דנה שיחור
שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה יפה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

תאריך: 20 בינואר, 2025
מספר מינוי: 1852-2023

לכבוד

מזרחי יעקב יזמות וניהול בע"מ
ע"י מר טובי גרש, שמאי מקרקעין
(להלן: "המבקשת")

ועדה מקומית לתו"ב רחובות
ע"י מר עציון כוכבי, שמאי מקרקעין
(להלן: "המשיבה")

א.נ.,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>
גוש 3695 חלקה 190
רח' המדע 3, פארק המדע
רחובות

1. **<u>מינוי</u>**

ביום 22/08/2023 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכרעת בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

2. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה הנובעת מאישור שימוש חורג מתחנת תדלוק לייעוד מסחרי, תוספת שטח לתחנת תדלוק והקלה לסגירת חורף על שפ"פ, לתקופה של 5 שנים, במסגרת בקשה להיתר בנייה מס' 20201123, כאמור בסעיף 0 להלן.

כתובת: שדרות ויצמן 10, רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא"ל:** dana@danashihor.co.il

3. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש	-	3695
חלקה	-	190
שטח רשום	-	1,258 מ״ר
מהות הנכס	-	קומת קרקע של מבנה המשמש לתחנת תדלוק ושטחי מסחר
כתובת	-	רח׳ המדע 3, פארק המדע, רחובות

4. **<u>מועד קובע</u>**

אירוע	מועד קובע
שימוש חורג	[1]21/06/2022

5. **<u>דיון</u>**

ביום 18/06/2024 התקיים דיון באמצעות תוכנת ZOOM, בנוכחות: מר עציון כוכבי - שמאי המשיבה; עו״ד יעקב ברכה – ב״כ המשיבה; ה״ה טובי גרש ויוסי כהן - שמאי המבקשת, וגב׳ מאיה שיחור – ממשרדי.

סיכום הדיון נשלח אל הצדדים ביום 19/06/2024.

6. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

עמדת המשיבה מפורטת בשומתו של מר עציון כוכבי, מיום 27/06/2023 (מס׳ 1777.0523), על נספחיה; במסמך התגובה לשומת המבקשת, מיום 03/06/2024, על נספחיו; במסמך התייחסות משפטית לסוגיית עצם החיוב בעניין שימוש חורג רטרואקטיבי, מיום 09/06/2024; במסמך השלמת טיעונים לדיון, מיום 07/07/2024, על נספחיו; בתכתובות מייל מטעם נציגי המשיבה, מיום 18/07/2024 ומיום 22/07/2024; בתכתובת מייל, מיום 23/07/2024, הכוללת הסכם הארכת שכירות ברחוב המדע 3.

עמדת המבקשת מפורטת בשומתו של מר טובי גרש, מיום 26/09/2023, על נספחיה; בתכתובת מייל, מיום 16/06/2024, הכוללת פרסום השימוש החורג; תכתובת מיום 26/06/2024, הכוללת השלמת מסמכים לדיון; תכתובת מיום 08/07/2024, הכוללת את הכרעת עומר סרחאן בגו״ח 10830/9; במסמך השלמה לדיון בפני שמאי מכריע, מיום 17/07/2024, על נספחיו; תכתובות מייל מיום 18/07/2024 ומיום 22/07/2024, הכוללת התייחסות לעניין השכירות בנכס, על נספחיה.

[1] התייחסות הצדדים לסוגיית המועד הקובע והכרעתי בה בהמשך.

7. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ ביום 16/02/2024.

8. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון מהווה את קומת הקרקע במבנה הכולל תחנת תדלוק ושטחי מסחר, הידוע כחלקה 190 בגוש 3695, ברחוב המדע 3, בפארק תמר, ברחובות (להלן: "הנכס").

אזור התעשייה פארק ת.מ.ר ממוקם בחלק הצפוני של העיר וסמוך לעיר נס ציונה. סביבת הנכס מאופיינת ברובה במבנים לשימושי תעשייה, תעשייה עתירת ידע, משרדים ומסחר.

הפיתוח הסביבתי מלא, וכולל תאורה, תשתיות, כבישים סלולים ויוצ"ב.

רחוב המדע מהווה רחוב מרכזי, המחבר בין רחוב ויצמן, ממערב, לבין שדרות מנחם בגין, ממזרח.

החלקה הנדונה בשטח רשום של 1,258 מ"ר, מאופיינת בצורה הנדסית לא רגולרית דמוית מלבן, עם פינה קטומה, הפונה בחזיתה הדרומית לרחוב המדע ובחזיתה המזרחי לרח' דרך מאיר ויסגל.

9. **<u>המצב המשפטי</u>**

להלן פרטי הרישום בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 25/08/2022:

- גוש: 3695
- חלקה: 190
- שטח רשום: 1,258 מ"ר
- החלקה רשומה ע"ש מזרחי יעקב יזמות וניהול בע"מ, בשלמות
- רשומה הערה, מיום 01/08/2008, על ייעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתו"ב רחובות.

10. **עיקרי המצב התכנוני**

10.1. **תכנית רח/מק/2005/א/2** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4872 מיום 16/04/2000

תכנית נקודתית החלה על הנכס הנדון, אשר מטרתה שינוי ייעוד הקרקע משטח לתעשייה עתירת ידע לתחנת תדלוק ושירותי רכב עפ"י תמ"א 18, תחנה מטיפוס א'. הנכס מסומן בתכנית כמגרש 1013 בייעודים, כדלקמן: שטח תחנת תדלוק – 869 מ"ר, שטח פרטי פתוח – 390 מ"ר. להלן עיקרי הוראות התכנית:

- הוראות תמ"א 18 יחולו על תכנית זו.
- תכנית זו משנה את תכנית רח/2005/א.
- תכליות ושימושים: תחנת תדלוק מדרגה א' עפ"י תמ"א 18, הכוללת משרדים, מחסן, שירותים, ח. עובדים, מזנון, איי תדלוק מקורים ומיכל דלק תת-קרקעיים.
- זכויות ומגבלות בנייה:

מס' מגרש	האזור והתכליות	המבנה	תכסית קומת קרקע מקס'	בניה שטח עיקרי מעל הקרקע	בנייה שטח שירות מעל הקרקע	בנייה שטח שירות תת-קרקעי	סה"כ בנייה על המגרש	גובה בנייה מרבי	מספר קומות
1013	תחנת תדלוק ושירותי דרך	מבנה התחנה	70 מ"ר	60 מ"ר	10	0	70 מ"ר	8	1
		גגון ת/ת	350 מ"ר	350 מ"ר		0	350 מ"ר	6	1
סה"כ			420 מ"ר	410 מ"ר	10	0	420 מ"ר[2]		

10.2. **תכנית רח/מק/2005/א/4** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4872 מיום 24/03/2003

תכנית נקודתית החלה על הנכס הנדון, אשר מטרותיה שינוי הוראות נספח בינוי עפ"י סעיף 62א(א)5 ושינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)4. להלן עיקרי הוראות התכנית:

- על תכנית זו חלות הוראות תכנית רח/2005/א ו- רח/מק/2005/א/2, ככל שלא שונו בתכנית זו.

[2] בתכנית צוין, ככל הנראה בטעות, כי סה"כ שטח הבנייה הינו 520 מ"ר במקום 420 מ"ר.

- טבלת זכויות בנייה:

	מצב קיים רח/2005/א			טבלת זכויות - מצב מוצע	
	שטח מגרש	זכויות בנייה שטח עיקרי	קווי בניין	זכויות בנייה שטח עיקרי	קווי בניין
מגרש 1013 תעשייה עתירת ידע	1,259 מ״ר	100% (1,259 מ״ר) ב-6 קומות	6 מ׳ קדמי	תחנת תדלוק - 410 מ״ר	6 מ׳ - קדמי
			4 מ׳ צידי	תעשייה עתירת ידע - 849 מ״ר	4 מ׳ - צידי
				סה״כ - 1,259 מ״ר[3]	0 מ׳ לשפ״פ עפ״י תשריט

10.3. **רח/2005/א/ב/4** – פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7474 מיום 27/03/2017

מטרת התכנית היא להתיר תוספת שימושים מסחריים בייעוד לתעשייה עתירת מדע בקומת הקרקע (לא פיצוציות), שלא לצורכי המפעל לבד, בשטח פארק ת.מ.ר.

הרחבת השימושים המותרים למסחר תיעשה ע״י המרת זכויות של תעשייה עתירת מדע למסחר, בהיקף של 5% מהשטח העיקרי מתוך ה-120% המותרים עפ״י תכנית מאושרת בכל מגרש.

להלן עיקרי הוראות התכנית בייעוד לתעשייה עתירה מדע

- שימושים מותרים - עפ״י תכניות מאושרות קודמות ובנוסף מסחר, כמפורט להלן: שימושים מסחריים, כגון מסעדות, בתי קפה, מזנונים, מקומות בילוי בעלי אפיון לפעילות ערב; יותרו שימושים לאולמות שמחה ואירועים ובלבד שהמרחק ממגורים הינו מעל 300 מ׳; לא יותר מסחר קמעונאי; לא יותרו קיוסקים/חניות נוחות למיניהן; לא תותר פעילות מסחרית אשר תהווה מטרד לסביבתה.
- לא תותר תוספת מסחר לאורך רחוב המדע.
- לאזורים מסחריים ולבתי אוכל (מסעדות) נדרשת הוספת חדרי שירותים נפרדים לעובדי המקום ושירותים נפרדים לקהל המבקרים בכמות לפי דרישות הל״ת, כמפורט בסעיף 4 לנספח הביוב.

להלן עיקרי הוראות התכנית בייעוד לתחנת תדלוק

- לפי תכניות בתוקף החלות על החלקות.

[3] בתכנית צוין, ככל הנראה בטעות, כי סה״כ שטח הבנייה הינו 1,249 מ״ר במקום 1,259 מ״ר.

11. **<u>רישוי</u>**

11.1. ביום 17/01/2001 הופק היתר בנייה מס׳ 20000409 להקמת תחנת תדלוק.

11.2. ביום 14/04/2003 הופק היתר בנייה מס׳ 20030026 לתוספת למבנה קיים בשטח של 88.90 מ״ר בקומת הקרקע למבנה התחנה, ובסה״כ 148.40 מ״ר עיקרי בק״ק.

11.3. ביום 23/09/2008 הופק היתר בנייה מס׳ 20060413 להקמת משטח עץ (דק) בשטח של 50.4 מ״ר.

11.4. ביום 26/06/2019 הופק היתר בניה מס׳ 20150328 לאישור שימוש חורג מתעשייה עתירת ידע למסחר, לתקופה של 5 שנים, ועד ליום 19/01/2020. כמו כן, אושרה סגירת חורף בתאריכים בין 15 באוקטובר לבין 15 לאפריל – בחזית מזרחית בשטח של 10 מ״ר + בחזית צפונית בשטח של 44 מ״ר, לתקופה של 5 שנים עד ליום 19/01/2020.

11.5. ביום 21/06/2022 אושרה על ידי ועדת המשנה בקשה להיתר בנייה מס׳ 20201123 לתוספת שטח למבנה תחנת דלק קיים בהיקף 19.31 מ״ר (מתוקף תב״ע) ; שימוש חורג מתכנית מייעוד תחנת תדלוק לייעוד מסחרי לצורך מסעדות לתקופה של 5 שנים ; הקמת סגירות חורף ע״ג שפ״פ עד ל-5 שנים.

<u>להלן עיקרי החלטת ועדת המשנה :</u>

1. לאשר הבקשה לתוספת שטח למבנה תחנת דלק קיים בהיתר בהיקף של 19.31 מ״ר.
2. לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית מייעוד תחנת תדלוק לייעוד מסחרי לצורך מסעדות לתקופה של 5 שנים, דהיינו מיום פקיעת היתר קודם ועד 19/01/2025, בהפחתת 80 מ״ר למסעדה מכוח תמ״א 18 תיקון 4 שיאושר לצמיתות.
3. לאשר הבקשה לסגירות חורף ע״ג שפ״פ בקו אפס לרחוב, בתקופת החורף בתאריכים שבין 15 באוקטובר ועד 15 באפריל של כל שנה ולתקופה של 5 שנים עד 19/01/2025.

<u>במסגרת הבקשה להיתר בנייה פורסמו הקלות כדלקמן :</u>

1. תוספת שטח למבנה תחנת דלק קיים בהיתר בהיקף 19.31 מ״ר.
2. שימוש חורג מתכנית מייעוד תחנת תדלוק לייעוד מסחרי לצורך מסעדות לתקופה של 5 שנים. בהפחתת 80 מ״ר למסעדה מכח תמ״א 18, תיקון 4 שיאושר לצמיתות.
3. הקלה להקמת סגירת חורף ע״ג שפ״פ בקו אפס לרחוב, בתקופת החורף עד ל-5 שנים.
4. הקלה לבניית תוספת בצורה שונה מהמוצג בנספח בינוי המחייב בתב״ע.

להלן טבלת שטחי הבנייה המאושרים במסגרת הבקשה להיתר בנייה:

מפלס	שטחים עיקריים, במ"ר				שטחי שירות , במ"ר					סה"כ הבניין, במ"ר
	קיים	מוצע	מוצע לניוד לתמ"א 38	מוצע לשימוש חורג	סה"כ	מקלט קיים	גגון קיים	אחסנה קיים	מכולת אשפה קיים	סגירת חורף מוצע	סה"כ בנייה קיימת	
ק.קרקע	148.40	20.78	-80.00	29.68	169.18	10.00	1.47	100.00	15.75	135.54	27.22	196.40
ק. א	349.50				349.50			ליטר				349.50
סה"כ	**497.90**	**20.78**	**-80.00**	**29.68**	**518.68**	**10.00**	**1.47**	**100.00**	**15.75**	**135.54**	**27.22**	**545.90**

במסגרת הבקשה להיתר בנייה, הופק ביום 13/09/2023 היתר בנייה מס' 20201123.

12. **<u>תמצית טיעוני שמאי המשיבה</u>**

12.1. ההשבחה נבחנה בגין הארכת שימוש חורג לתקופה של 5 שנים, מתום תקופת השימוש החורג הקודמת ועד לתאריך 19/01/2025, מתעשייה עתירת ידע למסחר וכן בגין סגירת חורף לתקופה של 5 שנים במהלך תקופת השימוש החורג.

12.2. המועד הקובע לבחינת ההשבחה הינו 20/01/2020, שהינו יום סיום תקופת השימוש החורג הקודמת.

12.3. לצורך בחינת ההשבחה הובא בחשבון שטח עיקרי של 29.69 מ"ר + שטח של 135.54 מ"ר לצורך סגירת חורף.

12.4. שמאי המשיבה טען כי היות וסגירת החורף הינה למשך חצי שנה בשנה חושבו השטחים של סגירת החורף באמצעות מקדם 0.5, דהיינו מחצית בלבד .

12.5. שמאי המשיבה טען כי בפס"ד של בית משפט העליון בבר"ם 2283/18 נקבע כי שימוש חורג מהיתר לא יחויב בהיטל השבחה, אלא בנסיבות מיוחדות ומתאימות. לפיכך במקרה זה לא חושבה השבחה בגין שטח בהיקף של 80 מ"ר שמותר מכוח תמ"א 18 תיקון 4.

12.6. **עלויות התאמה** – שמאי המשיבה טען כי ככלל אין לנכות עלויות בנייה מהיטל השבחה בגין שימוש חורג, מאחר והן נשארות חלק מהנכס גם בתום תקופת השימוש החורג ואינן מפריעות להמשך תפקודו בהתאם לייעוד שעל פיו הוקם ולעיתים אף מסייעות לו. עם זאת, במקרה הנדון כבר הובאו בחשבון במסגרת הבקשה הקודמת לשימוש החורג עלויות התאמה. לפיכך, טען שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון עלויות התאמה נוספות בעקבות אישור הבקשה הנוכחית לשימוש חורג.

12.7. **קרן חניה** – שמאי המשיבה קיזז מהשווי במצב חדש את עלויות קרן החניה, בהתאם לעקרונות שנקבעו בפס"ד בר"מ 7255/17 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אורלי בורשטיין ואח'.

12.8. שמאי המשיבה הביא בחשבון קרן חניה בסך של 143,640 ₪, לפי תחשיב כלהלן:

38% x 54,000 ₪ x 7 חניות.

12.9. **ערכי שווי במצב קודם** – שמאי המשיבה טען כי שווי השוק של דמי שכירות חודשיים בשימוש תעשייה עתירת ידע בסביבה, ובהתחשב במיקום הספציפי ורמת הבנייה, הינו כ-120 ₪ למ״ר בנוי, בהתבסס על נתוני השוואה כמוצג להלן:

נתוני ביקוש להשכרת משרדים במתחם פארק ת.מ.ר, כפי שאותרו בלוחות האינטרנט

תאריך מודעה	כתובת	קומה	שטח	דמ״ש חודשיים	דמ״ש חודשיים למ״ר	מקדם מו״מ	דמ״ש חודשיים למ״ר מתואם
15/01/2023	מנחם פלאוט 4	12	500	29,000 ₪	58 ₪	97%	56 ₪
16/01/2023	אופנהיימר	2	150	11,250 ₪	75 ₪	97%	73 ₪
17/01/2023	המדע 8	1	300	18,000 ₪	60 ₪	97%	58 ₪
18/01/2023	חיים פקריס	2	250	15,000 ₪	60 ₪	97%	58 ₪
19/01/2023	פארק תמר	9	530	29,680 ₪	56 ₪	97%	54 ₪
20/01/2023	אופנהיימר	4	142	12,900 ₪	91 ₪	97%	88 ₪
21/01/2023	אופנהיימר	2	160	12,000 ₪	75 ₪	97%	73 ₪
22/01/2023	פארק תמר	4	150	8,250 ₪	55 ₪	97%	53 ₪
23/01/2023	פארק תמר	קרקע	145	9,425 ₪	65 ₪	97%	63 ₪
24/01/2023	המדע 8	4	140	7,700 ₪	55 ₪	97%	53 ₪
25/01/2023	פארק תמר	5	227	20,430 ₪	90 ₪	97%	87 ₪
26/01/2023	ויסגל	2	360	21,600 ₪	60 ₪	97%	58 ₪
27/01/2023	פארק תמר	4	150	9,000 ₪	60 ₪	97%	58 ₪
28/01/2023	פארק תמר	5	110	8,580 ₪	78 ₪	97%	76 ₪
29/01/2023	אופנהיימר	קרקע	155	8,525 ₪	55 ₪	97%	53 ₪
30/01/2023	אופנהיימר	1	169	10,140 ₪	60 ₪	97%	58 ₪
31/01/2023	מנחם פלאוט	3	430	25,800 ₪	60 ₪	97%	58 ₪
01/02/2023	פארק תמר	8	530	29,150 ₪	55 ₪	97%	53 ₪
02/02/2023	מנחם פלאוט	1	100	6,200 ₪	62 ₪	97%	60 ₪
03/02/2023	ויסגל	3	380	20,900 ₪	55 ₪	97%	53 ₪
04/02/2023	אופנהיימר	3	280	17,640 ₪	63 ₪	97%	61 ₪
05/02/2023	אופנהיימר	2	100	6,700 ₪	67 ₪	97%	65 ₪
06/02/2023	חיים פקריס	3	140	7,700 ₪	55 ₪	97%	53 ₪
07/02/2023	פארק תמר	2	160	12,000 ₪	75 ₪	97%	73 ₪
08/02/2023	ויסגל	2	900	49,500 ₪	55 ₪	97%	53 ₪
09/02/2023	פארק תמר	6	530	29,150 ₪	55 ₪	97%	53 ₪
10/02/2023	המדע	2	140	7,980 ₪	57 ₪	97%	55 ₪

תאריך מודעה	כתובת	קומה	שטח	דמ"ש חודשיים	דמ"ש חודשיים למ"ר	מקדם מו"מ	דמ"ש חודשיים למ"ר מתואם
11/02/2023	חיים פקריס	10	200	₪ 16,000	₪ 80	97%	₪ 78
12/02/2023	פארק תמר	10	220	₪ 16,720	₪ 76	97%	₪ 74
13/02/2023	פארק תמר	1	250	₪ 15,500	₪ 62	97%	₪ 60
14/02/2023	ויסגל	3	140	₪ 8,400	₪ 60	97%	₪ 58
15/02/2023	פארק תמר	1	250	₪ 15,500	₪ 62	97%	₪ 60
16/02/2023	חיים פקריס	3	100	₪ 6,000	₪ 60	97%	₪ 58
17/02/2023	פארק תמר	3	130	₪ 8,450	₪ 65	97%	₪ 63
דמ"ש חודשיים ממוצעים למ"ר במעוגל							**62** ₪

<u>שטחים בנויים למכירה בפארק תעשיות נס ציונה ברחוב אילן רמון 3 ו-5 בייעוד תעשייה עתירת ידע</u>

קומה	שכ"ד חודשי למ"ר	מכירה בש"ח למ"ר	הערות
קרקע	₪ 75	13,000-14,000	רמת מעטפת + דמי ניהול 13 ₪
ק. עליונות	₪ 65	13,000-14,000	רמת מעטפת + דמי ניהול 13 ₪

12.10. **ערכי שווי במצב חדש** – שמאי המשיבה טען כי שווי השוק לדמי שכירות חודשיים בשימוש למסחר בסביבה הינו כ-240 ₪ למ"ר בנוי, בהתבסס על נתוני השוואה כמוצג להלן:

תחילת אופציה	שוכר	שימוש	שטח במ"ר	תקופת שכירות	שכירות חודשית	שכירות חודשית מ"ר
מאי - 2019	בליקר בייקרי בע"מ	מסחר-מסעדה	265.5	5 שנים	₪ 63,651	₪ 239.74
אפריל - 2019	ג'וני קריספי בע"מ	מסחר-מסעדה	79	5 שנים	₪ 19,197	₪ 243.00
פברואר - 2019	סרגוס אקספרס בע"מ	מסחר-מסעדה	194	5 שנים	₪ 46,948	₪ 242.00

12.11. **שיעור היוון** – שמאי המשיבה הביא בחשבון בתחשיב ההשבחה שיעור היוון שנתי של 6.9%, בהתבסס על ממוצע כלל ארצי של שיעורי התשואה לפי השימושים עפ"י פרסומי השמאי הממשלתי הראשי למחצית ראשונה של שנת 2020.

12.12. תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

מצב קודם - שימוש תעשייה עתירת מדע + שפ"פ			
מהות	**שטח בנייה**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
שטח לתעשייה עתירת ידע	29.68 מ"ר	1.0	29.68 מ"ר
שטח אקו' לשפ"פ בהתחשב בתקופה של 1/2 שנה בשנה	136.54 מ"ר	0.5	68.27 מ"ר
דמ"ש ראויים לשנה	120 ₪	12	141,048 ₪
שווי מצב קודם - כשטח לתעשייה עתירת ידע לתקופה של 5 שנים 6.9 %			579,876 ₪

מצב חדש - שימוש למסחר כולל סגירת חורף					
מהות	**שטח בנייה**		**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
שטח למסחר	29.68 מ"ר		1.0	29.68 מ"ר
שטח אקו' לסגירת חורף למסחר בהתחשב בתקופה של 1/2 שנה בשנה	136.54 מ"ר		0.5	68.27 מ"ר
דמ"ש ראויים לשנה	240 ₪		12	282,096 ₪
שווי כמסחר לתקופה של 5 שנים 6.9 %				1,159,173 ₪
קרן חניה ל-7 מקומות חניה	7	54,000 ₪ -	38%	-143,640 ₪
שווי מצב חדש - כמסחר לתקופה של 5 שנים				1,016,113 ₪
שווי מצב קודם				579,876 ₪
השבחה				436,236 ₪

13. **<u>תמצית טיעוני שמאי המבקשת</u>**

13.1. שמאי המבקשת טען כי לא חלה השבחה בנכס עקב אישור השימוש החורג בנכס לתקופה של 5 שנים, וזאת ממספר טעמים, אשר יפורטו להלן.

13.2. **פרשנות הוועדה המקומית למימוש באזור תעשייה עתירת ידע עפ"י תכנית רח/2005/א** – שמאי המבקשת טען כי בהתאם להוראות תכנית רח/2005/א הותרו באזור תעשייה עתירת ידע, בין היתר, השימושים כדלקמן: הקמת מבנים למשרדים ומתקנים לתעשייה עתירת מדע או למחקר ופיתוח תעשייתי ו/או רפואי ו/או ביוטכנולוגי ו/או חקלאי; שימושים נלווים לצורכי המפעל שיהיו חלק ממבנה המפעל. השימושים כוללים שירותים טכנולוגיים, מדעיים, עסקיים ושירותי רווחה למפעל ולעובדיו, משרדים הקשורים למפעל וכן חנות או מסעדה לצורכי המפעל המסוים.

13.3. הדרך הראויה לפרשנות השימושים המותרים על פי תכנית רח/2005/א' הינה באמצעות בחינת היתרי הבנייה שנתנה הוועדה המקומית, המשיבה בענייננו, על פי תכנית זו. שמאי המבקשת הפנה בתמיכה לפס"ד בע"א 2902/97 אחים עופר הנדסה ופתוח נ'

גליקמן וכן לערר (ת"א) 5175/08 השבתאים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה.

13.4. שמאי המבקשת הפנה להיתר מס' 4349, מיום 23/12/1993, אשר הופק במגרש 1012, חלקה 189 בגוש 3695, הצמוד לנכס הנדון מצפון, המתיר הקמת מבנה משולב למסחר ותעשייה, בשטח בנייה של 4,257.65 מ"ר (105% אחוזי בנייה).

13.5. שמאי המבקשת טען כי בהתאם לפס"ד בבר"מ 168/20 אליה ברקול נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (פורסם בנבו, 15/02/2023), ככל וקיים נוהג לאישור היתרי בנייה לשטחי שירות עוד לפני החלטה בדבר תקנה 13, "יהיה מקום לחייב רק בגין התוספת של שטחי השירות מעבר לאותו נוהג". ודוק, כאשר קיים נוהג לא ניתן יהיה להצביע על קשר סיבתי בין עליית שווי המקרקעין לבין ההחלטה התכנונית, גזירה שווה לענייננו, כאשר הוכח בצורה ברורה כי שימושי תעשייה עתירת ידע הינם, בין היתר, שימושי מסחר.

13.6. במגרש 1012 לא התבקש מעולם היתר לשימוש חורג, ואף נכרתה עסקה במגרש וניתנו על ידי הוועדה המקומית כל האישורים הנדרשים ללשכת רישום המקרקעין, ללא כל סייג. ראיה לפרשנות הוועדה המקומית כי ניתן בייעוד לתעשייה עתירת ידע לעשות שימוש למסחר בקומת הקרקע, כפי שאף צוין בהוראות תכנית רח/2005/א' שימוש הנלווה לתעשייה כגון חנות או מסעדה, הינה היתר הבנייה שניתן במגרש הגובל, מגרש 1012.

13.7. שמאי המבקשת טען כי בניגוד לעמדת שמאי המשיבה, יש לחשב את עליית השווי, ככל שחלה, לפי השווי על פי הבקשה שאושרה אל מול השווי על פי התכנון כפי שפירשה אותו אותה הוועדה המקומית, כך למשל כפי שאושר במגרש 1012, והפנה בתמיכה לקביעות ועדת ערר בתיק ערר (ים) 268/10 קימיאגרוב יצחק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

13.8. **לא ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין תקופה בה לא התבקש שימוש חורג** – שמאי המבקשת טען כי פרשנות שלפיה קיימת השבחה גם במקום שנעשה במקרקעין בפועל שימוש חורג בלי היתר, אינה מתיישבת עם לשונו המפורשת של סעיף 1(א) לתוספת השלישית. היא גם אינה עולה בקנה אחד עם תכליתו, שלפיה רק עליית שווי של מקרקעין שהיא תוצאת פעולות של הרשויות שגרמו להשבחת המקרקעין תקים חובה בהיטל השבחה. מכאן, שאפילו הייתה עליית שווי כתוצאה משימוש חורג שנעשה בלי היתר, אין היא באה בגדר השבחה כהגדרתה בסעיף 1 (א) לתוספת השלישית. משכך, החבות בהיטל השבחה בגין שימוש חורג נוצרת רק משהותר השימוש החורג. שמאי המבקשת הפנה בתמיכה לפס"ד בע"א 7210/01 עיריית נתניה נ' עיזבון המנוחה רחל גלמבוצקי וברע"א 9952/08 נורית כלב נ' עיריית הרצליה.

13.9. שמאי המבקשת טען שהלכה היא כי לא ניתן לחייב בהיטל השבחה בתקופה בה לא התבקש היתר לשימוש חורג, והפנה בתמיכה להחלטת ועדת ערר בתיק ערר 85062/14 דוד אילנה ואריה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן וכן לפס"ד בבר"מ 6526/19 הועדה המקומית לתו"ב ירושלים נ' רות נקר.

13.10. שמאי המבקשת טען כי האירוע מחולל ההשבחה, אליו יש להתייחס לצורך בחינת היטל ההשבחה לו זכאית המשיבה בגין השימוש החורג, הינו אך ורק מועד אישור השימוש החורג, דהיינו תאריך 21/06/2022.

13.11. לחלופין, ככל ולא תתקבל עמדת שמאי המבקשת לפיה יש לפרש את השימושים המותרים בנכס עפ"י הפרשנות שהוועדה המקומית נתנה לשימושי מסחר במגרש 1012 השכן, הוצגו תחשיבי השבחה בהתאם לעקרונות שיפורטו להלן.

13.12. שמאי המבקשת טען כי המועד הקובע הינו מועד אישור הבקשה לשימוש חורג, דהיינו, 21/06/2022. לחלופין, הוצג תחשיב היטל ההשבחה למועד שומת המשיבה, קרי - ליום 20/01/2020.

13.13. **מצב קודם** – שמאי המבקשת הביא בחשבון את השימושים המותרים בתעשייה עתירת ידע, בקומת הקרקע, על פי תכנית רח/2005/א'.

13.14. כמו כן, שמאי המבקשת אימץ את עמדת שמאי המשיבה לפיה יש להביא בחשבון, במצב קודם, שימושי מסחר של 80 מ"ר מכוח תמ"א 18 תיקון מספר 4.

13.15. **מצב חדש** - הובא בחשבון ערך נוכחי של שווי המקרקעין בתום תקופה, לשימוש כתעשייה עתירת ידע.

13.16. שמאי המבקשת הביא בחשבון ערך נוכחי של דמי שימוש לתקופה של כ-3 שנים, מיום 21/06/2022 ועד ליום 19/01/2025, לשטח מסחרי של 29.68 מ"ר, שהוסב לפרק זמן קצוב מתעשייה עתירת ידע למסחר בקומת הקרקע וכן לשטח של 135.54 מ"ר המשמש כסגירת חורף למשך חצי שנה. לחלופין, הובא בחשבון ערך נוכחי של דמי שימוש לתקופה של 5 שנים לשטח מסחרי של 29.68 מ"ר שהוסב מתעשייה עתירת ידע למסחר בקומת הקרקע ושטח של 135.54 מ"ר המשמש כסגירת חורף למשך חצי שנה, תוך שהובא בחשבון מקדם לשימוש זה שאינו מבנייה קשיחה.

13.17. **עלויות התאמה** – שמאי המבקשת הביא בחשבון עלויות התאמה ממשרדים (תעשייה עתירת ידע) למסחר כאשר עלויות גמר (פנים) מבוססות על העלויות המפורסמות במחירון "דקל". היות ועסקינן בעלויות ישירות, שמאי המבקשת טען כי לעלות ההתאמה יש להוסיף כ-30% בגין עלויות עקיפות, על-פי התקינה השמאית.

13.18. הובא בחשבון כי בגמר תקופת השימוש החורג יש להשיב את המצב לקדמותו. לפיכך, הובאו בחשבון עלויות גמר (פנים) המבוססות על העלויות המפורסמות במחירון "דקל", בתוספת של כ-30% בגין עלויות עקיפות, על פי התקינה השמאית.

13.19. **קרן חניה** - שמאי המבקשת אימץ את תחשיבו של שמאי המשיבה לגבי עלויות קרן חניה.

13.20. **היטלי פיתוח** - הובא בחשבון קיזוז היטלי פיתוח, בסך של 53,141 ₪, משווי המצב החדש, בהתבסס על אגרת תשלום שהופקה למבקשת ביום 28/06/2023.

13.21. **שיעור היוון** – הובא בחשבון שיעור היוון שנתי של 7%, בתוספת פרמיית סיכון מקובלת לשימוש חורג, בשיעור של 1.15%, כמקובל בהכרעות של שמאים מכריעים במקרים דומים, ובסה"כ שיעור היוון שנתי של 8.15%.

13.22. **ערכי שווי למסחר** – שמאי המבקשת הציג ערכי שווי למסחר לשני מועדים קובעים: האחד – ליום 21/06/2022. השני – לחלופין, ככל שלא יתקבל טיעונו העקרוני, ליום 20/01/2020.

13.23. <u>שווי למסחר למועד 21/06/2022</u> – שמאי המבקשת טען לדמי שכירות ראויים למסחר למועד הקובע בשנת 2022 בסך של 88 ₪ למ"ר, בהתבסס על נתוני השוואה כדלקמן:

<u>עסקאות מכר של שטחי מסחר בסמוך לנכס (מאתר רשות המיסים)</u>

סקר מסחר - מס שבח									
גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שווי מכירה בש"ח	מהות	חלק נמכר	יישוב	שנת בנייה	שטח	שווי למ"ר
003703-0746-001-00	13/12/2021	140,000	140,000	חנות	0.2	רחובות	1970	47	14,894 ₪
003703-0746-002-00	13/12/2021	120,000	120,000	חנות	0.2	רחובות	1970	36	16,667 ₪
003703-0130-004-00	15/09/2021	192,500	192,500	חנות	0.5	רחובות	1960	25	15,400 ₪
003703-0130-004-00	15/09/2021	192,500	192,500	חנות	0.5	רחובות	1960	25	15,400 ₪
003703-0169-000-00	12/08/2021	14,213,213	14,213,213	חנות	0.5	רחובות	1970	1682	16,900 ₪
003703-0530-025-00	24/06/2021	400,000	400,000	חנות	1	רחובות	1960	26	15,385 ₪
003703-0130-011-00	08/11/2022	322,000	322,000	חנות	1	רחובות	1960	21	15,333 ₪
003703-0130-012-00	08/11/2022	343,000	343,000	חנות	1	רחובות	1970	23	14,913 ₪
003703-0130-013-00	08/11/2022	335,000	335,000	חנות	1	רחובות	1960	22	15,227 ₪

סקר מסחר - מס שבח									
גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שווי מכירה בש"ח	מהות	חלק נמכר	יישוב	שנת בנייה	שטח	שווי למ"ר
003703-1022-004-00	15/08/2022	240,000	240,000	חנות	0.5	רחובות	1960	27	₪ 17,778
003703-1022-004-00	15/08/2022	240,000	240,000	חנות	0.5	רחובות	1960	27	₪ 17,778
בממוצע									₪ 15,970
שיעור היוון שמאי ממשלתי									6.70%
דמ"ש למ"ר במעוגל									**₪ 89**

סקר היצע שכירות – BMBY

עסקאות שכירות רחובות - BMBY				
תאריך	כתובת	מ"ר	סה"כ דמ"ש	דמ"ש למ"ר
31/07/2023	הרצל 125	48.0	₪ 4,750	₪ 99
05/10/2021	הרצל 208	88.0	₪ 8,500	₪ 97
31/10/2021	הרצל 134 (*)	49.4	₪ 4,500	₪ 91
בממוצע				₪ 96
למו"מ				0.95
מיקום				0.95
דמ"ש מתואם במעוגל				**₪ 86**
(*) מגלם גלריה בשטח של 29 מ"ר, לפי מקדם אקו' של 0.6				

שקלול נתוני השוואה

דמ"ש ממוצע- מסחר			
מקור	דמ"ש ממוצע	משקל	דמ"ש יחסי
מס שבח	₪ 89	0.6	₪ 53.4
BMBY	₪ 86	0.4	₪ 34.4
דמ"ש משוקללים במעוגל:			**₪ 88**

13.24. שווי למסחר למועד 20/01/2020 – שמאי המבקשת טען לדמי שכירות ראויים למסחר למועד הקובע בשנת 2020 בסך של 86 ₪ למ"ר, בהתבסס על נתוני השוואה כדלקמן:

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה יפה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין

סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

עסקאות מכר של שטחי מסחר בסמוך לנכס (מאתר רשות המיסים)

מסחר מס שבח								
גוש חלקה	**יום מכירה**	**שווי מכירה בש"ח**	**מהות**	**חלק נמכר**	**יישוב**	**שנת בנייה**	**שטח**	**שווי למ"ר**
003703-1022-008-00	05/09/2019	₪ 200,000	חנות	0.5	רחובות	1980	26	₪ 15,385
003703-1022-018-00	13/01/2020	₪ 260,000	חנות	1.0	רחובות	1960	16	₪ 16,250
003703-0169-000-00	16/08/2020	₪ 13,296,500	חנות	0.5	רחובות	1950	1,682	₪ 15,810
003703-1242-005-00	28/10/2020	₪ 213,333	חנות	0.333	רחובות	1970	43	₪ 14,899
003703-1242-005-00	28/10/2020	₪ 213,333	חנות	0.333	רחובות	1970	43	₪ 14,899
בממוצע								₪ 15,448
שיעור היוון								6.90%
דמ"ש								₪ 89

סקר היצע שכירות – BMBY

עסקאות שכירות רחובות - BMBY				
תאריך	**כתובת**	**מ"ר**	**סה"כ דמ"ש**	**דמ"ש למ"ר**
11/11/2020	הרצל 163	122	₪ 11,000	₪ 90
02/10/2020	הרצל 100	30	₪ 2,650	₪ 88
05/11/2019	הרצל 185	36	₪ 2,900	₪ 81
15/05/2019	הרצל 168	27	₪ 2,500	₪ 93
12/05/2019	הרצל 159	45	₪ 4,900	₪ 109
03/04/2019	הרצל 170	55	₪ 4,700	₪ 85
08/03/2019	הרצל 124	55	₪ 5,350	₪ 97
בממוצע				₪ 92
התאמה למיקום				0.95
מו"מ				0.95
דמ"ש מתואם				**₪ 83**

שקלול נתוני השוואה

דמ"ש ממוצע- מסחר			
מקור	**דמ"ש ממוצע**	**משקל**	**דמ"ש יחסי**
מס שבח	₪ 88.8	0.6	₪ 53.30
BMBY	₪ 82.9	0.4	₪ 33.17
דמ"ש משוקללים במעוגל:			**₪ 86**

כתובת: שדרות ויצמן 10, רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא"ל:** dana@danashihor.co.il

13.25. **ערכי שווי לתעשייה עתירת ידע** – שמאי המבקשת הציג ערכי שווי לתעשייה עתירת ידע לשני מועדים קובעים: האחד – ליום 21/06/2022. השני – לחלופין, וככל שלא יתקבל טיעונו העקרוני, ליום 20/01/2020.

13.26. <u>שווי לתעשייה עתירת ידע למועד 21/06/2022</u> – שמאי המבקשת טען לשווי בנוי לתעשייה עתירת ידע של 12,250 ₪ למ"ר, בהתבסס על נתוני השוואה כדלקמן:

<u>עסקאות מכר משרדים (מס שבח)</u>

סקר משרדים - מס שבח								
גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	מהות	חלק נמכר	יישוב	שנת בנייה	שטח	שווי למ"ר
003851-0013-000-30	24/02/2022	1,738,087 ₪	משרד	1	נס ציונה	2018	128	13,579 ₪
003851-0013-012-01	21/02/2022	947,010 ₪	משרד	1	נס ציונה	2018	75	12,672 ₪
003851-0013-006-08	17/02/2022	851,994 ₪	משרד	1	נס ציונה	2018	66	12,909 ₪
003851-0013-000-22	17/02/2022	987,082 ₪	משרד	1	נס ציונה	2018	77	12,819 ₪
003851-0013-013-02	17/02/2022	933,520 ₪	משרד	1	נס ציונה	2018	73	12,788 ₪
003851-0013-000-18	14/02/2022	916,461 ₪	משרד	1	נס ציונה	2018	75	12,219 ₪
003851-0013-008-02	07/02/2022	1,327,845 ₪	משרד	1	נס ציונה	2018	105	12,646 ₪
003851-0013-015-00	25/01/2022	901,719 ₪	משרד	1	נס ציונה	2018	66	13,662 ₪
003851-0013-013-00	25/01/2022	975,919 ₪	משרד	1	נס ציונה	2018	73	13,369 ₪
003851-0013-000-05	03/01/2022	1,281,150 ₪	משרד	1	נס ציונה	2018	104	12,319 ₪
003851-0013-006-06	27/12/2021	1,330,729 ₪	משרד	1	נס ציונה	2018	97	13,719 ₪
003851-0013-000-00	28/11/2021	1,924,567 ₪	משרד	1	נס ציונה	2018	141	13,649 ₪
003851-0013-000-00	04/11/2021	1,271,487 ₪	משרד	1	נס ציונה	2018	96	13,245 ₪
003851-0013-000-00	03/11/2021	1,007,276 ₪	משרד	1	נס ציונה	2018	75	13,430 ₪
003851-0013-000-00	26/10/2021	794,722 ₪	משרד	1	נס ציונה	2018	65	12,226 ₪
003851-0013-000-00	17/10/2021	5,088,985 ₪	משרד	1	נס ציונה	2018	373	13,643 ₪
003851-0013-000-00	07/10/2021	1,351,373 ₪	משרד	1	נס ציונה	2018	99	13,650 ₪
003851-0013-000-00	07/10/2021	1,576,715 ₪	משרד	1	נס ציונה	2018	117	13,476 ₪
003851-0013-000-00	07/10/2021	1,715,676 ₪	משרד	1	נס ציונה	2018	128	13,404 ₪
003851-0013-000-00	07/10/2021	696,600 ₪	משרד	1	נס ציונה	2018	56	12,439 ₪
003851-0013-000-00	19/09/2021	1,375,340 ₪	משרד	1	נס ציונה	2018	104	13,224 ₪
003851-0013-000-00	19/09/2021	1,331,747 ₪	משרד	1	נס ציונה	2018	101	13,186 ₪

סקר משרדים - מס שבח								
003851-0013-000-00	14/09/2021	₪ 427,097	משרד	1	נס ציונה	2018	35	₪ 12,203
003851-0013-000-00	14/09/2021	₪ 882,133	משרד	1	נס ציונה	2018	73	₪ 12,084
003851-0013-000-00	24/08/2021	₪ 690,552	משרד	1	נס ציונה	2018	57	₪ 12,115
003851-0013-000-00	23/08/2021	₪ 941,850	משרד	1	נס ציונה	2018	72	₪ 13,081
003851-0013-000-00	12/08/2021	₪ 532,654	משרד	1	נס ציונה	2018	44	₪ 12,106
003851-0013-000-00	29/07/2021	₪ 907,592	משרד	1	נס ציונה	2018	67	₪ 13,546
003851-0013-000-00	26/07/2021	₪ 1,035,918	משרד	1	נס ציונה	2018	76	₪ 13,631
003851-0013-000-00	08/07/2021	₪ 1,247,280	משרד	1	נס ציונה	2018	100	₪ 12,473
003851-0013-000-00	15/06/2021	₪ 1,432,419	משרד	1	נס ציונה	2018	104	₪ 13,773
003851-0013-000-00	06/06/2021	₪ 1,556,264	משרד	1	נס ציונה	2021	115	₪ 13,533
בממוצע במעוגל								**₪ 13,000**

<u>סקר שפורסם בכפוף לחוו"ד לטובת פרסום בדוחות כספיים</u>

בסקר שפורסם כחלק מחוו"ד שנערכה למבנה תעשייה עתירת ידע הידוע כחלק "מבית תמר" ע"י השמאי ירון ספקטור למועד הקובע 30/06/2022, הוצגו נתוני השוואה ואלה נותחו ע"י שמאי המבקשת, כדלקמן:

ניתוח עסקאות	
מס' עסקה	**דמ"ש למ"ר**
1	₪ 61
2	₪ 42
3	₪ 57
4	₪ 55
5	₪ 60
6	₪ 60
7(*)	₪ 58
בממוצע	₪ 56
התאמה למו"מ	0.95
התאמה לגודל	1.1
דמ"ש מתואם	₪ 58.59
ש.היוון שמאי ממשלתי	6.70%
שווי למ"ר בנוי במעוגל	**₪ 10,500**
* דמ"ש ממוצע בין ₪ 45 ל-₪ 70	

שקלול נתוני השוואה

שווי מ"ר בנוי ממוצע - תעשייה עתירת ידע			
מקור	**שווי מ"ר בנוי בממוצע**	**משקל**	**שווי מ"ר בנוי יחסי**
מס שבח	₪ 13,000	0.70	₪ 9,100
סקר IFRS	₪ 10,500	0.30	₪ 3,150
שווי מ"ר בנוי בממוצע:			**₪ 12,250**

13.27. שווי לתעשייה עתירת ידע למועד 20/01/2020 – שמאי המבקשת טען לשווי בנוי לתעשייה עתירת ידע בסך של 10,500 ₪ למ"ר, בהתבסס על נתוני השוואה כדלקמן:

עסקאות מכר משרדים (מס שבח)

משרדים מס שבח									
גוש חלקה	**יום מכירה**	**תמורה מוצהרת בש"ח**	**שווי מכירה בש"ח**	**מהות**	**חלק נמכר**	**יישוב**	**שנת בנייה**	**שטח**	**שווי למ"ר**
003695-0183-009-00	12/02/2019	1,825,000	₪ 1,825,000	משרד	1	רחובות	1995	190	₪ 9,605
003695-0183-012-00	12/02/2019	1,825,000	₪ 1,825,000	משרד	1	רחובות	1995	190	₪ 9,605
בממוצע									**₪ 9,605**

סקר היצע שכירות – BMBY

עסקאות שכירות - BMBY				
תאריך	**כתובת**	**מ"ר**	**סה"כ דמ"ש**	**דמ"ש למ"ר**
05/10/2020	גולדה מאיר 3	235	₪ 11,750	₪ 50
30/08/2020	גולדה מאיר 5	108	₪ 7,020	₪ 65
16/08/2020	גולדה מאיר 5	140	₪ 8,800	₪ 63
14/05/2020	גולדה מאיר 3	110	₪ 6,993	₪ 64
12/04/2020	גולדה מאיר 5	108	₪ 6,327	₪ 59
02/04/2019	גולדה מאיר 3	120	₪ 8,200	₪ 68
01/04/2019	גולדה מאיר 5	100	₪ 5,500	₪ 55
25/11/2018	גולדה מאיר 3	80	₪ 4,800	₪ 60
בממוצע				₪ 60
מו"מ				0.95
דמי שכירות למ"ר				₪ 57.45
שיעור היוון				7%
בממוצע				₪ 9,848

נתוני הסכם שכירות מאומת

בחוו"ד של השמאי יוסף רייטן, בגוש 3695 חלקה 193, למועד קובע 31/12/2020, הוצג הסכם שכירות לשימושי תעשייה עתירת ידע/משרדים של חברת אלביט, מיום 15/08/2018. שמאי המבקשת טען כי מניתוח העסקה מתקבלים דמי שכירות בסך של 80 ₪ למ"ר (29 ₪ + 51 ₪).

שקלול נתוני השוואה

שווי מ"ר בנוי משרדים - תעשייה עתירת ידע			
מקור	**שווי מ"ר בנוי**	**משקל**	**שווי יחסי**
מס שבח	9,605 ₪	0.4	3,842 ₪
BMBY	9,848 ₪	0.4	3,939 ₪
אלביט (*)	13,783 ₪	0.2	2,757 ₪
סה"כ במעוגל			**10,500** ₪
* דמ"ש (29+51) = 80 ₪/מ"ר בשיעור היוון שמאי ממשלתי של 7% ובהצמדה למדד המחירים			

13.28. תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת, לפיו לא חלה השבחה, למועד קובע 21/06/2022:

מצב קודם	
שטח תעשייה עתירת ידע	29.68 מ"ר
שטח שפ"פ	135.54 מ"ר
מקדם שפ"פ	0.25
סה"כ שטח שפ"פ אקו'	33.89 מ"ר
סה"כ שטח אקו'	63.57 מ"ר
שווי מ"ר תעשייה עתירת ידע/משרדים	12,250 ₪
תוספת לנגישות וחשיפה בקומת קרקע	1.05
סה"כ שווי מקרקעין במצב קודם	817,605 ₪

מצב חדש		
שטח תעשייה עתירת ידע		29.68 מ״ר
שטח שפ״פ	135.54 מ״ר	
מקדם סגירת חורף (מרפסת סגורה)	0.5	
תקופת סגירה (חצי שנה)	0.5	
סה״כ סגירת חורף לחצי שנה		33.89 מ״ר
שפ״פ (לתקופה של חצי שנה)	135.54 מ״ר	
מקדם שפ״פ	0.25	
תקופה (חצי שנה)	0.50	
סה״כ שפ״פ		16.94 מ״ר
סה״כ שטח אקו'		80.51 מ״ר
דמ״ש ראויים למסחר (בהתאם לסקר)		₪ 88
תקופה (החל מ-21/06/2022)	3	N=
6.7%+1.15%	7.85%	I =
סה״כ הכנסות ל-3 שנים		₪ 219,689
עלות התאמה מתעשייה עתירת ידע למסחר (מסעדה)		
שטח בנוי		29.68 מ״ר
עלויות התאמה		₪ 1,000 -
סה״כ עלויות התאמה		₪ 29,680 -
שווי המקרקעין בייעוד תעשייה עתירת ידע		₪ 817,605
עלויות התאמה (מחירון ״דקל״ יולי 2022)		
עלות גמר פנים משרדים- ישירה	₪ 1,600	
תוספת לעלויות עקיפות	30%	
סה״כ עלות התאמה	₪ 2,080	
שטח שהוסב	29.68	
סה״כ עלות התאמה		₪ 61,734
סה״כ שווי בהשבת המצב לקדמותו (תעשייה עתירת ידע/משרדים)		₪ 755,870
בדחייה	3	N=
6.7%+1.15%	7.85%	I =
שווי בדחייה לתום שימוש חורג		₪ 602,541
סה״כ שווי מצב חדש בניכוי עלות התאמה		₪ 792,550
סה״כ קרן חניה עבור 7 חניות		₪ 143,640 -
סה״כ עלויות פיתוח		₪ 53,141 -
סה״כ שווי מצב חדש בניכוי עלות התאמה, קרן חניה וע. פיתוח		₪ 595,769
סה״כ שווי מצב קודם		₪ 817,605
השבחה		אין

13.29. תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת, לפיו לא חלה השבחה, למועד קובע 20/01/2020:

מצב קודם	
שטח תעשייה עתירת ידע	29.68 מ״ר
שטח שפ״פ	135.54 מ״ר
מקדם שפ״פ	0.25
סה״כ שטח שפ״פ אקו׳	33.89 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳	63.57 מ״ר
שווי מ״ר תעשייה עתירת ידע/משרדים	₪ 10,500
תוספת לנגישות וחשיפה בקומת קרקע	1.05
סה״כ שווי מקרקעין במצב קודם	₪ 700,804

מצב חדש		
שטח תעשייה עתירת ידע		29.68 מ״ר
שטח שפ״פ	135.54 מ״ר	
מקדם סגירת חורף (מרפסת סגורה)	0.5	
תקופת סגירה (חצי שנה)	0.5	
סה״כ סגירת חורף לחצי שנה		33.89 מ״ר
שפ״פ (לתקופה של חצי שנה)	135.54 מ״ר	
מקדם שפ״פ	0.25	
תקופה (חצי שנה)	0.50	
סה״כ שפ״פ		16.94 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳		80.51 מ״ר
דמ״ש ראויים למסחר (בהתאם לסקר)		₪ 86
תקופה (החל מ- 20/01/2020)	5	N=
6.9%+1.15%	8.05%	I =
סה״כ הכנסות ל-3 שנים		₪ 331,293
עלות התאמה מתעשייה עתירת ידע למסחר (מסעדה)		
שטח בנוי		29.68 מ״ר
עלויות התאמה		- ₪ 1,000
סה״כ עלויות התאמה		- ₪ 29,680
שווי המקרקעין בייעוד תעשייה עתירת ידע		₪ 700,804
עלויות התאמה (מחירון ״דקל״ יולי 2022)		
עלות גמר פנים משרדים- ישירה	₪ 1,480	

מצב חדש		
תוספת לעלויות עקיפות	30%	
סה"כ עלות התאמה	₪ 1,924	
שטח שהוסב	29.68	
סה"כ עלות התאמה		₪ 57,104
סה"כ שווי בהשבת המצב לקדמותו (תעשייה עתירת ידע/משרדים)		₪ 643,700
בדחייה	5	N=
7%+1.15%	8.15%	I =
שווי בדחייה לתום שימוש חורג		₪ 435,052
סה"כ שווי מצב חדש בניכוי עלות התאמה		₪ 736,674
סה"כ קרן חניה עבור 7 חניות		₪ 143,640 -
סה"כ עלויות פיתוח		₪ 53,141 -
סה"כ שווי מצב חדש בניכוי עלות התאמה, קרן חניה וע. פיתוח		₪ 539,893
סה"כ שווי מצב קודם		₪ 700,804
השבחה		אין

14. **<u>התייחסות המשיבה לטיעוני שמאי המבקשת:</u>**

14.1. **סוגיית שימוש חורג רטרואקטיבי** – במסגרת חוו"ד משפטית מטעם המשיבה, אשר נערכה ע"י עו"ד יעקב ברכה ביום 09/06/2024 (להלן: "חוו"ד משפטית מטעם המשיבה"), הוצגה התייחסות לטיעוני שמאי המבקשת בדבר עצם החיוב וסוגיית השימוש החורג הרטרואקטיבי, אשר להלן עיקריה:

- משבחרה המבקשת במסלול תקיפת שומת המשיבה באמצעות פניה לשמאי מכריע, הרי שבהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התו"ב ניתן לדון בגובה החיוב בלבד ולא בעצם החיוב. ב"כ המשיבה הפנה בתמיכה לערר 85109/12 קרן תורה ועבודה נ' הועדה המקומית לתו"ב אור יהודה אזור, פורסם בנבו; בל"מ 1/13 בעלי הזכויות במגרש 1002 נ' הועדה המקומית לתו"ב נתניה, פורסם בנבו; עת"מ 36735-05-13 אנרג'יקס אנרגיות מתחדשות בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב חיפה, פורסם בנבו; עש"א 16806-01-11 אריה גולדוירט נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים, פורסם בנבו; ערר 8044/21 עזרן אליהו נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים, פורסם בנבו.
- ב"כ המשיבה טען כי המבקשת לא הגישה ערר נגד החלטת הוועדה המקומית לאשר לה שימוש רטרואקטיבי ובעניין זה חל הכלל כי הליכי השומה הולכים אחרי הליכי הרישוי ואין מקום לאפשר להם לתקוף הליכים אלה בעקיפין כעת.

- ב"כ המשיבה טען כי בעניינו מדובר בהארכת שימוש חורג לשימוש החורג הקיים והפנה בתמיכה להחלטת ועדת ערר מס' 8031/0623 יונה דאי נ' הועדה המקומית לתו"ב פתח תקוה, פורסם בנבו (להלן: "ערר יונה דאי"), שם אושרה גביית היטל השבחה (עת דובר בהארכת שימוש חורג) בגין תקופת ביניים שבין סיום הליך השימוש החורג הקודם למועד ההחלטה על חידוש השימוש החורג.

- הסוגיה בכללותה מצויה בפתחו של בהמ"ש העליון במסגרת בר"מ 6725/23 הועדה המקומית לתו"ב נ' אפריקה ישראל מגורים, בה התבקשה עמדת היועמ"ש לממשלה במסגרת ערעור על פסק דינו של בהמ"ש המחוזי בעמ"נ 18996-10-21 אפריקה ישראל מגורים בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א, שם נקבע כי הדרך המשפטית לגביית היטל השבחה בגין תקופה רטרואקטיבית שקדמה למועד החלטת הוועדה המקומית על אישור בקשה לשימוש חורג היא בהגשת כתב אישום וביצוע אכיפה לגבי תקופות העבר.

- ב"כ המשיבה טען כי מקריאת פס"ד של בהמ"ש המחוזי ניתן ללמוד על מקרים בהם יהיה צודק לאפשר לרשות לגבות היטל השבחה בגין תקופה רטרואקטיבית במקום כפיית הרשות בהגשת כתבי אישום וגביית פי 4 מהיטל ההשבחה עפ"י סעיף 254(3) לחוק התו"ב, כפי שגם מתקיים בנסיבות המקרה הנדון. נכונים הדברים עת מדובר בהארכת שימוש חורג רציפה של אותו הנישום, כפי שאף יושם בערר יונה דאי.

- שלילת האפשרות לגבות היטל השבחה לתקופה רטרואקטיבית והפניית המשיבה "אך ורק" להליך הפלילי הינה תוצאה קשה. שלילת דרך חלופית מהוועדה המקומית לגביית היטל השבחה בנסיבות המתאימות גם בהליך האזרחי, מעקרת את שיקול הדעת של התביעה העירונית כיצד לנהל את משאביה ואינה סבירה בנסיבות העניין, שכן כמעט ולא קיים תיק בו לא נוצרים "פערי זמן" הנדרשים מהליכי הרישוי.

- ב"כ המבקשת טען כי המחוקק עצמו הכיר באפשרות לגביית היטל השבחה ב"הליך מנהלי מקביל", וזאת במסגרת הוראות סעיף 254 י' לחוק התו"ב, אחרת מדובר בתוספת מיותרת.

- המשיבה סבורה כי אין כל מניעה לגביית היטל השבחה בגין תקופת הביניים שבין סיום תקופת השימוש החורג הקודמת לבין תקופת השימוש החדשה. לחלופין, יש לאפשר את גביית ההיטל החל מהמועד שבו החלו הליכי הרישוי לצורך הארכת השימוש החורג בבקשה לקבלת תיק מידע. כך או כך, סוגיות אלו אינן בסמכותה של הח"מ.

- **שימושי מסחר במגרש הנדון** – שמאי המשיבה הפנה להוראות תכנית רח/2005/א משנת 1991 וטען כי במגרש בייעוד תעשיה עתירת ידע לא מופיעה אפשרות לשימוש מסחרי עצמאי. כמו כן, נטען כי במתחם קיימים מגרשים ספורים המוגדרים בייעוד

מסחר בשלמות או עם קומת קרקע מסחרית עצמאית ולא כשימוש נלווה לשימוש עיקרי. מדובר במספר מגרשים בודדים, כגון: מגרש 1013 (נשוא השומה – תחנת תדלוק), מגרש 1012 (גובל בנשוא השומה בו הותרה קומת קרקע מסחרית) , מגרשים 1026 – 1028 בתכנית תרח/2005/ב בייעוד מיוחד בו ניתן לבנות שימושים מסחריים עצמאיים.

14.2. **מגרש 1012 הגובל בנכס מצפון** – שמאי המשיבה טען כי עפ"י הערה ו' לטבלת הזכויות והוראות הבניה של התכנית ניתן יהיה לבנות על מגרש 1012 קומת קרקע מסחרית, לפיכך לא ניתן להקיש ממגרש 1012 על הנכס הנדון.

14.3. על מנת לחדד את העובדה כי בחלקות בייעוד תעשיה עתירת מדע בפארק המדע ברחובות לא ניתן היה לאשר שימושים מסחריים עצמאיים אלא רק שימוש נלווה לשימוש עיקרי, אושרה בשנת 2017 תכנית רח/2005/א/ב/4 שהתירה תוספת שימושים למסחר בפארק ת.מ.ר ובין מטרותיה התרת שימושים מסחריים בייעוד לתעשייה עתירת מדע בקומת הקרקע (לא פיצוציות) שלא לצורכי המפעל בלבד. כמו כן, צוין כי לא ניתן יהיה להוסיף שטחי מסחר במבנים לאורך רחוב המדע, וכאמור הנכס מצוי ברחוב המדע 3.

14.4. לאור האמור לעיל המסקנה המתבקשת מעצם אישור תכנית זו הינה כי לולא תכנית זו לא ניתן היה לאשר שטחי מסחר בייעוד תעשייה עתירת מדע (בהיקף של עד 5% מהשטח העיקרי וזאת מתוך 120% שטחים עיקריים המותרים).

14.5. שמאי המשיבה הוסיף כי במסגרת תכניות נקודתיות בנכס רח/מק/2005/א/2 ו-רח/מק/2005/א/4 לא מופיעה כל תוספת לשימושים מעבר לתחנת תדלוק.

14.6. **עלויות פיתוח** – שמאי המשיבה טען כי מעיון בחשבון האגרות עולה כי בגין השימוש החורג חויב המבקש באגרת בנייה בלבד בסך של 6,864 ₪. יתר התשלומים הינם בגין תוספת 56.9 מ"ק בגין כביש, תיעול ומדרכה וכן חוב קיים לשצ"פ.

14.7. **פרמיית סיכון לשימוש כמסעדה** – שמאי המשיבה טען כי אין צורך לבצע הפחתה או להפעיל מקדם סיכון מאחר והנכס הנדון בשימושו כמסעדה ומסחר בעל ודאות גבוהה לתפוסה מלאה, הינו במיקום נבחר בכניסה לפארק ובגודל מתאים ואופטימלי לשימוש המבוקש.

14.8. **עלויות התאמה בתום שימוש** – שמאי המשיבה טען כי הנכס פועל במתכונתו הנוכחית כמסעדה מזה 30 שנה. בשומה קודמת שנערכה על ידי שמאי המשיבה הובאו בחשבון עלויות להשבת המצב לקדמותו ולכן אין להביא עלויות אלו פעם נוספת. כמו כן, נטען כי במסגרת הבקשה להיתר בנייה נשוא ההכרעה דנן מאושר רוב שטח המסעדה, של כ-80 מ"ר, לשימוש חורג לצמיתות, דהיינו רובו של המבנה לא ישוב לקדמותו למרות שהובאו בחשבון בעבר עלויות להשבת המצב לקדמותו.

14.9. **ערכי שווי** – שמאי המשיבה טען כי הנכס ממוקם על כביש הכניסה לפארק המדע וממוקם על קרקע בייעוד ובשימוש עיקרי של תחנת תדלוק. למיקום זה יתרון כתחנת דלק, אך בשימוש למשל כתעשייה עתירת מדע, אין משמעות יתרה. חרף האמור ולשם הזהירות הובא בחשבון בשומת המשיבה, במצב הקודם, מקדם למיקום עדיף.

14.10. שמאי המשיבה התייחס לסקר נתוני ההשוואה למסחר ולמשרדים אשר הוצג ע"י שמאי המבקשת בשומתו, כדלקמן:

- הנכסים המוצגים בסקר וכן בסקר ההיצע הינם נכסים מהעיר רחובות ולא מקרבת הנכס.
- מדובר בנכסים שונים שלא נבחנה מהותם – למשל, החנויות בגוש 3703 חלקה 130 הן חנויות הממוקמות בתוך פסז' ברחוב הרצל 208. למיקומם ולמהותם אין כמעט זיקה לנשוא השומה. כמו כן, מדובר בבניין ישן ומכאן נדרשת הפעלת מקדמי התאמה שונים.
- כל הנכסים מבניינים ישנים – חלקם מתחת לבנייני מגורים ישנים וכן רחובות צדדיים ופסז'ים, המהווים סביבה שונה במהותה מהנכס.
- מאחר ויש בקרבת הנכס נכסים דומים ויש גם ערכי שווי זמינים, אזי שימוש בייצור הכלאיים שנעשה ע"י שמאי המבקשת יוצר עיוות ואין להתבסס עליו.
- הנכס מושכר בשכירות חופשית – לפיכך במקום להרחיק לכת לקרבת הנכס וגרוע יותר להרחיק לכת לעיר רחובות, היה מצופה משמאי המבקשת להציג את שכר הדירה המשולם בנכס. דמי השכירות ישקפו באופן המדויק ביותר לפחות את השווי למסחר וזאת מאחר שהוא מושכר לשימוש מסחרי.

לאחר בחינת שומות מכרעות ברחובות בכלל ובסביבת הנכס בפרט עולה כי שווי מ"ר מבונה למסחר גבוה מעל לפי 2.6 משווי לתעשייה עתירת מדע ומשרדים:
שלומי יפה , גו"ח 3695/197, רח' פלאוט 4 פארק ת.מ.ר – מועד קובע 29/09/2020 שם נקבע שווי מ"ר מבונה למשרדים – 2,220 ₪ ושווי מ"ר מבונה למסחר 5,750 ₪;
שלומי יפה, גו"ח 3703/1495, אחד העם 10 – מועד קובע 10/01/2020 שם נקבע שווי מ"ר מבונה למשרדים – 2,100 ₪ ושווי מ"ר מבונה למסחר 11,200 ₪.

14.11. שמאי המשיבה חזר וטען כי היות והסוגיה השמאית העיקרית הינה ערכי השווי, היה ראוי כי שמאי המבקשת יציג את הסכמי השכירות מהנכס הנדון (לקיוסק ולמסעדה) במקום להציג נתוני שווי שאינם רלוונטיים.

15. **<u>התייחסות המבקשת לטיעוני נציגי המשיבה:</u>**

15.1. **תגובה לחוו"ד המשפטית מטעם המשיבה** – שמאי המבקשת טען כי הטענה אינה כנגד עצם החבות כי אם על מועד החבות ותקופת החיוב, המצויים בסמכותו של השמאי המכריע.

15.2. שמאי המבקשת הפנה לפס"ד אפריקה ישראל (עמ"נ 18996-10-21), במסגרתו סקר בהמ"ש גם את ההחלטות בעניין נקר, עניין גלמבוצקי ועניין איזנברג (8005-01-18).

15.3. החישוב הינו לעולם לתאריך קובע אחד ולא ניתן לפצל את התאריך הקובע מלאכותית רק במטרה לגבות יותר שלא כדין.

15.4. עיקרי טענות המשיבה מסתמכות על ערר יונה דאי, אולם החלטה זו הינה בבחינת משענת קנה רצוץ. במקרה הנדון, להבדיל מנסיבות המקרה בעניין יונה דאי, לא התבקש המשך שימוש חורג קיים. לא זו אף זו, הרי שנוסח פרסום השימוש החורג כלל תוספת שטח למבנה תחנת דלק בהיקף של 19.31 מ"ר לצד אישור של 80 מ"ר למסעדה לצמיתות מכוח תמ"א 18. דהיינו, עסקינן בהיתר חדש, הקוטע את הרצף אשר יתכן והיה ניתן לטעון לגביו, שכן עד ליום זה טרם התקבל טופס 4 עבור תוספת הבנייה המבוקשת.

15.5. בניגוד למקרה בערר יונה דאי, לא מתקיים קשר סיבתי. הקשר הסיבתי התנתק הן לאור מועד הגשת הבקשה להיתר בנייה והן לאור העובדה כי שטחי הבנייה שונים. בערר יונה דאי ביקשו העוררים לחדש את תקופת ההיתר מראש ולא בדיעבד, כאשר הבקשה הוגשה על ידם טרם פקע ההיתר הקודם. עובדות אלו מעידות לדעת ועדת הערר באופן מובהק על אופי מתמשך ומתגלגל ביחס לשימוש הנעשה. ההחלטה בעניין איזנברג, אשר מובאת בערר יונה דאי, מחזקת את העובדה כי המקרה בעניין יונה דאי הינו פרטיקולארי.

15.6. **התייחסות לטיעוני שמאי המשיבה** – תכנית רח/2005/א/ב/4 הרחיבה את השימושים המותרים למסחר באזור המיועד לתעשייה עתירת ידע בקומת הקרקע. למקרקעין יש 2 חזיתות, כך שלכל הפחות ניתן לממש זכויות בנייה למסחר בחזית הפונה לרחוב ויסגל.

15.7. בניגוד לנטען ע"י שמאי המשיבה, זכויות הבנייה למסחר בתמ"א 18 על תיקוניה הינם לשטח עיקרי, עליו יש להוסיף שטחי שירות למסחר. שטחי שירות למסחר פטורים מהיטל לשימוש חורג להיתר.

15.8. העובדה כי תחנת הדלק ממוקמת בסמוך לכניסה אינה תורמת לשימושי מסחר שמעבר לחנות נוחות, המשמשת את באי תחנת הדלק. רוב רובם של המגיעים לסביבה מגיע עם רכב. בהיעדר חניה בסביבת המקרקעין, מי שמגיע למסעדה ייסע עד לחניון ומשם ילך ברגל למסעדה. החניה מצויה במרחק הליכה רב ובסמוך מסעדות נוספות, לכן הפעילות העסקית הקיימת נובעת מהמוניטין שצבר השוכר ולא קשורה למיקום המקרקעין במרחב.

15.9. **פרמיית סיכון למסעדה** – שמאי המבקשת התבסס על הכרעת עומר סרחאן, בגו"ח 10830/9 וכן על פרק כ' לקווים המנחים, אשר פורסם בחודש פברואר 2022 ועודכן בתאריך 28/05/2023. שמאי המבקשת טען כי ענף שירותי האוכל, ובכללם מסעדנות, לוקה בחסר ביחס לענפי המסחר, הן בהיקף הפדיון והן בשיעור ההישרדות, לפיכך חובה לנקוט בשיעור היוון ופרמיית סיכון נוספת.

15.10. **מקדם בינוי חדש על ישן** – שמאי המבקשת טען כי לא דומה הקמת מבנה באבחה אחת לעומת הקמת מבנה בשלבים. השימוש החורג המבוקש בשטח המורחב יגרור התאמת הבינוי החדש לבינוי הקיים, לרבות הריסת קיר משותף והתאמת גמרים, ויגרור פגיעה בפעילות העסקית.

15.11. **הסכמי השכירות בנכס** - שמאי המבקשת התייחס לדרישת שמאי המשיבה להציג הסכמי השכירות בנכס הנדון וטען כי הסכם השכירות של כלל השטח המסחרי טרם חודש, בשל מחלוקת עם השוכר בנוגע למנגנון ההצמדה והתוספות, שלדעת השוכר הינו גבוה. שמאי המבקשת הציג חשבוניות בגין דמי שכירות לחודשים מאי ויוני 2022 בסך של 25,000 ₪ לחודש + מע"מ. מתקבל לשיטת המבקשת כי דמי השכירות למסחר למועד קובע בשנת 2022 הינם 140 ₪ למ"ר במעוגל. שמאי המבקשת טען כי מדובר במחיר ולא בשווי, שכן הסכם השכירות טרם נחתם לאור עמדת השוכר כי דמי השכירות המשולמים אינם משקפים שווי שוק.

שמאי המשיבה הגיב כי נערכה על ידו בדיקה מעמיקה במחלקת ארנונה של עיריית רחובות, תוך שנמצאו הסכמי שכירות משנים קודמות. ההסכמים הינם חלקיים ואינם כוללים את מלוא העמודים ובכללם את גובה דמי השכירות, למעט הסכם שכירות אחד, מיום 08/12/2016, במסגרתו הושכר בנכס הנדון קיוסק בשטח של 24 מ"ר. תקופת השכירות 01/01/2016 – 31/12/2019. דמי שכירות חודשיים לשנה ראשונה 10,000 ₪ ובשנה השנייה 10,500 ₪. כל שנה יוצמדו דמי השכירות ביחס למדד של שנה קודמת. ניתנה אופציה להאריך לתקופה של 3 שנים נוספות, כאשר בתקופת האופציה יעלו דמי השכירות ב-5% בנוסף למדד. שמאי המשיבה ניתח את הסכם השכירות, כמוצג להלן, תוך שהתקבל כי דמי השכירות למסחר בנכס הינם כ-466 ₪ למ"ר:

דמי שכירות בסיסיים לשנת 2017 – 10,500 ₪.
דמי שכירות כולל מדד ליום 31/12/2019 – 10,657 ₪.
דמי שכירות בתוספת 5% - 11,189 ₪.
שטח המושכר – 24 מ"ר
דמי שכירות למ"ר למסחר – 466 ₪.

16. **<u>דיון והכרעה</u>**

16.1. המימוש הינו מלא, במסגרת בקשה להיתר בנייה מס׳ 20201123 לשימוש חורג מתכנית מייעוד תחנת תדלוק לייעוד מסחרי לצורך מסעדות לתקופה של 5 שנים, תוספת שטח למבנה תחנת דלק קיים והקמת סגירות חורף ע״ג שפ״פ לעד 5 שנים.

16.2. ההשבחה נבחנה למועד אישורו של השימוש החורג, קרי – 21/06/2022, כפי שיפורט בהרחבה להלן.

16.3. הצדדים חלוקים בנוגע לקיומה של השבחה בגין אישורו של השימוש החורג בנכס מתחנת תדלוק לייעוד מסחרי לצורך מסעדות, בהפחתת 80 מ״ר למסעדה מכוח תמ״א 18 תיקון 4, שיאושר לצמיתות, לצד סגירות חורף ע״ג שפ״פ בשטח של 135.54 מ״ר, וזאת עד ליום 19/01/2025. עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב סוגיית המועד הקובע עת נבחן שימוש חורג רטרואקטיבי, האפשרות לשימושי מסחר בקומת הקרקע מכוחה של תכנית רח/2005/א, המייתרת לכאורה את הצורך באישור שימוש חורג, והמחלוקות השמאיות העוסקות בין היתר, בערכי השווי לתעשייה עתירה ידע ומסחר, שיעורי היוון, עלויות התאמה והשבה ועוד. אתייחס עתה לכלל טיעוני הצדדים לגופם.

16.4. **המועד הקובע בגין שימוש חורג רטרואקטיבי** – מחלוקת עקרונית בין הצדדים עניינה בשאלת המועד הקובע בגין אישור שימוש חורג במסגרת הבקשה להיתר נשוא הכרעה זו: האם במועד פקיעת ההיתר הקודם לשימוש חורג, קרי – 19/01/2020, או שמא במועד אישורה של הבקשה הנדונה לשימוש חורג, קרי – 21/06/2022.

16.5. אפתח ואומר, כי לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים בסוגיה זו ובהתחשב בעקרונות שנקבעו בפסיקה ונסיבות המקרה הנדון, הגעתי לכלל מסקנה כי המועד בגינו יחול החיוב בהיטל השבחה בגין השימוש החורג הינו מועד מתן ההחלטה לאשר את השימוש החורג, דהיינו ביום 21/06/2022.

16.6. למען הבהירות, אציג להלן את לוח הזמנים של הליכי הרישוי הרלוונטיים: ביום 19/01/2020 פקע ההיתר הקודם לשימוש חורג בנכס; ביום 02/07/2020 הוגשה בקשה לקבלת תיק מידע; ביום 05/08/2020 הופק תיק מידע להיתר; ביום 27/12/2020 הוגשה הבקשה הנדונה לשימוש חורג; ביום 21/06/2022 אושרה הבקשה לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים, מיום פקיעת ההיתר הקודם ועד ליום 19/01/2025.

16.7. ויצוין, מהות הבקשה להיתר בנייה נשוא הכרעתי דנן הינה לאישור שימוש חורג ולא להארכת שימוש חורג, כנטען ע״י נציגי המשיבה. לאחר שעיינתי בדרפט של הבקשה להיתר בנייה, לרבות נוסחי פרסום השימוש החורג, עולה כי הבקשה להיתר בנייה, כפי שהוגשה ע״י המבקשת, עומדת באופן עצמאי ואינה קושרת עצמה להיתר הקודם לשימוש חורג אשר הופק בנכס. המקום היחיד בו ניתן ביטוי לשימוש החורג הרטרואקטיבי הינו בהחלטת הוועדה מיום 21/06/2022, אשר אישרה את השימוש

החורג לתקופה של 5 שנים, מיום פקיעת ההיתר הקודם, וזאת מיוזמתה ובלי שהתבקשה לכך.

16.8. בהמ"ש המחוזי, בשבתו כבהמ"ש לעניינים מנהליים, דן בסוגיה הנדונה בהרחבה, במסגרת פסק דינו בעמ"נ 18996-10-21 **אפריקה ישראל מגורים בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א**, פורסם בנבו, מיום 24/05/2023, וקבע כי אין מקום להכיר בחיוב היטל השבחה רטרואקטיבי, שכן חיוב שכזה אמנם נותן מענה לעקרון ההתעשרות והחיוב בגינה בהיטל השבחה, אך מעודד עבריינות בנייה. בהמ"ש המחוזי נתן בפסק דינו את הדעת על שני נושאים מרכזיים, הרלוונטיים למקרה הנדון בהכרעתי דנן: האחד – הבקשה לשימוש החורג הוגשה לאחר שהחלה תקופת השימוש האסור. השני – אישור השימוש החורג לתקופה רטרואקטיבית נעשה ביוזמת המשיבה ולא לבקשת מבקש ההיתר. לאור חשיבות הדברים, יובאו להלן הקטעים הרלוונטיים בפסק הדין:

"כאמור, המערערות, או מי מטעמן, הגישו בקשה לשימוש חורג, לאחר שהחלה תקופת השימוש האסור וזו הגיעה לפתחה של הוועדה המקומית, המשיבה כאן.

המשיבה, בהתאם לפרוטוקול הדיון בוועדה המקומית שצורף לכתב התשובה, <u>ידעה</u> כי השימוש החורג שלא כדין החל, לכל הפחות, בשנת 2010, מספר שנים טרם נדונה הבקשה לשימוש חורג.

בנסיבות אלו, לפניי הוועדה המקומית עומדים <u>מספר</u> כלים פוטנציאליים על מנת להבטיח שלא יהא חוטא נשכר, ומכאן, וזה העיקר לדיון זה, עליה להכריע באיזה כלי לנקוט.

הכלי הראשון, הינו הכלי שבחרה המשיבה, לאשר, <u>מיוזמתה שלה</u>, שימוש חורג <u>רטרואקטיבי</u> ולנסות לגבות בגינו היטל השבחה.

הכלי השני, הוא <u>לא</u> לאשר כלל שימוש חורג היות ומדובר בעבירת בניה, ולפעול באמצעים המוקנים למשיבה בחוק התכנון והבניה כנגד העבריינים להפסקה מידית של השימוש החורג ולגביית מלוא האגרות וההיטלים וכן קנסות מתאימים עבור תקופת העבר.

והכלי השלישי, אשר דומה לכלי השני, הינו לאשר את השימוש החורג מכאן ולהבא, ולפעול כנגד העבריינים בגין תקופת העבר לרבות גביית מלוא האגרות וההיטלים וכן קנסות מתאימים.

חשוב להדגיש לעניין הכלים שניתנו לוועדה המקומית, כי חוק התכנון והבניה העניק כלי אכיפה במיוחד למקרים מסוג זה, כלים המאפשרים את גביית האגרות וההיטלים באופן מלא, לגבי תקופת העבר, וזאת ללא צורך בהכשרת "השרץ" של עבירת הבניה.

כך, למשל, סעיף 254י. לחוק התכנון והבניה עוסק באופן מדויק במקרה זהה למקרה שלפנייי, וקובע:

"254י.

(א) בית המשפט רשאי לצוות על מורשע בעבירות לפי סעיפים 243, 244 או 246 לשלם כל אגרה או תשלום חובה אחר, <u>לרבות היטל השבחה</u>, שהיה חייב בתשלומם לפי חוק זה אילו היה ניתן היתר לבנייה או לשימוש שבשלהם הורשע, ככל שלא שילם אותם קודם לכן; תשלומי חובה כאמור, למעט אגרות, יחושבו בהתחשב בתקופה שבה לא נהרסה העבודה האסורה או שבה נעשה השימוש האסור." (הדגשה אינה במקור – ג.ה). (ההדגשות הן במקור, ד.ש).

סעיף 254י. אף קובע פרוצדורה לקביעת היטל ההשבחה, לרבות אפשרות למינוי שמאי מכריע, ר' ס' 254י.(ג).

יתרה מזו, מלבד היכולת לגבות את מלוא תשלום היטל ההשבחה, מקנה חוק התכנון והבניה לוועדה המקומית אפשרות לגבות בנוסף קנסות בשיעור של כפל ההשבחה הנובעת מין השימוש האסור. ר', סעיף 245(3) לחוק התכנון והבניה, הקובע:

"(3) בעבירה לפי סעיפים 243(ד) (שימוש חורג ללא היתר – ג.ה.) או (ה), ו-244(ב) – קנס בגובה כפל ההפרש שבין השווי שהיה למקרקעין שבהם נעשה השימוש האסור אילו היה אותו שימוש מותר, לבין שווי אותם מקרקעין לפי התכניות או ההיתרים החלים עליהם."

כלומר, סעיף זה מאפשר למשיבה לגבות פי שניים מההשבחה שנבעה מהשימוש החורג האסור. כלומר, סעיף 245(3) לחוק התכנון והבניה מאפשר למשיבה לגבות פי 4 מהיטל ההשבחה בגין אותה הפעולה, וזאת לאור כך שהיטל השבחה הינו רק מחצית מההשבחה, והחוק, במקרה של עבריין בניה, מאפשר גבייה של פי שניים מההשבחה עצמה.

מכאן, נחזור לשאלה המרכזית בערעור זה, מה היא הדרך היעילה ליצירת תמריץ שלא לעבור על חוקי התכנון והבניה ולהבטיח כי "לא יהא חוטא נשכר". <u>התשובה לשאלה זו ברורה וחד משמעית, הדרך שנקטה הוועדה המקומית, ואשר אותה אישרה ועדת הערר בהחלטתה, היא הדרך הגרועה בין הדרכים לעיל, דרך שלא רק שאין בה להרתיע עברייני בניה, אלא יש בה לעודד עברייניות</u>, ואסביר." (ההדגשות אינן במקור, ד.ש).

<u>ובהמשך:</u>

"לעניין זה, ראוי לשים לב למהות של הפעולה שנקטה כאן הוועדה המקומית. אין לפניי מצב בו הוועדה המקומית הכשירה עבירת בניה מכאן ואילך, פעולה אשר אף היא

זכתה לביקורת בפסיקה, אלא שהמשיבה, מיוזמתה, אישרה שימוש חורג לתקופה רטרואקטיבית. אישור זה, הלכה וגם למעשה, "מלבין" את העבירות שביצעו המערערות, או מי מטעמן, בעבר, כך שפעולות אלו הפכו להיות חוקיות וכדין.

מכאן, כאשר ניתן על ידי הוועדה המקומית היתר שימוש חורג לעבר, לא ניתן לנקוט כל פעולת אכיפה כלפי תקופת עבר זו, ולמעשה יש לראות בה מבחינת דיני העונשין כתקופה בה פעלו המערערות, או המחזיקים מטעמן, כדין. "

...

"למדנו אפוא כי הכשרת עבירת הבניה לעבר, הגם שמאפשרת לעמדת המשיבה גביית היטל השבחה על מלוא התקופה, אין בה משום הרתעת עברייני בניה. לעומת זאת, נקיטת אחד משני הצעדים האחרים, כגון, סירוב לבקשה והפעלת הליכי אכיפה בגין תקופת העבר, או אף אישור השימוש החורג לעתיד והפעלת הליכי אכיפה בגין תקופת העבר, הם אלו המגשימים את עקרון המלחמה בעבריינות הבניה והבטחה שהחוטא אכן לא יהא נשכר, ובנוסף הם מאפשרים גביית מלוא סכום המס בגין התעשרות העבריינים."

ובהמשך:

"עמדה זו אשר על פיה לא ניתן לגבות היטל השבחה לגבי תקופת העבר מצאה בטויה גם בהחלטות ועדות הערר. ר', למשל, ההחלטה בעניין איזנברג לעיל, אשר במסגרתה נקבע כי אין מקום לגבות היטל השבחה בגין התקופה אשר קדמה להחלטה לאשר את השימוש החורג.

חשוב לציין כי בעניין איזנברג עלתה שאלה זהה לשאלה שלפניי לגבי הדין במקרה בו הוועדה המקומית היא זו שאישרה את השימוש החורג לתקופה רטרואקטיבית. ועדת הערר שם קובעת באופן ברור, כי אין בכך על מנת לאפשר גביית היטל השבחה בגין תקופת העבר, וזאת מטעמים הדומים לטעמים בפסק דין זה, בפרט העדר קשר סיבתי. ר', למשל, סעיף 55 להחלטה:

> **"בהתאם, אף אם מוכח היה, כי במהלך התקופה הראשונה האמיר לכאורה שווים של המקרקעין, הרי שזאת בהכרח לא "עקב" החלטת הוועדה המקומית שבאה בסיומה. במילים פשוטות: עליית שווי ככל שחלה במקרקעין, בין יום 16.6.2015 לבין יום 2.7.2017 (התקופה הראשונה), אין אפשר לייחסה לפעולת תכנון אשר אותה אישרה הוועדה המקומית רק ביום 3.7.2017. מאליו נשמט הבסיס החוקי תחת חיוב העוררים בהיטל השבחה..."**

ונכונים דברים אלו גם למקרה שלפנייי."

ובהמשך:

"באופן פרטני במקרה שלפניי, הרי הוועדה המקומית מיוזמתה שלה החליטה להביא את הנושא לדיון נוסף ולאשר למערערות שימוש חורג לגבי העבר. איני סבור כי במקרה שכזה יש לצפות מהמערערות לנקוט בהליך כנגד החלטה במסגרתה אושר להן שימוש חורג עבור העבר.

<u>ייתכן, ואיני קובע במסמרות בנושא, כי אילו המערערות עצמן היו מבקשות שימוש חורג לגבי העבר, הייתה בקשה זו יוצרת מניעות מלטעון אחרת בהליכי היטל ההשבחה. אולם, אין כל טענה שכזו כאן, והמשיבה מציינת מפורשות כי השימוש החורג לתקופה הרטרואקטיבית אושר ביוזמה שלה.</u> " (ההדגשה אינה במקור, ד.ש).

16.9. לסיכום, קבע בהמ"ש המחוזי כי המועד בגינו תחל התקופה בגינה יחול חיוב בהיטל ההשבחה הינו מועד מתן ההחלטה לאשר שימוש חורג, ואף הוסיף: **"כאשר המחוקק הקנה קשת של כלים ברורים לגביית מס האמת, גם במקרה שלא הוצא היתר כדין לפעילות, ראוי להשתמש בכלים אלו, ולא בדרכים 'יצירתיות', כגון מתן היתר שימוש חורג לעבר."**

16.10. למען שלמות התמונה יוער כי על פסק דינו של בהמ"ש המחוזי לעיל הוגש ערעור לבהמ"ש העליון במסגרת בר"מ 6725/23 הועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' אפריקה ישראל מגורים. במסגרת ההליכים בבהמ"ש העליון, התבקשה עמדת היועמ"ש לממשלה בסוגיה הנדונה. עד לכתיבת הכרעתי זו, טרם התקבלת עמדתה.

16.11. נציגי המשיבה תמכו עמדתם בהחלטת ועדת ערר מס' 8031/0623 **יונה דאי נ' הועדה המקומית לתו"ב פתח תקוה**, פורסם בנבו, מיום 01/11/2023, אולם לטעמי אין בה כדי להועיל להם שכן שם דובר על נסיבות ייחודיות, אשר הצדיקו לכאורה סטייה מהפסיקה לעניין אפריקה ישראל לעיל: האחת – הבקשה להסדרת המשכו של השימוש החורג הוגשה עוד נטרם פקע ההיתר הקודם. השנייה – הבקשה הוגדרה ע"י העוררים דשם כ"המשך שימוש חורג קיים". דהיינו, השימוש החורג הרטרואקטיבי לא אושר ביוזמת הוועדה המקומית אלא לבקשתו המפורשת של מגיש הבקשה להיתר. ראו התייחסות ועדת הערר לשונות בנסיבות אשר הצדיקה לשיטתה החלטה שונה:

"משל מוקצן זה מחדד את שונות הנסיבות שלפנינו מאלו אשר נתבררו בעניין אפריקה ישראל מגורים. בענייננו, הוועדה המקומית לא אישרה "מיוזמתה" את השימוש החורג בדיעבד, אלא נתבקשה לכך במפורש ומבעוד מועד על ידי העוררים, אשר לכאורה, מלכתחילה, לא התכוונו לעבור על דיני התכנון והבניה, אלא להמשיך כדין את השימוש החורג הקיים בחלקה 464 ".

16.12. לאור המקובץ לעיל, ובהתחשב בנסיבות העניין, לפיהן הבקשה להיתר בנייה הנדונה הוגשה כשנה לאחר פקיעת ההיתר הקודם לשימוש חורג ואושרה בדיעבד ביוזמת

המשיבה ולא לבקשתה של המבקשת, הרי שהמועד הקובע לבחינת ההשבחה בנכס הינו מועד אישורו של השימוש החורג, דהיינו – ביום 21/06/2022.

16.13. **שימושי מסחר בנכס במצב קודם** – שמאי המבקשת טען כי בהתאם לפרשנות המשיבה את הוראות תכנית רח/2005/א ניתן בייעוד לתעשייה עתירת ידע לעשות שימושי מסחר בקומת הקרקע, ובתמיכה הפנה להיתר שהופק במגרש 1012 הצמוד לנכס. כמו כן, טען כי מותרים שימושי מסחר מכוחה של תכנית רח/2005/א/ב/4.

16.14. איני מקבלת את טיעונו של שמאי המבקשת, ואבאר.

16.15. ראשית, עיון בתקנון של תכנית רח/2005/א מלמד כי חרף הצמידות של מגרש 1012 לנכס הנדון, חלות על שני המגרשים הוראות שונות בתכלית. על המגרש הנדון, המסומן כמגרש 1013 חלות ההוראות הכלליות בתכנית לגבי ייעוד תעשייה עתירת ידע. מאידך, לגבי מגרש 1012 חלה הוראה מפורשת בסעיף 14ו' לתקנון, אשר קבעה בזו הלשון: "**במגרש 1012 נתנת אפשרות המרה של יעוד קומת הקרקע למסחר. יתרת הקומות ישארו ביעוד תעשיה**". ובמילים אחרות, התכנית התירה שימושי מסחר בקומת הקרקע במגרש 1012, הוראה זו איינה את הצורך באישור שימוש חורג למסחר, וזאת בשונה מנסיבות הנכס הנדון. בניגוד לנטען ע"י שמאי המבקשת, אין המדובר בפרשנות ועדה או נוהג מהם ניתן ללמוד על התרת שימושי מסחר לכלל המגרשים במתחם בייעוד תעשייה עתירת ידע.

16.16. שנית, הסתמכות שמאי המבקשת על הוראות תכנית רח/2005/א/ב/4 אף היא אין בה כדי להועיל, שכן התכנית קובעת שני סייגים, הרלוונטיים לענייננו, אשר בהתקיימם לא יותרו שימושי מסחר בקומת הקרקע: האחד – עפ"י סעיף 4.1.1א(4) לתקנון לא יותרו חנויות נוחות למיניהן. בהתאם לתכנית הבקשה להיתר בנייה אושרה תוספת שטח עיקרי למסחר של 20.78 מ"ר לשימוש של חנות נוחות. לפיכך, מתקבל כי תוספת שטח זה לא אושרה מכוחה של תכנית רח/2005/א/ב/4. השני – עפ"י סעיף 4.1.2א לא תותר תוספת מסחר לאורך רחוב המדע. חרף העובדה כי לנכס הנדון 2 חזיתות, האחת לרחוב המדע והאחרת לרחוב ויסגל, הרי שבהתאם לתכנית הבקשה להיתר בנייה, ניתן לראות בבירור כי שטח המסעדה וחנות הנוחות ממוקמים בחזית הפונה דווקא לרחוב המדע. בנסיבות כאמור, ברי כי תוספת השטח למסחר לא אושרה מכוחה של תכנית רח/2005/א/ב/4.

16.17. לאור האמור לעיל, אבחן עתה האם הבקשה לשימוש חורג בנכס מתעשייה עתירת ידע למסחר השביחה את הנכס.

16.18. **אופן בחינת ההשבחה** – בין הצדדים ישנה מחלוקת בדבר קיומה של השבחה בנכס עקב אישורו של השימוש החורג.

16.19. אפתח ואומר כי איני מקבלת את אופן בחינת ההשבחה בגין אישורו של השימוש החורג ע"י שמאי המשיבה, אשר התמקד בבחינת התשואה לתעשייה עתירת ידע, במצב קודם, ולמסחר, במצב חדש, בתקופת השימוש החורג בלבד (לתקופה של 5 שנים).

16.20. ככלל ובהתאם להנחיות שנקבעו בפסיקה, ההשבחה בגין אישורו של שימוש חורג תיקבע על ידי בחינת שווי הנכס בשני מצבי התכנון, כדלקמן: במצב הקודם - שווי הנכס לתעשייה עתירת ידע. במצב החדש - ערכה המצרפי של התשואה לתקופת הביניים בגין השימוש החורג למסחר והערך הדחוי של השווי לתעשייה עתירת ידע עד לתום תקופת השימוש החורג.

16.21. בערר רון אלה התייחסה ועדת הערר לעקרונות המנחים לחישוב השבחה בגין שימוש חורג, תוך שנקבע כדלקמן:

"ההלכה כי על מנת לקבוע את היטל ההשבחה יש להעריך את שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני עולה באופן מפורש הן מלשון החוק המגדירה את ההשבחה כ-"עליית שוויים של מקרקעין עקב..." והן מהפסיקה הענפה בנושא.

לפיכך, גם במקרה שבפנינו על השמאי המייעץ לקבוע את ערך המקרקעין במצב הקודם, כלומר ערך המקרקעין כשהם מיועדים למגורים וכן לקבוע את ערך המקרקעין במצב החדש, קרי ערך המקרקעין כשהם מיועדים למסחר לעשר השנים הבאות.

הפער בין הערכים הללו, ולא הפער בין התשואות, מהווה את ההשבחה כתוצאה מאקט התכנון ואת ההשבחה כמובנה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, וממנה נגזר היטל ההשבחה.

בהקשר זה נציין, כי לעתים הפער בין התשואות אינו משקף את הפער בין שווי המקרקעין בשימושים השונים, כך שלא תמיד התשואה משקפת נכון את שווי המקרקעין. לעניין זה ר' ה"פ (תל אביב) 24998/89 קונפינו נ. הועדה המקומית תל אביב (פורסם באתר נבו)."

ובהמשך:

"לפיכך, אף שאנו קובעים באופן חד משמעי כי לא ניתן לגזור את ההשבחה ואת היטל ההשבחה רק מהפער בין התשואות, הרי איננו פוסלים את השימוש במכשיר שמאי לגיטימי זה של היוון הכנסות כאמצעי נוסף, או כאמצעי בקרה, לקביעת שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון."

16.22. בהקשר זה יפים דבריה של ועדת ערר מחוז ת"א, במסגרת החלטה שהתקבלה בעניין **הועדה מקומית לתו"ב הרצליה נ' שמחה צבי**, מיום 21/07/2021, פורסם בנבו (להלן: "ערר צבי"), שם נקבע:

"אין גם כל משמעות שמאית להערכת שווי נכס "לפרק זמן" של חמש שנים. זהו מושג שאינו קיים. לנכס יש ערך בנקודת זמן קונקרטית על בסיס מכלול תכונותיו ומצב השוק. בהשוואה בין ערכים שונים של הנכס בשתי נקודות זמן, ניתן לדעת האם ערכו של הנכס עלה או ירד בפרק זמן זה. אך אין לנכס ערך "לתקופה"; ודאי שאין לנכס ערך

<u>רק על בסיס תשואות שניתן להפיק ממנו בתקופה קצובה – שכן ערכו של הנכס בכל נקודת זמן, מבטא את מכלול התועלות העתידיות ממנו.</u>" (ההדגשה אינה במקור, ד.ש.).

ובהמשך:

"**חשוב להדגיש כי כל שאמרנו בעניין, נגזר מאותם עקרונות יסוד וכללי בסיס, שלפיהם השבחה היא עלייה אובייקטיבית של שווי מקרקעין בשוק החופשי בעקבות אחד מהאירועים הקבועים בתוספת השלישית. עליית שווי זו נמדדת בהשוואת שווים של המקרקעין לפני האירוע ולאחריו. לא שוק המקרקעין הוא שהולך בעקבות ההשבחה והרצון להטיל היטל השבחה, אלא ההשבחה כהגדרתה בתוספת השלישית, קיימת רק כאשר אכן עלה שווים של המקרקעין בשוק החופשי, בבחינה שמאית אובייקטיבית, על בסיס כלים שמאיים מקצועיים שגורים. <u>קביעת ערך "לצורך" היטל השבחה שאינה משקפת את ערך הנכס כפי שייקבע בשוק החופשי היא זרה לתוספת השלישית. קביעה שכזו אף מנתקת את ההשבחה מהרציונאל המרכזי להטלת היטל השבחה שעניינו בצדק חלוקתי, שכן היא קובעת השבחה במנותק מההתעשרות האמיתית שאותה מבקש היטל ההשבחה למסות.</u>**

<u>מטעם זה גם לא ניתן לקבל טענה שלפיה יש להעריך שווי הנכס לפרק זמן נתון, שכן מונח כזה אינו קיים.</u>" (ההדגשה אינה במקור, ד.ש).

16.23. **השטח לבחינת ההשבחה** – במסגרת הבקשה הנדונה להיתר בנייה אושר שימוש חורג לייעוד מסחרי לצורך מסעדה בשטח של 109.68 מ"ר, בהפחתת 80 מ"ר למסעדה מכוח תמ"א 18 תיקון 4 שאושר לצמיתות.

16.24. מקובלת עליי הסכמת הצדדים לפיה החיוב בהיטל השבחה בגין אישור השימוש החורג צריך להיבחן ביחס ליתרת השטח של 29.68 מ"ר, לאחר קיזוז 80 מ"ר מכוח תמ"א 18/4 (80 מ"ר – 109.68 מ"ר).

16.25. כמו כן, אושרה סגירת חורף על שפ"פ לשטח של 135.54 מ"ר, בתאריכים שבין 15 באוקטובר ועד 15 באפריל של כל שנה, עד ליום 19/01/2025.

16.26. בהתאם לאמור, הובא בחשבון, במצב קודם, שטח השפ"פ בייעוד לתעשייה עתירת ידע במקדם 0.25, כנטען ע"י שמאי המבקשת. מאידך, במצב החדש, נעשתה אבחנה בין שטח שפ"פ, המשמש כרחבה שאינה מקורה לצורכי מסעדה, לפי מקדם 0.4, לתקופה של מחצית השנה (מקדם 0.5), ומקדם משוקלל 0.2 (0.4 X 0.5), לבין שטח שפ"פ מקורה לצורכי מסעדה, לפי מקדם 0.6, לתקופה של מחצית השנה (מקדם 0.5), ומקדם משוקלל 0.3 (0.6 X 0.5).

16.27. **תקופת השימוש החורג** – בהתאם להחלטת הוועדה בבקשה להיתר בנייה נשוא הכרעתי, אושר השימוש החורג עד ליום 19/01/2025.

16.28. לאור הכרעתי לעיל, לפיה המועד הקובע לבחינת ההשבחה הינו מועד אישור הבקשה להיתר בנייה, הרי שתקופת השימוש החורג הינה בין התאריכים 21/06/2022 ועד 19/01/2025, דהיינו לתקופה של 2.5 שנים.

16.29. **שווי לתעשייה עתירת ידע, במצב קודם** – הצדדים חלוקים בנוגע לערכי השווי לתעשייה עתירת ידע/משרדים, במצב הקודם. שמאי המשיבה טען לדמי שכירות ראויים בנכס של 120 ₪ למ״ר, למועד קובע 19/01/2020, ואילו שמאי המבקשת טען לשווי של 12,250 ₪ למ״ר בנוי, למועד קובע 21/06/2022 (הוצגו בנוסף גם ערכי שווי לשנת 2020).

16.30. בחנתי את נתוני השווי אשר הוצגו על ידי הצדדים וכן נתוני השוואה נוספים לתעשייה עתירת ידע/משרדים, בגוש 3695 ובסמיכות לנכס הנדון, כמפורט להלן:

- בשומת IFRS שנערכה ע״י משרד יוסף רייטן, למועד קובע של 30/06/2022, לבניין משרדים ומסחר בגוש 3695 חלקה 190, בפינת הרחובות מנחם פלאוט וחיים פאקריס, בפארק המדע ברחובות, הוערך שווי מ״ר בנוי ומותאם ברמה גבוהה, על הצד הזהיר, בשווי של 15,500 ₪, וזאת לאור מיקום, רמת הבנייה וההתאמות, והעובדה כי מדובר בבניין בשלמות. כמו כן, צוין כי שטחי משרדים מוצעים להשכרה ברמת מעטפת בטווח שבין 50-55 ₪ למ״ר בחודש.
- בשומת IFRS שנערכה ע״י משרד ירון ספקטור, למועד קובע של 30/06/2022, למבנה תעשיה עתירת ידע, הידוע כחלק מבית תמר, בגוש 3695 חלקה 185, בפינת הרחובות המדע וברגמן, בפארק המדע ברחובות, הוערך שווי מ״ר בנוי בשווי של 10,500 ₪. כמו כן, צוין כי שטחי המשרדים מוצעים להשכרה לפי דמי שכירות ממוצעים של 61 ₪ למ״ר ברוטו בחודש.
- בהכרעת שלומי יפה, מיום 28/11/2021, בגוש 3695 חלקה 197, ברח׳ מנחם פלאוט 4, נקבע שווי למ״ר עיקרי למשרדים בגבולות של 15,330 ₪, למועד קובע 29/09/2020.
- בהכרעת בועז ברזילי, מיום 18/06/2024, בגוש 3695 חלקה 193, ברח׳ מנחם פלאוט, נקבע שווי למ״ר עיקרי למשרדים בקומת הקרקע, בסך של 15,000 ₪, למועד קובע 11/04/2022.

16.31. בשקלול נתוני השווי לעיל בגוש 3695 ובסמיכות לנכס הנדון, מתקבל שווי בסיסי לתעשייה עתירת ידע בסך של כ-15,000 ₪ למ״ר בנוי. יחד עם זאת, ובהתחשב כי במצב הקודם השימוש לתעשייה עתירת ידע מתקיים בשילוב עם שימוש לתחנת תדלוק בקומת הקרקע, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 10% מהשווי, כך שמתקבל כי השווי הראוי בנכס במצב הקודם הינו 13,500 ₪ למ״ר בנוי לתעשייה עתירת ידע.

16.32. **שווי למסחר, במצב חדש** – הצדדים חלוקים בנוגע לערכי השווי למסחר במצב חדש. שמאי המשיבה טען לדמי שכירות למסחר בסך של 240 ₪ למ״ר ואילו שמאי המבקשת טען לדמי שכירות למסחר של 88 ₪ למ״ר.

16.33. אפתח ואומר, כי מזה שנים פועלים בקומת הקרקע שבנכס הנדון מסעדה וקיוסק, במסגרת אישור שימוש חורג קודם, בגינו אף הופקה דרישת תשלום היטל השבחה בהתבסס על שומתו הקודמת של שמאי המשיבה דכאן, מיום 25/12/2016 (להלן: ״שומת משיבה קודמת בנכס״). בנסיבות כאמור, וכפי שנקבע בפסיקה, עסקת השוואה מתוך הנכס נשוא השומה, מהווה פרמטר ראשון במעלה לקביעת שווי המקרקעין, בהיות המשקפת את המחיר שנקבע בין מוכר מרצון לבין קונה מרצון (ראו: ערר ים 17/13 **נוף ילדות בעמ׳ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, פורסם בנבו, ביום 20/05/20123).

16.34. חרף האמור לעיל, ולמרות בקשות חוזרות ונשנות הן ע״י נציגי המשיבה והן ע״י החי״מ להצגת הסכמי השכירות מתוך הנכס הנדון, אלו לא הוצגו בפועל בהנמקה כי הסכם שכירות של כלל השטח המסחרי טרם חודש לאור מחלוקת הקיימת עם השוכר בנכס לגבי מנגנון ההצמדה והתוספות, וכי החיוב בפועל הינו על בסיס הסכמות עבר. במקום זאת, הוצגה ע״י שמאי המבקשת חשבונית אשר הופקה לשוכר בנכס, עבור חודש יוני 2022, בסך של 25,000 ₪, אשר ניתוחה משקף לשיטת שמאי המבקשת דמי שכירות בגבולות של 140 ₪ למ״ר.

16.35. ראשית, קיים קושי ממשי להתבסס על החשבונית בלבד, מבלי לקבל מידע אודות השטח המושכר ומה נכלל בדמי השכירות דנן, לרבות התחייבויות אשר נטל על עצמו השוכר. מבלי לגרוע מן האמור, הרי גם מקום בו טרם חודש הסכם השכירות בפועל, תמוהה התנהלות המבקשת אשר עמדה על סירובה להציג הסכם שכירות חתום כלשהו שנערך בנכס לשימושי מסעדה לאורך שנות פעילותה של המסעדה.

16.36. שנית, בחינת ניתוח החשבונית אשר הוצגה ע״י שמאי המבקשת מלמדת כי לשיטתו דמי השכירות בנכס הינם בסך של 140 ₪ למ״ר ולא 88 ₪ למ״ר, כפי שהוצג בתחשיב ההשבחה מטעמו.

16.37. בחנתי נתוני השוואה למסחר הן בגוש 3695 והן ברחבי העיר, כמפורט להלן:

- בהכרעת בועז ברזילי, מיום 18/06/2024, בגוש 3695 חלקה 193, ברח׳ מנחם פלאוט, נקבעו דמי שכירות ראויים למסחר, בסך של 162 ₪ למ״ר, למועד קובע 11/04/2022.
- בשומת IFRS שנערכה ע״י משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות׳, למועד קובע של 31/12/2022, לפרויקט קניון רחובות, מגרשים 801, 202 ו-401 לפי תכנית

רח/מק/34/2010/ו, בפינת בילי"ו 2 ברחובות, חושבו דמי שכירות לשטחי מסחר לפי דמי שכירות ממוצעים של 177 ₪ למ"ר בחודש.

- בשומה הקודמת של המשיבה בנכס הנדון, בגין שימוש חורג עד ליום 19/01/2020, נבחנה ההשבחה לפי דמי שכירות ראויים למסחר בסך של 200 ₪ למ"ר לחודש.

16.38. שמאי המשיבה הציג ניתוח של הסכם שכירות בנכס הנדון, מיום 08/12/2016, אשר אותר על ידו במחלקת ארנונה של עיריית רחובות, ממנו עולה כי דמי השכירות המתקבלים ליום 31/12/2019, לשטח מושכר של 24 מ"ר, הם בסך של 466 ₪ למ"ר. מעבר לעובדה כי הסכם השכירות נחתם שנים קודם למועד הקובע, הרי שדמי השכירות המתקבלים מניתוח הסכם השכירות הינם גבוהים בצורה חריגה ביחס לנתוני השווי אשר אותרו על ידי והוצגו לעיל, ולפיכך איני סבורה כי משקפים בהכרח שווי שוק.

16.39. לאור המקובץ לעיל, ומתוקף סמכותי בהתאם להוראות סעיף 13 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), תשס"ט-2008, אני דוחה את השווי הנטען ע"י שמאי המבקשת, אשר לא תמך אותו בנתוני השוואה מתוך הנכס עצמו, למרות שאלו היו זמינים לו והתבקש להציגם חזור ושנה. מאידך, החלטתי לאמץ את השווי למסחר, כפי שנטען ע"י שמאי המשיבה בשומתו הקודמת בנכס, לפי דמי שכירות ראויים בסך של 200 ₪, שהינם על הצד הגבוה ביחס לנתוני ההשוואה אשר הוצגו על ידי לעיל, אולם לא נסתרו ע"י המבקשת בהליך הקודם ומשקפים לטעמי את שווי השוק למסחר בנכס הנדון, לאור מאפייניו ומיקומו הספציפי.

16.40. **שיעור היוון למסחר** – הצדדים חלוקים בנוגע לשיעור ההיוון למסחר. שמאי המשיבה טען לשיעור היוון של 6.9% ואילו שמאי המבקשת טען כי יש להוסיף פרמיית סיכון לשימוש החורג בשיעור של 1.15% לשיעורי התשואה שנקבעו ע"י השמאי הממשלתי של 6.7%, ובסה"כ 7.85%.

16.41. בהתאם לתוצאות סקר שיעורי תשואה מניבים למחצית הראשונה של שנת 2022, אשר פורסם ע"י השמאי הממשלתי הראשי, עולה כי שיעור ההיוון הכולל לשטחי מסחר עומד על 6.7% בממוצע ארצי. בהתחשב במיקום הנכס הנדון והשימוש למסעדה, מקובלת עליי עמדת שמאי המבקשת לפיה יש ליתן תוספת בגין פרמיית סיכון, אולם זו מוערכת על ידי בשיעור של 0.5% בלבד, כך שמתקבל שיעור היוון כללי למסחר של 7.2%.

16.42. **שיעור היוון לתעשייה עתירת ידע** – בהתאם לתוצאות סקר שיעורי תשואה מניבים למחצית הראשונה של שנת 2022, אשר פורסם ע"י השמאי הממשלתי הראשי, עולה כי שיעור ההיוון הכולל לנכסי משרדים עומד על 6.7% בממוצע ארצי, ואני מאמצת אותו בהכרעתי.

16.43. **הפחתת קרן חניה** – מקובלת עליי הסכמת הצדדים להפחתת עלות קרן חניה בגין 7 מקומות חניה בסך של 143,640 ₪.

16.44. **עלויות התאמה והשבת המצב לקדמותו** – שמאי המבקשת טען כי יש להפחית עלויות התאמה מתעשייה עתירת ידע למסחר בסך של 29,680 ₪ וכן עלויות להשבת המצב לקדמותו בסך של 57,104 ₪. מאידך, שמאי המשיבה טען כי אין מקום להפחית בגין עלויות התאמה והשבה, שכן אלו כבר הובאו בחשבון במסגרת שומתו הקודמת לשימוש חורג בנכס.

16.45. כאמור בהכרעתי לעיל, בחינת ההשבחה בגין השימוש החורג בהכרעתי דנן מתמקדת בתוספת השטח לשימוש חורג, אשר לא הובאה בחשבון בשומת המשיבה הקודמת.

16.46. חרף האמור לעיל, ובהתחשב כי עפ"י תעודת הגמר אשר הוצגה לח"מ בקשר עם הבקשה הנדונה להיתר בנייה, תוספת השטח נבנתה בפועל לאחר המועד הקובע, הרי שאין מקום להביא בחשבון במקרה זה עלויות התאמה מתעשייה עתירת ידע, שכן השטח נבנה מלכתחילה לשימושי מסחר.

16.47. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מקובלת עליי עמדת שמאי המבקשת כי יש לנכות עלויות להשבת השימוש בנכס לתעשייה עתירת ידע, בתום תקופת השימוש החורג, כאשר עיקר העלויות נסבות סביב שינויים בחלוקה הפנימית. בהתבסס על מחירון דקל לחודש יולי 2022, אני בדעה כי עלויות התאמה בסך של 2,000 ₪ למ"ר הן סבירות בנסיבות העניין.

16.48. **הפחתת היטלי פיתוח** – שמאי המבקשת טען כי יש להפחית מהשווי במצב חדש היטלי פיתוח בסך כולל של 53,141 ₪, הכוללים היטל כבישים, תיעול, מדרכות ושצ"פ.

16.49. בהלכת אברמוביץ' נקבע על ידי בית המשפט העליון כי "**ההוצאות החיצוניות שהוציא בעל המקרקעין לקראת הליכי** התכנון שיצרו את 'המצב החדש' לא מהוות חלק משווי השוק של המקרקעין" לעומת זאת, "**מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה ניתן, בהתאם לנסיבות העניין, לקחתן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה**". העיקרון שנקבע אם כן בעניין אברמוביץ מתייחס לעלויות הנובעות מהתכנית או במקרה הנדון מהשימוש החורג, ונדרשות לשם מימושן.

16.50. עיון בדרישת התשלום של היטלי הפיתוח, מיום 28/06/2023, מעלה שצוין מפורשות כי "**בבקשה זו חויבו בגין שימוש חורג וסגירת חורף באגרת בניה בלבד**". כאשר, מוסכם גם על שמאי המבקשת כי אין לנכות את אגרת הבנייה מהשווי במצב החדש.

16.51. אם בכך לא די, הרי שצוין עוד כי הדרישה להיטלי שצ"פ, בסך של 49,440 ₪ מקורה בחוב קודם ואינה נובעת מהבקשה לשימוש חורג או נדרשת לשם מימושו. יתרת ההיטלים הנדרשים בגין כבישים, תיעול ומדרכות, מסתכמים בסך של 3,701 ₪ בלבד, ואלו יקוזזו מהשווי במצב חדש, וזאת על הצד הזהיר בלבד והיות לא ברור מה מקורם.

16.52. **תחשיב ההשבחה:**

מצב קודם - תעשייה עתירת ידע			
	שטח בנייה	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
תעשיה עתירת ידע	29.68 מ"ר	1.00	29.68 מ"ר
שפ"פ	135.54 מ"ר	0.25	33.89 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			63.57 מ"ר
שווי מ"ר בנוי בתעשייה עתירת ידע			13,500 ₪
שווי מצב קודם			**858,128** ₪

מצב חדש			
ערך נוכחי של דמי שכירות למסחר/מסעדה			
	שטח בנייה	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
תעשייה עתירת ידע	29.68 מ"ר	1.0	29.68 מ"ר
שפ"פ מקורה - מחצית מהשנה	135.54 מ"ר	0.2	27.11 מ"ר
שפ"פ לא מקורה - מחצית נותרת של השנה	135.54 מ"ר	0.3	40.66 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			97.45 מ"ר
דמי שכירות חודשיים למ"ר			200 ₪
דמי שכירות חודשיים בנכס			19,490 ₪
דמי שכירות שנתיים בנכס			233,880 ₪
שיעור היוון למסחר			7.20%
תקופת היוון			2.5
ערך נוכחי של דמי שכירות למסחר/מסעדה			**518,264** ₪
ערך נוכחי לתעשייה עתירת ידע בתום השימוש החורג			
שווי הנכס בייעוד לתעשייה עתירת ידע			858,128 ₪
שיעור היוון לתעשייה עתירת ידע			6.70%
תקופת היוון			2.5
ערך נוכחי לתעשייה עתירת ידע בתום השימוש החורג			**729,694** ₪
ערך נוכחי של דמי שכירות למסחר/מסעדה			518,264 ₪
שווי מצב חדש, לפני הפחתות			**1,247,958** ₪
הפחתת קרן חניה עבור 7 חניות			- 143,640 ₪
עלויות השבת המצב לקדמותו (חזרה לתעשייה עתירת ידע)			
עלויות השבה למ"ר (ישירות + עקיפות)			2,000 ₪
שטח להסבה			29.68 מ"ר
סה"כ עלויות השבת המצב לקדמותו			- 59,360 ₪

מצב חדש			
ערך נוכחי של דמי שכירות למסחר/מסעדה			
	שטח בנייה	מקדם שווי	שטח אקו'
הפחתת עלויות פיתוח			3,701 ₪ -
שווי מצב חדש, בניכוי הפחתות			**1,041,257 ₪**
שווי מצב קודם			**858,128 ₪**
השבחה			**183,129 ₪**

17. **<u>הכרעה</u>**

לאור אמור לעיל, להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס הנדון, בגין המימוש המבוקש:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
שימוש חורג	21/06/2022	183,129 ₪	91,564.5 ₪

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון.

דנה שיחור
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה