נ י ק י פ ר י מ ו — מתכנן ערים ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

18 ינואר 2015

# שומה מכרעת

בעניין שבין:

**עליזה ירקוני – "המבקשת"**

ע"י שמאי המקרקעין הה' גיל אלקן ופינחס ארגוב

לבין:

**הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו - "המשיבה"**

ע"י שמאי המקרקעין הה' אוהד דנוס ודורון נדב

**הנדון: המקרקעין בגוש 7067, חלק מחלקה 1, מגרש ארעי מס' 15**
**רחוב נחל איילון 19, תל-אביב - יפו,**
**השבחה בגין תכנית 1043 א', ומימוש זכויות במכר**

## 1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בין הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב – יפו (המשיבה), לבין גב' עליזה ירקוני (המבקשת), לעניין עליית שווים של המקרקעין הנובעת מאישורה של התכנית שסימנה 1043 א', ומימוש זכויות במכר.

- **"עמדת המשיבה"** מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר אוהד דנוס מיום 17.7.2014.

- **"עמדת המבקשת"** מפורטת בשומתם של שמאי המקרקעין הה' גיל אלקן ופינחס ארגוב מיום 6.11.2014.

לצורך עריכת שומתי המכרעת ביצעתי הפעולות הבאות:

1. ביום 9.11.2014 קיבלתי משמאיי המבקשת את המסמכים הבאים: שומות הצדדים, אישור זכויות מטעם רמ"י, תשריט של המגרש נשוא השומה.
2. ביום 18.12.2014 קיבלתי את תגובת שמאי המשיבה בכתב, הכוללת התייחסות לנושאים שונים בשומת שמאיי המבקשת, תוך שימת דגש על השוואת המקרקעין דנן לאלה שברחוב גולומב (ראה להלן).
3. דיון מקצועי במעמד צד אחד התקיים ביום 24.12.2014.

פרוטוקול הדיון וכל המסמכים שהוגשו לי מהווים חלק בלתי נפרד משומתי המכרעת.


ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
**דואר אלקטרוני** nikprimo@zahav.net.il

## 2. מועדי הביקורים בנכס

ביקור במקרקעין ובסביבתם נערך ביום 17.11.2014 ע״י שמאי המקרקעין מר מאיר רפאלין ממשרדי.

בביקור השתתף מר אבישי ירקוני, בנה של המבקשת.

ביקור נוסף נערך ע״י החת״מ ביום 18.12.2014.

## 3. המועד הקובע

**לתכנית 1043 א׳** - 4.1.2002.

## 4. פרטי המקרקעין

**גוש** : 7067.

**חלקה** : 1 (חלק).

**שטח חלקה רשום** : 59,258 מ״ר.

**שטח מגרש נטו** : מגרש ארעי מס׳ 15, בשטח נטו של 570 מ״ר.

**מהות המקרקעין** : מגרש כמעט ריק מבינוי המשמש לאחסנה.

**בעלות** : פרטית (ראה סעיף 7).

**כתובת** : רחוב נחל איילון 19, תל-אביב – יפו.

## 5. תאור הנכס והסביבה

נשוא השומה מהווה מגרש ארעי שמספרו 15 (חלק מחלקה רשומה) המשמש לאחסנה פתוחה בעיקר, שכתובתו רחוב נחל איילון 19, במזרח העיר תל-אביב – יפו.

**הסביבה** : מאופיינת בערוב שימושי קרקע הכוללים: מבני מלאכה, מוסכים, מבני חדשים יותר בני 5 – 8 קומות המשמשים בעיקר למשרדים אך גם למסחר בקומת הקרקע. מוכרת בשם ״מתחם המסגר המזרחי״.

מתוחמת כדלקמן: רחובות יצחק שדה בצפון, לה-גווארדיה בדרום והמסגר במערב, וכביש 20 (איילון) במזרח.

לרחוב נחל איילון צורה דמוית האות ״ר״. פנימי בסביבה. הוא אינו רצוף ובחלקו אינו עביר לכלי רכב. מסתעף מרחוב חומה ומגדל במערב ומסתיים ברחוב יצחק שדה בצפון. נשוא השומה ממוקם בצידו המערבי של הרחוב.

**החלקה והמגרש** : חלקה 1 בגוש 7067 בשטח רשום של 59,258 מ״ר. ממכתב אישור זכויות, שהונפק ע״י רמ״י ביום 8.8.2013, עולה שלמבקשת נמכר מגרש ארעי מס׳ 15 ששטחו 570 מ״ר נטו (1,482 מ״ר ברוטו).


ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
**דואר אלקטרוני** nikprimo@zahav.net.il

למגרש צורה רגולארית והוא פונה בחזית המזרחית שלו לרחוב נחל איילון.
החזית הפונה לרחוב נחל איילון באורך של כ-39 מ'. העומק כ-13 מ'. משמש בעיקר כשטח האחסנה של בית העסק שעיקר פעילותו במבנה הבנוי במגרש הגובל ממערב. על המגרש פזורות מכולות, סככות ומבנה נטוש ללא שימוש. הקרקע מחופה אספלט.
גבולות המגרש כדלקמן:
**צפון** – מבנה חד קומתי ותיק.
**דרום** – מבנה ותיק נטוש ומעברו מוסך.
**מזרח** – רחוב נחל איילון ומעברו כביש מס' 20 (נתיבי איילון).
**מערב** – מגרש 16 אף הוא חלק מחלקה 1, ועליו מבנה חד קומתי.

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניות מלאות.

## 6. המצב התכנוני

### 6.1 תכניות ב"מצב קודם"

- **תכנית 50,** פורסמה למתן תוקף בע.ר. 1064 מיום 19.12.1940.

**הייעוד** - אזור תעשייה.
**זכויות הבניה** - 50% משטח המגרש. גובהו המרבי של הבניין עד 15 מ'.
**מספר קומות** - פרשנות מאוחרת להוראות התכנית קבעה שתותר בנייה של 3 ק', סה"כ 150%.
**תכליות ושימושים** - בתי חרושת, בתי מלאכה, חנויות לצרכי מלאכה ותעשייה, מחסנים ועוד.

- **תכנית E,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1114 מיום 17.7.1941.

מגבילה את השימושים המותרים, ואוסרת כל שימוש למגורים.

- **תכנית 1043,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1514 מיום 20.3.1969.

**הייעוד** - אזור תעשייה.
**זכויות הבניה ומס' קומות** - 40% משטח המגרש לקומה ועד לגובה מרבי של 17 מ'.
- עד 5 קומות וסה"כ 200% בנייה שטח עיקרי.
**תכליות ושימושים** - לא יורשה שימוש לבתי משרד בכל אזור התעשייה.

- **תכנית 1386,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1750 מיום 26.8.1971.

מאפשרת הוספת סככות בעורף המגרש ועד לא יותר מ-10% משטחו.


ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
**דואר אלקטרוני** nikprimo@zahav.net.il

- **תכנית 1205,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1812 מיום 19.4.1973.

ייעוד החלקה הוגדר כשטח לתכנון בעתיד.
תותר בייעוד זה בנייה ככל והוועדה המקומית שוכנעה שהקמת המבנה לא תפריע לביצוע התכנית.

- **תכנית ע',** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.1985.

תכנית כלל עירונית, שמטרתה הסדרת הבניה במרתפים.
באזור שייעודו תעשייה ומלאכה, מותרת בניית 2 מרתפים בגבולות המגרש.
**השימושים המותרים במרתף באזור תעשייה ומלאכה:** חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות וכד', בתנאי שהשירותים הנ"ל יהוו לפחות 50% משטח המרתף. יתרת השטח יכולה לשמש את צרכי התעשייה והמלאכה כגון: אחסנה, אריזה, בתנאי שיהיו צמודים לשטח התעשייה והמלאכה שמעליהם, ויירשמו כיחידה אחת עמו.
**חישוב אחוזי הבניה :** שטחי קומת מרתף שנועד לשימושים שאינם כרוכים להפקת רווחים לא ייחשבו כשטח בניה לצרכי חישוב אחוזי הבניה המותרים באותו בנין. שטח קומת המרתף וקומת המרתף התחתונה, אם נועדו לשימושים להפקת רווחים, לרבות שטחי מדרגות והמעליות המובילים והמשרתים שימושים אלה, ייכללו באחוזי הבניה של הבניין.
**גובה קומות המרתף:** גובה קומת המרתף וקומת המרתף התחתונה בבנין שאינו משמש למגורים או בבנין מעורב למגורים עם חזית מסחרית, ייקבע על ידי הוועדה המקומית בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית, אם קיימות שם הוראות כאלה, ואם לאו – בהתאם לשיקול דעתה של הוועדה המקומית לפי השימושים שיותרו בה, ובכל מקרה לא יעלה גובה הקומה מעל 4 מ', הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה.

## 6.2 תכניות ב"מצב חדש"

- **תכנית ח',** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4978 מיום 16.4.2001.

קובעת הוראות ותקני חנייה לשימושי הקרקע בייעודים השונים.

- **תכנית 1043 א',** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5040 מיום 20.12.2001.

**מטרת התכנית** :
(1) לאפיין אזורי תעשייה הכלולים בה כאזורים המיועדים לתעסוקה, ללא שינוי בזכויות הבניה שנקבעו בתכניות הראשיות.
(2) להרחיב את מגוון התכליות המותרות באזורי התעסוקה, ולהתאימן לשינויים שחלו בענפי התעשייה, המלאכה והייצור.
(3) לקבוע את שטחי השרות בנוסף לשטחי הבניה הקבועים בתכנית הראשית.
(4) לקבוע מגבלות ומניעת מטרדים ולשמירה על איכות הסביבה לגבי כל השימושים באזורי תעסוקה.


ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
**דואר אלקטרוני** nikprimo@zahav.net.il

**ייעוד :** החלקה שבנדון נכללת בייעוד אזור תעסוקה א', הממוקם ממערב ומזרח לנתיבי איילון.

**תכליות** : משרדים; תעשיה עתירת ידע, שטחים לרווחת העובדים כולל שרותי הסעדה למיניהם כחלק מהשטחים העיקריים; מסחר סיטונאי לעסקים המוכרים מוצרים לתעשייה, למוסדות קמעונאים, ליצואנים, ליבואנים, לעסקים של תווך סחורות, לקניינים ולאגודות קואופרטיביות העוסקות בשיווק מוצרים וכו'; מסחר קמעונאי בקומת הקרקע בלבד הכולל שירותים אישיים כגון: מספרות, מכוני יופי, שירותי כביסה, מסעדות, שרותי אוכל וסניפי בנק מסחריים; שרותי רכב כולל מכירה ו/או השכרה, אחזקה ותיקון; הובלה ותחבורה כולל נוסעים ומטענים, פעילויות עזר שונות לתחבורה כגון: סוכנויות נסיעות, שרותי דואר ובלדרות, עמילות מכס; אחסנה כגון: מחסנים כלליים, מחסני ערובה וקירור פרט לממגורות; אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים בכל הקומות בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א – יפו, בדרך של הקלה עפ"י סעיף 149 לחוק, למעט במגרש הגובל באזור מגורים, לרבות בכביש הגובל בשכונת מגורים; מבני חניה כשימוש עיקרי; בתי מלון בכפוף להנחיות עיריית ת"א-יפו ומשרד התיירות כפי שיקבעו מעת לעת.

**שטחי שרות** : מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין יותרו מרתפים על פי הוראות תכנית ע'. במפלס הכניסה לבניין ובמפלסים שמעליו יותרו שטחי שרות בהיקף של עד 35% מהשטח העיקרי המותר במגרש. בנוסף הועדה המקומית רשאית להתיר כשטחי שרות שטחים לרווחת הציבור בקומות קרקע מסחריות ו/או רב תכליתיות בתנאים הבאים: (א) רוחבם עולה על 3 מ' (ב) השטחים יהיו פתוחים לכלל ותרשם בהם זיקת הנאה למעבר ולשימוש הציבור (ג) תובטח פתיחתם בשעות עפ"י קביעת הועדה המקומית (ד) בשטחים אלה יותקנו מתקנים ושירותים לרווחת הציבור.

- **תכנית ע1,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.2003.

במקרה זה התכנית אינה רלוונטית ולכן פרטיה לא יוצגו.

## 7. הזכויות במקרקעין

מהעתק מכתב אישור זכויות, שהונפק ע"י רמ"י ביום 8.8.2013, המגרש נשוא השומה (מס' 15) נמכר למבקשת ביום 9.6.1983, ומהווה 1482/59,258 חלקים משטחה הרשום של חלקה 1.
השטח נטו 570 מ"ר.
**הבעלות על המגרש נשוא השומה אמורה להירשם ע"ש המבקשת.**


ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
**דואר אלקטרוני** nikprimo@zahav.net.il

## 8. עקרונות גורמים ושיקולים/ההכרעה

לאחר ששמעתי ולמדתי את עמדות הצדדים, לאחר שנערכו ביקורים במקרקעין ובסביבתם, ולאחר שעיינתי בתכניות השונות ובמסמכים השונים שהועברו לעיוני, הגעתי לכלל הדעה והמסקנות כדלקמן:

### 8.1 השבחה לתכנית 1043 א'

**8.1.1 עמדת המשיבה** – תרומת התכנית לשווי היא בשלושה היבטים: (1) הרחבת השימושים בקומת הקרקע מחנויות לצרכי מלאכה למסחר סיטונאי וקמעונאי, (2) הרחבת השימושים בקומות העליונות מתעשייה למשרדים, (3) הוספת זכויות בנייה לשטחים למטרות שירות (מעבר לשטחים העיקריים).
שמאי המשיבה סבור שהסתמכות שמאיי המבקשת על "**השומה ברחוב גולומב**" אינה ראויה בהיות מיקום המקרקעין שונה בתכלית.
עוד הוא סבור שתקופת הדחייה אצל שמאיי המבקשת ארוכה ובלתי סבירה.
אומדן ההשבחה נערך בהתבסס על שומתו המכרעת של השמאי המכריע מר יצחק ברמן, שנערכה למקרקעין שכתובתם רח' המסגר 32, שם הוא העריך את ההשבחה למ"ר מבונה בקומת הקרקע ב- 175 $, ולמ"ר מבונה בקומות המשרדים ב-135 $.
בנשוא השומה בוצעה הפחתה של כ-10% בגין מיקום נחות יותר מזה של רחוב המסגר, ולהלן ההשבחה:

| | |
|---|---|
| 228 מ"ר מסחר בקומת הקרקע * 155 $/מ"ר | = 35,340 $. |
| 912 מ"ר משרדים בקומות העליונות * 120 $/מ"ר | = 109,440 $. |
| 228 מ"ר שטחי שירות * 155 $/מ"ר | = 35,340 $. |
| סה"כ ביניים | - 180,120 $. |
| ולאחר הפחתות של 50% לדחייה ו-10% לבעלות משותפת | - 81,054 $ = **364,014** ₪. |

**8.1.2 עמדת המבקשת** – סביבת המקרקעין מוכרת בשם "מתחם המסגר מזרח". רחוב נחל איילון צדדי בסביבה, ולאורכו בנויים בעיקר מבנים חד קומתיים ותיקים. הפיתוח חלקי בלבד, הוא אינו כולל מדרכות ומערכת ביוב מרכזית. תשתיות החשמל עיליות ומיושנות.
מדיניות המשיבה היא ליזום תכנון חדש שמטרתו להגדיר מגרשים גדולים בהם יתאפשרו תכנון ובנייה של מבנים חדשים ומודרניים. הדבר בא לידי ביטוי בהחלטה על הכנת תכנית תא/4092, שמטרתה הגדלת זכויות הבנייה, ויצירת מגרשים גדולים, כמו גם הרחבת שימושי הקרקע גם למגורים. התכנית טרם פורסמה למתן תוקף.
מאחר וקיים קושי רב במימוש זכויות הבנייה במועד הקובע (ועד היום גם בשל העדר פיתוח) טרם נוצרה הכדאיות למימושן. המשמעות היא שקיים קיפאון בפיתוח האזור, ולכן יש להביא בחשבון דחייה ממושכת של כ-20 שנים עד למימוש זכויות הבנייה.


ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
**דואר אלקטרוני** nikprimo@zahav.net.il

שמאי המבקשת התבססו בשומתם על מודל כלכלי לפיו נערכה "**השומה ברחוב גולומב**". הם אימצו את שיעורי הריבית להיוון ההכנסות ואת מכפילי השווי הנגזרים מהם.
דעתם שמיקום המגרש דנן נחות בהשוואה לרחוב גולומב.
משכך, אם ב"**שומה ברחוב גולומב**" העריך החי"מ את דמי השכירות למשרדים ב-29 ₪/מ"ר, הרי שאלה אמורים להיות נמוכים יותר במגרש דנן, ולעמוד על 26 ₪/מ"ר/חודש. תוספת השווי הנגזרת מהרחבת השימושים מוערכת על ידם ב-171 ₪/מ"ר (מבוסס על המודל הכלכלי ב"**שומה ברחוב גולומב**").
כן אימצו שמאיי המבקשת את שטחי הבנייה ברי השיווק, על פי עקרונות "**השומה ברחוב גולומב**", וכמפורט בתחשיב הבא:

<u>השווי במצב הקודם</u>:

| הקומה | שטח נטו | מקדם תועלת | שטח אקווי. |
|---|---|---|---|
| מרתף | 570 מ"ר | 0.4 | 228 מ"ר |
| קרקע | 228 מ"ר | 1 | 228 מ"ר |
| קומה א' | 228 מ"ר | 0.5 | 114 מ"ר |
| קומה ב' | 228 מ"ר | 0.5 | 114 מ"ר |
| קומה ג' | 228 מ"ר | 0.5 | 114 מ"ר |
| קומה ד' | 228 מ"ר | 0.5 | 114 מ"ר |
| סה"כ שטח אקוויוולנטי | | | **912 מ"ר** |
| שווי מ"ר אקווי. | | | **3,390** ₪ |
| שווי במצב הקודם | | | **3,091,680** ₪ |

<u>השווי במצב החדש</u>:

| קומה | אחוזי בנייה | שטח לשיווק | שווי מ"ר מבונה | סה"כ שווי | הערות |
|---|---|---|---|---|---|
| קרקע | 40% | 262 מ"ר | 3,390 ₪ | 888,180 ₪ | |
| קומות א' –ד' | 160% | 1,049 מ"ר | 1,852 ₪ (כך בשומה) | 1,942,748 ₪ | 1,695 ₪ + 171 ₪ |
| מרתף | 100% | 570 מ"ר | 1,356 ₪ | 772,920 ₪ | |
| סה"כ שווי מצב חדש במעוגל | | | | **<u>3,603,848</u>** ₪ | |

הובאה בחשבון הפחתה בשווי בגין בעלות משותפת בחלקה 1.
<u>ההשבחה</u>– (3,603,848 מ"ר – 3,091,680 ₪) * 0.31 דחייה * 0.85 הפחתה למושעא = **135,742** ₪.

### 8.2.3 הכרעת השמאי המכריע –

<u>כללי ומתודולוגיה</u> – ב"**שומה ברחוב גולומב**" פרטתי בהרחבה את העקרונות לאומדן שווי המקרקעין לפני ואחרי אישורה של תכנית 1043 א'. משזאת פורסמה באתר מועצת השמאים, לא אשוב על עקרונותיה, ובמיוחד משעה ששמאיי המבקשת אימצו אותה בחלקה. שמאי המשיבה בחר להתעלם ממנה.
עקרונותיה מבוססים על מודל כלכלי לפיו שווי השוק נגזר ממכפיל של דמי השכירות. ההנמקות מפורטות בה, ולפיהן התשואה הראויה מנכס מניב מחושבת ומושפעת ממספר משתנים, שאחד מהם בלבד הוא רמת הסיכון.
בתשואה של 8% - 9% מרכיב הסיכון מהווה כ-2%. כל תוספת של כ-25% במרכיב הסיכון, תשקף תוספת של כ-0.5% בתשואה הכוללת:


ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
**דואר אלקטרוני** nikprimo@zahav.net.il

התשואה השנתית בסיכון הנמוך יותר - 8.5% (מכפיל שווי 141.2 לדמי שכירות חודשיים).
התשואה השנתית בסיכון הגבוה יותר - 9% (מכפיל שווי 133.3 לדמי שכירות חודשיים).

ב"**שומה ברחוב גולומב**" נסמכתי על דמי שכירות למשרדים מבנין הממוקם בדרום רחוב המסגר. נתון ההשוואה הוא משנת 1999, ודמי השכירות עמדו על כ-41 ₪ למ"ר משרד. שם בצעתי התאמה למיקום לרחוב גולומב. שמאיי המבקשת סבורים שמיקום המקרקעין דנן נחות מזה של רחוב גולומב.
דעתי שונה מדעתם. במועד הקובע מאפייני הסביבה של רחוב גולומב היו נחותים מאלו של רחוב חומה ומגדל או הרחובות הסמוכים אליו. ולראיה, ריבוי בנייני המשרדים לאורכו.
דמי השכירות למ"ר משרד בסביבת המקרקעין דנן ובמועד הקובע (שנת 2003) היו גבוהים יותר מאלה שברחוב גולומב, וזהים לאלה שברחוב המסגר בשנת 1999. משכך, את המודל הכלכלי איישם בהתבסס על דמי שכירות זהים בסך 41 ₪/מ"ר/משרד. השווי של מ"ר מבונה יערך בגישת השווי השיורי וכמפורט:

| משתנה | ברמת סיכון נמוכה | ברמת סיכון גבוהה |
|---|---|---|
| דמי שכירות למשרדים לחודש | 41 ₪ | 41 ₪ |
| מכפיל השווי | 141.2 | 133.3 |
| שווי למ"ר בנוי | 5,789 ₪ | 5,465 ₪ |
| בניכוי 20% רווח יזם | 4,824 ₪ | 4,554 ₪ |
| עלויות בניה (מעטפת) | 2,785 ₪ - | 2,785 ₪ - |
| יתרה לקרקע למשרדים בגישה השיורית | **2,039** ₪ | **1,769** ₪ |
| **תוספת השווי למרכיב הקרקע** | **270** ₪ למ"ר זכויות בניה שטח לשיווק | |

ערכי שווי – את "**השומה ברחוב גולומב**" ערכתי בהתבסס על עסקת השוואה שנכרתה באותו רחוב בשנת 2001 (ראה שם). שמאיי המבקשת אימצו את ערכי השווי שבה. ככל והם סבורים שמיקום המקרקעין דנן נחות בהשוואה למקרקעין שברחוב גולומב, לא ירדתי לסוף דעתם מדוע הם אימצו את ערכי השווי ב"**שומה שברחוב גולומב**". יישום המודל הכלכלי, לגישתם, היה אמור להתבסס על פרמטרים שונים.
כאמור לעיל, אני סבור שמיקום המקרקעין דנן היה עדיף במועד הקובע על פני זה של רחוב גולומב. מקדם ההתאמה למיקום מוערך על ידי ב-5% לפחות אם לא למעלה מכך.
להלן ערכי השווי בנשוא השומה דנן, בהשוואה לאלו שברחוב גולומב:

| קומה | מ"ר מבונה ברח' גולומב | מ"ר מבונה (*) |
|---|---|---|
| מרתף | 1,356 ₪ | 1,424 ₪ |
| קרקע | 3,390 ₪ | 3,560 ₪ |
| א' – ד' | 1,695 ₪ | 1,780 ₪ בתעשייה, ו-2,050 ₪ במשרדים |
| הערה: בהשוואה למודל הכלכלי לעיל, קיימים פערים של שקלים בודדים בערכי השווי. | | |

(*) ההתייחסות היא למגרש המאוחד הנוצר מאיחוד מגרשים 15 ו-16 שלו חזית גם לרחוב חומה ומגדל. יותר מסביר להניח שתכנון של בניין חדש יתקיים על שני המגרשים במאוחד.


ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
**דואר אלקטרוני** nikprimo@zahav.net.il

<u>הפחתות בגין דחייה ובעלות משותפת</u> - אני סבור שבמועד הקובע לא היתה כל מניעה לממש את מלוא זכויות הבנייה על המגרש, ובמיוחד כשבבעלות המבקשת מגרש גובל נוסף (מס' 16) – ראה לעיל.
שמאי המשיבה הביא בחשבון הפחתה בגין דחייה וסיכון של 50%. דעתי שאין להביא בחשבון דחייה כלל.
והגם שכך, מטעמי זהירות בלבד, אביא בחשבון הפחתה של 25% בגין תנאי סיכון ואי וודאות.
אינני סבור שיש להביא בחשבון הפחתה לבעלות רבים. עסקינן במגרש/מגרשים מוגדרים, וגם אם הם טרם נרשמו ע"ש המבקשת הרי שאין משמעות הדבר שבעלים רשומים נוספים בחלקה 1 יכולים למנוע בנייה עליהם.
והגם שכך, ולו רק בשל קיומו של סיכון מסוים, תובא בחשבון הפחתה של 35% בשווי.

<u>השווי במצב הקודם</u> -

| הקומה | שטח במ"ר | שווי מ"ר מבונה | סה"כ ₪ |
|---|---|---|---|
| מרתף | 570 | ₪ 1,424 | 811,680 |
| קרקע | 228 | ₪ 3,560 | 811,680 |
| קומות א' – ד' | 912 | ₪ 1,780 | 1,623,360 |
| סה"כ | | | **3,246,720** ₪ |

<u>השווי מצב החדש</u> - ערכי השווי ומסד נתונים (השווי למ"ר מבונה) מבוססים על המודל הכלכלי המפורט לעיל, כאשר הבסיס הוא השווי למ"ר מבונה במצב קודם.
אני סבור שבמיקום המקרקעין (ובמיוחד במגרש המאוחד) אין הבדל בשווי של מ"ר מבונה למסחר בהשוואה לשימושים הקודמים שהותרו. גם בשווי של מ"ר מבונה במרתף אין שינוי.
להלן תחשיב השווי במצב חדש על פי העקרונות שפורטו לעיל:
השטח לשיווק – הוראות תכנית 1043 א' מאפשרות הוספת -35% מהשטח העיקרי כשטחי שרות. אני סבור שגם אם ייבנו כל שטחי השרות, לא ניתן יהיה לשווק את מלואם ולקבל בגינם תמורה. יחסי הברוטו/נטו הסבירים במיקום הנכס נשוא השומה עומדים להערכתי על 15% מעבר לשטח העיקרי.

| קומה | שטח לשיווק | שווי מ"ר מבונה | סה"כ שווי | הערות |
|---|---|---|---|---|
| קרקע | 262.2 מ"ר | ₪ 3,560 | ₪ 933,432 | |
| קומות א' – ד' | 1,048.8 מ"ר | ₪ 2,050 | ₪ 2,150,040 | ₪ 1,780 + ₪ 270 |
| מרתף | 570 מ"ר | ₪ 1,424 | ₪ 811,680 | |
| סה"כ שווי מצב חדש | | | **<u>3,895,152</u>** ₪ | |

<u>ההשבחה</u> – ( 3,895,152 ₪ - 3,246,720 ₪) * 65% בגין סיכון ואי וודאות = **<u>421,480 ₪.</u>**

על אף האומדן שלעיל, החלטתי במקרה דנן, ומבלי שהדבר יהווה תקדים לבאות, לאמץ את אומדן ההשבחה אצל שמאי המשיבה, ולהעמידה לכדי **364,014** ₪.


ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
**דואר אלקטרוני** nikprimo@zahav.net.il

## 9. השומה

בכפוף לאמור לעיל, אני קובע שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון בגין אישורה של תכנית 1043 א' ומימוש זכויות במכר היא **364,014** ₪.

היטל ההשבחה – **182,007** ₪ (מאה שמונים ושניים אלף ושבעה ₪).

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובפסיקה למועד הקובע (4.1.2002).

השומה הוכנה על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מיקצועית) התשכ"ו – 1966 ועל פי תקני מועצת שמאי המקרקעין בישראל.

**ניקי פרימו**
**מתכנן ערים ושמאי מקרקעין**
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**
**( - )**


ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
**דואר אלקטרוני** nikprimo@zahav.net.il