ברק שוורצברד – שמאי מקרקעין, כלכלן (B.Sc.Agr),
מוסמך בלימודי משפט (M.A)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

בס"ד **ה' חשון תשפ"ו**

תאריך : 27/10/2025
מס' מינוי : 215-2025
מספרנו : 1161

לכבוד

שלומי נכס אשקלון בע"מ
ע"י אורן אוזן, שמאי מקרקעין
Oranuzan@gmail.com
(להלן: "**המבקש**")

הוועדה המקומית לתו"ב אשקלון
ע"י ארז ישר, שמאי מקרקעין
erezyashar3@gmail.com
(להלן: "**המשיבה**")

א.ג.נ

הנדון: <u>החלטת שמאי מכריע – גוש 1220 חלקה 92, רחוב הפנינים 40 , אשקלון</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "**התוספת השלישית**") מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב בהיטל השבחה החל על המקרקעין שבנדון עקב אישור לשימוש חורג ומימוש בדרך של קבלת היתר.

- מטעם המשיבה הוגשה שומתו של שמאי המקרקעין מר ארז ישר שנערכה ביום 01/12/2024 (להלן: "**שומת המשיבה**" ו"**שמאי המשיבה**" בהתאמה).
- מטעם המבקש הוגשה שומתם של שמאי המקרקעין מר אורן אוזן ומר רועי אייל שנערכה ביום 06/03/2025 ונספחיה (להלן: "**שומת המבקש**" ו"**שמאי המבקש**" בהתאמה).
- בתאריך 04/04/2025 הוגשה תגובתו של שמאי המשיבה לשומת המבקש.
- בתאריך 28/05/2025 נערך בפני דיון מקצועי בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם ולהגיב על טעוני הצד שכנגד.
- סיכום עיקרי הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לסיכום זה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

1. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת בין צדדים, בעניין גובה ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור לשימוש חורג ומימוש בדרך של קבלת היתר.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה הינם, כדלקמן:

מקור החיוב	תאריך קובע	הערות
שימוש חורג	04/06/2024	מועד אישור השימוש החורג

2.2 ביקור חיצוני בנכס וסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 14/09/2025.

3. פרטי הנכס

תיאור הנכס: מבנה תעשייה חד קומתי (הכולל גלריה חלקית) המשמש בחלקו לאולמות תצוגה ומסחר.

מיקום הנכס: רחוב הפנינים 40, אזור התעשייה הצפוני, אשקלון.

פרטי רישום גוש: 1220.

חלקה: 92.

הבעלות רשומה ע"ש[1]: ת.א.מ.פ. (1) בע"מ ח.פ: 511746265 החלק בנכס: 1/4.

שלומי נכס באשקלון בע"מ ח.פ: 515851749 החלק בנכס: 1/2.

נ.י. אשקלון בע"מ ח.פ: 512985045 החלק בנכס: 1/4.

4. תיאור הנכס והסביבה

הנכס נשוא החלטה זו ממוקם ברחוב הפנינים 40, אזור התעשייה הצפוני, בחלק המזרחי של העיר אשקלון. אזור הנכס מאופיין בבניה של מבני תעשייה ותיקים בגבהים שונים לצד שטחים פתוחים ושטחי חניה. סביבת הנכס כוללת פיתוח מלא לרבות כבישים, מדרכות, תאורה, קווי מים, ביוב ותשתית.

חלקה 92 שבנדון הינה בשטח רשום של 40,498 מ"ר, צורתה רגולרית דמוית ריבוע, והיא כולל חזית מערבית באורך של כ 188 מ' לכיוון רחוב הפנינים, ועומק ברוחב של 217 מ'. המבנה נשוא החלטה זו ממוקם בצידה הדרומי של בחלקה, על חלק מהחלקה בשטח של כ 22,000 מ"ר.

בהתאם לתכנית המצורפת לבקשה להיתר שבנדון, שטח המבנה כולל 6,149 מ"ר בקומת הקרקע ו 110.5 מ"ר בקומת הגלריה. יתרת שטח חלק החלקה סלול ומרוצף ומשמש כחניה, מדרכות ומעברים שונים לכלי רכב ולהולכי רגל.

[1] בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מתאריך 22/01/2025.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

5. <u>המצב התכנוני</u>

להלן המצב התכנוני הרלוונטי להכרעה:

- <u>תכנית ד/277</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 585 מיום 20/02/1958. התכנית מהווה תכנית בנין עיר מפורטת לאזור תעשיה אשקלון (תכנית מס' 106/03/4).

מטרת התכנית הינה, בין היתר, הקמת אזור תעשיה ואחסנה באשקלון בהתאם לתכנית המתאר. התכנית מגדירה את שטח החלקה כאזור "תעשייה".

<u>עיקרי הוראות התכנית לאזור תעשיה כוללות, בין היתר, כדלקמן</u>:

- שטח מגרש מינימלי: 3 דונם.
- שטח מותר לבניה: 40%.
- שטח לבנייני עזר: 10%.
- חזית: 30 מ'.
- מרווחים: חזית: 8 מ'; צד: 5 מ'; אחורי: 10 מ'.
- גובה מקס' של בנינים: לפי אשור הועדה המקומית.

- <u>תכנית ד/277/ו'</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 1205 מיום 19/08/1965. התכנית מהווה תכנית מפורטת (כללית) לאזור תעשייה (תכנית מס' 4/106/03/4).

מטרת התכנית הינה, בין היתר, עדכון התכנית המקורית על כול תיקוניה וביטול תכניות. התכנית מגדירה את שטח החלקות כאזור "תעשייה".

- <u>תכנית 101/02/4</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 2023 מיום 04/07/1974. התכנית מהווה את תכנית המתאר לעיר אשקלון.

מטרת התכנית הינה, בין היתר, הכנת תכנית מתאר בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 למרחב תכנון מקומי אשקלון. התכנית מגדירה את שטח החלקה כאזור "תעשייה".

<u>עיקרי הוראות התכנית לאזור תעשיה כוללות, בין היתר, כדלקמן</u>:

- שימושים: כל המחסנים, המלאכות והתעשיות, בתנאי שנתקבל אישור מאת הועדה המקומית. תוכן תכנית מפורטת לקביעת פירוט התכליות.
- שטח מגרש: בהתאם לתכנית מפורטת.
- שטח מותר לבניה: 50% + 10% סככות בבניין של קומה אחת.
- מרווחים: חזית: 5 מ'; צד: 5 מ'; אחורי: 10 מ'.
- גובה מקס' של בנינים: לפי צורך התעשייה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- תכנית 23/101/02/4 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס׳ 2762 מיום 12/11/1981. מטרת התכנית הינה, בין היתר, קביעת תקן חניה לעיר לפי היעודים.

עיקרי הוראות התכנית לאזורי תעשיה, מלאכה, מסחר ומשרדים כוללות, בין היתר, כדלקמן:

השימוש בקרקע	מקום חניה לרכב פרטי	חניה תפעולית
מלאכה	מקום חניה אחד לכל 100 מ״ר	מקום חניה אחד לכל 300 מ״ר
תעשיה	מקום חניה אחד לכל 100 מ״ר	מקום חניה אחד לכל 500 מ״ר
מבנה אחסנה	מקום חניה אחד לכל 300 מ״ר	מקום חניה אחד לכל 200 מ״ר
תעשיה עתירת ידע, מכוני מחקר, מעבדות וכו׳	מקום חניה אחד לכל 40 מ״ר	מקום חניה אחד לכל 500 מ״ר
מסחר, חנויות לקניות מרוכזות (סופרמרקט, כל-בו, שק״ם, שוק וכדו׳) עד 2,000 מ״ר	מקום חניה אחד לכל 20 מ״ר	מקום חניה אחד לכל 400 מ״ר
מסחר, חנויות אחרות עד 2,000 מ״ר	מקום חניה אחד לכל 30 מ״ר	מקום חניה אחד לכל 500 מ״ר
משרדים (בנקים, דואר, רו״ח וכיו״ב)	מקום חניה אחד לכל 30 מ״ר	
משרדים אחרים	מקום חניה אחד לכל 40 מ״ר	

- תכנית שיכון ציבורי מס׳ 5/48/5 שאושרה ביום 27/08/1985. בהתאם למסמכי התכנית, החלקה סומנה כמגרש מס׳ 2 ביעוד מלאכה ותעשייה.

- תכנית 31/106/03/4 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס׳ 3912 מיום 15/08/1991. מטרת התכנית הינה, בין היתר, שינוי בהגדרת אחוזי הבניה; פירוט תכליות; קביעת היתרים והגבלות.

עיקרי הוראות התכנית לאזור תעשיה כוללות, בין היתר, כדלקמן:

  - אחוזי הבניה המקסימליים יהיו 40% לקומה. סה״כ 2 קומות עפ״י צרכי תעשיה ו- 10% לבנייני עזר בקומה אחת.
  - שימושים: מבנים המשמשים לתעשייה, מלאכה, מוסכים, מחסנים, משתלות, אולמות תצוגה ומסחר הקשורים לאזור זה כולל שרותי מזון ומתקנים הנדסיים המשרתים אזור זה.

- תכנית 115/101/02/4 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס׳ 4570 מיום 19/09/1997. מטרת התכנית הינה, בין היתר, הוספת חניונים תת קרקעיים עפ״י שיקול דעת הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

עיקרי הוראות התכנית כוללות, בין היתר, כדלקמן:

  - תותר הקמת חניה תת קרקעית לכל ייעודי הקרקע למעט ייעודי – מגורים א׳ ו-ב׳. הזכויות המוענקות עפ״י תכנית זאת הינן בנוסף לזכויות הקיימות.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל׳ 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- תכסית מירבית לחניות התת קרקעיות תהיה בגבולות מגרש – קוי בנין "0" ובכל מקרה בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.
- שטח החניות התת קרקעיות, גובהן ומס' הקומות הנחוצים המבוקשים ע"י היזם יקבעו עפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית.
- החניה התת קרקעית לא תבלוט מעל פני הקרקע כלפי מפלסי הרחוב ומגרשים גובלים, למעט בתחום קווי הבניין שם יותר לבלוט עד למתחת למפלס ±000 של המבנה.
- השימוש בשטחים אלו יהיה לחנייה בלבד ולא ניתן להמירם לשטחי שירות אחרים.
- סה"כ החניות המתוכננות במגרש הן העיליות והן התת קרקעיות, לא יפחת מתקן החניה של תכנית מתאר אשקלון.

- תכנית 195/03/4 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 6967 מיום 15/01/2015. התכנית מסדירה מיקום מגרשי מסחר למכוניות בתחום העיר אשקלון, באזורי התעשייה בלבד ומאפשרת שימוש דו תכליתי במקלטים ציבוריים.

בהתאם להוראות התכנית, בייעודי קרקע למלאכה ותעשיה זעירה, תעשיה, אזור משולב מלאכה ומסחר, אזור משולב מסחר מלאכה תעשיה ושירותי דרך, ואחסנה, יותר מסחר במכונות, גם כשימוש יחיד (בתחום אזור תעשייה בלבד).

6. רישוי

בהתאם לשומות הצדדים, ומבדיקה באתר ההנדסי של הועדה המקומית אשקלון, להלן מצב הרישוי הרלוונטי למימוש שבנדון:

6.1 רישוי מצב קודם

- רישיון בניה מס' 1777 מיום 25/05/1964. בהתאם להיתר זה, ולתכנית המצורפת לו, ניתן אישור להקמת מפעל למוצרי פלסטיקה באזור התעשיה בגושים 1220, 1221.

- היתר בניה מס' 2002143 מיום 13/07/2002. בהתאם להיתר זה, ולתכנית המצורפת לו, ניתן אישור להריסת חלק ממבנה תעשיה - שלב א'.

- היתר בניה מס' 2002263 מיום 15/10/2002. בהתאם להיתר זה, ולתכנית המצורפת לו, ניתן אישור לתוספות בניה (תעשיה/מלאכה) תכנית מצבית למבנה תעשיה הכולל אישור בדיעבד לחלק מהמבנה בנוי ללא היתר וכולל הריסת חלק מהמבנה הקיים, החלפת גג שינויים פנימיים.

- היתר בניה מס' 2003189 מיום 31/08/2003. בהתאם להיתר זה, ולתכנית המצורפת לו, ניתן אישור לשימוש חורג מתעשיה למסחר בשטח 6,450 מ"ר הכולל אולמות מכירה (סופר מרקט), חנויות, מחסנים, מרחבים מוגנים, חדר קירור, גלריות, חדר חשמל וטרנספורמציה - תקופת השימוש החורג המאושרת הינה ל 5 שנים החל מיום 01.04.03.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- היתר בניה מס' 2003190 מיום 31/08/2003. בהתאם להיתר זה, ולתכנית המצורפת לו, ניתן אישור לתוספת בניה (תעשיה/מלאכה), תכנית מצבית לתוספת למבנה תעשיה הכולל: תוספת שטח עיקרי, שטח שרות בקומת קרקע, חדר מונים במגרש חניה, עמוד שלט בגובה 25 מ'.

- היתר בניה מס' 2010309 מיום 24/10/2010. בהתאם להיתר זה, ולתכנית המצורפת לו, ניתן אישור לשימוש חורג מתעשיה למסחר הכולל אולמות מכירה (סופרמרקט), חנויות, מחסנים, מרחבים מוגנים, חדר קירור וגלריות, חדר חשמל וטרנספורמציה ומשטחי פריקה בלתי מקורים. תוקף השימוש החורג עד תאריך 30.08.12.

- היתר בניה מס' 2011132 מיום 30/03/2011. בהתאם להיתר זה, ולתכנית המצורפת לו, ניתן אישור להתקנת מערכת פוטו וולטאית לייצור חשמל על גג מבנה תעשייה.

- היתר בניה מס' 2013174 מיום 26/06/2013. בהתאם להיתר זה, ולתכנית המצורפת לו, ניתן אישור להארכת תוקף שימוש חורג מתעשיה למסחר הכולל אולמות מכירה (סופרמרקט), חנויות, מחסנים, מרחבים מוגנים, חדר קירור וגלריות, חדר חשמל וטרנספורמציה ומשטחי פריקה בלתי מקורים. תוקף ההיתר עד תאריך 31.8.15.

- היתר בניה מס' 2016166 מיום 14/07/2016. בהתאם להיתר זה, ולתכנית המצורפת לו, ניתן אישור להקמת גדרות בהיקף המגרש ושימוש חורג מתעשייה לאחסנת רכבים פתוחה ל 3 שנים (ההיתר מתייחס לחלק החלקה הצפוני בלבד, ואינו רלוונטי למבנה התעשייה שבנדון).

- היתר בניה מס' 2016289 מיום 14/11/2016. בהתאם להיתר זה, ולתכנית המצורפת לו, ניתן אישור לשימוש חורג מתעשייה למסחר (מבנה מגה לשעבר) עד ליום 31.8.17.

להלן עיקרי טבלת השטחים המפורטת בתכנית המצורפת להיתר:

הקומה/ המפלס בבניין	השימושים העיקריים (מ"ר)			חלקי שירות (מ"ר)		סה"כ הבניין
	מסחר	תעשיה	סה"כ עיקרי	בניה קיימת	סה"כ שירות	
	קיים	קיים	מ"ר			
קרקע	4,452.01	1,125.87	5,577.88	876.68	876.68	6,454.56
א'		36.25	36.25	109.86	109.86	146.11
סה"כ	**4,452.01**	**1,162.12**	**5,614.13**	**986.54**	**986.54**	**6,600.67**

הערה: בשומת המשיבה הודגש כי השימוש החורג לתקופה של 3 שנים, החל מיום 01/09/2017 ועד 31/08/2020, הינו עפ"י הסכם פשרה שניתן לו תוקף ע"י ועדת ערר ביום 15/06/2022 (ההסכם הוצג בפני ומתייחס גם לבקשה להיתר מס' 20170287 להסדרת מצב קיים אליה הפנה שמאי המבקש).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

6.2 <u>רישוי מצב חדש</u>

<u>בקשה להיתר בניה מס' 20230714</u>, והתכנית המצורפת לה, שאושרה ע"י ועדת משנה לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 20240008 שנערכה בתאריך 04/06/2024. מהות הבקשה הינה לתוכנית שינויים ושימוש חורג מתעשייה לאולמות תצוגה ומסחר, למבנה תעשייה הכולל: הסדרת מצב קיים כולל חלוקה לבתי עסק; הוספת גלריות ושינויים פנימיים; הסדרת שימוש חורג מיום 01/09/2020 ועד ליום 31/08/2025; בקשה לשימוש חורג ל- 5 שנים מיום 01/09/2025 ועד ליום 31/08/2030[2].

<u>להלן פרוט השטחים המצורף לבקשה שבנדון</u>:

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי קיים במ"ר	שטח עיקרי מבוקש במ"ר	שטח שירות קיים במ"ר
0	מסחרי	5,577.88		876.68
1	מסחרי	36.25	110.50	109.86
סה"כ		**5,614.13**	**110.50**	**986.54**

7. <u>המצב הקנייני</u>

הוצג בפני נסח רישום מקרקעין שהופק ביום 22/01/2025, העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין באר שבע ממנו עולה, בין היתר, כדלקמן:

גוש: 1220.

חלקה: 92.

שטח חלקה: 40,498 מ"ר.

הבעלות רשומה ע"ש: כמפורט בסעיף 3 לעיל.

בנסח הרישום רשומות משכנתאות שונות בדרגות שונות על כלל הבעלים, והערת אזהרה לפי סעיף 126.

[2] תקופות השימוש החורג מפורטות בהחלטת ועדה מתוקנת שהוצגה בפני ע"י שמאי המשיבה, ותואמות את המשך השימוש שאושר ע"י ועדת הערר בהחלטתה שהתקבלה ביום 15/06/2022 ליתן תוקף לפשרה בין הצדדים.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

8. טענות הצדדים

8.1 שומות הצדדים

להלן ההשבחה כמפורט בשומות הצדדים:

מקור החיוב	תקופת השימוש החורג*	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקש			
			שימוש חורג מתכנית		שימוש חורג לכלל השטחים	
			ללא חיוב רטרואקטיבי	כולל חיוב רטרואקטיבי (חליפי)	ללא חיוב רטרואקטיבי	כולל חיוב רטרואקטיבי (חליפי)
שימוש חורג	01/09/2020 - 31/08/2025	₪7,594,386		₪203,216		₪638,908
	01/09/2025 - 31/08/2030	₪7,594,386	₪254,854	₪269,758	₪1,487,022	₪848,113

*תקופות השימוש החורג לפיהן נקבעה ההשבחה בשומת המבקש הינן 01/09/2020 - 01/01/2024 (תקופה ראשונה) ו 01/01/2024 - 01/01/2029 (תקופה שניה). הנ"ל נקבע עקב טועות סופר כפי שיפורט להלן.

8.2 עיקרי עמדת שמאי המשיבה

כללי

שמאי המשיבה מציין כי שומתו נערכה לאור עיקרון השימוש הטוב והיעיל בנכס, וכי הובא בחשבון מיקומו של הנכס במרקם האזור הנדון, המצוי באזור התעשיה הצפוני של העיר אשקלון, המאופיין בשימושי קרקע מעורבים.

שמאי המשיבה מציין כי ההשבחה חושבה בהתאם להחלטת הוועדה עבור שתי תקופות - בין השנים: 01/09/2020 ועד 31/08/2025 , וכן בין התאריכים: 01/09/2025 ועד 31/08/2025.

שמאי המשיבה מציין כי בעיצוב שומת המשיבה ניתן משקל יתר ל"גישת ההשוואה" (גישת השוק), גישת הערכה זו מבוססת על אומדן שווי השוק של המקרקעין נשוא הערכה בהסתמך על מחירי היצע ו/או עסקאות שנעשו במקרקעין אחרים, הדומים בתכונותיהם לנכס נשוא השומה, תוך כדי ביצוע כל ההתאמות הנדרשות לפי נסיבות העניין.

ערכי שווי

כללי

שמאי המשיבה מציין כי מסקר מחירים מקיף שערך, לרבות ביצוע התאמות המתבקשות מההשוואה, עולה כי דמי השכירות החודשיים הראויים לשימוש תעשייתי בנכס הנדון (תוך התחשבות בהיקף גודלו ומצבו הפיזי (הכולל רמת גמר של מסחר)) מוערכים בגבולות סך של כ 45 ₪ למ"ר + מע"מ. להבדיל, דמי השכירות החודשיים הראויים המוערכים לנכס הנישום לפי שימוש מסחרי, בהתחשב בגודלו, מיקומו ומצבו הפיזי הנוכחי (as-is), מוערכים בגבולות סך של 70 ₪ למ"ר + מע"מ.

שמאי המשיבה מבהיר כי נתוני השוואה נותחו בהתאם לשטח ברוטו (עיקרי + שירות גם יחד), וכך גם נעשה בתחשיבי ההשבחה - לפי שטח ברוטו (עיקרי + שירות גם יחד).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

נתוני השוואה

שמאי המשיבה מציג נתוני השוואה לדמי שכירות של מבני תעשיה מסביבת הנכס שבנדון, כדלקמן:

מועד הנתון	מהות הנתון	עיר	קומה	שטח מבנה במ"ר	דמי שכירות ללא מע"מ	התאמה למו"מ	דמי שכירות מתואמים	דמי שכירות למ"ר בנוי ברוטו (עיקרי + שירות מתואם, מגלם חצר)
29/10/2024	היצע	אשקלון	קרקע	1,600	72,000	95%	₪68,400	**₪43**
30/07/2024	היצע	אשקלון	קרקע	316	14,000	95%	₪13,300	**₪42**
30/07/2024	היצע	אשקלון	קרקע	230	10,000	95%	₪9,500	**₪41**
12/09/2023	היצע	אשקלון	קרקע	2,750	110,000	95%	₪104,500	**₪38**
12/09/2023	היצע	אשקלון	קרקע	5,000	225,000	95%	₪213,750	**₪43**
סה"כ שווי דמי שכירות ממוצעים ביעוד לתעשייה, למ"ר								**₪41**

בהמשך לכך הציג שמאי המשיבה נתוני השוואה לדמי שכירות של מרכולים/סופר מרקטים מסביבת הנכס שבנדון, כדלקמן:

מועד הנתון	מהות הנתון	מהות הנכס	כתובת הנכס	קומה	שטח הנכס במ"ר ברוטו (עיקרי + שירות)	דמי שכירות (לפני מע"מ)	דמ"ש למ"ר (לפני מע"מ)
04/06/2024	שכירות	חנות (מקסטוק)	הפנינים 40, א"ת צפוני אשקלון	קרקע	2,300	₪164,036	**₪71.32**
04/06/2024	שכירות	חנות (סופר גלורי - מוצרי חשמל	צה"ל 99 בית אביאל, אשקלון	קרקע	324	₪23,817	**₪73.51**
04/06/2024	שכירות	מרכול (סופר יעל)	שד' דרום אפריקה, אשקלון	קרקע	684	₪84,982	**₪124.17**
01/06/2024	שכירות	מרכול	"אושר עד", בת הדר	קרקע	4,699	₪305,435	**₪65.00**
01/06/2024	שכירות	מרכול (מחסני השוק)	דרך הדרום 10, קריית גת	קרקע	3,470	₪232,490	**₪67.00**
01/06/2024	שכירות	מרכול (שופר סל)	ישפרו סנטר, קריית גת	קרקע	4,440	₪310,800	**₪70.00**
01/06/2024	שכירות	מרכול (שוק העיר)	דרך הדרום 1, קריית גת	קרקע	2,858	₪208,634	**₪73.00**
01/06/2024	שכירות	יוחננוף - מרכול	אריה תגר, אשקלון	קרקע	2,100	₪231,000	**₪110.00**
01/06/2024	שכירות	מרכול (שופר סל)	מרכז מסחרי שכונת ברנע, אשקלון	קרקע	981	₪91,233	**₪93.00**
03/08/2023	שכירות	מרכול (ויקטורי)	בן צבי 48, אשקלון	קרקע	1,913	₪165,410	**₪86.47**
01/11/2024	שכירות	מרכול (שופר סל)	דרך ארץ 34, עיר היין, אשקלון	-1	2,500	₪167,500	**₪67.00**
01/01/2022	שכירות	מרכול (רמי לוי)	דרך הדרום 3, קריית גת	קרקע	2,971	₪246,593	**₪83.00**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>עיקרי תחשיב שומת המשיבה</u>

תקופה ראשונה

שמאי המשיבה מציג אומדן השבחה בגין אישור לשימוש חורג (מתעשייה למסחר), עבור תקופת ההסדרה הראשונה - 5 שנים (החל מתאריך 01/09/2020 ועד ליום 31/08/2025), כדלקמן:

יעוד	שטח במ"ר ברוטו	דמ"ש ראויים המוערכים למ"ר לנכס הנישום	דמ"ש חודשי	דמ"ש שנתי
תעשיה/מלאכה	6,174	₪45[3]	₪277,830	₪3,333,960
מסחרי	6,174	₪70	₪432,180	₪5,186,160

מצב קודם - דמ"ש ראויים לתעשיה		מצב חדש - דמ"ש ראויים מסחר	
pmt	₪3,333,960	pmt	₪5,186,160
i	7.0%	i	7.0%
n	5	n	5
pv	**₪13,669,894**	**pv**	**₪21,264,280**
סה"כ השבחה			₪7,594,386
סה"כ היטל השבחה		**50%**	**₪3,797,193**

בהמשך לאמור, מציג שמאי המשיבה בקרת תחשיב לאומדן היטל השבחה בגין אישור לשימוש חורג, כדלקמן:

מצב קודם	
מהות	**סה"כ**
שטח במ"ר (תעשיה)	6,174
דמ"ש חודשיים ראויים למ"ר (תעשיה)	₪45
סה"כ שווי דמ"ש חודשיים ראויים	₪277,830
סה"כ שווי דמ"ש שנתיים ראויים	₪3,333,960
שיעור היוון	7.00%
שווי למ"ר	₪7,714
סה"כ שווי בשימוש מצב קודם	**₪47,628,000**
מצב חדש	
מהות	**סה"כ**
שטח במ"ר (מסחר)	6,174
דמ"ש חודשיים ראויים למ"ר (מסחר)	₪70
סה"כ שווי דמ"ש חודשיים ראויים	₪432,180
סה"כ דמ"ש שנתי	₪5,186,160
שיעור היוון	7.0%
ערך נוכחי מהוון לסדרת תשלומים לתקופה של 5 שנים	21,264,280
שווי מצב קודם דחוי ב-5 שנים (שיעור היוון 7%)	₪33,958,106
סה"כ שווי בשימוש מצב חדש	**₪55,222,386**

[3] שמאי המשיבה מציין כי ביצע התאמה חיובית לדמ"ש למ"ר (ממוצע של מ- 41 ₪ למ"ר ל- 45 ₪ למ"ר) וזאת לאור העובדה כי במצב הקודם מדובר בייעוד תעשיה עם מבנה שבו קיימת רמת גמר מלאה למסחר.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

סיכום	
מהות	**סה"כ**
סה"כ שווי בשימוש מצב קודם	**₪47,628,000**
סה"כ שווי בשימוש מצב חדש	**₪55,222,386**
סה"כ השבחה נקיה	**₪7,594,386**
סה"כ היטל השבחה	**₪3,797,193**

תקופה שניה

שמאי המשיבה מציג אומדן השבחה בגין אישור לשימוש חורג (מתעשייה למסחר), עבור תקופת ההסדרה הראשונה - 5 שנים (החל מתאריך 01/09/2025 ועד ליום 31/08/2030), כדלקמן:

יעוד	שטח במ"ר ברוטו	דמ"ש ראויים המוערכים למ"ר לנכס הנישום	דמ"ש חודשי	דמ"ש שנתי
תעשיה/מלאכה	6,174	₪45[4]	₪277,830	₪3,333,960
מסחרי	6,174	₪70	₪432,180	₪5,186,160

מצב קודם - דמ"ש ראויים לתעשיה		מצב חדש - דמ"ש ראויים מסחר	
pmt	₪3,333,960	pmt	₪5,186,160
i	7.0%	i	7.0%
n	5	n	5
pv	**₪13,669,894**	**pv**	**₪21,264,280**
סה"כ השבחה			₪7,594,386
סה"כ היטל השבחה		**50%**	**₪3,797,193**

בהמשך לאמור, מציג שמאי המשיבה בקרת תחשיב לאומדן היטל השבחה בגין אישור לשימוש חורג, כדלקמן:

מצב קודם	
מהות	**סה"כ**
שטח במ"ר (תעשיה)	6,174
דמ"ש חודשיים ראויים למ"ר (תעשיה)	₪45
סה"כ שווי דמ"ש חודשיים ראויים	₪277,830
סה"כ שווי דמ"ש שנתיים ראויים	₪3,333,960
שיעור היוון	7.00%
שווי למ"ר	₪7,714
סה"כ שווי בשימוש מצב קודם	**₪47,628,000**

[4] שמאי המשיבה מציין כי ביצע התאמה חיובית לדמ"ש למ"ר (ממוצע של מ- 41 ₪ למ"ר ל- 45 ₪ למ"ר) וזאת לאור העובדה כי במצב הקודם מדובר בייעוד תעשיה עם מבנה שבו קיימת רמת גמר מלאה למסחר.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

מצב חדש	
מהות	**סה"כ**
שטח במ"ר (מסחר)	6,174
דמ"ש חודשיים ראויים למ"ר (מסחר)	₪70
סה"כ שווי דמ"ש חודשיים ראויים	₪432,180
סה"כ דמ"ש שנתי	₪5,186,160
שיעור היוון	7.0%
ערך נוכחי מהוון לסדרת תשלומים לתקופה של 5 שנים	21,264,280
שווי מצב קודם דחוי ב-5 שנים (שיעור היוון 7%)	₪33,958,106
סה"כ שווי בשימוש מצב חדש	**₪55,222,386**
סיכום	
מהות	**סה"כ**
סה"כ שווי בשימוש מצב קודם	**₪47,628,000**
סה"כ שווי בשימוש מצב חדש	**₪55,222,386**
סה"כ השבחה נקיה	**₪7,594,386**
סה"כ היטל השבחה	**₪3,797,193**

<u>עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש</u>

שמאי המשיבה מגיב לשומת המבקש בנושאים הבאים, כדלקמן:

- <u>מהות השימוש החורג</u> – שמאי המשיבה מציין כי בשומת המבקש עלו טענות משפטיות באשר לעצם החבות בתשלום היטל השבחה, כאילו המדובר ב"שימוש חורג מהיתר לצמיתות", וכאילו התכנית החלה על הנכס הנדון מאפשרת שימוש 'מסחרי עצמאי', וזאת בניגוד מוחלט להחלטת הוועדה המקומית לתו"ב מיום: 04/06/2024 (בקשה מס' 20230714), וכן בחוסר תום לב משווע מהסכם הפשרה שנחתם עם המבקש במסגרת ערר 8036/1121 מיום 15/06/2022.

  <u>שמאי המבקש חולק על עמדתו של שמאי המבקש מהטעמים הבאים, כדלקמן</u>:

  - התכנית החלה על הנכס שבנדון אינה מאפשרת שימוש מסחרי עצמאי, ומכאן שלא ניתן כלל עפ"י החוק להגיש בקשה לשימוש חורג לצמיתות כטענת שמאי המבקש.
  - שמאי המשיבה מציין כי אילו המבקש היה סבורה כי הצדק עימו, וכי כביכול המדובר באישור לשימוש חורג מהיתר, הרי שדרך המלך הייתה לפנות לוועדת ערר לרישוי ובניה עוד במסגרת הליכי הרישוי, ולא לטעון טענה זו בשלב של הליך - מינוי שמאי מכריע.
  - שמאי המשיבה מדגיש כי עמדת המשיבה הייתה ועודנה כי היה צורך בהליך של אישור לשימוש חורג מתכנית/תב"ע בנכס הנדון.
  - שמאי המשיבה מציין כי ככול והמבקש סבר כי על פי דין הוא זכאי לקבל היתר בניה תואם תכנית ללא צורך בהליך של שימוש חורג מתכנית (לחלק הארי בנכס הנדון המשמש לטובת סופרמרקט), הייתה מוגשת בקשה כזו (שמן הסתם הייתה נדחית על ידי הוועדה המקומית לאור היעדר חוקיות ומהטעם שנדרש הליך של אישור שימוש חורג מתכנית ו/או אישור תב"ע חדשה).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה סבור כי במקרה שכזה המבקש היה צריך להגיש ערר לפי סעיף 152 לחוק התכנון והבניה לוועדת ערר לתכנון ולבניה אשר מוסמכת לדון בסוגיה זו מכח סעיף זה וסעיף 12ב' לחוק התכנון והבניה.

- שמאי המשיבה מפנה בעניין זה להחלטות ועדת ערר בערר 66/10 נופי ההר בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ובערר (ת"א) 85101/15 צלניקר נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב.
- לגופו של עניין, מפנה שמאי המשיבה להחלטת הוועדה המקומית בה נרשם באופן מפורש כי מדובר בשימוש חורג אשר אינו תואם לתכנית מתאר, וכי השימוש החורג מוגבל בזמן.
- בנוסף על האמור לעיל, מפנה שמאי המשיבה לפס"ד של בית המשפט עליון בעע"מ 7926/06 אדרי-אל ישראל בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל עליון, אשר עסק בסוגיה דומה למקרה שבפנינו, בשאלת האפשרות להקמת מרכז מסחרי באזור המיועד לתעשיה. למרות שבתכנית נרשם כי באזור תעשיה יותרו שימושים מסחריים, פסק בית המשפט באופן נחרץ כי לא ניתן להקים במקרקעין מרכז מסחרי עצמאי.

שמאי המשיבה מציין כי החלטות דומות נתקבלו גם בערר (חי') 299/15 חדרה סיטי סנטר נ' ועדה מקומית לתו"ב חדרה, ובשומה מכרעת במקרקעין הגובלים בנכס שבנדון (בגוש 1220 חלקה 93, רח' הפנינים 38) שנערכה ע"י השמאי המכריע ד"ר בועז ברזילי.

- תקופת השימוש החורג – שמאי המשיבה מציין כי המועדים אותם ציין שמאי המבקש בשומתו אינם נכונים, שכן בהחלטת הוועדה המקורית חלו טעויות סופר ביחס למועדי תקופת השימוש החורג, ומועדים אלו תוקנו ע"י הוועדה המקומית בטרם יצאה שומת ההשבחה מטעם המשיבה.

שמאי המשיבה מציין כי מועדי תקופת השימוש החורג המעודכנים/מתוקנים, גם תואמים להסכם הפשרה שנחתם בין המשיבה למבקשת בשעתו (הסכם הפשרה אושר ע"י ועדת הערר בהחלטתה מיום 15/06/2022). שמאי המשיבה סבור כי מדובר פעם נוספת בטענות משפטיות, להיעדר חיוב רטרואקטיבי בתשלום היטל השבחה, אותו נדרש המבקש לשלם, כאשר הוא חתום על הסכם פשרה שבמסגרתו סוכם, בין היתר, כי הוא מתחייב להגיש בקשה נוספת לשימוש חורג לתקופה שהחל מחודש 01/09/2020 ואילך.

לאור האמור לעיל, מציין שמאי המשיבה כי המבקש התחייב בהסכם הפשרה להגיש בקשה לחידוש השימוש החורג שהסתיים כבר ביום 01/09/2020, אך השתהה ארוכות בהגשתה וכעת טוען להיעדר חוקיות לדרישת תשלום היטל השבחה באופן רטרואקטיבי. שמאי המשיבה מוסיף כי גם במקרה שלא היה הסכם פשרה קודם, עדיין הייתה מחויבת המבקשת לפעול כחוק, ולהגיש בקשה לשימוש חורג מתכנית, מכוח דיני חוק התכנון והבניה.

- ערכי השווי – שמאי המשיבה מציין כי בשומה המכרעת של השמאי המכריע בועז ברזילי, נקבע כי שווי מ"ר בנוי למסחר במרכול ששטחו כ- 5,650 מ"ר, בסך של 12,300 ₪ למ"ר, ושיעור היוון של 7.5%, וזאת נכון למועד קובע 18/10/2022 . בהתאם לנתונים אלו עולה כי שווי דמ"ש ראויים למ"ר (למסחר) הינו כ 77 ₪.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה מציין כי בשומתו הובאו בחשבון דמ״ש ראויים למסחר למצב החדש לפי 70 ₪ למ״ר, על הצד הזהיר, וזאת בהתבסס על סקר מחירים מקיף שנערך ביחס לנתוני שכירות של מרכולים בלבד. שמאי המשיבה מציין כי דמ״ש של 70 ₪ למ״ר בהיוון כולל בשיעור של 7% כפי שנקבע בשומת המשיבה, מביא לשווי מ״ר בנוי בסך של 12,000 ₪ למ״ר + מע״מ, המהווה הערכה סבירה בהחלט.

בהתייחס לטענת שמאי המבקש כי לא מתקבלים מהנכס הנישום תוספת דמי שכירות, כאחוזים מהפדיון ההכנסות (כפי שנקבע במפורש בהסכם השכירות של הנכס), ובהינתן גובה דמי השכירות הבסיסיים כפי שנקובים בחוזה השכירות של הנכס הנישום מיום 25/07/2016 (המבטאים דמ״ש נמוכים ממחירי השוק), מציין שמאי המשיבה כי תשלום דמי השכירות המוערכים ע״י שמאי המבקש אינם עולים בקנה אחד עם המחירים הנהוגים בשוק במועד הקובע, ומכאן שיש לבחון מהם דמי השכירות הראויים בשוק החופשי.

שמאי המשיבה מציין כי בשומת המבקש קיימת הפניה להחלטה של השמאי המכריע דוד דדון, בה טען שמאי המשיבה (בתיק אחר), כי יש לבסס את ההשבחה בהתאם לחוזה השכירות של הנכס עצמו. שמאי המשיבה סבור כי יש לבחון כל מקרה לגופו של עניין, וכי בתיק המדובר (בגו״ח 3216/38, רח׳ היהלום 1, קריית גת) בחן הן את נתוני השוק והן את חוזה השכירות של הנכס, ורק אז הגיע למסקנה כי חוזה השכירות של הנכס מהווה שווי שוק, ולכן יש לקבלו.

כחיזוק לעמדתו, מציג שמאי המשיבה ניתוח נתוני השוק לדמ״ש שהופיע בשומתו שנערכה בתיק האמור לפיו קבע כי דמי השכירות הנקובים בהסכם השכירות של הנכס נשוא השומה הנ״ל משקפים דמי שכירות ראויים ובהתאם מצא לנכון לקבלם.

בהמשך לאמור, וכתימוכין נוסף לעמדתו ביחס לשווי המקרקעין במצב החדש מציג שמאי המשיבה עסקאות השוואה למסחר מסביבת הנכס שבנדון, כדלקמן:

מועד הנתון	מהות הנתון	מהות הנכס	כתובת הנכס	גוש	חלקה	שטח במ״ר ברוטו	שווי עסקה	שווי למ״ר ברוטו, ללא מע״מ
28/02/2024	מכר	מסחר	הפנינים 11	1216	82	243	₪3,600,000	**₪14,815**
24/08/2023	מכר	מסחר	הפנינים 1	1216	53	85	₪1,800,000	**₪21,176**
16/02/2022	מכר	מסחר	א״ת צפוני צה״ל 99	1214	132	191	₪3,700,000	**₪19,372**
16/12/2021	מכר	מסחר	א״ת צפוני צה״ל 99	1214	132	227	₪3,420,000	**₪15,066**
20/02/2022	מכר	מסחר	מח״ל 1	2871	156	1,500	₪30,000,000	**₪20,000**
29/05/2018	מכר	מסחר	שד׳ ירושלים פינת שלמה כהן	1933	62	704	₪13,000,000	**₪18,466**
סה״כ בממוצע								**₪18,149**

שמאי המשיבה מציין כי בהתאם לאמור לעיל ניתן לראות כי לאחר התאמה/הפחתה לגודל, השווי למצב החדש שנקבע בשומת המשיבה סביר מאוד, ואף דומה לשומה המכרעת שניתנה בחלקה הגובלת לנכס שבנדון (חלקה 93 בגוש 1220).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל׳ 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

ביחס לשווי מצב קודם, מציין שמאי המשיבה כי בשומתו פורטו נתוני הציע אותנטיים, להם ניתנה הפחתה למו"מ כנדרש, ומבהיר כי עפ"י התקינה השמאית (תקן מס' 2.0), ניתן גם ניתן להשתמש בנתוני היצע, כפי שבוצע בשומת המשיבה.

שמאי המשיבה מציין כי מנתוני רשות המיסים ישנה בעיה לנתח עסקאות השוואה באזורי תעשיה, לאור היעדר פירוט נתונים מורחב של העסקאות (לא מפורטים השטחים הנמכרים ו/או החלקים הנמכרים).

שמאי המשיבה מציין כי בהתאם להעתק מחוזה מכר[5] מיום 16/02/2021 למבנה תעשיה מרחוב הפנינים 61, באו"ת הצפוני אשקלון (המצוי בסמיכות מידית לנכס הנישום) עולה כי נמכר שטח של 11.5 ד' עליו בנוי מבנה תעשיה בשטח כולל של 5,745 מ"ר בתמורה לסך של 34.5 מל"ש + מע"מ. שמאי המשיבה מציין כי נתון זה משקף שווי מ"ר בנוי של 6,000 ₪ + מע"מ למ"ר.

בהמשך לאמור, מציג שמאי המשיבה נתוני חוזי שכירות נוספים לשימוש תעשיה מאו"ת הדרומי של אשקלון, כדלקמן:

מס"ד	מועד הנתון	מיקום הנכס	השוכר	מהות הנתון	קומה	שטח מבנה במ"ר	דמי שכירות ללא מע"מ	דמי שכירות למ"ר בנוי מתואם	תאריך סיום השכירות
1	01/0/2024	הרפד, א"ת הדרומי	לוין מתכות בע"מ	שכירות	קרקע	296	₪7,400	₪25	21/12/2024
2	01/01/2024	הרפד, א"ת הדרומי	קידר עבודות נירוסטה	שכירות	קרקע	144	₪3,600	₪25	31/12/2024
3	05/12/2023	הרפד, א"ת הדרומי	ג'אנתעש עבודות מתכת	שכירות	קרקע	144	₪3,600	₪25	04/12/2024
4	01/01/2023	הרפד, א"ת הדרומי	סלאבה מתכות	שכירות	קרקע	205	₪4,510	₪22	31/12/2023
5	01/01/2023	הרפד, א"ת הדרומי	א. שירותי מלגזות	שכירות	קרקע	286	₪6,292	₪22	31/12/2023

שמאי משיבה מציין כי לאחר התאמה חיובית למיקום (מאזור התעשיה הדרומי לא"ת הצפוני), וכן התאמה חיובית לרמת גמר, נראה כי שווי דמ"ש למ"ר שהוערך בשומתו, הינו סביר בהחלט. שמאי המשיבה מבהיר כי בשומתו הוערך שווי מ"ר בנוי (לאחר התאמה לזמן והתאמה לרמת גמר מלאה), בסך של כ 7,700 ₪ למ"ר.

<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה בהתייחס לעמדת שמאי המבקש</u>

בדיון שנערך בפני עמד שמאי המשיבה מאחורי האמור בשומתו ובהתייחסותו לשומת המבקש והרחיב בנשאים הבאים, כדלקמן:

שמאי המשיבה מציין כי בשומת המבקש הוצגו חלופות תחשיביות לכל טענה משפטית כך שלא ניתן לטעון שלא מדובר בטענות המתייחסות לעצם החבות. שמאי המשיבה מציין כי לא ניתן לטעון טענה לעצם החבות בהליך של שמאי מכריע, וכי דרך המלך הינה לעשות זאת בהליך רישוי. שמאי המשיבה מציין כי מדובר בחוסר תום לב של המבקש שכן בהליך ערר הוסכם בין הצדדים שתוך 30 יום תוגש בקשה לשימוש חורג, להסדרת שימושים לא חוקיים בנכס, אך המבקש לא פעל כך.

[5] העתק חוזה המכר הוצג כנספח לתגובתו של שמאי המשיבה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה סבור כי בהתאם לאמור לא ניתן להפנות להחלטות ו/או פסקי דין הקובעים כי לא ניתן לגבות היטל השבחה לתקופה קודמת ("רטרו"), מציין כי במקרה שבפנינו מדובר בנכס שנמצא בשימוש חורג כבר תקופה של 20 שנה וניתן לראות זאת בשומת המשיבה. שמאי המשיבה מרחיב ומציין כי עוד בשנת 2002 שפעל בתחום הנכס רק סופר מרקט, הנ"ל נעשה בשימוש חורג כך שאין מחלוקת שהשימוש בנכס הוא עצמאי ואינו מותר ע"פ התכניות החלות במקום.

שמאי המשיבה מציין כי בתכנית 31 נקבע כי יותרו אולמות תצוגה ומסחר הקשור לאזור התעשייה, וכי הפרשנות של הועדה המקומית לעניין זה היא הקובעת (בהתאם לפסיקות שונות). שמאי המשיבה סבור כי הפרשנות לתכנית אינה יכולה להיקבע לפי יזם סובייקטיבי שמטרתו להפחית את נטל המס החל עליו.

שמאי המשיבה מציין כי הכוונה בתכנית הייתה לאפשר אולמות תצוגה ומסחר נלווה. שמאי המשיבה מציין דוגמאות לכך : במוסך רכבים התכנית תומכת בכך שיהיה ניתן להקים אולם תצוגה לרכבים ; במפעל בגדים תותר חנות מפעל באותו מבנה. שמאי המשיבה מציין כי התכנית אינה תומכת בשימוש של מסחר עצמאי, וכי סופר מרקט ו/או מרכול אינו מייצר מוצרים בעצמו ומשווק אותם, וכך גם לא יתרת השימושים של השוכרים האחרים במתחם.

שמאי המשיבה מציין כי השימוש המבוקש חורג מתכנית, ומפנה להחלטת הועדה המקומית בה צוין שהשימוש אינו תואם תב"ע. השטחים שהובאו בחשבון בשומת המשיבה (סה"כ 6,174 מ"ר) מדויקים בהתאם להחלטת הועדה והובאו בשל כך באומדן ההשבחה.

בתכנית המצורפת לבקשה להיתר בניה ניתן לראות שימוש חורג מהיתר לפי שטחים ושימוש חורג מתכנית. שמאי המשיבה מציין כי בבדיקת הנושא מול נציגי הועדה המקומית נמסר כי הנ"ל ימחק בשלב ההיתר החתום שכן אין כאן שימוש חורג מהיתר קודם והנ"ל נעשה ע"י אדריכל המבקש בלבד. שמאי המשיבה מציין כי לא התקבל היתר בניה אך שהנ"ל יתקבל יאלץ המבקש לערוך תיקון בתכנית המצורפת להיתר בעניין זה.

שמאי המשיבה מציין כי במקרקעין הגובלים בנכס שבנדון (נכס ששימש בעבר את "יינות ביתן" וכיום משמש את "קרפור"), עליו חלה אותה תכנית שחלה על הנכס שבנדון, קיים מבנה לשימוש חורג מתעשייה למרכול (מוגבל בזמן) וגם שם ניסו לטעון טענות דומות. שמאי המשיבה מציין כי קיים הבדל בין מגרש "אפור" ביעוד מסחרי מובהק למגרש "סגול" ביעוד תעשייה, וכי התכנית לא התכוונה שיתאפשרו אותם שימושים בייעודים שונים אלו. שמאי המשיבה מבהיר כי אין מושג כזה "שימוש חורג מתכנית לצמיתות".

שמאי המשיבה מציין כי הסקר שנערך על ידיו לנתוני השכירות לא נערך בצורה סלקטיבית, מדובר בסקר מקיף של נתוני מסחר רלוונטיים בו כל הנתונים הובאו מחוזי שכירות ו/או מקולגות שציינו את פרטי החוזה המלאים. שמאי המשיבה מציין כי מהעיר קרית גת הובאו נתונים משומות IFRS לפי הנתונים המדויקים של החוזים, וכי לא תמיד ניתן להציג את החוזים לאור מגבלות עסקיות וכו'.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בהתייחס לטענה שהחוזים אינם קשורים למקום מציין שמאי המשיבה כי בחוות דעתו הובאו נתונים מאזורים שונים בדמ"ש גבוהים יותר, וכי נעשה ניתוח של הנתונים הללו, ונקבעו דמ"ש ראויים לא כממוצע נתונים רגיל. שמאי המשיבה מציין כדוגמה נתון שכירות של "מחסני השוק" שהתקבל מהשמאים שעורכים את דוחות ה IFRS של הנכס עצמו.

שמאי המשיבה מציין כי דמי שכירות של 70 ₪ למ"ר לנכס שבנדון משקפים שווי של 12 א' ₪ למ"ר בנוי בהיוון כולל והשמאי המכריע בועז ברזילי קבע בנכס סמוך שווי של 12.3 א' ₪ למ"ר. שמאי המשיבה מציין כי מדובר בקביעה של שווי אמיתי המגובה גם בהחלטות שמאים מכריעים.

שמאי המשיבה מציין כי שמאי המבקש מציג נתונים ישנים (משנת 2016 לדוגמה) וכי ידוע שבמרכולים נהוג לשלם לפי פדיון ולפי בסיס נמוך. שמאי המשיבה מציין כי ככול ויש הפרשים בין הבסיס לפדיון, יש השלמה לדמ"ש. שמאי המשיבה מציין כי הוצג בעניין זה מסמך של רואה החשבון של החברה, אך להנ"ל יש אינטרס שכן הוא מועסק ע"י המבקש ובהתאם אין להביא מסמך זה בחשבון.

בהתייחס לשומה המכרעת של השמאי המכריע דוד דדון בקרית גת מציין שמאי המשיבה כי מדובר בשימוש חורג לחניון, וכי התקבל בתיק זה חוזה שכירות שאומת על ידו ולפיו נקבעה גם ההשבחה. שמאי המשיבה סבור כי במקרה בעניינו, החוזים אינם תואמים את מחירי השוק.

שמאי המשיבה סבור כי אין להיצמד לחוזה ויש להעריך את הנכס בשוק החופשי, ואם החוזה אינו משקף שווי שוק, יש לפעול בשיקול דעת. שמאי המשיבה מציין כי רוכש סביר יביא בחשבון את גובה דמי השכירות הראויים בשוק החופשי עת יבחן מה היא התמורה אותה הוא יהיה מוכן לשלם עבור הנכס, שכן ניתן להוציא את שוכר קיים במטרה לגבות דמ"ש ראויים הנהוגים בשוק החופשי.

שמאי המשיבה מציין כי נדרש לבחון את חוזה "מקס סטוק" וכי הנ"ל נותח בשומת המשיבה בהתאם לכל נתוני החוזה. שמאי המשיבה מציין כי בכל מקרה יש פער של פחות מ 5% בין הניתוח שהציגו הצדדים לחוזה זה.

שמאי המשיבה מציין כי חישוב "רטרו" נדון בסיטואציה דומה במקרה נשוא השומה המכרעת של השמאי המכריע בועז ברזילי. שמאי המשיבה מציין כי השמאי המכריע נתן את דעתו בעניין זה והמועד הקובע נקבע לפי מועד קבלת החלטת הועדה המקומית.

לעניין תוקף נתוני שומת המשיבה מציין שמאי המשיבה כי במצב הקודם הוצגו נתוני היצע וכי נתונים אלו מהווים נתונים מהימנים מאחר והם משקפים את השוק נכון למועד הקובע לשומה. שמאי המשיבה מציין כי הביא בחשבון הפחתה למשא ומתן וכי מדובר בנתונים מהימנים בנסיבות העניין.

בעניין השוואה לנכסים באזור התעשייה הדרומי מציין שמאי המשיבה כי הציג נכס שערך לו תקן 19 וכי הוא מסכים שהשווים נמוכים באזור זה ביחס לאזור התעשייה החדש. הערכים שהובאו בחשבון בסופו של דבר בשומת המשיבה תואמים את ערכי השווי שהובאו בחשבון בשומת השמאי המכריע בועז ברזילי.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה מציין כי בהחלטת הועדה והפרסום ניתן לראות כי מדובר בשטח של 4,160 מ"ר לסופר; 1,792 מ"ר "מקס סטוק"; 222 מ"ר אחסנה מסחרית. שמאי המשיבה מציין כי סיכום השטח תואם את השטח שהובא בחשבון בשומת המשיבה. שמאי המשיבה מציין כי את הפרסומים נערכים ע"י המתכנן והאדריכל של ההיתר והם רושמים מה שרוצים. שמאי המשיבה מציין כי רשום בפרוט בהחלטת הועדה שהבקשה אינה תואמת תכנית.

8.3 <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

<u>כללי</u>

שמאי המבקש מציין כי השבחה לנכס שבנדון נוצרה כתוצאה מהחלטת ועדה לאשר בקשה להיתר מספר 20230714, אשר מהותה שימוש חורג מהיתר מתעשייה לאולמות תצוגה ומסחר בשטח של 4,160 מ"ר ושימוש חורג מתב"ע מתעשייה למסחר בשטח של 1,792 מ"ר ומתעשיה לאחסנה מסחרית בשטח של 222 מ"ר.

שמאי המבקש מציין כי הביא בחשבון תקופות שימוש חורג מאושרות בהתאם להחלטת הועדה שבנדון מיום 01/01/2019 ועד יום 01/01/2024 ומיום 01/01/2024 ועד יום 01/01/2029, וזאת בניגוד לשומת המשיבה בה הובאו בחשבון תקופות שימוש חורג שונות.

שמאי המבקש מפנה לפס"ד של בהמ"ש המחוזי <u>בעמ"נ 18996-10-21 אפריקה ישראל מגורים בע"מ נ' הועדה המקומית תל אביב</u>, שם נקבע כי לא ניתן לגבות היטל השבחה בגין שימוש חורג רטרואקטיבי, ועל הועדה לפעול במישורים משפטיים אחרים בנדון, וכמו כן, התקבל מידע מהנישום כי בשנים עברו היו תקופות מסוימות בהם חלק מהנכסים לא היו מושכרים.

שמאי המבקש מציין כי בהתאם לכך, הובאה בחשבון תקופה לתחשיב היטל השבחה בגין שימוש חורג מיום אישור החלטת הועדה (המועד הקובע) 04/06/2024 ועד יום 01/01/2029, יום סיום אישור השימוש החורג הנדון בהתאם להחלטת הועדה.

שמאי המבקש מציין כי שמאי המשיבה חישב את תקופת השימוש החורג מסיום תקופת השימוש החורג הקודם בהתאם לאישור לשימוש חורג קודם, ולא בהתאם למועדים שנקבעו בהחלטת הועדה. בהתאם לכך, קיימת תקופת שימוש חורג חופפת של שנה ותשעה חודשים ששולם בגינה היטל השבחה. ככל וטענה החיוב הרטרואקטיבי אינה מתקבלת, סבור שמאי המבקש כי יש לקזז את תקופת השימוש החורג החופפת.

שמאי המבקש מציין כי בנכס הנדון ובחלקות סמוכות קיימות מספר החלטות ועדות ערר והסכם פשרה המתייחסות לאופן השימוש החורג, וכי הנכס נרכש ע"י הבעלים הרשומים בשנים 2003 ו-2018.

שמאי המבקש מפנה לפס"ד יד-חרוצים של בית המשפט העליון, בו נקבע כי אין אירוע מס באישור שימוש חורג מהיתר, ומציין כי בהתאם לכך, ובהתאם להחלטת הועדה לאישור הבקשה לשימוש החורג, הביא בחשבון בתחשיב היטל השבחה, את השטחים המבוקשים לשימוש חורג מתב"ע בלבד, מתעשייה למסחר בשטח עיקרי למסחר (1,792 מ"ר + שטח לאחסנה למסחר 222 מ"ר לשטח המושכר לשימוש "מקס סטוק").

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

לחילופין, ככל ולא תתקבל טענת השטחים שיש לחייב בהיטל ההשבחה, ערך שמאי המבקש תחשיב חלופי לכלל השטחים הבנויים, ובתחשיב הנ"ל הביא בחשבון במצב חדש, דמ"ש המתקבלים בפועל מכלל חוזי השכירות על כלל השטחים הבנויים בנכס הנדון במועד הקובע. שמאי המבקש מציין כי בהתאם לשומה מכרעת של השמאי המכריע אמנון ניזרי שנערכה לנכס הנדון ביום 30/08/2013, נקבעו דמי השכירות למסחר ע"י שמאי הצדדים בהסכמה, בהתאם להכנסות מהשכירות בו בפועל.

שמאי המבקש מציין כי בניתוח חוזי שכירות בנכס הנדון לצורך קביעת שווי מצב חדש, לא הובאו בחשבון תקופות גרייס שניתנו לשוכרים שונים, והופחתו דמי ניהול (על הצד הזהיר), בסך של 5 ₪ למ"ר. בנוסף, מציין כי שאי המבקש כי הביא בחשבון (בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי הראשי למחצית הראשונה לשנת 2024) שיעור תשואה ממוצע (בחתך ארצי) של 6.5% לתעשייה ו 7% למסחר. בהתאם למיקום הנכס באזור תעשייה פריפריאלי בעיר אשקלון, הובא בחשבון בשומת המבקש שיעור תשואה של 7% לתעשייה ו 7.5% למסחר.

<u>ערכי שווי</u>

נתוני השוואה

שמאי המבקש קובע את ערכי השווי בשומתו בהתחשב בנתוני ההשוואה הבאים, כדלקמן:

- <u>סקרי נתונים</u> – שמאי המבקש מציג סקירה של נתונים מאתר יד 2, דו"ח נת"מ ומחוזי שכירות שהוצגו בפניו, לנכסי תעשייה באזה"ת הצפוני אשקלון, ומנתח נתונים אלו:
  - נתוני השוואה מאתר יד 2 ודו"ח נת"מ:

מס	תאריך	כתובת	שטח במ"ר	סה"כ דמ"ש	דמ"ש למ"ר	התאמה לביקוש	התאמות נוספות	דמ"ש מתואם למ"ר	הערות
1	19/02/2025	אזה"ת הצפוני	5,600	280,000	50	0.95	1.10	52	התאמה לרמת גמר
2	19/02/2025	אזה"ת הצפוני	6,000	300,000	50	0.95	1.10	52	התאמה לרמת גמר
3	מועד קובע	דוח נת"ם לאזה"ת הצפוני אשקלון			50	1.00	1.10	55	התאמה לרמת גמר
דמ"ש למ"ר מגלם חצר תפעולית בייעוד תעשייה בנכס הנדון במועד הקובע מנתוני היצע בסביבה								**53.2**	

*התאמה לרמת גמר בהתאם לשומת שמאי המשיבה.

  - נתוני השוואה מחוזי שכירות:

מס'	תאריך	גוש חלקה וכתובת	שטח אקו' מגלם חצר במ"ר	סה"כ דמ"ש	דמ"ש למ"ר	התאמות	דמ"ש מתואם	דמ"ש מתואם למ"ר	הערות
1	מועד קובע	2518-17	היצול 2	350	22,713	65	0.99	64.34	64	התאמה לרמת גמר ולגודל
2	01/02/2025	2518-35-2	הגלגל 43	219	11,000	50	0.99	49.67	50	התאמה לרמת גמר ולגודל
דמ"ש למ"ר מגלם חצר תפעולית בייעוד תעשייה בנכס הנדון במועד הקובע מנתוני חוזי שכירות בסביבה									**57**	

*התאמה לרמת גמר בהתאם לשומת שמאי המשיבה, התאמה לגודל 0.9.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- שמאי המבקש מפרט את תחשיבי האקוו' לשטחים המושכרים ע"פ חוזי השכירות בהתאם לשטחים הבנויים לפי היתרי הבניה:

תחשיב אקו' עסקה היצול 2			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי	222	1	222
ממ"ד	22	1	22
אחסנה	22	0.5	11
סככות בחצר	189	0.5	94.5
סה"כ מ"ר אקו' מגלם חצר עסקה היצול 2			**349.5**
תחשיב אקו' עסקה הגלגל 43			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי	207.5	1	207.5
ממ"ד	0	1	0
אחסנה	23.5	0.5	11.75
סככות בחצר	0	0.5	0
סה"כ מ"ר אקו' מגלם חצר עסקה הגלגל 43			**219.25**

- <u>שומה מכרעת</u> – שמאי המבקש מציין כי בהתאם לשומה מכרעת מיום 20/03/2023 בחלקה 93 בגוש 1220, שנערכה ע"י השמאי המכריע בועז ברזילי, בעקבות בקשה לשימוש חורג מתעשייה למסחר למועד קובע 18/10/2022, נקבע שווי למ"ר בנוי לתעשייה בסך של 8,400 ₪ למ"ר, ובשיעור היוון 7% הנ"ל משקף דמ"ש בסך של 49 ₪ למ"ר. בהתאמה לזמן במקדם 1.1[6] הנ"ל משקף דמ"ש בסך של 54 ₪ למ"ר.

שמאי המבקש מציין כי המבנה הנדון בשומת המכרעת (יינות ביתן) מצוי במיקום כמעט וזהה לנכס הנדון (חלקה גובלת) ומהווה מבנה בעל אופי ומאפיינים כמעט וזהים למבנה הנדון (שימוש חורג מתמשך כאשר במצב הקודם הנכסים הנדונים בשתי השומות כבר מותאמים למסחר ושניהם בקומת קרקע גבוהה).

- <u>דמ"ש למצב הקודם</u> – שמאי המבקש מציג שקלול הנתונים לקביעת דמ"ש לתעשייה במצב קודם, כדלקמן:

סקר מחירים	**דמ"ש למ"ר**	**משקל**	**דמ"ש משוקלל**
חוזי שכירות	57.0	40%	23
שומה מכרעת	54.0	40%	22
נתוני היצע	53.2	20%	11
דמ"ש למ"ר מגלם חצר תפעולית בייעוד תעשייה			**55.035**

[6] שמאי המבקש מציין כי מדובר במקדם שנקבע על הצד הזהיר, שכן בהתאם לדוחות נת"מ למחצית שניה לשנת 2022 ומחצית ראשונה לשנת 2024, הפער בדמ"ש לשטחים בנויים לתעשייה בעיר אשקלון הינו בטווח שבין 15%-30%.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- <u>דמי ניהול</u> - שמאי המבקש מפרט נתונים נוספים שהביא בחשבון בעניין דמי הניהול:
  - בהתאם למידע שהתקבל מסמנכ"ל ביג באר-שבע, דמי ניהול למ"ר בנכסים רגילים הינם בסך של 24 ₪ למ"ר ולמסעדות בסך של 36 ₪ למ"ר.
  - בהתאם למידע שהתקבל ממנכ"ל רשת "מיינסטרים" ביגוד ואופנה, דמי ניהול מבוקשים במרכזים פתוחים בעלי מאפיינים דומים נעים בטווח שבין 30-15 ₪ למ"ר.
  - בהתאם למידע שהתקבל מהמבקש, המתחם מנוהל על ידי בעלי הזכויות ו/או מי מטעמם ולא על ידי חברת ניהול חיצונית ולכן מרבית החוזים כוללים תשלום משותף לדמי השכירות ודמי ניהול (פרט לחוזה מול "מקס סטוק" שאינם משלמים דמי ניהול ואינם מקבלים שירותי ניהול).
  - בהתאם לכל האמור לעיל, הובאו בחשבון על הצד הזהיר, דמי ניהול חודשיים בסך של 5 ש"ח למ"ר בלבד.

- <u>נתוני שכירות בנכס (מצב חדש)</u> – כנספח לשומתו, הציג בפני שמאי המבקש את חוזי השכירות לנכס שבנדון. להלן ריכוז נתוני שכירות בהתאם להסכמים אלו אותם הציג שמאי המבקש בשומתו, לצורך קביעת השווי במצב החדש:

<u>הכנסות משכירות ע"פ חוזים - מצב חדש</u>				
שוכר	**שטח כולל במ"ר**	**הכנסה חודשית לשכירות וניהול במועד הקובע לפי הסכם**	**הכנסה שנתית לשכירות וניהול במועד הקובע לפי הסכם**	**הערות**
שוק העיר	3,075	167,906	2,014,878	
מקס סטוק	2,300	155,334	1,864,009	לא משלם דמי ניהול ולא מקבל שירותי ניהול
ארכה קטן	132	8,000	96,000	
ארכה גדול	348	21,797	261,560	
פורצנילטה	239	17,094	205,128	
סה"כ דמ"ש וניהול	**6,094**	**370,131**	**4,441,574**	
הפחתת דמי ניהול ראויים זהיר (ללא מקס סטוק שלא משלם ניהול)	3,794	18,970	227,640	
<u>סה"כ דמ"ש חודשיים / שנתיים מצב חדש</u>		**<u>351,161</u>**	**<u>4,213,934</u>**	

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

התייחסות לשומת המשיבה

שמאי המבקש מתייחס לנתוני שווי שהוצגו ע"י שמאי המשיבה בשומתו, כדלקמן:

- <u>תעשייה</u> – שמאי המבקש מציין כי נתוני השווי שהוצגו בשומת המשיבה מהווים נתוני היצע בלבד. שמאי המבקש טוען הנתונים הנ"ל ברמת תוקף נמוכה ביחס לנתונים מחוזי שכירות חתומים בסביבת הנכס אשר הוצגו על ידו.

בנוסף, טוען שמאי המבקש כי שמאי המשיבה לא הביא בחשבון דמ"ש ראויים למבנה תעשיה אשר נקבעו בשומתו המכרעת של השמאי המכריע בועז ברזילי בחלקה הגובלת במבנה בעל מאפיינים זהים ובבקשה לשימוש חורג בעלת מאפיינים זהים.

שמאי המבקש מציין כי בסקר מחירי היצע שביצע (כמפורט לעיל), אשר כולל שני נתוני היצע (היחידים שנמצאו לאזה"ת הצפוני באתר יד 2) ומנתון בדו"ח נת"ם למועד הקובע באזה"ת הצפוני באשקלון, דמ"ש המתקבלים גבוהים יותר מדמ"ש בסקר שהוצג בשומת המשיבה.

שמאי המבקש סבור כי בהתאם לאמור לעיל, יש להביא בחשבון במשקל יתר את הנתונים בעלי התוקף הגבוה ביותר לקביעת שווי דמ"ש ראויים לייעוד תעשייה במצב הקודם ומפנה לשקלול הנתונים המפורט לעיל.

- <u>מסחר</u> – שמאי המבקש מציין כי בכדי לחשב את ההשבחה הריאלית שנוצרה לנכס הנדון בעקבות אישור השימוש החורג יש להביא בחשבון נתונים מהימנים ככל הניתן, וכפי שפורט לעיל, השטחים הבנויים בנכס במצב החדש (שטח למסחר) מושכרים כולם לחברות שונות ובהסכמים שנחתמו מרצון ובתנאי שוק חופשי.

בהתאם לאמור, הביא בחשבון שמאי המבקש בתחשיב ההשבחה דמ"ש חודשיים המתקבלים בפועל מנתוני אמת. שמאי המבקש מציין בנוסף כי בנתון שווי שהציג שמאי המשיבה מהנכס הנדון (חנות מקס סטוק, הנתון הראשון בטבלת נתוני השוואה לשטחי מסחר בשומתו), ישנה טעות בחישוב דמ"ש החודשיים המתקבלים עבור הנכס במועד הקובע ודמ"ש צריכים להיות בסך של 155,334 ₪ ולא 164,036 ₪ כפי שנכתב בשומת המשיבה.

שמאי המבקש מציין כי הסכם המקור נחתם ביום 04/08/2018 בגין 2,000 מ"ר מסחר ו 300 מ"ר אחסנה למסחר ודמ"ש נקבעו על 60 ₪ למ"ר מסחר ו- 30 ₪ למ"ר אחסנה מסחרית, מה שמביא לתשלום חודשי כולל בסך של 129,000 ₪ במועד חתימת החוזה.

שמאי המבקש מציין כי הסכומים הנ"ל מוצמדים למדד המחירים לצרכן ובחידוש החוזה לתקופת שכירות נוספת נקבעה עלייה בשיעור של 5% (גם תקופה השכירות הראשונה וגם תקופת בשכירות השנייה הינן של 48 חודשים כ"א, לפיכך במועד הקובע חוזה השכירות מצוי בתקופת השכירות השנייה ועל כן יש להביא בחשבון תוספת של 5%). 129,000 ₪ בתוספת 5% ובתוספת הצמדה למדד 14.68% (המדד הידוע במועד חתימה החוזה למדד הידוע במועד הקובע) מתקבל סך של 155,334 ₪.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש מציין בנוסף כי שמאי המשיבה מתבסס על נתוני שכירות בנכס הנדון משוכר אחד בלבד (חנות מקס סטוק בנכס) ומנתונים מנכסים נוספים מהערים אשקלון וקריית גת. שמאי המבקש סבור כי מכיוון שמטרת היטל ההשבחה הינה חלוקת העושר עם הציבור, יש לבחון מהי ההתעשרות "האמיתית" של הנישום במבחן השוק.

בהתחשב באמור לעיל, בחן שמאי המבקש את כל חוזי השכירות בנכס שנערכו עם שוכרים המעורים בשוק הנדל"ן, שלערכתו, משקפים את כל היתרונות והחסרונות של הנכס. שמאי המבקש סבור כי התבססות על עסק אחד בלבד (חנות מקס סטוק) ונתוני שווי ממקומות וערים אחרות, מביאה לתוצאה ברמת תוקף נמוכה ביחס לחוזי השכירות בנכס להם רמת תוקף גבוהה ואמיתית.

לחיזוק עמדתו מפנה שמאי המבקש להחלטת השמאי המכריע עאטף עאלם בגוש 17532 חלקה 141 וגוש 17749 חלקה 101, שנערכה לשימוש חורג, ולטיעוניו של שמאי המשיבה עצמו בתיק אחר לשימוש חורג שנדון אצל השמאי המכריע דוד דדון בגוש 3216, חלקה 38, מגרש 600 (השמאי המכריע בתיק הנ"ל קיבל את טענות שמאי המשיבה להסתמכות על חוזי שכירות מהנכס עצמו).

מכל האמור לעיל, סבור שמאי המבקש כי יש לבסס את שווי המצב החדש בהתאם לכלל החוזים בנכס הנדון, שכן זו מבטאת נאמנה את התעשרותו של הנישום.

<u>עיקרי תחשיבי שומת המבקש</u>

תחשיבים להיטל השבחה לשטחים בשימוש חורג מתכנית (ללא שימוש חורג מהיתר):

תחשיב אקוו' לשטחים בשימוש חורג מתב"ע			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי	1,792	1	1,792
אחסנה	222	0.50	111
סהכ שטח אקו' שימוש חורג מתב"ע			**1,903**

<u>היטל השבחה לשטחים בשימוש חורג מתב"ע (ללא חיוב רטרואקטיבי) ממועד קובע עד סיום - 1.1.29 - 4.6.24</u>	
שטח אקו'	1,903
דמ"ש חודשיים לתעשיה	104,731
דמ"ש שנתיים לתעשיה	1,256,771
שווי לתקופה הרלוונטית של 4.58 שנים בשיעור היוון של 7%	**4,784,767**
דמ"ש חודשיים למסחר (ממוצעים במתחם)	111,693
דמ"ש שנתיים למסחר (ממוצעים במתחם)	1,340,317
שווי לתקופה הרלוונטית של 4.58 שנים בשיעור היוון של 7.5%	**5,039,622**
סה"כ השבחה	254,854
סה"כ היטל השבחה	**127,427**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

תחשיב חליפי להיטל השבחה לשטחים בשימוש חורג מתב"ע (כולל חיוב רטרואקטיבי) תקופה 1: 1.1.24 - 1.9.20	
שטח אקו'	1,903
דמ"ש חודשיים לתעשיה	104,731
דמ"ש שנתיים לתעשיה	1,256,771
שווי לתקופה הרלוונטית של 3.33 שנים בשיעור היוון של 7%	**3,625,879**
דמ"ש חודשיים למסחר (ממוצעים במתחם)	111,693
דמ"ש שנתיים למסחר	1,340,317
שווי לתקופה הרלוונטית של 3.33 שנים בשיעור היוון של 7.5%	**3,829,096**
סה"כ השבחה	₪203,216
סה"כ היטל השבחה	**₪101,608**

תחשיב חליפי להיטל השבחה לשטחים בשימוש חורג מתב"ע (כולל חיוב רטרואקטיבי) תקופה 2: 1.1.24 - 1.1.29	
שטח אקו'	1,903
דמ"ש חודשיים לתעשיה	104,731
דמ"ש שנתיים לתעשיה	1,256,771
שווי לתקופה הרלוונטית של 5 שנים בשיעור היוון של 7%	**5,153,010**
דמ"ש חודשיים למסחר (ממוצעים במתחם)	111,693
דמ"ש שנתיים למסחר	1,340,317
שווי לתקופה הרלוונטית של 5 שנים בשיעור היוון של 7.5%	**5,422,768**
סה"כ השבחה	₪269,758
סה"כ היטל השבחה	**₪134,879**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

תחשיבים <u>חלופיים</u> להיטל השבחה לכלל השטחים הבנויים והמושכרים במבנה (שימוש חורג מהיתר + שימוש חורג מתב"ע):

תחשיב אקוו' לכלל השטחים בנכס הנדון			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי	5,872	1	5,872
אחסנה	222	0.50	111
סה"כ שטח אקו' כלל השטחים			**5,983**

<u>היטל השבחה לכלל השטחים בנכס הנדון ממועד קובע עד סיום (ללא חיוב רטרואקטיבי) - 4.6.24-1.1.29</u>	
שטח אקו'	5,983
דמ"ש חודשיים לתעשיה	329,272
דמ"ש שנתיים לתעשיה	3,951,268
שווי לתקופה הרלוונטית של 4.58 שנים בשיעור היוון של 7%	**15,043,228**
דמ"ש חודשיים למסחר בכלל המתחם בהתאם לחוזים	351,161
דמ"ש שנתיים למסחר בכלל המתחם בהתאם לחוזים	4,213,934
שווי לתקופה הרלוונטית של 4.58 שנים בשיעור היוון של 7.5%	**15,844,486**
סה"כ השבחה	₪801,258
סה"כ היטל השבחה	**₪400,629**

<u>תחשיב חלופי להיטל השבחה לכלל השטחים בנכס הנדון תקופה 1 (כולל חיוב רטרואקטיבי): 1.1.24 - 1.9.20</u>	
שטח אקו'	5,983
דמ"ש חודשיים לתעשיה	329,272
דמ"ש שנתיים לתעשיה	3,951,268
שווי לתקופה הרלוונטית של 3.33 שנים בשיעור היוון של 7%	**11,399,704**
דמ"ש חודשיים למסחר (ממוצעים במתחם)	351,161
דמ"ש שנתיים למסחר	4,213,934
שווי לתקופה הרלוונטית של 3.33 שנים בשיעור היוון של 7.5%	**12,038,613**
סה"כ השבחה	₪638,908
סה"כ היטל השבחה	**₪319,454**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

תחשיב חליפי להיטל השבחה לשטחים בשימוש חורג מתב"ע תקופה 2 (כולל חיוב רטרו אקטיבי): 1.1.24 - 1.1.29	
שטח אקו'	5,983
דמ"ש חודשיים לתעשיה	329,272
דמ"ש שנתיים לתעשיה	3,951,268
שווי לתקופה הרלוונטית של 5 שנים בשיעור היוון של 7%	**16,200,978**
דמ"ש חודשיים למסחר (ממוצעים במתחם)	351,161
דמ"ש שנתיים למסחר	4,213,934
שווי לתקופה הרלוונטית של 5 שנים בשיעור היוון של 7.5%	**17,049,091**
סה"כ השבחה	₪848,113
סה"כ היטל השבחה	**₪424,057**

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש בהתייחס לתגובת ועמדת שמאי המשיבה</u>

בדיון שנערך בפני עמד שמאית המבקש מאחורי האמור בשומתו והרחיב בנושאים הבאים, כדלקמן:

<u>מהות ההשבחה</u> – בהתייחס לטענת שמאי המשיבה כי עיקרי המחלוקת בין הצדדים הינה על עצם החיוב ולא על גובה החיוב מציין שמאי המבקש כי יש טענות משפטיות וטענות שמאיות אותן לא ניתן להפריד אחת מהשנייה. שמאי המבקש סבור כי הפנייתו של שמאי המשיבה להחלטות של ועדות ערר על עצם החיוב אינן רלוונטיות שכן הנ"ל משולב ביחד עם טענות שמאיות.

שמאי המבקש מציין כי השימוש החורג בהחלטת הועדה המקומית נכתב לגבי שטחים ספציפיים הכוללים 1,792 מ"ר בשימוש חורג מתעשייה למסחר + 222 מ"ר בשימוש חורג מתעשייה לאחסנה מסחרית, אך בשומת המשיבה חושבה ההשבחה על מעל 4,000 מ"ר נוספים. שמאי המבקש מציין כי הועדה המקומית עושה הבחנה בין שימוש חורג מתכנית לבין שימוש חורג מהיתר, קרי, יתרת השטחים מעבר לאמור לעיל הינם שטחים בשימוש חורג מהיתר.

שמאי המבקש מפנה בעניין זה לשומתו בה הוצג מתוך ההיתר איך מתבצעת חלוקת השטחים (אלו שטחים נקבעו לשימוש חורג מהיתר ואלו שטחים נקבעו לשימוש חורג מתכנית).

שמאי המבקש מציין כי נכון שהוצגו חלופות בשומתו, אך יש שטחים שאינם במחלוקת לעניין שימוש חורג מהיתר ושימוש חורג מתכנית.

<u>הפרדת שטחים</u> – בתגובתו לשומת המבקש הציג שמאי המשיבה את מסמך החלטת הועדה והדגיש את החלקים הרלוונטיים לגישתו. שמאי המבקש סבור כי שמאי המשיבה התעלם משני דברים עיקריים: מנהל ההנדסה כתב כי הבקשה אינה תואמת את תכנית המתאר ומבוקש שימוש חורג למסחר מתעשייה, אך ניתן לראות כי חלק מהשימושים לאולמות תצוגה ומסחר מותרים בהתאם לתכנית המצב הקודם.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בנוסף, גם בהחלטת הועדה המקומית מצוין כי מדובר בשינוי המותר בהתאם לתכנית הקיימת לשטח של 4,060 מ"ר, וליתרת השטח אושר שימוש חורג מתכנית.

שמאי המבקש סבור כי הנ"ל מחזק את טענתו להבדלים בין השימושים החורגים, ומציין כי במידה ולא הייתה הפרדה כלל, מדוע בוצעה הפרדה בכל הליך הרישוי לרבות בהחלטת הועדה המקומית ובמסכים שנערכו על ידה (ולא רק ע"י מתכננים מטעם המבקש).

שמאי המבקש מציין כי מתחת לסעיף 1 להחלטת הועדה קיים סעיף 3 שבעצמו מתייחס להפרדת השטחים ע"י מנהל ההנדסה.

שמאי המבקש מציין כי בתגובת שמאי המשיבה הוצגה פסיקה של בית המשפט העליון והחלטת ועדת ערר, וכי הנ"ל אינו רלוונטי לענייננו, שכן הועדה המקומית היא המוסמכת לפרש את התכניות בתחומה. שמאי המבקש מציין כי הפרשנות של תכניות במרחב נתונה לוועדה המקומית וכי ניכר שהחלטת הועדה מחזקת את טענת המבקש.

שמאי המבקש מציין כי במידה ולא היו הפרדות בשטחים לא היה מפורסם השימוש החורג באופן שפורסם. שמאי המבקש סבור כי הטענה כי שהתכנית המצורפת להיתר תתוקן אינה נכונה שכן העיריה פרסמה את התכנית ואת כל ההחלטות הנלוות באתר ההנדסי ומהם עולה חלוקת השטחים הרלוונטיים לכל שימוש חורג בפני עצמו.

שמאי המבקש מציין כי הפרסום נערך בידי האדריכל אך אישור הפרסום נתון לוועדה המקומית עצמה ובהתאם אושרה החלוקה בשטחים.

<u>חנות "קרפור"</u> – שמאי המבקש מציין כי בשומתו של השמאי המכריע בועז ברזילי קיימת פרשנות משפטית לשימושים, וכי הנ"ל בניגוד לעמדת הועדה המקומית. שמאי המבקש מציין כי המחלוקת בשומה מכרעת זאת עומדת מול ועדת ערר ולכן לא מדובר בשומה חלוטה בעניין זה.

שמאי המבקש מציין כי שמאי המשיבה מעלה את השאלה מה ההבדל בין שטח מסחר אפור לשטח סגול. שמאי המבקש סבור כי אנחנו בתור שמאים נדרשים "לצלם" את השוק ולא לקבוע אותו, וכי חוזי השכירות הם אלו שמראים את ההבדל בין השימושים. שמאי המבקש מציין כי העבודה השמאית הנדרשת היא פרשנות של אותם חוזים, ולא קביעה שלהם בצורה שגויה. שמאי המבקש מדגיש כי דרך המלך הינה להתבסס על חוזים מהנכס עצמו.

שמאי המבקש מציין כי הוא מייצג ועדות מקומיות, וכי בשנת 2011 יצאה חוות דעת של עו"ד כרמית פנטון שקבעה שלא ניתן להוציא שומת השבחה לנישום שלא מבוססת על נתונים. שמאי המשיבה ציין במפורש כי הוא התבסס על נתונים של קולגות, ואנו נמצאים בהליך שבוחן מיסוי לנישום במיליוני שקלים ולא יתכן כי שמאי המבקש לא יוכל לבחון את הנתונים, קרי, חוזים שעל פיהם נערכה שומת המשיבה. שמאי המבקש מציין כי בשומת השבחה לא ניתן הביא נתונים שאין להם אסמכתאות.

שמאי המבקש מציין כי השומה המכרעת של השמאי המכריע בועז ברזילי לא התבססה על נתונים מהנכס הנדון, ולהנ"ל היה משקל בהחלטה הסופית.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש מציין כי פנה אף הוא לקולגות והתקבלו חוזים, אך התקבלו גם נתונים שתומכים בשווי מצב קודם גבוה יותר. מכיוון שלא התקבלו אסמכתאות מתאימות, הנ"ל לא הוצג במסגרת הליך זה.

<u>תקופת השימוש החורג</u> – שמאי המבקש מציין כי ככול והייתה טעות סופר והתאריכים שנקבעו לשימוש החורג הינם בהתאם לעמדת המשיבה, אין מחלוקת בעניין זה.

<u>חיוב רטרואקטיבי</u> – שמאי המבקש מפנה לשומתו בו מצוין פס"ד של בית המשפט המחוזי בעניין אפריקה ישראל מגורים נ' הועדה המקומית תל אביב.

<u>ערכי שווי</u> – שמאי המבקש מציין כי שומתו המכרעת של השמאי המכריע בועז ברזילי התבססה לעניין המצב החדש על נתונים בעלי רמת תוקף נמוכה ביחס לחוזה שכירות בנכס עצמו. שמאי המבקש מציין כי בפני השמאי המכריע לא הוצגו חוזי שכירות ולכן הנ"ל נאלץ לפנות לנתונים אחרים עליהם ביסס את קביעת שווי.

שמאי המבקש מציין כי בשומת המשיבה הובאו בחשבון דמי שכירות של 70 ₪ למ"ר לפי השוואה למרכולים בלבד. שמאי המבקש מפרט ומציין כי בסקר שהוצג בשומת המשיבה הובאו בחשבון נתונים של חלק אחד בנכס שבנדון (חנות "מקס סטוק") מתוך מגוון של עסקים הקיימים במתחם. בנוסף, שמאי המבקש מציין כי קיימת טעות בניתוח השטח שהושכר בחוזה זה, וכי יש לבצע הבחנה בין מ"ר חנות למ"ר אחסנה בחוזה עצמו. שמאי המבקש סבור כי דרך המלך לקביעת ההשבחה במקרה שבפנינו הינה להתבסס על חוזי השכירות בנכס עצמו.

שמאי המבקש מציין כי יתר הנתונים אליהם הפנה שמאי המשיבה אינם משקפים את השווי האמתי שכן הם מאזורים שונים לחלוטין. מדובר בשטחי מסחר באזורי מגורים ובישובים בעלי מאפיינים שונים, ובנוסף, הפרטים המלאים של חוזים אלו לא הוצגו ונדרש להציג חוזים מלאים כאסמכתא לאמור בשומת המשיבה ולצורך התייחסות.

שמאי המבקש מציין כי ערכי השווי של מסחר תעשייתי מול תעשייה הוא מאוד שולי באזור הנכס, ואינו בא לידי ביטוי גם בגלל השימושים המותרים בתכניות המצב הקודם (חנויות מפעל וכו'). שמאי המבקש מציין כי הבאתם בחשבון של נתונים משכונות מגורים במטרה לקבוע את דמי השכירות הראויים בנכס שבנדון מביאה להשבחה תיאורטית ולא השבחה אמיתית. שמאי המבקש סבור כי יש להביא בחשבון את חוזי השכירות בנכס.

שמאי המבקש מציין כי בתגובת המשיבה מוצגת טבלה המתייחסת לשומה מכרעת של השמאי המכריע דוד דדון בה היו בפני הצדדים החוזים שנערכו באותו הנכס, וכי במקרה שבפנינו הובא בחשבון בשומת המשיבה החוזה הגבוה ביותר בנכס, ולא כלל חוזי השכירות בנכס.

בנוסף על האמור, מציין שמאי המבקש כי לחוזים ה"ישנים" לנכס קיימים מנגנוני עדכון (הצמדות למדד ועדכוני מחירים), כך שלא נכון לקבוע כי מדובר בנתונים מלפני 10 שנים. שמאי המבקש מציין כי שמאי המשיבה מחד התבסס על פדיון שנמסר לו ללא אסמכתאות, ומאידך טוען שלא ניתן להסתמך על מכתב חתום של רואה חשבון, המבין את ההשלכות של חתימתו על מסמך שמוצג לגורם שלישי (שמאי המבקש מציין כי ככול ויידרש יציג הוכחות לאמור במסמך של רואה החשבון שהציג).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש מציין כי שמאי המשיבה הציג מקרה בו דמי השכירות היו נמוכים בצורה קיצונית והנ"ל מביא לעיוות בחישוב ההשבחה.

בעניין זה מפרט שמאי המבקש ומציין כי במקרה שבפנינו החוזים אינם נמוכים באופן קיצוני (כ 60 ₪ למ"ר ביחס לדמי"ש בשוק שנקבע ע"י שמאי המשיבה כ 70 ₪ למ"ר). שמאי המבקש מציין כי דמי השכירות שנקבעו בשומת המשיבה דומים לדמי השכירות לפי החוזה הגבוה בנכס.

<u>עסקאות שווי בנוי</u> – שמאי המבקש מציין כי בתגובת המשיבה הוצגו עסקאות נוספות בשווי של כ 20 א'. שמאי המבקש מתייחס לעסקאות אלו, כדלקמן:

- עסקה מס' 1 היא עסקה למבנה תעשייה (לפי היתר הבניה) ולכן אינה רלוונטית. שמאי המבקש מציין כי באותו בניין יש עסקה נוספת שלא הצגה לפי תמורה בסך של 3 מ' ₪, לנכס בשטח של 235 מ"ר, המביאה לשווי הרבה יותר נמוך. שמאי המבקש מציין כי למעשה בוצע סקר סלקטיבי בו הוצגו רק העסקאות הגבוהות, למרות שמדובר בנכס שאינו מתאים להשוואה לנכס בעניינו.

- עסקה מס' 2 מדווחת באופן שגוי וכאשר נכנסים לאתר רשות המיסים מגלים כי מדובר בתמורה של 900 א' ₪ עבור כלל הנכס ולא 1.8 מ' ₪.

- עסקאות 3 ו 4 הינן עסקאות מכר של חנויות בבניין חדש למסחר ומשרדים. שמאי המבקש מציין כי כאשר יש קומות רבות של משרדים מעל נכס למסחר, מדובר בנכס משמעותית טוב יותר ובהתאם שוויו גבוה יותר. שמאי המבקש מציין כי לכל חנות שנמכרה מוצמדות חניות והשטח שנכתב בדיווח הינו שטח רצפות, ללא קירות וללא העמסת שטח משותף. שמאי המבקש מציין כי במידה ועורכים העמסה של שטחים וחניות מתקבל שווי נמוך בהרבה מקביעתו של שמאי המשיבה.

- עסקה מס' 5 נערכה לנכס המצוי במרכז מסחרי במרכזה של שכונת מגורים הקרובה לים. שמאי המבקש מציין כי לא ניתן לאמת את הדיווח ברשות המיסים בהתאם מדובר בנתון שלא ניתן להתבסס עליו.

- עסקה מס' 6 נערכה בשנת 2018. שמאי המבקש סבור כי בהתאם לכך מדובר בעסקה שאינה רלוונטית.

שמאי המבקש מציין כי קיים קושי אמיתי לערוך סקר לשטחים בנויים באזור המסחרי לאור חוסר בנתונים מלאים, וכי במקומות בהם ניתן לקבל נתונים מספיקים, הציג ניתוח שווי אמיתי ונמוך יותר ממה שנקבע בשומת המשיבה. שמאי המבקש מציין כי מדובר בהשבחה עקב שימוש חורג ולכן החישוב הנכון ביותר הינו לפי דמי השכירות המתקבלים בתקופת השימוש החורג, בטח שיש בפנינו את הסכמים מלאים של קונה מרצון למוכר ברצון, המשקפים את כלל החסרונות והיתרונות בנכס ובשימושים שהותרו לו.

<u>שימוש בנתוני היצע</u> – בהתייחס לשימוש בנתוני היצע שנערך בשומת המשיבה מציין שמאי המבקש כי הנ"ל מותר לפי התקינה, אך בתקן מס' 2 מצוין כי כאשר יש נתונים בעלי תוקף גבוה מהם (כגון חוזי שכירות בנכס עצמו), יש להשתמש בנתונים אלו.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

קושי בניתוח עסקאות – שמאי המשיבה מציין כי יש קושי לנתח עסקאות השוואה באזור התעשייה. שמאי המבקש סבור כי הנ"ל רק מחזק את הטענה שיש להשתמש בחוזי השכירות בנכס עצמו שכן מדובר בנתונים בעלי התוקף הגבוה ביותר. שמאי המבקש מציין כי הנ"ל נכון גם במצב הקודם וגם במצב החדש שכן הוצגו חוזים רלוונטיים לשני המצבים.

התייחסות לחוזה מכר – שמאי המשיבה מביא חוזה מכר המשקף שווי של 6,000 ₪ למ"ר בנוי למועד פברואר 2022, מועד הרחוק מהמועד הקובע. שמאי המבקש מציין כי ערכי השווי לתעשייה בשנים אלו עלה בצורה תלולה, ובנוסף, רמת הגמר במבנה נשוא חוזה זה נמוכה מאוד. שמאי המבקש מציין כי הנכס נשוא חוזה זה הינו בשטח של 5,745 מ"ר שמתוכו 5,487 מ"ר מתחלקים בין שטח לאולם יצור לבין שטח לאחסנה. שמאי המבקש מציין כי שמאי המשיבה בעצמו הביא בחשבון התאמה של 10% לנכס שבנדון לכן נדרש להביא בחשבון התאמה גם במקרה זה.

עסקאות מא"ת דרומי – שמאי המבקש מציין כי בתגובת שמאי המשיבה הובאו בחשבון עסקאות מאזור התעשייה דרומי, וכי אזור תעשיה זה מאופיין ברמת מחירים נמוכה ביחס לאזור התעשייה הצפוני. בנוסף, בנתונים שהוצגו לא ידוע מה מיקומי הספציפי של הנכס, מה רמת הגמר בו, ומה מהותו ולכן לא ניתן לקבוע את ערכי השווי בהתאם לחוזה זה.

שמאי המבקש טוען כי בהתחשב בהיקף הנתונים מאזור התעשיה הצפוני, אין צורך לבחון נתוני שווי מאזור התעשייה הדרומי.

ערר בנכס – שמאי המבקש מציין כי חלק מהפשרה הייתה הגשת בקשה להיתר, ובחלקה הנוסף נקבע כי יש לגבש הסכמות נוספות בעתיד, דבר שלא קרה בפועל.

הרחבה בעניין חוזה "מקס סטוק" – שמאי המבקש מציין כי מדובר בחוזה המשקף 67.5 ₪ למ"ר ומהווה את החוזה הגבוה ביותר במתחם שבנדון. שמאי המבקש סבור כי יש להתחשב בכלל ההסכמים במתחם ולא לקבוע את השווי לפי הסכם זה בלבד.

שמאי המבקש מציין כי עסקאות השכירות שהוצגו לנכס הינן עסקאות בשכירות חופשית, הן בלתי תלויות, ונקבעו בתנאי שוק חופשי, ויתרה מכך, חוזה השכירות הללו תקפים במועד השימוש החורג. שמאי המבקש מציין כי אנו יודעים שמהות היטל ההשבחה היא חלוקת העשור בין הנישום לציבור, ובהתאם לכך ראוי שיבחן העושר האמיתי של הנישום, שהינו בחריגה מהותית מההתעשרות התאורטית שנקבעה ע"י שמאי המשיבה.

שמאי המבקש מציין כי החוזים בנכס אינם חריגים ומשקפים נאמנה את דמי השכירות בנכס ואת ההתעשרות של הנישום, ולכן לאור החלטות ופסיקות שצוינו בשומת המבקש, הם מהווים עסקאות השוואה ישירות בעלות התוקף הגבוה ביותר.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

9. הכרעה

9.1 כללי

הנכס נשוא החלטה זו מהווה מבנה תעשייה חד קומתי (הכולל גלריה חלקית) המשמש בחלקו לאולמות תצוגה ומסחר, שלצורך הפעלתם הוגשה הבקשה להיתר שבנדון הכוללת שימוש חורג מתעשייה לאולמות תצוגה ומסחר.

השימוש החורג, שאושר בתאריך 04/06/2024, הינו בחלוקה לשתי תקופות - תקופה אחת בין התאריכים 01/09/2020 - 31/08/2025 (בחיוב רטרואקטיבי), ותקופה שניה בין התאריכים 01/09/2025 - 31/08/2030. התקופות הנ"ל נקבעו בהתאם להחלטה מתוקנת של הועדה המקומית (כמפורט לעיל) ומהוות המשך לשימוש חורג לגביו אושרה פשרה ע"י ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה בתאריך 15/06/2022.

הצדדים חלוקים באופן מהותי על נושאים משפטיים הנוגעים לעצם החיוב הכוללים את חוקיות גביית היטל השבחה לחיוב הרטרואקטיבי ואת מהותו של חלק מהשימוש החורג (מהיתר או מתכנית).

להלן עיקרי המחלוקת בין הצדדים לעניין מהות השימוש החורג:

תיאור השימוש המבוקש	מהות השימוש החורג לגישת המשיבה	מהות השימוש החורג לגישת המבקש	שטח במ"ר
אולמות תצוגה ומסחר	שימוש חורג מתכנית	שימוש חורג מהיתר	4,160.4
מסחר	שימוש חורג מתכנית	שימוש חורג מתכנית	1,792.0
אחסנה מסחרית	שימוש חורג מתכנית	שימוש חורג מתכנית	222.0
סה"כ שטח לשימוש חורג			**6,174.40**

שמאי המשיבה טוען לעניין מחלוקות אלו כי מדובר בטענות המתייחסות לעצם החבות, וכי לא ניתן לטעון טענה לעצם החבות בהליך של שמאי מכריע. מנגד, שמאי המבקש טוען כי יש טענות משפטיות וטענות שמאיות אותן לא ניתן להפריד אחת מהשנייה.

בסוגיה זו אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה. מעיון בכלל המסמכים שהוצגו בפני, בהחלטות שונות, ובמידע המפורט באתר ההנדסי של עיריית אשקלון, ניכר כי הסוגיות המשפטיות המצויות במחלוקת בין הצדדים מלוות את הנכס שבנדון שנים ארוכות, עת אושרו לגביו שימושים חורגים בעבר. מדובר בסוגיות מורכבות לעניין אפשרות השימוש בנכס לפי תכנית ולעניין חיוב על שימושי עבר שראוי ויוכרעו ע"י ועדות הערר המוסמכות לכך, כפי שקרה בהליכי הרישוי של בקשות קודמות לנכס שבנדון.

אציין כי סוגיות דמות עלו בדיון מול השמאי המכריע ד"ר בועז ברזילי כמתואר בהחלטתו מיום 20/03/2023 בעניין הנכס הסמוך ברחוב הפנינים 38 (גו"ח 1200/93 – להלן: "**שומת ברזילי**"), ולגביהם קבע השמאי המכריע שמדובר בטענות לעצם החבות שמקומן בועדת הערר.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בהמשך לאמור, אני סבור כי יש לחייב רטרואקטיבית (חיוב מלא של התקופה הראשונה) בהתאם לעיקרון רציפות המס. המשיבה פעלה כנדרש ובהתאם להסכם פשרה שקיבל תוקף של ועדת הערר כך שחיוב התקופה הראשונה עומד בכללי חיוב היטל ההשבחה כפי שנקבע בהוראות התוספת השלישית.

לעניין מחלוקת השימוש החורג מהיתר, ניכר כי עמדת המשיבה לא השתנתה ביחס להליכים קודמים, ובהתאם אני סבור כי ניתן לקבל את פרשנותה (העדיפה על פי הפסיקה) גם במקרה זה. **אציין כי על קביעות אלו בהחלטתי זו עומדת בפני הצדדים האפשרות להגשת ערר בהתאם להוראות התוספת השלישית.**

בהחלטה זו אחשב את ההשבחה כפער בין השווים הנובעים מדמי השכירות הצפויים בשני מצבי התכנון לתקופות השימוש החורג (5 שנים כ"א), כאשר השווי במצב הקודם מבוסס על דמי שכירות לתעשייה והשווי במצב החדש מבוסס על דמי שכירות ראויים לאולמות תצוגה ומסחר.

לצורך ניהולו היעיל של ההליך, תחשיב החלטה זו יערך בצורה שתאפשר לעדכן את ההשבחה החייבת בהתאם לחלופות המשפטיות (כולל חיוב רטרואקטיבי או לא, וכולל חיוב שטח שהוגדר בבקשה להיתר כ"שימוש חורג מהיתר" או לא), במידה ויתקבלו טענותיו של מי מהצדדים בערר שיוגש (אם יוגש) על החלטתי זו כאמור לעיל.

לעניין חיוב השטחים, בהחלטה זו לא הבאתי בחשבון את שטח השימוש החורג מתעשייה לאחסנה מסחרית (222 מ"ר). אני סבור כי בהתחשב בשימוש המבוקש, גם אם אינו תואם את התכנית שחלה על הנכס, צפויים להתקבל משטח זה דמי שכירות דומים לדמי השכירות המתקבלים לשטח תעשייה כך שבפועל לא נוצר יתרון כלכלי בשימוש השונה בשטח זה, והנ"ל לכל היותר מגולם בדמי השכירות הראויים שיקבעו לשימוש החורג בשטח שהותר לשימוש מסחרי.

9.2 <u>מצב קודם</u>

שמאי הצדדים חלוקים ביניהם על דמי השכירות הראויים לנכס שבנדון לשימוש בו כמבנה תעשייה. שמאי המשיבה מביא בחשבון דמי שכירות ראויים של 45 ₪ למ"ר, ומנגד, שמאי המבקש מביא בחשבון דמי שכירות אלו לפי 55 ₪ למ"ר.

שמאי המשיבה מבסס את קביעתו על נתוני היצע למבני תעשייה, ובהמשך מציג העתק מחוזה מכר למבנה תעשיה מרחוב הפנינים 61, ונתוני חוזי שכירות נוספים לשימוש תעשיה מא"ת הדרומי של אשקלון. שמאי המבקש מבסס את קביעתו על נתונים מאתר האינטרנט "יד 2", דו"ח נת"מ, נתונים משומת ברזילי ומחוזי שכירות לנכסי תעשייה באזה"ת הצפוני אשקלון.

בחנתי את נתוני השווי עליהם הסתמכו הצדדים, ונתוני שווי נוספים בהתאם למודעות היצע שפורסמו באתר האינטרנט "יד 2" (נכון לסוף שנת 2025), ואני סבור כי **יש להביא בחשבון דמי שכירות ראויים במצב הקודם בסך של 47 ₪ למ"ר.**

מעיון בנתוני השווי אותם הביא בחשבון שמאי המבקש ניכר כי הנ"ל הביא בחשבון דמי שכירות גבוהים מהנהוג בשוק עקב ניתוח שגוי של שטחי הנכס המושכרים.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

לדוגמה, בניתוח הסכם השכירות לנכס ברחוב הייצול, שהושכר במטרה להקמת עסק של מגרש לפירוק מכוניות, מכירה, תיקון מכוניות ו/או מוסך, הביא בחשבון שמאי המבקש שטח סככות של כ 200 מ״ר (מתוך כ 500 מ״ר) במקדם 0.5, כאשר בהתחשב בשימוש התעשייתי המבוקש, יש להביא בחשבון שטח זה במקדם אקוו׳ של 0.9 לכל הפחות, לאור השימוש הפונקציונלי האפשרי בו.

בנוסף, שמאי המבקש הביא בחשבון נתוני דמ״ש מדו״ח נת״מ שנקבעו למועד הקובע בסך של 50 ₪ למ״ר, אולם, מעיון בדו״ח זה מדובר על דמי שכירות למבני תעשיה ולוגיסטיקה המוגדרים כ Class A (מבני תעשייה חדשים, עד 8 שנים, ו/או מבנים לוגיסטיים מודרניים החל מגובה של 8-9 מ׳ ומעלה. ספרינקלרים, מערכות משווי גובה, חצר תפעולית ונגישות לפריקה וטעינה), ואילו הנכס שבנדון קרוב יותר במאפייניו למבנה תעשייה המוגדר כ Class B (מבני תעשייה ותיקים, גובה תקרה מינימאלי של 5 מ׳, חצר תפעולית ונגישות לפריקה וטעינה), להם נקבעו דמי שכירות ראויים בסך של 42 ₪ בלבד.

שמאי המבקש התבסס בנוסף על נתוני השווי שנקבעו בשומת ברזילי, למעט שימוש במקדם הפחתה לגודל של 0.9. בשימוש במקדם זה מתקבלים דמי שכירות ראויים של כ 48.5 ₪ למ״ר, מתואמים למועד הקובע.

בהתייחס לנתונים ההיצע אותם הציג שמאי המשיבה, קיבלתי את עמדתו של שמאי המבקש לכך שמדובר בנתונים שאינם עדיפים על חוזים בפועל, אך אני סבור כי יש להביאם בחשבון (במשקל נמוך, בדומה לנתונים מסוג זה אותם הביא בחשבון שמאי המבקש בשומתו). בניגוד לכך, ביחס לנתוני חוזי שכירות מאזור התעשייה הדרומי, אני סבור כי אין להביאם בחשבון שכן מדובר באזור בעל מאפיינים שונים שאינו רלוונטי לקביעת דמי השכירות באזור הנכס שבנדון.

בהמשך לאמור, ולאחר שבחנתי את העתק החוזה המכר למבנה תעשיה מרחוב הפנינים 61, אני סבור כי יש קושי לנתח אותו לצורך קביעת דמי שכירות לאור המועד שהוא נערך, קיומו של שוכר המצוי בהסדר נושים (חדלות פירעון), ומצב המבנים ותרומתם לשווי. בעניין זה אציין את החלטת הח״מ[7], בה יוצגה המשיבה ע״י שמאי המשיבה, ובה קיבלתי את עמדתו לשווי מ״ר מבונה של 5,000 ₪ למ״ר, נתון המביא לשווי בנוי התואם ובגבולות השווי שנקבע בשומת ברזילי.

בהתחשב בכל האמור לעיל, דמי השכירות הראויים במצב הקודם יובאו בחשבון כאמור לפי 47 ₪ למ״ר. בנוסף, קיבלתי את עמדת הצדדים לקבוע את שווי הנכס במצב הקודם לתקופת השימוש החורג לפי שיעור ההיוון של 7%, שכן מדובר בשיעור היוון התואם את תנאי השוק החופשי, את נתוני השמאי הממשלתי, והחלטות שמאיות שונות שהתקבלו בנושא.

9.3 <u>מצב חדש</u>

שמאי הצדדים חלוקים בניהם על דמי השכירות הראויים לנכס שבנדון לשימוש בו לאולמות תצוגה ומסחר. שמאי המשיבה מביאה בחשבון דמי שכירות ראויים של 70 ₪ למ״ר, ומנגד, שמאי המבקש מביא בחשבון דמי שכירות אלו לפי 57 ₪ למ״ר.

[7] החלטה בעניין הנכס בגו״ח 1195/68-69, רחוב אלי כהן, שנתקבלה בתאריך 11/05/2025, למועד הקובע 24/05/2024.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל׳ 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה מבסס את קביעתו על נתוני דמי שכירות של מרכולים/סופרמרקטים באזור הדרום, ובהמשך מציג נתוני מכר של יחידות מסחריות בעיר אשקלון. שמאי המבקש מבסס את קביעתו על חוזי השכירות שנערכו לנכס שבנדון, ומאמת את תקבולי דמי השכירות המתואמים לחוזים במסמך שנערך ע"י רו"ח מטעם המבקש.

בחנתי את נתוני השווי עליהם הסתמכו הצדדים, ונתוני שווי נוספים בהתאם למודעות היצע שפורסמו באתר האינטרנט "יד 2" (נכון לסוף שנת 2025), ואני סבור כי **יש להביא בחשבון דמי שכירות ראויים במצב החדש בסך של 63 ₪ למ"ר.**

קיבלתי בעניין זה את עמדתו של שמאי המבקש להתבסס על חוזים שנערכו לנכס שבנדון, שכן בהתאם לחוק ולפסיקה, נדרשת סיבה מנומקת לאי מתן משקל משמעותי לחוזה שנערך בנכס הנישום עצמו. מעיון בחוזים שהוצגו בפני לא מצאתי פגם מהותי המצדיק אי מתן משקל ראוי לחוזים אלו, אך לטעמי יש לנתח חוזים אלו גם בהתאם לתוכנם.

מרבית השטחים בנכס שבנדון, המהווים גם את החלק העיקרי בשטחים לגביהם הוגשה הבקשה לשימוש חורג, מושכרים ע"י שני גופים עיקריים: רשת המרכולים "שוק העיר" ורשת הכול-בו "מקס סטוק". בחוזי השכירות של הנכס נקבעו סעיפי אי תחרות מול רשת "שוק העיר" הכוללים גם איסור מכירת מוצרי מזון (למעט ממתקים ושתיה).

מהאמור בחוזי המכר, ומדמי השכירות שנקבעו בהם, ניכר כי תמהיל השוכרים כולל "חנות עוגן"[8] בדמות סניף רשת "שוק העיר" והשכרת יתרת השטחים לעסקים קמעונאיים הנהנים ממיקומה במתחם הנכס שבנדון. יוצא מכך כי דמי השכירות הנגבים לכלל הנכס לאו דווקא משקפים רק את דמי השכירות הראויים בשוק החופשי, אלא גם את העדפותיו העסקיות של המשכיר.

בנוסף על האמור, בהתאם לחוזי השכירות, לוקח על עצמו המשכיר את הטיפול והעלות הכרוכה במימוש מטרות ההשכרה (מטרות מסחריות), ועקב כך נקבע גם סעיף ביטול חוזה במצב בו לא יהיה ניתן להשתמש במושכר למטרת השכירות. אני סבור כי אי ודאות זו מגולמת בדמי השכירות המשולמים בפועל בנכס ואת הנ"ל יש לנטרל במצב החדש, המהווה לעניין חישוב ההשבחה שימוש בטוח למסחר ואולמות תצוגה.

אני סבור כי יש לגלם את כל האמור לעיל בתוספת של כ 10% לדמי השכירות בנכס, בהתאם לניתוח דמי השכירות אותו הציג שמאי המבקש, קרי, 57 ₪ למ"ר * 1.1, המביא לדמי שכירות ראויים של כ 63 ₪ למ"ר.

אציין כי לא מצאתי לנכון לקבל את רוב מסד הנתונים עליו הסתמך שמאי המשיבה שכן מדובר בנתוני השוואה שאינם מהסביבה הקרובה לנכס, נתון המשפיע מהותית על דמי השכירות המשולמים בהם.

[8] מקור המונח "חנות עוגן" לקוח מעולם ניהול הנדל"ן המסחרי ומשמעותו היא חנות המהווה אבן שואבת למרכז קניות (לדוגמה סניפים של רשתות סופר-פארם וסניפי רשתות מזון). ההיגיון הכלכלי בהשכרת שטח בדמ"ש נמוך לחנות עוגן הינו הצפי לכך שהעסקים הקמעונאיים הממוקמים בסמוך לחנות זו צפויים להנות מתנועת הקונים הערה לחנות העוגן, מעבר ללקוחותיהם הקבועים ו/או ללקוחות מזדמנים, ובכך ניתן להגדיל את הפדיון ו/או את דמי השכירות הניתנים לגביה מעסקים אלו.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בנוסף על האמור לעיל, אני סבור כי קביעת דמי שכירות למסחר על בסיס עסקאות מכר, ללא עיון בחוזי המכר עצמם, מהווה שיטה בעייתית במקרה שבפנינו לאור העובדה כי מדובר באזור מתפתח הכולל פוטנציאל נוסף התורם לשווי הנכס מעבר לדמי השכירות הצפויים להתקבל ממנו.

אציין כי מעיון במודעות היצע לנכסים בקרבת הנכס שבנדון, שפורסמו באתר האינטרנט "יד 2" (נכון לסוף שנת 2025), עולה כי דמי השכירות המבוקשים לנכסים מסחרים בשטח בגודל שנע בין 100 מ"ר ל 200 מ"ר הינם בגבולות 60 ₪ - 70 ₪ למ"ר. בהתחשב בהתאמה לגודל ולמו"מ, אני סבור כי הנ"ל תומך בקביעת דמי שכירות ראויים של כ 63 ₪ למ"ר (כרף עליון).

בהתחשב בכל האמור לעיל אני סבור כי דמי השכירות הראויים שיש להביא בחשבון במצב החדש בשימוש לאולמות תצוגה ומסחר הינם כאמור 63 ₪ למ"ר לחודש, נכון למועד הקובע. קיבלתי בהמשך לכך את עמדת שמאי המבקש לקבוע את שווי הנכס במצב החדש לתקופת השימוש החורג לפי שיעור ההיוון של 7.5%, שכן בשימוש השטח למסחר קיים סיכון עסקי גבוה יותר מהשימוש לתעשייה[9].

9.4 <u>ההשבחה</u>

סעיף	שטח במ"ר	דמ"ש לחודש למ"ר	שיעור היוון	שווי בתקופת השימוש החורג (5 שנים)
מצב חדש - אולמות תצוגה ומסחר	4,160.4	₪63	7.5%	₪12,725,370
מצב קודם - תעשייה	4,160.4	₪47	7.0%	₪9,620,972
השבחה לאולמות תצוגה ומסחר לתקופה אחת (חיוב רטרואקטיבי)				**₪3,104,397**
השבחה לאולמות תצוגה ומסחר לתקופה שניה				**₪3,104,397**

סעיף	שטח במ"ר	דמ"ש לחודש למ"ר	שיעור היוון	שווי בתקופת השימוש החורג (5 שנים)
מצב חדש - מסחר	1,792.0	₪63	7.5%	₪5,481,171
מצב קודם - תעשייה	1,792.0	₪47	7.0%	₪4,144,020
השבחה לאולמות תצוגה ומסחר לתקופה אחת (חיוב רטרואקטיבי)				**₪1,337,150**
השבחה לאולמות תצוגה ומסחר לתקופה שניה				**₪1,337,150**

השבחה לתקופה אחת (חיוב רטרואקטיבי)	**₪4,441,548**
השבחה לתקופה שניה	**₪4,441,548**

[9] ראה לעניין זה את הפער בשיעור התשואה הממוצע למסחר ולעשייה ולוגיסטיקה בהתאם לסקירת שיעור התשואה בנדל"ן העסקי למחצית השניה של שנת 2024, שפורסם ע"י השמאי הממשלתי בתאריך 21/10/2025.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

10. <u>החלטה</u>

בהתאם לכל הנתונים המפורטים לעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל החלטה כי ההשבחה והיטל הנדרש בגינה הינם, כדלקמן:

מקור החיוב	תאריך קובע	תקופת השימוש החורג	ההשבחה מלאה	היטל השבחה
שימוש חורג	04/06/2024	01/09/2020 - 31/08/2025	₪4,441,548	₪2,220,774
		01/09/2025 - 31/08/2030	₪4,441,548	₪2,220,774

בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

אני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי ההחלטה נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

ולראיה באתי על החתום,

ברק שוורצברד

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com