אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

05 בדצמבר 2019
מספרנו: 30/291
מספר בקשה: 1943-2019

לכבוד

המבקשת:	**המשיבה:**
קבוצת עמק איילון ס.כ בע"מ	הועדה המקומית לתכנון ולבניה זמורה
ע"י מר ארז שלום, שמאי מקרקעין Erez48@netvision.net.il	ע"י מוטי כהן, שמאי מקרקעין Cohen001@012.net.il

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת – מבנה מסחר + מגרש מכוניות, קריית עקרון

גו"ח 3797 חלקה 253

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה ההשבחה הנובע משימוש חורג מתעשייה למגרש אחסנה ומכירת כלי רכב + מבנה מסחר/משרדים.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 30/7/2019 שנערכה ע"י השמאי מר מוטי כהן ובתגובתו לשומה האחרת מיום 24/10/2019.

עמדת המבקש מפורטת בשומה מיום 15/10/2019 על כל נספחיה המצורפים, שנערכה ע"י השמאי מר ארז שלום.

3. המועדים הקובעים:

1. המועדים הקובעים להערכת ההשבחה עקב השימוש החורג הינם 20/12/2016 ו- 1/1/2019[1].
2. סיור בסביבת הנכס נערך על ידי הח"מ ביום 24/11/2019.
3. ביום 18/11/2019 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר וניתנה להם זכות תגובה.

[1] מועד אישורה של תכנית חדשה כמפורט בפרק 7 דלהלן.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. פרטי הנכס:

גוש	:	3797
חלקה	:	253
שטח חלקה (רשום)	:	4,808 מ״ר
כתובת הנכס	:	חסן מלך מרוקו השני, קריית עקרון
תיאור הנכס	:	מבנה תעשייה המשמש למסחר + מגרש למכירת מכוניות.

5. המעמד המשפטי:

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין רחובות מיום 25/12/2016 וממנו עולים בין היתר הנתונים הבאים:

גו״ח:	3797/253
שטח:	4,808 מ״ר
בעלות:	רשות הפיתוח, בשלמות
חוכרים:	קבוצת עמק איילון ס.כ בע״מ, בשלמות
	תקופת החכירה ל- 49 שנים עד ליום 9/8/2047.

קיימת הערה על משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על כל החוכרים.

קיימת הערה על אי התאמה לפי תקנה 29, לטובת יו״ר הועדה המקומית לתכנון ובניה זמורה. מהות ההערה- שימוש חורג מתעשייה למסחר עבור עסק למכירת רהיטים ועסק להשכרה ולמכירת כלי רכב.

6. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס הנדון ידוע כגו״ח 3797/253 מהווה מגרש עליו בנוי מבנה תעשייה המשמש לממכר רהיטים + משרדי חברת רכבים ״SIXT שלמה״ + מגרש לאחסנה ומכירת כלי רכב.

הנכס הממוקם באזור התעשייה ׳עקרון 2000׳, קריית עקרון. אזור התעשייה ממוקם מזרחית לכביש 40, בסמוך ומדרום לצומת בילי״ו וממערב למתחם ״בילי״ו סנטר״. אזור התעשייה מאופיין במבנים חד ודו קומתיים המשמשים למסחר ותעשייה. רחוב המלך חסן מהווה עורק תנועה ראשי וממוקם בחלקו הדרומי של אזור התעשייה.

במתחם חנויות מסחר רבות ובין היתר לממכר חומרי בנין, מגרשי מכוניות, אולמות שמחה, תחנת דלק.

הנכס הנדון מהווה מגרש ששטחו 4,808 מ״ר. על המגרש קיים בחלקו מבנה המשמש כאולם תצוגה לרהיטים + משרדי חרבת רכבים בשטח כולל של כ- 1,900 מ״ר. ביתרת החלקה מגרש לאחסון ומכירת כלי רכב.

בסביבת הנכס קיים פיתוח עירוני ברמה התואמת אזור תעשייה.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

7.1. <u>תכנית זמ/בת/329:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס׳ 4487 בתאריך 6/2/1997.

מטרת התכנית- שינוי יעוד חקלאי ויעוד שטחים לתעשייה ומלאכה למסחר, לשטחים ציבוריים פתוחים ולמתקנים הנדסיים. התכנית מחלקת את השטח למגרשי בנייה, מתווה רשת דרכים וקובעת הנחיות ומגבלות בניה.

הנכס הנדון (מגרש 31) מסווג ביעוד לתעשיה. הוראות הבניה כדלקמן:

שטח עיקרי עילי:	100%
שטח שירות עילי:	30%, יותר שימוש לאחסנה עד 10%
תכסית:	40%
מס׳ קומות:	3, בגובה עד 15 מ׳
שטח שירות תת קרקעי:	100%
קווי בניין:	קידמי, אחורי וצידי - 5 מ׳.

- במבנים לתעשייה יותרו שימושי מסחר עד 15% מהשטח העיקרי.
- קומת מרתף בגבולות המגרש לשימושי חניה.

7.2. <u>תכנית 453-0212399 (זמ/350):</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס׳ 8041 בתאריך 17/12/2018.

החלקה הנדונה מסווגת ביעוד מסחר ותעסוקה, תא שטח 149.

מטרת התכנית הינה 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.

להלן זכויות הבניה בתא שטח A 123 :

שטח מגרש :	4,024 מ״ר
עיקרי עילי למסחר :	1,300 מ״ר
עיקרי עילי לתעסוקה :	3,510 מ״ר
שטח שירות עילי :	1,220 מ״ר
שטח שירות תחתי :	9,650 מ״ר
תכסית :	53%
מס׳ קומות עילי :	3, עד 15 מ׳
מס׳ קומות תחתי :	3
קווי בניין :	5 מ׳ - צידי, קידמי ואחורי

7.3. רישוי:

7.3.1. היתר בניה מס׳ 20020441 מיום 31/8/2003:

לתוספת קומה א׳ עם ממ״מ וקומת גג למבנה תעשיה קיים + שינויים בקומת קרקע וקומת גלריה.

7.3.2. היתר בניה מס׳ 20090165 מיום 10/6/2009:

בבניין בן 3 קומות מבוקש בקומות להקצות 15% משטחי תעשייה למסחר, עפ״י התכנית החלה במקום.

פירוט השטחים בתכנית הבקשה להיתר :

קומה	מסחר עיקרי	תעשייה עיקרי	שירות	סה״כ
קומת קרקע	279.0	473.0	80.0	832.0
גלריה		341.5	35.0	376.5
קומה א׳		748.1	61.6	809.7
קומת גג		21.9	12.0	33.8
סה״כ	279.0	1,584.4	188.5	2,051.9

8. עמדות הצדדים:

8.1. עמדת המשיבה:

8.1.1. מהות ההשבחה:

לטענת שמאי המשיבה, ההשבחה נובעת מהתועלת הכלכלית בהשוואה שבין שימוש לתעשייה במצב הקודם לעומת שימוש לממכר / השכרת מכוניות ומבנה למכירת רהיטים + משרדים במצב החדש.

8.1.2. תקופת השימוש החורג:

בשומת המשיבה נקבע כי ההשבחה תחושב בגין תקופת השימוש באופן הבא:

לעניין השימוש במגרש למכירת מכוניות – ההשבחה תחושב לכל התקופה. לשיטתו, שימוש זה מהווה שימוש חורג גם לאור אישורה של תכנית 453-02123996. לפיכך, ההשבחה הינה לתקופה מיום 20/12/2016 ועד ליום 29/03/2020.

לעניין השימוש במבנה – ההשבחה תחושב לשתי תקופות. תקופה ראשונה החל מיום 20/12/2016 ועד ליום 01/01/2019 שהינו מועד אישורה של התכנית החדשה. התקופה השניה הינה מיום תחילת התכנית ועד ליום 29/03/2020.

8.1.3. שיעור ההיוון:

בשומת המשיבה הוצגו שיעורי תשואה בהתאם לאגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים כדלקמן:

שיעורי תשואה			
חציון / שנה	משרדים	מסחר	תעשיה ולוגיסטיקה
1/2018	7.5%	7.2%	7.6%
2/2017	7.5%	7.2%	7.7%
1/2017	7.6%	7.2%	7.7%
2/2016	7.8%	7.6%	7.9%
1/2016	7.8%	7.6%	8.0%

בשקלול הנתונים הובאו בחשבון בשומת המשיבה שיעורי היוון כדלקמן:

<u>שיעור ההיוון לשימושי מסחר במבנה הקיים:</u>

<u>לתקופה שבין 1/1/2019 – 20/12/2016:</u>

לתעשייה	7.9%
מסחר	7.6%

<u>לתקופה שבין 29/3/2020 – 1/1/2019:</u>

לתעשייה	7.6%
מסחר	7.2%

<u>שיעור ההיוון לשימוש כמגרש לממכר רכבים:</u>

<u>לתקופה שבין 29/3/2019 – 20/12/2016:</u> 6.5%

8.1.4. <u>עלויות התאמה:</u>

בשומת המשיבה נקבע כי אין להביא בחשבון עלויות התאמה. לשיטתו, המבנה המסחרי נבנה מלכתחילה לשימוש מסחרי. כמו כן, במסגרת היתר הבניה משנת 2002 נסלל השטח הפנוי של החלקה אשר שימש בחלקו כחניה ולפיכך, אין מקום להבאה בחשבון של עלויות התאמה.

ככל שהיו עלויות התאמה, הרי שהם כבר הובאו בחשבון בגין המימוש הקודם וכן בשל תקופת השימוש הקודם שהחל כבר בשנת 2007.

8.1.5. <u>היקף השטחים החורגים:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח של 31.4 מ״ר המוסב משימוש לתעשייה לשימוש חורג של מסחר. כמו כן, שטח של 2,787[2] מ״ר המוסב לשטח למגרש להשכרת/מכירת מכוניות וזאת בהתאם לשטח שנקבע עפ״י כתב התביעה שהוצג בפני. להלן אופן החישוב שמציג:

מסחר מותר - 15%	721.2
מסחר בק״ק לפי ההיתר	279.5
יתרת שטח לשימושי מסחר	441.7
יתרת שטח בשימוש חורג למסחר	31.4
יתרת שטח חצר	3,976
שטח לשימוש חורג בשימוש למגרש מכוניות	2,604

[2] שונה מהשטח לחיוב המוצג בטבלה – 2,604 מ״ר

8.1.6. <u>ערכי השווי:</u>

כאמור לעיל, הובאו בחשבון בשומת המשיבה 2 תקופות ו - 2 שימושים שונים. לפיכך, בשומתו הוצגו בין היתר נתוני שווי לתקופות השונות ולשימושים השונים כדלקמן:

<u>ערכי שווי לתעשייה:</u>

- בשומת השמאית רינת וייס מיום 24/3/2019 לנכס בגו"ח 3797/238 נקבע שווי של 1,750 ₪/מ"ר קרקע בהתבסס על עסקאות השוואה שהוצגו בפניה.
- בשומת השמאי המכריע שאול אשרת נקבע דמי שכירות חודשיים של 35 ₪/מ"ר נכון ליום 1/12/2011.
- בשומת המשיבה הוצגו נתוני היצע לדמי שכירות חודשיים בצומת כנות ובמודיעין הנעים בטווח של 39-45 ₪/מ"ר.
- בשומת המשיבה הוצגו נתוני דמ"ש חודשיים מאת 'מדד מאן' בלוד לפיהן נקבע דמ"ש של 40 ₪/מ"ר וברחובות 32 ₪/מ"ר.
- בשומת המשיבה הוצגו שתי עסקות מכר למגרשים בייעוד לתעשייה לשנת 2016 כדלקמן:

תאריך	גו"ח	מגרש	התמורה בש"ח	שטח	מחיר מ"ר קרקע בש"ח
27/05/2015	2478/7	6/15	600,000	492	1,220
27/04/2015	2478/17		7,050,000	4,258	1,656

<u>ערכי שווי למסחר:</u>

- שומת השמאי המכריע שאול אשרת ובה נקבעו דמי שכירות חודשיים של 65 ₪/מ"ר נכון ליום 1/12/2011.
- שומת השמאי המכריע בצלאל קציר לנכס בגו"ח 3797/212 (מרכל "יוחננוף") למועד קובע 8/2013, שם הוצג חוזה שכירות למחסן מסחרי בקומת הקרקע לפי 34 ₪/מ"ר לשנת 2015.
- שומת השמאי המכריע אייל יצחקי לנכס בגו"ח 3797/259 שם נקבע דמ"ש של 50-70 ₪/מ"ר לשטחים עד 400 מ"ר למסחר בקומת קרקע ובין 22-52 ₪ בקומת גלריה.
- בשומת המשיבה הוצגו נתוני היצע **למסחר לשנת 2016** ב'עקרון 2000' מאתר 'יד 2' כדלקמן:

שטח במ"ר	דמ"ש מבוקשים בש"ח
489	85
900	84
280	75
ממוצע	83
הפחתה לגודל - 20%	**66**

- בשומת המשיבה הוצגו נתונים בהתאם ל'מדד מאן' כדלקמן:

  ברחובות דמ"ש של- 85 ₪/מ"ר, בלוד דמ"ש של- 65 ₪/מ"ר.

- נטען ע"י שמאי המשיבה כי במודיעין מוצעים שטחי מסחר לפי 90 ₪/מ"ר ללא הצגת אסמכתא.
- בשומת המשיבה הוצגו נתונים מאתר 'יד 2' לדמי שכירות חודשיים **למסחר** – **שנת 2019:**

מיקום	קומה	שטח	דמ"ש מבוקשים בש"ח
המלך חסן השני 10	קרקע	150	62
בוסי סנט ג'ורג', עקרון 2000	קרקע	1,200	65
בילי"ו סנטר	0	100	75
בילי"ו סנטר	0	100	88
בוסי סנט ג'ורג', עקרון 2000	קרקע	200	100
המלך חסן השני 1	2	35	100
בוסי סנט ג'ורג', עקרון 2000	קרקע	1,200	65
בילי"ו סנטר	0	100	75
בילי"ו סנטר	2	200	45
בילי"ו סנטר	0	100	88

<u>ערכי שווי למגרש בשימוש של השכרת / מכירת רכבים:</u>

לעניין דמ"ש במצב החדש, מפנה שמאי המשיבה לשומת השמאית המכריעה הגב' רינת וייס מיום 24/3/2019 בגו"ח 3797/238 לפיה נקבעו דמ"ש של 10 ₪/מ"ר קרקע חודש. בהתאמה למיקום הנכס הנדון הובא בחשבון בשומתו דמ"ש של 12 ₪/מ"ר קרקע.

<u>ריכוז דמי השכירות החודשיים בשומת המשיבה:</u>

מהות	דמש"ח למ"ר בש"ח	
שנה	2016	9/2018
להעשייה	35	40
למשרדים	46	46
למסחר	65	70

8.1.7. <u>להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה</u>:

<u>תחשיב ההשבחה לשימוש חורג מתעשייה למגרש למכירת / השכרת מכוניות:</u>

שימוש חורג מיום 20/12/2016 - 29/3/2020		
מצב חדש		
דמ״ש חודשיים למ״ר בש״ח		12
שטח חלקה		4,808
שטח מגרש בשימוש לפי כתב אישום		2,787
סה״כ דמש״ח לשטח שבשימוש חורג		33,444
תקופת השימוש החורג בשנים		3.27
שיעור תשואה לשימוש חורג	6.50%	1,187,068
שווי מגרש לתעשייה דחוי לתקופת השימוש החורג		4,030,179
סה״כ שווי מצב חדש בש״ח		5,217,247
מצב קודם		
שווי מ״ר מגרש לתעשייה בש״ח		1,750
שטח מגרש		2,787
שווי מצב קודם בש״ח		4,877,250
השבחה בש״ח		**339,997**

<u>להלן תחשיב ההשבחה לשימוש חורג במבנה מתעשייה למסחר לתקופה 1/1/2019 – 20/12/2016:</u>

שימוש חורג לתקופה				**20/12/2016**	**01/01/2019**
תיאור	שטח מבנה	דמי שכירות	שיעור ההיוון	תקופה-חודש	סה״כ
מצב קודם					
תעשיה	31.36	35	7.9%	24.4	24,824
קומה א׳ וגלריות לאחסנה לתעשייה	1,089.5	17.5	7.9%	24.4	431,219
סה״כ					456,043
מצב חדש					
מסחר	31.36	65	7.6%	24.4	46,231
קומה א׳ וגלריות לאחסנה לתעשייה	1,089.5	32.5	7.6%	24.4	803,103
סה״כ מצב חדש					849,334
מצב קודם					456,043
השבחה בש״ח					**393,291**

להלן תחשיב ההשבחה לשימוש חורג במבנה מתעשייה למסחר לתקופה 1/1/2019 – 29/3/2020:

שימוש חורג לתקופה				01/01/2019	29/03/2020
תיאור	שטח מבנה	דמי שכירות	שיעור ההיוון	תקופה-חודש	סה"כ
מצב קודם					
תעשיה	31.36	40	7.6%	14.89	17,887
גלריות לאחסנה לתעשייה	1,089.5	20	7.6%	14.89	310,719
סה"כ					328,606
מצב חדש					
מסחר	31.36	70	7.2%	14.89	31,373
גלריות למסחר	1,089.5	35	7.2%	14.89	544,991
סה"כ מצב חדש					576,365
מצב קודם					328,606
השבחה בש"ח					**247,759**

רחוב אחוזה 96, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999

דוא"ל: celi1@012.net.il

8.2. <u>עמדת שמאי המבקשת</u>:

8.2.1. <u>מהות ההשבחה</u>:

לטענת שמאי המבקשת, לא נוצרה כל השבחה במקרקעין עקב השימוש החורג בגין מגרש הרכבים. בנוסף, נטען כי המימוש המוצע אינו בדרך של העברת זכויות או בקשה להיתר בניה אלא לאור סעיף 254 יי לחוק התכנון ובניה ולפיכך, יש לבחון את ההשבחה ככל שקיימת בגין שטחי הבניה הבנויים בפועל. בחישוב שווי הנכס בשני מצבי התכנון התקבל על ידו כי לא חלה עליית שווי של המקרקעין בגין המימוש המוצע למגרש המכוניות.

יחד עם זאת, חושבה ההשבחה בגין השימוש החורג המסחרי לתקופה החל ממועד המימוש ועד לאישורה של התכנית החדשה המתירה שימוש מסחרי.

8.2.2. <u>תקופת השימוש החורג</u>:

תקופת השימוש כפי שהובאה בשומת המשיבה מקובלת על שמאי המבקשת. בשומתו נקבע כי השימוש החורג הינו לתקופה של 20/12/2016 – 29/03/2020.

8.2.3 <u>שיעור ההיוון</u>:

בשומת המבקשת הובאו בחשבון שיעורי ההיוון כדלקמן:

לאחסנת רכבים: 7% (תוספת 1% בגין סיכון בתקופת השימוש החורג והגשת כתב אישום).

מגרש תעשייה: 6%.

8.2.4. <u>עלויות התאמה</u>:

בשומת המבקשת לא הובאו בחשבון עלויות התאמה.

8.2.5. היקף השטחים החורגים:

השטח המוסב לשטחי מסחר:

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי יתרת השטח לחיוב בקומת הקרקע המוסב לשטחי מסחר הינו 14.29 מ״ר ובקומת גלריה הינו 1,089.5 מ״ר עפ״י שומת המשיבה כדלקמן:

שטח קומת קרקע ברוטו	842.88
שטח שירות למדרגות ומבואות	27.65
שטח מחסן + ממ״מ	79.94
שטח נותר לאולם תצוגה	735.29
מותר למסחר	721.2
יתרת שטח לחיוב	14.29
שטח לחיוב בגלריה וקומה א׳	1,089.50

יחד עם זאת, בדיון המקצועי נטען כי יש לתקן את תחשיביו כך ששטח המגרש הינו 2,477 מ״ר ולא 2,486 מ״ר (לאור מפת מדידה מעודכנת). כ״כ, יתרת השטח בקומת הקרקע הינה 31.36 מ״ר ולא 14.29 מ״ר. כ״כ, בקומת הגלריה יש להביא בחשבון שטח של 943.16 מ״ר ולא 1,089.5 מ״ר.

8.2.6. ערכי השווי:

בשומת המבקשת הוצגו נתוני שווי כדלקמן:

דמי שכירות למגרש לאחסנת רכבים:

- לשומת המבקשת צורף חוזה שכירות משנת 2007 למגרש 31 בתב״ע זמ/בת/329 באזור התעשייה הנדון. מדובר במגרש ששטחו 2,880 מ״ר + משרדים בשטח של 140 מ״ר. דמה״ש לתקופת האופציה התואמת את המועד הקובע הינם ע״ס של 34,000 ₪ + מע״מ. בהפחתת שווי דמה״ש לשטח המשרדים של 140 מ״ר לפי 46 ₪/מ״ר[3] מתקבל על ידו דמי שכירות בגין יתרת המגרש של 27,560 ₪, המשקף לטענתו דמ״ש של 9.5 ₪/מ״ר לאחסנה פתוחה.
- שמאי המבקשת מפנה לשומת השמאית המכריעה רינת וייס בגו״ח 3797/238, שם נקבעו דמי שכירות של 10 ₪/מ״ר לאחסנה.

בשקלול הנתונים הובא בחשבון בשומתו דמ״ש של 9.5 ₪ /מ״ר/חודש למגרש לאחסנת רכבים.

[3] מציין כי קביעת דמה״ש הינה בהתאם לשומת מוטי כהן נכון לשנת 2016.

ערכי שווי לתעשייה:

- בשומת המבקשת הוצגו 2 נתוני מס שבח לקרקעות בייעוד תעשייה כדלקמן:

תאריך	גוו"ח	מיקום	שטח	מחיר מכירה בש"ח	מחיר דונם בש"ח
02/11/2014	3797/328	א.ת קריית עקרון	1,095	2,650,000	2,420,000
02/07/2017	3797/328	א.ת קריית עקרון	1,095	4,300,000	3,926,940

- לטענת שמאי המבקשת, שמאי המשיבה קבע בעצמו בלוח שומה לפי זכויות תכנית זמ/בת/329 לשנת 2018 לנכס הנדון שווי בגבולות של 2,965,000 ₪.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומת המבקשת שווי של 2,500 ₪/מ"ר קרקע תעשיה.

דמי שכירות לתעשייה ומסחר 2016:

בשומת המבקשת הוצגו בין היתר ערכי שווי עפ"י שומות מכריעות במתחם הנכס הנדון כדלקמן:

שמאי מכריע	גוו"ח	מועד קובע	כתובת	בקומת קרקע	גלריה וקומה א'	בקומת קרקע	גלריה וקומה א'
				דמי שכירות לתעשיה		דמי שכירות למסחר	
גיל הרצברג	3797/227	13/03/2018	חסן מלך מרוקו	35	17.5	55	27.5
אייל יצחקי	3797/259	01/02/2014	חסן מלך מרוקו	39	29	57	35

לאור הנ"ל ועל בסיס שיקלול הנתונים דלעיל הובאו בחשבון בשומת המבקשים דמי שכירות כדלקמן:

<u>דמי שכירות לתעשייה</u>:

קומת קרקע 38 ₪ / מ"ר

קומת גלריה וקומה א' 24.4 ₪ / מ"ר

<u>דמי שכירות למסחר</u>:

קומת קרקע 56.2 ₪ / מ"ר

קומת גלריה וקומה א' 32 ₪ / מ"ר

<u>דמי שכירות למסחר 1/1/2019 – 29/3/2020:</u>

השמאי מביא בחשבון מקדם התאמת זמן של 5% למועד הקובע ומשתית מקדם זה על ערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות שצוינו לעיל. בהינתן לשומה המכרעת של מר גיל הרצברג משקל של כ- 40% בשל השוני משימוש לאולם אירועים מקבל שמאי המבקש ממוצע משוקלל לערכי השווי כדלקמן:

<u>דמי שכירות לתעשייה</u>**:**

קומת קרקע	39.2 ₪ / מ״ר
קומת גלריה וקומה א׳	26 ₪ / מ״ר

<u>דמי שכירות למסחר</u>:

קומת קרקע	59.2 ₪ / מ״ר
קומת גלריה וקומה א׳	34 ₪ / מ״ר

8.2.7. <u>להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקשת:</u>

<u>תחשיב ההשבחה לשימוש חורג מתעשייה לשימושי מסחר:</u>

שימוש חורג לתקופה					**20/12/2016**	**01/01/2019**
תיאור	שטח מבנה	דמי שכירות	דמי"ש /שנה	שיעור ההיוון	תקופה-בשנים	סה"כ
מצב קודם						
תעשיה	14.29	38	6,516	7.9%	2.03	11,798
קומה א' וגלריות לאחסנה לתעשייה	1,089.5	24.4	319,005	7.9%	2.03	577,554
סה"כ						589,351
מצב חדש						
מסחר	14.29	56.2	9,637	7.6%	2.03	17,521
קומה א' וגלריות לאחסנה לתעשייה	1,089.5	32	418,368	7.6%	2.03	760,610
סה"כ מצב חדש						778,130
מצב קודם						589,351
השבחה בש"ח						**188,779**

שימוש חורג לתקופה					**01/01/2019**	**29/03/2020**
תיאור	שטח מבנה	דמי שכירות	דמי"ש /שנה	שיעור ההיוון	תקופה-שנים	סה"כ
מצב קודם						
תעשיה	14.29	39.2	6,722	7.5%	1.24	7,688
גלריות לאחסנה לתעשייה	1,089.5	26	339,924	7.5%	1.24	388,755.8
סה"כ						396,443
מצב חדש						
מסחר	14.29	59.2	10,152	7.2%	1.24	11,646
גלריות למסחר	1,089.5	34	444,312	7.2%	1.24	509,728
סה"כ מצב חדש						521,374
מצב קודם						396,443
השבחה בש"ח						**124,931**

8.3 <u>סיכום עמדות הצדדים:</u>

מהות	**שמאי הועדה**	**שמאי הבעלים**
שימוש חורג למבנה	393,291 +247,758	188,779+124,931
שימוש חורג למגרש מכוניות	339,997	אין השבחה

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1. כללי:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

ג. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

3. במקרה הנדון המימוש הינו שימוש חורג מתעשייה למסחר בהתאם לכתב אישום בגין שימוש חורג.
4. מיקום הנכס ברחוב חסן מלך מרוקו השני ,מתחם 'עקרון 2000', קריית עקרון.
5. המועד הקובע להשבחה בגין השימוש החורג הינו : 20/12/2016 + 01/01/2019.

9.2 נקודות שבהסכמה:

המועדים הקובעים.
פרטי הנכס.
המצב התכנוני.
המצב המשפטי.
תקופת השימוש החורג.

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1. מהות ההשבחה/סוג המימוש:

אין מחלוקת בין עמדות הצדדים בנוגע לעובדה כי במצב הקודם הותר בנכס הנדון שימוש לתעשייה בהתאם לתב"ע הרלוונטית זמ/בת/329 וכי השימוש בפועל הינו לאחסנה ומכירת מכוניות החורג מהשימוש המותר + שטחי מסחר ומשרדים.

יצויין כי, המימוש המוצע אינו מהווה מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה או בקשה להעברת זכויות אלא כחלק מהליך משפטי.

למרות העובדה כי הנושא לא הועלה ע"י הצדדים מצאתי לנכון להתייחס לסוגיה זו.

יצויין כי סוגייה זו נדונה בין היתר בפסיקת בית המשפט העליון **בע"א 7210/01 עיריית נתניה נ' עזבון המנוחה רחל גלמבוצקי (מיום 5/5/2004),** ובה נקבע בין היתר כי:

"בהתאם לתכליתו של חוק התכנון והבניה, תשכ"ח 1965, רק עליית שווי של מקרקעין, היא תוצאת פעולות של הרשויות שגרמו להשבחת המקרקעין, מקימה חובה בהיטל השבחה. לכן אפילו היתה עליית שווי כתוצאה משימוש חורג שנעשה בלי היתר, אין היא באה בגדר השבחה כהגדרתה בחוק. ס' 218 לחוק מקנה לביהמ"ש סמכות לחייב את העבריין באגרות ובתשלומי חובה אחרים שהיו מגיעים ממנו אילו ניתן ההיתר, וגם היטל השבחה במשמע. דרך גבייה זו הינה 'דרך המלך' ואין לעוקפה".

הלכה מחייבת זו הוטמעה בהחלטות רבות של ועדות ערר. כך למשל נקבע בהחלטות הבאות:

בערר (מרכז) 302/16 פרק מישור בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה מיום 16/5/2017 (הוגש כנגד שומה מכרעת בה נקבעה השבחה בגין שימוש בפועל החורג מהוראות התכנית, מיעוד תעשיה למסחר, לתקופה של 3 שנים) נקבע בין היתר כי:

"כפי שהראינו לעיל, תנאי יסודי ובסיסי לחיוב בהיטל השבחה על פי הוראות <u>התוספת השלישית</u> הוא עליית ערך המקרקעין כתוצאה מפעולה תכנונית שאישרה הרשות. פעולה תכנונית זו היא אשר יוצרת את "אירוע המס", המקים את עצם החבות בהיטל השבחה. ללא קיומו של "אירוע מס" אין חבות במס וזאת אף אם ערך המקרקעין עלה.

העובדה כי בעל המקרקעין פעל בניגוד לדין ללא היתר לשימוש חורג, מצדיקה בהחלט נקיטת הליכים כנגדו בהתאם להוראת סעיף 204 לחוק וחיובו באגרות ותשלומי חובה המגיעים ממנו בהתאם להוראת סעיף 218[4] לחוק (ובכלל זה גם היטל השבחה), ואולם אין בה כדי ליצור אירוע מס על פי התוספת השלישית, המקים את החבות בהיטל השבחה....

העובדה שהעוררת לא העלתה כל טענה בעניין חוקיות הדרישה איננה הופכת דרישה זו לחוקית והסכמתה לשלם את הסכום שנדרש ממנה איננו מקנה למשיבה את הסכמות לדרוש ולא כן שכן לקבל סכומים אלו בניגוד לחוק".

[4] סעיף 254י לפי תיקון 116

בערר (חי) 8005/01-18 איזנברג שלמה ואסתר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה מיום 27/6/2019 נקבע בין היתר כי:

" לא ניתן לחייב את העוררים בהיטל השבחה בגין התקופה הראשונה החל ממועד פקיעת האישור לשימוש חורג ביוני 2015 ועד מועד אישור הבקשה האחרונה של העוררים ביולי 2017 ,הואיל ולא התקיימו במקרה דנא התנאים שקבע המחוקק להטלת היטל השבחה. מכאן, שבמקרה זה כלל לא ארע אירוע מס.

שימוש חורג המבוצע במקרקעין שלא בהיתר ושלא מכוחה של החלטת ועדה מקומית אינו מהווה עילה לחיוב בהיטל השבחה. הטלת היטל השבחה במקרה דנא תוביל למצב בלתי מתקבל על הדעת שמימוש התכנית המשביחה ,שהתרחש לשיטת הועדה המקומית עם פקיעת האישור הקודם לשימוש חורג ביוני 2015 התבצע לכאורה במקרה זה לפני אישור התכנית ביום החלטת הועדה".

בנוסף, **בהתאם לפרק י' לחוק התכנון והבניה (פיקוח אכיפה ועונשין),** סימן ט', בסעיף 54 י. נקבע בין היתר כדלקמן:

(א) בית המשפט רשאי לצוות על מורשע בעבירות לפי סעיפים 243, 244 או 246 לשלם כל אגרה או תשלום חובה אחר, לרבות היטל השבחה, שהיה חייב בתשלומם לפי חוק זה אילו היה ניתן היתר לבנייה או לשימוש שבשלהם הורשע, ככל שלא שילם אותם קודם לכן; תשלומי חובה כאמור, למעט אגרות, יחושבו בהתחשב בתקופה שבה לא נהרסה העבודה האסורה או שבה נעשה השימוש האסור.

(ב) הגיש מורשע בקשה למתן היתר לבנייה או לשימוש שבשלהם הורשע כאמור בסעיף קטן (א) ושילם את התשלומים שהוטלו עליו כאמור באותו סעיף קטן, לא יידרש לשלמם שוב לגבי ההיתר נושא הבקשה שהגיש.

(ג) בית המשפט רשאי לבקש מיושב ראש מועצת שמאי המקרקעין שימנה שמאי מכריע מרשימת השמאים המכריעים לפי סעיף 202ג, שייתן את חוות דעתו בדבר שיעור היטל ההשבחה לעניין סעיף זה; הצדדים יישאו בעלויות שכר טרחתו של השמאי המכריע בחלקים שווים; על פעולתו ושכר טרחתו של שמאי מכריע לפי סעיף זה יחולו ההוראות החלות על פעולתו ושכר טרחתו של שמאי מכריע לפי סעיף 202יג, בשינויים המחויבים".

ולענייננו,

במקרה הנדון קיים הליך שיפוטי כאשר תקופת השימוש החורג נקבעה בהסכמה וחושבה בהתאם בשומות הצדדים. לפיכך ולאור האמור לעיל, בשומה זו יבחן גובה היטל ההשבחה לאור השימוש החורג בתקופה כפי שהוסכם בין הצדדים.

ככל ויקבע כי השימוש החדש מותר לשימוש גם עפ"י תכנית משביחה הרי שיחול קיזוז בגין התקופה החופפת באופן היחסי.

10.2 <u>שיעור ההיוון:</u>

<u>לעניין שיעור ההיוון/ מגרש להשכרת/מכירת רכבים:</u>

שמאי הצדדים חלוקים באשר לשיעור התשואה במועד הקובע לשימוש המוצע.

בשומת המשיבה הובא בחשבון היוון בשיעור של 6.5% במצב חדש. בחישוב שווי קרקע לתעשיה במצב קודם הובא בחשבון על ידו היוון בשיעור של 6%.

בשומת המבקשת הובא בחשבון במצב חדש היוון בשיעור של 7% המשקף לדעתו חוסר וודאות לאישור שימוש החורג ובהתחשב בכתבי האישום שהוגשו בגין השימוש החורג. לעניין שווי תעשיה דחוי הובא בחשבון בשומת המבקשת שווי בשיעור היוון של 6%.

<u>הכרעה:</u>

לעניין שווי מצב קודם כתעשיה – קיבלתי את עמדת הצדדים.

במצב קודם סווג הנכס בייעוד תעשיה. לצורך בחינת ההשבחה בגין המימוש החורג יש להביא בחשבון את שווי השימוש במצב החדש בתוספת שווי הנכס בייעודו הקודם בדחיה. שיעור ההיוון המקובל בגין דחיית שווי מגרש לתעשיה נכון למועד הקובע הינו בגבולות של 6%. שיעור זה אף תואם לשיעור ההיוון שנקבע בשומה מכרעת[5] במתחם הנדון.

לפיכך, קיבלתי את עמדת הצדדים ובשומה זו הובא בחשבון בחישוב שווי לתעשיה דחוי בשיעור היוון של 6%.

הנכס הנדון משמש כמגרש למכירת רכבים עם חצר גדולה. לא מדובר בבינוי בהיקף רחב בשימוש מסחרי אופייני אלא בשימוש מיוחד ולתקופה מוגבלת ולפיכך, יש להביא בחשבון היוון בשיעור נמוך יותר.

במקרה הנדון קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה ולפיה יש להביא בחשבון היוון בשיעור של 6.5% בלבד. יצויין כי עמדה זו תואמת לקביעת השמאית המכריעה רינת ווייס בשומה לנכס בגו"ח 3797/238 למגרש להשכרה ומכירת כלי רכב במתחם הנדון.

לאור זאת, הובא בחשבון בשומה זו היוון בשיעור של 6.5% המשקף מחד את מיקום הנכס הנדון והעדר מרכיב הפחת למגרש ומאידך את חוסר הוודאות לאישור השימוש החורג.

[5] שומת השמאית רינת וייס לנכס בגו"ח 3797/238.

<u>לעניין שיעורי ההיוון למסחר ותעשיה נכון ליום 20/12/2016:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון היוון בשיעור תשואה של 7.6% למסחר במצב חדש, והיוון בשיעור של 7.9% לתעשיה במצב קודם.

בשומת המבקש הובא בחשבון היוון בשיעור תשואה של 7.9% בשני מצבי התכנון.

<u>הכרעה:</u>

לעניין מסחר /מצב חדש – מעיון בסקירת שיעורי תשואה שנערכו ע"י השמאי הממשלתי למחצית שניה של 2016 עולה כי שיעור ההיוון בנכסים לתעשייה הינו 7.9% ובנכסים למסחר 7.6%.

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה.

לאור השונות בסוג השימוש בנכס מצאתי לנכון לבחון את היוון דמי השכירות בהתאם למימוש המוצע בכל אחד ממצבי התכנון. לפיכך, בשומה זו ובהתאמה למימוש הרלוונטי הובא בחשבון היוון בשיעור של 7.9% לתעשיה במצב הקודם והיוון הכנסות למסחר במצב החדש לפי 7.6%.

הכרעה זו תואמת לנתוני סקירת שיעורי התשואה של השמאי הממשלתי למחצית שניה של 2016.

<u>לעניין שיעור ההיוון למסחר נכון ליום 1/1/2019:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון במצב קודם כתעשיה שווי מהוון בשיעור של 7.6% ובמצב חדש היוון בשיעור של 7.2% למסחר.

בשומת המבקשת הבוא בחשבון שיעור תשואה זהה של 7.5% לשימושי מסחר ותעשיה בשני מצבי התכנון.

<u>הכרעה:</u>

לא קיבלתי את עמדת הצדדים.

בהתאם לסקירת שיעורי תשואה שפורסמו ע"י השמאי הממשלתי נקבע כי נכון למחצית השנייה של שנת 2018, התואם למועד אישור התכנית המשביחה 17/12/2018, שיעורי ההיוון הינם כדלקמן:

שיעור תשואה למסחר 7.2%

שיעור תשואה לתעשייה 7.5%

לאור זאת, במקרה הנדון הובא בחשבון היוון בשיעור של 7.2% למסחר והיוון בשיעור של 7.5% לתעשיה.

10.3. <u>תקופת השימוש החורג:</u>

בשומות הצדדים נקבע כי תקופת השימוש החורג הכוללת הינה החל מיום 20/12/2016 ועד ליום 29/03/2020.

יחד עם זאת, נקבע ע"י הצדדים כי התקופה לשימוש למסחר הינה עד ליום תחילתה של התכנית החדשה וכן לתקופה נוספת החל ממועד אישורה של התכנית ועד תום התקופה כפי שנקבע בהסכמת הצדדים.

<u>הכרעה:</u>

אקדים ואומר כי, מועד תחילת השימוש החורג וכן מועד סיומו נקבע בהסכמה ע"י הצדדים. שמאי המשיבה הציג פניה של ב"כ המשיבה הנוקב במועדים אלו. איני רואה מקום לקבוע מועדים אחרים מאלו שנקבעו ע"י הצדדים. לפיכך, בשומה זו תיבחן ההשבחה בגין השימוש החורג נכון למועדים שנקבעו בשומות הצדדים.

לעניין מגרש המכוניות – בהתאם להודעת שמאי המשיבה, השימוש למכירת רכבים אינו תואם את השימוש המותר אף לאור התכנית החדשה ולפיכך, לשיטתו יש לבחון את ההשבחה לכל התקופה.

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה. יחד עם זאת, ככל וייקבע כי מדובר בשימוש המותר עפ"י התכנית החדשה הרי שיש לקזז את ההשבחה בגין התקופה שמעבר למועד תחילתה של התכנית מסך ההשבחה שיקבע לצמיתות.

לעניין השטח המסחרי – קיבלתי את עמדת הצדדים. אין מחלוקת כי השימוש המוצע תואם את השימוש המותר לאור הוראות התכנית החדשה.

לפיכך, בשומה זו תיבחן ההשבחה בגין שימוש חורג מתעשיה למסחר עבור שטחי המבנה בלבד לתקופה החל מיום 20/12/2016 ועד ליום 01/01/2019.

כ"כ, תיבחן ההשבחה בגין שטחי המסחר במבנה לתקופה נוספת דהיינו החל מיום 01/01/2019 ועד לתום התקופה המוסכמת דהיינו עד ליום 29/03/2020.

10.4. <u>היקף שטחי הבניה</u>:

<u>שטח המגרש בשימוש למכירת / השכרת מכוניות</u>:

בשומת המשיבה הובא בחשבון במצב קודם מגרש לתעשיה ששטחו 2,787 מ"ר וזאת בהתאם לשטח הנקוב בכתב האישום.

לטענת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון מגרש בשטח של 2,486 מ"ר בלבד. לטענתו שטח זה הינו עפ"י מדידה עדכנית לאור הבקשה להיתר בניה.

<u>הכרעה:</u>

הוצג בפני עותק מבקשה להיתר הכוללת מפת מדידה החתומה ע"י מודד מוסמך מיום 27/5/2018. מעיון בבקשה עולה כי שטח מגרש המכוניות הינו 2.477 ד'.

לאור הכנת הבקשה להיתר ומדידת השטח אני סבור כי מדובר במדידה מקצועית ועדיפה על פני מדידה גראפית שנערכה לצורך כתב האישום. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מגרש מכוניות שהיווה מגרש לתעשיה במצב הקודם בשטח של 2,477 מ״ר.

<u>לעניין השטח החורג לחיוב בקומת הקרקע:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון יתרת שטח מסחרי בקומת קרקע של כ – 32 מ״ר.

בשומת המבקשת הובאה בחשבון שטח של כ – 14 מ״ר בלבד. יחד עם זאת, בדיון המקצועי נטען ע״י שמאי המבקשת כי אכן החלק בשימוש חורג למסחר העולה על האמור בהיתר הבניה הינו 31.36 מ״ר.

<u>הכרעה:</u>

לעניין קומת הקרקע - בהתאם להוראות תכנית זמ/בת/329 החלה במקום, במבנים לתעשייה יותרו שימושים לשירותי מסחר בשטח של עד 15% מהשטח העיקרי, המהווה במקרה הנדון שטח של 721.2 מ״ר. יצויין כי שטח זה תואם את השטח המסווג במסחר בבקשה להיתר האחרונה שהוצג בדיון ע״י שמאי המבקשת.

בהתאם להיתרי הבניה בנכס הנדון[6] נבנה בפועל בקומת קרקע שטח עיקרי של 752.56 מ״ר המשמש כיום כולו לשימושי מסחר. בניכוי 721.2 מ״ר מתקבלת יתרת שטח מסחרי בקומת הקרקע של 31.36 מ״ר. יצויין כי עפ״י היתר בניה מס׳ 2009165 שונה חלק מקומת הקרקע מייעוד תעשיה לשימוש מסחרי.

<u>לעניין השטח החורג ביתרת שטח המבנה:</u>

בשומת המשיבה חושבה השבחה בגין שטח נוסף של כ – 1,089 מ״ר.

בשומת המבקשת חושבה ההשבחה לשימוש חורג בגין שטח של 1,089 מ״ר. יחד עם זאת, בדיון המקצועי נטען כי יתרת השטח הינה 943 מ״ר בלבד וזאת לאור הבקשה להיתר החדשה.

<u>הכרעה:</u>

לטענת שמאי המבקשת יש לבחון את שטחי הבניה לאור היתר הבניה. לאור זאת הרי שיש לבחון מהו השטח בהתאם להיתר הבניה האחרון. מעיון בהיתר בניה מספר 2009165 עולה כי סך שטח המבנה הינו 1,863.94 מ״ר עפ״י הפירוט הבא:

קומה	שטח במ״ר
קרקע	752.56
גלריה	341.45
ק.א.	748.08
ק. גג	21.85
סה״כ	1,864

[6] היתר מס׳ 20020441 מיום 31/8/2003.

בניכוי שטח קומת הקרקע (חושב בנפרד) ובניכוי קומת הגג מתקבל שטח בשימוש חורג של 1,089.5 מ״ר.

לאור זאת קיבלתי את האמור בשומות הצדדים ולפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שטח חורג נוסף בסך של 1,089.5 מ״ר.

10.5. עלויות ההתאמה:

בשל היתרי הבניה, הובא בחשבון בשומות הצדדים כי אין מקום להפחית עלויות התאמה.

הכרעה:

במקרה הנדון, קיבלתי את עמדת הצדדים.

ככלל, שימוש חורג במהותו הינו שימוש ביניים אשר אינו כלול ברשימת התכליות המותרות עפ״י תכנית החלה על הנכס. שימוש חורג ניתן לתקופה מוגבלת כאשר בתום התקופה יוחזר הנכס לכאורה למצבו ההתחלתי. עקב השימוש החורג מהמותר, נדרש לעיתים להתאים את הבינוי הקיים למימוש המוצע החדש. לפיכך, בבחינת ההשבחה יש להביא בחשבון את עלויות ההתאמה המיוחדות לצורך השימוש החדש[7]. עלויות התאמה אלו הינן צורך ממשי להתאמת המבנה לשימוש החורג המוצע. ללא התאמה זו לא ניתן לעיתים לבצע את השימוש המוצע.

יחד עם זאת, בנכס הנדון הונפק היתר בניה מס׳ 20020104 מיום 27/5/2002 למבנה תעשייה הכולל עבודות עפר וביסוס וכן היתר מספר 2009165 מיום 10/06/2009 לשינוי ייעוד קומת הקרקע.

עוד בטרם בוצע השימוש החורג ולמעשה לאור היתר הבניה נדרשו עבדות בניה התואמות ברובן את השימוש החורג המוצע. לאור זאת הרי שלא נדרשות התאמות נוספות למימוש המבוקש מעבר לקיים בהיתרי הבניה הקודמים.

לאור זאת, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיכך, בשומה זו לא הובאו בחשבון עלויות התאמה.

10.6 ערכי שווי:

בשומות הצדדים הובאו בחשבון דמי שכירות למסחר ותעשייה במועדים הקובעים 20/12/2016 ו-1/1/2019 כדלקמן:

	משיבה		מבקש	
מועד קובע	מסחר	תעשיה	מסחר	תעשיה
20/12/2016	65	35	56.2	38
01/01/2019	70	40	59.2	39.2

[7] נושא זה עוגן בפסיקה, למשל רע״א 10879/02 באולינג כפר סבא בע״מ נ׳ ועדה מקומית לתו״ב כפר סבא, ע״א (ת״א) 3738/06 אירופה ישראל נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה ת״א, ערר 268/10 קימיאגרוב נ׳ הוועדה לתו״ב ירושלים ועוד.

10.6.1 <u>הכרעה – מועד 2016:</u>

<u>דמ"ש מסחר – נכון למועד 2016:</u>

- בשומת השמאי המכריע מר גיל הרצברג בגו"ח 3797/227 נקבעו נכון ליום 13/3/2018 דמ"ש של 55 ₪/מ"ר למסחר בקומת הקרקע.
- בשומת השמאי המכריע מר שאול אשרת בגו"ח 3797/246 נקבעו נכון ליום 1/12/2011 דמ"ש של 65 ₪/מ"ר למסחר בקומת הקרקע.
- בשומת השמאי המכריע מר אייל יצחקי בגו"ח 3797/259 נקבעו נכון ליום 1/2/2014 דמ"ש של 57 ₪/מ"ר למסחר בקומת הקרקע לשטחים עד 400 מ"ר.

בקביעת השווי למסחר התבסס השמאי המכריע על חוזי שכירות שהוצגו ע"י שמאי המבקש שם למבנה שברח' חסן מלך מרוקו השני 1. חוזי השכירות הרלוונטיים בקומת הקרקע לתחילת שימוש ב- 1/2/2014 הינם כדלקמן:

שם העסק	שטח	תחילת שימוש	סוף שימוש	דמ"ש מסחר בש"ח
בדגאר	66	01/02/2014	31/08/2017	57
רהיטי דורון	330	01/02/2014	31/08/2017	57
קל גב	240	01/02/2014	31/08/2017	57
שמחה ותהילה	400	01/02/2014	30/04/2016	57

בהתחשב באמור לעיל, הובאו בחשבון בשומה זו דמי שכירות ראויים של **<u>60 ₪/מ"ר למסחר.</u>**

<u>דמ"ש תעשייה – נכון למועד 2016:</u>

<u>שומות מכריעות</u>:

- בשומת השמאי המכריע מר גיל הרצברג בגו"ח 3797/227 נקבע נכון ליום 13/3/2018 דמ"ש של 35 ₪/מ"ר לתעשייה בקומת הקרקע.
- בשומת השמאית המכריעה הגב' רינת ויס בגו"ח 3797/238 נקבע נכון ליום 2/7/2017 דמ"ש של 40 ₪/מ"ר לתעשייה בקומת הקרקע.
- בשומת השמאי המכריע שאול אשרת בגו"ח 3797/246 נקבע נכון ליום 1/12/2011 דמ"ש של 35 ₪/מ"ר לתעשייה בקומת הקרקע.
- בשומת השמאי המכריע מר אייל יצחקי בגו"ח 3797/259 נקבע נכון ליום 1/2/2014 דמ"ש של 39 ₪/מ"ר לתעשייה בקומת הקרקע.

בקביעת השווי לתעשייה התבסס השמאי המכריע על חוזי שכירות שהוצגו ע"י שמאי המבקש שם למבנה שברח' חסן מלך מרוקו השני 1.

חוזי השכירות הרלוונטיים בקומת הקרקע הינם כדלקמן:

שם העסק	שטח	תחילת שימוש	סוף שימוש	דמי"ש/מ"ר תעשיה בש"ח
בדגאר	66	01/02/2014	31/08/2017	39
רהיטי דורון	330	01/02/2014	31/08/2017	39
קל גב	240	01/02/2014	31/08/2017	39
שמחה ותהילה	400	01/02/2014	30/04/2016	39

<u>נתוני היצע וסקרי נכסים:</u>

בהתאם לסקירת מחירי שכירות לתעשייה בדו"ח נת"מ – מחצית שניה 2016:

אזור	בניה	דמי"ש/מ"ר
שפלה	בנייה ייעודית	37 - 43
	בניינים קיימים	35- 40

בהתאם לסקר שוק 'מדד מאן' לרבעון 4 – 2016 אותרו הנתונים הבאים:

יישוב	תעשייה
רחובות	32
לוד	40

בהתחשב במועד הקובע ובשקלול הנתונים שהוצגו לעיל, הובאו בחשבון בשומה זו דמי שימוש ראויים בסך של **40 ₪/מ"ר תעשייה.**

<u>שווי מגרש לתעשייה -מועד 2016:</u>

שמאי הצדדים חלוקים לעניין שווי מגרש לתעשייה במצב קודם.

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 1,750 ₪/מ"ר בהתאם לשומת השמאית המכריעה שושי שרביט. בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי של 2,500 ₪/מ"ר וזאת לאור נתוני השווי כמפורט בסעיף 8.2 דלעיל.

<u>הכרעה:</u>

<u>נתוני השוואה:</u>

לצורך בחינת השווי עיינתי בנתוני השוואה כדלקמן:

תאריך	גו"ח	שטח במ"ר	תמורה בש"ח	שווי מ"ר בש"ח
02/11/2014	3797/328	1,095	2,650,000	2,420
02/07/2017	3797/328	1,095	4,300,000	3,926

מהנתונים הנ״ל מתקבל שווי ממוצע של כ- 3,170 ₪/מ״ר. יצויין כי מדובר בשטח מגרש קטן באופן יחסי משטח המגרש נשוא השומה. משקף שווי של 3,170 ₪/מ״ר אקו׳ תעשיה[8].

<u>שומה מכרעת</u>:

בשומה מכרעת מיום 24/03/2019 שנערכה ע״י השמאית וייס לנכס בגו״ח 3797/238 נקבע על סמך נתוני שווי בסביבה הקרובה שווי קודם בסך של 1,750 ₪/מ״ר קרקע.

<u>גישת היוון הכנסות</u>:

לאור קביעת דמ״ש ראויים בגבולות של 40 ₪/מ״ר תעשיה, מתקבל שווי בגבולות של 2,000 ₪/מ״ר קרקע (שיעור תשואה 7.9%, עלות בניה של 4,000 ₪ עפ״י שומת וייס הנ״ל).

בשקלול הנתונים שהוצגו לעיל ובהתחשב במועד הקובע לשומה הנדונה ובמיקום הנכס הנדון הובא בחשבון בשומתי שווי <u>של **2,000** ₪/**מ״ר קרקע לתעשייה.**</u>

8

קומה	מהות	אחוז בניה	שטח	אקו׳	סה״כ
קומת קרקע	עיקרי	40%	400	1	400
	שירות	10%	100	0.5	50
קומה א׳	עיקרי	40%	400	0.6	240
	שירות	5%	50	0.3	15
קומה ב׳	עיקרי	40%	400	0.4	160
	שירות	5%	50	0.2	10
	חצר	50%	500	0.25	125
	סה״כ מר״א				1,000
		שווי מר״מ תעשיה בש״ח			3,173
				במעוגל	3,170

שיעור שטחי השירות בניתוח למר״א הינו 20% התואם למבוקש בחלקה 333 הסמוכה לנשוא העסקאות.

10.6.2 <u>ערכי שווי – מועד 2019:</u>

בשומות הצדדים הובאו בחשבון ערכי השווי הבאים:

	משיבה		מבקש	
מועד קובע	מסחר	תעשיה	מסחר	תעשיה
01/01/2019	70	40	59.2	39.2

<u>הכרעה:</u>

ככלל, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה חלה עליה בשווי הנכסים בין שנת 2016 לשנת 2019. עובדה זו משתקפת היטב בהשוואת השווי לחלקה 328 כפי שמוצג בעמוד 26 דלעיל.

לאור זאת יש לבחון את דמי השכירות הראויים נכון לשנת 2019.

<u>דמ"ש למבני תעשיה:</u>

בהתאם לסקר דו"ח נת"מ מחצית ראשונה 2019, מוצעים שטחי תעשייה/לוגיסטיקה כדלקמן:

יישוב	class a	class b
רמלה	42	37
אשדוד, כנות, יבנה	42-40	35

בהתאם לסקר שוק 'מאן נכסים' מוצגים נתוני מסחר לרבעון 2 – 2018 כדלקמן:

יישוב	מסחר
רחובות	80
לוד	68

בהתחשב בערכי השווי לתעשייה ומסחר שהובאו בחשבון למחצית שניה 2016 ובהתאם לנתונים שהוצגו לעיל למועד קובע 1/1/2019, הובאו בחשבון בשומה זו דמ"ש כדלקמן:

למסחר – 65 ₪/מ"ר ולתעשייה 42 ₪/מ"ר.

<u>דמי שכירות למגרש למכירת/השכרת רכבים:</u>

- בהתאם לחוזה שכירות[9] שנערך ביום 4/12/2007 בין רהיטי עמק איילון ואח' לבין ניו קופל מכירת רכב בע"מ, הושכר שטח של 2,880 מ"ר קרקע + משרדים בשטח של 140 מ"ר[10] בתמורה ל- 34,000 ₪ + מע"מ (דמי השכירות הרלוונטיים למועד הקובע).

בהפחתת דמי שכירות של 40 ש"ח/מ"ר עבור המבנה הבנוי מתקבלת יתרת שווי של 26,680 ₪ המשקפת דמש"ח בגבולות של כ- 10.5 ₪ למ"ר מגרש.

- בשומת השמאית המכריע הגב' רינת ויס לנכס בגו"ח 3797/238 הממוקם בסמוך לנכס הנדון נקבעו למועד קובע של 2/7/2017 דמ"ש של 10 ₪/מ"ר מגרש לאחסנת רכבים.

לאור הנתונים דלעיל ובהתחשב במיקום הנכס, במאפייניו ובמועד הקובע, הוא בחשבון בשומה זו דמי שכירות ראויים במצב החדש לפי 11 ₪/מ"ר.

11. <u>תחשיב ההשבחה:</u>

11.1 <u>להלן תחשיב ההשבחה בגין שימוש חורג למגרש מכוניות (מיום 20/12/2016 ועד יום 29/3/2020):</u>

מצב חדש - מגרש מכוניות	
דמ"ש בש"ח חודשיים למ"ר	11
שטח מגרש מכוניות	2.477
שיעור תשואה	6.50%
תקופה	3.274
שווי שימוש חורג בש"ח	937,187
שווי מגרש לתעשייה דחוי לפי 6%	4,093,599
סה"כ שווי מצב חדש בש"ח	5,030,786
מצב קודם - מגרש תעשייה	
שטח מגרש במ"ר	2,477
שווי מ"ר בש"ח	2,000
סה"כ שווי מצב קודם בש"ח	4,954,000
השבחה בש"ח במעוגל	**76,800**

[9] בגו"ח 3797/253 במתחם הנדון.
[10] כולל משרד עורפי בשטח 80 מ"ר – הובא בחשבון במקדם שווי 0.6.

11.2 <u>להלן תחשיב ההשבחה לשימוש החורג לשטח המסחרי:</u>

שימוש חורג לתקופה					20/12/2016	01/01/2019
תאור	שטח מבנה	דמי שכירות	שיעור היוון	תקופה- חודש	סה"כ	
מצב קודם						
תעשיה	31.36	40	7.9%	2.03	27,289	
קומה א' וגלריות לאחסנה לתעשיה	1,089.5	20	7.9%	2.03	474,026	
סה"כ שווי מצב קודם					**501,315**	
מצב חדש						
מסחר	31.36	60	7.6%	2.03	41,104	
קומה א' וגלריות לאחסנה לתעשיה	1,089.5	30	7.6%	2.03	714,009	
סה"כ שווי מצב חדש					**755,113**	
השבחה					**253,800**	

שימוש חורג לתקופה					01/01/2019	29/03/2020
תאור	שטח מבנה	דמי שכירות	שיעור היוון	תקופה- חודש	סה"כ	
מצב קודם						
תעשיה	31.36	42	7.5%	1.24	18,091	
קומה א' וגלריות לאחסנה לתעשיה	1,089.5	21	7.5%	1.24	314,260	
סה"כ שווי מצב קודם					**332,352**	
מצב חדש						
מסחר	31.36	65	7.2%	1.24	28,086	
קומה א' וגלריות לאחסנה לתעשיה	1,089.5	32.5	7.2%	1.24	487,876	
סה"כ שווי מצב חדש					**515,962**	
השבחה במעוגל					**183,600**	

12. ההשבחה והיטל ההשבחה:

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון עקב השימוש החורג בנכס הנדון הינו כדלקמן:

שימוש חורג	במבנה המסחרי		במגרש למכוניות
מועד קובע	20/12/2016	01/01/2019	20/12/2016
מיום	20/12/2016	01/01/2019	20/12/2016
עד ליום	01/01/2019	29/03/2020	29/03/2020
השבחה	₪ 253,800	₪ 183,600	₪ 76,800
היטל השבחה	₪ 126,900	₪ 91,800	₪ 38,400

היטל ההשבחה הינו צמוד כקבוע בחוק.

בתקופה שבה התנהל ההליך בפני, לא יישא ההיטל בתשלום ריבית פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה