**המבקש:**

ביג מרכזים מסחריים בע"מ
ע"י מר ירון ספקטור, שמאי מקרקעין

**המשיבה:**

הועדה המקומית לתכנון ובניה, אילת
ע"י מר ארז כהן, שמאי מקרקעין

תאריך: 17/6/2013
מספרנו: 7415.13
מס' מנוי: 16305

**<u>שומה מכרעת - היטל השבחה</u>**

**<u>מקרקעין בגוש 40029 חלקה 51</u>**

**<u>רחוב הסתת 20 – מרכז BIG,</u>**

**<u>אזור התעשיה, אילת</u>**




**דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ**
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

**1. <u>מטרת השומה</u>**

נתמניתי ביום 28/2/2013 כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

| | |
|---|---|
| נושא המחלוקת: | היטל השבחה |
| גורם ההשבחה: | אישור שימוש חורג ל- 3 שנים |
| אופן מימוש הזכויות: | בקשה להיתר |

**2. <u>הצדדים למחלוקת ובאי כוחם</u>**

| | |
|---|---|
| המבקש: | ביג מרכזים מסחריים בע"מ<br>שמאי המבקש: מר ירון ספקטור |
| המשיבים: | הועדה המקומית לתכנון ובניה, אילת<br>שמאי הועדה המקומית: מר ארז כהן |

**3. <u>מועדים</u>**

| | | |
|---|---|---|
| 3.1 | המועד הקובע לשומה: | 4/6/2012 |
| 3.2 | מועד ועורך הביקור בנכס: | 5/6/2013, ע"י הח"מ. |
| 3.3 | מועד הדיון: | 5/5/2013 בהשתתפות השמאים: הא' ארז כהן ורפי לוי מטעם המשיבה, השמאים: מר ירון ספקטור, מר רוני כהן והגב' גילה אנגל מטעם המבקש, מר יניב קוממי – מטעם המבקש.<br>פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום הדיון. |

**4. <u>מסמכים שהוצגו</u>**

4.1 עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומת ארז כהן מיום 9/12/2012 ובמסמך התשובה מיום 18/4/2013.
שמאי המשיבה העביר תגובתו לעסקאות שהוצגו בדיון ע"י שמאי המבקש.

4.2 עמדת המבקש מפורטת בשומת מר ירון ספקטור מיום 18/3/2013 על נספחיה. בדיון הציג עסקאות נוספות.

**5. <u>פרטי המקרקעין</u>**

| | |
|---|---|
| גוש: | 40029 |
| חלקה: | 51 |
| מגרש: | 2 בתכנית 30/105/03/2 |
| שטח רשום של החלקה: | 24,123 מ"ר |
| מהות הנכס: | מגרש ומבנה קיים. (חלק ממבנה D) |
| שטח מבנה רלבנטי: | כ- 2,334 מ"ר עיקרי |
| כתובת: | רחוב הסתת 20, אזור תעשיה אילת. |



**דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ**
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

## 6. הזכויות במקרקעין

6.1 בהתאם למידע מפנקס הזכויות שהופק מהאינטרנט ב- 14/3/2013, רשומה חלקה 51 בבעלות מדינת ישראל. על החלקה רשומה הערה בעניין הפקדת תכנית 30/105/03/2 מ- 6/2/2005.

6.2 בהתאם לתוספת להסכמים מיום 22/12/2004, נמכרו הזכויות בחלקה 51 בשטח 20,907 מ"ר ל- 'ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת' בתמורה ל- 3,010,608 $ + מע"מ.

## 7. תמצית תאור הנכס והסביבה

נשוא השומה מהווה חלק ממבנה חד קומתי הבנוי על מגרש בשטח של כ- 20.9 דונם באזור התעשיה הישן באילת.

אזור התעשיה באילת ממוקם באגפה הצפוני של העיר, בצמוד ממערב לכביש 90 (כביש הערבה) המהווה כביש הכניסה לעיר מצפון. האזור מאופיין במבני תעשיה מסוגים שונים ובשימושים תעשייתיים ומסחריים.

המקרקעין הנדונים מהווים חלק ממתחם מסחרי (power center) המשתרע על פני 2 חלקות צמודות (51,52). המבנה הנדון ממוקם בעורף מתחם ביג הקיים. המבנה הוקם לפני למעלה מ- 35 שנה כמבנה תעשיה, שופץ והוסב למבנה מסחרי אשר פעיל בחלקו הצפוני[1]. במרכז המיבנה – מעבר אל מתחם ביג שממזרח.

לחלקה הנדונה שצורתה מלבנית - חזית צפונית לרחוב הסתת, חזית מערבית לרחוב המוצר וחזית דרומית לרחוב אומן. בצידה המזרחי גובלת החלקה במתחם ביג - חלקה 52.

שטח המבנה הנדון - כ- 5,536 מ"ר. השטח הרלבנטי בו מבוקש השימוש החורג כ- 2,334 מ"ר ברוטו. שטח זה ממוקם באגפו הצפוני של המבנה. יתרת המבנה בה השימוש המותר הינו תעשיה ומלאכה - אינה מאוכלסת. בצמוד לחנויות ממערב ולכל אורכן – מעבר מקורה. בחלק המערבי והצפוני של החלקה – מגרש חניה.

## 8. המצב התכנוני

8.1 **תכנית 2/105/03/2** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 2185 מיום 15/1/1976.

התכנית מייעדת החלקה הנדונה המהווה מגרש 29 לתעשיה. הוראות הבניה:

| | |
|---|---|
| שטח מגרש מינימלי: | 750 מ"ר |
| שטח בניה בקומה: | 50% |
| בנייני עזר: | 25% |
| מס' קומות: | 2 |
| גובה בניין: | 14 מ' |
| תכליות מותרות: | תעשיה, מלאכה, שירותים, אחסנה, שטחים לצרכי ציבור, משרדים של המפעלים בתוך המבנים. |

8.2 **תכנית 4/18/2** (105/03/2) - אושרה בועדת תאום לשיכונים ציבוריים ביום 30/8/1979.

תכנית לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין, אינה משנה הוראות הבניה.

[1] כולל חנויות טרקלין חשמל, למונדו, הסטוק, פטקום, אל"מ.



**דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ**
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

8.3 **תכנית 101/02/2** - דבר אישורה פורסם בי.פ 2893 מיום 17/2/1983.

התכנית המהווה תכנית מתאר מקומית של העיר אילת קובעת בין היתר יעודי הקרקע. הנכס הנדון נכלל על פי תכנית זו בתחום אזור מלאכה.

השימושים המותרים – בתי מלאכה, שטחי מלאכה, בתי חרושת וחצרותיהם, בניינים ושטחי אחסנה, בניני עסק ומשרדים, דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים.

בין יתר התנאים הכלליים קובעת התכנית בשימושי תעשיות, מלאכות ומסחר – לא יבנו בתי חרושת, בתי מלאכה או חנות ולא יעסקו במסחר, חרושת ומלאכה אלא במקום שאושר לפי תכנית זו או לפי תכנית מפורטת מאושרת.

8.4 **תכנית מתאר מחוזית (תמ"מ) 14/4** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 4845 מיום 23/1/2000.

התכנית מסווגת האזור כאזור תעשיה מקומי. באזור זה מותרות תכליות של תעשיה, מלאכה ואחסנה לסוגיהן, מסחר ומשרדים וכל המתקנים הדרושים להפעלתם ובלבד שישמר אופיו של האזור כאזור תעשיה. תכניות לאזור זה תכלולנה הוראות שמירה על איכות הסביבה.

8.5 **תכנית 30/105/03/2** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 5441 מיום 27/9/2005.

התכנית משנה יעוד חלקה 52 הגובלת בחלקה הנדונה – למסחר. יעוד החלקה הנדונה המהווה מגרש 2 – לתעשיה ומלאכה.

עיקר הוראות התכנית:

| | |
|---|---|
| שטח מגרש: | 20,906 מ"ר |
| שטח עיקרי עילי: | 13,590 מ"ר |
| שטחי שירות עילי: | 3,130 מ"ר |
| תכסית: | 10,500 מ"ר |
| מס' קומות: | 2 + מרתף טכני |
| הערות: | קומה תת קרקעית תשמש למתקנים ומערכות טכניות ומקלטים. |
| תכליות ושימושים: | בתי מלאכה ושטחי מלאכה, בתי חרושת וחצרותיהם, בניינים ושטחי אחסנה, בניני עסק ומשרדים, דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים.<br>יאסר שימוש אחסנה, שיווק וייצור חומרים מסוכנים. |

8.6 **רישוי**

8.6.1 **היתרי הבניה הקיימים** –

- היתר 169 מיום 1/9/1975 – לבניית ביח"ר לחוטי חשמל בשטח 5,654 מ"ר.
- היתר 1231 מיום 18/5/1982 – תוספת 1,159 מ"ר מחסנים. סה"כ השטחים 6,828 מ"ר.
- היתר 9379 מיום 24/10/2001 – לעבודות הריסה.
- היתר 9494 מיום 25/3/2002 – להקמת 3 מחסנים ומבנה שירות כולל הריסת מבנים קיימים. שטח הבניה הכולל ע"פ התשריט – 11,784.03 מ"ר.
- היתר 9751 מיום 13/6/2003 – לשימוש חורג מתעשיה למסחר לבניינים C,B,A במגרש 1.



**דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ**
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

- היתר 135/07 מיום 12/8/2007 – להריסת חלקי מבנה, שינוי בבניין קיים ותוספת מצללות, במגרש 2. שטח הבניה הכולל ע"פ התשריט – 5,810.17 מ"ר.
- היתר 27/09 מיום 9/3/2009 – להריסת חלקי מבנה ושינוי בבניין קיים במגרש 2. שטח הבניה הכולל ע"פ התשריט – 5,536.22 מ"ר. (4,431.47 מ"ר עיקרי + 168.07 מ"ר ממ"מ ומעבר לממ"מ + 54.57 מ"ר חדר אשפה + 117.94 מ"ר טרנספורמטור ומונים + 247.415 מ"ר מעבר לכלל הציבור + 516.75 מ"ר גגונים).
- היתר לעבודה מצומצמת 2010013 מיום 18/2/2010 – להתקנת מתקן פוטו וולטאי על גג מבנה קיים במגרש 2.

8.6.2 **הבקשה לשימוש החורג** –

בנכס הנדון הוגשה "בקשה לשימוש חורג מתכנית ומהיתר לתעשיה ומלאכה למסחר בשטח של 2,500 מ"ר שהם 45% משטח הבנוי (5,536 מ"ר)".

החלטת הועדה מיום 4/6/2012:

"לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ומהיתר לתעשיה ומלאכה למסחר בשטח של 2,500 מ"ר שהם 45% מהשטח הבנוי (5,536 מ"ר) לתקופה של 3 שנים בתנאים הבאים:

1. תנתן ע"י מגיש הבקשה ערבות כספית להבטחת הפסקתו של השימוש החורג, בסכום ובתנאים שייקבעו על ידי הועדה המקומית (כמליון ₪).
2. בחוזי השכירות שיחתמו עם שוכרי השטחים במבנה יוכנס סעיף, בנוסח שיאושר ע"י הועדה המקומית, המבהיר כי השימוש החורג המבוקש קצוב בזמן וכי עם פקיעת השימוש החורג יופסק השימוש ללא תנאי.
3. הועדה תהיה רשאית לרשום הערה על יעוד המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל 1969".

סה"כ השטח המבוקש לשימוש חורג: 2,333.86 מ"ר עיקרי + 147.7 מ"ר שטחי שירות, וסה"כ 2,481.56 מ"ר.

## 9. <u>עיקרי ההסכמות והמחלוקות</u>

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

מדובר בהיטל השבחה בגין אישור שימוש חורג לתקופה של 3 שנים.

| נושא | עמדת שמאי המבקש | עמדת שמאי הועדה |
|---|---|---|
| **דמ"ש במצב חדש (מסחר)** | דמ"ש חודשיים למסחר 65 ₪/מ"ר לנוכח מיקומו העורפי למתחם ביג. בניכוי מוניטין ונסיון 10% מתקבל 58.5 ₪/מ"ר.<br>שיעור היוון למסחר 9%<br>מקדם היוון ל- 3 שנים 2.53 | דמ"ש חודשיים למסחר 90 ₪/מ"ר<br>שיעור היוון למסחר 9%<br>מקדם היוון ל- 3 שנים 2.53 |
| **דמ"ש במצב קודם (תעשיה)** | דמש"ח לתעשיה במבנה ישן 35 ₪/מ"ר<br>שיעור היוון לתעשיה 8%<br>מקדם היוון ל- 3 שנים 2.58 | דמ"ש חודשיים לתעשיה 30 ₪/מ"ר<br>שיעור היוון לתעשיה 8%<br>מקדם היוון ל- 3 שנים 2.58 |



**דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ**
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **עלויות התאמה** | עלויות התאמה<br>התאמת מבנה ישן לתעשיה, לשימוש מסחרי. | 5,250 ₪/מ"ר | עלויות התאמה (לא הקמה)<br>שיפוץ המבנה הסתיים ב- 2009 ובמועד הקובע המבנה משופץ. | 1,000 ₪/מ"ר |
| **תחשיב ההשבחה** | מצב קודם: 35 ₪*12*2.58 =<br>מצב חדש: 58.5 ₪*12*2.53 =<br>השבחה למ"ר<br>הוצאות התאמה למ"ר<br>השבחה למ"ר בניכוי עלויות<br><br><br>**היטל השבחה** | 1,084 ₪/מ"ר<br>1,776 ₪/מ"ר<br>692 ₪<br>5,250 ₪<br>שלילית<br><br><br>**0** | מצב קודם: 30 ₪*12*2.58 =<br>מצב חדש: 90 ₪*12*2.53 =<br>השבחה למ"ר<br>הוצאות התאמה למ"ר<br>השבחה למ"ר בניכוי עלויות<br>שטח להשבחה<br>השבחה<br>**היטל השבחה** | 928 ₪/מ"ר<br>2,734 ₪/מ"ר<br>1,806 ₪<br>1,000 ₪<br>806 ₪<br>2,333.86 מ"ר<br>1,881,192 ₪<br>**940,596 ₪** |

## 10. הכרעה, גורמים ושיקולים

### 10.1 דמי שכירות ראויים במצב חדש

**שמאי המשיבה** התבסס על נתוני הדוחות הכספיים של חברת ביג מרכזי קניות (2004) בע"מ שפורסמו למועד הקובע 31/12/2011 מהם עולה כי, דמ"ש הממוצעים למ"ר במתחם ביג שממזרח לנכס הנדון הינם 100 ₪/מ"ר.

בנוסף, הציג נספח לחוזה שכירות מיום 1/2/2013 לחנות 'כפר השעשועים' בה משולמים דמי שכירות של 105 ₪/מ"ר.

לאור מיקום הנכס הנדון בעורף מתחם ביג, הביא בחשבון שמאי המשיבה הפחתה של 10% והעריך דמי השכירות הראויים ב- 90 ₪/מ"ר.

**שמאי המבקש** טוען כי, ממוצע דמי השכירות במתחם המרכזי הינם 88 ₪/מ"ר.

שמאי המבקש טוען כי, יש להביא בחשבון הפחתה של 25% למבנה הנדון בגין העדר חשיפה לכביש 90 ולמגרש החניה המרכזי וזאת בדומה לרמת המחירים בטיוטות מו"מ ובחוזים בנכס הנדון, הנעים בתווך של 60 - 70 ₪/מ"ר.

שמאי המבקש משתית תחשיביו על דמ"ש ראויים למסחר בגבולות 65 ₪ / מ"ר.

**הכרעה**

להלן נתוני השכירות שבפני:

- 1/9/2011, גוו"ח 40029/2-4 הבורסקאי פ. הסתת, ('פלאפון') 415 מ"ר, 24,900 ₪ לחודש.
- 1/2/2013, בנכס הנדון ('טרקלין חשמל'), 375 מ"ר, 22,500 ₪ לחודש (טיוטת חוזה).
- 1/2/2013, הנכס הנדון, ('למונדו'), 450 מ"ר, 28,125 ₪ לחודש.
- 1/2/2023, מתחם ביג ('כפר השעשועים'), 450 מ"ר, 47,250 ₪ לחודש.
- 9/5/2013, הנכס הנדון, ('אל"מ'), 370 מ"ר, 25,900 ₪ לחודש.
- 9/5/2013, הנכס הנדון ('הסטוק'), 350 מ"ר, 21,000 ₪ לחודש.

בניתוח נתונים אלה, ובהביאי בחשבון רמת תוקף של 0.9 לטיוטת החוזה והתאמת מיקום[2], מתקבלים דמי שכירות ראויים ממוצעים של כ- 67 ₪/מ"ר.

[2] 1.1 לנתון ברחוב הבורסקאי; 0.765 לנתון במתחם ביג



**דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ**
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

בהתבסס על דמי שכירות ממוצעים של 100 ₪/מ"ר כמפורט בנתוני דוחות כספיים לשנת 2011, ובהביאי בחשבון התאמת מיקום והתאמת צמידות לשטחים ריקים ובלתי פעילים במבנה הנדון בתקופת השימוש החורג, (סה"כ מקדם 0.765), מתקבלים דמי שכירות ראויים ממוצעים של כ- 77 ₪/מ"ר.

דמי השכירות הראויים המוערכים בנכס הנדון הינם בגבולות **72 ₪/מ"ר לחודש.**

10.2 **<u>דמי שכירות ראויים במצב קודם</u>**

**שמאי המשיבה** מציג נתוני שכירות על בסיסם מעריך דמי השכירות במבנה הנדון ביעודו לתעשיה ב- 30 ₪/מ"ר לחודש.

**שמאי המבקש** מציג נתוני שכירות על בסיסם מעריך דמי השכירות במבנה הנדון ביעודו לתעשיה ב- 35 ₪/מ"ר לחודש.

**הכרעה**

להלן נתוני השכירות שלפני:

- 1/6/2010, רחוב הזגג ('אמתל'), למוסך, 300 מ"ר, 7,500 ₪ לחודש.
- 1/6/2010, רחוב הסתת, מרכז מקס אלימלך, תא 6/7 לנגריה בשטח 150 מ"ר בק. קרקע, 4,240 ₪ לחודש כולל דמי ניהול וארנונה.
- 1/6/2010, רחוב הסתת, מרכז מקס אלימלך, תא 4 בשטח 75 מ"ר בק. קרקע, 2,522 ₪ לחודש כולל דמי ניהול וארנונה.
- 1/7/2010, רחוב הסתת, מרכז מקס אלימלך, תא 1 בשטח 75 מ"ר בק. קרקע, 2,550 ₪ לחודש, כולל דמי ניהול וארנונה.
- 1/7/2010, רחוב הסתת, מרכז מקס אלימלך, תא 17 בשטח 75 מ"ר בק. קרקע, 2,525 ₪ לחודש כולל דמי ניהול וארנונה.
- 30/7/2012, הספן 9, 56 מ"ר, 1,624 ₪ לחודש.
- 1/12/2012, הספן 5, 168 מ"ר, 5,040 ₪ לחודש.

בניתוח נתונים אלה ובהתאמת מיקום (1.05-1.1) וגודל (0.95-1), מוערכים דמי השכירות הראויים למבנה בשימוש לתעשיה בכ- **30 ₪/מ"ר לחודש.**

10.3 **<u>ההשבחה הגולמית</u>**

להלן תחשיב ההשבחה, בהביאי בחשבון שיעורי ההיוון כפי שנקבעו ע"י שמאי הצדדים בהסכמה ומקובלים עלי (9% למסחר, 8% לתעשיה)[3].

| | שימוש | דמ"ש/מ"ר/ח' | דמ"ש שנתיים/מ"ר | מקדם היוון | שווי |
|---|---|---|---|---|---|
| מצב קודם | תעשיה | 30 ₪ | 360 ₪ | 2.5313 | 911.3 ₪ |
| מצב חדש | מסחר | 72 ₪ | 864 ₪ | 2.5771 | 2,226.6 ₪ |
| **השבחה למ"ר** | | | | | **1,315.3 ₪** |

יש להפחית מההשבחה הוצאות התאמה.

[3] שיעורי היוון אלה בהתאם לסקירת שיעורי תשואה עדכנית שנערכה באגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים ביום 15/7/2012.



**דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ**
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

10.4 **<u>הוצאות התאמה</u>**

**שמאי המשיבה** הביא בחשבון הוצאות התאמה בגין עבודות גמר, מיזוג אוויר ובטיחות בסך 1,000 ₪/מ"ר עיקרי. שמאי המשיבה טוען כי, במועד הקובע הנכס הנדון היה מבנה חדש לתעשיה.

**שמאי המבקש** מציג מכתב ממשרד רוא"ח קוסט פורר גבאי את קסירר לעניין הוצאות בגין הסבת בניין D למסחר, בסך של 20,590,569 ₪. בהביאו בחשבון שטח עיקרי של 4,431 מ"ר משקף סכום זה עלות של 4,600 ₪/מ"ר. בנוסף טוען שמאי המבקש להוצאות נוספות של 650 ₪/מ"ר (לא הוצגה ראיה) וסה"כ עלות של 5,250 ₪/מ"ר.

**הכרעה**

כעקרון, כאשר מאושר שימוש חורג יש לנכות הוצאות התאמה[4]. הוצאות אלו הינן ההוצאות המתחייבות לצורך מתן אפשרות להשתמש בנכס לשימוש החורג שאושר ואשר בלעדיהן לא ניתן להשתמש בנכס לשימוש זה. אין המדובר בהוצאות שהיו נדרשות לשיפוץ המבנה אף לצורך המשך השימוש בו לתעשיה.

את הוצאות ההתאמה יש לנכות במלואן בהתייחס לתקופת השימוש החורג. (אין מחלקות בין הצדדים בנושא זה).

במקרה הנדון מדובר במבנה תעשיה ישן שהוקם לפני למעלה מ- 35 שנה כמבנה תעשיה סטנדרטי. הסבת מבנה תעשיה מסוג זה למבנה מסחרי בדומה למבנה הקיים כיום, כרוכה בהוצאות ניכרות המפורטות במכתב רואה"ח ומגיעות לכ- 20.6 מיליון ₪.

עם זאת, הוצאות אלה אינן משקפות את הוצאות ההתאמה אותן יש להפחית לצורך חישוב ההשבחה כתוצאה מאישור השימוש החורג למסחר. הוצאות אלה משקפות הן את שיפוץ המבנה הישן אשר כשלעצמו אינו רלבנטי לתחשיב והן את ההוצאות המתחייבות מהצורך לשימוש המסחרי.

הוצאות ההתאמה הרלבנטיות לשימוש החורג כוללות התאמת המבנה לדרישות בטיחות ומיגון בשימוש מסחרי, התאמות חשמל, התאמת חזיתות/ויטרינות, הוצאות חניה עודפות וכד'.

אני סבורה כי, הוצאות אלה נעות במקרה הנדון בגבולות **1,300 ₪ - 1,500 ₪/מ"ר**.

שמאים מכריעים התייחסו להוצאות ההתאמה הרלבנטיות לשמוש חורג מתעשיה למסחר במבנים ותיקים, למשל:
ש. רוזנברג, אופקים, גוו"ח 100212/1, שם העריך ההוצאות ב- 1,460 ₪/מ"ר.
א. נזרי, אילת, גוו"ח 40051/1, שם העריך ההוצאות ב- 1,890 ₪/מ"ר.

**הוצאות אלה מאיינות ההשבחה לתקופת השימוש החורג.**

[4] נושא זה עוגן בפסיקה, למשל ע"א (ת"א) 3738/06 אירופה ישראל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א, ערר 268/10 קימיאגרוב נ' הומלתו"ב ירושלים ועוד.



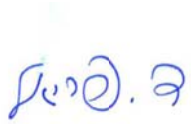
**דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ**
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

**11. <u>שומה</u>**

לאור כל האמור לעיל,

הגעתי לכלל דעה כי, **לא חלה השבחה** במקרקעין כתוצאה מאישור השימוש החורג לתקופה של 3 שנים.

ובאתי על החתום,



**דורית פריאל**
**שמאית מכריעה**



**דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ**
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il