3 במרץ 2014

מספרנו : 13 / 15423

לכבוד
נעמן עוזי- א.ד.א תמיר יזמות ובניה בע"מ
באמצעות דוד טיגרמן
שמאי המבקשים
Tigerltd@bezeqint.net

א.ג.נ.,

לכבוד
הועדה המקומית לתו"ב נתניה
באמצעות גדי דגני
שמאי הועדה המקומית (המשיבה)
dar-gar@zahav.net.il

א.ג.נ.,

"שומה מכרעת" להיטל השבחה

גוש 8568, חלקה 122, 123 מגרש 563, 564

רח' שד' בן גוריון בנתניה

1. מטרת השומה:

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בין שמאי הועדה המקומית לבין שמאי המבקשים בנכס, באשר לגובה ההשבחה הנובעת מאישור תכנית כמפורט בסעיף 2 שלהלן עקב מימוש בנכס הנדון.

2. המועדים הקובעים:

תכנית	פרסום תוקף	מועד קובע
נת/600/א/35	6578	03.05.2013

3. מועד הדיון:

הדיון בנוכחות שמאי הצדדים נערך במשרד השמאי המכריע בתאריך 03.02.2014.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

4. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

הביקור בנכס נערך ללא נוכחות שמאי הצדדים ביום 22.2.2014
הביקור נערך ע"י: מנחם מלוכנא, שמאי מכריע

5. <u>עיקר המסמכים שהוגשו:</u>

5.1 עמדת הועדה המקומית מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאי גדי דגני מיום 05.08.2013. ומסמך תגובה לשומת שמאי המבקשים (לרבות נספחים) מיום 15.12.2013.

5.2 עמדת המבקשים מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאי דוד טיגרמן מיום 17.11.2013. (לרבות נספחים).

6. <u>פרטי המקרקעין:</u>

גוש	:	8568	
חלקה	:	122	123
שטח החלקה הרשום	:	850 מ"ר	920 מ"ר
מס' מגרש	:	564	563
סוג הנכס	:	מגרשי בנייה למגורים	
כתובת	:	רח' שד' בן גוריון בנתניה.	

7. <u>תאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס הינו מגרשי בנייה למגורים הכוללים את חלקות 122 ו-123 בגוש 8568 הממוקמים בשד' בן גוריון, בחלקה הדרום מערבי של העיר נתניה.
הסביבה מאופיינת ע"י בתי מגורים בקומות לצד בתי מגורים צמודי קרקע מבניה חדשה ושטחים בלתי מבונים.
המגרשים בשטח של 1770 מ"ר נטו, בצורה לא רגולארית עם חזית של כ- 66 מ' לשד' בן גוריון.
השכונה נתפשת כיוקרתית ונהנית מביקוש גבוה למגורים, בין היתר ע"י תושבי חוץ.
הפיתוח העירוני מלא וברמה גבוהה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

8. <u>המצב התכנוני:</u>

8.1 התכניות החלות במצב התכנוני הקודם:

תכנית נת/600/א' – פורסמה למתן תוקף בי.פ 4255 מיום 20.10.1994:

- ע"פ התכנית הכוללת טבלת איחוד וחלוקה מחדש ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965, הוקצו לחלקות שבנדון מגרשי תמורה מס' 563 בשטח ו-564 באזור מגורים מיוחד, עם זכויות בניה כדלקמן:

זכויות	מגרש 564 (חלקה 122)	מגרש 563 (חלקה 123)
שטח מ"ר	850 מ"ר	920 מ"ר
מס' קומות	5 קומות + גג	6 קומות
שטח מבונה	1,385 מ"ר	1,531 מ"ר
מס' יח"ד	11 יח"ד	12 יח"ד
מרתף	ע"פ הוראות נת/100/ש/1	ע"פ הוראות נת/100/ש/1

- הועדה המקומית לתו"ב אישרה בישיבה מס' 26 מיום 25.10.1995 תוספת שטחי שירות באזור מגורים מיוחד כמפורט להלן:

<u>ממ"ד עילי</u>: 7.5 מ"ר ליח"ד

<u>בליטות</u>: 4 מ"ר ליח"ד

<u>מערכות טכניות, מבואות בחדרי מדרגות</u>:

א. 30 מ"ר לגרעין קומה.

ב. 30 מ"ר חדר טכני על הגג.

ג. קומת עמודים מפולשת בתכסית הקומה.

תכנית נת/93/7/400 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 4436 מיום 15/08/1996:

התכנית מתירה בריכות שחייה בעומק מירבי של 1.80 מ' ובשטח של עד 10% מגודל המגרש, או 100 מ"ר, ע"פ הגבוה מבין השניים.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

8.2 התכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני החדש:

תכנית נת/600/א/35 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 6578 מיום 18.04.2013:

ע"פ התכנית אוחדו שתי החלקות למגרש ארעי מס' 1, תוך הפרשת שטח לצרכי ציבור.

להלן פרטי המגרש וזכויות הבניה בו:

ייעוד	:	מגורים ד'
שטח במ"ר	:	1,600 מ"ר
שטח עיקרי	:	5,480 מ"ר למגורים
		300 מ"ר לשירותי פנאי
		950 מ"ר למרפסות מקורות
שטח שירות	:	2,685 מ"ר מעל למפלס הכניסה הקובעת
		3,500 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת
תכסית	:	50%
מס' יח"ד	:	35 (בשטח שלא יפחת מ- 140 מ"ר)
מס' קומות	:	קומת קרקע כפולה חלקית כולל גלריה + 21 קומות + גג טכני + 2 קומות מרתף

9. <u>זכויות משפטיות:</u>

בהתאם למידע שהופק באמצעות האינטרנט מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה, מיום 23.10.2013 עולים הפרטים הבאים:

גוש	: 8568
חלקה	: 123 ,122
שטח החלקה	: 850 מ"ר ו- 920 מ"ר בהתאמה.
בעלויות	: א.ד.א תמיר יזמות ובנייה בע"מ, בשלמות.

הערה: יש הערות נוספות שלא מעניין השומה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

10. <u>עיקר עמדות הצדדים:</u>

הנושא	שמאי המבקשים	שמאי הועדה
	תכנית נת/600/א/35 - מועד קובע 03.05.2013	
השבחה	4,375,000 ₪	10,426,000 ₪

11. <u>עיקרי נתוני השוואה שנמסרו ע"י הצדדים:</u>

11.1 <u>שמאי הועדה:</u>

- פרטי הנכס : גו"ח 8253/232 (הגילה 3).
  תאריך ביצוע העסקה : 05.02.2012
  שווי מכירה : 42,100,000 ₪+500,000 ₪ היטל השבחה שחל על הקונה.
  דהיינו כ- 830,000 ₪[1] קרקע ליח"ד (לא כולל מע"מ) ממוצעת בקומה 9.5 במצב החדש.
  בחלקה הותרה הקמת בניין מגורים בן 19 קומות מעל קומת מרקע כפולה, קומת ביניים, גג טכני כולל בריכת שחייה, יציאה לגג בשטח עיקרי של 6,634.5 מ"ר+ 392.6 מ"ר מרפסות מקורות ל- 49 יח"ד.

11.2 <u>שמאי המבקשים:</u>

<u>מצב תכנוני קודם</u>

- חלקות 115 וחלקה 116 בגוש 8568, כל אחת לבנייה של 11 יח"ד ע"פ תכנית נת/600/א' נמכרו ביום 27.12.2007 תמורת 2,100,000$ כל אחת (בשקלים: 8,129,000₪). מגלם תמורה של כ- 191,000$ ליח"ד המהווים במועד העסקה כ- <u>740,000 ₪ ליח"ד</u>.
- מחצית מהזכויות בחלקה 7, גוש 8567, המיועדת ע"פ נת/600/א' ל- 26 יח"ד, נמכרו ביום 14.10.2007 בשני חוזי מכר תמורת 1,970,000$+2,380,000 ₪, המגלמים תמורה של כ- <u>793,000 ₪ ליח"ד</u>.
  על חלקה זו כיום תכנית להגדלת הצפיפות בחלקה ל-40 יח"ד.

[1] בהתחשב במרתף חפור ומדופן קיים בהיתר ביום ביצוע העסקה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

מצב תכנוני חדש (תכניות נקודתיות במתחם נת/600/א')

- חלקה 226 בגוש 8253, ברחוב הגילה, בשטח 3,100 מ"ר, נמכרה ביום 17.06.2013 תמורת 47,197,296 ₪.

החלקה ממוקמת בחלק הצפוני והמועדף של מתחם נת/600/א' ונכללת בתכנית נקודתית נת/600/א/3, המתירה הקמת מגדל מגורים בן 19 קומות + גג, ל-68 יח"ד, בשטח 125 מ"ר עיקריים ליח"ד.

העסקה מגלמת תמורה של כ-694,000 ₪ ליח"ד.

תיקון מיקום (0.85 ע"פ שמאי הוועדה), מביא לשווי של 590,000 ₪ ליח"ד.

- בחלקה צמודה מצפון 8568/118 מתוכנן מגדל מגורים בן 22 קומות, ל-33 יח"ד (תכנית נקודתית נת/600/א/36). המגרש הוערך ע"י שמאי המבקשים למטרת בטחון אשראי, ביולי 2013, בשווי של 18,000,000 ₪, על בסיס 545,000 ₪ ליח"ד. להלן ניתוח מחירים ועסקאות ההשוואה שהציגו שמאי המבקשים הלקוחות מאתר מידע נדל"ן:

תאריך	גו"ח	כתובת	תאור	מחיר (₪)	מחיר (₪) למ"ר
2.8.12	8568/120	בני בנימין 47	5 חד', 150 מ"ר, קומה 4	1,530,000	10,000
28.10.12	8568/120	בני בנימין 47	5 חד', 115 מ"ר, קומה 5	2,100,000	18,000
2.9.12	8568/109	בני בנימין 25	4 חד', 110 מ"ר, קומה 4	1,570,000	14,000
12.9.12	8568/121	בני בנימין 49	4 חד', 114 מ"ר, קומה 5	1,930,000	17,000
24.9.12	8568/109	בני בנימין 25	5 חד', 132 מ"ר, קומה 8	2,500,000	19,000
9.9.12	8568/120	בני בנימין 47	5 חד', 150 מ"ר, קומה 4	1,805,000	12,000
20.11.12	8568/112	בני בנימין 31	5 חד', 122 מ"ר, קומה 4	2,100,000	17,000
16.12.12	8568/112	בני בנימין 31	דירת גג, קומה 8, 180 מ"ר	4,084,419	23,000
22.2.13	8568/117	בני בנימין 41	5 חד', קומה 4	2,450,000	16,000
2.5.13	8568/113	בני בנימין 1	3 חד', 142 מ"ר, קומה 3	2,321,580	16,000

במסגרת שומת היטל השבחה אחרת של המבקשים הופעלה גישת השווי השיורי.
המבקשים הגיעו למסקנה כי יתרת שווי קרקע /מ"ר = 3,600 ₪.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

שווי קרקע, ע"פ גישת השווי השיורי חושב כדלקמן:

שווי מ"ר בנוי	15,000 ₪
בניכוי מע"מ (18%)	12,700 ₪
בניכוי יזמות (20%)	10,600 ₪
בניכוי עלות בנייה[2]	(7,000) ₪
יתרת שווי קרקע	3,600 ₪

שווי קרקע ליח"ד, בשטח 150 מ"ר - 3,600 ₪ X 150 מ"ר = 540,000 ₪.

12. <u>עקרונות גורמים ושיקולים / ההכרעה:</u>

קוים דיון במשרדי לשמיעת טענות הצדדים, נערך ביקור בנכס, עיינתי בתכניות השונות במסמכים ובחוות הדעת שהוגשו לעיוני, בהסתמך על כך הגעתי לכלל דעה ולמסקנות כדלקמן:

חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון – פס"ד ציון פמיני נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (רע"א 4217) אשר קבע ב- 22/10/2006 כי "שיטת המדרגות" המחשבת את ההשבחה לכל תכנית בנפרד לעומת התכנית הקודמת לה, היא השיטה הנכונה לקבוע את ההשבחה.

בסעיפים בהם חישוב ההשבחה מתבסס על תוספת זכויות בלבד, ולא על חישוב שווי מצב חדש כולל זכויות הבנייה הנוספות לעומת שווי זכויות הבנייה במצב הקודם, דרך החישוב נבחרה לאחר בדיקה כי תוספת הזכויות כאמור איננה משפיעה או מושפעת מנתוני שווי זכויות המקרקעין במצב הקודם.

12.1 <u>תכנית נת/600/א/35 – מועד קובע 03.05.2013</u>

התכנית איחדה שני מגרשים שבהם ניתן היה לבנות שני בניינים בני 5 ו-6 קומות עם זכויות לבניית 23 יח"ד בסה"כ, למגרש אחד בו ניתן לבנות מגדל מגורים בן 21 קומות עם זכויות לבניית 35 יח"ד בתוספת שטחים.

[2] עלות הבנייה חושבה לשטחי הבנייה ברוטו והועמסה על שווי למ"ר

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

<u>שמאי הועדה :</u>

מצב חדש

שווי מצב חדש (ע"פ עסקת השוואה (רח' הגילה)	830,000 ₪
התאמת שטח ליח"ד בין מצב חדש לעסקת השוואה	1.037
התאמת מיקום בין מצב חדש לעסקת ההשוואה	0.85
התאמת קומה	22,500 ₪
שווי קרקע ליח"ד במצב החדש	**751,463** ₪

שווי מצב חדש

35 יח"ד X 750,000 = 26,250,000 ₪.

מצב קודם

שווי קרקע ליח"ד מצב חדש	751,463
	X
התאמה שטח	0.8547
התאמת קומה (בהתחשב בשולי	<u>(112,500 ₪)</u>
ובהתחשב ב-15,000 ₪ הפרש לקומה)	
שווי קרקע ליח"ד	529,776 ₪
בתוספת פוטנציאל (30%)	**688,709** ₪

שווי מצב קודם

23 יח"ד X 688,000 ₪ = 15,824,000 ₪.

השבחה

26,250,000 ₪ – 15,824,000 ₪ = **10,426,000** ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

<u>שמאי המבקשים :</u>

מצב חדש

35 יח"ד X 575,000 ₪/יח"ד = 20,125,000 ₪

מצב קודם

21 יח"ד X 750,000 ₪/יח"ד = 15,750,000 ₪

ההשבחה

20,125,000 ₪ - 15,750,000 ₪ = **4,375,000** ₪

<u>הכרעה :</u>

לעניין השווי במצב הקודם, שמאי הועדה קובעים שווי של כ- 15,824,000 ₪.
שמאי המבקשים קובעים שווי של כ- 15,750,000 ₪.

שני שמאי הצדדים מאמצים את החלטת ועדת הערר 8095/11 מתאריך 14/4/2012 יו"ר כרמית פנטון:
"...דהיינו, אף אם בעבר ניתנו אישורים להגדלת זכויות בניה באיזור בו מצויות חלקות ההשוואה, ואישורים אלה פיתחו ציפיות של קונה מרצון שהשפיעו על מחירי המכירה של חלקות ההשוואה, הרי שאין להפחית את שווי הציפיות הנ"ל ממחירי המכירה של חלקות ההשוואה כשבאים לעשות במחירים אלה שימוש לצורך הערכת שווי חלקת העוררת במצב הקודם.

מכל האמור עולה כי השמאי טעה בכך שקיזז ממחירי המכירה של חלקות ההשוואה סכומים אותם הוא ייחס לציפיות להגדלת זכויות הבניה בחלקות ההשוואה, למרות שבעת ביצוע עסקאות המכר של חלקות ההשוואה לא התקיימו בכלל הליכי תכנון להגדלת זכויות הבניה בחלקות ההשוואה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

*מכאן שלצורך חישוב שווי חלקת העוררת "במצב קודם" היה על השמאי לעשות שימוש במחירי המכירה של חלקות ההשוואה **כמות שהם**, ועל מחירים אלה ליישם את מקדמי המיקום (0.75) והמועד הקובע (1.2) כפי שעשה בעמודים 11-10 לשומה.*

אשר על כן מתבקשת בזה ועדת הערר הנכבדה להורות לשמאי המכריע לתקן את השומה, ולקבוע את שווי חלקת העוררת במצב קודם על בסיס מחירי המכירה של חלקות ההשוואה כמות שהם, מבלי להפחית מהם מרכיב פוטנציאל כלשהו".

מתחם נת/600/א' רווי בתכניות נקודתיות קודמות שאישרה הוועדה המקומית, המגדילות את זכויות הבניה מבניינים של 7-6 קומות לבניינים רבי קומות.
התנהלות זו של הוועדה מהווה נוהג רציף ומתמשך המגלם בתוכו פוטנציאל להגדלת זכויות הבניה.
בתחשיב השומה, ניתנה התייחסות ע"י שמאי הועדה למרכיב הפוטנציאל בשיעור תוספת של 30% לשווי יח"ד במצב הקודם.
שמאי המבקשים לא חולק על ערך זה שקבע שמאי הועדה.

לעניין ערכי השווי, שמאי המבקשים קבעו ערכים שונים לשווי במצב הקודם של קרקע ליח"ד. בסופו של חישוב אימצו את השווי שקבע שמאי הועדה - 688,000 ₪ ליח"ד וסה"כ שווי במצב קודם של – 15,824,000 ₪
הערכים לעניין המצב הקודם הם בתחום הסביר ולכן אני מאמץ אותם.

לעניין השווי במצב החדש:

במצב הקודם הנכס היה מחולק ל-2 מגרשים בהם ניתן היה לנצל 11 יח"ד במגרש האחד ו-12 יח"ד במגרש השני.
בניין אחד בגובה של 5 קומות ובניין שני בגובה של 6 קומות, סה"כ 23 יח"ד.
ממוצע שטח עיקרי כ-126 מ"ר ליח"ד.
השטח המבונה המוקצה למגרש 564, חלקה 122 הוא 1,385 מ"ר.
השטח המבונה המוקצה למגרש 563 חלקה 123 הוא 1,531 מ"ר.

במצב החדש התכנית המשביחה נת/600/א/35, איחדה את שתי החלקות למגרש אחד, מגרש ד'. שטח המגרש המאוחד 1,600 מ"ר, ניצול זכויות 35 יח"ד בשטח כולל של כ-5,480 מ"ר. השטח הממוצע ליח"ד כ- 156 מ"ר.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

לעניין שטח החיוב, תכנית נת/600/א/35 קובעת כי השטח לבנייה בכל קומה לא יפחת מ 140 מ״ר, בפועל ניתן לנצל 156 מ״ר. אני סבור כי מאחר ובמועד הקובע לשומה לא ניתן היה לדעת מה יהיה הגודל הסופי, שומת ההשבחה צריכה להתייחס ל- שטח של 140 מ״ר.

ההשבחה נובעת ממספר גורמים: מהגדלת מספר יח״ד מ-23 יח״ד ל-35 יח״ד, (תוספת של 12 יח״ד). מהגדלת זכויות הבנייה מ-2,916 מ״ר ל-5,480 מ״ר (זכויות הבנייה גדלו ב- 2,564 מ״ר). השטח הממוצע גדל מכ-127 מ״ר ליח״ד ל-140 מ״ר ליח״ד. (ראה החלטה שלי לעיל). התוספת היא שולית, מקדם 0.5. מהגבהת הבניין מ- 5-6 קומות ל- 19 קומות. הקומות הגבוהות, נהנות מפתיחות רבה יותר וחשיפה רבה יותר לנוף.

לטענת שמאי הוועדה המיקום הקודם של שני המבנים היה נחות לעומת שני מגדלים גבוהים יותר אשר הסתירו את החשיפה לנוף הים.

לטענת שמאי המבקשים כי יש מזבלה דרומית למקום שכרגע מפנים אותה במסגרת תכנית 620, לטענתו הפינוי ייקח בערך 5 שנים. אני סבור כי המזבלה משפיעה גם על המצב החדש וגם על המצב הקודם. השפעת המזבלה לא באה לידי ביטוי בנתוני השומה של שני הצדדים. הפער לעניין שווי המגרשים בין הצדדים נכון למצב הקודם הוא מזערי.

שווי מצב חדש:
השווי במצב החדש מביא בחשבון את השווי במצב הקודם בתוספת גורמי השווי הנובעים מתוספת זכויות הבנייה במגרש החדש:
איחוד המגרשים השפיע באופן שונה על כל אחד מהמבנים הקודמים. ניתן לחלק את המבנה החדש באופן תיאורטי לשלושה חלקים. חלק אחד מיוחס למבנה שהכיל 12 יח״ד. מבנה זה הושפע אך ורק בגין תוספת של כ- 14 מ״ר כך שהשטח המבונה השתנה מ- 127 מ״ר מצב קודם ל- 140 מ״ר מצב חדש. גובה לא השתנה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

<u>מבנה - 1</u>

תוספת השווי למבנה זה מסתכמת בכ- 13 מ״ר X 12 דירות X 5,417 ₪ /מ״ר X 0.5
(מקדם תוספת שטח) = 422,526 ₪ (נגזר מ- 688,000 ₪ /יח״ד מחולק ל- 127 מ״ר לדירה = 5,417 ₪).

<u>מבנה - 2</u>

תוספת השווי למבנה זה מסתכמת בכ- 13 מ״ר X 11 דירות X 5,417 ₪ /מ״ר X 0.5
(מקדם תוספת שטח) = 387,315 ₪
בנוסף **מבנה- 2** נהנה מפתיחות וחשיפה חלקית לנוף, בגין קומות עליונות.
בגין שיפור זה תוספת השווי תהיה לפי 1% משווי מרכיב הקרקע לדירה ל- 2 דירות ו -2% משווי מרכיב הקרקע לשתי דירות המיוחסות לאותן דירות שסביר כי תהיה להם חשיפה לפתיחות. סה״כ תוספת של – 6%.

688,000 ₪ X 6% = 41,280 ₪

387,315 ₪+41,280 ₪ = 428,595 ₪

<u>מבנה – 3</u>

תוספת של 8 קומות 12 דירות עד קומה 19, הכוללת 140 מ״ר X 12 דירות לפי 5,417 ₪/מ״ר = 9,100,560 ₪ (758,380 ₪ /דירה)
בנוסף תוספת של 9% בממוצע לכל דירה בקומות העליונות בגין פתיחות לנוף
758,380 ₪ /דירה X 10% X 12 דירות = 910,056

סה״כ מבנה - 3 9,100,560 ₪ + 910,056= 10,010,616 ₪

סה״כ תוספת שווי בגין כל שלושת המבנים התיאורטיים:

מבנה – 1 422,526 ₪

מבנה – 2 428,595 ₪

<u>מבנה 3</u> 10,010,616 ₪

סה״כ לפני הפחתות - 10,861,737

לאחר הפחתה של 10% בגין גודל – 9,775,563 ₪

לאחר דחייה של 3 שנים בשיעור היוון של 6% לשנה – 8,207,751 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

שווי מצב חדש:

השווי במצב החדש מביא בחשבון את השווי במצב הקודם - 15,824,000 ₪ בתוספת גורמי השווי הנובעים מתוספת זכויות הבנייה במגרש החדש- 8,207,751 ₪

סה"כ - 15,824,000 ₪ + 8,207,751 ₪ = 24,031,751 ₪

שווי מצב חדש - 24,031,751 ₪

<u>שווי מצב קודם - 15,824,000 ₪ (-)</u>

השבחה – 8,207,751 ₪

13. <u>השומה:</u>

בהתייחס לכל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא חוות הדעת, בחלקות 122, 123 בגוש 8568 מגרשים 563, 564 בשד' בן-גוריון בנתניה הינה כדלקמן:

השבחה בגין אישור תכנית נת/600/א/35 – סך 8,207,751 ₪, נכון למועד קובע של 03.05.2013. היטל ההשבחה - 4,103,875.5

מנחם מלוכנא
שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il