אמנון נזרי, מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: **31.05.2010**
מספר תיק: **10539**
מספרנו: **509146.3**

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 39583 חלקות 38 ו-65 (חלק)
מגרש מס' 1 עפ"י תכנית 6/104/03/22
רחוב בעלי מלאכה, נתיבות

אמנון נזרי בע"מ,רחוב ז'בוטינסקי 33, רמת-גן 52511 (מגדל התאומים 1 קומה 11)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

אמנון נזרי, מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: **31.05.2010**
מספר תיק: **10539**
מספרנו: **509146.3**

לכבוד:

א.ד. (אשר זגורי) עבודות בנין בע"מ
ע"י מר קרני גטריידה, שמאי מקרקעין

ג.א.נ.,

הועדה המקומית לתו"ב נתיבות
ע"י גב' אורית שפט, שמאית מקרקעין

ג.א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 39583 חלקות 38 ו- 65 (חלק)
מגרש מס' 1 עפ"י תכנית 6/104/03/22
רחוב בעלי מלאכה, נתיבות

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מונתי כשמאי מכריע לענין ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור שימוש חורג מתעשיה למסחר.

הוצגו בפני שומות הצדדים:
חוות דעתה של גב' אורית שפט, שמאית מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתיבות (המשיבה), מיום 12.08.2009.
חוות דעתו של מר קרני גטריידה, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות במקרקעין (המבקש), מיום 18.12.2009.

בתאריך 24.01.2010 נערך דיון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים, נציג המשיבה והח"מ.

שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

שמאי הצדדים קיבלו את פרוטוקול הישיבה וקיבלו אפשרות להגיש תגובות והערות לפרוטוקול.

לצורך מתן חוות הדעת ביקרתי בנכס ובסביבתו.

וזאת חוות דעתי:

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**
הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, עקב אישור שימוש חורג מתעשיה למסחר.

2. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**
ביקור בנכס שבנדון ובסביבתו נערך בתאריך 1.03.2010, ע"י גב' אדוה גן סתיו, שמאית מקרקעין, וע"י הח"מ.

3. **<u>המועד הקובע להערכה</u>**
מועד אישור השימוש החורג ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתיבות – 27.07.2008.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

מהות הנכס:	מגרש בייעוד לתעשיה, עליו מבנה בשלבי בניה
גוש:	39583
חלקות:	38 ו-65 (חלק)
מגרש:	1 (עפ"י תכנית 6/104/03/22)
שטח מגרש:	כ-2,657 מ"ר[1]
כתובת הנכס:	רחוב בעלי מלאכה, נתיבות
זכויות המבקש:	חכירה מהוונת מקרן קיימת לישראל
שטחי בניה:	2,458.28 מ"ר[2]

להלן שטחי הבניה עפ"י תכנית הבקשה להיתר בניה:

קומה	שטח עיקרי למסחר (מ"ר)	שטח עיקרי לתעשיה (מ"ר)	סה"כ שטח עיקרי (מ"ר)	שטח שירות (מ"ר)	סה"כ הבנין (מ"ר)
ק. קרקע	600	324.22	924.22	274.83	1,199.05
גלריה				65.70	65.70
קומה א'	600	389.85	989.85	185.62	1,175.47
גגות				18.06	18.06
סה"כ	**1,200**	**714.07**	**1,914.07**	**544.21**	**2,458.28**

[1] עפ"י אישור על רישום זכות בנכס ממינהל מקרקעי ישראל מתאריך 22.04.2009.
[2] עפ"י היתר בניה מס' 20060072 מתאריך 28.09.2006. כפי שנמסר לי ע"י שמאית המשיבה הוגשה בקשה להיתר בניה הכוללת תוספת שטחים מעבר למצויין לעיל. שומה מכרעת עוסקת בשימוש חורג לשטחי הבניה המבוקשים הנ"ל בלבד.

אמנון נזרי בע"מ,רחוב ז'בוטינסקי 33, רמת-גן 52511 (מגדל התאומים 1 קומה 11)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

5. <u>תאור הסביבה והנכס</u>

5.1 הנכס נשוא הערכה ממוקם בקרן הרחובות המסגר ובעלי המלאכה, בעברו המערבי של רחוב המסגר ובעברו הצפוני של רחוב בעלי המלאכה, באזור התעשיה בחלק הדרום-מזרחי של נתיבות.
עורף הנכס פונה לרחוב האומן.
רחוב בעלי המלאכה הינו רחוב דו-סיטרי ראשי בכיוון מזרח-מערב.
רחוב המסגר מחבר בין רחוב בעלי המלאכה ורחוב הארזים ומהווה רחוב פנימי באזור התעשיה.
רחוב האומן מהווה רחוב פנימי באזור התעשיה המקביל לרחוב בעלי המלאכה מצפון.
הרחובות סלולים באספלט וכוללים מדרכות מרוצפות באבנים משתלבות ותאורת רחוב.

5.2 סביבתו הקרובה של הנכס מאופיינת במבנים לתעשיה ומסחר בני 1-2 קומות ללא קומת מרתף ותיקים לצד חדשים וכן מבנים בבניה.
צפונית לנכס, ברחוב האומן מבנים ותיקים לתעשיה מסורתית בני קומה אחת.
דרום-מזרחית לנכס, מרכז מסחרי חד קומתי פתוח "גלובוס סנטר".

5.3 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, ביוב וכיו"ב.

5.4 מגרש מס' 1 עפ"י תכנית 6/104/03/22 בעל צורה הקרובה למלבן עם שתי פינות מעוגלות בפינות הצפון-מזרחית והדרום-מזרחית.
למגרש חזית דרומית לרחוב בעלי המלאכה באורך של כ-45 מ', חזית מזרחית לרחוב המסגר באורך של כ-59 מ' וחזית צפונית לרחוב האומן באורך של כ-51 מ'. שטח המגרש 2,657 מ"ר.

5.5 על המגרש מוקם מבנה בן שתי קומות בצורת האות "ר" בייעוד לתעשיה.
בעת הביקור נמצא המבנה בבניה בשלב גמר השלד, קירות חוץ בחיפוי אבן הכוללים פתחים וגג שטוח מבטון.

5.6 בחלק הצפון-מערבי של המגרש מתוכנן חניון תת קרקעי וחניון עילי.
החניון התת קרקעי, בשטח של 864.96 מ"ר, כולל 28 מקומות חניה.
החניון העילי, הממוקם מעל החניון התת קרקעי, כולל 29 מקומות חניה.
במועד הביקור בנכס, טרם הוחל בבנייתו ובחפירתו של המרתף.

6. מצב תכנוני

6.1 תכניות

על החלקה שבנדון חלות התכניות הבאות:

מס' התכנית	פורסמה בילקוט פרסומים מס'	תאריך הפרסום	הערות
1/104/03/22	2015	9.06.1974	יזום ויעוד שטחים לתעשיה ומלאכה, בינוי ואחוזי בניה. עפ"י תכנית זו מגרשים 26 ו-97 מהווים את הנכס הנדון.
6/104/03/22	2781	21.01.1982	איחוד מגרשים 26 ו-97 למגרש מס' 1, המהווה את הנכס הנדון, ושינוי ייעוד של קרקע בשטח 0.076 ד' לשטח פרטי פתוח[3].
13/104/03/22	3616	31/01/1989	שינוי הנחיות בניה באזור תעשיה

להלן פירוט יעוד הקרקע ועיקרי ההוראות וזכויות הבניה:

יעוד החלקות: אזור תעשיה
מס' קומות: 2
אחוזי בניה: 85% משטח המגרש בקומת קרקע, סה"כ 150%.
חניה: חניה תהיה לאורך המדרכות בהפחתת אזורי הצטלבויות בהתאם לחוק.

6.2 רישוי

6.2.1 היתרי בניה

- היתר בניה מס' 20060072 מתאריך 28.09.06 להריסת מבנים קיימים וביצוע עבודות עד מפלס 0.00 להקמת בנין מלאכה חדש. שטחי הבניה בהיתר הינם כמפורט בסעיף 4 לעיל.

- היתר בניה מס' 20060071 מתאריך 9.12.2007 להקמת בנין מלאכה חדש ולהריסת מבנים קיימים.

[3] לא תותר שום בניה על חלק המגרש שיועד לשטח פרטי פתוח, ישמש לגינון בלבד. יהווה כחלק מחלקה תעשייתית לגבי אחוזי הבניה.

6.2.2 <u>החלטת ועדה</u>
ועדת המשנה לתכנון ובניה נתיבות החליטה בתאריך 27.07.2008 **לאשר** בקשה לשימוש חורג מיעוד תעשיה לשימוש מסחרי לתקופה של 11.02.2008-1.01.2013, לאחר עמידה בתנאים המפורטים בהחלטה וביניהם הגשת טבלת מאזן חניות עפ"י השימוש המוצע ערוך עפ"י תקן חניה ארצי ועמידה בתקנים המתחייבים עפ"י חוק.
יודגש כי כל שטחי החניה המתחייבים ינתנו בתחומי המגרש, או לחילופין במגרש אחר ובתנאי שהענין מוסדר ע"י רישום זיקת הנאה ברשם המקרקעין.

6.2.3 <u>אישור מינהל מקרקעי ישראל לשימוש חורג</u>
הוצג בפני אישור מינהל מקרקעי ישראל מתאריך 11.02.08 על-פיו לממ"י אין כל התנגדות לבקשה לשימוש חורג מתעשיה למסחר מיום 1.01.2008 ועד 1.01.2013.

7. <u>הזכויות בנכס</u>

7.1 <u>אישור על רישום זכות בנכס</u>
עפ"י אישור על רישום זכות בנכס ממינהל מקרקעי ישראל מתאריך 22.04.2009 רשומות הזכויות בחלקות 38 ו-65 בגוש 39583, המהוות את מגרש מס' 1 עפ"י תכנית 6/104/03/22, על שם א.ד. (אשר זגורי) עבודות בנין בע"מ בשלמות.
לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון לגבי הנכס הנדון שתוקפו עד 8.09.2022.
שטח המגרש: כ-2,657 מ"ר.
כתובת הנכס: אזור התעשיה, נתיבות.

7.2 <u>חוזה חכירה</u>
הוצג בפני העתק חוזה חכירה (תעשיה ומלאכה) מהוון מתאריך 11.02.2004, בין מינהל מקרקעי ישראל לבין א.ד. (אשר זגורי) עבודות בנין בע"מ (להלן: "החוכר"), על-פיו חוכר החוכר מהמינהל את מגרש מס' 1 עפ"י תכנית 6/104/03/22 בשטח של כ-2,657 מ"ר בגוש 39583 חלקות 38 (בשלמות) ו-65 (בחלק).

תקופת החכירה:	49 שנים, מ-9.09.1973 ועד 8.09.2022.
תקופת חכירה נוספת:	49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה:	תעשיה ומלאכה.
היעוד:	אזור תעשיה.
קיבולת הבניה:	2,375 מ"ר מבונה.

7.3 <u>עקרונות להסכם שכירות</u>

הוצג בפני העתק מסמך עקרונות להסכם שכירות חתום מתאריך 20.09.2008, בין א.ד. (אשר זגורי) חברה לעבודות בנין בע"מ (להלן: "המשכירה") לבין המשביר לצרכן החדש בע"מ (להלן: "השוכר/ת" או "המשביר החדש"), על-פיו שוכר השוכר מהמשכירה את המקרקעין הידועים כגוש 39576 חלקות 38 ו-65 (בחלק), המצויים על מגרשים 97 ו-26 א' לפי תכנית 6/104/03/22 ד' בשטח של כ-2,657 מ"ר, עליהם תקים המשכירה פרויקט מרכז קניות ומסחר הכולל, בין היתר, שטחים מסחריים בשתי קומות ומעברים פנימיים מקורים, גלריות, מרתפים וחניון, מעברים פנימיים מקורים, חיבור באמצעות מדרגות נעות, המסתכמים יחד בכ-2,450 מ"ר וכן שטחי חניה לא מקורים ו/או פתוחים, שטחי שירות לפי תכניות הבניה, שנמסרו לעיונם של השוכר וכל מי מטעמו, וכן לפי המפרט הטכני כהגדרתו בהסכם וזאת במספר מקומות חניה כנדרש על ידי הרשויות המוסמכות לצורך הפעלת העסקים במרכז[4].

שטח המושכר:	2,450 מ"ר
התמורה:	31,850 $ לחודש (13 $ למ"ר)[5]
תקופת השכירות:	תחל ממועד פתיחת המושכר לקהל ותסתיים בתום 120 חודשים מיום תחילתה.
אופציה להארכה:	60 חודשים נוספים החל מתום תקופת השכירות[6].
תנאים בהסכם:	- הקלות בארנונה: השוכרת לא תשלם דמי ארנונה בכל שנת הפעילות הראשונה[7]. - שכירות חודש ראשון חינם: השוכרת לא תשלם דמי שכירות עבור חודש השכירות הראשון[8]. - תקציב ריהוט מיוחד: המשכירה תעמיד תקציב על סך 114,800 $ לטובת ביצוע עבודות נגרות, מדפים ולרכישת ציוד קבוע למושכר בתנאים המפורטים בהסכם[9].
מסירת חזקה:	12 חודשים מיום חתימת ההסכם המפורט ולא יאוחר מ-16 חודשים מיום חתימת הסכם זה.

[4] המושכר יבנה על ידי המשכירה על-פי תשריט ועל-פי מפרט טכני המצורפים להסכם. החברה תבנה את המבנה ברמת מפרט הבניה בדומה לרמת הגימור והמפרט הטכני של חנות המשביר החדשה שמול מתחם Big באר שבע.

[5] דמי השכירות יוצמדו למדד המחירים לצרכן בתוספת מע"מ. בכפוף לכך שהתשלום יהיה בגין שטחי מסחר ואחסון ולא יכלול חדרי מדרגות, פירים וחדרי מכונות.

[6] בתקופת השכירות השניה ישלם השוכר דמי שכירות בסך העולה על 5% מדמי השכירות בתקופה הראשונה, כשהם צמודים למדד, בתוספת מע"מ.

[7] השוכרת תהיה רשאית לקזז מדמי השכירות את דמי הארנונה, ככל שנדרשה לשלם בשנת השכירות הראשונה.

[8] ימנה מהיום הראשון לאכלוס המבנה בפועל על ידי המשביר.

[9] במסמך תוספת להסכם מיום 25.09.2008 עודכן תקציב הריהוט לסך של 139,800 $ לפי שער דולר 4 ₪ לדולר.

אמנון נזרי בע"מ, רחוב ז'בוטינסקי 33, רמת-גן 52511 (מגדל התאומים 1 קומה 11)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

השכרה לצד שלישי:	לשוכר תהא הזכות להשכיר חלקים מהמושכר לצדדים שלישיים, יהיו אשר יהיו, לפי שיקול דעתו הבלעדי של השוכר.
ניהול המרכז:	ניהול המרכז, לרבות כל ההוצאות הכרוכות בכך יחולו על המשכיר.

7.4 <u>תוספת להסכם השכירות</u>

הוצג בפני העתק מסמך מיום 25.09.2008, המהווה תוספת להסכם השכירות המפורט בסעיף 7.3.

להלן הפרטים הרלוונטיים:
דמי השכירות לכל מ"ר כהגדרתו בהסכם יהיו במחיר של 13 $ לפי שער דולר של 4 ₪ שהם 52 ₪ למ"ר[10].
ההצמדה למדד תהא מיום פתיחת המושכר לקהל.

7.5 <u>הסכם מכר</u>

הוצג בפני העתק הסכם מכר חתום מתאריך 6.05.2009, בין א.ד. (אשר זגורי) חברה לעבודות בנין בע"מ (להלן: "המוכר") לבין בי. אנד אייצ'. פרוייקטים אילת בע"מ (להלן: "הקונה"), על-פיו רכש הקונה מן המוכר את זכותיו במקרקעין, לרבות כל הבנוי ו/או הניתן לבנות ו/או מה שניתן יהיה לבנות על המקרקעין, לרבות כל הזכויות כלפי ממ"י ו/או כלפי צדדים שלישיים אשר התחייבו כלפי המוכר בקשר למקרקעין בחלקה 38 (בשלמות) ובחלקה 65 (בחלק) בגוש 39583, הידועות כמגרש מס' 1 לפי תכנית 6/104/03/22 בשטח של 2,657 מ"ר, תמורת סך של 4,000,000 ₪ בתוספת מע"מ.

על-פי הסכם זה מתחייב המוכר כדלקמן:

- לטפל על חשבונו בתכנון והכנת תכנית בנין עיר מפורטת ובאישורה למתן תוקף, אשר תוסיף לייעודם של המקרקעין גם ייעוד של מסחר (המותר בכל קיבולת הבניה), בקיבולת בניה שלא תפחת מקיבולת הבניה המותרת על-פי תכניות בנין עיר הקיימות בעת חתימת הסכם זה.
המוכר מתחייב להביא לאישור תכנית כאמור תוך חמש שנים ממועד חתימת הסכם זה לכל המאוחר.

- לקדם את תכנון ואישור התב"ע למתן תוקף מוקדם ככל האפשר. לשאת במלוא העלויות הכרוכות בקידום ואישור תב"ע, מיד כשידרש הדבר.

[10] דמי השכירות יחושבו בשקלים ולא יוצמדו לשער הדולר.

- להוציא על חשבונו ועל אחריותו בתוך לא יאוחר מ-90 ימים ממועד חתימת הסכם זה, היתר לשימוש חורג למקרקעין מאושר כדין ע"י הועדה המקומית וכן ע"י ממ"י, אשר יתיר במקרקעין (בשלמותם) שימוש של מסחר בנוסף לשאר השימושים המותרים, אשר יהיה תקף עד לאישורה של התב"ע כאמור בסעיף 2.21 שבהסכם.

ככל שההיתר שינתן יהיה קצוב בזמן, מתחייב המוכר להאריכו מפעם לפעם או לקבל היתר חדש לשימוש חורג כאמור (הכל בטרם פקיעת ההיתר התקף), על מנת שיתאפשר כדין השימוש החורג למטרות מסחר באופן רצוף ומתמיד עד לאישור התב"ע כאמור לעיל.

המוכר מתחייב לקבל את ההיתר לשימוש חורג כאמור מהועדה המקומית וכן ממ"י ולשלם על חשבונו את כל התשלומים שיהיו כרוכים בכך (לרבות היטלי השבחה ודמי היתר לממ"י).

- לרשום שעבוד לטובת הקונה כל כל זכויותיו במקרקעין.

כל המיסים החלים לגבי הממכר יחולו על המוכר[11].
הקונה תישא במיסים השוטפים בגין הממכר (ארנונה, מים\ביוב וכו') שעילתן החל ממועד המסירה ואילך.

[11] כל המיסים, אגרות, אגרות בניה, קנסות בגין בניה ללא היתר, הארנונות, ההיטלים, היטלי ביוב, היטלי תיעול, היטל מכל מין וסוג שהוא, ותשלומי חובה עירוניים וממשלתיים מכל מין וסוג שהם. היטל השבחה אשר עילתו בגין כל השבחה ו/או הקלה ו/או שימוש חורג ו/או כל עילה הנחשבת כמימוש לצורך תשלום היטל השבחה ו/או בגין תכניות בנין עיר, שאושרו וקיבלו תוקף לפני מועד חתימת הסכם זה יחול, אם יחול על המוכר.
כמו כן, כל היטלי ההשבחה בגין קבלת היתרים לשימוש חורג למקרקעין למטרות מסחר וכן בגין כל תב"ע שתקבע יעוד מסחרי למקרקעין יחולו על המוכר בלבד – בין שאושרו לפני חתימת הסכם זה ובין שיאושרו לאחר חתימת הסכם זה.

אמנון נזרי בע"מ,רחוב ז'בוטינסקי 33, רמת-גן 52511 (מגדל התאומים 1 קומה 11)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

8. **<u>שומות הצדדים</u>**

הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן מובא להלן:

8.1 <u>שומת הועדה המקומית (המשיבה)</u>

גב' אורית שפט, שמאית מקרקעין מטעם הועדה המקומית, אשר ערכה את חוות דעתה ביום 12.08.2009, העריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, כדלקמן:

מהות ההשבחה: אישור שימוש חורג מתעשיה למסחר.

<u>שווי הנכס בשימוש מסחרי לתקופת השימוש החורג</u>

דמי שכירות חודשיים למסחר: 52 ₪ x 2,450 מ"ר	=	127,400 ₪
דמי שכירות שנתיים למסחר:		1,528,800 ₪
היוון דמי שכירות שנתיים למסחר ל-5 שנים (10%):		5,795,000 ₪

<u>שווי הנכס בשימוש לתעשיה לצמיתות בדחיה לתום השימוש החורג</u>

דמ"ש חודשיים לתעשיה: 30 ₪ x 1,543 מ"ר אק'[12]	=	46,289 ₪
דמי שכירות שנתיים לתעשיה:		555,465 ₪
היוון דמי שכירות לתעשיה לצמיתות (8%):		6,943,316 ₪
שווי הנכס בשימוש לתעשיה לצמיתות:		6,943,316 ₪
שווי הנכס בשימוש לתעשיה בדחיה ל-5 שנים (8%):		4,726,000 ₪
שווי הנכס (שימוש בינים למסחר+תעשיה לצמיתות) ברוטו:		10,521,000 ₪
ניכוי עלות תשלום כופר חניה:		(152,000 ₪)[13]
שווי הנכס (שימוש בינים מסחר ותעשיה לצמיתות) נטו:		10,369,000 ₪
שווי הנכס בשימוש לתעשיה לצמיתות:		(6,943,316 ₪)
השבחה ברוטו:		3,426,000 ₪
הפחתת עלויות התאמה:		(1,229,000 ₪)[14]
השבחה נטו:		**2,197,000** ₪

לתאריך הקובע 27.07.2008

[12] שטחי בניה לשימוש לתעשיה עפ"י היתר: שטח עיקרי ק"ק-924 מ"ר (מקדם: 1); שטח עיקרי ק"א-990 מ"ר (מקדם 0.42); שטחי שירות ק"ק-275 מ"ר (מקדם 0.5); גלריה-66 מ"ר (מקדם 0.35); שטחי שירות ק"א-186 מ"ר (מקדם 0.21); גג-18 מ"ר (מקדם 0.2) סה"כ 1,543 מ"ר אק'.

[13] סך מקומות החניה הנדרשים במגרש עפ"י תקן חניה למסחר הינם 90.3 לרכב פרטי. בחצר המגרש בשטח של 1,458 מ"ר ניתן להכשיר 34 מקומות חניה (25 מ"ר לחניה). עבור 56 חניות ישולם כופר חניה שיחושב כדלקמן: שווי למ"ר חניון - 378 ₪; שווי המגרש הינו 529,000 ₪ (לפי 25 מ"ר לחניה); גזירת דמי שכירות שנתיים-37,030 ₪ (לפי 7% משווי המגרש), מהוונים למשך תקופת שימוש החורג (לפי: n=5; i=7%) מתקבל כ-152,000 ₪

[14] שמאית המשיבה חישבה את עלויות ההתאמה לפי 1,000 ₪ למ"ר, המשקפים את הפער בין עלויות בניה למ"ר תעשיה לעומת מ"ר מסחר. סך עלויות ההתאמה לתקופת השכירות בפריסה ל- 10 שנים הינו 2,458,000 ₪ ובחישוב לינארי למשך תקופת השימוש החורג של 5 שנים מתקבל 1,229,000 ₪.

8.2 שומת בעלי הזכויות בנכס (המבקש)

מר קרני גטריידה, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות בנכס, אשר ערך את חוות דעתו ביום 18.12.2009, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, כדלקמן:

מהות ההשבחה: אישור שימוש חורג מתעשיה למסחר.

שווי הנכס בשימוש מסחרי לתקופת השימוש החורג

דמי שכירות חודשיים למסחר: 52 ₪ x 2,450 מ"ר =	127,400 ₪
דמי שכירות שנתיים למסחר:	1,528,800 ₪
היוון דמי שכירות שנתיים למסחר ל-5 שנים (10%):	5,795,355 ₪

שווי הנכס בשימוש לתעשיה לצמיתות בדחיה לתום השימוש החורג

דמי שכירות חודשיים לתעשיה: 30 ₪[15] x 1,824 מ"ר אק'[16] =	54,708[17] ₪
דמי שכירות שנתיים לתעשיה:	656,496 ₪
היוון דמי שכירות לתעשיה לצמיתות (8%):	8,206,200 ₪
שווי הנכס בשימוש לתעשיה בדחיה ל-5 שנים (8%):	5,585,002 ₪
שווי הנכס (שימוש בינים מסחר ותעשיה לצמיתות):	11,380,357 ₪
שווי הנכס בשימוש לתעשיה לצמיתות:	(8,206,000 ₪)
השבחה ברוטו:	3,174,157 ₪
הפחתת עלויות התאמה לתקופה של חמש שנים:	(1,900,000 ₪)[18]
הפחתת עלות התאמה ממסחר לתעשיה:	(100,000 ₪)[19]
הפחתת עלות פתרון חניה – חניון תת קרקעי:	(1,000,000 ₪)[20]
השבחה נטו:	**174,157 ₪**

לתאריך הקובע 27.07.2008

[15] שווה ערך למבנה לרמת מעטפת.
[16] פירוט שטחים אקוויולנטיים בייעוד לתעשיה: שטח עיקרי ק.ק-924 מ"ר (מקדם: 1); שטח עיקרי ק.א-990 מ"ר (מקדם: 0.5); שטח שירות ק.ק-275 מ"ר (מקדם: 1); גלריה-66 מ"ר (מקדם: 0.5); שטחי שירות ק.א-186 מ"ר (מקדם: 0.5); גג-18 מ"ר (מקדם: 0.2) סה"כ מתקבל 1,824 מ"ר מבונה אקוויולנטי.
[17] התוצאה צריכה להיות 54,720 ₪
[18] הסכום שנקבע במסמך עקרונות להסכם שכירות בין א.ד. (אשר זגורי) חברה לעבודות בנין בע"מ לבין המשביר לצרכן החדש בע"מ של 3,800,000 ₪ + מע"מ נועד להבאת המושכר לרמת גמר מלא (על-פי מפרט טכני המצורף להסכם) עלות זו כוללת גם עלות תקציב ריהוט בסך 562,000 ₪. שמאי המבקש לקח בחשבון עלות בשיעור של 50% מהסכום לאמור, סך של 1,900,000 ₪ למשך תקופה של חמש שנים.
[19] עלויות השבת המבנה לתעשיה בתום התקופה.
[20] שטח החניון הינו 858 מ"ר (מיועד ל-29 חניות). שמאי המבקש חישב לפי עלות הקמה של 1,200 ₪ /מ"ר, הכוללת עלויות ישירות ונלוות.

9. <u>עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה</u>

9.1 <u>הנושאים השנויים במחלוקת</u>:
בין הצדדים קיימות מחלוקות בנושאים הבאים:

- מנין תקופת השימוש החורג
- עלויות התאמה
- עלות פתרון לחניה

9.2 <u>פירוט עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה</u>:

9.2.1 <u>מנין תקופת השימוש החורג</u>

שמאית המשיבה:
שמאית המשיבה טוענת, כי למרות שיום אישור השימוש החורג ניתן למועד בו טרם הושלמה הקמת הבנין (המועד הקובע להערכה עפ"י חוק התכנון והבניה), יש למנות את מנין תקופת השימוש החורג החל מיום תחילת השימוש בפועל.

למרות האמור לעיל, שמאית המשיבה הציגה אישור ממהנדס העיר נתיבות, מר שמעון עזריאל מתאריך 26.01.2010, על-פיו מנין תקופת השימוש החורג יחל מיום מתן היתר הבניה.

שמאי המבקש:
שמאי המבקש טוען, כי יש למנות את מנין תקופת השימוש החורג החל מיום הכניסה למבנה ותחילת השימוש בו בפועל.

הכרעה:
קיבלתי את טענת שמאי הצדדים והגעתי למסקנה כי יש למנות את תקופת השימוש החורג החל ממועד תחילת השימוש בפועל ולא מיום הוצאת היתר הבניה, היות וטרם הושלמה הקמתו של המבנה.
לפיכך, חישוב ההשבחה בשומה מכרעת זו יבוצע בהתאם להנחת עבודה זו. ככל שהועדה המקומית תמנה את תקופת השימוש החורג בשונה מהנחת העבודה הנ"ל – יהיה צורך בתיקון חישוב היטל ההשבחה.

9.2.2 <u>עלויות התאמה</u>

שמאית המשיבה:
שמאית המשיבה חישבה את עלויות התאמה להבאת הנכס לרמת גמר בשימוש למסחר לפי 1,000 ₪ למ"ר, המשקפים את הפער בין עלויות בניה למ"ר תעשיה לעומת מ"ר מסחר. סך עלויות ההתאמה לתקופת השכירות בפריסה ל-10 שנים מסתכמות ב-2,458,000 ₪ ובחישוב לינארי למשך תקופת השימוש החורג של 5 שנים מתקבל 1,229,000 ₪.

שמאית המשיבה טוענת, כי כיום, קיימות בפני היזמים בנתיבות שתי חלופות כדלקמן:

1. להגיש בקשה לשימוש חורג מתעשיה למסחר לתקופה מוגבלת עוד טרם בניית המבנה.
2. להמתין לשינוי ייעוד מתעשיה למסחר בהליך תכנוני ולבקש שימוש חורג מתעשיה למסחר לצמיתות.

לטענת שמאית המשיבה, יש להביא בחשבון בקביעת משך התקופה לפריסת עלויות ההתאמה את ההליך התכנוני בסביבת הנכס שבנדון ואת מגמת הועדה המקומית לשינוי הייעודים המותרים באזור התעשיה והתרת שימושי מסחר.
לפיכך, יש לפרוס את עלויות ההתאמה לתקופה ארוכה, ולא לקזז באופן מלא את כל עלויות ההתאמה כפי שטוען שמאי המבקש.

תימוכין לטענתה מוצאת שמאית המשיבה בפרויקטים מסחריים חדישים ורבי היקף שהוקמו בסביבת הנכס שבנדון, בהם הושקעו סכומי עתק מתוך הנחת יסוד כי תתאשר בבוא היום תכנית לשינוי ייעוד.

כאסמכתא לקביעתה הציגה שמאית המשיבה מכתב ממהנדס העיר נתיבות מר שמעון עזריאל מתאריך 21.01.2010.

כן טוענת שמאית המשיבה כי טענת שמאי המבקש לנכות עלויות התאמה להשבת המבנה המסחרי למבנה לתעשיה בתום השימוש החורג אינה נכונה במקרה דנן, הואיל והמבנה ימשיך לשמש כמבנה בייעוד למסחר, אם ע"י חידוש תקופת השימוש החורג ואם ע"י אישור תכנית.

שמאי המבקש:
שמאי המבקש הפחית מההשבחה עלויות התאמה בסך של 1,900,000, המהוות 50% מעלויות עבודות הגמר במבנה שבנדון, כפי שהוצגו במפרט טכני שצורף למסמך עקרונות להסכם שכירות בין א.ד. (אשר זגורי) חברה לעבודות בנין בע"מ לבין המשביר לצרכן החדש בע"מ מתאריך 20.09.2007.

שמאי המבקש טוען, כי יש לנכות את עלויות ההתאמה להבאת הנכס לרמת גמר וכן עלויות ההתאמה להכשרת חניה תת קרקעית באופן מלא, משום שאין ערובה וביטחון שהועדה המקומית תאשר את המשך השימוש החורג בתום התקופה או שתאושר תכנית לשינוי יעוד הנכס מהסיבות הבאות:

- קיימת מגמה של הועדות המחוזיות ושל משרד הפנים לחזק את מרכזי העיר ולא את אזורי התעשיה.
- קיימת התנגדות לשימושי מסחר באופן נרחב לאורך רחוב המלאכה והוגשו התנגדויות לתכנית המיועדת למסחר ותעסוקה.
- לא אושרו ע"י הועדה המקומית נתיבות תכניות חדשות לשינוי ייעוד פרט לתכניות בשנים 1982, 1983, 1986, 1994 ובשנת 2003.
- על-פי נוסח תקנון תכנית המתאר לנתיבות, המתגבשת בימים אלו, לא יאושרו תכניות לשינוי יעוד באיזור מסחר.
- נקבעו צירים לפעילות מסחרית לאורך רחובות ראשיים בעיר, במטרה לאפשר פעילות מסחרית המשולבת עם שכונות מגורים ליצירת אזורי מגורים פעילים ושוקקי חיים במהלך שעות היום.
- תוכננו מספר מוקדי פעילות עירונית הכוללים בתוכם מגוון שימושים משולבים כגון מסחר ומגורים (לא בקומות הקרקע), מבני ציבור, מוקדי תרבות ובילוי, מוסדות חינוך, בנקים, דואר, שטחי ציבור וכו'.
- תוכננו אזורי תעסוקה ומלאכה בחלק הדרום-מזרחי של העיר (בשולי העיר) במטרה לצמצם ככל הניתן מטרדים סביבתיים ולספק מענה לביקושים מקומיים ואזוריים הנגזרים מראיית העיר נתיבות כמרכז תעסוקה לישובי האזור.

כמו כן, שמאי המבקש טוען, כי יש להביא בחשבון עלות נוספת של 100,000 ₪ להתאמת הנכס ממסחר לתעשיה בתום תקופת השימוש החורג, המגלמת את הסיכון הקיים בפרויקט מסוג זה[21].

[21] ראה למשל את ענין איקאה בסניף ראשון לציון.

הכרעה:
לא קיבלתי את טיעוני שמאי המבקש לענין עלויות התאמה, הואיל והעלויות שהביא בחשבון כוללות מחד עלויות הנדרשות ממילא גם בשימוש לתעשיה (כגון: חשמל ותאורה, צביעה פנימית, מיזוג אוויר וכיו"ב), ומאידך כוללות עלויות שאינן בבחינת עלויות בניה, כגון עלויות ריהוט.

הנני סבור כי עלויות ההתאמה הסבירות במקרה שבנדון הינן בגבולות של 1,200 ₪ למ"ר.

ניכוי עלויות ההתאמה מההשבחה בוצע בהתאם למתווה שנקבע בפס"ד בענין א.ר חדד[22], בו קבע בית המשפט:

> **"...בנסיבות מעין אלו סבור אני שבודאי יש להתחשב בחוזה השכירות, שהוא הראיה הטובה ביותר לרווח הכלכלי המופק מעסקת ההשכרה, משך זמן הפקת הרווח, ומה בכוונת הצדדים לעשות על מנת לממש את תקופת השכירות, גם אם לא יתקבל היתר לשימוש חורג..."**

לפיכך פרסתי את עלויות התאמה לפי התקופה הארוכה מבין תקופת השכירות, כולל אופציה[23], לבין תקופת השימוש החורג, וממנה גזרתי את העלויות שיש לייחס לתקופת השימוש החורג.

<u>יודגש כי במידה ויאושר שימוש חורג נוסף בעתיד, יש לבצע הפחתה נוספת של עלויות התאמה בהתאם לתקופה הנוספת שלגביה יאושר שימוש חורג בעתיד.</u>

לא קיבלתי את טיעוני שמאי המבקש לענין עלות החזרת הנכס לשימוש תעשיה בתום תקופת השימוש החורג הן בהתבסס על תקופת חוזה השכירות למטרת מסחר כאמור לעיל והן מכיוון שאני סבור שעלויות אלה הינן עלויות זניחות בתום תקופת השכירות.

[22] ע"א (רמלה) 13/05 א.ר חדד – ייצור ופיתוח נדל"ן נ' הועדה המקומית לתו"ב לוד, לא הוגש ערעור.
[23] כוללת את תקופת השכירות הראשונה של 10 שנים ואת האופציה להארכה נוספת של 5 שנים.

9.2.3 עלות פתרון לחניה

שמאית המשיבה:
שמאית המשיבה הביאה בחשבון בשומתה עלות לפתרון חניה לפי תשלום כופר חניה של 152,000 ₪ שחושב עבור 56 חניות בשטח של 1,400 מ״ר (25 מ״ר לחניה) כדלקמן[24]:

שווי מ״ר לחניון הינו 387 ₪ מתקבל שווי מגרש של 529,000 ₪. לאחר היוון דמי שכירות שנתיים של 37,030 ₪ (לפי 7% משווי המגרש), למשך תקופת שימוש החורג סך עלות פיתרון חניה הינו כ-152,000 ₪[25].

שמאית המשיבה טוענת, כי קיימות בנתיבות דוגמאות למציאת פתרונות חניה זולים יותר מהקמת חניון תת קרקעי כגון הסדר חניה במגרש סמוך לנכס הנדון בשכירות, או לחילופין תשלום כופר חניה, כפי שלקחה בחשבון בשומתה[26]. יתרה מכך, היתר הבניה המקורי של הנכס הנדון לא כלל חניון תת קרקעי.

עלות פתרון החניה שבחר המבקש לבצע בנכס הנדון להקמת חניון תת קרקעי הינה גבוהה ומעידה על ראיה לטווח הארוך. לפיכך במקרה דנן יש לפרוס את עלויות ההתאמה המיוחדות לטווח הארוך ולא כפי שנהג שמאי המבקש בשומתו.

שמאי המבקש:
שמאי המבקש טוען, כי יש להביא בחשבון את עלות הכשרת החניה התת קרקעית של כ-1,000,000 ₪ (לפי 1,200 ₪/מ״ר לשטח חניה של 858 מ״ר), הואיל והכשרת החניה הינה תנאי לקבלת היתר לשימוש חורג כפי שמופיע בהחלטת הועדה כדלקמן:

״הגשת טבלת מאזן חניות עפ״י השימוש המוצע ערוך עפ״י תקן חניה ארצי ועמידה בתקנים המתחייבים עפ״י חוק.
יודגש כי כל שטחי החניה המתחייבים ינתנו בתחומי המגרש, או לחילופין במגרש אחר ובתנאי שהענין מוסדר ע״י רישום זיקת הנאה ברשם המקרקעין״.

[24] סך מקומות החניה הנדרשים במגרש עפ״י תקן חניה למסחר הינם 90.3 לרכב פרטי. בחצר המגרש בשטח של 1,458 מ״ר ניתן להכשיר 34 מקומות חניה (לפי 25 מ״ר לחניה). עבור 56 חניות בשטח מגרש של 1,400 מ״ר ישולם כופר חניה.
[25] לפי: $n=5$; $i=7$.
[26] שמאית המשיבה ציינה, כי לא קיים בעיריית נתיבות מנגנון לקביעת כופר חניה. יתרה מכך, תשלום כופר חניה מנוגד למדיניות מהנדס העיר, לפיה יש להציג פיתרון חניה פיזי.

במגבלות הנכס הנדון הפתרון המתאים הינו הקמת חניון תת קרקעי ל-29 חניות. יש לשלם כופר חניה עבור 6 חניות נוספות בעלות של כ-30,000 ₪, הנהוגה בנתיבות למקום חניה לצמיתות.

הכרעה:
קיבלתי את אומדן עלויות הכשרת מרתף חניה, שביצע שמאי המבקש.
עם זאת, ניכיתי מההשבחה חלק יחסי מעלויות הקמת המרתף בשיעור של 80%, מתוך הנחה כי המרתף ימשיך וישרת את המבנה גם לאחר תום תקופת השימוש החורג וישביח את ערכו גם כנכס לתעשיה.

פרסתי את עלויות הכשרת מרתף חניה ל-15 שנה וגזרתי את תקופת השימוש החורג באופן דומה להכרעתי בסעיף 9.2.2.

9.3 <u>ערכי שווי בשימוש למסחר:</u>

שמאית המשיבה:
שמאית המשיבה התבססה בשומתה על דמי השכירות למסחר בסך של 52 ₪ למ"ר, כפי שמצויינים במסמך תוספת להסכם שכירות בנכס שבנדון מתאריך 25.09.2008.

לטענת שמאית המשיבה, דמי השכירות שנקבעו בהסכם זה נמוכים מדמי השכירות הראויים הואיל ומדובר בשוכר אחד לשטח גדול לתקופה ארוכה.

שמאית המשיבה הציגה הסכמי שכירות לנכסים מסחריים בקומת קרקע במתחם "גלובוס סנטר" ברחוב המלאכה בנתיבות גוש 39583 חלקה 43 (חלק) כדלקמן[27]:

[27] מרכז קניות פתוח מסוג פאוור סנטר.

תאריך	מגרש	מטרת השכירות	שטח המושכר	דמי שכירות חודשיים ₪	דמי שכירות ₪/מ"ר	תקופת השכירות	הערות
20.07.08	204		118 מ"ר +10% שטחים ציבוריים	הגבוה מבין: 10,997 ₪ או 5.5% מדמי הפדיון	66.65 ₪[28]		
17.11.08	203	חנות[29]	300 מ"ר +10% שטחים ציבוריים בכפוף למדידה סופית.	הגבוה מבין: 19,500 ₪ או 6% מדמי הפדיון[30]	59 ₪	10 שנים מיום מסירת החזקה לביצוע עבודות השוכר.	עבודות התאמת המושכר יבוצעו ע"י השוכר[31].
17.11.08	203		425 מ"ר +5% שטחים ציבוריים בכפוף למדידה סופית.	22,502 ₪	50.42 ₪[32]	60 חודשים שיחלו 60 ימים לאחר מסירת הודעה לשוכר על קבלת היתר לשימוש חורג.	עבודות התאמת המושכר יבוצעו ע"י השוכר
2008	203		1,000 מ"ר +10% שטחים ציבוריים בכפוף למדידה סופית	הגבוה מבין: 52,500 ₪ או 2% מדמי הפדיון	50 ₪[33]	8 שנים מיום מסירת החזקה לשוכר	עבודות התאמת המושכר יבוצעו ע"י השוכר. למשכירה אישור לשימוש חורג במבנה לתקופה של 3 שנים החל מיום 1.07.08[34].

כמו כן, הציגה שמאית המשיבה ניתוח חוזה מכר מתאריך 1.10.2009 בגוש, חלקות 33 (בשלמות) ו-35 (בחלק), מגרש מס' 927, ברחוב רבי עקיבא בנתיבות.

להלן הפרטים הרלוונטיים:

המקרקעין: מגרש בשטח 2,750 מ"ר ועליו בנוי בנין בן 3 קומות בשטח בנוי של כ-540 מ"ר.

התמורה: 1,800,000 ₪ בתוספת מע"מ

על-פי ניתוח החוזה, שהציגה שמאית המשיבה מתקבלים דמי שכירות של כ-21.7 ₪.

שמאי המבקש:

שמאי המבקש אימץ את השווי של דמי שכירות של 52 ₪/מ"ר.

שמאי המבקש טוען, כי דמי השכירות מגלמים את עלויות התאמת המושכר לרמת גמר מלא.

[28] לפי חישוב של 15.5 $ ל-1 מ"ר ו-10% מהשטחים הציבוריים ולפי שער הדולר של 4.3 ₪ ל- 1 $ בתוספת מע"מ.
[29] המבנה בשלבי בניה.
[30] בתוספת 10% בגין שטחים ציבורים ובתוספת מע"מ.
[31] המשכירה תשלם לשוכר סך של 100,000 ₪ כדמי השתתפות.
שטחי החניה בפרויקט יהיו לשימוש כל באי הפרויקט על בסיס מקום חניה פנוי.
המשכירה תפעל להשגת שימוש חורג לפרויקט למטרת מסחר תוך 18 חודשים מיום החתימה על הסכם זה.
[32] לפי חישוב של 12.5 $ ל-1 מ"ר בתוספת 5% בגין השטחים הציבוריים ולפי שער דולר של 4.034 ₪ ל-1 $ בתוספת מע"מ.
[33] בתוספת 5% בגין שטחים ציבוריים ובתוספת מע"מ.
[34] שטחי החניה בפרויקט יהיו לשימוש כל באי הפרויקט על בסיס מקום חניה פנוי.

הכרעה:
לאחר שבחנתי את נתוני השווי ואת עקרונות ניתוח השווי שהציגו שמאי הצדדים, מצאתי כי ערכי השווי שנקבעו על ידם הינם סבירים ואימצתי אותם.

9.4 <u>ערכי שווי בשימוש לתעשיה:</u>

שמאית המשיבה:
שמאית המשיבה קבעה שווי של 30 ₪/מ"ר לדמי שכירות חודשיים למבנה לתעשיה.

שמאי המבקש:
שמאי המבקש התבסס בשומתו על סקר שוק באזור התעשיה בנתיבות ועל חוזה שכירות חתום למוסך מתאריך 15.01.2008 וקבע שווי של 30 ₪/מ"ר לדמי שכירות חודשיים למבנה תעשיה כדלקמן:

- לאורך רחוב המלאכה מושכר שטח של 500 מ"ר לתעשיה ל"כפר השעשועים" בדמי שכירות של 6.5 $/מ"ר.
- לאורך רחוב המלאכה מושכר שטח של 250 מ"ר לתעשיה ל"קצת אחרת" בדמי שכירות של 7.0 $/מ"ר.
- שופרסל שכרה שטח בנוי ברמת שלד של 3,800 מ"ר לסופר מרקט בחלק המערבי של אזור התעשיה בדמי שכירות של 9.0 $/מ"ר.
- מבנה תעשיה הושכר למטרת מוסך בדמי שכירות של 5 $/מ"ר במיקום עורפי של אזור ההתאמה.[35]

<u>חוזה שכירות חתום למוסך לרכב</u>[36]
להלן הפרטים הרלוונטיים:

משכיר:	מוסך א.ד. הנגב בע"מ
שוכר:	וסלייב יבגני
שטח המושכר:	200 מ"ר
מטרת השכירות:	"מוסך לרכב"
תקופת השכירות:	12 חודשים מיום 15.01.2008 +אופציה לשנה
דמי השכירות:	8,500 ₪ לחודש

הכרעה:
לאחר שבחנתי את נתוני השווי ואת עקרונות ניתוח השווי שהציגו שמאי הצדדים, מצאתי כי ערכי השווי שנקבעו על ידם הינם סבירים ואימצתי אותם.

[35] עלות ההתאמה למוסך חלה על השוכר.
[36] חוזה השכירות לא הוצג בפני. המידע הינו כפי שנמסר על ידי שמאי המבקש.

10. **<u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, עקב אישור שימוש חורג בנכס מתעשיה למסחר הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

10.1 עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.

10.2 בחישוב ההשבחה במקרה שבנדון בודדתי את ההשבחה בגין תקופת השימוש החורג, בהתאם לגישת שמאי הצדדים.

10.3 הבאתי בחשבון כי הזכויות בנכס הינן זכויות חכירה מהוונות.

10.4 מימוש הזכויות בנכס הינו בדרך של בקשת היתר בניה לשימוש חורג.

10.5 הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם בייעוד לתעשיה, במצב החדש בייעוד למסחר לתקופה קצובה של 5 שנים.

10.6 הבאתי בחשבון את פס"ד ע"א (רמלה) 13/05 א.ר חדד – יצור ופיתוח נדל"ן נ' הועדה המקומית לתו"ב לוד לענין פריסת עלויות התאמה ממבנה תעשיה למבנה מסחרי.
כן הבאתי בחשבון את פריסת עלות הכשרת חניון תת קרקעי, כמפורט בסעיף 9.2.3 לעיל.
פרסתי את עלויות ההתאמה לתקופת שכירות של 15 שנה (כולל אופציה) וגזרתי את החלק היחסי לתקופת השימוש החורג.

10.7 הנחתי כי מנין תקופת השימוש החורג יחל עם תחילת השימוש במבנה בפועל.

10.8 המועד הקובע להערכה זו הינו מועד אישור השימוש החורג ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה נתיבות – 27.08.2008.

10.9 הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס באזור התעשיה של העיר נתיבות.

10.10 הבאתי בחשבון את שטח המגרש ואת המבנה.

10.11 הבאתי בחשבון נתוני שוק רלוונטיים של נכסים בני השוואה בסביבת הנכס סמוך למועד הקובע להערכה.

10.12 הערכים בחוות דעת זו אינם כוללים מע"מ.

11. **<u>תחשיב</u>**

מהות ההשבחה: אישור שימוש חורג מתעשיה למסחר.

<u>שווי הנכס בשימוש מסחרי לתקופת השימוש החורג</u>

דמי שכירות חודשיים למסחר: 52 ₪ x 2,450 מ"ר	=	127,400 ₪
דמי שכירות שנתיים למסחר:		1,528,800 ₪
היוון דמי שכירות שנתיים למסחר ל-5 שנים (10%):		5,795,350 ₪

<u>שווי הנכס בשימוש לתעשיה לצמיתות בדחיה לתום השימוש החורג</u>

דמי שכירות חודשיים לתעשיה: 30 ₪ x 1,673 מ"ר אק'[37]	=	50,190 ₪
דמי שכירות שנתיים לתעשיה:		602,280 ₪
היוון דמי שכירות לתעשיה לצמיתות (8%):		7,528,500 ₪
שווי הנכס בשימוש לתעשיה בדחיה ל-5 שנים (8%):		5,123,770 ₪
שווי הנכס (שימוש בינים מסחר ותעשיה לצמיתות):		10,919,120 ₪
שווי הנכס בשימוש לתעשיה לצמיתות:		(7,528,500 ₪)

<u>השבחה</u>

השבחה ברוטו:	3,390,620 ₪
הפחתת עלויות התאמה:	(1,465,260 ₪)[38]
ניכוי עלות הכשרת מרתף חניה תת קרקעי:	(398,710 ₪)[39]
השבחה נטו:	**1,526,650 ₪**

לתאריך הקובע 27.07.2008

[37] שטחי בניה לשימוש לתעשיה עפ"י היתר: שטח עיקרי ק"ק-924 מ"ר (מקדם 1); שטח עיקרי ק"א-990 מ"ר (מקדם 0.5); שטחי שירות ק"ק-275 מ"ר (מקדם 0.6); גלריה-66 מ"ר (מקדם 0.5); שטחי שירות ק"א-186 מ"ר (מקדם 0.3); גג-18 מ"ר (מקדם 0.2).

[38] חושב לפי 1,200 ₪ למ"ר x 2,450 מ"ר בפריסה ל-15 שנה וגזירת החלק היחסי ל-5 שנים (היוון לפי תחילת תקופה).

[39] חושב לפי 80% מעלות הקמת החניון, כמפורט בסעיף 9.2.3 לעיל, בפריסה ל-15 שנה וגזירת החלק היחסי ל-5 שנים (היוון לפי תחילת תקופה).

12. **<u>סיכום</u>**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, עקב אישור שימוש חורג ממבנה תעשיה למבנה מסחרי לתקופה של 5 שנים, בסך של **1,526,650** ₪.

היטל ההשבחה הינו בסך של **763,325** ₪, **נכון לתאריך הקובע 27.07.2008**.

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

אינג' אמנון נזרי
מהנדס בנין ושמאי מקרקעין

אמנון נזרי בע"מ,רחוב ז'בוטינסקי 33, רמת-גן 52511 (מגדל התאומים 1 קומה 11)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com