אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

23 בינואר 2019
מספרנו: 30/169
מספר בקשה: 2031-2018

המבקש:
חב' פרח שקד בע"מ
ע"י שי חזן, שמאי מקרקעין
shay1177@017.net.il

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמלה
ע"י מרדכי כהן, שמאי מקרקעין
Cohen001@012.net.il

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת - רחוב שד' הרצל 93, רמלה

גוש 5615 חלקה 1 תת חלקה 5

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב בהיטל השבחה בגין אישור תכניות לה/1/242/א ו-לה/43/1000.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 16/09/2018 שנערכה ע"י השמאי מרדכי כהן ובתגובתו מיום 14/12/2018.

עמדת המבקש מפורטת בשומה מיום 15/11/2018 שנערכה ע"י השמאי שי חזן על נספחיה.

3. המועדים הקובעים:

1. המועד הקובע לקביעת ההשבחה עקב אישור תכנית לה/1/242/א הינו 08/07/2005.
2. המועד הקובע לקביעת ההשבחה עקב אישור תכנית לה/43/1000 הינו 02/09/2016[1].
3. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 22/01/2019.
4. בתאריך 07/01/2019 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לנציגי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב.

[1] פרסום התכנית ברשומות ביום 09/08/2016 ופרסום התכנית בעיתונים ביום 18/08/2016. המועד הקובע הינו 15 יום לאחר המאוחר מבין השניים.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. פרטי הנכס:

גוש	:	5615
חלקה	:	1
שטח חלקה (רשום)	:	554 מ״ר
תת חלקה	:	5
שטח תת חלקה (רשום)	:	235.80
כתובת הנכס	:	שד׳ הרצל 93, רמלה
תיאור הנכס	:	חנות בקומת קרקע הכוללת מחסן וגלריה המהווה חלק ממתחם חנויות ותיק בבניין וותיק וחד קומתי.

5. המצב המשפטי:

5.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין רחובות מיום 21/10/2018 עולים הפרטים הבאים:

- תת חלקה 5 בגו״ח 5615/1 מתוארת כחנות הממוקמת בקומת קרקע + מחסן + גלריה.
- השטח הרשום הינו 235.80 מ״ר.
- החלק ברכוש המשותף הינו 32/63.
- הצמדות: גג בשטח 274.10 מ״ר, שירותים בשטח 2.88 מ״ר, קרקע בשטח 57.90 מ״ר.
- זכות הבעלות רשומה ע״ש חברת פרח השקד בע״מ.
- קיימת הערה בדבר אתר עתיקות.
- קיימת הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת לוי שרון אחזקות בע״מ על כל הבעלים.
- קיימת הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת בנק דיסקונט לישראל בע״מ על כל הבעלים.

5.2. חוזה מכר:

הוצג בפני העתק חוזה מכר מיום 22/05/2018 בין חברת פרח השקד בע״מ ובין לוי שרון אחזקות בע״מ בתמורה ל – 2.8 מלש״ח בתוספת מע״מ כחוק.

הממכר הינה תת חלקה 5 ולה מוצמדים שירותים + גלריה.

6. <u>תיאור הסביבה והנכס:</u>

הנכס הנדון מהווה את תת חלקה 5 בחלקה 1 גוש 5615 ברחוב הרצל, רמלה.

רחוב הרצל הינו רחוב ראשי בעיר רמלה המאופיין בשטחי מסחר רבים, שטחי משרדים מגורים ושטחי ציבור.

הנכס ממוקם בחלק המזרחי של רחוב הרצל.

הנכס ממוקם בסמוך לקריית הממשלה ולמשרדי הוצאה לפועל.

החלקה פינתית עם חזית לרחוב הרצל, חזית אחורית לרחוב יהודה הלוי כאשר הנכס נשוא השומה ממוקם בקומת הקרקע בחלק הפנורמי של הבניין עם חזית לרחוב הרצל.

הנכס כאמור מהווה חלק מבניין ישן וותיק הכולל חנויות לאורך רחוב הרצל (מספרה, מצברי רכב ועוד) בבניין חד קומתי. הנכס נשוא השומה ממוקם בקומת הקרקע וכולל קומת קרקע בשטח של כ-180 מ״ר, קומת גלריה בשטח של כ-130 מ״ר + חצר פנויה + שירותים.

הנכס שופץ במלואו כולל ריצוף, תקרות גבס, מערכת חשמל, עבודות זכויות ואלומיניום ועוד. הנכס ריק ללא שימוש ומוצע להשכרה/מכירה. הפיתוח הסביבתי מלא. בסמוך לנכס ממזרח, מגרש ריק המשמש כחניה פתוחה.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

7.1. <u>מצב קודם:</u>

7.1.1. <u>לה/240:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 1820 בתאריך 05/05/1972.

מטרת התכנית הינה, בין היתר, קביעת אזורי בניה, אחוזי בניה, גובה הבניינים ושימושי הקרקע, התווית דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות, קביעת שטחים חדשים לצרכי ציבור ומרכז תחבורה וכן קביעת חלוקה מחדש בחלק מהמגרשים והחלקות כמסומן בתשריט.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון ביעוד לאזור מסחרי בו הותרו הוראות הבניה שלהלן:

שטח מגרש מינימלי	:	600 מ"ר
חזית מינימלית	:	18 מ'
מס' הקומות	:	ק"ק חנויות + קומת ביניים + 2 קומות משרדים
אחוזי הבניה בכל קומה	:	40%
אחוזי בניה כוללים	:	150%
קווי בניין	:	צדדי 4 מ' או קיר משותף, אחורי 5 מ'.

7.1.2. <u>לה/1000:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 1943 בתאריך 19/09/1973.

מטרת התכנית הינה, בין השאר, קביעת צפיפות יח"ד ברובעי המגורים הגדלתה, התווית דרכים מקומיות, קביעת שטחים נוספים מטרות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי מלאכה, תעשיה ומסחר.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון ביעוד לאזור מסחרי בו נקבעו בין היתר ההוראות שלהלן:

שטח מגרש מינימלי	:	600 מ"ר
רוחב מינימלי של מגרש	:	18 מ'
אחוז בניה מקסימלי בקומה	:	40%
אחוז בניה מקסימלי כולל	:	150%
מס' קומות	:	קומת קרקע לחנויות + קומת ביניים + 2 קומות
קווי בניין	:	צדדי 4 מ' או קיר משותף, אחורי 5 מ'
שימושים	:	כל חנות לממכר קמעוני וכו', משרדים, קולנוע, אולמות נשפים וריקודים, בתי קפה, מסעדות ובירים, מועדונים למבוגרים ולנוער, מועדוני לילה, מרחצאות, חנויות למכירה ולתיקונים של אופניים/רדיו/מכשירי חשמל, סוכנויות נסיעות וביטוח, מכונים לצילומים ולהעתקות, מכונים ליופי, קונדיטוריות וכל יתר שימושים בהתאם לתכנית מפורטת.

7.2. <u>מצב חדש:</u>

7.2.1. <u>לה/1/242/א:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5409 בתאריך 23/06/2005.

מטרת התכנית הינה, בין היתר, תוספת שטחי בניה, קביעת מבנים להריסה לצורך מימוש והסדרת מערך דרכים מאושרות בהיקף התכנית, שינוי ייעודי קרקע לאזור למרכז תחבורה, שינוי קו בניין למסילת ברזל וקביעת זיקת הנאה לתחבורה ציבורית.

הנכס הנדון סווג ביעוד לאזור מסחרי כחלק ממתחם מס' 4 ובו מבנים להריסה.

תנאי להיתר בניה, הגשת תכנית הפיתוח שתהיה באישורו של מהנדס הועדה המקומית ובתאום עם מחלקת פיתוח ותשתית בעיריית רמלה.

תירשם זיקת הנאה למעבר בין מתחמים 2 ו-4 לצורך גישה לחניונים ופריקת וטעינת סחורות.

כ"כ, תנאי נוסף להיתר בניה במתחם מס' 4 הינו הריסת המבנים המסומנים להריסה, אשר נמצא בתחום הדרך. תנאי לאיכלוס מתחמים 2 ו-4 יהיה הסטת הכניסה לחניון דרך מתחם 2 וניתוק המעבר הקיים בין אזורי הפריקה והטעינה לשאר החניון.

שלבי הביצוע יהיו השלמת הבינוי במתחם מס' 1 בשלב הראשון והשלמת הבינוי בכל שטח התכנית לגודלו הסופי בשלב שני.

ע"פ התכנית במתחם מס' 4 הותרו ההוראות שלהלן:

שטח מתחם	:	2,230 מ"ר
זכויות בניה	:	200%
מס' קומות	:	1 קומה מסחרית גבוהה + 5 קומות משרדים
שטח עיקרי	:	3,260 מ"ר משרדים, 1,200 מ"ר מסחר. בסה"כ 4,460 מ"ר.
שטחי שירות	:	5,200 מ"ר לחניה, 3,000 מ"ר לשטחי שירות אחרים. בסה"כ 8,200 מ"ר.
קווי בניין	:	לפי תכנית בינוי

כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.

7.2.2. <u>לה/43/1000:</u>

התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7318 בתאריך 09/08/2016.

מטרת התכנית הינה הוספת הנחיות לקביעת שטחי שירות מרביים לשימושי הקרקע השונים בעיר וכן הוספת הנחיות להקמת מרתפים בשימושי הקרקע השונים בעיר.

ביעוד מסחר תותר בניה בשיעור של 50% מהשטח העיקרי המותר לבניה עבור שטחי שירות עיליים וכן עד 80% משטח המגרש לתכסית קומת מרתף ועד 3 קומות מרתף.

התכנית אינה מקטינה זכויות בניה שנקבעו בתכניות בניין עיר מאושרות. בכל מקרה שבו נקבעו שטחי שירות גדולים יותר בתכניות אלה מאשר תכנית זו, יחולו השטחים ע"פ התכנית המאושרת לפי הגדול, ולא במצטבר.

7.3. <u>היתרי בניה:</u>

7.3.1. <u>לא נמצאו היתרי בניה לנכס הנדון. כ"כ לא הובאו היתרים בפניי הח"מ.</u>

8. טענות הצדדים:

8.1. עמדת המשיבה:

שמאי המשיבה הביא בחשבון כי תכנית לה/43/1000, אשר קבעה הוראות לשטחי שירות ומרתפים, אינה משביחה הואיל ותכנית לה/1/242/א שאושרה קודם לכן התירה שטחי שירות גדולים יותר.

לעניין תכנית לה/1/242/א נטען ע"י שמאי המשיבה כי התכנית השביחה הואיל ונוספו זכויות בניה ביחס למצב הקודם. יחד עם זאת, הובאה בחשבון על ידו דחיה של 5 שנים בגין הכנת תכנית בינוי, הפחתת עלויות הריסה ופינוי של מבנים קיימים וניכוי עלות חניה עודפת בסך 957,656 ₪ בגין דרישת התכנית ל-15 חניות תת קרקעיות נוספות ביחס למצב הקודם.

לצורך חישוב ההשבחה התבסס שמאי המשיבה על עסקאות ההשוואה שלהלן:

עסקאות למסחר							
תאריך	**גו"ח**	**כתובת**	**קומה**	**שטח**	**שנת בניה**	**מחיר**	**מחיר למ"ר**
09/05/2004	4434/4	הרצל 92	קרקע	28	1957	₪ 344,025	₪ 12,287
02/06/2004	4434/4	הרצל 92	קרקע	9	1970	₪ 159,285	₪ 17,698
16/06/2004	4435/78	הרצל 88	קרקע	71	2004	₪ 873,658	₪ 12,305
05/07/2004	4435/78	הרצל 88	קרקע	77	2004	₪ 826,950	₪ 10,740
17/11/2004	4435/78	הרצל 88	1	60	2005	₪ 614,320	₪ 10,239
07/02/2005	4435/78	הרצל 86	קרקע	71	2005	₪ 830,490	₪ 11,697
18/04/2005	4373/52	הרצל 72	קרקע	23	1970	₪ 210,720	₪ 9,162
31/01/2006	5608/2	הרצל 55	1	1248	1993	₪ 9,999,999	₪ 8,013
						ממוצע	₪ 11,517
						יזמות	20%
						עלות בניה	₪ 3,000
						שווי מ"ר מבונה	**₪ 6,214**

עסקאות למשרדים						
תאריך	**גו"ח**	**שטח**	**שנת בניה**	**מחיר**	**חלק נמכר**	**מחיר למ"ר**
12/01/2004	4435/78	145	2004	₪ 1,226,120	1	₪ 8,456
25/04/2004	4430/34	62	1993	₪ 233,421	0.5	₪ 7,530
27/06/2004	4347/38	64	1978	₪ 173,115	1	₪ 5,410
18/05/2006	5609/28	89	1970	₪ 410,688	1	₪ 4,614
26/07/2006	4346/2	15	1990	₪ 35,496	0.5	₪ 4,733
01/08/2006	4430/147	12	1980	₪ 55,081	1	₪ 4,590
					ממוצע	₪ 5,889
					יזמות	15%
					עלות בניה	₪ 3,400
					שווי מ"ר מבונה	**₪ 1,605**

בהתבסס על עסקאות ההשוואה שלעיל, הובא בחשבון ע"י שמאי המשיבה כי מקדם שווי למסחר ביחס למשרדים הינו כ-3.8[2].

כ"כ ההשבחה חושבה לכלל מתחם התכנון מס' 4, בו מצוי הנכס הנדון כאמור, תוך גזירת החלק היחסי של תת חלקה 5 בגו"ח 5615/1.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מסחר	1,200	3.8	4,560
משרדים	3,260	1	3,260
שטחי שירות	3,000	0.5	1,500
חניה מקורה	5,200	0	0
סה"כ מ"ר אקו'			9,320
מקדם דחיה			0.75
סה"כ			6,964
מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מסחר	892	3.8	3,390
מסחר ביניים	892	1	892
משרדים בשתי קומות	1561	1	1,561
סה"כ			5,843
השבחה			
סה"כ מצב חדש			6,964
סה"כ מצב קודם			5,843
תוספת שווי במ"ר אקו'			1,122
שווי מ"ר מבונה			₪ 1,605
השבחה לכלל מתחם 4			₪ 1,801,119
בניכוי 15 חניות עודפות		לפי 35 מ"ר X 15 מ"ח X ₪ 1,880	₪ 957,656[3]
בניכוי עלויות הריסה ופינוי			₪ 50,000
סה"כ השבחה במתחם 4			₪ 793,463
חלק יחסי של חלקה 1 במתחם			20%
השבחה לחלקה 1			₪ 158,065
חלק יחסי של תת חלקה 5			50.794%
השבחה לתת חלקה 5			**₪ 80,287**

[2] 3.87 = 1,605 ₪ / 6,214 ₪.

[3] אציין כי ע"פ תחשיב שמאי המשיבה סך ההשבחה צ"ל כ-987,000 ₪.

8.2. <u>עמדת המבקשת:</u>

שמאי המבקשת סבור, בדומה לעמדת שמאי המשיבה, כי תכנית לה/43/1000 אינה משביחה היות ואין בה תוספת זכויות מעבר לקבוע בהוראות תכנית לה/1/242/א.

באשר להשבחה הנובעת מתכנית לה/1/242/א, מציין שמאי המבקשת כי בשומתו נבחנה ההשבחה עבור מתחם 4 בשלמותו תוך גזירת החלק היחסי של הנכס הנדון בהשבחה, ככל וקיימת.

במצב הקודם, שמאי המבקשת מאמץ את ערכי השווי והמקדמים כפי שהובאו בחשבון ע"י שמאי המשיבה למעט מקדם השווי למסחר בקומת הביניים, אותו מעריך שמאי המבקשת לפי 40% ממסחר בקומת הקרקע, דהיינו לפי מקדם של כ-1.5. כ"כ, לשיטת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון גם מקדם הפחתה למושע של 0.9.

במצב החדש, טוען שמאי המבקשת כי יש לתת דחיה של 10 שנים בגין המגבלות והתנאים שנקבעו בתכנית וכ"כ גם בגין המושע בחלקה.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת שמאי המבקשת:

מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מסחר	1,200	3.8	4,560
משרדים	3,260	1	3,260
שטחי שירות	3,000	0.5	1,500
חניה מקורה	5,000	0	0
סה"כ מ"ר אקו'			9,320
מקדם דחיה ומושע			0.5584
סה"כ			5,204
מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מסחר	892	3.8	3,390
מסחר ביניים	892	1.52	1,356
משרדים בשתי קומות	1561	1	1,561
סה"כ מ"ר אקו'			6,306
מקדם מושע			0.90
סה"כ			5,676
השבחה			
סה"כ מצב חדש			5,204
סה"כ מצב קודם			5,676
תוספת שווי במ"ר אקו'			**-472**

לאור התחשיב שלעיל הסיק שמאי המבקשת כי לא חלה השבחה. כ"כ ציין כי ככל והייתה מתקבלת השבחה הרי שיש להפחית ממנה את עלות החניה העודפת ואת עלות הפינוי וההריסה, עלויות אשר מוערכות על ידו בכ-987,000 ₪ ו-500,000 ₪ בהתאמה.

8.3. <u>תגובת המשיבה:</u>

שמאי המשיבה מציין בתגובתו כי יש להביא בחשבון את מרכיב המושע בשני מצבי התכנון.

לשיטתו יש להביא בחשבון דחייה של 5 שנים להכנת תכנית בינוי כנדרש במועד הקובע.

עלויות ההריסה בסך 50,000 ₪ כפי שהובאו בחשבון בשומת המשיבה מבוססות לפי הפירוט שלהלן:

עלויות הריסה				
מהות	**יח'**	**כמות**	**מחיר**	**סה"כ**
מחפר 325 - יום עבודה - 10 ש"ע	ש"ע	10	230 ₪	2,300 ₪
משאית רכינה - יום עבודה - 10 ש"ע	י"ע	2	1,600 ₪	3,200 ₪
סה"כ ליום עבודה של 10 שעות				5,500 ₪
סה"כ ל-6 ימי עבודה		6	5,500 ₪	33,000 ₪
פינוי למטמנת פסולת מוצקה	טון	600	4	2,400 ₪
הובלת בגר				2,500 ₪
הקצב לניתוקי חשמל מים וביוב				7,500 ₪
בצ"מ				10%
סה"כ				**49,940** ₪

העלויות מבוססות על מחירון דקל ונתונים מהמשרד לאיכות הסביבה.

8.4. <u>סיכום עמדות הצדדים:</u>

מהות	שמאי הועדה	שמאי הבעלים
לה/1/242/א	80,287 ₪	אין השבחה
לה/43/1000	אין השבחה	אין השבחה

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1 בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

ג. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2(ג).
4. מיקום הנכס בשדרות הרצל 93/2, רמלה.
5. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית לה/1/242/א הינו 08/07/2005.
6. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית לה/43/1000 הינו 02/09/2016.

9.2 נקודות שבהסכמה:

1. המועד הקובע.
2. המצב המשפטי.
3. המצב התכנוני.
4. ערכי שווי.
5. מקדמי שווי לשטחי הבניה למעט קומת המסחר העליונה.
6. העדר השבחה לתכנית לה/43/1000.

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1 תכנית לה/1/242/א:

10.1.1 ערכי שווי:

שמאי המשיבה הביא בחשבון בשומתו שווי של 1,605 ₪/מ״ר מבונה למשרדים ושווי של 6,214 ₪/מ״ר מבונה למסחר.

שמאי המבקשת אימץ את ערכי השווי הנ״ל בשומתו.

הכרעה:

על אף הסכמת הצדדים החלטתי לבחון את ערכי השווי הנ״ל.

ככלל אומר כי ביסוס שווי קרקע על ניתוח עסקאות השוואה הטרוגניות המאופיינות בהבדלי שטחים גדולים, גילאי בניינים שונים, אופי בינוי שונה וכו׳, כפי שבוצע ע״י שמאי המשיבה, עלול לגרום לעיוות בתוצאה המתקבלת בחילוץ שווי הקרקע על סמך עסקאות אלו.

יחד עם זאת, יתכנו מקרים בהם אין מנוס אלא לנתח את שווי הקרקע בהתבסס על עסקאות השונות במאפייניהן תוך ביצוע התאמות נדרשות וזאת מפאת מיעוט בנתוני השוואה.

לאור האמור לעיל אני סבור כי יש להתבסס על נתוני השוואה לנכסים אשר אחידים במאפייניהם ככל הניתן. משכך החלטתי להתבסס על נתוני ההשוואה שלהלן:

נתוני שווי למסחר:

עסקאות למסחר							
תאריך	**גו״ח**	**כתובת**	**קומה**	**שטח**	**שנת בניה**	**מחיר**	**מחיר למ״ר**
14/03/2004	4435/78	מס דני 999	1	71	2004	₪ 872,168	₪ 12,284
16/06/2004	4435/78	הרצל 88	קרקע	71	2004	₪ 873,658	₪ 12,305
05/07/2004	4435/78	הרצל 88	קרקע	77	2004	₪ 826,950	₪ 10,740
17/11/2004	4435/78	הרצל 88	1	60	2005	₪ 614,320	₪ 10,239
07/02/2005	4435/78	הרצל 86	קרקע	71	2005	₪ 830,490	₪ 11,697
					ממוצע		₪ 11,453
					יזמות		20%
					עלות בניה		₪ 3,000[4]
					שווי מ״ר מבונה		**₪ 6,500**

[4] ע״פ הסכמת הצדדים.

זאת ועוד בשומה מכרעת של השמאית דורית פריאל לנכס בגו״ח 5614/5 הממוקם בשדרות הרצל 91 (קניון רמלה) בצמוד לנכס הנדון, נקבע שווי של 1,600 $/מ״ר מבונה למסחר בקומת קרקע נכון למועד תכנית לה/1/242/א. שווי זה משקף שווי של כ-7,400 ₪/מ״ר מבונה בהתאם לשע״ח 4.61 במועד הקובע.

למרות שיש לכאורה משקל גבוה יותר לשווי שנקבע בשומה המכרעת הנ״ל היות והיא נערכה לנכס הממוקם בצמוד לנכס נשוא השומה אני סבור שיש לעשות התאמה למאפייני הנכס אצלנו.

לאור האמור לעיל ועסקאות ההשוואה הובא בחשבון בשומה זו שווי של 6,500 ₪/מ״ר מבונה ביעוד מסחר.

<u>נתוני שווי למשרדים:</u>

יצוין כי לא נמצאו ע״י החי״מ עסקאות השוואה נוספות למשרדים מעבר לאלו שהובאו ע״י שמאי המשיבה.

בשומה המכרעת שנערכה ע״י דורית פריאל לנכס בגו״ח 5614/5 נקבע שווי של 380 $/מ״ר מבונה למשרד פנימי בקומה גלריה נכון למועד התכנית. שווי זה משקף שווי של כ-1,750 ₪/מ״ר מבונה ע״פ שע״ח במועד הקובע כאמור לעיל.

בהתאם להסכמת הצדדים ועל אף שעסקאות ההשוואה הקיימות כפי שהובאו בשומת המשיבה שונות במאפייניהן, ולמרות שלא בוצעו בשומתו ההתאמות הנדרשות, אני סבור כי התוצאה הסופית שהתקבלה, דהיינו שווי של כ-1,600 ₪/מ״ר מבונה למשרדים, הינה סבירה והחלטתי לאמצה בשומה זו.

לפיכך בשומה זו הובא בחשבון שווי של 1,600 ₪/מ״ר מבונה למשרדים.

10.1.2. <u>מקדמים:</u>

10.1.2.1. <u>מקדם שווי למסחר:</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם שווי למסחר 3.8 ביחס למשרדים וזאת בהתבסס על ניתוח עסקאות ההשוואה בשומתו כמפורט בסעיף 8.1 לעיל.

שמאי המבקשת אינו חולק על מקדם השווי למסחר כפי שנקבע ע״י שמאי המשיבה.

<u>הכרעה:</u>

תחילה אומר שלא קיבלתי את עמדת הצדדים.

מקדם השווי למסחר ביחס למשרדים בוסס כאמור על היחס שבין שווי מ״ר מבונה מסחר לבין שווי מ״ר מבונה משרדים כפי שנקבע ע״י שמאי המשיבה בשומתו.

אזכיר כי בסעיף 10.1.1 לעיל הסברתי כי ניתן להגיע לשווי מדויק יותר למסחר כאשר מנתחים עסקאות השוואה לנכסים בעלי מאפיינים דומים. לאחר ניתוח העסקאות מחדש הגעתי למסקנה כי שווי מ״ר מבונה מסחר הינו 6,500 ₪ ושווי מ״ר מבונה משרדים הינו 1,600 ₪ כמקובל ע״י שמאי הצדדים.

נובע מכך כי ע"פ נתוני שווי אלו מקדם השווי למסחר ביחס למשרדים הינו כ-4.

יחד עם זאת ולמען הזהירות בשומה זו הובא בחשבון מקדם שווי של 3.8 למסחר בקומת הקרקע ומקדם שווי של 1.5 ממשרדים למסחר בקומת המסחר העליונה.

10.1.2.2.<u>מקדם דחיה במצב החדש:</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון בשומתו מקדם דחיה של 0.75 המשקף דחיה של 5 שנים לפי שיעור היוון 6% בגין הכנת תכנית בינוי.

שמאי המבקשת הביא בחשבון בשומתו מקדם דחיה ומושע של 0.5574 המשקף דחיה של 10 שנים לפי שיעור היוון 6% בגין המגבלות והתנאים שנקבעו בתכנית.

<u>הכרעה:</u>

תכנית לה/1/242 קובעת שורה של תנאים להיתר ומגבלות כדלקמן:

"(17) תנאי להיתר בניה, הגשת תכנית הפיתוח שתהיה באישורו של מהנדס הועדה המקומית ובתאום עם מחלקת הפיתוח ותשתית בעיריית רמלה.

...

(19) תנאי למתן היתר בניה במתחם IV, תהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה, אשר נמצא בתחום הדרך.

(20) תנאי לאיכלוס מתחמים II ו-IV יהיה הסטת הכניסה לחניון דרך מתחם II וניתוק המעבר הקיים בין אזורי הפריקה והטעינה לשאר החניון.

(21) שלבי הביצוע: שלב א' – השלמת הבינוי במתחם מס' I, שלב ב' – השלמת הבינוי בכל שטח התכנית לגודלו הסופי.

...

(25) <u>עתיקות:</u>

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.

ב. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם ע"פ תנאי רשות העתיקות.

ג. במידה ויגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד."

מהוראות התכנית שלעיל מהוות תנאים ומגבלות אשר עשויים לגרום לעיכובים במימוש הזכויות בנכס הנדון.

אזכיר כי הנכס נשוא השומה מצוי במתחם IV בו נקבעו תנאים לאיכלוס ולמתן היתר כמפורט לעיל.

כ"כ מתחם IV מהווה חלק משלב הביצוע השני של התכנית, לאחר השלמת הבינוי במתחם I.

יתרה מזאת, בנסח הרישום של הנכס הנדון כמפורט בסעיף 5.1 לעיל ישנה הערה בדבר אתר עתיקות. נובע מכך שיידרשו תיאומים ואישורים מול רשות העתיקות בהתאם לסעיף 25 להוראות התכנית.

לפיכך ולאור כל האמור לעיל אני סבור כי יש להביא בחשבון דחיה של 5 שנים להכנת תכנית פיתוח, המתנה להשלמת הבינוי במתחם I המהווה שלב א' בתכנית ותיאום וקבלת אישורים מול רשות העתיקות. הדחיה בשומה תחושב לפי שיעור היוון 6% ומכאן שמקדם הדחיה הינו 0.7473.

10.1.2.3.<u>מקדם מושע:</u>

שמאי המשיבה לא התייחס בשומתו למרכיב המושע.

שמאי המבקשת הביא בחשבון במצב החדש הפחת למושע ודחיה במקדם מתואם 0.5574. במצב הקודם קבע מקדם מושע 0.9.

<u>הכרעה:</u>

אציין כי קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה.

במקרה הנדון מדובר בהעברת בעלות של תת חלקה הנמצאת בבעלות יחידה. אמנם מימוש הזכויות בתכנית החדשה הינו מורכב בשל כלל התנאים בתכנית והבעלות המורכבת אולם לכך ניתנה התייחסות במסגרת מקדם הדחיה המשקף מימוש זכויות נדחות. כ"כ, ככל וקיים הרכב בעלות מרובה הרי שהוא מצוי בשני מצבי התכנון.

לפיכך, במקרה הנדון לא הובאה בחשבון הפחתה בגין רכיב המושע.

10.1.3. <u>עלויות הריסה ופינוי:</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון בשומתו עלויות הריסה ופינוי בסך של 50,000 ₪ <u>לכלל השטח הבנוי במתחם IV</u>. בתגובתו הציג תחשיב מפורט אודות עלות זו, המבוססות בין השאר על מחירון דקל.

שמאי המבקשת בדעה כי עלויות ההריסה והפינוי <u>במתחם IV</u> מסתכמות ב-500,000 ₪.

<u>הכרעה:</u>

מתחם IV הינו מתחם קרקע בשטח של 2,230 מ״ר.

המבנים הקיימים במתחם אשר מיועדים להריסה הינם מבני מסחר ותעשיה בשטח של כ-1,400 מ״ר[5] הבנויים ע״פ רוב בקומת קרקע בלבד בבניה ותיקה.

ככלל, מצאתי כי אומדן העלויות שהוצג בשומת המשיבה סביר וראוי.

יחד עם זאת, לאור העובדה כי ההריסה והפינוי יהיו בהינף אחד של כל דיירי הבניין אני סבור כי העלות תהיה מופחתת בכ – 25% מהאומדן שקבע שמאי המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון עלות פינוי של 37,500 ש״ח.

[5] ע״פ מדידה גרפית.

10.1.4. <u>עלות חניה עודפת:</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון כי דרישת התכנית יוצרת חניות עודפות ומשכך טען להפחתה של 15 חניות עודפות בסך של 957,656 ₪. את העלות העודפת חישב לפי 35 מ״ר מ״ח בהכפלת 15 חניות עודפות לפי 1,880 ₪/מ״ר. יצוין כי אני סבור שנפלה טעות בתחשיב שמאי המשיבה שכן ע״פ התחשיב שהציג העלות העודפת צ״ל כ-987,000 ₪.

שמאי המבקשת אינו חולק על מס׳ החניות העודפות והעריך את עלות החניה העודפת ב-987,000 ₪.

<u>הכרעה:</u>

אינני מקבל את עמדת הצדדים לפיה במצב החדש ישנן 15 חניות עודפות בתת הקרקע.

אין מחלוקת בין הצדדים לעניין תקן החניה ומס׳ החניות הנדרשות במגרש בשני מצבי התכנון:

מהות	מצב הקודם		מצב החדש	
	תקן	נדרש	תקן	נדרש
מסחר	25	71	35	34
משרדים	40	39	60	54
סה״כ		**110**		**89**

על אף שבמצב החדש מספר מקומות החניה פחתו ב-21 ביחס למצב הקודם, אני סבור כי לצורך בחינת עלות החניה העודפת, ככל וקיימת, יש לבדוק את כמות החניות שיש לבנות במרתף החניה במצב החדש ביחס למצב הקודם.

בהתחשב בזכויות הבניה בכל אחד ממצבי התכנון עולה תמהיל החניות שלהלן:

מס׳ חניות במתחם IV		
מהות	**מצב קודם**	**מצב חדש**
חניות עיליות	54	21
חניות תת קרקעיות	57	67
סה״כ	**110**	**89**

נובע מכך כי בשל הגדלת תכסית המבנה במצב החדש, נדרש להעביר 10 מקומות חניה[6] לתת הקרקע. הסכמת הצדדים לעלות של 1,880 ₪/מ״ר, המשקפת עלות/מ״ח תת קרקעי בסך של כ-66,000 ₪, הינה סבירה והחלטתי לאמצה בשומה זו.

לאור האמור לעיל בשומה זו הובאה בחשבון עלות עודפת לחניה בסך של 658,000 ₪.

[6] 10 מ״ח = 57 מ״ח במצב הקודם – 67 מ״ח במצב החדש

10.2. <u>תכנית לה/43/1000:</u>

שמאי הצדדים סבורים כי תכנית זו, אשר מקנה זכויות בניה לשטחי שירות ברחבי העיר רמלה, אינה הוסיפה זכויות בניה בהיקף גדול יותר מזכויות הבניה שהוקנו במסגרת תכנית קודמת לה/1/242/א ולפיכך לא חלה השבחה.

<u>הכרעה:</u>

אין מחלוקת בין הצדדים לעניין אי החבות בהיטל השבחה עקב אישור תכנית זו.

אזכיר כי תכנית לה/1/242/א הקנתה שטחי שירות בסך של 8,200 מ״ר, כאשר 5,200 מ״ר מתוך עבור חניה מקורה ו-3,000 מ״ר עבור שטחי שירות אחרים.

תכנית לה/43/1000 לעומת זאת התירה שטחי שירות עיליים במסחר בשיעור של 50% מהשטח העיקרי ו-80% תכסית לקומת מרתף חניה ועד 3 קומות. במקרה דנן היות והשטח העיקרי במצב החדש מסתכם ב-4,460 מ״ר, הרי ששטחי השירות העיליים הינם 2,230 מ״ר ומרתפי חניה תת קרקעיים ב-3 קומות הינם 5,352 מ״ר[7], ובסה״כ 7,582 מ״ר שטחי שירות במצב החדש.

אני סבור כי מקדם השווי לשטחי השירות, הן העיליים והן התת-קרקעיים, זהה.

לאור העובדה כי סך שטחי השירות במצב הקודם עולה על סך שטחי השירות במצב החדש, הגעתי לכלל דעה כי לא חלה השבחה בגין אישורה של תכנית זו במקרה הנדון.

[7] 5,532 מ״ר = 3 קומות X 80% X 2,230 מ״ר מגרש

11. <u>תחשיב ההשבחה:</u>

מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מסחר	1,200	3.80	4,560
משרדים	3,260	1.00	3,260
שטחי שירות	3,000	0.50	1,500
חניה מקורה	5,200	0.00	0
סה"כ מ"ר אקו'			9,320
מקדם דחיה			0.7473
סה"כ			6,964
מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מסחר	892	3.80	3,390
מסחר בקומת ביניים	892	1.50	1,338
משרדים בשתי קומות	1,561	1.00	1,561
סה"כ			6,289
השבחה			
סה"כ מצב חדש			6,964
סה"כ מצב קודם			6,289
תוספת שווי במ"ר אקו'			676
שווי מ"ר מבונה			₪ 1,600
השבחה לכלל מתחם 4			₪ 1,081,354
בניכוי 10 חניות עודפות			₪ 658,000
סה"כ השבחה במתחם 4			₪ 385,854
חלק יחסי של חלקה 1 במתחם			20%
השבחה לחלקה 1			₪ 77,171
בניכוי עלויות הריסה ופינוי			₪ 37,500
חלק יחסי של תת חלקה 5			50.79%
השבחה לתת חלקה 5 במעוגל			**₪ 20,200**

12. <u>ההשבחה והיטל ההשבחה:</u>

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון עקב המימוש המוצע הינה כדלקמן:

תכנית	התאריך הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
לה/1/242/א	08/07/2005	₪ 20,200	₪ 10,100

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il