שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 1.12.2010

מספר : 100837א
גוש : 6417
חלקה : 460

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון
<u>על ידי דברת אולפינר – שמאית הועדה</u>

לכבוד
מר ידידיה כהן – בעל הזכויות הנכס
<u>על ידי נחמה בוגין – שמאית הבעלים</u>

<u>שומה מכרעת היטל השבחה</u>

<u>בגוש 6417 חלקה 460 חלקות משנה 20,19 ו-21</u>

<u>רחוב סוקולוב 67, רמת השרון</u>

1. **<u>מטרת השומה</u>**

1.1 על פי הודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 11.8.2010 מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בגין תכנית רש/1014 לגבי **"נכס"** המהווה תוספת בניה בקומה שנייה בבנין מסחרי (להלן – "**הבנין**") הבנוי על חלקה 460 בגוש 6417, רחוב סוקולוב 67, רמת השרון.

1.2 בגין הוצאת היתר בניה של הנכס, המהווה מימוש חלקי, הוצאו שומות היטל השבחה כדלהלן :
"**שומת הועדה**" – שומת השמאית דברת אולפינר מיום 15.4.2010 (להלן – "**שומת אולפינר**").
"**שומת הבעלים**" – שומת השמאית נחמה בוגין מיום 1.9.2010 (להלן – "**שומת בוגין**").

1.3 **המועד הקובע להשבחה** (מוסכם על שמאיות הצדדים) 15 יום ממתן תוקף לתכנית רש/1014 – **17.4.2008**.

2. **<u>מסמכים שנמסרו לי, ישיבת שמאות מכרעת, וביקור בנכס ובסביבתו</u>**

2.1 <u>מסמכים שנמסרו לי (לפני הישיבה, במהלכה, ואחריה)</u>
ע"י השמאית בוגין :

א. שומת הבעלים של השמאית נחמה בוגין מיום 1.9.2010 (לעיל ולהלן – "**שומת בוגין**").
ב. חוזי שכירות בנכס הנדון.
ג. מפת מדידה שנערכה ע"י חברת "מטרופולין" מיום 9.3.2003.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

ד. מכתב תגובה מיום 1.11.2010 למכתב השמאית אולפינר מיום 28.10.2010.

ע"י השמאית אולפינר :

א. שומת הועדה של השמאית דברת אולפינר מיום 15.4.2010 (לעיל ולהלן – "**שומת אולפינר**").

ב. מכתב תגובה מיום 21.9.2010 לשומת בוגין (הכולל : פלטי מערכת מידע נדל"ן מאתר רשות המיסים נסחי רישום של נתוני ההשוואה ופלט מאתר "נתוני נדל"ן").

ג. תכנית הגשה לקבלת היתר לנכס הנדון.

ד. מכתב תגובה לפרוטוקול מיום 21.10.2010.

2.2 <u>ישיבת שמאות מכרעת</u>

א. נערכה במשרדי ביום 20.10.2010.

השתתפו :

השמאית נחמה בוגין – שמאית הבעלים.

השמאי נפתלי כהן – שמאי ממשרדה של שמאית הבעלים.

מר ידידיה כהן – הבעלים.

השמאית דברת אולפינר – שמאית הועדה.

ב. נוהל הישיבות היה על פי הוראות תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע).

ג. פרוטוקול הישיבות נשלח לשמאית אולפינר ולשמאית בוגין.

תגובות לפרוטוקול התקבלו משמאיות הצדדים.

2.3 <u>ביקור בבנין במכון הכושר ובנכס</u>

א. נערך על ידי ביום 28.11.2010 בהשתתפות דברת אולפינר שמאית הועדה, נפתלי כהן שמאי הבעלים (ממשרד השמאית נחמה בוגין) ומר ידידיה כהן אחד הבעלים.

ב. נסקרו הנכס הנדון והבנין (כולל חלקי הבנין המושכרים למכון הכושר, אשר הנכס מהווה **כיום** חלק ממנו).

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

3. **<u>פרטי הרישום והזכויות</u>**

3.1 המידע להלן מסתמך על נסח רישום "מידע מרוכז" מפנקס בתים משותפים (ללא תאריך) שנמסר לי (הופק באמצעות האינטרנט, אינו מהווה נסח רישום מאושר או העתק רישום כמשמעותן בחוק המקרקעין).
הנסח מייצג את המצב הרישומי במועד הוצאתו בלבד.
על פי הנסח קיים תקנון מוסכם, זה לא הועבר אלי אך לדעתי הוא אינו רלוונטי לשומה המכרעת.
נמסרו לי גם צילומי קטעים מתשריט הבית המשותף אשר משקפים את הבנוי בפועל בכל האמור בקומה השנייה (הנדונה) בבנין.

3.2 גוש **6417** רמת השרון.
חלקה 460, בשטח 1,057 מ"ר.
על חלקה 460 נבנה בנין מסחרי שנרשם בפנקס בתים משותפים.
רשומות 26 חלקות משנה, רובן בבעלות "ש.י.א אחים כהן בע"מ" (להלן – "**הבעלים**").

3.3 הנכס נשוא השומה המכרעת ממוקם ב**-קומה שניה** בה חלקות משנה 19, 20 ו-21 שבבעלות הבעלים והצמדה ט"ז לחלקות המשנה הנ"ל) :

<u>חלקת משנה 19</u>
שטח : 137.84 מ"ר + 14/303 חלקים ברכוש המשותף.

<u>חלקת משנה 20</u>
שטח : 156.84 מ"ר + 16/303 חלקים ברכוש המשותף.

<u>חלקה 21</u>
שטח : 53.82 מ"ר + 5/303 חלקים ברכוש המשותף.

לחלקות 19, 20, 21 מספר הצמדות משותפות, כולל **הצמדה ט"ז** המוגדרת כ-משטח בשטח 155.25 מ"ר בקומה השנייה.

הנכס נשוא השומה המכרעת מהווה חלק מהצמדה ט"ז.

3.4 כל הקומה השנייה בבנין הושכרה על ידי הבעלים, יחד עם שטחים בקומות אחרות בבנין, ל- "מכון כושר". זאת על פי הסכם שכירות מיום 21.11.2002.
דהיינו, "הנכס" נשוא השומה המכרעת מהווה **כיום** חלק בלתי נפרד ממכון הכושר.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

3.5 מוסכם על שמאיות הצדדים שנושא הזכויות של הבעלים אינו שנוי במחלוקת ואין לו השפעה לגבי היטל ההשבחה הנדון.

4. **<u>מיקום הבנין, מכון הכושר והנכס, ותאורם</u>**

4.1 חלקה 460 ממוקמת ברחוב סוקולוב שהינו הרחוב המרכזי של רמת השרון.
סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה הכוללת שימושים מעורבים של מגורים ומשרדים מעל קומת קרקע מסחרית.
רחוב סוקולוב מהווה ציר תנועה ראשי החוצה את רמת השרון מדרום לצפון.
חלקה 460 ממוקמת בסמוך לצומת ראשי של מפגש הרחובות סוקולוב, שדרות ויצמן ושדרות ביאליק ולה חזית מזרחית לרחוב סוקולוב.

4.2 על חלקה 460 בנין מסחרי המכונה "סוקולוב סנטר" (לעיל ולהלן – "**הבנין**").
הבנין מכיל – 2 קומות מרתף לחניה ומחסנים, קומת קרקע מסחרית תחתונה (מפלס הרחוב), קומת קרקע מסחרית עליונה (עליה במדרגות מהרחוב), 3 קומות משרדים, קומת גג חלקית.

4.3 חלק גדול משטחי הבנין הושכר למכון כושר המשתרע על כל קומה שניה, וכן על שטחים בקומת קרקע עליונה, קומה שלישית וקומת הגג.
בביקור בבנין נמצא כי אכן פעילות חדר הכושר הינה בכל השטח הנ"ל שהושכר לו.

4.4 הנכס נשוא שומת ההשבחה ממוקם בקומה השנייה (מפלס 4.71 +) ומהווה כיום משטח (בצורה קרובה לאליפסה) במרכז הקומה, המהווה חלק מהחלל הגדול של חדר הכושר המשתרע על שטח כל הקומה השנייה.
המשטח מרצפת זכוכית מחוסמת על גבי קונסטרוקציית מתכת.
מעל המשטח חלל (במרכז הקומה השלישית) כאשר במפלס תקרת הקומה השלישית (מפלס גג הבנין) שמעל החלל הנ"ל ומעל המשטח הנדון – תקרה שקופה (סקי-לייט).
מהפרוזדור שבהיקף החלל שבקומה השלישית ניתן להתבונן כלפי מטה בכל המשטח הנדון.
במועד הביקור המשטח הנ"ל היה פנוי ממטלטלין פרט לדלפק קבלה גדול בצידו המערבי.
לטענת השמאית אולפינר, במועד ביקורה היו על המשטח פינות ישיבה ובידה צילומים לפיהם בשנת 2009 היה מוצבים על המשטח אופני כושר.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

5. <u>תכנון ורישוי</u>

5.1 תכניות בנין העיר המאושרות החלות על חלקה 460 פורטו בשומות הצדדים.
רוב התכניות אינן רלוונטיות לשומה המכרעת.

5.2 **<u>תכנית במצב קודם</u>**

תכנית רש/210 א' שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 1708 מיום 18.3.1971 :
בתשריט מיועדת החלקה כאזור מסחרי בו נקבעו הוראות בניה כדלקמן :

שטח מגרש מינימלי : 1,000 מ"ר
אחוזי בניה : 30% לקומה
מספר קומות : 3 קומות מעל קומת חנויות.
בניה בקומת החנויות : 15%
מס' יחידות למגרש מינ' : 15
שטח נספח : 20 מ"ר.

הערות : ברחוב סוקולוב תהיה קולונדה בקומת החנויות בעומק 3.50 מטר מקו בניין בחזית.

תכנית רש/443 שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 2606 מיום 21.2.1980 :
התכנית מתירה סגירת מרפסות בתנאים מסוימים.

תכנית רש/541 שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 2713 מיום 21.5.1981 :
מהווה שינוי לתכנית המתאר 210 א' ולפיה חלוקת אחוזי הבניה בין הקומות תהיה שווה.

תכנית רש/679 שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 4186 ביום 27.1.1994 :
קבעה הוראות בניה, בין היתר למרתפים.

תכנית רש/781 שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 4736 ביום 11.3.1999 :
עוסקת בהוראות בניה, שטחי בניה, מספר קומות והשימושים המותרים במרתפים בבניינים קיימים וחדשים.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

החלטת הועדה המקומית בישיבה מס' 8/2001 מיום 4.4.2001 :

עוסקת בתוספת שטחי שירות בכל תחום תכנון רש/210א' ורש/781.

5.3 **<u>תכנית במצב חדש</u>**

תכנית רש/1014 שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 5790 ביום 2.4.2008 :

התכנית מהווה שינוי לתכניות המתאר רש/210א' ו-רש/781.

התכנית חלה על חלקה 460 הנדונה בלבד.

התכנית קובעת כי תותר המרה של שטחי שרות לשטח עיקרי כדלהלן :

בקומת כניסה א' עד 10 מ"ר.

בקומה כניסה ב' עד 10 מ"ר.

בקומה ג' עד 130 מ"ר.

סה"כ שטחי הבנייה יהיו על פי התכניות שבתוקף ולא יתאפשרו שינויים במעטפת החיצונית.

5.4 **<u>רישוי</u>**

בהתאם להחלטת רשות רישוי מקומית בישיבה מס' 2009013 מיום 19.10.2009, הוחלט לאשר את בקשה מס' 20090380 לשינוי משטח שירות לשטח עיקרי במפלס 4.71 +.

נמסרה לי תכנית הגשה לנכס נשוא השומה המכרעת. התכנית לא חתומה רשמית אך עם חותמות של מחלקות שונות בעיריית רמת השרון.

הוסכם בישיבה כי זו התכנית הרלוונטית לשומה המכרעת.

השטחים המבוקשים לבניה בקומה הנדונה (מפלס 4.71) הם :

שטח עיקרי במ"ר			**שטח שירות במ"ר**			**סה"כ בקומה במ"ר**
קיים	מבוקש	סה"כ	קיים	מבוקש	סה"כ	
371.61	**34.21**	405.86	203.49	**- 34.21**	169.28	575.14

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

6. **<u>עיקרי המחלוקת בין שמאיות הצדדים לגבי ההשבחה הנטענת (בגין מימוש חלקי של תכנית רש/1014)</u>**

מוסכם על שמאיות הצדדים כי מהות ההשבחה הינה המרת 34.21 מ"ר משטח שירות לשטח עיקרי. המרה זו מהווה מימוש חלקי של תכנית רש/1014.

השמאית אולפינר	השמאית בוגין
מהות ההשבחה	
השימוש המיטבי בנכס הוא למסחר. נושא השימוש כיום אינו רלוונטי.	מדובר בבנין שעיקר שטחו משמש למכון כושר. הנכס נשוא ההשבחה הינו שטח שולי (שתרומתו בהיבט העיצובי בלבד) המהווה חלק אינטגרלי ממכון הכושר ולא ניתן לנצלו כיחידה נפרדת. השטח הנדון היה בנוי כבר קודם ולא נעשה בו שינוי פרט להוספת רצפת זכוכית והפיכתו לשטח עיקרי.
צורת תחשיב ההשבחה והשווי	
את התחשיב יש לערוך ל-מ"ר בנוי הואיל ומדובר בשטח בנוי. את השווי יש לגזור מערכי שווי למסחר. השימוש כמכון כושר אינו השימוש המיטבי.	את התחשיב יש לערוך ל-מ"ר מבונה היות ומדובר בחלל שהיה קיים קודם. ולכן ההשבחה היא לגבי הזכויות בלבד. את השווי יש לגזור מערכי שווי של חדרי כושר.
בסיס נתונים	
מציגה עסקאות במשרדים לשנים 2007 -2008 ממערכת מידע נדל"ן באתר מיסוי מקרקעין בגוו"ח 6417/460/25, 6415/715/7 ו- 6417/69/21. ומחירי ביקוש למשרדים ברחוב סוקולוב 67 ו- 81 מאתר נתוני נדל"ן מ- 2008. תגובה להסכם השכירות עליו התבססה השמאית בוגין : הסכם השכירות אינו רלוונטי. הוא משנת 2003 ומתבסס על מספר רב של הנחות לא מוכחות.	התבססה על ניתוח הסכם השכירות בין מועדון הכושר לבעלים בנכס הנדון. השטח לפי הסכם הינו 927 מ"ר. על פי מדידה שערכה שטח זה אינו כולל את השטח הנישום. חישוב השווי ל-מ"ר מבונה נערך לפי היוון דמ"ש של 15 $ ל-מ"ר בהפחתת עלויות התאמה ויזמות (15%).
שווי ל-מ"ר ומקדמי שווי	
שווי ל-מ"ר בנוי - 10,105 ₪. שווי במצב קודם (חלל מקורה) מהווה % 25 משווי מ"ר עיקרי.	**שווי ל-מ"ר מבונה - 1,400 ₪.**
עלויות התאמה	
תגובה : עלויות ההתאמה אינן רלוונטיות למועד הקובע שכן כל השטחים נבנו בדיעבד, וההתאמות בוצעו 6 שנים קודם (לפי עדותו של הבעלים בישיבה).	3,000 ₪ ל-מ"ר. כל הבניה הותאמה לחדר הכושר. על מנת להפוך את השטח למסחרי (כמותר לפי התב"ע) יש לבנות קירות, רצפה, דרך גישה משלו וכו'. כמו כן יש למצוא שוכר שיהיה מוכן השתמש בשטח זה הממוקם בלב מועדון כושר. כמו כן צורת השטח (אליפסה) אינה מאפשרת תכנון סביר למגרש.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

<u>טבלה מסכמת של שומות הצדדים</u>
שומות הצדדים מצ"ב כנספח לשומה המכרעת.

תכנית	מועד קובע	שמאית הועדה		שמאית הבעלים	
		השבחה	היטל השבחה	השבחה	היטל השבחה
רש/1014	**17.4.2008**	₪ 260,200	₪ 130,100	₪ 36,000	₪ 18,000

7. **<u>הכרעתי לגבי ההשבחה</u>**

7.1 מבחינה מעשית ההשבחה מתבטאת בתוספת שטח עיקרי (לעיל ולהלן – "הנכס") בקומה השניה בבנין.

הנכס מהווה משטח מזכוכית מחוסמת על קונסטרוקצית מתכת.

הנכס מוגדר מבחינת הזכויות, כחלק מהצמדה ט"ז שהיא משטח הצמוד ל-3 חלקות המשנה שבקומה הנדונה.

7.2 הנכס הינו כאמור חלק מרחבה במרכז קומה שנייה.

לרחבה ולנכס מספר מאפיינים המשפיעים על שוויו :

א. הרחבה (הצמדה ט"ז) ששטחה כ-115 מ"ר ממוקמת במרכז הקומה ואין לה קירות חיצוניים.

הנכס ששטחו כ- 34 מ"ר ממוקם במרכז הרחבה.

ב לנכס אין תקרה במפלס תקרת קומה שנייה, ומעליו פתח בתקרה זו.

מעל הנכס, במפלס תקרת קומה שלישית יש פתח שקוף בגג הבנין ("סקיי-לייט").

ג. ניתן להתבונן בנכס בצורה חופשית וקלה במבט לכוון מטה, לכל שטחו והיקפו, דרך הפתח שבתקרתו, זאת מפרוזדור היקפי סביב הפתח הנ"ל. הפרוזדור משמש מעבר מחדר המדרגות והמעלית לכל המשרדים שבקומה שלישית.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

7.3 המאפיינים הנ"ל, גורמים לכך שלמשתמשים ברחבה ובנכס אין כל אלמנט של "פרטיות".
כתוצאה מכך, נגרמת מגבלת שימוש ברחבה ובנכס.
השימושים האפשריים הם לדוגמא :

א. אולם קבלה למשרדים של משתמש יחיד או מספר משתמשים הממוקמים בהיקף כל קומה שנייה (כאשר באולם דלפק קבלת לקוחות, והמתנה בפינות ישיבה).

ב. אולם קבלה למרפאות, מעבדות רפואיות ומכונים רפואיים למשתמש יחיד או מספר משתמשים (כולל מזכירות רפואית והמתנה בפינות ישיבה) הממוקמים בהיקף כל קומה שנייה.
השימוש הנ"ל ידוע בשם "בית רופאים".

ג. שימוש דומה לנ"ל כגון מכון קוסמטי.

ד. חלק ממשטח פתוח גדול לשימושים שונים שאינם דורשים פרטיות (כגון אולם אירועים, מועדון ריקודים ואולם כושר, כגון הנדון).

7.4 לאור האמור לעיל ברור שהנכס אינו "אלמנט עיצובי" בלבד אלא אלמנט שימושי.
עם זאת ברור ששווי מ"ר **בנוי** בנכס הינו פחות משווי מ"ר בנוי למשרדים.
אני מעריך מקדם שווי זה ב- 0.8.

7.5 לאור האמור לעיל, לא מדובר על שימוש ספציפי למכון כושר.
היתר הבניה ותכנית הגשה אינם מתייחסים לשימוש או משתמש ספציפי.

7.6 מדובר בבניה של משטח (**שלא היה קיים במצב קודם**) לצורך השימוש בו, כך שההשבחה במקרה זה **אינה מתייחסת לשטח בנוי** (על בסיס שווי ל-מ"ר בנוי) **אלא למרכיב הקרקע בלבד – שווי ל-מ"ר מבונה.**

8. <u>הכרעתי לגבי שווי למ"ר מבונה למועד הקובע</u>

8.1 כאמור לעיל, מדובר בשווי ל-מ"ר מבונה.
לא נמסרו לי נתונים לשווי מ"ר מבונה משרדים אשר על בסיסו אני יכול לחשב את השווי למ"ר מבונה לנכס הנדון.
לכן האפשרות היחידה היא לחשב שווי זה בשיטת החילוץ (על כל מגבלותיה).

8.2 בבנין הנדון, ובסביבתו, הנכסים המסחריים הם בקומת הקרקע.
הנכס ממוקם בקומה שנייה בה הנכסים המקובלים הם משרדים, מרפאות וכו'.
לכן השווי יהיה על בסיס שימושים אלו.

8.3 הסכם השכירות המקורי למכון הכושר (הקובע גם את דמ"ש לתקופת האופציה) הוא כ- 7½ שנים לפני המועד הקובע. הוא כולל מספר רב של אלמנטים ב-4 קומות שונות. הוא כולל על פי המפרט הטכני אלמנטים של עיצוב וריהוט.
קשה ביותר לחלץ מדמי השכירות הכוללים (הם נקבעו לכל המושכר על 4 קומותיו, ותפקודיו ומפרטיו השונים בכל קומה) את דמי השכירות למשטח הנדון.
מה עוד שלא ניתן להבין מההסכם האם הוא כולל את הנכס הנדון.
ההשבחה מתייחסת לכל שימוש אפשרי וסביר, ולאו דווקא למכון הכושר (סעיף 7.5 לעיל).
לאור האמור לעיל, הסכם השכירות למכון הכושר אינו רלוונטי לתחשיב השווי.

8.4 כבסיס לשווי מ"ר משרדים ישמשו אותי 3 נתוני ההשוואה שפורטו בתגובת השמאית אולפינר מיום 21.9.2010 :

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	שטח רשום מ"ר	שטח ברוטו מ"ר	מחיר ₪	מחיר ל-מ"ר ברוטו ₪
14.4.2008	6417/460	סוקולוב 67	ג'	30.05	40.48	408,000	10,079
12.3.2008	6415/715	סוקולוב 81	ביניים	69.38	83.26	600,000	7,207
22.10.2007	6417/69	סוקולוב 34	א'	45.22	54.26	605,100	11,151
מחיר ממוצע (במעוגל)							**9,500**

הערות :
הממכר ברחוב סוקולוב 67 ממוקם בבנין בו הנכס, בקומה שמעל.
שאר שני הממכרים ממוקמים בבניני משרדים נאים דוגמת הבנין הנדון (על פי סקירת הבנינים הנ"ל מבחוץ).
שטחי נטו (שטח רשום) הם על פי נסחי רישום.
שטחי הברוטו חושבו על פי העמסת % 20 שטחים משותפים. בממכר ברחוב סוקולוב נוסף גם ¼ משטח ממ"ק (על פי הנסח - הצמדה משותפת י"ז ל-4 חלקות משנה).

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

8.5 בקביעת השווי, ע"י "חילוץ" יש להביא בחשבון שאמנם שווי הנכס קטן מאשר משרדים אולם עלות הקמתו קטנה יותר וכוללת רק רצפת זכוכית מחוסמת על קונסטרוקציית מתכת גלויה (מטעמים אדריכליים). מדובר ברצפה בעלת כושר נשיאה של משקל שימושי התואם שימוש למשרדים או דומה. פרט לרצפה זו, אין בנכס אלמנטים כל שהם של שלד וגימור.

8.6

שווי למ"ר כבנוי למשרדים	9,500
הפחתה % 20 לנכס הנדון (סעיף 7.4 לעיל)	7,600
הפחתת רווח יזם (% 10 בנסיבות העניין)	6,840
עלות בניית המשטח בלבד (סעיף 8.5 לעיל)	1,000
יתרה – שווי ל-מ"ר מבונה (במעוגל)	**5,850**

9. **<u>עקרונות ותחשיב ההשבחה והיטל ההשבחה בגין ההקלה</u>**

9.1 העקרונות פורטו בהכרעותיי במחלוקות שבין השמאים (פרק 7 לעיל).

9.2 השווי האקו' למועד הקובע השווי פורט בפרק 8 לעיל.

9.3 ההשבחה מוגדרת כהפרש בין השווי ב-"מצב חדש" והשווי ב-"מצב קודם" על כל מרכיביו.
בתכניות בהן השינוי התכנוני מורכב וכולל שינוי ביעודי הקרקע, הכרחית שיטת אמדן השווי הכולל של המקרקעין בשני המצבים.
בתכניות בהן מדובר בתוספת זכויות מסוימות בלבד (דוגמת השומה הנדונה המתייחסת לתוספת שטח קטן בבנין קיים), דהיינו השווי ב-"מצב חדש" כולל את השווי ב-"מצב קודם" (באופן זהה) בתוספת שוויו של ה-"אלמנט המשביח", ניתן לדעתי להשתמש בטכניקה המתמקדת רק ב-"אלמנט המשביח" עצמו.
טכניקה זו היא למעשה תוצאה של הפחתת השווי ב-"מצב קודם" מהשווי "במצב חדש", הכולל את אותו השווי ב-"מצב קודם" בתוספת שווי ה-"אלמנט המשביח".
בהליך ההפחתה מתקזז השווי ב-"מצב קודם" הזהה בשני המצבים.
טכניקה זו אינה בגדר מטרה אלא אמצעי להגיע למרכיב ההשבחה, באופן המדויק ביותר.

9.4 <u>תחשיב ההשבחה והיטל ההשבחה</u>

ההשבחה (במעוגל) : 34.21 מ"ר X 5,850 ₪ = 200,000 ₪

היטל השבחה : 100,000 ₪

<u>הצמדות</u>

על היטל ההשבחה למועד הקובע תחול הצמדה על פי הוראות התוספת השלישית.

על זאת באתי על החתום ,

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין מהנדס בנין
שמאי מכריע

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

נספחים לשומה המכרעת

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

גרינברג אולפינר ושות'
שמאות מקרקעין

7. תחשיב השומה

במצב הקודם, הבניין היה בנוי כך שההיטל האנכי של השטח נשוא השומה היה בנוי בקומת הכניסה (מפלס 0.00) בלבד ומקורה בכיפה מפלסטיק במפלס 12.45+ (גג המבנה), כך שבשאר הקומות, מעל לקומת הכניסה, השטח היה חלל פתוח.

הבאנו בחשבון שווי מ"ר חלל מקורה – כ- 25% משווי מ"ר עיקרי.

במצב החדש השטח רוצף ברצפת זכוכית מחוסמת כאשר הקירוי נותר ללא שינוי והוא משמש כחלק מחדר הכושר הפועל בקומה.

מצב חדש			
סעיף	שטח במ"ר	שווי מ"ר בנוי	שווי
שטח עיקרי	34.21	₪ 10,105	₪ 345,701
סה"כ שווי "מצב חדש", במעוגל			**₪ 345,700**

מצב קודם			
סעיף	שטח במ"ר	שווי מ"ר בנוי	שטח אקו' במ"ר
שטח שירות	34.21	₪ 2,500	₪ 85,525
שווי "מצב קודם", במעוגל			**₪ 85,500**

ההשבחה	**₪ 260,200**

8. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה בנכס נשוא חוות הדעת, למועד הקובע הינו כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
רש/ 1014	17.4.2008	₪ 260,200	₪ 130,100

נדגיש, כי שומה זו הינה למימוש חלקי של הזכויות המבוקשות, המאושרות בלבד וכי **לא** הובא בחשבון היטל השבחה בגין זכויות נוספות המוקנות מתוקף התוכנית המתירות תוספת לשטח העיקרי שאינה כלולה בבקשה.

בכבוד רב,

שמאית מקרקעין דברת אולפינר רשיון מס' 289

דברת אולפינר
שמאית מקרקעין

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 67443
www.shamaot.com

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
שמאות מקרקעין ■ יעוץ ■ ניהול נכסים

נחמה בוגין, אורנומיה, משפטנית, M.B.A מנהל עסקים, שמאית מקרקעין
אורית גלן, גיאוגרפית, משפטנית, M.B.A מנהל עסקים, שמאית מקרקעין
עמית שוורץ, B.A מנהל עסקים, שמאי מקרקעין
אבירם מעיין, שמאי מקרקעין
מיכל קינן, B.A כלכלה וניהול, הנדסאית אדריכלות, שמאית מקרקעין
אבירם יובל, B.A ניהול, שמאי מקרקעין
שמי מויאל, B.A כלכלה ומנהל עסקים, שמאי מקרקעין

9. <u>תחשיב:</u>

<u>ניתוח הסכם השכירות בבניין של סטודיו "פיזיקל" (ראה סע' 7.2 לעיל):</u>

שטח המושכר במ"ר בשלוש קומות:	925	בהתאם להסכם השכירות
דמ"ש למ"ר:	$15	ל- 925 מ"ר
סה"כ דמי השכירות ל"פיזיקל":	$13,875	
סה"כ דמ"ש בש"ח:	₪ 48,077	שע"ח נכון למועד הקובע 17/04/2008 - 3.465 ₪ ל- 1 דולר

<u>חלוקת דמי השכירות בין ק. הכניסה (מסחר) לבין 2 הקומות העליונות (חדר כושר +דירת "גג פנטהואוס"):</u>

דמ"ש המיוחסים לקומת המסחר (עורפי):	₪18,853	הובא בחשבון מקדם של 0.5 מדמי השכירות המשולמים בשטחי מסחר חזיתיים (ראה נספח לחווה"ד)
דמ"ש המיוחסים לקומות העליונות:	₪ 29,224	
דמי השכירות המיוחסים לקומה ג':	₪ 23,000	הובא בחשבון דמ"ש לדירת גג כ- 6,000 ש"ח
שטח קומה ג':	596 מ"ר	עיין "נספח שטחים" לחווה"ד
דמ"ש למ"ר:	₪ 38	

23

נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
שמאות מקרקעין ■ יעוץ ■ ניהול נכסים

נחמה בוגין, אגרונומית, משפטנית, M.B.A מנהל עסקים, שמאית מקרקעין
אורית גלן, גיאוגרפית, משפטנית, M.B.A מנהל עסקים, שמאית מקרקעין
עמית שוורץ, B.A מנהל עסקים, שמאי מקרקעין
אבירם מעיין, שמאי מקרקעין
מיכל קינן, B.A כלכלה וניהול, הנדסאית אדריכלות, שמאית מקרקעין
אבירם יובל, B.A ניהול, שמאי מקרקעין
שמי מויאל, B.A כלכלה ומנהל עסקים, שמאי מקרקעין

שווי מ"ר מבונה:

דמ"ש למ"ר לשנה:	₪ 456	
שיעור היוון:	9%	ש.ה נובע מכך שישנם שטחים רבים בבניין שאינם מושכרים
שווי מ"ר בנוי עיקרי:	₪ 5,066	
שווי מ"ר בנוי בהפחתת יזמות 15%:	₪ 4,405	הובא בחשבון יזמות מופחתת
עלויות בניה והתאמה לנכס הקיים:	₪ 3,000	
שווי למ"ר מבונה:	₪ 1,400	

תחשיב היטל ההשבחה:

מצב קודם - תרומה לשווי של מ"ר מבונה ש"ש:	₪ 350	מקדם שווי בין מ"ר מבונה עיקרי ושרות 25%
סה"כ תרומה לשווי מצב קודם:	₪ 12,000	שווי שטח מבונה של 34.21 מ"ר שרות
מצב חדש - תרומה לשווי הכולל:	₪ 48,000	תרומה לשווי הכולל ע"י תוספת של 34.21 מ"ר שטח מבונה עיקרי
השבחה:	₪ 36,000	
היטל השבחה:	**₪ 18,000**	

רחוב פנחס רוזן 96, תל אביב טל': 03-6442484 (רב קווי) פקס: 03-6442485, מען למכתבים: ת.ד. 43232 תל אביב מיקוד: 61430
P.O.B. 43232 Tel Aviv 61430 Tel: 972-3-6442484 Fax: 972-3-6442485 e-mail: appraisers@bogin.co.il

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il