תאריך: 11 בספטמבר, 20011
מספר תיק: 13562
מספרנו: הע/11/ 163

לכבוד
מר אברהם מגלשוילי
ע"י מר ירון שילר, שמאי מקרקעין (מטעם המבקש)

הוועדה המקומית לתכנון ובניה "לוד"
ע"י דן אורמן, שמאי מקרקעין (מטעם המשיבה)

א.נ.

הנדון:	**שומה מכרעת - היטל השבחה** **חלקה 336 בגוש 4024, רח' דוד המלך 2, לוד** **<u>מגרש מס' 214 עפ"י תב"ע לד/340</u>**

1. **<u>מטרת השומה</u>**

בהתאם להוראות סעיף 14 ב' (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה לנכס בנדון בגין מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. **<u>מסמכים</u>**

2.1 מטעם המשיבה הוגשה שומה שנערכה ע"י מר דן אורמן, שמאי מקרקעין, מיום 6.4.11.

- תגובה לשומה אחרת להיטל השבחה מיום 16.8.11.
- נסח רישום.
- שומה להיטל השבחה לנכס שבנדון מיום 21.12.03, שנערכה ע"י שמאי המבקש.

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

2.2 מטעם המבקש הוגשו שומה שנערכה ע"י מר ירון שילר שמאי מקרקעין מיום 10.7.11.

- תכנית הגשה לתוספת שתי קומות משרדים וקומה נוספת משרדים וטכניות מעל מבנה קיים בנכס הנדון.
- הסכם מכר מיום 6.10.05 למכירת הזכויות בשטח הבנוי.
- הסכם שכירות מיום 15.7.09 למשרד בשטח 87 מ"ר המצוי בקומה 4 של מבנה בן 8 קומות המצוי ברח' הציונות 1 בלוד.
- החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה מיום 29.12.10 לאשר את הבקשה לתוספת בניה מעל המבנה הקיים בנכס הנדון.
- עסקה ממערכת שע"מ לחנות בכתובת הנכס הנדון מיום 9.6.05.
- דרישת תשלום היטלי פיתוח שהוכנה ע"י מחלקה רישוי הבניה, לנכס הנדון.
- נתוני השכרה מאזור התעשייה הצפוני בלוד.
- צילום ממחירון דקל מ - 9/2006 - לעלות בניה של מבנה בסטנדרט גימור ממוצע.
- שומה שנערכה על ידו עבור הועדה המקומית בנכס הנדון מיום 1.1.2004 .
- שומה שנערכה על ידו עבור הועדה המקומית בנכס הנדון מיום 25.2.2004 .
- הסכם מכר - שטחים ב"מגדל הקיסר" בלוד מיום 20.8.2008.

3. **<u>ישיבה</u>**

ביום 4.9.11 קיימתי ישיבה בה השתתפו:

מר דן אורמן, שמאי מקרקעין - מטעם המשיבה.

מר ירון שילר, שמאי מקרקעין - מטעם המבקש

מר אלי לוסטיג, שמאי מקרקעין - ממשרד שאול אשרת.

פרוטוקול הישיבה נשלח לצדדים.

4. **<u>התכנית והמועד הקובע</u>**

התכנית	פרסום תוקף	מועד קובע
לד/340/ 15	30.11.2006	15.12.2006

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

5. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור במקום נערך ביום 5.9.11 ע"י אלי לוסטיג, שמאי מקרקעין ממשרדי. שמאי הצדדים לא השתתפו בביקור לפי בקשתם.

6. **<u>תאור הנכס והסביבה</u>**

6.1 הנכס נשוא השומה הינו מבנה מסחרי בנוי קומה אחת מעל קומת מרתף חלקית. סה"כ שטח בנוי כ - 780 מ"ר. המבנה משמש חנות מרשת "סופר פארם". המבנה בנוי על חלקה בשטח רשום של 1,037 מ"ר, בגוש 4024, חלקה 336 , ברחוב דוד המלך 2 בלוד.

6.2 רחוב דוד המלך הינו רח' ראשי דו נתיבי, במרכז העיר לוד, המשתרע מצומת הרחובות שד' ירושלים רח' הנשיא ושד' הציונות והמשכו מתעקל בכיוון צפון מערבי עד לחיבורו לרח' חטיבת יפתח. התנועה ברח' סואנת בשעות היום. הנכס מצוי בחלקו הצפון מזרחי של הרחוב. בסמוך קיים חניון ציבורי המשרת את המרכז המסחרי הסמוך.

6.3 הסביבה מאופיינת בשימושים מעורבים של מגורים, מסחר ומשרדים. בקרבת הנכס הנדון מצוי מבנה עיריית לוד ומבנה בשלבי בניה המיועד לבית המשפט המחוזי. בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

7. **<u>פרטי הנכס והזכויות</u>**[1]

7.1 גוש:	4024
חלקה:	336
שטח רשום:	1,037 מ"ר
תת חלקה1:	בקומת קרקע, בשטח 693 מ"ר ו - 1/4 חלקים ברכוש המשותף. בבעלות Huny & BH Associates Inc. חברה 560022055 - בשלמות.
תת חלקה 2:	בקומת הקרקע, בשטח 62.50 מ"ר ו - 3/4 חלקים ברכוש המשותף. בבעלות אברהם מגלאשבילי ת.ז. 013451752 - בשלמות.
לתת חלקה 2:	הצמדות כדקלמן:

[1] **בהתאם לנסח רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 6.4.11, אשר הופק באינטרנט לצפייה בלבד.**

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

שטח	תאור הצמדה
111.25 מ"ר	קרקע
77.25 מ"ר	קרקע
715.00 מ"ר	גג

7.2 <u>הסכם מכר מיום 6.10.05</u>

בין אלמאור חברה להשקעות בע"מ (להלן: המוכר)

לבין Huny & BH Associates Inc. (להלן: הקונה). המוכר מכר לקונה את הזכויות בחנות בשטח 638 מ"ר + 80 מ"ר קומת המרתף, לא כולל שטח של 67 מ"ר הצמוד לגב החנות, לא כולל את שטח הקרקע מסביב למבנה, את שטח הגג ויתרת זכויות הבניה. דמי השכירות הממוצעים בתקופת השכירות הינם בסך 11,245$ לחודש. התמורה בהסכם בסך 1,499,333 $ (מבוססת על תשואה בשיעור 9%).

היות שהמוכר מותיר בידיו את כל הזכויות בנכס, לרבות זכויות בניה עתידיות הרי שהיטל השבחה באם יחול בגין הסכם זה, יחול על המוכר וישולם על ידו. כמו כן ישא המוכר לבדו בכל אגרה/או מס/ או היטל עתידי שיחול בגין בניה נוספת שיבצע המוכר במקרקעין.

המוכר רכש את הנכס נדון ביום 28.5.03.

8. <u>מצב תכנוני ורישוי</u>

8.1 <u>מצב קודם</u>

8.1.1 **תכנית לד/1000**, שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט פרסומים 2544 מיום 14.6.79. בהתאם לתכנית החלקה שבנדון סווגה באזור מרכז עסקים ראשי. השימושים המותרים: מגורים, חנויות, משרדים, קולנוע, אולמות, בתי קפה, מסעדות, מועדונים, מכוני צילום, חנויות נעלים וכו...

צפיפות למגורים: 16 יחידות לדונם נטו. זכויות בניה: מגרש מינימאלי בשטח 1250 מ"ר, 25% לקומה - סה"כ 150% + 15% למסחר. גובה מרבי: 12 מ"ר.

הוועדה המקומית רשאית לאשר "יציע" בשטח וגובה בהתאם לחוק התכנון והבניה. קווי הבניין לפי תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המחוזית.

8.1.2 **תכנית לד/340**, שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט פרסומים 3693 מיום 27.8.89. בהתאם לתכנית המגרש שבנדון סווג באזור מסחרי - בו הותר להקים מבנה חד קומתי בשטח כולל של 600 מ"ר לשימוש של

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

סופר מרקט. חניה - לגבי בנינים קיימים, ניתן לפתור את החניה בחניה ציבורית מחוץ לתחום המגרש. כל בניה תחייב במימון יחסי של החניה הציבורית ע"י בעל הנכס, ביחס של מקום חניה אחד לכל 15 מ"ר מסחרי, החלקה שבנדון סומנה כמגרש מס' 214.

8.2 <u>מצב חדש</u>

8.2.1 **תכנית לד/340/ 15**, שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט פרסומים 5601 מיום 30.11.06. התכנית הינה תכנית מפורטת לחלקה שבנדון. בהתאם לתכנית, החלקה הנדונה מסווגת באזור מסחרי.

תכליות: מסחר קמעונאי, משרדים, בתי קפה, דואר, מרפאות, שירותים עסקיים, מסעדות. לא יותרו שימושים המהווים מטרד. המרתפים מיועדים לשטחי שירות. חניה – על קרקעית לטעינה ופריקה בלבד. אחוזי הבניה הם כוללים וניתן להעביר בין הקומות.

קווי בניין - קדמי עפ"י קונטור המבנה הקיים, צדדי עפ"י הקיים, אחורי אפס.

חניה: בהתאם לתקני החניה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג - 1983, על תיקוניהם.

להלן פירוט זכויות הבניה:

מפלס	עיקרי במ"ר	שירות במ"ר	יעוד
מרתף		300	מחסנים, מקלט, ח. טכניים, מדרגות
ק. קרקע	650	60	מסחר, ק. קרקע, מחסנים
ק. א'	650	60	מבואות מדרגות
ק. ב'	650	60	ממ"מ. קומה א' + ב' משרדים
ק. טכנית		300	ח. טכניים, מדרגות

8.2.2 **תכנית לד/340/ 16**, שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט פרסומים 5402 מיום 31.5.05. התכנית מגדירה הוראות בניה וקובעת את קווי בניין למגרש הנדון.

8.3 <u>רישוי והיתרי בניה</u>

8.3.1 היתר בניה מס' 291 מיום 30.3.1973 (חידוש רישיון בניה מס' 401 מיום 11.11.1969 ורישיון מס' 39 מיום 9.6.71). עפ"י היתר זה הותרה הקמת מבנה סופר מרקט עם מקלט תת קרקעי, השטחים המבוקשים : מקלט בשטח 60 מ"ר ו - 560 מ"ר בקומת הקרקע.

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

8.3.2 היתר בניה מס' 4196 מיום 18.5.2004 לפיו הותרה הקמת תוספת למבנה סופר מרקט קיים בשטח 38.70 מ"ר, בכפוף להריסת מבנים לפי התשריט.
סה"כ שטחים: 79.02 מ"ר תת קרקעי, 550.57 מ"ר עיקרי, 48,69 מ"ר שירות עילי.

8.3.3 היתר מס' 4202 מיום 5.8.2004, לפיו אושרה תוספת למבנה מסחרי קיים בשטח של 43.60 מ"ר והקלה של 6% בכפוף להריסת מבנים לפי התשריט.
סה"כ שטחים: 73.96 מ"ר תת קרקעי, 594.17 מ"ר עיקרי, 48,69 מ"ר שירות עילי.

8.3.4 היתר בניה מס' 4247 מיום 20.7.2005 לפיו הותרה תוספת למבנה מסחרי קיים ושינויים פנימיים, סה"כ שטח התוספת 3.84 מ"ר ושטחי שירות בשטח 57.41 מ"ר.
להלן פירוט שטחי הבניה לפי ההיתר:

קומה	שטח עיקרי במ"ר	שטחי שירות					סה"כ הבניין במ"ר
		מתקנים ומע' טכניות	אחסנה	מבואת וחדר מדרגות	בניה קיימת	סה"כ	
מרתף						73.96	73.96
ק. קרקע	598.01	9.80	16.50	31.11	48.69	106.10	704.11
סה"כ	598.01	9.80	16.50	31.11	48.69	180.06	**778.07**

8.3.5 בקשה להיתר בניה מס' 2010139, להקמת תוספת בניה למבנה קיים בקומות א',ב',ג', וקומת גג, סה"כ שטחים עיקריים 1,376,60 מ"ר ושטחי שירות. הבקשה אושרה בתנאים בישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 29.12.10.

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

להלן פירוט שטחי הבניה המבוקשים:

קומה	שטח עיקרי במ"ר	שטחי שירות במ"ר					סה"כ הבניין במ"ר
		מקלט	מתקנים ומע' טכניות	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות	מעברים לכלל הציבור	סה"כ
מרתף		73.96					73.96
ק. קרקע	498.90		19.30	125.74	16.58	43.55	205.17
704.07							
א'	563.05	16.50	5.33	27.36	16.58	74.15	139.92
702.97							
ב'	563.05	16.50	5.33	27.36	16.58	74.15	139.92
702.97							
ג'	250.50	16.50	65.15		16.58	93.04	191.27
441.77							
גג עליון			19.40		17.60	2.94	39.94
39.94							
סה"כ	1,875.50	123.46	114.51	180.46	83.92	287.83	790.18
2,665.68							

9. **<u>עמדות הצדדים</u>**

9.1 אין מחלוקת בין הצדדים כאשר לפרטי המגרש והמועד הקובע.

9.2 הצדדים חלוקים באשר לערכי השווי, השטח לחישוב ההשבחה והפחתות בגין עלויות עודפות.

<u>להלן סיכום עמדות הצדדים</u>

התכנית	הנושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי המשיבה
<u>מצב קודם</u> לד/1000 לד/ 340	שטח לבניה	600 מ"ר לשימוש סופר מרקט במבנה חד קומתי	אין התייחסות לתכנית זו. 600 מ"ר לשימוש סופר מרקט במבנה חד קומתי.
<u>מצב חדש</u> לד/340/ 15	שטח עיקרי שטחי שירות	650 מ"ר X 3 קומות ק. קרקע למסחר, קומות א', ב' למשרדים 60 מ"ר X 3 (קומות ק,' א','ב') + 300 מ"ר ק. טכנית, ח. טכניים ומדרגות. 300 מ"ר מרתף. סה"כ 3 קומות מעל ק. מרתף +ק. טכנית.	650 מ"רX 3 קומות ק. קרקע למסחר, קומות א', ב' למשרדים. 60 מ"ר X 3 (קומות ק.א', ב') + 300 מ"ר ק. טכנית, ח. טכניים ומדרגות. 300 מ"ר מרתף. סה"כ 3 קומות מעל ק. מרתף +ק. טכנית.
לד/340/ 16		קביעת קווי בניין למגרש הנדון	קביעת קווי בניה למגרש הנדון.

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

היתר בניה 291	סוג מבנה שטחים	הקמת מבנה סופר מרקט עם מקלט תת קרקעי. מקלט 60 מ"ר, ק. קרקע 560 מ"ר	הקמת מבנה סופר מרקט עם מקלט תת קרקעי לא צוין
היתר בניה 4196	שטחים	תוספת 38.70 מ"ר למבנה קיים.	תוספת 38.70 מ"ר למבנה קיים.
היתר בניה 4202	שטחים הקלות	תוספת 43.60 מ"ר למבנה קיים הקלה 6%	תוספת 43.60 מ"ר למבנה קיים הקלה 6%
היתר בניה 4247	שטחים	תוספת 3.84 מ"ר עיקרי ו - 57.41 מ"ר למבנה קיים	לא צויין
בקשה להיתר 2010139	שטח לחישוב ההשבחה	שטח ברוטו סחיר 1,783 מ"ר, (סה"כ השטח בקומות א',ב', ג', והפחתת 65.15 מ"ר, שטח למתקנים ומערכות טכניות בק. ג').	1,734 מ"ר מבונה אקו' (סה"כ שטחים עיקריים בקומות א',ב', ג', בתוספת שטחי השירות בקומות אלו במקדם 0.7)
שומות הצדדים	נתוני שווי	ב - 10/05 נמכרה ק. קרקע מסחרית 638 מ"ר+80 מ"ר מרתף, (בנכס הנדון- **הערת הח"מ**),בעבור כ - 10,440₪ למ"ר אקו'.(דמ"ש משולמים לשטחי המסחר- 78 ₪ למ"ר). 42,860 מ"ר בגו"ח 3977/29 - מגרש ריק ביעוד, לתעשייה עם זכויות בניה של 120% שטח עיקרי + 20% שטחי שירות, סה"כ 144% בא.ת. צפוני לוד, נמכרו ב - 9/2006 עבור 44,005,005 ₪ כ - 713₪ למ"ר. על פי חוזה שכירות מ - 7/2009 הושכרו 87 מ"ר משרדים "במגדל הקיסר" (בסמוך לנכס הנדון) עבור 34-36 ₪ למ"ר לחודש. בבית גלובליום - מבנה משרדים חדיש בא.ת. לוד צפון, מושכרים כיום שטחי משרדים בגימור מלא עבור ממוצע של 33 ₪ למ"ר לחודש. 1,000 מ"ר משרדים ברמת מעטפת נמכרו ב - 9/2005 "בית הדר" בא.ת. צפוני לוד עבור 1,500 ₪ למ"ר. ב - 2007 - 2005 הושכרו שטחי	ב- 16.6.10 נרכשו 300 מ"ר משרדים בבניין הצמוד לנכס הנדון תמורת 2,255,000 ₪ המהווים 7,561 ₪ למ"ר. מתווכת מעריכה שווי למ"ר מעטפת משרדים חדשים באזור בגבולות 8,000 ₪ למ"ר. ביום 6.10.05 נמכר שטח של 638 מ"ר בק. קרקע בנכס הנדון תמורת $1,499,333 המשקפים כ - $2,500 למ"ר. (כ- 10,000 ₪) בחודש 12/2006 שווי מ"ר מעטפת נע בגבולות של 6,000 ₪ למ"ר. חילוף מ"ר קרקע מבונה. שווי מ"ר מעטפת 6,000 ₪ למ"ר בניכוי 20% רווח יזמי (1,000) ₪ למ"ר. בניכוי עלויות הקמה (4,000) ₪ למ"ר. סה"כ שווי למ"ר מבונה 1,000 ₪ למ"ר.

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

		משרדים בא.ת. לוד צפון עבור $9 - $7 למ"ר לחודש. ב - 8/2008 נמכרו שטחים ב"מגדל הקיסר", 1,959 מ"ר נטו, 2,143 מ"ר ברוטו תמורת 8,500,000 ₪. שווי מ"ר משרדים למועד הקובע: לפי גישת ההשוואה: 10,400 ₪ X 50% התאמה למשרדים = 5,200 ₪ למ"ר. לפי גישה ההכנסות: 39 ₪ למ"ר X 12 חודשים : 9% = 5,200 ₪ למ"ר. שווי מ"ר מבונה "סחיר" משרדים לפי גישת הערך השיורי: 5,200 ₪ בניכוי יזמות 20%- 4,333 ₪ עלות בניה 4,000 ₪ כולל אגרות והיטלים _____ יתרה לקרקע 333 ₪ לפי גישת ההשוואה (לפי עסקת המכר בגו"ח 3977/29 - 713 ₪ למ"ר שווי קרקע למ"ר מבונה עפ"י ממוצע שתי גישות השומה - 525 ₪ למ"ר.	
	עלויות עודפות	כופר חניה: 40 מ"ר : 1,376.6 מ"ר משרדים = 34.42 מקומות. 10,000 ₪ כופר חניה למקום חניה עילי. סה"כ 34.42 מקומות X 10,000 ₪ = 344,000 ₪ חיזוק יסודות והתאמה למבנה קיים - 200,000 ₪	לא צוין
	תחשיב ההשבחה	1,783 מ"ר "סחיר" X 525 ₪ = 936,075 ₪ בניכוי כופר חניה (344,000₪) בניכוי עלות חיזוק יסודות. והתאמה למבנה קיים (200,000₪) סה"כ ההשבחה במעוגל 392,000₪	1,734 מ"ר אקו' X 1,000 ₪ למ"ר = 1,734,000 ₪

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

10. **<u>עקרונות גורמים ושיקולים/ הכרעה</u>**

10.1 <u>כללי</u>

הנכס הנדון הינו מגרש עליו בנוי מבנה מסחרי בן קומה אחת מעל קומת מרתף חלקית בשטח כולל של כ - 780 מ"ר, המשמש את חנות "סופר פארם". הנכס מצוי בגוש 4024 חלקה 336 בשטח רשום 1,037 מ"ר , ברח' דוד המלך מס' 2 בלוד.
זכויות הבניה עפ"י תכנית לד/340/ 15 הינן לקומת קרקע מסחרית, שתי קומות משרדים וקומה טכנית מעל קומת מרתף. בהתאם לבקשה להיתר בניה, אושרה הקמת 3 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית קיימת ומרתף קיים.

10.2 <u>לעניין השטח לחישוב ההשבחה</u>

בשיווק שטחי משרדים , דמי השכירות הינם בשטחים ברוטו. שמאי המבקש חישב את שטח המעטפת של קומות המשרדים א',ב',ג' והפחית את שטח החדרים הטכניים (כ - 65 מ"ר) וקבע שטח של כ - 1,783 מ"ר אותו כינה שטח ברוטו "סחיר".
שמאי המשיבה קבע מקדם 0.7 לשטחי השירות וקבע שטח אקו' של 1,734 מ"ר.

להערכתי, יש להפחית מכלל השטחים את שטחי השירות בגג העליון ואת שטחי המתקנים והמערכות הטכניות בקומות המשרדים, שטחים שלא יובאו בחשבון חישוב השטח הסחיר.

סה"כ שטח שירות בקומות א',ב',ג', גג עליון - 511.05 מ"ר
הפחתת שטחי השירות בגג עליון - (39.94 מ"ר)
הפחתת שטחי המתקנים והמערכות הטכניות- <u>(95.21 מ"ר)</u>
סה"כ שטחי שירות להוספה לשטחים העיקריים לשיווק 375.90 מ"ר.

שטח זה מהווה העמסה של כ - 27% שטחי שירות, לשטחים העיקריים, שיעור מקובל בשיווק שטחי משרדים. סה"כ השטח לחישוב ההשבחה 1,752,5 מ"ר.
(1,376.6 מ"ר + 375.90 מ"ר).

10.3 <u>לעניין הפחתת עלויות עודפות וחניה</u>

כאמור שמאי המבקש מפחית עלויות עודפות בגין כופר חניה ובגין חיזוק יסודות והתאמה למבנה קיים. המבנה הקיים נבנה לפני כ- 37 שנים, לפיכך אין ספק כי הוספת 3 קומות מחייבת חיזוק היסודות.
שמאי המבקש קבע עלויות בסך 200,000 ₪, מבלי לפרט כיצד אמד סכום זה.

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

כאמור שמאי המשיבה לא הפחית בגין עלויות עודפות מאחר וטען כי לקח אותן בחשבון בחילוץ שווי קרקע מבונה. (ע"י הפחתת עלות בניה בסכום גבוה יותר מהנדרש). בנוסף טען, כי יש חיסכון בעלויות בגין היסודות והתקרות הקיימים במבנה.
בהעדר מסמך עלויות, חתום ע"י מהנדס קונסטרוקטור מטעם הבעלים ולמען הזהירות אני קובע הפחתה של 100,000 ₪ בגין חיזוק יסודות והתאמה למבנה קיים.

שמאי המבקש הביא בחשבון הפחתה של 344,000 ₪ בגין כופר חניה ל- 34.42 חניות, לפי 10,000 ₪ למקום חניה.
בדיון שהתקיים במשרדי, הודיע שמאי המשיבה כי אין לו התנגדות להפחתה בגין כופר חניה. לפיכך, אני קובע הפחתה בסך 344,000 ₪ בגין כופר חניה.

10.4 <u>לעניין נתוני שווי</u>

בשומה להיטל השבחה לנכס הנדון מ - 1.1.2004 שנערכה ע"י שמאי המבקש עבור הועדה המקומית, קבע שווי למועד השומה בסך 150$ למ"ר מבונה סחיר למשרדים. הואיל ואין פירוט עסקאות והסבר כיצד הגיע לשווי הנ"ל, לא מצאתי לנכון להתייחס לערכי השווי שקבע בשומה זו.

להלן נתוני שווי רלוונטיים למועד הקובע מתוך פירוט עסקאות שציינו הצדדים:

1. ביום 6.10.05 נמכרו הזכויות במבנה הקיים בנכס הנדון. השטח האקוויוולנטי הינו 674.98 מ"ר (638 מ"ר מסחר + 73.96 מ"ר מרתף) דמי שכירות ממוצעים לאורך תקופת השכירות הנקובים בחוזה הינם בסך 11,245$ לחודש. משקפים 16.66$ למ"ר למסחר ובהתאמה למשרדים אני מעריך - 8.33$ למ"ר.
לפי שער הדולר ביום הקובע 4.178 ₪ = 34.80 ₪ למ"ר לחודש ו- 417.6 ₪ למ"ר לשנה.

שיעור ההיוון: בהתחשב במחסור בשטחי משרדים במרכז העיר לוד ובביקוש הגבוה לשטחים אלו, עקב קרבה למשרדי העירייה, קבעתי שיעור היוון לנכס הנדון לפי 8.5%.

417.6 ₪ : 0.085 =	4,913 ₪ למ"ר בנוי משרדים.
ניכוי רווח יזמי מופחת -	15%
עלויות הקמה בניכוי פחת -	<u>3,500 ₪,</u>
במעוגל	770 ₪ למ"ר מבונה קרקע למשרדים.

2. ביום 20.8.2008 נמכרו שטחים "במגדל קיסר" בסמוך לנכס הנדון, תמורת

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

8,500,000 ₪. להלן פירוט השטחים עפ"י נספח א להסכם המכירה.

קומה	מס' יחידה	שטח במ"ר
מרתף	96	40.0
מרתף	97	9.0
מרתף	98	53.2
מרתף	99	13.1
סה"כ מרתף		115.3
4	106/2	119.6
4	107	271.0
5	108	225.0
7	112	271.0
7	113	271.0
8	114	271.0
8	115	271.0
סה"כ בקומות		1,699.6

סה"כ 1,757.25 מ"ר אקו'.

השווי למ"ר בנוי משרדים 4,837 ₪

ניכוי רווח יזמי מופחת - 15%

ועליות הקמה בניכוי פחת - 3,500 ₪

במעוגל - 710 ₪ למ"ר מבונה קרקע למשרדים.

3. ביום 4.9.06 נמכרו 42,860 מ"ר בגוש 3979 חלקה 29 באזור התעשייה הצפוני תמורת 44,005,005 ₪ . הנכס הינו מגרש ריק ביעוד תעשייה עם זכויות בניה בשיעור של 120% שטח עיקרי + 20% שטחי שירות, סה"כ 144% המהווים כ - 61,718 מ"ר. העסקה משקפת שווי של כ - 713 ₪ למ"ר מבונה קרקע. לאחר התאמות לנכס הנדון בגין גודל ומיקום - 10%, מתקבל שווי של כ - 780 ₪ למ"ר מבונה קרקע.

לאור הנתונים הנ"ל, אני מערך שווי מ"ר מבונה קרקע בנכס הנדון ליום הקובע בסך 750 ₪ למ"ר.

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

11. **<u>תחשיבים</u>**

11.1 <u>השבחה עקב אישור תכנית לד/340/ 15</u> (נכון למועד הקובע 15.12.06)

1,752.50 מ"ר X 750 ₪	1,314,375 ₪
בניכוי עלות כופר חניה צפוי	(344,000 ₪)
בניכוי עלות חיזוק יסודות והתאמה למבנה קיים	<u>(100,000 ₪)</u>
ההשבחה	870,375 ₪

12. **<u>הערכה</u>**

לאור האמור לעיל הנני מעריך את ההשבחה בנכס הנדון כדלקמן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
לד/340/ 15	15.12.06	870,375 ₪	**435,188 ₪**

התשלום צמוד בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

ולראיה באתי על החתום

שאול אשרת M.A.
שמאי מקרקעין, שמאי מכריע

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net