



25/05/2014  
כ"ה אייר, תשע"ד  
תיק: 05.1642.05.14  
מס' מינוי: 1418-2013

הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן  
באמצעות מר עדי נאור  
שמאי המשיבה  
רח' מנחם בגין 7, רמת גן  
בדוא"ל: naor@adinaor.com

לכבוד: מר טוטיב יוסף  
באמצעות גב' זינט אמיר  
שמאית המבקש  
רח' פייבל 15, תל אביב  
בדוא"ל: janetamir7@gmail.com

## שומה מכרעת

גוש 6207 חלקה 752

רחוב אהליאב 3, רמת גן

### 1. כללי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה החלה בנכס שבנדון עקב מימוש בהיתר הכולל שימוש חורג מתעשייה קלה למגורי סטודנטים. במסגרת הדיון בפני הוצגו המסמכים הבאים:

**1.1** חוות דעת שמאית המבקש גב' זינט אמיר 26.01.2014 בצירוף מידע בנכס מפנקס הבתים המשותפים, החלטת הנהלה מס' 3289 של מנהל מקרקעי ישראל. ביום הדיון התקבלה הבקשה להיתר נשוא המימוש בצירוף נוסח הפרסום לפי סעיף 149. ביום 13.03.2014 התקבלה תגובת שמאית המבקש לפרוטוקול הדיון וחוזי השכירות בנכס למעונות סטודנטים.

**1.2** חוות דעת שמאי המשיבה מר עדי נאור מיום 10.12.2013. ביום 13.02.2014 התקבלה תגובתו של שמאי המשיבה לשומת המבקש. ביום הדיון התקבל תשריט הבקשה נשוא הדיון. ביום 11.03.2014 התקבלה תגובת הגב' גן סתיו לפרוטוקול הדיון וביום 16.03.2014 התקבלה תגובתה לחוזי השכירות שהוגשו ע"י שמאית המבקש.

**1.3** ביום 11.03.2014 התקיים דיון בפני בהשתתפות שמאית המבקש והגב' אדווה גן סתיו ממשרדו של מר עדי נאור.

**1.4** ביום 21.02.2014 ערכתי ביקור בנכס וסביבתו, ללא נוכחות הצדדים.



## 2. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת לעניין היטל ההשבחה בנכס שבנדון עקב מימוש בהיתר הכולל שימוש חורג.

## 3. פרטי הנכס<sup>1</sup>

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| גוש -               | 6,207                 |
| חלקה -              | 752                   |
| שטח חלקה -          | 811 מ"ר,              |
| חלקת משנה -         | 10 בקומה שנייה,       |
| שטח -               | 71.75 מ"ר,            |
| החלק ברכוש המשותף - | 7/158 מ"ר,            |
| כתובת -             | רח' אהליאב 3, רמת גן. |

## 4. התאריכים הקובעים

המועד הקובע לחוות הדעת הנו מועד כניסתן לתוקף של התכניות המשביחות החלות בנכס כמפורט להלן:

| מועד קובע  | תכנית      |
|------------|------------|
| 29.09.2009 | רג/340/ב/3 |
| 04.08.2013 | הקלה       |

## 5. תיאור הנכס והסביבה

### 5.1 סביבת הנכס

הנכס ממוקם במתחם הבורסה שבמערב העיר רמת גן התחום ברח' ביאליק בצפון, רח' מנחם בגין ונתיבי איילון במערב, רח' ז'בוטינסקי בדרום ורח' אבא הלל במזרח. הסביבה מאופיינת בבנייני מלאכה ותעשייה לצד בנייני משרדים מסחר ומלונאות. רח' אהליאב מהווה רחוב מקומי חד סטרי, המקשר בין רח' תובל לרח' היצירה ובצלאל, מול המפגש עם רח' הבונים. התשתיות ברחוב מלאות ומצב תחזוקתו טוב.

### 5.2 תיאור החלקה

חלקה 752 בגוש 6207 מהווה חלקה טרפזית בשטח 811 מ"ר עם חזית צפונית באורך של כ- 15 מ' לרחוב אהליאב. על החלקה בנוי מבנה ותיק בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, מחופה בחלקו בלבני סיליקט ובמצב תחזוקה ירוד.

<sup>1</sup> על פי מידע מפנקס הזכויות



### החלקה גובלת:

- מצפון - בבית הבונים המהווה בניין משרדים בגובה 5 קומות מעל קומת קרקע, בבניין מתבצעים שיפוצים,
- מדרום - במבנה מלאכה בן 5 קומות מעל קומת עמודים, מחופה אבני סיליקט במצב תחזוקה ירוד,
- ממזרח - בבנין משרדים בגובה 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת בגובה כפול וקומה מסחרית בגובה כפול,
- ממערב - במלון אינדיגו בגובה 9 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, המהווה מבנה חדש ומודרני בחיפוי לבנים אפורות.

### 5.3 תיאור הנכס

הנכס נשוא הדיון מהווה את תת חלקה 10 בשטח רשוי של 77.55 מ"ר, ממוקם בקומה השנייה מעל קומת הקרקע ומיועד ל-3 דירות סטודנטים עם כניסה משותפת מחלל המדרגות.

### 6. המצב התכנוני<sup>2</sup>

בהתאם למידע שנמסר, התכניות החלות בנכס הנדון הן:

| תכנית                  | סטטוס | י.פ. | תאריך      |
|------------------------|-------|------|------------|
| <b><u>מצב קודם</u></b> |       |      |            |
| רג/182                 | תוקף  | 1077 | 19.03.1964 |
| רג/340                 | תוקף  | 2591 | 27.12.1979 |
| רג/340/ג               | תוקף  | 2651 | 14.08.1980 |
| <b><u>מצב חדש</u></b>  |       |      |            |
| רג/340/ב/1             | תוקף  | 3507 | 10.12.1987 |
| רג/340/ב/1/1           | תוקף  | 3820 | 26.11.1990 |
| רג/340/ב/2             | תוקף  | 4190 | 06.02.1994 |
| רג/340/ב/3             | תוקף  | 5998 | 14.09.2009 |

<sup>2</sup> בתחום הנכס חלות גם תכניות מתאר ארציות, מחוזיות ומקומיות שלא פורטו בשל העדר רלוונטיות



להלן פירוט התכניות הרלוונטיות:

### מצב קודם

#### **6.1 תכנית רג/340**

תכנית מתאר מקומית, רמת-גן. התכנית מסווגת את הנכס לאזור תעשייה וקובעת הוראות כדלהלן:

|                       |                                    |
|-----------------------|------------------------------------|
| שטח מגרש מזערי -      | 1,000 מ"ר או 500 מ"ר באישור מיוחד, |
| זכויות הבנייה -       | 200%,                              |
| תכסית -               | 50%,                               |
| רוחב מינימאלי לחזית - | 20 מ',                             |
| מס' קומות -           | 4.                                 |

תכליות מותרות – בתי מלאכה, בתי חרושת, בניינים לאחסנה, וכן בתי עסק להתקהלות ציבורית באישור הועדה המחוזית. כמו כן תותר דירת שומר אחת לכל מפעל באישור מיוחד.

#### **6.2 תכנית מס' רג/340ג**

התכנית קובעת הוראות לאזור תעשייה כדלהלן::

|                              |                                    |
|------------------------------|------------------------------------|
| שטח מגרש מזערי -             | 1,000 מ"ר או 500 מ"ר באישור מיוחד, |
| זכויות הבנייה <sup>3</sup> - | 200%,                              |
| תכסית -                      | 50%,                               |
| רוחב מינימאלי לחזית -        | 20 מ',                             |
| מס' קומות -                  | 4,                                 |
| דירת שומר -                  | 1,                                 |
| קווי בניין -                 | צדדי: 3 מ', אחורי: 5 מ'.           |

#### **6.3 היתרי בנייה**

##### **6.3.1 היתר מס' 1657**

בהתאם להיתר מיום 08.09.1974, אושרה הקמת בניין בן 4 קומות בשטח כולל של 1,256.71 מ"ר, המכיל 14 אולמות ושירותים, מקלט בשטח 106.72 מ"ר ו- 17 מקומות חניה.

<sup>3</sup> קביעת אחוזי בניה כוללים לשטח רצפות ומרפסות, סעיף 8(א)



### 6.3.2 היתר מס' 1933

בהתאם להיתר מיום 06.01.1975, אושרה תוספת קומה בשטח 330.05 מ"ר המכילה 4 אולמות עבודה, שירותים ומקום חניה נוסף.

### מצב חדש

#### 6.4 תכנית רג/340/ב/1

מטרת התכנית לשנות את תכנית המתאר וקובעת הוראות כדלהלן:

- זכויות הבנייה - 200%,
  - תכסית - בתחום קווי הבניין,
  - מס' קומות - 5,
  - גובה קומה מירבי - 3.5 מ',
  - גובה בניין מירבי - 17.5 מ',
  - קו בניין צדדי - 4 מ'.
- שימושים מותרים: מועדונים, אולמות שמחה, מסעדות ובתי קפה בתנאים.

#### 6.5 תכנית רג/340/ב/1

התכנית קובעת הוראות כלליות להיתר בניה למפעל או מחסן, הוראות בדבר מניעת זיהום, הוראות לחניה ומאפשרת הקמת מרתפי חניה עד לקו המגרש.

#### 6.6 תכנית רג/340/ב/2

התכנית מסווגת את הנכס כאזור תעשייה מיוחד וקובעת בו התכליות שלהלן:

- קומת קרקע - מסחר,
- קומות עליונות - תעשייה קלה בתנאים. משרדים עד 10% משטח הרצפות בבניין כולו.

#### 6.7 תכנית רג/340/ב/3

התכנית קובעת שימושים נוספים באזור התעשייה כמפורט להלן:

- שימושים ראשיים - תעסוקה, משרדים, שירותי בידור והסעדה,
- שימושים משניים - מגורים, מסחר, דיור מוגן (ללא מחלקה סעודית), מעונות סטודנטים, מלונאות, מוסדות תרבות,
- סך מס' יחידות דיור - עד 250.



התכנית קובעת שהיקף השימושים הנוספים לבניינים קיימים יהיה באופן שלא יעלה על 30% מהיקף השטחים הקיימים עפ"י תכניות מאושרות באותו בניין ושטח דירת המגורים לא יפחת מ- 50 מ"ר.

### תנאים להיתר למעונות סטודנטים

- 6.7.1** סידור כניסה נפרדת ככל הניתן,
- 6.7.2** רישום הערת אזהרה על הנכס בלשכת רישום מקרקעין לפיה:
- 6.7.2.1 הנכס יירשם כיחידת רישום אחת בבעלות אחת ולא יפוצל ליחידות משנה,
- 6.7.2.2 הדירות ישמשו אך ורק למעונות לסטודנטים.
- 6.7.3** לא יאושר שימוש מיוחד אלא לאחר שפורסמה על כך הודעה וניתנה הזדמנות להשמיע טענות, כל זה לפי המתכונת הקבועה בסעיף 149 לחוק.

### חניה

לשימושים החדשים לא תידרש תוספת חניות.

### **6.8** בקשה מס' 2013162

בהתאם להחלטת ועדת המשנה מיום 04.08.2013 אושר שינוי יעוד ממלטשות ל- 3 יח"ד לסטודנטים בשטח כולל 77.55 מ"ר הכוללים חדר שינה, סלון, מטבח ומקלחת בשטחים המפורטים להלן:

| מפלס | עיקרי               |       | שירות | סה"כ <sup>4</sup> |
|------|---------------------|-------|-------|-------------------|
|      | קיים                | מוצע  |       |                   |
| קרקע | 223.71              |       | 25.11 | 348.82            |
| 1    | 343.01              |       | 25.11 | 368.12            |
| 2    | <sup>5</sup> 265.46 | 77.55 | 25.11 | 368.12            |
| 3    | 343.01              |       | 25.11 | 368.12            |
| 4    | 343.01              |       | 25.11 | 368.12            |
| סה"כ | 1,595.76            | 77.55 | 100.4 |                   |

הבקשה כוללת שימוש חורג מהיתר לתעשייה למגורים, שימוש חורג מתכנית (תב"ע) מתעשייה למגורי סטודנטים, הקלה להקטנת שטח יח"ד לסטודנטים ל-20 מ"ר והקלה של 4.86% בהיקף השטח למגורים מעבר ל-30% המותרים.

<sup>4</sup> עפ"י הסיכום בבקשה שהוצגה

<sup>5</sup> 343.01 מ"ר בתעשייה בהפחתת 77.55 מ"ר מבוקשים בשימוש חורג למגורי סטודנטים



מתשריט הבקשה עולה שבשטח אולם התעשייה תוכננו 3 יחידות דיור הכוללות מטבחון וחדר רחצה. הכניסה ליחידות משותפת מדלת כניסה מחלל המדרגות. ממעבר זה מתבצעת כניסה נפרדת לכל אחת מהיחידות.

## **7. המצב הקנייני**

**7.1** בהתאם לפלט מידע מיום 27.01.2014 שהופק באמצעות האינטרנט מפנקס הביתים המשותפים, עולה שתת חלקה 10 בחלקה 752 בגוש 6207 בשטח 811 מ"ר, ממוקמת בקומה 2 בשטח של 71.75 מ"ר ורשומה בבעלות טוטייב יוסף בשלמות. לתת חלקה 10 צמודה חניה בשטח 15 מ"ר ו- 7/158 חלקים ברכוש המשותף.

**7.2** ע"פ חוזה שכירות מיום 17.06.2009, הושכרה בנכס דירת 2 חדרים, הכוללת ארון בגדים, וילונות, מזגן וחניה צמודה<sup>6</sup> בדמי שכירות חודשיים של 2,500 ₪ לתקופה של שנה מיום 01.07.2009 ועד ליום 30.06.2010. בהתאם לתוספת בכתב יד בסוף החוזה עולה שהחוזה חודש עד ליום 30.06.2014 בדמי שכירות של 2,750 ₪. מתנאי החוזה עולה שהוצאות מים, מיסי עירייה, כבלים וועד בית יחולו על המשכיר.

**7.3** ע"פ חוזה שכירות מיום 14.02.2013, הושכרה בנכס דירת חדר, הכוללת ארון בגדים, וילונות, מזגן וממיר "הוט" בדמי שכירות חודשיים של 2,200 ₪ לתקופה של שנה מיום 29.08.2013 ועד ליום 28.08.2014. מתנאי החוזה עולה שהוצאות מים, מיסי עירייה, כבלים וועד בית יחולו על המשכיר.

**7.4** ע"פ חוזה שכירות מחודש אוקטובר 2013, הושכרה בנכס דירת חדר, הכוללת ארון בגדים, וילונות, מזגן ודוד "אטמור" לחימום מים בדמי שכירות חודשיים של 2,250 ₪ לתקופה של שנה מיום 28.10.2013 ועד ליום 27.10.2014. מתנאי החוזה עולה שהוצאות מים, מיסי עירייה וועד בית יחולו על המשכיר.

<sup>6</sup> לשימוש משותף לשבועיים הראשונים בכל חודש



## 8. עמדות הצדדים:

### 8.1 הנקודות שבהסכמה

8.1.1 תיאור הנכס,

8.1.2 מועד קובע,

8.1.3 שווי מ"ר מבונה.

### 8.2 הנקודות שבמחלוקת בגין ההשבחה מתכנית רג/340/ב/3

#### 8.2.1 שמאית מבקש

##### 8.2.1.1 מהות ההשבחה

שינוי ייעוד של כ- 77 מ"ר מתעשייה עתירת ידע למעונות סטודנטים מתוכם 6.16 מ"ר משמשים למעבר.

##### 8.2.1.2 שווי

שמאית המבקש מסכימה לערכים שנקבעו ע"י שמאי המשיבה.

##### 8.2.1.3 עלויות התאמה

במרבית השומות המכריעות, הופחתו עלויות התאמה בסך 3,000 ש. עלות זו סבירה ומבטאת את החלוקה הנדרשת ל- 3 יחידות הכוללות מטבחון וחדר רחצה נפרד.

##### 8.2.1.4 הפחתה בגין אי וודאות

כיוון שהנכס ממוקם באזור נטוש בשעות הערב ומתאפיין בבנייני משרדים שבחלקם מתקיים גם שימוש מסחרי, קיים קושי במציאת שוכרים לכן יש להפחית מהשווי 5% בגין אי וודאות להשכרת השטחים.

##### 8.2.1.5 מקדמים

מקדם הפחתה בגין אי וודאות - 0.95,

מקדם שווי לשטח מעבר - 0.50.





## 8.2.2 שמאי המשיבה

### 8.2.2.1 מהות ההשבחה

הרחבת השימושים באזור תעשייה בשטח של 77.55 מ"ר למגורים.

### 8.2.2.2 שווי

שמאי המשיבה קובע שההשבחה בין שימוש לתעשייה לשימוש למגורים משקפת כ-4,000 ש"ח בהסתמך על השומות המכריעות המפורטות להלן:

| שמוי מכריע  | תאריך      | גו"ח     | כתובת        | שווי מ"ר בנוי למגורים | שווי מ"ר בנוי לתעשייה עתירת ידע |
|-------------|------------|----------|--------------|-----------------------|---------------------------------|
| יצחק ברמן   | 05.08.2010 | 6207/305 | היצירה 14    | 7,100 ש"ח             | 11,000 ש"ח                      |
| דורית פריאל | 21.07.2011 | 6207/289 | בצלאל 3      | 7,080 ש"ח             | 11,000 ש"ח                      |
| אריה אריאל  | 01.04.2012 | 6207/280 | מנחם בגין 14 | 7,500 ש"ח             | 7,050 ש"ח                       |

### עלויות התאמה

עלויות התאמה הוערכו בסך של 2,800 ש"ח/מ"ר ובהתאם הוערכה ההשבחה למ"ר בסך 1,200 ש"ח.

### 8.2.2.3 התאמה לשווי

#### שטח מעבר

שטח המעבר מגולם בשווי משום שבלעדיו לא ניתן להקים 3 דירות.

#### סיכון ואי וודאות

נתוני השווי מהשומות המכריעות מגלמים את אי הוודאות והסיכון להשכרת היחידות.

## 8.2.3 תחשיב

| שמוי המשיבה                     | שמוי המבקש                          |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| שווי מ"ר השבחה נטו <sup>7</sup> | שווי מ"ר מצב קודם                   |
| 1,200 ש"ח                       | 7,050 ש"ח                           |
| שווי מ"ר מצב קודם               | שווי מ"ר מצב חדש מתואם <sup>8</sup> |
| 7,050 ש"ח                       | 7,450 ש"ח                           |
| שווי מ"ר בנוי חדש               | עלויות התאמה                        |
| 11,000 ש"ח                      | 3,000 ש"ח                           |
| עלויות התאמה                    | שטח למגורים                         |
| 2,800 ש"ח                       | 71.56 מ"ר                           |
| שטח מגורים מבוקש                | שטח מעבר                            |
| 77.55 מ"ר                       | 6.16 מ"ר                            |
| <b>מצב קודם</b>                 |                                     |
| <b>תחשיב שווי</b>               |                                     |
| 77.55 מ"ר × 7,050 ש"ח/מ"ר =     | 546,000 ש"ח                         |

<sup>7</sup> (7,050 ש"ח - 11,000 ש"ח) בהפחתת 2,800 ש"ח/מ"ר עלויות התאמה

<sup>8</sup> 11,000 ש"ח × 0.95 (מקדם סיכון) בהפחתת 3,000 ש"ח/מ"ר עלויות התאמה



| שמאי המשיבה    |   | שמאית המבקש                                     |             |
|----------------|---|---|-------------|
| <b>מצב חדש</b> |   |   |             |
|                |   |   | תחשיב שווי  |
|                |   |   | שטח למגורים |
|                | ₪ 533,122   | $= 7,450 \text{ מ"ר} / \text{מ"ר} =$            |             |
|                |   |   | שטח מעבר    |
|                | ₪ 22,946  | $= 7,450 \text{ מ"ר} / \text{מ"ר} \times 0.5 =$ |             |
|                |   |   | סה"כ במעוגל |
|                | ₪ 556,000   |   |             |
| <b>השבחה</b>   |   |   |             |
| ₪ 93,060       | $= 1,200 \text{ מ"ר} / \text{מ"ר} \times 77.55 =$ |   |             |
| ₪ 93,060       | השבחה   | ₪ 10,000  | השבחה       |
| ₪ 46,530       | היטל השבחה  | ₪ 5,000   | היטל השבחה  |

### 8.3 הנקודות שבמחלוקת בגין השבחה מהקלה

#### 8.3.1 שמאית מבקש

##### 8.3.1.1 מהות השבחה

לפי סעיף 6.4 להוראות התכנית, לא יאושר שימוש מיוחד למעט מסחר ומוסדות תרבות, אלא לאחר שפורסמה הודעה במתכונת הקבועה בסעיף 149 לחוק. ההליך המבוקש לאישור הבקשה להיתר בנייה הוא בהתאם להוראות התכנית, מהווה מהלך תכנוני אחד ואין לקבוע בגינו השבחה נוספת מעבר להשבחה הנובעת מתכנית רג/340/ב/3, אלא כפועל יוצא של התכנית שמחייבת אותו לפרסם.

##### 8.3.1.2 שטח מעונות סטודנטים

לא נמצאה בחוק הגדרה ל"מעונות סטודנטים" או הגדרה לשטח חדר נדרש. לטענתה, אם היו רוצים להגדיר שטח מעונות, היו מגדירים אותו עפ"י התקנות לשטח מינימאלי של 18 מ"ר. באוניברסיטת ת"א ובתכנית 1920/1 של המרכז הבינתחומי בהרצליה יש מעונות סטודנטים, ללא הגדרת שטח. בהעדר מגבלת שטח מתאפשר תכנון גמיש לפי צרכי הסטודנטים. בגו"ח 6109/251 ברח' ז'בוטינסקי 43 הוגשה בקשה<sup>9</sup> לשימוש חורג מהיתר למגורי סטודנטים בשטח 34 מ"ר ליחידה.

<sup>9</sup> בקשה מס' 2013046 בתיק בניין 7123003 מיום 28.10.2013



לטענת שמאית המבקש, השטח שנקבע ע"י הוועדה לפי 50 מ"ר לחדר במעונות סטודנטים אינו סביר, הן לאור המתווה באוניברסיטאות והן לאור העדר הגדרה בחוק.

בהתאם להחלטת רשות מקרקעי ישראל מיום 23.10.2012 בעניין מעונות סטודנטים, נקבע ששטח מינימאלי לחדר שינה ליחיד יעמוד על 8 מ"ר (לא כולל שטחים משותפים). בנכס מבוקשות 2 יחידות בשטח של כ- 20 מ"ר ויחידה שלישית בשטח של כ- 30 מ"ר. יחידות אלו גדולות מהקריטריונים השונים לשטח מינימאלי למעונות סטודנטים, כפי שהוצגו. מאחר ובהוראות התכנית אין הגדרות לגבי שטח מעון סטודנטים, הרי שלא מדובר בהקלה, אלא בשימוש בהתאם להוראות התכנית.

### שווי - שוליות

8.3.1.3

לטענת שמאית המבקש השווי הממוצע למ"ר בנוי בדירות קטנות דומה לממוצע בדירות בשטח 69 מ"ר. שמאי המשיבה טען שהשווי הממוצע בדירות בגודל 44 מ"ר הינו 23,300 ₪/מ"ר והשווי ממוצע של דירות בגודל של כ- 69 מ"ר הינו 20,300 ₪/מ"ר. שמאית המבקש מציגה נתוני עסקאות לדירות בשטח של עד 42 מ"ר מהן עולה שמחיר מ"ר בנוי בדירות אלו עומד על כ-20,000 ₪ כמפורט להלן:

| תאריך      | גו"ח     | כתובת        | שטח במ"ר | תמורה     | תמורה למ"ר |
|------------|----------|--------------|----------|-----------|------------|
| 17.10.2013 | 6527/238 | ארלוזורוב 36 | 36       | ₪ 651,000 | ₪ 18,083   |
| 13.08.2013 | 6158/236 | ירושלים 19   | 42       | ₪ 870,000 | ₪ 20,714   |
| 30.12.2013 | 6186/34  | קארו יוסף 10 | 42       | ₪ 849,000 | ₪ 20,214   |

לפיכך, לטענתה, לא הוכח הבדל מהותי בשווי למ"ר בין דירה שגודלה 69 מ"ר לדירה קטנה שגודלה 42 מ"ר.

לטענתה, השוליות לא באה לידי ביטוי ולכן אי אפשר לטעון שיש השבחה בגלל שטח המגורים לסטודנטים.

לחילופין, נטען על ידה שבתחשיב לפי גישת שמאי המשיבה ובהתחשב בעלויות הבנייה הגבוהות יותר בדירות קטנות, יעמוד השווי למ"ר בדירה במצב חדש על 13,000 ₪.



#### 8.3.1.4 דמי שכירות בנכס

דמי השכירות בנכס עומדים על 7,150 ₪ ברוטו ו-5,225 ₪ נטו לאחר קיזוז הוצאות מים, ועד בית, ארנונה, כבלים וכו'.  
שמאית המבקש קובעת שיעור היוון להכנסות מדמי שכירות בנכס על 5% ובמגורים על 4%.

#### 8.3.2 שמאי המשיבה

##### 8.3.2.1 מהות ההשבחה

בהתאם להוראות תכנית רג/340/ב/3 נקבע שהשיעור המרבי לשימוש למגורים במבני תעשייה יעמוד על 30% ושטח מינימאלי למגורים יעמוד על 50 מ"ר. בהיתר הבניה המבוקש כלולות הקלות להקטנת יח"ד והרחבת שטח המגורים המרבי ב- 5.07 מ"ר.  
טענת שמאית המבקש לעניין ההקלה מהווה טיעון משפטי מובהק ואין מקומם בהליך זה.

##### 8.3.2.2 פרסום הבקשה

הפרסום הוא בחלקו על פי דרישות התכנית, לידוע ואין לגזור מהפרסום בלבד שקיימת הקלה. בנכס התבקשה הקלה ל- 3 יח"ד לסטודנטים לפי שטח ממוצע של 20 מ"ר במקום 50 מ"ר.

##### 8.3.2.3 שטח מעונות סטודנטים

עמדת הועדה היא שדין מגורי סטודנטים כדין מגורים לכל דבר ועניין, והיא אינה מבחינה בין מגורים למעונות סטודנטים, לכן מגבלת השטח המזערי של 50 מ"ר חלה על מגורים לסוגיהם. ההקלה הינה בגין חלוקה ליחידות מגורים קטנות מ- 50 מ"ר.

השטח המינימאלי למעונות סטודנטים 18 מ"ר, הרשום בתקנות, הוא מקדם תפוסה. בבקשה שהוצגה ע"י המבקשת בגו"ח 6109/251, מדובר בבניין שלם המשמש למעונות לסטודנטים ולא ניתן להשוותו לנכס שבו מעונות הסטודנטים מהווים חלק קטן.



#### 8.3.2.4 שווי

##### מצב קודם

שמאי המשיבה קובע השווי במצב קודם על 12,000 ₪ ובמצב חדש על 15,000 ₪ בהסתמך על נתוני העסקאות המפורטות להלן:

| תאריך      | גו"ח     | כתובת                         | קומה | מס' חדרים | שטח במ"ר | תמורה       |
|------------|----------|-------------------------------|------|-----------|----------|-------------|
| 29.01.2012 | 6127/275 | ארלוזורוב 50 פ. סמטת המעלות 9 | 5    | 2         | 44       | 1,090,000 ₪ |
| 22.02.2012 | 6127/275 | ארלוזורוב 50 פ. סמטת המעלות 9 | 1    | 2         | 44       | 1,050,000 ₪ |
| 21.05.2012 | 6127/275 | ארלוזורוב 50 פ. סמטת המעלות 9 | 1    | 3         | 60       | 1,270,000 ₪ |
| 21.05.2012 | 6158/662 | עטרות 9                       | 2    | 3         | 69       | 1,390,000 ₪ |
| 05.06.2012 | 6158/662 | עטרות 9                       | 3    | 3         | 69       | 1,415,000 ₪ |

##### שוליות

לטענת שמאי המשיבה, לא יכולה להיות מחלוקת בהשבחה הנובעת מביטול שוליות בגין שטח דירות קטן יותר. שווי מ"ר בדירה קטנה (26 מ"ר) גבוה משווי מ"ר בדירה גדולה (77 מ"ר), מכאן ההשבחה.

#### 8.3.2.5 דמי שכירות בנכס

דמי השכירות בנכס עומדים על 7,150 ₪ ובניכוי 730 ₪ הוצאות לארנונה (380 ₪), מים (כ- 150 ₪) וועד בית (200 ₪), יעמוד על 6,420 ₪. לטענתו, אין לקחת בחשבון עלות כבלים כיוון שמדובר באופציה ואין להתחשב במס הכנסה והוצאות שוטפות כפי שנעשה ע"י שמאית המבקש.

##### שיעור תשואה

התשואה המקובלת בנכסים דוגמת הדירה שבנדון הינם בגבולות 3% ושיעור תשואה שנקבע על 4% הינו על הצד הזהיר.



### 8.3.3 תחשיב

| <u>שמאית המבקש</u>                |  | <u>שמאי המשיבה</u>                                 |             |
|-----------------------------------|--|--|-------------|
|                                   |  | שווי מ"ר בנוי מצב קודם                             | 12,000 ₪    |
|                                   |  | שווי מ"ר בנוי מצב חדש                              | 15,000 ₪    |
|                                   |  | שטח  | 77.5 מ"ר    |
| <b>מצב קודם</b>                   |  |  |             |
| <u>תחשיב שווי</u>                 |  |  |             |
|                                   |  | $77.5 \text{ מ"ר} \times 12,000 \text{ ₪/מ"ר} =$   | 930,000 ₪   |
| <b>מצב חדש</b>                    |  |  |             |
| <u>שטח דירה ממוצע (כולל מעבר)</u> |  |  |             |
|                                   |  | $77.5 \text{ מ"ר} \div 3 \text{ מעונות} =$         | 25.83 מ"ר   |
| <u>תחשיב שווי</u>                 |  |  |             |
|                                   |  | $25.83 \text{ מ"ר} \times 15,000 \text{ ₪/מ"ר} =$  | 387,450 ₪   |
|                                   |  | $3 \text{ מעונות} \times 387,450 \text{ ₪/מעון} =$ | 1,162,350 ₪ |
| <b>השבחה</b>                      |  |  |             |
| <u>אין השבחה</u>                  |  | <u>השבחה</u>                                       |             |
|                                   |  |  | 232,350 ₪   |
| <u>היטל השבחה</u>                 |  | <u>היטל השבחה</u>                                  |             |
|                                   |  |  | 116,175 ₪   |

### 8.3.4 תחשיב בגישת היוון הכנסות

| <u>שמאית המבקש</u>           |                           | <u>שמאי המשיבה</u>  |                                       |
|------------------------------|---------------------------|---------------------|---------------------------------------|
| דמי שכירות בנכס              | 7,150 ₪                   | דמי שכירות בנכס     | 7,150 ₪                               |
| דמי שכירות נטו בנכס          | 5,225 ₪                   | דמי שכירות נטו בנכס | 6,240 ₪                               |
| דמי שכירות בדירה בשטח 70 מ"ר | 4,000 ₪                   | עלויות התאמה        | 50,000 ₪                              |
| עלויות התאמה                 | 50,000 ₪                  |                     |                                       |
| <b>מצב קודם</b>              |                           |                     |                                       |
|                              | $4,000 \times 12 / 4\% =$ | 1,200,000 ₪         | 930,000 ₪                             |
| <b>מצב חדש</b>               |                           |                     |                                       |
|                              | $5,225 \times 12 / 5\% =$ | 1,254,000 ₪         | $6,240 \times 12 / 4\% =$ 1,926,000 ₪ |
| <b>השבחה</b>                 |                           |                     |                                       |
| <u>ההשבחה</u>                |                           | <u>ההשבחה</u>       |                                       |
|                              |                           | 4,000 ₪             | 996,000 ₪ - 50,000 ₪                  |
| <u>היטל ההשבחה</u>           |                           | <u>היטל ההשבחה</u>  |                                       |
|                              |                           | 2,000 ₪             | 498,000 ₪                             |



## 9. עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה

באומדן ההשבחה בנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה – תשכ"ה, 1965:

9.1.1 **השבחה** - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

9.1.2 **מימוש זכויות** במקרקעין - אחת מאלה:

9.1.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם, שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

9.1.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

9.1.2.3 העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברת מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

**במקרה הנדון המימוש המבוקש הנו לפי ס.ק. (9.1.2.1).**

9.2 הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר ובמתחם נשוא חוות הדעת.

9.3 המתואר בפרק התכנוני והקנייני.

9.4 מחירי מקרקעין בתאריכים הקובעים בסביבה ובהתאמה לנכס נשוא חוות הדעת.

## 10. הכרעה

10.1 ההשבחה בגין תכנית רג/340/ב/3

מצב קודם

הנכס מהווה אולם תעשייה שבנייתו אושרה בהיתר משנת 1974.

מצב חדש

התכנית מרחיבה את השימושים המותרים בתחום אזור התעשייה שבמתחם הבורסה ומאפשרת מגורים מסוגים שונים: מגורים, דיור מוגן ומגורי סטודנטים.

התכנית מגבילה את סך יחידות הדיור שהותרו ל-250 וכן מגבילה את שטח הדירות למינימום של 50 מ"ר.

המימוש המבוקש מהווה 77.55 מ"ר למגורי סטודנטים.

ההשבחה

הצדדים מסכימים שהתכנית משביחה את הנכס ועל השווי הבסיסי למ"ר בנוי, אולם חלוקים על הפרמטרים שלהלן:



### שטח הנכס במצב חדש:

לטענת שמאית המבקש יש לקזז מהשטח המבוקש את המעבר הנדרש בין הדירות.

לא מצאתי שיש מקום לקזז שטח זה שאושר כשטח עיקרי למגורים ומגולם בשטח הדירות המושכרות.

### עלויות התאמה

שמאית המבקש קובעת את עלויות ההתאמה על 3,000 ₪ לעומת 2,800 ₪ שקבע שמאי המשיבה.

שמאי הצדדים לא הציגו ראיות לעלות הנטענת והסתמכו על העלויות שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה. מבדיקת אלו בסביבת הנכס עולים הנתונים הבאים:

| גו"ח     | כתובת        | עלויות התאמה | מצב תכנוני קודם |
|----------|--------------|--------------|-----------------|
| 6207/305 | היצירה 14    | ₪ 3,000      | משרדים          |
| 6207/289 | בצלאל 3      | ₪ 3,000      | משרדים          |
| 6207/257 | תובל 52      | ₪ 2,500      | תעשייה          |
| 6207/280 | מנחם בגין 14 | ₪ 3,000      | תעשייה          |
| 6207/797 | אהליאב 8     | ₪ 3,000      | תעשייה          |
| 6207/252 | בצלאל 4      | ₪ 3,000      | משרדים          |
| 6207/249 | בצלאל 10     | ₪ 2,700      | משרדים          |
| 6207/803 | היצירה 19    | ₪ 3,000      | תעשייה          |

בהתחשב בשימוש הקודם לתעשייה, בגיל המבנה ומצבו, קיבלתי עמדת שמאית המבקש לעלות התאמה בסך 3,000 ₪ למ"ר.

### הפחתה בגין סיכון ואי וודאות

לטענת שמאית המבקש יש להפחית 5% משווי הנכס במצב חדש לאור הקושי במציאת שוכרים בשל השימושים הקיימים בסביבה. שמאי המשיבה סבור שככל שקיים סיכון הוא מגולם בדמי השכירות.

בסביבת הנכס קיים ביקוש גבוה למגורי סטודנטים. דירת מגורים בשטח של כ-25 מ"ר מהווה נכס נדיר המאפשר תנאי דיור בסיסיים במחירים זולים וללא צורך בשכירות משותפת. מחוזי השכירות שהוצגו עולה שמכניסת התכנית לתוקף הנכס הושכר ברצף, לפיכך לא מצאתי שקיים סיכון מיוחד להשכרת הדירות בנכס בהשוואה לדירות אחרות בסביבה.





### שווי

שמאי הצדדים מסכימים לשווי מ"ר בנוי לתעשייה העומד על כ-7,050 ₪ ושווי מ"ר בנוי למגורים העומד על כ-11,000 ₪.

לאחר שבחנתי נתוני השווי בסביבה, קיבלתי את הסכמת הצדדים לשווי.

### תחשיב

#### שווי מצב קודם

$$77.55 \text{ מ"ר} \times 7,050 \text{ ₪} = 546,728 \text{ ₪}$$

#### שווי מצב חדש

$$77.55 \text{ מ"ר} \times (3,000 \text{ ₪} - 11,000 \text{ ₪}) = 620,400 \text{ ₪}$$

73,672 ₪

#### ההשבחה

## 10.2 ההשבחה בגין ההקלה

### הקלה לשטח דירה מוזערית

שמאית המבקש חולקת על הצורך בהקלה משטח דירה מוזערי שנקבע למגורים בסך 50 מ"ר וטוענת שהוראה זו לא חלה על שטח דירת סטודנטים מהנימוקים המפורטים לעיל. שמאי המשיבה טוען שפרשנות הוועדה היא שהשטח המזערי של 50 מ"ר ליחידת דיור חלה על כל סוגי המגורים שאושרו בתכנית.

הדיון בפני שמאי מכריע איננו מחליף את וועדת הערר. ככל שלמבקש הייתה מחלוקת על פרשנות הוועדה המקומית, היה עליו לפנות לוועדת ערר בהתאם להוראות החוק. משבחר לפרסם, הסכים לפרשנות הוועדה המקומית להקלה. לפיכך קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה בעניין זה.

### הקלה להיקף השטח למגורים מסך שטח הבנייה

שמאי הצדדים אינם מחשבים ההשבחה בגין מרכיב זה.

מהנתונים בבקשה להיתר עולה שבבניין אושרו עד כה 405.80 מ"ר למגורים מתוך 478.728 המותרים לפי 30% משטח הבנייה. סך השטח שבחריגה עומד על 4.622 מ"ר. ההשבחה בגין מרכיב זה היא בגין זמינות<sup>10</sup> ובשטח שולי, לפיכך קיבלתי עמדתם בעניין זה.

<sup>10</sup> ההשבחה בגין תוספת השטח נכללת בהשבחה בגין התכנית



### שווי

שמאי המשיבה קובע תוספת שווי של כ-25% לשווי למ"ר בנוי במצב קודם העומד על 12,000 ₪ לעומת 15,000 ₪ במצב חדש. שמאית המבקש טוענת שהפער בשווי לא הוכח ושיפוט הנכס ל-3 דירות סטודנטים במקום דירה אחת איננו משריח את הנכס.

מסקירת מחירי דירות בשטח 20-40 מ"ר בהשוואה לדירות בשטח 50-60 מ"ר, עולה שקיים פער ממוצע של כ-20% לטובת הדירות הקטנות יותר, לפיכך קבעתי שפיצול הדירה משקף השבחה של כ-20% מהשווי למ"ר בנוי.

דמי השכירות בנכס משקפים 7,150 ₪ ברוטו. מדמי השכירות יש לנכות את התשלומים המשולמים בפועל ע"י המשכיר, בהתאם להתחייבותו בחוזה השכירות. לפיכך קיבלתי את עמדת שמאית המבקש לדמי שכירות נטו של 5,225 ₪.

מאחר והנכס מהווה דירות למגורי סטודנטים ולא דירות רגילות, שיעור ההיוון לדמי השכירות יהיה גבוה ממגורים, לפיכך מצאתי שהשווי 15,000 ₪ למ"ר בנוי במצב חדש, מתאים. בהתאם לכך נקבע השווי למ"ר במצב קודם לפי 12,500 ₪<sup>11</sup>.

### עלויות התאמה

בהתחשב בעלויות ההתאמה שהובאו בחשבון בגין שינוי היעוד ובכך שבמועד הקובע הנכס היה מפוצל, לא קבעתי עלויות התאמה נוספות בגין הפיצול ל-3 יחידות דיור לסטודנטים.

### תחשיב

$$77.55 \text{ מ"ר} \times (15,000 - 12,500) = \underline{\underline{193,875 \text{ ₪}}}$$

<sup>11</sup> 1.2 / 15,000 ש"ח



## 11. השומה

בהתאם ובכפוף לכל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה שההשבחה בנכס תעמוד על הערכים שלהלן:

| היטל השבחה | ההשבחה      | מועד קובע  | תכנית      |
|------------|-------------|------------|------------|
| ש"ח 36,836 | ש"ח 73,672  | 29.09.2009 | רג/340/ב/3 |
| ש"ח 96,937 | ש"ח 193,875 | 04.08.2013 | הקלה       |

הסכומים יוצמדו למדד בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום,



אדריכלית ושמאית  
נורית ג'רבי