גבע בלטר
שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

15 באוגוסט 2017

תיק מס': 1980-2016

לכבוד

חב' א.א השקעות נתיבות בע"מ	הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתיבות
ע"י דני כודדי - שמאי מקרקעין	ע"י אורית שפט - שמאית מקרקעין
dannyk@kodady.co.il	office@shafat.co.il

בענין א.א השקעות נתיבות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נתיבות

א.ג.נ,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

<u>ברח' בעלי מלאכה, נתיבות</u>

<u>חלקות 61, 65, 38, 39 בגוש 39583</u>

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מוניתי כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה לנכס הנדון, בגין מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר.

2. **<u>דיון וביקור בנכס</u>**

בתאריך 16.3.2017 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים.

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 18.11.2016.

בהסכמת הצדדים נערך הביקור בלא נוכחות מטעמם.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פרוט המסמכים שהוגשו ע"י הצדדים:

מטעם המבקש:

- שומתו של השמאי דני כודדי מיום 19.1.2017.
- אישור למס הכנסה מעירית נתיבות.
- הסכם מכר מיום 6.5.2009.
- הסכמות בענין עבודות פנים המשביר החדש לצרכן
- הכרעה בהשגה ראשונה באגף שומת מקרקעין.
- מסמך הכנסות + עלויות בניה של רו"ח אסף טוביהו.
- טופס פחת
- חוזה חכירה מיום 19.05.2016.

מטעם המשיבה:

- שומתה של השמאית אורית שפט מיום 30.10.2016.
- מסמך תגובה ל"שומה אחרת" מיום 5.2.2017.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש: 39583

חלקות: 61 65 38 39

מגרש: 1 עפ"י תכנית 27/104/03/22

שטח מגרש: 2,696 מ"ר.

כתובת: רח' בעלי מלאכה, אזור התעשיה נתיבות

סוג הנכס: מבנה מסחרי המשמש את "המשביר לצרכן"

זכויות: חכירה מרשות מקרקעי ישראל.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

5. **<u>תאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו מגרש ועליו מבנה מסחרי "המשביר לצרכן" הממוקם ברח' בעלי המלאכה באזור התעשיה בנתיבות.

הנכס ידוע כמגרש 1 לפי תכנית 27/104/03/22 ששטחו 2,696 מ"ר וידוע כחלקה 38 וחלק מחלקות 65, 61,39 בגוש 39583.

אזור התעשיה של נתיבות ממוקם בדרום העיר נתיבות, רחוב בעלי המלאכה מהווה ציר תנועה מרכזי באזור התעשיה המאופיין בעיקר בשימושים של מסחר ומלאכה וכולל מרכזים מסחריים דוגמת "גלובוס סנטר", "מרכז צים" וכיו"ב.

הנכס הנדון ממוקם ברח' בעלי המלאכה פינת רחוב המסגר בסמוך לכיכר תנועה.

למגרש צורת מלבן, עם תוספת בחלק הצפון מערבי, למגרש חזית דרומית באורך כ – 45 מ' לרח' בעלי המלאכה, חזית מזרחית באורך 59 מ' לרחוב המסגר וחזית צפונית באורך של כ-50 מ' לרח' האומן.

על המגרש בנוי מבנה בן שתי קומות וקומת גלריה מעל קומת חניה תת קרקעית. שטח המבנה הינו בסה"כ 3,496.55 מ"ר.

המבנה בנוי בצורת האות ר' כאשר במרכז הר' משטח חניה ותפעול. המבנה מחופה באבן ולו גג בטון שטוח, מצבו הפיזי של הבנין טוב. הבנין משמש כאמור כחנות "המשביר לצרכן".

בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

6. **<u>המצב התכנוני</u>**

מצב קודם

- עפ"י תכנית **1/104/03/22**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2015 מיום 09.06.1974, כלולה הקרקע המסומנת כמגרשים 26 ו - 97 באזור **תעשייה** כמו כן מסומן בסמוך לחלק הצפון מזרחי של מגרש 26 שצ"פ.

רשימת תכליות לתעשייה: תעשייה שאינה מטרידה, בתי מלאכה ומתקני שירות כגון: מוסכים, מתקני החסנה, משרדים לבתי מלאכה ולכל תכלית שמטרתה לשרת את הייעודים הנ"ל, פרט למפעלים העלולים – לדעת מהנדס הוועדה המקומית – להוות מטרד לסביבה.

להלן פירוט המגרשים וזכויות הבניה:

מגרש	ייעוד	שטח	זכויות בנייה	מס' קומות	סוג בנייה
26	תעשיה	1,035 מ"ר	65%	1 – עד 7 מ'.	סטנדרטית
97	תעשיה	1,080 מ"ר	40% בכל קומה + 20% סככות פתוחות	2 – 7 מ' בקומה אחת ו – 9 מ' בשתי קומות.	פרטית

חנייה: בחלקות המיועדות לבנייה סטנדרטית החנייה תהיה לאורך הדרכים ולאורך המדרכות, בהפחתה אזורי הצטלבויות בהתאם לחוק. בחלקות לבנייה פרטית החניה תהיה בגבולות המגרש, בהתאם לתכניות המפורטות שיוגשו עם תכנית בניה.

- עפ"י תכנית **6/104/03/22**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 2781 מיום 21.01.1982, כלולה הקרקע הנדונה **באזור תעשייה ומסומנת כמגרש מס' 1.**

מטרת התכנית איחוד חלקות, קביעת מגבלות בניה חדשות, צירוף שטח ציבורי פתוח לאזור תעשייה ויצירת שפ"פ.

קיים		מוצע	
מגרש	**שטח**	**מגרש**	**שטח**
26	1,131	1	2,657
97	1,521		
א	81	שפ"פ	76
סה"כ	**2,733**	**סה"כ**	**2,733**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

על תכנית זו יחולו כל ההוראות הכלליות של תכנית מפורטת ד/1/104/03/22 פרט לאותם העניינים שנקבעו בתכנית זו.

זכויות הבנייה:

שטח מגרש : 2,657 מ"ר

אחוזי בנייה: 50% בכל קומה + 20% סככות פתוחות

גובה הבנייה: 2 קומות עד 12 מ'.

קווי בניין: דרך 4 – 5 מ', דרך 5 – 0 מ', דרך 7 – 0 מ', צדדי – 3 מ'.

מחסנים ניתן לבנות בקו בניין אפס.

על השפ"פ לא תותר בנייה וישמש לגינון בלבד אך הוא יהווה לגבי זכויות הבנייה חלק מהחלקה התעשייתית.

היתרי בניה

- ביום 28.09.2006 התקבל היתר בניה מס' **20060072** להריסת מבנים קיימים וביצוע עבודות עד מפלס + 0.00 להקמת בניין מלאכה חדש.
- ביום 09.12.2007 התקבל היתר בניה מס' **20060071** להריסת מבנים קיימים והקמת בניין מלאכה חדש.
- ביום 31.05.2010 התקבל היתר בניה מס' **20100016** להקמת חניון תת קרקעי ועילי במגרש תעשייה ומלאכה. (הוספת שטחי שירות להתקנת חנייה בקומת מרתף).
- ביום 31.08.2010 התקבל היתר בנייה מס' **20090123** לבקשות הבאות:

א. שינויים במבנה תעשייה קיים כולל תוספת שטח.

ב. אישור שימוש חורג מתעשייה למסחר למשך 5 שנים (נדון בוועדת משנה מס' **200805** מיום 27.07.2008).

ג. תוספת חניון תת קרקעי (אשור במסגרת היתר בניה מס' **20100016** מיום 31.05.2010).

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

להלן פרוט השטחים עפ"י היתרי הבניה הקודמים:

קומה	עיקרי	שירות	סה"כ
מרתף		859.64	859.64
קרקע	1,101.67	235.13	1,336.80
גלריה		108.61	108.61
א'	1,002.88	188.62	1,191.50
סה"כ	**2,104.55**	**1,392.00**	**3,496.55**

מצב חדש

- עפ"י תכנית **27/104/03/22**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6566 מיום 20.03.2013, שונה שטח המגרש הנדון לייעוד **מסחר,** הפיכת שצ"פ לדרך.

תותר הקמת מבנה מסחרי.

השימושים המותרים באזור מסחרי: מחסני מכר, חנויות מזון, בתי קפה, ביגוד, צרכי משרד וחנויות לחומרי בניין, משרדים, מרפאות ומכונים רפואים. קומת הגלריה תשמש חנות או אחסנה ומשרדים המשמשים את התכליות הנ"ל.

יותרו חניות על ותת קרקעיות כמסומן בנספח הבינוי והחניה גינון תשתיות חשמל, תקשורת, מיום ביוב וניקוז על ותת קרקעית.

להלן זכויות הבנייה:

שטח המגרש הינו :	2,696 מ"ר
שטח עיקרי לבנייה מעל הכניסה הקובעת:	3,107 מ"ר
שטח שירות מעל כניסה קובעת:	1,693 מ"ר
שטח שירות מתחת לכניסה קובעת:	950 מ"ר
תכסית קומת הקרקע:	85%
גובה המבנה -	20 מ' – 3 קומות
מס' קומות מתחת לקרקע-	1.

תנאי להיתר בנייה:

החניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

בקשה להיתר

- הוגשה בקשה להיתר[1] לאישור שימושי מסחר במבנה קיים, בהתאם לייעודי קרקע חדשים ללא תוספת שטח (מתעשיה למסחר).

להלן פרוט השטחים:

קומה	עיקרי	שירות	סה"כ
מרתף		859.64	859.64
קרקע	1,101.67	235.13	1,336.80
גלריה		108.61	108.61
א'	1,002.88	188.62	1,191.50
סה"כ	**2,104.55**	**1,392.00**	**3,496.55**

7. **<u>המצב המשפטי</u>**

<u>חוזה חכירה</u>

הוצג בפני חוזה חכירה שנחתם ביום 19.05.2016, בין רשות מקרקעי ישראל לבין א.א. השקעות (נתיבות) בע"מ ביחס למגרש בשטח 2,696 מ"ר גוש 39583 חלקות: 38 (בשלמות), 39 (בחלק), 61 (בחלק), 65 (בחלק).

תקופת החכירה: 49 שנים, מיום 07.04.2016 ועד – 06.04.2065.

הייעוד : אזור מסחרי.

8. **<u>מהות ההשבחה</u>**

ההשבחה מחושבת בגין אישור תכנית כדלקמן:

תכנית 27/104/03/22- למועד קובע 4.4.2013.

9. **<u>עמדות הצדדים</u>**

תכנית	ההשבחה עפ"י שמאית המשיבה	ההשבחה עפ"י שמאי המבקש
27/104/03/22	₪ 5,270,352	₪ 2,2140,000

[1] לא הוצגה בקשה להיתר, השטחים מתוך שומת המשיבה תואם לשטחים בהיתר לשימוש חורג מ - 2010.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

10. **<u>תאור המחלוקות והכרעה</u>**

10.1. **<u>השבחה בגין תכנית 27/104/03/22 (04.04.2013)</u>**

עמדת שמאית המשיבה

<u>מהות ההשבחה</u>

ההשבחה מחושבת בגין אישור התב"ע לשינוי הייעוד מתעשייה למסחר.

ההשבחה חושבה בגין שטח המבנה כבנוי, הובא בחשבון שטח המבנה עפ"י הבקשה להיתר.

<u>עלויות התאמה</u>

מזה כמספר שנים נעשה בנכס שימוש למסחר כאשר בתחילה, השימוש המסחרי נעשה במסגרת שימוש חורג. במסגרת השימוש החורג נערכה שומה מכריעה ע"י השמאי המכריע אמנון ניזרי מיום 31.05.2010 למועד קובע 27.07.2008.

לא ניתן להביא בחשבון עלויות ההתאמה את עלות היטל ההשבחה בגין השימוש החורג, שכן ביום שנגמר השימוש החורג לא מנכים שווי זה. השימוש החורג נעשה בכדי להרוויח באותה תקופה. כמו כן אין להביא בחשבון את אגרות הבנייה שמהוות חלק מעלויות הבניה.

הנכס נבנה כנכס מסחרי מלכתחילה ולכן נהנה מהכנסות למסחר אשר בחלק מן התקופה הפחיתו לו הוצאות התאמה לתעשייה, לפיכך אין להביא בחשבון עלויות התאמה.

הובאה בחשבון עלות התאמה של 964,876 ₪, בהתבסס על השומה המכרעת לענין השימוש החורג שערך השמאי המכריע אמנון נזרי, המהווים את יתרת עלויות ההתאמה שלא הופחתו בגין השימוש החורג.

<u>ערכי שווי</u>

הובאו בחשבון דמי השכירות אשר נקבעו בשומה המכריעה ועפ"י הכרעה בהשגה ראשונה אגף שומת מקרקעין מחוז ירושלים והדרום.

דמ"ש למ"ר בנוי תעשייה 30 ₪ למ"ר.

דמ"ש למ"ר בנוי מסחר 60 ₪ למ"ר.

לנכס יתרון מאחר והוא מבנה מסחרי סגור וממוזג בניגוד לקניון פתוח באזור הדרום.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הנתונים שהציג שמאי המבקשים אינם משקפים את הנכס הנדון אשר נמצא בלב המסחרי של נתיבות כיום ודמי השכירות הראויים למסחר הינם 60 ₪ למ"ר ולא 48 ₪ למ"ר כפי שחישב שמאי המבקש.

תחשיב ההשבחה עפ"י שמאית המשיבה:

מצב חדש

שטח הבניה עפ"י השימושים בפועל			
סווג	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוויוולנטי**
שטח עיקרי ק"ק למסחר	1,102	1	1,102.0
שטח עיקרי ק"א למסחר	1,003	0.7	702.1
שטח שירות ק"ק	235	0.5	117.5
גלריה	108	0.35	37.8
שטחי שירות ק"א	189	0.35	66.2
סה"כ שטח אקוויוולנטי			**2,025.6**

שווי הנכס תקופת השימוש החורג

דמ"ש חודשיים למסחר	60	₪
סה"כ דמ"ש לחודש	121,507	₪
סה"כ דמ"ש לשנה	1,458,082	₪
שיעור היוון לתעשייה	0.095	
שווי בשימוש מסחרי	**15,348,229**	**₪**

מצב קודם

שווי הנכס בשימוש לתעשייה

דמ"ש חודשיים למסחר	30	₪
סה"כ דמ"ש לחודש	60,753	₪
סה"כ דמ"ש לשנה	729,041	₪
שיעור היוון לתעשייה	0.08	
שווי בשימוש מסחרי	**9,113,000**	**₪**

השבחה למימוש המבוקש	6,235,229	₪
עלויות התאמה	964,876	₪
השבחה	**5,270,353**	**₪**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

עמדת שמאי המבקש

במצב הקודם ייעוד הנכס הינו לתעשייה.

במצב החדש תכנית 27/104/03/22 משנה את ייעוד החלקה לאזור מסחרי.

ההשבחה מחושבת בגין שינוי הייעוד מתעשייה למסחר. ההשבחה חושבה על בסיס שווי המבנה בהפחתת עלויות התאמה.

ההשבחה הינה ההפרשים בדמי השכירות בין הייעודים.

הובאו בחשבון השטחים המבוקשים בתכנית הבקשה להיתר. הבקשה להיתר במצב החדש לא מבוקשים כל הזכויות המותרות ומהווה מימוש חלקי.

הנכס הינו נכס ייחודי, שכן נבנה עבור שוכר ספציפי (המשביר לצרכן) ואין הוא יכול לשמש שוכרים אחרים. הדבר מתבטא בעלויות הבנייה שכן לא נבנה מבנה סטנדרטי אלא נבנה בהתאמות מיוחדות ואינו יכול להיות מושכר עבור שוכרים חיצוניים.

ניצול יתרת זכויות הבנייה מותנה בהריסת המבנה ו/או הוצאת השוכר, לפיכך הובאה בחשבון דחייה למשך 40 שנה בשיעור 6% לזכויות הבלתי מנוצלות במצב החדש.

הובאו בחשבון בשווי המצב החדש דמי השכירות המשולמים בפועל ע"י השוכר.

<u>עלויות התאמה</u>

הנכס אינו מהווה האנגר תעשייה סטנדרטי אשר ממנו יש לבצע התאמות רבות כגון: מעליות, דרגנועים, מפתחים גדולים. הנכס נבנה באופן ספציפי עבור שוכר ספציפי, קשה יהיה להסב את הנכס עבור שוכר אחר.

כמו כן בנכס הנדון נבנתה חנייה תת קרקעית בשטח של כ - 1,000 מ"ר, אשר לא מקבלים בגינה כל הכנסה. חנייה זו מהווה "משקולת" על עלויות הבנייה בנכס הנדון. בשומה מכרעת של השמאי אמנון נזרי שנערכה על הנכס הנדון בגין שימוש חורג נקבעו עלויות של 4 מיליון. בפועל בשומה המכרעת לעיל הובאו בחשבון עלויות ההתאמה בהתחשב בתקופת השימוש החורג, הובאו בחשבון יתרת עלויות ההתאמה בין שני הייעודים דהיינו 2.5 מיליון ₪.

עלות התאמה של 1,500 ₪ למ"ר אינה מאפשרת להביא מבנה תעשייה טוב למבנה מסחרי ברמה טובה שקיימת במבנה בפועל.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ערכי שווי

להלן פירוט חוזי שכירות לתעשייה:

כתובת	פירוט שטח	מהות עסקה	מחיר	הערה
הארזים 74	שטח בנוי של 500 מ"ר + סככות של 1,000 מ"ר	שכירות חודשית	₪ 9,000	הנכס נמכר לפני 6 שנים עבור 750,000 ₪.
מועצה מקומית שדות נגב	מגרש בשטח 1,258 מ"ר	מכירה	₪ 300,000	

הובאו בחשבון דמי שכירות למ"ר לפי שנקבע בשומתו המכריעה של השמאי המכריע אמנון ניזרי על הנכס הנדון.

להלן פירוט דמי שכירות למסחר :

חוזי שכירות למבנה מסחרי חדש ברחוב צאבן שאוכלס, חוזי השכירות בין השנים 2012 - 2016:

קומה	חנות	שטח מושכר	תקופת שכירות	דמ"ש חודשי בפועל	דמי שכירות לא כולל דמי ניהול
קרקע	חנות מחשבים	65	שנה + אופציה של 4 שנים נוספות	₪ 3,300	₪ 51
	עוגן + קומה טכנית - סופר מרקט	1,056	6 שנים + אופציה ל - 10 שנים נוספות	₪ 35,000	₪ 43
	סופר מרקט	111	כ - 4 שנים + אופציה ל 10 שנים נוספות	₪ 6,500	₪ 59
	מאפיה	174	6 שנים + אופציה ל - 10 שנים נוספות	₪ 13,218	₪ 76
א'	סה"כ בקומת קרקע	1,406		**ממוצע למ"ר**	₪ 57

חוזי שכירות למבנה בשנת 2012

מיקום	תאור המושכר	מחיר למ"ר	מקור
רחוב הרב צבאן - מרכז מסחרי	חנות מחשבים בשטח 64 מ"ר	₪ 53	חוזה שכירות 2012
	מאפיה בשטח 174 מ"ר	₪ 75	
	סופר מרקט בשטח 1,056 מ"ר	₪ 32	
	סופר מרקט בשטח 111 מ"ר	₪ 62	
	קומה א' למשרדים בגמר מעטפת	₪ 50	במו"מ עם קופת חולים להשכרת מלוא הקומה - יוסי אליה מנהל חברת נדל"ן
רחוב הארזים 72, מבנה משרדים חד קומתי חדש	משרדים חדשים בגמר יפה מושכרים בממוצע של 60.5 ₪ למ"ר		יול-12
שדרות ירושלים	מסעדת שווארמה בשטח 46 מ"ר	₪ 65	חוזה שכירות

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הובא בחשבון דמי שכירות המשולמים בפועל לפי 130,000 ₪ לחודש.

תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המבקש:

מימוש מלא שטח מגרש 2,696

סווג	אחוזי בניה	שטח	מקדם אקווויולנטי	שטח אקווויולנטי
עיקרי קומת קרקע	60%	1617.6	100%	1,618
שירות קומת קרקע	25%	674	50%	337
יתרת שטחים עיקריים קומה א'		1489.4	70%	1,043
יתרת שטחי שירות קומה א'		802.2	35%	281
יתרת שטחים בגלריה		216.8	35%	76
יתרת חצר	15%	404.4	25%	101
שירות תת קרקעי		950	40%	380
סה"כ זכויות בנייה אקווויולנטיות				**3,835**

שטחים מתכנית הגשה

סווג	שטח	מקדם אקווויולנטי	שטח אקווויולנטי
עיקרי קומת קרקע	1,102	100%	1,102
שירות קומת קרקע	235	50%	118
יתרת שטחים עיקריים קומה א'	1,003	70%	702
יתרת שטחי שירות קומה א'	189	35%	66
יתרת שטחים בגלריה	108	35%	38
יתרת חצר	1,320	25%	330
שירות תת קרקעי	860	40%	344
סה"כ שטח אקווויולנטי מבוקש			**2,700**

<u>תחשיב השווי</u>

דמ"ש למסחר בחודש (לפי חוזה בפועל)	₪ 130,000.00	
שטח אקווויולנטי	2,700	
מחיר למ"ר אקווויולנטי מסחר	**48**	
דמי שכירות למ"ר תעשייה	30	
הפרש דמי השכירות	18	
דמ"ש שנתי	₪ 218	
שיעור היוון למסחר	9.50%	
השבחה גולמית למ"ר	₪ 2,293	
עלויות התאמה למ"ר	₪ 1,500	
השבחה למ"ר	₪ 793	
שטח אקווויולנטי	2699.55	
השבחה במימוש חלקי	**₪ 2,140,000**	

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

חישוב יתרת זכויות הבנייה

שווי מ"ר בנוי מסחרי	6,083	₪
ניכוי יזמות - 15%	5,170	₪
עלות בנייה	4,500	₪
שווי מ"ר מבונה מסחר	670	₪
יתרת זכויות הבנייה	1135	
דחייה ל 40 שנים	0.10	
שווי יתרת הזכויות	**74,000**	**₪**
השבחה מלאה	**2,214,000**	**₪**

הכרעה

במצב הקודם - חלה תכנית 6/104/03/22 אשר ייעדה את הנכס הנדון לאזור תעשייה עם זכויות בנייה של 50% לקומה +20% סככות בקומת קרקע בשתי קומות ובסה"כ 120% עיקרי.

על המגרש קיים מבנה בהיתר בשטח 3,496 מ"ר + מרתפים (מהם 2,419.45 מ"ר עיקרי), המשמש למסחר במסגרת שימוש חורג ל – 5 שנים.

יצויין כי בעקבות אישור שימוש חורג זה נערכה שומת השבחה מכריעה ע"י השמאי המכריע אמנון ניזרי.

במצב החדש - תכנית 27/104/03/22 משנה את ייעוד הנכס מתעשייה למסחר. בהתאם לבקשה להיתר מבוקש שינוי הייעוד מתעשייה למסחר ללא תוספת שטחים.

במצב הקודם - יובא בחשבון שווי המבנה בהתאם לשימושים המותרים לתעשיה לפי תכנית **6/104/03/22**.

במצב החדש – יובא בחשבון שווי המבנה בהתאם לשימושים המותרים בתכנית 27/104/03/22 הכוללים שימושי מסחר.

ההשבחה תתייחס למימוש חלקי בהיתר.

<u>עלויות התאמה:</u>

בין הצדדים קיימת מחלוקת ביחס לגובה עלויות ההתאמה.

בשומה המכריעה שנערכה ע"י אמנון נזרי בנכס בגין השימוש החורג הובאו בחשבון עלויות התאמה של 1,200 ₪ למ"ר. סך הכל עלויות ההתאמה שנקבעו הינם

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

2,940,000 ₪ מתוכם הובאו בחשבון בגין השימוש החורג לתקופה של 5 שנים עלויות התאמה של 1,465,260 ₪. ובנוסף הובאו בחשבון 80% מעלויות הקמת החניון התת קרקעי ובסה"כ 800,000 ₪ מתוכם הובאו בחשבון בגין השימוש החורג 398,710 ₪.

לטענת שמאית המשיבה יש להביא בחשבון לכל היותר את יתרת עלויות ההתאמה שלא הובאו בחשבון בשימוש החורג, ולטענת שמאי המבקש יש להביא בחשבון את מלוא עלויות ההתאמה ואת העלויות להקמת החניון.

הנכס הנדון הוקם למטרה מסחרית כבר בשנת 2008, כך שבמועד הקובע היה המבנה בנוי ומותאם למסחר ולא היה צורך בביצוע עבודות התאמה. עם זאת, מאחר ובחישוב ההשבחה בגין השימוש החורג הובא בחשבון חלק יחסי בעלויות ההתאמה, אני מקבלת את עמדת שמאית המשיבה כי יש להביא בחשבון את יתרת עלויות ההתאמה כולל את יתרת העלויות העודפות להקמת המרתף.

יתרת עלויות ההתאמה שיובאו בחשבון הינן 1,474,740 ₪ ובהצמדה למדד תשומות הבניה כ – 1,640,000 ₪.

יתרת העלויות להקמת החניון 401,290 ₪ ובהצמדה למדד תשומות הבניה כ – 450,000 ₪.

סה"כ עלויות ההתאמה שיובאו בחשבון 2,090,000 ₪.

<u>ערכי שווי</u>

א. <u>שווי מצב קודם – לשימושי תעשייה</u>

אני מקבלת את הסכמת הצדדים לדמי שכירות לתעשייה לפי 30 ₪ למ"ר.

שיעור ההיוון ביחס לנכס לתעשיה הינו 8%.

ב. <u>שווי מצב חדש – לשימושי מסחר ומשרדים.</u>

הנכס מושכר תמורת כ – 130,000 ₪ לחודש. עפ"י נתונים שפורסמו בהחלטת ועדת השגות דמי השכירות לתקופה שבין 1.8.2014 – 31.7.2016 הינם 130,000 ₪ ו – 160,000 ₪ ליתרת התקופה.

בין הצדדים אין מחלוקת על ערכי השווי לחישוב ההשבחה במצב החדש.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

בהתבסס על נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י שמאי הצדדים ועל בסיס חוזה השכירות בנכס הנדון אני סבורה כי דמי השכירות הראויים בנכס הנדון הינם כדלקמן:

בקומת הקרקע הינם 60 ₪ למ"ר ברוטו.

בגלריה ובקומה א' 45 ₪ למ"ר ברוטו.

שיעור ההיוון לפיו יחושב השווי בשימוש למסחר 9%.

להלן תחשיב ההשבחה:

<u>שווי מצב קודם</u>

דמי שכירות	30	
דמי שכירות שנתיים	360	
שיעור היוון	8%	
שווי מ"ר	4,500	₪
שטח (ברוטו)	2,637	
סה"כ שווי מצב קודם	**11,866,500**	**₪**

<u>שווי מצב חדש</u>

דמי שכירות קומת קרקע	60	
דמי שכירות שנתיים	720	
שיעור היוון	9%	
שווי מ"ר	8,000	₪
דמי שכירות בקומות	45	
דמי שכירות שנתיים	540	
שיעור היוון	9%	
שווי מ"ר	6,000	₪

קומה	**שטח**	**שווי מ"ר**		**סה"כ**	
קרקע	1,336.80	8,000	₪	10,694,400	₪
גלריה + קומה א'	1,300.11	6,000	₪	7,800,660	₪
סה"כ				**18,495,060**	**₪**
עלויות התאמה				2,090,000	₪
שווי מצב חדש				**16,405,060**	**₪**
השבחה				**4,538,560**	**₪**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

11. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא חוות הדעת, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
27/104/03/22	4.4.2013	₪ 4,538,560	₪ 2,269,280

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

בכבוד רב,

גבע בלטר

שמאית מקרקעין MBA

שמאית מכריעה

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com