5 ביולי 2016
מספרנו: 10646

לכבוד
א.ס. סוכנויות לציוד בע"מ
ע"י מר אריק דסה, שמאי מקרקעין
eric@dassa-nayer.co.il

הועדה המקומית לתכנון ולבניה נס-ציונה
ע"י מר שמואל פן, שמאי מקרקעין
spenn@netvision.net.il

א.נ.,

שומה מכרעת - רח' החרש 8 באזור תעשיה א' בנס ציונה
(חלקה 72 בגוש 3850)

1. מטרת השומה

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת שבין חב' א.ס. סוכנויות לציוד בע"מ (להלן - "המבקשת"), שהינה בעלת זכויות בנכס נשוא השומה, לבין הועדה המקומית לתכנון ולבניה נס ציונה (להלן - "המשיבה") בנושא גובה ההשבחה שחלה בנכס - עקב אישור בקשה לשימוש חורג מתעשיה למסחר ולמשרדים.

2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם

עמדת המשיבה מפורטת בשומות מיום 29.10.2015, שנערכו ע"י השמאים מר שמואל פן וגב' מלכה דור (להלן - "שמאי הועדה").

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 8.2.2016, שנערכו ע"י השמאי מר אריק דסה (להלן - "שמאי המבקשת").

דיון בנושא בהשתתפות שמאי הצדדים התקיים בתאריך 18.4.2016.

3. מסמכים שהוצגו

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

- תגובת שמאי הועדה מיום 2.3.2016.
- החלטת הועדה המקומית בבקשות לקבלת היתר בנכס הנדון.
- דף מידע מלשכת רישום המקרקעין.
- עסקאות השוואה.
- תכנית הבקשה לקבלת היתר בניה.

4. <u>המועד הקובע</u>

המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור הבקשה לקבלת היתר לשימוש חורג מתעשיה למסחר ולמשרדים - הינו מועד אישור הבקשה ע"י הועדה המקומית, דהיינו 29.10.2014 (להלן - "התאריך הקובע").

5. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	3850
חלקה:	72
שטח החלקה (הרשום):	3,886 מ"ר
כתובת הנכס:	רח' החרש 8 בנס-ציונה
תיאור הנכס:	מגרש בניה

6. <u>תאריך הביקור בנכס</u>

ביקור במקום נערך ע"י רונן שחר, שמאי ממשרדי, בתאריך 22.4.2016.

7. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון, הידוע כחלקה 72 בגוש 3850, הינו מגרש ריק הנמצא ברח' החרש 8 באזור תעשיה א' בנס-ציונה.

הסביבה היא אזור תעשיה מפותח הנמצא בחלק הדרום-מזרחי של נס ציונה - מדרום לרח' בן גוריון וממזרח לרח' ויצמן (כביש מס' 412).

הסביבה מאופיינת בעיקר ע"י מבני תעשיה בני קומה אחת עד שלוש קומות.

לחלקה 72 בגוש 3850 הנדונה צורה דמוית טרפז עם חזית צפונית של כ-70 מ' הפונה לרח' החרש ועומקה הממוצע כ-50 מ'.

שטח החלקה (הרשום) - בשלמות - הינו 3,886 מ"ר.

במועד הביקור במקום החלקה היתה מגודרת בגדר איסכורית והוחל בביצוע עבודות חפירה.

8. <u>המצב התכנוני</u>

8.1 <u>תכניות בנין עיר</u>

להלן פרוט תכניות בנין-עיר החלות על החלקה הנדונה:

בתכנית מס' **נס/24**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 772 מיום 30.6.1960, נקבע יעוד החלקה הנדונה לאזור תעשיה בו הותרה על מגרש בשטח מינימלי של 750 מ"ר בניה בשיעור של 50% בשתי קומות.

בתכנית מיתאר מס' **נס/1/1**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 1874 מיום 2.11.1972, נקבע יעוד החלקה הנדונה לאזור תעשיה.

בתכנית נקבעו הוראות וזכויות הבניה באזור תעשיה - כמפורט להלן:

שטח מגרש מינימלי - 700 מ"ר

מספר קומות - שלוש קומות

אחוזי בניה - 40% בקומה

קווי בנין - צדדי - 4 מ' או 0 בצד אחד בלבד, אחורי - 7 מ' או 0 וחזיתי - כמסומן בתשריט

בתכנית מס' **נס/2/1**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 3978 מיום 27.2.1992, הותרה באזורי תעשיה הקמת קומת מרתף בגובה נטו של 2.4 מ' בשטח שלא יעלה על 50% משטח קומת הקרקע לשימוש אחסנה.

בתכנית נקבע כי תותר הקמת חניה תת-קרקעית בנוסף לאחוזי הבניה.

בתכנית מס' **נס/2/1/ב**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 5231 מיום 20.10.2003, הותרה באזורי תעשיה הקמת קומת מרתף בגובה נטו של 2.4 מ' בשטח שלא יעלה על 70% משטח המגרש.

בתכנית נקבע כי תותר בניה בקו בנין אפס בשלוש חזיתות.

8.2 <u>הבקשה לקבלת היתר</u>

הוגשה בקשה לועדה המקומית לתכנון ולבניה נס-ציונה לקבלת היתר להקמת מבנה חדש בן שתי קומות מעל מרתף חניה בן שתי קומות מעל מרתף חניה ושימוש חורג לתקופה של חמש שנים למסחר בשטח של כ-800 מ"ר ולמשרדים בשטח של כ-1,200 מ"ר.

להלן פרוט שטחי הבניה - עפ"י הבקשה לקבלת היתר:

הקומה	שטח עיקרי במ"ר			שטח שרות במ"ר
	מסחר	משרדים	אחסנה	
מרתף	-	-		2,268.03
קרקע	785.01		40.41	316.72
ביניים				83.67
קומה א'		1,008.73		226.33
גג				19.41
סה"כ	**785.01**	**1,008.73**	**40.41**	**2,914.16**

9. <u>המצב המשפטי - הזכויות בנכס</u>

לפי דף מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין ברחובות מיום 22.12.2015 , רשומה חלקה 72 בגוש 3850 הנדונה - בלשכת רישום המקרקעין - בבעלות:

קרן קיימת לישראל - בשלמות

על החלקה רשומה חכירה (מהוונת) עד לתאריך 30.9.2049 - לזכות:

א.ס. סוכנויות לציוד תעשייתי (1987) בע"מ

10. <u>טיעוני הצדדים</u>

שמאי הצדדים חישבו את ההשבחה בנכס הנדון עקב אישור הבקשה לשימוש חורג מתעשיה למסחר ולמשרדים.

להלן עיקרי טיעוני ותחשיבי ההשבחה, שנערכו ע"י שמאי הצדדים:

10.1 <u>שמאי הועדה</u>

ההשבחה חושבה בגין שימוש חורג מתעשיה למסחר בשטח של 800 מ"ר ובגין שימוש חורג מתעשיה למשרדים בשטח 1,020 מ"ר.

מצב חדש

שווי המסחר	800 מ"ר X 6,000 ₪ למ"ר	=	4,800,000 ₪
שווי המשרדים	1,020 מ"ר X 1,600 ₪ למ"ר	=	<u>1,632,000</u> ₪
סה"כ שווי מצב חדש			6,432,000 ₪

מצב קודם

שווי תעשיה	1,820 מ"ר X 800 ₪ למ"ר	=	<u>1,456,000</u> ₪
ההשבחה לצמיתות			4,976,000 ₪
ההשבחה לחמש שנים (לפי שיעור היוון של 7%)			**1,354,843** ₪

10.2 <u>שמאי המבקשת</u>

שיעור ההיוון הראוי לקרקע הינו 5%.

כמו כן, יש להביא בחשבון עלויות התאמה לשימוש של תעשיה בסיום תקופת השימוש החורג, הכרוכות בשינוי החלוקה הפנימית בקומת הקרקע ותוספת מעלית משא, המוערכות בסך של 100,000 ₪.

בנוסף, יש להביא בחשבון עלות הקמת 26 מקומות חניה תת-קרקעיים נוספים, שנדרשו עקב השימוש למסחר ולמשרדים.

עלות הקמת מרתף תת-קרקעי הינה בסך של 2,200 ₪ למ"ר, ולכן עלות הקמת 26 מקומות חניה הינה 2,145,000 ₪ לצמיתות (תקופה של 50 שנה).

עלות הקמת מקומות החניה לתקופת השימוש החורג (חמש שנים) לפי שיעור היוון של 5% הינה בסך של 508,697 ₪.

כמו כן, יש להביא בחשבון במצב קודם את מלוא הזכויות שהוקנו בחוזה החכירה בשטח של 1,943 מ"ר.

מצב חדש

שווי המסחר	785 מ"ר X 3,400 ₪ למ"ר	=	2,669,034 ₪
שווי משרדים ואחסנה	1,049 מ"ר X 1,400 ₪ למ"ר	=	1,468,796 ₪
סה"כ שווי מצב חדש			4,137,830 ₪

מצב קודם

שווי תעשיה	1,943 מ"ר X 1,300 ₪ למ"ר	=	2,529,900 ₪
השבחה גולמית לצמיתות			1,611,930 ₪
בניכוי עלויות התאמה וחניה תת-קרקעית			(608,697) ₪
ההשבחה לצמיתות			1,003,233
ההשבחה לחמש שנים (לפי שיעור היוון של 5%)			**217,174** ₪

11. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת

11.1 שווי קרקע למ"ר מבונה למסחר

שמאי הצדדים חלוקים בנושא שווי קרקע למ"ר מבונה למסחר.

לטענת שמאי הועדה, שווי קרקע למ"ר מבונה למסחר מוערך בסך של 6,000 ₪ למ"ר, וזאת בהתבסס על העסקאות הבאות:

- בתאריך 30.1.2013 נמכר מגרש מס' 500 בתכנית נס/121א' בשטח של 3,248 מ"ר עם זכויות בניה בשיעור של 46% שטח עיקרי ו-20% שטח שרות תמורת סך של 16,555,000 ₪.
- בתאריך 27.3.2012 נמכר מגרש מס' 501 בתכנית נס/121א' בשטח של 3,248 מ"ר עם זכויות בניה בשיעור של 46% שטח עיקרי ו-20% שטח שרות תמורת סך של 18,180,000 ₪.
- בתאריך 2.6.2013 נמכר מרכז מסחרי "טרה" ברח' סנונית 18 בשכונת "טירת שלום" בשטח בנוי של 1,300 מ"ר עילי ו-627 מ"ר תת-קרקעי תמורת סך של 21,000,000 ₪.

- בתאריך 29.7.2011 נמכרו 78/100 חלקים ממגרש המיועד למסחר ברח' בר לב 2 עם זכויות בניה לשטח של 1,600 מ"ר עיקרי תמורת סך של 7,000,000 ₪.

לטענת שמאי המבקשת, העסקאות במגרשים מס' 500 ו-501 בתכנית נס/121א' שהוצגו ע"י שמאית הועדה הינן לנכסי מקרקעין הנמצאים בלב שכונת מגורים חדשה במיקום ותמהיל שימושים עדיף מהנכס הנדון. כמו כן, למכרז שנערך למגרש מס' 501 הוגשו 30 הצעות כאשר ממוצע ההצעות עמד על סך של כ-7.6 מיליון ₪ ושומת השמאי הממשלתי למגרש עמדה על סך של כ-6.8 מליון ₪. לפיכך, מחיר הזכיה אינו משקף שווי שוק, אלא ציפיות של הקונה.

שווי קרקע למ"ר מבונה למסחר הוערך ע"י שמאי המבקשת בסך של 3,400 ₪ למ"ר, וזאת בהתבסס על נתוני השוואה הבאים:

- ברח' החרש 7 מושכר מבנה בשטח של 70 מ"ר למטרת ניהול עסק של חלקי חילוף לרכב לפי דמי שכירות של 70 ₪ למ"ר.

- ברח' החרש 7 מושכר מבנה בשטח של 300 מ"ר וסככה בשטח של 135 מ"ר למטרת ניהול עסק לחומרי בנין לפי דמי שכירות של 53 ₪ למ"ר.

- בתאריך 15.12.2014 נמכרה חנות ברח' רוטשילד 2 (חלקה 146 בגוש 3845) בשטח של 198 מ"ר תמורת סך של 2,925,000 ₪ (14,773 ₪ למ"ר).

- בתאריך 29.5.2014 נמכרה חנות ברח' ויצמן 17 (חלקה 60 בגוש 3843) בשטח של 29 מ"ר תמורת סך של 300,000 ₪ (10,345 ₪ למ"ר).

- בתאריך 15.12.2014 נמכרה חנות ברח' רוטשילד (חלקה 146 בגוש 3845) בשטח של 198 מ"ר תמורת סך של 2,925,000 ₪ (14,773 ₪ למ"ר).

- בשומה של רשות מקרקעי ישראל שנערכה לנכס הנדון נקבע שווי קרקע למ"ר מבונה למסחר בסך של 3,750 ₪ למ"ר.

להלן הכרעתי בנושא:

בהתייחס לטענת שמאי המבקשת לפיה התמורה ששולמה למגרש מס' 501 בתכנית נס/121א' אינה משקפת שווי שוק, הנני לציין כי מגרש מס' 500, הסמוך למגרש מס' 501, שהינו מגרש עם מאפיינים דומים וזכויות בניה זהות, נמכר בסכום הנמוך בכ-9% מהסכום ששולם עבור מגרש מס' 501.

לכן, לא ניתן לטעון כי התמורה ששולמה עבור מגרש מס' 501 אינה משקפת שווי שוק, וזאת בהיותה תואמת לתמורה ששולמה למגרש מס' 500.

יחד עם זאת, הובא בחשבון כי מיקום מגרשים מס' 500 ו-501 עדיף ממיקום הנכס נשוא השומה.

בהתייחס לנתוני השוואה שהוצגו ע"י המבקשת לדמי שכירות לעסק למכירת חלקי חילוף לרכב ולחנות לחומרי בנין, הנני לציין כי שמאי המבקשת לא הציג

את חוזי השכירות לנכסים הנ"ל. כמו כן, יעוד החלקה בה נמצאים החנויות הינו לתעשיה.

בנוסף, המבנים בהם ממוקמים החנויות הנ"ל הינם מבנים ישנים, שאינם תואמים ברמתם מבנה מסחרי חדש כמו הנכס הנדון.

להלן נתוני השוואה נוספים למסחר שנאספו על-ידי:

- בשומה מכרעת של השמאי מר משה נדם לנכס ברח' ויצמן (חלקה 769 בגוש 3637) הוערך שווי מ"ר בנוי למסחר לתאריך 18.7.2012 בהתבסס על דמי שכירות של 90 ₪ למ"ר.

- בשומה מכרעת של השמאית גב' שושי שרביט שפירא למרכז המסחרי בשכונת "מליבו" ברח' חיים בר לב 2 (חלקה 292 בגוש 5102) הוערך שווי קרקע למ"ר מבונה למסחר לתאריך 2.9.2013 בסך של 6,000 ₪.

- בשומת מקרקעין מקיפה למתחם המסחרי "פאואר סנטר" הממוקם באזור התעשיה ב' בנס ציונה צויין כי דמי השכירות הממוצעים הינם - כדלקמן:

  חנויות בשטח של עד 250 מ"ר - 101 ₪
  חנויות בשטח של עד 500 מ"ר - 71 ₪
  חנויות בשטח שמעל 500 מ"ר - 66 ₪

- בכתבה בעיתון "גלובס" מתאריך 8.7.2012 פורסם כי רשת קפה "נטו" שכרה שטח של 220 מ"ר במרכז המסחרי "טרה" בשכונת "טירת שלום" בנס ציונה תמורת דמי שכירות של 102 ₪ למ"ר.

הנני לציין, כי עפ"י הבקשה לקבלת היתר קומת הקרקע מחולקת למספר חנויות בשטח של כ-100 מ"ר כל אחת.

לפיכך, לאחר שקלול נתוני ההשוואה ובהתחשב במיקום הנכס הנדון, שווי קרקע למ"ר מבונה למסחר מוערך בסך של 5,250 ₪.

11.2 <u>שווי קרקע למ"ר מבונה למשרדים</u>

שמאי הצדדים חלוקים בנושא שווי קרקע למ"ר מבונה למשרדים.

לטענת שמאי הועדה, שווי קרקע למ"ר מבונה למשרדים מוערך בסך 1,600 ₪ למ"ר, וזאת בהתבסס על העסקאות הבאות:

- בתאריך 6.5.2013 נמכר מגרש מס' 4 בתכנית נס/108 (חלקה 4 בגוש 3849) בשטח של 38,740 מ"ר עם זכויות בניה בשיעור של 80% לשטח עיקרי תמורת סך של 43,000,000 ₪.

- בתאריך 17.12.2014 נמכרו 64% ממגרש מס' 4003 בתכנית נס/145א' במתחם שאינו מפותח עם זכויות בניה בשטח של 5,590 מ"ר תמורת סך של 9,000,000 ₪.

- בשומה מכרעת של השמאית גב' נאוה סירקיס לנכס בפארק "תמר" ברחובות הוערך שווי קרקע למ"ר מבונה בסך של 1,600 ₪ לשנת 2009.

לטענת שמאי המבקשת, יעוד הקרקע במגרש מס' 4 בתכנית נס/108 (חלקה 4 בגוש 3849) בעסקה שהוצגה ע"י שמאי הועדה הינו לתעשיה ולא למשרדים. כמו כן, יעוד הקרקע במגרש מס' 4003 בתכנית נס/145א' הינו לתעסוקה בו מותרים שימושי מסחר בשיעור של 15% משטח הבניה.

שווי קרקע למ"ר מבונה למשרדים הוערך ע"י שמאי המבקשת בסך 1,400 ₪ למ"ר, וזאת בהתבסס על נתוני השוואה הבאים:

- מדו"ח סקר נת"מ לקיץ 2014 עולה כי דמי השכירות למשרדים באזור נס ציונה ורחובות הינם בסך של כ-60 ₪ למ"ר ובהתאמה לנכס הנדון הובאו בחשבון דמי שכירות בסך של 55 ₪ למ"ר, המשקפים שווי מ"ר בנוי למשרדים של 8,250 ₪.

- בשומה של רשות מקרקעי ישראל שנערכה לנכס הנדון נקבע שווי קרקע למ"ר מבונה למשרדים בסך של 1,400 ₪ למ"ר.

להלן הכרעתי בנושא:

העסקה במגרש מס' 4 בתכנית נס/108 (חלקה 4 בגוש 3849) - יעוד הקרקע הינו לתעשיה עתירת ידע. המתחם איננו מפותח והחניה עילית.

העסקה במגרש מס' 4003 בתכנית נס/145א' - יעוד הקרקע הינו לתעסוקה עם שימושים לתעשיה עתירת ידע ומשרדים. כמו כן, מותרים שימושי מסחר בשיעור של 15% משטח הבניה. המתחם איננו מפותח. 80% ממקומות החניה יהיו תת-קרקעיים.

דמי שכירות למשרדים - הנני מקבל את הערכת שמאי המבקשת כי דמי השכירות החודשיים הראויים למשרדים הינם 55 ₪ למ"ר, וזאת בהתבסס על נתוני השוואה המפורטים בשומת מקרקעין מקיפה מתאריך 13.11.2013 למבני תעסוקה בפארק המדע בנס ציונה.

לאחר בדיקת נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י שמאי הצדדים, הנני מקבל את שווי הקרקע למ"ר מבונה למשרדים כפי שנקבע ע"י שמאי הועדה.

11.3 <u>שווי קרקע למ"ר מבונה לתעשיה</u>

שמאי הצדדים חלוקים בנושא שווי קרקע למ"ר מבונה לתעשיה.

לטענת שמאי הועדה, שווי קרקע למ"ר מבונה לתעשיה מוערך בסך של 800 ₪ למ"ר, וזאת בהתבסס על העסקאות הבאות:

- בתאריך 13.1.2011 נמכרה חלקה 20 בגוש 5403 ביבנה בשטח של 36 דונם עם זכויות בניה בשיעור של 120% לשטח עיקרי תמורת סך 39,696,800 ₪.

- בתאריך 15.3.2015 נמכר מגרש 5A (חלקות 45 - 52 בגוש 4609) בברקת בשטח של 26,237 מ״ר עם זכויות בניה בשיעור של 70% שטח עיקרי תמורת סך של 11,000,000 ₪.

- בתאריך 15.3.2015 נמכר מגרש 7A (חלקות 45 - 52 בגוש 4609) בברקת בשטח של 37,251 מ״ר עם זכויות בניה בשיעור של 70% שטח עיקרי תמורת סך של 14,788,750 ₪.

- במכרזים של רשות מקרקעי ישראל מיום 4.11.2015 באזור התעשיה באר טוביה נמכרו מגרשים לפי שווי קרקע למ״ר מבונה ממוצע של כ-800 ₪.

לטענת שמאי המבקשת, עסקאות ההשוואה שהוצגו ע״י שמאי הועדה אינם מנס ציונה, ולכן אינן יכולות להוות בסיס להערכת השווי.

שווי קרקע למ״ר מבונה לתעשיה הוערך ע״י שמאי המבקשת בסך של 1,300 ₪ למ״ר, וזאת בהתבסס על נתוני השוואה הבאים:

- בתאריך 6.5.2013 נמכר מגרש מס׳ 4 בתכנית נס/108 (חלקה 4 בגוש 3849) בשטח של 38,650 מ״ר עם זכויות בניה בשיעור של 80% לשטח עיקרי תמורת סך של 43,000,000 ₪.

- מדו״ח סקר נת״מ לקיץ 2014 עולה כי מחיר דונם קרקע למגרשים ביעוד תעשיה ולוגיסטיקה ביבנה הינו 1,500,000 ₪ - 1,800,000 ₪.

- מדו״ח סקר נת״מ לקיץ 2014 עולה כי דמי השכירות למבני תעשיה ולוגיסטיקה באזור השפלה הינם בסך של כ-35 ₪ למ״ר, המשקפים שווי מ״ר בנוי של 5,100 ₪ ושווי קרקע למ״ר מבונה בסך של 1,430 ₪.

- בשומה של רשות מקרקעי ישראל שנערכה לנכס הנדון נקבע שווי קרקע למ״ר מבונה לתעשיה בסך של 1,250 ₪ למ״ר.

להלן הכרעתי בנושא:

בתכנית מס׳ נס/1/1 נקבע יעוד החלקה לאזור תעשיה. עפ״י הוראות התכנית התכליות המותרות באזור תעשיה הינן בתי מלאכה ובתי חרושת - בתנאי שאינם מהווים מטרד ע״י גרימת רעש, אבק, עשן או ריח לאזור המגורים ובתנאי שאינם מהווים סכנה לבריאות הציבור.

מהאמור בהוראות התכנית עולה כי ניתן להקים באזור תעשיה גם מבנים שישמשו לתעשיה עתירת ידע ולא רק תעשיה ״מסורתית״.

חיזוק לכך ניתן למצוא בטבלת תקן החניה לאזור תעשיה בה מצוין בעמודת ההערות כי תקן החניה ליתר היעודים באזור תעשיה - כגון משרדים, מעבדות וכו׳ - יהיה בהתאם לתקן של אותו יעוד.

הנני לציין לדוגמא את פארק התעשיה בקיסריה, שם עפ״י תכנית מס׳ ג/322 יעוד הקרקע הינו לתעשיה ובתכנית מס׳ ג/322א׳ הותרו שימושים לתעשית

עתירת ידע. בשומות מכריעות[1] שנערכו לנכסים בפארק התעשיה בקיסריה נקבע כי לא חלה השבחה עקב "הרחבת שימושים" לתעשיה עתירת ידע עפ"י תכנית מס' ג/322א', וזאת מאחר ולא היתה מגבלה כזאת בתכנית מס' ג/322.

כך גם בנכס הנדון אינני רואה מגבלה בתכנית מס' נס/1/1 המונעת הקמת תעשיה עתירת ידע באזור תעשיה.

לפיכך, הובא בחשבון כי במצב קודם הותרו שימושים לתעשיה עתירת ידע.

יחד עם זאת, הובא בחשבון כי למרות שדמי השכירות לתעשיה עתירת ידע ולמשרדים הינם זהים, חלה השבחה בגין אפשרות השימוש למשרדים, וזאת עקב גמישות בשימושים בנכס הנדון לאורך זמן ואפשרות להתגבר על תנודתיות בביקושים לשטחי משרדים לעומת שטחי תעשיה עתירת ידע.

כמו כן, קהל היעד של שוכרי משרדים גדול יותר ולכן זמן החשיפה לשיווק קצר יותר.

לפיכך, הובאה בחשבון השבחה בגין הרחבת השימושים למשרדים.

לאחר בדיקת נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י שמאי הצדדים ובהתחשב במיקום הנכס הנדון, הנני מקבל את שווי הקרקע למ"ר מבונה לתעשיה כפי שנקבע ע"י שמאי המבקשת.

11.4 <u>עלות עודפת לחניה תת-קרקעית</u>

לטענת שמאי המבקשת, יש להביא בחשבון עלות הקמת 26 מקומות חניה תת-קרקעיים נוספים, שנדרשו עקב השימוש למסחר ולמשרדים.

לטענת שמאי הועדה, שווי קרקע למ"ר מבונה מגלם את עלות הקמת מקומות החניה התת-קרקעיים.

הנני מקבל את טענת שמאי הועדה בנושא.

הנני לציין, כי בכל עסקאות ההשוואה למסחר, שהוצגו ע"י שמאי הועדה, מקומות החניה הינם תת-קרקעיים ולכן שווי קרקע למ"ר מבונה למסחר מגלם את עלות הקמת מקומות החניה התת-קרקעיים.

כמו כן, כאמור בסעיף 11.3 לעיל, במצב קודם היה ניתן להקים מבנה המשמש לתעשיה עתירת ידע. לכן, מאחר ותקן החניה למשרדים זהה לתקן החניה לתעשיה עתירת ידע, הרי שלא נדרשים מקומות חניה נוספים במצב החדש.

לפיכך, לא הובאה בחשבון עלות עודפת להקמת חניה תת-קרקעית.

---

[1] לדוגמא: שומה מכרעת של השמאי שמואל רוזנברג לחלקה 14 בגוש 12426 ושומה מכרעת של השמאי מר מנחם מלוכנא לחלקה 18 בגוש 12426

11.5 <u>עלויות התאמה בסיום תקופת השימוש החורג</u>

לטענת שמאי המבקשת, יש להביא בחשבון עלויות התאמה לשימוש של תעשיה בסיום תקופת השימוש החורג, הכרוכות בשינוי החלוקה הפנימית בקומת הקרקע ותוספת מעלית משא, המוערכות בסך של 100,000 ₪.

לטענת שמאי הועדה, אין להביא בחשבון עלויות התאמה, וזאת מאחר ועל אזור התעשיה חלה תכנית מס' נס/126/ב, הנמצאת בהליכי אישור סופיים, לפיה יעוד החלקה הנדונה הינו לאזור תעסוקה בו מותרים שימושי מסחר ומשרדים.

הנני מקבל את טענת שמאי הועדה בנושא.

הנני לציין, כי בתאריך 16.12.2007 החליטה הועדה המחוזית לאשר את תכנית מס' נס/126/ב. אמנם לאחר ההחלטה על אישור התכנית בוצעו תיקונים נוספים בתכנית והודעה על אישורה פורסמה רק בתאריך 25.5.2016, אך בתאריך הקובע להערכה היה צפוי שהתכנית תאושר עוד לפני תום תקופת השימוש החורג שהותרה בנכס הנדון.

לפיכך, לא הובאו בחשבון עלויות התאמה בסיום תקופת השימוש החורג.

11.6 <u>שיעור ההיוון</u>

לטענת שמאי הועדה, הסיכון ברכישת קרקע למסחר ולמשרדים גדול יותר מאשר רכישת קרקע למגורים. לכן, הובא בחשבון שיעור היוון לקרקע בשיעור של 5% בתוספת 2% בגין מרכיב הסיכון ובסה"כ שיעור היוון של 7%.

לטענת שמאי המבקשת, הועדה המקומית אישרה שימוש חורג מקרקע לתעשיה לקרקע למסחר ולמשרדים, ולכן בחישוב ההשבחה יש להביא בחשבון שיעור היוון המתאים לקרקע, דהיינו שיעור היוון של 5%.

אינני מקבל את טענת שמאי המבקשת בנושא.

הנני לציין, כי הועדה המקומית אישרה הקמת מבנה חדש למסחר ולמשרדים ושימוש חורג מתעשיה למסחר ולמשרדים.

לפיכך, אני סבור שיש להביא בחשבון שיעור היוון לנכס כבנוי ולא לקרקע, וזאת מאחר והשימוש החורג שהותר ע"י הועדה המקומית מתייחס למבנה ולא לקרקע.

לצורך קביעת שיעור ההיוון התבססתי על שיעור התשואה בנכסים מניבים למחצית השניה של שנת 2014 - כפי שפורסם ע"י השמאי הממשלתי הראשי:

בנכסי משרדים - 8%

בנכסים מסחריים - 7.6%

11.7 שטח במצב קודם

לטענת שמאי המבקשת, בחישוב השווי במצב קודם יש להביא בחשבון את מלוא הזכויות שהוקנו בחוזה החכירה בשטח של 1,943 מ״ר.

אינני מקבל את טענת שמאי המבקשת בנושא.

הנני לציין, כי מטרת השומה הינה הערכת ההשבחה לשימוש חורג עפ״י השטחים בבקשה לקבלת היתר בניה.

לפיכך, השטח במצב קודם זהה לשטח במצב חדש.

יתרת זכויות הבניה הקיימות במצב קודם יובאו בחשבון בחישוב ההשבחה המלאה עקב אישור תכנית מס׳ נס/126/ב.

12. תחשיב ההשבחה

12.1 ההשבחה עקב שימוש חורג מתעשיה למסחר

ההשבחה חושבה עקב אישור שימוש חורג מתעשיה למסחר לתקופה של חמש שנים בגין שטח עיקרי של 785 מ״ר למסחר ו-40 מ״ר אחסנה למסחר, ובסה״כ 809 מ״ר אקוויוולנטי.

מצב חדש	809 מ״ר X 5,250 ₪ למ״ר	=	4,247,250 ₪
מצב קודם	825 מ״ר X 1,300 ₪ למ״ר	=	1,072,500 ₪
ההשבחה לצמיתות			3,174,750 ₪
ההשבחה לחמש שנים (לפי שיעור היוון של 7.6%)			**973,607** ₪

12.2 ההשבחה עקב שימוש חורג מתעשיה למשרדים

ההשבחה חושבה עקב אישור שימוש חורג מתעשיה למשרדים לתקופה של חמש שנים בגין שטח עיקרי של 1,008.7 מ״ר.

מצב חדש	1,008.7 מ״ר X 1,600 ₪ למ״ר	=	1,613,920 ₪
מצב קודם	1,008.7 מ״ר X 1,300 ₪ למ״ר	=	1,311,310 ₪
ההשבחה לצמיתות			302,610 ₪
ההשבחה לחמש שנים (לפי שיעור היוון של 8%)			**96,658** ₪

12.3 <u>סה"כ ההשבחה עקב שימוש חורג מתעשיה למסחר ולמשרדים</u>

סה"כ ההשבחה עקב אישור שימוש חורג מתעשיה למסחר ולמשרדים - לתקופה של חמש שנים - הינה:

973,607 ₪ + 96,658 ₪ = **1,070,265** ₪

14. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה בנכס הנדון, הידוע חלקה 72 בגוש 3850 - עקב אישור הבקשה לקבלת היתר לשימוש חורג מתעשיה למסחר ולמשרדים לתקופה של חמש שנים ולתאריך הקובע (29.10.2014) - בסך של **1,070,265** ₪

היטל ההשבחה הינו מחצית ההשבחה, דהיינו סך של **535,132** ₪.

ולראיה באתי על החתום,

בצלאל קציר, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה