דר' גד נתן - D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן - LL.B
שמאי מכריע

שרון גל דרור-שמאית מקרקעין אורן גרנית-שמאי מקרקעין

תאריך: 19 פברואר, 2017
מינוי מס': 2016-1493
מספרנו: 2016-29

לכב' המבקש,
מר דני בן ברוך
ע"י מר רפאל רפי בוקרה, שמאי מקרקעין
דוא"ל: refael@bukra.co.il

לכב' המשיבה,
ו' מקומית נתניה
ע"י מר גד דגני, שמאי מקרקעין
דוא"ל: dar-gar@zahav.net.il

שומה מכרעת

גוש 8267 חלקה 757, תת חלקה 74
מגרשים 9,10, הרב קוק 73
נתניה

1. <u>המינוי ומטרת השומה</u>:

1.1. בהתאם לסעיף 14(ב) 1 לתוספת השלישית לחוק התו"ב, מוניתי בתאריך 25/09/2016 ע"י מועצת שמאי המקרקעין לדון בגובה היטל ההשבחה בנכס שבנדון בגין אישור תכנית בנין עיר.

המימוש בדרך של מכר.

1.2. לשם הכנת חוות דעתי בצעתי את הפעולות הבאות:

1.2.1. קיימתי דיון ביום 25.12.2016 ופרוטוקול הדיון נשלח לצדדים.

1.2.2. ערכתי ביקור בנכס וסביבתו ביום 9.1.2017 ללא נוכחות הצדדים.

1.2.3. נמסרו לידי המסמכים הבאים:

1) חוות דעת שמאי המבקש מתאריך 16/10/2016.
2) תכנית מתאר מקומית נת/32/552 (תקנון + תשריט + לוח הקצאות וטבלאות איזון).
3) שומת המשיבה מתאריך 14.7.2016.
4) תכנית מס' נת/32/552/א' (תקנון + תשריט).
5) שומה מכרעת של מר אריה אריאל למגרשים סמוכים ברב קוק.
6) מסמכים נוספים הושלמו בהמשך.

2. <u>המועד הקובע</u>:

תכנית	המועד הקובע
נת/32/552/א'	27/03/2014

3. <u>פרטי המקרקעין</u>:

גוש - 8267.

חלקה - 757.

שטח חלקה רשום- 9,341 מ"ר

מגרשים - 9, 10[1].

שטח המגרשים - 3,736 מ"ר 4,000 מ"ר

תת חלקה - 74

שטח תת חלקה - 33.94 מ"ר החלק ברכוש המשותף: 4/474 חלקים.

כתובת - רח' הרב קוק, נתניה

הבעלות בחלקה - קק"ל.

4. <u>תאור הנכס והסביבה</u>:

4.1. <u>הסביבה</u> – רח' הרב קוק ממוקם במרכז העיר נתניה ומאופיין בסביבת הנכס בבנייני "רכבות" ותיקים בני 3 קומות.

חלקה 757, בעלת צורה מלבנית, ממוקמת בחלקו הצפוני של הרחוב, גובלת עם רח' יהודה הנשיא מצפון, רח' בורוכב במזרח ורח' שלמה המלך ממערב ומהווה חלק מחטיבת קרקע המיועדת לפרוייקט "פינוי בינוי".

4.2. <u>הנכס</u> – הנכס נשוא השומה מהווה את תת חלקה 74 בחלקה 757 בגוש 8267 ומהווה דירת מגורים בשטח רשום של 33.94 מ"ר בקומה הראשונה של מבנה ד'.

[1] עפ"י תב"ע מס' נת/32/552

5. המצב התכנוני[2]:

המצב הקודם

5.1. **תכנית מתאר מקומית נת/32/552**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5717 בתאריך 11.9.2007.

זכויות בניה כדלקמן (רלבנטיות בלבד):

מגרש	שטח מגרש	מס' מבנים	מס' יח"ד	קומות	שטח עיקרי		שטח שרות	
					תכלית	מ"ר	תכלית	מ"ר
9 "מגורים מיוחד"	3,736 מ"ר	3	198	מרתף[3]	-	-	חניה	3,736 מ"ר
				קרקע	בריכת שחיה וחדר כושר	1,000 מ"ר	מבואה ח. טכני מחסנים	1,000 מ"ר
				קרקע עליונה				1,100 מ"ר
				1-16	מגורים טיפוסי	22,080 מ"ר	ממדים מחסנים	7,680 מ"ר
				17	ד. גג מגורים	690 מ"ר	מרפסות מעליות	360 מ"ר
				דופלקס	ד. גג ח. שינה	690 מ"ר	מדרגות ח. צנרת	360 מ"ר
				גג	--	--	טכני	600 מ"ר
10 "מגורים משולב"	4,000 מ"ר	1	66	מרתף[2]	--	--	חניה	2,350 מ"ר
				קרקע	--	--	מבואה חניה ח. טכני מחסנים	1,500 מ"ר
				קרקע עליונה				
				1-16	מגורים טיפוסי	7,360 מ"ר	ממדים מחסנים	2,560 מ"ר
				17 דופלקס	ד. גג מגורים	230 מ"ר	מרפסות מעליות	120 מ"ר
					ד. גג ח. שינה	230 מ"ר	מדרגות ח. צנרת	120 מ"ר
				גג	--	--	טכני	200 מ"ר
				מרתף	--	--	חניה	1,650 מ"ר
				קרקע	מסחר	750 מ"ר	מבואה חניה תפעולי	650 מ"ר
				קרקע עליונה	חינוך	270 מ"ר	מבואה	180 מ"ר
				קומה א'	משרדים	620 מ"ר	מחסנים מעליות מדרגות ח. צנרת	155 מ"ר
				גג	--	--	טכני	200 מ"ר

[2] עפ"י מידע תכנוני מיום 1.2.2017 שהתקבל מעיריית נתניה חתום ע"י מר אפרים פז – מחלקת מידע תכנוני
[3] כל החניות בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות למעט מגרשים 6 ו-10, בהם תותר חניה בק"ק המקורה

סעיף 24 לתקנון התכנית קובע: "תפוגת תוקף התכנית על הזכויות המוצעות בה: היה ותוך 5 שנים לא מומשו הזכויות במתחם, לא הוחל בבניה בפועל עפ"י היתרי בניה, תוקף הזכויות במתחם יפוג והזכויות במתחם יהיו בהתאם לתכנית התקפה ערב אישורה של תכנית זו נת/32/552".

<u>המצב החדש</u>

5.2. **<u>תכנית מתאר מקומית נת/32/552א'</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6769 בתאריך 12.3.2014.

מטרת התכנית הארכת תוקף תכנית מס' נת/32/552 ב- 3 שנים על ידי שינוי סעיף 24 בתכנית מס' נת/32/552.

"היה ותוך 3 שנים לא מומשו הזכויות במתחם, תוקף הזכויות במתחם יהיו בהתאם לתכנית התקפה ערב אישורה של תכנית מס' נת/32/552."

6. **<u>רישוי</u>:**

בתיק הבנין שמספרו 4404 נמצאו ההיתרים הבאים[4]:

<u>היתר מס' 5417</u> מיום 8.6.1959, ניתן לחברת עמידר בע"מ לבנין בית בן 3 קומות.

<u>היתר בניה מס' 9059</u> מיום 22.6.1972 ניתן להוספת חדר אחד בשטח 16.5 מ"ר בקומה א'.

סה"כ השטחים הבנויים בהיתר:	קומה א'	283.47 מ"ר קיים + 16.5 מ"ר מוצע	= 299.93 מ"ר
	קומה ב'	283.47 מ"ר קיים	= 283.47 מ"ר
	<u>קומה ג'</u>	<u>283.47 מ"ר קיים</u>	<u>= 283.47 מ"ר</u>
	סה"כ		866.87 מ"ר

<u>היתר בניה מס' 15062</u> מיום 20.7.1983 ניתן למטרת הוספת שלושה חדרים בשטח 45.64 מ"ר בקומה א', סגירת מרפסת בשטח 4.22 מ"ר (לא נמצא תשריט בתיק הבניין).

<u>היתר בניה מס' 16736</u> מיום 3.8.1986, ניתן למטרת פתיחת דלת לדירה קיימת בק' קרקע ורמפה כניסה עם מעקה.

<u>היתר בניה מס' 16862</u> מיום 29.12.1986 ניתן למטרת שינויים ותוספת מגורים לדירה קיימת בבית משותף, תוספת מגורים ומרפסת גג ב- 44.46 מ"ר בק' ד' המחוברים לדירה הקיימת בק' ג'.

[4] תיק בנין לרח' הרב קוק אברהם 73, 75, 77.

7. <u>הזכויות במקרקעין</u>:

<u>נסח רישום מקרקעין</u>

לפי נסח רישום מס' 185273 מיום 13.10.2016, העתק רישום מלשכת רישום מקרקעין נתניה עולים הפרטים הבאים:

תת חלקה 74:

שטח 33.94 מ"ר - דירה בקומה הראשונה (מבנה ד)

חלק ברכוש המשותף: 4/474

בעלות: קרן קיימת לישראל בשלמות.

חכירות: ע"ש בן ברוך דני בשלמות (תאריך סיום 31.3.2058).

הערות: הערת אזהרה סעיף 126 ע"ש לופו דור ולופו עדי מתאריך 7.8.2016.

8. <u>מהות ההשבחה</u>:

אישור תכנית מס' נת/32/552א'.

9. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים בהכרעה</u>:

9.1. הבאתי בחשבון את מיקום הנכס.

9.2. הבאתי בחשבון את הבינוי הקיים.

9.3. הבאתי בחשבון את המצב התכנוני.

9.4. הבאתי בחשבון טיעוני הצדדים.

9.5. הבאתי בחשבון רמת מחירים לנכסים דומים בסביבה תוך האמות נדרשות.

9.6. הבאתי בחשבון תאריך קובע 15 יום לאחר אישור תכנית מס' נת/32/552א'.

9.7. הבאתי בחשבון הוראות החוק והפסיקה.

10. <u>דיון והכרעה</u>:

מהות ההשבחה: אישור תכנית מס' נת/32/552א' המהווה תכנית להארכת תוקף לתכנית מס' נת/32/552 ב- 3 שנים.

המועד הקובע: 27.3.2014

<u>טיעוני הצדדים</u>:

<u>מהות</u>	<u>שמאי משיבה</u>	<u>שמאי מבקש</u>
ערכי קרקע	915,000 ₪ קרקע ליח"ד מצב חדש (עפ"י שומה מכרעת מר אריה אריאל) 850,000 ₪ שווי דירה במצב קודם (דירה כ- 45 מ"ר עם פוטנציאל הרחבה)	שווי מ"ר מבונה עיקרי 4,500 ₪ שווי דירת מגורים קיימת באזור הינה בגבולות של כ- 850,000 ₪.
תחשיב השומה	שמאית המשיבה הנציג 2 חלופות: חלופה א' (השבחה לחלקה 757): 66 יח"ד + 198 יח"ד = 264 יח"ד 264 יח"ד x 418,000 ₪ x 0.16 זמינות = 17,656,320 ₪ חלק יחסי תת חלקה 74 <u>4/474 (x)</u> 149,000 ₪ חלופה ב' (עפ"י שומה מכרעת של מר אריה אריאל): **שווי מצב חדש**: 264 יח"ד x 4/474 = 2.22 יח"ד x 450,000 ₪ = 1,002,532 ₪ בהפחתת מושע וזמן התארגנות לדיירים 0.84 (x) בהפחתת סיכון למימוש תכנית במגבלת הזמן <u>0.8 (x)</u> 673,701 ₪	קובע כי התכנית אינה משביחה וזאת מהסיבה שהתכנית בתוקף עד לתאריך 11.3.2017 בלבד ובפרק זמן זה בלתי אפשרי לבצע פרוייקט. בנוסף, הציג כתבה שפורסמה ב- 14.5.2010 "פינוי בינוי": רק מילים יפות בו מהנדס העיר נתניה, פול ויטל אומר לגבי מתחם הלפרין והרב קוק: "מניסוננו, ראינו שמאוד קשה להשיג רכים כלכליים בצפיפות לא הגיונית..... צפוף מדי לא רוצים ומאידך לא צפוף זה לא כלכלי". לחילופין, מציג תחשיב המתבסס על שומה מכרעת של הגב' גבע בלטר בו ההשבחה נמוכה ויוצרת אי כדאיות בביצוע התכנית:

	בהתחשב בעסקאות מכר לדירות במתחם נשוא השומה נקבע ע"י השמאי המכריע שווי ממוצע חדש **915,000** ₪ שווי מצב קודם: שווי דירת כ- 45 מ"ר עם פוטנציאל הרחבה **850,000** ₪ ההשבחה: 915,000 ₪ - 850,000 ₪ = **65,000** ₪	**שווי הנכס במצב הקודם:** חלופה א' - שווי הנכס במצבו: מספר יח"ד: 108 שווי יח"ד: ₪ 850,000 סה"כ שווי: ₪ 91,800,000 חלופה ב' - שווי הנכס עפ"י זכויות נת/32/552 סה"כ זכויות בנייה: 32920 שווי מ"ר מבונה: 4500 סה"כ: ₪ 148,140,000 הפחתה בגין הצורך בהסכמת הדיירים: 80% הפחתה בגין העדר זמינות: 86% סה"כ שווי בחלופה ב': ₪ 101,920,320 **סה"כ שווי הנכס לפי החלופה הגבוהה (חלופה ב'): ₪ 101,920,320** **שווי הנכס במצב החדש:** חלופה א' - שווי הנכס במצבו: מספר יח"ד: 108 שווי יח"ד: ₪ 850,000 סה"כ שווי: ₪ 91,800,000 חלופה ב' -שווי הנכס עפ"י זכויות נת/32/552 א' סה"כ זכויות בנייה: 32920 שווי מ"ר מבונה: 4500 סה"כ: ₪ 148,140,000 הפחתה בגין הצורך בהסכמת הדיירים: 80% הפחתה בגין מגבלת תוקף של 3 שנים: 87% **סה"כ שווי בחלופה ב': ₪ 102,512,880** שווי מצב קודם: ₪ 101,920,320 שווי מצב חדש: ₪ 102,512,880 השבחה: ₪ 592,560 השבחה ליח"ד: 108 ₪ 5,487
השבחה	65,000 ש"ח	אין השבחה

דיון והכרעה:

<u>המצב הקודם</u>

תכנית מס' נת/32/552, אושרה למתן תוקף בתאריך 11.9.2007 עם תוקף ל- 5 שנים ומהווה תכנית פינוי בינוי למתחם הרב קוק.

מטרת תכנית מס' נת/32/552א' הינה הארכת תוקף ב- 3 שנים נוספות לתכנית מס' נת/32/55 שתוקפה פג כשנתיים בטרם אושרה תכנית מס' נת/32/552א'.

לכאורה, לאור העובדה כי תכנית מס' נת/32/552 כבר בוטלה כשנתיים בטרם אושרה תכנית מס' נת/32/552א', המצב התכנוני הקודם היה צריך להיות תכניות שאושרו טרם אישורה של תכנית מס' נת/32/552.

הדעות חלוקות לגבי המצב הקודם, באם תכנית מס' נת/100/ש/1, או תכנית מס' נת/32/552.

חלק מהשמאים קבעו מצב קודם כתכנית מס' נת/100/ש/1, וחלקם תכנית מס' נת/32/552.

דר' גד נתן - D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן - LL.B
שמאי מכריע

שרון גל דרור-שמאית מקרקעין אורן גרנית-שמאי מקרקעין

בעניין זה, נקבע **בערר (המרכז) 216/15, הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה נ' פסגות שלמה המלך בע"מ**, כי

"ערב אישור תכנית 32א' עמדה בתוקפה הכרזת משרד השיכון בדבר היות המקרקעין בתחום מתחם לפינוי בינוי הרי שלעמדתה, קונה מרצון היה מביא בחשבון כי יש להאריך את תוקף תכנית 32 ולפיכך היה מביא בחשבון, מחד,(למצב החדש ג.נ.**) כי התכנית שתאושר תכלול את אותן הזכויות אולם מאידך, מביא בחשבון את משך הזמן לאישורה."**

מנגד נאמר בהחלטה: "בשים לב לאמור קבעה השמאית המכריעה כי השימוש הטוב והיעיל ערב אישור התכנית הוא שווי הקרקע ע"פ זכויות תכנית 32 עם דחיה עד לאישור תכנית חדשה שתחדש את תוקף התכנית."

כך או כך, הואיל והחוק מדבר על **"שווי מקרקעין", המצב הקודם הינו שווי המקרקעין, דהיינו שווי הדירה.**

<u>המצב החדש</u>

הלכת פמיני[5], קובעת שיש לחשב את ההשבחה עפ"י "שיטת המדרגות" כשיטת החישוב הראויה. השאלה העומדת האם יש להביא בחשבון את תכנית מס' נת/32/552.

לדעתי אין להביאה בחשבון, הואיל ונתבטלה, ותכנית מס' נת/32/552 א' באה במקומה. תכנית מס' נת/32/552 פגה ביום 11.9.12 ותכנית מס' נת/32/552א' אושרה כשנתיים לאחר מכן. בפרק הזמן בין תפוגת התכנית לאישור תכנית מס' נת/32/552 א', תכנית מס' נת/100/ש/1 הייתה בתוקף.

אמנם תכנית מס' נת/32/552 א' משמרת את הזכויות של זו הקודמת, אך משנה אותה ע"י שינוי סעיף 24 לזמן תפוגה של שלש שנים.

סעיף 2.2 אומר: **"עיקרי הוראות התכנית: הארכת תוקף תכנית נת/32/552 ב- 3 שנים ע"י שינוי סעיף 24 בתכנית נת/32/552."**

אם כן, זוהי חדשה שבאה במקום זו שנתבטלה, וההשבחה תחושב אליה ללא תכנית הקודמת כמדרגה.

<u>היטל השבחה מתכנית עם תאריך פקיעת תוקף</u>.

בסעיף 24 בתקנון תכנית מס' נת/32/552/א נקבע **"תוקף הזכויות והוראות הבניה במתחם ע"פ נת/32/552 יהיו ל-3 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו – נת/32/552/א"**. ניתן לכן לקרוא את הסעיף כך: "היה ובתוך 3 שנים לא מומשו הזכויות במתחם, ולא הוחל בבניה בפועל עפ"י היתרי בניה, תוקף הזכויות במתחם יפוג והזכויות במתחם

[5] הלכת פמיני (בר"ע 4217/04) ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים.

יהיו בהתאם לתכנית ערב אישורה של תכנית זו – נת/32/552." הווה אומר, ככל שלא יוחל במימוש הזכויות ע"י היתר בניה התכנית תבוטל.

השבחה מוגדרת "עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית". לעובדה שכיום, אנו נמצאים בסמוך לפקיעת תוקף התכנית, אין כל משמעות, ויש לקבוע השבחה למועד הקובע. בחוק לא קיימת אבחנה בין תכנית המוגבלת בזמן לבין תכנית שאינה מוגבלת בזמן.

> ב **א.פ.צ. השקעות בע"מ**[6], נקבע, בין היתר, כי "**כל תכנית משביחה בהתאם לחוק, היא תכנית זמנית במובן זה או אחר, שכן יתכן ובעתיד היא תתבטל על ידי תכנית אחרת. בהתאם לכך, כשם תכנית "רגילה" שאינה מוגבלת בזמן תחוייב בהיטל השבחה עם מימוש הזכויות, בלי קשר לשאלה האם הוצא היתר בניה בהתאם לתוכנית אם לאו, כך גם תכנית המוגבלת בזמן, שכן בעת מימוש הזכות התכנית היתה בתוקף ועם מימוש הזכות כהגדרתה בתוספת, נהנה בעל המקרקעין מההשבחה .....**".

זאת ועוד, בתאריך 30.4.2014 אושרה בקשה 20140072 הכוללת הריסת 2 בניינים בחלקות 753 ו- 754 והקמת בניינים מגורים וזאת מכח תכנית מס' נת/32/552א', כך שגם התנאי לפקיעת התכנית בטל.

<u>סיכום</u>

לאור כל האמור לעיל, אני רואה את תכנית מס' נת/32/552א' כתכנית משביחה, כאשר תכנית מס' נת/32/552 אינה מהווה מדרגה.

מכאן שהדרך הראויה לחישוב ההשבחה בגין אישור תכנית מס' נת/32/552א' הינה שווי הדירה הקיימת במצב הקודם, ובמצב החדש, שווי יחידות התמורה בהתאם לזכויות עפ"י תכנית מס' נת/32/552א', על מגבלותיה, כגון משך זמן ההליך להוציא פרוייקט פינוי בינוי מהכח אל הפועל שתלוי במספר רב של דיירים, היקף הפרוייקט ועוד.

[6] עא (ת"א) 1793-09 **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב נ' א.פ.צ. השקעות בע"מ**, נבו, 22 אפריל 2010

ערכי שווי

מצב קודם –שווי יח"ד בסביבה

להלן ניתוח עסקאות ליח"ד:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח בנוי	מס' חד'	קומה	מחיר
13-01-13	8273/850/2	טהון יהושע 16	51 מ"ר	3	1	730,000 ש"ח
19-03-13	8273/850/38	טהון יהושע 14	51 מ"ר	3	1	735,000 ש"ח
30-04-13	8267/662/5	הרב קוק 70	45 מ"ר	3	2	680,000 ש"ח
07-05-13	8267/757/65	יהודה הנשיא 16	42 מ"ר	2.5	3	700,000 ש"ח
05-05-13	8267/757/12	בורוכוב 17	34 מ"ר	3	3	636,000 ש"ח
23-07-13	8267/757/42	בורוכוב 19	34 מ"ר	2.5	3	500,000 ש"ח
18-08-13	8273/750/80	טהון יהושע 22	50 מ"ר	3	4	810,000 ש"ח
23-10-13	8267/757/98	יהודה הנשיא 8	42 מ"ר	3	2	720,000 ש"ח
			349 מ"ר			**5,511,000 ש"ח**
		שווי הנכס בשטח של		**34 מ"ר**		**536,000 ש"ח**

מעסקאות שלהלן עולה כי שווי הנכס לשנת 2013 הינו 536,000 ₪. בהתאמה למועד 10% תוספת- 590,000 ₪

ראוי לציין כי מדווח באתר מס שבח, נמכרו, ביום 4/8/16, 33% מהנכס במחיר של 395,000 ₪, המביא למחיר של 1,185,000 ₪. עסקה זו חריגה ולכן לא אתחשב בה. יתכן ועסקה זו מגלמת כבר את שווי הנכס במצבו החדש.

<u>מצב חדש:</u>

אני מעדיף בכל מקרה את שיטת ההשוואה על שיטת החילוץ.

1. ניתחתי את העסקה מיום 11.8.2013 שהוצגה ע"י שמאית המשיבה. זוהי עסקה גדולה הדומה לזכויות המוקנות במגרשים 9 ו – 10.העסקה מצויה בתחום תכנית מס' נת/7/355/א שפורסמה למתן תוקף בתאריך 11.11.08. בעסקה זו 50% מהחניות הן תת קרקעיות. הניתוח מציג שווי מ"ר למבונה ללא חניות תת קרקעיות.

תאריך	גו"ח	מיקום	שטח מגרש	מס' יח"ד	מחיר עיסקה
11.8.2013	8267/635	מתחם איצטדיון מכבי	8,000 מ"ר	280 יח"ד	107,379,998 ש"ח
		מס' חניות	1.5 מק' ליח"ד	420 חניות	
		עלות חניה במרתף	35 מ"ר	2,130 ש"ח	
		מס' חניות במרתף	210 חניות		15,655,500 ש"ח
		עלות מגרש חניות עיליות			123,035,498 ש"ח
					35,100 מ"ר אקו'

מ"ר מבונה עיקרי	ממד"ים	שטח אקו'		
31,600 מ"ר	3,500 מ"ר	התאמה למיקוב	105%	
שטח כולל	35,100 מ"ר אקו'	התאמה למועד	108%	
שטח יח"ד ממוצעת	125 מ"ר	**שווי מ"ר מבונה**		**3,970 ש"ח**

2. ביום 10/1/14 דווחה עסקה, באתר מס שבח ברח' גורדון 15, גו"ח 8269/119. מניתוח העסקה עולה שווי מ"ר פלדלת כ- 3,830 ₪.
3. ביום 24/4/14 נערכה עסקה ברח' דיזנגוף 32, גו"ח 8264/8, במחיר של 34,362,000 ₪. מניתוח העסקה, ובהתאמה למיקום עולה שווי מ"ר פלדלת כ- 3,850 ₪.

<u>חישוב שווי מ"ר למבונה אקו'</u>

עסקה	שווי מ"ר	חלק יחסי	שווי יחסי
מתחם האצטדיון	3,970 ש"ח	45%	1,787 ש"ח
דיזנגוף 32	3,848 ש"ח	28%	1,058 ש"ח
רח' גורדון 15	3,833 ש"ח	28%	1,054 ש"ח
	שווי משוקלל		**3,900 ש"ח**

<u>זכויות משויכות לחלקה 757</u>

לחלקה משוייכים מגרשים 9 ו- 10 שבתב"ע. שטח לבניה למגורים בשני המגרשים, כולל ממד"ים, הינו 34,448 מ"ר.

בנוסף במגרש 10 קיימים שטחי מסחר 750 מ"ר ושטחי חינוך ומשרדים 890 מ"ר.

סה"כ שטח אקו' יהיה כ- 36,000 מ"ר. התכנית מחייבת חניות תת קרקעיות למעט מגרשים 6 ו- 10.

במגרש 9, שטחי המרתף לחניה, 3,736 מ״ר, אינם יכולים להכיל את החניות הנדרשות ל- 198 יח״ד המתוכננות. לפי סע׳ 17 לתקנון ולפי טבלת הזכויות, תבנה גם חניה תת קרקעית בשטח של 810 מ״ר במגרש 15 (שצ״פ). גם שטח זה אינו מספק את צרכי החניה.

מנגד התכנית מתירה בניה של מרתפים ככל שיצטרך. הואיל ושטח ממוצע ליח״ד, במגרש 9, הוא כ- 130 מ״ר כולל ממ״ד, יהיה צורך ב- 1.5 מקום ליח״ד, דהיינו 297 מקומות חניה, בשטח כולל של 10,395 מ״ר[7].

למגרש 10 זכויות לבנית מרתף חניה בשטח של 2,350 מ״ר, למרות שאין בו חובה לחניות תת קרקעיות. שטח חניות זה ישמש את הדירות ו/או שטחי מסחר ומשרדים במגרש. סה״כ שטחי מרתף לחניות תת קרקעיות **12,745 מ״ר מינימום**.

<u>ערכי שווי ליעודים השונים</u>

מגורים – 3,900 ₪/מ״ר אקו׳

מסחר - 150% ממגורים.

משרדים - 50% ממגורים.

<u>דחיה למימוש.</u>

עסקינן בתכנית פינוי בינוי של עשרות יח״ד. מטבע הדברים הליך שכזה אורך זמן רב. תוקף התכנית הוארך מאחר שהמימוש בגינה לא יצא אל הפועל. במצטבר, פרק הזמן עד כתיבת שורות אלה הינו 10 שנים מאז פורסמה התכנית לראשונה. אני חושב שלאור הנסיבות, ותחילת מימוש זכויות, דחיה של 7 שנים בריבית של 7% המגלמת סיכון הינה דחיה ראויה.

[7] לפי 35 מ״ר למקום חניה.

דר' גד נתן - D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן - LL.B
שמאי מכריע

שרון גל דרור-שמאית מקרקעין אורן גרנית-שמאי מקרקעין

תחשיב ההשבחה

מצב קודם		
שווי הדירה		**590,000 ש"ח**
מצב חדש מגרש 9 + 10		
מס' יח"ד מגרש 9 + 10	264 יח"ד	
שטח עיקרי מגרש 9 + 10	31,280 מ"ר	
שטח ממ"דים	3,168 מ"ר	שטח אקו'
סה"כ שטח פלדלת		34,448 מ"ר אקו'
מסחר	750 מ"ר	1,125 מ"ר אקו'
משרדים	890 מ"ר	445 מ"ר אקו'
סה"כ שטח אקו' במגרשים 9 - 10		**36,018 מ"ר אקו'**
שווי מ"ר מבונה אקו'		**3,900 ש"ח**
שווי מגרשים זמינים חניות עיליות		**140,470,000 ש"ח**
מרתף חניה מגרש 9 + 10		
שטח מרתף	12,745 מ"ר	
עלות חפירה למ"ר	2,130 ש"ח	
עלות עודפת		27,146,850 ש"ח
שווי מגרש עם חניות תת קרקעיות		113,323,350 ש"ח
דחיה		
7 שנים		
7%		
מקדם דחיה	0.62	
שווי מגרשים בדחיה		
חלק ת"ח 74 ברכוש המשותף	4/474	
באחוזים	0.0084388	**70,572,087 ש"ח**
שווי מצב חדש		**595,500 ש"ח**
השבחה		**5,500 ש"ח**

11. <u>ההערכה</u>:

לאור העקרונות והשיקולים שהובאו לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בגין אישור תכנית נת/32/552א' שלעיל למועד הקובע 27.3.2014 הינה **5,500** ₪ והיטל ההשבחה 50% מההשבחה וסה"כ **2,750** ₪.

ולראיה באתי על החתום,

דר' גד נתן - שמאי מכריע