תאריך: 15.03.2021

מס' בקשה/מינוי: 2105-2020

מספרנו: 3648

לכבוד

המבקשים – מר נסרי סראחן, מר דיאב ריאד

באמצעות מר עאטף עאלם שמאי מקרקעין

באמצעות מר מוחמד עאלם שמאי מקרקעין

דוא"ל: alem.shamaim@gmail.com

המשיבה – הועדה המרחבית לתו"ב בקעת בית הכרם

דוא"ל: obor@bethakerem.co.il

באמצעות מר חי'ליל ח'לף שמאי מקרקעין

דוא"ל: khkh1972@yahoo.com

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש: 19040 **חלקה:** 13 (חלק) **מגרש:** 13/4, תכנית ג/בכ/13/10/10523

כתובת: שכ' אלמרוח, מג'ד אל-כרום

1. כתב מינוי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי 2105-2020 מיום 23.09.2020, לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה: תכניות מספר: ג/10523, ג/בכ/13/10/10523, 260-0623397 (ג/24196).

גורם המימוש: בקשה להיתר בניה מס' 2019194, תיק בנין 9040013004.

מהות הנכס: קרקע (חלק מחלקה), עליה מבנה בן 6 קומות המשמש כתחנת משטרה (מג'ד אל-כרום).

3. מועד דיון

ביום 10.12.2020, קיימתי דיון[1] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.

פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 04.12.2020, ע"י הח"מ.

לא ניתלוו נציגים לביקור, נערך סיקור חיצוני.

[1] עקב סכנת הידבקות מנגיף הקורונה, למרות ההקלות, בהסכמת הצדדים, התקיים דיון באמצעות שיחת וועידה בוידיאו (zoom).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

5. פרטי המקרקעין

כתובת	: שכ' אלמרוח, מג'ד אל-כרום.
גוש	: 19040.
חלקה	: 13 (חלק).
שטח חלקה רשום	: 2,806 מ"ר.
מגרש	: 13/4 לפי תכנית ג/בכ/13/10/10523.
שטח המגרש	: 1,079 מ"ר.
זכויות רשומות	: בעלויות, בפנקס הזכויות.
מהות הנכס	: קרקע, עליה מבנה בן 6 קומות המשמש כתחנת משטרה (מג'ד אל-כרום).

6. עיקרי המסמכים

- חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, נערכה ע"י מר חילף חליל, שמאי מקרקעין.
- חוות דעת שמאית מטעם המבקש, נערכה ע"י מר עאטף עאלם ומר מוחמד עאלם, שמאיי מקרקעין.
- שומות למימושים אחרים שנעשו בנכס, מאת הועדה המרחבית לתכנון ובניה בקעת בית הכרם.
- שוברי תשלום היטל השבחה על מימושים קודמים בנכס נשוא ההחלטה.
- העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מפנקס הזכויות שהופק ביום 26.10.2020.
- העתק חוזה שכירות בין בעלי הזכויות לבין מ"י באמצעות מינהל הדיור הממשלתי שנחתם 9/2017.
- סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים - מחצית שניה של שנת 2019, מאת השמאי הממשלתי.
- העתקי הסכמי מכר שנעשו בנכס נשוא ההחלטה.
- החלטת וועדת ערר, החלטות שמאים מכריעים.
- כרטסת חשבונות של בעלי הזכויות בנכס (דיאב ריאד וסרחאן נסרי) לשנים קודמות.
- דף מידע תכנוני מיום 15.09.2019, מאת הוועדה המרחבית לתו"ב בקעת בית הכרם.
- פרוטוקול וועדת רישוי לתו"ב, ישיבה מספר 2020006, בתאריך 29.07.2020.
- העתק תשריט בקשה להיתר בניה כפי שנמסר מאת המבקש, היתר בניה קודם לנכס הנדון.
- חוזה שכירות לחלקה מס' 14 בגוש 19040 מתאריך 18.06.2019[2].
- מכתב תגובת המשיבה (וועדה מקומית) לשומה האחרת (שומה מטעם המבקש) מיום 01.11.2020.
- טיעוני הצדדים המהווים את פרוטוקול הדיון.
- שונות (מפרט טכני ת"מ, ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו, תצ"א וכיוצ"ב).

7. מועד קובע

סעיף 4 (7) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965: *" השומה תיערך ליום **תחילת התכנית**, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין....."*.

סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965: *" **תחילתה של תכנית**, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון "*.

[2] מגרש לצורך חניה שתוצמד לנכס נשוא ההחלטה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

המועדים הקובעים לאומדני שווי ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע	מועד פרסום אחרון לאישור התכנית
ג/10523	22.09.2004	פרסום ברשומות, 07.09.2004, י.פ. 5327, עמוד 3944
ג/בכ/13/10/10523	25.07.2011	פרסום ברשומות, 10.07.2011, י.פ. 6264, עמוד 5414
260-0623397 (ג/24196)	29.07.2019	פרסום ברשומות, 14.07.2019, י.פ. 8340, עמוד 12795

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

תיאור הנכס: הנכס הינו קרקע המהווה חלק מחלקה, בהתאם להסכמות הצדדים מהווה את צדה הדרומי-מזרחי, על הקרקע מבנה בן 6 קומות המשמש כתחנת משטרה.

הנכס נשוא ההחלטה הינו מגרש 13/4 בהתאם לתכנית ג/בכ/13/10/10523 ושטחו הינו 1,079 מ"ר.

תיאור החלקה: סה"כ שטח חלקה 13 הינו 2,806 מ"ר, הקרקע עליה בנוי המבנה ידועה כחלק מחלקה מס' 13 בגוש 19040 (מגרש 13/4 בתכנית ג/בכ/13/10/10523), צורתה של חלקה 13 הינה רגולרית (כעין דמוי טרפז), וצורתו של מגרש 13/4 הינה רגולרית (כעין דמוי מלבן).

גבולותיה של חלקה 13, כדלקמן:

צפון: דרך סלולה מחופה אספלט.

דרום: דרך סלולה מחופה אספלט.

מזרח: חלקה 14 בגוש 19040 / מבנים.

מערב: חלקה 12 בגוש 19040 / מבנים.

מַגְ'ד אל-כְּרוּם (בערבית: مَجْد الْكُرُوم, תרגום: תפארת הכרמים), הינו מועצה מקומית ערבית-מוסלמית במחוז הצפון בישראל, היישוב שוכן בבקעת בית הכרם וממוקם בצדו הצפוני של כביש 85, צפונית-מערבית לכרמיאל ודרומית-מערבית למועצה מקומית בענה.

תיאור סביבת הנכס: הנכס נשוא ההחלטה ממוקם בשכונת אלמרוח ביישוב מג'ד אל-כרום, הגישה אל היישוב הינה מכביש מס' 85 המהווה ציר דרך רוחבי המקשר בין העיר עכו ליישובים מזרחית לעיר.
בחזית הדרומית והצפונית לחלקה עוברים צירים מרכזיים לתנועה החוצים את היישוב.
הסביבה מאופיינת במבני מסחר תעשייה ומגורים הכוללים 3-2 קומות לצד מגרשים ריקים מבנייה.

נכסים משלימים: בסביבת הנכס קיימים מבני מסחר לצד מבני ציבור שונים כגון מסגדים, בית ספר מתנ"ס, אולם אירועים, בית מרקחת ועוד.

פיתוח: בסביבה קיים פיתוח עירוני חלקי הכולל בין היתר, תאורת רחוב, דרך סלולה המחופה אספלט ללא מדרכות, חשמל, תשתיות מים ביוב וכדומה.

נגישות: הגישה לחלקה מהחזית הדרומית, פתרונות החניה מתאפשרים בצדי הרחוב.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

9. מצב תכנוני ורישוי

להלן עיקרי תמצית נתוני התכנון והרישוי החלים בנכס בהתאם למידע שנמסר בין היתר מהצדדים:

מצב קודם

תכנית מס' RP/50/42

פורסמה למתן תוקף בעיתון רשמי 1533, ביום 14.11.1946.

תכנית מנדטורית – תכנית גלילית למחוז צפון.

תכנית המסווגת את המגרש ביעוד "agricultural zone" (אזור חקלאי).

מצב חדש[3]

תכנית מס' ג/10523

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5327, עמוד 3944, ביום 07.09.2004.

התכנית מסווגת את החלקה[4] כאזור מגורים ג' ובשיוך לאזור מגורים ג' 3 (שטח מינימלי של 800 מ"ר).

להלן הוראות התכנית:

תכליות	:	בנייני מגורים עם חזית מסחרית לרחוב בקומת הקרקע.
מס' קומות	:	9 קומות בגובה מירבי של 30 מ' (קומת קרקע למסחר).
קווי בניין	:	צד - 3.5 מ', אחורי - 4 מ', קדמי - 0 מ' ו - 5 מ' לקומת הקרקע (מסחר). יותר מרווח 0 לרחוב ליצירת שטח מקורה שלפני החנויות עבור הקונים.
אחוזי בניה למסחר	:	קומת קרקע - עיקרי 25%, שירות 15%, בסה"כ 40% (תכסית).
אחוזי בניה למגורים	:	עיקרי 155%, שירות 105%, בסה"כ 260%.
מס' יח"ד	:	מינימום 16 יח"ד ו- 20 יח"ד לדונם.

תכנית מס' ג/בכ/13/10/10523

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6264, עמוד 5414, ביום 10.07.2011.

התכנית משנה את קווי הבניין, מקטינה גודל מגרש מינימלי ומחלקת את החלקה בהסכמה.

להלן החלוקה כמופיע בתשריט התכנית:

מס' חלקה ארעי	השטחים במ"ר	בעלות
13/1	95	דרך
13/2	361	עבדאל סלאם מוחמד חטיב
13/3	77	ח'טיב פייסל מוחמד
	255	חאתם סעיד ח'טיב
13/4	**1,079** חלוקה לפי הסכם	**נסרי מוחמד סרחאן** **זאהי בדארנה** **סופר מרקט אחים דיאב בע"מ**
13/5	93	דרך
13/6	846	חאתם סעיד ח'טיב מוחמד סעיד ח'טיב
סה"כ	**2,806**	**--**

[3] בהתאם לחוות דעת הצדדים.

[4] בעיקרה, בצדה הצפוני ישנה רצועה/חלק ביעוד דרך רשומה או קיימת, ובצדה הדרומי רצועה/חלק ביעוד שימוש מעורב+דרך.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תכנית מס' 260-0623397 (ג/24196)</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 8340, עמוד 12795, ביום 14.07.2019.

התכנית משנה את קווי הבניין ומציעה תוספת שימוש של שירותי חירום, ביטחון והצלה, וזאת לצורך הקמת תחנת משטרה בישוב מג'ד אל-כרום. הקמת תחנת המשטרה הנ"ל, הינה בהתאם להחלטת ממשלה בדבר מיקום תחנות משטרה ביישובי המגזר הערבי וזאת במטרה להגביר את הנוכחות ולשפר את רמת השירות והביטחון האישי במגזר הערבי.

התכנית מסווגת את מגרש תא שטח מס' 4 בשטח של 1,086.84 מ"ר ליעוד מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

להלן הוראות הבנייה:

שטח מגרש מינ'	:	800 מ"ר.
מס' קומות	:	8 קומות למגורים מעל קומת קרקע למסחר בגובה מירבי של 30 מ'.
קווי בניין	:	כמסומן בתשריט.
אחוזי בניה למסחר	:	קומת קרקע - עיקרי 25%, שירות 15%, בסה"כ 40% (תכסית).
אחוזי בניה למגורים	:	עיקרי 155%, שירות 105%, בסה"כ 260%, תותר המרה של שטחי בניה למגורים, לשטחי בניה לשירותי ביטחון, חירום והצלה.
מס' יח"ד	:	22 יח"ד ו- 20 יח"ד לדונם.

<u>רישוי</u>

<u>להלן תמצית מידע הרישוי, בהתאם למידע שנמסר בין היתר מהצדדים</u>:

א. היתר בניה – היתר מס' 2018005, מיום 14.08.2018 (תאריך הפקת היתר), תיק בניין 9040013004.

מותר: שימוש חורג מתכנית ממגורים ומסחר לשימוש משרדים לתחנת משטרה לתקופה של 5 שנים ולגיטימציה לתוספת כניסה/מעלית ומדרגות.

להלן טבלת שטחים מתוך תכנית היתר הבניה:

מפלס	סה"כ עיקרי קיים	ממ"ד	חדרי מדרגות	מעלית קיימת	מעלית	סה"כ שטח שירות	סה"כ הבניין
±0.00	368[5]	39.00	12.54	5.00	6.00	62.54	430.54
+3.91	355	39.00	30.00	-	-	69.00	424.00
+6.97	355	39.00	-	-	-	39.00	394.00
+10.37	355	39.00	-	-	-	39.00	394.00
+13.94	355	39.00	-	-	-	39.00	394.00
+20.74	128.25	-	-	-	-	-	128.25
סה"כ	**1,916.25**	**195.00**	**42.54**	**5.00**	**6.00**	**248.54**	**2,164.79**

[5] כולל שטח בסך 13 מ"ר למעלית וביתן שומר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>הערת הח"מ</u>

נמסרה לידי חוות דעת שמאית, שומת היטל השבחה, מיום 12.07.2018, אשר נערכה ע"י מר חי'לף חי'ליל שמאי מקרקעין מטעם המשיבה, וזאת בגין בקשה להיתר בניה מס' 2018005.

מעיון בחוות הדעת עולה כי השטחים שחויבו בהשבחה (המופיעים בחוות הדעת) אינם תואמים את השטחים המאושרים בהיתר הבניה לעיל.

באומדן ההשבחה, בהחלטה זו, במסגרת המצב הקודם, התייחסותי הינה לטבלת השטחים כמופיע בהיתר הבניה שאושר ע"י הועדה המרחבית לתכנון ובניה בקעת בית הכרם.

ב. בקשה להיתר - 2019194, תיק בניין 9040013004, בהתאם לפרוטוקול החלטת רשות רישוי מקומית בישיבה מספר 2020006 מיום **29.07.2020,** בהתאם לבקשה להיתר בניה הכוללת שימוש קבע לתחנת משטרה בשטח של כ - 2,165 מ"ר.

להלן טבלת השטחים מתוך תכנית הבקשה להיתר[6]:

מפלס	סה"כ עיקרי קיים	ממ"ד	חדרי מדרגות	מעלית קיימת	מעלית	סה"כ שטח שירות	סה"כ הבניין
±0.00	[7]390	39	12.54	5.00	6.00	62.54	452.54
+3.91	355	39	30.00	-	-	69.00	424.00
+6.97	355	39	-	-	-	39.00	394.00
+10.37	355	39	-	-	-	39.00	394.00
+13.94	355	39	-	-	-	39.00	394.00
+20.74	128.25	-	-	-	-	-	128.25
סה"כ	**1,938.25**	**195**	**42.54**	**5.00**	**6.00**	**248.54**	**2,186.79**

למען הסר ספק, החלטה זו איננה מהווה חוות דעת אדריכלית ו/או תכנונית ו/או הנדסית, האמור הינו לצורכי ולמטרת החלטה זו בלבד.

[6] כפי שנמסרה ע"י שמאי המבקשים.

[7] כולל שטח בסך 35 מ"ר למעלית, ביתן שומר ומבואה.

מעיון בתכנית היתר הבניה הקודם עולה כי שטח זה הינו 13 מ"ר, ואילו בתכנית הבקשה להיתר עולה כי השטח הינו 35 מ"ר ומסומן **כשטח קיים**. בפרוטוקול ההחלטה עולה כי לא התבקשו שטחים חדשים (פער השטחים הינו נובע משטח שיועד להריסה בהיתר הבניה קודם, ואילו בבקשה להיתר בניה זו שטח זה מוגדר כשטח קיים ומהווה חלק מהבקשה להיתר הבניה).

על כן, באומדן ההשבחה הובא בחשבון השטח הקיים לפי תכנית הבקשה להיתר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

10. מצב משפטי

נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 274161 מיום 26.10.2020, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין נצרת, להלן עיקרי תמציתו:

גוש	:	19040.
חלקה	:	13.
שטח החלקה	:	2,806 מ"ר.
בעלויות	:	ח'טיב פייסל מוחמד, החלק בנכס 87/2806. מוחמד סעיד ח'טיב, החלק בנכס 658/1403. **נסרי מוחמד סרחאן, החלק בנכס 14/53.** עבדאל סלאם מוחמד חטיב, החלק בנכס 563/14522. **דיאב ריאד, החלק בנכס 27/137.**
הערות (רלוונטיות)	:	הערה לפי פקודת הדרכים. פורסם בק.ת 3398 משנת תשל"ו. נרשמה הערה אזהרה סעיף 126 על הבעלות של דיאב ריאד לטובת ח'לאילי אחמד וסאלח בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר + הסכם. על ההערה של אחמד רכאד ח'לאילה, וח'לאילי אחמד נרשם צו עיקול לטובת בית משפט השלום חיפה.
משכנתאות	:	על הבעלות של נסרי מוחמד סרחאן ודיאב ריאד נרשמו 3 משכנתאות לטובת בנק לאומי לישראל.

שונות

א. לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס.

ב. לא הוצג בפני מסמך משפטי כגון הסכם שיתוף ו/או תשריט חלוקה של הנכס נשוא ההחלטה.

ג. בהתאם להסכמות הצדדים עולה כי שטח הקרקע המיוחס לנכס לפי תכנית מס' ג/בכ/13/10/10523 המהווה תכנית חלוקה של החלקה ובה מחולק השטח בהסכמה לפי מגרשים.

ד. המגרש נשוא ההחלטה הינו מגרש 13/4 בהתאם לתוכנית מס' ג/בכ/13/10/10523 ושם כמופיע בעלי הזכויות הינם נסרי מוחמד סרחאן, זאהי בדארנה, סופר מרקט אחים דיאב בע"מ ושטחו 1,079 מ"ר.

יובהר כי החלק היחסי להגדרת זכויות הנישומים האמורים בהחלטה זו, הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקשים חולקים על כך עומדת בפניהם האפשרות להגשת ערר (הגדרה זו הינה גם בהתאם לאמור בחוות דעת המבקשים).

למען הסר ספק, החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע ו/או להעיד על הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה, האמור הינו בהתאם לדרישת המשיבה (הוועדה המקומית) וכעולה מחוות דעת המבקשים, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב".

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>הסכם שכירות לנכס נשוא ההחלטה</u>:

בהתאם לאמור בהעתק הסכם שכירות שנערך ונחתם לחודש ספטמבר 2017, להלן עיקרי תמציתו:

"המשכיר"	: נסרי סרחאן, ריאד דיאב.
"השוכר"	: ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל באמצעות מינהל הדיור הממשלתי.
"המושכר"	: מבנה בן 5 קומות המצוי בחלק מהמקרקעין הידועים כמגרש 13/4 בהתאם לתכנית ג/בכ/13/10/10523 בשטח כולל של 1,079 מ"ר. במגרש בנוי מבנה **בשטח ברוטו של כ - 2,075** מ"ר ובנוסף שטח צמוד המיועד לשימוש חצר לכלי רכב. המשכיר מתחייב לדאוג לאפשרות חנייה של לפחות 30 כלי רכב. **יובהר, כי רק בסיום ביצוע התאמות ומסירת הנכס כמפורט להלן, תבוצע בחינת השטחים, הן של המבנה והן של שטחי החניה בהתאם לעקרונות המדידה כמפורט בתוספת הראשונה להסכם זה ויקבעו השטחים לתשלום.** והואיל והתכנית החלה על המקרקעין מגדירה את ייעוד הקרקע למגורים ג', והמשכיר מתחייב להסדיר את המושכר על חשבונו ועל אחריותו, תחילה, בהליך של שימוש חורג לתקופה שלא תעלה על 18 חודשים מיום חתימת הסכם זה כך שיתאים לייעודים ולשימושים הנדרשים למשרדים ו/או למשרדי ממשלה ו/או לתחנות משטרה, ולאחר מכן, כך שהשימוש המותר במושכר יהיה בהתאם לתכנית, וזאת עד לא יאוחר מיום 30.12.19.
מטרת השכירות	: הקמת והפעלת תחנת משטרה. המשכיר מצהיר כי הוא נושא באחריות הבלעדית ועל חשבונו הוא להסדרת שימוש במושכר מהבחינה התכנונית, ובכלל זה תיקון התכנית באופן כזה שייעוד המבנה והשימושים המותרים בו יותאמו למטרת השכירות בהתאם לכל דין וזאת עד ולא יאוחר מיום 30.12.2019.
"תקופת השכירות"	: החל מיום 30.06.2018 (קבלת המושכר) לתקופה של 15 שנים.
"הארכת השכירות"	: **לשוכר** תהיה הזכות להאריך את תקופת השכירות בחמש תקופות נוספות של עד שנה אחת באותם תנאים. מימוש זכויות ברירה אלה ע"י השוכר יהיו במתן הודעה מוקדמת למשכיר לפחות שלושה חודשים לפני תום תקופת השכירות או תום תקופת השכירות המוארכת הנוגעות לעניין.
"דמי השכירות"	: דמי השכירות הבסיסיים יהיו 58 ₪ למ"ר לחודש בתוספת מע"מ כחוק. דמי השכירות עבור שטחי חצר לרבות שטח תפעולי וחניות יהיו 5 ₪/מ"ר לחודש + מע"מ, לפי אומדן של 125 ₪ פר חניה.
התאמת המושכר לייעודו	: המשכיר יתאים את המושכר לייעודו לפי צרכי השוכר. התכנון ההתאמה וביצועם יבוצעו ע"י המשכיר על חשבונו בהתאם לפרוגרמה והאפיון הטכני המהווים חלק ממסמכי המכרז.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>התוספת הראשונה</u>

עקרונות המדידה

<u>על תוספת זו יחולו ההגדרות המפורטות להלן</u>:

לעניין היקפי שטחי המושכר:

"**שטחים עיקריים**" – שטחים המשמשים את משרדי השוכר ובגינם ישולמו דמי שכירות, דמי ניהול תחזוקה.

"**שטחי שירות**" - שטחים שהנם עשויים להיות חלק מהמושכר לשמש את השוכר ובגינם לא ישולמו דמי שכירות, דמי תחזוקה ומיסים מוניציפאליים (לרבות ארנונה) ושום תשלום אחר לרבות שטחי וחדרי שירות: חדרי מכונות מכל סוג שהוא: חדרי חשמל: חדרי סילוק ועצירת אשפה: מרפסות פתוחות ומקורות: פטיו פתוח ומקורה: מתקנים ומבנים מקורים ופתוחים על גג המבנה: פירים מכל סוג שהוא: מעברים וגשרים פתוחים ומקורים: מדרגות ומעברי מילוט וחירום: חללים "כוכים", מובלעות ושטחים שגובהם פחות מגובה הסטנדרטי על פי התקן: חריגות בניה: שטחים בקומות מרתפים ו/או קומות החניות לרבות מבואות ומעברים אל המעליות ו/או כניסות מלבד שטחים ומקומות חנייה שיוסכם עליהם במפורש.

לצורך תשלום דמי השכירות ודמי ניהול התחזוקה יחולו עקרונות המדידה לשטחים העיקריים כלהלן: לקונטור המושכר נטו יתווסף – חלק יחסי של שטחי הציבור במבנה, כגון מבואות ולובי כניסה, בתנאי ששטחי ציבור אלה משמשים את השוכר. בכל מקרה במניין השטחים לתשלום לא ייכללו שטחי שירות ולא ישולם דמי שכירות או דמי ניהול תחזוקה עבור שטחי שירות כמוגדר לעיל.

<u>הסכם שכירות לצורך חניה שתוצמד לתחנת המשטרה שקיימת בגוש 19040 חלקה 13</u>

בהתאם לאמור בהעתק הסכם שכירות שנערך ונחתם מתאריך 18.06.2019, להלן עיקרי תמציתו:

"המשכיר"	:	מחמוד חמד עלואן.
"השוכר"	:	נסרי מוחמד סרחאן, ריאד יחיא דיאב.
"המושכר"	:	שטח של 237 מ"ר עפ"י הסכם שכירות 28.06.2018 והשוכר מעוניין לשכור שטח נוסף של 120 מ"ר מתוך חלקת הקרקע בחלקה מס' 14 בגוש 19040.
"דמי השכירות"	:	6,000 ₪ לחודש (דמי השכירות הינם נכונים לתקופה של 10 שנים).
"תקופת השכירות"	:	תקופה בלתי מוגבלת שלא תפחת מ - 25 שנה החל מיום 01.07.2019.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

11. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים</u>

באומדן שווי ההשבחה למקרקעין, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים כדלהלן:

11.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965:

"**השבחה**" - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, **מתן הקלה** או התרת שימוש חורג;

"**מימוש זכויות**", במקרקעין - אחת מאלה:

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה כמימוש זכויות;

(3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו;.....

11.2 נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

11.3 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת ומסמכים שונים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.4 ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו.

11.5 מאפייני הנכס, מאפייני מיקום וסביבה, רמת הפיתוח והתשתיות.

11.6 רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים - ההשבחה ככל שישנה מחושבת לכל תוכנית בנפרד "בשיטת המדרגות".

11.7 המועדים הקובעים.

11.8 למען הסר ספק, החלטה זו הינה למטרתה בלבד.

11.9 מחירי מקרקעין במועדים הקובעים, ומתן מקדמי התאמה למקרקעין נשוא ההחלטה.

11.10 מצב תכנוני, רישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.11 מצב משפטי – החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע ו/או להעיד על הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה, האמור הינו בהתאם לדרישת המשיב (הוועדה המקומית) ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקשים, נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" (קרי, זהות הנישום – החייב).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

12. עמדות הצדדים, הכרעה

אומדן ההשבחה בהתאם לחוות דעת הצדדים:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה-שומת המשיבה	השבחה-שומת המבקשים
ג/10523	22.09.2004	אין השבחה	אין השבחה
ג/בכ/13/10/10523	25.07.2011	אין השבחה	אין השבחה
260-0623397 (ג/24196)	29.07.2019	₪ 565,418	אין השבחה

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

א. איתור וזיהוי הנכס, שטח החלקה.

ב. גורם המימוש - מימוש בדרך של אישור בקשה להיתר בניה.

ג. העדר השבחה בגין תוכניות ג/10523, ג/בכ/13/10/10523.

- **תכנית ג/10523** – המימוש המבוקש הינו בדרך של אישור בקשה להיתר בניה.

אין תוספת בניה בין היתר קיים (2018005) לבקשה להיתר למעט שטח ביתן שומר ומעלית מבואה.
מעיון בתכנית היתר הבניה הקודם (2018005) עולה כי שטח זה הינו 13 מ"ר, ואילו בתכנית בקשה להיתר זו השטח הינו 35 מ"ר, ומסומן כשטח קיים.
מפרוטוקול ההחלטה עולה כי לא התבקשו שטחים חדשים.
באומדן ההשבחה הובא בחשבון השטח הקיים מתוך תכנית הבקשה להיתר.
על כן קיבלתי את עמדות הצדדים כי נכון למימוש המבוקש תכנית זו אינה משביחה.

- **תכנית ג/בכ/13/10/10523** – תכנית זו מחלקת בהסכמה את החלקה למגרשים, ללא תוספת שטחי בניה ועל כן קיבלתי את עמדות הצדדים כי תכנית זו אינה משביחה.

העובדות השנויות במחלוקת

טענות העוררים ביחס לתכנית 260-0623397 (ג/24196)

מהות ההשבחה – התכנית משנה את קווי הבניין ומציעה תוספת שימוש של שירותי חירום, ביטחון והצלה, וזאת לצורך הקמת תחנת משטרה בישוב מג'ד אל-כרום.

עובדה ראשונה – שווי מצב קודם

א. שמאי המבקשים – מצב קודם מתחלק לשני שימושים:

שווי שימוש חורג לתקופה של 49 חודשים - קיים שימוש חורג למשרדי המשטרה עד לתאריך 16.08.2023, מקדם שווי בשיעור היוון 7.5% לשנה לתקופה של 49 חודשים הינו 0.25, המבטא 4,724,000 ₪.

שווי למגורים ומסחר דחוי ל-49 חודשים - שווי למגורים ומסחר דחוי עד 16.08.2023 בשיעור היוון 6%, מקדם 0.788 לתקופה של 49 חודשים (08/2019-07/2023).

תשואה מדירות מגורים לפי סקירה של לשכה מרכזית לסטטיסטיקה וכן סקירה של משרד השמאים דנוס-להט, תשואה ממוצעת מדירות מגורים 2.7%-3.9%, ולכן תשואה של 4.5% (בחוות דעת המשיבה) אינה נכונה כלל, תשואה סבירה הינה כ - 3.5%.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ערכי שווי למגורים - בהתבסס על מחיר למ"ר בנוי בדירות מגורים בפרויקט מחיר למשתכן מיום 27.08.2018 בכפר מג'ד אל-כרום הינו 5,600 ₪ ומחיר למ"ר בנוי בדירות מגורים בפרויקט מחיר למשתכן מיום 02.09.2019 בעיר סח'נין הינו 5,700 ₪, בהתאמה למועד הקובע ובהתחשב בכך שהמחיר משקף סבסוד בקרקע, **נקבע כי שווי מ"ר בנוי הינו 6,000 ₪.**

לפי שיטת העלויות - במכרזי רשות מקרקעי ישראל לבניה רוויה בתאריך 23.04.2017, מחיר למ"ר קרקע הינו כ- 1,000-1,200 ₪ כולל הוצאות פיתוח ניתן לבנות 120% זאת אומרת למ"ר מבונה כולל פיתוח כ- 1,000 ₪.

אומדן עלויות בניה לפי מחירון דקל 4,780 ₪ (לא כולל תכנון ואגרות) בתוספת 20% תכנון ואגרות וכו', יוצא 5,736 ₪.

בהתחשב בבניה במגזר הערבי 5,000 ₪ הינו מחיר סביר (עדיין מדובר על עלות בניה קבלנית).

בתוספת יזמות 10% שווי מ"ר בנוי 6,600 ₪.

ערכי שווי למסחר - בהתבסס על שכירות במתחם תחנת פז לפי 70 ₪/ מ"ר קומה עליונה, בקומות קרקע לכל הפחות פי 1.5 ובהתחשב בברוטו/נטו אז דמי השכירות בקומת קרקע כ- 90 ₪ /מ"ר.

דמי שכירות למשרדים בנכס עצמו הינם 58 ₪/מ"ר ברוטו, מקדם שווי למסחר בקומת קרקע לפחות 1.5 ולכן סביר כי דמי השכירות בקומת הקרקע הינם 90 ₪/מ"ר ברוטו.

חניון - קיים בשני המצבים ולכן יש להוסיף אותו גם במצב החדש כשכירות של 45,000 ₪ לשנה.

להלן תחשיב המבקש - שווי הנכס במצב קודם:

מסחר	-
שטח	452
דמי שכירות למ"ר	90 ₪
דמי שכירות לשנה	488,160 ₪
מהוון לפי 7.5%	6,508,800 ₪
-	
מגורים	-
שטח	1,734
שווי מ"ר בנוי	6,000 ₪
שווי בנוי למגורים	10,404,000 ₪
-	
חניון	-
דמי שכירות לשנה	45,000 ₪
מהוון לפי 7.5%	600,000 ₪
-	
סה"כ שווי	**17,512,800** ₪
דחוי 49 חודשים בשיעור היוון 6%	13,871,778 ₪
שווי למגורים ומסחר דחוי ל-49 חודשים, במעוגל	13,800,000 ₪
שווי שימוש חורג לתקופה של 49 חודשים	4,724,000 ₪
שווי מצב קודם	**18,524,000** ₪

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בדיון נטען, כי מחירי דירות מגורים במצב הקודם, מתבסס על מכרזי מחיר למשתכן שהינם כוללים הנחה במחיר הקרקע, וזאת לפי שיטת ההשוואה, מכאן לפי שיטת העלויות כמצויה בחוות דעת המבקשים לפי הקווים המנחים לא מקובל להעריך דירות מגורים לפי שיטת ההיוון דווקא במגזר הערבי.

שיעור היוון לפי סקירת אגף שומת מקרקעין לשנת 2019, הינו 7% לפריפריה יש להוסיף כ-1%, שער היוון שנלקח בחשבון הינו 7.5%, זהו גם שיעור ההיוון שנלקח על ידי שמאי המשיבה, שינוי בשער ההיוון כפי שמציין שמאי המשיבה בתשובתו הינו שינוי חזית ושינוי התחשיב בו נקט.

ב. שמאי המשיבה – שווי הנכס במצב הקודם ביעוד מגורים וקומת קרקע מסחרי.

ערכי שווי למגורים - קומות א-ה ביעוד מגורים שטח כל קומה כ - 400 מ"ר, לפי עסקאות השוואה מהכפר והכפרים בסביבה דמ"ש לדירות מגורים נעים בין 1,500 ₪/חודש עד 3,000 ₪/חודש לדירות בממוצע כ- 120 מ"ר – 140 מ"ר, מכאן דמ"ש ראויים למגורים הינם 13-25 ₪/מ"ר חודשי.

בהתחשב בגודל השטח המיועד למגורים ומספר הקומות ויחס שטח נטו / ברוטו, נקבע דמ"ש לפי 25 ₪/מ"ר על הצד הגבוה.

שיעור ההיוון בהתאם לרמת הסיכון והתפוסה בהתחשב בגודל השטחים הינו לפי 4.5% גם על הצד הזהיר.

כמו כן, בהתחשב בהיתר הבניה לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים מיום 16/8/2018 עד 16/8/2023 התאריך הקובע של התכנית המשביחה הינו 29/7/2019 מכאן, צריך לחשב התרומה למצב הקודם.

הובא בחשבון שווי נוכחי לתזרים התשלומים בהתאם להיוון של 5% לתקופה של 4 שנים (מהתאריך הקובע 29/7/2019 עד 26/8/2023).

ערכי שווי למסחר - שיעור ההיוון לנכסים מסחריים הינו 6.9% בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים מחצית שניה של שנת 2019 שנערך ע"י השמאי הממשלתי, בהתחשב במיקום הנכס הנדון אשר קיימים גורמים המשפיעים על שיעור ההיוון כגון רמת סיכון, תפוסה, נקבע שיעור היוון של 7.5%.

עסקאות השוואה בקרבת המקום לפי סקר שנערך בין אנשי המקום והחנויות המושכרות במתחם בתחנת פז החדשה מושכרים שטחים בקומה השנייה לפי 70 ₪/מ"ר בשטחים עד 50-60 מ"ר כולל דמי הניהול.

בהתחשב בגודל השטח הנדון, יחס נטו/ברוטו, נקבע כי דמ"ש חודשיים לפי 70 ₪/מ"ר הינו בתחום הסביר.

בתשובת המשיבה, נטען כי שמאי המבקשים טוען כי תשואה סבירה לדירת מגורים הינה 3.5% ושווי מ"ר בנוי הינו 6,000 ₪.

מדובר בשטח של יותר מ - 1,700 מ"ר שהחלוקה, מס' הדירות, והתפוסה של דירות מגורים צריכה לקבל ביטוי בתשואה ולכן שיעור היוון של 4.5% הינו גם על הצד הזהיר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן תחשיב המשיבה - שווי הנכס במצב קודם:

מסחר	-
שטח	452
דמי שכירות למ"ר	₪ 70
דמי שכירות לשנה	₪ 379,680
מהוון לפי 7.5%	₪ 5,062,400
דחוי ל-4 שנים	₪ 3,791,738
-	
מגורים	-
שטח	1,734
דמי שכירות למ"ר	₪ 25
דמי שכירות לשנה	₪ 520,200
מהוון לפי 4.5%	₪ 11,560,000
דחוי ל-4 שנים	₪ 9,698,840
-	
שווי הנכס	₪ 13,490,578
תרומת ההיתר לשימוש חורג 4 שנים בשיעור היוון 5%	₪ 5,136,615
שווי כולל תרומה מצב קודם	₪ **18,627,193**

ג. **הכרעה** – במקרה דנן, קיים היתר בנייה מאושר לשימוש חורג ממגורים ומסחר לתחנת משטרה לתקופה של 5 שנים מתאריך 14.08.2018 (תאריך הפקת היתר).

אני סבור כי באומדן שווי המצב הקודם יש להביא בחשבון שני גורמים, נכון למועד הקובע 29.07.2019, כדלקמן:

- **שווי מסחר ומגורים דחוי לסוף התקופה של השימוש החורג דהיינו 4 שנים**

ערכי שווי למגורים - שמאי המבקשים הביא בחשבון נתונים מפרויקט מחיר למשתכן בעיר סח'נין ומג'ד אל-כרום, אני סבור כי הפרויקטים האלו אינם ברי השוואה לנכס נשוא ההחלטה.

בפרויקט מחיר למשתכן ישנן מגבלות לעניין מחיר המכירה ולכן קביעת ערכי השווי לפי ניתוח מכרז של פרויקט מחיר למשתכן יוצר עיוות.

בנוסף, יוער כי פרויקט מחיר למשתכן ביישוב הנדון הוצע למכרז פעמיים בתאריכים 27.08.2018 ו - 20.02.2017, ולא היו הצעות למתחמים אלו.

יחד עם זאת, הנכס נכון למועד הקובע הינו בנוי, ולכן אני מסכים עם שמאי המבקשים כי לצורך אומדן שווי המגורים, יש להביא בחשבון שווי מ"ר בנוי למגורים.

לאור מחסור בעסקאות בסביבת הנכס נשוא ההחלטה, יש לחשב שווי מ"ר בנוי למגורים לפי גישת העלות בדומה לשמאי המבקשים.

שווי מ"ר קרקע מבונה (בגילום שטחי שירות וחצר) מתואמת למגורים בסביבה הינה בסך של כ - 870 ₪, בהתבסס על מכרז מס' צפ/233/2016 מאת רשות מקרקעי ישראל בגוש 19629.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן ניתוח המכרז הנ"ל:

מספר מתחם	שטח מגרשים	מספר יח"ד	שטח איקוו' (מגולם חצר ושירות)	סכום זכיה	הוצאות פיתוח	סה"כ שווי כולל פיתוח	שווי מ"ר מבונה מתואם זמן
45111	2,780	19	₪ 3,336	₪ 66,666	₪ 2,733,143	₪ 2,799,809	₪ 864
45121	1,271	9	₪ 1,525	₪ 30,000	₪ 1,261,010	₪ 1,291,010	₪ 872
42134	1,144	8	₪ 1,373	₪ 35,000	₪ 1,131,261	₪ 1,166,261	₪ 875
45138	3,285	23	₪ 3,942	₪ 75,555	₪ 3,249,260	₪ 3,324,815	₪ 869
ממוצע שווי מ"ר מבונה איקוו' מתואם זמן							**870** ₪

להלן חישוב שווי מ"ר בנוי למגורים:

מהות	תחשיב
שווי מ"ר קרקע מבונה איקוו'	870 ₪
עלות בניה לפי מחירון דקל - נובמבר 2018[8]	4,610 ₪ X 1.2 עקיפות = 5,532 ₪
יזמות	1.18
שווי מ"ר בנוי למגורים	7,554 ₪

מגורים מעל קומת קרקע למסחר – כאמור יחידות המגורים ממוקמות מעל קומות קרקע למסחר כאשר מבואות הכניסה-חדרי מדרגות ומעליות הינן במשותף, עניין זה יש בו להביא לידי מטרד ביחס למבני מגורים אשר אינם ממוקמים מעל קומות כאלו.
בעניין זה הנני סבור כי לחלק המגורים יש להביא הפחתה של **5%** בשווי מ"ר בנוי.

מיקום בצמידות לכביש – כאמור הנכס נשוא ההחלטה ממוקם על ציר ראשי.
ציר זה הינו דו-סיטרי הכולל 2 נתיבי נסיעה לכל כיוון, לא קיים קיר אקוסטי בין החלקה האמורה לציר דרך זה או כל חציצה אחרת, הכביש הינו מהווה עורק תנועה מרכזי עם עוצמת תנועה ותדירות גבוהה של כלי רכב הגורם למטרדי רעש וזיהום אוויר.
בעניין זה הנני סבור כי לחלק המגורים יש להביא הפחתה של **5%** בשווי מ"ר בנוי.

צפיפות יח"ד – בהתאם לעסקאות ההשוואה עולה כי צפיפות יח"ד ממוצעת לדונם הינה כ-7 יח"ד, ואילו בנכס נשוא ההחלטה הצפיפות מינימום 16 יח"ד (בהתאם להוראות תכנית ג/10523).
בעניין זה הנני סבור כי לחלק המגורים יש להביא הפחתה של **5%** בשווי מ"ר בנוי.
לאור האמור לעיל, הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי למגורים בסך של 6,400 ₪, במעוגל.

[8] בתים של 5-8 קומות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

איני מסכים עם השיעור ההיוון כפי שנקבע בחוות דעת הצדדים, להערכתי שיעור היוון למגורים הינו כ - 4% המשקף את הממוצע בטווח של 3%-5%.
באומדן ההשבחה במסגרת המצב הקודם, מרכיב שווי המגורים יובא בחשבון בדחייה ל-4 שנים (יתרת השנים לשימוש החורג), בשיעור היוון של 4%.

ערכי שווי למסחר - בהתבסס על הנתונים שהוצגו בחוות דעת הצדדים כי במתחם פז דמי השכירות הינם כ - 70 ₪ למ"ר[9], ולאור מחסור בנתוני השוואה מהסביבה, מצאתי לנכון במקרה דנן, לסקור דמי שכירות מבוקשים בעיר כרמיאל הסמוכה ממנה עולה כי דמי השכירות המבוקשים המתואמים למסחר הינם בממוצע כ-80 ₪.
לאור האמור לעיל, ובהתאמה למיקום הנכס, צורתו, חשיפה, מצאתי לנכון לאמוד כי דמי שכירות בסך של 70 ₪ למ"ר הינם בטווח הסביר.

שיעור היוון לנכסים מסחריים הינו כ-6.9% בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים מחצית שניה של שנת 2019 שנערך ע"י השמאי הממשלתי.
אני מסכים עם הצדדים כי בהתחשב במיקום הנכס נשוא ההחלטה קיימים גורמים המשפיעים על שיעור ההיוון, כגון: רמת סיכון, תפוסה, מיקום פריפריאלי ולפיכך יקבע שיעור היוון של 7.5%.
על כן, שווי זה הובא כדחוי ל-4 שנים (יתרת השנים בגין השימוש החורג) בשיעור היוון של 7.5%.

- **שווי השימוש החורג ליתרת התקופה (4 שנים)**

שיעור ההיוון לנכסי משרדים הינו 7% בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים מחצית שניה של שנת 2019 שנערך ע"י השמאי הממשלתי.
אני סבור כי בהתחשב במיקום הנכס נשוא ההחלטה אשר קיימים גורמים המשפיעים על שיעור ההיוון כגון רמת סיכון, תפוסה, מיקום פריפריאלי ולאור שימושו הייחודי של הנכס נשוא ההחלטה (תחנת משטרה), נקבע שיעור היוון של 7.5%.
הובאו בחשבון דמי שכירות שנתיים בסך של 1,362,493 ₪[10] בדחיה לתקופה של 4 שנים (יתרת השנים בגין השימוש החורג) בשיעור היוון של 7.5%.

<u>עובדה שניה</u> – שווי מצב חדש

א. **שמאי המבקשים** – מסכים עם שמאי המשיבה לעניין שיעור ההיוון של 7.5% בהתבסס על סקירה של אגף שומת מקרקעין למחצית שניה של שנת 2019, שיעור תשואה למשרדים ומסחר כ - 7% בהתחשב במיקום בפריפריה שיעור תשואה של 7.5% הינו סביר.
שמאי המשיבה לקח בחשבון גם דמי שכירות לחניון במסגרת המצב החדש, דמי השכירות אלו קיימים גם במצב הקודם.
בשומת המשיבה הקודמת שנערכה לנכס לשימוש חורג מתאריך 12.07.2018, שמאי המשיבה לקח בחשבון שיעור היוון של 11% (לפי התחשיב בשומה, המבקש שילם 55% מסה"כ ההשבחה, ואז לכאורה, יתרת ההשבחה הינה רק 45%).

[9] לא הוצגו בפני אסמכתאות מאת הצדדים.

[10] ראה הכרעתי בהמשך לעניין שווי מצב חדש.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן תחשיב המבקש - שווי הנכס במצב חדש:

מהות	שטח בהתאם להסכם	דמ"ש חודשי למ"ר	הכנסה חודשית
תחנת משטרה	2,075 מ"ר	58 ₪[11]	120,350 ₪
חניה (מקומות)	30	125 ₪	3,750 ₪
הוצאות חניה	חוזה שכירות	6,000 ₪	6,000 ₪
הכנסה חודשית	-	-	118,100 ₪
הכנסה שנתית	-	-	1,417,200 ₪
שווי הנכס לא כולל מע"מ מהוון בשיעור היוון של 7.5%	**-**	**-**	**18,896,000 ₪**

בדיון נטען, כי שמאי המשיבה בתשובתו מציין שלא היה צריך לקחת בחשבון הוצאות עבור השכרת החניה בהתאם לפסיקה, גם כאן מדובר על שינוי חזית בחוות דעתו, ההיפך, בפסיקה כן יש לקחת בחשבון כל הוצאה כולל קרן חניה הכרוכה באישור המימוש המוצע.

בפני הבעלים היה 2 אופציות כדי לספק את מקומות החניה הדרושים עקב שינוי השימוש למשרדים או חניון תת קרקעי וזה דבר שלא ניתן לעשות כי המבנה כבר קיים, או, שכירות של שטח לחנייה במגרש הסמוך וזה מה שנעשה. ולכן זו הוצאה שכן צריך לקחת אותה בחשבון וכך נקט שמאי המשיבה.

שמאי המשיבה טוען שאם התוכנית החדשה לא השביחה אז למה הבעלים יזמו אותה?
יש להתייחס לנתוני השוק בצורה אובייקטיבית הן במצב הקודם והן במצב החדש, שיקולים סובייקטיביים לא צריכים להשפיע על השווי ועל אומדן ההשבחה, ובפסיקה נקבע שיש להתייחס להשבחה ולשווי שוק אובייקטיבי ולא סובייקטיבי, זאת אומרת לא מה התועלת לבעלים אלא שווי שוק באופן כללי.

ב. שמאי המשיבה – בהתאם לחוזה של המבנה הקיים מיום 11/9/2017, משולם 58 ₪/מ"ר דמ"ש חודשיים עבור 2,075 מ"ר ועוד 5 ₪/מ"ר דמ"ש לשטח תפעולי לרבות שטח חצר וחניות, לפי אומדן של 125 ₪ לחניה, כאשר המשכיר מתחייב לדאוג לאפשרות חנייה של לפחות 30 כלי רכב.

כמו כן, הוצג הסכם שכירות עבור השכרת שטח ע"י המשכיר בחלקה 14 הצמודה בשטח כ- 350 מ"ר שתשמש כחניה צמודה לתחנת המשטרה בתמורה של 6,000 ₪/חודש.

על מנת לגזור שווי נכס מתוך התשואה השנתית בהתאם לשיטת היוון ההכנסות צריך לקבוע שיעור היוון שתלוי במספר גורמים בין היתר רמת סיכון, תפוסה, אופי השימוש, זהות השוכרים.
בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים מחצית שניה של שנת 2019 שנערך ע"י השמאי הממשלתי נקבע שיעור תשואה <u>למשרדים</u> לפי 7% ומסחרי לפי 6.9%.

[11] ניתן לראות כי בעיר כרמיאל שהינה העיר המרכזית באזור, משרדים להשכרה הינם 26-39 ₪/מ"ר לפי דוח נת"מ ו - 31-41 ₪/מ"ר לפי בית מהלב.
זאת אומרת כי שכירות של 58 ₪/מ"ר למשרדים בכפר מג'ד אל-כרום אינה קיימת בשוק משרדים רגיל וכי שכירות זו בעצם משקפת השקעה ועלויות התאמה מאוד גבוהות שיש להשקיע בנכס לשם התאמתו לתחנת משטרה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מדובר בתחנת משטרה שהשוכר הינו ממשלת ישראל באמצעות מינהל הדיור הממשלתי עבור השכרת המבנה בשלמות מכאן, סביר להעמיד שיעור היוון בהקטנת שיעור הסיכון בתפוסה מלאה ו/או אופי השימוש וזהות השוכרים ומיקום הנכס לפי 7.5% שנתי.

להלן תחשיב המשיבה - שווי הנכס במצב חדש:

מהות	שטח בהתאם להסכם	דמ"ש חודשי למ"ר	הכנסה חודשית
תחנת משטרה	2,075 מ"ר	₪ 58	₪ 120,350
חניה (מקומות)	30	₪ 125	₪ 3,750
הוצאות חניה	חוזה שכירות	₪ 6,000	₪ 6,000
הכנסה חודשית	-	-	₪ 118,100
הכנסה שנתית	-	-	₪ 1,417,200
הצמדה למדד המחירים הצרכן לתאריך הקובע לשומה 29/7/2019	-	-	₪ 1,448,566
שווי הנכס לא כולל מע"מ מהוון בשיעור היוון של 7.5%	**-**	**-**	₪ **19,314,213**

בתגובתו נטען כי מדובר בתחנת משטרה לתקופה ארוכה ובהיעדר סיכון לרבות תפוסה מלאה לכל התקופה ושיעור היוון של 6.5% הינו הגיוני ואף סביר למרות שקבע שיעור היוון של 7.5% על הצד הזהיר.

כמו כן, לא היה אמור להביא בחשבון הוצאות עבור השכרת החניה בהתאם לפסיקה.

בסיכומו של דבר, אם לטענת המבקשים התכנית 260-0623397 משנת 2019 לא השביחה את המקרקעין אז למה הבעלים יזמו אותה? למה שישלמו כסף למהנדס, אדריכל, אגרות והיטלים?

האם מה שהיו מקבלים טרם אישור התכנית הינו אותו דבר לאחר אישור התכנית?

התעשרות היא המרכיב הדומיננטי בכל אירוע של היטל השבחה ולכן נטען כי חוות דעת המשיבה הינה על הצד הזהיר.

בדיון נטען כי תחנת המשטרה מהווה עוגן באזור הגליל ובכפרים הערבים, החוזה הוא ל-15 שנה ועוד אופציות להמשך, בשומת המבקש נרשם בסעיף 8.5 שההתעשרות היא המרכיב הדומיננטי בכל אירוע של היטל השבחה, ברור שיש כאן התעשרות, אחרי התכנית המשביחה שיזמו הבעלים ודמי השכירות הגבוהים למשרדים שהינם גבוהים יותר מהעיר כרמיאל.

ג. **הכרעה** – מעיון בחוזה השכירות של המבנה הקיים כמפורט בפרק מצב משפטי, בין בעלי הזכויות בנכס לבין ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל באמצעות מינהל הדיור הממשלתי, עולה כי דמי השכירות הינם 58 ₪/מ"ר ועוד 5 ₪/מ"ר דמ"ש לשטח תפעולי לרבות שטח חצר וחניות, לפי אומדן של 125 ₪ לחניה, כאשר המשכיר מתחייב לדאוג לאפשרות חנייה של לפחות 30 כלי רכב.

לעניין החניות, הוצג בפני הסכם שכירות עבור השכרת שטח ע"י המשכיר בחלקה 14 הצמודה בשטח של כ- 357 מ"ר שתשמש כחניה צמודה לתחנת המשטרה בתמורה של דמ"ש בסך 6,000 ₪/חודש.

עוד עולה כי המשכיר מתחייב כי הוא נושא באחריות הבלעדית ועל חשבונו להסדרת השימוש במושכר מהבחינה התכנונית, ובכלל זה תיקון התכנית, באופן כזה שייעוד המבנה והשימושים המותרים בו יותאמו למטרת השכירות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לעניין זה, יוער כי בהתאם לפסיקה עש"א 07-7 הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' סלימן חנסב ואח' מתאריך 25.07.2012, נקבע כי לא יופחתו הוצאות תכנון תב"ע משווי היטל ההשבחה.

באומדן שווי הנכס במצב החדש הנני סבור כי יש להשתמש בגישת היוון ההכנסות, אני מסכים עם שמאי המשיבה כי לצורך קביעת שיעור ההיוון יש להתייחס למספר גורמים בין היתר רמת סיכון תפוסה, אופי השימוש, זהות השוכרים, מיקום פריפריאלי ושימושו הייחודי של הנכס נשוא ההחלטה כתחנת משטרה (שימוש של שירותי חירום, ביטחון והצלה).

אני סבור כי יש לחלק את השווי לשלוש תקופות המתפרסות לאורך החיים הכלכליים של הנכס.
המועד הקובע הינו כשנה אחת לאחר הוצאת היתר בניה וקבלת המושכר (בהתבסס על חוזה השכירות).

להלן החלוקה לתקופות:

התקופה הראשונה - תקופת השכירות הראשונה הינה 15 שנים, 14 שנים בניכוי השנה שחלפה.
שיעור ההיוון לנכסי משרדים הינו 7% בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים מחצית שניה של שנת 2019 שנערך ע"י השמאי הממשלתי.
אני סבור כי בהתחשב במיקום הנכס נשוא ההחלטה אשר קיימים גורמים המשפיעים על שיעור ההיוון כגון רמת סיכון, תפוסה, מיקום פריפריאלי ולאור שימושו הייחודי-מוגבל (כפועל יוצא קהל שוכרים מוגבל) של הנכס נשוא ההחלטה (תחנת משטרה), יובא שיעור היוון של 7.5%.

התקופה השנייה - תקופת האופציה הינה 5 שנים.
מדובר על תקופת אופציה מתחדשת בכל שנה ושנה וסה"כ במצטבר 5 שנים (יוער, כי אין המדובר באופציה אחת שלמה ל-5 שנים), אני סבור כי לתקופת האופציה יש להביא בחשבון תוספת של 1.5% לשיעור ההיוון בתקופה הראשונה בגין הסיכון לדמי השכירות, המבטא שיעור היוון של 9%, בעניין זה יוער, כי בחלוף השנים הסיכון לחידוש חוזה השכירות הינו גובר.
לצורך השווי הנוכחי יש להביא בחשבון את השווי מהוון ל-14 שנים בשיעור היוון של 7.5%.

התקופה השלישית - יתרת התקופה בהיוון לצמיתות.
אני סבור כי לעניין התקופה השלישית יש להביא בחשבון תוספת של 3.5% לשיעור ההיוון של התקופה הראשונה בגין הסיכון לדמי השכירות המבטא שיעור היוון של 11%, בעניין זה יוער, כי בחלוף השנים, ולאחר תום תקופות האופציה, הסיכון לחידוש חוזה השכירות הינו גובר.
לצורך השווי הנוכחי יש להביא בחשבון את השווי מהוון ל-19 שנים בשיעור היוון של 7.5%.

שטחים - איני מסכים עם הצדדים שהביאו בחשבון את השטח המצוין בחוזה השכירות בלבד (2,075 מ"ר), בעניין זה הנני סבור כי נפלה טעות, שטח זה (2,075 מ"ר) הוא סך השטחים בהתאם להיתר בניה להוסטל לחוסים (כמופיע בחוות דעת המשיבה הקודמת).
מעיון בחוזה השכירות, לרבות הנספח, עולה כי סך השטחים אותם יש להביא בחשבון הינם השטחים העיקריים ושטחי הממ"דים, אולם היות והמימוש במקרה דנן הינו בהיתר בניה, אזי בהתאם להוראות התוספת השלישית והפסיקה שטח הממ"דים לא יובא בחשבון בתחשיב, קרי, סה"כ השטח שיובא בחשבון לעניין אומדן דמי השכירות הינו 1,938.25 מ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>עובדה שלישית</u> – עלויות התאמה ודחיה להיטל השבחה

א. שמאי המבקשים – שמאי המשיבה לא ניכה עלויות התאמה כלל וכך גם בשומה הקודמת של המשיבה לשימוש החורג.

בהחלטת ועדת ערר ת"א 85263/16 - מגדל חברה לביטוח נ' ועדה מקומית תל אביב אושרה בקשה לשימוש חורג ממשרדים לבית מלון לתקופה של 5 שנים, נתבקשה בקשה נוספת להאריך תקופת השימוש החורג ל - 5 שנים נוספות.

ועדת הערר קבעה שיש להכיר באופן יחסי ביתרת עלויות ההתאמה בשימושים הבאים, שכן מדובר במשך אותו שימוש חורג שבקשר אליו הוצאה ההוצאה.

לפי חוזה השכירות מיום 11.09.2017 בגין נסרי סרחאן וריאד דיאב לבין ממשלת ישראל, על המשכיר להסדיר עניין שינוי היעוד וקבלת היתר חדש, המשכיר יתאים את המושכר לייעודו לפי צרכי השוכר התכנון וההתאמה וביצועם יבוצעו ע"י המשכיר על חשבונו בהתאם לפרוגרמה והאפיון הטכני המהווים חלק ממסמכי המכרז, המשכיר יבצע את עבודות ההתאמה על חשבונו ועל פי תכניות העבודה המאושרות ולפי לוח הזמנים לביצוע העבודות במיומנות, במקצועיות וברמת עבודה וגימור מעולה ובחומרים הטובים ביותר (לעניין זה מצורף המפרט הטכני הדרוש).

לפי כרטסת חשבונות, עלות התאמת המבנה לשימוש משרדי המשטרה על פי הדרישות המחמירות והמפרט שצורף לחוזה עלה למשכיר 8,906,000 ₪.

לפי מחירון דקל, עלות עבודת גמר של משרדים בסטנדרט גבוה נכון ל-07.2020 הינה 1,830 ₪ (ללא אגרות, היטלים ותכנון).

בתוספת אגרות והיטלים ובהתחשב בדרישות הבטחון המחמירות והצורך בהתאמה מבנה מגורים (הוסטל שהיה קיים בעבר) לעבודות הריסה ובניה מחדש והתאמות רבות כולל עבודות בלתי צפויות תוספת סבירה הינה 30% ועל כן סביר להעמיד את עלויות ההתאמה בלבד (לא כולל עבודת בניית המבנה כמעטפת) לפי 2,900 ₪/מ"ר בנוי.

סה"כ אומדן עלויות ההתאמה על הצד הנמוך הינן כ - 6,000,000 ₪ (2,900 ₪ X 2,075 מ"ר) לתקופת שימוש חורג של 5 שנים בשיעור היוון 7.5%, החלק המיוחס לתקופת השימוש החורג 30% ו-70% ליתרת התקופה.

יש להפחית עלויות התאמה יחסיות (לאחר ניכוי חלק מיוחס לתקופת שימוש חורג על אף שבשומה הקודמת של המשיבה לשימוש חורג לא נוכו עלויות התאמה) - 6,000,000 ₪ X 0.7 = 4,200,000 ₪.

לא הובאה בחשבון דחיה להיטל השבחה.

בדיון נטען, כי נלקח בחשבון עלויות התאמה אף פחות ששילמו בפועל, 6 מיליון ₪ לעומת כ-9 מיליון לפי מה שנמסר על ידי המבקש, אין התייחסות בשומת המשיבה לעלויות ההתאמה, שוק המשרדים בכפר מג'ד אל כרום הינו מצומצם ולא מפותח ומבוקש כמו שוק המגורים, בחוות דעת המבקש, עמ' 13, דמ"ש בעיר כרמיאל שהינה העיר המרכזית באזור, נע בין 40-60 ₪ למ"ר ברוטו לכן שכירות של 58 ₪ למ"ר זו בעצם משקפת השקעה ועלויות התאמה מאוד גבוהות שיש להשקיע בנכס לשם התאמתו לשימוש המבוקש, מפנה לעמודים 8, 6, 5 בחוזה השכירות שיש בו פירוט אישור שירות מומחים שיש לספק.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן חישוב ההשבחה בהתאם לחוות דעת המבקש

שווי מצב קודם	₪ 18,524,000
שווי מצב חדש	₪ 18,896,000
השבחה גולמית	**₪ 372,000**
עלויות התאמה	₪ 4,200,000
השבחה שלילית	**- ₪ 3,828,000**

ב. שמאי המשיבה – בחוות דעת המשיבה לא הובאו בחשבון עלויות התאמה.

הובאה בחשבון דחיה להיטל השבחה של 4 שנים בשיעור היוון של 5% בגין השימוש החורג.

בתגובתו נטען כי מדובר בתכנית 260-0623397 שהמטרה שלה הוספת שימוש של שירותי חירום והצלה.

בתחשיב מצב קודם נלקח בחשבון התרומה לשימוש החורג שקיים, כל הכרטסת והמספרים שנשלחו הן לא רלוונטיות במימוש הנדון.

להלן חישוב ההשבחה בהתאם לחוות דעת המשיבה

שווי מצב קודם	₪ 18,627,193
שווי מצב חדש	₪ 19,314,213
סה"כ ההשבחה	₪ 687,021
סה"כ ההשבחה דחויה לארבע שנים בשיעור היוון 5%	**₪ 565,418**

ג. הכרעה – במקרה דנן, המועד הקובע הינו 29.07.2019, מועד חתימת חוזה השכירות הינו 11.09.2017 מועד מסירת המושכר בהתאם לחוזה הינו עד ליום 30.06.2018.

מעיון בהיתר הבניה הקיים בנכס, נכון למועד הקובע, עולה כי קיים היתר לשימוש חורג ממגורים ומסחר לתחנת משטרה לתקופה של 5 שנים מיום 14.08.2018 (תאריך הפקת היתר).

קרי, עוד כשנה טרם המועד הקובע, היה קיים מבנה שייעודו ושימושו תואם המותר על פי תוכנית 260-0623397, כלומר, במועד הקובע לא נדרשו כלל עלויות התאמה ממבנה למגורים ומסחר למבנה עבור המשטרה. כמו כן, אני סבור כי העלויות בגין התאמת המבנה לתחנת משטרה והמפרט המבוקש שחלות על המשכיר בהתבסס על חוזה השכירות, קיימות כבר במצב הקודם עת אושר ההיתר הקודם (לשימוש חורג לתחנת משטרה).

מטרת החלטה זו הינה בקשה לשימוש קבע לתחנת משטרה, רוצה לומר כי השימוש בנכס נשוא ההחלטה הינו כתחנת משטרה נכון למועד הקובע של החלטה זו.

לפיכך, איני מוצא לנכון להביא בחשבון בשנית הפחתת עלויות התאמה לתחנת המשטרה (אין רלוונטיות בהחלטה זו לשומת המשיבה שנעשתה בעבר ואם נוכו או לא נוכו עלויות התאמה).

בנוסף, כמפורט בהכרעתי בשווי מצב חדש הנחתי כי השימוש המבוקש הינו עד סוף אורך החיים הכלכליים של הנכס הנדון, קרי, אי החזרתו "למצב קודם" ו/או "שימוש נוסף" למגורים ומסחר.

באשר לטענת שמאי המבקשים, לעניין ניכוי עלויות ההתאמה, אם כבר יש להביאם "במצב הקודם" בתום השימוש החורג לתחנת משטרה, קרי, השבת המבנה למגורים ולמסחר (עניין המקטין את שווי הנכס במצב קודם), אולם, במצב שכזה, לעניין המצב החדש יהיה שוב צורך בעלויות התאמה ממגורים ומסחר לתחנת משטרה, מכל מקום טענת שמאי המבקשים מתייתרת כפי שפורט לעיל.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לעניין הדחיה כפי שנקט שמאי המשיבה, בעניין זה אינני מקבל את עמדתו, הובאו בחשבון דחיות הן במצב הקודם והן במצב החדש ועל כן איני רואה לנכון להביא בחשבון דחיה נוספת החופפת דחיות שהובאו כאמור לעיל.

תחשיבים

השבחה בגין תכנית 260-0623397 (ג/24196)

מצב חדש			
מהות	**שטח בהסכם**	**דמ"ש חודשי**	**הכנסה חודשית**
תחנת משטרה (שירותי חירום, ביטחון והצלה). ע"פ ההסכם יש להביא בתחשיב שטח עיקרי וממדי"ם. אולם בהתאם לתוספת ולפסיקה – אין לכלול ממדי"ם. יש להביא תוספת הצמדה בסך 1.03, שיעור שינוי ממדד חודש מאי 2017 ועד למועד הקובע 14.07.2019.	1,938.25 מ"ר	₪ 58	₪ 115,791
חניה (מקומות – חניה נדרשת ע"פ הסכם)	30	₪ 125	₪ 3,750
הוצאות חניה (לשם מילוי דרישות ההסכם)	חוזה שכירות	₪ 6,000	₪ 6,000
הכנסה חודשית	-	-	₪ 113,541
הכנסה שנתית	-	-	₪ **1,362,493**
-			
מהות	**מס' שנים**	**שיעור היוון**	**שווי נוכחי**
תקופת השכירות הראשונה	**14**	**7.50%**	₪ **11,566,410**
ערך עתידי עבור תקופת אופציה- מתחדשת שנתית	5	9.00%	₪ 5,299,621
שווי נוכחי לתקופת האופציה	**14**	**7.50%**	₪ **1,925,424**
ערך עתידי יתרת חיים	-	11.00%	₪ 12,386,297
שווי נוכחי ליתרת התקופה	**19**	**7.50%**	₪ **3,134,589**
סה"כ שווי הנכס בשימוש מוגבל	-	-	₪ **16,626,423**
בקרה – סה"כ שיעור היוון כללי לנכס במצב חדש הינו (16,626,423 ₪ / 1,362,493 ₪)			8.19%
סה"כ שווי הנכס במצב החדש			₪ **16,626,423**
-			
מצב קודם			
מסחר	-	-	-
שטח ברוטו קומת מסחר ללא ממ"ק	413.54	-	-
דמי שכירות למ"ר	₪ 70	-	-
דמי שכירות לשנה	₪ 347,374	-	-
היוון לפי 7.5%	₪ 4,631,648	-	-
דחיה ל-4 שנים	₪ 3,468,180	-	-
מגורים	-	-	-
שטח עיקרי בניכוי מינ' 16 ממדי"ם כנדרש ע"פ התכנית	1,512.25	-	-
שווי מ"ר בנוי	₪ 6,400	-	-
שווי בנוי למגורים	₪ 9,678,400	-	-
דחיה ל-4 שנים	₪ 8,273,137	-	-
שווי הנכס – למסחר ומגורים בדחייה ל-4 שנים	₪ 11,741,317	-	-
שווי שימוש חורג לתקופת 4 שנים בהיוון 7.5% (הכנסת שנתית כמפורט במצב חדש)	₪ 4,563,432	-	-
סה"כ שווי (כולל תרומה שימוש חורג בהיתר קודם)	₪ **16,304,750**	-	-
-			
סה"כ ההשבחה	₪ **321,673**	-	-

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

13. החלטה

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין נשוא ההחלטה, כדלהלן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
ג/10523	22.09.2004	--	--
ג/בכ/13/10/10523	25.07.2011	--	--
260-0623397 (ג/24196)	29.07.2019	₪ 321,673	₪ 160,836

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, מהמועד הקובע לגורם ההשבחה ועד ליום מימוש הזכויות, ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, ולא יישא תשלומי פיגורים.

14. תצהיר

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

ולראיה באתי על החתום היום 15.03.2021

בכבוד רב,

מרדכי דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101