
דורית פריאל
אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

דברת בן אריה – כלכלנית ושמאית מקרקעין

- 1 -

המשיבה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה
ע"י מר עדי נאור, שמאי מקרקעין.

המבקש:

עופר קייט ונופש בע"מ
ע"י הגב' דליה עסיס, שמאית מקרקעין

תאריך: 28/2/2018

מספרנו: 7916.17

מס' מנוי: 1855-2017

שומה מכרעת - היטל השבחה

מקרקעין בגוש 6525 חלקה 15 (חלק)

רחוב ז'בוטינסקי

הרצליה

דורית פריאל

אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 2 -

1. מטרת השומה
נתמנתי ביום 29/10/2017 כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

נושא המחלוקת:	היטל השבחה
גורם ההשבחה:	שימוש חורג
אופן מימוש הזכויות:	היתר

2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם
המבקש: עופר קייט ונופש בע"מ, שמאית המבקש: הגב' דליה עסיס.
המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, שמאי הועדה המקומית: מר עדי נאור.

3. מועדים

3.1	המועד הקובע לשומה:	15/3/2017
3.2	מועד ועורך הביקור בנכס:	16/2/2018, ע"י הח"מ.
3.3	מועד הדיון:	30/1/2018 בהשתתפות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום הדיון.

4. מסמכים שהוצגו

4.1	עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומת מר עדי נאור מיום 17/9/2017 ובתשובתו לשומה האחרת מיום 27/12/2017.
4.2	עמדת המבקש מפורטת בשומת הגב' דליה עסיס מיום 26/11/2017 ובמסמך השלמת טיעון מיום 22/2/2018.

5. פרטי המקרקעין

גוש:	6525
חלקה:	15 (חלק)
שטח רשום:	50,625 מ"ר
שטח בנוי רלבנטי:	1,598 מ"ר ¹
מהות הנכס:	אולם אירועים 'אמאדו'
כתובת:	עורף רחוב ז'בוטינסקי, מתחם ה'קאנטרי קלאב' הרצליה.

6. הזכויות במקרקעין
בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות רשומה החלקה בבעלות פרטיים ועיריית הרצליה.
על הבעלות של עיריית הרצליה רשומה חכירה לטובת עופר קייט ונופש בע"מ לתקופה של 25

¹ בהתאם לבקשה להיתר

דורית פריאל
אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 3 -

שנה בהתאם לשטר מקורי 35588/1990/3 בהתייחס לחלק של 1277/2688 מהנכס, החל מיום 19/1/1988².

על החלקה רשומה הערה על הפקעות חלק מהחלקה – סעיף 19.

7. תמצית תאור הנכס והסביבה

נשוא השומה הינו אולם ארועים באגפו הדרומי מערבי של מתחם הקאנטרי קלאב שבעורף רחוב ז'בוטינסקי ובסמוך מצפון מזרח לקניון שבעת הכוכבים בהרצליה.

אולם הארועים כולל את אולם הארועים, מבואה, מטבחים ומנהלה. בחזית המבנה חצרות מטופחות. המתחם מגודר עם שער כניסה חשמלי.

שטחי הבניה הרלבנטיים על פי הבקשה לשימוש חורג:

מפלט 0.00 :	467.29 מ"ר,
מפלט 3.84 :	973.44 מ"ר,
מפלט 7.54 :	157.3 מ"ר,
סה"כ :	1,598.03 מ"ר.

8. המצב התכנוני הרלבנטי

8.1 תכנית הר/1581

דבר אישורה פורסם בי.פ. 2829 מיום 21/6/1982

התכנית הכוללת, בין היתר, את אגפה הצפוני של חלקה 15, משנה יעוד מאזור חקלאי ומגרשים מיוחדים לשטח לצרכי ציבור – למרכז ספורט עירוני, תוך חלוקה ואיחוד חלקות.

יתרת שטח חלקה 15 נותר ביעודה החקלאי.

התכליות המותרות – בריכות שחיה, מגרשי ספורט, מגרשי משחקים, חניה, מתקני גן, קיוסקים, מלתחות ובתי שימוש, מתקני נופש ומרגוע, מתקני שעשועים, מועדוני ספורט, בתי קפה ומסעדות בשטח 2,000 מ"ר, חדרי עיון והרצאות, מועדון למשחקי חברה, מסחר הקשור במטרות לסעיף זה בשטח של 500 מ"ר, כל תכלית אחרת הקשורה במרכז ספורט ונופש עירוני בהתאם להחלטת הועדה המקומית ובאישור הועדה המחוזית. שטחם של מבני המסחר, בתי קפה והמסעדות יוגבל לשירות המבקרים בלבד.

הבניה תהיה על פי תכנית הבינוי הנספחת לתכנית (2 אלטרנטיבות). שינוי נוסף לא יהיה שינוי התכנית ויותנה באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.

8.2 תכנית הר/1704/א

דבר אישורה פורסם בי.פ. 3951 מיום 8/12/1991 ובעיתונות ביום 7/7/1995.

התכנית משנה יעוד יתרת חלקה 15 וחלקות נוספות מחקלאי א' לשטח לצרכי ציבור מרכז ספורט עירוני ודרכים.

השימושים המותרים כמפורט בתכנית הר/1581 ובנוסף חניה ותחנת תדלוק, המטווח האולימפי, משרדי התאחדויות הספורט, בית ח"ן הכולל חדרי עיון והרצאות, אודיטוריום וכד'.

² תקופת החכירה הסתיימה בהתאם לרישום זה. לא נמסרו פרטים אחרים.

דורית פריאל

אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 4 -

9. רישוי רלבנטי

- לא נמצא היתר הבניה המקורי.
- היתר 20090381 מיום 7/11/2011 לתוספת מבנים בקאנטרי + תוספת בניה במבנים קיימים. תשריט ההיתר הכולל את מגרש הקאנטרי קלאב, נושא חותמות של היתר זה ושל היתר 20120623.
שטחי הבניה העיקריים:

הקומה והתחזית	השימושים העיקריים (מ"ר)											
	סריג		שטח קיים	ה		ג		ב		א		א
	מ"ר	אחוז		חדר אשפזה		מגרש כדורסל מקורה		מגרש כדור אשפזה		מבנה כניסה		
			שימוש	קוד	שימוש	קוד	שימוש	קוד	שימוש	קוד	שימוש	קוד
סלס	0.14	69.38										
סלס	16.16	8026.22	4498.14	47.61		(53.87)	724.44	1399.32	1887.38	2393.94	1868.65	2104.20
בנינים	0.17	83.96	83.96									83.96
	4.31	2143.9	818.13						1025.17		302.80	818.13
								5933.7			2420.80	
סריג	20.78	10323.48	5398.23	47.61			724.44	1981.93	2393.94	2171.25	3004.25	
א												
מגבל התקרקע	20.64	10254.08	5398.23	47.61			724.44	1981.93	2393.94	2171.25	3004.25	
מתחמת התקרקע	0.14	69.38							69.38			

התשריט כולל עדכון תכנית הבינוי לפי תכנית מפורטת 1581, שם מפורט המבנה הנדון כמבנה מס' 3 ו-7 הממוקם בקצה הצפוני מערבי של המגרש.
שטחי המבנה -

- קיים - מבנה 3 - בתי קפה ומסעדות 525 מ"ר * 2, 3 ק"י.
 - מוצע - מבנה 7 - בתי קפה ומסעדות 650 מ"ר, 1 ק'.
- במהלך השנים הונפקו רשיונות עסק לאולם לעריכת טכסים ושמחות, קייטרינג, השמעת מוסיקה.

הבקשה החדשה לשימוש חורג

ועדת המשנה דנה בישיבה מס' 598 מיום 15/3/2017 בתכנית שינויים להיתר 20120623 (תוספת בניה בקאנטרי קלאב) בשימוש חורג.
שטח עיקרי: 1,598 מ"ר : 467.29 מ"ר במפלס 0.00

³ בנוסף חדר חוגים שאינו רלבנטי לנדון.

דורית פריאל
אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 5 -

973.44 מ"ר במפלס +3.84
 157.3 מ"ר במפלס +7.54

שטח שירות: 12 מ"ר

הקלות מבוקשות: שימוש חורג ביעוד לצרכי ציבור/מרכז ספורט עירוני (מסעדות ובתי קפה) עבור אולם ארועים ל- 5 שנים.

המלצת מהנדס העיר: לאשר שימוש חורג מיעוד לצרכי ציבור/מרכז ספורט עירוני (מסעדות ובתי קפה) עבור אולם ארועים לתקופה של שנה אחת בלבד וזאת לצורך התארגנות לקראת הפסקת פעילות ופינוי האולם.

החלטת הועדה המקומית: הועדה מאמצת המלצת מהנדס העיר כאמור לעיל. בנוסף מחליטה הועדה כי לאור מורכבות ההליך והנכונות העקרונית של הועדה לבדוק היתכנות להכנת תב"ע נקודתית להסדרת השימוש של אולם אירועים ע"י העירייה, אנו רואים לנכון לאפשר הארכת השימוש החורג בשנה נוספת (סה"כ שנתיים) בתנאי שבמהלך השנה הראשונה יתקיים דיון הועדה המחוזית לקידום תכנית זו ובמקביל יוסדרו הנושאים הקנייניים.

השימוש החורג ינתן מיום אישור פרוטוקול הישיבה דהיינו החל מיום 29/3/2017.

לאחר מילוי כל התנאים⁴ יונפק היתר בניה לתכנית שינויים להיתר 20120623 בשימוש חורג עבור אולם אירועים לתקופה של שנה עד לתאריך 29/3/2018.

10. עיקרי ההסכמות והמחלוקות

להלן פירוט עיקרי עמדות הצדדים במחלוקות כפי שעולות מהשומות, מהמסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאית המבקש	עמדת שמאי הועדה
השבחה כתוצאה מאישור שימוש חורג – 15/3/2017		
מהות השבחה	שימוש חורג מבתי קפה ומסעדות לאולם ארועים לתקופת שימוש של שנה אחת.	
דמי שכירות ראויים/מ"ר לחודש	מצב חדש: אין מחלוקת מצב קודם: 80 ₪ - 130 ₪/מ"ר לחודש. דמ"ש לאולם אירועים נמוכים מדמ"ש לבתי קפה.	מצב חדש: 60 ₪ מצב קודם: אין התייחסות. מקדם השבחה 25% (בהתחשב במקדם גודל ושוליות 0.75).
שיעור הוון	גבוה יותר לאולם ארועים מאשר לבתי קפה ומסעדות לנוכח הפעילות המוגבלת.	
עלויות התאמה	יש להפחית עלויות התאמה שהשקיעו בעת החידוש וההגדלה - 1,000 ₪/מ"ר.	בהחלטת הועדה מפורט כי הבקשה הוגשה לאחר ביצוע ותואמת המצב בשטח לפני המועד הקובע לכן אין להביא בחשבון עלויות אלה. בסוף התקופה הוחזר המצב לשימוש בתי קפה – על חשבון השוכרים העתידיים.
תחשיב השבחה	אין השבחה	1,200 מ"ר א * 75% = 1,598 מ"ר א 1,200 מ"ר א * 60 * 25% = 216,000 ₪ היטל השבחה 108,000 ₪

⁴ המפורטים במסמך זה

11. הכרעה, גורמים ושיקולים

מדובר בשימוש חורג מתכנית, מבתי קפה ומסעדות לאולם אירועים לתקופת שימוש של שנה אחת. **שמאי המשיבה** מציג נתוני השוואה לדמי שכירות ראויים לאולם אירועים (המצב החדש) ומבסס תחשיב ההשבחה על מקדם מוערך של 25% כהפרש בין השימושים. לטענתו אין להביא בחשבון הוצאות התאמה שכן בהתאם להערות בהחלטת הועדה, הבקשה הוגשה לאחר ביצוע והיא תואמת למצב בשטח מיום 4/4/2016. החזרת השימוש לבתי קפה/מסעדות בסיום התקופה תיעשה ע"י השוכרים בהתאם לצרכיהם.

שמאית המבקש טוענת כי מסקר מחירים שערכה, דמי השכירות בשטחים ביעוד מסחרי גבוהים משמעותית מדמי שכירות באולמות ארועים. השמאית מוסיפה כי לאור ההבדלים בשיעורי ההון מתקבל אף פער גבוה יותר. בנוסף טוענת השמאית כי יש להביא בחשבון הוצאות התאמה מתחייבות.

הכרעה

ההשבחה מהווה הפרש שווי בין מצב קודם למצב חדש.

במקרה הנדון בו מדובר בשימוש חורג, מקובלת עלי השיטה לאומדן השווי היחסי לתקופת השימוש החורג, על בסיס דמי השכירות הראויים.

יש לאמוד דמי השכירות הראויים במצב חדש – לאולם ארועים, בהשוואה לדמי השכירות הראויים במצב הקודם – כשטח לצרכי ציבור – מרכז ספורט עירוני הכולל רשימת תכליות ענפה, ביניהן – בתי קפה ומסעדות.

• דמי השכירות במצב החדש:

שמאי המשיבה מציג נתוני שכירות מהם מגיע למסקנה כי דמי השכירות החודשיים הינם **60 ₪/מ"ר**.

שמאית המבקש מציגה שומות מכריעות בהן מפורטים נתוני דמי השכירות החודשיים באזורים שונים, למשל - באזור תל אביב בגבולות 55 ₪/מ"ר ובאזור השפלה בגבולות 70 ₪/מ"ר. מכאן, מסכימה השמאית כי דמי השכירות לשיטת שמאי המשיבה הינם סבירים, הגם שעל הצד הגבוה. בדקתי הנתונים ומקובלת עלי הסכמת הצדדים.

• דמי השכירות במצב הקודם:

שמאי המשיבה אינו מציג דמי שכירות חודשיים רלבנטיים למצב קודם אלא מעריכם כנגזרת של דמי השכירות במצב החדש. (מניח דמי שכירות נמוכים בכ- 25%).

אינני מקבלת גישה זו במקרה הנדון. קיימים נתוני השוואה רלבנטיים לכל אחד מהשימושים במצבים התכנוניים על בסיסם יש לאמוד ההשבחה. מקדם ההשבחה במקרה זה הוא תוצאת ניתוח הנתונים ולא בסיס להם.

שמאית המבקש הציגה נתוני שכירות משומות IFRS⁵ לשטחי בתי קפה ומסעדות באזור התעשייה הרצליה. להלן הנתונים הרלבנטיים⁶ מהשנים 2015 - 2016:⁷

- גלגלי הפלדה 3, 180 מ"ר, 111 ₪/מ"ר;
- המשכית 22, 240 מ"ר, 67 ₪/מ"ר;

⁵ מפורסמות לציבור

⁶ שומת י. ספקטור

⁷ ללא נתונים נעדרי ציון שטח ונתוני שטח מצומצם

דורית פריאל
אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 7 -

- המנופים 8, 350 מ"ר, 106 ש/מ"ר;
- אריה שנקר, 400 מ"ר, 130 ש/מ"ר;
- משכית, 600 מ"ר, 120 ש/מ"ר;

ממוצע דמי השכירות החודשיים - **107 ש/מ"ר**. שמאי המשיבה לא הציג נתונים סותרים. אף אם אביא בחשבון התאמות לנכס הנדון לעניין היקף השטח (0.8) ומיקום (0.9), הרי שדמי השכירות למסעדות/בתי קפה עולה על דמי השכירות לאולמות ארועים.

משכך אין השבחה⁸.

לנוכח מסקנתי זו מתייתר הצורך להכריע במחלוקת בעניין הוצאות ההתאמה.

12. שומה

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי נכון ליום 15/3/2017 **אין היטל השבחה** במקרקעין כתוצאה מאישור השימוש החורג לאולם אירועים לשנה.

ובאתי על החתום,



דורית פריאל
שמאית מכריעה

⁸ טענת שיעור ההוון השונה לכל אחד מהשימושים במקרה בו מדובר לשנה אחת בלבד – זניחה.