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

תאריך: 25 נובמבר, 2014
מספר מינוי: 615-2014
מספרנו: 393.שומה מכרעת

לכבוד
המבקשת, בלורי בע"מ
באמצעות השמאי
מר רפאל בוקרה
בדוא"ל refael@bukra.co.il

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב רמה"ש
באמצעות משרד השמאים
דסה-נייר
office@dassa-nayer.co.il

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה – מגרש 138/1 לפי תכנית רש/214/ב/1 , חלקי חלקות 138 בגוש 6547 ו-196 בגוש 6550, רחוב החרושת 14, רמת השרון

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

בתאריך 02.11.14 קיימתי דיון בנוכחות עו"ד ענת בירן, ב"כ המבקשת, מר עופר גפני מטעם המבקשת, שמאי המקרקעין מר רפאל בוקרה ומר אביעד משולם מטעם המבקשת, שמאי המקרקעין מר טל נייר ומר זוהר רטנר מטעם המשיבה. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

1. **<u>מטרת השומה:</u>**

1.1 אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

1.2 מהות ההשבחה: אישור תכנית רש/214/ב/1 בגין מכר.

2. **<u>תאריך קובע לשומה:</u>**

08.01.10 - 15 יום מפרסום אישור תכנית רש/214/ב/1 בילקוט הפרסומים.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

נערך ע"י החת"מ ביום 03.11.14.

4. **<u>פרטי הנכס:</u>**

גושים	6547	6550
חלקות (חלק)	138	196
שטח חלקות רשום	8,030 מ"ר	42,054 מ"ר
מגרש (חלק)	14 (לפי תכנית רש/בת/2א' (214 ב')	
מגרש (חלק)	138/1 (לפי תכנית רש/214/ב/1)	
שטח מגרש	13,097 מ"ר (לפי תכנית רש/214/ב/1)	
זכויות משפטיות	חכירה מהוונת	
מיקום	רחוב החרושת 14, א.ת. רמת השרון	

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

5. **<u>תאור הסביבה:</u>**

5.1 הנכס שבנדון ממוקם מעברו הדרומי של רחוב החרושת, באזור תעשייה שבשכונת "מורשה", בדרום מזרח העיר רמת השרון.

רחוב החרושת הינו דו סטרי, מקשר בין רחוב הנביאים ממערב לבין רחוב חטיבת אלכסנדרוני ממזרח.

5.2 הסביבה מאופיינת במבני מסחר, תעשייה ומלאכה ותיקים בגובה 1-3 קומות. הגישה לאזור התעשייה הינה ממערב, כאשר קיימת יציאה נוספת מאזור התעשייה לכביש מספר 4 דרך כביש חד סטרי לכלי רכב.

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

6. **<u>תאור הנכס:</u>**

6.1 גבולות המגרש שבנדון כדלקמן:

מצפון- רחוב החרושת ומעברו מבנים ותיקים דו קומתיים המשמשים למאפייה, בית קפה ומעדנייה ומשרדים.

ממערב- מבנה תעשייה המשמש למפעל אלקו.

ממזרח- שטח פתוח לא מפותח.

מדרום- שטח פתוח לא מפותח ומעברו תוואי כביש מספר 4 (דרך גהה).

6.2 המגרש בעל צורה אי רגולארית, בשטח של 13,097 מ"ר (בהתאם לתכנית רש/214/ב/1), פונה בחזית צפונית בת כ-128 מ' לרחוב חרושת ועומקו הממוצע כ-142 מ'. הטופוגרפיה מישורית.

6.3 בשטח המגרש ממוקם מבנה אשר במקור נבנה בגובה 2 קומות (כל קומה בגובה 7.44 מ') מעל קומת קרקע וקומת מרתף. בפועל המבנה מחולק ל-3 קומות (קומה ראשונה חולקה לשתי קומות ובקומה שנייה קיימת הכנה חלקית לחלוקה לשתי קומות) מעל קומת קרקע וקומת מרתף. המבנה בנוי שלד בטון, קירות מבלוקים המשולבות בקירות מסד וגג שטוח מבטון. המבנה בנוי בצורת האות "ח" ובאופן מדורג ומחולק בהתאם לתיאור כדלקמן:

קומת מרתף - בשטח כ-5,437 מ"ר, כוללת, 109 מקומות חניה, שטחי שירות ומתקנים טכניים. החניות אינן מהוות חלק מנשוא השומה.

קומת קרקע - בשטח כ-4,932 מ"ר. הגישה לקומות העליונות מרחוב החרושת, כוללת לובי כניסה בשטח של כ-56 מ"ר (כולל 2 מעליות וחדר מדרגות). בנוסף קיים שטח מסחרי, שהגישה אליו מעורף המבנה (משמשת לסופר מרקטים "מגה בעיר" ו"עדן טבע מרקט"). קומת הקרקע המסחרית, למעט לובי הכניסה, אינה מהווה חלק מנשוא השומה.

קומה א' - בשטח כ-3,581 מ"ר. בנויה בצורת האות "ח" וכוללת שני אגפים, מערבי ומזרחי כאשר ביניהם מבואה. הקומה כוללת לובי, 2 מעליות וחדר מדרגות, מסדרון וחללים פתוחים המיועדים למשרדים. הקומה כוללת רצפה ותקרת בטון. המסדרון מרוצף. מהלובי קיימת יציאה למרפסת מחופה דק עץ, הממוקמת בעורף המבנה בשטח של כ-971 מ"ר. שטח של כ-360 מ"ר נטו מהקומה נמכר לצד ג' ואינו מהווה חלק מנשוא השומה. הקומה אינה מאוכלסת וברמת מעטפת.

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

קומה ב' - הקומה היוותה חלק מקומה א' וחולקה בפועל בשטח זהה לקומה א' של כ-3,581 מ"ר. הקומה מהווה חלל מרוצף בטון. הקומה אינה מאוכלסת וברמת מעטפת.

קומה ג' - בשטח כ-2,562 מ"ר, מהווה חלל בגובה 7.44 מ'. קיימת קונסטרוקציה של קורות פלדה (ללא רצפה) כהכנה לחלוקה לקומה נוספת. קיימת יציאה למרפסת פתוחה בשטח כ-1,018 מ"ר. הקומה אינה מאוכלסת וברמת מעטפת.

גג עליון - בשטח כ-147 מ"ר. משמש למבואות, חדרי מדרגות וחדר מכונות.

ממערב למבנה ממוקם שביל לכלי רכב המוביל לעורף המגרש בו ממוקמת תחנת דלק זעירה (כוללת שני מתקני תדלוק ואינה מהווה חלק מנשוא השומה), מגרש סלול אספלט לחניית רכבים (149 מקומות חניה) וגרם מדרגות חיצוני ממנו קיימת גישה לקומה א'.

7. **<u>המצב התכנוני</u>**:

"מצב קודם"

7.1 תכנית רש/210 א', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1708 מיום 18.03.71.

הנכס שבנדון מסווג לאזור תעשייה.

הוראות הבנייה:

שטח מגרש מינימאלי - 1,000 מ"ר
אחוז בנייה לקומה - 40%
מספר קומות - 2

7.2 תכנית רש/בת/2א' (214 ב'), אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4263 מיום 24.11.94.

הנכס שבנדון מהווה את מגרש 14 בשטח 12,353 מ"ר בייעוד לתעשייה.

בין יתר מטרות התכנית, שינוי מערכת הדרכים כדלקמן:

הסדרת חיבור צומת מורשה לרמת השרון.
שינוי תוואי רחוב החרושת והרחבתו מ-16 מ' ל-25 מ'.

שטח עיקרי ושירות מעל מפלס הרחוב הינו 11,281 מ"ר, בהתאם לחלוקה כדלקמן:

קרקע – 4,793.02 מ"ר (מתוכם, 300 מ"ר שטחי שירות למעליות, חדרי מדרגות ושירותים).
חצר – 99.6 מ"ר שטח שירות לחדר טרנספורמציה.
גלריה – 2,050 מ"ר (מתוכם, 300 מ"ר שטחי שירות למעליות, חדרי מדרגות ושירותים).
קומה א' – 4,044.9 מ"ר (מתוכם, 300 מ"ר שטחי שירות למעליות, חדרי מדרגות ושירותים).
גג – 295.84 מ"ר שטחי שירות למעליות, חדרי מדרגות ומכונות.

שטחי שירות מתחת למפלס הרחוב (מקלט וחניה) - 4,871.02 מ"ר

החניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ולא פחות מהתקן הארצי.

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

7.3 תכנית רש/781, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4736 מיום 11.03.99.

הותרה הקמת שתי קומות מרתף, כל אחת בשיעור שלא יעלה על 90% משטח המגרש. הוועדה המקומית רשאית להתיר קומות מרתף נוספות לצרכי חניה.

גובה קומת מרתף עליונה לא יעלה על 3.5 מ' נטו וגובה קומת מרתף תחתונה לא יעלה על 3 מ'.

הותרו שימושי אחסנה עד 50% משטח קומת המרתף העליונה. היתרה לחניה.

"מצב חדש"

7.4 החלטת ועדה- תוספת שטחי שירות לתכנית רש/210/א, מיום 4.04.01.

בהתאם להחלטת הוועדה הותרה תוספת שטחי שירות כדלקמן:

למסחר – מעל פני הקרקע בקומת הקרקע – 25% משטח המגרש ובכל קומה 10% משטח המגרש.

לתעשייה – מעל פני הקרקע 40% משטח המגרש לכל הבניין

לתעשייה ומלאכה – מעל פני הקרקע 40% משטח המגרש לכל הבניין.

ההחלטה אינה חלה על בניינים ישנים. נספחים ומחסנים הינם חלק משטחי השירות.

7.5 תכנית רש/214/ב/1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6036 מיום 24.12.09.

הנכס שבנדון מהווה את מגרש 138/1 בשטח 13,097 מ"ר בייעוד למלאכה ותעשייה.

בין יתר מטרות התכנית, שינוי מערכת הדרכים כדלקמן:

הסדרת חיבור צומת מורשה לרמת השרון.

שינוי תוואי רחוב החרושת והרחבתו מ-16 מ' ל-25 מ' עם רצועה לגינון צמודה של מינימום 5 מ'. (סה"כ מינימום 30 מ').

קביעת דרכים חדשות.

הפיכת רחוב הנביאים לדרך משולבת והסדרת התנועה באופן שתופרד בקטע זה התנועה למגורים מהתנועה העוברת והתנועה לתעשייה.

קביעת דרך שירות למגרשי התעשייה מצפון לרחוב החרושת, שלא תהיה נגישות ישירה מרחוב החרושת.

ביטול דרכים קיימות ומתכוננות.

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

תכליות באזור מלאכה ותעשייה:

תעשיות שאינן כלולות ברשימת התעשיות האסורות בתכנית; משרדים; שירותים מסחריים עד להיקף של 20% מזכויות הבנייה העיקריות; מתקנים הנדסיים; תעשיות עתירות ידע; תחנות טרנספורמציה; שימושים קיימים יוכלו להתקיים עד למועד הוצאת היתר חדש למתחם בו הם נמצאים; מלאכה.

הוראות הבנייה:

שטח מגרש מינימאלי - 1,000 מ״ר.

תכסית קרקע - 40% או 50% (עבור מבנים עד 4 קומות). בסמכות הוועדה המקומית לאשר תוספת של 10% תכסית למגרש, כלומר עד 60%, במידה ותשתכנע שמוצו כל אפשרויות הבנייה במבנה הקיים מבלי למצות את זכויות הבנייה מתוקף תכנית זו.

אחוזי בנייה - 180% (במגרשים גדולים מ-10 דונם), מזה 20% למסחר ומשרדים.

שטח שירות מעל הקרקע - 35% מהשטח העיקרי.

שטח שירות מתחת לקרקע - 90% משטח המגרש (בנוסף, קומות נוספות למילוי תקן חניה בלבד עד 90% משטח המגרש).

מספר קומות - 7 ועד גובה של 32 מ׳ ובכפוף למגבלות משרד הביטחון.

קווי בניין - חזית – 5 מ׳; צד – 4 מ׳; אחור – 5 מ׳

הבנייה עפ״י תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

גובה קומת מרתף עליונה עד 4.5 מ׳ נטו. בניית מרתפים כפופה להוראות רש/781.

ברחוב הנביאים וברחוב החרושת יישמר רוחב רצועה לתכנון לרק״ל ברוחב 30 מ׳.

תותר בניית גלריות בחללים שגובהם לא יהיה קטן מ-4.75 מ׳. שטח הגלריה לא יעלה על 50% משטח רצפת הקומה. שטח הגלריות ייחשב במניין השטחים המותרים לבנייה.

טרם הוצאת היתרי בנייה יערכו יזמי התכנית סקר סביבתי שיבחן את השפעת התכנית המוצעת על הסביבה לרבות רעש וזיהום אוויר, בגין סמיכות התכנית למחלף מורשה. הדו״ח יועבר לבדיקת המשרד לאיכות הסביבה והמלצות הדו״ח אשר יאושר ע״י המשרד לאיכות הסביבה יעוגנו בתנאים למתן היתרי בניה.

בין יתר התנאים למתן היתרים:

תנאי למתן היתרי בניה למגרשי המגורים והתעסוקה (בנוגע לזכויות הנוספות על פי תכנית זו) יהיה אישור המשרד לאיכות הסביבה לסקר מקדים לזיהום הקרקע שיקבע את הדרישות והאמצעים למניעת מפגעים סביבתיים וסיכון וציבור.

תנאי להיתר ראשון מעבר לזכויות קיימות באזור התעסוקה, בנוסף להתניות המופיעות בתכנית, יהיה ביצוע בדיקה תחבורתית בהתאם לתנאים שפורטו בתכנית. מתן היתרי בניה באזור לתעסוקה יהיה מותנה בתיאום עם משרד הביטחון לגביי גובה המבנים.

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

לא תהיה מניעה להוצאת היתר בניה למבנה הקיים במגרש 138 בגוש 6550 במידה שלא תהיה חריגה במעטפת המבנה. כל תוספת מעבר למבנה הקיים, מותנית בקיום תנאי להיתר בנייה לזכויות מוקנות מתכנית זו שהינו ביצוע המחלפון או פתרון חלופי, מאושר ע"י משרדי התחבורה אשר יאפשר כניסה ויציאה לכוון צומת מורשה.

8. **<u>תיק בנין:</u>**

8.1 בתאריך 25.03.90 ניתן היתר בניה מספר 10282 למבנה אחסנה ושיווק הכולל קומת מרתף, קומת קרקע, קומת גלריה, קומה א' וקומת גג.

8.2 בתאריך 29.03.01 ניתן היתר בניה מספר 13132 לשינויים בבניין למלאכה ותעשייה שבבניה, לשימוש חורג ממלאכה ותעשייה למסחר בשטח של 3,821 מ"ר בקומת הקרקע לתקופה של 5 שנים.

בסה"כ בבניין: 6,833 מ"ר שטח עיקרי + 12,280 מ"ר שטחי שירות.

8.3 בתאריך 10.07.01 ניתן היתר בנייה מספר 13496 לתוספת ושינויים בבניין לתעשייה שבבנייה. שטח המגרש 14,145 מ"ר.

להלן השטחים המבונים בהתאם לתשריט ההיתר:

קומה	שטח עיקרי במ"ר	שטחי שירות במ"ר						סה"כ הבניין במ"ר	משטחים לא מקורים במ"ר
		מקלט	מתקנים ומ.טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וח. מדרגות	בנייה קיימת		
מרתף					-7,138.69		12,576	5,437.31	
קרקע	3,751	81.67		867.34		56.54	176	4,932.55	
א'	2,954.3		363.09			121.81	142	3,581.2	971.34
ב'	1,935.48		363.09			121.81	142	2,562.38	1,018.92
מפלס 8.72	92.22							92.22	
גג עליון						147.65		147.65	
סה"כ	**8,733**	**81.67**	**726.18**	**867.34**	**-7,138.69**	**540.03**	**13,036**	**16,753.31**	**1,990.26**

8.4 בתאריך 11.04.11 ניתן היתר בנייה מספר 20090140 לתחנת תדלוק זעירה עם שני מתקני תדלוק ופרגולה בשטח 66.4 מ"ר (בעל ההיתר: רשת הריבוע הכחול).

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

9.1 חוזה חכירה (בניה נמוכה, או תעשיה, או מסחר, או תיירות) מהוון מיום 18.08.95, לפיו, בין היתר:

שטח המגרש – 12,353 מ"ר
תקופת החכירה – 49 שנים, החל מיום 30.10.1980 ועד ליום 29.10.2029.
מטרת החכירה – מפעל תעשייתי.
קיבולת הבנייה – 90% (45% לקומה * 2 קומות) המסתכמים ב-11,118 מ"ר מבונים.

תנאי מיוחד-
מוסכם על הצדדים כי הבסיס להתחשבנות ביניהם יהיה מגרש בגודל 14,150 מ"ר, כפי שהוקצה להם בהסכם הפיתוח.

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

9.2 בתאריך 26.11.98 נערך הסכם מכר בין ריבוע כחול-ישראל בע"מ (להלן הקונה) לבין שיא ייזום ופיתוח בע"מ (להלן המוכרת), לפיו, בין היתר:

הנכס – קומת קרקע בשטח של 4,550 מ"ר שתיבנה ע"י המוכרת עבור הקונה.

החניון – חניון פתוח שייבנה ע"י המוכרת בכל שטח המגרש, מסביב לבניין, למעט בשטח הבניין הנוסף, ואשר יכלול לפחות 560 מקומות חניה תקניים, מהם לפחות 190 מקומות חניה תקניים במפלס קומת הנכס ויתרתם במפלס תת קרקעי בכל שטח המגרש.

הממכר – הנכס, זכויות חכירה לדורות ביחס אליו וזכויות שימוש בכל עת וללא תשלום דמי חניה בחניון ויתר הזכויות המוקנות לקונה על פי החוזה.

זכויות החניה תעמודנה לזכות הקונה לצמיתות והקונה תהיה זכאית להעבירן לכל נעבר מטעמה, לרבות חוכר משנה ו/או חוכר חלופי של הנכס.

המוכרת מתחייבת כי אם וככל שתצמיד בצמידות מיוחדת מקומות חניה בחניון ליחידות אחרות שתבנה בבניין ו/או במגרש, כי אז ייעשה הדבר רק לאחר שיוצמדו לנכס בצמידות מיוחדת 380 מקומות חניה לפחות הכוללים את כל מקומות החניה במפלס הנכס ויתרתם במפלס המרתף.

המוכרת מתחייבת כי הבקשה ו/או התיקון להיתר בניה יוגשו ביחס לבניין בכללותו ולרבות החניון, כולל דרכי גישה, יציאה, שטחי פריקה וטעינה וכו' וכי גם התכניות הנוגעות ליתרת שטח הבניין (זולת הנכס) ולחניון ייערכו ויוגשו לאישור הרשויות תוך תיאום עם הקונה.

הקונה תהיה זכאית להעלות הסתייגויות ביחס לתכניות הנוגעות למבנה, כאמור אך ורק אם יהיה בתכניות אלה כדי לפגום בזכויות השימוש והתפעול של הקונה בנכס ו/או בחניון.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות המוכרת להגיש בקשות נוספות להיתרי בניה ביחס לזכויות בניה נוספות, ככל שטרם נוצלו על ידה ביחס למגרש ו/או ביחס לבניין נוסף כפי שהוגדר בחוזה (בניין משרדים שייתכן וייבנה ע"י המוכרת על חלק מן המגרש), ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות הקונה על פי חוזה זה ו/או במאזן שטחי החניה במגרש כאמור בהסכם זה.

המוכרת מתחייבת כי הבניין הנוסף כפי שהוגדר בחוזה, ימוקם ככל שהדבר יתאפשר ובכפוף לקבלת אישור הרשויות המוסמכות, באזור הצפון מערבי של המגרש.
המוכרת מתחייבת כי במועד תחילת הבניין הנוסף, תערוך המוכרת ביטוח עבודות קבלניות אשר יורחב לכסות נזק לרכוש סמוך, נזק לרכוש שעליו עובדים ופינוי הריסות.

9.3 בתאריך 26.11.98 נחתם הסכם שיתוף וחלוקה במקרקעין בין שיא ייזום ופיתוח בע"מ (להלן המוכר) לבין ריבוע כחול ישראל בע"מ (להלן הרוכש), לפיו, בין היתר:

הרוכש יקבל את הנכס כאמור בהסכם המכר מיום 26.11.98.
המוכר יקבל את יתרת המגרש והבניין למעט הנכס. יתרת זכויות הבנייה המוקנות ו/או שיוקנו למגרש ו/או לבניין יהיו בבעלותה הבלעדית של חברת שיא ייזום ופיתוח בע"מ.
הרוכש נותן בזאת הסכמתו מראש למוכר, לבנות במתחם השייך לו עפ"י הסכם זה במסגרת אחוזי הבנייה שפורטו בחוזה ובלבד שהבנייה לא תחרוג מתנאי חוזה המכר ו/או תב"ע החלים ו/או שיחולו על המגרש.

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

9.4 בתאריך 02.10.00 נחתם הסכם מכר בין שיא יזום ופיתוח בע"מ (להלן המוכרת) לבין בלורי בע"מ (להלן הקונה), לפיו, בין היתר:

הממכר – המגרש יחד עם כל זכויות וחובות המוכרת על פי הסכמים עם צדדי ג', כפי וככל ששונו עפ"י האמור בהסכם זה.

9.5 בתאריך 01.01.01 נחתם הסכם בין חברת בלורי בע"מ לבין חברת רבוע כחול ישראל בע"מ, לפיו, בין היתר, בכפוף להשלמת העברת זכויות רבוע כחול בנכס על שמה תוך פרק הזמן שנקבע לשם כך בחוזה, יחולו הוראות החוזה המקורי מיום 26.11.98 לגביי הצדדים לחוזה זה, באופן שבלורי תיכנס בנעלי שיא כלפי רבוע כחול ותמלא אחר כל יתר התחייבויות שיא הנובעות מהחוזה המקורי, בכפוף לשינויים שצוינו בחוזה זה.

9.6 הסכם שכירות מיום 21.07.03 בין חברת בלורי בע"מ לבין חברת פלאפון תקשורת בע"מ לגביי שטח של 20 מ"ר לתקופה של 5 שנים (ועוד אופציה ל-5 שנים נוספות) להצבה והקמה והפעלה של ציוד ומכשירי קשר אלחוטיים שונים.

9.7 בתאריך 23.06.13 ביקש כונס הנכסים מבית המשפט המחוזי, לאשר את מכירת הזכויות של חברת בלורי בע"מ בנכס הנדון.

בהתאם להצעה לרכישת הזכויות מיום 17.06.13, חברת בית מסחר הנדיב בע"מ וחברת לאר מרכז נכסים בע"מ הציעו לרכוש את זכויות חברת בלורי בע"מ בנכס שבנדון (הממכר אינו כולל את זכויות הריבוע הכחול ישראל בע"מ וחברת לנדרון נכסים בע"מ בנכס[1]) בתמורה ל-44,500,000 ₪ + מע"מ. היטל ההשבחה יחול על הקונה. כל התשלומים מכל סוג שהם למנהל מקרקעי ישראל יחולו על הקונה.

9.8 בהתאם לאישור על רישום זכות בנכס מרשות מקרקעי ישראל מיום 23.04.14:

הזכויות בחלק מחלקה 138 בגוש 6547, חלק מחלקה 196 בגוש 6550, מגרש 7 לפי תכנית 214/א, בשטח 12,353 מ"ר, רשומות על שם בלורי בע"מ. לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון עד ליום 29.10.2029.

9.9 בהתאם למידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות האינטרנט:

חלקה 138 בגוש 6547 בשטח של 8,030 מ"ר.
זכויות הבעלות בחלקה רשומות ע"ש קרן קיימת לישראל.

9.10 בהתאם למידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות האינטרנט:

חלקה 196 בגוש 6550 בשטח של 42,054 מ"ר.
זכויות הבעלות בחלקה רשומות ע"ש קרן קיימת לישראל.

[1] בהתאם לחוו"ד הצדדים ומעיון במסמכים פנימיים (לא אותר הסכם המכר, אלא תשריטים חלקיים ואיזכורים), נמכר שטח של כ-360 מ"ר נטו בקומה א' לחברת לנדרון נכסים.

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

10. **<u>טיעוני הצדדים</u>**:

10.1 להלן עיקרי טענות שמאי המבקשת:

10.1.1 "מצב חדש":

<u>חניה</u>

הובא בחשבון כי תידרש בניית חניה תת קרקעית מתחת לשטח החצר (מקומות החניה הקיימים בחצר ובמרתף משויכים לריבוע הכחול). הקמת החניה מותנית באישור של הריבוע הכחול ובאי פגיעה בפעילותו בזמן הבנייה. בפועל קיימים 109 מקומות חניה תת קרקעיים וכן 149 מקומות חניה עיליים בהיתר. בהתאם למסמכים משפטיים רשת הריבוע הכחול זכאית ל-380 מקומות חניה. לפיכך, מקומות החניה הדרושים בגין הכשרת בנייה קיימת וניצול יתרת זכויות הבנייה מסתכמים ב-496 חניות.

שווי מקום חניה מוערך בסך של 55,000 ₪ (לפי דמ"ש חודשיים של 370 ₪ / מקום חניה, 8% שיעור היוון).

עלות הקמת מקום חניה מוערכת בסך של 95,000 ₪ (בהתאם למחירון "דקל" מחודש 7/12, עלות הקמת מ"ר תת קרקעי לחניה הינו 2,505 ₪).

לפיכך, עלות עודפת למקום חניה מסתכמת ב-40,000 ₪.

<u>זיהום קרקע</u>

תכנית רש/214/ב/1 מחייבת בביצוע סקר מקדים לזיהום קרקע ובקרה של משרד איכות הסביבה.

בהתאם למחקר שנערך בשיתוף של רשות המים, אוניברסיטת בן גוריון והאוניברסיטה העברית בירושלים מחודש 8/09, המתייחס ל"זיהום מי תהום והתווך הלא רווי באזור רמת השרון", צוין כי בקידוחים שנעשו ליד מפעל אלקו אותרו בעומק של 1 מ' שני איזומרים של חומרים רעילים ויש צורך בהמשך מעקב כמותי אחר חומרים אלו. בנוסף, בשטח הנכס הנדון ממוקמת תחנת דלק. לפיכך, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 10% בשווי יתרת זכויות הבנייה.

<u>גודל המתחם</u>

הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 10% בשווי יתרת זכויות הבנייה בגין גודל המתחם.

<u>זמינות בנייה</u>

התכנית מחייבת הכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, הסדרת חיבור צומת מורשה לרמה"ש, לרבות ביצוע מחלפון או פתרון אחר שיאפשר כניסה ויציאה לכיוון צומת מורשה. לאור העובדה כי טרם החלה הקמת המחלף הובאה בחשבון דחייה לתקופה של 10 שנים בשיעור היוון 6% ליתרת זכויות הבנייה. בדיון נטען, כי מאחר שמדובר בזכויות מותנות בשיקול דעת הועדה המקומית, קיימת חלופה לחיוב בהיטל השבחה בהתאם לפס"ד אליק רון[2], בשני שלבים – בשלב אישור התכנית ובשלב מתן ההיתר, בעת קבלתו.

[2] רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' אליק רון.

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

מושע

המגבלות הקשורות ביחסי השיתוף של הבעלים עם הריבוע הכחול המחזיקה בקומת הקרקע, במרתף החניה ובזכות השימוש בחניות בחצר המבנה, מעמידות בספק את אפשרות מימוש הבנייה, שכן הבנייה מחייבת שיתוף פעולה והסכמת הריבוע הכחול להריסת החניון, הקמתו והרחבתו מחדש והריסת החניה בחצר לצורך חפירת מרתפי חניה הנדרשים לשם עמידת בתקן חניה.

הובאה בחשבון דחייה לתקופה של 3 שנים בשיעור של 9%, המגלמת את מרכיב הסיכון ותשלום שיידרש ע"י חברת הריבוע הכחול בגין פגיעה בפעילותה העסקית.

עלויות בנייה עודפות

ניצול מלוא זכויות הבנייה המותרות יכול להתבצע ע"י חלוקת קומות א' ו-ב' ל-4 קומות, ע"י הרחבת הקומות על חשבון מרפסות לא מקורות קיימות, או ע"י תוספת 2 קומות על המבנה המורחב.

בנייה כזו מצריכה עלויות התאמה גבוהות, לרבות חיזוקים קונסטרוקטיביים, הריסה ובנייה מחדש של קירות מסך, העברת מתקנים מהגג הקיים לגג הקומות החדשות, התקנות מעליות נוספות ושדרוג קיימות.

בהתאם לחוו"ד מהנדס מטעם המבקשת מיום 12.06.14, אומדן העלות העודפת לביצוע העבודות בבניין לצורך ניצול זכויות הבניה בתכנית רש/214/ב/1 הינו כ-14,000,000 ₪.

במענה לחוו"ד מהנדס שהוצג ע"י שמאי המשיבה, השיב שמאי המבקשת, כי בהתאם למסמך המהנדס שתכנן את המבנה מיום 07.09.14, הבניין כפי שבנוי כיום אינו מסוגל לקלוט מעליו קומות נוספות וכי אינו ממליץ לנסות ולחזק את הבניין בחיזוקים נוספים. בנוסף, ציין כי קיימת אפשרות שהבניין החדש ירחף בחלקו מעל הבניין הקיים. בנוסף, הציג שמאי המבקשת מסמך מהמהנדס מטעם המבקשת מיום 15.10.14 אשר אמד את העלויות הנדרשות עבור התאמת המבנה הקיים לקבלת תוספות בנייה בכ-17,000,000 ₪

10.1.2 "מצב קודם":

השווי נגזר משווי הנכס הבנוי בהתאם להיתר 13496 + תוספת יתרת זכויות בנייה לניצול.

בשווי הנכס הובא בחשבון השימוש לתעשייה, על אף כי השימוש הקיים למשרדים הינו בהתאם להיתר הבנייה. לעניין זה ציין כי לפי היתר הבניה האחרון, השטחים הקיימים בהיתר בקומות א' ו-ב' מסומנים כמשרדים.

הובאה בחשבון הפחתה בגין עלות חניה עודפת ל-13 מקומות חניה.

הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 10% בשווי יתרת זכויות הבנייה בגין אי וודאות לזיהום קרקע.

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

10.1.3 ערכי שווי:

הבניין אינו מאוכלס משנת 2002 בשל צו הפסקת עבודה מנהלי בגין חריגות בנייה. המבנה סובל מתדמית נחותה בשל כך.

בקומה א' קיים שטח של כ-470 מ"ר ברוטו ברמת גמר התואמת שימוש משרדים. היתרה ברמת מעטפת.

יש להביא בחשבון בערכי השווי כי לאור הבינוי הקיים, גובה פנימי נטו של שטחי המשרדים הינו כ- 2.5 מ'– 2.6 מ', הנמוך מהמקובל.

הובאה בחשבון עלות השלמת קומה ד' לרמת מעטפת לפי 1,600 ₪ למ"ר. העלות הינה בגין פיצול הקומה לשתיים וכוללת התקנת מערכת ספרינקלרים, ארונות חשמל וכיו"ב ובהתחשב בקונסטרוקציה הקיימת.

בהתייחס להשוואה לאזורי תעשייה אחרים, טען שמאי המבקשת, כי קיימת מגבלת נגישות לאזור התעשייה. בנוסף, אזור התעשייה הנ"ל מוזנח וללא שוק משרדים פעיל. משכך, יש להביא בחשבון התאמות גדולות בהשוואה לאזורי תעשייה אחרים במרכז. התאמות אלו גדולות מידיי ומשכך עלולות להביא לסטייה במסקנות לגבי השווי.

משכך, ובכפוף לקיומן של מספר עסקאות השוואה, יש להתבסס על עסקאות השוואה מאזור התעשייה שבנדון.

שמאי המבקשת ציין מספר עסקאות השוואה מאזורי תעשייה במרכז מהם עולה שווי נמוך ממה שקבע. ציין מכרז לקרקע באזור התעשייה הדרומי באור יהודה משנת 2012, עסקת מכר לקרקע באזור התעשייה רמת סיב בפ"ת משנת 2011 ועסקת מכר לקרקע באזור התעשייה רעננה משנת 2010.

שמאי המבקשת התבסס על שומה מכרעת לנכס ברחוב החרושת 11, עסקת מכר משנת 2010 למשרדים ברחוב החרושת 11, שלוש עסקאות מכר למשרדים בבניין ברחוב החרש 10 מהשנים 2009-2012. שלושה הסכמי מכר מהנכס הנדון משנת 2013.

מניתוח הנתונים קבע שווי בסיסי של 4,230 למ"ר בנוי בגמר מלא, לאחר תוספת 30,000 ₪ בגין התאמות למשרדים (בהתאם לשומה מכרעת לנכס ברחוב החרושת 14). לשווי הבסיס ביצע התאמות לבנייה חדשה לעומת ישנה ולאופי הנכס והוסיף 25% (בהתחשב בגובה קומה במצב חדש וביחס ברוטו נטו). שמאי המבקשת קבע שווי של 5,500 ₪ למ"ר בגמר מלא ו-5,000 ₪ למ"ר ברמת מעטפת, בשני מצבי התכנון בשימושים לתעשייה ולמשרדים. שווי מ"ר קרקע מבונה הינו 1,400 ₪.

שמאי המבקשת ציין, כי לא מצא הבדל בשווי בין שימוש לתעשייה לבין שימוש למשרדים. ב"מצב קודם" השימוש לתעשייה בקומות גבוהות בעלי תרומה גבוהה לשימוש זה, מחסנים וכד'. ב"מצב חדש", לאחר חלוקת הקומות, מתקבלות קומות נמוכות מהמקובל בגובה של כ-2.5 מ'.

לשם אינדיקציה ציין כי לאחרונה, 4 שנים לאחר המועד הקובע, נמכרו שטחים ברמת מעטפת לפי 4,900 ₪ למ"ר בממוצע.

בנוסף, לבחינת סבירות התוצאה צירף שומה שנערכה בנכס הנדון למועד 3.12.12.

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

בהתייחס לסבירות השווי שצוין בחוו"ד שמאי המשיבה, השווה שמאי המבקשת את השווי שקבע שמאי המשיבה לעומת עסקה באזור התעשיה רמת סיב. שווי ברוטו ליתרת זכויות הבניה לפי שומת המשיבה 21,198,756 ₪, לפני הפחתות. בהתאם לגודל מגרש של 5.1 דונם תעשייה המשוייך ליתרת זכויות הבניה לפי שיעור של 180% בנייה, שווי לדונם הינו 4,156,000 ₪. לעומת זאת בעסקה באזור תעשיה "רמת סיב" בפתח תקווה, שהינו במיקום טוב יותר מנשוא השומה, נרכש מגרש בשטח של 2,620 מ"ר תמורת 8,100,000 ₪, דהיינו 3,100,000 ₪/דונם. מגרש זה כולל זכויות בניה למסחר בק"ק לפי 1,438 מ"ר (120 ₪/מ"ר שכירות), גלריה מסחרית + 4 קומות משרדים בשטח כ"א 1,092 מ"ר, דהיינו 175% בניה (צירף חלק מדו"ח 0 המפרט את הרישוי), לעומת משרדים בלבד בנכס הנדון.

10.1.4 תחשיב:

<u>"מצב חדש"</u>

תוספת השטחים האפשרית בהתאם לבינוי הקיים ולהוראות תכנית רש/214/ב/1 ועל בסיס פרוגראמה ראשונית שערך השמאי הינה כדלקמן:

תוספת שטח במסגרת פיצול הקומות הקיימות-

קומה ב' חדשה (מתפצלת מקומה א' בהיתר) בשטח של 2,954 מ"ר עיקרי + 626.9 מ"ר שירות.
קומה ג' חדשה (מתפצלת מקומה ב' בהיתר) בשטח של 1,935 מ"ר עיקרי + 626.9 מ"ר שירות.

תוספת שטח על בסיס סגירת מרפסות לא מקורות קיימות בקומות א' ו-ב'-

בקומה א' תוספת שטח של 971 מ"ר ברוטו.
בקומה ב' חדשה (לאחר פיצול) תוספת שטח של 971 מ"ר ברוטו.
בקומה ג' תוספת שטח של 1,990 מ"ר (971 מ"ר + 1,019 מ"ר).
בקומה ד' חדשה (לאחר פיצול) תוספת שטח של 1,990 מ"ר (971 מ"ר + 1,019 מ"ר).

תוספת שטח בשתי קומות-

שטח קומה עליונה לאחר סגירת מרפסות הינו 4,552 מ"ר ברוטו.
בקומה העליונה נותר 3,892 מ"ר ברוטו לניצול.

הובא בחשבון יחס ברוטו נטו של 35% בכל השטחים (מתוך שטח מרבי לבנייה, 35% הינו שטח שירות והיתרה שטח עיקרי).

קומה	שטח עיקרי במ"ר	מקדם	שטח שירות במ"ר	מקדם	שטח אקוו' במ"ר
שווי השטח הבנוי					
לובי בק"ק			57	0.4	22.62
ק"א (לא כולל השטח שנמכר)	2,594	1	627	0.4	2,844.76
ק"ב	2,954	1	627	0.4	3,204.76
ק"ג	1,935	1	627	0.4	2,186.24
ק"ד	1,935	1	627	0.4	2,186.24
מרפסות	לא הובאו בחשבון שכן ייסגרו לצורך ניצול הזכויות				
סה"כ שטח אקוו'					**10,444.62**
שווי השטח בגמר מלא (470 מ"ר * 5,500 ₪)					**2,590,000** ₪
שווי השטח ברמת מעטפת (9,975 מ"ר * 5,000 ₪)					**49,870,000** ₪
סה"כ שווי השטח הבנוי					**52,460,000** ₪

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

מהות	שטח עיקרי במ"ר	מקדם	שטח שירות במ"ר	מקדם	שטח אקוו' במ"ר
שווי יתרת זכויות הבנייה					
יתרת זכויות הבנייה	10,971.04	1	(1,022.86)[3]	0.4	9,948.18
שווי יתרת זכויות הבנייה (9,948.18 מ"ר * 1,400 ₪)					**13,930,000** ₪
הפחתות:					
חניות עודפות (496 מקומות * 40,000 ₪)					(19,820,000 ₪)
הפחתה בגין אי ודאות לזיהום קרקע (10%)					(1,393,000 ₪)
הפחתה לגודל (10%)					(1,393,000 ₪)
דחייה עד זמינות בניה במקדם 0.54 (10 שנים, 6%)					(6,152,000 ₪)
הפחתה למושע במקדם 0.77 (3 שנים, 9%)					(3,173,000 ₪)
עלויות עודפות וחיזוקים					(14,000,000 ₪)
עלות השלמת קומה ד' לרמת מעטפת (1,600 ₪ * 2,562 מ"ר)					(4,100,000 ₪)
סה"כ הפחתות					**(50,030,000** ₪)
סה"כ שווי ב"מצב חדש"					**16,360,000** ₪

"מצב קודם"

קומה	שטח עיקרי במ"ר	מקדם	שטח שירות במ"ר	מקדם	שטח אקוו' במ"ר
שווי השטח הבנוי בהיתר					
לובי בק"ק			57	0.4	22.62
ק"א (לא כולל השטח שנמכר)	2,594	1	627	0.4	2,844.76
ק"ב	1,935	1	627	0.4	2,186.24
מרפסות			1,990	0.3	597
סה"כ שטח אקוו'					5,650.62
שווי השטח בגמר מלא (400 מ"ר * 5,500 ₪)					2,200,000 ₪
שווי השטח ברמת מעטפת (4,654 מ"ר * 5,500 ₪)					25,590,000 ₪
שווי המרפסות (597 מ"ר * 5,500 ₪)					3,280,000 ₪
סה"כ שווי השטח הבנוי					**31,070,000** ₪
מהות	**שטח עיקרי במ"ר**	**מקדם**	**שטח שירות במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקוו' במ"ר**
שווי יתרת זכויות הבנייה					
יתרת זכויות הבנייה	1,255	1	2,656	0.35	2,184.6
שווי יתרת זכויות הבנייה (2,184.6 מ"ר * 1,400 ₪)					**3,060,000** ₪
הפחתות:					
חניות עודפות (13 מקומות * 40,000 ₪)					(520,000 ₪)
הפחתה בגין אי ודאות לזיהום קרקע (10%)					(306,000 ₪)
סה"כ הפחתות					**(826,000** ₪)
סה"כ שווי ב"מצב קודם"					**33,300,000** ₪

לאור האמור לעיל, תכנית רש/214/ב/1 אינה משביחה.

מאחר שאין כדאיות בזכויות הבניה הנוספות השימוש הטוב והיעיל הינו ה"מצב הקודם", לרבות מרפסות, שתרומתן לשווי זניחה.

[3] מאחר שנוצר חוסר של 1,022 מ"ר שירות, הובא בחשבון כי השטח הנ"ל יתוכנן על חשבון שטח עיקרי.

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

10.2 להלן עיקרי טענות שמאי המשיבה:

10.2.1 כללי:

שטח המגרש לחישוב זכויות בנייה בשני מצבי התכנון הינו 13,097 מ״ר.

על החלקה בנוי מבנה הכולל למעשה 2 קומות גבוהות שניתן לחלקן (קומה אחת כבר חולקה), מעל קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף.

השומה אינה כוללת את שטח המרתף ושטחי המסחר בקומת הקרקע וכן לא כוללת שטח נטו של 360 מ״ר בקומה א׳.

10.2.2 ״מצב חדש״:

<u>חניה</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון דרישה לתוספת 190 מקומות חניה בגין השטח הבנוי ו-199 מקומות חנייה בגין יתרת זכויות הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה). החנייה תתאפשר בבנייה תת קרקעית. שווי מקומות החניה החדשים אינו נמוך מעלות הקמתם, אולם, מטעמי שמרנות הביא בחשבון עלות עודפת של 20,000 ₪ למקום חניה.

<u>זיהום קרקע</u>

בהתאם לנתונים שהוצגו בנכסים סמוכים (כגון מתחם אלקו), בוצעו מספר סקרי קרקע, סקרי גז קרקע והתקנת באר ניטור למי תהום. תוצאות הבדיקה איתרו זיהומים בגזי קרקע בחלק ממוקדי הבדיקה. החריגות הן מהתקן להגנה מחדירת גזים למבנים. בנכס הנדון לא הוכח שאכן קיים זיהום קרקע וככל שקיים, מקורו לא ברור ועלות הטיפול בקרקע המזוהמת אינה גבוהה. יחד עם זאת, עצם קיומו של חשש מזיהום קרקע ודרישות המשרד לאיכות הסביבה, מהווים ״ענה״ שגורמת להפחתה בשווי הקרקע. משכך, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5% בשווי יתרת זכויות הבנייה.

במענה למחקר שצוין ע״י שמאי המבקשת, השיב השמאי המשיבה כי הסקר מתייחס למתחם תע״ש שאינו צמוד לנכס הנדון. כמו כן, במקרה של מרתף המיועד לחניה אין כמעט צורך בטיפול ו/או עלות הטיפול זניחה. בנוסף, ציין כי יש להבחין בין תוספת זכויות הבניה בבנייה חדשה, לבין פיצול הקומות. בפיצול הקומות ניצול הזכויות הינו מיידי ולא נדרש אישור של המשרד לאיכות הסביבה.

<u>גודל המתחם</u>

הובאה בחשבון הפחתה לגודל בגין שטחי בנייה נרחבים בשיעור 5% בשווי יתרת זכויות הבנייה והפחתה לגודל בשיעור 10% בשווי השטח הבנוי ב״מצב החדש״.

<u>זמינות בנייה</u>

התכנית מחייבת הכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי והסדרת חיבור צומת ״מורשה״ לרמה״ש, לרבות ביצוע מחלפון או פתרון אחר שיאפשר כניסה ויציאה לכיוון צומת מורשה.
לפיכך, הובאה בחשבון דחייה לזמינות בנייה לתקופה של 8 שנים בשיעור היוון של 6% לשווי יתרת זכויות הבנייה.

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

מושע

במענה להפחתה בגין מושע לה טען שמאי המבקשת, השיב שמאי המשיבה, כי הפחתה זו חופפת לדחייה שהובאה בחשבון עד לזמינות הבנייה.

כמו כן, לאור הסכם השיתוף עם הריבוע הכחול, בו מוסדר ומפורט התהליך בחלופה של בנייה עתידית, אין להביא בחשבון הפחתה למושע.

עלויות בנייה עודפות

במענה להפחתה בגין עלויות עודפות לה טען שמאי המבקשת, בהסתמך על חוו"ד מהנדס מטעמו, השיב שמאי המשיבה, כי הסכום שצוין אינו מוסבר ומפורט. בנוסף, העלות אינה סבירה, שכן גבוהה משווי הזכויות כפי שקבע שמאי המבקשת. לעניין זה צירף חוו"ד מהנדס מטעם המשיבה מיום 28.08.14, לפיה ניצול זכויות הבנייה אפשרי במספר חלופות:

1. חלוקה / פיצול הקומות הקיימות (בוצעה הלכה למעשה בקומה אחת וקיימת הכנה של קונסטרוקציות פלדה בקומה השנייה). פיצול זה תכונן מראש בעת התכנון, ואינו דורש חיזוק.
2. בניית יתרת זכויות הבנייה בבניין נוסף. לחלופה זו קיימת התייחסות ברורה בעת חתימה על ההסכם עם הריבוע הכחול וזו הייתה כוונת היזם. בחלופה זו אין עלויות עודפות.
3. ניצול זכויות הבנייה על המבנה הקיים הן ע"י הפיכת מרפסות לשטח בנוי והן ע"י הוספת קומה אחת לפחות מעל המבנה הקיים. בחלופה זו יידרש היזם לחזק את שלד המבנה הקיים. בהתאם לחוו"ד המהנדס מוערכת עלות זו בכ-2,750,000 ₪. מנגד, יש להפחית את עלות הביסוס שנחסכת לבנייה חדשה בסך 2,824,200 ₪. המסקנה הינה שגם בחלופה זו אין לבצע הפחתה בגין עלות עודפת.

ככלל, טען שמאי המשיבה, שעניין עלויות החיזוק הינו מיותר, שכן אין צורך בחיזוק כלל. תוספת הבניה ניתנת לביצוע ויישום במגרש העורפי, כפי שניתן לראות ולקרוא גם בהסכמים שונים, במסמכי המבקשת ובחוו"ד המהנדס מטעמה.

בנוסף, בנוגע לחוו"ד מהנדס מאוקטובר 2010 שהציג שמאי המבקשת, השיב שמאי המשיבה, כי כוללת סכום נכבד עבור שינויים במערכת מיזוג אויר.

10.2.3 "מצב קודם":

הובאו בחשבון שטחי הבנייה הקיימים לפי שווי בנוי בייעוד לתעשייה, בהתחשב בגובה הפנימי של הקומות + יתרת זכויות הבנייה לפי שווי למ"ר מבונה לתעשייה.

במענה לטענת שמאי המבקשת כי בתכניות הבקשה להיתר מצוין שימוש למשרדים בקומות א' ו-ב', השיב שמאי המשיבה, כי בהיתר המילולי מצוין שימוש לתעשייה.

הובאה בחשבון עלות עודפת ל-13 חניות.

הובאה בחשבון הפחתה בגין אי ודאות לזיהום קרקע בשיעור 5% ליתרת זכויות הבנייה.

הובאה הפחתה לגודל בשיעור 5% ליתרת זכויות הבנייה.

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

10.2.4 ערכי שווי:

המבנה ריק ופנוי מיום הקמתו, עם זאת מצבו התחזוקתי תקין וניכר בו פחת מועט יחסית. לפיכך, ערכי השווי מגלמים הפחתה בשיעור 5% בגין פחת זה משווי הנכס הבנוי.

ערכי השווי מגלמים לובי בשטח קטן ושתי מעליות בלבד (הובאה בחשבון עלות בגין תוספת שתי מעליות[4]).

ערכי השווי מגלמים גובה פנימי נמוך בחלק מהקומות.

הובאה בחשבון עלות השלמת קומה ד' לרמת מעטפת לפי 1,200 ₪ / מ"ר.

ציין כי יש להביא בחשבון כי עם השלמת המטלות שצוינו בתכנית, אזור התעשייה הופך למרכזי עם גישה נוחה לכל הכבישים המרכזיים.

שווי מ"ר קרקע מבונה לתעשייה-

בשל מיעוט בעסקאות השוואה, שמאי המשיבה נעזר בנתונים מאזורי תעשייה באזור המרכז. השמאי התבסס על שני מכרזי ממ"י משנת 2011 לקרקעות באזור התעשייה קרית אריה בפ"ת, עסקת מכר משנת 2011 לקרקע באזור תעשייה קרית אריה בפ"ת, דיווח מאתר מאי"ה משנת 2011 בנוגע למו"מ על מגרש באזור התעשיה קרית אריה, שלוש עסקאות מכר מהשנים 2010-2011 לקרקעות באזור תעשייה רעננה, עסקת מכר משנת 2012 לקרקע באזור תעשייה ראש העין.

מניתוח הנתונים קבע שווי של 2,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה לתעשייה.

שווי מ"ר בנוי לתעשייה ולמשרדים-

שמאי המשיבה התבסס על ארבע עסקאות מכר ממידע נדל"ן בגושים 6547 ו-6552 וכן ציין 6 הסכמי שכירות מאזור התעשייה שבנדון מהשנים 2003-2012. בנוסף, לאור מיעוט בעסקאות השוואה, נעזר שמאי המשיבה בנתונים מאזורי תעשייה במרכז. השמאי ציין עשר עסקאות מכר באזור תעשייה רעננה מהשנים 2010-2011, שלושה דיווחים מאתר מאי"ה משנת 2011 לנכסים באזור תעשייה מודיעין ולוד, סקר דמ"ש למשרדים באזור תעשייה רעננה, רמת החייל, הרצליה פיתוח ופתח תקווה.

מניתוח הנתונים ובהתאמה לגודל ולפחת תכנוני קבע:
שווי מ"ר בנוי במשרדים ברמת מעטפת – 6,000 ₪.
שווי מ"ר בנוי למשרדים ברמת גמר – 7,500 ₪.
שווי מ"ר בנוי לתעשייה – 5,550 ₪.

כתימוכין לסבירות ערכי השווי שקבע, ציין שמאי המשיבה שומה שבוצעה בנכס הנדון עבור כונס הנכסים נכון למועד של 24.06.10.

[4] שמאי המשיבה טען כי לחילופין ניתן לערוך חישוב לרכישת שטח בקומת הקרקע מהריבוע הכחול לצורך הגדלת הלובי והוספת מעליות.

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

10.2.5 תחשיב:

"מצב חדש"

מהות	שטח במ"ר	מקדם שוליות	שטח במ"ר אקוו'
שווי השטח הבנוי			
שטח עיקרי ק"א	2,594	1	2,594
שטח עיקרי ק"ב	2,954	1	2,954
שטח עיקרי ק"ג	1,935	1	1,935
שטח עיקרי ק"ד	1,935	1	1,935
שטחי שירות בקומות א-ד	2,431	0.4	972
שטחי מרפסות בקומות א' ו-ג'	1,990	0.15[5]	299
סה"כ שטח אקוו'			10,690
שטח ברמת גמר מתוך השטח הכולל			1,242
שטח ברמת מעטפת מתוך השטח הכולל			9,447
שווי מ"ר אקוו' למשרדים ברמת גמר			7,500 ₪
שווי מ"ר אקוו' למשרדים ברמת מעטפת			6,000 ₪
שווי השטח הבנוי "ברוטו"			66,000,961 ₪
הפחתה לגודל (10%)			(6,600,096 ₪)
הפחתה לעלות עודפת ל-190 חניות (לפי 20,000 ₪ למקום חניה)			(3,800,000 ₪)
עלות השלמת קומה ד' לרמת מעטפת (1,200 ₪ * 1,935 מ"ר)			(2,322,000 ₪)
סה"כ שווי השטח הבנוי			**53,278,865** ₪
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם שוליות**	**שטח במ"ר אקוו'**
שווי יתרת זכויות הבנייה			
יתרת שטח עיקרי לבנייה	9,298	1	9,298
שטח שירות עילי (35%)	3,254[6]	0.4[7]	1,302
סה"כ שטח אקוו' לניצול			10,599
שווי מ"ר מבונה אקוו' למשרדים			2,000 ₪
שווי ברוטו של יתרת זכויות הבנייה			21,198,756 ₪
הפחתה לעלות עודפת ל-199 חניות (לפי 20,000 ₪ למקום חניה)			(3,980,000 ₪)
הפחתה בגין אי ודאות לזיהום קרקע (5%)			(860,938 ₪)
הפחתה לגודל (5%)			(860,938 ₪)
סה"כ שווי "ברוטו" של זכויות הבנייה לאחר הפחתות			15,496,880 ₪
מקדם דחייה לזמינות (96 חודשים, 6% לשנה)			0.62
סה"כ שווי זכויות הבנייה הנוספות			**9,600,688** ₪
סה"כ שווי "מצב חדש"			**62,879,553** ₪

בנוגע לאי הכללת שטח המרפסות בתחשיב השווי כפי שבוצע ע"י שמאי המבקשת, השיב שמאי המשיבה, כי מאחר שקיימת אי וודאות בנוגע לניצול זכויות בנייה נוספות ומיקומן, יש להביא בחשבון את תרומת המרפסות לשווי הנכס. בנוסף, ככל שהתוצאה אליה הגיע שמאי המבקשת הינה כי קיימת פגיעה, הרי שלא קיימת כדאיות כלכלית בניצול זכויות הבנייה ויש להביא בחשבון את תרומת המרפסות.

[5] מקדם נמוך המשקלל את אינטנסיביות השימוש והפוטנציאל לשינוי שטח המרפסות למשרדים.
[6] טען כי שמאי המבקשת קיזז בחישוב שטחי השירות בין שני מצבי התכנון, גם שטח תת קרקעי במצב קודם.
[7] טען כי המקדם על הצד הזהיר, שכן שטחי השירות במשרדים מהווים חלק מהשטח ברוטו לשיווק ושווים כשטח עיקרי.

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

"מצב קודם"

מהות	שטח במ"ר	מקדם שוליות	שטח במ"ר אקוו'
שווי השטח הבנוי בהיתר			
שטח עיקרי ק"א	2,594	1	2,594
שטח עיקרי ק"ב (בפועל קומה ג')	1,935	1	1,935
שטחי שירות בקומות	1,216	0.4	486
שטחי מרפסות בקומות	1,990	0.15	299
סה"כ שטח אקוו'			5,314
שווי מ"ר אקוו' לתעשייה			5,500 ₪
שווי השטח הבנוי			**29,227,386** ₪
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם שוליות**	**שטח במ"ר אקוו'**
שווי יתרת זכויות הבנייה			
יתרת שטח עיקרי לבנייה	1,255	1	1,255
שטח שירות עילי לבנייה	2,656	0.35	930
סה"כ שטח אקוו' לניצול			2,185
שווי מ"ר מבונה אקוו' לתעשייה			1,400 ₪
שווי ברוטו של יתרת זכויות הבנייה			3,058,342 ₪
הפחתה לעלות עודפת ל-13 חניות (לפי 20,000 ₪ למקום חניה)			(260,000 ₪)
הפחתה בגין אי ודאות לזיהום קרקע (5%)			(139,917 ₪)
הפחתה לגודל (5%)			139,917 ₪)
סה"כ שווי זכויות הבנייה הנוספות			**2,518,508** ₪
סה"כ שווי "מצב קודם"			**31,745,893** ₪

לאור האמור לעיל אומדן ההשבחה מסתכם ב- 31,133,660 ₪.

בנוסף, ציין כי אף בשתי השומות שנערכו לנכס מהשנים 2010 ו-2012, נקבע כי תכנית רש/214/ב/1 משביחה.

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

10.3 להלן תמצית חישובי הצדדים:

מהות	רכיב	שמאי מבקשת	שמאי משיבה
שני מצבי התכנון	שטח המגרש		13,097 מ״ר
״מצב חדש״ שווי החלק הבנוי	מקדם שטחי שירות		0.4
	מקדם מרפסות	לא הובאו בחשבון	0.15
	שטח אקוו׳ בנוי	10,444.62 מ״ר	10,690 מ״ר
	שטח בגמר מלא	470 מ״ר	1,242 מ״ר
	שטח ברמת מעטפת	9,975 מ״ר	9,447 מ״ר
	שווי בגמר מלא	5,500 ₪	7,500 ₪
	שווי ברמת מעטפת	5,000 ₪	6,000 ₪
	סה״כ שווי שטח בנוי	**52,460,000** ₪	**66,000,961**
״מצב חדש״ שווי יתרת זכויות בניה	שטח עיקרי לניצול	10,971.04 מ״ר	9,298 מ״ר
	שטח שירות לניצול	קיים חוסר של 1,022.86 מ״ר	3,254 מ״ר במקדם 0.4
	סה״כ שטח מבונה אקוו׳	9,948.18 מ״ר	10,599 מ״ר
	שווי מ״ר קרקע מבונה	1,400 ₪	2,000 ₪
	שווי יתרת זכויות בנייה	**13,930,000** ₪	**21,198,756** ₪
״מצב חדש״ הפחתות	עלות עודפת לחניה	496 חניות * 40,000 ₪ = (19,820,000 ₪)	399 חניות * 20,000 ₪ = (7,780,000 ₪)
	אי ודאות לזיהום קרקע ליתרת זכויות הבנייה	10% (1,393,000 ₪)	5% (860,938 ₪)
	גודל	10% ליתרת זכויות הבנייה (1,393,000 ₪)	10% לבנוי (6,600,096 ₪) + 5% ליתרת זכויות הבנייה (860,938 ₪)
	דחייה ליתרת הזכויות	10 שנים, 6% (6,152,000 ₪)	8 שנים, 6% (5,896,192 ₪)
	מושע	3 שנים, 9% (3,173,000 ₪)	אין להביא בחשבון
	עלויות עודפות וחיזוקים	(14,000,000 ₪)	אין להביא בחשבון
	עלות השלמת קומה ד׳ לרמת מעטפת	1,600 ₪ * 2,562 מ״ר = (4,100,000 ₪)	1,200₪ * 1,935 מ״ר = (2,322,000 ₪)
	סה״כ הפחתות	**(50,030,000** ₪)	**(24,320,164** ₪)
סה״כ שווי ב״מצב חדש״		**16,360,000** ₪	**62,879,553** ₪
״מצב קודם״ שווי החלק הבנוי	מקדם שטחי שירות		0.4
	מקדם מרפסות	0.3	0.15
	שטח אקוו׳ בנוי	5,054 מ״ר (ללא מרפסות)	5,314 מ״ר (כולל מרפסות)
	שטח בגמר מלא	400 מ״ר	אין התייחסות
	שטח ברמת מעטפת	4,654 מ״ר	אין התייחסות
	שטח אקוו׳ למרפסות	597 מ״ר	299 מ״ר
	שווי בגמר מלא	5,500 ש״ח	-
	שווי ברמת מעטפת	5,500 ₪	5,500 ₪
	סה״כ שווי השטח הבנוי	**31,070,000** ₪	**29,227,386** ₪
״מצב קודם שווי יתרת זכויות בניה	שטח עיקרי לניצול		1,255 מ״ר
	שטח שירות לניצול		2,656 מ״ר
	מקדם שטחי שירות		0.35
	סה״כ שטח מבונה אקוו׳		2,185 מ״ר במעוגל
	שווי מ״ר קרקע מבונה		1,400 ₪
	שווי יתרת זכויות בנייה		**3,060,000** ₪ **במעוגל**
״מצב קודם״ הפחתות	עלות עודפת לחניה	13 חניות * 40,000 ₪ = (520,000 ₪)	13 חניות * 20,000 ₪ = (260,000 ₪)
	אי ודאות לזיהום קרקע	10% (306,000 ₪)	5% (139,917 ₪)
	הפחתה לגודל	אין להביא בחשבון	5% (139,917 ₪)
	סה״כ הפחתות	**(826,000** ₪)	**(539,834** ₪)
סה״כ שווי ב״מצב קודם״		**33,300,000** ₪	**31,745,893** ₪
ההשבחה		**אין השבחה**	**31,133,660** ₪

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

11. **<u>הכרעה</u>**:

נתונים לצורך קביעת שווי בסיסי יפורטו בפרק התחשיב להלן. להלן הכרעתי ביחס לעיקרי המחלוקות:

<u>"מצב חדש"</u>

11.1 <u>חניה</u>

שטחי הבנייה העיקריים שהוקנו בתכנית רש/214/ב/1 מסתכמים בכ-23,575 מ"ר (13,097 מ"ר מגרש * 180% בנייה). משטח זה יש לנכות 3,751 מ"ר עיקריים בקומת הקרקע אשר נמכרו לצד ג' כאמור בסעיף 9.2 לעיל וכן 360 מ"ר עיקריים בקומה א' שנמכרו לצד ג' כאמור בסעיף 9.7 לעיל. לפיכך, השטח לחישוב החניות מסתכם בכ-19,464 מ"ר (שטח זה כולל שטחים בנויים שהשימוש בהם השתנה מתעשייה למשרדים וכן זכויות בנייה שנותרו לניצול). תקן החניה למשרדים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה הינו מקום חניה לכל 40 מ"ר. דהיינו שטח של כ-487 מקומות חניה. משטח זה יש לנכות 46 מ"ר חניות בהיתר קיים לפי תקן לתעשייה[8]. לפיכך הובאה בחשבון עלות עודפת ל-441 מקומות חניה.

אציין כי בפועל בנכס קיימים 258 מקומות חניה בסה"כ כאמור בסעיף 6.3 לעיל, אולם, מקומות אלה צמודים לשטח המסחרי בקומת הקרקע שנמכר לצד ג' כאמור בסעיף 9.2 לעיל.

בהתאם למחירון "דקל", עלות מ"ר מרתף הינה 2,505 ₪, נכון למדד יולי 2012. במידוד לאחור של מדד תשומות הבניה למועד הקובע העלות הינה 2,257 ₪/מ"ר. לפיכך עלות הקמת מקום חניה מוערכת בסך של כ-79,000 ₪ למועד הקובע (לפי 35 מ"ר למקום חניה ברוטו).

שווי מקום חניה המביא בחשבון דמ"ש חודשיים ראויים של 250 ₪ - 300 ₪ למקום חניה מהוונים בשיעור של 8.25%[9] מוערך בסך של כ-40,000 ₪.

בקביעת דמי השכירות הראויים ביצעתי התאמה לנכס הנדון (מועד, מיקום והיצע) והתבססתי על הנתונים כדלקמן:

מועד	מיקום	שווי / דמ"ש למקום חניה לחודש	מקור
2012	א.ת. נווה נאמן ב', הוד השרון	384 ₪ (לפי חוזים בפועל)	שומה שנערכה לדיווח לרשות ניירות ערך
3/11	שמשון 8, א.ת. קרית אריה	53,000 ₪	שתי עסקאות מכר
2011	א.ת. "פארק סיבל", ראש העין	323 ₪ (לפי חוזה בפועל)	שומה שנערכה לדיווח לרשות ניירות ערך
2010	בית רם, א.ת. קרית מטלון, פתח תקווה	300 ₪ (עסקה)	צוין בשומה שנערכה לכינוס נכסים בנכס הנדון

לאור האמור לעיל, ובהתחשב ברווח יזמי, הנני לקבל את עמדת שמאי המבקשת לעלות עודפת למקום חניה של 40,000 ₪ ובסה"כ ל-441 מקומות חניה העלות העודפת מסתכמת ב- 17,640,000 ₪.

[8] סה"כ קיים בהיתר ללא קומת הקרקע 4,982 מ"ר עיקרי בניכוי 360 מ"ר שנמכר לצד ג' ובחלוקה לתקן של 1:100.

[9] בהתאם לסקירה של אגף שומת מקרקעין, שיעור תשואה במבני משרדים במחצית הראשונה של שנת 2010 הינו 8.4% ובמחצית השנייה של שנת 2009 הינו 8.1% במיקום מרכזי במע"ר של גוש דן ו-8.6% במיקום בינוני בעיר גדולה.

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

11.2 <u>זיהום קרקע</u>

הצדדים חלוקים בנוגע לגובה המקדם בגין אי הודאות לקיומו של זיהום קרקע, ביחס ליתרת זכויות הבניה לניצול.

בין יתר התנאים למתן היתר בנייה, יש לבצע סקר מקדים לזיהום קרקע שיקבע את הדרישות והאמצעים למניעת מפגעים סביבתיים וסיכון וציבור.

שמאי המבקשת ציין מחקר שנערך בשיתוף של רשות המים, אוניברסיטת בן גוריון והאוניברסיטה העברית בירושלים מחודש 8/09, המתייחס ל"זיהום מי תהום והתווך הלא רווי באזור רמת השרון" ובו צוין כי בקידוחים שנעשו ליד מפעל "אלקו", אותרו בעומק של 1 מ' שני איזומרים של חומרים רעילים ויש צורך בהמשך מעקב כמותי אחר חומרים אלו. כמו כן טען שמאי המבקשת, כי קיימת תחנת דלק זעירה במתחם. מתחם אלקו ממוקם בסמוך לנכס הנדון ולפיכך רמת הודאות והחשש מקיומו של זיהום קרקע הינה גבוהה, אך השפעתה הינה לעניין עלויות נדרשות לניקוי הקרקע. בנוגע למטרד "הפסיכולוגי" יש להביא בחשבון כי מדובר בשימוש למשרדים מעל קומת קרקע וקומת מרתף ולפיכך מטרד זה, ככל שקיים (ולא הוכח כזה), אינו משמעותי.

לשם ההפחתה לה טענו הצדדים, בחנתי את עלות ביצוע הניקוי הצפוי במספר אבסולוטי. נכון למועד עריכת חוו"ד זו, עלות הכנת סקר סביבתי מקדים מוערכת בכ-10,000 ₪, עלות פינוי קרקע תעשייתית של 5 ד' מזיהומים מוערכת בגבולות 2,610,000 ₪, ובקרקע מסוג בוצה ב-3,500,000 ₪. עלות איטום מרתפים מגזים כ-500,000 ₪-900,000 ₪[10]. בהנחה שלמבנה החדש תיוחס כמחצית משטח המגרש (שכן המבנה הקיים תופס כמחצית משטח המגרש) הרי שברמת וודאות של 100% עלות הטיפול בזיהומים הינה בגבולות 3,300,000 ₪. בהתאמה למועד הקובע, לרמת הסיכוי לדרישה זו ולאפשרות הטלת ההוצאות על הגורם המזהם, הנני להעריך עלות זו בסך של כ- 1,250,000 ₪.

11.3 <u>גודל המתחם</u>

יש להביא בחשבון הפחתה לגודל, ככל שלא מגולמת בערכי השווי, הן בגין השטח הבנוי והן בגין יתרת זכויות הבנייה לניצול. ההפחתה תפורט בניתוח ערכי השווי.

11.4 <u>דחייה בגין זמינות בנייה ומושע</u>

בכפוף לתנאים להיתר בנייה העולים מתקנון התכנית ובהם הכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי והסדרת חיבור צומת מורשה לרמה"ש, לרבות ביצוע מחלפון או פתרון אחר שיאפשר כניסה ויציאה לכיוון צומת מורשה מקובלת עליי הדחייה אותה הביא בחשבון שמאי המשיבה של 8 שנים בשיעור היוון של 6% ביחס ליתרת זכויות הבניה שאינה במעטפת הבניין[11].

בנוגע למרכיב המושע, אכן קיימים מקרים בהם מרכיב זה הינו חופף למרכיב הדחייה ואינו מצטבר, אולם, במקרה הנדון, יש להביא בחשבון את הסיכון הקיים מפגיעה בעסק פעיל אשר תחול רק עם תחילת הבנייה.

לפיכך, הובא בחשבון מקדם משוקלל לדחייה ומושע המגלם תוספת של שנתיים למרכיב דחייה ובסה"כ 10 שנים בשיעור היוון של 6%, דהיינו מקדם משוקלל של 0.558.

[10] העלויות הובאו מהרצאתה של גב' רוני בריל, יועצת סביבתית בכנס שמאים 2014 ומסקר "הערכת עלויות ארצית של סקירה וטיפול בקרקעות מזוהמות" ממאי 2014 שנערך למשרד איכות הסביבה.

[11] בהוראות התכנית צוין, בין היתר, כי לא תהיה מניעה לבנות במבנה הקיים כל עוד לא תהיה חריגה במעטפת הבניין ובהתאם לבינוי בפועל (לרבות ההכנה הקיימת לחלוקת הקומות) לא צפויה פגיעה בבינוי בקומת הקרקע.

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

11.5 <u>עלויות בנייה עודפות</u>

הצדדים הציגו חוו"ד מהנדסים בנוגע לאפשרויות ניצול הבנייה. בנוסף, שמאי המבקשת הציג התייחסות ממתכנן המבנה.

מעיון במסמכי המהנדסים עולה כי קיימות מספר אפשרויות לניצול זכויות הבנייה ובהן: ניצול זכויות בנייה ע"י חלוקת שתי הקומות הקיימות לשתיים (קומה אחת חולקה בפועל, בקומה שנייה בוצעה הכנה חלקית), ניצול זכויות הבנייה ע"י סגירת מרפסות קיימות, ניצול זכויות בנייה ע"י תוספת שתי קומות מעל המבנה הקיים, ניצול זכויות בנייה ע"י הקמת מבנה חדש בעורף המבנה הקיים.

מעיון במסמכים שהוצגו בפניי ומהתרשמות שלי במקום, הנני בדעה כי ניצול זכויות הבנייה הריאלי ביותר הינו בחלופה של חלוקת כל אחת משתי הקומות הקיימות בהיתר לשתיים ויצירת ארבע קומות מלאות למשרדים (במגבלת גובה הקומות הקיימות – 7.44 מ') וניצול יתרת זכויות הבנייה במבנה שיוקם בעורף המבנה הקיים. אינני סבורה כי ניצול זכויות הבנייה ע"י סגירת מרפסות קיימות ו/או תוספת בנייה על הקיים הינה ריאלית לאור עלויות החיזוק הנדרשות, מיקומן במבנה וגודל הכניסה לבניין, המגבילים בנייה שכזו, לרבות פונקציונאליות נמוכה יותר. חיזוק לעמדתי זו מצאתי בהתייחסות מתכנן המבנה אשר ציין, בין היתר, כי הבניין כפי שבנוי כיום אינו מסוגל לקלוט מעליו קומות נוספות ולא מומלץ לנסות ולחזק את הבניין בחיזוקים נוספים מעבר לאלו שבוצעו בעבר במספר תקופות.

משכך, לאור הבינוי הקיים בפועל ואפשרות ניצול הבנייה הריאלית לדעתי, עלויות החיזוק הנדרשות הן מועטות ומהוות חלק מעלויות הבנייה הסטנדרטיות שיש להביא בחשבון בשביל להביא את השטח המבונה בקומות המחולקות לרמת מעטפת. אציין כי תוספת בניה זו אינה מצריכה קירוי חיצוני, תקרה וביסוס.

לעניין הפיצול שנעשה בפועל בקומות, אציין כי פיצול זה לא הובא בחשבון, שכן אינו בהתאם להיתר הבניה.

11.6 <u>"מצב קודם"</u>

השווי נגזר משווי הנכס הבנוי בהתאם להיתר 13496 ובתוספת יתרת זכויות בנייה לניצול וללא התחשבות בבניה ללא היתר שבוצעה בפועל.

בנוגע לטענת שמאי המבקשת כי בתשריט היתר בנייה 13496 מצוין "משרדים" בקומות א' ו-ב' (שמאי המבקשת לא התחשב בכך בתחשיבו), אציין כי הן בהתאם לתכנית שחלה במועד היתר הבנייה והן בהתאם לבקשה להיתר התבקש שימוש לתעשייה ולמלאכה.

יש להביא בחשבון עלות עודפת לחניה לפי 13 מקומות חניה * 40,000 ₪ כאמור בסעיף 11.1 לעיל. דהיינו, עלות של 520,000 ₪.

יתרת זכויות הבניה ב"מצב הקודם" ניתנת לבניה במעטפת המבנה הקיים ועל כן, אין לטעמי להביא בחשבון ב"מצב הקודם" הפחתה לאי וודאות באשר לזיהום הקרקע.

יש להביא בחשבון הפחתה לגודל, ככל שלא מגולמת בערכי השווי, הן בגין השטח הבנוי והן בגין יתרת זכויות הבנייה לניצול.

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

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

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

12.2 לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תכנית רש/2102/ב/1 לשווי הכולל של המקרקעין.

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

12.3.1 מיקום הנכס ברחוב החרושת, באזור תעשייה "מורשה" ברמת השרון.

12.3.2 שטח החלקה,צורה והטופוגרפיה.

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

12.3.4 השטח הבנוי, גודלו, מצבו הפיזי ופרטי הגמר. השטחים הבנויים בפועל, שאינם בהיתר, הובאו בחשבון כקרקע, שכן עלות הקמתם מתקזזת בין שני המצבים.

12.3.5 מעיון בהוראות החלטת ועדה שעניינה תוספת שטחי שירות לתכנית רש/210/א, מיום 4.04.01, לאור הבינוי הקיים והשימושים שהותרו, מקובלת עליי עמדת הצדדים כי, אף אם זו עומדת בתנאי "הלכת סמפלסט", היא אינה משביחה למועד אישורה.

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

13. **<u>תחשיב</u>**:

13.1 <u>ערכי שווי לתעשייה</u>

הצדדים הסכימו בנוגע לשווי מ"ר בנוי של 5,500 ₪ ושווי מ"ר קרקע מבונה של 1,400 ₪.

מקובלת עליי טענת שמאי המבקשת כי אין להביא בחשבון נתוני השוואה מאזורי תעשייה אחרים, ככל שקיימים נתוני השוואה מספקים מהסביבה שבנדון, שכן אזורי התעשייה האחרים מאופיינים ברמות ביקוש אחרות לאור מיקומם, רמת הפיתוח ומכלול השימושים הקיים בהם ומשכך מחייבים בהתאמות גדולות מידיי העלולות להביא לסטייה גדולה במסקנות לגביי השווי בנכס הנדון.

בשומה מכרעת שנערכה בגין אישור התכנית הנדונה לנכס ברחוב החרושת 11 באזור התעשייה שבנדון, נקבע שווי של 3,500 ₪ למ"ר בנוי לתעשייה בשטח של 403 מ"ר הממוקם בקומה שנייה במבנה תעשייה ללא מעלית. בשומה זו צוין כי ברחוב המסגר 6 באזור תעשייה "נווה מגן" ברמת השרון, הושכר ביום 20.09.09, לשימוש למפעל שיש במבנה תעשייה חד קומתי, שטח של 245 מ"ר + חצר בשטח 138 מ"ר, תמורת 43.5 ₪ למ"ר לחודש (מגלם גם את שטח החצר).

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

בשומה שנערכה לצורך דיווח לניירות ערך למועד קובע של 31.12.11, לגביי מתחם "אלקו" הסמוך לנכס שבנדון, צוין כי ברחוב החרושת 17 מוצע להשכרה אולם תעשייה בשטח של כ-150 מ"ר תמורת 37 ₪ למ"ר לחודש וברחוב החרושת 7 מוצעים במבנה תעשייה ותיק 300 מ"ר + חצר של 60 מ"ר תמורת 29 ₪ למ"ר.

לשם בחינת סבירות הסכמת הצדדים בחנתי שומה מכרעת מאזור תעשייה קרוב יחסית אך הכולל שימושים מגוונים וביקושים גדולים יותר בהוד השרון. שומה זו נערכה למועד קובע של 2.11.11 לנכס ברחוב הנגר 22, א.ת ב', נווה נאמן, בהוד השרון, ובה נקבע שווי מ"ר בנוי לתעשיית היי-טק לפי 6,000 ₪ למ"ר עבור שטח של כ-170 מ"ר בקומת קרקע במבנה קיים. בשומה צוינו ארבעה הסכמי שכירות בנכס לתעשיית היי-טק שנערכו בין 01.01.10 – 01.01.12 מהם עולה כי הושכרו 1,044 מ"ר ברוטו, ללא חניות, תמורת כ-61 ₪ למ"ר בממוצע.

לאור האמור לעיל מקובלת עליי הסכמת הצדדים בנוגע לשווי מ"ר בנוי במצב מעטפת של 5,500 ₪ (מגלם דמ"ש ראויים של 40 ₪ למ"ר לחודש בממוצע למעטפת במבנה חדיש, בשיעור היוון של כ-8.7%[12]). שווי מ"ר קרקע מבונה של 1,400 ₪ בהתאם לכך, סביר בעיניי.

לערכי השווי שקבעתי דלעיל, יש להביא בחשבון הפחתה לגודל בשיעור של 10%, הן בגין השטח הבנוי והן בגין יתרת זכויות הבנייה לניצול. הפחתה מביאה בחשבון את היקף השטחים הגבוה יחסית לנתוני ההשוואה ורמות הביקוש הנמוכות האופייניות לאזור.

13.2 <u>ערכי שווי למשרדים</u>:

שמאי המבקשת טען כי אין הבדלים בשווי הבנוי והמבונה בין שימושי תעשייה למשרדים בנכס הנדון. שמאי המשיבה קבע שווי למ"ר בנוי משרדים ברמת מעטפת לפי 6,000 ₪ למ"ר ושווי מ"ר קרקע מבונה של 2,000 ₪.

לדעתי אזורי התעשייה בפ"ת, רעננה, הרצליה ורמת החייל אינם ברי השוואה לאור שונות גדולה מידיי ביניהם לבין אזור התעשייה שבנדון. אזורי תעשייה שניתן לבצע מבחן סבירות בהשוואה לנכס הנדון הינם "גיל עמל" ו"נווה נאמן" בהוד השרון ו"נווה מגן" ברמת השרון.

בשומה מכרעת שנערכה בגין אישור התכנית הנדונה לנכס ברחוב החרושת 11 נקבע שווי של 4,000 ₪ למ"ר בנוי למשרדים בשטח של 403 מ"ר הממוקמים בקומה שנייה במבנה תעשייה ללא מעלית. בשומה זו השמאי קבע את השווי בהסתמך על עסקת המכר שנערכה בנכס בשימוש למשרדים לפי 1,675,000 ₪ נכון ליום 27.07.10 (מגלם כ- 4,150 ₪ למ"ר בנוי). יש להביא בחשבון התאמה למבנה חדיש למשרדים בהתאמה לנכס הנדון.

בשומה שנערכה לצורך דיווח לניירות ערך נכון למועד קובע של 31.12.11, לגביי מתחם "אלקו הסמוך לנכס שבנדון צוין כי ברחוב החרושת 3 מוצע להשכרה משרד בקומה א', ברמת גמר מלאה, בשטח של כ-130 מ"ר תמורת 55 ₪ למ"ר לחודש (לא כולל דמי ניהול).

[12] בהתאם לסקירה של אגף שומת מקרקעין, שיעור תשואה במבני תעשייה ומלאכה במחצית הראשונה של שנת 2010 הינו 9% ובמחצית השנייה של שנת 2009 הינו 8.6%.

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

בנוסף, בחנתי מספר נתונים מאזור תעשייה "נווה נאמן" בהוד השרון, הקרוב יחסית אך כולל שימושים מגוונים וביקושים גדולים יותר:

בשומה מכרעת אשר נערכה למועד קובע של 2.11.11 לנכס ברחוב הנגר 22, א.ת ב', נווה נאמן, בהוד השרון, נקבע שווי מ"ר בנוי לתעשיית היי-טק לפי 6,000 ₪ למ"ר עבור שטח של כ-170 מ"ר בקומת קרקע במבנה קיים לתעשיית הייטק. בשומה צוינו ארבעה הסכמי שכירות בנכס לתעשיית היי-טק שנערכו בין 01.01.10 – 01.01.12 מהם עולה כי הושכרו 1,044 מ"ר ברוטו, ללא חניות, תמורת כ-61 ₪ למ"ר בממוצע. יש להביא בחשבון התאמה למבנה חדיש למשרדים, ללא מגבלת שימוש לתעשיית היי-טק וכן התאמה למיקום הנדון ולמועד הקובע.

בשומה שנערכה לצורך דיווח לניירות ערך נכון למועד קובע של 31.12.12 לגבי בניין משרדים באזור תעשייה נווה נאמן ב' בהוד השרון צוין כי בהתאם לחוזים מושכרים כ-44,500 מ"ר משרדים ברמת גמר מלאה ל-32 שוכרים שונים לפי דמ"ש ממוצעים של 56 ₪ למ"ר לחודש (מגלם שווי בנוי של כ-7,500 ₪). בנוסף, צוין כי במבנה נוסף במתחם מושכרים משרדים ברמת מעטפת לפי 46 ₪ למ"ר וברמת גמר מלאה לפי 64 ₪ למ"ר בממוצע. כמו כן, צוין כי נערכו עסקאות בשנתיים האחרונות בגבולות של 3,800,000 ₪ - 4,000,000 ₪ לדונם, המשקפים מחירים של 1,600 ₪ - 2,100 ₪ למ"ר עיקרי קרקע מבונה.

בשומה שנערכה בנכס הנדון לצורך כינוס נכסים נכון לשנת 2010 צוין כי באזור תעשייה נווה נאמן דמ"ש למשרדים בהתאם לשתי עסקאות שבוצעו בשנת 2009 הינם לפי 50 ₪ למ"ר לחודש.

נתונים נוספים שצוינו ע"י הצדדים:

בנוגע ל-3 עסקאות בנאמנות שצוינו ע"י שמאי המבקשת ואשר בוצעו בנכס הנדון ביוני 2013, אין הן ברות השוואה לאור ריחוקם מהמועד הקובע, היותן מגלמות דחייה עד זמינות. בנוסף, לא ברורה חלוקת השטחים והעלויות הנלוות לעסקאות אלו.

בנוגע ל-3 עסקאות שבוצעו ברחוב החרש באזור תעשייה נווה מגן ברמת השרון ואשר צוינו ע"י שמאי המבקשת, שתיים מהן מגלמות מחירים גבוהים למ"ר (כ-10,000 ₪) ולפחות אחת מהן מתייחסת לשימוש מסחרי. לגביי עסקה נוספת, לא צוין בה שטח הממכר.

לאור האמור לעיל, בהתחשב במיקום הנכס הנדון באזור תעשייה המאופיין בשימושי תעשייה (לעניין זה אציין כי לאור הדחייה הארוכה עד זמינות הבנייה כפי שהובאה על ידי בחשבון והכפופה לפתרונות תחבורתיים, הרי שהנגישות ותוספת שימושים חדשים לאזור עשויה לשפר את המצב הסביבה הנדונה), ובהתחשב בגובה הקומות לאחר חלוקתם, הנני בדעה כי אומדן שווי שמאי המשיבה למ"ר משרדים ברמת מעטפת של 6,000 ₪ מקובל עלי (משקף דמי שכירות בגבולות של 42 ₪, בשיעור היוון למשרדים של 8.4%[13].) שווי מ"ר קרקע מבונה, בהתאם לעלויות הנדרשות למשרדים, הינו כ-1,600 ₪ למ"ר.

שטחי שירות הנלווים למשרדים הובאו בחשבון בשיעור זהה, שכן הסיחור במשרדים הינו לפי שטח ברוטו.

[13] בהתאם לסקירה של אגף שומת מקרקעין, שיעור תשואה במבני משרדים במחצית הראשונה של שנת 2010 הינו 8.4% ובמחצית השנייה של שנת 2009 הינו 8.1% במיקום מרכזי במע"ר של גוש דן ו-8.6% במיקום בינוני בעיר גדולה.

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

לערכי השווי שקבעתי דלעיל, יש להביא בחשבון הפחתה לגודל בשיעור של 5%, הן בגין השטח הבנוי והן בגין יתרת זכויות הבנייה לניצול. הפחתה זו מביאה בחשבון כי קיימת חפיפה חלקית בין הפחתה זו להפחתה בגין דחייה עד מימוש, את היקף השטחים יחסית לנתוני ההשוואה ורמות הביקוש האופיינית לאזור.

13.3 <u>תחשיב שווי "מצב חדש"</u>

מבנה קיים בהיתר -

קומה	מהות	שטח עיקרי במ"ר במעוגל	שטח שירות במ"ר במעוגל	מקדם שטח שירות	שטח מרפסות במ"ר	מקדם מרפסות[14]	סה"כ שטח אקוו' במ"ר
א'	שטח בנוי ברמת מעטפת	2,594 מ"ר	551 מ"ר	1	971	0.15	3,290.65
ב'	שטח בנוי ברמת מעטפת	1,935 מ"ר	627 מ"ר	1	1,019	0.15	2,714.85
סה"כ שטח אקוו' ברמת מעטפת במ"ר במעוגל							6,005
סה"כ שווי מבנה בהיתר (6,005 מ"ר * 6,000 ₪)							**36,030,000 ₪**

יתרת זכויות בנייה-

יתרת זכויות לנימול במבנה הקיים הינה 2,954 מ"ר + 627 מ"ר שירות בק"ב ו- 1,935 מ"ר + 627 מ"ר שירות בק"ד ובסה"כ 6,143 מ"ר.

שווי יתרת זכויות הבנייה לניצול במבנה קיים	
(6,143 מ"ר * 1,600 ₪) -	**9,828,800 ₪**
שטח עיקרי לניצול בתוספת שטחי שירות לשיווק ברוטו-	12,440 מ"ר[15]
שווי יתרת זכויות הבנייה הינו	
(12,440 מ"ר * 1,600 ₪) -	**19,904,000 ₪**
סה"כ שווי "מצב חדש" לפני הפחתות -	**65,762,800 ₪**
סה"כ שווי "מצב חדש" לאחר הפחתה לגודל (5%) -	**62,474,660 ₪**
הפחתות-	
עלות עודפת לחניה (40,000 ₪ * 441 מקומות חניה) -	(17,640,000 ₪)
הפחתה בגין אי זמינות בנייה ומושע -	(8,357,690 ₪[16])
הפחתה בגין אי ודאות לזיהום קרקע -	(787,500 ₪[17])
סה"כ הפחתות -	**(26,785,190 ₪)**
סה"כ שווי "מצב חדש" במעוגל לאחר הפחתות -	**35,689,470 ₪**

[14] הובאה בחשבון תרומה שולית לשטחי השירות המוקנים בכפוף לשטחם הנרחב יחסית למקובל.

[15] שטח עיקרי לניצול = 23,574.6 מ"ר בניכוי 8,733 מ"ר עיקרי בהיתר ובניכוי יתרת זכויות לניצול במבנה קיים = 9,952.6 מ"ר * 1.25 מקדם שטח ברוטו. בנוגע לטענת שמאי המבקשת לחוסר בשטחי השירות לניצול, עקב ניצול שטחי שירות במבנה הקיים, אציין כי בחישוב שביצע שמאי המבקשת הביא בחשבון את שטחי השירות התת קרקעיים שאינם מהווים חלק משטחי השירות העליים שהותרו בנכס הנדון. לפיכך, לא קיים חוסר בשטחי שירות לניצול.

[16] היתרה לאחר הפעלת מקדם דחייה של 0.558 לשווי יתרת הזכויות שלא במבנה הקיים לאחר הפחתה לגודל.

[17] הובאה בחשבון דחיית מרכיב זה עד תום תקופת אי זמינות הבנייה במקדם 0.63 (לא כולל מושע) לעלות של 1,250,000 ₪ כאמור בס"ק 11.4 לעיל.

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

13.4 שווי "מצב קודם"

מבנה קיים-

קומה	מהות	שטח עיקרי במ"ר במעוגל	שטח שירות במ"ר במעוגל	מקדם שטח שירות	שטח מרפסות במ"ר	מקדם מרפסות[18]	סה"כ שטח אקוו' במ"ר
א'	שטח בנוי	2,594 מ"ר	551 מ"ר	1	971	0.15	3,290.65
ב'	שטח בנוי ברמת מעטפת	1,935 מ"ר	627 מ"ר	1	1,019	0.15	2,714.85
סה"כ שטח אקוו' במ"ר במעוגל							6,005
סה"כ שווי המבנה (6,005 מ"ר * 5,500 ₪)							**33,027,500** ₪

יתרת זכויות בנייה-

שטח עיקרי לניצול בתוספת שטחי שירות לשיווק - 1,569 מ"ר[19]

שווי יתרת זכויות הבנייה הינו (1,569 מ"ר * 1,400 ₪) - **2,196,600** ₪

סה"כ שווי "מצב קודם" לפני הפחתות - **35,224,100** ₪

סה"כ שווי "מצב קודם" לאחר הפחתה לגודל (10%) - **31,701,690** ₪

הפחתות-

עלות עודפת לחניה (40,000 ₪ * 13 מקומות חניה) - (520,000 ₪)

סה"כ שווי "מצב קודם" לאחר הפחתות - **31,181,690** ₪

13.5 ההשבחה

לאור האמור לעיל, ההשבחה מסתכמת ב- 4,507,780 ₪.

14. **שומה:**

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

תכנית	ההשבחה	היטל ההשבחה	מועד קובע
רש/214/ב/1	**4,507,780** ₪	**2,253,890** ₪	**08.01.10**

ולראיה באתי על החתום,

_____
שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין

[18] הובאה בחשבון תרומה שולית בכפוף לשטחם הנרחב יחסית למקובל.
[19] שטח עיקרי לניצול = 9,988 מ"ר שהותר לפי תכנית רש/בת/2א (214 ב') בניכוי שטח עיקרי בהיתר (8,733 מ"ר) ובתוספת 25%.

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