אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמנון נזרי, מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
אלכס שנברגר, שמאי מקרקעין, כלכלן ובוגר מינהל עסקים

תאריך: **26.10.2017**
מספר תיק: **1795-2016**
מספרנו: **516971.3**

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 1909, חלקה 30 (חלק)
חלק ממגרש 22 לפי תכנית 6/122/03/9
רחוב משעול פ"ז 4
קריית גת

אמנון נזרי בע"מ, דרך אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 5250606 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 074-7191000 פקס. 074-7191001 דוא"ל: amnon@nizry.com

תאריך: **26.10.2017**
מספר תיק: **1795-2016**
מספרנו: **516971.3**

לכבוד:

ש.ב.ג.ד. השקעות בע"מ
(המבקשת)
ע"י מר הרצל מימון, שמאי מקרקעין

ג.א.נ.,

הועדה המקומית לתו"ב קריית גת
(המשיבה)
ע"י מר ארז ישר, שמאי מקרקעין

ג.א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 1909, חלקה 30 (חלק)
חלק ממגרש 22 לפי תכנית 6/122/03/9
רחוב משעול פ"ז 4, קריית גת

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, מונתי כשמאי מכריע לענין ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור שימוש חורג מתכנית, ממבנה ציבור לאולם אירועים, לתקופה של 5 שנים.

מימוש הזכויות הינו בדרך של קבלת היתר לשימוש חורג.

הוצגו בפני שומות הצדדים:
חוות דעתו של מר ארז ישר, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה קריית גת (המשיבה), מיום 3.01.2016.
חוות דעתו של מר הרצל מימון, שמאי מקרקעין מטעם בעלת הזכויות במקרקעין (המבקשת), מיום 8.12.2016.

בתאריך 6.03.2017 נערך דיון בנושא שבנדון בהשתתפות:
מר ארז ישר, שמאי מקרקעין מטעם ו"מ לתו"ב קריית גת (המשיבה)
מר הרצל מימון, שמאי מקרקעין מטעם בעלת הזכויות בנכס (המבקשת)
מר צביקה כהן, נציג המבקשת
מר טל ספיבק, עו"ד, ב"כ המבקשת
החו"מ, שמאי מכריע

הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
הצדדים קיבלו את פרוטוקול הישיבה וקיבלו אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

לצורך מתן חוות הדעת ביקרתי בנכס ובסביבתו.

וזאת חוות דעתי:

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**
הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור שימוש חורג מתכנית, ממבנה ציבור לאולם אירועים, לתקופה של 5 שנים.

2. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**
ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 21.07.2017.

3. **<u>המועד הקובע להערכה</u>**
מועד אישור השימוש החורג ע"י ועדת המשנה, 9.09.2015.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

מהות הנכס:	אולם אירועים "גני האחוזה"
גוש:	1909
חלקה:	30 (חלק)
שטח חלקה רשום:	6,790 מ"ר
מגרש:	22 עפ"י תכנית 6/122/03/9 (חלק)
שטח בנוי[1]:	914.71 מ"ר שטח עיקרי + 570.92 מ"ר שטח שירות
כתובת הנכס:	רחוב משעול פ"ז 4, קריית גת.

[1] עפ"י תכנית הבקשה להיתר בניה (כמפורט בסעיף 6.2 להלן).

5. **<u>תאור הסביבה והנכס</u>**

5.1 הנכס נשוא ההערכה ממוקם בעברו הדרומי של רחוב משעול פ"ז, ממזרח לרחוב הרימון, במרכז קריית גת.
רחוב משעול פ"ז הינו רחוב פנימי ללא מוצא, סלול אספלט עם מדרכות מרוצפות באבנים משתלבות ותאורת רחוב.
רחוב הרימון סלול באספלט עם מדרכות מרוצפות באבנים משתלבות ותאורת רחוב.

5.2 סביבת הנכס מאופיינת בשימושי קרקע מעורבים הכוללים בין היתר מגורים (בנייני מגורים בני עד 4 קומות לצד בניה נמוכה), מבני ציבור, מסחר, משרדים ואחסנה.

5.3 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים באספלט, מדרכות מרוצפות באבנים משתלבות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, ביוב וכיו"ב.

5.4 מגרש 22 (עפ"י תכנית 6/122/03/9) הינו בעל צורה הקרובה לטרפז, עם חזית צפונית הפונה לרחוב משעול פ"ז באורך של כ-108 מ', חזית מערבית הפונה לרחוב הרימון באורך של כ-50 מ' ושטח של 6,950 מ"ר.

5.5 על המגרש קיימים מספר מבנים ותיקים, כדלקמן:

- בחלק הצפון-מזרחי של המגרש מבנה ציבורי בן 3 קומות הבנוי שלד בטון עם גג שטוח מבטון, בשימוש אגף החינוך של עיריית קריית גת/בית מפלגת העבודה.

- צמוד ממערב למבנה התלת קומתי הנכס שבנדון המהווה מבנה חד קומתי ותיק הבנוי בחלקו מבטון עם גג שטוח ובחלקו מבניה קלה.
הנכס כולל אולם אירועים, חצר אירועים, משרדים וכן שטחים תפעוליים.

- בחלק המערבי של המגרש, סמוך לרחוב הרימון, מבנה ציבורי ותיק דו קומתי, המשמש כסניף קריית גת של ההסתדרות הכללית.

- בחלק הדרום-מזרחי של המגרש מבנה ותיק חד קומתי, הבנוי שלד בטון עם גג דו שיפועי. המבנה שימש בעבר לאחסנה ובמועד הביקור נמצא נטוש.

- החלק הדרום-מערבי של המגרש משמש כמגרש חניה סלול חלקית.

5.6 במועד הביקור הנכס שבנדון משמש כאולם האירועים פעיל.

6. **<u>מצב תכנוני</u>**

6.1 <u>תכניות</u>
להלן התכניות הרלוונטיות החלות על הנכס שבנדון:

6.1.1 **תכנית מפורטת ד/393/ב (122/03/9)**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1378 מיום 20.07.1967.

בהתאם לתשריט התכנית, הנכס שבנדון מסווג ביעוד לבנייני ציבור.

<u>להלן עיקרי זכויות הבניה באזור לבניני ציבור:</u>
אחוזי בניה: 100%
הערות: 35%-50% בקומה בהתאם להוראות התכנית

היתרי בניה כפופים לאישור "תכנית בינוי מפורטת" (כפי שמוגדר בהוראות התכנית).

6.1.2 **תכנית מתאר 101/02/9**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2572 מיום 25/10/1975.

בהתאם לתשריט התכנית, הנכס שבנדון מסווג באזור מרכז עירוני.

<u>רשימת התכליות באזור מרכז העיר:</u>
לא תאושר כל בניה באזור אלא לאחר אישור תכנית בינוי של כל אזור המרכז עם עיצוב ארכיטקטוני.

רשימת התכליות **הכלולות** במרכז העיר היא:

בנייני ציבור, בתי קולנוע, תיאטרונים, אולמי ריקוד ונגינה, ספריות ציבוריות, אולמי אספות, אולמי תערוכות, בתי קפה ומסעדות, שווקים, מרכז תחבורה, בתי מרחץ, בתי כנסת, בתי מלון, משרדים, חנויות למכירה קמעונאית, בתי מלאכה שאינם גורמים רעש, מטרד עשן או תנועה, מוסדות רפואה, מרכזי תרבות, מגרשי חניה פתוחים או מקורים, מגורים בבתים רב קומתיים או בקומות עליונות מעל לקומה מסחרית, מוסדות חינוך, תכליות מיוחדות שיאושרו על ידי הועדה המחוזית.

6.1.3 **תכנית מפורטת 6/122/03/9**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4019 מיום 22.06.1992.

בהתאם לתשריט התכנית, הנכס שבנדון מסווג כחלק ממגרש מס' 22 ביעוד לבנייני ציבור.

להלן עיקרי הוראות הבניה במגרש מס' 22:

שטח מגרש 22:	6,950 מ"ר
שטח בניה מותר:	לפי הקיים
גובה:	3 קומות

ניתן לחלק את מגרש 22 לתת-מגרשים לפי המצויין בתשריט התכנית.

6.2 רישוי

6.2.1 בתאריך 8.05.1968 ניתן היתר בניה לחברת העובדים בע"מ להקמת בית תרבות ואולם להרצאות בקריית גת בגודל של 532.58 מ"ר על שטח מגרש 229 (לפי תכנית 122/03/9).

6.2.2 ועדת המשנה לתכנון ולבניה קריית גת, בישיבתה מס' 20050002 מתאריך 21.03.2005, אישרה בקשה לתוספת בניה ולשימוש חורג במבנה קיים ברחוב משעול פ"ז 4 קריית גת, המיועד לבנייני ציבור, למטרת אולם שמחות, בהתאם לשטחים הבאים:

שטח עיקרי קיים:	532.58 מ"ר
שטח עיקרי מבוקש:	154.58 מ"ר
שטח שירות מבוקש:	249.28 מ"ר
סה"כ שטח:	936.44 מ"ר.

6.2.3 ועדת המשנה לתכנון ולבניה קריית גת, בישיבתה מס' 20040006 מתאריך 7.01.2009 דנה בבקשה לתוספת בניה ולשימוש חורג למשך 5 שנים, במבנה קיים ברחוב משעול פ"ז 4 קריית גת, המיועד לבנייני ציבור, למטרת אולם שמחות (חידוש החלטת ועדת משנה מס' 20050002 מיום 21.03.2005), בהתאם לשטחים הבאים:

	קיים	מבוקש	סה"כ
שטח עיקרי	532.58 מ"ר	382.13 מ"ר	914.71 מ"ר
שטח שירות	101.46 מ"ר	29.73 מ"ר	131.19 מ"ר
סה"כ			**1,045.9 מ"ר**

פרגולה לא מקורה 264.44 מ"ר (מוצע).

החלטת ועדת המשנה:
מאחר וחלפו כבר כ-8 שנים ממועד השימוש ועד היום טרם הונפק היתר בניה לשימוש החורג, הועדה מאשרת השימוש החורג מבנייני ציבור לאולם שמחות לתקופה של 10 שנים ממועד השימוש בפועל.

6.2.4 ועדת המשנה לתכנון ולבניה קריית גת, בישיבתה מס' 20150007 מתאריך 9.07.2009, אישרה בקשה לתוספת בניה באולם שמחות ובקשה לשינוי במבנה קיים – אולמי "האחוזה" ברחוב משעול פ"ז 4 קריית גת, בהתאם לשטחים הבאים:

	קיים	מבוקש	סה"כ
שטח עיקרי	532.58 מ"ר	382.13 מ"ר	914.71 מ"ר
שטח שירות	101.46 מ"ר	29.73 מ"ר	131.19 מ"ר
סה"כ			**1,045.9 מ"ר**

פרגולה לא מקורה 264.44 מ"ר (מוצע).

6.2.5 ועדת המשנה לתכנון ולבניה קריית גת, בישיבתה מס' 2011003 מתאריך 11.05.2011, אישרה בקשה לתוספת פרגולה – כיסוי ברזנט, באולם שמחות ברחוב משעול פ"ז 4 קריית גת, בהתאם לשטחים הבאים:

סה"כ שטח כולל שטחי שירות: 1,045.9 מ"ר
שטח פרגולה קיים: 264.44 מ"ר
שטח פרגולה מוצע: 175.29 מ"ר

6.2.6 ועדת המשנה לתכנון ולבניה קריית גת, בישיבתה מס' 20150010 מתאריך 9.09.2015, אישרה בקשה לשימוש חורג, אולם אירועים במקום מבני ציבור וזאת לתקופה של 5 שנים, במבנה קיים ברחוב משעול פ"ז 4 קריית גת, בהתאם לשטחים הבאים:

שטח עיקרי לאולם שמחות: 914.71 מ"ר
שטח שירות לאולם שמחות: 570.92 מ"ר

הבקשה אושרה בתנאים הבאים:
1. מילוי גיליון דרישות והערות טכניות.
2. בניה ללא היתר תוסדר או תיהרס בתום 6 חודשים.
3. תשלום היטלי השבחה שהחל יהיה בגין תקופת שימוש החורג הקודם ועד פקיעת המחודש.
4. ההיתר יותנה בכך שעד תום שנת 2017 תוגש תכנית מפורטת לשינוי ייעוד משב"צ למסחר ועד תום 2018 תופק התכנית.

7. **<u>הזכויות בנכס</u>**

הוצגו בפני מספר מספר הסכמים בנכס שבנדון ובמבנים סמוכים לו, אשר פרטיהם שמורים במשרד החי"מ ולא פורסמו בשל בקשת המבקשת להותירם חסויים.

המסמכים שהוצגו:

- הסכם שכירות בלתי מוגנת בנכס הנדון מתאריך 10.04.2003.
- חוזה שכירות בלתי מוגנת בנכס סמוך מתאריך 3.08.2014.
- חוזה שכירות בלתי מוגנת בנכס סמוך משנת 2016.
- הסכם מכר הפעילות העסקית בנכס הנדון מתאריך 28.12.2016.

8. **<u>שומות הצדדים</u>**

הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן מובא להלן:

8.1 <u>שומת הועדה המקומית (המשיבה)</u>

מר ארז ישר, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, אשר ערך את חוות דעתו ביום 3.01.2016, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס עקב אישור הבקשה לשימוש חורג מתכנית, ממבנה ציבור לאולם אירועים, לתקופה של 5 שנים, כדלקמן:

שטח עיקרי:	914.7 מ"ר
מקדם שטח עיקרי:	1.0
שטחי שירות:	570.92 מ"ר
מקדם לשטחי שירות:	0.45
סה"כ שטח אק':	1,170 מ"ר אק'

<u>מצב חדש (שווי למסחר)</u>:

שטח אק':	1,170 מ"ר אק'
דמי שכירות חודשיים למסחר למ"ר:	50 ₪ לחודש למ"ר
סה"כ דמי שכירות חודשיים לנכס:	58,500 ₪ לחודש
סה"כ דמי שכירות שנתיים:	702,000 ₪
משך שימוש החורג:	5 שנים
שיעור היוון ראוי למסחר:	9%
סה"כ שווי מצב חדש:	**2,730,535** ₪

<u>מצב קודם (שווי לשב"צ)</u>:

שטח אק':	1,170 מ"ר אק'
דמי שכירות חודשיים לשב"צ למ"ר:	30 ₪ לחודש למ"ר
סה"כ דמי שכירות חודשיים לנכס:	35,100 ₪ לחודש
סה"כ דמי שכירות שנתיים:	421,200 ₪
משך שימוש החורג:	5 שנים
שיעור היוון ראוי שב"צ:	8%
סה"כ שווי מצב קודם:	**1,681,729** ₪

<u>השבחה</u>:

ההשבחה:	**1,048,806** ₪

לתאריך הקובע 9.09.2015.

8.2 שומת בעלת הזכויות בנכס (המבקשת)

מר הרצל מימון, שמאי מקרקעין מטעם בעלת הזכויות בנכס, אשר ערך את חוות דעתו ביום 8.12.2016, קבע כי **לא חלה השבחה** בשווי הנכס עקב אישור הבקשה לשימוש חורג מתכנית, ממבנה ציבור לאולם אירועים, לתקופה של 5 שנים, כדלקמן:

שטח עיקרי:	914.7 מ"ר
מקדם שטח עיקרי:	1.0
שטחי שירות:	570.92 מ"ר
מקדם לשטחי שירות:	0.2
סה"כ שטח אק':	1,029 מ"ר אק'

מצב חדש (שווי למסחר):

שטח אק':	1,029 מ"ר אק'
דמי שכירות חודשיים למסחר למ"ר:	42.5 ₪ לחודש למ"ר
סה"כ דמי שכירות חודשיים למסחר:	43,732.5 ₪ לחודש
סה"כ דמי שכירות שנתיים:	524,790 ₪
משך שימוש החורג:	5 שנים
שיעור היוון ראוי למסחר:	10%
סה"כ שווי מצב חדש:	**1,989,367** ₪

מצב קודם (שווי לשב"צ):

שטח אק':	1,029 מ"ר אק'
דמי שכירות חודשיים לשב"צ למ"ר:	35 ₪ לחודש למ"ר
סה"כ דמי שכירות חודשיים לשב"צ:	36,015 ₪ לחודש
סה"כ דמי שכירות שנתיים:	432,180 ₪
משך שימוש החורג:	5 שנים
שיעור היוון ראוי שב"צ:	7%
סה"כ שווי מצב קודם:	**1,772,023** ₪

השבחה

השבחה גולמית:	217,344 ₪
עלויות התאמה:	(40,000 ₪)
הקמת פרגולות – עלויות התאמה:	(26,000 ₪)
דרישת מקומות חניה[2]:	(144,000 ₪)
התקנת ספרינקלרים:	(80,000 ₪)

בהתאם לזאת קבע שמאי המבקשת כי **לא חלה השבחה** בשווי הנכס עקב אישור הבקשה לשימוש חורג משב"צ למסחר.

[2] כתנאי לקבלת רישיון עסק נדרש היזם לשכור מקומות חניה בעלות חודשית של 12,000 ₪, המסתכם ב-144,000 ₪ לשנה.

9. <u>עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה</u>

9.1 <u>הנושאים השנויים במחלוקת</u>:
בין הצדדים קיימות מחלוקות בנושאים הבאים:

- תרומת אישור השימוש החורג לשווי הנכס.
- תקופת השימוש החורג.
- עלויות התאמה ועלויות עודפות.
- תרומת שטחי השירות.
- שיעורי היוון.
- ערכי שווי.

9.2 <u>פירוט עיקרי טיעוני הצדדים בנושאים השנויים במחלוקת</u>:

9.2.1 <u>תרומת אישור השימוש החורג לשווי הנכס</u>

שמאי המבקשת:
שמאי המבקשת טוען כי תכניות שאושרו במצב הקודם איפשרו, בצורה ברורה, הקמת אולם חתונות, אולמי אירועים וכל פעילות מסחרית לרבות מסעדות ושטחי הסעדה.
לטענת שמאי המבקשת בנכס שבנדון בוצע למעשה שימוש בפועל לאולם אירועים, שמחות, חתונות בר מצוות וכו'.

עוד טוען שמאי המבקשת כי גם בהתאם להיתר בניה שניתן בתאריך 8.05.1968 עולה כי ההיתר ניתן להקמת מבנה ציבורי – בית תרבות ואולם הרצאות/שמחות.
מכאן טוען שמאי המבקשת כי אין מניעה לבצע פעילות של אולם שמחות בנכס שבנדון עוד במצב הקודם.

קיימת סבירות גבוהה שלא תוגש תכנית נקודתית והמשך הפעלת אולם האירועים עד סוף תקופת השימוש החורג מוטלת בספק.

שמאי המבקשת טוען כי ותיקי העיר קריית גת מכירים היטב את מבנה "מופת" המשמש כיום את "אולמי גני האחוזה". בעבר לא היו אולמות בקריית גת והמבנה שימש גם כאולם חתונות/בר מצוה וכו'. חלק גדול מהאירועים שהתקיימו בעבר בעיר קריית גת התקיימו במבנה מופת (אולמי האחוזה כיום).
טענה זו נטענה גם בהליך השימוש החורג הקודם לא הוכחשה והתקבלה במלואה אצל סגן ראש העיר דאז שטיפל בנושא (לפני תיקון 84 לחוק התכנון והבניה) ואשר מכיר את העיר מיום הולדתו.

ההחלטה להסב דווקא מבנה זה לאולם אירועים נבעה מהעובדה שהמבנה כבר שימש למטרה זו. זו גם הסיבה היחידה שהעיריה הסכימה להסב מבנה זה לשימוש לאירועים.
שמאי המבקשת טוען כי בשנות השבעים קריית גת היתה עיירה קטנה בה כולם מכירים את כולם ולא היו בה אולמי חתונות ובטח לא גני אירועים.

לענין ההתניה המופיעה בהחלטת הועדה מתאריך 9.09.2015, על-פיה תוגש תכנית נקודתית לשינוי יעוד הנכס, טוען שמאי המבקשת כי לשני בעלי זכויות החכירה בנכס יש אינטרסים מנוגדים ולפיכך כלל לא בטוח כי תנאי זה יתקיים.

שמאי המשיבה:
בהתייחס לעמדת שמאי המבקשת כי שימוש לאולם חתונות הותר עוד במצב הקודם, טוען שמאי המשיבה כי בהיתר הבניה המקורי שניתן בנכס שבנדון מיום 21.05.1968 נרשם באופן מפורש כי אושרה בניית בית תרבות ואולם הרצאות, ולא אולם שמחות כפי שנטען על ידי שמאי המבקשת. מדובר במבנה ציבורי (מלכ"ר), בעל אופי ציבורי אשר אינו סחיר בשוק החופשי, ואינו נועד לשמש כעסק פרטי לשם יצירת רווחים בשוק החופשי.

עוד טוען שמאי המשיבה כי תכנית 6/122/03/9 שאושרה בתאריך 22.06.1992 סיווגה את הנכס שבנדון כ"שטח לבנייני ציבור". עפ"י התכליות והשימושים המותרים באזור לבנייני ציבור (איזור לחינוך, עפ"י תכנית המתאר), השימושים המותרים באזור זה יהיו: "בתי ספר, מתקני ספורט, ספריות, וכל מבנה או מגרש המיועד להדרכה, תרבות וחינוך, שלא למטרות רווח".

הכרעה:
לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת.

שמאי המבקשת מסתמך בטיעוניו על תכנית 101/02/9 משנת 1975, אשר סימנה אזורים נרחבים במרכז העיר קריית גת באזור "מרכז עירוני" וקבעה רשימת תכליות נרחבת הכלולה באזור זה, הכוללת בנייני ציבור, בתי קולנוע, תיאטרונים, אולמי ריקוד ונגינה, ספריות ציבוריות, אולמי אספות, אולמי תערוכות, בתי קפה ומסעדות, שווקים, מרכז תחבורה, בתי מרחץ, בתי כנסת, בתי מלון, משרדים, חנויות למכירה קמעונאית, בתי מלאכה שאינם גורמים רעש, מטרד עשן או תנועה, מוסדות רפואה, מרכזי תרבות, מגרשי חניה פתוחים או מקורים, מגורים בבתים רב קומתיים או בקומות עליונות מעל לקומה מסחרית, מוסדות חינוך, תכליות מיוחדות שיאושרו על ידי הועדה המחוזית.

בד בבד קבעה התכנית כי "**לא תאושר כל בניה באזור אלא לאחר אישור תכנית בינוי של כל אזור המרכז עם עיצוב ארכיטקטוני**". הוראה זו נקבעה בתכנית **רק** לאזור מרכז עירוני. ליתר אזורי היעוד בתכנית **לא** נקבעה הוראה דומה.

אין זה סביר להניח כי בכל חלקה או מגרש שסומן בתכנית באזור מרכז עירוני תתאפשר הקמת מבנה לניצול כל אחת מהתכליות המנויות ברשימת התכליות, ללא הבחנה או תנאי ומבלי שיינתן שיקול דעת תכנוני. לא סביר להניח כי ניתן יהיה להקים בית מלאכה או מרכז תחבורה על מגרש מסויים ומגורים על מגרש צמוד. סביר יותר להניח כי מטרת הוראת התכנית, לאישור תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני כתנאי למתן היתרי בניה באזור זה, הינה לייחד את התכליות הספציפיות המותרות בכל אחת מהחלקות ובכל אחד מהמגרשים הכלולים באזור זה.

גם היתר הבניה שניתן לנכס בתאריך 8.05.1968 אינו תומך בטיעוני שמאי המבקשת. לא מצאתי בהיתר הבניה אזכור לאפשרות עריכת "שמחות" בנכס.

למעלה מן הצורך אציין כי טיעוני המבקשת על פיהם השימוש כ"אולם אירועים" היה אפשרי במצב הקודם ללא צורך באישור שימוש חורג, אינם יכולים לעמוד לה לאחר שוויתרה על זכותה לפעול ב"דרך המלך" ולערער על הליך הרישוי שנקבע ע"י הועדה המקומית (אישור הבקשה בדרך של שימוש חורג) סמוך לאחר קבלת ההחלטה ע"י הועדה המקומית.
הליך השומה המכרעת לא נועד לבחינת חוקיותם של הליכי תכנון. ככל שהמבקשת סבורה כי דרך הרישוי שנקבעה אינה צודקת, היה עליה לערער על כך בפני ועדת הערר שהוקמה לצורך זה לפי סעיף 12א לחוק התכנון והבניה, ולא בפני שמאי מכריע.
המבקשת אינה יכולה לאחוז את המקל משני קצותיו – מצד אחד "להסכים" לדרך הרישוי שקבעה הועדה המקומית ומאידך לטעון לאחר מעשה כי דרך זו אינה חוקית.

9.2.2 <u>תקופת השימוש החורג</u>

שמאי המבקשת:
שמאי המבקשת טוען כי תקופת השימוש החורג בפועל מהחלטת הועדה הקודמת, מסתיימת בתאריך 1.01.2016, בעוד החלטת הועדה החדשה אשר אישרה את תקופת השימוש החורג הנוספת אושרה בתאריך 9.09.2015.
מכאן טוען שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון קיזוז בגין התקופה שכבר שולם בגינה היטל השבחה.

שמאי המבקשת טוען כי טענה זו הועלתה גם בבית המשפט והיועצת המשפטית של העיריה קיבלה אותה.

שמאי המשיבה:
בהתייחס לעמדת שמאי המבקשת טוען שמאי המשיבה כי את ההשבחה יש לאמוד בגין השימוש החורג לתקופה של 5 שנים מלאות, בדיוק כפי שנרשם בהחלטת ועדת המשנה, ולא לבצע קיזוזים כמתבקש על ידי שמאי המבקשת.

הכרעה:
לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת.
ההשבחה תחושב לתקופת השימוש החורג שאושרה על ידי הועדה המקומית, שהינה 5 שנים.
סביר להניח כי תקופת השימוש החורג הנוכחית תחל מיד עם סיומה של תקופת השימוש החורג הקודמת. עם זאת, ככל וקיימת חפיפה בין תקופות השימוש החורג הרי שהמבקשת תהיה זכאית להחזר החלק היחסי מהיטל ההשבחה ששולם בין תקופת השימוש החורג הקודמת.

9.2.3 <u>עלויות התאמה ועלויות עודפות</u>

שמאי המבקשת:
שמאי המבקשת טוען כי יש להביא בחשבון עלויות התאמה ועלויות עודפות הנדרשות למימוש השימוש החורג, כדלקמן:

- כתנאי לקבלת רישיון עסק נדרש היזם לשכור "מקום חניה" בעלות חודשים של 12,000 ₪, עלות שנתית של 144,000 ₪.

- דרישת משרד הבריאות לביצוע קירוי בין חדרי הקירור למטבח והאולם. העיריה מתנגדת לביצוע קירוי זה ומכאן שהמשך הפעלת המקום כאולם שמחות מוטלת בספק.

- דרישה של הרשות הארצית לכיבוי והצלה להתקנת מערכת כיבוי אש (ספרינקלרים).

- לאחר שניתנה שומה מוסכמת בנכס שבנדון בתאריך 30.12.1999 בגין תקופת השימוש החורג הקודמת, בוצעו בנכס עבודות להקמת פרגולות בשטח כולל של כ-440 מ"ר בעלות הקמה של כ-600 ₪ בממוצע. בחלוקה ל-10 שנים, עלויות אלה מסתכמות בכ-26,000 ₪ לשנה.

בהתייחס לשומה המסוכמת שניתנה לתקופת השימוש החורג הקודמת, אליה הפנה שמאי המשיבה, טוען שמאי המבקשת כי אכן קוזזו עלויות התאמה ראשוניות אבל גם שמאי המשיבה יודע שההשקעות לא פסקו מיום בו ניתן השימוש החורג. הדרישות של כל הרשויות גדלות מיום ליום.

מטרת בניית הפרגולות לנסות ולהגדיל את האטרקטיביות של המקום אבל גם זה לא צלח. בניית הפרגולות הן השקעה נוספת במתחם ללא הגדלת מספר מקומות הישיבה אפילו לא בשולחן אחד. כאן לא נעשתה תוספת בניה כלל אלא בוצעו עבודות התאמה ונעשה ניסיון להגדיל את האטרקטיביות של האולם וזה כמובן לא צלח.

בהתייחס לשומתה המכרעת של גב' שושי שרביט שפירא, אליה הפנה שמאי המשיבה, טוען שמאי המבקשת כי הנכס נשוא השומה המכרעת שונה לחלוטין מהנכס הנדון.
בכל מקרה לא ניתן להקיש משומה לשומה כאשר הנסיבות והמקרים שונים, קל וחומר כאשר המידע הרלוונטי אינו מונח לפנינו במלואו. צריך לבחון כל מקרה לגופו.

שמאי המבקשת טוען כי הבקשה לשימוש חורג הוגשה בגלל תביעות שהגישה העירייה לבימ"ש והתחייבות הנתבעים לטפל בנושא הרישוי ובהתאמת הנכס לשימוש חוקי.
כמו כן, לא ניתן היה למכור את הנכס ללא טיפול בשימוש החורג.
לא ניתן לבטל אירועים באופן מיידי ולהפסיק את את הפעילות באולם.
יתרה מזו, במקור נלקח בחשבון שהעלויות תהיינה מינוריות או לא קיימות בכלל ולכן לא ייחסו חשיבות כלכלית לנושא ההשבחה.

לטענת ב"כ המבקשת קיימות פסיקות עדכניות לפיהן יש לקזז כופר חניה מההשבחה וכך יש להתייחס גם לעלויות ההתאמה. יש להבין שעלויות התאמה אינן חד פעמיות. עלויות ההתאמה נדרשות לאורך כל חייו של המבנה, הן לצורך חידוש בלאי והן כתוצאה מדרישות רגולטוריות מתחדשות, במיוחד בשנים האחרונות, כתוצאה משינויים והחמרות רגולטוריים. לא יכול להיות שהשקעות שהוצאו ע"י הבעלים לא יוכרו לצורך שימוש סביר בנכס לענין היטל ההשבחה.

שמאי המשיבה:
שמאי המשיבה טוען כי אין לקזז את התשלומים נוספים כפי שפורטו על ידי שמאי המבקשת מהיטל ההשבחה. כך לדוגמה ישנה החלטה של ועדת הערר שגם אגרת כופר חניה אין לקזז מהיטל ההשבחה היות והיא אגרה חיצונית לתכנית.

לענין זה מפנה שמאי המשיבה לשומתו של מר אסא זהר מתאריך 5.04.2009, שמאי המשיבה דאז, שנערכה בנכס שבנדון בגין תקופת השימוש החורג הקודמת, בה קוזזו זה מכבר עלויות ההתאמה לצורך הסבת הנכס הנישום ממבנה ציבורי לטובת אולם שמחות.
מכאן טוען שמאי המשיבה כי אין לקזז שוב את עלויות ההתאמה אשר כבר נוכו.

עוד טוען שמאי המשיבה כי כי בניית פרגולה אינה מהווה עלויות התאמה, אלא עלויות בניה אשר תורמות למצב התכנוני הקודם, ועל-כן, לא יהיה זה נכון לקזז את עלות בנייתן מן ההשבחה. יתרה מזו, לבניית הפרגולות ניתן היתר טרם הבקשה לשימוש החורג.

כחיזוק לעמדתו מפנה שמאי המשיבה לשומתה המכרעת של גב' שושי שרביט שפירא לנכס ברחוב אלול 10 אזור התעשיה קריית גת, חלקה 21 בגוש 5845, בה קבעה גב' שרביט שפירא כדלקמן:

> **"מקובלת עליי עמדת שמאי המשיבה כי בניית יתרת המבנה בנכס הנדון אינה מהווה חלק מהוצאות התאמה אשר יש להכיר בה לצורך קיזוז מתשלום היטל השבחה, היות ומדובר בשטח שנבנה טרם הבקשה שבנדון ומהווה חלק מ'המצב התכנוני הקודם, לרבות התרומה לו'."**

בהתייחס לטענה בדבר הוצאות שוטפות לאורך חייו של הנכס טוען שמאי המשיבה כי גם בנכס מסחרי עפ"י תכנית ועפ"י היתר, עדיין לכל שוכר ספציפי בהתאם למהות פעילותו ישנן הוצאות שוטפות שהוא צריך להשקיע בנכס, אשר אינן נובעות מאישור השימוש החורג ולא יהיה זה נכון לקזז אותן מההשבחה במקרה הנדון. מה עוד שהוצאות ההתאמה קוזזו בשלמותן בשומה הקודמת.

הכרעה:
הנני מסכים עם שמאי המשיבה כי מקום בו מדובר בהארכת תקופת השימוש החורג כאשר עלויות ההתאמה נוכו במלואן, במסגרת חישוב ההשבחה והיטל ההשבחה המיוחסים לתקופת השימוש החורג, אין להביאן בחשבון פעם נוספת.

הדרישה להתקנת ספרינקלרים, ככל שהינה דרישה חדשה, אינה נכנסת בגדרן של עלויות התאמה היות וגם בשימוש למבנה ציבורי היתה נדרשת התקנה דומה ולפיכך מתקזזת בין שני מצבי התכנון.

עלות התקנת הפרגולות בוודאי שאינה נכנסת בגדרן של עלויות התאמה אלא מהווה עלות בניה לכל ענין ודבר ולפיכך אין להפחיתה.

עם זאת, יש להתחשב בגיל המבנה ובמצבו הפיזי, המשפיעים לדעתי על השווי, בשני מצבי התכנון.

מאידך, הנני מסכים עם שמאי המבקשת כי בהעדר אפשרות להתקנת מקומות חניה בתחום הנכס, העלות הנדרשת לשם התקנת מקומות חניה מהווה עלות עודפת הנדרשת לשם מימוש השימוש המבוקש, והינה גבוהה מזו הנדרשת במצב הקודם (גם בשימוש כמבנה ציבור נדרשת התקנת מקומות חניה בהתאם לשימוש הציבורי הספציפי, אך זו קטנה מדרישת תקן החניה לאולם אירועים). נתוני ההשוואה עליהם מסתמכים הצדדים מגלמים עפ"ר את מקומות החניה ולכן יש להביא בחשבון את עובדת העדר החניה ואת הצורך בעלות נוספת הנדרשת להסדרתה בנכס הנדון.

9.2.4 <u>תרומת שטחי השירות</u>

שמאי המבקשת:
שמאי המבקשת טוען כי בגין שטחי השירות יש להביא בחשבון מקדם תרומה בשיעור של 0.2 מאחר והשולחנות ממוקמים רק בשטח העיקרי.
שטחי השירות אינם תורמים להכנסות מהעסק. מעולם לא מוקמו מקומות ישיבה מתחת לפרגולה.

שמאי המבקשת טוען כי בעסק כלכלי שטחי שירות שאינם תורמים לפעילות הכלכלית של הנכס לא יכולים לקבל מקדם תרומה בשיעור של 0.45.
עסקינן באולם אירועים שפעילותו נגזרת ממספר המנות שנמכרות ולא משטח הקרקע בדונמים שהוא מעמיד לבעל השמחה.
ברגע שמספר המנות לא גדל ולא יכול לגדול והרווח מפעילות האולם לא גדלה ואפילו קטנה, כל פעילות שטחי השירות מיותרת לחלוטין.

שמאי המשיבה:
שמאי המשיבה טוען כי המקדם הראוי במקרה הנדון לשטחי השירות הינו בשיעור של 0.45.

בהתייחס למקדם התרומה שקבע שמאי המבקשת טוען שמאי המשיבה כי זהו מקדם נמוך מאוד, אשר אינו מבטא באופן מהימן את אינטנסיביות השימוש בשטחים אלו.

לענין זה מדגיש שמאי המשיבה כי שטח האולם נשוא השומה הינו פחות מ-1,000 מ״ר עיקרי, שטח אשר הינו נמוך יחסית מהמקובל באולמות אירועים, ועל-כן, שטחי הפרגולות שנוספו לנכס בהיתר, תרמו באופן משמעותי מאוד לשוויו של הנכס.
שמאי המשיבה מציין כי בשטחי הפרגולות מתבצעת החופה, עמדות ההגשה, פינות ישיבה, ברי שתיה, קבלת פנים ועוד.

הכרעה:
קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה.
שטחי השירות בנכס שבנדון מהווים חלק מהותי ובלתי נפרד מהשטחים העיקריים ולמעשה הכרחיים לשימוש המבוקש.
הנני סבור כי מקדם תרומת שטחי הפרגולות גבוה ממקדם התרומה של יתר שטחי השירות וקיבלתי את המקדם שקבע שמאי המשיבה, כמשקף מקדם משוקלל סביר.

9.2.5 שיעורי היוון

שמאי המבקשת:

שמאי המבקשת קבע את שיעורי ההיוון הבאים:

שיעור היוון ראוי למסחרי:	10%
שיעור היוון ראוי לשב"צ:	7%

שמאי המשיבה:

שמאי המשיבה קבע את שיעורי ההיוון הבאים:

שיעור היוון ראוי למסחר:	9%
שיעור היוון ראוי לשב"צ:	8%

הכרעה:

בהתייחס למיקום הנכס ולשימושים המותרים בו בשני מצבי התכנון, הנני סבור כי שיעורי ההיוון הסבירים גבוהים מאלה שקבע שמאי המשיבה. הנני מסכים עקרונית כי שיעור ההיוון לשימוש כאולם אירועים גבוה יותר בשל רמת סיכון גבוהה יותר.

לדעתי שיעורי ההיוון הראויים בנכס שבנדון הינם כדלקמן:

שיעור היוון ראוי לשימוש כאולם אירועים:	10%
שיעור היוון ראוי לשימוש כמבנה ציבורי:	9%

9.2.6 ערכי שווי

שמאי המשיבה:
בקביעת השווי למועד הקובע התבסס שמאי המשיבה על נתוני השווי הבאים:

- שווי למסחר

תאריך	קומה	השוכר	מהות הנתון	מיקום	שטח בנוי – רמת מעטפת	דמ"ש משולמים /מבוקשים	מקדם מו"מ	דמ"ש מתואמים	דמ"ש למ"ר ללא מע"מ
16.12.2015	2	אולם אירועים	היצע	אשדוד	1,150 מ"ר	75,000 ₪	95%	71,250 ₪	62 ₪
16.12.2015	קרקע	מבנה מסחרי	היצע	היוצר ק. גת	500 מ"ר	45,000 ₪	95%	42,750 ₪	86 ₪
15.10.2015	קרקע	שופרסל	שכירות	דרך הדרום 1, ק. גת	2,250 מ"ר	110,450 ₪	100%	110,450 ₪	49 ₪
1.10.2015	קרקע	ויקטורי	שכירות	הגפן, ק.גת	1,450 מ"ר	82,500 ₪	100%	82,500 ₪	57 ₪
1.10.2015	קרקע	שפורסל	שכירות	מלכי ישראל 178, ק. גת	4,440 מ"ר	270,000 ₪	100%	270,000 ₪	61 ₪
1.10.2015	קרקע	ויקטורי	שכירות	דרך הדרום 3, ק. גת	2,858 מ"ר	154,330 ₪	100%	154,330 ₪	54 ₪
29.03.2015	קרקע	סושי בר	שכירות	דרך הדרום 3, ק. גת	60 מ"ר	7,620 ₪	100%	7,620 ₪	127 ₪
29.03.2015	קרקע	שווארמה	שכירות	דרך הדרום 3, ק. גת	62 מ"ר	8,600 ₪	100%	8,600 ₪	139 ₪
29.03.2015	קרקע	פיצה האט	שכירות	דרך הדרום 3, ק. גת	66 מ"ר	8,560 ₪	100%	8,560 ₪	130 ₪
28.08.2014	קרקע	חנות בגדים	שכירות	כיכר פ"ז, ק. גת	33 מ"ר	3,500 ₪	100%	3,500 ₪	106 ₪
6.08.2014	קרקע	מחסני השוק	שכירות	דרך הדרום 10, ק.גת	3,470 מ"ר	190,850 ₪	100%	190,850 ₪	55 ₪
1.01.2014	קרקע	סופר פארם	שכירות	קניון לב העיר, ק. גת	540 מ"ר	35,000 ₪	100%	35,000 ₪	65 ₪
1.04.2014	קרקע	ח. מסחרית	שכירות	כיכר פ"ז, ק. גת	32 מ"ר	3,530 ₪	100%	3,530 ₪	110 ₪
1.01.2015	קרקע	ח. מסחרית	שכירות	כיכר פז, ק. גת	33 מ"ר	3,260 ₪	100%	3,260 ₪	99 ₪
1.01.2014	קרקע	קפה קפה	שכירות	ביג קריית גת	135 מ"ר	12,825 ₪	100%	12,825 ₪	95 ₪
1.01.2014	קרקע	קפה גרג	שכירות	ביג קריית גת	143 מ"ר	15,360 ₪	100%	15,360 ₪	107 ₪
1.07.2013	קרקע	מגה ספורט	שכירות	ביג קריית גת	300 מ"ר	24,480 ₪	100%	24,480 ₪	82 ₪
1.01.2014	קרקע	קפה ארומה	שכירות	קניון לב העיר, ק. גת	150 מ"ר	19,600 ₪	100%	19,600 ₪	131 ₪
1.07.2013	קרקע	צומת ספרים	שכירות	דרך הדרום 3 ק. גת	216 מ"ר	24,480 ₪	100%	24,480 ₪	113 ₪
1.07.2013	קרקע	טרקלין חשמל	שכירות	דרך הדרום 3, ק. גת	230 מ"ר	14,000 ₪	100%	14,000 ₪	61 ₪
1.01.2012	קרקע	חנות בגדים	שכירות	דרך הדרום 9, ק. גת	540 מ"ר	34,000 ₪	100%	34,000 ₪	63 ₪
28.03.2011	3	חנות מחשבים	שכירות	קניון לב העיר, ק. גת	120 מ"ר	7,800 ₪	100%	7,800 ₪	65 ₪
סה"כ דמי שכירות לנסכים מסחריים בממוצע									87 ₪

- שווי למבנה ציבור

- נתון השוואה (לא הוצג הסכם השכירות):

תאריך	קומה	מהות הנכס	מהות הנתון	מיקום	שטח בנוי	דמ"ש	דמ"ש למ"ר ללא מע"מ
31.12.2014	קרקע	מבנה ציבורי	חוזה שכירות	משעול פ"ז	200 מ"ר	4,640 ₪	23.2 ₪

- הסכם שכירות:
שמאי המשיבה הציג העתק הסכם שכירות **משנת 2006** המתייחס למבנה הבנוי על חלקו הדרום-מזרחי של מגרש 22 שבנדון (כמפורט בתאור הנכס לעיל).

- דו"חות כספיים

בהתייחס לדו"חות הכספיים של המבקשת, שהציג שמאי המבקשת, טוען שמאי המשיבה כי את ההשבחה במקרקעין יש לבחון באופן אובייקטיבי ולא סובייקטיבי. ככל והמבקשת מלינה כי העסק אינו כלכלי, תמוהה ביותר למה הוגשה בקשה מטעמה לחידוש תקופת השימוש החורג ל-5 שנים נוספות.

- הסכם שכירות בנכס מתאריך 10.04.2003

בהתיחס להסכם השכירות בנכס שבנדון מתאריך 10.04.2003 טוען שמאי המשיבה כי בעת חתימת הסכם השכירות שטח המבנה הנישום כלל כ-550 מ"ר בלבד והשוכר התחייב לבצע על חשבונו תוספות בניה, ולשאת בכל ההוצאות הכרוכות בהוצאת ההיתרים והרישיונות הדרושים לצורך הסבתו ממבנה ציבורי לאולם שמחות. בנוסף מהסכם השכירות עולה כי השוכר התחייב לשלם מחצית מתשלום היטל ההשבחה כפי שידרש ע"י הוועדה המקומית קריית גת.
מכאן סבור שמאי המשיבה כי דמי השכירות המצויינים בחוזה הופחתו מראש באופן משמעותי מהמקובל בשוק.
לכן גם לא ניתן להתבסס על דמי השכירות המשולמים כיום בגין הנכס הנדון, היות והם משקפים שטח בנוי קטן מהקיים בפועל והתחייבות לתשלום 50% מהיטל ההשבחה, כך שאינם משקפים דמי שכירות ראויים.

שמאי המבקשת:

- שווי למסחר

שמאי המבקשת סבור כי דמי השכירות הראויים במצב החדש בנכס שבנדון הינם בגבולות של 40-45 ₪ למ"ר.

שמאי המבקשת התבסס על נתונים מאתר האינטרנט "יד 2" כדלקמן:
- ברחוב הגפן 5 מוצעת להשכרה חנות בשטח של 70 מ"ר תמורת דמי שכירות של 3,600 ₪.
- ברחוב עתניאלה בן קנז מוצעת להשכרה חנות בשטח של 80 מ"ר תמורת דמי שכירות של 3,000 ₪.

בנוסף הציג שמאי המבקשת הסכם שכירות של גן אירועים בברור חיל [הנתונים שמורים במשרד החי"מ ולא פורסמו בשל בקשת המבקשת להותירם חסויים].

בהתייחס לנתוני ההשוואה שהביא בחשבון שמאי המשיבה בשומתו, טוען שמאי המבקשת כי קיימות מספר עסקאות השוואה המתייחסות לנכסים מסחריים בשטח קטן ולכן לא ניתן להעזר בהם.
נכסים בעלי אופי מסחרי טהור, יומיומי ובעלי חוג לקוחות קבוע בדרך כלל לא יכולים להוות השוואה לנכס שבנדון.

- <u>שווי למבנה ציבור</u>
שמאי המבקשת הציג העתק הסכם שכירות מתאריך 3.08.2014, על-פיו הושכר המבנה הציבורי הצמוד לנכס הנדון ממזרח, בשטח של 535 מ״ר, למטרת משרדי עיריה – שימוש ציבורי, תמורת דמי שכירות המחושבים לפי 35 ₪ למ״ר + מע״מ. עלויות התאמה ושיפוצים על חשבון העיריה.

- <u>דו״חות כספיים</u>
שמאי המבקשת הציג העתקי דו״חות כספיים של המבקשת לשנים 2012-2015, מהם עולה כי נגרם הפסד לחברה בגין הפעלת אולם האירועים נשוא השומה.

שמאי המבקשת טוען כי הדו״חות הכספיים מצביעים על כך שהפעלת אולם אירועים בנכס שבנדון אינה כלכלית ומחזקים לגישתו את טענתו על פיה לא נוצרה כל השבחה עם אישור השימוש החורג.

בהתייחס לטענת שמאי המשיבה משיב שמאי המבקשת כי הבקשה לחידוש תקופת השימוש החורג דומה לעשיית טסט לרכב לפני מכירתו. אף אחד לא קונה רכב שלא עבר טסט שנתי. ככל שיתרת הזמן לטסט הבא הינה גדולה יותר כך ההסתברות למכירת הרכב הינה גבוהה יותר.

הכרעה:
לאחר שבחנתי את מכלול הנתונים והמסמכים שהציגו שמאי הצדדים, הגעתי לידי המסקנות הבאות:

- <u>שווי לשימוש כאולם אירועים</u>
מצאתי את השווי שנקבע ע"י שמאי המשיבה לשימוש כאולם אירועים, המבוסס על דמי שכירות חודשיים בסך של 50 ₪ למ"ר, כשווי **גולמי** סביר, והגעתי לכלל מסקנה כי יש לבצע התאמה לנכס שבנדון עקב העדר חניה כאמור לעיל ובגין רמת בנייתו ומצבו הפיזי כאמור לעיל.

- <u>שווי לשימוש כמבנה ציבור</u>
מצאתי את הסכם שכירות מתאריך 3.08.2014, שהוצג ע"י שמאי המבקשת, על-פיו הושכר המבנה הציבורי הצמוד לנכס הנדון ממזרח, כנתון המתאים ביותר להשוואה לנכס שבנדון, הן מבחינת מיקום והן מבחינת סמיכות למועד הקובע.

יתר נתוני השווי שהוצגו ע"י שמאי הצדדים, המתייחסים למבני ציבור, נמצאו על ידי בעלי משקל נמוך לקביעת שווי הנכס שבנדון בשל ריחוקם מהמועד הקובע ו/או בשל העדר זיקה לשימוש ציבורי מובהק ו/או בשל כך שלא נמסר הסכם השכירות. כך למשל ההסכם שהציג שמאי המשיבה, המתייחס למבנה הממוקם בחלק הדרום-מזרחי של מגרש 22 שבנדון, אינו מבטא לטעמי דמי שכירות ראויים לשימוש ציבורי היות והמבנה שימש בפועל כמחסן וננטש בסופו של דבר כמפורט בתאור הנכס לעיל.

באופן דומה קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי הסכם השכירות בנכס שבנדון משנת 2003 אינו יכול לשמש כבסיס לקביעת השווי במועד הקובע, הן בשל הריחוק מהמועד הקובע והן בשל התחייבויותיו של השוכר כמפורט בטיעוני שמאי המשיבה.

לפיכך, הגעתי לכלל מסקנה כי יש לבסס את השווי **הגולמי** לשימוש כמבנה ציבורי, על דמי שכירות חודשיים בסך של 35 ₪ למ"ר, תוך ביצוע התאמה לנכס שבנדון עקב העדר חניה כאמור לעיל ובגין רמת בנייתו ומצבו הפיזי כאמור לעיל.

- <u>דו"חות כספיים</u>
הנני מסכים עם טיעוני שמאי המשיבה כי הדו"חות הכספיים של המבקשת אינם יכולים לשמש ראיה לשווי הנכס או לגובהה של ההשבחה כתוצאה מאישור השימוש החורג.

10. **<u>תחשיב</u>**

שטח עיקרי:	914.7 מ"ר
מקדם שטח עיקרי:	1.0
שטחי שירות:	570.92 מ"ר
מקדם משוקלל לשטחי שירות:	0.45
סה"כ שטח אק', במעוגל:	1,170 מ"ר אק'

<u>מצב חדש (שווי לאולם אירועים)</u>:

שטח אק':	1,170 מ"ר אק'
דמ"ש חודשיים גולמיים לאולם אירועים:	50 ₪ למ"ר לחודש
מקדם התאמה בגין העדר חניה, רמת בניה ומצב פיזי:	0.85
סה"כ דמי שכירות חודשיים לאולם אירועים:	49,725 ₪ לחודש
סה"כ דמי שכירות שנתיים לאולם אירועים:	596,700 ₪ לשנה
משך השימוש החורג:	5 שנים
שיעור היוון ראוי לאולם אירועים בנכס הנדון:	10%
סה"כ שווי מצב חדש:	**2,261,962** ₪

<u>מצב קודם (שווי למבנה ציבורי)</u>:

שטח אק':	1,170 מ"ר אק'
דמ"ש חודשיים גולמיים למבנה ציבור:	35 ₪ לחודש למ"ר
מקדם התאמה בגין העדר חניה, רמת בניה ומצב פיזי:	0.85
סה"כ דמי שכירות חודשיים למבנה ציבורי:	34,808 ₪ לחודש
סה"כ דמי שכירות שנתיים למבנה ציבורי:	417,690 ₪
משך השימוש החורג:	5 שנים
שיעור היוון ראוי למבנה ציבורי בנכס הנדון:	9%
סה"כ שווי מצב קודם:	**1,624,668** ₪

<u>השבחה</u>

ההשבחה:	**637,294** ₪

לתאריך הקובע 9.09.2015.

11. **<u>סיכום</u>**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה, עקב אישור שימוש חורג מתכנית, ממבנה ציבור לאולם אירועים, לתקופה של 5 שנים, כדלקמן:

השבחה: **637,294** ₪

היטל השבחה: **318,647** ₪

נכון לתאריך הקובע – 9.09.2015.

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

אמנון נזרי

מהנדס בנין ושמאי מקרקעין

