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

תאריך : 13/12/2012
תיק מס' : 193
מס' מינוי : 14548

לכבוד

המבקשים :
ה"ה : שאולין משה ואח'
ע"י השמאי : צבי שלו
דוא"ל : zvishale@bezegint.net

המשיבים :
הועדה המקומית לתכנון ובניה "הרצלייה"
ע"י השמאי : אברהם כץ
דוא"ל : akatz@actcom.co.il

שומה מכרעת להיטל השבחה

חלקה 37 בגוש 6532

רח' סוקולוב 89 רח' הדר 3 – הרצלייה

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

1. מטרת השומה :

הכרעה במחלקות בענין אומדן גובה ההשבחה הנובעת ממימוש זכויות מלא - מכר .

2. הצדדים :

המבקש :
שמאי המבקש : צבי שלו
המבקש : שאולין משה ואח'

המשיבה :
שמאי המשיבה : אברהם כץ
המשיבה : ועדה מקומית לתכנון ובניה "הרצלייה"

3. מועדים :

ביקור בנכס : בתאריך 03/05/2012, ע"י הח"מ, ביחד עם מר זאהי אבו ריא ממשרדו של הח"מ ללא נוכחות הצדדים ובהסכמתם .

דיון : 03/05/2012 במשרדי עיריית הרצלייה מחלקת הנדסה בנוכחות :
- שמאי המבקש – צבי שלו .
- המבקש : שאוליאן משה
- שמאי מטעם המשיבה- אברהם כץ .
- שמאית המשיבה – ג'ניט אמיר .

פרוטוקול : נשלח בתאריך 06.05.2012 .

4. תאריך קובע להשבחה :

תכנית מס' הר /2000/ מ' מועד תחילת התכנית 9.11.90
תכנית מס' הר/ 1485 מועד תחילת התכנית 23.2.01 .

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

5. <u>מסמכים</u> :

מטעם המבקש :

- שומת הוועדה המקומית אשר נערכה על ידי שמאי הוועדה .
- הודעת הוועדה המקומית בגין חיוב בהיטל השבחה .
- שומה אחרת שנערכה על ידי השמאי "צבי שלו"
- נסח רישום .
- תגובה לפרוטוקול כולל הבהרות .
- מידע בענין תכנית הר/533 .

מטעם המשיבה :

- תגובה לשומה האחרת מטעם המבקש .
- מידע תכנוני מיום 28.11.02 .

6. <u>זיהוי הנכס</u> :

גוש	-	6532
חלקה	-	37
שטח חלקה רשום	-	441 מ"ר
מהות הנכס	-	מגרש בנייה
כתובת	-	רח' סוקולוב 89 פ' רח' הדר 3 , הרצליה

7. <u>תאור הנכס והאזור :</u>

הנכס נשוא חוות הדעת ,מהווה חלקת קרקע הנמצאת ברחוב סוקולוב 89 פינת רחוב הדר בחלק הצפוני של מרכז העיר הרצלייה.
החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן רגולארית עם חזית לרחוב סוקולוב ולרחוב הדר.
על החלקה בנוי מבנה דו קומתי ותיק מצבו הפיזי של המבנה תואם את גילו .
החלקה הנ"ל פינתית גובלת בחלקה 35 ממערב וחלקה 36 בצפון.
סביבת הנכס מאופיינת במסחר ובמגורים בחלק המזרחי של מרכז העיר,הסביבה מהווה את שולי איזור המסחר של מרכז העיר ,בעת הביקור נראו בקטע הזה חנויות ללא פעילות סגורות, הפעילות המסחרית נמוכה בהשוואה למרכז העיר.
הסביבה מאופיינת בבתים בבנייה רוויה למסחר משרדים ומגורים .
פיתוח עירוני מלא הכולל בין היתר כבישים ,תאורת רחוב ,ניקוז ביוב וכו'...

8. <u>הזכויות בנכס :</u>

לפי צילום נסח רישום שהופק באמצעות האינטרנט מיום 5.3.12 עולים הפרטים כדלקמן :

החלקה רשומה ע"ש שאוליאן יפה , מיכל , מיכל , נועם , נחמי אריאל , ינון , משה ודבורה .

רשומה הערה על הפקעה לפי סעיפי 5,7 .

רשומות הערות אזהרה כמצוין בנסח .

9 . <u>מצב תכנוני :</u>

תכנית המתאר של הרצלייה מס' 253 א' , שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ 8521 מיום 8.6.61 , הנכס מסווג ביעוד אזור מסחרי וזכויות הבניה הינן כדלקמן :

שטח מגרש מינימאלי - 500 מ"ר
שטח בניה - 35%
גובה מקסימאלי - 2 קומות על קומת חנויות .

תכנית מס' 492 תיקון מס 1 לתכנית מתאר מס' 253 א' , שדבר אישרה למתן תוקף פורסם בי.פ 1084 מיום 23.4.64 הנכס מסווג ביעוד אזור מסחרי .
בתשריט התכנית מסומנת בניה בקיר משותף עם החלקה ממערב (חלקה 35)
זכויות בניה :

קומת קרקע מסחרית - 35%
קומות עליונות - 3 קומות * 42% למגורים
מגרשי שיש להם חזית לרח' סוקולוב ולדרך מקבילה לו, תהיה מותר הקמת בנינים בני 4 קומות לחזית רח' סוקולוב ו- 2 קומות מעל קומת עמודים לחזית הרחוב הפנימי .
הרחובות בשטח התכנית יורחבו ע"י צרוף שטח בין קו הבניה וקו הרחוב .

קולונדות :
בשטח התכנית תורשה בניה אך ורק רק עם קולונדות בחזיתות בעומק 4.0 מ' וגובה לפי דרישת הועדה.

צפיפות :
הצפיפות שהותרה הינה ע"פ הצפיפות הנהוגה במרכז העיר לאזור מגורים ג' שהינה 14 יח"ד לדונם נטו .

תכנית מס' ה/ 533 בתוקף מיום 9.12.65 הרוזטה לרחוב סוקולוב נקבעה לרוחב של 20 מ' (לפי מידע תכנוני מהועדה המקומית מיום 28.11.2012) .

תכנית מס' הר/ 1635 , שדבר אישורה למתן פורסם בי.פ 2956 מיום 1.9.83 , קובעת הוראות למתן היתר לתוספת חדרי יציאה על גגות בתי מגורים .
היתרי בניה לחדרי יציאה על גגות בתי מגורים בעלי גג שטוח יוצאו בהתאם לתנאים הבאים :

א. שטח חדר יציאה לגג כולל המדרגות הפנימיות , לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל דירה עליונה של הבניין .
ב. הכניסה לכל אחד מחדרי היציאות לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירות אליהן מוצמד שטח הגג עליו יבנו חדרי היציאות , ולא מחדר המדרגות של הבית .
ג. חדרי היציאה לגג יבנו צמוד לחדר המדרגות המשותף, ואם לא קיים חדר מדרגות כזה יבנו חדרי יציאה לגג מסביב לשטח הגג המהווה המשך טבעי של חדר המדרגות המשותף , ובלבד שתוותר גישה לשטח הגג המשותף ובכל מקרה , הנסיגה של כל חלק מחדר היציאה ממעקה הגג לחזית לפחות 2 מ' ולצדדים לפחות 1.5 מ' .

תכנית מתאר הר/ 2000 מ' , שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ 3807 מיום 25.10.90 , הינה תכנית מתאר החלה על כל מרחב התכנון והמקומית ומטרתה קביעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם .

להלן הוראות עיקריות בתכנית לגבי מרתפים :

שימוש עיקרי בבנין	שטח המרתף	הוראות נוספות
בנין מגורים מעורב עם חזית מסחרית ומשרדים	לפי היטל הקומה המסחרית	חניה , מקלט , מתקנים , מחסן 3 מ"ר לדירה , המרתף יכול לשמש לצרכי אחסנה למסחר בתנאי הצמדת שטחי המרתף לשטחי המסחר העיליים . כאשר שטחי המרתף לאחסנה למסחר לא יעלו על 50% מגודל הקומה .
מסחר, משרדים (ללא מגורים)	עד 100% היטל הבניין	חניה , מקלט , מתקנים , מחסן 3 מ"ר לדירה , המרתף יכול לשמש לצרכי אחסנה למסחר בתנאי הצמדת שטחי המרתף לשטחי המסחר העיליים . כאשר שטחי המרתף לאחסנה למסחר לא יעלו על 50% מגודל הקומה .

מספר קומות המרתף :
בבנין המשמש למגורים בלבד , תותר הקמת קומת מרתף אחת .
בבניינים המשמשים ביעודי תעשיה , מסחר ומלאכה , משרדים , בתי מלון תינתן אפשרות להקמת קומות מרתף נוספות ובלבד שישמשו לחניה .

חישוב שטחי הבניה :

שטחי קומות מרתף כמפורט בתכנית זו יהיו תוספת לשטחי הבניה המותרים באותו בנין , חדרי המדרגות , המעליות וחדרי המכונות המובילים והמשרתים השימושים למרתפים , יכללו באחוזי בניה של המרתפים .

קווי בנין הקומות המרתף :
קווי בנין של קומת המרתף יהיו בהתאם להיטל הבניין .

גובה קומת המרתף בנין המשמש למגורים :
גובה קומת המרתף בבנין המשמש מגורים בין הרצפה ותחתית התקרה הוא 2.2 מ' .
גובה קומת המרתף וקומת המרתף התחתונה בבנין שאיננו משמש למגורים או לבנין מעורב עם חזית מסחרית , יקבע ע"י הועדה המקומית בהתאם לתקנות תכנון ובניה.

על החלקה חלה תכנית מס' הר/ 1485 שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ מס' 4958 מיום 8.2.01

בהתאם להוראות התכנית כלולה חלקה 37 יחד עם חלקות 35,36 ביעוד אזור מיוחד למסחר ומגורים עם חזית מסחרית לרח' סוקולוב .

החלקות מסומנות לשטח לאיחוד וחלוקה מחדש .

התכנית מסמנת כיכר עירונית בשטח שללא פחות מ- 350 מ"ר בפינת הרחובות סוקולוב והדר .
זכויות בניה :

מסחר בק. ק.	-	50% שטחים עיקריים	+ 5% שטחי שירות
מגורים ומשרדים 8 קומות	-	180% שטחים עיקריים	+ 40% שטחי שירות
מרתפי חניה	-	300%	

לא יותרו שימושי משרדים ומגורים במבנה אחד , למעט קומה ראשונה מעל המסחר .
במקרה של שימוש למגורים הצפיפות המרבית ומס' היח"ד תחושב כך ששטח דירה ממוצע יהיה 100 מ"ר עיקרי , ולא יפחת מ – 80 מ"ר עיקרי , הכל במסגרת ז. ב.
מס' היחידות יקבע עפ"י המנה המתקבלת מחלוקת שטח הבניה העיקרי למגורי, המותר ע"פ ז. ב. ב- 100 מ"ר .
במידה והשארית גדולה מ – 0.5 , היא תחשב כיחידת מגורים שלמה .

גובה המבנים , מס' קומות :
גובה המבנה ומס' קומות בתחום הנמצא עד ל- 15 מ' מקו המגרש לרח' סוקולוב , יהיה 4 קומות מעל ק. מסחרית . ביתרת השטח לא יעלה מס' הקומות מעל 8 מעל ק. מסחרית . .עפ"י הפירוט בנספח הבינוי לכל מגרש.

גובה תקרת הקומה המסחרית לא יעלה על 6 מ' מעל גובה ציר הדרך הסמוכה.
גובה המבנה לא יעלה על מכפלת מס' הקומות ב- 3.3 מ' מעל גובה תקרת הקומה המסחרית.
לא תותר בניה על הגגות מעל המצוין בתשריט למעט יציאה לגג ומתקנים טכניים הדרושים לתפקוד המבנה כפי שיאושר ע"י מהנדס העיר .
קווי הבניין הצפונים : (הפונים למגרשים 103,104) במגרשים 34- 37 בגוש 6532 יהיו :

5 מ'	-	בקומות המסחר ובקומות המגורים
7 מ'	-	בקומות ג' ד
10 מ'	-	לקומות נוספות .

ניתן לייעד שטח להחסנה במפלס העליון של המרתפים בשיעור שלא יעלה על 35% מתוך 300% הנ"ל .

בהתאם להוראות התכנית ונספח הבינוי קיימת חובת בנית קולונדה לרחוב סוקולוב ברוחב 3.0 מ' .

תקן החניה :

מגורים	-	1.5	מקומות חניה לדירה.
מסחר	-	1	מקום חניה ל – 20 מ"ר
משרדים	-	1	מקום חניה ל – 30 מ"ר

בחלקות 35- 37 בגוש 6532 לא תחול ההוראה בסעיף א' ו- ב' לסעיף 4.5 שבתכנית. במגרש זה יהיה מס' החניות גבוה ב – 20% מהנדרש ע"פ תקן החניה התקף לשימושים אשר יבנו במגרש , ובנייתן תהיה תנאי בכל היתר בניה שיוצא במגרש.
היזם יהיה רשאי לבקש בנית חניות עודפות נוספות . החניות העודפות לא יוצמדו , לא ימכרו ולא יושכרו באופן קבוע . למעט ליחידות המיועדות לשימושים המסחריים במגרש.

תנאים למתן היתר בניה :

באזור מיוחד למסחר ומגורים לא תותר כלבניה ופיתוח אלא בכפוף להבטחת ביצוע איחוד החלקות בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים , והקצאות שטחים לציבור כנדרש .

היתר בניה באזור מיוחד למסחר ומגורים , באופן שאינו מממש את כל זכויות הבניה . מותנה בהכנת תכנית בינוי ועיצוב לכל המגרשים הרציפים כמפורט בסעיף 13 ואישורה ע"י הועדה המקומית וכפוף להוראותיה :

סעיף 11 שטחים לאיחוד וחלקוה מחדש :
בשטחים המסומנים לאיחוד וחלקוה בקווים אלכסונים שחורים ניתן יהיה להוציא היתרי בניה בתנאים שקיימת הסכמת הבעלים , ובכפוף לאישור תשריט חלוקה .

אם לא תהיה הסכמה , תוגש תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלקוה בהתאם לפרק ד' סימן ז/ בחוק התו"ב .

תכנית המס' הר/מק / 1485 ב' שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ מס' 5285 מיום 24.3.04 :
מטרות התכנית :
עידוד הבניה והפיתוח ברח' סוקולוב באמצעות קביעת הוראות גמישות בעניין :
המרת שטחי ממסחר למגורים לפי סעי 62 א' א' (6) לחוק התכנון והבניה.
תוספת שטחי שירות למגורים במקרה של תוספת יחידות דיור .

בהתאם להוראות הבניה נקבע :
הועדה המקומית השתכנעה כי הפתרון המוצע מועדף על פני מיצוי הזכויות למסחר במלואן .
השטח העיקרי למסחר לא יפחת מ – 15% משטח המגרש נטו , ביעוד מסחר ומגורים.
השטח העיקרי למסחר לא יפחת מ- 30% משטח המגרש נטו ביעוד מסחר ומגורים מיוחד .
מסחר יחידות הדיור יחושב ע" המנגנון שנקבע בהוראות תכנית הר/ 1485 ובהתייחס לשטחי המגורים הנוצרים ע"פ תכנית זו .

10. היתר בניה :

לא נמצא ה יתר בניה לבנין הנדון בחלקה .

11. <u>עמדות הצדדים</u> :

סוגיה	שמאי המבקש	שמאי המשיבה
מיקום הנכס	רח' סוקולוב בהרצלייה אינו עשוי מקשה אחת . באופן כללי ניתן לחלקו לשלושה אזורי מסחר . האזור הפעיל והיקר יחסית הוא המסחר החזיתי ברח' סוקולוב התחום בין סביבות רחוב הנדיב ועד ולפאתי רח' אחד העם . האזור הפחות פעיל בהשוואה למרכז הוא האזור ממערב לרח' הנדיב עד לרח' ויצמן . האזור הנחות יותר הוא האזור בין רח' הנדיב לרח' הדר שהולך ויורד בערכו עד רח' ירושלים . הנכס נשוא חוות הדעת נמצא באזור נחות בהשוואה לכל הדוגמאות המובאות ממרכז רח' סוקולוב .	הנכס הנדון מצוין במוקד המסחר המזרחי של רח' סוקולוב, שהינו אזור מסחרי לכל עניין ודבר , הנהנה מקרבה לאזורי מגורים מבוקשים בעיר . המיקום הספציפי הינו של מוקד מסחרי , כאשר הבניין המסחר והמשרדים המצוי בצומת הרחובות סוקולוב – הדר (שבו סופרמרקט נרחב ומשרדים שונים וביניהם משרד הפנים) , מהווה עוגן ממשי ומשמעותו . לא ניתן להגדיר מיקום שכזה כנחות ובמקום שולי . שמאי המבקשים בעמ' 15 לשומתו מכליל את מיקום הנכס הנדון בקטע המשתרע עד רח' ירושלים ואין כך הדבר – הנכס הנדון הינו בקטע הרח' שבין רח' אחד העם לרח' הדר ובקרן רחובות משמעותית מבחינה מסחרית. במצב חדש - מגרש פינתי לכיכר ציבורית.
חניות עודפות	הובא בחשבון אילוץ בניית החניות העודפות לפי סעיף 4.5 ה' לתקנון התכנית המחייב כתנאי להיתר . בניית 20% חניות מעבר לתקן החניה לטובת הציבור .	נלקח בחשבון שהחניות העודפות ישמשו את היחידות המסחריות . שמאי המבקשים מפחית משווי מצב חדש עלות עודפת לחניה , כאשר עלות זו כלל לא הוכחה . בהתחשב במיקום הנכס ובדרישה לחניה – אין עלות עודפת .
מקדם הפחתה ודחייה	מקדם = 0.7	נלקח בחשבון הפחתה בגין יחסי השיתוף הקבועים בתכנית נלקח בחשבון דחייה בהתחשב בקיומם של דיירים מוגנים . נלקח בחשבון כי עלות פינוים קבועה וקיימת בשני מצבי התכנון וממילא מתקזזת . מקדם = 0.75
שטח המגרש המאחד לאחר הפקעה במצב חדש	מס' חלקה / שטח רשום במ"ר 36 / 449 37 / 441 35 / 740 סה"כ שטח המגרש ברוטו / 1630 הפקעה / 350 יתרה לאחר הפקעה / 1280 הפקעה לקולונדה / 185 יתרה נטו / 1095	שטח המגרש המאוחד = 1424 מ"ר נטו .

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

סוגיה	שמאי המבקש	שמאי המשיבה
קולונדה	יש להפחית עלות בניית קולונדה אשר תירשם כזיקת הנאה לציבור. אי אפשר לבנות מרתף מתחתה .	אין עלות בניה , זו רצפה של קומה זה מוסיף לערך החנויות . מותר לבנות מרתף מתחת לקולונדה .

מחירים

שמאי המבקש

להלן עסקאות ממאגר מס שבח המייצגות את הנכס הנדון : גוש 6532 : חדרים 3 - אין מעלית :

תאריך עסקה	כתובת	חלקה	במ"ר	תאריך בניה	קומה	מחיר ב- $
15.4.01	סוקולוב 75	111	75	1980	1	117,000
15.1.01	סוקולוב 74	178	75	1960	1	120,000
14.8.01	סוקולוב 74	178	75	1980	2	121,000
19.8.01	סוקולוב 62	192	73	1971	1	127,000

עסקאות ממאגר מס שבח בסביבה הקרובה שאינן מייצגות את הנכס הנישום :
בגוש 6532 חניה - 1 :

תאריך עסקה	כתובת	חלקה	במ"ר	תאריך בניה	קומה	מחיר ב- $
24.10.01	אחד העם 31	68	75	2001	3	218,000
12.6.01	השרון 12	43	83	1988	3	220,000
28.1.01	רופין	283	80	2001	2	215,000
8.2.01	הרצוג 7	32	86	1994	3	253,000

בשומה מכרעת להיטל השבחה שנערכה ע"י מנחם מלוכנא שמאי מכריע לפי חוק התכנון ובניה , בגוש 6532 חלקה 55 רח' 67 - בהרצלייה (אזור מרכזי ועדיף על הנכס הנבדק) קבע שווי של 650 $ למ"ר קרקע מבונה .

בשומה מכרעת להיטל השבחה שנערכה ע"י מנחם מלוכנא שמאי מכריע לפי חוק התכנון ובניה , בגוש 6531 חלקה 60 - בהרצלייה (אזור מרכזי ועדיף על הנכס הנבדק) קבע שווי של 600 $ למ"ר קרקע מבונה .

ממאגר הדיווח של מס שבח : גוש 6534/141 פינת הרחובות שמואל הנגיד ואבן גבירול נרכשו 60% מהחלקה בשטח 1310 מ"ר המיועדת ל – 10.48 יח"ד (8 יח"ד לדונם) במחיר של 403,000 $ (1,646,669 ₪) מחיר קרקע ליח"ד (מגורים בלבד ללא מסחר בקומת הקרקע ובאזור עדיף 64,000 $ (כ- 640 $ למ"ר) .

התאמת השווי לקרקע למגורים לרח' סוקולוב והיותם מעל שטח מסחרי מייצג שווי 1 מ"ר קרקע מבונה בגבולות 620 $.
מסחר :
נציין ונדגיש כי אזור הנכס הנדון אשר ממוקם בפאתי מרכז העיר נחות בצורה משמעותית בשוויו לעומת מרכז רח' סוקולוב ממנו הובאו דוגמאות .
לצורך קביעת השווי למ"ר מסחר מבונה , נעזרנו בנתונים שהובאו ע"י שמאי הועדה וכפי שהוצגו בשומות מכריעות להיטל השבחה שנערכו בחלקים המרכזיים של רח' סוקולוב .

כיכר המעין - ת.ד 1476 , כפר מנדא - 17907

טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568

Email – atefalem@012.net.il

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

להלן הנתונים :

בשומה מכרעת להיטל השבחה שנערכה ע"י משה נדם שמאי מכריע לפי חוק התכנון ובניה , בגוש 6533 חלקות 289- 288 ברח' סוקולוב 21 - 23 בהרצלייה מיום 29.8.011 הובאו הנתונים להלן ע"י שמאי הוועדה :

תאריך העסקה	כתובת	שטח במ"ר	מחיר מכירה $	שווי למ"ר בנוי $	דולר – ₪	שווי למ"ר בש"ח	ממוצע שווי
13.6.01	סוקולוב 63	11 (*)	36,000	3273	4.152	13,589	13589
19.12.01	סוקולוב 37	29	160,000	5517	4.26	23,502	27,871
1.3.00	סוקולוב 13	30	240,000	8000	4.03	32,240	
** חנות קטנה בה השווי למ"ר גבוה יותר בהשוואה לחנויות בשטח מקובל .							

עפ"י הנתונים לעיל , השווי במרכז רח' סוקולוב כפול מהשווי בשוליים . (27,871 ₪ לעומת 13,589 ₪).

להלן נתונים נוספים באותה שומה מהם נגזר שווי 1 מ"ר מסחר הנגזרים מדמי שכירות במרכז רח' סוקולוב – סוקולוב 33 :

תאריך העסקה	שטח במ"ר	דמי שכירות - $	שווי 1 מ"ר (היוון 9%)
16.12.00	38	2100	7368
נובמבר 99	41	1950	6341

להלן ממוצע המחירים לשווי מ"ר במרכז הרח' שהובאו לעיל :

$$\frac{6341 + 7368 + 8000 + 5517}{4} = \text{כ- } 6800\ \$$$

הנתון לשווי 1 מ"ר מסחרי הסמוך יותר לנכס הנדון הנו כ- 3300 $ (למרות היותה חנות קטנה המהווה יחידת פרנסה ולכן השווי ל- 1 מ"ר מסחר מבונה במידות רגילות אף נמוך יותר) .

ניתוח הנתונים לעיל מראה כי שווי ממוצע של 1 מ"ר מסחר מבונה במרכז רח' סוקולוב כ- 6800 $ למ"ר לעומת 3300 $ למ"ר בקצהו המרכזי של הרח' בסמיכות לנכס .

השווי לשטח מסחרי בשולי רח' סוקולוב הינו כ- 48.5% לעומת שווי השטח המסחרי במרכז רח' סוקולוב .

$$0.485 = 3300\ \$ \ / \ 6800\ \$$$

השווי לשטח מסחרי בשולי רח' סוקולוב הינו כ- 48.5% לעומת שווי השטח המסחרי במרכז רח' סוקולוב .

בשומת הועדה מובאת הדוגמא הבאה :

שמאי מכריע	מיקום	שווי ב- $
שושי שרביט שפירא	סוקולוב 18 סוקולוב 65	מרתף מסחרי $400 מרתף כללי $208
מנחם מלוכנא	סוקולוב 67	מרתף מסחרי $180
	סוקולוב 79	מרתף כללי $60.

גם בדוגמא הזאת ניתן להיווכח כי השונות בין האזורים מובהקת . השווי בין סוקולוב 18 לבין 67 (עדין לא הקצה שבו ממוקם הנכס נשוא חוותה דעת) הינו למעלה מפי 2 בשווי (400 $ למרתף מסחרי במרכז לעומת 180 $ בקטע מזרחי יותר)

לא כל שכן אפילו במרחק של כמה בלוקים מזרחה, שוויו של מרתף כללי יורד מאוד מ – 208 $ ל- 60 $.

כיכר המעין - ת.ד 1476 , כפר מנדא - 17907

טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568

Email – atefalem@012.net.il

על מנת לחזק מסקנה זו , נערכה השוואה ליחסי המחירים בין נכסים במרכז רח' סוקולוב לבין השוליים בימים אלו : עפ"י מידע שהתקבל ממשרד התיווך "אקספרס נכסים" המלווה את הפרויקט המתוכנן על המגרש הנדון ברח' סוקולוב פינת הדר . נמכרים שטחי מסחר היום במחיר ממוצע של 17,000 ₪ /מ"ר (מבוקש 20,000 ₪) .

בימים אלה , מבוקש עבור חנות ברח' סוקולוב 41 (במרכז הפעיל בסוקולוב) בשטח 40 מ"ר סכום של 2,500,000 ₪ ו/או לחילופין 15000 ₪ לחודש . נמסר לי ע"י מתווך כי הוצע עבור החנות סכום של 1,800,000 ₪ והבעלים מסרבים למכור . גם בדוגמא הנ"ל אף אם נפחית משמעותית מהמחיר המבוקש ונקבע כי השווי הינו 1,800,000 ₪ הרי שווי למ"ר הנו כ- 45,000 ₪ /מ"ר .

דמי השכירות לחנות בת 28 מ"ר ברח' הדר 3 - חנות בנכס הנדון מושכרת היום בדמי שכירות חודשיים של 2800 ₪ לחודש (2,800 ₪ X 12 חודשים = 33,600 ₪) בהיוון של 9% נקבל שווי חנות מעוגל כלפי מעלה של 400,000 ₪ . שווי מ"ר = 14,300 ₪ .

+ חנות ברח' סוקולוב 53 בשטח של כ- 30 מ"ר
דמי שכירות לסוף שנת 2000 = כ- 44 $/מ"ר + מע"מ .
חנות ברח' הדר 3 בשטח של כ- 30 מ"ר הושכרה בתאריך 12.4.00 לפי 430 $/לחודש = כ- 15.5 $/מ"ר .

שמאי המשיבה

להלן נתוני 2 עסקות השוואה לצורך קביעת שווי הקרקע למועד הקובע 23.2.01 וניתוחן :
חלקה 184 בגוש 6546 :
עסקה מיום 13.7.00 רח' ההסתדרות 8 , מגרש בשטח 676 מ"ר ביעוד מגורים א' נמכר תמורת 600,000 $.
חלקה 135 בגוש 6534 :
רח' ויצמן 39 פינת אריאל 2 , מגרש בשטח 1310 מ"ר ביעוד מגורים מיוחד .
על המגרש מותר לבנות 14 דירות בשטח כולל של 1265 מ"ר ב- 5.5 קומות .
ביום 10.12.00 נמכרו 51% מהזכויות במגרש תמורת כ- 924,000 $ משקף כ- 1,812,000 $ לחלקה בשלמות .
ע"פ סקר מחירים שנערך באפריל 2000 :

תיווך פטל נכסים : שווי קרקע ליח"ד ברח' סוקולוב נסחר בגבולות 80,000 $.
תיווך ישראהום : שווי קרקע לחדר בגבולות 20,000 $ - 22,000 $. שטח יח"ד ממוצעת ברח' סוקולוב הינו בגבולות 90 מ"ר
מכאן , מתקבל שווי בגבולות 900 $ למ"ר מבונה (משקף הפחתה של כ- 30% משווי בסביבה שהינו בגבולות הסביר) .
להלן נתוני מכירות של דירות חדשות בסביבה :

תאריך מכירה	כתובת	שטח הדירה הרשום – מ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר בנוי ב- $
7.5.01	בר אלן 13	79.57	249,000	3,129
10.1.01		68.98	230,000	3,334
28.1.01	רופין 10	78.30	215,000	2,745
19.7.01		76.73	210,000	2,736
26.12.01		76.21	206,000	2,703

להלן שוויים שנקבעו לתכנית הר/ 1485 בפסיקות ע"פ תיקון 84 בסביבה :

שמאי מכריע	מיקום	שווי ב- $
שושי שרביט שפירא	סוקולוב 18 סוקולוב 65	מסחר - 1600 $ מגורים - 700 $
מנחם מלוכנא	סוקולוב 67	מסחר - 2000 $ מגורים - 650 $
	סוקולוב 79	מסחר - 1600 $ מגורים - 700 $

השוואת שווי המסחר לשומות מכריעות אחרות :
הנכס הנדון הינו בקטע שבין רח' אחד העם לרח' הדר.
בקטע זה מצוי הכרעתו של מר מלוכנא לגבי סוקולוב 79 בסך של 1600 $ /מ"ר מבונה מסחר .
עקב צורת הבינוי האטרקטיבית במצב חדש - בנין פינתי הפונה לכיכר עירונית , נלקח על הצד הזהיר שווי של 1800 $/מ"ר בלבד .
שווי המגורים במצב חדש , בהתחשב בבינוי ובמרחק מר' סוקולוב - נלקח בחשבון לפי 900 $ /מ"ר לעומת 875 $/מ"ר במצב קודם .
לעניין השוואת הנתונים בסעיף א' בעמ' 17 לשומת המבקשים .
לא ניתן להשוות מין שאינו במינו , הנתונים המועטים הנ"ל אינם מהווים בסיס כלשהוא להשוואה .

לשנת 1990 :

להלן מחירי שכירות לנכסים ברח' סוקולוב לתקופה הנדונה (מתוך מאגרי דירות בהרצלייה ברח' סוקולוב) :

מס'	ש. בנוי	דמ"ש ב- $	דמ"ש למ"ר ב- $	ת. עדכון
29	23	1600	70	10.10.90
37	30	2000	67	9.6.90
37	40	1900	48	27.10.90
4	28	1100	39	8.9.90
55	40	1500	38	1.9.90
32	24	900	38	27.10.90
58	25	900	36	15.12.90
60	35	1200	34	31.5.91
11	47	1500	32	23.2.90

להלן שוויים שנקבעו לתכנית הר/ 2000 מ' בפסיקות עפ"י תיקון 84 בסביבה :

שמאי מכריע	מיקום	שווי ב - $
שושי שרביט שפירא	סוקולוב 18 סוקולוב 65	מרתף מסחרי 400 $ מרתף כללי - 208 $
מנחם מלוכנא	סוקולוב 67 סוקולוב 79	מרתף מסחרי - 180 $ מרתף כללי - 60 $

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תחשיב

שמאי המבקש

שווי מצב קודם :

שווי מצב חדש :

פירוט	שטח חלקה	אחוז מסחר /קומות	מרתף מסחרי כללי	שווי יחסי מ"ר	שווי מ"ר מבונה $	סה"כ
מסחר	411	35%			1000	143,850
מרתף מסחרי	411	50%	50%	0.30	1000	30,825
מרתף כללי	411	35%	50%	0.15	1000	10,789
מגורים	411	3	42%		**(1)** 630	326,252
חדרי יציאה לגג	23	2		1.50	**(1)** 630	43,470
סה"כ						555,186
דחיה בגין דיירים מוגנים				70%		416,389
בש"ח				4.13		1,719,000

פירוט	שטח חלקה	אחוז מסחר /קומות	חניות	שווי יחסי מ"ר	שווי מ"ר מבונה $	סה"כ
מסחר	1280	50%			1000	640,000
מרתף מסחרי	1095	50%		0.30	1000	164,250
חניה עודפת			16	35	-2500	-1,400,000
מגורים	1280	180%			**(1)** 630	1,451,520
סה"כ						855,770
דחיה בגין דיירים מוגנים				70%		599,039
בש"ח				4.13		2,473,000
החלק החלקה במושע		27%				667,710
מצב קודם						1,719,000
השבחה						-1,051,290
היטל השבחה						אין

---

1. **בדיון , נמסר שנפלה טעות - שווי נכון = 800 $/מ"ר מבונה .**

כיכר המעין - ת.ד 1476 , כפר מנדא - 17907

טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568

Email – atefalem@012.net.il

תחשיב -שמאי המשיבה

א. תכנית מס' הר/ 1485 לתאריך קובע 23.2.01 :

מצב חדש :

324 מ"ר * 35% * 50% * $ 150 * 0.56 = 4,763

324 מ"ר * 35% * 50% * $60 * 0.56 = $ 1905

סה"כ = $ 6668

מצב קודם :

324 מ"ר * 35% * 65% * $60 * 0.56 = $ 2477

השבחה = $ 4191

בשקלים לתאריך הקובע :

4191 $ * 2.009 ₪ = 8400 ₪

היטל השבחה = 4200 ₪

מצב קודם : חלקה 37 :

מסחר :

324 מ"ר * 35% * $ 1800 * = $ 204,120

מרתף מסחרי :

324 מ"ר * 35% * 50% * 50% * 0.3 * $ 1800 = $ 30,618

מרתף כללי :

324 מ"ר * 35% * 50% * 0.15 * $ 1800 = $ 15,309

מגורים :

324 מ"ר * 3 ק' * 42% * $ 700 = $ 285,768

חדרי יציאה לגג :

2 * 23 מ"ר * 1.5 * $ 700 = $ 48,300

סה"כ = $ 584,115

שווי מצב קודם :

584,115 $ * 0.75 ~ $ 438,086

בש"ח לתאריך קובע = 1,808,000 ₪

מצב חדש : (35- 37)

מסחר :

1424 מ"ר * 50% * $ 1800 = $ 1,281,600

מרתף מסחרי :

712 מ"ר * 0.3 * $ 1800 = $ 384,480

מגורים :

1424 מ"ר * 180% * $ 900 = $ 2,306,880

סה"כ = $ 3,972,960

שווי מצב חדש :

3,972,690 $	*	0.75	=	2,979,720 $
בש"ח לתאריך קובע			=	12,300,000 ₪

שווי החלק של חלקה 37 במגרש :

12,300,000 ₪	*	26%	=	3,198,000 ₪

השבחה לחלקה :

מצב חדש	:	3,198,000 ₪
מצב קודם	:	1,808,000 ₪
השבחה	=	1,390,000 ₪
היטל השבחה	=	695,000 ₪

ב. תכנית מס' הר/ 2000 מ' לתאריך קובע 9.11.90 :

מצב חדש :

324	מ"ר	* 35%	* 50%	* 150 $	* 0.56	=	4,763	$
324	מ"ר	* 35%	* 50%	* 60 $	* 0.56	=	1,905	$
סה"כ						=	6,668	$

מצב קודם :

324	מ"ר	* 35%	* 65%	* 60 $	* 0.56	=	2,477	$
השבחה						=	4,191	$

בשקלים חדשים לתאריך הקובע :

4191 $	*	2.009 ₪	=	8400 ₪
היטל השבחה			=	4200 ₪

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

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

השווי היחסי

שמאי המבקש

חלק יחסי = 27 %

שמאי המשיבה

(1)
לאור הוראות התכנית בדבר איחוד וחלוקה מחדש , השווי של חלקה 36 הנדונה חושב ע"פ שוויה היחסי המוערך משווי המגרש המורכב מחלקות 35 – 37 בגוש 6532 .

(2)
שטח המגרש 1424 מ"ר הינו צרוף השטח נטו (לאחר הפרשות לצרכי ציבור) של חלקות 35- 37

= 26% .

שמאי המבקשים קובע חלק של 27% ככל הנראה על בסיס שטח החלקה .
זאת לעומת חלק של 26% בשומתי .
החלק צריך להיקבע על בסיס שווי ולא על בסיס שטח .
בכל מקרה, יש לציין כי השווי היחסי נקבע לצורך היטל השבחה בלבד , אינו ודאי , אינו מחייב לכל צורך אחר ועשוי להשתנות בתכנית מפורטת לאיחוד וחלקוה .(ככל שתאושר כזו במידה ולא תהיה הסכמה בין בעלי חלקות 35- 37 לבניה משותפת ע"פ הוראות סעי' 11 בתכנית הר/ 1485 .

---

1. השווי היחסי נקבע לצורך היטל ההשבחה בלבד , אינו ודאי, אינו מחייב לכל צורך אחר ועשוי להשתנות בתכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה ככל שתאושר כזו במידה ולא תהיה הסכמה בין בעלי חלקות 35- 37 לבניה משותפת –ע"פ הוראות סעיף 11 בתכנית הר/ 1485 .
2. במדידה גרפית ובהתאם לנתוני הועדה המקומית , שטח זה עלול להשתנות בעקבות תשריט מדידה .

כיכר המעין - 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 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. <u>הכרעה ושיקולים</u> :

א. <u>מיקום הנכס :</u>

בעת ביקור במקום הן בתאריך 7.3.012 (בקשר לתיק אחר) והן בתאריך 3.5.012 ניתן להבחין בתנועת ציבור פחותה בקטע מזרחית לרח' אחד העם ולפעילות מסחרית פחות מאשר בקטע שבין רח' הנדיב לרח' אחד העם .
הפעילות מתמקדת יותר לכיוון הכיכר ברח' הנדיב .

ב . <u>חניות עודפות :</u>

לפי סעיף 4.5 ה לתקנון החניות העודפות אינן מיועדות לציבור .
אומדן עלות עודפת למקום חניה תת קרקעי = כ- 4000 $ לתאריך הקובע - להלן ההסבר :

1. עלות הקמת מקום חניה כ- 14,000 $

2. מחירי חניה :

להלן מחירי חניה בהרצלייה מאתר centralpark :

חניון הרצלייה פיתוח רח' משכית 25 :

מחיר מנוי 400 ₪ + מע"מ

חניון בית אופק :
חניון בהרצלייה פיתוח - רח' מנופים 8

מחיר מנוי = 400 ₪ + מע"מ

חניון מרפאות הרצלייה :
רח' בן גוריון 9 , פינת רמב"ם הרצלייה :

מחיר מנוי = 250 ₪ + מע"מ .

בדו"ח תקופתי לשנת 2010 של חברת "ברימאג" שהתפרסם באתר הרשות לניירות ערך,צוין כי עפ"י חוזה זכירות מיום 10.6.2006 הושכרו לחברת "ישפאר" 25 מקומות חניה באזור התעשייה בהרצלייה תמורת סך של 2000 $ לחודש דהיינו דמי שכירות חודשיים בסך של 80$ למקום חניה . דמי שכירות הנ"ל משקפים שווי של 14000 $ למקום חניה (לפי שער היוון של 7%).
לפי נתוני מערכת מידע נדל"ן שח קשות המיסים נמכר בתאריך 5.2.2007 מקום חניה ברח' משכית 22- תמורת סך של 13000$.

המסקנה :

סביר במקום הנדון לתאריך הקובע	**-**	**250 ₪/לחודש**		
היוון בשער היוון	**-**	**7-8%**	**=**	**40,000** ₪
ז"א	**כ-**	**10,000**	**$**	

3. עלות עודפת = 4,000 $ /למקום חניה .

ג. מקדם הפחתה ודחייה :

א. מקדם הפחתה בגין מושע ודיירים מוגנים :

5 שנים בשער היוון	=	6%
מקדם סביר	=	0.75

ב. מקדם הפחתה בגין דיירים מוגנים בלבד כ- 4 שנים בשער היוון 6% =

כ- 0.8 .

ד . שטח מגרש המאוחד : :

לפי מידע תכנוני מאתר העירייה :
שטח נטו במצב חדש כדלקמן :

חלקה מס'	מסחר ומגורים מיוחד	דרך	כיכר עירוני
37	19 מ"ר	117 מ"ר	305 מ"ר
36	449 מ"ר		
35	585 מ"ר	89 מ"ר	66 מ"ר
סה"כ	1053 מ"ר נטו	206 מ"ר	371 מ"ר

לפי נספח בינוי לתכנית 1485 שטח המיועד לכיכר עירונית = 350 מ"ר

המסקנה - שטח נטו של המגרש המאוחד החדש = 1424 מ"ר

כאשר משטח זה כ- 371 מ"ר ישמש ככיכר עירונית אשר מסומנת במקרא לתכנית כשטחי מעבר עם זיקת הנאה לציבור .

ה. קולונדה וכיכר עירונית :

ה.1 לפי סעיף 3.5 ד' צוין :

בשטח המסומן כקולנדה תירשם זיקת הנאה למעבר לציבור ותותר בו תנועת הולכי רגל .

אומדן שווי שיש להפחית בגין אובדן חצר :

שווי חצר נאמד לפי מקדם = 10% משווי מ"ר מבונה מסחרי (1)

= 676 ₪

אומדן שווי שיש להפחית בגין זיקת הנאה להולכי רגל =

185 מ"ר * 676 ₪ = 125,060 ₪

ה.2 : כיכר עירונית מסומנת במקרא כמו קולנדה כשטחי מעבר עם זיקת הנאה לציבור

אומדן שווי שיש להפחית בגין אובדן חצר = 676 ₪/מ"ר

= 371 מ"ר * 676 ₪ = 250,796 ₪

ו. חלק יחסי :

אני מקבל את עמדתו של שמאי המשיבה . חלק יחסי של החלקה הינו שוויה היחסי ולא שטח יחסי .

לפי סימן ז' , פרק ג' לחוק התכנון והבניה :

שוויו של המגרש שיוקצה ביחס לשוויים של סך המגרשים החדשים שנוצרו יהיה , ככל האפשר , כשווי זכויות במצב היוצא של מקבל ההקצאה ביחס לשווי זכויותיו במצב הנכנס.

---

1. ראה סעיף ז.3 להלן

ז. שטח החלקה נטו במצב לפני תכנית ה/ 1485 (המשביחה) :

לפי מידע תכנוני מיום 28.11.012 שהומצא על ידי המשיבה רוחב רחוב סוקולוב נקבעו ברוזטה לפי 20 מ' .

לא ברור לי איך בתשריט מצב קיים של תכנית הר/1485 (המשביחה) צוין ברוזטה רוחב דרך 26 מ' .

מצב קודם הינו כפי שמופיע בתכניות קודמות ולא בתוכנית המשביחה .

לפי הלכת פמיני הנ"ל , מצב קודם הינו תכנית שאושרה לפני כן ז"א תכנית מס' הר/ 533 שאושרה ביום 9.12.65 שצוין בה רוחב הרוזטה 20 מ' ושטח החלקה נטו לפי מדידה גרפית כ- 400 מ"ר (ולא תכנית ה/ 492 שאושרה לפני כן בתאריך 23.4.64) .

מסקנה סופית :
שטח נטו במצב קודם (לפני תכנית מס' ה/1485) = כ- 400 מ"ר .

ח. מחירים :

1. מגורים לשנת 1990 :

לפי מקרקעין וערכם מחודש 7/91

שווי קרקע לחדר באזור בינוני בהרצלייה = כ- 11,000 $

= כ- 440 $

מעל מסחר סביר כ- 400 $

מרתף מגורים בתאריך הקובע סביר 20% = 80 $

2. .מגורים לשנת 2001 :

לפי נתונים של שמאי המבקש :

שווי מ"ר בנוי חדש לשנת 2001	כ-	3000 $	(מגורים בלבד לא מעל מסחרי)
יזמות ומע"מ	=	30%	
עלות בניה	=	1500 $/מ"ר נטו .	
שווי מ"ר מבונה נטו	=	807 $	

לפי נתונים של שמאי המשיבה :

שווי מ"ר בנוי חדש לשנת 2001	=	כ-	3000 $
שווי מ"ר מבונה כאמור לעיל	=		807 $

עסקאות במגרשים :

עסקה מיום 13.7.00 בחלקה 184 בגוש 6546 ברח' ההסתדרות 8

מדובר על בניה נמוכה כ- 1500 $/מ"ר מבונה עיקרי .

עסקה ברח' ויצמן 39 מיום 10.12.00

מחיר למ"ר מבונה מגורים 1432 $

המסקנה :

בהתחשב במיקום , סביר	850 $/מ"ר מבונה	=		3530 ₪
בגין מיקום מעל מסחר סביר הפחתה	כ-	15% (1)	=	3,000 ₪
חשיפה לכיכר עירונית ובניה יותר גבוהה	+	15% (2) בממוצע		

= 3,530 ₪/מ"ר מבונה .

---

1. לפי מחקר בשיטת דלפי שנערך על ידי לשכת שמאי מקרקעין משנת 2002 : שיעור ההפחתה הראוי לדירה בבית משותף שבקומת קרקע בו קיימים שטחי מסחר : - 12% 22% .
במחקר שנערך ע"י אגף שומת מקרקעין משנת 2002,נמצא כי סמיכות למרכז מסחרי שכונתי מורידה מערך הדירות הצמודות אליו ונתפסת בשלילה ע"י תושבי השכונה.

2 . לפי אותו מחקר : שיעור הגדלת הערך הראוי של יחידת מגורים עקב צמידותה לשצ"פ בשימוש כגן ציבורי = 9% . תוספת שווי לכל קומה נוספת כ 2%.

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

3. <u>מסחר :</u>

עסקאות שמאי המבקש :

סוקולוב	37,13	בממוצע	- 27,871	₪/מ"ר
סוקולוב	63		- 13,589	₪/מ"ר
בסוקולוב	33	דמי שכירות ממוצעת	- 51	$/מ"ר

לפי 9% תשואה = 6800 $/מ"ר = כ- 27,500 ₪/מ"ר

לפי תיווך אקספרס מחיר מבוקש 20,000 ₪/מ"ר מסחר (מחיר מכירה כ- 17,000 ₪/מ"ר)

חנות ברח' הדר 3 הושכרה בתאריך 12.4.00 לפי כ- 15 $/מ"ר

חנות ברח' סוקולוב 53 בסוף שנת 2000 לפי כ- 44 $/מ"ר

שמאי המשיבה מתבסס על שומה מכרעת של השמאית המכריעה שושי שרביט בסוקולוב 18 - 1600 $/מ"ר מבונה קרקע .
ושומה מכרעת של השמאי המכריע מנחם מלוכנא בסוקולוב 79 - 1600 $/מ"ר מבונה קרקע .

נתוני שכירות מבוקשים משומתה המכרעת של השמאית שושי שרביט מיום 25.1.011 :

תאריך	כתובת	שטח	דמ"ש /מ"ר
12/00	סוקולוב 31	32 מ"ר	$ 28
2/01	סוקולוב 62	25 מ"ר	$ 28
8/01	סוקולוב 1	23 מ"ר	$ 36

לאור הנתונים לעיל
דמי שכירות סבירים במקום הנדון וחשיפה לכיכר פינתי נכון לתאריך הקובע :

25 $/מ"ר - 30 $/מ"ר

שווי לפי תשואה של 9% = כ- $ 3,660

בניכוי יזמות - 25%

עלות בניה - 1300 $/מ"ר

שווי מ"ר מבונה = $ 1,630 = **<u>כ- 6,760 ₪/מ"ר מבונה</u>**

4. <u>מסחר לשנת 1990 :</u>

בהתבסס על נתונים שצוינו לעיל על ידי שמאי המשיבה

דמי שכירות סבירה במיקום הנדון		-	20 $/מ"ר
היוון בשער היוון	10%	=	2,400 $
בניכוי יזמות ועלות בניה			
שווי מ"ר מבונה מסחרי		=	כ- 900 $
מרתף מסחרי 20%		**=**	**180 $**

14. תחשיב ההשבחה :

א. בגין תכנית הר/ 2000 מ' לתאריך 9.11.90 :

שטח חלקה נטו לפי מדידה גרפית כ- 400 מ"ר

מצב חדש : מרכיב קרקע של מרתף :

מסחר :

400	מ"ר	*		35%	(2)	*	50%	(3)	* $ 180	* 0.417	(1) = $ 5,254

מגורים :

400	מ"ר	*		35%	(2)	*	50%	(3)	* $ 80	* 0.417	(1) = $ 2,335

= $ 7,589

מצב קודם : מרכיב קרקע של מרתף

400	מ"ר	*		35%	(2)	*	50%	* $ 80	*	0.417	(1) = $ 3,036

השבחה = $ 4,553

השבחה בש"ח = ₪ 9,146

---

1. מקדם דחייה 15 שנים בשער היוון 6%
2. תכסית
3. מחצית מרתף

ב. בגין תכנית מס' הר/ 1485 לתאריך קובע : 23.2.01

מצב קודם :

שטח חלקה נטו = כ- 400 מ"ר לפי מדידה גרפית .

מסחר :								
400	מ"ר	*	35%	*	₪ 6,760	=	₪	946,400
מרתף מסחר :								
400	מ"ר	*	35%	* 50%	* 0.3 * ₪ 6,760	=	₪	141,960
מרתף כללי :								
400	מ"ר	*	35%	* 50%	* 0.3 * ₪ 3000	=	₪	63,000
מגורים :								
400	מ"ר	*	42%	* 3	* ₪ 3000	=	₪	1,512,000
חדרים על הגג :								
23	מ"ר	*	2	* 1.5	* ₪ 3000	=	₪	207,000
סה"כ						=	₪	2,870,360
מקדם דחיה סביר		=	0.8			=	₪	**2,296,288**

מצב חדש :

מסחר :								
1424	מ"ר	*	50%	*	₪ 6760	=	₪	4,813,120
מרתף מסחרי :								
1424	מ"ר	*	50%	* 0.3	* ₪ 6760	=	₪	1,443,936
מגורים :								
1424	מ"ר	*	180%	*	₪ 3530	=	₪	9,048,096
סה"כ						=	₪	15,305,152

להפחית בגין זיקת הנאה מתחת לקולונדה	=	₪	125,060
להפחית בגין זיקת הנאה בכיר עירונית	=	₪	250,796
להפחית עלות עודפת לחניה :			
16 * 16,600	=	₪	265,600
סה"כ יתרה	=	₪	14,663,696
מקדם דחייה = 0.75	=	₪	10,997,772

<u>חלק יחסי של החלקה הנדונה :</u>

סה"כ שווי החלקות במצב קודם :

א. חלקה 37 הנדונה כאמור לעיל = ₪ 2,870,360

ב. חלקה 36 :

א. שווי מצב קודם :

מגורים :

449 מ"ר * 97% * ₪ 3530 = ₪ 1,537,421

מחסנים :

6 * 6 * 0.3 * ₪ 3530 = ₪ 38,124

חדרי יציאה לגג :

23 מ"ר * 2 * 1.5 * 3530 = ₪ 243,570

סה"כ = ₪ 1,819,115

חלקה 35 :

שטח נטו כ- 710 מ"ר

710	מ"ר	*	35%	*	₪ 6760			= ₪ 1,679,860
מרתף מסחרי :								
710	מ"ר	* 35% *		50%	*	0.3	* ₪ 6760	= ₪ 251,979
מרתף כללי :								
710	מ"ר	*	35%	*	50%	* 0.3	* ₪ 3000	= ₪ 111,825
מגורים :								
710	מ"ר	*	42%	*	3	*	₪ 3000	= ₪ 2,683,800
חדרים על הגג :								
23	מ"ר	* 3	* 1.5	*	₪ 3000			= ₪ 310,500

סה"כ **= ₪ 5,037,964**

סה"כ שווי שלושת החלקות = ₪ 9,727,439 = 100% (1)

חלק יחסי של כל חלקה :

37	=	כ-	29.5%
36	=	כ-	18.7%
35	=	כ-	51.8%

שווי במצב חדש של החלקה הנדונה =

₪ 3,244,342 = ₪ 10,997,772 * 29.5%

השבחה = ₪ 3,244,342 - ₪ 2,296,288 = ₪ 948,054

---

1. **לפי סעיף 8.3 לתקן מס' 15 שאושר על ידי מועצת שמאי מקרקעין : שווי זכויותיו של בעל זכויות רשום יחושב כשווי שוק בין קונה מרצון ומוכר מרצון וכנקי מזכות בלתי רשומה או מהתחייבות צד ג' (לדוגמא : לא יובא בחשבון בקביעת שווי בעלים דבר קיומו של דייר מוגן או בעל זכויות אחר על חלקו של אותם בעלים) .**

15 . השומה :

לאור האמור לעיל , אומדן ההשבחה החלה בחלקה הנ"ל עקב מימוש זכויות מלא - מכר נאמד על ידי כדלקמן :

מס' תכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה 50%
ה/ 2000 מ'	09.11.1990	₪ 9,146	₪ 4,573
הר/ 1485	23.02.2001	₪ 948,054	₪ 474,027

חל הצמדה וריבית כחוק

שכ"ט : 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

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