אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

30 בינואר 2023
מספרנו: 30/767
מספר בקשה 1558-2022

לכבוד

המבקש:
מר שי הרוש ואח'
ע"י חנוך אופיר, שמאי מקרקעין
hanochofir@gmail.com

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה זמורה
ע"י מוטי כהן, שמאי מקרקעין
Cohen001@012.net.il

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת – אולם אירועים "רגעים", קריית עקרון

גו"ח 3797 חלקה 228 מגרש 23

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה ההשבחה הנובע משימוש חורג מתעשייה לגן אירועים בהתאם להחלטת בית משפט מיום 14/05/2021.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 10/08/2021 שנערכה ע"י השמאי מר מוטי כהן ובתגובתו לשומה האחרת מיום 09/10/2022.

עמדת המבקש מפורטת בשומה מיום 04/09/2022 על כל נספחיה המצורפים, שנערכה ע"י השמאי מר חנוך אופיר.

3. המועדים הקובעים:

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב השימוש החורג הינו מועד תחילת השימוש החורג ביום 08/07/2020 וזאת, בהתאם לעמדות הצדדים. סיום הפסקת השימוש הינו 15/10/2021 וזאת עפ"י החלטת בית משפט מיום 14/05/2021.
2. סיור בנכס ובסביבתו נערך על ידי הח"מ ביום 22/12/2022.
3. ביום 07/12/2022 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים ונתנה להם זכות תגובה.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. פרטי הנכס:

גוש	:	3797
חלקה	:	228
מגרש	:	23 לפי תכנית זמ/בת/329
שטח חלקה (רשום)	:	2,881 מ״ר
כתובת הנכס	:	חסן מלך מרוקו השני 10, קריית עקרון
תיאור הנכס	:	גן אירועים

5. המצב המשפטי:

5.1. נסח רישום:

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין רחובות מיום 3/6/2019 וממנו עולים בין היתר הנתונים הבאים:

גו״ח: 3797/228

שטח: 2,881 מ״ר

בעלות: רשות הפיתוח בשלמות

חוכרים: בבאי ביז׳אן - 2/3

הרוש שי - 1/3

תקופת החכירה ל- 49 שנים עד ליום 13/1/2053

קיימת הגבלה בהעברה ובירושה, על כל הבעלים

קיימת הערה בדבר משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על כל החוכרים.

5.2. חוזה חכירה:

בהתאם לחוזה חכירה בין מנהל מקרקעי ישראל, רשות הפיתוח וקק״ל לבין נייר וקרטון הדרום בע״מ מיום 14/1/2004 עולים הפרטים הבאים:

תקופת החכירה:	49 שנים החל מיום 14/1/2004 ועד 13/1/2053.
תקופת חכירה נוספת:	49 שנים מתום תקופת החכירה
קיבולת בניה:	2,881 מ״ר
יעוד:	תעשיה ומלאכה

5.3. <u>חוזה שכירות:</u>

בהתאם לחוזה שכירות מיום 02/02/2016 הושכר מבנה בשטח של כ - 1,200 מ״ר לרבות חצר וחניה למטרת עסק של אולם אירועים, לתקופה של שנתיים. המבנה עפ״י החוזה טרם הושלם[1] וטרם נתקבל לגביו היתר בניה. דמי השכירות החודשיים הינם 52,000 ₪. בתום תקופת השכירות יעמדו לרשות השוכר 8 תקופות אופציה נוספות בנות שנה כל אחת.

5.3.1. <u>פסק דין:</u>

ביום 14/05/2021 אישר בית המשפט את הבקשה להארכת מועד איסור השימוש בנכס. בהחלטה נקבע כי: *״לאחר שעיינתי בבקשה, בפסיקה אליה הפנה ב״כ המבקשים, בשים לב לתקופת הקורונה ולפנים משורת הדין, אני נעתרת לבקשה ומורה, כי המועד לכניסת הצווים לתוקף יעוכב עד ליום 15/10/2021״.*

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס הנדון ידוע כגו״ח 3797/228 ומהווה את גן האירועים 'רגעים' הממוקם באזור התעשיה 'עקרון 2000', קריית עקרון.

אזור התעשייה ממוקם מזרחית לכביש 40 בסמוך ומדרום לצומת בילי״ו וממערב למתחם ״בילי״ו סנטר״. אזור התעשייה מאופיין במבנים חד ודו קומתיים המשמשים למסחר ותעשייה. רחוב המלך חסן מהווה עורק תנועה ראשי וממוקם בחלקו הדרומי של אזור התעשייה.

החלקה הנדונה 228 בצורת דמויי מלבן עם חזית באורך כ- 51 מ' לכביש גישה לכלי רכב מרחוב סנט ג'ורג' ועומקה כ- 59 מ'.

על הנכס הנדון בנוי מבנה המחולק לשני אולמות: אחד האולמות גדול מהשני במספר המשתתפים המותר (עפ״י השילוט במקום). האולמות ממוקמים משני צידי הבניין כאשר במרכזו אולם משותף הכולל חדרי שירותים לובי ומדרגות לקומה שניה המשמשת כקומת משרדים.

חצר הנכס משמשת כרחבת הכניסה בה ממוקמים 2 חופות וכן עמדות קבלת פנים. חלק מהחצר מקורה בסככת חורף הניתנת לקיפול וגלילה. השימוש בכל חלקי הנכס אינם מאפשרים פתרון חניה בתחומי המגרש הגם ובהתאם לבקשה להיתר הוצעה חניה מעל הגג הקיים.

בסביבת הנכס קיים פיתוח עירוני ברמה התואמת אזור תעשייה. בסביבה הקרובה שטחי מסחר רבים כאשר ממול לנכס מגרש חניה גדול ומגודר בחלקו המשמש את לקוחות 'יוחננוף'.

בנוסף, קיימים מקומות חניה במגרש עירוני בקצה הרחוב ולאורך הרחוב.

רמת הפיתוח והתשתיות מלאה.

---

[1] טרם נתקבל היתר טופס 4 והיתר בניה למבנה.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

7.1. <u>תכנית זמ/בת/329:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4487 בתאריך 6/2/1997.

מטרת התכנית - שינוי יעוד חקלאי ויעוד שטחים לתעשייה ומלאכה למסחר, לשטחים ציבוריים פתוחים ולמתקנים הנדסיים. התכנית מחלקת את השטח למגרשי בנייה, מתווה רשת דרכים וקובעת הנחיות ומגבלות בניה.

הנכס הנדון (מגרש 23) מסווג ביעוד לתעשיה. הוראות הבניה כדלקמן:

שטח עיקרי עילי:	100%
שטח שירות עילי:	30%, יותר שימוש לאחסנה עד 10%
תכסית:	40%
מס' קומות:	3, בגובה עד 15 מ'
שטח שירות תחתי:	100%
קווי בניין:	קידמי, אחורי וצידי - 5 מ'.

- במבנים לתעשייה יותרו שימושי מסחר עד 15% מהשטח העיקרי.
- קומת מרתף בגבולות המגרש לשימושי חניה.

7.2. <u>תכנית 453-0212399 (זמ/350):</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 8041 בתאריך 17/12/2018.

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה ביעוד מסחר ותעסוקה, תא שטח 149.

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

להלן זכויות הבניה בתא שטח 149:

שטח מגרש:	2,875 מ"ר
עיקרי עילי מסחר:	780 מ"ר
עיקרי עילי תעסוקה:	2,100 מ"ר
שטח שירות עילי:	730 מ"ר

שטח שירות תחתי: 6,900 מ״ר

תכסית: 45%

מס׳ קומות עילי: 3, עד 15 מ׳

מס׳ קומות מתחת פני הקרקע: 3

קווי בניין: 5 מ׳ - צידי, קידמי ואחורי.

7.3. <u>רישוי:</u>

7.3.1. <u>היתר בניה מס׳ 20130161 מתאריך 24/06/2013:</u>

בהתאם לישיבת רשות הרישוי מס׳ 20120032מיום 6/12/2012 הדנה בבקשה מס׳ 20120216 הותרה:

הקמת מבנה תעשייה בן קומה אחת הכולל אזור מסחרי.

שטח עיקרי תעשיה - 900.12 מ״ר,

שטח עיקרי מסחר מוצע - 157.05 מ״ר,

סה״כ שטח עיקרי מוצע - 1,057.17 מ״ר,

שטח שירות מוצע: 119.21+ 91.8 = 211.01 מ״ר, גדר 115 מ״א.

7.3.2. <u>היתר בניה 20150064 מיום 16/11/2015:</u>

הותרה הקמת מבנה תעשייה הכולל אזור מסחרי מאושר בהיתר מס׳ 20130161. מוצע שינוי מיקום שטח המסחר, שינויים בפיתוח ובתכנית התנועה, שינויים בגובה 0.0 - ללא שינוי בשטחים.

7.3.3. <u>בקשה להיתר מס׳ 20150338- לא אושרה:</u>

מהות הבקשה: שימוש חורג מאולם תעשיה לאולם אירועים בשטח 900.12 מ״ר לתקופה של 5 שנים.

הקלה חדשה/תיקון מהות ההקלה:

שימוש חורג מאולם תעשיה לאולם אירועים בשטח של 991 מ״ר לתקופה של 5 שנים.

- בישיבת המליאה מיום 10/11/2015 הוחלט כדלקמן:

״מבדיקת הבקשה עולה כי קיימת אי התאמה ביחס להיקפי השטחים המבוקשים ומשכך יש לפרסם הקלה נוספת התואמת את המוצע וקבלת דו״ח פיקוח ביחס לבניה ולפיתוח, יחד עם זאת טרם ביצוע פרסום ההקלה יש להציג בפני הועדה המקומית את פתרונות החניה לשימוש המבוקש בתחומי המגרש ע״ג נספח תנועה שחתום על ידי מהנדס תנועה״.

- הועדה המקומית בישיבה מס' 20170008 מיום 2/4/2017.

מהות הבקשה – שימוש חורג מאולם תעשיה לאולם אירועים בשטח 991 מ"ר לתקופה של 5 שנים.

החלטה – לשוב ולדון במליאה.

8. עמדות הצדדים:

8.1. עמדת המשיבה:

8.1.1. מהות ההשבחה:

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי ההשבחה נובעת מאישור השימוש החורג מתעשייה לגן אירועים בשטח של 900.12 מ"ר לתקופה של כ- 15 חודשים מיום 08/07/2020 ועד ליום 15/10/2021 וזאת בהתאם להחלטת בית משפט מיום 14/05/2021.

לעניין שיעור ההיוון - בשומת המשיבה הובאה בחשבון תשואה בשיעור של 6.9% למסחר ושיעור זהה לתעשיה בהתאם ל'סקירת שיעורי תשואה' של השמאי הממשלתי בין התאריכים: 01/2019 - 01/2020.

לעניין עלויות ההתאמה מתעשיה למסחר – נטען כי הן קוזזו במלואן ע"י החי"מ בשומה קודמת מיום 04/12/2019 ולפיכך, אין לדעתו להפחיתן פעם נוספת בתחשיב ההשבחה.

לעניין ערכי השווי - הובאו בחשבון דמ"ש חודשיים כדלקמן: 40 ₪/מ"ר תעשיה, 46 ₪/מ"ר משרדים ו- 70 ₪/מ"ר מסחר בהתבסס על הנתונים הבאים:

- שומות מכריעות במתחם 'עקרון 2000' ולפיהן נקבעו דמ"ש חודשיים לתעשיה בגבולות 34 ₪/מ"ר - 40 ₪/מ"ר ודמ"ש למסחר גבולות 48 ₪/מ"ר - 70 ₪/מ"ר.
- סקר נת"מ לחציון ראשון 2019 ולפיו נקבעו דמ"ש חודשיים לתעשיה באזור המרכז והשפלה בטווח של 40 ₪/מ"ר – 55 ₪/מ"ר במבני תעשיה מודרניים (class A) ובטווח של 35 ₪/מ"ר – 50 ₪/מ"ר במבני תעשיה ותיקים (class B).
- פרסום 'יד 2' בשנת 2019 ולפיו מוצעים שטחי מסחר בסביבה לפי דמ"ש חודשיים הנעים בטווח של 62 ₪/מ"ר - 100 ₪/מ"ר.
- סקר שוק 'מאן מכסים' ברבעון 2 – 2018 ולפיו הוערך דמ"ש למסחר לפי 80 ₪/מ"ר בעיר רחובות ו- 68 ₪/מ"ר בעיר לוד.

8.1.2. להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

מצב קודם					
שימוש	שטח מבנה במ"ר	דמ"ש בש"ח/מ"ר	שיעור הוון	תקופת השימוש בחודשים	סה"כ בש"ח
תעשיה	900.12	40	6.9%	15	516,018
מצב חדש					
שימוש	שטח מבנה	דמ"ש בש"ח/מ"ר	שיעור הוון	תקופת השימוש	סה"כ בש"ח
מסחר	900.12	70	6.9%	15	903,031
השבחה בש"ח					**387,013**

8.2. עמדת שמאי המבקש:

8.2.1. מהות ההשבחה:

בשומת המבקש הובא בחשבון כי ההשבחה נובעת לאור החלטת בימ"ש מיום 14/05/2020 לאישור השימוש החורג מיום 08/07/2020 ועד ליום 15/10/2021 (15.42 חודשים) מאולם תעשייה לאולם אירועים.

לעניין השטח המוסב לשימושי מסחר נטען כי חישוב ההשבחה בגין השימוש החורג מתייחס לשטח של 625 מ"ר בלבד ולא ל - 900.12 מ"ר כמפורט בשומת המשיבה. לשיטתו, עפ"י התחשיב בלוח שומה מיום 01/07/2019 הותרו במצב הקודם זכויות בניה עפ"י תכנית זמ/במ/329 של 432.15 מ"ר מסחר (15%) בנכס הנדון. מדובר בשטח ששולם בגינו היטל השבחה עבור מסחר. בהפחתת שטח זה מהשטח הבנוי (1,057.2 מ"ר) מתקבל על ידו לחיוב שטח של 652 מ"ר בגין השימוש החורג.

לעניין ערכי השווי – הובאו בחשבון הנתונים הבאים:

- חוזה השכירות בנכס הנדון מיום 02/02/2016 ולפיו דמה"ש החודשיים נקבעו בסך של 52 אש"ח + 20 אש"ח דמי ניהול. בניתוח השווי לפי 1,054 מ"ר עיקרי + 94.58 מ"ר ש"ש * 0.5 + 1,732 מ"ר חצר * 0.1 מתקבל על ידו דמ"ש של כ - 60 ₪/מ"ר בממוצע.
- שומת רמ"י בנכס הנדון (ע"י השמאי שחר מדינה) ולפיה נקבעו דמ"ש של 40 ₪/מ"ר תעשיה במצב קודם לעומת 60 ₪/מ"ר מסחר במצב חדש (לשנים 2020-2021).
- שומה מייעצת בגו"ח 6455/38 ולפיה נטען ע"י שמאי הועדה שם למקדם הפחתה בשיעור 30% בגין אי ודאות כלכלית בתקופת הקורונה (24/10/2022 – 24/02/2020).

בהתאם לנתונים הנ"ל מתקבלים ע"י שמאי המבקש דמ"ש של 60 ₪/מ"ר מסחר במצב חדש ודמ"ש של 40 ₪/מ"ר לתעשיה במצב קודם. יחד עם זאת, לאור הסכם השכירות מיום 01/06/2020 ולפיו דמי השכירות המשולמים בתקופת 'מגפת הקורונה' הינם מחצית מהתשלום הקבוע (630,000 ₪ לעומת 1,260,000 ₪) חושבה ההשבחה לפי שווי של 30 ₪/מ"ר מסחר.

לחילופין, חושבה ההשבחה לפי דמ"ש במצב חדש של 60 ₪/מ"ר לחודש (ללא התייחסות למגפת הקורונה).

לעניין עלויות ההתאמה – הובאה בחשבון הפחתת דמי שכירות לחניה בסך של 18,480 ₪ לחודש (בהתאם לחוזה השכירות) ובסה"כ 285,032 ₪ לתקופת השימוש החורג.

לעניין שיעורי ההיוון – הובא בחשבון במצב חדש שיעור היוון של 9.6% לשימוש כאולם אירועים. לשיטת שמאי המבקש מדובר בעסק פעיל עם סיכונים רבים ואפשרות פינוי תוך תקופת החוזה. כ"כ, הובא בחשבון במצב קודם שיעור היוון של 8% לשימושי תעשיה המשקף את העובדה כי מדובר בהשכרת קרקע לתקופה ארוכה וברמת וודאות גבוהה.

לעניין תקופת השימוש החורג – חושבה ההשבחה בגין שימוש חורג לתקופה של 15.42 חודשים המהווים 1.29 שנים. לטענת שמאי המבקש, תכנית זמ/350 אשר אושרה ביום 17/12/2018, מתירה את השימוש המבוקש. לפיכך, יש לקזז את היטל ההשבחה שישולם בגין התקופה החופפת.

.8.2.2 <u>להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקש:</u>

<u>חלופה א'</u> – בהתחשב בדמ"ש מופחתים של 30 ₪/מ"ר מסחר בתקופת הקורונה:

מצב קודם						
שימוש	שטח מבנה	דמי שכירות בש"ח/מ"ר	שיעור היוון	מס' שנים	תקופת השימוש	סה"כ בש"ח
תעשיה בקומת קרקע	625.02	40	8%	1.29	15.42	382,812
מצב חדש						
אולם אירועים	625.02	30	9.60%	1.29	15.42	286,434
השבחה גולמית						-96,378
דמי שכירות חניון		18,480		1.29	15.42	285,032
ההשבחה						**-381,410**

<u>חלופה ב'</u> – לפי דמ"ש חודשיים של 60 ₪/מ"ר מסחר (ללא התייחסות למגפת הקורונה):

מצב קודם						
שימוש	שטח מבנה	דמי שכירות בש"ח/מ"ר	שיעור היוון	מס' שנים	תקופת השימוש	סה"כ בש"ח
תעשיה בקומת קרקע	625.02	40	8%	1.29	15.42	382,812
מצב חדש						
אולם אירועים	625.02	60	9.60%	1.29	15.42	572,868
השבחה גולמית						190,056
דמי שכירות חניון		18,480		1.29	15.42	285,032
ההשבחה						**-94,976**

8.3. <u>תגובת המשיבה:</u>

לעניין עלויות ההתאמה – לטענת שמאי המשיבה, עפ"י הכרעה קודמת בנכס נשוא השומה קוזזו עלויות ההתאמה במלואן ע"י השמאי המכריע כאן. בנוסף, עפ"י קביעות שמאים מכריעים בסביבה נקבע כי אין לקזז עלויות התאמה במקרים של שימוש חורג כפי שקיים במקרה הנדון. כתמיכה לעמדתו מפנה ל - 5 שומות מכריעות בגוש 3797 הנדון.

לעניין סוגיית תוספת הסיכון להפסקת השימוש החורג - מפנה לשומת השמאית אוולין דוידזון שמאמה בגו"ח 3797/218 מיום 28/10/2021.

לעניין שטח החיוב לשימוש החורג – מפנה להכרעת הח"מ בשומה קודמת.

לעניין שווי דמה"ש למסחר ולתעשיה - מפנה למפורט בסעיף 9.10 בשומתו. כ"כ, מבהיר שמאי המשיבה כי בתקופה הנדונה שיעורי התשואה שנקבעו בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי נותרו ללא שינוי.

8.4. <u>סיכום עמדות הצדדים להשבחה:</u>

מהות	מועד קובע	שמאי הועדה	שמאי הבעלים
שימוש חורג	08/07/2020[2]	387,013 ₪	אין השבחה

[2] מועד תחילת השימוש החורג בהתאם לעמדות הצדדים.

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1. כללי:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

ג. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

3. במקרה הנדון המימוש הינו שימוש חורג מתעשייה למסחר ובהתאם לפסק דין.
4. מיקום הנכס ברחוב חסן מלך מרוקו השני 10 קריית עקרון.
5. מועד תחילת השימוש החורג הינו 08/07/2020 בהתאם לעמדות הצדדים.

9.2. נקודות שבהסכמה:

- פרטי הנכס.
- המצב התכנוני והמשפטי.
- תקופת השימוש החורג.
- אומדן דמי השכירות החודשיים לתעשיה לפי 40 ₪/מ״ר.
- בחינת שימוש חורג מיום 08/07/2020 ועד ליום 15/10/2021.

10. <u>הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:</u>

10.1. <u>מהות ההשבחה/סוג המימוש:</u>

המימוש המוצע אינו מהווה מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה או בקשה להעברת זכויות אלא כחלק מהליך משפטי וזאת, בהתאם להחלטת בימ"ש מיום 14/05/2021.

יצויין כי, מהות ההשבחה והמועד הקובע דהיינו תחילת השימוש כפי שנקבע בשומות הצדדים אינו שנוי במחלוקת. יחד עם זאת, מצאתי לנכון לסקור את מועד תחילת השימוש.

מדובר בסוגייה שנדונה בין היתר בפסיקת בית המשפט העליון **בע"א 7210/01 עיריית נתניה נ' עזבון המנוחה רחל גלמבוצקי (מיום 5/5/2004),** ובה נקבע בין היתר כי:

"בהתאם לתכליתו של חוק התכנון והבניה, תשכ"ח 1965, רק עליית שווי של מקרקעין, היא תוצאת פעולות של הרשויות שגרמו להשבחת המקרקעין, מקימה חובה בהיטל השבחה. לכן אפילו היתה עליית שווי כתוצאה משימוש חורג שנעשה בלי היתר, אין היא באה בגדר השבחה כהגדרתה בחוק. ס' 218 לחוק מקנה לביהמ"ש סמכות לחייב את העבריין באגרות ובתשלומי חובה אחרים שהיו מגיעים ממנו אילו ניתן ההיתר, וגם היטל השבחה במשמע. דרך גבייה זו הינה 'דרך המלך' ואין לעוקפה".

הלכה מחייבת זו הוטמעה בהחלטות רבות של ועדות ערר. כך למשל נקבע בהחלטות הבאות:

בערר (מרכז) 302/16 פרק מישור בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה מיום 16/5/2017 (הוגש כנגד שומה מכרעת בה נקבעה השבחה בגין שימוש בפועל החורג מהוראות התכנית, מיעוד תעשיה למסחר, לתקופה של 3 שנים) נקבע בין היתר כי:

"כפי שהראינו לעיל, תנאי יסודי ובסיסי לחיוב בהיטל השבחה על פי הוראות <u>התוספת השלישית</u> הוא עליית ערך המקרקעין כתוצאה מפעולה תכנונית שאישרה הרשות. פעולה תכנונית זו היא אשר יוצרת את "אירוע המס", המקים את עצם החבות בהיטל השבחה. ללא קיומו של "אירוע מס" אין חבות במס וזאת אף אם ערך המקרקעין עלה.

העובדה כי בעל המקרקעין פעל בניגוד לדין ללא היתר לשימוש חורג, מצדיקה בהחלט נקיטת הליכים כנגדו בהתאם להוראת סעיף 204 לחוק וחיובו באגרות ותשלומי חובה המגיעים ממנו בהתאם להוראת סעיף 218[3] לחוק (ובכלל זה גם היטל השבחה), ואולם אין בה כדי ליצור אירוע מס על פי התוספת השלישית, המקים את החבות בהיטל השבחה....

העובדה שהעוררת לא העלתה כל טענה בעניין חוקיות הדרישה איננה הופכת דרישה זו לחוקית והסכמתה לשלם את הסכום שנדרש ממנה איננו מקנה למשיבה את הסכמות לדרוש ולא כן שכן לקבל סכומים אלו בניגוד לחוק".

[3] סעיף 254י לפי תיקון 116.

בערר (חי) 8005/01-18 איזנברג שלמה ואסתר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה מיום 27/6/2019 נקבע בין היתר כי:

" לא ניתן לחייב את העוררים בהיטל השבחה בגין התקופה הראשונה החל ממועד פקיעת האישור לשימוש חורג ביוני 2015 ועד מועד אישור הבקשה האחרונה של העוררים ביולי 2017 ,הואיל ולא התקיימו במקרה דנא התנאים שקבע המחוקק להטלת היטל השבחה. מכאן, שבמקרה זה כלל לא ארע אירוע מס.

שימוש חורג המבוצע במקרקעין שלא בהיתר ושלא מכוחה של החלטת ועדה מקומית אינו מהווה עילה לחיוב בהיטל השבחה. הטלת היטל השבחה במקרה דנא תוביל למצב בלתי מתקבל על הדעת שמימוש התכנית המשביחה ,שהתרחש לשיטת הועדה המקומית עם פקיעת האישור הקודם לשימוש חורג ביוני 2015 התבצע לכאורה במקרה זה לפני אישור התכנית ביום החלטת הועדה".

בנוסף, **בהתאם לפרק י' לחוק התכנון והבניה (פיקוח אכיפה ועונשין),** סימן ט', בסעיף 254 י. נקבע בין היתר כדלקמן:

(א) בית המשפט רשאי לצוות על מורשע בעבירות לפי סעיפים 243, 244 או 246 לשלם כל אגרה או תשלום חובה אחר, <u>לרבות היטל השבחה, שהיה חייב בתשלומם לפי חוק זה אילו היה ניתן היתר לבנייה או לשימוש שבשלהם הורשע</u>, ככל שלא שילם אותם קודם לכן; תשלומי חובה כאמור, למעט אגרות, יחושבו בהתחשב בתקופה שבה לא נהרסה העבודה האסורה או שבה נעשה השימוש האסור.

(ב) הגיש מורשע בקשה למתן היתר לבנייה או לשימוש שבשלהם הורשע כאמור בסעיף קטן (א) ושילם את התשלומים שהוטלו עליו כאמור באותו סעיף קטן, לא יידרש לשלמם שוב לגבי ההיתר נושא הבקשה שהגיש.

(ג) בית המשפט רשאי לבקש מיושב ראש מועצת שמאי המקרקעין שימנה שמאי מכריע מרשימת השמאים המכריעים לפי סעיף 202ג, שייתן את חוות דעתו בדבר שיעור היטל ההשבחה לעניין סעיף זה; הצדדים יישאו בעלויות שכר טרחתו של השמאי המכריע בחלקים שווים; על פעולתו ושכר טרחתו של שמאי מכריע לפי סעיף זה יחולו ההוראות החלות על פעולתו ושכר טרחתו של שמאי מכריע לפי סעיף 202יג, בשינויים המחויבים".

ולענייננו,

במקרה הנדון קיים הליך משפטי, כאשר תקופת השימוש החורג נקבעה בהסכמה בין הצדדים. יצויין, כי בהכרעת הח"מ הקודמת נבחנה ההשבחה בגין השימוש החורג עד ליום 08/01/2020. יחד עם זאת, לאור עמדות הצדדים נבחנה ההשבחה בהתאם להסכמת הצדדים לתקופה של 08/07/2020 ועד ליום 15/10/2021.

10.2. <u>שיעור ההיוון:</u>

בשומות המשיבה הובא בחשבון שיעור היוון זהה של 6.9% לתעשיה ומסחר נכון למועד הקובע.

לשיטת שמאי המבקש הובא בחשבון שיעור היוון של 8% לתעשיה במצב קודם ושיעור היוון של 9.6% לאולם אירועים במצב חדש.

<u>הכרעה:</u>

נכון למועד הקובע פורסמה סקירת שיעורי תשואה ע"י השמאי הממשלתי בגין התקופה של המחצית השניה לשנת 2020 ולפיה נקבעו שיעורי התשואה הבאים:

בנכסים למשרדים: 7.0%

נכסים מסחריים: 6.9%

נכסי תעשיה ולוגיסטיקה: 6.9%

לעניין זה יצויין, כי השיעורים הנ"ל נקבעו בשים לב לשונות הרבה שנוצרה עקב משבר הקורונה ולאחר שנבחנו מגמות המחירים בענף הנדל"ן. יחד עם זאת, הומלץ בסקירה הנ"ל כי בבוא השמאי לקבוע את שיעור התשואה לנכס ספציפי, אל לו לבחור את שיעור התשואה המפורסם הנ"ל מבלי לתת את הדעת לנכס הנישום <u>ולמאפייניו הייחודיים</u>. עוד צויין, כי שיעורי התשואה המפורסמים מתייחסים לשיעורי תשואה פוטנציאליים כלומר, תחת הנחה <u>לתפוסה מלאה</u>. במקרה בו ידוע כי שיעור התפוסה אינו 100% הרי שיש לשקול שיעור תשואה גבוה יותר.

במקרה הנדון מדובר בשימוש חורג לאולם/גן אירועים בתקופה שבין 08/07/2020 לבין– 15/10/2021. הואיל ומדובר בשימוש שאינו מסחרי מובהק אלא בשימוש של פעילות מיוחדת וספציפית לגן אירועים, נדרש שיעור היוון גבוה יותר.

מעבר לכך, מדובר בתקופת שימוש חורג הכלולה בעיצומה של תקופת הקורונה שידעה משברים והשפיעה על ענפים רבים במשק ובמיוחד על ענף אולמות האירועים.

בדיון המקצועי הובהר ע"י שמאי המבקש כי בתקופת הקורונה היה הנכס מצוי בחלקו בשלבי סגירה שונים. כ"כ בהתאם להסכם שכירות מיום 27/05/2021 שהוצג בפני, דמי השכירות בתקופת הקורונה (01/06/2020 – 01/11/2021) הינם בשיעור של מחצית מדמי השכירות שסוכמו מראש.

בהתאם לאמור לעיל, קיבלתי את עמדת המבקש ולפיה נדרש שיעור תשואה גבוה יותר במצב חדש בשימוש לאולם/גן אירועים ובמיוחד לאור מועד השימוש במהלך תקופת הקורונה.

<u>שיעור תשואה מצב חדש:</u>

לצורך קביעת שיעור ההיוון במצב חדש מצאתי לנכון לעיין במספר הכרעות לאולמות אירועים כדלקמן:

- שומת גיל הרצברג ברח' מלך חסן מרוקו השני קריית עקרון ולפיה נקבע שיעור תשואה של 8.2% למועד קובע 13/03/2018.

- שומת אליהו כהן בעיר רמלה בגו״ח 4344/76 ולפיה נקבע שיעור תשואה של 10% ליום 20/10/2016.
- שומת עומר סרחאן בהוד השרון, גו״ח 6455/38, ולפיה נקבע שיעור תשואה של 8% למועד קובע 17/12/2017.
- שומת אורית גלן לנכס ירושלים ולפיה נקבע שיעור תשואה של 9% למועד קובע 03/06/2019.

בהתאם לשומות הנ״ל טרם תחילתה של מגפת הקורונה מתקבל שיעור התשואה באולמות אירועים בגבולות 8.2% - 10%. יוצא מכך איפה, כי בתקופת השימוש החורג בענייננו הכלול בתקופת הקורונה נדרש שיעור תשואה גבוה יותר.

בעניין שיעור ההיוון יצויין כי, במימוש הקודם נערכה שומה ע״י החי״מ נכון לשנת 2016. יודגש, כי במימוש הקודם נקבע שיעור היוון הגבוה בכ – 2% משיעור התשואה שנקבע ע״י השמאי הממשלתי נכון לאותו מועד קובע (9.6% לעומת 7.6% שנקבע ע״י השמאי הממשלתי).

במקרה הנדון, שיעור התשואה שנקבע ע״י השמאי הממשלתי הינו 6.9%. בתוספת שיעור תשואה תואם לשימוש המוצע ולאור ייחודיות התקופה כאמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו שיעור תשואה של 10% המשקף את ייחודיות הסיכון בתקופת השימוש.

לאור כל האמור לעיל ובהתחשב בשימוש המוצע ובמועד הקובע הובא בחשבון בשומה זו במצב החדש שיעור תשואה של 10% לאולם/גן אירועים. שיעור זה משקף את הסיכון הנובע מאי הודאות הקיימת באשר לתזרים ההכנסות מהנכס ובמיוחד לאור תקופת הקורונה המאופיינת בתקופות של סגרים ושיעור תפוסה קטן יותר ביחס לימות השיגרה.

<u>שיעור היוון מצב קודם/תעשיה</u>:

בהתאם לסקירת שיעורי ההיוון של השמאי הממשלתי נקבע שיעור של 6.9%. בהתחשב במועד הקובע הובאה בחשבון תוספת סיכון ואי וודאות לאור משבר הקורונה המאופיינת בסגרים ובחוסר וודאות לעניין היקף הפעילות המסחרית.

יצויין כי בשומת החי״מ הקודמת, נקבע שיעור היוון בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי נכון לאותו מועד קובע. במקרה הנדון ולאור ייחודיות התקופה והמימוש המוצע, הובא בחשבון שיעור היוון של 8% בהתאם לשומה קודמת, למרות שיעור התשואה הנמוך יותר של השמאי הממשלתי.

לאור האמור לעיל, הובאה בחשבון בשומה זו שיעור היוון של 10% במצב החדש לעומת 8% במצב הקודם.

10.3. <u>תקופת השימוש החורג:</u>

בשומות הצדדים חושבה ההשבחה בגין שימוש חורג לתקופה שבין 08/07/2020 ועד ליום 15/10/2021.

יחד עם זאת, נקבע ע"י הצדדים כי הואיל ואושרה תכנית המאשרת את השימוש המוצע הרי שיש לקזז את היטל ההשבחה שישולם בגין התקופה החופפת של השימוש החורג והתקופה בה אושרה התכנית.

<u>הכרעה:</u>

כאמור לעיל, בחינת ההשבחה במקרה הנדון מהווה חלק מהליך שיפוטי.

בהתאם להחלטת בית משפט השלום מיום 08/01/2019 בתיק תו"ב 40021-05-16 'הועדה מקומית לתכנון ובניה זמורה נ' הרוש ואח' נקבע כי השימוש החורג הינו לתקופה החל מיום **06/02/2016 ועד למועד כניסת צו איסור שימוש שהינו 08/01/2020** (להלן: 'שומתי הקודמת' מיום 04/12/2019).

כ"כ בהתאם להחלטה של בימ"ש השלום מיום 12/01/2020 נקבע כי מועד כניסת צו איסור השימוש יוארך מיום **08/01/2020 עד ליום 08/07/2020.**

עפ"י החלטה נוספת מיום 14/05/2021 הוארכה התקופה מיום 08/07/2020 ועד ליום 15/10/2021. בהתאם להחלטת ביהמ"ש נקבע כי: ***"לאחר שעיינתי בבקשה, בהבהרה, בפסיקה אליה הפנה ב"כ המבקשים, בשים לב לתקופת הקורונה ולפנים משורת הדין, אני נעתרת לבקשה ומורה, כי המועד לכניסת הצווים לתוקף יעוכב עד ליום 15/10/2021".***

לאור זאת, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיכך, במקרה הנדון תיבחן ההשבחה בגין השימוש החורג לתקופה שבין 08/07/2020 ועד ליום 15/10/2021.

10.4. <u>עלויות התאמה:</u>

לשיטת שמאי המבקש הובאו בחשבון עלויות דמי שכירות לחניון בהתאם לחוזה מיום 04/10/2021 ולפיו דמי השכירות החודשיים לחניה לאולם האירועים הינם 18,480 ₪.

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי עלויות ההתאמה מתעשיה למסחר קוזזו במלואן ע"י הח"מ בשומה קודמת. כ"כ מפנה לשומות מכריעות במתחם עקרון ולפיהן נקבע לשיטתו כי אין לקזז עלויות התאמה במקרים של שימוש חורג כגון המקרה שלפנינו. לפיכך הובא בחשבון בשומתו כי אין להביא בחשבון הפחתה בגין דמי שכירות חודשיים לחניה לאולם האירועים.

<u>הכרעה:</u>

ככלל, עלויות התאמה הינן עלויות המתחייבות לצורך מתן אפשרות להשתמש בנכס לשימוש חורג ואשר בלעדיהן לא ניתן להשתמש בנכס אלא לשימוש קודם בלבד. קביעתי זאת מוצאת ביטוי אף בהחלטת ועדה מיום 08/06/2021 בעניינו ולפיה הוחלט לא לאשר את הבקשה להיתר לשימוש החורג וזאת בין היתר מהסיבה כי הבקשה אינה כוללת פתרון חניה בגבולות החלקה או פתרון חניה מאושר בהיתר בחלקה גובלת.

בנכס הנדון נערכה שומה מכרעת ע"י הח"מ בגין שימוש חורג מתעשייה לגן אירועים מיום 6/2/2016 ועד ליום 8/1/2020 וזאת, בהתאם להחלטת בית המשפט מיום 08/01/2019. בשומתי הקודמת נקבעה עלות הכשרת 21 מקומות חניה בסך של 126,000 ₪. עלות זו הופחתה כאמור מסך ההשבחה. מדובר בתוספת מקומות חניה לשימוש החורג מעבר לתקן הנדרש במצב קודם בשימוש לתעשיה. לעניין זה הובהר בשומתי כי עלות ההכשרה הינה ללא תשלום דמי חניה או לחילופין תשלום חניה ללא עלות הכשרה.

לאור העובדה כי העלויות שהופחתו בשומתי הקודמת משקפות עלויות הכשרת חניה עבור המימוש המוצע ואינן משקפות דמי שכירות לחניה עבור תקופת השימוש החורג בלבד, הרי שאלו רלוונטיות גם לתקופה הנוכחית ולכן, אין להפחית עלות הכשרת חניה בהזדמנות נוספת. הפחתת עלויות התאמה בגין הוצאות דמי שכירות תוביל להשבחת חסר ולא תשקף את ההתעשרות האמיתית של המבקש.

לאור האמור לעיל לא הובאו בחשבון במקרה הנדון, עלות התאמה בגין השכרת מקומות חניה לתקופת השימוש החורג.

10.5. <u>לעניין השטח לשימוש המסחרי:</u>

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין השימוש החורג ביחס למבנה הקיים ששטחו 900.12 מ"ר

לטענת שמאי המבקש הותר במצב הקודם שימוש מסחרי של 15% ולפיכך, יש לבחון את השימוש החורג בגין יתרת השטח המוצע מעבר למותר במצב קודם.

<u>הכרעה:</u>

אקדים ואומר – קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה.

בהתאם להוראות תכנית זמ/בת/329 הרלוונטית למועד הקובע, השטח העיקרי המותר לתעשייה הינו 100%. עוד צויין כי במבנים לתעשייה יותרו שימושים לשירותי מסחר בשטח של עד 15% מהשטח העיקרי.

עניין זה נדון בהרחבה **בערר (מרכז) 137/17 'אלדן תחבורה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה זמורה'**, מיום 25/4/2018, בחלקה 238 שבמתחם הנדון ובו נקבע בין היתר כי:

"אף טענתה הנוספת של העוררת, ולפיה יש לראות ב-15% מהשטח כשימוש תואם תכנית, דינה להידחות. תכנית זמ/בת/329 אמנם התירה שימושים לצרכי מסחר בשטח של עד 15% מהשטח העיקרי, אולם לטעמנו מדובר בשימושים שהותרו כשימושים נלווים לשימושי התעשייה והמלאכה המותרים במקום ולא כשימוש עצמאי הנלווה לשימוש חורג למסחר".

לאור החלטה זו אשר נקבעה לנכס במתחם הנדון, הרי שבשומה זו יובא בחשבון השטח החורג בהתאם לקיים וללא התחשבות בשטח מסחרי מותר במצב קודם מעבר להיתר הבניה.

בנכס הנדון קיים מבנה אשר משמש בפועל כגן אירועים לתקופת שימוש נוספת (15/10/2021-08/07/2020) מעבר לתקופת השימוש החורג בשומתי הקודמת (06/02/2016-08/01/2020).

המבנה נבנה לאור היתר בניה מס' 20130161 מיום 24/6/2013 ולפיו אושרו שטחי הבניה כדלקמן:

- שטח עיקרי לתעשייה: 900.12 מ"ר.
- שטח עיקרי למסחר: 157 מ"ר .
- ש"ש: מקלט - 44.37 מ"ר, אחסנה- 33.37 מ"ר, חדר אשפה- 14.06 מ"ר, פרגולה- 119.21 מ"ר.

יצויין כי בשומה הקודמת שנערכה ע"י החי"מ חושבה ההשבחה בגין מסחר בשטח של 900.12 מ"ר.

השומה בענייננו דנה בהמשך השימוש החורג. לאור האמור לעיל, חושבה ההשבחה בשומה זו בגין 900.12 מ"ר המיועד לשימוש של תעשייה לגן אירועים.

10.6. <u>ערכי שווי:</u>

בשומת הצדדים קיימת תמימות דעים לעניין דמי השכירות הראויים במצב קודם לפי 40 ₪/מ"ר לתעשיה במצב קודם.

לעניין השווי לשימושי מסחר הובא בחשבון בשומת המשיבה דמ"ש חודשיים של 70 ₪/מ"ר לעומת 60 ₪/מ"ר בשומת המבקש בהתעלם מתקופת הקורונה ודמ"ש של 30 ₪/מ"ר בהתחשב בתקופת הקורונה.

<u>הכרעה:</u>

<u>לעניין מצב קודם – דמ"ש תעשייה:</u>

למרות הסכמת הצדדים בעניין דמי השכרות במצב הקודם, עיינתי בנתוני השווי הבאים:

- <u>שומות מכריעות באזור התעשיה 'עקרון 2000' כדלקמן:</u>

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	דמ"ש לתעשיה /מ"ר
אוולין דודזון	3797/218	בוסי סנט ג'ורג' 3	25/01/2019	35
יעל הרון	3797/221	בוסי סנט ג'ורג' 4	03/07/2018	40
אורית גלן	3797/235	חסן מלך מרוקו השני	28/02/2018	40
בועז קוט	3797/217	חסן מלך מרוקו השני	01/01/2019	40
יעקב פז	3797/325	בוסי סנט ג'ורג	06/04/2017-07/03/2020	40

בהתאם לשומות הנ"ל מתקבלים דמ"ש שכיחים של 40 ₪/מ"ר תעשיה בין השנים 2018-2020.

- בשומת החי"מ לנכס בגו"ח 3797/253 באזור התעשיה 'עקרון 2000' נקבעו דמ"ש של 42 ₪/מ"ר תעשיה לתקופה שבין 01/01/2019 ל- 29/03/2020.

- סקר שוק 'מאן נכסים' למחצית שניה 2020 וממנו עולים הנתונים הבאים:

מבני תעשיה ולוגיסטיקה - class B		
אזור המרכז	רמלה	40
אזור השפלה	כנות	37
	יבנה	40

בהתאם לנתונים הנ"ל מצאתי כי עמדת הצדדים הינה סבירה ומניחה את הדעת.

לאור כל האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובאו בחשבון דמ"ש של 40 ₪/מ"ר תעשיה.

מצב חדש – דמ"ש למסחר:

שמאי הצדדים חלוקים באשר לדמי השכירות הראויים למסחר במועד הקובע. לצורך בחינת דמי השכירות למסחר במועד הקובע עיינתי בנתונים הבאים:

- שומות מכריעות באזור התעשיה 'עקרון 2000' כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	דמ"ש למסחר
אוולין דודזון	3797/218	בוסי סנט ג'ורג' 3	25/01/2019	70
יעל הרון	3797/221	בוסי סנט ג'ורג' 4	03/07/2018	70
אורית גלן	3797/235	חסן מלך מרוקו השני	28/02/2018	70
בועז קוט	3797/217	חסן מלך מרוקו השני	01/01/2019	70
יעקב פז	3797/325	ביסי סנט ג'ורג	6/4/17-7/3/20	70

בהתאם לשומות הנ"ל במתחם הנדון מתקבל בממוצע דמ"ש חודשיים בסך של 70 ₪/מ"ר מסחר.

- שומת החי"מ לנכס בגו"ח 3797/253 באזור התעשיה 'עקרון 2000' ולפיה נקבעו דמ"ש של 65 ₪/מ"ר מסחר לתקופה שבין 01/01/2019 ל- 29/03/2020.

- שומת IFRS מיום 22/02/2021 שנערכה ע"י השמאי ירון ספקטור עבור מתחם 'B MALL' בכפר בי"ו, גו"ח 3797/363 ולפיה הוצגו נתוני היצע לשכירות שטחי מסחר (לא כולל מע"מ), כדלקמן:

מיקום	מהות הנכס	דמ"ש ללא מע"מ
בי"ו סנטר	חנות בגודל 100 מ"ר	85
פרוייקט סנטרו רח' גד פיינשטין רחובות	חנויות בגדלים שונים 100 מ"ר - 600 מ"ר	70-110
בי"ו סנטר - המלך חסן השני	חנויות רשת בגודל של כ - 200 מ"ר	82
בילו סנטר	חנות בשטח 120 מ"ר במרכז המסחרי	75

בהתאם לנתונים הנ"ל מתקבלים בממוצע דמ"ש חודשיים בגבולות של 83 ₪/מ"ר ובהפחתת 5% בגין ניהול מו"מ מתקבלים דמ"ש של כ- 79 ₪/מ"ר.

- <u>נתוני היצע לדמ"ש חודשיים למסחר שפורסמו ב"יד 2' (לפי שומת דודזון בגו"ח 3797/218) כדלקמן:</u>

כתובת	קומה	שטח	דמ"ש/מ"ר
המלך חסן השני 10	קרקע	150	62
בוסי סנט ג'ורג'	קרקע	1,200	65
בילו סנטר	קרקע	100	75
בילו סנטר	קרקע	100	88
בוסי סנט ג'ורג' 9	קרקע	200	100
המלך חסן השני 1	ב'	35	100
בוסי סנט ג'ורג'	קרקע	1200	65
בילו סנטר	קרקע	100	75
בילו סנטר	ב'	200	45
בילו סנטר	קרקע	100	88

נתוני ההיצע הנ"ל משקפים דמ"ש ממוצעים של כ- 75 ₪/מ"ר מסחר. לאור העובדה כי מדובר בהיצע, הובאה בחשבון הפחתה לפי מקדם 0.95 כך שמתקבלים דמ"ש של כ- 71 ₪/מ"ר.

לאור כל הנתונים הנ"ל, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובאו בחשבון דמ"ש של 70 ₪/מ"ר מסחר במצב חדש.

11. <u>תחשיב ההשבחה:</u>

תיאור	שטח במ"ר	דמי שכירות בש"ח/מ"ר	שיעור הוון	תקופת השימוש בשנים	סה"כ בש"ח
שווי מצב קודם/תעשיה	900.12	40	8.0%	15.25	310,937
שווי מצב חדש/מסחר	900.12	70	10.0%	15.25	482,866
השבחה בש"ח במעוגל					**171,900** ₪

12. <u>ההשבחה והיטל ההשבחה:</u>

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בגין השימוש החורג לתקופה המוסכמת הינה כדלקמן :

מהות ההשבחה	התאריך הקובע	ההשבחה	היטל השבחה
שימוש חורג	08/07/2020	₪ 171,900	₪ 85,950

היטל ההשבחה ישא הצמדה כחוק.

בתקופה שבה התנהל ההליך בפני, לא יישא ההיטל בתשלום ריבית פיגורים ככל וחלה.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה