עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין | אשר שוהם, שמאי מקרקעין

07.03.2023
מספר מינוי: 2037-2022

לכבוד
המבקשת, מזרני כפר סבא בינלאומי
באמצעות השמאי
<u>מר אבי פרס</u>
בדוא"ל avi@press-sharet.co.il

לכבוד
המשיבה, ועדה מקומית זמורה
באמצעות השמאית
<u>גב' תמר פרקאוף אברהם</u>
בדוא"ל info@tamarab.co.il

א.ג.נ.,

הנדון: **<u>החלטת שמאי מכריע, היטל השבחה</u>**
<u>גוש 3797 חלקה 166, קרית עקרון</u>

1. <u>מטרת ההחלטה</u>:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי לשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה בנכס שבנדון.

מטרת ההחלטה היא הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת משימוש חורג[1].

2. <u>פרטי הנכס</u>:

2.1. מיקום: מתחם בילי"ו סנטר, קרית עקרון.

2.2. גוש: 3797. חלקה: 166. מגרש: 2 (עפ"י תכנית זמ/336).

2.3. שטח החלקה (הרשום): 4,386 מ"ר.

2.4. מהות הנכס: מבנה ביעוד תעשיה המשמש למסחר + קומת גג המשמשת לשלטי פרסום.

2.5. השטח הנישום: 680 מ"ר (קומת קרקע + גלריה) + 40 מ"ר שלט פרסום בקומת הגג.

2.6. הזכויות המוערכות: בעלות.

3. <u>מסמכים שהועברו לעיוני</u>:

3.1. חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה "זמורה", אשר נערכה ע"י שמאית מקרקעין גב' תמר אברהם, מיום 31.05.2022.

3.2. חוות דעת שמאית מטעם המבקשת, אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין מר אבי פרס, מיום 06.10.2022.

[1] בשומת המשיבה מצוין כי השימוש החורג לפי כתב התביעה בתיק 22384-06-19 **ועדה מקומית לתכנון ובניה זמורה נ' מזרני כפר סחר בינלאומי בע"מ ואח'**. תקופת השימוש החורג מ- 06/2018 עד 15.02.2023. ציטטה בהקשר זה את קביעת ביהמ"ש לפיה: "***ניתן בזאת צו איסור שימוש למבנה מושא כתב האישום, הצו יכנס לתוקפו בתום שנה ממועד מתן גזר הדין הסופי***" שניתן במועד 15.02.2022.

3.3. מסמך מיום 08.11.2022 ובו תגובת שמאית המשיבה לחוות דעת שמאי המבקשת.

3.4. העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות, אשר הופק ביום 06.10.2022, לגוש 3797 חלקה 166.

3.5. דו"ח פיקוח מיום 12.06.2018 שנערך לנכס הנדון + המכתבים מיום 18.06.2018 שנשלחו להה"ה יצחק פלד ויעקב כהן וזה בנדון: "עבירה על חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, הזמנה לעדות והתראה לפני הגשת כתב אישום".

3.6. החלטת שמאי מכריע מר עומר סרחאן מיום 12.08.2022 שנערכה לנכס גוש 3797 חלקה 246 (מגרש 37 עפ"י תכנית זמ/בת/329) רחוב חסן מלך מרוקו השני 12, קריית עקרון.

3.7. נספח להסכם שכירות מיום 02.03.2010 שנכרת ביום 19.03.2019 (לגג הבניין שבנדון, למטרת הצבת שלט פרסום חוצות -ש.י).

3.8. מייל משמאי המבקשת מיום 11.12.2022 בו טען כי השכירות בקומת הגלריה הסתיימה בפברואר 2020 וכי קיים אישור של מועצת קריית עקרון שחדלו לחייב בגין ארנונה על שטח זה. צירף לעניין זה הצהרה חתומה (ללא תאריך) של מר יעקב וזה לפיה הדייר בנכס שלו (המבקשת- ש.י) סיים את הסכם השכירות בקומה השניה של הבניין (גלריה) בגודל 305 מ"ר החל מיום 28.02.2020 + מסמך מיום 06.12.2022 "יתרות למשלם" (מזרוני כ"ס בינלאומי בע"מ).

4. <u>המועד הקובע בהחלטה</u>:

4.1. תקופת השימוש החורג מתעשיה למסחר (בהתאם להחלטת ביהמ"ש בתיק 22384-06-19) 01.06.2018 עד 15.02.2023. **המועד הקובע לחישוב ההשבחה (כפי שנערך בתחשיבי שמאי הצדדים) תחילת תקופת השימוש החורג – 01.06.2018.**

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>:

5.1. נערך דיון באמצעות הישום "זום" ביום 07.12.2022, בהשתתפות שמאי מקרקעין מר אבי פרס (מטעם המבקשת) ושמאית מקרקעין גב' תמר אברהם (מטעם המשיבה).

5.2. שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

5.3. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים באותו יום, וניתנה לצדדים אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול. לאחר הדיון שלח שמאי המבקשת מסמכי השלמה שהתבקש בדיון (מצוינים בפרק 3 לעיל).

5.4. במעמד הדיון הודעתי לצדדים כי טרם נערך על ידי ביקור בנכס ובסביבתו. שמאי הצדדים לא הביעו רצונם לקחת חלק בעת ביקורי.

5.5. הביקור בנכס ובסביבתו, נערך על ידי ביום 07.03.2022 ללא נוכחות מי מהצדדים.

6. תיאור הסביבה והנכס:

6.1. נשוא חוות הדעת מהווה מבנה אמצעי מתוך 3 מבנים הניצבים על חלקה 166 בגוש 3797, החלק הצפוני של מתחם בילו סנטר, קריית עקרון.

6.2. חלקה 166 בשטח רשום של 4,386 מ"ר היא חלקה שצורתה דמוית טרפז, המצויה בחלק הצפון מזרחי של צומת ברנר.

6.3. על החלקה ניצבים 3 מבנים, כאשר המבנה שבנדון הוא המבנה האמצעי בחלקה. המבנה בן 3 קומות שימש למסחר במועד הקובע (ממכר מערכות שינה) ובגג המבנה שלט פרסומי.

6.4. שמאי המבקשת הבהיר בפרק זה כי נשוא השומה ממוקם מחוץ לשטח של מתחם "בילו סנטר", כאשר בתקופת השימוש החורג נסגרה הכניסה הישירה מכביש 411, והגישה מתוך שער הכניסה למתחם "בילו סנטר" המרוחק עשרות מטרים מהנכס שבנדון.

7. המצב המשפטי:

7.1. מעיון בהעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות, אשר הופק ביום 06.10.2022 לגוש 3797 חלקה 166, עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

- שטח: 4,386 מ"ר. המספרים הישנים של החלקה: 3797/165.
- בעלות: רשות הפיתוח, בשלמות.

7.2. מעיון בחוזה הארכת השכירות המצוין בסעיף 3.7 לעיל, עולה כי תמורת הארכת שכירות היקף כל גג הבניין שבנדון, למטרת הצבת שלט פרסום חוצות, דמי השכירות לתקופה של 14 חודשים (בין 01.06.2018 ל- 30.09.2019) היא 119,000 ₪ כולל מע"מ (בתוספת 9,000 ₪ בחידוש וכתנאי לחידוש החוזה).

8. המצב התכנוני:

תכנית זמ/8/571 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 1019 בתאריך 04.07.1963:

- מטרת התכנית: לחלק את שטח התכנית לשטחים המיועדים לתעשייה , לשירותים חקלאיים, לשטחים ציבוריים פתוחים, לשטחים פרטיים פתוחים ולהתוות דרכים חדשות.
- ע"פ תשריט התכנית החלקה שבנדון מסווגת כמגרש מס' 1 ונמצאת בייעוד "אזור תעשיה".

תכנית בר/188 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 3837 בתאריך 24.01.1991:

- מטרת התכנית : שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לדרך ושינוי קווי בנין מ-20 מ' ל- 15 מ'.
- ע"פ תשריט התכנית החלקה שבנדון נמצאת בייעוד "אזור תעשיה וחולקה ל -3 מגרשים.
- להלן הוראות הבנייה לייעוד תעשייה ע"פ תקנון התכנית:

- למגרשים 1-2 : 120% (40% X 3 קומות).
- למגרש 3 : 40% בקומה אחת, גובה המבנה 12 מ'.

<u>תכנית זמ/336 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5534 בתאריך 30.05.2006</u>:

- מטרות התכנית :

1. שינוי יעוד מאזור תעשיה לאזור משולב – תעשיה/מסחר ושרותים. בקומת קרקע: מסחר ושרותים, בקומות א' ו -ב' : תעשיה .
2. קביעת שטחים עיקריים ושטחי שירות .
3. קביעת קווי בניין לפי הקיים.

- עפ"י תשריט התכנית החלקה שבנדון פוצלה ל -2 מגרשים .מגרש 1 (מזרחי) נמצא בייעוד "אזור משולב – תעשיה/ מסחר ושירותים. מגרש 2 (מערבי) נמצא בייעוד "אזור תעשייה".
- מגרש 2 נותר ללא שינוי.
- להלן זכויות הבניה העדכניות למגרש 1 :

אזור	שטח בניה מירבי במגרש (% משטח המגרש)				סה"כ %	תכסית שטח מירבית (%) מעל הקרקע	מס. קומות מירבי	קווי בנין
	מטרות עיקריות		מטרות שירות		עיקרי + שירות			
	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע				
משולב - תעשיה/ מסחר ושרותים ()4	-	ק"ק: 46%-מסחר ק"א: 42%-תעשיה ק"ב: 42%-תעשיה סה"כ: 130%	93	ק"ק: 4.25% ק"א: 6.25% ק"ב: 6.25% גג: 1.25% סה"כ: 18%	241%	51	(1) 3	כמסומן בתשריט לפי הקיים (2) (3)

<u>תכנית 453-0212399 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 8041 בתאריך 17.12.2018</u>:

- להלן עקרונות התכנית מתוך דברי ההסבר לתכנית :

1. זכויות הבניה למסחר עפ"י תוכניות מאושרות לייעוד זה (מסחר) יישארו ללא שינוי.
2. מסחר קיים ומוצע שאינו כלול בתוכניות מאושרות למטרה זו, יהיה אך ורק בקומת הקרקע של המבנים.
3. הקומות העליונות, קיימות ומוצעות, תיועדנה למטרות תעסוקה בלבד. משמעות העיקרון התכנוני הנ"ל הוא שגם שימושים בפועל למטרות מסחר בקומות העליונות של מבנים קיימים יוסבו לייעוד תעסוקה בלבד וללא מסחר.
4. היקף המסחר הקיים בפועל (אומדן הזכויות) בקומת הקרקע ייקבע לפי תחשיב של 70% (שטח עיקרי מסך כל השטח המדוד בקומה זו).

5. במגרשים ריקים (לא כולל תוכניות מאושרות כמפורט ס' 2 לעיל) תקבע מכסת אחוזי הבניה למטרות מסחר בקומת הקרקע ע"פ אופי המתחם.

סה"כ זכויות הבניה המוקנות בתוכנית שוות, בקירוב לזכויות הבניה המאושרות בה מכוח התוכניות שבתוקף. השינוי המהותי בתוכנית בא לידי ביטוי בשימושים המותרים בה, דהיינו הפיכת האזור מאזור תעשיה ומסחר נלווה לאזור תעסוקה, משרדים ומסחר.

- מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להסדרה ולפיתוח השטחים שבתחום התכנית המיועדים בעיקר לתעשייה, ע"י שינוי ייעודם לשטחי תעסוקה ומסחר קביעת שימושים ראשיים של מסחר, משרדים, תעסוקה עתירת ידע, אולמי שמחות ומסחר, ספורט ונופש.
- עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי ייעוד קרקע המיועדת לתעשייה ליעודים חדשים של תעסוקה ומסחר ותעסוקה המיועדת לתעשייה עתירת ידע.
2. שמירה על יעודי קרקע המיועדים למסחר התכניות מאושרות.
3. קביעת זכויות בניה.
4. קביעת הוראות לבנוי ופיתוח.
5. קביעת אזורים חלקיים, מצומצמים בהיקפם, בתחום התכנית כאזורים לאיחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.
6. התווייית מערכת דרכים הכוללת הרחבת דרכים, ביטול קטעים בדרכים מאושרות, יצירת דרכים חדשות וחיבורן למערכת התנועתית הקיימת.
7. מתן היתר בניה יותנה בביצוע עלויות פיתוח נוספות למגרשי שצ"פ.
8. חובת הכנת תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה עפ"י הצורך, בתוך 5 שנים מיום אישור של תכנית זמ/350.
9. איחוד מגרשים ויצירת גורם הפרעה (מושע) לצורך קיום זכויות הבניה המוקנות בתב"ע.
10. קביעת הנחיות לפיתוח נופי והתווית שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
11. קביעת שטחים למטרות ציבוריות והשימושים המותרים בהם.
12. קביעת שטחים למטרות מסחר, ספורט ונופש והשימושים המותרים בהם.
13. קביעת קווי בניין של 40 מטר לדרך מספר 40 ולדרך מספר 411.

- עפ"י תשריט התכנית החלקה שבנדון מסווגת כתאי שטח מס' 140-142 בייעוד "מסחר ותעסוקה", כאשר תא השטח בו מצוי הנכס הוא תא שטח 141.

זכויות הבניה לתא שטח 141 :

שימוש	ש. עיקרי (עילי)	ש. שירות (עילי)	ש. שירות (תת"ק)
תעסוקה	1,050 מ"ר	230 מ"ר	2,650 מ"ר
מסחר	60 מ"ר	-----	----

תכסית : 40%. קומות (עילי) : 4. קומות (תת"ק) : 3

9. <u>עקרונות גורמים ושיקולים בהחלטה</u>:

בהחלטה הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים :

9.1. היטל ההשבחה הנדרש הוא בגין שימוש חורג מתעשיה למסחר.

9.2. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

9.3. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי לפיו, ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל המשתלם לאותה רשות תכנון.

9.4. הובא בחשבון מיקום המקרקעין באזור התעשיה עקרון 2000 בסמיכות לצומת ברנר, בחלק הצפוני של מתחם בילי"ו סנטר.

9.5. הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני והמצב המשפטי.

9.6. הובא בחשבון כי האמור בפרק המצב התכנוני הוא תמצית של הוראות התכניות וכי יתכן וקיימות תכניות נוספות ו/או הוראות והנחיות נוספות שלא פורטו והן מצויות במסמכי התכניות ו/או במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה.

9.7. בפרק המצב המשפטי מתוארים המסמכים עליהם התבססה ההחלטה, אולם אין במידע המובא כדי להכריע בעניינים משפטיים. המידע מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד כחלק מההחלטה.

9.8. מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועד הקובע.

9.9. ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד "פמיני" (רע"א 4217/04, **ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**, פורסם בנבו), כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין המצב התכנוני הקודם למועד הקובע.

9.10 ההחלטה התייחסה, בין היתר לטענות הצדדים, החלטות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק ועוד.

9.11 ההחלטה אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא מהווה החלטה שמאית בלבד וככל שקיים ניתוח כזה או אחר הנושק לתחום המשפטי, הרי שהוא בוצע לצורך קבלת הכרעות בתחום שמאות מקרקעין לצורך בחינת היטל ההשבחה.

10. <u>טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והחלטה</u>:

10.1. ההשבחה והיטל ההשבחה כפי שנטענו ע"י שמאי הצדדים:

מהות ההשבחה	מועד קובע	שמאית המשיבה		שמאי המבקשת	
		השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
תחילת תקופת השימוש החורג	01.06.2018	2,127,861	1,063,930	570,683	285,341.5

10.2. <u>**השבחה בגין שימוש חורג**</u>:

<u>**טיעוני שמאי המבקשת**</u>:

- שמאי המבקשת ביסס את תחשיביו בהתאם לעקרונות והשיקולים הבאים:
  - א. מיקומו של הנכס בסמוך למתחם "בילו סנטר" קריית עקרון.
  - ב. שווי מצב תכנוני קודם עפ"י שטחי הבניה בהתאמה לשימושים המותרים בתב"ע.
  - ג. במצב החדש מבנה המשמש למסחר ותעשיה בכפוף לשימושים בפועל.
  - ד. מדובר בחיוב היטל השבחה בהתאם לשימוש חורג בפועל. לענין זה ציין כי חלק מהשטח מהווה מסחר עורפי לרחוב וחלק אחר מהשטח הוא בקומת הגלריה שלה שווי נמוך באופן משמעותי משווי קומת קרקע.
  - ה. עלויות התאמה בגין שימוש החורג בין תעשיה למסחר, בתוספת עלויות שנעשו בעבר בגין התאמות מתעשיה למסחר אשר לא הובאו בחשבון בעבר. לטענתו, בהתאם לפסיקה, גם אם בעבר היה השימוש החורג קיים אך לא ניתן זיכוי בגין עלויות ההתאמה, ניתן לתת אותו כיום עם גביית היטל השבחה לראשונה.
  - ו. ההשבחה בגין השימוש החורג לשלט בגג המבנה, התבססה על דמי השכירות המתקבלים בפועל בהתאם לחוזה חתום.
  - ז. מחירי שכירויות בסביבה לתאריך הקובע תוך ביצוע התאמות נדרשות.
- ערכי שווי: שמאי המבקשת אינו חולק על גובה דמי השכירות שהובאו בחשבון בחוות דעת שמאית המשיבה לתעשיה 40 ₪ למ"ר ולמסחר 70 ₪ למ"ר.
- שיעור היוון: שמאי המבקשת טוען כי קיים סיכון ולכן יש להביא בחשבון שיעור היוון גבוה יותר. לטענתו, תכנית זמ/350 היא לא תכנית ישימה במצבה הנוכחי, בהוראות התכנית נכתב שהמימוש מחייב 100% ניצול זכויות הבניה. מאחר וצריך לבנות מרתפים תת קרקעיים, המימוש מחייב הריסת המבנה הקיים ובניה חדשה, לצורך ניצול כל זכויות הבניה. בנוסף, על התכנית הוגשו תביעות לירידת ערך לפי סעיף 197. לכן, הביא בחשבון שיעורי היוון בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי

הראשי למחצית השניה של 2017, כדלקמן: תעשיה: 7.7%. מסחר: 7.2% + 1% בגין סיכון בשימוש חורג = 8.2%[2].

- עלויות התאמה: שמאי המבקשת טוען כי אין מחלוקת שיש עלויות התאמה, המחלוקת היא על גובה העלויות. יש להביא בחשבון פעם אחת עלויות התאמה גם אם היה שימוש חורג קודם. לטענתו, שמאית המשיבה הסכימה שיש להביא בחשבון עלויות התאמה בין שימוש לתעשיה לשימוש למסחר. גם אם המבנה נבנה מלכתחילה בהתאמה למסחר, הרי שהושקעו בו השקעות גדולות בהרבה מבניה לתעשיה ובכל מקרה יש להביא עלויות נוספות אלו בחשבון, במיוחד כשעלויות ההתאמה לא נלקחו בחשבון בעבר. לחיזוק טיעונו, מפנה להחלטות הבאות של שמאים מכריעים:

- השמאי המכריע מר משה נדם, גוש 9041 חלקה 14: בדירה אחת בשטח גדול שחולקה כבר בעת בנייתה ל- 2 דירות, הביא בחשבון את עלויות ההתאמה לחלוקת הדירה. כך גם נעשה בחוות דעת המשיבה.
- השמאי המכריע מר אייל יצחקי בכובעו כשמאי מייעץ לועדת ערר בהתייחס למרכול ברח' המלאכה 32 בנתניה, שבו נעשה שימוש חורג בפועל משנת 1998 ללא היתר, הכיר בעלויות התאמה ל- 5 שנים נוספות בהתעלם מהשימוש החורג ללא היתר ב- 12 השנים הקודמות.
- השמאי המכריע מר יעקב פז, בגוש 7800 חלקה 371 בתל מונד בשימוש חורג מתעשיה למסחר, קבע כי למרות שהשימוש החורג קיים כ- 25 שנים ללא היתר, הביא בחשבון עלויות התאמה יחסיות לשימוש החורג המתחיל בשנת 2017 ל- 5 שנים.
- השמאי המכריע מר יעקב פז, בגוש 3797 חלקה 325, בסביבת הנכס שבנדון: שמאי המשיבה מר מוטי כהן טען את אותה טענה שנטענה כעת שההתאמות נערכו בבניה ולכן אין להביא אותן בחשבון. ציטט בהרחבה מהחלטת השמאי המכריע בה הביא בחשבון עלויות התאמה יחסיות בהתאם לתקופת השימוש החורג.

- מקדם לגלריה: שמאי המבקשת טוען כי השימוש בקומת הגלריה הוא לאחסנה ולא למסחר, ולכן נכון להביא מקדם לגלריה. לטענתו, גם אם נניח ומדובר בשטחי מסחר, עדיין מדובר בקומה שנייה ולכן יש להביא בחשבון מקדם הפחתה.

[2] מפנה להחלטתו של השמאי המכריע מר גיל הרצברג שנערכה לנכס בגו"ח 3797/227, סעיף 11.4 בהחלטה.

- הפחתה לנגישות: שמאי המבקשת טוען כי בעבר הגישה לנכס הייתה ישירה, פניה ראשונה מהכביש הראשי. כיום, יש לעבור דרך מתחם בילי"ו סנטר ולעבור עוד מתחם עד שמגיעים לנכס, הכניסה הפכה להיות מורכבת. לטענתו, במקרים רבים יש פקקים בכניסה לבילי"ו סנטר ואנשים יכולים לוותר על הגעה למתחם שבנדון בעקבות כך. הסגירה של הציר אינה זמנית, וגם אם הייתה זמנית זה לא רלוונטי, כי במהלך השימוש החורג הגישה הזאת סגורה. לעניין הטיעון כי מתחם בילי"ו סנטר דווקא מספק חשיפה יותר גדולה ללקוחות, טוען כי המיקום של הנכס הוא אותו מיקום, זה שעכשיו צריך להגיע אליו דרך מתחם בילי"ו סנטר זה לא אומר שזה אותו מתחם.
- בהתייחס לעלויות ההקמה לשלט בגג, טוען כי חוזה השכירות שצורף שותק לעניין עלויות ההקמה, ולכן לא ברור מי נשא בתשלום עלויות אלו. במידה ועלויות ההקמה שולמו על ידי המשכיר, יש מקום לבחון את גובה עלויות ההקמה אך אם השוכר שילם עבור עלויות ההקמה, אין מקום לקזז עלויות אלו[3].
- בהתייחס לטענה כי יש להביא בחשבון פחת, טוען כי גם יש להצמיד למדד תשומות הבניה ולכן זה מתקזז.
- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

<u>שימוש חורג</u>:

<u>מצב קודם</u>:

סה"כ דמ"ש שנתיים: שטח עיקרי 380 מ"ר X 40 ₪ X 12 = 182,400 ₪, בתוספת שטח גלריה 300 מ"ר X 20 ₪ X 12 = 72,000 ₪, סה"כ דמ"ש שנתיים: 254,400 ₪.

I=7.7% n=4.7 =PV 972,519 ₪.

הפחתה לנגישות: 0.95.

שווי לאחר הפחתה 923,893 ₪.

<u>מצב חדש</u>:

סה"כ דמ"ש שנתיים: שטח עיקרי 380 מ"ר X 70 ₪ X 12 = 319,200 ₪, בתוספת שטח גלריה 300 מ"ר X 35 ₪ X 12 = 126,000 ₪. סה"כ דמ"ש שנתיים 445,200 ₪.

I=8.2% n=4.7 PV = 1,680,633 ₪.

הפחתה לנגישות 0.85.

שווי לאחר הפחתה 1,428,538 ₪.

[3] הערה: אפשרתי לשמאי המבקשת לשלוח, במסגרת הערות לפרוטוקול, את החוזה המקורי בו כתוב מי שילם עלויות הקמה ואת התייחסותו לעניין גובה העלויות במידה והמשכיר אכן שילם.

עלויות התאמה: שמאי המבקשת טוען כי בהתאם לתחשיב שערך השמאי המכריע מר יעקב פז בסמוך לנכס שבנדון מתקבלות עלויות ההתאמה הבאות:

680 מ"ר X 1,000 ₪ X 4.7/15 = 213,067 ₪.

השבחה:

שווי מצב חדש	1,428,538 ₪.
שווי מצב קודם	923,893 ₪.
עלויות התאמה	213,067 ₪.
השבחה	**291,578 ₪.**

שימוש חורג לשלט בגג:

דמי שכירות מתקבלים בפועל במועד הקובע: 7,265 ₪.

דמי שכירות מתקבלים לשנה: 87,180 ₪.

I=8.2% n=4.7 PV = 329,105 ₪.

עלות הקמה: 50,000 ₪ (-).

השבחה: 279,105 ₪.

- לאחר הדיון שלח שמאי המבקשת מייל ובו מסמכים ששלח לו השוכר, עליו חל השימוש החורג (מסמך חתום ע"י המשכיר ומסמך "יתרות למשלם" מטעם מועצה מקומית קריית עקרון), המעידים על כך שהשימוש החורג בקומת הגלריה פסק כבר בפברואר 2020 ובהתאם הופסק החיוב בארנונה בגין שטח זה.

טיעוני שמאית המשיבה:

- שמאית המשיבה טוענת כי שטח השימוש החורג למבנה המשמש למסחר בקומת קרקע וקומת גלריה הוא בשטח של כ- 680 מ"ר ושטח בקומת הגג כ- 40 מ"ר, המשמש לשטח לפרסום ע"פ כתב האישום. לטענתה, חישבה את ההשבחה כהפרש השווי בין המצב החדש, ערך נוכחי לשימוש כשטח מסחרי במשך 4.7 שנים, לבין השווי במצב הקודם, ערך נוכחי לשימוש כתעשייה במשך 4.7 שנים, תוך הבאה בחשבון עלויות התאמת הנכס מתעשייה למסחר בלבד, ללא השבת המצב לקדמותו, מפני שבתום תקופת השימוש החורג יהיה ניתן להשתמש בנכס למסחר ובשיעור היוון למסחר 7.2%, לתעשייה 7.4% (עפ"י סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים – מחצית שנייה של שנת 2018). טוענת בנוסף כי ההשבחה בגין שלט החוצות חושבה כערך נוכחי (לתחילת תקופת השימוש החורג) לתקבולים של דמי השכירות בגין הצבת השלט תוך קיזוז עלויות הקמת השלט.

- ערכי שווי: שמאית המשיבה טוענת כי דמ"ש לתעשיה 40 ₪ למ"ר ולמסחר 70 ₪ למ"ר, בהתבסס על 4 החלטות של שמאים מכריעים, שנערכו לנכסים בגוש 3797:

- מר יעקב פז בחלקה 325, מועד קובע 06.04.2017. דמ"ש תעשיה 40 ₪, מסחר 70 ₪.
- גב' יעל הרון בחלקה 221, מועד קובע 03.07.2018. דמ"ש תעשיה 40 ₪, מסחר 70 ₪.
- מר אלי כהן בחלקה 253, מועד קובע 01.01.2019. דמ"ש תעשיה 42 ₪, מסחר 65 ₪.
- מר אלי כהן בחלקה 228, מועד קובע 06.02.016. דמ"ש תעשיה 40 ₪, מסחר 60 ₪.

שמאית המשיבה טוענת כי קיימת בעיה באיתור נתוני דמי שכירות לשלטי חוצות, מפני שהדבר אינו מפורסם לציבור בד"כ, כמו כן קיימת שונות גדולה ממיקום למיקום. למשל, על פי כתבה באתר החדשות ICE מתאריך 25.02.2019 נחתמה עסקה בין חברת הפרסום "ברעם" לבין חברת עזריאלי על השכרת שלט פרסום דיגיטלי לכ- 10 שנים, שווי העסקה כ- 45 מיליון ₪. מיקום השלט על קניון עזריאלי תל אביב במחלף השלום הוא מיקום מרכזי המוגדר כפריים לוקיישן עם חשיפה של כחצי מיליון אנשים ליום. לטענתה, יצרה קשר עם מנכ"ל בילו סנטר מר מנחם מעודי אשר מסר לה פרטים על שלטי החוצות ברחבי המתחם ועל שלט החוצות הספציפי הממוקם מעל הנכס שבנדון, לדבריו שלט זה מושכר בכ- 30,000 ₪ לחודש והוא מהווה את השלט המרכזי במתחם: הוא ממוקם על צומת בילו ונראה לעין כמעט מכל נקודה בצומת. לכן, מצאה לנכון, לקבוע את דמי השכירות החודשיים לשלט החוצות בסך של 30,000 ₪ לחודש.

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציגה בחוות דעתה:

א. **<u>שימוש חורג למסחר:</u>**

<u>מצב חדש מסחר</u>:

70 ₪ למ"ר X 680 ₪ X 12 חודשים = דמ"ש שנתית 571,200 ₪.

תקופת שימוש חורג: 4.7 שנים. שיעור היוון מסחר: 7.2%.

שווי: 2,211,400 ₪.

<u>מצב קודם תעשיה</u>:

40 ₪ למ"ר X 680 ₪ X 12 חודשים = דמ"ש שנתית 326,400 ₪.

תקופת שימוש חורג: 4.7 שנים. שיעור היוון מסחר: 7.4%.

שווי: 1,257,300 ₪.

השבחה: לאחר ניכוי עלויות התאמה בסך 170,000 ₪ מתקבלת השבחה 784,100 ₪. היטל השבחה: 392,500 ₪.

ב. <u>שטח בקומת הגג לשימוש הצבת שלטי פרסום</u>:

30,000 ₪ דמ"ש חודשי לשלט X 12 חודשים = דמ"ש שנתית 360,000 ₪.

תקופת שימוש חורג: 4.7 שנים. שיעור היוון מסחר: 7.2%.

ערך נוכחי ליום תחילת השימוש החורג: 1,393,761 ₪.

הפחתת עלויות הקמה: 50,000 ₪.

השבחה: 1,343,761 ₪. היטל השבחה: 671,880 ₪.

סך ההשבחה בגין השימוש החורג: 2,127,861 ₪. היטל השבחה: 1,063,930 ₪.

– להלן עיקר טיעוני שמאית המשיבה בהתייחס לטיעוני שמאי המבקשת:

- בהתייחס לשיעור ההיוון, טוענת כי נפלה טעות בתום לב בעת בחירת שיעור ההיוון בחוות דעתה, הטעות היא לקיחת שיעור ההיוון למשרדים (7.4%) במקום שיעור ההיוון לתעשייה 7.5%.
- בהתייחס לזה ששמאי המבקשת הוסיף לשיעור ההיוון למסחר 1% נוסף בגין סיכון בשימוש חורג, בהסתמך על החלטתו של השמאי המכריע מר גיל הרצברג מתאריך 02.01.2019 לנכס בגוש 3797 חלקה 227. טוענת כי מבדיקה שערכה בהחלטה זו, התוספת של 1% שאותה אישר השמאי המכריע מדברת על תוספת בגין אי ודאות זמנית. אולם במקרה שבנדון לא קיימת אי ודאות זמנית שכן לאחר השימוש החורג יותר שימוש מסחרי לנכס שבנדון לאור העובדה כי תכנית 453-0212399 אושרה. התכנית הופקדה בילקוט פרסומים 7441 מיום 06.07.2017, כלומר במועד הקובע בתחילת השימוש החורג, לא היה כל סיכון שיש להביא בחשבון כי היה ברור שהתכנית תאושר בגרסה זו או אחרת. לטענתה, תימוכין לכך ניתן למצוא גם בהחלטת השמאי המכריע מר יעקב פז מתאריך 16.04.2020, שנערכה לנכס גוש 3797, חלק מחלקה 325. בהחלטתו של השמאי המכריע מר עומר סרחאן מיום 12.08.2022 בעניין גוש 3797 חלקה 246, נקבעה תוספת לשיעור ההיוון של מרכיב המסחר 0.3%, אך כאמור, טוענת שאין צורך בתוספת כלשהי מכיוון שהתכנית במועד הקובע בשלב הפקדה ואושרה בשנת 2019.
- בהתייחס לעלויות התאמה, טוענת כי בחוות דעתה קיים קיזוז של עלויות התאמה, למרות שבמועד הקובע השימוש בנכס היה כבר מסחרי ולמעשה עוד הרבה קודם לכן, השתמשו במקום לשימוש מסחרי. ניתן לראות בצילום בגוגל סטריט וויו שנערך בשנת 2012 את המבנה בשימוש מסחרי (הציגה צילום מ-

2012). לכן, למעשה לא היה צריך לזכות את המבקשת בעלויות כלשהן ולכן, הם נהנים מכך שהועדה הלכה לקראתם ואין להוסיף על עלות זו.

- בהתייחס למקדם אקו' לגלריה, טוענת כי השימוש המבוצע בקומת הגלריה הוא שימוש מסחרי לכל דבר ועניין והיא משמשת לתצוגה בדיוק כמו המפלס מתחתיה ולכן, לא מצאה לנכון לתת למפלס זה מקדם של שטח שירות. לחיזוק טיעונה מפנה לדו"ח הפקח.
- בהתייחס להפחתה לנגישות, טוענת כי שמאי המבקשת מחיל מקדם הפחתה לנגישות, במצב הקודם 0.95 ובמצב החדש 0.85. בחוות דעתה נרשם בפרק עקרונות ושיקולים כדלקמן "יש לציין כי חלק מהשטח הנישום מהווה מסחר עורפי לרחוב". בנוסף, בנספח לשומה האחרת מצרף שמאי המבקשת תצלום אוויר ובו מסומן כי קיימת פגיעה בתקופת השימוש החורג בשל העבודות והגישה מתבצעת דרך מתחם בילי"ו סנטר ובעבר הייתה גישה ישירה. לטענתה, האזור מהווה אזור המאופיין בתנועה ערה ובשימושי מסחר בעצימות גבוהה. מיקום המבנה כחלק ממתחם המסחרי המבוקש "בילי"ו סנטר" הוא יתרון ולא חיסרון. המחיר לו היא טוענת מגלם את העובדה כי כל המבנים המסחריים באזור, הגישה אליהם איננה ישירות מכביש 411. כביש 411 הוא כיום כביש ראשי עם מספר מסלולים והשטחים המסחריים שלאורכו, אינם שטחים שהגישה אליהם היא ישירות ממנו. לא מדובר בעיר שאנשים המסתובבים להנאתם ברחוב, נכנסים לחנויות, אלא מדובר באזור מסחרי אשר נהנה משטחי חניה נרחבים מסביב המבנים הכלולים בו, דרכי גישה וכיכרות פנימיים. כל המסחר והתעשיה משני צידי כביש 411, הם בעלי מאפיינים זהים המגולמים בשווי אשר הובא בחשבון בחוות דעתה. אם נותנים מקדם מיקום למבנה הספציפי נשוא השומה, אזי יש להוסיף לשווי, מפני שמבנה זה נהנה מיתרון של חשיפה לצומת בילי"ו לנוסעים בכביש מס' 40 לשני הכיוונים.
- בהתייחס לדמי שכירות לשלט בגג, טוענת שראתה את חוזה השכירות שהציג שמאי המבקשת ולאור האמור בחוות דעתה והבירורים שערכה, הסכום הרשום בחוזה נראה מאוד נמוך. אם יחליט כבוד השמאי המכריע להביא בחשבון את החוזה, אזי אין לקזז עלויות הקמה כלשהן שכן, החוזה משקף השכרת השטח לחברת פרסום שבוודאי מגלגלת את השכירות הלאה והצבת שלט הפרסום חל עליה. לטענתה, לא מוזכר בחוזה כי על המשכיר חלות עלויות כלשהן. מהחוזה עולה כי הוא חוזה המשך לחוזה קודם ובוודאי שאינו משקף עלויות למשכיר.

החלטה:

- שמאי הצדדים אינם חלוקים בדבר קיומה של השבחה בנכס שבענייננו הנובעת משימוש חורג מתעשיה למסחר ואף אינם חלוקים על כך שההשבחה כוללת שני ראשי השבחה:
  א. השימוש החורג בנכס בקומת הקרקע ובקומת הגלריה.
  ב. השימוש בהצבת שלטי פרסום בקומת הגג של המבנה.

  שמאי הצדדים חלוקים באשר לגובהה של ההשבחה, עת לטענת שמאית המשיבה ההשבחה היא בגבולות של 2,128,000 ₪ בעוד שלטענת שמאי המבקשת ההשבחה היא בגבולות 571,000 ₪.

  הנכס שבענייננו ניצב בחלק הצפוני של מתחם בילי"ו סנטר בסמיכות לצומת ברנר. על החלקה ניצבים 3 מבנים, כאשר המבנה שבנדון הוא המבנה האמצעי בחלקה. המבנה בן 3 קומות שימש למסחר במועד הקובע (ממכר מערכות שינה) ובגג המבנה שלט פרסומי.

- שימוש חורג מתעשיה למסחר: מעיון בטיעוני שמאי הצדדים עולה כי הצדדים אינם חלוקים בנוגע לדמי השכירות הראויים לתעשיה ומסחר (40 ₪ לתעשיה, 70 ₪ למסחר), אך חלוקים בנוגע ליתר המרכיבים לפיהם מבוצע תחשיב ההשבחה לשימוש החורג. בהתייחס לדמי"ש המוסכם על הצדדים, בחנתי את סבירותם (בהתאם לנתונים שהוצגו ובהתאם להחלטות אחרות באזה"ת קריית עקרון) ומצאתי כי מדובר בדמי שכירות ראויים לשני השימושים, בהינתן ומדובר בקומת קרקע. להלן החלטתי בנוגע למרכיבים שבמחלוקת:

  א. שטחים לחיוב: שמאית המשיבה טוענת לשטח של 680 מ"ר במקדם 1 ואילו שמאי המבקשת טוען כי שטח זה מחולק ל- 380 מ"ר בקומת הקרקע להם יחס מקדם 1 ויתרת שטח של 300 מ"ר בקומת גלריה המשמשת לאחסנה, להם ייחס מקדם 0.5. שמאית המשיבה טוענת כי מדובר בשטח מסחרי לכל דבר ועניין (אולמות תצוגה) ולכן לא מצאה לנכון להביא בחשבון מקדם שונה בין הקומות. בעת הדיון טען שמאי המבקשת כי גם אם נניח ומדובר בשטחי מסחר, עדיין מדובר בקומה שנייה ולכן יש להביא בחשבון מקדם הפחתה. מבחינת הבינוי של קומות הבניין ומעיון בתשריט קומת הגלריה שהוצגה ע"י שמאי המבקשת עולה כי קומת הגלריה משמשת כאולם תצוגה ומהווה קומת מסחר לכל דבר ועניין, בכל הפרמטרים שלה. לא מדובר במסחר בקומת קרקע כי אם בקומה שניה, שהגישה אליה באמצעות מדרגות, בבניין ללא מעלית, לכן יש לבצע הפחתה במקדם בשיעור 20% לדמי"ש שיש ליחס לשימושי המסחר בקומה זו.

במצב קודם, בשימוש לתעשיה, מקדם השווי שיובא בחשבון לקומה זו הוא 0.6 כמקובל לקומה א' (מעל קרקע) במבנה תעשיה.

ב. שיעורי היוון: שמאית המשיבה טוענת לשיעורי תשואה בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי הראשי של מחצית שניה של 2018 ובמסמך תגובתה הבהירה ששגתה בשיעור ההיוון שהביאה בחשבון לתעשיה 7.4% שכן עפ"י הסקירה זהו שיעור ההיוון למשרדים. שמאי המבקשת טוען לשיעורי התשואה בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי הראשי במחצית שניה 2017 והוסיף לשיעור התשואה למסחר 1% בגין סיכון בשימוש חורג. בענייננו מדובר על תקופת שימוש חורג שראשיתה ביוני 2018 ותחשיבי הצדדים נערכו בהתאם לערכים נוכחיים למועד זה. לכן, יובאו בחשבון שיעורי התשואה בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי הראשי של מחצית ראשונה 2018, דהיינו מסחר 7.2% ותעשיה 7.6%. בהתייחס לשימושי המסחר, איני מוצא מקום להוספת אחוז כלשהו בגין סיכון בשימוש החורג. צו איסור השימוש של ביהמ"ש נכנס לתוקפו בפברואר 2023 ולכן מדובר בתקופת שימוש חורג חלוטה. גם אם הייתה מתאשרת כחוק בבקשה סדורה לשימוש חורג הייתה ודאות, קל וחומר שאנו בוחנים את הדברים בדיעבד, כתקופה בה נעשה שימוש חורג למסחר דה-פקטו.

ג. הפחתה לנגישות: לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים, איני מוצא מקום לביצוע הפחתה כלשהי בשני מצבי התכנון בגין נגישות. נתוני ההשוואה הם מאותו אזור ומנכסים שהגישה אליהם היא כך או כך באמצעות רכב. לכן, כניסה ישירה מכביש 411, או מכביש 411 למתחם בילי"ו סנטר וממנו לנכס אינה משנה מהותית ברמה של גובה דמי השכירות. ככל שהגישה מכביש 411 בוטלה בתקופת השימוש החורג, הרי שהיא רלבנטית לבחינת ההשבחה בשני מצבי התכנון: ערב תחילת תקופת השימוש החורג, נכס תעשיה עם העדר גישה מכביש 411 במצב קודם ונכס מסחר עם העדר גישה מכביש 411 במצב חדש.

ד. עלויות התאמה: שמאי המבקשת טוען לעלויות התאמה בסך של 213,000 ₪, בהתבסס על החלטתו של השמאי המכריע מר ג'קי פז, שנערכה לנכס סמוך בגוש 3797 חלקה 325. שמאית המשיבה טוענת לעלויות התאמה בסך של 170,000 ₪. לטענתה, אין מקום להביא בחשבון עלויות התאמה מפני שהמבנה משמש לשימושים המסחריים כבר שנים רבות טרם תקופת השימוש החורג הנדונה. עיינתי בהחלטתו הנ"ל של מר ג'קי פז ומצאתי כי התבסס על עלות התאמה של 800 ₪ למ"ר לנכס ללא ויטרינות חוץ ולאור הנכס שהיה בענייננו מצא לנכון להתאים את העלות ל- 1,000 ₪ למ"ר. בענייננו לא מדובר בנכס מסחרי מודרני עם ויטרינות חוץ ו/או מרכיבים מייקרים אחרים ולכן עלות

ההתאמה הסבירה היא 800 ₪ למ"ר. במידה ואאמץ את תחשיב שמאי המבקשת לפי עלות זו למ"ר מתקבלת עלות כוללת של כ- 170,000 ₪ כבחוות דעת שמאית המשיבה. בשים לב שהנכס משמש לשימושי מסחר לכל הפחות משנת 2012 דהיינו שנים רבות לפני תקופת השימוש החורג בגינו הוא מחויב כעת בהיטל השבחה, מדובר בהפחתה שמבוצעת על הצד המקל.

<u>סיכום ההשבחה לשימוש החורג</u>:

<u>מצב קודם</u>:

סה"כ דמ"ש שנתיים: שטח עיקרי 380 מ"ר X 40 ₪ X 12 = 182,400 ₪.

שטח גלריה 300 מ"ר X 24 ₪ X 12 = 86,400 ₪.

סה"כ דמ"ש שנתיים: 268,800 ₪.

I=7.6% n=4.7 **PV=1,030,167** ₪.

<u>מצב חדש</u>:

סה"כ דמ"ש שנתיים:

שטח עיקרי 380 מ"ר X 70 ₪ X 12 = 319,200 ₪.

שטח גלריה 300 מ"ר X 56 ₪ X 12 = 201,600 ₪.

סה"כ דמ"ש שנתיים: 520,800 ₪.

I=7.2% n=4.7 **PV = 2,016,307** ₪

<u>עלויות התאמה</u>: 170,000 ₪.

<u>השבחה</u>:

שווי מצב חדש	2,016,307 ₪.
שווי מצב קודם	1,030,167 ₪.
עלויות התאמה	170,000 ₪.

השבחה 816,140 ₪. היטל השבחה 408,070 ₪.

- שימוש חורג להצבת שלט פרסום בגג המבנה: שמאי הצדדים חלוקים באשר לגובה דמי השכירות הראויים. שמאית המשיבה טוענת כי דמי השכירות הם בגבולות 30,000 ₪ לחודש וכי קיימת בעיה באיתור נתוני דמי שכירות לשלטי חוצות. לכן, פנתה למנכ"ל בילי"ו סנטר שמסר לה פרטים לגבי שלטי חוצות ברחבי המתחם, לרבות פרטים לגבי השלט שבענייננו. שמאי המבקשת הציג נספח הארכת שכירות חוזה לשטח גג המבנה, לצורך הצבת שילוט פרסום ולפיו דמי השכירות 119,000 ₪ כולל מע"מ לתקופה של 14 חודשים שתחילתה ביום 01.06.2018, בתוספת 9,000 ₪ שישולמו בחידוש וכתנאי לחידוש ההסכם. מאחר ומדובר במרכיב שקיים לגביו קושי באיתור נתוני השוואה מתאימים ומהימנים, הגעתי לכלל דעה כי יש להביא בחשבון את דמי השכירות בהתאם לחוזה השכירות שהוצג. זאת, מהטעם הפשוט

לפיו אין בידינו כל נתון מהימן ורלבנטי אחר שרלבנטי לנכס שבנדון והכולל את כל מאפייני הנכס. חוזה הארכת השכירות (כולל סכום התוספת החד פעמי המצוין בו) משקף סך של 128,000 ₪ כולל מע"מ. בקיזוז המע"מ ובחלוקה לתקופת השכירות (14 חודשים) משקף דמי שכירות של כ- 7,815 ₪ לחודש. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובבחינת סבירות, נראה לי שבנכס בנוי של 680 מ"ר בו דמי השכירות לחודש הם כ- 43,400 ₪ כמפורט לעיל בשווי מצב חדש (520,800/12 ₪), דמי שכירות של 30,000 ₪ לחודש עבור שילוט של 40 מ"א פחות סבירים, ומבחינה זו דמי שכירות של כ- 8,000 ₪ לחודש סבירים יותר.

בהתייחס לעלות ההקמה, למרות שלא ברור מנספח החוזה על מי חלו עלויות ההקמה, מאחר ובחוות דעת שמאי הצדדים הופחתה עלות הקמה של 50,000 ₪, אביא בחשבון את העלות המוסכמת.

סיכום ההשבחה לשלטי הפרסום על גג הנכס:

דמי שכירות מתקבלים בפועל במועד הקובע: 7,815 ₪.

דמי שכירות מתקבלים לשנה: 93,780 ₪.

363,074 ₪ = PV n=4.7 I=7.2%

עלות הקמה: 50,000 ₪.

השבחה 313,074 ₪. היטל השבחה: 156,537 ₪.

- **<u>סה"כ השבחה בגין השימוש החורג</u>: השבחה 1,129,214** ₪.

11. <u>ההחלטה</u>:

בהתבסס על העקרונות והשיקולים לעיל, ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת משימוש חורג מתעשיה למסחר, היא:

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
שימוש החורג	01.06.2018	1,129,214	564,607

על סכום היטל ההשבחה שצוין לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

אני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי ההחלטה התקבלה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

בברכה,

עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב