עאלם ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תאריך : 03/03/2014
תיק מס' : 344
מס' מינוי : 17346

לכבוד

המבקשים:

מזל וברכה בע"מ

ע"י השמאי יהודה זיסר

דוא"ל: yehuda@krs-realestate.com

המשיבים:

הועדה המקומית לתו"ב "רמת גן"

ע"י השמאי עדי נאור

דוא"ל: naor@adinaor.com

שומה מכרעת להיטל השבחה

חלקה 655 בגוש 6207

מגדל פז 3, רחוב שוהם 3, רמת גן

כיכר המעין ת.ד 1476 כפר מנדא 17907
טל: 04-6080217, פקס: 04-6562014 פלא: 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

1. <u>מטרת השומה:</u>

הכרעה במחלקות בעניין אומדן גובה ההשבחה הנובעת ממימוש זכויות מלא בחלקה הנדונה, בדרך של מכר לפי חוזה מתאריך 22/01/2013 (אמודן גובה ההשבחה הנובע מאישור תוכניות בניין עיר מספר רג/340/ב/1, רג/340/ב/1/1, רג/340/ב/2/א, רג/340/ב/3).

2. <u>הצדדים:</u>

המבקש:

שמאי המבקש : יהודה זיסר
המבקשת : מזל וברכה בע"מ .

המשיבה:

שמאי המשיבה : עדי נאור
המשיבה : ועדה מקומית לתכנון ובניה "רמת גן".

3. <u>מועדים :</u>

ביקור בנכס : נערך בתאריך 22/01/2012 ע"י הח"מ, בנוכחות:
- אמון כמאל שמאי מקרקעין ממשרדו של השמאי המכריע.
- אשרף נבואני מתמחה ממשרד השמאי המכריע.
- הצדדים.

דיון : בתאריך 22/01/2014 במשרדו של שמאי המבקשים "עדי נאור".
פרוטוקול : נשלח לצדדים בתאריך 23/01/2014 .

4. <u>תאריך קובע:</u>

בגין תכנית רג/340/ב/1	-	25/12/1987
בגין תכנית רג/340/ב/1/1	-	11/12/1990
בגין תכנית רג/340/ב/2/א	-	14/04/1995
בגין תכנית רג/340/ב/3	-	29/09/2009

5. מסמכים:

מטעם המבקש:

- שומת הוועדה המקומית אשר נערכה על ידי שמאי הוועדה מר "עדי נאור " מתאריך 08/07/2013.
- הודעת הוועדה המקומית בגין חיוב בהיטל השבחה מתאריך 17/07/2013.
- שומה אחרת להיטל השבחה מטעם המבקשים שנערכה על ידי שמאי המבקשים "יהודה זיסר".
- נסח רישום מפנקס בתים משותפים לחלקה הנדונה, חלקה 655 גוש 6207, שהונפק באמצעות האינטרנט מתאריך 21/01/2013 .
- חוזה המכר הנדון, גוש 6207, חלקה 655, חלקות משנה 10-2, מיום 22/01/2013 (חלק מהיחידות בבניין הידוע כמגדל מגדלי פז 3, רחוב שוהם 3 רמת גן).
- נספח להסכם העיקרי מיום 07/04/2008, שמהותו הסכם דמי שכירות ליחידה מסחרית בק"ק בבניין מגדלי פז 3, רמת גן .
- נספח להסכם העיקרי, שמהותו הסכם דמי שכירות ליחידה בקומה 2 .
- היתר בנייה לבניין הנדון, גו"ח 6207/655 היתר מספר 10790 מתאריך 20/04/1997.
- היתר בנייה מספר 11654, גו"ח 6207/263 מתאריך 11/08/1999.
- היתר בנייה מספר 10285, גו"ח 6207/628 מתאריך 12/03/1996.
- תרשים קונטור קומה טיפוסית.

מטעם המשיבה :

- תגובה מתאריך 30/10/2013 לשומת שמאי המבקשים
- היתר בנייה לבניין הנדון, גו"ח 6207/655 היתר מספר 10790 מתאריך 20/04/1997.
- היתר בנייה מספר 2002355, גו"ח 6207/263 מתאריך 08/01/2003.

6. זיהוי הנכס:

גוש	6207 -
חלקה	655 -
שטח חלקה רשום	580 מ"ר -
חלקות משנה	10-2 (ע"ס נסח רישום מפנקס בתים משותפים) -
נשוא הנכס	בניין בן 6 קומות מעל קומת מרתף -
מהות הבקשה	מימוש זכויות מלא, חוזה מכר מתאריך 22/01/2013 -
כתובת	מגדל פז 3, רחוב שוהם 3 רמת גן -

7. <u>תאור והסביבה החלקה והבניין:</u>

<u>תאור הסביבה :</u>

החלקה הנדונה ממוקמת באזור התעשייה (תעשיית ליטוש היהלומים) הממוקם בצד המערבי של העיר רמת גן, רחוב שוהם 3 (לשעבר רחוב בצלאל), מזרחית לנתיבי איילון, בסמוך לגבול הערים רמת גן ותל אביב יפו.

רחוב שוהם מהווה רחוב סואן ומרכזי בשכונה, עובר לאורך צידה הדרומי של הנכס מוביל לנכס הנדון ולנכסים אחרים בסביבה.

הסביבה מאופיינת בשימושים מעורבים,מבני משרדים חדשים רבי קומות, לצד מבנים ותיקים בני מספר קומות המשמשים למסחר ו/או למלאכה .

הפיתוח הסביבתי עירוני מלא וכולל בין היתר כבישים מרופדים שכבת אספלט עם מדרכות, תאורת רחובות, תשתיות עירוניות מלאות לרבות חיבור לתשתיות אלה.

<u>תאור החלקה והבניין:</u>

מדובר בחלקה בעלת צורה דימוייה לטרפז אורך חזית לכיוון רחוב שוהם כ- 20 מ', עומק כ- 32 מ"ר.
החלקה בנויה עליה קיים כיום בניין ותיק שהוקם במהלך שנת 1973, ובמהלך השניים עבר הבניין בחלקו עבודות התאמה משמעותיות אשר כללו בין היתר תוספת קומות, שינויים פנימיים וכו' (ראה פירוט ההיתרים בהמשך).

הבניין כיום כולל 5 קומות מעל קומת קרקע ומרתף, בנוי בשיטה הקונבנציונאלית עם גג שטוח מבטון, קירות הבניין מחופות קירות מסך, הגישה לקומות דרך המעלית המשותפת או דרך מעלית הנוסעים.

קומת הקרקע כוללת שתי יחידות, יחידה ראשונה המשמשת למוסך לפחחות רכב, יחידה שנייה משמשת לחנות נוחות, יתרת הקומה משמשת ללובי, יתר קומות הבניין משמשים למשרדים ו/ או לתעשיית היי-טק.

8 . <u>הזכויות בנכס- חלקה 655 גוש 6207:</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים שהונפק באמצעות האינטרנט מתאריך 21/01/2013 , עולים הפרטים כדלקמן:
שטח החלקה הרשום – 580 מ"ר (רכוש משותף).

<u>זכויות הבעלות רשומות כדלקמן:</u>

חלקת משנה	שטח	קומה	חלק ברכוש משותף	בעלות	
				שם	חלק
1	91.88	קרקע	31/425	אוטורגוסט שמעון ת"ז 872353	1/3
				אוטורגוסט עמרם ת"ז 5165780	1/3
				אוטורגוסט רחמים ת"ז 5190756	1/3
2	77.90	קרקע	26/425	מזל וברכה (1970) בע"מ	בשלמות
3	55.30	קרקע	19/425	מזל וברכה (1970) בע"מ	בשלמות
4	255.34	ראשונה	85/425	מזל וברכה (1970) בע"מ	בשלמות
5	139.20	שנייה	46/425	מזל וברכה (1970) בע"מ	בשלמות
6	114.66	שנייה	38/425	מזל וברכה (1970) בע"מ	בשלמות
7	139.20	שלישית	46/425	מזל וברכה (1970) בע"מ	בשלמות
8	114.66	שלישית	38/425	מזל וברכה (1970) בע"מ	בשלמות
9	139.20	רביעית	46/425	מזל וברכה (1970) בע"מ	בשלמות
10	114.66	רביעית	38/425	מזל וברכה (1970) בע"מ	בשלמות
11	37.35	מרתף	14/425	פולק את מולדבסקי והשקעות בע"מ	בשלמות

<u>הצמודות:</u>

<u>על תת החלקות רשומות הצמודות כמפורט להלן :</u>

תת חלקה	הצמודות
1	קרקע בשטח 53.10 מ"ר מסומנת א´ בתשריט.
2-10	על כל אחת מתת החלקות רשומות ההצמדות להלן:

	שטח מ"ר	סימון בתשריט
חצר	235.97	ב´
חדר אשפה	8.82	ג´
חדר מדרגות ומעלית	21.38	ה´
גג חדר מדרגות	15.30	ו´

11	-----

<u>משכנתאות</u>

<u>על תת החלקות רשומות משכנתאות כמפורט להלן :</u>

תת חלקה	הצמודות
1	-----
2-10	משכנתאות: משכנתא דרגה ראשונה ללא הגבלת סכום על חלקת המשנה בשלמות, מוטבי ההערה בנק לאומי לישראל בע"מ
11	-----

9 . <u>מצב תכנוני:</u>

<u>מצב תכנוני קודם:</u>

- **תכנית מפורטת מספר רג/182 שפורסמה למתן תקוף בי.פ 1077 מיום 19/03/1964.**

החלקה הנדונה נכללה באזור תעשייה.

מטרת התוכנית – להגביל את תכליות השימוש של אזורי התעשייה בתחום רמת גן.
בהתאם לתקנון התוכנית:

- הקמת מוסכים באזורי התעשייה, הכלולים בתוכנית, תהיה מותרת רק בהסכמה מיוחדת של הוועדה המקומית, לצורך חיסול מוסכים קיימים באזורים בלתי מתאימים.
- תעשיות מזון ותעשיות כימיות, תורשנה רק בבניינים נפרדים לשביעות רצון משרד הבריאות או בא כוחו המורשה .

- **תכנית מתאר מקומית רג/340, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 2591 מיום 27/12/1979.**

החלקה כלולה באוזר תעשייה.

<u>רשימת התכליות המותרות באזור "תעשייה":</u>

1. בתי מלאכה, בתי חרושת ובניינים 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 הוועדה המחוזית.
3. באישור מיוחד- דירה אחת לשומר לכל מפעל .

<u>סל הזכויות באזור "תעשייה":</u>

שטח מגרש	רוחב מגרש מינימאלי	אחוזי בנייה		מספר דירות למגרש מינימאלי	מרווחים		מספר קומות
		קומה א'	יתר הקומות		צד	אחור	
1,000מ"ר, באישור מיוחד 500 מ"ר.	20 מ'	50%	50%	1 לשומר	3	5	ארבע

- **תכנית בניין ערים מספר רג/340/ג שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 2651 מיום 14/08/1980.**

יעוד החלקה, תכליות, סל זכויות לא השתנו לעומת תוכנית קודמת, תוכנית מתאר רג'/340.

<u>מצב תכנוני חדש:</u>

- **תכנית מתאר מקומית רג´/340/ב/1 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3507 מיום 10/12/87.**

החלקה כלולה באזור מגרש מיוחד, אשר בו לא הוגדרו תכליות וזכויות .

<u>בהתאם לתוכנית זו, סל הזכויות והתכליות באזור תעשייה שונו בהתאם למפורט להלן:</u>

א. אחוזי הבנייה הכוללים באזור תעשייה יהיו 200% ללא הגבלת אחוזים לקומה, ובלבד שלא תהיה חריגה מקווי הבניין, פרט למקומות בהם נאמר אחרת בהוראות תוכניות בתוקף .
ב. אחוזי הבנייה ייחשבו משטח המגרשים נטו, דהיינו לאחר ניכוי שטח ההפקעה לצרכי ציבור, ובלבד שההפקעה לא תעלה על 40%.
ג. באזור התעשייה ישונה מספר הקומות המכסימאלי מ- 4 ל- 5 קומות **באותם אחוזי בנייה.**
ד. גובה קומה באזור התעשייה לא יעלה על 3.5 מ´, וסה"כ גובה הבניין לא יעלה על 17.5 מ´. מדוד עד רצפת תקרה אחרונה .
ה. אשור החנייה יהיה כפוף לאישור משרד התחבורה .
ו. קוו הבניין הצדדי יהיה 4 מ´.
ז. במבנה תעשייה יותרו פתיחת **עסקים** מסוג מעודנים, אולמות לשמחות, **מסעדות ובתי קפה**, בתנאי כי היתרי הבנייה ו/או ההיתר לרישיון עסק יותר בשעות פתיחה ללילה בלבד (החל מהשעה 19:00 ועד השעה 01:00), לעסקים אלה תידרש חנייה לפי טבלת אחוזי החפיפה הכלולה בתקן משרד התחבורה...
ח. במבנה תעשייה יותר פתיחת עסקים מסוג **מסעדות ובתי קפה**.

התוכנית קובעת כי תותר הקמת מרתפי חנייה עד לקו המגרש.

- **תכנית מתאר מקומית רג/340/ב/1/1 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3820 מיום 26/11/1990.**

התוכנית אינה מלווה בתשריט, ומהווה בעצם שינוי תכנוני לתוכנית מתאר רג/340/ב/1.

החלקה כלולה באזור מגרש מיוחד, אשר בו לא הוגדרו תכליות וזכויות.

בהתאם לתוכנית זו, סל הזכויות והתכליות באזור תעשייה שונו בהתאם למפורט להלן:

א. אחוזי הבנייה הכוללים באזור תעשייה יהיו 200% ללא הגבלת אחוזים לקומה, ובלבד שלא תהיה חריגה מקווי הבניין, פרט למקומות בהם נאמר אחרת בהוראות תוכניות בתוקף.
ב. אחוזי הבנייה ייחשבו משטח המגרשים נטו, דהיינו לאחר ניכוי שטח ההפקעה לצרכי ציבור, ובלבד שההפקעה לא תעלה על 40%.
ג. באזור התעשייה ישונה מספר הקומות המכסימאלי מ- 4 ל- 5 קומות באותם אחוזי בנייה.
ד. גובה קומה באזור התעשייה לא יעלה על 3.5 מ׳, וסה"כ גובה הבניין לא יעלה על 17.5 מ׳ מדוד עד רצפת תקרה אחרונה .
ה. אשור החנייה יהיה כפוף לאישור משרד התחבורה .
ו. קוו הבניין הצדדי יהיה 4 מ׳.
ז. במבנה תעשייה יותרו פתיחת **עסקים** מסוג מעודנים, אולמות לשמחות, **מסעדות ובתי קפה**, בתנאי כי היתרי הבנייה ו/או ההיתר לרישיון עסק יותר בשעות פתיחה ללילה בלבד (החל מהשעה 19:00 ועד השעה 01:00), לעסקים אלה תידרש חנייה לפי טבלת אחוזי החפיפה הכלולה בתקן משרד התחבורה..
ח. במבנה תעשייה יותר פתיחת עסקים מסוג **מסעדות ובתי קפה**.
ט. לא יינתן היתר בנייה בתחום התוכנית למבנה בגובה העולה על גובה המבנים הקיימים בתחום אזור הבורסה ללא אישור מנהל התעופה האזרחית .

התוכנית קובעת הוראות למניעת מטרדים /הוראות סביבתיות (סעיף 6 לתקנון התוכנית), וכן קובעת כי תותר הקמת מרתפי חנייה עד לקו המגרש.

- **תכנית מתאר מקומית רג/340/ב/א/2 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4293 מיום 30/03/1995.**

החלקה כלולה באזור מגרש מיוחד, אשר בו לא הוגדרו תכליות וזכויות .

התוכנית מאפשרת תוספת קומה שית בחלקה הנדונה, חלקה 655 גוש 6207.

תוכנית זו קבעה את התכליות באזור תעשייה מיוחד/משרדים, כמפורט להלן:

א. בקומת הקרקע:
קומה מסחרית הקשורה לתכלית של הבניין, ושירותים המשרתים את האזור כגון בנקים, אולמות תצוגה באישור מיוחד של הוועדה. גודל כל יחידה לא פחות מ- 1,000 מ"ר.
מסעדות ובתי קפה בהתאם לתוכנית רג/340/ב/1.

ב. בקומות העליונות:
תעשייה קלה בתנאי שלא תהווה מטרד לסביבה מבחינת זיהום האוויר, הקרקע, המים, רעש ו/או מפגעים תברואתיים.
משרדים- המשרדים המותרים הם אותם משרדים הקשורים בתעשייה, מוסדות פיננסיים, דואר,שירותי 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.

ג. לא יאושר שימוש תעשייתי למפעל אלא אם כן ינקוט בכל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה ובכללם.

- **תכנית מתאר מקומית רג/340/ב/3 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5998 מיום 14/09/2009**

<u>מטרת השומה:</u>

קביעת שימושים נוספים לאזור הבורסה בר"ג לרבות בקומות הקרקע.

<u>עיקרי הוראות התוכנית/ שימושים ושעות פעילות:</u>

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

שעות הפעילות ייקבע עפ"י ההיתר לרישיון עסק וללא הגבלה על השימושים העיקריים הראשיים במתחם הבורסה .

<u>שימושים משניים מיוחדים (סעיף 6.4 לתקנון) :</u>

לא יאושר שימוש מיוחד, למעט מסחר ומוסדות תרבות, אלא לאחר שפורסמה הודעה על כך ונתנה הזדמנות למי שעלול להיפגע להשמיע את טענותיו. דרכי הפרסום, מתן הפטור (מלא או חלקי) מחובת הפרסום ע"י יו"ר הוועדה המחוזית, שמיעת הטענות וההחלטה בבקשה כאמר ע"י הוועדה המקומית, ייעשו במתכונת הקבועה בסעיף 149 לחוק.

<u>תנאים למתן היתר בניה (סעיף 6.1 לתקנון התוכנית):</u>

1. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור תוכנית עיצוב אדריכלי שתכלול הוראות מפורטות בדבר: חזיתות, פיתוח שטח, חצרות, מדרכות, ושתכלול בין היתר פירות גינון ונטיעות ושילוט עפ"י דרישות מהנדס העיר.
2. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור היחידה הסביבתית בעיריית ר"ג לנושא ההיבטים הסביבתיים הקשורים בשימושים המבוקשים בכלל זה מסעדות, בתי קפה, אולמות שמחות ומועדונם או כל שימוש אחר, עפ"י דרישת מהנדס העיר .
3. תנאי להיתר בנייה לשימושים הבאים: מגורים/דיור מוגן/מעונות סטודנטים יחויב בסידור כניסה נפרדת ככל הניתן.

4. תנאי להיתר בנייה לשימושים הבאים: מגורים/דיור מוגן/ מעונות סטודנטים יחוייב בבנייה אקוסטית בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית בעיריית ר,ג ובאישור מהנדס העיר.
5. תנאי למתן ביתר בנייה למגורים מעל 250 יח"ד בכל תחום התוכנית יהיה פיתוח גן ציבורי (שצ"פ) רציף בשטח של 1.5 דונם חדשים בתחום התוכנית רג/340/ב/1 וכן פיתוח שטחי ציבור נוספים, ככל שיידרש עפ"י החלטת הוועדה המחוזית שתינתן כמפורט להלן:
   א. עם השלמת אכלוס 250 יח"ד ופיתוח הגן הציבורי בהיקף של 1.5 דונם, תגיש עיריית ר"ג לוועדה המחוזית דו"ח פרוגרמטי של צרכי ציבור אשר יסקור את מספר התושבים המתגוררים בפועל ב- 250 יחידות הדיור ואת מאפייניה הדמוגרפיים של אוכלוסיה זו. על בסיס דו"ח זה, תקבע הוועדה המחוזית אם קיים צורך בהגדלת שטחי הציבור בתחום התוכנית ו/ או בסביבתה ובהתאם לכך את התנאים למתן היתרי בנייה ליחידות דיור נוספות .
   ב. הוועדה המחוזית תהיה רשאית לקבוע מועד מעת לעת הוראות שלביות נוספות להוספת יחידות דיור.
   ג. בנוסף לכך, בתום 3 שנים מיום אישור התוכנית תגיש עיריית ר"ג לוועדה המחוזית מסמך תכנוני אשר מפרט את מס׳ היתרי הבנייה שיצאו למגורים ומאפייני שימוש זה במתחם. וזאת על מנת לאפשר בחינה של יישום התוכנית ואופי המגורים שיווצר באזור.
6. תנא למתן היתר בנייה לשימוש מלונאות יהיה אישור משרד התיירות.
7. תנאי למתן היתר בנייה לשימוש מעונות סטודנטים יהיה רישום הערת אזהרה על הנכס בלשכת רישום המקרקעין, לפיה :
   א. הנכס יירשם כיחידת רישום אחת בבעלות אחת ולא יפוצל ליחידות משנה.
   ב. הדירות ישמשו אך ורק מעונות סטודנטים .
8. תנאי למתן היתר בנייה לשימושים המיוחדים, למעט מסחר ומוסדות תרבות, יהיה רישום הערת אזהרה על הנכס בלשכת רישום המקרקעין, לפיה השימושים המיוחדים הנגזרים מהוראות וממגבלות תוכנית זו, מותרים במבנה הקיים בלבד והם יתבטלו מאליהם עם הריסת המבנה .

<u>זכויות בנייה(סעיף 6.2 לתקנון התוכנית) :</u>

1. זכויות הבנייה יהיה בהתאם לתוכניות התקפות באזור הבורסה.
2. תוספת השימושים לא תהיה במבנים שנבנו מכוח תוכניות מיוחדות (כמפורט בסעיף 6.6 לתקנון), או מבנה שיצא לו היתר בנייה החל משנת 1996, או בשטחים שיתווספו כמיצוי הזכויות המאושרות בתוכניות התקפות.
3. השטחים של השימושים שיתווספו בגין תוכנית זו, לבניינים הקיימים, לא יעלו על 30% מהיקף השטחים הבנויים כדין במבנה .
4. שטח דירת המגורים העיקרי לא יפחת מ- 50 מ"ר, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתוכנית.
5. אין באישור שימושים מיוחדים מכוח תוכנית זו, משום תוספת זכויות כלשהן לזכויות הקבועות בתוכניות התקפות .

חנייה:

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

10. היתר בניה קודמים:

בתחום החלקה הנדונה הונפקו מספר היתרי בנייה, כמפורט להלן :

מספר היתר	תאריך הנפקה	מהות ההיתר
1134	27.04.1973	הקמת בניין תעשייה בן 4 קומות המכיל 4 אולמות ושירותים בשטח כללי של 1,115.73 מ"ר ומקלט בשטח 62.25 מ"ר.
1608	12.07.1974	הוספת קומה חמישית המכילה אולם עבודה ושירותים בשטח 283.89 מ"ר.
2581	27.05/1977	שינויים פנימיים ללא תוספת שטח.
10790	20/04/1997	תוספת קומה שישית לבניין תעשייה קיים בן – 5 קומות. הגדלת קומת הקרקע עד גבול המגרש הגובל בצד צפון, והגדלת קומות קיימות ע"י הורדת שטחי שירות. סה"כ שטח התוספת הינו 245.04 מ"ר, ושטח תוספת שטחי השירות 584.08 מ"ר. התקנת קיר מסך אלומיניום +זכוכית על כל חזיתות הבניין.

להלן פירוט השטחים, עיקרי ושירות ע"ס היתר בנייה מספר 10790 מתאריך 20/04/1997:

קומה	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ בנוי במ"ר
מרתף (מקלט)	------	47.40	47.40
קרקע	251.61	123.59	375.2
א´	282.15	68.14	350.29
ב´	288.62	68.14	356.76
ג´	288.62	68.14	356.76
ד´	288.62	68.14	356.76
ה´	288.62	68.14	356.76
סה"כ	**1,688.24**	**511.69**	**2,199.93**

11. <u>עמדות הצדדים</u>:

תכנית מס' רג/340/ב/1 - תאריך קובע 25/12/1987

שמאי המשיבה

התוכנית התירה במבני תעשייה שימוש למועדונים, אולמות לשמחות, מסעדות ובתי קפה, בשעות הערב בלבד.
בחישוב ההשבחה הבאתי בחשבון את תרומתם של השימושים הנוספים בקומת הקרקע בלבד ולא בקומות העליונות בשל הסבירות הנמוכה לשימוש מסחר בהן, הבאתי בחשבון גם את מגבלות השעות שקבעה התוכנית .
שטח חזית קומת הקרקע - 122 מ"ר .

<u>ערכי שווי :</u>

התבססתי על שומתו המכרעת של השמאי המכריע אריה אריאל בשומתו בחלקה 280 גוש 6207 , רחוב שדירות מנחם בגין 14 ברמת גן מיום 01/04/2012, בשומה זו נקבע:

שווי מ"ר מבונה למסחר (מלא)	$480
שווי מ"ר מבונה לתעשייה	$250

תחשיב ההשבחה :

שטח לחישוב	122 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למסחר (מלא)	$ 480
מקדם מגבלת שעות	0.75
שווי מ"ר מבונה למסחר בנכס הנדון	$ 360
שווי מ"ר מבונה לתעשייה	$ 250
השבחה למ"ר	$110
השבחה	$13,420
שער הדולר	1.5393 ₪/$
ההשבחה בש לתאריך הקובע 25/12/1987	20,657 ₪

שמאי המבקש

שטח חזית קומת הקרקע - 122 מ"ר .

<u>ערכי שווי:</u>

התבססתי על שומתו המכרעת של השמאי המכריע אריה אריאל בשומתו בחלקה 280 גוש 6207 , רחוב שדירות מנחם בגין 14 ברמת גן, מיום 01/04/2012, בשומה זו נקבע :

שווי מ"ר מבונה למסחר (מלא)	$480
שווי חדש למסחר מוגבל, מקדם 0.6	$290
שווי מ"ר מבונה לתעשייה	$250

תחשיב ההשבחה :

שווי מ"ר מבונה למסחר בנכס הנדון	$ 290
שווי מ"ר לתעשייה	$250
השבחה למ"ר	$40
השבחה	7,572 ₪ = 1.5517 ₪/ $ X $40 X 122 מ"ר

<u>התייחסות לשומת הוועדה :</u>

שמאי הוועדה גם התבסס בשומתו על שומתו המכרעת של השמאי המכריע אריה אריאל בחלקה 280 גוש 6207 , רחוב שדירות מנחם בגין 14 ברמת גן, מיום 01/04/2012, אך הוא סינן חלק מהנתונים ששמשו את השמאי המכריע ולא התייחס אליהם, כמפורט להלן:

1. שמאי הוועדה נקט בשווי זהה למ"ר קרקע מבונה למסחר בנכס הנדון לעומת הנכס בו דן מר׳ אריה אריאל.
   שווי מ"ר מבונה למסחר בנכס הנדון נמוך בשיעור של 30% מהשווי שנקבע בשומת אריה אריאל .
2. השמאי המכריע אריה אריאל בשומתו הפחית את שווי המסחר ב- 40% (מקדם שווי מסחר 0.6), וזה בגלל ההגבלה הקיימת בתב"ע לעניין שעות הפתיחה .
3. שמאי הוועדה הפחית בגלל מגבלות שעות הפתיחה ב- 25% .
4. שומתו של אריה אריאל נערכה בעבור נכס פינתי בעל נראות גבוהה, למיקומו של נכס מסחרי יש משמעות גבוהה..

תכנית מס' רג/340/ב/1/1 - תאריך קובע 11/12/1990

שמאי המשיבה

התוכנית מתירה הקמת קומה נוספת בנכס הנדון.
בהתחשב בבינוי הקיים בחלקה שבנדון, לא חושבה ההשבחה עקב תוספת הקומה המותרת בתוכנית .

שמאי המבקש

בהתחשב בבינוי הקיים בחלקה, אין מקום לדרישת השבחה בגין תוכנית זו.

תכנית מס' רג/340/ב/2/א - תאריך קובע 14/04/1995

שמאי המשיבה

התוכנית מתירה בנכס שבנדון שימוש למשרדים בקומות העליונות ומסירה את המגבלות למסחר שקבעה תוכנית רג/340/ב/1.

<u>ערכי שווי:</u>

התבססתי על ערכי השווי והעקרונות שנקבעו:
בשומה מכרעת של השמאי המכריע אריה אריאל בשומתו בחלקה 280 גוש 6207, רחוב שדירות מנחם בגין 14 ברמת גן, מיום 01/04/2012.
בשומה מכרעת של השמאית גבע בלטר בשומתה בחלקה 257 גוש 6207 , רחוב תובל 52 רמת גן, מיום 13/02/2012.

בשומתי זו , קבעתי שווי מסחר לפי מכפיל 2 משווי מ"ר למשרדים.

שווי מ"ר מבונה למשרדים	$ 500
שווי מ"ר מבונה למסחר (שימושים לא מוגבלים)	$1,000
שווי מ"ר מבונה למסחר מוגבל (הוראות תוכנית רג /340/ב/1)	$ 750
שווי מ"ר מבונה למסחר הכולל אולמות תצוגה ובנקים	$ 850
השבחה למ"ר מסחר	$ 100
השבחה למ"ר בקומות (מתעשייה למשרדים)	$100

תחשיב ההשבחה :

קומת קרקע	
שטח חזית קומת הקרקע	122 מ"ר
השבחה למ"ר	$ 100
סה"כ השבחה בקומת הקרקע	$ 12,200 המשקף ₪ 36,160
קומות עליונות	
שטח עיקרי במועד הקובע	1,135.6 מ"ר = 4 קומות X 283.89 מ"ר
השבחה למ"ר	$ 100
סה"כ השבחה בקומות העליונות	$ 113,560, המשקף ₪ 336,590
סה"כ השבחה בקומת הקרקע ובקומות העליונות	₪ 372,750 = ₪ 336,590 + ₪ 36,160

המשך תכנית מס' רג/340/ב/2/א - תאריך קובע 14/04/1995

שמאי המבקש

התבססתי בשומתי על הערכים בשומה מכרעת של השמאי המכריע אריה אריאל בשומתו בחלקה 280 גוש 6207 , רחוב שדירות מנחם בגין 14 ברמת גן, מיום 01/04/2012, אבל יש להביא בחשבון מקדמי התאמה לנכס הנדון לאור אופיו ומיקומו.
מכפיל משרדים ומסחר בשומתו של השמאי המכריע אריה אריאל, לנכס המצוי במקום מסחרי מעולה עם נראות יוצאת דופן נקבע- 1:1.85.

בהתאמה לנכס הנדון, מקדם שווי משרדים מסחר- 1:1.4.

שווי מ"ר מבונה למשרדים	$ 500
שווי מ"ר מבונה למסחר (שימושים לא מוגבלים)	$ 750
שווי למ"ר למסחר מוגבל (הוראות תוכנית רג/340/ב/1)- מקדם 0.6	$ 450
שווי מ"ר מבונה למסחר הכולל אולמות תצוגה ובנקים (יחס זהה לשומת שמאי הוועדה)	**$510**
השבחה למ"ר מסחר	$60
השבחה למ"ר בקומות (מתעשייה למשרדים)	$50
קומת קרקע	
שטח חזית קומת קרקע	**122 מ"ר**
השבחה למ"ר	**$ 60**
סה"כ השבחה בקומת הקרקע	**$ 7,320 , המשקף ₪ 21,697**
קומות עליונות	
שטח עיקרי במועד הקובע	1,135.6 מ"ר = 4 קומות X 283.89 מ"ר
השבחה למ"ר	$50
סה"כ השבחה בקומות	**$56,780, המשקף ₪ 168,296**
סה"כ השבחה בקומת הקרקע ובקומות העליונות	**$ 189,993 = ₪ 168,296 + ₪ 21,697**

עאלם ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תכנית מס' רג/340/ב/3 - תאריך קובע 29/09/2009

שמאי המשיבה

ערכי שווי:

בשומתי התבססתי על שומות מכריעות כמפורט להלן :

שמאי מכריע	גו"ח	תאריך שומה	תאריך קובע	שווי למ"ר בנוי לתעשייה עתירת ידע	שווי מ"ר בנוי למשרדים	שווי מ"ר בנוי למגורים
יצחק בירמן	6207/305	05/08/10	29/09/09	-------	7,100 ₪	11,000 ₪
דורית פריאל	6207/289	21/07/11		-------	7,080 ₪	11,000 ₪
אריה אריאל	6207/280	01/04/12	29/09/09	7,050 ₪	7,500 ₪	11,000 ₪

בהתבסס על ערכי השווי, ובמאפייני הנכס הנדון, ההשבחה למ"ר בנוי בנכס הנדון בשינוי שימוש ממשרדים למגורים- 3,500 ₪/ מ"ר .

עלויות התאמה :

בשינוי השימוש ממשרדים למגורים הנני מעריך את עלויות ההתאמה בגבולות- 2,600 ₪/ מ"ר, ולפיכך מתקבלת השבחה נטו בסך של 900 ₪/ מ"ר בנוי .

בהתחשב במגבלת תוכנית רג/340/ב/3, לעיין היקף השטחים המותר בשימוש מגורים(30%), להלן תחשיב ההשבחה:

שטח לחישוב	1,424.18 מ"ר
שיעור השטח למגורים	30%
שטח למגורים	427.25 מ"ר
השבחה למ"ר מגורים	900 ₪
השבחה	384,525 ₪ לתאריך הקובע.

כיכר המעין ת.ד 1476 כפר מנדא 17907
טל: 04-6080217, פקס: 04-6562014 פלא: 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

שמאי המבקש

שטח עיקרי בקומות בתאריך הקובע - 1,424.18 מ"ר .

ערכי שווי:

בשומתי התבססתי על שומות מכריעות כמפורט להלן :

שמאי מכריע	גו"ח	תאריך שומה	תאריך קובע	מגורים ₪/ מ"ר בנוי	שווי מ"ר בנוי למשרדים ₪/ מ"ר בנוי	עלויות התאמה למ"ר ממשרד למגורים
יצחק בירמן	6207/305	05/08/10	29/09/2009	11,000	₪ 7,100	₪ 3,000
דורית פריאל	6207/289	21/07/11	29/09/2009	12,884	₪ 7,080	₪ 3,000
אריה אריאל	6207/280	01/04/12	29/09/2009	11,000	₪ 7,500	₪ 3,000
בהתבסס על ערכי השווי, ובמאפייני הנכס הנדון, ההשבחה למ"ר בנוי בנכס הנדון בשינוי שימוש ממשרדים למגורים- 3,500 ₪/ מ"ר .						

<u>תחשיב ראשי :</u>

השווי יתבסס על יחידות בנות כ- 100 מ"ר וכ- 4 יח"ד בקומה .

הסיבה היה מכיוון שלא יהיה ניתן לממש בקומות של המבנה הנדון מס׳ רב׳ של יח"ד בקומה בשל מגבלות חזית, כיווני אוויר וכיוצ"ב.....

עלות למ"ר בנוי למגורים – 11,000 ₪ כולל מע"מ .

ניכוי מע"מ, עלויות התאמה וכיוצ"ב נגיע לשווי משמעותי הנמוך משווי מ"ר בנוי למשרדים.

הערה : מסקנה זו הינה עוד בטרם הפחתה משמעותית בגין מיקום הנכס במרכז של אזור משרדים, תקופת ההתאמה בגינה יש להפחית דמ"ש, המשמעות של העדר מרפסות, המשמעות של העדר מבני ציבור, גני ילדים, שירותי קהילה וכו....

כמו כן יש להביא בחשבון המשמעות של המושע והעדר אפשרות למימוש המגורים ללא הסכמת כל בעלי הנכס.

<u>תחשיב משני :</u>

בהתעלם מהעדר אפשרות יישום לדירות קטנות, נניח שניתן יהיה להקים 7 יח"ד בהיקף של 50 מ"ר /יחידה בכל קומה, להלן תחשיב:

שווי מ"ר בנוי ליח"ד קטנה	₪ 13,000
בניכוי מע"מ 17%	₪ 11,100
התאמה להעדר מרפסות 5%	₪ 10,545
הפחתה לסביבת תעשייה	₪ 9,490
הפחתה למועד (דחייה מינימאלית ל- 3 שנים)	₪ 7,600
הפחתת דמ"ש לשנה 12 חודש X 60 ₪	₪ 720
סה"כ שווי למ"ר למגורים	₪ 6,880

<u>לאור הנ"ל, טרם הפחתת עלויות ההתאמה שהינם בהיקף מוסכם של כ- 3,000 ₪/ מ"ר, אין השבחה בגין הוראות התוכנית לאפשרות התאמת שיעור של 30% מהשטח הכולל הבנוי כדין לשטח לשימוש למגורים .</u>

12. עקרונות:

א. עפ"י סעיף 5- 4 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה:
במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו , בלי שישולם היטל עקב אף אחד מאישורים אלה , תהא ההשבחה ההפרש בין שווים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שוויים מיד לאחר אישורה של התכנית האחרונה.
ברע"א 4217/04 , ציון פמיני נ. ועדה מקומית ירושלים קבע בימ"ש עליון כי חישוב ההשבחה הראוי הוא בשיטת המדרגות המקיים באופן מיטבי את הקשר הסיבתי הישיר בין אקט תכנוני ובין ההשבחה.

ב. גישת ההשוואה היא המועדפת בהערכת השבחה.
גישת החלוץ נחשבת לבעלת תוקף בינוני ואף פחות והיא משמשת בדרך כלל במקרים שבהם אין די נתונים דרושים ליישום גישת ההשוואה . למרות חסרונותיה השימוש בגישה זו הכרחי בנסיבות מסוימות כאשר בסביבה כל העסקאות מבטאות שווי שוק כולל המבנה וממנו יש לחלץ שווי קרקע.
גישה זו הועדפה ע"י בית המשפט העליון, רע"א 161/79, שר האוצר נגד הרברט זילברשטיין, פ"ד לד(3) 225 ו- ע"א 323/85, מדינת ישראל נגד אברהם אליהו מזרחי פ"ד לט (4) 185, והומלצה בתקן מס' 2,3 של הועדה לתקינה שמאית.

ג. **הדרך לאמוד את ההשבחה היא ההפרש בין שווי המקרקעין במצב תכנוני חדש לעומת שווי במצב קודם.**
אולם יש מקרים בהם ניתן לבודד את הגורם המשביח ולבחון לגביו בלבד, באם חלה השבחה. בחישוב ההשבחה בגין הגורם המשביח תילקח בחשבון היתרונות / החסרונות לנכס הקיים.

ד. **"התעשרות היא המרכיב הדומיננטי בכל אירוע של היטל השבחה ובאין התעשרות לא יקום ולא יהיה היטל השבחה.** ולא אך התעשרות על דרך הסתם, אלא התעשרות שבאה עקב אחד מאותם אירועי תכנון שחוק התכנון והבניה מדבר בהם" - דנ"א 3768/98 .

ה. המצב הפיזי, התכנוני והמשפטי של הנכס כמפורט לעיל.

ו. נתוני שוק בהתאמות הנדרשות.

ז. <u>מע"מ:</u>

סוגיית המע"מ נכללת בתקן מס' 11 א' של הועדה לתקינה שמאית , מועצת שמאי המקרקעין, שאושר ב- 8/7/09, אשר קובע הוראות להתייחסות למרכיב המע"מ בשומות מקרקעין. על פי המפורט בתקן זה ההתייחסות למרכיב המע"מ תהיה תלויה בסוג הנכס הנישום כדלקמן:

א. שומת זכויות בנכסים ששוק הרוכשים אותם מורכב בדרך כלל מגורמים פרטיים תבטא את השווי בעסקה בין קונה פרטי ומוכר פרטי שאינם חייבים במע"מ בעסקאות ביניהם .
ב. שומת זכויות בנכסים עסקיים או ציבוריים לא תכלול מע"מ .
ג. שומת זכויות במקרקעין בנכסים אחרים ששוק הרוכשים אותם מעורב לא יכללו מע"מ .

החוזה הנדון בין שתי חברות בע"מ .

<u>פסקי דין בנושא מע"מ</u> :

- לפי ע"א 2409/99 (מחוזי ת"א) הקופה לתגמולים ופנסיה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון.

סעיף 13: "סיכומו של דבר הוא, שכאשר שמאי מעריך שוויים של מקרקעין לצורכי היטל השבחה עליו לכלול בשווי אף מע"מ".

- ע"א 1123/00 (מחוזי חיפה) חב' פתרון בעיה נ. הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה:

סעיף 14: "מסקנתי היא כי יש לכלול את מרכיב המע"מ בחישוב שוויה של המקרקעין המשמש בסיס להשוואת ערכם במצבי התכנון השונים לצורך חישוב ההשבחה".

- לפי ע.א 00011/06 מיום 18.9.07: ו. מ. אשדוד נ' קי.בי.עי. קבוצת בוני ערים בע"מ קבע בימ"ש שעל השמאי לחשב את ההשבחה כולל מע"מ .

- לפי ע. א. 000011/05 בבית משפט שלום רחובות מיום 16.5.05 : ו. מ. זמורה נ. רסיטל קלסיק בע"מ
קבע בימ"ש שאין לקחת בחשבון את המע"מ לצורך חישוב קרקע ושווי היטל השבחה .

- ע"א 001142/04 ה"פ 115/98 ועוד (מחוזי ת"א) הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו ואח' נ' מינהל מקרקעי ישראל .

"גם מטעם זה, ועל מנת ליצור את האיזון הנכון בין המינהל לרשויות, יש לפרש את ההסכם ואת חוק התכנון והבניה כך שחלף היטל השבחה ישולם על ידי המינהל על מחיר העסקה כשהוא כולל מע"מ" .
סעיף 62: "כידוע (וגם על כך לא חלק המינהל) היטל השבחה חל גם על רכיב המע"מ".

סעיף 67: "אני סבורה כי אין לקבל טענה זו. ראשית, כפי שהובהר, רכיב המע"מ מהווה חלק מהמחיר לצרכי מס אחרים, ובכלל זה לצורך תשלום היטל השבחה".

ע"א 35472-05-10 (שלום ת"א) **הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' פרי עלית בע"מ**

סעיף 3 –

" טענתו העיקרית של ב"כ המשיבות לענין זה הינה כי ענייננו בהיטל על מרכיב המס, כלומר – מס על מס. אולם טענה זו נדונה במפורש בפסק דינו של כב' השופט גרוניס בע"א (ת"א) 2409/09 הקופה לתגמולים ופנסיה של עובדי הסוכנות לא"י בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון ... אליו מפנה כב' השופט אנגלרד בדבריו בע"א 222/00 הנ"ל [פס"ד ביהמ"ש העליון **מדינת ישראל - מנהל המכס ומס בולים נ' שיכון ובינוי אחזקות בע"מ**, בנושא חיוב מס בולים על מרכיב המע"מ – ש.ר. **] כבסיס להלכה שאף לענין היטל השבחה הובא המע"מ בחשבון לצורך חישוב שוויים של מקרקעין בגין תוכנית משביחה, כאמור בתוספת ".**

" על כן, בסיכומו של דבר, על השמאי המכריע להעריך את שווים של המקרקעין לצורך היטל ההשבחה ככוללים את דמי המע"מ. "

בספרו של פרופ' אהרון נמדר " היטל השבחה " המסכם את דעתו בנושא .

עמ' 192- 193 במהדורה החדשה

" אחת השאלות המעניינות העולות בהקשר להערכת שווים של מקרקעין בכלל ובהקשר לחישוב ההשבחה לענין היטל השבחה בפרט הינה השאלה האם יש לכלול את מס ערך המוסף בכלל שווי המקרקעין בחישוב ההשבחה. מס ערך מוסף הינו מס עקיף מגולגל על ידי המוכר על הקונה דרך מחירו של המוצר, ובתור שכזה הנטל נופל על הצרכן הסופי שמשלם אותו כחלק ממחיר המוצר. השאלה הינה האם לענין השווי שנקבע למוצר בשוק החופשי יש לכלול את המע"מ כחלק ממנו.

נראה כי התשובה לכך צריכה להיות חיובית. על פי סעיף 4(7) לתוספת השלישית שומת היטל ההשבחה תיערך "בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק החופשי". משמעותו של דבר כי יש להעריך את שווי המקרקעין הן במצב החדש והן במצב הישן כשהם כוללים מס ערך מוסף. המילים "שוק חופשי" מכוונים לענין זה למחיר השוק במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, הכול בעיניו של קונה פוטנציאלי גם את המע"מ ".

" לנו נראה כי הנימוק העיקרי לענין זה צריך להתרכז באופיו של המע"מ כמס עקיף. לדעתנו, מיסים עקיפים, בהכרח, חייבים להיכלל במחירם של המוצרים ולענין זה אין להבדיל בין צרכן סופי שאיננו יכול לנכות את המס כמס תשומות לבין עוסק שיכול לנכותו כמס תשומות. לדעתנו, שווים של המוצרים בשוק החופשי הינו אחיד ולא קיימים שווקים נפרדים לצרכנים סופיים ולצרכנים עסקיים. לפיכך, בכל הערכת שווי יש לכלול את המע"מ בשוק המקרקעין, ובכלל זה לענין היטל השבחה ".

המסקנה:
מקובלת עלי הסכמת שני השמאים, במקרה הנדון (מכר בין חברות) השווי לא יכלול מע"מ.

13. הכרעה ושיקולים:

א. טיעונים משפטים:

א.1 חותמת על ההיתר:

עורך הדין מטעם המבקשת טוען כי היטל ההשבחה שולם בעת מתן היתר הבנייה, ולראייה מוטבע על ההיתר חותמת אשר מציינת כי היטל ההשבחה כבר שולם.

מנגד שמאית המשיבה טוענת כי החותמת הינה חותמת גנרית אשר כוללת שלוש אופציות (שינוי יעוד לפי תב"ע, טופס חישוב, טבלאות טופס חישוב), על ההיתר הנדון לא סומנה שום אופציה לכן החותמת הנדונה לא רלוונטית במקרה הנדון.

הכרעה:

עצם קבלת ההיתר מהווה מימוש. אך אין מדובר על מימוש לפי התכניות המשביחות שבנדון. מדובר על היתר לתוספת קומה שישית לבנין תעשיה קיים.

א.2 סעיף 6.2.2 לתקנון תוכנית רג/340/ב/3:

עורך דין מטעם המבקשת מציין כי סעיף 6.2.2 לתקנון תוכנית רג׳/340/ב/3 קובע כי תוספת שימושים לא תהיה לבניין שהוצא לו היתר לאחר 1996, לכן תב"ע זו לא חלה על הבניין הנדון.

הכרעה:

להלן ציטוט סעיף 6.2.2:
"תוספת השימושים לא תהיה במבנים שנבנו מכח תכניות מיוחדות (ע"פ הרשימה המפורטת בסעיף 6.6), או מבנה שיצא לו היתר בנייה החל משנת 1996, או בשטחים שייתוספו כמיצוי הזכויות המאושרות בתוכניות התקפות .

לבניין הנדון התקבלו היתרי בנייה מקוריים מספר 1134 מתאריך 27/04/1973, והיתר בניה מס' 1608 מיום 12.7.74 .

לבנין בן 5 קומות תוספת קומה שישית הייתה לפי היתר מס' 10790 מיום 20.4.97 .

ולכן לדעתי תוספת שימושים כן חלה במבנה הנדון .

ב. תוכנית רג/340/ב/1 – תאריך קובע 25/12/1987 :

התוכנית מאפשרת פריסת זכויות הבנייה המוקנות (אשר לא השתנו – סה"כ 200% זכויות בנייה), על 5 קומות במקום 4 קומות ללא הגבלת אחוז בנייה לקומה, וכן תוספת קומת מרתף עד לקו הבניין.

כמו כן התוכנית הגדילה את רשימת התכליות והשימושים המותרים באזור תעשייה, כך שיותר פתיחת עסקים מסוג מועדונים, אולמות לשמחות, מסעדות ובתי קפה תוך כדי הגבלת השימושים הנוספים האלה לשעות הלילה מהשעה 19.00 עד השעה 01.00, כל זה בכפוף להתקנת מקומות חנייה לפי תקן משרד התחבורה התקף.

זכויות בנייה של 200% במגרש כבר הוקנו בתוכניות קודמות.

הזכויות המוקנות 200% כבר מומשו, והשבחה הינה רק בגין תוספת שימושים בעלי אופי מסחרי בקומת הקרקע וביטול מגבלת אחוזי הבנייה לקומה .

תוספת השימושים בקומת הקרקע מוגבלים לשעות הלילה בלבד מהשעה 19.00 עד שעה 01.00, דבר אשר יש להתחשב בו בקביעת השווי החדש וההשבחה המשתקפת מתוספת שימושים מוגבלים אלו.

ערכי שווי :

נתוני השוואה משומתו המכרעת של השמאי המכריע אריה אריאל בגו"ח 6207/280 מיום 01/04/2012:

א. נתון מ"בית סילבר" משקף שווי למשרדים של 4,480 ₪/ מ"ר ברוטו כולל חנייה (כ- 2,870 $/ מ"ר, לפי שער דולר של 1.56 ₪/$).

ב. נתון ממבנה תעשייה ותיק ברחוב הרקון 7, משקף שווי תעשייה בקומות, כ- 1,100 ₪/מ"ר בנוי (כ- 674 $/ מ"ר בנוי לפי 1.642 ₪/ $).

ג. מביטאון "מקרקעין וערכם" מחודש דצמבר 1985, עולה כי המחיר באזור הבורסה ברמת גן הינו 400$/ מ"ר קרקע כולל פיתוח. בהתאם לביטאון מיולי 1988 קיימת עליית מחירים, עד כדי תוספת של 40% באזורי ביקוש.

בהתחשב בעליית המחירים, סביר לאמוד שווי לתעשייה לפי 450 $/ מ"ר קרקע.

שווי סביר למ"ר מבונה בק.ק (סה"כ אחוזי בניה 200%) - 250 $

שימוש מסחרי לפי מקדם 2 (מתעשייה למסחר), מתקבל שווי מסחרי לפי - 500 $/מ"ר מבונה.

מקדם הפחתה למסחר מוגבל - 2/3 = 0.67

שווי מ"ר מבונה מסחר מוגבל - 335 $/מ"ר מבונה = 0.67 X 500 $/מ"ר מבונה

שווי מ"ר מבונה לתעשייה - 250 $/מ"ר מבונה

השבחה למ"ר מבונה - 85 $/ מ"ר מבונה

תחשיב ההשבחה:

שטח לחישוב = שטח לחזית קומת הקרקע בגודל 122 מ"ר בנוי. על נתון זה אין מחלוקת ואני מאמץ אותו.

השבחה: 16,090 ₪ = 1.5517 ₪/$ X 85 $/מ"ר מבונה X 122 מ"ר

ג. תוכנית רג/340/ב/1/1 – תאריך קובע 11/12/1990:

התוכנית לא שינתה את סל הזכויות ואת התכליות ומגבלות השימוש לעומת תוכנית קודמת, לכן אני מאמץ את המסקנה אשר הגיעו לה שני השמאים, הן שמאי המשיבה והן שמאי המבקש, שהתוכנית לא הביאה להשבחת המקרקעין.

ד. תוכנית רג/340/ב/2/א – תאריך קובע 14/04/1995:

התוכנית אפשרה הקמת קומה נוספת, ללא הגדלת אחוזי בנייה, וכן הרחיבה את רשימת התכליות/השימושים, הן בקומת הקרקע והן בקומות העליונות, וכן ביטלה את מגבלות שעות הפתיחה לשטחי מסחר כמפורט בתוכנית קודמת, תוכנית רג/340/ב/1, רג/340/ב/1/1.

להלן רשימת התכליות/השימושים המותרים ע"ס תוכנית זו:

א. בקומת הקרקע:
קומה מסחרית הקשורה לתכלית של הבניין, ושירותים המשרתים את האזור כגון בנקים, אולמות תצוגה באישור מיוחד של הוועדה. גודל כל יחידה לא פחות מ-1,000 מ"ר.
מסעדות ובתי קפה בהתאם לתוכנית רג/340/ב/1.

ב. בקומות העליונות:
תעשייה קלה בתנאי שלא תהווה מטרד לסביבה מבחינת זיהום האוויר, הקרקע והמים, רעש ו/או מפגעים תברואתיים.
משרדים - המשרדים המותרים הם אותם משרדים הקשורים בתעשייה, מוסדות פיננסיים, דואר,שירותי 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.

ג. לא יאושר שימוש תעשייתי למפעל אלא אם כן ינקוט בכל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה ובכללם.

במגרש הנדון התקבלו מספר היתרי בנייה, האחרון שבהם הינו היתר מספר 10790 שהתיר בניית קומה שישית. סה"כ שטח עיקרי מאושר ע"ס היתר זה הינו 1,688.24 מ"ר בחמש קומות מעל קומת קרקע.

השבחה הינה רק בגין תוספת שימושים בקומת הקרקע ובקומות עליונות, וכן בגין ביטול מגבלות השימוש המסחרי (שעות הפתיחה).

<u>ערכי שווי:</u>

א. עסקאות השוואה משומתו המכרעת של השמאי המכריע אריה אריאל חלקה 280 גוש 6207 ומשומתה המכרעת של השמאית המכריעה דורית פריאל גוש 6207 חלקה 289.

עסקאות השוואה משומתו המכרעת של השמאי המכריע אריה אריאל חלקה 280 גוש 6207

תאריך	גו"ח	שטח קרקע מ"ר	תמורה
26/03/1996	6207/709	480	2,952,600 ₪

על החלקה הוקם:

בניין משרדים הכולל 3 קומות מרתפי חנייה ובהן 28 מקומות חנייה.
מחסן בשטח 84 מ"ר.
קומת קרקע וגלריה חלקית ובה כ- 230 מ"ר מסחר.
קומות עליונות למשרדים ובהן 1,180 מ"ר (5 קומות משרדים).

ניתוח העסקה:

יעוד	שטח (מ"ר)	מקדם	שטח אקו' (מ"ר)
משרדים	1,180	1	1,180
מסחר	230	1.8 (ממשרדם למסחר)	414
מחסנים	84	0.5	42
חנייה	לא תורמת לשווי		
סה"כ שטח			1,636 מ"ר
שווי אקו´ למ"ר מבונה משרדים בש"ח			1,804 ₪ = 2,952,600 / 1,636 ₪
שווי אקו´ למ"ר מבונה משרדים ב- $			580 $ ובהתאמה לתאריך הקובע = 500 $

ב. עסקאות השוואה משומתו המכרעת של השמאי המכריע אריה אריאל חלקה 280 גוש 6207 ומשומתה המכרעת של השמאית המכריעה דורית פריאל גוש6207 חלקה 289.

תאריך	גו"ח	כתובת	סוג נכס	שטח(מ"ר)	מחיר (₪)	הערות	שווי מ"ר בנוי
27/11/1992	6109/347		מסחר	233.64	3,142,190	כולל 2 מקומות חנייה	13,449 ₪ המשקף $4,970
03/03/1992	6109/327/111	מגדל התאומים 1	משרד בקומה 12	170	783,997		4,612 ₪ המשקף 1,940 $

ג. קיים הפרש בין שווי המיועד לתעשיית היי-טק לבין נכס הכולל גם שימוש למשרדים, תוספת השווי נובעת ממרכיב סחירות הנכס, אומדן תוספת שווי מוערך על ידי כ-12.5%.

סיכום מחירים:

שוו מ"ר מבונה משרדים	$ 500
שווי מ"ר מבונה מסחר (מקדם 1.8 ממשרדים למסחר)	$ 900
שווי מ"ר מבונה למסחר מוגבל , מקדם 0.67 משווי מ"ר מבונה מסחר	$ 603
שווי למ"ר מבונה הכולל אולמות תצוגה ובנקים, מקדם 0.80 משווי מ"ר מבונה מסחר	$720
השבחה למ"ר מסחר הכולל אולמות תצוגה ובנקים	$ 117
השבחה למ"ר בקומות מתעשיית היי-טק למשרדים	$ 62.5

תחשיב ההשבחה:

אין מחלוקת לגבי גודל השטחים בקומות כולל קומת הקרקע.

קומה	שטח	השבחה למ"ר מבונה	השבחה
מסחר	122 מ"ר	$ 117	$ 14,274
משרדים	1,135.6 מ"ר	$ 62.5	$ 70,975
סה"כ השבחה			$ 85,249 ובש"ח 252,678

ה. תוכנית רג/340/ב/3 – תאריך קובע 29/09/2009:

שמאי המבקש טוען, כי האזור הנדון נחות מבחינת שימוש למגורים ולא מתאים למגורים, מנגד שמאי המשיבה טוען כי כן יש כדאיות לשימוש למגורים.

אני סבור כי התוכנית השביחה את המקרקעין נשוא השומה, התוכנית הרחיבה את השימושים וקבעה שימושים משניים מיוחדים: מגורים, מסחר, דיור מוגן, מעונות סטודנטים, מלונאות, מוסדות תרבות וכו'.

אופי הסביבה בתאריך הקובע וכיום אכן אינו מתאים למגורי משפחות אבל כן הוא מתאים לרווקים, אמנים וסטודנטים, שצרכיהם שונים מצרכי מגורים רגילים ואינם נזקקים לשירותים ציבוריים כגון בתי ספר, גני ילדים וכיו"ב.

ערכי שווי:

א. ערכי שכירות בנכס עצמו, הוצגו בפני הסכמי שכירות כמפורט להלן:

תאריך	מהות	שטח בחוזה	תקופה	דמי שכירות למ"ר לא כולל מע"מ
07/04/08	מסחר	42 מ"ר	28.2.11 - 1.3.09	230 ₪/מ"ר
12/09/10	משרדים תפעול כיתות לימוד לקורסים	450	11.9.12 - 12.9.10	58 ₪/מ"ר

היוון בשער היוון 9%
שווי מ"ר בנוי משרדים כ- 7,700 ₪/מ"ר

ב. ערכי שווי משומתה של השמאית המכריעה דורית פריאל גוש6207 חלקה 289:

ב.1 דמי שכירות:

תאריך	מהות	שטח מ"ר בחוזה	חנייה	דמ"ש /מ"ר
21/10/2010	משרד ק"ו	162	-----	45
17/06/2010	משרד ק"ו	138	2 עוקבות	45
30/05/2010	משרד ק"א	99	1	41
24/01/2010	משרדים ק"ב	159	1	42
13/10/2009	משרד ק"א	77	1	48
06/10/2009	משרדים ק"ד	150	2	44
27/07/2009	משרדים ק"ד	125	1	40
11/10/2007	משרדים ק"ס	105	1	48
ממוצע דמ"ש = 44 ₪/מ"ר				
מהוון בשער היוון 9% = 5,866 ₪/מ"ר				

ב.2 מגורים:

אין נתוני מגורים באזור הנדון, נבדק שווי דירות רלוונטיות (ממערכת שע"מ) לאורך צירי תנועה ראשיים, בבניינים ותיקים, תוך התאמת הנתונים לשטח ברוטו (מקדם 1.15).
להלן הסיכום:

תאריך	גו"ח	שטח ברוטו	עסקה (₪)	שווי מ"ר (₪)
24/02/2008	6154/887/12	81.65	754,400	9,239
28/04/2010	6154/887/5	70.15	600,000	8,553
14/06/2009	6206/28/6	59.80	770,000	12,876
14/06/2009	6206/28/14	59.80	850,000	14,214
12/03/2009	6188/439/10	51.75	725,000	14,010
19/07/2009	6168/439/9	56.35	825,000	14,641
30/06/2009	6168/439/22	54.05	776.001	14,357
30/08/2009	6168/439/33	56.35	835,000	14,818
12/05/2009	5205/452	52.90	735,000	12,839
01/09/2009	6205/452/1	25.30	116,666	13,288
ממוצע				12,884
בהתאמה למאפייני האזור למגורים ותנאי התוכנית כ- 85%, במעוגל				11,000

ג. . ערכי שווי משומתה של השמאי המכריע יצחק בירמן חלקה 305 גוש 6207 :

ג.1. להלן עסקאות מכר למשרדים, כל המשרדים בבניני תעשייה למעט שתי עסקאות אחרונות שהינם משרדים בבניין משרדים חדש:

תאריך	כתובת	שטח נמכר (מ"ר)	מחיר בש	מחיר ש/מ"ר	הערות
02/03/09	רח' תובל 18	53.40	870,000	16,292	קומת קרקע. **טרם אישור התוכנית**
09/03/09	רח' הרקון 7	34.53	300,000	8,688	קומת קרקע. נמכרה מחצית מיחידה בשטח 69.06 מ"ר **טרם אישור התוכנית**
12/05/09	רח׳הרקון 7	30.18	262,500	8,698	קומת קרקע. נמכרו 0.437 חלקים משטח של 69.06 **טרם אישור התוכנית**
01/06/09	רח'בצלאל 13 / מנחם בגין 22	80.47	542,500	6,741	קומה שלישית. **טרם אישור התוכנית**
23/06/09	רח' היצירה 25	81.60	395,500	4,847	קומה שלישית **טרם אישור התוכנית**
01/01/09	רח' הרקון 9	61.56 או 114.67	940,266	15,274 או 8,200	קומה שנייה. נמכרו 2/3 משטח של 92.34 מ"ר רשום ברוטו 172 מ"ר. **טרם אישור התוכנית**
13/07/09	רח' היצירה 20	87.54	430,000	4,912	קומה שנייה. **טרם אישור התוכנית**
13/07/09	רח' בצלאל 13 / מנחם בגין 22	32.54	279,000	8,575	קומה שנייה. נמכרה מחצית משטח של 65.07 מ"ר. **טרם אישור התוכנית**
19/07/09	רח׳ הרקון 9	30.78 או 57.33	470,133	15,274 או 8,200	קומה שנייה. נמכר 1/3 משטח 92.34 מ"ר רשום 172 מ"ר ברוטו **טרם אישור התוכנית**
15/09/09	רח׳ היצירה 25	142.81	1,180,000	8,262	קומה שלישית. **לאחר אישור התוכנית**
13/10/09	רח׳ בצלאל 3	77	48 ש/מ"ר לחודש	7,200	קומה א'. השווי חושב לפי שיעור היוון של 8%
26/10/09	רח׳הרקון 7	66.03	258,300	3,912	קומה שנייה. **לאחר אישור התוכנית**
03/11/09	רח׳היצירה 14	261	2,550,000	8,620	המחיר הינו לאחר הפחתת 5 מקומות חנייה לפי 60,000 ש/יח'. **לאחר אישור התוכנית**
03/11/09	רח׳ תובל 18	214.30	1,250,000	5,833	קומת מרתף. **לאחר אישור התוכנית**
31/12/09	רח׳ היצירה 25	465.50	1,446,299	3,107	קומת מרתף. **לאחר אישור התוכנית**
ינואר/2010	בית רוגובין - תדהר רח׳ מנחם בגין 11	255.63	3,553,257	13,900	קומה 27 בבניין משרדים חדש **לאחר אישור התוכנית.**
ללא תאריך	בית רוגובין - תדהר רח׳ מנחם בגין 11	כ-470	5,880,000	12,500	קומה 16 (קומת משרדים 10), בבניין משרדים חדש

ג.2. עסקאות מכר משרדים נוספות:

תאריך	תת חלקה	שטח מ"ר	מחיר (₪)	מחיר ₪/מ"ר	הערות
25/06/08	3	261	1,680,000	6,440	שנה ורבע לפני מתן תוקף לתוכנית
25/06/08	4	261	1,680,000	6,440	שנה ורבע לפני מתן תוקף לתוכנית
26/11/09	4	261	2,475,000	9,480	חודשים לאחר מתן תוקף לתוכנית

בהתחשב בנתונים הנ"ל, ובהתאמה לתאריך הקובע ניתן לאמוד את שווי מ"ר בנוי למגורים ב- 11,000 ₪/מ"ר (בהתחשב במיקום ובשימושים מעורבים למשרדים ולמסחר), ואת שווי מ"ר בנוי למשרדים ב- 7,500 ₪.

<u>עלויות התאמה למגורים:</u>

שמאי המשיבה קבע עליות התאמה בסך 2,600 ₪/מ"ר.
שמאי המבקש קבע עליות התאמה בסך 3,000 ₪/מ"ר.
השמאים המכריעים יצחק בירמן בשומתו בגו"ח 6207/305 מיום 05/08/10, השמאית המכריעה דורית פריאל בשומתה בגו"ח 6207/289 ואריה אריאל בשומתו בגו"ח 6207/280 מיום 01/04/12 נקטו באותו סכום בעבור עליות התאמה - 3,000 ₪/מ"ר.

עבודות התאמה ממשרדים למגורים כוללים בין היתר שינויים בחלוקה הפנימית, שינויים בתשתיות החשמל, המים, האינסטלציה, התאמות ממ"דים.

לפי מחירון דקל, עלות בניה חדשה למגורים בקומות כ- 3,600 ₪ (לא כולל אגרות והיטלים).

בנסיבות המבנה הקיים, עליות ההתאמה אשר קונה סביר היה לוקח בחשבון נעים לדעתי בגבולות ה- 2,800 ₪/מ"ר.

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

השטח המותר בשימוש למגורים 30% מהשטח העיקרי הבנוי	
שטח עיקרי בנוי	1,424.18 מ"ר
שטח מגורים **(30% מהשטח הבנוי)**	427.25 מ"ר
השבחה למ"ר	3,500 ₪ = 7,500 ₪ - 11,000 ₪
הפחתת עליות התאמה	2,800 ₪/ מ"ר בנוי
השבחה למ"ר בהפחתת עליות התאמה	700 ₪/ מ"ר בנוי
השבחה	**299,075 ₪ = 700 ₪/מ"ר X 427.25 מ"ר בנוי**

15. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה החלה בגין מימש זכויות מלא בנכס הנדון, נאמד על ידי כדלקמן:

מס' תכנית	תאריך קובע	השבחה בש"ח	היטל השבחה
רג/340/ב/1	25/12/1987	16,090 ₪	8,045 ₪
רג/340/ב/1/1	11/12/1990	לא משביחה	לא משביחה
רג/340/ב/2/א	14/04/1995	252,678 ₪	126,339 ₪
רג/340/ב/3	29/09/2009	299,075 ₪	149,537.5 ₪

חלה הצמדה וריבית כחוק.

שכ"ט: יחול בחלקים שווים על שני הצדדים.

ולראיה באתי על החתום,

עאטף עאלם
שמאי מקרקעין מוסמך
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התו"ב