20 בדצמבר 2015

מספרנו : 14 / 15576

לכבוד
נפתלי לנגסם ושות' בע"מ
באמצעות מר דני טרשנסקי
שמאי המבקשים
office@ktap.co.il

א.ג.נ.,

לכבוד
הועדה המקומית לתו"ב רמת-גן
באמצעות מר ציון עופרי
שמאי הועדה המקומית (המשיבה)
zion_o@neto.net.il

א.ג.נ.,

"שומה מכרעת" להיטל השבחה

גוש 6207 , חלקה 308

רח' תובל 32 ברמת-גן

1. מטרת השומה:

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בין שמאי הועדה המקומית לבין שמאי המבקשים בנכס, באשר לגובה ההשבחה הנובעת מאישור תכנית כמפורט בסעיף 2 שלהלן עקב מימוש בנכס הנדון בדרך של שימוש בפועל כפי שהותר בתכנית.

2. המועדים הקובעים:

תכנית	פרסום תוקף	מועד קובע
רג/340/ב/3	14/09/2009	29/09/2009

3. מועד הדיון:

הדיון בנוכחות שמאי הצדדים נערך במשרד השמאי המכריע בתאריך 03/05/2015

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

4. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

הביקור בנכס נערך ללא נוכחות שמאי הצדדים ביום 5.5.2015
הביקור נערך ע"י: מנחם מלוכנא, שמאי מכריע

5. <u>עיקר המסמכים שהוגשו:</u>

5.1 עמדת הועדה המקומית מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאי ציון עופרי מיום 30/10/2013 ומסמך תגובה לשומת שמאי המבקשים (לרבות נספחים) מיום 22/03/2015

5.2 עמדת המבקשים מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאי דני טרשנסקי מיום 19/02/2015 (לרבות נספחים).

6. <u>פרטי המקרקעין:</u>

גוש	:	6207
חלקה	:	308
שטח החלקה הרשום	:	672 מ"ר
סוג הנכס	:	בניין בן 5 קומות מעל 2 קומות מרתף
כתובת	:	רח' תובל 32 ברמת-גן

7. <u>תאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס הינו בניין בן 5 קומות מעל 2 קומות מרתף שנבנה בתחילת שנות ה-90 במתחם בורסת היהלומים ברמת-גן , המהווה מרכז עסקים ברמת-גן, עם מבני תעשיה משרדים ומסחר .

החלקה בשטח של 672 מ"ר, בצורה טרפזית, עם חזית של כ- 18 מ' לרחוב תובל ועומק של כ- 36 מ' בממוצע.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

8. <u>המצב התכנוני:</u>

8.1 התכניות החלות במצב התכנוני הקודם:

תכנית רג/340 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 2591 מיום 27/12/1979

התכנית מסווגת את החלקה כאזור תעשיה

שטח מגרש מינימאלי : 1000 מ״ר (באישור מיוחד 500 מ״ר)

אחוזי בניה : 50% לקומה

מס׳ קומות : 4 קומות

קווי בניין : לצד 3 מ׳ לאחור 5 מ׳

מס׳ דירות למגרש : 1 (לשומר)

<u>שימושים</u>

(1) בתי מלאכה בתי חרושת ובנינים לאחסנה מכל סוג שהוא בתנאים הבאים:

(א) אינם מהווים מטרד ע״י גרימת רעש, אבק, עשן או ריח או מטרד אחר לאזורי המגורים בעיר.

(ב) אינם מהווים סכנה לבריאות הציבור או לבטיחותו.

(ג) מפעלים ליצור או לאריזת מזון – באישור משרד הבריאות.

(ד) אינם מהווים מפגע למתקנים עירוניים או אחרים.

(2) בתי-עסק להתקהלות ציבורית בהסכמת הועדה המחוזית.

(3) באישור מיוחד – דירה אחת לשומר לכל מפעל.

תכנית רג/340/ב -1 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 3507 מיום 10/12/1987

באזור התעשייה תותר בניה של 200% שתחושב משטח המגרש נטו.

שטח התכסית יוגבל ע״י מסגרת קווי הבניין בלבד.

תותר בניית 5 קומות במקום 4.

במבנה תעשיה תותר פתיחת עסקים: אולמות שמחה, מסעדות, בתי קפה, מועדונים וכיוב׳.

תותר בניית מרתף חניה תת-קרקעי עד גבול המגרש.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

תכנית רג/340/ב/1/1 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 3820 מיום 26/11/1990
התכנית אינה משנה את הזכויות בנכס

תכנית רג/340/ג/3 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 4047 מתאריך 8/10/1992
באזורים שאינם מגורים, תותר בנית מרתף בשטח כל המגרש לשטחי שרות וכן מרתפים לחניה.

תכנית רג/340/ב/2 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 4190 מיום 06/02/1994
התכנית מסווגת את החלקה במסגרת אזור תעשיה מיוחדת

א. בקומת הקרקע: קומה מסחרית הקשורה לתכלית של הבניין ושירותים המשרתים את האזור כגון בנקים, אולמות תצוגה באישור מיוחד של הועדה. גודל כל יחידה לא פחות מ-100 מ״ר.
מסעדות ובתי -קפה בהתאם לתכנית רג/340/ב/1.

ב. בקומות העליונות - תעשיה קלה בתנאי שלא תהווה מטרד לסביבה מבחינת זיהום האוויר, הקרקע, המים, רעש ו/או מפגעים תברואתיים.
משרדים - לא פחות מ-200 מ״ר לכל יחידה ולא יותר מ-10% משטח הרצפות בבנין כולו.

המשרדים המותרים הם אותם משרדים הקשורים בתעשיה, מוסדות פיננסיים, דאר, שרותי 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.

8.2 התכניות החלות במצב התכנוני החדש:

תכנית רצ/340/ב/3 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 5998 מיום 14/09/2009
התכנית קובעת שימושים נוספים לאזור הבורסה בר״ג לרבות בקומת הקרקע.
עיקרי הוראות התכנית הם :

1. קביעת תמהיל שימושים בדגש על שימושים תעסוקתיים, שהינו השימוש הראשי באזור הבורסה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

2. קביעת שימושים ראשיים: תעסוקה, משרדים, שירותי בידור והסעדה וקביעת שימושים משניים מיוחדים: מגורים, מסחר, דיור מוגן, מעונות סטודנטים, מלונאות, מוסדות תרבות (כהגדרתם בתמ"מ/5).
3. קביעת שימוש לדיור מוגן, אך ללא מחלקה סעודית (לא יותר שימוש של בתי אבות).
4. קביעת היקף השימושים הנוספים לבניינים קיימים באופן שלא יעלה על 30% מהיקף השטחים הקיימים עפ"י תכניות מאושרות.

<u>זכויות הבניה</u>

1. זכויות הבנייה יהיו בהתאם לתכניות התקפות באזור הבורסה.
2. תוספת השימושים לא תהיה במבנים שנבנו מכוח תכניות מיוחדות (עפ"י הרשימה המפורטת בסעיף מס' 6.6) או מבנה שיצא לו היתר בניה החל משנת 1996, או בשטחים שיתווספו כמיצוי הזכויות המאושרות בתכניות התקפות.
3. השטחים של השימושים שיתווספו בגין תכנית זו, לבניינים הקיימים, לא יעלו על 30% מהיקף השטחים הבנויים כדין במבנה.
4. שטח דירות המגורים העיקרי לא יפחת מ-50 מ"ר. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
5. אין באישור שימושים מיוחדים מכוח תכנית זו משום תוספת זכויות כלשהן לזכויות הקבועות בתכניות התקפות.

<u>שימושים ושעות פעילות</u>

1. תמהיל השימושים ישים את הדגש על שימושים תעסוקתיים, שהינו השימוש הראשי באזור הבורסה.
2. שימושים ראשיים: תעסוקה, משרדים, שירותי בידור והסעדה.
3. שימושים משניים מיוחדים: מגורים, מסחר, דיור מוגן, מעונות סטודנטים, מלונאות, מוסדות תרבות (כהגדרתם בתמ"מ/5).
4. יותר שימוש של דיור מוגן, אך ללא מחלקה סעודית (לא יותר שימוש של בתי אבות).
5. שעות הפעילות ייקבעו עפ"י ההיתר לרישיון העסק וללא הגבלה על השימושים העיקריים הראשיים במתחם הבורסה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

שימושים משניים מיוחדים

1. 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 (מלא או חלקי) מחובת הפרסום ע"י יו"ר הועדה המחוזית, שמיעת הטענות וההחלטה בבקשה כאמור ע"י הועדה המקומית, ייעשו במתכונת הקבוע בסעיף 149 לחוק.

חניה

1. חניות עתידיות במתחם הבורסה במגרשים אלו ובכלל, יהיו ללא הצמדה וינוהלו כחניון ציבורי עפ"י התקנות, לרבות לטובת כלל משתמשי הבורסה.
2. לשימושים החדשים לא תידרש תוספת חניות.

9. היתרי בניה

א. היתר מס' 124 מתאריך 07/04/1971 – להקים בנין תעשיה בן 2 קומות וקומת ביניים המכיל 2 אולמות עבודה, 3 חדרי משרד וחדר אוכל ושירותים בשטח כללי של 804.53 מ"ר, מקלט בשטח 74.82 מ"ר.

ב. היתר 7267 מתאריך 06/07/1989 – להקים בניין תעשיה בן 5 קומות מעל 2 קומות מרתפי חנייה ומקלט המכיל: 5 אולמות ושירותים בשטח כולל של 1153.42 מ"ר, 2 מרתפי חנייה המכילים 27 מקומות חניה
בסה"כ שטח כולל של 845.57 מ"ר ומקלט בשטח של 62.4 מ"ר. 8 מקומות חניה נוספים בקומת הקרקע וחדר מכונות ומיזוג אויר בשטח של 75.86 מ"ר בקומת הגג.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

טבלת שטחים ע"פ היתר 7267 מיום 5.7.89			
קומה	שטחי בניה תת קרקעים	שטחי בניה	אחוזי בניה
מרתף א	547.55		
מרתף ב	298.02		
ק. קרקע		144.02	24.94%
א		240.35	41.62%
ב		240.35	41.62%
ג		240.35	41.62%
ד		240.35	41.62%
חדרי מדרגות		48	8.31%
סה"כ	**845.57**	**1153.42**	**199.73%**

10. <u>זכויות משפטיות:</u>

בהתאם למידע שהופק באמצעות האינטרנט מרישום מרוכז מפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו , מיום 11/01/2015 עולים הפרטים הבאים:

גוש	: 6207
חלקה	: 308
שטח החלקה	: 672 מ"ר
בעלויות	: נפתלי לנגסם ושות' בע"מ

חכירה על רצועת קרקע בשטח 94.50 מ"ר מיום 27/12/1992 על שם עיריית רמת-גן לתקופה של 999 שנים.

הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 מיום 26/04/1994 , לפיה בהתאם להיתר הבניה מיום 6.7.89 שניתן לבניין הבנוי על החלקה, השימוש שנקבע לחדר בשטח של עד 75.86 מ"ר בקומת הגג של הבניין הינו חדר מכונות ומיזוג אוויר.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

11. <u>עיקר עמדות הצדדים:</u>

הנושא	שמאי המבקשים	שמאי הועדה
	<u>תכנית רג/340/ב/3 – מועד קובע 29/09/2009</u>	
פרוט בסעיף 13.1	התכנית לא השביחה לחילופין שווי מ״ר בנוי מצב חדש = 6,600 ₪ שווי מ״ר בנוי מצב קודם = 6,212 ₪ השבחה לפי 388 ₪ למ״ר עיקרי עלויות התאמה = 500 ₪ למ״ר השבחה שלילת	דמ״ש לתעשייה (הי-טק) = 48 ₪/מ״ר דמ״ש לשימושי משרדים = 50 ₪/מ״ר שיעור ההיוון בשימושי הייטק = 8% שיעור ההיוון בשימושי משרדים = 7.5% שווי מ״ר בנוי מצב חדש = 8,000 ₪ שווי מ״ר בנוי מצב קודם = 7,200 ₪ השבחה לפי 800 ₪ למ״ר מבונה השבחה = 873,600 ₪

12. <u>עיקרי נתוני השוואה שנמסרו ע״י הצדדים:</u>

12.1 <u>שמאי הועדה:</u>

בשומה מכריעה של אריאל סעיף 4 הכרעה: ד', הוסבר שינוי השווי בין תעשיית הייטק לבין משרדים כדלקמן:

״על אף שההכנסות משימושי הייטק וממשרדים הינן דומות, קיים הפרש שווי בין נכס המוגבל לתעשיית ״הייטק״ לבין נכס המכיל גם שימוש למשרדים. תוספת השווי נובעת ממרכיב ״סחירות״ הנכס, שמשתפר ככל שטווח השימושים בו גדל. אני אומד מרכיב זה בכ-6% (מחושב בגישת ההכנסות, באמצעות היוון דמי שכירות שנתיים, תוך שינוי שיעור ההיוון בכ חצי אחוז, מ-8% לשימושי הייטק ל-7.5% לשימושי הייטק ומשרדים).״

מציג עסקאות באזור בסמוך למועד הקובע

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח במ"ר	כמות חניות	ייעוד	שווי עסקה	שווי ללא חניות	שווי למ"ר
26/08/2009	6207	257	בצלאל 37	74	0	משרד	₪ 623,999	₪ 623,999	₪ 8,432
01/09/2009	6207	714	ביאליק 155	549	3	משרד	₪ 7,600,000	₪ 7,390,000	₪ 13,461
13/09/2009	6207	231	בצלאל 46	14	0	משרד	₪ 114,000	₪ 114,000	₪ 8,143
29/10/2009	6207	710	ביאליק 145	70	0	משרד	₪ 800,000	₪ 800,000	₪ 11,429
04/11/2009	6207	793	הבונים 7	200	4	משרד	₪ 2,439,525	₪ 2,159,525	₪ 10,798
26/11/2009	6207	305	היצירה 14	261	0	משרד	₪ 2,475,000	₪ 2,475,000	₪ 9,483
17/12/2009	6207	290	היצירה 27	76	0	משרד	₪ 585,000	₪ 585,000	₪ 7,697
02/03/2010	6207	231		12	0	משרד	₪ 115,000	₪ 115,000	₪ 9,583
01.07.2009	6207	299	הרקון 9	170	0	משרד	₪ 940,266	₪ 940,266	₪ 8,380
19.07.2009	6207	299	הרקון 9	170	0	משרד	₪ 470,133	₪ 470,133	₪ 8,380
								ממוצע למ"ר	₪ **9,579**
								הפחתה למצב קיים 15%.	₪ **8,142**
								שווי מעוגל	₪ **8,000**

מצטט משומה מכרעת של השמאית גב' שוש שרביט מיום 17/09/2013 בגו"ח 6207/797

תאריך	מיקום	שטח במ"ר	מחיר מבוקש למ"ר ב- ₪
08/01/2009	הרקון 15	60	58
30/01/2009	בצלאל 4	95	55
05/01/2009	בצלאל 4	140	50
26/07/2009	תובל 30	12	51.5
		ממוצע למ"ר	54
		לאחר הפחתה	50

מצטט משומה מכרעת של השמאית גב' דורית פריאל מיום 21/07/2011 בגו"ח 6207/289 - בסיס נתונים למצב קודם .

תאריך	מהות	שטח מ"ר בחוזה	חניה	דמ"ש
21/10/2010	משרד	162		45
17/06/2010	משרד	138	2	45
30/05/2010	משרד	99	1	41
24/01/2010	משרד	159	1	42
13/10/2009	משרד	77	1	48
06/10/2009	משרד	150	2	44
27/07/2009	משרד	125	1	40
11/10/2007	משרד	105	1	48
			ממוצע למ"ר	₪ **44**

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

שומות מכריעות נוספות שאוזכרו

גבע בלטר - גוש 6207 חלקה 252 - רח' בצלאל 4

אבישי זיו - גוש 6207 חלקה 249 - רח' בצלאל 10

דורית פריאל - גוש 6207 חלקה 289 - רח' בצלאל 3

יצחק ברמן - גוש 6207 חלקה 305 - רח' היצירה 14

אריה אריאל - גוש 6207 חלקה 280 - רח' מנחם בגין 14

12.2 שמאי המבקשים:

שומות מכריעות שאוזכרו

דורית פריאל - גוש 6207 חלקה 289 - רח' בצלאל 3

יצחק ברמן - גוש 6207 חלקה 305 - רח' היצירה 14

אריה אריאל - גוש 6207 חלקה 791

אריה אריאל - גוש 6207 חלקה 280 - רח' מנחם בגין 14

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

להלן טבלת תמצית הסכמי שכירות בנכס

קומה	שם שוכר	תאריך תחילת שכירות	תקופה בשנים	אופציה בשנים	שטח מושכר במ"ר	דמ"ש ב-₪	דמ"ש ₪ למ"ר (**)	מס' חניות	דמי שכירות לחניות ב-₪	הערות
א	א.ג.י.ט סחר ושיווק	09/02/2010	2	2+	300	12,917	43	3	1,200	
א	א.ג.י.ט סחר ושיווק	10/02/2011	1	1+	190	8,550	45	1	400	שינוי להסכם
א	משמר שרותי ניהול וחשבונאות	01/02/2011	2	2+	110	5,775	52.5	2	1,000	
ב	ליאן קהת	01/05/2009	1	-	110	6,050	55	1	500	הארכת ההסכם מ-2003
ב	א. חיימוביץ	15/10/2005 15/10/2006	1 1	2+	190	5,339 6,267 (*)	28 33	3	$ 70-100	לכל חניה
ב	שיטות ייבוא דנטלי	01/05/2013	3	1+	190	9,000	47.4	2	1,000	
ג	עו"ד מונק	01/12/2003	3	5+	215	7,654	35.6	5	1,760	צמוד למדד
ד	גיזמוז בע"מ	01/01/2006	2	2+	306	12,428	40.6	10	4,143	
ד	גיזמוז בע"מ	13/01/2010					50	10	400 לחניה	הארכת ההסכם מ-2006

(*) מהווים 1,333 $ לפי 4.598 ₪/$ צמוד מיום ההסכם

(**) כולל 10 ₪ למ"ר דמי ניהול

<u>מציין הסכמי שכירות מתקופות קודמות בנכס</u>

א. מיום 8.9.2004 בין נפתלי לנגסם ושות' בע"מ למונלייט אלחוט בע"מ - קומה: ד'
שטח המושכר: 306 מ"ר + ו - 13 מקומות חניה
תקופת השכירות: הארכת חוזה שכירות מיום 1.10.2004-31.12.2004
דמי שכירות: 10 $ למ"ר בתוספת 1.5 $ דמי אחזקה ו - 95 $ עבור חניה.
שער הדולר ביום חתימת ההסכם 4.5040 ₪/$, קרי 45 ₪ למ"ר וצמוד למדד.

ב. מיום 30.9.1999 בין נפתלי לנגסם ושות' בע"מ לרפיד שילוט חוצות בע"מ - קומה: ד'
שטח המושכר: 300 מ"ר + ו - 6 מקומות חניה
תקופת השכירות: הארכת חוזה שכירות מיום 1.10.1999-30.9.2004
דמי שכירות: 14.5 $ למ"ר ו - 95 $ עבור חניה.
שער הדולר ביום חתימת ההסכם 4.2760 ₪/$, קרי 62 ₪ למ"ר כולל דמי ניהול וצמוד למדד.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

ג. מיום 27.8.2001 בין נפתלי לנגסם ושות' בע"מ ובין כרמל אולפינים בע"מ - קומה: א'
שטח המושכר: 190 מ"ר + ו - 5 מקומות חניה
תקופת השכירות: הארכת חוזה שכירות מיום 1.1.2001-31.10.2006
דמי שכירות: 13.25 $ למ"ר ו - 100 $ עבור חניה.
שער הדולר ביום חתימת ההסכם 4.23 ₪/$, קרי 56 ₪ למ"ר כולל דמי ניהול. וצמוד למדד

<u>שמאי המבקשים מציין עסקאות נוספות כדלקמן:</u>

- הסכם מכר 2 מיום 13/1/2011 בבניין ברחוב אהליאב 6 של יחידת משנה 5 (6207/796/5) לפיה נמכר משרד בשטח 141.02 מ"ר לרבות שתי חניות הצמודות אליו תמורת 1,290,000 ₪ בתוספת מע"מ. מניתוח העסקה עולה כי שווי הרכישה בניכוי החניות הינו כ- 1,120,000 ₪. שווי זה בהתאמת מועד מהווה 6,900 ₪ למ"ר ברוטו המשקף 46 ₪ למ"ר שכירות.
- בשומתו של אריה אריאל בגוש 6207 חלקות 791 מיום 20.07.2014 נקבע 45 ₪ למ"ר במצב חדש: "... סביר לקבוע דמ"ש במועד הקובע בהתאם למצבו הפיזי של הנכס כ- 47 ₪ למ"ר".
(לאחר התאמה למיקום עולה כי שווי מ"ר לנכס הנדון במצב החדש הינו 45 ₪).
- בשומת יצחק ברמן גו"ח 6207/3 ברחוב היצירה, הובא בחשבון שווי למשרדים לפי 7,100 . בשומתו של ברמן נלקחה השבחה ממשרדים למגורים 900 ₪ למ"ר בעוד שמאי הוועדה בשומה נשוא הנכס הנדון הביא בחשבון 800 ₪ השבחה למ"ר ממשרדים למשרדים ללא מגבלות, עובדה זו אינה הגיונית כשלעצמה.
- בשומת אריה אריאל גו"ח 6207/280 ברחוב מנחם בגין, הובא בחשבון שווי למשרדים לפי 7,050 ₪. יש לשים לב כי בשומתו של אריה אריאל נלקחה השבחה מתעשייה למגורים 950 ₪ למ"ר בעוד שמאי הוועדה בשומה נשוא הנכס הנדון הביא בחשבון 800 ₪ השבחה למ"ר ממשרדים למשרדים ללא מגבלות, עובדה זו גם כן בטעות יסודה.

מסקנת שמאי המבקשים הינה כי דמי השכירות נשארו זהים לאורך השנים כמו גם השימושים במושכר.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

13. <u>עקרונות גורמים ושיקולים / ההכרעה:</u>

קוים דיון במשרדי לשמיעת טענות הצדדים, נערך ביקור בנכס, עיינתי בתכניות השונות במסמכים ובחוות הדעת שהוגשו לעיוני, בהסתמך על כך הגעתי לכלל דעה ולמסקנות כדלקמן:

חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון – פס"ד ציון פמיני נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (רע"א 4217) אשר קבע ב- 22/10/2006 כי "שיטת המדרגות" המחשבת את ההשבחה לכל תכנית בנפרד לעומת התכנית הקודמת לה, היא השיטה הנכונה לקבוע את ההשבחה.

בסעיפים בהם חישוב ההשבחה מתבסס על תוספת זכויות בלבד, ולא על חישוב שווי מצב חדש כולל זכויות הבנייה הנוספות לעומת שווי זכויות הבנייה במצב הקודם, דרך החישוב נבחרה לאחר בדיקה כי תוספת הזכויות כאמור איננה משפיעה או מושפעת מנתוני שווי זכויות המקרקעין במצב הקודם.

13.1 <u>תכנית רג/340/ב/3 – מועד קובע 29/09/2009</u>

<u>שמאי הועדה :</u>

ההשבחה הינה בגין השימוש בפועל לצרכי משרדים ו/או עסקים ללא הגבלות או מגבלות שהוטלו בתכנית רג/340/ב/2 . היא **<u>אינה כוללת</u>** השבחה בגין שימושים נוספים המותרים לפי תכנית רג/340/ב/3 קרי מגורים, דיור מוגן, מעונות סטודנטים, מלונאות ומוסדות תרבות.

תחת הייעוד של תעשיה קלה השימוש המיטבי הינו שימושי "הייטק" . השינוי בשווי הינו בין תעשיית הייטק לבין משרדים. תוספת השווי נובעת ממרכיב הסחירות שמשתפר ככל שטווח השימושים בו גדל.

שיעור ההיוון בשימושי הייטק = 8%

שיעור ההיוון בשימושי משרדים = 7.5%

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

דמי שכירות לתעשייה לפי תכנית רג/340/ב/2 = 48 ₪/מ״ר. לפי שיעור היוון של 8% משקף שווי של 7,200 ₪/מ״ר

דמי שכירות למשרדים לפי תכנית רג/340/ב/3 = 50 ₪/מ״ר. לפי שיעור היוון של 7.5% משקף שווי של 8,000 ₪/מ״ר

מכאן שההשבחה לשימושי משרדים לפי תכנית רג/340/ב/3 הינה 800 ₪ למ״ר מבונה.
השטח המחושב הינו השטח העיקרי ושטחי שירות.

<u>שטח משרדים ברוטו לפי היתר קומות 1-5</u>

קומה	שימוש	שטח	מקדם	שטח אקוו׳
קרקע	מסחרי	144.02	0	0
א	משרדים	240.35	1	240.35
	שירות	32.65	1	32.65
ב	משרדים	240.35	1	240.35
	שירות	32.65	1	32.65
ג	משרדים	240.35	1	240.35
	שירות	32.65	1	32.65
ד	משרדים	240.35	1	240.35
	שירות	32.65	1	32.65
			סה״כ	**1,092.00**

<u>חישוב השבחה</u>:

שווי משרדים - מצב חדש	8,000 ₪
שווי תעשיה - מצב קודם	<u>7,200 ₪</u>
הפרש	800 ₪
שטח משרדים לפי תכנית	<u>1,092 מ״ר</u>
השבחה	**873,600** ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

<u>שמאי המבקשים :</u>

- השימוש בפועל זהה בשני מצבי התכנון , שימושי תעשיה נקיים כוללים דה-פקטו שימושים למשרדים כפי שהיה נהוג באזור.
- הועדה לא הודיעה על כוונתה לדרוש תשלום היטל השבחה בגין התכנית בסמוך למועד מימוש הזכויות, אז יש לדחות את מועד התשלום לזמן חלותה של חלופה אחרת.
- לא בוצע כל מימוש זכויות בנכסים.
- שמאי הועדה שגה בחישוב השטחים
- הסרת מגבלות השימושים למשרדים מצריך עלויות התאמה ושיפוץ המבנה.
- מבנים במצב הנכס הנדון פחות אטרקטיביים לאור ההיצע מסביב וערכי השווי ודמי השכירות בשני מצבי התכנון זהים. הרחבת השימוש למשרדים אינה יוצרת ביקוש רב יותר או גידול בדמי השכירות.
- וכן טיעונים נוספים המפורטים בהמשך.

- לחילופי חילופין תחשיב כדלהלן :

מהות	מצב קודם	מצב חדש	השבחה
שיעור היוון	8.5%	8.0%	
שווי למ״ר בנוי	₪ 6,212	₪ 6,600	₪ 388
עלות התאמה			<u>₪ 500</u>
השבחה			שלילית

לדעתו, במידה ולא תתקבל טענתנו כי לא חלה השבחה, חישוב ההשבחה צריך להיעשות ע״פ 30% מהשטחים המבונים בלבד. קרי, 288 מ״ר (לפי שטח כולל של 962 מ״ר) ולא עבור 100% מהשטח בניגוד להוראות התכנית.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

<u>הכרעה :</u>

<u>לעניין השימוש למשרדים ביחס לשימושי הייטק</u>

לטענת שמאי המבקשים :

- שימוש למשרדים היה אפשרי גם במצב הקודם לפי תכנית רג/340/ב/2, השימוש בפועל זהה בשני מצבי התכנון.
- על מנת שיוצר מימוש יש צורך שהמימוש בפועל שנעשה, יהיה שונה מהשימוש טרם אישור התכנית החדשה. לאור זאת לא בוצע כל מימוש זכויות בנכסים.
- בעשור האחרון נחתמו בנכס ובסמוך לו הסכמי שכירות למשרדים מהם עולה כי אין שינוי בתמהיל השימושים, לפני ואחרי אישור תכנית רג/340/ב/3
- הועדה לא הודיעה על כוונתה לדרוש תשלום היטל השבחה בגין התכנית החדשה. לכן יש לדחות התשלום לזמן חלותה של חלופה אחרת. השמאי מפנה לפס"ד בעניין פרץ דוד תא (אש) 9501/02 הועדה המקומית לתו"ב שדרות נ' פרץ דוד.

שמאי המבקשים טוען כי חלפו מעל חמש שנים מהמועד בו נטען כי בוצע מימוש ועד לקבלת השומה בידי הנישומים. לכן אין ספק, כי מדובר בזמן שאינו סביר וכי הועדה המקומית מנועה, מלדרוש היטל השבחה בשל המימוש הנטען.

ומוסיף גם אם נביא בחשבון כי עיכוב בדרישת התשלום הינו בטענה שנדרש לבצע סקר באזור לאיתור ובחינת השימושים, הרי שאין כל הצדקה לעיכוב במסירת הדרישה לתשלום היטל השבחה למעלה משנה לאחר בחינת ההשבחה הספציפית לנכס הנדון ע"י שמאי הוועדה וביקור בנכס ע"י ב"כ בשנת 2013.

לטענת שמאי הועדה -

חישוב ההשבחה הינו בגין השימוש בפועל לצרכי משרדים ו/או עסקים, אך אינו כולל השבחה בגין שימושים נוספים המותרים לפי תכנית רג/340/ב/3 קרי מגורים, דיור מוגן, מעונות סטודנטים, מלונאות ומוסדות תרבות.

לטענתו הועדה המקומית רשאית להחליט להנפיק לוח שומה בחצי השנה הראשונה לאחר אישור התכנית. אולם, הוועדה רשאית להחליט שלא להציג לוח שומה והיא רשאית לגבות היטל השבחה בעת אירוע מימוש עפ"י הגדרות מימוש זכויות בסעיף 1 לתוספת השלישית לחוק תו"ב, כפי שנעשה במקרה זה.

השומה הינה לגבי השימוש בפועל וכי התכנית יוצרת תוספת ערך שניתן להשתמש בפועל למשרדים , דבר שלא היה קודם.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

הכרעה

על פי עקרונות השומה, עליית שוויים של המקרקעין מתייחסת לתרומת מרכיב הקרקע ולתרומת המבנה לשווי. ההשבחה נובעת מתוספת זכויות השימוש האינטנסיבי יותר, אולם מאחר והנכס בנוי והמבנה תורם לשווי המקרקעין אין כדאיות להרוס את המבנה. ההשוואה בין שווי המקרקעין במצב חדש לעומת שווי המקרקעין במצב קודם, מתייחס לכל המקרקעין כולל המבנה. מאחר והמבנה קיים בשני המצבים הוא מנטרל את עצמו.

על פי התוספת השלישית מימוש זכויות הינו אחת מאלה :

1. קבלת היתר עפ"י תכנית, מתן הקלה, התרת שימוש חורג.
2. התחלת השימוש בפועל כפי שהותר בתכנית
3. העברת הזכויות בנכס (מכר)

בפסק הדין אותו ציין שמאי המבקשים [תא(אש) 9501/02 הועדה המקומית לתו"ב שדרות נ' פרץ דוד] פרק הזמן שחלף מיום אישור התכנית ועד שנשלחה הודעה היה כ-11 שנה.

במקרה שלפנינו מדובר על פרקי זמן של כ-3-5 שנים. יתרה מכך, גם שמאי המבקשים מקבל כי נדרש לעשות סקר לזיהוי השימושים בנכסים השונים. ואין חולק כי דבר זה מתמשך על פני זמן. אולם לטענת שמאי המבקשים גם פרק זמן של שנה בלבד, הוא ארוך מידי.

להערכתי פרק זמן זה אינו ארוך כאשר מדובר בביצוע סקר באזור ובאיתור גורמים ונכסים העושים שימושי משרדים בנכסיהם לעומת שימושי הייטק. לכן אני מעריך כי דרישת התשלום נשלחה לנישומים בתום הסקר האמור.

לפיכך מקובלת עלי עמדת שמאי הועדה כי המימוש נעשה על פי הסעיף המתייחס לתחילת השימוש על פי התכנית המשביחה. כמו כן מקובלת עלי העמדה כי במקרה הנדון ההשבחה נובעת מכך שהתכנית מרחיבה את השימושים האפשריים. בניהם מאפשרת קיום משרדים דבר שמעניק ודאות וגמישות. ולכן יש לשום את ההשבחה הנובעת מהשימוש בפועל למשרדים לעומת שימושי תעשיה (הייטק) שהיו אפשריים קודם לכן.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

<u>האם החיוב הוא לכל השטח מהמבנה הקיים או ל-30% בלבד.</u>

שמאי המבקשים טוען כי יש לחייב רק בגין 30% משטח המבנה מאחר והתכנית מגבילה את השימושים שיתווספו ל-30% .

לחיזוק טענתו מצטט משומה מכרעת של השמאי המכריע מר אריה אריאל בגוש 6207 חלקות 791 מיום 20.7.2014 כדלקמן :

"סעיפים 2.2 סעיף קטן 4, וסעיף 6.2 סעיף קטן 3, לתכנית מגבילים את השימושים המתווספים בגין תכנית, ללא אבחנה בין שימושים ראשיים ומשניים, ל- 30% מהיקף השטחים הבנויים כדין במבנה. ובלשונו של סעיף 6.2 סעיף קטן 3: "השטחים של השימושים שיתווספו בגין תכנית זו, לבניינים הקיימים לא יעלו על 30% מהיקף השטחים הבנויים כדין במבנה"

לטענת ב"כ הועדה הכוונה לנאמר בסעיף 6.2 הוא שהשימושים המשניים, קרי מגורים ומלונאות לא יעלו על 30% . לטענתו צריך לפרש פרשנות תכליתית, ומפנה לפס"ד עת"מ ירושלים 1052/04 טאובר נ' הועדה מחוזית לתו"ב ירושלים האומר כי יש להביא בחשבון את התכליות העומדות מאחורי התכניות ולשאוף למתן פרשנות ראויה שתשקף את מטרות התכנית.

לדעתו הפרשנות של שמאי המבקשים (הקובעת רק 30% למשרדים) יוצרת מצב שהמבקשים עושים שימוש לא חוקי המנוגד לתכנית ביתר המבנה.

לחיזוק טענתו מפנה ב"כ הועדה לשומה מכרעת של השמאית המכריעה גב' גבע בלטר , ברחוב הבונים 2 ר"ג חלקה 325 גוש 6207, המאמצת את פרשנות הועדה ואומרת שההשבחה חלה על כל השטח.

<u>הכרעה</u>

שמאי המבקשים טוענים כי התכנית מגבילה את השימוש למשרדים ל- 30% משטח המבנה תוך ציון האמור בתכנית " השטחים של השימושים שיתווספו בגין תכנית זו, לבניינים הקיימים לא יעלו על 30% מהיקף בשטחים הבנויים כדין במבנה "

ב"כ ושמאי הועדה טוענים כי פרשנות שמאי המבקשים אינה נכונה ושיש להתייחס לאמור בתכנית בפרשנות תכליתית שתשקף את מטרות התכנית.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

תכנית רג/340/ב/3 מבחינה בין שימושים ראשיים לשימושים משניים ומיוחדים.
ככלל היקף של 30% הינו היקף שולי, לכן כאשר תכנית קובעת **שימוש ראשי** קשה לקבל שהכוונה היתה להגביל את אותו שימוש ראשי רק ל- 30% . חיזוק לכך ניתן לראות בסעיף 6.3 תת סעיף 5 הקובע כי " שעות הפעילות ייקבעו עפ"י ההיתר לרשיון העסק **וללא הגבלה על השימושים העיקריים הראשיים במתחם הבורסה**"

מכאן שאני מקבל את עמדת ב"כ ושמאי הועדה שיש לבחון את התכנית בפרשנות תכליתית, וכי השטח האפשרי בשימושי משרד לא הוגבל בתכנית רג/340/ב/3, ושההגבלה על 30% מתייחסת לשימושים המשניים בתכנית.

<u>לעניין ערכי השווי</u>

לדעת שמאי המבקשים דמי השכירות נשארו זהים לאורך השנים כמו גם השימושים במושכר מכאן שלדעתו אין הבדל בשווי הנכסים במצב של תעשיה (הייטק) לבין משרדים. לכן, בין היתר, לדעתו לא קיימת השבחה.
כמו כן להערכתו על פי חוזי השכירות בנכס הנדון דמ"ש במצב החדש לאחר אישור התכנית הינם 39 ₪ למ"ר בממוצע, וחוזי שכירות נוספים בנכס ברחוב אהליאב 6 הסמוך משקפים 45 ₪ למ"ר בנוי.

דמי שכירות בנכס ברחוב אהליאב				
מספר חלקת משנה	קומה	שטח לחיוב שכירות בפועל	תשלום דמי שכירות לחודש לא כולל מע"מ	תשלום למ"ר
6	שנייה	125	5,480	₪ 44
7	שנייה	85	₪ 4,406	₪ 46
8	שנייה	152	₪ 8,300	₪ 45
9	שלישית	355	₪ 15,563	₪ 44
ממוצע				₪ 45

כמו כן יש לקחת בחשבון כי המחיר נקבע גם לפי מיקומו של הבניין ומצבו הפיזי ולהיצע הרב של משרדים בסביבה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

שמאי הועדה קבע דמי שכירות של 48 ₪/מ״ר בתעשייה הייטק עם שיעור היוון של 8% ו- 50 ₪/מ״ר למשרדים עם שיעור היוון של 7.5%

בעקרון קיים קושי לקבוע בוודאות פער של 2 ₪/מ״ר בדמי שכירות, פער כזה יכול להיווצר גם עקב רמת תחזוקה של היחידה, ריהוט, מו״מ וגורמים נוספים.

כאמור לעיל ההשבחה מהתכנית נובעת מכך שהתכנית מרחיבה את השימושים האפשריים ומאפשרת קיום משרדים כשימוש עיקרי דבר שמעניק ודאות וגמישות.
לכן אני מקבל את עמדת שמאי הועדה כי קיים פער בשיעורי ההיוון בין תעשיה (הייטק) לבין משרדים הכוללים גם תעשיית הייטק . ההבדל כאמור נובע מהרחבת השימושים והאפשרויות להשכרת הנכס, מאחר וככל שמגוון האפשרויות גדול יתר, פוטנציאל הרווח גדול יותר, רמת הסיכון נמוכה יותר, ואפשרויות ההשכרה זמינות יותר.

בסקירה שערך השמאי הממשלתי הראשי לשימושי משרדים ותעשיה עולים שיעורי ההיוון הבאים :

	שיעורי היוון	
	משרדים	**תעשיה**
מחצית ראשונה 2009	8.4%	9%
מחצית שניה 2009	8.3% (במיקום מרכזי במע״ר של גוש דן 8.1%)	8.6%
מחצית ראשונה 2010	8.4%	9%

מובן כי ככל שהנכס ממוקם קרוב יותר למרכז העסקים ובעל פעילות כלכלית גדולה יותר, רמת הסיכון שלו יורדת, ובהתאם פוחת שיעור ההיוון. הנכס הנדון ממוקם ברחוב תובל 32 באזור הבורסה ברמת-גן, המהווה אזור מרכזי מאופיין ברמת פעילות אינטנסיבית.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

נתונים מתוך שומות מכריעות שדנו בפער בין תעשיה למשרדים במתחם הנדון

שמאי מכריע	גוש 6207 חלקה	כתובת	שווי מ״ר מבונה ב-₪		שכר דירה ב-₪ לחודש		שיעור היוון	
			תעשיה	משרד	תעשיה	משרד	תעשיה	משרד
אבישי זיו	792	הבונים 9	7,500	8,000	50	50	8%	7.5%
אריה אריאל	280	מנחם בגין 14	7,050	7,500	47	47	8%	7.5%
אריה אריאל	791	הבונים 11	7,050	7,520	47	47	8%	7.5%
שושי שרביט	797	אהליאב 8	7,060	7,500	50	50	8.5%	8%
שושי שרביט	814	תובל 38	7,060	7,500	50	50	8.5%	8%
שמואל רוזנברג	701	הבונים 4	5,667	6,000	42.5	42.5	8.5%	8%
תמיר שדה	821	תובל 22	7,050	7,500	47	47	8%	7.5%

מתוך הנתונים לעיל ניתן לראות כי כל השמאים המכריעים קבעו פער של 0.5% בשיעור ההיוון בין תעשיה למשרדים. כמו כן ניתן לראות כי רוב השמאים המכריעים קבעו את השווי למ״ר מבונה לתעשיה באזור 7,050 ₪/מ״ר ולמשרדים באזור 7,500 ₪/מ״ר .

לאחר שבחנתי את נתוני הצדדים את סקירת השמאי הממשלתי והכרעות השמאים באזור ובהתייחס לזהירות המתבקשת אני קובע את הפרמטרים הבאים:
שכר דירה סביר במיקום הנדון למועד הקובע היה בגבולות 47 ₪/למ״ר לשימושי הייטק ולשימושי משרדים. שיעור ההיוון במיקום הנדון למועד הקובע לשימושי תעשיית היי-טק 8% , ולשימושי משרדים 7.5%

לאור האמור לעיל אני קובע את ערכי השווי כדלקמן :

לשימושי היי-טק לפי 7,050 ₪/מ״ר (47 ₪/מ״ר X 12 \ 0.08)

לשימושי משרדים לפי 7,520 ₪/מ״ר (47 ₪/מ״ר X 12 \ 0.075)

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

<u>לעניין השטחים ולעניין יחס שטח ברוטו נטו</u>

שמאי המבקשים טען כי שמאי הועדה טעה בחישוב השטחים, והוסיף 32.65 מ״ר שטח שירות בכל קומה המהווים לדעתו תוספת שגויה של 13% מסה״כ שטחי המשרדים בבניין.
לטענתו יש להתייחס לשטחים העיקריים כמו שמופיעים בטבלת השטחים. לדעתו שטחי השרות לא משנים את ייעודם. המעברים הממ״דים וחדרי המדרגות לא משנים את ייעודם באם הם למשרדים למגורים או לתעשייה.

לטענתו יש להביא בחשבון את השטחים כפי שמוצגים בבקשה להיתר החתומה. קרי 240.35 מ״ר לקומה, כמפורט להלן:

טבלת שטחים ע״פ היתר 7267 מיום 5.7.89			
קומה	שטחי בניה תת קרקעים	שטחי בניה	אחוזי בניה
מרתף א	547.55		
מרתף ב	298.02		
ק. קרקע		144.02	24.94%
א		240.35	41.62%
ב		240.35	41.62%
ג		240.35	41.62%
ד		240.35	41.62%
חדרי מדרגות		48	8.31%
סה״כ	**845.57**	**1153.42**	**199.73%**

לחיזוק טענתו ציין שומה מכרעת של השמאי מר אריה אריאל בגוש 6207 חלקה 791 מיום 20.7.2014 . בה לטענתו חישב השמאי המכריע את ההשבחה לפי שטח עיקרי.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

שמאי הועדה טוען כי חישב את השטחים על פי שטחים עיקריים ושטחי שרות. והוסיף כי כל השומות המכריעות שבחן אותן מתייחסות לשטחי הברוטו המניבים.
לטענתו הנתונים בטבלת השטחים בתשריט הבקשה להיתר הם רק של השטחים העיקריים , המהווים 240.35 מ״ר לקומה. ומוסיף כי בתכניות הבנייה ניתן לראות במפורש כי שטח זה אינו כולל את שטח המבואות הקומתיות, שטחים המסומנים באותיות, א, ב, ג בתכנית חישוב השטחים, אשר סכומם מהווה 32.65 מ״ר. מאחר והניתוח שבוצע היה מקביל לשומות המכריעות המתייחסות לשטחי ברוטו, הציג את השטחים לפי הטבלה הבאה:

קומה	שימוש	שטח	מקדם	שטח אקוו׳
קרקע	מסחרי	144.02	0	0
א	משרדים	240.35	1	240.35
	שירות	32.65	1	32.65
ב	משרדים	240.35	1	240.35
	שירות	32.65	1	32.65
ג	משרדים	240.35	1	240.35
	שירות	32.65	1	32.65
ד	משרדים	240.35	1	240.35
	שירות	32.65	1	32.65
			סה״כ	**1,092.00**

<u>הכרעה</u>

בין הצדדים אין מחלוקת לגבי השטחים העיקריים, גם אין מחלוקת כי שטחי השרות (קרי המעברים הממ״דים וחדרי המדרגות) קיימים במבנה אך לא נרשמו בטבלת השטחים שבגרמושקה.

שמאי הועדה טוען כי חישוב שטחי השרות מופיע במיקום אחר בגרמושקה. מקום שהם מסומנים באותיות א, ב, ו-ג . שמאי המבקשים לא חלק על טענה זו.

בנכסים עסקיים נהוג להשכיר את הנכס בחישוב לפי שטח ברוטו. לכן השווי אשר קבעתי לעיל מתייחס לשטחי ברוטו. כמו כן היחס של 13.6% שטחי שרות כפי שמלין שמאי המבקשים הינו יחס סביר בין שטחים עיקריים לשטחי שרות, ולכן אין מקום לפסול אותו. (בהערת ביניים אני סבור כי שטחי שירות המשרתים שימוש משודרג גם ערכם משודרג)

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

במקרה זה אני מקבל את חישוב השטחים של שמאי הועדה לצורך קבלת השטח המחושב ברוטו להשכרה.

<u>לעניין עלויות התאמה</u>

לטענת שמאי המבקשים הסרת מגבלת השימושים למשרדים תעשייתיים והאפשרות להשכיר את הנכס לכל שוכר פוטנציאלי תצריך עלויות התאמה, שיפוץ המבנה והתאמתו לרף המקובל באזור אשר יאיין את ההשבחה. לפי תחשיביו עלות ההתאמה מתבטאת ב-500 ₪ למ״ר

שמאי הועדה בדעה כי עמדת שמאי המבקשים שהתכנית הקודמת אפשרה שימוש משרדים הקשורים לתעשייה, מלמדת כי אין להביא בחשבון כל עלויות התאמה משימוש היי טק לשימוש משרדים.
כמו כן מציין שמאי הועדה כי הבניין מתוחזק ברמה טובה ומשמש בפועל למשרדים כך שלא צפויות עלויות מיוחדות.

<u>הכרעה</u>

עלויות ההתאמה הנובעות משינוי בשימושים בין הייטק לבין משרדים בד״כ אינן כוללות שינוי במבנה, עלויות פיתוח, חיבורי חשמל, תשתית מים וקירות חיצוניים.
במרבית המקרים אם נדרש שיפוץ, היקפו אינו שונה משיפוץ שעושים ללא קשר לשינוי בשימוש. כך גם התרשמתי בביקור שערכתי בנכס.
לכן במקרה זה אינני חושב שיש מקום להביא בחשבון עלויות התאמה.

<u>שטחי משרדים שהיו מותרים במצב הקודם</u>

שמאי המבקשים ציינו כי במצב הקודם היה ניתן לעשות שימוש של משרדים בהיקף של 10% .
על פי תכנית רג/340/ב/2 היעוד העיקרי והאינטנסיבי היה לתעשיה קלה, שטחי המשרדים בהיקף של 10% היו נלווים לשימוש העיקרי, לא היו בגדר שימוש נפרד שהיקפו 10% אלא היו תלויים ומהווים חלק בלתי נפרד מהשימוש העיקרי.
מכאן שדמי השכירות כפי שקבעתי אותם לעיל מגלמים את אותם 10% שטחי משרדים.
המסקנה, אין מקום להפחתה בגין אותם שטחי משרד שהיוו שימוש נלווה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

תחשיב השבחה

מצב חדש : 1,092 מ״ר ברוטו X 7,520 ₪	= 8,211,840 ₪
מצב קודם : 1,092 מ״ר ברוטו X 7,050 ₪	= 7,698,600 ₪
השבחה	= 513,240 ₪

14. <u>השומה:</u>

הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא חוות הדעת, גוש 6207 חלקה 308, רח׳ תובל 32 ברמת-גן, הינה כדלקמן:

ההשבחה הינה בגין השימוש בפועל לצרכי משרדים ו/או עסקים המותרים לפי תכנית רג/340/ב/3.
ההשבחה אינה כוללת השבחה בגין שימושים נוספים המותרים לפי תכנית רג/340/ב/3 קרי מגורים, דיור מוגן, מעונות סטודנטים, מלונאות ומוסדות תרבות.

השבחה הינה בסך 513,240 ₪, נכון למועד קובע של 29/09/2009
היטל ההשבחה – 256,620 ₪

מנחם מלוכנא
שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il