אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: **9.08.2012**
מספר תיק: **14750**
מספרנו: **512516.4**

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 7087, חלקה 57 (חלק)
רחוב שלבים 5, תל אביב

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: **9.08.2012**
מספר תיק: **14750**
מספרנו: **512516.4**

לכבוד:

ירושלמי מקרקעין והשקעות בע"מ (המבקשת) ע"י מר מוטי זוטא, שמאי מקרקעין	הועדה המקומית לתו"ב תל אביב (המשיבה) ע"י מר יורם ברק, שמאי מקרקעין
ג.א.נ.,	ג.א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 7087, חלקה 57 (חלק)
רחוב שלבים 5, תל אביב

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

מימוש הזכויות הינו בדרך של קבלת היתר לשימוש חורג מאולם תעשיה לעסק של מכירת מזון ומשקאות חריפים לתקופה של 74 חודשים.

הוצגו בפני שומות הצדדים:
חוות דעתו של מר יורם ברק, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (המשיבה), מיום 10.01.2012.
חוות דעתו של מר מוטי זוטא, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות במקרקעין (המבקשת), מיום 25.03.2012.

בתאריך 3.05.2012 נערך דיון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים והח"מ.

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

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

לצורך מתן חוות הדעת ביקרתי בנכס ובסביבתו.

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

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 שימוש מאולם תעשיה לעסק של מכירת מזון ומשקאות חריפים לתקופה של 74 חודשים.

2. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**

ביקרתי בנכס ובסביבתו בתאריך 10.04.2012.

3. **<u>המועד הקובע להערכה</u>**

מועד אישור השימוש החורג ע"י הועדה המקומית, 26.10.2011.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

מהות הנכס:	יחידה במבנה תעשיה ותיק.	
גוש:	7087	
חלקה:	57 (חלק)	
שטח חלקה רשום[1]:	2,067 מ"ר	
שטח היחידה:	מפלס קומת קרקע:	128 מ"ר
	מפלס המרתף:	35 מ"ר
	סה"כ:	163 מ"ר
כתובת הנכס:	רחוב שלבים 5, תל אביב.	

[1] עפ"י נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 25.03.2012.

5. <u>תאור הסביבה והנכס</u>

5.1 הנכס נשוא ההערכה מהווה יחידה במבנה הממוקם בקרן הרחובות שלבים והתחיה, בעברו המערבי של רחוב שלבים ובעברו הדרומי של רחוב התחיה, בחלק הדרומי של תל אביב.
רחוב שלבים מהווה ציר תנועה ראשי, דו מסלולי, סלול אספלט עם מדרכות מרוצפות באבנים משתלבות ותאורת רחוב.
רחוב התחיה סלול אספלט עם מדרכות מרוצפות באבנים משתלבות ותאורת רחוב.

5.2 סביבתו הקרובה של הנכס מאופיינת בבנייני תעשיה ומלאכה בני 1-3 קומות. בחלק מהבניינים קיימים שימושי מסחר/מלאכה/מוסכים בקומת הקרקע.

מצפון לנכס, מעברו הצפוני של רחוב התחיה, מגרש חניה סלול אספלט, וממערב אליו איצטדיון בלומפילד.

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

5.4 חלקה 57 הינה בעלת צורה הקרובה למלבן עם חזית דרום מזרחית הפונה לרחוב שלבים באורך של כ-53 מ', חזית צפון מזרחית הפונה לרחוב התחיה באורך של כ-36 מ' ושטח רשום של 2,067 מ"ר.

5.5 על החלקה מבנה תעשיה חד קומתי ותיק מעל מרתף חלקי, הבנוי עם גג "מסור" הכולל חלונות עיליים. המבנה כולל עסקים כגון: "פיצוציה", אביזרי רכב, חנות משקאות, חנות לכלי מטבח ואוכל.

5.6 הנכס שבנדון מהווה את היחידה השניה מצפון.
סטנדרט הבניה של היחידה כולל בין היתר דלת כניסה וחלונות הפונים לחזית המזרחית במסגרות אלומיניום עם תריסי גלילה מפלדה, רצפת פרקט, מיזוג אוויר באמצעות מזגן מפוצל.
גובה היחידה הינו כ-4 מ' נטו.
בנכס מרתף המשמש לאחסנה + משרד. המרתף מרוצף באריחי טרצו, למעט רצפת המשרד במרתף מפרקט.
גובה המרתף הינו כ-2.20 מ' נטו.

5.7 במועד הביקור היחידה משמשת כחנות לממכר משקאות.

6. מצב תכנוני

6.1 תכניות

להלן התכניות הרלוונטיות החלות על הנכס שבנדון:

6.1.1 **תכנית מפורטת מס' 250**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 418 מיום 2.06.1955.

התכנית סיווגה את החלקה שבנדון ביעוד לאזור תעשיה.

להלן עיקרי זכויות הבניה באזור תעשיה:

אחוזי בניה:	40%
מספר קומות:	3

להלן עיקרי השימושים המותרים באזור תעשיה:

באזור זה תורשנה התעשיות והמלאכות כדלקמן:

צרכי מזון, שמורים, משקאות, מכלת, חלב, דגים, בשר, פירות, מאפיות, רפואות, בשמים, שמנים, צבעים, סבון.
מוצרי חשמל, ברזל, נחושת, אלומיניום וכל מיני מתכות.
מכונות, חלקי חילוף.
בתי מלאכה מכניים, ליציקה, פחחות, נפחות, מסגריות, מוסכים וכו'.
נגריות, תעשית מברשות, דברי קליעה.
ניר, בתי דפוס, מסגריות, טבק.
קרטונז', נילון, בקליט, זכוכית.
מלט, חמרי בנין ואינסטלציה.
גרעינים זרעים, מחסני תבואות, מגרסות, טחנות קמח.
בתי קרור ותעשית קרח.
הלבשה, טקסטיל, עורות, פרוות, תעשית צמר, מכבסות וניקוי יבש, מעבדות תעשיתיות.

6.1.2 **תכנית מס' 1367**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2142 מיום 11.09.1975.

מטרת התכנית להתוות דרך מהירה ושינוי תוואי ורוחב הרחובות שבסביבתה.

הריסת בניינים:

כל בנין או חלק ממנו שהוא בניגוד לתקנות התכנית ייהרס.

6.2 רישוי

6.2.1 בתאריך 1.06.1958 הוצא היתר בניה מספר 7 לבית חרושת לאריגה המכיל: במרתף מקלט וח"ש. ובקומת א' אולם תעשיה ו-2 חדרים למשרד.

6.2.2 ועדת המשנה לתכנון ולבניה תל אביב אישרה, בתאריך 26.10.2011, בקשה לשימוש חורג מאולם תעשיה לעסק של מקום אחר למכירת מזון כולל משקאות משכרים שלא לצריכה במקום - חנות למכירת משקאות משכרים, עד ליום 31.12.2017.

השימוש המבוקש (עפ"י תוכן הבקשה לשימוש חורג):
בקומת המרתף - מחסן ומשרד בשטח של 35 מ"ר.
בקומת קרקע - אולם מכירה ומחסן בשטח של 128 מ"ר.
סה"כ שטח העסק 163 מ"ר.

7. הזכויות בנכס

7.1 נסח רישום:
עפ"י מידע מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 25.03.2012, רשומה חלקה 57 בגוש 7087 בלשכת רישום המקרקעין בתל אביב.

שטח החלקה הרשום:	2,067 מ"ר
הבעלים:	עיריית תל אביב, בשלמות
החוכרים:	ירושלמי מקרקעין והשקעות (1961) בע"מ, בשלמות חכירה לתקופה של 49 שנים, החל מ-1.01.1958.

7.2 חוזה שכירות בלתי מוגנת לבית עסק:
הוצג בפני חוזה שכירות מתאריך 16.12.2008 בין חברת מיסטרל ציוד למסעדות (1993) בע"מ (להלן: "המשכיר") לבין בית המשקאות של נפתלי בע"מ (להלן: "השוכר"), על-פיו השכיר המשכיר לשוכר חנות לתקופה שתחילתה ביום 1.01.2009 וסיומה ביום 1.01.2012, תמורת דמי שכירות חודשיים בסך של 65 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ.
לשוכר אופציה ל-3 תקופות שכירות נוספות בנות 12 חודשים כ"א, קרי עד ליום 1.01.2015.

השוכר יבצע על חשבונו עבודות פנים ושיפוצים של המושכר. העבודות והשיפוצים יבוצעו על ידי השוכר לפי שיקול דעתו הבלעדי.

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 10.01.2012, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס עקב אישור הבקשה לשימוש חורג, כדלקמן:

<u>שווי השימוש של הנכס לצמיתות במצב הקודם:</u>

מרכיבי הנכס	שטח	שווי למ"ר	סה"כ שווי
אולם תעשיה	128 מ"ר	₪ 6,000	₪ 768,000
מרתף	35 מ"ר	₪ 3,000	₪ 105,000
שווי השימוש במצב התכנוני הקודם			**₪ 873,000**

<u>שווי השימוש של הנכס לצמיתות במצב החדש:</u>

מרכיבי הנכס	שטח	שווי למ"ר	סה"כ שווי
אולם מכירה[2]	128 מ"ר	₪ 9,750	₪ 1,248,000
מרתף[2]	35 מ"ר	₪ 4,875	₪ 170,625
שווי השימוש במצב התכנוני החדש			**₪ 1,418,600**

<u>השבחה:</u>

שווי השימוש במצב התכנוני החדש:	₪ 1,418,600
שווי השימוש במצב התכנוני הקודם:	₪ 873,000
השבחה גולמית לשימוש החורג לצמיתות:	₪ 545,600
מקדם לתקופת השימוש החורג[3]:	0.41
ההשבחה לתקופת השימוש החורג:	**₪ 224,916**

לתאריך הקובע 26.10.2011.

[2] לפני עלויות התאמה.
[3] לתקופה של 74 חודשים בשיעור היוון של 9% לשנה.

8.2 שומת בעלי הזכויות בנכס (המבקשת)

מר מוטי זוטא, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות בנכס, אשר ערך את חוות דעתו ביום 25.03.2012, העריך כי לא חלה השבחה בשווי הנכס עקב אישור השימוש החורג, עפ"י התחשיב הבא:

מצב קודם:

שימוש	שטח	שווי מ"ר מבונה אק'	סה"כ שווי
אולם מלאכה	128 מ"ר	₪ 7,150	₪ 915,200
מרתף	35 מ"ר	₪ 3,000	₪ 105,000
שווי השימוש במצב התכנוני הקודם			**₪ 1,020,200**

מצב חדש:

שימוש	שטח	שווי מ"ר מבונה אק'	סה"כ שווי
אולם מכירה ומסחר	122 מ"ר[4]	₪ 8,000	₪ 976,000
מרתף	35 מ"ר	₪ 3,000	₪ 105,000
שווי השימוש במצב התכנוני החדש			**₪ 1,081,000**

השבחה:

שווי השימוש במצב התכנוני החדש:	₪ 1,081,000
שווי השימוש במצב התכנוני הקודם:	₪ 1,020,200
השבחה גולמית לשימוש החורג לצמיתות:	₪ 60,800
עלויות התאמה:	(₪ 85,000)
מקדם לתקופת השימוש החורג[5]:	0.24

לא חלה השבחה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור השימוש החורג.

[4] לאחר הפחתת מדרגות בשטח של 5 מ"ר.
[5] 74 חודשים המהווים 24% מצמיתות.

9. עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה

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

- המצב התכנוני הקודם לאישור השימוש החורג.
- עלויות התאמה.
- מקדם תקופת השימוש החורג (ביחס לשימוש לצמיתות).
- ערכי שווי.

9.2 פירוט עיקרי טיעוני הצדדים בנושאים השנויים במחלוקת:

9.2.1 המצב התכנוני הקודם לאישור השימוש החורג

שמאי המבקשת:
לטענת שמאי המבקשת עפ"י תכנית 250 הותרו שימושים שונים בנכס לרבות "מכולת" ו"משקאות". לפיכך סבור שמאי המבקשת כי מכירת משקאות מהווה את אחד השימושים המותרים עוד במצב הקודם.
ברור כי לפחות חלק מהשימושים שהותרו במצב הקודם כללו גם מכירה ולא רק יצור.

במענה לטיעוני שמאי המשיבה כי סביר להניח שכוונת המתכנן ב"מכולת" היתה כנראה לשימוש כגון אריזת מוצרים ולא למכירה, טוען שמאי המבקשת כי ברשימת השימושים קיים גם שימוש ספציפי לאריזה ולכן ניתן להניח כי כוונת המתכנן היתה למכירה במכולת ולא לתעשיית מכולת.

מכאן טוען שמאי המבקשת כי במקרה שבנדון מדובר בשימוש חורג מהיתר ולא מתכנית.

שמאי המשיבה:
במענה לטיעוני שמאי המבקשת כי במצב הקודם הותר בנכס שבנדון שימוש של מכולת, טוען שמאי המשיבה כי בפועל הנכס שבנדון אינו מכולת.
שמאי המשיבה מפנה לכותרת סעיף השימושים באזור תעשיה ומלאכה שבתקנון תכנית 250, בו נקבע:

"באזורים הנ"ל תורשנה התעשיות והמלאכות כדלקמן..."

שמאי המשיבה סבור כי הכוונה בתכנית הייתה לתעשיות לרבות תעשיות לשימושי "מכולת". כלומר הכוונה היתה כנראה לשימושי "תעשיית מכולת", כגון אריזות מוצרים. שמאי המשיבה טוען כי בתקנון התכנית לא מצויין כי השימוש הינו לסחר ולא מכר אלא שימושי תעשיות בלבד.

יתרה מזו טוען שמאי המשיבה כי גם אם שמאי המבקשת צודק ומותר מסחר בנכס, אזי לשם מה קיים בידול בתכנית בין אזור מסחר לאזור תעשיה. לכן ברור שפרשנותו של שמאי המבקשת להוראות התכנית אינה נכונה.

מכל האמור לעיל, טוען שמאי המשיבה כי טענת שמאי המבקשת בענין זה אינה נכונה, לא מבחינה עובדתית ולא מבחינה משפטית.

הכרעה:
טיעוני המבקש כי השימוש כ"מכולת" היה אפשרי במצב הקודם ללא צורך באישור שימוש חורג מתכנית אינם יכולים לעמוד לו לאחר שוויתר על זכותו לפעול ב"דרך המלך" ולערער על הליך הרישוי שנקבע ע"י הועדה המקומית (אישור הבקשה בדרך של שימוש חורג) סמוך לאחר קבלת ההחלטה ע"י הועדה המקומית.
הליך השומה המכרעת לא נועד לבחינת חוקיותם של הליכי תכנון. ככל שהמבקש סבור כי דרך הרישוי שנקבעה אינה צודקת, היה עליו לערער על כך בפני ועדת הערר ולא בפני שמאי מכריע.
המבקש אינו יכול לאחוז את המקל משני קצותיו – מצד אחד "להסכים" לדרך הרישוי שקבעה הועדה המקומית ומאידך לטעון לאחר מעשה כי דרך זו אינה חוקית.

לגופו של ענין הנני מסכים עם גישת שמאי המשיבה כי השימושים בתכנית 250 אינם מתירים במצב הקודם את השימוש המבוקש עפ"י הבקשה לשימוש חורג.

9.2.2 <u>עלויות התאמה</u>

שמאי המבקשת:
שמאי המבקשת קבע כי יש להביא בחשבון עלויות התאמה בגובה של 85,000 ₪ (המהווים 500 ₪ למ"ר) עבור פרקט, מזגנים, קרור יעודי וכיו"ב.

שמאי המשיבה:
שמאי המשיבה טוען כי בהתבסס על חוזה השכירות בנכס, עלויות ההתאמה חלות על השוכר ולפיכך, כאשר חוזה השכירות משמש את הבסיס לקביעת השווי במצב החדש, אין להביא בחשבון עלויות התאמה היות ודמי השכירות משקפים את התמורה נטו שמקבל בעל הנכס מהשוכר.
ככל שעלויות ההתאמה היו חלות על בעל הנכס ולא על השוכר, הדבר היה מוצא ביטויו בדמי שכירות גבוהים יותר ולשווי גבוה יותר במצב החדש בהתאמה, כך שהתוצאה הסופית היתה זהה.

הכרעה:
קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה. שווי הנכס במצב החדש נקבע בהתבסס על חוזה השכירות בנכס, בו נקבע כי עלויות ההתאמה חלות על השוכר ועל חשבונו, כמפורט בהכרעה בסעיף 9.2.4 להלן, ומשכך אין להביא בחשבון את עלויות ההתאמה בחישוב ההשבחה.

9.2.3 <u>מקדם תקופת השימוש החורג (ביחס לשימוש לצמיתות)</u>

שמאי המבקשת:
שמאי המבקשת טוען כי תקופת השימוש החורג, 74 חודשים, מהווה 24% מתקופת השימוש לצמיתות.

שמאית המשיבה:
שמאי המשיבה טוען כי שיעור תקופת השימוש החורג מצמיתות הינו היחס שבין היוון סדרת תשלומים בתקופת השימוש החורג לבין היוון סדרת התשלומים לצמיתות, כדלקמן:

- שווי נוכחי של סדרת תשלומים עתידיים של 1 ₪ לתקופה של 74 חודשים בריבית של 9% לשנה: 56.632.

- שווי נוכחי של סדרת תשלומים עתידיים של 1 ₪ לצמיתות בריבית של 9% לשנה: 133.333.

מכאן טוען שמאי המשיבה כי שיעור תקופת השימוש החורג מהווה 42.5% מתקופת השימוש לצמיתות.

הכרעה:
קיבלתי את קביעת שמאי המשיבה לאחר שמצאתיה נכונה.

9.2.4 <u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה:

<u>שווי מצב קודם:</u>
בקביעת השווי במצב הקודם התבסס שמאי המשיבה על חוזי שכירות של מבנים תעשייתים בסביבת הנכס שבנדון, כדלקמן:

תאריך	כתובת	שטח בנוי (מ"ר)	שטח חצר (מ"ר)	שטח משוקלל (מ"ר)	דמי שכירות	
					סה"כ	ל-1 מ"ר משוקלל
30.06.2004	התחיה 6	340	80	364	₪ 8,994	₪ 25
1.01.2009	התחיה 17	117	100	147	₪ 5,500	₪ 37
דמי שכירות חודשיים ל-1 מ"ר משוקלל במועד הקובע						₪ 37
שווי (לפי שיעור היוון של 9%)						**₪ 4,900**

בנוסף התבסס שמאי המשיבה על שומתו המכרעת של מר רן וירניק מתאריך 1.11.2009, בחלקות 61, 62, 63, 72 בגוש 7088, בה קבע מר וירניק כי שווי מ"ר בנוי לתעשיה, בסביבת הנכס שבנדון, הינו בסך של כ-3,300 ₪.

מכאן טוען שמאי המשיבה כי השווי במצב הקודם בשומתו נקבע על הצד הזהיר, ומוטה כלפי מעלה.

במענה לטיעוני שמאי המבקשת כי שווי שטחי מסחר השתנה במגמה הפוכה לשינוי בשווי שטחי תעשיה, כך שבשנים האחרונות לפני המועד הקובע שווי שטחי המסחר היה במגמת ירידה ואילו שווי שטחי התעשיה עלה באותה תקופה, טוען שמאי המשיבה כי טענה זו אינה הגיונית, היות ושני הוקטורים צריכים לנוע באותו כיוון. אם אין ביקוש של הצרכנים לרכוש סחורות, הן היצרנים והן הסוחרים נפגעים באותה מידה. בהתאמה גם בכיוון ההפוך. שמאי המשיבה סבור כי טענתו של שמאי המבקשת מנוגדת להיגיון כלכלי.

עוד טוען שמאי המשיבה כי שמאי המבקשת לא הוכיח את טענתו ולא הציג עסקאות כלל וכי אין לו אף ראיה שמאית אחת לביסוס ערכי השווי בשומתו. שמאי המשיבה טוען כי התבססות שמאי המבקשת על נתוני ביקוש מאתר "יד 2" ודומיו אינם יכולים להוות ראיה שמאית ואין אפשרות להסתמך עליהם. הנתונים המצויינים באתרי הביקוש אינם מאומתים ואין אפשרות לאמתם.

שמאי המשיבה מציין כי מסיור שערך בסביבת הנכס עולה כי השימושים ביחידות בקומות הקרקע באזור הנכס הינם ברובם המוחלט שימושי מסחר. מכאן טוען שמאי המשיבה כי שינוי היעוד מתעשיה, שאין לה ביקוש באזור הנכס, למסחר, המבוקש מאוד באזור הנכס, מהווה השבחה מהותית.

<u>שווי מצב חדש:</u>
שמאי המשיבה קבע את שווי הנכס במצב החדש על ידי היוון של הסכם השכירות, שבוצע בנכס שבנדון מתאריך 16.12.2008, לפי שיעור היוון של 9%, וקבע את שוויו בסך של 1,412,667 ₪.

לטענת שמאי המשיבה, עפ"י סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים - מחצית שניה של שנת 2010, של אגף שומת מקרקעין - שיעור התשואה לנכסים מסחריים הינו 8.2%.

לטענת שמאי המשיבה היוון של דמי השכירות, העולים מחוזה השכירות בנכס, בשיעור היוון של 8.2% יביאו להעלאת שווי הנכס במצב החדש.

מכאן טוען שמאי המשיבה כי השווי במצב החדש בשומתו נקבע על הצד הזהיר, ומוטה כלפי מטה.

שמאי המבקשת:
בקביעת השווי התבסס שמאי המבקשת על מחירי ביקוש מהאתר האינטרנט "יד 2", כדלקמן:

"מסחר:
קיבוץ גלויות 1.12.2011 65 מ"ר המקום שימש אולם תצוגה לרכבי פאר 3,500 ₪ לחודש היוון 8% = 8,075 ₪ למ"ר.

תעשיה:
אבולעפיה 39,000 לחודש 30.05.2011 640 קומה א' + 300 קומה א' = 815 מ"ר אק' היוון 8% = 7,170 ₪."

לטענת שמאי המבקשת אזור הנכס מוקף מוסכים ולא רק מסחר. בהמשך ובצמידות לנשוא השומה קיים עסק לרחיצת מכוניות. כלומר האזור מאופיין ברובו כאזור תעשיה ולא רק כמסחר.

שמאי המבקשת מסכים עם שמאי המשיבה כי הוקטורים הכלליים של שינויי המחירים נעים בדרך כלל באותו כיוון. עם זאת, טוען שמאי המבקשת כי במקרה שבנדון יש לבדוק באופן ספציפי באזור הנכס ובתקופה הנבחנת.

לענין עסקאות ההשוואה עליהן התבסס שמאי המשיבה טוען שמאי המבקשת כי עסקאות ההשוואה למצב הקודם הינן משנים 2004 ו-2009 ולא סמוך לתאריך הקובע בסוף שנת 2011. הסתמכות שמאי המשיבה על הסכם השכירות משנת 2008 כבסיס למצב חדש אינו מדוייק לאור השוני בתאריכים. שמאי המבקשת טוען כי הסכם השכירות הינו משנת 2008 לעומת מועד אישור השימוש החורג, כ-3 שנים לאחר מכן, ולפיכך לא ניתן להסתמך עליו לאור השינוי במצב השוק בין התקופות הנ"ל.

מכאן טוען שמאי המבקשת כי באין עסקאות השוואה "אמיתיות" (חוזים וכו') לתאריך הקובע, הן מצד שמאי המשיבה והן מצד שמאי המבקשת, האפשרות היחידה הקיימת להעריך את השווי הינה עפ"י מחירי ביקוש תוך התאמות והפחתות מתאימות.

הכרעה:

<u>שווי מצב קודם:</u>
בקביעת ערכי השווי העדפתי שלא להסתמך על נתוני הביקוש שאליהם הפנה שמאי המבקשת מאחר ולא נמסרו אסמכתאות המחזקות את טיעוניו ובאתר האינטרנט "יד 2" נכסים אלו לא נמצאו במועד עריכת חוות הדעת.

למעלה מן הצורך אציין כי במסגרת החיפושים שערכתי באתר האינטרנט "יד 2" נמצאה מודעה להשכרת אולם תעשייתי, ברחוב אבולעפיה בדרום תל אביב, בשטח של 380 מ"ר, אשר עפ"י תוכן המודעה, מתאים לנגריה, תמורת דמי שכירות חודשיים של 14,000 ₪.
העדפתי שלא להסתמך גם על נתון זה היות ומדובר במחיר ביקוש ובנכס שלא ידועים כל פרטיו.
עם זאת, המחיר המבוקש תומך בערכי השווי שקבע שמאי המשיבה במצב הקודם.

בהסתמך על נתוני השווי שהגיש שמאי המשיבה וכן בהסתמך על שומות מכרעות[6], ולאחר ביצוע התאמתות מיקום ומועד, הגעתי למסקנה כי השווי במצב הקודם שקבע שמאי המשיבה הינו סביר והחלטתי לאמצו.

<u>שווי מצב חדש:</u>
ככלל הנני סבור כי עסקאות המבוצעות בנכס נשוא השומה מהוות את הבסיס הטוב ביותר בקביעת השווי.
למרות שחוזה השכירות בנכס נחתם כשלוש שנים לפני המועד הקובע, הנני מסכים עם שמאי המשיבה כי אין מניעה לקבוע את שווי הנכס במצב החדש עפ"י הסכם שכירות זה.

למעלה מן הצורך אציין כי הנני מסכים עם שמאי המשיבה גם לענין התנהגות השוק בנכסי מסחר ותעשיה.
לא מצאתי תימוכין לטיעוני שמאי המבקשת כי מחירי נכסי המסחר ירדו במקביל לעליית מחירי נכסי התעשיה בתקופה שבין סוף 2008 לבין המועד הקובע, סוף 2011.

הנני מסכים עם שמאי המשיבה כי חוזה השכירות בנכס משקף את התמורה נטו לבעלים היות ועפ"י חוזה השכירות עלויות ההתאמה חלות על השוכר.

לפיכך, הגעתי למסקנה כי השווי במצב החדש שקבע שמאי המשיבה הינו סביר והחלטתי לאמצו.

[6] שומתו המכרעת של מר רן וירניק מתאריך 1.01.2009 לנכס ברחוב התחיה 6, חלק מחלקות 61, 62, 63, 72 בגוש 7088.
שומתו המכרעת של מר מוטי דיאמנט מתאריך 28.11.2011 לנכס ברחוב הרצל 154, חלק מחלקות 5, 39, 77, 92 בגוש 7053.
שומתו המכרעת של מר בצלאל קציר מתאריך 16.01.2012 לנכס ברחוב דרך שלמה 38-40, חלק מחלקות 14 ו-15 בגוש 7052.

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

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

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

10.1 הבאתי בחשבון כי הזכויות בנכס הינן זכויות בעלות.

10.2 מימוש הזכויות בנכס הינו בדרך של שימוש חורג מאולם תעשיה לעסק של מכירת מזון ומשקאות חריפים לתקופה של 74 חודשים.

10.3 המועד הקובע להערכה זו הינו מועד אישור השימוש החורג ע"י הועדה המקומית, 26.10.2011.

10.4 הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ובמצב החדש במועד הקובע.

10.5 הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס ברחוב שלבים בדרום תל אביב.

11.6 הבאתי בחשבון את נתוניה הפיזיים של היחידה נשוא השומה, צורתה, מידותיה, ושטחה.

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

10.8 הערכים בחוות דעת זו אינם כוללים מע"מ.

11. **<u>תחשיב</u>**

מכל האמור לעיל, קיבלתי את שומתו של שמאי המשיבה במלואה ולא מצאתי צורך לחזור כאן על תחשיב שמאי המשיבה, המפורט בסעיף 8.1 לעיל.

12. **<u>סיכום</u>**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה, עקב אישור השימוש החורג, כדלקמן:

השבחה: **224,916** ₪

היטל השבחה: **112,458** ₪

נכון לתאריך הקובע, 26.10.2011.

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

