ארז כהן – שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

27 ביולי 2021
מספר מנוי: 372-2021
מספרנו: 750

לכבוד
המבקשת, עדיה השקעות בע"מ
באמצעות השמאים
דני טרשנסקי ואסתי עמר
dani@ktap.co.il

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב יבנה
באמצעות השמאי
יעקב בן דוד
8538833@gmail.com

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה - גוש 5738, חלקות 4, 5
מגרש 100 לפי תכנית 404-0146381
רחוב שידלובסקי 5, אזור התעשיה, יבנה

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורה של תכנית 404-0146381.

שומת היטל ההשבחה נדרשה לצורך מידע מוקדם ולמימוש מלא.

2. מועדים

2.1 המועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו 03/12/2019, מועד תחילתה של תכנית 404-0146381.

2.2 סיור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 29/06/2021.

2.3 ביום 15/06/2021 התקיים דיון באמצעות שיחת וידאו, בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

3. <u>פרטי הנכס</u>

מהות	2 חלקות ביעוד למסחר ותעסוקה עליהן מבנה לאולם אירועים/כנסים
גוש	5738
חלקות	5 ,4
שטח החלקות	3,106 מ"ר, 3,735 מ"ר
מגרש	100 - על פי תכנית 404-0146381
שטח מגרש	6,841 מ"ר
זכויות משפטיות	חכירה לדורות
מיקום	רחוב שידלובסקי 5, אזור התעשיה, יבנה

4. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

4.1 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס הנדון ממוקם ברחוב שידלובסקי 5, באזור התעשיה בעיר יבנה.
אזור התעשיה ממוקם בצפון העיר יבנה וגובל בשכונת נווה אילן מדרום, כביש מספר 4 ממערב, אזור חקלאי מצפון ומושב כפר הנגיד ממזרח.
הסביבה מאופיינת בשימושים מעורבים של תעשיה ומלאכה.
רחוב שידלובסקי הינו רחוב דו סיטרי, המחבר בין שדרות הסנהדרין בדרום ורחוב נחל חריף בצפון.
קיימת נגישות נוחה לנכס, לאור הקרבה לתחנת רכבת יבנה מערב ולכביש מספר 4.
באזור פיתוח סביבתי מלא.

4.2 <u>תיאור הנכס</u>

הנכס הנדון מהווה את מגרש 100 עפ"י תכנית 404-0146381 בשטח של 6,841 מ"ר (גוש 5738 חלקות 4, 5).
למגרש צורה רגולרית דמוית מלבן, עם חזית מזרחית לרחוב שידלובסקי.
על המגרש בנוי מבנה המשמש כאולם אירועים/כנסים, הכולל קומת קרקע וקומה א' חלקית, מעל קומת מרתף חלקית. המבנה הוקם לצורך אולם אירועים וניכר כי תכנונו תואם לצרכי ניהול אולם אירועים. האולם והחצר מתוחזקים ברמה טובה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5. <u>המצב התכנוני</u>

להלן המצב התכנוני הרלוונטי להכרעה:

5.1 <u>מצב קודם</u>

5.1.1 <u>תכנית בר/1/95</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 1430 מיום 01/02/1968.
התכנית מסווגת את הנכס הנדון ביעוד של אזור תעשיה ואזור לחניונים.
זכויות הבניה באזור תעשיה הינן כמפורט:

- גודל מגרש מינימלי: 1.5 דונם.
- זכויות בניה: 40%.
- גובה בניין מקסימלי: 12 מ'.

5.1.2 <u>תכנית זמ/600</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 2559 מיום 16/08/1979.
התכנית מהווה תכנית מתאר לעיר יבנה ומסווגת את הנכס הנדון ביעוד של אזור תעשיה, עם זכויות כמפורט:

- גודל מגרש מינימלי: 1.0 דונם.
- מספר קומות: 3 קומות או 12 מ'.
- זכויות בניה : 40% לקומה (סה"כ 120% ב- 3 קומות).

5.1.3 <u>תכנית יב/237</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 4342 מיום 26/10/1995.
התכנית מוסיפה שטחי שירות כמפורט:

- שטחי שירות עיליים לרבות קומת עמודים מפולשת, בשטח כולל של 28% מסה"כ השטח הבנוי המותר עפ"י תכנית זמ/600.
- שטחי שירות מתחת לפני הקרקע ומתן אפשרות לבנית שתי קומות חניה תת קרקעיות, בנוסף למספר הקומות המותר מעל פני הקרקע.

בנוסף, התכנית משנה את גובה המבנה המקסימלי המותר מ- 12.0 מ' ל- 15.0 מ'.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.2 מצב חדש - תכנית 404-0146381

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 8530 מיום 18/11/2019.

התכנית הינה תכנית נקודתית לנכס הנדון ונועדה לשנות את יעודו מאזור תעשיה למסחר ותעסוקה. התכנית מסמנת את הנכס הנדון כמגרש 100 בשטח 6,841 מ"ר ביעוד מסחר ותעסוקה, עם זכויות בניה כמפורט:

- שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 20% למסחר בקומת הקרקע בלבד + 100% לשימושי תעסוקה בכל הקומות (סה"כ 120%).
- שטח שירות מעל הכניסה הקובעת: 33.6%.
- שטח שירות מתחת לקומה הקובעת: 100% (לחניה ואחסנה).
- גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת: 15 מ'.
- מספר קומות: 3 - מעל כניסה קובעת, 2 - מתחת לכניסה קובעת.
- הוראות תכנית זמ/600 חלות על תכנית זו ולכן מגבלת התכסית היא 40%.

5.3 רישוי

בהתאם להיתר בניה מספר 20140118 מיום 28/05/2014 עבור תכנית שינויים - תוספת מרתף ושימוש חורג ממבנה תעשיה למסחר - מרכז קונגרסים לתקופה של 3 שנים, שטח המבנה הקיים הינו כמפורט:

קומה	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ שטח
מרתף	370.90 מ"ר	98.36 מ"ר	469.26 מ"ר
קרקע	1,909.90 מ"ר	152.03 מ"ר	2,061.93 מ"ר
א'	478.40 מ"ר	76.38 מ"ר	554.78 מ"ר
גג		15.01 מ"ר	15.01 מ"ר
סה"כ	**2,759.20 מ"ר**	**341.78 מ"ר**	**3,100.98 מ"ר**

6. שומות הצדדים

תכנית	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשת
404-0146381	3,176,400 ₪ (*)	0 ₪

(*) בעקבות שומת המבקשת הוצג תחשיב חליפי בו ההשבחה הינה בסך 4,393,672 ₪.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7. עיקרי עמדות הצדדים

7.1 עמדת המשיבה

- תכנית 404-0146381 מהווה תכנית משביחה מאחר שמבצעת שינוי יעוד מאזור תעשיה למסחר ותעסוקה, בתכליות של מרכז כנסים ומסחר, המהווה שימוש מיטבי.
- על המגרש הנדון היה קיים מבנה תעשיה שנהרס. בשנת 2013 נחתם הסכם לפיו הושכר המגרש למבקשת וניתנה לה הרשאה לתכנן ולבנות במקום גן אירועים שינוהל על ידה. הסכם השכירות נחתם ל- 5 שנים, בתוספת 3 תקופות אופציה של 5 שנים כל אחת ותקופת אופציה נוספת של 3 שנים (סה"כ תקופת שכירות אפשרית של 23 שנה). לאור העובדה שהנכס מושכר, הובא בחשבון כי לא ניתן לממש את יתרת הזכויות, כל זמן שהמבקשת מפעילה את אולם האירועים. בהתאם לכך, הובאה בחשבון דחיה של 17 שנים בשיעור היוון 7%, למימוש יתרת הזכויות, בשני מצבי התכנון.
- לפני כ- 7 שנים הוקמו במגרש אולמות אירועים ברמת גמר מותאמת, המשמשים למרכז כנסים וכוללים אולמות ומשרדים, כמפורט בתכנית ההגשה המאושרת. לנכס הנדון ניתן בעבר היתר לשימוש חורג עד למועד הקובע.
- אלמלא אושרה התכנית המשביחה, לא ניתן היה לאשר את השימושים המתבצעים במקרקעין, מאחר שאינם תואמים לשימוש תעשיה. קיימת השבחה בגין היתרון הכלכלי הנובע משינוי יעוד מתעשיה לשימוש עבור אולמות אירועים ומסחר.
- הובאו בחשבון עלויות התאמה יחסיות בסך 3,820,000 ₪[1], בהתחשב בניכוי העלויות בתקופת השימוש החורג הקודמת. העלויות שהובאו בחשבון מתייחסות למבנה בלבד וללא מכלול ההשקעה לאולם אירועים.
- שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון מבוסס על שיטת היוון ההכנסות, בהתאם לרמת מחירי השכירות המקובלים לאולמות תעשיה לעומת שימוש מסחרי / אולמות אירועים.
- הובא בחשבון שיעור היוון 8.5% עבור יעודי מסחר ותעסוקה, המשקף את הסיכון הגלום בשימושים המותרים, לעומת יעוד תעשיה עבורו הובא בחשבון שיעור היוון 7.5%.

[1] 3,820,000 ₪ = 0.80 X 2,500 ₪ X 1,909.90 מ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- בהתאם לנתוני היצע שכירות לאולמות תעשיה בסביבה ולאחר התאמה למיקום הנכס ורמת הבניה, הובאו בחשבון דמי שכירות חודשיים למ"ר כמפורט:
  - תעשיה בקומת קרקע - 45 ₪.
  - תעשיה בקומה א' - 40 ₪.
- בהתאם לחוזה השכירות בנכס הנדון, הובאו בחשבון ערכי השווי הבאים:
  - מרכז כנסים / מסחר בקומת קרקע - 75 ₪.
  - משרדים קומה א' - 45 ₪.

לביסוס השווי למסחר הציג שמאי המשיבה עסקת מכר ברחוב האגוז 1 פינת ז'בוטינסקי (גו"ח 5170/135) לפי שווי של 24,000 ₪ למ"ר בנוי למסחר. שמאי המבקשת טענו בתגובה כי מדובר בעסקה במרכז יבנה ולא באזור התעשיה ולכן אינה רלוונטית.

- הובאו בחשבון שטחי בניה מאושרים ויתרת זכויות בניה, כמפורט:

שטחי בניה מאושרים		
קומה	**שטח עיקרי**	**שטח שירות**
מרתף	370.90 מ"ר	98.36 מ"ר
כניסה	1,909.90 מ"ר	152.03 מ"ר
א'+ גג	478.40 מ"ר	91.39 מ"ר

יתרת זכויות בניה לתעסוקה	
קומה	**שטח**
קרקע	455.60 מ"ר
א' + ב'	4,994.40 מ"ר
סה"כ	5,450.00 מ"ר

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- תחשיב ההשבחה:

מצב חדש			
שווי הבנוי			
קומה	**שטח**	**דמ"ש למ"ר**	**הכנסה חודשית**
מרתף	370.90 מ"ר	30 ₪	11,127 ₪
קרקע	1,909.90 מ"ר	75 ₪	143,243 ₪
א' + ב'	478.40 מ"ר	45 ₪	21,528 ₪
סה"כ	2,759.20 מ"ר		175,898 ₪
סה"כ הכנסה שנתית			2,110,770 ₪
שווי לפי שיעור היוון 8.5%			24,832,588 ₪
שווי יתרת זכויות בניה דחויות			
קומה	**שטח**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
קרקע	455.60 מ"ר	4,250 ₪	1,936,300 ₪
א' + ב'	4,994.40 מ"ר	1,700 ₪	8,490,480 ₪
סה"כ	5,450.00 מ"ר		10,426,780 ₪
מקדם דחיה (17 שנה, 7%)			0.317
שווי יתרת זכויות בדחיה			3,300,852 ₪
שווי מצב חדש			**28,133,440 ₪**

מצב קודם			
שווי הבנוי			
קומה	**שטח**	**דמ"ש למ"ר**	**הכנסה חודשית**
מרתף	370.90 מ"ר	25 ₪	9,273 ₪
קרקע	1,909.90 מ"ר	45 ₪	85,946 ₪
א' + ב'	478.40 מ"ר	40 ₪	19,136 ₪
סה"כ	2,759.20 מ"ר		114,354 ₪
סה"כ הכנסה שנתית			1,372,248 ₪
שווי לפי שיעור היוון 7.5%			18,296,640 ₪
שווי יתרת זכויות בניה דחויות			
קומה	**שטח**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
קרקע	455.60 מ"ר	3,250 ₪	1,480,700 ₪
א' + ב'	4,994.40 מ"ר	1,500 ₪	7,491,600 ₪
סה"כ	5,450.00 מ"ר		8,972,300 ₪
מקדם דחיה (17 שנה, 7%)			0.317
שווי יתרת זכויות בדחיה			2,840,400 ₪
שווי מצב קודם			**21,137,040 ₪**

הפרש שווי מצב קודם לחדש	6,996,400 ₪
עלויות התאמה יחסיות	-3,820,000 ₪
השבחה	**3,176,400 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בעקבות הגשת שומת המבקשת, שמאי המשיבה טען שיש לקבל את טענת שמאי המבקשת כי אין להביא בחשבון דחיה למימוש יתרת זכויות הבניה, בשני מצבי התכנון. בנוסף, הציג שומה מכרעת של יעל הרון (גו"ח 5403/13) בה נקבע שווי של 2,600 ₪ למ"ר קרקע לתעשיה (2,760 ₪ למ"ר מבונה לתעשיה), למועד קובע בשנת 2020. שמאי המשיבה טען שיש לתקן את התחשיב בהתאם ולקבוע את ההשבחה בסך 4,393,672 ₪.

שמאי המבקשת טענו בתגובה כי השומה המכרעת של יעל הרון פורסמה לפני הכנת שומת המשיבה ולא נלקחה על ידה בחשבון בשל מיקום שונה של הנכס. בהתאם לכך, גם עתה אין להתאים את השווי לפיה.

7.2 <u>עמדת המבקשת</u>

- תכנית 404-0146381 מהווה תכנית לשינוי השימושים במקרקעין ללא תוספת שטח, משימושי תעשיה לשימושי מסחר, תעסוקה ומרכז קונגרסים.
- בשנת 2013 ניתן שימוש חורג במקרקעין לתקופה של 5 שנים מתעשיה לאולם אירועים. בשנה זו הושקעו כספים רבים בשינוי יעוד ושולם לקרן חניה, כך שנכון למועד עריכת חוות הדעת, הנכס כבר משמש לאולם אירועים / מרכז קונגרסים. בהתאם לכך, ההשבחה נבחנה בין ערכי השווי לשימושים השונים בין שני מצבי התכנון כזמין, תוך הבאה בחשבון של עלויות ההתאמה היחסיות לצמיתות וקרן החניה.
- בשומת המשיבה הובאה בחשבון דחיה לזכויות הבניה הלא מנוצלות, ככל הנראה לאור הסכם השכירות התקף במועד הקובע. דחיה זו אינה מקובלת שכן זכויות הבניה בנכס הנדון זמינות ואין כל מניעה לממשן. ניתן להוסיף את זכויות הבניה למבנה הקיים בכל רגע נתון ולהגיע לניצול מלא. לא ניתן לדחות זכויות בניה במקרקעין לאור הסכם חיצוני שאין לו קשר ישיר לתכנית. מעבר לכך, בהסכם השכירות לא נמצא כי יש מניעה להוסיף בנייה במקרקעין.
- במצב קודם הובאו בחשבון שימושי תעשיה למבנה הקיים ולזכויות הבניה הלא מנוצלות. השטח הבנוי הינו קומת מרתף חלקית, קומת קרקע וקומה א' חלקית. מנתוני ההשוואה עולה כי לא קיים הבדל בין ערכי השווי לקומת הקרקע ולקומה א' ולפיכך שתיהן הובאו בחשבון במקדם שווי 1.0. קומת המרתף הובאה בחשבון במקדם שווי 0.50. זכויות הבניה הלא מנוצלות הובאו בחשבון גם כן במקדם שווי 1.0 בקומת הקרקע ובקומה א' ועבור קומה ב' הובאו בחשבון במקדם שווי 0.70, על הצד הזהיר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שמאי המשיבה טען בתגובה כי הטענה לפיה אין הבדל בין שווי קומת הקרקע ושווי קומה א' בתעשיה, אינה נכונה וחסרת היגיון שמאי/כלכלי. באזור התעשיה הנדון ישנה מגבלה של 40% תכסית וקימת מגמה ברורה בכל אזור התעשיה לבקש הגדלת תכסית מעבר למותר[2]. הסיבה לכך נובעת מכך ששווי מרכיב קומת הקרקע בתעשיה גבוה יותר לעומת שווי הקומות העליונות (הדבר נכון בכל הארץ). לגבי קומות א' ו- ב' אין כל הבדל מבחינת מקדם השווי וכיוון ששמאי המבקשת קבעו מקדם 0.70 לקומה ב' הדבר נכון גם לקומה א'.

- במצב חדש הובאו בחשבון שימושים למסחר, מרכז קונגרסים ותעסוקה. עבור זכויות הבניה הלא מנוצלות הובא בחשבון מקדם שווי 1.0 למסחר בקומת הקרקע ומקדם שווי 0.70 למשרדים בקומה א' ו- 0.50 למשרדים בקומה ב'.

שמאי המשיבה טען בתגובה כי במצב קודם כאולם תעשיה, עיקר הכובד של השימושים הינו בקומת הקרקע ואילו בקומות העליונות מקדמי השווי נחותים. לעומת זאת במצב חדש, גם קומות א' ו- ב' יכולות לשמש כמרכז כנסים ואולמות אירועים ולכן קיים פער קטן יותר בין מקדם השווי בקומת הקרקע ובקומות שמעל.

- במצב חדש הובא בחשבון מקדם הפחתה 0.95 להפרעה שנוצרת עקב עירוב שימושים של מסחר יחד עם מרכז קונגרסים / אולם אירועים.
- במצב חדש הובאו בחשבון עלויות התאמה יחסיות ממבנה תעשיה למבנה מסחר ותעסוקה, בסך 3,820,000 ₪, בדומה לעלויות ההתאמה שהובאו בחשבון בשומת המשיבה. עלויות ההתאמה משקפות עלויות שיפוץ שנדרשות כל מספר שנים כדי לשמור על רמתו של אולם האירועים.
- במצב חדש הובאה בחשבון הפחתה יחסית לקרן חניה בסך 900,000 ₪. בהתאם לגיליון הדרישות להיתר בניה מספר 20140118, כפי שמופיע בארכיב הבניה המקוון של עיריית יבנה, סך עלות קרן חניה שנדרשה בעקבות השימוש החורג הוא 1,125,000.
- בהתאם לעסקאות מכר מבני תעשיה בסביבה בסמוך למועד הקובע, מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים, ולאחר התאמה למיקום וגודל, הובאו בחשבון ערכי שווי כמפורט:
  - שווי מ"ר בנוי לתעשיה - 7,000 ₪.
  - שווי מ"ר מבונה לתעשיה - 3,250 ₪.

[2] קיימות עשרות בקשות להיתר ותכניות המשנות את התכסית. כמו כן הוצגה שומה מכרעת של יעל הרון (גו"ח 5403/13) בה חויבה השבחה בגין הקלה להגדלת תכסית מ- 40% ל- 45%, למועד קובע בשנת 2020.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- בהתאם לניתוח זכיה במכרז רמ"י מיום 22/09/2019 בסך 45,265,729 ₪, עבור מגרש 400 בתכנית 404-0289421 (גו"ח 3515/260) בשטח רשום של 13,673 מ"ר, עם זכויות של 12,000 מ"ר למסחר ו- 6,000 מ"ר למשרדים, בבינוי של 7 קומות, עולה שווי של כ- 3,400 ₪ למ"ר מבונה למסחר ו- 1,700 ₪ למ"ר מבונה למשרדים. לאחר התאמה למיקום וגודל הובאו בחשבון ערכי שווי כמפורט:
  - שווי מ"ר בנוי למסחר/מרכז קונגרסים - 10,000 ₪.
  - שווי מ"ר מבונה למסחר/מרכז קונגרסים - 3,700 ₪.
  - שווי מ"ר מבונה לתעסוקה - 1,850 ₪.

שמאי המשיבה טען בתגובה כי נתוני מכרז רמ"י שלעיל מתייחסים לאזור בלתי מפותח בדרום העיר. בהתאם לכך, יש להביא בחשבון דחייה של מספר שנים עד להשלמת הבניה ואכלוס האזור ברמה הקיימת בנכס הנדון שהינו זמין. בנוסף, הנכס במכרז גדול פי 3 מהנכס הנדון ויש צורך להביא בחשבון גם הפחתה לגודל. ניתן לראות כי הוגשה רק הצעה אחת למכרז, דבר המעיד גם כן כי המגרש המוצע אינו אטרקטיבי. לאחר התאמה למיקום, זמינות וגודל, נראה כי ערכי השווי במכרז תואמים לשווי שהובא בחשבון בשומת המשיבה בסך 4,250 ₪ למ"ר מבונה למסחר.

- תחשיב ההשבחה:

מצב חדש			
שווי הבנוי			
קומה	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מרתף	370.90 מ"ר	0.50	185.45 מ"ר
קרקע	1,909.90 מ"ר	1.00	1,909.90 מ"ר
א' +	478.40 מ"ר	1.00	478.40 מ"ר
סה"כ			2,573.75 מ"ר
שווי מ"ר בנוי			10,000 ₪
שווי הבנוי			25,737,500 ₪
שווי יתרת זכויות לא מנוצלות			
קומה	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
קרקע	455.86 מ"ר	1.00	455.86 מ"ר
א'	2,258.00 מ"ר	0.70	1,580.60 מ"ר
ב'	2,736.40 מ"ר	0.50	1,368.20 מ"ר
סה"כ			3,404.66 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			3,700 ₪
שווי זכויות בניה לא מנוצלות			12,597,242 ₪
מקדם עירוב שימושים			0.95
סה"כ שווי הזכויות הלא מנוצלות			11,967,380 ₪
שווי מצב חדש גולמי			37,704,880 ₪
הפחתת עלויות התאמה יחסיות			-3,820,000 ₪
הפחתת קרן חניה יחסי			-900,000 ₪
שווי מצב חדש			**32,984,880 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

מצב קודם			
שווי הבנוי			
קומה	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מרתף	370.90 מ"ר	0.50	185.45 מ"ר
קרקע	1,909.90 מ"ר	1.00	1,909.90 מ"ר
א' + ב'	478.40 מ"ר	1.00	478.40 מ"ר
סה"כ			2,573.75 מ"ר
שווי מ"ר בנוי			₪ 7,000
שווי הבנוי			₪ 18,016,250
שווי יתרת זכויות לא מנוצלות			
קומה	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
קרקע	455.86 מ"ר	1.00	455.86 מ"ר
א'	2,258.00 מ"ר	1.00	2,258.00 מ"ר
ב'	2,736.40 מ"ר	0.70	1,915.48 מ"ר
סה"כ			4,629.34 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,250
שווי זכויות בניה לא מנוצלות			₪ 15,045,355
שווי מצב קודם			**₪ 33,061,605**

שווי מצב חדש	₪ 32,984,880
שווי מצב קודם	₪ 33,061,605
השבחה	**אין השבחה**

שמאי המשיבה טען בתגובה כי המסקנה לפיה לא קיימת השבחה בגין התכנית הנדונה אינה סבירה, מהסיבות הבאות:

- הנכס הנדון נבנה כאולם אירועים לפני כשבע שנים ובעבר הוצא עבורו היתר לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים בגינו שולם היטל השבחה ללא השגה[3].
- יוזם התכנית החדשה הינו הבעלים.
- שמאי הבעלים מציין בעצמו כי מיקום המקרקעין ייחודי לאור סמיכותו לתחנת רכבת ולצירי תנועה ארציים וכי השימוש המיטבי של המקרקעין הינו למסחר ואולם כנסים, כפי שהתבצע בפועל.

שמאי המשיבה הציג בתגובתו שני תחשיבי השבחה נוספים בהם מצא השבחה גבוהה מזו שנקבעה בשומתו, כמפורט:

- תחשיב המבוסס על תחשיב ההשבחה של המבקשת, למעט תיקון מקדמי השווי של הזכויות הלא מנוצלות בשני מצבי התכנון (במצב קודם מקדם 0.70 לקומה א'

[3] הוצגה שומה שנערכה ע"י שמאי המקרקעין עמירם ברבקוב, עבור שימוש חורג מתעשיה למסחר בנכס הנדון, מיום 05/05/2013 לתקופה של 5 שנים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

כמו בקומה ב', במצב חדש מקדם 0.70 בקומה ב' כמו בקומה א'). בהתאם לתחשיב מתוקן זה מתקבלת השבחה בסך 4,084,514 ₪.

- תחשיב השבחה גולמי ללא מרכיב המחוברים, כיוון שאלה נבנו ע"י השוכרת. השווי במצב קודם התבסס על השווי שקבעה השמאית המכריעה יעל הרון בסך 2.6 מליון ₪ לדונם והשווי במצב חדש התבסס על דמי השכירות המשולמים בגין הקרקע לגן האירועים[4]. בהתאם לתחשיב זה התקבלה השבחה בסך 12,213,000 ₪.

8. הכרעה

המבנה הקיים

המבנה הקיים במגרש הוקם לפני אישורה של התכנית המשביחה. בהתאם לכך, המבנה קיים בשני מצבי התכנון, ולכן לא משפיע על ההשבחה ולא יובא בחשבון.

הזכויות שמומשו

בהתאם להיתר הבניה, מומשו בקומת הקרקע 1,909 מ"ר עיקרי המשמשים כגן אירועים, בעוד שעל פי התכנית מותר שימוש עיקרי למסחר בקומת הקרקע בלבד ובהיקף של 1,368 מ"ר. בהתאם לכך, במצב חדש יובא בחשבון בשימוש למסחר שטח של 1,368 מ"ר בלבד בקומת הקרקע ויתרת השטח תובא בחשבון עבור שימוש לתעסוקה.

יתרת הזכויות למימוש

הנכס הושכר בשנת 2013 עם אופציות לשוכר עד שנת 2036. אין התכנות למימוש תוספת בניה על הנכס הקיים כל עוד פועל גן האירועים, שכן תוספת בניה תגרום פגיעה והפרעה לפעילותו. בהתאם לכך, זכויות הבניה הנוספות יובאו בחשבון בדחיה לתום תקופת השכירות, דהינו 17 שנים לאחר המועד הקובע. חוזה השכירות קיים ומשפיע באותה מידה בשני מצבי התכנון ולכן הדחיה למימוש יתרת הזכויות תובא בחשבון באותו אופן בשני המצבים.

עלויות התאמה

הצדדים הביאו בחשבון עלויות התאמה, אולם לא מצאתי שיש מקום להביא בחשבון עלויות התאמה כלשהן. שמאי המבקשת טענו כי עלויות ההתאמה נדרשות לצורך תחזוקת המבנה ושימורו ברמה גבוהה המותאמת לאולם אירועים. עלויות תחזוקה ושימור אינן עלויות התאמה אשר נדרשות להתאים נכס משימוש אחד לשימוש אחר. המבנה הוקם כאולם אירועים ולא נדרשו התאמות כלשהן בעקבות אישור התכנית.

[4] הביא בחשבון דמי שכירות ממוצעים לחודש הגבוהים מעט מדמי השכירות הממוצעים בהתאם לחוזה, בהתחשב בהעלאת דמי השכירות הקבועה בחוזה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

עוד טענו שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון תשלום לקרן חניה. תשלום זה בוצע על ידי המבקשת כתנאי לאישור השימוש החורג ואמור היה להיות מובא בחשבון בעת חישוב היטל ההשבחה לשימוש החורג. כתוצאה מהתכנית הנדונה לא נוצרה דרישה חדשה המחייבת תשלום לקרן חניה.

<u>שווי מצב קודם</u>

- שמאי המשיבה ביסס את השווי במצב קודם על היוון דמי שכירות מבוקשים לתעשיה, אך בדיון הציג שומה מכרעת של יעל הרון בה נקבע שווי של 2,600,000 ₪ לתעשיה (2,760 ₪ למ"ר מבונה לתעשיה) וטען כי יש להסתמך על שווי זה. לאחר שבחנתי את הנתונים, הגעתי למסקנה כי נכון לאמץ את השווי בסך 2,600,000 ₪ לדונם תעשיה וכן את השווי בסך 2,760 ₪ למ"ר מבונה לתעשיה, בהתבסס על עסקאות השוואה בסביבה וניתוחן, כפי שעשתה השמאית המכריעה יעל הרון. להלן נתוני העסקאות שנבחנו בשומה המכרעת של יעל הרון:

תאריך	גו"ח	תאור	שטח מגרש	מחיר	מחיר למ"ר קרקע
10/10/2018	5403/13,14,18	מבנים ותיקים בשטח כ- 14,500 מ"ר (*)	29,538 מ"ר	₪ 86,000,000	₪ 2,700
06/05/2018	5739/15	ללא בנוי	2,320 מ"ר	₪ 6,500,000	₪ 2,800
09/2019	5405/16	מבנה בשטח כ- 7,000 מ"ר שהוקם בשנת 1998 (**)	7,143 מ"ר	₪ 45,800,000	₪ 2,200
ממוצע					**₪ 2,567**

(*) הובא בחשבון שווי של 400 ₪ למ"ר בנוי.

(**) הובא בחשבון שווי של 30 מיליון ₪ לבנוי כולל יזמות.

<u>שווי מצב חדש</u>

- כאמור, אולם האירועים מנצל שטח עיקרי של 1,909 מ"ר בקומת הקרקע, הגדול מהיקף השטח המותר למסחר בתכנית (20% שהם 1,368 מ"ר בלבד).
- בהתאם לכך, מצאתי לנכון שלא להביא בחשבון את דמי השכירות המשולמים בנכס הנדון, המשקפים שימוש העולה על המותר בתכנית.
- לאחר שבחנתי את נתוני השווי שהוצגו ע"י הצדדים, מצאתי לנכון לקבל את ערכי השווי לשטחים העיקריים למסחר ומשרדים, כפי שהובאו בחשבון בשומת המשיבה. יחד עם זאת, מצאתי לנכון לקבוע שווי גם לשטחי השירות, בשיעור 50% מהשווי לשטח העיקרי.
- שמאי המשיבה הביא בחשבון כי כל שטח קומת הקרקע שאושר בהיתר ישמש למסחר, אולם כאמור, התכנית אינה מתירה שימוש למסחר מעבר ל- 20% עיקרי. בהתאם לכך קבעתי שווי נמוך יותר ליתרת השטחים העיקריים בקומת הקרקע.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שווי הזכויות הזמינות ושווי הזכויות הדחויות

- בהיתר הבניה מומש שטח עיקרי של 2,759 מ"ר ולכן היקף זכויות זה יובא בחשבון כזמין, בעוד שיתרת הזכויות תובא בחשבון בדחיה לתום הסכם השכירות. לצורך קביעת השווי שיש להביא בחשבון כזמין (שווי הזכויות שמומשו) ושווי יתרת הזכויות שיש להביא בחשבון בדחיה, חושב היחס בין שווי הזכויות שמומשו בפועל לבין שווי סך הזכויות (להלן שיעור הזכויות הזמינות). תחשיב זה בוצע בנפרד עבור כל אחד ממצבי התכנון, כדלקמן:

מצב חדש - שווי סך הזכויות					
	עיקרי	שירות	שווי מ"ר עיקרי	שווי מ"ר שירות	סה"כ שווי
מסחר ק"ק	1,368.20 מ"ר	684.10 מ"ר	₪ 4,250	₪ 2,125	₪ 7,268,563
תעסוקה ק"ק	684.10 מ"ר		₪ 3,750		₪ 2,565,375
תעסוקה בקומות	6,156.90 מ"ר	1,614.48 מ"ר	₪ 1,700	₪ 850	₪ 11,839,035
סה"כ שווי מצב חדש					**₪ 21,672,972**
מצב חדש - שווי הזכויות שמומשו בהיתר					
	עיקרי	**שירות**	**שווי מ"ר עיקרי**	**שווי מ"ר שירות**	**סה"כ שווי**
מסחר ק"ק	1,368.20 מ"ר	152.03 מ"ר	₪ 4,250	₪ 2,125	₪ 6,137,914
תעסוקה ק"ק	541.70 מ"ר		₪ 3,750		₪ 2,031,375
תעסוקה בקומות ובמרתף	849.30 מ"ר	189.75 מ"ר	₪ 1,700	₪ 850	₪ 1,605,098
סה"כ שווי זכויות שמומשו בהיתר					**₪ 9,774,386**
שיעור הזכויות הזמינות					**0.4510**

מצב קודם - שווי סך הזכויות					
	עיקרי	שירות	שווי מ"ר עיקרי (*)	שווי מ"ר שירות	סה"כ שווי
תעשייה ק"ק	2,736.40 מ"ר	766.19 מ"ר	₪ 2,760	₪ 1,380	₪ 8,609,809
תעשייה ק"א	2,736.40 מ"ר	766.19 מ"ר	₪ 1,380	₪ 690	₪ 4,304,904
תעשייה ק"ב	2,736.40 מ"ר	766.19 מ"ר	₪ 828	₪ 414	₪ 2,582,943
חצר	3,338.41 מ"ר		₪ 690		₪ 2,303,502
סה"כ שווי מצב קודם					**₪ 17,801,158**
מצב קודם - שווי הזכויות שמומשו בהיתר					
	עיקרי	**שירות**	**שווי מ"ר עיקרי**	**שווי מ"ר שירות**	**סה"כ שווי**
תעשייה ק"ק	1,909.90 מ"ר	152.03 מ"ר	₪ 2,760	₪ 1,380	₪ 5,481,125
תעשייה ק"א	478.40 מ"ר	76.38 מ"ר	₪ 1,380	₪ 690	₪ 712,894
תעשייה ק"ב או מרתף	370.90 מ"ר	113.37 מ"ר	₪ 828	₪ 414	₪ 354,040
חצר	3,338.41 מ"ר		₪ 690		₪ 2,303,502
סה"כ שווי זכויות שמומשו בהיתר					**₪ 8,851,562**
שיעור הזכויות הזמינות					**0.4972**

(*) השווי והמקדמים לתעשיה הובאו בחשבון בדומה לשומה המכרעת של יעל הרון, כמפורט: 2,760 ₪ - שווי מ"ר מבונה עיקרי לתעשיה, 0.50 - מקדם לקומה א', 0.30 - מקדם לקומה ב', 0.25 - מקדם לחצר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תחשיב ההשבחה

מצב חדש				
	שטח	**שווי**	**סה"כ**	
מסחר (20% בק"ק)	1,368.20 מ"ר	4,250 ₪	5,814,850 ₪	
שירות ק"ק (10%)	684.10 מ"ר	2,125 ₪	1,453,713 ₪	
תעסוקה ק"ק (*)	684.10 מ"ר	3,750 ₪	2,565,375 ₪	
עיקרי ק"א+ק"ב	6,156.90 מ"ר	1,700 ₪	10,466,730 ₪	
שירות ק"א + ק"ב	1,614.48 מ"ר	850 ₪	1,372,305 ₪	
שווי מצב חדש גולמי			21,672,972 ₪	
שיעור המימוש			45.10%	
שווי זכויות שמומשו				9,774,386 ₪
שווי יתרת הזכויות לפני דחיה			11,898,586 ₪	
מקדם דחיה			0.3714	
שווי יתרת זכויות בדחיה				4,418,711 ₪
סה"כ שווי מצב חדש				**14,193,098 ₪**

(*) השלמה בהתאם לתכסית 40%.

מצב קודם		
שטח החלקה (דונם)	6.841	
שווי לדונם	2,600,000 ₪	
שווי מצב קודם גולמי	17,786,600 ₪	
שיעור המימוש	49.72%	
שווי זכויות שמומשו		8,844,323 ₪
שווי יתרת זכויות לפני דחיה	8,942,277 ₪	
מקדם דחיה	0.3714	
שווי יתרת זכויות בדחיה		3,320,844 ₪
סה"כ שווי מצב קודם		**12,165,166 ₪**

שווי מצב חדש	14,193,098 ₪
שווי מצב קודם	12,165,166 ₪
השבחה	**2,027,931 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

9. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור תכנית 404-0146381 ומימוש מלא בדרך של בקשה למידע מוקדם, היא כדלקמן:

מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
03/12/2019	₪ 2,027,931	₪ 1,013,966

היטל ההשבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועד הקובע, ובתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il