מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

תאריך: 31 מאי, 2022
מינוי: 2102-2021
מספרנו: מכרעת.420

לכבוד

המבקשת	המשיבה
אחים ללזרי אספקה 2013 בע"מ	הוועדה המקומית לתכנון ובניה יבנה
ע"י מר אילי סוויד, שמאי מקרקעין	ע"י מר יעקב בן דוד, שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 5739 חלקה 14 (חלק)
רחוב הקישון, אזור תעשייה, יבנה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.

במסגרת ההליך הוצגו בפני מסמכי הצדדים:

עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר יעקב בן דוד, מיום 20 יולי 2021 ובמסמך התייחסות לטיעוניה של המבקשת, מיום 14 נובמבר 2021.

עמדת המבקשת, אחים ללזרי אספקה 2013 בע"מ, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר אילי סוויד, מיום 19 אוקטובר 2021.

ביום 20 דצמבר 2021 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון נמסר להם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור בקשה לשימוש חורג מתעשייה למסחר לתקופה של 5 שנים.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החי"מ בתאריך 27.5.2022.

3. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע להערכה הינו מועד אישור הוועדה המקומית את השימוש החורג, 3.5.2021.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

4. פרטי הנכס

גוש:	5739
חלקה:	14 (חלק)
שטח חלקה רשום בשלמות:	7,807 מ"ר
מגרש נשוא שומה:	14/3 (עפ"י תכנית יב/234)
שטח המגרש:	2,600 מ"ר
כתובת:	רחוב הקישון, אזור תעשייה, יבנה
מהות הנכס:	מגרש עליו בנוי מבנה המשמש למסחר

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

אזור התעשייה יבנה ממוקם בחלק הצפון מערבי של העיר. גבולותיו: כביש מס' 4 ממערב, שכונת המגורים נווה אילן מדרום, שטחים פתוחים ומעברם כפר הנגיד ממזרח ואזור התעשייה גן רווה מצפון.

אזור התעשייה מאופיין בתעשייה עתירת ידע לצד תעשייה מסורתית ומלאכה.

המגרש נשוא השומה ממוקם בשוליים הדרומיים של אזור התעשייה, בין שדרות הסנהדרין (כביש מס' 4111) לרחוב הקישון. רחוב הקישון מהווה רחוב דו סטרי, תחילתו ברחוב שדרות הסנהדרין במזרח וסופו ברחוב הירמוך במערב. מעברו הדרומי של הרחוב ומול הנכס נשוא השומה, קניון G. הפיתוח הסביבתי מלא.

5.2 תיאור החלקה והנכס

חלקה 14 בגוש 5739 בשטח קרקע של 7,807 מ"ר. מגרש 14/3 (עפ"י תכנית יב/234) בשטח קרקע של 2,600 מ"ר. צורתו רגולרית דמוית מלבן. המגרש נוצר באמצעות חלוקת חלקה מס' 14 לשלושה מגרשים: מגרש מס' 14/1 צפוני עליו ממוקמת תחנת תדלוק "דלק" לה חזית לרחוב הסנהדרין. מגרש מס' 14/2 עליו מבנים המשמשים לתעשייה ולמסחר ומגרש מס' 14/3 נשוא השומה עם חזית דרומית לרחוב הקישון.

לכל אורך צדה המזרחי של החלקה מבנה תעשייה ותיק. חלק המבנה הצפוני, בתחום מגרש 14/1, נהרס. יתרת המבנה, המתפרש על פני מגרשים מס' 14/2 ו-14/3, משמשת בחזית לדרך הפנימית כמסעדה וכחנות לממכר אביזרי רכב ובעורף כמפעל לייצור מעליות, עבודות לייזר וחיתוך CNC. בצדו המערבי של המגרש סככות המשמשות את המפעל. המבנה בנוי קונסטרוקציית ברזל ומחופה ומקורה פח גלי. גובה המבנה בגבולות 10-4 מ'. על גג המסעדה והחנות לממכר אביזרי רכב קומה שנייה חלקית המשמשת כמשרדי המפעל.

בחלקו הצפוני של מגרש מס' 14/2 לאורך דרך השירות הפנימית, עד גבולו המערבי של המגרש, מבנה חד קומתי לו קיר משותף עם מבנה התעשייה. המבנה בחלוקה לפנצ'ריה, חדר טרנספורמציה וחנות לממכר משקאות אלכוהוליים.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

חלק המבנה הבנוי על מגרש 14/3 נשוא השומה כולל קומת קרקע בשטח של כ- 923 מ"ר אשר משמשת כחנות למכירת חומרי בניין וקומת גלריה בשטח של כ- 118 מ"ר בחלוקה ל- 5 חדרי משרד, מטבחון ושירותים. קומת הגלריה אינה בשימוש. החצר הקדמית סלולה אספלט ומשמשת לחניה.

6. המצב התכנוני

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מתאר מקומית יבנה מס' זמ/600

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2559 מיום 16.8.1979.

התכנית קבעה מבננים שלגביהם יוכנו תכניות מפורטות. החלקה כלולה במבנן מס' ת-3 בשטח 405 דונם, אזור לתעשיות מוגבלות. להלן הוראות הבנייה:

שטח מגרש מינימלי-	1,000 מ"ר.
שיעור בנייה-	40% לקומה ובסה"כ 120% כולל בנייני עזר.
גובה -	3 קומות או 12 מ'.
שימושים במבנן-	בתי חרושת, בתי מלאכה ושטחי אחסנה לפי סווג "איתור תעשיות קבוצה א' (לא מזיקה)" ואישור רשות הבריאות.
קווי בניין-	צדדיים 4 מ' ואחורי 5 מ'.

6.1.2 תכנית שינוי מתאר מס' יב/237

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4342 מיום 26.10.1995.

התכנית חלה על המתחמים המסווגים כת-2 ות-3 בתכנית המתאר זמ/600.

מטרת התכנית היא הוספת שטחי שירות בשיעור 28% מסה"כ השטח הבנוי המותר עפ"י תכנית המתאר זמ/600, הוספת שתי קומות חניה תת קרקעית ושינוי בגובה המקסימלי של המבנה מ- 12 מ' ל- 15 מ'.

התכנית קבעה כי שטחי הבניה שהוקנו בתכנית מס' זמ/600 (120% כולל בנייני עזר) יחושבו כשטח עיקרי ועליהם יש להוסיף שטחי שירות, לרבות קומה מפולשת, לשימושים שאינם נכללים בהגדרת "בנייני עזר" אשר יחושבו כשטח עיקרי.

הקומות התת קרקעיות ישמשו לצורכי חניה בלבד.

6.1.3 תכנית מס' יב/234

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4365 מיום 28.12.1995.

התכנית מהווה תכנית נקודתית החלה על חלקה 14 בגוש 5739. מטרת התכנית חלוקת החלקה לחלקות משנה וקביעת הוראות בנייה לכל חלקת משנה. התכנית מחלקת את החלקה לשלושה מגרשים: מגרש צפוני מס' 14/1 בשטח של 2,713 מ"ר, עם חזית לרחוב סנהדרין, בייעוד תחנת תדלוק ושירותי דרך, מגרש אמצעי מס' 14/2 בשטח של 2,360 מ"ר, בייעוד מסחר, משרדים ובידור ומגרש דרומי מס' 14/3 בשטח קרקע של 2,600 מ"ר, עם חזית לרחוב הקישון בייעוד תעשייה.

נשוא השומה מגרש מס' 14/3, לגביו נקבעו ההוראות הבאות:

שטח המגרש-	2,600 מ"ר.
ייעוד-	תעשייה.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

שימושים- בהתאם להוראות תכנית המתאר זמ/600.

שיעור בנייה- 120% שטח עיקרי. 10% ומקלט שטח שירות. שטח השירות ישמש למרחב מוגן, שירותים טכניים, קולונדה, מבואות וקומת עמודים.

תכסית- 50%.

גובה - 3 קומות, 12 מ'.

קווי בניין- קדמי 5 מ', צדדי 4 מ', אחורי 0 מ'.

המבנים בתחום מגרשים 14/1 ו-14/2 מסומנים להריסה. לאחר הריסתם ידרש לבנות מחדש את גמלון הבניין במגרש 14/3 מחומרים עמידים ובגוון הבניין הקיים, בקו בניין 0 וללא חלונות.

6.1.4 רישוי

הוצגה בפני תכנית בקשה להיתר מס' 3650, אשר אושרה ביום 8.3.1987, להגדלת ולהארכת אולמות העבודה ולהוספת משרדים, שירותים ומקלט, זאת במבנה תעשייה אחד אשר בנוי לאורך צדה המזרחי של החלקה בשלמות.

להלן שטחי הבנייה המאושרים:

תיאור	שטח קיים במ"ר	שטח מוצע במ"ר	סה"כ במ"ר	גובה ממוצע במ' קיים/ מוצע
אולמי מלאכה	1,950.40	766.00	2,716.40	7.0/7.0
משרדים ק"ק	82.11	87.72	169.83	3.6/4.0
משרדים ק"א	82.62	118.32	201.00	3.0/3.4
משרדים ק"ב	120.87		120.87	3.4
חדרי מדרגות	12.30	20.40	32.70	
סה"כ	2,248.30	992.44	3,240.74	

בנוסף הותרו מעבר מפולש בשטח של 71.4 מ"ר ומקלט בשטח של 36.96 מ"ר.

6.2 מצב חדש

הוצגה בפני בקשה לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים מתעשייה למסחר בקומת הקרקע של מבנה קיים. להלן שטחי הבנייה:

קומה	שטח קיים במ"ר	ממ"ד קיים במ"ר	סה"כ
קרקע	891.44	31.18	922.62

ביום 3.5.2021 דנה ועדת המשנה של הוועדה המקומית בישיבתה מס' 202105 והחליטה לאשר את הבקשה, בתנאים.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

7. הזכויות בנכס

7.1 נסח רישום

עפ"י נסח רישום מקרקעין של לשכת רישום מקרקעין רחובות, העתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 4 אוקטובר 2021, עולה כי חלקה 14 בגוש 5739, בשטח קרקע של 7,807 מ"ר.

החלקה בבעלות הבעלים הבאים:

שם הבעלים	החלק בנכס	החלק באחוזים
יוחנן אברהם	2340/7807	29.97%
יוחנן אילן	260/7807	3.33%
יבנון אחזקה ושירותים בע"מ	5207/7807	66.70%

7.2 הסכם שיתוף חלקה 14 בגוש 5739

הוצג בפני הסכם שיתוף אשר נערך ונחתם ביום 23.3.1989 ממנו עולים הפרטים הבאים:

א. חברת מצק הייתה הבעלים של חלקה 14 בגוש 5739. החברה מכרה לאברהם ואילן יוחנן 2600/7807 חלקים בלתי מסוימים בחלקה.

ב. בהתאם להסכם השיתוף חולקה החלקה לשני חלקים: חלק בשטח 2,600 מ"ר[1] שיוחד ליוחנן אברהם ואילן ויתרת החלקה אשר יוחדה לחברת מצק.

ג. כל אחד מהצדדים זכאי לנצל את חלקו באופן ייחודי ככל שימצא לנכון.

7.3 הסכם שכירות

עפ"י הסכם שכירות שנערך ונחתם ביום 11.10.2020 בין אבי יוחנן (המשכיר) מצד אחד, לבין אחים ללזרי אספקה 2013 בע"מ (השוכר) מצד שני, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

המושכר- שטח בנוי של כ- 800 מ"ר מבנה תעשייה ו- 200 מ"ר משרדים אליהם צמודה קרקע בשטח של כ- 1,600 מ"ר בגו"ח 5739/14 הקישון 1 אזור תעשייה יבנה.

מטרת השכירות- ניהול עסק למכירת חומרי בניין וכלי עבודה.

תקופת השכירות- השכירות הינה לתקופה של 5 שנים מיום 11.10.2020 ועד ליום 10.10.2025. לשוכר ניתנת אופציה לשכור את המושכר לתקופה נוספת של 5 שנים מתום תקופת השכירות ועד ליום 10.10.2030.

[1] מגרש 14/3 עפ"י תכנית יב/234.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

דמי שכירות -

דמי השכירות החודשיים יהיו כדלקמן:

בשנה הראשונה החלה מיום 11.10.2020 ועד ליום 10.10.2021 דמי השכירות יהיו בסך של 42,000 ₪ בתוספת מע"מ. ניתנת לשוכר תקופת גרייס החל מיום 11.10.2020 ועד ליום 31.12.2020 לביצוע שינויים במושכר.

בשנה השנייה החלה מיום 11.10.2021 ועד ליום 10.10.2022 דמי השכירות יהיו בסך של 47,000 ₪ בתוספת מע"מ.

בשנה השלישית, הרביעית והחמישית החלה מיום 11.10.2022 ועד ליום 10.10.2025 דמי השכירות יהיו בסך של 50,000 ₪ בתוספת מע"מ.

בשנה הראשונה של תקופת האופציה החלה ביום 11.10.2025 ועד ליום 10.10.2026 דמי השכירות יהיו בתוספת 10% לעומת דמי השכירות בשנה שקדמה לה ובתוספת מע"מ.

בשנה השנייה והשלישית של תקופת האופציה החלה ביום 11.10.2026 ועד ליום 10.10.2028 דמי השכירות יהיו בתוספת של 5% לעומת דמי השכירות הקבועים בתקופת האופציה הראשונה.

בשנה הרביעית והחמישית של תקופת האופציה, החלה ביום 11.10.2028 ועד ליום 10.10.2030 דמי השכירות יהיו בתוספת של 5% לעומת דמי השכירות בתקופת האופציה בשנה השנייה והשלישית.

דמי השכירות ישולמו כל ראשון לחודש.

שינויים במושכר-

המושכר מושכר לשוכר במצבו כפי שהוא (As is) ואין על המשכיר כל חובה לבצע בו כל עבודות תיקונים ו/או שיפוצים ו/או התאמות. השוכר מתחייב להחזיר למשכיר את המושכר בצירוף המתקנים הקבועים שיותקנו בו (מיזוג אוויר, תקשורת, מערכות התזה וגילוי אש). מוסכם כי ניתנת לשוכר תקופת גרייס מיום 11.10.2020-31.12.2020 בכפוף לביצוע שינויים במושכר אשר יהיו בהתאם לנספח שינויים מאושרים ע"י המשכיר.

היטל השבחה-

השוכר מתחייב כי על חשבונו ואחריותו לקבל שינוי בשימוש מהתב"ע על מנת להתאים את צרכיו למושכר.

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תיאור	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
אישור שימוש חורג לחמש שנים	3.5.2021	423,000 ₪	לא חלה השבחה

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

8.1 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

מצב חדש

דמ"ש חודשיים למסחר (781.44 מ"ר* 55 ₪)	42,979 ₪
דמ"ש חודשיים לאחסנה (110 מ"ר* 38 ₪)	4,180 ₪
הכנסות לשנה	565,908 ₪
שיעור היוון	6.9%
שווי מצב חדש	**8,202,000** ₪

מצב קודם

דמ"ש חודשיים לתעשייה (891.44 מ"ר* 38 ₪)	33,875 ₪
הכנסות לשנה	406,500 ₪
שיעור היוון	6.9%
שווי מצב קודם	**5,891,000** ₪

סיכום

שווי מצב חדש	8,202,000 ₪
שווי מצב קודם	(5,891,000 ₪)
עלויות התאמה	(800,000 ₪)
מקדם לתקופה של 5 שנים, שיעור היוון 6.9%	28%
השבחה במועד הקובע	**423,000** ₪

8.2 שומת בעלת הזכויות בנכס - המבקשת

שמאי המבקשת סבור כי לא חלה השבחה בנכס עקב אישור השימוש החורג. זאת בהתבסס על תחשיב כדלקמן:

דמ"ש חודשיים למ"ר מסחר	52.6 ₪
ענ"נ של מ"ר בנוי למסחר (5 שנים, 7.5%)	2,552 ₪

דמ"ש חודשיים לתעשייה	40 ₪
שיעור היוון	7%
שווי מ"ר בנוי לתעשייה	6,857 ₪
שווי מ"ר בנוי בדחיה לתום השימוש החורג	4,889 ₪

ענ"נ של מ"ר בנוי למסחר (5 שנים, 7.5%)	2,552 ₪
ענ"נ של מ"ר בנוי בדחיה לתום השימוש החורג	4,889 ₪
שווי מ"ר בנוי במצב החדש	7,441 ₪
שווי מ"ר בנוי לתעשייה לצמיתות	(6,857 ₪)
השבחה ברוטו למ"ר במועד הקובע	584 ₪

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

עלות בנייה למ"ר מסחר	4,500 ₪
חלק מהעלות המיוחס לשנה (10 שנים, 6%)	576.8 ₪
עלות מיוחסת לתקופת השימוש החורג (5 שנים, 6%)	2,575 ₪

עלות בנייה למ"ר תעשיה	2,800 ₪
חלק מהעלות המיוחס לשנה (10 שנים, 6%)	358.9 ₪
עלות מיוחסת לתקופת השימוש החורג (5 שנים, 6%)	1,603 ₪

עלות למסחר לתקופת השימוש החורג (5 שנים, 6%)	2,575 ₪
עלות לתעשייה לתקופת השימוש החורג (5 שנים, 6%)	1,603 ₪
עלות עודפת למ"ר מיוחסת לשימוש החורג	973 ₪

השבחה ברוטו למ"ר במועד הקובע	584 ₪
עלות עודפת למ"ר מיוחסת לשימוש החורג	973 ₪
ירידת ערך למ"ר	389 ₪
שטח לחיוב	675.82 מ"ר
סה"כ ירידת ערך	262,707 ₪

בנוסף הציג תחשיב חלופי:

דמ"ש חודשיים למסחר (675.82 מ"ר* 52.6 ₪)	35,548 ₪
דמ"ש חודשיים לתעשייה (675.82 מ"ר* 40 ₪)	27,033 ₪
שיעור היוון	7% ₪
השבחה ברוטו	417,984 ₪
עלויות התאמה מיוחסות	(758,909 ₪)
סה"כ ירידת ערך	340,925 ₪

9. דיון והכרעה בטיעוני הצדדים

לטענת שמאי המבקשת לא חלה השבחה בגין אישור השימוש החורג. לטענתו היזם בוחן את הרווח מהפעילות העסקית ולא הנדל"נית. לטענת שמאי המשיבה מסקנתו של שמאי המבקשת כי אישור השימוש החורג גרר ירידת ערך אינה סבירה. הנכס מצוי בסמיכות לשימושים מסחריים מובהקים בסמוך למרכז מסחרי "בית רחל" ולקניון G. השימוש המיטבי הוא מסחר.

להלן המחלוקות שבין הצדדים והכרעה בהן:

9.1 המתודולוגיה לבחינת ההשבחה

טיעוני המבקשת

בחינת ההשבחה בשומת המבקשת נערכה תוך השוואה בין שווי מ"ר בנוי במצב החדש (המהווה ענ"נ של מ"ר בנוי למסחר לתקופת השימוש החורג בתוספת ענ"נ של מ"ר תעשייה בתום השימוש

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

החורג) לבין שווי מ"ר בנוי לתעשייה לצמיתות. מסך ההשבחה ברוטו הופחת החלק היחסי המיוחס של ההפרש בין עלות הקמת מ"ר מסחר לבין עלות הקמת מ"ר תעשייה.

טיעוני המשיבה

בחינת ההשבחה בשומת המשיבה נערכה תוך השוואת שווי הנכס בשימוש מסחרי לשווי הנכס בשימוש תעשייה, לצמיתות. מההפרש הופחתה עלות התאמה ונקבעה השבחה לצמיתות, ממנה נגזרה השבחה לתקופה של 5 שנים לפי שיעור היוון 6.9% (28%).

הכרעה

שמאי המבקשת חישב את ההשבחה כהפרש בין הערך הנוכחי של דמ"ש בתקופת השימוש החורג בתוספת הערך הנוכחי של השימוש הדחוי לתעשייה בתום השימוש החורג לבין שווי הנכס בשימוש תעשיה לצמיתות.

שמאי המשיבה חישב את ההשבחה כהפרש בין שווי הנכס בשימוש מסחר לצמיתות לבין שווי הנכס בשימוש תעשיה לצמיתות. מסך ההפרש חישב את החלק היחסי של תקופת השימוש החורג.

שתי הגישות מובילות לתוצאה זהה, כאשר נעשה שימוש במרכיבים זהים, ותואמות את העקרונות שנקבעו בפסק הדין בעניין קונפינו[2].

9.2 השטח לחיוב

טיעוני המבקשת

לטענת שמאי המבקשת השטח אותו יש להביא בחשבון הוא 675.82 מ"ר. שכן סה"כ השטח הכלול בבקשה להיתר הוא 922.62 מ"ר. מתוכו שטח של 135 מ"ר משמש למשרדים, לשירותים ולחדר מדרגות, שטח של 80.63 מ"ר משמש לאחסנה ושטח של 31.18 מ"ר מהווה ממ"ד. שטחים אלו הם בעלי שימוש זהה לשימושם המקורי. השטח המיוחס לכל שימוש עפ"י מדידה גראפית.

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה הובא בחשבון במצב הקודם אולם תעשייה בשטח של 891.44 מ"ר ובמצב החדש אולם מסחרי בשטח של 781.44 מ"ר ואחסנה בשטח של 110 מ"ר. בתגובה לשומת המבקשת ציין שמאי המשיבה כי לא הביא בחשבון את שטח הממ"ד אשר אף הוא מחויב בדמ"ש. כן ציין שהביא בחשבון מקדם שווי שונה לשטח המסווג לאחסנה על אף שכל האולם לרבות האחסנה נכלל בהיתר לשימוש חורג. זאת ועוד, לטענתו היה מקום לייחס לשטח המשרדים בקומת הקרקע משקל גדול יותר.

הכרעה

המושכר כולל שטח של 922.62 מ"ר בקומת הקרקע ושטח של 118.25 מ"ר בק"א. השימוש החורג התבקש בקומת הקרקע בלבד. בבחינת ההשבחה יובאו בחשבון במצב החדש דמי השכירות המשולמים בפועל לכלל המושכר בניכוי דמ"ש מיוחסים לקומת הגלריה לעומת דמי שכירות ראויים במצב הקודם.

[2] בה"מ 26158/89 יצחק ויעקב קונפינו נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

9.3 דמי שכירות ראויים לתעשייה

טיעוני המבקשת

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי דמ"ש הראויים לתעשייה הם 40 ₪ למ"ר, זאת בהסתמך על נתוני ההשוואה הבאים:

א. מחירי מכירה כפי שפורסמו באתר רשות המיסים:

תאריך	כתובת	שטח במ"ר	מחיר	מקדם התאמה	שווי מ"ר
15.7.2019	חבצלת החוף 7	270	₪ 2,100,000	0.945	₪ 7,350
28.1.2020	הפרת 2	1,015	₪ 7,000,000	1.050	₪ 7,241
10.1.2019		243	₪ 1,950,000	0.945	₪ 7,583
7.2.2019	פארן 2	146	₪ 1,000,000	0.945	₪ 6,473
7.2.2019		147	₪ 1,000,000	0.945	₪ 6,429
2.2.2020	חבצלת החוף 13	1,420	₪ 9,000,000	1.050	₪ 6,655
ממוצע					₪ 6,955

לטענת שמאי המבקשת בהתחשב בשיעור היוון 7% הערכים משקפים דמ"ש חודשיים של 40 ₪ למ"ר.

ב. דמ"ש מבוקשים לשטחי תעשייה:

מיקום	שטח במ"ר	דמ"ש מבוקשים למ"ר	הערות
רחוב נחל שניר	3,450	₪ 40	גובה 4 מ'
אזור תעשייה יבנה	150	₪ 57	גובה 4.5 מ'
רחוב נחל שניר	2,500	₪ 42	לתעשייה נקייה
יבנה	125	₪ 42	גובה 2.7 מ'
רחוב נחל שניר	800	₪ 40	
רחוב נחל פולג	2,500	₪ 38	
רחוב נחל פולג 1	3,000	₪ 42	גובה 6 מ'
שד' גן רווה	980	₪ 40	גובה 6 מ'

ג. בהתאם לדוח נת"מ מחיר למ"ר בחציון שני של 2020 בבניינים לתעשיה ולוגיסטיקה Class B הוא 40 ₪ למ"ר.

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי דמ"ש הראויים לתעשייה הם 38 ₪ למ"ר וזאת בהסתמך על נתוני ההשוואה הבאים:

א. דמ"ש מבוקשים לשטחי תעשייה:

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מיקום	שטח במ"ר	דמ"ש מבוקשים למ"ר	הערות
רחוב פארן	550	38 ₪	קומה 2/2
רחוב הירקון 36	720	40 ₪	תעשייה כולל משרדים
רחוב דותן	760	43 ₪	גובה 6 מ'
רחוב פארן	2,800	43 ₪	מבנה עצמאי. 2 קומות
אזור התעשייה	4,000	39 ₪	מבנה עצמאי. 6 מ'. 3 קומות.
רחוב הירמוך	2,000	33 ₪	קומה 2/3
אזור תעשיה צפוני	1,700	35 ₪	קומה 2/3

ב. בהתאם לדוח נת"מ דמי השכירות הממוצעים באזור התעשייה יבנה במחצית הראשונה של שנת 2020 הם 35 ₪ לנכסים Class B.

הכרעה

בחנתי את נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י הצדדים. יצוין כי בהתאם לדוח נת"מ בחציון הראשון של שנת 2021, דמ"ש מבוקשים ממוצעים בבנייני תעשייה ולוגיסטיקה, בגובה מינימלי של 5 מ', עם חצר תפעולית, היו בגבולות 40-38 ₪ למ"ר. בהתחשב במאפייני הנכס אני מאמצת את הערך שנקבע ע"י שמאי המשיבה 38 ₪ למ"ר כמגלם קיומה של חצר תפעולית. בבחינת ההשבחה ייחסתי מקדם 0.6 לשטח הבנוי בקומת הגלריה.

9.4 דמי שכירות ראויים למסחר

טיעוני המבקשת

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי דמ"ש הראויים למסחר הם 52.6 ₪ למ"ר, זאת בהסתמך על הסכם השכירות בנכס הנדון. כמפורט להלן:

תקופת השכירות	דמ"ש חודשיים
שנה ראשונה	42,000 ₪
שנה שנייה	47,000 ₪
שלוש שנים אחרונות	50,000 ₪
ממוצע חודשי בניכוי עלייה של 2.5% לשנה[3]	45,400 ₪

דמ"ש חודשיים בממוצע לכלל המושכר (922.62 מ"ר)	45,400 ₪
דמש ראויים לשטח שאינו מסחר (246.81 מ"ר*40 ₪)	(9,872 ₪)
דמ"ש חודשיים מיוחסים לשטח המסחר	35,528 ₪
דמ"ש חודשיים למ"ר מסחר (675.82 מ"ר)	52.6 ₪

[3] כהתאמה למועד הקובע.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

לטענת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון הכנסה שנתית ממוצעת בערך נוכחי בנטרול שיעור עלייה ריאלית שנתית של 2.5%.

לטענת שמאי המבקשת על אף שלא הובא בחשבון בתחשיבו, בבחינת דמ"ש למ"ר יש להביא בחשבון שהמושכר כולל גלריה בשטח של 118 מ"ר וחצר תפעולית קדמית ואחורית.

בהתייחס לטענת שמאי המשיבה, שככל שמביאים בחשבון עלות התאמה יש להביא בחשבון דמי שכירות גבוהים יותר, הסכם השכירות אינו חזות הכל. יש לבחון שווי שוק. השוכרים נאלצו למצוא מקום חלופי לעסק שלהם. במגזר העסקי יש פשרה בין בעלי הנכס לשוכר ביחס לתקופת גריייס. על מנת להביא למצב מסחרי השוכר נאלץ לממן את ההשקעות בעצמו. שמאי המבקשים הציג נתוני שכירות לשטחים שונים במבנה הממוקם ברחוב הקישון 2, לטענתו בהתחשב בשטח הנכס הנדון (922 מ"ר) דמי השכירות הראויים לו הם 50.14 ₪ למ"ר[4].

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי דמ"ש הראויים למסחר הם 55 ₪ למ"ר. דמ"ש שהובאו בחשבון ע"י שמאי המבקשת אינם תואמים את הסכם השכירות. דמ"ש השנתיים הממוצעים הם 48,500 ₪ ולא כפי שהובא בחשבון. מכאן שגם לשיטתו, דמ"ש למ"ר הם 57.16 ₪.

לטענת שמאי המשיבה שמאי המבקשת הביא בחשבון דמ"ש ממוצעים בהתבסס על הסכם השכירות, אך לא הביא בחשבון כי עלות השיפוץ וההתאמה חלה על השוכרת והפחית את עלות ההתאמה מההשבחה.
לטענת שמאי המשיבה בהתחשב בכך שהמושכר נמסר לשוכרת במצב פיסי ירוד, תמורת סך של 52.6 ₪ למ"ר (לשיטת שמאי המבקשת), לא היה מקום להביא בחשבון הפחתה של עלות התאמה. ככל שמתחשבים בעלות ההתאמה יש להביא בחשבון דמי שכירות גבוהים יותר מהמשולמים. בהתחשב בעלות הנטענת ע"י שמאי המבקשת, בתקופה של 10 שנים ובשיעור היוון של 7.5% מתקבלים דמי שכירות בסך 75 ₪ למ"ר (זאת עוד מבלי להביא בחשבון עלות היטל השבחה שחל על השוכרת). ככל שמביאים בחשבון נתון זה ניתן להפחית עלות התאמה.

הכרעה

קיבלתי את הסכמת הצדדים לקביעת השווי במצב החדש בהתבסס על דמי השכירות המשולמים בנכס הנדון. הסכם השכירות מגלם בצורה המיטבית את מאפייני הנכס. מאומדן השווי במצב החדש נטרלתי את הערך הנוכחי של דמ"ש המיוחסים לקומת הגלריה.

9.5 שיעור היוון

טיעוני המבקשת

בשומת המבקשת יוחס שיעור היוון 7% לתעשייה ושיעור היוון 7.5% למסחר. לטענת המבקשת על אף שבהתאם לסקר השמאי הממשלתי שיעור ההיוון הכולל הממוצע במחצית השנייה של שנת 2020 הוא 6.9% הן בנכסים מסחריים והן בנכסי תעשיה ולוגיסטיקה, יש להביא בחשבון כי עסקים מסחריים בתקופת הקורונה הם בעלי סיכון גבוה יותר מעסקים תעשייתיים. בסקר השמאי הממשלתי פיסקה לפיה שימוש בנתונים צריך להיות מותאם לנכס ספציפי. יש לתת את

[4] לפי נוסחת קו מגמה לוגריתמי המבוסס על 3 נתוני השוואה.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

הדעת למאפייני הנכס המיוחדים. מדובר בנכס מסחרי בשטח גדול יחסית עם חשיפה נמוכה. הסיכון גבוה יותר.

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה הובא בחשבון שיעור היוון 6.9% בשני מצבי התכנון. בהתאם לסקר השמאי הממשלתי שיעור ההיוון הכולל הממוצע במחצית השנייה של שנת 2020 הוא 6.9% הן בנכסים מסחריים והן בנכסי תעשיה ולוגיסטיקה. בהתייחס לטענת שמאי המבקשת בעניין זה, היא נטענה בעלמא. סביר כי קביעתו של השמאי הממשלתי מבוססת על סקר מקיף. בהתחשב במיקומו המבוקש של הנכס סביר כי נתוני השוק הכלליים רלוונטיים לו.

הכרעה

שיעורי התשואה המפורסמים ע"י אגף שומת המקרקעין הם שיעורים בממוצע כלל ארצי ולנכסים בגדלים שונים. בהתחשב במיקומו של הנכס ובהיקפו אני קובעת שיעור היוון 7.4% לשימוש המסחרי.

9.6 עלות התאמה

טיעוני המבקשת

לטענת המבקשת המבנה התעשייתי מהווה מבנה ותיק מאוד אשר נבנה באמצע שנות השמונים של המאה הקודמת. המבנה צבר במהלך השנים פחתים רבים. עלות עבודות התאמת המבנה לשימוש מסחר הסתכמו בסך של 1,300,000 ₪, דהיינו כ- 1,400 ₪ למ"ר[5]. העבודות כללו: שיפור חזיתות המבנה, שיפוץ וצביעת רצפת האולם, עבודות חשמל, תאורה ומיזוג, שיפוץ משרדים וחדרי שירותים, התאמות בנושא בטיחות וכיבוי אש, והתקנת דלתות פנים ותריסי גלילה.
עלות ההתאמה נפרסה לתקופת שימוש של 10 שנים, המהווה תקופת השכירות בתוספת תקופת האופציה. בשומה מכרעת בגו"ח 39583/38,65 יוחסה עלות ההתאמה מתעשייה למסחר לתקופה של 15 שנים. בשומה מכרעת בגו"ח 6415/719 קבעה השמאית המכריעה כי לא חלה השבחה בגין שימוש חורג מאחסנה לחדר כושר בהתחשב בעלות ההתאמה אשר יוחסה לחמש שנים, תקופת השימוש החורג המאושר. בשומה מכרעת בגו"ח 2061/143 חושבה העלות לפי תקופת שימוש של 10 שנים ויוחסה עלות התאמה לחמש השנים המאושרות.
פריסת העלויות לא צריכה להיות לצמיתות, שכן תקופת השכירות מוגבלת ומי שייהנה מההשקעות הוא בעל הנכס.
בהתייחס לטענת המשיבה כי חלק מהעלות נדרשה גם במצב הקודם, כאשר עושים שימוש לתעשייה אין צורך בייצוגיות. בהתחשב בחשיפה המוגבלת של הנכס לאור מיקומו היה צורך בחיפוי חיצוני של קירות החוץ. עמידה בדרישות כיבוי אש היוו תנאי להיתר.

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה נאמדה עלות ההתאמה בסך של 800,000 ₪. בתגובה לשומת המבקשת טען שמאי המשיבה כי גם לצורך שימוש תעשייתי המבנה הצריך שיפוץ מקיף. עלות ההתאמה שיש להביא בחשבון היא רק עלות ההתאמה משימוש תעשייה לשימוש מסחרי.

[5] 1,409 ₪=922.62 מ"ר/ 1,300,000 ₪.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בתגובה לשומת המבקשת טען שמאי המשיבה כי בהתחשב בכך שהמושכר נמסר לשוכרת במצב פיסי ירוד, תמורת סך של 52.6 ₪ למ"ר (לשיטת שמאי המבקשת) לא היה מקום להביא בחשבון הפחתה של עלות התאמה.

לטענת שמאי המשיבה קביעת שמאי המבקשת שיש לפרוס את עלויות ההתאמה ל-10 שנים אינה סבירה. שכן, בהתאם למגמות תכנוניות שבאות לידי ביטוי בתכנית המתאר הכוללנית המאושרת מס' 404-0273557. כל הסביבה הסמוכה צפויה להשתנות לאזור תעסוקה בו יותרו בין היתר שימושים מסחריים. סביר כי השימוש המסחרי יהפוך לשימוש מותר עפ"י תכנית. לכן סביר כי עלויות ההתאמה שהושקעו הן ללא זמן מוגבל.

הכרעה

בהסכם השכירות נקבע מפורשות כי עלות ההתאמה חלה על השוכרת, בנוסף לדמי השכירות המשולמים על ידה. לפיכך, הפחתת עלות התאמה משווי הנכס במצב החדש המבוסס על דמי השכירות מהווה כפל הפחתה. לאור האמור, לא תובא בחשבון הפחתה של עלות התאמה.

10. תחשיב השומה

אומדן שווי הנכס במצב הקודם

שטח כלול בשימוש החורג (מלוא ק"ק)	922.62 מ"ר
דמ"ש ראויים למ"ר	38 ₪
דמ"ש שנתיים ראויים	420,715 ₪
שווי הנכס במצב קודם (היוון לצמיתות 6.9%)	**6,097,315** ₪

אומדן שווי הנכס במצב החדש

ע"נ של דמ"ש בהתאם להסכם השכירות (לפי 7.4%)	2,272,950 ₪
ע"נ של דמ"ש ראויים לק"א (38 ₪, מקדם 0.6, 6.9%)	(136,483 ₪)
ע"נ של הבנוי בק"ק שימוש תעשייה דחוי (5 שנים, 6.9%)	4,367,673 ₪
שווי הנכס במצב החדש	**6,504,140** ₪

סיכום

שווי הנכס במצב החדש	6,504,140 ₪
שווי הנכס במצב קודם (היוון לצמיתות 6.9%)	6,097,315 ₪
השבחה	**406,825** ₪

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

11. שומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס נשוא השומה, כדלקמן:

תיאור	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
שימוש חורג לתקופה של 5 שנים	3.5.2021	₪ 406,825	₪ 203,413

הערכים לעיל יוצמדו מהמועד הקובע עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965. בתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב

שמאית מכריעה



רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com