תאריך : **31.07.2025**
מס' בקשה/מינוי : **1421-2025**
מספרנו : **8936**

לכבוד

חב' היפר רוזנפלד ש.מ. (2012) בע"מ
דוא"ל: shmuel@rozenfeld.co.il
באמצעות מר גלעד ניר, שמאי מקרקעין
דוא"ל: giladnir21@gmail.com
(להלן: "המבקשת")

הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה
דוא"ל: yarony@ptikva.org.il
באמצעות מר גיל קידר, שמאי מקרקעין
דוא"ל: gilkeidar15@gmail.com
(להלן: "המשיבה")

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

גוש: 6354, חלקה: 95 [בחלק]

רחוב בן ציון גליס 32, אזור התעשייה סגולה, פתח תקווה

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 1421-2025 מיום 30.06.2025, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

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

גורם ההשבחה: אישור שימוש חורג.

גורם המימוש: בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20240820.

3. מועד קיום דיון מקצועי

התקיים הדיון ביום 21.07.2025, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.

פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו נערך ביום 18.07.2025 וכן ביקור פנימי וחיצוני ביום 03.12.2020 (במסגרת החלטה קודמת במקרקעין) ע"י החו"מ.
נערך ביקור לנכס וסביבתו, באופן עצמאי ע"י החו"מ [ללא הצדדים].

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב בן ציון גליס 32, אזור התעשייה סגולה, פתח תקווה.
גוש	:	6354.
חלקה	:	95 [בחלק].
שטח חלקה רשום[1]	:	13,430.00 מ"ר.
שטח לאחר הפקעה[2]	:	11,930.00 מ"ר נטו.
שטח מיוחס לנכס[3]	:	7,022.00 מ"ר
זכויות רשומות	:	בעלות פרטית.
מהות הנכס	:	הנכס מושא ההחלטה מהווה שטחים בקומת הקרקע והגלריה במבנה הדרומי, שמשמשים למסחר בשימוש חורג מהיתר במשך שנים.

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר גיל קידר.
6.2 שומה אחרת מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר גלעד ניר.
6.3 מכתב תשובת שמאי המשיבה.
6.4 העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מיום 02.07.2020 ומיום 09.06.2024.
6.5 העתק הסכם רכישת חלק מהזכויות במקרקעין מיום 22.09.2016.
6.6 העתק הסכם שיתוף במקרקעין מיום 30.07.2012.
6.7 העתק הסכם שכירות מיום 02.05.2021.
6.8 העתק הסכמי שכירות ישנים, מיום 22.09.2016 ומיום 02.03.2010.
6.9 תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.
6.10 העתק היתרי בניה שאושרו במקרקעין.
6.11 תכנית בקשה להיתר מס' 20240820.
6.12 החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה בישיבתה מס' 20250004 מיום 20.02.2025.
6.13 העתק הסכמי שכירות ביחס לשטחים בשימושי מסחר/תעשייה בסביבה הקרובה.
6.14 עסקאות השוואה שהוצגו על ידי הצדדים, קביעות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה והחלטות ועדות ערר ובית משפט רלוונטיות.

[1] בהתאם לנסח רישום מקרקעין.
[2] בהתאם למפת מדידה בתכנית בקשה להיתר.
[3] בהתאם לתכנית בקשה להיתר בניה והסכם שיתוף.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

7. מועד קובע

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.

סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 *" תחילתה של תכנית, 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 ".*

המועד הקובע לאומדן שווי השבחה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד פרסום אישור התוכנית	מועד קובע	הארות
אישור שימוש חורג	מועד אישור בוועדה המקומית	20.02.2025	מיום 23.12.2023 ועד ליום 20.02.2027[4]

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1 תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס

הנכס נשוא חוות הדעת מצוי ברחוב בן ציון גליס 32, אזור התעשייה סגולה, פתח תקווה.

תיאור השכונה

סביבת הנכס מהווה את אזור התעשייה סגולה (פארק עסקים ירקון), הממוקם בחלק הצפון-מזרחי של העיר פתח תקוה.

אזור התעשיה מאופיין בשימושים מעורבים של מסחר, משרדים, מלאכה ותעשיה.

בניגוד לאזורי התעשייה האחרים בעיר, הוא מאופיין בעיקר בתעשייה כבדה וכן שימושים מסחריים רבים.

בחלקו המערבי של אזור התעשיה נמצא בית העלמין "סגולה".

הרחוב הראשי באזור התעשייה סגולה הוא רחוב בן ציון גליס.

שטח אזור התעשייה הוא כ-3,000 דונם.

אזור התעשייה בעל נגישות גבוהה, בקרבה לשני צירי תחבורה בסמוך לו, כביש מס' 5 וכביש מס' 40.

גבולות השכונה הינם כדלהלן:

מצפון - שטחים פתוחים.

ממזרח - כביש מס' 40 ומעברו שטחים פתוחים.

מדרום - בית קברות סגולה, ושכונות קריית הרב סלומון, נווה דקלים ושיפר.

ממערב - שטחים פתוחים ומעברם שכונת אם המושבות.

תיאור סביבת הנכס

הסביבה הקרובה לנכס מאופיינת במבני תעשייה ומסחר ותיקים לצד חדשים בגובה משתנה. רחוב גליס הינו ציר תנועה ראשי בסביבה, דו סטרי לתנועת כלי רכב. מוצאו של הרחוב מדרום-מזרח מצומת סגולה וסיומו בצפון-מערב בחיבור עם רחוב הרכבת. הנכס הנדון ממוקם בחלק המרכזי של הרחוב ובפאה הצפונית שלו. פתרונות חניה מתאפשרים בתחום החלקות לרוב ברחבות חניה וכן לאורך הרחובות הסמוכים במפרצי חניה.

[4] לפי הסכמות הצדדים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>פיתוח</u>
בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא [כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול].

<u>נגישות לנכס</u>
מרחוב בן ציון גליס מדרום.

8.2 <u>תיאור החלקה</u>

גו"ח	:	גוש: 6354, חלקה: 95 [בחלק].
שטח חלקה רשום[5]	:	13,430.00 מ"ר.
שטח לאחר הפקעה[6]	:	11,930.00 מ"ר נטו.
שטח מיוחס לנכס[7]	:	7,022.00 מ"ר.
צורת החלקה	:	דמוית מלבן רגולרי ומידותיה, כדלהלן: אורך החזית הדרומית הפונה לרחוב גליס כ – 49 מ'. אורך חזית צפונית כ- 40 מ' עומק החלקה (מדרום לצפון) כ- 300 מ'.
טופוגרפיה	:	פני הקרקע הטבעיים מישוריים.
בינוי	:	על החלקה בנויים שני מבני תעשייה בבניה ותיקה (בהם שימושי מסחר חורג בנכס הנדון).

8.3 <u>תיאור הנכס</u>

<u>הנכס</u>
בהתאם להיתרי הבניה הנכס מושא ההחלטה מהווה שטחי תעשייה/אחסנה במבנה הדרומי הבנוי על החלקה (מרבית שטחי המבנה למעט שטח בחזית דרומית של החלקה בקומה א' שאינו כלול בהחלטה זו).
בנכס אושרו בעבר בקשות לשימוש חורג מתעשייה למסחר בקומת הקרקע אשר פג תוקפן.
כמו כן בהיתר בניה נוסף, ניכר כי נוספו שטחי בניה בקומת הגלריה שנכללה גם היא בבקשה לשימוש חורג.
הבקשה להיתר בניה הנדונה מבקשת להאריך את השימוש החורג ביחס לשטח של 3,318.4 מ"ר בקומת הקרקע ו- 1,153.05 מ"ר בקומת הגלריה.
בהתאם להסכם השכירות והסכם השיתוף בנכס עולה כי הנכס מהווה אולם בשטח רצפה של 3,107.6 מ"ר, קרקע (כולל הקרקע שמתחת למבנה), בשטח של 7,022 מ"ר, חדר חשמל בשטח של 36.4 מ"ר, חדר למאגר מים בשטח של 56.5 מ"ר, מקלט בשטח של 58.8 מ"ר ומקלט נוסף בשטח של 41.5 מ"ר (הקמת הגלריה חלה על השוכרת).

<u>סוג בניה</u>
בהתאם לתכנית הבקשה להיתר והיתר בניה מס' 2011349 ומס' 2021058, המבנה בנוי בבניה קלה/רגילה עם קירות חיצוניים קונסטרוקציית פלדה, חומר גימור פח גלי, תקרות וגג מקונסטרוקציית פלדה.

<u>מצב פיזי ותחזוקתי</u>
מבנה ותיק במצב פיזי ותחזוקתי סטנדרטי, התואם את גילו הכרונולוגי וניכר ששופץ לאורך השנים.

[5] בהתאם לנסח רישום מקרקעין.
[6] בהתאם למפת מדידה בתכנית בקשה להיתר.
[7] בהתאם לתכנית בקשה להיתר בניה והסכם שיתוף.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תמונת החזית צפונית ומזרחית של הנכס



תמונת החזית הדרומית של הנכס



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

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תמונות מביקור קודם בנכס בהחלטה קודמת





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

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

9. מצב משפטי (בהתאם לשומות הצדדים)

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 134765, מיום 09.06.2024, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	6354.
חלקה	:	95.
שטח חלקה	:	13,430.00 מ"ר.
בעלויות	:	רשומים 3 בעלים בחלקה, ביניהם: הראל תעשיות רהיטים בע"מ - 400/13430 חלקים. "דפרון" פתח תקוה [1972] בע"מ - 2753/6715 חלקים. ש. לביא נדל"ן והשקעות בע"מ[8] - 7524/13430 חלקים.
חכירות	:	רשומים 3 חוכרים ביחס לחלקים במקרקעין, הכל כמפורט בנסח.
משכנתאות	:	רשומות 5 משכנתאות ביחס לבעלי זכויות במקרקעין, הכל כמפורט בנסח.
הערות	:	רשומה הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת עיריית פתח תקווה, ראה י.פ 7029 מיום 30.04.2015, עמוד 4985. רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת א.או.מי הרצוביץ בע"מ. רשומה הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת עיריית פתח תקווה, ראה י.פ 7153 מיום 25.11.2015, עמוד 1364. הערה על אי התאמה תקנה 29, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה, ראה בקשה מיום 15.1.2024 בדבר אי התאמת בניין להיתר שנתן מוסד התכנון על החלקים של ש. לביא נדל"ן והשקעות בע"מ.

9.2 הסכם רכישה

בהתאם להעתק הסכם רכישה שהוצג בפני מיום 22.09.2016, שנערך בין איתן און מרכזי לוגיסטיקה בע"מ (להלן–"המוכר"), לבין ש. לביא נדל"ן והשקעות בע"מ (להלן – "הקונה"), עולים הפרטים הבאים:

והואיל - המוכר הינו הבעלים של 7,524/13,430 חלקים במקרקעין הידועים כגו"ח 6354, חלקה 95 ברחוב בן ציון גליס 32 (א.ת סגולה), פתח תקווה.

ועל המקרקעין בנויים שני מבנים, האחד בחלקו הצפוני (מבנה 1) והשני בחלקו הדרומי (מבנה מס' 2) ובין בעלי הזכויות נחתם הסכם שיתוף ביום 30/07/2012.

בהתאם להסכם השיתוף לחברת דפרון יוחדו בין היתר זכויות ביחידה שהוגדרה בהסכם השיתוף כיחידה 3, שבמבנה מס' 2. המוכר התקשר עם דפרון בשלושה הסכמי מכר שבהתאם להם רכש המוכר מדפרון את מלוא זכויותיה ביחידה מס' 3.

[8] סה"כ הזכויות לפי רישום 3 רשומות של בעלויות בנסח.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

הממכר - מחצית מכל ומלוא זכויות המוכר במקרקעין הידועים כגוש 6354, חלקה 95 ברחוב בן ציון גליס 32 (א.ת סגולה), פתח תקווה, לרבות ומבלי למעט, 3,762/13,430 חלקים במקרקעין, זכות הקניין המלאה, הכוללת בעלות קניינית מלאה וחזקה (בכפוף להסכם שכירות והסכם שיתוף).

התמורה - 17,500,000 ₪ בצירוף מע"מ.

חזקה - החזקה תימסר ביום 01.11.2018 או עם קבלת מלוא התמורה.

תשלומים - היטל ההשבחה בגין תכניות שקיבלו תוקף עד הסכם זה, יחולו על המוכר.

9.3 הסכם שיתוף

בהתאם להעתק הסכם שיתוף מיום 30.07.2012, עולה כי לחברת דפרון פתח תקווה בע"מ (שותף א') הוקצתה יחידה מס' 3 המהווה אולם בשטח רצפה של 3,107.6 מ"ר בקומת קרקע במבנה מס' 2 (ביחד עם יחידה מס' 4), הצמדות: חדר חשמל בשטח של 36.4 מ"ר, חדר למאגר מים בשטח של 56.5 מ"ר, מקלט בשטח של 58.8 מ"ר ומקלט נוסף בשטח של 41.5 מ"ר, קירות חיצוניים, הקרקע שמתחת למבנה מס' 2, קרקע בחצר המבנה בשטח של 3,677 מ"ר, גג בשטח של 3,123.8 מ"ר וזכויות בניה.

מבנה 2 הינו באגף ב' שמהווה את חלק המגרש הדרומי של המקרקעין בשטח נטו (אחרי הפקעה) של 7,022 מ"ר.

זכויות הבניה היחסיות באגף ב' הן לפי החלק היחסי של זכויות הבניה הקיימות במקקקעין במועד חתימת הסכם זה, לפי יחס של 7,022/11,893.

זכויות הבניה הקיימות והבלתי מנוצלות בשטח של 367.4 מ"ר יהיו שייכות ליחידה 4 בבעלות שותף א'.

9.4 הסכם שכירות

בהתאם להעתק הסכם שכירות שהוצג בפני מיום 02.05.2021, שנערך בין ש.לביא נדל"ן והשקעות בע"מ (להלן–"המשכיר"), לבין היפר רוזנפלד ש.מ. (2012) בע"מ (להלן – "השוכרת"), עולים הפרטים הבאים:

המושכר - אולם בשטח רצפה של 3,107.6 מ"ר, קרקע (כולל הקרקע שמתחת למבנה), בשטח של 7,022 מ"ר, חדר חשמל בשטח של 36.4 מ"ר, חדר למאגר מים בשטח של 56.5 מ"ר, מקלט בשטח של 58.8 מ"ר ומקלט נוסף בשטח של 41.5 מ"ר.
זאת בהתאם לתשריט שצורף כנספח להסכם השיתוף.
כל שינוי שביצעה השוכרת במושכר ו/או הוסיפה תוספת כלשהיא, יהיו שייכים למשכיר עם תום תקופת השכירות.

תק' שכירות - 7 שנים החל מיום – 02.05.2021 ועד ליום 02.05.2028.

דמ"ש חודשי - 180,000 ₪ + מע"מ.

גלריה - המשכירה נותנת בזאת את הסכמתה לבניית הגלריה ע"י השוכרת בכפוף לכך שהוצאת הרישוי ובניית הגלריה יחולו על השוכרת וישולמו על ידה. השוכרת לא תשלם דמי שכירות נוספים על הגלריה שבנתה.

היטל השבחה - היטל השבחה בגין השימוש חורג חל על השוכרת.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

9.5 הסכמי שכירות ישנים – לאינדיקציה בלבד

בהתאם להעתק הסכם שכירות שהוצג בפני מיום 22.09.2016, שנערך בין איתן און מרכזי לוגיסטיקה בע"מ וש.לביא נדל"ן והשקעות בע"מ (להלן–"המשכיר"), לבין היפר רוזנפלד ש.מ. (2012) בע"מ (להלן – "השוכרת"), עולים הפרטים הבאים:

- המושכר - אולם בשטח רצפה של 3,107.6 מ"ר, קרקע (כולל הקרקע שמתחת למבנה), בשטח של 7,022 מ"ר, חדר חשמל בשטח של 36.4 מ"ר, חדר למאגר מים בשטח של 56.5 מ"ר, מקלט בשטח של 58.8 מ"ר ומקלט נוסף בשטח של 41.5 מ"ר.
- תק' שכירות - 7 שנים החל מיום – 1.11.2018 ועד ליום 31.10.2025.
- דמי"ש חודשי - 178,794 ₪ + מע"מ. החל מיום 01.11.2023 דמי"ש בתוספת 5%.
- גלריה - המשכירה נותנת בזאת את הסכמתה לבניית הגלריה ע"י השוכרת בכפוף לכך שהוצאת הרישוי ובניית הגלריה יחולו על השוכרת וישולמו על ידה. השוכרת לא תשלם דמי שכירות נוספים על הגלריה שבנתה.
- היטל השבחה - היטל השבחה בגין השימוש חורג חל על השוכרת.

בהתאם להעתק הסכם שכירות שהוצג בפני מיום 02.03.2010, שנערך בין דפרון פ"ת (1972) בע"מ (להלן–"המשכיר"), לבין הום סנטר (עשה זאת בעצמך) בע"מ (להלן – "השוכרת"), עולים הפרטים הבאים:

- והואיל - על החלק הדרומי של המקרקעין בנוי מבנה מרכזי מפלדה בשטח של 2,426 מ"ר ובצמוד אליו מדרום בנוי מבנה משרדים בן 2 קומות בשטח כולל של כ- 374 מ"ר, ומצפון מבנה מחסן עשוי קונסטרוקציית ברזל ומעטפת משולבת פלדה ופח בשטח של כ- 700 מ"ר.
  השוכרת מעוניינת להשכיר את האולם, המחסן וקומת הקרקע של המשרדים, בשטח כולל של 3,313 מ"ר וכן את החצר הצמודה למבנה.
- תק' השכירות - 5 שנים מיום 01.10.2010 + 3 תקופות אופציה בנות 5 שנים כ"א.
- דמי שכירות - 48 ₪ לכל מ"ר ברוטו של המבנה לכל חודש בתוספת מע"מ.
  השוכרת מצהירה כי ידוע לה כי על פי המצב התכנוני המבנה מותר לשימוש למטרת תעשייה ומלאכה.
  כל עלויות ההתאמה לרבות היטל השבחה בגין השימוש החורג חלות על השוכרת.

הערות הח"מ למצב המשפטי

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.
יודגש כי לא הועברו לידי מסמכים משפטיים מעבר למפורט לעיל ולא הוצגו בפני מלוא הסכמי הרכישה המקורים על פיהם נרכשו כל הזכויות הרלוונטיות בחלקה. ההחלטה ביחס לנכס לפי הסכמות הצדדים ולפי הבקשה להיתר בניה התכנונית ואין בה כדי לקבוע זכויות במגרש.
חלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקשת חולקת על כך עומדת בפניה האפשרות להגשת ערר.
נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.
למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

10.מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני והרישוי.

בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים, על הנכס חלים נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים, כדלהלן:

תכנוני – מצב קודם

תכנית פת/3/1002/ב' פורסמה למתן תוקף בי.פ 1722 מיום 20.05.1971.

תשריט התכנית:

סווגה החלקה שבנדון ביעוד תעשיה.

הוראות התכנית:

התכנית מסווגת את המקרקעין באזור תעשיה 40% בניין מקסימלי בקומות משטח המגרש, עד 12 מ'.

תכנית פת/12/1002 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2660 מיום 24.09.1980.

באזור התעשייה לא יותרו מפעלים ליצור בטון מוכן ובורסקאות.

תכנית פת/10/1232 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2873 מיום 12.12.1982.

ייעוד	-	אזור תעשייה.
		ניכר כי מהחלק הצפוני של המקרקעין מסומנת הפקעה לדרך חדשה (משה רוזנבלט).
מס' מגרש	-	95.
שטח מגרש[9]	-	12,080 מ"ר נטו (13,430 מ"ר ברוטו).
היקף בינוי	-	40% בקומה X 3 קומות, סה"כ 120%.
גובה	-	12 מ'.
קווי בניין	-	חזית – לפי תשריט, צד - 4 מ', אחורי – 6 מ'.
חניה	-	החניה לכל מגרש תינתן בהתאם לתקן לשביעות רצון מהנדס העיר.

תכנית פת/2/2000 פורסמה למתן תוקף בי.פ 3478 מיום 06.09.1987.

מטרת התכנית:

לקבוע שטחי בניה למרתפים באזורי הבניה.

הוראות התכנית:

הוועדה המקומית רשאית להתיר בניית מרתף לשימושים של מקלט, חניה בהתאם לדרישות תקן החניה וחניון תת קרקעי.

מרתף שהוא בהתאם להוראות אלו לא יחשב כשטח בניין לצורך חישוב אחוזי בניה.

קווי הבניין של המרתפים יהיו עפ"י המרווחים בתכנית החלה.

יותר קו בניין "0" באישור השכן.

[9] לפי התשריט, שטח החלקה 13,430 מ"ר מתוכם 750 מ"ר לדרך קיימת (עוד במצב הקודם) ובנוסף 600 מ"ר לדרך חדשה.

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

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית פת/2000</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 4004 מיום 14.05.1992.

ייעוד - אזור תעשייה.

מגרש מינ' - 1,000 מ"ר.

היקף בינוי - 40% בקומה X 3 קומות, סה"כ 120%.

גובה - 12 מ'. הוועדה המקומית רשאית להגדיל את גובה המבנה עד ל- 15 מ'.

שימושים - בתי חרושת ושטחי חרושת, שטחי ומבנה אחסנה באישור מיוחד של הוועדה המקומית, בנייני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום, מוסדות כספיים, מסעדות ומזנונים הבאים לשרת את העובדים במקום, מוסדות ציבור ומבני ציבור, מתקניים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז ועוד, מכונים ומעבדות, מוסכים לרכב, שטחי ומתקני חניה, בתי מלאכה ותחנות דלק (בכפוף לתמ"א 18).
השימושים האסורים: מגורים, תעשיה ומלאכה שאינם עומדים בהוראות ובדינים לשמירה על איכות הסביבה.

<u>תכנית פת/10/2000</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 4312 מיום 11.06.1995.

מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות בניה ובינוי למגרשים ריקים באזורי התעשייה קריית אריה, רמת סיב, סגולה והמרכז.

היקף הבינוי המותר הינו (אחוזי בניה מרביים משטח מגרש נטו), כדלהלן:

מפלס	שטח עיקרי	שטחי שירות
מעל למפלס הקרקע	120%	24% (20% משטח עיקרי)
מתחת למפלס הקרקע	50%[10]	150% לחניה בלבד

תכסית - 55% (כולל שטחי שירות).

גובה - 15 מ'+ 4 מ' לחדר מכונות.

מס' קומות - 3 קומות + 2 קומות מרתף וחדר מכונות על הגג.

קווי בניין - חזית – לפי תב"ע מאושרת, צד - 4 מ', אחורי – 6 מ', למרתף – 0 מ' (תוך הבטחת הנכס הגובל מבחינה סטטית).

שימושים - מחקר ופיתוח, תעשיית אלקטרוניקה, תעשיות מתוחכמות ובלתי מטרידות באישור היחידה לאיכות הסביבה, משרדים למפעלי התעשייה, אולמות תצוגה למכוניות, רהיטים.
חנויות של מפעל הקיים בבניין, תותר עד 10% מהשטח העיקרי של המפעל.
בחצר- לא תותר כל חניה למעט פריקה וטעינה.
במרתף- חניון, מתקנים הנדסיים, 50% של קומת מרתף העליונה כשטח מחסנים לשימוש הקומה מעליה עם קשר ישיר בין מפעל למחסן, שיהווה שימוש עיקרי וזאת בלי לפגוע בתקן החניה, כתוספת לשטח העיקרי שמעל למפלס הכניסה, מרחבים מוגנים.

גינון - שטח גינון של 30%.

רמפות עליה - הועדה רשאית לאשר רמפות משופעות לעליה לרכב לקומות עליונות באזור תעשיה.

[10] מקומת מרתף עליונה כשטח מחסנים.

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

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תכנית פת/מק/2000/ד' פורסמה למתן תוקף בי.פ 4490 מיום 11.02.1997.

תחנות טרנספורמציה:

הותרה באזור תעשיה ומלאכה הקמת תחנת טרנספורמציה עילית בקו בנין אפס לצד ולאחור, בתנאי אישור אדריכל העירייה.

תוספת מעליות ומדרגות חרום למבנה הקיים:

הותרה הקמת מעלית והקמת מדרגות חירום למבנה קיים בעורף המבנה או בצדדיו במרחק של עד 2.0 מ' מגבול החלקה.

העברת אחוזים מקומה לקומה:

הותרה העברת אחוזי בנייה עיקריים מקומה לקומה בכפוף למספר תנאים.

הוראות תכנית פת/10/2000 בדבר תכסית קרקע של 55% תשארנה בתוקפן.

קווי בנין למרתפים:

הותרה הקמת מרתף בקו בניין – 0 מ' בכל הייעודים.

תכנית פת/2000/ח' פורסמה למתן תוקף בי.פ 5502 מיום 06.03.2006.

תכנית זו באה להתיר פעילות תרבות, בידור ופנאי באזורי תעשייה ותעסוקה (וביניהם סגולה).

תכליות מותרות: אולמות שמחה, מועדונים, דיסקוטקים, פאבים, מסעדות, אולמות לפעולות תרבות וכיו"ב.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

רישוי – מצב קיים

היתר בניה מס' 603 מיום 23.07.1973

התיר הריסת מבנים הבנויים בחלקה והקמת מבנה תעשייה חד קומתי בשטח של 1,222.17 מ"ר.
המגרש בשטח של 13,430 מ"ר.

היתר בניה מס' 1553 מיום 10.09.1976

התיר תוספת למבנה קיים – בית חרושת למוצרי נייר.
תוספת הבניה הינה 1,215.15 מ"ר, סה"כ בנוי 2,437.32 מ"ר.

היתר בניה מס' 251 מיום 15.08.1983

התיר תוספת לבית חרושת למוצרי נייר, תוספת של מחסן ומשרדים.
שטח בנוי קומת מרתף - 95.56 מ"ר.
שטח בנוי קומת כניסה - 3,176.19 מ"ר.
שטח בנוי קומה א' - 175.45 מ"ר.

היתר בניה מס' 330 מיום 31.10.1983 – מבנה שאינו כלול בהחלטה זו

התיר הקמת מבנה ייצור וחניון ומבנה מחסן נוספים בחלק הצפוני של החלקה.

היתר בניה מס' 2011349 מיום 23.08.2011 – שימוש חורג שפג תוקפו בנכס מושא ההחלטה

התיר שיפוץ המבנה קיים ושימוש חורג למסחר לתקופה של 5 שנים מ- 24.03.2011.
התאמת פנים וחזיתות המבנה ומערך תנועה לצרכי מסחר.
שטח המגרש לפני הפקעה הינו 13,430 מ"ר.
שטח המגרש לאחר הפקעה הינו 11,904 מ"ר.

היתר בניה מס' 2021001 מיום 04.01.2021

תוספת גלריה למשרדים ומחסן בתוך שטח החנות (מס' היתר קיים 2011349), וכן שינויים בחזיתות המבנה הקיים.
שטח חלק המגרש הנדון בבקשה זו – 7,022 מ"ר.
מעיון בתכנית הבקשה עולה כי מבוקשת תוספת של 196 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע וכן תוספת של 1,151.91 מ"ר עיקרי בקומת הגלריה.
בהתאם להחלטת ועדת המשנה לתו"ב בישיבה 20190012 מיום 06/06/2019, עולה כי הוחלט לאשר בתנאי מילוי דרישות.
היתר בניה יוצא בו זמנית עם היתר לשימוש חורג.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>היתר בניה מס' 2021058 מיום 24.02.2021 – שימוש חורג שפג תוקפו בנכס מושא ההחלטה</u>[11]

מבוקש שימוש חורג מתעשייה למסחר החל ממועד תחילת השימוש 24.12.2018 ועד 23.12.2023.

סה"כ 5 שנים כפי שהוחלט בישיבת וועדה.

לא תינתן ארכה לשימוש חורג.

יש להסדיר שינוי ייעוד בתב"ע.

שטח חלק המגרש הנדון בבקשה זו – 7,022 מ"ר.

טבלת תמצית שטחי הבנייה מתוך תכנית הבקשה להיתר בנייה, כדלהלן:

תיאור	שטח עיקרי							שטח שירות במ"ר			סה"כ שטח בניה
קומה	קיים שכן	קיים נשוא הבקשה	מסחר	אחסנה	משרדים	סה"כ	מקלט	גגון	סה"כ שטח שירות		
קומת קרקע		**3165.86**	3014.21	139.52	12.13	**3165.86**	95.54	57.00	152.54		3318.40
קומת גלריה	175.45	**1153.05**		629.32	522.59	**1,328.5**					**1,328.5**
סה"כ	**175.45**	**4318.91**	**3014.21**	**768.84**	**534.72**	**4,494.36**	**95.54**	**57**	**152.54**		**4,646.9**

ניכר שבקשה להיתר זו כוללת שטחים שהתקבל בגינם היתר בקומת הגלריה בשטח של 1,151.91 מ"ר ושטחים בקומת הקרקע בהיקף של כ- 196 מ"ר.

החלטת ועדה בישיבה מס' 20200006 מיום 27.02.2020:

הוחלט בוועדת המשנה לאשר שימוש חורג ממועד גמר ההיתר לשימוש חורג הקודם ולתקופה נוספת של 5 שנים.

לא תינתן אורכה נוספת לשימוש חורג. יש להסדיר שינוי יעוד בתב"ע בסמכות ועדה מחוזית.

החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.

יש להוציא היתר בניה כחוק.

החלטת ועדה בישיבה מס' 20200015 מיום 02.07.2020:

בהמשך להחלטה קודמת ומאחר ובוצע שינוי בעלות ביום 01.11.2018, להסכים לשימוש חורג החל ממועד תחילת השימוש 24.12.2018 ועד 23.12.2023, סה"כ חמש שנים כפי שהוחלט בישיבה מיום 27.02.2020 ובתנאי מילוי דרישות מה"ע.

לא תינתן אורכה נוספת לשימוש חורג.

יש להסדיר שינוי יעוד בתב"ע בסמכות ועדה מחוזית.

[11] בקשה להיתר בניה מס' 20190060 – אושרה ע"י הוועדה המקומית בישיבה מס' 20200006 מיום 27.02.2020 ובישיבת ועדה נוספת מס' 20200015 מיום 02.07.2020, שנדונה ע"י בתיק קודם.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

רישוי – מצב חדש

בקשה להיתר בניה מס' 20240820 – אושרה ע"י הוועדה המקומית בישיבה מס' 20250004 מיום 20.02.2025

בקשה להארכת היתר מס' 2021058 שימוש חורג מתעשייה למסחר לתקופה של 5 שנים או עד לאישור תב"ע סגולה.

בקשה להכשרת שלט במבנה.

לפי תכנית ההיתר מצוין כי המשך שימוש חורג למסחר מתאריך 23.12.2023 ועד החלטת וועדה ומהחלטת וועדה לתקופה של 5 שנים / עד אישור תב"ע.

שטח חלק המגרש הנדון בבקשה זו – 7,022 מ"ר.

טבלת תמצית שטחי הבנייה מתוך תכנית הבקשה להיתר בנייה, כדלהלן[12]:

תיאור	שטח עיקרי	שטח שירות במ"ר	סה"כ שטח לשימוש חורג רוזנפלד	שלט
קומה	קיים נשוא הבקשה	סה"כ שטח שירות		
קומת קרקע	**3165.86**	152.54	3318.40	54.76
קומת גלריה	**1,327.36**		1153.05	
סה"כ	**4,494.36**	**152.54**	**4471.45**	**54.76**

החלטת ועדה בישיבה:

לאשר את הבקשה לשימוש חורג מתאריך 23.12.23 ועד לתאריך 20.02.2027, שנתיים מיום החלטת וועדה זו, או עד לאישור תב"ע 410-0856047 אזה"ת סגולה, המוקדם מביניהם, ולשלט בתנאים הבאים:

1. במקום מקודמת תוכנית המגדירה את השטח לתעשייה ומשרדים והמבוקש לא תואם את התוכנית, לכן ניתן לאשר לתקופה קצובה.
2. בתנאי לקבלת אישור וועדת שילוט לשלט המבוקש.
3. בתנאי להשלמת הערות רישוי והצוות המקצועי כפי שמופיע בגוף הבקשה.
4. בתנאי למילוי גיליון דרישות מצורף.

החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.

יש להוציא היתר בניה כחוק.

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין מושא החלטה.

האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקשת.

[12] בהתאם לתכנית חישוב השטחים בגרמושקה של הבקשה להיתר בניה המופיעה בתיק הבניין מס' 2415, עדכון מס' 5 שהועבר לידי גם משמאי הצדדים.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

באומדן השבחה למקרקעין נשוא החלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

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

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

11.2.1 "**השבחה**" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

11.2.2 "**מימוש זכויות**", במקרקעין – אחת מאלה:

11.2.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

11.2.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה....

11.2.2.3 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....

במקרה הנדון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.1).

11.3 בר"ע 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, חישוב השבחה בשיטת "המדרגות".

11.4 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5 ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6 מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7 מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8 מאפייני סביבה.

11.9 רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10 המועד הקובע.

11.11 מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה.

11.12 מועדי רכישה הזכויות במקרקעין – אין זה מעניינה של החלטה זו, ראה/י פרק מצב משפטי.

11.13 המצב תכנוני ורישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.14 מצב משפטי – אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכסמושא ההחלטה, החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות חיוב הנישום והגדרת הזכויות היחסיות.

11.15 החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	ההשבחה [שומת משיבה]	ההשבחה [שומת מבקשת]	הארות
שימוש חורג	20.02.2025	₪ 2,337,756	₪ 414,404	מיום 23.12.2023 ועד ליום 20.02.2027

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

עמדת שמאי המשיבה בהתאם לשומת המשיבה מיום 22.05.2025

1. עקרונות גורמים ושיקולים בשומה

בהערכת ההשבחה שנוצרה במקרקעין שבנדון, הובאו בחשבון, בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1.1 מיקום הנכס שבנדון ברח' בן ציון גיליס 32 במרכז אזור התעשיה סגולה, סביבתו והמבנה הבנוי עליו.

1.2 אפשרויות הניצול והשימושים המותרים בהיתר ועפ"י המצב התכנוני החל על החלקה.

1.3 מהות ההשבחה:

מתעשייה למסחר בקומת קרקע +גלריה בשטח של 4,471.45 מ"ר לתקופה של 5 שנים.

בהחלטות ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבה 20250004 מיום 20.2.2025 הוחלט לאשר את הבקשה לשימוש חורג מתאריך 23.12.2023 ועד לתאריך 20.2.2027 (שנתיים מיום החלטת וועדה זו, או עד לאישור תבע מס' 410-0856047 אזה"ת סגולה המוקדם מבניהם.

1.4 הובא בחשבון כי במועד הקובע המימוש המבוקש קיים ולכן לא נדרשות עלויות התאמה.

1.5 הבינוי הקיים בחלקה שבנדון.

1.6 מחירי המקרקעין בסביבה הקרובה בהתאמה לתאריכים הקובעים.

1.7 אומדן ההשבחה נקבע בהתאם לעקרונות שנקבעו בשומה מכרעת של גב' גבע בלטר לנכס הסמוך (חלקה 94) בהתאמה לתאריכים הקובעים ועפ"י השטחים המבוקשים בהחלטת הוועדה.

1.8 הובאו בחשבון שיעורי התשואה כפי שנקבעו בסקירה של השמאי הממשלתי לשנת 2024.

2. תחשיבים:

דמי שכירות ראויים לתעשייה

- בשומה מכרעת של מר דוד דדון לנכס שבנדון בגו"ח 6354/95 נקבע דמ"ש למ"ר תעשייה בסך 47.5 ₪.
- בשומה מכרעת של גב' גבע בלטר לנכס בגו"ח 6345/94, נקבע דמ"ש למ"ר תעשייה בסך 50 ₪.
- בשומה מכרעת של מר אלדד חיימי לנכס בגו"ח 6354/57 נקבע דמ"ש למ"ר תעשייה בסך 50 ₪.
- בהתאם לדוח נת"מ למחצית הראשונה של שנת 2024, עולה כי דמ"ש ממוצעים באזור תעשייה סגולה בפתח תקווה הינם בסך 50 ₪ למ"ר.

לאור מכלול הנתונים המפורטים לעיל, אנו אומדים דמ"ש חודשיים ראויים לתעשייה בסך 50 ₪ למ"ר.

דמי שכירות למסחר

דמי השכירות בנכס הסמוך בחלקה 94 נכס מסחרי בשטח של כ-1,000 מ"ר הינו 71.5 ₪ למ"ר, עפ"י הסכם שכירות קיים מוצמד להיום.

עפ"י הסכם שכירות בנכס שבנדון שנחתם לשבע שנים מיום 2.5.2021 ועד לים 2.5.2028 דמי השכירות נקבעו על 180,000 ₪ בחודש+ מע"מ.

מהווה כ- 60 ₪ למ"ר כמו כן היטל השבחה בגין השימוש חורג חל על השוכרת.

דמי השכירות למסחר נקבעו כ-71.5 ₪ למ"ר.

תקופת השימוש החורג מ- 23.12.2023 ועד ליום 20.2.2027 מהווים 1,155 ימים ומהווים 3.164 שנים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם			
שימוש	**שטח**	**דמ"ש חודשי**	**דמ"ש שנתי**
תעשייה	3,318.00	50.0 ₪	1,990,800 ₪
גלריה	1,153.00	38.5 ₪	44,391 ₪
סה"כ			2,035,191 ₪
שיעור היוון			6.50%
שווי מצב קודם לצמיתות			**31,310,623** ₪
מצב חדש			
שימוש	**שטח**	**דמ"ש חודשי**	**דמ"ש שנתי**
מסחר	3,318.00	71.5 ₪	2,846,137 ₪
גלריה מסחר	1,153.00	50.0 ₪	57,693 ₪
סה"כ			2,903,830 ₪
שיעור היוון			7.00%
דמ"ש מהוונים לשלוש שנים וחודשים			**7,994,233** ₪
דחיה לתום החיים הכלכליים של הנכס			0.82
שווי דחוי			25,654,145 ₪
שווי במצב החדש			**33,648,379** ₪
השבחה			**2,337,756** ₪
היטל השבחה			**1,168,878** ₪

3. השומה

לאור האמור לעיל ובשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, הריני מעריך ההשבחה שנוצרה בחלקה שבנדון עם אישור תוכנית בקשה להיתר מס' 20240820 הכוללת שימוש חורג מתעשייה למסחר לתקופה מיום 23.12.2023 ועד ליום 20.02.2027 לתאריך הקובע 20.02.2025 כדלקמן:

השבחה בסכום של - 2,337,756 ₪.

היטל השבחה 50% מהנ"ל - 1,168,878 ₪.

שערוך ההיטל יוצמד כחוק.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

עמדת שמאי המבקשת בהתאם לשומת המבקשת מיום 12.06.2025

1. מתודולוגיה - גישות שומה

1.1 קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

1.1.1 גישת ההשוואה (גישת השוק).

1.1.2 גישת ההכנסה (גישת היוון הכנסות).

1.1.3 גישת העלות (גישת השווי הפיזי).

במצבי שוק שונים (גאות, שפל וכדומה) עשויה התוצאה, המתקבלת על ידי שימוש בכל אחת מהגישות, להיות שונה.

בתנאי שוק אופטימליים יביא השימוש בכל אחת משלוש הגישות האמורות לתוצאות קרובות זו לזו.

1.2 פרוט שלושת הגישות

1.2.1 גישת השוואה (או גישת השוק) מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנשום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בם ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנשום ביחס לעסקאות ההשוואה.

1.2.2 בגישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות - "היוון" מהשורש "הון") אומדים את שווי השוק של הנכס מושא השומה על ידי היוון ההכנסה המתקבלת או שעשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית ששיעורו נקבע עפ"י אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה וגורמים נוספים.

1.2.3 בגישת העלות (גישת השווי הפיזי) שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה ליצירת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנשום. כלומר, השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם לשוויה בשוק החופשי אילו הייתה ריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשבחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונלי).

1.2.4 מקובל לבצע שילוב והצלבת נתונים ממספר גישות וזאת בהתאם למטרת השומה, אופי הנכס ונסיבות השומה.

2. עקרונות ושיקולים בשומה

בעת הכנת השומה נשקל השימוש בגישות השומה האמורות, תוך מתן תשומת הלב, בין היתר, לנקודות הבאות:

2.1 סוג הנכס - מבנה תעשייה בשטח בנוי כולל של כ- 4,318 מ"ר עיקרי+ כ- 152 שטחי שרות **אשר לגבי שטח של 3,014 מ"ר מתוכם בלבד אושרה בקשה לשימוש חורג מתעשייה למסחר**.

השטח הנשום ממוקם בקומת הקרקע של מבנה תעשייה הכולל קומת קרקע וקומת גלריה חלקית.

שטח המגרש המיוחס לנכס הוא כ- 7,022 מ"ר (לפי תכנית ההגשה והסכם השיתוף).

הנכס רשום כחלק מחלקה 95 בגוש 6354.

כתובת הנכס: גליס 32, אזור התעשייה סגולה, פתח-תקווה.

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

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

2.2 מיקום הנכס במסגרת המרקם האורבני של העיר פתח-תקווה בכלל ובאזור התעשייה סגולה ברחוב גליס בפרט.
הובא בחשבון צורת החלקה צרה וארוכה שאינה אידיאלית (בלשון המעטה) למסחר.
יודגש כי מדובר בנכס עורפי כאשר החזית היא בבעלות צד שלישי והכניסה לנכס עורפית.

2.3 השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
שיעור היטל ההשבה הינו מחצית ההשבחה.

2.4 העילה לדרישת היטל השבחה היא מימוש זכויות כמוגדר בסעיף 1 לתוספת.
במקרה בו אנו דנים, עילת התשלום הינה: "בקשה להיתר בניה...".

2.5 המועד הקובע לחוות הדעת על פי שומת הוועדה הוא יום 20/02/25 יום החלטת הוועדה לאשר את הבקשה.

3. <u>התייחסות לשומת הוועדה מחלוקות והסכמות</u>

3.1 <u>השטח הכלול בשימוש החורג:</u>

לפי הנחיות מחלקת הרישוי יש לסמן את כל שטח המבנה כמיועד לשימוש חורג לרבות שטחים שלא משנים את יעודם וזאת משיקולי תכנון. כלומר הוועדה המקומית רוצה לבחון את מלוא הבקשה להיתר לרבות שטחים שאינם בשימוש חורג האמור גם רלוונטי כלפי רישוי העסקים. במקרה הנדון השטח הרלוונטי לשימוש החורג שמשנה את שימושו מתעשייה למסחר הוא בשטח של 3,014 מ"ר בלבד וכן גם חושב בשומת הוועדה ובשומה המכריע של השמאי המכריע דוד דדון לגבי הבקשה הקודמת.
אין ספק שמבחינה כלכלית שמאית אין כל שינוי בשטח בין 2 הבקשות.
השטח בגלריה נבנה בהיתר נפרד כאחסנה ומשרדים ובקומת הקרקע קיים שטח נוסף בייעוד אחסנה, מקלט וגגון שאינו משנה את יעוד ומשכך יש לערוך את התחשיב לגבי שטח של 3,014 מ"ר בלבד.

3.2 <u>מצב קודם - דמי שכירות לתעשייה</u>

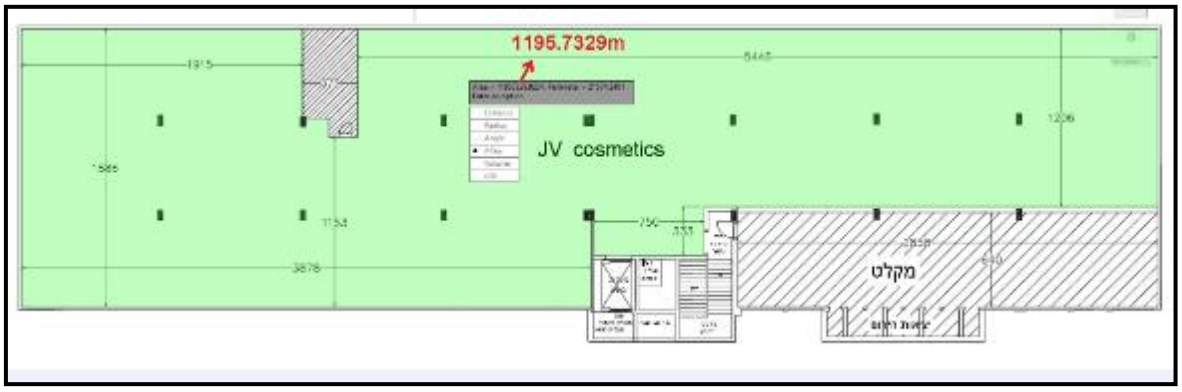
שמאי המשיבה הביא בחשבון דמי שכירות של 50 ₪ למ"ר לתעשייה ולאחסנה כשהוא מתבסס על השוואות של מבני תעשיה בעלי תקרה נמוכה יותר, חלקם ללא חצר תפעולית או מהווים יחידות בקומת קרקע של בניין ולא מתפקדים כיחידה עצמאית. לטעמי יש להביא בחשבון הן את גובה הנכס הנשום כ-6.75 מטר והן את עובד היותו נכס "עצמאי" ללא שכנים בקומות העליונות.

<u>להלן עסקאות השוואה (כל החוזים והיתרי הבניה של הנכסים המפורטים להלן קיימים אצלי):</u>

בבניין בחלקה 94 (בכתובת גליס 34) **<u>הצמודה לנכס הנשום</u>** מושכרת קומת המרתף בשטח של 1,195 מ"ר (מצ"ב מדידה להלן וללא חניות) במחיר של 60,000 ₪ לחודש + מע"מ. מחיר זה מגלם **<u>מחיר למ"ר של 50 ש"ח למ"ר</u>**. מדובר בשטח נחות מהשטח הנשום הן מבחינת המיקום והגישה: קומת מרתף לעומת ק"ק והן מבחינת גובה תקרה 4.5 מטר (בעסקת ההשוואה) לעומת 6.75 בנכס הנשום. בנוסף הנכס הנשום **הוא מבנה עצמאי ללא שכנים בקומות העליונות בניגוד למושא ההשוואה אשר בנויות מעליו 3 קומות.**
לנכס צמודה חצר בשטח של כ- 1,000 מ"ר כך שניתן לומר כי דמי השכירות מגלמים חצר.
בהתאמה לנכס הנשום יש להוסיף 10% בשל היתרונות המפורטים לעיל כך שמתקבלים **<u>דמי שכירות ראויים של כ- 55 ₪ למ"ר בנכס הנשום לשימוש תעשייה.</u>**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 6569085–02 | **פקס'** 5853464–02 | **נייד** 5573232–052 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>להלן תשריט השטח המושכר בקומת המרתף (תשריט המצורף להסכם השכירות ישלח במייל)</u>



השמאית גבע בלטר קבעה כי דמי שכירות ראויים לתעשייה בקומת קרקע ברחוב גליס 34 הם 50 ₪ למ"ר (גו"ח 6354/94).

ברחוב מודיעין 16 (חלקה 275, חלקה ישנה 117) הממוקם במיקום נחות מהנכס הנשום (בפאתי אזור התעשייה) מושכר חלק מזרחי מבנה תעשייה בשטח 500 מ"ר עם חצר בשטח 500 מ"ר (שטח אקו' של 625 מ"ר) במחיר של כ- 34,800 ₪+ מע"מ. מחיר זה מגלם מחיר שכירות למ"ר תעשייה של **<u>וכ- 69.62 ש"ח למ"ר בנוי מגולם חצר!</u>** (דמי השכירות יעלו בשיעור 5% מהשנה השלישית, הרביעית והחמישית).

החלק המערבי באותו שטח מושכר במחיר של 35,000 ₪+ מע"מ המגלם מחיר של כ- **<u>70 ₪ למ"ר בנוי מגולם חצר!</u>**

בצמוד לנכס המתואר לעיל מושכר מבנה תעשייה בשטח בנוי של כ- 1,000 מ"ר הבנוי על חלקה 276 בגוש 6354 בשטח קרקע של כ- 2,000 מ"ר במחיר של כ- 78,652 ש"ח + מע"מ. השטח הבנוי האקו' הוא כ- 1,250 מ"ר (מקדם 0.25 לחצר) כך שמתקבלים **דמי שכירות של כ- 78.6 ש"ח למ"ר בנוי מגולם חצר!**

הערה: הנכס משמש כאולם אירועים לפי תכנית פת/2000/ח' שהיא חלקה מהמצב הקודם כך שלא נדרש שימוש חורג.

הנכס הושכר ברמת מעטפת וכל עלויות הגמר חלות על השוכרים.

אבקש גם להפנות לשומת דוד דדון ברחוב גליס 30 פתח תקווה לעניין עסקאות לתעשייה.

3.3 <u>ניתוח חוזה השכירות לעניין השווי במצב החדש</u>

מקובל כי דמי השכירות המתקבלים בנכס משקפים בצורה הטובה ביותר את דמי השכירות הראויים לנכס מסוג זה כאשר חוזה השכירות נחתם בין 2 גופים מסחריים "רציניים" ורציונאליים ובאופן חופשי. דמי השכירות המתקבלים בנכס הם על סך של 180,000 ש"ח לחודש כאשר היטל ההשבחה חל על השוכר. כפי שעולה מחוזה השכירות הנכס המושכר הוא האולם בשטח של כ- 3,165 מ"ר (3,014 מ"ר מסחר, 139 מ"ר אחסנה ו 12 מ"ר משרדים) ובנוסף שטחי שרות של 152 מ"ר (95 מ"ר מקלט – 57 מ"ר גגון) והקרקע עליה הוא בנוי בשטח של 7,022 מ"ר (כולל הקרקע מתחת למבנה), בנוסף במועד החוזה כבר ניבנתה גלריה בשטח 1,153 מ"ר בהיתר (523 מ"ר משרדים ו- 629 מ"ר אחסנה).

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

להלן חלק מטבלת השטחים, להמחשה:

א	השימושים העיקריים (מ"ר)										ב	
שטח שכן -לא נכלל-	קהל שמח לשתות חדש -רחובקד	פרוז השטחים לפי יעדים			סהכ שטח קיים	סהכ		הקומה והמפלס בבנין **	קיים בהיתר	
קיים	קיים	מסחר	אחסנה	משרדים		מ"ר	% משטח המגרש		ממ"מ	מקלט
	3165.86	3014.21	139.52	12.13		3165.86	45.08%	קרקע	95.54	57.00
175.45	1153.05		629.32	523.73		1328.50	18.92%	ק. גלריה		

יוצא שסך השטחים הבנויים הם כ- 4,413 מ"ר ללא גגון כלומר דמי שכירות של כ- 40 ₪ למ"ר מגלם חצר.

יצוין כי שטחי האחסנה בגלריה הינם בגישה לא נוחה.

3.4 <u>חוזה דן דיל – גליס 34</u>

דמ"ש בחוזה הינם 76,000 ₪ לחודש ועלות בשנת 2021 ב- 3% ל- 78,289 ₪ לחודש.

עבור אולם החוזה הוא עבור אולם בשטח של 1,000 מ"ר מסחרי+ 430 מ"ר אחסנה חצר לחניה.

השטח המשמש לאחסנה הינו נגיש כקומת קרקע רגילה, ראה תמונה של רמפת פריקה וטעינה דרכה מתבצע כל שינוע הסחורות (יחסית לשטחו הנמוך הגישה טובה מאוד):

אם נקזז את השטח לאחסנה לפי דמי שכירות מופחתים לק"ק של 50 ש"ח למ"ר כלומר 430 מ"ר * 50 ש"ח למ"ר נקבל 21,500 ש"ח, נקבל דמי שכירות למסחר ע"ס 78,289 ש"ח פחות 21,500 = 56,789 ש"ח וסה"כ דמי שכירות של 56 ש"ח למ"ר למסחר.

3.5 <u>סיכום</u>

לאור האמור לעיל ובהתחשב בהפחתה לגודל שהינה משמעותית יותר בשטחי מסחר מאשר אחסנה ותעשיה וכן בהתחשב בגובה המבנה שהינו משמעותי יותר בשטחי תעשיה ואחסנה מאשר בשטחי מסחר (אין שימוש בפועל בגובה המבנה) וכן בהתחשב בשומת דדון ברחוב גליס 30 ובמתודולוגיה המוצגת בה הנני בדעה כי הפרש דמי השכירות בין מסחר לתעשייה בנכס הנשום הינו 5 ₪ למ"ר עבור השטח ששינה את יעוד מתעשייה לאחסנה כלומר 3,014 מ"ר בדומה לשומת דדון הקודמת בנכס.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>להלן התחשיב בשומה הקודמת:</u>

תחשיב ההשבחה בגין אישור השימוש החורג, כדלהלן:

ההשבחה וההיטל בגין שימוש חורג מתעשייה למסחר	
<u>מצב קודם</u>	
מס' שנים	5
דמ"ש חודשיים למ"ר בייעוד תעשייה במצב הקודם	₪ 47.5
שטח נשוא השימוש החורג במ"ר	3014.21
דמ"ש חודשיים	₪ 143,175
שכ"ד שנתי	₪ 1,718,100
מקדם היוון ל-5 שנים (N=5, I=7.5%)	4.046
מתקבל שווי במצב הקודם	**₪ 6,951,234**
<u>מצב חדש</u>	
מס' שנים	5
דמ"ש חודשיים למ"ר בייעוד למסחר במצב החדש	₪ 62.5
שטח נשוא השימוש החורג במ"ר	3014.21
דמ"ש חודשיים	₪ 188,388
שכ"ד שנתי	₪ 2,260,658
מקדם היוון ל-5 שנים (N=5, I=7.2%)	4.078
מתקבל שווי במצב החדש	**₪ 9,219,716**
השבחה	**₪ 2,268,482**
היטל השבחה (50%)	**₪ 1,134,241**

3.6 לגבי שיעור ההיוון הנני בדעה כי לאור שיעור ריבית בנק ישראל במועד הקובע (4.5%) יש להביא בחשבון שיעור היוון כולל של 7.5%.

3.7 **<u>קיזוז אגרות בניה</u>**

בנוסף יש לקזז מההשבחה את אגרות הבניה ע"ס 37.65 ₪ עד 2,000 מ"ר שימוש חורג ו- 1.4 ₪ עבור השטח השולי ובמקרה הנדון 2,000 מ"ר X 37.65 ₪ למ"ר= 75,300 ₪+ 2,471.45 מ"ר X 1.4 ₪= 3,460 ₪ וסה"כ **<u>78,760 ₪.</u>**

יצוין כי לא מדובר בהיטלי פיתוח, אלא באגרות בניה ששולמו הן בעת היתר הבניה המקורי והן ב- 2 הבקשות לשימוש חורג וכן ישולמו בבקשה לשימוש חורג שלהלן.

המסגרת הנורמטיבית ממנה עולה הצורך לקזז אגרות הבניה מההשבחה נובעת **מבר"ם 7255/17 ת"א נ' אורלי בורנשטיין** שנדון לגבי קיזוז תשלום קרן חניה. בדומה לקרן חניה מתקיים בין החיוב באגרות בניה לארוע המס (אישור השימוש חורג) קשר סיבתי ישיר כלומר הגורם לחיוב הוא הארוע המשביח והארוע המשביח לא יכול להתקיים ללא תשלום אגרות הבניה ("תנאי שבלעדיו לא הייתה יכולה התכנית המשביחה (במקרה הנדון שימוש חורג) לבוא לאוויר העולם").

הטענה נדונה בערר פת/8061/1220 ס.ע.ן ואח' נגד פ"ת כאשר כל טענות העוררים נדחו בשלב הדיון פרט לטענה לגבי קיזוז אגרות הבניה אשר נראה כי ועדת הערר מקבלת אותה. לבסוף הערר נסגר בפשרה של הפחתה של 75,000 ₪ מהיטל ההשבחה שמקורה אך ורק בטענה לגבי קיזוז אגרות הבניה. פרוטוקול הדיון מצורף לשומה זו.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

4. **<u>תחשיב</u>**

<u>מרכיב</u>	**<u>תוצאה</u>**
הפרש בדמי שכירות בין מסחר לתעשייה	₪ 5.00
שטח במ"ר בשימוש חורג מתעשייה למסחר	3014
סה"כ הפרש חודשי	₪ 15,070
סה"כ הפרש שנתי	₪ 180,840
תקופה	3.164
שיעור היוון	7.50%
השבחה גולמית	₪ 493,164
קיזוז אגרות בניה	₪ 78,760
השבחה	₪ **414,404**
היטל השבחה	₪ **207,202**

5. **<u>סיכום:</u>**

בשים לב ובכפוף לכל האמור לעיל, הנני בדעה כי היטל ההשבחה בעקבות אישור השימוש החורג הינו ע"ס 207,202 ₪ ליום 20/02/2025.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

מכתב תשובת המשיבה מיום 20.07.2025

1. ביום 22.05.2025 נערכה על ידי שומה להיטל השבחה לנכס שבנדון בעקבות מימוש בהיתר בניה (להלן: "שומת הועדה").

2. ביום 02.07.2025, התקבלה במשרדי השגה על שומת היטל ההשבחה שנערכה על ידי, ע"י שמאי המבקשת, בה הוא חולק על שומתנו בנושאים שונים.

3. להלן התייחסותנו לנושאים השנויים במחלקות, בהתאם למפורט בחוות דעת שמאי המבקשת:

3.1. <u>סעיף 10.1 – השטח הכלול בשימוש החורג</u>

שמאי המבקשת טוען כי השטח לשימוש חורג הינו 3,014 מ"ר בלבד.

שומתי ערוכה בהתאם לבקשה להיתר בניה שהוצגה בפני.

בהתאם לטבלת השטחים בבקשה, עולה כי השטח לשימוש חורג שהתבקש עומד על סך 4,471.45 מ"ר (3,318.40 מ"ר ק. קרקע + 1,153.05 מ"ר גלריה).

יוער, כי כפי שגם עולה מטבלת השטחים, לא כל השטחים במבנה מסומנים לשימוש חורג. על פי התוכנית רק השטח המסומן במס' 11 בשטח של 523.73 מ"ר + השטח המסומן במס' 12 בשטח של 629.32 מ"ר ובסה"כ 1,153.05 מ"ר המאושרים לשימוש חורג בקומה העליונה.

ככל ולמבקשת קיימת מחלוקת על השטחים הנדרשים לשימוש חורג, היה עליה לפנות לועדת ערר על הרישוי.

השטחים שחושבו בבקשה קודמת ובהליך קודם אינם רלוונטיים להליך הנוכחי.

העובדה שכל השטח מסומן לשימוש חורג מאפשר למבקשת לעשות שימוש חורג בכל השטחים והיא לא מוגבלת לשימוש קודם, כל בחירה לשימוש סובייקטיבי שלה אינו משקף את המימוש והשטחים בבקשה וככל והיא חולקת על השטחים המפורטים, יש באפשרותה לפנות למחלקת רישוי לתיקון שטחים אלה.

להלן צילום מטבלת השטחים בבקשה להיתר:

א השימושים העיקריים (מ"ר)				ב חלקי שירות (מ"ר)				הקומה והמפלס בבנין **	סה"כ הבנין		ג	סה"כ לשימוש חורג -דוח"צ	מגש	
שטח קירים בהיתר קירים	סה"כ שטח קיים	סה"כ מיר	% משטח המגרש	מיר בניה קיימת	סה"כ	מעברים לכלל הציבור			מיר	%			מגש	נפח
3165.86				152.54	2.17%			קרקע	3318.4	47.26%		**3318.4**	54.76	554.82
1327.56														
								קרקע, גלריה	1328.6	18.92%		**1153.05**		
4493.22				152.54	2.17%			סה"כ	4646.9	66.18%		**4471.45**	54.76	554.82

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

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

3.2. <u>סעיף 10.2 – מצב קודם דמי שכירות לתעשיה</u>

שומת המבקשת טוענת ליתרון כלכלי של 5 ₪ בלבד בין מצבי התכנון.

מהנתונים שהציג עולה אף כי השימוש החורג כלל אינו משביח ודמי השכירות לתעשייה גבוהים מדמי השכירות למסחר.

בשומת הוועדה הוצגו הפניות למספר שומות מכריעות וכן לנתוני דמי השכירות בהתאם לסקר שמבוצע ע"י חברת נת"מ.

התייחסות לחוזים שהציג שמאי המבקשת יכולים להביא לכדי הטעיה מאחר ומדובר בנכסים נקודתיים, עם מגבלות כאלה ואחרות שיכולות גם להיות מושפעות מיכולת של משא ומתן בין הצדדים, יתרונות מיוחדים, הסכמים חיצוניים להסכם וכיוצ"ב.

לאור זאת, יש להסתמך על סקירה בלתי תלויה כגון נת"מ, ושמאים מכריעים שבחנו מספר עסקאות ונתונים באזור התעשייה.

3.3. <u>סעיף 10.3 – מצב חדש דמי שכירות למסחר</u>

דמי השכירות במצב החדש נקבעו, בין היתר, בהסתמך על דמי השכירות המשולמים בנכס הנדון ומהווים את נתון ההשוואה הטוב ביותר, שכן התמורה משקפת את מלוא מאפייני הנכס והמגבלות הקיימות בו.

3.4. <u>כללי</u>

ערכי השווי למסחר כפולים אם לא משולשים מערכי השווי לתעשייה באזור התעשייה. שומת הועדה ערוכה על הצד הזהיר והיא מביאה בחשבון גם שיעור היוון של 7% למסחר לעומת 6.5% לתעשייה.

בשומת המבקשת נקבע שיעור היוון זהה.

יש להביא בחשבון כי בשומה המכרעת למימוש הקודם בנכס היה הפרשי שווי בסך של כ- 15 ₪ וכיום הפרשי השווי גבוהים יותר ובוודאי שלא עומדים על 5 ₪ כפי שנקבע בשומת המבקשת.

4. לסיכום, שומת הוועדה נערכה על הצד הזהיר והמדויק, הן מבחינת חישוב השטחים והן מבחינת קביעת השווי, תוך התחשבות בדמי שכירות ראויים ושיעור היוון ראוי לשימושים השונים וכיוצ"ב.

לאור זאת, יש לאמץ את שומת הוועדה במלואה.

בעניין השטח, כפי שפורט לעיל, היה על המבקשת לפנות לוועדת ערר לרישוי ולא לשמאי מכריע.

משנקבעו שטחים לשימוש חורג בבקשה להיתר, על השמאי המכריע להתייחס לשטחים אלו ולא לחרוג מהבקשה להיתר המונחת בפניו, למבקשת אין מניעה לעשות כל שימוש מסחרי שהוא בגלריה ככל והיא רוצה והפחתת שטח זה מהתחשיב תביא להתעשרות ולא במשפט.

5. לסיכום, שומת הוועדה נערכה על הצד הזהיר והמדויק, הן מבחינת חישוב השטחים והן מבחינת קביעת השווי, לאור זאת, יש לאמץ את שומת הוועדה במלואה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>להלן עיטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך ביום 21.07.2025, כדלהלן:</u>

<u>הסכמות / אין מחלוקות</u>

<u>המבקשת</u>: היפר רוזנפלד ש.מ. (2012) בע"מ, ח.פ. 514779065.

<u>מצב פיזי</u>: אין מחלוקת.

<u>מצב משפטי</u>: אין מחלוקת.

<u>מצב תכנוני</u>: אין מחלוקת.

<u>מהות הנכס</u>: הנכס הנשום מהווה מבנה תעשייה בשטח בנוי כולל של כ- 4,471 מ"ר עיקרי אשר לגבי שטח של 3,014 מ"ר מתוכם אושרה בקשה לשימוש חורג מתעשייה למסחר [<u>הארה</u>: בדומה לשימוש החורג הקודם, כאשר יתרת השטח הנותר נשאר בשימוש לתעשייה ואחסנה. השטח בקומת הגלריה משמש לאחסנה ומשרדים].

הנכס הנשום מהווה 3,318 מ"ר בשימוש חורג מתעשייה למסחר (3,165 מ"ר עיקרי: 3,014 מ"ר מסחר בשימוש חורג, 139 מ"ר אחסנה, 12 מ"ר משרדים + 152 מ"ר שרות: מקלט וגגון).

השטח הנשום ממוקם בקומת הקרקע של מבנה תעשייה הכולל קומת קרקע בשטח בנוי כולל של כ- 3,318 מ"ר וקומת גלריה חלקית בהיתר בשטח של כ- 1,153 מ"ר (523 מ"ר משרדים בהיתר + 629 מ"ר אחסנה בהיתר).

שטח המגרש המיוחס לנכס הוא כ- 7,022 מ"ר (לפי תכנית ההגשה והסכם השיתוף).

הנכס רשום כחלק מחלקה 95 בגוש 6354.

<u>גוש</u>: 6354 <u>חלקה</u>: 95 <u>שטח רשום</u>: 13,430 מ"ר.

<u>גורם השבחה</u>	**<u>מועד קובע</u>**	**<u>גובה השבחה</u>**		**<u>הארות</u>**
		<u>שמאי משיבה</u>	<u>שמאי מבקשת</u>	
שימוש חורג	20.02.2025	₪ 2,337,756	₪ 414,404	מיום 23.12.2023 ועד ליום 20.02.2027

<u>גורם מימוש הזכויות</u>: בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20240820 הכוללת הארכת היתר מס' 2021058 – שימוש חורג מתעשיה למסחר לתקופה של 5 שנים או עד לאישור תכנית 410-0856047.

<u>רישוי</u>

הוגשה בקשה להיתר בניה מס' 20240820 אשר אושרה בוועדת משנה בישיבה מס' 20250004 מיום 20.02.2025 הוחלט לאשר את הבקשה לשימוש חורג מתאריך 23.12.2023 ועד לתאריך 20.02.2027 שנתיים מיום החלטת ועדה זו, או עד לאישור תב"ע 410-0856047 אזה"ת סגולה, המוקדם מבניהם, ולשלט בתנאים הבאים:

1. במקום מקודמת תוכנת המגדירה את השטח לתעשייה ומשרדם והמבוקש לא תואם את התוכנית, לכן ניתן לאשר לתקופה קצובה.
2. בתנאי לקבלת אישור וועדת שילוט לשלט המבוקש.
3. בתנאי להשלמת הערות רישוי והצוות המקצועי כפי שמופיע בגוף הבקשה.
4. בתנאי למילוי גיליון דרישות מצורף.

החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.

יש להוציא היתר בניה כחוק.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מהות הבקשה

בקשה להארכת היתר מס' 2021058 – שימוש חורג מתעשייה למסחר לתקופה של 5 שנים או עד לאישור תב"ע סגולה המוקדם מביניהם + בקשה להכשרת שלט במבנה.

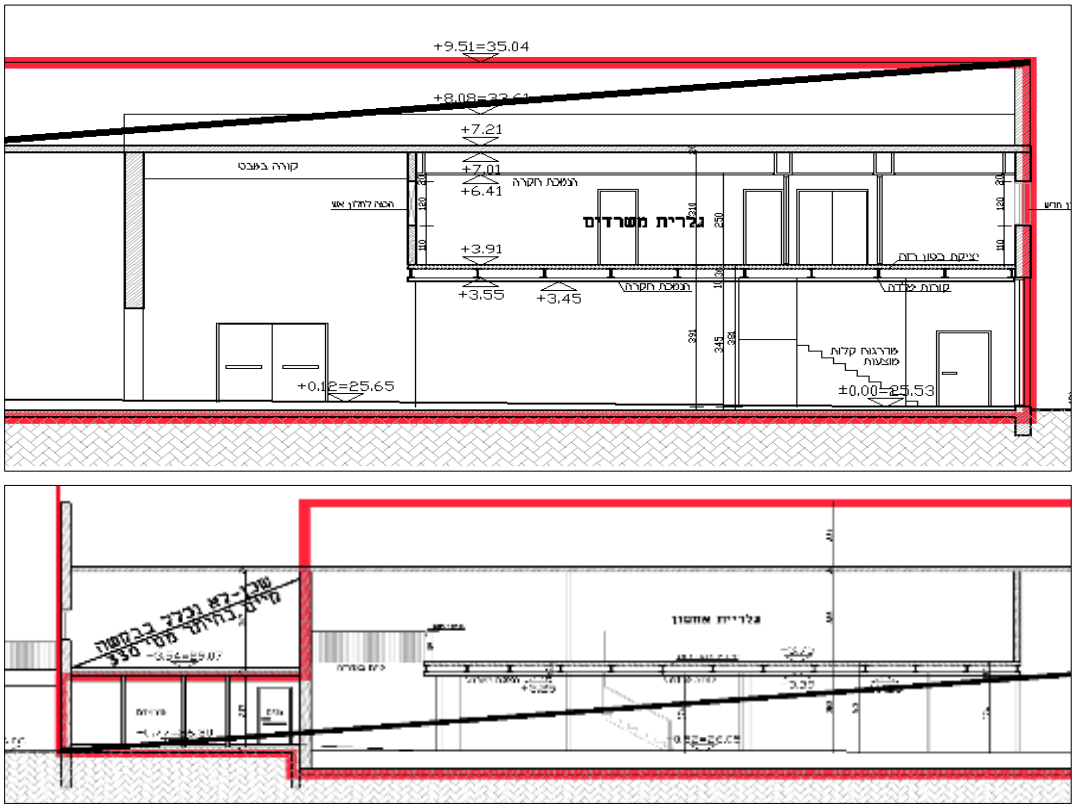
מהות השבחה: שימוש חורג מתעשייה למסחר.

מר גלעד ניר שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:

אני חוזר על כל האמור בשומתי המפורטת, המהווה חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

התייחסותי למכתב תשובת שמאי המשיבה, כדלהלן:

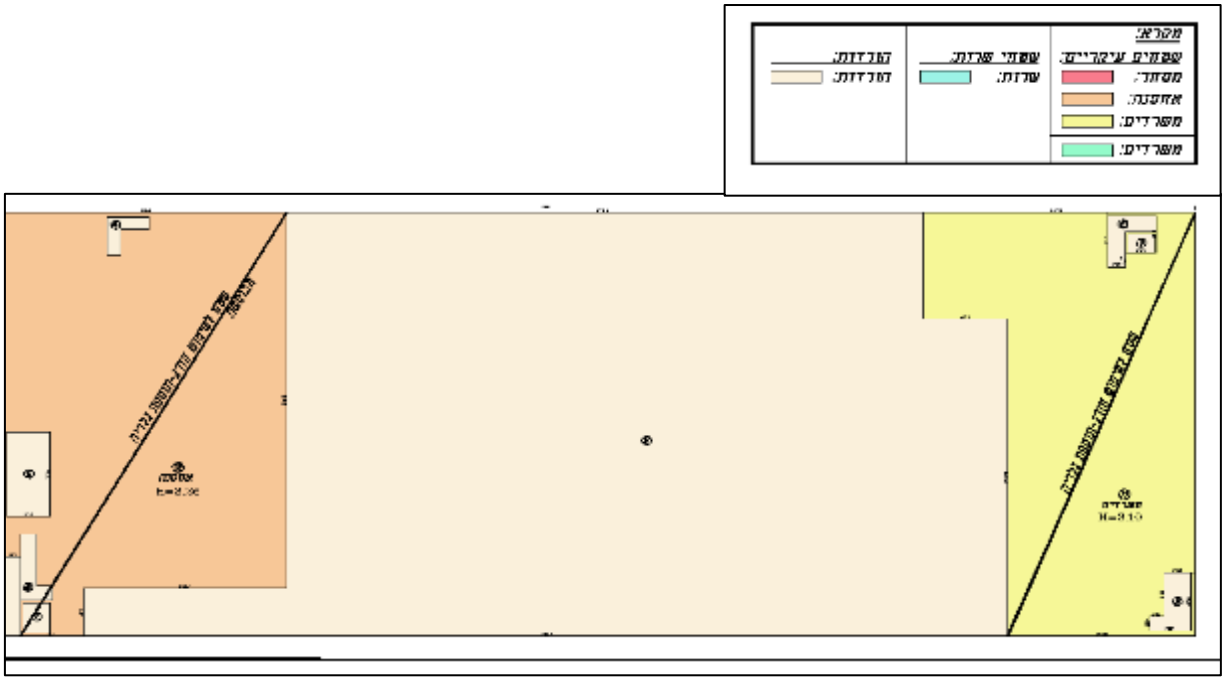
1. אבקש לצרף תגובה זו כחלק בלתי נפרד מההשגה כאילו נטענה על ידי בעל פה בדיון.
2. לעניין השטחים, כבוד השמאי המכריע יכול להשוות בין הבקשות להיתר הנדונה והבקשה לשימוש חורג מלפני 5 שנים ולהיווכח כי אין הבדל ביניהם וכי השטח בגלריה הופיע כבר אז כחלק מהשימוש החורג (וגם תוספת שטח) שהוגש בבקשה נפרדת ולא נגבה בגינו היטל השבחה.
3. בכל מקרה גם בגרמושקה בחתך ובחישוב השטחים ניתן לראות כי השימוש בגלריה הוא למחסנים ולמשרדים כך שבחלק זה אין סטייה תכנונית בין 2 מצבי התכנון.
4. שמאי הוועדה טוען כי לא כל השטח של המבנה מופיע כשימוש חורג. צודק שמאי הוועדה. אולם הסיבה לכך היא שכך השטח בבעלות המבקשת מופיע בטבלה "כשימוש חורג" ואילו שטח חנות הרהיטים בחזית שאינה בבעלות המבקשת אינה מופיע ורק מופיעה לידיעה.
5. להלן חתך להמחשה:



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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

6. יצוין כי מדובר בשימוש חורג סובייקטיבי המיועד ל"היפר רוזנפלד" והוא למעשה השימוש היעיל והטוב מבחינת גודל ולכן הוא גם "אובייקטיבי".
7. המבקשת תיטען כי אין שינוי בחוזה השכירות ואין שינוי בבקשה להיתר ומשכך לא אמור להיות שינוי בתחשיב ההשבחה. כלומר השטחים הנוספים שטחי השרות והשטחים למשרדים ולאחסנה הינם באותו השווי ב- 2 מצבי התכנון וגם תיאורטית לא ניתן להשתמש בהם למסחר. לא מבחינת רישוי ולא מבחינה פונקציונאלית.
8. והרי שמאי הוועדה טוען כי חוזה השכירות משקף בצורה הטובה ביותר את מאפייני הנכס והוא מעיד כאלף מונים כי דמי השכירות למסחר בנכס לא עלו מאידך הוצגו חוזים לתעשייה שגם הוצגו לפני 5 שנים וניתן לראות כי חלה עליה משמעותית בדמי השכירות לתעשייה.
9. עניין אחרון הוא קיזוז אגרות הבניה לפי הילכת בורשטיין כנטען בשומה.



השטחים בבקשה אין בהם טעות.

מבחינת הוועדה המקומית כל השטח שמשמש את כל העסק צריך להופיע בבקשה להיתר.

השימוש המותר לפי הבקשה בקומת הגלריה הוא למשרדים ולאחסנה ולא למסחר, בהיתר הקודם היה שימוש חורג רק לקומת הקרקע לשימוש העיקרי והגלריה הוציאו לה היתר נפרד מכח תבע בוועדת משנה היתר מספר בקשה 20190018 מופיע בעמוד 14-15.

היתר והגרמושקה נשלחו לצדדים. לכן, לא ניתן לבצע שם מסחר, היות וזה אחסנה או משרדים.

חברי טוען שחוזה בנכס משקף את הנכס בצורה המיטבית, החוזה לא השתנה [הפרש מזערי].

הבאתי חוזים לתעשייה שהחוזים מציגים כיום עליה ביחס להחלטה שהחת"מ ביצע בעבר [אותם חוזים לאותם נכסים, לתעשייה].

לכאורה, ניתן לטעון שאין השבחה, אולם למען הזהירות הבאתי בחשבון השבחה זעירה.

משווה את החלטת החת"מ לנכס הצמוד אושר עד, חנויות קטנות. בנכס הנדון חנות גדולה.

כלומר, הפחתה לגודל.

עצימות למסחר קטנה יותר כאן.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

צריך לקזז את אגרות בניה, כל בקשה מהתחלה, עשינו פשרה ויש בהסכם שהופחת.
אגרות בניה זה לא היטל.
בלי אגרות בניה, האירוע מס לא התקיים הדבר דומה לכופר חניה ולמה שנקבע בהלכת בורשטיין.
ראה הסכם פשרה שנחתם.
הכל מפורט בשומתי המפורטת.

<u>מר גיל קידר שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני חוזר על כל האמור בשומתי ומכתב תשובתי המפורט, המהווים חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

<u>התייחסותי לטיעוני שמאי המבקשת, כדלהלן:</u>

<u>לעניין השטחים</u> – אני פועל על פי החלטת הוועדה, בהחלטת הוועדה כתוב בעמוד 2, מוצע שימוש חורג בקומת קרקע + גלריה, בשטח 4,471.45 מ"ר.
ברגע שמקבל היתר יש לו שטח 4,471.45 מ"ר, אם יש לו בעיה של שטחים שיפנה לוועדה. פועלים לפי החלטה.
<u>שווי תעשייה</u> – אזור התעשייה סגולה, הפער יותר גדול בין 70-50 שכולם עושים. לא בכדי אזור התעשייה סגולה הפך להיות איזור מסחרי, שעכשיו מכינים לו תבע למסחר, לכן הוגבל במקרה הנתון התקופה עד שתבע תאושר.
לכן, לא יכול להיות שתעשייה עלתה ולכן אין השבחה.
לפי הגיון אין שום טעם להכין תבע למסחר ובפרט בפער של 5 ₪ מ"ר. אנו יודעים שזה לא הפערים.
יש אולמות גם ב – 20 ₪ מ"ר חודש.
לכן, אין שום היגיון למה שטוען חברי, המציאות חזקה ומראה שרוצים מסחר, לכן מקודמת תבע.
<u>חוזה שכירות</u> – מדובר בחוזה ישן משנת 2021 ובנוסף דמי שכירות נטו כלומר השוכר אמור לשאת בהיטל השבחה וכל התאמות הנדרשות.

<u>מר גלעד ניר שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

ראשית, מדובר בנכס פעיל.
עובד מכח אינרציה.
שנית, ישנו עודף של מסחר ומשרדים באזור התעשייה קרית אריה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

הכרעה

השבחה בגין אישור שימוש חורג (מועד קובע 20.02.2025)

בחנתי את עמדות שמאי הצדדים למחלוקת ולהלן הכרעתי בנושאים השנויים במחלוקת.

1. מהות ההשבחה במקרה הנדון בשימוש החורג:

השווי במצב הקודם, מורכב משווי שני רכיבים, כדלהלן:

א. מרכיב השווי ביחס לתקופת השימוש החורג באמצעות היוון ההכנסות **לשימושי תעשייה** לתקופת השימוש החורג.

ב. מרכיב השווי ביחס לתקופה שלאחר תום השימוש החורג עפ"י שווי לתעשייה על כלל שימושיה, בדחיה לתום תקופת השימוש החורג.

השווי במצב החדש, מורכב משווי שני רכיבים, כדלהלן:

א. מרכיב השווי ביחס לתקופת השימוש החורג באמצעות היוון ההכנסות **לשימושי מסחר** לתקופת השימוש החורג.

ב. מרכיב השווי ביחס לתקופה שלאחר תום השימוש החורג עפ"י שווי לתעשייה על כלל שימושיה, בדחיה לתום תקופת השימוש החורג.

סעיף ב' זהה בשני מצבי התכנון ולפיכך יבחן הפרש השווי בין מרכיב א' בשני מצבי התכנון, כפי שנקטו שמאי הצדדים בגישת הדלתא, הבוחן את ההשבחה הנקודתית שנוצרה בגין השימוש החורג.

2. המועד הקובע הנדון ומשך תקופת השימוש החורג:

שמאי הצדדים אינם חלוקים כי המועד הקובע הינו מועד אישור הוועדה המקומית, קרי 20.02.2025.
כמו כן, גם אינם חלוקים כי תקופת השימוש החורג מ- 23.12.2023 ועד ליום 20.02.2027, המהווה תקופה של 1,155 ימים ומהווה 3.164 שנים.
אני מקבל ומאמץ את הסכמת הצדדים.

3. השטחים הכלולים בשימוש החורג הנדרשים לאמידה בהחשיב ההשבחה:

שמאי המשיבה נוקט בשטח 3,318 מ"ר בקומת הקרקע ו- 1,153 מ"ר בקומת הגלריה, קרי סה"כ 4,471 מ"ר.
לגבי השטח בגלריה, במצב הקודם נוקט במקדם 0.77 לעומת וביחס לשווי השימוש בקומת הקרקע ואילו במצב החדש במקדם של כ- 0.7.

שמאי המבקשת נוקט בשטח של כ- 3,014 מ"ר בלבד וטוען כי לגביהם בלבד אושרה בקשה לשימוש חורג מתעשייה למסחר.

בחנתי את עמדות שמאי הצדדים.

במקרה הנדון, אני סבור כי נדרש לאמץ את גישת שמאי המשיבה, ואבאר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

אכן, בטבלת השטחים בבקשה להיתר מצוין כי כלל השטח של המבקשת בקומת הקרקע ובקומת הגלריה הינו מושא השימוש החורג:

א השימושים העיקריים (מ"ר)				ב חלקי שירות (מ"ר)					ג סה"כ הבנין		סה"כ שטח בהיתר -החופלד	שטח
שטח קיים בהיתר קיים	סה"כ שטח קיים	סה"כ מ"ר	סה"כ % משטח המגרש	מ"ר בניה קיימת		מעברים לכלל הציבור	הקומה והמפלס בבנין **		מ"ר	%		
3165.86				152.54			קרקע		3318.4	47.26%	**3318.4**	54.76	554.82
1327.36													
							ק. גלריה		1328.5	18.92%	**1153.05**		
4493.22				152.54	2.17%		סה"כ		4646.9	66.18%	**4471.45**	54..76	554.82

ניכר כי השטחים המצוינים הנ"ל, תואמים בקירוב בקשה להיתר בניה קודמת לשימוש חורג במקרקעין, לפי הסיווג, כדלהלן:

תיאור	שטח עיקרי							שטח שירות במ"ר			סה"כ
קומה	קיים שכן	קיים נשוא הבקשה	מסחר	אחסנה	משרדים	סה"כ	מקלט	גגון	סה"כ שטח שירות	שטח בניה
קומת קרקע		3165.86	3014.21	139.52	12.13	3165.86	95.54	57.00	152.54	**3318.40**
קומת גלריה	175.45	**1153.05**		629.32	522.59	1151.91				**1151.91**
סה"כ	**175.45**	**4318.91**	**3014.2**	**768.84**	**534.72**	**4317.8**	**95.54**	**57**	**152.54**	**4470.31**

אכן, בתכנית הבקשה להיתר, ניכר כי חלק מהשטח העיקרי הינו לשימוש אחסנה ומשרדים, ובפרט השטחים בקומת הגלריה.

אני סבור כי הגם לכאורה אם נקבל את עמדת שמאי המבקשת, שככל ששימושים אלו של אחסנה ומשרדים הינם שימושים אפשריים במצב הקודם ולא כלולים בשימוש החורג, מבחינה כלכלית, סביר כי אפשרות שימוש זו כשטח נלווה לשטח חנות, בעל שווי גדול יותר משוויו של אותו השטח בשימוש נלווה ותומך בשימוש לתעשייה (על כלל שימושיה במצב הקודם).

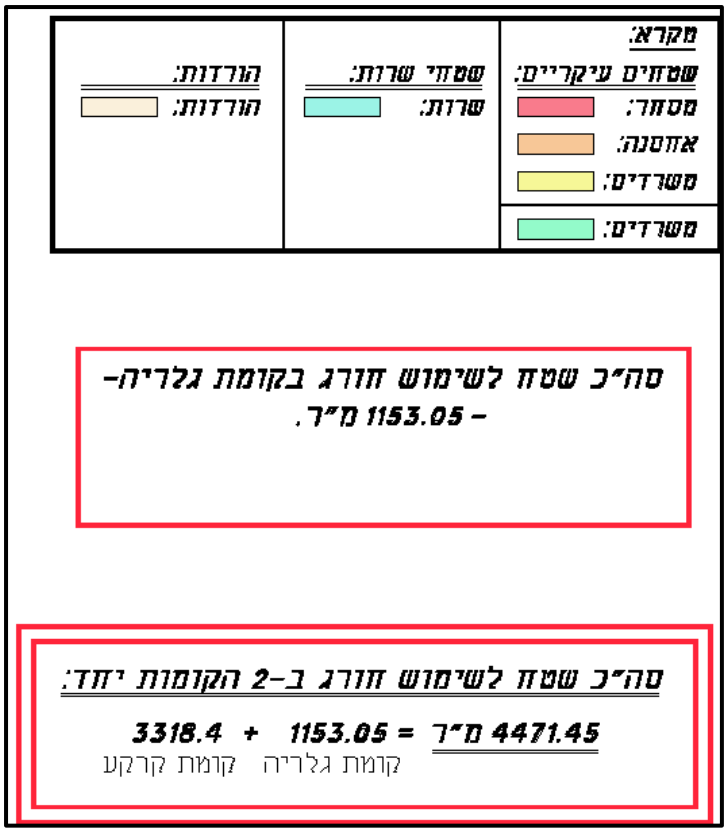
רוצה לומר, כי סביר כי תרומת שטחי הגלריה ושטחי השירות נגזרים במקדם אקו' מתאים ביחס לשטח העיקרי לשימושים בקומת הקרקע בשני מצבי התכנון.

על כן, ככל שדמ"ש גבוהים יותר בקומת הקרקע במצב החדש, כך גם סביר כי דמ"ש במקדם אקו' מתאים גבוהים יותר במצב החדש ביחס למצב הקודם.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

לחילופין, ובנוסף אציין כי גם בבקשה להיתר בניה, מצוין כי שטחי הגלריות ויתר השטחים לשימושי אחסנה ומשרדים הינם כלולים בשימוש החורג, כפי שפורט לעיל ולפי הפירוט הנוסף בבקשה להיתר בניה:



שמאי המבקשת טוען למעשה כי חלק מהשטחים שנכללים בבקשה הנדונה בשימוש חורג, תואמים לשימושים המותרים עוד במצב הקודם בתכניות תקפות, ועל כן לא קיימת חבות בהיטל השבחה או לחילופין, שווים במצב הקודם זהה למצב החדש ואין השבחה בפועל.

גם מבחינת הבקשה להיתר, ניכר כי אושרו שימושים אלו כשימושים חורגים המהווים חלק מנכס שלם בייעוד מסחר ועל כן תורמים לו בבחינה ישירה, ולא כשטחי אחסנה/משרדים נפרדים שלא כלולים בנכס מושא השימוש החורג.

יתרה מכך לגבי שטחים אלו, לא הוכח כי התאפשרו לניצול ללא אישור השימוש החורג.

על כן, גם מבחינה כלכלית וגם להבנתי מבחינה משפטית/אדריכלית פרשנית, צריכים להיכלל השטחים הנ"ל בתחשיב ההשבחה, וייבחנו השטחים לבניה בהשוואה לכפי שהתבקש ע"י המבקשת בתכנית ההגשה וצוין אף ע"י באי כוחה (אדריכל).

ויתר על כן, בפן המשפטי בלבד שמהווה חלק מהשיקולים, כל מחלוקת על האם שטח מסוים שהתבקש ואושר כשימוש חורג בבקשה להיתר, היה נדרש לשימוש או לאו הרי הוא מהווה מחלוקת משפטית על "עצם החבות" ועל כן היה להפנות לערכאה המשפטית המתאימה לבירור הנושא.

ביחס לטענה כי שטח של 3,014 מ"ר הינו השטח בגינו חושב היטל ההשבחה במימוש קודם וגם בהחלטת החת"מ, יודגש כי במימוש קודם, שמאי שני הצדדים אינם היו חלוקים לגבי השטחים לגביהם קיימת חבות בהיטל השבחה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

מטעם זה אימצתי את הסכמת הצדדים בהחלטה שם.
ניכר כי הסכמה זו התבססה גם על כך שהשטחים בגלריה הוקמו בהתאם להיתר בניה מס' 2021001 מיום 04.01.2021 שהתיר תוספת גלריה למשרדים ומחסן בתוך שטח החנות (196 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע וכן תוספת של 1,151.91 מ"ר עיקרי בקומת הגלריה).
גם בהסכם השכירות מיום 02.05.2021, צוין לגבי הגלריה כי המשכירה נותנת בזאת את הסכמתה לבניית הגלריה ע"י השוכרת בכפוף לכך שהוצאת הרישוי ובניית הגלריה יחולו על השוכרת וישולמו על ידה.
השוכרת לא תשלם דמי שכירות נוספים על הגלריה שבנתה.
להבנתי הסכמת הצדדים שם הייתה כי לא היה מדובר בנכס קיים במועדים הקובעים מושא ההחלטה שם, שלגביהם נדרש לאמוד את הפרש דמ"ש, כנכס בנוי וקיים, אלא לכל היותר כתרומת השינוי למרכיב הקרקע.
לאור כל אלו אימצתי במקרה שם את הסכמתם של הצדדים, ברם להערכתי אין להשליך למימוש הנדון בו קיימת מחלוקת הדורשת הכרעה.

4. <u>דמ"ש לשימוש מסחר במצב החדש אל מול דמ"ש לשימוש תעשייה במצב הקודם:</u>

<u>הקדמה - נתון ההשוואה מהנכס מושא ההחלטה בענייננו:</u>
אני סבור כי נתוני השוואה מהמקרקעין מושא ההחלטה מגלמים את כלל מאפייניו, לרבות מיקומו הספציפי והמדויק ואת שווי המצב החדש, לרבות, מאפייני מיקום, סוג בניה, שנת בניה, מאפייני גישה וחניה, ומאפיינים ייחודיים נוספים.
העובדה כי ערכי שווי אלה מגלמים מאפיינים ייחודיים אלה מביא אותם לנתונים בעלי תוקף גבוה שכן מגלמים את כלל מאפייני הנכס במצב החדש באופן המאיין את הצורך בהנחת הנחות ובנקיטת התאמות שונות.
ברי לכל כי נכס מושא השוואה, אשר ביחס אליו נדרשות פחות התאמות/הערכות/הנחות של השמאי הינו בעל מהימנות גבוהה יותר שהינו נתון פחות להטיות בשל נקיטת הנחות כאלו ואחרות.

בהקשר זה ידוע לכל, וכפי שנקבע גם בפסקי דין בהליכים משפטיים, בעסקה שבוצעה ביחס למקרקעין מושא ההחלטה עצמם אשר קרובה למועד הקובע, שנערכה בין קונה מרצון למוכר מרצון, לא נדרשת לרוב כל התאמה, או לחילופין התאמות מזעריות בלבד ועל כן מהימנותה עולה ביחס ליתר נתוני השוואה ולרוב עדיפה עליהם באופן ניכר.
לדוגמא, הנ"ל תואם בין היתר למצוין **בערר (תל אביב-יפו) 85051-17 בעלי הזכויות בחלקה 142 בגוש 6127 נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת-גן**, מיום 14.03.2023 שם צוין:
"אכן, ככלל, עסקה שנעשית בנכס מהווה מקור מרכזי להערכת שוויו, כל עוד השמאי הבוחן אותה אינו סבור כי היא אינה רלבנטית מטעמים שמאיים - כגון בשל העובדה שהיא נכרתה בין צדדים בעלי יחסים מיוחדים או שמועד עריכתה אינו סמוך דיו למועד הקובע."

כך גם נקבע **בערר (י-ם) 17/13 נוף ילדות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים**, מיום 20.05.2013:
"76. העיקרון השני הינו כי כאשר יש עסקה במקרקעין עצמם, הרי בהעדר נימוקים מיוחדים, יש ליתן משקל עסקה זו.
77. ר' ערר (חיפה) 8061/10 רמי לוי בע"מ נ. הוועדה המקומית חדרה (פורסם באתר נבו):

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

"אין עוררין כי בקביעת ערך מקרקעין הבכורה ניתנה לשיטת ההשוואה (על בכירותה של שיטת ההשוואה ר' פרופ' נמדר, 'פגיעה במקרקעין ופיצויים בגין נזקי תוכנית', עמ' 342 והאסמכתאות שם).
וכשידוע כי שיטת ההשוואה הינה השיטה הבכירה, מה לנו טוב יותר מעסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה עצמו?
לטעמנו, כאשר קיימת עסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה, הרי מדובר בפרמטר ראשון במעלה לקביעת שווי המקרקעין, בהיותה משקפת את המחיר שנקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון.
כמובן, כי ייתכן כי העסקה שנעשתה מוטה מבחינה זו או אחרת, ויש לבחון כי אכן מדובר במוכר מרצון לקונה מרצון, אולם כאשר אין ראיות מיוחדות לעניין המוכר או הרוכש בהחלט ראוי להסתמך על העסקה שנעשתה בנכס נשוא השומה.".

עם זאת, במקרה הנדון מדובר בעסקה שמהווה תימוכין לשווי מצב חדש בלבד וללא תימוכין לשווי מצב קודם.
כמו כן, במקרה הנדון מדובר בעסקת שכירות שנערכה תוך שהשוכרת משלמת את היטל ההשבחה כמו גם נושאת בעלויות הקמת הגלריה וללא תשלום דמ"ש בגין מרכיב זה וכן בתום תקופת השכירות, הנכס לרבות הגלריה ועלויות ההקמה בגינה, יעברו לחזקת המשכירה.
כמו כן, מדובר בהסכם שנערך זמן מה טרם המועד הקובע הנדון, ברם משקף את דמ"ש בתקופת השימוש החורג שיתקבלו בפועל.
על כן, גם ביחס לשווי מצב חדש, קיים קושי בקביעת התמורה המדויקת בחוזה השכירות ונדרשות הנחות והתאמות.

כאמור לפי הסכם שכירות שהוצג בפני מיום 02.05.2021, הנכס מהווה אולם בשטח רצפה של 3,107.6 מ"ר, קרקע (כולל הקרקע שמתחת למבנה), בשטח של 7,022 מ"ר, חדר חשמל בשטח של 36.4 מ"ר, חדר למאגר מים בשטח של 56.5 מ"ר, מקלט בשטח של 58.8 מ"ר ומקלט נוסף בשטח של 41.5 מ"ר.
תקופת השכירות היא 7 שנים החל מיום – 02.05.2021 ועד ליום 02.05.2028.
דמ"ש חודשי הינם 180,000 ₪ + מע"מ.

גלריה - המשכירה נותנת בזאת את הסכמתה לבניית הגלריה ע"י השוכרת בכפוף לכך שהוצאת הרישוי ובניית הגלריה יחולו על השוכרת וישולמו על ידה. השוכרת לא תשלם דמי שכירות נוספים על הגלריה שבנתה.
כל שינוי שביצעה השוכרת במושכר ו/או הוסיפה תוספת כלשהיא במחוברים באופן של קבע, יהיו השינויים והתוספות שייכים למשכיר ועם תום תקופת השכירות, לא תהא לשוכרת כל זכות בהם.

היטל השבחה - היטל השבחה בגין השימוש חורג חל על השוכרת.

<u>דמ"ש משקפים להערכתי כ- 62.5 ₪ למ"ר קרקע אקו' במצב החדש, לפי הניתוח כדלהלן:</u>

מרכיב	תוצאה
שטח אקו' ללא גלריה	3223.184
דמ"ש חודשיים	180,000 ₪
דמ"ש למ"ר אקו'	**55.85 ₪**
היטל השבחה למ"ר אקו'	**6.75 ₪**
סה"כ דמ"ש למ"ר ללא גלריות	**62.60 ₪**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

שטח אקו' ללא גלריה הינו לפי הבקשה להיתר והיתר במצב הקודם, שטח עיקרי בקומת קרקע במקדם 1, שטחי מקלט במקדם אקו' 0.6 וללא תרומת שטח שירות לגגון וללא תרומת גלריות.
היטל השבחה למ"ר אקו' הינו לפי כ- 6.75 ₪ למ"ר אקו' שמהווה מחצית מהפער בין דמ"ש מצב קודם למצב חדש בסך של 13.5 ₪ למ"ר לחודש בהחלטה הנדונה.
כאמור, בהערת אגב, אציין שמאי המבקשת מוסיף בחישוב השטח מושכר את שטח הגלריה בנכס ולפיכך מקבל דמ"ש נמוכים מאוד לשימוש מסחרי.
לא מצאתי לנכון לקבל טענה זאת ואבאר.
בהתאם לחוזה השכירות המשכירה נותנת את הסכמתה לבניית הגלריה ע"י השוכרת בכפוף לכך שהוצאת הרישוי ובניית הגלריה יחולו על השוכרת וישולמו על ידה.
השוכרת לא תשלם דמי שכירות נוספים על הגלריה שבנתה.
בתום תקופת השכירות קיימת אפשרות כי השוכרת "מפסידה" את העלויות שהוציאה בגין הגלריה.
לאור מידע זה, סביר כי אין להביא בחשבון את שטח הגלריה, שלא כלולה בדמ"ש מצד השוכרת ומצד המשכירה.
מדובר בתוספת אשר השוכרת נושאת בעלויות הקמתה אשר מתקזזות לטעמי עם שימוש השוכרת בגלריה בתקופת השכירות והעובדה כי בתום תקופת השימוש, אינה בבעלותה.
לפיכך, אין להביא בחשבון שטחים אלו כשטחים שכלולים בהסכם השכירות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>ערכי שווי במצב קודם:</u>

<u>השימושים המותרים במצב הקודם, כדלהלן:</u>

בתי חרושת ושטחי חרושת, שטחי ומבנה אחסנה באישור מיוחד של הוועדה המקומית, בנייני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום, מוסדות כספיים, מסעדות ומזנונים הבאים לשרת את העובדים במקום, מוסדות ציבור ומבני ציבור, מתקניים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז ועוד, מכונים ומעבדות, מוסכים לרכב, שטחי ומתקני חניה, בתי מלאכה ותחנות דלק (בכפוף לתמ"א 18), מחקר ופיתוח, תעשיית אלקטרוניקה, תעשיות מתוחכמות ובלתי מטרידות באישור היחידה לאיכות הסביבה, משרדים למפעלי התעשייה, אולמות תצוגה למכוניות, רהיטים, חנויות של מפעל הקיים בבניין, תותר עד 10% מהשטח העיקרי של המפעל. כמו כן אף אושר שימוש לאולמות שמחה, מועדונים, דיסקוטקים, פאבים, מסעדות, אולמות לפעולות תרבות וכיו"ב.

בפועל במצב הקודם בנוי על הקרקע מבנה ותיק בשימוש לתעשייה, על פי היתרי בניה.

לפיכך יובא בחשבון שווי בנוי במצב הקודם לשימושי תעשייה על כלל שימושיה בתכניות החלות תוך ההנחה הסבירה שסביר כי השימוש יתאם לסוג הבניה הקלה ומאפייני המבנה.

<u>דו"ח נת"מ – חציון ראשון של שנת 2024:</u>

בהתאם לנתוני הדוח הרלוונטי למועד הקובע עולה כי:

- דמ"ש <u>מבוקשים</u> ממוצעים למבני תעשייה ולוגיסטיקה **Class A (מבני תעשייה חדשים עד 8 שנים, ו/או מבנים לוגיסטיים מודרניים, החל מגובה תקרה של 8-9 מ' ומעלה, ספרינקלרים, מערכות משווי גובה, חצר תפעולית ונגישות לפריקה וטעינה)** הינם, כדלהלן: פתח תקווה, אזורי התעשייה קריית אריה וסגולה, כ- 55 ₪ למ"ר.
- דמ"ש <u>מבוקשים</u> ממוצעים למבני תעשייה ולוגיסטיקה **Class B (מבני תעשייה ותיקים, גובה תקרה מינימלי של 5 מ', חצר תפעולית ונגישות לפריקה וטעינה)** הינם, כדלהלן:

  פתח תקווה, אזורי התעשייה קריית אריה וסגולה, כ- 50 ₪ למ"ר.

מבנה Class B, הוא המבנה הדומה למקרקעין בענייננו.

<u>2 הסכמי שכירות שהועברו משמאי המבקשת:</u>

- בהתאם להסכם שכירות מיום 07.12.2021, לנכס ברחוב מודיעין 16 (ניכר כי חלקה 275), הושכר חלק ממבנה תעשייה בשטח 500 מ"ר עם חצר.

  תקופת השכירות מיום 01.06.2022 ועד ליום 31.05.2027.

  מטרת השכירות בית מלאכה ואחסנה של מוצרי שינוע ציוד לוגיסטי.

  דמ"ש בשנה השלישית יהיו כ- 34,500 ₪+ מע"מ (ברביעת וחמישית 35,000 ₪).

  דמ"ש משקפים כ- 69 ₪ למ"ר בנוי מגלם חצר.
- בהתאם להסכם שכירות מיום 14.01.2021, לנכס ברחוב מודיעין 16 (ניכר כי חלקה 275), הושכר חלק ממבנה תעשייה בשטח 500 מ"ר עם חצר וגלריה בשטח של 150 מ"ר.

  תקופת השכירות מיום 01.04.2021 ועד ליום 31.03.2026+ אופציה ל- 5 שנים.

  מטרת השכירות מפעל למוצרי גומי.

  דמ"ש בשנה השלישית יהיו כ- 34,800 ₪+ מע"מ כאשר בשנה שלישית רביעית וחמישית תוספת של 5%.

  דמ"ש משקפים כ- 63.5 ₪ למ"ר בנוי אקו' מגלם חצר.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

יצוין ביחס לחוזים אלה שלפי תצלומים ישנים באתר גוגל מפות והמפורט בהסכמים אלו והסכמים קודמים שהועברו לידי, ניכר כי מדובר במבנה חדש יחסית שהוקם בסביבות השנים 2011-2012, בגובה פנים של כ- 6 מ', ובהיקף שטחים מצומצם מאוד, 2 יחידות עצמאיות בלבד.

הנ"ל לדעתי מסביר את ערכי השווי הגבוהים יחסית בנכסים אלה, וכאמור במאפיינים שלא דומים למושא ההחלטה לרבות שטחו, שנת בניה, סוג בניה, וכד'.

<u>להלן נתוני היצע נוספים, מאתר יד 2 אשר נכונים למועד כתיבת החלטה זו - 07/2025, כדלהלן</u>:

מהות הנכס	מיקום	תיאור	שטח מושכר במ"ר	מחיר שכירות מוצע למ"ר
מבנה תעשייה	פארק עסקים ירקון/סגולה	מבנה תעשייה 2,000 מ"ר עצמאי+ חצר תפעולית של 3 דונם+ גלריית משרדים 300 מ"ר, מגודר+ שער חשמלי, לכל מטרה. קומת קרקע בגובה 7 מ', ספרינקלרים וגישה לפריקה וטעינה.	2,000 מ"ר+ חצר+ גלריה	45 ₪ למ"ר
מבנה תעשייה	פארק עסקים ירקון/סגולה	מבנה חדש בשלבי סיום בניה, אכלוס 12/2025,	שטחים משתנים	65 ₪ למ"ר, גלריה לפי 50%
מבנה תעשייה	פארק עסקים ירקון/סגולה	מבנה חדשני, בגדלים של 270-380-550 מ"ר, יש חניות צמודות, תקרה 6 מ' יש גלריה	שטחים משתנים	50 ₪ למ"ר
מבנה תעשייה	פארק עסקים ירקון/סגולה	מבנה תעשייה 390 מ"ר, תקרה בגבוה 6 מ', ספרינקלרים, שירותי משרד ומטבחון.	390 מ"ר	50 ₪ למ"ר

<u>שיחות עם גורמי תיווך בעלי ידע וניסיון בסביבת הנכס:</u>

- בהתאם לשיחה שנערכה בחודש 07/2025 עם המתווך מר אייל ממשרד אפק נכסים המעורה בסביבה, ציין בפני כי דמ"ש לשטחי תעשייה בהיקפים של הנכס הנדון ניתן להשכיר תמורת 45 ₪-50 ₪ למ"ר לחודש.

עוד ציין כי דמ"ש לנכסים מסחריים בהיקפי שטחים של מושא ההחלטה גם לא קלים להשכרה לאור היקף השטח ודמ"ש סביר שינועו סביב 60-65 ₪ למ"ר לחודש.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>החלטה קודמת במקרקעין בעניינו לשימוש חורג קודם:</u>

אציין כי ערכתי ביום 13.12.2020 החלטה לנכס הנדון, בגין בקשה דומה לשימוש חורג, מתעשייה למסחר.

<u>לאור רלוונטיות הדברים גם בהחלטה דנן ולאור עמדות הצדדים בעניינו שהפנו גם הם לאותם נתוני השוואה כמו בהחלטה שם לשימוש חורג קודם, ולמען שלמות התמונה, יפורטו הדברים שצוינו בהחלטה שם שרלוונטיים גם בעניינו תוך פירוט עדכונים הרלוונטיים להחלטה זאת בהערות שוליים:</u>

<u>"להלן ניתוח הסכמי שכירות רלוונטיים שהועברו לידי מאת שמאי המבקשת וניתוחם, כדלהלן:</u>

תאריך	קומה	שטח במ"ר	דמ"ש חודשיים	דמ"ש חודשי למ"ר	הערות
הסכמי שכירות במבנה צמוד בכתובת גליס 34, גו"ח 6354/94 - מיקום זהה					
12.08.2019	*א'*	*850*	*28,000 ₪*	*33 ₪*	*ניתוח העסקה לפי החלטת גבע בלטר ושמאי המבקשת, לא הועבר לידי פירוט שטח המושכר בהתאמה לקומת קרקע, לפי מקדם 0.7, דמ"ש למ"ר 47 ₪*
21.10.2018	*א'*	*603*	*19,899 ₪*	*33 ₪*	*בהתאמה לקומת קרקע, לפי מקדם 0.7, דמ"ש למ"ר 47 ₪. תק' שכירות 5 שנים החל מיום 01/01/2019.*
29.10.2013[13]	*קרקע תחתונה*	*1195*	*55,000 ₪*	*46 ₪*	*חוזה שכירות ל- 10 שנים. בין 07/2017-07/2019 דמ"ש חודשיים 55,000 ₪*

מדובר במבנה צמוד למקרקעין נשוא ההחלטה.

[13] **הערת החת"מ: ניתנה אופציה לשוכר להארכת השכירות ל- 5 שנים נוספות החל מ- 01.07.2019 ועד 30.06.2024. דמ"ש יהיו 60,000 ₪+ מע"מ החל מיום 01.07.2021, המשקפים כ- 50 ₪ למ"ר לחודש.**
מדובר בהסכם משנת 2013 ולא הועבר לידי מידע האם נכנסה לתוקף תקופת האופציה. יתרה מכך תמחור דמ"ש לנכס בחוזה משנת 2013 אינו קובע באופן חד משמעי לגבי המועד הקובע שכן מדובר בתמחור ממועד המרוחק ביותר מהמועד הקובע ולא ניתן לומר כי משקף שווי שוק במועד הקובע, אלא דמ"ש סובייקטיביים בין הצדדים, ולכן דמ"ש אלו לאינדיקציה.
יצוין כי מדובר בנכס בהיקף שטחים מצומצם מאוד ביחס לנכס מושא ההחלטה וניכר כי בבניה קשיחה.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>עסקת שכירות לאולם אירועים כפי שהוצג ע"י שמאי המבקשת, כדלהלן</u>[14]:

תאריך	קומה	שטח במ"ר	דמ"ש חודשיים	דמ"ש חודשי למ"ר	הערות
25.08.2014	*קרקע*	*998.77*	*₪ 70,000*[15]	*70 ₪*	*מדובר במבנה יחיד על קרקע בבניה חדשה שהיתר להקמתו ניתן ביום 01/09/2013. מההסכם עולה כי המשכירה תשלם עלות יחסית מהוצאות עבודות השוכרים, בגין השלמת עבודות.*

הערה 1: שטח האולם הינו בהתאם להיתר בניה 20120017[16].

יצוין כי חוזה שכירות זה מתייחס למבנה בבניה חדישה וטובה.

<u>נתוני היצע שכירות במבני תעשייה בסביבה הקרובה - מהכרעת הגב' גבע בלטר, כדלהלן</u>:

בהתאם להכרעת הגב' גבע בלטר לנכס סמוך בגוש"ח 6354/94, גליס 34, מיום 26/07/2020 עולה כי פורטו ממוצע 9 נתוני היצע שכירות לשטחי תעשייה בנויים הינם כ- 42.66 ₪ למ"ר מגלם חצרות תפעוליות.
לאור העובדה כי נתוני היצע אלה סמוכים יותר למועד הקובע בנכס נשוא החלטה זו, הובאו נתונים אלה בחשבון.

<u>נתוני היצע נוספים, מאתר יד 2 אשר נכונים למועד כתיבת החלטה זו, כדלהלן</u>:

מהות הנכס	מיקום	תיאור	שטח מושכר במ"ר	מחיר שכירות מוצע למ"ר
מבנה תעשייה	*פארק ירקון/סגולה*	*אולם איכותי 4 מ' גובה, נגישות נוחה לפריקה וטעינה*	*250*	*43*
מבנה תעשייה	*פארק ירקון/סגולה*	*מבנה לאחסנה/תעשייה וגלריית משרדים, גובה תקרה 5.5 מ', נגישות נוחה, גג קל*	*350-500*	*30*
מבנה תעשייה	*פארק ירקון/סגולה*	*מחסן עצמאי, גובה תקרה 7 מ', כולל משרדים*	*1500*	*44*
מבנה תעשייה	*פארק ירקון/סגולה*	*מבנה 2000 מ"ר, חצר ענקית, גובה מבנה 6 מ'*	*2000*	*50*
מבנה תעשייה	*בן ציון גליס 5*	*מחסן עצמאי + חצר מגודרת, גובה 6 מ'*	*850*	*47*

[14] **הערת החת"מ:** מתחם קרקע בשטח של 2,026 מ"ר הידוע כחלקה 276 בגוש 6354.

[15] **הערת החת"מ:** בתקופת האופציה הראשונה, החל מ- 01.09.2019 למשך 5 שנים, דמ"ש חודשיים יהיו 74,200 ₪, קרי כ- 74 ₪ למ"ר ולאחר מכן במשך 5 שנים נוספות באופציה דמ"ש יהיו 78,652 ₪, קרי כ- 79 ₪ למ"ר.
יודגש כי כלל לא ברור האם מומשו תקופות האופציה בדמ"ש לפי הסכם זה או שמא בוצעו תיקונים להסכמי השכירות ועודכנו תנאי השכירות.

[16] הערת החת"מ: מדובר בטעות סופר, מס' היתר 2013361.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>גורמי תיווך המעורים באזור התעשייה סגולה, כדלהלן:</u>

1. *בהתאם לשיחה טלפונית שבוצעה ביום 13.12.2020 עם משרד תיווך קובי פלד שיווק אשר מעורה בסביבה הקרובה, נמסר כי קיים ביקוש רחב יותר גם במועד תחילת השימוש החורג בנכס וגם כיום לשימושי מסחר.*

דמ"ש למסחר הינם באופן חד משמעי גבוהים מדמי שכירות לשימושי תעשייה בסגולה, גם במבנים בעלי חשיפה נמוכה יותר.

דמ"ש לשטחי תעשייה דוגמת הנכס נשוא ההחלטה כ - 45-50 ₪ למ"ר.

דמ"ש לשטחי מסחר בסביבה כ - 85 ₪ ומעלה למ"ר בהתאם למיקום ספציפי של הנכס המסחרי והחשיפה.

2. *בהתאם לשיחה טלפונית שבוצעה ביום 13.12.2020 עם משרד תיווך "החברה הישראלית לנדל"ן" (עמית מזרחי), אשר מעורה בסביבה הקרובה, נמסר כי קיים ביקוש רחב יותר גם במועד תחילת השימוש החורג בנכס וגם כיום לשימושי מסחר ולפיכך, דמ"ש ראויים למסחר גבוהים יותר משימושי תעשייה.*

דמ"ש לשטחי תעשייה דוגמת הנכס נשוא ההחלטה כ - 47 ₪ למ"ר לדעתו.

דמ"ש לשטחי מסחר דוגמת הנכס נשוא ההחלטה בסביבות כ- 60 ₪ למ"ר בהתאם למיקום ספציפי של הנכס המסחרי והחשיפה בו, היקף השטחים ועוד.

נמסר כי דמ"ש לשטחי מסחר קטנים יותר במתחם B סנטר לשטחים שבין 100-200 מ"ר הינם בין 100 -120 ₪ למ"ר אולם הנ"ל אינו תואם לנכס נשוא ההחלטה.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

דו"ח נת"מ – חציון ראשון שנת 2019:

בהתאם לנתוני הדוח הרלוונטי למועד הקובע עולה כי דמ"ש <u>מבוקשים</u> ממוצעים למבני תעשייה ולוגיסטיקה Class B (מבני תעשייה ותיקים, גובה תקרה מינימלי של 5 מ', חצר תפעולית ונגישות לפריקה וטעינה) הינם, כדלהלן:

פתח תקווה, אזורי התעשייה קריית אריה וסגולה, כ- 45-50 ₪ למ"ר.

יודגש כי מדובר במחירי שכירות מבוקשים ולא עסקאות שכירות.

<u>מצב חדש</u>:

להלן ניתוח הסכמי שכירות שהועברו לידי מאת שמאי המבקשת, וניתוחם כדלהלן:

תאריך	קומה	שטח אקו' במ"ר	דמ"ש חודשיים	דמ"ש חודשי למ"ר	הערות
הסכמי שכירות במבנה צמוד בכתובת גליס 34, גו"ח 6354/94 - מיקום זהה					
18.11.2018[17]	קרקע עליונה	1215	76,000 ₪	62.5 ₪	**מגלם חצר לחניה. המשכיר יישא בהיטל השבחה בגין שימוש חורג למסחר. תק' השכירות הינה מיום 01/01/2019 ועד 01/01/2034**
15.12.2015	קרקע עליונה	1215	71,500 ₪	59 ₪	**חוזה עד ליום 31.01.2021 (בפועל הסתיים לפני), מגלם חצר לחניה. המשכיר יישא בהיטל השבחה בגין שימוש חורג למסחר. לא הועבר תשריט חוזה השכירות ולא מצוין השטח אולם מדובר במלוא קומת הקרקע.**

הערה 1: שטח אקו' הינו בהתאם לבדיקתי ובהתאם לשטח שמצוין בהחלטת הגב' גבע בלטר לנכס זה ומהווה שטח עיקרי של 1,000 מ"ר עיקרי + 430 מ"ר אחסנה. מקדם לשטח אחסנה עורפי זה הינו 0.5. מקדם אקו' 0.5 לשטח זה הינו סביר להערכתי שכן מדובר בשטח אחסנה עורפי בקומה אשר לא קיימת לו גישה נוחה לפריקה וטעינה. תחת הנחה כי דמ"ש למסחר הינם כ- 62.5 ₪ למ"ר עיקרי, מקדם 0.5 מבטא דמ"ש של כ - 32 ₪ למ"ר, אשר סביר להערכתי ותואם לדמ"ש המתקבלים בבניין זה לשטחים בקומות גבוהות ללא נגישות, בדומה לשטח עורפי זה.

יצוין כי מדובר להבנתי מחוזי השכירות, בשני חוזי שכירות לאותו שטח, המהווה את קומת הקרקע העליונה בבניין הבנוי (ככל הנראה השוכר בשכירות מיום 15.12.2015 פינה את הנכס לפני תום תקופת השכירות).

מדובר במיקום זהה למבנה נשוא ההחלטה.

הוצאות הכשרת השימוש החורג למסחר חלים על המשכיר, לפיכך, דמ"ש בחוזי שכירות אלה מהווים דמ"ש לשימושי מסחר בבניין תעשייה ותיק, בדומה לנכס נשוא ההחלטה."

[17] הערת החת"מ: מדובר בחוזה דן דיל. החוזה הינו ל- 15 שנים החל מיום 01.01.2019 ועד ליום 01.01.2034. ניכר כי החל מיום 01.01.2024 יעלו דמ"ש ב- 3%, כל 4 שנות שכירות, קרי דמ"ש בשנת 2024-2025 של כ- 78,280 ₪ בנוסף להצמדת המחיר למדד, המשקף כ- 64.4 ₪ למ"ר לחודש במועד הקובע בעניינו. מדובר בחנות צרה וארוכה, בעלת ארך חזית רוחב שאינה אופטימלית, ברם בשטחים קטנים יותר.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

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

שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ח – 1965

<u>נתוני השוואה נוספים למסחר במצב החדש לאינדיקציה:</u>

כפי שפורט בהחלטתי לנכס מסחרי צמוד ממזרח, במבנה B סנטר, שבנוי בבניה קשיחה חדשה וטובה, הועברו לידי הסכמי השכירות בנכס מושא ההחלטה שניכר כי הינם חלקיים לגבי חלק מהנכס, ועיקרם כדלהלן, כפי שפורט בהחלטתי שם:

תקופת שכירות	תאריך	תיאור	דמ"ש חודשיים למ"ר	שטח מושכר	שטח ברוטו כולל 10%
10 שנים + 15 אופציה	28/03/2010	אושר עד	₪ 79.83	שטח יקבע לפי מדידה	5900 מ"ר ברוטו אקו'
6 שנים+ 5 אופציה	23/06/2016	קלית חממה	₪ 176.78	73 מ"ר	לא מצוין ברוטו או נטו
3 שנים+ 7 אופציה	06/11/2014	סמסונג	₪ 118.25	135 מ"ר	147 מ"ר
5 שנים + 5 אופציה	09/04/2014	ניצת הדובדבן	₪ 126.51	159 מ"ר	175 מ"ר
10 שנים	01/07/2015	יונידרס	₪ 132.80	159 מ"ר	175 מ"ר
1 שנים+ 1 אופציה	20/05/2021	למטייל	₪ 81.09	156 מ"ר	שטח לפי בקשה להיתר
3 שנים+ 3 אופציה	22/12/2021	תרבוטון מכשירי כתיבה	₪ 110.00	157 מ"ר	173 מ"ר
3 שנים+ 7 אופציה	07/01/2018	תיקון ומכירת אופניים ROSEN MEENTS	₪ 59.04	165 מ"ר	שטח לפי בקשה להיתר
1 שנים+ 2 אופציה	29.09.2015	וילוניקה	₪ 165.00	36 מ"ר	40 מ"ר
1 שנים+ 1 אופציה	01.12.2019	יעקב הנגר	₪ 108.25	75 מ"ר	82 מ"ר
1 שנים+ 2 אופציה	16/05/2019	קארו סוכנות רכב	₪ 96.90	140 מ"ר	154 מ"ר
1 שנים+ 1 אופציה	06/09/2017	א' ארונות	₪ 98	160 מ"ר	176 מ"ר
1 שנים+ 4 אופציה	02/06/2019	איקס מרקט ארונות/european comport	₪ 96.11	135 מ"ר	148.5 מ"ר
1 שנה	18/10/2018	נוריה ריהוט	₪ 92.84	102 מ"ר	112 מ"ר
3 שנים+ 4 אופציה	10/08/2020	אטרנו קרמיקה	₪ 84.70	461 מ"ר	507 מ"ר
2 שנים+ 2 אופציה	31/01/2019	אינדור רהיטים	₪ 67.38	653 מ"ר	718 מ"ר
5 שנים + 5 אופציה	17/06/2014	ארונות קיר דלקוב	₪ 130.20	144 מ"ר	158 מ"ר
5 שנים + 5 אופציה	15/12/2013	האופה מבגדד	₪ 101.34	912 מ"ר	
2 שנים	01/07/2019	מעבדת מחשבים Lab fix	₪ 170.71	35 מ"ר	38.5 מ"ר
1 שנה	21.02.2018	ואמוס רהיטים	₪ 44.57	235 מ"ר	שטח לפי בקשה להיתר
15 חודשים+ 3 שנים אופציה	22/05/2018	פוטון העיר	₪ 77.00	155 מ"ר	170 מ"ר
10 שנים	10/12/2014	מוצצים	**דמ"ש+מחזור מכירות - לא הועבר**		
	לא הועבר	ליווינג רום מילאנו רהיטים	**לא הועבר הסכם**		
3 שנים+ 5 אופציה	23/11/2014	בורגרים	₪ 220.61	100 מ"ר	110 מ"ר
	לא הועבר	עולם הקולנוע	**לא הועבר הסכם**		
	לא הועבר	הידרו סיסטמס	**לא הועבר הסכם**		
	לא הועבר	לוקאס תאורה	**לא הועבר הסכם**		
	לא הועבר	ריהוט HOMEFIX - לירוי	**לא הועבר הסכם**		

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

רלוונטיים גם הביאורים להסכמי השכירות, ויתר המפורט בהחלטה שם.

הממוצע המשוקלל לדמ"ש בהסכמי השכירות שלעיל וביחס לשטח המושכר וחלקו היחסי הינו כ-85 ₪ למ"ר נטו סחיר בממוצע.
ניכר כי מדובר במבנה מסחרי חדש יותר, בעל מיקום וחשיפה טובים יותר מהמקרקעין בענייננו ובחלקו בעל יחידות מסחר בשטחים קטנים יותר שמהווה מעין "פאוור סנטר" מסחרי.
על כן בהשוואה למקרקעין בענייננו נדרשת התאמה למיקום, בניה ומאפיינים ונתונים אלו לסבירות דמ"ש למסחר בסביבה.

<u>החלטות שמאים מכריעים:</u>

- בהחלטת הח"מ לנכס בגו"ח 6354/95 רחוב בן ציון גליס 32 הקודמת, למועד קובע 27.02.2020, המהווה מבנה תעשייה ותיק עורפי, נקבעו הערכים כדלהלן:
  דמ"ש חודשיים למ"ר תעשייה בסך של 47.5 ₪ למ"ר, שיעור היוון 7.5%.
  דמ"ש חודשיים למ"ר מסחר בסך של 62.5 ₪ למ"ר, שיעור היוון 7.2%.
  קרי ניכר פער של מעל 15 ₪ למ"ר עיקרי בין דמ"ש למסחר ותעשייה כאשר מתחשבים גם בהפרשי שערי ההיוון.
- **בהחלטת מר משה נדם** לנכס בגו"ח 6354/95 רחוב בן ציון גליס 32 הצמוד, לאותו נכס בו ערכתי את החלטתי לעיל, למועד קובע 24.03.2011, המהווה מבנה תעשייה ותיק עורפי, נקבעו הערכים כדלהלן:
  דמ"ש חודשיים למ"ר תעשייה בסך של 30 ₪ למ"ר בקומת קרקע, שיעור היוון 8.5%.
  דמ"ש חודשיים למ"ר מסחר בסך של 47 ₪ למ"ר בקומת קרקע, שיעור היוון 8.0%.
  קרי ניכר פער של מעל ל- 17 ₪ למ"ר אקו' בין דמ"ש למסחר ותעשייה כאשר מתחשבים גם בהפרשי שערי ההיוון.
- בהחלטת הגב' גבע בלטר לנכס בגו"ח 6354/94 רחוב בן ציון גליס 34 הסמוך, למועד קובע 11.04.2019, המהווה מבנה תעשייה ותיק, נקבעו הערכים כדלהלן:
  דמ"ש חודשיים למ"ר תעשייה בסך של 50 ₪ למ"ר, שיעור היוון 7.2%.
  דמ"ש חודשיים למ"ר מסחר בסך של 65 ₪ למ"ר, שיעור היוון 7.0%.
  קרי ניכר פער של כ- 15 ₪ למ"ר אקו' בין דמ"ש למסחר ותעשייה.
  יודגש כי השמאית המכריעה נקטה בתחשיב בשטח של 1,000 מ"ר למסחר בלבד וללא שטח המחסן העורפי, ברם יודגש כי לפי הבקשה להיתר בניה ושטח האחסנה לא היה כלול בשימוש החורג.
- בהחלטת מר אלדד חיימי לנכס בגו"ח 6354/57 רחוב צבי ברגמן 10, למועד קובע 03.02.2022, המהווה מבנה תעשייה יחסית ותיק במיקום מסחרי פנימי יחסית, נקבעו הערכים כדלהלן (תוך אימוץ גובה ההשבחה של המשיבה):
  דמ"ש חודשיים למ"ר תעשייה בסך של 50 ₪ למ"ר, שיעור היוון 6.9%.
  דמ"ש חודשיים למ"ר מסחר בסך של 65 ₪ למ"ר, שיעור היוון 6.9%.
  קרי ניכר פער של כ- 15 ₪ למ"ר אקו' בין דמ"ש למסחר ותעשייה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- בהחלטת מר אבישי זיו לנכס בגו"ח 6356/63 רחוב חיים גרינברג, למועד קובע 27.07.2017, נקבעו הערכים כדלהלן:

דמ"ש חודשיים למ"ר תעשייה - דמ"ש של 39 ₪ למ"ר אקו' לתעשייה ובהתאמה לשימושים בתכנית 2000/ח דמ"ש של 51 ₪ למ"ר אקו' לחודש, ותוך התאמה למועד קובע **סה"כ 60 ₪ למ"ר אקו' לחודש.**
דמ"ש חודשיים למ"ר מסחר – לפי חוזה שכירות (מיום 14.12.2015), להפעלת מרכול יינות ביתן דמ"ש של 82 ₪ למ"ר אקו' לחודש:

> דמ"ש למסחר:
> אני סבור כי חוזה השכירות בנכס הנדון (170,000 ש"ח לחודש) מהווה את נתון השווי הטוב ביותר לצורך אומדן השווי למסחר (מרכול). לאור כך אנתח את החוזה האמור, כלהלן:
>
> שטח מבונה אקו' במבנה הנדון:

מהות	שטח	מקדם	סה"כ מ"ר אקו'
עיקרי - קומת קרקע	1,685.85 מ"ר	1.0	1,685.85 מ"ר אקו'
עיקרי - קומה א'	57.24 מ"ר	0.5	28.62 מ"ר אקו'
שרות - קומת קרקע	399.17 מ"ר	0.5	199.585 מ"ר אקו'
שרות - קומה א'	525.64 מ"ר	0.3	157.692 מ"ר אקו'
שרות - קומה ב'	19.65 מ"ר	0.1	1.965 מ"ר אקו'
שרות - קומת מרתף	32.15 מ"ר	0.1	3.215 מ"ר אקו'
סה"כ (במעוגל)			**2,077 מ"ר אקו'**

> לאור האמור, דמ"ש ראויים למסחר הינם בגבולות של 82 ש"ח למ"ר מבונה אקו'[22] לחודש.

קרי ניכר שפער של כ- 22 ₪ למ"ר אקו' בין דמ"ש למסחר ותעשייה.

השמאי מציין ומנתח גם את החלטת מר גיל הרצברג בגוש 6335/783 רח' הרב פינטו למועד קובע 22.01.2010, שם נקבעו דמ"ש של 70 ₪ למ"ר אקו' (80 ₪ למ"ר עיקרי) למסחר ודמ"ש לתעשייה בסך של 39 ₪ למ"ר אקו' (40-45 ₪ למ"ר עיקרי) ותוך התאמה לשימושים של תכנית פת/2000ח' - 51 ₪ למ"ר קרקע מבונה אקו'.

קרי ניכר שפער של כ- 19 ₪ למ"ר אקו' בין דמ"ש למסחר ותעשייה.

<u>סיכום ערכי שווי:</u>

בבחינת מכלול הנתונים שלעיל לרבות דמ"ש במקרקעין בעניינו למסחר עם תשלום היטל השבחה ע"י השוכר, לרבות דמ"ש מהסביבה הקרובה בהתאמות הנדרשות, דמ"ש ראויים בסביבה לתעשייה על כלל השימושים המותרים שבחלקם הינם סמי-מסחריים ובהתאמה למקרקעין בעניינו על כלל מאפייניו לרבות היקף השטחים שבו וסוג הבניה, וכן החלטות שמאים מכריעים ומידע מגורמי תיווך המעורים בסביבה, אני סבור כי ראוי לאמוד את דמ"ש בשני מצבי התכנון, כדלהלן:

- **דמ"ש לשטחי מסחר בממוצע במצב החדש בעניינו הינם סביב כ- 62.5 ₪ בצד הזהיר למ"ר סחיר אקו'.**
- **דמ"ש לשטחי תעשייה על כלל השימושים שהותרו במצב הקודם[18] ובהתבסס על מאפייני המבנה ומצבו הפיזי וסוג הבניה, הינם בצד הזהיר כנדרש סביב כ- 49 ₪ למ"ר סחיר ממוצע אקו' מגלם חצר[19].**

[18] ולאור השימושים המותרים בין היתר גם בתכנית פת/2000/10 ותכנית פת/2000/ח' וכן חנויות מפעל בחלקם.

[19] ייתכן שחלק מהשימושים יהיו בעלי דמ"ש גבוהים יותר וחלקם נמוכים יותר, ברם מדובר בערך ממוצע לנכס בשטח נרחב.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

על כן, מצאתי כי ראוי לאמוד פער בדמ"ש בין מצב קודם למצב חדש, של 13.5 ₪ למ"ר אקו', כסביר ומקובל וזהיר ותואם בקירוב להחלטות שמאים מכריעים בסביבה בהתאמות נדרשות, וראוי לאמץ אותו במקרה בענייננו.

לא מצאתי לנכון לקבל את טענת שמאי המבקשת כי דמ"ש לשימושי תעשייה לרבות שימוש בחצר הינם דומים בקירוב לדמ"ש לשימושי מסחר בסביבה, וכי מדובר בבחירה סובייקטיבית, כפי שנובע מתחשיביו.
גם השוכר הקודם וגם השוכר הנוכחי מבקשים לקבל היתר לשימוש חורג מתעשייה למסחר ולהאריכו לתקופות ארוכות.
אילו דמ"ש לשימושי תעשייה היו גבוהים מדמ"ש לשימושי מסחר לא היה כל היגיון בבקשה לשימוש חורג ובקשות קודמות בסביבה.
נכסים רבים בסביבה הקרובה מבקשים לקבל היתר לשימוש חורג מתעשייה למסחר שאינו מותר בתב"ע החלה, לרבות בהחלטת הגב' גבע בלטר, החלטת החת"מ למבנה צמוד ממזרח B סנטר, ותואם למידע שנמסר מגורמי תיווך המעורים בשוק המקומי ויתר החלטות שמאים מכריעים.

יצוין כי ביחס להחלטת החת"מ לנכס צמוד ממזרח B סנטר, ברחוב גליס 30 פתח תקווה, לערכי שווי מצב קודם (72.5 ₪ למ"ר) וחדש (85 ₪ למ"ר) אשר חושב ביחס לכלל השטחים, עיקרי ושירות אחסנה, זה נערך בהתבסס על חלוקת הנכס ליחידות קטנות זאת בהתאמה לדמ"ש במקרקעין עצמם במצב החדש שהובאו בחשבון בתחשיב, בהתאם למאפייני המבנה שהינו מבנה חדש יחסית שהוקם לפי היתר מיום 15.03.2012 בבניה קשיחה, אשר יכול להתאים ליותר שימושים לפי התכניות החלות, למגרש פינתי שמאופיין בנגישות תחבורתית ולפריקה וטעינה נוחה ממס' כיוונים, בו קיימות 2 קומות קרקע לאור שיפוע הקרקע עם נגישות תחבורתית נוחה לשימושי תעשייה ומאפיינים ייחודיים נוספים.
יודגש כי בהחלטה שם בתחשיב ההשבחה התקבלה השבחה לפי חישוב של 12.5 ₪ פער בדמ"ש בין מצב קודם למצב חדש, זאת ביחס לכלל השטחים הסחירים, עיקרי ושירות לאחסנה.
להערכתי יהיה זה מעוות לאמץ את ערכי השווי שנקבעו לשימוש תעשייה במצב הקודם על כלל שימושה בהחלטה זו ביחס למבנה זה והשלכה למקרקעין בענייננו זאת כאשר במצב החדש לא מאמצים את דמ"ש לשימושי מסחר ממוצעים שם, אלא נצמדים לדמ"ש במקרקעין מושא ההחלטה בענייננו.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

5. <u>שיעור ההיוון לשימושים במצב החדש אל מול המצב הקודם:</u>

שמאי המשיבה טען לשיעור היוון של 6.5% במצב הקודם לתעשייה ו- 7.0% שיעור היוון למסחר במצב החדש.
שמאי המבקשת מאידך נקט בשיעור היוון זהה לשני מצבי התכנון של 7.5%.

בחנתי את "סקירת שיעורי התשואה בנדל"ן העיסקי מחצית שניה לשנת 2022 - מחצית ראשונה לשנת 2024", מיום 17.02.2025, של השמאי הממשלתי הראשי.
מהמסמך עולה כי שיעורי התשואה למחצית הראשונה של שנת 2024, הינם:

למסחר – 7.0%.

לתעשייה ולוגיסטיקה – 6.5%.

על כן, התרשמתי כי ראוי בצד הזהיר לאמץ את עמדת שמאי המשיבה שהינה סבירה וזהירה.

6. <u>הפחתת עלויות התאמה ועלויות השבה:</u>

הצדדים אינם חלוקים בעניינו כי אין להביא בחשבון את עלויות ההתאמה לתחילת השימוש החורג מתעשייה למסחר ולא עלויות השבה ממסחר לתעשייה בסוף השימוש החורג.

מצאתי לנכון לקבל הסכמות הצדדים בעניין זה שאין להביא בחשבון ולהפחית את העלויות מעבר לדמ"ש לכל שימוש.

להבדיל מעלויות התאמה הנדרשות להערכתי משינוי ממבנה תעשייה למסחר כאשר זה אינו נבנה לשימוש מסחרי מראש, הכוללות שיפוץ והתאמה לשימוש מסחרי המאופיין ברמת גמר גבוהה יותר, לא כך הדבר בעלויות בכיוון ההפוך.
סביר להניח כי רמת הגמר בנכס נשוא ההחלטה כיום בשימושי מסחר הינו עדיף על רמת הגמר שהייתה בו במצב הקודם בשימוש תעשייה.
אוסיף ואציין בעניין זה את פס"ד בש"א (ת"א) 166220/06 אירופה ישראל בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א יפו, שם דחה ביהמ"ש את טענת העוררים, כי יש להפחית מההשבחה עלויות השבה.
להלן עיקרי הדברים שהוצג בפסק הדין:

"ממילא, אין לבית המשפט, וכך אף לשמאי המכריע, את היכולת לחזות את העתיד. סביר להניח, לאור ההשקעות הרבות בעלויות ההתאמה, כי המערערת תבקש להמשיך את תקופת השימוש החורג. בהעדר כל נימוק סביר אחר שניתן לצפותו כיום, ההנחה היא כי אם אושר השימוש החורג המבוקש, לא תהיה כל מניעה להאריך את תקופתו, שאז, כאמור, תקוזז יתרת עלויות ההתאמה מההשבחה הנובעת מהתקופה הנוספת.

***אף אין כל בטחון בידנו כי המערערת תשקיע מכיסה הוצאות נוספות להשבת המצב לקדמותו, לאחר סיום תקופת השימוש החורג.** כאמור, סביר יותר להניח כי תבקש, ותקבל, הארכת תקופת השימוש. במקרה שכזה אם ינוכו היום הוצאות השבת המצב לקדמותו, התעשרה המערערת שלא כדין, ומכל מקום לא תהיה למשיבה כל דרך לנסות ולגבות חזרה את הניכוי המבוקש בפרק זה שבערעור."*

אציין שוב, כי הנכס במצבו עוד טרם אישור השימוש החורג למסחר, אינו מונע שימוש לתעשייה עם שימושיה בתכניות החלות בעתיד.
לפיכך, לא יופחתו מההשבחה עלויות השבה.
הנ"ל תואם גם להערכת הגב' גבע בלטר לחלקה סמוכה, בגו"ח 6354/94, רחוב גליס 34 מיום 26.07.2020.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

7. **<u>קיזוז אגרות בניה מההשבחה:</u>**

שמאי המבקשת טוען כי יש להפחית 78,760 ₪ בגין אגרות בניה בגין השימוש החורג (לפי חישוב של 37.65 ₪ למ"ר ל- 2,000 מ"ר ראשונים ו- 1.4 ₪ למ"ר ל- 2,471.45 מ"ר נוספים).

בחנתי את טענות שמאי המבקשת ואני סבור כי ראוי לקבל את עמדתו בעניין זה.
ברע"א 147/14 בעניין הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ (מיום 31.12.2014), נקבע כי אין להביא בחשבון הוצאות שהוציא בעל המקרקעין ליצירת המצב החדש (קרי שהוצאו לפני אישור התכנית, ההקלה או השימוש החורג).
נקבע, מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה ניתן, בהתאם לנסיבות העניין, לקחת אותן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה.
לעומת זאת, כל חיוב או הוצאה אחרת שהם <u>חיצוניים לתכנית</u> ושאין בהם כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין, לא יילקחו בחשבון בעת עריכת השומה.

גם בבר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אורלי בורשטיין, מיום 22.03.2021, נקבע כי יש לקחת בחשבון, במסגרת שומת היטל ההשבחה את ההוצאה על תשלום בגין "קרן חניה" (תשלום להקמת מקומות חניה בקרבת מקום לנכס לגביו הוגשה תכנית בניה, חלף בניית מקומות חנייה בנכס עצמו). זאת, למרות שלכאורה קרן החניה מהווה הוצאה חיצונית לתכנית, מאחר שיש לה השפעה ממשית על שווי הנכס במצב החדש:
"אשר להוצאות אותן יש להביא בחשבון במסגרת חישוב שווי ההשבחה כתוצאה מהפעולה התכנונית, כבר נפסק כי מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה, ניתן, לפי נסיבות העניין, לקחתן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה. לעומת זאת, כל חיוב או הוצאה אחרת החיצוניים לתכנית ושאין בהם כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין ככאלה, לא יילקחו בחשבון בעת עריכת השומה מקום שאין הוראות מתאימות בדין המאפשרות זאת."

יצוין כי גם בהתאם לפרוטוקול ישיבת ועדת הערר בתיק פת/8061/1220, מיום 28.12.2021, שהועבר לידי משמאי המבקשת, ניכר כי שם מפרט עו"ד איל תיאודור שרון, יו"ר הוועדה ביחס לקיזוז האגרות:
"מה אומר ביהמ"ש בעניין אברמוביץ, קונה סביר קונה את הקרקע אחרי אישור התוכנית, לא מעניין אותו אם ניתן כתב שיפוי או שלא, זו הוצאה שאינה רלוונטית מבחינתו ולא משפיעה על השווי. קח לדוגמא שני מגרשים זהים תכנונית, באחד הוגש כתב שיפוי ובשני לא, לשניהם יהיה שווי שוק זהה. לעומת זאת בשימוש חורג המצב אחר. שני מגרשים זהים תכנונית רק שבאחד ניתנה החלטת ועדה לאשר שימוש חורג ולא שולמו אגרות, ובשני ניתנה אותה החלטה וכן שולמו האגרות. על איזה מגרש תשלם יותר כסף? עזוב את השאלה כמה שולם בפועל, אני שואל ברמה העקרונית, האם לא יהיה הבדל במחיר שישלם הקונה הסביר? נדמה לי שברור שכן, ולכן גם שווי השוק שונה."
ניכר כי אכן התיק נסגרת בדרך של הסכם פשרה ולא בהחלטה מנומקת בעניין זה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

על כן, אני סבור כי יש להתחשב באגרות הבניה שכן אלו משולמות ברובן לאחר המועד הקובע ולצורך קבלת היתר הבניה ולשם הוצאת ההשבחה מן הכוח אל הפועל.

אין זה חריג כי גם באמידת ההשבחה למגרש ריק מתחשבים בעלויות בניה ישירות ועקיפות שחלק מעלויות הבניה העקיפות מהוות אגרות והיטלים.

יצוין כי לא הוצגה בפני דרישת תשלום בגין אגרות הבניה.

אכן ניכר כי אגרת בניה לשימוש חורג הינו כ- 37.65 ₪ למ"ר[20].

שמאי המבקשת טען לעלות מופחתת לאגרת הבניה מעל 2,000 מ"ר, כאשר לגרסתו סך האגרות 78,760 ₪ אגרות בניה לשימוש חורג.

בהיעדר תימוכין אחרים, ולאור טענת שמאי המבקשת המנומקת בעניין זה, אני סבור כי ניתן לאמץ את היקף הפחתת העלויות בהם נקט.

[20] מבירור בתעריפי האגרה באתר הוועדה המקומית וכן באתר מנהל התכנון.

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

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

8. תחשיב ההשבחה:

לאור כל המפורט לעיל, תחשיב ההשבחה הסופי, כדלהלן:

ההשבחה וההיטל בגין שימוש חורג מתעשייה למסחר	
מצב קודם	
מס' שנים	3.1644
דמ"ש חודשיים למ"ר בייעוד תעשייה במצב הקודם	₪ 49.0
שטח נשוא השימוש החורג במ"ר	3799.139
דמ"ש חודשיים	₪ 186,158
שכ"ד שנתי	₪ 2,233,894
מקדם היוון לתקופת השימוש (N=3.164, I=6.5%)	2.780
מתקבל שווי במצב הקודם	**₪ 6,209,421**
מצב חדש	
מס' שנים	3.1644
דמ"ש חודשיים למ"ר בייעוד למסחר במצב החדש	₪ 62.5
שטח נשוא השימוש החורג במ"ר	3799.139
דמ"ש חודשיים	₪ 237,446
שכ"ד שנתי	₪ 2,849,354
מקדם היוון לתקופת השימוש (N=3.164, I=7.0%)	2.753
מתקבל שווי במצב החדש	**₪ 7,845,113**
השבחה גולמית	**₪ 1,635,700**
בקיזוז אגרות בניה מההשבחה	**-₪ 78,760**
ההשבחה	**₪ 1,557,000**
היטל השבחה (50%)	**₪ 778,500**

ביאור:

כאמור שטח אקו' מושא המימוש החורג מהווה את כלל השטח המבוקש כאשר השטחים לבניה בקומת הקרקע במקדם אקו' 1, מקלט במקדם אקו' 0.6, ומקדם לשטח עיקרי בגלריה הינו במקדם אקו' 0.5.
הנ"ל תואם גם לאמור בהחלטת מר אבישי זיו לנכס בגו"ח 6356/63 רחוב חיים גרינברג, למועד קובע 27.07.2017, לניתוח חוזים בעמוד 29 בשומת הגב' אוולין דודזון שמאמה מיום 04.03.2025, בגוש 6354, חלק מחלקות 54-56 (גם בהחלטה זו נקבע שווי גבוה יותר למסחר לעומת תעשייה) ויתר החלטות שמאים מכריעים ומוקבלות שמאיות[21].

[21] גם בהצעה להשכרת מבנה תעשייה צוין כי דמ"ש בגלריה לפי 50%:

> בניין חדש בשלבי סיום הערכה נוב' , דצמ' 2025. בראשותי מספר מבנים מבגדלים שונים מ 270 מ"ר + גלריה 102 מ"ר + 3 חניות , הגעה עד למבנה עם משאית 20 פיט. בנוסף מבנה 942 מ"ר + גלריה 368 מ"ר +חצר מקורה 362 מ"ר + ממ"מ 32 מ"ר סה"כ כ- 1710 מ"ר , מחיר 65ש"ח גלריה 50%

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

13. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כגוש: 6354, חלקה: 95 [בחלק], רחוב בן ציון גליס 32, אזור התעשייה סגולה, פתח תקווה, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20240820, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
אישור שימוש חורג	20.02.2025	₪ 1,557,000	₪ 778,500

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או קבלת היתר] 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 השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

14. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין מושא החלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 31.07.2025.

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

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



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

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net