מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: **15.09.2010**
מספר תיק: **11215**

חוות דעת שמאי מכריע לעניין:
היטל השבחה
גוש 30261 חלקה 141
גוש 30262 חלקה 152
רחוב בית הדפוס 13-15
אזור התעשיה גבעת שאול
ירושלים

משרד: קניון "הגליל העליון", קומה ב', חצור הגלילית
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

לכבוד:
רשת חנויות שיווק השקמה
ע"י מר רן אפרתי, עו"ד
ע"י מר גיא צדיק, שמאי מקרקעין
שמאי המבקשת
<u>בדוא"ל</u>

הועדה המקומית לתו"ב ירושלים
ע"י גב' תמר איגרא, עו"ד
ע"י מר יעקב בירנבאום, שמאי מקרקעין
שמאי הועדה
<u>בדוא"ל</u>

א.ג.נ.,

<u>שומה מכרעת להיטל השבחה</u>
<u>גוש 30261 חלקה 141, גוש 30262 חלקה 152</u>
<u>רחוב בית הדפוס 15-13</u>
<u>אזור התעשיה גבעת שאול, ירושלים</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לענין ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור בקשה לשימוש חורג.

הוצגו בפני שומות הצדדים:
חוות דעתו של מר יעקב בירנבאום, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים מיום 26.1.2010 (להלן: שמאי הועדה").

חוות דעתו של מר גיא צדיק, שמאי מקרקעין מטעם המבקשת מיום 11.5.2010 (להלן: "שמאי המבקשת").

<u>להלן מסמכים נוספים שהוצגו ע"י הצדדים</u>

<u>מצד המבקשת</u>
- פס"ד תא 10/08, ב.יאיר חברה קבלנית נ' הועדה המקומית לתו"ב י-ם.
- הסכם שכירות של הנכס הנדון.
- חוזה שכירות - עסקת השוואה.
- 3שומות מכרעות (טרם תיקון 84) ושומת ועדה לענין שימוש חורג.
- צילומי בקשות להיתרי בניה שונים באזור התעשיה גבעת שאול.
- תכנית הגשה -בקשה להיתר בניה לשימוש חורג לנכס הנדון.
- נסחי רישום מקרקעין (פלט מידע מהאינטרנט מיום 11.5.10) גו"ח 30262/152 , גו"ח 30262/141.
- דרישת תשלום היטל השבחה של הועדה המקומית מיום 11.2.2010.
- החלטת הועדה המקומית להיתר מס' 2008/0079.01 מיום 14.9.09.

משרד: קניון "הגליל העליון", קומה ב', חצור הגלילית
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

<u>מצד המשיבה</u>

- מסמך התייחסות של שמאי הועדה מיום 10.6.2010 לשומת המבקשת הכולל את הנספחים הבאים:
  - חלק מהדוחות הכספיים של חב' רמי לוי (לענין שטח החנות).
  - חוזי שכירות – עסקאות השוואה (נספחים א'-ד').
- תגובת המשיבה לערר ע"י ב"כ הועדה המקומית, עו"ד תמר איגרא.

בתאריך 27.06.2010 נערך דיון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים, נציגה מטעם המשיבה, נציג מטעם המבקשת, שמאית ממשרדי והח"מ.

שמאי הצדדים, קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

שמאי הצדדים קיבלו את פרוטוקול הישיבה וקיבלו אפשרות להגיש תגובות והערות לפרוטוקול.

לצורך מתן חוות הדעת ביקרתי בנכס ובסביבתו בתאריך 27.6.2010. כמו כן, נערך ביקור במשרדי הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים לצורך קבלת מידע תכנוני.

להלן חוות דעתי:

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**
   הכרעה במחלוקת בין הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, (להלן: "המשיבה") לבין מבקשת ההיתר בנכס (להלן: "המבקשת") לענין גובה ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, עקב אישור שימוש חורג לתקופה של 3 שנים.

2. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**
   ביקרתי בנכס ובסביבתו בתאריך 27.6.2010.

3. **<u>המועד הקובע</u>**
   מועד אישור הבקשה לשימוש חורג ע"י המשיבה – **14.9.2009.**

משרד: קניון "הגליל העליון", קומה ב', חצור הגלילית
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

4. פרטי הנכס

מהות הנכס:	אולם בקומת קרקע בשימוש לחנות/סופרמרקט.	
גוש:	30261	30262
חלקה:	141	152
שטח הנכס:	1,633 מ"ר	
הזכויות בנכס:	בעלות פרטית	
כתובת הנכס:	רחוב בית הדפוס 13-15, אזור התעשיה גבעת שאול, ירושלים.	

5. תאור הסביבה והנכס

5.1 הנכס הנדון מהווה אולם/חנות סופרמרקט בקומת קרקע של מבנה תעשיה המצוי בעברו הדרומי של רחוב בית הדפוס, באזור התעשיה גבעת שאול, ירושלים.
רחוב בית הדפוס הינו ציר תנועה ראשי, דו סיטרי, בחלק הדרומי של אזור התעשיה. הרחוב סלול אספלט ומדרכות.

5.2 הסביבה מהווה אזור התעשיה גבעת שאול, המצוי בחלק הצפון מערבי של העיר ירושלים, המאופיין בשימושים מעורבים של מבני תעשיה ומלאכה, מוסכים, אחסנה, מסחר ומשרדים.

5.3 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, ביוב וכיו"ב.

5.4 הנכס משמש כחנות סופרמרקט מרשת חנויות שיווק השקמה-רמי לוי, הממוקמת בקומת הקרקע של מבנה תעשיה בן 3 קומות מבניה ותיקה.

5.5 שטח הנכס הינו כ-1,633 מ"ר המחולק לאזורי מכירה, אזור אחסנה, חדרי קירור, חדרי מכונות וחשמל וכיוב'. הכניסה הראשית לחנות מקורה. התקרה בחלק הקידמי של הנכס (מרבית שטח החנות) בגובה 4.78 מ' עם מפתחים גדולים. התקרה בחלק הפנימי של הנכס משופעת. בחלק הפנימי קיימים חדרי קירור, מתקני הקפאה וקירור, אחסנה ועמדות מכירה (אטליז). בתקרה מותקנות מערכות מיזוג אויר ויתר המערכות הדרושות להפעלת המרכול.

5.6 הכניסה הראשית לנכס הינה צדדית לרחוב בית הדפוס, דרך רחבת חניה פתוחה וסלולה אספלט המשמשת את לקוחות בית העסק ובאי בתי העסק הסמוכים.

6. **<u>מצב תכנוני</u>**

להלן התכניות החלות על הנכס הנדון:

6.1 **תכנית מתאר 62** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 687 מיום 16.7.1959. בהתאם לתכנית, החלקות הנדונות מסווגות ביעוד "תעשיה". השימושים באזור תעשיה כוללים רשימה ארוכה שתמציתה הינה השימושים כבאיזור מסחרי, בתי חרושת שונים, בתי מלאכה, מפעלים וכיוב'. בהתאם לטבלת הזכויות, שיעור הבניה נקבע ל-224%, סה"כ 4 קומות.

6.2 **תכנית 1346 א'** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 3035 מיום 15.3.1984. מטרת התכנית הינה קביעת שלבי ביצוע לרישום איחוד וחלוקה. החלקות הנדונות מסומנות בתחום מגרש 16 ביעוד אזור תעשיה עליו חלות הוראות תכנית המתאר 62.

6.3 **תכנית 1346 ב'** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 3578 מיום 21.8.1988. מטרת התכנית הינה תיקון סעיף 5 בתכנית 1346 א' (מקום התכנית).

6.4 **תכנית בת/4718** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 4728 מיום 8.2.1999. בהתאם לתכנית, החלקות הנדונות מסווגות ביעוד אזור תעשיה (מגרשים 205, 206) עליו חלות הוראות תכנית המתאר 62.

6.5 **<u>היתר לשימוש חורג</u>**

ועדת המשנה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים אישרה בתאריך 14.9.2009 את הבקשה להיתר מס' 2008/0079.01.
מהות הבקשה - שימוש חורג מתעשייה למסחר לתקופה של 3 שנים.

<u>הערה</u>: היתר הבניה המקורי של הבנין הנדון לא אותר בתיק הבנין.

7. **<u>הזכויות בנכס</u>**

7.1 **<u>נסחי רישום מקרקעין</u>**

בהתאם לפלטי מידע מפנקס הזכויות, לשכת רישום המקרקעין ירושלים, שהופקו באמצעות האינטרנט בתאריך 11.5.2010, עולה כדלקמן:

גוש	חלקה	שטח רשום	בעלות
30261	141	7,959 מ"ר	ג'רוזלם ג'רסי בע"מ
30262	152	7,645 מ"ר	ג'רוזלם ג'רסי בע"מ

משרד: קניון "הגליל העליון", קומה ב', חצור הגלילית
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

7.2 <u>הסכם שכירות</u>

בהתאם להסכם שכירות מיום **4.6.2007**, שנחתם בין **ג'רוזלם ג'רסי בע"מ** (להלן: "המשכירה") לבין **רשת חנויות רמי לוי שיווק השקמה 2006 בע"מ** (להלן: "השוכרת"), עולים הפרטים הבאים:

- המשכירה הינה בעלת הזכויות במבנה הבנוי על המקרקעין הידועים כחלקה 141 בגוש 30261 וכחלקה 152 בגוש 30262 (המסומנים כמגרש 5 לפי תב"ע 1346 וכמגרש מס' 7 לפי תב"ע 1942), באזור התעשיה גבעת שאול ב' בירושלים.
- המושכר מהווה יחידה בקומה הראשונה של בנין ברחוב הדפוס 15, בשטח **1,735 מ"ר**. (להלן: "המושכר").
- **תקופת השכירות** הינה בת 5 שנים החל ממועד חתימת ההסכם.
- לשוכרת תינתן אופציה להארכת השכירות לתקופה נוספת של 5 שנים (לפי תנאי ההסכם).
- **מטרת השכירות**: ניהול והפעלת סופרמרקט שלצידו יפועלו דוכן לממכר המבורגר ודוכן לממכר פיצה.
- **דמי השכירות** החודשיים נקבעו לסך של 12 $ למ"ר, סה"כ **20,820** $ בתוספת מע"מ עבור שטח של 1,735 מ"ר.
(דמי השכירות יתורגמו לש"ח לפי שע"ח של 4.2 ₪ וממועד ההסכם יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן).
- נקבע כי במידה ותחול עליה של 10% במחזור המכירות הרבעוני האחרון של השנה ביחס לרבעון הראשון, יתווסף סך של 1 $ למ"ר לדמי השכירות שנקבעו החל מהשנה השניה.
- דמי השכירות בתקופת האופציה – תוספת של 1 $ למ"ר לדמי השכירות המשולמים, בהתאם לשער היציג של הדולר בתחילת תקופת האופציה ובכפוף ליתר התנאים המפורטים בחוזה.
- **הוצאות התאמה** - המשכירה תשתתף בהוצאות התאמת המושכר לצרכי השוכרת בסך של 218,610 ₪ (המהווים דמי שכירות עבור תקופה של חודשיים וחצי).
- השוכרת תהיה רשאית לעשות שימוש בשטח החניה הקדמי הסמוך למושכר. שטח זה ישמש גם את באי אולמי השמחות שבבנין לאחר השעה 19.00.

8. **<u>שומות הצדדים</u>**

הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן מובא להלן:

8.1. <u>שומת הועדה המקומית (הועדה)</u>

מר יעקב בירנבאום, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, אשר ערך את חוות דעתו ביום 26.1.2010, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס כדלקמן:

מהות ההשבחה: שימוש חורג מהיתר מתעשייה למסחר לתקופה של 3 שנים, למועד הקובע 14.9.2009:

- **שט**ח לחיוב:	1,633 מ"ר
- היתרון הכלכלי:	18 ₪/מ"ר/לחודש
- היתרון הכלכלי לחודש:	29,374 ₪ (18 X 1,633)
- ההשבחה בהוון לפי 10% ל- 3 שנים:	910,956 ₪
- היטל השבחה:	455,478 ₪

8.2. <u>שומת בעל הזכויות בנכס (המבקש)</u>

מר גיא צדיק, שמאי מקרקעין מטעם המבקשת, אשר ערך את חוות דעתו ביום 11.5.2010, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס כדלקמן:

ההשבחה בגין שימוש חורג מהיתר מתעשיה למסחר לתקופה של 3 שנים, למועד הקובע 14.9.2009:

- **שט**ח לחיוב:	1,633 מ"ר.
- <u>חישוב שטח משוקלל לחיוב:</u>	
שטח עיקרי רגיל כ-	1,233 מ"ר
שטח מחסן בעל גג שיפועי[1] כ-	305 מ"ר
מקדם לשטח מחסן -	0.6
שטחי חדרים טכניים כ-	95 מ"ר
מקדם לחדרים טכניים -	0.3
סה"כ שטח משוקלל:	1,445.5 מ"ר
- הפחתה לשוליות בשיעור:	30%
- סה"כ שטח משוקלל לחיוב:	1,011 מ"ר
- יתרון כלכלי למ"ר:	16 ₪/מ"ר/חודש
- לפי שיעור הוון:	10%
- תקופת השימוש:	3 שנים

[1] השטח בגובה נמוך למסחר.

משרד: קניון "הגליל העליון", קומה ב', חצור הגלילית
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

- מקדם היוון: 2.58
- סה"כ שווי ל-3 שנים (במעוגל): ₪ 500,000
- מקדם לשימוש חורג מהיתר: 20%

- ההשבחה: ₪ 100,000
- היטל השבחה 50%: ₪ 50,000

להלן ריכוז תחשיבי ההשבחה של שומות הצדדים:

נושא	שמאי הועדה	שמאי המבקשת
שטח לחיוב	1,633 מ"ר	1,633 מ"ר סה"כ שטח משוקלל– 1,445.5 מ"ר הפחתה שוליות 30%= 1,011 מ"ר אקו
היתרון הכלכלי	18 ₪/מ"ר/לחודש[2]	16 ₪/מ"ר/לחודש
ההשבחה ל-3 שנים	₪ 910,956	₪ 100,000
היטל השבחה	₪ 455,478	₪ 50,000

[2] היתרון הכלכלי בין שימוש לתעשיה ברמת מעטפת ובין שימוש למסחר ברמת מעטפת.

משרד: קניון "הגליל העליון", קומה ב', חצור הגלילית
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

9. <u>המחלוקות בין הצדדים</u>

להלן עיקרי הטיעונים והמחלוקות בין הצדדים:

הנושא	שמאי הועדה	שמאי המבקשת
מהות/סוג השימוש החורג המבוקש	עפ"י תכנית המתאר של י-ם הנכס ביעוד אזור תעשיה - בניה של 224%. באזור תעשיה ניתן לעשות שימוש כבאזור מסחרי, לפי 150% בלבד ולעמוד בתקן חניה של מסחר. הבנין בו מצוי הנכס נבנה בהיתר כמבנה תעשייתי בן 3 קומות. הבקשה הוגשה להסבת חלק מהמבנה בקומת הקרקע משימוש תעשיה לשימוש מסחרי. <u>התיחסות היוע"מש של הועדה</u>: תכנית 4718 מגדירה את השימושים באזור תעשיה הכוללים שימושים תעשיתיים ולא מסחריים. הטענה לפיה הוראות תכנית המתאר מרחיבה את רשימת השימושים ומאפשרת גם שימושים מסחריים טעונה הוכחה. בבחינת השימושים המותרים בתכנית 62 הן באזור תעשיה והן באזור מסחר, מדובר בשימושים תומכי תעשיה ולא בשימושים מסחריים מובהקים. שימוש כסופרמרקט אינו נכלל ברשימה. המסקנה–לא ניתן לממש את השימוש המבוקש ללא בקשה לשימוש חורג מתכנית. אישור השימוש חורג מרחיב את השימושים המותרים במצב קודם. לחילופין, גם אם יקבע שזהו שימוש מותר במצב קודם, הוא עדין מהוה שימוש חורג מתכנית, כיוון שמדובר בשימוש חלקי למסחר, ונוצר שימוש מעורב המנוגד להוראות התב"ע.	השימוש המבוקש הינו שימוש חורג מהיתר ולא מהשימושים המותרים עפ"י התב"ע. בשווי מצב קודם, מגולמים בשווי המקרקעין כל השימושים המותרים עפ"י התב"ע, כולל שימוש מסחרי. קיימת ודאות לקבלת היתר בניה לכל סוג של שימוש המותר עפ"י התכנית. השרשור הקיים בתכנית המתאר 62 לגבי השימושים מביא למסקנה כי שימוש כסופרמרקט או חנויות שונות הינו אפשרי. לחילופין, היתר הבניה המקורי של הנכס לא אותר, לפיכך, אין ודאות כי הבנין נבנה במקור ביעוד תעשיה. ההבחנה בין השימושים החורגים הינה ענין של רישוי. בשווי קיים הבדל ביניהם. עצם הוצאת היתר בניה ליעוד מסוים איננה שוללת את הזכויות המוקנות במצב קודם כפי שהתב"ע מתירה לענין שימושים מעורבים-לא נמצאה כל הוכחה בהוראות התכנית השוללת זאת. קיימים הרבה מבנים באזור שנבנו בשימושים מעורבים[3]
מהות ההשבחה	תוספת דמי השכירות שניתן לקבל לנכס בשימוש מסחרי, לעומת שימוש תעשייתי. לענין ההשבחה-אין הבחנה בין שני השימושים. כאשר קיימת בניה בפועל, קיים מיצוי של אפשרויות הבניה במצב קודם וכל שימוש חורג	ההשבחה הנוצרת מאישור שימוש חורג מהיתר נובעת מיצירת זמינות לאותו שימוש ולא מעצם יצירתו של השימוש, כפי שמתקיים בשימוש חורג מתכנית. "עוצמת ההשבחה" בגין שימוש חורג מהיתר נמוכה ביחס לשימוש חורג מתכנית

[3] תומך את הטענה בהצגת בקשות להיתרי בניה לשימושים מעורבים.

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

	מאפשר ניצול זכויות שאינן קיימות. זכויות לשימושים שונים קיימות כל עוד לא הוצא היתר בניה. תימוכין בפסיקה[4] להעדר אבחנה בין שימוש חורג מהיתר לשימוש חורג מתכנית	לצורך ביסוס עמדתו צירף השמאי 3 שומות מכרעות (טרם תיקון 84 לחוק) ושומת ועדה, לענין השבחה בגין שימוש חורג. (ריכוז ממצאי השומות יוצג להלן)
מקדמי שווי לשטחי הנכס ומקדם שוליות	לא הובאה בחשבון הפחתה לשוליות- שטחם האופטימאלי של מרכולים הינו כ-2,000 מ"ר[5].	הובאו בחשבון מקדמי שווי לחלקי הנכס - לחלק הפנימי של החנות המהווה מחסן עם גג משופע ולחדרים טכניים וכן הפחתה של 30% לשוליות
תקן חניה	אין התייחסות	בשימוש החדש למסחר אין פתרון מלא לתקן החניה הנדרש. יש להביא בחשבון עלות עודפת להכשרת חניות במגרש
נתוני השוואה ביעוד תעשיה	שימוש תעשיה[6]: 120 מ"ר לפי 7,000₪/חודש= 58 ₪ 135 מ"ר לפי 8,000 ₪/חודש=59 ₪ ממוצע – 60 ₪/מ"ר/חודש	מציג חוזה שכירות - עסקת השוואה מכון רישוי לרכב- שטח 975 מ"ר לפי 15 $/מ"ר לחודש
נתוני השוואה ביעוד מסחר	שימוש מסחר[7] -חנות המבורגר- 120 מ"ר לפי 3,000 $/חודש=99 ₪ -חנות מינימרקט- 103מ"ר לפי 10,000 ₪/חודש=97 ₪ ממוצע – 100 ₪/מ"ר/חודש	חוזה שכירות של הנכס הנדון.
שווי/דמ"ש מצב קודם (תעשיה)	9,000 ₪ ברמת גמר מלאה 8,000 ₪ ברמת מעטפת -53 ₪/מ"ר/חודש	לא מציג נתונים
שווי/דמ"ש מצב חדש (מסחר)	12,000 ₪ ברמת גמר מלאה 9,500 ₪ ברמת מעטפת 71 ₪/מ"ר/חודש	לא מציג נתונים. מציג הפרש דמי שכירות - 16 ₪ בין מצב קודם לחדש
טענה חלופית: דמי שכירות ראויים לסופרמקט כאחוז מהמחזור	כפי שמקובל בענף, דמ"ש הינם מחיר מינימום המשתנה עם הגידול במכירות. עפ"י דו"ח תקופתי לשנת 2009 - מכירות הרשת הסתכמו ב-71,270 ₪ לכל מ"ר בממוצע, לפי 2% מהמחזור מתקבל 1,425 ₪/מ"ר, ולשנה לנכס הנדון, כ-120 ₪/מ"ר	נושא המחזורים העסקיים אינו רלוונטי לשומה- אין קשר ישיר בין מחזור עסקי לשווי הנכס ולדמי השכירות. אין זה רלוונטי לפעילות של העסק כעסק חי- מדובר על המבנה בלבד לשימוש חורג מהיתר. מחזור של עסק אינו משקף בהכרח רווחיות.
אופן חישוב ההשבחה	הפרש דמי השכירות נגזרו משווי מ"ר ברמת מעטפת ממסחר לתעשיה: 9,500 ₪ X 10%=79 ₪/מ"ר/חודש הפחתה להיקף עסקה 10% - 71 ₪ 8,000 ₪ X 8% = 53 ₪/מ"ר/חודש היתרון הכלכלי- 79-53=18 ₪/מ"ר בשיעור היוון של 10%	הפרש דמי השכירות בין מסחר לתעשיה מהווה 16 ₪/מ"ר/חודש בשיעור היוון של 10%.

[4] פס"ד ע"א 159/06, חממי דרור ואח' נ' הועדה המקומית בת ים. ע"ש 1004/06, קורן ובניו נ' הועדה המקומית מחוז חיפה. בש"א (ת"א) 166220/06, אירופה ישראל בע"מ נ' הועדה המקומית ת"א.

[5] תימוכין לעמדתו בהצגת קטע מהדוחות הכספיים של חב' רמי לוי בו מוצגים שטחי חנויות הרשת. סה"כ 15 חנויות בשטחים שבין 300 מ"ר-10,230 מ"ר, המהווים שטח עיקרי + שטח חניה.

[6] החוזים הוצגו בפני.

[7] החוזים הוצגו בפני.

משרד: קניון "הגליל העליון", קומה ב', חצור הגלילית
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

10. <u>דיון/הכרעה במחלוקות בין הצדדים</u>

10.1 <u>מהות/סוג השימוש החורג ומהות ההשבחה</u>

קיימת הסכמה בין הצדדים כי היתר הבניה המקורי לנכס הוצא למבנה ביעוד תעשיה וזו הנחת העבודה שעמדה בפני. המחלוקת העיקרית הינה סביב השאלה האם מדובר בשימוש חורג מהיתר וגם מתכנית לפי טענת המשיבה[8], או בשימוש חורג מהיתר בלבד לפי טענת המבקשת, כך שבשווי מצב קודם מגולמים כל השימושים המותרים עפ"י תכנית המתאר, לרבות שימושים למסחר. לדעת היוע"מש של הועדה, כאשר המבנה נבנה עפ"י יעוד מסוים, לא ניתן לטעון כי כל יתר היעודים מוקנים למגרש.

שימוש החורג מזה שהותר בהיתר הבניה של מבנה קיים, טעון היתר לשימוש חורג, אפילו מדובר בשימוש מותר על פי התכנית החלה על הנכס בעת הגשת הבקשה לשימוש חורג.

תכנית 4718 החלה על המקרקעין נשוא השומה, מסמנת את החלקות ביעוד תעשיה (צבע סגול בתשריט) וקובעת את הזכויות בהתאם לתכניות עבר.

מעיון בהוראות תכנית המתאר 62, בסעיף רשימת השימושים ב"אזור תעשיה" וב"אזור מסחרי" קיימת רשימה ארוכה של שימושים מגוונים לתעשיה ובתי מלאכה ללא מאפיינים מסחריים מובהקים. השימוש המבוקש למטרת סופרמרקט אינו נכלל אף הוא ברשימת השימושים המסחריים.

לענין ההגדרה, הוצגה בפני החלטת הועדה לענין השימוש החורג, נוסח הפרסום (לפי סעיף 149 לחוק התו"ב) ותכנית ההגשה שהוגשה לועדה המקומית. בכל המסמכים, לרבות שומת הועדה, לא מצאתי כי קיימת התייחסות לסוג השימוש החורג –האם מהיתר או מתכנית, לפיכך אתייחס למהות הבקשה כלשונה, ומתוך הנחה, כפי שמוסכם גם על הצדדים, כי מדובר בשימוש חורג מהיתר. להלן נוסח הבקשה כפי שפורסמה ברשומות:

"**שימוש חורג מתעשיה למסחר לתקופה של 3 שנים**".

[8] בשומת הועדה אין התייחסות לסוג השימוש החורג.

משרד: קניון "הגליל העליון", קומה ב', חצור הגלילית
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

אציין עוד כי בחוק התכנון והבניה קיימת הבחנה בסוג השימוש החורג, בסעיף 148, לענין תקופת השימוש החורג בלבד, כלהלן:

"היתר לשימוש חורג מתכנית יינתן לתקופה מוגבלת מראש; היתר לשימוש חורג מהיתר או הקלה יכולים להינתן לתקופה מוגבלת מראש".

תנאי סעיף 149 לחוק (תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג או למתן הקלות), חלים באופן זהה על סוג השימוש (למעט שימוש חורג מתכנית מתאר ארצית או מחוזית המחויב באישור המועצה הארצית). גם בתוספת השלישית לחוק התו"ב אין הבחנה לענין סוג השימוש החורג.
מכאן אני למד כי השאלה בדבר סוג השימוש החורג הינו רלוונטי לצורך תקופת השימוש החורג בלבד. במקרה הנדון, תקופת השימוש החורג הינה קצובה ל- 3 שנים, לפיכך, אין זה מן העניין לדון בסוג השימוש. סוג השימוש אמור להיבחן משפטית ולהיות מוגדר, בעת מתן הרישוי, או בעתיד לבוא, במידה ותוגש בקשה חדשה לשימוש חורג.

לענין זה קיימים מספר פסקי דין שדנים בסוגיות דומות ולהלן עיקריהם:

פס"ד ע"ש 1004/06 יחזקאל קורן ובניו בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה מחוז חיפה[9]:
"השבחה מוגדרת בסעיף 1 לתוספת השלישית של חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 כ"עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". המחוקק לא עשה הבחנה בתיאור ההשבחה בין שימוש החורג מהיתר (בעוד שהוא מותר על פי התוכנית) לבין שימוש החורג מתוכנית".. ובהמשך: .." המחוקק ראה לצורכי חוק התכנון והבניה את שני סוגי השימוש החורג (שימוש חורג מתוכנית ושימוש חורג מהיתר כמושג אחד גם לצורך הגדרת השבחה מהי).."
".. שימוש חורג מהיתר יכול להביא להשבחת התכנון ולהשפיע על שווים התכנוני של המקרקעין (ולעיתים בצורה משמעותית יותר משימוש חורג מתוכנית). סעיף 148 לחוק התכנון והבניה קובע "היתר לשימוש חורג מתכנית יינתן לתקופה מוגבלת מראש;היתר לשימוש חורג מהיתר או הקלה יכולים להינתן לתקופה מוגבלת מראש", כך למשל ניתן לראות כי בניגוד לשימוש חורג מתוכנית, שימוש חורג מהיתר יכול להינתן לתקופה בלתי מוגבלת, עובדה שיכולה להיות לה השפעה על שווים התכנוני של המקרקעין".

[9] ניתן בחודש פברואר 2007, בבימ"ש השלום, חיפה.

משרד: קניון "הגליל העליון", קומה ב', חצור הגלילית
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

פס"ד ע"א 159/06 חממי דרור נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים[10]:
"..מכירת נכס אינה יוצרת השבחה או חבות בהיטל. מכירת נכס שחלה עליו השבחה בעת המכירה היא מימוש של השבחה, שהתרחשה לפני המכירה. כך גם קבלת היתר בניה. היתר לשימוש חורג (בין שמדובר בהיתר לשימוש החורג מתכנית ובין שמדובר בהיתר לשימוש החורג מהיתר הבניה הקיים) הוא - להבדיל מהיתר בניה - אירוע של "השבחה" בפני עצמו, ולא אירוע של מימוש השבחה קודמת שהתרחשה טרם מתן ההיתר לשימוש חורג.." ובהמשך מוסיף: "...משום שהיתר לשימוש חורג מקים השבחה העומדת בפני עצמה ואין הוא אך בגדר מימוש של ההשבחה שבאה לעולם עם אישור התכניות. ...יש לזכור כי גם לאחר אישור התכניות המאושרות המתירות שימושים שאינם תעשייתיים במקרקעין, עדיין אסור היה להשתמש במבנה נשוא הדיון שלא לצרכי תעשייה ללא היתר לשימוש חורג, משום שהיתר הבניה של המבנה התיר רק את השימוש הזה."
"...אני דוחה את טענת המערערים כי ההיתר לשימוש חורג אינו אלא היתר לביצוע עבודות הבניה בהתאם לתוכנית קיימת שאינו יכול להיות אירוע היוצר השבחה עצמאית, ואת הטענה כי ההשבחה שנוצרה עם מתן ההיתר היא אותה השבחה שנוצרה עם אישור התכניות המאושרות".

פסה"ד שלעיל, דנים בעצם החבות בהיטל השבחה, במקרה של שימוש חורג מהיתר ולא מתכנית (נקבע בהם כי על המערערות לשאת בהיטל ההשבחה), וזאת בשונה מהמקרה הנדון, בו אין שמאי המבקשת משיג על עצם החיוב אלא על שיעור ההשבחה.

בפס"ד ב. יאיר חברה קבלנית לעבודות בניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה י-ם, שהוצג ע"י שמאי המבקשת, התבקש שימוש חורג ממסחר למוסד גיל הזהב. הדיון נסוב סביב החבות בהיטל, כאשר על פי התכנית היו מוקנים לנכס שני היעודים (מסחר ומוסד לגיל הזהב - שימוש בעל אופי מסחרי). כב' השופט שמעוני קבע: **"למערערת זכות מוקנית לקבל היתר לבנות בהתאם לתכנית המקורית, לשמה נועדו המקרקעין..ועל כן אין כאן שינוי יעוד המשביח את הנכס".**

המסקנה העולה מהמפורט לעיל הינה כי יש לבחון את ההשבחה על פי השווי בשני המצבים, מצב קודם - טרם אישור השימוש החורג ומצב חדש - לאחר אישורו, לתקופת השימוש החורג, כפי שאושרה.

[10] ניתן בחודש מרץ 2008

משרד: קניון "הגליל העליון", קומה ב', חצור הגלילית
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

להלן ריכוז הממצאים שעלו מהשומות שהוצגו ע"י שמאי המבקשת:

מועד השומה	השמאי מכריע/ועדה	כתובת/ השימוש המבוקש	מהות ההשבחה
21.11.01	זוהר ברניר	רח' המפוח א.ת. רחובות - שימוש חורג מתעשיה למסחר (סופרמרקט) ל- 3שנים	השימוש חורג מהיתר - לא מתכנית. ההשבחה מחושבת לפי 20% מסה"כ הפרש השווי לצמיתות. משווי זה מחושבת ההשבחה היחסית לתקופת השימוש החורג
22.6.05	אלי נטל כהן	שד' בן ציון-ת"א-שימוש חורג מבית קולנוע למסחר לתקופה של 5 שנים	שימוש חורג מהיתר ההשבחה -מצב קודם לפי בית קולנוע בתוספת פוטנציאל לשימושים מסחריים לעומת שווי למסחר בקיזוז הוצ' התאמה, לתקופת השימוש החורג.
2.1.2006	דברת אולפינר-שלף	מקוה ישראל-ת"א – שימוש חורג **לצמיתות.** ממשרדים ומלון למגורים	שימוש חורג מהיתר –ההשבחה הינה בגין זמינות הנכס לשימוש החלופי (אין צורך להרוס את הבנין לצורך השימוש החדש)
15.7.03	אורי כהן[11]	רח' סחרוב, אזור התעשיה החדש-ראשל"צ- שימוש חורג **לצמיתות** מתעשיה למשרדים/ חנויות ועסקים	שימוש חורג מהיתר ולא מתכנית- ההשבחה נובעת מהאפשרות להוציא מהכח אל הפועל את השימוש המבוקש המוערכת בשיעור של 20% מהפרש השווי בין שני המצבים

מעיון בשומות, מצאתי כי כל מקרה הינו ייחודי/שונה מנשוא השומה.
בשתי השומות האחרונות קיימת הסכמה מראש כי השימוש הינו חורג מהיתר ולא מתכנית ותקופת השימוש בהן הינה **לצמיתות**, לכך השלכה משמעותית לענין תחשיב ההשבחה. בשומה הראשונה– מדובר בשומה לפני כ- 9 שנים, שלאחריה חלו שינויים בחוק התו"ב ובפסיקה.

[11] שומת ועדה-עירית ראשל"צ.

10.2 <u>דמי שכירות ראויים בשימוש למסחר בתאריך הקובע</u>

שמאי הועדה הביא בחשבון דמי שכירות ראויים למסחר לפי 71 ₪/מ"ר לחודש ברמת מעטפת. התחשיב מבוסס על הוון דמי שכירות (כמפורט בטבלה לעיל).

<u>נתוני השוואה מטעם שמאי הועדה – נתוח חוזי שכירות:</u>

גוש	חלקה	תאריך	כתובת/ מהות	שטח מ"ר	דמי שכירות חודשיים	דמ"ש למ"ר
30264	159	31.3.09	חנות המבורגר	121	₪ 12,000	₪ 99
30264	159	31.7.08	חנות מינימרקט מרכז ספיר	103	₪ 10,000	₪ 97
ממוצע כ-						₪ 100

טענה חלופית אותה העלה שמאי הועדה (שלא נטענה בשומת הועדה) הינה כי דמי השכירות המקובלים בענף משתנים עם הגידול במכירות וכי יש לגזור אותם לפי 2% מהמחזור (עפ"י דו"ח תקופתי של המכירות לשנת 2009 של הרשת) המהווים כ-120 ₪/מ"ר לחודש, לתאריך הקובע.

שמאי המבקשת הציג שני חוזים - האחד של הנכס הנדון מתאריך 4.6.2007. החוזה השני[12] בסמוך לנכס הנדון מתאריך 8.11.2006. השמאי אינו מנתח את העסקאות ולא מפרט את תחשיביו (קובע את היתרון הכלכלי לסך של 16 ₪/למ"ר/לחודש).

בדיון שנערך, טען שמאי הועדה כי החוזים שהציג שמאי המבקשת אינם רלוונטיים וכי הם לפני למעלה משנתיים מהתאריך הקובע. לשוכר בשנת 2007 (בכס הנדון) היו גם הוצאות התאמה וב-2009 מדובר בנכס מותאם ועובד. כמו כן יש לבצע התאמה של זמן ברמת המחירים מ-2007 ל-2009.

שמאי המבקשת טוען כי החוזים שהציג שמאי הועדה, הם עסקאות של נכסים קטנים בהשוואה לנכס הנדון. כמו כן, לטענתו ולטענת בא כוחה של המבקשת, נושא המחזורים אינו רלוונטי לשומה וכי אין קשר ישיר בין מחזור עסקי לדמי השכירות. מדובר על דמי שכירות למבנה בלבד בשימוש חורג מהיתר.

[12] מדובר בחוזה למכון רישוי רכב והן לממכר אביזרי וחלפי רכב – קיים קושי אובייקטיבי לקבוע את סווג השימוש (כמלאכה או כמסחר) כמו כן לא ידוע האם שילמו או נדרשו לשלם היטל השבחה בגין השימוש הספציפי.

נתוני השוואה מטעם שמאי המבקשת :

גוש	חלקה/ מגרש	תאריך	כתובת/ מהות	שטח מ"ר	דמי שכירות חודשיים
30261	141	4.6.07	בית הדפוס 15 (העסק הנדון)	1,735	12 $/מ"ר[13]
30261, 30262	5,6	8.11.06	בית הדפוס (מכון רישוי- "פאסט טרק")	975	15 $/מ"ר

בקביעת דמי השכירות הראויים למסחר, אני מחליט להתבסס בעיקר על חוזה השכירות של הנכס הנדון עצמו, וכן על חוזה השכירות השני כפי שהוצג ע"י שמאי המבקשת, הסמוך לנכס הנדון ובעל מאפייני שימוש מסחריים, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, לזמן, לתאריך החוזה, לגודל ולהתאמת המושכר למטרת השימוש.

<u>דמי שכירות לסופרמרקט כאחוז מהמחזור:</u>
לעניין הטענה החלופית של שמאי הועדה כאמור לעיל, לדעתי, מאחר וביססתי את דמי השכירות לנכס בשימוש למסחר בין היתר על פי חוזה השכירות של הנכס הנדון, הנני קובע לעניין ספציפי זה כי התנאי להעלאת דמי השכירות התקיים (נקבע כי במידה ותחול עליה של 10% במחזור המכירות הרבעוני האחרון של השנה ביחס לרבעון הראשון, יתווסף סך של 1 $ למ"ר לדמי השכירות שנקבעו החל מהשנה השניה).
<u>כאמור לא מדובר בדמי שכירות כאחוז מהמחזור אלא ניתן לראות זאת כהעלאה סבירה של דמי השכירות לאחר שנת "התאקלמות".</u> שמאי הועדה הציג נתוני דו"ח תקופתי לשנת 2009 שלא נסתרו על ידי שמאי המבקשת.
שמאי המבקשת הציג את החוזה אך לא לא הציג נתונים ביחס למחזור, אלא טען שאין המחזור רלוונטי לדמי השכירות של הנכס.

לפיכך, בניתוח חוזה השכירות של הנכס הנדון, המשקף גם את נושא היקף המחזור, הבאתי בחשבון את תנאי החוזה כלשונו ואת התוספת לדמי השכירות של 1 $ למ"ר/לחודש.
לדעתי, העסקאות כפי שהוצגו ע"י שמאי הועדה הן לשטחים קטנים ביחס לנשוא השומה, היכולות לשמש "חסם עליון" בלבד. ניתן להתבסס עליהן תוך ביצעו התאמות לגודל ולמיקום.

[13] העלאת דמ"ש כתנאי להיקף המחזור.

משרד : קניון "הגליל העליון", קומה ב', חצור הגלילית
מען למשלוח דואר : קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל : 04-6667726 פקס : 04-6802030 נייד : 052-3657797
דוא"ל : dmmsns@gmail.com

סקר מחירים-דמי שכירות למסחר[14]						
המושכר	**כתובת**	**תאריך**	**שטח במ"ר**	**דמי שכירות חודשיים**	**דמ"ש/מ"ר בש"ח**	**הערות**
רשת "עשה זאת בעצמך"	אזוה"ת תלפיות	7.2010	500		70	חנות - MEGA SHOP
חנות-רשת כלים חד פעמיים	אזוה"ת תלפיות	9.2009	170	11,000 ₪	65	חוזה ל-4 שנים +אופציה
רשת "נגב"	אזוה"ת תלפיות	9.2009	900	63,000 ₪	70	חוזה ל-6 שנים
רשת "באגיר"	רח' כנפי נשרים, ג. שאול	3.2010	360	30,000 ₪	83	
רשת "קו-אופ"	שכונת צור הדסה	5.2009	1,000		52	סופר "מסטר זול" השקעות כ-4.5 מליון ₪ ע"י הרשת
חנות "דתנר"	בית הדפוס 7, ג. שאול	2.2009	200	15,000 ₪	75	חנות - פתרונות שינה
ממוצע למ"ר					**69**	

לאחר ההתאמות למדד ולזמן, ראוי להשתית את דמי השכירות למסחר לפי **68** ₪ **למ"ר**/לחודש (לפני הוצאות התאמה).

10.3 דמי שכירות ראויים בשימוש לתעשיה בתאריך הקובע

שמאי הועדה התבסס בשומתו על דמי שכירות ראויים לתעשיה לפי 53 ₪/למ"ר לחודש ברמת מעטפת.

נתוני השוואה מטעם שמאי הועדה – נתוח חוזי שכירות:

גוש	חלקה	תאריך	כתובת/ מהות	שטח מ"ר	דמי שכירות חודשיים	דמ"ש/ מ"ר
30261	102	1.7.09	מרכז שטנר קומת קרקע	120	7,000 ₪	58 ₪
30264	159	20.11.08	מרכז ספיר קומת קרקע	135	8,000 ₪	59 ₪

[14] על בסיס מאגר נתונים מאתר "מדע נדל"ן".

משרד: קניון "הגליל העליון", קומה ב', חצור הגלילית
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

לאחר שבחנתי את עסקאות ההשוואה שהוצגו בפני, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות לגודל ולמיקום, מקובל עלי כי ראוי להשתית את דמי השכירות לתעשיה, כפי שקבע שמאי הועדה (בפירוט התחשיבים לשומה) לפי **53** ₪ **למ"ר**/לחודש, לתאריך הקובע.

10.4 <u>הוצאות התאמה בגין השימוש החורג למסחר</u>

לא מתקיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לקיומן של הוצאות ההתאמה בגין השימוש החורג מתעשיה למסחר.
שמאי הועדה טוען כי אין להביא בחשבון הוצאות התאמה כיוון שדמי השכירות שהובאו בחשבון בשני המצבים משקפים רמת מעטפת. זאת ועוד, השימוש כסופרמרקט החל כבר משנת 2007, לפיכך, בתאריך הקובע מדובר בנכס מותאם ועובד ואין להביא בחשבון הוצאות התאמה. לחילופין, גם אם נערכו התאמות, סביר כי הן נערכו ושולמו ע"י השוכר עוד קודם לתאריך הקובע.

שמאי המבקש אף הוא טוען כי חישב את הפער בדמי השכירות בין תעשיה למסחר על בסיס רמת מעטפת בשני המצבים. לשם כך הובאו בחשבון על ידו עלויות גמר לנכס מסחרי הגבוהות מעלויות גמר בנכס תעשיה. מעבר לכך, שמאי המבקשת לא הציג עלויות התאמה או אסמכתאות בגין העבודות שבוצעו בנכס הנדון על ידי הבעלים, לשם התאמתו לשימוש המבוקש.

אני בדיעה כי בהעדר/נתונים/אסמכתאות או כל ראיות אחרות המעידות על ההתאמות/ההשקעות שבוצעו בנכס, אני מחליט להביא בחשבון את הנתון היחיד בנושא זה כפי שמוצג בחוזה השכירות של הנכס הנדון, המוגדר כהוצאות השתתפות המשכירה, קרי, הבעלים, בהוצאות ההתאמה, שנקבעו לסך של 218,610 ₪.
אני מניח, כי כל עלויות נוספות בגין התאמות הנכס מתעשיה לשימוש מסחרי, באם קיימות, הרי שהן שולמו ע"י השוכרת והן באות לידי ביטוי בדמי השכירות המשולמים.

לאור האמור, עלויות התאמה אלו יתפרשו על פני תקופה של 5 שנים (תקופת השכירות הראשונה) ויובאו בחשבון על ידי באופן יחסי לתקופת השימוש החורג של 3 שנים, לסך של 53,000 ₪ לשנה.

משרד : קניון "הגליל העליון", קומה ב', חצור הגלילית
מען למשלוח דואר : קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל : 04-6667726 פקס : 04-6802030 נייד : 052-3657797
דוא"ל : dmmsns@gmail.com

10.5 <u>מקדמי שווי לשטחי הנכס בשימוש מסחרי ומקדם שוליות</u>

שמאי המבקשת מחשב שטח משוקלל של הנכס לאחר הפעלת מקדמי שווי כלהלן: לחלק הפנימי של הנכס (המוגדר כ"שטח מחסן") לפי מקדם 0.6 ושל שטח החדרים הטכניים לפי מקדם 0.3. מתקבל שטח משוקלל של 1,445.5 מ"ר. על השטח המשוקלל מבוצעת הפחתה לשוליות בשיעור של 30%, סה"כ שטח אקו' שמתקבל הינו 1,011 מ"ר.

שמאי הועדה לא מביא בחשבון הפחתות בגין סוגי השימושים בשטח הסופרמרקט ובגין שוליות. לטענתו, אין להביא בחשבון הפחתה בגין שוליות כיוון ששטחם האופטימאלי של מרכולים הינו כ-2,000 מ"ר. שטח הנכס הנדון תואם שטח זה.

הכרעה:
אני סבור כי היות ודמי השכירות הראויים על ידי מתבססים בעיקר על חוזה השכירות של הנכס הנדון בשימוש למסחר, (התואם את דמי השכירות הראויים לנכסים מסחריים בסביבה), המחושבים לפי 1 מ"ר ולסה"כ שטח של 1,735 מ"ר, אשר הותאמו על ידי לשטח של 1,633 מ"ר (בהתאם לבקשה לשימוש חורג), הרי שאין מקום להביא בחשבון מקדמי התאמה בגין השימושים (אחסנה, חדרים טכניים) ובגין שוליות. דמי השכירות מחושבים לפי מ"ר אחיד ללא הפרדה והבחנה בשימושי הנכס המשניים.
אני מסכים עם שמאי הועדה כי אין מקום להביא בחשבון מקדם שוליות לשטח הנכס הנדון בשל אופי המושכר המשמש כמרכול/סופרמרקט.

משרד: קניון "הגליל העליון", קומה ב', חצור הגלילית
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

10.6 <u>תקן חניה לשימוש המסחרי</u>

שמאי המבקשת טוען כי בשימוש החדש למסחר אין פתרון מלא לתקן החניה הנדרש. אמנם קיים מגרש חניה אך יש להביא בחשבון עלות עודפת להכשרת מקומות חניה במגרש. בדיון נטען על ידו כי הועדה המקומית דורשת את מתן הפתרון לחניה כתנאי למתן היתר הבניה לשימוש חורג.

ראוי לציין כי מאחר ולא הוצגו על ידי שמאי המבקשת כל אסמכתאות לנושא הכשרת מקומות החניה כפי שצוין על ידו הרי שהטענה איננה מבוססת ולפיכך לא אוכל להתייחס אליה. טענה כזו ראוי שתהיה נתמכת בנתונים וראיות.

אני יוצא מתוך הנחה כי העסק פועל כסופרמרקט כבר משנת 2007 (עפ"י הסכם השכירות מ-6.2007). בביקור שערכתי בנכס לא נצפו בעיות מיוחדות של חניה בתחום המגרש הקיים. תנאי למתן ההיתר הינו הצגת פתרונות חניה וללא מתן פתרון חניה אשר יניח את דעת העיריה, הרי שלא יינתן היתר ולא תתקיים עילה לתשלום או לגביה של היטל השבחה. בהתאם לכך, וללא כל סימוכין או תימוכין לטענת המבקשת כי יש צורך בהכשרת מקומות חניה נוספים, אני מגיע לכלל דיעה כי לא ניתן להתייחס לטענה זו.

משרד : קניון "הגליל העליון", קומה ב', חצור הגלילית
מען למשלוח דואר : קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל : 04-6667726 פקס : 04-6802030 נייד : 052-3657797
דוא"ל : dmmsns@gmail.com

11. <u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, עקב אישור שימוש חורג בנכס מתעשיה למסחר, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

11.1 עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני ב"מצב הקודם" משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני ב"מצב החדש", בכל אחד מהמועדים הקובעים (עפ"י הלכת פמיני).

11.2 בחישוב ההשבחה במקרה שבנדון בודדתי את תקופת השימוש החורג משווי הנכס וחישבתי את ההשבחה בגין התקופה בנפרד. (בהתאם לגישת שמאי הצדדים).

11.3 הבאתי בחשבון כי הזכויות בנכס הינן זכויות בעלות.

11.4 הנחת העבודה הינה כי מימוש הזכויות בנכס הינו בדרך של בקשת היתר לשימוש חורג מהיתר.

11.5 הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ביעוד לתעשיה ובמצב החדש עפ"י הבקשה להיתר בשימוש למסחר לתקופה מוגבלת של 3 שנים.

11.6 המועד הקובע להערכה זו הינו תאריך אישור השימוש החורג על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים – 18.5.2009.

11.7 בקביעת שיעור ההיוון הבאתי בחשבון את רמת הסיכון הנמוכה, ואת שיעור ההיוון שנבחן ופורסם ע"י השמאי הממשלתי הראשי במחקריו.

11.8 הבאתי בחשבון את שטח הנכס ומיקומו בבנין וכל יתר מאפייניו הפיסיים.

11.9 הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס באזור התעשיה גבעת שאול בירושלים.

11.10 הבאתי בחשבון נתוני שוק רלוונטיים של נכסים ברי השוואה בסביבת הנכס, סמוך לתאריך הקובע להערכה.

משרד: קניון "הגליל העליון", קומה ב', חצור הגלילית
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

12. <u>תחשיבי שומה</u>

דמי שכירות חודשיים ראויים בשימוש למסחר	111,044 ₪
דמי שכירות חודשיים ראויים בשימוש לתעשיה	86,550 ₪
הפרש דמי השכירות החודשיים	24,494 ₪
היוון דמי השכירות החודשיים לשלוש שנים (0.7%[15])	777,064 ₪
הפחתת עלויות התאמה	(-) 140,000 ₪
סה"כ ההשבחה	637,064 ₪

13. <u>סיכום וחוות דעת</u>

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור שימוש חורג מתעשיה למסחר לתקופה של 3 שנים, בסך של 637,064 ₪, לתאריך הקובע 14.9.2009.

היטל ההשבחה הינו בסך של 318,532 ₪.

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין בנכס נשוא חוות הדעת.

ועל זאת באתי על החתום,

מוטי דיאמנט

שמאי מקרקעין, כלכלן ושמאי חקלאי

[15] שיעור היוון חודשי.

משרד: קניון "הגליל העליון", קומה ב', חצור הגלילית
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com