ה ח ל ט ת ש מ א י ת מ כ ר י ע ה

היטל השבחה לשימוש חורג במקרקעין

מתחם ארועים אחוזת דניאל

גוש 39891 חלקה 1 (חלק) מגרש 83 בתכנית 197/03/7

אזור תעשיה שדות נגב

המבקשת: מושבי הנגב חברה לפיתוח מיסודן של המועצות האזוריות

ע"י יניב ביליה שמאי מקרקעין

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה נגב מערבי

ע"י אבנר ביטון שמאי מקרקעין

שומה מכרעת מיום 29.5.2025 (מינוי 2024-2574)

דוא"ל office@yharon.co.il

1. כללי

1.1. מטרת השומה
בהתאם להוראות ס' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין לקבוע את ההשבחה במקרקעין המזוהים כמגרש 83 בגו"ח 39891/1, עקב אישור בקשה מס' 20231141 לשימוש חורג במקרקעין מתעשיה לאולם אירועים,לתקופה של 5 שנים מיום 7.1.2024 ועד 6.1.2029.

1.2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם
המבקשת: מושבי הנגב חברה לפיתוח מיסודן של המועצות האזוריות, ע"י יניב ביליה שמאי מקרקעין
המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה נגב מערבי, ע"י אבנר ביטון שמאי מקרקעין.

1.3. מועד קובע לשומה: 7.1.2024, מועד אישור בקשה לשימוש חורג.

1.4. ביקור במקרקעין: נערך ביום 18.2.2025 ע"י החי"מ, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

1.5. דיון: התקיים ביום 9.2.2025 בהשתתפות שמאי הצדדים ועו"ד מוריה בן שימול מטעם המבקשת, באמצעות ועידה חזותית. סיכום הדיון נשלח לצדדים ונתנה להם אפשרות נאותה להגיש תגובה.

1.6. מסמכי המבקשת:

שומה מיום 5.12.2024 נערכה ע"י יניב ביליה שמאי מקרקעין.
תכנית בקשה להיתר מס' 20231141/1 בתיק בנין 4310830
אישור זכויות (רמ"י) מיום 17.12.2024, חוזה שכירות במקרקעין משנת 2010.

1.7. מסמכי המשיבה:

שומה מיום 16.9.2024 נערכה ע"י אבנר ביטון שמאי מקרקעין.
החלטת ועדה מיום 7.1.2024.
העתק חוזה שכירות במקרקעין משנת 2010.

2. פרטי המקרקעין

גוש	:	39891
חלקה	:	1 (חלק)
שטח חלקה רשום	:	33,791 מ"ר
מס' מגרש	:	83 (עפ"י תכנית 197/03/7)[1]
שטח מגרש נישום	:	כ-4,408 מ"ר,
מהות	:	מגרש ובתחומו מבנה בשטח של כ-2,750 מ"ר המשמש לארועים.

[1] הפרצלציה אינה תואמת לתכנון.

דוא"ל office@yharon.co.il

3. תמצית תאור המקרקעין והסביבה

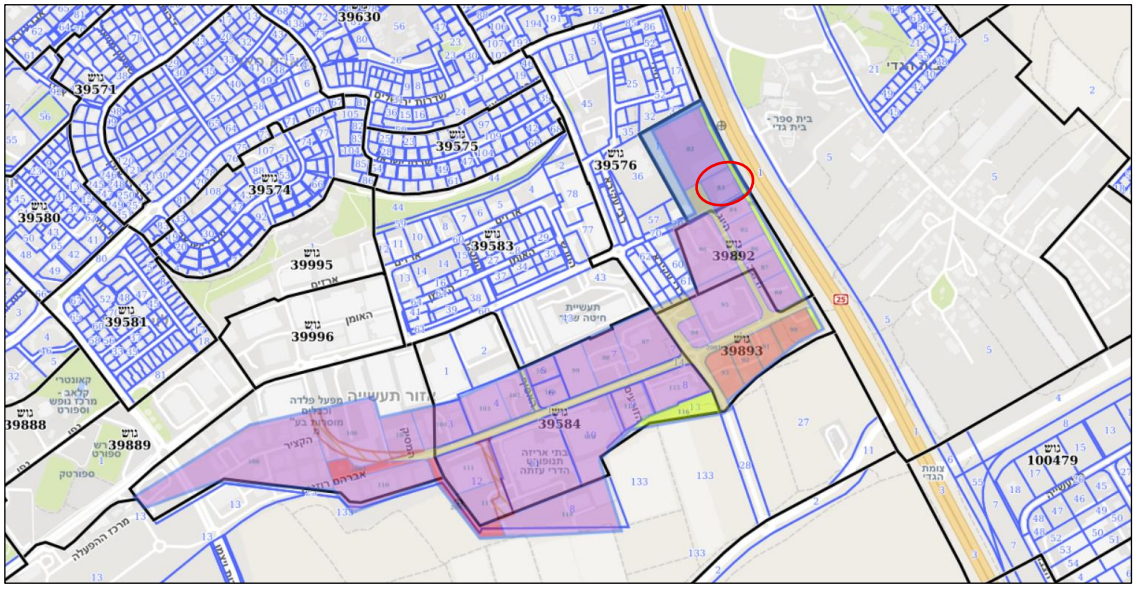
3.1 המקרקעין מזוהים כמגרש 83 בתכנית 197/03/7 בתחום חלקה 1 בגוש 39891, ברח' בעלי מלאכה פינת רח' היוגב, בשולי אזור התעשיה בעיר נתיבות, בסמוך ממערב לכביש ארצי מס' 25.

רחוב בעלי מלאכה מהווה ציר תנועה מרכזי ולאורכו פעילות עסקית מעורבת של מסחר, שירותים ומלאכה. סביבת המקרקעין עם פיתוח העירוני ברמה אופיינית לאזורי תעשיה.

3.2 למגרש 83 צורת מרובע במידות (בקירוב) 70 מ' X 63 מ' ושטחו כ-4.4 דונם[2].

3.3 במקרקעין פועל מתחם ארועים 'אחוזת דניאל' הכולל מבנה בשטח עיקרי של כ-2,540 מ"ר, שטחי שירות כ-217 מ"ר, חצר מרוצפת ושטחים מגוננים.
מתחם הארועים עושה שימוש ברחבת חניה חיצונית בשטח של כ-4.5 דונם, הממוקמת במגרש 96.

<u>זיהוי מגרש 83 בתכנית 197/03/7 מתוך אתר Govmap</u>:



[2] שטח המגרש עפ"י אישור זכויות רמ"י: 4,907 מ"ר

דוא"ל office@yharon.co.il

4. מצב תכנוני ורישוי

6.1 תכנית בנין עיר

חלקה 39891/1 כלולה בתחום תכנית בנין עיר 197/03/7 שבתוקף מיום 30.12.1980.
התוכנית מסווגת את המקרקעין הנדון כמגרש מס׳ 83 ביעוד תעשיה ומלאכה.
השימושים המותרים: מפעלי מלאכה, תעשיה קלה ואחסון, למעט תעשיה מזיקה.
זכויות בניה: 40% משטח המגרש, בנייני עזר: 15% כמחסנים לחו״ג או תוצרת מוגמרת, סככות למכוניות ו/או לכלים חקלאים.
קווי בנין: קדמי (חזית) 5 מ׳, צד 5 מ׳, אחורי 5 מ׳.
במקרה של מסירת רצף של מגרשים למפעל אחד, יהיו המרווחים במפגש המגרשים המצטרפים 0.

6.2 רישוי

בקשה להיתר בניה 20100707
ביום 1.8.2010 הוגשה ע״י מושבי הנגב בקשה להיתר בניה.
מהות הבקשה: תוספת שטח והריסת חלק מפיתוח שלא בתחום המגרש + בקשה לשימוש חורג מתעשיה למסחר ל-5 שנים.
לא אותרו החלטת ועדה והיתר בניה לבקשה 20100707.

בקשה להיתר בניה מס׳ 20231141/1:
הועדה המקומית לתו״ב נגב מערבי, אישרה בתנאים ביום 7.1.2024, בקשה מס׳ 20231141/1, לשימוש חורג במגרש 83 בתכנית 197/03/7, מתעשיה ומלאכה לאולם ארועים לתקופה של 5 שנים מיום מתן היתר בניה, בכפוף להכנת תכנית מפורטת.
שטח מבוקש: 2,539.61 מ״ר עיקרי, שטח שירות 201.24 מ״ר שירות, סה״כ 2,741 מ״ר.

טבלת שטחים מתוך תכנית בקשה להיתר:

			למטרות עיקריות						למטרות שירות							סה"כ שטח בניה	
			קיים בהיתר				סה"כ		מוצע	קיים בהיתר			סה"כ				
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	פנאי ותרבות	מ.טכניים תשתיות ושמירה	אחסנה עיקרי	סה"כ עיקרי קיים	סה"כ עיקרי	אחוז משטח המגרש[%]	ממ"ק ממ"מ מקלט שמירה	מבואות וחדרי מדרגות	בליטות גגונים קירוי	אחסנה שירות	סה"כ שירות קיים	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוז משטח המגרש[%]	סה"כ שטח בניה	אחוז משטח המגרש[%]
+0.00	לא	קומת קרקע	2369.98	33.52	136.11	2539.61	2539.61	51.80	22.00	2.74	176.50		179.24	22.00	201.24	4.10	2740.85	55.90
+3.25	לא	קומת א										37.62	37.62		37.62	0.77	37.62	0.77
		מעל הקרקע	2369.98	33.52	136.11	2539.61	2539.61	51.80	22.00	2.74	176.50	37.62	216.86	22.00	238.86	4.87	2778.47	56.67
		מתחת הקרקע																
		סה"כ המבנה	2369.98	33.52	136.11	2539.61	2539.61	51.80	22.00	2.74	176.50	37.62	216.86	22.00	238.86	4.87	2778.47	56.67

חישוב שטחים סה"כ

		מעל הקרקע	2369.98	33.52	136.11	2539.61	2539.61	51.80	22.00	2.74	176.50	37.62	216.86	22.00	238.86	4.87	2778.47	56.67
		מתחת הקרקע																
		סה"כ המבנה	2369.98	33.52	136.11	2539.61	2539.61	51.80	22.00	2.74	176.50	37.62	216.86	22.00	238.86	4.87	2778.47	56.67

דוא״ל office@yharon.co.il

5. מצב משפטי

5.1 אישור זכויות רמ"י 17.12.2024
הזכויות במגרש מס' 83 בתכנית 197/03/7 בשטח של 4,907 מ"ר, רשומות בספרי רמ"י ע"ש:
מושבי הנגב חברה לפיתוח מיסודן של המועצות האזוריות.
לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון שתוקפו עד 1.12.2050.

5.2 הסכם שכירות מיום 20.1.2010
להלן עיקרי הסכם שכירות בלתי מוגנת במגרש מס' 83 ומגרש מס' 96:

תקופת השכירות: 5 שנים מיום 1.1.2010 עד 31.12.2014 + 4 תקופות אופציה עד 31.12.2034,
תק' I של 5 שנים מיום 1.1.2015 ועד 31.12.2019,
תק' II של 5 שנים עד 31.12.2024,
תק' III של 5 שנים עד 31.12.2029,
תק' IV של 4 שנים ו-11 חודש עד 31.11.2034.

מטרת השכירות: הפעלת אולם וגן אירועים.

דמי שכירות: סה"כ 26,650 ₪ לחודש בתוספת מע"מ
דמי שכירות בגין המגרש: 18,233 ₪ (בתוספת הפרשי הצמדה למדד).
דמי שכירות בגין החניה: 8,417 ₪ (בתוספת הפרשי הצמדה למדד).

ע"פ ההסכם כלל התשלומים החודשים מוצמדים למדד בסיס כהגדרתו בהסכם:
מדד המחירים לצרכן חודש דצמבר 2009 אשר פורסם ביום 15.1.2010.

דוא"ל office@yharon.co.il

6. שומות הצדדים

6.1. שומות הצדדים

מהות	מועד קובע	השבחה שומת משיבה	השבחה שומת מבקשת
שימוש חורג	7.1.2024	₪ 3,492,800	₪ 0

6.2. עיקרי עמדות שמאי הצדדים

סעיף	שומת משיבה	שומת מבקשת
מהות ההשבחה	אישור שימוש חורג מתעשיה למסחר לטובת אולם אירועים, לתקופה של 5 שנים. ההשבחה היא ההפרש בין הכנסות משכירות ממסחר (בהתאמה לאולם אירועים), לבין ההכנסות מתעשייה ובקיזוז עלות חניה במגרש 96ב.	שימוש חורג ממבנה ביעוד תעשיה למבנה בשימוש אולם אירועים לתקופה של 5 שנים. בהתחשב בעלויות ההתאמה והכשרת חניה, לא חלה השבחה עקב אישור שימוש חורג לאולם ארועים.
שווי מצב קודם	**4,169,853** ₪ היוון דמ"ש לתעשיה 31 ₪/מ"ר ל-5 שנים ב-7%, דמ"ש לתעשיה מאז"ת נתיבות/ שדות נגב. שווי קרקע לתעשיה בהתאם לממוצע עסקאות בקרקע לתעשיה בנתיבות, בשנים 2022-2024 : 1,227,470 ₪/ דונם	**4,573,179** ₪ היוון דמ"ש לתעשיה 37 ₪/מ"ר, ל-5 שנים ב-9%, דמ"ש לתעשיה מאזור התעשיה נתיבות, בהתאמה לשטח בנוי (5% הפחתה). שמאי המשיבה התבסס על נתוני הקצאת מגרשים בפטור ממכרז ללא פיתוח או עם פיתוח חלקי. שווי קרקע לתעשיה בנתיבות כפי שנקבע בהכרעה בהשגה ראשונה למועד 11/2023 : 2.4מ"₪ לדונם.
שווי מצב חדש	**9,147,777** ₪ היוון דמ"ש לאולם אירועים 87 ₪/מ"ר, ל-5 שנים ב-8%, - דמ"ש למסחר באזור תעשייה נתיבות/שדות נגב. - מקדם התאמה ממסחר לאולם אירועים 80%. - דמ"ש של מגרש החניה מנוכים מההשבחה הגולמית.	**4,959,421** ₪ היוון דמ"ש לאולם אירועים 44.35 ₪/ מ"ר, ל-5 שנים ב-10%, בניכוי עלות הכשרת חניה (מגרש 96ב). דמ"ש למ"ר בנוי ביעוד אולם אירועים שהתקבל בהחלטת ועדת השגות לשנת 2020 ע"ס 42.2 ₪. בהתאמה לשנת 2024 (1% לשנה * 5 שנים) עקב עליית שיעור הריבית, הקורונה ומ.חרבות ברזל.
שטח בנוי	שטח עיקרי : 2,539.61 מ"ר שטח שירות : 216.86 מ"ר	(אין מחלוקת)
עלויות התאמה	אין עלויות התאמה. הנכס קיים מעל ל-15 שנים, עלויות התאמה מתעשיה למסחר ועלויות השבה ממסחר לתעשיה כבר נלקחו בעבר.	**984,634** ₪ היוון עלות התאמה בין מבנה תעשיה לאולם אירועים (מחירון דקל) 2,120 ₪ ל-5 שנים ב-6%.
עלות עודפת לחניה	הובאה בחשבון עלות עודפת לחניה במגרש 96 בהתאם לדמ"ש עבור שטח של 4.5 דונם, 4.5 ד' X 1.23מ'₪/דונם X 6% = 333א' ₪/שנה, מהוונים לתקופה של 5 שנים ב-6% : **1,485,000** ₪. מגרש 96ב הוא שטח חצר של מגרש 96 ולמרות שמדובר בחצר שולית חושב שווי מגרש 96ב כתעשיה	**228,276** ₪ היוון עלות הכשרת מגרש חניה לשנה 54,192 ₪ ל-5 שנים ב-6%. עלות הכשרת מגרש חניה ל-25 שנה : **1,354,800** ₪= 300 ₪ * 4,516 מ"ר. מגרש 96ב מספק מקומות חניה לאולם האירועים, עבור בשכירות בסך 8,417 ₪ לחודש.

דוא"ל office@yharon.co.il

6.3. <u>תחשיב מבקשת</u>

תחשיב היטל השבחה בגישת דמי השכירות	
שווי מצב חדש - אולם אירועים	
דמי שכירות לאולם אירעים למ"ר לחודש	₪ 44.35
שטח בנוי עיקרי + שירות	2,648.04
דמ"ש לחניה לחודש	₪ 8,417
דמ"ש לחניה לחודש מחולק בסה"כ מ"ר אקו'	₪ 3.18
דמי שכירות לאולם אירועים למ"ר לחודש מופחת דמ"ש לקרקע לחניה	₪ 41.17
דמי שכירות לנכס לשנה ביעוד לאולם אירועים	₪ 1,308,283
דמי שכירות מהוונים לתקופת השימוש החורג	₪ 4,959,421
שווי מצב קודם - תעשיה	
דמי שכירות לאולם אירעים למ"ר לחודש	₪ 37.00
שטח בנוי עיקרי + שירות	2,648.04
דמי שכירות לנכס לשנה ביעוד לתעשיה	₪ 1,175,730
דמי שכירות מהוונים לתקופת השימוש החורג	₪ 4,573,179
היתרון הכלכלי לתקופת השימוש החורג 5 שנים	₪ 386,243
עלות התאמה הכשרת חניה	₪ 1,354,800
עלות הכשרת חניה לשנה בהתייחס לתקופה של 25 שנה	₪ 54,192
עלות הכשרת חניה לתקופת השימוש החורג 5 שנים מהונים להיום	₪ 228,276
סה"כ השבחה לתקופת השימוש החורג	**₪ 157,966**

סך ההשבחה שהתקבל הינו לפני הפחתת עלויות התאמה מתעשייה לאולם אירועים.

להלן תחשיב היחוס לעלות התאמה לאולם אירועים :

עלויות התאמה למ"ר בין מבנה תעשיה לאולם אירועים לפי מחירון דקל	₪ 2,120
שטח הנכס בהיתר	2,756.47
סה"כ עלות התאמה המתפרסת על כל תקופת השכירות של הנכס 25 שנים	₪ 5,843,716
עלות לשנה	₪ 233,749
עלות התאמה לתקוקפת השימוש החורג 5 שנים מהונים להיום	₪ 984,634

<u>בהתחשב בעלויות ההתאמה מתקבל כי אין השבחה במקרה הנדון</u>

תחשיב היטל השבחה בגישת השוואה	
שווי מצב חדש - אולם אירועים	
דמי שכירות לאולם אירעים למ"ר לחודש בקיזוז השכרת השטח לחניה	₪ 41.17
דמי שכירות לאולם אירעים למ"ר לשנה	₪ 494.04
שיעור היוון לאולם אירועים	10.00%
שווי מ"ר בנוי לאולם אירועים	₪ 4,940
שטח בנוי עיקרי + שירות	2,648.04
שווי הנכס במצב חדש אולם ארועים	₪ 13,082,377
שווי מצב קודם - תעשיה	
דמי שכירות לתעשיה למ"ר לחודש	₪ 37.00
דמי שכירות לתעשיה למ"ר לשנה	₪ 444.00
שיעור היוון לתעשיה	9.00%
שווי מ"ר בנוי לתעשיה	₪ 4,933
שטח בנוי עיקרי + שירות	2,648.04
שווי הנכס במצב קודם תעשיה	₪ 13,063,664
הפרש השווי בין המצבים	₪ 18,713
דמי שימוש שנתיים לתקופה של 5 שנים מהוונים להיום	₪ 4,442

סך ההשבחה שהתקבל, 4,442 ₪, הינו לפני הפחתת עלויות התאמה מתעשייה לאולם אירועים.

<u>וכאמור בתחשיב לעיל במידה ונפחית את עלות ההתאמה המיוחסת לתקופת השימוש החורג גם בגישת תחשיב זו לא תהה השבחה.</u>

דוא"ל office@yharon.co.il

6.4. תחשיב משיבה

תחשיב דמ"ש ראויים למגרש 96ב בנתיבות ל 5 שנים[2]

תחשיב דמ"ש ל5 שנים למגרש 96ב	
מגרש (דונם)	4.516
שווי דונם	₪ 1,227,470
שווי מגרש	₪ 5,543,256
תשואה שנתית	6%
דמי שכירות לשנה	₪ 332,595
דמ"ש ל5 שנים לפי 6%	₪ 1,485,072

תחשיב הכנסות ממסחר בהתאמה לאולם אירועים ל-5 שנים

תחשיב שווי מסחר שימוש חורג ל-5 שנים אולם אירועים							
מסחר	עיקרי	2539.61	1	₪ 87	60	8%	₪ 10,967,156
	שירות	216.86	0.5	₪ 87	60	8%	₪ 467,565
						סה"כ	₪ 11,434,721
				מקדם אולם אירועים		0.8	₪ 9,147,777

תחשיב הכנסות מתעשייה ל-5 שנים

תחשיב שווי תעשייה שימוש חורג ל-5 שנים							
תעשייה	עיקרי	2539.61	1	₪ 31	60	7%	₪ 3,999,109
	שירות	216.86	0.5	₪ 31	60	7%	₪ 170,744
						סה"כ	₪ 4,169,853

ההשבחה הינה ההפרש בין הכנסות משכירות ממסחר בהתאמה לאולם אירועים לתעשייה ובקיזוז עלות החניה במגרש 96ב

תחשיב ההשבחה	
הכנסות 5 שנים ממסחר	₪ 9,147,777
הכנסות 5 שנים מתעשייה	₪ -4,169,853
עלות שכירות 5 שנים מגרש 96ב לחניה	₪ -1,485,072
ההשבחה	₪ 3,492,852

דוא"ל office@yharon.co.il

7. הכרעה

7.1. כללי

במקרקעין הנדון, חלקה 1 (חלק) בגוש 39891 באזור התעשיה שדות נגב, פועל משנת 2010 אולם ארועים (יאחוזת דניאלי).
ביום 7.1.2024 אושרה בתנאים, בקשה להיתר הכוללת שימוש חורג מתעשיה ומלאכה לאולם אירועים, לתקופה של 5 שנים.
בהתאם לתכנית בקשה להיתר, השטח בגינו מבוקש שימוש חורג לאולם אירועים, כולל:
כ-2,540 מ״ר עיקרי וכ-240 מ״ר שירות.

הצדדים חלוקים בקביעת ההשבחה החלה עקב אישור שימוש חורג מתעשיה לאולם ארועים.

7.2. דמי שכירות ראויים

תחשיבי הצדדים נערכו בגישת היוון הכנסות[3], בהתאם לדמי השכירות הצפויים להתקבל עבור השטח הבנוי במקרקעין בשימוש אולם ארועים במצב חדש ובשימוש תעשיה במצב קודם.

שמאי הצדדים חלוקים בקביעת דמי השכירות הראויים למקרקעין (קרקע + מחוברים), במצבי התכנון השונים:

נתון	דמ״ש למ״ר בנוי תעשיה	דמ״ש למ״ר בנוי אולם ארועים
שומת משיבה	₪ 31	₪ 87
שומת מבקשת	₪ 37	₪ 44

7.3. עלויות התאמה

הצדדים חלוקים בשאלה האם יש להביא בחשבון את העלות הדרושה לביצוע התאמות במבנה הקיים במקרקעין, משימוש לתעשיה לאולם ארועים.

המבנה הקיים במגרש משמש מזה זמן לארועים[4].

לאחר שלא נמצאו מסמכים המעידים על הקמת המבנה ולא נמצאו מסמכים המעידים כי נעשו שינויים במבנה בקשר עם הבקשה הנוכחית,
יערך תחשיב השומה למרכיב הקרקע בלבד ולא יובאו בחשבון עלויות התאמה ב-2 מצבי התכנון.

[3] בשומת המבקשת נערכו 2 תחשיבים, תחשיב על בסיס דמ״ש ותחשיב בגישת ההשוואה.
בפועל 2 התחשיבים נערכו בגישת היוון הכנסות.

[4] לא הוצגו בפני ולא אותרו על ידי מסמכים המתעדים את הקמת המבנה והפעילות בתחומו.

דוא״ל office@yharon.co.il

7.4. שיעור היוון

שמאי הצדדים חלוקים בקביעת שיעורי ההיוון שישמשו להמרת תזרים המזומנים הצפוי.
להלן שיעורי ההיוון בשומות הצדדים:

שימוש	תעשיה	אולם ארועים
שומת משיבה	7%	8%
שומת מבקשת	9%	10%

להלן שיעורי תשואה ממוצעים (בחתך ארצי) מתוך סקירת שיעורי התשואה בנדל"ן עסקי, שערך השמאי הממשלתי הראשי[5]:

שנה	חציון	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה
2022	2	6.50%	6.70%	6.50%
2023	1	6.75%	7.00%	6.50%
2023	2	6.75%	7.00%	6.50%
2024	1	6.75%	7.00%	6.50%

הערה: באופן כללי נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה. בנכסים שמיקומם מרכזי, נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע. הקשר נובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה ונמוך יותר במרכז.

7.5. חניה

לטובת פעילות אולם ארועים במגרש 83, הוסדר חניון במגרש 96ב,
שמאי הצדדים הביאו בחשבון את עלות החניה לשימוש אולם הארועים.

היות והסדרת חניה דרושה ב-2 מצבי התכנון,
בחנתי את כמות מקומות החניה הדרושים עפ"י תקן (מינימלי)[6] לשטח בנוי בהיקף 2,540 מ"ר לתעשיה ולארועים, ומתקבל עפ"י ערכים ממוצעים:

שימוש	תקן חניה	כמות מקומות חניה לפי תקן מכס', עבור 2,540 מ"ר
תעשיה	1 מ. חניה לכל 60 מ"ר	43
אולם ארועים	1 מ.חניה לכל 20 מ"ר	127
הפרש		84

עבור השימוש לאולם ארועים דרושים 84 מקומות חניה נוספים על הדרוש לתעשיה.

הערה: לפישוט התחשיב, הבאתי בחשבון שב-2 מצבי התכנון לא יעשה שימוש לחניה בשטח החצר.

[5] משרד המשפטים, אגף שומת מקרקעין, 17.2.2025
[6] היות ונמצא שמגרש 96ב מכיל כ-160 מקומות חניה, נערך התחשיב ביחס לשטח המינימלי הדרוש בתקן.

דוא"ל office@yharon.co.il

7.6. נתונים לקביעת שווי

ערכי השווי בשומות הצדדים מתייחסים לקרקע + מחוברים,
בהתאם לאמור בס' 7.3 יערך תחשיב החלטה זו ביחס למרכיב הקרקע בלבד.

החלטת ועדת השגות במגרש 13 בתכנית 30/104/03/22, רח' בעלי המלאכה, נתיבות (1.9.2024)
ועדת השגות על שומות רמ"י[7] בחנה את חוזה השכירות של אולם ארועים **'אחוזת דניאל'**
וחברי הועדה הגיעו למסקנה כי ניתן לקבוע שווי מ"ר מבונה לאולם ארועים על סמך נתון זה.

להלן הערכים שנקבעו ע"י ועדת השגות ביחס לאולם ארועים 'אחוזת דניאל':

מועד קובע	דמי שכירות שנתיים לפי חוזה בגילום דמי"ש לרמ"י והצמדה מקורבת	שווי מהוון לפי 7%, לא כולל פרמית נטרול סיכון תשלום היטל השבחה	שווי מהוון בתוספת 20% התאמה לנטרול סיכון היטל השבחה	שווי מ"ר מבונה מתואם מנוטרל חצר
16.01.2015	₪ 331,112	₪ 4,730,171	₪ 5,676,205	₪ 1,730
16.01.2016	₪ 327,811	₪ 4,683,014	₪ 5,619,617	₪ 1,710
06.01.2017	₪ 327,149	₪ 4,673,557	₪ 5,608,268	₪ 1,708
16.01.2018	₪ 328,458	₪ 4,692,257	₪ 5,630,708	₪ 1,715
16.01.2019	₪ 331,075	₪ 4,729,643	₪ 5,675,571	₪ 1,730
16.01.2020	₪ 333,064	₪ 4,758,057	₪ 5,709,668	₪ 1,740

שווי זכויות בניה לאולם ארועים
ועדת השגות הביאה בחשבון שטח ומשקל אקוו' כמפורט:
שטח בנוי 2,773 מ"ר (1)+ סככות 281 מ"ר (0.5), חצר 1,853 מ"ר (0.2), סה"כ 3,284 מ"ר אקוו',
וקבעה שווי זכויות בניה למועד 1/2020 במגרש 83 שבנדון בסך ₪ 1,740 /מ"ר מבונה (מגלם חניה)

שווי זכויות בניה לתעשיה ומלאכה

- ועדת השגות בהחלטה בעניין מגרש 13 אימצה את הערכים שנקבעו בשומת השמאי המחוזי,
וקבעה את שווי זכויות הבניה למועד 1/2020 בסך ₪ 1,080 / מ"ר מבונה.

- בהחלטה שערכתי בגו"ח 100279/135 רח' הסוללים בנתיבות,
קבעתי שווי זכויות בניה לתעשיה ומלאכה קלה למועד 30.9.2021 בסך ₪ 1,140 /מ"ר מבונה,

- בשומת המשיבה נקבע שווי 1 דונם לתעשיה ע"ב ממוצע עסקאות, בסך 1,227,000 ₪.
לא קיבלתי את קביעת שמאי המבקשת שהנתונים אינם משקפים שווי שוק.
בהתאם לבדיקות שערכתי, התמורה המקובלת לקרקע לתעשיה ומלאכה ללא פוטנציאל מסחרי,
בעסקאות מדווחות באז"ת נ.ע.ם (גוש 100483) בשנים 2023,2024 תואמת לקביעת שמאי
המשיבה.
בהתחשב בזכויות בניה עפ"י תכנית 12/328/02/7 למבני תעשיה ב-2 קומות בתכסית של 50%,
מתקבל: 1,227,000 ₪ / 850 מ"ר אקוו' = ₪ 1,440 / מ"ר מבונה.

[7] החלטת ועדת השגות במגרש 13 נערכה לצורך גביית דמי שימוש בגין פעילות אולם שמחות 'ברכת שמים' בין שנת 2015 לשנת 2020.

דוא"ל office@yharon.co.il

סיכום:
בהתחשב בפערים הגדולים בשומות הצדדים, בהעדר נתוני השוואה רלוונטים למתחמי ארועים ובהתאם למקובלות המקצועיות והפסיקה שיש לתת משקל לעסקה במקרקעין עצמם[8], אערוך את תחשיב השומה על בסיס הערך שנקבע ע"י ועדת השגות למועד 1/2020 בהתאמה למועד הקובע 7.1.2024 בסך של 2,100 ₪/מר"מ (תוספת של 5% לשנה).

אומדן שווי קרקע ביעוד לתעשיה ומלאכה ע"ב נתוני השוואה, בהתאמה למועד הקובע בסך 1,400 ₪/מר"מ.

8. גורמים ושיקולים

בתחשיב השומה הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים כמפורט:

8.1. היטל השבחה נדרש עקב אישור שימוש חורג מתעשיה לאולם אירועים לתקופה של 5 שנים.

8.2. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

8.3. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו, לפיה ראוי כי בעל המקרקעין אשר נהנה מפעולה תכנונית שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהנאתו זו בדרך של תשלום היטל לאותה רשות תכנון.

8.4. מיקום המקרקעין באזור תעשיה שדות נגב בעיר נתיבות.

8.5. אפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

8.6. בהתאם לתקן חניה בכל אחד ממצבי התכנון, תובא בחשבון עלות עודפת להסדרת 84 מקומות חניה נוספים במצב חדש.

8.7. לא נמצאו מסמכים המעידים על הקמת המבנה ולא נמצאו מסמכים המעידים כי נעשו שינויים במבנה בקשר עם הבקשה הנוכחית,
בהתאם יערך תחשיב השומה למרכיב הקרקע בלבד ולא יובאו בחשבון הבינוי הקיים במקרקעין ועלויות התאמה ב-2 מצבי התכנון.

8.8. תחשיב השומה יערך בשיעור היוון המגלם סיכון (+) והעדר פחת (-).

8.9. מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

[8] ראה ערר ים 8-17/13 נוף ילדות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

דוא"ל office@yharon.co.il

9. תחשיב

סעיף	עיקרי	אקוו'	שירות	אקוו'	סה"כ אקוו
שטח ק"ק	2540	1	201.4	0.5	2640.7
שטח ק"א			38	0.5	19
חצר	1667	0.3			500
סה"כ שטח מבונה אקוו'					3160

ומתקבל:

שווי מצב חדש: אולם ארועים	3160	X	₪ 2,100	₪ 6,635,328
שווי מצב קודם: תעשיה ומלאכה	3160	X	₪ 1,400	₪ 4,423,552
תוספת שווי בשימוש לגן ארועים				₪ 2,211,776
עלות עודפת להסדרת חניה	-84	25	₪ 300	-₪ 630,000
סה"כ השבחה לצמיתות				₪ 1,581,776

ערך נוכחי של השבחה מלאה	50	6%	15.76
ערך נוכחי של תק' שימוש חורג	5	6%	4.21
חלק יחסי של תקופת השימוש החורג			26.7%

השבחה לתק' השימוש החורג	₪ 1,581,776	X	26.7%	₪ 423,000

10. השומה

לאור האמור, ההשבחה החלה בגו"ח 39891/1 מגרש 83 עם אישור בקשה מס' 20231141/1 לשימוש חורג מתעשיה ומלאכה לאולם אירועים, לתקופה של 5 שנים, למועד קובע 7.1.2024, כמפורט:

השבחה : ₪ 423,000

היטל השבחה : ₪ 211,500

הסכום הנקוב יוצמד כחוק.

באתי על החתום,

יעל הרון, שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב

דוא"ל office@yharon.co.il