יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 26 נובמבר, 2020
מספר מינוי: 1255-2020
מספרנו: 61 מכרעת

לכבוד
מר ברוך מרדכי (המבקש)
באמצעות יערה ליפקיס, שמאית מקרקעין
בדוא"ל - ylipkis@gmail.com

לכבוד
הועדה המקומית לתו"ב רמלה (המשיבה)
באמצעות שמואל פן, שמאי מקרקעין
בדוא"ל- spenn@spenn.co.il

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 5810 חלקה 35 רחוב רזיאל דוד 18 רמלה

בהתאם להוראות ס' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע להיטל ההשבחה בנכס שבנדון.

בתאריך 2.9.2020 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. מטרת השומה

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

1.2. מהות ההשבחה: מימוש בדרך של היתר לשימוש חורג (בקשה להיתר מספר 20190014).

2. מועד קובע לשומה

תוכנית/אחר	מועד קובע
מועד אישור השימוש החורג	22.1.2020

3. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ בתאריך 17.9.2020.

4. פרטי הנכס

גוש:	5810
חלקה:	35
מגרש בתוכנית לה/1/210:	933
שטח החלקה הרשום:	479 מ"ר
מהות הנכס:	מבנה למסחר ומשרדים
מיקום:	רחוב דוד רזיאל 18, רמלה

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס נשוא חוות הדעת, מבנה בן 3 קומות הממוקם בחלקה 35 בגוש 5810 ברחוב דוד רזיאל 18 בשכונת בן גוריון בדרום מערב העיר רמלה.

סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה ותיקה בת 4 קומות לאורך רחוב דוד רזיאל ובבניה צמודת קרקע ממזרח לנכס, בשכונת נווה מאיר, לצד מבני ציבור ובהם בית ספר תיכון עתיד איתן הממוקם מדרום לנכס, בתי כנסת, מרכז ספורט וקניון עזריאלי רמלה.

המבנה כולל בקומת הקרקע מסעדה ומאפיה בוכריים, בקומה א' בניה ברמת שלד ובקומה ב' שטחים המשמשים למאפיה וכוללים תנורים, מקררים, מכונות שונות, שטחי הכנה, שירותים ומשרדים.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

6. <u>המצב התכנוני</u>

6.1. <u>תוכנית מתאר לה/1000</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1943 מיום 13.9.1973.

התוכנית קובעת הוראות לאזור מסחרי, כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי- 600 מ"ר

שטח בניה מקסימלי בקומה- 40%

סה"כ אחוזי בניה- 150%

עפ"י טבלת הוראות הבניה- בקומת הקרקע חנויות, קומת ביניים ו-2 קומות משרדים בלבד.

השימושים המותרים באזור מסחרי:

כל חנות לממכר קמעונאי, משרדים, קולנוע משרדים, אולמות נשפים וריקודים, בתי קפה, מסעדות וברים, מועדונים, מרחצאות, חנויות למכירה ותיקונים של אופניים, רדיו ומכשירי חשמל, סוכנויות כביסה, נסיעות וביטוח, מכונים לצילומים והעתקות, מכוני יופי, חנויות נעלים ושמלות, טחינת קפה, כורכי ספרים, טכנאי שיניים, זגגים, מעבדות לא מזיקות, צורפים, קונדיטוריות וכל יתר שימושים בהתאם לתוכנית מפורטת.

6.2. <u>תוכנית מתאר לה/1/210</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2219 מיום 13.5.1976.

מטרת התוכנית- קביעת אזורים למגורים מיוחד, לאזור מגורים ג', לשטח לבנייני ציבור, לשטח מסחרי, ציבורי פתוח ושבילי.

התוכנית מסמנת את החלקה כמגרש 933 ביעוד מסחרי ששטחו 450 מ"ר.

אחוזי הבניה- 40%

מס' קומות- 2

6.3. <u>תוכנית לה/3/1000</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2725 מיום 5.7.1981.

מטרת התוכנית- ביטול סעיף 15 בתוכנית המתאר לה/1000 המתירה הקמת מרפסות בכל קומה בשיעור של 25% משטח הבניה המותר בבנייני מגורים ובמקומו לקבוע אחוזי בניה כוללים (ללא הפרדה בין שטחי המגורים לבין שטחי המרפסות).

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

בטבלת הוראות הבניה לאזורי המגורים עודכנו בהתאם אחוזי הבניה הכוללים. הוראות הבניה באזור מסחרי נותרו בהתאם לתוכנית לה/1000.

6.4. <u>תוכנית לה/1/210/ר'</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6806 מיום 26.5.2014.

התוכנית חלה על החלקה הנדונה בלבד ומטרותיה:

- הקטנת שטח מגרש מינימלי מ-600 מ"ר ל-479 מ"ר.
- שינוי קווי בנין: קו בנין אחורי מ-4.0 מ' ל- 0.0 מ', קו בנין קדמי מ-5.0 מ' ל-0.0 מ' , קו בנין צדדי דרומי מ- 4 מ' ל- 3.00 מ', קו בנין צדדי צפוני מ- 4.0 מ' ל- 0.0 מ'.
- תוספת 6% בניה בהקלה.

6.5. <u>תוכנית לה/1000/43</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7318 מיום 9.8.2016 ובעיתונות בתאריך 19.8.2016[1].

מטרות התוכנית:

- הוספת הנחיות לקביעת שטחי שירות מרביים לשימושי הקרקע השונים בעיר.
- הוספת הנחיות להקמת מרתפים בשימושי הקרקע השונים בעיר.

עיקרי ההוראות:

- הוספת שטחי שירות לשימושי הקרקע השונים במרחב תכנון רמלה.
- הוספת אחוזי בניה למרתפים לשימושי הקרקע השונים בעיר.
- הוספת שטחים עיקריים לחניה תת קרקעית בשצ"פים ששטחם מעל ל-2 דונם וביעוד חניה.

זכויות הבניה לשטחי שירות באזור מסחרי נקבעו בשיעור של 50% מהשטח העיקרי המותר לבניה מעל לכניסה הקובעת ועד 3 קומות מרתף בשיעור של 80% משטח המגרש מתחת לכניסה הקובעת. התכנית אינה מקטינה זכויות בניה שנקבעו בתוכניות מאושרות. בכל מקרה שבו נקבעו שטחי שרות גדולים יותר בתוכניות אלה מאשר תוכנית זו, יחולו השטחים עפ"י התוכנית המאושרת לפי הגדול ולא במצטבר.

מימוש זכויות הבניה לשטחי שירות מתוקף התוכנית יהיו כפופים להוראות הבינוי (קווי בנין, תכסית, מס' קומות וכו') שנקבעו בתוכנית מאושרת החלה במקום.

במידה ותוספת שטחי השרות מתוקף תוכנית זו משנה באופן מהותי את אופי עיצוב הבנין, השתלבות בסביבה ו/או יוצרת פגיעה בבניינים סמוכים, תהיה הוועדה המקומית רשאית שלא לאפשר את מימוש הזכויות מתוקף תוכנית זו כולן או חלקן.

[1] עפ"י סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה, תחילתה של תוכנית יהיה בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

7. <u>רישוי</u>

7.1. היתר בניה מספר 764 מיום 28.6.1977 ניתן להקמת 3 חנויות.

7.2. היתר בניה מספר 20010106 מיום 11.5.2004 ניתן לתוספת למבנה קיים כולל פרגולות וסילו.

7.3. היתר בניה מספר 20050022 מיום 21.11.2006 ניתן לתוכנית שינויים- תוספת מטבח, שירותים לנכים, מלתחות עובדים, הגדלת סילו ומעלון לנכים.

7.4. היתר בניה מספר 20140037 מיום 6.2.2018 ניתן לשינויים בקומת קרקע תוספת בקומה א' וב' לשימוש משרדים. הוספת 1000 גלון גז תת קרקעי שייך למסעדה ומאפיה.

להלן שטחי הבניה עפ"י התוכנית:

מפלס	שטח עיקרי			שטח שירות					סה"כ הבנין	משטחים לא מקורים פרגולה קיים
	מסחר	משרדים	סה"כ	ממ"מ בקומה א'	אחסון מטבחון מוצע	שטחי שירות קיימים בהיתר קודם	מדרגות ומעברים מוצע	סה"כ		
0.00	217.1		217.1			43	24.34	67.34	284.44	109.97
4.07		190.92	190.92	21.16	32.93		22.58	76.67	267.59	
8.7		190.13	190.13		51.62		24.66	76.28	266.41	
סה"כ	217.1	381.05	598.15	21.16	84.55	43	71.58	220.29	818.44	109.97

7.5. <u>בקשה להיתר 20180155</u>

ועדת המשנה לתכנון ולבניה בישיבתה מספר 2019013 מיום 22.1.2020 אישרה שינויים בחזיתות המבנה ושינויים פנימיים, תוספת בניה בקומת קרקע, תוספת מרפסות בקומה א', תוספת סככות בקומה א', הגבהת גרעין מדרגות ומעלית לטובת חדר מכונות.

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

1. הגדלת אחוז בניה מקסימלי כולל בקומת הקרקע כך שיהיה 83% במקום 59.5% המאושרים בהיתר המקורי מספר 20140037.
2. הגדלת אחוז מקסימלי כולל בקומה א' כך שיהיה 80% במקום 56% המאושרים בהיתר המקורי מספר 20140037.

להלן שטחי הבניה עפ"י התוכנית:

מפלס	שטח עיקרי				שטח שירות								סה"כ הבנין
	מסחר		משרדים ק.א.		משרדים ק.ב.	סה"כ	ממ"מ בקומה א' קיים	אחסון מטבחון קיים	שטחי שירות קיימים בהיתר קודם	מדרגות ומעברים קיים	מדרגות ומעברים מוצע	מרפסות מקורה מוצע	מרפסות מרוצף מוצע	סה"כ	
	קיים	מוצע	קיים	מוצע											
0.00	217.1	100.68				317.78			43	24.34	9.29			76.63	394.41
4.07			190.92	9.65		200.57	21.16	32.93		22.58		54.17	52.04	182.88	383.45
8.7					190.13	190.13		51.62		24.66				76.28	266.41
12.52											22.5			22.5	22.5
סה"כ	217.1	100.68	190.92	9.65	190.13	708.48	21.16	84.55	43	71.58	31.79	54.17	52.04	358.29	1066.77

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

7.6. בקשה להיתר לשימוש חורג 20190014

ועדת המשנה לתכנון ולבניה בישיבתה מספר 2019013 מיום 22.1.2020 אישרה שימוש חורג ממשרדים למאפיה לתקופה של 5 שנים.

להלן שטחי הבניה עפ"י התוכנית:

מפלס	שטח עיקרי				שטח שירות							סה"כ הבנין
	מסחר	מאפיה ק.א.	משרדים ומאפיה ק.ב.	סה"כ	ממ"מ בקומה א' קיים	אחסון מטבחון קיים	שטחי שירות קיימים בהיתר קודם	מדרגות ומעברים קיים	מדרגות ומעברים קיים	מרפסות מקורה קיים	מרפסות מרוצף קיים	סה"כ	
0.00	317.78			317.78			43	24.34	9.29			76.63	394.4
4.07		200.57		200.57	21.16	32.93		22.58		54.17	52.04	182.88	383.5
8.7			190.13	190.13		51.62		24.66				76.28	266.4
12.52									22.5			22.5	22.5
סה"כ	317.78	200.57	190.13	708.48	21.16	84.55	43	71.58	31.79	54.17	52.04	358.29	1067

8. <u>הזכויות בנכס</u>

עפ"י העתק מפנקס הבתים המשותפים מיום 10.6.2020 רשומות הזכויות בתתי חלקות 3 ו-5 [2] בחלקה 35 שבגוש 5810 כדלקמן:

גוש	5810	
חלקה	35	
שטח החלקה הרשום	479 מ"ר	
תת חלקה	3	5
שטח רשום	49.97 מ"ר	200.85 מ"ר
חלק יחסי ברכוש המשותף	4/13	9/13
הצמדות	מרפסת לא מקורה- 11.18 מ"ר	מרפסת לא מקורה- 36.38 מ"ר
	משטח- 7.15 מ"ר	מרפסת לא מקורה- 78.49 מ"ר
בעלות	מורדכייב מישאל	מרדכי ברוך
החלק בנכס	בשלמות	בשלמות

רשומות משכנתאות לטובת בנק הפועלים.

רשומות הערות בדבר העברה לזרים.

[2] בהתאם לתיקון הבית המשותף, תתי חלקות 3 ו-5 מהוות את היחידות במבנה.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

9. <u>עמדות הצדדים</u>

9.1. **<u>ההשבחה עפ"י שומות הצדדים</u>**

תוכנית / אחר	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקש
אישור לשימוש חורג	22.1.2020	₪ 126,225	לא חלה השבחה

9.2. **<u>טענה לעצם החבות</u>**

לעמדת שמאית המבקש, החלקה ביעוד מסחרי עם שימושים הכוללים, בין היתר, מסעדות, בתי קפה, משרדים וקונדיטוריות.

בתוכנית לה/1000 נקבע בעמודה המתייחסת לגובה או מספר קומות בהתייחס ליעוד למסחר- "בקומת קרקע חנויות, קומת ביניים ו-2 קומות" וכך גם מופיע בשומת המשיבה.

השימוש בנכס תואם את השימוש המותר עפ"י תוכנית לה/1000 אך שונה מהשימוש לפי היתר מספר 20140037- משרדים בקומות עליונות.

בפסק דין של בית המשפט העליון - בר"ם 2283/18[3] נקבע כי: "... אין לראות במתן היתר לשימוש חורג מהיתר פעולה המצדיקה חיוב בהיטל השבחה".

לפיכך, לא חלה חבות בהיטל השבחה בגין השימוש החורג מההיתר.

בהתייחס לטענת שמאי המשיבה לפיה בתוכנית לה/3/1000 נכתב כי בקומות העליונות השימוש הוא למשרדים, טענה שמאית המבקש כי התוכנית לא חלה על החלקה שכן מטרתה הינה ביטול הוראות הנוגעת למרפסות בתוכנית לה/1000.

מנגד, לעמדת שמאי המשיבה, פס"ד יד חרוצים אינו רלוונטי למצב התכנוני והרישוי של הנכס הנדון.

לפי המצב התכנוני התקף בנכס זכויות הבניה בקומת הקרקע הינן ביעוד מסחרי ובקומות העליונות הינן ביעוד משרדים בלבד.

בטבלת לוח האזורים של תוכנית לה/1000 בהתייחסות לאזור מסחרי, חל שיבוש בהדפסה ונשמטה המילה משרדים.

בתוכנית לה/3/1000 מיום 25.6.1973 המהווה שינוי לתוכנית המתאר של העיר רמלה אשר חלה על כל מרחב התכנון של העיר, נערך שינוי בהתייחס למרפסות באזורי מגורים, יתר ההוראות נשארו ללא שינוי. התוכנית כוללת מחדש את לוח אזורים בו ההדפסה ברורה ורואים במפורש את החלוקה לשימושים בקומות באזור מסחרי.

בתוכנית זו צוין מפורשות כי התוכנית מאפשרת בניה במגרש "בקומת קרקע חנויות, קומת ביניים ו-2 קומות משרדים בלבד".

בנוסף הפנו שמאי המשיבה להחלטת הוועדה המקומית בבקשה להיתר הנדונה אשר גם בה צוין: "גובה או מספר קומות- בקומת קרקע חנויות, קומת ביניים ו-2 קומות משרדים בלבד".

[3] בר"ם 2283/18 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' נכסי יד חרוצים בע"מ ואח'

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

ההשבחה בשומת המשיבה נערכה כתוצאה משינוי יעוד קומת המשרדים ליעוד מסחרי, כלומר בשימוש חורג מתוכנית ולא שימוש חורג מהיתר.

<u>הכרעה</u>

סוגיה זו הינה משפטית וייתכן והיה עליה להתברר בפני ערכאה שיפוטית. אולם, משהובאה הסוגיה בפני ולשם יעילות הדיון, איני מוצא מקום להימנע מהכרעה בה.

עיקרה של המחלוקת בין הצדדים נעוצה בהוראות לוח האזורים בתוכנית לה/1000 המתייחסות לגובה או מספר קומות ביעודי הקרקע השונים.

המחלוקת הינה האם השימוש בקומות העליונות הוגבל למשרדים בלבד אם לאו.

עיינתי בתקנון התוכנית הסרוק באתר רמ"י ובאתר מינהל התכנון. בשני אתרים אלו נראה כי בסריקת העמוד הרלוונטי בהוראות התוכנית נקטעו המילים "משרדים בלבד". בבדיקה שערכתי עם לשכת התכנון המחוזית, הוצג בפני העתק מאושר של טבלת הזכויות של התוכנית בה מופיע מפורשות כי הבניה במגרש היא "בקומת קרקע חנויות, קומת ביניים ו-2 קומות <u>משרדים בלבד</u>". (ההדגשה אינה במקור- י.פ.).

למעלה מן הצורך אציין כי תוכנית לה/3/1000 אכן מתייחסת להטמעת שטחי מרפסות וקביעת שטחי בניה כוללים במגרשי מגורים. התוכנית מציגה את טבלת הוראות הבניה הכוללת לכל יעודי הקרקע כפי שהופיעה בתוכנית לה/1000 תוך הצגת שטחי הבניה המעודכנים באזורי מגורים.

גם בטבלה זו צוין ביחס לאזור מסחרי כי הבניה היא "בקומת קרקע חנויות, קומת ביניים ו-2 קומות משרדים בלבד".

מן המקובץ עולה כי השימוש בקומות העליונות הינו למשרדים בלבד ומשכך השימוש החורג אינו שימוש חורג מהיתר אלא שימוש חורג מתוכנית ולפיכך פסה"ד בענין יד חרוצים אינו חל במקרה הנדון.

9.3. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

מהות ההשבחה הינה שימוש חורג ממשרדים למסחר בקומה א' ובקומה ב' בהתאם לתוכנית בקשה להיתר מספר 20190014.

הובא בחשבון כי אין שונות בשווי בין שימוש למסחר בקומה א' לבין שימוש למסחר בקומה ב'.

<u>נתונים לאומדן ההשבחה</u>

<u>נתונים למסחר</u>

<u>נתוני מכירה מאתר מידע נדל"ן</u>

תאריך	כתובת	שטח במ"ר	תמורה בש"ח	שווי למ"ר בש"ח
2.1.2020	שלמה המלך 17	45	600,000	13,333
5.2.2019	הרצל 81	80	1,500,000	18,750

עפ"י כתבה מאתר נדל"ן, דמי השכירות בקניון רמלה הסמוך לנכס, לא כולל דמי ניהול, נעים בין 130 ₪/מ"ר - 300 ₪/מ"ר.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

נתוני ביקוש מאתר יד 2

מיקום	שטח במ"ר	דמ"ש מבוקשים ₪/מ"ר/חודש	הערות
שד' ויצמן	400	130	קומת קרקע
שד' הרצל	25	144	
שד' הרצל	21 + 12 מ"ר גלריה	166	גלריה במקדם 0.5
דני מס	190	120	

נתונים למשרדים

נתוני ביקוש מאתר יד 2

מיקום	שטח	דמ"ש מבוקשים ₪/מ"ר/חודש	הערות
גולומב 51	35	80	קומה שניה
רחוב הרצל	60	58	קומה עליונה
דני מס	50	70	משופצים

תחשיב ההשבחה

דמ"ש ראויים למסחר קומה א' (הפחתה של 20% מקומת קרקע)	42
דמ"ש ראויים למשרדים קומה א'	33.75
הפרש בדמ"ש למ"ר לחודש	8.25
הפרש בדמ"ש למ"ר לשנה	99
השטח המבוקש לשימוש חורג	200.57
ערך נוכחי של ההשבחה לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים בש.ה. של 7%	₪81,415
היטל השבחה	₪40,708

דמ"ש ראויים למסחר קומה ב' (הפחתה של 20% מקומת קרקע)	42
דמ"ש ראויים למשרדים קומה א'	33.75
הפרש בדמ"ש למ"ר לחודש	8.25
הפרש בדמ"ש למ"ר לשנה	99
שטח המאפייה המוצע בקומה ב' לפי מדידה	110.39
ערך נוכחי של ההשבחה לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים בש.ה. של 7%	₪44,809
היטל השבחה	₪22,405

סה"כ ההשבחה ₪126,225

היטל ההשבחה ₪ 63,112

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

9.4. **<u>עמדת שמאית המבקש</u>**

כאמור לעיל, לעמדת שמאית המבקש, לאור פסה"ד בענין יד חרוצים לא חלה חבות בהיטל השבחה בגין שימוש חורג מהיתר.

לחילופין, ככל ולא תתקבל הטענה, הוצג תחשיב חלופי כדלקמן.

אין מחלוקת עם שמאי המשיבה לדמי השכירות הבסיסיים למשרדים ומסחר. למעט לגבי נתוני המסחר בקניון עזריאלי שאינם רלוונטיים, לעמדת שמאית המבקש. בנוסף, אין מחלוקת לגבי הפחתה לגודל של 25% שהובאה בחשבון בשומת המשיבה[4].

בהתאם להתנהגות השוק במסחר שכונתי נמצא כי מסחר שכונתי בקומות העליונות אינו כלכלי ואף מהווה השבחת חסר ככל שעולים בקומה, זאת בניגוד למשרדים בהם קיימת עדיפות בקומות העליונות.

עפ"י מחקר דלפי מ-2/2017 נקבע מקדם למסחר בקומה מסחרית עליונה של 0.6, זאת לעומת שומת המשיבה בה הובאה בחשבון הפחתה של 10%. לאור העובדה כי השימוש בנכס המסחרי נלווה למאפיה ואינו מהווה שימוש מסחרי טהור ולאור העובדה כי הגישה לקומה א' לא נגישה לציבור הרחב, יש לדעת שמאית המבקש לקבוע מקדם התאמה של 0.6.

בקומה ב' הובא בחשבון מקדם למסחר של 0.5 מקומת קרקע מסחרית המשקף הפחתה של 10% ביחס למקדם בקומה א'.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שימוש חורג ממשרדים למסחר- קומה א'	
דמ"ש למ"ר לחודש- מסחר	70
לאחר הפחתה של 25% לגודל	53
דמ"ש למסחר בקומה א' (מקדם 0.6)	32
דמ"ש למ"ר לחודש- משרדים	45
לאחר הפחתה של 25% לגודל	34
הפרש דמ"ש למ"ר/חודש	-2

שימוש חורג ממשרדים למסחר- קומה ב'	
דמ"ש למ"ר לחודש- מסחר	70
לאחר הפחתה של 25% לגודל	53
דמ"ש למסחר בקומה ב' (מקדם 0.5)	26
דמ"ש למ"ר לחודש- משרדים	45
לאחר הפחתה של 25% לגודל	34
הפרש דמ"ש למ"ר/חודש	-8

[4] דמ"ש מתואמים למסחר- 70 ₪ למ"ר X 0.75 גודל= 53 ₪ למ"ר. דמ"ש מתואמים למשרדים- 45 ₪ X 0.75 גודל= 33.75 ₪ למ"ר.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

קומה	א'	ב'
שטח במ"ר	200.57	110.39
מצב חדש- דמ"ש למסחר	32	26
מצב קודם- דמ"ש למשרדים	34	34
הפרש דמ"ש למ"ר לחודש	-2	-8
הפרש דמ"ש לשנה	-5415	-9935
ערך נוכחי ל-5 שנים בש.ה. של 8%	(*)-21,621	(*)-39,668
השבחה	אין השבחה	

(*) כך במקור.

לעמדת שמאית המבקש התחשיב נערך על הצד הזהיר עוד בטרם הבאה בחשבון של עלויות ההתאמה במקדם 0.7 וקיזוז קרן חניה שטרם שולם.

שמאית המבקש הציגה דרישה לתשלום קרן חניה של כ-230,000 ₪ עבור 8 מקומות חניה זאת בעקבות תוספת בניה במבנה, מתוכם שולם סך של 105,200 ₪ ל-4 מקומות חניה. היתרה לתשלום, שעדיין מצויה במחלוקת בין הצדדים הינה 124,800 ₪.

9.5. **<u>הכרעה</u>**

9.5.1. כמפורט בסעיף 9.2 לעיל, לא קיבלתי את טענת שמאית המבקש בדבר העדר חבות בהיטל השבחה.

קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לתוכנית הבקשה להיתר לגביה יש לערוך את השומה. בתוכנית הבקשה להיתר שהוצגה ע"י שמאי המשיבה צוין בפירוט הבקשה לשימוש החורג בהתייחס לקומה א'- "בקשה לשימוש חורג ממשרדים למסעדה בקומה א'" ובתוכנית קומה א' צוין "מסעדה מוצעת".

שמאית המבקש הציגה תכתובת דוא"ל מיום 11.6.2020 בה הומצאו לה ע"י בודקת התוכניות בוועדה המקומית תוכניות הבניה והחלטות הוועדה. בתוכנית הבקשה להיתר שהוצגה ע"י שמאית המבקש צוין בפירוט הבקשה לשימוש החורג בהתייחס לקומה א'- "בקשה לשימוש חורג ממשרדים למאפיית מאפים בקומה א'. מרפסת צפונית למקומות ישיבה" ובתוכנית קומה א' צוין "חלל הכנת מאפים מוצע".

יודגש כי אין מחלוקת לגבי השטחים בבקשה להיתר.

בתגובת שמאי המשיבה מיום 8.9.2020 בנוגע לתוכנית הבקשה לשימוש חורג 20190014, נמסר כי בבירור שנערך מול מחלקת הרישוי נמצאה תוכנית שונה מהתוכנית שנשלחה אליו. התוכנית לפיה נערכה שומת ההשבחה היא זו שנדונה, אושרה בוועדה והומצאה על ידה. בבירור עם מחלקת הרישוי של הוועדה נמסר לשמאי המשיבה כי האישור לשימוש חורג הינו בכל קומה א'.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

בחנתי את החלטות המשיבה לאשר את השימוש החורג. בהחלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה מספר 2019013 מיום 22.1.2020 הדנה בשימוש חורג בקומה א' ובקומה ב' צוין כי פורסמו הקלות לשימוש חורג ממשרדים למאפיה בקומה א' ושימוש חורג ממשרדים למאפיה בחלק מקומה ב' (שאר הקומה תשמש למשרדים בהתאם לשימוש בתב"ע).
בהחלטתה אישרה הוועדה "לאשר שימוש חורג ממשרדים **<u>למאפיה</u>** לתקופה של 5 שנים" (ההדגשה אינה במקור- י.פ.).
לאור החלטת ועדת המשנה ולמצוין בה לגבי פרסום ההקלות, קיבלתי את עמדת שמאית המבקש לפיה אישור השימוש החורג בקומה א' הינו לשטח למאפיה. הדבר תואם את החלטת הוועדה, את הפרסומים לשימוש חורג כפי שצוין בהחלטת הוועדה ואינו סותר את תגובת שמאי המשיבה מיום 8.9.2020 לפיה השימוש החורג הינו בכל קומה א'.

9.5.2. איני מקבל את עמדת שמאית המבקש להפחתה של קרן החניה מהיטל ההשבחה, זאת מאחר ודרישת התשלום לקרן החניה מיום 3.9.2018 שהוצגה ע"י שמאית המבקש מתייחסת לבקשה להיתר מספר 20140037 לשינויים בקומת הקרקע ותוספת בניה בקומות א' וב', בגינה ניתן היתר בניה בתאריך 6.2.2018 ואינה מתייחסת לבקשה להיתר הנדונה.

9.5.3. שימושי מאפיה שהותרו בקומות א' וב' במסגרת האישור לשימוש חורג, הינם שימושים בעלי אופי תעשייתי כפי שאף ניתן לראות בפועל בקומה ב' של המבנה.

קיימת הסכמה בין הצדדים לפיה דמי השכירות הראויים למשרדים הינם 45 ₪/מ"ר/חודש, לפני התאמות לגודל. נתון זה נבחן על ידי ונמצא סביר אולם איני סבור כי יש מקום להביא בחשבון הפחתה לגודל. יצוין כי כפי שעולה מהכרעה בהשגה ראשונה על שומת רמ"י ברחוב בעלי המלאכה ברמלה, בהתאם לחוזה שכירות בנכס הושכרו שטחי משרדים בהיקפים משמעותיים בדמ"ש של 45 ₪ למ"ר.
עפ"י סקירה של מחירי שכירות מבוקשים ממוצעים למ"ר בבנייני תעשייה/לוגיסטיקה של חברת נת"מ למחצית השניה של שנת 2019, דמי השכירות למבני תעשייה ותיקים[5], הינם כ-37 ₪ למ"ר. נתון זה תואם למחירי ביקוש לדמ"ש המפורסמים באתרי אינטרנט.
במקרה הנדון מאחר שלבעלי המבנה חנות לממכר מוצרי מאפה ומסעדה בקומת הקרקע, קיימת עדיפות סובייקטיבית לשימוש בקומות א' וב' לצורך מאפיה.
מן האמור לעיל עולה כי השימוש החורג בקומות א' וב' ממשרדים למאפיה, לא יצר השבחה.

[5] מבני תעשייה ותיקים, גובה תקרה מינימאלי של 5 מטרים, חצר תפעולית ונגישות לפריקה וטעינה

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

10. <u>שומה</u>

לאור האמור לעיל, הריני מעריך כי לא חלה ההשבחה בנכס שבנדון כתוצאה מאישור שימוש חורג, ממשרדים למאפיה, בקומות א' וב' של הנכס.

ובאתי על החתום,

_____

יהודה פלד, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com