שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511

טל: 03-6133337
פקס: 03-6133352
פלאפון: 052-6268601

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

10/04/2011
ו' ניסן, תשע"א
תיק: 88.1335.03.11
מס' מינוי: 12516

לכבוד:

המכללה הארצית בע"מ

<u>המבקשת</u>

מר חליל חלף- שמאי המבקשת
כפר ראמה ת.ד. 276
בדוא"ל: khkh1972@yahoo.com

הועדה המקומית לתכנון ובנייה לב הגליל

<u>המשיבה</u>

מר מוטי זייד
רח' ז'בוטינסקי 35, רמת גן
בדוא"ל: moty_z@zaidorniv.co.ill

פסיקת שמאי מכריע

גוש 19322 חלקה 2 מגרש 2/1

סח'נין

1. <u>כללי</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה- 1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה החלה בנכס שבנדון עקב מימוש זכויות בהיתר בנייה.

במסגרת הדיון בפני הוצגו המסמכים הבאים:

1.1 חוות דעת שמאי המבקשת מר חלף חליל מיום 19.01.2011, מידע נדלן ממערכת מס שבח בגו"ח 19270/127, 19322/8 ומידע מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט בגוש 19322 חלקה 2. ביום 04.04.2011 התקבל עותק הוראות תכנית ג/194..

1.2 חוות דעת שמאי המשיבה מר מוטי זייד מיום 12.10.2010, תדפיס עסקאות ממערכת מס שבח בשנים 2008-2009 בגושים 19321, 19322, 19289. ביום 28.03.2011 התקבל עותק החלטת השמאי הממשלתי (מחוז חיפה) בהשגה בגוש 19055/19 במג'ד אל כרום.

1.3 ביום 28.03.2011 התקיים דיון בפני.

1.4 ביום 17.03.2011 ערכתי ביקור בנכס נשוא חוות הדעת וסביבתו ללא נוכחות הצדדים.

2. <u>מטרת השומה</u>

הכרעה במחלוקת לעניין היטל ההשבחה בנכס שבנדון עקב מימוש בהיתר בנייה .

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
פקס: 03-6133352
פלאפון: 052-6268601
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

3. פרטי הנכס

גוש	-	19322,
חלקה	-	2
שטח חלקה	-	4,131 מ"ר
מגרש	-	2/1
שטח מגרש	-	2,971 מ"ר[1]
כתובת:	-	סחנין

4. התאריך הקובע

המועד הקובע לחוות הדעת הנו מועד כניסתה לתוקף של התכנית ג/14636 ביום 02.09.2008.

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 סביבת הנכס:

הנכס מצוי בחלקה הדרומי מזרחי של סחנין מדרום לדרך מס' 805 החוצה את היישוב ומהווה ציר תנועה אזורי.

המגרש עורפי למבנה מסחרי בשלבי גמר הגובל בדרך 805. בסביבה - קניון סחנין, משרד הרישוי, תחנת דלק, "מכללת סכנין" ושימושים נוספים המאפיינים מע"ר.

5.2 תיאור החלקה

חלקה 2 מהווה חלקה רגולרית ריבועית המשמשת כמגרש חניה פתוחה. בתחום החלקה סככת איסכורית פתוחה המשמשת לבדיקת רכב.

רמת הפיתוח בחלקה בסיסית וכוללת יישור קרקע ומצע חלקי.

החלקה גובלת:

מצפון- מבנה מסחרי בשלבי גמר ומעבר לו דרך 805,

ממזרח- מגרש פתוח ומעבר לו מבני מגורים צמ"ק בהקמה,

מדרום- מגרש פתוח נטוע זיתים,

ממערב- משרד הרישוי ו"מכללת סכנין" לעובדי הוראה.

[1] בהתאם לתשריט הבקשה להיתר

6. מצב תכנוני[2]

בהתאם למידע שנמסר, התכניות החלות בנכס הנדון הנן:

תכנית	סטטוס	ע.ר/ י.פ.	תאריך
מצב קודם			
RP-50-42	תוקף	1533	14.11.1946
ג/194	מופקדת	845	18.05.1961
תמ"מ 9/2	תוקף	5696	30.07.2007
מצב חדש			
ג/14636	תוקף	5840	18.08.2008

להלן פירוט הוראות התכניות:

מצב קודם

6.1 RP-50-42

בהתאם לתשריט התכנית מסומן אזור יישוב כפרי מצפון לדרך ואזור חקלאי מדרום לה.
בהתאם להוראת התכנית, הנכס שבנדון מסווג כשטח חקלאי.
השימושים המותרים באזור חקלאי הם כדלקמן:
גידולי פלחה, גננות, משתלות וחממות, תעשיות באישור הועדה המחוזית, בתי נופש, אורוות ודירים, לולים, בתי מגורים, מקלטים לשומרים, בנינים ומתקנים הדרושים להספקת חשמל כולל תחנות כח, מבנים אשר רק בחלקם מתאימים לדרישות, כל מבנה אחר באישור הועדה המחוזית.

זכויות הבנייה לשטח מגרש מינימאלי כפי שיוגדר מעת לעת על ידי הועדה המקומית ובלבד שלא יפחת מ-1,000 מ"ר- 15% או 180 מ"ר הנמוך מבניהם ב-2 קומות למטרת מגורים + מבנה עזר בשטח 25 מ"ר.

6.2 ג/194

בביקורי במשרדי הועדה המקומית נמסר לי כי תכנית זו איננה מוכרת לוועדה ואיננה חלה בנכס נשוא חוות הדעת. בהמשך לפרוטוקול הדיון, הועבר למשרדי עותק הוראות התכנית הקובעת כי תחולתה על השטחים המסומנים בתשריט. תשריט התכנית הועבר לעיוני באדיבותה של השמאית המכריעה הגב' שושי שרביט שפירא. אציין כי תשריט התכנית איננו כולל הסימונים הגרפיים העולים מתקנון התכנית. יחד עם זאת ניתן להבחין ביישוב סח'נין. בהנחה שהישוב נמנה על יישובים ללא תכנית מפורטת אזי בתחום היישוב חלות תכליות שונות למגורים, מבנים חקלאיים מלונאות ונופש, מסחר מלאכה וכיוצ"ב.
עם אישורה של התכנית תבוטל תכנית המתאר המאושרת.

[2] במתחם חלות תכניות מתאר ארציות שלא פורטו

6.3 **<u>תמ"מ/9/2:</u>**

בהתאם לתשריט התכנית נכלל הנכס בתחום ישוב עירוני.

<u>מצב חדש</u>

6.4 **<u>ג/14636</u>**

בהתאם להוראות התכנית הקרקע מסווגת בתחום יעוד משולב למסחר ומוסד ציבורי ודרך.

זכויות הבנייה:

245% עיקרי + 40% שטחי שירות סה"כ 285%, ב-8 קומות, התכסית הוגבלה ל- 70%.

<u>שימושים ותכליות</u>:

מוסד ציבורי- משרדים, חדרי לימוד, אולמות הרצאה, מעבדות, מסעדות ומזנונים, חנויות וחניון תת קרקעי.

חניה- בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התקפות במועד ההיתר. תותר חניה תת קרקעית.

<u>תנאים להיתר בנייה</u>:

התקנת מספר מקומות החניה הנדרש עפ"י התקנות, הכנת תכנית תנועה וחניה מפורטת ואישור משרד התחבורה.

חלק מהחלקה בחזית הדרומית מיועד להרחבת דרך קיימת.

בהתאם לנספח התנועה והחניה מהווה הנכס מגרש 2/2/1 וכולל רמפת ירידה למרתף חניה. דרישת חניה לרכב פרטי לפי תקן קיים 79 מקומות ומתוכנן 150.

מגרש 2/2/2 בפינה הצפון מערבית של החלקה נכלל בתחום רדיוס 80 מ' מיעוד לתחנת דלק.

מתשריט המדידה המצורף להיתר עולה כי בחלקה שלושה מגרשים כדלהלן:

מגרש 2/1 בשטח 2.971 דונם , מגרש 2/2 לדרך בשטח 0.440 דונם ומגרש 2/3 בשטח 0.720 דונם.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
פקס: 03-6133352
פלאפון: 052-6268601
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

6.5 **<u>בקשה להיתר</u>**

בתחום הנכס הוגשה בקשה להיתר מס' 656/09 להקמת מבנה חדש בן 3 קומות למכללה ומשרדים מעל 3 קומות מרתף חניה כדלהלן:

מפלס	שטח עיקרי	שטח שירות	שימוש	שטח שירות	שימוש	סה"כ
-9.00		1,311	חניה	21+22	מבואות וחמ"ג	1,354
-6.00		1,311	חניה	7+7+21+22	מעלית, מרחב מוגן, מבואות וחמ"ג	1,368
-3.00		1,311	חניה	21+22	מבואות וחמ"ג	1,354
מפלס	שטח עיקרי	שטח שירות	שימוש	שטח שירות	שימוש	סה"כ
0.00	1,385			44 +21+22	מרחב מוגן, מבואות וחמ"ג	1,472
3.00+	1,385			44 +21+22	מרחב מוגן, מבואות וחמ"ג	1,472
6.00+	1,385			44	מרחב מוגן	1,429
סה"כ	4,155	3,933		361		8,449

הבקשה כוללת ההקלות הבאות:

הקלה בשטח מגרש 720 מ"ר במקום 800 מ"ר כפי שמותר בהוראות ג/14636,

הקלה ברדיוס מתחנת דלק 70 מ' במקום 80 מ' כפי שמותר בהוראות ג/14636.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
פקס: 03-6133352
פלאפון: 052-6268601
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

7. המצב הקנייני:

7.1 בהתאם לעותק מידע שהופק באמצעות האינטרנט מפנקס הזכויות, ללא תאריך, עולה כי חלקה 2 בגוש 19322 בשטח 4,131 מ"ר רשומה כדלהלן:

תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס
30.06.2003	מכר	בדארנה אחמד	1/6
21.01.2004	מכר	בדארנה אחמד	1/6
21.01.2004	מכר ללא תמורה	בדארנה אחמד	6/60
22.01.2004	מכר	בדארנה אחמד	1/6
07.05.2006	מכר ללא תמורה	בדארנה אחמד	4/60
09.07.2008	מכר לפי צו בימ"ש	אחמד חסן בדארנה	1/6
03.12.2008	מכר	בדארנה אחמד	1/6

8. עמדות הצדדים:

8.1 הנקודות שבהסכמה

8.1.1 המועדים הקובעים.

8.1.2 שטח המגרש במצב קודם 3,287 מ"ר ובמצב חדש 2,971 מ"ר

8.1.3 המימוש המבוקש בבקשה להיתר.

8.2 הנקודות שבמחלוקת

8.2.1 השבחה הנובעת מאישורה של תכנית ג/14636- שווי קרקע

8.2.1.1 שמאי המבקש

חלקים מהחלקה נרכשו במועדים שונים. האזור מיועד לתעשייה ומדובר על שווי במצב חדש של כ- 120 $ למ"ר קרקע בהתאמה לזמן ומיקום. הסביבה מאופיינת בתעשייה. במגזר הערבי מה שקובע הוא לא אחוזי הבניה אלא הייעוד. בעסקאות ההשוואה מדובר ב- 100% בניה ואצלנו 240% עיקרי. בהתאמה לנכס מתקבל שווי של 600 ₪ למ"ר קרקע. במצב קודם יש חוזים בחלקה המעידים על השווי שאיננו רחוק מהערך שנקבע ע"י שמאי המשיבה.

8.2.1.2 שמאי המשיבה

במצב קודם הקרקע מהווה קרקע חקלאית עם פוטנציאל ויכלה להישאר כך שנים רבות. בתכנית יוצרים פתרון ל"מכללת סכנין" המושכת תלמידים מכל הסביבה ויוצרת סוג של עוגן. בסביבה בניה צפופה של צמ"ק למגורים על ציר תנועה ראשי.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
פקס: 03-6133352
פלאפון: 052-6268601
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

לפי שומת עטאף עאלם 19282/86 נקבע שווי מ"ר מבונה לתאריך 2007 – 340 ₪ למ"ר. בהפעלת מקדם 0.6 למוסד ציבורי (שטחים עיקריים בלבד) – מגיעים להשבחה של 1,385,500 ₪ והיטל 50% של 831,000 ₪ קרוב לשומתנו. ניתן להשתמש גם במקדם גבוה יותר עפ"י הקווים המנחים ועפ"י התקינה ואז ההיטל גבוה יותר.

8.2.2 <u>השבחה הנובעת מאישורה של תכנית ג/14636- מרתף חניה</u>

8.2.2.1 <u>שמאי המבקש</u>

לא הייתה התייחסות בשומת הועדה לחניה התת קרקעית המהווה גורם מפחית מאוד ויוצרת השבחה שלילית לפי המימוש בהיתר. בסח'נין אין למיטב ידיעתי חניונים בתשלום.

לפי דקל עלות בנייה לחניון 1,700 ₪. כאן יש 3 קומות תת קרקעיות. הבאתי בחשבון 1,400 ₪ למ"ר שקוזזו מההשבחה.

8.2.2.2 <u>שמאי המשיבה</u>

התכנית יוצרת גישה טובה ולכן צריך לתת פתרון ראוי לחניה. לא התבקש היטל השבחה על החנייה, אולם עלות זו מקוזזת מהשווי ולא ניתן להפחיתה מההשבחה. האזור מאופיין במצוקת חניה וניתן לגבות תשלום חלקי לחניה כפי שנוהגים במכללות ואוניברסיטאות באשקלון, רשל"צ רמת גן.

פתרון נוסף אפשרי הוא פתיחת החניון לשימוש אחה"צ וכדומה. במכללות באשקלון וראשל"צ ובכל האוניברסיטאות גובים בגין חניה.

אני מסכים שעלויות החניה התת קרקעית לא נמוכות.

8.2.3 <u>השבחה הנובעת מאישורה של תכנית ג/14636- ניוד זכויות</u>

8.2.3.1 <u>שמאי המבקש</u>

במסגרת הבקשה להיתר נויידו שטחים עיקריים מקומות עליונות לקומת המרתף.

8.2.3.2 <u>שמאי המשיבה</u>

שטחי הבנייה העיקריים שנויידו למרתף החניה לא חושבו במסגרת ההשבחה.

8.2.4 השבחה הנובעת מאישורה של תכנית ג/14636- תחשיב

שמאי המבקשת		שמאי המשיבה	
שווי מ"ר קרקע מצב קודם	350 ₪	שווי מ"ר קרקע מצב קודם	325 ₪
שווי קרקע מצב חדש	600 ₪	שווי קרקע מצב חדש	800 ₪
שווי מצב קודם			
3,287 מ"ר X 350 ₪=	1,150,450 ₪	3,287 מ"ר X 325 ₪=	1,068,275 ₪
שווי מצב חדש			
2,971 מ"ר X 600 ₪	1,782,600 ₪	2,971 מ"ר X 800 ₪	2,376,800 ₪
ההשבחה			
ההשבחה	632,150 ₪	השבחה בשלמות	1,308,525 ₪
קיזוז עלויות חניה	5,506,200 ₪	מימוש יחסי	58%
יש לקזז גם עלות יזמות ועריכת תכנית		ההשבחה היחסית	760,000 ₪
		בהצמדה	804,782 ₪
היטל ההשבחה			
היטל השבחה	אין	היטל השבחה	402,391 ₪

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
פקס: 03-6133352
פלאפון: 052-6268601
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

9. <u>עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה:</u>

באומדן ההשבחה בנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה – תשכ"ה,1965 :

9.1.1 **השבחה** - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

9.1.2 **מימוש זכויות",** במקרקעין - אחת מאלה:

9.1.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם, שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג .

9.1.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית..

9.1.2.3 העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברת מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו...

במקרה הנדון המימוש המבוקש הנו לפי ס.ק. (9.1.2.1).

9.2 הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר ובמתחם נשוא חוות הדעת.

9.3 תאור הנכס והמפורט בפרק התכנוני והקנייני.

9.4 ההערכה איננה כוללת מע"מ.

9.5 **תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג- 1983** חלק א': תקן מקומות חניה – הוראות כלליות:

2. (א) היתר בניה יחייב להתקין באתר הבניה, או בסמוך לו, מספר מקומות חניה כמפורט בתוספת זו.

9.6 **קווים מנחים הסטורים של השמאי הממשלתי** הראשי – פרק ג' - שומת קרקע מסווגת בתכנית בניין ערים לבנייני ציבור:

9.6.1 שווי קרקע מסווגת בתכנית בנין ערים לבנייני ציבור נופל בד"כ משווי קרקע דומה המיועדת לבניה עסקית. המתח של האחד למשנהו מותנה במידה מסוימת בהיצע וביקוש לקרקע לבנייני ציבור. בערים מפותחות כשביקוש למגרשים מסוג זה הוא גדול, המתח יצטמצם; מאידך גיסא, בערים או אזורים שטרם הגיעו לשלבי התפתחות מתקדמים, כשטחים המיועדים לבנייני ציבור טרם בשלו לניצול, המתח יתרחב.

9.6.2 קרקע המסווגת לבנייני ציבור תישום בהשוואה למחירים שהושגו עבר קרקעות בסביבה מאותו סוג. בהעדר אובייקטיביות מאותו סוג להשוואה, תישום הקרקע כאילו נועדה למגורים או תעשיה, הכל בהתאם לייעוד הקרקע בסביבה.

9.6.3 נועדה השומה למטרת מכירה או החכרה יועמד שוויה בדרך כלל בין 60% לבין 90% מהמחיר הבסיסי. במקרים חריגים עשוי השווי לרדת עד כדי 50% וגם לעלות עד כדי 100% מהמחיר הבסיסי.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
פקס: 03-6133352
פלאפון: 052-6268601
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

9.6.4 שיעורי האחוזים כמפורט לעיל מתייחסים תמיד למחיר הקרקע הבסיסי ואינם מתייחסים לחלק הגלום במחיר הקרקע המשקף את הוצאות הפיתוח הקיים במקום.

9.7 **קווים מנחים של השמאי הממשלתי הראשי, אפריל 2008** – פרק ב' – עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור[3]:

גישת השומה העדיפה להערכת שווי לקרקע לבנייני ציבור תהיה גישת ההשוואה העקיפה, זאת מאחר וגישת ההשוואה הישירה כמעט ואיננה ישימה לנוכח מיעוט העסקאות בנכסים אלו.

שומת הקרקע בגישה זו תיגזר משווי מ"ר מבונה בייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה[4] ככל האפשר שעליו יופעלו מקדמי ההתאמה הבאים:

סוג התאמה	שיעור הפחתה		הערות
	מזערי	מירבי	
סחירות וגמישות מועטה של שימושים	**5%**	**30%**	**יחושב בכל הסוגים של בנייני ציבור**
אינטנסיביות שימוש	**0%**	**30%**	**מקדם זה יבטא את רמת הפעילות של הנכס לעומת נכס ההשוואה ויתווסף למקדם הראשון (במכפלה).**
זכויות בנייה בלתי מנוצלות	**0%**	**50%** [5]	**יחושב רק לזכויות בנייה עודפות שאינו מנוצלות ויתווסף למכפילים קודמים (במכפלה).**

- שיעור ההפחתה המרבי לקרקע למבנה ציבור ביחס למ"ר מבונה בשימוש עסקי/פרטי דומה הוא כ- 50%.

9.8 מדדים להערכת מקרקעין – לשכת שמאי מקרקעין בישראל, יולי 2002:

<u>שווי קרקע ביעוד לשב"צ ביחס לסביבתה:</u>

- שוויה של קרקע למ"ר שטח בנוי ביעוד לשב"צ ביחס לשווי קרקע למ"ר בנוי באתה סביבה שייעודה תעשיה: 63% - 79%.
- שוויה של קרקע למ"ר שטח בנוי ביעוד לשב"צ ביחס לשווי קרקע למ"ר בנוי באתה סביבה שייעודה משרדים: 61% - 82%.

[3] מחליפים את הקווים המנחים למבני ציבור (פרק ג') משנת 1965.
[4] בהעדר נתונים לשימוש דומה יוכל השמאי לגזור השומה על בסיס שווי קרקע לשימוש השכיח בסביבה לפי שיקול דעתו.
[5] השמאי יוכל לייחס הפחתה גבוהה מ-50% אם הסיכוי לניצול של זכויות הבנייה העודפות נמוך מאוד.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
פקס: 03-6133352
פלאפון: 052-6268601
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

10. ההכרעה:

10.1 השבחה הנובעת מאישורה של תכנית ג/14636- שווי קרקע

שמאי המבקשת הציג העסקאות (₪) הבאות בקרקע:

גוש	חלקה	ייעוד	תאריך	שטח נמכר	שווי מוערך	מקדם התאמה למיקום וזמן	שווי מתואם למ"ר
19322	2	חקלאי[6]	15.02.2008	688	247,000	1	359
19322	8	תעשייה	24.06.2008	286	105,667	1.2	443
19270	127	תעשייה	20.09.2007	2,009	973,867	1.05	509

שמאי המשיבה הציג תוצאות השגה בגו"ח 19055/19 במג'ד אל כרום. שם התבסס השמאי הממשלתי (מחוז חיפה) על עסקאות המדווחות בשנים 2006-2008 לפי $100-$200 למ"ר קרקע. כמו כן עולה כי קרקע חקלאית בצמוד לעיר נמכרה בכ-$80 למ"ר.

שמאי המבקשת טוען כי אין רלוונטיות לנתונים ממג'ד אל כרום בגלל השוני בין היישובים ומצוקת הקרקע למגורים שם.

מנתוני מס שבח לעסקאות בקרקע חקלאית[7] בגוש 19322 עולים הנתונים הבאים:

תאריך	חלקה	שווי מוערך	שטח נמכר	שווי מ"ר קרקע
15.01.2008	163	₪ 17,190	44	₪ 391
19.01.2008	161	₪ 120,000	243	₪ 494
26.05.2009	176	₪ 56,000	140	₪ 400

מהנתונים עולה כי שווי מ"ר קרקע ממוצע בסביבה במועד הקובע הנו כ-430 ₪ למ"ר.

מנתוני העסקה בחלקה טרם אישור התכנית עולה כי שווי מ"ר קרקע הנו בסביבות 359 ₪ מ"ר. הבאתי בחשבון כי בתשריט תכנית ג/12460 החלקה נכללת ביעוד חקלאי עם אזכור "מבנה חינוך בתכנון".

בהתאם לכך אמצתי השווי שנקבע ע"י שמאי המבקש בסך של 350 ₪ למ"ר קרקע.

10.2 שווי קרקע במצב חדש

הנכס מוקף מצפון בנכסים המיועדים למסחר, ממזרח לתעשייה, ומלאכה באזור מגורים א' ומגורים ומסחר.

[6] מתשריט ג/12460 עולה כי החלקה נכללת ביעוד חקלאי עם כיתוב: "מבנה חינוך בתכנון"- נ.ג.
[7] מתשריט התכניות בסביבה באתר הועדה

מנתוני מס שבח לעסקאות בקרקע למגורים א'[8] בגוש 19322 עולים הנתונים הבאים:

תאריך	חלקה	שווי מוערך	שטח נמכר	שווי מ"ר קרקע
15.06.2008	3	₪ 68,000	199	₪ 342
09.07.2008	208	₪ 48,500	125	₪ 388
21.01.2009	105	₪ 290,000	744	₪ 390
10.04.2009	208	₪ 62,500	125	₪ 500
21.05.2009	256	₪ 18,000	58	₪ 310
25.05.2009	257	₪ 4,750	16	₪ 297

ממוצע השווי לפי נתונים אלו למגורים א' כ-371 ₪ למ"ר.

מנתוני מס שבח לעסקאות בקרקע למגורים ומסחר [9] בגוש 19322 עולים הנתונים הבאים:

תאריך	חלקה	שווי מוערך	שטח נמכר	שווי מ"ר קרקע
15.06.2008	3	₪ 68,000	199	₪ 342
09.07.2008	208	₪ 48,500	125	₪ 388
21.01.2009	105	₪ 290,000	744	₪ 390
10.04.2009	208	₪ 62,500	125	₪ 500
21.05.2009	256	₪ 18,000	58	₪ 310
25.05.2009	257	₪ 4,750	16	₪ 297

ממוצע השווי לפי נתונים אלו למגורים ומסחר כ-328 ₪ למ"ר.

מנתוני מס שבח לעסקאות בקרקע לתעשייה בגוש 19322 עולים הנתונים הבאים:

תאריך	חלקה	שווי מוערך	שטח נמכר	שווי מ"ר קרקע
24.102008	8	₪ 105,667	285	₪ 371

העולה מממוצע הנתונים מצביע, לכאורה, על העדר ביטוי בשווי לייעוד הקרקע. גם ערכי הקרקע מצביעים, לכאורה, על שווי גבוה יותר בקרקע חקלאית בהשוואה לקרקע לבנייה למגורים מסחר ותעשייה. תוצאה זו אינה סבירה בעיני.

בפרוטוקול הדיון מיום 28.03.2011 התקבלה החלטה כי על שמאי המבקשת להעביר לעיוני החוזים בנכס לרבות חוזה המכר במצב החקלאי וחוזה ההתקשרות בין המכללה לבעל הקרקע. **חוזים אלו לא הועברו.**

[8] לפי לוחות ההקצאה בגלג/13/06/12460
[9] לפי לוחות ההקצאה בגלג/13/06/12460

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
פקס: 03-6133352
פלאפון: 052-6268601
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

לצורך השלמת נתונים להערכת שווי הנכס כמכללה, סקרתי הנתונים שהתפרסמו בנושא באזורי פריפריה הדומים למיקום בסח'נין. בדיקתי העלתה הנתונים הבאים:

10.2.1 <u>מכללת צפת הפקולטה למשפטים</u>

בהתאם לפרסום בכלכליסט מיום 07.05.2009 עולה כי מכללת צפת הרסה מבנה היסטורי בצפת כדי להקים עליו את הפקולטה למשפטים. בהתאם לנתונים, המכללה רכשה את הקרקע בשנת 2007 בסך של כמיליון דולר.
ניתוח הנתונים בהתחשב בשיקולי העסקה למבנה להריסה מעלה כי שווי קרקע למ"ר עומד על כ-688 ₪.

10.2.2 <u>מעונות סטודנטים צפת</u>

בהתאם למערכת מידע נדלן ביום 02.12.2009 נמכר מבנה בשטח 1,635 מ"ר שנבנה בשנת 1960 בגו"ח 13697/39 בצפת למטרת מעונות סטודנטים בסך של 5,499,999 ₪.
ניתוח שווי מ"ר מבונה משקף שווי של כ-2,000 ₪ למ"ר שהם כ-1,700 ₪ למ"ר קרקע.

10.2.3 <u>מכללת איפור – באר שבע</u>

בהתאם לפרסום בעיתון גלובס מיום 28.06.2010 מכללה לאיפור רכשה 500 מ"ר לסניף ללימוד איפור כולל חנות בסך של 1.5 מיליון ₪. מניתוח הנתונים עולה כי שווי קרקע למ"ר מבונה עומד על כ-330 ₪ למ"ר.

10.2.4 <u>דמי שכירות לכיתה במכללה</u>

בהתאם לפרסום דוח מבקר עיריית ת"א למכללת יפו לאומניות לשנת 2003 תעריפי עיריית ת"א להשכרת חדרי לימוד למכללות 170 ₪ לכיתה לשימוש עד 3 שעות.
בהתאם לנתונים בת"אם (רחובות) 08-1457 עולה כי בשנת 2003 נכרת הסכם שכירות בין מכללת לוד למכללת שוהם להשכרת כיתות בתמורה של 150 ₪ לשעה.
בהתאם לכך הערכתי כי בהתקשרות בנכס הנדון דמי השכירות יעמדו לפחות על הסך של 150 ₪ לשעה.

10.2.5 <u>שווי קרקע למכללה</u>

תחשיב בגישת היוון הכנסות על הצד הזהיר המביא בחשבון תפוסה של 60% ל-5 שעות ביום בכל כיתה, בהתחשב בשטחי הבנייה הכוללים בנכס נשוא חוות הדעת, בשיעור היוון של 8% ובהתחשב בדמי ניהול בשיעור 8%, משקף שווי קרקע של כ-800 ₪ למ"ר.
בהתאם לכך אימצתי ערכי השווי שקבע שמאי המשיבה.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
פקס: 03-6133352
פלאפון: 052-6268601
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

10.3 **<u>ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית ג/14636- מרתף חניה</u>**

ההתניה לאישור בנייה בפתרון חניה מהווה התניה סטטוטורית. הנכס נשוא חוות הדעת משמש כיום לחניה פתוחה. במועד הביקור בנכס התפוסה במגרש הייתה גבוהה. מיקום הנכס על ציר ראשי, השימושים בסביבה ומצוקת החנייה מצביעים על ביקוש גבוה לחניה. יחד עם זאת, הבאתי בחשבון כי החנייה בנכס תשמש את באי המכללה בלבד. סביר להניח כי השימוש בחניון יותנה בתשלום סמלי של 5 ₪ -10 ₪ ליום.

בתחשיבי בגישת היוון הכנסות מצאתי כי ההכנסה מהחניון (לפי 63 מקומות חניה ותפוסה של 70%), שולית ביחס לסך ההכנסות מהנכס.

סך ניתוח השווי לפי סעיף 10.2.5 לעיל מגלמת עלות הקמת החניון ללא הכנסות. משמע, התחשיב מגלם העלויות העודפות לחניה.

בהתאם לכך אין מקום להפחית משווי הקרקע למכללה בגין עלויות עודפות למרתף חניה.

10.4 **<u>ההשבחה הנובעת מאישורה של ג/14636- ניוד זכויות</u>**

סך המימוש העיקרי המבוקש 4,155 מ"ר שהם 139.83% משטח המגרש מתוך 245% מותרים. המימוש מהווה 57.08% מסך הזכויות לשטח עיקרי. תחשיב שמאי המשיבה מתייחס למימוש יחסי של 58%.

סך שטח החניה המבוקש מהווה 3,933 מ"ר. שטח זה לא הובא בחשבון במסגרת המימוש ועל כן לא נגבה בגינו היטל השבחה.

10.5 **<u>ההשבחה הנובעת מאישורה של ג/14636- תחשיב</u>**

<u>שווי מצב קודם:</u>

אמצתי שטח המגרש במצב קודם לפי הסכמת הצדדים 3,287 מ"ר בקירוב[10].

<u>שווי מצב קודם</u>:

3,287 מ"ר קרקע X 350 ₪ = 1,150,450 ₪

<u>שווי מצב חדש:</u>

2,971 מ"ר X 800 ₪ = 2,376,800 ₪

<u>ההשבחה</u>:

1,226,194 ₪

המימוש המבוקש: 137.85% שטח עיקרי מתוך 137.85% מהווים 57.08%

<u>ההשבחה היחסית</u>: 699,940 ₪

[10] השטח מגלם החלק היחסי של מגרש 2/1 משטח 440 מ"ר לדרך.

11. חוות דעת:

לאור האמור לעיל ובשים לב לעקרונות והשיקולים הנני מעריכה כי היטל ההשבחה בנכס הנדון הנו כדלהלן:

תכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה
ג/14636	02.09.2008	₪ 699,940	₪ 349,970

12. הצהרה:

הריני להצהיר בזאת כי אין לי חלק או עניין בנכס הנדון וכי ההערכה נעשתה לפי מיטב הבנתי, ידיעותיי המקצועיות וניסיוני.

ולראייה באתי על החתום,

שמאית מקרקעין
נורית ג'רבי
מס' רשיון 436

אדר' נורית ג'רבי
שמאית מקרקעין