עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מס' מינוי : 1727-2024

מספרנו : 2033-05

עדכון[1]-החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש 3797 חלקה 246

מגרש 37 (ע"פ תכנית זמ/בת/329)

רחוב חסן מלך מרוקו השני 12

קרית עקרון

ינואר 2025

[1] עדכון ההחלטה עקב תיקון טעות סופר בסיכום הסכום בתחשיב ההשבחה

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תאריך : 13/01/2025
מס' מינוי : 1727-2024
מספרנו : 2033-05

לכבוד המבקשת,
מ.ג.ד השקעות בע"מ
מיוצגת ע"י אבי פרס, שמאי מקרקעין
במייל: avi@press-sharet.co.il
א.ג.נ.,

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית לתכנון ובניה "זמורה"
מיוצגת ע"י מרדכי כהן, שמאי מקרקעין
במייל: cohen001@012.net.il
א.ג.נ.,

עדכון- החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

חלקה 246 גוש 3797
מגרש 37 (ע"פ תכנית זמ/בת/329)
רחוב חסן מלך מרוקו השני 12
קרית עקרון

1. כללי

בהתאם להודעת מנהל תחום שמאות מכריעה במנהלת היחידות המקצועיות משרד המשפטים ובהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965 (להלן, "התוספת השלישית") מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, כשמאי מכריע לענין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת בין הצדדים באשר לגובה ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

עפ"י החלטת הועדה המקומית להתרת שימוש חורג מתעשיה לאולם אירועים, תקופת השימוש החורג: החל מיום 09/04/2022 ועד ליום 01/01/2027.

3. דיון מקצועי

בתאריך 30/10/2024 קיימתי דיון אינטרנטי בנושא באמצעות שיחת וידאו באפליקצית "זום". פרוטוקול של עיקרי הדיון הועבר לצדדים.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

4. מועד ביקור בנכס

ביקור חצוני בנכס הנישום ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 27/10/2024. בהסכמת הצדדים, הביקור נערך בלא ליווי מי מטעמם.

5. נתוני זיהוי/פרטי הנכס

מיקום הנכס	:	רחוב חסן מלך מרוקו השני, קרית עקרון
גוש	:	3797
חלקה	:	246
מגרש	:	37 (ע"פ תכנית זמ/בת/329)
שטח החלקה	:	8,283 מ"ר, רשום
מהות הנכס	:	מגרש מבונה בשימוש אולם אירועים
הזכויות בנכס	:	חכירה

6. המועד הקובע

המועד הקובע להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

מהות	המועד הקובע[2]
שימוש חורג	09/04/2022

7. פירוט המסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

7.1. עמדת המשיבה מפורטת בשומה מיום 28/01/2024, נערכה ע"י השמאי מרדכי כהן (להלן "שמאי המשיבה").

7.2. עמדת המבקשת מפורטת בשומה אחרת מס' נגדיות/47065 מיום 10/04/2024, ע"י השמאי אבי פרס (להלן "שמאי המבקשת"), בצרוף מסמכים.

7.3. תגובת המשיבה לשומה האחרת, מיום 29/02/2024.

7.4. העתק נסח רישום גוש 3797 חלקה 246, מיום 08/09/2024.

7.5. החלטת הוועדה המקומית לאישור שימוש חורג מתאריך 15/02/2021.

7.6. תכנית הגשה לבקשה להיתר לשימוש חורג.

[2] החלטת ועדה לאישור שימוש חורג - מועד האישור בישיבת הועדה המקומית.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

8. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון, הידוע כחלקה 246 בגוש 3797, הינו מגרש מבונה המצוי באזור התעשיה עקרון 2000, בקרית עקרון.

קרית עקרון היא מועצה מקומית השוכנת דרומית-מזרחית לרחובות, סמוכה למזכרת בתיה, מזרחית לכביש 40.

אזור התעשיה "עקרון 2000" ממוקם בדרום מערב קרית עקרון, ב"משולש" שבין כביש מס' 40 (בין צומת ברנר למחלף הכניסה לגבעת ברנר) לכביש מס' 411 (המפריד בינו ובין למתחם "בילו סנטר"). גובל בשטחים פתוחים מדרום וממערב לו.

הנכס הנדון, הינו מגרש מס' 37 בתכנית זמ/בת/329, מבונה ומשמש כאולם אירועים "אלגריה". למגרש צורת רבועה דמוית טרפז, הטופוגרפיה מישורית.
חזיתו הדרומית של המגרש לרחוב חסן מלך מרוקו השני, מקביל לכביש מס' 40, סמוך למחלף המחבר אליו (מרומזר לכל הכיוונים). סביבת הנכס מבונה במבני אזה"ת המתאפיין בשימושים מעורבים למסחר, תעשיה, אולמות ארועים, תחנת דלק ומגרשים פנויים. מרבית המבנים בני 1-2 קומות.

המבנה מתפקד ופעיל בשימושו כאולם אירועים, כולל גלריה המשמשת כמשרדי המקום ושני מרתפי חניה. המתחם מגודר, כולל חצר תפעולית ושטחים בפיתוח מלא, מגוננים/מרוצפים. שטח חניה ממזרח למבנה (מפולס, מחלוטה).

הפיתוח הסביבתי מלא (המתחם בתחזוקה טובה, הפיתוח מודרני).

9. מצב משפטי - הזכויות בנכס

נסח רישום

בהתאם לנסח מספר 199178 של העתק רישום מפנקס הזכויות, הופק ביום 08/09/2024 המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות, עולים פרטי חלקה 246 בגוש 3797 (מספר ישן של החלקה 202/3797):

שטח : 8,283 מ"ר
בעלות : רשות הפיתוח, בשלמות
חכירות : גוליאן דוד, 1/2 חלקים
גוליאן מוריס, 1/2 חלקים
הערה : רשומה מיום 10/01/2008 לפי פקודת הדרכים - ק.ת מס' 6634 מיום 31/12/2007.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

10. <u>המצב התכנוני</u>

זמ/בת/329

פרסומה אושר למתן תוקף ביום 06/02/1997, י.פ. 4487.
תכנית ול"לית, קרית עקרון. החלקה הנדונה מסווגת כמגרש מס' 37 ביעוד **אזור תעשיה**.

מטרותיה - יעוד שטח חקלאי ויעוד שטחים לתעשיה ומלאכה למסחר, לשטחים ציבוריים פתוחים ולמתקנים הנדסיים. חלוקת השטח למגרשי בניה, התווית רשת הדרכים, קביעת הנחיות ומגבלות בניה.

תכליות - שטח לתעשיה. במבנים לתעשייה יותרו שימושים לשרותי מסחר בשטח של עד 15% מהשטח העיקרי.

זכויות בניה:	100% עיקרי, 30% ש"ש (10% ממנו יותר לאחסנה) מעל מפלס הכניסה, 100% ש"ש מתחת למפלס הכניסה; בגבולות המגרש לשימוש חניה. סה"כ 230%
גובה מבנה:	עד 15 מ', 3 קומות
תכסית:	40%
חניה:	בתחום המגרש, כולל החניה התפעולית ואזורי תמרון פריקה וטעינה. חניה לרכב פרטי: מקום אחד לכל 50 מ"ר עד 70 מ"ר לפי שיקול דעת הועדה. חניה תפעולית: מקום אחד לכל 500 מ"ר עד 2,000 מ"ר ולכל 2,000 מ"ר נוספים מקום אחד

453-0212399 (תכנית מס' זמ/350)

פרסומה אושר למתן תוקף ביום 17/12/2018, י.פ. 8041.
"שינוי יעוד לשטחי תעסוקה ומסחר". מסווגת החלקה כתא שטח 126 ביעוד **מסחר ותעסוקה**.

מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להסדרה ולפיתוח השטחים שבתחום התכנית המיועדים בעיקר לתעשיה, ע"י שינוי יעודם לשטחי תעסוקה ומסחר קביעת שימושים ראשיים של מסחר, משרדים, תעסוקה עתירת ידע, אולמי שמחות ומסחר, ספורט ונופש.

עיקרי ההוראות:
1. שינוי יעוד קרקע המיועדת לתעשיה ליעודים חדשים של תעסוקה ומסחר ותעסוקה המיועדת לתעשיה עתירת ידע.
2. שמירה על יעודי קרקע המיועדים למסחר בתכניות מאושרות.
3. קביעת זכויות בניה.
4. קביעת הוראות לבינוי ופיתוח, לרבות קווי בנין.
5. קביעת אזורים חלקיים, מצומצמים בהיקפם, בתחום התכנית כאזורים לאיחוד וחלוקה חדשה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.
6. התווית מערכת דרכים הכוללת הרחבת דרכים, ביטול קטעים בדרכים מאושרות, יצירת דרכים חדשות וחיבורן למערכת התנועתית הקיימת.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

7. קביעת הנחיות לפיתוח נופי והתווית שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
8. קביעת שטחים למטרות ציבוריות והשימושים המותרים בהם.
9. קביעת שטחים למטרות מסחר, ספורט ונופש והשימושים המותרים בהם.
10. קביעת קווי בנין של 40 מטר לדרך מס׳ 40 ולדרך מס׳ 411.

שימושים - בין המותרים: סעיף 1.2.4.ג׳ - אולמות שמחות ואירועים, בתי קולנוע, בתי תרבות ואולמות כנסים.

<u>הוראות למבנים קיימים (סע׳ 2.6)</u>: 1). במגרשים אשר בנויים בהם מבנים המשמשים לתכליות שונות עפ״י התכניות המאושרות החלות עליהם ואשר השימוש בהם נעשה עפ״י היתר בניה שניתן כדין, יותר המשך השימוש במבנים ותכליות אלה ללא כל שינוי.

2). כל עוד ימשך השימוש במבנים ובמגרשים אלה עפ״י סע׳ 1, לא תותר במגרשים ובמבנים אלה כל הרחבה, בניה, או שינוי בתמהיל השימושים הקיים בפועל (אלא אם כן עומד בהוראות תכ׳ זו).

3). בכל מקרה בו ידרשו שינוי, תוספת או הרחבה, יחולו על מגרשים אלה כל הוראות תכנית זו. למבנים קיימים ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לצורך שיפוץ, תחזוקה, בטיחות ונגישות, ללא צורך בבנית כל המבנה בשלמותו.

5). בתא שטח 126 מצוי מבנה אשר בנוי בחלקו על תא שטח 402 (שצ״פ); חלק זה מסומן ומיועד להריסה. כל זמן שהמבנה קיים, תתאפשר תחזוקה שוטפת שלו. ככל שירצו בעלי המגרש לבנות בניה חדשה, יתכנסו לקווי הבנין שנקבעו בתכנית זו.

זכויות הבניה בתא שטח 126:

שטח מגרש	שימוש	מעל הכניסה הקובעת		תחת הכניסה הקובעת		תכסית	קומות	
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		מעל הכניסה	תחת הכניסה
8,266 מ״ר	מסחר	2,240	2,210	-	19,830	40%	4	3
	תעסוקה	6,040	-	-	-			

<u>רישוי</u>

- **היתר בניה מס׳ 20110180** ניתן ביום 09/05/2011 בחלקה הנדונה.

מהות הבקשה: מבנה תעשיה חדש (אריזת צלחות+תעשיית מזון ״קייטרינג״)+15% משטח הבנוי למסחר ״סופרמרקט״.

סה״כ שטח עיקרי מבוקש: 8,177.78 מ״ר. מתוכם שטח עיקרי מסחר מבוקש: 1,242 מ״ר.

שטח שירות מבוקש: 2,409.37 מ״ר.

גדר - 318.52 מ״א.

- **היתר בניה מס׳ 20120335** ניתן ביום 15/10/2012.

מהות הבקשה: תכנית שינויים למבנה תעשיה חדש (אריזת צלחות+תעשיית מזון קייטרינג) +15% משטח הבנוי למסחר ״סופרמרקט״ (קיים בהיתר מס׳ 20110180).

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

מבוקש: תכנית שינויים כוללת למבנה העיקרי ולפיתוח השטח, מיקום החניות ופיתוח השצ"פים הצמודים באישור המועצה. כרוך בהקלה של ניוד שטחים עיקריים מהקומות העליונות לקומת המרתף.

סה"כ שטח עיקרי קיים 8,177.78 מ"ר (מדובר בטעות סופר: הנכון הינו - 8,178.78 מ"ר).

מתוכם: שטח עיקרי תעשיה קיים: 6,736.22 מ"ר+ 200.55 מ"ר משרדים = 6,936.77 מ"ר.

שטח עיקרי מסחר קיים: 1,242 מ"ר.

שטח שירות קיים: 2,409.37 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי מבוקש: 3,134.78- מ"ר.

מתוכם: שטח עיקרי תעשיה מבוקש: 2,649.37 מ"ר+(קיים בפועל 4,287.40 מ"ר - 6,936.77 מ"ר קיים בהיתר).

שטח עיקרי מסחר מבוקש: 485.4- מ"ר (קיים בפועל 756 - מ"ר 1,242 מ"ר קיים בהיתר).

שטח שירות מבוקש: 2,733.87 מ"ר (קיים בפועל 5,143.24 מ"ר+2409.37- מ"ר קיים בהיתר).

סה"כ שטח עיקרי כולל קיים ומבוקש: 5,044 מ"ר.

סה"כ שטח שירות כולל קיים ומבוקש: 5,143.24 מ"ר.

- **בהחלטת הועדה המקומית "זמורה" בישיבתה מס' 2011015 מיום 27/12/2011 אושרה בקשה לשימושים החורגים המבוקשים ל-5 שנים:**

שימוש חורג מחניה לאחסנה בקומת המרתף בשטח של 2,352.86 מ"ר+בקשה לשימוש חורג מתעשיה לאולם אירועים בשטח של 1,831.40 מ"ר.

שימוש חורג והקלה פורסמו בעיתונות בתאריך 08/12/2011, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

הקלה לבקשה זו: ניוד שטחים עיקריים מהקומות העליונות לקומות המרתף בשטח של 2,399.91 מ"ר שהם 28.97%.

שימושים חורגים לבקשה זו: שימוש חורג מחניה לאחסנה בקומת המרתף בשטח של 2,399.91 מ"ר שהם 28.97% לתקופה של 5 שנים.

שימוש חורג מתעשיה לאולם אירועים בשטח של 1,868.02 מ"ר לתקופה של 5 שנים.

- **היתר בניה מס' 20130277 ניתן ביום 06/10/2013.**

מהות הבקשה: התרת שימוש חורג מתעשיה לאולם אירועים בשטח של 2,300.16 מ"ר לתקופה של 5 שנים עד 18/12/2017 (המהווים תוספת של 468.78 מ"ר לשימוש החורג שפורסם ב- 08/12/2011).

(מדובר על בקשה לשימוש חורג במבנה תעשיה ומסחר חדש וקיים ע"פ היתרים מס'20110180 מתאריך 06/05/2011 והיתר מספר 20120335 מתאריך 14/10/2012).

- **היתר בניה מס' 20140372** ניתן ביום 15/01/2015.

מהות הבקשה: התרת בקשה לתכנית שינויים מהיתר מס' 20120335.

- **שימוש חורג חורג עפ"י החלטת הח"מ** מיום 174/12/2017 ועד 09/04/2022, סה"כ לתקופה של 4.31 שנים.

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

- **<u>בקשה להיתר מושא השומה:</u>**

בתאריך 14/02/2021 אושרה בקשה לשימוש חורג מהיתר מתעשיה לאולם אירועים + תוספת למאגר מים ואזור תפעולי ללא קירוי כולל קיר הסתרה בגובה 10 מ'.
הבקשה כוללת הקלה מהוראות תכנית מס' זמ/350 (0212399-453).

1. שימוש חורג מהיתר מתעשיה לאולם אירועים בשטח 1,775.08 מ"ר.
2. שימוש חורג מהיתר מתעשיה לתעסוקה בשטח 476.64 מ"ר.

<u>החלטת אישור הוועדה:</u>

החלטה לאשר את הבקשה כולל ההקלה בתנאים הבאים:
מדיניות הועדה המקומית, שאושרה על ידי ועדת הערר, היא שניתן לאשר כהקלה מהוראות תכנית 0212399 - 453 (זמ/350), לרבות מהוראות סעיף 6.2, שימוש חורג לתקופת התארגנות עד ליום 01/01/2027.
הועדה המקומית מחליטה לפעול בהתאם למדיניות זו ומאשרת את השימוש החורג לתקופת התארגנות עד ליום 01/01/2027 כהקלה מהוראות התכנית, ובכפוף לתיקון הבקשה בהתאם להערות הבדיקה ותנאי למתן ההיתר לשימוש החורג יהיה מילוי אחר הדרישות שנקבעו בהערות הבדיקה.
לגבי הבניה שאינה תואמת להיתר הבניה שניתן למבנה והמסומנת להריסה, הועדה קובעת כי ביצוע ההריסה יעשה בשלב התכנון וכתנאי לקבלת היתר בניה.

<u>להלן שטחי הבניה בתכנית הבקשה להיתר:</u>

<u>שטחים עיקריים:</u>

השימושים העיקריים (מ"ר)																								
א	אולם אירועים				מסחר				תעשיה								תעסוקה							
שימוש חורג מתעשיה לאולם אירועים	* מוטבח				* תצוגה				* מוטבח		* משרדים		* אחסנה		* מוטבח		*משרדים		* מוטבח					
קוד	שימוש	קוד	שימוש	קוד	שימוש	קוד	שימוש	קוד	שימוש	קוד	שימוש	קוד	שימוש	קוד	שימוש	קוד	שימוש	קוד	שימוש	קוד	שימוש	קוד	שימוש	
קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	
														1607.76	-22.40	99.65								מרתף -5.70
				542.40												103.05								מרתף -2.35
	1697.60	214.20	-214.20					1831.40	-1831.40			204.12	-204.12						474.63					קרקע
																441.42								גלריה
	1697.60	214.20	-214.20	542.40				1831.40	-1831.40	204.12	-204.12	441.42		1807.76	-22.40	202.70				474.63				נעך הקרקע
				542.40				1807.76	-22.40															מתחת הקרקע

הקומה והמפלס בבנין **	סה"כ												
	% משטח המגרש	מ"ר	סה"כ מוצע	סה"כ קיים	*משרדים		* מוטבח		*משרדים		* מוטבח		
					שימוש	קוד	שימוש	קוד	שימוש	קוד	שימוש	קוד	
					מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	
מרתף -5.70	20.34%	1685.01	-22.40	1707.41									
מרתף -2.35	7.79%	645.45		645.45									
קרקע	26.23%	2172.23	-77.48	2249.72			474.63				-204.12	204.12	
גלריה	5.33%	441.42		441.42									
סה"כ המבנה	59.69%	4944.11	-99.88	5044.00			474.63				-204.12	204.12	
		א											
נעך הקרקע	31.56%	2613.65	-77.48	2691.14			474.63				-204.12	204.12	
מתחת הקרקע	28.13%	2330.46	-22.40	2352.86									

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

שטחי שירות:

הקומה והמפלס בבנין **	חלקי שירות (מ"ר) ב																סה"כ הבניה	
	ממ"מ	פיר מעלית	אחסנה		חניה		מבואות וחדרי מדרגות		חדר שירותי משותף		מתקנים טכניים		סה"כ קיים	סה"כ	סה"כ		% משטח המגרש	ג
	קיים	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים		מוצע	מ"ר			
מרתף -5.70	52.13	18.09	2752.37		-2738.59	4359.10	26.23	126.08			-17.61	137.65	4693.05	22.40	4715.45	56.93%	6400.46	77.27%
מרתף -2.35	67.44	9.51		43.42				78.08					198.45		198.45	2.40%	843.90	10.19%
קרקע	45.98	15.43					77.48	157.06					218.47	77.48	295.95	3.57%	2468.18	29.80%
גלריה												33.27	33.27		33.27	0.40	474.69	5.73%
סה"כ המבנה	165.55	43.03	2752.37	43.42	-2738.59	4359.10	103.71	361.22			-17.61	170.92	5143.24	99.88	5243.12	83.30%	10187.23	122.99%
מעל הקרקע	45.98	15.43					77.48	157.06				33.27	251.74	77.48	329.22	3.97%	2942.87	35.53%
מתחת הקרקע	119.57	27.60	2752.37	43.42	-2738.59	4359.10	26.23	204.16			-17.61	137.65	4891.50	22.40	4913.90	59.33%	7244.36	87.46%

11. <u>תמצית פירוט עמדות וטיעוני הצדדים</u>

שמאי הצדדים העריכו את ההשבחה הקמה בנכס הנדון בגין אישור שימוש חורג, כדלקמן:

מהות	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקשת
שימוש חורג	[3]09/04/2022	₪ 3,092,965	₪ 501,280

אין מחלוקת למועד הקובע ולתקופת השימוש החורג לחישוב ההשבחה.

שמאי הצדדים חישבו את ההשבחה להפרש השווי לערך נוכחי לשימוש כשטח מסחרי לבין שווי הערך הנוכחי בשימוש כתעשיה. התחשיב חושב להפרש תזרים ההכנסות מדמי השכירות לתעשיה (המצב קודם) לבין תזרים ההכנסות משכירות למסחר (מצב חדש), לתקופת השימוש החורג – 09/04/2022 ועד ליום 01/01/2027, קרי 4.73 שנים.

קיימת מחלוקת לעניין שיעור ההיוון, ערכי שווי, השטחים לחישוב ואופן חישוב ההשבחה.

[3] מועד פקיעת תוקף היתר מס' 20130277 להתרת השימוש החורג (ובהתאם לפסק הדין).

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

עמדת שמאי המשיבה

מהות ההשבחה שימוש חורג מתעשייה לגן אירועים, מיום 09/04/2022 עד - 01/01/2027 לתקופה של 4.73 שנים.

הובא בחשבון כי תכנית 453-0212399, פורסמה לאישור ברשומות בתאריך 17/12/2018 ומתירה מסחר בתנאים, אך היות והבקשה להיתר אינה תואמת את הוראות התוכנית.

לא הובאו בחשבון עלות התאמות מתעשייה למסחר שכן עניין זה נדון והוחלט ע"י השמאי המכריע הח"מ מיום 12/08/2022, שם נקבע שאין להביאם בחשבון.

ההשבחה נוצרת מהתועלת הכלכלית בהשוואה בין שני מצבים: בין השימוש לתעשייה לבין השימוש למסחרי/לתעסוקה: דמי השכירות החודשיים למסחר גבוהים מדמי השכירות חודשיים לתעשייה.

הובא בחשבון שיעור היוון לאולם אירועים בשיעור של 7%, עפ"י החלטת הח"מ מתאריך 12/08/2022 בנכס מושא השומה.

שטח כמפורט עפ"י הבקשה להיתר:

שימוש בשימוש למסחר -לפי גרמושקה בקשה להיתר- 20190514\1									
עיקרי							שרות		
שטח מגרש		8,283.00							
מסחר מותר	15%	1,242.45							
תאור	קומה	מסחר	משרדים	**אחסנה**	**סה"כ**	**שרות**	אחסנה	**חנייה**	סה"כ שרות
קומה	-5.70		**99.65**	**1,585.36**	**1,685.01**	**342.67**	**2,752.37**	**1,620.41**	**4,715.45**
קומה	-2.35	**542.40**	**103.05**		**645.45**	**198.45**			**198.45**
קומה	**0.00**	**2,172.13**			**2,172.13**	**295.95**			**295.95**
קומה	**4.05**		**441.42**		**441.42**	**33.27**			**33.27**
סה"כ		**2,714.53**	**644.12**	**1,585.36**	**4,944.01**	**870.34**	**2,752.37**	**1,620.41**	**5,243.12**
סה"כ שטח בנוי כולל									**10,187.13**

ערכי שווי:

שמאי המשיבה הציג נתוני שווי לתעשיה ומסחר/אולם אירועים בהתאם לשומות מכריעות בסביבת הנכס הנדון, אזור התעשיה עקרון 2000:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	מועד קובע	דמי"ש למ"ר תעשיה בקומת קרקע	דמי"ש למ"ר מסחר בקומת קרקע
עומר סרחאן	3797	246	17/12/2017	₪ 40	₪ 66
שלומי יפה	3797	236	01/01/2019	₪ 42	₪ 70 גלריה 50%
בועז קוט	3797	217	01/01/2019	₪ 40	₪ 70 גלריה 50%
אוולין שמאמה	3797	218	25/01/2019	₪ 40	₪ 70 גלריה 50%
שלומי יפה	3797	223	17/12/2019	₪ 44	₪ 74
אלי כהן	3797	228	08/07/2020	₪ 40	₪ 70
אליהו כהן	3797	325	12/102021	₪ 45	₪ 80 גלריה 50%

הוצג סקר דוח נת"מ למחצית ראשונה בשנת 2022, לפיו מחירי נכסים מסחריים משקפים תשואה של כ- 6%-6.5% במיקומים עירוניים, ובמיקומים עירוניים מישניים 7%.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

הובאו בחשבון דמי שכירות חודשית לפי השימושים השונים המושתתים על סקרי נת"מ והכרעות שמאים מכריעים כמפורט:

להלן שיעורי תשואה, דמי שכירות חודשית בהתאם לסקרי שוק, מגמות השוק והכרעות שמאים מכריעים :		
שימוש	**דמי שכירות חודשי**	**שיעור היוון**
תעשייה קומת קרקע	**45** ₪	**6.70%**
תעשייה קומת גלריה/קומה א'	**27** ₪	
מסחר קומת קרקע	**80** ₪	6.70%
אולם אירועים קומת קרקע	**80** ₪	**7.00%**
משרדים	**50** ₪	**6.70%**

<u>תחשיב</u>

תחשיב לשימוש חורג							
החלטת הוועדה להתיר את השימוש החורג מיום 14/02/2021 לתקופה של			**56.81**	**מיום**	**09/04/2022**	**עד יום**	**01/01/2027**
קומה/מפלס	**שטח השימוש**	**דמי שכירות**	**מקדם שווי**	**מקדם שוליות**	**שיעור היוון**	**תקופה-חודש**	**סה"כ**
תעשייה (יתרת שטח להסבה למסחר)	1,472.08	45 ₪	1	1	6.70%	56.81	3,217,282 ₪
ה קומת קרקע (יתרת שטח להסבה למש	103.05	45 ₪	1	1	6.70%	56.81	225,219 ₪
ה ,קומה אחרת (יתרת שטח להסבה למש	541.07	45 ₪	1	0.6	6.70%	56.81	709,516 ₪
סה"כ מצב קודם							**4,152,018** ₪
קומה/מפלס	**שטח השימוש**	**דמי שכירות**	**מקדם שווי**	**מקדם שוליות**	**שיעור היוון**	**תקופה-חודש**	**סה"כ**
ם אירועים קומת קרקע (יתרת שטח מוס	1,472.08	80 ₪	1	1	7.00%	56.81	5,680,819 ₪
קה קומת קרקע (יתרת שטח מוסב למשר	103.05	50 ₪	1	1	6.70%	56.81	250,244 ₪
קה ,קומה אחרת (יתרת שטח מוסב למש	541.07	50 ₪	1	1	6.70%	56.81	1,313,919 ₪
סה"כ מצב חדש							7,244,982 ₪
השבחה							**3,092,965** ₪
היטל השבחה							**1,546,482** ₪

<u>בשומת המשיבה הוצג תחשיב לפיצול ההשבחה לתאריכים הבאים:</u>

- ממועד 09/04/2022 ועד 31/12/2024 ההשבחה 1,912,294 ₪
- ממועד 01/01/2025 ועד 01/01/2027 ההשבחה 1,436,604 ₪

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>עמדת שמאי המבקשת</u>

מהות השבחה הינה שימוש חורג מתעשיה למסחר בהתאם לבקשה להיתר מתאריך 09.04.2022 ועד ליום 01.01.2027.

הובא בחשבון כי בהתאם לתב"ע זמ/בת/329 במבנים לתעשייה יותרו שימושים לשרותי מסחר בשטח של עד 15% מהשטח העיקרי, שכן, השטח העיקרי הינו 100%.

<u>שיעור היוון:</u>

בקביעת שיעור היוון לאולם אירועים ודמי שכירות למסחר (בשימוש אולם אירועים) בסביבה מפנה להחלטת השמאי המכריע אלי כהן לאולם אירועים "רגעים" בגו"ח 3797/228 לשימוש חורג למועד קובע 20.11.2022.

שיעורי ההיוון מפרסום השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2022:

תעשיה: 6.7% (מוסכם עם שומת הוועדה).

מסחר 6.7% + 2.3% בגין התאמה לאולם אירועים וסיכון בשימוש חורג = 9.0%.

<u>עלויות התאמה:</u>

הובאו בחשבון עלויות התאמה בגין שימוש החורג בין תעשיה למסחר. מציין כי נלקח בחשבון שנעשו בעבר התאמות בנכס מתעשיה לאולם אירועים, שלא הובאו בחשבון בעבר. לטענתו, בהתאם לפסיקות, גם אם בעבר היה השימוש החורג קיים אך לא ניתן זיכוי בגין עלויות ההתאמה, ניתן לתת כיום עם גביית היטל השבחה לראשונה.

לשיטתו של שמאי המבקשת, גם אם המבנה נבנה מלכתחילה בהתאמה לאולם אירועים, הרי שהושקעו בו השקעות גדולות בהרבה מבניה לתעשייה ודמי השכירות המתקבלים נובעים בין היתר מהשקעות אלו, ובכל מקרה יש להביא עלויות נוספות אלו בחשבון, במיוחד כשעלויות ההתאמה לא נלקחו בחשבון בעבר.

מפנה להחלטות שמאים מכריעים למרכיב זה.

בהתאמה להיום הובא בחשבון עלות התאמה למ"ר של כ- 1,200 ₪ וזאת על הצד הזהיר.

<u>שטח בשימוש חורג:</u>

לטענת שמאי המבקשת השטחים שעליהם בוצע שימוש בשומת המשיבה חורג מתוך טבלת השטחים של הבקשה להיתר.

מעיון בתשריט היתר הבניה ולאחר הבהרה מעורכת הבקשה, הובא בפנינו הפירוט הבא המבהיר את השטחים:

בקומת קרקע: שטח לאולם אירועים בשימוש חורג 1,697.6 מ"ר + מטבח בשטח 474.63 מ"ר.

בקומה א': 441.42 מ"ר למשרדים קיים בהיתר.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

כמו כן מפנה למסמך מהאדריכלית עורכת הבקשה עם פירוט השטחים כדלקמן:

קומת קרקע: 1,697.6 מ״ר לשימוש חורג למחסר מתעשייה ומלאכה.

קומת קרקע: 260.43 מ״ר לשימוש חורג לתעסוקה מתעשייה ומסחר.

קומת קרקע: 214.2 מ״ר לשימוש חורג לתעסוקה ממסחר.

<u>בתחשיב ההשבחה הבאו בחשבון השטחים הבאים:</u>

מהות	שטח	הערות
שטח שימוש חורג מבוקש	1,697.60 מ״ר	
שטח מסחרי בהתאם לתב״ע במצב קודם	1,242.45 מ״ר	כ- 15% משטח עיקרי (100% זכויות בניה לשטח עיקרי משטח המגרש)
שטח מסחרי אשר נוצל	542.40 מ״ר	
סה״כ שטח שימוש חורג בפועל	**997.55 מ״ר**	1,697.6 - (1,242.45 - 542.4)

<u>דמי שכירות למסחר (אולם אירועים):</u>

הובאו בחשבון דמי שכירות למסחר של 75 ₪ למ״ר, בהתבסס על החלטת השמאי המכריע אלי כהן בגו״ח 3797/228, למועד קובע של שימוש חורג 20.11.2022, לגן אירועים ״רגעים״.

<u>דמי שכירות לתעשייה בקומת קרקע ותעסוקה:</u>

מפנה להחלטת השמאי המכריע שלומי יפה לנכס מושא השומה, בגין אישור תב״ע זמ/350 למועד הקובע 01/01/2019, שם נקבעו דמ״ש כמעט זהים (41.4 ₪/מ״ר לתעסוקה, 42 ₪/מ״ר לתעשייה), כך שאין השבחה בשימוש החורג מתעשיה לתעסוקה בקומת הקרקע.

<u>תקופת השימוש החורג:</u>

מתאריך 09.04.2022 ועד לתאריך 01.01.2027, כ- 4.73 שנים, 56.81 חודשים.

אומדן ההשבחה חושב בהתאם לחישוב שנתי. (דמי השכירות החודשיים הוכפלו ב- 12).

<u>תחשיב השבחה:</u>

<u>חלופה א׳ - ראשית</u>

בניגוד לשימושים חורגים קודמים עם מועדים קובעים מוקדמים יותר, במקרה הנדון המועד הקובע לשימוש החורג הינו 09/04/2022, כלומר, לאחר אישורה של תוכנית זמ/350 אשר התירה כבר שימושי מסחר בקומת הקרקע. לפיכך, השימוש החורג אינו משימוש תעשיה (שימוש חורג מהיתר) אלא שימוש חורג מתב״ע ולפיכך השימוש החורג נותן רק זמינות למילוי תנאי ההיתר של התב״ע החדשה. זמינות זו הוערכה במקדם של 0.85.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מצב חדש

מהות	מ״ר	דמי שכירות	שיעור היוון שנתי	שנים	סה״כ
אולם אירועים	997.55	75 ₪/מ״ר	9.00%	4.73	3,341,868 ₪

מצב קודם

מהות	מ״ר	דמי שכירות	שיעור היוון שנתי	שנים	סה״כ
אולם אירועים	997.55	75 ₪/מ״ר	9.00%	4.73	3,341,868 ₪
שווי לאחר מקדם זמינות 0.85					2,840,588 ₪

השבחה: **501,280** ₪

חלופה ב׳ – משנית

חלופה בדרך החישוב המסורתית הינה לחילופין בלבד במידה והחלופה הראשית לא תתקבל.

מצב קודם

מהות	שטח במ״ר	דמי שכירות	שיעור היוון שנתי	שנים	סה״כ
תעשייה (יתרת שטח להסבה למסחר)	997.55	45 ₪/מ״ר	6.70%	4.73	2,125,448 ₪

מצב חדש

מהות	שטח במ״ר	דמי שכירות	שיעור היוון שנתי	שנים	סה״כ
אולם אירועים	997.55	75 ₪/מ״ר	9.00%	4.73	3,341,868 ₪

עלויות התאמה

בהתאם לתחשיב של השמאי המכריע יעקב פז בסמוך לנכס הנדון ובהתאמה לזמן עלויות התאמה: 997.55 מ״ר X 1,200 ₪ X 4.73/15 = 377,473 ₪

השבחה: **838,947** ₪

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקשת:</u>

הסוגיות לעניין שיעור היוון ועלויות התאמה נדונו בשומת השמאי המכריע הח"מ מיום 12/08/2022 בנכס שבנשוא השומה.

בשומת המשיבה אומצו החלטות השמאי המכירע, וזאת למרות אישורה של תוכנית 453-0212399 ביום 01/01/2019 ומדיניות הוועדה לאשר שימושים חורגים בניגוד לתוכנית עד ליום 01/01/2027.

לסיכום אישור התוכנית ומדיניות הוועדה יוצרים וודאות לשימוש החורג ולא היה מקום לתוספת סיכון, אך על הצד הזהיר ובהמשך לקו הפסיקה של השמאי המכריע.

מפנה להכרעת הח"מ לנכס מושא השומה לעניין עלויות התאמה.

שטח לשימוש חורג מוסבר ומפורט בשומת המשיבה ומושתת על הבקשה להיתר.

תחשיב חודשי/שנתי: מרבית השמאים המכריעים נוהגים לחשב ערך נוכחי של תשלומי השכירות לפי התזרים המקובל בענף השכירות תשלום חודשי, מפנה להחלטת השמאי המכריע שלומי יפה, מיום 28/09/2023 בגוש 3797, חלקות 223,225, החלטת השמאי המכריע אליהו כהן מיום 15/03/2023 בגוש 3797 חלקה 327, החלטת השמאי המכריע מר אלי כהן 06/03/2023 בגוש 3797 חלקה 228.

דמי השכירות למסחר בחלקה 246 מושפעים ממיקום הנכס וממידת החשיפה של הנכס, לאור מיקומו על כביש מס' 40 בפינת רח' חסן השני מלך מרוקו שהינו הרחוב הראשי של מתחם עקרון 2000. ואילו אולמי רגעים ממוקמים ברחוב פנימי ביחס לרחוב חסן השני מלך מרוקו.

דמי השכירות לתעסוקה/משרדים, כמפורט בשומת הוועדה והמושתתים על סקרי נת"מ.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

12. <u>הכרעה</u>

קראתי את שומות הצדדים, שמעתי ולמדתי את עמדותיהם, ביקרתי בנכס הנדון (חיצוני) ובסביבתו, עיינתי בתכניות ובכלל החומר והנתונים הרלוונטיים.

<u>מצב תכנוני</u>:

הצדדים אינם חלוקים לרצף התכנוני על נכס מושא השומה.

אציין כי תכנית זמ/350 (453-0212399) המסווגת החלקה כתא שטח 126 ביעוד מסחר ותעסוקה, אושרה למתן תוקף בתאריך 17/12/2018, קודם למועד הקובע לשימוש החורג 09/04/2022, אך מהווה חלק מהמצב התכנוני הקודם.

יודגש כי גם בשומות הצדדים לא הובא בחשבון כי התכנית מהווה חלק מהמצב החדש.

<u>ערכי שווי</u>:

בשומת המשיבה שווי מ"ר מבונה למסחר 80 ₪, שווי מ"ר מבונה לתעסוקה 50 ₪, שווי מ"ר מבונה לתעשייה 45 ₪.

בשומת המבקשת שווי מ"ר מבונה לגן אירועים 75 ₪, שווי מ"ר מבונה לתעסוקה 45 ₪, שווי מ"ר מבונה לתעשייה 45 ₪.

להלן ריכוז קביעות לגובה דמי שכירות חדשיים רלוונטיים בהחלטות שמאים מכריעים, אשר נערכו באזור התעשיה "עקרון 2000" לשימוש חורג מתעשיה למסחר, בגוש 3797

שמאי מכריע	חלקה	מועד קובע	דמ"ש למ"ר תעשיה (₪)	דמ"ש למ"ר מסחר (₪)
שלומי יפה	236	01/01/2019	42	70
בועז קוט	217	01/01/2019	40	70
אוולין שמאמה	218	01/01/2019	40	70
שלומי יפה	223	01/01/2019	44	74
אלי כהן	228	08/07/2020	40	70
אליהו כהן	325	12/10/2021	45	80

בהחלטה לנכס מושא השומה מתאריך 19/09/2023, קבע השמאי המכריע שלומי יפה, שווי מ"ר מבונה לתעסוקה ומסחר 2,340 ₪.

בחנתי את כלל הנתונים ונוספים (דוח נת"מ, סקר CBRE), בהתאמה למיקום מושא השומה והתאמה לזמן, אביא בחשבון שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 80 ₪/מ"ר, שווי מ"ר מבונה לתעסוקה (משרדים) ותעשייה 45 ₪.

<u>שיעור היוון</u>:

בשומת המשיבה שיעור היוון 7% לאולם אירועים, 6.7% למסחר, 6.7% לתעשייה ותעסוקה.

בשומת המבקשת שיור היוו 9% לאולם אירועים, 6.7% לתעשייה.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

על בסיס סקירת השמאי הממשלתי לשיעורי תשואה (שיעור ההיוון הכולל) - במחצית הראשונה של שנת 2022 בנכסים מניבים בממוצע כלל ארצי: בנכסי משרים מסחר ותעסוקה שיעור ההיוון הכולל 6.7%.

שמאי המבקשת יחס תוספת של 2.3% בגין סיכון בשימוש חורג (סה"כ 6.7% + 2.3% = 9%)

אביא בחשבון תוספת של 0.3% לשיעור ההיוון, היות ומדובר בתקופה קצובה לחמש שנים בעוד סקירת השמאי הממשלתי הינה לשיעור היוון כולל לצמיתות; שיעור ההיוון לגן אירועים/מסחר - 7%, שיעור היוון לתעשייה 6.7%.

<u>שטח לחישוב השימוש החורג:</u>

שמאי הועדה חישב את השטחים לשימוש חורג בהתייחס לייעודים למסחר ומשרדים בטבלת השטחים בתכנית הבקשה להיתר, ובהתחשב בשטח מותר לשימושי מסחר במצב קודם של 1,242.45 מ"ר, ראה עמדת המשיבה.

שמאי המבקשת חישב את השטח לשימוש חורג בייעוד למסחר בלבד (997.55 מ"ר), לשיטתו שווי מ"ר מבונה לתעשייה ותעסוקה זהה, לפיכך לא חושבה השבחה לשטח זה, ראה עמדת המבקשת.

כאמור לעיל דמ"ש ושיעור ההיוון לתעסוקה ותעשייה זהים, לפיכך לא חלה השבחה בגין שימוש חורג לשטח מתעשייה לתעסוקה.

לאור האמור ייבחן השימוש החורג בהתייחס לשטח למסחר.

בחנתי את טבלת השטחים בתכנית הבקשה להיתרממנה עולה כי סה"כ שטח בשימוש חורג מתעשייה לאולם אירועים ומסחר 2,240 מ"ר (1,697.6 מ"ר + 542.4 מ"ר).

אין מחלוקת כי במצב קודם הותר שטח לשימוש מסחרי של 15% המהווה 1,242.5 מ"ר.

שטח לחישוב השבחה לשימוש חורג מתעשייה למסחר **997.5 מ"ר** = (1,242.45 מ"ר - 2,240 מ"ר)

אציין כי בהחלטתי לנכס מושא השומה לשימוש חורג מתאריך 12/08/2022, חושבה השבחה לשימוש חורג לשטח של 1,058 מ"ר, כך גם נלקח בחשבון בשומת המשיבה, ויודגש כי במקרה הנדון הובאו בחשבון שטחים אחרים.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

עלויות התאמה:

שמאי המבקשת הביא בחשבון עלויות התאמה בסך של 1,200 ₪ למ״ר. לשיטתו, גם אם המבנה נבנה מלכתחילה בהתאמה לאולם אירועים, הרי שהושקעו בו השקעות גדולות בהרבה מבניה לתעשייה ודמי השכירות המתקבלים נובעים בין היתר מהשקעות אלו, ובכל מקרה יש להביא עלויות נוספות אלו בחשבון, במיוחד כשעלויות ההתאמה לא נלקחו בחשבון בעבר.

בהחלטתי הקודמת לעניין השבחה בגין שימוש חורג בנכס מושא השומה לא קיבלתי את טענה דומה של שמאי המבקשת, להלן ההחלטה:

> **״אני רואה עין בעין ההחלטה שהתקבלה בענין לנכס הנדון ע״י השמאי המכריע שאול אשרת, להלן, כלשונה: ״מאחר ובנכס הנדון כבר אושרו 1,242 מ״ר שטח מסחרי ועלויות בניה לו נלקחו כבר בשימוש המסחרי לסופרמרקט אין להביאם בחשבון. בהתאם להסכם השכירות, עלויות הבניה הנוספות הקשורות לאולם שמחות מוטלות כבר על השוכר. לפיכך לא הבאתי בחשבון כל עלויות התאמה נוספות, ליתרת השטח, אשר נבנה מלכתחילה כאולם שמחות על כל הכרוך בכך״.**

כאמור, במקרה הנדון מדובר בהארכת משך השימוש החורג, לפיכך לא יובאו בחשבון עלויות התאמה להמשך שימוש החורג קיים.

התייחסותי לחלופה ראשית בשומת המבקשת:

בחלופתו הראשית של שמאי המבקשת נטען כי במועד הקובע 09/04/2022, הינו לאחר אישורה של תוכנית זמ/350 המתירה שימוש למסחר בקומת הקרקע, לפיכך חושבה ההשבחה כשימוש חורג מתב״ע, במקדם זמינות 0.85.

איני מקבל את טענת שמאי המבקשת לעניין זה, שכן במקרה הנדון תכנית זמ/350 אינה חלק מהמצב התכנוניי הקודם

תחשיב ההשבחה

להלן תחשיב ההשבחה בגין שימוש חורג מתעשיה לאולם אירועים, לפרק זמן של 4.73 שנים:

	מצב חדש		**מצב קודם**
	אולם אירועים		**תעשיה**
השטח הנישום	997.5 מ״ר		997.5 מ״ר
שכ״ד חודשי למ״ר	80 ₪/מ״ר		45 ₪/מ״ר
שכ״ד לכלל השטח, לשנה	957,600 ₪	PMT	538,650 ₪
תקופה/שנים	4.73	N	4.73
שיעור היוון	7.0%	i	6.70%
סה״כ שווי	3,746,533 ₪		2,123,743 ₪

סה״כ ההשבחה : 1,622,790 ₪

היטל השבחה (50%) : 811,395 ₪

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

13. <u>החלטה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון, הידוע כחלקה 246 בגוש 3797 באזור תעשיה "עקרון 200" בקרית עקרון, עקב התרת שימוש חורג, נכון למועד הקובע, כמפורט להלן:

מהות	תאריך קובע	מיום	עד יום
שימוש חורג מתעשיה לגן אירועים ותעסוקה	09/04/2022	09/04/2022	01/01/2027
השבחה			₪ 1,622,790
היטל השבחה (50%)			₪ 811,395

היטל ההשבחה יוצמד עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק.

14. <u>תצהיר</u>

הנני מצהיר כי החלטתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותי והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין אישי בנכס נשוא החלטה זו.

ניתנה היום, 13/01/2025

ולראיה באתי על החתום,

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין, מהנדס גיאודטי

מודד מוסמך

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com