יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במנהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

נורית דריאנגל- גיאוגרפית ושמאית מקרקעין | **עידן דמרי- כלכלן ושמאי מקרקעין**

ט' ניסן תשפ"א (22 מרץ 2021)

מינוי מס': 1915-2020

לכבוד

המבקשת

אקווריוס ייזום בע"מ

באמצעות השמאי גלעד ניר

בדוא"ל: giladnir21@gmail.com

המשיבה

הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה

באמצעות השמאי אפרים שמואל מרגלית

בדוא"ל: efraim@efmargalit.co.il

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6194 חלקות 17 ו- 18 (חלק), רח' ז'בוטינסקי פינת שנקר, פתח תקווה

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**התוספת השלישית**" ו- "**חוק התכנון**", בהתאמה), מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

יצוין, כי האסמכתאות המשפטיות שבשומה פורסמו במאגר נבו, אלא אם צוין אחרת.

1. מטרת השומה

אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית, עקב מימוש זכויות בדרך של היתר לשימוש חורג מתכנית, כהגדרתו בסעיף 1(א)(1) לתוספת השלישית.

2. מהות ההשבחה

עליית שוויים של המקרקעין עקב התרת שימוש חורג, כמפורט בהמשך השומה.

3. מועד קובע לשומה[1]

גורם השבחה	מועד קובע
שימוש חורג	13.12.2018

4. פרטי הנכס

נושא	פרטים	
מהות הנכס	מבנה המשמש כאולם אירועים	
גוש	6194	
חלקות	17	18
שטח החלקות (מ"ר)	10,017	500
שטח המגרש הנישום	כ- 5,000 מ"ר	
זכויות קניניות	בעלות	

[1] . לפי סעיף 4(7) לתוספת השלישית, שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית/אישור ההקלה/אישור שימוש חורג.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

נושא	פרטים
כתובת	רח' ז'בוטינסקי פינת שנקר, אזור התעשיה קרית אריה, פתח תקווה

שטח המגרש הנישום ייקרא להלן "**מגרש הנכס**".

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>

5.1. ביום 2.12.2020 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להתייחס לתוכנו.

5.2. ביקור בנכס נערך ביום 18.3.2021 על-ידי הח"מ, ללא נוכחות הצדדים.

6. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

6.1. <u>תיאור הסביבה ואיתור הנכס</u>

מגרש הנכס מהווה חלק ממתחם קרקע, ששטחו כ- 10 דונם, והוא נמצא באזור התעשיה קרית אריה, הממוקם בחלק הצפון-מערבי של העיר פתח-תקוה, שגבולותיו הינם:

מצפון- דרך אם המושבות; ממזרח- שכונות המגורים הדר המושבות ונווה גן; מדרום- רחוב ז'בוטינסקי, וממערב- כביש מס' 4 (כביש גהה).

אזור התעשייה כולל שימושים מעורבים של תעשיה, מלאכה, מוסכים, מסחר ומשרדים, הממוקמים בבנייני מלאכה ותעשייה ותיקים בגובה של 1-5 קומות, שבחלקם קומת הקרקע משמשת למסחר, לצד מבני משרדים שחלקם ותיקים וחלקם חדשים יותר.

רחוב ז'בוטינסקי, שכיוונו הכללי מזרח-מערב, מהווה ציר תנועה עיקרי המחבר בין העיר תל אביב לערים רמת גן, בני ברק ופתח תקווה. בקטע הסמוך לנכס, הרחוב כולל שלושה נתיבים לכל כיוון, ובשטח ההפרדה שבין המסלולים עובר תוואי הקו האדום של הרכבת הקלה.

רחוב אריה שנקר מתפצל מרחוב ז'בוטינסקי לכיוון צפון-מזרח ובהמשך מתעקל הוא מזרחה.

מגרש הנכס ממוקם ברביע הצפון-מערבי של מפגש הרחובות ז'בוטינסקי-שנקר, והגישה אליו הינה מרחוב שנקר.

הפיתוח העירוני בסביבה מלא.

6.2. <u>תיאור מגרש הנכס</u>

חלקות 17 ו- 18, ששטחן הרשום כאמור כ- 10.5 דונם, הינן חלקות צמודות שצורתן הכוללת דמויית טרפז ישר-זווית לערך, שגבולותיו הינם:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

גבול צפוני, המהווה את צלע הניצב בטרפז, אורכו כ- 108 מ' ומעברו הצפוני חלקה 19 עליה בנויים מבני תעשייה;

גבול מזרחי, המהווה את צלע הבסיס הקטן בטרפז, אורכו כ- 77 מ', והוא מהווה את חזית המגרש לרחוב שנקר.

גבול דרומי, המהווה את צלע היתר בטרפז, אורכו כ- 107 מ', והוא מהווה את חזית המגרש לרחוב ז'בוטינסקי.

גבול מערבי, המהווה את צלע הבסיס הגדול, אורכו כ- 129 מ', ומעברו המערבי מספר חלקות קטנות שחלקן מבונות.

מגרש הנכס, שצורתו אינה רגולרית, ושטחו כ- 5 דונם, ממוקם בחלק המערבי והדרומי של חלקות 17 ו- 18.

ביתרת שטח החלקות פועלים עסקים אחרים, שהעיקרי בהם הינו מתחם להשכרה/מכירת כלי רכב, הממוקם בחלק הדרום-מזרחי של החלקות.

בצדן הדרומי של חלקות 17 ו- 18 בנוי מבנה ארוך בן קומה אחת, שמרביתו בנוי על מגרש הנכס ומשמש כאולם אירועים, וחלקו המזרחי משמש את החברה האחרת הפועלת בשטח החלקות.

בצדו הצפוני של מגרש הנכס ישנה רחבת אורחים גדולה, המרוצפת במרצפות שיש, ובמרכזה בר פתוח. בפינה הצפון- מערבית של הרחבה בנוי מבנה חד קומתי, בשטח של כ- 64 מ"ר, המשמש כחדר חתן-כלה.

בכניסה לאולם האירועים חלונות זכוכית רחבות, לכל גובה הקומה. אולם האירועים מחולק באמצעות מחיצה בבניה קלה לשני אולמות אירועים.

בחלק הצפוני של האולמות, ממוקמים חדרי התפעול הכוללים מטבח, חדר שטיפה, חדרי קירור, שירותי אורחים ושטחי אחסנה. בפינה הצפון-מזרחית של האולם בנויות מדרגות צרות המובילות לחדר ישיבות קטן בקומת הגלריה.

רצפת האולמות מרוצפת בפלטות שיש שחור ובתקרה מותקנים נברשות, מכשירי תאורה ורמקולים.

7. <u>מצב תכנוני</u>[2]

7.1. <u>תכנית פת/2000</u> אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 4004 מיום 14.5.1992, סימנה את מגרש הנכס ביעוד "אזור תעשיה" בו הותרו מגוון רחב של שימושים, ובכללם: בתי חרושת, בנייני משרדים, שירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה במקום, מוסדות כספיים,

[2] . יצוין, כי הנתונים שבפרק זה כוללים רק את אלה הרלוונטיים לעניין שומה זו ולמחלוקות שבין הצדדים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מסעדות ומזנונים לשירות העובדים במקום, מוסדות ובנייני ציבור, מוסכים לרכב, שטחי ומתקני חניה, בתי מלאכה, תחנות דלק בכפוף לתמ"א 18.

לפי הוראות התכנית, על מגרש בשטח מינימלי של 1,000 מ"ר, ניתן להקים מבנה בגובה של 3 קומות, בשטח בניה של 40% לקומה.

7.2. <u>תכנית פת/1241/א'</u>, אשר דבר אישור פורסם בי.פ. 4178 מיום 23.12.1993, חלה על שטח של 1,700 דונם, והיא נועדה, בין היתר, לקבוע הוראות בניה והוראות בדבר איכות הסביבה באזור תעשיה, לשנות ייעודי קרקע, להתוות דרכים חדשות ולהרחיב דרכים קיימות, לייעד שטחים לצרכי ציבור.

לפי תשריט התכנית, ייעודו של מגרש הנכס נקבע כ"אזור תכנון מיוחד" שבו, לפי הוראות התכנית, לא תותר כל בניה, אלא בהתאם לתכנית מפורטת שתוכן לשטח זה על-פי הוראות אזור תעשיה, ויעוד שטחים לצרכי ציבור בשיעור של 40%.

השימושים והתכליות המותרים בתחום התכנית הינם אלו שנקבעו בתכנית פת/2000, בכפוף לעמידה בתנאים שפורטו בהוראות התכנית.

יצוין, כי בהודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, שפורסמו בי.פ. 4833 מיום 19.12.1999, תכנית זו ייעדה לדרך שטח של 1,245 מ"ר ו- 256 מ"ר, מחלקות 17 ו- 18, בהתאמה.

7.3. <u>תכנית פת/2200 הינה תכנית מתאר לאזור תעסוקה מטרופוליני משני קרית אריה (מס' מקוון: 410-0411132)</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 8843 מיום 6.5.2020, ובעיתונות ביום 15.5.2020, ומטרתה לפתח את קריית אריה כאזור תעסוקה משגשג ותחרותי, המשרת את תושבי העיר והסביבה והמהווה מוקד המשלב תעסוקה, פנאי ותרבות.

לפי תשריט התכנית מגרש הנכס נקבע ביעוד לתעסוקה וכן סומן בו תא שטח ביעוד של שטח ציבורי פתוח.

השימושים המותרים באזור תעסוקה הינם רבים ומגוונים, ובכללם: תעסוקה, משרדים, מסחר, מוסדות כספיים, שטחים לירידים ותערוכות, הסעדה, תעשיה ושטחי לוגיסטיקה/אחסנה שאינם גורמים מפגעים סביבתיים, מכללות מקצועיות וטכנולוגיות, שימושים ציבוריים, שירותי בריאות, שירותים רפואיים, מבני תרבות, בילוי ופנאי, אולמות שמחות.

לפי נספח עקרונות תכנון, מגרש הנכס כלול במתחם 3, והוא ברמת עצימות של 600%, שבו תותר, במגרש מינימאלי של 3 דונם, בניה של עד 40 קומות, בתנאים המפורטים בתכנית.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

תוספת זכויות הבניה ותוספת השימושים הנגזרת מתכנית זו, יאושרו לפי תכניות מפורטות.

8. <u>רישוי</u>

להלן מסמכים שאותרו בארכיב הוועדה המקומית:

8.1. ביום 11.7.1963 ניתן רישיון מס' 6823 לפיו ניתן בחלקות 17 ו-18 היתר להקמת בית חרושת בן קומה אחת, ליצור חוטי נחושת בשטח של 2,630 מ"ר, המכיל 6 אולמות ו-7 חדרים ו-12 חדרי שרות.

8.2. ביום 5.12.1966 ניתן היתר בניה מס' 103, להקמת סככה בשטח של 67 מ"ר, ולסדור מסילת מנוף. לפי טבלת השטחים שעל-גבי תכנית הבקשה להיתר, שטחו של אולם הייצור הקיים הינו כ- 1,927 מ"ר.

8.3. ביום 4.12.2008 ניתן היתר מס' 2008466 לשימוש חורג לאולם אירועים עד לתאריך 20.5.2010, וכן לתוספת מבנים, תוספת מ.מ.ס (מרחב מוגן מוסדי), בניית מ.מ.ס עד ליום 1.4.2009.

לפי תכנית הבקשה להיתר המצורפת (מס' 20060393) סה"כ שטח האולם בקומת הקרקע הינו 1,791.27 מ"ר (ללא החלק הדרום-מזרחי של המבנה), ובנוסף שירותים בחצר בשטח של 38.35 מ"ר, מחסנים בשטח של 25.40 מ"ר, קונטיינר בשטח של 96 מ"ר, וגלריית משרדים בשטח של 34.63 מ"ר.

8.4. בישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה של הוועדה המקומית מיום 13.12.2018, דנה הוועדה בבקשה מספר 20180446 להיתר לשימוש חורג לתקופה של 8 שנים, לתוספת בניה בקומת הקרקע, שינויים בפיתוח ושינויים פנימיים. לפי האמור בהערות לבקשה, שטח השימוש החורג הינו 2,354.66 מ"ר.

הוועדה המליצה לאשר הבקשה לשנתיים בלבד, בכפוף לבדיקה ותשלום היטל השבחה ומילוי תנאים נוספים.

יצוין, כי תכנית הבקשה להיתר שהוצגה על-ידי שמאי המבקשת, והתואמת לשטחים שצוינו בהחלטת ועדת המשנה, מספרה 20170381. להלן השטחים שלפי תכנית זו:

קומה	שטח עיקרי	סה"כ שטח בניין
קרקע	2,320.03	2,456.43
גלריה	34.63	34.63
סה"כ	**2,354.66**	**2,491.06**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

---

9. <u>מצב קנייני</u>

9.1. להלן פרטים מהעתק הרישום מפנקס הזכויות, שהופק בתאריך 9.8.2017:

<u>גוש</u> : 6194

<u>חלקה</u> : 17 (מספר ישן 3)

<u>שטח החלקה</u> : 10,017 מ"ר

<u>בעלויות</u> : רותי ודורון בע"מ (25%) אקווריוס ייזום ופיתוח נכסים בע"מ (75%)

<u>הערות</u> : ביום 10.1.2000 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 שפורסמה בי.פ. 4833 מיום 19.12.99 (הפקעה של 1,245 מ"ר לדרך);

: ביום 3.7.2005 נרשמה הערה על צו הריסה על הבעלות של רותי ודורון בע"מ (עמק 5298/05 מיום 19.5.05);

9.2. להלן פרטים מהעתק הרישום מפנקס הזכויות, שהופק בתאריך 18.2.2018:

<u>גוש</u> : 6194

<u>חלקה</u> : 18 (מספר ישן 3)

<u>שטח החלקה</u> : 500 מ"ר

<u>בעלויות</u> : רותי ודורון בע"מ (25%) אקווריוס ייזום ופיתוח נכסים בע"מ (75%)

<u>הערות</u> : ביום 10.1.2000 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 שפורסמה בי.פ. 4833 מיום 19.12.99 (הפקעה של 256 מ"ר לדרך);

9.3. לפי הסכם שכירות שהוצג על-ידי שמאי המבקשת, ביום 28.6.2018 השכירה המבקשת, ביחד עם חברת רותי ודורון בע"מ את המקרקעין הידועים כחלקות 17 ו- 18 בגוש 6194, והכוללים 1,536 מ"ר שטחי מבנה, 2,500 מ"ר שטחי חניה ו- 1,000 מ"ר שטח חצר, לתקופה של חמש שנים, עד ליום 30.6.2023 + תקופת אופציה אחת לשנתיים, בתמורה לדמי שכירות חודשיים של 100,000 ₪ בתקופת השכירות, ותוספת של 10% בתקופת האופציה.

לשוכר ניתנה האופציה לתקופת בר רשות בחודשיים הראשוניים של תקופת השכירות, לצורך ובכפוף לביצוע עבודות התאמה במושכר, ובתקופה זו יהיה הוא פטור מתשלום דמי השכירות.

החל משנת השכירות השלישית (החל מיום 1.7.2021) המשכירות רשאיות לסיים את תקופת השכירות, במידה והן תודענה לשוכר כי הן בהליכי מימוש לפי תכנון ו/או תב"ע

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ו/או בינוי ו/או פינוי בקשר עם החלקה כולה או חלקה, ובלבד שמסרו לשוכר הודעה בכתב של לפחות 8 חודשים מראש.

יצוין, כי סעיף 3 להסכם כותרתו "נספחי ההסכם" ולפיו, נספחים א'1-א'5 הינם הנספחים המתארים את תשריטי המושכר. נספחים אלו לא צורפו להסכם שהוצג על-ידי שמאי המבקשת.

חלף נספחים אלו, העביר שמאי המבקשת תצהיר של עובד במחלקת הנכסים של המבקשת, במסגרתו הצהיר הוא, בין היתר, שנספחים א'1-א'5 לא צורפו להסכם השכירות, וכי הוא מצרף תשריט עדכני של הנכס, המציג את השטח המושכר, וכי למיטב ידיעתו, השוכרת אינה משכירה את הנכס בשכירות משנה וכי אין תקבולים נוספים בגין הנכס, מעבר למפורט בהסכם השכירות.

10. <u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>

לפי הקבוע בסעיף 1(א) לתוספת השלישית, "השבחה" משמעותה- עליית שווים של מקרקעין עקב אישורה של תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ההשבחה הנבחנת בשומה זו, מקורה בשימוש חורג שהותר לאולם אירועים. מאחר ועוד קודם לאישור הבקשה להיתר מושא שומה זו, שימש הנכס כאולם אירועים מכוח היתרים שניתנו בעבר, הרי שההשבחה תקבע לפי ההפרש בערך הנוכחי, נכון למועד הקובע, שבין דמי השכירות הראויים בגין השימוש החורג לבין דמי השכירות הראויים בגין ייעודו של מגרש הנכס כ"אזור תכנון מיוחד", כפי המפורט בפרק התכנוני שלעיל.

באומדן ההשבחה יובאו בחשבון העקרונות והשיקולים שלהלן:

10.1. מיקומו של הנכס באזור התעשיה קריית אריה בפתח תקוה.

10.2. מאפייני מגרש הנכס, והבנוי עליו.

10.3. אפשרויות השימוש במגרש הנכס, עובר לאישורו של השימוש החורג, ולאחר אישורו.

10.4. היתרים שניתנו בעבר בעניינו של מגרש הנכס.

10.5. ערכי השווי לשימושים הנבחנים, בסמוך למועד הקובע.

שיקולים נוספים הרלוונטיים לצורך הכרעה במחלוקות הנקודתיות שבין שמאי הצדדים, יפורטו במסגרת ההכרעה עצמה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11. <u>עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בהם</u>

להלן עיקר טיעוני שמאי הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, טענותיהם בדיון שהתקיים בפניי, המסמכים שהוגשו על-ידם, והכרעתי במחלוקות שביניהם.

11.1. <u>סכום ההשבחה בשומות הצדדים</u>:

מקור ההשבחה	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה למועד הקובע (₪)	השבחה בשומת המבקשת למועד הקובע (₪)
שימוש חורג	13.12.2018	892,704	לא חלה השבחה

11.2. **<u>שימוש חורג</u>** (מועד קובע-13.12.2018)

בהתאם למפורט לעיל, ביום 13.12.2018 אישרה הוועדה המקומית שימוש חורג לאולם אירועים לתקופה של שנתיים.

11.2.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה מחשב ההשבחה בגין השימוש החורג, לשטח העיקרי שבהיתר הבניה (2,354.66 מ"ר) ולתקופה של שנתיים.

בכל אחד ממצבי התכנון, מחשב שמאי המשיבה את זרם דמי השכירות המהוונים לתקופה של שנתיים, כאשר את דמי השכירות לשימוש תעשייה ב"מצב קודם" מהוון שמאי המשיבה לפי שיעור היוון של 7.5%, ואילו את דמי השכירות ב"מצב חדש", לשימוש של אולם אירועים, מהוון הוא לפי שיעור היוון של 8%.

<u>עלויות התאמה</u>

לעמדת שמאי המשיבה, מאחר והנכס משמש כאולם אירועים מזה תקופה ארוכה, הרי שאין להביא בחשבון עלויות התאמה. עם זאת, בשים לב לחוזה השכירות, ממנו ניתן ללמוד על הפחתה אפשרית בדמי השכירות, עד לגובה של 200,000 ₪, ובהתחשב בתקופת השכירות, כולל האופציה להארכת התקופה, הרי שמביא הוא בחשבון עלויות התאמה בסכום של 100,000 ₪.

<u>ערכי שווי "מצב קודם"</u>

לעמדת שמאי המשיבה, ייעודם של המקרקעין הינו שטח לתכנון מיוחד, שלא ניתן להוסיף בו זכויות בנייה, אלא לאחר אישור תכנית מפורטת, ובמתחם הנדון קיימים שטחי בנייה ללא היתר כדין.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

עם זאת, על הצד הזהיר, שמאי המשיבה קובע השווי ב"מצב קודם" לפי דמי שכירות אופייניים למבני תעשייה ואחסנה במצב בדק בינוני (כולל אלמנט של חניה).

לצורך אומדן דמי השכירות כאמור, שמאי המשיבה מפנה לנתונים של דמי שכירות מבוקשים בסביבה, שהלן:

שימוש	מיקום	שטח (מ"ר)	דמ"ש חודשיים למ"ר
אחסנה/תעשייה	בין קרית אריה לקרית מטלון	300	38
אחסנה/תעשייה	-	950	42
אחסנה	קרית אריה	350 + 1,000 מ"ר חצר תפעולית	50
תעשייה	קרית אריה	600 + אחסנה חיצונית, בשטח כולל של 1,050	52
אחסנה	קרית מטלון	600	32
אחסנה	קרית מטלון	1,800	28
תעשייה/אחסנה	רחוב ז'בוטינסקי	1,600	20

ועל בסיס הנתונים שלעיל, קובע שמאי המשיבה דמי שכירות של 45 ₪/מ"ר בשימוש כמבנה תעשייה.

<u>ערכי שווי "מצב חדש"</u>

לעמדת שמאי המשיבה, ניתוח הסכם השכירות שנערך בעניינו של הנכס, במסגרתו הושכר שטח של 1,536 מ"ר מבונה + 2,500 מ"ר שטחי חניה, תמורת דמי שכירות חודשיים של 100,000 ₪ + מע"מ, מלמד על דמי שכירות חודשיים של 65 ₪/מ"ר בנוי (כולל שטחי חניה).

כמו כן מפנה שמאי המשיבה לנתונים שלהלן:

- בשומה שערכה השמאית המכריעה בלטר לאולמי ארטימסיה בירושלים (גו"ח 30140/25), צוין חוזה שכירות מחודש ינואר 2015 לתקופה של 10 שנים עם אופציה ל- 5 שנים נוספות, לשטח של 2,800 מ"ר אולם + 2,500 מ"ר חצר, שדמי השכירות החודשיים שנקבע בו הינם 250,000 ₪ (צמוד מדד), ואלה משקפים, כך לפי שמאי המשיבה, דמי שכירות חודשיים של 80 ₪/מ"ר.
- בשומה מפורסמת באינטרנט שערך שמאי המקרקעין מר דרור ברלב לשנת 2016, לאולם אירועים "שמש אדומה" בראשון לציון, הכולל 2 אולמות אירועים בשטח כולל של 5,000 מ"ר בנוי, דמי השכירות החודשיים הינם 350,000 ₪, המשקפים דמי שכירות חודשיים של 70 ₪/מ"ר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ועל בסיס הנתונים שלעיל, ובהתאמה למיקום הנכס, קובע שמאי המשיבה דמי שכירות חודשיים של 65 ₪/מ"ר.

תחשיב ההשבחה

שימוש	דמ"ש חודשיים למ"ר	שטח	מקדם PV	עלויות התאמה	שווי לתקופה
אולם אירועים	65	2,354	1.78	(100,000)	3,168,080
תעשייה	45	2,354	1.79	-	2,275,376
השבחה לתקופת השימוש החורג (₪)					**892,704**

11.2.2. עיקרי עמדת שמאי המבקשת

שמאי המבקשת קובע את שווי הנכס ב"מצב קודם" לפי שוויו כשטח לתעשייה, וב"מצב חדש" לפי דמי השכירות החודשיים שנקבעו בהסכם השכירות, בניכוי עלויות התאמה.

"מצב קודם"

שמאי המבקשת מביא בחשבון שטח של 3,260 מר"א, לפי התחשיב שלהלן:

מהות השטח	שטח במ"ר	מקדם	מר"א
עיקרי קומת קרקע	2,311	1.0	2,311
שירות קומת קרקע	136	0.9	122
עיקרי גלריה	34	0.8	27
חצר	3,198	0.25	800
סה"כ			**3,260**

ערכי שווי

לצורך קביעת שווי מר"א בנוי לתעשייה, שמאי המבקשת מפנה לעסקאות בנכסים באזור תעשייה סגולה, שלעמדתו הינו אזור נחות בהשוואה לקרית אריה, שהוא במיקום מרכזי ונגיש יותר:

- בבניין ברחוב גליס 34 מושכרת קומת המרתף ששטחה 1,195 מ"ר, תמורת 60,000 ₪ לחודש + מע"מ, מחיר המגלם דמי שכירות של 50 ₪ למ"ר.

- בבניין ברחוב גליס 34 מושכרים בקומה א' 603 מ"ר ללא חניות, במחיר של 33 ₪ למ"ר + מע"מ. גובה הקומה 3 מ' (לעומת 4.5 מ' בקומת קרקע). בהתאמה לקומת הקרקע, לפי מקדם התאמה של 0.7 לקומה עליונה לעומת קומת קרקע,

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

המחיר משקף דמי שכירות חודשיים של לפחות 47 ₪ למ"ר. יתרת הקומה, בשטח בנוי של 850 מ"ר ברוטו, מושכרת בהנחה לעמותת "שווים-עמותה לשיקום תעסוקתי", בתנאים דומים.

- ברחוב גליס 32 מושכר מחסן בשטח של 250 מ"ר לאושר עד, במחיר של 15,000 ₪, המשקף מחיר של 60 ₪ למ"ר. המכבסה הצמודה מושכרת במחיר של 45 ₪ למ"ר.

- ברחוב מודיעין 16 מושכר חלק מזרחי של מבנה תעשייה בשטח של 500 מ"ר, עם חצר של 500 מ"ר (שטח אקוויוולנטי של 625 מ"ר), במחיר של כ- 34,100 ₪ + מע"מ, המשקף מחיר של כ- 54 ₪ למ"ר. החלק המערבי באותו מבנה מושכר במחיר של 27,000 ₪, המשקף מחיר של כ- 43 ₪ למ"ר.

- ברחוב שנקר מושכרים בקומה ראשונה אולמות אחסנה במחיר של 55 ₪ למ"ר, ללא חצר, קיימת גישה לפריקה וטעינה ברמפה, אך ללא שטחי חצר תפעולית וחניה.

בנוסף מפנה שמאי המבקשת לנתונים שלהלן:

- בשומה שערכה השמאית המכריעה בלטר, בענייננו של נכס ברחוב גליס 34 (גו"ח 6354/94) נקבע כי דמי השכירות הראויים לתעשייה בקומת הקרקע הינם 50 ₪ למ"ר.

- מסקר נת"מ למחצית הראשונה של שנת 2019 עולה, כי דמי השכירות למבני תעשייה מסוג CLASS B באזור התעשייה סגולה, הינם 45 – 50 ₪ למ"ר, וכי דמי השכירות החודשיים למקום חניה הינם כ- 420 ₪.

על בסיס הנתונים שלעיל, ולאור רמת הגמר ומידות המבנה בנכס, קובע שמאי המבקשת, כי דמי השכירות הראויים למאפייני הנכס, הינם 50 ₪ למ"ר.

עוד צוין על-ידו, כי דמי השכירות שקבע הינם לשטח ללא חצר, וכי יש להביא בחשבון מקדם אקוויוולנטי של 0.25 לשטח החצר, בשל תרומתה הן לחניה והן לתפעול.

<u>"מצב חדש"</u>

לטענת שמאי המבקשת, במקום בו נחתם חוזה שכירות בין 2 גופים מסחריים "רציניים", הרי שיש לראות בדמי השכירות שנקבעו בהסכם ככאלה המשקפים בצורה הטובה ביותר את דמי השכירות הראויים.

לעמדת שמאי המבקשת, דמי השכירות החודשיים לפי הסכם השכירות הינם 100,000 ₪ + מע"מ, כאשר היטל ההשבחה חל על השוכר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

כך, שבמקרה בו היטל ההשבחה הצפוי הינו אפס, אזי דמי השכירות החודשיים החוזיים הינם 100,000 ₪, והם המשקפים את דמי השכירות הראויים.

עוד נטען, כי טעה שמאי המשיבה בניתוח דמי השכירות למ"ר המשתקף מהסכם השכירות, מאחר והביא הוא בחשבון שטח בנוי של 1,536 מ"ר בלבד. בהינתן שטח של 3,260 מר"א, ההסכם משקף דמי שכירות חודשיים של 30 ₪ למ"ר.

דמי שכירות אלו נמוכים משמעותית מדמי השכירות לשטחי תעשייה/אחסנה, ולכן לא צפוי, ולא היה צפוי היטל השבחה.

שמאי המבקשת מסביר את התוצאה המתקבלת בכך, שהמשכיר היה אדיש בין שימוש לתעשייה או לאולם אירועים, שכן מבחינתו המדובר באותם דמי שכירות, וכנראה שמכוח האינרציה היה קל יותר להשכיר לאולם אירועים. מבחינת השוכר, יתכן שהוא בנה על המוניטין של המקום, אולם לא ניתן לחייב היטל השבחה בגין מוניטין.

עוד מבהיר שמאי המבקשת, כי היום כל קרקע ריקה ו/או מבנה תעשייה בקרית אריה או באזור התעשייה סגולה יכולים לשמש כאולם אירועים, אך לא ניכר שבעלי עסקים רבים נוטשים את התעשייה לטובת שימוש זה. לעומת זאת, קיימת מצוקה של שטחי תעשייה ואחסנה במרכז, ודווקא שימוש זה, במיקום שכזה, הינו מבוקש מאוד.

שמאי המבקשת מציין, כי מסקירה של עשרות שומות מכריעות באזורי התעשייה סגולה וקריית אריה עולה, כי עבור תכנית פת/2000/ח הובא בחשבון חיוב סמלי של 5%-10% מהשווי, כאשר עיקר ההשבחה יוחסה לתוספת שימוש למסעדות.

קביעה זו הייתה רלוונטית לשנת 2006, כאשר השימוש של מסעדות ואולמות אירועים לא היה בנמצא, אך כיום הנתונים מלמדים שאין השבחה באישור שימוש חורג מתעשייה לאולם אירועים. נהפוך הוא, לאור העובדה שאזור תעשייה קרית אריה משנה את אופיו לטובת שימושי מסחר ומגדלי משרדים, נוצר חוסר היצע של שטחי תעשייה ואחסנה, עובדה המעלה את מחיר הנכסים שבייעוד זה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח	דמ"ש חודשיים למ"ר	דמי שכירות שנתיים	מקדם ערך נוכחי[3]	סה"כ שווי
"מצב קודם"				
3,260 מר"א	50 ₪	1,956,060	1.783	**3,488,173**

[3] . לפי המקדם שנקבע בשומת המשיבה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

"מצב חדש"				
		[4]1,200,000	1.796	2,154,578
עלויות התאמה				(200,000)
סה"כ שווי "מצב חדש"				**1,954,678**

לפיכך טוען שמאי המבקשת, כי ההיתר לשימוש חורג לא השביח הנכס.

עוד מוסיף שמאי המבקשת וטוען, אין לחייב בהיטל השבחה בגין התקופה שבה האולם היה סגור לפי הנחיות משרד הבריאות (מיום 15.3.2020 ועד ליום 14.6.2020, ומיום 7.7.2020 ואילך) וזאת לפי הלכת הפטריארך היווני ופסק דין רמי לוי במסגרתו נקבע שאין לחייב בהיטל השבחה בגין תקופה שהשימוש החורג הופסק ולכן, בכל מקרה של השבחה חיובית, יש לקזז את דמי השכירות בתקופה בה האולם לא היה פעיל בשל הנחיות הקורונה.

<u>ריבית פיגורים</u>

לטענת שמאי המבקשת, דרישת התשלום הופקה ביום 29.6.2020 והתקבלה אצל המבקשת ביום 15.7.2020, כאשר הסכום בדרישת התשלום גבוה בכ- 9.18% בהשוואה לסכום שבשומה, דבר המלמד על חיוב בריבית פיגורים.

לעמדתו, אין לחייב המבקשת בריבית פיגורים בשל מחדליה של המשיבה בהפקת דרישת התשלום, ולכן מתבקש השמאי המכריע לקבוע, כי לא יחולו חיובי ריבית פיגורים בכל התקופה בה התנהל התיק בפניו, אלא הפרשי הצמדה בלבד.

<u>חישוב ההשבחה לשווי מ"ר מבונה</u>

בדיון עם הצדדים נטען על-ידי שמאי המבקשת, שאת ההשבחה יש לקבוע לשווי מ"ר מבונה ולא לשווי הבנוי, וזאת בהתאם להחלטה של הח"מ בעניינו של נכס אחר.

11.2.3. <u>תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת</u>

<u>דמי שכירות לשימוש המבוקש</u>

לעמדת שמאי המשיבה, דמי השכירות שנקבעו בחוזה השכירות לתקופת השימוש החורג הינם 2,400,000 ₪ (לפי 100,000 ₪ לחודש), ובתוספת היטל ההשבחה שנקבע בשומת המשיבה- 2,846,352 ₪, כך שבהתאם לשטחים שצוינו בהסכם

[4] . לפי הסכם השכירות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

השכירות, דמי השכירות החודשיים למ"ר הינם 77 ₪, כאשר אלו מגלמים את מרכיבי החצר והחניה.

גם אם מתעלמים מהשטחים שצוינו בהסכם השכירות, ומביאים בחשבון את השטחים המרביים שלגביהם קיים היתר (1,776 מ"ר עיקרי + 34 מ"ר גלריה (במקדם 0.8) + 136 מ"ר שטחי שירות), מתקבל היקף שטחים של 1,871 מר"א, ודמי שכירות חודשיים למר"א של 63 ₪ (המגלמים שטח חצר).

דמי השכירות מתייחסים למבנה המשמש מזה כ- 13 שנה כאולם אירועים, כולל אלמנטים ספציפיים כגון חדרי קירור, מטבח, מיזוג אוויר, רחבות מרוצפות.

שמאי המשיבה מבקש להדגיש, כי אולם שמחות הינו שימוש מסחרי מובהק, ודמי השכירות לשימוש זה גבוהים מהותית מדמי שכירות לשטחי תעשייה/אחסנה, ובוודאי שכך הוא הדבר בנכס הכולל ב"מצב קודם" השקעות ספציפיות הנדרשות לשימוש של אולם אירועים. לעמדת שמאי המשיבה, קביעה זו מקבלת משנה תוקף לאור מיקום הנכס בצמוד לציר ז'בוטינסקי הכולל נגישות וחשיפה גבוהה.

בדיון שהתקיים עם הצדדים נטען על-ידי שמאי המשיבה, כי ישנה אי סבירות עקרונית במסקנות שמאי המבקשת לפיהם, השווי לאולמות אירועים נמוך בשיעור משמעותי בהשוואה לשווי לתעשייה, שכן מסקנה זו סותרת את כל המוסכמות השמאיות.

עוד נטען, שבהסכמים בהם השוכר לוקח על עצמו את תשלום היטל ההשבחה בגין השימוש החורג, המשמעות היא, שדמי השכירות החוזיים מתייחסים לשווי השימוש המותר, ובתמורה לייזום השימוש החורג, עלויות ההתאמה, הסדרת הרישוי ותשלום היטל ההשבחה, השוכר נהנה מהשימוש החורג.

ובהתאם להנחה זו, את דמי השכירות שבהסכם, שלעמדת שמאי המבקשת משקפים דמי שכירות חודשיים ראויים של 30 ₪ למ"ר, יש לייחס לשווי השימוש שב"מצב קודם".

בנוסף טען, כי בסביבת הנכס אין הרבה אולמות אירועים, והשימוש השכיח הינו מבנה תעשייה ישנים, שדמי השכירות המשולמים בגינם, נמוכים יותר בהשוואה למבני תעשייה אחרים.

בעליו של נכס פועלים משיקולים כלכליים, ואם יכולים היו להשכיר הנכס תמורת 50 ₪ למ"ר, סביר שכך היו עושים, ובוודאי שלא היו משכירים הנכס בדמי שכירות שהם נמוכים מדמי השכירות שניתן לקבל למבני תעשייה, והטענה לפיה המשכיר טעה בכך שלא השכיר הנכס לשימושי תעשייה, אינה עולה בקנה אחד עם טענת שמאי המבקשת לפיה החוזה נחתם בין 2 גופים מסחריים רציניים ורציונאליים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

חישוב ההשבחה לשווי מ"ר מבונה

בתגובה לטענת שמאי המבקשת, לפיה יש לחשב ההשבחה לשווי מבונה ולא לשווי הבנוי, טען שמאי המשיבה, כי המדובר בטענה שלא נטענה בשומת המבקשת, והיא גם לא סבירה לאור העובדה ששמאי המבקשת הביא בחשבון עלויות התאמה. כמו כן, הטענה אינה מתיישבת עם השיטה הנהוגה לחישוב ההשבחה במקרים של שימוש חורג לתקופה קצובה, הנעשית לפי ההפרשים בדמי השכירות לתקופת השימוש החורג, בפרט כאשר יש מבנה קיים ותקופת השימוש החורג היא לשנתיים בלבד.

ריבית פיגורים

באשר לבקשת שמאי המבקשת לעניין ריבית הפיגורים, טען שמאי המשיבה, כי ריבית הפיגורים בגין התקופה שאינה כוללת הליכים בפני שמאי מכריע, לא אמורה להידון בפני השמאי המכריע.

הפחתה בגין תקופת משבר הקורונה

לעמדת שמאי המשיבה, אין לקבל הטענה להקטנת ההשבחה בשל הפסקת השימוש החורג בתקופת הקורונה, מאחר והמועד הקובע בענייננו הינו שנת 2018, עוד קודם לתקופת הקורונה. באנלוגיה לטענה זו ניתן לטעון, שבמקרה בו דמי השכירות בשוק עולים, לאחר המועד הקובע, כי אז צריך לעדכן את ההשבחה כלפי מעלה. הפסיקות אליהן הפנה שמאי המבקשת לעניין זה, מתייחסות לדחייה שהתבקשה בתחילת תקופת השימוש.

11.2.4. **הכרעה**

מהות ההשבחה

במסגרת הדיון עם הצדדים, נטען על-ידי שמאי המבקשת לראשונה, שאת ההשבחה יש לקבוע לפי השינוי בשוויין של הזכויות התכנוניות, ומבלי להביא בחשבון את שווי הבנוי, וזאת בהתאם לשומה מכריעה שערך הח"מ בענייננו של נכס אחר.

איני מקבל טענתו זו של שמאי המבקשת. כפי הקבוע בתוספת השלישית, "השבחה" משמעותה עליית שוויים של "מקרקעין", ואלה כוללים גם את כל הבנוי והמחובר לקרקע דרך קבע.

בקצירת האומר יובהר, כי בשומה האחרת אליה מכוון שמאי המבקשת, הוועדה המקומית חישבה ההשבחה, כאשר בשווי "מצב קודם" הובאו בחשבון שוויין של

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

הזכויות התכנוניות, ואילו ב"מצב חדש" נקבע השווי לפי שוויים של השטחים הבנויים, ובשל הטעמים שפורטו בהכרעתי, דחיתי את שיטת הוועדה המקומית.

לא כך הם הדברים כאן. הנכס כולל שטחים בנויים, הן ב"מצב קודם" והן ב"מצב חדש", וההחלטה על השימוש החורג משפיעה על שוויים הבנוי של שטחים אלו, לרבות העלויות לצורך התאמתם לשימוש שהותר, ככל שאלה אכן נדרשות.

לפיכך, כאמור, ההשבחה בשומה זו תקבע בהתאם לעלייה בשוויים של המקרקעין שבנכס, על כל מרכיביהם, עקב השימוש החורג שהתירה הוועדה המקומית.

<u>שווי בשימוש לתעשייה</u>

שמאי המשיבה קבע את שוויו של הנכס ב"מצב קודם" לפי שימוש לתעשייה, אותו העריך לפי דמי שכירות חודשיים של 45 ₪ למ"ר, ואילו לעמדת שמאי המבקשת, דמי השכירות הראויים לפיהם יש לקבוע את שווי השימוש לתעשייה הינו 50 ₪ למ"ר.

שמאי המשיבה קבע השווי על בסיס נתוני שכירות מבוקשים לשטחי תעשייה ואחסנה (בנתונים צוין מיקום כללי של הנכס כך שלא ניתן לאתר הנכסים), ואילו שמאי המבקשת הפנה להסכמי שכירות, לדמי שכירות ראויים שנקבעו בשומה מכרעת ולסקר נת"מ.

להלן נתונים הרלוונטיים לקביעת השווי לשימוש תעשייה:

- הסכמי השכירות אליהם הפנה שמאי המבקשת הועברו לעיוני, ולהלן הנתונים העולים מהם:

- ביום 29.10.2013 שכרה חברת גי. וי קוסמטיקס אולם בשטח של כ- 1,196 מ"ר, בקומת המרתף של מבנה תעשייתי ברחוב גליס 34 שבאזור התעשייה סגולה, וכן חצר צמודה, לתקופה של 66 חודשים, תמורת דמי שכירות חודשיים של 53,000 ₪ + מע"מ, והחל מחודש יולי 2017 ועד ליום 30.6.2019- 55,000 ₪ + מע"מ. לתקופת האופציה, שתחילתה בחודש יולי 2019 נקבעו דמי שכירות חודשיים של 58,000 ₪ + מע"מ. הסכם זה משקף דמי שכירות חודשיים של 48.5 ₪ למ"ר, המגלם הצמדה של שטח חצר.

אציין, כי מביקור בנכס זה נמצא, כי בשל טופוגרפיית פני הקרקע, בחלק העורפי של הבניין קומת המרתף היא במפלס החצר הצמודה לה, וישנה גישה ישירה מהחצר לקומה.

- לפי הסכם שכירות מיום 21.10.2018 שכרה חברת גי. וי קוסמטיקס בע"מ, אולם בשטח של 603 מ"ר בקומה א' של מבנה תעשייתי ברחוב גליס 34 שבאזור התעשייה סגולה, לתקופה של 5 שנים, תמורת דמי שכירות חודשיים

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

של 33 ₪ למ"ר + מע"מ. לשוכרת ניתנה תקופת גרייס של חודשיים, המשקפת הנחה של 3.3% בדמי השכירות.

אציין, כי מביקור בנכס נמצא, כי מאפייניו של בניין זה קרובים יותר למאפייניו של בניין משרדים, מאשר לבניין תעשייתי ותיק, ולכן עסקה זו לא תובא בחשבון.

- לפי הסכם שכירות מיום 29.7.2013, הושכר שטח של 280 מ"ר בבניין שברחוב גליס 32 שבאזור תעשייה סגולה, תמורת דמי שכירות חודשיים של 12,500 ₪ + מע"מ. לפי עדכון מחודש יוני 2017, דמי השכירות הבסיסיים עודכנו ל- 13,125 ₪. בתוספת הפרשי הצמדה למועד הקובע, דמי השכירות הינם 13,240 ₪, והם משקפים דמי שכירות של 47.3 ₪ למר"א.

- לפי הסכם שכירות מיום 15.2.2012, שכרה חברת שינוע ציוד לוגיסטי בע"מ, מגרש בשטח של 1,000 מ"ר ועליו מבנה בשטח של 500 מ"ר, ברחוב מודיעין שבאזור תעשייה סגולה (גו"ח 6354/275), לתקופה של 5 שנים, עד ליום 31.5.2017 + אופציה לתקופת שכירות נוספת של 5 שנים. דמי השכירות החודשיים לשנת השכירות האחרונה הינם 25,000 ₪ + מע"מ, בתוספת הפרשי הצמדה. בתקופת האופציה יתווספו 7% לדמי השכירות ששולמו עבור חודש מאי 2017. כך שבתקופת האופציה, דמי השכירות, לרבות הפרשי הצמדה הינם כ- 27,800 ₪, והם משקפים דמי שכירות של 55.6 ₪ למ"ר בנוי.

- לפי הסכם שכירות מיום 1.6.2012, שכרה חברת אירו סל פתרונות תעופתיים בע"מ, מגרש בשטח של 1,000 מ"ר ועליו מבנה בשטח של 500 מ"ר + גלריה בשטח של 100 מ"ר, אף הוא בחלקה שברחוב מודיעין שלעיל, לתקופה של 5 שנים, המסתיימת ביום 31.12.2017 + אופציה לחמש שנים. דמי השכירות לשנה החמישית נקבעו בסכום של 31,000 ₪ + מע"מ (בתוספת הפרשי הצמדה מחודש ספטמבר 2012). ככל שהשוכרת תבחר לממש את תקופת האופציה, יעלו דמי השכירות שבשנה החמישית ב- 10%. כך שלפי הסכם זה, במועד הקובע, דמי השכירות הינם כ- 34,950 ₪, והם משקפים דמי שכירות של כ- 61.3 ₪ למ"ר בנוי (שטח גלריה חושב לפי מקדם של 0.7).

יצוין, כי עבור שני הנכסים שברחוב מודיעין הוצגה בפניי גם שומה מיום 12.5.2017, שנערכה על-ידי שמאי המקרקעין עבור בנק, ולפיה דמי השכירות משולמים לפי הסכמי השכירות שלעיל. עוד יצוין, כי השטחים המצוינים בשומה מעט שונים מאלו שבהסכמים. תחשיב לפי השטחים שבשומה (שהם לפי היתרי הבניה) מלמד על דמי שכירות חודשיים של 54.6 ₪ למ"ר בנוי בהסכם עם חברת שינוע, ו- 56.2 ₪ למ"ר בנוי בהסכם עם חברת אירו סל (שטח מבנה של 520 מ"ר וגלריה בשטח של 145 מ"ר).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- הועברו לעיוני על-ידי שמאי המבקשת, הסכמי שכירות לשני אולמות תעשייה, הממוקמים בקומה א' של בניין תעשייתי בן 3 קומות בקצהו המזרחי של רחוב שנקר, האחד בשטח רשום של 107.8 מ"ר + 17 מ"ר גלריה, המושכר בדמי שכירות חודשיים של 5,500 ₪, והשני בשטח רשום של 222.10 מ"ר המושכר בדמי שכירות חודשיים של 11,000 ש"ח. בהנחת תוספת של כ- 10% לשטח לרישוי, הסכמי השכירות משקפים דמי שכירות חודשיים של כ- 43.5 ₪ למר"א.

להלן ריכוז הנתונים מהעסקאות שלעיל:

מיקום הנכס	דמי שכירות חודשיים למר"א בנוי (₪)
רחוב גליס 34 (קומת מרתף)[5]	50.9
רחוב גליס 32[6]	51.1
ממוצע עסקאות ברחוב מודיעין[7]	50.0
רחוב שנקר (קומה א', הגישה באמצעות רמפה)[8]	48.9
ממוצע עסקאות	**50.2**

- לפי סקר חברת נת"מ לחציון הראשון של שנת 2019, מחירי השכירות המבוקשים, בבנייני תעשייה/לוגיסטיקה באזורי התעשייה קרית אריה וסגולה שבפתח תקוה, במבני תעשייה ותיקים, בהם גובה תקרה מינימאלי הינו 5 מ', ולהם חצר תפעולית ונגישות לפריקה וטעינה, הינם 45-50 ₪ למ"ר.
- בשומה שערכה השמאית המכריעה בלטר, בעניינו של הנכס ברחוב גליס 34 (גו"ח 6354/94), נקבע כי דמי השכירות הראויים לשימוש לתעשייה, נכון לחודש אפריל 2019, הינם 50 ₪ למ"ר בנוי.
- בשומה מיום 13.12.2020 שערך השמאי המכריע דוד דדון, בעניינו של נכס ברחוב גליס 32 (גו"ח 6354/95), נבחנו נתונים שונים של נכסי תעשייה, לרבות

[5] . הובאה בחשבון תוספת של 5% לצורך התאמה לשטח חצר גדול יותר.

[6] . הובאה בחשבון תוספת של 20% לגילום שטח חצר, והפחתה של 10% בשל התאמה לגודל.

[7] . דמי שכירות למ"ר חושבו לפי השטחים שבהיתר, הובאה בחשבון הפחתה של 5% בשל מבנה חדש, והפחתה של 5% בשל התאמה לגודל.

[8] . הובאה בחשבון תוספת של 25% בשל קומה וגילום שטח חצר, והפחתה של 10% בשל גודל.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

נתוני העסקאות שהציג שמאי המבקשת ואשר פורטו לעיל, ונקבעו דמי שכירות ראויים של 47.5 ₪ למ"ר בנוי, המגלם שטחי חצר, נכון לחודש פברואר 2020.

- מבירור שערכתי עם סוכן של חברת נת"מ המשווק מבנה תעשייה באזורי התעשייה של פתח תקווה, דמי השכירות החודשיים הסבירים למבנה תעשייתי ותיק, שגובהו כ- 5.0 מ', הינם 40 – 43 ₪ למ"ר, כאשר מחיר זה מגלם שטח חצר סביר.

להלן שקלול הנתונים שלעיל:

מקור הנתון	דמ"ש	משקל	דמ"ש משוקלל
עסקאות	50.2	40%	20.1
שומה מכרעת דדון	47.5	15%	7.13
שומה מכרעת בלטר	60[9]	15%	9.0
סקר נת"מ	47.5	15%	7.13
סוכן נת"מ	41.5	15%	6.23
סה"כ			**49.6**

בשקלול הנתונים שלעיל, ובשים לב למאפייני הנכס בהשוואה לנתוני ההשוואה שלעיל, אומדן שווי הנכס לשימוש תעשייה, ייעשה לפי דמי שכירות ראויים של 50 ₪ למ"ר, המגלמים שטח החצר.

<u>דמי שכירות לאולם אירועים</u>

שמאי המשיבה קובע את שוויו של הנכס בשימוש של גן אירועים, לפי דמי שכירות ראויים של 65 ₪ למ"ר בנוי.

מנגד, שמאי המשיבה קובע את שוויו של הנכס ב"מצב חדש" לפי דמי השכירות שנקבעו בהסכם השכירות בעניינו של הנכס, כאשר לעמדתו, ההסכם הינו בגין מלוא השטחים שבנכס, ולכן, לפי תחשיביו, שווי הנכס בשימוש החורג של אולם אירועים, נמוך משוויו כמבנה ותיק לתעשייה.

[9] . הובאה בחשבון תוספת של 20% לגילום חצר

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

לפי תחשיבי שמאי המבקשת, דמי השכירות לשימוש של תעשיה בסביבה הינם 50 ₪ למ"ר, ואילו דמי השכירות לאולם אירועים, בהתאם להסכם השכירות, הינם 30 ₪ למ"ר.

יובהר כבר כאן, כי איני מקבל את עמדתו של שמאי המבקשת, לפיה הצדדים להסכם השכירות, בחרו ביודעין להתקשר בהסכם שבו דמי השכירות נמוכים בשיעור משמעותי מדמי השכירות הנהוגים בסביבה.

זאת ועוד, לפי גישת שמאי המבקשת, לא רק שהצדדים להסכם בחרו לקבוע דמי שכירות הנמוכים בשיעור משמעותי מאלו הנהוגים בסביבה, אלא שהם אף נקטו בהליכים לאישור בקשה לשימוש חורג, והכול במטרה, כך לעמדת שמאי המבקשת, שיתאפשר להם שימוש חורג שהוא נמוך משמעותית מהשווי של השימוש המותר לתעשייה, ואף לקחו על עצמם הסיכון שבגין הבקשה לשימוש חורג, יידרשו הם לתשלום היטל השבחה, ככל שטענתם שהשימוש החורג אינו משביח תדחה.

איני מקבל גם את הסברי שמאי המבקשת לפיהם, התוצאה הלא סבירה לכאורה של דמי השכירות הנמוכים, מקורה בכך, ש"מכוח האינרציה" למשכיר היה קל יותר להשכיר השטחים לאולם אירועים ולא לשימושי תעשייה, וכי השוכר העדיף את השימוש הנחות מאחר ובנה על המוניטין של המקום.

כפי שטען שמאי המשיבה, ואני מקבל טענתו זו, דווקא לאור טענת שמאי המבקשת, לפיה הסכם השכירות נחתם בין שני גופים מסחריים, הפועלים משיקולים רציונליים, העמדה לפיה צדדים אלו בוחרים בשימוש שהוא נחות משמעותית, כך לפי עמדת שמאי המבקשת, בהשוואה לשימוש הזמין והמותר בסביבה, אינה סבירה.

עמדתו זו של שמאי המבקשת, אינה עולה בקנה אחד גם עם לא מעט החלטות של שמאים מכריעים, בהן נקבע שדמי שכירות המשולמים בגין שימוש של גן אירועים, גבוהים יותר מדמי שכירות המשולמים בגין מבנה תעשייה בסביבה, ולהלן דוגמאות:

שמאי מכריע	מועד קובע	מיקום	גו"ח	דמ"ש חודשיים למ"ר תעשייה	דמ"ש חודשיים למ"ר אולם אירועים
אליהו כהן	20.10.16	א.ת. רמלה	4344/76	25 ₪	36 ₪
ארז כהן	10.6.14	א.ת. אשדוד	2453/44	35 ₪	58 ₪

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

ארז כהן	1.2.17	קרית מלאכי	301/63	26 ש"ח	50 ש"ח
הרצברג	13.3.18	קרית עקרון	3797/227	35 ₪	55 ₪
סירקיס	26.6.13	א.ת. תלפיות ירושלים	30129/31	56 ₪	64 ₪

מסקנתו של שמאי המבקשת באשר לדמי השכירות לאולם אירועים, מבוססים על הקביעה לפיה דמי השכירות שבהסכם, מתייחסים לכלל השטח שבהיתר לשימוש חורג- 2,481 מ"ר, וזאת על-אף שבהסכם מצוין, שהשטח המושכר הינו 1,536 מ"ר.

לפי המפורט בהסכם השכירות, להסכם צורפו שישה נספחים המהווים חלק מחייב ובלתי נפרד מההסכם, ובכללם הנספח המפרט את תשריטי המושכר.

עותק ההסכם שהועבר על-ידי שמאי המבקשת, כלל את כל נספחי ההסכם, למעט הנספח של תשריטי המושכר.

על-מנת להכריע בשאלה מהו שטח המושכר בגינו שולמו דמי השכירות שבהסכם, זה המצוין בגוף ההסכם או שמא זה הנטען על-ידי שמאי המבקשת, התבקשה המבקשת להשלים ולהמציא את הנספח החסר, אך לפי הבהרת שמאי המבקשת, הנספח החסר לא אותר, ותחתיו הועבר תצהיר של עובד במחלקת הנכסים של המבקשת, אליו צורף תשריט עדכני של השטח המושכר, ולפיו, למיטב ידיעת המצהיר, השוכרת אינה משכירה את הנכס בשכירות משנה וכי אין תקבולים נוספים בגין הנכס, מעבר למפורט בהסכם השכירות.

ההליך בפני שמאי מכריע אינו המקום לבחינה וחקירה של מצהירים, אך גם ללא הליכים שכאלה, ברור שאין בהצהרת המצהיר לפיה, השוכרת אינה משכירה את הנכס בשכירות משנה, וכי אין לה תקבולים נוספים בגין הנכס, כדי ללמד על-כך שדמי השכירות שנקבעו בהסכם השכירות, אינם מתייחסים לשטח המושכר המצוין בהסכם.

עיון בהסכם השכירות מלמד, שהשוכר ידע והצהיר, שנכון למועד חתימת ההסכם, קיימות במושכר חריגות בנייה, וכי השוכר הקודם טרם הסדיר את השימוש החורג הדרוש לצורך שימוש בשטח זה כאולם אירועים. עוד התחייב השוכר להסדיר את חריגות הבניה על חשבונו, לרבות תשלומי אגרות, היטלים, מיסים וכל סכום כסף

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שיידרש לשם כך, ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה כלפי המשכירות לגבי מצב המושכר.

עוד יצוין, כי מעיון בבקשה להיתר שהגישה המבקשת לצורך אישור הבקשה לשימוש חורג עולה, כי השטח העיקרי הקיים הינו כ- 1,826 מ"ר, והתבקשה תוספת שטחים עיקריים של כ- 520 מ"ר, וסך השטח העיקרי, לאחר תוספת השטח המבוקשת, הינו כ- 2,346 מ"ר.

ומהנתונים שלעיל סביר בעיניי, ששטח המושכר בהסכם השכירות, הינו השטח המצוין בהסכם עצמו- 1,536 מ"ר, ודמי השכירות שנקבעו בהסכם, מתייחסים לשטח זה.

העובדה שהשטח הבנוי לפי היתר הבניה גדול יותר, ושהמבקשת לא משלמת בגינו דמי שכירות נוספים, יכול שמקורה בכך, שהשוכרת היא שפעלה להסדיר ולהכשיר את תוספת השטח, ושהיא גם שהתחייבה לשלם את כל התשלומים הדרושים לכך.

ובשל כל האמור לעיל, אומדן דמי השכירות הראויים לאולם אירועים, ייעשה בהתייחס לשטח הבנוי המצוין בהסכם השכירות.

עם זאת יובא בחשבון, כי השוכר הביא בחשבון את הפוטנציאל לתוספת השטחים, בכפוף לתשלום היטל השבחה בגין תוספת השטח, ולכן יובא בחשבון, בנוסף לשטחים שבהסכם, הפרש השטחים שבין השטח שבהסכם לשטח שבבקשה להיתר, לפי מקדם של 0.4, המבטא את ההליכים הנדרשים לאישור השימוש החורג, היטל ההשבחה הצפוי והסיכון שהבקשה לא תאושר.

ההפרש שבין השטחים כאמור הינו 810 מ"ר, ולאחר התאמתם (מקדם 0.4)- 324 מ"ר.

כך שסך השטחים שיובאו בחשבון לצורך קביעת דמי השכירות לפי ההסכם, הינו 1,860 מ"ר, המשקפים דמי שכירות חודשיים של 53.8 ₪ (1,860 מ"ר : 100,000 ₪).

תקופת השכירות נקבעה בהסכם השכירות לחמש שנים, ולשוכר ניתנה "תקופת גרייס" של חודשיים.

מנגד, השוכר הוא שלקח על עצמו את תשלום היטל ההשבחה בגין הבקשה לשימוש חורג.

לפי שומות קודמות שנערכו בגין השימוש החורג בנכס, ניתן היה להעריך, כי היטל ההשבחה עבור השימוש החורג בשטחים שלפי ההסכם יהא בסכום של כ- 500,000 ₪[10].

[10] . בשומת הוועדה המקומית מיום 11.9.2014 נקבע היטל השבחה של 580,000 ₪ לשטח של 2,008 מ"ר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

כך שבשקלול ההנחה המגולמת בפטור מדמי שכירות בתקופת הגרייס (200,000 ₪), והיטל ההשבחה שהשוכר לקח על עצמו (500,000 ₪), תובא בחשבון תוספת תשלום של 300,000 ₪, שהם שווה ערך לשלושה חודשי שכירות, כך שהמדובר בתוספת של 5% לדמי השכירות (3 חודשים מתוך 60 חודשי הסכם).

ולאור כל האמור לעיל, להלן דמי השכירות הראויים, בהתבסס על הסכם השכירות:

רכיב	שטח	מקדם	מר"א
שטח לפי הסכם	1,536 מ"ר	1.0	1,536
פוטנציאל לתוספת שטח	810 מ"ר	0.4	324
סה"כ שטח			1,860
דמי שכירות חודשיים			100,000
דמי שכירות למ"ר			53.8
תוספת בגין היטל השבחה צפוי ובניכוי תקופת גרייס (1.05)			**56.5**

בשומה שערך השמאי המכריע דוד דדון בעניינו של נכס ברחוב גליס 32 (גו"ח 6354/95), הפנה שמאי המבקשת שם, שהוא גם שמאי המבקשת כאן, לנכס ברחוב מודיעין (גו"ח 6354/276) המשמש כאולם אירועים, ואשר דמי השכירות המשולמים בגינו הינם 74.2 ₪ למ"ר בנוי המגלם חצר.

לפיכך התבקש שמאי המבקשת להציג את ההסכם. מעיון בהסכם שהועבר לעיוני עולה, כי המושכר הושכר בשנת 2014 לשימוש של אולם אירועים, לתקופה של חמש שנים + שתי תקופות אופציה של חמש שנים כל אחת.

בשלוש השנים האחרונות של תקופת השכירות הראשונה, דמי השכירות הינם 70,000 ₪ + מע"מ (לשוכרים ניתנה תקופת גרייס של 3 חודשים בתחילת תקופת השכירות).

לפי היתר שאותר בארכיב הוועדה המקומית, על המקרקעין קיים מבנה חד קומתי בשטח של 937 מ"ר, ושטח החצר הינו כ- 1,028 מ"ר.

דמי השכירות למ"ר עיקרי הינם לפיכך- 74.7 ₪, ובהתחשב בתקופת הגרייס, כ- 72.5 ₪ למ"ר בנוי עיקרי.

לעמדת שמאי המבקשת, מאחר והמדובר באולם אירועים ברמה גבוהה מאוד, שהושכר לתקופת שכירות ארוכה, ומאחר והנכס מושא שומה זו הינו בניין

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

תעשייתי, שהושכר לתקופה קצרה בהרבה, עם אפשרות לפינוי מוקדם, הרי שהסכם זה אינו רלוונטי.

בכל הכבוד, דעתי שונה.

לאור מיעוט נתוני ההשוואה לאולמות אירועים, ולאור העובדה שגם ניתוח ההסכם שנעשה בנכס עצמו מבוסס על הנחות ומקדמים, הרי שכל נתון בדבר דמי שכירות לאולם אירועים בסביבת הנכס, הינו רלוונטי, ויכול להוות אינדיקציה לדמי השכירות הראויים.

נתון נוסף שצוין על-ידי שמאי המבקשת, במסגרת השומה שערך השמאי המכריע דדון כאמור, הוא, כי משיחה עם מר שמעון בובליל, שהוא בעלים של מספר נכסים באזור התעשייה, עולה, כי נכסים המשמשים לחנויות רהיטים וגני אירועים מושכרים לפי דמי שכירות חודשיים של 60-70 ₪ למ"ר.

לפיכך, בשקלול הנתונים שלעיל, ומתן משקל גדול יותר לניתוח דמי השכירות שלפי ההסכם, יובאו בחשבון דמי שכירות חודשיים של 61 ₪ למ"ר בנוי, בשימוש של גן אירועים במאפייני הנכס.

<u>תקופת השימוש החורג</u>

בהחלטת הוועדה המקומית מיום 13.12.2018, אושר שימוש חורג לאולם אירועים לתקופה של שנתיים.

לעמדת שמאי המבקשת, מאחר ובחלק מתקופה זו נאסרה הפעלתו של אולם האירועים בשל הוראות משרד הבריאות, הרי שבגין התקופה שבה נמנע מהמבקשת להפעיל את אולם האירועים, לא מתקיים רכיב ההתעשרות, ולכן אין לחייב המבקשת בהיטל השבחה בגין תקופה זו. לעניין זה מפנה הוא לפסיקתו של בית במשפט העליון בע"א 2761/09 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' הפטריארך היווני אורתודוכסי של ירושלים** (27.8.2012) (להלן: "**פרשת הפטריארך היווני**"), ולפסיקתו של בית משפט שלום בת"א (חדרה) 62196-06-15 **רשת חנויות רמי לוי שיווק השיקמה 2006 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה השומרון** (21.1.2018) (להלן: "**ערר רמי לוי**") .

ראשית אציין, כי לנוכח טענתה זו של המבקשת, ראוי היה לה למבקשת לפנות תחילה לוועדת הערר לבירור השגותיה שכן נדמה שטענתה זו הינה טענה לעצם החבות. וגם אם ייקבע שניתן לסווג הטענה כמתייחסת לגובה החבות בלבד, הרי שעדיין המדובר בסוגיה משפטית, שלא לשמאי המכריע הכלים והידע להכריע בה.

בכל אופן, משנטענה הטענה בפניי, ומאחר ונדרש להכריע בה לצורך קביעת היטל ההשבחה, אבהיר עמדתי בעניינה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

עיון בנסיבות שב**פרשת הפטריארך היווני** מלמד, כי המדובר במקרה בו אושרה תכנית שהשביחה המקרקעין, בעלי המקרקעין הקדימו ושילמו את היטל ההשבחה עוד קודם שמומשו זכויות, ולאחר שהתכנית פקעה, ביקשו הם את השבת סכום ההיטל ששילמו. בית המשפט המחוזי קיבל את תביעתם של בעלי המקרקעין, ובית המשפט העליון דחה את ערעורה של הוועדה המקומית, מהטעם שתוקפה של התכנית פג, מבלי שהייתה התעשרות בפועל של בעל המקרקעין.

ב**ערר רמי לוי**, המדובר במקרה בו ניתן היתר לשימוש חורג לחמש שנים, ולאחר תקופה של שנתיים וחצי לערך, הודיע בעל ההיתר לוועדה המקומית על הפסקת כל פעילות במקרקעין, ועל העדר כוונה להמשיך ולעשות בעתיד שימוש כלשהו במקרקעין. בהמשך אף בוטל ההיתר שניתן לשימוש חורג. נפסק, שעל הוועדה המקומית להשיב לתובע את היטל ההשבחה בגין התקופה שבה הפסיק הפעילות במקרקעין.

המשותף לשני המקרים שלעיל הוא, שהאירוע התכנוני, זה שבגינו הושבחו המקרקעין פקע (במקרה של **פרשת הפטריארך היווני**), או הופסק מבלי שום כוונה לחדשו (**ערר רמי לוי**).

לא כך הם הדברים בענייננו, שכן לא נטען, וגם לא הוצגה בפניי עדות כלשהי באשר להודעה או לכוונת המבקשת להפסיק או לקצר את תקופת השימוש החורג.

עוד יצוין, כי לפי הוראת סעיף 4(7) לתוספת השלישית, במקרה של שימוש חורג, שומת ההשבחה צריך שתערך ליום אישור השימוש חורג, והיא צריכה לשקף את העלייה בערך המקרקעין עקב אישור השימוש החורג, בהנחה כי אלו נמכרו באותו היום בשוק החופשי.

לפיכך, כל זמן ש"אירוע המס" לא בוטל, ובענייננו- האישור שניתן לשימוש חורג-הרי שאירועים שהתרחשו לאחר מועד אישור השימוש החורג על-ידי הוועדה המקומית, לא אמורים להשפיע על ההשבחה שתקבע, בין אם אלה הגדילו או הפחיתו את מידת ההשבחה.

לפיכך, ההשבחה עקב האישור לשימוש חורג, תקבע לתקופה של שנתיים, בהתאם לתקופה שנקבעה בהחלטת הוועדה המקומית.

<u>עלויות התאמה</u>

הנכס שימש כאולם אירועים עוד קודם לתקופת השימוש החורג הנוכחי, ולכן אין מקום להביא בחשבון עלויות התאמה. ההפחתה בתשלומי דמי השכירות בתקופת הגרייס (חודשיים), הובאה בחשבון לעיל, בקביעת דמי השכירות החוזיים, ולכן אין מקום להביא בנוסף עלויות התאמה כלשהן.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שיעורי היוון

בסקירת שיעורי התשואה למחצית השנייה של שנת 2018, שנערכה ופורסמה על-ידי השמאי הממשלתי, צוין כי שיעור התשואה לנכסים מסחריים הינו 7.2% ולנכסי תעסוקה ולוגיסטיקה- 7.5%.

שמאי הצדדים היוונו ההכנסות מדמי שכירות בגין שימוש תעשייתי לפי שיעורי התשואה שבפרסום השמאי הממשלתי (7.5%), ואילו את דמי השכירות מהשימוש של אולם אירועים, לפי שיעור היוון של 8%.

לאור מרכיבי הסיכון, ופחת הציוד הגדולים יותר בשימוש של אולם אירועים, אני מקבל הסכמתם בעניין זה.

תחשיב ההשבחה

לאור הכרעותיי בסוגיות שלעיל, להלן תחשיב ההשבחה עקב האישור לשימוש חורג לגן אירועים, לתקופה של שנתיים:

שימוש	דמ"ש חודשיים למ"ר	שטח (מ"ר)	מקדם PV	שווי נוכחי של דמי השכירות לתקופת השימוש החורג
אולם אירועים	61.0	2,354	1.783	3,072,337
אולם תעשייה	50.0	2,354	1.796	2,536,670
השבחה (₪, מעוגל)				**535,700**

ריבית פיגורים

כאמור, לטענת שמאי המבקשת, על-אף שהחלטת הוועדה המקומית לאשר השימוש החורג הינה מיום 13.12.2018, הרי שדרישת הוועדה המקומית לתשלום הופקה רק ביום 29.6.2020 והתקבלה אצל המבקשת ביום 15.7.2020, כאשר הסכום בדרישת התשלום גבוה בכ- 9.18% בהשוואה לסכום שבשומה, דבר המלמד על חיוב בריבית פיגורים.

לעמדתו, אין לחייב המבקשת בריבית פיגורים בשל מחדליה של המשיבה בהפקת דרישת התשלום, ולכן מתבקש השמאי המכריע לקבוע, כי לא יחולו חיובי ריבית פיגורים בכל התקופה בה התנהל התיק בפניו, אלא הפרשי הצמדה בלבד [ככל הנראה כוונתו לביטול ריבית הפיגורים גם בגין התקופה שקדמה לתקופת ניהול ההליך בפני השמאי המכריע].

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מנגד נטען על-ידי שמאי המשיבה, כי ריבית הפיגורים בגין התקופה שאינה כוללת הליכים בפני שמאי מכריע, לא אמורה להידון בפני השמאי המכריע.

איני מקבל את עמדת שמאי המשיבה.

בסעיף 16 לתוספת השלישית נקבע, בין היתר, כי שמאי מכריע רשאי להפחית את תשלומי הפיגורים, בשל התקופה שבה התנהל ההליך בפניו, וכן רשאי הוא, מנימוקים מיוחדים שיירשמו, להפחית תשלומי פיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, כולם או חלקם, בשל תקופה נוספת.

כך שמהוראותיו של סעיף 16 כאמור עולה, שאין ממש בטענת שמאי המשיבה לפיה סמכותו של שמאי מכריע להפחית תשלומי פיגורים, תחומה רק לתקופה שבה התנהל ההליך בפניו.

סעיף 9 לתוספת השלישית קובע, כי לסכום היטל ההשבחה יתווספו הפרשי הצמדה מהמועד הקובע ועד למועד המימוש. בסעיף 15 לתוספת השלישית נקבע, כי על תשלום ההיטל יחול חוק הרשויות המקומית (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), תש"ם- (להלן: "**חוק ההצמדה**").

בסעיף 2(א) לחוק ההצמדה נקבע, כי תשלום חובה שלא שולם תוך 30 ימים מהמועד שנקבע לשילומו, ישולם בתוספת תשלומי פיגורים.

עוד יצוין, כי בסעיף 7(ב) לתוספת השלישית נקבע, כי ההיטל ישולם לא יאוחר מהמועד בו מימש החייב זכות במקרקעין שלגביהם חל ההיטל.

לפי ההגדרות שבסעיף 1 לתוספת השלישית, "השבחה" הינה עליית שוויים של מקרקעין, בין היתר, בשל "*התרת שימוש חודג*", ובהגדרת "מימוש זכויות" נקבע, כי בעניינו של שימוש חורג, "*התרת שימוש חודג*" תהווה מימוש זכויות.

כך שמההגדרות שבתוספת השלישית נמצא, כי בעניינו של שימוש חורג, מועד אירוע המס ומועד מימוש הזכויות חד הם- המועד בו הותר השימוש החורג, כך שלתשלום היטל השבחה שלא שולם בתוך 30 ימים ממועד ההחלטה שהתירה את השימוש החורג, צריך שיתווספו תשלומי פיגורים.

על הקושי שבהוראות הדין שלעיל, ועל תכליותיו של חוק ההצמדה, עמד כבוד השופט מנהיים בע"א (ראשל"צ) 154/06 **ד"ר גרינשטיין נ' ועדה מקומית לתכנון ולבניה נתניה** (30.7.2007) (להלן: "**עניין גרינשטיין**") בקביעתו כי:

> "ללא ספק, תכליתו של חוק ההצמדה... היא להקל על הגרעונות הנגרמים לרשויות המקומיות כתוצאה מאיחורים בביצוע תשלומי חובה. הכוונה היתה ליצור תמריץ שלילי מפני איחור בתשלום, על יד הטלת ריבית גבוהה מעבר להצמדה. זוהי ריבית עונשית מובהקת... לטעמי, תכלית זו אינה יכולה

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

להיות רלבנטית לגבי מוכר מקרקעין, שמטבע הדברים אינו יכול לדעת במועד עריכת החוזה מהו סכום היטל ההשבחה שבו יחוב (הכל – בהעדר לוח שומה) ואף אין בידו כל שליטה או השפעה על עיקר התקופה שמיום שהודיע לועדה על המימוש ועד לקביעה הסופית של סכום ההיטל. פרשנות מילולית של החוק המביאה לתוצאה הנטענת על-ידי הועדה, יוצרת מלכוד ודאי לנישומים. גם אם יפנה המוכר מייד לאחר המכירה לועדה כדי לברר מהו סכום ההיטל, צפוי לחלוף פרק זמן לא מבוטל מאז הפנייה ועד לקבלת תשובה... הנה כי כן, דרך עבודת הועדות עצמן הופכת כל מוכר למי ש"מפגר" בתשלום ההיטל בתקופה שמרגע פנייתו לועדה ועד לקבלת דרישת התשלום.".

ובהמשך פסק הדין קובע בית המשפט את הכללים הראויים לעמדתו לתשלום ריבית הפיגורים, והרלוונטיים לענייננו, הינם אלו שלהלן:

"לדעתי פרשנות ויישום ראויים של דברי החקיקה החלים בענייננו, העולים בקנה אחד עם תכליתם הראויה של אותם דברי חקיקה, מביאה לתוצאה שניתן לראותה כתוצאת ביניים, המבוססת על אבחנה בין תקופות שונות ויישום כללי שערוך שונים על כל תקופה.

התקופה הראשונה היא זו שחלפה מיום המימוש... עד ליום 17/5/05 בו פנו המערערים לראשונה לועדה בבקשה לקבל אישור בעניין תשלום היטל השבחה (ובאופן כללי יותר – עד ליום בו פונה לראשונה החייב בהיטל לועדה ומודיע לה על מימוש). בגין תקופה זו, אם נמשכה יותר משלושים יום, יש להטיל על ההיטל "תשלומי פיגורים" כמשמעותם בחוק ההצמדה, כלומר ריבית צמודה של 9% לשנה בנוסף להפרשי הצמדה על ההיטל. זאת כדי ליצור תמריץ לחייב בהיטל להודיע לועדה על המימוש ללא כל דיחוי, משום שבמימוש שהוא מכר (להבדיל ממימוש שהוא קבלת היתר בנייה או היתר לשימוש חורג) החייב בהיטל הוא המחזיק במידע על דבר המימוש ועל מועדו...

התקופה השניה היא מיום פניית החייב בהיטל... ועד ליום שקיבל דרישה לתשלום ההיטל (או את שומת ההיטל מטעם הועדה)... על משך תקופה זו אין בדרך כלל לנישום שליטה או השפעה, ואין כל צידוק לגבות ממנו בגינה ריבית בכלל. בגין תקופה זו יש לערוך אך ורק חישוב של הפרשי הצמדה. כך ניצור תמריץ לועדה להזדרז בעריכת השומה ובמשלוח הדרישה לחייב...

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

במקרים בהם החייב בהיטל אינו חולק על השומה (ועל החבות בהיטל), עליו לשלם את סכום הדרישה תוך 30 ימים מקבלתה, ואם לא ייעשה כן ישא ב"תשלומי פיגורים" מיום קבלת הדרישה עד לתשלום.

במקרים בהם החייב חולק על עצם החבות, ינקוט בהליך ערעורי ויחולו הוראות סעיף 16 לתוספת השלישית... כל עוד עומד החייב בהיטל בנדרש ממנו ואינו נוהג בדרך הגורמת לעיכובים בתהליך שסיומו בשומה מוסכמת או בשומת שמאי מכריע (לפי המקרה), אין לחייבו בריבית בגין התקופה שמיום קבלת דרישת התשלום ועד לקבלת השומה המכרעת או המוסכמת (לפי המקרה) על ההפרש שבין ההיטל המתחייב מהשומה מטעמו לבין סכום ההיטל הסופי. זאת משום שגם בתקופה זו אין לו כל שליטה על מהלך הדברים ועל קצב התנהלותם, ורק בסיום התקופה הוא יודע מהו סכום ההיטל הנכון שהוא חב בתשלומו;".

פסיקות של בתי משפט בעניין ריבית פיגורים, אימצו את הפרשנות והכללים שנקבעו **בעניין גרינשטיין** (ראה לדוגמא, בש"א (ת"א) 158348/08 **בקר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א יפו** (25.6.2008); בש"א (ת"א) 160648/08 **נכטיגל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** (25.12.2008)), וכן על-ידי ועדות ערר (ראה לדוגמא ההחלטה בערר (ת"א) 85038/16 **ככר צפורן בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים** (29.3.2017).

עוד יצוין, כי בת"צ 17616-09-10 **לוינסון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון** (5.11.2013), אישר בית המשפט לעניינים מינהליים, בקשה לתביעה ייצוגית כנגד וועדה מקומית שנהגה שלא לפי הכללים שנקבעו בעניין גרינשטיין.

לצורך יישום הכללים שנקבעו בפסיקה שלעיל, יצוין, שלפי הוראת סעיף 14 לתוספת השלישית, ערר על שומת היטל השבחה, או בקשה למינוי שמאי מכריע, צריך שיוגשו בתוך 45 ימים מיום שהובאה השומה לידיעת החייב.

הודעת החיוב של הוועדה המקומית הינה מיום 29.6.2020, ולפי טענת שמאי המבקשת, הודעת החיוב הובאה לידיעת המבקשת ביום 15.7.2020. הבקשה למינוי שמאי מכריע נקלטה ביום 16.8.2020, ולא נטענה טענה כי הבקשה הוגשה בחריגה מהתקופה הקצובה לכך בדין.

כמו כן, כמפורט לעיל, בשומת המבקשת נטען, כי אין לחייב המבקשת בהיטל השבחה עקב התרת השימוש החורג.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ולפיכך, מאחר ולא יכול שתהא מחלוקת כי דבר מימוש הזכויות ידוע היה לוועדה המקומית, וכי המבקשת לא חרגה מהמועדים שבדין, ומאחר ובשומה שנערכה על-ידה, לא נקבע סכום של היטל השבחה שאינו שנוי במחלוקת, הרי שלעניות הבנתי, לפי הכללים שנקבעו **בעניין גרינשטיין**, ככל שהמבקשת תשלם את היטל ההשבחה שנקבע בשומה זו, בתוך 30 ימים ממועד המצאת השומה המכרעת, הרי שאין לחייבה בתשלומי פיגורים כלשהם, ולהיטל ההשבחה יתווספו הפרשי הצמדה בלבד.

ריבית הפיגורים שהתווספה להודעת התשלום הינה אם כך, להבנתי, בניגוד לפסיקה בעניין, ודבר זה מהווה לעמדתי טעם מיוחד להחלטה על ביטולה.

12. <u>השומה</u>

לאור כל המפורט לעיל, ולאחר שבחנתי את מאפייני הנכס, שומות הצדדים וטיעוניהם, אני בדעה, כי ההשבחה עקב התרת השימוש החורג, הינה כלהלן:

מקור ההשבחה	מועד קובע	השבחה (₪)	היטל השבחה (₪)
התרת שימוש חורג	13.12.2018	535,700	267,850

לסכומי היטל ההשבחה שבטבלה לעיל, יתווספו הפרשי הצמדה כקבוע בסעיף 9 לתוספת השלישית.

יגאל יוסף, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה



רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il