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**

י"ז אלול תשפ"א (25 אוגוסט 2021)

מינוי מס': 2922-2020

לכבוד

המבקשת

ב.ב.ש נדל"ן ואח'

באמצעות השמאי דרור כהן

בדוא"ל: lilytrade@bezeqint.net

המשיבה

הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה

באמצעות השמאי אפרים שמואל מרגלית

בדוא"ל: efraim@efmargalit.co.il

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 7940 חלקה 298 (חלק), רח' הגביש 4 אזור התעשיה פנחס ספיר, נתניה

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.

1. מטרת השומה

אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית, עקב מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה, כהגדרתו בסעיף 1(א)(1) לתוספת השלישית.

2. מהות ההשבחה

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

3. מועד קובע לשומה[1]

גורם השבחה	מועד קובע
שימוש חורג	24.6.2019

4. פרטי הנכס

נושא	פרטים
מהות הנכס	מגרש עליו בנוי מבנה משרדים חדש
גוש	7940
חלקה	298 (חלק)
המגרש הנישום	חלק ממגרש 15 לפי תכנית נת/554
שטח החלקה הרשום (מ"ר)	14,431
שטח המגרש הנישום (מ"ר)[2]	9,000
זכויות קנייניות	חכירה

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

[2] לפי מפה מצבית שצורפה לתכנית היתר בניה מס' 2015090.

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

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

נושא	פרטים
כתובת	הגביש 4, אזור התעשיה פנחס ספיר, נתניה

המגרש הנישום יקרא להלן: "**מגרש הנכס**", והבניין הבנוי עליו: "**בניין הנכס**".

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>

5.1. ביום 6.4.2021 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להתייחס לתוכנו.

5.2. ביקור בנכס נערך ביום 24.8.2021 על-ידי הח"מ, ללא נוכחות הצדדים.

6. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

6.1. <u>תיאור הסביבה ואיתור הנכס</u>

מגרש הנכס נמצא באזור התעשיה פנחס ספיר, הממוקם בחלק הדרום-מזרחי של העיר נתניה, שממזרח לדרך מס' 2, ושגבולותיו הינם:

מצפון- שטחים פתוחים; ממזרח- מסילת רכבת, ומעברה המזרחי שטחים פתוחים; מדרום- שדרות בן גוריון (כביש 553), ומעברם הדרומי מושב אודים, ממערב- כביש מספר 2.

הגישה לאזור התעשייה אפשרית באמצעות רחוב הארי טרומן, המתפצל מזרחה ממחלף גשר השלום שעל דרך מס' 2, ובאמצעות רחוב גיבורי ישראל, המתפצל צפונה משדרות בן גוריון, וחוצה את אזור התעשייה מדרום לצפון, עד למפגשו עם רחוב הארי טרומן שבחלק הצפוני של אזור התעשייה.

אזור התעשייה כולל שימושים מעורבים של תעשיה, מסחר, משרדים ומבני ציבור, הממוקמים בבניינים בגובה משתנה של 1-7 קומות.

הפיתוח העירוני באזור התעשיה מלא.

מגרש הנכס ממוקם בחלק הצפוני של אזור התעשייה, שמצפון לרחוב הארי טרומן, בצמוד וממערב לרחוב הגביש, המהווה את המשכו לכיוון צפון של רחוב גיבורי ישראל, והוא המגרש השני שמצפון לרחוב הארי טרומן.

6.2. <u>תיאור מגרש הנכס</u>

חלקה 298, שטחה הרשום 14,431 מ"ר, וצורתה דמויית טרפז ישר-זווית, כאשר צלע הבסיס הקצרה, שאורכה כ- 69 מ', מהווה את חזית החלקה לרחוב הגביש, וצלע הבסיס הארוכה, שאורכה כ- 79 מ', מהווה את גבולה המערבי של החלקה.

עומק החלקה כ- 197 מ'.

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

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

מגרש הנכס, ששטחו כאמור 9,000 מ"ר, ממוקם בצדה המזרחי של החלקה, וגבולותיו הינם:

גבול צפוני- שאורכו כ- 124 מ', הגובל ברחוב הנרי קיסינג'ר, שמעברו הצפוני חלקה 297, שעליה בנוי מבנה חדש בגובה של כ- 11 קומות;

גבול מזרחי- גבולה המזרחי של החלקה כמפורט לעיל;

גבול דרומי- שאורכו כ- 126 הגובל ברחוב פנימי ומעברו חלקה 282 עליה בנויים מבנים של חברת חשמל.

גבול מערבי- שאורכו כ- 75 מ', ולאחריו חלקה המערבי של חלקה 298, ועליה בנוי מבנה משרדים בן 2 קומות מעל קומה מסחרית;

על מגרש הנכס בנוי מבנה משרדים חדש ובו שלוש קומות משרדים מעל לקומת מסחר, ומעל לקומת מרתף.

בצדו המערבי של מגרש הנכס ישנה רמפת ירידה לקומת מרתף.

בשטח החצר מוסדרים מקומות חניה לטובת דיירי הבניין.

במועד הסיור בנכס, חלק מהשטחים שבקומת הקרקע אינם מאוכלסים, השימושים המסחריים הקיימים כוללים: חנות הלבשה, חנות לפרקטים, קצביה ובצמוד לה מסעדה, בית קפה ובית מרקחת. כמו כן, לפי פרסום שעל-גבי חלק מהשטחים, בחלק העורפי של הקומה עתיד להיפתח סניף של קופת חולים.

7. <u>מצב תכנוני</u>[3]

7.1. <u>תכנית מתאר מקומית נת/554</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 2729 מיום 20.7.1981, סימנה את חלקה 298 כמגרש מספר 15, ביעוד של "אזור תעשיה א'", שהוראות הבנייה בעניינו הינן כלהלן:

נושא	תוכן
תכליות	מחסנים, מוסכים, תחנות דלק וסיכה, שטחי מתקני חניה, שירותים ציבוריים ועירוניים, שירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשיה במקום, מסעדות ומזנונים לשירות העובדים, מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון, גז, בתי קירור, מחסני ערובה ושווק סיטונאי.
שטח בניה	40% בקומה
מספר קומות	3 קומות או 12 מ' גובה
קווי בניין	חזית- 10 מ'; צד- 4 מ'; אחורי- 5 מ';
מרתף	ישמש לחניה

הותרה חלוקה ליחידות בגודל של 1.5 דונם לפי תכנית בינוי.

[3] . 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

7.2. תכנית מתאר מקומית נת/7/400, שדבר אישורה פורסם בי.פ.2844 מיום 26.8.1982, כללה את החלקה במסגרת מתחם מ9ב', וביעוד של "אזוור תעשיה", שהשימושים המותרים בו הינם: תעשיה או מלאכה שאינם גורמים למטרדים; מחסנים; מוסכים, תחנות דלק ומתקני חניה; בנייני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום; מסעדות ומזנונים לשירות העובדים במקום; מתקנים הנדסיים.

לכל אחד ממתחמי התכנון תוכן תכנית, בהתאם להנחיות שנקבעו בתכנית.

מקומות החניה יוסדרו בתחום המגרשים, כאשר בשימוש קרקע של תעשיה ומלאכה, מקום חניה אחד יוסדר לפי הפירוט שלהלן: בשימוש למלאכה- לכל 50-70 מ"ר ברוטו, לפי סוג המלאכה; בשימוש לתעשיה- לכל 70-100 מ"ר ברוטו, לפי סוג התעשייה; בתעשיה עתירת ידע- לכל 40 מ"ר ברוטו (כמו תקן למשרדים).

להלן הוראות נוספות שנקבעו בעניינו של יעוד לתעשייה:

שטחי הבניה יהיו לפי תכניות ואישור משרד הבריאות. בניה למגורים אסורה, פרט לדירת שומר לכל יחידת מגרש ששטחה המינימלי 10 דונם.

שטח מגרש מינימלי- 2,500 מ"ר.

גובה בניינים- 3 קומות או 12 מ'.

קווי בנין- לפי תכנית מפורטת הכוללת בינוי.

7.3. תכנית נת/87/7/400, שדבר אישורה פורסם בי.פ 3696 מיום 10.9.1989, קובעת את מספר מקומות החניה הנדרשים בשימושי הקרקע השונים.

7.4. בישיבת הועדה המקומית מיום 6.12.1995 הוחלט, מכוח סעיף 13 לתקנות התכנון והבניה תשנ"ב-1992, על תוספת שטחי השירות לשטחים המותרים לפי הוראותיה של תכנית נת/554, אשר תינתן בהקלה:

מרתפים- תוספת שימושים של אחסנה ומקלוט, בנוסף לשימושים של חניה ושירותים הנדסיים. השטח המקסימלי המותר- במסגרת קווי הבניין.
קומת הקרקע- תוספת שימושים של מבואות, מדרגות, מקלט, שירותים הנדסיים וחדרי מכונות, בשטח מקסימלי של 15% מהשטח העיקרי המבוקש בקומת הקרקע, ובנוסף 20% מהשטח העיקרי שבקומת הקרקע עבור קולונדות ומעברים ציבוריים.
קומת גלריה- תוספת שימושים של אחסנה ומתקנים טכניים, בשטח מקסימלי של 30% מהשטח העיקרי המבוקש בקומת הקרקע, אך לא יותר מהמותר לגלריה על פי חוק התכנון והבניה.
קומות א' ו-ב'- תוספת שימושים של אחסנה ומעברים ציבוריים, בשטח מקסימלי של 25% לקומה מהשטח העיקרי בקומה המבוקשת.

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

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

מבנה חניה- עבור מבנה חניה שהינו חלק מהמבנה, בשטח מקסימלי של 10% מהשטח העיקרי בקומה, ועבור 3 קומות.

7.5. תכנית נת/מק/96/7/400/ב', שדבר אישורה פורסם בי.פ 4462 מיום 1.12.1996 קובעת, כי בכל מקום בו ניתן להקים מרתפים, למעט בבתים צמודי קרקע, קו בנין צדדי ואחורי יהא אפס.

7.6. תכנית נת/מק/8/554, שדבר אישורה פורסם בי.פ 5074 מיום 12.5.2002, חלה על מגרשים 13, 14 ו- 15 לפי תכנית נת/554 ומטרתה- הקטנת קו בניין קדמי מזרחי למרתפים ל- 0.0. עוד נקבע, כי תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב בין המגרשים, ושמרתפי החניה ייבנו בגבולות המגרש, בכפוף למתן פתרונות לחיבורי התשתיות למבנה.

8. רישוי

להלן מסמכים רלוונטיים שאותרו בארכיב הוועדה המקומית:

8.1. ביום 22.3.2015, ניתן היתר בניה מס' 2015090 להקמת מבנה תעשיה בן 4 קומות מעל קומת מרתף, הכולל את השטחים שלהלן:

קומה	שטח עיקרי במ"ר	שטחי שירות במ"ר						
		ממ"ק	טכני	מחסנים	מבואות ומדרגות	דרישת רשות	מעברים לציבור	חניה	סה"כ שירות
מרתף			122.1	638.1	202.6			6,338.4	7,301.2
קרקע	3,593.3	127.2	41.1	196.0	49.2	150	128.7		692.2
ראשונה	2,618.4	118.9			482.9				601.8
שניה	2,649.5	118.9			491.7				610.6
שלישית	2,696.3	118.9			484.2				603.1
סה"כ	**11,557.5**	**483.9**	**163.2**	**834.1**	**1,710.6**	**150**	**128.7**	**6,338.4**	**9,808.9**

בנוסף אושרה מרפסת גג בשטח של 1,081.10 מ"ר.

לפי מפה טופוגרפית מצבית שבתכנית הבקשה להיתר, שטחו של מגרש הנכס הינו 9.0 דונם, והבקשה כללה ההקלות שלהלן: תוספת קומה; 6% הקלה כללית בשטח עיקרי; 2.5% הקלה בשטח עיקרי בגין תוספת קומה; גובה בנין מ- 12 מ' ל- 21.5; הסבת שטחי שירות.

בטבלת מאזן החניה שבתכנית הבקשה להיתר, שנערכה לפי שימוש של תעשיה, מספר מקומות החניה הנדרש הינו 116 מקומות לרכבים פרטיים, 9 מקומות לרכב תפעולי ו- 7 מקומות לחניית נכים, כאשר מוצעים 298 מקומות חניה לרכב פרטי, ומקומות חניה לרכב תפעולי וחניית נכים לפי התקן.

8.2. ביום 6.11.2018 ניתן היתר בניה מספר 2018152, לפי אישור ועדת הרישוי בישיבתה מיום 22.8.2017, במסגרתו הותרו: תוספת שטחי שירות, שינויים פנימיים בקומת המרתף ושינויים פנימיים וחיצוניים בחדרים טכניים בקומת הגג.

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

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

לפי טבלת השטחים שבתכנית הבקשה להיתר, התבקשו בקומת המרתף השינויים הבאים: תוספת 30.9 מ"ר למתקנים ומערכות טכניות, הפחתת 38.9 מ"ר משטח המחסנים, תוספת 25 מ"ר מבואות ומדרגות, תוספת 164.3 מ"ר שטחי חניה, ובקומת הגג (מעל קומה שלישית) התבקשה תוספת 66.2 מ"ר מתקנים ומערכות טכניות.

לפי מאזן החניה, מוצעים 301 מקומות חניה לרכב פרטי (במקום 298 מקומות בהיתר הקודם).

8.3. ביום 29.11.2020 ניתן היתר בניה מספר 2020150, שאושר בוועדת המשנה בישיבתה מיום 24.6.2019, ובמסגרתו הותר שימוש חורג מתעשייה למסחר ומשרדים, לתקופה של חמש שנים, במבנה תעשייה בן 4 קומות מעל קומת מרתף קיים בהיתר מס' 2018152: 2018: קומת קרקע מתעשייה למסחר- שטח עיקרי 3,593.30 מ"ר, ושטח שירות 692.9 מ"ר; בקומות א', ב' ו-ג' מתעשייה למשרדים- שטח עיקרי 7,964.2 מ"ר ושטח שירות 1,815.5 מ"ר.

כמו כן הותרו שינויים פנימיים בקומת הקרקע, בקומה השלישית ובגג טכני, ותוספת שטח שירות בקומת מרתף, הכול בהתאם לתכנית הראשית להיתר.

9. <u>מצב קנייני</u>

9.1. להלן פרטים מהעתק רישום מפנקס הזכויות, שהופק בתאריך 10.8.2021:

<u>גוש</u>	: 7940
<u>חלקה</u>	: 298 (מספר ישן 283)
<u>שטח החלקה</u>	: 14,431 מ"ר
<u>בעלויות</u>	: קרן קיימת לישראל
<u>הערות</u>	: ביום 25.6.2018 נרשמו הערות על יעוד מקרקעין, לפי תקנה 27

9.2. בשומת המשיבה צוין חוזה חכירה מיום 24.6.1998 לפיו לחברת ב.ת.ד בנייני תעשיה ומלאכה זכות חכירה מהוונת עד ליום 30.4.2044, במקרקעין הידועים כגוש 7940 חלקה 115 (חלק) מגרש 15 לפי תכנית נת/554, בשטח של 14,415 מ"ר.

9.3. לאחר הדיון עם הצדדים, נשלחו על-ידי שמאי המבקשת מספר חוזי שכירות בנכס הנדון, ובהם הנתונים שלהלן:

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

מועד ההסכם	שטח מושכר ברוטו	מס' חניות	תקופת השכירות	מטרת השכירות	הערות	דמי שכירות חודשיים [4](₪)
5.11.20	145 מ"ר ברמת גמר	2	24 חודשים + אופציות לעוד 48 חודשים	משרד	פטור משכירות לתקופה של חודש וחצי	10,250
5.7.20	270	3	-	משרד	המשכיר רשאי לשכור חניות נוספות תמורת 500 ₪ לחודש לכל חניה	10,000
1.10.20	1,600 ברמת מעטפת	-	24 חודשים	אחסנת ומכירת צעצועים	-	88,000

בנוסף נשלח הסכם למכר יחידה בקומת המשרדים בבניין הנכס, בשטח 100 מ"ר ברוטו, ובנוסף 2 חניות בקומת המרתף, תמורת 1,075,000 ₪ לא כולל מע"מ.

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, הינה עקב אישורם של שימושים חורגים בבניין הנכס לתקופה של חמש שנים.

באומדן ההשבחה יובאו בחשבון העקרונות והשיקולים שלהלן:

10.1. מיקומו של הנכס באזור התעשיה פנחס ספיר בנתניה.

10.2. מאפייניו של בניין הנכס.

[4] לא כולל מע"מ.

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

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

10.4. ערכי השווי לשימושים הנבחנים, בסמוך למועד הקובע.

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

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 (₪)	השבחה בשומת המבקשת (₪)
שימוש חורג	24.6.2019	5,318,600	1,224,000

11.2. **<u>שימוש חורג</u>** (מועד קובע- 24.6.2019)

בישיבת ועדת המשנה של הוועדה המקומית, אושר שימוש חורג בבניין הנכס, מתעשייה למסחר ומשרדים.

11.2.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה מחשב השבחה הנובעת מאישור השימוש החורג למסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומות א'-ג', ביחס לשימוש כמבנה תעשייה, בדרך של היוון דמי השכירות בכל אחד ממצבי התכנון, ובהתאמות הנדרשות.

<u>היקף השטחים</u>

שמאי המשיבה מחשב ההשבחה לשטחים שבהיתר הבניה:

בקומת הקרקע- השבחה ל- 3,593.3 מ"ר עיקרי + 692.9 מ"ר שטחי שירות, ובסך-הכול- 4,286.20 מ"ר ברוטו, שהותר בהם שימוש חורג מתעשייה למסחר.

בקומות א'-ג'- 7,964.2 מ"ר עיקרי + 1,815.5 מ"ר שטחי שירות, שהותר בהם שימוש חורג מתעשייה למשרדים.

לעמדתו, היקף שטחי השירות ביחס לשטחים העיקריים בקומת הקרקע הינו בשיעור של כ- 19%, ובקומות א'-ג', בשיעור של כ- 23%, ומאחר שבהיקף כזה של שטחי שירות אין שוני בדמי השכירות המתקבלים, דמי השכירות חושבו ביחס לשטחים ברוטו, ללא מקדם הפחתה.

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

שיעורי היוון

שמאי המשיבה מביא בחשבון את שיעורי ההיוון שלהלן, בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים שפורסמה על-ידי השמאי הממשלתי, למחצית הראשונה של שנת 2019: למסחר- 7.0%; למשרדים- 7.1%; לתעשייה- 7.2%.

עלויות התאמה

לעמדת שמאי המשיבה, בשים לב לבינוי הקיים ומספר מקומות החניה, ולעובדה שבפועל לא נדרשו התאמות כלשהן לצורך השימוש החורג, אין מקום להביא בחשבון עלויות התאמה.

ערכי שווי

משרדים

לצורך קביעת דמי השכירות למשרדים, שמאי המשיבה מציג הנתונים שלהלן:

שומה/החלטה	שמאי	גו"ח	מועד קובע	דמי שכירות	
				שימוש	דמ"ש (₪ לחודש)
מכרעת	יפה	7962/67	27.12.17	משרדים	76[5]
מכרעת	קוט	7934/97 ו-7945/9	-	תע"י	45[6]
מכרעת	נזרי	7934/90	4.4.13	תעסוקה	48[7]
השגה ראשונה	סיגלית שושן	7962/57	6.3.16	משרדים	48[8]

עוד צוין על-ידי שמאי המשיבה, כי בנכס נשוא השומה מוצעים 145 מ"ר ברוטו שטחי משרד, כולל 2 חניות, בדמי שכירות חודשיים של 80 ₪ למ"ר.

על בסיס הנתונים שלעיל קבע שמאי המשיבה דמי שכירות חודשיים של 45 ₪ למ"ר ברוטו ברמת מעטפת, בשימוש של משרדים.

תעשייה

לעמדת שמאי המשיבה, דמי השכירות לשימושי תעשייה כוללים את האפשרות לשימושים ציבוריים ועירוניים שהותרו בהוראות תכנית נת/7/400.

---

[5] . השמאי המכריע קבע שווי של 12,871 ₪ למ"ר ברוטו בנוי ברמת מעטפת, ושמאי המשיבה גזר משווי זה את דמי השכירות החודשיים, לפי שיעור תשואה שנתית של 7.1%.

[6] . דמי השכירות הם למ"ר ברוטו.

[7] . כנ"ל.

[8] לאחר התאמה להוצאות עודפות לחניה.

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

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

שמאי המשיבה קובע דמי שכירות חודשיים של 41.5 ₪ למ"ר ברוטו ברמת מעטפת, לשימוש של תעשייה בקומות העליונות, שהם נמוכים ב- 3.5 ₪ למ"ר מדמי השכירות שנקבעו למשרדים, כאשר הפחתה זו של דמי השכירות הינה שוות ערך לכ- 600 ₪ בשווי למ"ר מבונה.

לטענתו, הפרש זה נמוך משמעותית בהשוואה להפרש בשווי מ"ר מבונה שנקבע בשומה שערך השמאי המכריע יפה ושפרטיה בטבלה שלעיל, במסגרתה נקבע שווי מ"ר מבונה למשרדים של 3,400 ₪ לעומת שווי מ"ר מבונה של 1,570 ₪ ביעוד קודם.

בנוסף מפנה שמאי המשיבה לשומה שערך השמאי המכריע יצחקי בעניינו של נכס בגו"ח 7961/63, במסגרתה נקבעו דמי שכירות חודשיים ממוצעים של 36.25 ₪ למ"ר בקומת קרקע לתעשייה (מפלס תחתון ועליון), נכון ליום 23.11.2015.

את דמי השכירות החודשיים בקומת הקרקע, קובע שמאי המשיבה לפי מקדם של 1.5 בהשוואה לדמי השכירות החודשיים בקומות העליונות, המביא לידי ביטוי גם את שימושי המסחר המוגבלים המותרים בקומה זו וכן את גובה הקומה, כך שדמי השכירות החודשיים שקבע הוא לקומה זו הינם 62 ₪ למ"ר ברוטו ברמת מעטפת.

<u>מסחר</u>

לצורך קביעת דמי השכירות החודשיים למסחר, שמאי המשיבה מציג הנתונים שלהלן:

מקור	דמ"ש (₪ לחודש)
השגה ראשונה שנערכה ע"י סיגלית שושן בגו"ח 7962/57	92[9]
היצע בנכס מושא השומה לשטחים של 100 – 1,600 מ"ר	120-180
חנויות בקומת קרקע ברחוב הצורן 4-8	70[10]

ועל בסיס הנתונים שלעיל, קבע שמאי המשיבה דמי שכירות חודשיים של 80 ₪ למ"ר ברוטו מסחר בקומת הקרקע.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שימוש	דמ"ש	שטח	שיעור היוון	שווי לתקופה
"מצב קודם"				
תעשיה בקומות	41.5	9,779.7	7.2%	19,862,669

[9] . למועד קובע 6.3.16, לאחר התאמה להוצאות עודפות לחניה.

[10] . לפי בירור שנערך על-ידי שמאי המשיבה.

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

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

שימוש	דמ"ש	שטח	שיעור היוון	שווי לתקופה
תעשיה קומת קרקע	62	4,286.2	7.2%	13,005,533
סה"כ שווי לתקופת השימוש החורג (₪)				**32,868,202**
"מצב חדש"				
משרדים	45	9,779.7	7.1%	21,595,444
מסחר	80	4,286.2	7.0%	16,871,296
סה"כ שווי לתקופת השימוש החורג (₪)				**38,466,740**
השבחה לתקופת השימוש החורג (₪)				5,598,538
דחיה לתקופת אכלוס				0.95
השבחה (₪)				**5,318,600**

11.2.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת</u>

לטענת שמאי המבקשת בניין הנכס נבנה במקור כבניין למשרדים ומסחר.

לעמדתו, את השווי ב"מצב קודם" יש לקבוע לפי שימוש לתעשייה בקומות העליונות, הכולל גם שימוש לתעשייה עתירת ידע (להלן: "**תע"י**") ושימוש של מסחר תומך תעשייה בקומת הקרקע (לרבות מזנונים לשירות העובדים שבמקום).

באשר לשימוש האפשרי של תע"י, טוען שמאי המבקשת, כי שימוש זה הותר גם ב"מצב קודם" כחלק משימושי התעשייה, ובניינים קרובים בסביבה הקרובה אכן משמשים לחברות הייטק.

לפיכך, לעמדתו, את השווי לשטחים בקומות העליונות יש לקבוע לפי אותם דמי השכירות שבשימוש למשרדים, אך בשיעור היוון שונה, המשקף את המגבלות.

כתמיכה לטענתו זו מפנה שמאי המבקשת למספר החלטות כמפורט להלן:

- ערר 066/06 **מכון אדיר בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד מונסון**, אשר במסגרתו נקבע שאין ספק, שפרשנות המושג "תעשייה", ככזה הכולל "היי-טק", הינה הפרשנות הנכונה.

- שומות שערכו שמאים מכריעים לנכסים ברמת גן, עליהם חלה תכנית רג/340/ב/3, ושבהן נקבע, שאין הבדל בדמי השכירות בין שימוש של משרדים לשימוש של היי-טק, והפרש השווי נובע בשל ההבדל בשיעורי ההיוון, והוא מתבטא ב- 6% (השמאי המכריע אריאל, בשומה שערך לנכס בגו"ח 6207/280; השמאי המכריע זיו, בשומה שערך לנכס ברחוב בצלאל 10 ברמת גן; השמאית המכריעה שרביט, בשומה שערכה לנכס ברחוב היצירה 19 ברמת גן; השמאי המכריע שדה, בשומה שערך לנכס בגו"ח 6207/821).

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

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

- למסקנות דומות הגיעו גם שמאים מכריעים שערכו שומות לנכסים בסביבת האיילון, עליהם חלה תכנית תא/1043/א'; השמאים המכריעים נזרי וקוט, בשומות שערכו לנכסים באזור התעשייה ספיר ופרטיהם בטבלה שלעיל, וכן שמאיות מחוזיות של רמ"י בהחלטות בהשגה ראשונה (החלטת השמאית המחוזית בתל אביב ענת שצמן מיום 24.3.2013 בעניינו של נכס בגוש 8981 חלקות 17, 18, 24; החלטת השמאית המחוזית אטל ריינס מיום 29.9.16, בעניינו של נכס באזור התעשייה ספיר, בגו"ח 7961/77).

- בתשריט ההיתר המקורי צוין בכל היחידות שבקומות א'-ג' "תעשיה קלה/הייטק".

ולאור הנתונים שלעיל קובע שמאי המבקשת, כי אין הבדל בדמי השכירות לשימוש של תע"י שהותרה ב"מצב קודם", בהשוואה לדמי השכירות למשרדים ב"מצב חדש", והבדל השווי הינו בשל שיעורי היוון שונים, המביאים להפרש של 6% בשווי.

עוד מציין שמאי המבקשת, כי הוא מקבל את דמי השכירות למשרדים של 45 ₪ למ"ר ברוטו ברמת מעטפת שקבע שמאי המשיבה, וזאת בהתבסס על קביעתו של השמאי המכריע קוט שצוינה לעיל, נתוני שכירות שהציג מהנכס עצמו ונתונים על השכרת שטחי משרדים/הייטק ברחוב המלאכה.

<u>מסחר</u>

לעמדת שמאי המבקשת, עוד קודם לאישור השימוש החורג, מותרים היו אלמנטים מסחריים בקומת הקרקע, כגון: שירותי הסעדה למשרדי הייטק, מוסכים, תחנות דלק, אולמות תצוגה ומכירה של רהיטים/מכוניות ועוד. ולכן לעמדתו, הפרש דמי השכירות בין שני מצבי התכנון הינו בסביבות ה- 10%.

לצורך קביעת דמי השכירות למסחר, מפנה שמאי המבקשת לנתונים שלהלן:

- חוזה שכירות בבניין הנכס לפיו הושכר שטח של 1,600 מ"ר (המהווה כשליש מהשטחים לשיווק בקומה זו) לחנות צעצועים לפי דמי שכירות חודשיים של 88,000 ₪, המהווים לעמדתו דמי שכירות חודשיים של 55 ₪ למ"ר ברוטו, ובהתחשב בגודל החנות, סביר להביא בחשבון דמי שכירות של 70 ₪ למ"ר לחנות בגודל סטנדרטי.

- הערכת שווי שבוצעה לבניין הנכס ע"י שמאי רמ"י גיל קידר, למועד קובע ביום 12.5.2019, לפיה נקבעו דמי שכירות חודשיים של 87 ₪ למ"ר נטו. לעמדתו, לאחר ביטול העמסת שטחי שירות בשיעור 19.3% כפי שקיים בבניין הנכס, מתקבלים דמי שכירות חודשיים של 73 ₪ למ"ר ברוטו.

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

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

- חנות בקומת הקרקע בבניין הנכס, ששטחה 450 מ"ר, הכוללת מיזוג וגמר מלא, מוצעת להשכרה תמורת דמי שכירות חודשיים של 75 ₪ למ"ר ברוטו ללא חניות.

- ברחוב הגביש, בצמוד ומצפון למגרש הנכס, מוצע שטח מסחרי של 1,700 מ"ר בקומת הקרקע, בדמי שכירות של 65 ₪ למ"ר ברוטו ברמת מעטפת.

- מודעות להשכרת שטחי מסחר באזור התעשייה, ברחובות הגביש, שדרות גיבורי ישראל, הצורן ובני גאון, בהם מבוקשים דמי שכירות חודשיים של 70 – 75 ₪ למ"ר, לשטחים בהיקף של 300 מ"ר – 1,000 מ"ר, ו- 90 ₪ למ"ר לשטח של 110 מ"ר.

על בסיס הנתונים שלעיל, קובע שמאי המבקשת דמי שכירות של 70 ₪ למ"ר מסחר בקומת הקרקע, ודמי שכירות של 63 ₪ למ"ר תעשייה בקומת הקרקע הכולל אלמנטים מסחריים.

<u>שיעור ההיוון</u>

שמאי המבקשת מקבל את שיעורי ההיוון שקבע שמאי המשיבה לשימושים של מסחר ומשרדים. לעניין תעשייה/הייטק, מביא הוא בחשבון שיעור היוון של 7.4%, בהשוואה לשיעור היוון של 7.1% בשימוש של משרדים, בשל מגבלת השימושים.

<u>הפחתה בגין מימוש ואכלוס</u>

לטענת שמאי המבקשת, לפי בירורים שערך, נכון למועד השומה, שהוא כשנה וחצי לאחר המועד הקובע, כ- 61.4% מהשטחים שבקומת הקרקע, וכ- 29% מהשטחים שבקומות א'-ג', עדיין פנויים.

לעמדתו, מאחר והמדובר בשימוש חורג, הרי שיש לחשב ההשבחה לפי הציפיות לאכלוס בתקופה זו או לפי מצב ההשכרה בפועל.

בהינתן שתקופה של שנה וחצי מהווה 30% מתקופת השימוש החורג, הרי שמההשבחה בגין השימוש החורג בקומת הקרקע יש להפחית 18.4% (30% x 38.6% תפוסה), ומההשבחה בקומות א'-ג' יש להפחית 9%, כך שיש להביא בחשבון הפחתה משוקללת של 15.2% מההשבחה הכוללת.

עוד מוסיף שמאי המבקשת וטוען, שחלק מהשטחים שבקומות א'-ג' משמשים להייטק, ומאחר ושימוש זה היה מותר עוד קודם לשימוש החורג, הרי שאין לחייב בגינם בהיטל השבחה, ולעניין זה מפנה הוא לשומה שערך השמאי המכריע שדה בגו"ח 6207/821

לפי בדיקותיו, שטחי ההייטק מהווים 28.7% מכלל השטחים בקומות א'-ג', וצפוי שבשלוש שנים וחצי שנותרו עד לסיום תקופת השימוש החורג, הם יוותרו בשימוש זה.

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

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

לפיכך, לעמדת שמאי המבקשת, בשל שיעור האכלוס בפועל והשימוש בחלק מהשטחים לפי השימושים שהותרו עוד ב"מצב קודם", הרי שנכון להפחית 20% מההשבחה המחושבת בגין תקופת שימוש חורג של חמש שנים.

<u>שטחי שירות המיוחסים להשבחה</u>

לעמדת שמאי המבקשת, השימוש החורג שהותר אינו משפיע על שווים של חלק משטחי השירות, כגון: שטחי ממ"ק ומתקנים טכניים, וזאת בהשוואה לשטחי שירות אחרים, כגון מחסנים בקומת הקרקע, מעברים לציבור, ששווים כן מושפע משינוי השימוש.

לפיכך מביא הוא בחשבון בתחשיביו רק את שטחי השירות ששווים מושפע לדעתו משינוי השימוש, שהם 374 מ"ר בקומת הקרקע ו- 1,459 מ"ר בקומות.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שימוש	דמ"ש	שטח	שיעור היוון	שווי לתקופה
"מצב קודם"				
תעשיה בקומות	45	9,423.2[11]	7.4%	20,643,604
תעשיה בקומת קרקע	63	3,967.3[12]	7.0%	12,296,640
סה"כ שווי לתקופת השימוש החורג (₪)				**32,941,244**
"מצב חדש"				
משרדים	45	9,423.2	7.1%	20,808,232
מסחר	70	3,967.3	7.0%	13,664,039
סה"כ שווי לתקופת השימוש החורג (₪)				**34,472,300**
השבחה לתקופת השימוש החורג (₪)				1,531,055
מקדם הפחתה בגין תפוסה ואכלוס				0.8
השבחה (₪)				**1,224,844**

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

לעמדת שמאי המשיבה בניין הנכס נבנה מראש בהתאמה לשימושים החורגים, ובהתאם תוכננו בו מקומות חניה המותאמים לשימושי הייטק ומשרדים.

לטענתו ב"מצב קודם", לא הותרו שימושי תעשייה עתירת ידע ביעוד תעשיה, וגם אם שימושים אלו מנוצלים בפועל, אין להביאם בחשבון בחישוב ההשבחה.

[11] 9,423.2 = 1,459 + 7,964.2.

[12] 3,967.3 = 374 + 3,593.3.

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

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

עם זאת, לאור הקושי בהצגת נתונים באשר להפרשים בדמי השכירות בין השימושים למשרדים לעומת השימוש של תע"י, הרי שעל הצד הזהיר, תחשיבי המשיבה התבססו על תוספת של 0.5% לשיעור ההיוון וכן תוספת מינימלית של 100 ₪ לשווי מ"ר בנוי בגין הפרש ניצול לצמיתות בין תעשיה לתע"י.

לעמדתו, תחשיב זה דומה במהותו לתחשיבים שערכו שמאים מכריעים רבים ביחס לתכנית תא/1043/א'.

תימוכין להפרשי השווי שחושבו בשומת המשיבה מוצא שמאי המשיבה גם מניתוח שומת רמ"י שנעשתה לשימוש החורג בנכס, ואשר במסגרתה נקבע שווי מ"ר מבונה למשרדים של 2,770 ₪ ולתעשייה- 1,833 ₪, כך שהפער הינו 937 ₪ למ"ר מבונה.

עוד טוען שמאי המשיבה, שאת השווי למ"ר מסחר בקומת הקרקע יש לקבוע בכל אחד ממצבי התכנון, לפי השימושים שהותרו בקומת הקרקע, ואין זה נכון לקבוע את השווי ב"מצב קודם" כנגזרת מדמי השכירות שב"מצב חדש".

לעמדתו, מהוראותיה של תכנית נת/7/400 עולה, כי לא קיימת אפשרות לנצל את שטחי המסחר בקומת הקרקע, ובוודאי שלא במבנה הבעלויות הרבות והשונות שבקומות העליונות, שנרכשו באמצעות קבוצת רכישה, שאינו מאפשר "שימוש נלווה למבנה תעשייה הקיים בחלקה".

לטענתו, לא בכדי קבע השמאי המכריע עאלם, בשומה שערך לנכס נשוא השומה, שווי מ"ר מבונה בקומת הקרקע, לפי מקדם של כ- 1.43 ביחס לשווי מ"ר מבונה בקומות, ולא לפי נתוני השוואה לשטחי מסחר.

שיטת החישוב באשר לשווי השטחים בקומת הקרקע, לפי בסיסים נפרדים, אומץ גם בהכרעה ראשונה בנכס נשוא השומה, שנעשתה על-ידי השמאית המחוזית, ואשר קבעה את השווי למ"ר מסחר בקומת הקרקע, לפי דמי שכירות בהתאם לחוזים ברחוב המלאכה 28 ו- 32, ואת השווי ב"מצב קודם", בהתבסס על נתוני השוואה למגרשי תעשייה באזור התעשייה הצפוני, המאופיין בתעשייה מסורתית, ובהתאמה למקדם שווי של 0.6 בקומות העליונות.

לאחר הדיון עם הצדדים, הועברו על-ידי שמאי המשיבה דוגמאות לשטחי מסחר המוצעים לשיווק בקומת הקרקע של הנכס, שדמי השכירות המבוקשים עבורם הינם לפי 120 ₪ לשטח של 100 מ"ר, ומחיר מכירה של 13,800 – 14,550 ₪ למ"ר.

באשר לשיעור ההפחתה בגין קצב האכלוס, טוען שמאי המשיבה, כי בהתייחסות ספציפית לפערי הביקוש לכל אחד מהייעודים, הרי שיש לבצע הפחתה בשיעורים שונים באופן מהותי ביחס לשני מצבי התכנון. לעמדתו, נתוני התפוסה שמציג שמאי המבקשת מושפעים מהתקופה בה אנו נמצאים ובשל השפעת נגיף הקורונה,

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

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

אך יש לנטרל השפעות אלה מאחר והן לא רלוונטיות למועד הקובע. לטענתו, אלמלא השימוש החורג שהותר, קצב האכלוס היה נמוך אף יותר.

עוד נטען בעניין זה, כי יתכן שקצב האכלוס הינו תולדה של מבנה הבעלויות בנכס, הכולל כ- 50 בעלים שונים, ואפשר שחלקם כלל לא מעוניינים להשכיר השטחים, אלא להותירם לשימוש עצמי.

ובאשר לאבחנה שביצע שמאי המבקשת בין שטחי שירות המושפעים משינוי השימוש לכאלו שאינם מושפעים נטען, כי בשים לב לעובדה שהיקף שטחי השירות בבניין נמוך מהמקובל, ונוכח העובדה שהשימוש החורג התייחס במפורש לכלל השטחים, וכי דמי השכירות משולמים באופן מלא גם ביחס לשטחי השירות, הרי שאין מקום לאבחנה שביצע שמאי המבקשת.

11.2.4. **<u>הכרעה</u>**

מטיעוני הצדדים עולה, כי המחלוקות הינן באשר לשימושים שהותרו ב"מצב קודם", ערכי השווי, ההפחתה הראויה בשל קצב האכלוס ושטחי השירות שיש להביא בחשבון בחישוב ההשבחה.

<u>השימושים המותרים ב"מצב קודם"</u>

לטענת שמאי המבקשת, השימוש של תעשייה ב"מצב קודם" משמעו גם תעשיה עתירת ידע, ואילו לעמדת שמאי המשיבה, השימושים שהותרו הינם שימושי תעשייה קלאסיים וכן שירותים ציבוריים ועירוניים.

בעניין זה אני מקבל את טענת שמאי המבקשת, הן מהטעמים שפורטו בשומת המבקשת והן מהטעמים הנוספים שלהלן:

ראשית, כפי שציין שמאי המשיבה בדיון שנערך עם הצדדים, הוועדה המקומית לא התנתה בעבר את השימוש של תעשייה עתירת ידע, באישורו של שימוש חורג.

שנית, בסעיף 20 לתקנות תכנית נת/7/400 נקבעו הוראות לעניין חניה בכלל, ותקני חניה לכל אחד משימושי הקרקע, לפי טבלה הכלולה בתקנון. בסעיף 7 לטבלה מפורטים תקני החניה ליעוד של תעשיה ומלאכה, תוך אבחנה בין שימושי המשנה שהם: מלאכה, תעשיה, מבנה אחסנה, תעשיה עתירת ידע.

משמע, שגם לעמדת מתקיני התכנית, תעשיה עתירת ידע הינה חלק מהשימושים האפשריים ביעוד של תעשיה.

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

ערכי שווי

"מצב קודם"

תעשיה בקומות העליונות

שמאי המשיבה קבע השווי לשימוש של תעשייה בקומות העליונות, לפי דמי שכירות חודשיים של 41.5 ₪ למ"ר ברוטו ברמת מעטפת, ולפי שיעור תשואה שנתית של 7.2%, כך שנתונים אלו משקפים שווי מ"ר ברוטו בנוי של 6,917 ₪, ואילו שמאי המבקשת קבע השווי לפי דמי שכירות חודשיים של 45 ₪ למ"ר מבונה ברוטו, ושיעור תשואה שנתית של 7.4%, המשקפים שווי מ"ר ברוטו בנוי של 7,297 ₪.

אני מקבל את טענת שמאי המבקשת, לפיה בנתוני דמי השכירות שבאזור התעשייה, קשה למצוא פער בין דמי השכירות המשולמים עבור שטחי תע"י, לבין כאלה המשולמים עבור משרדים.

למעשה, גם שמאי המשיבה, בתגובתו לשומת המבקשת הסכים, כי קיים קושי בלאתר הפרשים בדמי שכירות בין שני השימושים, וגם הוא קבע את השווי לתעשייה, בהתבסס על פערים בשיעורי התשואה לשני השימושים, ובתוספת של 100 ₪ לשווי מ"ר בנוי למשרדים בגין הפרש ניצול לצמיתות בין תעשיה לתע"י.

איני מקבל את תוספת השווי של 100 ₪ שקבע שמאי המשיבה, מאחר וערכי השווי לשני מצבי התכנון הינם בהנחה שהשימוש הוא לצמיתות.

באשר לשיעור התשואה השנתיים בכל אחד מהשימושים, הרי שעמדתי היא שנכון להביא בחשבון הפרש של 6% בשיעור התשואה, בדומה להפרש שנקבע בשומות המכריעות אליהן הפנה שמאי המבקשת כתמיכה לטענתו שהבדלי השווי בין שימוש לתע"י לבין השימוש למשרדים מקורו בהפרשי התשואה.

שמאי הצדדים מסכימים, כי דמי השכירות החודשיים למ"ר ברוטו ברמת מעטפת, לשימוש של משרדים הינו 45 ₪, ולאור הנתונים שהוצגו בשומות הצדדים אני מקבל עמדתם.

לפיכך, שווי השטחים בקומות הגבוהות ב"מצב חדש" יחושב לפי דמי שכירות חודשיים של 45 ₪ למ"ר ברוטו ברמת מעטפת, ולפי שיעור היוון של 7.1%, ואילו ב"מצב קודם", לפי דמי שכירות חודשיים כנ"ל, אך לפי שיעור היוון של 7.6%.

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

<u>תעשייה בקומת הקרקע</u>

לפי הוראותיה של תכנית נת/7/400, השימושים המותרים ביעוד לתעשייה כללו גם שירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום, ומסעדות ומזנונים לשירות העובדים במקום.

כך שלעמדתי, השימושים המסחריים שהותרו נועדו ליתן מענה מקומי הדרוש לקיום הפעילות התעשייתית שבאזור התעשיה, ובוודאי שלא לקהל הרחב הנוהג כיום לפקוד את אזור התעשייה, ששטחי המסחר שבו כוללים מגוון שימושים רחב בהרבה מזה שנקבע בתכנית נת/7/400.

ולכן אני מסכים עם שמאי המשיבה, שאין זה נכון לקבוע את שווי קומת הקרקע ב"מצב קודם" על-בסיס התאמה משווי קומת הקרקע ב"מצב חדש", שכן שווי זה מושפע מההיקף והמגוון של שטחי המסחר הקיימים היום באזור התעשייה, וכנגזר מכך- מהיקף תנועת הקונים.

שמאי המשיבה קבע את השווי למ"ר בקומת הקרקע, לפי דמי שכירות שהם בשיעור של 1.5 מדמי השכירות לקומות העליונות.

בשומה שערך השמאי המכריע עאלם בעניינו של מגרש הנכס, חושבה ההשבחה בכפוף לקביעה ששווי מ"ר מבונה בקומת הקרקע, גבוה בכ- 43% משווי מ"ר מבונה בקומות שמעל לקומת הקרקע (השטחים בקומת הקרקע חושבו לפי מקדם אקוויוולנטי 1.0, ואילו השטחים בקומות שמעל לקומת הקרקע חושבו לפי מקדם אקוויוולנטי של 0.7).

בהחלטתה של השמאית המחוזית ברמ"י, הגב' אטל ריינס, באשר לשווי מרכיב הקרקע, לצורך גביית דמי שימוש בגין השימוש החורג שהותר בקומת הקרקע שבבניין הנכס, נותחו על-ידי השמאית המחוזית עסקאות מכר באזור התעשייה קריית אליעזר, הממוקם בחלק הצפוני של העיר נתניה, והמאופיין בשימושי תעשייה מסורתית. בניתוח העסקאות, הובא בחשבון שהשווי למ"ר מבונה בקומת הקרקע גבוה בכ- 67% מהשווי למ"ר מבונה בקומות העליונות (מקדם אקוויוולנטי 1.0 למ"ר מבונה בקומת הקרקע, בהשוואה למקדם אקוויוולנטי של 0.6 לשטחים שבקומות שמעל לקומת הקרקע).

לפיכך, מטעמי זהירות יובא בחשבון, כי השווי למ"ר מבונה בקומת הקרקע ב"מצב קודם", גבוה בכ- 67% מהשווי למ"ר מבונה שבקומות הגבוהות, בדומה לקביעתה של השמאית המחוזית.

עוד יובא בחשבון, שאת השווי למ"ר בנוי בקומת הקרקע, נכון לקבוע לפי שיעור תשואה של 7.1%, המשלב בין שיעור התשואה לתעשייה לשיעור התשואה למסחר.

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

ועל בסיס קביעותיי אלה, להלן התחשיב לדמי השכירות הראויים ב"מצב קודם" למ"ר ברוטו בנוי בקומת הקרקע ברמת מעטפת:

נושא	נתון (₪)
דמי שכירות חודשיים למ"ר משרדים בקומות עליונות	45
דמי שכירות שנתיים למ"ר	540
שווי מ"ר למשרדים בקומות עליונות (לפי תשואה של 7.1%)	7,605
בניכוי יזמות (20%)	6,338
עלות בניה ברמת מעטפת	(5,000)
שווי מ"ר מבונה ברוטו ברמת מעטפת בקומות גבוהות	1,338
שווי מ"ר מבונה בקומת הקרקע (1.67)	2,234
בתוספת עלות בניה ברמת מעטפת	6,000
שווי קרקע ובנוי	8,234
בתוספת יזמות (20%)	9,880
דמי שכירות שנתיים (לפי תשואה של 7.1%)	701
דמי שכירות חודשיים	58.5

לפיכך, שווי השטחים בקומת הקרקע ב"מצב קודם", יחושב לפי דמי שכירות חודשיים של 58.5 ₪ למ"ר ברוטו ברמת מעטפת.

<u>"מצב חדש"</u>

<u>מסחר בקומת הקרקע</u>

שמאי המבקשת חישב את שווי השטחים שבקומת הקרקע, לפי דמי שכירות חודשיים ראויים של 70 ₪ למ"ר, ואילו שמאי המשיבה חישב שווים של שטחים אלו לפי דמי שכירות חודשיים ראויים של 80 ₪ למ"ר.

כתמיכה לעמדתו הציג שמאי המבקשת הסכם שכירות, לפיו הושכרו 1,600 מ"ר בקומת הקרקע של בניין הנכס, תמורת דמי שכירות חודשיים של 55 ₪ למ"ר ברוטו. עם זאת, גם שמאי המבקשת ביצע התאמות לנתון זה, בשל גודל השטח, וקבע שהסכם זה משקף דמי שכירות של 70 ₪ למ"ר ברוטו.

יצוין, כי לפי רשימת שוכרים שהעביר שמאי המבקשת, בקומת הקרקע ישנם שטחים מושכרים נוספים, אך הסכמי השכירות לשטחים אלו לא הועברו.

בשומה שערכה השמאית המחוזית ואשר צוינה לעיל, שווי השטחים שבקומת הקרקע נקבע לפי דמי שכירות ראויים למסחר של 77 ₪ למ"ר, וזאת בהתבסס על הסכמי שכירות משנת 2012 לשטחים בקומת הקרקע בבניינים שברחוב המלאכה 28 והמלאכה 32.

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

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

יצוין, כי דמי השכירות של 77 ₪ למ"ר נקבעו לפי תחשיב ולפיו חלק מהשטחים שבקומת הקרקע חושבו לפי מקדמים אקוויוולנטיים הקטנים מ- 1.0. ככל שמחשבים את כל השטחים שבקומת הקרקע לפי מקדם אקוויוולנטי של 1.0, דמי השכירות החודשיים הינם 75 ₪ למ"ר.

לפי בירורים שערכתי, דמי שכירות של 75 ₪ למ"ר ברוטו משולמים כיום גם בבניין שברחוב המלאכה 45.

יצוין, כי בדומה לצורתו המלבנית של מגרש הנכס, גם הבניין שעליו בנוי בניצב לרחוב, כך שמרבית השטחים שבקומות הקרקע אינם בחשיפה ישירה לרחוב הגביש. כמו כן, בניגוד לשטחים המסחריים שבבניין שברחוב המלאכה 32, שעל בסיסם קבעה השמאית המחוזית את דמי השכירות הראויים למסחר בנכס, השטחים המסחריים שבבניין הנכס אינם נהנים משטח חניה צמוד ללקוחות, מאחר ומקומות החניה שבמפלס החצר שמורים לדיירי הבניין, כך שמקומות החניה ללקוחות הינם בקומת המרתף.

לאחר שבחנתי את נתוני השווי כולם שהוצגו על-ידי הצדדים, ואשר מפורטים לעיל, נכון לעמדתי לקבוע את שווי השטחים שבקומת הקרקע, לפי דמי שכירות חודשיים ראויים של 73 ₪ למ"ר ברוטו ברמת מעטפת.

יצוין, כי בשומה שערך השמאי המכריע יצחקי, לצורך קביעת השבחה עקב אישור שימוש חורג מתעשייה למסחר בקומת קרקע, לנכס שברחוב המלאכה 32 (גו"ח 7961/63), נקבע הפרש בדמי שכירות של 14 ₪ למ"ר, בין מ"ר לתעשייה בקומת הקרקע למ"ר מסחר בקומת הקרקע, והפרש דומה מתקבל גם לפי בדיקותיי (14.5 ₪).

<u>הפחתה בשל קצב אכלוס ושטחים שאינם בשימוש חורג</u>

שמאי המשיבה הפחית 5% מההשבחה שחישב בשל קצב האכלוס הצפוי. לעומתו טוען שמאי המבקשת, כי יש להפחית מההשבחה 20%, הן בשל העובדה שחלק מהשטחים בקומות שמעל לקומת הקרקע משמש לתע"י, שימוש שהותר גם ב"מצב קודם" ולכן לא נכון לחשב בגינו השבחה, והן בשל קצב האכלוס בפועל.

בתגובה לטענות אלה של שמאי המבקש, טען שמאי המשיבה, שהשימוש של תע"י לא הותר ב"מצב קודם", וכי נתוני התפוסה שהציג שמאי המבקשת אפשר שהם בשל השפעת נגיף הקורונה ולכן אינם רלוונטיים למועד הקובע, ובכל מקרה, אלמלא השימוש החורג שהותר, קצב האכלוס היה נמוך יותר.

על-אף קביעתי שלעיל, לפיה גם ב"מצב קודם" מותרים היו שימושים של תע"י, איני מקבל את טענת שמאי המבקשת שאין לחשב ההשבחה בגין השטחים המשמשים בפועל לתע"י.

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

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

המבקשת בחרה לבקש השימוש החורג לכלל השטחים שבבניין, ובהתאם לכך ניתן ההיתר.

טענת שמאי המבקשת כעת הינה למעשה טענה לעצם החיוב, שלא זה המועד ולא זה ההליך שיש להעלותה.

זאת ועוד, כפי שנקבע בעניינם של ערכי השווי, אין הבדל בדמי השכירות המשולמים עבור שטחים המשמשים לתע"י לבין דמי השכירות המשולמים עבור שטחים המשמשים למשרדים. ההבדל בשווי השטחים המשמשים לשני השימושים מקורו בשיעורי התשואה השונים המשמשים לצורך היוון דמי השכירות, כאשר דמי השכירות בשימוש של תע"י מהוונים בשיעור תשואה גבוה יותר, בשל מגבלת השימושים והסיכון הגבוה יותר.

ולכן, גם אם חלק מהשטחים בבניין הנכס משמשים בפועל לתע"י, הרי שאת דמי השכירות שהם משלמים נכון להוון לפי שיעור התשואה למשרדים, מאחר וגם אם אכן יתממש איזה מהסיכונים הגלומים בשיעור התשואה, הרי שבשל השימוש החורג שהותר, בפני בעלי הנכס קיימת האלטרנטיבה למצוא שוכר חלופי שישכור השטח לשימוש משרדי כלשהו, ולאו דווקא לתע"י.

באשר להפחתת ההשבחה בשל קצב האכלוס, הרי שאין מחלוקת בין שמאי הצדדים שיש ליתן ביטוי לעובדה שתקופת השימוש החורג שאושרה, כוללת גם את תקופת אכלוסו לראשונה של בניין הנכס, והמחלוקת היא באשר לשיעור ההפחתה.

את שיעור ההפחתה הראוי נכון לקבוע למועד הקובע, ולא לפי קצב האכלוס בפועל, אשר אפשר בהחלט שהושפע גם מגורמים שלא ניתן היה לצפותם במועד הקובע.

בסקירות שמפרסם אגף שומת מקרקעין באשר לשיעורי התשואה בנכסים שונים מצוין, כי שיעורי התשואה המפורסמים הינם בהנחה של תפוסה מלאה, וכאשר ידוע ששיעור התפוסה בנכס הנישום אינה כזו, הרי שיש לתת לכך ביטוי בשיעור היוון גבוה יותר.

לפיכך, דמי השכירות של שטחי המשרדים לתקופת השימוש החורג יהוונו לפי שיעור היוון של 8.0% ב"מצב קודם" ו- 7.5% ב"מצב חדש" (בהשוואה לשיעור תשואה של 7.6% ב"מצב קודם" ו- 7.1% ב"מצב חדש", במקרה של תפוסה מלאה), ודמי השכירות לשטחי המסחר שבקומת הקרקע, יהוונו בשיעור היוון שנתי של 7.5% ב"מצב קודם" ו- 7.4% ב"מצב חדש" (בהשוואה לשיעור תשואה שנתי של 7.1% ב"מצב קודם" ו- 7.0% ב"מצב חדש", במקרה של תפוסה מלאה).

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

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

ובהתאם לקביעה זו, מקדם ע.נ. של דמי השכירות למשרדים, לתקופה של חמש שנים הינו 4.046, ולשטחי המסחר- 4.057.

איני מקבל את טענת שמאי המשיבה, לפיה יש להביא בחשבון שאלמלא השימוש החורג קצב האכלוס היה נמוך אף יותר, מאחר ועניין זה קיבל ביטוי מלכתחילה, בשיעורי התשואה השונים בשני מצבי התכנון, שנקבעו בעניינם של השטחים בקומות שמעל קומת הקרקע.

<u>שטחי שירות</u>

לטענת שמאי המבקשת, אין לכלול בתחשיב ההשבחה את שטחי השירות ששווים אינו מושפע מהשימוש החורג שהותר (שטחי ממ"ק ומתקנים טכניים).

איני מקבל טענתו זו של שמאי המבקשת.

שיעורם של שטחי השירות בבניין הנכס אינו חריג בהשוואה למקובל בבניינים לשימושים דומים, ואשר לפיהם גם נקבעו דמי השכירות הראויים למ"ר ברוטו. דמי השכירות לפיהם מחושבת ההשבחה הינם לשטחים ברוטו, כך שהם משולמים בגין כל השטחים שבבניין הנכס, ולכן אין זה נכון להפחיתם מתחשיב ההשבחה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שימוש	דמ"ש חודשיים	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	מקדם ערך נוכחי	שטח	שווי לתקופה
"מצב קודם"						
תע"י	45	540	8.0%	3.993	9,780	21,087,832
תעשיה קומת קרקע	58.5	702	7.5%	4.046	4,286	12,173,492
סה"כ שווי לתקופת השימוש החורג (₪)						**33,261,324**
"מצב חדש"						
משרדים	45	540	7.5%	4.046	9,780	21,367,735
מסחר	73	876	7.4%	4.057	4,286	15,232,153
סה"כ שווי לתקופת השימוש החורג (₪)						**36,600,000**
השבחה לתקופת השימוש החורג (₪, מעוגל)						**3,339,000**

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

12. <u>השומה</u>

לאור כל המפורט לעיל, ולאחר שבחנתי את מאפייני הנכס, שומות הצדדים וטיעוניהם, אני בדעה, כי ההשבחה החלה בנכס מושא שומה זו, הינה כלהלן:

מקור ההשבחה	מועד קובע	השבחה (₪)	היטל השבחה (₪)
שימוש חורג	24.6.2019	3,339,000	1,669,500

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