ב. קציר – שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

21 בפברואר 2011
מספרנו: 10091

לכבוד
מר יצחק קליין
ע"י מר מרדכי כהן, שמאי מקרקעין
Cohen001@012.net.il

הועדה המקומית לתכנון ובניה עפולה
ע"י מר גדי דגני, שמאי מקרקעין
dar-gar@zahav.net.il

א.נ.,

שומה מכרעת - שימוש חורג בנכס בקומה א' בבנין שברח' קהילת ציון 13 בעפולה
(חלק מחלקה 10 בגוש 16700)

1. מטרת השומה

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת שבין בעל הנכס נשוא השומה (להלן – "המבקש") לבין הועדה המקומית לתכנון ובניה עפולה (להלן – "המשיבה") באשר לגובה ההשבחה שחלה בנכס – עקב אישור בקשה לשימוש חורג.

2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם

עמדת המשיבה מפורטת בשומה מיום 7.12.2009, שנערכה ע"י השמאי מר גדי דגני (להלן – "שמאי הועדה").

עמדת המבקש מפורטת בשומה מיום 7.4.2010, שנערכה ע"י השמאי מר מרדכי (מוטי) כהן (להלן – "שמאי המבקש").

דיון בנושא בהשתתפות שמאי הצדדים, התקיים בתאריך 14.9.2010.

3. מסמכים שהוצגו

להלן פרוט המסמכים הנוספים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

- דף מידע מלשכת רישום המקרקעין מיום 6.4.2010.
- תגובת שמאי הועדה מיום 3.5.2010.
- הסכמי שכירות לנכס הנדון ולנכסים בסביבה.
- שומה אחרת מיום 10.9.1997 ושומה מכרעת מיום 20.1.1999 לנכס הנדון.
- תכנית הבקשה לקבלת היתר בנכס הנדון לשינוי יעוד מתעשיה למסחר.

רח' קרליבך 10, ת"ד 20657, תל-אביב טל' 03-5626230 פקס' 03-5626231 office@bkatzir.com

4. <u>המועד הקובע</u>

המועד הקובע לשומה – הינו מועד אישור הבקשה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפולה, דהיינו 26.8.2009 (להלן – "התאריך הקובע").

5. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	16700
חלקה:	10
שטח החלקה (הרשום):	2,108 מ"ר
הכתובת:	רח' קהילת ציון 13 בעפולה
הנכס נשוא השומה:	אולם בשטח של כ-214 מ"ר, הנמצא בקומה א' בבנין הניצב על החלקה הנדונה, המשמש כמועדון סנוקר

6. <u>תאריך ביקור בנכס</u>

ביקור במקום נערך ע"י החת"מ בתאריך 18.2.2011.

7. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון הינו אולם הנמצא בקומה א' (מעל קומת קרקע) בבנין שימושים שברח' קהילת ציון 13 פינת רח' המלאכה בעפולה.

הבנין הנדון ניצב על חלק (הקטע המערבי) של חלקה 10 בגוש 16700, ששטחה (הרשום) - בשלמות - הינו 2,108 מ"ר.

לחלקה צורה טרפזית עם חזית צפונית של 53.9 מ' לרח' קהילת ציון וחזית מערבית של 51.7 מ' לרח' המלאכה.

הסביבה היא אזור תעשיה ומסחר - ממזרח לרח' ירושלים ולתחנה המרכזית בעפולה, מדרום לרח' כורש וממערב לשדרות מנחם בגין.

האזור מאופין ע"י שימושים של מלאכה, מוסכים, תעשיה ומסחר.

הבנין הנדון הינו מבנה בן שתי קומות הבנוי משלד בטון, קירות חוץ (חלקם ללא טיח) וגג בטון.

קומת קרקע ששטחה כ- 610 מ"ר, משמשת למוסכים ולמסחר.

קומה א' ששטחה כ- 300 מ"ר משמשת למועדון סנוקר ולאחסנה.

הנכס הנדון הינו אולם בשטח של כ-214 מ"ר, הנמצא בקומה א' ומשמש כמועדון סנוקר.

הגישה לאולם הינה ע"י מהלך מדרגות חיצוני מכיוון רח' קהילת ציון.

8. <u>המצב התכנוני</u>

8.1 <u>תכניות בנין-עיר</u>

בתכנית מס' **ג/בת/180**, שהודעה על אישורה פורסמה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4205 מיום 28.3.1994, נקבע יעוד החלקה הנדונה לאזור תעשיה עם חזית מסחרית.

בתכנית נקבעו הוראות וזכויות בניה באזור תעשיה עם חזית מסחרית - כמפורט להלן:

שטח מגרש מינימלי	-	1,000 מ"ר
שטח עיקרי	-	130%
שטח שרות תת-קרקעי	-	30%
חניה תת-קרקעית	-	70%
תכסית	-	80%
מספר קומות	-	שלוש קומות
גובה בניה מקסימלי	-	18 מ'
קוי בנין	-	קדמי[1] - 5 מ', או 0, צדדי ואחורי - 5 מ'

8.2 <u>היתר בניה</u>

לפי היתר מס' **132/82**, שניתן ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה עפולה בתאריך 5.10.1982, אושרה על חלק מהחלקה הנדונה הקמת מבנה לתעשיה בשטח כולל של כ-880 מ"ר בשתי קומות.

לפי תכנית ההיתר, השימוש בנכס הנדון – הינו לתעשיה (נגריה).

[1] בהתאם לחתך שיבחר עפ"י המפורט בסעיף 3.3.1 להוראות התכנית

8.3 <u>הבקשה לשימוש חורג</u>

הועדה המקומית לתכנון ובניה עפולה (ועדת משנה) בישיבתה מס' 20090011 מיום 26.8.2009, אישרה בקשה לשינוי יעוד הנכס הנדון מתעשיה למסחר - בכפוף לתנאים המפורטים בהחלטה.

9. <u>המצב המשפטי – הזכויות בנכס</u>

לפי דף מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין נצרת מיום 6.4.2010, רשומה חלקה 10 בגוש 16700 - בלשכת רישום המקרקעין - בבעלות:

קליין יצחק - 1/3

הרשקוביץ אליהו - 2/3

על חלקי הבעלות של הרשקוביץ אליהו רשומות מספר הערות אזהרה - לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין.

10. <u>הסכם השכירות</u>

לפי הסכם שכירות מיום 1.10.2010 בין מר יצחק קליין (להלן – "המשכיר") לבין מר יורם אורן (להלן – "השוכר"), הושכר לשוכר הנכס הנדון המתואר בהסכם כאולם בשטח של כ-200 מ"ר, הנמצא בקומה א' בבנין ברח' קהילת ציון בעפולה והידוע כחלק מחלקה 10 בגוש 16700.

תקופת השכירות נקבעה לתקופה של שנה אחת - החל מיום 1.1.2010, עם אופציה להארכת תקופת השכירות לשנתיים נוספות.

מטרת השכירות - מועדון חברים.

דמי השכירות החודשיים נקבעו בסך של 450$ בתוספת מע"מ.

11. <u>טיעוני הצדדים</u>

שמאי הצדדים העריכו את ההשבחה בנכס הנדון - עקב אישור הבקשה לשינוי יעוד הנכס הנדון מתעשיה למסחר.

ההשבחה חושבה למועד אישור הבקשה ע"י הועדה המקומית, דהיינו 26.8.2009.

להלן תחשיבי ההשבחה, שנערכו ע"י שמאי הצדדים:

11.1 <u>שמאי הועדה</u>

לנכס נשוא השומה נערכו בעבר שומות השבחה עקב אישור שימוש חורג לתקופות של שלוש וחמש שנים.

בשומת ההשבחה מטעם בעלי הנכס מיום 10.9.1997, שנערכה ע"י השמאי מר שאול ויסמן, נקבע כי בנכס הנדון פועל מועדון סנוקר לפחות שבע שנים.

יש להביא בחשבון כי הנכס משמש כמועדון סנוקר כעשרים שנים, ולכן עלויות ההתאמה נפרשו לאורך תקופה זו.

לפיכך, אין להביא בחשבון עלויות התאמה נוספות.

כמו כן, בשומה המכרעת מיום 21.1.1999, שנערכה ע"י השמאי מר שאול אשרת - עקב אישור שימוש חורג לתקופה של חמש שנים, הובאו בחשבון עלויות התאמה.

לאור האמור לעיל, עלויות ההתאמה כבר הובאו בחשבון וממילא אינן רלוונטיות בחישוב ההשבחה - עקב אישור הבקשה הנוכחית, שהינה כעשרים שנים לאחר תחילת השימוש בפועל בנכס כמועדון סנוקר.

להלן תחשיב ההשבחה:

הפרש דמי שכירות חודשיים בקומה א' בין תעשיה למסחר - הינו כ- 3 $ למ"ר.

שטח מועדון הסנוקר - הינו 214 מ"ר.

היתרון הכלכלי למועדון הסנוקר לשנה - הינו:

214 מ"ר X 3 $ למ"ר X 12 חודשים = 7,704 $

ולצמיתות - לפי ריבית של 10%: 77,000 $

ובשקלים חדשים - לתאריך הקובע (במעוגל)
(לפי שער של 1 $ = 3.79 ₪) **291,830** ₪

11.2 <u>שמאי המבקש</u>

עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תחושב ההשבחה כתוספת השווי עקב אישור הבקשה לשינוי השימוש בנכס הנדון.

בחישוב ההשבחה הובאו בחשבון הגורמים הבאים:

- האזור מאופין ע"י ניצול זכויות בקומת הקרקע, וזאת למרות שזכויות הבניה מאפשרות בניה של קומות נוספות.
  באזור לא מנצלים את זכויות הבניה בקומות שמעל קומת הקרקע וקיים היצע שטחים פנויים וריקים במבנים, שבהם נבנו קומות מעל קומת הקרקע.

- יש להביא בחשבון את כמות החניה שתידרש לפי תקן החניה, ולהפחית מההשבחה את דרישת הועדה לכופר חניה.
- יש להביא בחשבון את עלויות התאמת הנכס מנגריה למועדון סנוקר.
- יש להביא בחשבון את הפחת הפונקציונלי והפיזי של המבנה, ואת העובדה שהגישה אל הקומה הינה ע"י מהלך מדרגות חיצוני.
- חוזי השכירות הקיימים בבנין - בהתאם לסוגי השימוש השונים והמיקום בבנין.

דמי השכירות החודשיים של נכס בקומת הקרקע בשטח של כ-220 מ"ר, המשמש לתעשיה ומלאכה - הינם 870$, דהיינו 3.95$ למ"ר.

בהנחה שמקדם שווי קרקע למ"ר בנוי בקומת הקרקע הינו 1.0, שווי קרקע למ"ר בנוי בקומה א' הינו 60% מהשווי בקומת הקרקע, דהיינו כ-2.37$ למ"ר.

עפ"י חוזה השכירות לנכס הנדון, ששטחו כ-214 מ"ר, דמי השכירות החודשיים הינם 450$, דהיינו 2.1$ למ"ר.

מאחר ודמי השכירות בנכס הנדון זהים לדמי שכירות לשימוש לתעשיה בקומה א' ובהתחשב בעלויות התאמה וכופר החניה שידרש - לא חלה השבחה עקב אישור הבקשה לשינוי השימוש בנכס הנדון מנגריה למועדון סנוקר.

12. <u>הכרעות בנושאים השנויים במחלוקת</u>

12.1 <u>אופן חישוב ההשבחה</u>

בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה הוגדרה "השבחה" כ"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג...".

עפ"י החלטת הועדה המקומית (ועדת משנה) מיום 26.8.2009, אושר בנכס נשוא השומה "שינוי יעוד מתעשיה למסחר".

ההשבחה חושבה בהנחה, ששינוי היעוד שאושר בנכס הנדון - הינו שימוש חורג (ללא הגבלת זמן).

חישוב ההשבחה נערך בהתבסס על התועלת הכלכלית בנכס הנדון - עקב אישור השימוש החורג, המתבטאת בהפרש השווי בשימוש לתעשיה לבין השימוש למסחר (מועדון סנוקר).

12.2 <u>הוצאות התאמה</u>

לטענת שמאי הועדה, אין להפחית את עלויות התאמה, וזאת מאחר והנכס הנדון משמש כמועדון סנוקר במשך כעשרים שנה.

עלויות ההתאמה נפרשו לאורך השנים, ובתאריך הקובע להערכה - אין להביא בחשבון עלויות התאמה נוספות.

כמו כן, בשומה המכרעת שנערכה ע"י השמאי מר שאול אשרת - עקב אישור שימוש חורג לתקופה של חמש שנים - הופחתו עלויות התאמה.

לטענת שמאי המבקש, יש להביא בחשבון עלויות התאמת הנכס הנדון משימוש לנגריה לשימוש למועדון סנוקר, המוערכות בסך כולל של 156,586 ₪ בתוספת מע"מ.

להלן הכרעתי בנושא:

עפ"י הפסיקה בנושא (רע"א 10879/02 באולינג כפר סבא נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא), הוצאות ההתאמה שיוכרו לצורך חישוב ההשבחה הן ההוצאות אשר בלעדיהן לא ניתן להשתמש בנכס למטרת השימוש החורג.

כך גם נקבע בספרו של הנריק רוסטוביץ "היטל השבחה" (1996) בעמ' 285:

"על מנת לאפשר את השימוש החורג יש צורך לעיתים בהתאמת המקרקעין לשימוש החדש, והתאמה זו כרוכה בהוצאה כספית ... את ההוצאות האמורות ניתן לקחת בחשבון כהפחתה מהתועלת הכלכלית נשוא השומה".

במקרה הנדון, הנכס נשוא השומה משמש מזה כעשרים שנה כמועדון סנוקר.

עקב אישור בקשות לשימוש חורג בעבר לתקופות של שלוש וחמש שנים הוצאו שומות השבחה, ובחישוב ההשבחה עקב אישור הבקשה לשימוש חורג לחמש שנים הובאו בחשבון עלויות התאמה.

הנני לציין, כי הוצאות התאמת הנכס לשימוש כמועדון סנוקר הוצאו לפני התאריך הקובע להערכה, ולא היו בזיקה לבקשה שאושרה ע"י הועדה המקומית בישיבתה מיום 26.8.2009 - לשינוי השימוש בנכס.

לפיכך, לא ניתן להכיר בהוצאות התאמת הנכס לשימוש למועדון סנוקר, שהוצאו טרם אישור הבקשה הנדונה.

כמו כן, הבקשה שהוגשה לשינוי השימוש בנכס הינה על בסיס המצב הקיים בפועל, ואינה מצריכה הוצאות התאמה לצורך מימוש הבקשה בפועל.

12.3 <u>כופר חניה</u>

לטענת שמאי המבקש, עפ"י החלטת הועדה המקומית יש להביא בחשבון את התשלום בגין כופר חניה, שידרש עפ"י תקן החניה, ולהפחיתו מההשבחה.

לטענתו, ביעוד לתעשיה נדרשים שלושה מקומות חניה ולמועדון סנוקר שבעה מקומות.

לפיכך, כופר החניה שידרש יחושב בגין ארבעה מקומות חניה.

הנני לציין, כי עפ"י החלטת הועדה המקומית (ועדת משנה) מיום 26.8.2009 אושרה הבקשה לשינוי יעוד הנכס הנדון - בכפוף לתנאים המפורטים בהחלטה, ובינהם תשלום כופר חניה.

לא הוצגה בפני כל דרישה לתשלום כופר החניה הנ"ל.

עפ"י תכנית הבקשה, השימוש בנכס הנדון הינו ל"מועדון סנוקר".

בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983, נקבע כי בבנין שהותרו בו שימושים שונים - רשאית הועדה המקומית להקל בדרישות החניה המצטברות ולקבוע כי חישוב מספר מקומות החניה יעשה בהתאם להצטברות המירבית של מקומות החניה בעת ובעונה אחת לכל חלקי היממה.

מבדיקה שערכתי עולה, כי מספר מקומות החניה שידרש לבנין בשימושים מעורבים של תעשיה, מלאכה, אולמות ובידור, התואם את השימוש למועדון סנוקר - אינו עולה על מספר מקומות החניה הנדרש בבנין לתעשיה ומלאכה.

לפיכך בחישוב ההשבחה, לא הובאה בחשבון הפחתה בגין כופר חניה.

12.4 <u>ערכי שווי לחישוב ההשבחה</u>

שמאי הועדה מבסס את תחשיביו על הפרש דמי שכירות חודשיים ראויים בין שימוש לתעשיה לבין שימוש למסחר בקומה א' בסך של $3 למ"ר.

שמאי המבקש התבסס בתחשיביו על גובה דמי שכירות ראויים בנכס הנדון.

להלן פרוט עסקאות השוואה למכירת קרקע ביעוד לתעשיה באזור - עפ"י נתוני מס שבח מקרקעין:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	שטח במ"ר	מחיר
3.1.2010	16700	52	913	₪ 700,000
24.2.2008	16698	35	2,902	₪ 2,300,000
2.4.2008	16698	38	1,578	₪ 1,651,650
20.2.2008	16699	8	860	₪ 654,000

דמי שכירות החודשיים המבוקשים לנכס לתעשיה בשטח של 135 מ״ר הנמצא בקומת קרקע בבנין שברח׳ המלאכה 12 - הינם 4,000 ₪.

להלן פרוט עסקאות השוואה למכירת חנויות - עפ״י נתוני מס שבח מקרקעין:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	קומה	שטח במ״ר	מחיר	מחיר למ״ר בנוי
20.8.2008	16700	1	קרקע	17	₪ 69,300	₪ 4,076
18.5.2008	16700	1	קרקע	20	₪ 138,000	₪ 6,900
5.11.2008	16700	1	קרקע	34	₪ 120,000	₪ 3,529

לאחר בדיקת עסקאות ההשוואה וביצוע ההתאמות הנדרשות, ולאחר שהבאתי בחשבון את מאפייני הנכס הנדון (בנין ללא מעלית עם גישה ע״י מהלך מדרגות חיצוני), הנני מעריך את הפרש השווי בין מ״ר בנוי למסחר בקומה א׳ (לשימוש כמועדון סנוקר) לבין מ״ר בנוי לתעשיה - בסך של 780 ₪ למ״ר.

13. <u>תחשיב ההשבחה</u>

ההשבחה עקב אישור השימוש חורג בנכס הנדון מתעשיה למסחר (מועדון סנוקר) - הינה:

214 מ״ר X 750 ₪ למ״ר = **160,500** ₪

14. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה בנכס הנדון - עקב אישור הבקשה לשימוש החורג ולתאריך הקובע (26.8.2009) - בסך של **160,500**₪.

היטל ההשבחה הינו מחצית ההשבחה, דהיינו סך של **80,250** ₪.

ולראיה באתי על החתום,

ב. קציר, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה