אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמנון נזרי, מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
אדוה גן סתיו, שמאית מקרקעין
אלכס שנברגר, כלכלן ובוגר מינהל עסקים
עידו כהן, כלכלן ובוגר מינהל עסקים

תאריך: **22.06.2011**
מספר תיק: **12496**
מספרנו: **510329.4**

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6547 חלקה 125 תת חלקה 10
רחוב חרושת 11, רמת השרון

אמנון נזרי בע"מ, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 52506 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

תאריך: **22.06.2011**
מספר תיק: **12496**
מספר תיק: **510329.4**

לכבוד:

וליד גרייב בע"מ
(המבקשת)
ע"י מר אליאס פרח, שמאי מקרקעין

ג.א.נ.,

הועדה המקומית לתו"ב רמת השרון
(המשיבה)
ע"י גב' דברת אולפינר, שמאית מקרקעין

ג.א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6547 חלקה 125 תת חלקה 10
רחוב חרושת 11, רמת השרון

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מונתי כשמאי מכריע לענין ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תכנית רש/214/ב/1.

הוצגו בפני שומות הצדדים:
חוות דעתה של גב' דברת אולפינר, שמאית מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון (המשיבה), מיום 17.10.2010.
חוות דעתו של מר אליאס פרח, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות במקרקעין (המבקשת), מיום 29.12.2010.

בתאריך 24.02.2011 נערך דיון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים והח"מ.

שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

שמאי הצדדים קיבלו את פרוטוקול הישיבה וקיבלו אפשרות להגיש תגובות והערות לפרוטוקול.

לצורך מתן חוות הדעת ביקרתי בנכס ובסביבתו.

וזאת חוות דעתי:

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**
הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכנית רש/214/ב/1.

2. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**
ביקורים בנכס ובסביבתו נערכו בתאריכים 25.02.2011 ו-4.04.2011 ע"י החת"מ.

3. **<u>המועד הקובע להערכה</u>**
מועד תחילת תכנית רש/214/ב/1, ביום 8.01.2010.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

מהות הנכס:	חלק מקומה בבנין תעשיה ומשרדים.
גוש:	6547
חלקה:	125
תת חלקה:	10
שטח חלקה רשום:	949 מ"ר[1]
שטח תת חלקה:	403.07 מ"ר (בנוי)
כתובת הנכס:	רחוב חרושת 11, רמת השרון.

[1] עפ"י נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 27.12.2010.

אמנון נזרי בע"מ, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 52506 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

5. <u>תאור הסביבה והנכס</u>

5.1 הנכס נשוא ההערכה ממוקם בעברו הצפוני של רחוב חרושת, באזור התעשיה במזרח רמת השרון.

רחוב חרושת הינו רחוב דו סטרי ראשי באזור התעשיה.

5.2 סביבת הנכס מאופיינת בבנייני תעשיה בני שתי קומות, מבניה ותיקה. ממזרח ובצמוד לנכס מגרש חניה סלול אספלט.
מדרום-מערב מבנה משרדים ומסחר בן חמש קומות מבניה חדשה.

5.3 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות חלקיות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, ביוב וכיו"ב.

5.4 חלקה 125 בגוש 6547 הינה בעלת צורה רגולרית עם חזית דרומית הפונה לרחוב חרושת באורך של כ-23 מ', עומק ממוצע של כ-42 מ' ושטח רשום של 949 מ"ר.

5.5 על החלקה בנין דו קומתי מעל קומת מרתף ומעליה קומת קרקע, קומת ביניים חלקית וקומה עליונה בה ממוקם הנכס שבנדון. בבנין אין מעלית.

5.6 הבנין בנוי שלד בטון ובלוקים, קירות החוץ מחופים אריחי קרמיקה. גג הבנין הינו גג בטון שטוח.

5.7 הקומה העליונה בבנין מחולקת למשרדים ולמעבדות בשימוש בעלי מקצועות חופשיים שונים.

5.8 הנכס שבנדון מהווה את החלק הארי בקומה. שטח הנכס הינו 403.07 מ"ר. הכניסה לקומה דרך דלת זכוכית בשילוב אלומיניום וברזל. בקומה מטבחון משותף, תקרה אקוסטית, תאורה פלורסנטית וספוטים, מיזוג אויר וגלאי עשן. רצפות המשרדים מחופות פרקט, ריצוף קרמיקה ושטיחים מקיר לקיר. חלק מחלונות הקומה הינם חלונות זכוכית מחוסמת ברשת פלדה. בחלק המזרחי של הקומה מותקן עגורן משא.

6. **<u>מצב תכנוני</u>**

על הנכס חלות התכניות הרלוונטיות הבאות:

<u>מצב קודם</u>

6.1 **תכנית רש/210 א'**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1708 מיום 18.03.1971.

בהתאם לתשריט התכנית מסווגת החלקה שבנדון ביעוד אזור תעשיה.

זכויות הבניה באזור זה כדלקמן:

זכויות בניה	-	40% בקומה
קומות	-	2
שטח מגרש מינימלי	-	1,000 מ"ר
קווי בנין:		
צידי	-	4 מ'
אחורי	-	7 מ'

השימושים המותרים באזור התעשיה הינם, בין היתר, נגריות, מסגריות, דפוס, ייצור צעצועים, ייצור חמרי בנין ואחסנתם, אריגה ותפירה, מאפיות, מוסכים, תעשיית נייר, בתי חרושת לטבק, סיגריות, נקניקים, שמן וסבון.

6.2 **תכנית רש/679**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4186 מיום 27.01.1994.

התכנית קובעת, בין היתר, הוראות להקמת מרתפים.

6.3 **תכנית רש/781**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4736 מיום 11.03.1999.

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים.

מצב חדש

6.4 **תכנית רש/214/ב/1**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6036 מיום 24.12.2009.

בהתאם לתשריט התכנית מסווגת החלקה שבנדון ביעוד תעשיה ומלאכה.

זכויות הבניה באזור זה כדלקמן:

שטח עיקרי	-	135% בסה"כ.
שטחי שירות	-	35% מהשטח העיקרי מעל פני הקרקע. 90% משטח המגרש מתחת לפני הקרקע.
גובה מירבי	-	7 קומות ולא יותר מ-32 מ'[2].
תכסית:	-	50% בקומה במבנים בני 4 קומות. 40% בקומה במבנים מעל 4 קומות.
שטח מגרש מינימלי	-	1,000 מ"ר
קווי בנין:		
חזית	-	5 מ'
צידי	-	4 מ'
אחורי	-	5 מ'

תותר הקמת גלריות במנין השטחים המותרים לבניה.

הגישה למגרש תתוכנן כך שתגיע למפלס קומת המרתף של המבנה.

תותר הקמת קומות חניה נוספות למילוי תקן חניה בלבד.

השימושים המותרים באזור תעשיה ומלאכה הינם תעשיות נקיות, מלאכה, משרדים, שירותים מסחריים עד להיקף של 20% מזכויות הבניה העיקריות, מתקנים הנדסיים, תעשיות עתירות ידע ותחנות טרנספורמציה.
שימושים קיימים יוכלו להתקיים עד למועד הוצאת היתר חדש למתחם בו הם נמצאים.

6.5 רישוי

היתר בניה מס' 5432 שניתן ביום 10.09.1981 להקמת מבנה תעשיה הכולל:

קומת מרתף:	318.57 מ"ר + 61.23 מ"ר מקלט
קומת קרקע:	379.80 מ"ר
קומה א':	379.80 מ"ר

[2] מהכניסה הקובעת לבנין.

7. **<u>הזכויות בנכס</u>**

7.1 עפ"י נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 27.12.2010 רשומה תת חלקה 10 בחלקה 125 בגוש 6547 בפנקס הבתים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין בתל אביב.

שטח החלקה הרשום:	949 מ"ר
שטח תת החלקה:	403.07 מ"ר
מהות תת החלקה:	דירה (אולם) בקומה שניה
הצמדות:	אין
החלק ברכוש המשותף:	200/823
הבעלים:	קרן קיימת לישראל (בשלמות)
חכירות:	וליד גרייב בע"מ (בשלמות)
	עד לתאריך 4.08.2028.

רשומות הערות שונות. בחלקה תקנון מוסכם.

7.2 בהתאם לצו תיקון לרישום בית בפנקס הבתים המשותפים בדרך של תיקון טעות סופר מתאריך 22.11.2005 יהיה שטחה הרשום של תת חלקה 10 בחלקה 125 בגוש 6547 שבנדון 403.07 מ"ר. החלק ברכוש המשותף של תת החלקה הינו 200/823 חלקים.
מצו רישום הבית המשותף עולה עוד כי לתת חלקה 11 בחלקה שבנדון מוצמד גג המבנה בשטח 394.64 מ"ר.

מתשריט הבית המשותף עולה כי תת חלקה 10 שבנדון משתרעת על כל שטח הקומה העליונה במבנה, למעט שטח חדר המדרגות ושטח תת חלקה 11 ששטחה 5 מ"ר.

7.3 בתקנון מוסכם (מתוקן) מתאריך 22.11.2005 נקבע כדלקמן:

"בעל הדירה 125/11 רשאי לבנות על הגג הצמוד לדירה ומסומן "א" קומה נוספת ו/או מבנים אחרים כלשהם על פי היתר בניה כחוק ובתנאי שלא יפגע ברכוש המשותף שבקומת הגג ובתנאי שתתאפשר גישה חופשית למתקנים הנמצאים או שימצאו ברכוש המשותף שבקומת הגג."

"בעל הדירה 125/11 רשאי לבקש תיקון צו הבית המשותף – לאחר שיבנה על ההצמדה המסומנת באות "א" ללא הסכמת יתר בעלי הדירות בבית ולתקן את הצריך תיקון בתקנון לאחר תום הבניה."

7.4 בהתאם להסכם מכר שנחתם בתאריך 27.07.2010 הועברו זכויות החכירה המהוונות בנכס שבנדון תמורת 1,675,000 ₪ בתוספת מע"מ.

8. **<u>שומות הצדדים</u>**

הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן מובא להלן:

8.1 <u>שומת הועדה המקומית (המשיבה)</u>

גב' דברת אולפינר, שמאית מקרקעין מטעם הועדה המקומית, אשר ערכה את חוות דעתה ביום 17.10.2010 העריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס עקב אישור תכנית רש/214/ב/1, כדלקמן:

מהות ההשבחה:	תוספת שימושים
שטח לחישוב:	403.07 מ"ר
שווי מ"ר בנוי למשרדים:	3,600 ₪
שווי מ"ר בנוי לתעשיה:	3,000 ₪
שווי במצב קודם:	1,209,000 ₪
שווי במצב חדש:	1,451,000 ₪
ההשבחה:	**242,000** ₪, לתאריך הקובע 8.01.2010.

8.2 <u>שומת בעלי הזכויות בנכס (המבקשת)</u>

מר אליאס פרח, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות בנכס, אשר ערך את חוות דעתו ביום 29.12.2010, העריך כי לא חלה השבחה בנכס שבנדון עקב אישור תכנית רש/214/ב/1 כדלקמן:

שווי הנכס במועד רכישתו בתאריך 28.11.2006: 1,548,000 ₪
שווי הרכישה לעיל מוצמד למועד הקובע[3]: **1,723,170** ₪
שווי הנכס במועד מכירתו בתאריך 27.07.2010: **1,675,000** ₪

שווי הרכישה, כולל העליה הריאלית, עולה על שווי המכירה ולפיכך לא חלה השבחה.

שמאי המבקשת הציג תחשיב חלופי כדלקמן:

<u>שווי הנכס במצב חדש</u>

שווי מ"ר בנוי למשרדים:	3,600 ₪
שטח לחישוב:	403.07 מ"ר
שווי מצב חדש:	1,451,000 ₪

<u>שווי הנכס במצב קודם</u>

שווי מ"ר בנוי לתעשיה:	3,300 ₪
שטח לחישוב:	403.07 מ"ר
שווי מצב חדש:	1,330,000 ₪
ההשבחה ברוטו:	121,000 ₪
עלויות התאמה:	322,456 ₪ (לפי 800 ₪ למ"ר)
ההשבחה:	**אין השבחה.**

[3] לפי מדד המחירים לצרכן.

9. <u>עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה</u>

9.1 <u>הנושאים השנויים במחלוקת:</u>
בין הצדדים קיימות מחלוקות בנושאים הבאים:

- ערכי שווי.
- עלויות התאמה.

9.2 <u>פירוט עיקרי טיעוני הצדדים בנושאים השנויים במחלוקת:</u>

9.2.1 <u>ערכי שווי:</u>
שמאי הצדדים לא הציגו אסמכתאות כלשהן לערכי השווי שקבעו בשומתם.

לענין עלויות ההתאמה (ראה להלן) הציג **שמאי המבקשת** חוזה שכירות בנכס הנדון משנת 2003.

הכרעה:
בהתאם לחוזה השכירות שנחתם בתאריך 31.12.2003 הושכרה הקומה השניה בבנין שבנדון, אשר שטחה למטרות חישוב דמי השכירות הינו 448 מ״ר, לתקופה של חמש שנים מיום 7.01.2004 עד ליום 6.01.2009 תמורת סך של $5 למ״ר בשלוש השנים הראשונות וסך של $6 למ״ר מתחילת השנה הרביעית.

מטרת השכירות הינה ייצוג, יבוא והפצה של מוצרים בתחום האלקטרו-אופטיקה, וכן מעבדה ומעבדת ייצור באותו תחום.

בהתאם לחוזה השכירות יקבעו דמי השכירות הראויים לתקופת שכירות נוספת של שלוש שנים על-פי ממוצע דמי השכירות המשולמים בגין שלושה מושכרים המשמשים למשרדים ששטח כל אחד מהם לפחות 300 מ״ר, הנמצאים בקומות מעל הקרקע בבניינים שהקמתם נשלמה לפני שנת 1990, באזור התעשיה במורשה.

זכויות החכירה בנכס שבנדון הועברו בשנת 2006 תמורת 1,548,000 ₪ ובשנת 2010 תמורת 1,675,000 ₪, כמפורט בסעיפים 7.4 ו-8.2 לעיל.

<u>שווי מצב קודם</u>

בחנתי את החוזים השונים והגעתי למסקנה כי חוזה השכירות שנחתם בנכס שבנדון בשנת 2003 אינו משקף את שווי הנכס במצב הקודם גם בשל המועד בו נחתם, שהינו מרוחק מהמועד הקובע וגם משום שמן התנאים המפורטים בו לעדכון דמי השכירות לתקופת השכירות השניה עולה כי דמי השכירות שנקבעו בו משקפים שווי מבנה משרדים ולא שווי מבנה תעשיה. מטעם זה הגעתי גם למסקנה כי התמורה בעסקה משנת 2006, שהושפעה וודאי מחוזה השכירות שהיה בתוקף במועד העסקה, שיקפה אף היא שווי מבנה משרדים ולא שווי מבנה לתעשיה. משכך, לא קיבלתי את גישת שמאי המבקשת כי יש להתבסס על חוזה המכר בנכס שבנדון משנת 2006 בקביעת שווי המצב הקודם.

בשל העדר עסקאות למבני תעשיה במועד הקובע באזור התעשיה מורשה בחנתי עסקאות שנערכו בסמוך למועד הקובע באזור התעשיה נווה מגן ברמת השרון כדלקמן:

- בהתאם לחוזה שכירות שנחתם ב-20.09.2009 הושכר מבנה תעשיה בן קומה אחת בשטח 245 מ"ר וחצר בשטח כ-138 מ"ר ברחוב המסגר 6 באז"ת נווה מגן (חלקה 134 בגוש 6552) תמורת 43.5 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ (דמי השכירות משקפים גם את שטח החצר).
  מטרת השכירות הינה מפעל שיש.

  ניתחתי את החוזה כדלקמן:

דמ"ש למ"ר	-	43.5 ₪
התאמה למיקום	-	0.85
התאמה לקומה	-	0.6
דמ"ש מתואמים	-	22 ₪ למ"ר
שווי מ"ר בנוי (9%)	**-**	**3,000 ₪ למ"ר**

- בהתאם לחוזה מכר מתאריך 24.6.2007 שהוצג במסגרת שומה מכרעת שערך מר ניקי פרימו בחלקה 131 בגוש 6552 נמכר אולם בקומת קרקע בשטח 53 מ"ר המשמש כמאפיה עם שימוש מסחרי חלקי באז"ת נווה מגן תמורת סך של 90,000 $ המהווים 7,225 ₪ למ"ר (4.25 ₪ לדולר).

ניתחתי את החוזה כדלקמן:

שווי למ"ר	-	7,225 ₪
התאמה למיקום ולשימוש	-	0.8
התאמה לקומה	-	0.6
התאמת מועד	-	1.15
שווי מ"ר בנוי	**-**	**4,000 ₪ למ"ר**

בהתאם לניתוח העסקאות לעיל קבעתי כי שווי מ"ר בנוי בנכס שבנדון במצב הקודם הינו 3,500 ₪ למ"ר.

<u>שווי מצב חדש</u>

עסקת המכר שנערכה בנכס שבנדון בתאריך 27.07.2010 משקפת לדעתי את שווי המצב החדש בכפוף להתאמת מועד.
קבעתי כי שווי מ"ר בנוי בנכס שבנדון, תוך התאמה למועד הקובע, הינו 4,000 ₪.

9.2.2 <u>עלויות התאמה</u>:

שמאי המבקשת:
לטענת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון בחישוב ההשבחה עלויות התאמה בסך 322,456 ₪. לגישת שמאי המבקשת עלויות ההתאמה כוללות חלוקה לחדרי משרד, הכנת תשתיות חשמל, תקשורת וכיו"ב.

שמאית המשיבה:
לגישת שמאית המשיבה אין להביא בחשבון עלויות התאמה בחישוב ההשבחה מאחר והנכס הותאם בפועל בעבר, ללא היתר, לשימוש כמשרדים ואילו רוכשי הנכס ביצעו עבודות שיפוץ בלבד.

הכרעה:
בעת הביקור בנכס נוכחתי כי עלויות ההתאמה הנדרשות בנכס מסתכמות בהחלפת חלק מהחלונות וחלק מהתקרות שאינם מתאימים לשימוש משרדים. יתר פרטי הגמר הקיימים בנכס, לפני השיפוץ, מתאימים לשימוש כמשרדים.
לפיכך, הבאתי בחשבון עלויות בסך של 30,000 ₪ המשקפות לדעתי את עלות ההתאמה הנדרשת.

10. **<u>תחשיב</u>**

<u>שווי הנכס במצב חדש</u>

שווי מ"ר בנוי למשרדים:	4,000 ₪
שטח לחישוב:	403.07 מ"ר
שווי מצב חדש:	1,612,280 ₪

<u>שווי הנכס במצב קודם</u>

שווי מ"ר בנוי לתעשיה:	3,500 ₪
שטח לחישוב:	403.07 מ"ר
שווי מצב חדש:	1,410,745 ₪
השבחה גולמית:	201,535 ₪
עלויות התאמה:	30,000 ₪
ההשבחה:	**171,535** ₪, לתאריך 8.01.2010.

11. **<u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכנית רש/214/ב/1 הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

11.1 הבאתי בחשבון כי הזכויות בנכס הינן זכויות חכירה.

11.2 מימוש הזכויות הינו בדרך של העברת זכויות.

11.3 המועד הקובע להערכה זו הינו כמפורט בסעיף 3 לעיל.

11.4 הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ובמצב החדש.

11.5 הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס.

11.6 הבאתי בחשבון נתוני שוק רלוונטיים של נכסים בני השוואה סמוך לתאריך הקובע להערכה.

11.7 הערכים בחוות דעת זו אינם כוללים מע"מ.

12. **<u>סיכום</u>**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה, עקב אישורה של תכנית רש/214/ב/1 כדלקמן:

ההשבחה: **171,535** ₪

היטל ההשבחה: **85,767.5** ₪

למועד הקובע, 8.01.2010.

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

אינג' אמנון נזרי
מהנדס בנין ושמאי מקרקעין