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

תאריך : 7.7.11

מס' תיק : 1135

בענין : טואשי (טוסי) יוסף

ע"י יוסף רייטן, שמאי מקרקעין

<u>המבקש</u>

נ ג ד

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה בת-ים

ע"י יורם ברק, שמאי מקרקעין

<u>המשיבה</u>

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

<u>חלקה 133 בגוש 7123</u>

<u>רחוב העמל 3</u>

<u>בת-ים</u>

1. **<u>מטרת ההחלטה</u>**

מטרת החלטה זו הינה הכרעה במחלוקת באשר לגובה ההשבחה בנכס הנובעת מאישור תכניות בנין עיר שיפורטו בסעיף 3 להלן, עקב מימוש באופן של העברת הזכויות 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. פרטי הנכס

סוג הנכס	:	חלקה ועליה בנין תעשיה בן 3 קומות מעל קומת מרתף
כ ת ו ב ת	:	רחוב העמל 3, אזור התעשיה, בת-ים
ג ו ש	:	7123
ח ל ק ה	:	133
שטח החלקה	:	766 מ״ר

3. המועדים הקובעים לשומה

תכנית	מועד קובע
ב/400	14.4.97
ב/1/400	26.4.00
ב/2/400	1.8.01
ב/3/400	1.12.03
ב/4/400	28.3.07

4. מסמכים שהוצגו

4.1 עמדת המשיבה מפורטת בשומה מיום 7.2.10 של מר יורם ברק.

4.2 עמדת המבקש מפורטת בשומה מס׳ הש׳ 4/10 מיום 23.6.10 של מר יוסף רייטן.

4.3 חוזה מכר מיום 3.5.10 של הנכס הנדון.

4.4 חוזי מכר וחוזי שכירות של נכסים בסביבה.

4.5 תוצאות מיכרז של מינהל מקרקעי ישראל ביחס למגרש ברחוב הסוללים, בת-ים.

4.6 שומות השבחה שנערכו ע״י שמאי המשיבה לנכסים ברחוב הבורסקאי 6, בת-ים.

4.7 שומת השבחה מיום 30.1.03 של השמאי שמואל פן מטעם המשיבה, בענין נכס ברח׳ הסוללים 9, בת-ים.

4.8 שומה מוסכמת שנערכה בין שמאי הצדדים בענין נכס ברחוב הסוללים 9, בת-ים.

4.9 מסמך מיום 3.1.04, בנושא תעריפי השתתפות בקרן חניה, שהוכן ע״י השמאי שמואל פן עבור עיריית בת-ים.

4.10 תקני חניה.

4.11 דף ממחירון ״דקל״ לעלויות בנייה של מבני משרדים לחודש ספטמבר 2002.

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

5. **<u>דיון שנערך</u>**

נערך דיון במשרדי ביום 13.9.10 בנוכחות הרשומים מטה:

שמאי המבקש - מר יוסף רייטן

שמאי המשיבה - מר יורם ברק

6. **<u>הביקור בנכס</u>**

ביקרתי בנכס ביום 1.12.10 יחד עם גיל גלעד, שמאי מקרקעין ממשרדי.

הביקור נערך בנוכחות שמאי המשיבה, מר יורם ברק.

הביקור התקיים ללא נוכחות מטעם המבקש אף כי שמאי המבקש הודע מראש על דבר הביקור.

7. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הינו חלקה 133 בגוש 7123 ועליה בנין תעשיה בן 3 קומות מעל קומת מרתף מואר, ברחוב העמל 3, אזור התעשיה, בת-ים.

הנכס הינו בצד הצפוני של רחוב העמל, שני מזרחה מקרן הרחובות העמל והאורגים.

שטח החלקה - 766 מ״ר.

הקרקע בחלקה משופעת מכיוון הרחוב פנימה אל תוך החלקה, באופן שקומת המרתף גלויה ומוארת בחלקה הגדול, וכמו כן מתאפשרת גישה של כלי רכב, כולל רכב משא, אל החצר העורפית שבמיפלס המרתף.

הבנין כולל כאמור 3 קומות מעל קומת מרתף, ושטחו הכולל הינו כ- 1,159 מ״ר.

פירוט שטחי הבנין:

קומה	שטח עיקרי (מ״ר)	שטחי שירות (מ״ר)	סך הכל (מ״ר)
מרתף	206.49	78.13	284.62
קרקע	273.06	11.56	284.62
א׳	279.06	15.64	294.70
ב׳	214.03	80.67	294.70
סך הכל	**972.64**	**186.00**	**1,158.64**

הבנין נבנה בשלבים, החל משנות ה- 60. תוספות הבנייה העיקריות נבנו בשנות ה- 90.

הבנין בנוי כדלקמן: שלד בטון מזויין, קירות בלוקים, גג בטון שטוח. ציפוי קירות חוץ - לוחות שיש בחזית ופתיתי שיש בצדדים ובעורף. לאחרונה בוצעו בבנין עבודות שיפוץ נרחבות שכללו בין השאר ציפוי הקיר החזיתי בלוחות אלומיניום.

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

עבודות הגימור בבנין הינן ברמה סבירה.
קומת הקרקע מוגבהת מהרחוב ב- 7 מדרגות, ובה פועלת מאפיה, כולל משרדי המאפיה.
בחלק מן הקומה התבצעו בעת ביקורי בנכס עבודות לקראת פתיחת חנות למכירת מוצרי מאפה.
בעורף קומת הקרקע ובמיפלסה, בצמוד לבנין, בנוי משטח חיצוני בשטח של 18 מ״ר, עליו ניצב מיכל סילו לאחסנת קמח. שטחו של המשטח לא נכלל בשטחים שצוינו לעיל.
בקומה א׳ פועל חלק נוסף של המאפיה.
קומה ב׳ היתה ריקה בעת ביקורי בנכס ולא נעשה בה שימוש.
קומת המרתף משמשת לאיחסון של מוצרי מאפה וחומרי גלם.
גובה כל קומות הבנין, לרבות קומת המרתף, הינו כ- 2.60 מ׳ נטו.
בהיקף הבנין, כולל בחזיתו, קיימים מקומות חניה לכלי רכב פרטיים ולרכב משא. בתכנית היתר בנייה משנת 1998 מסומנות ומאושרות 12 חניות + 2 חניות למשאית (באישור מצוין כי נדרשות 10 חניות + 2 חניות למשאית, כלומר מספר החניות הקיים עולה על הנדרש עפ״י ההיתר).
הסביבה הקרובה של הנכס מאופיינת בבתי מלאכה, מוסכים ומחסנים. רוב המבנים בסביבה הינם ותיקים.
באזור קיים פיתוח סביבתי-עירוני מלא.

8. <u>המצב התכנוני</u>

8.1 <u>מצב קודם</u>

תכנית	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום	עיקרי התכנית
55 א׳	1242	9.12.65	התכנית סיווגה את חלקה באזור תעשיה. שטח מגרש מינימלי : 1,000 מ״ר
2 א׳	1738	15.7.71	הוראות הבנייה באזור תעשיה : שטח מגרש מינימלי : 1,000 מ״ר שיעור בנייה מקסימלי : בנין - 45%, נספח - 15% גובה בנין מקסימלי : 14 מ׳ הועדה המקומית נהגה לפרש את הוראות הבנייה כבניינים בני 4 קומות בשטח של 45% לקומה, שיעור הבנייה : 180%.

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

8.2 **<u>מצב חדש</u>**

תכנית	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום	עיקרי התכנית
בי/400	4508	30.3.97	התכנית סיווגה את החלקה באזור עסקים ובידור, בתחום מיבנן כ'. שימושים מותרים באזור עסקים ובידור: מסחר, בתי אוכל, בידור, תעשיה עתירת ידע, משרדים ומלאכה, מוסכים, תעשיה ומלאכה. חלוקת תכליות: קומות מרתף תחתונות (עד 3 קומות): חניה בלבד. קומת מרתף עליון: חניה, אחסנה ושטחים טכניים. קומות ביניים: מסחר, בידור, חניה, אחסנה ושטחים טכניים. קומת קרקע / מיפלס כניסה: מסחר, בתי אוכל, אולמות תצוגה, משרדים, תעשיה עתירת ידע ובידור. קומות אחרות (למעט קומת גג): משרדים, תעשיה עתירת ידע, בידור ומסחר. קומת הגג: שטחים ומתקנים טכניים. עירוב שימושים: - יותר עירוב שטחים המיועדים למסחר עם שימושים למטרות שאינן מסחריות באותה קומה. - לא יהיה שימוש מעורב לתעשיה ולשימושים אחרים באותו מגרש, ולא יותר ביצוע פעולות מכירה קמעונית, כולל בשטחי האחסנה. זכויות בנייה: שטח עיקרי בשימושי תעשיה ומלאכה (למעט תעשיה עתירת ידע משרדים ומלאכה ומוסכים): 150%. שטח עיקרי ביתר השימושים המותרים: 135%. כל 1 מ"ר מסחר ייחשב 2 מ"ר משטחים עיקריים. תכסית קרקע: סך כל התכסית המירבית הכוללת שטחים עיקריים ושטחי שירות בקומה המיועדת למסחר לא תעלה על 68% משטח המגרש. שטחי שירות: שטחי שירות מעל מיפלס הכניסה הראשית (למעט בקומות ביניים) יותרו בשטח כולל שלא יעלה על 30% מהשטח העיקרי המותר בבנין. מתחת למיפלס הכניסה הראשית (לרבות בקומות ביניים) יותרו שטחי שירות למטרת חניה ובנוסף לכך עד 30% מהשטח העיקרי המותר בבנין למטרות שירות אחרות כגון אחסנה צמודה לשימושים עיקריים באותו בנין ועוד. הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת שטחי שירות בשיעור של 40% מהשטח העיקרי המותר בקומה עבור מעברים ציבוריים, אם אותה קומה מיועדת למסחר בהיתר הבנייה. גובה הבנין: גובה הבנין לא יעלה על 5 קומות מעל מיפלס הכניסה הראשית לבנין. גובה מבנה לתעשיה לא יעלה על 14 מ'.

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

			תקן חניה: מקומות והסדרים לחניה, פריקה וטעינה יינתנו לפי תקני החניה שיהיו בתוקף בעת מתן היתרי הבנייה אך לא פחות מתקני החניה המפורטים בנספח ב' לתקנון התכנית. ככלל כל פתרונות החניה הנדרשים יהיו בתחומי המגרש נשוא היתר הבנייה.
ב/400/1	4871	11.4.00	זכויות הבנייה בשימוש תעשיה: 180% שטח עיקרי (במקום 150% עפ"י תכנית ב/400). הועדה המקומית רשאית לאשר איחוד חלקות בין חלקות שבאזור "עסקים ובידור" לבין חלקות שבאזור "עסקים מיוחד" (לרבות "מגרש מיוחד"). במקרה שיאושר איחוד כאמור, יהיו זכויות הבנייה בחלקה המאוחדת בשיעור המתקבל מסך הזכויות לחלקות המתאחדות עפ"י חלקן היחסי במגרש המאוחד.
ב/400/2	5003	17.7.01	התכנית שינתה את זכויות הבנייה לשטחים עיקריים לשימושים שאינם לתעשיה ומלאכה ("יתר השימושים" כמוגדר ע"י תכנית ב/400) ביחס למגרשים בשטח הגדול מהחלקה הנדונה ולכן שינוי זה אינו רלבנטי לענייננו. כמו כן תוקן סעיף 11.1.1 (ג) לתכנית ב/400, באופן שבמקום: "יותר ערוב שטחים מיועדים למסחר עם שימושים למטרות שאינן מסחריות באותה קומה" יירשם "יותר ערוב שטחים מיועדים למסחר עם שימושים למטרות שאינן מסחריות", כלומר נמחקו המילים "באותה קומה".
ב/400/3	5237	16.11.03	התכנית מבטלת את נספח ב' (תקן מקומות חניה) בתכנית ב/400 וקובעת כי מקומות והסדרים לחניה, פריקה וטעינה, יינתנו לפי תקני החניה שיהיו בתוקף בעת מתן היתרי בנייה, וכי כל פתרונות החניה הנדרשים יהיו בתחום המגרש נשוא הבנייה.
ב/400/4	5640	13.3.07	התכנית מבטלת את סעיף 11.1.6 ב' בתכנית ב/400, שבו נקבע כי "לא יהיה שמוש מעורב לתעשיה ולשמושים אחרים באותו מגרש, ולא תותר ביצוע פעולות מכירה קמעונית, כולל בשטחי האחסנה". כן נקבע עפ"י תקנון התכנית כי שימושי הקרקע שייקבעו כתוצאה מהתכנית כפופים להתאמה ביניהם לפי שיקול דעת מהנדס העיר ובהתאם להוראות היחידה הסביבתית של עיריית בת-ים.

8.3 **<u>רישוי</u>**

8.3.1 **<u>היתר בנייה מס' 712</u>**

היתר בנייה מס' 712 ניתן ע"י המשיבה ביום 29.11.90.

ההיתר ניתן עפ"י אישור רשות הרישוי של המשיבה, מס' 22/13 מיום 5.8.90, והתיר תוספת קומה במבנה תעשיה קיים בשטח 284.6 מ"ר + הגדלת מקלט קיים בשטח 19.5 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

8.3.1 **היתר בנייה מס' 784**

היתר בנייה מס' 784 ניתן ע"י המשיבה ביום 1.11.98.

ההיתר ניתן עפ"י אישור ועדת המשנה, מס' 37/14 מיום 24.9.97, והתיר תוספת מבנה עזר (נספח) בשטח 18 מ"ר למבנה תעשיה קיים + הריסת גגון קיים.

9. הזכויות בנכס

9.1 עפ"י פלט מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלישכת רישום המקרקעין בחולון, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 18.7.10:

שטח החלקה - 766 מ"ר.

החלקה רשומה בבעלות טוסי יוסף (המבקש).

על הנכס רשומות הערות כדלקמן:

- הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבנייה בת-ים, כי בהתאם להיתר בנייה מס 712 מיום 29.11.90 נקבע כי תירשם זיקת הנאה למקומות החניה הציבוריים שיהיו לשימוש כלל הציבור ואי אפשר יהיה לרשום אותם כחניה פרטית (מדובר ב- 7 חניות שבחלק החזיתי של החלקה - י.ב.).
- הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבנייה בת-ים, כי בשטח המקווקו בשתי וערב הצבוע באדום בתשריט, לא יוקמו גדרות והשטח ישמש לכניסה ויציאה משותפת לחניה ביחד עם חלקה 132 בגוש 7123.
- שתי הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת מאפית שיבולת השרון בע"מ ובנק לאומי לישראל בע"מ.

9.2 עפ"י חוזה מכר מיום 3.5.10 נמכר הנכס ע"י (טוסי) טואשי יוסף (המבקש) למאפיית שיבולת השרון בע"מ תמורת סך של 2,590,000 ש"ח בתוספת מע"מ.

10. הסכמות ומחלוקות בין הצדדים, דיון והכרעה

10.1 **הסכמות**

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים כי תכנית בי/2/400 שצוינה לעיל במצב החדש, אינה משביחה ו/או אינה רלבנטית לנכס הנדון.

בדקתי את התכנית הנדונה ואת מידת השפעתה על הנכס הנדון ואני מצטרף להסכמה שבין שמאי הצדדים לענין זה לאחר שמצאתיה סבירה ונכונה.

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>מחלוקות</u>**

להלן יפורטו המחלוקות בין הצדדים, העולות מן השומות, מן המסמכים הנוספים שהועברו ומן הטענות שהושמעו במהלך הדיון, וכן דיון והכרעה במחלוקות אלו.

10.2.1 תכנית בי/400 (המועד הקובע - 14.4.97)		
נושא	**שמאי המשיבה**	**שמאי המבקש**
מהות ההשבחה	שינוי מיעוד תעשיה ליעוד עסקים ובידור, הכולל בין היתר שימוש לתעשיה.	השימוש המיטבי במצב החדש הינו תעשיה בבנין הקיים. כהשבחה רעיונית-תיאורטית - שימוש למסחר בתום החיים הכלכליים.
שווי במצב קודם	מרתף: 2,000 ש"ח למ"ר בנוי קרקע: 3,600 ש"ח למ"ר בנוי א': 1,900 ש"ח למ"ר בנוי ב': 1,800 ש"ח למ"ר בנוי	1,008 ש"ח למ"ר קרקע (300,000 $ לדונם)
שימושים במצב חדש	מרתף: אחסנה לשיווק קרקע: מסחר א': משרדים ב': תעשיה עתירת ידע	השימוש המיטבי - תעשיה. השבחה רעיונית-תיאורטית - מסחר בתום החיים הכלכליים של הבנין.
שווי במצב חדש	מרתף: 2,200 ש"ח למ"ר בנוי קרקע: 4,000 ש"ח למ"ר בנוי א': 2,000 ש"ח למ"ר בנוי ב': 1,850 ש"ח למ"ר בנוי השוויים הינם לאחר הפחתה של 431 ש"ח/מ"ר (עיקרי + שירות): 401 ש"ח/מ"ר כופר חניה + 30 ש"ח/מ"ר היטל השבחה בגין שימוש חורג.	1,343 ש"ח למ"ר קרקע למסחר
דחייה	אין	63 שנה, 6%
תחשיב ההשבחה	מצב קודם: מרתף: 284.62 מ"ר X 2,000 ש"ח/מ"ר = 569,240 ש"ח קרקע: 284.62 מ"ר X 3,600 ש"ח/מ"ר = 1,024,632 ש"ח קומה א': 294.70 מ"ר X 1,900 ש"ח/מ"ר = 559,930 ש"ח קומה ב': 294.70 מ"ר X 1,800 ש"ח/מ"ר = 530,460 ש"ח סך הכל: 2,684,262 ש"ח מצב חדש: מרתף: 284.62 מ"ר X 2,200 ש"ח/מ"ר = 626,164 ש"ח קרקע: 284.62 מ"ר X 4,000 ש"ח/מ"ר = 1,138,480 ש"ח	השימוש המיטבי הינו הבנין הקיים בשימוש לתעשיה. לכן אין השבחה. <u>לחילופין (לפי חישוב תיאורטי)</u>: דחייה עד תום החיים הכלכליים. מצב קודם: 766 מ"ר X 1,008 ש"ח/מ"ר = 772,128 ש"ח מצב חדש: 766 מ"ר X 1,343 ש"ח/מ"ר = <u>1,028,738 ש"ח</u> השבחה: 256,610 ש"ח ובדחייה: 6,532 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

	קומה א': 294.70 מ"ר X 2,000 ש"ח/מ"ר = 589,400 ש"ח קומה ב': 294.70 מ"ר X 1,850 ש"ח/מ"ר = 545,195 ש"ח סך הכל: 2,899,239 ש"ח ההשבחה: 214,977 ש"ח	
טענות הדדיות בענין התחשיבים	אם ההשבחה התיאורטית על קרקע עפ"י שמאי המבקש הינה 256,610 ש"ח אזי ההשבחה על בנין צריכה להיות גדולה יותר מ- 256,610 ש"ח, מאחר שבקרקע ריקה הנטל הוא העלות העודפת של החניה התת-קרקעית ואילו במבנה קיים הנטל הוא לפי קרן חניה, ועלות קרן חניה קטנה מהעלות העודפת של הקמת חניה תת-קרקעית. כלומר ההשבחה של שינוי היעוד למסחר לפי ב'/400 בבנין חייבת להיות גדולה יותר מ- 256,610 ש"ח, וזאת במלוא ההפרש בין העלות עודפת לחניה תת-קרקעית לבין עלות קרן חניה (שמאי המשיבה מציין כי הוא נקט בחומרה כלפי עמדתו שלו בכך שלקח את עלות קרן החניה מטבלת תעריפי השתתפות בקרן חניה, שהוכנה ע"י השמאי שמואל פן עבור עיריית בת-ים, לפי חניה תת-קרקעית, שהיא יקרה יותר מאשר עלות קרן חניה לחניה על-קרקעית). שמאי המשיבה מציין כי שומתו בסך של 214,977 ש"ח נמוכה אפילו מ- 256,610 ש"ח. זאת מאחר שבשיטת עריכת התחשיבים בשומתו נפלה טעות.	שמאי המשיבה לא התייחס בשומתו לצורך בתשלום היטל השבחה בגין שימוש חורג מהיתר, אף כי התייחס לענין זה בעת שחישב את ההשבחה לתכנית ב'/4/400. השוויים אליהם הגיע שמאי המשיבה אינם נכונים. לראיה, הנכס נמכר 13 שנים לאחר המועד הקובע, בחודש מאי 2010, במחיר 2,590,000 ש"ח, הנמוך מהשווי במצב קודם, לשנת 1997, עפ"י שומת המשיבה.
השבחה	214,977 ש"ח	אין השבחה לחילופין (לפי חישוב תיאורטי) - 6,532 ש"ח

<u>דיון והכרעה</u>

<u>המצב החדש - השימוש המיטבי והסדרת החניה</u>

שמאי המשיבה סבור שבמצב החדש השימוש המיטבי הינו לעסקים ובידור, כפי שהתכנית מאפשרת. שמאי המשיבה הציג וניתח 4 הסכמי שכירות של אולמות בבנין סמוך, ברחוב העמל 10, והגיע לתוצאה שהשימוש המיטבי בנכס הינו למסחר ולא לתעשיה, וזאת בפערים של עשרות אחוזים. הצגת הנתונים וניתוחם - ראו בסעיף "ערכי שווי" להלן.

בנוסף, טוען שמאי המשיבה כי הנכס שימש לפחות 5 שנים כקונדיטוריה שמכרה דברי מאפה בקמעונאות, כלומר שימוש מסחרי. אמנם בבנין גם ייצרו את העוגות וגם מכרו אותן, אך יש הבדל גדול בין מה שמותר בשני המצבים התכנוניים. ברור שבמצב תכנוני קודם, באזור תעשייה, מייצרים כדי למכור, אך מותר למכור רק לסיטונאים, כפי שכתוב במפורש בתב"ע. מאחר שבפועל בוצעה במקום מכירה קמעונאית, דהיינו שימוש מסחרי אף כי הדבר היה אסור עפ"י התב"ע, הדבר מצביע בבירור על כך שיש באזור ביקוש למסחר.

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

שימוש זה של מסחר קמעונאי היה אסור לפני אישור התכנית הנדונה והוא הותר לראשונה ע"י תכנית זו. גם כיום הקונדיטוריה ממשיכה לפעול בקומת הקרקע, וברמה גבוהה מאד. כלומר הנכס שימש בקומת הקרקע למסחר ומשמש כך אף כיום, ולא ניתן לטעון שהאזור אינו מתאים למסחר.

בנוסף, קטע זה של רחוב העמל כולל שימושי מסחר, הקיימים ברחוב העמל 10, כמצוין לעיל, ואילו ברחוב העמל 11 (גו"ח 7123/121) מתוכננת לדברי שמאי המשיבה הקמת תחנת דלק עם מבנה למסחר ומשרדים.

עוד מציין שמאי המשיבה שלאחרונה עבר הבנין שיפוץ, כולל ציפוי חזית הבנין בלוחות אלומיניום. לדעתו עלות השיפוץ היתה מיליוני שקלים. הדבר מעיד על כך שהרוכש מאמין בכיוון ובפוטנציאל המסחרי של הנכס.

שמאי המשיבה מציין כי חברת שופרסל שכרה קרקע בקירבת הנכס (שמאי המשיבה הציג את הסכם השכירות), חלקה 94 בגוש 7123, רחוב אורט ישראל 27 - 25, בשטח של 4,844 מ"ר, ל- 10 שנים + שתי אופציות, ל- 5 שנים כ"א, ומכך ניתן לראות בבירור כי יש ביקוש למסחר באזור.

שמאי המשיבה סבור כי עצם העובדה שנוסף שימוש חדש, משביחה את הנכס כפי שנפסק ע"י השמאי המכריע אמנון נזרי בהחלטתו מיום 3.9.09 בענין נכס ברחוב המסגר 16, תל-אביב, כשקבע שיעור השבחה של 5.9% במעבר מתעשיה עתירת ידע למשרדים. בענייננו מדובר במעבר משימוש מותר של תעשיה מסורתית (ולא לתעשיה עתירת ידע) לשימוש של מסחר ומשרדים, כך ששיעור ההשבחה הינו גדול בהרבה מ- 5.9%.

שמאי המבקש סבור כי השימוש המיטבי בנכס הינו השימוש הנוכחי לתעשיה. כל שימוש שונה מתעשיה מחייב תקן חניה גדול יותר, שלא ניתן להכשירו בתחום המגרש. במגרש קיימות 14 חניות בלבד המתאימות לדרישות תקן החניה לשימושי תעשיה, ולא ניתן להכשיר חניות נוספות בתחום המגרש.

לכל היותר, כהשבחה רעיונית-תיאורטית, קיימת השבחה של מרכיב הקרקע בלבד, כשימוש למסחר בתום החיים הכלכליים של הבנין.

שמאי המבקש מציין כי מדובר בבנין תעשיה בן 3 קומות הבנוי יפה ושאינו להריסה ובו פועלת קונדיטוריה שהינה שימוש מובהק לאזור תעשיה. זו מלאכה ותעשייה שבה מייצרים עוגות ומוכרים במקום, וזאת בשונה מקונדיטוריות במרכזה של עיר. הנכס אינו נמצא באזור מסחרי מובהק אלא בשוליים של אזור התעשייה, במקום הכי מרוחק מהצירים הראשיים. גם היום, 14 שנה לאחר אישורה של התכנית הנדונה, קיימים בשטח מפעלי תעשיה חד-קומתיים ומבני מלאכה ואילו מספרם של הבניינים הגבוהים למסחר ומשרדים הינו נמוך מאד.

שמאי המבקש טוען כי השמאי שמואל פן, בשומת השבחה מטעם המשיבה, מיום 30.1.03, בענין נכס ברחוב הסוללים 9, בת-ים (להלן - "**שומת פן**") (השומה הוצגה ע"י שמאי המבקש), קבע שאין השבחה, וכך קבעו שמאי המשיבה במקרים בהם היה מדובר בנכסים בנויים.

שמאי המשיבה טוען כי שומת פן אינה מהווה ראיה שמאית והיא עוסקת באולם תעשיה ללא חזית לרחוב וללא חשיפה מהרחוב, באופן שאין בו כל אפשרות לשימוש מסחרי. לכן אין ניתן ללמוד ממנה דבר בענין הנכס הנדון. בנוסף הציג שמאי המשיבה שומה מוסכמת שנערכה בינו לבין שמאי המבקש לנכס אחר באותה חלקה שבשומת פן ובה הוסכם על תשלום היטל השבחה בסך 72,990 ש"ח, דהיינו היטל בסך של 311 ש"ח למ"ר בנוי, שהינו גבוה בהרבה מהחיוב שנקבע ע"י שמאי המשיבה בנכס שבענייננו.

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

לענין החניה, שמאי המשיבה טוען כי שמאי המבקש טועה וכי עפ"י התכנית ניתן לפתור את בעיית חוסר מקומות החניה הנדרשים למסחר ע"י תשלום לקרן חניה (כופר חניה). התב"ע נותנת פתרון של כופר חנייה, ולכן השימוש המיטבי הוא למסחר גם על הבנין ולא רק על הקרקע. עקב כך יש לקבוע כי השווי הבנוי למסחר עדיף על השווי כבנין לתעשייה.

שמאי המבקש משיב לטענה זו בכך שבתב"ע ישנן שתי הוראות סותרות לכאורה: האחת של הסדרת כל מקומות החניה הנדרשים בתחום המגרש והשנייה של תשלום כופר חניה, ולכן יש לבחון את המצב עקב סתירה זו בהוראות התכנית.

<u>הכרעה</u>:

<u>השימוש המיטבי</u>

הבנין הנדון הינו בנין תעשיה בן 3 קומות הבנוי היטב ובמצב פיזי תקין. עבודות שיפוץ שנעשו בו לאחרונה הביאו את הבנין למצב שבו הוארך במידה ניכרת משך חייו הפיזיים והכלכליים, אך כמובן ההתייחסות בענייננו הינה למצב הבנין במועדים הקובעים, שהיה תקין ונאה אף במועדים אלה.

לפיכך, תיאורטית קיימות 3 אפשרויות לשימוש המיטבי בנכס במצב החדש. אפשרויות אלו הינן כדלקמן:

- הבנין הקיים בשימושים מעורבים של מסחר, עסקים ובידור ותעשיה עתירת ידע.
- הבנין הקיים בשימוש תעשיה בלבד.
- שימוש עתידי למסחר בתום החיים הכלכליים של הבנין.

מתוך הסכמי השכירות באולמות בבנין סמוך, ברחוב העמל 10, שיפורטו בהמשך, עולה בבירור כי השימוש המיטבי בנכס הינו למסחר ולא לתעשיה. כלומר האפשרות השנייה, של הבנין הקיים בשימוש תעשיה בלבד, איננה האפשרות המיטבית.

מבין שתי האפשרויות, הראשונה והשנייה, ולאור מאפייני הבנין - מספר קומות, שטח, מרתף, מצב פיזי טוב וכיו"ב, אין כל ספק כי האפשרות הראשונה, זו שננקטה ע"י שמאי המשיבה, הינה האפשרות המועדפת, וזאת באופן ברור ומובהק.

מכירה קמעונאית שהתבצעה בחנות-קונדיטוריה בקומת הקרקע של הנכס לפני המועד הקובע, אם התבצעה כזו, נעשתה באופן שלא הותר ע"י הוראות תקנון תכנית 2 א' שבמצב הקודם. עפ"י הוראות אלו רשימת התכליות באזור תעשיה ובתי מלאכה כוללת: בתי חרושת, מוסכים, חמרי בנין, בתי מלאכה שונים, בתי דפוס, מחסנים, לרבות מחסני קירור, מחסני דגנים והחסנת מלט, מטויות, אריזת והחסנת פירות, מכבסות, טחנות קמח, פרוונים, מצבעות, מאפיות ודירה אחת לבעל בית המלאכה או לשומר המפעל התעשייתי. כלומר מבין 45 השימושים המפורטים ברשימת התכליות אין אף לא שימוש אחד המאפשר מכירה, לא סיטונאית ובודאי לא קמעונאית.

לפיכך, אין מקום להביא בחשבון במצב הקודם כל שימוש מסחרי אלא שימוש לתעשיה בלבד. שימוש מסחרי הותר לראשונה רק עפ"י התכנית הנדונה, תכנית בי/400, שאיפשרה תכליות של מסחר, בתי אוכל - מסעדות, בתי קפה, מזנונים וכיו"ב, בידור - אולמות לשמחות, מועדונים, אולמות כינוסים, בתי קולנוע וכיו"ב, אולמות תצוגה ועוד.

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

יש להביא בחשבון שקיים פוטנציאל מסחרי באזור הנדון. ראיה לכך הינה ההשקעה הגדולה שנעשתה בנכס לאחרונה וכן עיסקת השכירות לטווח ארוך שנעשתה ע"י חברת שופרסל בקירבת מקום ועוד. עם זאת, יש להביא בחשבון שהביקוש לתכליות מסחריות באזור איננו גבוה, והיה פחות גבוה במועד הקובע. גם כיום פועלים באזור עסקים מסחריים במידה מועטה וספוראדית בלבד, והשימוש שנעשה בנכס עצמו נמנה על השימושים המסחריים המעטים מאד שנעשים באזור, וזאת לאו דווקא בשל מאפיין יחודי כלשהו של הנכס או של מיקומו הספציפי באזור התעשיה.

העובדה שקיים פוטנציאל מסחרי מסויים באזור הנדון ושהתכנית הנדונה הגדילה את מיגוון השימושים והרחיבה את אפשרויות השימוש לקשת של שימושים כלכליים אמיתיים, גורמת להשבחה בשווי הנכס.

לסיום, בהתייחס להסתמכותו של שמאי המבקש על שומת פן, בדקתי ומצאתי כי בשומת פן נקבע, בשונה מקביעתי דלעיל ביחס לנכס דנן, כי השימוש המיטבי במצב החדש הינו קרקע ריקה ופנויה והובאה בחשבון דחייה במימוש "לאור הפוטנציאל הכלכלי הקיים, מצבו הפיזי של המבנה וריבוי הבעלים בחלקות הנדונות". כלומר, שומה זו אינה רלבנטית לענייננו בעקבות הכרעתי דלעיל.

<u>הסדרת החניה</u>

במגרש קיימות 14 חניות בלבד המתאימות לדרישות תקן החניה לשימושי תעשיה. לא ניתן להכשיר חניות נוספות בתחום המגרש. שמאי המבקש סבור כי עובדה זו מכתיבה את השימוש במצב החדש מן הטעם שכל שימוש שונה מתעשיה מחייב תקן חניה גדול יותר, שלא ניתן להכשירו בתחום המגרש.

כאמור לעיל, שמאי המשיבה סבור כי עפ"י התכנית, על אף שלטענת שמאי המבקש קיימת סתירה מסויימת בהוראותיה, ניתן לפתור את בעיית חוסר מקומות החניה הנדרשים למסחר ע"י תשלום לקרן חניה (כופר חניה).

עפ"י סעיף 11.1.1 ב' לתקנון התכנית:

> **"היתר למסחר יותנה במתן פתרונות לחניה, פריקה וטעינה בתוך המגרש, עפ"י תקן החניה התקף בעת מתן ההיתר, ולא פחות מתקני החניה המפורטים בנספח ב', בהתאם להוראות סעיף 26 להלן".**

עפ"י סעיף 26 ("תנועה וחניה") לתקנון התכנית:

> **"א. מקומות והסדרים לחניה, פריקה וטעינה ינתנו לפי תקני החניה שיהיו בתוקף בעת מתן היתרי הבניה, ולא פחות מתקני החניה המפורטים בנספח ב'. ככלל כל פתרונות החניה הנדרשים יהיו בתחומי המגרש נשוא היתר הבנייה.**
>
> **ב. במגרשי בניה בהם קיימים בפועל, עפ"י היתרי בניה קודמים, מבנים ובהם שטח עיקרי של 70% ויותר משטח המגרש, רשאי מהנדס העיר לתת פטור ממימוש בפועל של פתרונות חניה במסגרת היתרי בניה לתוספות בניה או שינוי יעוד, תמורת תשלום לקרן מימון חניה כפי שיקבע ע"י הועדה המקומית עפ"י חוו"ד שמאי מקרקעין מטעם העירייה".**

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

כלומר, סעיף 11.1.1 ב' מפנה לסעיף 26 ובסעיף 26 ב' נקבע באופן ברור כי במגרשים בהם קיימים בפועל, עפ"י היתרי בנייה קודמים, מבנים ובהם שטח עיקרי של 70% ויותר משטח המגרש, כבמקרה הנדון בענייננו, רשאי מהנדס העיר לתת פטור ממימוש בפועל של פתרונות חניה במסגרת היתר בניה לשינוי יעוד, תמורת תשלום לקרן חניה.

מכך עולה כי אין מניעה לממש את האפשרויות עפ"י התכנית הנדונה עקב בעיה של חניה, ואת זאת ניתן להסדיר ע"י תשלום לקרן חניה.

בשונה משמאי המבקש איני רואה בנ"ל סתירה אלא פתרון בגוף תקנון התכנית, פתרון הצופה את פני העתיד עם שינוי יעוד בבניינים קיימים שבהם גדלה הדרישה למקומות חניה, אולם לא ניתן להתקינם בתחומי המגרש עצמו.

אני קובע כי השימוש המיטבי בבנין הינו מסחר בקומת הקרקע ותעשיה עתירת ידע בקומות העליונות. בדקתי ומצאתי כי תעשיה עתירת ידע עדיפה על פני משרדים בקומות העליונות מאחר שההפרש בין הדרישה למקומות חניה בשני השימושים גדול (מקום חניה אחד לכל 20 מ"ר משרדים לעומת מקום חניה אחד לכל 35 מ"ר תעשיה עתירת ידע) בעוד שהפער בשווי קטן באופן מובהק מן העלות הנוספת הנדרשת לקרן חניה, וכן משום שאני סבור כי האזור מתאים יותר לתעשיה עתירת ידע מאשר למשרדים.

הדרישה למקומות חניה לפי השימוש המיטבי בבנין הינה כדלקמן:

קומה	שימוש	שטח בנוי (מ"ר)	יחס נדרש	מקומות חניה נדרשים
קרקע	מסחר	284.62	1: 25	11.38
א'	תעשיה עתירת ידע	294.70	1: 35	8.42
ב'	תעשיה עתירת ידע	294.70	1: 35	8.42
			סך הכל	**28.22**

כלומר, בהתחשב ב- 14 מקומות החניה הקיימים על החלקה, חסרים 14.22 מקומות חניה, ובגין אלה ישולם לקרן חניה.

תשלום לקרן חניה, לפי טבלת תעריפי השתתפות בקרן חניה, מיום 3.1.04, שנערכה ע"י השמאי שמואל פן עבור עיריית בת-ים, עבור חניה תת-קרקעית, הינו 29,000 ש"ח. לפיכך במועד הקובע, בהצמדה למדד תשומות הבנייה, התשלום הינו 22,293 ש"ח לכל מקום חניה.

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

<u>ערכי שווי</u>

<u>מצב קודם</u>

שמאי המשיבה מעריך את השווי במצב הקודם כדלקמן:

קומה	שימוש	שטח (מ״ר)	שווי (ש״ח למ״ר בנוי)	שווי (ש״ח)
מרתף	תעשיה	284.62	2,000	569,240
קרקע		284.62	3,600	1,024,632
א׳		294.70	1,900	559,930
ב׳		294.70	1,800	530,460
סך הכל		**1,158.64**		**2,684,262**

לביסוס השוויים שבהם נקט, הציג שמאי המשיבה הסכם שכירות מיום 21.6.00 של אולם תעשיה בקומת הקרקע בבנין ברחוב העמל 10, בשטח של 234.8 מ״ר + חצר צמודה בשטח של 84 מ״ר, תמורת 2,000 $ לחודש בצירוף מע״מ. שמאי המשיבה נקט במקדם של 0.3 לשטח החצר, כך שקיבל 8.5 $ למ״ר בנוי ללא התחשבות בשטח החצר ו- 7.7 $ למ״ר תוך התחשבות בשטח החצר. בהיוון השווי של 7.7 $ למ״ר לפי 9% קיבל שמאי המשיבה שווי של 4,200 ש״ח למ״ר בנוי.

שמאי המבקש מעריך את שווי הנכס במצב הקודם לפי שווי של 1,008 ש״ח למ״ר קרקע לתעשיה, הנגזר משווי של 300,000 $ לדונם במועד הקובע.
שמאי המבקש לא הציג אסמכתאות כלשהן לביסוס שווי זה.

<u>מצב חדש</u>

שמאי המשיבה מעריך את השווי במצב החדש כדלקמן:

קומה	שימוש	שטח (מ״ר)	שווי (ש״ח למ״ר בנוי)	שווי (ש״ח)
מרתף	אחסנה לשיווק	284.62	2,200	626,164
קרקע	מסחר	284.62	4,000	1,138,480
א׳	משרדים	294.70	2,000	589,400
ב׳	תעשיה עתירת ידע	294.70	1,850	545,195
סך הכל		**1,158.64**		**2,899,239**

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

שמאי המשיבה טוען שהשוויים למ״ר הינם לאחר הפחתה של 401 ש״ח למ״ר בנוי לקרן חניה עבור 21.152 חניות החסרות בשימוש במצב החדש, לפי סכום של 22,294 ש״ח לחניה (לפי המסמך בנושא תעריפי השתתפות בקרן חניה שנערך ע״י השמאי שמואל פן עבור עיריית בת-ים, ובהתאמה לפי מדד תשומות הבנייה למועד הקובע של התכנית הנדונה, תכנית בי/400), וכן לאחר הפחתת עלות היטל השבחה לשימוש חורג מהיתר שהוערך על ידו בסך של 30 ש״ח למ״ר.

לביסוס עמדתו הציג שמאי המשיבה הסכמי שכירות ברחוב העמל 10, כדלקמן:

תאריך	קומה	מטרת השכירות	שטח[1] (מ״ר)	דמי שכירות לחודש	דמי שכירות (ש״ח למ״ר לחודש)	שווי (ש״ח למ״ר בנוי)[2]
17.8.98	קרקע	מועדון סנוקר	111.6	$ 1,500 (5,520 ש״ח)	49	6,595
21.6.00	קרקע	תעשיה	234.8	$ 2,000 (8,204 ש״ח)	[3]31.5	4,200
11.8.02	א׳	מועדון	202.8	$ 1,500 (7,017 ש״ח)	35	4,613
8.6.03	א׳	מחסן	108.9	$ 400 (1,774 ש״ח)	16	2,172

על סמך ערכים אלה טוען שמאי המבקש כי מתקבלים הפרשים של עשרות אחוזים (כ- 57% בקומת הקרקע וכ- 112% בקומות העליונות) בין שימושי מסחר לשימושי תעשיה ואחסנה, ושוויים אלה מצביעים על כך שהשימוש המיטבי הן בקומת הקרקע והן בקומות העליונות הינו למסחר ולא לתעשיה.

שמאי המשיבה טוען כי בשומתו ההפרשים בין שני השימושים נמוכים יותר מאחר שכאמור לעיל ערכים אלה הינם לאחר הפחתת עלות כופר חניה עבור הסבת הבנין לשימוש מסחר, שהינה 401 ש״ח/מ״ר (עיקרי + שירות), וכן לאחר הפחתת עלות היטל השבחה לשימוש חורג מהיתר שהוערך על ידו בסך של 30 ש״ח למ״ר.

שמאי המבקש נוקט בשווי של 1,343 ש״ח למ״ר קרקע למסחר ומבסס שווי זה על תוצאות של מיכרז מינהל מקרקעי ישראל מיום 29.11.00 בענין מגרש ביעוד למסחר ברחוב הסוללים, גו״ח 7123/116, בשטח של 4,944 מ״ר, בו זכתה הצעה בסך של 6,643,682 ש״ח, כלומר לפי 1,344 ש״ח למ״ר קרקע. שמאי המבקש סבור כי נכס זה הינו במיקום עדיף מזה של הנכס הנדון.

בנוסף שמאי המבקש מציין שהנכס הנדון נמכר ביום 3.5.10 תמורת 2,590,000 ש״ח בתוספת מע״מ, כלומר בסכום נמוך יותר מן השווי כפי שהוערך ע״י שמאי המשיבה למועד הקובע של תכנית זו שחל כ- 13 שנה לפני מועד מכירת הנכס, והדבר נותן אינדיקציה חשובה.

[1] שטח רשום.
[2] בשיעור היוון של 9%.
[3] לאחר ניכוי מרכיב דמי השכירות בגין חצר צמודה.

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

שמאי המשיבה טוען כי בניתוח שווי ניתן להגיע למסקנה שמחיר החוזה של מכירת הנכס הנדון איננו ריאלי ואיננו סביר מכל וכל, במיוחד לאור מצבו המצוין של הבנין. שמאי המשיבה מעלה השערה שהסיבה לכך נעוצה בקונה המיוחד של הנכס שהיה שוכר של הנכס במשך שנים רבות.

<u>הכרעה</u>:

בבואי להעריך את שווי הנכס במועד הקובע בשני המצבים התכנוניים אתחשב בעיסקאות הבאות, שפורטו לעיל. החישוב ייעשה במונחים דולריים כפי שהיה נהוג בשוק המקרקעין במועד הקובע.

<u>עיסקה מס' 1</u>

17.8.98, רחוב העמל 10, אולם בקומת הקרקע, 111.6 מ"ר, הושכר למטרת מועדון סנוקר, 1,500 $ לחודש, כלומר ב- 13.44 $/מ"ר/חודש. בהיוון לפי 9% - שווי של 1,792 $ למ"ר.

<u>עיסקה מס' 2</u>

21.6.00, רחוב העמל 10, אולם בקומת הקרקע בשטח של 234.8 מ"ר + חצר בשטח של 84 מ"ר, הושכר למטרת תעשיה, 2,000 $ לחודש. לפי מקדם חצר 0.4 - 7.45 $/מ"ר/חודש. בהיוון לפי 9% - שווי של 993 $ למ"ר.

<u>עיסקה מס' 3</u>

29.11.00, רחוב הסוללים, מגרש בשטח של 4,944 מ"ר, מיכרז מינהל מקרקעי ישראל, 6,643,682 ש"ח, כלומר 327 $ למ"ר קרקע. יעוד - אזור עסקים ובידור לפי תכנית בי/400 (בדומה לנכס הנדון). זכויות בנייה: שטח עיקרי בשימושי תעשיה ומלאכה (למעט תעשיה עתירת ידע משרדים ומלאכה ומוסכים): 150%, שטח עיקרי ביתר השימושים המותרים: 135%. בשימושי תעשיה ומלאכה, לפי עלות בנייה של 450 $/מ"ר ורווח יזמי של 25%, מתקבל שווי של 835 $ למ"ר בנוי ממוצע בבנין.

<u>עיסקה מס' 4</u>

11.8.02, רחוב העמל 10, אולם בקומה א', 202.8 מ"ר, הושכר למטרת מועדון, 1,500 $ לחודש. כלומר ב- 7.40 $/מ"ר/חודש. בהיוון לפי 9% - שווי של 986 $ למ"ר.

<u>עיסקה מס' 5</u>

8.6.03, רחוב העמל 10, אולם בקומה א', 108.9 מ"ר, הושכר למטרת מחסן, 400 $ לחודש. כלומר ב- 3.67 $/מ"ר/חודש. בהיוון לפי 9% - שווי של 489 $ 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

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

מן העיסקאות הנ"ל, בהתאמות הנדרשות למיקום ולזמן, ותוך הקניית מקדמים מתאימים לקומות עפ"י השימושים השונים, קיבלתי את השוויים הבאים:

קומה	שטח (מ"ר)	מצב קודם			מצב חדש		
		שימוש	שווי ($ למ"ר בנוי)	שווי כולל ($)	שימוש	שווי ($ למ"ר בנוי)	שווי כולל ($)
מרתף	284.62	תעשיה	450	128,079	אחסנה לשיווק	550	156,541
קרקע	284.62		900	256,158	מסחר	1300	370,006
א'	294.70		450	132,615	תעשיה עתירת ידע	500	147,350
ב'	294.70		450	132,615	תעשיה עתירת ידע	500	147,350
סך הכל				**649,467**			**821,247**

השבחה גולמית: $ 171,780

ובש"ח (שער יציג - 3.403 ש"ח): ש"ח 584,567

קרן חניה:

14.22 מקומות חניה X 22,293 ש"ח למקום חניה = ש"ח -317,006

היטל השבחה בגין שימוש חורג מהיתר:

אני אומד את הסכום להפחתה מן ההשבחה בגין היטל השבחה בגין שימוש חורג מהיתר וכן דחייה לקבלת היתר לשימוש החורג, אותה אני מעריך ב- 6 חודשים, בשיעור כולל של 3% מן השווי הכולל במצב החדש.

3% X $ 821,247 X 3.403 ש"ח = ש"ח -83,841

השבחה: ש"ח 183,720

היטל השבחה: ש"ח 91,860

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

10.2.2 תכנית בי/1/400 (המועד הקובע - 26.4.00)		
נושא	**שמאי המשיבה**	**שמאי המבקש**
כללי	השימוש המיטבי בנכס, החל מתכנית בי/400, הינו למסחר, ולכן תוספת זכויות ביעוד תעשיה אינה רלבנטית ואינה משביחה את הנכס. שמאי המשיבה דוחה את טענת שמאי המבקש כי שווי תוספת של 30% לתעשיה הינו אפס.	השוק לא הגיב לתוספת זכויות הבנייה לתעשיה בגין תכנית זו, מ- 150% ל- 180%. לא נבנה אף בנין המנצל זכויות אלו. לכן אין השבחה.
שווי	868 ש"ח למ"ר עיקרי לתעשיה	
תחשיב ההשבחה	השימוש המיטבי הינו למסחר - אין השבחה. מאחר ששמאי המבקש טוען שהיעוד המיטבי הינו לתעשיה, הציג שמאי המשיבה בתגובתו תחשיב השבחה ליעוד לתעשיה, הנגזר משיטתו של שמאי המבקש: תוספת הבנייה: 766 מ"ר X 30% = 229.8 מ"ר השבחה גולמית: 229.8 מ"ר X 868 ש"ח/מ"ר = 199,466 ש"ח תוספת חניות נדרשת: 60 מ"ר/חניה / 229.8 מ"ר = 3.83 חניות עלות קרן חניה במועד הקובע: 25,725 ש"ח לחניה העלות הכוללת לקרן חניה: 3.83 חניות X 25,725 ש"ח/חניה = -98,527 ש"ח השבחה: 100,939 ש"ח	
השבחה	אין השבחה	

<u>דיון והכרעה</u>

<u>כללי</u>

שמאי המשיבה סבור כי השימוש המיטבי בנכס הינו למסחר, וזאת החל מתכנית בי/400, כך שתוספת זכויות ביעוד לתעשיה מ- 150% ל- 180% אינה משביחה את הנכס.

שמאי המבקש, הטוען כי השימוש המיטבי בנכס הינו לתעשיה, סבור כי אמנם התכנית הגדילה את זכויות הבנייה ביעוד לתעשיה מ- 150% ל- 180%, אך השוק לא הגיב כלל לתוספת הזכויות ביעוד תעשיה באופן של הגדלת השווי ולכן אין השבחה.

שמאי המשיבה דוחה את עמדת שמאי המבקש וטוען שלשיטתו של שמאי המבקש, הטוען כאמור כי השימוש המיטבי בנכס הינו לתעשיה, בהחלט קיימת השבחה בגין תוספת של 30%. שמאי המשיבה ערך

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

חישוב חלופי, לשיטתו של שמאי המבקש, ועפ"י חישוב זה מתקבלת השבחה בשימוש לתעשיה בסך של 100,939 ש"ח.

<u>הכרעה</u>:

כשמאי המשיבה אף אני סבור כי השימוש המיטבי בנכס החל מתכנית ב/400 הינו בשימושי מסחר ועוד, ואין בתוספת 30% בנייה ביעוד לתעשיה על מנת לשנות את השימוש המיטבי משימושי מסחר ולהשיבו ליעוד תעשיה.
מסקנתי זאת מבוססת הן על חישובי כדאיות כלכלית והן על בחינה של המגמה הרווחת באזורי תעשיה עירוניים, מגמה של הרחבת שימושי המסחר והבידור, ואין זה סביר להסיג מגמה זו לאחור בנכס הנדון עקב הגדלת אחוזי הבנייה ביעוד לתעשיה.
לאור כל האמור לעיל, תוספת של 30% בנייה ביעוד לתעשיה אינה גורמת להשבחה בנכס הנדון, ואף אני סבור, כשמאי הצדדים (כל אחד מהם מסיבותיו שלו), כי אין השבחה.

10.2.3 תכנית ב/400/3 (המועד הקובע - 1.12.03)		
נושא	**שמאי המשיבה**	**שמאי המבקש**
מהות ההשבחה	הקטנה משמעותית של תקן החניה ביחס למצב הקודם עפ"י תכנית ב/400.	
כללי	בשומה: ההשבחה הינה בגובה הקטנת ההוצאות בגין בניית חניות תת-קרקעיות. ההשבחה הינה בדחייה עד לתום החיים הכלכליים של הבנין, בשנת 2060. בתגובה: ההשבחה הינה החסכון בתשלום קרן חניה בגין הפחתת מקומות חניה בבנין הקיים, המתאפשרת הודות לתכנית.	ביטול תקן החניה המחמיר שבתכנית ב/400, לא השביח את הנכס. כהשבחה תיאורטית - שימוש למסחר בתום החיים הכלכליים של הבנין. ההשבחה הינה החסכון בעלויות הבנייה של חניות, שמתאפשר הודות לתכנית.
שווי קרקע במצב קודם	1,400 ש"ח למ"ר קרקע	אין התייחסות
שווי קרקע במצב חדש	1,900 ש"ח למ"ר קרקע	אין התייחסות
הפחתת מספר החניות הנדרש	11.058 חניות	23 חניות

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

עלות בנייה	2,077 ש"ח למ"ר חניה	1,800 ש"ח למ"ר חניה
שווי מקום חניה	30,400 ש"ח לחניה	60,000 ש"ח לחניה
עלות קרן חניה	29,000 ש"ח למקום חניה	אין התייחסות
דחייה	להשבחה לפי שווי הקרקע - 57 שנה, 6%. להשבחה לפי החסכון בתשלום קרן חניה בגין הפחתת מקומות חניה בבנין הקיים - אין דחייה.	57 שנה, 6%
תחשיב ההשבחה	בשומה: לפי שווי הקרקע: מצב קודם: 766 מ"ר X 1,400 ש"ח/מ"ר = 1,072,400 ש"ח מצב חדש: 766 מ"ר X 1,900 ש"ח/מ"ר = 1,455,400 ש"ח השבחה: 383,000 ש"ח ובדחייה: 383,000 ש"ח X 0.036 = 13,828 ש"ח בתגובה לשומת המבקש: לפי החסכון בקרן חניה בגין הפחתת מקומות חניה בבנין הקיים. עלות בניית חניה תת-קרקעית: 35 מ"ר X 2,077 ש"ח/מ"ר = 72,700 ש"ח שווי חניה: 30,400 ש"ח עלות עודפת לחניה: 42,300 ש"ח עלות קרן חניה: 29,000 ש"ח מכך עולה שתשלום לקרן חניה עדיף על בניית חניה תת-קרקעית. השבחה עקב הפחתה במקומות חניה נדרשים: 11.058 חניות X 29,000 ש"ח/חניה = 320,679 ש"ח	התכנית אינה משביחה. לחילופין (לפי חישוב תיאורטי): דחייה עד תום החיים הכלכליים. חסכון בעלויות חניה: 23 חניות. עלות הבנייה: 23 חניות X 35 מ"ר/חניה X 1,800 ש"ח/מ"ר = 1,449,000 ש"ח שווי החניות: 23 חניות X 60,000 ש"ח/חניה = 1,380,000 ש"ח השבחה: 69,000 ש"ח בדחייה: 2,491 ש"ח
השבחה	בשומה - 13,828 ש"ח בתגובה - 320,679 ש"ח	אין השבחה לחילופין (לפי חישוב תיאורטי) - 2,491 ש"ח

<u>דיון והכרעה</u>

<u>כללי</u>

שמאי המשיבה טוען בשומתו כי ההשבחה הינה בגין הקטנה משמעותית של תקן החניה ביחס למצב הקודם עפ"י תכנית בי/400 וכי ההשבחה הינה בגובה הקטנת ההוצאות בגין בניית חניות תת-קרקעיות. מאחר שהשימוש המיטבי בנכס הינו במצבו הנוכחי כבנוי, ההשבחה הינה עתידית, כלומר בדחייה עד לתום החיים הכלכליים של הבנין, בשנת 2060.

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

בתגובתו, התייחס שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקש ולפיכך חישב את ההשבחה לפי החסכון בתשלום קרן חניה בגין הפחתת מקומות חניה בבנין הקיים, המתאפשרת הודות לתכנית.

שמאי המבקש סבור שהביטול ע"י התכנית הנדונה של תקן החניה המחמיר שבתכנית בי/400 לא השביח את הנכס.

לחילופין מתייחס שמאי המבקש להשבחה "תיאורטית" - שימוש למסחר בתום החיים הכלכליים של הבנין, כשההשבחה הינה החסכון בעלויות הבנייה של חניות, שמתאפשר הודות לתכנית. השבחה זו מתייחסת להקמת בנין חדש בתום החיים הכלכליים של הנכס בשנת 2060.

עפ"י תחשיב של שמאי המבקש נחסכו 23 חניות במעבר מתקן חניה מחמיר עפ"י תכנית בי/400 לתקן הארצי המקל עפ"י תכנית בי/3/400, לפי זכויות הבנייה על החלקה, כדלהלן:

מצב	שימוש	אחוזי בנייה (%)	שטח בנוי (מ"ר)	מצב קודם - תקן מחמיר (עפ"י תכנית בי/400)		מצב חדש תקן מקל - ארצי (עפ"י תכנית בי/3/400)		חסכון בחניות נדרשות (מקומות חניה)
				יחס נדרש	מקומות חניה	יחס נדרש	מקומות חניה	
תעשיה	תעשיה	180	1,378	1:60	23	1:100	14	9
שימושים אחרים	50% משרדים	135	517	1:20	40	1:40	26	14
	50% תעשיה עתירת ידע		517	1:35		1:40		
סך הכל					**63**		**40**	**23**

שמאי המשיבה טוען כי נפלה טעות בשומת שמאי המבקש, וכי המספר הנכון של החניות שנחסכו צריך להיות לפי הטבלה הנ"ל 9 חניות ביעוד לתעשיה או 14 חניות ביעוד משרדים, ולא תוצאה מצטברת של שני מספרים אלה.

בשומתו שמאי המשיבה אינו מתייחס למספר מקומות החניה שבנייתם נחסכת ע"י התכנית.

לעומת זאת בתגובתו טוען שמאי המשיבה כי נפלה טעות בשומתו באומדן שווי ההשבחה בגין התכנית הנדונה וכי אין לדחות את ההשבחה מאחר שההשבחה קיימת כבר בהווה בעת הסבת השימוש למסחר, וזאת ע"י החסכון הגדול יחסית בעלות קרן חניה. שמאי המשיבה מחשב את מספר החניות שנחסך ע"י התכנית בבנין הקיים, כדלקמן:

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

קומה	יעוד	שטח עיקרי (מ"ר)	מצב קודם (עפ"י תכנית בי/400)		מצב חדש (עפ"י תכנית בי/3/400)		הפרש בין שני המצבים (מקומות חניה)
			יחס נדרש	מקומות חניה	יחס נדרש	מקומות חניה	
מרתף	אחסנה לשיווק	206.49	1:60	3.442	1:100	2.065	1.377
קרקע	מסחר	291.06	1:25	11.642	1:30	9.702	1.940
א'	משרדים	279.06	1:20	13.953	1:40	6.977	6.977
ב'	תעשיה עתירת ידע	214.03	1:35	6.115	1:40	5.351	0.764
סך הכל		**990.6**		**35.152**		**24.094**	**11.058**

כלומר קיימת השבחה עקב חסכון של 11.058 חניות נדרשות, לפי 29,000 ש"ח/חניה = 320,679 ש"ח.

<u>הכרעה</u>:

ההשבחה שנגרמה בנכס הנדון בגין התכנית הנדונה של תקן החניה ביחס למצב הקודם עפ"י תכנית בי/400 אינה חלה על הבנין הקיים אלא תחול על בנין שייבנה בעתיד, בשנת 2060 (מועד זה מוסכם ע"י שני שמאי הצדדים ואני מאמצו).

השבחה בגין הקטנת התשלום לקרן חניה אינה מעשית ואינה רלבנטית, מן הטעם שענין קרן החניה כבר טופל ו"שולם" במסגרת ההשבחה בגין תכנית בי/400.

בהערת אגב אציין כי אכן בחישוב שנערך ע"י שמאי המבקש נפלה טעות לוגית מאחר שגם לשיטתו המספר הנכון של החניות שנחסכו צריך להיות 9 חניות ביעוד לתעשיה <u>או</u> 14 חניות ביעוד משרדים, <u>ולא</u> 23 חניות לפי תוצאה מצטברת של שני מספרים אלה.

לפיכך אני מקבל את עמדתו העקרונית של שמאי המשיבה בשומתו ודוחה את כל שאר העמדות, הראשיות או החלופיות, שהציגו שני שמאי הצדדים.

לפיכך אעריך את ההשבחה שנגרמה בשווי הנכס, לפי ההשבחה בשווי הקרקע ע"י התכנית הנדונה בדחייה של 57 שנה, בשיעור היוון של 6%.

<u>עלות בניית חניה תת-קרקעית</u>

שמאי המשיבה אינו מתייחס בשומתו לעלות בניית מרתף חניה תת-קרקעי, אך בתגובתו עורך שמאי המשיבה אומדן של עלויות הבנייה ל- 1 מ"ר חניה תת-קרקעית במועד הקובע כדלקמן:

פירוט ההוצאה	סכום (ש"ח/מ"ר)
עלות בנייה ישירה (לפי מחירון "דקל" לחודש ספטמבר 2002) - 1,550 ש"ח/מ"ר	
הנ"ל בהצמדה למועד הקובע	1,579

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

אגרות בנייה והיטלי פיתוח	200
חיבור חשמל	40
תקורה ניהול ופיקוח - 5% מעלויות בנייה ישירה	79
תכנון ויעוץ הנדסי - 4% מעלויות בנייה ישירה	63
שיווק ופירסום - 2% משווי מכירה של 30,000 ש"ח לחניה (35 מ"ר לחניה)	17
מימון - 5% מסך כל העלויות הנ"ל	99
סך הכל	**2,077**

שמאי המבקש נוקט בעלות בנייה של 1,800 ש"ח למ"ר למרתף חניה תת-קרקעי ללא פירוט של אופן החישוב או של בסיס הערכת העלות.

<u>הכרעה</u>:

הפחתת החניות הנדרשות ע"י התכנית הנדונה, בי/3/400, ביחס לתכנית בי/400, הינה הפחתה שולית לחניון התת-קרקעי הנדרש כך שגם העלויות הנדרשות לבניית חניות אלו הינן עלויות שוליות. לפיכך אני מעריך את העלות השולית לבניית החניות המופחתות הנדונות ב- 1,800 ש"ח למ"ר חניה תת-קרקעית.

<u>שווי מקום חניה</u>

שמאי המשיבה מעריך שווי מקום חניה ב- 30,400 ש"ח.
שמאי המשיבה מתבסס על הסכם שכירות מיום 12.5.04, להשכרת אולם לתעשיה עתירת ידע + שני מקומות חניה במרתף, בבנין "בית מסוף", באזור התעשיה החדש בראשון-לציון (חלק מחלקה 54 בגוש 5033). דמי השכירות לשני מקומות החניה יחדיו - 455 ש"ח לחודש. לאחר היוון דמי השכירות בשיעור היוון של 9% מקבל שמאי המשיבה שווי של 30,400 ש"ח למקום חניה.
שמאי המשיבה הציג הסכם שכירות נוסף בבנין הנ"ל, מיום 27.1.00, שעל פיו הושכרו 10 חניות על גג הבנין תמורת 200 $ לחודש לכל החניות יחדיו, דהיינו 20 $ לחודש לכל חניה. הסכם זה לא קיבל כל ביטוי בתחשיבו של שמאי המשיבה.
שמאי המבקש מעריך שווי מקום חניה ב- 60,000 ש"ח, ללא פירוט של בסיס ההערכה או של אופן החישוב.

<u>הכרעה</u>:

שמאי המבקש לא הציג אסמכתאות כלשהן לבסס את הערכתו לשווי של 60,000 ש"ח לחניה.
שמאי המשיבה מבסס את השווי בו נקט על עיסקת השכרה באזור התעשיה החדש בראשון-לציון. אני סבור שדמי שכירות של 227.5 ש"ח לחודש לחניה (455 ש"ח לשני מקומות חניה) הינם דמי שכירות סבירים לאותו נכס.

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

במקדם התאמה למיקום של 10%- ובשיעור היוון של 8%, שהינו שיעור ההיוון הראוי והנכון לדעתי לאור הנסיבות והמאפיינים הקיימים, כגון: הוצאות החזקה, יציבות ההשכרה, הריבית במשק וכיו"ב, מתקבל שווי של חניה תת-קרקעית בנכס הנדון במועד הקובע - 30,700 ש"ח.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה נוקט במצב הקודם בשווי של 1,400 ש"ח למ"ר קרקע, ובמצב החדש - 1,900 ש"ח למ"ר קרקע.
שמאי המבקש אינו מתייחס לערכי שווי קרקע.

<u>הכרעה</u>:

בהתבססי על עיסקת מיכרז מינהל מקרקעי ישראל ברחוב הסוללים, מיום 29.11.00, שבו זכתה הצעה לפי מחיר של 327 $ למ"ר קרקע, ובהתחשב בעובדה שבעניינו מדובר בבעלות פרטית, וכן בהתאמה של 10%- למיקום, 10%+ לגודל המגרש ו- 0% לזמן, אני קובע כי השווי בנכס הנדון במועד הקובע הינו 1,600 ש"ח למ"ר קרקע.

שווי הקרקע במצב הקודם הינו איפוא:

766 מ"ר X 1,600 ש"ח/מ"ר = 1,225,600 ש"ח

השווי במצב החדש הינו השווי במצב הקודם בתוספת שווי החסכון במקומות החניה.
מאחר שלא ניתן לקבוע במדויק את התכנון המדויק במצב החדש, על חלוקת השימושים השונים, שלכל אחד מהם קיימת דרישה שונה למקומות חניה עפ"י תקן החניה, אתבסס על אומדן של 12 מקומות חניה נחסכים.

עלות הקמת חניה תת-קרקעית (עלות שולית כאמור לעיל):

35 מ"ר X 1,800 ש"ח/מ"ר = 63,000 ש"ח
שווי חניה: <u>30,700 ש"ח</u>
עלות עודפת לחניה: 32,300 ש"ח

אני יוצא מתוך הנחה שבבניית בנין חדש תידרש בנייה בפועל של חניון תת-קרקעי ולא יהיה ניתן להסתפק בתשלום כופר חניה.

12 מקומות חניה X 32,300 ש"ח = 387,600 ש"ח

השווי במצב החדש:

1,225,600 ש"ח + 387,600 ש"ח = <u>1,613,200 ש"ח</u>

השבחה גולמית: 387,600 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

ובדחייה:

387,600 ש"ח X 0.036 = 13,954 ש"ח

היטל השבחה: 6,977 ש"ח

10.2.4 תכנית בי/4/400 (המועד הקובע - 28.3.07)		
נושא	**שמאי המשיבה**	**שמאי המבקש**
מהות ההשבחה	התכנית איפשרה שימוש מעורב של תעשיה ומסחר, לרבות שיווק משטחי אחסנה (במצב של מגרש ריק) ובבנין הקיים (כפוף להליך שימוש חורג מהיתר). שימוש מעורב היה אסור עד לאישור תכנית זו. מאחר שהשימוש המיטבי המובהק בשתי הקומות התחתונות הינו למסחר/שיווק, השבחה זו רלבנטית לשתי הקומות העליונות בבנין.	התכנית מאפשרת בנכסים בנויים שימוש ביניים למסחר בחלק מהנכס עד אשר ייבנה בנין חדש ומודרני. לכשייבנה בנין חדש ומודרני הוא ישמש למסחר, תצוגה, משרדים ותעשיה עתירת ידע ולא לשימושי תעשיה ומלאכה קונבנציונליים. לכן ההשבחה בגין תכנית זו אינה רלבנטית לנכס.
שווי במצב קודם	קומות א' ו- ב' - 2,201 ש"ח למ"ר מבונה	
שווי במצב חדש	קומה א' - 2,400 ש"ח למ"ר מבונה קומה ב' - 2,000 ש"ח למ"ר מבונה	
דחייה	במצב קודם - דחייה בגין השהיה שתידרש עד לאישור הליך שימוש חורג ובגין היטל השבחה עקב אישור השימוש החורג: 3 חודשים,[4] 7%	
תחשיב ההשבחה	מצב קודם: 589.40 מ"ר X 2,201 ש"ח/מ"ר = 1,297,000 ש"ח ובדחייה: 1,254,200 ש"ח[5] מצב חדש: קומה א': 294.7 מ"ר X 2,400 ש"ח/מ"ר = 707,280 ש"ח קומה ב': 294.7 מ"ר X 2,000 ש"ח/מ"ר = 589,400 ש"ח סך הכל 1,297,000 ש"ח השבחה: 42,800 ש"ח	
השבחה	42,800 ש"ח	אין השבחה

[4] בפועל חושב ע"י שמאי המשיבה לפי מקדם על בסיס דחייה של 6 חודשים.
[5] 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

<u>דיון והכרעה</u>

<u>כללי</u>

התכנית מבטלת סעיף בתכנית בי/400, שבו נקבע כי "לא יהיה שמוש מעורב לתעשיה ולשמושים אחרים באותו מגרש, ולא תותר ביצוע פעולות מכירה קמעונית, כולל בשטחי האחסנה".

שמאי המשיבה טוען שהתכנית איפשרה בבנין שימוש מעורב של תעשיה ומסחר, בעוד שבמצב הקודם נדרש שימוש הומוגני, דהיינו שימוש אחיד לכל הבנין - למסחר או לתעשיה. הוספת האפשרות לעירוב שימושים מאפשרת גמישות באפשרויות השימוש והגדלת מיגוון השימושים בנכס, ובכך נגרמת השבחה.
כמו כן, מ- 3 עיסקאות של אולמות בבנין תעשיה בקומת הקרקע בבנין תעשיה ברחוב הבורסקאי 6 שבאזור התעשיה הנדון (שמאי המשיבה הציג אסמכתאות ממערכת שע"מ), עולה כדלקמן:

- בשתי עיסקאות מכר מתאריכים 31.1.07 ו- 26.2.07, דהיינו לפני מועד אישורה של התכנית הנדונה, מתקבל שווי ממוצע של 2,229 ש"ח למ"ר משוקלל (בהתחשב בגלריות).
- בעיסקת מכר מיום 4.11.08, דהיינו לאחר מועד אישורה של התכנית הנדונה, מתקבל שווי של 3,426 ש"ח למ"ר.

כלומר מתקבל הפרש של 1,197 ש"ח למ"ר, דהיינו עלייה מובהקת, בשיעור של 54%, בשווי האולמות עקב אישורה של התכנית הנדונה, וזאת בבנין הממוקם במיקום נחות ופחות פעיל למסחר מאשר הנכס הנדון.
לפיכך טוען שמאי המשיבה בתגובתו כי בשומתו נקט בדרך חישוב מקלה ביותר שהביאה בהכרח לתוצאה של השבחה נמוכה, שכן העיסקאות הנ"ל מוכיחות בבירור כי ההשבחה גבוהה לאין שיעור מזו שחושבה בשומתו.
לכן בהתחשב בשווי של 3,600 ש"ח למ"ר בקומת הקרקע בבנין הנדון לפי שווי בסיסי לתעשיה, והשבחה בשיעור של 54%, דהיינו 1,944 ש"ח למ"ר, מתקבלת לקומת הקרקע, ששטחה 284.62 מ"ר, השבחה של 553,301 ש"ח.
שמאי המבקש סבור שהתכנית מאפשרת בנכסים בנויים שימוש ביניים למסחר בחלק מהנכס עד אשר ייבנה בנין חדש ומודרני. לכשייבנה בנין חדש ומודרני הוא ישמש למסחר, תצוגה, משרדים ותעשיה עתירת ידע ולא לשימושי תעשיה ומלאכה קונבנציונליים. לכן, מאחר שמדובר בבנייה חדשה בתום החיים הכלכליים של הבנין, התכנית אינה רלבנטית לנכס ולכן אינה משביחה.

<u>הכרעה</u>:

כמצויין לעיל, השימוש המיטבי בנכס היה כבר במצב הקודם כדלקמן:

קומת מרתף - אחסנה לשיווק
קומת קרקע - מסחר
קומה א' - תעשיה עתירת ידע
קומה ב' - תעשיה עתירת ידע

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

ביטול הסעיף בתכנית בי/400, שבו נקבע כי "לא יהיה שמוש מעורב לתעשיה ולשמושים אחרים באותו מגרש, ולא תותר ביצוע פעולות מכירה קמעונית, כולל בשטחי האחסנה", למעשה רלבנטי לכל היותר רק לשתי הקומות העליונות בבנין (שמאי המשיבה סבור שהשבחה זו רלבנטית לשתי קומות אלו), מאחר שללא ספק אין כל סבירות לשנות את השימוש בקומת הקרקע ממסחר לתעשיה.

בבואי איפוא לבחון את משמעות השינוי, ולאחר שהצבעתי כבר לעיל על המגמה ההולכת וגוברת של הרחבת שימושי מסחר ובידור באזורי תעשיה מסוג אזור התעשיה הנדון, המסקנה היא כי אמנם באופן תיאורטי ולכאורה, ההשבחה הינה עקב מתן האפשרות לכלול שימושי תעשיה בקומות העליונות במקום תעשיה עתירת ידע, אולם בפועל אפשרות זו איננה סבירה מבחינה כלכלית. אין שום אינדיקציה לכך ששווי אולמות תעשיה בקומות א' ו- ב' בבנין שקומת הקרקע שבו משמשת למסחר גדול משווי אולמות אלה לתעשיה עתירת ידע, שלא לדבר על שימושים מסחריים כגון מועדונים - סנוקר, קלפים וכיו"ב, אולמי אירועים, אולמות תצוגה וכיו"ב. ההיפך מכך הוא הנכון, וזאת גם באופן ההולם את מגמת הגדלת הצביון המסחרי של האזור לאור שינוי התפיסה התכנונית של המשיבה ביחס לכך באופן של קביעת מרבית שטחו של אזור התעשיה הנדון כאזור עסקים ובידור, וזאת כבר החל מאישורה של תכנית בי/400 עוד בשנת 1997.

יצויין כי גם אליבא דשמאי המשיבה אין הפרש שווי בין המצב הקודם לבין השווי הממוצע במצב החדש, ואני קובע כי אין מקום לבצע דחייה לאישור שימוש חורג בגין קומות אלו במצב הקודם מאחר שבמצב הקודם אין בהן כל שימוש חורג. במצב הקודם שימוש לתעשיה עתירת ידע אינה מנוגדת לתכנית ואף לא להיתר. זאת משום שעפ"י תכניות בנין עיר הדבר הותר, ואילו בעת מתן היתרי הבנייה לכל חלקי הבנין (בשנות ה- 60 ובשנות ה- 90) היתה בתוקף תכנית 2 א', שעל פיה הותר באזור תעשיה שימוש של "בתי חרושת למכשירים חשמליים". מאחר שבעת אישורה של תכנית 2 א', בשנת 1971, טרם נולד המושג "תעשיה עתירת ידע" (Hi-tech), הרי שבהחלט ניתן לכלול שימוש זה בגדר "בתי חרושת למכשירים חשמליים" ואין מדובר בשימוש חורג מהיתר.

בהיעדר שימוש חורג, גם אליבא דשמאי המשיבה אין נגרמת השבחה עקב אישור התכנית הנדונה.

לאור כל האמור לעיל, אני קובע שבנכס הנדון לא נגרמה השבחה ע"י התכנית.

10.3 סיכום שומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה עפ"י שמאי המשיבה	השבחה עפ"י שמאי המבקש
בי/400	14.4.97	214,977 ש"ח	אין השבחה לחילופין (לפי חישוב תיאורטי) - 6,532 ש"ח
בי/1/400	26.4.00	אין השבחה	אין השבחה

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

ב/400/2	1.8.01	אין השבחה	אין השבחה
ב/400/3	1.12.03	בשומה - 13,828 ש"ח בתגובה - 320,679 ש"ח	אין השבחה לחילופין (לפי חישוב תיאורטי) - 2,491 ש"ח
ב/400/4	28.3.07	42,800 ש"ח	אין השבחה

11. **<u>ה ה ע ר כ ה</u>**

לאור האמור לעיל, ובהתבסס על נתוני השוק, הגעתי לכלל דיעה כי ההשבחה בנכס הנדון בגין אישור התכניות שפורטו לעיל, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה (ש"ח)	היטל השבחה (ש"ח)
ב/400	14.4.97	183,720	91,860
ב/400/1	26.4.00	אין השבחה	אין השבחה
ב/400/2	1.8.01	אין השבחה	אין השבחה
ב/400/3	1.12.03	13,954	6,977
ב/400/4	28.3.07	אין השבחה	אין השבחה

על סכומי היטל ההשבחה שצויינו לעיל תחול הצמדה כקבוע בחוק, החל מן המועד הקובע של כל תכנית.

ניתנה היום, 7.7.11.

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