עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תאריך : 25.9.2011
תיק מס' : 137
מס' מינוי : 13464

לכבוד

המבקשים :
ה"ה עו"ד "ג׳רייס ג׳ורג׳".
מנהל עיזבון המנוחה "ח׳ו רי מנהאל"
ע"י השמאי "ראדי נג׳ם"
דוא"ל : raden@017.net.il

המשיבים :
הועדה המקומית לתכנון ובניה "נהריה"

ע"י השמאי "שחר ברקוביץ"
דוא"ל : stb9@zahav.net.il

שומה מכרעת להיטל השבחה

תת חלקה 1, חלקה 142 בגוש 18172
רח' שי עגנון 1
עיר נהריה

בניין ופא סנטר , רח' תאופיק זיאד ,ת.ד 50009 ,נצרת 16000
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

1. <u>מטרת השומה</u> :

הכרעה במחלוקת בעניין אומדן גובה ההשבחה הנובעת ממימוש זכויות מלא בנכס הנדון בדרך של העברת זכויות בלשכת רישום מקרקעין, ההשבחה נובעת מאישור תוכניות בניין עיר מספר ג/851, ג/במ103, ג/10715, ג/16256 .

2. <u>הצדדים</u> :

המבקש :

שמאי המבקש : "ראדי נג׳ם".

המבקש : ה"ה עו"ד "ג׳רייס ג׳ורג׳", מנהל עיזבון המנוחה "ח׳ו רי מנהאל".

המשיבה :

שמאי המשיבה : **"שחר ברקוביץ".**

המשיבה : הועדה המקומית לתכנון ובניה נהריה.

3. <u>מועדים</u> :

בקור בנכס : בתאריך 14/08/2011 ע"י אמון כמאל שמאי מקרקעין ממשרדו של הח"מ ללא נוכחות הצדדים .

דיון : בתאריך 25/07/2011 במשרדו של הח"מ בנוכחות :
ראדי נג׳ם – שמאי מקרקעין מטעם המבקש .
עו"ד "ג׳רייס ג׳ורג׳"- מנהל עזבון המנוחה "ח׳ורי מנהאל" .
שכיב ג׳רייס – ממשרדו של עורך הדין "ג׳רייס ג׳ורג׳"
שחר ברקוביץ".- שמאי מקרקעין מטעם המשיבה.

פרוטוקול : נשלח לצדדים ביום 27/07/2011

4. <u>תאריך קובע</u> :

תאריך קובע בגין אישור תוכנית בניין עיר , הינו כמפורט להלן :

מספר תוכנית	תאריך קובע
ג/במ103	31/1/1996
ג/10715	7/7/1999
ג/16256	6/7/2010

בניין ופא סנטר , רח' תאופיק זיאד ,ת.ד 50009 ,נצרת 16000

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

Email – atefalem@012.net.il

5. <u>מסמכים</u> :

מטעם המבקש :

- שומת הוועדה המקומית שנערכה ע"י השמאי "שחר ברקוביץ", מיום 11/04/2011.
- הודעת עיריית נהריה בדבר חבות בהיטל השבחה מיום 13/4/2011.
- מכתבה של "תורג׳מן שושנה " המופנה למנהל העיזבון **עו"ד "ג׳רייס ג׳ורג׳" מיום 14/4/2011**, שמהותו תחשיב היטל ההשבחה תוך התחשבות בשומת הוועדה .
- חוות דעת שמאית מטעם המבקש שנערכה על ידי השמאי "ראדי נג׳ם", מיום 19/06/2011.
- הצעת המנהל היוון בנייה רוויה /נמוכה מיום 02/02/2011 .
- מכתבו של המהנדס "אמנוני דורון" המפונה למר׳ "יהודה רותם" מיום 5/5/2011 .
- נסח רישום מפנקס בתים משותפים שהונפק באמצעות האינטרנט, מיום 11/02/2011 .
- צוו רישום בפנקס בתים משותפים מיום 29/07/1959, לרבות תשריט בית משותף .
- מאמר מחוברת " THE MARKER", שמהותו "בין חדרה לגדרה יש לבנות בניינים מעל 15 קומות", מיום 19/02/2010 .
- מאמר מעיתון הארץ, מוסף "כלכליסט", דוח המבקר לשנת 2011, שמהותו "הרשויות המקומיות קיבלו 98 מיליון שקל לקידום פינוי בינוי, אך רק בשני מתחמים החלה הבנייה, מיום 17/05/2011 .
- מאמר מחוברת " THE MARKER", שמהותו "דו"ח המבקר:98 מליון שקל הושקעו בפינוי- בינוי- רק שני פרויקטים בוצעו", מיום 17/05/2011 .
- צילום עמוד מספר 611 ממחירון דקל 02/2011 .
- עסקאות מטעם המבקש לרבות ניתוחם .
- התכתבויות באמצעות המייל .

מטעם המשיבה :

- שומת הוועדה המקומית שנערכה ע"י השמאי "שחר ברקוביץ", מיום 11/04/2011.
- נספח נתוני השוואה ותחשיבים מיום 21/07/2011 .
- עסקאות השוואה ממידע נדל"ן .
- מכתבו של "פלד דוד- רשות המיסים בישראל", המופנה אל שמאי הוועדה "שחר ברקוביץ", מיום 07/12/2009 .
- תשריט תוכנית ג/16256 .
- שטח בניין גלילי – מחוז חיפה לרבות תשריטים .
- התכתבויות באמצעות המייל .

6. <u>זיהוי הנכס</u> :

גוש	-	18172
חלקה	-	142
שטח חלקה רשום	-	1,010 מ"ר
הנכס	-	חלקת משנה 142/1 המהווה בעצם דירת מגורים בשטח רשום של 50 מ"ר (שטח כ- 65 מ"ר מהיתר מספר 122/1957) .
הזכויות בנכס	-	חכירה ממ"י .
כתובת	-	רח׳ ש"י עגנון 1 – נהריה .

בניין ופא סנטר , רח' תאופיק זיאד ,ת.ד 50009 ,נצרת 16000

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

Email – atefalem@012.net.il

7. <u>תאור הנכס והאזור :</u>

א. תאור האזור והחלקה :

הנכס הנדון ממוקם ברחוב ש"י עגנון 1, במרכז העיר נהריה, דרומית לרחוב "שד׳ הגעתון" ולעיריית נהריה , מלון קרלטון", ולקופת חולים לאומית וכללית, צפונית לרחוב "סולד", מזרחית לרחוב "ויצמן", מערבית לרחוב "הרצל ", צפונית מערבית למועצה הדתית – נהריה .

החלקה הנדונה ממוקמת במפגש הרחובות "ישורון" ו- "ש"י עגנון " (חלקה פינתית), לאורך צידה הצפוני עובר רחוב "ישורון " (אורך חזית כ-32 מטר), ולאורך צידה המערבי עובר רחוב "ש"י עגנון" (אורך חזית כ- 25 מטר). רחוב "ישורון" מהווה כביש חד סטרי אשר מתפצל מרחוב הרצל עובר לאורך צידה הצפוני של החלקה, ומתחבר לרחוב "שי עגנון" אשר עובר לאורך צידה המערבי של החלקה אשר מתחבר בצידו הדרומי לרחוב "סולד" .

הסביבה בנויה בחלקה האחד ומאופיינת במבני מגורים צמודי קרקע בני 1-2 קומות לצד בנייה רוויה, בניני מגורים בני 3-7 קומות, בנייה ותיקה לצד בנייה חדשה יחסית אשר מצבה הפיזי תואם את גילה, בחלקה השני מאופיינת בחלקות/ מגרשים פנויים לא בנויים.

הפיתוח הסביבתי עירוני מלא וכולל בין היתר כבישים מרובדים שכבת אספלט עם מדרכות, תשתיות מלאות לרבות חיבור לתשתיות אלו .

שיטת הבנייה השכיחה בסביבה הינה השיטה הקונבנציונאלית קירות חוץ בלוקים ו/ או בטון, תקרה שטוחה מבטון או תקרת רעפים משופעת .

החלקה מהווה חטיבת קרקע בעלת צורה דימוייה טרפז, טופוגרפיה כמעט מישורת, בנויה בתחומה בנוי מבנה מגורים בן שתי קומות והכולל 4 יחידות דיור הידועות כתת חלקות142/1-142/4, היחידה הנדונה הינה 142/1 הממוקמת בקומת הקרקע בצד המערבי של הבניין.
המבנה הוקם בשנת 1957 ע"י שיכון עובדים בע"מ עפ"י היתר הבנייה מספר 122/1957, הבניין בנוי בשיטה הקונבנציונאלית קירות חוץ בלוקים ו/ או בטון,תקרת רעפים משופעת, הבניין מאוכלס ומצבו נאה סביב ביחס לגילו .

8. <u>הזכויות בנכס :</u>

בהתאם להעתק רישום בתים משותפים שהונפק באמצעות האינטרנט מיום 11/2/2011 עולים הפרטים כדלקמן:

גוש 18172 , חלקה 142, תת חלקה – 1 .
שטח החלקה (הרכוש המשותף) - 1,010 מ"ר .

<u>תת חלקה 1 :</u>

דירה בשטח 50 מ"ר בקומת הקרקע .
רכוש משותף : 1/4 .

בעליות :

זכויות הבעלות רשומה בשלמות ע"ש קרן קיימת לישראל .

חכירות :

זכויות החכירה רשומה בשלמות ע"ש "חורי מנאהל ת"ז 3528466".

בניין ופא סנטר , רח' תאופיק זיאד ,ת.ד 50009 ,נצרת 16000

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

Email – atefalem@012.net.il

9. <u>צו רישום בית בפנקס בתים משותפים :</u>

בהתאם להעתק צו רישום בפנקס בתים משותפים , תיק מספר 1856/59, גוש 18172 חלקה 142 עולים הפרטים הבאים :
הבית בן שתי קומות וכולל 4 יחידות דיור, כמפורט להלן :

קומה	תאור היחידה	מס׳ החדרים	שטח רצפה במ"ר	מספר היחידה בתשריט בית משותף	מספר משנה
***קרקע**	**דירה**	**2.5**	**50**	**1**	**142/1**
קרקע	דירה	2.5	50	2	142/2
ראשונה	דירה	2.5	50	3	142/3
ראשונה	דירה	2.5	50	4	142/4

* הנכס הנדון .

הרכוש המשותף יקבל מספר משנה 142/5 ו- 1/4 חלקים מהרכוש המשותף יהיו צמודים לכל יחידה ויחידה מהיחידות הנ"ל .

10 . <u>מצב תכנוני :</u>

<u>מצב קודם :</u>

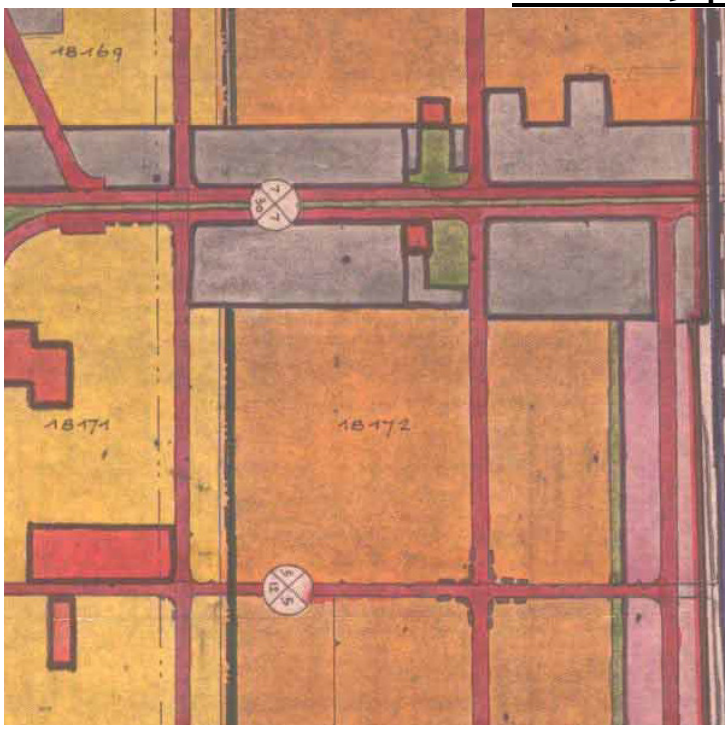
תוכנית מספר ג/551 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות בתאריך 14/05/1964, ילקוט פרסומים מספר 1090 .
יעוד החלקה ע"ס תוכנית זו הינו "אזור מגורים ב׳" .

<u>רשימת התכליות המותרות באזור מגורים ב׳:</u>
בתי מגורים ובתי הארחה בני שלוש קומות וקומת עמודים למטרת חנייה, מקלטים ומחסנים ביתיים בלבד.
בנייני עזר יורשו רק אם אין קומת עמודים .

<u>סל הזכויות המותר באזור מגורים ב׳:</u>
שטח מגרש מינימאלי – 1,000 מ"ר .
שטח בנייה מותר בכל קומה – 18% ובסה"כ 54% בשלוש קומות .
מספר קומות – 3 קומות .
מבנה עזר – 3% .

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

קטע מהתוכנית :



- תוכנית מספר ג/851 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות בתאריך 30.7.81 , ילקוט פרסומים מספר 2732 .

יעוד החלקה ע"ס תוכנית זו הינו "אזור מרכזי" .

<u>רשימת התכליות המותרות באזור מרכזי:</u>
חנויות, מלאכה, שרות, משרדים, אחסנה, פנסיונים, בתי מלון, בתי קולנוע ומגורים .

<u>סל הזכויות המותר באזור מרכזי:</u>

שטח מגרש מינימאלי – 1,000 מ"ר .
שטח בנייה מרבי מותר באחוזים
כולל מרפסות משטח החלקה נטו
לאחר הפרשות לצורכי ציבור - 22% לקומה ובסה"כ -88% ב- 4 קומות על עמודים .
תוספת לחלקה פינתית למבנה - 6% .
שטח מותר בק. עמודים למחסנים ביתיים – 6% .
מבני עזר אחוזים משטח החלקה - אין
מספר קומות – ארבע קומות מעל עמודים .
צפיפות לדונם נטו (מספר יח"ד מיריבי לדונם נטו – 10 יח"ד .

בניין ופא סנטר , רח' תאופיק זיאד ,ת.ד 50009 ,נצרת 16000
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

קטע מהתוכנית :



מצב חדש :

- תוכנית מספר ג/במ/103 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות בתאריך 16/01/1996, ילקוט פרסומים מספר 4371.

יעוד החלקה ע"ס תוכנית זו הינו "אזור מרכזי" .

רשימת התכליות המותרות באזור מרכזי:

בתי מגורים בלבד, סככות לרכב פרטי של דיירי הבית ובנייני עזר בלבד של דיירי הבית .

כן תותר בבניינים הקמת משרדים הקשורים עם דיירי המבנים, מוסדות בריאות ו/ או קבלת חולים, מסחר בקומות הכניסה וכן פנסיונים ובתי מלון קטנים במגרשים שגודלם כ- 2 דונם.

סל הזכויות המותר באזור מרכזי:

שטח מגרש מינימאלי	שטח בנייה מרבי כולל בחלקה באחוזים – שימושים עיקריים	שטח בנייה מרבי כולל בחלקה באחוזים שטחי שירות	תוספת לחלקה פינתית	שטח מותר לניצול בקומת עמודים למחסנים מתוך שטח הבנייה המותר	תכסית מותרת	מספר קומות מריבי לניצול על עמודים	מספר קומות מריבי לניצול ללא עמודים	גובה מרבי	מספר יח"ד דיור מרבי לדונם
1000	122% לרבות הכניסה	25%	6%	6%	40%	5	6	20	13

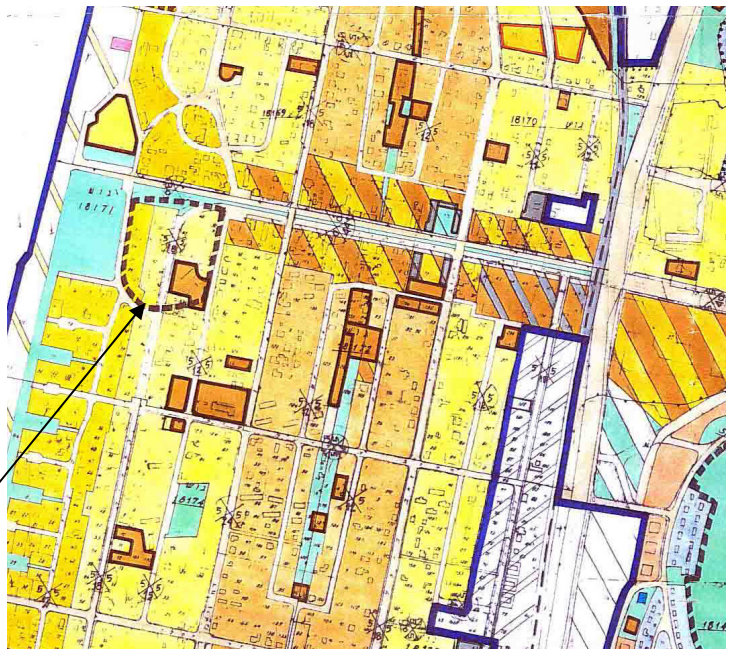
בניין ופא סנטר , רח' תאופיק זיאד ,ת.ד 50009 ,נצרת 16000

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

Email – atefalem@012.net.il

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

קטע מהתוכנית :



- תוכנית מספר ג/10715 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות בתאריך 22/6/1999, ילקוט פרסומים מספר 4770.

יעוד החלקה ע"ס תוכנית זו הינו "אזור מרכזי" .

סל הזכויות המותר באזור מרכזי:

שטח מגרש מינימאלי	שימושים עיקריים		שטחי שירות			סה"כ שטח בנייה עיקרי ושרות לכל הקומות	תכסית מותרת	מספר קומות מריבי לניצול על קומת עמודים או קומה מסחרית	גובה מרבי	מספר יח דיור מרבי לדונם
	שטח בנייה מרבי כולל בחלקה ב- %	תוספת לחלקה פינתית ב- %	שטח בנייה מרבי בחלקה נטו בקומות המבנה ללא קומת עמודים ותת קרקעי ב-%	שטח בניה מרבי בחלקה נטו בקומת עמודים ב-%	תוספת שטחי בנייה לכל חנייה תת קרקעית ב-%					
1000	122%	7%	35	45	100	302 חלקה רגילה 309 חלקה פינתית	50	5	21	13

בניין ופא סנטר , רח' תאופיק זיאד ,ת.ד 50009 ,נצרת 16000

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

Email – atefalem@012.net.il

- תוכנית מספר ג/16256 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות בתאריך 21/06/2010, ילקוט פרסומים מספר 6098 .

יעוד החלקה ע"ס תוכנית זו הינו "אזור מרכזי מיוחד " .

<u>רשימת התכליות המותרות באזור מרכזי מיוחד :</u>

<u>מגורים :</u>

בקומת הכניסה למגורים ייכללו מבואה בשטח מינימאלי של 50 מ"ר, חדרי מדרגות ומעליות, חדרי שירות משותפים כגון אשפה וגז, קומה מפולשת מרוצפת ומגוננת, וכן ניתן יהיה להקים מחסן ומשרד לשימוש וועד הבית המשותף בשטח מינימאלי של 15 מ"ר, וחדר כושר ומשחקים בשטח מרבי של 100 מ"ר .

לכל יח"ד ישויך מחסן בשטח מרבי של 6 מ"ר , אשר ימוקם בתחום המבואה של קומת המגורים ו/ או בקומה תת"ק .

קומות תת"ק : תותר בניית שתי קומות תת"ק לחנייה ולשטחי שירות כגון מתקניים טכניים, שיאושרו ע"י מהנדס העיר .

במפלסים התת"ק ניתן יהיה להתיר גם שטחים למחסנים דירתיים ו/ או מחסנים לטובת המסחר/ המשרדים שבקומת הכניסה .
השימוש במבנים לטובת מקבץ דיור /בית אבות יהווה סטייה ניכרת .

<u>מסחר :</u>

יותר שימוש למסחר/ משרדים בקומת הקרקע של חלקי המבנה הפונים לרחוב "חיים ויצמן", ובתנאי שאינם מהווים מטרד ליחידות הדיור במתחם ובשכנותו, יותר שימוש למסחר נקי בלבד כגון בית קפה/קפיטריה וחנויות לממכר **<u>(הנכס שלנו לא פונה לרחוב "חיים ויצמן", לכן לא יותר שימוש מסחרי/ משרדים) .</u>**

<u>טבלת זכויות והגבלות בנייה בחלקה 142 :</u>

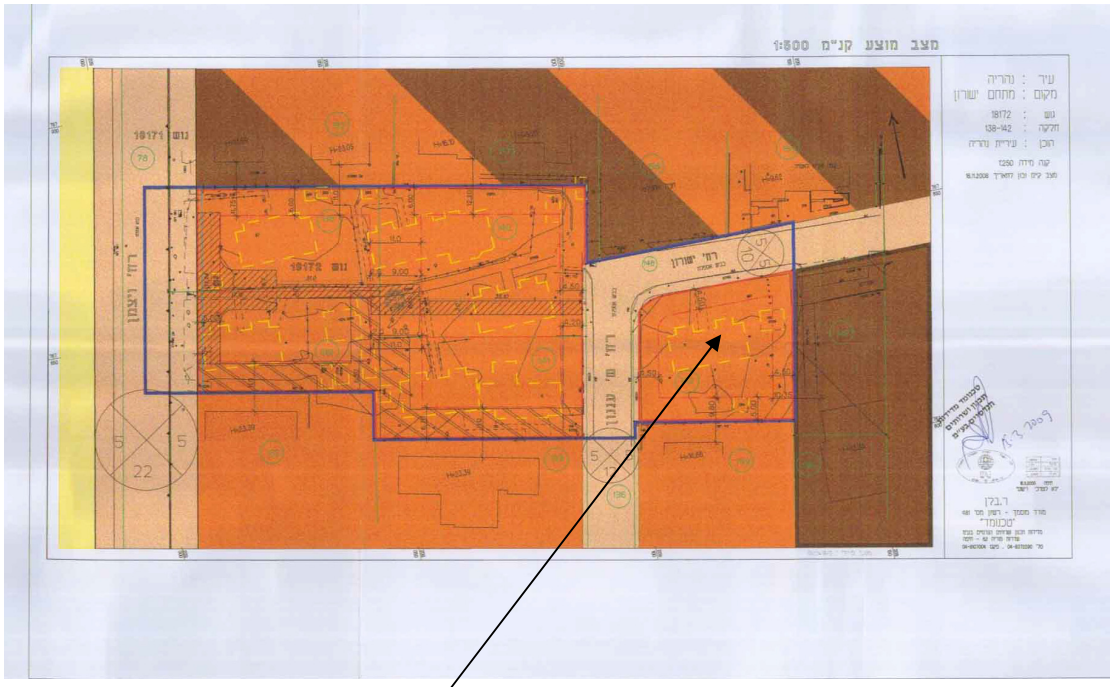
שטח מגרש	שטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה	שטחי שירות		גובה בנייה מרבי		צפיפות מרבית – מספר יח"ד מרבי
		מעל מפלס הכניסה	מנתחת מפלס הכניסה	מספר הקומות בחתך אחד	במטרים ממפלס הכניסה הקובעת	
1010	2,472	625	2020	2 קומות מתחת למפלס כניסה + 7 קומות מעל קומת כניסה	29.5 מטר	25 יח"ד

בניין ופא סנטר , רח' תאופיק זיאד ,ת.ד 50009 ,נצרת 16000

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

Email – atefalem@012.net.il

קטע מתשריט התוכנית :



החלקה

11. <u>היתר בניה</u> :

בחלקות 142, 141, 140, 139, 138 גוש 18172, התקבל היתר בנייה מספר 122/1957 מיום 2/7/57 .
בהתאם לגרמושקה שטח הבניה המאושר בחלקה הנדונה הינו מבנה בן שתי קומות הכולל 4 יחידות דיור בשטח כולל של 128 מ"ר לקומה = 7.80 X 16.38 , שטח דירה בממוצע לקומה כ- 64 מ"ר ברוטו .

בניין ופא סנטר , רח' תאופיק זיאד ,ת.ד 50009 ,נצרת 16000
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

12. <u>עמדות הצדדים</u> :

סוגיה	שמאי המבקש	שמאי המשיבה
מצב קודם	**<u>תוכנית מספר ג/551 :</u>** יעוד החלקה ע"ס תוכנית זו הינו "אזור מגורים ב׳" . <u>סל הזכויות המותר באזור מגורים ב׳:</u> שטח מגרש מינימאלי – 1,000 מ"ר . זכויות בניה – סה"כ 54% (18% עיקרי +3% בקומה). מספר קומות – 3 קומות .	**<u>תוכנית מספר ג/551 :</u>** יעוד החלקה ע"ס תוכנית זו הינו "אזור מגורים ב׳". <u>זכויות בנייה :</u> 54% = 3 קומות X 18% לקומה + 3% מבני עזר
מצב חדש	**<u>תוכנית מספר ג/851:</u>** יעוד החלקה ע"ס תוכנית זו הינו "אזור מרכזי" . <u>סל הזכויות המותר באזור מרכזי:</u> שטח מגרש מינימאלי – 1,000 מ"ר . זכויות בנייה – סה"כ 94% עיקרי, 22% לקומה בארבע קומות + 6% לחלקה פינתית . מספר קומות – 4 קומות . צפיפות – 10 יח"ד לדונם	**<u>תוכנית מספר ג/851:</u>** יעוד החלקה ע"ס תוכנית זו הינו "אזור מרכזי" . <u>זכויות בנייה :</u> 88% =4 קומות (מעל ק"ע) X 22% לקומה תוספת 6% לחלקה פינתית מתקבל 94% . מחסנים בק"ע – 6% .
	<u>תוכנית מספר ג/במ/103:</u> יעוד החלקה ע"ס תוכנית זו הינו "אזור מרכזי". <u>זכויות בנייה – 128%</u> לשימושים עיקרים (כולל 6% בעבור חלקה פינתית). שטחי שירות – 25% . מספר קומות – 5-6 קומות . שטח מגרש מינימאלי – 1,000 מ"ר . צפיפות – 13 יח"ד /דונם .	**<u>תוכנית מספר ג/במ/103:</u>** יעוד החלקה ע"ס תוכנית זו הינו "אזור מרכזי" . <u>זכויות בנייה :</u> 128% לשימושים עיקריים כולל תוספת של 6% לחלקה פינתית+ 25% שטחי שירות ב- 5-6 קומות . צפיפות – 13 יח"ד לדונם נטו .
	<u>תוכנית מספר ג/10715:</u> יעוד החלקה ע"ס תוכנית זו הינו "אזור מרכזי" זכויות בנייה – 129% עיקרי כולל 7% בעבור חלקה פינתית + 25% לשטחי שירות . מספר קומות – 5-6 קומות . שטח מגרש מינימאלי – 1,000 מ"ר . צפיפות – 13 יח"ד מרבי לדונם נטו לאחר הפרשה לצורכי ציבור .	**<u>תוכנית מספר ג/10715:</u>** אחוזי הבנייה לשטחים עיקריים לחלקה פינתית גדלו מ- 6% ל- 7% , סה"כ זכויות למטרות עיקריות 129%, תוך הגדלת שטחי השירות וגובה הבניינים .

בניין ופא סנטר , רח' תאופיק זיאד ,ת.ד 50009 ,נצרת 16000

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

Email – atefalem@012.net.il

המשך מצב חדש	**<u>תוכנית מספר ג/16256:</u>** יעוד החלקה ע"ס תוכנית זו הינו "אזור מרכז מיוחד י". <u>טבלת זכויות והגבלת בנייה :</u> שטח החלקה – 1,010 מ"ר . שטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה – 2,472 מ"ר . שטחי שירות מעל מפלס כניסה – 625 מ"ר . שטחי שירות מתחת מפלס כניסה – 2,020 מ"ר . מספר קומות – 2 קומות מתחת למפלס כניסה + 7 קומות מעל מפלס כניסה . גובה בנייה מרבי ממפלס הכניסה הקובעת – 29.5 מטר . צפיפות מרבית – 25 יח"ד למגרש 142 . שלבי ביצוע "ביצוע התוכנית יאפשר בשלושה שלבים: מגרש 139+138 כשלב , 141-140 כשלב ומגרש 142 כשלב .	**<u>תוכנית מספר ג/16256:</u>** התוכנית מסווגת את החלקה כ "אזור מרכז מיוחד י", כחלק ממתחם הכולל חלקות וחלקי חלקות נוספות ממערב לחלקה הנדונה . מטרת התוכנית : תוכנית מפורטת למתחם במרכז העיר נהריה, הכוללת חידוש פני המתחם באמצעות תהליך של פינוי והרסת מבנים ישנים קיימים ובינויו המחודש ....". זכויות הבנייה : שטח עיקרי בהיקף של 2,472 מ"ר בתוספת של 625 מ"ר שטחי שירות מעל מפלס הכניסה ושתי קומות מרתף בהיקף 2,020 מ"ר . מספר קומות : 2 קומות תת קרקעיות + 7 קומות מעל קומת הכניסה (29.5 מטר ממפלס כניסה קובעת). צפיפות : 25 יח"ד . שלבי ביצוע : ביצוע התוכנית יתאפשר בשלושה שלבים: מגרשים 139+138 שלב, 141+140 שלב, מגרש 142 שלב .
חוזה מכר מתאריך 21/4/83	בהתאם להלכת נווה בניין ופיתוח בע"מ ע"א 1321/02, יום המימוש הינו יום ההתקשרות בעסקה, קרי מועד החתימה על הסכם המכר , ולא מועד רישום הזכויות בפנקסי המקרקעין . במקרה שלנו, הזכות נרכשה ביום 21/4/83, לכן החוכרת רכשה את הזכויות במקרקעין כשהם מושבחים ואין לחייב בגין תוכנית מתאר אשר אושרו לפני רכישת הזכות, קרי תוכנית ג/851, מפנה למסמך היוון בנייה רוויה/ נמוכה – הצעה מיום 2/2/2011 .	עסקה זו לא מופיעה בנסח הרישום , ולא הוצג בפני חוזה מכר . כפי שנמסר לי מהוועדה המקומית טרם נגבה היטל השבחה בגין תוכנית ג/851, ולא הונפק אישור להעברת זכויות מטעם העירייה . לאחר קביעת גובה היטל ההשבחה בגין תוכנית ג/851, רשאי הנישום להעלות טענה משפטית זו .
לעניין זמן משוער לביצוע/ מימוש תוכנית ג/16256	מטרת תוכנית – תוכנית מפורטת למתחם במרכז העיר נהריה, הכוללת חידוש פני המתחם באמצעות תהליך של פינוי והריסת מבנים ישנים קיימים ובינוי מחדש . מכאן לומדים כי מדובר בפרויקט **<u>"פינוי ובינוי".</u>** מפנה לפרק 5 לתקנון התוכנית, סעיפים 19,20 . . בעמוד 4 לחוות דעתי הנושא של ביצוע הפרויקט בשלבים קיבל התייחסות . מפנה למאמר בעיתון הארץ – כלכליסט", מיום 17/05/2011, על דוח מבקר המדינה בעניין פרויקט פינוי ובינוי בישראל אשר נכשל ולא השיג את מטרתו .	פירוש הסעיפים הרלוונטיים בתוכנית ג/16256 (פרק 5, סעיף 19) היננו מוטעה. שמאי המבקש לקח דחייה של 15 שנה , למרות וכפי שציינתי בשומתי, זכויות הבנייה בהתאם לתוכנית ג/16256ניתנות לניצול בחלקה הנדונה **<u>בנפרד</u>** משאר המתחם . לכן הדחייה למימוש שהביתי בחשבון של 10 שנים, הינה מופרזת למקרה של 4 דירות על דונם עם בינוי ותיק המיועד להריסה .

בניין ופא סנטר , רח' תאופיק זיאד ,ת.ד 50009 ,נצרת 16000

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

Email – atefalem@012.net.il

חניון תת קרקעי	יש להביא בחשבון הקמת 2 קומות חניון. הקמת מקומות חנייה מפנה לתקנון תוכנית ג/16256, לסעיף 14.01.01, שבו מצוין " תותר בניית שתי קומות תת"ק לחנייה ולשטחי שירות כגון מתקנים טכניים, שיאושרו ע"י מהנדס העיר." סעיפים 16.01.12, 16.02, 16.03.01, 16.03.02, 18.05 מתנים בקשה ו/ או היתר בהסדרת החניון <u>עלות הקמת חניון תת קרקעי מקורה :</u> 1. מפנה למכתבו של אמנון דורון מיום 5/5/2011 2. מחירון דקל 3. מאמרים של מלומדים, בעיקר המאמר "בין חדרה לבין גדרה הכתוב ע"י שמאי מקרקעין ומתכנן עירוני . הובא בחשבון כי אין כדאיות כלכלית להקמת חניון תת קרקעי, עלות הקמת חניון תת קרקעי מוערכת בכ- 1,720 ₪/מ"ר מפנה לחוברת דקל 2/2011 עמוד 611 , כמו כן מפנה לאומדן אשר בוצע על ידי "אמנון דורון" בו מוערך עלות בניית חניון תת קרקעי בשטח 2,020 מ"ר לפי 3,800,000-4,000,000 ₪ .	השפעת הצורך או הדרישה לחניון תת קרקעי בהתאם לתוכנית ג/ 16256, הן מבחינת היקפו והן מבחינת שיקוליו והשפעתו על ההשבחה לא הובאה בחשבון בצורה נכונה ע"י שמאי המבקש . להלן התייחסותי : הובא בחשבון השבחה למ"ר מבונה עיקרי לפי 2,300 ₪ (לפני הפחתה לדחייה למימוש , לאור העובדה כי כתנאי למימוש זכויות בחלקה יש לבנות חניות תת קרקעיות . בהתאם לתוכנית מותר להקים שני מרתפי חנייה לחנייה ומחסנים לדירות. התוכנית מתירה בניית 25 דירות, בהתאם לתקן חנייה יידרשו בין 25 חניות ל- 30 חניות, כל חנייה תת קרקעית דורשת שטח ברוטו בגודל 35 מ"ר, סה"כ שטח נדרש לחניון תת קרקעי הינו 1,100 מ"ר ל- 30 חניות . עלות הקמת מרתף תת קרקעי – 2,300 ₪/ מ"ר. רוכש דירה פוטנציאלי יביא בחשבון תועלת מחנייה תת קרקעית ויתמחר אותה, אך מכיוון שאין עסקאות מהן ניתן ללמוד על תמחור החנייה התת קרקעית – התעלמתי מתוספת זו . לאור העובדה כי עסקאות ההשוואה בנהריה עד יום זה , אינה מביאה בחשבון הקמת מרתפי חנייה – את עלות הקמת החניון יש להפחית ביחס ישר עם השטחים העיקריים המותרים בתוכנית 2,472 מ"ר כדלקמן : <u>עלות הקמת מרתף בשטח 1,100 מ"ר :</u> 2,530,000 ₪ =1,100 ₪/ מ"ר מרתף X 2,300 ₪ / מ"ר <u>עלות עודפת למ"ר עיקרי בגין חנייה תת קרקעית:</u> 1,023 ש"ח = 2,472 מ"ר / 2,530,000 ש"ח <u>השבחה למ"ר מבונה לאחר הפחתה :</u> 2,977 ₪ = 1,023 ש"ח - 4,000 ₪ למען הזהירות למרות האמור ההשבחה למ"ר עיקרי לפני דחייה למימוש לפי 10 שנים בריבית 6% = 2,300 ₪ . לטענת שמאי המבקש, את עלות החניון התת קרקעי יש להפחית מההשבחה שחושבה על ידו , מכאן עולה לכאורה כי אין השבחה כלל בגין תוכנית ג/16256, טענה מופרכת שאין לה כל אחיזה במציאות .
פטור ל- 140 מ"ר בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה	מגיע פטור של 140 מ"ר	פירוש הסעיפים הרלוונטיים של שמאי המבקש – הינו מוטעה . שמאי המבקש , שגה ולקח בחשבון פטור ל- 140 מ"ר בזכויות הבנייה מכח´ תוכנית ג/16256 , לעניין זה יובהר כי פטור ל- 140 מ"ר, מתייחס לניצול של 140 מ"ר הראשונים .במקרה זה, פטור זה מנוצל כבר מכח´ תוכנית ג/551 .

בניין ופא סנטר , רח' תאופיק זיאד ,ת.ד 50009 ,נצרת 16000

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

Email – atefalem@012.net.il

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

עסקאות השוואה מטעם שמאי המבקש

א. עסקאות השוואה שווי מצב קודם וחדש בגין תוכנית ג/במ/103 :

תאריך עסקה	כתובת	גוש	חלקה	שטח מ"ר	בנוי מ"ר	מחיר ב- $	מחיר לאחר ניכוי הבינוי	מחיר מ"ר מבונה ב- $	אחוזי בנייה	מקורות
9/2/95	עזרא 6	18146	2/405	269	50	88,000	70,500	524	50%	שומה מכרעת
27/4/95	עזרא 8	18146	1/402	273	72	95,000	69,800	511	50%	שומה מכרעת
14/5/95	נחמיה 8	18146	1/416	299	28	80,000	70,200	470	50%	שומה מכרעת
26/10/95	נחמיה 28	18146	1/371	297	32	110,000	98,800	665	50%	שומה מכרעת
1/11/98	עגנון 24	18172	186	250	99	160,000	125,350	332	122% 25%	מס׳ שבח
18/6/99	עגנון 6	18172	141	250	50	143,750	123,750	400	122% 25%	מס׳ שבח

נתוני עסקאות שומה מכרעת של השמאי אריה אריאל 18146/69/1 :

מתואם לזמן : 10% -
עלויות בנייה – כ- 350 $/ מ"ר .
שווי מ"ר מבונה מצב קודם – כ- 530 $/ מ"ר מבונה.
שווי מ"ר מבונה מצב חדש - כ- 400 $/ מ"ר מבונה .
זכויות בנייה 122% עיקרי + 25% שרות .

ב. עסקאות השוואה שווי מצב קודם וחדש בגין תוכנית ג/16256 :

תאריך עסקה	כתובת	גוש	חלקה	שטח מ"ר	בנוי מ"ר	מחיר ב- ₪	מחיר לאחר ניכוי הבינוי	מחיר מ"ר מבונה ב- ש"ח	אחוזי בנייה	מקורות
11/2/2010	עגנון 6	18172	141	250	64	630,000	566,000	1,750	122% 25%	מס׳ שבח
18/7/2010		18172	82	998	קרקע	2,350,000		2,000	107% 30%	מס׳ שבח

לסיכום :

- שווי מ"ר מבונה 1,750 ₪, עסקה צמודה לנכס נשוא השומה בצפיפות של 13 יח"ד לדונם .
- מקדם צפיפות לפי נוסחה 0.86 (צפיפות בין 25 יח"ד לדונם ל- 13 יח"ד לדונם) .
- 1,500 ₪/ מ"ר מבונה = 0.86 X 1,750 ₪/ מ"ר מבונה
- מקדם דחייה למימוש ערך נוכחי של 15 שנים, בריבית 6% , מקדם 0.417 =626 ₪/מ"ר מבונה

בניין ופא סנטר , רח' תאופיק זיאד ,ת.ד 50009 ,נצרת 16000
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

עסקאות השוואה מטעם שמאי המשיבה

עסקאות השוואה בגין תוכנית ג/851 (תאריך קובע 14/8/81) :

א. עסקאות השוואה :

גוש	חלקה	כתובת	נתוני הנכס במועד העסקה	תאריך עסקה	מחיר ב- $	מחיר למ"ר מבונה עיקרי ב- $
18175	180	קפלן 17- ו- 17א׳	שטח נטו – 960 מ"ר . אזור מרכזי – 88% (תוכנית ג/851)	17/4/82	$ 84,000	$ 100 ₪ 1.25
18174	1	בלפור פינת הנרייטה סולד	שטח החלקה – 1,008 מ"ר . מגורים ג׳- 82% (חלקה פינתית בתוכנית ג/851)	10/1/82	$ 110,000	$120 ₪ 1.5
18174	180	וייצמן 99	שטח נטו – 937 מ"ר אזור מרכזי – 88% (תוכנית ג/851)	20/6/82	$98,500	$120 (₪ 1.5)
מידע לגבי העסקאות נתקבל משמאים מכריעים שהיו פעילים באותה תקופה, לא ניתן לקבל מידע בשנים אלו ממשרדי מס׳ שבח .						
בהתאם לעסקאות לעיל, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, שווי למ"ר מבונה עיקרי בממוצע במצב חדש לתאריך הקובע 14/8/81, הינו בגבולות ה- 120 $/ מ"ר המהווה כ- 1.5 ₪/מ"ר מבונה עיקרי .						

ב. אינפורמציה :
פרסום בעיתון מקומי "נהרטון" מיום 1/9/1981 :
10,000-12,000 $ /קרקע לדירה (בשטח 100 מ"ר מבונה).
מגלם 120-100- $/מ"ר מבונה שהם 1.5-1.25 ₪/ מ"ר מבונה (תלוי במיקום) .

ג. מהות ההשבחה :
תוספת שטח עיקרי לבנייה בהיקף של 101 מ"ר ליחידה הנדונה, מ- 136.3 מ"ר מבונה בהתאם לתוכנית ג/551 ל- 237.3 מ"ר מבונה בהתאם לתוכנית ג/851, תוך הגדלת הצפיפות ל- 10 יח"ד /דונם נטו בחלקה , שהם 10/4 יח"ד ליחידה הנדונה .
אופי הבינו דומה בשני מצבי התכנון, יש להביא בחשבון דחייה למימוש זכויות הבנייה הנוספות לאור הבינוי הקיים בתאריך הקובע, לעניין זה הובאה בחשבון דחייה למימוש זכויות הבנייה הנוספות, כך שההשבחה חושבה לפי 0.5 ₪/ מ"ר מבונה עיקרי (במקום שווי של 1.5 ₪/ מ"ר מבונה כפי שהוצג לעיל) .

בניין ופא סנטר , רח' תאופיק זיאד ,ת.ד 50009 ,נצרת 16000
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

המשך עסקאות השוואה מטעם שמאי המשיבה:

<u>עסקאות השוואה בגין תוכנית ג/במ/103 (תאריך קובע 16/01/96) :</u>

<u>א. עסקאות השוואה :</u>

מיקום הנכס הנדון הינו במרכז העיר נהריה, מדרום לשד׳הגעתון, באחד המיקומים המרכזיים השקטים והאטרקטיביים ביותר בעיר .

"מתחם המגורים" הנכון ביותר להשוואה מבחינת מיקום, רמות מחירים ואטרקטיביות, הינו המתחם שבין הרחובות ויצמן ממערב, הרצל ממזרח, הנרייטה סולד מדרום ומייסדים מצפון .

<u>להלן עסקאות השוואה, עם בינוי להריסה:</u>

גוש	חלקה	כתובת	נתוני הנכס במועד העסקה	תאריך עסקה	מחיר בש"ח	שווי למ"ר מבונה עיקרי בממוצע
18170	141	ויצמן 41 פינת המייסדים	שטח נטו – 1,130 מ"ר . בינוי במגרש- מבנה ישן . אזור מרכזי – 94% (חלקה פינתית בתוכנית ג/851)	12/6/95	1,988,350ש"ח $ 665,000	1,872 ₪ $ 626
18170	116	גולומב פינת מייסדים	שטח נטו – 912 מ"ר . בינוי במגרש – בית מגורים ישן, בשטח כ- 100 מ"ר . אזור מרכזי – 128% (חלקה פינתית בתוכנית ג/במ/103)	20/3/96	2,656,500 ₪ $ 862,500	2,276 ₪ $ 739
18168	11	סוסקין 2, פינת המייסדים 36	שטח נטו – 881 מ"ר . בינוי במגרש – בית מגורים ישן, בשטח כ- 132 מ"ר . אזור מרכזי – 128% (חלקה פינתית בתוכנית ג/במ/103)	30/12/98	3,581,000 ₪ $ 860,000	3,174 ₪ $ 762
18168	12	המייסדים 34	שטח נטו – 950 מ"ר . אזור מרכזי – 122% לפי תוכנית ג/במ/103)	30/12/98	3,331,000 ₪ $ 800,000	2,874 ₪ $ 690
18170	113	שמעון רייך 15	שטח נטו – 857 מ"ר . בינוי במגרש – בית מגורים ישן, בשטח 145 מ"ר בתוספת מרפות . אזור מרכזי – 128% (חלקה פינתית בתוכנית ג/במ/103)	22/4/99	3,153,000 ₪ $ 780,000	2,874 ₪ $ 711
הערה – בשנים הרלוונטיים שוק המקרקעין תומחר לפי שער הדולר היציג .						
בכל העסקאות הנ"ל, המבנים הקיימים נהרסו ובמקומם הוקמו מבני מגורים תוך ניצול מלוא זכויות הבנייה . לפיכך ובהתאם לעסקאות הנ"ל, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, שווי למ"ר מבונה עיקרי בממוצע לתאריך הקובע 16/1/96, הינו בגבולות של 750 $/ מ"ר, המהווה כ- 2,350 ₪/ מ"ר מבונה עיקרי בממוצע						

<u>ב. מהות ההשבחה :</u>

תוספת שטח עיקרי לבנייה בהיקף 86 מ"ר, תוך הגדלת הצפיפות מ- 10 יח"ד לדונם נטו לפי תוכנית ג/ 851 , ל- 13 יח"ד לדונם נטו לפי תוכנית ג/במ/103 .

בהתאם לחלקה של היחידה בחלקה (1/4)- הגדלת הצפיפות הינה מ- 2.5 יח"ד ל- 3.3 יח"ד .

אופי הבינוי דומה בשני מצבי התכנון וכי יש להביא בחשבון דחייה למימוש זכויות הבנייה הנוספות לאור הבינוי הקיים בתאריך הקובע.

לעניין זה הובאה בחשבון דחייה למימוש זכויות הבנייה הנוספות, כך שההשבחה חושבה לפי 750 ₪/ מ"ר מבונה עיקרי(במקום שווי של 2,350 ₪/ מ"ר מבונה עיקרי, בהתאם לעסקאות שהוצגו).

<u>ג. התייחסות לעסקאות ההשוואה מטעם שמאי המבקש :</u>

- ארבע עסקאות ההשוואה ברחובות עזרא ונחמיה, אינם רלוונטיות להשוואה הן מבחינת בינוי והן מבחינת היקף הבינוי
- העסקאות ברחוב עגנון 24, עגנון 6, מדובר בדירות, חילוץ מרכיב הקרקע בלתי אפשרי ואינו מדויק במקרה הטוב.
- נתוני ההשוואה משומה מכרעת הן משומה מכרעת בשכונת אוסישקין שאינה רלוונטית להשוואה .

בניין ופא סנטר , רח' תאופיק זיאד ,ת.ד 50009 ,נצרת 16000

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

Email – atefalem@012.net.il

המשך עסקאות השוואה מטעם שמאי המשיבה:

עסקאות השוואה בגין תוכנית ג/10715 (תאריך קובע 7/7/99) :

א. עסקאות השוואה :

גוש	חלקה	כתובת	נתוני הנכס במועד העסקה	תאריך עסקה	מחיר בש"ח	שווי למ"ר מבונה עיקרי בממוצע
18169	61+62	פינסקר 11 ו- 11א׳	חלקות בשטח 1,004 מ"ר ו- 1,016 מ"ר . בינוי המגרשים : בחלקה 61 – בית מגורים ישן . בחלקה 62 – מבנה מגורים ישן של 4 חד׳ בתוספת מבנה נוסף של חדר . אזור מגורים ג׳- 107% (תוכנית ג/ 10715)	30/9/99	7,418,000ש"ח $ 1,735,000	3,432 ₪ $ 800
18170	131	גולומב 6	שטח נטו – 1,012 מ"ר . בינוי במגרש – בית מגורים ישן, בשטח כ- 87 מ"ר . אזור מרכזי – 122% (חלקה פינתית בתוכנית ג/במ/103)	22/11/01	4,016,000₪ $ 950,000	3,254 ₪ $ 770
הערה – לעסקה הראשונה קיים חוזה מכר . בשנים הרלוונטיות שוק המקרקעין תומחר לפי שער הדולר היציג.						
בכל העסקאות הנ"ל, המבנים הקיימים נהרסו ובמקומם הוקמו מבני מגורים תוך ניצול מלוא זכויות הבנייה . לפיכך ובהתאם לעסקאות הנ"ל, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, שווי למ"ר מבונה עיקרי בממוצע לתאריך הקובע 7/7/99, הינו בגבולות של 780 $/ מ"ר, המהווה כ- 3,200 ₪/ מ"ר מבונה עיקרי בממוצע						

ב. מהות ההשבחה :

תוספת שטח עיקרי לבנייה בהיקף 2.4 מ"ר, תוך הגדלת שטחי השירות וגובה המבנים .

יש להביא בחשבון דחייה למימוש זכויות הבנייה הנוספות לאור הבינוי הקיים בתאריך הקובע.

לעניין זה הובאה בחשבון דחייה למימוש זכויות הבנייה הנוספות, כך שההשבחה חושבה לפי 1,000₪/ מ"ר מבונה עיקרי, במקום שווי של 3,200 ₪/ מ"ר מבונה עיקרי, בהתאם לעסקאות שהוצגו).

בניין ופא סנטר , רח' תאופיק זיאד ,ת.ד 50009 ,נצרת 16000

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

Email – atefalem@012.net.il

המשך עסקאות השוואה מטעם שמאי המשיבה:

<u>עסקאות השוואה בגין תוכנית ג/16256(תאריך קובע 6/7/2010) :</u>

<u>א. עסקאות השוואה :</u>

גוש	חלקה	כתובת	נתוני הנכס במועד העסקה	תאריך עסקה	מחיר בש"ח	שווי למ"ר מבונה עיקרי בממוצע
18170	125 ת"ח 8, ו-9	גולומב 2	608 מ"ר עיקרי לפי חלקם של תתי החלקות ברכוש המשותף . אזור מרכזי – 122% (תוכנית ג/במ/103, ג/10715) .	23/11/07	2,150,000 ש"ח	3,530 ₪
18170	121	הרצל 48 מיקום נחות מהותית מהנכס הנדון	שטח נטו – 930 מ"ר . בינוי במגרש – בית מגורים ישן, המיועד להריסה אזור מרכזי – 122% (תוכנית ג/במ/103, ג/10715) .	3/1/2011	₪4,500,000	3,970 ₪
הערה – בשנים הרלוונטיות שוק המקרקעין תומחר לפי שער הדולר היציג.						
בכל העסקאות הנ"ל, המבנים הקיימים נהרסו או מיועדים להריסה, ובמקומם הוקמו מבני מגורים תוך ניצול מלוא זכויות הבנייה . לפיכך ובהתאם לעסקאות הנ"ל, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, שווי למ"ר מבונה עיקרי בממוצע לתאריך הקובע 6/7/2010, הינו בגבולות של – 4,000₪/ מ"ר מבונה עיקרי בממוצע						

<u>ב. מהות ההשבחה :</u>

תוספת שטח עיקרי לבנייה ליחידה הנדונה בהיקף של 292.3 מ"ר, מ- 325.7 מ"ר מבונה עיקרי לפי תוכנית ג/במ/103, ל- 618 מ"ר מבונה עיקרי לפי תוכנית ג/16256+ תכנון משופר ביחס לסביבה, יותר מבנה בן 7 קומות מעל קומת כניסה (גובה מבנה של 29.5 מטר) .

ליחידה הנדונה 1/4 מזכויות הבנייה שהן 618 מ"ר עיקרי בתוספת 156 מ"ר שטחי שירות בניצול של :

6.25 יח"ד = 25/4 יח"ד

הובא בחשבון דחייה למימוש זכויות הבנייה הנוספות, לאור הבינוי הקיים בתאריך הקובע והסכמה של 4 בעלי זכות בחלקה (דחייה של 10 שנים בריבית 6%) .

דחייה של 10 שנים למימוש התוכנית הנ"ל הינו מעבר לסביר , מאחר ומימוש תוכנית ג/16256 אינו תלוי בחלקות הסמוכות בגבול התוכנית וכי בעלי הזכות בחלקה הנדונה, 4 בעלים בסה"כ, יכולים לממש את זכויות הבניה באופן מיידי וללא תלות בשאר המתחם .

<u>ג. התייחסות לעסקאות ההשוואה מטעם שמאי המבקש :</u>

- בעסקה ברחוב עגנון 6 – מדובר בדירה במצב זה או אחר.... שחילוץ מרכיב שווי הקרקע מהן הינו בלתי אפשרי ואינו מדויק במקרה הטוב .
- עסקה לקרקע בחלקה 82 בגוש 18172 בתאריך 18/7/2010 – מגלמת שווי נמוך מהותית מהנכס הנדון לאור מיקומו הנחות של הנכס ברחוב קרן היסוד, בצמוד ממזרח לאזור התעשייה של רח׳ לוחמי הגיטאות .
- לעניין מקדם צפיפות – שמאי המבקש טוען שיש להפחית ל"מקדם צפיפות", מקדם – 0.86, וזה בגין הגדלת הצפיפות מ – 13 יח"ד לפי תוכנית ג/10715 ל- 25 לפי תוכנית 16256, חישובים אלו הם חישובים תיאורטיים, שמאי המבקש לא הציג כל הוכחה להפחתה כזו במציאות בשוק, שאמורה לבוא לידי ביטוי במחירי הדירות . יתרה מזו במקומות בהם הוגדלו זכויות הבנייה והצפיפות, תוך הגדלת מספר הקומות וגובה המבנה , תרם להשבחת הנכס ומביא למחירי דירות גבוהים בקומות העליונות (יתרון לנוף ולכיווני אוויר) .

בניין ופא סנטר , רח' תאופיק זיאד ,ת.ד 50009 ,נצרת 16000

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

Email – atefalem@012.net.il

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

סוגיה	שמאי המבקש	שמאי המשיבה
תחשיב ההשבחה	**<u>ניתוח זכויות בנייה במצב תכנוני קודם :</u>** <u>השבחה בגין אישור תוכנית ג/851 , תאריך קובע – 14/8/81 :</u> **<u>מדרגה ראשונה</u>** – אין לחייב השבחה בגין תכנית ג/551 ל- ג/851 לתאריך קובע 30/07/1981 . תוכנת ג/851 – משקפת זכויות במצב קודם, חלו לפני רכישת הזכות 21/04/1983 לכן זכויות בנייה במצב תכנוני קודם : **237.35 מ"ר = (1/4) X 94% X 1,010 מ"ר** **<u>ניתוח זכויות בנייה במצב תכנוני חדש:</u>** **מדרגה שנייה –** השבחה בגין תוכנית ג/851 ל- ג/במ/103 לתאריך קובע 31/01/1996: מצב קודם תוכנית ג/851 – 237.35 מ"ר מבונה עיקרי . מצב חדש – תוכנית ג/במ/103, זכויות בנייה: 323.3 מ"ר מבונה עיקרי= (1/4) X 128% X 1,010מ"ר הפרש ניצול : 85.85 מ"= 237.35 מ"ר- 323.2 מ"ר שווי מצב חדש: 129,280 $= 400 $/ מ"ר X 323.2 מ"ר שווי מצב קודם : 125,795 $= 530 $/ מ"ר X 237.35 מ"ר השבחה : 10,943 ₪ = 3.14 ₪/$ X 3,485 $ **מדרגה שלישית -** השבחה בגין תוכנית - ג/במ/103 לתוכנית ג/10715 לתאריך קובע 07/07/1999 : ההשבחה בגין אישור תוכנית ג/10715 – זניחה, כמו כן שולית בגין תוספת אחוזי בנייה מ- 6% ל- 7% למגרש פינתי. **מדרגה רביעית -** השבחה בגין תוכנית – ג/10715 לתוכנית ג/16256 לתאריך קובע 06/07/2010 :	**<u>השבחה בגין אישור תוכנית ג/851 , תאריך קובע – 14/8/81 :</u>** <u>מצב חדש (ג/851)</u> שטח עיקרי לבנייה: 237.3 מ"ר = (1/4) X 94% X 1,010 מ"ר <u>מצב קודם (ג/551)</u> שטח עיקרי לבנייה: 136.3 מ"ר = (1/4) X 54% X 1,010 מ"ר מקדם בגין צפיפות נמוכה ושטח חצר – 1.1 סה"כ שטח אקוויוולנטי - 150 מ"ר . סה"כ תוספת שטח עיקרי לבנייה – 87.3 מ"ר אקוויוולנטי. השבחה בש"ח לתאריך הקובע : **43.6 ₪ = 0.5 ₪/ מ"ר מבונה עיקרי X 87.3 מ"ר אקוו´** **הערה : הנישום עומד בתנאים לקבלת פטור עד ל- 140 מ"ר, פי שניתן לראות בתחשיב, שטח אקו´ ב- "מצב הקודם" הינו 150 מ"ר (מעל ל- 140 מ"ר).** **<u>השבחה בגין אישור תוכנית ג/במ/103 , תאריך קובע – 16/1/96 :</u>** **תוספת שטחים עיקריים .** <u>מצב חדש (ג/במ/103)</u> שטח עיקרי לבנייה: 323.3 מ"ר = (1/4) X 128% X 1,010 מ"ר <u>מצב קודם (ג/851)</u> שטח עיקרי לבנייה: 237.3 מ"ר = (1/4) X 94% X 1,010 מ"ר תוספת שטח עיקרי לבנייה - 86 מ"ר . השבחה בש"ח לתאריך הקובע : **64,500 ₪ = 750 ₪/ מ"ר מבונה עיקרי X 86 מ"ר**

בניין ופא סנטר , רח' תאופיק זיאד ,ת.ד 50009 ,נצרת 16000

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

Email – atefalem@012.net.il

תוכנית ג/10715 –מצב קודם :
1,302.9 מ"ר מבונה עיקרי = 129% X 1,010 מ"ר

תוכנית ג/16256- מצב חדש – 2,472 מ"ר עיקרי .

הפרש ניצול :

292.275 מ"ר מבונה = (1/4) X (1,302.9 -2,472 מ"ר)

פטור ל- 140 מ"ר , יתרה 152.275 מ"ר מבונה לחיוב.
ההשבחה :
95,324 ₪ = 626 ₪ X 152.275 מ"ר

<u>השבחה בגין אישור תוכנית ג/10715 , תאריך קובע – 7/7/99:</u>
תוספת שטחים עיקריים .
<u>מצב חדש (10715)</u>
שטח עיקרי לבנייה:
325.7 מ"ר = (1/4) X 129% X 1,010 מ"ר

<u>מצב קודם (ג/במ/103)</u>
שטח עיקרי לבנייה:
323.3 מ"ר = (1/4) X 128% X 1,010 מ"ר

תוספת שטח עיקרי לבנייה - 2.4 מ"ר .

השבחה בש"ח לתאריך הקובע :

2,400 ₪ = 1,000₪/ מ"ר מבונה עיקרי X 2.4 מ"ר

<u>השבחה בגין אישור תוכנית ג/16256 , תאריך קובע – 06/07/2010:</u>
תוספת שטחים עיקריים .
<u>מצב חדש (16256)</u>
שטח עיקרי לבנייה:
618 מ"ר = (1/4) X 2,472 מ"ר עיקרי

<u>מצב חדש (10715)</u>
שטח עיקרי לבנייה:
325.7 מ"ר = (1/4) X 129% X 1,010 מ"ר

תוספת שטח עיקרי לבנייה - 292.3 מ"ר .

השבחה למ"ר לפי 2,300 ₪/ מ"ר מבונה עיקרי , בדחייה למימוש של 10 שנים, בריבית 6% מתקבל :

365,000 ₪= 1,259 ₪/ מ"ר מבונה עיקרי X 292.3מ"ר

בניין ופא סנטר , רח' תאופיק זיאד ,ת.ד 50009 ,נצרת 16000
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

13. <u>הכרעה ושיקולים</u> :

א. <u>תוכנית מצב קודם :</u>

שמאי המבקש טוען כי במצב תכנוני קודם חלה על החלקה תוכניות בניין עיר מספר ג/551, ג/851, וזה בהתאם להלכת נווה בניין ופיתוח בע"מ ע"א 1321/02, פסק דין זה קבע כי מועד המימוש הינו מועד ההתקשרות, קרי מועד החתימה על הסכם המכר, לטענתו מועד הרכישה הינו 21/04/1983 וזה בהסתמך על מסמך היוון בנייה רוויה / נמוכה מיום 2/2/201 .

מנגד שמאי הוועדה טוען כי לא ניתן לראות את העסקה בנסח הרישום וגם לא הוצג הסכם מכר המאמת את המכירה הנדונה, לכן במצב תכנוני קודם חל על החלקה תוכנית ג/551 .

הכרעה :

לפי אישור המינהל הרכישה של החוכרים הרשומים היתה בתאריך 21.4.83 .
לפי נסח רישום מיום 11.2.011 החוכרים כבר רשומים בטאבו .
בהתאם לפסק דין נווה בניין הנ"ל החוכרים הרשומים יחויבו בהיטל השבחה רק עבור תוכניות שאושרו לאחר הרכישה .

תחילת תוקף תכנית ג/ 851 ביום 14.8.81, לפני תאריך הרכישה 21.4.83.

סיכום – במצב תכנוני קודם - תוכנית ג/851 .

<u>זכויות הבנייה המוקנות במצב תכנוני קודם :</u>

שטח מגרש מינימאלי – 1,000 מ"ר .
שטח בנייה מותר בכל קומה – 22% ובסה"כ 94% בארבע קומות (כולל + 6% לפינתי) .
מספר קומות – 4 קומות .

ב. <u>תוכניות מצב חדש :</u>

במצב תכנוני חדש , חלות על החלקה תוכניות בניין עיר כמפורט להלן,

מספר תוכנית	תאריך קובע
ג/במ/103	31/01/1996
ג/10715	07/07/1999
ג/16256	06/07/2010

בניין ופא סנטר , רח' תאופיק זיאד ,ת.ד 50009 ,נצרת 16000
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

ג. <u>ריכוז הזכויות המוקנות ע"ס תוכניות אלו</u> :

	ג/551	**ג/851**	**ג/במ/103**	**ג/10715**	**ג/16256**
יעוד	מגורים ב׳	אזור מרכזי	אזור מרכזי	אזור מרכזי	אזור מרכזי מיוחד
עיקרי	18% בקומה ובסה"כ 54% בשלוש קומות	22% לקומה ובסה"כ 88% בארבע קומות + 6% חלקה פינתית	6% + 122% בעבור חלקה פינתית	122% ב 5-6 + 7% בעבור חלקה פינתית	2,472
מבנה עזר	**3%**	6% מחסנים ביתיים בק"ע	6% מחסנים בק"ע מתוך שטח הבנייה הכולל	35% בקומות ללא עמודים ותת קרקעי . 45% בקומת עמודים . 100% תת קרקע	שטחי שירות : 625 מ"ר מעל מפלס כניסה 2020 מתחת מפלס כניסה
צפיפות		**10 יח"ד לדונם**	**13**	**13**	**25**
מספר קומות	שלוש קומות	ארבע מעל עמודים	5 קומות מעל עמודים . 6 קומות ללא עמודים	5 קומות מעל קומת עמודים או קומה מסחרית .	2 קומות מתחת מפלס כניסה + 7 קומות מעל קומת כניסה .

ד. השבחה כתוצאה מאישור תוכנית ג/במ/103 לתאריך קובע 31/01/1996 :

מצב חדש תוכנית ג/במ/103:

שטח בנייה עיקרי מותר - 323.2 מ"ר מבונה = (1/4) X 128% **X** 1,010 מ"ר

מצב קודם תוכנית ג/851 :

שטח בנייה עיקרי מותר - 237.3 מ"ר מבונה = (1/4) X 94% **X** 1,010 מ"ר

סה"כ תוספת שטח עיקרי בגין אישור תוכנית ג/במ/103 - 86 מ"ר עיקרי .

מקדם הגדלת צפיפות מ- 10- יח"ד ל דונם ל- 13 יח"ד לדונם - 0.9 .

<u>השבחה במ"ר מבונה עיקרי אקו׳ לתאריך קובע של תוכנית ג/במ/103 - 77.4 מ"ר עיקרי.</u>

בניין ופא סנטר , רח' תאופיק זיאד ,ת.ד 50009 ,נצרת 16000

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

Email – atefalem@012.net.il

ה. השבחה כתוצאה מאישור תוכנית ג/10715 לתאריך קובע 07/07/1999 :

מצב חדש תוכנית ג/10715:

שטח בנייה עיקרי מותר - 325.7 מ"ר מבונה = (1/4) X 129% **X** 1,010 מ"ר

מצב קודם תוכנית ג/במ/103:

שטח בנייה עיקרי מותר - 323.2 מ"ר מבונה = (1/4) X 128% **X** 1,010 מ"ר

סה"כ תוספת שטח עיקרי בגין אישור תוכנית ג/10715 - 2.5 מ"ר עיקרי .

<u>השבחה במ"ר מבונה עיקרי אקו´ לתאריך קובע של תוכנית ג/10715 - 2.5 מ"ר עיקרי.</u>

ו. השבחה כתוצאה מאישור תוכנית ג/16256לתאריך קובע 06/07/2010 :

<u>השימוש היעיל והטוב במצב קודם ומצב חדש :</u>

<u>תרומתו של הבית במצב קודם</u> :

לדעתי גיל הבניין והפחתים הפונקציונאליים והתכנוניים והאפשרות לנצל את יתרת זכויות הבניה (זכויות בנייה עודפות), הם הפרמטרים החשובים לקביעת מידת תרומת הבניין לשווי המקרקעין .

זכויות הבנייה המוקנות ע"ס תוכנית ג/ 16256 הם :

שטח מגרש	שטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה	שטחי שירות		גובה בנייה מרבי		צפיפות מרבית – מספר יח"ד מרבי
		מעל מפלס הכניסה	מנתחת מפלס הכניסה	מספר הקומות בחתך אחד	במטרים ממפלס הכניסה הקובעת	
1010	2,472	625	2020	2 קומות מתחת למפלס כניסה + 7 קומות מעל קומת כניסה	29.5 מטר	25 יח"ד

ניצול זכויות הבנייה המוקנות ע"ס תוכנת זו מחייב הריסת הבניין הקיים, כמו כן בתשריט התוכנית הבניין מסומן להריסה .

השאלה אם כן האם במועד הקובע הבניין תורם לשווי במצב קודם ו/ או לא תורם וכדאי להרוס אותו ולממש את זכויות הבנייה המוקנות ע"פ התב"ע המאושרת.
לתשובה על השאלה הזאת , יש לאמוד את שווי המקרקעין בשתי חלופות :

חלופה א: שווי המקרקעין במצב קודם לרבות הבניין הקיים .
חלופה ב: שווי הקרקע ללא הבניין הקיים .

החלופה הגבוה מבין השתיים היא שקובעת את השימוש היעיל והטוב בקרקע, באם יוצא כי שווי חלופה א´ יותר גבוה מחלופה ב´, אזי כדאי להשאיר את הבניין ולא להרסו, ובאם יוצא כי שווי חלופה ב´ יותר גבוה מ א´, אז השימוש היעיל והטוב הינו הריסת הבניין הקיים.
הבניין הקיים קיבל היתר בשנת 1957, ובתאריך הקובע של תוכנית ג/16256 (תאריך קובע 6/7/2010), הוא בן 53 שנה .

בניין ופא סנטר , רח' תאופיק זיאד ,ת.ד 50009 ,נצרת 16000
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

שווי במצב קודם :

חלופה א׳: השארת המבנה :
שווי למ"ר כ- 8000 ₪ המבטא צפיפות של 4 יחידות בלבד + חצר

שטח המבנה הקיים - 65 מ"ר עפ"י ההיתר .

שווי המחוברים - 520,000 ₪ = 8,000 ש"ח / מ"ר X 65 מ"ר

חלופה ב' :

שווי קרקע - 1,302,800 ש"ח = 4,000 ₪/ מ"ר מבונה עיקרי X 325.7 מ"ר מבונה עיקרי

על סמך (מבחן השימוש היעיל והטוב), הגעתי לכלל דעה כי במצב קודם השימוש היעיל והטוב הינו הריסת המבנה .

סיכום דבר-
לאומדן שווי הנכס במצב קודם , יש לאמוד את שווי הזכויות ללא המבנה/ המחוברים.

מצב חדש תוכנית ג/16256:

שטח בנייה עיקרי מותר - 618 מ"ר מבונה = (1/4) X 2,472 מ"ר

מצב קודם תוכנית ג/10715:

שטח בנייה עיקרי מותר - 325.7 מ"ר מבונה עיקרי = (1/4) X 129% **X** 1,010 מ"ר

סה"כ תוספת שטח עיקרי בגין אישור תוכנית ג/16256 - 292.3 מ"ר עיקרי .

השבחה במ"ר מבונה עיקרי אקו׳ לתאריך קובע של תוכנית ג/16256 - 292.3 מ"ר עיקרי.

הערה – זכויות הבנייה והצפיפות הוגדלו תוך כדי הגדלת מספר הקומות בבנין, מצד אחד הגדלת הזכויות והצפיפות גרמו להפחתת שווי הנכס, מצד שני הגדלת מספר הקומות מעלה את שווי הנכס, לכן לדעתי ההפחתה בשווי הנכס בגין העלאת הצפיפות ומספר יחידות הדיור, מתקזזת בחלקה עם העלייה בגובה הבניין (יתרון לנוף ולכיווני אוויר).

מקדם השבחה סביר בהתחשב בנתונים הנ"ל = 0.9

קיזוז עלות עודפת לחניון תת קרקעי

אומדן עלות בניית מקום חניה תת קרקע כ- 80,000 ₪

ז"א כ- 800 ₪/מ"ר מגורים .

בניין ופא סנטר , רח' תאופיק זיאד ,ת.ד 50009 ,נצרת 16000
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ח. עסקאות להשוואה ואומן השווי :

ח.1 . עסקאות השוואה בגין תוכנית ג/במ/103, תאריך קובע 31/01/1996 :

עסקאות השוואה מטעם שמאי המבקש :

תאריך עסקה	כתובת	גוש	חלקה	שטח מ"ר	בנוי מ"ר	מחיר ב- $	מחיר לאחר ניכוי הבינוי	מחיר מ"ר מבונה ב- $	אחוזי בנייה	מקורות
9/2/1995	עזרא 6	18146	2/405	269	50	88,000	70,500	524	50%	*שומה מכרעת
27/4/1995	עזרא 8	18146	1/402	273	72	95,000	69,800	511	50%	שומה מכרעת
14/5/1995	נחמיה 8	18146	1/416	299	28	80,000	70,200	470	50%	שומה מכרעת
26/10/1995	נחמיה 28	18146	1/371	297	32	110,000	98,800	665	50%	שומה מכרעת
1/11/1998	עגנון 24	18172	186	250	99	$ 160,000				
18/6/1999	עגנון 6	18172	141	250	50	143,750				

***נתוני עסקאות שומה מכרעת של השמאי אריה אריאל מיום 25.7.2010 :**

דירות מגורים - בגוש 18174 :

תאריך עסקה	חלקה	כתובת	שטח הדירה במ"ר	מחיר העסקה $	שווי למ"ר בנוי $
9.1.96	19	עגנון ש"י 29/4	80	125,000	1,563
21.1.96	149	רמז 36	75	90,000	1,200
28.1.96	168	ויצמן 105	100	135,000	1,350
1.2.96	169	עגנון ש"י 46/8	75	109,000	1,453
11.2.96	110	ויצמן 93/16	75	123,000	1,640
15.2.96	93/5	עגנון ש"י 48/2	130	210,000	1,615
28.3.96	119	עגנון ש"י 50/3	100	170,000	1,700

שווי מ"ר בנוי בממוצע	=	כ-	$ 1400
יזמות ומע"מ חלקי	כ-	25%	
עלות בניה	-	$ 500	
שווי מ"ר מבונה	**כ-**	**$ 620**	

בניין ופא סנטר , רח' תאופיק זיאד ,ת.ד 50009 ,נצרת 16000

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

Email – atefalem@012.net.il

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

עסקאות השוואה מטעם שמאי המשיבה :

מיקום הנכס הנדון הינו במרכז העיר נהריה, מדרום לשד׳הגעתון, באחד המיקומים המרכזיים השקטים והאטרקטיביים ביותר בעיר .
"מתחם המגורים" הנכון ביותר להשוואה מבחינת מיקום, רמות מחירים ואטרקטיביות, הינו המתחם שבין הרחובות ויצמן ממערב, הרצל ממזרח, הנרייטה סולד מדרום ומייסדים מצפון .

להלן עסקאות השוואה, עם בינוי להריסה:

גוש	חלקה	כתובת	נתוני הנכס במועד העסקה	תאריך עסקה	מחיר בש"ח	שווי למ"ר מבונה עיקרי בממוצע
18170	141	ויצמן 41 פינת המייסדים	שטח נטו – 1,130 מ"ר . בינוי במגרש- מבנה ישן . אזור מרכזי – 94% (חלקה פינתית בתוכנית ג/851)	12/6/95	1,988,350ש"ח $ 665,000	1,872 ₪ $ 626
18170	116	גולומב פינת מייסדים	שטח נטו – 912 מ"ר . בינוי במגרש – בית מגורים ישן, בשטח כ- 100 מ"ר . אזור מרכזי – 128% (חלקה פינתית בתוכנית ג/במ/103)	20/3/96	2,656,500 ₪ $ 862,500	2,276 ₪ $ 739
18168	11	סוסקין 2, פינת המייסדים 36	שטח נטו – 881 מ"ר . בינוי במגרש – בית מגורים ישן, בשטח כ- 132 מ"ר . אזור מרכזי – 128% (חלקה פינתית בתוכנית ג/במ/103)	30/12/98	3,581,000 ₪ $ 860,000	3,174 ₪ $ 762
18168	12	המייסדים 34	שטח נטו – 950 מ"ר . אזור מרכזי – 122% לפי תוכנית ג/במ/103)	30/12/98	3,331,000 ₪ $ 800,000	2,874 ₪ $ 690
18170	113	שמעון רייך 15	שטח נטו – 857 מ"ר . בינוי במגרש – בית מגורים ישן, בשטח 145 מ"ר בתוספת מרפות . אזור מרכזי – 128% (חלקה פינתית בתוכנית ג/במ/103)	22/4/99	3,153,000 ₪ $ 780,000	2,874 ₪ $ 711

הכרעה :

העסקאות אשר הוצגו על ידי שמאי המבקש הם בשכונת "אוסישקין" שהינה שכונת מגורים ותיקה הממוקמת בחלק המזרחי של העיר נהריה, הבנייה צמודת קרקע בעיקר לצד בנייה רוויה , בנייה ותיקה לצד בנייה חדשה יחסית .

הנכס הנדון ממוקם במרכז העיר נהריה, דרומית לשדרות הגעתון, בקרבת העירייה והמרכז המסחרי, ולכן יש לעשות התאמה למיקום .

בשתי העסקאות ברחוב עגנון , אין מספיק נתונים לגבי שטח מגרש ונתוני הדירה, כמו כן שיטת ההשוואה היא המועדפת להערכה .

בהתבסס על העסקאות לעיל , בהתאמה לתאריך קובע ולמיקום , שווי מ"ר מבונה בממוצע לתאריך הקובע נע בסביבות ה- 650 $/ מ"ר מבונה עיקרי בממוצע (כ-2,000 ₪/ מ"ר מבונה עיקרי).

בניין ופא סנטר , רח' תאופיק זיאד ,ת.ד 50009 ,נצרת 16000

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

Email – atefalem@012.net.il

ח.2 . <u>עסקאות השוואה בגין תוכנית ג/10715, תאריך קובע 07/07/1999 :</u>

<u>עסקאות השוואה מטעם שמאי המבקש :</u>

לא הוצגו עסקאות השוואה מטעם שמאי המבקש לתאריך הקובע של תוכנית זו .

<u>עסקאות השוואה מטעם שמאי המשיבה :</u>

גוש	חלקה	כתובת	נתוני הנכס במועד העסקה	תאריך עסקה	מחיר בש"ח	שווי למ"ר מבונה עיקרי בממוצע
18169	61+62	פינסקר 11 ו- 11א׳	חלקות בשטח 1,004 מ"ר ו- 1,016 מ"ר בינוי המגרשים : בחלקה 61 – בית מגורים ישן . בחלקה 62 – מבנה מגורים ישן של 4 חד׳ בתוספת מבנה נוסף של חדר . אזור מגורים ג׳- 107% (תוכנית ג/ 10715)	30/9/99	7,418,000ש"ח $ 1,735,000 לפי מידע נדל"ן 7,397,480 ש"ח	3,432 ₪ $ 800
18170	131	גולומב 6	שטח נטו – 1,012 מ"ר . בינוי במגרש – בית מגורים ישן, בשטח כ- 87 מ"ר . אזור מרכזי – 122% (חלקה פינתית בתוכנית ג/במ/103)	22/11/01	4,016,000₪ $ 950,000	3,254 ₪ $ 770
18170	113	רייך שמעון	שטח מועבר 882 מ"ר . חלק מועבר – 882 מ"ר . אזרו מרכזי ע"ס תוכנית ג/במ/103, זכויות בנייה 122% עיקרי	22/4/99	3,152,760 ₪ $ 780,000	2,929 ₪ $ 724
לגבי העסקה בגוש 18169 חלקות 61,62, יש שוני בין המחיר המוצג במס׳ שבח לבין הרשום בניתוח העסקאות .						
לגבי העסקאות בגוש 18168 חלקות 11,12, אין מידע מורחב, במערכת מידע נדלן לכן לא אתבסס עליהם . , כמו כן מספרי החלקות שונו .						

<u>הכרעה :</u>

<u>בהתבסס על העסקאות לעיל ובהתאמה למיקום ולתאריך קובע, שווי מ"ר מבונה בממוצע לתאריך הקובע נע בסביבות ה- 700 $/ מ"ר מבונה עיקרי בממוצע (כ-2,860 ₪/ מ"ר מונה עיקרי).</u>

בניין ופא סנטר , רח' תאופיק זיאד ,ת.ד 50009 ,נצרת 16000

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

Email – atefalem@012.net.il

ח.3. עסקאות השוואה בגין תוכנית ג/16256, תאריך קובע 06/07/2010 :

עסקאות השוואה מטעם שמאי המבקש :

תאריך עסקה	כתובת	גוש	חלקה	בנוי מ"ר	מחיר ב- ₪
11/2/2010	עגנון 6	18172	141	64	630,000
ניתוח עסקה : שווי מכירה – 630,000 ₪ . השימוש הטוב והיעיל הינו הריסת המבנה שווי מ"ר מבונה = 2065 ₪/מ"ר מבונה שווי זה כבר מבטא את נתוני הנכס .					
18/7/2010		18172	82	קרקע בשטח 998 מ"ר	2,350,000
זכויות בנייה עיקריות 107% . שווי מ"ר מבונה – 2,200 ₪/ מ"ר מבונה קרקע . החלקה ממקמת בצמוד לרחוב קרן היסוד, בצמוד וממזרח לאזור התעשייה של רחוב לוחמי הגטאות , לדעתי החלקה נשוא השומה ממוקמת במקום יותר טוב .					

עסקאות השוואה מטעם שמאי המשיבה :

גוש	חלקה	כתובת	נתוני הנכס לפי מידע נדל"ן	תאריך עסקה	מחיר בש"ח	שווי למ"ר מבונה עיקרי בממוצע
18170	125	גולומב 2	654 מ"ר קרקע נטו . אזור מרכזי – 122% (תוכנית ג/במ/103, ג/10715) .	23/11/07	2,150,000 ₪	2687 ₪
18170	121	הרצל 48 מיקום נחות מהותית מהנכס הנדון	שטח נטו – 930 מ"ר . בינוי במגרש – בית מגורים ישן, המיועד להריסה אזור מרכזי – 122% (תוכנית ג/במ/103, ג/10715) .	3/1/2011	₪4,500,000	3,970 ₪
הערה – בשנים הרלוונטיות שוק המקרקעין תומחר לפי שער הדולר היציג.						
בכל העסקאות הנ"ל, המבנים הקיימים נהרסו או מיועדים להריסה, ובמקומם הוקמו מבני מגורים תוך ניצול מלוא זכויות הבנייה .						

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

נתוני מכר דירות חדשות יחסית בגוש 18172 :

תאריך	חלקה	שטח נטו מ"ר	קומה	שנת בניה	מחיר למ"ר
1.3.10	243	80	5	2002	$ 2,305
23.4.10	93	53	2	1999	$ 2,868
20.5.10	229	120	3	2010	$ 2,378
28.6.10	249	97	2	1997	$ 2,068
28.6.10	229	100	2	2010	$ 2,469
21.7.10	229	110	2	2010	$ 2,471
7.5.10	229	120	4	2010	$ 2,388
10.11.10	229	120	1	2010	$ 2,518
22.8.10	123	120	3	1997	$ 2,108
16.12.10	229	110	2	2010	$ 2,779
22.12.10	229	100	3	2010	$ 2,641

שווי מ"ר בנוי חדש בבניה רוויה כ- $ 2600

בניכוי יזמות ומע"מ כ- 35% = $ 1925

בניכוי עלות בניה למ"ר **כ- $ 90 - 1000**

שווי מ"ר מבונה = $ 1000

בשקלים כ- ₪ 3,500

הכרעה :

אומדן השווי לתאריך הקובע של תוכנית ג/16256, **כ- ₪ 3500 / מ"ר מבונה עיקרי .**

בהתחשב בצפיפות של כ- 250%

שווי מ"ר מבונה = 0.9 = ₪ 3,150 .

ח. 4. לענין הפטור עד 140 מ"ר :

מקובלת עלי עמדת שמאי המשיבה שכבר בתכנית הראשונה השטח המותר לבניה מעל ל - 140 מ"ר ולכן הפטור אינו רלוונטי .

בניין ופא סנטר , רח' תאופיק זיאד ,ת.ד 50009 ,נצרת 16000

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

Email – atefalem@012.net.il

14. תחשיב ההשבחה :

1. השבחה כתוצאה מאישור תוכנית ג/במ/103 לתאריך קובע 31/01/1996

השבחה במ"ר מבונה עיקרי אקו´ לתאריך קובע של תוכנית ג/במ/103 - 77.4 מ"ר עיקרי.

שווי מ"ר מבונה לתאריך הקובע – כ- 2,000 ₪/ מ"ר מבונה .

לאור גיל המבנה הקיים ומושע יש לבצע דחייה של 16 שנים בריבית 6% -

מקדם = 0.394 = 788 ₪ . /מ"ר מבונה במצב קודם

מקדם = 0.95 (צפיפות יותר גדולה במצב חדש) = 750 ₪ / מ"ר מבונה במצב חדש

תחשיב ההשבחה :

מצב חדש :	323.2	*	₪ 750	=	₪	242,400
מצב קודם :	237.3	*	₪ 788	=	₪	186,993
השבחה :				**=**	**₪**	**55,407**

2. השבחה כתוצאה מאישור תוכנית ג/10715 לתאריך קובע 07/07/1999 :

השבחה במ"ר מבונה עיקרי אקו´ לתאריך קובע של תוכנית ג/10715 - 2.5 מ"ר עיקרי.

שווי מ"ר מבונה – 700 $/ מ"ר מבונה עיקרי לתאריך הקובע המשקף כ- 2,860 ₪/ מ"ר מבונה .

לאור גיל המבנה הקיים ומושע יש לבצע דחייה של 13 שנים בריבית 6% -

מקדם = 0.469 . = 1340 ₪

תחשיב ההשבחה :

1340 ₪/מ"ר X 2.5 מ"ר עיקרי אקו' = 3,350 ₪

בניין ופא סנטר , רח' תאופיק זיאד ,ת.ד 50009 ,נצרת 16000

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

Email – atefalem@012.net.il

3. השבחה כתוצאה מאישור תוכנית ג/16256לתאריך קובע 06/07/2010 :

סה"כ תוספת שטח עיקרי בגין אישור תוכנית ג/16256 - 292.3 מ"ר עיקרי .

<u>השבחה במ"ר מבונה עיקרי אקו׳ לתאריך קובע של תוכנית ג/16256 - 292.3 מ"ר עיקרי.</u>

שווי מ"ר מבונה במצב חדש = 0.9 = 3,150 ₪

מסכים עם שמאי המשיבה רוכש דירה פוטנציאלי יביא בחשבון תועלת מחנייה תת קרקעית ויתמחר אותה.

לאור העובדה כי עסקאות ההשוואה בנהריה עד יום זה , אינה מביאה בחשבון הקמת מרתפי חנייה – את עלות הקמת החנין יש להפחית ביחס ישר עם השטחים העיקריים המותרים בתוכנית 2,472 מ"ר כדלקמן :
התוכנית מתירה בניית 25 דירות, בהתאם לתקן חנייה יידרשו 25 חניות , כל חנייה תת קרקעית דורשת שטח ברוטו בגודל 35 מ"ר, סה"כ שטח נדרש לחנין תת קרקעי הינו 875 מ"ר .
עלות הקמת מרתף תת קרקעי – 2,300 ₪/ מ"ר.

<u>עלות הקמת מרתף בשטח 875 מ"ר :</u>

2,012,500 ₪ =875 ₪/ מ"ר מרתף X 2,300 ₪ / מ"ר

מזה להפחית אומדן תרומה לשווי הדירות כ- 1/3 מעלות הקמה .
אומדן עלות עודפת 2/3 = 1,342,000₪ .

<u>עלות עודפת למ"ר עיקרי בגין חנייה תת קרקעית:</u>

543 ש"ח = 2,472 מ"ר עיקרי / 1,342,000 ש"ח

<u>שווי נטו למ"ר מבונה לאחר הפחתת עלות עודפת בגין חנין = 2607 ש"ח</u>

לאור מבנה קיים ומושע :
דחיה סבירה 5 שנים בשער היוון 6% = 0.747 = 1947 ₪

שווי מצב חדש : **1,203,246 ₪** = 1947 ₪ * 618 מ"ר

שווי מצב קודם : מקדם דחיה בגין מבנה קיים ומושע =כ- 0.85 * 3,500 = 3000 ₪

977,100 ₪ = 3000 ₪ * 325.7 מ"ר

<u>השבחה : 226,146 ₪</u>

בניין ופא סנטר , רח' תאופיק זיאד ,ת.ד 50009 ,נצרת 16000
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

15. <u>השומה :</u>

בהתחשב במכלול הגורמים והשיקולים והעקרונות המפורטים בגוף השומה, מביאים אותי חישובי לכלל מסקנה שסביר לאמוד את גובה ההשבחה בתיק הנדון כדלקמן :

תוכנית	תאריך קובע	השבחה בש"ח	היטל השבחה =50%- בש"ח
ג/במ/103	31/01/1996	₪ 55,407	**₪ 27,703.5**
ג/10715	07/07/1999	₪ 3,350	**₪ 1,675**
ג/16256	06/07/2010	₪ 226,146	**₪ 113,073**

חל הצמדה וריבית כחוק .

16. <u>שכ"ט</u> : 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

בניין ופא סנטר , רח' תאופיק זיאד ,ת.ד 50009 ,נצרת 16000

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

Email – atefalem@012.net.il