שומה מכרעת - היטל השבחה

חלקות משנה 1 , 2 ו - 14 , חלקה 196 בגוש 6213

יחידה מסחרית בבנין ברח' ארלוזורוב 121 פינת רח' ויצמן 43

תל אביב

הצדדים :

המבקשת : חב' ניו מרקט יובל בע"מ

ע"י מר אריה בנג'נו , שמאי מקרקעין

המשיבה : הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו .

ע"י מר גבי קיינר , שמאי מקרקעין .

רוסו-אשד, הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ, רח' זנגביל 3, תל אביב, 62599
טל. 03-5465404 , פקס. 03-5442974 , Email – eshedl@bezeqint.net

1. **<u>מ ב ו א</u>** :

1.1 **<u>מטרת השומה</u>** :

בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 , נתמניתי כשמאית מכריעה , לענין ההשבחה שחלה - באם חלה - בשווי יחידה , בשטח של כ - 156 מ"ר , הממוקמות בקומת הקרקע והמרתף , בבנין ברח' ארלוזורוב 121 , פינת רח' ויצמן 43 , תל אביב (להלן "הנכס") , וזאת - עקב אישור לשימוש חורג - מבנק למינימרקט .

המועד הקובע : 5.5.2010 - יום אישור ההיתר לשימוש החורג, ע"י ועדת הערר מחוז תל אביב.

יוער , כי מדובר בהמשך שימוש חורג מבנק למינימרקט , לתקופה נוספת של 10 שנים (לאחר תום התקופה בה אושר שימוש חורג לשנתיים) .

1.2 **<u>פעולות שננקטו</u>** :

- עיון בשומת שמאי המשיבה , מר גבי קיינר , מיום 3.6.2010 ;
- עיון בשומת שמאי המבקשת , מר אריה בנג'נו , מיום 18.8.2010.
- קיום דיון במשרדי, ביום 2.11.2010 . פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים והתקבלו לגביו הערות.
- סיור בנכס ובסביבתו , ביום 14.11.2010 .
- עיון במסמכים נוספים שעמדו בפני , לרבות : העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, תגובות הצדדים , חוזי שכירות , שומת ועדה שנערכה לגבי הנכס בשנת 2005 , נתונים לגבי תעריפי ארנונה בתל אביב , החלטת ועדת הערר מחוז תל אביב, נתונים לגבי ערכי שווי , מסמך ריכוז נתוני תוכניות לרשיון עסק .
- עיון בתיק הבנין בארכיב עיריית תל אביב-יפו.

2. **<u>פרטי הנכס</u>** :

2.1 להלן פרטי הנכס , נשוא השומה , מתוך העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים , שהופק ביום 30.11.2010 :

גוש	6213		
חלקה	196		
חלקת משנה	1	2	14
שטח רשום	41.55 מ"ר	119.55 מ"ר	21 מ"ר
קומה	מרתף	קרקע	מרתף
בעלות	רשומה ע"ש חב' יניב יעוץ לניהול פיננסי		

2.2 ע"פ העתק הרישום , שטחן הכולל של שלושת חלקות המשנה מסתכם ב - 182.1 מ"ר . עם זאת , ע"פ תכנית לרישיון עסק , שהוצגה בפני , שטח הנכס , נשוא השומה הינו : 156.23 מ"ר (כך גם ע"פ דרישת הוועדה) .

לאור זאת, נשוא השומה, במקרה דנן, הינו השטח שהוגדר ברשיון העסק ושלגביו דורשת המשיבה את תשלום היטל ההשבחה .

2.3 כתובת עירונית : רח' ארלוזורוב 121 , פינת רח' ויצמן 43 , תל אביב .

3. **<u>מיקום ותאור הסביבה</u>** :

הבנין המכיל את היחידה נשוא השומה, ממוקם ברביע הצפון מערבי, של מפגש הרחובות ארלוזורוב וויצמן , במרכז העיר תל אביב , סמוך - מדרום - לכיכר המדינה ומצפון למתחם בית החולים איכילוב.

הרחובות ארלוזורוב וויצמן , בסביבת נשוא השומה , הינם צירי תנועה מרכזיים , דו סטריים ,בהם קיימת תנועת כלי רכב- רבה משך מרבית שעות היממה .

הסביבה הקרובה מאופיינת בבנייני מגורים, בני 4-6 קומות, ותיקים, חלקם שופצו ושודרגו. חלק מהבניינים, בעיקר אלה הסמוכים למפגש הרחובות ארלוזורוב וויצמן, כוללים חזיתות מסחריות, המשרתות בעיקר את תושבי הסביבה הקרובה .

הפיתוח הסביבתי והתשתיות העירוניות - מלאים .

החניה בסביבה מוסדרת לאורך הרחובות ובתחומי המגרשים . יצויין , כי ניכרת מצוקת חניה בסביבה .

4. <u>תאור הבנין והיחידה</u> :

4.1 <u>החלקה והבנין</u> :

הבנין המכיל את היחידה נשוא השומה , הינו בן 3 קומות למגורים מעל קומת קרקע מסחרית ומרתף. הבנין ניצב על חלקה ששטחה כ-880 מ"ר וצורתה טרפזית , קרובה לריבוע, עם פינה דרום מזרחית מעוגלת. לבנין שתי חזיתות : האחת כוללת חזית מסחרית לרח' ויצמן והשנייה (ללא חזית מסחרית) לרח' ארלוזורוב .

<u>להלן מימדי החלקה</u> :

אורך החזית לרח' ויצמן : כ- 34 מ'

ארך החזית לרח' ארלוזורוב : כ- 29 מ'

אורך הצלע המערבית : כ- 30 מ'

אורך הצלע הצפונית : כ- 25 מ'

רמת רכיבי הגמר ורמת התחזוקה הכללית של הבנין בינוניות .

4.2 <u>היחידה נשוא השומה</u> :

היחידה , נשוא השומה , הינה בשטח של כ- 156 מ"ר , בפריסת שטחים כדלקמן (מתוך התוכנית לרשיון העסק) :

קומה	רכיב	מ"ר
קרקע	אולם מכירה	105.5
	שירותים	3.3
	מעברים	11.94
	סה"כ	120.74
מרתף	מחסנים	21.68
	מעברים	13.81
	סה"כ	35.49
סה"כ קרקע + מרתף		156.23

ליחידה חזית לרח' ויצמן , ממנה קיימת כניסה למינימרקט הפועל במקום .

היחידה, נשוא השומה, הינה ברמת גמר ותחזוקה בינונית , הכוללת , בין היתר , את הרכיבים הבאים : ריצוף באריחי טראצו, תקרה תותבת (אקוסטית), מערכת מיזוג אוויר ומערכת לגילוי אש.

5. **<u>מצב תכנוני</u>** :

להלן פירוט כרונולוגי של רצף התכניות הרלבנטיות לגבי שומת ההשבחה :

5.1 <u>תכנית מס' 50 , שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 1064 , מיום 19.12.1940 :</u>
התכנית מסווגת את החלקה באזור דירות 2 .
רשימת השימושים הכלולה בתכנית , אינה כוללת שימוש למרכול בקומת הקרקע .

5.2 <u>תכנית "A" - שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 1389 , ביום 1.2.1945</u> :
מטרת התכנית , המהווה תיקון לתכנית 50 , הינה - להקצות שטחים לדרכים חדשות ולשטחי ציבור .
במסגרת התכנית , נותרה החלקה נשוא השומה, ביעוד מגורים 2. יודגש, כי מתשריט התכנית, עולה , שבחלקה שבנדון **לא** מסומנת חזית מסחרית .

באשר לשימושים המותרים - התכנית אינה כוללת הוראות חדשות ביחס לתכנית 50 **ואינה** כוללת שימוש למרכול בקומת הקרקע .

5.3 <u>תכנית מס' 570 - שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 1078 , מיום 26.3.1964</u> :
מטרת התכנית , המהווה תיקון לתכנית "A" , הינה לקבוע בניינים בהם תותר הקמת חנויות בקומת הקרקע .

במסגרת התכנית , הותרה בחלקה , נשוא השומה , הקמת חנות בודדת , שפירושה (ציטוט) : "חנות שאושרה או תאושר בעתיד , בבנין שאין בו חזית מסחרית" .
השימושים המותרים בחנות בודדת , הינם , בין היתר (ציטוט) : " מכולת מעדנים , פירות וירקות , חלב ותוצרת חלב , לחם ועוגות , משקאות חריפים , קפה ..... בנקים ..."

כ"כ , התכנית קובעת במפורש , כי בחנות בודדת תהיינה **אסורות** התכליות הבאות :

מכירת דגים , בשר, תוצרת בשר ועופות, מכבסות אוטומטיות ומעגלות, מזנונים, מסעדות ובתי קפה .

באשר להחלפת השימוש בחנות בודדת, נקבע, כי ההחלפה טעונה אישור הוועדה המקומית, על פי הסכמה מיוחדת .

6. **<u>ר י ש ו י</u>** :

6.1 <u>עיון בתיק הבנין העלה את היתרי הבניה הבאים</u> :

- רשיון בניה מס' 73, מיום 3.5.1959, על פיו הותרה הקמת בנין בן 3 קומות, קומת עמודים ומרתף . בקומת העמודים הותרה הקמת דירת 2 ½ חדרים וח"ש .
- רשיון בניה מס' 112 , מיום 3.5.1959 , על פיו הותר שינוי בקומת העמודים והפיכת דירת 2 ½ חדרים לאולם בנק והוספת כספת ומקלט במרתף .

6.2 הוצגה בפני החלטת ועדת ערר - מחוז תל אביב , מיום 5.5.2010 .
ועדת הערר דנה בבקשה לשימוש חורג להפעלת מרכול בבנין שבנדון . החלטת הועדה היתה, כי מדובר בבקשה לשימוש חורג מהיתר (ולא מתב"ע) , מאחר שהשימוש תואם את התכניות החלות במקום, אשר התירו שימוש למרכול .

בשל העובדה , שמדובר בשימוש החורג מהיתר , בחנה ועדת הערר את התאמת המבנה הקיים לשימוש המבוק , לרבות אפשרויות פריקה תפעולית בסמוך והחליטה , כי המקום מתאים להפעלת מרכול .

ועדת הערר החליטה ביום 5.5.2010 , לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר , לתקופה של 10 שנים. כ"כ, הורתה הוועדה , כי בהיתר ייקבע, שהפריקה התפעולית תתבצע אך ורק מרח' ארלוזורוב (בשעות מוגבלות) .

6.3 הוצגה בפני תכנית לרשיון עסק , מס' - 02-774 , לא מתוארכת , הכוללת את פרטי העסק, וכן תשריט, המתארים את שטחי המרכול, לגביו מתבקש השימוש החורג .

משומת המשיבה עולה , כי מדובר בשימוש חורג ל - 10 שנים , המחושב למועד - 5.5.10 , שהוא המועד , בו החליטה ועדת הערר לאשר את השימוש החורג .

יוער , כי למרות העובדה כי מדובר בהמשך שימוש חורג (זאת בהסתמך על שומה קודמת משנת 2005 , שנעשתה לגבי השבחה בגין שימוש חורג מהיתר מבנק למרכול) , לא נמצא בתיק הבנין ההיתר לשימוש החורג הראשון .

7. **שומות הצדדים** :

7.1 שומת שמאי המשיבה :

- היתרון הכלכלי עקב שימוש חורג מבנק למינימרקט : 3$/חודש
- היתרון הכלכלי לשנה למ"ר : 36 $/מ"ר
- שטח הנכס[1] : 120 מ"ר
- סך היתרון הכלכלי לשנה : 4,320 $
- הסכום המהוון של תזרים היתרון הכלכלי לתקופת השימוש החורג : 31,000 $[2]
  מקדם היוון 7.7 (10 שנים , i=8%) .
- עלויות התאמה (יחסיות לתקופה ובהתחשב בעלויות קודמות) : 11,000 $
- ההשבחה ב- $: 20,000$
- ההשבחה ב- ש"ח : 75,000 ₪
- היטל השבחה , ליום 5.5.2010 : 37,500 ₪

7.2 שומת שמאי המבקשת :

שמאי המבקשת טען כי לא קיים כל יתרון כלכלי לשימוש כמינימרקט לעומת בנק. יתרה מכך - בהתחשב בעלויות התאמה של כ-158,000 ₪ , לא קיימת במקרה הנדון השבחה בגין מתן ההיתר לשימוש החורג (באשר לפירוט טענות שמאי המבקשת - ר' בהמשך בסעיף הדיון וההכרעה) .

[1] מחסן ומעברים במרתף לא הובאו בחשבון.
[2] מהתחשיב עולה , כי שמאי המשיבה הביא בחשבון כי תשלום דמי השכירות הינו מראש בתחילת כל שנת שכירות

8. **<u>הסוגיות השנויות במחלוקת - תיאור , דיון והכרעה</u>** :

בין הצדדים קיימת הסכמה , כי עילת החיוב בהיטל ההשבחה, הינה אישור ההיתר לשימוש חורג **מהיתר** (ולא מתב"ע) , וזאת - על בסיס קביעתה של ועדת הערר בעניין זה .

כמו כן , שניהם מסכימים , כי מדובר בהמשך שימוש חורג לתקופה של 10 שנים , לאחר סיום תקופה קודמת של שנתיים .

המחלוקת שבין הצדדים ,הינה , בשאלת קיומה של **השבחה** בשווי המקרקעין, נשוא השומה , כתוצאה מהתרת השימוש החורג (מבנק למינימרקט). המחלוקת נובעת, בעיקרה, מאי הסכמה באשר לערכי השווי במועד הקובע , לשטח הנכס הרלבנטי לחישוב ההשבחה ולגובה עלויות ההתאמה שיש לקזז , לטענת הצדדים , מההשבחה .

<u>להלן פירוט</u> :

8.1 **<u>מהות ההשבחה</u>** :

שני הצדדים אינם חלוקים בקשר לעמדה, כי את המבחן לקיומה של השבחה, במקרה דנן , יש לבצע על בסיס השווי בשימוש לבנק - במצב הקודם, לעומת השווי בשימוש למרכול - במצב החדש .

שני הצדדים, הציגו ערכי שווי שונים, אשר על בסיסם קבע שמאי המשיבה כי חלה השבחה, בניגוד לשמאי המבקשת , אשר טען כי לא חלה השבחה .

<u>הכרעה</u> :

ניתוח נתוני המקרה הנדון , תוך עיון בהוראות התוכניות החלות בחלקה , ביחס לשימושים המותרים בשטח שהוגדר כ"חנות בודדת" , מעלה , כי הבקשה לשימוש החורג מהיתר , במקרה דנן, הינה לשם "מעבר" מסוג של שימוש מסחרי אחד למשנהו , כאשר, ע"פ התב"ע, מדובר בשימושים מסחריים המנויים ברשימת השימושים המותרים במה שהוגדר כ"חנות בודדת" .

להבהרת דברי , אציין , כי במקרים רבים , בקשות לשימוש חורג מתייחסות ל"מעבר" בין **ייעודים שונים**, כמו : מסחר, מגורים, משרדים וכד' ואילו במקרה הנדון - שני השימושים מסווגים **באותו ייעוד** .

לפיכך , במקרה דנן , לא יהיה זה נכון לבחון באם נוצרה השבחה, על בסיס קיומם של פערים בין השווי בשימוש למרכול לעומת השווי בשימוש לבנק. דעתי היא, כי ההשבחה הינה פונקציה של משך הליך הסדרת השימוש החורג בוועדות התכנון, על בסיס השימוש המבוקש.

עמדתי היא , כי קונה/שוכר סביר , הרוכש/שוכר חנות ומייעד אותה לשימוש מסחרי מסויים , יהיה מוכן לשלם יותר בעבור נכס כאשר השימוש המסויים הנ"ל מוסדר , מאשר עבור נכס הטעון הליך של הסדרה כחוק . את תוספת השווי , אותה , הוא יהיה מוכן לשלם ניתן לבטא ע"י החיסכון בזמן הנדרש עד להסדרת ההליך .

בניגוד להשבחה עקב אישור שימוש חורג מתב"ע , לא מקובל עלי , אופן תחשיב ההשבחה , המתבסס על היתרון הכלכלי הנובע מהפרש השווי שבין תזרימי דמי השכירות בשימושים השונים - בנק ומרכול .

פער זה מתמצה , להערכתי , בהפרש שווי בשיעור של 12% , המשקף דחייה לתקופה של כשנה וחצי (i=8%) , עד להסדרת השימוש החורג בוועדות התכנון .

יוער , כי במקרים בהם הקונה /השוכר , חייב גם בתשלום היטל ההשבחה , כבמקרה דנן , יש להביא בחשבון, פרט לדחייה , גם את תשלום ההיטל הצפוי בעת אישור השימוש החורג .

אציין , כי סוגיית **השימוש החורג מהיתר** נדונה על ידי בעבר , לגבי גו"ח 6918/57- חב' גד חי להשקעות בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו . במסגרת זו התבקש שימוש חורג ממשרדים למגורים - המותרים שניהם בתב"ע , בעוד שהשימוש ע"פ היתר הבניה היה למשרדים . הכרעתי בענין זה, היתה, כי בהינתן שהשימוש למגורים היה השימוש המיטבי במועד הקובע, הרי שההשבחה מתמצה בהפרש שבין שווי המקרקעין בשימוש החדש המבוקש לאחר קבלת היתר לשימוש חורג מהיתר, לבין שוויים, טרם הסדרתה החוקית .

8.2 **<u>שטח הנכס</u>** :

שמאי **המשיבה** ביסס את תחשיב ההשבחה על שטח של 120 מ"ר ,תוך שהוא מציין , כי מחסן ומעברים במרתף לא הובאו בחשבון .

מנגד , חישב שמאי **המבקשת** את ההשבחה לפי שטח של 105.5 מ"ר , בהתבסס על שטח אולם המכירה בקומת הקרקע , מבלי להתייחס לשטח השירותים והמעברים בקומת הקרקע ולכל שטח המרתף .

<u>הכרעה</u> :

חישוב ההשבחה ראוי שיתבצע על בסיס שטח הנכס , נשוא השומה , העולה מתכנית רשיון העסק , אשר הינו 156.23 מ"ר . זאת בשל העובדה , כי סך השטח ולא רק חלקים ממנו , מיועדים לשרת את השימוש המבוקש .

עם זאת, מובאת בחשבון רמת הפונקציונליות של כל אחד מרכיבי המבנה , תוך הקניית מקדם אקוויוולנטי לרכיבי המבנה השונים .

בהתחשב ברכיבי המבנה השונים , לרבות מחסן ומעברים במרתף ושירותים ומעברים בק"ק , השטח האקוויוולנטי המתקבל הינו כ - 130 מר"א .

8.3 **<u>קיזוז עלויות התאמה</u>** :

שמאי **המשיבה** קיזז מתחשיב ההשבחה , עלויות התאמה בסכום של $11,000 , תוך שהוא מציין , כי העלויות הנ"ל מיוחסות לתקופת השימוש החורג , שנקבע ל - 10 שנים .

מנגד , טען שמאי **המבקשת** , כי יש להכיר בכל הוצאה הקשורה בהתאמת הנכס לשימושו החדש וכן בעלות החזרתו לשימוש הקודם , בתום תקופת השימוש החורג . לשיטתו , עלויות ההתאמה מסתכמות ב - 1,500 ₪ למ"ר ובסה"כ בכ - 158,000 ₪ .

יצויין , כי שמאי המבקשת התייחס לשומה משנת 2005 , שנערכה ע"י שמאי המשיבה , לגבי אישור לשימוש חורג לשנתיים, בנכס, נשוא השומה. בשומה זו הופחתו עלויות התאמה חלקיות של 3,500 $, כלומר, 1,750 $ לשנה. לפיכך, טען השמאי , כי היה על שמאי המשיבה להכיר ,עתה , בהוצאות של $17,500 ל - 10 שנים .

הכרעה :

עיון בחומר שעמד בפני , לרבות שומת שמאי המשיבה , משנת 2005 , מלמד , כי אכן מדובר **בהמשך** שימוש חורג מהיתר - כמרכול .

כ"כ, מהשומה הנ"ל עולה , כי קוזזו בעבר הוצאות התאמה , אשר יוחסו לתקופה של שנתיים .

בחינת מאפייני הנכס, לרבות פרטי הגמר , כפי שנצפו בעת הסיור במקום, בהתחשב בעובדה שההסבה בוצעה לפני מספר שנים , מעלה, כי הסבת הנכס לשימוש כמרכול , לא הצריכה השקעות חריגות , שכן המדובר במקרה דנן , בשימוש אשר לא קבע דרישות או תקנים חריגים , אלא היה כרוך , כפי שניצפה , בסידור אולם מכירה , בריצוף סטנדרטי , בהתקנת מערכת מיזוג אוויר ומערכת לגילוי אש , שיש להניח שהיו קיימים ברובם גם בשימוש הקודם , ואולי אף בסטנדרט גבוה יותר , בהתחשב בשימוש לבנק .

יוער , כי טרם השימוש החורג כמרכול , התקיים במקום שימוש חורג למרפאת שיניים . שימוש זה מאופיין , ע"פ רוב, בסטנדרט בניה בסיסי שאינו נופל גם הוא , מהסטנדרט הבסיסי למרכול .

לאור האמור לעיל , סכום עלויות ההתאמה שיש להביא בחשבון הינו בגבולות 100 ₪ /מ"ר , בהתחשב בעובדה שמדובר בתקופה ארוכה, יחסית , של 10 שנים , המאופיינת בפחת ניכר .

כ"כ , עלויות ההתאמה מיוחסות לקומת הקרקע , לאולם המסחר והמעברים בלבד , בהנחה , שההסבה נדרשה בקומת המסחר ולא בשטחי האחסנה והשירותים .

8.4 **ערכי השווי** :

משומות הצדדים ומהמסמכים שהוצגו על ידם, עולה, כי שני הצדדים אינם חלוקים על כך, שדמי השכירות למרכול , נעים בגבולות 110 ₪ / מ"ר - 100 ₪/ מ"ר לחודש .

שמאי **המבקשת** טען לקיומם של חוזי שכירות , אשר חלקים מהם הוצגו בפני ,לגבי הנכס נשוא השומה, בשימוש למרכול, על פיהם, דמי השכירות עומדים על 104₪/מ"ר (ובהצמדה למועד הקובע - 109 ₪ למ"ר) .

כמו כן , הוא הציג נתונים לגבי ערכים לשטחי מסחר, לרבות סופרמרקטים , חנויות ובנקים ברחבי העיר תל אביב , אשר על בסיסם הוא טוען , כי דמי השכירות לבנק גבוהים משמעותית מדמי השכירות לסופרמרקט .

מנגד , קבע שמאי **המשיבה** , כי קיים יתרון כלכלי לשימוש כמרכול , בהשוואה לבנק . היתרון מסתכם בהפרש ב-3 $/מ"ר לחודש בדמי השכירות. יוער, כי שמאי המשיבה ציין מספר נתונים (ללא אסמכתאות), לגבי עסקאות שבוצעו ולגבי מחירים מבוקשים , לשטחי מסחר ומשרדים ברחבי העיר תל אביב .

<u>הכרעה</u> :

על בסיס הכרעתי לעיל, כי ההשבחה, במקרה דנן, מתייחסת לשימוש למרכול, ובשל העובדה שמדובר בשימוש חורג **מהיתר** , הרי שערכי השווי הרלבנטיים מתייחסים לשימוש זה .

הוצגו בפני חלקים משני חוזי שכירות , לגבי הנכס , נשוא השומה , כדלהלן :

א. חוזה , לא מתוארך , לתקופה של שנתיים , החל מיום 1.9.2008 וכלה ביום 31.8.2010.
המושכר הינו שטח של כ - 150 מ"ר לצורך חנות סופרמרקט .
דמי השכירות החודשיים : 15,630 ₪ + מע"מ .
נקבע , כי עבור תוספת המרפסת ישלם השוכר למשכיר סך של 2,400 ₪ נוספים .
עוד נקבע , כי השוכר מתחייב , בין היתר , להשיג על חשבונו את כל הרשיונות ו/או ההיתרים הנדרשים לשם ניהול העסק במושכר .

ב. חוזה , לא מתוארך , לתקופה של שנתיים , החל מיום 1.9.2010 וכלה ביום 31.8.2012.
המושכר הינו שטח של כ - 150 מ"ר לצורך חנות סופרמרקט .
דמי השכירות החודשיים : 16,379 ₪ + מע"מ .
נקבע , כי עבור תוספת המרפסת, ישלם השוכר למשכיר סך של 2,400 ₪ נוספים .
עוד נקבע , כי השוכר מתחייב , בין היתר , להשיג על חשבונו את כל הרשיונות ו/או ההיתרים הנדרשים לשם ניהול העסק במושכר .

יודגש, כי בשל העובדה, שמדובר בחוזים קונקרטיים לגבי הנכס, נשוא השומה, בשימוש הרלבנטי לשומת ההשבחה ובסמוך למועד הקובע , הרי שהנתונים העולים מהם , הינם

המהימנים ביותר ואינם דורשים ביצוע התאמות כלשהן או הסתמכות על נתונים אחרים מרחבי העיר .

ניתוח החוזים שלעיל - בהתחשב בעובדה ששטח הנכס נשוא השומה הינו 156 מ"ר והשטח האקוויוולנטי הינו כ- 130 מר"א - מצביע על דמי שכירות בגבולות 125₪ - 120₪/למר"א, לשימוש כסופרמרקט .

יוער, כי נשוא השומה מוגדר בחוזה כחנות בשטח של כ-150 מ"ר , תוך הפניה לתכנית הנכס. מונח , כי השטח המדוייק ע"פ החוזה הינו 156 מ"ר , כפי שמופיע בתכנית רשיון העסק.

באשר למרפסת המוזכרת בחוזה, מונח , כי מאחר שהמרפסת אינה מוגדרת בחוזה כחלק מהמושכר, אלא קיימת לגביה התייחסות נפרדת רק בסעיף דמי השכירות, אזי סביר כי אינה נכללת בשטח המושכר המוגדר בחוזה .

לאור האמור לעיל, מתבסס תחשיב ההשבחה על דמ"ש של 122.5 ₪ /מ"ר לחודש , לשימוש כמרכול .

יוער, כי בתחשיב ההשבחה, מובא בחשבון , פרט לדחייה, גם היטל ההשבחה הצפוי שחל , במקרה דנן , על השוכר .

8.5 **<u>תחשיב ההשבחה</u>** :

שווי למר"א בשימוש למרכול	:	122.5 ₪
השטח האקוויוולנטי	:	130 מר"א
דמי השכירות הראויים השנתיים	:	16,250 ₪
ע.נ. של תזרים דמי השכירות לתקופת השימוש החורג[3]	:	117,762 ₪

(n=10 , i=8% , תשלום בתחילת תקופה)

<u>להלן מודל לחישוב השווי, בהתחשב בדחייה ובהיטל השבחה צפוי</u> :

A = ע.נ של תזרים ההכנסות כמרכול (117,762 ₪)

B = ע.נ של תזרים ההכנסות כמרכול , טרם הסדרת השימוש החורג .

C = היטל השבחה צפוי (<u>A - B</u>)

[3] כזמין ומבלי להתחשב בתשלום היטל השבחה .

d = מקדם דחייה צפוייה עד לגמר הליך ההסדרת השימוש החורג (½ 1 שנים, 8%) = 0.89

תחשיב : B = (117,762 - (117,762 - B) / 2 X 0.89

מהתחשיב מתקבל : B= 94,608

<u>ההשבחה</u> (ברוטו) : 23,154 ₪ = 94,608 ₪ - 117,762 ₪

<u>הוצאות התאמה</u> :

הוצאות התאמה למ"ר : 100 ₪

השטח אליו מיוחסת ההסבה : כ - 109 מ"ר

סך הוצאות ההתאמה : 10,900 ₪

<u>ההשבחה</u> (נטו) : 12,254 ₪ = 10,900 ₪ - 23,154 ₪

היטל ההשבחה , ליום 5.5.2010 : <u>6,127 ₪</u>

8.6 **<u>סיכום</u>** :

ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון , עקב התרת שימוש חורג מהיתר, לתקופה של 10 שנים, הינה : 12,254 ₪

היטל ההשבחה : **<u>6,127 ₪</u>** , ליום 5.5.2010 .

ולראיה באתי על החתום,

לבנה אשד
שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה