א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

24.02.2015
מס' מינוי: 1450-2014
סימוכין: 473/1410

ה מ ב ק ש ת	ה מ ש י ב ה
מרגה אלנקרי	הועדה המקומית נתניה
שמאי מקרקעין – **דוד טיגרמן**	שמאי מקרקעין – **גדי דגני ונתלי הוכטייל**

שומה מכרעת לעניין היטל השבחה
חלקה 751/5 בגוש 8267
1/4 ממגרשים 5 ו- 6 בתכנית נת/32/552,
<u>רחוב הרב קוק 69, נתניה</u>

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

24.02.2015
מס' מינוי: 1450-2014
סימוכין: 473/1410

מטרת השומה

בהתאם להודעת מינוי מטעם יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 26.10.2014, נתבקשתי לשמש כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה החלה על הנכס הנדון, למועד הקובע, בעקבות מימוש בדרך של מכר.

זיהוי הנכס

גוש	:	8267
חלקה	:	751
שטח רשום	:	1,048 מ"ר
בינוי	:	מבנה מגורים דו קומתי מאורך הכולל 8 יח"ד הכלול בתכנית פינוי בינוי
הנכס הנדון	:	תת חלקה 5 בבית המשותף
תמורה	:	1/4 ממגרשים 5 ו- 6 בתכנית נת/ 32/552
זכויות	:	חכירה מהוונת
מיקום	:	רחוב הרב קוק 69, נתניה.

מהלך הדיון

מועד הדיון	:	20.01.2015
משתתפים	:	דוד טיגרמן, אילת לוז (שמאית ממשרד דוד טיגרמן), מרגה אלנקרי (בעלים), נתלי הוכטייל, רותי בן ארי, הח"מ.

ביקור בנכס

מועד	:	03.02.2015
נוכחים	:	רותי בן ארי, הח"מ.

המסמכים העיקריים שהוצגו

מטעם המבקשת

1. שומה אחרת של השמאי דוד טיגרמן מיום 05.11.2014.
2. נסח מיום 06.04.2014.

מטעם המשיבה

1. שומת השבחה של השמאים גדי דגני ונתלי הוכטייל מיום 18.05.2014.
2. תגובת השמאים גדי דגני ונתלי הוכטייל מיום 14.12.2014.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

24.02.2015
מס' מינוי: 1450-2014
סימוכין: 473/1410

תמצית תאור הסביבה והנכס

הסביבה

הנכס הנדון ממוקם בתחום חטיבת קרקע המיועדת לפרויקט "פינוי בינוי", וממוקמת בין הרחובות בורוכוב במזרח, יהודה הנשיא בצפון ושלמה המלך במערב. הסביבה הינה החלק הצפוני מערבי של נתניה, מאופיינת בבניה רוויה, במבנים דו קומתיים טוריים. רחוב הרב קוק ממוקם במרכז החטיבה, בעל צורת האות "ר" ותנועה חד סטרית. הנכס הנדון ממוקם בצידו המערבי של רחוב הרב קוק.
הפיתוח הסביבתי מלא.

הקרקע

חלקה 751 בגוש 8267 בעלת צורה מלבנית רגולרית, במידות של כ- 24 מ' חזית לרחוב הרב קוק וכ- 44 מ' עומק. החלקה בשטח רשום של 1,048 מ"ר. הטופוגרפיה מישורית. על החלקה ממוקם בנין מגורים דו קומתי, מאורך וותיק, הכולל 8 יחידות דיור.

הנכס

הנכס הנדון הינו תת חלקה 5 בבית המשותף, המהווה דירת מגורים בקומה שניה בשטח של 44.92 מ"ר רשום, לה צמודים 2/16 חלקים מהרכוש המשותף.

בהתאם לתכנית נת/32/552 קיבלה תת חלקה 5 תמורה ב- 1/4 ממגרשי תמורה 5 ו- 6. מגרש תמורה מס' 5 ממוקם מדרום לחלקה 751 ומגרש 6 ממוקם על חלקה הצפוני של חלקה 751.

זכויות קניין

בהתאם לנסח רישום, העתק רישום מפנקס בתים משותפים, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 06.04.2014, רשומה חלקה 751 בגוש 8267 בבעלות קרן קיימת לישראל.

תת חלקה 5 מהווה דירת מגורים בקומה שניה ובשטח של 44.92 מ"ר רשום, לה צמודים 2/16 חלקים מהרכוש המשותף. רשומה חכירה מיום 06.11.2012 לטובת אלנקרי מרגה ואלנקרי שי, בחלקים שווים.

הסכם מכר

הנכס הנדון נמכר ביום 15.05.2014 תמורת 950,000 ₪.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

24.02.2015
מס' מינוי: 1450-2014
סימוכין: 473/1410

מצב תכנוני

מצב קודם

תכנית מספר נת/32/552
התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 5717 מיום **11.10.2007**.

התכנית כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. לחלקה 751 הוקצו 1/4 חלקים ממגרשים 5 ו- 6.
הזכויות במגרשים 5 ו- 6 הינן כמפורט:

יעוד :	אזור מגורים מיוחד, מתחם ג'	
מגרשים :	5	6
שטח :	1,214 מ"ר	1,193 מ"ר
מבנים :	1 (A)	1 (B)

בינוי : מרתף בהיקף המגרש לחניה;
קומת קרקע וקרקע עליונה לשימושי שירות: מבואה, ח. טכני ומחסנים;
קומות 1-10 במגרש 5 וקומות 1-16 במגרש 6 לדירות מגורים;
קומה 11 במגרש 5 ו- 17 במגרש 6 עבור דירות דופלקס;
קומת גג לשימוש טכני.

צפיפות :	27 יח"ד	66 יח"ד
קומות :	מרתף, קרקע ו- 11	מרתף, קרקע ו- 17
בניה :	3,335 מ"ר עיקרי	7,820 מ"ר עיקרי
	3,884 מ"ר שירות	5,885 מ"ר שירות

גודל ממוצע של יח"ד יהיה 120 מ"ר כולל ממ"ד

שצ"פ 13: לטובת בעלי הזכויות במגרשים 5 ו- 6 תירשם חכירה ל- 99 שנה במגרש שצ"פ מס' 13 לצורך הקמת חניון ותפעולו. קבלת היתר בניה לחניון במגרש 13 מהווה תנאי למתן היתר בניה במגרשים 5 ו- 6.

תוקף : "היה ותוך 5 שנים לא מומשו הזכויות במתחם, לא הוחל בבניה בפועל עפ"י היתרי בניה, תוקף הזכויות במתחם יפוג והזכויות יהיו בהתאם לתכנית התקפה ערב אישורה של תכנית זו - נת/32/552".

מצב חדש

תכנית מספר נת/32/552 א'
התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 6769 מיום **12.03.2014**.
התכנית מאשרת הארכת תוקף לתכנית נת/32/552 ב- 3 שנים.
השימושים, ההוראות וזכויות הבניה הינם עפ"י תכנית נת/32/552.

תוקף : "תוקף זכויות והוראות הבניה במתחם עפ"י נת/32/552 יהיו ל- 3 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו – נת/32/552 א'. היה ותוך 3 שנים לא מומשו הזכויות במתחם, תוקף הזכויות במתחם יהיו בהתאם לתכנית התקפה ערב אישורה של תכנית נת/32/552".

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

24.02.2015
מס' מינוי: 1450-2014
סימוכין: 473/1410

התאריך הקובע להיטל ההשבחה

לאישור תכנית נת/32/552 א' : 27.03.2014.

רקע

היחידה נשוא השומה נמכרה ביום 25.05.2011. בעקבות המכירה נערכה שומה מכרעת עפ"י תיקון 84 לחוק התו"ב להשבחה הנובעת מתכנית נת/32/552 ע"י השמאי ניקי פרימו. השמאי מצא כי תכנית נת/32/552 אינה משביחה הן מההיבט הכלכלי - יישומי והן מההיבט השמאי.

שמאי הצדדים מסרו כי בימים אלו עורכת הועדה המקומית תכנית חדשה, המגדילה את זכויות הבניה במתחם. התכנית מצויה בשלבי הכנה ראשונים וטרם פורסמה לידיעת הציבור.

תמצית טיעוני השמאים בסוגיות השנויות במחלוקת

1. השבחה לתכנית נת/32/552 א'

עמדת שמאי המבקשת

השמאי מצטט מהכרעתו של השמאי המכריע ניקי פרימו לנכס הנדון, אשר קבע כי תכנית נת/32/552 אינה יוצרת השבחה. השמאי מפרט הכרעות נוספות לפי תיקון 84 שניתנו במתחם הנדון לתכנית נת/32/552:

שמאי מכריע	גוש וחלקה	היטל השבחה
דורית פריאל	8267/663/5	₪ 24,390
ניקי פרימו	8267/751/5	אין השבחה
יצחק ברמן	8267/751/4	אין השבחה
מנחם מלוכנא	8267/752/8	אין השבחה

תכנית נת/32/552 א' מאריכה את תוקף תכנית נת/32/552 ב- 3 שנים.

לתכנית נקצב פרק זמן של 3 שנים עד לתפוגת תוקפה. פרק זמן זה מעמיד בספק רב את עצם מימושה. השמאי מצטט משומת יצחק ברמן שנערכה לתת חלקה 4 בחלקה 751 שבנדון, את הפעולות אותן יש לבצע לצורך מימוש הזכויות, שעיקרן:

- השגת הסכמת כל דיירי 4 החלקות להן הוקצו זכויות במגרשים חדשים 5 ו- 6, כולל ניהול מו"מ ו/או הליכים משפטיים מול דיירים סרבנים.
- משא ומתן מול קבלנים / יזמים.
- התקשרות עם קבלן / יזם.
- הכנת תכניות והגשת בקשה להיתר בניה.
- קבלת היתר בניה לחניון במגרש שצ"פ 13 כתנאי להיתר במגרשים 5 ו- 6.
- קבלת היתר בניה.
- הריסת כל המבנים שעל המגרשים.
- תחילת בניה בפועל.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

24.02.2015
מס' מינוי: 1450-2014
סימוכין: 473/1410

השמאי המכריע קבע כי במקרה הטוב ניתן לעמוד בתנאים אלו תוך ניצול מלוא תקופה בת 5 שנים.

העובדה כי כיום מצויה בהליכי תכנון תכנית המגדילה את זכויות הבניה במתחם מחזקת את הטענה כי תכנית נת/32/552 א' אינה משביחה, וכי אף הועדה המקומית סבורה כך.

השמאי מציג מספר חלופות לבחינת ההשבחה מתכנית נת/32/552 א':

א. תחשיב כלכלי למגרשים 5 ו- 6 בשלמות, מבוסס על תחשיב משומת ניקי פרימו
סך הזכויות במגרשים : 93 יח"ד
הקצאה : 32 יח"ד לבעלים, 61 יח"ד ליזם.

- תקבולים ליזם

61 יח"ד x 1,600,000 ₪ ליח"ד	=	97,600,000 ₪
תקבולים ליזם, ללא מע"מ	=	82,712,000 ₪

- אומדן עלויות ליזם

93 יח"ד x 120 מ"ר x 5,000 ₪ למ"ר	=	55,800,000 ₪
6,400 מ"ר מרתף x 2,500 ₪ למ"ר	=	16,000,000 ₪
32 יח"ד x 36 חודש x 3,500 ₪ למ"ר	=	4,032,000 ₪
5% עלות מימון וערבויות	=	3,791,000 ₪
2% מהתקבולים שיווק ופרסום	=	1,654,000 ₪
5% בצ"מ	=	3,791,000 ₪
סה"כ עלויות	=	85,068,000 ₪

מאחר וסך העלויות גבוה מהתקבולים, לפני שהובא בחשבון רווח יזם, מעיד כי הפרוייקט אינו כלכלי והתכנית אינה תורמת לשווי הנכס.

ב. תחשיב השבחה לתת חלקה 5, מבוסס על תחשיב משומת יצחק ברמן

- מצב חדש

לתת חלקה 5 מוקצית קרקע ל- 2.90625 יח"ד במושע.
שווי קרקע ליח"ד מוערך ב- 450,000 ₪
2.9 יח"ד x 450,000 ₪ x 0.85 מושע x 0.62 דחיה לפי ברמן = 689,217 ₪

- מצב קודם

שווי דירה = 800,000 ₪

לדירה זכויות בניה נוספות של 88 מ"ר מתוקף נת/100/ש/1 המתירה בניה בניצול 100%[1].

מתקבל כי סך הזכויות במצב חדש קטן משווי המצב הקיים.

[1] 1,048 מ"ר קרקע x 100% בניה x 0.125 חלק יחסי = 131 מ"ר מבונה לתת חלקה 5.
לאחר ניכוי כ- 44 מ"ר מתקבלת יתרת זכויות בניה של כ- 88 מ"ר.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

24.02.2015
מס' מינוי: 1450-2014
סימוכין: 473/1410

ג. תחשיב בגישת ההשוואה

- מצב חדש

הדירה נשוא השומה, בשטח רשום של 44.92 מ"ר, נמכרה ביום 15.05.2014 תמורת 950,000 ₪. במועד העסקה חלה תכנית נת/32/552 א'.

- מצב קודם

דירה בת 35 מ"ר ברחוב הרב קוק 68 נמכרה ביום 12.02.2014 תמורת מחיר מוצהר של 910,000 ₪. במועד העסקה תכנית נת/32/552 אינה בתוקף (פגה ביום 26.09.2012) ותכנית נת/32/552 א' טרם אושרה.

בהתחשב בביצוע התאמה לשטח ורמת גמר[2] עולה כי תכנית נת/32/552 א' אינה תורמת לשווי המקרקעין.

עמדת שמאי המשיבה

מהותה של תכנית נת/32/552 א' המשביחה הינה הארכת התוקף של תכנית נת/32/552. התכנית יצרה זמינות לזכויות הבניה שהוקנו בתכנית נת/32/552, וכל ההפחתות בגין דחיה וסיכון, ככל שהיו, מגולמות בשווי המצב הקודם, תכנית נת/32/552.

התכנית מוסיפה לפרק זמן של 5 שנים שנקבע בתכנית נת/32/552, אשר במסגרתו הושלמו מרבית ההכנות הנדרשות, פרק זמן נוסף של 3 שנים. ולראיה, מתוקף תכנית נת/32/552 א' אושרה ביום 30.04.2014 בקשה להיתר להריסת שני מבנים בחלקות 753 ו- 754 בגוש 8267 והקמת בנין מגורים בן 23 קומות ל- 72 יח"ד. סביר כי תכנית הבקשה הוכנה קודם לכן, ועם מתן תוקף לתכנית החדשה הוגשה גם הבקשה להיתר.

שווי המצב ערב אישור תכנית נת/32/552 אינו רלוונטי. אין מקום להביא בחשבון שטחי בניה ו/או יח"ד לא מנוצלים, אשר אינם כלכליים בהתחשב בבינוי הקיים ובריבוי הבעלים בכל חלקה. גם היזם אינו בוחן שטחים אל אלא הבינוי הקיים בלבד.

לבחינת הישימות הכלכלית של תכנית נת/32/552 אין כל רלוונטיות. זו נבחנית ע"י הגורמים המקצועיים לאורך כל הדרך, החל מהשלבים הראשונים של התכנון ועד לאישורה של התכנית. אז גם מתקבלת החלטה בענין מתן פטור מהיטל השבחה, שלא ניתן במקרה הנדון. פרויקט פינוי בינוי מתוקצב ע"י משרד הבינוי והשיכון רק במידה ונמצא כלכלי.

גם שמאים מכריעים שעסקו בהשבחה מתכנית נת/32/552 (למעט השמאי ניקי פרימו) לא בחנו כדאיות כלכלית, אלא חישבו מקדמים בגין סעיף "השמדה עצמית" של התכנית. לאור בקשה קיימת להיתר במתחם סעיף "ההשמדה העצמית" של התכנית אינו רלוונטי. כפי שסבר השמאי המכריע ברמן, נדרשה תקופה בת 5 שנים על מנת לעמוד בתנאים ובמגבלות שיצרה התכנית. תכנית נת/32/552 "סללה את הדרך" למימוש התכנית ולהשבחה שנוצרה עם אישור תכנית נת/32/552 א'.

[2] הדירה נשוא השומה שופצה.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

24.02.2015
מס' מינוי: 1450-2014
סימוכין: 473/1410

חושבה השבחה עבור זמינות זכויות הבניה המותרות בתכנית נת/32/552:
חלקה 751 קיבלה תמורה ברבע ממגרשים 5 ו- 6:
מגרש 5 : 27 יח"ד x 0.25 = 6.75 יח"ד
מגרש 6 : 66 יח"ד x 0.25 = 16.50 יח"ד
סה"כ = 23.25 יח"ד

23.25 יח"ד x 418,000 ₪ קרקע ליח"ד x 0.16 זמינות = 1,554,960 ₪
חלק יחסי לתת חלקה 5, 2/16 חלקים = 194,370 ₪.

בתגובה מיום 14.12.2014 נערך תחשיב השבחה, בו השוו הזכויות כמפורט:

זכויות במצב קודם לפי תכנית נת/32/552 בכפוף למקדמי "דחיה וסיכון" על פי שומות מכריעות של דורית פריאל ויצחק ברמן או לחילופין מקדמי "דחיה, מורכבות פרויקט ותכנית מתכלה" של מנחם מלוכנא.
זכויות במצב חדש לפי תכנית נת/32/552 א' לפי מקדמים אלו מותאמים לתקופה בת 3 שנים. וזאת על אף שקיימת במתחם בקשה להיתר וכל דחיה שתהיה הינה סבירה ומקובלת לפרויקט בהיקפים דומים.
התקבלה השבחה גבוהה מההשבחה שחושבה בשומה.

<u>הכרעה</u>

הנכס הנדון הינו דירת מגורים המהווה את תת חלקה מס' 5 בחלקה 751 בגוש 8267.

תכנית נת/32/552 נמצאה ע"י השמאי המכריע ניקי פרימו כתכנית שאינה משביחה, הן באופן כללי (כלכלי / יישומי) והן ביחס לנכס הנדון. תכנית זו הינה פרי יוזמת הועדה המקומית לתכנון ובניה לאיחוד וחלוקה מחדש של שטח בן כ- 34 דונם, במטרה להגדיל את מס' יחידות הדיור במתחם מ- 257 יח"ד קיימות ל- 634 (לפי מכפיל של 2.46). התכנית כוללת לוחות הקצאה ואיזון שנערכו ע"י השמאי אברהם כץ, לפיהם קיבלה המבקשת תמורת זכויותיה בתת חלקה 5 קרקע לכ- 2.9 יח"ד. מתחם התכנית הוכרז ע"י משרד הבינוי והשיכון כמתחם לפינוי בינוי החל מיום 16.06.2002 ועד יום 16.06.2014, אולם אינו פטור מתשלום היטל השבחה.
<u>המצב החדש</u>
תכנית נת/32/552 א' אישרה מחדש את הזכויות הנובעות מתכנית נת/32/552 לתקופה נוספת בת 3 שנים. המועד הקובע לבחינת ההשבחה בגינה הינו 27.03.2014.

שמאי המשיבה טוענים כי בבחינת התכנית יש להתייחס לתקופה כוללת בת כ- 10 שנים, החל מיום מתן תוקף לתכנית נת/32/552 (11.10.2007) ועד מועד תפוגת תוקפה של תכנית נת/32/552 א' (11.03.2017), לרבות תקופת הזמן שבין תפוגת תוקפה של תכנית נת/32/552 וטרם אישורה של תכנית נת/32/552 א'.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

24.02.2015
מס' מינוי: 1450-2014
סימוכין: 473/1410

שמאי המבקשת טוען כי יש להתייחס לתקופה בת 3 שנים בלבד. מאחר ולא חלה השבחה בגין הזכויות כשהן ניתנות למימוש בתוך 5 שנים כפי שקבע השמאי המכריע ניקי פרימו, "קל וחומר" שלא קיימת השבחה לאותן זכויות במגבלת מימוש של 3 שנים בלבד.

תכנית נת/32/552 א' קובעת כי הארכת התוקף תבוצע באמצעות שינוי סעיף 24 בתכנית נת/32/552, הוא הסעיף הקובע את תפוגת תוקף התכנית על הזכויות המוצעות בה. ההארכה הינה ל- 3 שנים מיום מתן תוקף לתכנית נת/32/552 א'. במועד תפוגת תכנית נת/32/552 לא אושרה כל בקשה להיתר בניה. התכנית החדשה מאפשרת ליוזמות שהחלו עם אישורה של תכנית נת/32/552 להתגבש לכדי היתר בתקופה שעד ליום 11.03.2017. לכן הגעתי לכלל דעה כי יש לבחון את תכנית נת/32/552 א' לאור תהליכים קיימים להם ניתנת אפשרות להגיע למיצוי בתקופה נוספת בת 3 שנים, ולא לבחון את התכנות המימוש בתקופה בת 3 שנים בלבד כפי שמציע שמאי המבקשת.

במועד הקובע יש לבחון השאלה באם תהליכים שהחלו ביום 11.10.2007 סביר כי יסתיימו עד יום 11.03.2017. אעיר כי תכנית נת/32/552 א' הופקדה ביום 31.01.2013, כשלושה חודשים ממועד תפוגת תכנית נת/32/552, דבר המעיד כי הליכים להארכת תוקפה של תכנית נת/32/552 היו ידועים לפועלים בתחום, ואפשר יזמות רצופה למימוש הזכויות.

ההשבחה מיוחסת לסיכוי לממש הזכויות בתקופת תחולתה של תכנית נת/32/552 א'. אני סבור שקיים לכך סיכוי סביר, ומעידה על כך תכנית בקשה מס' 20140072 למגרשים 7 ו- 8 בתכנית. עיון בפרוטוקול ועדת המשנה שאישרה הבקשה מעלה כי מדובר בבקשה לבניית 72 יח"ד על מגרש 7, בהסכמת 32 הדיירים שעל גבי חלקות 753, 754, 755 ו- 756. בין היתר צוין כי מדובר בבקשה זהה לבקשה מס' 20110197 שתוקפה פג. מכאן שיוזמות למימוש התכנית אכן אירעו בשטח.

לפיכך נבחנת השבחה לדירת המגורים, בהתאם לתמורה שנקבעה בלוח ההקצאה המצורף לתכנית ולאומדן סיכויי מימושה של התכנית.

<u>המצב הקודם</u>
המצב הקודם הינו דירת מגורים עם זכויות להרחבה על פי תכניות קיימות. פוטנציאל לתכנית פינוי בינוי לפי תכנית נת/32/552 אינו מובא בחשבון במסגרת המצב הקודם, הן מאחר ותכנית זו אינה תקפה במועד הקובע והן מאחר והתחשבות בה יאיין השבחה ראויה מתכנית נת/32/552 א'.

עפ"י פס"ד הפטריארך היווני אורתודוכסי של ירושלים ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים (תא (ים) 9224/07), במידה ותוקף התכנית יפוג מבלי שמומשו זכויות על פיה, הועדה המקומית תידרש להשיב את היטל ההשבחה למבקשת.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

24.02.2015
מס' מינוי: 1450-2014
סימוכין: 473/1410

2. ערכי שווי למועד קובע 27.03.2014 (תכנית נת/32/552)

עמדת שמאי המבקשת
שומת המבקשת נערכה לפי 450,000 ₪ קרקע ליח"ד במצב חדש ו- 800,000 ₪ לשווי הדירה במצב קיים.

עמדת שמאי המשיבה
השומה נערכה לפי שווי בסך 418,000 ₪ קרקע ליח"ד במצב חדש, ללא ערכי שווי ליחידת דיור במצב קיים.

השווי מבוסס על עסקת מכר שנערכה במתחם "מגרש מכבי", חלקה 635 בגוש 8267. במתחם 4 מגרשי מגורים בהם הותרה הקמת בניינים בני 19 קומות על עמודים ו- 2 קומות מרתף. בכל בנין 70 יח"ד וסה"כ במתחם 280 יח"ד.
שווי עסקת המכר: 107,379,998 ₪.
חושבה תוספת של כ- 15% מאחר ומיקום הנכס הנדון עדיף משמעותית על מיקום עסקת ההשוואה.

280 יח"ד / 107,379,998 ₪	= 383,500 ₪ קרקע ליח"ד
בהתאמה למיקום, 15%	= 441,025 ₪ קרקע ליח"ד
מיקום על הרב קוק לעומת המלך שלמה, כ- 0.95	= 418,000 ₪ קרקע ליח"ד.

עסקת השוואה שהוצגה ע"י שמאי המבקשת מיום 12.02.2014 משקפת את המצב התכנוני החדש, שכן תכנית נת/32/552 א' כבר הייתה מופקדת במועד העסקה וכבר ביום 22.12.2013 ניתנה החלטה בדיון בהתנגדויות שהוגשו לתכנית. לפיכך, למחיר העסקה יש להוסיף את היטל ההשבחה הצפוי.

הכרעה

שווי חדש
א. הדירה שבנדון נמכרה ביום 15.05.2014, כחודשיים לאחר המועד הקובע (27.03.2014) תמורת 950,000 ₪. במועד העסקה חלה תכנית נת/32/552 א' והתמורה מייצגת את השווי החדש.

ב. במתחם הנדון נערכה עסקה נוספת ביום 12.02.2014, כחודש לפני המועד הקובע, למכירת דירת 35 מ"ר ברחוב הרב קוק 68 תמורת 910,000 ₪. אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי שימוש בנתון זה מחייב הוספת היטל השבחה, ככל שקיים. לפיכך, נתון זה אינו מובא בחשבון.

ג. בחנתי את שווי החדש גם על בסיס התכנון החדש:

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

24.02.2015
מס' מינוי: 2014-1450
סימוכין: 473/1410

חלקה 751 קיבלה תמורה ברבע ממגרשים 5 ו- 6.

מגרש 5 : 27 יח"ד x 1/4	= 6.75	יח"ד
מגרש 6 : 66 יח"ד x 1/4	= 16.50	יח"ד
סה"כ הקצאה לחלקה 751	= 23.25	יח"ד

לתת חלקה 5 מוקצים 2/16 חלקים, בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף, וסה"כ קרקע ל- 2.90625 יח"ד[3].

שווי קרקע ליח"ד במצב החדש נקבע ל- 450,000 ₪ בשומת המבקשת ו- 418,000 ₪ בשומת המשיבה. הזכויות במגרשי תמורה 5 ו- 6 הינן לבניית 11,155 מ"ר עיקרי ו- 93 יח"ד. מתקבל כ- 120 מ"ר עיקרי ביח"ד.

נתונים:

- שמאי המשיבה הציגו נתונים מעסקת "מגרש מכבי", חלקה 635 בגוש 8267. על הקרקע חלה תכנית נת/7/553 א', הקובעת יעוד ל- 4 מגרשי "מגורים רב קומות", לבניית מבנים בני 19 קומות ע"ע ו- 70 יח"ד, ובסה"כ 280 יח"ד. הוקצה שטח בניה של 32,200 מ"ר עיקרי. מתקבל שטח של 115 מ"ר עיקרי ביח"ד.
  הקרקע נמכרה ביום 11.08.2013 תמורת 107,379,998 ₪.

שווי עסקת המכר	= 107,379,998 ₪	
280 יח"ד / 107,379,998 ₪	= 383,500 ₪	קרקע ליח"ד
בנטרול הפחתה לגודל, 10%	= 426,100 ₪	קרקע ליח"ד
לפי 115 מ"ר עיקרי ביח"ד	= 3,700 ₪	מ"ר עיקרי

לאחר התאמה למיקום, כ- 10%= 4,070 ₪ מ"ר מבונה.

4,070 ₪ מ"ר עיקרי מבונה x 120 מ"ר עיקרי = 488,000 ₪ קרקע ליח"ד בנכס הנדון.

- להלן נתוני עסקאות לדירות 5 חדרים במבנים <u>חדשים</u> ברחוב הרב ריינס (מקור: מס שבח):

תאריך	גוש וחלקה	כתובת	מאפייני בנין	קומה	מ"ר	חדר	₪ עסקה	₪ מ"ר בנוי
25.06.13	8267/390	ריינס 15	5 ק'מעל קרקע. 9 יח"ד	3	120	5	1,400,002	11,667
18.12.13				1	125	5	1,325,000	10,600
21.02.13	8267/387	ריינס 21	5 ק' מעל קרקע. 10 יח"ד	5	141	5	1,820,000	12,908
08.07.13	8232/68	ריינס 36	8 קומות, 14 יח"ד	2	120	5	1,500,000	12,500
ממוצע								11,900

[3] 23.25 יח"ד x 2/16 חלקים ברכוש משותף = 2.90625 יח"ד.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

24.02.2015
מס' מינוי: 1450-2014
סימוכין: 473/1410

חילוץ שווי הקרקע:

שווי ממוצע	:	11,900 ₪ מ"ר בנוי
התאמת מועד, כ- 4%	:	12,500 ₪ מ"ר בנוי
לאחר ניכוי מע"מ, 18%	:	10,600 ₪ מ"ר
לאחר ניכוי יזמות, 18%	:	8,980 ₪ מ"ר
עלות בניה	:	(5,600 ₪ מ"ר)[4]
יתרה לקרקע	:	3,380 ₪ מ"ר מבונה
לאחר התאמות, 1.0[5]	:	3,380 ₪ מ"ר מבונה.

3,380 ₪ מ"ר עיקרי מבונה x 120 מ"ר עיקרי = 406,000 ₪ קרקע ליח"ד בנכס הנדון.

אני קובע את שווי הקרקע בהתאם לממוצע הנתונים וסה"כ **450,000 ₪ קרקע ליח"ד**.

השווי החדש מחושב כמפורט:

2.90625 יח"ד תמורה לנכס הנדון x 450,000 ₪ קרקע ליח"ד = 1,307,813 ₪
בהפחתת דחיה למושע והתארגנות הדיירים תוך 3 שנים עד מועד תפוגת התכנית, כהמשך לתקופת התארגנות קודמת, 0.84[6] = 1,100,000 ₪
בהפחתת סיכוי - סיכון למימוש התכנית במגבלת הזמן, כ- 0.80 = 880,000 ₪.

מסקנת השווי
השווי החדש מחושב לפי ממוצע הנתונים (א ו- ג), וסה"כ = **915,000 ₪**.

שווי קודם
מחירי מכירה של דירות קיימות במתחם הנדון משקפים אפשרות להרחבת יחידת הדיור לפי תכניות תקפות שקדמו לתכנית נשוא הדיון (כ- 88 מ"ר בנכס הנדון לשיטת המבקשת), או לפי תמ"א 38. זכויות אלו מהוות חלק מהשווי הקודם של הנכס.

מאומדן השווי הקודם יש לנטרל פוטנציאל (ככל שקיים) המיוחס לתכנית פינוי בינוי, ואשר מוטמע בערכי השווי גם לפני המועד הקובע.

להלן נתונים שנמצאו מתאימים לאומדן השווי הקודם:

- הנכס הנדון נרכש ביום 25.05.2011, כשנה וחצי לפני מועד תפוגת תכנית נת/32/552, תמורת 793,000 ₪. בהתאם לשומה מכרעת שנערכה בגין המכירה נקבע כי לא חלה השבחה, ולכן סביר כי מחיר המכירה של הנכס באותו מועד אינו מגלם פוטנציאל.

[4] מחירון דקל מרץ 2014, בתים בני 5-8 קומות: 4,100 ₪ למ"ר עלות ישירה.
4,100 ₪ למ"ר עלות ישירה x 1.1 שטחי שירות x 1.25 תקורה = 5,600 ₪.
[5] 0.9 צפיפות יח"ד ממוצעת בבניין x 1.10 מיקום עדיף = 1.00.
[6] 3 שנים, 6%.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

24.02.2015
מס' מינוי: 1450-2014
סימוכין: 473/1410

שווי הנכס ביום 25.05.2011 : 793,000 ₪
לאחר התאמה למועד קובע, כ- 3 שנים, 7.25%[7] : 850,000 ₪.

- ברחוב בורוכוב 13, חלקה 668/2 בגוש 8267, נמכרה ביום 24.02.2011 דירה בת 96 מ"ר תמורת 935,000 ₪. נתון זה מלמד על שווי יח"ד מורחבת הממצה זכויות לבניה נוספת. אני מניח שמרכיב הפוטנציאל המיוחס לפינוי בינוי בעסקה זו הינו נמוך ביותר לאור ביצוע ההרחבה בפועל. אני מניח שטח בסיסי ביחידה של כ- 45 מ"ר[8] והרחבה בת כ- 50 מ"ר.

מתקבל : 935,000 ₪ לדירת 96 מ"ר
בהתאמה למועד קובע, כ- 3 שנים, כ- 7.25% : 1,000,000 ₪
עלות בניה המיוחסת לכ- 50 מ"ר הרחבה[9] : (150,000 ₪)
דירת כ- 45 מ"ר עם פוטנציאל הרחבה : 850,000 ₪.

לפיכך אני קובע שווי יחידת הדיור במצב קודם, לרבות זכויות להרחבת היחידה הקיימת עפ"י תכניות קיימות וללא פוטנציאל במסגרת תכנית פינוי בינוי, לסך **850,000 ₪.**

לאור כל האמור לעיל ההשבחה מחושבת כמפורט:

שווי חדש = 915,000 ₪
שווי קודם = (850,000 ₪)
השבחה = **65,000 ₪**.

[7] על פי נתוני משרד הבינוי והשיכון בדבר מחירים ממוצעים לדירות 4 חדרים יד שניה בנתניה בין השנים 2011 (1,223,423 ₪) והמחצית הראשונה של שנת 2014 (1,312,143 ₪), וסה"כ 7.25%.
[8] בהתבסס על כך שבבנין הנדון נמכרה ביום 24.01.2002 תת חלקה מס' 5 בשטח של 46 מ"ר בנוי.
[9] מחושב לפי כ- 3,000 ₪ למ"ר תוספת. דקל מרץ 2014 לבניה צמודת קרקע (2-1 קומות):
4,250 ₪ מ"ר בניה ישירה X 0.8 לוואי לדירה קיימת X 0.9 פחת פיסי = כ- 3,000 ₪ למ"ר בניה במצבה.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

24.02.2015
מס' מינוי: 1450-2014
סימוכין: 473/1410

ההשבחה

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה על הנכס בנדון הינה כמפורט:

התכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה
נת/32/552 א'	27.03.2014	₪ 65,000	₪ 32,500

על כל סכום היטל ההשבחה שצוין לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

חוות הדעת נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני.

אריה אריאל
שמאי מכריע



העתק: מזכיר מועצת שמאי המקרקעין

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il