29 אוגוסט 2011

מספרנו: 13252

בעניין:	**נציבים נכסים וציוד בע"מ**	**המבקש**
	עו"ד דורון אריאל doron@doronariel-law.co.il	
	השמאי שמואל שרון sharors@zahav.net.il	
	נגד	
	הועדה המקומית לתו"ב הרצליה	**המשיבה**
	גב' ג'נט אמיר ganet@herzliya.muni.il	
	השמאי מר אברהם כץ akatz@actcom.co.il	

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6533 חלקות 289-288
סוקולוב 23-21, הרצליה

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 16.5.2011 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, לשמש כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס הנדון כתוצאה ממימוש זכויות במקרקעין בדרך של מכר.

2. המועד הקובע לשומה

5.9.2002 - 15 יום ממועד פרסומה למתן תוקף של תכנית הר/1730 א'

3. מועד הדיון

הדיון נערך במשרדי בנוכחות הצדדים בתאריך 20.7.2011.

הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון.

4. <u>מסמכים שהוגשו</u>

עיינתי במסמכים שהוגשו על ידי הצדדים.

5. <u>מועדי הביקור בנכס</u>

ביקור בנכס וסביבתו התקיים ביום 25.8.2011 על ידי הח"מ.

6. <u>פרטי המקרקעין</u>

בגוש ; 6533

חלקות : 288, 289

שטח החלקות הרשום :492 מ"ר, 505 מ"ר , בהתאמה.

מגרשים : 110, 211 ב' בתכנית הר/1730 א', בהתאמה.

כתובת : רחוב סוקולוב 21-23, הרצליה.

7. <u>תאור הנכסים והסביבה</u>

הנכסים מהווים שתי חלקות מבונות ברחוב סוקולוב 21-23 בהרצליה. הסביבה מהווה את מרכז העיר ומתאפיינת בשימושים מעורבים של מסחר משרדים ומגורים, בסמיכות לרחוב הנדיב ולבניין העירייה. הסביבה, הכוללת פיתוח עירוני מלא, מאופיינת בעיקר במבנים ישנים בני 1-4 קומות המשמשים בקומת הקרקע למסחר ובקומות העליונות למגורים/משרדים.

רחוב סוקולוב מהווה ציר תנועה ראשי הכולל תנועה ערה של כלי רכב ותחבורה ציבורית ובסביבתו קיימת מצוקת חנייה. מצפון לנכסים, ממוקמים מבני מגורים בני 4-6 קומות חלקם חדשים.

כאמור, הנכסים מהווים את חלקות 288,289 בגוש 6533, אשר הוקצו לחלקה 10 המקורית, במסגרת תכנית איחוד וחלוקה[1]:

<u>חלקה 10 (מספר ישן)</u>
החלקה מהווה את המצב הקודם. ממוקמת ברחוב סוקולוב 23. שטח החלקה 1,284 מ״ר ברוטו (כ 780 מ״ר לאחר הפקעות לדרכים). צורתה טרפזית. אורך החזית הדרומית לרחוב סוקולוב כ 21 מ׳. אורך החזית הצפונית לרחוב הראשונים כ 25 מ׳[2]. על החלק הדרום-מערבי בנוי מבנה חד קומתי בקיר משותף עם מבנה דומה ממערב. שטח המבנה כ 40 מ״ר. יתרת המגרש בלתי מבונה.

<u>חלקה 288</u>
מהווה את מגרש 110 בתכנית ה/1730 א׳, ברחוב סוקולוב 23. שטח החלקה הרשום 492 מ״ר. החלקה מהווה למעשה את החלק הדרומי של חלקה 10 (מספר ישן). חזיתה לרחוב כ 21 מ׳, עליה בנוי מבנה מסחרי חד קומתי בקיר משותף עם מבנה דומה ממערב. השטח הבנוי כ 40 מ״ר ומשמש כחנות למוצרי חשמל. יתרת המגרש (בעורף) סלולה ומשמשת לחניה.

<u>חלקה 289</u>
מהווה את מגרש 211 ב׳ בתכנית ה/1730 א׳, ברחוב סוקולוב 21. שטח החלקה הרשום 505 מ״ר[3]. החלקה מהווה למעשה את החלק הדרומי של חלקה 11 (מספר ישן). אורך החזית לרחוב סוקולוב כ 22 מ׳. בחזית החלקה לרחוב בנוי מבנה חד קומתי בקיר משותף עם מבנה דומה ממזרח. המבנה משמש למסחר (חנות ירקות, חנות בגדים, קיוסק וכדומה). שטח המבנה 175 מ״ר[4]. בעורף החלקה קיימים מספר פחונים.

8. <u>רישוי</u>

8.1. לא נמצאו היתרי בנייה למבנה בחלקה מקורית 10.

8.2. במגרש 110 (חלקה 288) - ניתן היתר 20030096 מיום 17.6.2003 ניתן לגידור רשת בחזית הצפונית.

8.3. בחלקה מקורית 11 – ניתן היתר 1987 מיום 10.7.1955 עבור הוספת שתי חנויות בשטח 91.63 מ״ר. שטח קיים 83.43 מ״ר. סה״כ שטח 175.06 מ״ר.

[1] תכנית הר/1730 א'
[2] בפועל, הרחוב בקטע זה משמש בעת הביקור כרחבת חניה.
[3] 507 מ"ר בתכנית הר/1730 א'
[4] ע"פ היתר בנייה. ע"פ מדידה גרפית ממפה טופוגרפית כ-160 מ"ר.

9. מצב משפטי

9.1. פרטי רישום

על פי העתק רישום מפנקס הזכויות במקרקעין (נסח טאבו), אשר הופק ע"י המבקש באמצעות האינטרנט ביום 11.5.2011 , עולה כי הזכויות בחלקות שבנדון רשומות כדלקמן:

גוש	6533	6533
חלקה	288	289
שטח במ"ר	492	505
בעלויות	נציבים נכסים וציוד	נציבים נכסים וציוד
הערות		זיקת הנאה. חלקה כפופה לזכות מעבר לטובת הציבור

9.2. הסכמי שכירות

מגרש 211 ב'

נטען על ידי המבקשים[5], כי כל היחידות במבנה הקיים במגרש 211 ב' תפוסות. לא הוצגו הסכמי שכירות מוגנים בטענה כי הסכמים אלה נחתמו בין הדיירים לבין הבעלים המקורי של חלקה 11 ולהם אין גישה למסמכים אלה ו/או לנתונים לעניין זכויות המחזיקים במבנה במגרש זה.

מגרש 110

על פי תוספת להסכם שכירות מיום 27.11.2003 בין נציבים נכסים וציוד בע"מ לבין חשמל המרינה 1999 בע"מ המושכר כולל שתי חנויות בשטח כ 40 מ"ר ברוטו כחלק מחלקה 10 בגוש 6533. הוסכם כי דמי השכירות יופחתו מ 8,300 ₪ ל 5,250 ₪ + מע"מ עבור תקופת שכירות 1.1-31.1.2004.

הוצג הסכם הארכת שכירות מיום 10.1.2010 אשר נערך בין נציבים נכסים וציוד בע"מ לבין חשמל המרינה בדבר הארכה חמישית של הסכם שכירות משנת 2000 עבור שתי חנויות בנכס הנדון.

9.3. הסכם מכר

הוצג בפניי הסכם אשר נערך ביום 22.4.2010 בין נציבים נכסים וציוד בע"מ לבין אגמי ניהול וייזום פרויקטים (2010) בע"מ עבור מכירת הזכויות בנכס הנדון המהוות זכויות רשומות בחלקות 288 ו 289 בגוש 6533 (מגרשים 110 ו 211ב' בתכנית הר/1730 א'). מיסים ותשלומים כחוק, כאשר מע"מ יחול על הקונה.

[5] וכמפורט בהצהרות המוכר בסעיף 3.4 להסכם המכר.

10. <u>המצב התכנוני</u>

10.1. <u>תכנית מתאר 253 א'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 852 מיום 8.6.1961 .

חלקה 10 מסווגת בייעודים שונים:

החלק הצפוני (עורפי) – מסווג **באזור מגורים ג'** בו זכויות הבנייה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי - 500 מ"ר

קומות - 2 מעל קומת עמודים.

אחוזי הבנייה - 30% לקומה. 20% לקומת העמודים.

צפיפות - 8 יח"ד למגרש מינימלי.

קווי בנייה - לצד 3 מ', לאחור 5 מ'.

החלק הדרומי (חזיתי) – מסווג **באזור מסחרי** בו זכויות הבנייה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי - 500 מ"ר

קומות - 2 מעל קומת חנויות.

אחוזי הבנייה - 35% לקומה.

קווי בנייה - לצד 3/0 מ', לאחור 5 מ', לחזית 5 מ'.

סעיף 33 לתקנון התכנית קובע כי מגרשים בתחום אזורים שונים יחולו עליהם הוראות הבנייה בו הסייגים הם נמוכים יותר, פרט למרווח החזית שיישאר בתוקפו לפי האזור.

10.2. <u>תכנית 492</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 1084 מיום 23.4.1964

התכנית חלה על החלק הדרומי בחלקה 10 ומסווגת אותו באזור מסחרי + דרך (עבור הרחבת רחוב סוקולוב). הבנייה תותר אך ורק בקולונדה ברוחב 4 מ' וברוחב שייקבע על ידי הועדה. זכויות הבנייה על פי החלטת הועדה המקומית[6]:

קומת קרקע מסחרית - 35% לקומה

קומות עליונות מגורים - 42% X 3 קומות.

הועדה רשאית להתיר בניה בקיר מזרחי משותף[7].

[6] מיום 5.7.1976 וכפי שמופיע בכתב יד על גבי תקנון התכנית.

[7] בפועל בנוי ממזרח בניין מגורים בן 2 קומות מעל ק"ק מסחרית הכולל בקומות המגורים פתחים לכיוון מערב. לפיכך, אני סבור כי אין בהערה זו ממש לעניין הנכס הנדון.

10.3. <u>תכנית הר/1024</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 1657 מיום 3.9.1970

התכנית יוצרת דרך חדשה בעורף חלקה 10 שרוחבה 11 מ' ומסווגת שטח להפקעה מחלקה 10 לצורך כך.

התכנית מסווגת מהחלק העורפי של חלקה 10 רצועה לדרך.

10.4. <u>תכנית הר/1108 א'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 1657 מיום 3.9.1970

התכנית מייעדת להפקעה רצועה מחלקה 10 לטובת הרחבת רחוב סוקולוב וכן שטח להרחבת הדרך העורפית:

מגורים ג' - 100 מ"ר

מסחר - 680 מ"ר

<u>דרכים - 504 מ"ר</u>

סה"כ חלקה 10 - 1,284 מ"ר[8]

10.5. <u>תכנית הר/1635</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 2956 מיום 1.9.1983

התכנית מאפשרת בניית חדרי יציאה לגג מכל דירה עליונה בשטח של 23 מ"ר ברוטו.

10.6. <u>תכנית הר/2000 מ'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 3807 מיום 25.10.1990

התכנית מאפשרת הקמת מרתפים ברחבי העיר. התכנית קובעת כי בבניין מגורים מעורב עם חזית מסחרית תותר בניית מרתף בשטח היטל הקומה המסחרית.

קווי בניין במרתף - בהיטל הבניין.

גובה קומת מרתף - בבניין מעורב, לשיקול דעת הועדה, ולא יעלה על 4.00 מ'.

מספר קומות מרתף - קומה אחת + קומה נוספת עבור חניה בלבד בתנאי גישות נפרדות למגורים. לא יורשו יחידות להפקת רווחים במרתף.

יותרו במרתף שטחים לאחסנה מסחרית עד 50% מגודל הקומה וכן מחסנים דירתיים בשטח 6 מ"ר ליח"ד. בעת בניית מרתף לא יותרו מחסנים, מבני עזר, מקלטים, חדרי מכונות, מחוץ למרתף.

[8] בהתבסס על פרוט שטחים וייעודי מצב קיים בתקנון הר/1730 א'

10.7. <u>תכנית הר/2000 א'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 5065 מיום 9.4.2002

התכנית נועדה לקבוע זכויות בנייה ומספר יח"ד וזאת בהמשך להחלטת הועדה מספר 259 מיום 5.7.1976. התכנית קובעת כי באזור מגורים ג' זכויות הבנייה יהיו כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי 500 מ"ר בצפיפות של 7 יח"ד[9] למגרש מינימלי.

אחוזי הבנייה 36.7% X 3 = 110%. בנוסף לאחוזי הבנייה הועדה תתיר תוספת בנייה עבור 6% לשיפור תכנון, 5% בגין מעלית, ו 2.5% לכל קומה שתאושר. התוספת הנ"ל כפופה להליך לפי סעיף 149 לחוק ובאישור הועדה. התכנית קובעת, כי תכניות מתאריות ומפורטות, אשר הוסיפו אחוזי בנייה מעבר למפורט בתכנית זו או שקבעו הוראות בעניין יח"ד בלבד, לאחר אישור תכנית 253 א', גוברות על תכנית זו.

10.8. <u>תכנית הר/1730 א'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 5104 מיום 21.8.2002

התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה מחדש. על פי הוראות התכנית, לחלקת המקור 10 הוקצו זכויות במגרשים 110 ו 211 ב'. במגרשים 110 ו 211 ב' סומנו מבנים להריסה.

מצב קיים (חלקה 10)	
ייעוד	שטח
מסחר	680
מגורים ג	100
דרכים	504
סה"כ	1,284

מצב מוצע		
ייעוד	מגרש	שטח
אזור מיוחד למסחר ומגורים[10]	110	492.00
שפ"פ	ב211	507.00
סה"כ		999.00

<u>תכליות</u>

במגרש 110, קומת קרקע לשימוש מסחר קמעונאי, בתי אוכל, בנק וכדומה, וקומות עליונות למגורים או לחילופין למשרדים בתנאי שאינם מהווים מטרד למגורים ובתנאי שלא יותרו שימושי משרדים ומגורים במבנה אחד.

במגרש 211 ב', פיתוח גנני, ריהוט ואביזרי רחוב, אלמנטים אדריכליים באישור הועדה המקומית. ניתן יהיה להקים חניה פרטית תת-קרקעית. תירשם זיקת הנאה למעבר חופשי לציבור ולהנחת תשתיות.

9 חלקי יחידה מעל 0.6 יעוגל כלפיי מעלה למעט באזור מגורים א' מוגבל וא2 מוגבל בהם תעוגל יחידה מעל 0.80.

[10] בהתאם לתשריט התכנית. על פי התקנון מגרש 110 מיועד למשרדים +מסחר מיוחד.

<u>זכויות הבנייה למגרש 110</u>

מסחר - 390 מ״ר עיקרי + 40 מ״ר שרות[11].

משרדים- 1,427 מ״ר עיקרי + 570 מ״ר שרות.

מגורים - ניתן להמיר שטח משרדי ביחס של 1 מ״ר מגורים = 0.9 משרדים.

קולונדות - 146 מ״ר (בהתאם לתשריט התכנית, הקולונדה בתחום המגרש בלבד).

קומות - קומת קרקע מסחרית + 4.

מרתף - ניתן לבנות 3 קומות מרתפים סה״כ 300%. 35% מתוך 300% ניתן לייעד לאחסנה במפלס העליון. ניתן להעביר שטחים עיקריים למרתף.

קווי בניין: לרחוב סוקולוב - 0, לכיכר - 0, לאחור (מגרש 111) - בקיר משותף, למזרח (מגרש 228)- 0 בק״ק ו- 3 מ׳ בחלק מהקומות העליונות כמפורט בתשריט בינוי.

תנאים להוצאת היתרי בנייה כמפורט בסעיף 18 לתקנון התכנית, ובכללם אישור תכנית בינוי ועיצוב לכל שטח התכנית וכן הריסה ופינוי של כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית. לא יותרו חדרי יציאה לגג ובנייה כלשהיא על הגגות למעט מתקנים טכניים בנסיגה.

ייבנה חניון תת קרקעי אחד בו יאוחדו כל החניות. תירשם זיקת הנאה הדדית לכל אחת מהחלקות. תקן חניה למגורים 2 מקומות ליח״ד. ליתר השימושים לפי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר. על פי נספח תנועה וחניה, מגרשים 110,111,122 נכללים בשלב ב׳ ובהם מוצעים 249 מקומות חניה (מהן 127 מקומות חניה עודפים מעבר ל 122 מקומות חניה נדרשים). במגרש 110 נדרשים 48 מקומות חניה פרטיים (לפי חישוב למשרדים ומסחר) וכן מקום חניה תפעולית אחת[12]. סה״כ במתחם התכנית מתוכננות 206 חניות עודפות מעבר ל 262 חניות נדרשות.

סעיף 17 ג׳ קובע כי במגרש 110 ניתן יהיה לבנות בשלב ראשון את הבניין והחניה מתחתיו, מבלי לבנות מתחת לשטח של חלקה 11 בכפוף למתן פתרון חניה תוך שמירה על יכולת התחברות ליתר החניונים שייבנו.

החזית המסחרית של מגרש 110 תתואם עם מהנדס העיר לצורך שמירה על פרטיות מירבית לדיירי הבניין הסמוך. טבלת הקצאות ואיזון מיום 9.5.2002 נערך ע״י משרד השמאים דנוס-כהן הכוללת פירוט ערכי הקרקע הבאים:

שווי קודם - חלקה 10 בשטח 1,284 מ״ר = $1,991,120 (מהווה 53.637%)

שווי חדש - מגרש 110 = $2,633,120 (מהווה 53.637%)

- מגרש 211 ב׳

אין תשלומי איזון[13].

[11] הועדה רשאית להתיר תוספת שטחי שרות עבור מעברים ציבוריים , קולונדות ושטחים עם זיקת הנאה לציבור בקומת הקרע בלבד ובהיקף שלא יעלה על 6%.

[12] תקן חניה למגורים עבור 16 יח"ד = 32 מקומות חניה, הנמוך ב 4 מקומות מהתקן המפורט הנדרש למשרדים.

[13] הערה שלי: בהתאם לערכי הקרקע המפורטים בטבלת האיזון, מתקבלת השבחה כוללת לחלקות 288 + 289 בסך $642,000.

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

חוות דעתי זו נערכה, בין היתר, בכפוף לעקרונות הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. הנכסים מהווים שתי חלקות נפרדות 288 ו 289 בגוש 6533, ברחוב סוקלוב 21-23 במרכז הרצליה.

11.2. הנכסים ממוקמים בצד הצפוני של רחוב סוקולוב בסמיכות לרחוב הנדיב.

11.3. על הנכסים בנוי מבנה מסחרי חד קומתי המיועד להריסה. המבנה נבנה לפני למעלה מ 40 שנה. מצבו הפיסי בינוני.

11.4. הזכויות בחלקות 288 ו 289 הוקצו במסגרת תכנית איחוד וחלוקה לחלקה 10 (לשעבר).

11.5. סביבת הנכס מהווה את מרכז העיר הרצליה בסמיכות לבניין העירייה המתאפיינת בעיקר בשימושים מעורבים של מגורים ומסחר והיא כוללת תנועה כלי רכב והלכי רגל ערה.

11.6. חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון (פס"ד ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים).

11.7. הובאו בחשבון נתוני הנכסים, התכנון וערכי הקרקע, למועד הקובע לשומה.

11.8. ההשבחה בנכס הנדון מהווה את עליית שווי המקרקעין כתוצאה מאישור תכניות וזאת בשל מימוש זכויות בדרך של מכר.

12. <u>טענות שמאי המשיבה</u>

12.1. <u>מצב קודם</u>

על אף שחישוב זכויות הבנייה נערך למגרש ששטחו 780 מ״ר, בתגובה לשומת המבקשים הוסבר, כי למעשה שטח המגרש לחישוב זכויות צריך להיות 730 מ״ר ולא 780 מ״ר, כאמור לעיל וזאת בשל צורתו האי רגולרית של מגרש המגורים ופוטנציאל הבנייה בו. לחילופין, יש להעריך 680 מ״ר כמגרש למסחר + 100 מ״ר כמגרש לא רגולרי למגורים הכולל ניצול בעייתי, ואשר יש להעריך לפי מקדם 0.5 לכל היותר. צפיפות - לפי 14 יח״ד לדונם נטו כנהוג במרכז העיר.

ניתן לבנות שלושה חדרי יציאה לגג, המקבל בבנוי במגרש הנדון ניתן לבנות 11 יח״ד[14] של 4 יח״ד בשתי הקומות התחתונות ו-3 יח״ד בקומה השלישית העליונה, בהתאם למיקום הנכס ברחוב סוקולוב ולבינוי מקובל. מספר חדרי גג גדול מהאמור לעיל יקטין את שטח מרפסת הגג ובהתאם גם את המקדם לחדרי הגג מ 1.5 . הובאה בחשבון דחייה בשל קיומם של דיירים מוגנים, על אף שלא הוכח קיומם.

12.2. <u>מצב חדש</u>

התכנית הקצתה לחלקת המקור[15] זכויות במגרש 110 (מיוחד למסחר ומגורים) ובמגרש 211ב׳ (שפ״פ). מדובר בתכנית משביחה, הכוללת טבלת הקצאה ואיזון עדכנית למועד אישור התכנית בה נקבעו ערכי קרקע המבטאים השבחה גבוהה יותר[16]. בעלת הנכס שהיא חברה ציבורית עם מחלקת נכסים מקצועית לא הגישה תביעה לירידת ערך, ואף לא הוגשה התנגדות במהלך אישור התכנית ולכן טענתה כיום לירידת ערך תמוהה.

הבנייה במגרש 110 זמינה לאור הוראות סעיף 17ג׳ לתכנית. כאשר עלות פינוי הדיירים המוגנים חלה על בעלי חלקה 11 המקורית שכללה את הדיירים המוגנים. ואמנם, ניתן לכך ביטוי גם בשומת היטל ההשבחה שערכתי לחלקה 11. לפיכך אין לזכות גם את בעלי חלקה 10 בגין עלות <u>פינוי</u> הדיירים, אשר יגרור זיכוי כפול. ניתנה התייחסות לקיומם של דיירים מוגנים בחלקה 10, למרות שלא הוכח קיומם, ובוצעה הפחתה בשני מצבי התכנון[17].

---

[14] 780 מ"ר X (14/1000)
[15] חלקה 10
[16] 642,000 $ לעומת 415,500$
[17] אף על פי שניתנה לשמאי המשיבה האפשרות להציג חוו"ד משפטית בנושא זה, חוות הדעת לא הוגשה.

לפי הוראות התכנית, במועד הקובע, אין מגבלת צפיפות. ההתייחסות בשומה נעשתה לצפיפות סבירה, אשר אינה נגזרת מדירות גדולות בנות 200 מ״ר ליח״ד. יש להתייחס לצפיפות נורמטיבית משטח המגרשים שהינו 999 מ״ר (492 מ״ר + 507 מ״ר שפ״פ), כלומר, גם במצב חדש מתקבלת צפיפות של 14 יח״ד. בעניין צפיפות יח״ד, אין להתבסס על החלטות וסיכומים מאוחרים למועד הקובע, וככל שכן, הרי שיש להתייחס גם להחלטות ועדה מ- 27.10.2010 ו 11.5.2011 הממליצות על צפיפות של 18 יח״ד, קרי 18 יח״ד למגרש הנדון (כ 88 מ״ר ליח״ד ממוצעת). לפיכך, מתקבלות דירות רגילות ואין מקום להפחתה בגין שוליות לדירות גדולות.

קיימת חניה ציבורית, אשר אינה ניתנת להצמדה ליחידות שייבנו, אולם היא חלק בלתי נפרד מכלל החניות ובעלת תרומה לשווי בהיותה סחירה (חניה בתשלום). מרכיב דחייה בשיעור 20% מבטא את מכלול מגבלות תכנית הר/1730א׳ ומאפייני הנכס. התכנית מתירה שימוש מסחרי בקומת המרתף (״35% מתוך 300% מרתפים״) אך השומה נערכה לשטחים אפקטיביים בלבד (123 מ״ר מרתף מסחרי ו 355 מ״ר מתוך 390 מ״ר המותר מסחר בק״ק).

12.3. <u>תחשיב שמאי המשיבה</u>

שווי 1 מ״ר מבונה מגורים	810 $[18]
שווי 1 מ״ר מבונה מסחר	$2,000[19]
שווי 1 מ״ר מרתף	$600 מרתף מסחרי, $300 מרתף כללי

<u>נתונים לערכי קרקע למגורים</u> : הוצג ניתוח של שתי עסקאות (ללא אסמכתאות): ברחוב ההסתדרות 8 מיום 13.7.2000 (גו״ח 6546/184) נמכר תמורת $600,000. מניתוח העסקה מתקבל <u>$1,333</u> למ״ר מבונה אקו׳. ברחוב ויצמן 39 פינת אריאל 2 מיום 10.12.2000 (גו״ח 6534/135) נמכרו מחצית הזכויות תמורת $924,000. מניתוח העסקה מתקבל <u>$1,286</u> למ״ר מבונה אקו׳.

מניתוח 5 עסקאות בדירות מגורים במהלך שנת 2001 (ברחוב בר אילן 13 וברחוב רופין 10) מתקבל $2,930 למ״ר בנוי (רשום), אשר בתוספת 10% לברוטו מתקבל שווי של $2,650 למ״ר בנוי. בחילוץ מרכיב הקרקע מתקבל <u>$1,450 למ״ר מבונה</u>.
סקר מחירים בתקופה הנדונה מלמד על שווי קרקע ליח״ד ברחוב סוקולוב בגבולות $80,000.

[18] שווי משוקלל לדירות חזית ועורף. מגלם הפחתה בשיעור 10% משווי מגורים בסביבה ($900)
[19] התחשיב נערך רק ל91% מהשטח המסחרי המותר. עבור חיוב למלוא השטח המסחרי מתקבל שווי $1,820 למ"ר מבונה.

לאור האמור לעיל, השווי למגורים בהתחשב במיקום הנכס ברחוב סוקולוב, בבינוי האפשרי ולאור מכלול הוראות תכנית הר/1730א' בסך 810$ (900$ X 0.9[20]).

נתונים לערכי קרקע למסחר:

תאריך	כתובת	שטח	מחיר מכירה	שווי למ"ר בנוי
13.6.2001	סוקולוב 63	11	$ 36,000	$ 3,273
19.12.2001	סוקולוב 37	29	$ 160,000	$ 5,517
מרץ-00	סוקולוב 13	30	$ 240,000	$ 8,000

תאריך	כתובת	שטח	דמי שכירות	שווי 1 מ"ר (היוון 9%)
16.12.2000	סוקולוב 33	38	$ 2,100	$ 7,368
נובמבר-99	סוקולוב 33	41	$ 1,950	$ 6,341

מצב קודם שטח המגרש	780					
	שטח עיקרי	מקדם אקו'	שטח אקו	שווי למ"ר	סה"כ שווי
מרתף (מסחרי)	18%	136.50	0.30	40.95	$2,000	$81,900
מרתף (כללי)	18%	136.50	0.15	20.48	$2,000	$40,950
מסחר	35%	273.00	1.00	273.00	$2,000	$546,000
מגורים	126%	982.80	0.90	884.52	$900	$796,068
חדרי יציאה לגג		69.00	1.35	93.15	$900	$83,835
שווי קודם				-		$1,548,753
דחייה בגין דיירים מוגנים				-		0.8
סה"כ שווי קודם						$1,239,002

מצב חדש	שטח עיקרי	מקדם אקו'	שטח אקו	שווי למ"ר	סה"כ שווי
מרתף מסחרי (אפקטיבי)	123.00	0.30	36.90	$2,000	$73,800
מסחר (אפקטיבי)	355.00	1.00	355.00	$2,000	$710,000
מגורים	1,585.56	0.90	1,427.00	$900	$1,284,300
שווי חדש					$2,068,100
דחייה בגין דיירים מוגנים					0.8
סה"כ שווי חדש					$1,654,480

[20] מבטא תמהיל לדירות חזית ועורף.

13. טענות שמאי המבקש

13.1. מצב קודם

במצב קודם הנכס מהווה חלקה תכנונית נפרדת (חלקה 10) בשטח 780 מ״ר נטו. לחלקה צורה טרפזית והיא מסווגת בשני ייעודים. ניתן לבנות על החלקה בניין עצמאי ובו 4 כיווני אויר. צפיפות לפי 11 יח״ד. כאשר השטח העיקרי בממוצע 98 מ״ר ליח״ד.

במרתף השימוש המיטבי לשימוש מסחרי בלבד. הסדרת 18.7 מקומות החניה הנדרשים לפי התקן ניתן להסדירם כחניה עילית בתחום המגרש.
בהתאם למימוש קודם, הוגשה שומת השבחה ל 4 חדרי יציאה לגג, ושולם היטל השבחה. אין מקום לדחייה היות והחלקה זמינה לבנייה ופנויה מדיירים מוגנים.

13.2. מצב חדש

התכנית יצרה מציאות משפטית מורכבת, בכך שהקצתה לבעלי חלקה 10 זכויות במגרש 211 ב׳, הכולל מבנה בשטח 240 מ״ר, התפוס כולו על ידי דיירים מוגנים וזאת ללא יכולת לממש את זכותם, ומבלי שנקבע מי יישא באחריות ובעלות פינויים ו/או תנאים בדבר המשך השימוש במבנה.

הובאה בחשבון דחייה ל 3 שנים בשיעור 8% (מקדם 0.79) היות והתכנית אינה זמינה לבנייה. נדרש אישור של תכנית בינוי כוללת והריסת המבנים הקיימים, אשר כאמור, תפוסים. אמנם סעיף 17 ג׳ מאפשר בנייה נפרדת על חלקה 110 אך בפועל היה פיילוט, הוגשה בקשה לבנייה כהקלה מסעיף 16 לתקנון התכנית אך בשל 2 התנגדויות שהתקבלו, הבקשה לא אושרה.

כאמור, המבנה במגרש 211ב׳ תפוס כולו על ידי מחזיקים, אשר אין למבקשים מידע ו/או גישה למסמכיהם היות והם אינם בעלי המבנה המקורי. קביעת שמאי המשיבה, כי האחריות לפינוי הדיירים חלה על בעלי חלקה 11 המקורית בטעות יסודה. התכנית לא הטילה את מטלת הפינוי לפתחו של אף אחד ולא הוסדרה. בפועל המגרשים כבר עברו רישום והם בבעלות המבקשים. לכן, בפועל האחריות נפלה לפתחם. ההפחתה שניתנה על ידי שמאי המשיבה לשומה שערך לחלקה 11 המקורית, אינה רלוונטית למקרה הנדון ואף אינה מוצדקת לאור האמור לעיל. לשם זהירות ובניגוד לעלויות הצפויות בפועל, הובאו בחשבון עלויות פינוי מינוריות בשיעור 40% על מנת להוכיח כי אין השבחה גם כך.

הצפיפות הינה 7 יח״ד לפי אזור מגורים ג׳ (7 יח״ד למגרש מינימלי של 500 מ״ר) ובכפוף למידע תכנוני (מאתר האינטרנט העירוני). ככל שהועדה הציגה מידע שגוי, הרי שהשומות והעסקאות נערכו על בסיס מידע זה. בצפיפות כזו, מתקבל שטח ממוצע של 227 מ״ר ליח״ד, יש להביא בחשבון הפחתה לשוליות.

במרתף אין אפשרות לבנות שטחים מסחריים, מאחר והוראות התכנית מחייבות הקמת מרתף חניה בבנייה משותפת יחד עם כל החלקות בתכנית. בנוסף החניון נדרש להקצות חניה ציבורית הגדיל את העלויות העודפות בין 38 ל 50 חניות. התכנית לא קבעה איך יחולק נטל הקמת החניון הציבורי על בעלי החלקות ויצרה אלמנט של אי ודאות בעל השפעה גדולה על השווי כך שהעלות העודפת לכל חנייה תת קרקעית כ 10,000$.

למשך תקופת הדחייה עד מימוש הבנייה, הבאתי בחשבון הכנסה משימוש ביניים לפי 13,280 $ לשנה (כ 1,100$ לחודש) ל 3 שנים (כ 34,224$).

לצורך ביקורת, הנכס נמכר לאחרונה בהליך של התמחרות ובתקופת שיא במחירי הנדל״ן במחיר הנמוך מהמחיר שהוערך על ידי המשיבה למועד הקובע[21], שהינו תקופת שפל במחירי הנדל״ן וכל זאת לאור הבעייתיות המשפטית המורכבת, שנוצרה בנכס הנדון בשל קיומם של המחזיקים בפועל במגרש 211ב׳, וכן בשל יתר הוראות התכנית והמורכבות התכנונית הגלומה בה.

אין בעובדה שלא הוגשו התנגדויות לתכנית ו/או תביעה לירידת ערך בגינה, משום הוכחה לכך שלא מדובר בתכנית פוגעת. הערכים בטבלת האיזון הם בסבירות גבוהה למגרשים פנויים ואין התייחסות לקיומם של מבנים תפוסים על ידי דיירים מוגנים. התכנית כוללת הגבלות של בנייה בקיר משותף עם מגרש 111 וכן מגבלת פתחים לכיוון מזרח. ניתנה התייחסות לשומות מכריעות לאורך רחוב סוקולוב ובעיקר לגבי תכנית הר/1485 בה נדון מקרה דומה ונקבע כי אין השבחה.

על חלקות 289,288 ניתן צו לשימוש ארעי כמגרש לחניה ציבורית ללא תשלום ביום 30.11.2008, כל עוד המגרש ריק. לרשות הבנק יועמדו 10 חניות. הבנק רשאי להוציא בכל עת ביטול הצו.

[21] נמכר ב 6.55 מליון ₪ והוערך ב 7.85 מליון ש"ח

13.3. <u>תחשיב שמאי המבקש</u>

הוצגו ארבע שומות מכריעות למועד הקובע 23.2.2001 אשר ניתנו בסביבת הנכס:

שמאי מכריע	<u>שושי שרביט שפירא</u>	<u>מנחם מלוכנא</u>	<u>שמואל רוזנברג</u>	<u>שושי שרביט שפירא</u>
כתובת	סוקולוב 65	סוקולוב 67	סוקולוב 51	סוקולוב 18
מרתף	$640	$800	$90	$640
מגורים למ״ר עיקרי	$700	650	$600	$700
מסחר	$ 1,600	$2,000	$ 1,650	$1,600
עלות עודפת למ״ר חניה תת״ק	$100	100 $ (4,000 $ למקום חניה תת״ק)	$700 למקום חניה תת״ק	$100

לאור האמור לעיל ובהתאמה לנתוני הנכס הנדון:

שווי 1 מ״ר מבונה מגורים - 700 $

שווי 1 מ״ר מבונה מסחרי - $1,800

שווי 1 מ״ר מבונה מרתף - $630 מסחרי, $324 כללי

שווי 1 מ״ר בנוי מסחרי - $3,500

מצב קודם	780	שטח עיקרי	מקדם	שטח אקו׳	שווי למ״ר	סה״כ
מרתף מסחרי	18%	137	0.35	47.78	$ 1,800	$ 85,995
מרתף כללי	18%	137	0.18	23.89	$ 1,800	$ 42,998
מסחר	35%	273	1.00	273.00	$ 1,800	$ 491,400
מגורים	42%	983	1.00	982.80	$ 700	$ 687,960
חדרי גג	4	92	1.50	138.00	$ 700	$ 96,600
סה״כ						$ 1,404,953
ובמעוגל						$ 1,405,000

מצב חדש		שטח עיקרי	מקדם	שטח אקו׳	שווי למ״ר	סה״כ
מסחר		390	1.00	390	$ 1,800	$ 702,000
מגורים		1586	0.86	1,361	$ 700	$ 952,987
שימוש ביניים - 3 שנים						$ 34,224
עלות פינוי		240	0.40		$ (3,500)	$ (333,410)
חניה עודפת	38			-	$ (9,932)	$ (377,405)
סה״כ						$ 978,396
דחייה (ת בינוי + מורכבות)				3	8%	0.79
סה״כ שווי חדש						$ 776,682
ובמעוגל						$ 776,700

משה נדם בע״מ
רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241
טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 moshe@nadam.co.il

14. הכרעה

14.1. מצב קודם

סלע המחלוקת והמרכיב העיקרי בפער בין השומות הינו בהתייחסות לקיומם של דיירים מוגנים במצב הקודם, קרי בחלקה 10. שמאי המשיבה הפחית משווי המקרקעין 20% עבור דחייה בשל קיומם של דיירים מוגנים, אף כי מציין בשומתו שנושא זה לא הוכח. מנגד, נטען כי במועד הקובע מדובר בחלקה עצמאית הכוללת מבנה מסחרי בשטח של כ 40 מ״ר, המושכר בשכירות חופשית ואף הוצג הסכם השכירות. על כן, אני סבור כי אין להפחית משווי הזכויות במצב קודם בגין קיומם של דיירים מוגנים.

חלקה 10 בשטחה רשום 1,284 מ״ר. מתוכה כ 504 מ״ר מיועדים לדרך (הפקעה) ויתרתה כ 780 מ״ר בשני יעודים שונים: מסחר (כ 100 מ״ר) ומגורים ג׳ (כ 680 מ״ר). מכיוון שלא מדובר בשני מגרשי בנייה נפרדים, אלא בייעודי קרקע שונים של אותו מגרש בנייה (ואותה חלקה), הרי שמימוש הבנייה וזכויות הבנייה נגזרות ממלוא שטחו, קרי 780 מ״ר נטו. על כן אני סבור, כי לא קיימת מגבלה לניצול הזכויות בחלק העורפי המסווג למגורים ג׳ בהיותו חלק בלתי נפרד ממגרש הבנייה דלעיל.

אין מחלוקת בין הצדדים וגם לדעתי, לעניין מספר יחידות הדיור ושטחי הבנייה מצב קודם, אשר תואמים את הוראות התכנית: במרתף 35%, בק״ק מסחרית 35%, בכל אחת משלוש קומות המגורים 42%, ל 11 יח״ד[22] .

מחלוקת נוספת הינה בעניין מספר חדרי יציאה לגג. הוצגה דרישת תשלום מיום 13.3.2000 לפיה בעלי הנכס חויבו בעבר בגין 4 חדרי יציאה לגג, ואילו שומת המשיבה נערכה למצב הקודם כזיכוי ל 3 חדרי גג בלבד. אני סבור, כי את ההשבחה יש לבחון לפי השימוש המיטבי בנכס בו מתקבל בינוי לקומה מסחרית, ומעליה 3 יח״ד בקומה הראשונה ו 4 יח״ד בכל אחת משתי הקומות העליונות. לאור זאת, במצב קודם השימוש המיטבי הינו ל 4 חדרי יציאה לגג.

בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ״ג -1983 נדרשת הסדרה של 19 מקומות חניה[23]. לאור הבינוי המותר וצורת החלקה, ניתן להכשיר את כל החניות בתחום המגרש כחניות עיליות.

[22] 7 יח"ד ל 500 מ"ר לפי תכנית הר/2000 א' X 780 מ"ר נטו
[23] 11 מקומות למגורים + 8 מקומות למסחר.

לפיכך, השימוש המיטבי במרתף, במועד הקובע הינו לאחסנה עבור שטחי המסחר והמגורים ואין הכרח לבניית חניון תת קרקעי.

14.2. <u>מצב החדש</u>

במצב חדש הוקצו לחלקת המקור (חלקה 10) זכויות בשני מגרשי תמורה (211 ב' ו 110).

בהחלטת ועדת ערר מחוז ירושלים מספר (י-ם) 8-194/10 בעניין חברת 'עובד לוי תיעוש האבן והבניה' בע"מ נגד הועדה לתו"ב ירושלים מיום 26.10.2010 נקבע, כי היחידה הבסיסית לצורך גביית היטל השבחה חייבת להיות מגרש מכח תכנית ולא חטיבת קרקע או צירוף מגרשים: " יחידת הבסיס בגינה יש לגבות היטל השבחה (או בגינה יש לשלם פיצוי לפי סעיף 197) היא נתון בסיסי בחוק התכנון והבנייה ואין כל מקום לאפשר גמישות של שיקול דעת מינהלי למוסדות התכנון לקבוע אותה".

לפיכך, אני סבור, כי במקרה הנדון צריכות היו להיערך על ידי המשיבה שתי שומות נפרדות, האחת לחלקה 288 (מגרש 211ב') והשנייה לחלקה 289 (מגרש 110) בהיותם מגרשי בנייה נפרדים מכוח תכנית הר/1730א' אשר כיום, עת הושלם הליך רישומן, מהוות שתי חלקות רישום נפרדות המהוות יחידות תכנוניות וקנייניות עצמאיות.
לאור זאת, פיצלתי את התייחסותי לכל מגרש תמורה בנפרד:

14.2.1. <u>מגרש 211 ב' (חלקה 289 בגוש 6533) – שפ"פ</u>

המגרש מיועד לשפ"פ (שטח פרטי פתוח), שטחו 507 מ"ר[24] ובו מבנה מסחרי חד קומתי המסומן להריסה. המגרש <u>אינו נושא זכויות בנייה</u> למעט האפשרות לבניית חניה פרטית תת-קרקעית בתחומו. במועד הקובע לשומה בשל מיקום הנכס במרכז העיר הכולל מצוקת חניה, אין עלויות עודפות בבניית חניה תת קרקעית. עם זאת, אני סבור כי שווי 1 מ"ר מבונה לחנייה תת"ק באזור זה, במועד הקובע, זניח.
כאמור, מגרש זה, הוקצה לבעלי חלקה 10 (המקורית) בהליך של איחוד וחלוקה אך הוא אינו מהווה חלק מהמצב הקודם. בתחום המגרש קיים מבנה המסומן להריסה אשר הנחתי כי הוא תפוס על ידי דיירים מוגנים, בכפוף להסכמת הצדדים, אף כי אופי זכויות הדיירים בו לא הוכח בפניי.

[24] 505 מ"ר רשום

האחריות לפינוי הדיירים המוגנים לא הוסדרה במסגרת הוראות התכנית[25] אך הריסת המבנה, כיתר המבנים המסומנים להריסה בתחום התשריט, מהווה תנאי להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית. בהעדר הנחייה אחרת, סביר יהיה להניח כי עלויות אלה יחולו על בעלי הזכויות במגרש אך יש להביא בחשבון כי הריסת המבנה מהווה למעשה אינטרס משותף לכל בעלי הזכויות הנכללים בתכנית. כאמור לעיל ולאור אפשרויות הבנייה זו, שווי המגרש הנדון, כפנוי וריק, זניח. עלויות ההריסה והפינוי בתחומו עשויות לעלות על שוויו כפנוי וריק אך על פי עקרונות שמאיים מקובלים, אין שווי שלילי לקרקע ולכן לא ניתן להפחית את עלותן משוויו, שהינו לכל הפחות, אפס. כמו כן, לא ניתן להפחית את עלויות הפינוי וההריסה משווי מגרשים אחרים בתחום התכנית היות וכל מגרש הינו יחידה עצמאית מבחינה תכנונית וקניינית ואין תלות או קשר ביניהם, גם בהתאם להוראות התכנית. להריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום התשריט ובכללם מבנה זה, קיימת השפעה על זמינות הבנייה בכל מגרשי הבנייה בתכנית, אשר תבוא לידי ביטוי בהערכתם.

14.2.2. <u>מגרש 110 (חלקה 288 בגוש 6533) – מסחר/מגורים</u>

המגרש מיועד למסחר ומשרדים (או לחילופין מגורים) ושטחו 492 מ״ר. אין מחלוקת לעניין שטחי הבנייה המותרים: 390 מ״ר עיקרי למסחר, 1,427 מ״ר למשרדים/ 1,585 מ״ר למגורים[26]. בתחום המגרש קיים מבנה המסומן להריסה.

התכנית מפרטת תנאים כלליים למתן היתרי בנייה, שאינם ספציפיים למגרש הנדון, הכוללים, בין היתר, הכנת תכנית בינוי עיצוב ופיתוח כוללת והריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית. אני סבור, כי בנוסף לאמור לעיל יש לתת בנוסף ביטוי לעובדה, כי לא ניתן להכשיר את כל החניות הנדרשות בתחום המגרש הנדון (כפי שיופרט להלן), וכי נדרשת השלמה תכנונית לשם כך. לאור זאת, אני מעריך, כי הדחייה הסבירה עד השלמת כל התנאים דלעיל בכ 3 שנים בשיעור היוון 5% לקרקע כריקה. הדחייה הנ״ל מגלמת גם את הוראות סעיף 17 ג׳ לתקנון התכנית הקובע, כי תתכן בנייה עצמאית על המגרש הנדון ללא תלות וללא בנייה מתחת לחלקה 11, אף כי בפועל לדעתי קיימת בעיית גישה למגרש זה[27] המקשה על בנייה שכזו.

[25] בניגוד לטענת שמאי המשיבה בסעיף 4.2.1 לתגובתו מיום 5.7.2011.
[26] יחס המרה בשיעור 0.9
[27] הכולל חזית לרחוב סוקולוב בלבד.

העובדה כי בשנת 2009 הוגשה בקשה להיתר בנייה במגרש הנדון, וכי הוגשו לה התנגדויות אינה רלוונטית לחוות דעת זו, התייחסתי לציפייה הסבירה למימוש הבנייה במגרש הנדון במועד הקובע לשומה, קרי שנת 2002, לאור כלל הוראות התכנית.

הנכס מהווה מגרש בנייה עצמאי לפי תכנית הר/1730 א' הכולל מבנה להריסה המושכר בשכירות חופשית. **אין** במגרש הנדון דיירים מוגנים. קיומם של דיירים מוגנים במגרש 211 ב' הסמוך, אינו רלוונטי להערכת שווי הזכויות במגרש הנדון, במיוחד לאור העובדה כי התכנית אינה יוצרת תלות או קשר ביניהם. הדרישה להריסת כל המבנים בתחום התשריט הינה תנאי כללי הנוגע למבנים נוספים בתכנית והוא בעל השפעה על מימוש הבנייה בתחום התכנית כולה ונכלל במסגרת מרכיב הזמינות כאמור לעיל. לסיכום, מגרש 110 פנוי מדיירים מוגנים ובוודאי שלא חלות על בעליו עלויות פינוי של דיירים מוגנים בתחום מגרשים אחרים.

התכנית אינה קובעת צפיפות במגרש זה. החלטה עקרונית מיום 22.2.2010 קבעה, כי מכיוון שבתכנית הר/1730 א' לא נקבעה צפיפות יח"ד, יש לפנות לתכנית הר/2000 א' לפי אזור מגורים ג'. החלטה עקרונית זו בוטלה ביום 27.10.2010 ונקבע כי משיקולי התאמה לסביבה יומלץ לאפשר בניית לפי 18 יח"ד לדונם. שתי ההחלטות הנ"ל אינן רלוונטיות לשומה מכיוון שהן מאוחרות למועד הקובע. יתרה מזו, במועד הקובע, גם הוראותיה של תכנית הר/2000 א', הקובעות צפיפות באזור מגורים ג' הצפיפות הינה 7 יח"ד אינן רלוונטיות לנכס הנדון, היות וייעודו הנכס אזור מסחרי מיוחד, ואשר אינו נמנה על האזורים הכלולים בתכנית הר/2000 א'. לאור זאת, אני סבור, כי מכיוון שלא הוגדרה/הוגבלה הצפיפות בנכס הנדון בתכנית הר/1730 א' או בכל תכנית תקפה אחרת, הרי שיש לייחס לו את הצפיפות המיטבית במועד הקובע, לאור היקף זכויות הבנייה ואפשרויות הבינוי במגרש הנדון (ששטחו 492 מ"ר): בינוי מיטבי ל 4 יח"ד לקומה X 4 קומות = 16 יח"ד X כ 99 מ"ר עיקרי בממוצע ליח"ד[28], התואם לשטח העיקרי הממוצע המתקבל בשני מגרשי המגורים בתכנית זו[29].

[28] 1,427 מ"ר עיקרי משרדים / 0.9 המרה למגורים = 1,585 מ"ר עיקרי מגורים / 16 יח"ד = 99 מ"ר עיקרי בממוצע.
[29] במגרש **108** כ 93 מ"ר עיקרי בממוצע ליח"ד. במגרש **112** כ 120 מ"ר עיקרי בממוצע ליח"ד. סה"כ שטח עיקרי ממוצע ליח"ד בשני מגרשי המגורים יחדיו בתכנית הר/1730 א' = 98 מ"ר.

שטח עיקרי ממוצע ליח״ד במצב קודם - 86 מ״ר[30]. שטח עיקרי ממוצע ליח״ד במצב חדש – 99 מ״ר. אני סבור כי אין מרכיב של שוליות בשני מצבי התכנון היות ומדובר בדירות של 3.5 – 4 חדרים בהם השווי ל 1 מ״ר זהה.

שטח המגרש 492 מ״ר וניתן לבנות בו 3 קומות מרתף X 100% ובסה״כ 1,476 מ״ר. שטח זה מאפשר הסדרה כ 42 מקומות חניה, לכל היותר[31] אף כי על פי נספח התנועה והחניה נדרשים בו 48 מקומות חניה (או 44 בחלופה למגורים) + 50[32] מקומות חניה עודפים לצורך שיפור מאזן החניה באזור המע״ר, סה״כ 98 מקומות חניה (או 94 בחלופה למגורים). לאור זאת, אני סבור כי לא רק שלא ניתן לבנות שטחי מסחר במרתף אף לא ניתן להכשיר בתחומו את כל החניות הנדרשות והמפורטות בנספח התנועה. הבאתי בחשבון כי תידרש השלמה תכנונית להסדרה זו אשר הובאה בחשבון במסגרת מרכיב הזמינות.

במועד הקובע לשומה בשל מיקום הנכס במרכז העיר באזור בו קיימת מצוקת חניה, אין עלויות עודפות לחניה תת קרקעית. עם זאת אני סבור כי שווי 1 מ״ר מבונה לחנייה תת״ק באזור זה, במועד הקובע, זניחה.

כאמור לעיל, בנכס הנדון קיים מבנה מסחרי המושכר בשכירות חופשית. שווי המקרקעין במצב חדש מורכב גם מההכנסה משימוש ביניים זה עד זמינות הקרקע לבנייה. על פי נתונים שהוצגו לי דמי השכירות בתקופה שקדמה ל 2004 עמדו על סך 8,300 ₪ והופחתו במסגרת הסכם מיום 24.11.2003 לסך 5,250 ₪ (כ 29.50 $ למ״ר). לאור האמור לעיל ובשל ההפחתה המשמעותית בדמי השכירות, אני סבור כי ראוי יהיה לבסס את ההכנסה החודשית הממוצעת מהנכס הנדון בתקופת הביניים לפי כ 6,470 ₪[33] בשיעור היוון של 9.5%.

[30] 680 מ"ר X 1.26 + 92 מ"ר חדרי גג = 949 מ"ר / 11 יח"ד = 86 מ"ר.
[31] למרות האמור לעיל, בנספח התנועה, מוצג כי כחלק מבניית מרתף משותף, בתחום המגרש הנדון ניתן להכשיר 54 מקומות חניה תת קרקעיים.
[32] על פי חישוב שערכתי המתבסס על החלק היחסי בין מקומות חנייה דרושים למוצעים, במגרשים 110, 111 ו 122.
[33] כ $1,370 בממוצע. מבוסס על דמ"ש חודשיים בסך 8,300 ₪ למשך השנתיים הראשונות ו 5,250 ₪ למשך שלוש השנים הבאות.

משה נדם בע״מ
רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241
טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 moshe@nadam.co.il

14.3. ערכי קרקע

14.3.1. מסחר

איתרתי במאגר מס שבח נתוני העסקאות הבאות[34]:

תאריך	11.7.2002	29.11.2004	28.7.2002	17.6.1998	30.10.2005	22.1.2006
גוש	6533	6533	6531	6533	6533	6529
חלקה	13	13	78	7	7	245
תת חלקה	44	30	4	4	3	2
כתובת	בן גוריון 2	בן גוריון 2	סוקולוב 40	סוקולוב 29	סוקולוב 29	הנדיב 4
שטח נטו	38	20	35	16	18	21
מחיר מכירה	754,400 ₪	293,000 ₪	601,386 ₪	242,753 ₪	232,000 ₪	485,310 ₪
שווי 1 מ״ר בנוי	19,853 ₪	14,650 ₪	17,182 ₪	15,172 ₪	12,889 ₪	23,110 ₪
מיקום	1.05	0.95	1.00	1.00	1.00	1.02
זמן	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95
גודל	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
מותאם	18,761 ₪	12,526 ₪	15,464 ₪	13,655 ₪	11,600 ₪	20,154 ₪
שער הדולר	4.715	4.37 ₪	4.74 ₪	3.68 ₪	4.64 ₪	4.62 ₪
שווי ב$	3,979 $	2,864 $	3,262 $	3,716 $	2,499 $	4,361 $

בהתאמה לזמן, היקף השטח המסחרי בנכס הנדון (לעומת נכסי ההשוואה) ומיקומו ברחוב, אני סבור כי ראוי יהיה לקבוע בנכס הנדון שווי 1 מ״ר בנוי בחזית לרחוב לסך 3,500 $. בחילוץ מרכיב הקרקע מתקבל כ 2,000$ למ״ר מבונה מסחרי:

שווי 1 מ״ר בנוי $	3,500 $
רווח יזמי	1.2
עלות בנייה	850 $
שווי מרכיב הקרקע	2,067 $
במעוגל	2,000 $

אני סבור כי ראוי לייחס למסחר עורפי 80% משווי זה[35]. במועד הקובע דמי השכירות, על בסיס חוזה משנת 2000, 8,300 ₪ (כ 45 $ למ״ר). דמ״ש אלה הופחתו לסך 5,250 ₪ בשנת 2004 (לכדי 30$ למ״ר). נתוני דמ״ש בשנים 2000-2001 ברחוב סוקולוב 33 מבטאים דמי שכירות של כ 40-55. דמי שכירות מבוקשים בשנת 2005 בשד׳ חן (פנימי לסוקולוב) כ 28$ למ״ר. לאור היקף נתוני המכר, אשר ברשותי, בחרתי לתת עדיפות לנתונים אלה ולא לבסס השווי על גישת היוון ההכנסות.

[34] עסקה בגו"ח 6531/98/15 מיום 19.12.2001 חריגה ליתר הנתונים שברשותי ומשקפת שווי של 34,000 ₪ למ"ר בנוי.
[35] אני סבור כי כ 30% מהשטח המסחרי המותר במצב חדש הינו פנימי ללא חזית לרחוב סוקולוב, אלא לככר (20.88 מ' חזית X כ 13 מ' עומק = כ 273 מ"ר / 390 מ"ר מסחר).

14.3.2. <u>מגורים</u>

איתרתי במאגר מס שבח נתוני עסקת מכר מיום 24.11.2004 למגרש מגורים ברחוב אוצר הצמחים 3[36], ללא חזית מסחרית וללא מטרדי רעש, בסביבה המהווה את עורף הנכס הנדון. שטח המגרש נטו 685 מ״ר ושווי התמורה <u>$891,000</u>. זכויות הבנייה מאפשרות בניית 10 יח״ד בבניין בן 3 קומות ע״ע (110%) + חדרי גג. הבינוי המיטבי לאור הוראות הבנייה התקפות הינו בבניית 3 יח״ד בשתי הקומות התחתונות ו-4 יח״ד בקומה העליונה + 4 חדרי גג. ניתן להכשיר 10 חניות בתחום המגרש על כן אין כדאיות לבניית מרתף אחסנה וחניה. (יש לציין כי היתר הבנייה שמספרו 20020341 אשר ניתן לחלקה כלל הקלות בין היתר באחוזי בנייה ובמספר קומות, ועל כן אושר בו בינוי של דירת גן עם מרתף צמוד + 8 דירות ב 4 קומות + דירת גג. סה״כ 861 מ״ר עיקרי. בניתוח העסקה לא התייחסתי לבינוי זה אשר אינו בגזר זכויות תקפות על פי התב״ע). מניתוח העסקה עולה כי שווי 1 מ״ר קרקע מבונה אקו׳ כדלקמן:

	שטח	מקדם	שטח אקו׳
שטח עיקרי	753.50	1.00	753.50
חדרי גג	92.00	1.00	92.00
מרפסת גג	159.17	0.20	31.83
שטח אקו׳			877.33
מחיר מכירה			$ 891,000
מע״מ			1.17
ללא מע״מ			$ 761,538
שווי 1 מ״ר אקו׳			$ 868
זמן			0.92
שטח דירה ממוצע			1.00
מיקום (מקדם למרכיב הקרקע)			0.75
שווי 1 מ״ר אקו׳ מותאם לנכס הנדון			$ 599

בעסקה נוספת מיום 11.9.2003 נמכר מגרש רחוב גורדון 8 (גו״ח 6531/75) לבניית 13 יח״ד תמורת 1,025,000$. מניתוח עסקה זו לפי הבינוי התקף, מתקבלים ערכי הקרקע הבאים:

	שטח	מקדם	שטח אקו׳
שטח עיקרי	916.65	1.00	916.65
חדרי גג	92.00	1.00	92.00
מרפסת גג	213.55	0.20	42.71
שטח אקו׳			1,051.36
מחיר מכירה			$ 1,025,000
מע״מ			1.18
ללא מע״מ			$ 868,644
שווי 1 מ״ר אקו׳			$ 826
זמן			0.97
שטח דירה ממוצע			1.00
מיקום (מקדם למרכיב הקרקע)			0.75
שווי 1 מ״ר אקו׳ מותאם לנכס הנדון			$ 601

[36] גו"ח 6530/93 מספר ישן (חלקה חדשה 288)

בחרתי שלא להתייחס לנתוני העסקות מרחוב ההסתדרות 8 ומרחוב ויצמן 39, אשר הוצגו על ידי שמאי המשיבה בשל השונות הרבה במאפייני הנכסים לעומת הנכס הנדון (מגורים א' 4 יח"ד ברחוב ההסתדרות ומכר של חלקי זכויות במגרש ברחוב ויצמן).

לצורך ביקורת, ניתחתי את נתוני עסקאות המכר בדירות חדשות בפרויקטים ברחוב בר אילן 13 ורחוב רופין 10 מסוף שנת 2001 אשר הוצגו על ידי שמאי המשיבה. שווי 1 מ"ר בנוי $2,650. בחילוץ מרכיב הקרקע משווי זה תוך ביצוע ההתאמות המתחייבות לנכס הנדון מתקבל שווי למ"ר מבונה אקו' המחזק את ערכי הקרקע דלעיל:

מחיר מכירה למ"ר בנוי	$ 2,650
מע"מ במועד ביצוע העסקאות	1.17
רווח יזמי	1.25
עלות בנייה	$ 900
שווי 1 מ"ר אקו'	$ 912
זמן	1.00
היקף הפרויקט (לעומת דירה בודדת)	0.90
שטח דירה ממוצע	1.00
מיקום	0.75
שווי 1 מ"ר אקו' מותאם לנכס הנדון	$ 616

לאור כל האמור לעיל אני סבור כי שווי 1 מ"ר מבונה אקו' למגורים בנכס הנדון בסך $600.

כאמור לעיל, בשומות מכריעות בסביבה התקבלו ערכי הקרקע הבאים:

שמאי מכריע	שושי שרביט שפירא	מנחם מלוכנא	שמואל רוזנברג	שושי שרביט שפירא
כתובת	סוקולוב 65	סוקולוב 67	סוקולוב 51	סוקולוב 18
מועד קובע	23.2.2001	23.2.2001	23.2.2001	23.2.2001
מרתף	$ 640	$ 800	$ 90	$ 640
מגורים	$ 700	$ 650	$ 600	$ 700
מסחר	$ 1,600	$ 2,000	$ 1,650	$ 1,600

14.4. שווי קודם (חלקה 10 בשלמות)

		שטח במ"ר	שווי למ"ר		סה"כ שווי
מרתף עליון - אחסנה מסחרית		136.50	450	$	61,425
מרתף עליון - אחסנה מגורים		66.00	180	$	11,880
מרתף עליון - כללי, לא צמוד		70.50	-	$	-
ק"ק מסחרית	35%	273.00	2,000	$	546,000
קומה 1	42%	327.60	600	$	196,560
קומה 2	42%	327.60	600	$	196,560
קומה 3	42%	327.60	600	$	196,560
חדרי יציאה לגג	4	92.00	600	$	55,200
מרפסת גג		235.60	120	$	28,272
סה"כ שווי קודם				$	1,292,457

14.5. שווי חדש מגרש 110 (חלקה 288)

	שטח במ"ר		שווי למ"ר		סה"כ
שלושה מרתפי חניה	1,476.00	$	-	$	-
מסחר חזית	273.00	$	2,000	$	546,000
מסחר עורפי	117.00	$	1,600	$	187,200
סה"כ ק"ק מסחרית	390.00				
קומות עליונות מגורים	1,585.56	$	600	$	951,333
שווי חדש כזמין				$	1,684,533
הפחתה לזמינות	3		5%		0.86
סה"כ שווי				$	1,455,163
הכנסה משימוש ביניים	1,364	$	9.5%	$	41,061
שווי חדש				$	1,496,224

14.6. שווי חדש מגרש 211 ב' (חלקה 289)

מכיוון שייעודו של המגרש הינו שפ"פ והוא אינו נושא זכויות בנייה, למעט האפשרות להקמת חניה פרטית תת-קרקעית ומכיוון שבנוי עליו מבנה מסחרי תפוס המיועד להריסה, הרי שתחת ההנחה השמאית הבסיסית, כי לא קיים שווי שלילי לקרקע (ככל שעלויות פינוי הדיירים והריסת המבנה הקיים בו חלות על בעליו), הרי ששוויו של המגרש שואף לאפס.

14.7. <u>סיכום ההשבחה</u>

כל מגרש חדש נושא בחלק משווי החלקה המקורית (חלקה 10) לפי שוויו היחסי ומכיוון ששוויו של מגרש 211 ב׳ שואף לאפס כך גם חלקו בשווי החלקה המקורית, כדלקמן:

	<u>מגרש 211 ב׳</u>	<u>מגרש 110</u>
שווי חדש	$ -	$ 1,496,224
חלק יחסי בשווי החדש	0%	100%
שווי קודם לפי החלק היחסי	$ -	$ 1,292,457
ההשבחה	אין השבחה	$ 203,767
שער הדולר	4.744	4.744
ההשבחה	אין	₪ 966,670

15. <u>השומה</u>

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכסים שבנדון, בגין אישור תכנית הר/1730 א׳, למועד הקובע 5.9.2002, כדלקמן:

	חלקה 289 (מגרש 211 ב׳)	חלקה 288 (מגרש 110)
ההשבחה	אין	₪ 966,670
היטל ההשבחה	אין	₪ 483,335

הנני מצהיר בזאת, כי הכנתי חוות דעת זו לפי מיטב ידיעותיי וניסיוני המקצועי, ואין לי כל עניין אישי בנכס הנדון.

משה נדם, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע

העתק: מזכיר מועצת שמאי מקרקעין – תיקון 84.