ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תהילה קאשי – שמאית מקרקעין | משפטנית (L.L.B)

14 יולי 2024
מספר מינוי 2879-2023
מספרנו 134

לכבוד
המבקשת:
גב' חנה כהן
באמצעות השמאי רן וירניק
דוא"ל: ran@rwiernik.com

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה
באמצעות השמאי גדי דגני
דוא"ל: office@gadi-degani.co.il

א.ג.נ.,

שומה מכרעת – היטל השבחה

תתי חלקה 7,8,9,10,11, חלקה 116 בגוש 10036

רח' היללי יפה 11, חדרה

1. מטרת השומה

בהתאם לסעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה בשווי תתי החלקה שבנדון (להלן - "**הנכס**"), וזאת עקב אישור תכנית בנין עיר.

עילת המימוש בגינה נדרש תשלום היטל השבחה – מכר הזכויות בנכס בהתאם להסכם מיום 25.12.2022[1].

2. מועדים

- המועד הקובע:

תכנית	מועד קובע[2]
302-0260810	27/02/2016

- מועד הסיור בנכס - סיור בנכס ללא נוכחות שמאי הצדדים ובהסכמתם נערך ע"י הח"מ, ביום 12.7.2024.
- מועד הדיון - דיון בנוכחות שמאי הצדדים ובנוכחות הח"מ, נערך ביום 8.4.2024 (בהסכמת הצדדים נערך הדיון באמצעות מערכת זום).

[1] כמפורט בשומת המשיבה. הסכם המכר לא הועבר לח"מ.
[2] התכנית פורסמה לאישור בעיתונים ביום 12.2.2016.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

3. <u>המסמכים שעמדו בפני</u>

להלן פירוט המסמכים הרלבנטיים שעמדו בפני בעת עריכת השומה:

- שומת השבחה מטעם המשיבה מיום 12.11.2023 + שובר תשלום מיום 20.11.2023.
- שומת אחרת מטעם המבקשת, מיום 18.1.2024.
- תגובת המשיבה לשומת המבקשת, מיום 15.2.2024.
- פרוטוקול הדיון בהליך הנדון מיום 8.4.2024.
- העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, מיום 31.12.2023.
- נתונים לגבי עסקאות לחניה מתוך דיווחי מס שבח ומפרסומים במרשתת (הועבר מאת שמאי המבקשת).
- אומדני עליות בניה מתוך מחירון דקל לחודש 3/2016 (הועבר מאת שמאי המבקשת).
- החלטה בוועדת השגות על שומות רמ"י, לגבי גו"ח 6190/388 ברח' שלמה המלך 8 ב"ב (הועבר מאת שמאי המבקשת).
- מסמכי רישוי רלבנטיים מתוך תיק הבניין המקוון של הנכס הנדון, המפורסם במרשתת.
- תכניות בנין עיר רלבנטיות המפורסמות במרשתת.
- החלטות שמאים מכריעים וועדות ערר רלבנטיות, שהועברו ע"י הצדדים ואשר מפורסמות במרשתת.

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	10036					
חלקה:	116					
שטח רשום (חלקה):	1,624	מ"ר				
תתי חלקה:	7	8	9	10	11	
שטח תתי החלקה (מ"ר):	61.33	37.61	37.67	76.22	54.12	
מהות הנכס:	שטחים המצויים בחלק מקומה א' (מעל ק"ק) בבניין לתעסוקה ומסחר, המשמשים כמרפאה					
כתובת עירונית:	רח' הלל יפה 11, חדרה					

5. <u>מיקום הנכס ותיאור הסביבה</u>

הסביבה היא לב שכונת "מרכז העיר" במרכז העיר חדרה. החלקה שבנדון ממוקמת ברביע הצפון מערבי של מפגש הרחובות הלל יפה ואחד העם.

הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בני 3-10 קומות מעל קומת עמודים, לצד בנייני מגורים חדשים, ובין היתר רבי קומות. בחלק ממבני המגורים בסביבה קיימת חזית מסחרית. כן מצויים בסביבת הנכס בנייני תעסוקה וכן מבני ציבור שונים ובין היתר בניין עיריית חדרה ובנין בית המשפט השלום. בהמשכו של רח' אחד העם ממערב לנכס, ממוקם מתחם התחנה המרכזית ובהמשך ממערב קיים מתחם ציבורי עתיר שטח הכולל בין היתר, בית ספר, גן ילדים, בית כנסת ותחנת משטרה. הסביבה מאופיינת בתנועה ערה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

רח' הלל יפה משתרע בין רח' ויצמן מצפון לבין רח' ביאליק מדרום. בסביבת הנכס הרחוב דו סטרי. לאורך הרחוב מפרצי חניה במקביל למדרכה.

רח' אחד העם משתרע בין רח' יצחק רבין ממזרח לבין רח' רמב"ם ממערב. בסביבת הנכס הרחוב דו סטרי. לא קיימת חניה לאורך הרחוב בסביבת הנכס.

החניה בסביבה מוסדרת חלקית בתחומי המגרשים וכן בשני שטחי חניה ציבוריים בתשלום המצויים במתחם עיריית חדרה ובית המשפט.

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניות מלאים.

6. <u>תיאור הנכס</u>

חלקה 116 בגוש 10036 בשטח רשום של 1,624 מ"ר, בעלת צורה ריבועית בקירוב, עם חזית מזרחית באורך של כ – 42 מ' הפונה לרח' הלל יפה, וחזית דרומית באורך של כ – 40 מ' הפונה לרח' אחד העם.

בחלקה ניצב בנין תעסוקה אשר היתר להקמתו ניתן בשנת 2011 והיתר לתוספת שתי קומות ניתן בשנת 2013. הבניין בן 9 קומות משרדים/תעסוקה/מרפאות מעל לקומת קרקע הכוללת חזית מסחרית הממוקמת בצידו המזרחי והדרומי של המבנה, ומבואת כניסה הממוקמת במרווח הצפוני, ומעל 3 קומות מרתפי חניה הכוללות חניון ציבורי בתשלום.

הבניין בנוי בבניה קונבנציונלית וכולל שלד בטון וקירות בלוקים, חיפוי חוץ – לוחות אבן. בבניין 4 מעליות נוסעים. בהתאם למסמכי הרישוי, הבניין בשטח עילי כולל של 6,663 מ"ר מעל מרתפים בשטח של 4,367 מ"ר. הכניסה לחניון הינה מעורף המבנה הסמוך, דרך חלקות גובלות ממערב (222-221 בגוש 10036), בשטח לגביו רשומה זכות מעבר.

מושא השומה מהווה 5 תתי חלקה הרשומים כתתי חלקה 11-7, הממוקמים ברצף במחצית הצפונית של הקומה הראשונה שמעל לקומת הקרקע בבניין. היחידות בשטח רשום כולל של כ – 267 מ"ר מהוות יחידה פונקציונלית אחת המשמשת כמרפאה/מכון דימות (ללא הפרדה פיסית ביניהן כפי שסומנה בהיתרי הבניה). לתתי חלקה 7 ו – 8 צמוד מקום חניה, ובס"ה צמודים למושא השומה שני מקומות חניה במרתף. כן צמודים לכל תתי החלקה בקומה א' (13-7) בצמידות משותפת, המבואה הקומתית וחדרי שירותים המצויים בקומה זו.

מושא השומה כולל חלל מרכזי ובו עמדת מזכירות, 10 חדרים, מטבחון, חדר שרתים ושני חדרי הלבשה. רכיבי הגמר כוללים בין היתר, ריצוף ארחי קרמיקה, קירות מטויחים וצבועים, תקרה מינרלית הכוללת גופי תאורה שקועים, חלונות זכוכיות במסגרות אלומיניום, מערכת לגילוי וכיבוי אש כולל מתזים, מערכת מצלמות במעגל סגור. חלק מהחדרים משמשים כחדרי טיפול וכוללים מערכת אינסטלציה.

ככלל, רמת פרטי הגמר ומצבו הפיסי של מושא השומה, טובים.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

7. <u>המצב התכנוני</u>

<u>התכניות הרלבנטיות לשומת ההשבחה</u>:

תכנית **חד/מק/1413/ב,** שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6565, מיום 19.3.2013.

תכנית מפורטת המשתרעת על שטח של 5,511 מ"ר, לרבות על כל שטח חלקה 116 שבנדון, שמטרתה איחוד חלקות 221 – 222 למגרש אחד (מס' 402) והעברת 465 מ"ר עיקרי ו – 116 מ"ר שטחי שירות ממגרש זה למגרש מס' 401.

בתשריט התכנית סומנו בתחום חלקה 116 שבנדון, מגרש מס' 401 ביעוד "מסחר ומשרדים" בשטח של 1,120 מ"ר, כאשר בחזית החלקה לרח' אחד העם, סומנה רצועה ביעוד "שטח ציבורי פתוח", המהווה חלק ממגרש מס' 201. יובהר, כי מגרש 401 טרם נרשם בספרי המקרקעין כיחידת רישום עצמאית (חלקה).

<u>להלן עיקרי הוראות הבניה במגרש 401</u>:

- שטח מגרש מינימלי/מירבי: 1,120 מ"ר
- שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת: עיקרי – 5,345 מ"ר; שירות – 1,336 מ"ר
- שטח בניה מתחת לכניסה הקובעת: שירות – 4,380 מ"ר
- תכסית: 77%
- גובה מבנה: 35.8 מ'
- מספר קומות: 10 קומות מעל הכניסה הקובעת; 4 קומות מתחת לכניסה הקובעת

<u>הוראות נוספות</u>:

- שימושים במגרשים למסחר ומשרדים: משרדים; מסחר בעל אופי המצריך שטחים מצומצמים ולא חנויות עתירות שטח, לא יותר ממכר מזון אלא בתי קפה ומסעדות בלבד; ניתן יהיה בתכנית שתוגש לוועדה המקומית להסב שטחי משרדים ליחידת מגורים (בתנאים).
- שימושים בשצ"פ, בין היתר: גינון; חניה תת"ק שתבוצע ע"י היזם כחלק מהחניה הנדרשת במגרשו; תשתיות; גגון הבולט מהבניין המסחרי.
- חניה: שיעורי חניית מכוניות יהיו ע"פ תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג – 1983, על עדכוניהן שבתוקף בעת הוצאת היתר הבניה; החניה תהיה בתחומי המגרש ומתחת לשצ"פ הגובל; יבוצע רישום בעלות משותפת בחניה התת קרקעית מתחת לשצ"פ (כמפורט בהוראות התכנית).
- הפקעות ורישום - השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ויירשמו ע"ש עיריית חדרה בהתאם להוראות החוק. באזור המיועד לשצ"פ עם חניון תת"ק המסומן בתשריט, מפלס החניה עד פני תקרת החניון יירשם ע"ש בעלי הזכויות במגרשים. שטח השצ"פ מעל לתקרת החניון יירשם ע"ש עיריית חדרה.

תכנית **חד/2020,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6798, מיום 11.5.2014.

התכנית הינה תכנית מתאר לעיר חדרה, המשתרעת על שטח של 50,591 ד' ומטרותיה, בין היתר: ביסוסה של העיר חדרה כעיר ראשית המהווה מרכז נפתי; יצירת מסגרת תכנונית לעיר לקיבולת בניה של 185,000 נפש ואף מעבר לכך, תוך התווית עיקרי התכנון לשכונות המגורים החדשות ולאזורי הפיתוח החדשים, וטיפול תכנוני באזורים הקיימים; הסדרת תכנון העיר והחלתו על כל השטחים הכלולים בתחום שיפוטה; קידום פיתוח המע"ר, חיזוקו וגיבושו.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

התכנית מוגדרת כתכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

בהתאם למסמכי התכנית כלולה החלקה שבנדון במתחם תכנון 01 – "מע"ר", וכחלק מתא שטח 302.

בס' 6.18.1 ה' להוראות התכנית, נקבע בין היתר, כי על מנת לעודד התחדשות ופיתוח במע"ר, במגרשים בשטח של 3 דונם ומעלה ניתן יהיה להגדיל בתכניות מפורטות את אחוזי הבניה מ – 171% (ע"פ תכנית חד/1001) ל – 245% ובצפיפות של 16 יח"ד לדונם נטו. יובהר, כי התכנית לא כוללת הוראה בדבר הגדלת זכויות הבניה במגרשים קטנים מ – 3 דונם.

תכנית **302-0260810**, שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7197, מיום 1.2.2016[3].

התכנית חלה על שטח של 3,090 מ"ר, ולגבי מגרשים 402-401 ו – 201 שסומנו בתכנית חד/מק/1413/ב. מטרת התכנית הינה "הוספת שימוש למרפאה" ביעוד מסחר ומשרדים. בין היתר נקבע בתכנית כי ביעוד מסחר ומשרדים יותרו כל השימושים המותרים שנקבעו בתכנית המאושרת חד/מק/1413/ב, בתוספת מרפאות.

בהתאם לטבלת זכויות הבניה בס' 5 להוראות התכנית, לא חל שינוי בזכויות הבניה במגרש 401, ביחס לתכנית חד/מק/1413/ב.

בס' 6.1 להוראות התכנית – "תנאים למתן היתרי בניה", נקבע בין היתר, כי תנאי להיתר למרפאות יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה וחניה כנדרש ע"פ התקן, ע"י אגף הדרכים בעירייה, וכי יחולו כל התנאים הנוספים להיתר שנקבעו בתכנית חד/מק/1413/ב.

תכנית **302-0402529**, שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7594, מיום 28.9.2017.

התכנית חלה על שטח של 3,090 מ"ר, ולגבי מגרשים 402-401 ו – 201 שנקבעו בתכנית חד/מק/1413/ב. מטרת התכנית הינה "תוספת שטח לתעסוקה ביעוד מסחר ומשרדים".

במסגרת התכנית נקבעו זכויות בניה במגרש 401 כדלקמן:

- שטח מגרש כללי: 1,120 מ"ר
- שטח בניה מעל הכניסה הקובעת: עיקרי – 5,569 מ"ר; שירות – 1,336 מ"ר
- שטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת: שירות – 4,380 מ"ר
- תכסית: 77%
- גובה מבנה: 35.8 מ';
- מספר קומות: 10 קומות מעל הכניסה הקובעת; 4 קומות מתחת לכניסה הקובעת

<u>הוראות נוספות, בין היתר</u>:

<u>בינוי</u>

- על התכנית יחולו כל התנאים הנוספים להיתר שנקבעו בתכניות חד/מק/1413/ב ו – 302-0260810.

[3] פורסמה לאישור בעיתונים ביום 12.2.2016.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- כל שאר הוראות תכניות חד/מק/1413/ב ו – 302-0260810, ממשיכות לחול.

<u>תנאים להיתר</u>

- תנאי להיתר למרפאות יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה וחניה כנדרש ע"פ התקן, ע"י אגף הדרכים בעירייה.
- יחולו כל התנאים הנוספים להיתר שנקבעו בתכנית חד/מק/1413/ב.

<u>תנאי למתן היתר לאכלוס</u>

הוכחת קיום החניות הנדרשות בפועל.

8. <u>רישוי</u>

להלן פירוט מסמכי הרישוי הרלבנטיים לשומה, אשר אותרו בתיק הבניין המקוון של החלקה שבנדון, המצוי באתר עיריית חדרה:

- היתר בניה מס' 20110052 ותכנית ההיתר הנלווית לו, אשר ניתן ביום 23.2.2011, שמהותו: "***הקמת בניין משרדים שיכיל 3 מרתפי חנייה. בקומת הקרקע – חנויות, ממ"ק, חדרי אשפה, מעליות, לובי כניסה וחדרי מדרגות. בקומות א'-ז' – משרדים וממ"ק. על הגג – ח. מדרגות, מיכלי מים ומערכות אחרות***".
- היתר בניה מס' 20130064 ותכנית ההיתר הנלווית לו, אשר ניתן ביום 24.3.2013, שמהותו: "***מותר – בניין משולב במסחר ומשרדים – תכנית שינויים" תוספת 2 קומות משרדים – קומות ח' ו- ט'".***

אותר טופס 4 (אישור להספקת חשמל/מים/טלפון) מיום 28.8.2013, בו צוין כי הבניין נבנה לפי היתרים 20130064 ו – 20110052.

להלן ריכוז שטח הבניה (קיימים ומוצעים) כפי שעולים מתכנית ההיתר:

קומה	עיקרי	שירות	ס"ה
-3		1,281.7	1,281.7
-2		1,547.6	1,547.6
-1		1,538.6	1,538.6
קרקע	624.1	162.1	786.2
1	503.6	144.7	648.2
2	514.1	136.4	650.5
3	514.1	136.4	650.5
4	514.1	136.4	650.5
5	514.1	136.4	650.5
6	514.1	136.4	650.5
7	514.1	136.4	650.5
8	563.6	87.0	650.5
9	562.7	78.3	640.9
קומת גג		34.7	34.7
ס"ה עילי	5,338.5	1,325.1	**6,663.6**
ס"ה תת"ק	-	4,367.9	**4,367.9**
ס"ה כולל			**11,031.5**

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

9. המצב המשפטי

9.1 העתק רישום

עפ"י העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 31.12.2023, והועבר לעיוני מאת שמאי המבקשת, עולים לגבי חלקה 116 בגוש 10036, בין היתר הפרטים הבאים:

שטח החלקה: 1,624 מ"ר.

רשומים 44 תתי חלקה שונים ע"ש בעלים שונים. להלן פרטי הרישום של תתי חלקה 7-11 מושא השומה:

תת"ח	שטח (מ"ר)	קומה	חלק ברכוש המשותף	הצמדות (*)	בעלויות
7	61.33	ראשונה	73/8196	חניה - 12 מ"ר	ציפון אחזקות 2022 בע"מ
8	37.61	ראשונה	51/8196	חניה - 13.5 מ"ר	
9	37.67	ראשונה	38/8196		
10	76.22	ראשונה	76/8196		
11	54.12	ראשונה	54/8196		

(*) בכל תתי החלקה רשומה הצמדה המשותפת לתתי חלקה 7-13, של לובי קומתי ושירותים קומתיים בשטח של 113.09 מ"ר.

9.2 מסמכי בית במשותף

בהתאם למסמכי הבית המשותף אשר הופקו ע"י הח"מ, ביום 9.7.2024, הכוללים צו רישום, תשריט ותקנון, עולה בין היתר, כי אין התייחסות לניצול זכויות בניה בלתי מנוצלות בחלקה.

10. שומות הצדדים

להלן ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	שומת המשיבה	שומת המבקשת
302-0260810	27/02/2016	₪90,544	אין השבחה

כאמור, שמאי המשיבה ציין כי המועד הקובע לחישוב ההשבחה הוא 16.2.2024, וזאת ככל הנראה מאחר שמועד פרסום התכנית ברשומות הוא 1.2.2016. יחד עם זאת וכמצוין לעיל, התכנית פורסמה בעיתונות ביום 12.2.2016.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

להלן פירוט העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בעריכת שומת ההשבחה. המפורט להלן מצטרף לעקרונות, גורמים ושיקולים המפורטים בפרק 12 להלן:

א. ההשבחה מוגדרת בס' 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כעליית שווים של המקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. בהתאם להלכה שנקבעה בפס"ד פמיני[4] (להלן - "עניין פמיני"), ההשבחה מוערכת ב"שיטת המדרגות", דהיינו עקב אישורה של כל אחת מהתוכניות המשביחות, למועד תחילתה.

במקרה הנדון נבחנית ההשבחה עקב אישור תכנית 302-0260810 למועד תחילתה.

בהקשר זה יוער, כי כשנה לאחר אישור תכנית 302-0260810 אושרה תכנית 302-0402529, אשר הוסיפה זכויות בניה במגרש 401 בו מצוי מושא השומה. באשר לתכנית זו ציין שמאי המשיבה בסעיף העקרונות הגורמים והשיקולים בשומתו, כי נערכה שומת השבחה על ידו בעבר (סימוכין 4857 מיום 4.2.2019) עבור ההשבחה במימוש חלקי ובמימוש מלא עקב אישור תכנית זו. לאור הנ"ל השמאי לא התייחס בשומתו דכאן להשבחה עקב אישור תכנית 302-0502529. יובהר, כי גם שמאי המבקשת לא התייחס בשומתו להשבחה, ככל שחלה, עקב אישור תכנית זו.

נוכח הודעת שמאי המשיבה בדבר שומה שנערכה בעבר למימוש מלא עקב תכנית 302-0402529, ובשל כך ששומת המשיבה במסגרת ההליך שבנדון אינה כוללת התייחסות להשבחה עקב אישור תכנית זו, ואף לא קיימת מחלוקת בעניין זה, השומה המכרעת תעסוק בהשבחה עקב אישור תכנית 302-0260810 בלבד.

ג. מיקום הנכס בשכונת במרכז העיר חדרה, בסביבה המאופיינת בשימושים מעורבים של מגורים, תעסוקה ומסחר, לצד שימושים ציבוריים שונים.

ד. מאפייני החלקה שבנדון והמבנה בו מצוי השטח מושא השומה, לרבות מועד הקמתו, מספר הקומות, שטחי הבניה, קיומם של מרתפי חניה, ומצבו הפיסי הכללי של המבנה כפי שנצפה במועד הסיור.

ה. מאפייני השטח נשוא השומה לרבות שטחו, מיקומו בבניין בקומה א' מעל לקומת הקרקע, ומאפייניו הפיסיים כפי שנצפו במועד הסיור במקום.

ו. המצב התכנוני - כמפורט לעיל.

ז. המצב המשפטי - כמפורט לעיל.

בהתאם לתכניות שאושרו לגבי חלקה 116 שבנדון, סומן בתחום החלקה מגרש מס' 401 ביעוד למשרדים ותעסוקה. מגרש זה, בו הוקם בניין לתעסוקה המכיל את השטחים מושא השומה, טרם נרשם בספרי המקרקעין כיחידת רישום עצמאית (חלקה), כך שהרישום הקיים בפנקס הבתים המשותפים מתייחס לחלקה 116 בשלמותה.

[4] רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 22.10.2006.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

כמו כן, במסמכי הבית המשותף אין התייחסות לגבי ניצול זכויות בניה בלתי מנוצלות בחלקה.

ח. ערכי שווי במועד הקובע.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12. <u>הסוגיות השנויות במחלוקת – תיאור, דיון והכרעה</u>

בפתח הדברים אציין, כי אין מחלוקת בין הצדדים לגבי זהות הנכס הנישום ומאפייניו, מצב הרישוי, התכניות הרלבנטיות לשומת ההשבחה וזהות התכנית המשביחה.

כאמור לעיל, אין מחלוקת על כך שההשבחה עקב אישור תכנית 302-0402529 לא נבחנה בשומת המשיבה דכאן. כמו כן, אין מחלוקת על כך שאישור תכנית חד/2020 לא השביח את מגרש מס' 401 בו מצויים השטחים מושא השומה. לאחר בחינת המסמכים שעמדו בפני, אני מקבל את הסכמת הצדדים בנושאים לעיל.

בעניין תכנית חד/2020 יוער, כי כמפורט בס' 7 לעיל וכפי שאף ציין שמאי המשיבה בשומתו, התכנית לא כללה הוראות בדבר תוספת זכויות בניה במגרשים במע"ר הקטנים מ – 3 ד'. לפיכך ונוכח שטח מגרש 401 הקטן מ – 3 דונם, ובהתחשב בהיקף הניצול הקיים במגרש המתמצה בשיעור של כ – 600% משטחו, הרי שתכנית חד/2020 לא הוסיפה זכויות בניה במגרש.

<u>להלן תיאור המחלוקות כפי שעלו מהמסמכים שעמדו בפני ומטענות הצדדים, דיון והכרעה</u>:

<u>שמאי המשיבה</u>[5]

- מהות ההשבחה – ההשבחה נובעת מהרחבת אפשרויות הניצול, וזאת בשל תוספת שימוש למרפאה בשטח מושא השומה.

תחשיב ההשבחה נערך בהתאם לעקרונות שנקבעו בשומת מכרעת של השמאי איל יצחקי, בגו"ח 9901/6, בה נדרש השמאי המכריע להשבחה עקב בקשה לשימוש חורג ממשרדים למרפאות וחדרי טיפולים, חדר כושר, חדרי חוגים ופעילות פנאי ושירותים קהילתיים, לתקופה של 5 שנים. השמאי יצחקי קבע כי הגמשת השימושים בנכס ביעוד משרדים, מאפשרת הרחבת קהל השוכרים הפוטנציאליים וכפועל יוצא מקטינה את הסיכון בנכס. את הקיטון בסיכון ניתן לכמת באמצעות תחשיב המתבסס על הפרשי התפוסה בקומות משרדים "רגילות" לבין התפוסה בקומות משרדים לגביהן הוגמשו השימושים.

השמאי הפנה לשומה מכרעת נוספת של דוד טיגרמן, לגבי גו"ח 10036/122,124 ברח' הילל יפה 20 חדרה. בשומה זו נדרש השמאי המכריע להשבחה עקב הוספת שימושים לבית אבות. שמאי המשיבה ציטט מדברי השמאי טיגרמן כדלקמן: "***עצם תוספת השימוש לבית האבות מהווה השבחה מסוימת בגין גמישות השימושים, שהיא למעשה אופציה לבעל הזכויות, המוערכת על ידי בכ – 5% משווי הזכויות כמגרש הכולל שימוש למסחר ובית אבות. לראייה אף שאפשרות זו נחותה ביחס לשימושי מגורים, בחר הבעלים לבנות במקרקעין שבנדון בית אבות***".

- אופן חישוב ההשבחה ושיעורה – על בסיס הנ"ל כימת שמאי המשיבה את ההשבחה בנכס כבנוי בשיעור של 3%, הנובעת מהקטנת הסיכון בשל הגמשת השימושים והשיפור באפשרות להשכרת השטחים.

השמאי ציין כי ניתן אמנם לחשב את ההשבחה ע"פ התרומה לשווי הקרקע, אם כי לאור הפסיקה[6] יש לחשב את ההשבחה במקרה הנדון לגבי שווי המקרקעין, המהווים נכס בנוי .

- ערכי שווי – השמאי אמד את ההשבחה על בסיס תוספת לדמי השכירות הראויים בשיעור של 3%. לצורך אומדן דמי השכירות הציג השמאי את הנתונים הבאים:

---

[5] את המשיבה ייצגו השמאים מר גדי דגני וגב' שיר בני. לצורך נוחות התיאור יכונו יחדיו "שמאי המשיבה".
[6] החלטה בערר 8036/11 חיפה, מיום 25.11.2013, בעניין אינג' בר יהודה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב שומרון (גו"ח 10195/3 מגרש 2).

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- נתונים מחוזי שכירות שלוקטו מתוך שומה מייעצת של השמאי המכריע דוד טיגרמן בגו"ח 10036/122,124, המתייחסים לשטחים בבניין המצוי בחלקה 116 שבנדון:

מועד החוזה	מיקום	שטח בנוי ברוטו (מ"ר)	דמ"ש חודשי	דמ"ש חודשי למ"ר
15/11/2014	גו"ח 10036/116	180	₪11,700	₪65.0
22/06/2014		121	₪7,865	₪65.0
03/04/2014		78	₪4,500	₪57.7
09/03/2014		200	₪12,250	₪61.3
01/01/2013		62.4	₪3,744	₪60.0

- בהתאם להסכם שכירות (לא הוצג) משנת 2018, הושכר לעיריית חדרה שטח לשימוש משרדים ברח' הרברט סמואל 63 בבניין "הפיאצה", בשטח של 1,280 מ"ר, לתקופה של 7 שנים (בתוספת 3 תק' אופציה בנות שנה כ"א), לפי דמ"ש בסך של 54.5 ₪/מ"ר בגמר מלא.

- בהתאם להסכם שכירות (לא הוצג) משנת 2016, הושכר שטח של 100 מ"ר לשימוש משרדים ברח' רמב"ם 29, בבניין ותיק הכולל שימושים מעורבים הנחות ממושא השומה, לתקופה של שנתיים (בתוספת אופציה לשנתיים נוספות), לפי דמ"ש בסך של 4,000 ₪/חודש + חניה לפי 800 ₪/חודש, ודמי ניהול בסך של 250 ₪ לחודש.

השמאי ציין כי ע"פ הנ"ל מתקבלים דמ"ש של 42.5 ₪/מ"ר לחודש, וכי לאור זאת שלא חל שינוי בין השנים 2014-2016 בביקוש בשוק השכירות למשרדים, הרי שדמה"ש החודשיים הראויים הם בסך של 60 ₪/מ"ר ברוטו למשרדים.

- נתוני היצע למשרדים מהמתחם הנדון לשנת 2020:

משרד בשטח של 67 מ"ר בקומה 7 מוצע להשכרה בתמורה לסך של 4,000 ₪/חודש, משקף דמ"ש מבוקשים בסך של 60 ₪/מ"ר.

משרד בשטח של 50 מ"ר בקומה 4 מוצע להשכרה בתמורה לסך של 3,000 ₪/חודש, משקף דמ"ש מבוקשים של 60 ₪/מ"ר.

משרד בשטח של 70 מ"ר בקומה 8 מוצע להשכרה לפי דמ"ש בסך של 55 ₪/מ"ר, לא כולל דמ"נ בסך של 12 ₪/מ"ר.

- קליניקה בשטח של 14 מ"ר במתחם משותף למרפאות פרטיות, הכוללת חדר המתנה משותף ושירותי קבלה, מוצע להשכרה בתמורה ל – 6,000 ₪/חודש.

על בסיס הנתונים לעיל אמד השמאי את דמי השכירות הראויים בנכס הנדון בסך של 60 ₪/מ"ר.

- שיעור היוון להכנסות מדמי שכירות – השמאי הציג את נתוני הפרסום של השמאי הממשלתי לגבי שיעורי התשואה הממוצעים למחצית הראשונה לשנת 2016, לפיהם שיעור ההיוון לנכסי משרדים עמד על 7.8%.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- להלן תחשיב ההשבחה שהוצג

רכיב	שטח (מ"ר)	שיעור	ס"ה
דמ"ש למ"ר משרדים			₪60
דמ"ש חודשים בנכס	327		₪19,620
דמ"ש שנתיים			₪235,440
השבחה נומינלית בדמה"ש		3%	₪7,063.2
ההשבחה - הנ"ל בהיוון לצמיתות		**7.8%**	**₪90,554**
היטל ההשבחה			₪45,277

הערת הח"מ: השמאי ביסס את התחשיב שערך ע"פ שטח של 327 מ"ר. יחד עם זאת אין בשומתו התייחסות לאופן בו נקבע שטח זה. יוער כי בהתאם לשטחי היחידות הרשומים, מתקבל שטח רשום כולל של כ – 267 מ"ר.

<u>שמאי המבקשת</u>[7]

לעמדת שמאי המבקשת לא חלה השבחה עקב אישור תכנית 302-0260810, מהסיבות הבאות:

- אין הבדל בדמי השכירות המתקבלים למרפאות ביחס למשרדים – לעמדת השמאי, לא הוכח ע"י שמאי המשיבה כי קיים הבדל כאמור. לביסוס טענתו הפנה השמאי למספר שומות מכרעות. בשומה של אבישי זיו לגבי מגרש 801 בסכנין, קבע השמאי המכריע כי לא הוכח בפניו ששימוש למרפאה הנו בשווי גבוה יותר ולפיכך לא חושבה השבחה בגין שינוי השימוש. השמאי ציטט מתוך דברי השמאי המכריע, בין היתר, כדלקמן: "***אני סבור כי במקרה הנדון שימוש למרפאה אינו בשווי גבוה יותר משימוש למסחר/משרדים, ובכל מקרה לא הוכח ששימוש למרפאה הנו בשווי גבוה יותר, לפיכך לא מצאתי לנכון לחשב השבחה בגין שינוי השימוש האפשרי ע"פ התכנית...***".

כן הפנה השמאי לשומה מכרעת של נורית ג'רבי בגו"ח 5609/25, לגבי שימוש חורג ממגורים למשרדים ומרפאות, כאשר השמאית המכריעה הביאה בחשבון דמי שכירות זהים לשימושי משרדים ומרפאות.

- מרפאות הינן שימוש מקובל בייעוד משרדים וניתן לממשו ללא צורך באישור תכנית. השמאי הפנה להחלטת ועדת השגות מיום 19.12.2023 לגבי נכס ברח' שלמה המלך 8 בבני ברק, תוך שציטט מתוך דברי הוועדה, בין היתר כדלקמן: "***ברוב הוועדות המקומיות הפרשנות הרגילה לשימושים המותרים בתב"ע מאפשרת שימוש ציבורי גם בנכס ביעוד תעסוקה, וזאת מבלי להידרש לאישור שימוש חורג. למשל, שימוש למשרדי רשויות מקומיות, משרדי ממשלה, בתי רופאים....מצויים בבנייני תעסוקה ברוב הוועדות המקומיות***...".

- השמאי הציג טענה חלופית לפיה גם אם תקבע השבחה בגין הרחבת שימושים, הרי שיש לקזזה נוכח תקן החניה למרפאות ביחס למשרדים.

לעמדתו, תכנית 302-0260810 קובעת כתנאי להיתר, אישור הסדרי תנועה וחניה, וכי תקן החניה למרפאה דורש כמות כפולה של מקומות חניה ביחס למשרדים, לפי מקום חניה בישוב ללא מתע"ן לכל 60 מ"ר משרדים, לעומת מקום חניה בישוב ללא מתע"ן לכל 30 מ"ר למוסדות ציבור, כך שנדרשת במקרה הנדון תוספת של כ – 5.5 מקומות חניה כתנאי לשימוש כמרפאה.

כמו כן, לאור זאת שעלות הקמת חניה תת קרקעית במועד הקובע הינה בסך של כ – 90,000 ₪, בהתאם למחירון דקל לחודש 3/2016, וכי שווי מקום חניה מוערך בכ – 30,000 ₪, הרי שהעלות העודפת לחניה הינה בסך של כ –

[7] את המבקשת יצגו השמאים מר רן וירניק וגב' יפעת מזרחי. לצורך נוחות התיאור יכונו יחדיו "שמאי המבקשת".

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

60,000 ₪, ובמקרה הנדון לפי 5.5 מקומות מתקבלת עלות עודפת בסך של כ – 330,000 ₪, המאיינת את ההשבחה.

על מנת לבסס את טענתו בדבר העלות העודפת, הפנה השמאי לשומה מכרעת של השמאי ניקי פרימו לגבי נכס ברח' הלל יפה 22 בחדרה, בה נקבעה עלות עודפת בסך של 62,700 ₪/מקום חניה, וכן לשומה מכרעת של תמיר שדה לגבי נכס ברח' אחד העם 15 בחדרה, בה נקבעה עלות עודפת דומה.

לגבי השומות המכרעות שהוזכרו בשומת המשיבה, ציין שמאי המבקשת, כי בשומת אייל יצחקי נבחנה הרחבת שימושים גדולה משמעותית מאשר בענייננו, ולא נבחן נושא תקן החניה. כמו כן, שומת דוד טיגרמן התייחסה לשימוש נוסף של בית אבות ביחס לשימוש קודם למגורים, ולפיכך אינה רלבנטית לנכס הנדון.

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

- מהות ההשבחה – השמאי חזר והסביר את עמדתו כי תוספת השימושים מרחיבה את קהל השוכרים, וכי שימוש למרפאות מתאפיין בשוכרים בעלי איתנות פיננסית וחוזים לטווח ארוך, בין היתר בשל ההתאמות שמבצע השוכר, ולפיכך הוספת שימוש זה מפחיתה את הסיכון בנכס.

השמאי הפנה לשומה מכרעת של אליהו כהן לגבי גו"ח 10226/1, בה נקבע שיעור היוון למשרדים של 7.9% לעומת שיעור היוון למרפאות של 7.6%. הוצג תגזיר מתוך החישוב שערך השמאי המכריע כהן וכן ציטוט מדבריו לפיו לעמדתו, השימוש הנוכחי בנכס שנדון אצלו, כמרכז רפואי, עדיף כלכלית על השימוש למסחר.

- הבדל בדמי השכירות – שמאי המשיבה ציין כי השומות אליהן הפנה שמאי המבקשת אינן רלבנטיות לענייננו, שכן שומת אבישי זיו עסקה בשימוש חורג למשרדים במקום מרפאות, ולא בנוסף. כמו כן, כאשר מדובר בשימוש חורג נבחן יתרון כלכלי לתקופה קצרה ולפיך לשיעור ההיוון השונה בין השימושים יש השפעה נמוכה, בהשוואה למקרים בו נבחן שימוש לצמיתות, כבמקרה הנדון. השמאי ציין כי שומת נורית ג'רבי התייחסה לשימוש חורג לשנתיים בלבד.

- הכללת שימוש למרפאות כחלק משימוש לתעסוקה – התכנון התקף ערב אישור התכנית קבע שימוש למשרדים, והעובדה שנדרשה תכנית בסמכות ועדה מחוזית להוספת שימוש למרפאה, מעידה כי שימוש זה לא נכלל במצב הקודם. כמו כן, החלטת ועדת ההשגות אליה הפנה שמאי המבקשת התייחסה לפרשנות הוועדה המקומית, בעוד שבמקרה הנדון הוועדה המקומית אינה מפרשת שימוש למשרדים הכולל גם מרפאות.

- עלות עודפת לחניה – אין לקזז עלות עודפת מההשבחה, שכן הבניין בנוי וכולל חניה במרתף, כך שבפועל לא צפויים להיבנות מקומות חניה חדשים. כמו כן, בהתאם לתקן החניה הארצי ובהתאם להיצע מקומות החניה בנכס הכולל 139 מקומות חניה, הרי שגם אם מחצית משטחי המשרדים יומרו למרפאות, היצע מקומות החניה הקיים יספיק לכמות מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן. השמאי הציג תחשיב המוכיח את טענתו.

השמאי הוסיף כי סביבת הנכס מאופיינת במחסור במקומות חניה ולפיכך אין עלות עודפת בהקמתה. השמאי הציג עסקה לחניה שדווחה במערכת מידע נדל"ן, לפיה נמכרה חניה בגו"ח 10036/221 ביום 11.6.20217, בתמורה לסך של 128,700 ₪. השמאי ציין כי נתוני ההשוואה לחניה שצוינו ע"י שמאי המבקשת הינם ממקומות שונים לחלוטין ובייעודים שונים.

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>

- דמה"ש למרפאות דומים לדמה"ש למשרדים, כפי שאף עולה משומת הוועדה המקומית.

העובדה שהמרתפים קיימים לא מייתרת את הצורך להפחית את העלות העודפת, שכן בכל מקרה עלות בנייתם גבוהה משווים. במקרה הנדון, כבעלים של יחידה מסוימת נדרש לספק עוד 5.5 מקומות חניה, ככל ומעוניינים

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בשימוש למרפאות. לכן, ככל שלא רוצים להכיר בעלות עודפת, אז אולי יש להתייחס לכך כמקומות חניה שהמבקשת צריכה לרכוש ולא בהכרח להשתמש בהם.

- העובדה שהבניין ממלא את התקן אינה רלבנטית, שכן המבקשת אינה הבעלים של כל הבניין, אלא של יחידה מסוימת אשר לה היא נדרשת לספק עוד 5.5 מקומות חניה, כתנאי למימוש השימוש הנטען כמשביח.
- לגבי העסקה לחניה שהוצגה בשומת המשיבה – מדובר בעסקה אחת משנת 2017 לאחר המועד הקובע, שלא הייתה ידועה במועד זה. יתר העסקאות בסביבה בסמוך למועד הקובע, לא עולות על 30,000 ₪ למקום חניה.
- בשומות המכרעות לגבי נכסים סמוכים, ברח' הילל יפה 22 של ניקי פרימו, העריך השמאי המכריע לשנת 2014 עלות עודפת של כ- 63,000 ₪ למקום חניה, ובשומת תמיר שדה שהוצגה, העריך השמאי המכריע עלות עודפת של 55,000 ₪ למקום חניה לשנת 2012.

אמנם הסביבה מאופיינת במבני משרדים ומבני ציבור, אולם בסביבה ישנם לא מעט מקומות חניה עירוניים, ולכן שווי חניה לא גבוה.

גם ע"פ מודעות המפורסמות כיום לגבי דמי שכירות לחניה, עולה שווי נמוך לחניה. לדוגמא, ברח' ששת הימים 16 מוצעת חניה תמורת דמ"ש של 350 ₪/חודש וברח' הילל יפה 40 מוצעת חניה תמורת דמ"ש של 400 ₪/חודש. נתונים אלה נכון להיום מצביעים על שווי בגבולות של 50,000 ₪ למקום חניה.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

מדובר במרכז העיר חדרה המאופיין במצוקת חניה מאוד גדולה, ולכן אין עלות עודפת למקום חניה. העסקה שהוצגה היא מהבניין הסמוך לנכס הנדון, הדומה במאפייניו לבניין בו מצוי הנכס מושא השומה.

מעבר לכך, ע"פ חישוב מקומות החניה, כמות המקומות הקיימת כיום עומדת בתקן החניה ואין צורך במקומות נוספים, גם לאחר תוספת השימושים.

בנוסף, המדובר בבניין קיים, כך שאין הקמה של מקומות חניה נוספים בעקבות תוספת השימושים, ולכן אין כל עלות עודפת שיש לקזז מההשבחה.

<u>הכרעה</u>

- <u>שימוש למרפאות במצב הקודם</u>

אין מחלוקת עובדתית כי מטרת תכנית 302-0260810 הייתה הוספת שימושים למרפאות, והשאלה שבפתח הינה האם ניתן היה במצב הקודם לקיים שימוש זה בחלקה שבנדון, כחלק משימושי התעסוקה המותרים.

בחינת התכניות שאושרו לגבי החלקה שבנדון, החל מתכנית חד/765 שאושרה בשנת 1984 בה שונה יעוד החלקה שבנדון ממגורים ב' ל- "מע"ר מגורים ומסחר", ובהמשך תכנית חד/1212 שאושרה בשנת 2007 וסימנה את החלקה ביעוד "אזור מע"ר מסחרי", ובהמשך תכנית חד/1413 שאושרה בשנת 2009 וסימנה את החלקה (מגרש 2101) ביעוד "מסחר ומשרדים", וכן תכנית חד/מק/1413/ב שאושרה בשנת 2013 שהותירה את היעוד למסחר ומשרדים, העלתה כי בהוראות התכניות הנ"ל, לא הותר שימוש למרפאות/מוסד בריאות כחלק מהשימושים המותרים ביעודים הנ"ל. יחד עם זאת, בייעודים לבנייני ציבור ו/או מרכז אזרחי, הותר במפורש שימוש למוסדות בריאות.

אני מקבל את טענת שמאי המשיבה, כי עצם אישורה של תכנית 302-0260810, שהינה תכנית בסמכות ועדה מחוזית, עשוי להצביע על כך ששימוש למרפאות בקרקע לתעסוקה היה אסור במצב הקודם, ולכל הפחות מעידה התכנית שהתירה שימוש זה, כי זו הייתה פרשנות המשיבה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

שמאי המבקשת הפנה להחלטת ועדת ההשגות לגבי גו"ח 6190/388 ברח' שלמה המלך 8 ב"ב. אכן בהתייחסותה קבעה ועדת ההשגות, כי **ברוב** הוועדות המקומיות הפרשנות הרגילה לשימושים המותרים בתב"ע מאפשרת שימוש ציבורי גם בנכס ביעוד תעסוקה. יחד עם זאת, כפי שציינה ועדת ההשגות, אין מדובר באמירה המתייחסת באופן גורף לכלל הוועדות, ולכן אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה, כי במקרה הנדון פרשנות המשיבה היא שהשימוש למרפאות אינו חלק מהשימושים הציבוריים שניתן לשלב כחלק מהשימוש לתעסוקה.

אבהיר, כי לא הוצגו בפני ראיות המעידות על כך שהמשיבה נוהגת לאשר שימוש למרפאות במבני תעסוקה, ללא הליך של אישור שימוש חורג ו/או ללא אישור תכנית המתירה שימוש זה במפורש.

לאור האמור, אני מאמץ במקרה הנדון את עמדת המשיבה, כי השימוש למרפאות לא היה כלול בשימושים המותרים בחלקה שבנדון במצב הקודם, וכי שימוש זה הותר לראשונה בתכנית 302-0260810.

- <u>שטח הנכס</u>

שמאי המשיבה ביסס את תחשיב ההשבחה שערך על שטח של 327 מ"ר ברוטו. שמאי המבקשת לא התייחס לעניין זה שכן לעמדתו לא חלה השבחה.

כאמור, השטח הרשום של היחידות נשוא השומה הוא 266.95 מ"ר. בנוסף ליחידות הנ"ל מצויות בקומה הראשונה שתי יחידות נוספות, תת חלקה 12 בשטח רשום של 53.37 מ"ר ותת חלקה 13 בשטח רשום של 171.35 מ"ר. ע"פ הנ"ל סך השטח הרשום הקומתי הוא 491.67 מ"ר, מתוכו שיעור שטח היחידות מושא השומה הוא 54.29%.

בהתאם לתכנית היתר 20130064, שטח קומה א' הוא 648.2 מ"ר ברוטו. בהתאם לשיעור שטח היחידות מושא השומה, מתקבל שטח יחסי ברוטו קומתי של כ – 352 מ"ר, אותו ניתן לייחס למושא השומה. יחד עם זאת, לאור מאפייני המבנה מונח כי היחס שנקבע בשומת המשיבה בין השטח הרשום לשטח היחידות, הינו סביר ולכן אאמצו.

- <u>דמי השכירות למשרדים ומרפאות</u>

שמאי המשיבה הציג מכלול של נתוני שכירות לרבות מתוך שומה מכרעת של דוד טיגרמן, אשר ציטט בשומתו נתונים מתוך חוזי שכירות לגבי משרדים בבניין המצוי בחלקה שבנדון. בבחינת הנתונים כפי שהוצגו בשומה המכרעת, עולה כי המדובר ב- 5 חוזי שכירות לגבי שטחים שבין 62.4-200 מ"ר למשרדים, כאשר דמי השכירות החודשים נעים בין 57.7-65 ₪/מ"ר לחודש. יוער, כי בשומה זו צוינו 3 חוזי שכירות נוספים לגבי נכסים סמוכים במע"ר חדרה, בהם דמי השכירות נעו בין 51.8-60 ₪/מ"ר.

לאחר בחינת הנתונים שהוצגו, אני סבור כי דמי השכירות למשרדים כפי שנקבעו בשומת המשיבה, בסך של 60 ₪/מ"ר, ואשר לא נסתרו ע"י שמאי המבקשת, הינם בגבולות דמי השכירות הממוצעים הראויים למשרדים בבניין בו מצוי מושא השומה.

יחד עם, נוכח מיקום מושא השומה בקומה הראשונה, ומעל לקומת הקרקע בה מותרים שימושי מסחר, לרבות מסעדות ובתי קפה, מצאתי לנכון לקבוע הפחתה בשיעור של 10% בדמי השכירות הראויים לנכס הנדון, כך שאלה יעמדו על 54 ₪/מ"ר לחודש.

לא הוצגו בפני נתונים לגבי דמי שכירות למרפאות. יחד עם זאת ובשים לב לעמדות הצדדים, הרי שאין מחלוקת ביניהם בדבר כך שאין הבדל מובהק בין דמי השכירות למרפאות לבין דמי השכירות למשרדים.

לאור אופי השימוש למרפאה הקיימת בנכס מושא השומה, כפי שנצפתה במעמד הסיור במקום, וכן בהתחשב בכך שמקובל כאמור לקיים שימושי מרפאות בבניני תעסוקה, בין אם נדרש או שלא נדרש הליך תכנוני לצורך כך, סבורני כדעת הצדדים שאין הבדל מובהק בדמי השכירות לשימושים הנ"ל, וזאת בשים לב לכך שמדובר בדמ"ש טרם ביצוע התאמה למרפאה (המבוצעת בד"כ ע"ח השוכר וכנגד חוזה שכירות עם אפשרות הארכה לתקופה ארוכה).

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

יחד עם זאת, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה, כי הרחבת השימוש למרפאות חושפת את הנכס לקהל שוכרים גדול יותר בהשוואה לקהל שוכרי משרדים בלבד, ובמילים אחרות, מפחיתה את ההסתברות שהנכס יהיה פנוי ובלתי מניב.

מאחר והמדובר בנכס מניב אשר את שוויו ניתן לאמוד ע"פ הערך המהוון של הפירות הצפויים להתקבל מהשכרתו, הרי שניתן לכמת את התועלת הנוספת מהרחבת השימוש למרפאות, שביטויה כאמור הקטנת הסיכון, באמצעות הפחתת שיעור ההיוון, המבטא בין היתר את הסיכון בקבלת ההכנסות הנובע מהתפוסה הצפויה הנכס.

שמאי המשיבה הפנה לשומה מכרעת של השמאי אליהו כהן, בה השמאי המכריע חישב את השבחה בגין שימוש חורג, תוך שיישם שיעור היוון דיפרנציאלי לשימושים השונים, כאשר שיעור ההיוון שקבע למרפאות היה 7.6%, בעוד שיעור ההיוון למשרדים עמד על 7.9%.

בנסיבות החלות בענייננו, סבורני כי שיעור ההשבחה שיושם בשומת המשיבה, אשר קיבל ביטוי בתוספת בשיעור של 3% לדמי השכירות, הינו סביר שכן הוא שווה ערך בקירוב להפחתה של 0.23% בשיעור ההיוון למשרדים, המבטאת היוון לצמיתות של ההכנסות מדמי שכירות לאחר הרחבת השימוש, לפי שיעור שנתי של 7.57%.

יוער, כי לאור מאפייני הנכס הנדון, אני מקבל את שיעור התשואה למשרדים כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה (7.8%), המתבסס על פרסום השמאי הממשלתי והמתייחס לשיעור תשואה ממוצע.

לאור האמור, השווי במצב החדש יחושב ע"פ שיעור היוון של 7.57%.

על בסיס הנ"ל וטרם ההתייחסות לחניה, מתקבלת השבחה כדלקמן:

רכיב	ס"ה
דמ"ש ראויים למ"ר משרדים/מרפאה בנכס הנדון	₪54
שטח הנכס (מ"ר)	327
דמ"ש שנתיים	₪211,896
שיעור היוון שנתי למשרדים	7.80%
מצב קודם - שווי בשימוש למשרדים (היוון לצמיתות)	**₪2,716,615**
שיעור היוון שנתי למשרדים/מרפאות - בשימוש מורחב	7.57%
מצב חדש - שווי בשימוש למשרדים/מרפאות (היוון לצמיתות)	**₪2,799,155**
ההשבחה הגולמית	**₪82,539**

- <u>קיזוז עלות עודפת חניה</u>

לעמדת שמאי המבקשת, ככל שייקבע כי חלה השבחה בשל הרחבת השימושים, הרי שיש להפחית מההשבחה עלות עודפת להקמת חניה, שכן בשימוש למרפאה נדרשים 5.5 מקומות חניה נוספים לנכס הנדון, וזאת על מנת לעמוד בתקן החניה למרפאות לפי תקן החניה שאושר בשנת 2016. שמאי המשיבה טען מנגד, כי אין להפחית עלות זו, הן מאחר שהמבנה קיים כך שבפועל לא תידרש בניה נוספת של חניה, והן מאחר שע"פ תקן החניה התקף, אליו הפנה שמאי המבקשת, מספר מקומות החניה הקיימים עומד בתקן הנדרש גם במידה ומחצית משטח המשרדים בבניין יומר למרפאות.

בס' 6.1.1 להוראות תכנית 302-0260810, אשר אושרה בשנת 2016, 3 שנים לאחר סיום הקמת הבניין[8], נקבע כי "***תנאי להיתר למרפאות יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה וחניה כנדרש ע"פ התקן, ע"י אגף הדרכים בעירייה***".

[8] טופס 4 ניתן כאמור בחודש 8/2013.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

עיון בתכנית ההיתר הנלווית להיתר מס' 20130064, מעלה כי כמות מקומות החניה שנדרשה בעת מתן היתר הבניה בשנת 2013, הייתה 139 מקומות, אשר חושבו ע"פ תקן של מקום חניה לכל 30 מ"ר מסחר, ומקום חניה לכל 40 מ"ר משרדים, וזאת בהתאם לתקן החניה הארצי אשר היה תקף במועד ההיתר. יוער, כי היצע מקומות החניה ע"פ ההיתר היה 140 מקומות חניה, כלומר כלל מקום חניה אחד נוסף.

כאמור, שני הצדדים התייחסו לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה)(תיקון) התשע"ו – 2016 (להלן – "**תקן החניה הארצי**"), כבסיס לטענותיהם בדבר הצורך או אי הצורך בהסדרת חניה נוספת. יחד עם זאת, נוכח העובדה כי בהתאם להלכה שנקבעה בעניין פמיני, ההשבחה נבחנת למועד תחילת התכנית, קרי 27.2.2016, וכי תקן החנייה הארצי אושר ביום 8.6.2016, הרי שבמועד הקובע בענייננו, תקן זה טרם בא לעולם, ויש לבחון את היצע החניה הקיים בבניין לעומת כמות המקומות הנדרשים, בהתאם לתקן אשר חל במועד הקובע.

בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה)(תיקון) התשמ"ג – 1983 (להלן – "**תקן החניה הארצי הקודם**"), תקן החניה למרפאה שכונתית עמד על מקום חניה אחד לכל 1/2 חדר, ולמרפאה אזורית או מרפאה אחרת, 1/3 מקום חניה לכל חדר.

בהינתן כי שטח המרפאה הוא כ – 327 מ"ר ברוטו (ע"פ תחשיב המשיבה), וכי השטח העיקרי המיוחס למושא השומה בהתאם לשיעור שטחו בקומה, כמפורט לעיל, הוא כ- 273 מ"ר (503X54.3% מ"ר), וכי חדר סטנדרטי הינו בשטח של כ – 25 מ"ר עיקרי, הרי שמדובר במרפאה הכוללת כ – 11 חד', כך שע"פ תקן החניה הארצי הקודם נדרשים לכל הפחות 22 מקומות חניה (11/0.5) ולכל היותר 33 מקומות חניה (11/0.33), עבור השימוש למרפאה, וזאת בהתאם לסיווג המרפאה (שכונתית, אזורית או אחרת).

בהתאם לתקן החניה הארצי הקודם, עבור שטח של 273 מ"ר עיקרי למשרדים, נדרשו 7 מקומות חניה (1:40), דהיינו השינוי בשימוש ממשרדים למרפאה בנכס מושא השומה, חייב במועד הקובע תוספת של 15 מקומות חניה בבניין, למצער.

בהתחשב בכמות מקומות החניה הנוספים הנדרשים ע"פ התקן אשר חל במועד הקובע, והעובדה כי המדובר במבנה קיים הכולל היצע מוגבל של מקומות חניה <u>התואם במדויק לתקן למסחר ומשרדים במועד הקובע</u>, ללא מקומות חניה עודפים מעל לתקן, ובהתחשב במאפיינים הפיסיים של קומות המרתף הקיימות כעולה ממסמכי הרישוי וכפי שנצפו בעת הסיור, לרבות תכסית הבניה בהן, אני מוצא קושי ממשי בעמידה של המבקשת בתנאי להיתר אשר נקבע בס' 6.1.1 להוראות התכנית, כך שלא ברור כיצד ניתן היה לממש את השימוש הנוסף למרפאות בשטח מושא השומה, במועד הקובע, מלכתחילה.

אבהיר, כי ככל ששינוי השימוש למרפאה היה כרוך בהגדלה פיסית של המרתף הקיים, קרי ביצוע של תוספת בניה בשטח המרתף התחתון במפלס 3-, תחת הבניין הקיים, או לחילופין הצבת 15 מכפילי חניה על גבי מקומות חניה קיימים באחת הקומות במרתף (על מנת להוסיף 15 מקומות חניה במרתף), מרביתם בשטחים שאינם שייכים קניינית למבקשת, הרי שלאור גובה ההשבחה הגולמית כפי שחושבה לעיל, ובהתחשב בעלויות להסדרת החניה הנוספת כאמור, אין בתוספת השימוש למרפאות שנקבעה בתכנית כדי להשביח את שווי המקרקעין.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

13. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי לא חלה השבחה במקרקעין מושא השומה, עקב אישור תכנית 302-2260810, למועד הקובע – 27.2.2016.

ובאתי על החתום,

ארנון גולדברג - שמאי מכריע



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il