תאריך: 6.3.2017
סימוכין: 7-606.0

בענין: **חברת כל בו חצי חינם בע"מ**
ע"י השמאית רחל פרנקו **המבקשת**

הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון
ע"י השמאיות, אסתי כהן וליאת פרידמן עוקב **המשיבה**

שומה מכרעת
רח' הכשרת הישוב 3 ראשון לציון
חלקה (חלק) 106 בגוש 3946

1. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת בנושא ההשבחה במקרקעין שבנדון, כתוצאה מהליכי התכנון שלהלן:-

- בקשה לשימוש חורג מתעשיה למסחר (בקשה מס' 20130802).
- בקשה להיתר בניה להסבת חלק ממרתף החניה לאחסנה (בקשה מס' 20130803).

2. בתאריך 30.3.2016, נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים.
פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים.
בתאריך 12.9.2016 ערכתי ביקור בנכס.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

3. מסמכים שנמסרו

1) דרישה לתשלום היטל השבחה עפ"י שומה מתאריך 12.10.2015, נערכה ע"י השמאיות, אסתי כהן וליאת פרידמן –עוקב, ממשרד דנוס-כהן - שמאי מקרקעין בע"מ.
2) תגובת הועדה ל"שומה אחרת".
3) המבקשת הגישה "שומה אחרת" מתאריך 7.2.2016, נערכה ע"י רחל פרנקו, שמאית מקרקעין.
4) השלמת טיעונים מהועדה לגבי הדרישה לתשלום ההיטל עבור תקופת שימוש חורג קודמת.
5) השלמת טיעון ע"י ב"כ המבקשת, לגבי השימוש החורג, תשובת הועדה ותגובת ב"כ המבקשת לתשובת המבקשת.
6) נתוני השוואה (חוזי שכירות).
7) החלטות ועדת ערר לגבי התחשבות בתשלום קרן חניה.
8) מסמכי תכנון (החלטות ועדה, תכניות בקשה להיתר בניה).

4. זכויות משפטיות

הנכס הנישום רשום בפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות.

רישום: חלקה 106 בגוש 3946. (מס' חלקה ישן 29)
שטח החלקה: 3,953 מ"ר.
בעלויות: כל בו חצי חינם בע"מ וכהן יצחק, בחלקים שווים (1/2 חלקים לכ"א).

5. תאור הנכס והסביבה

הנכס הנישום ממוקם ברח' הכשרת הישוב באזור מב"ת (מסחר, בילוי ותעשיה) מערב, באזור התעשיה ראשון לציון.
האזור מאופיין במבני מלאכה, תעשיה ומסחר.
חלקה 106 בגוש 3946 היא בשטח רשום של 3,953 מ"ר, בחלקה המזרחי בנוי מבנה המשמש את כל בו "חצי חינם". המבנה בן 3 קומות מעל קומת מרתף .
קומת הקרקע משמשת כחנות סופרמרקט ומשרדים ובחזית הבנין, חצר לפריקה וטעינה.

נשוא השומה:

קומה	שטח מ"ר	מהות ההשבחה
קרקע	790.61	השבחה בגין שימוש חורג מתעשיה למסחר.
מרתף	221.18	הסבת שטחי חניה לאחסנה.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

6. תכנון

בשטח חלות תכניות בנין עיר הבאות:

רצ/2/168	התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 13.4.1978 י.פ. 2430. יעוד החלקה: תעשיה. בניה: בשעור 40% בשלוש קומות או 4 קומות 30% לקומה, סה"כ 120% גובה המבנה 12 מ' שטח מגרש מינימלי 2,000 מ"ר.
רצ/1/1/יא	התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 11.5.1995, י.פ. 4303. קביעת הור' למרתפי חניה ורמפות חניה בקו בנין 0, בהסכמת שכנים גובלים. שטחי רמפות וחניה תת קרקעית ייחשבו כשטחי שרות. גובה מבנה תעשיה 12 מ', יותרו יציאות חדרי מדרגות, חדרי מכונות או ארובות ומתקנים טכניים אחרים עד גובה 16 מ'.
רצ/1/1/טו	התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 28.7.1996, י.פ. 4431. הוראות בדבר בנית רמפות ירידה לחניה באזורי מלאכה ותעשיה בקו בנין 0 (צדדי ואחורי), כפוף להסכמת שכנים גובלים.
רצ/1/1/יד	התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 5.11.1996, י.פ. 4454. קביעת הוראות פיתוח בתחומי המגרשים באזורי תעשיה ומלאכה, שטח גינון במגרשי תעשיה 20% משטח מגרש נטו.
רצ/1/1/יג	התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 9.3.2004, י.פ. 5280. במגרשי תעשיה בשטח מעל 2,000 מ"ר יותרו שטחי שרות עיליים 30%, שטחי אחסנה 20% וגלריות 20%. שימוש בשטחי שרות מתחת פני הקרקע הוא בהתאם לתכנית רצ/1/1/יא, המתירה חניה.
רצ/מק/1/1/יא/1	התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 10.9.2007, י.פ. 5715. במגרשים מדרוניים ניתן יהיה לאשר את מרתף החניה בקומה מפולשת באופן שינצל את המדרון הטבעי על פני הקרקע באישור מהנדס העיר.
רצ/מק/39/1/1	התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 5.7.2009, י.פ. 5947. נקבע כי גובה מקסימלי של מבנים באזורי תעשיה הוא עד 20 מ' ללא הגבלה במספר הקומות.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

7. נתוני רישוי

<u>תיק בנין 6034</u>

הבקשה אושרה בתאריך 11.6.1992.

מהות הבקשה, הקמת מבנה תעשיה קומה אחת + גלריה, בשטח כולל 444.9 מ"ר + ממ"ד 20.8 מ"ר.

<u>תיק בנין 6440</u>

היתר בניה מס' רש/13/13892, אושר בתאריך 21.12.1992.

מהות הבקשה, הקמת מבנה תעשיה 3 קומות + מרתף חניה.

<u>קומה</u>	<u>שימוש עיקרי מ"ר</u>	<u>שטחי שרות מ"ר</u>
מרתף	----	884.7
קרקע	790.61	31.38
א'	761.79	164.74
ב'	<u>761.79</u>	<u>122.91</u>
סה"כ	2,314.19	1,203.7

<u>תיק בנין 394606000</u>

בקשה מס' 950292 מתאריך 5.4.1995.

בקשה לשימוש חורג לתקופה בת 3 שנים, עבור כל בו חצי חינם בקומת קרקע במבנה תעשיה בן 3 קומות.

<u>תיק בנין 93300030</u>

בקשה מס' 20080906, מתאריך 30.3.2009.

בקשה לשימוש חורג ל-5 שנים מתעשיה למסחר עבור חנות מזון כל בו בחלק מקומת קרקע בשטח 790 מ"ר.

<u>תיק בנין 93300030</u>

בקשה להיתר בניה מס' 20130803 מתאריך 13.8.2014.

שינויים בבנין הממוקם בחצי מהחלקה.

הפיכת חלק מהמרתף לאחסנה. (221.18 מ"ר).

שינויים בחזיתות ושינויים פנימיים.

<u>תיק בנין 93300030</u>

בקשה לשימוש חורג מס' 20130802, אושרה בתאריך 13.8.2014.

בקשה לשימוש חורג מתעשיה למסחר בקומת הקרקע למשך 5 שנים.

שטח הקומה- 790.61 מ"ר.

כתנאי לאישור ההיתר נדרש תשלום לקרן חניה עבור 74 מקומות חניה חסרים.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

8. עמדות הצדדים - דיון והכרעה

א. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, מוגדרת ההשבחה כ"עליה בשווי המקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג."

ב. בעניינו, נדרשה המבקשת לתשלום היטל השבחה בגין הליכי התכנון שלהלן:

1) בקשה לשימוש חורג מתעשיה למסחר לשטח 790.61 מ"ר, לתקופה בת 5 שנים, שראשיתה בתאריך 13.8.2014.

2) עבור שימוש חורג שנעשה בנכס בתקופה קודמת (שטח 790.61 מ"ר), החל מיום 15.6.2009 ועד 13.8.2014.

3) עבור הסבת השימוש בחלק מהמרתף לאחסנה (221.18 מ"ר).
נקבעה השבחה לתכנית רצ/1/1/יג.

ג. גובה ההשבחה בשומות הצדדים

תקופה	מועד קובע	עמדת הועדה	עמדת המבקשת
שימוש חורג: 13.8.14-12.8.19	13.8.2014	₪ 346,783	₪ 76,577
15.6.09-13.8.14	* 13.8.2014	₪ 476,922	לא חלה השבחה לחילופין, השבחה בדומה לנ"ל
שינוי שימוש במרתף:	24.3.2004	₪ 552,950	₪ 29,417

* לגבי שימוש חורג בתקופה קודמת, הצדדים חלוקים לגבי המועד הקובע, עמדת הועדה 13.8.2014, ועמדת המבקשת בטענה החלופית כי יש לקבוע השבחה בגובה דומה לתקופה המבוקשת החל מיום 13.8.2014.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

ד. שימוש חורג

דרישת הועדה לתשלום היטל השבחה היא בגין שימוש חורג בחלק מקומת הקרקע מתעשיה למסחר, עבור כל בו חצי חינם.

(1) טענה מקדמית

מטעם המבקשת הוגשה בתאריך 20.9.2016, בקשה להשלמת טיעונים. בא כוחה, עו"ד טל יצחק אזרואל טען, כי השימוש המבוקש כסופרמרקט אינו מהווה שימוש חריג ולכן אין לחייב את המבקשת בתשלום היטל השבחה.
לטענתו, נקודת המוצא של הועדה כי שימוש למסחר אינו תואם את תכנית רצ/2/168 אשר מכוחה נבנה הבנין. ואולם תכנית זו יונקת מהוראות תכנית המתאר רצ/2000, בה הותרו באזורי תעשיה שרותים מסחריים.
השימוש לסופרמרקט הוכר בפסיקה [1] כחלק מהשימושים הקשורים במישרין לאזור תעשיה ולכן שימוש זה אינו מהווה שימוש חריג.

תגובת הועדה

מדובר בטענה שהועלתה כחצי שנה לאחר הדיון, בסטיה מתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), תשס"ט-2008 וראוי היה שלא נכתבה ולא נתקבלה.
לגופו של ענין, נטען כי תכנית רצ/2/168, אינה נסמכת או יונקת מתכנית רצ/2000. שכן, תכנית רצ/2/168 אושרה בשנת 1978 בעוד שתכנית רצ/2000 פורסמה להפקדה בשנת 1984. יותר מכך, תכנית רצ/2000 היא תכנית מופקדת שבוטלה בשנת 2015 כך שאין להסתמך עליה. יותר מכך, התכנית הרלוונטית היא רצ/2/168 בה נקבעו שלושה אזורי תכנון, תעשיה, מלאכה ואזור מיוחד. ב"אזור מיוחד" הותרו שימושים שישרתו את אזור התעשיה לרבות "משרדים ובנייני מסחר הקשורים בפיתוח תעשיה ומלאכה" כך שהתכנית עצמה יצרה/תכננה במגרשים מיוחדים את השרותים הנלווים. לכן השימוש לסופרמרקט במגרש תעשיה, מהווה שימוש חורג.

תגובת ב"כ המבקשת:

התכלית ל"תעשיה" מאפשרת וחייבת לאפשר שימושי לוואי המשרתים את אזור התעשיה. השימוש המבוקש משרת את אותה תכלית כאמור בפסיקה אשר קבעה כקביעה עקרונית כי אין בשימוש כסופרמרקט כדי להוות שימוש חריג באזור תעשיה, אלא ההיפך הוא הנכון.

---

[1] חברת מבני תעשיה נ. הועדה המקומית לתכו"ב ראש העין (ע"פ 71120/99).
אילה לביא נ. ועדת ערר לתכו"ב מחוז מרכז (עתמ (מרכז) 14-10-24711).

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

הכרעה

(א) בפתח הדברים, יש אמת בטענת הועדה כי העלאת טיעונים לאחר הדיון ולאחר המועדים שנקבעו להגשת מסמכים, מהווה חריגה מתקנות סדרי הדין. ואולם, הואיל ומדובר בטענה שהיא בלב הדרישה לתשלום היטל השבחה, אפשרתי למבקשת להעלות את טיעוניה ולשמאי הועדה לתת את תגובתו.

(ב) טענת ב"כ המבקשת כי לא מדובר בשימוש חורג, משליכה על הצורך בהגשת בקשה לשימוש חורג בכלל וטענה לעצם החיוב, בפרט.
בטענות אלו היה על המבקשת לערור בשלב הליכי אישור ההיתר הבניה או לחילופין, לפנות לועדת ערר בדבר עצם החבות בהיטל.
משהובא התיק בפני, יש מחלוקת לגבי סמכותו של השמאי מכריע לדון בסוגיות אלו. הפסיקה אינה חד משמעית בענין זה. יש החלטות בהן נקבע כי השמאי המכריע מוסמך להחליט בכלל המחלוקות הנובעות בתיק, שמאיות או משפטיות וי"עליו ליתן שומה כוללת המתייחסת לכלל הטענות" (ערר (דרום) 86121/09 הועדה המקומית לתכו"ב באר שבע נ' ג.ש ארז שרותים כללים בע"מ). מנגד, יש שסוברים כי אין זה מסמכותו של השמאי המכריע לדון בשאלת עצם החבות. (ע"א 13/05 רותם שני נ. הועדה המקומית לתכו"ב רעננה).

בענייננו, הסוגיה לגבי השימושים המותרים באזור תעשיה, יש לה השלכה לנושא השווי וגישת השומה ולכן סברתי כי יש לדון בטענה זו.

(ג) המצב הסטטוטורי התקף בחלקת המבקשת היא תכנית בנין עיר מס' רצ/2/168 בה נקבע יעוד הקרקע "אזור תעשיה" וחלות ההוראות של תכנית המתאר ראשל"צ ותב"ע 168 א'.

בתכנית מתאר ראשל"צ (רצ/1/1) נקבעו שימושים ב"אזור תעשיה" שלהלן :-

- **כבאזור מלאכה.**
- **תעשיה בלתי מזיקה.**
- **שימושים הכרוכים בתעשיה.**

הפרשנות המקובלת כי הכוונה לתעשיה מסורתית. כל בקשה לשימוש שאינו עומד בהגדרה זו מהווה סטיה בלתי ניכרת, וניתן לאשרו בהליך של שימוש חורג.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

כך פעלה הועדה מאז שנת 1992 ואישרה בנכס הנישום בקשות לשימוש מסחרי לתקופות קצובות.
הן בתכנית קודמת רצ/168 א' (משנת 1967), והן בתכנית רצ/2/168 המהווה את המצב התקף, סומנו במתחם מגרשים ביעוד "מיוחד" המתירים שימושים המשרתים אזורי תעשיה ומלאכה. קביעה זו יש בה כדי להצביע על כוונת המתכננים להגביל שימושים "המשרתים" תעשיה ומלאכה במגרשים מיוחדים ולא בכלל המתחם.
לכן בענייננו, שימוש מסחרי בחלק מקומת הקרקע, אמנם אינו חריג לסביבה אך הואיל ולא כלול ברשימת השימושים שהוגדרו בתב"ע נדרשת בקשה לשימוש חורג מתכנית.

(ד) ככל שתתקבל הטענה כי "שימושים הכרוכים בתעשיה" כוללים גם סופרמרקט, גם אז בעניינו נדרשת בקשה לשימוש חורג.
הבנין נבנה במקור כ"מבנה תעשיה" והצורך בהגשת בקשה לשימוש חורג מהיתר, נסמך על פס"ד ירמיהו עייני בע"מ חברה לבניה נ. ראש עירית קרית מוצקין (בג"צ 53/86). הלכה פסוקה כי אין די ששימוש יהא מותר עפ"י תכנית, אלא צריך להיות מותר גם עפ"י היתר.
לכן גם לגישת המבקשת, לפיה התכלית ל"תעשיה" מגלמת אפשרות לעשות שימוש בנכס כסופרמרקט, נדרשה בקשה לשימוש חורג.

(2) שימוש חורג – לתקופה החל מיום 13.8.2014

	עמדת הועדה	**עמדת המבקשת**
מהות ההשבחה	שימוש חורג למסחר לתקופה בת 5 שנים החל מיום 13.8.2014.	
השטח החייב	790.61 מ"ר	
תעשיה דמ"ש לחודש	39 ₪/מ"ר	40 ₪/מ"ר
שעור היוון	9%	8%
מסחר דמ"ש לחודש	52 ₪/מ"ר	49 ₪/מ"ר
שעור היוון	8.5%	8%
עלויות התאמה לתקופת השימוש	200 ₪ למ"ר	350 ₪/מ"ר
הפחתת תשלום לקרן חניה	----	810,000 ₪ *

* בתחשיב ההשבחה לא הופחת הסכום הנ"ל.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

(א) גישת השומה

שמאי הצדדים קבעו את ההשבחה לתקופת השימוש החורג, בהנחה כי מדובר בשימוש חורג מתכנית. ההשבחה משקפת את הפער בשווי המקרקעין בתקופת השימוש החורג (5 שנים) בין שימוש למסחר לבין שימוש לתעשיה.

הכרעה

בפס"ד קונפינו נ. הועדה המקומית לתכו"ב ת"א, ה"פ 2499/89, קבע ביהמ"ש כי יש לקבוע את ההשבחה בגין שימוש חורג עפ"י הפער בשווי המקרקעין לצמיתות, בין מצב חדש לבין מצב קודם. בהיקש לענייננו, יש לקבוע את שווי המקרקעין בשימוש לתעשיה במצב קודם ובמצב חדש שווי מסחרי בתקופת השימוש החורג ובתום תקופה זו שווי דחוי לתעשיה. בענייננו, האזור נושא אופי מסחרי וניתן לראות כי גם בנכס הנישום נעשה בו שימוש לסופרמרקט מזה שנים. לכן קביעה לפיה בתום תקופת השימוש החורג תושב הפעילות בנכס לתעשיה, היא תאורטית ולא מעשית. לכן, אימצתי את גישת שמאי הצדדים וההשבחה נערכה לתקופת השימוש החורג.

(ב) ערכי שווי

שווי לתעשיה

שמאי הצדדים הציגו שומות מכריעות באזור התעשיה המערבי בראשל"צ :-

כתובת	גו"ח	מועד קובע	דמ"ש ₪/מ"ר/חודש	שווי ₪/מ"ר
רח' החומה 1	6097/129	19.5.11	35.0	4,773
הכשרת הישוב 15	3946/59	14.11.12	37.5	5,233
האצ"ל 2	3946/33	10.6.10	37.5	5,000

בנוסף, הוצגו שומות מכריעות מרח' יצחק בן צבי באזור התעשיה רמת אליהו :-

גו"ח	מועד קובע	דמ"ש ₪/מ"ר/חודש	שווי ₪/מ"ר
6095/77 *	15.8.12	30	4,235
6095/85	31.7.13	32	4,861
6095/93	14.8.13	33	4,771
6095/162	9.5.12	37	5,162

* שומה מכרעת שאני ערכתי.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

הכרעה

1) השווי בשומות הצדדים לתעשיה נקבע בגישת היוון ההכנסות לתקופת השימוש.
בשומת הועדה נקבע שווי בסך 5,200 ₪/מ"ר (לפי שכירות חודשית בסך 39 ₪/מ"ר ושעור היוון 9%) ובשומת המבקשת, שווי בסך 6,000 ₪/מ"ר (לפי שכירות חודשית בסך 40 ₪/מ"ר ושעור היוון 8%).

2) יש לציין כי חלק ניכר מהנכסים בסביבה מגלם גם שימוש מסחרי.
הצדדים לא הציגו עסקאות מכר לתעשיה בסביבה במועד הקובע והואיל ולא עלה בידי לאתר עסקאות כאלה, בחנתי מחירי ביקוש ואלו נעים בטווח 30-35 ₪ למ"ר לחודש בקומות העליונות.
בהתאם נקבע גובה השכירות לתעשיה בק"ק לפי 40 ₪/מ"ר לחודש.
שכירות זו משקפת את היתרון לנגישות בק"ק לעומת קומות עליונות במבנה תעשיה וכן את האפשרות לשימוש בחצר תפעולית, אשר מטבע הדברים יש ליחסה בעיקר לקומת הקרקע.

3) שעור תשואה
בסקר שנערך באגף שומת מקרקעין, למחצית השניה של שנת 2014 פורסם כי שיעורי התשואה (שעור היוון כולל) בנכסים מניבים לתעשיה ולוגיסטיקה ברחבי הארץ הוא בשעור 8.1%.
בשומה שערכתי לנכס ברח' יצחק בן צבי 43, באזור התעשיה רמת אליהו בראשל"צ (פורסמה בנבו), ציינתי כי השוואת מחירי השכירות למחירי המכירה באזורי התעשיה (ישן וחדש) בראשל"צ (2010-2012), מצביעים על תשואה גבוהה יותר ביחס לממוצע הארצי. [1]
בהתאמה למועד הקובע נקבע שעור היוון 8.5% והשווי לתעשיה בסך 5,647 ₪/מ"ר.

שווי מסחרי

בשומת הועדה הוצגו שומות מכריעות בסביבה: -

כתובת	גו"ח	מועד קובע	דמ"ש ₪/מ"ר/חודש	שווי ₪/מ"ר
רח' החומה 1	6097/129	19.5.11	80	11,707
הכשרת הישוב 15	3946/59	14.11.12	47	6,795
האצ"ל 2	3946/33	10.6.10	47	6,300

[1] ממוצע ארצי 8.5% ובפועל נמצא 8.8%-9%.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

הוצגו שומות מכריעות ברח' יצחק בן צבי ובאזור התעשיה רמת אליהו:-

גו"ח	מועד קובע	דמ"ש ₪/מ"ר/חודש	שווי ₪/מ"ר
6095/77 *	15.8.12	35	5,060
6095/85	31.7.13	50	7,229
6095/93	14.8.13	50	7,595
6095/162	9.5.12	50	7,229

* שומה מכרעת שאני ערכתי.

בשומת המבקשת הוצגו נתוני ההשוואה שלהלן :-

חוזי שכירות לחנויות בק"ק (גו"ח 3946/32)- רח' הכשרת הישוב 1 :

תאריך החוזה	מטרת השכירות	שטח מושכר מ"ר	דמ"ש לחודש ₪/מ"ר *
19.3.13	מטרו דיזל בע"מ	341.0 + 10% שטח משותף	45
4.3.13	אסא שיווק והשקעות	415.42 + 15% שטח משותף	45
26.8.13	אפיית ומכירת מאפים	341.6 + 10% שטח משותף	45

* תשלום היטל השבחה על השוכר.

עסקאות מכר (אתר מידע נדל"ן):

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	שטח מ"ר	מחיר ₪	₪/מ"ר
25.2.13	3946/123/2	ההגנה 19	קרקע	131	800,000	6,106
4.3.13	6097/213/92	סחרוב 17	2	109	700,000	6,422
14.6.13	3946/105	הכשרת הישוב 5	1	179	900,000	5,028
28.5.13	3946/56/1	אלטלנה 14	1	144	925,00	6,423
5.1.14	3946/161/2	לוי משה 10	1	281	1,200,000	4,270 *
6.3.14	6097/198/3	אליהו איתן 20	קרקע	238	1,450,000	6,092
12.5.14	3946/53	הכשרת הישוב 23	קרקע	16,734	60,000,000	3,586 *
14.5.14	6097/191/81	פלטין נפתלי 3	1	501	2,950,000	5,888
21.9.14	3946/299	פלטין נפתלי 6	2	360	1,800,000	5,000
					ממוצע	5,851

* עסקה חריגה

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

הכרעה

1) שומות הצדדים:

	עמדת הועדה	עמדת המבקשת
דמ"ש לחודש	52 ₪/מ"ר	49 ₪/מ"ר
שעור היוון	8.5%	8%
שווי	7,341 ₪/מ"ר	7,350 ₪/מ"ר

השווי למסחר בשומות הצדדים נמצא מקורב ובממוצע 7,345 ₪/מ"ר.

2) השווי הנ"ל נבחן מול עסקאות המכר ונתוני השכירות שהוצגו.

עסקאות המכר מצביעות על מחיר למסחר בסך 5,851 ₪/מ"ר בממוצע.
לטענת שמאיות הועדה, קיימת שונות גבוהה בין העסקאות שהוצגו הנובעת מכך שחלקן ממוקמות במבני תעשיה לפי תכנית רצ/2/168 בהן השימוש למסחר הוא בשימוש חורג ולא ניתן להקיש מהן על שווי מובהק למסחר.

לגבי השכירות, במבנה הסמוך, ברח' הכשרת הישוב 1 (גו"ח 3946/32), משולמים דמ"ש לחנויות בסך 45 ₪/מ"ר לחודש ובהעמסת שטחים משותפים, מתקבל ממוצע בסך 50.3 ₪ למ"ר לחודש.
לטענת שמאיות הועדה יש להוסיף תשלום היטל השבחה ועלויות התאמה החלים על השוכר.
בהתבסס על השכירות הנ"ל חושבו ההתאמות הבאות: -

- מידות הנכס (יחס חזית לעומק).
- שטח הנכס (חנות גדולה ביחס לחנויות ברח' הכשרת הישוב 1, ששטחן קטן משמעותית).
- תשלום היטל השבחה צפוי.

דמי שכירות נקבעו לפי 49 ₪/מ"ר לחודש ולפי שעור היוון 8%, [1] משקפים שווי בסך 7,345 ₪/מ"ר בדומה לקביעת שמאי הצדדים.

[1] בסקירה שערך השמאי הממשלתי נקבעו שעורי תשואה (שעור היוון כולל) לנכסים מסחריים למחצית השניה של שנת 2014 בשעור 7.6% ובהתאמה למיקום הנכס, נקבע 8%.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

(ג) עלויות התאמה

בשומת הועדה הובאו בחשבון עלויות התאמה יחסיות לתקופת השימוש החורג בסך 158,122 ₪, לפי 200 ₪/מ"ר.

עמדת המבקשת כי עלויות ההתאמה למסחר מתכלות ויש להשקיען בכל תקופה. נטען, כי במסחר יש לשמור על מראה חנות חדשני (החלפת ריצוף), יש לדאוג לתאורה להבלטת המוצרים ויש לבצע שינויים במידוף (משפיע על שינויים במערכות גילוי אש).

בשומת במבקשת הופחת 276,713 ₪, לפי 350 ₪ למ"ר ונטען, כי בפועל ההשקעה גבוהה יותר, בגבולות 770 ₪/מ"ר. [1]

הכרעה

1) מדובר בנכס שנבנה כאולם תעשיה והוסב לשימוש מסחרי משנת 1992. השינוי בשימוש כרוך בשינויים יסודיים בין היתר, התקנת פתחי כניסה לבאי הסופרמרקט, חלונות ראוה, חלוקה, וכיוצ"ב.
2) לא הוצגו לי שומות קודמות שנערכו בנכס, כך שאין בידי מידע אם בעבר הופחתו עלויות התאמה במלואן או חלקית.
3) לטענת המבקשת כי בחנויות לעומת אולמי תעשיה נדרש לבצע עבודות שוטפות, ככל שהושקעו עבודות אלו בפועל, היה מקום להציג אסמכתאות (דו"ח רו"ח).
4) לאור האמור, קיבלתי את קביעת הועדה בדבר הפחתת עלויות התאמה חלקיות לתקופה, בגובה 158,122 ₪.

(ד) תשלום לקרן חניה

- לטענת המבקשת, השימוש המסחרי מצריך מספר גבוה יותר של חניות לעומת בתעשיה. הואיל ולא ניתן לספק חניות אלו במגרש המבקשת נדרשה לשלם 810,000 ₪ עבור 74 מקומות חניה.
- בפועל, לא הופחת תשלום לקרן חניה.
- הוצגה דרישה מעירית ראשל"צ לכל בו חצי חינם, מתאריך 24.12.14 בדבר חיוב דמי שימוש ל-5 שנים ל-106 חניות בסך 1,375,235.7 ₪ +מע"מ.
- הוצג מאמר בנושא "קיזוז קרן חניה מהיטל השבחה" שנערך ע"י עו"ד צ. שוב ופורסם באתר "עוד על נדל"ן". בו מובאים פסקי דין והחלטות ועדת ערר בהם נקבע כי בשומת היטל השבחה יש להכיר בעלויות בהן נושא היזם לצורך תשלום קרן חניה.
- לחילופין נטען, כי ככל שלא מביאים בחשבון עלויות אלה, אזי יש לקבוע שווי מופחת למסחר בגין העדר מקומות חניה במגרש.

[1] ריצוף 120 ₪/מ"ר, תאורה 350 ₪/מ"ר, מתזים -50 ₪/מ"ר, מערכות גילוי אש- 50 ₪/מ"ר, תקרות 200 ₪/מ"ר.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

תגובת הועדה

- אין להפחית עלויות אלה בהסתמך על החלטת ועדת ערר מס' 85219/12 בענין נשר בז בע"מ נ. הועדה המקומית לתכו"ב ת"א.
- לטענה החלופית בדבר שווי מופחת למסחר בגין העדר מקומות חניה במגרש נטען כי במסחר, אין התאמה בין שווי או שכ"ד לבין מקומות החניה והראיה שווי מסחרי ברחובות ראשיים בהם אין מקומות חניה.

נטען כי מצפון לחלקת המבקשת קיימים שטחי חניה ציבוריים (גו"ח 3946/46) עפ"י תכנית רצ/10/168, כך שאין בעיית חניה לבאי הסופר מרקט.

הכרעה

1) נושא הפחתת קרן חניה מתשלום היטל השבחה נדון במספר החלטות ועדת (תא/85021/11, אורלי בורשטיין נ. ועדה מקומית לתכו"ב ת"א ו- 8127/13, שולמית לזרוביץ נ.ועדה מקומית לתכו"ב מגדל העמק) ומאוזכר גם בפס"ד אברמוביץ (ע"א (ת"א) 2338/09 ו- רע"א 147/14). המגמה בפסיקה היא, כאשר מדובר בעלויות פנימיות שאינן חיצוניות לתכנית ויש להן השפעה על שווי המקרקעין כדוגמת תשלום לקרן חניה, יש להביאן בחשבון.
2) בענייננו מדובר במקרה שונה, הבנין נבנה במקור לתעשיה ועפ"י המסומן בתכנית הבקשה להיתר בניה מס' 20130803, נדרשו 26 חניות, מהן יש לייחס 8 חניות לקומת הקרקע.
בבנין בנוי מרתף בשטח 884.7 מ"ר המיועד במקור לחניה.
בבקשה לשימוש חורג לסופרמרקט בקומת קרקע (790.61 מ"ר), נדרשות 26 חניות לכלי רכב פרטיים, תוספת של 16 חניות.
3) הנכס הנישום מהווה מגרש בשטח 1,976.5 מ"ר והשטח הבנוי בק"ק כ-834 מ"ר. בעורף הבנין חצר הניתנת לשימוש לחניה אך בפועל נעשים בה שימושים שונים (מצויין בתכנית ההיתר "להריסה" ו/או "לפירוק").
4) בהיתר בו עסקינן מבקשים לצמצם חלק משטחי החניה בקומת מרתף (221.18 מ"ר) ולעשות בהם שימוש לאחסנה.
המסקנה היא, כי ניתן היה להתקין את החניות הנדרשות בשימוש המסחרי ותשלום לקרן חניה נעשה מתוך שיקול כלכלי של המבקשת. לכן לא אמור להיות לכך השפעה על שווי המקרקעין.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

(ה) השבחה - לשימוש חורג מתעשיה למסחר (מועד קובע 13.8.2014)

	שימוש	שטח מ"ר	שווי ₪ / מ"ר	מקדם לשימוש תקופתי [1]	שווי ₪
מצב קודם :	תעשיה	790.61	5,647	0.341	1,522,420
מצב חדש :	מסחר	790.61	7,345	0.326	1,893,092
				עלויות התאמה	- 158,122
				שווי	1,734,970
השבחה לשימוש חורג לתקופה בת 5 שנים					₪ 212,550

שימוש חורג מהיתר

כפי שציינתי לעיל, ככל שתתקבל הטענה כי השימוש לסופרמרקט מותר גם לפי תכנית רצ/2/168, אזי עסקינן בשימוש חורג מהיתר.
בפרשנות זו יש לייחס את ההשבחה לנושא הזמינות. שעור ההשבחה נקבע לפי 15%, תחת הנחה כי הועדה מתירה שימושים חורגים למסחר באזור זה כבדרך שבשגרה, מאידך יש להביא בחשבון את הזמן והעלויות הכרוכות בהליך (הכנת תכנית דרישה להתאמות וכיוצ"ב).

שווי מסחרי בתקופת השימוש החורג	₪ 1,734,970
שעור ההשבחה (אי ודאות, זמינות ומורכבות ההליך)	10%-15%
השבחה	₪ 216,871

<u>מסקנה</u>

גובה ההשבחה עפ"י החלופות הנ"ל נמצא בהפרש פערים קטן.
אני בדעה כי יש לתת עדיפות לגישה הראשונה, בהיותה משקפת את מדיניות הועדה והפרשנות הסבירה לתכנית רצ/2/168. ההשבחה נקבעה בסך 212,550 ₪.

[1] חישוב מקדם תקופתי מצ"ב כנספח מס' 1.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

(3) שימוש חורג לתקופה החל מיום 15.6.2009

עמדת הועדה

- נקבעה השבחה לתקופת שימוש חורגת קודמת בת 5.2 שנים, שראשיתה ביום 15.6.2009 וסיומה ב-12.8.2014.
- ההשבחה נקבעה בסך 476,922 ₪ משקפת פער בשכירות השנתית, בין מסחר לתעשיה (123.340 ₪), מוכפלת במספר השנים (5.2 שנים) בהן נעשה שימוש חורג בתקופה קודמת (השבחה ליניארית).
- נטען כי לא יעלה על הדעת כי נעשה בנכס שימוש חורג ללא תשלום היטל והיה מקום להגשת תביעת כפל שווי בגין שימוש ללא היתר.
- במסגרת השלמת מסמכים לאחר הדיון, העבירה הועדה מכתבים בהם נתבקשו הבעלים להארכת השימוש החורג בנכס החל מיום 15.6.2009.

עמדת המבקשת

- נטען כי אין מקום לחייב עבור תקופה שלא אושרה ע"י הועדה ולא ניתן בגינה היתר, אין החלטת ועדה לאישור השימוש החורג לתקופה קודמת.
- לחילופין, ככל שיוחלט לחייב, החיוב צ"ל בדומה להשבחה שנקבעה לתקופת השימוש המאושרת (החל מיום 13.8.2014).

הכרעה

בסע' 1 (א) לתוספת השלישית נקבע:

"מימוש זכויות", במקרקעין - אחת מאלה:

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

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה;

(3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה...

בענייננו אין מחלוקת כי לא הוגשה בקשה לשימוש חורג לתקופה הקודמת (15.6.2009-12.8.2014).

צודקת שמאית המבקשת כי אין מנגנון בחוק המאפשר תשלום רטרואקטיבי של ההיטל ללא פרסום ואישור הבקשה לשימוש חורג.

החלופה הנטענת במסמך התגובה מטעם הועדה, כי ניתן לקנוס את המבקשת עבור שימוש שלא עפ"י היתר במנגנון שנקבע בחוק התכנון והבניה, אינה מענין תשלום היטל ההשבחה.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

עלי לציין כי במקרים דומים, לרבות תיק שדנתי בו באזור התעשיה רמת אליהו (גו"ח 6095/77), היתה הסכמה הן מצד הועדה והן ע"י המבקשים ל"הזיז" את המועד הקובע לראשית התקופה הקודמת.
לאור האמור, ערכתי חישוב ההשבחה לתקופה הקודמת בהיבט השמאי ואיני דנה בשאלה המשפטית.

גובה ההשבחה לתקופה הקודמת (15.6.2009-12.8.2014)

א) שכירות

מחירי השכירות בשנת 2009 היו נמוכים יותר ביחס לשנת 2014.
בהתבסס על שומות מכריעות לנכסים באזור התעשיה המערבי, [1]
נקבעו ערכי השווי כדלהלן :-

לתעשיה - שווי בסך 5,300 ₪/מ"ר (שכירות 37.5 ₪/מ"ר, שעור היוון 8.5%).
למסחר - שווי בסך 7,050 ₪/מ"ר (שכירות 47 ₪/מ"ר, שעור היוון 8%).

ב) תקופת השימוש החורג בת 5.17 שנים, החל מיום 15.6.2009 ועד 12.8.2014.

ג) השבחה לשימוש חורג מתעשיה למסחר לתקופת קודמת (15.6.2009)

	שימוש	**שטח מ"ר**	**שווי ₪ / מ"ר**	**מקדם לשימוש תקופתי** [2]	**שווי ₪**
מצב קודם	תעשיה	790.61	5,300	0.350	1,466,582
מצב חדש	מסחר	790.61	7,050	0.335	1,867,223
				עלויות התאמה	- 163,498
				שווי	1,703,725
השבחה לשימוש חורג לתקופה בת 5.17 שנים					237,143 ₪

[1] שומות מכריעות ברח' הכשרת הישוב 15 וברח' האצ"ל 2 (פורסמו באתר מועצת השמאים).
[2] חישוב מקדם תקופתי מצ"ב כנספח מס' 1.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

(4) שינוי שימוש בחלק מהמרתף לאחסנה

מועד קובע לאומדן ההשבחה, 24.3.2004, תחילתה של תכנית רצ/1/1/יג.

	עמדת הועדה	**עמדת המבקשת**
מהות ההשבחה	שינוי השימוש במרתף מחניה לאחסנה.	
השטח החייב	221.18 מ"ר	
תקופת החיוב	לצמיתות	לתקופת שימוש חורג בת 5 שנים
שווי לחניה	1,050 ₪/מ"ר	1,800 ₪/מ"ר
שווי לאחסנה במרתף	3,750 ₪/מ"ר	2,700 ₪/מ"ר
עלויות התאמה	44,236 ₪	44,236 ₪

(א) מהות ההשבחה

מוסכם על הצדדים כי עסקינן בשינוי שימוש בחלק מהמרתף (שטח של 221.18 מ"ר) מחניה לאחסנה.
ההשבחה נקבעה למועד תחילתה של תכנית רצ/1/1/יג, המצביע כי מוסכם עליהם שהשימוש למחסן הוא מכוח תכנית זו.

בתכנית רצ/1/1/יג נקבע כי באזור תעשיה יותר שימוש של שטחי שרות מתחת לפני הקרקע לחניה לפי תכנית רצ/1/1/יא הדנה במרתפי חניה.
התרת השימוש במרתף לאחסנה אינה מאוזכרת בתכנית רצ/1/1/יג ואכן בישיבת הועדה בתאריך 13.8.2014 שדנה בבקשה לשינוי השימוש בחלק מהמרתף לאחסנה נאמר:

לאור הערת היועמ"ש הנושא ייבדק ע"י מהנדסת הרישוי לענין אחסנה בקומת מרתף ביחס לשימוש המותר עפ"י התב"ע. היה ותהיה בעיה הנושא יובא לועדה בענין זה בלבד.

בפועל אושרה בקשה מס' 20130803 להפיכת חלק מהמרתף לאחסנה.
קביעה זו מצביעה על מדיניות הועדה המתירה שימוש לאחסנה כחלק משטחי השרות.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

(ב) תקופת השימוש

בשומת הועדה נקבעה השבחה לצמיתות, ואילו לטענת המבקשת יש להגביל את השימוש לתקופת השימוש החורג בת 5 שנים.

הכרעה

ההליך בו אושרה הבקשה לשינוי השימוש בחלק מהמרתף לאחסנה, נעשה ע"י שינוי מטרת השימוש ולא בהליך של שימוש חורג.

אציין כי במקרה דומה, ברח' משה לוי 8 בראשון לציון, פעלה המבקשת (כל בו חצי חינם בע"מ) לשנות את השימוש במרתף מחניה למחסן בהליך של שימוש חורג.

איני נדרשת לשאלה מהו ההליך הנכון ומדוע פעלה הועדה במקרים דומים בהליך שונה. ענין זה הוא בסמכות ועדת ערר.

ככל שבעניינו מבוקש שימוש בחלק מהמרתף ללא הגבלת זמן, הסמכות שניתנה לי ע"י המחוקק, לקבוע את גובה ההשבחה.

(ג) מצב קודם

השווי במצב קודם נקבע בשימוש לחניה.

עמדת הועדה

שווי החניה נקבע בגישת היוון הכנסות.

דמי שכירות נקבעו לפי 7 ₪ למ"ר לחודש והיוון לצמיתות לפי 8%.

לטענת שמאיות הועדה עפ"י סקר מחירים שערכו (לא הוצג בפני), השכירות לחניה באזורים מרכזיים נעה במועד הקובע למקום חניה בסך 300 ₪ לחודש, המשקפים 8.5 ₪ למ"ר.

הוצג חוזה מתאריך 12.1.2011, בו הושכר אולם + 2 חניות. עבור חניות נוספות נדרשו דמ"ש בסך 100 ₪ למקום חניה. שכירות זו משקפת כ- 3 ₪/מ"ר לחודש, שהיא נמוכה משמעותית מקביעת הועדה.

עמדת המבקשת

שווי החניה נקבע בשעור 0.4 משווי תעשיה בקומת קרקע המוערך בסך 4,500 ₪/מ"ר. (הוצגו נתוני השוואה).

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

הכרעה

1) הבנין המקורי הוקם ביעוד לתעשיה וכולל מרתף בשטח 884.7 מ"ר בו מצויינות 26 חניות.
הסבת שטח חניה בסך 221.18 מ"ר, מצביעה על הפסד של כ-6.5 מקומות חניה.
2) בשומה שערכתי בפארק תעשיות מדע ע"ש רבין (ת.מ.ר) רחובות (פורסם באתר מועצת השמאים), הוצגו לי מחירי שכירות של חניות בפרויקט ונקבע שווי מקום חניה לשנת 2010 בסך 42,350 ₪/מ"ר (מבוסס על שכירות בגובה 300 ₪ לחודש לפי שעור היוון 8.5%).
בהשוואה לפארק התעשיות בו קיימת מצוקת חניה, בסביבת הנכס הנישום מצויים שטחי חניה פתוחים ויש להניח, כי במועד הקובע מעבר לשינויים במדד המחירים (14%), גם הביקוש היה פחות.
3) לאור האמור נקבע שווי מקום חניה בסך 35,000 ₪.

שווי לאחסנה

עמדת הועדה

שווי לאחסנה לפי שכירות בגובה 25 ₪/מ"ר לחודש ושעור היוון 8%.
במסמך התגובה נמסר, כי שומות מכריעות שנערכו לתכנית רצ/1/1/יג נקבעו ערכי שווי מבונה בסך 1,400 ₪/מ"ר ובתוספת עלות בנית מרתף 2,000 ₪/מ"ר ורווח יזמי 20%, מתקבל שווי בנוי בגבולות 4,080 ₪/מ"ר, משקף שכירות בסך 27 ₪/מ"ר. עוד הובא בחשבון כי קיימת רמפת ירידה למרתף וכי האחסנה משרתת מבנה בו פועל מסחר.

עמדת המבקשת

שווי לאחסנה נקבע בסך 2,700 ₪/מ"ר המהווה 60% משווי תעשיה בק"ק.
שווי לתעשיה נקבע בסך 4,500 ₪/מ"ר, מבוסס על מחירי מכירה של נכסים בסביבה. [1]

[1]

תאריך	מס' חלקה בגוש 3946	כתובת	קומה	שטח מ"ר	מחיר ₪	מחיר ₪ /מ"ר
6.12.04	34	לישנסקי 6	קרקע	1,760	3,915,900	2,225
26.10.04	56	אלטלנה 14	קרקע	140	351,840	2,513
13.7.04	161	לוי משה 10	2 מ-3	197	874,575	4,439
4.4.04	105	הכשרת הישוב 5	קרקע	67	213,334	3,184

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

הערכה

1) בהעדר עסקאות השוואה המתייחסות לשטחי אחסנה בקומת מרתף במועד הקובע, נקבע השווי כנגזרת משווי הבנוי בקומת קרקע.
מניתוח עסקאות ההשוואה המוצגות בשומת המבקשת, מקובל השווי שנקבע בשומתה בסך 4,500 ₪/מ"ר.

2) שטחי אחסנה במרתפים מוערכים בטווח 0.4-0.6 בהתאם לשימוש.
בנכס הנישום, בשל היתרון לנגישות (בנויה רמפת ירידה למרתף) ושימוש אחסנה לשטחי המסחר (סופרמרקט), נקבע מקדם 0.65.
שווי לאחסנה נקבע בסך 2,925 ₪/מ"ר.

עלויות התאמה

בשומות הצדדים חושבה הפחתה לעלויות התאמה בסך 44,236 ₪. בעת בעת ביקור בנכס לא ניכר כי בוצעו השקעות לשינוי הנ"ל ובהעדר הצגת אסמכתאות סברתי כי אין מקום לחשב הפחתה לסעיף זה.

השבחה לשינוי במרתף מחניה לאחסנה (מועד קובע 24.3.2004):

מצב קודם	שווי מקום חניה	35,000 ₪
	מספר חניות	6.5
	שווי	227,500 ₪

מצב חדש	שטח לאחסנה	221.18 מ"ר
	שווי לאחסנה	2,925 ₪/מ"ר
	שווי	646,952 ₪

השבחה	419,452 ₪

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

9. שומה

גובה ההשבחה והיטל השבחה במקרקעין שבנדון, כתוצאה מאישור הבקשה לשימוש חורג:-

	מועד קובע	**גובה השבחה**	**היטל השבחה**
שימוש חורג מתעשיה למסחר	13.8.2014	₪ 212,550	₪ 106,275
שימוש חורג מתעשיה למסחר	15.6.2009	₪ 237,143	₪ 118,572
שינוי במרתף מחניה לאחסנה	24.3.2004	₪ 419,452	₪ 209,726

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה, כקבוע בחוק, החל מהמועד הקובע.

ולראיה באה אני על החתום,

נאוה סירקיס
שמאית מכריעה

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

נספח מס' 1

חישוב מקדם תקופתי לתקופת השימוש החורג

שווי נוכחי=PV * בשימוש מסחרי	שווי נוכחי=PV * בשימוש תעשיה		
8%	8.5%	A	תשואה שנתית
3.99	3.95		לתקופת השימוש החורג (5 שנים)
12.23	11.57	B	לחיי הנכס הכלכליים
0.326	0.341	A/B = C	חלק יחסי

* מקדם ערך נוכחי לפי 1 ₪ =pmt

חישוב מקדם תקופתי לתקופת שימוש חורג קודמת

שווי נוכחי=PV * בשימוש מסחרי	שווי נוכחי=PV * בשימוש תעשיה		
8%	8.5%	A	תשואה שנתית
4.1	4.05		לתקופת השימוש החורג (5.17 שנים)
12.23	11.57	B	לחיי הנכס הכלכליים
0.335	0.35	A/B = C	חלק יחסי

* מקדם ערך נוכחי לפי 1 ₪ =pmt

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net