דורית פריאל

אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) **ושמאית מקרקעין**

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

המבקש:

צעדים בנגב בע"מ

ע"י גב' בן יונה איזבלה, שמאית מקרקעין

המשיבים:

הועדה המקומית לתכנון ובניה נתיבות

ע"י גב' שפט אורית, שמאית מקרקעין

תאריך : 15/4/2010

מס' עבודה: 7069.09

שומה מכרעת להיטל השבחה

בעניין מגרש 5 בתכנית 3/104/03/22[1]

רח' בעלי המלאכה, אזור התעשייה 5/2, נתיבות.

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

1. <u>מטרת השומה</u>

נתמניתי ביום 10/12/2009 כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה הנובעת מאישור בקשה לשימוש חורג מתעשייה למסחר לתקופה של 5 שנים.

2. <u>הצדדים למחלוקת ובאי כוחם</u>

<u>המבקש (הנישום):</u>

בעל הזכויות במקרקעין:	צעדים בנגב בע"מ (להלן: **"הבעלים"**)
שמאי המבקש:	הגב' בן יונה איזבלה
<u>המשיבים:</u>	
הועדה המקומית לתו"ב:	נתיבות (להלן:"**הועדה**")
שמאי הועדה המקומית:	הגב' שפט אורית

3. <u>מועדים</u>

3.1	<u>המועד הקובע לשומה</u>:	16/6/2009, מועד אישור הבקשה לשמוש חורג.
3.2	<u>מועד ועורך הביקור בנכס</u> :	12/3/2010, ע"י הח"מ.
3.3	<u>מועד הדיון</u>:	25/02/2010 בהשתתפות שמאי הצדדים. פרוטוקול נשלח לצדדים ביום הדיון.

4. <u>מסמכים שהוצגו</u>

4.1 עמדת הוועדה המקומית מפורטת בשומת הגב' שפט אורית מיום 21/10/09, שמאית הועדה הציגה מסמכים נוספים שעיקרם:

1. הסכמי שכירות, גו"ח 39583/43 במגרש מס' 203.
2. הסכם שכירות גו"ח 39583/43 במגרש מס' 204.
3. הסכם מכר בגוו"ח 39583/38,65.

[1] לא ברור מס' הגוש והחלקה.

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

4. ניתוח ההסכמים.

4.2 עמדת המבקש מפורטת בשומת הגב' בן יונה איזבלה מיום 24/12/09. שמאית המבקש הציגה מסמכים נוספים שעיקרם:

1. הסכם מכר מיום 20/1/2006 הכולל הנכס הנדון.
2. שומה מוסכמת מתאריך 2/9/08.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

מגרש:	5, בהתאם לתכנית 3/104/03/22
שטח מגרש:	5,535 מ"ר
שטח מבוקש למסחר:	1,890 מ"ר.
מיקום:	רח' בעלי מלאכה, אזור התעשיה 5/2, נתיבות.
הערה:	בשומותיהן מתייחסות שמאיות הצדדים לחלקי חלקות 66,60 בגוש 39583. המגרש הנדון אינו חלק מחלקות אלה.

6. <u>הזכויות במקרקעין</u>

6.1 בהתאם להסכם מכר מיום 20/1/2006 בין הדס מפעלי מזון בע"מ לבין צעדים בנגב בע"מ, נמכרה חטיבת קרקע הכוללת את מגרש 5 הנדון בשטח 5530 מ"ר בתב"ע 3/104/03/22. בהסכם זה נכתב כי למוכרת חוזה מהוון למגרש 5.

6.2 בהתאם להודעת מנהל מקרקעי ישראל מתאריך 2/9/2009 בקשר להעברת שכירות, מאשר מנהל מקרקעי ישראל בצוע העברת השכירות מהדס מפעלי מזון בע"מ לצעדים בנגב בע"מ.

7. <u>תמצית תאור הנכס והסביבה</u>

הנכס נשוא השומה הינו מגרש ריק באזור התעשייה שבדרום מזרח הישוב הגבול באזור תעשיה עזתה.

המגרש המהווה חלק מפרויקט אשר חלקו בתחום נתיבות וחלקו בתחום שדות נגב, ממוקם באגפו הדרומי של רחוב בעלי מלאכה, המהווה רחוב ראשי באזור התעשיה, ומקשר את

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

האזור עם כביש 25.

אזור התעשיה מאופיין כיום במבנים ותיקים לשימושי תעשיה ומלאכה לצד מספר פרויקיטים חדשים למסחר (כולל גלובוס סנטר בחלקו המערבי של הרחוב) ומגרשים ריקים. במערב הרחוב – רחוב סמלו המהווה ציר מסחרי עירוני ראשי בעיר.

המגרש מלבני עם חזית של כ 60 מ' לרחוב וגובל במזרח ובמערב במבנה תעשיה.

הנגישות לאזור נוחה.

8. <u>המצב התכנוני</u>

8.1 **תכנית 3/104/03/22**, אשר דבר אישורה פורסם בי.פ 2343 מיום 07/07/97, קובעת חלוקת השטחים ואופי הבינוי בשטחה.

התכנית מייעדת השטח הנדון המהווה את מגרש 5 לאזור תעשייה ומלאכה אשר ישמש למבנים ו/או מפעלי תעשייה, בתי מלאכה ולמתקני שירות כגון: מוסכים, מתקני אחסנה, משרדים לבתי מלאכה ולכל תכלית שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל.

אחוזי הבנייה המותרים במגרש:	40% לקומה, 3 קומות וסה"כ 120%.
סככות פתוחות בקומת הקרקע:	20%.
גובה הבנייה המירבי:	7 מ' בקומה אחת, 9 מ' ב2 ק', 12 מ' ב 3 ק'.
קוי בניין:	
צדדי	3.50 מ'
אחורי	3.50 מ'
חניה:	בכל המגרשים החניה תהיה בגבולות המגרש.

8.2 <u>הבקשה לשימוש חורג מתוכנית:</u>

ועדת המשנה בישיבה מס' 200902 מיום 16/06/09 דנה ואשרה הבקשה לשימוש חורג מתעשייה למסחר למשך 5 שנים, לאחר עמידה בתנאים המצורפים. הבקשה נדונה באופן עקרוני לצורך העברת המלצה למנהל מקרקעי ישראל.

בהתאם לתשריט הבקשה להיתר (גרמושקה) שהוצגה בפני[2] מבוקשים שנויים

[2] ואושרה ע"י שמאית הועדה כבקשה הרלבנטית

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

במבנה תעשיה ושימוש חורג מתעשיה למסחר והריסת החלק הנותר ממבנה קיים.

שטחי המבנה המבוקשים לשימוש מסחרי הינם:

שטח עיקרי: 1,264.69 מ"ר

שטחי שירות: 624.87 מ"ר, כולל: מקלט 19.22 מ"ר, אחסנה 223.18 מ"ר, מדרגות 18.14 מ"ר, ח.אשפה 56.48 מ"ר, מעברים 63.25 מ"ר, גגונים 244.6 מ"ר.

הוצג בפני היתר מס' 20090053 מיום 29/11/2009 ל "*שנויים במבנה תעשיה ואישור שימוש חורג מתעשיה למסחר למשך 5 שנים, הקלה בקו בנין אחורי, הריסת החלק הנותר ממבנה תעשיה קיים*".

9. <u>עיקרי המחלוקת</u>

להלן פרוט עיקרי עמדות הצדדים כפי שעולות מהשומות, המסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי הועדה
שיטת השומה	חישוב ההשבחה ב-2 גישות: האחת כמפורט בשומת הועדה. השניה בגישת אומדן שווי הקרקע והוכחה כי קרקע לתעשיה שוויה עולה על שווי קרקע למסחר.	ההשבחה בגין השימוש החורג מחושבת כהפרש בין 2 מצבים: א. שווי הנכס הכולל תקופת שימוש מסחרי ויתרת תקופת שימוש לתעשיה. ב. שווי הנכס לתעשיה לצמיתות. מההשבחה יש לנכות הוצאות התאמה מתעשיה למסחר. הבסיס לאומדן שווי המקרקעין – דמי שכירות.
ההתאמה למסחר	מיקום לא מתאים למסחר: פנימי, רמת נגישות נמוכה. יש להביא בחשבון הסכון הבטחוני.	באזור מגמת פתוח פרויקטים מסחריים חדשים ומודרניים וזאת בנוסף לחנויות הקטנות ברחוב סמלו. למגרש 2 כניסות ו-2 חזיתות ומתאים למסחר. *תגובה: נכסי ההשוואה מהאזור משקפים מאפייני המיקום.*
היקף	המגרש הינו חלק מפרויקט על שטח של 24 ד'. ההכנסה למ"ר מבונה נמוכה יותר בנכסים בהיקף גדול. (ראי מכרז מ 3/07)	קיים יתרון לגודל. פרויקט גדול יכול לשלב עוגנים משמעותיים ולהוות מאיץ לפתוח.
הסכון בהליך התכנוני	היזם נוטל סכון רב במידה ולא תאושר התב"ע לשנוי יעוד. (ראה פס"ד ביג באילת) והתחייבות המשכיר לפצוי השוכרים כמפורט בחוזי השכירות.	בקשת שימוש חורג לפני הקמת המבנה הוא סכון מחושב בהנחה כי התב"ע לשנוי יעוד תאושר עד גמר הבניה, ומאפשר להשכיר השטחים מראש במחירים קבועים.

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

		הועדה המקומית תומכת בשנוי יעוד למסחר.
הכנסות ותקופת הרצה	3 השנים הראשונות לתפעול פרויקט כזה הן תקופת הרצה. בחלק מה 5 שנים אין כלל הכנסה. רמת תפוסה 90%.	הפרויקט מושכר מראש ואין תקופת הרצה.
עלויות התאמה	1850 ₪/מ"ר	400 ₪ / למ"ר.
בסיס נתונים	• לתעשיה - מכרזי ממ"י: מכרזי ממ"י לתעשיה בנתיבות מ 2002 מכרז ממ"י לתעשיה בב"ש 5/08, 480,000 ₪/ד', 290,000 ₪/ד' מכרזי ממ"י לתעשיה באשקלון 73-100 ₪/מ"ר. מכרזי ממ"י למסחר בנתיבות: 5/2007 675 ₪/מ"ר מבונה, 10/08, 59 ₪/מ"ר. • העסקה בנכס הנדון (מניות) חויבה במס רכישה המשקף שווי של 142 ₪ למ"ר קרקע. • למסחר: (ללא ראיות) סופרמרקט – $7.5 למ"ר מבונה שטח מסחרי 2500 מ"ר, 29 ₪/מ"ר הסכם בין השותפים – 40 ₪/מ"ר במרכז גלובוס סנטר 80-50 ₪/מ"ר שווי 6500-5500 ₪/מ"ר לחנות קטנה.	• הסכמי שכירות ממתחם הגלובוסנטר בגוו"ח 39583/43, דמ"ש חודשיים: 17/11/2008, 425 מ"ר+5%, 50.4 ₪/מ"ר. 2008, 1000 מ"ר + 5% 50 ₪/מ"ר לחודש או 2% מהפדיון. 20/7/2008, 118מ"ר+ 10%, 66.65₪/מ"ר 11/2008, 300 מ"ר+10%, 59 ₪/מ"ר. • 6/5/2009, 39583/65, נמכר שטח של 2657 מ"ר בתנאי אשור שנוי יעוד למסחר, 4 מליון ₪. • 1/10/2009, 39576,33,35, מגרש בשטח 2750 מ"ר לתעשיה + 540 מ"ר בנוי, 1.8 מליון ₪.
שווי ודמי שכירות לתעשייה	30 ₪/למ"ר לקרקע 15 ₪/מ"ר שווי דונם כולל פתוח – 200,000 ₪	30 ₪/למ"ר
דמי שכירות למסחר	50 ₪/למ"ר.	60 ₪/למ"ר
שומה מוסכמת שדות נגב	בהתאם לשומה מוסכמת לחלק האחר של המקרקעין בתחום שדות נגב (83.2%) קיימת שומה מוסכמת לפיה ההיטל בסך 690,950 ₪. משקף פשרה על מנת לקדם קבלת ההיתר.	
שיעורי היוון	למסחר - 12% לתעשיה 10%	למסחר - 10% לתעשיה – 8%
שטחי מבנה	שטח עיקרי: 1265 מ"ר שטחי שרות: 380 מ"ר	שטח עיקרי: 1265 מ"ר שטחי שרות: 380 מ"ר+גגונים 245 מ"ר
תחשיב ההשבחה בשיטה א' (דמי שכירות)	• **<u>שווי במצב חדש</u>** <u>דמ"ש למסחר</u>: (1265+ 0.5X305) X ₪50 X 12X = 850,185 ₪ לשנה. ערך נוכחי להכנסות במשך 3 שנים בדחיה לשנתיים = ₪850,185 X 2.4 X 0.797 דחיה = ₪1,626,000	• **<u>שווי במצב חדש</u>** <u>דמ"ש למסחר :</u> 1,645X ₪60X 12X = ₪ 1,184,371 מהווזל 5 שנים ב-10% = 4,490,000 ₪.

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

	דמ"ש לתעשיה: (1265+ 305X0.5) X ₪30 = 12X 510,110 ₪ לשנה שווי תעשיה במבנה מסחרי, לצמיתות = 5,101,000 ₪ ע.נ של יתרת השימוש בתום התקופה, 10% = מקדם 0.621 = 3,168,000 ₪ סה"כ שווי במצב חדש = 4,794,000 ₪	דמ"ש לתעשיה: 1265עיקרי+ 625X0.5שש=1577 מ"ר אקו. 12X ₪30 X1,577 = 567,765 ₪ מהוון לצמיתות ב 8% = 7,079,000 ₪ שווי בדחייה (8% 5ש) = 4,830,000 ₪. סה"כ שווי במצב חדש = 9,320,000 ₪
	• **שווי במצב קודם**: (1265+ 305X0.5) X ₪30 = 12X 510,110 ₪/שנה, 10% = 5,101,000 ₪ **לכן אין השבחה.** עלויות התאמה = 1645מ"רX1850₪ = 3,043,000 ₪ **ההשבחה בש"ח = 8,144,000 –** **היטל השבחה = 0**	• **שווי במצב קודם**: שווי הנכס בשימוש לתעשייה: **7,097,063 ₪.** השבחה: 2,223,000 ₪ עלויות התאמה: ₪756,000 השבחה: ₪1,467,000 **היטל ההשבחה = 733,500 ₪**
תחשיב ההשבחה בשיטה ב' (שווי קרקע)	שווי קרקע למ"ר מבונה מסחר בהתחשב בהיקף שטחי שירות (0.5) – 680 ₪. שווי למסחר:(1265+305) X ₪80 X 0.5 מקדם היקף וסכון = 533,800 ₪ שווי לתעשיה כולל פתוח: 5.535דX200,000 ₪ = 1,107,000 ₪ וזאת לפני הבאה בחשבון תקופת ה 5 שנים, תקופת ההרצה וכד'.	

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

11. <u>הכרעה, גורמים ושיקולים</u>

נשוא השומה המכריעה הינו חלק ממתחם מסחרי (פאוור סנטר) המתוכנן ברובו בתחום שטחי מועצה איזורית שדות נגב ובחלקו בתחום העיר נתיבות. המתחם מתוכנן כיחידה מסחרית אחת.

ההליך בבסיס שומה מכריעה זו הינו הליך משולב של בניה בהיקפים המותרים בתכנית המפורטת ושימוש אשר אינו נמנה על השימושים המותרים בתכנית זו ולגביו אושר שימוש חורג למסחר.

11.1 <u>שיטת השומה</u>

נשוא השומה הינה בקשה להיתר הכוללת בניה בהיקפים המותרים על פי התכנית ושימוש החורג מהוראות התכנית.

שמאית הועדה הציגה שיטת שומה הכוללת השוואה בין שני מצבים תכנוניים: מצב קיים בו הנכס ישמש לתעשיה לצמיתות ומצב חדש בו הנכס ישמש במשך תקופת השימוש החורג למסחר ולאחר מכן לתעשיה לצמיתות. הפרש השווי בין שני מצבים אלה משקף ההשבחה.

שמאית המבקש אימצה שיטה זו והוסיפה לה טענה לפיה שווי קרקע לתעשיה עולה על שווי קרקע למסחר.

<u>הכרעה</u>

השיטה בה נקטו שתי השמאיות של השוואה בין שני מצבים כמפורט לעיל הינה השיטה המשקפת נכונה את ההשבחה במקרקעין. בשיטה זו מוערכים שני המצבים התכנוניים כדלקמן:

במצב הקודם - שווי המקרקעין הכוללים המבנה לשימוש לתעשיה לצמיתות.

במצב החדש – שווי המקרקעין הכוללים המבנה לשימוש למסחר לתקופת השמוש החורג, ולאחר מכן לשימוש לתעשיה.

מההשבחה יש להפחית הוצאות התאמה המתחייבות מהשימוש המסחרי ואינן מתחייבות מהשמוש התעשייתי בעת תחילת השימוש החורג, והוצאות התאמה בעת

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

סיום השימוש, ככל שקיימות.

באשר לטענה הוספת של שמאית המבקש ראה התייחסותי להלן.

11.2 <u>ההתאמה למסחר</u>

שמאית המבקש טוענת כי המיקום אינו מתאים למסחר. הרחוב המסחרי הראשי, רחוב סמלו, אינו מצוי במרחק הליכה מהנכס נשוא השומה. המיקום מרוחק, פנימי וברמת נגישות נמוכה. האזור חשוף לסיכונים בטחוניים, דבר המשפיע על הבקוש לשטחי מסחר.

שמאית הועדה טוענת כי האזור מתאים לשימושים מסחריים אשר הולכים ומתפתחים בו. באשר לסכון הבטחוני, ככל שנכסי ההשואה הינם מהאזור הרי הם משקפים הסכון הקיים.

<u>הכרעה</u>

נתיבות מהווה כיום עיר המשרתת פרט לתושביה אף את תושבי המרחב הכפרי הסובב. אזור המסחר בנתיבות מרוכז כיום ברחוב ירושלים בסמוך לכניסה לעיר וברחוב סמלו. עם זאת לאחרונה חדרו אל אזור התעשיה אלמנטים מסחריים ביניהם פאוורסנטר באגפו המזרחי של רחוב בעלי מלאכה, מבנה מסחרי נוסף מצפון לפרויקט הנדון. (המשביר לצרכן), ומבנים נוספים.

הפרויקט נשוא השומה מהווה חלק מפאוורסנטר המתוכנן כאמור בחלקו בתחום העיר נתיבות וברובו בתחום מועצה אזורית שדות נגב, בשולי אזור התעשיה. הפאוורסנטר המתוכנן יכיל, בהתאם לתכניות הבקשה להיתר, חנות עוגן באגפו הדרומי וחנויות קטנות יותר ביתרת השטח, כולל בשטח הנדון. בחלק הרלבנטי לשומה זו מתוכננות חנויות בשטח של כ 120 מ"ר. במרכז הפאוורסנטר – חניה.

מביקור בשטח התרשמתי כי המקום מתאים לפרויקט מסחרי מסוג זה. הנגישות אליו נוחה הן מתחומי העיר והן מדרום (המיקום סמוך לצומת בית הגדי) ואין זה רלבנטי מה מרחק ההליכה אליו מרחוב סמלו, כפי שנטען ע"י שמאית המבקש.

הנחת הבסיס לשומתי זו היא כי נערך סקר ביקושים וכי קיים פוטנציאל ביקושים

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

למסחר בהיקף המבוקש[3].

לעניין הסיכונים הבטחוניים מקובלת עלי טענת שמאית הועדה כי ככל שנתוני ההשוואה הם מנכסים בנתיבות הרי שנתונים אלה משקפים כל מאפייני המיקום כולל אלמנט הסכון הבטחוני, ככל שקיים.

11.3 <u>היקף הפרויקט ושעור הוון ההכנסות.</u>

שמאית המבקש טוענת כי מדובר בפרויקט בשטח של 24 דונם. לנוכח היקף הפרויקט יש להביא בחשבון שעור היוון למסחר של 12% ולתעשיה של 10%.

שמאית הועדה טוענת מנגד כי הגודל מהווה יתרון וכי גודל זה הוא שמאפשר פרויקט מסחרי כולל עוגנים שהינם משמעותיים ביותר להצלחתו. לפיכך יש להביא בחשבון שעורי הוון של 10% למסחר ו 8% לתעשיה.

<u>הכרעה</u>

אני מקבלת טענת שמאיות הצדדים כי הבטוי האפשרי לגודל הפרויקט הינו בשעור ההוון. שעור זה משקף את תקופת שכירות (ככל שתקופת השכירות ארוכה יותר ויש בה הבטחת יציבות בתפוסת הנכס כך יקטן שעור ההוון), את הסכון בנחיצות הנכס למטרת השכרתו וכיוצ"ב.

לנוכח ההיקפים הגדולים של השטחים, תקופת ההרצה והסכון כמפורט לעיל, יש לדעתי מקום להביא בחשבון שעור הוון של 12% למסחר ו 9% לתעשיה.

11.4 <u>ההליך התכנוני</u>

שמאית המבקש טוענת כי היזם נוטל על עצמו סכון רב ובמידה ולא תאושר התכנית לשנוי יעוד הקרקע למסחר, יהיה על היזם לפצות השוכרים כפי שהתחייב בחוזי השכירות[4]. סכון זה יש להביא בחשבון באומדן ההשבחה.

שמאית הועדה טוענת כי בקשת שימוש חורג במשולב עם היתר הבניה הוא בגדר

[3] בפרוטקול הועדה המחוזית בישיבה מס' 200703 מיום 12/3/2007 בתכנית 17/328/02/7 בשדות נגב ותכנית 23/104/03/22 בנתיבות בנכס הנדון נאמר – "***בפתח הדברים רואה הועדה לציין לגופן של התכניות כי אינה חולקת על הראציונל והנתונים שהוצגו בפניה ע"י מגישת התכניות והמועצה האזורית בדבר פוטנציאל הביקושים, קיים וחזוי, למסחר; הכדאיות הכלכלית ליזמים והתרומה הנטענת למועצה האזורית, יתרון המיקום לרבות הנגישות, מצאי התשתית הקיים וכיוצ"ב***". בקשתי המסמכים הרלבנטיים לעניין זה משמאית המבקש אך אלה לא הועברו.

[4] חוזי השכירות בנכס הנדון לא הוצגו בפני .

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

נטילת סכון מחושב בהנחה כי התב"ע תאושר עד גמר הבניה ומאפשר להשכיר השטחים מראש במחירים קבועים.

<u>הכרעה</u>

הליך זה המשלב בקשה להיתר בניה עם בקשה לשימוש חורג נדון בפסיקה[5] :

"הקמת מרכז מסחרי רחב ממדים והפעלתו בהסתמך על שימוש חורג תוך עקיפת הכנתה של תכנית....אינה דרך ראויה...".

הקמת מרכז מסחרי גדול שעשוי למשוך אליו קהל רב מצריכה בדיקה של מכלול שיקולים תכנוניים, תחבורתיים וכד' ואלה ראוי שיתבצעו בהליך של תכנון מפורט.

במקרה הנדון אכן הוגשה במקביל לבקשה לשימוש חורג, בקשה לתכנית מפורטת לשנוי יעוד הקרקע למסחר. כפי שעולה מפרוטוקול ישיבת ועדת משנה מס' 201002 מיום 17/2/2010, הגישו הבעלים בקשה לתכנית מפורטת, במקביל לבקשה להיתר ולשמוש חורג.

מטרת התכנית: שנוי יעוד מגרשים המיועדים למלאכה ותעשיה בנתיבות ובשדות נגב ליעוד מסחר ותעסוקה לצורך הקמת מרכז תעסוקה.

עיקרי הוראות התכנית: שנוי יעוד הקרקע מתעשיה ומלאכה למסחר ותעסוקה, קביעת שימושים מותרים לייעודי הקרקע, קביעת הוראות בנוי, זכויות בניה ותנאים להוצאת היתרי בניה, קביעת הוראות לעניין קווי בנין.

החלטת הועדה: להמליץ בפני הועדה המחוזית על אישור התכנית.

בבדיקת פרוטוקולים של ישיבות ועדת משנה[6] נמצא כי הוגשו בקשות לא מעטות לאשור שימושים חורגים באזור התעשיה, מתעשיה למסחר[7]. במקביל מוזכרות

[5] למשל - עע"מ 402/03 עמותת העצמאים באילת נ' ועדת ערר לתו"ב מחוז דרום ואח'

[6] המפורסמים באתר העירייה באינטרנט

[7] ביניהן : 5/6/2008, גוו"ח 100279 מגרש 3א', הוחלט לאשר שימוש חורג למסחר ל 5 שנים,
25/6/2008, גוו"ח 39583/43 מגרש 203, הוחלט לאשר שימוש חורג למסחר ל 3 שנים. (מתחם הגלובסנטר)
27/7/2008, גוו"ח 39583/38 מגרש 1, הוחלט לאשר שימוש חורג למסחר ל 5 שנים,
27/7/2008, גוו"ח 39583/35, מגרש 5, הוחלט לאשר שימוש חורג למסחר ל 5 שנים,
27/7/2008, גוו"ח 100279 מגרש 7א', הוחלט לאשר שימוש חורג למסחר מ 9/2002 עד 4/2010.
25/6/2008, גוו"ח 39583/43 מגרש 203, הוחלט לאשר שימוש חורג למסחר למשך 3 שנים.
16/6/2009, גוו"ח 39583/60 מגרש 5 (צים), הוחלט לאשר שימוש חורג למסחר למשך 5 שנים.
26/7/2009, גוו"ח 39583/43 מגרש 204, הוחלט לאשר שימוש חורג למסחר למשך 5 שנים.
26/7/2009, גוו"ח 39583/43 מגרש 203, הוחלט לאשר הארכת תקופת השימוש החורג למסחר למשך 5 שנים.
13/9/2009, גוו"ח 39583/43 מגרש 204, דנה הועדה בהתנגדות להחלטתה לאשור השימוש החורג ודחתה ההתנגדות.

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

בקשות לשנוי יעוד הקרקע במסגרת תכניות מפורטות[8]. לא מצאתי כי תכניות אלה הגיעו לכלל הפקדה.

מכל הנ"ל ברור כי הועדה המקומית תומכת היום בשנוי יעוד קרקע באזור התעשיה למסחר[9]. עם זאת יש להביא בחשבון הסכון הקיים באי אישור ודחית התכניות ע"י הועדה המחוזית כפי שנעשה בדיון ביום 12/3/2007. בדיון זה החליטה הועדה המחוזית לדחות התכניות, ונימקה החלטתה בכך כי:

> *"המתחם המסחרי המוצע....אינו תומך ומשלים את המסחר העירוני הקיים והמתוכנן, ואף נוגד אותם, באופן שעלול לסכל את המשך תהליך החייאת, התחדשות וצמיחת העיר, עד כדי סתירת מגמות התכנון כפי שנקבעו בתכנית המתאר החדשה לעיר נתיבות. לנוכח האמור לעיל סבורה הועדה כי יש להעדיף התחזקות העיר על פני כל שיקול אחר ועל כן, ולו מטעם זה בלבד, דינן של התכניות להידחות".*

הועדה המקומית אישרה השימוש החורג ואין זה בלתי סביר להניח כי ככל שלא תאושר התכנית המפורטת עד תום הבניה יוארך תקופת השימוש החורג. עם זאת יש להביא בחשבון כאמור את גורם הסכון באי אשור התכנית. גורם זה בא לידי בטוי בשעור ההוון.

11.5 <u>תקופת הכנסות במסגרת תקופת השימוש החורג</u>

שמאית המבקש טוענת כי יש להביא בחשבון העדר הכנסה בחלק מ 5 השנים בהם ניתן אישור לשימוש חורג.

שמאית הועדה טוענת שאין להביא זאת בחשבון, הפרויקט לטענתה מושכר כולו. (הטענה נטענה ללא ראיה).

---

[8] 5/6/2008, 39576/40, מגרש 936, בקשה לשנוי תכנית מפורטת 6/102/03/22 ממלאכה ותעשיה לשטח מסחר. הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית על אישור התכנית.
27/7/2008, 39583/2 מגרש 78, תכנית מפורטת 24/104/03/22 המשנה תכנית 1/104/03/22 לעדכון מסגרת תכנונית לצורך הקמת מיזם עסקי ומסחרי ע"י שנוי יעוד למסחר ומשרדים. הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית על אישור התכנית.
27/7/2008, 100279 מגרש 3א', שנוי לתכנית מפורטת 4/106/03/22, שנוי יעוד מתעשיה ומלאכה למסחר, תעשיה קלה ומלאכה. הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית על אישור התכנית. בדיון נוסף בעניין זה ב 5/2/2009 הוחלט שוב להמלית בפני הועדה המחוזית על אישור הבקשה.
16/6/2009, גוו"ח 39583 חלקה 43 מגרש 203 (גלובוסנטר), תכנית לקביעת מסגרת להקצת מבנה מסחרי ע"י שנוי יעוד הקרקע מתעשיה למסחר, הוחלט להמלית בפני הועדה המחוזית על אישור התכנית.

[9] בשונה מהתייחסותה כפי שבא ליד בטוי בפרוטקול דיון ישיבת הועדה המחוזית מיום 12/3/2007 , בתכניות המפורטות לשנוי יעוד הקרקע למסחר, אשר מפרט את תמיכת מ.א. שדות נגב בתכניות ואת התנגדות עירית נתיבות לכך.

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

הכרעה

אני מקבלת טענת שמאית המבקש כי יש להביא בחשבון תקבולי הכנסות מהפרויקט רק מיום מסירת החזקה לשוכרים (גמר הבניה). קונה סביר יביא לדעתי בחשבון תקופת דחיה בקבלת הכנסות מדמי שכירות של כשנה וחצי מיום מתן שניתן היה לקבל ההיתר (בסמוך למועד אשור השימוש החורג).

11.6 עלויות התאמה.

שמאית המבקש טוענת לעלויות התאמה המהוות הפרש בין עלות מבנה תעשיה חדש לבין עלות מבנה מסחרי חדש. עלות מבנה מסחרי מוערך על ידה ב 4,600 ₪/מ"ר (ישירות + 15% עקיפות). עלות מבנה תעשיה חדש מוערך על ידה ב 2,750 ₪/מ"ר (ישירות + 10% עקיפות). ההפרש לפיכך הינו 1,850 ₪/מ"ר. יש לטענתה להביא בחשבון עלויות התאמה נוספות בסוף תקופת השימוש החורג. סה"כ עלויות ההתאמה בתחשיב – 1645 מ"ר X 1850 ₪ = 3,043,000 ₪.

שמאית הועדה מביאה בחשבון עלויות התאמה של 400 ₪ למ"ר וסה"כ 756,000 ₪.

הכרעה

הוצאות ההתאמה לשנוי השימוש למסחר הינן הפרש שווי לבניה לתעשיה ולמסחר. עלות בניה לתעשיה ברמה גבוהה נעה בגבולות - 1100 ₪/מ"ר[10] ובתוספת הוצאות עקיפות בגבולות 1,300 ₪. עלות בניה למ"ר מסחר בפאוורסנטר מוערכת בגבולות 1,900 ₪/מ"ר (כולל עקיפות וחניה). (הכל ללא מיזוג אויר שקיים בשני היעודים). ההפרש מוערך לפיכך ב 600 ₪/מ"ר.

לעניין התקופה לה יש לייחס הוצאות התאמה אלה: לדעתי יש לייחס הוצאות אלה כולן לתקופת אישור השימוש החורג, ולהביא בחשבון אלמנט זה בתחשיב ההשבחה העתידי כתוצאה מאישור התכנית המפורטת או אישור תקופת שימוש חורג נוספת.

אינני מקבלת הטענה כי יש להביא בחשבון הוצאות התאמה לשימוש תעשתייתי בתום תקופת השימוש. בנסיבות הקיימות אין זה צפי סביר.

[10] חוברת מאגר מחירים (דקל) יולי 2009, עמ' 618, מחירי 6/2009.

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

11.7 <u>בסיס הנתונים ודמי השכירות הראויים:</u>

<u>הנתונים המוצגים ע"י שמאית המבקש:</u>

1. מכרזי ממ"י לתעשיה:

- באר שבע, מ 3/2007, דרך חברון, 3 דונם, $103,000 לדונם כולל פתוח, ו- 6.5 דונם, $71,000 לדונם כולל פתוח.
- נתיבות, 2002, 3 מגרשים בשטח 3-3.5 דונם, 43 ₪/מ"ר – 63 ₪/מ"ר.
- באר שבע, מ 5/2998 תעשיה עתירת ידע, 4.2 דונם ב 483 ₪/מ"ר, 3.9 דונם 290 ₪/מ"ר,
- אשקלון, מ 11/2008, 4 דונם, 73 ₪/מ"ר – 110 ₪/מ"ר.

2. מכרזי ממ"י למסחר:

נתיבות מ 10/2008, בשכונת נוה נוי, 59 ₪/מ"ר,

נתיבות מ 5/2007, בשכונת נטעים, 675 ₪/מ"ר מבונה.

3. העסקה בנכס הנדון – עסקת רכישת 50% מהמניות בחברה המחזיקה בקרקע. מס הרכישה – 85,298 ₪ המשקפים שווי של 142 ₪/מ"ר קרקע.

4. פארק תעשיות נ.ע.ם – מידע מהאינטרנט – 200,000 ₪ לדונם כולל פתוח.

5. דמ"ש לשטחי תעשיה גדולים – 15 ₪/מ"ר (נטען ללא ראיה). בגן ארועים גן הפקאן, 1800 מ"ר בנוי, 6.7 דונם, 14 ₪/מ"ר. (נטען ללא ראיה).

6. דמ"ש לשטחים מסחריים בנתיבות:

סופרמרקט כהן, שד' וייצמן, 7.5 $/מ"ר לחודש. (נטען ללא ראיה)

שופרסל שכרה 2,500 מ"ר ב 29 ש"/מ"ר לחודש. (נטען ללא ראיה)

הסכם בין השותפים לשכירת 3,200 מ"ר בפרויקט ב 40 ₪/מ"ר לחודש. (נטען ללא ראיה).

גלובוסנטר, דמ"כ בגבולות 50-80 ₪/מ"ר לחודש.

מסקנת שמאית הועדה: דמ"ש למ"ר לחודש לתעשיה = 30 ₪.

דמ"ש למ"ר לחודש למסחר = 50 ₪

<u>הנתונים המוצגים ע"י שמאית הועדה:</u>

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

1. הסכמי שכירות ממתחם גלובוסנטר:
   - 17/11/2008, 425 מ"ר + 5% שטחים ציבוריים, 22,502 ₪ לחודש לפי 12.5$ ל 1 מ"ר בתוספת 5% שטחים ציבוריים = 50.42 ₪/מ"ר לחודש.
   - 2008, 1000 מ"ר בתוספת שטחים ציבוריים, 50 ₪ ל 1 מ"ר בתוספת 5% שטחים ציבוריים, או 2% מהפדיון, הגבוה מביניהם. התאמות במושכר יבוצעו ע"י השוכר.
   - 20/7/2008, 118 מ"ר + 10% שטחים ציבוריים, 10,997 ₪ לחודש לפי 15.5% ל 1 מ"ר + 10% שטחים ציבורים = 66.65 ₪/מ"ר לחודש.
   - 11/2008, 330 מ"ר + 10% שטחים ציבוריים, 19,500 ₪ לחודש או 6% מהפדיון, הגבוה מביניהם = 59 ₪/מ"ר לחודש. התאמות במושכר יבוצעו ע"י השוכר. המשכירה תשלם 100,000 ₪ השתתפות בהתאמת המושכר המהווים 303 ₪/מ"ר (לפי 330 מ"ר).
2. הסכם לרכישת שטח בתנאי שנוי יעוד למסחר, 6/5/2009, 39583/65,38, מגרש בשטח 2657 מ"ר, 4,000,000 ₪.
3. הסכם רכישת מקרקעין, 1/10/2009, 39576/33,35, 2750 מ"ר מגרש, בנין בן 3 קומות בשטח 540 מ"ר, 1,800,000 ₪. בהבאה בחשבון של 500$/מ"ר שווי המבנה הקיים, שווי הקרקע 720,000 ₪, שטח אקו במגרש 2309 מ"ר ולמ"ר מבונה 312 ₪. שווי מ"ר בניה 600$ ורווח 20%, ותשואה של 8% מתקבלים דמ"ש של 21.7 ₪/מ"ר לחודש.

מסקנת שמאית הועדה: דמ"ש למ"ר לחודש לתעשיה = 30 ₪.

דמ"ש למ"ר לחודש למסחר = 60 ₪

<u>הכרעה -</u>

מבדיקת הנתונים המפורטים לעיל והשוואתם לנכס הנדון בשימושו כתעשיה, דמי השכירות החודשיים לנכס תעשיתי בנוי חדש אשר סביר להביאו בחשבון בנכס הנדון הינו – 25 ₪/מ"ר. לאחר ניתוח הנתונים, אני מקבלת את הערכת שמאית הועדה כי יש להביא בחשבון דמ"ש חודשיים בממוצע לנכס מסחרי כמתוכנן במקרקעין שבנדון – 60 ₪/מ"ר.

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

11.8 <u>תחשיב ההשבחה</u>

א. <u>השטח הרלבנטי</u>:

שמאית המבקש מתייחסת לשטח של 1265 מ"ר עיקרי + 305 מ"ר המהווים חלק משטחי השרות (אחסנה, מבואות ומעברים).

שמאית הועדה מביאה בחשבון שטח עיקרי של 1645 מ"ר.

הכרעה – נתוני הבסיס לאומדן ההשבחה הינם הסכמי השכירות המתייחסים לשטח המושכר כשטח החנות + שטחים ציבוריים בהיקף 5% - 10%. לפיכך, ככל שמיישמים דמי שכירות אלה יש להביא בחשבון השטח הרלבנטי.

ב. <u>התקופה הרלבנטית לתקבולים מהשטח המסחרי</u>:

שמאית המבקש מביאה בחשבון 3 שנות הכנסה בדחיה לתקופת הבניה המוערכת בשנתיים. שמאית הועדה מביאה בחשבון 5 שנות הכנסה מיום אישור השימוש החורג.

<u>הכרעה</u>

אני מקבלת עמדת שמאית המבקש. ביום אישור השימוש החורג היה קונה סביר מביא בחשבון כי תקבולי ההכנסות דחויים לתקופת הבניה.

ג. הוצגה בפני שומה מוסכמת[11] שנערכה בהתייחס לחלק האחר במקרקעין שבתחום שדות נגב. מיום 2/9/2008, לפיה היטל ההשבחה הינו 690,950 ₪ (לא מצויין המועד הקובע). עוד נטען כי שומה זו הינה פשרה בכדי לא לעכב ההיתר.

אין באפשרותי להתייחס לשומה מוסכמת זו בהעדר הנימוקים והנתונים בבסיסה.

ד. לעניין תחשיב ההשבחה בשיטה ב' כפי שהוצג ע"י שמאית המבקש – תחשיב זה הינו למעשה בסיס כללי לטענה כי שווי קרקע לתעשיה עולה על שווי קרקע למסחר. לנוכח כל המפורט לעיל ולהלן, אינני מקבלת טענה בלתי סבירה זו.

[11] בין שמאית המבקש לשמאי א.טלמון.

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

ה. <u>תחשיב ההשבחה</u>:

שווי במצב חדש			
<u>א. המרכיב המסחרי</u>			
סה"כ שטח במ"ר			1,392
דמי שכירות למ"ר לחודש			₪ 60
דמי שכירות לשנה			₪1,001,880
מהוון ל 3.5 שנים	12%		2.73
סה"כ ע.נ. דמ"ש			₪2,733,720
מקדם דחיה של שנה וחצי			0.844
סה"כ			₪2,306,360
<u>ב. המרכיב התעשיתי</u>			
עיקרי	1,265	1	1265
שטחי שרות	380	0.50	190
גגונים	245	0.30	73.5
סה"כ שטח אקו			1,529
דמי שכירות למר לחודש			₪ 25
דמי שכירות לשנה			₪ 458,550
מהוון לצמיתות בשעור של	9%		₪5,095,000
מקדם דחיה של 5 שנים			0.650
סה"כ			₪3,311,400
<u>סה"כ שווי חדש</u>			**₪ 5,617,760**
שווי במצב קודם			₪5,095,000
מקדם דחיה של שנה וחצי			0.844
<u>שווי במצב קודם</u>			**₪ 4,298,502**
ההשבחה			₪1,319,258
<u>ג. עלויות התאמה</u>[12]	1,265	₪ 700	₪ 885,500
ההשבחה			₪ 433,758
היטל השבחה			**₪ 216,879**

[12] כולל 100 ₪/מ"ר בנ"מ

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

12. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל,

הגעתי לכלל דעה כי <u>היטל השבחה במקרקעין</u> כתוצאה מאישור השימוש החורג לתקופה הנדונה,

<u>הינו בסכום של - 216,879 ₪</u>

ובאתי על החתום

דורית פריאל
שמאית מכריעה

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**