א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך	:	05.07.2020
מס' מינוי	:	667-2020
מספרנו	:	7029/20.01

״שומה מכרעת להיטל השבחה״

חלקה 189 בגוש 3945

רחוב רוטשילד 62, פינת רחוב התקווה 2

ראשון לציון

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

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

תאריך	:	05.07.2020
מס' מינוי	:	667-2020
מספרנו	:	7029/20.01

לכבוד,
<u>אלרם השקעות כחול לבן בע"מ ואח'</u> "המבקשות"
ע"י גב' תמרה דביר, שמאית מקרקעין
tmrdv24@walla.co.il

לכבוד,
<u>הועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון</u> "המשיבה"
ע"י מר שגיא כץ, שמאי מקרקעין
saggi@akatz.co.il

ג.א.נ.,

הנדון: <u>"שומה מכרעת להיטל השבחה"</u>
<u>חלקה 189 בגוש 3945</u>
<u>רחוב רוטשילד 62, פינת רחוב התקווה 2, ראשון לציון</u>

1. <u>רקע כללי</u>

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

<u>הוצגו בפני:</u>

- מטעם המבקשות: מסמכים ע"פ ס' 4(א)(2) לתקנות סדרי הדין[1].
- מטעם המשיבה: מסמך תגובה ע"פ ס' 5 לתקנות סדרי הדין.

בנסיבות המצב ולאחר שקיבלתי את הסכמת הצדדים, החלטתי בתאריך 30.04.2020 לבטל את הדיון במינוי הנדון, וכחלף לדיון לאפשר לצדדים להעביר את טענותיהם בכתב בהתאם לסדר שמיעת הצדדים בדיון ע"פ סע' 11 לתקנות סדרי הדין.
בתאריך 05.05.2020 התקבלה התייחסות מטעם המבקשות לתגובת המשיבה.
בתאריך 11.05.2020 התקבלה התייחסות מטעם המשיבה למסמך הנ"ל.
בתאריך 18.05.2020 התקבלה התייחסות נוספת מטעם המבקשות.
בתאריך 16.06.2020 ביקשתי משמאית המבקשות להציג מסמכים משלימים (חוזי שכירות בנכס הנדון), אלו הועברו בתאריכים 22.06.2020 ו- 25.06.2020.

<u>להלן שומתי המכרעת:</u>

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

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

2. <u>מטרת השומה</u>

אומדן ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור הארכת שימוש חורג ממבנה משרדים לבית אוכל לתקופה של 5 שנים, כתוצאה ממימוש זכויות בנכס הנדון, בדרך של היתר בניה.

3. <u>המועד הקובע</u>

מהות	מועד אישור השימוש החורג	המועד הקובע
שימוש חורג ממבנה משרדים לבית אוכל לתקופה של 5 שנים	17.11.2019	17.11.2019

4. <u>ביקור בנכס</u>

בתאריך 17.05.2020 נערך ביקור בנכס ע"י החת"מ.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש : 3945.
חלק מחלקות : 189.
שטח החלקה הרשום : 617 מ"ר.
מהות הנכס : חלקה עליה בנוי מבנה חד קומתי מעל קומת מרתף חלקית.
מיקום : רחוב רוטשילד 62, פינת רחוב התקווה 2, ראשון לציון.

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

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

- נשוא השומה מהווה את חלקה 189 בגוש 3945 עליה בנוי מבנה חד קומתי מעל קומת מרתף חלקית, הממוקמת ברחוב רוטשילד 62, פינת רחוב התקווה 2, בשכונת כצנלסון בעיר ראשון לציון (להלן "הנכס").
- שכונת כצנלסון ממוקמת במרכז העיר ומהווה חלק מהאזור הוותיק בעיר המאופיין בעירוב שימושים למגורים, מסחר, משרדים ומבני ציבור. השכונה תחומה ע"י שדרות מנחם בגין מצפון, כביש מס' 4 ממערב, הרחובות ההסתדרות ו- רוטשילד מדרום ורחוב ז'בוטינסקי ממזרח.
- רחוב רוטשילד הינו רחוב דו סטרי ומהווה את הרחוב המסחרי הראשי של העיר ראשון לציון, הרחוב חוצה את האזור הוותיק של העיר ממערב למזרח.
- רחוב התקווה הינו רחוב דו סטרי קטן יחסית המחבר בין רחוב רוטשילד מדרום לבין רחוב כצנלסון מצפון.
- הנכס הנדון מצוי מעברו הצפוני בחלקו האמצעי לערך של רחוב רוטשילד ומעברו המזרחי בחלקו הדרומי של רחוב התקווה.
- רחוב רוטשילד, בקטע הנדון, מאופיין בעיקרו בבנייני מגורים ותיקים בבניה רוויה בני 3-4 קומות רובם מעל קומת קרקע מסחרית, וחלקם מעל קומת עמודים מפולשת, במבני מסחר ומבני ציבור.
- ממזרח לנכס מצוי מתחם ציבורי הכולל, בין היתר, אולם ספורט ותיק ובניין מועצת הפועלים בעיר.
- הפיתוח הסביבתי מלא.

<u>תיאור חלקה 189 בגוש 3945:</u>

- שטח החלקה הרשום הינו 617 מ"ר וצורתה דמוית טרפז.
- החלקה פינתית, בעלת חזית דרומית באורך של כ- 20.5 מ' לרחוב רוטשילד וחזית מערבית באורך של כ- 30 מ' לרחוב התקווה.
- על החלקה בנוי מבנה חד קומתי מעל קומת מרתף חלקית.

<u>תיאור המבנה:</u>

- מדובר על מבנה ותיק הבנוי מבניה קשיחה, גג שטוח מבטון.
- בעת הביקור בנכס נמצא כי המבנה מחולק ל- 3 חלקים.
- החלק המזרחי בשטח של כ- 34 מ"ר שימש בעבר כמסעדת OSHI OSHI. בחזית מצויה מרפסת ישיבה סגורה בשטח של כ- 22.5 מ"ר. בעת הביקור בנכס נמצא כי שטח זה ריק ופנוי (לא מושכר).

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

- החלק המרכזי בשטח של כ- 39 מ"ר שימש בעבר כחנות גלידות "דולצה דה לצ'ה"[2]. בחזית מצויה מרפסת ישיבה סגורה בשטח של כ- 22.5 מ"ר. בעת הביקור בנכס נמצא כי שטח זה ריק ופנוי (לא מושכר).
- החלק המערבי בשטח של כ- 155 מ"ר משמש כמסעדת "פאו וואו פינת אוכל רחוב". הגישה לקומת המרתף בשטח של כ- 110 מ"ר הינה מחלק זה בלבד. בחזית הקדמית הפונה לרחוב רוטשילד והמערבית הפונה לרחוב התקווה מצויה מרפסת ישיבה (חלקה עם קונסטרוקציית מתכת לסגירה) בשטח כולל של כ- 115 מ"ר.
- המבנה גבוה במעט ממפלס רחוב שדרות רוטשילד וגבוה במעל 0.5 מ' ממפלס רחוב התקווה (אין גישה למבקרים/סועדים מרחוב התקווה).

7. מצב משפטי

מהעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 15.06.2020 עולים, בין היתר, עיקרי פרטים אלה:

גוש: 3945 חלקה: 189 שטח רשום: 617 מ"ר

בעלויות:

אלרם השקעות כחול לבן (2004) בע"מ	החלק בנכס: 667/1000
כהן פליקס חברה לבניין ופיתוח בע"מ	החלק בנכס: 333/1000

הערות:

- בתאריך 25.07.2012 נרשמה הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7 לטובת עיריית ראשון לציון. הערות: ראה י.פ. מס' 6429 מיום 10.06.2012 עמודים 4600-4601. על חלק מהחלקה.
- בתאריך 25.07.2012 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ. על כל הבעלים.

[2] בהתאם לתמונות ישנות של המבנה.

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

8. <u>מצב התכנון והרישוי</u>

8.1. <u>מצב קודם</u>

<u>תכניות בניין עיר</u>[3]

א. תכנית רצ/189:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1530 בתאריך 05.06.1969
מטרת התכנית הינה הרחבת הרחוב ושינוי קו הבניין.
ע"פ תשריט התכנית, רצועת קרקע בחזית רחוב רוטשילד סווגה בייעוד "דרך חדשה".
קו הבניין לרחוב רוטשילד הינו 0.

ב. תכנית מס' רצ/1/1:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1646 בתאריך 30.07.1970.
ע"פ תשריט התכנית הקרקע הנדונה מסווגת באזור מגורים ד'.
<u>להלן עיקרי זכויות ומגבלות בניה באזור מגורים ד':</u>

שטח מגרש מזערי	:	750 מ"ר.
אחוז בניה מותר בקומה	:	30%
תיאור הבניין	:	165% בכל הקומות.
חזית מינימאלית	:	20 מ'.
דרישות מיוחדות והערות	:	קומת קרקע מפולשת.

<u>כן נקבעו עיקרי הדברים הבאים:</u>

- חישוב שטח בנין לצורך קביעת אחוזי בניה מותרים יכלול שטח בניה כולל קירות חוץ ופנים, המרפסות עד עומק של 2.2 מ' לא תכללנה בחישוב השטח הנ"ל.
- אין הגבלה לאורך המרפסת, ובתנאי ששטח כל המרפסות הפתוחות הנ"ל, לא יעלה על 25% משטח הבניה המותר.
- לא נכללים בחישוב השטח חדרי מדרגות, מקלטים, ביתן סניטרי.

ג. תכנית רצ/8/129:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1722 בתאריך 20.05.1971.
מטרת התכנית הינה הרחבת דרכים.
ע"פ תשריט התכנית, רצועת קרקע צרה מהחלקה הפונה בחזית לרחוב התקווה סווגה ביעוד "דרך חדשה". קו הבניין לרחוב התקווה הינו 4 מ'.

[3] הובאו בחשבון התכניות הרלוונטיות לשומה מכרעת זו.

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

ד. תכנית מס' רצ/1/1/ג:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2461 בתאריך 10.08.1978.
מדובר על תכנית תקנונית המשנה את הוראות תכנית המתאר רצ/1/1.
מטרתה התכנית הינה קביעת תנאים והוראות חדשות באזורי המגורים השונים ובאזורי המסחר.
<u>עיקרי זכויות ומגבלות בניה באזור מגורים ד' בשטח מגרש של 450 מ"ר - 1,000 מ"ר בכל העיר[4]:</u>

אחוז בניה מותר בקומה	:	34.5%.
אחוז בניה בכל הקומות	:	137.5%.
מס' יח"ד מירבי למגרש	:	8.
מספר קומות	:	ע + 4 קומות.
חזית מינימאלית	:	18 מ'.

ה. תכנית מפורטת מס' רצ/1/11:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2876 בתאריך 23.12.1982.
בין מטרות התכנית, קביעת והסדרת זכויות בניה באזורים השונים.
ע"פ תשריט התכנית יעוד החלקה משתנה ל"שטח למוסד" עם סימון לשטח לתכנון עתידי.
כמו כן בחזית החלקה לרחוב התקווה מסומנת רצועת קרקע צרה כדרך מוצעת/הרחבה מוצעת של דרך.
הוראות הבניה הינם לפי תכניות רצ/1/1 ו- רצ/1/1/ג' ותיקוניה.

ו. תכנית מס' רצ/1/1/יג':

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5280 בתאריך 09.03.2004.
מטרת התכנית הינה קביעת שטחי שירות מרביים לייעודי הקרקע השונים בעיר.
ע"פ הוראות התכנית נקבע, בין היתר, כי לייעודי הקרקע השונים ייקבעו שטחי השירות ע"פ טבלת הזכויות המצורפת לתכנית, בכפוף לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.
שטחי השירות שנקבעו למבני ציבור הינם, כלהלן:

[4] ע"פ הזכויות שנקבעו למגרשים ביעוד אזור מגורים ג' בשטח מגרש 450 מ"ר - 620 מ"ר.

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

שטחי שירות מעל פני הקרקע:
עד 20% לקומה ולא יותר מ- 60%.
שימושים: ממ"ק, מחסן, שירותים, חדר שומר, מעברים, מתקנים טכניים על הגג.
שטחי שירות מתחת לפני הקרקע:
עד 80% תכסית לקומה.
שימושים: חניה ומתקנים טכניים.

ז. **תכנית מתאר מס' רצ/מק/1/1/יא'/1:**
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5715 מיום 10.09.2007.
התכנית קובעת כי במגרשים מדרוניים ניתן לאשר מרתף חניה כקומה מפולשת באישור מהנדס העיר.

ח. **תכנית מפורטת מס' רצ/2/36/1/1 - הצבת סוככים לבתי אוכל:**
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6404 בתאריך 24.04.2012.
התכנית קובעת הוראות ותנאים על מנת לאפשר הצבת סוככים עונתיים לקירוי קל זמני ופריק, וקביעת דפנות לחללים באמצעים פריקים להגנת היושבים בשולחנות שהוצבו בהיתר רישוי עסקים לפני בית אוכל ברחבי העיר.

ט. **תכנית מס' רצ/2030 - תכנית מתאר מקומית ראשון לציון:**
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7531 בתאריך 26.06.2017.
מטרות התכנית:
- התווית מסגרת תכנונית כוללת להבטחת איכות חיים עירונית לכלל תושבי העיר תוך ניצול יתרונות מיקומה במרחב המטרופוליני של תל- אביב.
- העצמת מעמדה הכלכלי של העיר בתחום התעסוקה על ידי הגדלת מספר מקומות העבודה תוך ריכוז מאמץ למשיכת תעסוקה מתקדמת לעיר.
- איחוד הרקמות העירוניות השונות לעיר אחת השוכנת לחוף הים, וחיבורה לים, תוך הגדרת תפקידן ברמה הכלל עירונית ופיתוחן תוך ניצול יתרונותיהן היחסיים.
- יצירת יחס נכון בין שטחים בנויים ושטחים פתוחים תוך שמירה על ערכי טבע, פיתוח עירוני, נוף וטופוגרפיה המיוחדים לעיר .
- קביעת מדיניות לשימור מתחמים ואתרים מחד גיסא ואפשרות התחדשות ופיתוח מאידך גיסא.
- פיתוח מושכל של מערך הדרכים והתחבורה באופן התומך בפיתוח האורבני תוך העדפת התחבורה הציבורית ואמצעי תחבורה חילופיים.

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

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

תאריך	:	05.07.2020
מס' מינוי	:	667-2020
מספרנו	:	7029/20.01

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

- קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות שמכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה.
- יצירת כלים לפיתוח שטחי תעסוקה קיימים ויעוד שטחי תעסוקה חדשים במטרה להגדיל את מספר המועסקים בעיר.
- הגדרת כלים תכנוניים לחיזוק המרכז ההיסטורי להפיכתו למוקד משיכה ופעילות מרכזית בעיר.
- יצירת תהליכים שיחזקו את הרכב האוכלוסייה המגוון תוך כדי דאגה לצרכי האוכלוסייה החלשה בעיר ולאוכלוסייה צעירה המבקשת למצוא מגורים בעיר.
- הגברת יעילות ניצול הקרקע ויצירת עתודות קרקע זמינות לבניה למגורים ולהתחדשות עירונית בהתאם לצפי האוכלוסייה שבבסיס התכנית.
- קביעת תבנית הבניה בעיר לרבות הגדרת אזורים לבניה לגובה וקביעת הוראות לאישור תכניות מפורטות לבניה לגובה.
- הגדרת כלים תכנוניים להתחדשות עירונית בשכונות העיר הוותיקות ובעיקר במרכז ובמזרח העיר ובאזורי תעסוקה.
- יצירת מערכת שטחים ציבוריים פתוחים עשירה ומגוונת בכלל שטח העיר.
- הגדרה והטמעה של אתרי טבע עירוני בעיר וקביעת הוראות מיוחדות שיבטיחו אי פגיעה בהם.
- קביעת עקרונות לפיתוח בר-קיימא ועקרונות לבניה ירוקה.
- קביעת מתחמים לשימור והוראות להכנת תכניות הכוללות מרכיבי שימור.

<u>יחס לתכניות אחרות:</u>

- אין בהוראות תכנית זו כדי לפגוע בתקפן של תכניות מאושרות לרבות הוראות שימור בהן, אלא אם נאמר במפורש אחרת בתכנית זו.
- במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות של התכניות המאושרות יחולו ההוראות של התכניות המאושרות , אלא אם נקבע אחרת בתכנית זו.
- תכנית שהופקדה וכן תכנית שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאית הועדה המחוזית לאשרה או להפקידה (בהתאמה), אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו ובלבד שקיימה בה דיון נוסף ונימקה את החלטתה.
- אין בהוראות תכנית זו כדי לפגוע באפשרות למתן היתר בניה מכוח הוראותיהם של תכניות מאושרות כל עוד הן עומדות בתקפן.

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

- תכנית שתאושר על מתחם תכנון הכלול בתכנית זו ואשר כוללת הוראות המוסיפות זכויות או מקלה על מגבלות הנובעות מתכניות מאושרות, תכלול בין הוראותיה הוראה המבטלת את כל הזכויות הנובעות מכל התכניות המאושרות.
- בכל תכנית חדשה המוגשת בהתאם לתכנית זו תקבע הוראה כדלקמן: הוראות תכניות רצ/1/1 המאושרת, על תיקוניה, ככל שהן חלות בנוגע לתחום תכנית זו, בין במישרין ובין מכוח הפניה של תכניות מאושרות בטלות.

<u>יעוד הנכס הנדון:</u>
ע"פ תשריט התכנית, הנכס הנדון ממוקם במתחם תכנון מס' 146 המסווג באזור מגורים, מסחר ותעסוקה.
ע"פ תקנון התכנית, מספר קומות מרבי יהיה 8.
תכסית הבניה וקווי הבניין יהיו בהתאם לתכניות מאושרות, כפי שייקבע בתכנית מפורטת.

<u>כן נקבעו עיקרי הדברים הבאים:</u>
- אזור חיפוש לבניה לגובה.
- מסחר במפלס הקרקע.
- סה"כ זכויות הבניה מסתכמות ב- 150,000 מ"ר. זכויות שלא ימומשו לטובת משרדים/מסחר/אכסון מלונאי יהיו לשימוש מגורים.

<u>רישוי - רישיון/היתרי בניה מאושרים</u>

- **רישיון בניה מס' 6538 מיום 28.12.1964** למשרדים מבטחים[5].
- **היתר בניה מס' 200421809 מיום 30.11.2004** לשינויים ללא תוספת שטח במבנה חד קומתי קיים:
  מותר: ציבורי - מדינה - שינויים מתכנית מאושרת.
  - שינויים בחזיתות הדרומית והמערבית של הבניין.
  - שינויים פנימיים ושינויים באינסטלציה סניטרית.
  - שינוי הרמפה הקיימת בכניסה למבנה.

<u>להלן שטחי הבניה בהתאם לתכנית ההיתר המאושרת:</u>

סה"כ שטח עיקרי בקומת הקרקע:	228.26 מ"ר.
סה"כ שטח קומת המרתף:	<u>110.15 מ"ר[6].</u>
סה"כ:	**338.41 מ"ר**

[5] לא אותרה התכנית המאושרת של רישיון הבניה.
[6] מרתף קיים בשטח של 35.5 מ"ר + מחסן קיים בשטח של 74.65 מ"ר.

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

- **היתר בניה מס' 201000007 מיום 06.01.2010** לשינויים ללא תוספת שטח בקומת הקרקע של מבנה מרתף + קומת קרקע קיים.
מותר: משרדים - שינויים מתכנית מאושרת.
  - שינויים בפיתוח, שינויים בחניות עם ביטול 2 מקומות חניה קיימים בהיתר והתקנת שער מתרומם בכניסה לחניה מרחוב התקווה.
  - שינויים בחזיתות הדרומית והמערבית של הבניין.
  - שינויים פנימיים ושינויים באינסטלציה סניטרית.
  - התקנת 2 סוככי בד מתקפלים בשטח כולל של כ- 96.6 מ"ר.

  <u>להלן שטחי הבניה בהתאם לתכנית ההיתר המאושרת:</u>

  סה"כ שטח עיקרי בקומת הקרקע: 228.26 מ"ר.
  סה"כ שטח קומת המרתף: <u>110.15 מ"ר</u>[7].
  סה"כ: 338.41 מ"ר

  בנוסף אושר סוכך בשטח של 96.59 מ"ר ליחידה המערבית במבנה.

- **היתר בניה מס' 201400315 מיום 16.06.2014** לשימוש חורג ל- 5 שנים ממבנה ציבור לבית אוכל, כהגדרתו בחוק רישוי עסקים בקומת קרקע בשטח 228.26 מ"ר.
השימוש מיום 03.09.2014 ועד ליום 31.07.2018.
אין שינוי בשטחי הבניה ביחס לשטחי שאושרו בהיתר מס' 201000007 מיום 06.01.2010.

8.2. <u>המצב החדש</u>

<u>תכנית הבקשה להיתר לשימוש חורג מס' 20190080:</u>

בתאריך 17.11.2019 אישרה ועדת המשנה של הועדה המקומית לתכנון ובניה בישיבתה מס' 2019022 הארכת שימוש חורג לתקופה של 5 שנים ממבנה משרדים לבית אוכל. האישור ניתן רטרואקטיבית משנת 2018 עד שנת 2022 בכפוף להסרת חריגות הבניה, פירוק קונסטרוקציה ושיפור נראות כל החזיתות וכן הצגת פתרונות את איכות סביבה. תנאי לשחרור הערבות, מילוי כל התנאים המפורטים בהחלטת הועדה.

בתכנית הבקשה להיתר מופיע כי שטח החלקה הרשום 617 מ"ר "מורכב" משני מספרי חלקות ארעיים, כלהלן:

- 189/1 - 472 מ"ר.
- 189/2 - 145 מ"ר (דרך).

בהתאם לתכנית האמורה, הבקשה לשימוש חורג חלה על כל שטח המבנה, ללא שינוי השטח המופיע בהיתרים הקודמים (למעט הריסת חלק מהסגירה (קירויים) של מרפסות הישיבה).

[7] מרתף קיים בשטח של 35.5 מ"ר + מחסן קיים בשטח של 74.65 מ"ר.

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

9. <u>ממצאי שומות הצדדים</u>

להלן ממצאי הצדדים באשר להשבחה בגין אישור השימוש החורג:

מהות	המועד הקובע	ההשבחה ע"פ שומת המשיבה	ההשבחה ע"פ שומת המבקשות
שימוש חורג ממבנה משרדים לבית אוכל לתקופה של 5 שנים	17.11.2019	2,912,698 ש"ח	לא חלה השבחה

נתוני ותחשיבי שמאי המשיבה - ראה/י בהמשך.

נתוני ותחשיבי שמאית המבקשות - ראה/י בהמשך.

10. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים לאומדן ההשבחה</u>

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

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

11. <u>תמצית טיעוני הצדדים והכרעה במחלוקות</u>

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד, בשומה מכרעת זו אציג את עיקרי הטענות שהעלו הצדדים, עם זאת אבהיר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

<u>להלן תמצית טיעוני הצדדים והכרעותיי במחלוקות השונות:</u>

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

11.1. <u>שמאי המשיבה</u>

✓ <u>דמ"ש ראויים למסחר - בית אוכל (מצב חדש)</u>:

שמאי המשיבה אמד את השווי למסחר/בית אוכל במקום לפי דמ"ש בסך של 200 ש"ח למ"ר לחודש, בהתחשב כי הנכס הנדון מצוי במרכזו של "אזור הבארים" בעיר המאופיין בפעילות מסחרית של בתי אוכל, מסעדות, בארים וכו'.

השווי האמור מבוסס על סקר מחירי היצע של 8 נכסים מסחריים המצויים לאורך רחוב רוטשילד, שמסקנתו הינה כי טווח דמ"ש המבוקשים לשטחי מסחר בגדלים שונים (בין 26 מ"ר ל- 100 מ"ר ליח') נע בטווח שבין 131 ש"ח ל- 333 ש"ח למ"ר לחודש.

בנוסף, ציין שמאי המשיבה כי מסקר מתווכים שערך בסביבה עולה כי דמ"ש למסחר/בית אוכל ברחוב רוטשילד נעים בגבולות 150 ש"ח - 250 ש"ח למ"ר לחודש, כתלות במידת הקרבה ל"אזור הבארים". כן ציין כי מרבית שטחי המסחר ב- "אזור הבארים" תפוסים, וקיים קושי ניכר למצוא שטחי השכרה גדולים מ- 40 מ"ר לצרכי בתי אוכל.

✓ <u>דמ"ש ראויים למשרדים (מצב קודם)</u>:

שמאי המשיבה אמד את השווי למשרדים/שטח למוסד במקום לפי דמ"ש בסך של 70 ש"ח למ"ר לחודש. השווי האמור מבוסס על סקר מחירי היצע של 11 נכסי משרדים המצויים לאורך רחוב רוטשילד, שמסקנתו הינה כי טווח דמ"ש המבוקשים לשטחי משרד בגדלים שונים (בין 20 מ"ר ל- 200 מ"ר ליח') נע בטווח שבין 57 ש"ח ל- 105 ש"ח למ"ר לחודש.

בנוסף, ציין שמאי המשיבה כי מסקר מתווכים שערך בסביבה עולה כי דמ"ש למשרדים ברחוב רוטשילד נעים בגבולות 60 ש"ח - 70 ש"ח למ"ר לחודש, בהתאם לרמת הגמר המשתנה.

✓ <u>שיעור היוון למסחר ומשרדים</u>:

בשומת המשיבה הובא בחשבון שיעור היוון של 7.10% לשנה למשרדים ו- 7% לשנה למסחר, זאת בהתאם למסמך "סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים - מחצית הראשונה של שנת 2019" של משרד המשפטים אשר פורסם ביום 26.12.2019.

✓ <u>הוצאות התאמה</u>:

בתחשיב ההשבחה לא הובאו בחשבון עלויות התאמת השטח למסחר זאת בשל העובדה כי שומת המשיבה הינה להארכת השימוש החורג בנכס. בנוסף, העובדה כי הנכס משמש בשנים האחרונות לשימושי מסחר/בתי אוכל.

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

✓ <u>שטחי מרפסות ומקדמי שווי למרפסות:</u>

בשני מצבי התכנון, הקודם והחדש, הובא בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה שטח מרפסות פתוחות של 70 מ"ר[8] ושטח מרפסת ישיבה של 107.50 מ"ר[9] (בהתאם לשטחים המופיעים בתכנית הבקשה להיתר בניה נשוא המימוש הנדון). לשטח מרפסת הישיבה בחזית לרחוב תקווה (107.50 מ"ר) הובא בחשבון מקדם שווי של 0.2 במצב הקודם ומקדם שווי של 0.7 במצב החדש, זאת מכיוון שבשטח זה ייעשה שימוש מסחרי לאורך כל השנה כחלק אינטגרלי של הנכס במצב החדש. מעבר לאמור, במסגרת אומדן שווי המצב החדש בלבד הובא בחשבון בנוסף שטח מרפסת פתוחה לקירוי של 22.50 מ"ר, זאת בהתחשב בבינוי הקיים לתקופת השימוש החורג ושימוש בסוכך ב- 7/12 מהשנה[10].

✓ <u>תחשיב ההשבחה:</u>

<u>מצב קודם - "שטח למוסד":</u>

מהות	שטח	מקדם שווי	ערכים
קומת מרתף	110.15 מ"ר	0.50	55.08 מ"ר
קומת קרקע	228.26 מ"ר	1.0	228.26 מ"ר
מרפסות פתוחות	70 מ"ר	0.20	14 מ"ר
מרפסת ישיבה	107.50 מ"ר	0.20	21.5 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			318.84 מ"ר
דמ"ש ראויים למ"ר לחודש			70 ש"ח
מקדם שווי למבנה ציבור משווי למשרדים			0.7
דמ"ש שנתיים			187,475 ש"ח
תקופת השימוש החורג			5 שנים
שיעור היוון לשנה			7.10%
סה"כ שווי מצב קודם			**766,631 ש"ח**

[8] מרפסת פתוחה הנמצאת בחזית לרחוב רוטשילד.

[9] מרפסת ישיבה הכוללת 80 מקומות הנמצאת בחזית לרחוב התקווה.

[10] שמאי המשיבה ציין כי תכנית רצ/2/36/1/1 מאפשרת הקמת סוככים עונתיים לבית אוכל ("סגירת חורף") ובכך מהווה תרומה לשווי ומשביחה את הנכס. יחד עם זאת, לאור ייעוד החלקה במועד הקובע של תכנית זו, הרי שהיא לא השביחה את הנכס הנדון עם אישורה. רק במועד אישור השימוש החורג למסחר, אשר אפשר את הסבת השימושים המותרים בחזית קומת הקרקע לרח' רוטשילד לשימושים מסחריים נוצרה למעשה ההשבחה מכוח האפשרות להקמת הסוככים העונתיים כאמור.

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

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

תאריך	:	05.07.2020
מס' מינוי	:	667-2020
מספרנו	:	7029/20.01

מצב חדש - "בית אוכל":

מהות	שטח	מקדם שווי	ערכים
קומת מרתף	110.15 מ"ר	0.50	55.08 מ"ר
קומת קרקע	228.26 מ"ר	1.0	228.26 מ"ר
מרפסות פתוחות	70 מ"ר	0.20	14 מ"ר
מרפסת ישיבה	107.50 מ"ר	0.70	75.25 מ"ר
מרפסת פתוחה לקירוי	22.50 מ"ר	0.06	1.31 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			373.90 מ"ר
דמ"ש ראויים למ"ר לחודש			200 ש"ח
דמ"ש שנתיים			897,354 ש"ח
תקופת השימוש החורג			5 שנים
שיעור היוון לשנה			7%
סה"כ שווי מצב חדש			**3,679,329 ש"ח**

ההשבחה והיטל ההשבחה:

ההשבחה: 766,631 ש"ח - 3,679,329 ש"ח = 2,912,698 ש"ח

היטל ההשבחה: 1,456,349 ש"ח

11.2. <u>שמאית המבקשות</u>

שמאית המבקשות טענה כי במקרה דנן לא קיימת חבות בהיטל השבחה בגין הבקשה לשימוש חורג, שכן מדובר בשימוש חורג מהיתר ולא מתכנית, נוכח המצב התכנוני והרישוי החל על הנכס. וביתר הרחבה[11].

- בהתאם לתכניות המאושרות עד לאישור תכנית מס' רצ/11/1 בשנת 1982 היה מדובר בחלקה ביעוד מגורים עם חזית מסחרית לרח' רוטשילד.
- בתכנית רצ/11/1 שונה ייעוד החלקה למוסד, אזור תכנון מיוחד.
- ייעוד זה אינו זהה לייעוד לבנייני ציבור, שכן ישנו ייעוד נפרד לשטח לבנייני ציבור.
- המבנה שהיה בנוי על החלקה באותה העת בו אושרה תכנית רצ/11/1 היה לפי היתר מאושר מבנה משרדים.

[11] שמאית המבקשות ציינה כי בעלי הזכויות פנו למשיבה בבקשה לתקן את השימוש המבוקש במבנה הנדון לשינוי שימוש ובשל קוצר הזמן, 45 יום ממועד הוצאת שומה ההשבחה, הם פנו גם להליך של שמאי מכריע.

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

- בעת אישור תכנית רצ/1/11 היה מבנה בשימוש מסחרי על החלקה.
- אם לדעת המשיבה היה מדובר בשימוש חורג מהמותר בתכליות השימוש לייעוד הנדון, הרי שהייתה צריכה לקבוע בתקנון התכנית תקופת זמן מוגבל לשימוש החורג, באם קיים. מכיוון שאין לכך כל התייחסות בתכנית, הרי שהשימוש הקיים במבנה הוא שימוש מאושר התואם את המותר בייעוד הנדון ובתכליותיו.
- לפי בדיקה שערכה שמאית המבקשות, באף אחת מהתכניות המאושרות בראשון לציון אין פירוט של התכליות לנכסים בייעוד למוסד במגרשים בשטח של פחות מ- 500 מ"ר.
- בהתאם להיתרי הבניה שאושרו בנכס עד לשנת 2010, הרי שאושר שימוש למשרדים עם אופי מסחרי - שימוש מסחרי. המבנה שאושר קרוב מאוד באופיו לשימוש מסחרי עם חלונות ויטרינה בחזיתותיו, ניתן להסיק מכך, שגם בשנת 2010 המשיבה החליטה לאשר שימוש למשרדים עם חזיתות מסחריות וסוככים ללא בקשה לשימוש חורג, אלא באמצעות תכניות שינויים בלבד (ראה/י היתרים מס' 200401809 ו- 201000007).
- בנוסף לאמור, בחנה שמאית המבקשות את התייחסותה של המשיבה לשימושים המותרים ברחוב רוטשילד, כפי שעלו בדיון בעניין תכנית רצ/1/5/74 המהווה תכנית שנועדה לאשר חזית מסחרית בצידו הדרומי של רחוב רוטשילד. שמאית המבקשות מצאה כי כעולה מהדיון בתכנית האמורה, נראה כי לאורך השנים אישרה המשיבה שימושי מסחר בשני צידי הרחוב ובאופן רציף[12].
- כל זאת תואם גם את אישורי המשיבה לאורך השנים, את השימושים המסחריים הקיימים לאורך רחוב רוטשילד ואת הנוהג בשימושים הקיימים במבנים המצויים ברחוב זה לאורך שנים רבות, בלי כל קשר ליעוד המאושר של המבנה.
- לאור המתואר לעיל, סבורה שמאית המבקשות כי יש להביא בחשבון שמדובר בשינוי שימוש/שימוש חורג מהיתר ולא מתכנית, שכן השימוש המבוקש תואם את מה שהיה מותר בעת הוצאת היתר הבניה המקורי ואת מה שהיה מותר לאורך השנים.

לחילופין, ומבלי לפגוע בטענה הראשית הנ"ל, בחנה שמאית המבקשות את השימושים המותרים בקרקע בייעוד דומה לשטח לבנייני ציבור כמופיע בתכנית רצ/1/1. לגישתה, ניתן לראות שבנוסף לשימושים הציבוריים שהותרו, גם בהתאם למפורט בסעיף 188ב' לחוק התו"ב, הותר שימוש גם למועדונים ולאולמות קונצרטים. השימושים הקיימים בנכס הנדון תואמים את השימושים המותרים לפי התכליות לבנייני ציבור בתכנית רצ/1/1.

כל זאת מאבד את הרלוונטיות לנוכח היתרי הבניה שהוצאו לנכס עד שנת 2010 לשימושים מסחריים כמו משרדים, ללא שימוש חורג.

[12] הובאו ציטוטים מדברי אדריכלית העיר ראשון לציון בעת הדיון מיום 25.10.2010 שהתקיים בוועדה המחוזית.

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

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

תאריך	:	05.07.2020
מס' מינוי	:	667-2020
מספרנו	:	7029/20.01

לחילופי חילופין, התייחסה שמאית המבקשות לערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה, באופן הבא:

✓ <u>דמ"ש ראויים למסחר - בית אוכל:</u>

דמי השכירות הראויים לבתי אוכל במקום הינם בגבולות של 90 ש"ח למ"ר לחודש.
לתימוכין באמור, ערכה סקר מחירי היצע של 12 נכסים מסחריים המצויים לאורך הרחובות רוטשילד והרצל, שמסקנתו הינה כי טווח דמ"ש המבוקשים לשטחי מסחר בגדלים שונים (בין 17 מ"ר ל- 250 מ"ר ליח') נע בטווח שבין 88 ש"ח ל- 200 ש"ח למ"ר לחודש, ובממוצע כ- 128 ש"ח למ"ר לחודש. בהתחשב בהפחתה למו"מ (כ- 10%) מתקבל דמ"ש ממוצעים של כ- 115 ש"ח למ"ר לחודש לשימוש מסחרי.
שמאית המבקשות ציינה כי ניתן לבחון את מחיר דמי השימוש גם לפי מחירי המכירה המבטאים מחיר של כ- 20,000 ש"ח למ"ר בנוי אקו', ולפי תשואה שנתית של 7% מתקבלים דמ"ש חודשיים בסך של כ- 117 ש"ח למ"ר.
כאמור, במקרה הנדון מבוקש שימוש של בית אוכל בשטח המסחרי, כלומר, מדובר בשימוש מוגבל ביחס לשימושי מסחר בהם ניתן להכליל את כלל תחומי המסחר האפשריים, לרבות בית אוכל. זאת ועוד, שימוש לבית אוכל מהווה שימוש המחייב רשימת דרישות גדולה לצורך רשיון עסק, זאת בהשוואה לשימושי מסחר אחרים, מכאן לשימוש זה קטנה כמות השוכרים הרלוונטיים וקיימת לו רמת סיכון גבוהה יותר.
לאור האמור, שמאית המבקשות הביאה בחשבון הפחתה בשווי בשיעור של לפחות 20% לשימוש לבית אוכל ביחס לשווי לשטחי מסחר אחרים, מכאן שהיא קיבלה, כאמור, דמ"ש ראויים לבית אוכל לפי 90 ש"ח למ"ר לחודש.
בנוסף, ציינה שניתן להיווכח כי בקרבת הנכס הנדון, ברחוב רוטשילד, מצויים שטחי מסחר ללא דורש (חנויות לא מאוכלסות).

✓ <u>דמ"ש ראויים למשרדים:</u>

דמי השכירות הראויים למשרדים במקום הינם בגבולות של 108 ש"ח למ"ר לחודש.
השווי האמור מבוסס על סקר מחירי היצע של 8 נכסי משרדים המצויים ברחובות רוטשילד, הרצל ועין קורא, שמסקנתו הינה כי טווח דמ"ש המבוקשים לשטחי משרד בגדלים שונים (בין 15 מ"ר ל- 270 מ"ר ליח') נע בטווח שבין 74 ש"ח ל- 133 ש"ח למ"ר לחודש, ובממוצע כ- 96 ש"ח למ"ר לחודש. בהתחשב בהפחתה למו"מ (כ- 10%) מתקבל דמ"ש ממוצעים של כ- 86 ש"ח למ"ר לחודש לשימושי משרדים.

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

לגישתה, מחירי ההיצע שלעיל מבטאים שטחי משרדים בבנייני משרדים בהם יחס הברוטו נטו הוא לפחות של 25%. בנכס הנדון בהתייחס לקומת קרקע הרי שאין כמעט שטחי שירות. לאחר תרגום נתוני ההשוואה לנכס הנדון התקבלו דמ"ש לפי 115 ש"ח למ"ר לחודש.
שמאית המבקשות ציינה כי גם לו נתייחס למחיר הנמוך ביותר (לפי 75 ש"ח למ"ר לחודש) ובהתאמה של שטחי המבנה הנדון לשטחי ההשכרה למשרדים ברוטו/נטו, מתקבל דמ"ש לפי 100 ש"ח למ"ר לחודש, ובממוצע דמ"ש בסך של כ- 108 ש"ח למ"ר לחודש משרדים, בהתייחס לאופי המקרקעין הנדון.

✓ <u>לסיכום הטענה החילופית:</u>
לאור כל האמור לעיל, גם מבלי להיכנס לנושא עלויות ההתאמה, ועלות שכירת מקומות חניה ל- 13 מקומות חניה ועוד, נראה שלא קיימת השבחה במקרקעין בין שימוש למשרדים לבין שימוש לבית אוכל.

שמאית המבקשות העלתה את השאלה מדוע מבקשים בעלי הזכויות להשתמש בשימוש שלא משביח? ותשובתה היא כי הנכס הנדון נרכש שכבר היה בתהליך שינוי שימוש למסעדה.
שינוי השימוש היה כלכלי בעת שינוי יעוד בתחילת העשור הקודם, ביחס למבנה מיושן למשרדים וביחס לעובדה שרחוב רוטשילד היה רחוב מרכזי וכמעט יחיד בפעילותו ככזו.
בשנים האחרונות, המציאות המסחרית השתנתה לגבי רחוב רוטשילד והפעילות המסחרית בעיר ראשון לציון התפזרה ברחבי השכונות החדשות שהתפתחו בעיר ולקניונים סגורים, ולראיה ניתן לראות כי אופי חנויות המסחר הפועלות ברחוב ירודה מאוד וישנם שטחי מסחר רבים שאינם פעילים (כדוגמת חלק משטח המבנה הנדון) ועלות ההתאמה לשימוש אחר אף למשרדים יקרה גם היא.

✓ <u>התייחסות חלופית לשווי המבנה במצב התכנוני הקודם:</u>
כאמור, היתר הבניה הינו לשימוש מסחרי-משרדים. בהיתר בניה מס' 201000007 מיום 06.01.2010 נרשם כי מותר משרדים, מכאן שגם לדעת המשיבה שימוש למשרדים/מסחר מותר. כאמור, לאורך השנים קיים נוהג לשימוש מסחרי לאורך רחוב רוטשילד.

שמאית המבקשות ציינה שלוש שומות מכריעות, התומכות לדעתה בעמדתה, כלהלן:

- שומה מכרעת מיום 02.07.2013 של השמאית דורית פריאל בגו"ח 3926/106 המתייחסת להשבחה בגין אישור תכנית רצ/74/5/1.
- שומה מכרעת מיום 30.04.2012 של השמאי ניקי פרימו בגו"ח 3926/163 המתייחסת להשבחה בגין אישור תכנית רצ/74/5/1, בה נקבע שאין היטל השבחה בגין שינוי השימוש וגם לא מתן תוספת שטחי שירות.

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

- שומה מכרעת מיום 30.12.2014 של השמאי עאטף עאלם בחלקות 50, 51 ו- 127 בגוש 3926 המתייחסת להשבחה בגין אישור תכנית רצ/74/5/1.

לאור האמור, גם אם קיים הפרש זניח בין שני השימושים המוצעים ובהתעלם מהרקע התכנוני, הרי שגם לאור השימושים המותרים ברחוב רוטשילד, מדובר גם במקדם שווי זניח שיש להפעיל על ההפרש, אם קיים, מכאן גם ע"פ המפורט לעיל, עולה כי אין השבחה במקרקעין בגין שינוי השימוש.

✓ <u>התייחסות לשומת המשיבה:</u>

<u>שמאית המבקשות ציינה היכן לדעתה טעה שמאי המשיבה בשומתו, כלהלן:</u>

- הוא התעלם מהחלטת הועדה הדנה בשימוש החורג ממשרדים לבית אוכל והיתרי הבניה שניתנו למשרדים במקום לאורך השנים.
- הובא בחשבון הפחתה בדמ"ש ממשרדים למבנה ציבור לפי מקדם 0.7. מקדם זה אינו נכון שכן לא הובא בחשבון מצב הרישוי הקיים, כאמור.
- לא הובאו בחשבון עלויות התאמה. גם לו השימוש הקיים בפועל תואם את המבוקש, יש לקחת בחשבון עלויות התאמה בגין שינוי השימוש ממשרדים למסעדה, שכן בסיום תקופת השימוש יש להחזיר תיאורטית את המבנה לשימוש למשרדים.
- מרבית עסקאות ההשוואה שהוצגו ע"י שמאי המשיבה הינן מחירי דרישה לשטחים קטנים יחסית ביחס לנכס הנדון. יש לבצע התאמה למחיר סופי לפי הפחתה של כ- 10% והתאמה לגודל לפי הפחתה של כ- 20%.
- לא הובא בחשבון הסכם השכירות הקיים ל- 13 מקומות חניה, המהווה תנאי לשינוי השימוש במקרקעין הנדונים, ויוצר עלות נוספת לשינוי השימוש.
- לא הובא בחשבון דרישת המשיבה לשיפוץ כל המבנה ושיפור / שיפוץ חזיתות המבנה. מדובר על עלות של עשרות אלפי שקלים.
- הובא בחשבון שינוי השימוש לכל שטח המבנה, כולל שטחי חצר/מרפסת ישיבה בה קיים קירוי המיועד להריסה, זאת בעוד שיש להתייחס רק לשינוי שימוש בשטח של 170 מ"ר.
- אין להביא בחשבון שיעור היוון זהה לשימוש לבית אוכל ביחס לשימוש למשרדים כפי שעשה שמאי המשיבה. בהנחה ששיעור ההיוון למשרדים הינו 7% לשנה, יש להביא בחשבון שיעור היוון שלפחות 10% לשימוש בית אוכל.
- קיימת טעות בתחשיב שומת המשיבה. ההשבחה הנכונה המתקבלת מתחשיב שמאי המשיבה הינה בסך של 2,533,899 ש"ח (ולא 2,912,698 ש"ח) וההיטל צ"ל בסך של 1,266,949.50 ש"ח (ולא 1,456,349 ש"ח).

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

11.3. <u>עיקרי התייחסות שמאי המשיבה לטענות שמאית המבקשות</u>

✓ <u>מצב תחזוקת הנכס:</u>

- הנכס אינו במצב תחזוקתי נמוך. סמוך למועד הביקור שמאי המשיבה בנכס נראה כי במקום פעלו מספר עסקים פעילים, כן שרמת התחזוקה בו תואמת את רמת התחזוקה של נכס פעיל.
- רמת הגמר של נכסים מסחריים ברחובות מסחריים ראשיים הינה בעלת השפעה נמוכה, אם בכלל, על פעילות הנכס, שכן מרבית השוכרים המסחריים עורכים התאמות בנכס לפי צרכיהם הספציפיים של העסק ללא עלות נוספת מצד בעלי הנכס.
- ערכי השווי שהובאו בשומת המשיבה הינם בהתאמה למצב הפיזי של הנכס הנדון.

✓ <u>תכנית רצ/189:</u>

- מטרת התכנית אינה קביעת יעודי קרקע וזכויות בניה אלא "הרחבת הרחוב ושינוי קו בניין", אי לכך התכנית לא קובעת שימושים והוראות בניה בחלקה הנדונה.
- התכנית סימנה חזית מסחרית לאורך כל קטע הרחוב, ללא הבחנה בין היעודים השונים.
- מרבית שטח החלקה אינו כלול בקו הכחול של התכנית.

✓ <u>תכנית רצ/11/1:</u>

- כעולה מהוראות התכנית, חלק ממטרותיה הינן קביעת שטחים לבניה ציבורית וקביעת שטחים למוסדות ציבור. לא קיים יעוד "שטח למוסד", כך שהסימון בתשריט "שטח למוסד" מתייחס ליעוד של מוסדות ציבור.
- ע"פ תשריט התכנית, החלקה הנדונה מהווה חלק ממתחם נרחב למוסדות ציבור.
- מעיון בטבלת השטחים בתשריט התכנית עולה כי שטחי התכנית מתחלקים לשטחי מגורים, שצ"פ, ש.ב.צ, שבילים ודרכים. כלומר, יעוד "שטח למוסד" הינו חלק מהיעוד הכללי לש.ב.צ.
- בניגוד ליתרת רח' רוטשילד המסומן בתכנית ככולל חזית מסחרית, החלקה הנדונה ושאר המתחם למוסדות ציבור אינו כולל סימון של אזור מסחרי.

✓ <u>תכנית רצ/1/1/יג:</u>

האפשרות הרלוונטית לשטחי שירות הינה, כאמור, של יעוד "מבני ציבור".

✓ <u>תכנית רצ/2030:</u>

- התכנית אינה רלוונטית לשומת ההשבחה של הנכס הנדון.
- ככל שתוכן תכנית מפורטת המשנה את יעוד החלקה ליעוד מסחרי, ייגבה היטל השבחה כחוק.

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

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

תאריך	:	05.07.2020
מס' מינוי	:	667-2020
מספרנו	:	7029/20.01

✓ <u>תכנית רצ/74/5/1 ופרוטוקול דיון בועדה המחוזית:</u>

- האמור בפרוטוקל מחזק את שומת ההשבחה בכך שמלמד על השווי של שימושים מסחריים בקטע הרחוב הנדון. למותר לציין שללא אישור הבקשה להיתר לשימוש חורג למסחר, שימושים אלו לא היו אפשריים.
- תכנית רצ/74/5/1 אינה חלה על הנכס הנדון ולכן אינה רלוונטית לתחשיב ההשבחה.
- ייעוד קרקע נקבע על סמך תב"ע בהליך סטטוטורי, ולא בנוהג מתכניות שכלל אינן חלות על הנכס הנדון.

✓ <u>רישוי:</u>

- היתר בניה מס' 6538 ניתן ל- "מבטחים" שהינה מוסד ציבורי, חלק מקרנות הפנסיה ההסתדרותיות.
- כפי שניתן לראות בהיתר בניה מס' 20041809 בעל הנכס הינו "מבטחים מוסד לביטוח סוציאלי". כעולה מההיתר עצמו מדובר בהיתר בניה שניתן למבני ציבור.
- היתר בניה מס' 201400315, שכלל לא צוין בשומת המבקשות, מתיר שימוש חורג ממבנה ציבור לשימושי מסחר ומשרדים.
- שמאי המשיבה ציין כי אינו חולק על העובדה כי ניתן היה לעשות בנכס שימושי משרד <u>למוסדות ציבור</u>, אך לא ניתן לעשות שימושי משרד למוסדות פרטיים.

✓ <u>לסיכום פרק המצב התכנוני והרישוי:</u>

בניגוד לעמדת שמאית המבקשות, ברור לכל כי המצב התכנוני של הנכס הנדון ע"פ תכניות תקפות הינו של נכס לבנייני ציבור, מכאן שהמצב הקודם לצורך חישוב היטל השבחה הינו נכס ביעוד מבנה ציבור.

בנוסף, היתרי הבניה שהוצאו לנכס במהלך השנים לצורך שימוש של מוסד ציבורי היו ללא בקשה לשימוש חורג, זאת בהתאם לחוק, אך במועד בו נתבקש שימוש למסחר ומשרדים שלא ע"י מוסד ציבורי, נתבקש שימוש חורג, הוצא שימוש חורג ואף נערכה שומה לשימוש החורג.

כל אלה מעידים על המצב הסטטוטורי של החלקה הנדונה טרם אישור הבקשה הנדונה.

✓ <u>ערכי שווי:</u>

- ערכי השווי שהובאו בשומת המשיבה מגלמים את כל המאפיינים היחודיים של הנכס הנדון, גודלו, ואת מיקומו המסחרי.
- דמי השכירות של שימושי בתי אוכל ברחובות מסחריים ראשיים גבוהים משמעותית משימושים אלטרנטיביים (לעניין זה הפנה לסקר המתווכים שציין בשומתו ביחס לדמ"ש ראויים לבתי אוכל).

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

- גודלו של הנכס מהווה יתרון לבית אוכל.
- סקר דמ"ש של שמאית המבקשות הינו ממיקומים שונים שאינם ברי השוואה למיקום הנכס הנדון במרכז העיר, בחלק הרחוב הנהנה מפעילות מסחרית ערה "אזור הבארים".

✓ <u>הקניית וודאות לשימוש מסחרי:</u>

- השומות המכריעות שצוינו בשומת המבקשות אינן רלוונטיות לענייננו, מדובר במצב תכנוני שונה מהמצב התכנוני הנדון בו קיימת וודאות כי אין פוטנציאל לשימוש מסחרי בהתאם לתכניות תקפות.
- בנוסף, ע"פ פס"ד "לוסטרניק", "מנור" ו- "דיינישי" יש לנטרל מתחשיב ההשבחה ציפיות.

✓ <u>נקודות נוספות ביחס לתחשיב:</u>

- מקדם של 0.7 למבני ציבור ביחס לשווי משרדים נקבע בהתאם לפרק ב' בקווים המנחים של השמאי הממשלתי - "עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור".
- קיים הבדל משמעותי בין שימוש למשרדים פרטיים במרכז העיר (שטח משרדים קטן, אינטנסיביות שימוש גבוהה) המהווה את הבסיס לקביעת דמ"ש במצב הקודם, לבין שימוש של משרדים ציבוריים (שטח משרדים גדול יותר, אינטנסיביות שימוש נמוכה). לאור האמור נלקח מקדם 0.7 למבנה ציבור משווי של משרדים פרטיים.
- באשר לטענה כי יש להביא בחשבון עלויות התאמה בסוף תקופת השימוש החורג להחזרת המבנה למצבו טרם השימוש, השיב שמאי המשיבה כי מדובר בעלויות זניחות המגולמות בדמי השכירות שהובאו בחשבון בתחשיב ההשבחה.
- לענין טענת החניות, השיב כי אין כל התייחסות בפרוטוקל הוועדה לדרישת חניה, וככל שקיימת דרישה כזו, הרי שעלות השכירות של החניות מחזירה את עצמה במיקום של הנכס הנדון, שכן דמי השכירות שנלקחו בחשבון אינם כוללים השכרת חניות. כמו כן, ככל שקיימת דרישה לחניה, וכאמור, לא קיימת דרישה שכזו, הרי שהיא קיימת בשני מצבי התכנון[13].

[13] לעניין זה השיבה שמאית המבקשות כי מדובר בקביעה כללית של שמאי המשיבה שאינה מתייחסת לאופי השימוש השונה המצריך לפי תקן חניה כמות שונה של מקומות חניה (לשימוש משרדים נדרשו פחות מקומות חניה מאשר לבית אוכל) ומכאן שקיימת דרישה לאשר את שינוי השימוש בתנאי שיתווספו 13 מוקמות חניה לשימוש המקרקעין הנדון. יש לקזז עלות זו משווי ההשבחה שכן מדובר בעלות עודפת המותנית לצורך יצירת השימוש המבוקש בנכס.

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

11.4. <u>עיקרי התייחסות שמאית המבקשות לטענות שמאי המשיבה בתגובתו</u>

✓ <u>מצב תחזוקת הנכס:</u>

הנכס במצב תחזוקתי ירוד וניתן להיווכח בכך בעת הביקור. מצב הנכס הירוד אף עולה מהחלטת ועדת המשנה בעניין אישור השימוש החורג, בה נרשם, בין היתר, כי יש לשפץ את המבנה המוזנח שנמצא במצב פיזי מאוד ירוד. לאור האמור, יש להביא בחשבון עלות שיפוץ הנכס לצורך אישור השימוש המאושר.

✓ <u>תכנית רצ/189:</u>

תכנית זו מהווה ראיה לכך שטרם לאישורה ואף לאחר אישורה, לחלקה הנדונה סומנה חזית מסחרית מאושרת, ובהתאם לכך גם אושרה בניית מבנה משרדים בחלקה.

✓ <u>תכנית רצ/11/1:</u>

- בתכנית קיים יעוד "שטח למוסד" אך אין התייחסות לתכליות המותרות ביעוד זה וגם, כאמור, לא בתכניות אחרות בתחום העיר ראשון לציון.
- יעוד הכנס אינו שטח למוסד ציבורי אלא שטח למוסד.
- לאור האמור, אין הגבלה מסוימת לשימושים המותרים בחלקה, או אין החלטה או מסמך שמאשפר אחרת או מגביל.
- ראיה לכך שפרשנות שמאי המשיבה אינה נכונה הינה היתרי הבניה שניתנו למשרדים לאורך השנים, גם לפני אישור התכנית וגם לאחריה.

✓ <u>תכנית רצ/74/5/1 ופרוטוקול דיון בועדה המחוזית:</u>

התכנית האמורה ופרוטוקול הדיון אוזכרו בשומת המבקשות לצורך הבהרה בלבד, שגם לו ייקבע שבייעוד הנדון לא ניתן לעשות שימושי מסחר, למרות שלא כך הדבר, הרי שיש נוהג ברחוב לעשות שימושים מסחריים משני צדדיו, ללא קשר לייעוד מקרקעין כלשהו[14]. טיעון זה בא כטיעון משלים לכך שהוצא היתר בניה לשימוש מסחרי למשרדים בנכס הנדון עוד משנת 2010.

✓ <u>רישוי:</u>

שמאי המשיבה התייחס בצורה סלקטיבית ומעוותת להיתרי הבניה ולא כלל היתרי בניה המהווים בסיס עובדתי לכך שהשימוש למשרדים ולא לשימוש ציבורי אושר בהם.

[14] בעניין זה השיב שמאי המשיבה כי לא הוכח נוהג שכזה ולא בתחום התכנית האמורה ולא בנכס הנדון. יתרה מכך, באותו הפרוטוקול ממנו ציטטה שמאית המבקשות נרשם כי כל שימושי המסחר בחלקים בהם אין חזית מסחרית היו בבחינת שימושים חורגים בהיתר ומטרת התכנית הינה הסדרת השימוש החורג ולא הסדרת הנוהג.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ

רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530

טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

- כאמור, בהתאם להיתר בניה מס' 201000007 מיום 06.01.2010 מאושר שימוש מסחרי למשרדים, כפי שמותר בהתאם לתכניות בנין עיר מאושרות. שימוש זה אושר ללא שימוש חורג בהיתר הבניה האמור.
- היתר בניה מס' 20140315 לא אוזכר בשומת המבקשות בשל היותו לא רלוונטי, זאת משני טעמים. אחד - מבחינה רישויית היתר זה שגוי שכן בהיתר הבניה הקודם להיתר זה אושר כבר השימוש למשרדים לצמיתות ולכן היתר זה שגוי בהגדרתו. השני - ייעוד הנכס הנדון הינו לשטח למוסד ולא למבנה ציבור.
- בבקשה להיתר הנדונה רשום שימוש חורג ממבנה משרדים לבית אוכל ולא ממבנה ציבור.

✓ <u>נקודות נוספות ביחס לתגובת המשיבה:</u>

- בהתייחס לשלושת פסקי הדין אותם ציין שמאי המשיבה, השיבה שמאית המבקשות כי במקרה הנדון אין מדובר בציפיות אלא בנוהג לשימוש מסחרי ברחוב רוטשילד ובהיתר בניה מאושר בנכס הנדון לאורך שנים רבות ולנכסים רבים כדוגמת הנכס הנדון.
- מקדם התאמה משווי משרדים למבני ציבור - בהתאם לקווים המנחים אותם ציין שמאי המשיבה, הרי שבמקרה הנדון רמת הסחירות והגמישות בשימושים בנכס גבוהה ולכן היה על שמאי המשיבה להביא בחשבון מקדם התאמה של 5% (ולא של 30%).
- לעניין עלות שכירות החניה - ישנה התייחסות ודרישה לכך בהחלטת וועדת המשנה האמורה בעניינו, ולכן יש לקזז עלות זו משווי ההשבחה, כן עלות זו מחוייבת ומותנית לצורך יצירת השימוש המבוקש בנכס.

11.5. <u>הכרעה:</u>

✓ <u>חבות בהיטל השבחה:</u>

כאמור, שמאית המבקשות סבורה כי נוכח המצב התכנוני והרישוי החל על הנכס, הרי שמדובר בשימוש חורג מהיתר ולא מתכנית, ומכאן שלא קיימת חבות בהיטל השבחה. שמאי המשיבה דחה מכל וכל את הטענה בדבר אי חבות המבקשות בהיטל השבחה. שמאיי הצדדים התייחסו באריכות למצב התכנוני ולהיתרי הבניה שניתנו בנכס הנדון וכל צד ניסה לתמוך באמצעותם את עמדתו.

ראשית, אומר כי טענה של אי חבות בהיטל השבחה הינה טענה משפטית שהמקום הראוי לדון ולהכריע בה הינה בוועדת הערר ולא בהליך של שמאי מכריע. יחד עם זאת, משהובאה הסוגיה לפתחי מצאתי לנכון לדון ולהכריע בה.

אקדים ואומר כי לאחר שבחנתי הדברים, איני מקבל את טענת שמאית המבקשות, ואסביר.

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

- בהתאם למצב התכנוני המאושר החל על הנכס הנדון, הרי שתכנית מפורטת מס' רצ/1/11 שאושרה בשנת 1982 שינתה את יעוד הנכס הנדון ל"שטח מוסד". אין בהוראות התכנית התייחסות לזכויות והוראות בניה ובעניין זה היא מפנה לנקבע בתכניות רצ/1/1 ו- רצ/1/1/ג' ותיקוניה. בתשריט התכנית, מפורטים בטבלה הייעודים השונים, אולם בין היעודים הרשומים גם כאן אין התייחסות ל"שטח מוסד". בתכנית המתאר רצ/1/1 נרשם בתשריט התכנית יעוד בשם "שטח לבנייני ציבור ומוסדות". אני סבור איפוא כי יש לראות את יעוד הנכס לאחר שנת 1982 כשטח לבנייני ציבור. תימוכין לאמור, עולה מהיתר בניה מס' 200421809 מיום 30.11.2004 בו נרשם, בין היתר, כי מותר: ציבורי - מדינה - שינויים מתכנית מאושרת.
- גם ע"פ היתרי הבניה ניתן להיווכח כי אין כל שחר לטענת שמאית המבקשות. ההיתר הראשון מס' 6538 מיום 28.12.1964 ניתן למשרדי חברת מבטחים שהייתה באותם הימים מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים בע"מ (בניהול מיוחד) והייתה קרן הפנסיה הותיקה הגדולה בישראל (נוסדה בשנת 1949), מכאן שגם שנרשם בהיתר בניה מס' 201000007 מיום 06.01.2010 כי מותר: משרדים - שינויים מתכנית מאושרת, הרי שהכוונה הינה למשרדים של מוסד ציבורי ולא משרדים פרטיים. הדבר מקבל משנה תוקף בהיתר הבניה הראשון לשימוש חורג ל- 5 שנים (היתר מס' 201400315 מיום 16.06.2014) בו נרשם כי מדובר בשימוש חורג ממבנה ציבור לבית אוכל[15].

זאת ועוד, הבקשה לשימוש חורג האמורה מהווה בקשה לתקופה של 5 שנים נוספות לשימוש החורג המבוקש בנכס הנדון. לא יהא זה בלתי מופרך להניח כי לו סברו המבקשות כי ניתן לעשות שימוש מסחרי בנכס ללא השימוש החורג, קרוב לוודאי היו פועלות כך עוד בשנת 2014. יתרה מכך, לו היה מדובר בשימוש חורג מהיתר ולא מתכנית היה ניתן לקבלו לצמיתות, וכאמור הדבר לא כך בענייננו.

✓ <u>דמ"ש ראויים למסחר - בית אוכל (מצב חדש)</u>:

שמאי המשיבה אמד את השווי למסחר/בית אוכל במקום לפי דמ"ש בסך של 200 ש"ח למ"ר לחודש, לעומתו סבורה שמאית המבקשות כי דמ"ש הראויים לבית אוכל במקום הינם בגבולות של 90 ש"ח למ"ר לחודש. שמאיי הצדדים ביססו את דמי השכירות שקבעו על סקר מחירי היצע שערכו לנכסים מסחריים.

[15] במאמר מוסגר, ולמעלה מן הצורך, אציין כי שמאית המבקשות כלל לא כללה את ההיתר האמור במסגרת פרק הרישוי בשומתה, שכן לטענתה מדובר בהיתר לא חוקי.

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

מנתוני שומות הצדדים, ואף מסקר שאני ערכתי ל- 3 נכסים מסחריים ברחוב רוטשילד[16], עולה כי טווח דמי השכירות החודשיים לחניות בשטח של כ- 30 מ"ר ברחוב נע בעיקרו בין 150 ש"ח ל- 225 ש"ח למ"ר. בהתחשב במיקום הנכס, בגודלו (שטח אקו' של 329 מ"ר[17]), במצבו הפיזי והתחזוקתי וביתר מאפייניו אני סבור כי דמ"ש הראויים בנכס הנדון הינם בטווח של 120 ש"ח - 150 ש"ח למ"ר לחודש, המשקפים דמ"ש כוללים בטווח של 39,480 ש"ח - 49,350 ש"ח לחודש.
על מנת לבחון את סבירות התוצאה שלעיל, ביקשתי משמאית המבקשות להציג את חוזי השכירות הרלוונטיים בנכס נכון למועד הקובע, אלו אמורים לגלם את כלל תכונות, מאפייני ומיקום הנכס הנדון ברחוב רוטשילד. שמאית המבקשות הציגה את החוזים, מהם ניתן ללמוד כי דמי השכירות הכוללים שקיבלו המבקשות החל מחודש 04/2018 עמדו על סך של 44,100 ש"ח + מע"מ[18] (משקף דמ"ש חודשיים בסך של כ- 135 ש"ח למ"ר[19]).
לאור האמור, על הצד הזהיר, אני סבור כי יש לייחס למצב החדש דמ"ש ראויים כפי שנתקבל מניתוח שני הסכמי השכירות, קרי 135 ש"ח למ"ר לחודש.

למיותר לציין כי אין להביא בחשבון הפחתה כלשהיא מדמ"ש האמורים, שכן אלו משקפים, כאמור, את שטח הנכס, מיקומו, מצבו הפיזי והתחזוקתי, השימוש בו ואת כל יתר מאפייניו.

✓ <u>דמ"ש ראויים למשרדים (מצב קודם)</u>:

בעוד שמאי המשיבה אמד את השווי למשרדים במקום לפי דמ"ש בסך של 70 ש"ח למ"ר לחודש, סבורה שמאית המבקשות כי דמ"ש הראויים למשרדים במקום הינם בגבולות של 108 ש"ח למ"ר לחודש. שמאיי הצדדים ביססו את דמי השכירות שקבעו על סקר מחירי היצע שערכו לנכסי משרדים.
מבחינת מיקום ושטח נתוני ההשוואה עליהם התבססו שמאיי הצדדים, אני סבור כי ניתן לייחס דמי שכירות ראויים למשרדים בנכס הנדון, בהתחשב במיקומו, שטחו[20] ויתר מאפייניו בגבולות של 75 ש"ח למ"ר.

---

[16] ע"פ הסקר, חנות ברח' רוטשילד 52 (מול הקניון) בשטח של כ- 37 מ"ר מוצעת להשכרה בדמ"ש חודשיים בסך של 7,500 ש"ח (נאמר לי כי ב- 7,000 ש"ח ניתן יהיה "לסגור עסקה", מבטא כ- 190 ש"ח למ"ר), חנות ברוטשילד 58 בשטח של כ- 22 מ"ר מוצעת להשכרה בדמ"ש חודשיים של 5,500 ש"ח (בהפחתה של 10% למו"מ מתקבל כ- 225 ש"ח למ"ר) וחנות בשטח של כ- 30 מ"ר הושכרה (בעת ביקורי במקום החנות הייתה עוד מוצעת להשכרה) ב- 4,500 ש"ח לחודש (150 ש"ח למ"ר).

[17] לפי: שטח בק"ק (228 x 1.0) + שטח מרתף (110 מ"ר x 0.3) + שטח מרפסת עם סוכך (כ- 97 מ"ר x 0.5) + מרפסת פתוחה (כ- 64 מ"ר x 0.3) = 329 מ"ר אקו'.

[18] 20,200 ש"ח בתוספת מע"מ (למסעדת "פאו וואו") + 23,900 ש"ח בתוספת מע"מ לחלק הנוסף במבנה.

[19] 329 מ"ר אקו' / 44,100 ש"ח = כ- 135 ש"ח.

[20] הנכס כולל קומת מרתף בשטח של כ- 110 מ"ר היכולה לשמש כשטח שירות (למשל אחסנה, ארכיב, ארכיון) לשימוש המשרדים בקומה שמעל.

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

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

תאריך	:	05.07.2020
מס' מינוי	:	667-2020
מספרנו	:	7029/20.01

✓ <u>מקדם שווי למבנה ציבור משווי משרדים:</u>

לאור מאפייני הנכס הנדון במצבו הקודם, לרבות ייעוד כמשרדים של מוסד ציבורי, אני סבור כי יש בהתחשב בסחירות וגמישות השימוש ואינטנסיביות השימוש, הרי שיש לייחס מקדם 0.85 למבני ציבור משווי הנכס בשימוש למשרדים.

✓ <u>שיעורי היוון למסחר ומשרדים:</u>

לאחר שבחנתי את שיעורי ההיוון שהובאו בשומת המשיבה, בהתחשב ב"סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים - מחצית הראשונה של שנת 2019" של משרד המשפטים שפורסם ביום 26.12.2019, מצאתי לנכון לקבל את שיעורי ההיוון שנקבעו בשומת המשיבה.

✓ <u>הוצאות התאמה:</u>

בתחשיב ההשבחה לא הובאו בחשבון עלויות התאמת השטח למסחר זאת בשל העובדה כי שומת המשיבה הינה להארכת השימוש החורג בנכס. בנוסף, העובדה כי הנכס משמש בשנים האחרונות לשימושי מסחר/בתי אוכל.

✓ <u>שטחים לתחשיב:</u>

הובאו על ידי שטחים בהתאם להיתרי בניה מאושרים ובהתאם לשטחים המופיעים בתכנית הבקשה להיתר נשוא שומה מכרעת זו בלבד.

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

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

תאריך	:	05.07.2020
מס' מינוי	:	667-2020
מספרנו	:	7029/20.01

✓ <u>תחשיב ההשבחה:</u>

<u>מצב קודם - "שטח למוסד"</u>

מהות	שטח	מקדם שווי	סה"כ
קומת מרתף	110 מ"ר	0.3	33 מ"ר
קומת קרקע	228 מ"ר	1.0	228 מ"ר
מרפסת עם סוכך	97 מ"ר	0.5	48.5 מ"ר
מרפסות פתוחות	64 מ"ר	0.3	19.2 מ"ר
סה"כ שטח אקו' (במעוגל)			329 מ"ר
דמ"ש ראויים למ"ר לחודש למשרדים			75 ש"ח
דמ"ש שנתיים למשרדים			296,100 ש"ח
מקדם התאמה לשטח למוסד (0.85)			251,685 ש"ח
מקדם היוון לתקופת השימוש החורג[21]			4.379
סה"כ שווי מצב קודם			**1,102,129 ש"ח**

<u>מצב חדש - "בית אוכל"</u>

מהות	שטח	מקדם שווי	סה"כ
קומת מרתף	110 מ"ר	0.3	33 מ"ר
קומת קרקע	228 מ"ר	1.0	228 מ"ר
מרפסת עם סוכך	97 מ"ר	0.5	48.5 מ"ר
מרפסות פתוחות	64 מ"ר	0.3	19.2 מ"ר
סה"כ שטח אקו' (במעוגל)			329 מ"ר
דמ"ש ראויים למ"ר לחודש למסחר - בית אוכל			135 ש"ח
דמ"ש שנתיים למסחר - בית אוכל			532,980 ש"ח
מקדם היוון לתקופת השימוש החורג[22]			4.387
סה"כ שווי מצב חדש			**2,338,183 ש"ח**

ההשבחה: 1,102,129 ש"ח - 2,338,183 ש"ח = 1,236,054 ש"ח

היטל ההשבחה: 618,027 ש"ח

[21] לפי 5 שנים בשיעור היוון של 7.1%.

[22] לפי 5 שנים בשיעור היוון של 7.0%.

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

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

תאריך	:	05.07.2020
מס' מינוי	:	667-2020
מספרנו	:	7029/20.01

12. <u>השומה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כדלקמן:

מהות	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
שימוש חורג ממבנה משרדים לבית אוכל לתקופה של 5 שנים	17.11.2019	1,236,054 ש"ח	**618,027 ש"ח**

היטל ההשבחה צמוד מהמועד הקובע ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק.

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

ולראיה באתי על החתום,

אבישי זיו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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