יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אפרת כפיר, שמאית מקרקעין | סלי מדמוני, שמאית מקרקעין

תאריך: 10 אפריל 2016

מספר מינוי: 2015-1680

מספרנו: 53.שומה מכרעת

לכבוד:
רוטשילד 79 קורפ,
באמצעות השמאי
מר יצחק בן נוב
bennov100@gmail.com

הועדה המקומית לתו"ב פתח תקוה,
באמצעות השמאי
מר זיו גולדווסר
zivg007@bezeqint.net

א.ג.נ.,

<u>שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקה 83 (חלק) בגוש 6374,</u>
<u>רחוב רוטשילד 79, פתח תקוה</u>

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

בתאריך 14/2/2016 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

1. <u>מטרת השומה:</u>

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

1.2. מהות ההשבחה:
אישור שימוש חורג ממשרדים למסחר לתקופה של 5 שנים.

2. <u>תאריכים קובעים לשומה:</u>

1/1/2012 – מועד תחילת השימוש החורג בפועל.

3. <u>ביקור בנכס וסביבתו:</u>

ביקור בנכס וסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 28/12/2015.

4. <u>פרטי הנכס:</u>

גוש	6374
חלקה	83 (חלק)
הנכס הנישום	שטח של כ-195.3 מ״ר (בהתאם לבקשה לשימוש חורג שאושרה ע״י הועדה המקומית) הממוקם בקומת הביניים (קומה ראשונה מעל לקומת המסחר)
זכויות קניניות	בעלות
מיקום	רחוב רוטשילד 79, פתח תקוה

5. <u>תיאור הסביבה:</u>

הנכס נשוא השומה ממוקם ברח׳ רוטשילד 79, במרכז העיר פתח תקוה.
רח׳ רוטשילד מהווה ציר תחבורה מרכזי בעיר, המחבר בין רחוב יחיאל מיכל פינס מדרום לכיכר רוטשילד, שבהמשכה רחוב זאב ז׳בוטינסקי מצפון.
סביבת הנכס נתחמת בין הרחובות: דוד פרנקפורטר בדרום, חיים עוזר במזרח, כיכר המתנדבים/כיכר רוטשילד (שבהמשכה רחוב זאב ז׳בוטינסקי) מצפון ורחוב יצחק שדה ממערב.
סביבת הנכס מאופיינת ברובה בבתי מגורים בבניה רוויה בני 4 - 6 קומות מעל לקומות קרקע מסחריות, חלקה בבניה ותיקה וחלקה בבניה חדשה יותר. בסביבת הנכס מספר מבני ציבור. באזור פיתוח סביבתי מלא הכולל כבישים, מדרכות, תשתיות חשמל, מים וביוב.

6. <u>תיאור הנכס:</u>

הנכס שבנדון משמש כמכון יופי הידוע בשם ״ציפור הנפש״, ממוקם בקומה הראשונה מעל לקומת הקרקע המסחרית, בצידו הצפון/מערבי של קומפלקס הכולל 2 בנייני מגורים בני 9 קומות מעל לקומת מסחר וקומת ביניים. הבניין ממוקם, כאמור, ברחוב רוטשילד 79, נבנה לפני כ- 40 שנה בנוי שלד בטון ובלוקים, גג בטון שטוח. הכניסה לאגף בו ממוקם הנכס שבנדון דרך גרם מדרגות מחזית הבניין הפונה לרחוב רוטשילד.
המשרד, לגביו הוגשה בקשה לשימוש חורג למכון יופי בשטח של 195.3 מ״ר, זאת בהתאם לבקשה לשימוש חורג שאושרה ע״י הועדה המקומית.
רמת הגימור בנכס כוללת: חלוקה חלקית לחדרים. חיפוי רצפה פרקט למינציה, תאורה פלורוסנטית, מזגנים מפוצלים, דלתות ומשקופים עץ צבוע, קירות מטויחים ומסוידים, בכניסה ליחידה ויטרינת זכוכית.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

להלן רצף התכניות הרלוונטיות, לעניין ההשבחה החלה בנכס שבנדון:

<u>תכנית פת/2/1204</u>

דבר אישורה של תכנית פת/2/1204 פורסם בי.פ 975 מיום 22.11.1962.

מטרות התוכנית, בין היתר:

הרחבת קווי בנין לאורך הרחוב.

קביעת אזור מסחרי בחלקות 83, 92 שבגוש 6374 ובחלקות 3, 4 שבגוש 6380, מבלי לאשר חנויות לחזית הרחובות רוטשילד ומונטיפיורי.

קביעת אזור דיור ג'.

לשנות תכניות מפורטות מס' פת/256, פת/362, פת/453.

התכנית מסווגת את הנכס (חלקה 83 בגוש 6376) באזור מגורים ג'.

<u>תכנית פת/362/ 1</u>

דבר אישורה של תכנית פת/362/ 1 פורסם בי.פ 1550 מיום 11.9.1969.

בהתאם לתכנית מסווג הנכס הנדון באזור מגורים ג', בו ניתן לבנות בניין הכולל: קומת מרתף, קומת קרקע למסחר (בית קפה, בנק, סופרמרקט ומחסן לחנות), קומת ביניים למשרדים ומעל 9 קומות מגורים.

הוראות הבניה: בניה כמתואר בתשריט התכנית ועד ל-161% בניה בכל הקומות.

<u>תכנית פת/1273</u>

דבר אישורה של תכנית פת/1273 פורסם בי.פ. 3347 מיום 17.6.1986.

התכנית קבעה הוראות בדבר בניה על גגות בניינים, בין היתר, קבעה כי שטח חדר יציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר, בתנאים המפורטים בתקנון התכנית.

<u>תכנית פת/2000/א'</u>

דבר אישורה של תכנית פת/2000/א' פורסם בי.פ. 4745 מיום 28.4.1999.

מטרת התוכנית, בין היתר: קביעת שינויים בהוראות בניה ביחס לחדרים על הגג.

התכנית קבעה, בין השאר, בניית חדרים על הגג לכל דירה בקומה העליונה בשטח של עד 60 מ"ר, בתנאים המפורטים בתקנון התכנית.

8. <u>רישוי</u>:

בין היתר, אותרו היתרי הבניה והחלטת הועדה המקומית שלהלן:

8.1. היתר בניה מס' 1298 מיום 8/8/1971 להקמת קומת קרקע מסחרית בשטח בנוי של 2,031 מ"ר (מתוך 9,429 מ"ר).

8.2. היתר בניה מס' 2038 מיום 21/6/1978 להוספת שטח מסחרי.

8.3. היתר בניה מס' 2057 מיום 18/7/1978 להקמת מחסנים.

8.4. בהתאם להחלטת הועדה המקומית בישיבה מס' 20150005 מיום 20/4/2015 אושר שימוש חורג ממשרדים למכון יופי, לתקופה של 5 שנים (מתאריך 1.1.2012) בקומת אגף יציע, שטח עבור מכון יופי – 195.324 מ"ר.

9. <u>המצב הקנייני</u>:

9.1. הוצג בפני העתק נסח רישום מפנקס בתים משותפים מיום 14/10/2015, לפיו רשומה תת חלקה 15, חלקה 83, בגוש 6374, המתוארת כאולם בקומת ביניים, בשטח רשום של 920 מ"ר, אגף 3, לה צמודים 92/959 חלקים ברכוש המשותף, בבעלות: רוטשילד 79 קורפ (חברה זרה), בשלמות.
רשומות הצמדות: מחסן, חדר חשמל, עמודים, גג וחניה, כמפורט בנסח הרישום.
כמו כן בנסח רשומות משכנתאות וכן זיקות הנאה.

9.2. הוצג בפני הסכם שכירות בלתי מוגנת מיום 31/1/2012 שנחתם בין רוטשילד 79 קורפ (המשכירה) לבין מירה רומנו – ציפור הנפש (השוכר). בהתאם להסכם זה, מצהירה המשכירה כי הנה בעלת זכויות במקרקעין הידועים כגוש 6374 חלקה 83 תת חלקה 14 ותת חלקה 15 בשתי קומות בבית משותף שברחוב רוטשילד 79 בפתח תקוה, לרבות שטחים צמודים, והשוכר מצהיר כי הוא מעוניין לשכור מהמשכירה מושכר בקומה ראשונה המוגדר בתשריט נספח ב' כיחידה מס' 21 כמסומן בצבע אדום.
החזקה במושכר תימסר לשוכר לא יאוחר מ- 1/2/2012 לצרכי בניה למשך חודשיים ולאחר מכן יחויב בשכירות. עוד סוכם בין הצדדים כי, עד ליום 1.11.12 דמי השכירות יקוזזו לטובת השקעה במבנה. המשכיר מתחייב לבצע על חשבונו: קיר תוחם ודלת הזזה במטבחון הציבורי אשר בסמוך למושכר וכן התקנת מנגנון לסגירה אוטומטית של דלתות השירותים הציבוריים. מוסכם בין הצדדים כי השוכר יבצע עבודות התאמה במושכר לטובת התאמת המושכר לצרכיו.
מובהר כי על השוכר לא יחולו תשלומים הקבועים בחוזה לרבות דמי השכירות, דמי ניהול וכל תשלום אחר בתקופת ביצוע עבודות ההתאמה במושכר וכן למשך 4 חודשים לאחר יום כניסת השוכר למושכר לאחר סיום עבודות ההתאמה של השוכר במושכר.

עפ"י נספח א' להסכם השכירות: פרטי ההתקשרות, מטרת השכירות הנה מכון יופי.
דמי השכירות החודשיים בתקופת השכירות הראשונה סך של 7,500 ₪ לחודש,
בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ כדין. דמי הניהול ומרכיב הארנונה
כלולים בדמי השכירות.

10. <u>עמדות הצדדים</u>:

הוצגו בפני שומות הצדדים וכמו כן, התקיים דיון בנוכחות הצדדים ביום 14/2/2016.
להלן עיקרי עמדות הצדדים כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, מסמכי התגובה ובדיון שהתקיים בפני:

<u>עמדת שמאי המבקשת</u>:

לטענת שמאי המבקשת, יש לבחון את ההשבחה עפ"י היוון ההפרש בין דמי השכירות במצב הקיים בשימוש למשרדים לבין המצב החדש בשימוש למסחר. לחילופין, לטענתו נבחנת ההשבחה עפ"י ההפרש המתקבל בשווי הנכס במצב חדש לבין המצב הקיים.
השטח שהובא בחשבון בשומת שמאי המבקשת הנו 148.83 מ"ר, כמסומן בצבע אדום בתשריט נספח ב' לחוזה השכירות.
כמו כן, לטענת שמאי המבקשת דמי השכירות המשולמים בגין הנכס הנדון הנו 4,862 ₪ + מע"מ, לחודש.
בנוסף, טען שמאי המבקשת כי, לצורך השימוש למסחר נדרשו הוצאות התאמה, אותן יש להפחית מההשבחה. שמאי המבקשת טען כי יש לפרוס את עלויות ההתאמה לתקופה של 5 שנים בלבד (תקופת אישור השימוש חורג), דבר התואם הכרעות של מספר שמאים מכריעים ובהם של השמאית המכריעה דורית פריאל בגו"ח 8499/71.
לטענתו, בהסכם השכירות נאמר כי, עד התאריך 1.1.2012 דמי השכירות יקוזזו לטובת ההשקעה במבנה. ההשקעה במבנה כוללת תאורה קבועה, מיזוג וריצוף אשר יישארו בבעלות המשכיר. עבודות ההתאמה אותן המשכיר מתחייב לבצע על חשבונו כוללים: קיר תוחם ודלת הזזה במטבחון הציבורי אשר ממוקם בסמוך למושכר וכן התקנת מנגנון לסגירה אוטומטית של דלתות השירותים הציבוריים.
באשר לדמי השכירות, טען שמאי המבקשת כי עפ"י סקר של חברת מאן נכסים ברבעון ה- 1 של שנת 2012 דמ"ש חודשיים ממוצעים למ"ר מסחר בפ"ת הנם 90 ₪ ולמשרדים 65 ₪.
לטענתו, מניתוח עסקאות עבור נכסים דומים בסביבה כפי שדווחו באתר רשות המיסים עולה כי דמי השכירות הראויים למסחר הנם 94 ₪/מ"ר ולמשרד 62 ₪/מ"ר, נכון למועד הקובע.
שמאי המבקשת טען כי, בהתחשב במיקומו של הנכס הנדון בק.א. ללא חזית, יש להפחית מחצית מדמי השכירות הראויים בנכס למסחר, כפי שהובא בחשבון על ידי שמאי הועדה.
כמו כן, הביא בחשבון שמאי המבקשת בתחשיב שומתו, הפחתה לגודל בשיעור של 30%.

שמאי המבקשת הביא בחשבון בשומתו דמי שכירות למסחר בסך 45 ₪/מ״ר ובהפחתה לגודל 31.5 ₪/מ״ר ודמי שכירות ראויים למשרדים 65 ₪/מ״ר ובהפחתה לגודל 45.5 ₪/מ״ר, נכון למועד הקובע, שהנו 1/1/2012.

שמאי המבקשת הציג עסקאות השוואה למשרדים ומסחר כמפורט:

ניתוח עסקאות השוואה למשרד							
גו"ח	יום מכירה	שווי מכירה	מהות	רחוב	שנת בניה	שטח במ"ר	שווי למ"ר
6380/52	13/06/2012	132,478 ₪	משרד	חובבי ציון	1980	28	4,731 ₪
6380/182	01/12/2011	4,170,809 ₪	משרד	ההסתדרות	1950	660	6,319 ₪
6715/215/5	01/09/2011	1,321,000 ₪	משרד	בן צבי יצחק	1995	96	13,760 ₪
6715/216/7	01/09/2011	881,000 ₪	משרד	בן צבי יצחק	1995	76	11,592 ₪
ממוצע							9,101 ₪
שכ"ד ראוי עפ"י תשואה - 8.2%							62 ₪
ניתוח עסקאות השוואה למסחר							
גו"ח	יום מכירה	שווי מכירה	מהות	רחוב	שנת בניה	שטח במ"ר	שווי למ"ר
6380/214/4	04/03/2012	720,000 ₪	חנות	חובבי ציון	1960	30	24,000 ₪
21/11/6380	23/01/2012	340,000 ₪	חנות	מוהליבר	1974	24	14,167 ₪
6380/114/3	21/11/2011	318,000 ₪	חנות	ההגנה	1958	24	13,250 ₪
6380/204/7	05/09/2011	685,333 ₪	חנות	ההגנה	1970	42	16,317 ₪
6380/52	25/08/2011	1,250,000 ₪	חנות	חובבי ציון	1992	250	5,000 ₪
6383/379	22/01/2012	11,200,000 ₪	חנות	ההסתדרות	1996	774	14,470 ₪
6383/97/2	12/02/2012	160,000 ₪	חנות	חפץ חיים	1955	21	7,619 ₪
ממוצע							13,546 ₪
שכ"ד ראוי עפ"י תשואה - 8.3%							94 ₪

עוד טען שמאי המבקשת כי מסקירת השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2012 עולה כי שיעור התשואה למשרדים הנו 8.2% ושיעור התשואה למסחר הנו 8.3%.

להלן תחשיב השומה של שמאי המבקשת:

מצב חדש- שימוש חורג בייעוד למסחר		
שטח עיקרי (מ"ר)		148.83
דמי שכירות למ"ר מסחר		45 ₪
הפחתה לגודל	0.7	31.50 ₪
תקופת שימוש חורג (בחוד')	60	
שיעור היוון	0.082	
דמ"ש למ"ר מסחרי מהוון לתק' השימוש חורג		1,546.22 ₪
סה"כ שווי מצב חדש- ביעוד למסחר		230,124.11 ₪
מצב קודם- שימוש חורג בייעוד למשרד		
שטח עיקרי (מ"ר)		148.83
דמי שכירות למ"ר מסחר		65.00 ₪
הפחתה לגודל	0.7	45.50 ₪
תקופת שימוש חורג (בחוד')	60	
שיעור היוון	0.083	
דמ"ש למ"ר משרד מהוון לתק' השימוש חורג		2,228.18 ₪
סה"כ שווי מצב קודם- ביעוד למשרד		331,619.70 ₪

לטענת שמאי המבקשת, לאור האמור לעיל לא חלה השבחה בגין שימוש חורג ממשרד למסחר.

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>:

שמאי המשיבה אמד את ההשבחה בגין שימוש חורג ממשרדים למכון יופי לתקופה של 5 שנים, החל מיום 1/1/2012.

לטענת שמאי המשיבה, הנכס הנדון ממוקם בקומת ביניים מעל קומת מסחר ללא חזית לרחוב.

לטענתו, שטח הנכס עפ"י הבקשה להיתר הנו 195.3 מ"ר, כפי שנקבע בהחלטת הועדה לאשר את השימוש החורג. לטענתו, השטח הנו עפ"י החלטת הועדה המקומית לאשר את השימוש החורג אשר נתבקש ע"י הנישומה ולא עפ"י הנספח לחוזה השכירות.

בתחשיב שומתו הביא בחשבון הפחתה לגודל בשיעור של 30% הן בשימוש למסחר והן בשימוש למשרדים, מאחר ומדובר בנכס בשטח של 195.3 מ"ר.

באשר לעלויות ההתאמה טען שמאי המשיבה כי, בעת אומדן ההשבחה אין לקזז עלויות התאמה הכוללות: ריצוף, תאורה, מיזוג, דלת הזזה וכו', שכן עלויות אלו קיימות בכל מקרה גם בשימוש למשרדים ואלה אינן מיוחדות למסחר.

באשר לדמי השכירות הראויים, התייחס שמאי המשיבה לדמי שכירות של 110 ₪/מ"ר בשימוש למסחר ודמי שכירות של 44 ₪/מ"ר בשימוש למשרד. לטענתו, האזור בו ממוקם הנכס נשוא השומה הנו מהמבוקשים בעיר מבחינה מסחרית ואינו מבוקש מבחינת משרדים.

שמאי המשיבה התבסס על נתוני שכירות כדלקמן:

שטחי משרדים: ברחוב בר כוכבא 3 הושכרו 98 מ"ר עבור 4,000 ₪ (41 ₪/מ"ר). דמ"ש מבוקשים ברחוב ההגנה, 28 מ"ר עבור 1,750 ₪ (62 ₪/מ"ר). בשכונת אם המושבות מבוקש דמ"ש ל- 290 מ"ר לפי 50 ₪/מ"ר.

שטחי מסחר: חנויות ברחוב חפץ חיים 4 הושכרו לפי: 33 מ"ר ב- 3,600 ₪, 32 מ"ר ב- 1,210$, 63 מ"ר ב- 7,350 ₪.

עוד טען שמאי המשיבה במסמך התגובה לשומה האחרת כי, ברח' חובבי ציון מוצעות חנויות להשכרה בשטח של כ-30 מ"ר עבור 10,000 ₪ לחודש. שמאי המשיבה הציג חוזי שכירות לנכסים ברח' חיים עוזר 14 על פיו מושכרת חנות בשטח של 38 מ"ר עבור 10,000 ₪ לחודש וברח' חיים עוזר 18 על פיו מושכרת חנות בשטח של 38 מ"ר עבור 10,000 ₪ לחודש.

לטענתו, הביקוש למשרדים מושפע פחות מתנועת הולכי רגל וחשיפה ומושפע יותר מסביבת משרדים ומוסדות ציבור, אשר לא נמצאים באזור זה.

שמאי המשיבה הביא בחשבון בתחשיב שומתו הפחתה של 50% מדמי השכירות למסחר הנ"ל, בהתאמה לנכס הממוקם בק.א. לא חזיתי.

שיעור ההיוון אותו הביא בחשבון שמאי המשיבה בשני המצבים הנו 8%.

שמאי המשיבה טען כי הערכת היטל ההשבחה מחושבת ליום תחילת השימוש החורג בפועל, 1/1/2012.

להלן תחשיב שומת שמאי המשיבה:

שוי מצב חדש - ביעוד למסחר	
דמ"ש ראוי למ"ר מסחר	110 ₪
דמ"ש ראוי למ"ר מסחר בק.א. לא חזיתי	55 ₪
הפחתה לגודל (30%)	38.5 ₪
דמ"ש חודשיים ראויים למסחר	7,510 ₪
דמ"ש שנתיים ראויים לנכס בשימוש למסחר	90,120 ₪
שוי מצב קודם- ביעוד למשרד	
דמ"ש ראוי למ"ר משרד	44 ₪
הפחתה לגודל (30%)	31 ₪
דמ"ש חודשיים ראויים לנכס כמשרד	6,054 ₪
דמ"ש שנתיים ראויים לנכס בשימוש למסחר	72,651 ₪
תוספת דמ"ש שנתיים בגין השימוש חורג	17,469 ₪
סך ההשבחה לפי שיעור היוון של 8% לתקופה של 5 שנים	69,750 ₪
סך היטל ההשבחה	34,875 ₪

11. <u>הכרעה בנקודות השנויות במחלוקת:</u>

11.1. <u>מהות ההשבחה</u>

קיימת הסכמה בין הצדדים כי ההשבחה נובעת מאישור שימוש חורג ממשרד למסחר לתקופה של 5, החל מיום 1/1/2012. כמו כן קיימת הסכמה בין הצדדים לאופן חישוב ההשבחה הנובע מהפרש היוון השכירויות במצב חדש בשימוש למסחר, בהתאם למיקום הנכס בקומה הראשונה בבניין, לבין השווי במצב קודם בשימוש למשרד.
לאחר שעיינתי בהחלטת הועדה מיום 20/4/2015 הנני מסכים עם שמאי הצדדים ולאופן חישוב היטל ההשבחה.

11.2. <u>שטח הנכס לחיוב ההשבחה</u>

<u>עמדת שמאי המבקשת</u>:
שמאי המבקשת הביא בחשבון בשומתו שטח של 148.8 מ"ר, זאת בהתבסס על הסכם השכירות.

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>:
לטענת שמאי המשיבה ובהתאם לשומתו, השטח אותו הביא בחשבון שמאי המשיבה הנו 195.3, כפי שנקבעה בהחלטת הועדה מיום 20/4/2015 ובבקשה לשימוש החורג, שהוגשה ע"י המבקשת.

הכרעה:

לאחר שבחנתי את החלטת הועדה המקומית מיום 20/4/2015, אשר מהותה אישור שימוש חורג ממשרדים למכון יופי, בה נכתב כי "מבוקש שימוש חורג ממשרדים למכון יופי לתקופה של 5 שנים (1/1/2012)... שטחים: קומת אגף יציע- שטח עבור מכון יופי - 195.324 מ"ר". הגעתי לכלל דעה כי שטח נשוא השומה הנו כפי שמופיע בהחלטת הועדה המקומית ובתיאור מהות הבקשה בהחלטת הועדה המקומית. לפיכך, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי השטח לחיוב ההשבחה הנו 195.3 מ"ר, כפי שנקבע בהחלטת הועדה המקומית.

11.3 עלויות התאמה

עמדת שמאי המבקשת:

לטענת שמאי המבקשת, יש להביא בחשבון עלויות התאמה נדרשות לצורך השימוש החורג ממשרדים למסחר.

לטענתו, יש לפרוס את עלויות ההתאמה לתקופה של 5 שנים בלבד (תקופת אישור השימוש חורג), דבר התואם הכרעות של מספר שמאים מכריעים ובהם של השמאית המכריעה דורית פריאל בגו"ח 8499/71.

עמדת שמאי המשיבה

לטענת שמאי המשיבה, עלויות התאמה כפי שמופיעות בחוזה השכירות כגון: ריצוף, תאורה, מיזוג וכו', קיימות בכל מקרה בעת כניסת שוכר חדש גם, ביעוד ובשימוש למשרדים ואלו אינן מיוחדות לשימוש במסחר.

הכרעה

בחנתי את טענות הצדדים באשר לעלויות ההתאמה אותם מתחייב לבצע המשכיר ואת הסכם השכירות. קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי עבודות ההתאמה אלה היו קיימות בכל מקרה וכי גם בעת כניסת שוכר חדש בשימוש למשרדים עבודות התאמה אלה היו נדרשות. לפיכך, הגעתי לכלל דעה כי אין לקזז עבודות התאמה בגין עבודות המפורטות בהסכם השכירות עקב השימוש החורג.

11.4 הפחתה לגודל

עמדת שמאי המבקשת:

לטענת שמאי המבקשת ובהתאם לשומתו יש להביא בחשבון הפחתה לגודל בשיעור של 30%, בשני מצבי התכנון.

עמדת שמאי המשיבה:
לטענת שמאי המשיבה ובהתאם לשומתו, מאחר ושטח הנכס המוערך הנו 195.3 מ״ר יש להביא בחשבון הפחתה לגודל בשיעור של 30%, בשני מצבי התכנון.

הכרעה:
לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים באשר להפחתה לגודל בגין שטח הנכס בשני מצבי התכנון, הגעתי לכלל דעה כי יש להביא בחשבון הפחתה לגודל של 20% בנכס שבנדון בשימוש למסחר והפחתה לגודל בשיעור של 10% בשימוש למשרדים.

11.5 שיעורי היוון

עמדת שמאי המבקשת:
לטענת שמאי המבקשת, בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של 2012 עולה ששיעור התשואה למשרדים עומד על 8.2% ושיעור התשואה למסחר עומד על 8.3%.

עמדת שמאי המשיבה:
לטענת שמאי המשיבה ובהתאם לתחשיב שומתו, שמאי המשיבה הביא בחשבון שיעור תשואה למסחר ולמשרדים בשיעור של 8%.

הכרעה:
בהתייחס לנכס הנדון, הבאתי בחשבון כי שיעור ההיוון הראוי למשרדים, במועד הקובע הנו 8.2%, זאת בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים-משרדים של אגף שומת מקרקעין, השמאי הממשלתי הראשי (מחצית ראשונה של שנת 2012).
באשר לשיעור ההיוון הראוי למסחר, הבאתי בחשבון שיעור היוון של 8.3%, זאת בהתאם לסקר שיעורי תשואה בנכסים מניבים של אגף שומת מקרקעין (מחצית ראשונה של שנת 2012) לפיו, שיעור ההיוון ממוצע למסחר הנו 8.3%.

11.6 <u>ערכי שווי</u>

<u>עמדת שמאי המבקשת</u>

לטענת שמאי המבקשת, שווי דמ״ש ראוי לנכס למסחר בסך 45 ₪/מ״ר ולאחר הפחתה לגודל (30%) - 31.5 ₪/מ״ר ודמי שכירות ראויים למשרדים 65 ₪/מ״ר ולאחר הפחתה לגודל (30%)- 45.5 ₪/מ״ר, נכון למועד הקובע.

שמאי המבקשת התבסס על נתונים של שכירויות בעיר פתח תקוה, כפי שפורטו לעיל.

שמאי המבקשת צרף מספר הסכמי שכירות בנכס הנדון כמפורט להלן:

מס' יחידה	קומה	שטח לפי ארנונה	תקופת שכירות	מטרת השכירות	אופציה	דמ"ש לא כולל מע"מ	דמ"ש למ"ר בנטרול ארנונה	הערות
18	א'	21	1/7/2015-30/6/2016	קליניקה	שנה נוספת צמוד מדד	₪ 1,350	₪ 46.15	דמ"ש כוללים ארנונה ודמי ניהול
19	א'	21	1/12/2015-30/11/2016	קליניקה	שנה נוספת צמוד מדד	₪ 1,450	₪ 50.91	דמ"ש כוללים ארנונה ודמי ניהול
20	1	28	1/3/2016-28/2/2017	משרד עו"ד	שניה + שלישית צמוד למדד	₪ 1,000	₪ 35.71	דמ"ש כוללים מים, חשמל וועד בית

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

לטענת שמאי המשיבה, דמי השכירות הראויים בשימוש למסחר הנם 110 ₪/מ״ר ובשימוש למשרד דמי שכירות של 44 ₪/מ״ר.

בשימוש למסחר הביא בחשבון שמאי המשיבה הפחתה בשיעור של 50% לנכס בק.א. ללא חזית ולפיכך, שמאי המשיבה התייחס לדמ״ש בשימוש למסחר בסך של 55 ₪/מ״ר. הערכים הנם לפני הפחתה לגודל בשני מצבי התכנון, בשיעור של 30%.

שמאי המשיבה התבסס על נתונים, כפי שפורטו לעיל.

<u>הכרעה</u>

לאחר שבחנתי את נתוני השווי שהציגו הצדדים ובהם הסכם השכירות בנכס נשוא השומה וכן הסכמי שכירות שהציג שמאי המבקשת ליחידות מס׳ 18,19,20, בבניין בו ממוקם הנכס, כמפורט:

מס' יחידה	קומה	שטח לפי ארנונה	תקופת שכירות	מטרת השכירות	אופציה	דמ"ש לא כולל מע"מ	דמ"ש למ"ר בנטרול ארנונה	הערות
18	א'	21	1/7/2015-30/6/2016	קליניקה	שנה נוספת צמוד מדד	₪ 1,350	₪ 46.15	דמ"ש כוללים ארנונה ודמי ניהול
19	א'	21	1/12/2015-30/11/2016	קליניקה	שנה נוספת צמוד מדד	₪ 1,450	₪ 50.91	דמ"ש כוללים ארנונה ודמי ניהול
20	1	28	1/3/2016-28/2/2017	משרד עו"ד	שניה + שלישית צמוד למדד	₪ 1,000	₪ 35.71	דמ"ש כוללים מים, חשמל וועד בית

וכן לאחר שבחנתי נתוני שווי נוספים מתוך מערכת כרמ"ן של מס שבח, כמפורט להלן:

נתונים למסחר:

תאריך העסקה	גו"ח	כתובת	שטח במ"ר	שנת בניה	שווי העסקה	קומה	שווי למ"ר בנוי	דמ"ש חודשי למ"ר לפי שיעור היוון 8.3%
21/11/2011	6380/114/3	ההגנה 1	24	1958	₪ 318,000	ק"ק/3	₪ 13,250	₪ 92
18/01/2012	6361/2	בר כוכבא 70	48	1971	₪ 504,830	ק"ק/3	₪ 10,517	₪ 73
23/01/2012	6380/21/11	מוהליבר 16	24	1974	₪ 340,000	ק"ק/1	₪ 14,167	₪ 98
01/02/2012	6385/12	חפץ חיים 19	33	1963	₪ 451,000	ק"ק/3	₪ 13,667	₪ 95
23/07/2012	6377/180	פינסקר 34	12	1970	₪ 140,000	1/4	₪ 11,667	₪ 81
29/08/2012	6395/2	מונטיפיורי 13	21	1960	₪ 320,000	ק"ק/3	₪ 15,238	₪ 105
11/09/2012	6374/83/11	רוטשילד 79	30	1978	₪ 465,000	ק"ק	₪ 15,500	₪ 107
19/09/2012	6380/3	ההסתדרות 4	22	1963	₪ 300,000	1/3	₪ 13,636	₪ 94
22/11/2012	6395/2	מונטיפיורי 13	80	1961	₪ 999,998	ק"ק/3	₪ 12,500	₪ 86
ממוצע למ"ר								₪ 92

נתונים למשרדים:

תאריך העסקה	גו"ח	כתובת	שטח במ"ר	שנת בניה	שווי העסקה	קומה	שווי למ"ר בנוי	דמ"ש חודשי למ"ר לפי שיעור תשואה 8.2%
13/06/2012	6380/52	חובבי ציון 46	28	1980	₪ 132,477	2/2	₪ 4,731	₪ 32
19/07/2012	6380/269	ההגנה 7	140	1990	₪ 765,000	4/4	₪ 5,464	₪ 37
19/07/2012	6380/269	ההגנה 7	46	1990	₪ 250,000	2/4	₪ 5,435	₪ 37
31/12/2012	6377/284	גולדנהירש 26	195	1994	₪ 1,000,000	4/4	₪ 5,128	₪ 35
ממוצע למ"ר								₪ 35

הגעתי לכלל דעה כדלקמן:

דמי שכירות ראויים למסחר בסביבת הנכס שבנדון בקומת קרקע הנם בגבולות של 92 ₪/מ"ר במעוגל. בהתייחס לעובדה כי הנכס הנדון ממוקם בקומה ראשונה מעל קומה מסחרית וללא חזית חיצונית לרחוב הגעתי לכלל דעה כי יש להביא בחשבון מקדם התאמה של 0.5 לשימוש מסחרי בקומה הראשונה, כפי שאף סבורים שמאי הצדדים. נתון זה אף מתיישב עם הסכמי השכירות אשר הוצגו בפני על ידי שמאי המבקשת לקליניקות בקומה א' בבניין (יחידות 18,19 כמפורט בטבלה בעמוד 11 לעיל). כאמור, יש להביא בחשבון הפחתה לגודל בשיעור של 20% בשימוש למסחר, בנכס הספציפי. דמי השכירות ראויים למשרדים בסביבת הנכס שבנדון הנם בגבולות של 35 ₪/מ"ר, במעוגל. כאמור, הבאתי בחשבון הפחתה לגודל בשיעור של 10% זאת בשימוש למשרדים, בנכס הספציפי.

12. <u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>:

בעת אומדן ההשבחה בנכס החלה בנכס המקרקעין שבנדון, בגין אישור שימוש חורג משימוש למשרד לשימוש למסחר לתקופה של 5 שנים, החל מיום 1/1/2012, הובאו בין השאר הגורמים והשיקולים הבאים:

12.1. נתוני שווי השוואתיים רלוונטיים, תוך ביצוע ההתאמות המתאימות לנכס נשוא חוות הדעת.

12.2. מיקומו של הנכס במרקם הכללי של העיר פתח תקוה בכלל, וברחוב רוטשילד 79 בפרט. כמו כן הובא בחשבון כי הנכס הנדון ממוקם בקומה ראשונה מעל קומת קרקע.

12.3. הובא בחשבון כי בהתאם להחלטת הועדה המקומית פתח תקוה מיום 20/4/2015 אושר שימוש חורג בנכס ממשרדים למכון יופי בשטח של 195.324 מ״ר.

12.4. הובאו בחשבון דמי שכירות ראויים למסחר ומשרדים, בהתייחס למיקומו של הנכס ושטחו. כמו כן, הובאו בחשבון שיעורי ההיוון הראויים בנכס למסחר ומשרדים.

12.5. אומדן ההשבחה נערך בגין מימוש בדרך של אישור שימוש חורג ממשרד למסחר, לתקופה של 5 שנים.

12.6. המועד הקובע לשומה –יום התחלת השימוש החורג – 1/1/2012.

13. <u>תחשיב השומה</u>:

שוי מצב חדש - ביעוד למסחר	
דמ"ש ראויים למ"ר מסחר (קומת קרקע חזית)	92 ₪
דמ"ש ראויים למ"ר מסחר בק.א. לא חזיתי	46 ₪
דמ"ש ראויים לאחר הפחתה לגודל (20%)	37 ₪
שטח במ"ר	195.3 ₪
דמ"ש חודשיים ראויים למסחר	7,226 ₪
דמ"ש שנתיים ראויים לנכס בשימוש למסחר	86,712 ₪
שיעור היוון	8.3%
שווי מצב חדש לפי היוון דמ"ש בשיעור היוון של 8.3% לתקופה של 5 שנים	343,496 ₪
שוי מצב קודם- ביעוד למשרד	
דמ"ש ראויים למ"ר משרד	35 ₪
דמ"ש ראויים לאחר הפחתה לגודל (10%)	31.50 ₪
שטח במ"ר	195.3 ₪
דמ"ש חודשיים ראויים לנכס כמשרד	6,152 ₪
דמ"ש שנתיים ראויים לנכס בשימוש למסחר	73,824 ₪
שיעור היוון	8.2%
שווי מצב קודם לפי היוון דמ"ש בשיעור היוון של 8.2% לתקופה של 5 שנים	293,211 ₪
סך ההשבחה	50,285 ₪
סך היטל ההשבחה	25,143 ₪

14. <u>השומה</u>

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני. הגעתי לכלל דעה כי, ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון, המהווה חלק מחלקה 83, בגוש 6374 הממוקמת ברחוב רוטשילד 79 בעיר פתח תקוה, בגין אישור שימוש חורג לתקופה של 5 שנים מיום 1/1/2012, הנה כדלקמן:

מהות	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
שימוש חורג	1/1/2012	50,285 ₪	25,143 ₪

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

יעקב פז, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב