יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במנהל עסקים (EMBA)

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

עידן דמרי- כלכלן ושמאי מקרקעין

ד' חשון תשפ"ד (19 אוקטובר 2023)

מינוי מס': 2925-2022

לכבוד

המבקשת

י.ג.מ.ח ייזום והשקעות בע"מ

באמצעות שמאי המקרקעין סתיו עציוני

בדוא"ל: stav091287@hotmail.com

המשיבה

הוועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה רמון

באמצעות השמאי יוסף תורג'מן

בדוא"ל: yossitor1@gmail.com

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 39048 חלקה 27 (חלק), מגרש 47 לפי תכנית 4/101/02/27, רח' הר קטום 1, מצפה רמון

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**התוספת השלישית**" ו- "**חוק התכנון**", בהתאמה), מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

1. מטרת השומה

אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית, עקב מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה, כהגדרתו בסעיף 1(א)(1) לתוספת השלישית.

2. מהות ההשבחה

עליית שוויים של המקרקעין עקב אישורו של שימוש חורג, כמפורט בהמשך השומה.

3. מועד קובע לשומה[1]

גורם השבחה	מועד קובע
שימוש חורג	6.1.2021

4. פרטי הנכס

נושא	פרטים
מהות הנכס	מגרש עליו בנויים תחנת תדלוק ומבנה תעשייתי.
גוש	39048
חלקה	27 (חלק).
המגרש הנישום	מגרש 47 לפי תכנית 4/101/02/27.
שטח החלקה הרשום	11,145,970 מ"ר.
שטח המגרש	8,530 מ"ר.
שטח המבנה הנישום	כ- 234 מ"ר עיקרי.
זכויות קנייניות	חכירה.
כתובת	הר קטום 1, מצפה רמון.

[1] . לפי סעיף 4(7) לתוספת השלישית, שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית/אישור ההקלה/אישור שימוש חורג.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

המגרש שפרטיו לעיל יקרא להלן: "**מגרש הנכס**", והמבנה הנישום יקרא להלן: "**מבנה הנכס**".

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>

5.1. ביום 21.3.2023 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להתייחס לתוכנו.

5.2. ביקור בנכס נערך ביום 17.10.2023 על-ידי הח"מ, ללא נוכחות הצדדים.

6. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

6.1. <u>תיאור הסביבה ואיתור הנכס</u>

מגרש הנכס נמצא באזור התעשיה שבחלק הצפוני של המועצה המקומית מצפה רמון, בסמוך לכניסה הצפונית ליישוב וממזרח לדרך מספר 40.

הגישה לאזור התעשייה נעשית באמצעות רחוב הר קטום, המתפצל מזרחה מדרך מספר 40.

הבנייה בחלק זה של אזור התעשייה דלילה, הפיתוח העירוני חלקי, ומרבית המגרשים אינם מבונים.

מגרש הנכס ממוקם בסמוך ומצפון לרחוב הר קטום, והוא במרחק של כ- 40 מ' ממזרח לדרך מספר 40.

6.2. <u>תיאור מגרש הנכס</u>

כאמור, שטחו של מגרש הנכס הינו כ- 8,530 מ"ר, וצורתו דמויית טרפז, שצלע הבסיס הקצרה שלו, שאורכה כ- 64 מ' מהווה את חזית המגרש הדרומית לרחוב הר קטום. צלע המגרש הצפונית אורכה כ- 108 מ' ואורך המגרש כ- 100 מ'.

במחצית הדרומית לערך של מגרש הנכס בנויה תחנת דלק ובה 4 עמדות תדלוק (דו-כיווניות) מקורות, ובסמוך להן חנות למוצרי נוחות. בסמוך ומצפון לחנות למוצרי נוחות בנוי מבנה נוסף, חד-קומתי, ששטחו כ- 240 מ"ר, שהוא מבנה הנכס. בחזית הצפונית של מבנה הנכס ויטרינות זכוכית, וקירותיו האחרים של המבנה מחופים בלוחות שיש. בחצר שבחזית המבנה דרך סלולה ובה הוסדרו 11 מקומות חניה.

שטח החצר סביב המבנים מרוצפת באבנים משתלבות, כאשר בחלק החצר שבין חנות הנוחות למבנה הנכס הוצבו 6 שולחנות עץ המקורים בפרגולה.

במועד הסיור מבנה הנכס סגור אך ניתן להבחין שהותקנו בו דלפקי מכירה והשילוט הקיים מעיד על שימושי מסחר שהתקיימו בעבר (פיצרייה, המבורגרייה, בית קפה).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

---

7. <u>מצב תכנוני</u>[2]

7.1. <u>תכנית מס' 4/101/02/27- אזור תעשיה ומלאכה מצפה רמון</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 2725 מיום 5.7.1981, קבעה את מגרש הנכס כמגרש 47, בשטח של 8,530 מ"ר[3], וביעוד של "אזור תעשיה", שהוראות הבנייה בעניינו הינן כלהלן:

נושא	תוכן
שימושים	מבני תעשיה, תעשיה זעירה ומלאכה, מחסנים למסחר סיטונאי, משרדים ושירותים לעובדים.
שטח מגרש מינימלי	2,000 מ"ר.
מספר קומות	לפי הצורך.
אחוזי בניה	40% + 25% לבניית סככות.
קווי בניין	חזית- כמסומן בתשריט ; צד- 4 מ' ; אחורי- 8 מ'.

7.2. <u>תכנית מתאר מקומית למצפה רמון מס' 27/101/02/27</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ.8881 מיום 26.5.2020, ובעיתונות ביום 4.6.2020, נועדה ליצור מסגרת תכנונית מתארית להתפתחותו של היישוב מצפה רמון לקיבולת של 17,200 נפש לשנת יעד 2030. התכנית אינה פוגעת בתכניות שאושרו לפני יום תחילתה, אלא אם נאמר אחרת בטבלת התכניות המאושרות שבתכנית.

לפי תשריט התכנית מגרש הנכס נמצא במתחם C וייעודו "מגורים ותעסוקה" עם הנחיות מיוחדות, והוא מיועד לשמש כאזור מוטה מלאכה ותעסוקה לפי הגדרות בתכנית המפורטת התקפה לשטח זה.

8. <u>רישוי</u>

להלן מסמכים רלוונטיים שאותרו בארכיב הוועדה המקומית:

8.1. ביום 30.1.2011, ניתן היתר בניה מס' 20100045 לבניית תחנת דלק מדרגה ב' כולל עמדת גפ"מ, מבנה שירות, גגון מעל המשאבות ומבנה תעשיה כולל פרגולות.

8.2. ביום 11.7.2011 ניתן היתר מס' 20110045 לתכנית שינויים להיתר מס' 20100045, כולל הריסה והרחבת אזור השירותים והקטנת חצר המשק והוספת צובר גז.

להלן השטחים המפורטים בתכנית ההיתר המצורפת:

---

[2] . יצוין, כי הנתונים שבפרק זה כוללים רק את אלה הרלוונטיים לעניין שומה זו ולמחלוקות שבין הצדדים.

[3] . לפי טבלת שטחי המגרשים בתשריט התכנית.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מהות	שטחים עיקריים במ"ר			שטחי שירות במ"ר			לא מקורה
	קיים	מוצע	סה"כ	ממ"מ	בניה קיימת	סה"כ	
מבנה תעשיה	234.3		234.3	14.35	14.35	14.35	פרגולה לא מקורה בשטח של 59.08 מ"ר.
מבנה תחנה	116.02	28.7	144.09	14.01	14.01	14.01	
גגון	224.35		224.35				
סה"כ	**574.67**	**28.7**	**602.74**	**28.36**			

8.3. בישיבת ועדת משנה של הוועדה המקומית מיום 6.1.2021 אושרה בקשה לשימוש חורג מהיתר ומתכנית מפורטת מספר 4/101/02/27, מייעוד של קרקע לתעשייה קלה לייעוד של קרקע למסחר, למשך 5 שנים.

עם זאת, לפי היתר בניה מספר 20200008, שהופק ביום 30.7.2023 ואשר ניתן לפי החלטת ועדת המשנה שלעיל, השימוש החורג הותר לתקופה של 4 שנים.

לפי תכנית הבקשה להיתר, המדובר בשטח מבנה התעשיה ששטחו 234.3 מ"ר עיקרי + 14.35 מ"ר מקלט (ממ"מ) + 22 מ"ר חדר אשפה מוצע.

9. <u>מצב קנייני</u>

9.1. להלן פרטים מהעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 26.12.2022:

<u>גוש</u> : 39048

<u>חלקה</u> : 27

<u>שטח החלקה</u> : 11,145,970 מ"ר.

<u>בעלויות</u> : מדינת ישראל.

9.2. ביום 27.5.2010 נחתם חוזה חכירה בין מנהל מקרקעי ישראל לבין אחים מ.ד.ד דביר בע"מ (להלן: "**החוכרת**"), ולפיו הוחכר מגרש 47 לפי תכנית 4/101/02/27, ששטחו כ- 8,530 מ"ר, ל- 49 שנים החל מיום 24.2.2010 ועד 23.2.2059, ולתקופה נוספת של 49 שנים החל מתום תקופת החכירה, למטרת מבנה תעשיה, בקיבולת בניה לפי התכנית החלה על המוחכר במועד חתימת חוזה זה, תמורת 2,800,000 ₪.

9.3. ביום 24.6.2010 נחתם הסכם בין חברת תדלוק לבין החוכרת, ולפיו תשכור חברת התדלוק מהחוכרת את המגרש, ובכלל זה את תחנת התדלוק שתתוכנן עליו (לרבות חנות נוחות), לתקופה של 24 שנים ואחד עשר חודשים, תמורת דמי חכירה חודשיים קבועים בסך של 47,500 ₪ (ככל ובתום 14 שנים יהיו מכירות הדלקים בכמות פחותה מ- 150 ק"ל תהיה

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לחברת התדלוק הזכות לבטל הסכם). בגין מכירות חודשיות של דלקים מעל ל- 200 ק"ל ישולם סכום נוסף כמפורט בהסכם.

מובהר, כי החוכרת תקיים פעילות מסחרית בשטח המקרקעין שאיננו המגרש.

9.4. לפי הסכם שכירות מיום 1.5.2011, החכירה החוכרת שטח מבנה של כ- 248 מ"ר שנבנה במגרש 47, לתקופה של 10 שנים החל מיום 15.5.2011 ועד 14.5.2021, למטרת מסעדה, בית אוכל, בית קפה בלבד, תמורת דמי שכירות חודשיים משתנים, כלהלן: 3 שנים ראשונות- 30 ₪ למ"ר; שנה רביעית וחמישית- 35 ₪ למ"ר; שנה שישית עד עשירית- 40 ₪ למ"ר; לאחר מכן- 50 ₪ למ"ר. הסכומים צמודים למדד המחירים לצרכן של חודש פברואר 2011 כפי שפורסם ביום 15.3.2011.

9.5. ביום 27.9.2012 נחתם הסכם שיתוף בין החוכרת לבין י.ג.מ.ח ייזום והשקעות בע"מ (להלן: "**יגמ"ח**"), אשר רכשה מהחוכרת 5,591 מ"ר (הכוללים את מבנה תחנת הדלק, חנות הנוחות וחנות ממכר נוספת), לחלוקה בעין של החזקה, השימוש וזכויות הנאה במקרקעין.

שטח החלקה והבנוי עליה המסומן באות B47 בשטח של 5,591 מ"ר יהיה בבעלות יגמ"ח, ושטח החלקה המסומן באות A47 בשטח של 2,955 מ"ר יהיה בבעלות החוכרת.

כל זכויות בניה ככל שתהיינה, מעבר לבנוי כיום, תהיינה של החוכרת.

9.6. לפי מסמך רשות מקרקעי ישראל שכותרתו "אישור על רישום זכות בנכס", הזכויות בשטח של 8,530 מ"ר (מגרש 47 דפי תכנית 4/101/02/27 רשומות על שם: אורן לוין אחזקות בע"מ (2939/8530); י.ג.מ.ח ייזום והשקעות בע"מ (5591/8530). לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון שתוקפו עד ליום 23.2.2059.

9.7. לפי תוספת להסכם מיום 24.6.2010, שנערכה ביום 3.1.2022 בין חברת התדלוק לבין יגמ"ח, ואשר נועדה להסיר תביעות הדדיות שהגישו הצדדים, הוסכם, בין היתר, שהחל ממועד תוספת זו להסכם, תשכור חברת התדלוק מיגמ"ח את המבנה הפנוי בשטח של 250 מ"ר, כמו שהוא, ללא השקעות או התאמות, תמורת 50 ₪ למ"ר לחודש, וסה"כ 12,500 ₪ (למעט תקופת "גרייס" של 6 חודשים, אלא אם אוכלס שטח המושכר או חלקו).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

10. <u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>

לפי הקבוע בסעיף 1(א) לתוספת השלישית, "השבחה" משמעותה- עליית שווים של מקרקעין עקב אישורה של תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ההשבחה הנבחנת בשומה זו, הינה עקב אישורו של היתר לשימוש חורג.

באומדן ההשבחה יובאו בחשבון העקרונות והשיקולים שלהלן:

10.1. מיקומו של הנכס בחלקה הצפוני של המועצה המקומית מצפה רמון, במתחם קרקע מפותח חלקית.

10.2. מאפייניו של הנכס, ומיקומו בסמוך לתחנת תדלוק.

10.3. אפשרויות השימוש בנכס, עובר לאישורו של השימוש החורג, ולאחר אישורו.

10.4. ערכי השווי לשימושים הנבחנים, בסמוך למועד הקובע.

שיקולים נוספים הרלוונטיים לצורך הכרעה במחלוקות הנקודתיות שבין שמאי הצדדים, יפורטו במסגרת ההכרעה עצמה.

11. <u>עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בהם</u>

להלן עיקר טיעוני שמאי הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, טענותיהם בדיון שהתקיים בפניי, המסמכים שהוגשו על-ידם, והכרעתי במחלוקות שביניהם.

11.1. **<u>סכום ההשבחה בשומות הצדדים</u>**:

מקור ההשבחה	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה (₪)	השבחה בשומת המבקשת (₪)
שימוש חורג	6.1.2021	344,800	לא חלה השבחה

11.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה מחשב ההשבחה הנובעת מאישור שימוש חורג למסחר בשטח של 234 מ"ר, ביחס לשימוש כמבנה תעשייה, בדרך של היוון דמי השכירות בכל אחד ממצבי התכנון, ובהתאמות הנדרשות, וכן מביא הוא בחשבון עלויות התאמה של 1,000 ₪ למ"ר, וסה"כ- 117,000 ₪ לתקופה של 5 שנים (מתוך 10 שנים).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

ערכי שווי

תעשייה

לצורך קביעת דמי השכירות לתעשייה, מפנה שמאי המשיבה לנתונים שלהלן:

- שומה שערך השמאי המכריע נדם בעניינו של הנכס, במסגרתה הוערך שווי מ"ר קרקע ביעוד לתעשיה לפי 328 ₪ למ"ר, נכון לשנת 2011.
- מכרז רמ"י מס' 101/2015 בנאות חובב, בו שווקו 11 מגרשים לתעשייה בתחומי תכנית 40/110/03/19. לאחר התאמות של גודל, מיקום ומועד מתקבל שווי של כ- 280 ₪ למ"ר מבונה כולל פיתוח. בתוספת עלות בניה ורווח יזמי מתקבל שווי של כ- 3,300 ₪ למ"ר בנוי.

מסחר

לצורך קביעת דמי השכירות החודשיים למסחר, מפנה שמאי המשיבה לשומה שערכה השמאית המכריעה הרון בעניינם של מקרקעין ברחוב דרך בראשית 3 במצפה רמון (גוש"ח 39955/5) (להלן: "**שומת הרון**") בהם קיימת תחנת תדלוק, במסגרתה נקבע שווי של 12,200 ₪ למ"ר מבונה מסחר בתחנת תדלוק, ו- 160 ₪ דמ"ש למ"ר מסחר ראשי, נכון למועד קובע ביום 26.8.2018.

בהתאמה למועד ומיקום, ובהתחשב בעובדה שמדובר בשטח מסחר נוסף על חנות הנוחות בתחנת התדלוק (מקדם 0.75), מתקבל שווי מ"ר מבונה מתואם של 10,000 ₪, ודמ"ש מתואמים של 70 ₪ למ"ר.

בהינתן שלפי סקר השמאי הממשלתי שיעורי היוון למסחר ולתעשייה במחצית הראשונה של שנת 2021 הינם 6.9%, עורך שמאי המשיבה את תחשיביו לפי דמי שכירות חודשיים של 25 ₪ למ"ר בייעוד לתעשייה ו- 65 ₪ למ"ר ביעוד למסחר.

תחשיב ההשבחה

שימוש	תעשייה	מסחר
דמ"ש חודשיים ראויים	25 ₪	65 ₪
דמ"ש שנתיים	300 ₪	780 ₪
שיעור היוון	6.9%	6.9%
מספר שנים	5	5
ערך נוכחי של תקבולים	1,233 ₪	3,207 ₪
השבחה בש"ח למ"ר	1,973 ₪	
שטח הנכס הנדון	234 מ"ר	
השבחה ברוטו	461,770 ₪	
עלויות התאמה	(117,000 ₪)	
השבחה נטו	**344,800 ₪**	

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.3. עיקרי עמדת שמאי המבקשת

שמאי המבקשת בוחן ההשבחה עקב אישורו של השימוש החורג, בשתי גישות: האחת- לפי היוון ההפרשים בדמי השכירות, בדומה לשיטת שמאי המשיבה, והשניה- לפי הפרש בין שווי הנכס בייעוד לתעשייה לצמיתות לבין שוויו לפי שימוש למסחר לתקופת השימוש החורג ובתוספת השווי לתעשייה בתום תקופת השימוש החורג.

תקופת השימוש החורג

לעמדת שמאי המבקשת, לאור דרישת רמ"י, שונתה תקופת השימוש החורג ל- 4 שנים (אך בפועל השימוש החורג יתאפשר עד ליום 17.7.2026), והשינוי נעשה באישור מנהלת הועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה רמון. לפיכך מחשב הוא ההשבחה לתקופת שימוש חורג של 4 שנים.

ערכי שווי

מסחר

בנכס הנדון קיים הסכם שכירות למלוא תקופת השימוש החורג בתמורה לדמי שכירות חודשיים של 50 ₪ למ"ר.

בנוסף, מפנה שמאי המבקשת לנתונים שלהלן:

- שומת הרון, במסגרתה הובאו בחשבון הנתונים שלהלן למועד קובע ביום 26.8.2018:

דמי שכירות חודשיים של 160 ₪ למ"ר.

תוספת 1% לשיעור ההיוון הממוצע הארצי למסחר.

רווח יזמי של 25%, גם על עלות עבודות הגמר.

עלות בניה לגמר מלא של 6,500 ₪ למ"ר, בחילוץ הגמר מעלויות הבניה הינו כ- 2,000 ₪ למ"ר.

מקדם למסחר נוסף במתחם תחנת תדלוק הינו 70%.

תחשיב יתרה לקרקע:

דמי שכירות למ"ר	160 ₪
דמי שכירות שנתיים	1,920 ₪
שיעור היוון	7.9%
שווי מ"ר בנוי	24,304 ₪
הפחתה למסחר נוסף (70%)	17,013 ₪
בניכוי רווח יזמי (25%)	13,610 ₪
עלויות בניה (גמר מלא)	6,500 ₪
יתרה לקרקע	7,110 ₪

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בהתאמה למועד ולמיקום, ובהתחשב בכך ששמאי המשיבה התאים בין שווי מבונה של 10,000 ₪ למ"ר לדמי שכירות חודשיים של 70 ₪ למ"ר, הרי שדמי השכירות הראויים עבור שווי של 7,110 ₪ למ"ר מבונה הינם כ- 50 ₪ למ"ר.

- בשומה נוספת שערכה השמאית המכריעה הרון, בעניינו של נכס בגו"ח 39594/59 בו התבקש שימוש חורג ממשרדים למלונאות, קבעה השמאית המכריעה שיש להפחית את מלוא ההתאמות לתקופת השימוש החורג וכן להתייחס לנושא השבת הנכס לייעודו הקודם, אם על-ידי הפחתת העלות מההשבחה, או באופן שיבוא לידי ביטוי בשיעור ההיוון, והוסיפה 2% לשיעור ההיוון למלונאות בתקופת השימוש החורג לסיכון ופחת. בהקשר זה השמאית המכריעה התייחסה לחישוב השבחה לאורך מלוא חיי הנכס. בהתאמה למיקום הנכס קיבלה השמאית את דעת הצדדים להוסיף 1.5% לשיעור היוון.
- נכון למועד הקובע, בתחנת דלק "טן" שבאזור התעשייה של קריית גת, המבקשת משכירה מבנה בשימוש למסחר בשטח של כ- 250 מ"ר, שהוא בנוסף לחנות נוחות, בדמי שכירות חודשיים של 45 ₪ למ"ר.
- ניתוח מכרז רמ"י למסחר ברמת הנגב מס' 482/2018 מיום 24.3.2019, כלהלן:

מגרש	מחיר זכיה כולל פיתוח (₪)	שטח במ"ר	שטח מבונה אקוי'[4]	שווי מ"ר מבונה (₪)
302	2,039,041	4,951	2,476	824
303	1,795,173	4,386	2,193	819

ובהתבסס על הנתונים שלעיל, קובע שמאי המבקשת דמ"ש ראויים של 50 ₪ למ"ר למסחר, לנכס ברמת גמר, נכון למועד הקובע.

<u>תעשייה</u>

לצורך קביעת השווי לתעשייה, מפנה שמאי המבקשת לנתונים שלהלן:

- ניתוח עסקאות מכר מאזה"ת נאות חובב- מגרשים לתעשייה קלה ומלאכה:

תאריך	מגרש	מחיר מוערך (₪)	שטח במ"ר	שטח אקוי'	שווי מ"ר מבונה (₪)
25.09.19	201	1,480,000	3,733	2,352	629
21.01.18	204	1,250,000	4,191	2,640	473

- ניתוח מכרז רמ"י בצוקים מיום 14.10.2018 (מס' בש/2018/195), לחכירת שני מגרשים בגו"ח 39042/1 בייעוד של מבני מלאכה ומסחר מיוחד בהתאם לתכנית 266/02/10

[4] . לפי שטח עיקרי בשיעור של 35% במקדם 1.0, שטח שירות בשיעור 5% במקדם 0.6, ושטח חצר בשיעור 60% במקדם 0.2.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

שעודכנה לתכנית 322/03/30[5], בגו"ח 39042/1. האזור מיועד, בין היתר, למבני מלאכה ומסחר לצרכים תיירותיים, מכירת מוצרים מקומיים, גידול חומרי מזון ובע"ח, ומשרדים המיועדים להפעלת השימושים שלעיל, כלהלן:

מגרש	שטח במ"ר	הצעה זוכה (₪)	עלויות פיתוח (₪)	מחיר כולל פיתוח (₪)	שטח אקוי'	שווי מ"ר מבונה (₪)
512	1,652	311,000	247,800	558,800	1,090	513
513	1,903	345,000	285,450	630,450	1,256	502

- ניתוח מכרז מס' בד/207/2019 מיום 10.11.2019, בשגב שלום, למגרשים בהם התכנית מאפשרת שימושים דומים לשימושים בנכס הנדון, ובין היתר: מבנים ומתקנים לתעשייה קלה לרבות תעשייה זעירה ומבנים לבתי מלאכה כגון: מוסכים, נגריות, מסגריות ואולמות תצוגה, אולמות אחסנה, מבני משרדים ושירותים לעובדים, כלהלן:

מגרש	שטח במ"ר	הצעה זוכה (₪)	עלויות פיתוח (₪)	מחיר כולל פיתוח (₪)	שטח אקוי'[6]	שווי מ"ר מבונה (₪)
147	1,087	535,760	214,240	750,000	761	986
150	1,000	650,000	197,093	847,093	700	1,210
167	1,006	551,724	198,276	750,000	704	1,065

בהתבסס על הנתונים שלעיל, קובע שמאי המבקשת שווי מ"ר מבונה לתעשייה של 650 ₪ למ"ר. בתוספת עלות הקמה של 3,500 ₪ למ"ר ורווח יזמי של 20% קובע הוא שווי של כ- 5,000 ₪ למ"ר בנוי ברמת מעטפת, אשר בשיעור היוון של 7.9% משקף דמי שכירות חודשיים של 33 ₪ למ"ר.

<u>שיעור היוון</u>

לעמדת שמאי המבקשת נכון להוסיף 1.25% לשיעורי ההיוון שמפרסם השמאי הממשלתי, וזאת כממוצע של התוספת לשיעורי היוון שקבעה השמאית המכריעה הרון בשתי השומות שערכה לנכסים בעיר (תוספת של 1% למבנה נוסף בתחנת הדלק ו- 1.5% למבנה בית המלון).

---

[5] . זכויות הבניה הם של 40% עיקרי ו- 20% שירות משטח המגרש בקומה 1, והעדכון מקנה זכויות בניה של 45% עיקרי ו- 15% שירות. שטח המסחר הניתן לניצול בשיעור 10% מסך השטח בלבד.

[6] . התכנית מאפשרת זכויות בניה בשיעור 80% לשטחים עיקריים ו- 10% לשטחי שירות בתכסית של 60%, והובא בחשבון כי תיבנה קומת קרקע בלבד לפי שטח עיקרי של 55% ושטח שירות של 5% במקדם 0.6, ושטח חצר בשיעור 40% במקדם 0.3.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לעמדתו, על-אף שהסכם השכירות הינו לתקופה ארוכה ומול גוף אמיד, שוק הדלק נמצא באי וודאות גדולה לעתיד וישנה פרמיית סיכון בגין כך.

בחלופת התחשיב של השווי לצמיתות, יילקח בחשבון שיעור היוון בתוספת של 2% לסיכון ולפחת לשימוש מסחר ולא תובא בחשבון הפחתה בשל עלויות השבה.

<u>עלויות התאמה</u>

בחלופת התחשיב הראשונה (לפי הפרשים בדמי השכירות) מביא שמאי המבקשת בחשבון עלויות התאמה של 2,000 ₪ למ"ר הכוללות ריצוף, חדרי קירור, חדרי אחסנה, שירותים, מנדפים, מיזוג אוויר, קירות גבס, תקרה מונמכת, כבילת חשמל, כיבוי וגילוי אש, ויטרינת זכוכית בחזית הנכס, קרמיקה בחדרים רטובים, מפריד שומן וניקוז. עלויות אלה כוללות יזמות בשיעור של 20% ועלויות עקיפות בהליך ההיתר לשימוש חורג עצמו כגון יועצים, אגרות, שיווק, רמ"י וכו'.

כמו כן מביא הוא בחשבון עלויות השבה בערך נוכחי של 1,000 ₪ למ"ר.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

גישה ראשונה- בהתאם לתחשיב שבשומת המשיבה:

שימוש	תעשייה	מסחר
דמ"ש חודשיים ראויים	33 ₪	50 ₪
דמ"ש שנתיים	396 ₪	600 ₪
שיעור היוון	8.25%	8.25%
מספר שנים	4	4
ערך נוכחי של תקבולים	1,307 ₪	1,981 ₪
השבחה בש"ח למ"ר	673 ₪	
שטח הנכס הנדון	234 מ"ר	
השבחה ברוטו	157,581 ₪	
עלויות הסבה למסחר	(468,000 ₪)	
עלויות השבה לתעשייה	(171,045 ₪)	
מסקנה	**לא חלה השבחה**	

גישה שנייה- תחשיב לצמיתות:

שימוש	תעשייה	מסחר
דמ"ש חודשיים ראויים	33 ₪	50 ₪
דמ"ש שנתיים	396 ₪	600 ₪
שיעור היוון	8.2%	10.2%

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שימוש	תעשייה	מסחר
מספר שנים	צמיתות	4 שנים
שווי מ"ר בנוי	₪ 4,859	₪ 1,896
שווי דחוי לתעשייה[7]		₪ 3,552
סה"כ שווי	₪ 4,859	₪ 5,447
השבחה פוטנציאלית	₪ 589 למ"ר	
עלויות הסבה למסחר	₪ 2,000 למ"ר	
מסקנה	**לא חלה השבחה**	

ובהתאם לתחשיבי ההשבחה שלעיל קובע שמאי המבקשת, כי לא חלה השבחה בנכס עקב אישור השימוש החורג.

11.4. <u>תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת</u>

<u>עלויות התאמה</u>

המדובר על בקשה לשימוש חורג של מבנה שהוקם בשנת 2011, עבור שימושי תעשייה, אך ניכר כי נבנה בפועל לשימוש מסחרי, ולצורך כך מפנה שמאי המשיבה לחזיתות המבנה בתכנית הבקשה להיתר מס' 20110045.

לנכס הנדון אושרה בקשה לשימוש חורג מתעשייה למסחר במסגרת תכנית בקשה להיתר מס' 20110100, שאושרה ביום 25.9.2011, כך שמדובר על שימוש חורג מתמשך לתקופה של למעלה מ- 14 שנים.

לפיכך, כל דרישה לחישוב עלויות התאמה מתעשייה למסחר אינה עולה בקנה אחד עם הנחיות החוק והתוספת השלישית.

בשומת המשיבה הובאו בחשבון, ביתר שמרנות ולמעלה מן הצורך, עלויות התאמה מפליגות ממסחר לתעשייה, לרבות תחזוקת השטח המסחרי ביחס לתעשייה, והן נפרסו למספר שנים מועט מהנדרש.

<u>דמ"ש לתעשייה</u>

כמעט ואין מבנים המשמשים בפועל לתעשייה בכל רחבי מועצת מצפה רמון, וזאת עקב מחסור בביקוש לשימושים אלו, כך שיוצא שאזור התעשייה הישן, שבחלקו עזוב ונטוש, שינה יעוד לשימושי אירוח ותיירות בתמיכת המועצה המקומית ובמסגרת תכנית 25/101/02/7, על מנת "להחיות" את המבנים הנטושים והאזור כולו, וכיום מהווה את "רובע דרכי הבשמים".

[7] . בתום תקופת השימוש החורג.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לפיכך, קביעתו של שמאי המבקשת בדבר דמי שכירות כל כך גבוהים לתעשייה, וזאת אף ביחס לאזורים בעלי ביקוש משמעותי יותר מאשר במצפה רמון (כדוגמת באר שבע, אופקים, נתיבות, דימונה וכו'), הינה משוללת כל יסוד.

<u>דמ"ש למסחר</u>

משיחה שערך שמאי המשיבה עם נציגת חברת "מבנה", לה מספר שטחי מסחר במצפה רמון, עולים הנתונים שלהלן:

- במתחם "אבן דרך" שבקרבה לנכס הנדון, מושכרים שטחי מסחר בדמ"ש ממוצעים של 175 ₪ למ"ר.
- במרכז שכונתי "חכמוב" מושכרים שטחי מסחר תמורת כ- 125 ₪ למ"ר בממוצע.
- במרכז מסחרי ישן מושכרות חנויות פנימיות ללא חשיפה תמורת 45-50 ₪ למ"ר, וחנויות בעלות חשיפה מלאה מושכרות בכ- 100 ₪ למ"ר בממוצע.

לאור האמור, ובהתחשב בנתונים העדכניים, ומיקומו של הנכס הנדון על ציר הכניסה הראשי של מצפה רמון, דמי השימוש למסחר שנקבעו בשומת המשיבה הם על הרף הנמוך.

טענות נוספות שנטענו בדיון:

- מאחר והסכם השכירות בין המבקשת לחברת התדלוק לא הוצג, לא ניתן להתייחס לתוכנו.
- המבנה שהוקם בשנים 2010-2011 לשימוש של תעשייה, כולל קירות מסך לאורך כל החזית וחיפוי באלומיניום ואבן.
- המבנה שימש למסחר במשך מספר שנים, כך שהשימוש המבוקש הנוכחי הינו שימוש מתמשך לתקופה של 14-15 שנים ואת עלויות התאמה יש להעמיס על תקופה זו.
- המיקום של המבנה הוא פנטסטי מאחר שמצפה רמון היא עיר מעבר והנכס נהנה מחשיפה גבוהה ונגישות טובה. מתחם "אבני דרך" ממוקם במרחק של כ- 1.5 ק"מ בלבד ממתחם הנכס, והוא פועל בצורה יפה.
- נתוני דמי השכירות שהוצגו בתגובת המשיבה התקבלו מסגנית מנהלת מחוז דרום בחברת מבנה, אך המידע נמסר בעל-פה.

11.5. <u>תגובת שמאי המבקשת</u>

<u>עלויות התאמה</u>

שמאי המשיבה לא מסביר מה "ניכר" במבנה שמוכיח כי נבנה לשימוש מסחרי. לצורך הוכחה הוא צירף חזיתות. חזית ויטרינה לכביש גישה פנימי אינו ייחודי לשימוש מסחר. באותו האופן יכול המבנה לשמש לנגריה, מחסן לחנות נוחות, משרדים לתיווך, סוכן נסיעות, שירותים לעובדים (בחלק מהרשויות הפירוש הינו מסעדה בהתאם לאופי

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

האזור), משרד דואר וכו'. אדרבא, אם הבנייה כל כך מובהקת למסחר, העלות להפיכת המקום בחזרה לתעשייה הינו בעלות משמעותית.

עוד לא מסביר שמאי המשיבה מדוע מעטפת המבנה מפחיתה מהעלויות שיש להשקיע לצורך קבלת דמי שכירות ראויים, אלו התאמות הבניה חוסכת ומה הם המאפיינים המסחריים.

בבקשה להיתר מס' 20110100 אושר שימוש חורג מתעשייה למסחר לתקופה של 3 שנים, קרי עד לשנת 2015, כך שכבר 8 שנים לא מאושר שימוש חורג למבנה. בנוסף, כפי שנמסר לשמאי המבקשת, בגין היתר זה לא הוצאה שומת היטל השבחה וההיתר ניתן שלא כדין ללא חתימת הבעלים (רמ"י).

השוכר הקודם במושכר השאיר נזקים שהמבקשת תבעה אותו בגינם והביאה לפינוי המושכר. תשתיות המבנה בלויות וזקוקות להשקעה רבה מאוד כאילו היה מעטפת בלבד.

<u>דמ"ש לתעשייה</u>

הביקוש הנמוך אותו מציין שמאי המשיבה צריך לבוא לידי ביטוי בשיעורי היוון ולא בדמי השכירות.

כמו כן, בין השימושים המותרים בתכנית ניתן לקיים שימושים שאינם רק לתעשייה אלא גם משרדים ואחסנה.

עוד יצוין, כי יש שכירות לאחסנה במבנה בהיקף של כ- 30 מ"ר למפעילת תחנת התדלוק.

<u>דמ"ש למסחר</u>

בשיחה שנערכה עם נציג חברת מבנה תעשייה, הנתונים שהתקבלו שונים מאלו שהוצגו על-ידי שמאי המשיבה, והינם כלהלן:

- מתחם "אבן דרך" כלל אינו בבעלות חברת מבנה ודמי השכירות במתחם כוללים דמי ניהול, וכן התקבלו תקופות גרייס ארוכות מאוד (עד שנתיים בחלק מהמקרים), ובוצעו הושקעו של אלפי ₪ למ"ר (נטען ל- 4,000 ₪ למ"ר). המבנה הוקם בהשקעה גבוה מאוד שאינה הולמת את המבנה הנדון נשוא השומה.
- חברת "מבנה" משכירה בעצמה שטחי תיירות בעלי אופי מסחרי ברובע האומנים/דרכי הבשמים, בדמי שכירות הנמוכים מ- 40 ₪ למ"ר.

לא ברור מדוע בחר שמאי המשיבה לציין את דמי השכירות במתחם "אבן דרך" או "חכמוב", כאשר "מבנה" אינה הבעלים בהם.

שמאי המשיבה מתעלם מדמי השכירות בחוזה הקיים בנכס לתקופת השימוש החורג.

שמאי המשיבה מבסס עמדתו ללא הצגת כל אסמכתאות, אותן יש להציג לצורך ביסוס טענותיו.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

טענות רלוונטיות נוספות שנטענו בדיון:

- תחנת התדלוק הושכרה בשנת 2010 והמבנה לא היה חלק מהסכם השכירות. המבנה הושכר לצד ג' שצריך היה לקדם את השימוש למסחר במבנה.
- השוכר של המבנה לא קיים את הסכם השכירות, לא הוציא היתר לשימוש חורג למסחר והשתמש במושכר שלא לפי ההסכם, ולאחר הליכים משפטיים הוא פונה בשנת 2019.
- המבקשת החלה בהליכים לקידום השימוש החורג ובהמשך הושכר המבנה לחברת התדלוק ונקבעו דמי השכירות במבנה לפי 50 ₪ למ"ר, ולכן מתייתר הצורך באומדן דמי השכירות הראויים למסחר.
- עוד נקבע בהסכם, שגם אם לא יאושר השימוש החורג, חברת התדלוק תשלם את אותם דמי השכירות, וכיום חברת התדלוק משתמשת במבנה לטובת אחסנה ומשלמת את דמי השכירות שנקבעו בהסכם.
- ככל שסבורים שדמי השכירות צריכים להיות שונים, הדבר צריך לקבל ביטוי בשיעור ההיוון.
- לפי דיווח במערכת מס"ק, הזכויות ביתרת השטח שנותר בחזקת חברת מ.ד.ר דביר בע"מ, כ- 2.9855 דונם, נמכרו בשנים האחרונות תמורת מיליון ₪ (הוצגה עסקה מיום 10.11.2020).
- על אף ההחלטה הראשונה של הועדה המקומית לתקופת שימוש חורג של 5 שנים, בהמשך התבקשה המבקשת לקצר את תקופת השימוש החורג ל- 4 שנים, ובהתאם יש לחשב את ההשבחה לתקופה המעודכנת.
- לעמדת שמאי המבקשת, עדיפה הגישה השנייה בשומתו, שהיא לפי שומת הרון, המביאה בחשבון פחת למבנה ועלויות השבה לשימוש קודם.
- המתחם בו ממוקם הנכס מבודד ואינו בלב היישוב.
- מאחר והמבנה הינו בסמוך לתחנת תדלוק, מתקיימת סימביוזה בין התחנה לבין הפעילות במבנה, ולכן העובדה שהפעילות בתחנה אינה משגשגת, משפיעה גם על אטרקטיביות השימוש המסחרי במבנה.
- לפי הסכם בין המבקשת לתחנת התדלוק, חברת התדלוק רשאית לצאת מהתחנה במקרה שהמכירות לא יגיעו לרף של 150 ק"ל. בפועל, היקף המכירות נמוך יותר.
- לפי ההסכם התחייבה המבקשת להסדיר את השימוש המסחרי במבנה, ומאחר והדבר לא צלח, הוגשה תביעה כנגד המבקשת. בשל כך התבקש השימוש החורג, על אף שאינו כדאי כלכלית.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- לא נכון לקבוע שהשימוש המסחרי במבנה הינו מתמשך לאורך שנים רבות. אמנם היה שוכר שביצע במבנה שימוש מסחרי (הפעלת מסעדה במשך 4 שנים), אך השימוש לא היה לפי דין.
- במסגרת הבקשה לשימוש החורג הנוכחי דרשה הוועדה המקומית להתאים השימוש למסחר, בין היתר על-ידי דרישה לדחסן, חדר פחים, חדר אצירת אשפה, תוספת וסימון חניות, הסדרת נגישות, התאמות כיבוי אש, אישורי חשמל.
- באזור התעשייה שבמתחם "הבשמים" ישנם שימושי תעשייה, וככל הידוע לשמאי המבקשת, גם למבנה נשוא השומה התקבלו בקשות לשימושי תעשייה כגון: פנצ'ריה, רחיצת רכבים, שירותי דרך אחרים.
- היקף מכירת הדלקים בתחנה מלמד שהאזור אינו אטרקטיבי. לצורך השוואה, מהנתונים שבשומת השמאית המכריעה הרון, היקף מכירת הדלקים של תחנת התדלוק בכניסה למלון בראשית הינו פי 3 מהיקף המכירות של תחנת התדלוק שבמתחם בו ממוקם המבנה. כך שעל-אף הקרבה הפיסית, המדובר במתחמים שהם שונים במידת האטרקטיביות שלהם, ובמידת ההשקעה של המועצה המקומית בפיתוח השטח (מקומות חניה, גינון, דרכים, ועוד).

11.6. **<u>הכרעה</u>**

<u>תקופת השימוש החורג</u>

שמאי המשיבה חישב ההשבחה לתקופת שימוש חורג של 5 שנים, לפי התקופה שצוינה בהחלטה לאשר הבקשה לשימוש חורג.

מנגד נטען על-ידי שמאי המבקשת, כי בפועל ההיתר ניתן לתקופה של 4 שנים.

בתגובתו של שמאי המשיבה לשומת המבקשת, לא נשללה טענתו זו של שמאי המבקשת.

כמו כן, כפי שצוין בפרק הרישוי שלעיל, בהיתר הבניה שניתן על-סמך החלטת הוועדה המקומית צוין שהשימוש החורג הותר לתקופה של 4 שנים.

לפיכך, אני מקבל את טענת שמאי המבקשת לחישוב ההשבחה לתקופת שימוש חורג של 4 שנים.

<u>שיעור ההיוון</u>

שמאי המשיבה ערך תחשיביו בהנחת שיעורי תשואה שנתיים של 6.9%, הן למסחר והן לתעשייה, וזאת בהתאם לממוצע שיעורי התשואה הארציים לפי סקר שערך השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2021.

מנגד, לעמדת שמאי המבקשת נכון להוסיף 1.25% לשיעורי התשואה השנתיים שפרסם השמאי הממשלתי.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לעמדתי, בשל מיקומו הפריפריאלי של הנכס, נכון להביא בחשבון תוספת של 1% לממוצע הארצי של שיעורי התשואה שלפי סקר השמאי הממשלתי.

יובהר, כי מטעמי זהירות, תוספת זו תובא בחשבון גם לעניין דמי השכירות למסחר, על-אף שדמי שכירות אלו, כפי שיפורט בהמשך, דומים לאלו שנקבעו בהסכם מול חברת הדלק, שהיא חברה גדולה ויציבה, ואשר הסבירות שלא תעמוד בהתחייבויותיה נמוכה.

<u>שווי לשימוש לתעשייה</u>

לעמדת שמאי המשיבה, את ערכי השווי לתעשייה יש לקבוע בהתבסס על דמי שכירות חודשיים של 25 ₪ למ"ר, אותם מבסס הוא על שומה מכרעת למועד קובע בשנת 2011, ומכרזי רמ"י למועד קובע בשנת 2015.

מנגד, שמאי המבקשת קובע השווי למ"ר מבונה לתעשייה בהתבסס על עסקאות ומכרזים, ולשווי זה מוסיף הוא עלות בנייה ורווח יזמי.

להלן ניתוח נתוני ההשוואה שהוצגו על-ידי שמאי המבקשת:

- עסקאות מכר באזור תעשייה נאות חובב:

מועד	גו"ח	מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	תמורה (₪)	מחיר למ"ר קרקע (₪)
21.01.18	100177/1/204	204	4,191	1,250,000	298
25.09.19	100177/2/201	201	3,773	1,480,000	392

על המגרשים שלעיל חלה תכנית מספר 40/110/03/19 המתירה שטחים עיקריים בשיעור של 50% משטח המגרש + 20% שטחי שירות, ובתכסית של 50%.

לצורך קביעת היקף המר"א יובאו בחשבון שטחים לשיווק בשיעור של 50% משטח המגרש + שטח חצר של 50% משטח המגרש במקדם שווי של 35%, ובסך-הכול מר"א בשיעור של 67.5% משטח המגרש, כך ששווי מר"א מבונה גבוה בכ- 48% משווי מ"ר קרקע.

יובא בחשבון, שמאחר והמגרשים שלעיל נמצאים בתחום אזור תעשייה מפותח יותר בהשוואה לאזור התעשייה בו ממוקם מגרש הנכס, ובסמיכות לעיר באר שבע, הרי שנכון להפחית משווים של המגרשים שלעיל 15% לצורך התאמת מיקום. עוד יובא בחשבון, שלפי פרסומי השמאי הממשלתי, שיעור התשואה לשימושי תעשייה במחצית הראשונה של שנת 2018 הינה 7.6% בהשוואה ל- 6.9% במועד הקובע, ושקלול של הירידה בשיעור התשואה והעלייה בתשומות הבנייה בתקופה זו (כ- 2.6%) מצביעים על עלייה בשווי המבונה של כ- 40%. בהינתן הנתונים שלעיל, להלן המחירים המותאמים למועד ולמיקום הנכס:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

מגרש	מחיר למ"ר קרקע (₪)	מחיר למר"א מבונה (1.48)	התאמת מועד	התאמת מיקום	מחיר מתואם
204	298	441	1.4	0.85	525
201	392	580	1.0	0.85	493

- מכרז רמ"י בצוקים (מספר מכרז בש/2018/195) מיום 14.10.2018:

הנתונים לפי המפורט בשומת המבקשת. יובא בחשבון שטחים לשיווק בשיעור של 50% משטח המגרש, מהם 5% לשימושי מסחר שיחושבו לפי מקדם של 1.5, ושטח חצר בשיעור של 50% לפי מקדם שווי של 35%, ובסך-הכול שטח אקוויוולנטי בהיקף של 70% משטח המגרש[8]. לפי הנתונים שבשומת המבקשת, המחיר הממוצע ששולם במגרשים שבמכרז הינו כ- 508 ₪ למ"ר קרקע, ובהינתן שהמר"א מהווים 70% משטח המגרש, המחיר למר"א מבונה לפי מכרז זה הינו כ- 725 ₪.

- מכרז רמ"י בשגב שלום (מכרז מספר בד/207/2019) מיום 10.11.2019:

לפי הנתונים שבשומת המבקשת, המחיר הממוצע למ"ר קרקע בשלושת המגרשים הינו כ- 761 ₪. התכנית מתירה בנייה של שטחים עיקריים בשיעור של 80% משטח המגרש + 10% שטחי שירות, ותכסית של 60%. יובאו בחשבון שטחים לשיווק בשיעור של 60% משטח מגרש ושטח חצר בהיקף של 40% משטח המגרש לפי מקדם שווי של 40%, ובסה"כ מר"א בשיעור של 76% משטח המגרש, כך ששווי מר"א ממוצע לפי מכרזים אלו הינו כ- 1,000 ₪, ובהתאמה למיקום הנכס (0.85), כ- 850 ₪.

בנוסף לנתונים שבשומת המבקשת נותחה עסקת המכר במגרש 47 (שמגרש הנכס מהווה חלק ממנו), ואשר לפיה, ביום 10.11.2020 נמכר שטח של 2,939 מ"ר תמורת 950,000 ₪, שהם כ- 323 ₪ למ"ר קרקע.

תכנית 4/101/02/27 מתירה בניית שטחים עיקריים בשיעור של 40% + סככות בשיעור של 25% משטח המגרש. במתן מקדם של 40% לשטח הסככות ו- 35% לשטח חצר מתקבל היקף מר"א בשיעור של 62.25% ומחיר למר"א של כ- 520 ₪.

להלן ריכוז הנתונים שלעיל וקביעת השווי למר"א מבונה לתעשייה:

נתון	מחיר למר"א (₪)	משקל	מחיר יחסי (₪)
מגרש 47	520	55%	286.00
עסקאות בא.ת. נאות חובב	509	15%	76.35
מכרז בצוקים	725	15%	108.75

[8] . 70%= 0.35 x 50% שטח מגרש + 1.5 מקדם מסחר x 5% מסחר + 45%

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

נתון	מחיר למר"א (₪)	משקל	מחיר יחסי (₪)
מכרז בשגב שלום	850	15%	127.50
שווי מר"א (מעוגל)			**600**

לפי מחירון דקל לחודש פברואר 2021 עלות הקמת מבנה תעשיה קטן, בשטח של 400 מ"ר – 1,000 מ"ר, הינה 1,200 ₪ - 1,300 ₪ למ"ר, לא כולל פיתוח השטח, חלונות, מתקני חשמל, מים וביוב. תובא בחשבון תוספת עלות של 40% להשלמת הרכיבים שלעיל ועלויות עקיפות בשיעור של 30%, כך שסך העלות הינה 2,275 ₪ למ"ר.

העלות שלעיל, בתוספת שווי של 600 ש"ח למר"א מבונה ויזמות בשיעור של 25% מלמדים על שווי בנוי של כ- 3,600 ₪ למ"ר תעשייה.

בהנחת שיעור תשואה שנתי של 7.9%, מתקבלים דמי שכירות ראויים של כ- 24 ₪ למ"ר.

לפיכך אני מקבל את דמי השכירות של 25 ₪ למ"ר ביעוד לתעשייה שקבע שמאי המשיבה.

<u>שווי למסחר</u>

לצורך קביעת ערכי השווי למסחר הפנה שמאי המשיבה לשומת הרון, במסגרתה נקבע שווי של 12,200 ₪ למ"ר מבונה ודמי שכירות חודשיים של 160 ₪ למ"ר מסחר, ולדבריו, בהתאמה למועד ומיקום ובהתחשב שמדובר בשטח מסחר הנוסף על חנות הנוחות (מקדם 75%) מתקבל לעמדתו שווי מבונה של כ- 10,000 ₪ ודמי שכירות חודשיים של כ- 70 ₪ למ"ר מסחר.

יצוין, כי תחשיביו של שמאי המשיבה נערכו בפועל לפי דמי שכירות חודשיים של 65 ₪ למ"ר מסחר.

בסיכום הדיון עם הצדדים התבקש שמאי המשיבה להבהיר כיצד קבע את ערכי השווי שלעיל אך לא הוגשה הבהרה.

שמאי המבקשת ערך תחשיביו לפי דמי שכירות חודשיים של 50 ₪ למ"ר, וזאת בהתבסס על הסכם השכירות בנכס עצמו.

אבהיר, כי ערכי השווי בשומת הרון לא נקבעו על-סמך נתוני שכירות בנכס שם, אלא על-סמך נתוני פדיון של חנות הנוחות והנחה בדבר דמי השכירות הראויים כאחוז מהפדיון. בענייננו, תחנת התדלוק שבמגרש הנכס נמצאת במיקום נחות בהשוואה לתחנת התדלוק שבשומת הרון, שהיא בסמוך לכיכר שבכניסה הראשית ליישוב ולשטחי מסחר נוספים שבאזור זה.

לצורך קביעת ערכי השווי למסחר נבחנו הנתונים שלהלן:

- במכרז רמ"י מס' 113/2016 שהמועד האחרון להגשת הצעות בו היה ביום 26.9.2016, נמכרו הזכויות מגרש 146 בתכנית 4/101/02/27, ששטחו 7,559 מ"ר והוא במרחק של כ-140 מ' ממזרח למגרש הנכס, בצמוד ומדרום לרחוב הר קטום, תמורת 2,197,668 ₪

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

(כולל הוצאות פיתוח). לפי הוראות התכנית שטחי הבניה המותרים במגרש זה הינם 30% משטח המגרש, שהם כ- 2,268 מ"ר. בהקניית שווי של 10% לשטח חצר, מתקבל מחיר של כ- 785 ₪ למ"ר מבונה, נכון לשנת 2016. בתוספת עלות בנייה של 5,000 ₪ למ"ר מסחר ורווח יזמי של 25% מתקבל מחיר של 7,231 ₪ למ"ר בנוי.

לפי סקר השמאי הממשלתי, שיעור התשואה במחצית השנייה של שנת 2016 לשטחי מסחר, בממוצע ארצי, הינו 7.6%. בהנחת שיעור תשואה מותאם של 8.6% מתקבלים דמי שכירות חודשיים של כ- 52 ₪ למ"ר.

- כמו כן, להלן עסקאות של מכר חנויות במצפה רמון (מרכז חכמוב)

תאריך	גו"ח	שטח במ"ר	מחיר מכירה (₪)	מחיר למ"ר בנוי (₪)
19.2.2019	39591/7	52	352,018	6,770
19.2.2019	39591/7	52	362,018	6,962
ממוצע שווי מ"ר בנוי (₪)				**6,866**

בחישוב שיעור תשואה שנתי של 8% (1% יותר משיעור התשואה הארצי לפי סקר השמאי הממשלתי), מתקבלים דמי שכירות חודשיים של כ- 46 ₪ למ"ר.

הנתונים שלעיל מלמדים, שדמי השכירות של 50 ₪ למ"ר שנקבעו בהסכם בעניינו של הנכס עצמו אינם חריגים, ולכן אני מקבל את דמי השכירות החודשיים של 50 ₪ למ"ר שקבע שמאי המבקשת.

<u>עלויות התאמה</u>

שמאי המבקשת מפחית מההשבחה עלויות להתאמת מבנה תעשייתי למבנה מסחרי, וכן עלויות בתום תקופת השימוש החורג להשבת המבנה המסחרי למבנה תעשייתי (להלן: "**עלויות השבה**").

איני מקבל הטענה לעלויות התאמה, שכן המבנה משמש כמבנה מסחרי מזה שנים רבות, והעובדה שלא ניתן היתר לשימוש שכזה אינה משנה העובדה שהמבנה הותאם לשימוש מסחרי. כמו כן, לפי הסכם השכירות עם השוכרת בנכס, לצורך קבלת דמי השכירות של 50 ₪ למ"ר, המבקשת לא נדרשה לבצע התאמות כלשהן.

באשר לעלויות השבת המבנה לשימוש תעשייתי בתום תקופת השימוש החורג, הביא שמאי המבקשת בחשבון עלויות של 1,000 ₪ למ"ר.

כמפורט לעיל, העלות הישירה לבניית מ"ר תעשייה במועד הקובע הינה כ- 1,750 ₪, כך שהעלות שקבע שמאי המבקשת הינה בשיעור של כ- 57% מעלות הבנייה הישירה, ולעמדתי, שיעור שכזה אינו סביר, בפרט שלפי עמדת שמאי המבקשת, חלק מהבנוי אינו ייחודי לשימוש מסחרי דווקא ויכול לשמש גם שימושי מלאכה שונים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לפיכך, נכון לעמדתי להביא בחשבון עלויות התאמה של כ- 440 ₪ למ"ר, שהם כ- 25% מעלות בנייה חדשה.

יצוין, כי עלויות ההשבה יידרשו רק במקרה בו השימוש החורג אכן יופסק, ולא תוגש בקשה לשימוש חורג לתקופה נוספת, שהסבירות לבקשתה גבוהה לאור ההתחייבות החוזית של המבקשת כלפי מפעילת תחנת התדלוק לקיים במבנה שימושי מסחר (כפי שעולה מכתב התביעה שהגישה המפעילה כנגד המבקשת).

עם זאת, מטעמי זהירות, בחרתי להפחית מההשבחה את עלויות ההשבה, מהטעם שתקופת השימוש החורג בגינה מחושבת ההשבחה בשומה זו אמורה להסתיים בתוך פרק זמן קצר. כך שבמקרה בו אכן תאושר בקשה לתקופת שימוש חורג נוספת, כי אז יש לקבוע ההשבחה עקב אישור הבקשה להיתר החדשה, ללא הפחתה של עלויות התאמה ו/או עלויות השבה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שימוש	שטח (מ"ר)	דמ"ש חודשיים למ"ר (₪)	סה"כ דמ"ש שנתיים (₪)
"מצב קודם"			
תעשייה	234	25	70,200
ע.נ. של דמ"ש לתקופת השימוש החורג (4 שנים לפי שיעור היוון של 7.9%)- מקדם 3.32			**233,064**
"מצב חדש"			
מסחר	234	50	140,400
ע.נ. של דמ"ש לתקופת השימוש החורג- מקדם 3.32			466,128
עלויות התאמה	102,960 ₪[9]	0.792[10]	(81,544)
ע.נ. של דמ"ש בניכוי עלויות התאמה			**384,584**
השבחה			**151,520**

[9] . 102,960 ₪= 440 ₪/מ"ר x 234 מ"ר

[10] . מקדם דחייה ל- 4 שנים בשיעור היוון של 6%.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

12. <u>השומה</u>

לאור כל המפורט לעיל, ולאחר שבחנתי את מאפייני הנכס, שומות הצדדים וטיעוניהם, אני בדעה, כי ההשבחה החלה בנכס מושא שומה זו, הינה כלהלן:

מקור ההשבחה	מועד קובע	השבחה (₪)	היטל השבחה (₪)
שימוש חורג	6.1.2021	151,520	75,760

לסכומי היטל ההשבחה שבטבלה לעיל, יתווספו הפרשי הצמדה כקבוע בסעיף 9 לתוספת השלישית.

יגאל יוסף, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה



רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il