יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במנהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

עידן דמרי- כלכלן ושמאי מקרקעין

כ"ו כסלו תשפ"ה (27 דצמבר 2024)

מינוי מס': 976-2024

לכבוד:

המבקשת	**המשיבה**
בני דרור מושב שיתופי להתיישבות	הוועדה המקומית לתכנון ובניה לב השרון
באמצעות השמאית שושי שרביט שפירא	באמצעות השמאי אילת לוז בן-דב
בדוא"ל: shoshiamit10@gmail.com	בדוא"ל: aybd11@gmail.com

<u>שומה מכרעת להיטל השבחה</u>
<u>גוש 7797 חלקה 335 (חלק), מגרש 3603 לפי תכנית צש/1-11/21 (חלק), בני דרור</u>

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**התוספת השלישית**" ו- "**חוק התכנון**", בהתאמה), מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

1. <u>מטרת השומה</u>

אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית, עקב מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. <u>מהות ההשבחה</u>

עליית שוויים של המקרקעין עקב אישורו של שימוש חורג, כמפורט בהמשך השומה.

3. <u>מועד קובע לשומה</u>[1]

גורם השבחה	מועד קובע
שימוש חורג	30.1.2024

4. <u>פרטי הנכס</u>

נושא	פרטים
מהות הנכס	מבנה משק.
גוש	7797
חלקה	335 (חלק).
המגרש הנישום	מגרש 3603 לפי תכנית צש/1-11/21.
שטח החלקה הרשום	91,717 מ"ר.
שטח המבנה הנישום	744.58 מ"ר עיקריים.
זכויות קנייניות	בר רשות.
מיקום	אזור מבני משק בחלק המזרחי של מושב בני דרור.

המבנה הנישום שפרטיו לעיל יקרא להלן: "**הנכס**" או "**מבנה הנכס**".

[1] . לפי סעיף 4(7) לתוספת השלישית, שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית/אישור ההקלה/אישור שימוש חורג.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

5. <u>דיון וסיור בנכס</u>

5.1. ביום 29.7.2024 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים ונציגי המבקשת. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להתייחס לתוכנו.

5.2. סיור בנכס נערך על-ידי החו"מ ביום 10.12.2024, ללא נוכחות הצדדים.

6. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

הנכס נמצא במתחם "מבני משק" הממוקם בצמוד וממזרח לבתי המגורים של מושב בני דרור.

הגישה למושב הינה באמצעות דרך בינעירונית 553, המסתעפת מזרחה מדרך מספר 2 (כביש החוף), בהמשך, בסמוך וממערב למושב, חוצה את דרך בינעירונית מספר 4 וממשיכה מזרחה בסמוך ליישובים בני דרור, תל מונד, עין ורד, כפר עבודה, ואחרים.

במתחם מבני המשק בו נמצא הנכס בנויים בנוסף בית אריזה (בסמוך ומצפון לנכס) ומספר מבני מלאכה גדולים, חד קומתיים, שמרביתם בנויים בנייה קלה.

בין המבנים דרכי גישה הסלולים אספלט באיכות בינונית.

הנכס מושא שומה זו ממוקם בצידו הדרומי של המתחם, והוא גובל בצידו המזרחי ברחוב הברוש (לפי המפות- רח' אלון), בצידו הדרומי, בדרך אספלט המסתעפת מזרחה מרחוב חרוב, ובצידו המערבי בדרך עפר שמעברה המערבי מגרשי ספורט.

מבנה הנכס, ששטחו כ- 815 מ"ר, הינו בגובה של קומה אחת והוא בנוי בטון, ומעליו גג, שחלקו הקטן בנוי בטון ומעליו מבנה סילו גבוה, ומרביתו בנוי בבניה קלה.

מרבית שטח המבנה משמש לאחסנה, תצוגה ומכירה של פריטי ריהוט ועיצוב, ושטח נוסף בצידו הצפון-מערבי משמש למשרדים.

החצר הצמודה למבנה חלקה מרוצפת באבנים משתלבות וחלקה יצוקה בטון והיא משמשת לתצוגה ואחסנה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

---

7. <u>מצב תכנוני</u>[2]

7.1. <u>תכנית צש/1-11/21</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4776 מיום 30.6.1999, הינה תכנית מתאר למושב בני דרור, והיא קבעה, בין היתר, ממזרח לאזור המגורים של המושב, שטח קרקע ביעוד של "אזור מבני משק (ציבורי)", בהיקף של כ- 97 דונם, הכולל גם את שטחו של הנכס, שעיקר ההוראות שנקבעו בעניינו הינן כלהלן:

נושא	תוכן
שימושים	מבנים לחקלאות, לאכסון בעלי חיים ומחסנים לצרכי הכפר. מבני מלאכה לשרות עצמי של המושב השיתופי.
אחוזי בניה עיקריים	35% לקומה וסה"כ 70%.
מספר קומות	2
גובה	12 מ'.
שטחי שירות	40% מהשטח הבנוי.
תנאים להקמת מבנים	תותר חלוקת השטח למספר חלקות עפ"י תכנית חלוקה באישור הועדה המקומית.

8. <u>רישוי</u>

להלן פרטים רלוונטיים (מסמכי רישוי והחלטות ועדה) שאותרו בארכיב הוועדה המקומית:

8.1. ביום 16.2.1960 ניתן רישיון מספר 71 לאסם תבואות 300 טון. לפי תכנית ההיתר מבוקשת בנייה בשטח 80 מ"ר, כתוספת למחסן קיים בשטח של 160 מ"ר.

8.2. בישיבת ועדת המשנה של הוועדה המקומית מיום 26.3.2017 הוחלט להאריך את תוקף ההחלטה משנת 2016, לאשר הקמת מבנה בשטח של 611.08 מ"ר + ממ"ד בשטח 16 מ"ר + הריסות כמסומן בתשריט, ושימוש חורג לתקופה של 5 שנים למבנה אחסנה לנרתיקי משקפיים בשטח כולל של 627 מ"ר (לא נמצאו מסמכים).

8.3. בישיבת ועדת המשנה של הוועדה המקומית מיום 25.6.2018 הוחלט לאשר בקשה לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים, במבנה קיים למשרדים, מחסנים, סטודיו לצילום ותצוגת מטבחים ושטחי שירות, בשטח כולל של כ- 850 מ"ר, בכפוף לכך שיינתן תחילה היתר לתוספת בניה בהיקף של כ- 690 מ"ר, אשר יהיה תואם את השימושים המותרים בתב"ע.

8.4. בישיבת ועדת הרישוי של הוועדה המקומית מיום 28.1.2024 אושרה בקשה להיתר בנייה שמהותה: תכנית שינויים למבנה קיים בהיתר מספר 71 משנת 1960- לגליזציה לתוספת שטח עיקרי: משרדים 91.77 מ"ר + אחסנה 92.82 מ"ר + ממ"מ 24.60 מ"ר + חדר חשמל 45.60 מ"ר.

8.5. בישיבת ועדת המשנה של הוועדה המקומית מיום 30.1.2024, אושרה לתקופה של 5 שנים בקשה לשימוש חורג במבנה קיים בהיתר, ממבנה משק למבנה משרדים, אחסנה וסטודיו לצילום.

---

[2]. יצוין, כי הנתונים שבפרק זה כוללים רק את אלה הרלוונטיים לעניין שומה זו ולמחלוקות שבין הצדדים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

להלן השטחים המפורטים בתכנית ההיתר שנשלחה ע"י שמאי המבקשת:

קומה	שטחים עיקריים במ"ר			שטחי שירות במ"ר		
	משרדים ותע"י	אחסנה	סה"כ	ממ"מ	טכני	סה"כ
קרקע	124.00	620.58	744.58	24.60	45.60	70.20

9. <u>מצב קנייני</u>

להלן פרטים מהעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 16.5.2024:

<u>גוש</u>: 7797

<u>חלקה</u>: 335

<u>שטח החלקה</u>: 91,717 מ"ר.

<u>בעלויות</u>: קרן קיימת לישראל.

10. <u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>

לפי הקבוע בתוספת השלישית, "השבחה" משמעותה- עליית שווים של מקרקעין עקב אישורה של תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

חלה השבחה במקרקעין, ישלם בעלם/החוכר לדורות היטל השבחה.

שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג (לעיל ולהלן: "**המועד הקובע**"), לפי העניין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי.

ההיטל ישולם לא יאוחר מהמועד בו מימש החייב זכות במקרקעין. במקרה בו מימש החייב חלק מן הזכויות במקרקעין, ישלם הוא היטל בשיעור יחסי לפי מידת המימוש החייבת בהיטל.

ככלל, דרך המלך לחישוב ההשבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבי התכנון, "מצב קודם" ו"מצב חדש", וההשבחה הינה הפרש השווי שבין שני המצבים (דנ"א 3768/98 **קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים**, נו(5) 49 (2002)), וכך ייעשה גם בשומה זו, אשר במסגרתה נבחנת ההשבחה עקב אישורו של שימוש חורג.

באומדן ההשבחה יובאו בחשבון העקרונות והשיקולים שלהלן:

10.1. מיקומו של הנכס במתחם גדול של מבני משק במושב בני דרור.

10.2. מאפייני הנכס.

10.3. אפשרויות השימוש בנכס, עובר לאישורו של השימוש החורג, ולאחר אישורו.

10.4. תקופת השימוש החורג.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

10.5. ערכי השווי לשימושים הנבחנים, בסמוך למועד הקובע.

שיקולים נוספים הרלוונטיים לצורך הכרעה במחלוקות הנקודתיות שבין שמאי הצדדים, יפורטו במסגרת ההכרעה עצמה.

11. <u>עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בהם</u>

להלן עיקר טיעוני שמאי הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, טענותיהם בדיון שהתקיים בפניי, המסמכים שהוגשו על-ידם, והכרעתי במחלוקות שביניהם.

11.1. **<u>סכום ההשבחה בשומות הצדדים</u>**:

מקור ההשבחה	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה (₪)	השבחה בשומת המבקשת (₪)
שימוש חורג	30.1.2024	622,000	218,948

11.2. **<u>עיקרי שומת המשיבה</u>**

מהות ההשבחה: אישור שימוש חורג למשרדים ואחסנה לתקופה של 5 שנים.

שטח המבנה המבוקש לשימוש חורג: 124 מ"ר משרדים + 620.58 מ"ר אחסנה.

בהתחשב במגוון התכליות באזור מבני המשק, אין מקום להביא בחשבון עלויות התאמה.

<u>ערכי שווי</u>

<u>משרדים ותעשיה</u>

השמאי המכריע ארז כהן קבע דמי שכירות לתעשייה באזור התעשיה תנובות לפי 35 ₪/מ"ר.

דמי שכירות לתעשייה בקומת קרקע במבנה תעשיה מודרני באזור התעשיה תנובות נעים בגבולות 40-42 ₪ למ"ר לחודש (גוש 8130/31, מגרש 2006).

ובהתאם למפורט לעיל, קובעת שמאית המשיבה דמי שכירות חודשיים של 40 ₪ למ"ר.

<u>מבנה משק</u>

שווי מבני משק ייקבע בשיעור של 60% משווי השימוש החורג, כמקובל במבנה ציבור.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

תחשיב ההשבחה

דמי שכירות לתעשייה ואחסנה	40 ₪ למ"ר
דמי שכירות חודשיים לשטח של 744.58 מ"ר	29,800 ₪
היוון דמי שכירות ל- 5 שנים (7.5%)	**1,554,400 ₪**
דמי שכירות חודשיים למבני משק (60%)	17,900 ₪
היוון דמי שכירות למבני משק לתקופה של 5 שנים	**932,650 ₪**
השבחה בשימוש חורג	**622,000 ₪**

11.3. **<u>עיקרי שומת המבקשת</u>**

<u>אופן חישוב ההשבחה</u>

מאחר ומדובר בחידוש היתר, בשני מצבי התכנון קיים מבנה ותרומתו לשווי אינה שונה בשני מצבי התכנון. לפיכך, נדרש לנטרל את תרומת המבנה, לקבוע את תרומת השימוש החורג ולהוסיף לערכים בשני המצבים את תרומת המבנה.

כך פעלה שמאית הוועדה לעת חישוב ההשבחה בגין השימוש החורג המקורי וכך ראוי לעשות, ולעניין זה נפנה לעמ"נ 52035-12-16 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' בלורי בע"מ**.

<u>התאמה למיקום הנכס ולמצב הפיתוח הסביבתי</u>

שמאית המשיבה ביססה את ערכי דמי השכירות מהשוואה לדמי שכירות במבנה תעשיה מודרני באזור התעשיה תנובות, ללא כל התאמות. אזור התעשיה תנובות הוא אזור תעשיה חדיש, במיקום טוב יותר מהנכס נשוא השומה, מעברו הדרומי של כביש 57 המקשר בין כביש 6 לכביש 4, נגיש יותר, כולל פיתוח מלא וחדיש יותר. לעומת זאת, הנכס הנדון ממוקם בתוך מושב שיתופי המונה כ- 1,200 תושבים.

לא זו אף זו, אין התאמה למצב המבנים בנכס הנדון לעומת נכסי ההשוואה (מגרש 2006 בתנובות).

בהתאם להחלטה בהשגה ראשונה של השמאי הממשלתי בענייננו של הנכס הנדון מיום 25.7.2016, ניתן מקדם מיקום לקרקע של 0.7, ביחס לאזור התעשיה קדימה-צורן.

בהחלטת ועדת השגות בענייננו של נכס בגו"ח 12062/54, במושב גבעת נילי, נקבעה הפחתה למיקום במקדם 0.7, מנתוני השוואה מאזור תעסוקה עירוני.

בהחלטת ועדת השגות בקיבוץ מגל נקבעה הפחתה למיקום בטווח של 0.6-0.8, מנתוני השוואה עירוניים, בהתאם לגודלם.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לאור האמור לעיל, בחילוץ יתרה לקרקע מאזור תעשיה תנובות, הובאה בחשבון עלות בניה של 2,500 ₪ למ"ר וכן מקדם התאמה של 0.7 לקרקע, בגין מיקום הנכס בפאתי מושב בני דרור.

להלן ניתוח דמי השכירות המתואמים בנכס הנדון, בהשוואה לאזור תעשיה תנובות:

דמ"ש בתנובות בחודש למ"ר	40 ₪	לפי שומת הועדה.
דמ"ש בתנובות בשנה למ"ר	480 ₪	
שווי מ"ר בנוי	7,164 ₪	בהתאם לסקירת שיעורי התשואה של השמאי הממשלתי (6.7%).
בניכוי יזמות	6,229.72 ₪	15% בהתאם לשומת הועדה הקודמת בנכס.
בניכוי עלויות בניה	3,729.72 ₪	2,500 ₪ למ"ר לפי דקל למועד הקובע + עקיפות + העמסת ש"ש.
שווי מ"ר קרקע בתנובות במעוגל	**3,730 ₪**	
שווי מר"א מבונה בבני דרור	2,611 ₪	לפי מקדם התאמה של 0.7.
בתוספת עלויות בניה	4,111 ₪	לפי 1,500 ₪ למ"ר לאור מצב המבנה.
בתוספת יזמות	4,727.65 ₪	15%
דמ"ש בשנה למ"ר	364.03 ₪	7.7% (1% מעל סקירת השמאי הממשלתי כולל סיכון, תואם לשומת ועדה הקודמת).
דמ"ש בבני דרור בחודש למ"ר	**30.34 ₪**	

תימוכין לאומדן דמי השכירות ניתן למצוא בשומה מכרעת שנערכה בעניינו של נכס בשדה משה (גו"ח 7999/1), בה נקבעו דמי שכירות למחסן לפי 25 ₪ למ"ר (27.12 ₪ למ"ר ללא השפעת מגפת הקורונה), למועד קובע 26.7.2020, ובשומה מכרעת שנערכה בעניינו של נכס במושב חרות (גו"ח 7749/42,43), בה נקבעו דמי שכירות של 32 ₪ למ"ר למסחר, למועד קובע 16.9.2019.

<u>עלות התאמה/מטלת הקמת ממ"ד</u>

אחד מתנאי אישור השימוש החורג הוא הקמת מרחב מוגן בשטח של 24 מ"ר. המדובר בשטח שאינו סחיר, משום שעליו לשמש את כלל העסקים המושכרים כבר.

עלות הקמת ממ"ד (בהתחשב בדרישת ממ"ד קטנה יותר בתקופת השימוש החורג הקודם), היא של 90,000 ₪, ויש להפחיתה מן ההשבחה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

תחשיב ההשבחה

דמ"ש חודשיים ב"מצב חדש"	30 ₪/מ"ר	
דמ"ש שנתיים	360 ₪/מ"ר	
שווי מ"ר בנוי	4,675 ₪	7.7% שיעור היוון כולל סיכון.
בניכוי יזמות	3,974 ₪	15%
בניכוי עלויות בניה	2,474 ₪	1,500 ₪ למ"ר.
שווי מר"א מבונה ב"מצב קודם"	1,484 ₪	60% משווי מבונה ב"מצב חדש".
בתוספת עלויות בניה ויזמות	3,432 ₪	לפי 1,500 ₪ למ"ר עלויות בניה ו-15% יזמות.
דמ"ש שנתיים	264 ₪/מ"ר	7.7% שיעור היוון כולל סיכון.
דמ"ש חודשיים ב"מצב קודם"	22 ₪/מ"ר	
הפרש דמ"ש למ"ר	8 ₪	

הפרש דמ"ש למ"ר	8 ₪
שטח עיקרי במ"ר	744.58 ₪
הפרש דמ"ש לשנה	71,480 ₪
השבחה גולמית	308,948 ₪
עלות התאמה	(90,000 ₪)
השבחה	**218,948** ₪

11.4. **<u>התייחסות שמאית המשיבה</u>**

<u>אופן חישוב ההשבחה</u>

עמ"נ 52035-12-16 אליו הפנתה שמאית המבקשת מתייחס לשאלה האם יש להתייחס לבניה בלתי חוקית, הן במצב הקודם והן במצב החדש. לא כך המקרה שלפנינו.

ועדת הרישוי מס' 202400002 מיום 28.1.2024 אישרה תכנית שינויים למבנה קיים בהיתר מס' 71 משנת 1960- לגליזציה לתוספת שטח עיקרי: משרדים 91.77 מ"ר + אחסנה 92.82 מ"ר + ממ"מ 24.6 מ"ר + חדר חשמל 45.6 מ"ר.

אישור הועדה לשימוש חורג מיום 30.1.2024 מתייחס למבנה מאושר.

בהחלטה בערר 8036/11 אינג' בר יהודה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב שומרון נדחתה הטענה כנגד שמאי מייעץ לפיה היה עליו לערוך חוות דעתו לפי שווי הקרקע בלבד ולא לפי שווי המקרקעין (קרקע + מבנים).

בשורה של הכרעות בגין שימוש חורג חושבה ההשבחה כהפרש דמי השכירות בין השימושים, בין היתר: שומות שערכו השמאים המכריעים ארז כהן וסרחאן, בעניינם של מקרקעין באזור התעשיה תנובות (גוש 8130); שומה שערך השמאי המכריע נזרי בענייננו של נכס במתחם "נר הבנים" (גו"ח 7811/1).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שומות השבחה בגין שימוש חורג נערכו באופן דומה ע"י שמאית המבקשים וע"י שורה ארוכה של שמאים מכריעים בכל רחבי הארץ. תמוה כיצד הנישומים, המבקשים להתיר שימוש חורג במבנה קיים ואף נהנים מזרם תקבולים בגין שימוש זה, טוענים כי אין מדובר במבנה כלל, וכי יש להתייחס למבוקש כקרקע ריקה.

<u>ערכי השווי</u>

הערכים שהובאו בחשבון בשומת המשיבה נקבעו על הצד הזהיר, עפ"י פסיקת שמאי מכריע בתחום המועצה.

בסמוך לנכס נשוא השומה, בתחום מושב בני דרור ובנגישות דומה, מושכרים שטחי תעסוקה ומסחר בערכים של 65 ₪ למ"ר בקומה א' (רמת מעטפת), ובקומת הקרקע שטחי מסחר בערכים של 160 ₪ למ"ר.

במועד הקמת המבנה, לפני מספר שנים, נקשרו חוזי שכירות על בסיס 85 ₪ למ"ר בקומת הקרקע.

גם אם יובאו בחשבון מקדמי התאמה בשיעור של 0.7 שננקטו בשומת המבקשים, ואף זאת למעלה מן הצורך, הרי שהשומה נערכה על הצד הזהיר.

עוד יוער כי לא הובאה בחשבון ההנאה מהחצר הצמודה ביחס לשטחי האחסנה הבנויים. חצר תעשייתית מכומתת בתרומה מינימלית של 0.3 מר"א.

<u>שומה קודמת בנכס</u>

הועדה המקומית מחויבת לערוך שומת אמת. היוון דמי השכירות בנכס בכל אחד ממצבי התכנון הינו הגישה הראויה לחישוב ההשבחה בגין שימוש חורג, על אף שומה, ככל הנראה שגויה, שנערכה בעבר.

טענות נוספות מהדיון:

- ההשבחה הינה בשל מרכיב הסחירות. לפי התכנית, השימושים המותרים הם לשימוש עצמי של המושב בלבד ולכן, כל אישור לשימוש שאינו מוגבל לצרכי המושב, הינו שימוש חורג מתכנית.
- את ההשבחה יש לקבוע למקרקעין, ובמקרה כאן ה"מקרקעין" כוללים שטחים בנויים, ולכן את ההשבחה נכון לבחון לפי היוון ההפרש בדמי השכירות המתקבלים מ"המקרקעין".

מטעם זה, ההשוואה לשומות רמ"י אינה רלוונטית מאחר ורמ"י משכירה רק את הקרקע ולכן בשומותיה לא מביאים בחשבון את שווי הבנוי.

- השווי ב"מצב קודם" נקבע לפי מקדם ההתאמה הנהוג למבני ציבור שגם בהם ישנה מגבלת סחירות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- במסגרת ההיתר אושרו גם שימושים חורגים של משרדים, סטודיו לצילום, אולם ספורט, ובשומת המשיבה, על הצד המקל, הובא בחשבון שימוש חורג של תעשייה לכל השטחים.
- הפסיקה בעניין בלורי עוסקת בשאלה אם נכון להתחשב בבנייה שאינה חוקית, ולכן היא אינה רלוונטית למקרה כאן.

11.5. **<u>תגובת שמאית המבקשת</u>**

אין לגבות היטל השבחה בגין מרכיב ה"בלוקים", מאחר והוא זהה בשני מצבי התכנון. אין כאן עלויות התאמה, מאחר והמדובר בהארכה של תקופת השימוש החורג.

בשומה שערכה שמאית המבקשת, בתפקידה כשמאית מכריעה, בעניינו של נכס ברמת השרון, הוחלט באופן דומה למרות ששם המדובר היה בבניה שאינה חוקית, ועל אף העקרון ש"חוטא לא ייצא נשכר". העניין הגיע לבית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לענייניים מינהליים (פס"ד בלורי) אשר לא קיבל הטענות כנגד השומה.

כמו כן ראה החלטה בערר 8049-10-12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה נ' פלגי נחל.

ואם הוחלט שאין לחייב בהשבחה בגין שטחי בנייה, הגם שאלו נבנו שלא כדין, הרי שאין זה סביר לקבוע השבחה בגין בניה שהיא חוקית.

מקדמי ההתאמה במחקרי דלפי הם לשווי הקרקע. ככל שמחליטים לבצע ההתאמה לשווי הבנוי, אזי המקדם צריך שיהיה קטן יותר.

פס"ד אינג' בן יהודה שצוין בתגובת המשיבה אינו רלוונטי מאחר ובשומת המבקשת ההשבחה חושבה לשווי הבנוי.

באשר לשומות המכריעות שצוינו בתגובת המשיבה, הרי ששם לא עלתה סוגיה זו מאחר ושם נדרשו עלויות התאמה לצורך השימוש החורג, כך שה"בלוקים" הושבחו, ואילו כאן כאמור, אין עלויות התאמה.

בשומת המבקשת לא נקבע שאין השבחה, ואפילו הוחלט לקבל את מקדם ההשבחה של 0.4 שנקבע בשומת המשיבה, שהוא מקדם המקובל לשווי קרקע, וזאת על-אף שהשימוש של אחסנה, המהווה כ- 83% מסך השטחים העיקריים בהיתר, הינו שימוש מותר בתכנית, כך שלכל היותר המדובר בשימוש חורג מהיתר (שאז חלה הלכת יד חרוצים שנקבעה בבר"מ 2283/18).

מאחר ולא הוגש ערר לוועדת ערר לרישוי על החלטה שנדרש שימוש חורג, לא חלקנו על הצורך בשימוש חורג.

גם המנהל נוהג להשתמש במקדם של 0.6 להתאמה בין ייעוד של תעשייה/מלאכה לשימוש של מבני משק, וזה גם מתאים למקדם התאמה שבין תעשייה למחסנים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בשומת המבקשת דמי השכירות החודשיים שחושבו הם של 30 ₪ למ"ר בנוי במצב חדש, בהשוואה לדמי שכירות חודשיים של 22 ₪ למ"ר למבני משק, ואלו דמי שכירות סבירים.

לא מזמן התקבלה החלטה של שמאית מחוזית בעניינו של נכס בקיבוץ שפיים, במסגרתה הוצגו נתוני דמי שכירות חודשיים למחסנים ביישובים כפריים, ואלו נעו סביב 29 ₪ - 32 ₪ למ"ר, והם תואמים את דמי השכירות שהובאו בחשבון בשומת המבקשת.

מקדם התאמה מאזור התעשייה תנובות שנקבע בשומת המשיבה אינו סביר, ובשומת המבקשת ישנה הפנייה למקדמי התאמה הנהוגים בוועדת השגות בין אזורי תעשייה עירוניים לכפריים.

המבנים הסמוכים לנכס, שאליהם הפנתה שמאית המשיבה בתגובתה, אינם דומים לנכס כאן, לא בשימושים (תעסוקה, מסחר) ולא ברמת הבנייה. המדובר במבנה אבנת שהוא חדש לגמרי, והמשרדים מושכרים שם בדמי שכירות חודשיים של 60 ₪ למ"ר ברמת גמר.

המדובר במוצר שונה לגמרי בהשוואה למבנה הנכס שהוא מבנה ישן הבנוי טלאים טלאים, המקורה בפח וכולל מבנה סילו.

באשר לטענת שמאית המשיבה לפיה לא הובאה בשומת המשיבה ההנאה מהחצר הצמודה, הרי שהנאה זו מגולמת בדמי השכירות.

ככל שההשבחה הינה בשל תוספת הסחירות, הרי שמקדם ההשבחה צריך שיהיה נמוך יותר, מאחר והשימושים שהותרו משמשים בעיקר את חברי המושב, ותוספת השוכרים הפוטנציאליים אינה גדולה כמו בנכס עירוני.

11.6. **<u>דיון והכרעה</u>**

<u>מהות ההשבחה</u>

קודם לאישור השימוש החורג, השימושים המותרים במבנה הנכס מכוח תכנית הינם מבנים לחקלאות, לאכסון בעלי חיים ומחסנים לצרכי הכפר ומבני מלאכה לשרות עצמי של המושב השיתופי.

המדובר בשימושים לחקלאות, למלאכה ואחסנה של המושב עצמו.

בהחלטת הוועדה המקומית הותר במבנה הנכס שימוש לאחסנה, ללא מגבלה על זהות הגורם המשתמש, וכן שימוש למשרדים וסטודיו לצילום.

לפיכך, עסקינן בשימוש חורג מתכנית, אשר במסגרתו, בשטחי האחסנה שבתכנית הבקשה להיתר, בוטלה מגבלת הגורם המשתמש, ובשטחי המשרדים והסטודיו לצילום, הותר שימוש חדש/נוסף לאלו שהותרו בתכנית ובוטלה מגבלת זהות המשתמש.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

<u>אופן חישוב ההשבחה</u>

שמאי הצדדים חישבו ההשבחה לפי הפער בדמי שכירות בין השימושים המותרים בשני מצבי התכנון.

יצוין, כי לפי שמאית המשיבה, את ההשבחה יש לקבוע לפי השינוי בשווי הבנוי של הנכס ולפי ההפרשים בדמי השכירות, ולא לפי השינוי בשווי הקרקע בלבד.

אלא שלהבנתי, כפי שעולה משומת המבקשת, עניין זה כלל אינו במחלוקת. שמאית המבקשת קבעה אף היא את ההשבחה לפי ההפרש בדמי השכירות בין שני מצבי התכנון, אשר נגזרו מהשווי הבנוי של המקרקעין.

למעשה, מהות המחלוקת אינה בשאלה האם את ההשבחה יש לקבוע לשווי הקרקע או לשווי הבנוי, אלא בשאלה מהו השווי הבנוי של המקרקעין בשני מצבי התכנון, ואבהיר.

שמאית המשיבה קבעה ההשבחה לפי הפרש בדמי השכירות, כאשר ב"מצב חדש" הביאה בחשבון דמי שכירות חודשיים של 40 ₪ למ"ר, וזאת על בסיס דמי שכירות המשולמים באזור תעשייה תנובות, ואת דמי השכירות ב"מצב קודם" קבעה היא בשיעור של 60% מדמי השכירות שב"מצב חדש", וזאת, לעמדתה, בדומה לשיעור שמקובל לקבוע בעניינם של מבני ציבור שגם בהם קיימת מגבלת סחירות.

שמאית המבקשת אינה מסכימה עם דמי השכירות שקבעה שמאית המשיבה, בשני מצבי התכנון. לעמדתה, את דמי השכירות שקבעה שמאית המשיבה ב"מצב חדש" נכון להתאים למאפייני הנכס כאן (מיקום, רמת הבניה). את ההתאמה בשל שווי הבנוי מבצעת היא לפי הפרש השווי לעמדתה בין שווי הבנוי באזור התעשייה תנובות לשווי הבנוי בנכס, ואת התאמת המיקום מבצעת היא על שווי הקרקע.

לצורך קביעת דמי השכירות הראויים ב"מצב קודם" מפחיתה היא, בדומה לשמאית המשיבה, 40% מהשווי ב"מצב חדש", אך בשונה משמאית המשיבה, את ההפחתה כאמור היא מחשבת משווי הקרקע ולא מהשווי הבנוי.

ברור מהאמור לעיל, שבמקרה בו היו נתוני שווי ו/או דמי שכירות ברורים ומוסכמים של השווי הבנוי בנכס עצמו, שאז לא הייתה כל מחלוקת בין שמאיות הצדדים באשר להשבחה, ושתיהן היו מחשבות ההשבחה לפי הפער בדמי השכירות הנגזרים מהשווי הבנוי.

כך שהמחלוקת כאמור הינה, האם את מקדמי ההתאמה הנדרשים לצורך קביעת שווי הנכס, בשני מצבי התכנון, נכון להפעיל על השווי הבנוי (כעמדת שמאית המשיבה) או שמא על שווי הקרקע בלבד (כעמדת שמאית המבקשת).

כפי שיפורט להלן, דמי השכירות הראויים ב"מצב חדש" ייקבעו על-סמך החלטות של ועדת השגות ושמאים מכריעים בעניינם של מבני אחסנה במושבים, וללא צורך במקדמי התאמה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

באשר לשווי ב"מצב קודם", מוסכם על הצדדים שנכון לבססו על השווי ב"מצב חדש", תוך הפחתה משווי זה בשל מגבלת סחירות, ואני מקבל הסכמתם בעניין זה.

שמאית המשיבה קבעה ההפחתה בהתבסס על הגישה הנהוגה בעניינם של מבנה ציבור.

לפי פרק ב' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי, שכותרתו "עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור"- "שומת קרקע למבני ציבור תיגזר משווי מ"ר קרקע מבונה בייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ככל האפשר... שעליו יופעלו מקדמי התאמה הבאים:..." (ההדגשה במקור- י.י).

בהמשך מפורטים מקדמי התאמה בשל "סחירות וגמישות מועטה של שימושים" (מקדם התאמה בטווח של 5% - 30%), "אינטנסיביות השימוש" (0% - 30%), "זכויות בניה בלתי מנוצלות" (0% - 50%).

כך שלפי הקווים המנחים כאמור, את מקדמי ההתאמה אליהם כיוונה שמאית המשיבה יש להפעיל על שווי הקרקע, וכך ייעשה גם בשומה זו.

לעמדתי, בשים לב להיקף שטחי האחסנה המותרים למושב בתחום הקרקע שיועדה בתכנית צש/1 – 11/21 לאזור של מבני משק, והעובדה שבמועד הקובע עדיין ישנה יתרת שטחים גדולה לאחסנה שטרם מומשה, על-אף שחלפו כ- 25 שנים ממועד אישורה של התכנית, הרי שאת שווי הקרקע ב"מצב קודם" נכון לקבוע בשיעור של 50% מהשווי ב"מצב חדש".

ערכי שווי

להלן נתוני שווי שנקבעו בהחלטות של ועדת השגות על שומות רמ"י ובשומות מכריעות, על סמך בחינה של הסכמי שכירות ודמי שכירות מבוקשים, שהן רלוונטיות לעמדתי לצורך קביעת דמי השכירות לאחסנה בנכס:

- בהחלטת ועדת השגות בעניינו של משק 73 במושב נווה ימין (גו"ח 8547/2), נקבעו דמ"ש חודשיים של 25.5 ש"למ"ר אחסנה לאחר הפחתה של 10% בשל התאמה למו"מ, נכון לשנת 2017.
- בהחלטת ועדת השגות בעניינם של מקרקעין שהם בסמוך למושב עין ורד (מתחם "ניר בנים" גו"ח 7811/1), נקבעו דמי שכירות חודשיים של 28.8 ₪ למ"ר אחסנה, נכון לשנת 2018.
- בהחלטה בעניינם של מקרקעין במושב יגל (חלק מחלקה 9 בגוש 6876), נקבעו דמ"ש חודשיים של 22 ₪ למ"ר אחסנה, נכון לשנת 2018 (על-סמך נתוני היצע והפחתה של 10% למו"מ).
- בהחלטה דומה של ועדת השגות בעניינם של מקרקעין במושב גאולים (גו"ח 8684/34) נקבעו דמי שכירות דומים לשנת 2018.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

- בשומה שערך השמאי המכריע סרחאן בעניינו של נכס באזור תעשייה תנובות (גו"ח 8130/31) נקבעו דמי שכירות חודשיים של 40 ₪ למ"ר תעשייה בקומת קרקע ו- 45 ₪ דמי שכירות חודשיים ביעוד למשרדים, נכון לחודש ינואר 2020 (נתונים אלו מצויינים לצורך אינדיקציה בלבד).
- בשומה שערך השמאי המכריע ארז כהן בעניינו של נכס במושב צור משה (גו"ח 7999/1), נקבעו דמי שכירות חודשיים של 27.12 ₪ למ"ר לשימוש של מחסן טכני, נכון לחודש יולי 2020.

לעמדתי, ההפחתה הראויה בין דמ"ש מוצעים לדמ"ש בפועל צריך שתהיה בשיעור של 5%. כמו כן, לצורך התאמה למועד הקובע, תובא בחשבון תוספת ריאלית של 2% לשנה, בין המועדים בהם נקבעו הדמ"ש שבהחלטות שלעיל, למועד הקובע בעניינו.

ובהתאם לשיקולים שלעיל, להלן התאמת הנתונים למועד הקובע בעניינו:

מיקום	דמ"ש חודשיים למ"ר אחסנה	התאמת דמ"ש[3]	התאמת מועד	דמ"ש חודשיים מותאמים
מושב נווה ימין	25.5	26.91	1.15	30.95
מושב עין ורד	28.8	28.8	1.13	32.54
מושב יגל	22.0	23.2	1.13	26.22
מושב גאולים	22.6	23.85	1.13	26.95
מושב צור משה	27.12	27.12	1.08	29.29
ממוצע				**29.12**

ולאור הנתונים שלעיל, בחרתי לקבל את דמי השכירות החודשיים של 30 ₪ למ"ר שקבעה שמאית המבקשת. יצוין, כי דמי שכירות אלה מגלמים את תרומת החצר הצמודה.

במסגרת היתר הבניה אושרו גם שימושים של משרדים וסטודיו לצילום.

לטענת שמאית המשיבה, בשומתה, הוערכו דמי השכירות בשטח המבנה כולו לפי שימוש של אחסנה, על-אף שהותרו כאמור גם שימושים של משרדים וסטודיו, כאשר במבנה סמוך למבנה הנכס מושכרים שטחי משרד בקומה א' בדמי שכירות של 65 ₪ למ"ר ברמת מעטפת.

מנגד נטען על-ידי שמאית המבקשת, כי המבנה הסמוך אליו מפנה שמאית המשיבה אינו בר השוואה למבנה הנכס.

אני מקבל את טענת שמאית המבקשת לפיה לא ניתן להשוות בין "מבנה אבנת" הסמוך שהוא מבנה חדש ומודרני לבין מבנה הנכס.

---

[3] . במקומות בהם דמי השכירות נקבעו לאחר הפחתה של 10% למו"מ, בוצע תיקון לפי הפחתה של 5% בלבד.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

המבקשת התבקשה להציג את הסכמי השכירות כולם שנחתמו במבנה הנכס סמוך למועד הקובע, אך היא בחרה להעביר הסכם אחד בלבד, שנחתם בשנת 2018 ולחלק משטחי הנכס.

על-פי רוב, דמי השכירות המשולמים עבור שטחי משרד וסטודיו גבוהים מדמי שכירות לאחסנה רגילה. בטווח שבין דמי השכירות לאחסנה שנקבעו לעיל לדמי השכירות הנטענים במבנה אבנת, סביר לעמדתי להביא בחשבון דמי שכירות חודשיים של 40 ₪ למ"ר לשטחי המשרדים והסטודיו שאושרו בהיתר לשימוש חורג.

<u>שיעור התשואה</u>

שמאית המשיבה היוונה את הפרש דמי השכירות לפי שיעור תשואה של 7.5%, שהוא גבוה ב- 0.8% משיעור התשואה בממוצע ארצי בנכסים מניבים במחצית הראשונה של שנת 2022, לפי פרסומי השמאי הממשלתי, ואילו שמאית המבקשת הביאה בחשבון שיעור תשואה שהוא גבוה ב- 1% משיעור התשואה בממוצע הארצי כאמור.

מן הצד האחד, מאחר ושיעור התשואה שמפרסם השמאי הממשלתי, משקף כאמור את שיעור התשואה הארצי הממוצע, אזי בהנחת פער של 1% בתשואה המבוקשת בין נכס מניב הממוקם באזור פריפריאלי, לנכס מניב באזור מרכזי, נכון היה לקבוע בעניינו של הנכס כאן שיעור תשואה שנתי של 7.2%.

מצד שני, שיעור התשואה בממוצע ארצי שבהשוואה אליו קבעו הצדדים את שיעור התשואה הראוי, הינו, כאמור, לפי פרסום השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2022 (טרם פורסמו שיעורי תשואה לתקופות נוספות). בתקופה שבין המחצית הראשונה של שנת 2022 למועד הקובע, חלה עלייה משמעותית בריבית בנק ישראל, מרמה ממוצעת של 0.4% ל- 4.5%, ועלייה שכזו סביר לעמדתי שתעלה גם את שיעור התשואה המבוקש בנכסים מניבים.

בשיקולים שלעיל, בחרתי לקבל את שיעור התשואה של 7.7% שקבעה שמאית המבקשת.

<u>שווי "מצב קודם"</u>

לאור קביעותיי שלעיל, להלן התחשיב לקביעת דמי השכירות הראויים ב"מצב קודם", נכון למועד הקובע:

דמ"ש חודשיים לאחסנה ב"מצב חדש"	30 ₪/מ"ר
דמ"ש שנתיים	360 ₪/מ"ר
שווי בנוי (לפי שיעור תשואה של 7.7%)	4,675 ₪/מ"ר
שווי בנוי בניכוי יזמות (10%)	4,250 ₪/מ"ר
שווי הבנוי במבנה הנכס	(1,500 ₪/מ"ר)
שווי מבונה לאחסנה כללית	2,750 ₪/מ"ר

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שווי מבונה לאחסנה לצרכי המושב (50%)	1,375 ₪/מ"ר
שווי הבנוי	1,500 ₪/מ"ר
סה"כ שווי קרקע ובנוי	2,875 ₪/מ"ר
שווי בתוספת יזמות 10%	3,163 ₪/מ"ר
תשואה שנתית (7.7%)	243.55 ₪
דמ"ש חודשיים	20.3 ₪/מ"ר

<u>הפחתת עלות בניית ממ"ד</u>

שמאית המבקשת מפחיתה מההשבחה עקב אישורו של השימוש החורג את עלות הגדלת שטח הממ"ד.

איני מקבל הטענה.

כפי שפורט בפרק הרישוי שלעיל, עוד בשנת 2016 ניתן היתר לבנייה הכולל ממ"ד בשטח של 16 מ"ר.

בשנת 2018 הוחלט לאשר בקשה לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים במבנה קיים ששטחו כ- 850 מ"ר (בדומה לשטח מבנה הנכס כולל הממ"ד), בכפוף לכך שיינתן תחילה היתר להיקף הבניה כאמור.

ביום 28.1.2024, ועוד קודם להחלטה לאשר השימוש החורג, אישרה ועדת הרישוי של הוועדה המקומית היתר בניה הכולל את שטח הממ"ד, ואילו החלטת וועדת המשנה של הוועדה המקומית מיום 30.1.2024 לאשר השימוש החורג, הינה "במבנה קיים בהיתר".

משכך, נכון לעמדתי לקבוע, שהדרישה לבנות הממ"ד אינה קשורה בקשר ישיר להחלטה בענייננו של השימוש החורג בכלל, וזה הנוכחי בפרט ולכן, לא נכון להפחית מההשבחה עקב אישורו של השימוש החורג הנבחן בשומה זו, בשל הצורך בבניית הממ"ד.

בהערת אגב יצוין, ומבלי שהדבר השפיע על דחיית הטענה כאמור בשל הטעמים שלעיל, כי במועד הסיור בנכס, שנערך כשנה לערך לאחר תחילתה של תקופת השימוש החורג, גם לא נמצא שנבנה הממ"ד.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

תחשיב השבחה

רכיב	שטח (מ"ר)	דמ"ש שנתיים	סה"כ
"מצב קודם"			
מחסן לצרכי המושב	744.58	243.6 ₪/מ"ר	181,380 ₪
שווי הנכס (לפי שיעור תשואה של 7.7%, מעוגל)			**2,355,600**
"מצב חדש"			
דמי שכירות בתקופת השימוש החורג			
מחסן	620.58	360.00 ₪/מ"ר	223,409 ₪
משרדים וסטודיו	124.00	480.00 ₪/מ"ר	59,520 ₪
סה"כ דמ"ש שנתיים			282,929 ₪
ע.נ. של דמי שכירות לתקופת השימוש חורג (5 שנים, 7.7%)			1,138,642 ₪
שווי "מצב קודם" דחוי לתום תקופת השימוש החורג			1,625,621 ₪
סה"כ שווי "מצב חדש" (מעוגל)			**2,764,260** ₪
השבחה			**408,660** ₪

12. <u>השומה</u>

לאור כל המפורט לעיל, ולאחר שבחנתי את מאפייני הנכס, שומות הצדדים וטיעוניהם, אני בדעה, כי ההשבחה החלה בנכס מושא שומה זו עקב אישורו של השימוש החורג, הינה כלהלן:

מקור ההשבחה	מועד קובע	השבחה (₪)	היטל השבחה (₪)
שימוש חורג	30.01.2024	408,660	204,330

לסכומי היטל ההשבחה שבטבלה לעיל, יתווספו הפרשי הצמדה כקבוע בסעיף 9 לתוספת השלישית.

יגאל יוסף, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה



רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il