א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך	:	30.01.2012
מס' מינוי	:	13872
מספרנו	:	275/11.01

"שומה מכרעת להיטל השבחה"

חלקה 97 (חלק) בגוש 13147

חלק ממגרש מס' 15, ע"פ תב"ע מס' 793

(מגרש 15 ב', ע"פ חוזה החכירה)

שד' יובל יניב, פינת שד' תל חי

אזור התעשייה הדרומי, קריית שמונה

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 30.01.2012
מס' מינוי : 13872
מספרנו : 275/11.01

לכבוד

חב' מבני תעשייה **"המבקשת"**
ע"י מר עמוס מלר, שמאי מקרקעין
a_meler@netvision.net.il

הועדה המקומית לתו"ב קרית שמונה "המשיבה"
ע"י מר רן ברקובסקי, שמאי מקרקעין
ranberko@netvision.net.il

ג.א.נ.,

הנדון: "שומה מכרעת להיטל השבחה"
חלקה 97 (חלק) בגוש 13147
חלק ממגרש 15, ע"פ תב"ע מס' 793
(מגרש מס' 15 ב', ע"פ חוזה החכירה)
שד' יובל יניב, פינת שד' תל חי
אזור התעשייה הדרומי, קריית שמונה

1. רקע כללי

בהתאם להוראות סע' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי מקרקעין כשמאי מכריע בעניין שבנדון.

הוצגו בפני, מטעם המבקשת, מסמכים ע"פ ס' 4(א)(2) לתקנות סדרי הדין[1].

בתאריך 30.10.2011 קיימתי דיון בהשתתפות נציגי הצדדים:

מטעם המבקשת: השמאי עמוס מלר.

מטעם המשיבה: השמאים רן ברקובסקי ויונה סורדו.

בתאריך 30.10.2011 הוצא פרוטוקול לצדדים ונתקבלה תגובת הצדדים לפרוטוקול.

להלן שומתי המכרעת:

[1] תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), התשס"ט - 2008.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

2. מטרת השומה

אומדן ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, כתוצאה ממימוש זכויות בנכס שבנדון, בדרך של בקשה להיתר בניה, זאת בגין אישור תכניות מס' ג/3490, ג/3651, ג/14069 ואישור הקלה בגובה המבנה מ- 12 מ' ל- 17.8 מ' ושימוש חורג למשרדים לתקופה של 3 שנים.

3. המועדים הקובעים

מהות	מועד פרסום אישור התוכנית / מועד אישור ההקלה והשימוש החורג	מועד קובע
תוכנית מס' ג/3490	25.03.1982	09.04.1982
תוכנית מס' ג/3651	28.09.1986	13.10.1986
תוכנית מס' ג/14069	27.11.2007	12.12.2007
הקלה בגובה המבנה	15.03.2011	15.03.2011
שימוש חורג למשרדים	15.03.2011	15.03.2011

4. ביקור בנכס

בתאריך 15.12.2011 נערך ביקור בנכס ע"י החת"מ.

5. פרטי המקרקעין

גוש : 13147.
חלקה : 97 (חלק).
שטח חלקה רשום : 5,789 מ"ר.
מגרש : 15 (חלק), ע"פ תב"ע מס' 793 / 15 ב', ע"פ חוזה החכירה.
שטח המגרש : 4,440 מ"ר[2] (בערך).
מהות הנכס : מגרש עליו בנוי מבנה.
מיקום : שדרות יובל יניב, פינת שד' תל חי, אזה"ת הדרומי קריית שמונה.

[2] ע"פ חוזה החכירה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

6. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

- נשוא השומה מהווה חלק מחלקה 97 בגוש 13147, עליו בנוי מבנה, הממוקם בשדרות יובל יניב, פינת שד' תל-חי, באזור התעשייה הדרומי, בעיר קרית שמונה (להלן "הנכס").
- הנכס ידוע כחלק ממגרש מס' 15, ע"פ תב"ע מס' 793, ומסומן בחוזה החכירה כמגרש מס' 15 ב', בשטח של 4,440 מ"ר לערך.
- אזור התעשייה הדרומי ממוקם בדרום העיר, מזרחית לכביש ארצי מס' 90, המהווה את הכניסה הדרומית לקרית שמונה.
- חלקו הדרומי של אזור התעשייה מצוי בתחום השיפוט של המועצה האזורית גליל עליון, וחלקו הצפוני בתחום השיפוט של העיר קריית שמונה.
- אזור התעשייה מתאפיין ברובו בבנייני תעשייה ותיקים, חד קומתיים, לצד בנייני מלאכה בשימושי תעשייה, תעשייה זעירה, מלאכה ומסחר.
- בסביבת הנכס קיים פיתוח עירוני מלא לצרכי תעשייה.

<u>תיאור הנכס:</u>

- שטח המגרש הינו כ- 4,440 מ"ר, למגרש צורה רגולראית עם פינה דרום מזרחית "חתוכה".
- על המגרש בנוי מבנה ותיק, דו קומתי מעל קומת מרתף חלקית, בשטח עיקרי של כ- 2,000 מ"ר[3], הבנוי בארבעה אגפים.
- המבנה בנוי מבניה קונבנציונאלית, גג בטון, קירות חוץ מחופים טיח ושכבת צבע מחוספס.
- אגפי המבנה בנויים במפלסים שונים, כאשר בין המפלסים מחברים גרמי מדרגות ושבילים.
- שטחי המבנה על אגפיו מחולקים ליחידות עסקיות / משרדים.
- הנכס מאוכלס בעסקים שונים, בתפוסה חלקית, כאשר חלק מהיחידות באגפים השונים ריקות ופנויות.

[3] ע"פ היתר בניה מס' 1304 מיום 02.11.1980.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

- בין הפעילויות במבנה אפשר למצוא את מסעדת "אש-בש", חנות בתחום הבטיחות, חנות למוצרי בעלי חיים ויחידות המושכרות למשרד עו"ד, חשבונאות ומשרד נסיעות.
- בין המבנה לכביש 90, קיימת רצועת שטח פתוח, והגישה לנכס הינה משדרות יובל יניב המהווה את כביש הכניסה לאזור התעשיה הדרומי של העיר.
- במועד הביקור בנכס, נמצא כי בנכס הנדון מתבצעות עבודות בניה (בשלבי שלד) של הרחבת המבנה הקיים ותוספת קומה חלקית מעליו, למטרת בית משפט השלום בעיר.

7. מצב משפטי

7.1. פלט מידע:

מפלט מידע מיום 18.01.2012 עולים, בין היתר, עיקרי פרטים אלה:

גוש: 13147 חלקה: 97 שטח רשום: 5,789 מ"ר

בעלות:

רשות הפיתוח החלק בנכס: בשלמות

7.2. מסמך אישור זכויות מממ"י:

הוצג בפני העתק ממסמך אישור זכויות מממ"י מיום 02.11.2011, ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

הנכס מהווה את מגרש מס' 15 ב', חלק ממגרש 15 בתב"ע 793 , חלק מחלקה 97 בגוש 13147, בשטח של 4,440 מ"ר (בערך). הזכויות בנכס רשומות על שם חב' מבני תעשייה בע"מ - בשלמות.

לבעלי הזכויות בנכס, הסכם חכירה מהוון שתוקפו עד 06.01.2028.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

7.3. הסכם פיתוח:

הוצג בפני העתק מהסכם פיתוח מיום 05.03.1979 בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן "המינהל") לבין חברת מבני תעשייה (להלן "היוזם"), בנוגע לנכס המהווה חלק מחלקות 6, 7 ו- 14 בגוש 13147, הידוע כמגרש מס' 15 חלק ב' ע"פ תב"ע 793, בשטח של 4,440 מ"ר, הממוקם בקריית שמונה.

ע"פ חוזה הפיתוח המינהל החליט להעמיד את המגרש לרשות היוזם, ע"פ התנאים המפורטים בהסכם זה.

בהסכם הפיתוח מצויין כי ערך המגרש הינו 1,100,000 ל"י, וכי היוזם הפקיד סכום חד פעמי בסך של 440,000 ל"י המהווה 40% מערך המגרש.

7.4. חוזה חכירה ראשון:

הוצג בפני העתק מחוזה חכירה מיום 14.09.1982 בין מינהל קרקעי ישראל (להלן "המחכיר") לבין חברת מבני תעשייה (להלן "החוכר").

להלן עיקרי הפרטים המצויינים בחוזה החכירה:

המוחכר מהווה חלק מחלקות 6, 7 ו- 14 בגוש 13147, הידוע כמגרש מס' 15 ב' ע"פ תב"ע 793, בשטח של 4,440 מ"ר.

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום אשר העסקה, דהיינו 07.01.1979 ועד 06.01.2028.

מטרת החכירה: מרכז למלאכה.

דח"ר ששולמו: 40%.

7.5. חוזה חכירה שני:

הוצג בפני העתק מחוזה חכירה מיום 09.08.1995 בין מינהל קרקעי ישראל (להלן "המחכיר") לבין חברת מבני תעשייה (להלן "החוכר").

להלן עיקרי הפרטים המצויינים בחוזה החכירה:

המוחכר מהווה חלק מחלקות 6, 7 ו- 14 בגוש 13147, הידוע כמגרש מס' 15 ב' ע"פ תב"ע 793, בשטח של 4,440 מ"ר.

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום אשר העסקה, דהיינו 07.01.1979 ועד 07.01.2028.

מטרת החכירה: מרכז למלאכה ושרותים + מסחר.

בהסכם החכירה מצויין כי הערך היסודי של המגרש נקבע לסך של 110 ש"ח, ליום אישור העסקה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

8. מצב התכנון

8.1. המצב הקודם

א. תוכנית מס' ג/134 - פיתוח שטח אזור תעשייה בחלסה:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 257 בתאריך 30.10.1952

ע"פ תשריט התוכנית, החלק המזרחי של החלקה הנדונה מסומן ביעוד אזור לבנייני מנהלה והחלק המערבי ביעוד שצ"פ/חורשה קיימת.

זכויות ומגבלות בניה ביעוד בניני מנהלה (חברה) - יקבעו ע"פ תוכנית מיוחדת.

ב. תוכנית מס' ג/793 - אזור התעשייה בקרית שמונה:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1424 בתאריך 04.01.1968.

ע"פ תשריט התוכנית, הנכס מהווה את החלק המערבי של מגרש מס' 15, חלק נוסף של הנכס הנדון מצוי מחוץ לשטח התוכנית.

ע"פ תשריט התוכנית החלק הנכלל בתוכנית מסומן ביעוד אזור תעשייה.

<u>זכויות ומגבלות בניה במגרש/חלקה מס' 15</u>:

שטח החלקה	:	8.5 דונם.
אחוזי הבניה	:	40%.
קווי בניין	:	צדדי ולאחור 5 מ', חזית 8 מ', אגף 5 מ' ולכביש - לפי תשריט.

סוגי הבניינים: בנייני ואולמות תעשייה, מחסנים, מוסכים, דלק, משרדים, מבנים סניטאריים, מבני שרות (חדרי אוכל, מנוחה וכו').

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

ג. תוכנית מס' ג/3490 - מלאכה ותעשייה זעירה[4]:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2797 בתאריך 25.03.1982.

התוכנית מבטלת את תוכנית מס' ג/793.

התוכנית חלה על חלק מחלקות 6, 7 ו- 14 בגוש 13147.

מטרת התוכנית: איתור שטח למבנה מרכז למלאכה ושירותים ושינוי ייעודו והסדרת תנאי השימוש בקרקע בשטח התוכנית.

ע"פ תשריט התוכנית, המגרש הנדון מסומן בשטח למלאכה ותעשייה זעירה, בהיקף המגרש מצד דרום ומערב מסומנת רצועת שטח פרטי פתוח.

<u>להלן עיקרי הוראות התוכנית</u>:

שטח לתעשייה : 5.471 דונם.

אחוזי בנייה : 60%.

קווי בניין : צדדי ואחורי 5 מ' וקדמי 7 מ'.

בשטח המיועד למלאכה ותעשייה זעירה תותר הקמת מבנה אחד, בנוסף למבנה תותר הקמת מקלט ציבורי, ע"פ דרישות הג"א.

השימושים המותרים במבנה יהיו מלאכה ותעשייה זעירה ומסחר.

[4] מגישי התוכנית - חברת מבני תעשייה בע"מ.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

8.2. <u>המצב החדש</u>

<u>תוכנית מס' ג/14069 - שינוי יעוד מאזור תעשיה מיוחד ושצ"פ לאזור מסחר משולב עם משרדים ואזור מסחר ותיירות קרית שמונה:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5744 בתאריך 27.11.2007.

התוכנית מהווה בין היתר שינוי לתוכנית ג/3651.

ע"פ התוכנית הנכס מהווה חלק ממגרש מס' 15 א' המסומן ביעוד של מסחר משולב משרדים 4.

<u>להלן טבלה המתארת נתונים כמותיים עיקריים:</u>

יעוד	שטח בדונם	סה"כ שטח עיקרי מוצע	משרדים	מסחר
מסחר משולב משרדים 4	5.54 ד'	2,175 מ"ר	1,695 מ"ר	480 מ"ר

<u>להלן עיקרי הוראות ומגבלות הבניה באזור מסחר משולב משרדים 4:</u>

גודל מגרש מינימאלי :	2.5 ד'.
אחוזי בנייה מעל מפלס הכניסה:	3,000 מ"ר (עיקרי 2,175 מ"ר + שרות 825 מ"ר).
אחוזי בניה מתחת למפלס הכניסה:	*[5]
תכסית:	1,450 מ"ר.
מס' קומות:	3.
גובה מכסימאלי:	12 מ'.
קווי בניין:	צדדי 3, אחורי 4 וקדמי 5.

רשימת התכליות ושימושים במגרש מסחר משולב משרדים 4: במתחם זה יותרו אולמי שמחות, חנויות למטרות מסחר ובילוי, הסעדה ומשרדים, גגונים, סככות ומחסנים, מתקנים הנדסיים ומעבר תשתיות, מים, ביוב, חשמל ותקשורת.

[5] הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

9. רישוי

9.1 מצב קיים - היתרי בניה מאושרים:

- היתר בניה מס' 1304 שניתן ביום 02.11.1980 לחברת מבני תעשייה בע"מ, על פיו אושרה בניית מבנה דו קומתי למלאכה ותעשייה זעירה.

להלן השטחים המופעים בתוכנית הבקשה להיתר בניה:

קומה	סה"כ
מקלט	133.05 מ"ר
קרקע	908.92 מ"ר
א'	957.76 מ"ר
סה"כ	**1,999.73 מ"ר**

- היתר בניה מס' 2050 שניתן ביום 14.11.1985 לחב' מבני תעשייה בע"מ לסגירת חצרות בשטח של 76.80 מ"ר.

להלן השטחים המופעים בתוכנית הבקשה להיתר בניה:

קומה	סה"כ
מקלט	100.4 מ"ר
קרקע	936.4 מ"ר
א'	1,066.36 מ"ר
סה"כ	**2,103.16 מ"ר**

9.2 מצב חדש - בקשה להיתר בניה מס' 20110030:

מהות הבקשה: בניית בית משפט - תוספת למבנה קיים.

הקלה בגובה המבנה מ- 12 מ' המותר בתוכנית ל- 17.8 מ' המבוקש.

קציבת משך זמן לשימוש חורג בשטח המיועד למשרדים, ע"פ תוכנית ג/14069 לשימוש מסחרי קיים.

להלן שטחי הבנייה ע"פ תוכנית הבקשה להיתר:

קומה	משרדים קיים (מ"ר)	משרדים מוצע (מ"ר)	מסחר (מ"ר)	סה"כ עיקרי (מ"ר)	שטחי שרות (מ"ר)	חנייה (מ"ר)	סה"כ שרות (מ"ר)	סה"כ במ"ר	מרפסות (מ"ר)
קרקע	392.43	91.72	329.64	813.79	355.75	117.02	472.77	1,286.56	---
א'	705.08	97.65	317.17	1,119.9	227.85	---	227.85	1,347.75	10.1
ב'	---	240.26	---	240.26	127.5	---	127.55	367.81	10.1
סה"כ	**1,097.51**	**429.63**	**646.81**	**2,173.95**	**711.15**	**117.02**	**828.17**	**3,002.12**	**20.2**

החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה בישיבה מס' 201102 מתאריך 15.03.2011:

לאשר את הבקשה לשימוש חורג ל- 3 שנים ממשרדים למסחר, בתנאים המפוטים בהחלטה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

10. שומות הצדדים ונתוני שווי שהוצגו

10.1. שומות הצדדים

להלן ריכוז ממצאי הצדדים באשר להשבחה בגין התוכניות השונות ואישור ההקלה והשימוש החורג לתקופה של 3 שנים:

מהות	מועד קובע	היטל ההשבחה ע"פ שומת המשיבה	היטל ההשבחה ע"פ שומת המבקשת
תוכנית מס' ג/3490	09.04.1982	180 ש"ח	39.51 ש"ח
תוכנית מס' ג/3651	13.10.1986	10,842 ש"ח	לא חלה השבחה
תוכנית מס' ג/14069	12.12.2007	230,000 ש"ח	לא חלה השבחה
אישור הקלה בגובה	15.03.2011	18,400 ש"ח	20,000 ש"ח
אישור שימוש חורג	15.03.2011	46,831 ש"ח	24,276 ש"ח

פירוט תחשיבי שמאי המשיבה - מצורף לשומה זו ומסומן כנספח א'.

פירוט תחשיבי וטיעוני שמאי המבקשת - מצורף לשומה זו ומסומן כנספח ב'.

10.2. נתוני שווי שהציגו הצדדים

✓ **שמאי המשיבה:**

שמאי המשיבה ביסס את השווי שקבע כלהלן:

שווי קרקע למועד קובע לתכנית ג'/3490 (04/1982):

בגבולות 10,000 $\דונם.

שווי קרקע למועד קובע לתכנית מתאר ג/3651 (10/1986):

מחיר בסיסי לפי טבלאות ממ"י 6,647 ש"ח\דונם לא מפותח לתאריך 3/1986,

סה"כ במונחים דולריים לפי שער 1.48 מתקבל שווי של (6,647/1.48) 4,500$\דונם.

שווי קרקע בתוספת 12,000$\דונם בגין פיתוח סה"כ 16,500$\דונם.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

שווי קרקע למועד קובע לתכנית ג/14069 (12/2007):

נתוני שוק גולמיים:

תאריך	כתובת	שטח (מ"ר)	שווי	מטרה	הערות
2007	11.29 א.ת.	218	522,000 ש"ח	מבנה מלאכה	עסקה
2007	11.36	218	$ 108,000	מבנה מלאכה	עסקה
03/2007	11.39 א. ת. דרומי	107	280,500	תא מלאכה	עסקה (קרקע 175 מ"ר)
03/2008	אזור תעשייה	267	450,000	תעשייה	עסקה, בנוסף גלריה 75 מ"ר וסככות במצב ירוד

שווי קרקע לתעשייה בגבולות 400,000 ש"ח\דונם.

שווי קרקע למסחר/משרדים בגבולות 700,000 ש"ח\דונם.

נתוני שוק למשרדים למועד החלטת הועדה מיום 15/03/2011:

שווי קרקע למשרדים בגבולות 1,000 ש"ח\מ"ר מבונה.

דמ"ש ראויים לשימוש משרדים 40 ש"ח\מ"ר.

דמ"ש ראויים לשימוש מסחר 60 ש"ח\מ"ר.

שמאי המשיבה העביר לאחר הדיון אסמכתאות לנתוני השוואה, הכוללים את כל אלה:

גו"ח/מגרש	יום העסקה	שטח קרקע נמכר	מחיר מוערך	מקור/הערות
13147/83	10.05.2005	5,256 מ"ר	2,125,337 ש"ח	הסכם + מס שבח.
13147/93/2	03.03.2010	1,152 מ"ר	2,500,000 ש"ח	מס שבח. מדובר על הסכם במוסך שנבנה בשנת 1973.
13148/58	23.12.2009	4,662 מ"ר	9,300,000 ש"ח	מס שבח. מדובר על הסכם במתחם גליל מזון, שנת בניה 2004.
13148/58	15.01.2004	1,988 מ"ר	2,425,001 ש"ח	מס שבח. מדובר על הסכם במתחם גליל מזון, שנת בניה 1970.

כמו כן, שמאי המשיבה הציג דף כללי ממס שבח לעסקאות שנערכו במבני מלאכה באזור התעשייה הדרומי בעיר.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

שני מכרזי ממ"י, כלהלן:

מס' מכרז	תאריך החלטה	נתוני המגרש	שטח המגרש	יעוד	סכום הזכיה	הערות
צפ/114/2008	16.07.2008	מס' 2000	7,471	מסחר ו/או משרדים	5,700,000 ש"ח	מדובר על מכרז בצומת המצודות.
צפ/150/2005	17.08.2005	מס' 15.02	533	מסחר ו/או משרדים	545,500 ש"ח	מדובר על מכרז שבוטל, היה מיועד להקמת בית המשפט.

שני חוזי שכירות במרכז מסחרי הצמוד לנכס הנדון, כלהלן:

תאריך חתימת הסכם השכירות	שטח המושכר	מטרת השכירות	תקופת השכירות	דמי השכירות החודשים	דמי שכירות למ"ר ב- $
05.05.2005	297 מ"ר	מוצרי מזון	שנתיים	$2,673 + מע"מ	$9
02.05.2005	105 מ"ר	תאורה וחשמל	שנה	$1,000 + מע"מ	$9.5

שמאי המבקשת:
שמאי המבקשת העביר חוזי שכירות בנכס הנדון, כלהלן:

תאריך חתימת הסכם השכירות	שטח המושכר	מטרת השכירות/השוכר	תקופת השכירות	מיקום המושכר	דמי השכירות החודשים
22.05.2001	90 מ"ר	ס. בני הגליל	10 שנים	קומה א'	בשנה הראשונה לפי 1,914 ש"ח לחודש, ובכל שנה הסכום מתעדכן, ע"פ המוסכם מראש
07.06.2007	59 מ"ר	בטיחות הגליל	4 שנים	ק"ק	בשנה הראשונה לפי 1,674 ש"ח לחודש, ובכל שנה הסכום מתעדכן, ע"פ המוסכם מראש
07.06.2007	179 מ"ר	אש בש בע"מ	5 שנים	קומה שנייה	בשנתיים הראשונות לפי 5,700 ש"ח לחודש, ולשלוש שנים הבאות לפי 5,985 ש"ח לחודש
07.06.2007	120 מ"ר	או.אמ.סי. מחשבים	5 שנים	קומה שנייה	בשנה הראשונה לפי 2,306 ש"ח לחודש, ובכל שנה הסכום מתעדכן, ע"פ המוסכם מראש
02.06.2009	210 מ"ר	רז אהוד	4.25 שנים	קומה שנייה	בשנתיים הראשונות לפי 3,948 ש"ח לחודש, וביתרת התקופה לפי 4,027 ש"ח לחודש
01.08.2010	1,296 מ"ר+ חניה	בית המשפט (מינהל הדיור הממשלתי)	15 שנה + אופציה של 5 שנים	בניית קומה נוספת על מבנה קיים	לפי 62 ש"ח למ"ר

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

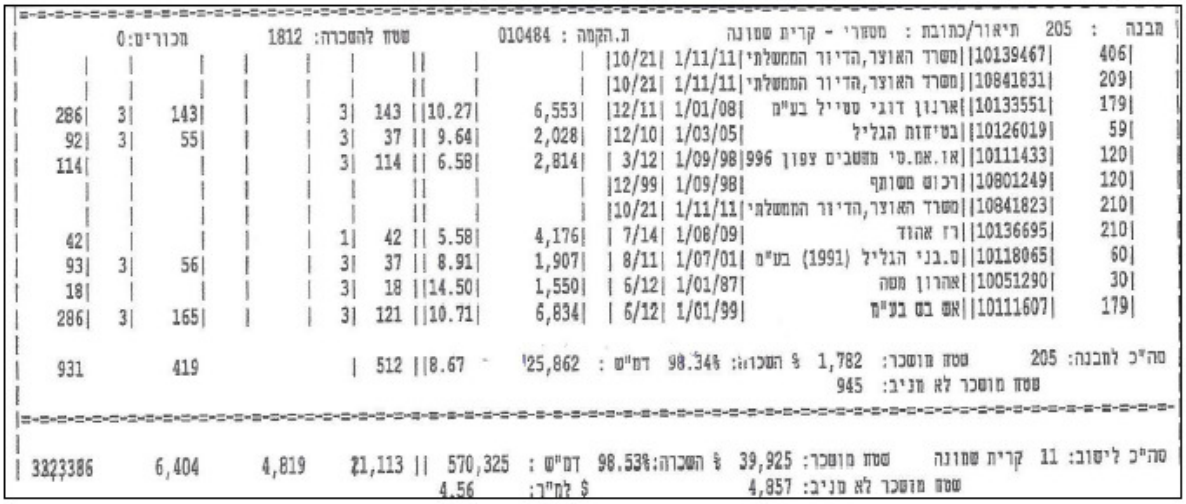
תאריך : 30.01.2012
מס' מינוי : 13872
מספרנו : 275/11.01

בנוסף שמאי המבקשת העביר את הנתונים שלהלן:

טבלת שכ"ד בגין הנכס מיום 23.1.11, שטח להשכרה 1,812 מ"ר, מפרטת כלהלן:

שם השוכר	שטח במ"ר	תאריך סיום החוזה	שכ"ד חוזי בש"ח	שכ"ד ב $ למ"ר
משרד האוצר	406	10/21		
משרד האוצר	209	10/21		
ארנון דוגי	179	12/11	6,553	10.27
בטיחות הגליל	59	12/10	2,028	9.64
או.אם.סי	120	3/12	2,814	6.58
רכוש משותף	120	12/99		
משרד האוצר	210	10/21		
רז אהוד	210	7/14	4,176	5.58
בני הגליל	60	8/11	1,907	8.91
אהרון משה	30	6/12	1,550	14.5
אש בש	179	6/12	6,834	10.71
משרד האוצר	406	10/21		
	1,782		25,862	

דו"ח שכ"ד ממוחשב מחב' מבני תעשייה:



אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

11. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים לאומדן ההשבחה:</u>

בבואי לאמוד את ההשבחה במקרקעין, הבאתי בחשבון, בין היתר, את כל אלה:

- ✓ המצב הפיזי, המצב התכנוני והמצב המשפטי של הנכס כמפורט לעיל.
- ✓ נתוני שוק בהתאמות הנדרשות כפי שיפורט להלן.
- ✓ עקרונות שמאיים לאומדן ההשבחה.

12. <u>תמצית עיקרי המחלוקות והכרעה:</u>

12.1. <u>תוכנית מס' ג/3490:</u>

✓ **<u>השבחה מתוכנית מס' ג/3490:</u>**

- **שמאי המבקשת** טען כי התוכנית השביחה את הנכס הנדון בסך של $4,013 (79.02 ש"ח). לגישתו, התוכנית הקנתה זכויות בסך של 2,616 מ"ר (לפי 60% משטח מגרש של 4,360 מ"ר), ע"פ היתר בניה מאושר קיים שטח של 2,000 מ"ר, כך שמדובר על תוספת זכויות של 616 מ"ר בלבד. שטח זה כפל שמאי המבקשת בשווי מ"ר קרקע מבונה שולי (לפי מקדם שוליות של 0.7 המבטא הרחבה על מבנה קיים). את התוצאה שקיבל דחה ב- 10 שנים בגין אי כדאיות מימוש התוספת.
- **שמאי המשיבה** חישב ומצא כי תוספת זכויות הבניה שהעניקה התוכנית הינם 20% (מ- 40% ל- 60%), כלומר, תוספת של 200 מ"ר מבונה לדונם.
  תוספת זו כפל בשווי דונם ומצא את ההשבחה לדונם בסך של $3,333.33 ולמגרש הנדון בשטח של 5.5 ד' לגישתו, בסך של $18,333 (361 ש"ח).

- **<u>הכרעה:</u>**

מעיון בחומר שהוצג ע"י הצדדים עולה כי נכון למועד אישור תוכנית מס' ג/3490, המבקשת לא הייתה בעלת זכות חכירה במקרקעין. תוכנית זו אושרה בתאריך 25.03.1982, ואילו חוזה החכירה נחתם בתאריך 14.09.1982, קרי לאחר אישור התוכנית.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אפשרתי לצדדים להגיב על ממצאי, שמאי המבקשת בחר שלא להגיב ואילו שמאי המשיבה טען כי ע"פ הסכם פיתוח בין המבקשת לממ"י מתאריך 05.03.1979 מוגדרת תקופת הפיתוח כמצוין בסעיף 2 בעמוד הראשון של ההסכם "עד 3 שנים מיום אישור העסקה - 7/1/1979" .

לדעתי אין בתגובת שמאי המשיבה בכדי לשנות את העובדה שחוזה החכירה נחתם לאחר אישור התוכנית וטרם לה לא היה המבקשת חוכר לדורות.

אי לכך אין תוכנית זו חלק מהמצב החדש אלא חלק מהמצב הקודם, ואין לייחס למבקשת חבות בהיטל השבחה בגינה.

12.2. <u>תוכנית מס' ג/3651:</u>

✓ **<u>השבחה מתוכנית מס' ג/3651:</u>**

- **שמאי המבקשת** סבור כי התוכנית לא השביחה את הנכס הנדון.

לגישתו, התוכנית אינה מרחיבה את זכויות הבנייה וקובעת זכויות בנייה למסחר ומשרדים, ומכיוון ששימוש למשרדים הותר בתוכנית ג/793 ושימושי מסחר הותרו בתוכנית ג/3490, התוכנית הנדונה אינה משביחה.

בפרק המצב התכנוני רשם שמאי המבקשת הערה כלהלן: *"נראה כי המגרש הנדון נמצא מחוץ לגבול התוכנית".*

- **שמאי המשיבה** טען כי התוכנית השביחה את הנכס הנדון בשל הרחבת השימושים (לשימושי מסחר שונים). לגישת שמאי המשיבה ההשבחה בגין הרחבת השימושים הינה בשיעור של 20%.

במהלך הדיון התייחס שמאי המשיבה להערת שמאי המבקשת על פיה נראה כי המגרש הנדון ממוקם מחוץ לגבול התוכנית, לטענתו, המגרש הנדון נכלל בתוך שטח התוכנית, יתרה מכך שמאי המשיבה אף טען כי גם ע"פ בדיקה שערך אצל המשיבה, נמצא כי המגרש הנדון מצוי התחום השיפוט של העיר קרית שמונה, החל משנות ה- 80 (שמאי המשיבה ביקש להמציא מפת גבולות על פיה יהיה ניתן לראות כי הנכס מצוי בתחום השיפוט של העיר).

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

- **<u>הכרעה:</u>**

לאחר שבדקתי את מיקום הנכס ביחס לתשריט תוכנית ג/3651, אני קובע כי הנכס מצוי מחוץ לקו הכחול של תוכנית ג/3651[6], ולכן תוכנית זו לא חלה עליו, ואין הוא חייב בגינה בהיטל השבחה.

בחנתי את טענת שמאי המשיבה בעניין זה, והגעתי למסקנה כי הקו הכחול הדק שמעליו מצוי קו כחול מקווקו מהווה את גבול השיפוט המוצע, בעוד הקו הכחול העבה ומעליו קו כחול מקווקו עם נקודות, מהווה את גבול התוכנית וגבול שיפוט קיים.

באשר למפת הגבולות של העיר קרית שמונה, ראשית על אף הרשאתי, שמאי המשיבה לא המציא את מפת הגבולות, עם זאת, אני סבור כי גם במידה והנכס היה מצוי בתחום השיפוט של העיר קריית שמונה, נכון למועד הקובע, עדיין הוא לא היה כלול בתוכנית הנדונה, כך שטענה זו אינה רליוונטית.

מהאמור לעיל, תוכנית זו לא חלה על הנכס הנדון, ולפיכך אינה חלק מהמצב התכנוני, כפי שפורט לעיל.

12.3. <u>תוכנית מס' ג/14096:</u>

כאמור לעיל, משקבעתי כי תוכנית ג/3651 אינה חלה על הנכס הנדון, אזי תוכנית מס' ג/3490 היא התוכנית המהווה את המצב הקודם לתוכנית הנדונה.

הצדדים חלוקים על השימושים המותרים ועל היקף השטחים המסחריים שהעניקה תוכנית ג/3490. בטרם אכריע בנוגע להשבחה מתוכנית ג/14096, אתייחס ואכריע במחלוקת הנ"ל.

- ✓ **<u>התייחסות לשימושים המותרים מתוכנית מס' ג/3490:</u>**

- **שמאי המבקשת** טען כי התוכנית העניקה בין היתר את האפשרות לשימושי מסחר וכך יש "לראות" אותה, וכי אין לבצע הבחנה בין שימוש מסחרי לשימוש מסחרי מוגבל.
- **שמאי המשיבה** טען כי תוכנית ג/3490 מייעדת את השטח לאזור מלאכה ותעשייה זעירה.

[6] לאור זאת שתוכנית זו אינה חלה על הנכס הנדון היא לא נכללה במצב התכנוני שפורט לעיל.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

עצם זה, שבסעיף 5.1 מצויין ברשימת השימושים המותרים חוץ ממלאכה ותעשייה זעירה גם מסחר, עדיין לא אומר שניתן לבנות מרכז מסחרי במגרש, אלא לכל היותר לשלב חלק מוגבל מהשימושים למסחר. כלומר, השימוש העיקרי הינו למלאכה ותעשייה וכשימוש נלווה ניתן לשלב מסחר.

לשיטת שמאי המשיבה על היקף השימושים המסחריים שניתן לשלב בתוכנית, ניתן ללמוד מתוכניות אחרות באזור התעשייה הצפוני של קרית שמונה, המגדירות אחוז שימושים למסחר מתוך התעשייה.

כחיזוק לגישתו הציג שמאי המשיבה את פס"ד עע"ם 7926/06 חב' אדרי אל ישראל בע"מ נ' הועדה המקומית גליל עליון ואח'. במהלך הדיון טען שמאי המשיבה כי גם במידה והיה מותר במצב הקודם לעשות שימוש מסחרי הרי בפועל קיים מבנה עם היתר מקורי לתעשייה ומלאכה כלומר ההשבחה תהיה שימוש חורג מהיתר.

- **<u>הכרעה:</u>**

תוכנית ג/3490 הינה תוכנית נקודתית בשטח כולל של כ- 6.097 ד', מתוכו סומן שטח ביעוד מלאכה ותעשיה זעירה של כ- 5.471 ד' ויתרת השטח שפ"פ.

מתחם התוכנית הינו בפינה הדרום מערבית של הצטלבות כביש ארצי מס' 90 המהווה את הכניסה הראשית לעיר קרית שמונה, עם כביש הכניסה לאזור התעשייה הדרומי של העיר.

בין יתר מטרות התוכנית "איתור שטח למבנה מרכז למלאכה <u>ושירותים</u> ושינוי ייעודו.

התוכנית המייעדת את המגרש כאמור לאזור מלאכה ותעשיה זעירה קובעת ברשימת השימושים במבנה שימושים של מלאכה ותעשייה זעירה ומסחר.

לדעתי במקרה הנדון, הן באמור במטרת התוכנית, והן באמור ברשימת השימושים המותרים בה, ניתן לשלב שימוש של מסחר ותעשייה זעירה, ואין מדובר במקרה של שימוש עיקרי לתעשייה עם שימוש נלווה טפל לשימוש העיקרי למסחר.

אני סבור כי לא ניתן ל"גזור" גזירה שווה בין פס"ד עע"ם 7926/06 חב' אדרי אל ישראל בע"מ נ' הועדה המקומית גליל עליון ואח' לבין המקרה הנדון.

מדובר במקרים שונים, בפס"ד הנ"ל דובר על "תוכנית ג/6898 - תוכנית לפארק תעשייתי אזורי גליל עליון" שהינה תוכנית נרחבת החלה על שטח של מעל ל-1,000 דונם, שם נקבע יעוד מרבית השטח למגרשי תעשייה.

בסעיף 13.2 (א) בתקנון התוכנית, נאמר: ב*"שטח המיועד לתעשייה יותרו השימושים הבאים: תעשייה ומלאכה, אחסנה, בכפוף להנחיות להקמת המפעל, מזונים ובתי קפה,*

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

חנויות ומשרדים, דרכים, שבילים וחניות, מתקנים הנדסיים ומקלטים, מתקני ספורט ומשחק, וכול הדרוש לשיפור איכות החיים של עובדי המפעלים".

ביהמ"ש פסק כדלקמן: "לשונו של סעיף 13.2 (א) אף היא מלמדת בעיני כי השימוש העיקרי המותר על פיו הינו לתעשייה ואילו יתר השימושים הנזכרים בו טפלים לשימוש עיקרי זה".

בנוסף קבע ביהמ"ש כי ממטרת התוכנית *"הרחבת אזור התעשייה הדרומי של מועצה אזורית גליל עליון"*, כך שרשימת התכליות המותרות בסעיף 13 לתקנון התוכנית, אינה כוללת באיזה מכותרות סעיפי המשנה שלה תכלית של מסחר ומכך שלהבדיל מהנחיות סביבתיות מפורטות הכלולות בתוכנית הנוגעות לשימושי תעשייה, אין בתוכנית ביטוי כלשהו למאפייניו המיוחדים של היעוד המסחרי, ניתן להסיק שאין מדובר בשימוש עיקרי למסחר אלא השימושים המצוינים מזנונים בתי קפה חנויות ומשרדים הינם שימושים טפלים שנועדו להוות שימושי לווין לאותם המפעלים.

כאמור, אין המקרה דומה למקרה הנדון בו מדובר בשטח במיקום ייחודי בכניסה לאזור התעשייה בסמוך לציר כביש 90 , בתוכנית נקודתית על שטח מוגבל כאמור, המאפשרת ברשימת השימושים במפורש שימוש למסחר.

יתרה מכך גם במטרת התוכנית נקבע כי מדובר באיתור שטח למבנה מרכז למלאכה ושירותים. לאור כך, אני קובע כי במצב הקודם בנכס הנדון, היה ניתן לשלב שימוש למסחר ולמלאכה ותעשייה זעירה.

✓ **<u>השבחה הנובעת מאישור תוכנית מס' ג/14096:</u>**

- **שמאי המבקשת** טען כי התוכנית לא השביחה את הנכס הנדון.

לגישתו, התוכנית אינה מרחיבה את זכויות הבנייה, אלא מצמצמת את שטחי המסחר ל- 480 מ"ר, מכיוון ששימוש למשרדים הותר בתוכנית ג/793 ושימושי מסחר הותרו בתוכנית ג/3490, התוכנית אינה משביחה, אלא פוגעת בשווי המקרקעין, ע"י צמצום שטחי המסחר.

- **שמאי המשיבה** סבור כי מדובר בתוכנית משביחה מכיוון שהיא משנה את יעוד הנכס מתעשייה ומלאכה - למסחר ומשרדים.

שמאי המשיבה טען במהלך הדיון כי כבר בשנת 2007 הוצא המכרז לבניית בית משפט בקרית שמונה, וכי התוכנית הנדונה שהוכנה וקודמה ע"י המבקשת, הייתה מותאמת לאותו המכרז.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

- **<u>הכרעה:</u>**

ראשית אומר כי איני מקבל את גישת שמאי המבקשת לפיה במצב הקודם היה ניתן לעשות שימוש של משרדים בנכס הנדון, כאמור השימוש למשרדים הותר בתוכנית ג/793 שאושרה ביום 04.01.1968, עם זאת תוכנית תוכנית מס' ג/3490 שאושרה ביום 25.03.1982, ביטלה את תוכנית ג/793, ומכאן שלא ניתן היה לעשות שימוש של משרדים במצב הקודם.

לגופו של עניין, תכנית מס' ג/3490 מסווגת את הנכס הנדון בשטח למלאכה ותעשייה זעירה, עם זכויות בניה של 60%, ברשימת השימושים המותרים בתקנון התוכנית, רשום כי ניתן לעשות גם שימוש של מסחר.

תכנית מס' ג/14096 קבעה ביחס לנכס הנדון כי יותרו שימושים של מסחר משולב במשרדים, כאשר היא ציינה בין היתר כי ניתן לעשות שימוש של מסחר בשטח של עד 480 מ"ר.

להלן בדיקה שערכתי, באשר לאפשרויות שימוש מיטבי ע"פ התב"עות החלות על הנכס הנדון, בשני מצבי התכנון:

- <u>תוכנית ג/3490 (תוכנית המצב הקודם):</u>

סה"כ זכויות בנייה ע"פ התוכנית: 4,440 מ"ר x 60% x 1 = 2,664 מ"ר.

<u>להלן בחינת זכויות בניה אקו' בניצול המיטבי בנכס הנדון, תוך התחשבות בשטח הבנוי:</u>

קומה	שטח	מקדם אקו'	סה"כ מ"ר אקו'
ק. קרקע	1,598 מ"ר	1	1,598 מ"ר אקו'
ק"א	1,066 מ"ר	0.35	373 מ"ר אקו'
סה"כ מ"ר אקו' (במעוגל)			**1,971 מ"ר אקו'**

- <u>תוכנית ג/14069 (תוכנית המצב החדש):</u>

<u>להלן בחינת זכויות בניה אקו' בניצול המיטבי בנכס הנדון, ע"פ הזכויות שהעניקה התוכנית:</u>

מהות		שטח	מקדם אקו'	סה"כ מ"ר אקו'
עיקרי	מסחר	480 מ"ר	1	480 מ"ר אקו'
	משרדים	1,695 מ"ר	0.5	847.5 מ"ר אקו'
שרות		825 מ"ר	0.3	247.5 מ"ר אקו'
סה"כ מ"ר אקו' (במעוגל)				**1,575 מ"ר אקו'**

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

מהאמור לעיל, עולה כי על אף שתוכנית ג/14069 קבעה את היקף הבניה בשימושים למסחר ומשרדים והוסיפה שטחי בניה (שטחי שרות), בשקלול תרומת התוכנית (מחד הוספת שטחי הבניה ומאידך הגבלת שטחי המסחר), מצאתי כי התוכנית לא השביחה את המקרקעין הנדונים.

12.4. <u>השבחה בגין אישור שימוש חורג ממשרדים למסחר, לתקופה של 3 שנים:</u>

- **שמאי המבקשת** חישב את ההשבחה הנובעת מהשימוש החורג, ע"פ ההפרש הנובע בדמי השכירות החודשים למסחר (לפי 35 ש"ח למ"ר, בשיעור היוון של 9%) לבין דמי השכירות החודשים למשרדים (לפי 20 ש"ח למ"ר, בשיעור היוון של 8.5%), מההפרש הוא ניכה הוצאות התאמה (בשיעור של 25%) ואת התוצאה שמצא, כפל בשטח המבוקש לשימוש החורג (146 מ"ר), ו"גזר" החלק הרלוונטי לתקופה של 3 שנים.
- **שמאי המשיבה** חישב את ההשבחה הנובעת מהשימוש החורג, לפי ההפרש הנובע בין דמי השכירות למסחר (60 ש"ח למ"ר), לבין דמי השכירות למשרדים (40 ש"ח למ"ר), אותו כפל בשטח המבוקש לשימוש החורג (146 מ"ר), ו"גזר" החלק הרלוונטי לתקופה של 3 שנים.

  שמאי המשיבה לא ניכה הוצאות התאמה, לדעתו השטח בפועל משמש למסחר, מזה שנים רבות.

- **<u>הכרעה:</u>**

המחלוקת לעניין זה מתבטאת הן בשאלת דמי השכירות למסחר ולמשרדים, והן לסוגיית ניכוי הוצאות התאמה.

<u>בנוגע להוצאות התאמה</u> - לדעתי השטח הנדון במבנה מתאים לשמש למסחר ואין צורך לנכות הוצאות התאמה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

בנוגע לשטח השימוש החורג - למרות שהצדדים מסכימים על כך שמדובר בשטח של 146 מ"ר, הרי בבדיקה שערכתי עולה כי שטח זה אינו תואם את המצב התכנוני החל על הנכס.

להלן חישוב השטח המבוקש לשימוש חורג ממשרדים למסחר:

סה"כ שטח מסחרי ע"פ היתר הבניה	646.8 מ"ר
סה"כ שטח מסחרי מותר, ע"פ תב"ע קיימת	480 מ"ר
ההפרש:	166.8 מ"ר

מכאן, אני קובע כי השטח המבוקש לשימוש חורג הינו 166.8 מ"ר.

✓ **דמי שכירות חודשים ראויים למשרדים ולמסחר:**

- **שמאי המבקשת** טען כי ע"פ חוזי שכירות מהמבנה הנדון, דמי השכירות החודשיים למשרדים הינם 20 ש"ח למ"ר ולמסחר הינם 35 ש"ח למ"ר.
- **שמאי המשיבה** ביסס את תחשיבו על דמי שכירות חודשיים למשרדים בסך של 40 ש"ח למ"ר ולמסחר בסך של 60 ש"ח למ"ר.

- **הכרעה:**

דמי שכירות למשרדים בעיר נעים בגבולות של 30 ש"ח - 50 ש"ח למ"ר, בהתאם למיקומם ורמת הגמר של המשרדים והמבנים בהם הם ממוקמים, דמ"ש למסחר בעיר משתנים ותלויים במיוחד במיקום הנכס.

במקרה הנדון, מדובר במבנה ישן במצב פיזי התואם את גילו, בתכנון לא פונקציונאלי ובעייתי, שאינו גובל בכביש ארצי מס' 90, עם חשיפה מסחרית מוגבלת, והגישה אליו דרך כביש הכניסה לאזור התעשייה, ומכאן שבמקרה הנדון בו מבוקש שימוש חורג במבנה קיים כפי שתואר לעיל, ראיתי לנכון לקבוע את דמי השכירות לשימושים השונים (משרדים ומסחר), בהתאם לחוזי השכירות הרלוונטיים שהציג שמאי המבקשת מהמבנה עצמו, בהתאמות הנדרשות.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

להלן ניתוח חוזי שכירות[7] במשרדים בקומה א':

מטרת השכירות/השוכר	תאריך החוזה	שטח המושכר	מיקום המושכר	דמי השכירות החודשים שנקבעו, ללא מע"מ	מקדם התאמה למועד הקובע	דמי שכירות למ"ר, נכון למועד הקובע, ללא מע"מ
או.אמ.סי. מחשבים	06.06.2007	120 מ"ר	קומה א'	2,306 ש"ח	1.14	21.9 ש"ח
רז אהוד	02.06.2009	210 מ"ר	קומה א'	3,948 ש"ח	1.03	19.4 ש"ח

ניתוח חוזי שכירות[7] לעסקים הממוקמים בקומת הקרקע של המבנה:

מטרת השכירות/השוכר	תאריך החוזה	שטח המושכר	מיקום המושכר	דמי השכירות החודשים שנקבעו, ללא מע"מ	מקדם התאמה למועד הקובע	דמי שכירות למ"ר, נכון למועד הקובע, ללא מע"מ
אש בש בע"מ	14.06.2007	179 מ"ר	קרקע	5,700 ש"ח	1.14	36.3 ש"ח
בטיחות הגליל	07.06.2007	59 מ"ר	קרקע	1,674 ש"ח	1.12	31.7 ש"ח

לאור הנתונים הנ"ל, אני סבור כי דמי שכירות החודשים הראויים למשרדים במבנה הנדון הינם 20 ש"ח, ולמסחר בקומת הקרקע הינם בסך של 35 ש"ח למ"ר.

[7] מדובר על הסכמי שכירות לתקופה של 5 שנים.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

✓ **<u>תחשיב ההשבחה בגין השימוש החורג, לתקופה של 3 שנים:</u>**

<u>נתונים לתחשיב:</u>

השטח המבוקש לשימוש החורג		166.8 מ"ר
דמי שכירות חודשיים ראויים למסחר		35 ש"ח למ"ר
דמי שכירות חודשיים ראויים למשרדים		<u>20 ש"ח למ"ר</u>
ההפרש דמי השכירות החודשים:		15 ש"ח למ"ר
הפרש דמי השכירות שנתיים:	15 ש"ח X 12 חודשים =	180 ש"ח
מקדם היוון המבטא את התקופה המבוקשת (n = 3 שנים, i = 6%)		2.673

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

ההשבחה: 166.8 מ"ר X 180 ש"ח/מ"ר X 2.673 =	80,254 ש"ח
היטל ההשבחה: 2 / 80,254 ש"ח =	**40,127 ש"ח**

12.5. <u>השבחה בגין הקלה בגובה 14.86 מ' במקום 12 מ':</u>

- **שמאי המבקשת** טען כי מרבית המבנים באזור התעשייה הינם מבנים חד קומתיים, וזאת מכיוון שערכי הקרקע אינם מצדיקים בניית קומות עליונות, שמאי המבקשת ציין כי הצורך להקים קומה ג' ולחרוג בגובה, הינו אילוץ סובייקטיבי של החוכר, אשר אינו מעיד על שווי השוק לקומות העליונות, אלא על הצורך לעמוד בתנאי מכרז ספציפי בנתוני הנכס.

  שמאי המבקשת חישב כי ההשבחה הנובעת מאישור ההקלה בגובה הינה בשיעור של 10% עבור השטח המבוקש בקומה ג'.
- **שמאי המשיבה** קבע כי חלה השבחה בשיעור של 10% בשטח המבקשת לבניה בקומה ג' של המבנה, בגין הקלה זו.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

- **הכרעה:**

אין מחלוקת בין הצדדים על שיעור ההשבחה - 10%, ועל שטח ההשבחה - 367.81 מ"ר (השטח המבוקש על פי היתר הבניה לבניה בקומה ג', עבור בית המשפט).
המחלוקת היחידה לעניין זה הינה שווי מ"ר קרקע מבונה.

✓ **<u>שווי מ"ר קרקע מבונה:</u>**

- **שמאי המבקשת** טען כי "גישת החילוץ" לדמי השכירות למשרדים ולמסחר במבנה הנדון, מביאה לתוצאה כי אין יתרה לשווי הקרקע, ולכן הוא ביסס את תחשיבו על שווי מ"ר קרקע מבונה של 592 ש"ח.
- **שמאי המשיבה** ביסס את תחשיבו על שווי מ"ר קרקע מבונה על 1,000 ש"ח, נכון למועד הקובע.

- **הכרעה:**

באשר להקלה זו, מדובר על בנייה של אגף חדש שישמש כבית משפט השלום בעיר, בהתאם לחוזה השכירות שנחתם בין המבקשת לבין מדינת ישראל, עולה כי דמי השכירות נקבעו לפי בסיס של 62 ש"ח למ"ר לחודש.
ראוי לציין כי דמ"ש אלה משקפים מפרט ייחודי, כולל בין היתר גם ריהוט.
בבדיקה שערכתי עולה כי דמ"ש ראויים למשרדים חדשים בעיר הינם בגבולות של 50 ש"ח למ"ר לחודש. בהתאם לגישת החילוץ[8], עולה כי שווי מ"ר קרקע מבונה המתקבל, תואם את השווי שקבע שמאי המשיבה, קרי 1,000 ש"ח למ"ר קרקע מבונה.

✓ **<u>תחשיב ההשבחה:</u>**

<u>נתונים לתחשיב:</u>

השטח המבוקש לבנייה בקומה ב' :	367.81 מ"ר
שיעור ההשבחה :	10%
שווי מ"ר קרקע מבונה למשרדים :	1,000 ש"ח

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

ההשבחה : 367.81 מ"ר X 1,000 ש"ח/מ"ר X 10% =	36,780 ש"ח
היטל ההשבחה: 2 / 36,780 ש"ח =	**18,390 ש"ח**

[8] שיעור היוון של 10% , רווח יזמי 20% ועלות הקמה של 4,000 ש"ח.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

13. <u>השומה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה
תוכנית מס' ג/3490	09.04.1982	לא חלה השבחה	**אין היטל השבחה**
תוכנית מס' ג/3651	13.10.1986	לא חלה השבחה	**אין היטל השבחה**
תוכנית מס' ג/14069	12.12.2007	לא חלה השבחה	**אין היטל השבחה**
שימוש חורג ל- 3 שנים	15.03.2011	80,254 ש"ח	**40,127 ש"ח**
הקלה בגובה	15.03.2011	36,780 ש"ח	**18,390 ש"ח**

היטל ההשבחה צמוד מהמועד הקובע עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק.

ערכתי שומה מכרעת זו לפי מיטב ידיעותי ונסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני, ואין לי כל ענין אישי או חלק בנכס הנדון.

ולראיה באתי על החתום,

אבישי זיו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

נספח א' - תחשיב שמאי המשיבה

תחשיב השבחה

1.1. מגרש 15- אזור התעשייה ריכוז נתונים

ק. כניסה 908.92 מ"ר

קומה א' 957.76 מ"ר

מקלט 133.05 מ"ר

שטח קיים סה"כ: 1,999.73 מ"ר (ק. עמודים 947.80 מ"ר מעברים מקוריים)

שטח מוצע משרדים (ק) 1,097 מ"ר, 430 מ"ר (מ) = 1,527 מ"ר

מסחר (ק) 647 מ"ר

שטחי שירות 828 מ"ר

1.2. השבחה במדרגות

1.2.1. ג/3490 מועד קובע 09/04/82

שווי המגרש כ- 5.5 ד' (ע"פ התכנית)x 10,000 $\ד' = $55,000

מצב קודם שיעור הבניה 40% = 400 מ"ר

מצב חדש שיעור הבניה 60% = 600 מ"ר

השבחה - תוספת זכויות בניה 200 מ"ר מבונה לדונם

שווי מ"ר מבונה (60% בניה) 10,000/600 = 16.666 $\מ"ר מבונה

16.666$ X 200 מ"ר\מבונה = 3,333.33$ (השבחה לדונם)

סה"כ השבחה 3,333 $ X 5.5 ד' = 18,333 $

1.2.2. מתאר ג/3651 מועד קובע 13/10/86

שווי קרקע ע"פ טבלאות ממ"י לתאריך 3/1986 בתוספת עלויות פיתוח 16,500 $\ד'

שווי המגרש 16,500 $ X 4,440 מ"ר = 73,260 $

ההשבחה להרחבת השימושים 20%

73,260 $ X 20% = 14,652 $ שער יציג למועד הקובע 1.48 ש"ח\$

סה"כ ההשבחה בש"ח: 14,652 $ X 1.48 = 21,685 ש"ח

1.2.3. <u>תכנית ג/14096 מועד קובע 12/12/07</u>

שווי קרקע לתעשייה/מלאכה באזור התעשייה הכולל שימושי מסחר: 400,000 ש"ח\ד'

שווי קרקע למסחר בהתאמה לפאתי העיר: 700,000 ש"ח\ד'

ההשבחה מימוש בדרך של היתר של מלוא הזכויות בתב"ע

(400,000 ש"ח X 4.44 ד') - (4.44 ד' X 700,000 ש"ח)

1,776,000 ש"ח - 3,108,000 ש"ח = 1,332,000 ש"ח

בניכוי עלויות התאמה לשטח עיקרי

1,097 מ"ר + 647 מ"ר X 500 ש"ח\מ"ר (872,000) ש"ח

סה"כ ההשבחה 460,000 ש"ח

1.3. <u>השבחה להקלה</u>

1.3.1. <u>לתאריך החלטת הוועדה 15/03/11</u>

השבחה בגין הקלה בגובה 14.86 מ' במקום 12 מ'.

סה"כ שטח הקומה העליונה שמאפשרת הקלה לממש 368 מ"ר

שווי מרכיב הקרקע 1,000 ש"ח\מ"ר X 368 מ"ר = 368,000 ש"ח

ההשבחה מוערכת ב 10% משווי הקרקע - 368,000 ש"ח X 0.1 = 36,800 ש"ח

1.4. <u>שימוש חורג</u>

1.4.1. <u>לתאריך החלטת הוועדה 15/03/11 לתקופה של 3 שנים</u>

מסחר מותר 500 מ"ר, מבוקש 646 מ"ר - ההפרש 146 מ"ר

דמ"ש משרדים 40 ש"ח\מ"ר\חודש

מסחר 60 ש"ח\מ"ר\חודש

ההפרש 20 ש"ח\מ"ר\חודש

146 מ"ר X 20 ש"ח X 12 חודשים X K = 2.673 93,662 ש"ח

(N = 3 שנים , I= 6%)

נספח ב' - תחשיבי וטעוני שמאי המבקשת

תכנית ג/3490 מיום 9.4.82:

תכנית	תאריך	שטח מגרש	זכויות בסיס	סה"כ מוקנה	בנוי בהיתר מיום 2.11.80
ג/793	1968	4,360	40%	1,744	2,000
ג/3490	25.3.82	4,360	60%	2,616	2,000

תוספת זכויות	שווי דונם ב $ כולל מסחר	שווי מ"ר מבונה ב $	מקדם שוליות/הפרעה להרחבת מבנה קיים	שווי מ"ר מבונה שולי	שווי זכויות נוספות ב $	דחייה 10 שנים לכדאיות הרחבה	השבחה בתאריך הקובע ב $
616.0	10,000	16.67	70%	12	7,187	56%	**4,013**

המבנים הקיימים נבנו עפ"י היתר משנת 1980 לשימוש מסחר ומשרדים (לפני מתן תוקף לתכנית ג/3490) כחלופה הכלכלית ביותר לניצול זכויות הבנייה, עובדה זו מעידה בין היתר כי בתאריך הקובע ראוי לשכלל מרכיב דחייה עד לכדאיות מימוש יתרת הזכויות.

תכנית **מתאר ג/3651** מיום 13.10.86:

התכנית אינה מרחיבה את זכויות הבנייה וקובעת זכויות בנייה למסחר ומשרדים.

מכיוון ששימוש למשרדים הותר בתכנית ג/793 ושימושי מסחר הותרו בתכנית ג/3490, התכנית אינה משביחה.

תכנית **מתאר ג/14096** מיום 12.12.07:

התכנית אינה מרחיבה את זכויות הבנייה אלא מצמצמת את שטחי המסחר ל 480 מ"ר.

מכיוון ששימוש למשרדים הותר בתכנית ג/793 ושימושי מסחר הותרו בתכנית ג/3490, התכנית אינה משביחה אלא פוגעת בשווי המקרקעין ע"י צמצום שטחי המסחר.

מתן הקלה לגובה 14.86 מ' במקום 12 מ';

מרבית המבנים באזור התעשייה הינם מבנים חד קומתיים וזאת מכיוון שערכי הקרקע אינם מצדיקים בניית קומות עליונות **(ניתן לחכור קרקע לתעשייה באזה"ת הצפוני בעלות הפיתוח בלבד, כ 100,000 ש"ח לדונם).**

<u>הצורך להקים קומה ג' ולחרוג בגובה המבנה הינו אילוץ סובייקטיבי של החוכר אשר אינו מעיד על שווי שוק לקומות עליונות אלא רק על צורך לעמוד בתנאי מכרז ספציפי בנתוני נכס קיים.</u>

שמאי הועדה קובע שווי של 1,000 ₪ למ"ר מבונה ושווי דונם לפי 700,000 ש"ח.

בנכס הנדון מושכר שטח משרדים בקומה א' לפי 20 ₪ למ"ר ושטח מסחרי לפי 35 ₪ למ"ר.

משכ"ד כנ"ל למשרדים, בגישת היוון הכנסות, מתקבל שווי של כ 2,800 ₪ למ"ר, ושווי כנ"ל אינו מותיר יתרה חיובית לקרקע בגישת החילוץ.

תחשיב אלטרנטיבי (אופטימי):

שווי דונם ממוצע כולל מסחר	זכויות בנייה ממוצעות לדונם כולל ש"ש	שווי מ"ר מבונה ברוטו	שטח קומה ג' במ"ר	שיעור ההשבחה	השבחה בש"ח	היטל השבחה בש"ח
400,000	676	592	368	10%	40,000	20,000

הערה: עלות הקצאת דונם תעשייה באזה"ת צפוני בעיר כ 100,000 ₪.

מתן היתר **לשימוש חורג** ממשרדים למסחר עבור 146 מ"ר:

שימוש	דמי שכירות למ"ר	שיעור היוון	שווי מ"ר	מ"ר בשימוש חורג	השבחה בש"ח
מסחר	35	0.090	4,667		
משרדים	20	0.085	2,824		
הפרש שווי			1,843		
בניכוי עלויות התאמה		0.75	1,382		
תשואה נדרשת מההפרש:		0.090	124		
מקדם ערך נוכחי ל 3 שנים:		2.673	333	146	**48,553**

הערה: ההשבחה הנ"ל מהווה פגיעה עפ"י תכנית ג/14069 משנת 2007 אשר הגבילה את היקף המסחר.