תאריך: 16/08/2020
מספר מינוי: 613-2020
מספרנו: 25

לכבוד,

המבקשת, חברת א.א אלירז ייזום בע"מ
באמצעות השמאי ירון עובדיה נאמן
בדו"אל yaron2905@gmail.com

המשיבה, ועדה מקומית ראשון לציון
באמצעות השמאי אורי כהן
בדו"אל uric9@walla.com

א.ג.נ.,

שומה מכרעת היטל השבחה
בגוש 6097 חלקה 109
רח' לזרוב 17, ראשון לציון

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1. **מטרת השומה:**

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

גורם ההשבחה: שימוש חורג מאולם מלאכה למועדון ביליארד.

2. **מועדים:**

המועד הקובע לשומה הנו מועד אישור השימוש החורג בוועדה, 29.07.2015.

מועד ועורך הביקור בנכס: נערך ע"י הח"מ ביום 12.8.2020.

מועד הדיון: ביום 15 יוני 2020 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. **מסמכים שהוגשו ע"י הצדדים:**

מטעם המבקשת:

- שומה מטעם הנישום שנערכה ע"י השמאי מר ירון נאמן, מיום 16.04.2020.
- חוזה שכירות ותוספת להסכם השכירות בנשוא השומה.
- חוזי שכירות בנכסי השוואה.
- חשבוניות פירוט עלויות השיפוצים שנערכו בנכס.
- פס"ד והחלטות וועדות ערר לעניין חיוב רטרואקטיבי עבור שימוש חורג.

מטעם המשיבה:

- שומה מטעם המשיבה שנערכה ע"י השמאי מר אורי כהן, מיום 02.11.2015.
- מסמך תגובה לשומה אחרת מיום 14.05.2020
- פרוטוקול וועדת המשנה לרישוי ותכנון מהשנים 1996, 2002 ו- 2006 לשימושים חורגים קודמים בנכס.
- החלטות וועדת ערר תא/85131/16 + תא/ 85131/17 מיום 30.12.2019, בעניין אפרירם בע"מ מגדלי סומייל בע"מ ורמ-נח בע"מ קרן הגמלאות המרכזית של עובדי ההסתדרות בע"מ, אפריקה ישראל מגורים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו.

4. **<u>פרטי המקרקעין:</u>**

מהות הנכס	-	אולם תעשייה ומלאכה
גוש	-	6097
חלקה	-	109
תת חלקה	-	7
שטח חלקה רשום	-	1,995 מ"ר
שטח תת חלקה[1]	-	740.7 מ"ר.
זכויות משפטיות	-	בעלות
כתובת	-	רחוב לזרוב 17, א"ת מערבי ראשון לציון.

5. **<u>תיאור הנכס הסביבה:</u>**

נשוא השומה מהווה חלק מאולם מלאכה ברח' לזרוב 17, אזור התעשייה המערבי של ראשון לציון.

רח' לזרוב הנו רחוב דו סטרי המחבר בין רחוב שייקה דן מצפון מזרח לרחוב לישינסקי יוסף ממערב. הבינוי בסביבת הנכס הנו לגובה 3-5 קומות לשימושי תעשייה קלה, מלאכה ומשרדים. במרחק כ - 500 מ' מדרום מזרח בהמשך רחוב לזרוב ניצב "קניון הזהב".

הנכס ממוקם בקומה השלישית והעליונה בבניין בן 2 קומות מעל קומת קרקע ומעל קומת מרתף לחניה, במבנה מלאכה שנבנה בתחילת שנות ה- 90.

סביב המבנה רחבת אספלט מגודרת לשימוש פריקה וטעינה ולחנייה חיצונית. בחלק המזרחי של הרחבה יש שביל מעבר להולכי רגל עם גישה לחדר המדרגות ולמעלית.

[1] לפי העתק נסח רישום שהופק באמצעות האינטרנט ביום 17.02.2020 .

במועד הביקור בנכס, לא קיימות המדרגות החיצוניות בחזית ובעורף המבנה כפי שמופיע בתשריט הבית המשותף ובהיתרי הבניה משנת 1998 ומשנת 2005[2]. פנים הנכס הרוס המתבטא בריצוף שבור, קירות גבס חלקיים, תקרה חשופה, קירות שבורים וכד'[3].

השטח המבוקש לשימוש חורג הנו 602 מ"ר[4], ששימש כאולם ביליארד בשם "אריסטוקרט סנוקר בר". הפיתוח העירוני בסביבת הנכס מלא.

6. **<u>המצב התכנוני:</u>**

6.1. **מצב קודם**

6.1.1. <u>תוכנית רצ/1/1 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 30.07.1970 בי.פ 1646</u>

תוכנית המתאר המקומית ראשון לציון מסווגת את החלקה לתכנון מחדש.

6.1.2. <u>תוכנית רצ/1/1 ב' אשר פורסמה למתן תוקף ביום 21.02.1974 בי.פ 1991</u>

תוכנית תקן חנייה המהווה שינוי ותיקון לתוכנית המתאר. התוכנית קובעת כי תקן החנייה לבתי מלאכה ותעשייה הנו מקום חנייה 1 לכל 100 מ"ר ברוטו.

6.1.3. <u>תוכנית רצ/4/168 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 21.12.1978 בי.פ 2495</u>

התוכנית מסווגת את החלקה כ-"אזור מלאכה" לייעודים הבאים:

תעשיית מזון משקאות וטבק, תעשיית טקסטיל, תעשיית הלבשה והנעלה, תעשיית נייר ומוצריו, תעשיית דפוס והוצאה לאור, תעשיית מתכת בסיסית ומוצרי מתכת, תעשיית מכונות, תעשיית ציוד חשמלי ואלקטרוני, תעשיית כלי הובלה, תעשיית יהלומים ומטרות דומה לאלה. להלן עיקרי זכויות והוראות הבנייה:

שטח מגרש מינימלי-	1,000 מ"ר
מספר קומות-	3 קומות, לא כולל מרתף.
זכויות בנייה (לא כולל מרתף)	40% לקומה לגובה 3 קומות, סה"כ 120%.
קווי בניין-	חזית- לפי תשריט, אחורי- 6 מ', צדדי- 4 מ'

6.1.4. <u>תוכנית רצ/1/1 יא' אשר פורסמה למתן תוקף ביום 11.05.1995 בי.פ 4303</u>

התוכנית מגדירה, בין היתר, הוראות לבניית מרתפי חנייה בגבולות המגרש, ולבניית רמפות גישת רכבים לחנייה ת"ק בקוו בניין צדדי ואחורי "0", בהסכמת בעלי הזכויות במגרשים הגובלים. שטחי מרתפי החנייה ורמפות הגישה יחושבו כשטחי שירות, בהתאם

[2] במועד הביקור בנכס, לדברי נציג החברה, מדרגות החירום פורקו בחודשיים האחרונים.

[3] בהתאם לשומת הועדה במועד 27.11.2015, מועד הביקור בנכס, רמת הגמר באולם כוללת ריצוף שיש וגרניט פורצלן, תקרות גבס דקורטיביות עם תאורה, מערכות גילוי וכיבוי אש ומערכת מיזוג אויר מרכזית, בחדרי השירותים קיימים כלים סניטריים איכותיים.

[4] בהתאם לפרוטוקול הבקשה לשימוש חורג.

לתקנות חישוב שטחים. גובה תקרת המרתף שמחוץ לקווי בניין לא יעלה על 1 מ׳ מתחת לפני הקרקע.

6.1.5. <u>תוכנית רצ 1 /2/2/ 10 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 20.07.1995 בי.פ 4320</u>

התוכנית מסמנת דרך חדשה מצפון לחלקה.

6.1.6. <u>תוכנית רצ /מק/1/1 טו׳ אשר פורסמה למתן תוקף ביום 28.07.1996 בי.פ 4431</u>

התוכנית קובעת הוראות בנייה לרמפות עלייה לרכב בתוך המגרשים באזור התעשייה, ומתירה בניית רמפות כאמור בקוו בניין ״0״ בתנאים הבאים: הסכמת שכנים גובלים, אישור מכבי אש, פתרון תשתיות וגינון, חישוב שטחי הרמפות כשטחי שירות, ביצוע בחומרי גמר זהים לאלו שבבניין והוראות בנייה באישור יחידת התנועה ואדריכל העיר.

6.1.7. <u>תוכנית רצ /מק/1/1 יד׳ אשר פורסמה למתן תוקף ביום 05.11.1996 בי.פ 4454</u>

התוכנית קובעת הוראות פיתוח בתחומי המגרשים באזור התעשייה, קובעת כי שטחי הגינון לא יפחתו מ-20% משטח המגרש נטו.

6.1.8. <u>תוכנית רצ / 1/1 יג׳ אשר פורסמה למתן תוקף ביום 09.03.2004 בי.פ 5280</u>

התוכנית קובעת שטחי שירות מרביים ליעודי הקרקע השונים בעיר. להלן זכויות הבניה באזור מלאכה:

שטחי שירות מעל פני הקרקע בשיעור 30% (עד 15% לקומה) משטח המגרש נטו לשימושי: ממ״ק, מדרגות חוץ ופנים, מעליות, מעברים, מקום לסילוק אשפה, מחסנים ומתקנים טכניים. תותר העברת שטחים מקומה לקומה, עד 5% משטח המגרש נטו.

גלריות באזורי תעשייה ומסחר שגובהן מעל 2.2 מ׳ ייחשבו כשטח עיקרי, ומתחת לכך כשטח שירות.

מרתפי חנייה תת קרקעית ייבנו בהתאם לתוכנית רצ/1/1/יא ו-רצ/מק/1/1 טו׳ לעיל, בשיעור של עד 80% משטח המגרש נטו. הרמפות יהיו בנוסף לשטחי השירות הקבועים.

לפתרון חנייה ניתן יהיה להוסיף קומות ת״ק באישור הוועדה המקומית בתנאים לעיל.

6.1.9. <u>תוכנית רצ / מק/1/1 / יא/1 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 10.09.2007 בי.פ 5715</u>

התוכנית קובעת כי במגרשים מדרוניים בייעודי תעסוקה תעשייה ומלאכה ניתן יהיה לאשר את מרתף החנייה כקומה מפולשת בחלקה, באופן שינצל את המדרון הטבעי של פני הקרקע, באישור מהנדס העיר.

6.1.10. <u>תוכנית מק/1/1/ 39 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 07.05.2009 בי.פ 5947</u>

התוכנית משנה את הגובה המירבי של מבנים בייעוד תעסוקה תעשייה ומלאכה מ-12 מ׳ ל- 20 מ׳, ללא הגבלת מספר הקומות. בנוסף יותרו יציאות לחדרי מדרגות, חדרי מכונות או ארובות ומתקנים טכניים אחרים בגובה שמעל 20 מ׳.

6.1.11. תוכנית רצ/1/1/ 36/ 2 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 24.04.2012 בי.פ 6404

התוכנית קובעת הוראות ותנאים להצבת סוככים עונתיים לצורך קירוי קל זמני ופריק בבתי אוכל.

6.2. **רישוי**

6.2.1. היתר מס' **88/10658**, מיום 03.01.1989 - להקמת בניין לתעשייה רב תכליתית, פרט לתעשייה מזיקה. מבנה בן 3 קומות מעל מרתף בפירוט השטחים כדלקמן:

מרתף	653.81 מ"ר
קומת קרקע	798.15 מ"ר (40%)
קומה א'	798.15 מ"ר (40%)
קומה ב'	798.15 מ"ר (40%)

סה"כ 2,394.45 מ"ר המהווים 120%.

6.2.2. היתר מס' **98/17731**, מיום 30.06.1998 - היתר שינויים לתוספת 8 מ"ר חדר קירות בלוקים וגג בטון לגנרטור לשעת חירום בגג הבניין, בניית מסתור דקורטיבי סביב מדרגות חירום חיצוניות, שינויים פנימיים, פירוק שערים והריסת סככה שעל הגג האחרון:

במרתף - 798.15 מ"ר עבור חנייה ת"ק מקלטים ושטחי שירות נוספים.

בכל קומה 862.06 מ"ר המהווים שטח היתר קודם + 63.914 מ"ר מדרגות חירום חיצוניות.[5]

בקומת הגג 86.73 מ"ר.

6.2.3. היתר מס' **2005/425**, מיום 19.09.2005 - היתר שינויים בקומה האחרונה ובגג הבניין:

בקומה ב' הריסת קירות פנימיים וביטול חדרי מדרגות, הריסת חדר גנרטור בשטח 8 מ"ר בגג הבניין, בניית חדר מכונות , תוספת מעלית ומדרגות בשטח 71.66 מ"ר והריסת סככה הבנויה בקומת הקרקע, מחוץ לקווי הבניין.

שטח כל קומה הנו 862.06, כבהיתר קודם הכולל מדרגות חירום חיצוניות .

6.3. **מצב חדש**

6.3.1. בשה לשימוש חורג[6] - בתאריך 29.7.2015 אושרה בקשה מס' 20150038. מהות הבקשה- שימוש חורג ל- 3 שנים ממלאכה למסחר- מועדון ביליארד, בקומה השלישית של הבניין בשטח של 602 .

[5] בהיתר זה קיימת הפנייה להיתר מס 9112591 מתאריך 23.07.1991 / 05.04.1992 בהתייחס לתוספת השטח עבור מדרגות לשעת חרום. היתר הבנייה לא הוצג בפני ואינו סרוק באתר ההנדסה של הועדה המקומית .

[6] חרף דרישתי, תשריט היתר הבניה לא הוגש לעיוני מהסיבה כי לא נמצא במשרדי הועדה. כמו כן לא הוצג בפני נוסח הפרסום.

בפרוטוקול הישיבה נרשמו, בין היתר, הסעיפים הבאים בזו הלשון :

"התייחסות אדריכלית העיר : הבקשה לשימוש חורג למסחר עבור מועדון ביליארד תואמת את התוכנית המפורטת החדשה שמצאת לפני הפקדה רצ/20/168 (ראשון איילון). אין מניעה לאשר שימוש חורג ל-3 שנים. בתום התקופה הנ"ל הוועדה תשקול היתר בנייה כנדרש לפי התב"ע בתוקף שתאפשר שימושים מסחריים במגרש[7].

מצורף לבקשה חוזה שכירות עד 2017, עם אופציה לעוד 5 שנים עד 2022. בעבר , בשנת 2005, הוגשה בקשה לשימוש חורג לאולם שמחות באותו מקום. הבקשה אושרה. לא ניתן היתר בנייה.

הבקשה נדונה במש/2015009 מיום 20.05.2015 . הוחלט :

*"הוועדה קראה את ההתנגדות שהוגשה לבקשה ושמעה את אדריכלית המבקש. **המדובר בשימוש חורג הנמשך מזה תקופה ארוכה ללא היתר** (הדגש אינו במקור ר.מ) ועל פי הנטען מהווה מטרד לסביבה. כמו כן תוכנית הבקשה להיתר אינה ברורה וכן לא ערוכה כנדרש (שרטוט לא קריא) ואינה מציע פתרון חנייה לכל השימושים הקיימים במבנה.*

לפיכך ההתנגדות מתקבלת והבקשה לשימוש חורג נדחית. הוועדה מבקשת שהודעה על כך תימסר לאגף רישוי עסקים להמשך טיפול". ...

בתאריך 8.7.2015 התקבלה תכנית מתוקנת, ברורה, הכוללת אישר חניה.."

ביום 29.07.2015 התקבלה החלטת הוועדה, כלהלן :

" לאשר שימוש חורג לתקופה של 3 שנים ממלאכה למסחר - מועדון ביליארד בקומה שלישית של בניין בשטח של כ-602 מ"ר. היתר יינתן בתנאי ולאחר ההשלמות הבאות :

דרישות כלליות

- *תחשיב היטל השבחה על פי חוק ולפני מתן היתר*
- *אישור תכנית חנייה ותנועה על תוכניות להיתר*
- *אישור הג"א לפטור מבניית מקלט*
- *קבלת חוו"ד משרד הבריאות*
- *הצהרת מהנדס*
- *חתימת הבעלים ע"פ דרישות התקנות/או ועד הבניין בהתאם להוראות החוק*
- *אישור מכבי אש*
- *אישור מורשה נגישות מורשה מתו"ס. "*

[7] תכנית רצ/ 20/168 פורסמה למתן תוקף בתאריך 2.3.2017 ולא חלה על החלקה הנדונה .

7. **<u>המצב המשפטי:</u>**

7.1. **העתק נסח רישום**

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום קרקעין רחובות, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 17.02.2020, רשומות הזכויות בנכס כלהלן:

גוש	-	6097
חלקה	-	109
שטח חלקה רשום	-	1,995 מ״ר
תת חלקה	-	תת חלקה 7 בשטח 740.7 מ״ר.
קומה	-	שנייה
הצמדות[8]	-	3 משטחים בקומת המרתף המסומן באות - טו׳ בשטח 34.5מ״ר, יא׳ בשטח 24.25 מ״ר ו-יד׳ בשטח 25.5 מ״ר . 2 חניות בקומת המרתף המסומן באות – יב׳ בשטח 11.5 מ״ר ו- יג׳ בשטח 12.75 מ״ר. מדרגות חיצוניות מסומנות כב׳ בשטח 32.2 מ״ר וכג׳ 32.8 מ״ר.
חלק ברכוש המשותף	-	74/217
בעלים	-	אלכסנדרוביץ׳ גניה בשלמות
זכויות משפטיות	-	בעלות

הערות אזהרה לפי ס׳ 126 למוטבים: בונן יהודה ורחל, א.א. אלירז ייזום ניהול ובנייה בע״מ, וכן לבנק הפועלים בע״מ (הערות: א.א. אלירז יזום ניהול ובניה בע״מ).

הערות נוספות:

1. חוב היטל השבחה לוועדה המקומית לתו״ב, ראשון לציון
2. הערות לעניין צוואת המנוח אלכסנדרוביץ׳ יעקב ז״ל
3. הערה בדבר מינוי כונס נכסים ע״י ביהמ״ש המחוזי בתל אביב יפו.

7.2. **חוזה שכירות בנכס משנת 2012 , עבור אולם ביליארד.**

בתאריך 12.8.2012 נחתם הסכם שכירות בלתי מוגנת בין א.א. אלירז בע״מ (להלן המשכיר) לבין בני זוהר (להלן השוכר) להשכרת האולם נשוא השומה, כלהלן:

<u>המושכר</u> - אולם תעשייתי בקומה ב׳ וכן 8 חניות בחניון התת קרקעי של המבנה.

<u>מטרת השכירות</u>- הפעלת עסק אומנויות וביליארד מטעם ההתאחדות.

<u>תקופת השכירות</u> - 60 חודשים, מיום 01.11.2012 ועד ליום 31.10.2017 + אופציה להאריך

[8] בהתאם לתשריט הבית המשותף שנרשם בשנת 2017.

את תקופת השכירות ב-5 שנים נוספות, עד ליום 31.10.22.

דמי השכירות - 23,000 ₪ הצמודים למדד המחירים לצרכן ,בתוספת מע"מ. בחודש נובמבר מדי שנה יועלו דמי השכירות בשיעור הפרשי ההצמדה למדד בתוספת אחוז אחד.

שינויים במושכר - השוכר מקבל אישור מהמשכיר לביצוע התאמות במושכר אך לא יהיה זכאי לדרוש כל השבה בגין עלות השיפוצים. כמו כן, כך תוספת שאינה ניתנת להפרדה מהמושכר תהיה רכושו של המשכיר. המשכיר רשאי לדרוש השבת המצב לקדמותו, על חשבון השוכר.

בגין ביצוע עבודות אלה השוכר יהיה זכאי לוויתור על 3 חודשי השכירות האחרונים.

שימוש חורג – התשלום לעיריית ראשל"צ בעבור השימוש החורג יחול וישולם ע"י המשכיר.

7.3. **תוספת להסכם השכירות**

בתאריך 28.1.2013 נחתמה תוספת להסכם השכירות, מאחר והשוכר לא שילם דמי שכירות עבור 5 חודשים לתקופה 11/2012- 2/2013. בהסכם נקבע כי המשכיר רשאי לחלט את סכום הפיקדון בסך 50,000 ₪.

8. **מהות ההשבחה:**

בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה -1965 מוגדרת השבחה כ"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג".

בענייננו, הדרישה לתשלום היטל השבחה הנה כתוצאה מהיתר לשימוש חורג מאולם תעשייה לאולם ביליארד, שניתן ביום 29.07.2015 ,לתקופה של 3 שנים.

שומת הוועדה, ובעקבותיה השומה הנגדית, נערכו לתקופה של 7 שנים ו-2 חודשים, הנחלקת ל-2 תקופות: מיום 30.05.2011 עד יום 28.07.2015 , ומיום 29.07.2015 עד יום 30.07.2018

9. **השבחה עפ"י שומות הצדדים:**

שימוש חורג	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשת
תקופה ראשונה - שימוש חורג ממלאכה למסחר מיום 30.05.2011 עד ליום 28.07.2015	107,223 ₪	0 ₪ לחילופין 2,727 ₪
תקופה שניה - שימוש חורג ממלאכה למסחר מיום 29.07.2015 עד ליום 30.07.2018	160,530 ₪	0 ₪ לחילופין 4,885 ₪

10. **<u>עיקרי המחלוקת:</u>**

תמצית המחלוקות בין הצדדים כפי שעולות משומותיהם, מהמסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא המחלוקת	עמדת שמאי המבקשת	עמדת שמאי הועדה
אופן חישוב ההשבחה	• הציג מספר חלופות לחישוב, בהתאם לתחשיב הוועדה קבע שווי לצמיתות ותחשיב נוסף בהתאם להיוון הפרשי דמ״ש לשתי תקופות.	• ערך תחשיבים נפרדים ל-2 תקופות. • קבע שווי לצמיתות בהיוון דמ״ש ראויים לשימושים במצב קודם ובמצב חדש. • משווי מצב חדש לצמיתות הפחית עלויות התאמה למ״ר, בשתי תקופות התחשיב. • קבע השבחה לצמיתות, וממנה גזר השבחה שנתית לפי שיעור ההיוון הראוי. • קבע מקדם היוון לכל תקופת תחשיב, ואותו כפל בהשבחה השנתית, לכל תקופה בנפרד.
תחשיב תקופות השימוש החורג	ביצע מספר חלופות - לכל התקופה יחדיו, או לשתי תקופות נפרדות	2 תקופות שימוש חורג, חישוב נפרד לכל תקופה
ערכי שווי	דמ״ש מ״ר מלאכה -30 ₪	דמ״ש מ״ר מלאכה -20 ₪
	דמ״ש מ״ר מסחר -27 ₪	דמ״ש מ״ר מסחר -30 ₪
שיעורי היוון	מצב קודם 8%, מצב חדש 9%	8% -שני מצבי התכנון.
הפחתת עלות התאמה	• מאחר ושתי התקופות מהוות יחדיו רצף, יש להפחית עלויות התאמה יחסיות מההשבחה, לכל תקופה.	• הפחתה מלאה משווי בנוי במצב חדש, בכל אחת משתי תקופות התחשיב.

11. **<u>עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת והכרעה בהם:</u>**

להלן המחלוקת שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם ומהדיון והכרעה בהן:

11.1. <u>טיעוני שמאי המבקשת</u>

11.1.1. <u>ערכי שווי -</u>

שמאי המבקשת טוען כי הביקוש וגובה דמ״ש החודשי לשימושי מלאכה גבוהים מהשימוש כאולם ביליארד, ולכל היותר זהים, בגבולות 30 ₪ למ״ר ולכן לא קיימת השבחה. בייעוד מלאכה ישנו

מגוון שימושים רחב יחסית לייעוד תעשייה, לרבות משרדים. ולכן באומדן שווי המצב הקודם למלאכה, יש להביא בחשבון דמ״ש גבוהים יחסית לשימוש לתעשייה.

11.1.2. <u>ערכי שווי מצב חדש - מסד הנתונים לאומדן גובה דמ״ש לאולם ביליארד</u>

שמאי המבקשת מבסס את נתוניו על סמך חוזה השכירות של הנכס נשוא השומה משנת 2012 לאולם הביליארד. בניתוח החוזה מביא בחשבון את שטח הקומה הכולל את מדרגות החירום החיצוניות, בשטח של 862.06 מ״ר ומקבל דמ״ש בגובה של כ-27 ₪ למ״ר. אולם, כיוון שדמ״ש מגלמים 8 חניות ת״ק, ובנוסף תשלום היטל השבחה חל על הבעלים (ס׳ 5.3 להסכם), טוען כי דמ״ש בפועל נמוכים יותר. בתחשיביו מציג גם חלופת דמ״ש של 30 ₪ למ״ר בהתאם לנתוני השווי שמציג שמאי המשיבה, ומקבל אין השבחה .

11.1.3. <u>ערכי שווי מצב קודם - מסד נתונים לאומדן גובה דמ״ש לאולם מלאכה</u>

שמאי המבקש מבסס את הערכים במצב קודם על בסיס הנתונים הבאים:

- חוזה שכירות משנת 2011 לאולם בקומת הקרקע בבניין הנדון, בשטח של כ-90 מ״ר וללא מקומות חניה צמודים, תמורת דמ״ש חודשיים בסך 3,500 ₪ . קובע כ-38 ₪ למ״ר, ללא חניות.
- חוזה שכירות משנת 2017 למבנה תעשייה ברחוב לזרוב 15 . המבנה בשטח 237 מ״ר + גלריה בשטח 60 מ״ר, בנויים על מגרש בשטח 538 מ״ר, ובו חצר בשטח כ- 300 מ״ר. קובע דמ״ש כ-44 ₪ למ״ר.
- פסיקות שמאים מכריעים בסביבה, למועדים קובעים 15.06.2009 -01.01.2017 . הערכים שנקבעו נעים בטווח שבין 35 - 40 ₪ למ״ר, כמפורט להלן. שמאי המבקשת קובע ממוצע כ-37 ₪ למ״ר דמ״ש לתעשייה בהתאם לפסיקת שמאים מכריעים.

מועד פסיקה	שמאי מכריע	גוש/חלקה	כתובת	מהות הנכס	ערכי שווי	דמ״ש	מועד קובע
10.02.2011	אבישי זיו	3946/162	משה לוי 8, ראשל״צ	חלקה 5384 מ״ר ועליה מבנה תעשייתי	מחסן מרתף עליון	25 ₪	
					משרד מעטפת	30 ₪	05.01.2010
28.04.2011	דורית פריאל	3496/33	אצ״ל 2 , ראשל״צ.	חלקה בשטח 8,247 ועליה מבנה תעשייה חד קומתי בשטח 3,549 מ״ר, עם גלריה	ק״ק מסחר	47 ₪.00	
					ק״ק תעשייה	37 ₪.50	
					גלריה מסחר	35 ₪.00	
					גלריה תעשייה	26 ₪.00	10.06.2010
06.03.2017	נאווה סירקיס	3946/106	הכשרת היישוב 3, ראשל״צ	חלקה בשטח כ3.9 דונם ועליה מבנה בן 3 קומותמעל מרתף וכולל סופרמקט	תעשייה	40 ₪.00	
					מסחר	49 ₪.00	13.08.2014

מועד פסיקה	שמאי מכריע	גוש/חלקה	כתובת	מהות הנכס	ערכי שווי	דמ״ש	מועד קובע
				חצי חנים משרדים וחצר			
11.01.2012	שושי שרביט	6097/129	החומה 1, ראשל״צ	חלקה בשטח כ- 3.6 דונם ועליה מבנהחד קומתי בשטח כ1,00 מ״ר	ק״ק מסחר	80 ₪.00	
					ק״ק תעשייה	35 ₪.00	19.05.2011
16.05.2017	גבע בלטר	3946/53	אצ״ל 26, ראשל״צ	קרקע עם מבנה משרדים ומבנה תעשייה	ק״ק מסחר	50 ₪.00	
					ק״ק תעשייה	35 ₪.00	13.06.2016
19.11.2017	דוד טיגרמן	3946/379	לח״י 6,8,,4, ראשל״צ	קומה א׳ של מבנה בייעוד מלאכה בשימושי מסחר	תעשייה	40 ₪.00	
					מסחר	70 ₪.00	01.01.2017

- נתונים ממגזין הנדל״ן של חברת רשף ממרץ 2016, לפיהם גובה דמ״ש בבניין וותיק בא.ת המערבי הנם: לתעשייה 30-45 ₪ למ״ר , לאחסנה ולוגיסטיקה- 30-40 ₪ למ״ר, למשרדים 40-45 ₪ למ״ר.
- נתונים משומות IFRS בסביבה - שומה שנערכה ע״י השמאי אחיקם ביתן למבנה בגו״ח 3946/153 רחוב ההגנה 25 ראשל״צ, למועד הקובע דצמבר 2016 בה נקבע גובה דמ״ש ממוצע 39 ₪ למ״ר.

שומה שנערכה ע״י השמאית רלי טרייסטמן למבנה בגו״ח 6097/35 רחוב איתן 3 ראשל״צ, למועד הקובע ספטמבר 2016 בה נקבע ממוצע דמ״ש בגובה 33 ₪ למ״ר, וממוצע משוקלל 36 ₪ למ״ר.

- נתוני ביקוש מתחילת שנת 2017, לפיהם דמ״ש המבוקשים לאולמות תעשייה בקומת הקרקע ובקומה שניה נעים בטווח 30 ₪ -43 ₪ ובממוצע 36 ₪ למ״ר. לאחר התאמות (מו״מ/גודל/ קומה) קובע ממוצע בגבולות 36 ₪ למ״ר.

לפיכך קובע דמ״ש ראויים בנשוא השומה במצב הקודם בייעוד מלאכה 30 ₪ למ״ר.

11.1.4. <u>שיעור היוון:</u>

שמאי המבקשת סבור כי שיעור ההיוון הראוי לאולם מלאכה הנו כ-8%, ולאולם ביליארד 9% לכל הפחות, וזאת עקב הסיכון הגבוה יותר הכרוך בתפעול אולם הביליארד.

11.1.5. <u>עלויות התאמה</u>

שמאי המבקשת טוען שיש להפחית עלויות התאמה לשנים 2013-2018 , בסך כ- 480,000 ₪ כולל מע"מ. הוצגו 7 חשבוניות עבור עבודות שנערכו בנכס, בעלות כוללת של 258,835 ₪, בגין: איטום גג, חיפוי קרמיקה ושיש, התקנת מערכת מיזוג, שדרוג מעליות, התקנת גלאי עשן ומערכת אבטחה ועבודות חשמל.

כמו כן, שמאי המבקשת הביא בחשבון תוספת עלות בגובה 30% המהווים כ-77,000 ₪ , בגין עבודות שבוצעו ולא נמצאה להן חשבונית. בנוסף, כ- 50,000 ₪ בגין הוצאות אחזקה שונות. ו- 50,000 ₪ נוספים כנגד הסכום עליו וויתר המשכיר לשוכר בגין שיפוצים שערך השוכר. סך עלויות ההתאמה 480,134 ₪

בתחשיביו אימץ את עלויות ההתאמה שהוערכו ע"י שמאי הוועדה בגובה כ-700 ₪ למ"ר ובסה"כ 700 ₪ X 602 מ"ר = 421,400 ₪.

11.1.6. <u>קשיים בגביית דמ"ש בתקופת השימוש החורג</u>

בדיון טען שמאי המבקשת כי הנכס לא השיא תשואה במשך שנה ותשעה חודשים. מתוכם 5 חודשים בשנת 2012 בהם השוכר לא שילם בטענה כי עקב עלויות ההתאמה, אין ביכולתו לשלם דמ"ש. הציג מסמך בין הצדדים בו הוסכם כי המשכיר רשאי לחלט 50,000 מסכום הערבות בגין העבודה שהשוכר לא שילם דמ"ש לתקופה של 5 חודשים.

בנוסף לכך הנכס עמד ריק במהלך חלק מתקופת השימוש החורג ולאחריו. כך שבפועל דמ"ש שהתקבלו נמוכים בהרבה מאלו שנקבעו בחוזה, ולמעשה נוצר לבעלים הפסד. נציג הבעלים הסביר בדיון כי דמ"ש שהתקבלו בפועל בתקופה האמורה הנם כ-15 ₪ למ"ר. ובנוסף, נכון למועד הדיון הנכס עומד ריק בשנתיים האחרונות ואין ביקוש לנכס, אפילו בדמ"ש של 20 ₪ למ"ר ביעוד מסחרי.

11.1.7. <u>חיוב רטרואקטיבי</u>

לאחר הדיון התייחס שמאי המבקשת לחיוב הרטרואקטיבי בגין שימוש חורג וטען כי בהתאם לפס"ד והחלטות וועדות ערר שצירף, לא ניתן לבצע חיוב רטרואקטיבי בגין שימוש חורג כאשר אין מעשה תכנוני/החלטה/מתן היתר של הוועדה. ולכן, יש לבטל תחילה את החיוב בהיטל השבחה בגין התקופה הרטרואקטיבית.

11.1.8. <u>תחשיבי ההשבחה שערך שמאי המבקשת</u>

שמאי המבקשת ערך מספר תחשיבים חלופיים, כמפורט להלן:

1. בהתאם לדמ"ש שקבע בשומתו, בגובה 30 ₪ למ"ר, בשני מצבי התכנון, לתקופה אחת רציפה של 7.17 שנים, עם הפחתת עלויות התאמה. תוצאת התחשיב - אין השבחה.

2. בהתאם לדמ״ש שנקבע בשומת הוועדה בגובה 20 ₪ למ״ר במצב הקודם ו-30 ₪ למ״ר במצב החדש, לתקופה אחת רציפה של 7.17 שנים, עם הפחתת עלויות התאמה. תוצאת התחשיב - אין השבחה
3. בהתאם לדמ״ש שנקבע בוועדה בגובה 20 ₪ למ״ר במצב הקודם ו-30 ₪ למ״ר במצב החדש, לתקופה הראשונה (30.05.2011-28.07.2015), בניכוי עלות התאמה יחסית לתקופה . תוצאת התחשיב -השבחה בגובה 2,727 ₪ .
4. בהתאם לדמ״ש שנקבע בוועדה בגובה 20 ₪ למ״ר במצב הקודם ו-30 ₪ למ״ר במצב החדש, לתקופה השנייה (29.05.20151-30.07.2018), בניכוי עלות התאמה יחסית לתקופה . תוצאת התחשיב -השבחה בגובה 9,769 ₪ .

<u>התחשיבים המלאים כפי שהובאו בשומת המבקשת</u>

תחשיב מס׳ 1 – דמ״ש זהה בשני מצבי תכנון	
<u>מצב קודם</u>	
שטח בנוי במ״ר	602
דמ״ש חודשי למ״ר - אולם מלאכה	30 ₪
דמ״ש שנתי למ״ר	360 ₪
שיעור היוון	8%
תקופת שימוש חורג בשנים	7.17
סה״כ דמ״ש שנתיים	₪216,720
סה״כ דמ״ש מהוונים לאולם מלאכה	**₪1,148,470**
<u>מצב חדש</u>	
שטח בנוי במ״ר	602
דמ״ש חודשי למ״ר - אולם ביליארד	30 ₪
דמ״ש שנתי למ״ר	360 ₪
שיעור היוון	9%
תקופת שימוש חורג בשנים	7.17
סה״כ דמ״ש שנתיים	₪216,720
סה״כ דמ״ש מהוונים לאולם ביליארד	**₪1,109,526**
<u>השבחה</u>	
השבחה ללא ניכוי עלות התאמה	₪-38 ,944
עלויות התאמה כוללות לפי 700 ₪/מ״ר	₪421,400
חלק יחסי בעלויות התאמה-100%	₪421,400
סה״כ השבחה נטו	₪0
היטל השבחה	**₪0**

תחשיב מס׳ 2 – בהתאם לנתוני שמאי משיבה ולתקופה רציפה	
<u>מצב קודם</u>	
שטח בנוי במ״ר	602
דמ״ש חודשי למ״ר - אולם מלאכה	₪20
דמ״ש שנתי למ״ר	₪240
שיעור היוון	8%
שווי מ״ר בנוי אולם מלאכה בהיוון לצמיתות	₪3,000
סה״כ שווי מצב קודם	**₪1,806,000**
תקופת השימוש החורג בשנים	7.17
סה״כ שווי מהוון ל-7.17 שנים	**₪1,040,353**
<u>מצב חדש</u>	
דמ״ש חודשי למ״ר - אולם ביליארד	₪30
דמ״ש שנתי למ״ר	₪ 360
שיעור היוון	8%
תקופת שימוש חורג בשנים	7.17
סה״כ דמ״ש שנתיים	₪216,720
סה״כ דמ״ש מהוונים לאולם ביליארד	**₪1,148,470**
שווי מצב קודם דחוי ב-7.17 שנים	**₪1,040,353**
סה״כ שווי מצב חדש	**₪2,188,823**
<u>השבחה</u>	
סה״כ השבחה ללא ניכוי עלויות התאמה	**₪382,823**
עלויות התאמה כוללות לפי 700 ₪/מ״ר	-₪ 421,400
סה״כ השבחה נטו	₪0
היטל השבחה	**₪0**

תחשיב מס׳ 3 – בהתאם לנתוני שמאי משיבה ולתקופה ראשונה	
תקופה ראשונה 30.05.2011-28.07.2015	
מצב קודם	
שטח בנוי במ״ר	602
דמ״ש חודשי למ״ר - אולם מלאכה	₪20
דמ״ש שנתי למ״ר	₪240
שיעור היוון	8%
תקופת שימוש חורג בשנים	4.17
סה״כ דמ״ש מהוונים לאולם מלאכה	**₪495,455**
מצב חדש	
שטח בנוי במ״ר	602
דמ״ש חודשי למ״ר - אולם ביליארד	₪30
דמ״ש שנתי למ״ר	₪360
שיעור היוון	8%
תקופת שימוש חורג בשנים	4.17
סה״כ דמ״ש מהוונים לאולם מלאכה	**₪743,182**
השבחה	
סה״כ השבחה ללא ניכוי עלויות התאמה	**₪247,727**
עלויות התאמה כוללות לפי 700 ₪/מ״ר	₪421,400
חלק יחסי בעלויות התאמה 58%	₪245,000
סה״כ השבחה נטו	₪2,727
היטל השבחה	**₪1,364**

תחשיב מס׳ 4 – בהתאם לנתוני שמאי המשיבה ולתקופה שניה	
תקופה שנייה 30.07.2018- 29.07.2015	
מצב קודם	
שטח בנוי במ״ר	602
דמ״ש חודשי למ״ר - אולם מלאכה	₪20
דמ״ש שנתי למ״ר	₪240
שיעור היוון	8%
תקופת שימוש חורג בשנים	3.00
סה״כ דמ״ש מהוונים לאולם מלאכה	**₪372,339**
מצב חדש	
שטח בנוי במ״ר	602
דמ״ש חודשי למ״ר - אולם ביליארד	₪30
דמ״ש שנתי למ״ר	₪360
שיעור היוון	8%
תקופת שימוש חורג בשנים	3.00
סה״כ דמ״ש מהוונים לאולם מלאכה	**₪558,508**
השבחה	
סה״כ השבחה ללא ניכוי עלויות התאמה	**₪186,169**
עלויות התאמה כוללות לפי 700 ₪/מ״ר	₪421,400
חלק יחסי בעלויות התאמה 42%	₪176,400
סה״כ השבחה נטו	₪9,769
היטל השבחה	**₪4,885**

12.1 טיעוני שמאי המשיבה

12.1.1 תקופת השימוש החורג וחיוב רטרואקטיבי

שמאי המשיבה ערך תחשיבים נפרדים, לשתי תקופות השימוש החורג: תקופה ראשונה מיום 30.05.2011 עד יום 28.07.2015 ותקופה שנייה מיום 29.07.2015 עד יום 30.07.2018.

המועד הקובע לתחשיבים הינו מועד אישור השימוש החורג בוועדת המשנה לרישוי ותכנון - 29.07.2015. בסעיף העקרונות מס' 4.1 לשומתו מציין כי: "השומה מתייחסת להשבחה הנובעת משימוש חורג למסחר-מועדון ביליארד בנכס הנדון, לעומת שימוש למלאכה, לתקופה של 3 שנים. כמבוקש השומה נערכת גם לתקופה מיום 30.05.2011-28.07.2015." (הדגש הינו במקור ר.מ)

בדיון הסביר כי החלטת הועדה התירה שימוש חורג לתקופה של 3 שנים. בנוסף, התבקש ע"י הועדה לערוך תחשיב גם לתקופה קודמת של 4 שנים וחודשיים.

במענה לבסיס החוקי לחיוב הרטרואקטיבי, העביר שמאי המשיבה את החלטות וועדת ערר תא/ 85131/16 ו- תא/ 85131/17, בעניין אפרירם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו, מיום 30.12.2019 וציין כי בהתאם לפסקאות 60-69 ו- 43-38 להחלטה נקבע, כי יש לחייב בהיטל השבחה בגין התקופה שקדמה לאישור השימוש החורג תוך אבחון של פסק הדין של בית המשפט העליון בעניין גלמבוצקי. להלן נקבע:

"מקובלים עלינו טיעוני הוועדה המקומית כי הוא מתייחס לסיטואציה אחרת בתכלית - המקרה הנדון בו הוא מקרה בו כלל לא התקבלה החלטה תכנונית לאשר שימוש חורג, דהיינו כלל לא אירע אירוע מס".

לטענתו ראוי לציין כי לנכס הנדון ניתנו אישורים לשימוש חורג למסחר שקדמו לאישור השימוש החורג הנוכחי[9].

12.1.2 ערכי שווי מצב חדש - מסד הנתונים לאומדן גובה דמ"ש לאולם ביליארד

שמאי המשיבה ניתח את חוזה השכירות לאולם הביליארד מאוגוסט 2012, לפי שטח קומה של 806.75 מ"ר. בהתאם לכך קיבל דמ"ש ממוצעים בגובה כ-31 ₪ למ"ר.

בתחשיביו קבע דמ"ש של 30 ₪ למ"ר המהוונים בשיעור של 8% לשווי גולמי של 4,500 ₪ למ"ר. מכך ניכה עלויות התאמה בגובה כ -700 ₪ למ"ר וקיבל שווי של 3,800 ₪ למ"ר.

12.1.3 ערכי שווי מצב קודם - מסד הנתונים לאומדן גובה דמ"ש לאולם מלאכה

באומדן שווי המצב הקודם התבסס שמאי המשיבה על פסיקות שמאים מכריעים בסביבה וכן על ניתוח עסקאות מכר לאולמות תעשייה בקומות א' ובו', כמפורט להלן:

[9] לכך צירף את המסמכים הבאים: החלטת ועדת משנה משנת 1996 לשימוש חורג ל- 5 שנים מתעשייה לאולם שמחות, פרסום לפי סע' 149 משנת 2002 עבור שימוש חורג ל- 10 שנים מתעשייה לאולם אירועים, החלטת ועדת משנה משנת 2006 לשימוש חורג ל- 5 שנים מתעשייה לאולם אירועים.

12.1.3.1 <u>פסיקות שמאים מכריעים בסביבה:</u>

- השמאית המכריעה דורית פריאל בעניין גו"ח 3946/33 ברחוב אצ"ל 2 קבעה דמ"ש לגלריה לתעשייה בגובה 26 ₪ למ"ר ולגלריה למסחר בגובה 35 ₪ למ"ר למועד הקובע 10.06.2010.
- השמאי המכריע מוטי דיאמנט בעניין גו"ח 3946/59 ברחוב הכשרת היישוב 15 קבע דמ"ש לגלריה לתעשייה בגובה 19 ₪ למ"ר ולגלריה לאולם תצוגה בגובה 35 ₪ למ"ר למועד הקובע 14.11.2012.

12.1.3.2 <u>עסקאות מכר לאולמות תעשייה בקומות א' וב' בסביבה:</u>

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח נטו במ"ר	שטח ברוטו במ"ר	מחיר ב- ₪	מחיר למ"ר ב- ₪
60.03.2013	6097/215	סחרוב 10	198	225	₪620,000	2,755 ₪
15.07.2013	6095/73	בן צבי 36	72		₪296,610	4,120 ₪ *
26.12.2013	3946/63	ההגנה 44	110	110	₪330,000	3,000 ₪
18.03.2014	6097/215	סחרוב 10	226	226	** 800 ,000₪	3,540 ₪
17.12.2014	3947/54	הכשרת הישוב 10	403[10]		₪1,525,000	3,784 ₪ *
<u>הערות לטבלה</u> - * למ"ר נטו , ** מחיר מוערך					ממוצע	3,200 ₪

מניתוח העסקאות קובע שמאי המשיבה כי השווי הממוצע לאולמות תעשייה בסביבה הנו 3,200 ₪ למ"ר ברוטו. בהתחשב במכלול נתוני ההשוואה, שמאי המשיבה קובע דמ"ש בייעוד מלאכה בגובה 20 ₪ למ"ר, המהווים כ- 3,000 ₪ למ"ר, בהיוון בשיעור 8%.

במענה לטיעוני שמאי המבקשת לעניין ערכי השווי, שמאי המשיבה מסביר כי אמד את ההשבחה הגולמית כפער בין דמ"ש לשימושי מלאכה בגובה 20 ₪ למ"ר ,לבין דמ"ש לשימוש כמועדון ביליארד בגובה 30 ₪ למ"ר, קרי כ-10 ₪ למ"ר. מכך הופחתו עלויות התאמה בגובה כ-5 ₪ למ"ר ומתקבלת השבחה נטו בגובה כ-5 ₪ למ"ר לתקופה של 3 שנים. למרות קביעת שמאים מכריעים למקדם של 0.4 עבור יחידת תעשיה בקומה עליונה לעומת קומת קרקע , טוען שמאי המשיבה כי המקדם הראוי ליחידת תעשיה בקומת הקרקע לעומת קומה עליונה הוא בהתאם לסקר דלפי הוא 0.74 . לשיטתו, הפער שנקבע על ידו הוא בין 20 ₪ ל- 25 ₪ המהווה פער של 0.8.

לדבריו, הערת נציג הבעלים בדיון כי כיום אין שוכר לנכס גם בדמ"ש בגובה 20 ₪ למ"ר, מהווה חיזוק לערכי השווי בהם נקט.

[10] בהתאם לדווח שע"מ נמכרה תת חלקה 23 בשטח של 443.3 מ"ר. בהתאם לתשריט הבית המשותף מדובר בתת חלקה הממוקמת בקומת הקרקע בשטח של 129 מ"ר + 60.7 מ"ר יצע+ 2 חניות.

12.1.4 שיעור היוון:

שמאי המשיבה ערך את תחשיב ההשבחה בשיעור ההיוון של 8%, בשני מצבי התכנון.

12.1.5 קשיים בגביית דמ"ש בתקופת השימוש החורג

במענה לטיעוני שמאי המבקשת בדבר קשיי גביית דמי השכירות וההפסד הנטען לבעלי הנכס, עונה שמאי המשיבה כי מערכת היחסים בין השוכר למשכיר אינה רלוונטית לשומת ההשבחה וההתייחסות לשווי הנכס צריכה להיות אובייקטיבית ולא סובייקטיבית.

12.1.6 תחשיב ההשבחה שערך שמאי המשיבה

מצב חדש			
		לתקופה -30.05.2011 28.07.2015	**לתקופה -29.07.2015 30.07.2018**
דמ"ש חודשי למ"ר - מועדון ביליארד		30 ₪	30 ₪
דמ"ש שנתי למ"ר		360 ₪	360 ₪
שיעור היוון		8%	8%
שווי מ"ר בנוי בהיוון לצמיתות		₪4,500	₪4,500
ניכוי עלויות התאמה למ"ר		700 ₪	700 ₪
שווי מ"ר בנוי ביליארד מנוכה עלויות התאמה		₪3,800	₪3,800
שטח השימוש החורג במ"ר		602	602
שווי מצב חדש		**₪2,287,600**	**₪2,287,600**
מצב קודם			
דמ"ש חודשי - אולם מלאכה		20 ₪	20 ₪
דמ"ש שנתי		240 ₪	240 ₪
שיעור היוון		8%	8%
שווי מ"ר בנוי אולם מלאכה בהיוון לצמיתות		₪3,000	₪3,000
שטח השימוש החורג במ"ר		602	602
שווי מצב מצב קודם , לצמיתות		**₪1,806,000**	**₪1,806,000**
השבחה, לצמיתות		**₪481,600**	**₪481,600**
השבחה לשנה אחת, בשיעור היוון	8%	₪38,528	₪38,528
מקדם היוון לאורך התקופה הרלוונטית		4.167[11]	2.783
השבחה		**₪160,531**	**₪107,223**
היטל		**₪80,265**	**₪53,612**

[11] נמצא כי מקדם ההיוון בגובה של 4.167 שנקט שמאי המשיבה, הנו מקדם שגוי לתקופה של 4 שנים וחודשיים וצ"ל 3.46.
pv=(begin ; t=4.17; pmt=1; i=8%)

13.1 <u>הכרעה</u>

13.1.1 <u>תקופת החיוב בהיטל השבחה בגין השימוש החורג</u>

הבקשה הנדונה לשימוש חורג אושרה בוועדת המשנה לרישוי ותכנון ביום 29.07.2015 לתקופה של 3 שנים, החל מיום 29.7.2015 ועד ליום 30.7.2018.

אולם, שומת הוועדה, ובעקבותיה השומה הנגדית, נערכו <u>לשתי תקופות</u> נפרדות של שימוש חורג:

<u>תקופה ראשונה</u> - מיום 30.05.2011 עד יום 28.07.2015 - לתקופה של 4.17 שנים, להלן "התקופה הרטרואקטיבית"

<u>תקופה שנייה</u> - מיום 29.07.2015 עד יום 30.07.2018 - לתקופה של 3 שנים, בהתאם לנוסח החלטת הועדה.

סך תקופות השימוש החורג (ראשונה + שנייה) בשומות הצדדים הינה 7 שנים וחודשיים (שהם 7.1666 שנים).

אינני מקבלת את הסכמת הצדדים לעניין תקופות השימוש החורג, מאחר והתעלמו בשומותיהם מסוגייה עקרונית: האם ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין שימוש חורג בתקופה שקדמה לאישור השימוש החורג בוועדה, תקופה שבה למעשה לא התקבלה החלטה תכנונית לאשר שימוש חורג?

ביקשתי משמאי המשיבה הבהרה משפטית מוסמכת מהוועדה המסבירה מהו המנגנון החוקי המאפשר חיוב רטרואקטיבי בגין שימוש חורג במקרה הנדון, אך הבהרה זו לא נמסרה לי למעט התייחסות שמאי המשיבה והפנייתו להחלטת ועדת ערר אפרירם בע"מ.

לכן, בחנתי את השאלה בהתבסס על הפסיקה ועל החלטות וועדת ערר, כלהלן:

בע"א 7210/01 עיריית נתניה נ' עיזבון המנוחה רחל גלמבוצקי, מפנה ביהמ"ש העליון לס'1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה -1965, בו מוגדרת "השבחה" וקובע ברורות:

> "פרשנותה של העירייה לפיה יש השבחה גם במקום שנעשה במקרקעין בפועל שימוש חורג **בלי היתר**, אינה מתיישבת עם לשונו המפורשת של סעיף 1(א) לתוספת השלישית. היא גם אינה עולה בקנה אחד עם תכליתו שלפיה רק עליית שווי שהיא תוצאת **פעולות של הרשויות** שגרמו להשבחת המקרקעין, **תקים חבות בהיטל השבחה**. מכאן, שאפילו הייתה עליית שווי כתוצאה משימוש חורג שנעשה בלי היתר, אין היא באה בגדר השבחה, כהגדרתה בסעיף." (הדגשים במקור)

ובהמשך פס"ד מתייחס ביהמ"ש לטענה כי פרשנות זו של לשון החוק הנה "דווקנית" ומיטיבה עם העבריינים, בבחינת "יצא חוטא נשכר":

"כאמור לעיל, נקבעה בסעיף 218 המצוי בפרק "עבירות ועונשין" שבחוק, הסמכות לחייב את העבריינים באגרות ובתשלומי חובה אחרים "... שהיו מגיעים ממנו... אילו ניתן ההיתר ", ומן הסתם גם היטל השבחה במשתמע. דרך גבייה זאת של החיוב המגיע, על ידי צוו של בית המשפט, היא "דרך המלך " שהתוותה לשם כך : אין היא רק מעין **מסלול מקביל וחלופי** לדרך של גביית חוב המגיע לעירייה על ידי אילוצו של החייב לשלם את חובו כתנאי למתן אישור לעברת המקרקעין. משנמנעה העירייה לגבות את האגרות וההיטלים, לרבות היטל השבחה, על פי צוו של בית המשפט שניתן מכוח סעיף 218 לחוק, אין היא זכאית לתקן את מחדלה על ידי גבייה בדרכי עקיפין כאלה ." (הדגשים במקור)

נמצאנו למדים **שככל שלא ניתן על ידי הרשות היתר לשימוש חורג, לא קמה החבות בהיטל השבחה בגין שימוש זה**. יתירה מכך, אף אם ייטול העבריין חירות לעשות שימוש חורג במקרקעין, ללא קבלת היתר, הרי שהסמכות לחיוב בגין עבירה זו אינה במסלול של היטל ההשבחה, כי אם ב"דרך המלך" של פיקוח אכיפה ועונשין, כמפורט בפרק י' לחוק.

פסיקה זו הוטמעה בהחלטות ועדות ערר רבות[12] , לדוגמא בעניין **פרק מישור נ' הוועדה המקומית לתו"ב נתניה**, פורסם בנבו 16.05.2017, שקבעה כי :

" ... תנאי יסודי ובסיסי לחיוב בהיטל השבחה על פי הוראות התוספת השלישית הוא **עליית ערך המקרקעין כתוצאה מפעילות 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 לחוק (ובכלל זה גם היטל השבחה) ואולם אין בה כדי ליצור אירוע מס על פי התוספת השלישית, המקים את החבות בהיטל השבחה" .

החלטת וועדת ערר מחוז חיפה 8005/0118, מיום 27.06.2019, **בעניין אייזנברג שלמה ואסתר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חיפה**, עוסקת במקרה שנסיבותיו דומות מאוד למושא ההכרעה: מקרקעין המיועדים למגורים שימשו למסחר מכוח היתר לשימוש חורג ושולם תמורתו היטל השבחה. ההיתר פג ביום 15.06.2015.

[12] לדוגמא : **ערר ת"א 850071/15 עדמית תעשיות ושרותי רכב בירושלים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב** מיום 31.10.2018 וכן **אייזיקס מעדני גורמה נ' הוועדה מקומית לתו"ב שומרון** , מיום 20.11.2017 .

ביום 17.01.2017 הוגשה בקשה לשימוש חורג, הוועדה פרסמה את הבקשה בהתאם לסעיף 149 לחוק בנוסח "לאשר לגליזציה חידוש שימוש חורג ממגורים למסחר...."

ביום 03.07.2017 אישרה הוועדה את הבקשה לתקופה של 5 שנים. כתנאי למתן היתר קבעה כי ישולם היטל השבחה **ממועד פקיעת ההיתר הקודם ועד למועד ההחלטה**.

הנישומים לא השיגו על החלטה זו והוועדה ערכה שומת היטל השבחה לשתי תקופות :

התקופה הראשונה 16.06.2015 - 02.07.2017, ממועד פקיעת ההיתר הקודם ועד מועד אישור ההיתר החדש. בפועל, בתקופה זו בוצע שימוש חורג במקרקעין ללא היתר.

התקופה השנייה 03.07.2017-02.07.2022 , השימוש החורג העתידי שאושר, למשך 5 שנים.

בסעיפים 54-52 להחלטתה, קבעה וועדת הערר:

> " ראשית, בהחלטת הוועדה המקומית מיום 03.07.2017 הוחלט על "חידוש אישור הבקשה". לא הוחלט על אישור הבקשה בדיעבד גם לתקופה שקדמה למתן ההחלטה, כל שכן לתקופה שקדמה למועד הבקשה להיתר (17.07.2017).
>
> אדרבא, ספק אם אישור השימוש החורג למפרע, למועדים הקודמים ליום הגשת בקשה להיתר, מצוי בכלל בד' אמות סמכותם של מוסדות התכנון. אין איפה תימה, על כך שלבסוף הוגש כנגד העוררים כתב אישום בגין שימוש חורג אשר בוצע על ידם במקרקעין במהלך התקופה הראשונה. יתרה מכך, ובזאת לטעמנו נעוץ העיקר: ברי הדבר כי בהחלטת הוועדה המקומית מיום 03.07.2017, אין כדי לשנות את דרישת הקשר הסיבתי שבין הפעילות התכנונית המציתה את החיוב במס, לבין עליית השווי אשר נסובה בעקבותיה. דרישה זו עליה עמדנו ברחבות, היא מראשונות המלכות בדיני היטל השבחה ובהיעדרה לא יקום ולא יהיה חיוב בתשלום. "

עמדה שונה מובאת בעררים תל אביב מס' 85131/16 + 85131/17 שאוחדו להחלטה אחת בעניין **אפרירם בע"מ מגדלי סומייל בע"מ ורמ-נח בע"מ קרן הגמלאות המרכזית של עובדי ההסתדרות בע"מ, אפריקה ישראל מגורים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו**, מיום 30.12.2019 .

הערר עוסק בדרישת היטל השבחה לתקופה 31.12.2010 - 09.09.2017 המבוססת על שומת ההשבחה של הוועדה המקומית, מחודש פברואר 2016. נסיבות המקרה כלהלן:

ביום 04.02.2015 הגישה אחת השוכרות בנכס בקשה לשימוש חורג מתוכנית לחניון לא מקורה, לתקופה של 3 שנים, בהתאם לחוזה השכירות. הוועדה דנה בבקשה ביום 16.09.2015 והחליטה לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2018. בהמשך, ולבקשת בעל העסק תוקן מועד השימוש החורג עד ליום 09.09.2017, בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ביום 11.11.2016 התקיים דיון חוזר, ביוזמת הוועדה המקומית, מאחר שהתברר כי הוועדה לא התייחסה לשימוש הרטרואקטיבי מיום סיום ההיתר הקודם. בעקבות כך החליטה הוועדה :

"לאשר הבקשה לשימוש חורג מיום 31.12.2010, ועד ליום 09.09.2017, בכפוף לדרישות מהנדס העיר ".

בעקבות החלטה זו נערכה שומת היטל השבחה ע"י שמאי הוועדה המקומית, וביוני 2016 נשלחה דרישת התשלום לחלק מהנישומים.

ועדת הערר קבעה כדלקמן:

1. תאריך תחילת החיוב הרטרואקטיבי יהא החל מיום הסכם השכירות , 10.7.2013, מועד בו הסכימו העוררו באופן ברור וחד משמעי כי יעשה שימוש בחניון וכי תוגש בקשה לשימוש חורג.
2. אין מניעה כי החלטה על שימוש חורג תתייחס לתקופות עבר קרי היתר לשימוש חורג יכול להינתן בדיעבד. תקופת השימוש חורג נתונה לשיקול דעת מוסד התכנון. סעיף 148 לחוק קובע כי היתר לשימוש חורג יינתן לתקופה מוגבלת, אך אין לפרשו ככזה שמונע כי תקופה מוגבלת כזו תתייחס לתקופה טרם אישור השימוש חורג.
3. במקרה שניתן היתר לשימוש חורג בדיעבד, עליית השווי בפועל הינה לאחר מתן ההיתר לשימוש חורג. ואולם, מאחר שמדובר בשימוש לא חוקי, יש לבחון את ההשבחה, בהתעלם מן השימוש הבלתי חוקי, דהיינו כאילו ניתן ההיתר מראש.
4. במקרה בו ניתן היתר לשימוש חורג בדיעבד הקשר הסיבתי נוצר לאחר קבלת ההחלטה ואולם יש לראותו ככזה שמתייחס גם לתקופה שלפניה.
5. ועדת הערר מחריגה את המקרה מושא הערר מפס"ד שניתן בעליון בעניין גלמבוצקי ומהחלטת ועדת ערר איזנברג חיפה. בעניין גלמבוצקי לא התקבלה החלטה תכנונית לאשר שימוש חורג בדיעבד, דהיינו כלל לא אירע אירוע מס ובענין איזברג ההחלטה לא מתייחסת במפורש לתקופות העבר. ראה סעיפים 66-67 בהחלטה:

> עיינו בפסק דינו של בית המשפט העליון ב**עניין גלמבוצקי** ומקובלים עלינו טיעוני הוועדה המקומית כי הוא מתייחס לסיטואציה אחרת בתכלית - המקרה הנדון בו הוא מקרה בו כלל לא התקבלה החלטה תכנונית לאשר שימוש חורג, דהיינו כלל לא אירע אירוע מס. ביחס למקרה כזה נקבע כי פרשנות שלפיה יש השבחה גם במקום שנעשה בפועל שימוש חורג בלי היתר אינה מתיישבת עם לשונו המפורשת של סעיף 1(א) לתוספת השלישית. במקרה שבפנינו כאמור התקבלה החלטה לאשר שימוש חורג בדיעבד ועל כן בפנינו אירוע מס.
>
> עיינו גם בהחלטה, שניתנה על ידי ועדת הערר בערר (חי') 8005-01-18 **איזנברג שלמה ואסתר נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה** (פורסם בנבו, 27.06.2019). באותו עניין הסתמכה הוועדה על **עניין גלמבוצקי** כמו גם על פסיקה ענפה שעניינה בדרישת הקשר הסיבתי בין עליית השווי לבין האקט התכנוני מושא ההשבחה. ועדת הערר הפנתה בסעיף 52 להחלטתה לכך כי החלטת הוועדה המקומית עניינה היה "בחידוש אישור הבקשה" ולא באישור הבקשה בדיעבד גם לתקופה שקדמה למתן ההחלטה ולמועד הגשת הבקשה. זאת, בשונה מענייננו. **בענייננו ההחלטה מתייחסת באופן מפורש לתקופות עבר**. ועדת הערר הביעה דעתה כי ספק אם החלטה לאשר בדיעבד היא בסמכות וכי אין בה כדי לשנות את דרישת הקשר הסיבתי שבין הפעילות התכנונית לבין

עליית השווי (ראו שם סעיפים 53 ו-54 להחלטה). דעתנו באשר לסוגיות אלה הינה שונה כמפורט לעיל.

עמדתה של ועדת הערר אפרירם בע"מ בת"א שונה מעמדתה של ועדת ערר איזנברג בחיפה לעניין הסמכות לאשר בדיעבד שימוש חורג וקיום הקשר הסיבתי שבין הפעילות התכנונית לבין עליית השווי במקרה שכזה. אולם קיימת הסכמה כי במקרה של שימוש חורג בדיעבד נדרשת החלטה תכנונית על מנת ליצור את "אירוע המס".

בעניין נשוא ההכרעה שלפנינו, אין חולק על כך שממועד הסכם השכירות (12.8.2012) מושא השומה, ועד למועד אישור הבקשה הנוכחית נעשה במקרקעין שימוש מסחרי ללא היתר[13]. כמו כן אין חולק כי לא הוגשה בקשה לשימוש חורג לתקופה הקודמת. נוסח החלטת הוועדה מיום 29.07.2015 בישיבה מס' 2015015, בה אושר השימוש החורג, נכתב: **"לאשר שימוש חורג לתקופה של 3 שנים ממלאכה למסחר - מועדון ביליארד בקומה שלישית של בניין בשטח 602 מ"ר.**

משמע, לא התקבלה החלטה תכנונית מפורשת לאשר שימוש חורג בדיעבד , לא נמצא אזכור לכך בהחלטת הועדה , לא בפרוטוקול הועדה ואף לא בדרישות או בתנאים למתן ההיתר הנוכחי.

לכן, היות ולא התקבלה החלטה תכנונית לשימוש חורג בדיעבד, לא אירע אירוע מס ולכן לא קיימת חבות בהיטל השבחה עבור התקופה הראשונה גם בהתאם לפסיקת וועדת הערר בתל אביב, המקילה בדרישת הקשר הסיבתי והטלת חיוב רטרואקטיבי.

לאור האמור, אני קובעת כי היטל ההשבחה לשימוש החורג בנשוא ההכרעה יחושב בהתאם לנוסח החלטת הועדה : לתקופה של 3 שנים מיום אישור הוועדה 29.07.2015 ועד יום 30.07.2018.

מכל מקום, מאחר ומדובר בסוגיה משפטית, שיכול ותובהר בערכאות המתאימות בהמשך, ולמען נוחות הצדדים וסופיות הדיון אציג את תחשיבי ההשבחה המלאים לשתי התקופות, בנפרד.

13.1.2 <u>אופן חישוב ההשבחה לשימוש חורג</u>

שמאי הועדה חישב את ההשבחה כהפרש בין שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון כאשר במצב חדש הפחית מהשווי הבנוי את עלויות ההתאמה. שמאי מבקש חישב את ההשבחה בדומה לשמאי המשיבה ובהתאם לשווי המקרקעין בשני מצבי התכנון כאשר את עלויות ההתאמה הפחית מההשבחה המתקבלת. כמו כן ערך תחשיב נוסף על בסיס היוון הפרש דמי השכירות.

תחשיב ההשבחה בגין אישור שימוש חורג מתוכנית בנשוא השומה, יערך בהתאם לפסיקה. בפס"ד יצחק קונפינו[14] נקבע כי יש לקבוע את ההשבחה בגין שימוש חורג עפ"י הפער בשווי המקרקעין לצמיתות, נאמר כי *"השיקול הראשון שיש להביא בחשבון הינו השינוי בערך המקרקעין עקב*

[13] יש לציין כי התקופה הראשונה לחיוב חלה לפני חתימת הסכם השכירות במושכר , 30.5.2011.

[14] ה"פ (ת"א) 24998/89 קונפינו נ' הועדה המקומית ת"א

התכנית או ההיתר שהוציאה הרשות בעוד שגורמים נוספים שניתן ואף צריך להביאם בחשבון... הינם משניים ומתווספים בלבד".

הוסיף השופט ופסק לענין שיטת היוון דמ"ש של השימושים , בשני מצבי התכנון : *"בקביעת השומה רשאי השמאי להניח הנחות שכאלה אך לא להן לגבור על מסקנותיו העובדתיות שלו עצמו שעולה מהן, שאם יבואו המערערים למכור את הנכסים במהלך תקופת ההיתר יצא בעצם שכרם בהפסדם"*

לפיכך בתחשיב אומדן ההשבחה אאמוד את שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון כאילו נמכרו בשוק החופשי, תוך מתן דגש על גישת ההשוואה, גישה המהווה את הגישה העדיפה להערכת מקרקעין.

13.1.3 <u>בסיס הנתונים וערכי שווי</u>

13.1.3.1<u>שווי במצב חדש – מסחר לאולם ביליארד</u>

באומדן ערכי השווי במצב החדש, התבססו הצדדים על חוזה השכירות בנשוא השומה, מחודש אוגוסט 2012. שמאי המשיבה חילק את דמ"ש בגובה 25,000 ₪ לחודש בשטח קומה של 806.75 מ"ר וקיבל דמ"ש בגובה כ-31 ₪ למ"ר. שמאי המבקשת חילק את הערך הממודד של דמ"ש למועד הקובע בשטח קומה של 862.06 מ"ר, הכולל את גרם מדרגות החירום החיצוניות, וקיבל דמ"ש בגובה כ-27 ₪ למ"ר.

אני סבורה כי אין להביא בחשבון את מדרגות החירום החיצוניות, שנוספו לאחר הקמת המבנה, מאחר ואינן מהוות חלק מהשטח הסחיר. לכן, השטח לחישוב גובה דמ"ש למ"ר נקבע בהתאם להיתר מס' 10658/ 88, מיום 30.01.1989, קרי שטח קומה 798.15 מ"ר.

בהתאם לתנאי החוזה שבמושכר הנדון נקבע בין היתר כי :

- מטרת השכירות הנה עסק לניהול מועדון ספורט (אומנויות וביליארד)
- דמ"ש המוסכמים כלולים 8 מקומות חנייה בחניון התת קרקעי
- עלויות ההתאמה יחולו על השוכר וישולמו על ידו, ובתום החוזה הוא יחזיר את המושכר לבעליו באותו מצב שקיבלו, למעט בלאי סביר. זאת, ללא כל השבה/החזר בגין עלויות התאמת המושכר, למעט וויתור המשכיר על דמ"ש עבור שלושת חודשי השכירות האחרונים. (סע' 10.2 , 10.2.6 בחוזה השכירות)
- עלות התשלום בעבור השימוש החורג לעיריית ראשל"צ יחול וישולם על המשכיר .

בהתאם לתנאי החוזה, בחודש נובמבר מידי שנה , דמ"ש יועלו בשיעור הפרשי הצמדה למדד בתוספת אחוז אחד (הפרשי הצמדה + 1%). לפיכך דמ"ש הממודדים למועד הקובע הנם כ- 24,171 ₪ . דמ"ש אלה כוללים 8 מקומות חנייה בקומת המרתף.

<u>עלויות התאמה-</u>

הצדדים הביאו בחשבון כי לשימוש הנכס בייעודו במצב החדש נדרשות עבודות התאמה, אותן יש להפחית מההשבחה. שמאי הוועדה העריכן בגובה כ- 700 ₪ למ״ר ובסה״כ כ- 421,400 ₪ בתוספת מע״מ, ושמאי המבקשת טען לסכום של כ-480,000 ₪.

בתחשיביהם, שני הצדדים ניכו עלויות התאמה בסך 421,400 ₪, כפי שהוערכו ע״י שמאי הוועדה.

בתגובת שמאי הוועדה מיום 14.05.2020, ולאחר שעיין בחוזה השכירות כאולם ביליארד, שלא היה בידיו טרם ההליך, למד כי עלויות ההתאמה במלואן חלות על השוכר, ועל כן אין להפחיתן מההשבחה. כתוצאה מכך טען כי ההשבחה בפועל גבוהה מזו שחושבה בשומתו.

כעקרון כאשר מאושר שימוש חורג, יש לנכות הוצאות התאמה המתחייבות לצורך מתן אפשרות להשתמש בנכס לשימוש החורג המאושר קרי עבור אולם בילארד[15] . הוצאות שוטפות שהציג שמאי המבקש מהשנים 2014-2018 אינן בגדר הוצאות התאמה שיש להביאן בחשבון והן מהוות הוצאות תחזוקה ותפעול שוטפות שאינן רלבנטיות לנדון. מעבר לכך אני מסכימה עם שמאי המשיבה כי בהתאם לתנאי החוזה, עלויות ההתאמה והשיפוץ חלים על השוכר שאינו רשאי לדרוש השתתפות או השבה. בנוסף צויין בחוזה כי כל תוספת או שיפוץ במושכר שלא ניתנת להפרדה תהיה רכושו של המשכיר וכל שינוי הגורע ממצבו ההתחלתי של הנכס, רשאי המשכיר לדרוש מהשוכר את הוצאת התוספת/ השינויים והשבת המושכר לקדמותו על חשבון השוכר. לכן, מדמ״ש המשולמים לאולם הבילארד, לא נדרש מהמשכיר להפחית עלויות התאמה עבור השימוש המבוקש. תמורת דמ״ש מבטאת באופן מדויק את שווי הנכס בייעודו המסחרי המבוקש במצב החדש, ברמת מעטפת ואין צורך להפחית עלויות התאמה.

יחד עם זאת תינתן הפחתה בהתאם לתנאי החוזה לפיו נקבע כי, בשל עבודות ההתאמה החלות על השוכר יהיה השוכר פטור מדמ״ש בשלושת חודשי השכירות האחרונים. הפחתה זו מהווה 3/60 מסך תקופת השכירות. לפיכך הופחתו 5% מדמ״ש הגולמיים ומתקבל 22,962 ₪ דמ״ש לחודש.

<u>מקומות חנייה-</u>

בדמ״ש המוסכמים לאולם הביליארד במצב החדש, כלולים 8 מקומות חנייה ת״ק. שמאי הוועדה טוען כי גם במצב הקודם בייעוד תעשייה נדרשים מקומות חנייה בהיקף דומה, ולכן אין להפחית את שווי מקומות החנייה באומדן שווי המצב החדש .

שמאי המבקשת טוען כי במצב הקודם בייעוד תעשייה, הפעיל בשעות היום, שווי החניות משמעותי יותר לעומת המצב החדש, הפעיל בעיקר בשעות הערב והלילה, בהן אין מצוקת חנייה בסביבה. על אף ששמאי המבקשת לא הציג תחשיב מנומק להפחתת שווי מקומות החנייה

[15] בעבר הנכס הושכר לאולם אירועים ועבור שימוש זה נדרשו להתקין מדרגות חרום בחזית ובעורף המבנה.

בשומתו, הוא ציין זאת בשומתו, וטען כי דמ״ש במצב החדש הנם 27 ₪ למ״ר לכל היותר, אך בפועל הנם נמוכים יותר משום שהם מגלמים 8 מקומות חנייה.

אומדן שווי מקומות חנייה בסביבה מבוסס על נתוני השוואה הבאים:

א. בשומת IFRS שנערכה ע״י השמאית רלי טרייסטמן בגו״ח 6097/212 ,רח׳ לזרוב 14 ראשל״צ, למועד הקובע 31.12.2015 פורטו עסקות השוואה לחניות בסביבה, בדמ״ש שבין 182-213 ₪ לחודש, ובממוצע כ-200 ₪ למקום חנייה. בהיוון בשיעור 8.5% שנערך בשומתה, נקבע שווי מקום חנייה בסך כ-26,000 ₪.

ב. בשומה מכרעת של הגב׳ נאווה סירקיס מיום 16.05.2017 בגו״ח 6097/106 ,רח׳ הכשרת היישוב 3 ראשל״צ, נקבע שווי לחנייה בסביבה, בסך כ-35,000 ₪, המשקף דמ״ש חודשיים לחנייה בגובה כ-250 ₪ בשיעור היוון של 8.5% , למועד הקובע 13.08.2014.

בהתאמה למיקום הנכס הנדון ומאפייניו, אני מעריכה את דמ״ש הראויים למקום חנייה אחד בנשוא השומה בסך 250 ₪, ועבור 8 מקומות חנייה 2,000 ₪ לחודש. סכום זה הופחת מהתמורה החודשית הכוללת בהסכם השכירות, ומתקבלים דמ״ש לאולם ביליארד <u>ברמת מעטפת</u>, ללא מקומות חנייה בסך 20,962 ₪ המהווה **26.3** ₪ **דמ״ש למ״ר**[16].

13.1.3.2<u>השווי במצב הקודם - ייעוד אולם תעשייה</u>

שמאי המבקש נסמך על חוזי שכירות ליחידות תעשיה באזור, פסיקות שמאים מכריעים אשר קבעו דמ״ש עבור אולמות תעשיה בקומת הקרקע באזור, נתוני שכירות ממגזין נדלן רש״ף, שומות IFRS ודמי שכירות מבוקשים וקבע דמ״ש ראויים ליחידה הנדונה לרבות החניות הצמודות, בסך של 30 ₪ למ״ר ביעוד תעשיה ומלאכה.

נתוני דמ״ש מתוך שומות IFRS בסביבה נערכו בבניינים בייעוד משולב תעשייה/משרדים ומסחר. דמ״ש נקבעו כממוצע בין הייעודים, מיקומם עדיף והיקף העסקאות הנערך בהם גבוה ולכן לא יובאו בחשבון.

שמאי המשיבה ביסס את נתוניו על עסקאות השוואה בסביבה, לאולמות תעשיה בקומות א׳ ו- ב׳ לפיהם קיבל שווי בסך 3,200 ₪ . כמו כן הסתמך על פסיקות שמאים מכריעים שקבעו שווי תעשיה בקומת גלריה. בהתאם לנתונים אלה קבע דמ״ש ראויים בסך 20 ₪ למ״ר , מהוון לצמיתות בשיעור של 8% מתקבל שווי בסך 3,000 ₪ למ״ר ביעוד תעשיה בקומה ב׳.

לפיכך בחנתי את נתוני ההשוואה כדלקמן:

[16] 26.3 ₪ למ״ר = 798.15 מ״ר / 20,962 ₪

<u>דמ״ש לתעשייה מתוך פסיקות שמאים מכריעים בסביבה (כפי שהציג שמאי המבקשת) :</u>

מסקירת שומות מכריעות בסביבה, עולה כי דמ״ש לאולמות תעשייה בק״ק בסביבה נעים בין 35 ₪- 40 ₪ למ״ר, למועדן הקובע של השומות. לאחר ביצוע התאמה סבירה לזמן [17] מתקבל ממוצע דמ״ש לשימושי תעשייה בקומת קרקע בגבולות 37.9 ₪ למ״ר, למועד הקובע [18].

דמ״ש שנקבעו לתעשייה בקומת הגלריה לאחר התאמה סבירה לזמן מתקבל ממוצע דמ״ש בסך של כ- 23.4 ₪ למ״ר, למועד הקובע.

פער דמי השכירות לתעשיה בקומת הקרקע ובקומות הגלריה הינו כ- 60%.

בהתאם להסכמת הצדדים ננקטה הפחתה לקומה ב׳ עם מעלית במקדם 0.74 [19], ומתקבלים דמ״ש מתואמים לנשוא השומה, בגבולות 28 ₪ למ״ר.

בממוצע הנתונים של תעשיה מתואם לקומה עליונה ותעשיה בקומת גלריה מתקבל דמ״ש בסך 25.7 ₪ למ״ר.

<u>ניתוח חוזי שכירות לתעשייה בסביבה (נמסרו ע״י שמאי המבקשת) :</u>

הועברו לעיוני שני חוזי שכירות מסביבתו המיידית של הנכס :

<u>1. חוזה שכירות מיום 26.10.2011 לאולם בק״ק בבניין נשוא השומה. תת חלקה 2</u>- בשטח כ-90 מ״ר וללא מקומות חניה צמודים. תקופת החוזה 24 חודשים, עם אופציה להארכה ב-36 חודשים נוספים. דמ״ש החודשיים הבסיסיים לתקופת החוזה הם 3,500 ₪ , המוצמדים למדד הבסיס 12.2011.

בתקופת האופציה יועלו דמ״ש ב-5% והצמדה שנתית תחושב לכל שנה בנפרד.

מניתוח החוזה עולה כי דמ״ש חודשיים גולמיים ממודדים הינם 36.1 ₪ למ״ר, למועד הקובע.

התאמות – התאמה לגודל (0.85) והתאמה לקומה (0.74) מתקבל דמ״ש בסך 22.7 ₪ למ״ר.

<u>2. חוזה שכירות מיום 13.09.2017 למבנה תעשייה חד קומתי ברח׳ לזרוב</u> 15- המבנה בשטח 237 מ״ר + גלריה בשטח 60 מ״ר, הבנויים על מגרש בשטח 538 מ״ר, עם חצר בשטח כ- 300 מ״ר.

תקופת החוזה היא שנה + אופציה להארכה ב-48 חודשים נוספים. דמ״ש חודשיים בסיסיים לתקופת החוזה הינם 12,000 ₪ . בנקיטת מקדמי שווי לפי : שטח עיקרי -1 , גלריה - 0.6 , חצר 0.35 , מתקבלים דמ״ש גולמיים בסך של כ- 31.7 ₪ למ״ר אקו׳ בהתאמה לקומה (0.74) מתקבל דמ״ש בסך 23.5 ₪ למ״ר.

בממוצע משוקלל ובמתן משקלים, סביר איפה לאמוד את גובה דמ״ש הראויים בנשוא השומה במצב הקודם, בייעודו כאולם תעשייה בסך 23 ₪ למ״ר, כלהלן :

17 בהיעדר נתונים מדויקים לגבי מגמות השינוי בשווי לתעשייה, ננקטה התאמה מינימלית לזמן בשיעור 1% לשנה.

18 תואם לנתונים שפורסמו במגזין ״רשף״ לשנת 2015 , לפיהם דמ״ש בבניין וותיק לתעשייה בסביבה נעים בגבולות 30-40 ₪ למ״ר.

19 בהתאם למחקר דלפי משנת 2020.מקדם שווי ממוצע לקומה ב׳ במבנה תעשייתי תלת קומתי עם מעלית

מקור הנתונים	ערך	משקל	ערך משוקלל
חוזה שכירות 1	₪ 22.7	45.00%	₪ 10.2
חוזה שכירות 2	₪23.5	45.00%	₪ 10.6
שומות מכריעות בסביבה	₪ 25.7	10.00%	₪ 2.6
סה"כ		**100%**	₪ **23.3**

בהיוון דמ"ש בשעור של 8% מתקבל שווי בסך 3,502 ₪ למ"ר תעשייה בקומה עליונה.

<u>מכר אולמות תעשייה בקומות א' וב' באי"ת מערבי ראשון לציון (מנתוני רשות המיסים)</u>

בחנתי את הנתונים שהוצגו ע"י שמאי הועדה בהצלבת נתוני המידע מרשות המיסים אל מול נסח רישום ו/או תשריט בית משותף. ככל שהמבנה רשום בפנקס הבתים המשותפים הובא בחשבון השטח הרשום בתוספת 15% במעבר ברוטו נטו. כמו כן נוכו ממחיר העסקה שווי מקום חניה[20] צמוד. להלן ניתוח העסקאות בתוספת נתונים משלימים :

גוש חלקה	תאריך	כתובת	תמורה	שטח במ"ר	שווי בניכוי חניה	שווי למ"ר ברוטו
6097/215/13	6/3/2013	סחרוב דוד 10	₪620,000	221	₪620,000	₪2,811
6097/215/10	18/3/2014	סחרוב דוד 10	₪800,000	193	₪729,412	₪3,783
6097/174/10	24/2/2015	סחרוב דוד 9	₪600,000	201	₪564,706	₪2,806
6095/73	27/2/2017	בן צבי יצחק 36	₪600,000	158	₪600,000	₪3,797
6095/73	15/7/2013	בן צבי יצחק 36	₪296,610	72	₪296,610	₪4,120
3946/63/6	26/12/2013	ההגנה 42	₪330,000	127	₪330,000	₪2,606
3946/63/6	18/7/2016	ההגנה 42	₪580,000	127	₪580,000	₪4,580
					ממוצע	**₪3,500**

לפיכך לאור נתוני דמ"ש בסביבה ובניתוח הנתונים מתקבל שווי למ"ר תעשיה, שלא בקומת הקרקע, בסך של כ- 3500 ₪ .

13.1.1 <u>שיעור היוון</u>

הצדדים חלוקים לעניין שיעורי ההיוון הראויים בייעודים השונים - שמאי המבקשת סבור כי שיעור ההיוון הראוי לאולם מלאכה הנו כ-8%, ולאולם ביליארד 9% לכל הפחות, וזאת עקב הסיכון הגבוה יותר הכרוך בתפעול אולם הביליארד. לעומתו שמאי המשיבה ערך את תחשיב ההשבחה בשיעור ההיוון של 8%, בשני מצבי התכנון.

התשואה הנדרשת מנכס מניב מהווה אלטרנטיבה להשקעה פיננסית חסרת סיכון. לכן בעלי הזכויות בנכסים מניבים דורשים פיצוי בגין נטילת סיכונים כגון: סיכונים פיזיים, אובדן נזילות,

[20] 8.5% / (250 ₪ X 12) = 35,294 ₪

סיכונים כלליים במשק וסיכונים ענפיים. כשמדובר בנכס נתון, שלושת סוגי הסיכונים הראשונים הנם "אדישים" בין הייעודים, והשימוש לבדו מסביר את ההפרש בין שיעורי ההיוון הראויים.

שיעורי ההיוון בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים שפורסמה ע"י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים, ביום 30.12.2015 ,למחצית השנייה של שנת 2015

סמוך למועד הקובע : משרדים - 8% , מסחר-7.7% , תעשייה ולוגיסטיקה- 8%.

לנוכח מיקום הנכס ביעודו החדש שאינו מרכזי וחשוף לשימושי מסחר אחרים, הגורר עלייה בסיכון, אני מייחסת שיעור תשואה ראוי של 8% בשני השימושים.

14 <u>תחשיב ההשבחה :</u>

תקופה ראשונה ל- 4.16 שנים – <u>תקופה רטרואקטיבית</u>

מצב חדש				
מסחר לבאולינג	שטח במ"ר	ערך בסיסי	למ"ר	
מסחר לצמיתות	602	26.3 ₪	3,940 ₪	2,371,606 ₪
לשנה				189,728 ₪
לתקופה של 4.166 שנים	(I= 8% , 4.166 שנים, תחילת תקופה) =PV			3.43
סה"כ מסחר				650,622 ₪
שווי דחוי לתעשיה	602	3,500 ₪	0.73[21]	1,528,970 ₪
סה"כ שווי חדש				2,179,592 ₪
מצב קודם				
תעשייה	602	3,500 ₪		2,107,000 ₪
השבחה				72,592 ₪
היטל				36,296 ₪

תקופה שניה ל- 3 שנים

מצב חדש				
מסחר לבאולינג	שטח במ"ר	ערך בסיסי	למ"ר	
מסחר לצמיתות	602	26.3 ₪	3,940 ₪	2,371,606 ₪
לשנה				189,728 ₪
לתקופה של 3 שנים	(I= 8% , 3שנים, תחילת תקופה) =PV			2.78
סה"כ מסחר				528,065 ₪
שווי דחוי לתעשיה	602	3,500 ₪	0.79[22]	1,672,605 ₪
סה"כ שווי חדש				2,200,669 ₪
מצב קודם				
תעשייה	602	3,500 ₪		2,107,000 ₪
השבחה				93,669 ₪
היטל				46,835 ₪

[21] PV= (I= 8%, 4.1666 שנים)

[22] PV = (I = 8% , 3 שנים)

15 <u>השומה:</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי היטל ההשבחה במקרקעין הינו כדלקמן:

חלופה ראשונה הכרעת השומה - השבחה בגין התקופה הכלולה בנוסח ההחלטה ל- 3 שנים:

תיאור	השבחה	היטל (50%)	מועד קובע
שימוש חורג לתקופה שבין 29.07.2015-30.07.2018	₪ 93,669	₪ 43,835	29.07.2015

חלופה שניה במידה וקביעתי לא תתקבל בערכאות משפטיות -
השבחה לשתי התקופות, 3 שנים + 4.16 שנים

תיאור	השבחה	היטל (50%)	מועד קובע
שימוש חורג לתקופה שבין 29.07.2015-30.07.2018	₪ 93,669	₪ 43,835	29.07.2015
שימוש חורג לתקופה שבין 30.05.2011-28.07.2015	₪ 72,592	₪ 36,296	

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

רמה מאור, שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב