דנה שיחור
שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 09 באוגוסט, 2018

מספר מינוי: 2260-2017

לכבוד

קבוצת סקופ מתכות בע"מ

ע"י מר זוהר ברניר, שמאי מקרקעין

(להלן: "המבקשת")

ועדה מקומית לתו"ב באר טוביה

ע"י מר יעקב צפריר, שמאי מקרקעין

(להלן: "המשיבה")

א.נ.,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

גוש 2775 חלקות 33 (חלק), 34 (חלק) ו- 91

מגרש 313 בתכנית 38/101/02/8

רח' המרכבה, אזור התעשייה "מבצע - ראם"

באר טוביה

1. <u>מינוי</u>

ביום 07/01/2018 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה–1965 (להלן: "החוק").

2. <u>מטרת השומה</u>

אומדן ההשבחה הנובעת מאישור בקשה לשימוש חורג מתעשייה לאחסנה פתוחה, במסגרת בקשה להיתר בניה מס' 20170169, כאמור בסעיף 4 להלן.

3. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	2775
חלקות:	33 (חלק), 34 (חלק) ו- 91
מגרש:	313 בתכנית 38/101/02/8
שטח המגרש:	15,500 מ"ר
מהות הנכס:	מגרש ביעוד לתעשייה.
כתובת:	רח' המרכבה, אזור התעשייה "מבצע – ראם", באר טוביה.

4. <u>מועד קובע</u>

אישור השימוש החורג – 05/04/2017.

5. <u>דיון</u>

ביום 15/03/2018 התקיים דיון במשרדי בנוכחות: מר יעקב צפריר - שמאי המשיבה, מר זוהר ברניר - שמאי המבקשת, ומר מאור נובוגרוצקי– טרום מתמחה ממשרדי.

פרוטוקול הדיון נשלח אל הצדדים ביום הדיון.

6. <u>מסמכים שהוצגו</u>

עמדת המשיבה מפורטת בשומתו של מר יעקב צפריר, מיום 06/09/2017, על נספחיה, ובמסמך התגובה לשומת המבקשת, מיום 28/01/2018.

עמדת המבקשת מפורטת בשומתו של מר זוהר ברניר, מיום 08/01/2018 (מס' 33.018-2775), על נספחיה, ובתכתובת מייל מיום 26/03/2018, על צרופותיה.

7. <u>ביקור בנכס</u>

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 03/07/2018.

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון מהווה את מגרש 313, בתכנית 38/101/02/8, החלה על חטיבת קרקע בשטח של כ- 1,842 דונם, והידוע כחלקות 33 (חלק), 34 (חלק) ו- 91 בגוש 2775, ברח' המרכבה פינת רח' ברקאי, באזור התעשייה "מבצע – ראם", באר טוביה (להלן: "הנכס").

אזור התעשייה "מבצע – ראם" ממוקם מדרום למושב בני עי"ש, בסמוך לצומת כנות, ומאופיין בשימושי תעשייה, אחסנה, מסחר ועוד.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, תאורת רחוב, מדרכות וכיוצ"ב.

מגרש 313 הינו בשטח של 15,500 מ"ר ובעל צורה הנדסית אי רגולרית דמוית טרפז. המגרש פינתי, וממוקם בקרן הרחובות המרכבה וברקאי.

במועד הביקור בנכס, שטח המגרש סלול אספלט וכולל סימוני דרך וחניות. המגרש מגודר בחומת בטון ומעליה גדר רשת, בה מותקנים מערכות בקרה ואמצעי בטיחות ועמודי תאורה.

9. <u>המצב המשפטי</u>

9.1. ביום 10/11/2008 נחתם חוזה חכירה מהוון בין רמ"י לבין קבוצת סקופ מתכות בע"מ, ולהלן עיקריו:

- גוש 2775 חלקות 33 (חלק), 34 (חלק) ו- 91 (בשלמות)
- מגרש 313 לפי תכנית 38/101/02/8
- שטח: 15,500 מ"ר
- תקופת חכירה: 49 שנים, החל מיום 09/07/2008 ועד ליום 08/07/2057
- תקופת חכירה נוספת: 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
- מטרת החכירה: מבני תעשייה ואחסנה.

9.2. בהתאם לאישור על רישום זכות בנכס של רשות מקרקעי ישראל, מיום 10/10/2016, הזכויות בנכס רשומות ע"ש קבוצת סקופ מתכות בע"מ.

9.3. ביום 26/06/2017 נחתם הסכם שכירות בנכס בין חב' קבוצת סקופ מתכות בע"מ לבין חב' קרסו מוטורס בע"מ, ולהלן עיקריו:

- תקופת השכירות: מיום 01/07/2017 ועד ליום 31/05/2020.
- מטרת השכירות: לצורכי מחסן ערובה ואו אחסנה של כלי רכב ו/או חניון לכלי רכב ו/או פעילויות נלוות, ולא לכל מטרה אחרת.
- דמי השכירות: 7 ₪ למ"ר בחודש + מע"מ.
- השטח המושכר: 15,500 מ"ר.
- המשכיר יהיה אחראי לקבלת היתרים לשימוש חורג לכל תקופת השכירות, בהתאם למטרת השכירות. המשכיר יישא בכל העלויות הנובעות מקבלת ההיתר, לרבות תשלום היטלים.

10. <u>עיקרי המצב התכנוני</u>

<u>**תכנית 38/101/02/8** - פורסמה למתן תוקף בי.פ 5441 מיום 27/09/2005</u>

התכנית חלה על מתחם קרקע בשטח של 1,842.22 דונם ומטרתה יצירת מסגרת תכנונית להרחבה של אזור התעשייה הקיים "מבצע" ע"י שינויים בייעודי הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות. בהתאם לתשריט התכנית, הנכס סומן כמגרש 313 בייעוד "**אזור תעשייה**". להלן הוראות התכנית הרלוונטיות לנכס הנדון:

- זכויות בניה: 140%.
- שטח עיקרי: 70% בניה, מתוכם 50% בק"ק.
- שטחי שירות: עילי – 10% בקומה ו- 15% בקומת קרקע; תת קרקעי – 45%.

- תכסית: 65%.
- קומות: 3 קומות + מרתף.
- גובה בניה: 12 מ' מעל מפלס 0.00+.
- תכליות ושימושים:
- בשטח זה תותר הקמת מבני תעשייה ואחסנה;
- תותר הקמת מתקנים הנדסיים בלתי מזהמים על הגגות בתנאי שעיצובם והסתרתם יהיו בכפוף לדרישת מהנדס הוועדה המקומית ובתחום קווי הבניין;
- לא תותר הקמה ו/או הפעלה של מפעלים כלשהם, בתי מסחר, בתי מלאכה, מחסנים, בתי עסק ו/או כל תעשייה או עסק מהסוגים המנויים להלן: תחנות כוח, תעשייה כימית, מפעלים לציפוי מתכות, תעשיות פטרוכימיות, ייצור אריזה של חומרי הדברה, מפעלים ליציקת מתכות, ייצור דשנים, ייצור או אחסנת חומרים נפיצים, בריכות דגים, בריכות חימצון, עיבוד עור, תשלובות כימיות ונפט או תעשיות נפט או זיקוק נפט, מכון פסדים, ייצור, עיבוד אריזה או אחסנה של אזבסט ו/או מלט, ביצוע צביעה בריסוס או בהתזה שלא במבנה מקורה, סגור ואטום המותאם לתכלית זו, ייצור ועיבוד של שיש ו/או מרצפות, גריסה וטחינה של אבן, אספלט לרבות ייצור, משחטות, מפעלים לטיפול בפסולת, אחסון גזים יותר רק לשימוש עצמי של המפעלים.
- לא יותרו שימושים העלולים לגרום לזיהום הקרקע, האוויר, מערכות אספקת מים או להזרים שפכים באיכות שאינה מתאימה לדרישות חוק עזר לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב, התשמ"ב – 1981), או לחילופין חוק עזר של המועצה האזורית באר טוביה, המחמיר מביניהם, בכפוף לדרישות המשרד לאיכות הסביבה.
- תותר חניה תת קרקעית בתחום המרתפים.
- תותר הקמת תחנת תדלוק לשימוש עצמי בכפוף להוראות תמ"א 18.
- במגרש 313 יותר מעבר קווי תשתית ציבוריים בחלקו המזרחי של המגרש. בעלי המגרש יאפשרו למועצה האזורית נגישות לצורכי תחזוקה לקווים אלו.
- מתקני אחסנה ו/או חניה לא מקורים ולא סגורים במבנה לא יחושבו בשטחי הבניה.

11. <u>רישוי</u>

11.1. ביום 10/01/2017 הונפק היתר בניה מס' 20160380 להקמת מבנה תעשייה בשטח של 1,081.68 מ"ר, כולל מרחב מוגן מוסדי בשטח של 23.28 מ"ר.

11.2. ביום 05/04/2017 אושרה ע"י ועדת המשנה בקשה להיתר בניה מס' 20170169, לשימוש חורג למבנה תעשייה שהותר ברישיון מס' 20160380, בשטח של 1,082 מ"ר, למבנה

שירות לרכב וכן שימוש חורג לאחסנה פתוחה בשטח של 15,500 מ״ר, לתקופה של 5 שנים.

12. <u>תמצית טיעוני שמאי המשיבה</u>

- ההשבחה חושבה בגין עליית שווי המגרש הנדון, בתקופת השימוש החורג, למגרש לאחסנה פתוחה לכלי רכב, במצב חדש, לעומת שווי הנכס כמגרש בשימוש חצר תפעולית ואחסנה פתוחה בייעוד לתעשייה ומלאכה, במצב קודם.
- לא חושבה השבחה בגין השימוש החורג שאושר למבנה התעשייה, מאחר והמבנה המבוקש שיוקם בשטח הנכס, הינו בעל מאפייני שימוש דומים למבנה לתעשייה ומלאכה.
- שטח הקרקע לבחינת ההשבחה הינו 14,418 מ״ר, ללא המבנה המופיע בבקשה להיתר בניה נשוא המימוש.
- אומדן ההשבחה נערך בגישת היוון הכנסות, בה נאמד היתרון הכלכלי לחמש שנות הפעילות בשימוש החורג, לשימושי אחסנה פתוחה לסוגיה, לעומת אחסנה פתוחה לשימוש אחסנת כלי רכב.
- **עלויות התאמה** - לא הובאו בחשבון עלויות התאמה היות ולא נדרשה הוצאה כספית כלשהי בעקבות אישורה של הבקשה להיתר בניה. הפחתת עלויות נדרשת רק כאשר אלו פוגעות בהתעשרות החלה. דהיינו, רק מקום בו יש קשר סיבתי בין אישור בקשה להיתר בניה לבין עלויות ההתאמה. נכון למועד אישור השימוש החורג, הסבת המגרש הנדון לאחסנת כלי רכב אינה כרוכה בהוצאות ועלויות התאמה.
- **ערכי שווי** – שמאי המשיבה ביסס את ערכי השווי על נתוני ביקוש בסביבת הנכס ובאזורי תעשייה סמוכים, על נתונים שהוצגו בהחלטת ועדת השגות וחוזי שכירות שונים, תוך התאמתם למיקום הגאוגרפי, דרכי גישה מרכזיות ולמועד הקובע.
- שמאי המשיבה טען כי דמי השכירות החודשיים הראויים לשימושי אחסנה פתוחה ביעוד לתעשייה ומלאכה, במצב קודם, הינו 5.33 ₪ למ״ר, בהתבסס על נתוני השוואה כדלקמן:

מקור - מידע	מיקום	השימוש	מועד קובע	דמ״ש למ״ר	מקדם התאמת מיקום ודרכי גישה לצירי תנועה מרכזיים	מקדם התאמה למועד קבלת האישור החורג 5.4.2017	דמ״ש למ״ר/ בחודש
ועדת השגות	שער הנגב	אחסנה פתוחה לצ.מ.ה וציוד השקייה	15.5.2015	5.0 ₪	1.05	1.00	5.25 ₪
	מבקיעים	אחסנת ציוד בניין	7.6.2015	6.0 ₪	1.10	1.00	6.60 ₪
	פלמחים	אחסנת ציוד וחומרי בניין	31.12.2011	5.5 ₪	1.05	1.07	6.18 ₪
חוזה שכירות - קיבוץ גת	א.ת פגש	אחסנה פתוחה למשטחים		4.4 ₪	1.15	1.00	5.08 ₪

מקור - מידע	מיקום	השימוש	מועד קובע	דמ"ש למ"ר	מקדם התאמת מיקום ודרכי גישה לצירי תנועה מרכזיים	מקדם התאמה למועד קבלת האישור החורג 5.4.2017	דמ"ש למ"ר/ בחודש
		אחסנה למשטחי בקבוקי שתייה		4.0 ₪	1.15	1.00	4.60 ₪
חוזה שכירות	א.ת באר טוביה	אחסנה פתוחה לפסולת מחשבים וציוד אלקטרוניקה		4.3 ₪	1.00	1.01	4.29 ₪
דמי שכירות חודשיים למ"ר בממוצע							5.33 ₪

- שמאי המשיבה טען בשומתו כי דמי השכירות החודשיים הראויים לשימושי אחסנה פתוחה לכלי רכב, במצב חדש, הינו 7 ₪ למ"ר, אולם בתגובתו לשומת המבקשת ציין כי מטעמי זהירות ותוך שקלול נתונים נוספים דמי השכירות הראויים עומדים על 6.76 ₪ למ"ר. שמאי המשיבה התבסס על נתוני השוואה כדלקמן:

ועדת השגות	מתחם פי גלילות/רמת השרון	אחסנה פתוחה לכלי רכב	28/02/2011	6.0 ₪	1.05	1.06	6.68 ₪
חוזה שכירות - "דן"	א.ת באר טוביה	אחסנה פתוחה לכלי רכב		8.4 ₪	1.00	1.00	8.40 ₪
חוזה שכירות - "אלבר"	א.ת באר טוביה	אחסנה פתוחה לכלי רכב		12.7 ₪	0.85	0.97	10.47 ₪
חוזה שכירות - "קרסו"	א.ת מבצע- במגרש הנדון	אחסנה פתוחה לכלי רכב		7.0 ₪	1.00	1.00	7.00 ₪
דמי שכירות חודשיים למ"ר בממוצע							8.14 ₪
מקדם התאמה לגודל מגרש						0.85	
דמי השכירות בהתאמה							7.00 ₪

- שמאי המשיבה הציג בנוסף חוזה שכירות מיום 18/04/2017 להשכרת שטח של כ- 80 דונם בקיבוץ גת לחב' כלמוביל בע"מ, בדמי שכירות חודשיים של 11 ₪ למ"ר, הכוללים 6 ₪ למ"ר בגין השטח המושכר ו- 5 ₪ למ"ר בגין החזר ביצוע עבודות התאמה.
- שמאי המשיבה טען כי נתוני השווי בשומת המבקשת הינם מחוזים היסטוריים, אשר נחתמו טרם חתימת שר האוצר על התיקון לתקנות המכס המגביל אחסנת רכבים בנמלים לתקופה של 3 חודשים במקום לתקופה של שנה.

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

דמי שכירות חודשיים לשימושי אחסנה בייעוד תעשייה ומלאכה	5.3 ₪	בממוצע למ״ר - מצב קודם
דמי שכירות חודשיים לשימושי אחסנת כלי רכב	7.0 ₪	בממוצע למ״ר - מצב חדש
היתרון הכלכלי	1.67 ₪	בחודש, למ״ר
	20 ₪	בשנה, למ״ר
שיעור היוון שנתי	8%	שוק הרכב על מאפייניו
היתרון הכלכלי לכל מ״ר	79.82 ₪	בתקופת השימוש החורג - 5 שנים
שטח המגרש הנדון במ״ר	14,418 מ״ר	שטח מגרש ללא המבנה
השבחה	1,150,800 ₪	

13. <u>תמצית טיעוני שמאי המבקשת</u>

- שמאי המבקשת טען כי לא חלה השבחה עקב אישור הבקשה לשימוש חורג בנכס הנדון לשימושי אחסנה פתוחה לכלי רכב.

- **אופן חישוב ההשבחה** – שמאי המבקשת טען כי הגישה הראויה לבחינת ההשבחה הינה השוואה של שווי הנכס בשני מצבי התכנון ולא עפ״י השוואת התשואות ושימוש בגישת היוון ההכנסות, כפי שבוצע ע״י שמאי המשיבה. שמאי המבקשת הפנה בתמיכה להכרעת גבע בלטר, מיום 25/01/2015, בגו״ח 4990/13, אשר התייחסה לעקרונות לחישוב ההשבחה בגין שימוש חורג כפי שנקבעו בהחלטת ועדת ערר מס׳ ימ-81-098/11 רון אלה נ׳ הועדה המקומית לתו״ב ירושלים (להלן: ״ערר רון אלה״).

- **הוצאות התאמה** – שמאי המבקשת טען לעלויות התאמה הכרוכות בפיתוח החצר והכשרתה לאחסנה פתוחה, בסך של 250 ₪ למ״ר, כפי שנקבע בהכרעת ניקי פרימו, מיום 25/02/2014, בגו״ח 2297/14 באשדוד, ובסה״כ 3,604,500 ₪. יחד עם זאת, היות והשימוש החורג התחיל קודם למועד הקובע, הובאה בחשבון מחצית מעלויות ההתאמה, בסך של 1,802,250 ₪.

- ההתאמות נערכו עם תחילת השימוש בפועל, אולם אז המשיבה לא דרשה היטל השבחה. לפיכך, היות והוצאות ההתאמה לא נוכו בעבר, יש לנכותם במסגרת המימוש הנוכחי.

- קיימות 2 גישות להתייחסות להתאמה בשומת המשך של שימוש חורג (ובמקרה הנדון אין המדובר בשומת המשך): האחת – אם בעבר נוכו הוצאות התאמה לשימוש חורג, הרי שאין להתחשב בהם בתקופת השימוש החורג הבאה. יש להתחשב רק בהוצאות ההחזרה למצב קודם, בערכן הנוכחי בדחייה לתום תקופת השימוש החורג. שמאי המבקשת הפנה בתמיכה לגישה זו להכרעת שושי שרביט שפירא, מיום 19/02/2015, בגו״ח 7170/94 בחולון. השניה – חישוב ההשבחה לצמיתות, תוך הפחתת עלויות התאמה לצמיתות, ומתוך ההפרש לגזור את

שווי ההשבחה לפי משך השנים של השימוש החורג בשומה הנוכחית. שמאי המבקשת הפנה בתמיכה לגישה זו להכרעת אבישי זיו בעניין ספרטון ייזום והשקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב רמלה. על הכרעתו של אבישי זיו הוגש ערר 8005/12 במסגרתו אימצה ועדת הערר את עמדתו ודחתה את הערר.

- **שיעורי היוון** – שמאי המבקשת טען בשומתו לשיעור היוון של 9% להכנסות מדמי שכירות ולשיעור היוון של 6% לקרקע בתום תקופת השימוש החורג. שמאי המבקשת הפנה בתמיכה להכרעת בועז קוט, מיום 19/07/2017, בגו"ח 1166/49,107 (להלן: "הכרעת קוט"), אשר קבע שיעור היוון של 8% בגין דמי השכירות, אולם טען כי שיעור זה אינו מגלם את הסיכון לגבי המשך השימוש החורג.
- בשימוש חורג מבקש ההיתר נמצא במצב של סיכון גבוה יותר ממבקש היתר עפ"י תכנית, הן בגלל עצם אישורו של השימוש החורג והן בגלל האפשרות לאי הארכת השימוש החורג.
- **נתוני השווי** – האזור בו ממוקם הנכס הנשום מאופיין, בין היתר, במספר מגרשים גדולים המשמשים לאחסנת רכב, רובם בחוזי חכירה ישירים מול רמ"י ומיעוטם בשכירות. לחברת קרסו, השוכרת בנכס הנדון, מרכז לוגיסטי גדול בקרבה, הכולל מבנה המשרת את יעוד השימוש, ולצורך פעילותה השוטפת נדרשה לשטח נוסף. לפיכך, הינה "שוכר מיוחד", לו שיקולים אחרים ולפיהם כדאי לו לשלם מעבר לדמי השכירות הראויים בסביבה הקרובה.
- חוזה השכירות בנכס הנדון של השוכר המיוחד הינו המקבילה ל"מחיר", שהינו שונה מ"שווי", ואינו משקף את דמי השכירות הראויים לשימוש החורג בסביבה, לפיכך אין להתבסס עליו לצורך קביעת השווי בגישת היוון ההכנסות.
- שמאי המשיבה התבסס על נתוני השוואה מאזורים רחוקים – למעט הנתון לגבי נשוא הנדון. תקן מס' 2 בדבר גישות השומה, קובע בסעיף 5.1 כי "עסקאות ההשוואה ומחירי ההיצע יהיו בנכסים מסביבת הנכס הדומה לנכס הנשום ברמות המחירים ובמאפייני הביקוש".
- **נתוני שכירות לאחסנה פתוחה לרכב** – שמאי המבקשת טען כי דמי השכירות הראויים לאחסנה פתוחה לרכב בנכס הנדון הינם בסך של 5.7 ₪ למ"ר לחודש, וזאת בהתבסס על הכרעת קוט, אשר קבע כי דמי השכירות הראויים למועד קובע 05/04/2016 הינם בסך של 4 ₪ למ"ר לחודש, וכן על נתוני השכרה של מגרשים באזור התעשייה הנדון, ללא הצגת אסמכתאות, אשר את המידע לגביהם ביקש לא לפרסם בהכרעתי.
- **נתוני שווי למגרשי תעשייה** – שמאי המבקשת טען לשווי קרקע לתעשייה של 1,789 ₪ למ"ר, וזאת בהתבסס על ניתוח נתוני שווי למגרשי תעשייה ממערכת שע"מ של רשות המיסים, כמוצג להלן:

מס״ד	גוש/חלקה/ מגרש	שטח הקרקע, מ״ר	תאריך	מחיר העסקה		מחיר למ״ר קרקע	
				מוצהר	מוערך	מוערך	מתואם תאריך
1	2775/22/700	11,000 מ״ר	08/12/2016	₪18,000,000	₪ 18,000,000	₪1,636	₪1,685
2	2775/23/22	11,000 מ״ר	08/12/2016	₪22,000,000	₪22,000,000	₪2,000	₪2,060
3	2775/119	32,190 מ״ר	28/03/2016	₪40,000,000	₪40,000,000	₪1,243	₪1,317
4	2778/2/1001	20,000 מ״ר	28/02/2016	₪14,172,339	₪17,172,339	₪859	₪910
5	2775/93	11,340 מ״ר	21/02/2016	₪18,800,000	₪20,000,000	₪1,764	₪1,869
6	2775/160/110	6,413 מ״ר	18/11/2015	₪6,310,000	₪6,310,000	₪984	₪1,072
7	2775/184/131	5,530 מ״ר	04/11/2015	₪8,319,870	₪9,144,870	₪1,654	₪1,803
8	2775/182/128	7,717 מ״ר	04/11/2015	₪12,999,870	₪14,154,870	₪1,834	₪1,999
ממוצע							₪1,590
ללא מס״ד 4, 6							₪1,789

הערה: מגרש מס׳ 6 הינו מגרש שיפועי, ונתון זה משפיע על שוויו. לגבי מגרש 4 לא נמצאו פרטים נוספים. מכיוון שעסקאות 4 ו- 6 חורגות מהערכים האחרים, חושב הממוצע ללא עסקאות אלו.

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת:

שווי מצב קודם	
שטח המגרש	14,418 מ״ר
שווי מ״ר קרקע לתעשייה	₪ 1,789
שווי מצב קודם	₪ 25,793,717

שווי מצב חדש					
מרכיב	שווי	שנים	שיעור היוון	מקדם	שווי
שווי דחוי לתעשייה	₪ 25,793,717	5	6%	0.7473	₪ 19,275,645
ערך נוכחי של דמי שכירות לאחסנה פתוחה	₪ 986,191	5	8%	3.99	₪ 3,934,903
סה״כ שווי מצב חדש					₪ 23,210,548
שווי מצב קודם					₪ 25,793,717
השבחה לפני ניכוי עלויות התאמה					- ₪ 2,583,169
עלויות התאמה לתקופה (מחצית)					- ₪ 1,802,250
השבחה					- ₪ 4,385,419

14. <u>דיון והכרעה</u>

14.1. המימוש הינו מלא, במסגרת בקשה להיתר בניה מס׳ 20170169, הכוללת שימוש חורג לאחסנה פתוחה לכלי רכב, לתקופה של 5 שנים.

14.2. ההשבחה נבחנה למועד תחילתו של השימוש החורג, בהתאם להחלטת הוועדה, קרי – 05/04/2017.

14.3. **אופן בחינת ההשבחה** – בהתאם להנחיות שנקבעו בפסיקה, ההשבחה בגין אישורו של שימוש חורג תיקבע ע״י בחינת שווי הנכס בשני מצבי התכנון, כדלקמן: במצב הקודם - שווי הנכס לתעשייה. במצב החדש – ערכם המצרפי של התשואה לתקופת הביניים בגין השימוש החורג לאחסנה פתוחה והערך הדחוי של השווי לתעשייה עד לתום תקופת השימוש החורג.

14.4. בערר רון אלה התייחסה ועדת הערר לעקרונות המנחים לחישוב השבחה בגין שימוש חורג, תוך שנקבע כדלקמן:

״ההלכה כי על מנת לקבוע את היטל ההשבחה יש להעריך את שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני עולה באופן מפורש הן מלשון החוק המגדירה את ההשבחה כ-״עליית שוויים של מקרקעין עקב...״ והן מהפסיקה הענפה בנושא.

לפיכך, גם במקרה שבפנינו על השמאי המייעץ לקבוע את ערך המקרקעין במצב הקודם, כלומר ערך המקרקעין כשהם מיועדים למגורים וכן לקבוע את ערך המקרקעין במצב החדש, קרי ערך המקרקעין כשהם מיועדים למסחר לעשר השנים הבאות.

הפער בין הערכים הללו, ולא הפער בין התשואות, מהווה את ההשבחה כתוצאה מאקט התכנון ואת ההשבחה כמובנה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, וממנה נגזר היטל ההשבחה.

בהקשר זה נציין, כי לעתים הפער בין התשואות אינו משקף את הפער בין שווי המקרקעין בשימושים השונים, כך שלא תמיד התשואה משקפת נכון את שווי המקרקעין. לעניין זה ר׳ ה״פ (תל אביב) 24998/89 קונפינו נ. הועדה המקומית תל אביב (פורסם באתר נבו).״

ובהמשך:

״לפיכך, אף שאנו קובעים באופן חד משמעי כי לא ניתן לגזור את ההשבחה ואת היטל ההשבחה רק מהפער בין התשואות, הרי איננו פוסלים את השימוש במכשיר שמאי לגיטימי זה של היוון הכנסות כאמצעי נוסף, או כאמצעי בקרה, לקביעת שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון.״

14.5. בהקשר זה יפים גם דבריו של בהמ״ש העליון, ברע״א 1529/14 **חניוני מאיה בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתו״ב תל אביב**, מיום 26/06/2014, פורסם בנבו (להלן: ״פס״ד חניוני מאיה״), אשר עסק בשאלת קיומה של השבחה עקב שימוש חורג לחניון, וקבע כדלקמן:

"בנסיבות העניין, ההיתר ניתן לבקשתה של המבקשת, למבקשת צמחה תועלת כלכלית ממתן ההיתר, <u>ואף אין מחלוקת שבתקופת הביניים חלה מניעה לעשות שימוש במקרקעין למטרות מגורים</u>. יש לדחות את טענתה של המבקשת לפיה המגרשים לא הושבחו כיוון ששווים של המקרקעין לא השתנה כתוצאה מהשימוש החורג, <u>בשים לב לכך ששוויים נקבע לפי השימוש המיטבי בהם בהתאם לתוכניות התקפות החלות במקום</u>. <u>טענתה של המבקשת אינה מביאה בחשבון את האפשרות ששווי המקרקעין מושפע גם מן העיכוב שחל באפשרות לממש את הבנייה עליהם, כך שלפחות לגבי תקופת ביניים זו ערך המקרקעין מושבח כאשר ניתן לעשות בהם שימוש חורג בהתאם להיתר שניתן לצורך כך</u> (ראו גם: אהרן נמדר היטל השבחה 124-125, 171-173 (מהדורה שנייה, 2011)" (הדגשה אינה במקור, ד.ש).

14.6. במקרה הנדון, ובניגוד לנסיבות המקרה בפס"ד חניוני מאיה, אין מניעה בפועל, בין אם תכנונית ובין אם פיזית, לניצול זכויות הבניה עפ"י התכנית החלה. לפיכך, ולצורך בחינת ההשבחה עקב אישורו של שימוש חורג בנכס, אין לצאת מנקודת הנחה כי תוספת השימושים השביחה בהכרח את הנכס אלא יש לבחון את התרומה הכלכלית הנובעת מהשימוש החורג לעומת הפסד התשואה עפ"י יעודה של הקרקע בתקופת השימוש החורג, לגופו של עניין, בנכס הנדון.

14.7. **השטח לבחינת ההשבחה** – הצדדים בוחנים את ההשבחה בגין שטח קרקע של 14,418 מ"ר, לאחר הפחתת השטח המיוחס למבנה הקיים של 1,082 מ"ר.

14.8. מקובלת עלי הסכמת הצדדים כי תרומת הבנוי לשווי הנכס, בשני מצבי התכנון, הינה זהה ולפיכך מתקזזת. יחד עם זאת, איני מקבלת את הסכמת הצדדים לשטח הקרקע לבחינת ההשבחה. ראשית, בהתאם להחלטה מיום 05/04/2017, אושר שימוש חורג לאחסנה פתוחה בשטח של 15,500 מ"ר לצד שימוש חורג ממבנה תעשייה למבנה שרות לרכב. שנית, בהתאם לעקרונות שנקבעו בפסיקה אשר הובאה לעיל, יש לבחון את שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון, לרבות תרומת זכויות הבניה לנכס במצב הקודם ולא רק את תרומת החצר, כפי שנערך ע"י שמאי המשיבה.

14.9. לאור האמור לעיל, ההשבחה בגין השימוש החורג נבחנה בגין שטח קרקע של 15,500 מ"ר, בשני מצבי התכנון.

14.10. **שווי הקרקע לתעשייה** – ישנה מחלוקת בין הצדדים לגבי שווי הקרקע לתעשייה במצב הקודם. שמאי המשיבה ערך את תחשיב ההשבחה בגישת היוון הכנסות, תוך התייחסות לשטח החצר בלבד וטען לדמי שכירות ראויים של 5.33 ₪ למ"ר לאחסנה פתוחה בשימושי תעשייה ומלאכה, בהתבסס על חוזי שכירות והחלטות של ועדת השגות על שומות רמ"י. מאידך, טען שמאי המבקשת לשווי של 1,789 ₪ למ"ר קרקע לתעשייה, בהתבסס על ניתוח נתוני השוואה ממערכת שע"מ.

14.11. אפתח ואומר כי מקום בו קיימים נתוני שווי לקרקע ריקה באזור התעשייה הנדון, הרי שתינתן להם עדיפות על פני עסקות השוואה ממתחמים אחרים, נוכח הצורך בביצוע התאמות נדרשות. לצורך בחינת שווי הקרקע לתעשייה בנכס הנדון, התבססתי על

נתונים של מכרזי רמ"י למגרשים ביעוד לתעשייה, באזור התעשייה "עובדה", מיום 04/11/2015, תוך ביצוע התאמה למועד קובע.

14.12. במסגרת מכרז ים/113/2015, מיום 04/11/2015, שווקו באזור התעשייה "עובדה" 27 מגרשים. לצורך בחינת השווי בנכס הנדון, הובאו בחשבון מגרשים מס' 125 – 129 ו- 131 בלבד, לאחר שנוטרלו יתר המגרשים עליהם חלים מגבלות גובה בגין קרן תקשורת, תקנים סביבתיים מחמירים, מגרשים בעלי טופוגרפיה משופעת ומגרשים המשמשים בפועל כמגרשי אחסנה/ חניה של כלי רכב ומתנהלים בהם הליכים משפטיים לסילוק יד, אשר יש בהם כדי להשפיע על השווי.

14.13. מניתוח תוצאות מכרזי רמ"י במגרשים מס' 125 – 129 ו- 131, כמוצג להלן, תוך ביצוע התאמה זהירה למועד קובע, בשיעור של 8%, מתקבל שווי ממוצע של כ- 1,385 ₪ למ"ר קרקע, ביעוד לתעשייה:

מגרש	גו"ח	שטח	סכום זכיה	שווי למ"ר קרקע
125	2775/24	8,268 מ"ר	9,714,900 ₪	1,175 ₪
126	2775/24	7,788 מ"ר	9,111,000 ₪	1,170 ₪
127	2775/24	6,997 מ"ר	8,111,111 ₪	1,159 ₪
128	2775/24	7,717 מ"ר	11,111,111 ₪	1,440 ₪
129	2775/24	8,965 מ"ר	13,111,111 ₪	1,462 ₪
131	2775/24	5,530 מ"ר	7,111,111 ₪	1,286 ₪
שווי ממוצע למ"ר קרקע לתעשייה				1,282 ₪
התאמה למועד קובע				1.08
שווי מתואם למ"ר קרקע לתעשייה				1,385 ₪

14.14. מבדיקה שערכתי במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, עולה כי תוצאות המכרזים לעיל, למעט במגרש 125, דווחו לרשות המיסים, כאשר התמורה המוצהרת כוללת מע"מ בשיעור של 17%, אותו אין להביא בחשבון בניתוח השווי, ואילו התמורה המוערכת כוללת תוספת של כ- 10% לשווי המתקבל במכרזים, כמוצג להלן. לאחר ביצוע התאמה למועד הקובע, בשיעור של 8%, ובנטרול העסקה במגרש 129, אשר התמורה המוערכת בה עולה עד פי שניים ממחיר הזכייה במכרז, מתקבל שווי ממוצע של כ- 1,450 ₪ למ"ר קרקע לתעשייה:

מגרש	גו"ח	שטח	סכום זכיה	תמורה מוצהרת - כוללת מע"מ	תמורה מוערכת, כוללת מע"מ	שווי למ"ר קרקע מוערך, ללא מע"מ
125	2775/24	8,268 מ"ר	9,714,900 ₪			1,175 ₪
126	2775/24	7,788 מ"ר	9,111,000 ₪	10,659,870 ₪	11,829,870 ₪	1,298 ₪
127	2775/24	6,997 מ"ר	8,111,111 ₪	9,489,870 ₪	10,539,870 ₪	1,287 ₪
128	2775/24	7,717 מ"ר	11,111,111 ₪	12,999,870 ₪	14,154,870 ₪	1,568 ₪
129	2775/24	8,965 מ"ר	13,111,111 ₪	15,339,870 ₪	32,029,740 ₪	3,054 ₪

מגרש	גו"ח	שטח	סכום זכיה	תמורה מוצהרת - כוללת מע"מ	תמורה מוערכת, כוללת מע"מ	שווי למ"ר קרקע מוערך, ללא מע"מ
131	2775/24	5,530 מ"ר	₪ 7,111,111	₪ 8,319,870	₪ 9,144,870	₪ 1,413
שווי ממוצע למ"ר קרקע לתעשייה						₪ 1,633
שווי ממוצע למ"ר קרקע לתעשייה, ללא מגרש 129						₪ 1,348
התאמה למועד קובע						1.08
שווי מתואם למ"ר קרקע לתעשייה						₪ 1,456

14.15. איני מקבלת את עסקאות ההשוואה הנוספות, אשר הוצגו ע"י שמאי המבקשת, הן היות ואינן למגרשי תעשייה בלבד (ראו למשל, את עסקה מס' 1 שהינה למגרש 700 ביעוד למסחר, ואת עסקה מס' 3, שהינה למגרש 231 ביעוד לתעשייה ולמגרש 506 ביעוד לאחסנה ושרותי מסחר, כאמור בהכרעת ניקי פרימו מיום 07/10/2015) והן לאור אי הוודאות באשר למיקומן וייעודן.

14.16. משקלול נתוני השווי, אשר הובאו לעיל, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למאפייניו של הנכס, לרבות מיקומו, אני בדעה כי השווי לתעשייה בנכס הנדון הינו בגבולות 1,400 ₪ למ"ר קרקע.

14.17. **דמי שכירות לאחסנה פתוחה** – הצדדים חלוקים בנוגע לדמי השכירות לאחסנה פתוחה לכלי רכב בנכס הנדון. שמאי המשיבה טען בשומתו לדמי שכירות חודשיים ראויים בסך של 7 ₪ למ"ר, אולם בתגובתו טען לדמי שכירות של 6.76 ₪ למ"ר, לאחר שקלול נתונים נוספים. שמאי המבקשת, מאידך, טען לדמי שכירות חודשיים ראויים בסך של 5.7 ₪ למ"ר, בהתבסס על נתוני שכירות מהמתחם הנדון, ללא הצגת אסמכתאות, ובדרישה להימנע מפרסום הנתונים בהכרעתי.

14.18. אפתח ואומר כי איני מקבלת את טיעונו של שמאי המבקשת לפיו אין להסתמך על הסכם השכירות בנכס הנדון, מיום 26/06/2017, היות ונחתם לאחר המועד הקובע. ראשית, בנסיבות בהן קיים הסכם שכירות בנכס הנדון, לשימוש של אחסנה פתוחה לכלי רכב, בסמיכות מרבית למועד הקובע, הרי שינתנו לו עדיפות ומשקל גבוה יותר על פני נתוני השוואה אחרים, הכרוכים מטבעם בהתאמות, ובלבד שדמי השכירות שנקבעו בו הינם ראויים וסבירים ביחס לשימוש החורג המבוקש. שנית, הסכם השכירות נחתם פחות מחודשיים בלבד לאחר המועד הקובע, כך שלא ניתן לטעון כי נתוני השווי העולים ממנו אינם ברי השוואה.

14.19. בהתאם להסכם השכירות בנכס הנדון, מיום 26/06/2017, הושכר שטח של 15,500 מ"ר לצורכי מחסן ערובה ו/או אחסנה של כלי רכב ו/או חניון לכלי רכב, תמורת דמי שכירות חודשיים בסך של 7 ₪ למ"ר. בהסכם השכירות צוין מפורשות כי המבקשת, דהיינו המשכירה, תישא בכל העלויות הנובעות מקבלת היתר לשימוש חורג, לרבות תשלום ההיטלים.

14.20. לצורך בקרה, ועל על מנת לקבוע אם דמי השכירות שנקבעו בהסכם השכירות מהווים דמי שכירות ראויים לאחסנה פתוחה, בחנתי נתוני השוואה נוספים, כמפורט להלן:

- בשומת IFRS שנערכה ע"י משרד השמאים עדי נאור, למועד קובע 31/12/2012, למגרש 309 בתכנית 38/101/02/8 (גוש 2775 חלק מחלקות 16 ו- 44), באזור התעשייה "עובדה", צוין כי דמי השכירות עבור אחסנה פתוחה נעים בגבולות 4 ₪ – 5 ₪ למ"ר, תוך שנקבע כי דמי השכירות לאחסנה פתוחה, למועד הקובע, הינם 4 ₪ למ"ר. בשומת IFRS מאוחרת יותר שנערכה למגרש 309, למועד קובע 31/12/2013, צוין כי דמי השכירות לאחסנה פתוחה הינם 5 ₪ למ"ר.
- בשומת IFRS שנערכה ע"י משרד השמאים שחר מדינה, למועד קובע 30/06/2015, באזור התעשייה פלמחים, במועצה אזורית גן רווה, צוין, כי דמי השכירות החודשיים עבור אחסנה פתוחה הינם 6.25 ₪ למ"ר.

14.21. שמאי המבקשת לא הציג בפני אסמכתאות לנתוני השכירות המוצגים בשומתו ולפיכך אין בידי להתייחס אליהם.

14.22. משקלול נתוני ההשוואה לעיל, לרבות הסכם השכירות בנכס הנדון והסכמי השכירות אשר הוצגו ע"י שמאי המשיבה, אני בדעה כי דמי השכירות החודשיים הראויים בנכס, בשימוש לאחסנה פתוחה לכלי רכב, הינם 6.5 ₪ למ"ר.

14.23. **שיעור ההיוון לאחסנה פתוחה** – הצדדים חלוקים בנוגע לשיעור ההיוון לאחסנה פתוחה, האם 8% לשיטת שמאי המשיבה או שמא 9% לשיטת שמאי המבקשת (על אף שהתחשיב בשומת המבקשת נערך לפי שיעור היוון של 8%). בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי, למחצית הראשונה של שנת 2017, עומד שיעור התשואה בנכסי תעשייה ולוגיסטיקה על 7.7%. לאור האמור, ובהתאם להכרעות לשימוש חורג לאחסנה פתוחה, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה לשיעור היוון של 8% לשנה.

14.24. **שיעור ההיוון לקרקע ריקה** – מקובלת עלי הסכמת הצדדים לשיעור היוון של 6% לשנה בגין קרקע ריקה ודחויה לתעשייה.

14.25. **עלויות התאמה** – שמאי המבקשת טען להפחתה בגין עלויות התאמה בנכס הנדון בסך של 1,802,250 ₪ ואילו שמאי המשיבה טען כי אין מקום להפחתת עלויות התאמה מן הטעם כי עבודות התאמה בוצעו בפועל טרם אישורו של השימוש החורג, כך שבמועד הקובע לא היה צורך בביצוע עבודות התאמה.

14.26. לאור התוצאה אליה הגעתי בתחשיב ההשבחה, לפיה לא חלה השבחה בנכס עקב אישור השימוש החורג, נראה כי מתייתר הצורך להכריע בסוגיה דנן. יחד עם זאת, ולמעלה מן הצורך אציין כי בהתאם לעקרונות שנקבעו בע"א (ת"א) 1397/00 **הועדה המקומית כפר סבא נ' באולינג כפר סבא בע"מ**, פורסם בנבו, ובהחלטות של ועדות ערר, יש להביא בחשבון הוצאות התאמה הנדרשות לצורך הסבת השימוש הקיים לשימוש המבוקש.

14.27. במקרה הנדון, העבודות שבוצעו בקרקע אינן מהוות הוצאות התאמה כי אם עבודות פיתוח והכשרה, המהוות הוצאות הקמה, אשר ממילא היו נדרשות לצורך השימוש הנלווה בקרקע בייעודי התעשייה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הרי ששמאי המבקשת לא הציג בפני כל אסמכתא באשר לעבודות אשר בוצעו בפועל בנכס, היקפן והעלויות הכרוכות בהן.

14.28. **תחשיב ההשבחה:**

מצב קודם	
שטח קרקע	15,500 מ״ר
שווי למ״ר קרקע	₪ 1,400
שווי מצב קודם	**₪ 21,700,000**

מצב חדש	
ערך נוכחי של דמי שכירות לאחסנה פתוחה לכלי רכב	
דמי שכירות למ״ר	₪ 6.5
שטח קרקע	15,500 מ״ר
דמי שכירות חודשיים למתחם	₪ 100,750
דמי שכירות שנתיים	₪ 1,209,000
שיעור היוון לאחסנה פתוחה	8.00%
תקופת שימוש חורג לאחסנה פתוחה	5 שנים
ערך נוכחי של דמי שכירות מהוונים לאחסנה פתוחה	₪ 4,827,186
ערך נוכחי לתעשייה בתום השימוש החורג	
שווי הנכס לתעשייה	₪ 21,700,000
שיעור היוון לקרקע	6%
תקופת היוון	5 שנים
ערך נוכחי לתעשייה בתום השימוש החורג	₪ 16,215,502
ערך נוכחי של דמי השכירות לאחסנה פתוחה	₪ 4,827,186
שווי מצב חדש	**₪ 21,042,688**
שווי מצב קודם	**₪ 21,700,000**
השבחה	**אין השבחה**

15. <u>הכרעה</u>

לאור האמור בהכרעתי לעיל, הגעתי לכדי מסקנה כי אישורו של השימוש החורג לאחסנה פתוחה, לא השביח את הנכס הנדון.



שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבניה