יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 16 יוני, 2021
מספר מינוי: 2752-2020
2786-2020
מספרנו: 124, 125 מכרעת

לכבוד
עמרם בינדר (המבקש), יוסף בנימין (המבקש)
באמצעות יניב רפאל, שמאי מקרקעין
בדוא"ל- yyrr@zahav.net.il

לכבוד
הועדה המקומית לתו"ב בית שמש (המשיבה)
באמצעות ישעיהו בלוי, שמאי מקרקעין
בדוא"ל- shaikeblau@gmail.com

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 5708 חלק מחלקה 54, דירות 1 ו-2, רחוב הרב ישראל גרוסמן 3, שכונת רמת אברהם, בית שמש

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה החלה בנכס שבנדון.

בתאריך 22.2.2021 קיימתי דיון באמצעות שיחת וידאו[1] בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה**

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 כתוצאה מאישור לשימוש חורג ממגורים למסחר.

2. **מועד קובע לשומה**

מהות ההשבחה	מועד קובע
שימוש חורג	27.2.2020

3. **ביקור בנכס**

ביקור בנכס נערך ע"י החי"מ בתאריך 25.4.2021.

4. **פרטי הנכס**

גוש: 5708
חלקה: 54
מהות הנכס: שתי דירות מגורים שהוסבו לסופרמרקט שכונתי בבניין מגורים
מיקום: רחוב הרב ישראל גרוסמן 3, שכונת רמת אברהם, בית שמש

[1] בעקבות מגפת הקורונה ובהסכמת הצדדים.

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס נשוא השומה, שתי דירות מגורים שהוסבו לשימוש לסופרמרקט שכונתי הממוקם בקומת הקרקע בבניין בן 9 קומות מעל לקומת קרקע בחלקה 54 בגוש 5708 שברחוב הרב ישראל גרוסמן 3 בשכונת רמת אברהם בעיר בית שמש.

רחוב הרב גרוסמן הינו רחוב מרכזי דו סיטרי בשכונת רמת אברהם, המקשר בין רחוב הרב יעקב אדלשטיין ממזרח למפגש הרחובות בעל הסולם ותורת החסד ממערב.

על החלקה בנוי בניין מגורים בן 9 קומות מעל קומת קרקע הכולל 34 יח"ד. הנכס ממוקם בקומת הקרקע ולו כניסה נפרדת מרחוב הרב ישראל גרוסמן.

שטחה של דירה מספר 1- 113.77 מ"ר (כולל ממ"ד בשטח של 12.5 מ"ר).

שטחה של דירה מספר 2- 73.51 מ"ר (כולל ממ"ד בשטח של 12.5 מ"ר).

הנכס משמש לסופרמרקט שכונתי בשטח כולל של 187.28 מ"ר[2] הכולל 2 ממ"דים המשמשים לאחסנה, שרותים ומשרד. שטח הכניסה לנכס מקורה ומשמש לשטחי מכירה ואחסנה של מוצרי הסופר.

סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה.

באזור קיים פיתוח סביבתי חלקי.

6. <u>המצב התכנוני</u>

6.1. <u>תוכנית מי/במ/841</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ.4346 מיום 9.11.1995.

התוכנית מסווגת את החלקה כחלק ממגרש מספר 200 באזור מגורים ב'.

הוראות הבניה במגרש:

שטח המגרש:	7,912.64 מ"ר
שטח בניה עיקרי למגרש:	13,770 מ"ר
מס' יח"ד למגרש:	102
מס' קומות:	6
מס' בתים למגרש:	6

הוראות נוספות:

מספר הקומות יהיה עד 6 קומות (לא כולל קומת חניה, קומת מסד, מרתף וחלל גג רעפים).

שטחי הבניה העיקריים אינם כוללים את שטחי הממ"דים שיהיו עפ"י התקן, ואינם כוללים חניות מקורות בשטח נטו של 16 מ"ר ליח"ד, ואינם כוללים מחסן לכל יח"ד בקומת המסד ו/או המרתף בגובה נטו שלא יעלה על 2.20 מ' ובשטח נטו שלא יעלה על 15% משטח הדירה ואינם כוללים שטחי שירות בשיעור של 17% משטח הדירה.

[2] איחוד שתי הדירות

6.2. <u>תוכנית בש/167</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4763 מיום 3.6.1999.

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' מי/במ/841. בין מטרות התוכנית הגדלת שטחי הבניה ושינוי הוראות בניה במגרשים, על מנת להבטיח ניצול מירבי של הקרקע בתחום התוכנית, שינוי הוראות בדבר בינוי, גובה בנינים וחלוקת שטחי בניה.

הוראות כלליות:

ניתן יהיה להעביר זכויות בניה ממגרש אחד לשני באותו מתחם, בתחום התוכנית ובלבד שהזכויות המועברות הן מאותו השימוש כזכויות הקולטות, שישמרו ההוראות בדבר קווי הבנין וללא הגדלת מספר יחידות הדיור בתחום התוכנית, ההיתר כאמור יוצא על ידי רשות הרישוי. תותר, באישור רשות הרישוי המקומית, בניית מספר בניינים, בתוך כל מגרש. יותר, באישור רשות הרישוי המקומית, בתחום המגרשים, להמיר שטח משימוש אחד לשימוש אחר המותר אף הוא באותו מגרש. יותר, באישור רשות הרישוי המקומית, להוסיף תוספת של עד שלוש קומות לכל בניין בתחום התוכנית ואולם לכל בניין באזור מגורים א' לפי תכנית מי/במ/841 תותר תוספת של עד שתי קומות ובלבד שלא יעלה על 6 קומות (לא כולל קומת חניה, קומת מסד, מרתף וחלל גג רעפים) ולכל בנין באזור מגורים ב' לפי תכנית מי/במ/841, תותר תוספת של קומה אחת בלבד.

7. <u>רישוי</u>

7.1. היתר בניה מספר 20150085 מיום 4.11.2015 ניתן להקמת בית מגורים משותף הכולל 34 יח"ד (בנין מס' 1).

עפ"י טבלת השטחים, השטח העיקרי בקומת הקרקע (מפלס 9-) הינו 162.28 מ"ר ושטח הממ"דים הינו 25 מ"ר.

7.2. בקשה להיתר מספר 2019409 אושרה בוועדת המשנה לתכנון ולבניה מספר 2020002 מיום 27.2.2020 לשימוש חורג ממגורים למסחר למשך 5 שנים בקומת הקרקע בדירות 1+2 בשטח עיקרי של 162.28 מ"ר ו-25 מ"ר שטחי שירות, סה"כ 187.28 מ"ר.

8. <u>הזכויות במקרקעין</u>

8.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 7.12.2020, שטחה הרשום של חלקה 54 בגוש 5708, הינו 1,150 מ"ר.

החלקה רשומה על שם בעלים שונים וביניהם בינדר אברהם ובנימין יוסף, המבקשים.

על החלקה רשומות מספר הערות וזיקות הנאה.

8.2. הוצגו בפני הסכמי שכירות בנכסים שבנדון. עיקרי ההסכמים מפורטים בפרק ההכרעה.

9. עמדות הצדדים והכרעה

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

מהות	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקש
שימוש חורג-דירה מס' 1	27.2.2020	₪ 513,773	לא חלה השבחה
שימוש חורג-דירה מס' 2		₪ 331,963	לא חלה השבחה

9.2. עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה הינה בגין התרת שימוש חורג ממגורים למסחר למשך 5 שנים.

השומה נערכה בהתאם לעקרונות פס"ד "קונפינו" לפיהם שווי המצב החדש הוערך על פי שווי השימוש לתקופת השימוש החורג בתוספת שווי השימוש המאושר, קרי מגורים, דחוי לתום תקופת השימוש החורג. השווי במצב הקודם הוערך על פי שווי השימוש המאושר.

שיעורי היוון בתחשיב שמאי המשיבה הינם 4.5% בשימוש למגורים ו-7% למסחר בהתבסס על סקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים של אגף שומות מקרקעין מיום 26.12.2019.

לא הובאו בחשבון עלויות התאמה מאחר ונתוני ההשוואה הינם לנכסים ברמת מעטפת, והתאמת הנכס לצורך השימוש מתבצעת ע"י השוכר ועל חשבונו וכך גם השבת המצב לקדמותו.

ערכי שווי

נתוני עסקאות להשכרת נכסים מסחריים מסביבת הנכס:

תאריך	כתובת	מהות המושכר	תקופת השכירות	דמ"ש נקובים בחוזה	דמ"ש למ"ר לחודש
8.4.2018	ישעיהו הנביא 4	יחידה מסחרית בשטח בנוי כולל של כ-213 מ"ר	שלוש שנים וחצי + אופציה ל-12 תקופות בנות שנה כ"א		₪180
1.5.2015	ירמיהו 34		חמש שנים	₪10,400	₪180
1.1.2015	רמת בית שמש		שנתיים + אופציה לשלוש שנים	₪6,800	₪189
18.1.2015	יחזקאל הנביא 22		חמש שנים + אופציה לשלוש תקופות בנות חמש שנים כ"א	₪37,328	₪160
דמ"ש ממוצעים למ"ר לחודש					₪177
התאמת מיקום ומהות					85%
דמ"ש ממוצעים למ"ר לחודש					₪150

לצורך בקרה נבחנו עסקאות מכר ליחידות מסחריות ממרכזים מסחריים שכונתיים בעיר:

שכונה	תאריך	גו"ח	שטח מדווח במ"ר	שטח במ"ר ברוטו לאחר העמסת שטחי שירות	שנת בניה	תמורה ללא מע"מ	שווי מ"ר בנוי
ג-2	08/04/2019	34517/18	44	49.5	2017	1,550,000	₪31,313
	14/01/2019	34517/18	53	59.6	2018	1,836,900	₪30,808
	14/01/2019	34517/18	33	37.1	2018	1,230,000	₪33,131
	14/01/2019	34517/19	50	56.3	2018	1,500,000	₪26,667
ד-2	31/12/2019	80035/14	415	466.9	2020	11,416,199	₪24,452
	27/12/2018	80034/22	85	95.6	2016	2,293,138	₪23,981
	26/12/2018	80034/22	88	99.0	2019	2,286,809	₪23,099
ד-1	26/05/2020	34583/4	64	72.0	2019	1,399,274	₪19,434
	26/05/2020	34583/4	127	142.9	2020	2,795,052	₪19,563
	26/05/2020	34583/4	127	142.9	2019	2,787,841	₪19,512
ד-3	21/01/2020	34281/131	51	57.4	2019	1,171,910	₪20,425
	21/01/2020	34281/131	88	99.0	2020	2,375,878	₪23,999
	21/01/2020	34281/131	60	67.5	2019	1,401,497	₪20,763
א'	04/07/2019	34278/36	50	56.3	1999	2,010,000	₪35,733
	27/02/2018	34278/36	56	63.0	2000	2,000,000	₪31,746
שווי מ"ר בנוי בממוצע							₪25,642
במעוגל							₪25,600

בהתאם לנתונים אלו הובאו בחשבון דמ"ש למסחר, לאחר התאמה לנכס הנדון, בסך של 150 ₪ למ"ר לחודש[3].

עסקאות מכר למגורים באזור:

תאריך	גו"ח	שטח פלדלת במ"ר	קומה	שנת בניה	תמורה מדווחת	שווי מ"ר בנוי ברוטו
21/06/2020	5708/42	90	1	2020	1,410,000	₪15,667
14/06/2020	5708/42	92	1	2020	1,290,000	₪14,022
02/06/2020	5708/39	90	3	2014	1,255,000	₪13,944
27/05/2020	5708/39	90	3	2014	1,350,000	₪15,000
14/02/2020	5708/39	90	1	2019	1,300,000	₪14,444
29/01/2020	5708/47	100	1	2021	1,400,000	₪14,000
12/01/2020	5708/39	90	7	2018	1,250,000	₪13,889
שווי מ"ר בנוי ברוטו בממוצע						₪14,424
במעוגל						₪14,500

בהתאם לנתונים שלעיל הובא בחשבון שווי של 14,500 ₪ למ"ר בנוי ברוטו למגורים.

[3] לאחר ששמאי המבקש המציא את חוזי השכירות בנכס, ציין שמאי המשיבה בתגובתו כי היטל ההשבחה יחול על השוכר ולכן דמ"ש ממוצעים למ"ר בנכס הינם 170 ₪.

תחשיב ההשבחה:

דירה מס' 1	
מצב חדש	
זרם תקבולים לתקופת השימוש החורג	
שטח עיקרי במ"ר ברוטו	113.77
דמ"ש למ"ר עיקרי (מגלם שטחי שירות)	₪150
תקופת השימוש החורג (בשנים)	5
שיעור היוון למסחר	7%
זרם תקבולים חודשי	₪17,066
זרם תקבולים שנתי	₪204,786
זרם תקבולים לתקופת השימוש החורג	₪839,663
מצב קודם דחוי	
שיעור היוון למגורים	4.50%
שווי דחוי	₪1,323,775
סה"כ שווי מצב חדש	₪2,163,438
מצב קודם	
שטח עיקרי במ"ר ברוטו	113.77
שווי מ"ר בנוי למ"ר עיקרי (מגלם שטחי שירות)	₪14,500
סה"כ שווי מצב קודם	₪1,649,665
ההשבחה	**₪513,773**
היטל ההשבחה	**₪256,887**

דירה מס' 2	
מצב חדש	
זרם תקבולים לתקופת השימוש החורג	
שטח עיקרי במ"ר ברוטו	73.51
דמ"ש למ"ר עיקרי (מגלם שטחי שירות)	₪150
תקופת השימוש החורג (בשנים)	5
שיעור היוון למסחר	7%
זרם תקבולים חודשי	₪11,027
זרם תקבולים שנתי	₪132,318
זרם תקבולים לתקופת השימוש החורג	₪542,530
מצב קודם דחוי	
שיעור היוון למגורים	4.50%
שווי דחוי	₪855,329
סה"כ שווי מצב חדש	₪1,397,858
מצב קודם	
שטח עיקרי במ"ר ברוטו	73.51
שווי מ"ר בנוי למ"ר עיקרי (מגלם שטחי שירות)	₪14,500
סה"כ שווי מצב קודם	₪1,065,895
ההשבחה	**₪331,963**
היטל ההשבחה	**₪165,982**

9.3. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

<u>הפחתות לשווי למסחר</u>

- שמאי המבקש סבור כי לאור העדר הפיתוח בשכונה והימצאות השכונה בתחילת שלבי התהוותה ובנייתה יש להביא בחשבון הפחתה לשווי המוערך על ידו במקדם הפחתה של 0.85.
- שמאי המבקש הציג מודעות אשר מעידות על מסחר פיראטי של מוצרי צריכה ולעמדתו הדבר פוגע במסחר החוקי ומוריד את מרווחי הרווח למרכול ומעלה את רמת הסיכון אליו חשוף העסק ועל כן יש להביא בחשבון מקדם סיכון משמעותי.
- הנכס אינו מיועד במקור למסחר וקיים מחסור במקומות חניה לבאי המרכול.
- הנכס מרוחק ממרכז מסחרי ואינו נהנה מחשיפה מרובה כיאה למרכז מסחרי ולפיכך יש להביא בחשבון התאמה ביחס למיקום עסקאות ההשוואה .
- בעל המרכול נדרש לשלם חשבונות חשמל גם בעבור השטחים המשותפים של הבניין.
- בהתאם לשילוט המצוי בכניסה לרחבה המקורה בקירוי קל, מדובר בשטח שישמש את שרותי ההצלה למקרה חירום, דבר שעשוי לפגוע קשות בסחורה המצויה בכניסה למרכול וכן למנוע שימוש באזור זה ואף למנוע כניסה למרכול. כמו כן, לעיתים השימוש במקום יכול להיעשות לזמן ממושך המהווה סיכון שאינו מצוי באזור מסחרי סטנדרטי.
- בנסח רישום המקרקעין קיימות 5 הערות אזהרה, המתייחסות ל-4 חלקות צמודות (55,56,57,58) מדובר בהערות המחייבות לחלקה הכפופה לאפשר לחלקה נהנית מעבר להולכי רגל וכלי רכב וכן שימוש באשפתונים ומערכות משותפות. סוגיה זו עשויה לגרום למגבלות בשימוש בשטחים המשותפים לצורכי המרכול ולמעשה כל דבר שיגרום לחסימת הולכי הרגל ו/או מניעת השימוש בשטח ו/או במערכות המשותפות במקום.

  לעוברי אורח באזור קיימת אפשרות לפנות לרשויות בבקשה למנוע מבעל המרכול לבצע שימוש הפוגע בזיקתם כנ"ל, מכאן שבעל המרכול נתון לחסדיהם של עוברי אורח במקום ולפיכך, יש להביא בחשבון הפחתה משמעותית נוכח מגבלות שימוש ואי וודאות.

<u>הפחתה למושע</u>

לעמדת שמאי המבקש יש להביא בחשבון הפחתה ניכרת בגין מושע בנכס, זאת לאור העובדה כי המרכול מורכב מ-2 דירות מגורים שבבעלות שני בעלים שונים ובנוסף בגין הימצאות המרכול בבניין משותף עם 34 דיירים המהווים מכשול לבעל המרכול בכל הנוגע לשימוש שברצונו לבצע בעסק. כתמיכה הציג פסק בוררות בין הדיירים לבעל המרכול נוכח ריבוי המחלוקות בבית המשותף.

בהתאם לאמור לעיל הובאה בחשבון הפחתה למושע במקדם 0.85 ובנוסף הפחתה בגין מגבלות השימוש נוכח פסק הבורר במקדם 0.8.

שיעור היוון

שיעור ההיוון בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בתנאי אי ודאות (פרסום השמאי הממשלתי מיום 10.11.2020) מתייחס לנכסים סטנדרטיים. הנכס נשוא השומה אינו נכס סטנדרטי ומדובר בנכס עם חסרונות רבים.

קיים פסק בוררות בנכס המהווה ראיה המבססת את העובדה כי קיימים קשיים רבים לשימוש מסחרי בבניין. נוכח העובדה כי קיימת אי וודאות להארכת תקופת השימוש החורג יש להביא בחשבון שיעור היוון כולל בשיעור של 9%[4].

עלויות התאמה

לעמדת שמאי המבקש יש לבצע הפחתה בגין התאמת הנכס מ- 2 דירות מגורים נפרדות לנכס אחד מסחרי. העלויות יובאו בחשבון כדחויות לסוף התקופה לצורך התאמה בחזרה למגורים. ההתאמה כוללת, בין היתר, את שינויים הבאים :

- התאמה ארון חשמל - במקום 2 ארונות חשמל יש לשנות לארון אחד ראשי.
- שבירת קירות חדרים לצורך יצירת הנכס הנדון ובנוסף לסחורה ולמדפים הקיימים בעסק אשר יש לקחתם בחשבון וכן תיקוני טיח וצביעת הנכס בשלמותו.
- פתחי כניסה ויציאה- נדרש להסיר דלתות למגורים ולהתקין שערי מתכת בכניסה וביציאה לפינת הקרטונים והאחסון וכן התאמת המשקופים.
- התאמת תאורה.
- התנהלות מול השכנים בבית המשותף, אשר דרשה מבעלי העסק השקעת משאבים רבים ובין היתר התנהלות מול בורר וניהול מו"מ.

שמאי המבקש הציג פירוט לעלויות ההתאמה המסתכמות ב-242,892 ₪ כולל מע"מ.

תחשיב עלויות ההתאמה :

עלויות ההתאמה בתחילת תקופה :	203,346 ₪
עלויות התאמה דחויות ממסחר בחזרה למגורים (N=5, I=5%) :	159,327 ₪
סה"כ עלויות התאמה :	362,673 ₪[5]

[4] כפי שנקבע גם בהכרעת השמאי המכריע ארז כהן בגו"ח 34356/8

[5] בתחשיב הובאו בחשבון עלויות התאמה בסך של 267,529 ₪

ערכי שווי

עסקאות מכר למגורים מנתוני מס שבח:

מס"ד	תאריך	כתובת	גו"ח	שטח רשום	שנת בניה	תמורה (בש"ח)	התאמה לקומה	התאמה לזמן	שווי למ"ר בנוי
1	24/05/2019	בן זכאי 23	5940/12	72	2001	1,250,001	1.02		₪17,708
2	23/01/2020	בן זכאי 29/6	5940/12	87	2004	1,545,000	1.02		₪17,707
3	17/12/2017	נחל מיכה 9/4	34276/14	94	2001	1,550,000	1.02	1.05	₪17,660
4	18/02/2018	נחל מיכה 3/7	34276/15	96	1999	1,730,000	1.02		₪18,381
5	03/01/2018	נחל נחשון 6	34274/21	100	2000	1,650,000	1.02		₪16,830
6	30/05/2019	נחל נחשון 3/13	34274/22	100	2000	1,640,000	1.02		₪16,728
ממוצע למ"ר בנוי למגורים ברחוב גרוסמן									₪17,502
התאמה לבניה חדשה						1.05			₪18,378
התאמה למיקום						0.85			₪15,621

בהתאם לנתונים אלו השווי למ"ר בנוי למגורים הינו 15,621 ₪[6]

נתוני היצע למסחר מאתר יד 2 ואתר הומלס:

מהות	כתובת	דמ"ש חודשיים	שטח	דמ"ש למ"ר	הפחתה למו"מ	דמ"ש למ"ר מתואם
מסחר	רבי מנחם פרוש 12	26,600	190	140	0.95	133
מסחר	שדרות האמוראים		150	180	0.95	171
מסחר	נחל שורק	20,000	350	57	0.95	54
מסחר	דרך יצחק רבין 1	6,000	70	86	0.95	81
מסחר	נחל דולב	4,000	40	100	0.95	95

שומות מכריעות בבית שמש:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	מהות הנכס	כתובת	דמ"ש למ"ר
אלי כהן	5151/20	22.11.2017	שימוש חורג ממגורים למסחר	נהר הירדן 6	90
ארז כהן	34356/8	21.12.2016	שימוש חורג ממגורים למסחר	ירמיהו הנביא 44	70

ממוצע משוקלל למסחר					
מס"ד	מקור	מהות	דמ"ש למ"ר	משקל	דמ"ש יחסיים
1	יד 2	מסחר	133	10%	13
2	יד 2	מסחר	171	10%	17
3	יד 2	מסחר	54	10%	5
4	יד 2	מסחר	81	10%	8
5	הומלס	מסחר	95	10%	10
6	שמאי מכריע	שימוש חורג ממגורים למסחר	90	30%	27
7	שמאי מכריע	שימוש חורג ממגורים למסחר	70	20%	14
סה"כ				**100%**	**94**

בנוסף, הציג שמאי המבקש שני חוזי שכירות מהנכס הנדון. דמי השכירות בדירה מספר 1 הינם 13,000 ₪ דהיינו 114 ₪/מ"ר ודמי השכירות לדירה מספר 2 הינם 11,000 ₪, דהיינו 150 ₪/מ"ר. בהתאם לאמור לעיל הובאו בחשבון דמי שכירות למ"ר למסחר בסך של 119 ₪.

[6] בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון שווי למ"ר בנוי למגורים בסך של 17,502 ₪.

עסקאות מכר למשרדים מאתר רשות המיסים:

מהות	תאריך	כתובת	גו"ח	שטח	תמורה	שווי מ"ר מתואם
משרד	12.8.2019	הרצל 5	5213/47	15	236,666	15,778
משרד	12.8.2019	הרצל 5	5213/38/51	21	236,666	11,270
משרד	12.8.2019	הרצל 5	5213/38/52	17	236,666	13,922
משרד	12.8.2019	הרצל 5	5213/38/53	19	236,666	12,456
משרד	16.7.2019	הבנאי 2	52068/33/2	40	385,000	9,625

בהתאם לנתונים אלו קבע שמאי המבקש שווי למ"ר משרדים בסך של 12,610 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מאחר ושטח הנכס מחולק למספר סיווגים (מסחר, אחסנה ומשרד) הובאו בחשבון השטחים בהתאם לניצול בפועל לכל שימוש. להלן פירוט השטחים כפי שהוצג בשומת המבקש כדלקמן:

מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוי'**	**סה"כ מ"ר אקוי'**
דירה 1:	113.77 מ"ר		
דירה 2:	73.51 מ"ר		
סה"כ שטח המרכול:	187.28 מ"ר		
שטחי אחסון:	16 מ"ר	0.35	5.6 מ"ר
שטח המשרד:	5.45 מ"ר	0.5	2.725 מ"ר
שטח המרכול ללא אחסון:	171.28 מ"ר		
סה"כ מ"ר אקוי':	179.605 מ"ר		
חלק יחסי לדירה מס' 1:	187.28/113.77 X 179.605 =		109.11 מ"ר
חלק יחסי לדירה מס' 2:	187.28/ 73.51 X 179.605 =		70.5 מ"ר

שווי משרדים-

שווי מ"ר משרדים:	12,610 ₪
שטח אקוי' למשרד:	5.45
סה"כ:	68,725 ₪

תחשיב ההשבחה

דירה מספר 1

מצב חדש		
מהות	**מקדם**	**סה"כ**
שטח עיקרי המיוחס לדירה מס' 1		109.11
דמ"ש למסחר המגלם ש"ש למעט משרד ושטחי אחסון		119
תקופת השימוש החורג		5
שיעור היוון		9%
זרם תקבולים חודשי		13,031
זרם תקבולים שנתי		156,375
זרם תקבולים לתקופת השימוש החורג (4.1 שנים)		641,138
הפחתה למושע	0.85	544,967
הפחתה למגבלות השימוש נוכח פסק בורר	0.8	435,974
שווי מצב קודם		1,991,249
תקופה		4.1
שיעור היוון		4.5%
שווי מצב קודם דחוי		**1,662,451**
סה"כ שווי מצב חדש		**2,098,425**

מצב קודם		
שטח עיקרי במ"ר ברוטו		113.77
שווי מ"ר בנוי מגולם ש"ש		17,502
סה"כ שווי מצב קודם		**1,991,249**
ההשבחה ברוטו		107,176
עלויות השבחה יחסיות [7]		(113,143)
ההשבחה		**אין**

דירה מספר 2

מצב חדש		
מהות	**מקדם**	**סה"כ**
שטח עיקרי המיוחס לדירה מס' 2		70.5
דמ"ש למסחר המגלם ש"ש למעט משרד ושטחי אחסון		119
תקופת השימוש החורג		5
שיעור היוון		9%
זרם תקבולים חודשי		8,420
זרם תקבולים שנתי		101,038
זרם תקבולים לתקופת השימוש החורג (4.1 שנים)		414,257
הפחתה למושע	0.85	352,119
הפחתה למגבלות השימוש נוכח פסק בורר	0.8	281,695
שווי מצב קודם		1,286,602
תקופה		4.1
שיעור היוון		4.5%
שווי מצב קודם דחוי		**1,074,156**
סה"כ שווי מצב חדש		**1,355,851**

מצב קודם		
שטח עיקרי במ"ר ברוטו		73.51
שווי מ"ר בנוי מגולם ש"ש		17,502
סה"כ שווי מצב קודם		**1,286,602**
ההשבחה ברוטו		69,249
עלויות השבחה יחסיות		73,105
ההשבחה		**אין**

[7] כך במקור

9.4. **<u>הכרעה</u>**

9.4.1. לעמדת שמאי המבקש, יש להביא בחשבון הפחתות רבות בשווי לשימוש המסחרי וזאת לאור העדר הפיתוח והתהוות השכונה, מסחר פיראטי בסביבה, מחסור בחניה, רמות חשיפה נמוכות, תשלום חשבונות חשמל לשטחים משותפים, סיכון להסבת שטחי המבואה לזמן ממושך לשירותי חירום, זיקת הנאה לחלקות צמודות, הפחתה למושע ומגבלות בנכס עפ"י פסק הבורר שניתן בנכס.
לעמדת שמאי המבקש, השוכר לא הביא בחשבון את כל הסיכונים הגלומים בנכס והסכם השכירות אינו מגלם את שווי השוק.
בתחשיבו הביא בחשבון הפחתה למושע במקדם של 0.85 ומקדם הפחתה למגבלות שימוש נוכח פסק הבורר של 0.8.

חוזי השכירות בנכס נחתמו בתאריך 6.5.2020. החלטות הבורר, הרב מנדל שפרן, ניתנו בתאריכים 25.11.2019, 9.12.2019, 11.12.2019, 18.12.2019, 4.8.2020 ו- 16.9.2020. מרבית ההחלטות ניתנו קודם לחתימת הסכם השכירות.
לאחר שעיינתי בהחלטות שהוצגו בפני אני סבור שהחלטת הבורר שהוצגה וניתנה לאחר החתימה על הסכם השכירות לא יצרה כל מגבלה שלא היתה ידועה קודם לחתימה על הסכם השכירות ואף הטיבה בחלק מהסוגיות שנדונו.

בהתאם לאמור לעיל, אני סבור כי החוזים בנכס נשוא השומה משקפים את שווי השוק של הנכס על כל מגבלותיו שכן כל המידע הרלוונטי והמגבלות היו ידועים לשוכר ערב החתימה על הסכם השכירות ולפיכך, לא מצאתי להביא בחשבון הפחתה בגין המגבלות האמורות לעיל.

9.4.2. שמאי המבקש פיצל את שטחי המושכר לשלושה שימושים שונים- מסחר, משרד (כ-5.5 מ"ר) ואחסנה (כ-16 מ"ר) המצויים אף הם בתוך שטח הסופרמרקט/הדירות.
לכל אחד מהשימושים השונים נקבע שווי/מקדם שווי שונה. מאחר ששימושים אלו מהווים חלק בלתי נפרד מהנכס לא מצאתי, במקרה הנדון, כי יש להתייחס לשטחים אלו באופן שונה.
יוער כי גם חוזי השכירות בנכס נערכו לנכס בשלמותו על כלל השטחים שבו ואינם מבחינים בין שימוש כזה או אחר הנעשה בנכס עפ"י שיקול דעתו של השוכר.

9.4.3. תקופת השימוש החורג- שמאי המשיבה ערך את שומתו לתקופת השימוש החורג של 5 שנים בהתאם להחלטת הועדה. לעומתו, שמאי המבקש הביא בחשבון תקופת שימוש חורג של 4.1 שנים וזאת בהתאם למועד בו התקבלה, לעמדתו, שומת הוועדה המקומית להיטל ההשבחה.
כאמור לעיל תקופת השימוש החורג אושרה בהתאם להחלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה מספר 2020002 מיום ה-27.5.2020 לפרק זמן של 5 שנים. לפיכך, ההשבחה תחושב לפרק זמן זה.

9.4.4. שמאי המבקש הביא בחשבון עלויות התאמה מדירות מגורים למסחר (המרכול) בתחילת השימוש החורג ואת עלויות ההתאמה להשבה לשימוש ממסחר למגורים מהוונות מתום תקופת השימוש החורג. לעמדת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון עלויות התאמה כלל מאחר ונתוני ההשוואה למסחר מגלמים את עלות השינויים וההתאמות כמקובל בחוזים לנכסים מסחריים.

לאחר שבחנתי את חוזי השכירות בנכס אני סבור שבמקרה הנדון אין להביא בחשבון עלויות התאמה. כפי שעולה מהסכמי השכירות, על השוכר לשאת בעלויות ההתאמה, הרישוי ועוד. כך לדוגמא נקבע בסעיף 4.3 לחוזי השכירות "השוכר מתחייב להחזיר את המושכר בתום תקופת השכירות כפי שהיתה בתחילת השכירות הראשונה כולל צביעת כל הקירות בצבע לבן". בסעיף 4.5 נקבע "כל הוצאה ו/או התאמת המושכר לצרכי המושכר יחולו על השוכר בלבד". בסעיף 9.1 נקבע "השוכר מתחייב להחזיר את השינויים המאותיים במושכר לרבות קיר הפרדה בין שני הדירות והשלמת ריצוף שבור וצבע[8]".

עפ"י חוזי השכירות השוכר ישלם בעבור דירה מס' 1 ששטחה 113.77 מ"ר דמי שכירות חודשיים בסך של 13,000 ₪ לתקופת השכירות הראשונה ועבור דירה מס' 2 ששטחה 73.51 מ"ר דמי שכירות חודשיים בסך של 11,000 ₪.

בהתאם לאמור לעיל דמי השכירות מגלמים בתוכם את עלויות התאמה והשיפוצים הן ממגורים למסחר והן ממסחר למגורים ולפיכך עלויות ההתאמה לא יובאו בחשבון בתחשיב.

9.4.5. שמאי המשיבה הביא בחשבון שיעור היוון למסחר בשיעור של 7% בהתאם לסקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים של אגף שומת מקרקעין מיום 16.12.2019. שמאי המבקש הביא בחשבון שיעור היוון למסחר של 9% לאור אי הוודאות בנוגע להארכת תקופת השימוש החורג בהתאם לפסק הבורר והחסרונות בנכס הנדון שהוזכרו לעיל.

כפי שעולה מפסק הבורר, הנכס הינו צורך בסיסי ונצרך בשכונה המתהווה. עפ"י סעיף 14 לפסק הבורר הוסכם בין הצדדים על 10 שנות פעילות מהפתיחה או שנה אחרי הכשרת שטח מסחרי ע"י העירייה, המאוחר מביניהם. עפ"י הסכמי השכירות, תקופת השכירות הינה ל-5 שנים ואופציה להארכה לתקופה נוספת של 5 שנים.

יחד עם זאת, לאחר שבחנתי את הסכם השכירות והסכם הבוררות, לפיו מדי שנת הפעלה ייבדק אם התעוררו בעיות חדשות שלא הובאו בחשבון וצריך למצוא להן פתרון, אני סבור כי למען הזהירות תובא בחשבון רמת סיכון ואי וודאות לאופן המשך הפעילות המוערכת על ידי בתוספת של 0.5% מעבר לשיעור ההיוון הכולל לנכסים מסחריים עפ"י סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים למחצית הראשונה של שנת 2020. לפיכך יובא בחשבון שיעור היוון של 7.4% בתחשיב ההשבחה.

שיעור ההיוון למגורים שהובא בחשבון בשומות הצדדים הינו 4.5%.

אני בדעה כי שיעור ההיוון הראוי למגורים באזור נע בין 3%-3.5%.

[8] כך במקור

9.4.6.ערכי שווי

מגורים

שמאי המבקש הציג נתוני שווי לדירות מגורים משכונות שונות בבית שמש וביצע התאמות למיקום. לעומתו, שמאי המשיבה הציג נתונים מחלקות סמוכות.

בחנתי נתוני עסקאות שדווחו באתר רשות המיסים בחלקות הסמוכות. מנתונים אלו מתקבל שווי למ״ר בנוי בגבולות של 14,200 ₪.

תאריך	חלקה	כתובת	שטח	מס׳ חדרים	תמורה בש״ח	שווי מ״ר בנוי בש״ח
14/11/2019	55	רמת בית שמש 1	90	4	1,315,000	14,611
29/01/2020	47	רמת בית שמש 1	100	4	1,400,000	14,000
14/07/2020	54		110	5	1,500,000	13,636
27/08/2020	56	הרב ישראל גרוסמן 7	94	4	1,450,000	15,426
02/09/2020	60	רמת בית שמש 1	80	3	1,065,000	13,313
14/10/2020	56	הרב ישראל גרוסמן 7	93	4	1,225,000	13,172
20/10/2020	64	רמת בית שמש 6	80	3	1,150,000	14,375
26/10/2020	54		98	4	1,527,000	15,582
22/11/2020	63	רמת בית שמש 1	90	4	1,250,000	13,889
20/12/2020	51	הרב ישראל גרוסמן 24	100	4	1,315,000	13,150
24/12/2020	60	רמת בית שמש 1	80	4	1,200,000	15,000
27/12/2020	63	רמת בית שמש 1	90	4	1,200,000	13,333
28/12/2020	64	רמת בית שמש 1	90	4	1,340,000	14,889
ממוצע במעוגל						**14,200**

מסחר

שמאי המבקש הציג נתוני ביקוש שונים לשטחי מסחר בהם טווח דמי השכירות שקיבל נעים בין 54 ₪/מ״ר ועד ל-171 ₪/מ״ר. בנוסף הוצגו נתונים וקביעות משומות מכריעות. עיון בשומות אלה מעלה כדלקמן:

השומה המכרעת בגו״ח 5151/20 ברחוב נהר הירדן- המועד הקובע לשומה הינו 11/2017. השמאי המכריע הציג, בין היתר, נתוני ביקוש המאוזכרים בשומת המבקש, וקבע ״על הצד הזהיר״ דמי שכירות של 90 ₪ למ״ר.

השומה המכרעת בגו״ח 34356/8 ברחוב ירמיהו הנביא- המועד הקובע לשומה הינו 12/2016. השמאי המכריע קיבל את עמדת שמאי המשיבה לדמי שכירות של 70 ₪/מ״ר וזאת בהעדר הצגת חוזה השכירות בנכס ע״י המבקש.

שמאי המשיבה הציג חוזי שכירות ממקומות שונים בעיר בית שמש וזאת בהעדר חוזה השכירות בנכס הנדון וביצע התאמה למיקום במקדם של 0.85. לצורך בקרה בחן שווי למ״ר בנוי של יחידות מסחריות במרכזים שכונתיים ובחן עפ״י שיעור תשואה של 7% את דמי השכירות המתקבלים. משקלול הנתונים קבע דמי שכירות של 150 ₪/מ״ר.

בנכס הנדון הוצג הסכם השכירות. מהסכם זה עולה כי דמי השכירות הממוצעים למ״ר בכלל הנכס (2 הדירות) הינו כ-128 ₪/מ״ר.

לצורך בקרה בחנתי את נתוני השווי שהוצגו ע״י שמאי המשיבה, חוזי שכירות ועסקאות מכר ולאחר ביצוע התאמות למיקום ולמאפייני הנכס, יובאו בחשבון דמי שכירות של 128 ₪ למ״ר.

9.4.7.תחשיב ההשבחה

דירה מספר 1 – עמרם בינדר

מצב קודם	
שטח עיקרי במ״ר ברוטו	113.77
שווי מ״ר בנוי למגורים	14,200
סה״כ שווי מצב קודם	**1,615,534**

מצב חדש	
שימוש חורג למסחר	
שטח במ״ר	113.77
דמ״ש למ״ר	128.00
תקופת השימוש החורג (בשנים)	5
שיעור היוון למסחר	7.4%
דמ״ש חודשיים	14,563
דמ״ש שנתי	174,751
דמ״ש מהוונים לתחילת תקופת השימוש החורג	708,903
שווי מגורים (מצב קודם)	1,615,534
שיעור היוון למגורים	3.3%
שווי למגורים בדחיה	1,376,784
סה״כ שווי מצב חדש	**2,085,687**

ההשבחה- ₪ 470,153

היטל ההשבחה- ₪ 235,077

דירה מספר 2- יוסף בנימין

מצב קודם	
שטח עיקרי במ״ר ברוטו	73.51
שווי מ״ר בנוי למגורים	14,200
סה״כ שווי מצב קודם	**1,043,842**

מצב חדש	
שימוש חורג למסחר	
שטח במ״ר	73.51
דמ״ש למ״ר	128.00
תקופת השימוש החורג (בשנים)	5
שיעור היוון למסחר	7.4%
דמ״ש חודשיים	9,409
דמ״ש שנתי	112,911
דמ״ש מהוונים לתחילת תקופת השימוש החורג	458,042
שווי מגורים (מצב קודם)	1,043,842
שיעור היוון למגורים	3.3%
שווי למגורים בדחיה	889,579
סה״כ שווי מצב חדש	**1,347,621**

ההשבחה- ₪ 303,779

היטל ההשבחה- ₪ 151,890

10. <u>שומה</u>

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון כתוצאה מאישור לשימוש חורג, כדלקמן:

מס' דירה	שם המבקש	מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
1	עמרם בינדר	שימוש חורג	27.2.2020	₪ 470,153	₪ 235,077
2	יוסף בנימין			₪ 303,779	₪ 151,890

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

ובאתי על החתום,

_____

יהודה פלד, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com