Eyal Itzhaki
אייל יצחקי
כלכלן ושמאי מקרקעין | שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך 30/6/2014
מס' תיק-פניה 142 -210-2014

שומה מכרעת בעניין:

השבחה בחלקה 2 בגוש 39583

רחוב יוסף סמילו, נתיבות

תאריך 30/6/2014
מס' תיק-פניה 142 -210-2014

לכבוד,
חב' נגב השקעות בע"מ - המבקש
באמצעות מר דני כודדי - שמאי מקרקעין
רח' יוחנן בדר 27, באר שבע
דוא"ל kodady@012.net.il

הוועדה המקומית לתו"ב נתיבות - המשיבה
באמצעות גב' אורית שפט- שמאית מקרקעין
רח' תבור 6, שהם
דוא"ל office@shafat.co.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת

הנדון: <u>גוש 39583 חלקה 2, יוסף סמילו, נתיבות, היטל השבחה</u>

1. <u>מטרת השומה</u>

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 10/4/2014 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בנכס הנדון. זאת על מנת להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר גובה ההשבחה, אשר חלה במקרקעין, עקב אישור תכנית במימוש בדרך של אישור בקשה להיתר בניה.

במסגרת מלאכת ההכרעה הוצגו בפני שומות הצדדים על צורפותיהן:

א. שומה מטעם הוועדה המקומית, שנערכה על ידי גב' אורית שפט, שמאית מקרקעין מיום 25/12/2013 ותגובתה לשומת הנישום מיום 25/5/2014.

ב. שומה מטעם הנישום, שנערכה על ידי מר דני כודדי, שמאי מקרקעין מיום 12/5/2014.

ביום 24/6/2014, קיימתי דיון בהשתתפות נציגי הצדדים, לליבון טיעוניהם והסוגיות שבמחלוקת. סיכום הדיון נמסר לצדדים ביום הדיון.

2. <u>תאריך קובע לשומה ומועד הביקור בנכס</u>

השומה בוצעה למועד אישור תכנית 22/מק/2081- 2/8/2013.

ביקור בנכס נערך ביום 12/6/2014 ע"י משה אשכנזי, עוזר מקצועי והח"מ.

3. פרטי המקרקעין

גוש	:	39583
חלקה	:	2 בשלמות
מגרש	:	78b[1]
מהות הנכס	:	זכויות בנייה המועברות בין מגרשים בייעוד תעשייה.
כתובות	:	רחובות יוסף סמילו והארזים, אזור התעשייה נתיבות

4. תאור הנכסים והסביבה

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים.

להלן תיאור תמציתי של הנכסים וסביבתם (תיאור נרחב מופיע בשומות הצדדים):

המגרש שאליו מנויידות הזכויות

מגרש מספר 78b בתכנית מספר 2081/מק/22 בשטח של 2,373 מ"ר[2], הממוקם בצידו המערבי של רחוב יוסף סמילו. על המגרש בנוי מבנה מסחר ומשרדים בן שתי קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית, שנבנה בשנת 2012 בשטח של כ-3,782 מ"ר[3].

שטח הקומה העליונה במבנה הינו כ-1,227 מ"ר.

במועד הביקור בנכס הקומה העליונה בנויה ברמת מעטפת ולא בשימוש.

להלן תמונת הבניין שאליו מנויידות הזכויות



המגרשים שמהם מנויידות זכויות

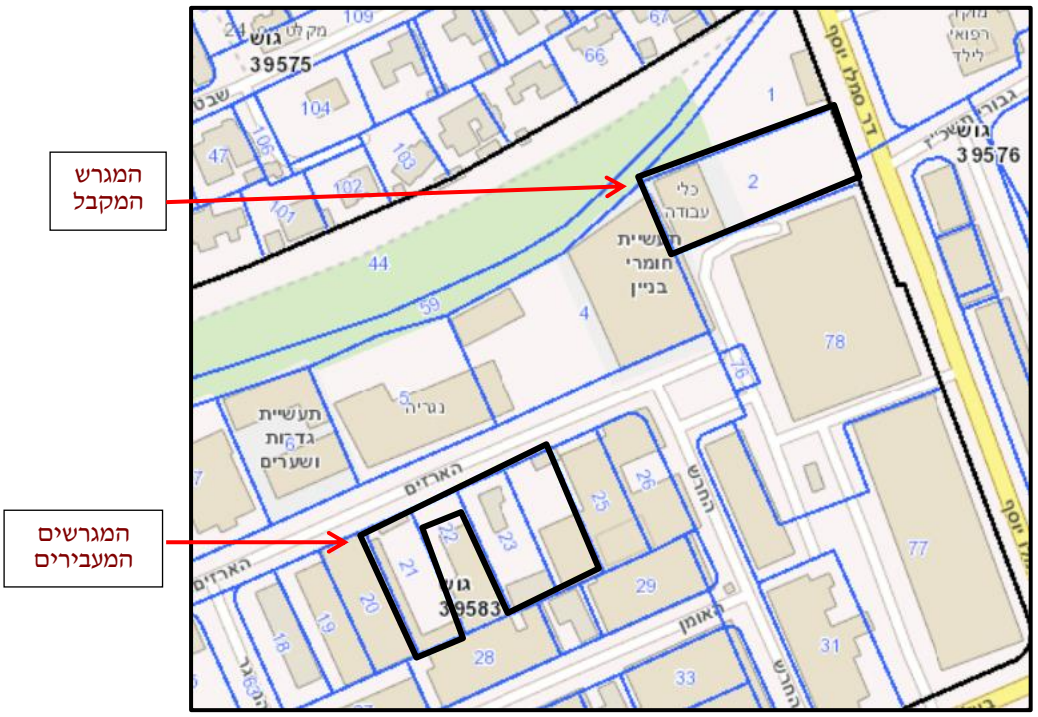
מגרשים 71, 73 ו-74 בתכנית 1/104/03/22, הממוקמים בצידו הדרומי של רחוב הארזים.

על המגרשים בנויים מבני משרדים דו קומתיים שהוקמו בשנת 2012.

[1] על-פי תכנית מספר 2081/מק/22.
[2] על-פי מדידה אנליטית בתשריט תכנית מספר 2081/מק/22.
[3] לפי תשריט הבקשה להיתר בנייה ("גרמושקה"), כמפורט בסעיף 5.3 להלן.

סביבת הנכס מאופיינת במבנים לתעשייה ומסחר אשר בנויים בקומה אחת או שתי קומות.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות וכיו"ב.

להלן תשריט החלקות וסביבתן (ללא קנ"מ):



5. מצב תכנוני

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למצב התכנוני.

להלן התכניות העיקריות החלות על הנכס במצב קודם ובמצב חדש:

5.1 מצב קודם:

תכנית 1/104/03/22

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2015 מיום 09/06/1974.

"המגרש המקבל" מספר 78b הוא חלק ממגרש מספר 78 ששטחו 3,824 מ"ר.

התכנית מסווגת את מגרש 78 כולה כ"אזור תעשייה".

להלן זכויות והוראות הבניה באזור תעשייה:

מס' קומות	:	2
זכויות בנייה	:	40% בכל קומה ובנוסף 20% סככות פתוחות.
קווי בניין	:	קדמי- 5 מ', צידי- 3.5 מ', אחורי- 3.5 מ'.
שימושים	:	בתי מלאכה ומתקני שירות כגון: מוסכים, מתקני אחסנה, משרדים לבתי מלאכה פרט למפעלים העלולים להוות מטרד לסביבתם.

תכנית 22/מק/2051

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6349 מיום 28/12/2011.

התכנית חלה על מגרש 78 בלבד ומשנה קווי בניין לצורך ניצול יעיל של מגרש 78ב'[4] בייעוד תעשייה.

להלן הוראות התכנית:

שטח המגרש	:	2,366 מ"ר
מס' קומות	:	2
זכויות בנייה	:	80% עיקרי + 20% שירות.
גובה מבנה	:	9 מ'
קווי בניין	:	קדמי- 3 מ', צידי- 0 מ', אחורי- 0 מ'.

5.2 <u>מצב חדש:</u>

תכנית 22/מק/2081

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6629 מיום 17/7/2013.

התכנית מניידת שטח עיקרי של 1,171 מ"ר ושטחי שירות של 248 מ"ר ממגרשים 71, 73 ו-74 למגרש 78b.

בתשריט התכנית מסומנת רצועת הפקעה להרחבת דרך קיימת, אולם עיון בטבלת השטחים מלמד, כי שטח מגרשים 71, 73 ו-74 נותרו בשטח של כדונם כל אחד.

להלן זכויות והוראות הבניה של "המגרש המקבל" מספר 78b ביעוד תעשייה:

שטח מגרש	:	2,373 מ"ר[5]
מס' קומות	:	3
זכויות בנייה:		3,063.8 מ"ר עיקרי + 722.6 מ"ר שירות.
תכסית	:	60%
גובה מבנה	:	19 מ'
קווי בניין	:	קדמי- 3 מ', צידי- 0 מ', אחורי- 0 מ'.

5.3 <u>רישוי בניה:</u>

הוגשה לוועדה המקומית בקשה להיתר בנייה, שנערכה ביום 5/8/2013, הכוללת הוספת קומה ב' (שהיא הקומה שמעל לקומת הקרקע ומעל לרומה א') לבניין קיים במגרש 78b ומתן שימוש חורג מתעשייה למשרדים בשטח כולל של 1,227 מ"ר למשך חמש שנים.

שטח המגרש המצויין בבקשה להיתר בנייה הינו 2,366 מ"ר[6].

[4] המגרש מסומן 78ב' במקום 78b בתכנית 22/מק/2081. יתכן שקיימים הבדלים קטנים בגבולות המגרשים
[5] השוני בשטח נובע ממדידה גרפית ישנה מול מדידה ברמה אנליטית של המודד.
[6] השטח בבקשה להיתר בנייה אינו תואם את השטח בתשריט תכנית מספר 22/מק/2081.

להלן פירוט שטחי הבנייה ע"פ תכנית הבקשה להיתר:

קומה	שטח עיקרי			אחוז	שטחי שירות			
	קיים	מוצע	סה"כ	מהמגרש	קיים	ממ"מ	מבואות	טעות
קרקע	813		813	34.4%	593			-119
ראשונה	1,068		1,068	45.1%	202			
שנייה		1,182	1,182	49.9%		25	20	
סה"כ	**1,881**	**1,182**	**3,062**	**129.4%**	**794**	**25**	**20**	**-119**

כפי שנמסר טרם ניתן היתר הבנייה במגרש "המקבל"[7].

6. <u>זכויות בנכס</u>

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס.

6.1 להלן פרטי הזכויות על פי העתק נסח רישום לחלקה 2 בגוש 39583 מיום 25/6/2014 שהופק באמצעות האינטרנט:

6.1.1 החלקה, ששטחה הרשום 2,366 מ"ר, בבעלות מדינת ישראל.

6.1.2 על החלקה רשומה חכירה מהוונת ע"ש נגב השקעות (נתיבות 1986) בע"מ עד 16/10/2025.

6.1.3 על החלקה נרשמו הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת פרטיים.

6.2 להלן פרטי אישור זכויות ממינהל מקרקעי ישראל מיום 21/1/2010 למגרש 78 לפי תכנית 1/104/03/22 (חלקה 2 בגוש 39583), כפי שמוצג בשומת הוועדה:

6.2.1 שטח המגרש הינו 2,360 מ"ר בערך.

6.2.2 בעלי הזכויות הינם נגב השקעות (נתיבות 1986) בע"מ בחכירה מהוונת עד ליום 18/10/2025.

6.2.3 רשומה משכנתא בדרגה ראשונה מיום 09/04/1994 לטובת בנק מרכנתיל ללא הגבלת סכום.

6.3 להלן פרטי הסכם שכירות לקומה ב' בשלמותה במגרש 78 בין נגב השקעות (נתיבות - 1986) בע"מ (המשכיר) לבין עטר טדי יזמות בע"מ (השוכר) מיום 1/5/2013:

6.3.1 תקופת השכירות: 60 חודשים בתוספת תקופת אופציה של 60 חודשים נוספים.

6.3.2 מטרת השכירות: הפעלת משחקיה, בר וספא.

6.3.3 התאמת המושכר: המושכר יימסר במצב מעטפת (AS-IS) והשוכר מתחייב לשאת בכל העלויות והתשלומים, שיידרשו לצורך בניית והתאמת המושכר לפעילותו העסקית.

המשכיר פועל לקבלת היתר לשינוי ייעוד המרכז המסחרי מתעשייה למסחר ובכוונת המשכיר לבקש היתר לשימוש חורג מתעשיה למסחר בגין קומה ב' בתוך 7 חודשים.

נמסר לנו על ידי הצדדים, שנחתם הסכם מכר מניות מיום 12/06/2011 בין מרדכי מדינה (המוכר) ובין ארזי הנגב יזום ובניה בע"מ (הקונה) לבין נגב השקעות (נתיבות 1986) בע"מ (החברה) על העברת הזכויות במקרקעין לקונה. מוסכם על הצדדים, כי בגין מכר המניות הוסדר היטל השבחה כמכר זכויות.

[7] נמסר לנו בדיון ביום 24/6/2014, כי שומת וועדה בגין שימוש חורג מתעשייה למשרדים הוסדרה.

7. עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת והכרעה בהם

שמאית הוועדה ערכה תחשיב יחידות תועלת ("אקוויוולנטים") לשני גורמים משביחים בתכנית- ניוד זכויות בנייה ושינוי בקווי הבניין ואת הפרשי השטחים האקוויוולנטיים הכפילה בשווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי במועד הקובע. שמאי החוכר לעומתה סבור, שלא קיימת השבחה כלל בגין המימוש.

להלן ההשבחה הנקובה בשומות הצדדים:

התכנית	סעיף ההשבחה	מועד קובע	השבחה בשומת הוועדה	השבחה בשומת הבעלים
2081/מק/22	ניוד שטחים	02/08/2013	₪506,239	אין השבחה
2081/מק/22	קווי בניין	02/08/2013	₪55,586	אין השבחה
סה"כ			**₪561,825**	**אין השבחה**

להלן המחלוקות שבין הצדדים, כפי שעולות משומותיהם ומהדיון והכרעה בהן:

7.1 ניוד זכויות בנייה ממגרשים 71, 73 ו-74 למגרש 78

עמדת שמאי הוועדה המקומית:

שמאית הוועדה סבורה שקיימת השבחה כתוצאה מניוד זכויות בנייה בייעוד תעשייה מרחוב הארזים, שהוא רחוב צדדי באזור התעשייה, לרחוב יוסף סמילו, שהוא רחוב מרכזי באזור התעשייה מהסיבות הבאות:

- למגרש ברחוב יוסף סמילו חשיפה ונראות טובים ביחס למגרשים שברחוב הארזים המהווים יתרון לשימושי תעשייה ומלאכה.
- במבנה ברחוב יוסף סמילו מותקנת מעלית שמאפשרת שימוש נוח בקומה העליונה לתעשייה קלה, בתי מלאכה לאמנים ואולמות סטודיו.
- אין כדאיות כלכלית בניצול "שאריות" של זכויות הבנייה בלתי מנוצלות במגרשים 71,73,74, מאחר שלא מותקנות במבנים שבהם מעליות ונדרשות עלויות התאמה גבוהות למימושן. לעומת זאת בבניין שבמגרש 78b הזכויות מרוכזות, כך שמתאפשרת בנייה של קומה שלמה.

תחשיב ההשבחה בוצע כמכפלה בין השטח המנוייד לבין השווי למ"ר מבונה אקוויוולנטי, כאשר המקדם לשטח העיקרי הינו 1.0 והמקדם לשטח השירות הינו 0.4 לשטחי שירות.

שווי למ"ר מבונה עיקרי ושירות במצב הקודם כמשוייך למגרשים 71,73,74 הינו אפס.

עמדת שמאי החוכרים:

שמאי החוכרים סבור מנגד, שניוד זכויות בנייה ביעוד תעשייה מרחוב הארזים לרחוב יוסף סמילו (מגרש 78b) אינו משביח, מכיוון שאין יתרה לקרקע לשימוש תעשיה בקומות העליונות בשני המגרשים.

גם אילו היתה נותרת יתרה לקרקע לשימוש תעשייה בקומות העליונות בסביבה, לא היתה השבחה מהניוד, מאחר שהשימוש לתעשייה ברחוב יוסף סמילו מבוקש פחות ביחס לשימוש לתעשייה ברחוב הארזים.

הסיבה לכך היא, שהשימוש לתעשייה מושפע יותר מנגישות ומחניה, ששניהם טובים יותר ברחוב

הארזים ופחות מחשיפה מסחרית, שטובה יותר ברחוב יוסף סמילו.

<u>ההחלטה</u>:

על פי הצהרת שמאית הוועדה, שלא נסתרה על ידי שמאי החוכרים, השימושים המותרים בייעוד תעשיה בנתיבות אינם כוללים משרדים (זאת בשונה מאזורי תעשיה אחרים בדרום ובמרכז שבהם הותרו בתכנית ראשית שימושי משרדים או ששימושים אלה הותרו כפרשנות של הוועדה המקומית גם אם לא נזכרו במפורש בתכנית).

בעוד שבעבר היה הבדל ברור בין השימוש לתעשייה לבין שימושים למשרדים עד כדי דִיכּוּטוֹמְיָה (חד ערכיות בין שני מצבים), הריי שבמרוצת השנים היטשטש ההבדל שביניהם.

טישטוש ההבדלים גדל משמעותית בשנות התשעים, עם התפתחות תעשיות עתירות ידע, שבהן חלק ניכר משטחי המבנה שימש לפעילות משרדית מובהקת (כגון מחקר ופיתוח, תכנון, ניהול וכיוצא באלה).

בעקבות טשטוש ההבדלים הוגדרו בתכניות מאז שנות התשעים יעודי כלאיים חדשים כגון "תעשיית היי טק", "תעסוקה" ועוד. בתכניות אחרות הותר השימוש במשרדים כחלק מהשימושים המותרים באזורי התעשייה.

בנכס הנדון, שלגביו התכנית הראשית אושרה בשנות השבעים, נקבע ייעוד תעשיה בלבד ולא הותרו בו שימושים מגוונים (כפי שנפוץ באזורי תעשיה מודרניים כאמור).

נשאלת איפה השאלה: **מהם השימושים האפשריים במבנה תעשיה שבנדון כיום ?**

אין ספק שבמבנה תעשיה ניתן למקם בתי מלאכה מסורתיים (כגון מוסכים, עיבוד מתכת, עץ, פלסטיק, אבן, חומרי בניה, מזון, בתי דפוס, בתי קירור ואחסנה).

מלבד שימושים מסורתיים אלה נראה, כי תעשייה עתירת ידע (היי טק) שמתמקדת בייצור (ולא בפיתוח שבו ריבוי שטחי משרדים) יכולה להתפרש כמותרת באזור התעשייה שבנדון.

אולם, שימושי תעסוקה (במשמעותם המודרנית) ושימושים עתירי ידע אחרים, שבהם ריבוי שטחי משרדים, יהיו כאלה שתידרש בגינם הסדרה של שימוש חורג (על פי המדיניות התכנונית הנהוגה בנתיבות, כפי שהצהירה שמאית הוועדה במהלך הדיון).

אני סבור, שבעשור האחרון תמהיל השימושים ואופי הבניה באזורי התעשייה הרבים בדרום (וגם במרכז) מלמדים, כי כיום אין ביקוש לשטחים בקומות עליונות לשימוש כבתי מלאכה מסורתית או תעשייה.

חריג לעניין זה הם מבני תעשיה שבהם קיימות רמפות לכלי רכב שמאפשרות פריקה וטעינה במפלס בית המלאכה.

שימוש בשטח כסטודיו לאמנים/בעלי מלאכה ייחודיים, ששמאית הוועדה סבורה שיכולים לאכלס את הקומה העליונה בנכס, הינו שימוש שמנצל תאים קטנים בדרך כלל ואינו צפוי להיות בעל ביקוש משמעותי בישוב דוגמת נתיבות.

לאור האמור איני מוצא מקום לקבוע השבחה בגין העברת הזכויות **<u>לתעשייה</u>** ממגרש למגרש, שכן היתרה לקרקע לשימוש זה נמוכה מאד בכל המגרשים.

אמנם, ההעברה של הזכויות מקנה בעיני קונה מרצון פוטנציאל להרחבת השימושים המותרים, כך

שיכללו גם שימושים כלכליים דוגמת משרדים. אולם, לעניין היטל השבחה, אין מקום לכלול בתחשיב המצב החדש מרכיב פוטנציאל זה.

ההשבחה בגין המעבר מתעשייה למשרדים תחושב במלואה בעת מתן אישור שימוש חורג.

יצויין, כי ההשבחה לשינוי בשימושים המותרים נשומה על ידי הוועדה ביום 26/12/2013 למועד קובע 17/12/2013, מבלי שקוזז ממנה פוטנציאל לשינוי בשימושים ונמסר על ידי הצדדים שהיטל לשימוש חורג כבר שולם.

7.2 שינוי בקווי בניין

עמדת שמאי הוועדה המקומית:

שמאית הוועדה חילקה את השינויים בקווי הבניין ביחס לתוכנית במצב הקודם באופן הבא:

א. שינוי קו בניין קדמי מ- 5 מ' ל- 2 מ', אפשרה תוספת שטח בנוי של כ-17 מ"ר.

ב. שינוי קו בניין צידי מ- 3.5 מ' ל- 0 מ', אפשרה תוספת שטח בנוי של כ- 104 מ"ר.

ג. שינוי קו בניין צידי מ- 3.5 מ' ל- 0 מ', אפשרה תוספת שטח בנוי של כ- 258 מ"ר.

שמאית הועדה הכפילה את סה"כ תוספת השטח בשווי מ"ר מבונה של 733 ₪ ומקדם השבחה של 0.2.

עמדת שמאי החוכרים:

שמאי החוכרים לא התייחס לנושא ההשבחה בגין שינוי בקווי הבניין.

ההחלטה:

אני קובע שאין השבחה בגין שינוי קווי בניין משתי סיבות לחוד:

א. המימוש של זכויות הבניה לשימוש **תעשייה** אינו כלכלי כיום כמפורט בסעיף 7.1. השבחה לשימוש כלכלי תיבחן בנפרד בעת אישור שימוש כזה.

ב. תכנית 22/מק/2081 לא שינתה את קווי הבניין ביחס לתכנית 22/מק/2051, אשר שולמה השבחה בגינה במסגרת המימוש הקודם (בקשה להיתר הבנייה)[8].

8. הערכה

לאור האמור לעיל הגעתי למסקנה, כי אין השבחה כתוצאה מאישור ניוד שטחים לתעשייה וכתוצאה מבניה בקווי הבניה המבוקשים בבקשה להיתר.



אייל יצחקי
שמאי מכריע

[8] תכנית 22/מק/2051 נרשמה במסגרת שומת הוועדה מיום 1/1/2012.