עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תאריך :08/05/2019
תיק מס':1604
מס מינוי: 256-2019

לכבוד
המבקשים:
בזק חברה ישראלית לתקשורת בע"מ
ע"י השמאי: יהודה שני
E-mail – shaniye@zahav.net.il
המשיבים:
הועדה המקומית לתכנון ובניה "מנשה אלונה "
ע"י השמאי : ד"ר בועז ברזילי
E-mail –boazbar@012.net.il

שומת מכרעת להיטל השבחה
חלקה 25 בגוש 12176
מגרש מס' 6
קציר

מען למכתבים: ת.ד. 1476 מיקוד 17907 כפר מנדא
Mobile 052-2489568 Tel / Fax 04-6562014 Tel 04-6080217
E-mail – atefalem@012.net.il

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

1 <u>מטרת הערכה:</u>

הכרעה במחלוקת בעניין אומדן גובה ההשבחה הנובעת ממימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה , בקשה מס' 20180233.

2 <u>הצדדים :</u>

2.1 <u>המבקש:</u>

שמאי המבקש: יהודה שני.
המבקשים: בזק חברה ישראלית לתקשורת בע"מ.

2.2 <u>המשיבה:</u>

שמאי המשיבה: ד"ר בועז ברזילי .
המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מנשה אלונה ".

3 <u>מועדים :</u>

ביקור בנכס: בתאריך 27/02/2019 ע"י הח"מ.
דיון: בתאריך 10/04/2019 במשרדו של הח"מ בנוכחות שמאי הצדדים.
פרוטוקל: נשלח פרוטוקול לצדדים בתאריך 10/04/2019.

4 <u>תאריך קובע :</u>

- בגין אישור הבקשה להיתר בניה – 19/07/2018.

5 <u>מסמכים :</u>

5.1 <u>מטעם שמאי המבקש:</u>

- שומת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה " מנשה אלונה" שנערכה ע"י השמאי "ד"ר בועז ברזילי".
- הודעת תשלום היטל השבחה.
- שומה אחרת מטעם המבקשים, שנערכה על ידי השמאי "יהודה שני ".
- חוזה חכירה.
- שומת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה " מנשה אלונה" שנערכה ע"י השמאי "ד"ר בועז ברזילי" מתאריך 16.02.2019 , גו"ח 12176/25.
- שומה מכרעת שמאי מכריע אמנון נזרי גו"ח 8652/15 .
- החלטת ועדה בקשה להיתר 20080324.
- תגובה על התגובה של השומה האחרת .

מען למכתבים: ת.ד. 1476 מיקוד 17907 כפר מנדא
Mobile 052-2489568 Tel / Fax 04-6562014 Tel 04-6080217
E-mail – atefalem@012.net.il

5.2 **<u>מטעם שמאי המשיבה:</u>**

- תגובה לשומה אחרת.
- שומה מכרעת שמאית מכריעה נורית גרבי גו"ח 39063/1, 39691/5
- שומת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה " מנשה אלונה" שנערכה ע"י השמאי "ד"ר בועז ברזילי" מתאריך 16.02.2019 , גו"ח 12176/25.
- שומה מוסכמת , בקשה להיתר 20080324.
- תגובה לפרוטוקול.

6 **<u>זיהוי הנכס :</u>**

גוש: 12176.

חלקה :25.

מגרש מס' : 6

שטח מגרש:617 מ"ר

מהות הנכס: חלקה מבונה .

כתובת: קציר.

7 **<u>תיאור הנכס והאזור :</u>**

הנכס הנדון מהווה את חלק מחלקה 25 בגוש 12176, מגרש מס' 6 , הממוקמת, בדרך המצפה , פינת שד' האמירים ביישוב קציר .

הנכס ממוקם במתחם מוגדר לציוד תקשורת, המתחם משמש חברות סלולריות שונות וחברת בזק.

לכל אחד מהחברות מבנה לציוד תקשורת ותורן משותף לכלל החברות.

התורן נושא את אנטנות התקשורת של החברות השונות.

מען למכתבים: ת.ד. 1476 מיקוד 17907 כפר מנדא
Mobile 052-2489568 Tel / Fax 04-6562014 Tel 04-6080217
E-mail – atefalem@012.net.il

8 הזכויות בנכס :

8.1 הסכם חכירה:

הסכם חכירה בין בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ ומנהל מקרקעי ישראל מתאריך 28/05/1997
גוש – 12176.
חלק מחלקה – 25.
המקום – קציר.
שטח המגרש – 617 מ"ר.
לפי תכנית מפורטת – מ/196א.
מטרת החכירה – מרכזת טלפונים עם אנטנת רדיו טלפון.
ייעוד הקרקע – שטח ציבורי פתוח.
תקופת החכירה – 49 שנה , מיום אישור העסקה 8/06/1992 ועד 7/06/2041.

9 מצב תכנוני:

9.1 מצב קודם:

9.1.1 תכנית מס' מ/196 א'/ במ, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ מס' 4207 בתאריך 13/04/1994.

התכנית מסווגת את הנכס בייעוד שצ"פ.

9.1.2 תכנית מתאר ארצית תמ"א 36א', אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ מס' 5079 בתאריך 30/05/2002.

מטרת התכנית היא הסדרת פריסתם של מתקני שידור קטנים וזעירים באופן שייתן במידת האפשר כיסוי לשידור ולקליטה של תקשורת אלחוטית בכל שטח המדינה ובאופן שימזער כלל האפשר את הפגיעה באיכות הסביבה והנוף.

התמ"א מסווגת את מתקן השידור הקטן כמתקן שלאור הטכניות שלו , טווח ההשפעה שלו על הסביבה קטן וקובעת שהיתר בניה למתקן שידור יינתן רק לאחר שהוכח מעבר לכל ספק שאין בהקמתו שום גרימת סיכון כלשהו לבריאות הציבור.

התכנית מאפשרת הצטרפות והשתלבות עם עצמים ומבנים קיימים כגון: עמוד חשמל , עמוד תאורה , עמוד טלפון וכד'.

מען למכתבים: ת.ד. 1476 מיקוד 17907 כפר מנדא
Mobile 052-2489568 Tel / Fax 04-6562014 Tel 04-6080217
E-mail – atefalem@012.net.il

9.1.3 תכנית מס' מ/371 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ מס' 5965 בתאריך 17/06/2009.

הנכס בייעוד מתקן הנדסי.

אזור למתקן הנדסי ישמש עבור מתקנים (כולל אנטנות) לתקשורת.

זכויות והוראות בנייה:

מס' תא שטח – 2

שטחי בנייה (מ"ר)- מעל כניסה קובעת -עיקרי:500 מ"ר, שירות:50

סה"כ שטח בנייה (מ"ר)- 550 .

אחוזי בניה כוללים – 30%.

גובה מבנה – 2 קומות + אנטנה.

10 <u>רישוי, היתרים קודמים:</u>

- בקשה להיתר בנייה מס' 20080324 בתיק בניין מס' 2800006000 מתאריך 7/01/2009 , היתר בניה מס' 3170. אושרה הגבהת תורן, הוספת אנטנת בזק לתורן קיים בהיתר המשותף לעוד 4 חברות סלולריות.
- היתר בניה 4338 מס' בקשה 20130166 לתוספת מבנה תקשורת והעתקת מבנה וגנרטור קיים ממיקומו למיקום חדש בתוך המגרש. אושר ע"י הוועדה ביום 27/06/2013.
- בקשה להיתר 20180233 בתיק בנין 2800006000 מגרש מס' 6 אושרה בהחלטת וועדה מקומית מנשה אלונה בישיבה מס' 209 בתאריך 19/07/2018 הבקשה היא להוספת אנטנות בזק לתורן קיים בהיתר עפ"י תמ"א 36א ביישוב קציר, תוספת להיתרים 3170 מיום 7/04/2009 ו- 3123 מיום 16/12/2008.

מען למכתבים: ת.ד. 1476 מיקוד 17907 כפר מנדא
Mobile 052-2489568 Tel / Fax 04-6562014 Tel 04-6080217
E-mail – atefalem@012.net.il

11 <u>עמדות הצדדים:</u>

11.1 <u>תחשיב ההשבחה :</u>

11.1.1 שמאי המבקש :

דמי שימוש לקרקע למתקן תקשורת

דמי השימוש המשולמים עבור הצבת מתקן תקשורת כוללים את חדר הציוד, התורן והאנטנות.

משולמים דמי השימוש הראויים לקרקע רשאית חברת התקשורת להציב את כל הציוד

הנדרש ולשנות מעת לעת את סוג הציוד, האנטנות והתשתיות השונות בגבולות השטח המושכר.

מאחר וההשבחה נובעת בעיקרה מהיוון הכנסותיו הצפויות של בעל הזכויות במקרקעין המשכיר

את הקרקע הרי שתוספת 4 אנטנות לתורן קיים אינה משנה את דמי השימוש.

המתקן של חברת בזק קיים במקום. תוספת של 4 אנטנות אינה מהווה שימוש חדש או תוספת של חברה חדשה.

האנטנות המתוכננות הן חלק ממערך האנטנות של חברת בזק שכבר קיים במקום. התוספת היא חלק מהשיפורים הטכנולוגיים המתבצעים באתרי תקשורת מעת לעת ואינה משנה את שווי המקרקעין.

תקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) תשע"ד- 2014

סעיף 34 הוספת אנטנה למיתקן שידור קיים בהיתר כדין פטורה מהיתר, ובלבד שהתקיימו תנאים אלה:

ניתן אישור הממונה על הקרינה לפי סעיף 6 או 7 לחוק הקרינה כי על אף הוספת האנטנה אין שינוי בטווח הבטיחות לבריאות הציבור שנקבע למיתקן השידור הקיים;

התקנת האנטנה תיעשה בידי בעל רישיון לפי חוק הבזק;

הודעה על ביצוע עבודה לפי תקנה זו, ערוכה לפי הטופס שבתוספת, תימסר לרשות הרישוי בתוך 45 ימים ממועד ביצועה ויצורף לה אישור הממונה על הקרינה.

גם המחוקק נתן את דעתו לעניין תוספות ושינויים ופטר את חברות התקשורת מהיתר בניה בכפוף לאישור הממונה על הקרינה מתוך דאגה לבריאות הציבור.

חברת בזק פנתה למסלול ההיתר רק בגלל שינויים בטווחי הבטיחות לבריאות הציבור. שינויים אלה נובעים מסוג האנטנות המותקנות.

תוספת אנטנות לתורן קיים בהיתר

חברת בזק מתכננת תוספת של אנטנות במסגרת שיפורים טכנולוגיים ברשת התקשורת.

האנטנות ימוקמו על גבי תורן קיים. תורן זה הוגבה בהיתר משנת 2009.

הגבהת התורן בוצעה לצורך הצבת אנטנות בקטע שהוגבה.

השימוש המבוקש הותר במצב התכנוני הקודם.

מען למכתבים: ת.ד. 1476 מיקוד 17907 כפר מנדא
Mobile 052-2489568 Tel / Fax 04-6562014 Tel 04-6080217
E-mail – atefalem@012.net.il

אין שינוי בשימושים שהותרו.

בגין ההגבהה שולם היטל השבחה.

11.1.2 שמאי המשיבה :

הבקשה נשוא חו"ד הינה לתוספת אנטנות לתורן קיים.

הבאתי בחשבון את דמי השימוש הנהוגים להשכרת קרקע לשימוש בה לאנטנות סלולריות

(3000-8000 ₪/חודש לערך), דמי השכירות משתנים בהתאם מיקום ביחס למרכז העיר ומספר התושבים אותם עתידה האנטנה לשרת.

ההשבחה נובעת בעיקרה מהוון הכנסותיו הצפויות של בעל הזכויות במקרקעין המשכיר את הקרקע לשימושה החדש.

לאומדן זהיר הבאתי בחשבון שינויי טכנולוגיות אפשריים ולפיכך הנאה כלכלית זמנית לבעל המקרקעין בשיעור הוון גבוה יחסית לנכסים מסחריים .

גם בקביעת שיעור ההיוון הבאתי בחשבון אומדן זהיר שכן חברות סלולריות נחשבות כשוכר יציב ותקופת השכירות הנה לטווח ארוך , שיקולים שהיו אמורים להביא להקטנת שיעור ההיוון.

באופן זהיר כאמור, היוונתי את ההכנסות בשיעור הוון של 9% לתקופה של 10 שנים .

הבאתי בחשבון הכנסות מותאמות של 3500 ₪/לחודש , שהם בטווח הנמוך של מחירי שכירות לאנטנות (הורדת דמי השימוש עוד למטה מכך תפחית את שיעור ההיוון בעקבות הקטנת הסיכון) .

שווי השימוש של הקרקע לתקופה של 10 שנים

הבאתי בחשבון הכנסות מותאמות של 3500 ₪/חודש , שהם בטווח הנמוך של מחירי שכירות לאנטנות (הורדת דמי השימוש עוד למטה מכך תפחית את שיעור היוון בעקבות הקטנת הסיכון)

שווי השימוש של הקרקע לתקופה של 10 שנים 300,000 ₪ .

כאמור , במצב הקודם הבאתי בחשבון בשיעור ההיוון ותקופת ההיוון יחד עם זאת , למען הזהירות והתאמות אפשריות הבאתי בחשבון במצב קודם שווי של 15-20% ובממוצע שהם 60,000 ₪

השבחה = 240,000 ₪

הבקשה נשוא חוות הדעת תוספת אנטנות לתורן קיים , בהתחשב בכך כי המימוש לאנטנות הנו חלקי ניצולה ונעשה תוספת של חברה נוספת בלבד, ובהתחשב בגובה האנטנה והאנטנות הקיימות על עמוד תאורה , נראה לי סביר לקבוע השבחה בשיעור של 50% לניצול המבוקש וסה"כ 120,000 ₪

תוספת שימוש /אנטנות / חברות נוספות יגרור תשלום נוסף של היטל השבחה .

מען למכתבים: ת.ד. 1476 מיקוד 17907 כפר מנדא
Mobile 052-2489568 Tel / Fax 04-6562014 Tel 04-6080217
E-mail – atefalem@012.net.il

12 <u>עקרונות:</u>

א. עפ"י סעיף 5- 4 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה:
במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו, בלי שישולם היטל עקב אף אחד מאישורים אלה, תהא ההשבחה ההפרש בין שווים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שוויים מיד לאחר אישורה של התכנית האחרונה.
ברע"א 4217/04, ציון פמיני נ. ועדה מקומית ירושלים קבע בימ"ש עליון כי חישוב ההשבחה הראוי הוא בשיטת המדרגות המקיים באופן מיטבי את הקשר הסיבתי הישיר בין אקט תכנוני ובין ההשבחה.

ב. הדרך לאמוד את ההשבחה היא ההפרש בין שווי המקרקעין במצב תכנוני חדש לעומת שווי במצב קודם. אולם יש מקרים בהם ניתן לבודד את הגורם המשביח ולבחון לגביו בלבד, באם חלה השבחה. בחישוב ההשבחה בגין הגורם המשביח תילקח בחשבון היתרונות / החסרונות לנכס הקיים.

ג. "התעשרות היא המרכיב הדומיננטי בכל אירוע של היטל השבחה ובאין התעשרות לא יקום ולא יהיה היטל השבחה.
ולא אך התעשרות על דרך הסתם, אלא התעשרות שבאה עקב אחד מאותם אירועי תכנון שחוק התכנון והבניה מדבר בהם " - דנ"א 3768/98.

ד. המצב הפיזי, התכנוני והמשפטי של הנכס כמתואר לעיל.

ה. נתוני שוק בהתאמות הנדרשות.

מען למכתבים: ת.ד. 1476 מיקוד 17907 כפר מנדא
Mobile 052-2489568 Tel / Fax 04-6562014 Tel 04-6080217
E-mail – atefalem@012.net.il

13 הכרעה ושיקולים:

13.1 טענת עצם החיוב :

אני מסכים עם שמאי המבקש שהשימוש המבוקש הותר בהיתר קודם אך לא בהיקף המבוקש כיום .

כיום מבוקש הגבהת התורן ותוספת אנטנות דבר הלא ניתן לעשותו על פי ההיתר הקודם אחרת אין טעם בהוצאת היתר חדש .

לדעתי דומה הדבר בשימוש על מבנה קיים בבית למגורים וכיום מבוקש תוספת קומה שגם היא למגורים

ברור שבהיתר החדש ישנו מימוש נוסף .

13.2 שיעור המימוש :

בהיתר קודם צוין : מותר הגבהת תורן, הוספת אנטנת בזק לתורן קיים בהיתר המשותף ל- 4 חברות סלולריות (כולל חברת בזק הנדונה), קיים מימוש קודם לחברת בזק ואשר שולם עבורו היטל השבחה בשומת הועדה מיום 16.2.2009.

ולכן לדעתי המימוש המבוקש הינו כמחצית מחלק חברת בזק = 25% * 0.5 = 12.5%

בשומת הועדה הקודמת שולם היטל בגין הגבהת התורן ותוספת אנטנת בזק

כיום מוצע תוספת אנטנות ללא הגבהת תורן לשימוש אותה חברת בזק

13.3 מצב קודם :

מצב קודם , מגרש בשטח שצ"פ

אומדן שווי סביר כפי שנקבע על ידי שמאי המשיבה סביר = 20% משווי מצב חדש.

13.4 דמי היוון ותקופת היוון :

בהתחשב בסיכון הגבוה יחסית לשינוי טכנולוגיה וכו

שעור היוון סביר 9% , תקופת היוון 10 שנים .

מען למכתבים: ת.ד. 1476 מיקוד 17907 כפר מנדא
Mobile 052-2489568 Tel / Fax 04-6562014 Tel 04-6080217
E-mail – atefalem@012.net.il

13.5 <u>מחירים :</u>

שמאי המשיבה טען שדמי השימוש הנהוגים להשכרת קרקע לאנטנות סלולריות –

3000-8800 ₪/ לחודש (תלוי במיקום ומספר תושבים אותם עתידה האנטנה לשרת)

משומתו של השמאי המכריע משה נדם מיום 27.9.2012 בגו"ח 30114/101 בדרך חברון 99 , ירושלים, דמי שכירות של חברת פלאפון ושל חברת סלקום להצבת אנטנות ותורנים סלולריים על גג מבנה לפי 12000 ₪ + מע"מ /לחודש לכל חברה .

משומתו המכרעת של השמאי המכריע קציר בצלאל מיום 1.3.2015 בגו"ח 38051/2 , בבאר שבע דמי שכירות לאנטנה סלולרית 7000 ₪/לחודש.

בשומת הועדה הקודמת צוין בסעיף 3 שנקבעה ההשבחה על בסיס היוון הכנסות בסך של 72000 ₪/לשנה = 6000 ₪/לחודש .

לאור הנ"ל דמי שכירות סבירים = 7000 ₪/לחודש .

13.6 <u>תחשיב ההשבחה :</u>

דמי שכירות סבירים =	7000 ₪/לחודש =	84000 ₪
מהוון ל – 10 שנים בשער היוון 9% , מקדם =		6.417
=	539,028 ₪ = ≈	540,000 ₪
שווי מצב קודם	=20% =	108,000 ₪
השבחה מלאה	=	432,000 ₪

שעור מימוש מבוקש = כ- 12.5% **= <u>54,000 ₪</u>**

מען למכתבים: ת.ד. 1476 מיקוד 17907 כפר מנדא
Mobile 052-2489568 Tel / Fax 04-6562014 Tel 04-6080217
E-mail – atefalem@012.net.il

14 <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה שחלה עקב אישור בקשה להיתר מס' 20180233 , נאמד על ידי כדלקמן:

תכנית	תאריך קובע	השבחה בש"ח	היטל השבחה 50%
תמא/ 36 א'	תאריך אשור הבקשה להיתר – 19/07/2018	₪ 54,000	₪ 27,000

חל הצמדה כחוק.

15 <u>שכ"ט</u>

שכ"ט יחול על שני הצדדים בחלקים שווים.

ולראיה באתי על החתום,
עאטף עאלם
שמאי מקרקעין מוסמך
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

מען למכתבים: ת.ד. 1476 מיקוד 17907 כפר מנדא
Mobile 052-2489568 Tel / Fax 04-6562014 Tel 04-6080217
E-mail – atefalem@012.net.il