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

תאריך : 01/04/2012
תיק מס' : 174
מס' מינוי : 14255

לכבוד :

המבקשים:
חב' אלה ר. נכסים ואחזקות בע"מ
ע"י השמאי "אייל שיחור "
דוא"ל : eshihor@bezeqint.net

המשיבים :
הועדה המקומית לתו"ב "רמת גן "
ע"י השמאי "אפרים מרגלית "
דוא"ל : efraim@efmargalit.co.il

שומה מכרעת להיטל השבחה

חלקה 646 בגוש 6204
רח' ז'בוטינסקי 155 - רמת גן

1. <u>מטרת השומה</u> :

הכרעה במחלוקת בעניין אומדן גובה ההשבחה הנובע ממימוש זכויות בדרך של אישור בקשה להיתר בניה מס' 2010026.

2. <u>הצדדים</u> :

המבקש :
שמאי המבקש : אייל שיחור .
המבקשים : **חב' אלה ר. נכסים ואחזקות בע"מ.**

המשיבה :
שמאי המשיבה : אפרים מרגלית .
המשיבה : **הועדה המקומית לתו"ב "רמת גן" .**

3. <u>מועדים</u> :

ביקור בנכס : בתאריך 1.02.2012- ע"י הח"מ ומר זאהי אבו- ריא ממשרדו של הח"מ .

דיון : בתאריך 1.02.2012 במשרדי לשכת שמאי המקרקעין בנוכחות שמאי הצדדים ,המבקש מר רובין אלה,ומהנדס מטעם המבקש מר אלון סנטו.

פרוטוקול : נשלח פרוטוקול בתאריך 2.02.2012 .

4. <u>תאריך קובע</u> :

תאריך קובע הינו 28.11.2010 ,יום אישור ההקלה ע"י הועדה המקומית .

5. <u>מסמכים</u> :

מטעם המבקש :

- שומות הוועדה המקומית רמת גן, שנערכו על ידי שמאי הוועדה "אפרים מרגלית ", מיום 30/10/2011 .
- שומה מטעם הבעלים שנערכה על ידי השמאי "אייל שיחור" , מיום 15/12/2011 .
- תכנית הבקשה להיתר בניה .
- מכתב עדות מומחה מטעם מהנדס המבקשים מיום 22.12.2011.
- נסח רישום מרוכז,שהופק באמצעות האינטרנט מיום 14.12.2011.
- שומה מכרעת של השמאי המכריע מר אמנון נזרי ,גוש 557 חלקה 87 ,מיום 10.11.2009.
- הסכם מכר ,גוש 6204 חלקה 646 מיום 29.1.2009.
- תגובה לפרוטוקול
- חוזה שכירות עם מדינת ישראל מיום 16.4.09 .
- אסמכתאות לעסקאות השוואה
- תחשיב שווי מ"ר מבונה .
- החלטת ועדה - ישיבה מיום 6.6.10 .

מטעם המשיבה :

- התייחסות לשומה האחרת של שמאי המבקש מיום 23.1.2012.

6. <u>זיהוי הנכס</u> :

גוש	-	6204
חלקה	-	646
שטח חלקה	-	5,542 מ"ר (לפי הבקשה להיתר בניה).
מהות הנכס	-	חלקת אדמה עליה בנוי מבנה למסחר ומשרדים.
כתובת	-	רח´ ז'בוטינסקי 155 , רמת גן .

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

7. תאור הנכס והאזור :

א. תאור האזור :

רמת גן:

היא מהערים המרכזיות במחוז תל אביב בישראל. היא גובלת בערים תל אביב, קריית אונו, גבעתיים, גבעת שמואל ובני ברק. בשטחה נמצאים האצטדיון הלאומי, הפארק הלאומי, הספארי, אוניברסיטת בר-אילן, מרכז רפואי שיבא (תל השומר) ומתחם בורסת היהלומים.

שטח השיפוט של רמת גן הוא 13,229 דונם. היא הוקמה ב-1921 כמושבה חקלאית, הוכרה כמועצה מקומית ב-1926 והוכרזה כעיר בשנת 1950. העיר חברה בארגון פורום ה-15.

תאור הסביבה והנכס :

הנכס הנדון ממוקם בשכונת נחלת גנים ברחוב ז'בוטינסקי 155, במתחם הקרקע התחום ברחוב ז'בוטינסקי,בן גוריון ורחוב הלפיד בחלק הצפוני המערבי של העיר רמת גן.

רחוב ז'בוטינסקי מהווה את ציר תנועה ראשי של העיר ,החוצה את העיר ממערב למזרח,דרך בן גוריון גם מהווה ציר תנועה ראשי החוצה את העיר מצפון לדרום.

נשוא חוות הדעת מהווה חלקה מס' 646 בעלת צורה אי רגולארית בשטח של 5,542 מ"ר "עפ"י בקשה להיתר בניה " החלקה פינתית בעלת חזית לרחובות הלפיד,ז'בוטינסקי ובן גוריון.

בחלקה תחומה מצפון במבנה מסחר ומשרדים ,מדרום ברח' ז'בוטינסקי, ממערב בתי מגורים בנייה רוויה וממזרח במבנה מסחר ומשרדים .

על החלקה קיים מבנה למסחר ומשרדים בן 7 קומות מעל קומת מסחר בק.ק חניה מפוצלת (חלק מעל קומת המסחר ובחלקה במרתף תת קרקע.) .

למבנה שתי כניסות להולכי רגל , האחת מרח' ז'בוטינסקי פינת בן גוריון והשנייה מרח' בן גוריון , הכניסה לחניון היא מרח' הלפיד .

הסביבה בנויה ומאופיינת בבנייני מגורים בני 2-4 קומות לצד בניה חדישה של מבני משרדים המשולבים מסחר ומשרדים
הפיתוח מלא .

8. <u>הזכויות בנכס :</u>

<u>גוש 6157 חלקה 698:</u>

בהתאם למידע מרוכז מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו החלקה רשומה ע"ש בעלים רבים .

<u>הסכם מכר:</u>

לפי הסכם מכר שנערך בתאריך 29.01.2009 בין מנחמי בוני מגדלי דוד בע"מ "להלן המוכר" לבין אלה ר.נכסים ואחזקות בע"מ "להלן הקונה" .
נמכרו לקונה חלקים מהזכויות שנותרו למוכר בבנין בגוש 6204 , חלקה 646
הכולל מרתף תת קרקעי , חניה ומחסנים , קומה מסחרית , שתי קומות חניון עיליות + 5 קומות משרדים (להלן "בית נח ו/או הבניין ")
תמורת הממכר - 6,200,000 ₪

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

9 . מצב תכנוני :

במצב תכנוני קודם החלקה נכללה בתחום תוכניות בניין עיר כמפורט להלן :

תכנית מס' רג'/988 :

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4124 מיום 24.6.1993 .
התכנית מהווה תב"ע נקודתית לחלקה הנדונה.
התכנית מאפשרת בניית בנין מסחר ומשרדים על החלקה הנדונה.

בהתאם להוראות ס' 8 לתקנון התכנית , קיבולת בניה היא כדלקמן :

מפלס	מסחר עיקרי	משרדים עיקרי	שרות אחסנה	שרות חניה	שירות מדרגות ומבואות	סה"כ
מרתף 1-			1,913	1,425	490	3,828
ק. קרקע	1,348			1153	751	3252
ק. ביניים				690		690
ק. חניה תחתונה				3,727	114	3,841
ק. חניה עליונה				2,552	114	2,666
ק. טיפוסית 1-5		7,464			1,791	9,255
סה"כ	**1,348**	**7,464**	**1,913**	**9,547**	**3,260**	**23,532**

הוראות מיוחדות בתקנון התכנית :

- הכניסה והיציאה מהחניון תתבצענה מרח' הלפיד - מצפון
- ניתן להעביר אחוזי בניה ממפלס למפלס עד 20% , באישור ועדה מקומית , בתנאי שישמרו קווי הבניין , הגובה והחזיתות .
- הבניין יבנה כפרויקט אחד .
- תותר בנית מרתף לצרכי אחסנה , ללא שימוש במרתף כשטח עיקרי .

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

תכנית מס' רג'/1193 :

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5193 מיום 31.12.2002 , התכנית מהווה תב"ע נקודתית לחלקה הנדונה .

עיקרי התכנית קובעים , בין היתר כדלקמן :

הגדלת אחוזי בניה מ- 200% ל- 300% . דהיינו , תוספת 3731 מ"ר שטח עיקרי .
סה"כ : 12,543 מ"ר שטחים עיקריים .

תוספת 671 מ"ר שטחי שירות .

לאפשר השלמת קומת הגלריה ושימוש בה למסחר .

תוספת 2 קומות משרדים - גובה הבניין יהיה סה"כ 7 קומות משרדים מעל קומת מסחר , 2 קומות חניה עילית - 2 הקומות הנוספות תיבנינה בהיקף הקומות הקיימות .

היטל השבחה יגבה כחוק.

בהתאם להוראות ס' 15 לתקנון התכנית , קיבולת הבניה , שאושרה בהתאם לתכנית זו , היא כדלקמן :

מפלס	מסחר עיקרי	משרדים עיקרי	שרות אחסנה	שרות חניה	שרות מדרגות ומבואות	סה"כ שרות	סה"כ
מרתף -1			1,913	1,425	490	3,828	3,828
ק. קרקע	2091			1153	800	1953	4044
ק. ביניים				690		690	690
ק. חניה תחתונה				3,727	114	3841	3,841
ק. חניה עליונה				2,552	114	2666	2,666
ק. טיפוסית 1-7		10,452			2071	2071	12,523
גג עליון	-	-	-	-	142	142	142
סה"כ	**2091**	**10452**	**1913**	**9547**	**3731**	**15191**	**27734**
סה"כ שטח עיקרי						**12,543 מ"ר**	
סה"כ שטח שרות						**15,191 מ"ר**	

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

10.היתר בניה :

ביום 21.7.09 ניתן היתר בניה מס' 2003156 , המהווה מימוש חלקי של מכלול זכויות בניה , שהותרו בהתאם לתב"ע שפורטו לעיל ושבגינם שולם היטל השבחה . שטחי הבניה בהתאם להיתר שניתן , הם כדלקמן :

קומה	מסחר עיקרי	משרדים עיקרי	שרות מקלט	שרות מתקנים	שרות אחסנה	שרות מבואות	סה"כ שטח שרות קיים
מרתף							3043.37
ק. קרקע	1,520.78						1,661.27
ק. ביניים							1,157.66
ק. חניה תחתונה							3,788.66
ק. חניה עליונה							3,660.61
1		1,437.35					403.69
2		1,446.95					394.09
3		1,468.82					372.22
4		1,429.69					411.35
5		1,491.86					436.18
6		1,403.54	64.5		7.68	355.49	142.50
7		1,283.27	64.5		7.68	355.49	
גג				142.5			
סה"כ	**1,560.78**	**9961.48**	**129**	**142.5**	**15.36**	**710.98**	**15,471.60**

ביום 28.11.010 , החליטה ועדת משנה ,בישיבתה מס' 2010026 , לדחות את ההתנגדויות ולאשר , בכפוף לתנאים , בקשה להיתר לתוספת קומה שמינית , ניצול שטחי בניה בהתאם ל ת.ב.ע.

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

הבניה המבוקשת בהתאם לבקשה , שאושרה היא כדלקמן :

קומה	שטח עיקרי קיים + מוצע	שטח שרות כולל	סה"כ הבניין עיקרי + שרות
מרתף		3043.37	3,043.37
ק. קרקע	1,520.78	1661.27	3,182.05
ביניים תחתון		784.63	784.63
ביניים עליון		373.03	373.03
ק. חניה תחתון		3788.66	3,786.66
חניה עליון		2006.56	2,006.56
1	1,437.35	389.18	1,826.53
2	1,446.95	3974.09	1,841.04
3	1,468.82	372.22	1,841.04
4	1,429.69	411.35	1,841.04
5	1,491.86	436.18	1,928.04
6	1309.66	513.65	1,823.31
7	1140.80	418.93	1,559.74
8	1294.83	331.87	1,626.70
גג		122.34	122.34
סה"כ	**12540.7**	**15,047.33**	**27,586.08**

סה"כ ניצול שטח בקומה 8 :

1,294.83 מ"ר עיקרי + 331.87 מ"ר שטחי שרות = 1,627 מ"ר

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

11. עמדות הצדדים :

נושא	שמאי המבקשים	שמאי המשיבה
מהות ההשבחה	לעניין השתת היטל השבחה , הנובעת מאישור הקלה לגבי ניצול זכויות , ששולם בגינן היטל השבחה בעבר, 3 שומות מכריעות עדכניות כדלקמן : יעקב דיק נ. הועדה המקומית ת"א יפו . גו"ח 7226/77 , רח' המכבי 7 , ת"א . שומת השמאי המכריעה גב' שושי שרביט שפירא , מיום 1.5.11 עמ' 16. חב' ארד הבונה בע"מ נ. הועדה המקומית לתו"ב שרונים . גו"ח 8036/128 , רח' הרצל 8 , קדימה . שומת השמאי המכריע מר בצלאל קציר מיום 15.8.11 , עמ' 10-11 . קניון הראל בע"מ נ. הועדה המקומית לתו"ב "הראל" מגרש מס' 10 גו"ח 30318/1 (חלק) קניון "הראל" , רח' הראל , מבשרת ציון . שומת השמאי המכריע מר יצחק ברמן , מיום 23.12.09 עמ' 16. וכך , כותב השמאי המכריע מר ברמן , בשומתו המכריעה : "מאחר ומדובר בניוד זכויות בלבד , מדובר אכן בשינוי או בהזזה של מיקומן של פונקציות בקניון שאינן גורמות להשבחה בשווי הנכס . בנוסף , איני מוצא כי "גמישות תכנונית " זו , כלשון שמאי המשיבה , טומנת בחובה גורם כלשהו המביא להשבחת שווי הנכס " . לאור האמור לעיל , אין להשית היטל השבחה בגין ניצול הזכויות הקיימות בבנין והעברתן לקומה 8 הואיל והיטל השבחה כבר שולם בגינן . לעניין שווי השטחים לניוד ב- 2 המצבים : על אף האמור לעיל , בחנתי את ההשבחה לגופו של עניין , לפי שווי הזכויות . בשומתי התחשבתי בקיבולת שטחי הבניה לניוד , כפי שקבע אותה שמאי הועדה . קרי , 956 מ"ר . בהתאם לפסיקה , בחנתי שווי שטחים אלו במצב קודם , אל מול מצב חדש. **במצב קודם :** שווי שטחים לאו נקבע לפי ייעודם בבנין , כמפורט להלן : 236 מ"ר לפי שוויים כשטח משרדים עיקרי, שמקורו , בתוספת שטחים בקומות 7- 6 . 331 מ"ר לפי שוויים כשטחי שרות , שמקורם בקומת חניה עליונה 389 מ"ר , לפי שוויים , כשטחים ביעוד למסחר בקומת הביניים .	בתאריך ספטמבר 1993 ניתן היתר להקמת משרדים בן 5 קומות על קומת חניה עליונה , על בניין מסחרי המכיל מרתף חניה ,קומת קרקע ,קומת ביניים ומרתף חניה עליון בבנייה(שלב א)' 5 קומות מכילות 100 משרדים 10 ,מ.מ.ק ושירותים בשטח כולל של 7,2460.17 מ"ר ומרפסות בשטח כולל של 141.09מ"ר . קומת חנייה עליונה נוספת בשטח 2,528.17 מ"ר המכילה 3 מ.מ.ק ו - 75מקומות חניה. סה"כ 259 מקומות חנייה בכל המרתפים. חדרי מכונות ומיכל מים בשטח כולל של 90.73מ"ר בקומת הגג. -בהתאם לתכנית רג/ 1193 שפורסמה למתן תוקף בי.פ 5193 .מיום 31.12.02 הותרה הקמת קומות6 ו 7 -והרחבת קומת קרקע למסחר באופן סך כל תוספת השטחים שנוספו הסתכמו ב 40202 -מ"ר (עיקרי + שרות.) -מימוש בהיקף של 3,532 מ"ר עפ"י תוכנית זאת אושר בתוכנית מספר 2003156 והיטל השבחה בגין הנ"ל נקבע בשומה מכרעת ע"י השמאי מכריע יעקב בירנבאום בתאריך 10.04.2006 -היטל ההשבחה ליתרת זכויות הבנייה המסתכמות ב 670 -מ"ר חויב בשומתנו מתאריך 27.07.2009 . **פירוט אופן חישוב השטחים :** עפ"י בקשה להיתר מספר 2010026 מתאריך 28.11.2010 אושרה תוספת קומה שמינית במסגרת הקלה. -סך השטח המבוקש בקומה זו מסתכם לפי הפרוט כדלהלן: 1,293.83מ"ר עיקרי +331.87 מ"ר ש"ש = **1626 מ"ר.** -בשומתנו שבנדון כדי להישאר על הצד הזהיר לא נגבה היטל השבחה בגין 670 מ"ר -יתרת שטח הקומה בהיקף כדלקמן: 1,626מ"ר(שטח מבוקש) -670 מ"ר = **956 מ"ר.** התייחסות לשטח של 956 מ"ר הנידון במצב שלפני אישור ההקלה:

	במצב חדש : הובא בחשבון שווי שטחים אלו ביעוד למשרדים בקומה 8 . החלוקה לשטח עיקרי ולשטח שרות נעשתה באותו יחס , דהיינו , 80% - שטח עיקרי ו- 20% שטח שרות . מהפרש השווי , בין 2 המצבים , נוכו עלויות בגין מטלות הנדסיות הכרחיות לבניה ואכלוס קומה 8 בבניין .	תוכנית ההגשה המוצעת כוללת השינויים הבאים- -בקומות 6 ו 7 -הורחבו שטחי השרות בדרך של הרחבת המסדרונות באופן שהשטח העיקרי בקומה קטן בהיקף של 236מ"ר ,שינוי זה אפשר ניוד של 236 מ"ר עיקרי לקומה 8 וזאת בלא שישתנה שטח קומות 6,7 והשימוש הפונקציונאלי בהם , דהיינו התרת הקומה השמינית אפשרה שיפור ניצול השטחים העיקריים בשיעור ניכר. -בקומת חנייה עליונה צומצמו שטחי השרות בהיקף של כ 2,000 -מ"ר וזאת מבלי ששונו מספר מקומות החנייה ,שינוי זה אפשר ניוד של 331 מ"ר לקומה עליונה אשר לגביהם ניתן לדרוש דמי שכירות מלאים ובנוסף אפשרו ניוד שטחי שרות לקומות 6 ו -7 במקום השטחים העיקריים שנגרעו כאשר גם ביחס לשטחים אלו ניתן לגבות דמ"ש מלאים. בקומת מסחר בהתחשב בקונטור הבניין הקיים לא ניתן להוסיף שטחים מעבר ל - 1,520.78מ"ר שאושרו בתוכנית ההגשה הקודמות ותואמות את קונטור הבניין הקיים , דהיינו אין אפשרות מעשית לנצל את יתרת זכויות למסחר בהיקף של 571 מ"ר (המהווים השלמה ל 2,091 -מ"ר המותרים בקומת המסחר.) הערות : א .בתוכנית ההגשה החדשה מצוינים ניצול שטחי שרות אך לא שטח עיקרי. ב .ככל הידוע שטחי המסחר בקומת קרקע נמכרו לאחרים ומכאן שאפשרות הניצול למסחר שנותרו בידי הבעלים אינם אפשריות /מוגבלות בצורה רצינית. מאמור לעיל עולה כי ניצול שטחים עיקריים אלו מקומת הקרקע בהיקף של 389 מ"ר ע"י ניוד לקומה 8 מאפשרות לכל הפחות שיפור הניצול ניכר לעומת הניצול במצב הקודם .

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

בנין רב קומות	תוספת קומה שמינית בבנין , במפלס כניסה של 33.50 + מ' , שונה מתוספת קומה 6 ו/או 7 לבנין , הואיל והיא מביאה את הבניין להגדרה שונה , בהתאם לחוק התכנון והבניה : "בנין רב קומות ". לגבי בנין המוגדר כ"בנין רב קומות " , קיימות מטלות , המובנות בחוק התכנון והבניה ובתקנות אשר ביצוען מהווה תנאי לקבלת טופס 4 ותעודת גמר . מטלות אלו אינן נדרשות , כתנאי לאכלוס של הבניין בהגדרתו הקודמת כ"בנין גבוה" . בין יתר המטלות הנדרשות , בחוק ובתקנות , לשם אכלוס בנין רב קומות , נמנות המטלות כדלקמן : לובי עשן : תקנה 3.7.2.1 (3) קובעת : "בבנין רב קומות בחדר מדרגות מוגן , תותקן מערכת של לחץ , בחלקו העליון של חדר המדרגות יותקנו פתחי שחרור עשן הנפתחים באמצעות מנגנון פתיחה אוטומטי : מס' הפתחים ומידותיהם יהיו כמפורט בפסיקה (2) , המנגנון האוטומטי יסגור את הדלתות המותקנות בחדר המדרגות המוגן עם הפעלת מערכת על לחץ" . תקנה 3.7.3.3 (ג') קובעת : מבואת המעליות , בכל הקומות למעט, קומת הכניסה תופרד מהפרוזדור המוביל אליה באמצעות דלתות המוענות חדירת עשן ....' . דהיינו תוספת קומה שמינית לבנין מחייבת התקנת לובי עשן בכל הקומות בבנין לרבות , בקומה שמינית . רצ"ב תקנות התכנון והבניה הרלוונטיות לבנין "רב קומות" . בהתאם לחו"ד מהנדס אלון סנטו , הרצ"ב עלות התקנה לובי עשן ועמידה ביתר תנאי כיבוי אש כאמור לעיל נאמדת בסך של 423,000 ₪ רצ"ב חו"ד מהנדס אלון סנטו . מעלית אלונקה : תקנה 3.7.3.4 (א') קובעת : בבנין רב קומות תשמש מעלית אחת לפחות לנשיאת חולים או נפגעים השכובים על אלונקה סטנדרטית , שמידותיה הן בהתאם לתקן ישראלי ת"י 179 - אלונקות . דהיינו , בניית קומה שמינית בבנין הנדון ואכלוסה , מחייבות פירוק ורטיקאלי של פיר מעלית אחד לאורך כל הקומות בבנין , בניית פיר מעלית חדש שיתאים למעלית אלונקה , בהתאם לתקן והתקנת מעלית אלונקה .	תוספת בגין התאמה לבין רב קומות לעומת בנין גבוה 500 ₪/ מ"ר . יש להכיל רק חלק יחסי מהוצאות שנקבעו לפי יחס השטחים – 723000/1626 = 450 ₪

	בהתאם לחו"ד מהנדס אלון סנטו הרצ"ב עלות התקנת מעלית אלונקה ופיר תואם , כאמור לעיל, אמדת בסך של כ- 300,000 ₪ . רצ"ב חו"ד מהנדס אלון סנטו . סה"כ עלויות ההתאמה לבניה , הנובעות מבניה ואכלוס קומה 8 בבנין , בהתאם לחו"ד מהנדס אלון סנטו נאמד בכ- 723,000 ש"ח לא כולל מע"מ . יוער , כי העליות העודפות , דלעיל , בגין תוספת לובי עשן ומעלית אלונקה , שיש לנכותן בעת בנית כל תוספת קומה מעל הבניין הקיים , לא הובאו כלל בחשבון בשומת הועדה .	
נתונים	ביום 24.9.09 נמכר בבנין הנישום , ז'בוטינסקי 155 , משרד בשטח 131 בקומה 5 (6204/646/73) ב- 800,000 ₪ . ביום 4.8.09 נמכר בבנין הנישום , ז'בוטינסקי 155 משרד בשטח 65 מ"ר ב- 496,624 ₪ . ביום 5.1.09 נמכר בנכס הנישום , ז'בוטינסקי 155 , מחסן בשטח 30 מ"ר (6204/646/8) ב- 110,000 ₪ . מוצעת למכירה בימים אלה ע"י מתווך (הראל נדל"ן) , חנות בשטח 21 מ"ר , בצומת הרחובות ז'בוטנסקי בן גוריון , ב- 450,000 ₪ . משרדים חדשים בבנין הנישום מושכרים למדינת ישראל בקומות 7 + 6 בכ- 60 ₪/מ"ר . לפי כתב העת "סקר שוק" – אוקטובר 2011 , שיוצא לאור ע"י מ.א.ן נכסים " , שווי מ"ר מסחרי בר"ג באזורי עסקים , הוא כ- 20,250 ₪/מ"ר . שווי מ"ר מבונה : שווי מ"ר מבונה למסחר - 11,700 ₪/מ"ר שווי מ"ר מבונה מסחר בקומות ביניים : 8200 ₪/מ" ר = 0.7 * 11,700 ₪/מ"ר שווי מ"ר מבונה משרד בקומה 8 ללא אופציית חניה : 2000 ₪/מ"ר . שווי שטח שירות לניוד : 1000 ₪/מ"ר = 0.5 * 2000 ₪/מ"ר .	עפ"י מידע שנמסר לנו בעל פה(ואף תואם את נתוני שמאי הבעלים)שטחי משרדים הממוקמים בקומות 6-7 מושכרים למשרדי ממשלה במחיר של **60 ₪/מ"ר.** -עפ"י חברת" אוקיינוס נכסים ניתן להשכיר שטחים בבניין במחיר של 60 ₪/ מ"ר , המחיר לא כולל חנייה , מע"מ ודמי ניהול. ניתן להשכיר מקום חנייה בסביבות 500 ₪ /מ"ר(.יש חניות להשכרה) -עפ"י D.H יועצי נדל"ן שטח משרדים בהיקפים שונים(300-200 מ"ר)בקומות 6 ו -7 במחיר של 58 ₪/ מ"ר ברמת מעטפת לא כולל חנייה. מחיר חנייה כ -600 ₪/ מ"ר ,דמי ניהול 18₪/מ"ר (יש חניות להשכרה)

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

תחשיב ההשבחה	שווי זכויות הבניה לניוד "במצב קודם" שטח משרדים : 472,000 ₪ = 236 מ"ר * 2000 ₪/מ"ר שטח שירות : 331,000 ₪ = 331 מ"ר * 1000 ₪/מ"ר שטח מסחר ק. ביניים : 3,189,800 ₪= 389 מ"ר * 8200 ₪/מ"ר _____ 3,992,800 ₪ = 956 מ"ר שווי זכויות הבניה למשרדים בקומה 8 - מצב חדש : שטח עיקרי : 1,529,600 ₪ =(0.8 *956 מ"ר) * 2000 ₪/מ"ר שטח שרות : 191,200 ₪ = (0.2 * 956 מ"ר) * 1000 ₪/מ"ר סה"כ = 1,720,800 ₪ השבחה : שווי הזכויות במצב חדש כמשרדים ללא חניה בקומה 8 : 1,720,800 ₪ שווי הזכויות במצב קודם: 3,992,800 ₪ בניכוי מטלות חובה סטטוטוריות, לבניה ואכלוס קומה 8 : 723,000 ₪ _____ 2,995,000 ₪ - השבחה **ז"א אין השבחה**	**שווי מ"ר מבונה מצב חדש בגישת ה"חילוץ"** **שווי מ"ר בנוי**– בהתייחס לדמי שכירות חודשיים של 60 ₪/מ"ר ובשיעור היוון של8.5% מתקבל שווי מ"ר לשיווק בסך של 60 ₪ * 12 חודש =720 ₪ לשנה 0.085 = 8500 ₪ במעוגל . על הצד הזהיר נלקח בחשבון שיעור היוון שנתי בסך 9% כך שמתקבל **שווי מ"ר לשיווק בסך של 8000 -** **עלויות בנייה**– בהתייחס לעלות הבנייה המוצעת יש להביא בחשבון העובדה הבאות: -עלות בנייה לקומה 8 מעל בניין קיים האמורה להתבצע לאחר הפעלות המסחרית של הבניין לפי בסיס של 4,500 - ₪/מ"ר -תוספת בגין התאמה לבניין רב קומות לעומת בניין גבוה 500 ₪/ מ"ר הערה : בהשוואה לנתוני שמאי הבעלים יש להכיל בשומתנו רק חלק יחסי מהוצאות שנקבעו לפי יחס השטחים ₪ כדלהלן 723,000/1,626 מ"ר = 450ש"ח דהיינו עלויות הבנייה הכוללות שיש להכיל על שטח נשוא השומה ב **- 5000 ₪** בהתחשב ברווח יזמי של 25% מתקבל שווי מ"ר מבונה קרקע בשיעור של **1400 ש"ח** שווי השטחים המבונים שנוידו והנכללים בשומה המצב חדש שווי 956 מ"ר שנוידו לקומה 8 והנכללים בשומה מסתכם ב- 956 מ"ר * 1,400 = **1,338,000 ₪** שווי השטחים המבונים הנ"ל במצב קודם על הצד הזהיר הובא בחשבון במצב קודם שווי השטחים הנ"ל לפי הפרוט הבא– -פער השווי בין 236 מ"ר בקומות 6,7 שהוחלפו בשטחי שרות מקומת חניה עליונה 236 מ"ר * 1,000 ₪/מ"ר 240,000 331 מ"ר ש"ש בקומת חנייה עליונה לפי בסיס 550 ₪/מ"ר– 185,000 ₪ 389 מ"ר לא מנוצלים ביעוד מסחר לפי 1,350 ₪/ מ"ר = 525,000₪ סה"כ שווי מצב קודם - **950,000 ₪** ומתקבלת השבחה במעוגל **380000**₪

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

12. <u>עקרונות</u> :

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 או גישת היוון הכנסות היא המועדפת בהערכה .
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 .

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 .

13. הכרעה ושיקולים :

א. מהות ההשבחה :

היות ונערכה שומה קודמת בגין מימוש מלא לתכנית ג'/ 1193 כולל שטח של 670 מ"ר אשר נמסר בדיון שחויבו עבור מימוש מלא ללא דחייה על אף מגבלות התכנון . השומה תתייחס לניוד שטחים לקומה 8 כדלקמן :

ניוד 236 מ"ר עיקרי לקומה 8 מקומות 6,7

ניוד שטחי שירות מקומות החניה לשטח משרדים בקומה 8 בשטח 331 מ"ר

ניוד שטחי מסחר בגלריות בשטח 389 מ"ר לשטחי משרדים בקומה 8 .

ב. עלות בניה בגין בנין רב קומות :

עלויות בניה נוספות כפי שפורטו על ידי המהנדס אלון סנטו מקובלות על ידי שמאי המשיבה . נבדקו על ידי ונראו סבירות .
עלויות אלו יש להעמיס על כל קומה 8

ולכן יש לייחס עלויות נוספות באופן יחסי להיקף השטחים שבגינם מחושבת השבחה בקומה שמונה.

723,000 * 956/1627 = 425,000 ₪

ג. מחירים :

לפי עסקאות שמאי המבקש :

מחיר למ"ר משרדים	כ-	7,500 ₪	-	8000 ₪
מחיר למ"ר חנות בממוצע	כ-	20,000 ₪	-	21000 ₪

בשיטת החלוץ :

לפי מחקר בשיטת דלפי שנערך על ידי לשכת שמאי מקרקעין משנת 2002 :

טווח שיעור היזמות הראוי / הנורמאלי בפרויקט בניה למשרדים באזורי ביקוש 26% - 19%

טווח שיעור היזמות הראוי /הנורמאלי ,בפרויקט בניה למסחר באזורי ביקוש 30% - 23%

משרדים :

יזמות כ- 20% **(1)**
עלות בניה כ- 4,500 ₪/ מ"ר בממוצע

שווי מ"ר מבונה משרד = כ- 1750 ₪ - 2166 ₪

חנות :

יזמות כ- 25%

עלות בניה כ- 4500 ₪/ מ"ר בממוצע .

שווי מ"ר מבונה = 11,900 ₪

עסקה באותו נכס מיום 29.1.09 - מכירת זכויות על הגג הכולל בין היתר זכויות בניה של 3800 מ"ר בקומות 6,7 -

בסך 6,200,000 ₪ = 1631 ₪/ מ"ר מבונה עיקרי .

---

1. **עלות בניה בהתבסס על מחירון דקל**

לפי עסקאות שמאי המשיבה :

שווי מ"ר בנוי משרדים כ- 8000 ₪

לפי שיטת החילוץ :

יזמות כ- 20%

עלות בניה כ- 4500 ₪/ מ"ר בממוצע

שווי מ"ר מבונה = 2166 ₪/ מ"ר בונה.

בשקלול כל הנתונים לעיל , שווי מ"ר מבונה משרדים בקומה 8 = **2,200 ₪** (1)

שווי מ"ר מבונה מסחרי כ- **12000 ₪**

שווי מ"ר מבונה מחסן /שרות כ- **1000 ₪**

שווי מ"ר מבונה שירות בקומת חניה כ- 50% = **500 ₪**

לפי מחקר בשיטת דלפי שנערך על ידי לשכת שמאי מקרקעין משנת 2002 :

היחס בין שווי שטח מסחרי בגלריה לבין שווי אותו גודל שטח במפלס העיקרי שהיא מצויה מעליו = 51% - 35%

סטיית תקן 8%

היחס מושפע מגודל השטח , תפקוד , גישה , גובה , שווי בסיסי , אופי הבינוי והשימוש.

שווי מ"ר מבונה מסחר בקומת גלריה ובהתחשב בבינוי הקיים לפי מקדם = 0.8 * 35%

= כ- 28% בממוצע משווי מבונה מסחרי בקומת קרקע .

= 3,360 ₪/מ"ר מבונה.

---

1. קומה גבוהה

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

14. תחשיב ההשבחה :

שווי מצב קודם:

שטח שרות בקומת חניה :

567	מ"ר	*	₪ 500	=	₪	283,500

שטח מסחרי בקומת גלריה :

389	מ"ר	*	₪ 3,360	=	₪	1,307,040
				=	**₪**	**1,590,540**

שווי מצב חדש :

שווי קרקע למשרדים בקומה 8 :

956	מ"ר	*	₪ 2,200	=	₪	2,103,200
בניכוי תוספת בעלות בניה				=	₪	425,000
שווי קרקע למשרדים בקומה 8				**=**	**₪**	**1,678,200**

השבחה = ₪ 87,660

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

15. השומה :

לאור האמור לעיל , אומדן ההשבחה החלה בגין אישור הקלה בבקשה להיתר בניה מס' 2010026 , נכון לתאריך 28.11.2010 הינה כדלקמן :

מהות ההשבחה	השבחה בש"ח	היטל השבחה בש"ח = 50%
הקלה	₪ 87,660	₪ 43,830

חל הצמדה כחוק .

16. שכ"ט : *יחול בחלקים שווים על שני הצדדים .*

הנני מצהיר בזה כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס הנדון וכי שומתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית .

ולראיה באתי על החתום

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