אמנון נזרי, מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
אלכס שנברגר, כלכלן ובוגר מינהל עסקים
עידו כהן, כלכלן ובוגר מינהל עסקים

תאריך: **26.06.2012**
מספר תיק: **14156**
מספרנו: **511422.3**

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 7122, חלקה 58, תת-חלקה 10
רחוב העמל 10, בת-ים

אמנון נזרי בע"מ, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 52506 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

תאריך: **26.06.2012**
מספר תיק: **14156**
מספרנו: **511422.3**

לכבוד:

מר עומר אליהו
(המבקש)
ע"י מר יעקב לפיד, שמאי מקרקעין

הועדה המקומית לתו"ב בת-ים
(המשיבה)
ע"י מר יורם ברק, שמאי מקרקעין

א.נ.,

ג.א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 7122, חלקה 58, תת-חלקה 10
רחוב העמל 10, בת-ים

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מונתי כשמאי מכריע לענין ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תכניות בי/400, בי/1/400, בי/2/400 בי/3/400, בי/4/400 ובי/5/400.

מימוש הזכויות הינו בדרך של העברת זכויות.

הוצגו בפני שומות הצדדים:
חוות דעתו של מר יורם ברק, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת-ים (המשיבה), מיום 23.09.2011.
חוות דעתו של מר יעקב לפיד, שמאי מקרקעין מטעם בעל הזכויות במקרקעין (המבקש), מיום 28.12.2011.

בתאריך 29.02.2012 נערך דיון בנושא שבנדון בהשתתפות מר עומר אליהו, המבקש, שמאי הצדדים והח"מ.

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

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

לצורך מתן חוות הדעת נערך ביקור בנכס, בסביבתו ובמשרדי הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת-ים.

וזאת חוות דעתי:

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**

הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכניות בי/400, בי/1/400, בי/2/400 בי/3/400, בי/4/400 ובי/5/400.

2. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 11.02.2012.

3. **<u>המועדים הקובעים להערכה</u>**

מועד תחילת תכנית בי/400	-	14.04.1997
מועד תחילת תכנית בי/1/400	-	26.04.2000
מועד תחילת תכנית בי/2/400	-	1.08.2001
מועד תחילת תכנית בי/3/400	-	1.12.2003
מועד תחילת תכנית בי/4/400	-	28.03.2007
מועד תחילת תכנית בי/5/400	-	10.02.2011

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

מהות הנכס:	אולם במבנה הכולל שימושים מעורבים.
גוש:	7122
חלקה:	58
שטח חלקה רשום[1]:	1,428 מ"ר
תת-חלקה:	10
שטח תת-חלקה רשום[1]:	304.10 מ"ר (שטח בנוי)
החלק ברכוש המשותף[1]:	57/249
תיאור[1]:	אולם בקומה שניה
תיאור הצמדות[1]:	גג בשטח 266 מ"ר
כתובת הנכס:	רחוב העמל 10, בת-ים.

[1] עפ"י העתק נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 18.07.2011.

5. <u>תאור הסביבה והנכס</u>

5.1 הנכס נשוא הערכה ממוקם בקרן הרחובות העמל והצורפים, בעברו הדרום-מערבי של רחוב העמל ובעברו הדרום-מזרחי של רחוב הצורפים, באזור התעשיה בת-ים.
הרחובות סלולים באספלט עם מדרכות מרוצפות באבנים משתלבות ותאורת רחוב.

5.2 אזור הנכס מאופיין במבני תעשיה (מסורתית בעיקר) לצד סככות לתעשיה ומלאכה ולצד מגרשים ריקים. בחלק מהמבנים קומת קרקע מסחרית. חלק קטן מהמבנים משמשים לתעשיה עתירת ידע.
סמוך מדרום-מזרח לנכס שבנדון, מפעל עיתון "מעריב".

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

5.4 חלקה 58, בגוש 7122 הינה בעלת צורה הקרובה לטרפז, עם חזית צפון-מזרחית הפונה לרחוב העמל באורך של כ-43 מ' וחזית צפון-מערבית הפונה לרחוב הצורפים באורך של כ-32 מ'.

5.5 על החלקה בנוי מבנה בן 3 קומות, כולל קומת קרקע סמי מסחרית, מעל מקלט בקומת מרתף.
השימושים הקיימים בבנין כוללים, בין היתר, בקומת הקרקע מפעל בשר של "חינאוי" וחנות חיות מחמד ובקומות העליונות מועדוני חברים, חדרי אירוח, אחסנה.
המבנה בנוי שלד בטון, קירות חוץ מחופים בפסיפס קרמי בשילוב פתיתי שיש וגג שטוח מבטון.
למבנה דלת כניסה ראשית מאלומיניום ומעלית נוסעים אחת.

5.6 הנכס שבנדון מהווה אולם בשטח בנוי של 304.10 מ"ר, הממוקם בצד המערבי בקומה העליונה במבנה ומהווה למעלה ממחצית שטח הקומה.

5.7 במועד הביקור נמצא הנכס שבנדון בשלבי שיפוץ יסודי, הכולל החלפת ריצוף, מחיצות, מערכות חשמל, אינסטלציה וכדי.

6. מצב תכנוני

6.1 מצב תכנוני קודם

על החלקה שבנדון חלות התכניות הבאות:

תכנית	פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס'	תאריך הפרסום
בי/55 א'	1242	9.12.1965
בי/2 א'	1738	15.07.1971

להלן פירוט יעוד הקרקע ועיקרי זכויות הבניה במצב הקודם:

יעוד החלקה:	אזור תעשיה
שטח מגרש מינימלי לבניה:	1,000 מ"ר
אחוזי בניה מירביים לבנין:	45% בקומה
אחוזי בניה מירביים לנספח[2]:	15% בקומת קרקע
גובה מירבי[3]:	14 מ'

הסדר החניה יהיה בהתאם לדרישות הועדה המקומית, בהתאם לדרישת הועדה המחוזית, או בהתאם לתקנות שיהיו מפעם לפעם.

6.2 מצב תכנוני חדש

על החלקה שבנדון חלות התכניות הרלוונטיות הבאות:

6.2.1 **תכנית מתאר ומפורטת בי/400**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4508 מיום 30.03.1997.

התכנית סיווגה את הנכס שבנדון באזור עסקים ובידור.

הוראות התכנית לחלקה שבנדון הינן כדלקמן:

תכליות מותרות:
מסחר, בתי אוכל, בידור (אולמות לשמחות, מועדונים וכיו"ב), תעשיה עתירת ידע משרדים ומלאכה, מוסכים, תעשיה ומלאכה.

תכסית קרקע:
סך כל התכסית המירבית הכוללת שטחים עיקריים ושטחי שירות בקומה המיועדת למסחר לא תעלה על 68% משטח המגרש.

קומות מרתף:
תותר הקמת עד 4 קומות מרתף, בכפוף לתנאים המפורטים בתכנית.

[2] מבנה לשימוש דייר הבית לצורך חדר כביסה, ו/או מחסן לכלי גינה, כלי בית וחפצים אישיים, או מוסך, או מבנה לפחי אשפה או למתקני גז וכיוצא בזה, וכן כל מבנה אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית כנספח.
[3] גובה קומות לא יהא פחות מאשר 2.70 מ'. גובה חנות או בית מלאכה בבנין חדש לא יהא פחות מ- 3 מ', ולא יותר מ-4.5 מ'.

<u>אחוזי בניה לשטחים עיקריים:</u>

שטח עיקרי בשימוש תעשיה ומלאכה:	150%
שטח עיקרי ביתר השימושים:	135%

כל מ"ר בשימוש מסחר (כולל שימוש לבתי אוכל) ייחשב 2 מ"ר משטחים עיקריים.

<u>אחוזי בניה לשטחי שירות:</u>

שטחי שירות מעל מפלס הכניסה הראשית (למעט בקומות ביניים) יותרו בשטח כולל שלא יעלה על 30% מהשטח העיקרי המותר בבנין.

שטחי שירות אלה ישמשו למרחבים מוגנים, מערכות טכניות, מתקני שירות, חדרי מדרגות, מבואות, בליטות וחניה.

מתחת למפלס הכניסה הראשית (לרבות בקומות הביניים) יותרו שטחי שירות למטרת חניה ובנוסף לכך עד 30% מהשטח העיקרי המותר בבנין למטרות שירות אחרות כגון: אחסנה צמודה לשימושים עיקריים באותו בנין, חדרי מכונות, מרחבים מוגנים וחדרי מדרגות.

הכל בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת לשטחי השירות בכפוף לתנאים המפורטים בתכנית.

<u>עירוב שימושים:</u>

בהתאם לסעיף 11.1.1 (ג) יותר עירוב שטחים המיועדים למסחר עם שימושים למטרות שאינן מסחריות באותה קומה.

בהתאם לסעיף 11.1.6 (ב') לא יהיה שימוש מעורב לתעשיה ולשימושים אחרים באותו מגרש, ולא תותר ביצוע פעולות מכירה קמעונית, כולל בשטחי אחסנה.

<u>חלוקת התכליות המותרות לפי קומות:</u>

קומות מרתף תחתונות:

חניה בלבד.

קומת מרתף עליונה:

חניה, חדרי מכונות, חדר אשפה, שטחים טכניים ואחסנה.

קומות ביניים:

1. שטחים למסחר ובידור ובתנאי ששטחי המסחר ימוקמו בחזית למפלס הרחוב הגובל בקומת הביניים.
2. חניה, חדרי מכונות, חדר אשפה, שטחי שירות ואחסנה.
3. בקומת ביניים המיועדת לחניה מותר למקם שירותים לרחצה וטיפול במכוניות ומוסך לתיקוני רכב בתנאים.

קומת קרקע/מפלס כניסה:
1. שטחים למסחר, בתי אוכל, אולמות תצוגה והכל באזורים ובמגבלות כמפורט בתכנית.
2. משרדים, תעשיה עתירת ידע ובידור בכפוף למגבלות המפורטות בתכנית.
3. שטחי שירות המותרים בבנין לרבות לובי כניסה וכן שטחים לחניה פריקה וטעינה.
4. מוסכים ותעשיה במקום ובתנאים שמותרת הקמתם, כמפורט בתכנית.

קומות הבנין האחרות (למעט קומת גג):
1. משרדים ותעשיה עתירת ידע.
2. בבנין לתעשיה מותרים השימושים בהתאם להוראות התכנית.
3. בידור ומסחר בכפוף לתנאים ולהוראות התכנית.
4. בחלק מבנה המיועד לחניה מותרת בנייתם של שטחים לחניה בכל הקומות.

קומת הגג:
חדרי מכונות ומתקנים טכניים הדרושים לבנין במסגרת שטחי השירות המותרים. סה"כ שטח השירות בקומת הגג לא יעלה על 50% מהשטח הכולל (שטח עיקרי ושטח שירות) של הקומה שמתחתיה.

<u>גובה הבנין:</u>
לא יעלה על 5 קומות מעל מפלס הכניסה הראשית לבנין.
גובה קומה שאינה קומת קרקע לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו, ולשימוש של משרדים לא יעלה הגובה על 4 מ' ברוטו.
גובה מבנה לתעשיה לא יעלה על 14 מ'.

<u>הוראות לבניינים קיימים לתעשיה:</u>
- לא יותר שילובם של יעודים חדשים לפי תכנית זו ביחד עם שימושים לתעשיה בבניינים שהוקמו ומשמשים לתעשיה טרם כניסת תכנית זו לתוקף.
- בקשה לתוספת שימושי תעשיה ומלאכה בבניינים קיימים לתעשיה ומלאכה תלווה בחוות דעת ביחס לשימושים המטרדיים הקיימים בבנין, הכל בהנחיה ובאישור היחידה לאיכות הסביבה.
- הסבת בניינים: שטחי הבניה המותרים בבניינים המוסבים יהיו עפ"י הוראות תכנית זו.

<u>חניה:</u>
מקומות והסדרים לחניה, פריקה וטעינה ינתנו לפי תקני החניה בתוקף בעת מתן היתרי הבניה ולא פחות מתקני החניה המפורטים בנספח ב' לתכנית (תקן מקומות חניה). ככלל כל פתרונות החניה הנדרשים יהיו בתחומי המגרש נשוא היתר הבניה.

6.2.2 **תכנית מתאר ומפורטת בי/1/400**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4871 מיום 11.04.2000.

מטרת התכנית לתקן את הוראות תכנית בי/400 לענין אחוזי הבניה לתעשיה ולהוסיף הוראה בדבר איחוד חלקות והוראות חלוקה למגרשים.

בהתאם להוראות התכנית אחוזי הבניה המותרים לשימוש תעשיה הינם 180% לשטחים עיקריים.

שטחי השירות מעל מפלס הכניסה הקובעת יותרו בבניינים לתעשיה בשטח כולל שלא יעלה על 10% מהשטח העיקרי המותר שמיקומו מעל המפלס האמור.

בהתאם להוראות התכנית הועדה המקומית תהא רשאית לאשר איחוד חלקות בין חלקות שבאזור "עסקים ובידור" לבין חלקות שבאזור "עסקים מיוחד" (לרבות – "מגרש מיוחד").
זכויות הבניה בחלקה המאוחדת יהיו בשיעור המתקבל מסך הזכויות לחלקות המתאחדות עפ"י חלקן היחסי במגרש המאוחד.

6.2.3 **תכנית בי/2/400**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5003 מיום 17.07.2001.

מטרת התכנית לשנות את טבלת לוח זכויות הבניה בתכנית בי/400 ולתקן את סעיף 11.1.1 (ג) בתכנית בי/400 באופן שימחקו המילים "באותה קומה", כדלקמן:

"יותר עירוב שטחים מיועדים למסחר עם שימושים למטרות שאינן מסחריות".

התכנית לא שינתה את זכויות הבניה בחלקה שבנדון.

6.2.4 **תכנית בי/3/400**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5237 מיום 16.11.2003.

מטרת התכנית לבטל את נספח ב' (תקן מקומות חניה) בתכנית בי/400 ולתקן את הוראותיה לענין חניה והריסת מבנים בשטח המיועד לצרכי ציבור.

בהתאם להוראות התכנית מקומות והסדרים לחניה, פריקה וטעינה ינתנו לפי תקני החניה שיהיו בתוקף בעת מתן היתרי הבניה. כל פתרונות החניה הנדרשים יהיו בתחום המגרש נשוא הבניה.

6.2.5 **תכנית בי/4/400**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5640 מיום 13.03.2007.

מטרת התכנית לבטל את סעיף 11.1.6 (ב') בתכנית בי/400:

"לא יהיה שימוש מעורב לתעשיה ולשימושים אחרים באותו מגרש, ולא תותר ביצוע פעולות מכירה קמעונית, כולל בשטחי אחסנה".

בהתאם להוראות התכנית שימושי הקרקע שיקבעו כתוצאה מהתכנית כפופים להתאמה ביניהם לפי שיקול דעת מהנדס העיר ובהתאם להוראות היחידה הסביבתית של עיריית בת-ים.

6.2.6 **תכנית בי/5/400**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6193 מיום 26.01.2011.

מטרת התכנית לשנות את טבלת לוח זכויות הבניה בתכנית בי/2/500, באופן שתוארך תקופת הזמן לניצול זכויות הבניה המירביות לאזור עסקים ובידור, וכן קובעת הוראות נוספות בנושא חניה ודרכים בתחום התכנית.

התכנית לא שינתה את זכויות הבניה בחלקה שבנדון.

6.3 <u>רישוי</u>

6.3.1 לבנין שבנדון ניתן היתר בניה מס' 083 מתאריך 24.05.1992 להקמת בנין תעשיה בן 3 קומות הכולל אולמות תעשיה.

6.3.2 לבנין שבנדון ניתן היתר בניה מס' 237 מתאריך 4.11.1993 לשינויים בזמן הבניה במבנה תעשיה בן 3 קומות הכולל אולמות תעשיה.

להלן פירוט שטחי הבניה מתוך טבלת השטחים בתכנית הבקשה:

קומה/מפלס	שטח עיקרי (מ"ר)	שטחי שירות (מ"ר)	סה"כ שטח (מ"ר)
מרתף/-2.77	-	147.80	147.80
קרקע/±0.00	642.35	-	642.35
קומה א'/5.40	642.35	-	642.35
קומה ב'/9.20	642.35	-	642.35
גג/13.00	-	17.34	17.34
סה"כ	1,927.05	165.14	2,092.19

6.3.3 בתאריך 19.02.2003 הוגשה בקשה מס' 5566 לתוספת קומה חלקית בקומת קרקע + הקלה מתכנית בי/400 לנושא עירוב שימושים ושימוש חורג להיתר בחלק ממבנה תעשיה למסחר + שינויים.

7. הזכויות בנכס

7.1 נסח רישום מקרקעין

עפ"י נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 18.07.2011 רשומה תת-חלקה 10 בחלקה 58 בגוש 7122 בפנקס הבתים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין בחולון.

שטח החלקה הרשום:	1,428 מ"ר
שטח תת-חלקה 10 רשום:	304.10 מ"ר (שטח בנוי)
החלק ברכוש המשותף:	57/249
תיאור:	אולם בקומה שניה
תיאור הצמדות:	גג בשטח 266 מ"ר
הבעלים:	רשות הפיתוח (בשלמות)
חכירות:	רמאש חברה לבנין והשקעות בע"מ (בשלמות) עד לתאריך 31.07.2040

על החוכרים רשומות הערות אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, מתאריך 28.05.2002.

7.2 תקנון מוסכם

בתקנון מוסכם, הרשום בלשכת רישום המקרקעין נקבע, בין היתר:

- גג בשטח של 266 מ"ר יוצמד לחלקת משנה 10 (הנכס שבנדון).
- 57/249 חלקים ברכוש המשותף יוצמדו לחלקת משנה 10.

7.3 חוזה מכר

הוצג בפני העתק חוזה מכר, שנחתם ביום 4.08.2011 בין חברת יבואכים בע"מ ("המוכרת") לבין שי דקל ואליהו עומר ("הקונה"), על-פיו הועברו זכויות החכירה המהוונות בנכס שבנדון, תמורת סך של 900,000 ₪ בצירוף מע"מ כחוק.
בנוסף מוסכם בין הצדדים כי הקונה ישא בלעדית בכל התשלומים, מיסים, היטלים, הנוגעים לנכס ולזכויות המוכרת בו והנדרשים מכל גורם שהוא בגין מכר הנכס לקונה, לרבות רישום והסדרת זכויות המוכרת בנכס, במידה ויהיה בכך צורך, אך למעט התשלומים הבאים אשר יחולו על המוכרת:

א. מס שבח.

ב. היטל השבחה, וכן כל סכום בו מחוייבת המוכרת עפ"י הסכם רכישת הנכס מהבעלים לרבות כל ההוצאות והתשלומים בגין העברת הזכויות מהבעלים למוכרת, והכל עד לסך כולל מירבי של 100,000 ₪ בלבד. כל תשלום המפורטים בסעיף זה, בחלק השווי העולה על 100,000 ₪, יחול על הקונה.

8. **<u>שומות הצדדים</u>**

הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן מובא להלן:

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

מר יורם ברק, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, אשר ערך את חוות דעתו ביום 23.09.2011, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס כדלקמן:

השבחה עקב אישור תכנית בי/400:

מהות ההשבחה:	שינוי יעוד מתעשיה למסחר, בכפוף להליך של שימוש חורג מהיתר.
<u>מצב חדש:</u>	
שטח הנכס (בנוי):	304.1 מ"ר
שווי למ"ר בנוי:	3,000 ₪
שווי הנכס בנוי:	912,300 ₪
כמות חניות נוספת נדרשת[4]:	8.017 מקומות חניה
עלות קרן חניה ל-1 חניה:	22,294 ₪ נכון למועד הקובע
סה"כ עלות קרן חניה:	(178,735 ₪)
עלות היטל השבחה[5]:	(12,104 ₪) בגין שימוש חורג מהיתר
שווי הנכס במצב החדש:	721,461 ₪
<u>מצב קודם:</u>	
שטח הנכס (בנוי):	304.1 מ"ר
שווי למ"ר בנוי:	2,000 ₪
שווי הנכס במצב הקודם:	608,200 ₪
ההשבחה:	**113,261** ₪, לתאריך הקובע 14.04.1997.

השבחה עקב אישור תכנית בי/3/400:

מהות ההשבחה:	הקטנת תקן החניה הנדרש.
<u>מצב חדש:</u>	
שטח הנכס (בנוי):	304.1 מ"ר
שווי למ"ר בנוי:	3,200 ₪
שווי הנכס בנוי:	973,120 ₪
כמות חניות נוספת נדרשת[6]:	4.5615 מקומות חניה
עלות קרן חניה ל-1 חניה:	29,000 ₪ נכון למועד הקובע
סה"כ עלות קרן חניה:	(132,284 ₪)
עלות היטל השבחה[5]:	(13,874 ₪) בגין שימוש חורג מהיתר
שווי הנכס במצב החדש:	826,963 ₪

[4] 3.041 (חניות מוסדרות לפי יחס תקן חניה לתעשיה של 1:100) - 11.058 (חניות נדרשות לפי יחס תקן חניה ממוצע למשרדים 50% ולתעשיה עתירת ידע 50% של 1:27.5).

[5] הפחתה של 1.65% (היטל ההשבחה מגולם בנוסחה - 3 חודשים, 7%).

[6] 3.041 (חניות מוסדרות לפי 1:100) - 7.603 (חניות נדרשות לפי יחס תקן חניה למשרדים/תעשיה עתירת ידע של 1:40).

מצב קודם:	
שטח הנכס (בנוי):	304.1 מ"ר
שווי למ"ר בנוי:	3,200 ₪
שווי הנכס בנוי:	973,120 ₪
כמות חניות נוספת נדרשת[4]:	8.017 מקומות חניה
עלות קרן חניה ל-1 חניה:	29,000 ₪ נכון למועד הקובע
סה"כ עלות קרן חניה:	(232,498 ₪)
עלות היטל השבחה[5]:	(12,220 ₪) בגין שימוש חורג מהיתר
שווי הנכס במצב הקודם:	728,401 ₪
ההשבחה:	**98,561** ₪, לתאריך הקובע 1.12.2003.

השבחה עקב אישור תכנית בי/4/400:

מהות ההשבחה:	התרת עירוב שימושי תעשיה עם שימושי מסחר, בכפוף להליך של שימוש חורג מהיתר.
מצב חדש:	
שטח הנכס (בנוי):	304.1 מ"ר
שווי למ"ר בנוי:	3,500 ₪
שווי הנכס בנוי:	1,064,350 ₪
כמות חניות נוספת נדרשת[6]:	4.5615 מקומות חניה
עלות קרן חניה ל-1 חניה:	29,000 ₪ נכון למועד הקובע
סה"כ עלות קרן חניה:	(132,284 ₪)
עלות היטל השבחה[5]:	(15,379 ₪) בגין שימוש חורג מהיתר
שווי הנכס במצב החדש:	916,687 ₪
מצב קודם:	
שווי הנכס במצב החדש:	916,687 ₪
מקדם הפחתה[7]:	0.967
שווי הנכס במצב הקודם:	886,445 ₪
ההשבחה:	**30,243** ₪, לתאריך הקובע 28.03.2007.

[7] מקדם הפחתה בגין עלויות זמן והיטל השבחה הנדרשות בהליך שימוש חורג מתכנית (N=0.25, I=7%).

8.2 שומת בעלי הזכויות בנכס (המבקש)

מר יעקב לפיד, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות בנכס, אשר ערך את חוות דעתו ביום 28.12.2011, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס כדלקמן:

השבחה עקב אישור תכנית בי/400:

מצב חדש (תעשיה עתירת ידע):

שטח הנכס (בנוי):	304.1 מ"ר
שווי למ"ר בנוי:	₪ 1,701.5
שווי הנכס במצב החדש:	₪ 517,426

מצב קודם (תעשיה):

שטח הנכס (בנוי):	304.1 מ"ר
שווי למ"ר בנוי:	₪ 1,531
שווי הנכס במצב הקודם:	₪ 465,683

לאחר הפחתת עלות קרן חניה[8], בסך של ₪ 200,637, הגיע שמאי המבקש למסקנה כי **לא נוצרה השבחה בשווי הנכס עקב אישור התכנית**.

השבחה עקב אישור תכנית בי/3/400:

מהות ההשבחה:	הקטנת עלות קרן חניה.

מצב קודם:

שטח הנכס (בנוי):	304.1 מ"ר
יחס מקומות החניה:	1:35 (לתעשיה עתירת ידע)
מס' מקומות החניה הנדרש:	8.68 מקומות חניה

מצב חדש:

שטח הנכס (בנוי):	304.1 מ"ר
יחס מקומות החניה:	1:40 (למשרדים)
מס' מקומות החניה הנדרש:	7.60 מקומות חניה

ההשבחה[9]: **29,000** ₪, לתאריך הקובע 1.12.2003.

השבחה עקב אישור תכנית בי/4/400:

שמאי המבקש קבע כי **לא חלה השבחה** עקב אישור התכנית, היות וכבר במצב הקודם השימוש המיטבי של הנכס הינו תעשיה עתירת ידע.

[8] 22,293 ₪ (עלות קרן חניה במועד הקובע) * 9 (מס' מקומות חניה נדרש).
[9] חיסכון בתשלום קרן חניה עבור מקום חניה אחד.

9. עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה

9.1 הנושאים השנויים במחלוקת:
בין הצדדים קיימות מחלוקות בנושאים הבאים:

- השימוש המיטבי במועדים הקובעים.
- תרומת תכנית בי/400 לשווי הנכס.
- תרומת תכנית בי/3/400 לשווי הנכס.
- תרומת תכנית בי/4/400 לשווי הנכס.
- ערכי שווי במועדים הקובעים.

9.2 פירוט עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

9.2.1 השימוש המיטבי במועדים הקובעים:

שמאי המשיבה:
לגישת שמאי המשיבה לאחר אישור תכנית בי/400 השימוש המיטבי בנכס הינו עסקים ובידור (לרבות משרדים ותעשיה עתירת ידע).

שמאי המשיבה מציין כי בהיתר הבניה שניתן לבנין שבנדון, בשנת 1993, נכתב כי מדובר בשינויים בבנין **בזמן הבניה**. מכאן מסיק שמאי המשיבה כי הבנין נבנה בשנת 1993 ומדובר בבנין חדש יחסית.

שמאי המשיבה סבור כי ההסתברות לשימוש של תעשיה עתירת ידע בנכס שבנדון הינה נמוכה מאוד ושימוש למשרדים סביר הרבה יותר.
יחד עם זאת, מציין שמאי המשיבה כי ערך את תחשיבו לפי 50% משרדים ו-50% תעשיה עתירת ידע למען הזהירות.

שמאי המבקש:
לגישת שמאי המבקש הבנין בו כלול הנכס שבנדון תורם לשווי המקרקעין ויש להורסו אך ורק בתום חייו הכלכליים.

שמאי המבקש לקח בחשבון כי השימוש המיטבי במועדים הקובעים הינו לתעשיה עתירת ידע, וסבור כי שימושי משרדים בקומות העליונות מוטלים בספק רב באם אפשריים או אם קיים לגביהם ביקוש.

לטענת שמאי המבקש היתר הבניה משנת 1993 אינו מעיד על שנת הקמת הבנין, זאת בהקשר למועד תום החיים הכלכליים של הנכס בנוגע לתכנית המשביחה האחרונה בי/4/400.

הכרעה:
בבחינת השימוש בנכס לתעשיה עתירת ידע לעומת שימוש למשרדים, הגעתי לידי מסקנה כי השימוש לתעשיה עתירת ידע עדיף במקרה שבנדון נוכח ההפרש המשמעותי בתקן החניה הנדרש בתכנית בי/400, וכנגזרת, בהפרש הגבוה בעלויות קרן החניה בין השימושים הנ"ל.

בהתאם לתקן החניה הקבוע בתכנית בי/400 נדרש מקום חניה אחד **לכל 20 מ"ר** בשימוש למשרדים. לעומת זאת בשימוש לתעשיה עתירת ידע נדרש מקום חניה אחד **לכל 35 מ"ר** בלבד.
הנני סבור כי תוספת עלות כופר החניה (בין תעשיה עתירת ידע לבין משרדים) גבוהה מתוספת השווי שתיווצר עם שינוי השימוש מתעשיה עתירת ידע למשרדים ולכן לא קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי השימוש המיטבי, גם אם בחלקו, הינו למשרדים.

בהתייחס למכלול השימושים המותרים עפ"י תכנית בי/400, כמו גם מיקום הבנין, מיקומו של הנכס בקומה העליונה ושטחו, הנני סבור כי יש לבחון בנוסף לשימוש לתעשיה עתירת ידע גם את השימוש למועדון/אולם אירועים (כפי שאכן בוצע בפועל בנכס) לצורך בחינת השימוש המיטבי.

לפיכך, לצורך קביעת השימוש המיטבי בנכס בחנתי את תחשיב ההשבחה בשתי חלופות - שימוש לתעשיה עתירת ידע ושימוש למועדון/אולם אירועים.

9.2.2 <u>תרומת תכנית בי/400 לשווי הנכס</u>:

שמאי המבקש:
לגישת שמאי המבקש לא חלה השבחה בשווי הנכס עקב אישור תכנית בי/400, לאחר הפחתת עלות קרן חניה[8].

לטענת שמאי המבקש מלבד עלויות בגין הסדרת שימוש חורג מהיתר, אשר הובאו בחשבון בשומת המשיבה, יש לקחת בחשבון עלויות התאמה. שמאי המבקש מציין כי שומתו אינה מתייחסת לעלויות התאמה היות ואין בעלויות אלה בכדי לשנות את מסקנתו כי לא חלה השבחה עקב אישור התכנית.

לענין זה מציין שמאי המבקש כי הרוכש רכש את הנכס שבנדון כמועדון סנוקר ומתכנן שיפוץ ושינוי לאולם אירועים, תוך השקעת עלויות התאמה ראשוניות בסך של כ-2,000 ₪ למ"ר.

בהתייחס לטענת שמאי המשיבה כי משנת 2005 הנכס שימש בשימוש מסחרי, משיב שמאי המבקש כי נתון זה אינו מייתר את עלויות ההתאמה ויש להביאן בחשבון.

בהתייחס להפניית שמאי המשיבה לפסיקת החי"מ בשומה מכרעת[10] בענין תכנית 1043 א', סבור שמאי המבקש כי פסיקה זו רלוונטית לאותו מקרה בלבד ולא ניתן להשליך ממנה על המקרה שבנדון, לא בערכי השווי ולא בשיעור ההשבחה משווי הנכס.

שמאי המשיבה:
לגישת שמאי המשיבה מהות ההשבחה עקב אישור תכנית בי/400 הינה שינוי יעוד הנכס מתעשיה למסחר, בכפוף להליך שימוש חורג מהיתר (תואם תכנית) ובניכוי עלות קרן חניה.

שמאי המשיבה מציין בנוסף כי תכנית בי/400 התירה בניית מרתפים וכן איפשרה בקומת המרתף העליונה זכויות בניה לשטחי שירות למחסנים הצמודים ליחידות בבנין, בשיעור של 30% מהשטח העיקרי בבנין.

לטענת שמאי המשיבה תכנית בי/2 א' (מצב קודם) לא התירה כלל זכויות בניה למרתפים ועל כן יש לבחון את תרומת זכויות הבניה הנוספות בחישוב ההשבחה, למרות שלא חייב בגינן בשומתו.

לטענת שמאי המשיבה יעוד לעסקים ובידור הינו שימוש כלכלי יותר ביחס לשימושי תעשיה בכל הארץ ובפרט במרכז הארץ. קביעה זו מבוססת על הנחת היסוד כי מחירי המכירה והשכירות של נכסים בשימושי מסחר גבוהים מאלה של נכסים בשימושי תעשיה, כאשר כל יתר הנתונים קבועים.
מכאן מגיע שמאי המשיבה לידי מסקנה כי עצם הקניית שימושי מסחר למקרקעין, כאשר עדיין קיימת האפשרות לשימושי תעשיה, מביאה לכך שבהכרח נוצרה השבחה בשווי המקרקעין.

לתמיכת טענתו הציג שמאי המשיבה ניתוח עסקאות שכירות אשר נערכו בבנין שבנדון (כמפורט בסעיף 9.2.5 להלן) לנכסים בשימושי תעשיה ומסחר, המוכיחים לטענתו כי שימושי מסחר כלכליים יותר באופן מובהק משימושי תעשיה.

שמאי המשיבה מפנה לשומתו המכרעת של החי"מ[10] בענין תרומתה של תכנית 1043 א' לשווי, בכך שהרחיבה את השימושים המותרים והוסיפה שימוש של משרדים על השימושים המותרים במצב הקודם לתעשיה/תעשיה עתירת ידע.

[10] "שומה מכרעת" להיטל השבחה מיום 3.09.2009, בגוש 6976, חלקה 222 (חלק), רחוב המסגר 16 בתל אביב.

שמאי המשיבה מציין כי בשומה מכרעת זו נקבע כי למרות שאין הבדל בדמי השכירות בין תעשיה עתירת ידע לבין משרדים, נקבעה השבחה בשיעור של 5.9% משווי הנכס, לאור הרחבת השימושים והגמישות באפשרויות השימוש בנכס לאורך זמן.

מכאן מגיע שמאי המשיבה לידי מסקנה כי לאור העובדה שהמעבר במקרה שבנדון הוא מתעשיה מסורתית למסחר ומשרדים וקיימים הפרשים גדולים יותר בדמי השכירויות - חזקה היא ששיעור ההשבחה יהיה גדול בהרבה מ-5.9% משווי הנכס.

לטענת שמאי המשיבה יש לחשב את **הפרש** קרן החניה בין המצב הקודם לבין המצב החדש ולא את כל התקן הנדרש למצב החדש, כפי שחישב שמאי המבקש.

בהתייחס לטענת שמאי המבקש כי בחישוב ההשבחה יש לקחת בחשבון עלויות התאמה, משיב שמאי המשיבה כי טענתו לא הוכחה. כמו כן משנת 2005 ועד היום, תקופה בה משמש שמאי המשיבה כשמאי ועדה, הנכס שבנדון משמש בשימוש מסחרי ולכן כל ענין עלויות ההתאמה הינו טענה בעלמא שאין אחריה דבר.

הכרעה:
מבדיקה שערכתי במשרדי הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת-ים, נמצאו בתיק הבנין שבנדון אסמכתאות לשימושים חורגים ולעירוב שימושים בבנין שבנדון, בדרך של שימוש חורג מהיתר בניה, **עוד טרם אישורה של תכנית בי/4/400**.
לפיכך, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי יש להפחית משווי הנכס במצב החדש את עלות היטל ההשבחה בגין שימוש חורג מהיתר.

לא קיבלתי את טענתו החלופית של שמאי המשיבה כי זכויות הבניה למרתף תרמו לשווי הנכס במקרה שבנדון.
לא מצאתי כי זכויות אלה השפיעו על שווי הנכס שבנדון במועד הקובע בעיקר בשל העדר כדאיות כלכלית להקמת מרתף מתחת לבנין הקיים.

קיבלתי את גישת שמאי המשיבה כי יש לחשב את הפרש קרן החניה בין המצב הקודם לבין המצב החדש.

כמפורט בהכרעתי לעיל, חוות דעת זו תכלול שתי חלופות של שימושים במצב החדש. חישבתי את תקן החניה בהתאם לכל אחת מהחלופות הנ"ל.

בהתייחס להפניית שמאי המשיבה לשומתי המכרעת ברחוב המסגר 16 בתל אביב[10], הנני מסכים עם שמאי המבקש כי לא ניתן להשליך ממנה על המקרה שבנדון.

בהתייחס לגילו ולרמת בנייתו של הבנין שבנדון, לא מצאתי כי נדרשות עלויות מיוחדות לצורך התאמת הנכס לשימושי תעשיה עתירת ידע ו/או מועדון ו/או אולם אירועים.
למעלה מן הצורך אציין כי לא קיבלתי את טענת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון את עלויות שינוי השימוש בנכס, ממועדון סנוקר לאולם אירועים. עלויות אלה מהוות עלויות שיפוץ ולא עלויות התאמה.

9.2.3 <u>תרומת תכנית בי/3/400 לשווי הנכס:</u>

שמאי המבקש:
לגישת שמאי המבקש ההשבחה עקב תכנית בי/3/400 הינה בגין חיסכון בתשלום קרן חניה עבור במקום חניה אחד בסך של 29,000 ₪.

לחילופין טוען שמאי המבקש כי בהתאם לטבלה שהוצגה ע"י שמאי המשיבה[11] קיימת אבחנה בין קרן חניה למקום חניה על קרקעי (22,000 ₪ למקום חניה) לבין מקום חניה תת קרקעי (29,000 ₪ למקום חניה) ויתכן שבנשוא חוות הדעת היה צריך לתמחר לפי חניה על קרקעית ולחילופין לפי חניה תת קרקעית בדחיה.

שמאי המשיבה:
לגישת שמאי המשיבה מהות ההשבחה עקב אישור תכנית בי/3/400 הינה שינוי תקן החניה, שנקבע בתכנית בי/400, לתקן חניה מקל שנקבע בתכנית בי/3/400 (תקן חניה ארצי). בהתאם לכך נוצר קיטון רב בעלויות כספיות עודפות של תשלום קרן חניה במצב של הסבת הבנין לשימוש מסחרי.

בהתייחס לטענת שמאי המבקש בענין האבחנה בין עלות קרן חניה על קרקעית ותת קרקעית, משיב שמאי המשיבה כי לאפשרות של הסדרת חניה על קרקעית אין אחיזה במציאות והיא חסרת כל בסיס היות ולעיריית בת-ים אין מגרשים בהם היא יכולה להכשיר חניה על קרקעית. באזור התעשיה בת-ים קיים מגרש אחד בלבד המיועד לחניה תת קרקעית.
לחיזוק טענתו מפנה שמאי המשיבה לשומתו המכרעת של מר יצחק ברמן[12] בה נקבע כי קרן החניה היא לחניה תת קרקעית.

[11] טבלת קרן חניה אשר נערכה ע"י שמאי הועדה המקומית, מר שמואל פן, הכוללת שתי חלופות להסדרת החניה – על קרקעית ותת קרקעית.
[12] "שומה מכרעת" להיטל השבחה מיום 7.07.2011, בגוש 7123, חלקה 133, רחוב העמל 3 בבת-ים.

הכרעה:
קיבלתי את גישת שמאי המשיבה לגבי אופן חישוב ההשבחה עקב אישור תכנית בי/3/400.

כמפורט בפרק התחשיב להלן, הגעתי לידי מסקנה כי השימוש המיטבי בנכס הינו למועדון/אולם אירועים.
מאחר ותקן החניה לשימוש זה לא השתנה כתוצאה מאישור תכנית בי/3/400, הגעתי לכלל מסקנה כי לא חלה השבחה במקרה שבנדון.

9.2.4 <u>תרומת תכנית בי/4/400 לשווי הנכס:</u>

שמאי המבקש:
לגישת שמאי המבקש לא חלה השבחה עקב אישור תכנית בי/4/400, היות וכבר במצב הקודם השימוש המיטבי של הנכס הינו תעשיה עתירת ידע.

שמאי המשיבה:
לטענת שמאי המשיבה עצם האפשרות שתכנית זו אפשרה שימוש הטרוגני בבנין למסחר ולתעשיה מייצר בהכרח השבחה, שכן במצב התכנוני הקודם השימוש שהותר בבנין היה הומוגני. כלומר, במצב הקודם כל הבנין בשימוש מסחר או כל הבנין בשימוש תעשיה.

התכנית התירה עירוב שימושי תעשיה עם שימושי מסחר לרבות שיווק משטחי אחסנה במגרש, כפוף להליך שימוש חורג מהיתר. עירוב כנ"ל היה אסור עד לאישור תכנית בי/4/400, בהיותו גם חורג מתכנית.

לגישת שמאי המשיבה קיימים שני מרכיבים להשבחה, כדלקמן:

- ביטול חסימה של שימוש ביעודים רווחיים יותר (מסחר) בגלל קיומם של שימושים תעשיתיים, דהיינו מימוש הפוטנציאל הכלכלי הגבוה הקיים בשימושים מסחריים אשר נחסם במצב התכנוני הקודם.

- יתרונות הגדלת מגוון השימושים הפועלים בנכס באופן עצמאי בו-זמנית, שמשמעותו שיפור תזרים המזומנים מדמי שכירות בנכס, על פני זמן.

לענין זה מפנה שוב שמאי המשיבה לטיעוניו בענין השומה המכרעת ברחוב המסגר[10], וסבור כי הכח של שומה זו תקף יותר להשבחה בגין תכנית בי/4/400 ולא בגין בי/400.

הכרעה:
כאמור לעיל, בתיק הבנין של הבנין שבנדון נמצאו אסמכתאות לשימושים חורגים לעירוב שימושים בבנין שבנדון, בדרך של שימוש חורג מהיתר בניה, **עוד טרם אישורה של תכנית בי/4/400**.
עובדה זו משקפת את מדיניות הועדה המקומית ואת השפעתה על שווי השוק.

העובדה כי מימוש הוראות תכנית בי/4/400 כרוך בהליך של אישור שימוש חורג מהיתר, בדומה להליך שנדרש בפועל טרם אישורה, הובילה אותי לכלל מסקנה כי התכנית לא יצרה השבחה בשווי הנכס.

למעלה מן הצורך יצויין כי גם שמאי המשיבה קבע כי מימוש הוראות תכנית בי/400 כרוך בהליך של אישור שימוש חורג מהיתר **בלבד**, ללא התחשבות בדחיה עקב מגבלת עירוב השימושים.

9.2.5 <u>ערכי שווי במועדים הקובעים:</u>

שמאי המבקש:
בקביעת ערכי השווי הסתמך שמאי המבקש על שומתו המכרעת של מר יצחק ברמן[12], וקבע את שווי הנכס במצב הקודם למועד הקובע של תכנית בי/400 ליעוד תעשיה בסך של 1,531 ₪ למ"ר בנוי, ובמצב החדש ליעוד תעשיה עתירת ידע בסך של 1,701.5 ₪ למ"ר בנוי.

לטענת שמאי המבקש ערכי השווי שנקבעו על ידי שמאי המשיבה מתבססים על נתוני דמי שכירות ולא על נתוני מכירה, ובדרך זו הגיע שמאי המשיבה לערכי שווי הגבוהים באופן משמעותי מערכי השוק.

שמאי המבקש טוען עוד כי השווי שקבע שמאי המשיבה למועד הקובע של תכנית בי/400 (14.04.1997) מתבסס על חוזי שכירות משנים 1999-2002, ליחידות בקומת הקרקע בבנין שבנדון, תוך הנחה כי המחירים לא השתנו בתקופה שבין המועד הקובע לבין מועד עריכת החוזים.
שמאי המבקש סבור כי ההשוואה הנ"ל אינה רלוונטית הן מבחינת חלוף השנים, הן מבחינת הבדלי הקומות והן מבחינת ההבדל בין הפוטנציאל המסחרי בקומת קרקע לבין קומה עליונה.

שמאי המבקש מציין בנוסף כי השווי שנקבע ע"י שמאי המשיבה מבוסס על היוון דמי שכירות בשיעור של 8% לצמיתות, וסבור כי בשימוש שיעור היוון זה מתקבלת תוצאה בלתי הגיונית, בשווי הגבוה בשיעור של עד 100% מהשווי האמיתי.

בהתייחס לטענת שמאי המשיבה כי שיעור ההיוון נקבע בהסתמך על הקווים המנחים של השמאי הממשלתי, משיב שמאי המבקש כי העקרונות האלה נקבעו, להבדיל משומת המשיבה, בצורה אמפירית. דהיינו, באותה נקודת זמן בדקו במקביל דמי שכירות ראויים אל מול שווי שוק של נכסים והגיעו לאינטרוול של שיעור תשואה.
לעומת זאת, במקרה שבנדון שמאי המשיבה לא ביסס את שיעור ההיוון על עסקאות מכר, למרות שקיימות כאלה במאגר מס שבח.

שמאי המבקש מציין כי בהתאם למאגר המידע של מיסוי מקרקעין, בבנין שבנדון בוצעו 6-7 עסקאות מכר של נכסים בקומת הקרקע של הבנין שבנדון.

שמאי המבקש מדגיש כי הנכס שבנדון מהווה יחידה בקומה עליונה ולא בקומת הקרקע, שטחה גדול ביחס ליחידות אחרות (למעלה מ-300 מ"ר), ויש לקחת נתונים אלה בחשבון בעת קביעת שווי הנכס.

בהתייחס לטענת שמאי המשיבה כי יש לבצע התאמת שווי, בין זכויות חכירה לבין זכויות בעלות, בניתוח ערכי המכירה בבנין שבנדון, משיב שמאי המבקש כי לא הוצגו הסכמי חכירה של נכסים בבנין ולא קיימת כל וודאות לגבי מטרת החכירה בהסכמים הקיימים.

בהתייחס להסכם השכירות שהוצג ע"י שמאי המשיבה במרכז המסחרי בבת-ימון, טוען שמאי המבקש כי אינו בר השוואה, הן מבחינת מיקום והן מבחינת הנגישות. כמו כן השימושים המסחריים המגוונים בנכס שבנדון שונים בתכלית מאלה הקיימים בבת-ימון. הבנין שבנדון אינו מתאים לתמהיל של שימושים ושימושי משרדים בקומות העליונות מוטלים מאוד בספק, אם בכלל אפשריים או אם קיים לגביהם ביקוש.

מר אליהו, המבקש, טוען כי הבנין שבנדון הוא בנין בעייתי היות ויש בו פולשים וקיימים בו עסקים מפוקפקים (כגון: קלפים, הימורים וכיו"ב) שמשלמים דמי שכירות גבוהים מאוד ביחס לשוק. כמו כן אירע בבנין רצח לפני מספר שנים ועד לפני שנתיים היו הומלסים ונרקומנים אשר שהו באופן יומיומי בשטחים הציבוריים של הבנין.

שמאי המשיבה:

שמאי המשיבה הציג ניתוח של 7 הסכמי שכירות של אולמות בבנין שבנדון, כדלקמן:

תאריך	תת חלקה	תקופת השכירות	קומה	שטח במ"ר	שכ"ד חודשי ב-₪		שווי למ"ר בהיוון 8%	השימוש
					סה"כ	למ"ר		
17.08.1998	3	1/11/98-1/11/99	קרקע	111.6	5,520	49	₪ 7,419	מועדון
21.06.2000	1	15/5/00-14/5/02	קרקע	234.8	8,204	31.5[13]	₪ 4,725	תעשיה
8.04.2002		1/4/02-30/4/07	ג'	260.0	8,568[14]	33	₪ 4,950	מועדון
11.08.2002	7+8	1/1/02-31/12/02	א'	202.8	7,017	35	₪ 5,190	מועדון
8.06.2003	8	1/7/03-30/6/04	א'	108.9	1,774	16	₪ 2,443	מחסן
17.06.2008	6	1/8/08-1/8/09	א'	199.2	1,500	7.5	₪ 1,125	מתפרה
14.05.2010	5	1/5/10-1/5/11	א'	59.2	3,017	51	₪ 7,645	בגדים/ משרד

לטענת שמאי המשיבה עסקאות השכירות הנ"ל משקפות את שווי השימוש בנכסים בנויים בבנין שבנדון, הן במצב של שימוש למטרת מסחר והן במצב של שימוש למטרת תעשיה.

בהתאם להסכמי השכירות הנ"ל הגיע שמאי המשיבה לידי מסקנה כי שימושי מסחר כלכליים יותר באופן מובהק משימושי תעשיה, וניתן לראות זאת בהפרשים הגדולים במחירי השכירות בין שימושי מסחר לשימושי תעשיה, כדלקמן:

- הפרש של כ-57% בקומת הקרקע המהווה הפרש בשווי של כ-2,700 ₪ למ"ר, לפי שיעור היוון של 8%.
- הפרש ממוצע של כ-232% בקומות העליונות המהווה הפרש בשווי של כ-4,144 ₪ למ"ר, לפי שיעור היוון של 8%.

שמאי המשיבה הציג בנוסף ניתוח הסכם שכירות אשר נערך בבנין "בת ימון" ברחוב ניסנבוים 35, כדלקמן:

תאריך	תקופת השכירות	קומה	שטח פנימי במ"ר	שכ"ד חודשי ב-₪		הצמדת דמי שכירות	השימוש
				סה"כ	למ"ר		
8.02.1999	8/10/99-22/10/09	A6	2,185	134,224	61	מדד מחירים לצרכן חודש 1/99	מרפאות ומשרדי קופת חולים כללית

[13] לאחר שקלול שטח חצר הכלול בנכס בשטח של 84 מ"ר במקדם 0.3.

[14] לטענת שמאי המשיבה המחיר בניכוי 4 חניות, אשר חושבו לפי 50 $ לחניה (238 ₪ לחניה, לפי שע"ח של 4.76 ₪/$).

שמאי המשיבה קבע את שווי הנכס שבנדון בכל אחד מהמועדים הקובעים, כדלקמן:

<u>שווי במועד הקובע של תכנית בי/400 (14.04.1997):</u>
שמאי המשיבה קבע שווי למ"ר בנוי במצב הקודם למועד הקובע של תכנית בי/400 ביעוד תעשיה בסך של 2,000 ₪.

שמאי המשיבה מציין כי בהתאם להסכמי השכירויות לעיל עולה כי שווי מ"ר בנוי ממוצע בקומות העליונות במבנה שבנדון ביעוד תעשיה הינו בסך של 1,784 ₪, כך שקביעתו הינה על הצד הזהיר.

שמאי המשיבה קבע שווי למ"ר בנוי במצב החדש למועד הקובע של תכנית בי/400 ביעוד עסקים ובידור בסך של 3,000 ₪.

שמאי המשיבה מציין כי בהתאם להסכמי השכירויות לעיל עולה כי שווי מ"ר בנוי ממוצע בקומות העליונות במבנה שבנדון ביעוד עסקים ובידור, לפני הפחתות בגין קרן חניה והיטל השבחה בגין שימוש חורג מהיתר, הינו בסך של 5,928 ₪, כך שקביעתו הינה על הצד הזהיר.

<u>שווי במועד הקובע של תכנית בי/3/400 (1.12.2003):</u>
בהתאם להסכמי השכירויות לעיל, אשר בוצעו סמוך למועד הקובע, קבע שמאי המשיבה שווי למ"ר בנוי ביעוד עסקים ובידור בסך של 3,200 ₪.

<u>שווי במועד הקובע של תכנית בי/4/400 (28.03.2007):</u>
שמאי המשיבה הציג ניתוח מחירי אולמות הממוקמים בחזית קומת הקרקע של מבנה תעסוקה ברחוב בורסקאי 6 בבת-ים (בגוש 7122, חלקה 75), **לפני ואחרי** אישור תכנית בי/4/400, כדלקמן:

תאריך	תת חלקה	שטח בנוי ללא גלריה במ"ר	שטח גלריה במ"ר	שטח משוקלל	מחיר ב-₪		הערות
					סה"כ	למ"ר בנוי	
30.01.2007	19	107	62	125.6[15]	297,570	2,369	לפני אישור התכנית
26.02.2007	18	103.5	39.5	115.35[15]	240,925	2,089	לפני אישור התכנית
4.11.2008	17	239	0	239	818,728	3,426	אחרי אישור בתכנית

שמאי המשיבה מציין כי הנכסים הנ"ל ממוקמים במיקום נחות ופחות פעיל למסחר יחסית למיקום הנכס שבנדון.

בהתאם לנתונים הנ"ל קבע שמאי המשיבה שווי למ"ר בנוי בסך של 3,500 ₪.

[15] שטח גלריה במקדם של 0.3.

בהתאם לעסקאות הנ"ל הגיע שמאי המשיבה לידי מסקנה כי עקב אישור תכנית בי/4/400 חלה עליה מובהקת בשווי האולמות אשר הביאה להשבחה בשיעור של 54% בשווי האולמות בקומת הקרקע בבנין הנ"ל.
שמאי המשיבה מדגיש כי העובדה שהתכנית אפשרה שימוש בקומת הקרקע למסחר למרות שקיימים שימושי תעשיה הביאה להשבחה הנ"ל.

בהתייחס לטיעוני שמאי המבקש בענין עסקאות השכירות שהציג, משיב שמאי המשיבה כי 7 מתוך 8 מהן ממוקמות באותו הבנין בו נמצא הנכס שבנדון, וסבור כי הן מהוות הוכחות בכמות ובאיכות הגבוהות ביותר שיכולות להיות.

לענין זה טוען שמאי המשיבה כי הסכמי שכירות הם אינדיקטור לשווי שוק וכאשר קיימות עסקאות מכר נמוכות לצד הסכמי שכירות גבוהים, במצב בו קיימות עסקאות שכירות רבות כפי שמתקיים במקרה שבנדון, ניתן ללמוד כי עסקאות המכר אינן משקפות את שווי השוק מסיבות כאלה ואחרות.
לתמיכת עמדתו טוען שמאי המשיבה כי גם במס שבח הפרקטיקה הינה לבחון את אמיתות חוזי המכר לפי דמי שכירות.
לכן, כשיש מחירי שכירות ניתן לראות את הפערים הגדולים בין תעשיה לבין מסחר ומתקבלת האינדיקציה הכי טובה לגבי ההשבחה.

שמאי המשיבה טוען כי כאשר מנתחים את עסקאות המכר בבנין שבנדון, יש להביא בחשבון כי הבנין טרם עבר תהליך של הכשרה לשימושי מסחר מבחינת רישוי. דהיינו, אם היו מבקשים היתר לשימושים המסחריים הקיימים בבנין, היתה הועדה המקומית מחייבת בהיטל השבחה (בגין שימוש חורג מהיתר בהנחה ששילמת היטל השבחה על התב"ע) ובקרן חניה.
מכאן שמחירי המכירה המצויינים במערכת המידע של מיסוי מקרקעין מבטאים את המחירים בניכוי ההפחתות בגין היטל השבחה לשימוש חורג מהיתר ולקרן חניה.

שמאי המשיבה טוען כי סיבה נוספת לפער שקיים בין מחירי המכירה לשכירות, ככל שקיימים, הינה שהערכים בבנין שבנדון משקפים שווי זכויות חכירה. לערכי המכירה יש לבצע התאמות לזכויות בעלות (לפי מקדם 0.91) וכן לקחת בחשבון דמי היתר צפויים למינהל בגין שינוי יעוד.
לענין זה מציין שמאי המשיבה כי לפי הרשום בנסח הטאבו, החכירות בחלקה שבנדון התחילו בשנת 1991, כלומר כ-6 שנים לפני אישור תכנית בי/400 שאפשרה שימושי מסחר. מכאן ניתן להסיק כי מטרת החכירות היתה לשימושי תעשיה ולא מסחר.

שמאי המשיבה טוען בנוסף כי לעומת עסקאות המכר, בעסקאות השכירות לא צריך לבצע את מרביתן המכרעת של ההתאמות היות ודמי השכירות מציפים את מלוא השווי בהתאם לשימוש בפועל.

לטענת שמאי המשיבה עפ"י ניתוח הסכמי השכירות, כמפורט לעיל, ניתן להתרשם כי ערכי השכירות לשימושים מסחריים גבוהים משמעותית משימושי מלאכה, וזאת ללא הבדל בין סוגי השימושים למסחר/משרדים.

בהתייחס לטיעוני שמאי המבקש בענין שיעור ההיוון שקבע בשיעור של 8%, משיב שמאי המשיבה כי ניתן להסתמך על הקווים המנחים של השמאי הממשלתי בנושא זה.

בהתייחס לטענת שמאי המבקש כי מרביתן המכרעת של עסקאות השכירות בבנין הן בקומת הקרקע, משיב שמאי המשיבה כי טענה זו אינה נכונה עובדתית, כמפורט לעיל.
לענין זה מציין שמאי המשיבה כי הצגת העסקאות בקומת הקרקע היתה במטרה להראות את ההפרש בין שווי השימוש לתעשיה לבין שווי השימוש למסחר.

שמאי המשיבה סבור כי חמשת העסקאות בקומות העליונות בבנין שבנדון מהוות הוכחה מוחלטת לערכי השווי בשימושי תעשיה ובשימושי עסקים ולכן לימוד ממחירי מכירה של נכסים ממקומות אחרים אינו רלוונטי.

בהתייחס לטענת שמאי המבקש בענין פער הזמנים בין העסקאות שהציג לבין המועד הקובע, משיב שמאי המשיבה כי לאורך התקופה שבין תחילת תכנית ב/400 ועד היום אין עליית מחירים הנובעת מה"כלכלה" וקיימת עליית מחירים הנובעת מאישור תכניות בנין עיר בלבד.
לענין זה טוען שמאי המשיבה כי ממועד רצח ראש הממשלה, נובמבר 1995 ועד פרוץ האינתיפאדה השניה, אוקטובר 2000, אין שינוי במחירים ומפרוץ האינתיפאדה השניה ועד סיומה, במחצית 2004, היו אף ירידות מחירים בשוק.
עליות המחירים החל משנת 2004, חלו בעיקר בסקטור המגורים ולא בסקטור המשרדים והמסחר.
מכאן סבור שמאי המשיבה כי הסכמי השכירות שהציג משקפים את המחירים לכל אורך התקופה וגם אם צריך לבצע התאמות הרי שמדובר בהתאמות מינוריות.

שמאי המשיבה מציין כי ברוב הסכמי השכירות השוכר לוקח על עצמו את כל עלויות הרישוי. כלומר, דמי השכירות בחוזים נמוכים מדמי שכירות לנכס בגינו שולם היטל ההשבחה, קרן החניה וכיו"ב. מכאן שאין להפחית מהשווי הנגזר מדמי השכירות את היטל ההשבחה ואת קרן החניה.

שמאי המשיבה סבור כי ערכי השווי שקבע בשומתו הם ערכים נמוכים אשר נקבעו על הצד הזהיר ואינם משקפים את השווי הראוי, כמוכח ע"י הסכמי השכירות וניתוח השווי שהציג.

בהתייחס לטיעוני שמאי המבקש בענין הסכם השכירות שהציג בבת-ימון, משיב שמאי המשיבה כי לדעתו לא מדובר בקניון. במבנה קיימת קומה מסחרית אחת. בקומה א', בו בוצע הסכם השכירות המדובר, כל היחידות משמשות למשרדים ומרפאות.
שמאי המשיבה מציין כי הנכס בבת-ימון הושכר בשנת 1999 (מיד לאחר אישור תכנית בי/400) בחוזה שכירות ל-10 שנים עם אופציה ל-10 שנים נוספות, וסבור כי הסכם השכירות הנ"ל יכול לתת אינדיקציה טובה לגבי הנכס שבנדון, שהיה במועד חתימת ההסכם בבת-ימון בן כ-6 שנים בלבד.

עוד טוען שמאי המשיבה כי אם שוכרים היו מוכנים לשלם 61 ₪ למ"ר בבת-ימון, בו עלויות האחזקה גבוהות מאוד, אז גם את זה יש להביא בחשבון בעת ביצוע ההתאמות לנכס שבנדון.

בהתייחס לטענת מר עומר אליהו בענין בעיית ההומלסים בבנין, משיב שמאי המשיבה כי אם בעיה זו אכן פוגעת בבנין אזי היינו צריכים לראות מחירי שכירות ומכירה נמוכים באופן זמני (בעיית ההומלסים היא בעיה זמנית). בהתחשב בעובדה כי מדובר בבעיה זמנית, הערכים הריאליים גבוהים יותר ממחירי העסקאות של השכירות. כלומר בעיה זו משפיעה בעיקר על מחירי השכירות היות והשכירות זמנית לעומת עסקאות המכר המשקפות ציפיה של הרוכשים כי הבעיה תיפתר בפרק זמן סביר.

הכרעה:
בחנתי את חוזי השכירות שהוצגו ע"י שמאי ההמשיבה ועסקאות נוספות, כדלקמן:

<u>הסכם מכר בבנין שבנדון:</u>
בהתאם להסכם מכר שנחתם ביום 21.01.1993, הועברה הזכות החוזית לקבלת זכויות החכירה לדורות ביחידה בבנין שבנדון בשטח של כ-119.4 מ"ר, המסומנת במספר זמני 3 בתכנית הבנין וממוקמת בקומת הקרקע, תמורת סך של 120,000 $ בצירוף מע"מ כחוק (המהווים סך של 333,240 ₪ ללא מע"מ, לפי שע"ח 2.777 ₪/$).

<u>עסקאות בבנין שבנדון ממאגר מיסוי מקרקעין:</u>

תאריך	תת-חלקה	קומה	שטח רשום במ"ר	הצמדה במ"ר	שווי מכירה	שווי למ"ר בנוי
1.10.1998	2	קרקע	109.9	14 (חצר)	₪ 484,125	₪ 4,331[16]
12.03.2003	1	קרקע	234.8	84 (חצר)	₪ 1,014,720	₪ 4,131[16]
13.01.2004	4	קרקע	72.6	133.1 (חצר)	₪ 414,500	₪ 4,577[16]
27.07.2009	5	ראשונה	59.2	-	₪ 124,463	₪ 2,102
8.07.2010	5	ראשונה	59.2	-	₪ 150,000	₪ 2,534
3.05.2010	6	ראשונה	199.2	-	₪ 552,000	₪ 2,771
6.09.2010	11	שניה	90.8	-	₪ 230,000	₪ 2,533
4.08.2011	10	שניה	304.1	266 (גג)	₪ 900,000	₪ 2,960

<u>עסקאות בסביבת הנכס ממאגר מיסוי מקרקעין:</u>

תאריך	גוש	חלקה	תת- חלקה	קומה	שטח נטו במ"ר	שווי מכירה	שווי למ"ר בנוי
11.07.1999	7122	74	-	ראשונה	6,112	₪ 10,150,000	₪ 1,661
15.11.2001	7122	75	70	שלישית	72	₪ 160,854	₪ 2,234
8.07.2003	7122	75	8	קרקע	158	₪ 559,086	₪ 3,539
16.12.2003	7122	62	-	ראשונה	982	₪ 1,834,980	₪ 1,869

<u>הסכם שכירות בבנין שבנדון:</u>
בהתאם להסכם שכירות שנחתם ביום 18.04.2007, הושכר אולם בבנין שבנדון (תת-חלקה 8) בשטח רשום של 108.9 מ"ר, למטרת מועדון חברים (ברידג'), לתקופה של 25 חודשים החל מיום 1.05.2007, תמורת דמי שכירות חודשיים בסך של 500 $ בצרוף מע"מ (המהווים סך של 2,034.5 ₪ לחודש ללא מע"מ, לפי שע"ח 4.069 ₪/$). עלויות הכשרת השימוש על השוכר.

[16] בניכוי שווי חצר לפי מקדם שווי 0.3 משווי מ"ר מבונה.

בשונה מדעתו של שמאי המשיבה הנני סבור כי יש לבחון את ערכי השווי בהתאם **לשימוש** שנקבע בהסכם השכירות ובהתאם לנכות את כופר החניה הרלוונטי.

להלן הכרעתי לענין ערכי השווי לשימושים הרלוונטים במועד הקובע של תכנית בי/400 (14.04.1997):

<u>שווי הנכס בשימוש תעשיה (מצב קודם):</u>
נוכח השונות הגבוהה בנתוני השווי המפורטים לעיל, העדפתי להסתמך בניתוח השווי על עסקאות ועל חוזי שכירות שבוצעו בנכסים דומים לנכס שבנדון.

לענין זה הנני מסכים עם שמאי המשיבה כי בין השנים 1997-2003 לא היו תנודות חריגות בשוק הנדל"ן.

בניתוח שווי הנכס במצב הקודם נתתי משקל גבוה יותר לחוזה השכירות שנערך בבנין שבנדון בתת-חלקה 8 בתאריך 8.06.2003 וכן לעסקת המכר שנערכה בגוש 7122, חלקה 75, תת-חלקה 70 בתאריך 15.11.2001, כמפורט לעיל.

הנני סבור כי אין לקחת בחשבון עסקאות שבוצעו בשנים מאוחרות יותר לצורך קביעת השווי במועד הקובע.

לגבי חוזה השכירות בתת-חלקה 6, הגעתי לידי מסקנה כי דמי השכירות נמוכים באופן חריג ויכול שהתגבשו כתוצאה מהשקעות שהתחייב השוכר לעשות בנכס.

לפיכך, מניתוח מכלול העסקאות, תוך מתן משקל גבוה לעסקאות המצויינות לעיל, ולאחר ביצוע התאמות מועד ומיקום, קבעתי את שווי הנכס שבנדון במצב הקודם בשימוש תעשיה בסך של 2,400 ₪ למ"ר בנוי.

לצורך בקרה, מצאתי כי השווי שקבעתי מהווה כ-55% מהשווי המתקבל מעסקת המכר שבוצעה בקומת הקרקע של הבנין שבנדון בתאריך 1.10.1998. יחס זה נמצא בעיני סביר.

<u>שווי הנכס בשימוש תעשיה עתירת ידע (מצב חדש):</u>
לא נמצאו חוזי שכירויות וחוזי מכר לנכסים המשמשים לתעשיה עתירת ידע. אולם, בהתייחס לשווי הנכס לתעשיה כפי שקבעתי לעיל, מצאתי כסבירה את קביעתו של שמאי המשיבה בסך של 3,000 ₪ למ"ר בנוי.

שווי הנכס בשימוש מועדון/אולם אירועים (מצב חדש):
לצורך קביעת השווי התבססתי על שני חוזי השכירות שנערכו בבנין שבנדון משנת 2002, למטרת שימוש כמועדון, אשר הוצגו ע"י שמאי המשיבה.

לגבי חוזה השכירות בבת-ימון אשר הוצג ע"י שמאי המשיבה, הנני סבור כי אינו בר השוואה ישירה לנכס שבנדון, הן מהיבט אופי הנכס והן מבחינת מיקומו, ולכן נתתי לו משקל נמוך.

מניתוח חוזה השכירות שנחתם בתאריך 8.04.2002 עולה כי מתחשיב שמאי המשיבה נשמטה הפחתת שוויין של 4 מקומות חניה.

מניתוח חוזה השכירות שנחתם בתאריך 11.08.2002 עולה כי מתחשיב שמאי המשיבה נשמט מחסן בשטח של 30.6 מ"ר, הצמוד לתת-חלקה 7 (בהתאם לנסח טאבו).

בשונה מדעתו של שמאי המשיבה הנני סבור כי שיעור ההיוון הראוי בשימוש מועדון/אולם אירועים הינו גבוה יותר מאשר לתעשיה.

הנני מסכים עם שמאי המשיבה כי דמי השכירות אינם כוללים את עלות הכשרת השימוש בנכס למועדון (שימוש חורג מהיתר, היטל השבחה, רישוי עסקים וכיו"ב) ויש להוסיף עלות זו בחישוב השווי. יחד עם זאת, מאחר ומדובר בחוזה שכירות לתקופה קצובה, הנני סבור כי עלות הסדרת החניה (קרן חניה) לא חלה על השוכר במקרים הנ"ל.

מהאמור לעיל ולאחר שיקלול הנתונים, הגעתי לידי מסקנה כי יש לקחת בחשבון דמי שכירות **ברוטו** בסך של 36 ₪ למ"ר ובהיוון דמי השכירות בשיעור היוון של 9% מתקבל במהוון סך של 4,800 ₪ למ"ר בנוי בשימוש למועדון בנכס שבנדון.

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

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכניות בי/400, בי/1/400, בי/2/400 בי/3/400, בי/4/400 ובי/5/400, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

10.1 עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". ההשבחה מהווה את ההפרש בין שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני במצב החדש לבין שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני במצב הקודם, בכל אחד מהמועדים הקובעים.

10.2 הבאתי בחשבון כי הזכויות בנכס הינן זכויות חכירה ממינהל מקרקעי ישראל.

10.3 מימוש הזכויות בנכס הינו בדרך של העברת זכויות.

10.4 הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ובמצב החדש. קיבלתי את עמדת הצדדים כי תכניות בי/1/400, בי/2/400 ובי/5/400 אינן תורמות לשווי הנכס.

10.5 המועדים הקובעים להערכה זו הינם מועדי תחילתן של כל אחת מהתכניות המשביחות כדלקמן:

תכנית בי/400	-	14.04.1997
תכנית בי/3/400	-	1.12.2003
תכנית בי/4/400	-	28.03.2007

10.6 הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס ברחוב העמל בבת-ים ואת מיקומו בקומה העליונה בבנין.

10.7 הבאתי בחשבון את שטחה הרשום של החלקה, את הבנוי עליה ואת השימוש המיטבי בנכס.

10.8 הבאתי בחשבון נתוני שוק רלוונטיים של נכסים בני השוואה בסביבת הנכס סמוך לתאריכים הקובעים להערכה.

10.9 הערכים בחוות דעת זו אינם כוללים מע"מ.

11. **<u>תחשיב</u>**

כאמור בהכרעתי בסעיף 9.2.1, בתחשיב המובא להלן בחנתי שתי חלופות לצורך קביעת השימוש המיטבי במצב החדש, ובהתאם לכך את ההשבחה למועד הקובע של תכנית בי/400.

- <u>מצב חדש:</u>

<u>חלופה א' – שימוש לתעשיה עתירת ידע:</u>

שטח הנכס (בנוי):	304.1 מ"ר
שווי למ"ר בנוי:	3,000 ₪
שווי הנכס בנוי:	912,300 ₪
כמות חניות נוספת נדרשת[17]:	5.65 מקומות חניה
עלות קרן חניה ל-1 חניה:	22,294 ₪ נכון למועד הקובע
סה"כ עלות קרן חניה:	(125,961 ₪)
עלות היטל השבחה[5]:	(12,975 ₪) בגין שימוש חורג מהיתר
שווי הנכס במצב החדש בחלופה א':	**773,364** ₪

<u>חלופה ב' – שימוש למועדון/אולם אירועים:</u>

שטח הנכס (בנוי):	304.1 מ"ר
שווי למ"ר בנוי:	4,800 ₪
שווי הנכס בנוי:	1,459,680 ₪
כמות חניות נוספת נדרשת[18]:	27.37 מקומות חניה
עלות קרן חניה ל-1 חניה:	22,294 ₪ נכון למועד הקובע
סה"כ עלות קרן חניה:	(610,187 ₪)
עלות היטל השבחה[5]:	(14,017 ₪) בגין שימוש חורג מהיתר
שווי הנכס במצב החדש בחלופה ב':	**835,476** ₪ (השימוש המיטבי)

- <u>מצב קודם (תעשיה):</u>

שטח הנכס (בנוי):	304.1 מ"ר
שווי למ"ר בנוי:	2,400 ₪
שווי הנכס במצב הקודם:	**729,840** ₪

- <u>השבחה:</u>

שווי הנכס במצב החדש:	835,476 ₪ (השימוש המיטבי)
שווי הנכס במצב הקודם:	729,840 ₪
ההשבחה:	**105,636** ₪

לתאריך הקובע 14.04.1997.

[17] 3.04 (חניות מוסדרות לפי 1:100) - 8.69 (חניות נדרשות לפי יחס תקן חניה לתעשיה עתירת ידע של 1:35).
[18] 3.04 (חניות מוסדרות לפי 1:100) - 30.41 (חניות נדרשות לפי יחס תקן חניה מועדון/אולם אירועים של 1:10).

12. **<u>סיכום</u>**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה, עקב אישור תכניות בי/400, בי/3/400, ובי/4/400, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
בי/400	14.04.1997	₪ 105,636	₪ 52,818
בי/3/400	1.12.2003	אין השבחה	
בי/4/400	28.03.2007	אין השבחה	

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,

אמנון נזרי

מהנדס בנין ושמאי מקרקעין

