רן וירניק שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רן וירניק, שמאי מקרקעין, משפטן
יפעת חכמי, שמאית מקרקעין, בוגרת מינהל עסקים
אסף גפן, שמאי מקרקעין, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים

תאריך: 07.01.13
מס' תיק: 15719
מספרנו: 12- 4368

בעניין: **כהן יצחק ולאה**
השמאי דוד טיגרמן tigerltd@bezeqint.net

המבקשים

נ ג ד

הועדה המקומית לתו"ב הרצליה ganet@herzliya.muni.il
השמאי אברהם כץ akatz@actcom.net.il

המשיבה

החלטת שמאי מכריע

חלקה 35 בגוש 6532
רחוב סוקולוב 87, הרצליה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מוניתי כשמאי מכריע לענין היטל השבחה לנכס הנדון, בגין אישור תכנית הר/1485, הר/2000 והר/1635 להלן.

מטעם המשיבה הוגשה שומתו של מר אברהם כץ, שמאי מקרקעין, מתאריך 08.08.12.

מטעם המבקשים הוגשה שומתו של מר דוד טיגרמן, שמאי מקרקעין, מתאריך 28.10.12.

בתאריך 27.11.12 הוגשה תגובתו של שמאי המשיבה לשומת המבקשים.

בתאריך 09.12.12 נערכה ישיבה בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

א. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

1. הנכס הנדון מהווה חלקה מבונה, ידוע כחלקה 35 בגוש 6532, כתובתו רחוב סוקולוב 87, הרצליה.

שטחה הרשום של החלקה הינו 740 מ״ר. שטחה של החלקה נטו (לאחר הפרשה לטובת דרך) הינו כ-655 מ״ר (על פי תכנית הגשה להיתר שהוצגה בפני).

2. מיקום החלקה בעברו הצפוני של רחוב סוקולוב שבמרכז העיר הרצליה, בקטע המזרחי של הרחוב, הסמוך לרחוב הדר (בית שני ממערב לרחוב זה).

רחוב סוקולוב מסתעף מרחוב פינסקר במערב ומסתיים בדרך ירושלים במזרח, הרחוב דו סטרי בקטע הנכס, כולל נתיבי תנועה עם אי תנועה מגונן ביניהם, תנועת כלי הרכב בו ערה משך כל שעות היום.

ברחוב הדר תנועה דלילה ומקומית באופן יחסי, הרחוב כולל בניני מגורים בבניה רוויה (ותיקים לצד חדישים יותר).

3. סביבת הנכס מאופיינת בבניה ותיקה הכוללת קומת קרקע מסחרית ומעליה קומות מגורים ו/או משרדים.

חלק מהמבנים ברחוב כוללים קומה אחת עד שלוש קומות וחלקם כוללים בניה רוויה וגבוהה למגורים.

הפיתוח הסביבתי והתשתית העירונית מלאים.

4. צורתו של מתחם הקרקע מלבנית מוארכת, אורך החזית לרחוב סוקולוב הינו כ-16.5 מ׳, העומק כ-44 מ׳, להלן גבולות החלקה:

<u>מצפון</u> - בנין מגורים הכולל שלוש קומות מעל קומת עמודים, מעברו רחוב קלישר.

<u>ממערב</u> - מגרש פנוי ברובו (מכוסה עשביה). בחלקו מבנה חד קומתי לא מאוכלס המוגדר כמבנה מסוכן.

<u>מדרום</u> - רחוב סוקולוב, מעברו בנין מגורים הכולל שלוש קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

<u>ממזרח</u> - שני מבנים ותיקים למגורים: בחזית מבנה בן שלוש קומות (חלקה 37 להלן), בעורף מבנה חד קומתי (חלקה 36 להלן), מעברם רחוב הדר.

5. החלקה מבונה בשני מבנים ותיקים:

א) מבנה חזיתי, דו קומתי, כולל קומת קרקע בשימוש למסחר (ארבע חנויות) וקומה עליונה בשימוש למגורים.

ב) עורפי חד קומתי בשימוש למגורים.

כפי שעולה משומות הצדדים, קיימת חנות בקומת הקרקע המוחזקת על ידי דייר מגן.

6. סיור בנכס נערך בתאריך 12.12.12 על ידי יפעת חכמי.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

ב. <u>מצב תכנוני</u>

להלן המצב התכנוני **<u>הרלוונטי</u>** לנכס ולהשבחה המבוקשת[1]:

<u>מצב קודם</u>

1. תכנית הר/492 פורסמה למתן תוקף ביום 23.04.1964 (י.פ. 1084).

התכנית מסווגת את החלקה באזור מסחרי, רצועה ברוחב של כ-2 מ' בחזית החלקה לרחוב סוקולוב מסווגת כדרך מוצעת. הזכויות נקבעו לשיעור כולל של 161% משטח החלקה (35% בקומת קרקע מסחרית ו-42% לקומה ב-3 קומות מגורים[2]). הבניה בקיר משותף עם החלקה הצמודה ממזרח (חלקה 37) ועם קולונדה בחזית.

<u>מצב חדש</u>

2. תכנית הר/1635 פורסמה למתן תוקף ביום 1.9.83 (י.פ. 2956).

התכנית מתירה בנית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה.

3. תכנית 2000/מ' פורסמה למתן תוקף ביום 25.10.90 (י.פ. 3807).

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה המסחרית, לשימושי אחסנה למגורים (6 מ"ר לדירה), אחסנה למסחר (עד 50% משטח הקומה המסחרית) ושטחי שירות כלליים.

4. תכנית הר/1485 פורסמה למתן תוקף בתאריך 08.02.01 (י.פ. 4958).

א) התכנית מסווגת את החלקה כאזור מגורים מיוחד למסחר ולמגורים ובו כיכר עירונית, יחדיו עם חלקות 36 ו-37 הגובלות בה מצפון מזרח ומדרום מזרח, מזרחית להן רחוב הדר. הבניה בכפוף לאיחודן של החלקות למגרש מאוחד.

שטחה של חלקה 36 הינו 449 מ"ר (רשום) ושטחה של חלקה 37 נטו הינו 339 מ"ר (לאחר הפרשה לדרך)[3]. כאמור, שטחה של החלקה הנדונה נטו הינו 655 מ"ר. לפיכך, שטחו של המגרש המאוחד הינו 1,443 מ"ר.

צורתו של חלק המגרש בו מותרת בניה למסחר ומגורים כמעין האות ר', עם חזית דרומית לרחוב סוקולוב ברוחב של כ-17 מ' וחזית מזרחית לרחוב הדר ברוחב של כ-22 מ'. יתרת שטח המגרש (רבועה) מהווה ככר עירונית (שטחה כ-350 מ"ר משטחו של המגרש המאוחד), עם חזיתות לרחוב סוקולוב והדר.

ב) זכויות הבניה (משטח המגרש המאוחד) נקבעו כדלקמן:

קומה	שימושים	עיקרי	שירות
מרתף (3 קומות)	חניה ואחסנה	-	300% (עד 35% אחסנה במפלס עליון)
קרקע	מסחר	50%	5%
עילי (8 קומות)	מגורים ומשרדים	180%	40%

[1] קיימות תכניות נוספות ברצף התכנוני שאינן מפורטות ואינן רלוונטיות להשבחה המבוקשת.
[2] הזכויות למגורים כוללות תוספת זכויות בניה בשיעור של כ-20% לשיעור המצוין בתכנית (35%), תוספת שהותרה בהחלטת הועדה המחוזית מתאריך 05.07.76, החלטה שגובשה לידי תכנית הר/2000 א' שפורסמה למתן תוקף בתאריך 09.04.02.
[3] השטחים על פי תשריט המדידה בתכנית הגשה להיתר (לא מאושרת) שהוצגה בפני.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

ג) לא יותרו שימושי משרדים ומגורים במבנה אחד, למעט בקומה הראשונה מעל המסחר.

תותר תוספת שטחי שירות בקומת הקרקע בשיעור של עד 10% (למעברים ציבוריים, קולונדות). קיימת חובת בנית קולונדה לרחוב סוקולוב ברוחב של 3 מ׳.

גובה המבנה בתחום הנמצא עד ל-15 מ׳ מקו המגרש לרחוב סוקולוב יהיה 4 קומות מעל קומה מסחרית. ביתרת השטח לא יעלה מס׳ הקומות על 8 מעל קומה מסחרית.

במקרה של שימוש למגורים שטח דירה ממוצעת יהיה 100 מ״ר עיקרי ולא יפחת מ-80 מ״ר עיקרי. הצפיפות תיקבע על פי המנה מחלוקת שטח הבניה למגורים ב-100 מ״ר כאשר שארית גדולה מ-0.5 תעוגל כלפי מעלה.

ד) <u>תקן החניה</u>

מגורים: 1.5 מקומות לדירה. מסחר/משרדים: מקום חניה ל-20 מ״ר/30 מ״ר בהתאמה. מספר מקומות החניה יהיה גבוה ב-20% מהנדרש על פי התקן כתנאי למתן היתר בניה.

ה) ניתן יהיה להוציא היתר בניה בתנאי שקיימת הסכמת בעלים ובכפוף לאישור תשריט חלוקה. בהיעדר הסכמה, תוגש תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה.

5. תכנית הר/1485 ב׳ פורסמה למתן תוקף בתאריך 24.03.04 (י.פ. 5285).

התכנית מאפשרת המרת שטח עיקרי ממסחר למגורים, בתנאי שהשטח העיקרי למסחר לא יפחת מ-30% משטח המגרש נטו. מספר יחידות הדיור יחושב על פי המנגנון שנקבע בתכנית הר/1485 לעיל, כאשר יותר למקם דירות במפלס שטחי המסחר. כן תותר תוספת שטחי שירות עיליים של 15 מ״ר לכל יחידת דיור נוספת. מקומות החניה לכל דירה נוספת יהיו תת קרקעיים.

ג. <u>תיק בנין</u>

הוצגה בפני תכנית הגשה (לא מאושרת) לבנית מבנה למגורים ומסחר במגרש המאוחד (חלקות 36, 37 והחלקה הנדונה). על פי התכנית שטח החלקה נטו הינו 655 מ״ר, שטח חלקה 36 הינו 449 מ״ר ושטח חלקה 37 נטו הינו 339 מ״ר. שטחו של המגרש המאוחד לצורך חישוב זכויות הינו 1,443 מ״ר, כאשר שטח זה כולל את הכיכר העירונית בתחום המגרש. להלן שטחי הבניה המוצעים בתכנית (מבוקשות הקלות לקומת קרקע במקום מפולשת, לקומה חלקית במקום חדרים על הגג ולתוספת זכויות)[4]:

קומה	עיקרי		שירות		
	מגורים	מסחר	ממ״ד	חניה	מבואות וח״מ
-2	-	-	-	498.26	48.5
-1	-	-	-	481.26	48.5
קרקע	185	384.3	25	-	66.37
1	321.4	-	50	-	63.2
2-7[5]	1,847.4	-	350	-	379.2
מיני פנטאהוז	289.6	-	37.5	-	49.25
פנטהאוז	219.2	-	25	-	36.4
סה״כ	**2,862.6**	**384.3**	**437.5**	**979.5**	**691.42**

[4] קיימת אי התאמה בשטח העיקרי בין האמור בטבלת השטחים המרכזת לבין הבניה בפועל. הנתונים בהתאם לבניה בפועל.
[5] שטחי בניה זהים לכל קומה. השטח המפורט הינו השטח הכולל בכל הקומות.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

ד. <u>מצב משפטי</u>

על פי נסח רישום שהופק לצפיה באינטרנט בתאריך 11.10.12, החלקה בשטח רשום של 740 מ״ר.

קיים רישום בית משותף בחלוקה ל-6 תתי חלקות, בבעלות יצחק כהן (למעט תת חלקה 6, שמחציתה רשומה על שם לאה כהן). סך השטח הכולל הבנוי הרשום הינו 256.1 מ״ר ובנוסף הצמדות.

קיימות הערות אזהרה בכל תתי החלקות לטובת מולטילנד בע״מ ומ.ה.ב ליטל נכסים והשקעות.

ה. <u>ההשבחה המבוקשת</u>

ההשבחה מבוקשת בגין אישור תכניות הר/1635, הר/2000/מ׳ והר/1485 לעיל. לא מבוקשת השבחה בגין תכנית הר/1485 ב׳ לעיל.

שומת המבקשים נערכה להשבחה מכח תכנית הר/1485, שמאי המבקשים אינו חולק על ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה לתכניות הר/2000/מ׳ והר/1635.

מבדיקתי עולה כי הערכים שננקבו בשומת המשיבה לצורך בחינת ההשבחה לתכניות הר/2000/מ׳ והר/1635 סבירים ביחס לערכים במועדים אלו ועל כן אני מאמץ את הסכמת הצדדים לענין זה.

לפיכך, ההשבחה בשומה המכרעת תחושב רק בגין תכנית הר/1485, המתירה תוספת זכויות בניה בחלקה. התאריך הקובע לחישוב ההשבחה הינו 23.02.01.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

ו. <u>הסכמות וחילוקי דעות בין הצדדים</u>

להלן עיקרי ההסכמות והמחלוקות בין שמאי הצדדים, כפי שעולה מהשומות, מהתגובות ומהישיבה:

נושא	שמאי המשיבה	שמאי המבקשים
שווי קרקע למ״ר מבונה	מסחר: $1,800, מגורים במצב הקודם: $700 מגורים במצב החדש[6]: $900 מרתף מסחרי: מקדם 0.3 משווי למסחר מרתף כללי: מקדם 0.15 משווי למסחר חדרי יציאה: מקדם 1.5 משווי למגורים	מסחר: $1,400 מגורים ב-2 מצבי התכנון: $750 חדרי יציאה: מקדם 1.5 משווי למגורים הכיכר אינה אטרקטיבית, מקטינה את רוחב האגף המערבי והנכס הופך לפחות מסחרי.
מצב קודם		
שטח לחישוב	650 מ״ר (שטח החלקה נטו)	655 מ״ר (שטח החלקה נטו)
זכויות בניה	35% למסחר, 42% למגורים * 3 קומות, מרתף בהיקף קומת המסחר (מחציתו מוצמד), 3 חדרי יציאה לגג (23 מ״ר לחדר) למרתף המסחרי יש תרומה לשווי, כפי שעולה גם משומות מכרעות קודמות.	35% למסחר, 42% למגורים * 3 קומות, 3 חדרי יציאה לגג (23 מ״ר לחדר) אין מקום ליחס שווי למרתפי אחסנה למסחר בשני מצבי התכנון מאחר והם אינם כלכליים (בתכנית ההגשה אין שטחי אחסנה במרתף).
שווי מצב קודם גולמי	<u>מסחר</u>: 650 מ״ר * 35% * $1,800 = **$409,500** <u>מרתף מסחרי</u>: 650 מ״ר * 35% * 50% * $1,800 * 0.3 = **$61,425** <u>מרתף כללי</u>: 650 מ״ר * 35% * 50% * $1,800 * 0.15 = **$30,712** <u>מגורים</u>: 650 מ״ר * 42% * 3 קומות * $700 = **$573,700** <u>חדרי יציאה לגג</u>: 23 מ״ר * 3 חדרים * 1.5 * $700 = **$72,450** **שווי מצב קודם גולמי: $1,147,787**	<u>מסחר</u>: 655 מ״ר * 35% * $1,400 = **$320,950** <u>מגורים</u>: 655 מ״ר * 42% * 3 קומות * $750 = **$618,975** <u>חדרי יציאה לגג</u>: 23 מ״ר * 3 חדרים * 1.5 * $750 = **$77,625** **שווי מצב קודם גולמי: $1,017,525**
מקדם דחיה	0.75 (נוכח קיומם של דיירים מוגנים)	$70,000 (-): מהווה תשלום בגין קיומם של הדיירים המוגנים (שהינו זהה בשני מצבי התכנון).
סך שווי מצב קודם	**3,554,000 ₪ ($860,840)**	**$947,500**

[6] בהתחשב בבינוי ומיקום ביחס למצב הקודם.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

נושא	שמאי המשיבה	שמאי המבקשים
מצב חדש		
שטח לחישוב	1,424 מ״ר (שטח המגרש המאוחד נטו)	
זכויות בניה	50% למסחר, 180% למגורים, מרתף מסחרי בהיקף מחצית קומת המסחר	595 מ״ר למסחר (במגבלות קווי הבנין על פי תכנית ההגשה), 180% למגורים. כאמור, אין מקום ליחס שווי לאחסנה למסחר.
שווי מצב חדש גולמי	מסחר: 1,424 מ״ר * 50% * $1,800 = **$1,281,600** מרתף מסחרי: 712 מ״ר * 0.3 * $1,800 = **$384,480** מגורים: 1,424 מ״ר * 180% * $900 = **$2,306,880** **שווי מצב חדש גולמי: $3,972,960**	מסחר: 595 מ״ר * $1,400 = **$833,000** מגורים: 1,424 מ״ר * 180% * $750 = **$1,922,400** **שווי מצב חדש גולמי: $2,755,400**
חלק הנכס במגרש	55% החלק צריך להיקבע על בסיס שווי. לחלקה 37 זכויות בניה בדומה לנכס, חלקה 36 מסווגת כאזור מגורים ג׳ 2 במצב הקודם (עם זכויות בניה של 97% למגורים בלבד). לפיכך, השווי היחסי של חלקה 36 הינו כ-19%, של חלקה 37 כ-27% ויתרת השווי היחסי הינו לחלקה הנדונה (כ-55%). בביצוע חישוב השווי היחסי נלקח מקדם של 0.85 למגורים בחלקה הנדונה ובחלקה 37 ומקדם של 1 למגורים בחלקה 36. שווי למסחר הוערך ב-2.25 ביחס למגורים.	50% המשיבה כפתה על בעלי הזכויות בעלות משותפת, על ידי הכנסתם למתחם איחוד וחלוקה (ללא צירוף טבלת איזון), על מנת לאפשר לה להנות משטחי ציבור ללא תשלום. במצב זה, השיעור היחסי שנקבע על ידי שמאי המשיבה אינו ודאי וקיימת סבירות גבוהה שהמבקשים חויבו בשיעור גבוה מזה שיוסכם בפועל. לפיכך, חלקה היחסי של החלקה הנדונה בזכויות הבניה במגרש המוצע הינו 50% לכל היותר. בחישוב שבוצע על ידי שמאי המשיבה לא הובאו בחשבון חדרי יציאה לגג ובנוסף, פרופורצית המקדמים למסחר לעומת מגורים אינה מתאימה לערכים שנלקחו בשומת המשיבה.
מקדם דחיה	0.75 (נוכח קיומם של דיירים מוגנים וכולל את הדחיה בגין יחסי השיתוף)	$70,000 (-): מהווה תשלום בגין קיומם של הדיירים המוגנים (שהינו זהה בשני מצבי התכנון) ובנוסף דחיה למימוש בגין בעלות משותפת וסיכון בשיעור של 20% (מגלם דחיה ל-4 שנים ב-6%). בחלקה הנדונה דייר מוגן אחד בחנות, הבעלים נכנס למושע כשיש דיירים מוגנים נוספים בדירות. פינוי דירה קשה יותר מפינוי חנות.
סך שווי מצב חדש	**6,765,000 ₪ ($1,638,846) - שווי יחסי**	**$1,046,160 - שווי יחסי**
היטל השבחה	**1,605,500 ₪ לתאריך 23.02.01**	**$98,660 (407,000 ₪) לתאריך 23.02.01**

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

ז. הכרעה בטיעוני הצדדים

נתוני שווי

1. שווי למסחר

הנכס ממוקם בחלק המזרחי של רחוב סוקולוב, בו ניתן להתרשם כי הביקוש למסחר נמוך יותר, לאור תנועה מצומצמת יותר בחלק זה של הרחוב ביחס לחלק המרכזי של הרחוב (אזור קניון לב העיר ועירית הרצליה, בין רחוב הנדיב במערב ועד לבן גוריון במזרח[7]).

יצוין כי מזרחית לקטע בו ממוקם הנכס (החל מרחוב הדר ועד רחוב ירושלים) השימושים למסחר מצומצמים (במרבית המבנים קומת הקרקע אינה משמשת למסחר).

לפיכך, אני סבור שנכון להתבסס על ערכי מסחר בקטעי הרחוב הדומים לנכס מבחינת ביקושים. להלן נתונים רלוונטיים שאותרו על ידי[8]:

א) בתאריך 13.06.01, ברחוב סוקולוב 63, נמכרה חנות בשטח של 11 מ״ר תמורת 36,000$, מחיר המגלם שווי של כ-3,300$ למ״ר בנוי.

ב) בתאריך 29.11.04, ברחוב סוקולוב 53, נמכרה חנות בשטח של 20 מ״ר תמורת 67,000$, מחיר המגלם שווי של כ-3,350$ למ״ר בנוי.

ג) בתאריך 07.11.02, ברחוב סוקולוב 53, נמכרה חנות בשטח של 27 מ״ר תמורת 76,325$, מחיר המגלם שווי של כ-2,800$ למ״ר בנוי.

ד) בחודש 2/2002, ברחוב סוקולוב 59, הוצעה להשכרה חנות בשטח של 32 מ״ר תמורת 900$, מחיר המגלם שווי של כ-3,400$ למ״ר בנוי (כולל התאמה בשיעור 10% לביקוש ובשיעור היוון של 9%).

ה) בחודש 2/2001, ברחוב סוקולוב 62, הוצעה להשכרה חנות בשטח של 25 מ״ר, תמורת 700$, מחיר המגלם שווי של כ-3,400$ למ״ר בנוי (כולל התאמה בשיעור 10% לביקוש ובשיעור היוון של 9%).

לפיכך, שווי מ״ר בנוי למסחר בנכס הינו כ-3,300$ (ממוצע העסקאות לעיל, עסקה ג׳ בעוצמה של 50% עקב חריגה מהמגמה).

בניכוי יזמות (20%) ועלות בניה (700$), שווי מ״ר קרקע הינו כ-2,000$. עם זאת, מאחר והערכים הינם בגישת החילוץ (העלולה להוביל לעיוותים) ולמען הזהירות, מצאתי לנכון לקבל את הערך שהתקבל בשומת המשיבה ולהעריך **שווי מ״ר קרקע למסחר בכ-1,800$ בממוצע וכ-7,400** ₪ (שער הדולר 4.128 ₪).

מעיון בתכנית ההגשה (המהווה את המצב החדש) עולה כי כמחצית משטחי המסחר ממוקמים על רחוב הדר (שכאמור, אינו מאופיין בשטחי מסחר) וכמחצית נוספת ברחוב סוקולוב.

עם זאת, צפויה להיבנות כיכר עירונית בפינת הרחובות סוקולוב והדר, וכן, הבינוי הינו פינתי. לפיכך, אני סבור שנכון להביא בחשבון ערך דומה למסחר בשני מצבי התכנון.

[7] מספרי הבתים בקטע זה סביב 19-35 (בקטע האי זוגי) ו-12-22 (בקטע הזוגי).
[8] שמאי המשיבה לא הציג עסקאות (התבסס על הכרעות בשומות מכרעות קודמות). שמאי המבקשים הציג עסקאות שאינן רלוונטיות מבחינת מיקום למעט עסקה אחת ברחוב סוקולוב 53 שמפורטת להלן.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

2. <u>שווי למגורים</u>

קיים לטעמי מספר מספק של עיסקאות השוואה למגרשי בניה בסמיכות לנכס (הגוש הנדון וגושים סמוכים) ובייעוד דומה (בניה רוויה). על כן, אני סבור שנכון להתבסס על עסקאות אלו ולהעריך את הנכס בגישת ההשוואה.

מאחר ובאופן כללי בסמוך למועד הקובע היתה יציבות ברמות המחירים, ילקחו בחשבון עסקאות מכר שנערכו בין השנים 1999 ל-2004.

תינתן התאמה לשווי בשיעור של 25% למיקום ברחוב סוקולוב לאור מאפייניו כבעל תנועה ערה וקומת קרקע מסחרית, ביחס לרחובות פנימיים (ההתאמה האמורה הינה ביחס לצורת הבינוי במצב הקודם, כאשר תינתן התאמה למצב החדש, כפי שיפורט להלן). ההתאמה מגלמת הפחתה מקובלת של כמחצית משיעור זה (12.5%) בשווי שטח בנוי.

<u>להלן פירוט העסקאות</u>[9]:

א) בתאריך 21.12.99 נמכרו זכויות בכ-68.66% מחלקה 125 בגוש הנדון, רחוב ראשל"צ 10, תמורת 2.727 מיליון ₪ (מחיר בשלמות). החלקה בשטח של 517 מ"ר, בייעוד מגורים ג' ובזכויות בניה של 110% עיקרי ב-7 יח"ד (3 קומות) ובנוסף חדרי גג.

התאמה למיקום (-) 25%

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
עיקרי	569	1	569
ממ"ד	49	1	49
חדרי יציאה	46	1	46
מרפסות גג	כ-140	0.3	42
סה"כ			**706**

שווי למ"ר מבונה **2,900** ₪

ב) בתאריך 22.07.02, נמכרו זכויות במחצית מחלקה 126 בגוש 6533, רחוב בר אילן 11, תמורת 3.264 מיליון ₪ (מחיר בשלמות). החלקה בשטח של 500 מ"ר, בייעוד מגורים ג' ובזכויות בניה של 110% עיקרי ב-7 יח"ד (3 קומות) ובנוסף חדרי גג. החלקה גובלת מצפון במבנה ציבור (קופת חולים).

התאמה למיקום (-) 20%

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
עיקרי	550	1	550
ממ"ד	49	1	49
חדרי יציאה	46	1	46
מרפסות גג	כ-140	0.3	42
סה"כ			**687**

שווי למ"ר מבונה **3,800** ₪

[9] עסקה א' הוצגה גם על ידי שמאי המשיבה. לא הוצגו עסקאות נוספות על ידי הצדדים במגרשי בניה.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

ג) בתאריך 10.12.00, נמכרו זכויות ב-51% מחלקה 135 בגוש 6534, רחוב אריאל 2, תמורת 7.41 מיליון ₪ (מחיר בשלמות). החלקה בייעוד מגורים מיוחד, עם זכויות בניה של 1,265 מ״ר ב-14 יח״ד (5.5 קומות) ובנוסף חדרי גג.

התאמה למיקום 25% (-)

מהות	שטח במ״ר	מקדם	שטח אקו' במ״ר
עיקרי	1,265	1	1,265
ממ״ד	98	1	98
חדרי יציאה	46	1	46
מרפסות גג	כ-160	0.3	48
סה״כ			**1,457**

שווי למ״ר מבונה **3,800** ₪

ד) בתאריך 08.12.04, נמכרו זכויות ב-67% מחלקה 212 בגוש 6533, רחוב סוקולוב 6, תמורת 29.79 מיליון ₪ (מחיר בשלמות). החלקה בשטח של 2,988 מ״ר, בייעוד מסחר ומגורים מיוחד, עם זכויות בניה של 6,960 מ״ר עיקרי למגורים ב-90 יח״ד (16 קומות) ו-1,880 מ״ר עיקרי למסחר.

התאמה לגודל 10% (+)

התאמה לגובה בנין (בקיזוז תוספת צפיפות) 5% (-)

ניכוי שווי למסחר
(7,400 ₪ למ״ר כאמור * 1,880 מ״ר) (13,912,000 ₪)

יתרת שווי למגורים 17,368,000 ₪

מהות	שטח במ״ר	מקדם	שטח אקו' במ״ר
עיקרי	6,960	1	6,960
ממ״ד	630	1	630
סה״כ			**7,590**

שווי למ״ר מבונה **2,300** ₪

ה) בתאריך 11.09.03, נמכרו זכויות במחצית מחלקה 75 בגוש 6531, רחוב יל״ג 8, תמורת 3.580 מיליון ₪ (מחיר בשלמות). החלקה בשטח של 945 מ״ר, בייעוד מגורים ג׳ 2, עם זכויות בניה של 97% עיקרי ב-13 יח״ד (3 קומות) ובנוסף חדרי גג. הבנין גובל מדרום בשטחי מסחר.

התאמה למיקום 20% (-)

מהות	שטח במ״ר	מקדם	שטח אקו' במ״ר
עיקרי	917	1	917
ממ״ד	91	1	91
חדרי יציאה	92	1	92
מרפסות גג	כ-200	0.3	60
סה״כ			**1,160**

שווי למ״ר מבונה **2,500** ₪

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

סיכום השווי למגורים

מממוצע הנתונים לעיל עולה כי שווי מ״ר מבונה למגורים הינו 3,100 ₪, בניתוח המבוסס על גישת ההשוואה, כאשר בוצעה התאמה לבינוי במצב הקודם.

לפיכך שווי מ״ר מבונה למגורים בנכס במצב הקודם יוערך על פי הממוצע שהתקבל.

מאחר ובמצב החדש קיימות דירות מגורים שאינן פונות לרחוב סוקולוב, ובנוסף, בחלק העורפי של רחוב סוקולוב הותרה בניה גבוהה יותר, הרי שיש להביא בחשבון תוספת לשווי מ״ר מבונה בשיעור של כ-10% ביחס למצב הקודם.

לפיכך, שווי מ״ר מבונה במצב הקודם יוערך בכ-3,100 ₪ ושווי מ״ר מבונה במצב החדש יוערך בכ-3,400 ₪.

שווי למרתף מסחרי

1. במצב החדש מתירה התכנית בנית 3 קומות מרתף בשיעור של 100% משטח המגרש לקומה, שישמשו לחניה וכן לאחסנה למסחר במפלס העליון (בשיעור של 35%).

2. עם זאת, התכנית קובעת כי תקן החניה הינו 1.5 מקומות חניה ליח״ד (ששטחה הממוצע כ-100 מ״ר) ומקום חניה אחד לכל 20 מ״ר מסחר. בנוסף, יש להקצות תוספת מקומות חניה בשיעור של 20% מעל התקן.

   על כן, נדרשים לבניה כ-90 מקומות חניה במגרש המאוחד (36 מקומות חניה למגורים לפי 1.5 מקומות לדירה * 26 דירות[10] ו-36 מקומות חניה למסחר לפי מקום אחד לכל 20 מ״ר מסחר, הכול מוכפל ב-1.2).

3. בהתחשב בשטח המגרש (כ-1,443 מ״ר), בזכויות בניה של 100% משטח המגרש לקומת מרתף, ובעובדה שלא ניתן לתכנן מקומות חניה בקומת הקרקע (לאור שימושה למסחר), הרי שיש צורך בבנית 2 קומות מרתף לפחות (כ-40 מקומות בכל קומה לפי 35 מ״ר למקום) על מנת לייצר את מספר מקומות החניה על פי התקן הנדרש בתכנית.

4. לפיכך, לצורך בנית מרתפי אחסנה למסחר, תידרש בנית קומת מרתף שלישית הכרוכה בעלויות גבוהות ביחס לשווי שטחי האחסנה.

5. אשר על כן אני מוצא ממש בטענת המבקשים לפיה השימוש כמרתפי אחסנה למסחר במצב החדש אינו כלכלי במגבלות התכנית, וזו ככל הנראה גם הסיבה לכך שבתכנית ההגשה לא מתבקשים לבניה שטחים אלו.

   האמור תקף גם לבקשה להיתר ברחוב סוקולוב 72, במסגרתה נבנו שתי קומות מרתפים בשימוש לחניה בלבד (ללא אחסנה למסחר).

6. בנסיבות האמורות לא תחושב השבחה בגין מרתפי האחסנה למסחר שהותרו בתכנית בשני מצבי התכנון[11].

[10] שטח לבניה 1,443 מ״ר * 180% = כ-2,600 מ״ר מחולק בשטח דירה ממוצעת שהינו 100 מ״ר.

[11] ייתכן שבמצב הקודם קיימת כדאיות לבניתם של מרתפי חניה למסחר (לאור מספר מקומות החניה הנמוך יותר). עם זאת, מאחר ושומת המבקשים לא מביאה בחשבון שטחים אלו בשני מצבי התכנון, מצאתי לנכון לאמץ את האמור בשומה.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

שטח המגרש לחישוב זכויות (בכל אחד ממצבי התכנון)

מאחר ותכנית ההגשה כוללת מפה טופוגרפית בה מצוינים שטחי החלקות נטו, אני סבור שנכון להסתמך עליה לצורך חישוב זכויות הבניה. לפיכך, שטח המגרש לחישוב זכויות במצב הקודם הינו 655 מ״ר (שטח החלקה הנדונה נטו) ושטח המגרש לחישוב זכויות במצב החדש הינו 1,443 מ״ר (שטח המגרש המאוחד).

מקדם דחיה (בכל אחד ממצבי התכנון)

בשני מצבי התכנון קיים הצורך בפינוי דיירים מוגנים. במצב החדש מתווסף צורך בבניה משותפת עם שתי החלקות האחרות. שמאי המשיבה מביא בחשבון דחיה בשיעור דומה בשני מצבי התכנון, שכן, לשיטתו, הדחיה בגין פינוי דיירים מוגנים חופפת את הדחיה בגין הצורך בבניה משותפת.

אינני מקבל גישה זו. במרבית המקרים הדומים פינוי דייר מוגן מתבצע באמצעות פיצוי כספי שניתן לו, וזאת למניעת דחיה בבניה, ולפיכך ניתן לומר שהפיצוי בגין קיומו של דייר מוגן דומה בשני מצבי התכנון ומתקזז[12]. מאידך, הדחיה בגין הצורך בבניה משותפת רלוונטית רק ביחס למצב החדש, אין בצידה חלופת פתרון כספית, והיא מוערכת על ידי בכ-10% משווי המצב החדש.

חלק הנכס במגרש במצב החדש

אני מקבל את גישת שמאי המשיבה, לפיה לצורך חישוב החלקה היחסי של החלקה הנדונה במגרש המאוחד, יש להתבסס על השווי הנכנס של כל אחת מהחלקות. עם זאת, מאחר וחושבו על ידי ערכים למסחר ולמגורים, נכון לחשב את החלק היחסי על פי ערכים אלו בכל אחד ממצבי התכנון (ולא בהתבסס על מקדמים, כפי שבוצע על ידי שמאי המשיבה). מאחר ולכל אחת מהחלקות קיימות זכויות בחדרי יציאה לגג, הנחתי ששווים היחסי דומה.

נתוני בסיס

שווי מסחר ברחוב סוקולוב (ר׳ לעיל)	7,400 ₪ (חלקות 35, 37)
שווי מגורים ברחוב סוקולוב (ר׳ לעיל)	3,100 ₪ (חלקות 35, 37)
שווי מגורים ברחוב סוקולוב פינת הדר[13]	3,300 ₪ (חלקה 36)

חלקה	שטח נטו במ״ר[14]	תכנית	זכויות למסחר במ״ר	זכויות למגורים במ״ר	סך שווי החלקה	שווי יחסי
35 (נדונה)	655	הר/492	229 (35%)	825 (126%)	4.252 מיליון ₪	54%
36	449	הר/533	-	435 (97%)	1.436 מיליון ₪	18%
37	339	הר/492	119 (35%)	427 (126%)	2.204 מיליון ₪	28%
סה״כ שווי נכנס					**7.892 מיליון** ₪	**100%**

על כן, שוויה היחסי של החלקה במצב החדש הינו כ-54%.

[12] שמאי המבקשים טען בישיבה שנערכה כי במצב הקודם יש צורך לפנות דייר אחד ובמצב החדש מספר דיירים מוגנים (גם של בעלי החלקות האחרות). אני סבור שעלות הפינוי אינה מתחלקת בין השותפים ובנוסף, גם בשומת שמאי המבקשים נלקחה בחשבון עלות זהה לפינוי בכל אחד ממצבי התכנון. על כן, השומה תיערך תחת ההנחה שהעלות מתקזזת בשני המצבים.

[13] ר׳ מגורים במצב החדש לעיל, בהפחתה לגובה נמוך יותר.

[14] על פי תכנית ההגשה.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

שטח לבניה בקומת הקרקע במצב החדש

1. התכנית מאפשרת בניה בקומת הקרקע בשיעור כולל של 55% משטח המגרש (50% עיקרי ו-5% שירות), סה"כ כ-790 מ"ר (מתוכם כ-720 מ"ר עיקרי).

2. בתכנית ההגשה שהוצגה בפני, המנצלת את מלוא זכויות הבניה בקומת הקרקע (על פי קווי הבנין בתכנית ובנספח הבינוי שהינם קיר משותף למערב, 5 מ' לרחוב הדר ולאחור ו-3 מ' לרחוב סוקולוב), נבנית קומת קרקע ששטחה כ-660 מ"ר (מתוכם כ-570 מ"ר עיקרי והיתרה לממ"ד, מבואות וח"מ).

3. לפיכך יש לקבל את טענת שמאי המבקשים לפיה בקווי הבנין הנוכחיים לא ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה בקומת הקרקע.

4. עם זאת, בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) שהותקנו בשנת 1967 נקבע כדלקמן:

א) בקו בנין קדמי ניתן להתיר הקלה בהתאם לקו לפיו בנויים רוב הבנינים באותו קטע של הרחוב בין שני צמתים.

מבדיקתי עולה כי מרבית הבנינים ברחוב סוקולוב בנויים בקו בנין קדמי 0.

ב) בקו בנין אחורי ניתן להתיר הקלה החורגת ב-30% מקו הבנין האחורי שהותר בתכנית.

ג) בקו בנין צידי ניתן להתיר הקלה החורגת ב-10% מקו הבנין הצידי שהותר בתכנית.

5. במידה ותאושר הקלה בקווי הבנין כאמור, ניתן לנצל בקירוב את מלוא הזכויות המאושרות בקומת הקרקע.

6. על כן, שטח ההשבחה לגביו קיים צורך במתן הקלה (כ-130 מ"ר) יובא בחשבון בהפחתה לדחיה וסיכון בשיעור של 10%.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

שווי מצב חדש

נתוני בסיס

שטח המגרש לחישוב זכויות	1,443 מ״ר
חלק יחסי לחלקה הנדונה	54%
זכויות בניה (עיקרי)	180% מגורים, 50% מסחר
	(מהם 130 מ״ר כפופים להקלה)
שווי מ״ר מבונה למסחר	7,400 ₪
שווי מ״ר מבונה למגורים	3,400 ₪

שימוש	שטח לבניה	שווי למ״ר מבונה	מקדם	סך שווי הזכויות
מסחר	590 מ״ר	7,400 ₪	1	4,366,000 ₪
מסחר בהקלה	130 מ״ר	7,400 ₪	0.9	866,000 ₪
מגורים	2,597 מ״ר	3,400 ₪	1	8,830,000 ₪
סה״כ	**-**	**-**	**-**	**14,062,000** ₪

שווי יחסי לחלקה הנדונה (54%)	7,593,000 ₪
התאמה למושע	10% (-)
סך שווי הנכס במצב החדש	**6,830,000** ₪

שווי מצב קודם

נתוני בסיס

שטח המגרש לחישוב זכויות	655 מ״ר
זכויות בניה (עיקרי)	126% מגורים, 35% מסחר
שווי מ״ר מבונה למסחר	7,400 ₪
שווי מ״ר מבונה למגורים	3,100 ₪

שימוש	שטח לבניה	שווי למ״ר מבונה	מקדם	סך שווי הזכויות
מסחר	229 מ״ר	7,400 ₪	1	1,695,000 ₪
מגורים	825 מ״ר	3,100 ₪	1	2,558,000 ₪
חדרי יציאה	69 מ״ר	3,100 ₪	1	214,000 ₪
מרפסות גג	כ-200 מ״ר	3,100 ₪	0.3	186,000 ₪
סה״כ	**-**	**-**	**-**	**4,653,000** ₪

סך שווי הנכס במצב הקודם	**4,653,000** ₪
ההשבחה	**2,177,000** ₪
ההיטל לתאריך הקובע 23.02.01	**1,088,500** ₪

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

ח. <u>ההערכה</u>

לאור האמור לעיל ובהתבסס על נתוני השוק, הגעתי לכלל דיעה כי ההשבחה בנכס הנדון עקב אישור <u>תכנית הר/1485</u> מגיעה לסך של **2,177,000** ₪ **(שני מיליון מאה שבעים ושבעה אלף שקלים חדשים).**

ההיטל לתשלום הינו בסך של **1,088,500** ₪ **(מיליון שמונים ושמונה אלף וחמש מאות שקלים חדשים),** לתאריך הקובע 23.02.01.

ההשבחה עקב אישור תכניות הר/2000/מ' והר/1635 הינה כנקוב בשומת המשיבה.

התשלום בהצמדה כדין.

ניתנה היום, 07.01.2013
רן וירניק, שמאי מכריע

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il