יעקב הלוי – שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יעקב מטרי - שמאי מקרקעין
גיל ברבלק - שמאי מקרקעין (עו"ד)
דור עפגין - שמאי מקרקעין

תאריך עברי : 19/11/2023
תאריך לועזי : ו' כסלו התשפ"ד
מס' מינוי : 980-2023

לכבוד,
חברת גזית נדל"ן בע"מ
ע"י יאיר תורג'מן - שמאי מקרקעין
דוא"ל : yair@yair-t.co.il
להלן "המבקשת"

לכבוד,
הועדה המקומית לתו"ב רמלה
ע"י מר מוטי (מרדכי) כהן - שמאי מקרקעין
דוא"ל : cohen001@012.net.il
להלן "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 5619, חלקות 10, 11

רחוב דוד המלך 4

רמלה

1. מטרת ההחלטה:

1.1. בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965 (להלן: "החוק"), מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית רמלה (להלן: "המשיבה"), לבין חברת גזית נדל"ן בע"מ (להלן: "המבקשת"), לעניין ההשבחה הצפויה שתחול במקרקעין הנדון, עקב מימוש בדרך של אישור בקשה להיתר - שימוש חורג מס' 20210112 (שימוש חורג לשתי תקופות).

2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 05/03/2023, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר מוטי (מרדכי) כהן, על צרופותיה.

2.2. עמדת שמאי המבקשת מפורטת בחוות דעת מיום 18/06/2023, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יאיר תורג'מן, על צרופותיה.

כמו כן הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים על ידי הצדדים, ובכלל זה בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

3. המועד הקובע לשומה:

מהות	מועד קובע
שימוש חורג ממגורים למסחר ומשרדים	בקשה מס' 20210112
תקופה 1: 16/04/2020 – 16/04/2022	16/04/2020 (שימוש רטרואקטיבי)
תקופה 2: 16/04/2022 – 16/04/2025	16/04/2022

4. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	:	חלק מבניין המשמש למסחר ומשרדים
גוש	:	5619
חלקה	:	10-11 (המבנה בנוי על חלקות נוספות)
שטח החלקות	:	חלקה מס' 10: 206 מ"ר, חלקה מס' 11: 70 מ"ר
חלק ממגרש מס'	:	2031 (בהתאם לשומת המבקשת)
שטח המגרש	:	1,161 מ"ר (ע"פ הבקשה להיתר)
הזכויות במקרקעין	:	חכירה
כתובת	:	דוד המלך 4, שכ' קלאוזנר, רמלה

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

5. **<u>ביקור בנכס:</u>**

ביקור בנכס נערך על ידי הח"מ ומר דור עפגין שמאי מקרקעין ממשרדי בתאריך 27/08/2023, שמאי הצדדים לא נכחו בביקור.

6. **<u>דיון מקצועי:</u>**

בתאריך 11/09/2023 התקיים דיון שמאי בהשתתפות שמאי הצדדים ומר דור עפגין שמאי המקרקעין ממשרדי, תקציר עיקרי הדברים נשלח לצדדים.

לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

7. **<u>תיאור הנכס והסביבה:</u>**

7.1. <u>תיאור הסביבה:</u>

רמלה היא עיר בשפלת יהודה. רמלה נמצאת סמוך לכבישים בינעירוניים מרכזיים במדינה: כביש מס' 44, כביש מס' 40, כביש מס' 6 וכביש מס' 431. גבולות העיר: דרום – המושבים ישרש ומצליח, צפון – היישובים לוד, ניר צבי וצריפין, מזרח – פארק התעשייה "נשרים" ומושב אחיסמך, מערב – באר יעקב.

הנכס ממוקם בדרום מזרח העיר רמלה בשכונת קלאוזנר (ע"פ אתר GovMap) ברחוב דוד המלך פינת רחוב הר סיני. רחוב דוד המלך הינו חד סטרי, פנימי ושקט. רחוב הר סיני הינו רחוב חד סטרי הממשיך את רחוב אהרון הכהן ממזרח למערב ומסתיים בשדרות שלמה המלך.

בקרבת הנכס, קיימים קריית הממשלה, מרכזים מסחריים, תעשייה ומלאכה, בנייני מגורים, מוסדות דת וחינוך, שוק רמלה וכדי.

הפיתוח הסביבתי חלקי וכולל בין היתר, תאורת רחוב, מדרכות ותשתיות מקומיות.

7.2. <u>תיאור נכס והמגרש[1]:</u>

הנכס נשוא השומה מהווה חלק מבניין המשמש למסחר ומשרדים. הבניין ממוקם במגרש המסומן באות א' בשטח רשום של 1,161 מ"ר. המגרש בעל צורה אי רגולרית ופני הקרקע מישוריים.

אורך חזית הבניין לרחוב דוד המלך כ-28 מ' ואורך חזית לרחוב הר סיני כ-41 מ'.

נכס נשוא השומה ממוקם בחלקו המזרחי של הבניין ומשויך לחלקות 10 + 11.

בדרום המגרש קיימת קרקע ריקה ופנויה המשמשת כרחבת חניה.

כאמור, הפיתוח הסביבתי חלקי.

1. בהתאם לתוכנית ההגשה לבקשה להיתר - שימוש חורג מס' 20210112.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

8. הזכויות במקרקעין – המצב המשפטי:

8.1. נסח רישום מקרקעין – חלקה 10:

על פי העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 25/06/2023 עולים הפרטים, כדלקמן:

גוש	:	5619
חלקה	:	10
שטח	:	206 מ״ר
בעלויות	:	רשות הפיתוח, בשלמות
הערות	:	הערה בדבר אתר עתיקות מתאריך 16/09/2007

8.2. נסח רישום מקרקעין – חלקה 11:

על פי העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 25/06/2023 עולים הפרטים, כדלקמן:

גוש	:	5619
חלקה	:	11
שטח	:	70 מ״ר
בעלויות	:	רשות הפיתוח, בשלמות
הערות	:	הערה בדבר אתר עתיקות מתאריך 16/09/2007

8.3. אישור זכויות[2]:

על פי העתק אישור זכויות עמידר מיום 11/11/2021 עולים הפרטים כדלקמן:

בעלי הזכויות: גזית נדל״ן בע״מ, בשלמות.

גוש: 5619, חלקה: 6.

הערות רישום: חלקות: 11, 10, 6-3, ח״ח 14, 2.

הערות למחזיק:

- משכנתא מיום 06/07/2014, לטובת בנק לאומי, ללא הגבלת סכום.
- משכנתא מיום 10/11/2021, לטובת בנק לאומי, ללא הגבלת סכום (הערות להערה: משכנתא נוספת).

2. פרטי אישור הזכויות בהתאם לשומות הצדדים.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

9. <u>מצב תכנוני[3]:</u>

<u>מצב קודם:</u>

9.1. <u>תוכנית לה/250/א,</u> שהודעה בדבר פרסום הפקדה ברשומות בי.פ. 2013 מיום 02/04/1974, ועל פי נספחי התוכנית אושרה במרוצת השנים.

<u>על פי תשריט התוכנית, ייעוד המקרקעין שבנדון מסווג כ"אזור מגורים מיוחד".</u>

מטרות התוכנית:

- צירוף ותיאום בין התוכניות בנין עיר מפורטות שחלו על שטח התוכנית בשלמותן או בחלקן.
- התווית דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות, קביעת שבילים להולכי רגל וקווי בניה, וכמו כן ביטול דרכים קיימות, כמסומן בתשריט.
- קביעת שטחים חדשים לצרכי ציבור.
- קביעת אזורי בניה, אחוזי בניה, גובה בנינים ושימושי קרקע.

9.2. <u>תוכנית לה/3/1000,</u> שהודעה בדבר אישורה פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2725 מיום 05/07/1981. על פי תשריט תוכנית לה/1000, המקרקעין שבנדון מסווג כמגורים ג'.

מטרת התוכנית הינה קביעת אחוזי בניה כוללים למגורים ומרפסות.

<u>על פי נספח "טבלת אחוזי בניה כוללים לפי יעוד – לא חתומה" זכויות הבניה כדלקמן:</u>

ייעוד: מגורים ג'

- סימון וצבע האזור בתשריט	:	צהוב.
- שטח מינימלי של מגרש	:	800 מ"ר.
- רוחב מינימלי של מגרש	:	20 מ'.
- אחוזי בניה מקסימלי בקומה	:	37% כולל מרפסות ולא כולל חדר מדרגות.
- אחוזי בניה מקסימליים	:	148%.
- גובה או מספר קומות	:	4 על קומה מפולשת.
- מס' דירות מקסימלי לדונם	:	12.
- קו בנין צדדי	:	3 או קיר משותף.

3. התוכניות המצויינות ורמת הפירוט המפורט חלקיים ובהתאם לצורך בהכרעה שבמחלוקת בים הצדדים, לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין במידע תכנוני בכתב וחתום בלבד. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבניה והתוכניות החלות.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

9.3. <u>תוכנית לה/43/1000</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7318 מיום 09/08/2016.

מטרות התוכנית:

- הוספת הנחיות לקביעת שטחי שירות מרביים לשימושי הקרקע השונים בעיר.
- הוספת הנחיות להקמת מרתפים בשימושי הקרקע השונים בעיר.

טבלת הזכויות והוראות הבניה:

- שימושי קרקע	:	מגורים בנייה רוויה (3-10 קומות)
- שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת	:	30% מהשטח העיקרי המותר לבניה.
- שטחי שירות מתחת הכניסה הקובעת	:	עד 80% משטח המגרש תכסית לק' מרתף
- קומות מרתף	:	עד 3 קומות.

<u>מצב חדש (החלטת ועדה):</u>

9.4. בקשה להיתר בניה מספר 20210112/1, מישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2022006, מתאריך 22/05/2022.

<u>מהות הבקשה:</u>

שימוש חורג ממגורים למסחר ומשרדים לתקופה של 5 שנים כולל:

- מתאריך 16/04/2020 עד לתאריך 16/04/2022.
- מתאריך 16/04/2022 ועד לתאריך 16/04/2025.

לא תינתן אורכה נוספת לשימוש החורג, נדרש להכין תב"ע לשינוי יעוד.

10. <u>רישוי[4]:</u>

- היתר בניה מס' 20130067 מיום 10/06/2014 – הקמת מבנה חדש למסחר ומשרדים + הקלות.
- היתר בניה מס' 20140153 מיום 21/04/2015 – תוספת בניה להיתר 20130067 ועדכון חזיתות + הקלות.
- היתר בניה מ' 20140154 מיום 21/04/2015 – שימוש חורג ממגורים למשרדים (כחלק מבניין משרדים) וממגורים למסחר בתחום חלקות 10 ו-11 לתקופה של 5 שנים.
- היתר בניה מס' 20150234 מיום 30/06/2016 – תכנית שינויים מהיתר מס' 20140153, שינויים למבנה בלבד (ללא שינויים בפיתוח): שינויים בחזיתות, שינויים פנימיים, שינויים באינסטלציה.
- בקשה להיתר בניה מספק 20210122/1, כמפורט בסעיף 9.4.

4. בהתאם לשומות הצדדים.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

11. <u>שומות הצדדים:</u>

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים, כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	המשיבה	המבקשת
שימוש חורג ממגורים למסחר ומשרדים- תקופה 1	16/04/2020	₪ 119,462	אין השבחה
שימוש חורג ממגורים למסחר ומשרדים- תקופה 2	26/04/2022	₪ 111,805	אין השבחה

12. <u>עיקרי טיעוני הצדדים:</u>

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

12.1. <u>עמדת המשיבה:</u>

עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר מוטי (מרדכי) כהן:

- סביבת הנכס הינה מסחרית ומשרדים ולא למגורים, לכן יש להניח את הדעת שבעתיד לא ישמש המקום למגורים.
- בשומה המקורית נפלה טעות חשבונאית שנבעה מהצבת פרמטרים מוטעית, הערכים נשארו בעינם. ההשבחה המתוקנת הינה 252,461 ₪ לתקופה הראשונה ו-213,925 ₪ לתקופה השניה.
- שטח השימוש החורג ממגורים למסחר הינו 71.91 מ״ר.
- שטח השימוש החורג ממגורים למשרדים הינו 336.6 מ״ר.
- דמי שכירות ראויים למ״ר מגורים לשנת 2020 הינם 59.4 ₪, שיעור תשואה שנלקח הינו 5%. שווי זה נקבע בהתאם לנתוני עסקאות רשות המיסים. נלקח מקדם התאמה של 0.9 (הפחתה של 10%) למיקום/שימוש מעורב.
- דמי שכירות ראויים למ״ר מגורים לשנת 2022 הינם 62.9 ₪, שיעור תשואה שנלקח הינו 5%. שווי זה נקבע בהתאם לנתוני עסקאות רשות המיסים. נלקח מקדם התאמה של 0.9 (הפחתה של 10%) למיקום/שימוש מעורב.
- דמי שכירות ראויים למ״ר בייעוד משרדים לשנת 2020 הינם 78.3 ₪, שיעור תשואה שנלקח הינו 7%. שווי זה נקבע בהתאם לנתוני עסקאות רשות המיסים. נלקח מקדם התאמה של 0.85 (הפחתה של 15%) למיקום/שימוש מעורב.
- דמי שכירות ראויים למ״ר בייעוד משרדים לשנת 2022 הינם 71.2 ₪, שיעור תשואה שנלקח הינו 6.7%. שווי זה נקבע בהתאם לנתוני עסקאות רשות המיסים. נלקח מקדם התאמה של 0.85 (הפחתה של 15%) למיקום/שימוש מעורב.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- דמי שכירות ראויים למ״ר בייעוד מסחר לשנת 2020 הינם 142.3 ₪, שיעור תשואה שנלקח הינו 6.9%. שווי זה נקבע בהתאם לנתוני עסקאות רשות המיסים. נלקח מקדם התאמה של 0.85 (הפחתה של 15%) למיקום/שימוש מעורב.
- דמי שכירות ראויים למ״ר בייעוד מסחר לשנת 2022 הינם 129.6 ₪, שיעור תשואה שנלקח הינו 6.7%. שווי זה נקבע בהתאם לנתוני עסקאות רשות המיסים. נלקח מקדם התאמה של 0.85 (הפחתה של 15%) למיקום/שימוש מעורב.
- עלויות השבה – לנכס נשוא השומה ניתן בעבר היתר לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים, ובאישורה של הוועדה לשימוש החורג לתקופה של 5 שנים נוספות, הוועדה ביקשה לנצל את התקופה הנוספת להכנת תב״ע להסדרת השימוש. לכן אין לקחת בחשבון עלויות השבה.

12.2. <u>עמדת המבקשת:</u>

עיקרי עמדת שמאי המבקשת, מר יאיר תורג׳מן:

- השימוש בקומת הקרקע אינה מסחרית 'קלאסית', אלא משרדים (עו״ד, מספרה וכו')
- שטח השימוש החורג ממגורים למסחר הינו 71.91 מ״ר.
- שטח השימוש החורג ממגורים למשרדים הינו 336.6 מ״ר.
- קיימת הסכמה בערכי שווי למ״ר מגורים לשנת 2020, דמ״ש ראויים למ״ר הינם 59 ₪. כמו גם בשיעור התשואה שנלקח - 5%.
- קיימת הסכמה בערכי שווי למ״ר מגורים לשנת 2022, דמ״ש ראויים למ״ר הינם 62.9 ₪. אין הסכמה לעניין שיעור התשואה למגורים, אני סבור כי 4% הינו ראוי.
- דמי שכירות ראויים למ״ר בייעוד מסחר, לשני המועדים הקובעים הינם 85 ₪. שווי זה נקבע בהתאם להסכמי שכירות ומחירי היצע מאתר יד 2 וארכיון הצעות שכירות.
- דמי שכירות ראויים למ״ר בייעוד משרדים, לשני המועדים הקובעים הינם 62 ₪. שווי זה נקבע בהתאם לשומות מכרעות, שומות IFRS ומחירי היצע מאתר יד 2.
- לצורך ביצוע התחשיב נלקח שיעור תשואה למשרדים ולמסחר למועד הקובע לשנת 2020 - 6.9%.
- לצורך ביצוע התחשיב נלקח שיעור התשואה למשרדים ולמסחר למועד הקובע לשנת 2022 - 6.7%.
- עלות השבת 408.51 מ״ר שטחי המסחר והמשרדים למגורים בתום תקופת השימוש החורג מסתכמת ב408,510 ₪, ובדחיה לתום תקופת השימוש 320,078 ₪.

13. <u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:</u>

- מצב קודם – שיעור תשואה למגורים לשנת 2022.
- מצב חדש – דמי שכירות ראויים ביעוד משרדים.
- מצב חדש – דמי שכירות ראויים ביעוד מסחר.
- שיעור היוון ביעוד משרדים למועד הקובע לשנת 2020.
- עלויות השבה.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

14. <u>החלטות בעיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:</u>

<u>מצב קודם - שיעור תשואה למגורים לשנת 2022:</u>

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים לערכי שווי למ"ר מגורים בשנת 2020 ובשנת 2022, השונות ביניהם נובעת משיעור היוון שנלקח בשנת 2022. שמאי המבקשת קובע שיעור היוון של 4%, לעומתו שמאי המשיבה שקובע שיעור היוון של 5%.

החלטה:

אני סבור שביצוע תחשיב שווי מצב קודם צריך להתבסס על שווי מ"ר בנוי מתוך עסקאות השוואה. על פי תקן שמאי מס' 2, "יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשיה, מלאכה ומסחר", רמת התוקף של גישת ההשוואה בבנייני מגורים הינה בעלת תוקף גבוה בתקן שמאי מס' 2 גישת היוון ההכנסות אינה מוזכרת כלל בנוגע למגורים. לכן, בייעוד מגורים יש לחשב שווי מ"ר בנוי, במצב הקודם, על פי עסקאות השוואה ממערכת שע"מ (רשות המיסים).

היות ובחנתי עסקאות השוואה התייתרה ההחלטה באיזה שיעור תשואה יש לנקוט במגורים. אולם לצורך הדחייה נקטתי בשיעור היוון של 5%.

<u>להלן ניתוח עסקאות ההשוואה למגורים לשנת 2020:</u>

תאריך	גוש	חלקה	שטח במ"ר	תמורה ב ₪	שווי מתואם	שווי מ"ר בנוי מתואם
04/10/2019	4346	493	80	₪ 1,200,000	₪ 1,137,150	₪ 14,214
24/10/2019	4346	318	106	₪ 1,750,000	₪ 1,658,344	₪ 15,645
27/10/2019	4346	286	90	₪ 1,280,000	₪ 1,212,960	₪ 13,477
05/11/2019	4346	448	103	₪ 1,345,000	₪ 1,274,556	₪ 12,374
13/11/2019	4346	284	78	₪ 1,100,000	₪ 1,042,388	₪ 13,364
20/11/2019	4346	334	98	₪ 1,360,000	₪ 1,288,770	₪ 13,151
09/12/2019	4346	451	75	₪ 1,190,000	₪ 1,127,674	₪ 15,036
05/02/2020	4346	463	102	₪ 1,500,000	₪ 1,353,750	₪ 13,272
06/02/2020	4346	334	76	₪ 1,260,000	₪ 1,137,150	₪ 14,963
16/02/2020	4346	493	87	₪ 1,280,000	₪ 1,155,200	₪ 13,278
03/03/2020	4346	467	103	₪ 1,375,000	₪ 1,240,938	₪ 12,048
11/03/2020	4346	467	68	₪ 1,180,000	₪ 1,064,950	₪ 15,661
13/04/2020	4346	318	117	₪ 1,700,000	₪ 1,534,250	₪ 13,113
25/05/2020	4346	355	88	₪ 1,325,000	₪ 1,195,813	₪ 13,589
07/06/2020	4346	466	101	₪ 1,700,000	₪ 1,534,250	₪ 15,191
18/06/2020	4346	493	85	₪ 1,220,000	₪ 1,101,050	₪ 12,954
22/06/2020	4346	308	65	₪ 1,120,002	₪ 1,010,802	₪ 15,551
23/06/2020	4346	463	99	₪ 1,600,000	₪ 1,444,000	₪ 14,586
08/07/2020	4346	463	99	₪ 1,600,000	₪ 1,444,000	₪ 14,586
25/08/2020	4346	338	98	₪ 1,450,000	₪ 1,308,625	₪ 13,353
שווי מ"ר בנוי למגורים ממוצע מתואם:						**₪ 13,970**
שווי מ"ר בנוי למגורים במעוגל:						**₪ 14,000**

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

להלן ניתוח עסקאות ההשוואה למגורים לשנת 2022:

תאריך	גוש	חלקה	שטח במ"ר	תמורה ב ₪	שווי מתואם	שווי מ"ר בנוי מתואם
14/10/2021	4346	339	96	1,600,000 ₪	1,516,200 ₪	15,794 ₪
26/10/2021	4346	467	78	1,175,000 ₪	1,113,459 ₪	14,275 ₪
29/10/2021	4346	446	132	2,050,000 ₪	1,942,631 ₪	14,717 ₪
08/11/2021	4346	532	99	1,850,000 ₪	1,753,106 ₪	17,708 ₪
08/11/2021	4346	316	93	1,850,000 ₪	1,753,106 ₪	18,851 ₪
25/11/2021	4346	432	75	1,490,000 ₪	1,411,961 ₪	18,826 ₪
29/11/2021	4346	281	90	1,357,500 ₪	1,286,401 ₪	14,293 ₪
06/12/2021	4346	334	78	1,150,000 ₪	1,089,769 ₪	13,971 ₪
11/01/2022	4346	531	101	1,330,000 ₪	1,200,325 ₪	11,884 ₪
19/01/2022	4346	467	102	1,300,000 ₪	1,173,250 ₪	11,502 ₪
06/02/2022	4346	507	72	1,340,000 ₪	1,209,350 ₪	16,797 ₪
15/02/2022	4346	316	87	1,830,000 ₪	1,651,575 ₪	18,984 ₪
17/02/2022	4346	316	98	1,630,000 ₪	1,471,075 ₪	15,011 ₪
15/03/2022	4346	532	117	2,020,000 ₪	1,823,050 ₪	15,582 ₪
25/03/2022	4346	467	75	1,220,000 ₪	1,101,050 ₪	14,681 ₪
01/05/2022	4346	465	103	1,821,000 ₪	1,643,453 ₪	15,956 ₪
19/05/2022	4346	388	69	1,120,000 ₪	1,010,800 ₪	14,649 ₪
06/07/2022	4346	316	99	1,799,999 ₪	1,624,499 ₪	16,409 ₪
22/08/2022	4346	527	104	1,710,000 ₪	1,466,111 ₪	14,097 ₪
08/09/2022	4346	517	65	1,300,000 ₪	1,114,588 ₪	17,148 ₪
שווי מ"ר בנוי למגורים ממוצע מתואם:						**15,557 ₪**
שווי מ"ר בנוי למגורים במעוגל:						**15,600 ₪**

לאור האמור לעיל, שווי למגורים לשנת 2020 הינו כ-14,000 ₪/מ"ר ולשנת 2022 כ-15,600 ₪/מ"ר.

מצב חדש - דמי שכירות ראויים ביעוד משרדים:

שמאי המבקשת קובע דמי שכירות ראויים ביעוד משרדים בסך 62 ₪/מ"ר. הוא טוען שאין שינוי בשווי מ"ר בנוי ובדמי השכירות הראויים בשני המועדים הקובעים. מנגד, שמאי המשיבה מציג בתחשיבו שבשנת 2020, שווי מ"ר בנוי הינו 15,798 ₪ ודמי שכירות ראויים לאחר התאמה למיקום/שימוש מעורב הינם 78.3 ₪/למ"ר. בשנת 2022, שווי מ"ר בנוי הינו 15,011 ₪ ודמי שכירות ראויים לאחר התאמה למיקום/שימוש מעורב הינם 71.2 ₪/למ"ר.

החלטה:

הוצג בפני חוזה בשימוש משרדים בקומות העליונות בבניין נשוא השומה. החוזה נערך בין מדינת ישראל למבקשת. החוזה "מדבר בעד עצמו", ובהתאמה לגודל במקדם 1.05 ובמידוד למדד המחירים לצרכן למועד הקובע, ממועד הערך הבסיסי שנקבע בחוזה, יוערך דמי שכירות למשרדים בקומות העליונות לשנת 2020 כ-66 ₪/למ"ר ולשנת 2022 כ-69 ₪/למ"ר.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

להלן טבלת נתוני השכירות לקומות העליונות:

גו"ח	שטח במ"ר	דמ"ש ב ₪	שווי מתואם	דמ"ש למ"ר מתואם	הערות
5619/2	1,280	₪ 80,806	₪ 84,847	66	ממודד לאפריל 2020
5619/2	1,280	₪ 83,789	₪ 87,978	69	ממודד לאפריל 2022

מצב חדש – דמי שכירות ראויים ביעוד מסחר:

שמאי המבקשת קובע דמי שכירות ראויים ביעוד מסחר בסך 85 ₪/מ"ר. הוא טוען שאין שינוי בשווי מ"ר בנוי ובדמי השכירות הראויים בשני המועדים הקובעים. מנגד שמאי המשיבה מציג בתחשיבו שבשנת 2020, שווי מ"ר בנוי הינו 29,110 ₪ ודמי שכירות ראויים לאחר התאמה למיקום/שימוש מעורב הינם 142.3 ₪/למ"ר. בשנת 2022, שווי מ"ר בנוי הינו 27,313 ₪ ודמי שכירות ראויים לאחר התאמה למיקום/שימוש מעורב הינם 129.6 ₪/למ"ר.

החלטה:

הוצג בפניי חוזי שכירות מהנכס הנישום בקומת הקרקע (קומת קרקע מוגבהת מפני הרחוב) למשרדים, מלאכה ומספרה. דמי השכירות אשר מתקבלים בבניין הנישום בקומת הקרקע מהווים בסיס לקביעת אומדן דמ"ש בקומת הקרקע. לעסקאות אלו נוספו עסקאות מדווחות שווי הוגן (IFRS) אשר מהוות נתוני תמיכה למסקנות מהנכס הנישום.

להלן טבלת עסקאות שכירות מהנכס הנישום בקומת הקרקע (המוגבהת מפני הרחוב):

גו"ח	שטח במ"ר	דמ"ש ב ₪	שווי מתואם	דמ"ש למ"ר מתואם
5619/2	48	₪ 4,274	₪ 4,274	89
5619/2	47	₪ 4,000	₪ 4,000	85
5619/2	47	₪ 3,500	₪ 3,500	74
ממוצע דמ"ש למ"ר בקומת הקרקע:				**83 ₪**

להלן טבלת עסקאות מדו"ח שווי הוגן:

גו"ח	שטח במ"ר	דמ"ש ב ₪	דמ"ש מתואם בש"ח	דמ"ש למ"ר מתואם
4351/41	1,184	₪ 75,785	₪ 75,236	63.5
4351/41	851	₪ 99,000	₪ 89,348	105.0
ממוצע דמ"ש למ"ר ביעוד מסחר:				**84 ₪**
הערות לתחשיב:				
מטעמי חיסיון לא פורסמו כלל נתוני השכירות שנחתמו.				
עסקה 1 מתייחסת להשכרת שטח לסופרמרקט.				
עסקה 2 מתייחסת לסה"כ שטח שהושכר לשאר חלקי שטחי המסחר בבניין.				

לאור האמור לעיל, אומדן דמ"ש בקומת קרקע מוגבהת הינם כ-84 ₪/מ"ר.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

<u>שיעור היוון ביעוד משרדים למועד הקובע לשנת 2020 :</u>

שמאי המבקשת קובע שיעור היוון בגובה 6.9%. מנגד שמאי המשיבה קובע שיעור היוון בגובה 7%, וזאת על פי נתוני השמאי הממשלתי.

החלטה:

שיעור ההיוון שננקט בהחלטתי הינו בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי.

<u>עלויות השבה :</u>

שמאי המבקשת טוען כי דרושה הסבת שטח מסחר ומשרדים למגורים בתום תקופת השימוש חורג. עבודות אלו כוללות חלוקה פנימית חדשה, הקמת מטבחים, חדרי מקלחת ושירותים ועוד.

סה"כ שטח להשבה למגורים הינו 408.51 מ"ר, עלות השבה למ"ר הינה 1,000 ₪, בדחייה לתום תקופת השימוש, סך עלות ההשבה הינה 320,078 ₪.

מנגד שמאי המשיבה טוען שאין לקחת בחשבון עלויות השבה כיוון וזוהי תקופה השימוש החורג השניה (5 שנות שימוש חורג החל משנת 2015) וכי הוועדה כתבה שבהלך 5 שנות השימוש החורג הבאות, קרי כיום, על החברה לנצל את התקופה הנוספת לטובת הכנת תב"ע להסדרת השימוש.

החלטה:

במסגרת ההליך עלתה בפניי סוגיית השימוש בבניין למשרדים מקדמת דנא ויותר מכך הבניין נבנה מלכתחילה לשימוש המבוקש שהינו השימוש החורג מהתוכניות החלות. לאור זאת שלא מדובר בתקופת השימוש החורג הראשונה במקרה הזה שהבניין נבנה בהתאם לשימושו הנוכחי לא לקחתי בחשבון עלויות השבה.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

תחשיב ההשבחה לתקופת השימוש הראשונה - שימוש חורג:

תקופה 1 (שנתיים): בקשה להיתר - שימוש חורג מועד קובע 16/04/2020

מצב קודם - מגורים

מהות	שטח במ"ר	שווי מ"ר בנוי	שיעור היוון	סה"כ ב ₪
שווי בשימוש מגורים לצמיתות	71.9	₪ 14,000	1	₪ 1,006,600
שווי בשימוש מגורים לצמיתות	336.6	₪ 14,000	1	₪ 4,712,400
שווי מגורים לצמיתות:				**₪ 5,719,000**

מצב חדש - משרדים ומסחר

מהות	שטח במ"ר	דמ"ש חודשי/שווי בנוי למ"ר	שיעור היוון	שווי ₪
שווי בשימוש מסחר	71.9	₪ 84	0.58%	₪ 135,033
שווי בשימוש משרדים	336.6	₪ 66	0.58%	₪ 498,343
שווי בשימוש מגורים בדחייה לשנתיים	408.5	₪ 14,000	5%	₪ 5,187,303
שווי הנכס במצב החדש:				**₪ 5,820,678**
ההשבחה:				₪ 101,678
היטל ההשבחה (50%):				**₪ 50,839**

תחשיב ההשבחה לתקופת השימוש השניה – שימוש חורג:

תקופה 2 (3 שנים): בקשה להיתר - שימוש חורג מועד קובע 16/04/2022

מצב קודם - מגורים

מהות	שטח במ"ר	שווי מ"ר בנוי	שיעור היוון	סה"כ ב ₪
שווי בשימוש מגורים לצמיתות	71.9	₪ 15,600	1	₪ 1,121,640
שווי בשימוש מגורים לצמיתות	336.6	₪ 15,600	1	₪ 5,250,960
שווי מגורים לצמיתות:				**₪ 6,372,600**

מצב חדש - משרדים ומסחר

מהות	שטח במ"ר	דמ"ש חודשי/שווי בנוי למ"ר	שיעור היוון	שווי ₪
שווי בשימוש מסחר	71.9	₪ 84	0.56%	₪ 196,474
שווי בשימוש משרדים	336.6	₪ 69	0.56%	₪ 752,618
שווי בשימוש מגורים בדחיה ל-3 שנים	408.5	₪ 15,600	5%	₪ 5,504,892
שווי הנכס במצב החדש:				**₪ 6,453,984**
ההשבחה:				₪ 81,384
היטל ההשבחה (50%):				**₪ 40,692**

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

15. <u>החלטה:</u>

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בגוש 5619, חלקות 11-10, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר – שימוש חורג ממגורים למסחר ומשרדים, כדלקמן:

מהות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה (50%)
בקשה להיתר - שימוש חורג - תקופה 1	16/04/2020	₪ 101,678	₪ 50,839
בקשה להיתר - שימוש חורג - תקופה 2	16/04/2022	₪ 81,384	₪ 40,692

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה, הנמוך מבין השניים, מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות (מכר או קבלת היתר או לפי תיקון 126) ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

ולראיה באתי על החתום

יעקב הלוי

שמאי מקרקעין

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com