מתן גולדמן, שמאי מקרקעין .B.Sc במדעי המחשב | אילן דנין, כלכלן ושמאי מקרקעין

תאריך עברי: ח' כסלו תשפ"ד
תאריך לועזי: 21 נובמבר 2023
מספר מינוי: 1969-2022

לכבוד,

המבקש:
מר ויקטור מנטין
באמצעות מר גלעד ניר, שמאי מקרקעין

המשיבה:
ועדה מקומית לתו"ב פתח תקוה
באמצעות גב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין

ג.א.נ.

החלטת שמאי מכריע לעניין גובה השבחה

חלק מחלקה 57 בגוש 6354

רחוב צבי ברגמן 10, א.ת סגולה, פתח תקוה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית, החלה על המקרקעין שבנדון עקב אישור בקשה להיתר בניה הכולל שימוש חורג.

- מטעם המשיבה הוגשה שומתה של גב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין, מיום 30.05.2022.
- מטעם המבקש הוגשה שומתו של מר גלעד ניר, שמאי מקרקעין, מיום 02.08.2022.
- בתאריך 25.10.2022 הוגשה תגובת שמאית המשיבה לשומת המבקש.
- בתאריך 23.11.2022 נערך בפני[1] דיון מקצועי בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם ולהגיב על טעוני הצד שכנגד.
- סיכום עיקרי הדיון הועבר לצדדים וכן ניתנה להם האפשרות להגיש הערות לסיכום זה.

1 בהסכמת הצדדים ובהתחשב בהמלצות משרד הבריאות לעניין "משבר הקורונה", הדיון נערך באמצעות ועידת ווידאו (Video Conference).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

1. <u>מטרת ההחלטה</u>:

הכרעה במחלוקת בין צדדים, בעניין גובה ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור בקשה להיתר בניה הכולל שימוש חורג.

2. <u>המועד הקובע</u>:

03.02.2022, יום אישור בקשה להיתר מס׳ 20211077, בישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה - פתח תקוה[2].

3. <u>מועד ביקור בנכס</u>:

בתאריך 12.11.2023 ערך הח״מ ביקור בנכס וסביבתו (כולל ביקור בפנים הנכס) ללא נוכחות שמאי הצדדים.

4. <u>פרטי זיהוי המקרקעין</u>:

כתובת עירונית	:	רחוב צבי ברגמן 10, אזור התעשיה סגולה, פתח תקוה.
גוש	:	6354
חלקה	:	57 (בחלק)
שטח רשום של החלקה	:	9,029 מ״ר.
מהות הנכס	:	חלקה בייעוד לתעשייה, ע״ג בנוי מבנה תעשייתי, <u>בחלקו</u> מבוקש שימוש חורג להפעלת בית מרקחת[3].
זיהוי הנכס	:	עפ״י תכניות בקשה להיתרי הבניה, ונסח רישום.
הזכויות בנכס	:	בעלות.

2 ישיבה מס׳ 20220003 מיום 03.02.2022.

3 לעניין זה ראו פרוט והרחבה בפרק תכנון ורישוי בניה להלן.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

5. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>:

5.1 <u>תיאור הסביבה</u>:

מושא ההשבחה מהווה חלק ממבנה תעשייתי הבנוי ע"ג חלקה הממוקמת ברח' צבי ברגמן 8-10, ב"אזור התעשייה סגולה", פתח תקווה.

"**אזור התעשייה סגולה**", ממוקם בחלק הצפון מזרחי של העיר פתח תקוה, ומאופיין בבניה מעורבת של מבני תעשייה ומלאכה בני קומה אחת עד שלוש קומות, לצד מספר מבנים חדשים בני 3 קומות לתעשיות היי – טק ומרכזים מסחריים.

הנכס שבנדון ממוקם בעברו המזרחי של **רח' צבי ברגמן** שהנו רחוב פנימי דו סטרי וללא מוצא, המסתעף מרחוב בן ציון גליס לכיוון צפון. סביבתו המיידית של הנכס מאופיינת בעיקר במבני תעשייה בני 2-4 קומות בבנייה קשיחה / קונבנציונאלית. הפיתוח הסביבתי כולל תשתיות עירוניות מלאות.

5.2 <u>הנכס הנדון</u>:

מושא ההחלטה מהווה <u>חלק</u> מקומת קרקע של מבנה תעשייתי הבנוי ע"ג מגרשים 6 ו – 7, ששטחה הכולל כ – 1,000 מ"ר[4], שהנה בעלת צורה מלבנית רגולרית עם חזית קדמית של כ – 48 מ' לכיוון רחוב ברגמן ועומק של כ – 38 מ'.

שטח השימוש החורג הרלוונטי לענייננו הנו של כ- 150 מ"ר, ומיקומו בחזית הצפון מערבית של המבנה, והוא משמש לטובת בית מרקחת, הנהנה מכניסה עצמאית במפלס הרחוב.

מבנה בית המרקחת מחולק לשטח חזיתי הכולל אזור המתנה, דלפקי מכירה וחדר יעוץ, ולשטח עורפי תפעולי הכולל, בין היתר, משרדים (בחדר נפרד ובעמדות של "OPEN SPACE"), חדר "מיהול" ומחסן/מחסן חנות. הכניסה ללקוחות היא מחזית רחוב צבי ברגמן.

תקרת הנכס דקורטיבית וכוללת הנמכות גבס מעוצבות, מערכות ספרינקלרים, מיזוג ותאורה פלורסנטית שקועה. רצפת הנכס מחופה באריחים קרמיים/גרניט פורצלן, וחלוקת הפנים ברובה קירות גבס. גובה התקרה (לאחר הנמכה) כ – 3 מ'.

4 לעניין שטח המבנה הקיים, ראו פרוט והרחבה בפרק המצב התכנוני ורישוי בנייה להלן.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

6. <u>המצב המשפטי / הזכויות במקרקעין:</u>

6.1 <u>העתק רישום מפנקס הזכויות</u>:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות (נסח טאבו) המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקוה, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 06.07.2021[5], התבררו, בין היתר, העובדות כדלקמן:

תיאור הנכס

רשויות	שטח	גוש	חלקה	המספרים הישנים של החלקה
עיריית פתח תקווה	9,029 מ"ר	6354	57	6354/4

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
16681/1991/1	29/10/1991	תיקון טעות סופר	איתנית – מוצרי בניה בע"מ	בשלמות

חכירות[6]

ע"ש מנטין ויקטור, רמת חכירה ראשית בתנאי שטר מקורי 23330/1997/1 לתקופה של 999 שנים, החלק בנכס 1794/9029. הערות : 894 מ"ר המסומנים בקו כחול כחלקה 6 בתשריט ו – 900 מ"ר המסומן בקו כחול כחלקה 7. אין הגבלה בהעברה ובירושה.

6.2 <u>העתק חוזה שכירות בלתי מוגנת</u>:

הוצג בפני העתק חוזה שכירות שנערך ונחתם ביום 31.05.2011 בין המבקש (מר ויקטור מנטין) לבין פרו פרמה בע"מ. מעיון בחוזה עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- "הנכס": המשכיר מצהיר כי הנו הבעלים והמחזיק במבנה תעשיה הכולל קומת קרקע, קומות ביניים ומרתף הבנויים על מגרשים 6 ו – 7 שבחלקה 57 בגוש 6354 ברחוב צבי ברגמן 10-8 בפתח תקווה.
- "המושכר": חלק מן הנכס שהוא אולם בקומת הקרקע הבנוי על מגרש 6 שברחוב ברגמן 10, וכן שימוש משותף עם כל דיירי קומת הקרקע וקומת המרתף בחדר המשמש כמרחב מוגן הנמצא בקומת הקרקע בסמוך לחדר המדרגות. האולם מקבל אספקת חשמל בהספק 3 x 32 אמפר, וכולל ספרינקלרים, צנרת חשמל עם מפסקים ראשיים ותאורה כללית.
- השוכר מצהיר כי ידוע לו מצב המושכר וכי בדקו ומצאו מתאים לצרכיו וכי הוא מוותר על כל הברירות באשר לו מחמת מום או אי התאמה.
- השוכר שוכר את המושכר <u>לשם שימוש בו לפעילות בתחום הפרמה</u> והוא מתחייב לעשות <u>על חשבונו</u> ככל הנדרש לשם השגת רישיון לניהול עסקו במושכר, אם רישיון שכזה נדרש על פי כל דין.
- השוכר יהיה אחראי כלפי הרשות המקומית וכלפי כל רשות בגין השימוש שהוא עושה במושכר בניגוד לחוזה זה ו/או בניגוד לדין, והוא יהיה חייב בגין כל סנקציה שתינקט נגדו עקב שימוש זה, אם תינקט.
- השוכר לא יהיה רשאי לבצע עבודות ו/או שינויים בנכס או להוסיף כל מבנה מחומרים כלשהם או לגרוע ממנו דבר מבלי שקיבל לשם כך רשות מאת המשכיר מראש ובכתב. האמור לעיל חל על שינויים במבנה הנכס ו/או שנדרש לביצועם היתר בניה, אך לא על שינויים פנימיים, כגון בניית משרדים ממחיצות גבס. במקרה זה על <u>השוכר</u> להתאים על חשבונו את מערכת הספרינקלרים למצב החדש כך שתתאים לדרישות

5 הועבר לידי הח"מ ע"י שמאי המבקש.
6 פרוט רלוונטי בנוגע לזכויות המבקש בעניינו.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

כיבוי אש.

מוסכם כי כל הוספה או שינוי שייעשו במושכר ואשר יחוברו למושכר בחיבור של קבע, ייחשבו בתום תקופת השכירות או תקופת האופציה, לפי העניין, כרכושו של המשכיר, אלא אם ידרוש המשכיר מאת השוכר לפרקם ולסלקם. במקרה זה על השוכר לעשות זאת מיד על חשבונו.

- עם תחילת תקופת השכירות יירשם השוכר ברשות המקומית (עיריית פתח תקווה) בתור המחזיק במושכר, ובתקופת השכירות ובתקופת האופציה אם תמומש ישלם השוכר במועדם תשלומי כל האגרות ותשלומי החובה העירוניים החלים על החזקת המושכר והשימוש בו, וכן תשלומים בגין שימוש במים וחשמל ותשלומי ועד הבית, אם יהיה קיים.
- המשכיר יישא בתשלום כל מס או היטל ממשלתי החל עליו כבעלים של המושכר.
- המשכיר ו/או כל מי שירכוש זכויותיו בנכס, יהיו רשאים לבנות קומות נוספות בנכס, ועבודות הבנייה תבוצענה באופן שההפרעה שתיגרם מהם לשימוש במושכר תהיה קטנה ככל האפשר, ותוך שמירה על דרכי גישה פתוחות למושכר, ובאופן שהבנייה לא תפריע לניהול סביר של עסקו של השוכר במושכר.
- תקופת השכירות : החל מיום 01.07.2011 ועד ליום 30.06.2014.
- דמי השכירות החודשיים הקבועים בחוזה הנם בסך של 17,500 ₪ בתוספת מע"מ והצמדה למדד המחירים לצרכן הידוע ביום התשלום.
- לשוכר ניתנה האופציה להאריך את תקופת השכירות לשלוש שנים נוספות מיום 01.072014 עד 30.06.2017. כל תשלום דמי שכירות ישולם בתוספת מע"מ, צמוד למדד לפי שערו הידוע ביום התשלום.
- יוער (א.ח), כי למיטב בדיקתו של החי"מ שטח המושכר לא צויין במפורש בחוזה השכירות וכן להעתק החוזה שהועבר לידי החי"מ לא צורף תשריט המושכר, ממנו ניתן ללמוד על שטח המושכר ומאפייניו כפי שמשתקף מחוזה השכירות. שטח המושכר כפי העולה משומת המבקש ומחשבון ארנונה אותו העביר לצדדים במסגרת ניהול ההליך הנו 433 מ"ר.

6.3 העתק נספח לחוזה שכירות בלתי מוגנת :

הוצג בפני העתק נספח לחוזה שכירות בלתי מוגנת מיום 31.05.2011, שנערך ונחתם ביום 30.04.2017 בין המבקש (מר ויקטור מנטין) לבין פרו פרמה בע"מ. מעיון בנספח זה עולים בין היתר הפרטים הבאים :

- הואיל וביום 30.06.2017 יסתיימו תקופות השכירות של הנכס על פי המוסכם בחוזה השכירות מיום 31.05.2011, שני הצדדים מבקשים להאריך את חוזה השכירות בתנאים שיפורטו בנספח זה.
- הוסכם כי הוראות חוזה השכירות שבין הצדדים ימשיכו לחול על מערכת היחסים שביניהם, כפוף לשינויים המפורטים בנספח זה.
- הוסכם בין הצדדים כי תקופת השכירות על פי חוזה השכירות תוארך החל מתאריך 01.07.2017, לתקופה של 3 שנים נוספות, ובתום תקופה זו תינתן לשוכרת האופציה להארכה נוספת של תקופת השכירות ל – 3 שנים נוספות מיום 01.07.2020 עד 30.06.2023.
- דמי השכירות שתשלם השוכרת למשכיר החל מ – 01.07.2017 ועד 30.06.2020, יהיו בסך של 20,000 ₪ בתוספת מע"מ והצמדה למדד המחירים לצרכן (כאשר המדד הבסיסי יהיה מדד חודש פברואר 2017).
- תשלום דמי השכירות לתקופת האופציה לא יפחת מהסכום שיהיה קיים ביום 31.03.2020 גם אם הפרשי המדד יהיו שליליים.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

7. <u>מצב תכנוני ורישוי בניה (פירוט רלוונטי)</u>:

מס' תכנית	פרסום למתן תוקף	מהות
פת/2/2000	06.09.1987 (י.פ 3478)	**מרתפים**, באזורי מלאכה, תעשיה ואחסנה תותר בניית מרתף לשימושי מקלט וחניון תת קרקעי. קווי הבניין למרתף בהתאם לתכנית החלה על האזור. הקמת חניה תת קרקעית בקו בניין "אפס" מותנית בהסכמת השכן ובנקיטת אמצעים כחוק להבטחת הנכס הגובל.
פת/26/1232	26.08.1990 (י.פ 3793)	החלקה שבנדון מסווגת ביעוד אזור תעשייה בו תותר בנייה בשיעור של 40% ב – 3 קומות, 120% סה"כ. שטח מגרש מינימלי : 1,000 מ"ר. הדרך המסומנת לאורך חלקות 57 ו – 58 מבוטלת.
פת/2000	14.05.1992 (י.פ 4004)	**תכנית מתאר פתח תקווה**, בהתאם להוראות התכנית החלקה הנדונה מסווגת ביעוד אזור תעשייה. זכויות בנייה : ללא שינוי בזכויות הבנייה ביחס לתכנית פת/26/1232. גובה מבנה : עד ל – 15 מ' באישור הוועדה המקומית. שימושים מותרים באזור תעשייה: בתי חרושת, מבני אחסנה באישור הועדה המקומית, בתי קירור, בנייני משרדים ושירותים מסחריים קשורים לתעשייה שבמקום, מוסדות כספיים, מסעדות ומזנונים לשרות עובדי המקום, מוסדות ציבור ובנייני ציבור, מתקנים הנדסיים לחשמל, מים ביוב וכיוב', מכונים ומעבדות, מוסכים, שטחי חניה, בתי מלאכה, ותחנות דלק בכפוף להוראות תכנית מתאר תמ"א/18.
פת/10/2000	11.06.1995 (י.פ 4312)	התכנית קובעת הוראות בינוי למגרשים **ריקים** באזורי התעשייה קריית אריה, רמת סיב, סגולה והמרכז. באזור התעשייה סגולה, בו ממוקם הנכס הנדון, יחולו, בין היתר, ההוראות והתנאים כדלקמן: <u>אחוזי בנייה מרביים (משטח מגרש נטו)</u>: עיקרי מעל מפלס הקרקע : 120%. עיקרי מתחת למפלס הקרקע: 50%. שירות מעל מפלס הקרקע: 20% (מהשטח העיקרי). שרות מתחת למפלס הקרקע : 150% (לחניה בלבד). תכסית מרבית : 55% גובה מרבי: 15 מ' (בתוספת 4 מ' לחדר מכונות). מס' קומות : 3 + 2 קומות מרתף + חדר מכונות על הגג. קווי בניין: 5 מ' בחזית, 4 מ' צדדיים, 6 מ' אחורי, "אפס" במרתף (בתנאים). תותר גמישות בחלוקת אחוזי הבנייה בין הקומות, בכפוף להוראות בדבר תכסית הבנייה. <u>השימושים המותרים בבניין</u>: מחקר ופיתוח, תעשיית אלקטרוניקה, תעשיות מתוחכמות ובלתי מטרידות (באישור היחידה לאיכות הסביבה), משרדים למפעלי התעשייה, ואולמות תצוגה למכוניות ו/או רהיטים. תותר הקמת חנות של מפעל **הקיים** בבניין בשטח של **עד** 10% מהשטח העיקרי של המפעל. <u>השימושים המותרים בחצר</u>: לא תותר כל חניה בחצר למי=עט פריקה וטעינה. גינון – לפחות 30% משטח החצר.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

		השימושים המותרים במרתף: המרתף ישמש לחניון, מרחבים מוגנים, מתקנים הנדסיים, חדר מכונות וכדו'. ניתן יהיה להשתמש ב – 50% של קומת המרתף העליונה כשטח מחסנים שיהווה שימוש עיקרי וזאת בלי לפגוע בתקן החניה, כתוספת לשטח העיקרי שמעל למפלס הכניסה.
פת/מק/2000/ד/	11.02.1997 (י.פ 4490)	**תכנית שינוי מתאר פתח תקווה,** תכנית תקנון, קובעת שינויים והוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי, ושינוי קווי בניין. תותר העברת אחוזי בנייה עיקריים מקומה לקומה בתנאים כדלקמן: סה"כ אחוזי הבנייה יישארו עפ"י תכנית המתאר ללא הגדלתם. קווי הבניין יוותרו כפי שנקבעו בתכנית מתאר מאושרת. לא תהיה חריגה מגובה / מספר קומות, המותר בתכנית המתאר. בכל מקרה של העברת אחוזי בנייה מקומה לקומה תידרש בדיקה ואישור אדריכל העיר
פת/2000/ח	06.03.2006 (י.פ 5502)	**התרת פעילויות תרבות, בידור ופנאי באזורי תעשיה ותעסוקה.** בהוראות התכנית נקבע כי באזורי תעשייה ו/או תעסוקה שאין בהם מגורים, יותרו שימושים של פעילות תרבות, בידור ופנאי הכוללים בין היתר, מועדונים, אולמות שמחות, דיסקוטקים, מסעדות, פאבים וכיוב', הכל לפי התנאים שיקבעו.
פת/2000/יב	07.01.2010 (י.פ 6044)	**קביעת הוראות בדבר שימושים מסחריים בדרום אזור תעסוקה סגולה**
רישוי בניה[7]		
היתר מס' 97426 מיום 21.09.1997		הקמת בניין חדש לתעשייה בן קומה אחת ומרת, חניה, הכוללים את שטחי הבנייה כדלקמן: • ק' קרקע : 924 מ"ר + 62 מ"ר שטחי שירות. • ק' ביניים: 62 מ"ר שירות. • ק' גג: 62 מ"ר שטחי שירות. • מרתף : 1,382 מ"ר שירות.
היתר מס' 2001084 מיום 13.05.2002		תכנית שינויים לבניין תעשייה קיים בן קומה אחת וקומת ביניים, הגדלת גלריה ואחסנה בקומות המרתף, הכוללים את שטחי הבנייה כדלקמן (קיימים ומבוקשים): • ק' קרקע : 935.1 מ"ר + 62 מ"ר שטחי שירות. • ק' ביניים: 99 מ"ר. • ק' גג: 95 מ"ר. • מרתף : 1,381 מ"ר.
בקשה מס' 20181511[8] מיום 11.04.2019		תוספת 3 קומות + קומה טכנית מעל למרתף, קומת קרקע וגלריה קיימים. במסגרת הבקשה להיתר אושרו ההקלות הבאות: • ניוד 50% שטחים עיקריים ממרתף לעל קרקע. • תכסית 56.79% במקום 55%. • גובה המבנה 21.25 מ' כולל גג טכני במקום 19 מ' כולל גג טכני. • חלק מחניות בקומת קרקע. • לבדוק גינון (דרוש 30%). • תוספת 10% שטחי שירות מעיקרי, מתת קרקעי לעל קרקעי 305 מ"ר. שטחי הבנייה (קיימים ומבוקשים) הנם כדלקמן: • עיקרי בכל הקומות : 3,049.69 מ"ר. • שירות על קרקעי: 914.11 מ"ר. • שרות תת קרקעי: 1,278.04 מ"ר. הערה: במועד הביקור בנכס נמצא כי הבנייה כפי שהתבקשה כאמור זה לא מומשה בפועל.

7 פרוט רלוונטי בקשר למבנה בו ממוקם הנכס הנדון. קיימים היתרי בנייה נוספים שניתנו בתחום החלקה שאינם רלוונטיים לענייננו.
8 בקשה להיתר הבנייה אשר נידונה בשומתו המכרינה הקודמת של השמאי מוטי דיאמנט בנכס הנדון. למיטב בדיקתו של הח"מ וכפי העולה מאתר האינטרנט של הוועדה המקומית, לבקשה זו לא ניתן היתר בנייה סופי.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

היתר בניה מס' 2020284 מיום 08.09.2020	בקשה לשימוש חורג לבית מרקחת במבנה עד לתאריך 19.03.2025. שימוש חורד לבית מרקחת קיים בבניין אחסנה קיים (נימוקי הבקשה: האחרת תוקף שימוש חורג) השימושים העיקריים: מעבדה 12.45 מ"ר, מחסן 18.88 מ"ר, חדר קבלת קהל 30.76 מ"ר, שירותים 1.31 מ"ר, מבואה לשירותים 2.03 מ"ר, פינת רישום 3.56 מ"ר, סה"כ 65.43 מ"ר. בנוסף מבוקש שטח שירות לטובת מעבר של 5.63 מ"ר.
היתר בניה מס' 2022224 מיום 10.08.2022	בקשה לביטול שימוש חורג בהיתר מס' 2020284 ובקשה לשימוש חורג מתעשייה לבית מרקחת בשטח של 152.76 מ"ר ל – 5 שנים ועד ליום 30.01.2027. השימושים העיקריים: 65.43 מ"ר בית מרקחת קיים לפי היתר 2020284, 52.79 מ"ר בית מרקחת מוצע, 118.22 מ"ר סה"כ. בנוסף מבוקש שטח שירות לטובת מחסן של 34.54 מ"ר. **היתר הבנייה המהווה את גורם המימוש הנדון בעניינו**

8. עיקרי טענות הצדדים והכרעה בסוגיות שבמחלוקת[9]:

8.1 ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים:

גורם משביח	מועד קובע	שומת הוועדה		שומת המבקש	
		השבחה	היטל השבחה	השבחה	היטל השבחה
פת/2000	29.05.1992	₪ 2,631	₪ 1,315	₪ 0	₪ 0
אישור בקשה לשימוש חורג	03.02.2022	₪ 85,464	₪ 42,732	₪ 0	₪ 0

8.2 עמדת שמאית המשיבה:

8.2.1 מהות ההשבחה / משתנים רלוונטיים לבחינת ההשבחה:

א. **ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית פת/2000:**

(1) התכנית מאפשרת, בין היתר, הרחבת שימושים כולל שירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום, מוסדות כספיים, מסעדות ומזנונים, הבאים לשרת את העובדים במקום וכד'.

(2) בהתייחס לכך כי היתר הבנייה המקורי להקמת המבנה הקיים ע"ג החלקה ניתן בשנת 1997, ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית פת/2000 (למועד קובע בשנת 1992) חושבה בהתייחס לקרקע ריקה ופנויה.

(3) השטח לחישוב ההשבחה: 152.76 מ"ר (השטח המבוקש בשימוש החורג הנדון בעניינו).

(4) שווי מ"ר מבונה בייעוד לתעשייה במצב קודם: $140.

(5) תוספת שווי בגין שימוש מסחרי מוגבל במצב חדש: 5%.

(6) מעבר לאמור וכמענה לטענות שמאי המבקש מרחיבה שמאית המשיבה וטוענת כי:

- מאחר ולא שולמה השבחה בגין תכניות בנין עיר קודמות ומדובר בבעלים לפני אישור התכניות המשביחות, יש לחייב בהיטל השבחה בגין התכניות הקודמות המאפשרות הרחבת שימושים מאוד מוגבלת רק לשימושי התעשייה במקום.
- הטענה שהמבנה נבנה בשנת 1997 אינה רלוונטית לחיוב, שכן הבעלים מחזיק בנכס לפני מועד אישור תכנית פת/2000 ובבקשה להיתר התבקש יעוד תעשיה בלבד, לפיכך לא

9 פרק זה כולל את העקרונות הגורמים והשיקולים העומדים בבסיס ההכרעה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

חויבה השבחה בגין הרחבת השימושים בתכנית זו, מאחר ובעת הקמת המבנה היה מדובר במימוש חלקי ליעוד תעשיה בלבד, וכיום מבוקש שימוש מסחרי לבית מרקחת לפיכך חויבה השבחה לפי הלכת פמיני.

ב. **ההשבחה הנובעת מאישורו של השימוש החורג:**

(1) <u>מהות הבקשה לשימוש חורג (שימוש חורג מתכנית / מהיתר)</u>:

- המדובר בשימוש חורג מתכנית ולא מהיתר כפי שטוען שמאי המבקש, שכן הנכס הנדון מסווג בייעוד תעשייה.
- השימושים המותרים בייעוד תעשייה לפי הוראות תכנית פת/2000, הם בתי חרושת, שטחי חרושת, בתי קירור, שטחי ומבני אחסנה, באישור מיוחד של הוועדה המקומית, בנייני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה במקום.
- בנוסף תתאפשר הפעלת מוסדות כספיים, מסעדות ומזנונים הבאים לשרת את העובדים במקום, מוסדות ציבור ובנייני ציבור וכיוצא באלה.
- במסגרת תכנית פת/2000/10 נוספו שימושים של תעשייה עתירת ידע, למחקר ופיתוח, אלקטרוניקה, תעשיות מתוחכמות ובלתי מטרידות, משרדים למפעלי תעשייה, אולמות תצוגה למכוניות ורהיטים, כאשר תותר הקמת חנויות של מפעל קיים בבניין בשטח של עד 10% מהשטח העיקרי של המפעל.
- לאור האמור שימוש עבור בית מרקחת ללא קשר לתעשייה שבמקום, הינו שימוש מסחרי לכל דבר והוא מהווה שימוש חורג מתכנית, החייב בהיטל השבחה, מכאן כי פסיקת בית המשפט העליון בעניין יד חרוצים, אליה הפנה שמאי המבקש, אינה רלוונטית למקרה דנן.

(2) <u>שטחי הבנייה לחישוב ההשבחה הנובעת מהשימוש החורג</u>:

- השטח שאושר לשימוש חורג בהחלטת הוועדה ו/או בתכנית הבקשה להיתר הנידונה בעניננו, הנו 152.76 מ״ר.
- לטענת שמאית המשיבה, בעת בחינת ההשבחה הנובעת מאישורו של השימוש החורג יש להביא בחשבון שטח זה במלואו, כפי שנהגה בשומתה, ואין מקום לבצע הפרדה בין שטח כזה או אחר המופיע בתכנית הבקשה להיתר בנייה, כפי שנהג שמאי המבקש.
- אין חולק כי מדובר בבית מרקחת לכל דבר, וברור שהוא מאחסן תרופות ומוכר אותן כחלק מתפעול העסק של בית המרקחת. מכאן הטענה כי יש לחייב רק בגין שטח דלפק המכירה אינה נכונה, ויש להביא בחשבון את כל השטח המאושר בשימוש חורג בהתאם לבקשה להיתר. בכל בית מרקחת חלק מהשטח חייב לשמש לאחסון ורקיחת תרופות לפי התקנות המחייבות, אולם המדובר בשטח מסחרי לכל דבר וענין כחלק מבית המרקחת, גם אם ללקוחות אין גישה אליו.
- לעניין טענת שמאי המבקש, לפיה יש להתחשב בכך כי מדובר באישור לשימוש ספציפי בלבד, טוענת כי אין לקבל טענה זו, שכן אין לכך כל משמעות לבחינת השווי לצורך תשלום היטל השבחה, שכן תמיד מבקשים שימוש חורג למסחר ספציפי, אך אם יבקשו לאחר

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

מכן לשנות את השימוש למסחר אחר לא יגבו בגין השינוי היטל השבחה, גם אם יחול שינוי בחלוקת שטחי המסחר (אותה קובע המבקש עצמו), בין שטחי התצוגה והמכירה לבין שטחי האחסנה.

- מעבר לכך טוענת כי השימוש לבית מרקחת אף מבוקש ועדיף ביחס לשימושי מסחר רבים אחרים, וכי במקרה דנן אין מדובר בחנות רגילה, אלא בבית מרקחת המוכר גם קנאביס רפואי ומספר פריטים ייחודיים נוספים.
- שבה ומדגישה כי שטח המסחר שיש להביא בחשבון הוא השטח הכולל, שכן גם שאתה שוכר חנות חלק משטח המושכר הנו לטובת אחסנת סחורות, לפי אופי העסק הפועל במקום. בכל מקרה העסק הוא העסק הכולל, וכל הטענות שמעלה שמאי המבקש בנושא זה פסולות מיסודן. מה יקרה אם ישנה בעתיד את החלוקה הפנימית בין שטח התצוגה והמכירה לבין שטח האחסנה, איך נחזור אליו בבקשה לתשלום היטל השבחה?!
- יובהר כי שטח השימוש החורג נקבע על ידי בעל הזכויות ולא ע"י הוועדה המקומית, ובכל מקרה ככל ולבעלים היתה מחלוקת על עצם השטח לו נדרש שימוש חורג היה עליו לפנות להליך ערר בפני ועדת רישוי ולא להעלות טענה זו בפני השמאי המכריע. לחיזוק עמדתה לעניין זה מפנה להחלטת ועדת חל/85053/11.

(3) <u>תקופת השימוש החורג</u>:

- 5 שנים, שתחילתה ביום 03.02.2022 וסופה ביום 30.01.2027.

(4) <u>שטח השימוש החורג לחישוב ההשבחה, בהתחשב בשימושים חורגים קודמים</u>:

- כאמור, השטח שאושר לשימוש חורג בהחלטת הוועדה ו/או בתכנית הבקשה להיתר הנידונה בעניינו, הנו 152.76 מ"ר. יחד עם זאת במקרה דנן אושר בעבר בחלק אחר של המבנה שימוש חורג לבית מרקחת, עד ליום 19.03.2025.
- בהתייחס לכך כי במסגרת אישור היתר הבנייה הנדון בעניינו בוטל השימוש החורג שאושר במסגרת הליך הרישוי הקודם, יש לקזז את ההשבחה הנובעת מאישורו של ההליך הקודם מההשבחה הנובעת מאישורו של היתר הבנייה הנדון בעניינו (עד לתום תקופת השימוש החורג שאושר בהליך הקודם).
- שטח שימוש חורג כפי שאושר בהיתר בנייה קודם: 65.43 מ"ר, בגינו שולם שימוש חורג לבית מרקחת עד ליום 19.03.2025.
- בהתייחס לאמור, עבור תקופה ראשונה מיום 03.02.2022 ועד ליום 19.03.2025 (כ – 37.5 חודשים), חויב שטח של 87.33 מ"ר[10] מהשטח הכולל המבוקש בהיתר הבנייה הנדון בעניינו, ועבור תקופה שנייה מיום 19.03.2025 ועד ליום 30.01.2027 (כ – 22.5 חודשים), חויב שטח מלא של 152.76 מ"ר.

10 87.33 מ"ר = 65.43 מ"ר – 152.76 מ"ר.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(5) <u>מהות ההשבחה</u>:

- ההשבחה במקרה דנן, נובעת מהפרש תזרים ההכנסות הצפוי (בין תעשייה למסחר) בתקופת השימוש החורג.

(6) <u>נתונים לאומדן השווי</u>[11]:

- ניתוח עסקאות לשטחי תעשייה בחלקות שונות בגושים 6354 (בו ממוקם הנכס הנדון) ו – 6355.
- עסקות לשטחי מסחר בגושים 6393 (רחוב השחם 2) ו – 6367 (רחוב שמשון 8)
- החלטות השמאים המכריעים שושי שרביט שפירא (חלקות שונות בגוש 6372) וערן ירקוני (בגו"ח 6393/10).

(7) <u>דמי שכירות ראויים ושיעור היוון</u>:

- דמי השכירות הראויים החודשיים **לתעשייה** נקבעו לסך של **50** ₪ / **מ"ר**.
- דמי השכירות הראויים החודשיים **למסחר** נקבעו לסך של **80** ₪ / **מ"ר**.
- שיעור ההיוון הראוי למסחר ולתעשייה נקבע ל - **6.9%**, זאת בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי במועד הרלוונטי.
- לטענתה, הפער שנקבע בין דמי השכירות הראויים במצב הקודם לדמי השכירות הראויים במצב החדש (כ – 30 ₪), הנו מינימלי ונוטה לרף הנמוך.
- מעבר לאמור טוענת כי נקטה במקרה דנן משנה זהירות, שעה שהביאה בחשבון מקדם 0.5 ליתרון הכלכלי כאמור, זאת בגין אפשרויות השימוש בנכס הנדון לפי הוראות התכניות הקודמות החלות עליו.
- השווי שנקבע למצב הקודם הנו ברף הגבוה של המחירים ומשקף מבנה תעשייה מודרני יחסית עם עבודות גמר טובות ולא מבנה תעשייה ותיק קלאסי, שכן במקרה שכזה יש להביא בחשבון דמ"ש לתעשייה של כ – 30 ₪ בלבד ולא 50 ₪ כפי שנקבע על ידה.
- לעניין שווי שטחי המסחר טוענת כי דמי שכירות מינימליים לשטחי מסחר עומדים על סך של כ – 100 ₪ (ואף יכול להגיע גם ל – 200 ₪), מכאן כי היא הלכה במקרה דנן על הצד הזהיר ולא הגבוה כפי שטוען שמאי המבקש.

(8) <u>עלויות התאמה</u>:

- לאור העובדה שמדובר בנכס הפעיל מזה זמן רב כבית מרקחת, לא הובאו בחשבון עלויות התאמה להכשרת המבנה מתעשייה למסחר. כפי שנקבע בפסיקות רבות שניתנו בעבר.
- מעבר לאמור טוענת כי בעת עריכת השומה שוחחה עם בעל הנכס ו/או השוכר המפעיל את בית המרקחת, וזה טען בפניה כי מדובר בנכס הפעיל מזה זמן רב, שמבקשים להסדירו במסגרת היתר הבנייה הנוכחי.

11 ראו פירוט נתונים לשווי כפי שהוצגו בשומת המשיבה, בסעיף 10.1 להלן, המהווה נספח להחלטתי זו.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(9) <u>אגרות בנייה</u>:

- אינן רלוונטיות לבחינת ההשבחה בענייננו, ובנוסף הן מגולמות בכל עסקות ההשוואה.
- למיטב ידיעתה לא ניתנה החלטת ועדת ערר ו/או הכרעה של שמאי מכריע התומכת בעמדתו של שמאי המבקש כפי שעלתה בתיק זה. ככל ויש ברשותו את הסכם הפשרה עליו חתמה עיריית פתח תקוה בעבר, מבקשת כי יעביר אותו, ובמידת הצורך היא תעביר את התייחסותה בנושא[12].

(10) <u>ריבית פיגורים</u>:

- מקבלת במקרה דנן את עמדתו של שמאי המבקש.
- פנתה לועדה המקומית בכדי להסביר להם כי אין לגבות במקרה דנן ריבית פיגורים.

8.2.2 **תחשיב ההשבחה (שמאית המשיבה):**

א. <u>תכנית פת/2000 (למועד קובע 29.05.1992)</u>:

(1) שווי מצב קודם : 140$ x 152.76 מ״ר = 21,386$.

(2) שווי מצב חדש לשימוש מסחרי מוגבל : 140$ x 1.05 x 152.76 מ״ר = 22,456$

(3) השבחה : 2.459 ₪/$ x 1,070$ = **2,631** ₪.

(4) היטל השבחה : **1,315** ₪

ב. <u>שימוש חורג (למועד קובע 03.02.2022)</u>:

<u>מצב קודם – תקופה ראשונה</u>			**<u>מצב חדש – תקופה ראשונה</u>**		
N	=	37.5 חודשים	N	=	37.5 חודשים
I	=	6.9%	I	=	6.9%
PMT	=	4,366.5 ₪ = (87.33 מ״ר × 50 ₪)	PMT	=	6,986.4 ₪ = (87.33 מ״ר × 80 ₪)
PV	=	**145,574** ₪	**PV**	=	**232,918** ₪

תוספת שווי לתקופה הראשונה = 87,344 ₪ [13]

<u>מצב קודם – תקופה שנייה</u>			**<u>מצב חדש – תקופה שנייה</u>**		
N	=	22.5 חודשים	N	=	22.5 חודשים
I	=	6.9%	I	=	6.9%
PMT	=	7,638 ₪ = (152.76 מ״ר × 50 ₪)	PMT	=	12,220.8 ₪ = (152.76 מ״ר × 80 ₪)
PV	=	**157,870** ₪	**PV**	=	**252,592** ₪

תוספת שווי לתקופה השנייה = **94,344** ₪ [14]

בערך נוכחי למועד קובע 03.02.2022 : **83,583** ₪

12 יוער (א.ח) כי שמאי המבקש העביר את החומר הנדרש כאמור, לא הועברה מאת שמאית המשיבה התייחסות נוספת מעבר לאמור.

13 87,344 ₪ = (145,574 ₪ - 232,918 ₪)

14 87,344 ₪ = (157,870 ₪ - 252,592 ₪)

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

סה"כ תוספת שווי בגין שתי התקופות	:	**170,927** ₪ = 83,583 ₪ + 87,344 ₪
הפחתה בגין שימוש מוגבל למסחר במצב קודם[15]	:	0.5
השבחה	:	**85,464** ₪
היטל השבחה	:	**42,732** ₪

8.3 <u>עמדת שמאי **המבקש**</u>:

8.3.1 <u>מהות ההשבחה / משתנים רלוונטיים לבחינת ההשבחה</u>:

א. **ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית פת/2000:**

(1) הנכס נבנה במהלך שנת 1997, לאחר אישורה של תכנית פת/2000 וחזקה ששולם כל היטל ההשבחה הנדרש בגין כל שימושי התעשייה הנובעים מתכנית זו, כאשר להבנתו היתר הבניה ניתן מכח תכנית פת/10/2000.

(2) מכאן כי אין לחייב במקרה דנן בהיטל השבחה בגין אישורה של תכנית פת/2000 ו/או כל תכנית קודמת אחרת, שכן אלה מהוות חלק מהמצב הקודם בעניינו.

(3) לעניין זה מפנה לשומה מכריעה מיום 12.04.2020, אשר נערכה בגין מימוש קודם <u>בנכס הנדון</u> ע"י השמאי מוטי דיאמנט.

(4) על אף האמור, אם יתברר כי לא שולם היטל השבחה בגין הרצף התכנוני החל על הנכס הנדון, אזי יש לשלם את היטל ההשבחה החל במועד אישורה של התכנית הרלוונטית, ולהכיר בה כחלק מהמצב הקודם בעניינו.

ב. **ההשבחה הנובעת מאישורו של השימוש החורג:**

(1) <u>מהות הבקשה לשימוש חורג (שימוש חורג מתכנית / מהיתר)</u>:

- לטענת שמאי המבקש המדובר במקרה דנן בשימוש חורג מהיתר ולא מתכנית, או למצער כבר במצב הקודם מותר השימוש המבוקש, מכאן כי חלה בעניינו פסיקת בית המשפט העליון בעניין יד חרוצים, ואין לגבות במקרה דנן היטל השבחה.
- כפי שגם נאמר בשומת המשיבה תכנית פת/2000 התירה "משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במיישרין לתעשייה שבמקום" ואילו תכנית פת/10/2000 התירה "חנויות של מפעל הקיים בבניין תותר עד 10% מהשטח העיקרי בבניין.
- מביקור בנכס (ועדיף ביקור פתע) ניתן להיווכח כי אין מדובר במסחר קלאסי אם כי במעין דלפק לקוחות. המקום משמש שנים רבות (עוד לפני שנת 2011) כמקום לאחסנת תרופות וזו היא למעשה התעשייה המתקיימת.
- לאחרונה ביקש המבקש להרחיב את העסק כך שיהיה מעין "שילוח" מדלפק הקבלה וכן יצור מצומצם ורקיחת תרופות. האמור עונה בהכרח להגדרה של שירותים מסחריים הקשורים לתעשייה שבמקום. ויודגש כי השימוש המסחרי מתקיים בדלפק בלבד. הדבר דומה לדלפק של חנות חומרי בניין כאלו מצויים רבים בסגולה או כל עסק תעשייתי אחר

15 בהתחשב בכך שהשימוש במצב קודם היה לשימוש מסחרי מוגבל הקשור במישרין לתעשייה בלבד, חושב מקדם השבחה של 50% להרחבת השימושים, כאשר השימוש המאושר קיים בפועל ואין שינוי במבנה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

המקיים מכירות מצומצמות.

- לעניין השאלה מדוע התבקשה בקשה להיתר הכולל שימוש חורג, טוען שכחלק מרישיון העסק התבקשה בדיקה של הרישוי מאחר שמדובר בבית מרקחת ולא בתעשייה קלאסית על אף שהיא מותרת מהתכנית נקבע כי יש לבקש מעין שימוש חורג, שלעמדתו הוא חורג מהיתר הבניה שניתן לנכס הנדון בעבר ולא מהתכנית החלה על המקרקעין.
- לטענתו השטח המסחרי המבוקש בעניינו אינו עולה על 10% מהשטח המותר להקמת חנות מפעל, כאשר להבנתו אין כל הבדל בין מכירת תרופות אותן מאחסנים ביתר שטחי המפעל, לבין דלפק מכירה של חלקי חילוף למכוניות, מוצרי איטום, חומרי בניין וכיוצא באלה.

(2) <u>שטחי הבנייה לחישוב ההשבחה הנובעת מהשימוש החורג</u>:

- לעניין שטח השימוש החורג אותו ביקשו בפועל, טוען כי מחלקת רישוי עסקים דרשו להכליל גם את שטח המחסן בבקשה לשימוש חורג, זאת על אף שמצויין בבקשה ובהחלטת ועדת הרישוי כי מדובר במחסן בלבד, זאת בשל העובדה כי הוא מהווה חלק מהעסק, אך עדיין מדובר במחסן ולא במסחר. האמור נכון גם לשאר חלקי הנכס פרט לדלפק המכירות, כאשר הוא סבור כי גם דלפק המכירות הינו תואם תכנית בניין עיר החלה על המקרקעין.
- לחילופי חילופין טוען כי, יש לחייב בהיטל השבחה רק בגין השטח החורג לשימוש מסחרי, דהיינו לשטח הדלפק (כ – 38 מ״ר) בו קיים יתרון כלכלי ביחס למצב הקודם. המדובר במסחר מצומצם מאוד בניגוד לשימושים חורגים בהם טיפל בעבר, ובשל כך אף לא הצדיק שינוי בתנאי חוזה השכירות החל על הנכס כולו, כך שדמי השכירות בנכס נותרו ע״ס של 45 ₪ למ״ר ללא כל שינוי. דהיינו ששווי המקרקעין לא עלה לפני ואחרי אישור השימוש החורג ולא נוצרה התעשרות בפועל בעניינו.
- בכל אופן גם אם ניקח את כל שטח השימוש החורג בנדון בעניינו (כ – 150 מ״ר), נמצא כי מבחינה שמאית אין לחייב בהיטל השבחה בעניינו, שכן אישור תכנית הבקשה להיתר לא העלה את שווי המקרקעין לעומת המצב הקודם.
- מבהיר כי אכן השמאי המכריע נדרש לבחון את ההשבחה הנובעת מאישור כל שטח השימוש החורג, כ – 150 מ״ר, אך עליו להביא בחשבון את הבדלי השווי בין שטח מחסן לבין שטח מסחר קלאסי, כפי שנהוג להביא בחשבון שווי אחר לשטח אחסנה, שטח גלריה וכן הלאה.

(3) <u>תקופת השימוש החורג</u>:

- 5 שנים, שתחילתה ביום 03.02.2022 וסופה ביום 30.01.2027.

(4) <u>שטח השימוש החורג לחישוב ההשבחה, בהתחשב בשימושים חורגים קודמים</u>:

- מקבל את גישת שמאית המשיבה שקבעה כי יש לקזז את היטל ההשבחה ששולם עבור הבקשה לשימוש חורג הקודמת.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- האמור תואם את הילכת הפטריארך היוני. מה גם שהבקשה העדכנית למעשה מבטלת את השימוש הקודם.

(5) <u>מהות ההשבחה (ככל וטענתו להיעדר חבות בהיטל השבחה לא תתקבל)</u>:

- ההשבחה ככלל, נובעת מהפרש תזרים ההכנסות הצפוי (בין תעשייה למסחר) בתקופת השימוש החורג.
- יחד עם זאת לטענתו במקרה דנן אין שינוי בתזרים ההכנסות הצפוי ולכן גם אין השבחה.

(6) <u>נתונים לאומדן השווי</u>[16]:

- **מצב חדש בייעוד למסחר:**

- לפי חוזה השכירות של דן דיל ברחוב גליס 34 מושכר שטח של 1,430 מ״ר + 27 חניות במחיר של 76,000 ₪. החוזה משקף דמי שכירות **של 53** ₪ **למ״ר** מסחר, המגלם חניות.
- היפר רוזנפלד שוכרת ברחוב גליס 32 מבנה תעשייה בשטח של 3,218 מ״ר בקומת הקרקע + 1,328 מ״ר בקומה גלריה (בתוספת מגרש חניה נרחב בעורף החלקה) במחיר של 178,794 ₪ לחודש. לטענתו אם נביא בחשבון מקדם אקווי של 0.5 לגלריה נקבל שטח אקווי של 3,882 מ״ר אקווי (קומת גלריה במקדם 0.5), החוזה משקף דמי שכירות בסך של **כ – 46** ₪ **למ״ר** מסחר.
- לטענת שמאי המבקש המדובר בחוזים למרכזים מסחריים במיקום מרכזי, לעומת הנכס הנישום אשר ממוקם במיקום נחות מחד ובו מתבצעת פעילות מסחרית מצומצמת מאידך.
- מפנה את תשומת הלב לכך כי שמאים מכריעים שניתחו את הסכמי השכירות שפורטו כאמור, הגיעו לדמי שכירות גבוהים מאלה אליהם הגיע שמאי המבקש, הנעים בגבולות של 65-62 ₪ למ״ר, אולם כאמור מדובר בכל מקרה הנכסים מסחריים יותר ובמיקום עדיף.

- **מצב קודם בייעוד תעשייה:**

- שמאית המשיבה קבעה דמי שכירות ראויים של 50 ₪ במצב הקודם, לטענתו ללא נימוק והפניה למסד נתונים רלוונטי.
- לטענתו הוא מקבל את קביעתה של שמאית המשיבה כאמור, זאת בהסתמך על העולה משומתה המכריעה של השמאית גבע בלטר בעניין ״דן דיל״ ברחוב גליס 34, והכרעתו של השמאי דוד דדון בעניין ״היפר רוזנפלד״ ברחוב גליס 32.
- מעבר לכך מפנה גם לניתוח הסכמי שכירות למבני תעשייה בבסביבתו של הנכס כדלקמן.

16 ראו פירוט נתונים לשווי כפי שהוצגו בשומת המבקש, בסעיף 10.2 להלן, המהווה נספח להחלטתי זו.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- בבניין ברחוב גליס 34 מושכרת קומת המרתף בשטח של 1,195 מ״ר (ללא חניות) במחיר של 60,000 ₪ לחודש + מע״מ, המשקף דמ״ש למ״ר בסך **של כ – 50** ₪ (בשטח שהנו נחות מהשטח הנשום הממוקם בק״ק).
- בבניין ברחוב גליס 34 מושכרים בקומה א׳ 603 מ״ר ללא חניות במחיר של 33 ₪ למ״ר + מע״מ. המדובר בשטח נחות הן בשל גישה מוגבלת (קומה א׳ לעומת קומת קרקע) והן בשל גובה הקומה : 3 מטר לעומת 4.5 מטר בקומת הקרקע. מחיר שכירות זה מגלם מחיר שכירות של **לפחות 47** ₪ **למ״ר** בקומת הקרקע (משקף מקדם 0.7 לקומה עליונה לעומת ק״ק).
יתרת הקומה בשטח בנוי של כ – 850 מ״ר ברוטו מושכרת בהנחה לעמותת ״שווים – עמנותה לשיקום תעסוקתי״ במחיר של 28,000 ₪ למ״ר, המשקף דמ״ש למ״ר בסך של כ – 33 ₪ ובהתאמה לק״ק **כ – 47** ₪ **למ״ר** (ויודגש כי מדובר בהנחה מיוחדת עבור העמותה).
- ברחוב מודיעין 16 הממוקם במיקום נחות מהנכס הנדון, מושכר חלק מזרחי במבנה תעשייה בשטח של 500 מ״ר עם חצר בשטח של 500 מ״ר (שטח אקוו׳ של 625 מ״ר) במחיר של 34,100 ₪ + מע״מ, המשקף דמי שכירות בסך של **כ – 54** ₪ **למ״ר** תעשייה. החלק המערבי של אותו המבנה מושכר במחיר של 27,000 ₪ + מע״מ, המשקף דמ״ש למ״ר **בסך של כ – 43** ₪.
בצמוד לנכס המתואר כאמור, מושכר מבנה תעשייה בשטח בנוי של כ – 1,000 מ״ר, הבנוי ע״ג חלקה 276 בגוש 6354 בשטח קרקע של כ – 2,000 מ״ר, במחיר של כ – 74,200 ₪ + מע״מ, המשקף דמ״ש למ״ר אקוו׳ (בהביאו בחשבון שטח חצר במקדם 0.25 ושטח אקוו׳ כולל של 1,250 מ״ר) **בסך של כ- 60** ₪ **למ״ר.**
- משיחה עם בעלי נכסים באזור התעשייה, התקבל מידע אודות דמי שכירות בנכסים שונים (בית קפה ״האופה מבגדד״, חנויות רהיטים וגני אירועים), הנעים בגבולות **של 60** ₪ **- 90** ₪.
- משיחה עם בעל נכס של יחידה עורפית <u>בחלקה בה ממוקם הנכס הנדון</u>, המשמשת לאחסנה, עולה כי מחסן בשטח של כ – 250 מ״ר מושכר ל״אושר עד״ במחיר חודשי **של 60** ₪ **למ״ר** למטרת אחסנה.
- מסקר נת״מ למחצית הראשונה של שנת 2019 עולה לטענתו כי דמי השכירות למבני תעשייה מסוג B CLASS באזור התעשייה סגולה נעים בין 45 ₪ ל -50 ₪ למ״ר וכי דמי השכירות למקום חניה הם כ – 420 ₪ לחודש (בדומה לחוזה שכירות של השכרת חניה משנת 2015, אליו הפנה שמאי המבקש).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(7) <u>דמי שכירות ראויים ושיעור היוון</u>:

- לאור כל האמור, ולאור רמת הגמר בנכס הנדון, דמי השכירות הראויים החודשיים **במצב הקודם** לתעשייה נקבעו לסך של **55** ₪ / **מ"ר**.
- לטענתו מניתוח נתוני ההשוואה שעמדו לפניו עולה כי דמי השכירות למסחר אינם גבוהים מדמי השכירות לתעשייה ובכל מקום נמוכים מדמי השכירות המתקבלים בפועל בנכס. לכן אין השבחה.
- ניתוח הסכמי השכירות מצביע על כך כי דמ"ש לשטחי מסחר נעים בגבולות 46-53 ₪, כאשר נתונים אלו נותחו גם בשומות מכריעות בעבר וקבעו על בסיסם דמ"ש הנעים בגבולות 60-65 ₪ למ"ר.
- לטענתו נתוני ההשוואה לשטחי המסחר כפי שהוצגו על ידי שמאית המשיבה אינם רלוונטיים לענייננו, ומיקומם עדיף בהרבה על מיקומו הכללי של הנכס הנדון באזור התעשייה סגולה בכלל, ועל מיקומו של הנכס הנדון בפרט, ברחוב צדדי יחסית ללא חשיפה מסחרית משמעותית. מכאן כי המסקנה הסופית אליה הגיעה שמאית המשיבה, בסך של כ - 80 ₪ למ"ר, מנותקת מהמציאות החלה בסביבת הנכס הנדון.
- מעבר לאמור לטענתו חשוב להדגיש כי השימוש החורג אינו שימוש חורג למסחר אלא שימוש חורג לבית מרקחת בלבד. כלומר לא ניתן לעשות כל שימוש אחר פרט לבית מרקחת ועל כבוד השמאי המכריע להביא עניין זה בחשבון, שכן לא מדובר בכל סוג של מסחר אלא בשימוש מסוים וספציפי.

כלומר אין מדובר בשימוש מסחרי חופשי כפי שטוענת שמאית המשיבה. שכן שימוש זה לא ניתן לשינוי ללא הגשת היתר בנייה נוסף, ומכאן כי לא ניתן לחייב את הנישום בגין שימוש מסחרי בלתי מוגבל מראש.

(8) <u>עלויות התאמה</u>:

- עלויות התאמה לצורך קיום השימוש החורג הנם בסך של כ – 335,000 ₪[17].
- יש לקזז מההשבחה את עלויות ההתאמה כאמור, זאת בהתייחס לכך כי אלה בוצעו בסמוך מאוד למועד אישור השימוש החורג, ולצורך מימוש שימוש חורג זה.
- יש לזכור כי כבר אושר בעבר שימוש חורג להקמת בית מרקחת שטרם הסתיים במועד אישור הבקשה הנידונה, וכל המעבר נעשה במקביל, מכאן שאין מדובר בשימוש שנעשה מזה שנים רבות בבית המרקחת הנדון בתכנית הבקשה העומדת לפניך, נתון המחזק את הטענה כי יש להכיר בעלויות ההתאמה בענייננו, וכן כי אם לא ננהג כך לא נגיע לגביית מס אמת כפי הנדרש בחוק.
- לטענתו, שעה שבמקרה דנן הועברו חשבוניות התומכות בטענותיו (כפי הנדרש בתיקים הדנים במקרים אלה), אזי לא ניתן להתעלם מהחומר שהועבר. מבהיר שוב כי המקום לא היה קיים 5 שנים, אלא שנבנה רק שנה קודם לכן במקביל להעברת בית המרקחת הקודם שאושר בשימוש חורג כדין.

17 ראו פירוט עלויות התאמה כפי שהוצגו בשומת המשיבה, בסעיף 10.2.3 להלן, המהווה נספח להחלטתי זו.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(9) <u>אגרות בנייה</u>:

- אומנם במקרה דנן אין מדובר בסכום משמעותי (כ – 5,097 ₪), אך מדובר בנושא עקרוני שהגיע גם לפתחה של כבוד ועדת ערר.
- הטענה היא כי מימוש היתר הבנייה לשימוש חורג מצריך תשלום אגרות בנייה פעם נוספת (להבדיל מעלויות פיתוח אותן משלמים פעם אחת ולתמיד).
- מכאן שמדובר ב"תנאי שבלעדיו אין" (כפי שנקבע בהלכת בורשטיין), ולמרות שהוא חיצוני להחלטת הועדה הוא נוצר על ידה, ויש להפחיתו מההשבחה.
- כאמור הנושא הגיע לפתחה של כבוד ועדת ערר אך לא הסתיים בהחלטה של כבוד ועדת ערר אלא בהליך פשרה, בו הוועדה המקומית בפתח תקוה הסכימה להכיר ב – 75,000 ₪ אגרות בנייה מתוך סכום כולל של כ – 100,000 ₪.
- מדגיש כי אין לקבל את טענת שמאית המשיבה, לפיה סכום זה מתקזז בשני מצבי התכנון הנידונים בעניינו, שכן במצב הקודם קיים היתר לתעשייה בגינו שולמו כל אגרות הבנייה הנדרשות, וכעת נדרשים לתשלום נוסף, "יש מאין", שאינו מתקזז עם תשלומים נדרשים במצב הקודם, אלא הוא חל רק במצב החדש בענייננו.

(11) <u>ריבית פיגורים</u>:

- אין לחייב בריבית פיגורים בגין הזמן שחלף ממועד אישור הבקשה להיתר בנייה עד קבלת שובר התשלום, שכן אין בכך כל היגיון שאזרח יישא בתשלום ריבית פיגורים על הזמן בו נערכת שומה ע"י המשיבה.
- אומנם במקרה דנן אין מדובר בסכום משמעותי, אך הטענה היא טענה עקרונית, ויש לקבלה.
- לחיזוק עמדתו לעניין זה מפנה לעמדת יו"ר ועדת הערר המחוזית מר אייל תיאודור שרון בנושא זה.

8.3.2 **תחשיב ההשבחה (שמאי המבקש):**

א. <u>תכנית פת/2000 (למועד קובע 29.05.1992)</u>:

אין לחייב כאמור לעיל.

ב. <u>שימוש חורג (למועד קובע 03.02.2022)</u>:

(1) מהאמור לעיל עולה לטענתו כי דמי השכירות למסחר אינם גבוהים מדמי השכירות לתעשייה ובכל מקרה נמוכים מדמי השכירות המתקבלים בפועל בנכס. לכן אין השבחה.

(2) בכל מקרה יש לקזז עלויות התאמה ואת היטל ההשבחה היחסי ששולם עבור הבקשה הקודמת שבוטלה בבקשה זו כך שאין השבחה.

(3) בכל מקרה אין לחייב עבור שטח הגדול מ – 38 מ"ר כאשר בפועל שולם בבקשה הקודמת היטל על שטח גדול יותר (לא הוגש ערר על חיוב ה משיקולים שונים). בכל מקרה אין לחייב עבור השטח שנשאר בייעוד אחסנה אולם חשוב להדגיש כי גם יתרת השטח לא משמשת למסחר.

(4) בשים לב ובכפוף לכל האמור לעיל, הגיע שמאי המבקש לכלל דעה כי במקרה דנן לא חלה השבחה בעקבות אישור השימוש החורג.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.4 **<u>הכרעתי</u>:**

8.4.1 <u>השבחה הנובעת מאישורה של תכנית פת/2000</u>:

א. במסגרת ניהול ההליך הנדון בפני הח"מ, הפנה שמאי המבקש לשומה מכריעה מיום 12.04.2020, אשר נערכה בגין מימוש קודם <u>בנכס הנדון</u>[18] ע"י השמאי מוטי דיאמנט.

ב. הכרעה זו כוללת התייחסות להשבחה הנובעת מאישורן של תכניות פת/2000, פת/10/2000 ופת/מק/2000/ד'.

ג. מכאן אני מקבל במקרה דנן את עמדתו של שמאי המבקש, לפיה אין מקום לדון ולבחון את ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית פת/2000 (ו/או של תכניות פת/10/2000 ופת/מק/2000/ד) במסגרת התיק הנדון בפני הח"מ, וכי אם יתברר כי לא שולם היטל השבחה בגין הרצף התכנוני החל על הנכס הנדון, אזי יש לשלם את היטל ההשבחה החל במועד אישורה של התכנית הרלוונטית, עפ"י שומתו המכריעה הקודמת של השמאי דיאמנט (שלמיטב הבנתו של הח"מ מהווה שומה חלוטה בקשר לתכניות אלה), ולהכיר בה כחלק מהמצב הקודם בעניינו.

8.4.2 <u>השבחה הנובעת מאישור השימוש החורג</u>:

א. הצדדים חלוקים בעיקר בארבעה נושאים:

(1) <u>הראשון</u>, נוגע לשאלה האם השימוש המבוקש במסגרת היתר הבנייה הנדון בעניינו, מהווה שימוש חורג מהוראות התכניות התקפות החלות על הנכס.

לטענת שמאי <u>המבקש</u>, השימוש המבוקש לבית מרקחת הנו ככל שימוש אחר ל"חנות מפעל" המותרת להקמה בתחום שטח מגרש שייעודו תעשייה ואינו מצריך אישור של שימוש חורג מתכנית אלא מהיתר בנייה בלבד (שהנו פטור מהיטל השבחה לפי "הלכת יד חרוצים").

לעומתו טוענת שמאית <u>המשיבה</u>, כי יש לדחות טענה זו הן מבחינה מנהלתית שכן טענות אלה ראוי כי היו נשמעות בפני ועדת ערר לרישוי (במסגרת הליך הרישוי) ולא בשולחנו של השמאי המכריע, והן מבחינה מהותית, שכן לטענתה, השימוש המבוקש אינו עולה בקנה אחד עם הוראות התב"ע התקפה ומצריך אישור של שימוש חורג.

(2) <u>השני</u> (ככל וטענת הסף של שמאי המבקש להיעדר חבות לא תתקבל), נוגע למסד הנתונים הרלוונטי וגובה דמי השכירות הראויים בנכס שבנדון, בשני מצבי התכנון הנידונים בעניינו.

(3) <u>השלישי</u>, כנגזרת גם מהמחלוקת בנושא הראשון, בנוגע לגובה דמי השכירות הראויים לנכס שבנדון בשני מצבי התכנון הנידונים בעניינו, וההפרש בין דמי השכירות הראויים למסחר/בית מרקחת לבין דמי שכירות ראויים לתעשייה.

(4) <u>הרביעי</u>, נוגע לעלויות ההתאמה ואגרות הבנייה אותן יש להביא בחשבון בעת בחינת ההשבחה. כ – 340,000 ₪ לשיטת שמאי המבקש, אל מול "אפס" ₪ לשיטתה של שמאית המשיבה.

18 עקב אישור תכניות בניין עיר ומימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.4.3 לעניין הנושא <u>הראשון</u> שבמחלוקת:

א. ראשית ועיקר, אציין כי רובן ככולן של הטענות והסוגיות אותן העלו הצדדים בנושא זה, בדגש על טענת שמאי המבקש לתחולת הלכת "יד חרוצים" בענייננו, קשורים בנושאים משפטיים אשר ראוי אילו היו מתבררים בערכאה השיפוטית המתאימה, טרם העיסוק בפן השמאי הנובע מהדיון בסוגיות אלה.

ב. במקרה דנן מהות הבקשה כפי שאושרה בישיבת ועדת משנה מס' 20220003 מיום 03.02.2022 הנה כדלקמן:

*"ביטול שימוש חורג בהיתר מס' 2020284 ובקשה **לשימוש חורג** מתעשייה **למסחר** (בית מרקחת ל 5 שנים" **(ההדגשות אינן במקור א.ח)***

ג. *בהחלטת ועדת המשנה מס' 20220003 מיום 03.02.2022 נרשם כדלקמן:*

*"לאשר את הבקשה לביטול שימוש חורג מהיתר 2020284 **ולאשר שימוש חורג** מתעשיה **לבית מרקחת** בשטח של 152.76 מ"ר לתקופה של 5 שנים עד ליום 30/01/2027, בתנאי מילוי גיליון דרישות מצורף.." **(ההדגשות אינן במקור א.ח)***

ד. במצב דברים זה, בשימת דגש, לעמדת הוועדה המקומית כפי שעלתה כבר בהליך הרישוי (והובהרה בהליך הנדון בפני הח"מ), ולאפשרות שעמדה בפני המבקש לפנות בעניין זה לועדת הערר לרישוי (הן בנוגע לעצם הדרישה לאישור שימוש חורג במקרה דנן והן בנוגע לשטח השימוש החורג), לא מצאתי כי מתן הכרעתי בנושא זה, יש בה כדי לשפר את יעילות הדיון הנדון בפני, אלא שבמקרה דנן עדיף דווקא לשוב ולבחון את הפן השמאי הנובע מדיון בסוגיות אלה, לאחר קבלת החלטה סדורה של כבוד ועדת הערר ו/או כל גורם משפטי אחר, בנושאים המשפטיים שבמחלוקת.

ה. האמור לדעת הח"מ מקבל משנה תוקף במקרה דנן, שכן:

(1) כבר אושר בעבר **שימוש חורג** לבית מרקחת בהיתר מס' 2020284 עד ליום 24/09/2025, והבקשה הנידונה בפני הח"מ כעת, נובעת בעצם מרצון בעלי הזכויות לשנות את מיקום בית המרקחת בתוך המבנה ולהגדיל את שטחו (משטח של כ – 65 מ"ר לשטח של כ – 150 מ"ר). דהיינו הנושא נדון בפני הוועדה המקומית כבר בעבר ונקבע כי אישור השימוש המבוקש לבית מרקחת כפוף לאישור שימוש חורג ביחס לתכניות החלות על הנכס, מכאן סביר להניח כי בעלי הזכויות ידעו כי יידרשו לאישור שימוש חורג גם במקרה דנן (המהווה שינוי לבקשה קודמת שהוגשה ואושרה במסגרת שימוש חורג), וכנגזרת יכלו לפנות מראש להתדיינות בנושא מול מחלקת הרישוי ו/או ועדת הערר לרישוי.

(2) לא מצאתי כי "שטח המפעל", ככל שקיים, ואותו לכאורה משרת השימוש החורג המבוקש (כפי שטוען בין היתר שמאי המבקש), הנו כ – 1,500 מ"ר עיקרי, מכאן שלמיטב הבנתו של הח"מ, שטח השימוש החורג המבוקש בענייננו (כ – 150 מ"ר) אינו "נופל" מלכתחילה בתנאים שנקבעו בהוראות התכניות החלות על הנכס, לפיהן יותרו הקמת חנויות של מפעל קיים בשטח של עד 10% מהשטח העיקרי של המפעל.

ו. יובהר כי אין בהחלטתי כאמור, כדי לפגוע בצדדים, שזכאים לשוב ולטעון בעניינים אלה בפני הערכאות המתאימות.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.4.4 לעניין הנושא השני והשלישי שבמחלוקת:

א. כעת, שעה שהחלטתי כי איני מכריע בסוגייה הראשונה שבמחלוקת, עלי לבחון את גובה ההשבחה, ככל וקיימת, כתוצאה מאישורו של השימוש החורג בענייננו לשימוש בחלק מהמבנה (בשטח של כ – 150 מ״ר) לבית מרקחת.

ב. את הבחינה כאמור, יש לערוך בראיית קונה / יזם סביר בשוק החופשי, אשר היה עומד לפניו כל המידע הרלוונטי הנדרש.

ג. יוער כי במקרה דנן המחלוקת בין הצדדים הנה קוטבית:

(1) בעוד שמאית המשיבה טוענת להפרש של 15 ₪ בין דמי שכירות למ״ר בייעוד לתעשייה[19], לבין דמי שכירות למ״ר בייעוד למסחר/בית מרקחת, וכנגזרת קובעת את ההשבחה בשומתה לסך של 85,464 ₪[20].

(2) לעומתה שמאי המבקש טוען כי במקרה דנן לא קיים הפרש בין דמי שכירות למ״ר בייעוד לתעשייה, לבין דמי שכירות למ״ר בייעוד לבית מרקחת, וכנגזרת קובע כי גם מהפן המהותי לא חלה השבחה בגין השימוש החורג הנדון בענייננו (זאת עוד בטרם הביא בחשבון את עלויות ההתאמה ו/או אגרות הבנייה, אותן יש להפחית משווי המצב החדש).

ד. בחינת הפרש ההכנסות בין תעשייה למסחר/בית מרקחת – הנכס הנדון:

(1) **מצב קודם:**

- המחלוקת בין הצדדים לעניין גובה דמי השכירות במצב הקודם אינה מהותית, כאשר שמאית המשיבה קבעה את דמי השכירות במצב הקודם לסך של 50 ₪ ושמאי המבקש קבע אותה לסך של כ – 55 ₪, המגלמת לטענתו את רמת הגמר הטובה של הנכס הנדון.
- לאחר שבחנתי את טענות הצדדים כפי שפורטו לעיל, ובשימת דגש לנתוני השכירות אליהם הפנה שמאי המבקש בסביבתו הקרובה של הנכס בכלל ובמבנה בו ממוקם הנכס הנדון בפרט, מצאתי כי דמי השכירות שהובאו בחשבון בשומת המשיבה הנם בגבולות הסביר וניתן לאמץ אותם בהתחשב במועד הקובע ובמאפייניו של הנכס (ברמת גמר בסיסית/מעטפת ומבלי להתייחס לרמת הגמר של הנכס כפי שהיא היום).
- האמור נמצא סביר גם בהתייחס להכרעות קודמות שניתנו במקרים דומים ע״י השמאים מרדכי דדון וגבע בלטר, בנוגע לחלק מחלקה 95 בגוש 6354 ולחלק מחלקה 94 בגוש 6354 (בהתאמה), ברחוב גליס 32 פינת רחוב רוזנבלט משה וגליס 34 פינת רחוב הבורסקאי, הממוקמים סמוך מאוד לנכס הנדון בסביבה עסקית ותכנונית דומה. בשומות אלו נקבעו דמי השכירות במצב הקודם בייעוד לתעשייה בגבולות של 47.5 ₪ - ל – 50 ₪, למועד קובע 27.02.2020 ו – 11.04.2019.
- בהתייחס לכך כי הוצג ע״י שמאי הצדדים מסד נתונים נרחב יחסית, וכן מרביתו נבחן ונותח גם בשומות המכריעות הקודמות שצויינו לעיל, במקרה דנן לא מצאתי לנכון

19 הכוללת שימוש מוגבל למסחר במצב קודם

20 ביחס לתקופת שימוש חורג של 5 שנים בשיעור היוון של 6.9%, ולאחר שהביאה בחשבון ״זיכוי״ בגין שימוש חורג שאושר בעבר ובוטל במסגרת אישור השימוש החורג הנדון בענייננו).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

להרחיב מעבר לאמור, וכאמור אני קובע את דמי השכירות במצב הקודם בייעוד לתעשייה **לסך של כ – 50 ₪.**

(2) **מצב חדש:**

- שמאי המבקש סקר במקרה דנן מסד נתונים נרחב יחסית של דמי שכירות לנכסים מסחריים/סמי מסחריים, בסביבתו הקרובה של הנכס הנדון, וטען כי אלה משקפים דמי שכירות הנעים בגבולות של 46 ₪ - 53 ₪.
- מרביתם ככולם של הנתונים שהוצגו בפני הח"מ נבחנו ונותחו גם במסגרת ההכרעות הקודמות שתוארו לעיל (כאשר בחלק מהמקרים נתוני השווי שהוצגו הנם של הנכסים הנידונים שם עצמם (מכאן כי אלה נותחו ביסודיות ובצורה מהימנה בשומות המכריעות הקודמות)).
- כפי שטען שמאי המבקש עצמו, ניתוח אותם הנתונים, כפי שנערך על ידי השמאים המכריעים במסגרת הדיון בתיקים הקודמים (גם בהם היה שמאי המבקש צד להליך), הוביל אותם למסקנה כי אלה משקפים דמי שכירות הנעים בגבולות של 62.5 ₪ - 65 ₪, זאת בהתייחס למבנים מורכבים יחסית (הכוללים לפחות בחלק מהמקרים בינוי המתפרש על פני מס' קומות ושטח קרקע גדול), בשטח בנוי נרחב של אלפי מטרים, בייעוד מסחרי (שלדעתי גם הוא מוגבל), ולהבנתי ברמת מעטפת (כאשר את מרבית ההשקעות והתשלומים נוטל על עצמו השוכר).
- לאור האמור, אני מקבל מחד את טענתו של שמאי המבקש לעניין מסד הנתונים הרלוונטי לבחינת השווי הנדון בענייננו במצב החדש (מסחר בשימוש מוגבל בסביבה הקרובה יותר של הנכס, שאינה מאופיינת בשימושי מסחר מובהקים), אך אני דוחה מאידך הן את אופן הניתוח שערך שמאי המבקש לנתונים אלה והן את המסקנה הסופית אליה הגיע, לפיה דמי השכירות בייעוד למסחר הנם בגבולות של 46 ₪ - 53 ₪, דהיינו אף נמוכים מדמי השכירות של מבני תעשייה בסביבה.
- בהתייחס לכל האמור, ובשימת דגש למאפייני הנכס הנדון, ה"סובל" משימוש מסחרי מוגבל יותר/פחות אינטנסיבי לבית מרקחת מחד, ו"נהנה" מהיקף בינוי נמוך משמעותית מזה המגולם בנתוני ההשוואה מאידך, אני בדעה כי דמי השכירות הראויים במצב החדש הנדון בענייננו ראוי כי ינועו בגבולות של 60 ₪ - 70 ₪, כ – 65 ₪ בממוצע (המשקפים רמת מעטפת), בדומה לדמי השכירות שנקבעו ע"י השמאים המכריעים כאמור (בהתבסס על ניתוח מהימן ויסודי יותר של הסכמי השכירות שהוצגו בפני הח"מ בהליך זה וכן נתונים נוספים שעמדו בפניהם).

ה. <u>עלויות התאמה</u>:

(1) לאחר שבחנתי את טענות הצדדים בעניין זה, וכן מסד נתונים רלוונטי נוסף כפי שיפורט להלן, הגעתי לכלל דעה כי <u>במקרה דנן</u> ניתן וראוי לקבל את עמדתה של שמאית המשיבה, לפיה אין להפחית עלויות התאמה בעת בחינת ההשבחה הנובעת מאישורו של השימוש החורג הנדון בענייננו, ואסביר.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(2) ראשית – ועיקר, כפי שצויין לעיל, דמי השכירות אשר נקבעו במצב החדש לסך של כ – 65 ₪ משקפים רמת מעטפת בלבד, דהיינו הם משקפים מצב בו השוכר נוטל על עצמו את כל העלויות הנדרשות לצורך התאמת המושכר לשימוש המסחרי הנדרש לו. מכאן כי הפרש דמי השכירות כפי שנקבע ע"י החי"מ, מביא בחשבון מלכתחילה ראיית שוכר סביר, הנוטל על עצמו מעבר לתשלום דימי השכירות שנקבעו כאמור, את עלות התאמת המושכר לצרכיו המסחריים.

(3) שנית, אציין כי האמור עולה גם מחוזה השכירות החל בחלקו גם על הנכס הנדון (חוזה שכירות הכולל גם שטחים נוספים אשר נותרו בייעודם המקורי לתעשייה ואינם מהווים את הנכס הנדון בענייננו), שעה שהמושכר מהווה אולם תעשייה ברמת מעטפת בלבד, והשוכר הוא זה הנוטל על עצמו את כל העלויות הנדרשות לצורך התאמת המושכר לשימוש הנדרש לו, בין אם לשימושי תעשייה ובין אם לשימושי מסחר/בית מרקחת (כאשר למיטב הבנתי השוכר הוא זה האמור לשאת גם בתשלום היטל ההשבחה בגין השימוש החורג).

(4) שלישית, האמור לדעת החי"מ מקבל במקרה דנן משנה תוקף שעה שמרביתן ככולן של החשבוניות אותן הציג בפני שמאי המבקש (כבסיס לעלויות ההתאמה הנדרשות לטענתו במקרה דנן), אינן ע"ש המבקש/בעל הזכויות במקרקעין, אלא ע"ש דראגסטור נט בע"מ (שלמיטב הבנתי הנה השוכרת של הנכס הנדון ו/או החברה המפעילה את בית המרקחת).

(5) רביעית, ומעבר לנדרש, אציין גם כי חלק גדול מעלויות ההתאמה אליהן הפנה שמאי המבקש, אינן מהוות לדעתי עלויות התאמה הקשורות באופן ישיר להתאמתו של הנכס לשימוש החורג, ובשל כך גם לא ניתן להפחיתן מלכתחילה משווי המצב החדש / מההשבחה, ולדוגמה : כספת בילד אין (8,500 ₪), מצלמות (14,300 ₪), נגרות (80,010 ₪), שילוט (3,000 ₪), עיצוב פנים (3,600 ₪), ריהוט (9,589 ₪), תריסים ווילונות (9,316 ₪), וכיוב'.

(6) חמישית, אציין כי כפי שפורט לעיל, במסגרת חוזה השכירות הוסכם, בין היתר, כי כל הוספה או שינוי שייעשו במושכר ואשר יחוברו למושכר בחיבור של קבע, ייחשבו בתום תקופת השכירות או תקופת האופציה, לפי העניין, כרכושו של המשכיר, אלא אם ידרוש המשכיר מאת השוכר לפרקם ולסלקם. כלומר שבמקרה דנן יש לבחון את תרומת ההשקעות במושכר (שנעשות למיטב הבנתו של החי"מ ע"י וע"ח השוכר) על שווי הנכס הנדון בתום תקופת השכירות / השימוש החורג, ואף ככל שיימצא ואלה תורמות גם לשווי הנכס במצב הקודם, לגלם תרומה זו בשווי המצב החדש / בתרומת השימוש החורג, לשווי זכויות הבעלים במקרקעין.

במקרה דנן ניתן לומר כי אלמלא חודשה תקופת השימוש החורג, השוק היה מגלם לפחות חלק מההשקעה בשווי הנכס אותה ביצע השוכר בענייננו, ועל הצד הזהיר מאוד לפחות את עלות אגרות הבנייה אליהן הפנה שמאי המבקש במקרה דנן (שהנן בסך של כ – 5000 ₪ בלבד)[21].

21 האמור מייתר במקרה דנן את הדיון בנושא העקרוני אליו הפנה שמאי המבקש בכל הנוגע להפחתה נדרשת של אגרות בנייה במקרים דוגמת זה שבנדון.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.4.5 <u>בחינת ההשבחה (שמאי מכריע)</u>:

לאור האמור, הגעתי לכלל דעה כי במקרה דנן ניתן לאמץ את מסקנת ההשבחה הסופית (לא את עקרונות השומה במלואה), כפי שנקבעה בשומת המשיבה לסך של כ – 85,464 ₪, ולהותירה ללא שינוי[22].

9. <u>הכרעה</u>[23]:

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור בקשה להיתר בניה הכולל שימוש חורג לתקופה של 5 שנים (שתחילתה ביום 03.02.2022 וסופה ביום 30.01.2027), כדלקמן:

גורם משביח	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
שימוש חורג	03.02.2022	85,464 ₪	42,732 ₪

סכום היטל השבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועד הקובע, ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים[24].

הנני מצהיר כי החלטתי זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל עניין אישי בנכס מושא החלטה זו או בבעלי הזכויות בו.

ולראיה באתי על החתום,

אלדד חיימי

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה

22 יוער כי חישוב ההשבחה בעניינו לפי "שיטת קונפינו", בהתייחס למלוא שווי מצב קודם אל מול מלוא שווי מצב חדש, המהווה את שווי המצב הקודם בדחייה של 5 שנים + תרומת אישור השימוש החורג (בדומה לאופן בו בחנו את ההשבחה השמאים המכריעים בלטר ודדון במקרים שפורטו לעיל), מביא במקרה דנן אף להשבחה גבוהה יותר מזו שנקבעה בשומת המשיבה ואומצה ע"י הח"מ.

23 לעניין ההשבחה, הנובעת מאישורה של תכנית פת/2000 (ככל וקיימת במימוש הנדון בעניינו), ראו החלטתי בסעיף 8.4.1 לעיל.

24 לעניין חיוב ככל שבוצע בגין ריבית פיגורים, יובהר כי קיבלתי את הסכמת הצדדים (כפי שעלתה בדיון המקצועי שנערך בקשר לתיק שבנדון בפני הח"מ ופורטה באמור לעיל), כי אין לגבות במקרה דנן ריבית פיגורים.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

10. נספחים להחלטה:

10.1 נתוני בסיס לבחינת ההשבחה - שומת המשיבה:

10.1.1 ניתוח עסקאות לתעשייה (מתוך מערכת מידע נדל"ן):

תאריך	גוש/חלקה	שטח	שנת בנייה	מחיר מכירה בש"ח	מחיר למ"ר בש"ח
12/5/20	6354/191	48 (רשום)	1970	300,000	6,250
19/6/19	6367/169	134	2019	951,240	7,098
4/3/19	6354/191	147	1970	900,000	6,122
14/6/18	6354/48	120	1994	950,000	7,917
28/11/17	6355/381	524	1950	2,625,000	5,000
31/10/17	6354/124	1,800	1970	12,000,000	6,667

העסקאות מגלמות פוטנציאל לשימושים מסחריים.

10.1.2 ניתוח עסקאות למסחר (כפי שהוצג בשומת המשיבה):

בתאריך 27/2/20 חלקה 182 בגוש 6393 ברחוב השחם 2 נמכר שטח מסחרי בקומת הקרקע של 5,883 מ"ר תמורת 112,200,000 ₪, מתקבל: 19,072 ₪ למ"ר

בתאריך 13/6/18 בחלקה 168 בגוש 6367 רח' שמשון 8 חנות בשטח 56 מ"ר נמכרה תמורת 1,140,000 ₪ (שנת בנייה 2010), מתקבל: 20,357 ₪ למ"ר.

10.1.3 החלטות שמאים מכריעים (כפי שהוצגו בשומת המשיבה):

- בשומה מכרעת של השמאית המכריעה גב' שושי שרביט, לחלקות 52,53,62,93-97 בגוש 6372 נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר הוערך בסך של: **7,250** ₪ **למועד קובע 4.1.2018.**

חילוץ יתרה לקרקע משווי בנוי של 20,000 ₪, לאחר הפחתה לגודל הפרויקט (10%), יזמות (25%) ועלות בנייה ברמת מעטפת המגלמת שטחי שירות (7,150 ₪ למ"ר) מביא ל-7,250 ₪ למ"ר קרקע מבונה נטו. לפיכך, יובא בחשבון ערך זה.

מסחר

דמי השכירות בקניון הגדול בפ"ת אינם יכולים לשמש להשוואה ביחס לנכס הנדון, שכן מדובר במרכז מסחרי מסוג קניון (מהווה מוצר שונה מהנכס הנדון), הפעיל מזה שנים ואחד המצליחים בארץ. דמי השכירות בקניון הם בגבולות של 250 ₪ למ"ר לחודש (כפי שעולה משומת שנערכה לצורך דיווח לרשות ניירות הערך לדצמבר 2016) ושונים לחלוטין מדמי השכירות המבוקשים ברחוב ז'בוטינסקי (העדיף על חזית לדרך רבין). כך לדוגמא:

ברחוב ז'בוטינסקי 96 (מול תחנת הרכבת הקלה המתוכננת) מוצע להשכרה שטח של 200 מ"ר תמורת 100 ₪ למ"ר.

ברחוב ז'בוטינסקי 100 (מול תחנת הרכבת הקלה המתוכננת) מוצע להשכרה שטח של 100 מ"ר תמורת 75 ₪ למ"ר.

ברחוב ז'בוטינסקי 112 מוצעת למכירה חנות בשטח 120 מ"ר תמורת 17,000 ₪ למ"ר. חנות נוספת ברחוב בשטח 300 מ"ר מוצעת למכירה תמורת 22,000 ₪ למ"ר.

במבנה משרדים ומסחר חדיש בפינת ברחובות שמשון ומוטה גור נמכר ביום 13.06.18 שטח מסחרי של 56 מ"ר תמורת 20,357 ₪ למ"ר.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

נשוא הכרעה זו מהווה שטח מסחרי גדול יחסית עם חזית נוספת לדרך רבין, הנחותה יותר ביחס לרחוב ז׳בוטינסקי.

חילוץ יתרה לקרקע משווי בנוי של 20,000 ₪, לאחר הפחתה לגודל הפרויקט (10%), יזמות (25%) ועלות בנייה ברמת מעטפת המגלמת שטחי שירות (7,150 ₪ למ״ר) מביא ל-7,250 ₪ למ״ר קרקע מבונה נטו. לפיכך, יובא בחשבון ערך זה.

בהתאם לשומה מכרעת של ערן ירקוני בחלקה 10 בגוש 6393 בדרך יצחק רבין נקבע **שווי קרקע מבונה למסחר בסך של: 12,000 ₪ למ״ר למועד 8.6.20:**

להלן עסקאות ההשוואה וניתוחן:

- עסקה מיום 30/06/2020, גו״ח 6717/279 מרכז מסחרי בהקמה בגני תקווה. הממכר מתייחס למחצית מזכויות המוכר הכולל שטחי מסחר ומשרדים בהיקף של כ- 9,000 מ״ר, תמורה ששולמה 110,000,000 ₪.
להלן ניתוח העסקה:

תמורה	110,000,000 ₪
תשואה שנתית בהתאם לדיווח לרשות לניירות ערך[7]	6.50%
דמ״ש שנתיים	7,150,000 ₪
שטח בנוי	4,000 מ״ר
דמ״ש שנתיים למ״ר	1,787 ₪
שווי מ״ר בנוי (7.5%)	23,833 ₪
קיזוז יזמות (20%)	19,861 ₪
קיזוז ע. בנייה	7,500 ₪
יתרה לקרקע	**12,361 ₪**

- עסקה משנת 2015, גו״ח 6716/245 רחוב העצמאות שכונת כפר גנים (מוזכרת בשומות הצדדים).
להלן ניתוח העסקה:

תמורה			**50,180,000 ₪**
מסחר ק״ק	2,602 מ״ר	1.00	2,602.00 מ״ר אקו׳
מסחר ק״א	3,271 מ״ר	0.60	1,962.60 מ״ר אקו׳
משרדים	1,582 מ״ר	0.25	395.50 מ״ר אקו׳
סה״כ			4,960.10 מ״ר אקו׳
תמורה למ״ר מבונה			10,117 ₪
בהתאמה למועד הקובע (3% לשנה) במעוגל			**11,730 ₪**

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

10.1.4 **מסקנת שווי דמ״ש למ״ר (כפי שהוצג בשומת המשיבה):**

דמי שכירות לתעשייה מוערכים בגבולות : 50 ₪ למ״ר ולשימוש בית מרקחת בהתאמה למיקום דמ״ש ראויים מוערכים בגבולות 80 ₪ למ״ר.

10.2 **<u>נתוני בסיס לבחינת ההשבחה - שומת המבקש</u>:**

10.2.1 **דמ״ש ראויים למסחר (כפי שהוצגו בשומת המבקש):**

- לפי חוזה השכירות של דן דיל ברחוב גליס 34 מושכר שטח של 1,430 מ״ר + 27 חניות במחיר של 76,000 ש״ח. החוזה מגלם דמי שכירות של 53 ש״ח למ״ר מסחר מגלם חניות.
- היפר רוזנפלד שוכרת ברחוב גליס 32 מבנה תעשייה בשטח של 3,218 מ״ר בקומת הקרקע + 1,328 מ״ר קומת גלריה (בתוספת מגרש חניה נרחב בעורף החלקה) במחיר של 178,794 ש״ח לחודש. אם נביא בחשבון מקדם אקו׳ של 0.5 לגלריה נקבל שטח אקו׳ של 3,882 מ״ר^2 אקו׳. החוזה מגלם מחיר שכירות חודשי של כ- 46 ש״ח למ״ר מסחרי.
- מדובר בחוזים מסחריים למרכזים מסחריים מרכזים לעומת הנכס הנשום ממוקם במיקום נחות מחד ובו מתבצעת פעילות מסחרית מצומצמת מאידך. יצויין כי השמאים המכריעים שניתחו את החוזים הגיעו לדמי שכירות גבוהים יותר שנעים בים 62.5 ל- 65 ש״ח למ״ר אולם כאמור מדובר בכל מקרה בנכסים מסחריים יותר ובמיקום עדיף.
- **חשוב לציין כי עם כל הכבוד שמאית הוועדה ציינה עסקאות למסחר שאינן מאזור התעשייה סגולות אם כי מאזור מסחרי הממוקם מתחת למגדלי משרדים שכמובן אינו בר השוואה גם עם ביצוע התאמות ולכן יש לפסול את שומת הוועדה ולהתעלם ממנה. דמי שכירות של 80 למ״ר הינם מנותקים מהמציאות.**

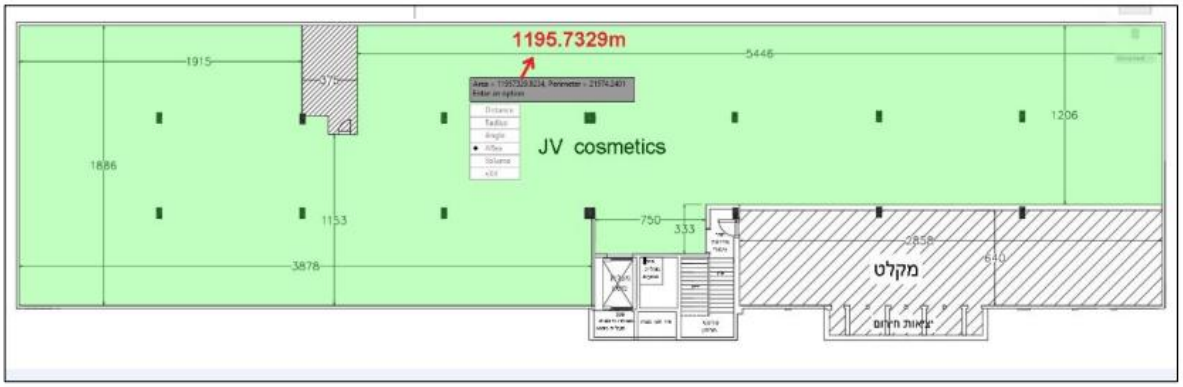
רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

10.2.2 **דמ"ש במצב קודם (כפי שהוצגו בשומת המבקש):**

שמאית המשיבה קבעה דמי שכירות ראויים של 50 ש"ח במצב הקודם וללא נימוקים. אני מקבל את קביעתה על סמך קביעת גבע בלטר בשומה שנערכה לדן דיל ברחוב גליס 34 וכן שומת דדון להיפר רוזנפלד בגליס 32. בנוסף להלן פירוט מעסקאות שכירות לתעשייה בבניין בגליס 34 (כל החוזים קיימים אצלי):

<u>בבניין ברחוב גליס 34</u> מושכרת קומת המרתף בשטח של 1,195 מ"ר (מצ"ב מדידה להלן וללא חניות) במחיר של 60,000 ש"ח לחודש + מע"מ. מחיר זה מגלם **<u>מחיר למ"ר של 50 ש"ח למ"ר</u>**. מדובר בשטח נחות מהשטח הנשום שממוקם בק"ק.

<u>להלן תשריט השטח המושכר בקומת המרתף</u>



<u>בבניין ברחוב גליס 34</u> מושכרים בקומה א' 603 מ"ר ללא חניות במחיר של 33 ש"ח למ"ר + מע"מ. מדובר בשטח נחות הן בשל גישה מוגבלת (<u>קומה א' לעומת קומת קרקע</u>) והן בשל גובה הקומה: 3 מטר לעומת 4.5 מטר בקומת הקרקע. מחיר שכירות זה מגלם מחיר שכירות של לפחות 47 ש"ח למ"ר בקומת הקרקע (מגלם מקדם 0.7 לקומה עליונה לעומת ק"ק).

יתרת הקומה בשטח בנוי של כ- 850 מ"ר ברוטו מושכרת בהנחה לעמותת "שווים – עמותה לשיקום תעסוקתי" במחיר של 28,000 ש"ח למ"ר שהוא כ- 33 ש"ח למ"ר ובהתאמה לק"ק כ- 47 ש"ח למ"ר (ויודגש כי מדובר בהנחה מיוחדת עבור העמותה).

ברחוב מודיעין 16 הממוקם במיקום נחות מהנכס הנשום מושכר חלק מזרחי מבנה תעשייה בשטח 500 מ"ר עם חצר בשטח 500 מ"ר (שטח אקוי של 625 מ"ר) במחיר של כ- 34,100 ש"ח + מע"מ. מחיר זה מגלם מחיר שכירות למ"ר תעשייה של כ- **<u>54 ש"ח למ"ר.</u>**
החלק המערבי באותו שטח מושכר במחיר של 27,000 ש"ח + מע"מ המגלם מחיר של כ- **<u>43 ש"ח למ"ר.</u>**
בצמוד לנכס המתואר לעיל מושכר מבנה תעשייה בשטח בנוי של כ- 1,000 מ"ר הבנוי על חלקה 276 בגוש 6354 בשטח קרקע של כ- 2,000 מ"ר במחיר של כ- 74,200 ש"ח + מע"מ. השטח הבנוי האקוי הוא כ- 1,250 מ"ר (מקדם 0.25 לחצר) כך שמתקבלים דמי שכירות למ"ר בנוי אקוי של כ- 60 ש"ח למ"ר.

משיחה עם מר שמעון בוביל בעלים של מספר נכסים באזור התעשייה עולה כי השטח המושכר ל"אופה מבגדד" (בית קפה לפי תכנית 2000/ח' הממוקם בצמוד ומדרום לנכס הנשום) מושכר בכ- 90 ש"ח למ"ר, חנויות רהיטים וגני ארועים (גם אין צורך בשימוש חורג) מושכרות במחיר שבין 60 ל- 70 ש"ח למ"ר.

נמסר לי ממר יובל עצמון בעלים של יחידה עורפית בחלקה בה ממוקם הנכס הנשום (חלקה 95) כי מחסן בבעלותו בשטח בנוי של כ- 250 מ"ר מושכר לאושר עד במחיר חודשי של 60 ש"ח למ"ר למטרת אחסנה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

מסקר נת״מ למחצית הראשונה של שנת 2019 עולה כי דמי שכירות למבני תעשייה מסוג Class B באזור התעשייה סגולה נעים בין 45 ש״ח למ״ר ל- 50 ש״ח למ״ר וכי דמי שכירות למקום חניה הינם כ- 420 ש״ח למקום חניה לחודש. מצורף כלוטה חוזה שכירות לחניה משנת 2015 בו מושכרת החניה במחיר 350 ש״ח למקום ובהתאמה 420 ש״ח למועד הקובע.

מסקר נת״מ למחצית השנייה של שנת 2019 עולה כי מחיר מבוקש עבור דונם תעשייה בסגולה הינו כ -7,000,000 ש״ח (עמוד 14 בדו״ח).

<u>לאור האמור לעיל ולאור רמת הגמר בנכס הנשום אני בדעה כי יהיה נכון להביא בחשבון דמי שכירות של 55 ש״ח למ״ר בנכס הנשום במצב הקודם.</u>

(כל החוזים מצויים אצלי בצרוף תשריטים ויועברו לשמאי המכריע).

10.2.3 עלויות התאמה ואגרות בנייה (כפי שהוצגו בשומת המבקש):

להלן ריכוז עלויות ההתאמה שהוצאו לצורך קיום השימוש החורג, כל החשבוניות מצויות אצלי:

תאריך	מהות העבודה	סכום	
06/01/2021	אדריכלות - פזית שביט	20,000	₪
10/02/2021	שילוט - הסדנה	3,000	₪
05/01/2021	עיצוב פנית	3,600	₪
05/01/2021	עבודות חשמל - אבי אור	10,000	₪
27/01/2021	ריהוט	9,589	₪
16/02/2021	עבודות גמר	37,644	₪
31/12/2020	דלתות	6,794	₪
24/02/2021	נגרות	80,010	₪
18/04/2021	שיפוץ (עבודות גמר כמפורט בחשבונית)	66,900	₪
23/03/2021	מיזוג אוויר תשתית	6,400	₪
14/03/2021	עבודות חשמל - אבי אור	20,000	₪
10/05/2021	תריסים ווילונות - גמר	9,316	₪
02/03/2021	כספת בילד אין	8,500	₪
13/01/2021	מצלמות	14,300	₪
02/04/2021	עבודות חשמל - אבי אור	17,094	₪
04/12/2020	התקנת מזגנים	19,658	₪
25/12/2020	מזגנים	2,602	₪
26/10/2020	מזגנים	42,606	₪
	סה״כ	**378,013**	₪
	סה״כ ללא אדריכלות וריהוט	**336,324**	₪

לטעמי יש לקזז מההשבחה את עלויות ההתאמה. בנוסף יש לקזז אגרות בניה שכן אגרות בניה הן עבור כל בקשה (בניגוד להיטלי פיתוח). לפי הלכת בורשטיין מדובר ״בתנאי שבלעדיו אין״ ולמרות שהוא חיצוני להחלטת הוועדה הוא נוצר על ידה. ללא תשלום אגרות בניה אין שימוש חורג ולכן יש לקזז סך של 152 מ״ר X 33.37ש״ח מ״ר = 5,097 ש״ח מההשבחה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com