שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 14 יולי, 2014
מספר מינוי: 90-2014
מספרנו: 361.שומה מכרעת

לכבוד

המבקשת, קבוצת חב' שמעוני בע"מ	**המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב רמת גן**
באמצעות השמאי	**באמצעות השמאי**
<u>מר יהודה פלד</u>	**<u>מר ציון עופרי</u>**
בדוא"ל yehuda@ypeled.com	zion_o@orange.net.il

א.ג.נ.,

<u>שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקה 814 בגוש 6207,</u>
<u>רחוב תובל 38 פינת רחוב היצירה, רמת גן</u>

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

בתאריך 29.06.14 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:
מימוש תכנית רג/340/ב/3 בדרך של מכר.

2. **<u>תאריך קובע לשומה:</u>**

29.09.09 - 15 יום מפרסום אישור תכנית רג/340/ב/3ילקוט הפרסומים.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

נערך ע"י החת"מ ביום 08.09.14.

4. **<u>פרטי הנכס:</u>**

מהות	בניין משרדים
גוש	6207
חלקה	814
שטח רשום של החלקה	420 מ"ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב תובל 38, רמת גן

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

5. **<u>תאור הסביבה:</u>**

5.1 הנכס שבנדון ממוקם מעברו המערבי של רחוב תובל ומעברו המזרחי של רחוב היצירה, במרכז אזור התעשייה "הבורסה" בעיר רמת גן.

רחוב היצירה הינו חד-סטרי, בחלקו הצפוני ללא מוצא ובחלקו הדרומי-מזרחי מסתיים ברחוב אבא הלל.

רחוב תובל הינו חד-סטרי, מקשר בין רחוב היצירה מדרום לבין רחוב ביאליק מצפון.

5.2 הסביבה הקרובה לנכס מאופיינת במבני תעשייה ותיקים בגובה 3-5 קומות מעל חזית מסחרית, לצד מגדלי משרדים חדישים. השימושים במבני התעשייה הינם מעורבים וכוללים משרדים, מלאכה ומסחר. כמו כן קיימים שימושי מגורים חלקיים באזור.

5.3 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

6. **<u>תאור הנכס:</u>**

6.1 החלקה מהווה מגרש שגבולותיו כדלקמן:

מצפון- שני מבני תעשיה בני 4 קומות מעל חזית מסחרית / קומת קרקע המשמשת למלאכה (מוסך).
ממזרח- רחוב תובל ומעברו מגרש חניה המשמש חב' להשכרת רכב.
מדרום- כיכר המקשרת בין הרחובות תובל והיצירה ומעברה מגדל משרדים בן 18 קומות מעל 2 קומות חניה עיליות וחזית מסחרית הידוע כ"בית שאפ".
ממערב- רחוב היצירה ומעברו מבנה חד קומתי המשמש למסחר.

6.2 החלקה הנדונה בעלת צורה דמוית "קונוס", שטחה הרשום 420 מ"ר, פונה בחזית מזרחית בת כ-30 מ' לרחוב תובל ובחזית מערבית בת אורך זהה לרחוב היצירה.

6.3 בחלקה ממוקם מבנה בן כ-35 שנים בגובה 6 קומות משרדים טיפוסיות, קומה ראשונה הכוללת חדר אוכל, מטבח ואולם התעמלות, קומת קרקע המשמשת ככניסה לבניין עם דלפק שומר ופינת המתנה וכוללת חניה עילית, קומת מרתף עילי הכוללת חדר כספות וחניה מקורה לכ-7 חניות וקומת מרתף תחתונה הכוללת מקלט ומחסן. הבניין מצוייד בשתי מעליות נוסעים. הגישה לבניין ולחניה העילית מרחוב תובל ולחניה התת קרקעית מרחוב היצירה.

6.4 המבנה בנוי בלוקים ובטון, תואם את גילו. פרטי הגמר בפנים כוללים, בין היתר, חלוקה פנימית בגבס, חיפוי פרקט, לימינציה וקרמי משתנה, מיזו"א ותקרה אקוסטית. המבנה משמש כיום בית השקעות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

"מצב קודם"

7.1 תכנית רג/182, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1077 ביום 19.3.64.

החלקה מסווגת ל"אזור תעשייה".

7.2 תכנית מס' 507, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1673 מיום 12.11.70.

התכנית חלה על הנכס הנדון בלבד וקובעת בליטה של 1.4 מ' מקו הבניין בקומות העליונות.

7.3 תכנית מס' רג/340, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2591 מיום 27.12.79.

החלקה מסווגת ל"אזור תעשייה".

יותרו בתי מלאכה, בתי חרושת ובניינים לאחסנה מכל סוג שהוא בתאים שאינם מהווים מטרד או סכנה. יותרו בתי עסק להתקהלות ציבורית בהסכמת הועדה המחוזית. באישור מיוחד, דירת שומר אחת לכל מפעל.

שטח מגרש מינימאלי - 1,000 מ"ר (באישור מיוחד מגרש מינימאלי 500 מ"ר)
רוחב מינימאלי של מגרש - 20 מ'
אחוזי בנייה לקומה - 50%
מספר קומות - 4

7.4 תכנית מס' רג/340/ג, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2651 מיום 14.8.80.

אין שינוי בזכויות הבנייה מהאמור בתכנית רג/340.

7.5 תכנית מס' רג/340/ב/1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3507 מיום 10.12.87.

החלקה מסווגת ל"אזור תעשייה".

מספר קומות מותר -5

אחוזי הבנייה הכוללים - 200%, משטח מגרש נטו, ללא הגבלת אחוזים לקומה ובתנאי שלא תהיה חריגה מקווי בניין.

גובה קומה לא יעלה על 3.5 מ' וגובה בניין לא יעלה על 17.5 מ' עד גובה רצפת תקרה אחרונה.

במבנה תעשיה תותר פתיחת עסקים מסוג מועדונים, אולמות לשמחות, מסעדות ובתי קפה בתנאי כי היתרי הבנייה ו/או היתר לרישיון עסק יותר בשעות פתיחה ללילה בלבד.
במבני תעשיה תותר פתיחת עסקים מסוג מסעדות ובתי קפה.
תותר הקמת מרתפי חניה עד לקו מגרש.

7.6 תכנית מס' רג/340/ב/1/1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3820 מיום 26.11.90.

אין שינוי בזכויות הבנייה מהאמור בתכנית רג/340/ב/1.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7.7 תכנית מס׳ רג/340/ב/2, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4190 מיום 6.2.94.

החלקה מסווגת ל״אזור תעשייה מיוחדת״.

הוראות הבנייה:
בקומת הקרקע – קומה מסחרית הקשורה לתכלית הבניין ושירותים המשרתים את הבניין כגון בנקים, אולמות תצוגה, באישור מיוחד של הועדה המקומית. גודל כל יחידה לא פחות מ-100 מ״ר. מסעדות ובתי קפה בהתאם לתכנית רג/340/ב/1.
בקומות עליונות – תעשיה קלה בתנאי שלא תהווה מטרד לסביבה. משרדים – לא פחות מ-200 מ״ר לכל יחידה ולא יותר מ-10% משטח הרצפות בבניין כולו. המשרדים המותרים הם אותם המשרדים הקשורים בתעשייה, מוסדות פיננסיים, דואר, שירותי מחשב, שירותי ביטוח, השכרת כלי רכב, יבואנים ויצואנים, סוכני נסיעות, חברות הפצה, סיטונאים, שירותים הנדסיים וטכניים וכן משרדים של מפעלים הנמצאים בתחום מקרקעין אחד עם המפעל התעשייתי עצמו.

בין יתר התנאים להוצאת היתר בניה:
בבניין תעשיה מיוחדת שיש בו יותר משימוש אחד, יש לקבל היתר לשימוש לעסקים שונים.
במגרשים בהם קיימים בניינים בני 4 קומות בהתאם להיתר, אשר נוצלו בהם כל אחוזי הבנייה, אשר לדעת הועדה המקומית יש לשפצם ואשר לא חלה עליהם תכנית בנין ערים מפורטת מיוחדת, ניתן יהיה להוסיף קומה נוספת בתנאים ובהסכמת כל בעלי הזכויות בנכס.

״מצב חדש״

7.8 תכנית מס׳ רג/340/ב/3, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5998 מיום 14.9.09.

הוראות התכנית:
קביעת תמהיל שימושים בדגש על שימושים תעסוקתיים, שהינו השימוש הראשי באזור הבורסה.
קביעת שימושים ראשיים: תעסוקה, משרדים, שירותי בידור והסעדה
קביעת שימושים משניים מיוחדים: מגורים, מסחר, דיור מוגן, מעונות סטודנטים, מלונאות, מוסדות תרבות.
קביעת שימוש לדיור מוגן, אך ללא מחלקה סיעודית (לא יותר שימוש של בתי אבות).
קביעת היקף השימושים הנוספים לבניינים קיימים באופן שלא יעלה על 30% מהיקף השטחים הקיימים עפ״י תכניות מאושרות.

בין יתר התנאים למתן היתר בניה:

תנאי להיתר בניה לשימושים למגורים / דיור מוגן / מעונות סטודנטים יחויב בסידור כניסה נפרדת, ככל שניתן.

תנאי להיתר בניה לשימושים למגורים מכל סוג לרבות דיור מוגן ומעונות סטודנטים יחויב בבנייה אקוסטית.

תנאי למתן היתר בניה למגורים מעל 250 יח״ד בכל תחום התכנית יהיה פיתוח גן ציבורי (שצ״פ), רציף בשטח של 1.5 ד׳ חדש בתחום תכנית רג/340/ב/1 וכן פיתוח שטחי ציבור נוספים, ככל שיידרש עפ״י החלטת הוועדה המחוזית שתינתן ובהתאם לתנאים שנקבעו בתכנית.
תנאי למתן היתר בניה לשימושים המיוחדים, למעט מסחר ומוסדות תרבות, יהיה רישום הערת אזהרה על הנכס בלשכת רישום המקרקעין, לפיה השימושים המיוחדים הנגזרים מהוראות וממגבלות תכנית זו מותרים במבנה הקיים בלבד והם יתבטלו מאליהם עם הריסת המבנה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

השטחים של השימושים שיתווספו בגין תכנית זו, לבניינים הקיימים, לא יעלו על 30% מהיקף השטחים הבנויים כדין במבנה.
שטח דירת המגורים העיקרי לא יפחת מ-50 מ״ר. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

אין באישור שימושים מיוחדים מכוח תכנית זו משום תוספת זכויות כלשהן לזכויות הקבועות בתכניות התקפות.

לא יאושר שימוש מיוחד, למעט מסחר ומוסדות תרבות, אלא לאחר שפורסמה הודעה על כך וניתנה הזדמנות למי שעלול להיפגע להשמיע את טענותיו. דרכי הפרסום, מתן פטור מחובת הפרסום, שמיעת הטענות וההחלטה בבקשה, ייעשו במתכונת הקבועה בס׳ 149 לחוק.

לשימושים החדשים לא תידרש תוספת חניות.

8. **<u>תיק בניין:</u>**

עיון בתיק הבניין העלה את ההיתרים כדלקמן:

8.1 היתר בניה 3131 מיום 22.11.78 להקמת שתי קומות מרתף בשטח של 731.89 מ״ר.

8.2 היתר בניה 3327 מיום 02.08.79 באישור הועדה המחוזית להקמת בניין תעשיה בן 7 קומות על גבי קומת קרקע חלקית מעל 2 קומות מרתף שכבר נבנו. כניסה – המכיל חדר חשמל ובקרה בקומת הקרקע: 7 אולמות, חדרי בקרה, משרדים ושרותים ב-7 הקומות וחדר מכונות בקומת הגג בשטח כולל של 1,603.20 מ״ר. 18 מקומות חניה (חלקם בקומת מרתף וחלקם בקומת הקרקע) המיועדות לעובדי הבית ולמבקריו.

שטחי הבניה בהתאם ללוח השטחים שבתכנית המצורפת להיתר:

קומה	שטח במ״ר
מרתף	721.13
כניסה	33.62
א	212.92
ב	226.11
ג	226.11
ד	226.11
ה	226.11
ו	226.11
ז	226.11
סה״כ	**1569.58**

8.3 היתר בניה 3701 מיום 13.07.80 תוספת חדר מכונות למעלית ובריכת מים בשטח 82 מ״ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

9. **<u>המצב המשפטי</u>:**

בהתאם למידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 01.09.13 חלקה 814 בגוש 6207 בשטח של 420 מ״ר.

הבעלות רשומה ע״ש קבוצת חברות שמעוני בע״מ בשלמות.

כמו כן רשומה משכנתא לטובת בנק הבינלאומי הראשון לישראל על הנכס בשלמות.

10. **<u>טיעוני הצדדים</u>:**

<u>טענות שמאי המבקשת</u>:

10.1 שטחים שאין להביא בחשבון:

בנוסף לשטחי קומה א׳ שאין להביא בחשבון כפי שקבע גם שמאי המשיבה, אין להביא בחשבון שטחי קומה ב׳ המשמשים מכללה ללימודי היי-טק שפעלה במקום במועד הקובע התואמים את השימושים המותרים ערב התכנית.

בשומה קבע כי בנוסף אין להביא בחשבון 185 מ״ר משרדים שהותרו בהיתר קיים. מאוחר יותר הגיע להסכמה עם המשיבה כי אין לחייב בגין 222 מ״ר משרדים בהיתר קיים.

10.2 הרחבת שימושי משרדים:

אזורי תעסוקה מאופיינים בשימושי תעשיה לצד שימושי תעסוקה ומשרדים ולא קיים הפרש בדמי השכירות לשימושי היי-טק ומשרדים כלליים (הפנה לשומה מכרעת של החי״מ ושל שמאי נוסף).

הרחבת השימושים מתבטאת בשיעורי תשואה שונים בין השימושים השונים. בהתאם למיקום הנכס בגוש דן נקבע שיעור היוון למשרדים של 8.1% (לפי סקירת שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי בשנת 2009).

שיעור ההיוון לתעשיה מביא בחשבון את מיקום הנכס וללא רמת סיכונים גבוהה וכי הנכס מהווה מבנה בן 7 קומות אשר אינו מאפיין מבני תעשיה מסורתיים ולפיכך צריך להיות גבוה מהשיעור שנקבע בסקירת שיעורי התשואה של השמאי הממשלתי. בסקירת השמאי הממשלתי יש הבחנה בשיעורי תשואה בין מרכז הארץ לגוש דן, ואילו בתעשייה אין פירוט כזה. לפיכך, צריך להביא בחשבון שיעור תשואה גבוה יותר. לאור זאת, הביא בחשבון שיעור היוון של 8.35%.

10.3 תחשיב:

שיעור ההיוון במשרדים	8.1%
שיעור ההיוון בתעשייה עתירת ידע	8.35%
שווי מ״ר בנוי בשימוש למשרדים[1] -	₪ 7,400
שווי מ״ר בנוי בשימוש לתעשיית ״היי-טק״ -	₪ 7,185
ההשבחה למ״ר	₪ 215
ההשבחה לשטחי המשרדים	
215 ₪ * 945.55 מ״ר[2] -	₪ **203,293**

[1] הציג 4 נתוני היצע להשכרת משרדים ב-45 ₪ למ״ר לאחר הפחתה למו״מ ו-3 שומות מכרעות.
[2] מהווה חישוב של 226.11 מ״ר * קומות ג׳-ז׳ ובניכוי 185 מ״ר משרדים בהיתר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

<u>טענות שמאי המשיבה</u>:

10.4 שטחים שאין להביא בחשבון:

אין להביא בחשבון שטחים בקומה א', שכן אינם משמשים למשרדים.

יש להביא בחשבון שטחים בקומה ב', שכן שימוש למכללת היי-טק הינו שימוש משרדי גרידא ואין בו ייצור של תעשייה עתירת ידע.

אין לכלול הפחתת שטחי משרדים בהיתר, שכן מדובר בשימוש נלווה לתעשייה הקשור אליה באופן ישיר. יחד עם זאת, המשיבה הסכימה לתקן שומתה ולהפחית 220 מ"ר מחישוביה.

10.5 הרחבת שימושי משרדים:

טרם אישור התכנית המשביחה שימושי המשרדים היו מוגבלים לתעשיית היי-טק ולמשרדים בשיעור 10% התואמים לשימושי התעשייה ובמצב החדש אין כל מגבלה וניתן להשכיר המשרדים לכולי עלמא.

הובא בחשבון דמ"ש ממוצע במצב קודם של 48 ₪/מ"ר לחודש ובמצב חדש 50 ₪/מ"ר לחודש.

שיעור ההיוון שהובא בחשבון במצב קודם הינו 8% לעומת 7.5% במצב חדש. הפנה לשומות מכרעות בתומכות בנתונים אלה. יש להביא שיעורי היוון נמוכים מסקירת השמאי הממשלתי לאור מיקום הנכס באזור מבוקש בלב רמת גן.

10.6 תחשיב:

שיעור ההיוון במשרדים	7.5%
שיעור ההיוון בתעשייה עתירת ידע	8%
שווי מ"ר בנוי בשימוש למשרדים-	8,000 ₪
שווי מ"ר בנוי בשימוש לתעשיית "היי-טק" -	7,200 ₪
ההשבחה למ"ר	800 ₪
ההשבחה לשטחי המשרדים	
800 ₪ * 1,461 מ"ר[3] -	**1,168,800** ₪

<u>להלן תמצית חישובי הצדדים</u>:

מהות בתכנית רג/340/ב/3		**שמאי מבקשת**	**שמאי משיבה**
"מצב קודם"	**שווי למ"ר**	7,185 ₪	7,200 ₪
	שיעור היוון	8.35%	8%
"מצב חדש"	**שווי למ"ר**	7,400 ₪	8,000 ₪
	שיעור היוון	8.1%	7.5%
שטח לחישוב זכויות		945.55 מ"ר	1,461 מ"ר (בתיקון שומה מסכימים להפחית 222 מ"ר)
ההשבחה		203,293 ₪	1,168,800 ₪ (לאחר תיקון שומה בהתאם להסכמה הנ"ל צ"ל 991,200 ₪)

[3] מהווה חישוב של 243 מ"ר * קומות ב'-ז'.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11. **<u>הכרעה</u>:**

11.1 שטחים שיש להביא בחשבון:

בהתאם להיתר בניה שטח קומה טיפוסית ברוטו הינו 242 מ״ר. מקובל עלי כי קומת הכניסה וקומה ראשונה אינן משמשות עבור משרדים ועל כן אין להביאן בחשבון. ב״מצב הקודם״ הותרו משרדים בהתאם לתכנית בשטח מינימאלי של 200 מ״ר ועד 10% משטח רצפות בבניין כולו. בהתאם להיתר הבניה שטח הבניין כולו לרבות שטחי המרתף הינו 2,324 מ״ר. בהיתר הבניה הותרו משרדים נלווים לבניין התעשיה אולם מיקומם או שטחם לא צויין. מקובל עלי כי יש לנכות שטח של 222 מ״ר כפי שהסכימו הצדדים.

לא מצאתי כי שימוש של מכללה מהווה שימוש תואם היי-טק, ואף אם הוא תואם שימוש היי-טק, מהות ההשבחה מימוש מלא של התכנית, דהיינו פוטנציאל לשימוש משרדים ללא מגבלה ועל כן אין להפחית שטח זה.

לפיכך השטח שהובא בחשבון 1,230 מ״ר (מהווה מכפלה של 242 מ״ר ב-6 קומות ובניכוי 222 מ״ר).

11.2 <u>שימוש למשרדים לעומת שימוש לתעשייה</u>

מניסיוני והיכרותי עם הסביבה, היא מאופיינת בשימושי ״היי-טק״ לא פחות משימושי משרדים של בעלי מקצועות חופשיים. הנני מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי נכון למועד הקובע אין הבדלים בדמי שכירות למ״ר בין שימושי תעשייה עתירת ידע למשרדים וכי הפער בשווי בין שני השימושים מתבטא בשיעורי ההיוון. שיעור ההיוון לתעשיה עתירת ידע ולתעשייה גבוה יותר, בשל שימושים מצומצמים והסיכון הקיים למציאת שוכרים.

בסקירות שיעורי התשואה שעורך השמאי הממשלתי הראשי לשימושי משרדים ולתעשייה עלו הבדלים בשיעורי ההיוון בין השימושים כדלקמן:

תקופה	שיעור היוון למשרדים	שיעור היוון לתעשייה
מחצית ראשונה לשנת 2009	8.4%	9%
מחצית שנייה לשנת 2009	8.3%[4]	8.6%
מחצית ראשונה לשנת 2010	8.4%	9%

לאור מיקום הנכס במיקום מבוקש הנני לקבוע שיעור היוון למשרדים של 8%. לאור אופי אזור התעשייה באזור במועד הקובע ומיקומו שיעור היוון לתעשייה הינו 8.5%. לא מצאתי כי יש להביא בחשבון שיעור היוון שונה מהכרעותיי האחרות באזור התעשייה, לאור המבנה השונה הקיים בנכס. מבנה כזה מקטין את הסיכון הקיים בשיעור ההיוון למשרדים. בשימושי תעשייה מחד, מבנה שכזה מגדיל סיכון במציאת שוכרים ומאידך בעל פוטנציאל לדמי שכירות גבוהים יותר לשימושי תעשייה עתירת ידע לאור אופי הבנייה.

[4] שיעור ההיוון במשרדים במיקום מרכזי במע״ר של ערי גוש דן הינו 8.1%.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בנוגע לשווי מ״ר למשרדים הובאו על ידי הנתונים כדלקמן:

נתוני היצע של משרדים משופצים להשכרה במבנים דומים לנשוא השומה[5]-

תאריך	מיקום	שטח במ״ר	מחיר מבוקש למ״ר ב-₪
8.1.09	הרקון 15	60	58
30.1.09	בצלאל 4	95	55
5.1.09	בצלאל 4	140	50
26.7.09	תובל 30	12	51.5
ממוצע למ״ר ב-₪			**54**
לאחר הפחתה למחיר מבוקש (5% - 10%)			**50**

אף מעיון בשומות מכרעות עולה כי בבניין ברחוב בצלאל 3 דמי השכירות למשרדים נעו בגבולות של 40 ₪ - 48 ₪ למ״ר, ברחוב בצלאל 4 בגבולות של 50 ₪ למ״ר וברחוב בצלאל 10 בגבולות של 45 ₪ למ״ר. אציין כי לא פורט אם מדובר בשוכרים ותיקים במבנים.

נתוני מכירה ממס שבח למשרדים במבנים הדומים לנשוא השומה-

תאריך	מיקום	שטח במ״ר	מחיר מכירה ב-₪ למ״ר
25.6.08	היצירה 14	261	6,437
31.8.08	היצירה 31	276	6,775
1.6.09	בצלאל 13	80	6,781
1.7.09	הרקון 9	113.3	8,300
19.7.09	הרקון 9	56.6	8,300
5.8.09	בצלאל 46	17	6,865
26.8.09	בצלאל 37	74	8,432
13.9.09	בצלאל 46	14	8,143
15.9.09	היצירה 25	142	8,310
מחיר ממוצע למ״ר ב-₪			**7,594**

מעיון בשומות מכרעות עולה כי נקבעו ערכים בטווח שבין 7,080 ₪ לבין 7,500 ₪ למ״ר.

לפיכך, הנני לקבוע שווי של 7,500 ₪ למ״ר למשרדים ו-7,060 ₪ למ״ר לתעשייה[6].

מקובל כי אין להביא בחשבון עלויות התאמה בין השימושים הדומים.

[5] שמאי המבקש צירף נתוני היצע נוספים – מ-12/09 ברחוב תובל 22 לפי 49.5 ₪/מ״ר, מ-1/09 ברחוב החילזון תמורת 50 ₪/מ״ר, מ-12/09 ברחוב הבונים 3 בסך 48 ₪/מ״ר. נתונים אלה תואמים למסקנה האמורה להלן.

[6] שווי משרדים מתבסס הן על נתוני מכירה ממס שבח והן על בסיס היוון דמ״ש של 50 ₪ למ״ר בשיעור היוון של 8%. השווי לתעשייה מתבסס על היוון 50 ₪ למ״ר בשיעור היוון של 8.5%.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

12. **<u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>:**

12.1 עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה "השבחה"-עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2 לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תכנית רג/340/ב/3, לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3 בנוסף לאמור בס' 11 לעיל, בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.3.1 מיקום המקרקעין ברחוב תובל והיצירה במתחם "הבורסה", ברמת גן.

12.3.2 שטח החלקה, צורתה ומידותיה.

12.3.3 זכויות הבניה ב"מצב הקודם" ו"במצב החדש" בכל אחת מהתכניות הרלוונטיות.

12.3.4 המבנה הקיים בחלקה, שטחו ומצבו הפיזי.

12.3.5 זכויות בעלות.

12.3.6 נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה בסמוך למועד הקובע לתכנית.

13. **<u>תחשיב</u>**:

שטח מושבח - קומות עליונות -	1,230 מ"ר
ההשבחה (1,230 מ"ר * 440 ₪) -	541,200 ₪

14. **<u>שומה</u>:**

לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה והיטל ההשבחה לנכס נשוא השומה מסתכם בסך כדלקמן:

תכנית	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪	מועד קובע
רג/340/ב/3	541,200 ₪	270,600 ₪	29.09.09

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

_____
שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net