# יצחק ברמן
**שמאי מקרקעין, מהנדס בנין (B.Sc.), מוסמך במינהל עסקים (MBA)**
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה**


תאריך : 3.8.14

מס' תיק : 1392

**בענין : ס.א.ל. חתך ייזום והשקעות בע"מ**

**ע"י רלי טרייסטמן-אגמי, שמאית מקרקעין**

**המבקשת**

**נ ג ד**

**הועדה המקומית לתכנון ולבנייה לוד**

**ע"י דן אורמן, שמאי מקרקעין**

**המשיבה**

## החלטת שמאי מכריע

**חלקה 353 (חלק) בגוש 4024**

**שדרות דוד המלך 9**

**לוד**

1. **מטרת ההחלטה**

מטרת החלטה זו הינה הכרעה במחלוקת באשר לגובה ההשבחה בנכס הנובעת מאישור תכנית בנין עיר לד/6151, עקב מימוש באופן של אישור בקשה להיתר בנייה בנכס.


**יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ**
**מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115**
**e-mail: berman8@012.net.il**

2. **<u>פרטי הנכס</u>**

| | | |
|---|---|---|
| סוג הנכס | : | חלק מקומת קרקע בבנין "מרכז קליטה לוד" |
| כתובת | : | שדרות דוד המלך 9, לוד |
| גוש | : | 4024 |
| חלקה | : | 353 |
| שטח החלקה | : | 5,841 מ"ר |
| שטח הנכס | : | 183.59 מ"ר |

3. **<u>המועד הקובע לשומה</u>**

| תכנית | מועד קובע |
|---|---|
| לד/6151 | 14.3.03 |

4. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

4.1 עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס' 353-4024 מיום 24.7.13 של מר דן אורמן.

4.2 עמדת המבקשת מפורטת בשומה מס' 13-416 מיום 10.10.13 של גב' רלי טרייסטמן-אגמי.

4.3 חוזי מכר ונתוני עיסקאות השוואה (הוצגו ע"י שמאי שני הצדדים).

4.4 מסמכים שהוצגו ע"י שמאי המשיבה:

4.4.1 הסכם שכירות מיום 24.10.10 בין הסוכנות היהודית לא"י באמצעות חברת השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ לבין ס.א.ל. חתך ייזום והשקעות בע"מ (המבקשת), להשכרת שטח הכולל בין השאר את הנכס הנדון.

4.4.2 הסכם שכירות משנה מיום 29.4.13 בין ס.א.ל. חתך ייזום והשקעות בע"מ (המבקשת) לבין שלח לחמך בע"מ, להשכרת משנה של הנכס הנדון.

4.5 מסמכים שהוצגו ע"י שמאית המבקשת:

4.5.1 הסכם מיום 7.7.13 לביצוע עבודות בנייה ושיפוצים בבית הקפה, כולל כתב כמויות ומחירים.

4.5.2 אישור מיום 8.10.13 של יהודה ארליך ושות', רואי חשבון, לענין עלויות שיפוץ בית הקפה.

5. **<u>דיון</u>**

לא התקיים דיון לאחר שסוכם על כך בין שמאי הצדדים, וזאת על דעתי ומתוקף סמכותי עפ"י סעיף 6 (א) לתקנות התכנון והבנייה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), התשס"ט-2008. עפ"י החלטה שניתנה ע"י החמ"מ העבירו שמאי הצדדים התייחסויות בכתב.




**יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ**
**מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115**
**e-mail: berman8@012.net.il**

6. **<u>הביקור בנכס</u>**

ביקרתי בנכס ביום 8.4.14 יחד עם גיל גלעד, שמאי מקרקעין ממשרדי.
הביקור נערך בנוכחות הרשומים מטה:

ממשרד שמאית המבקשת - גב' גילת משה, שמאית מקרקעין
מטעם המשיבה - מר קובי אנגיל, מנהל מחלקת נכסים בעיריית לוד

7. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו חלק מקומת הקרקע בבנין הדרום-מזרחי במיתחם ששימש כמרכז קליטה לעולים והיה ידוע כמרכז קליטה לוד, על חלקה 353 בגוש 4024, שדרות דוד המלך 9, לוד.
על החלקה בנויים שני בנייני מגורים בני 8 קומות, מעל קומת קרקע משותפת לשני הבניינים.
בעבר שימש הנכס הנדון כחדר אוכל ומטבח, כחלק מקומת המינהלה במרכז הקליטה.
כיום הנכס משמש כבית קפה "קפה-קפה".
החלקה הינה בצד הדרום-מערבי של שדרות דוד המלך, במרכז העיר לוד, ליד כיכר עיריית לוד ומול כיכר קומנדו ובנין עיריית לוד.
הסביבה הינה מרכז העסקים הראשי של העיר לוד, ובה נעשים שימושים מעורבים של מגורים, קומות קרקע מסחריות, מסחר ומשרדים. בסביבה - בנין עיריית לוד, בית המשפט המחוזי מרכז, קניון "לוד סנטר", לישכת התעסוקה, קופות חולים ומוסדות ציבור נוספים.
שדרות דוד המלך הינן ציר תנועה ראשי בעיר, ובו מתנהלת תנועה ערה במשך רוב שעות היום.
שטחה של החלקה - 5,841 מ"ר.
שטח הנכס עפ"י היתר בנייה - 183.59 מ"ר.
בחזית הנכס משטח דק מעץ בשטח של 76.50 מ"ר, המשמש לישיבה ללקוחות בית הקפה.
מיפלס הנכס מוגבה ב- 5 מדרגות ממיפלס הרחוב.
רמת הגימור בנכס כיום נאה מאד, לאחר עבודות שיפוץ נרחבות שבוצעו בו לפני כשנה.
חזית הנכס הינה ויטרינה מזכוכית במסגרת אלומיניום (עפ"י שומת שמאי המשיבה, במצב הקודם היה בחזית זו קיר בטון). המבנה עצמו מחופה כיום בלוחות עץ נאים.
משטח הדק החיצוני מוקף במיכלי עץ גדולים ובהם צמחיה נאה.
בחצר הדרום-מזרחית של הבנין - מגרש חניה סלול אספלט. מצפון-מערב לבנין - חניון פתוח.
בחזית הנכס מדרכה רחבה.
באזור קיים פיתוח סביבתי-עירוני מלא.




**יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ**
**מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115**
**e-mail: berman8@012.net.il**

8. **<u>המצב התכנוני</u>**

8.1 **<u>מצב קודם</u>**

| תכנית | ילקוט פרסומים | תאריך פרסום | עיקרי התכנית |
|---|---|---|---|
| תרש"צ/ 3/56/3 | | 1.6.66[1] | עפ"י התכנית החלקה מוגדרת באזור מגורים רב-קומות. |
| לד/1000 | 2544 | 14.6.79 | התכנית מסווגת את החלקה ביעוד מלונאות ונופש.<br>זכויות בנייה: 25% בקומה, אחוזי בנייה כוללים - 180% כולל מרפסות ולא כולל מדרגות, מעלית ומקלטים.<br>שימושים מותרים: בהתאם לתכנית מפורטת ותכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המחוזית. |
| לד/610 | 2702 | 9.4.81 | התכנית מסווגת את החלקה ביעוד שטח למוסד מיוחד.<br>זכויות בנייה: 40% בקומה וסה"כ 120% ב- 3 קומות.<br>הערות: בהתאם לקיים או לפי תכנית בינוי. |
| לד/6109 | 3961 | 9.1.92 | התכנית משנה את יעוד החלק הצפון-מערבי של החלקה לחניה ציבורית. |

8.2 **<u>מצב חדש</u>**

| תכנית | ילקוט פרסומים | תאריך פרסום | עיקרי התכנית |
|---|---|---|---|
| לד/6151 | 5162 | 27.2.03 | התכנית משנה את יעודי הקרקע משטח למוסד מיוחד וחניה ציבורית למרכז עסקים ומגורים וחניה ציבורית.<br>זכויות בנייה במרכז עסקים ומגורים:<br>שטח עיקרי: 110%.<br>שטחי שירות: 30% מעל מיפלס הכניסה, 60% מתחת למיפלס הכניסה.<br>מספר מירבי של יחידות דיור: 48 יח"ד.<br>מספר קומות: קרקע + 8 + יציאה לגג.<br>לכל יחידת דיור בקומה עליונה תותר יציאה פנימית לגג, כולל מבנה בשטח של 30 מ"ר ברוטו על הגג (כולל שטחי שירות).<br>גובה מירבי של הבנין: 35 מ'.<br>תכסית: על-קרקעית - 40%, תת-קרקעית - 60%.<br>שימושים מותרים: מגורים, מסחר, משרדים, בידור וכו'. |

[1] תאריך האישור בועדת התיאום לשיכונים ציבוריים.




**יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ**
**מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115**
**e-mail: berman8@012.net.il**

9. **רישוי**

9.1 **מצב קודם**

ביום 2.4.68 ניתן רשיון בנייה מס׳ 350 ל״הקמת הוסטל מול בנין העירייה״.

השטחים המאושרים לבנייה:

| מיפלס | מוצע יחידים | מוצע משפחות | מרפסות יחידים | מרפסות משפחות |
|---|---|---|---|---|
| | (מ״ר) | | | |
| מרתף | | 123.00 | | |
| קרקע | | 1,120.10 | | |
| א׳ | 221.30 | 216.18 | 20.82 | 18.42 |
| ב׳ | 221.30 | 234.60 | 20.82 | |
| ג׳ | 221.30 | 216.18 | 20.82 | 18.42 |
| ד׳ | 221.30 | 216.18 | 20.82 | 18.42 |
| ה׳ | 221.30 | 216.18 | 20.82 | 18.42 |
| ו׳ | 221.30 | 216.18 | 20.82 | 18.42 |
| ז׳ | 221.30 | 216.18 | 20.82 | 18.42 |
| ח׳ | 221.30 | 216.18 | 20.82 | 18.42 |
| **סה״כ** | **1,770.40** | **2,990.96** | **166.56** | **128.94** |

עפ״י תכנית הבקשה להיתר, קומת הקרקע כוללת: אולם כניסה, אולם כנסים, חדר ישיבה, משרדים, חדר אוכל, מטבח, חדר כביסה, מחסן חפצים, מחסן למשק, חדרי שירותים וחצר משק.

השטח נשוא החלטה זו נכלל בשטח שסומן בתכנית הבקשה להיתר לחדר אוכל ומטבח.

9.2 **מצב חדש**

בקשה להיתר בנייה מס׳ 2013006 אושרה ע״י מליאת המשיבה בישיבתה מס׳ 2013001 ביום 4.3.13.

עפ״י הבקשה אושרו: הריסת קירות חיצוניים והצבת ויטרינות במקום + הקמת משטח דק. סה״כ שטח בית הקפה המבוקש 183.59 מ״ר. הבקשה ללא תוספת שטח. שטח הדק המבוקש 76.50 מ״ר.

10. **הזכויות בנכס**

10.1 **רישום**

עפ״י פלט מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלישכת רישום המקרקעין בחולון, שהופק ביום 15.9.13 באמצעות האינטרנט, רשומה חלקה 353 בגוש 4024, ששטחה 5,841 מ״ר, בבעלות הסוכנות היהודית לא״י.

על החלקה רשומה הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת עיריית לוד.




**יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ**
**מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115**
**e-mail: berman8@012.net.il**

10.2 **<u>הסכם שכירות</u>**

עפ"י הסכם שכירות מיום 24.10.10 השכירה הסוכנות היהודית לא"י באמצעות חברת השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ, שטח של כ- 900 מ"ר ברוטו, המהווה את קומת המינהלה במרכז קליטה לוד ל- ס.א.ל. חתך ייזום והשקעות בע"מ, לתקופה של 15 שנה החל מיום 1.11.10.

10.3 **<u>הסכם שכירות משנה</u>**

עפ"י הסכם שכירות משנה מיום 29.4.13, השכירה ס.א.ל. חתך ייזום והשקעות בע"מ שטח של כ- 180 מ"ר ברוטו בשכירות משנה לשלח לחמך בע"מ לצורך ניהול עסק של סופרמרקט.
תקופת השכירות הינה 7.2 שנים, מיום 1.9.13 עד ליום 31.10.20.
דמי השכירות - 11,000 ש"ח לחודש בתוספת מע"מ, עם אופציה לתקופה נוספת של 5 שנים, שבה יועלו דמי השכירות ב- 10%.
כל התאמה למטרת השכירות והעלויות בגינה יחולו על שוכר המשנה.

11. **<u>שומות שמאי הצדדים</u>**

11.1 **<u>שומת שמאי המשיבה</u>**

התכנית מאפשרת שימוש מסחרי במקום שימוש ציבורי.

| | | |
|---|---|---|
| מצב קודם: | | |
| שווי: | 4,608 ש"ח/מ"ר | |
| מצב חדש: | | |
| שווי: | 9,845 ש"ח/מ"ר | |
| השבחה: | 5,237 ש"ח/מ"ר | |
| עלויות התאמה מחדר אוכל ומטבח לשטח מסחרי ברמת מעטפת: | -2,000 ש"ח/מ"ר | |
| השבחה: | 3,237 ש"ח/מ"ר | |
| השבחה: | | |
| 183.6 מ"ר X 3,237 ש"ח/מ"ר = | | 594,313 ש"ח |




**יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ**
**מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115**
**e-mail: berman8@012.net.il**

11.2 **שומת שמאית המבקשת**

מצב קודם:

183.59 מ״ר X 4,861 ש״ח/מ״ר = 892,440 ש״ח

מצב חדש:

183.59 מ״ר X 4,825 ש״ח/מ״ר = 885,844 ש״ח

השבחה: -6,596 ש״ח

כלומר אין השבחה.

לאור הערכים המתקבלים, לא מובאות בחשבון עלויות ההתאמה הגבוהות הנדרשות בנכס.

12. **מחלוקות בין שמאי הצדדים, דיון והכרעה**

12.1 **ערכי שווי**

**מצב קודם**

**שמאי המשיבה** נוקט בשווי של 4,608 ש״ח למ״ר.
שמאי המשיבה מחשב את השווי לשימוש ציבורי בנכס לפי שווי למגורים בהפחתה של 15%.
בשומתו מציג שמאי המשיבה עיסקאות כדלקמן:

| תאריך | כתובת | שטח (מ״ר) | תמורה (ש״ח) | שווי (ש״ח/מ״ר) |
|---|---|---|---|---|
| 15.8.03 | אלי כהן 7 | 150 | 851,960 | 5,680 |
| 10.9.03 | דוד המלך 7 | 45 | 232,284 | 5,162 |
| **ממוצע** | | | | **5,421** |

5,421 ש״ח/מ״ר X 0.85 = 4,608 ש״ח/מ״ר.




**יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ**
**מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115**
**e-mail: berman8@012.net.il**

# יצחק ברמן

**שמאי מקרקעין, מהנדס בנין (B.Sc.), מוסמך במינהל עסקים (MBA)**

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה**


בנוסף הציג שמאי המשיבה עיסקאות ממערכת מידע נדל"ן (שע"מ) כדלקמן:

| תאריך | גו"ח | כתובת | שטח (מ"ר) | חדרים | שנת בנייה | תמורה (ש"ח) | שווי (ש"ח/מ"ר) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 15.8.03 | 4024/317 | אלי כהן 7[2] | 150 | 6 | 1999 | 851,960 | 5,680 |
| 10.9.03 | 4024/355 | דוד המלך 7 | 45 | 2 | 1973 | 232,284 | 5,162 |
| 18.1.04 | 4024/328 | דוד המלך 10 | 94 | 4 | 1974 | 330,075 | 3,511 |
| 25.2.04 | 4024/345 | שלמה המלך 11[3] | 59 | 3 | 1970 | 227,307 | 3,853 |
| 29.2.04 | 4024/343 | שלמה המלך 15[4] | 59 | 3 | 1964 | 224,250 | 3,801 |
| 24.3.04 | 4024/345 | שלמה המלך 11[5] | 59 | 3 | 1970 | 322,393 | 5,464 |
| 29.4.04 | 4024/356 | אלתר רחל 11[6] | 60 | 3 | 1961 | 256,749 | 4,279 |
| 10.5.04 | 4024/362 | דוד המלך 3 | 45 | 1 | 1974 | [7]264,138 | [8]5,827 |
| 28.5.04 | 4024/395 | דוד המלך 6 | 67 | 3 | 1965 | 268,745 | 4,011 |
| 17.6.04 | 4024/365 | ירושלים 2 | 70 | 3 | 1963 | 407,407 | 5,820 |
| 28.6.04 | 4024/322 | אלי כהן 8 | 59 | 3 | 1980 | 205,000 | 3,475 |
| 5.8.04 | 4024/354 | אלתר רחל 9 | 46 | 2 | 1964 | 241,097 | 5,241 |
| 27.8.04 | 4024/338 | שלמה המלך 25[9] | 60 | 3 | 1963 | 286,398 | 4,773 |
| 12.9.04 | 4024/324 | אלי כהן 4 | 60 | 3 | 1974 | 279,310 | 4,655 |
| 8.10.04 | 4024/343 | שלמה המלך 15[10] | 59 | 3 | 1960 | 334,875 | 5,676 |
| 4.11.04 | 4024/360 | אלתר רחל 17 | 85 | 3 | 1962 | 428,171 | 5,037 |
| 10.11.04 | 4024/354 | אלתר רחל 9 | 42 | 2 | 1960 | 198,495 | 4,726 |
| 9.12.04 | 4024/354 | אלתר רחל 9 | 46 | 2 | 1962 | 180,276 | 3,919 |
| 27.12.04 | 4024/349 | אלתר רחל 5 | 67 | 3 | 1950 | 277,696 | 4,145 |
| **4,687** | **ממוצע** | | | | | | |

שמאי המשיבה מציין כי לפי דמי השכירות הנמוכים אותם משלמת המבקשת, מתקבל שווי נמוך יותר מזה שהובא בחשבון בשומתו.

**שמאית המבקשת** נוקטת בשווי של 4,861 ש"ח למ"ר.

שמאית המבקשת מקבלת את גישת שמאי המשיבה ומחשבת גם היא את השווי לשימוש ציבורי בנכס לפי שווי למגורים בהפחתה של 15%.

---

[2] בטבלת שמאי המשיבה נכתב בטעות "אלי כהן 4".
[3] בטבלת שמאי המשיבה נכתב בטעות "דוד המלך" במקום "שלמה המלך".
[4] כנ"ל.
[5] כנ"ל.
[6] בטבלת שמאי המשיבה בכל מקום שנכתב רחוב "רחל" צ"ל רחוב "רחל אלתר".
[7] בטבלת שמאי המשיבה נרשם בטעות 262,200 ש"ח.
[8] בתיקון הטעות צ"ל 5,870 ש"ח למ"ר.
[9] בטבלת שמאי המשיבה נכתב טעות "דוד המלך" במקום "שלמה המלך".
[10] כנ"ל.




**יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ**

**מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115**

**e-mail: berman8@012.net.il**

שמאית המבקשת מתבססת על עיסקאות ממערכת מידע נדל"ן (שע"מ) כדלקמן:

| תאריך | גו"ח | כתובת | שטח (מ"ר) | חדרים | שנת בנייה | תמורה (ש"ח) | שווי (ש"ח/מ"ר) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 24.4.02 | 4024/598 | דוד המלך 14 | 77 | 4 | 1974 | 466,944 | 6,064 |
| 14.11.02 | 4024/355 | דוד המלך 7 | 45 | 2 | 1980 | 275,412 | 6,120 |
| 25.7.03 | 4024/350 | דוד המלך 13 | 67 | 3 | 1970 | 390,443 | 5,828 |
| 10.9.03 | 4024/355 | דוד המלך 7 | 45 | 2 | 1973 | 232,284 | 5,162 |
| 8.12.03 | 4024/355 | דוד המלך 7 | 45 | 2 | 1962 | 243,925 | 5,421 |
| **ממוצע** | | | | | | | **5,719** |

5,719 ש"ח/מ"ר X 0.85 = 4,861 ש"ח/מ"ר.

**<u>מצב חדש</u>**

**שמאי המשיבה** נוקט בשווי של 9,845 ש"ח למ"ר.

שמאי המשיבה מתבסס על שתי עיסקאות כדלקמן:

<u>עיסקה מס' 1</u>:

ביום 6.10.05 נמכר שטח מסחרי של 638 מ"ר בקומת קרקע + מרתף בשטח של 80 מ"ר בשד' דוד המלך 2, תמורת 1,499,333 $. לפי מקדם 0.4 למרתף, השווי המתקבל הינו 10,286 ש"ח למ"ר ובהתאמה למועד הקובע (5%-) - 9,771 ש"ח למ"ר.

**שמאית המבקשת** טוענת כי לאור הסמיכות בין המועד הקובע, 14.3.03, לבין העיסקה הקודמת בנכס זה, מיום 28.5.03[11] - יש להביא בחשבון את העיסקה הקודמת באותו נכס, בסך של 725,000 $, ולא את העיסקה שהציג שמאי המשיבה.

**שמאי המשיבה** טוען כי נכס זה עמד ריק כשנה ולכן המחיר שבו הוא נמכר בשנת 2003 אינו משקף את שוויו הריאלי. כמו כן, כאמור הנכס נמכר בשנת 2005 כנכס מניב בסכום של 1,499,333 $. אין זה סביר שבין השנים 2005 - 2003 בהן לא היתה עלייה במחירי נכסים מסחריים חלה עלייה של כ-107% במחיר הנכס, מ- 725,000 $ ל- 1,499,333 $. הנכס היה בבעלות הקו-אופ אשר החזיק סניף נוסף בקניון ומטעמים אסטרטגיים לא היה מעוניין לפתוח סניף נוסף בקירבת הסניף הקיים. עקב כך החנות לא היתה מיועדת להשכרה עד למועד המכירה. הקונה, שהיה גוף פרטי, הצליח להשכיר את הנכס מייד לאחר המכירה. לכן לא ניתן להתייחס לעיסקה זו משנת 2003 כמחיר שוק. טענת שמאית המבקשת כי יש הבדל גדול בשווי בין נכס מושכר לנכס ריק אינה נכונה במקרה הנדון.

[11] פרטי עיסקה זו יובאו בהמשך, במסגרת פירוט עמדת שמאית המבקשת.




**יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ**
**מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115**
**e-mail: berman8@012.net.il**

בין שמאי הצדדים קיימת מחלוקת באשר למצב ששרר בשוק הנדל"ן בשנת 2003:

שמאית המבקשת טוענת כי בשנת 2003 שרר שפל בשוק הנדל"ן וקיים הבדל תהומי בין שנת 2003 שהיא שנה קשה בשוק, לבין שנת 2005 שבה שוק הנדל"ן החל להתעורר. לפי "מקרקעין וערכם" מחודש יולי 2003 מציין יו"ר לישכת שמאי המקרקעין כי "בתי ההשקעות וחברות הדירוג הבינלאומיות צופים צמיחה של 5% בשנה, החל מ- 2004".

שמאי המשיבה טוען כי ב"מקרקעין וערכם" הנ"ל נאמר: "תמונת המשק מצביעה על מגמת התאוששות, הנתונים משדרים אופטימיות זהירה. המשק עבר צמיחה חיובית של 2.5% ברבעון הראשון של שנת 2003. המשקיעים הזרים חוזרים להשקיע בישראל ... המשק נחלץ ממשבר פיננסי". כלומר, החל משנת 2003 היתה התאוששות של שוק המקרקעין. אין איזכור לעליית מחירים דרמטית, ובשנים אלו המחירים עלו בשיעור של עד 5%. לכן, לא ניתן לומר ששנת 2003 היתה שנה קשה בשוק הנדל"ן.

<u>עיסקה מס' 2</u>:

ביום 31.12.03 נמכרה חנות בשטח של 27 מ"ר בשד' דוד המלך 2 תמורת 71,500 $ (313,099 ש"ח לפי מס שבח). השווי המתקבל הינו 11,596 ש"ח למ"ר ובהתאמה לגודל (15%-) - 9,919 ש"ח למ"ר.[12]

**שמאית המבקשת** טוענת כי עיסקה זו אינה בת השוואה מאחר שזוהי "יחידת פרנסה" קטנה, הממוקמת בלב המרכז המסחרי, לעומת הנכס הנדון הממוקם בקומת הקרקע של בנין המשמש כמיקבץ דיור למעוטי יכולת.

משתי העיסקאות הנ"ל מקבל שמאי המשיבה שווי ממוצע של 9,845 ש"ח.[13]

שמאי המשיבה מציין כי המבקשת משלמת דמי שכירות של 15.86 - 11.9 ש"ח למ"ר ומקבלת דמי שכירות של 61 ש"ח למ"ר, כלומר מדובר ברווח של כ- 45 ש"ח למ"ר כאשר עלויות ההתאמה חלות על שוכרת הנכס. כלומר הרווח, לפי שיעור היוון של 8%, הינו 6,750 ש"ח למ"ר, דהיינו לשטח המושכר ובהיוון לפי 6% לשנת 2003 מתקבלת השבחה בסך של 692,000 ש"ח, דהיינו מעבר להשבחה (594,313 ש"ח) שנקבעה בשומת שמאי המשיבה.

בנוסף הציג שמאי המשיבה עיסקאות בנכסים מסחריים בקניון "לוד סנטר" כדלקמן:

| תאריך | מקור | שטח (מ"ר) | תמורה ($) | תמורה (ש"ח) | שווי (ש"ח/מ"ר) |
|---|---|---|---|---|---|
| 30.6.03 | חוזה | 19 | 61,500 | 265,188 | 13,957 |
| 10.11.03 | מס שבח | 42 | | 450,300 | 10,721 |
| 2.5.04 | מס שבח | 51 | | 711,140 | 13,944 |

[12] צ"ל 9,857 ש"ח למ"ר.
[13] בהתאם לנ"ל צ"ל 9,814 ש"ח למ"ר.




**יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ**
**מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115**
**e-mail: berman8@012.net.il**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 4.11.04 | מס שבח | 103 | | 998,325 | 9,692 |
| 15.3.05 | חוזה | 41 | 120,000 | 517,560 | [14]12,654 |
| **ממוצע** | | | | | **[15]12,187** |

**שמאית המבקשת** נוקטת בשווי של 4,825 ש"ח למ"ר.

שמאית המבקשת מבססת את השווי שקבעה על עיסקה מיום 28.5.03 (עיסקה מס' 1 לעיל), שבה נמכר נכס מסחרי ששימש כסופרמרקט והוסב מאוחר יותר לסניף של סופר-פארם, בשטח של 638 מ"ר + מרתף צמוד בשטח של 73.96 מ"ר, בשד' דוד המלך 2 בלוד, תמורת 725,000 $ (3,221,175 ש"ח, לפי שער יציג של 4.443 ש"ח). מניתוח העיסקה, לפי מקדם מרתף 0.4, מתקבל שווי של 4,825 ש"ח למ"ר.

שמאית המבקשת סבורה כי מיקומו של נכס זה בהמשך ישיר לחזית מסחרית לאורך שד' דוד המלך עדיף על מיקום הנכס דנן הגובל בשטחי מגורים. כמו כן, לנכס זה חזית רחבה לרחוב בעוד שלנכס דנן חזית צרה.

הערה: ראו לעיל התייחסויות שמאי הצדדים לעיסקה זו.

**<u>הכרעה</u>:**

**<u>מצב קודם</u>:**

בין שמאי הצדדים קיימת הסכמה כי השווי לשימוש ציבורי בנכס הינו לפי 85% מהשווי למגורים. אני סבור כי הסכמה זו סבירה וראויה ואף אני אנקוט במקדם 85% מהשווי למגורים.

עקב ריבוי יחסי של עיסקאות אני בוחר להתחשב בעיסקאות בקירבת הנכס הנדון בלבד, בשדרות דוד המלך:

| תאריך | גו"ח | כתובת | שטח (מ"ר) | חדרים | שנת בנייה | תמורה (ש"ח) | שווי (ש"ח/מ"ר) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 24.4.02 | 4024/598 | דוד המלך 14 | 77 | 4 | 1974 | 466,944 | 6,064 |
| 14.11.02 | 4024/355 | דוד המלך 7 | 45 | 2 | 1980 | 275,412 | 6,120 |
| 25.7.03 | 4024/350 | דוד המלך 13 | 67 | 3 | 1970 | 390,443 | 5,828 |
| 10.9.03 | 4024/355 | דוד המלך 7 | 45 | 2 | 1973 | 232,284 | 5,162 |
| 8.12.03 | 4024/355 | דוד המלך 7 | 45 | 2 | 1962 | 243,925 | 5,421 |
| 18.1.04 | 4024/328 | דוד המלך 10 | 94 | 4 | 1974 | 330,075 | 3,511 |
| 10.5.04 | 4024/362 | דוד המלך 3 | 45 | 1 | 1974 | 264,138 | 5,870 |
| 28.5.04 | 4024/395 | דוד המלך 6 | 67 | 3 | 1965 | 268,745 | 4,011 |

[14] צ"ל 12,623 ש"ח למ"ר.
[15] לא חושב ממוצע ע"י שמאי המשיבה. הממוצע המצוין הינו לאחר תיקון הטעות הנ"ל.




**יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ**
**מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115**
**e-mail: berman8@012.net.il**

בניטרול שתי התוצאות החריגות, 3,511 ש״ח למ״ר ו- 4,011 ש״ח למ״ר, אשר עקב חריגותן המובהקת ביחס לשאר התוצאות אני קובע כי אין להביאן בחשבון, מתקבל ממוצע שווי של 5,744 ש״ח למ״ר.

לפיכך השווי במצב הקודם הינו 5,744 ש״ח למ״ר X 0.85 = **4,882 ש״ח למ״ר**.

**<u>מצב חדש</u>:**

שמאי הצדדים מתייחסים לשתי עיסקאות באותו נכס בשד׳ דוד המלך 2, האחת משנת 2003 והשנייה משנת 2005. עקב הפער העצום של 107% במחירי שתי העיסקאות בפער זמן של שנתיים בלבד, פער שבשום פנים ואופן לא ניתן להסבירו בעליית שווי המקרקעין בתקופה בת שנתיים זו שבין השנים 2003 ו- 2005, אני קובע כי התבססות על עיסקאות אלו, על אחת מהן או על שתיהן, עלולה להביא לטעות משמעותית בקביעת השווי הראוי.

לפיכך אני מעדיף להתבסס על עיסקה מס׳ 2 לעיל ועל עיסקאות בקניון ״לוד סנטר״ הסמוך לנכס הנדון, תוך התאמתן של עיסקאות אלו, כדלקמן:

| תאריך | שטח (מ״ר) | תמורה (ש״ח) | שווי (ש״ח/מ״ר) | מקדם התאמה למיקום | מקדם התאמה לגודל | שווי מותאם (ש״ח/מ״ר) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| שד׳ דוד המלך 2: | | | | | | |
| 31.12.03 | 27 | 313,099 | 11,596 | 0.9 | 0.8 | 8,349 |
| קניון ״לוד סנטר״: | | | | | | |
| 30.6.03 | 19 | 265,188 | 13,957 | 0.9 | 0.7 | 8,793 |
| 10.11.03 | 42 | 450,300 | 10,721 | 0.9 | 0.8 | 7,719 |
| 2.5.04 | 51 | 711,140 | 13,944 | 0.9 | 0.8 | 10,040 |
| 4.11.04 | 103 | 998,325 | 9,692 | 0.9 | 0.9 | 7,851 |
| 15.3.05 | 41 | 517,560 | 12,623 | 0.9 | 0.8 | 9,089 |
| **ממוצע** | | | | | | **8,640** |

לפיכך, במצב החדש אנקוט בשווי של **8,640 ש״ח למ״ר**.




**יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ**
**מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115**
**e-mail: berman8@012.net.il**

12.2 **<u>עלויות התאמה</u>**

**שמאי המשיבה** נוקט בעלויות התאמה של 2,000 ש״ח למ״ר להתאמה מחדר אוכל ומטבח לשטח מסחרי ברמת מעטפת.
**שמאית המבקשת** מציינת כי עפ״י הסכם לביצוע עבודות בנייה ושיפוצים בנכס, כולל כתב כמויות ומחירים, ועפ״י אישור של רואה חשבון, סך התשלום הנדרש לעבודות הבנייה והשיפוצים לסניף בית הקפה שיוקם, הינו 748,940 ש״ח בתוספת מע״מ. העבודות כוללות: הריסות, העתקת תשתיות, עבודות בנייה, עבודות ביוב, כיבוי אש, אלומיניום ודלתות.
שמאית המבקשת מציינת כי נדרשו בנכס עלויות התאמה גבוהות, וזאת עקב גילו של המבנה שנבנה בשנת 1968, השימוש שנעשה בו, והתנאים הנדרשים לקבלת היתר, הכוללים, בין השאר, חובה להתנתק מתשתיות הבנין.

**<u>הכרעה</u>:**

שמאי המשיבה נקט בעלויות התאמה של 2,000 ש״ח למ״ר.
שמאית המבקש הציגה את עלות הביצוע של עבודות שונות בנכס אולם אין לראות בכולן משום עלויות התאמה.
יש לזכור כי עלויות התאמה הינן עלויות הנוגעות להתאמה מבנית של הנכס, להבדיל מהתקנות והשקעות ספציפיות לשימוש החדש, כגון מערכות חדשות של חשמל, מים וביוב, התקנת מערכת ספרינקלרים (שעלותה עפ״י כתב הכמויות והמחירים הינה 189,000 ש״ח בצירוף מע״מ) וכיו״ב.
לאור זאת אני סבור כי עלויות ההתאמה שננקטו ע״י שמאי המשיבה הינן סבירות ואף אני אנקוט בשיעור זה של עלויות התאמה, דהיינו 2,000 ש״ח למ״ר.

13. **<u>חישוב ההשבחה</u>**

| | | |
|---|---|---|
| מצב קודם: | | |
| 183.59 מ״ר X 4,882 ש״ח/מ״ר = | 896,286 | ש״ח |
| מצב חדש: | | |
| 183.59 מ״ר X 8,640 ש״ח/מ״ר = | 1,586,218 | ש״ח |
| עלויות התאמה: | | |
| 183.59 מ״ר X 2,000 ש״ח/מ״ר = | -367,180 | ש״ח |
| שווי מצב חדש: | 1,219,038 | ש״ח |
| השבחה: | 322,752 | ש״ח |




**יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ**
**מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115**
**e-mail: berman8@012.net.il**

14. **<u>ההערכה</u>**

לאור האמור לעיל, ובהתבסס על נתוני השוק, הגעתי לכלל דיעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה בנכס הנדון בגין אישור תכנית לד/6151 הינם כדלקמן:

| תכנית | מועד קובע | השבחה (ש"ח) | היטל השבחה (ש"ח) |
|---|---|---|---|
| לד/6151 | 14.3.03 | 322,752 | 161,376 |

על היטל ההשבחה תחול הצמדה כקבוע בחוק, החל מן המועד הקובע.

ניתנה היום, 3.8.14.

**יצחק ברמן, מהנדס בנין**
**שמאי מקרקעין**
**שמאי מכריע**




**יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ**
**מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115**
**e-mail: berman8@012.net.il**