א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

10.10.2013
מס' מינוי: 16811
סימוכין: 340/1306

ה מ ב ק ש ו ת	ה מ ש י ב ה
לנצ'ט אביבה ולנצ'ט שיפרה	הועדה המקומית הרצליה
שמאי מקרקעין – **ארז כהן ודרור קסטרו**	שמאי מקרקעין – **אברהם כץ**

שומה מכרעת לעניין היטל השבחה
חלקה 56 בגוש 6531
רחוב סוקולוב 43
הרצליה

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

10.10.2013
מס' מינוי: 16811
סימוכין: 340/1306

מטרת השומה

בהתאם להודעת מינוי מטעם יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מתאריך 03.06.2013, נתבקשתי לשמש כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה החלה בנכס הנדון, למועדים הקובעים, בגין מכירה.

זיהוי הנכס

גוש	:	6531
חלקה	:	56
שטח	:	688 מ"ר רשום
		606 מ"ר נטו, כמפורט באתר העירייה ובשומות הצדדים
בינוי	:	2 מבנים חד קומתיים וותיקים, חזיתי ועורפי
כתובת	:	רחוב סוקולוב 43, הרצליה.

דיון מקצועי

מועד	:	10.09.2013
משתתפים:		ארז כהן, דרור קסטרו, אברהם כץ, רותי בן ארי, הח"מ.

ביקור בנכס

מועד	:	09.07.2013
נוכחים	:	רותי בן ארי, הח"מ.

המסמכים העיקריים שהוצגו

מטעם המבקשות

1. שומה אחרת של השמאים ארז כהן ודרור קסטרו, מיום 16.05.2013.
2. נסח רישום מיום 16.05.2013.
3. מסמכים המעידים על המצאות דיירים מוגנים בנכס.

מטעם המשיבה

1. שומת השבחה של השמאי אברהם כץ, מיום 17.03.2013.
2. מכתב תגובה של השמאי אברהם כץ מיום 28.07.2013.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

10.10.2013
מס' מינוי: 16811
סימוכין: 340/1306

תמצית תאור הסביבה והנכס

הסביבה
הסביבה הינה מרכז העיר הרצליה, מאופיינת בבניה ותיקה של מבנים בני 3-2 קומות. בקומת הקרקע שימושי מסחר, בקומות משרדים ומגורים. רחוב סוקולוב מהווה רחוב ראשי, הכולל מבני מגורים מעל קומה מסחרית. קטע הרחוב בו ממוקם הנכס הנדון הינו חד סטרי, בכיוון מזרח למערב, ומרוצף באבן משולבת.
הפיתוח הסביבתי מלא.

הקרקע
חלקה 56 בגוש 6531 ממוקמת בצידו הצפוני של הרחוב ובצידה הדרומי של סמטת בני ברית, בסמוך לפינת רחוב בן גוריון. לחלקה שטח רשום של 688 מ"ר קרקע ו- 606 מ"ר נטו, במידות של כ- 16.5 מ' חזית לרחוב סוקולוב ועומק של כ- 37 מ' בממוצע. הצורה מלבנית רגולרית. הטופוגרפיה מישורית.

בינוי
על החלקה ממוקמים 2 מבנים מסחריים, חד קומתיים: מבנה חזיתי, פעיל, הכולל 3 חנויות, ומבנה עורפי, לא פעיל. בין המבנים רחבה סלולה אספלט.

זכויות קניין

נסח רישום
על פי נסח רישום, העתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 16.05.2013 רשומה חלקה 56 בגוש 6531 בבעלות משותפת של מילר-לנצ'ט אביבה ולנצ'ט שפרה, בחלקים שווים.

ביום 15.02.2000 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7, על כל הבעלים.

ביום 01.07.2012 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת "זנזורי בסוקולוב בע"מ", על כל הבעלים.
ביום 10.12.2012 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת סריג ניצן, סריג ענת וסריג פנחס, על כל הבעלים.

מצב תכנוני

מצב קודם

תכנית מתאר הר/253 א'
התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 852 מיום **08.06.1961**.

התכנית קבעה תנאי תכנון כמפורט:

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

10.10.2013
מס' מינוי: 16811
סימוכין: 340/1306

יעוד	:	אזור מסחרי
מגרש	:	500 מ"ר במגרש מינימאלי
בניה	:	35%
		שטח זה אינו כולל 25% מהבנוי עבור מרפסות (פתוחות או מקורות), מדרגות חיצוניות שאינן מקורות, מרתף או קומת עמודים עד 65%.
קומות	:	2 קומות מעל קומת חנויות
גובה קומות:		2.8 מ' בקומה ובקומת מרתף; 3.2 מ' בקומת עמודים; 3.5 מ' עד 4.8 מ' בחנות.
מרווחים	:	קדמי – 5 מ' לפי תשריט, צדדי – 3 מ' או 0 מ'; אחורי – 5 מ'.

תכנית הר/492

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 1084 מיום **23.04.1964**.
התכנית מתקנת את תכנית מתאר 253 א', מותירה הוראות התכנון למעט אלו ששונו במסגרתה.

לגבי הנכס הנדון נקבעו, בין היתר, תנאים כמפורט:

יעוד	:	אזור מסחרי.
בניה	:	35% עיקרי בקומת קרקע
		42% עיקרי x 3 קומות עליונות למגורים, וסה"כ 126% מגורים
בנוסף	:	במגרשים בעלי חזית לרחוב סוקולוב ולדרך מקבילה לו, מותרת הקמת מבנים בני 4 קומות לחזית רחוב סוקולוב ו- 2 קומות מעל עמודים לחזית הרחוב הפנימי.
		רחוב סוקולוב ורחובות אחרים בשטח התכנית יורחבו ע"י צירוף השטח שבין קווי הבניה וקו הרחוב.
קולונדה	:	תורשה בניה רק עם קולונדות בחזית בעומק 4 מ', ובגובה לפי דרישת הועדה.
קיר משותף:		בחזית מערבית, כמסומן בתשריט.

החלטת ועדה מחוזית

בהתאם להחלטת הועדה המחוזית בישיבה מספר 259 מיום **05.07.1976** נקבעו תנאי ביניים לתכנית 2000 א' לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה (היתרים וחלוקת קרקע בתקופת ביניים), לרבות אחוזי בניה כוללים.

תוכנית הר/2000 א'

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 5065 מיום **09.04.2002**.
התכנית קובעת הוראות בדבר זכויות בניה ומספר יחידות דיור. התכנית מותירה בתוקף תוכניות אשר הוסיפו זכויות בניה ויחידות דיור מעבר למפורט בה, בתנאי שאושרו לאחר אישור תכנית הר/253 א'.

בין יתר הוראות התכנית נקבעה צפיפות יחידות דיור באזור מגורים ג' לפי 7 יח"ד למגרש מינימאלי של 500 מ"ר קרקע. הותר עיגול מספר היחידות כלפי מעלה החל מ- 0.6 יחידה.

התכנית מעגנת זכויות בניה שהוקנו על פי החלטת הועדה המחוזית משנת 1976 ובכך מהווה חלק מהתכנון הקודם, על אף שאושרה בשנת 2002.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

10.10.2013
מס' מינוי: 16811
סימוכין: 340/1306

<u>מצב חדש</u>

תוכנית מתאר הר/1635
התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 2956 מיום **01.09.1983**.
התכנית קובעת הוראות בדבר תוספת חדרי יציאה על גגות בתי מגורים.

היתרי בניה לחדרי יציאה על גבי גגות שטוחים של בתי מגורים יוצאו בהתאם לתנאים הבאים:

- שטח חדר של עד 23 מ"ר ברוטו, כולל חדר מדרגות פנימי, לכל דירה עליונה.
- העלייה באמצעות חדר מדרגות פנימי מתוך הדירה ולא מחדר מדרגות משותף.
- החדר ישמש חלק אינטגראלי של הדירה ולא יהווה יחידת מגורים נפרדת.
- גובה החדר לא יעלה על 2.5 מ'.
- מיקום על גבי שטח הגג הצמוד לדירות בקומה העליונה, בתנאי שלמבקש זכות שימוש בלעדית ורשומה בשטח זה, ובהסכמת כל בעלי הדירות.
- חדרי יציאה ייבנו סביב חדר המדרגות המשותף (או המשכו הטבעי) ובלבד שתיוותר גישה לשטח הגג המשותף, ויישמר מרחק של 2 מ' מחזית הגג ו- 1.5 מ' מהצד.
- סה"כ שטח החדרים לא יעלה על 40% משטח הגג.
- היתר מותנה בתכנית מוסכמת לפיתוח הגג, הכוללת הקצאת שטח לשימושים משותפים (25%).
- לא תותר הקמת חדר יציאה לגג בבניין בו אושרה קומה נוספת בהקלה, בבניין עליו חלה תכנית בינוי מיוחדת, על גג קומה חלקית וכן על בניינים חד ודו קומתיים.
- שטח חדרי היציאה לגג ייכלל בזכויות הבניה של כל תכנית בנין עיר שתוגש לאחר אישור תכנית זו.

תכנית מתאר הר/2000 מ'
התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 3807 מיום **25.10.1990**.
קובעת הוראות ותנאים בדבר הקמת מרתפים.
להלן הוראות עיקריות:

- בבניין מגורים מעורב עם חזית מסחרית ומשרדים מותרת קומת מרתף אחת. מותרת קומת מרתף נוספת, לחניה בלבד, ובתנאי גישות נפרדות למגורים.
- שטח המרתף בהתאם להיטל הקומה המסחרית.
- מותרים שימושים של חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי מחסנים; כמו כן אולם התעמלות, ספורט, חוגים, משחקים לשרות הדיירים בלבד.
  סה"כ שטח מחסנים יחשב לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.
  המרתף יכול לשמש לצרכי אחסנה למסחר בתנאי הצמדה של שטחי המרתף לשטחי המסחר העיליים, כאשר שטחי המרתף לאחסנה למסחר לא יעלו על 50% מגודל הקומה.
- לא יותרו שטחים לשימושי עזר, מקלטים, חדרי מכונות ומחסנים מחוץ למרתף.
- לא יורשו במרתף יחידות מגורים ומסחר ושימושים להפקת רווחים.
- הגובה הפנימי יקבע ע"י הועדה המקומית ולא יעלה על 4 מ'.

תוכנית מפורטת הר/1485 "מרכז העיר – שיקום רחוב סוקולוב"
התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 4958 מיום **08.02.2001**.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

10.10.2013
מס' מינוי: 16811
סימוכין: 340/1306

התכנית קבעה תנאי תכנון כמפורט:

יעוד : אזור מסחר ומגורים, חזית מסחרית לרחוב סוקולוב.

בניה : קומת קרקע מסחרית בת 45% עיקרי + 5% שרות. שימושי המסחר ירוכזו באזור החזית המסחרית ו/או חזית לדרך ולשטח ציבורי.
4 קומות מגורים בהיקף של 153% עיקרי + 30% שרות.

קולונדה : בהתאם לנספח הבינוי קיימת חובת בניית קולונדה לרחוב סוקולוב ברוחב של 3 מ' לפחות ובגובה של 4 מ' לפחות.

גובה : קומה מסחרית בגובה של עד 6 מ' מציר הדרך הסמוכה.
סה"כ הבניין בגובה של עד 18 מ' (לא כולל גג רעפים במידה ויידרש).

קומות : שטח קומה רביעית לא יעלה על 60% משטח הקומה שמתחתיה, כפוף לנסיגה של 3 מ' לפחות בחזית.
במבנים חדשים בלבד תותר קומה עליונה חלקית נוספת, בתנאים של היקף של 50% מהקומה שמתחתיה, ללא תוספת זכויות בניה ותוך שמירה על נסיגה של 3 מ' מחזית הנכס הפונה לרחוב סוקולוב.
מעל למספר הקומות והגובה המוקנה לא יותרו יציאות לגג.

צפיפות : לפי חלוקת שטח הבניה העיקרי למגורים ב- 100 מ"ר. שארית גדולה מ- 0.5 תחשב כיחידה שלמה. שטח יחידה לא יפחת מ- 80 מ"ר.

מרתף : 300% לחניה ב- 3 קומות. במפלס מרתף עליון ניתן ליעד 35% לאחסנה.
לחניה ושירותים נלווים, או לשטח עיקרי שנויד אל מתחת לפני הקרקע.

פרגולות : מותרות פרגולות במרפסות ובגגות, בנוסף לשטחי הבניה ובהתאם לתקנות התכנון והבניה.

תכסית : 70% משטח המגרש נטו.

מרווחים : לדרכים – 0 מ', לצד – 3 מ' או 0 מ' בהסכמת בעל המגרש הגובל, לאחור – 5 מ' ועפ"י נספח בינוי.

תוספת : הועדה רשאית להתיר תוספת שטח עיקרי ו/או שרות במגבלות קווי הבניין והגובה, במקרים הבאים:

- 20% עיקרי במגרשים שיאוחדו למגרש אחד בדרך של איחוד וחלוקה ובתנאי של בניה משותפת.
- 10% עיקרי במקרים של מבנים קיימים אשר מיצו מעל מחצית מהזכויות המוקנות בתכנית זו, כפוף לשיפוץ המבנה והתאמתו להוראות התכנית; מגרשים עליהם מסומנת זיקת הנאה לציבור (מעברים מקורים, כיכרות ורחבות בנוסף לשטחי הקולונדה), בתנאי מימוש בניה לשביעות רצון מהנדס העיר; במגרשים בהם קיימת דרישה לכניסה משותפת לחניה.
- 10% שרות בקומת קרקע בלבד עבור מעברים ציבוריים, קולונדות, שטחים בעלי זיקת הנאה לציבור.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

10.10.2013
מס' מינוי: 16811
סימוכין: 340/1306

- שטח עיקרי מעל לקרקע לא יעלה בכל מקרה על 230%.

המרה : ניתן להמיר שטח מגורים למשרדים, בתנאים הבאים:
- פרסום לפי סעיף 149.
- מפתח המרה של 0.9 מ"ר משרדים לכל 1 מ"ר מגורים.
- אסור עירוב שמושי משרדים ומגורים במבנה אחד, למעט בקומה שמעל למסחר.
- במבנים קיימים מותנית ההמרה בשיפוץ המבנה והתאמתו להוראות התכנית.

דיור מוגן: לפי החלטת המקומית ובהליך פרסום לפי סעיף 149, בתנאים הבאים:
א. גודל דירה בין 60 מ"ר ל- 80 מ"ר עיקרי.
ב. בעלות אחת, הפעלה כדיור מוגן לכל יח"ד במבנה, ורישום הערת אזהרה.
ג. הקמת חברת ניהול ואחזקה שוטפת, והגדרת פונקציות הנדרשות במסגרת הדיור המוגן.

תקן חניה: 1.5 מקומות חניה לכל דירת מגורים.
1 מקום חניה לכל 20 מ"ר מסחר.
1 מקום חניה לכל 30 מ"ר משרדים.

הוראות מיוחדות: בסעיף 15.7 לתכנית נקבע כי "תותר בניה בקיר משותף בגוש 6531 בין חלקות 56 ו- 57, בכפוף להגשת תכנית בינוי משותפת לשתי החלקות".
על גבי חלקה 57 בחזית מזרחית מסומנת זיקת הנאה לציבור.

תוכנית מפורטת הר/מק/1485 ב'
התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 5285 מיום **24.03.2004**.
התכנית מאפשרת המרת שטחים במגרשים שהינם ביעוד ל"מסחר ומגורים" ו"מסחר ומגורים מיוחד" שבתחום תכנית הר/1485.

לגבי מגרשים ביעוד ל"מסחר ומגורים" נקבעו הוראות כמפורט:

המרת שטחים : תותר המרת שטח עיקרי ממסחר למגורים, בתנאי כי הועדה המקומית השתכנעה כי הפתרון המוצע עדיף על פני מיצוי מלוא זכויות המסחר, וכי השטח העיקרי למסחר לא יפחת מ- 15% משטח המגרש נטו.

צפיפות יח"ד : על פי הוראות תכנית הר/1485 ובהתייחס לשטחי המגורים הנוצרים לפי תכנית זו. יותרו בתנאים מגורים במפלס המסחר.

שטחי שרות : במידה ונוספו יחידות דיור מכוח תכנית זו או בהקלה, תותר תוספת שטחי שרות למגורים בהיקף של 15 מ"ר עילי לכל יח"ד.

חניה : תת קרקעית בלבד עבור היחידות שנוספו מכוח תכנית זו.

<u>היתרי בניה</u>
1. היתר מס' 21 מיום 07.02.1951 כולל תשריט לפיו על החלקה שני מבנים: מבנה דרומי, בשטח של כ- 128 מ"ר, משמש ל- 3 חנויות, ומבנה צפוני (עורפי), בשטח של כ- 80 מ"ר, מקורה רעפים, משמש למחסן.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

10.10.2013
מס' מינוי: 16811
סימוכין: 340/1306

2. תכנית היתר חתומה מיום 01.02.1963 כוללת הנתונים הבאים:

על מגרש בשטח 688 מותר לבנות 140% וסה"כ 963.2 מ"ר מבונה.
אושרו שטחי הבניה הבאים:
קומת קרקע : 138.56 מ"ר, מהם 128.16 מ"ר קיים.
קומות א, ב, ג : 714.18 מ"ר (238.06 מ"ר כל קומה).
קומה ד' : 109.82 מ"ר.
סה"כ : 962.62 מ"ר, שהם כ- 139.9%.
המבנה העורפי סומן להריסה.
השטח שאושר לבניה לא נבנה בפועל.

הסכמות ובסיסים לשומה המכרעת

1. מצב תכנוני קודם

שטח החלקה נטו. השמאים מסכימים כי זכויות המצב התכנוני הקודם הינן לפי תכנית הר/492, הקובעת יעוד הקרקע ב"אזור מסחרי" ומתירה קומת קרקע מסחרית ומעליה 3 קומות מגורים. התכנית מרחיבה את רחוב סוקולוב, ובהתאם לכך החל מתכנית זו חישבו הצדדים השבחה לפי שטח חלקה של 606 מ"ר קרקע נטו.

צפיפות יחידות דיור. הצדדים מסרו כי צפיפות יחידות הדיור באזור מסחרי בתכנית הר/492 נקבעה בהתאם לנוהג, לפי צפיפות יחידות דיור באזור מגורים ג' כמפורט בתכנית הר/2000 א' (ולא כמפורט בתקנון תכנית הר/253 א'), וסה"כ 14 יח"ד לדונם נטו.
אני מקבל את הסכמות הצדדים.

2. תכניות שאינן משביחות

אני מסכים עם השמאים כי תכנית הר/1485 ב' אינה משביחה. התכנית מתירה המרת זכויות מסחר במגורים, אולם מותירה שטח עיקרי מינימאלי למסחר של 15%. על תוואי רחוב סוקולוב הזכויות למסחר מגלמות שימוש מיטבי, ולפיכך האפשרות להמרה אינה יוצרת השבחה.

3. דיירים מוגנים בנכס

שמאי המבקשות טוענים כי בנכס קיימים שני דיירים מוגנים, כפי שמוכח מפסיקת בימ"ש מחוזי תל אביב - יפו בע"א 2559-08 (זאדי ואח' נ' לנצ'ט ואח') לגבי חנות אמצעית במבנה החזיתי, וממכתבו של עו"ד וינס, בא כוחם של דיירים מוגנים במחסן שבעורף החלקה.

לאחר שעיינתי בפס"ד שהוצג ע"י שמאי המבקשות שניתן ביום 04.01.2010 ובמכתב עו"ד וינס מיום 03.12.1998, אני מקבל את טענת שמאי המבקשות כי במועדים הקובעים קיימות 2 יחידות תפוסות ע"י דיירים מוגנים. אמנם מכתבו של עו"ד וינס לגבי המבנה העורפי נושא תאריך של כשנתיים לפני המועד הקובע לתכנית הר/1485, ומעמיד בספק את תפיסותה של היחידה העורפית. עם זאת, סביר לקבוע, כי גם לגבי התכנית המשביחה האחרונה הר/1485 קיימת מגבלה של דיירים מוגנים בנכס,

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

10.10.2013
מס' מינוי: 16811
סימוכין: 340/1306

הן לאור טבעם המתמשך של הליכי הפינוי והן מאחר וכפי שעולה מפסה"ד, היחידה המסחרית החזיתית נותרה "תפוסה" ע"י דייר מוגן.

לפיכך, כל תכנית משביחה תיבחן לנוכח קיומם של דיירים מוגנים בנכס, ומידת השפעתם על מימוש ההשבחה.

ככל שקיומו של דייר מוגן מפריע למימוש יתרת זכויות הבניה בנכס, קיימת לגביו עילת פינוי. שוויים המיטבי של אותם מקרקעין מגלם הן את עלות פינויו של הדייר והן את הדחייה הנגרמת בעטיו; בעניין זה אני מקבל את הסברו של שמאי המשיבה, אשר טען כי עלות הפינוי הינה סכום כספי המקוזז משני מצבי התכנון, ואילו הדחייה מוגבלת ל- 2-3 שנים בלבד, וצריכה להיבחן לגופו של מקרה, על מנת שלא להגיע לסך הפחתה העולה באופן משמעותי על סכום הפינוי.

התאריכים הקובעים

לאישור תכנית הר/1635	: 16.09.1983.
לאישור תכנית הר/2000 מ'	: 09.11.1990.
לאישור תכנית הר/1485	: 23.02.2001.

תמצית טיעוני השמאים בסוגיות השנויות במחלוקת

1. השבחה לתכנית הר/1635

עמדת שמאי המבקשות

משטח חדר היציאה לגג יש להפחית שטח מהלך מדרגות של כ- 4 מ"ר (הפסד שטח בקומה שמתחת) בהתאם לפסיקת השמאי המכריע מנחם מלוכנא בשומותיו ברחוב סוקולוב.

בשל הימצאותם של דיירים מוגנים במגרש והבנוי על המגרש במועד הקובע, יש לדחות הזכויות בכ- 20 שנה, לפי 5% ומקדם 0.38, כפי שקבעו השמאים המכריעים שושי שרביט שפירא ושמואל רוזנברג בשומותיהם ברחוב סוקולוב.

חושבה השבחה כמפורט:

19 מ"ר חדר x 3 חדרי יציאה לגג x 1.35 מקדם עליית גג x 144 $ מ"ר = 11,081 $
לאחר דחייה ב- 20 שנה בשל בינוי ודיירים מוגנים, 5%, מקדם 0.38 = 4,211 $
ב- ₪ (1 $ = 0.06131 ₪) = 258.16 ₪.

עמדת שמאי המשיבה

התכנית מאפשרת הקמת חדר יציאה לגג לכל דירה בקומה העליונה וסידור מרפסות גג, על פי ההתניות הקבועות בתכנית. נכון למועד הקובע חושבו 3 חדרי יציאה לגג + מרפסת גג.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

10.10.2013
מס' מינוי: 16811
סימוכין: 340/1306

אין לקזז שטח של 4 מ"ר לחדר מדרגות פנימי, מאחר ושטח המדרגות אינו מחושב בשטח הקומה התחתונה.

דחייה למימוש של 20 שנה כפי שקבעו שמאי המבקשות אינה רלוונטית. בגין בינוי אין מקום לדחייה ובגין הימצאותם של דיירים מוגנים הדחייה הראויה הינה 15%-10%[1].

חושבה השבחה כמפורט:
3 חדרי יציאה לגג x 265 ₪ לחדר כולל מרפסת ומותאם למיקום הנכס = 795 ₪ השבחה.

<u>הכרעה</u>
תכנית הר/1635 מאפשרת בכפוף לתנאים המפורטים בה הוספת חדרי גג לדירות המגורים שבקומה העליונה. הצדדים חישבו השבחה בגין 3 חדרי יציאה לגג.

בין יתר התנאים למימוש החדרים נקבע כי "לא תותר הקמת חדר יציאה לגג מעל גג קומה חלקית...".

תכנית הר/492 קובעת בסעיף 5.5. כי "מגרשים שיש להם חזית לרחוב סוקולוב ולדרך מקבילה לו מותרת הקמת בנינים בני 4 קומות לחזית רחוב סוקולוב, ו- 2 קומות מעל קומת עמודים לחזית הרחוב הפנימי".

חלקה 56 שבנדון כוללת חזית דרומית לרחוב סוקולוב וחזית צפונית לסמטת בני ברית. בהתאם להנחיית תכנית הר/492, מבנה שיוקם על החלקה יכלול חזית בת 4 קומות ועורף בגובה של 3 קומות בלבד. מתקבלת קומה עליונה חלקית. בנסיבות אלו לא ניתן לממש את תכנית הר/1635.

לפיכך אני קובע כי בגין אישור תכנית הר/1635 לא חלה השבחה בנכס הנדון.

2. <u>ערכי שווי למועד קובע 16.09.1983 (תכנית הר/1635)</u>

עמדת שמאי המבקשות
ערכי שווי שנקבעו לתכנית הר/1635 בפסיקות שמאים מכריעים לפי תיקון 84 בסביבה הינן כמפורט:

שמאי	מיקום	שווי מ"ר מבונה
שושי שרביט שפירא	סוקולוב 18, סוקולוב 65	150 $
אבישי זיו	סוקולוב 16	150 $
מנחם מלוכנא	סוקולוב 67, סוקולוב 32	170 $
שמואל רוזנברג	סוקולוב 51, סוקולוב 57	144 $

[1] אקוויוולנטי ל- 2-3 שנים.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

10.10.2013
מס' מינוי: 16811
סימוכין: 340/1306

השומה נערכה לפי שומת רוזנברג בסוקולוב 51, שבסמוך לנכס הנדון, לפי 144 $ למ"ר מבונה.

עמדת שמאי המשיבה
השווי נקבע בהתאם לביטאון מס' 89 של "מקרקעין וערכם" מחודש מרץ 1983, לפיו מחיר הקרקע לחדר באזור בינוני בהרצליה הינו כ- 4,250 $.

ערכי שווי שנקבעו לתכנית הר/1635 בפסיקות מכריעים לפי תיקון 84 בסביבה הינן כמפורט:
שושי שרביט שפירא : סוקולוב 18, סוקולוב 65 – 150 $ מ"ר מבונה.
מנחם מלוכנא : סוקולוב 67, סוקולוב 79 – 170 $ מ"ר מבונה.

<u>הכרעה</u>
לאור הכרעתי שלעיל, לא נדרשת הכרעה בעניין ערכי השווי.

3. <u>השבחה לתכנית הר/2000 מ'</u>

עמדת שמאי המבקשות
התכנית מרחיבה קונטור המרתף למלוא קומת הקרקע, לעומת 65% בתכנית הר/253 א', אולם מגבילה גובהו ל- 2.2 מ', במקום 2.8 מ' בתכנית הר/253 א'. הגבלת גובה המרתף פוגעת בשוויו, בעיקר לגבי מרתף לאחסנה. הועדה המקומית נוהגת לגבות היטל השבחה בבקשות להקלה בגובה המרתף ומכאן שזו סבורה כי לגובה המרתף השפעה על השווי.

השמאי מלוכנא חישב הפחתה של 10% משווי המצב החדש בשומותיו ברחוב סוקולוב. שמאים אחרים לא התייחסו לנושא זה מאחר ולא נטען.

בשל הימצאותם של דיירים מוגנים במגרש והבנוי על המגרש במועד הקובע, יש לדחות הזכויות בכ- 13 שנה, לפי 5% ומקדם 0.53, כפי שעשו השמאים שושי שרביט שפירא, אבישי זיו ושמואל רוזנברג בשומותיהם ברחוב סוקולוב.

חושבה השבחה כמפורט:
<u>מצב חדש</u>
חושב מרתף בשטח של 212 מ"ר מבונה (606 מ"ר קרקע x 35% תכסית)

212 מ"ר מרתף x 50% מרתף למסחר x 150 $ אחסנה צמודה למסחר	=	15,908 $
212 מ"ר מרתף x 50% מרתף כללי x 60 $ שימוש כללי במרתף	=	<u>6,363 $</u>
סה"כ	=	22,271 $
לאחר הפחתת 10% בשל הפחתת גובה פנימי מ- 2.8 מ' ל- 2.2 מ'	=	20,043 $

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

10.10.2013
מס' מינוי: 16811
סימוכין: 340/1306

<u>מצב קודם</u>
חושב מרתף בשטח של 138 מ"ר מבונה (606 מ"ר קרקע x 35% תכסית x 65% מרתף)

138 מ"ר מרתף x 60 $ כללי	=	($ 8,272)
השבחה	=	$ 11,772
לאחר דחייה ב- 13 שנה בשל בינוי ודיירים מוגנים, 5%, מקדם 0.53	=	$ 6,243.
ב- ₪, לפי 2.009 ₪ לדולר במועד הקובע	=	12,542 ₪.

עמדת שמאי המשיבה
התכנית מאפשרת תוספת שטח לקומת מרתף וכן שימוש בשטחי המרתף לאחסנה למסחר בשטח שלא יעלה על 50% מגודל הקומה.

התכנית משביחה את כלל המרתף הן מבחינה תכנונית והן מבחינה ביצועית. במכתב תגובה מיום 28.07.2013 קבע השמאי יש מקום לקבוע את שווי המרתף במצב קודם בהתחשב הן בתוספת שווי של 1.2 בגין גובה מחד, ומאידך בהפחתת שווי של 0.8 בגין מרתף חלקי.

חושבה השבחה כמפורט:
<u>מצב חדש</u>

606 מ"ר קרקע x 35% תכסית x 50% x 150 $ אחסנה צמודה למסחר	=	$ 15,907
606 מ"ר קרקע x 35% תכסית x 50% x 60 $ שימוש כללי במרתף	=	$ 6,363
סה"כ	=	$ 22,270

<u>מצב קודם</u>

606 מ"ר קרקע x 35% תכסית x 65% מרתף קודם x 60 $ כללי	=	($ 8,272)
השבחה	=	$ 13,998.
ב- ₪, לפי 2.009 ₪ לדולר במועד הקובע	=	28,100 ₪.

<u>הכרעה</u>
ההכרעה לגבי השבחה בגין תכנית הר/2000 מ' כרוכה במספר בדיקות:

קיומה של השבחה בזכויות הבניה התת קרקעיות
במצב תכנוני קודם הותר מרתף מתוקף תכנית הר/253 א', בהיקף 65% מהיטל קומת הקרקע, בגובה של 2.8 מ' וללא הגדרת שימושים.

תכנית הר/2000 מ' מתירה במגרשים ביעוד מגורים מעורב עם חזית מסחרית ומשרדים הקמת קומת מרתף אחת, לפי היטל הקומה המסחרית. הגובה הפנימי יקבע ע"י הועדה המקומית ולא יעלה על 4 מ'. במחצית השטח מותר בתנאים שימוש לאחסנה למסחר, ובמחצית האחרת ייתכנו מחסנים למגורים, לפי 6 מ"ר ליח"ד, ואף שימושים עיקריים לשירות הדיירים, כגון אולמות ספורט, חוגים ומשחקים אולם למעט שימוש למגורים.
תתכן קומת מרתף נוספת, לחניה בלבד.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

10.10.2013
מס' מינוי: 16811
סימוכין: 340/1306

בכך יוצרת התכנית החדשה הטבה בשטח המרתף: מ- 65% ל- 100% היטל קומת הקרקע, ובגובהו: מ- 2.8 מ' לפוטנציאל הגבהה עד 4 מ'. לגבי שימושים במרתף, תכנית הר/253 א' אינה מגבילה שימושים במרתף ואילו תכנית הר/2000 מ' קובעת שטח מרבי לשימושים של אחסנה למסחר, אחסנה למגורים, שימושים כלליים ושימושים עיקריים לשירות הדיירים.

הצדדים לא הביאו בחשבון כי לפני מימוש שימושים אחרים במרתף יש לוודא עמידה בתקן חניה. לאור זכויות הבניה מתוקף תכנית הר/492, תקן חניה לנכס הנדון כולל 15 מקומות חניה:

30 מ"ר מסחר / (35% מסחר x 606 מ"ר קרקע) = 7 מקומות חניה למסחר
0.606 דונם נטו x 14 יח"ד לדונם נטו[2] = 8 יח"ד = 8 מקומות חניה למגורים
סה"כ = 15 מקומות חניה לחלקה

על פני הקרקע ניתן למקם 11 מקומות חניה[3], ואילו בגין 4 מקומות יש להסדיר חניה תת קרקעית.

לפיכך, בשני מצבי התכנון יובא בחשבון שטח המרתף שהינו מעל ל- 140 מ"ר המשמשים עבור 4 מקומות חניה (4 מקומות x 35 מ"ר למקום). אמנם תכנית המצב החדש מאפשרת מרתף חניה תחתון לחניה, אולם אני סבור כי במועד הקובע ככל שניתן לפתור את תקן החניה במפלס מרתף אחד, לא תיחפר קומת מרתף נוספת.

<u>מרתף חדש</u>
מרתף בשטח של 212 מ"ר מבונה (606 מ"ר קרקע x 0.35 היטל קומה מסחרית) ובגובה פוטנציאלי של עד 4 מ'. לאחר ניכוי 140 מ"ר לחניה נותר שטח של 72 מ"ר מבונה מרתף פנוי. שימוש מיטבי לשטח הפנוי הינו לאחסנה למסחר.

שווי חדש = 72 מ"ר מבונה אחסנה למסחר במרתף
תוספת בגין פוטנציאל גובה עד 4 מ', 1.07[4] = 77 מ"ר אקווי אחסנה למסחר במרתף

<u>מרתף קודם</u>
מרתף בשטח של 138 מ"ר מבונה (606 מ"ר קרקע x 0.35 קומה מסחרית x 0.65 מרתף) ובגובה של 2.8 מ'. שטח המרתף משמש כולו עבור חניה תת קרקעית.

השבחה = <u>77 מ"ר אקווי אחסנה למסחר במרתף</u>.

---

[2] כמפורט בסעיף 1 לפרק ההסכמות.
[3] בהתאם לתחשיב הבא:
[(1.3 שירות x 212 מ"ר היטל קומת קרקע) + (4 מ' קולונדה x 16.5 מ' חזית חלקה)] – 606 מ"ר קרקע מתקבל שטח של 265 מ"ר קרקע פנויה, המתאים לכ- 11 מקומות חניה לפי 25 מ"ר קרקע למקום.
[4] בהתאם לנוסחת השפעת תוספת הגובה על השווי:
0.333 / 2.8 מ' גובה קיים – [2.8 מ' קיים- (0.85 אי וודאות x 4.0 מ' גובה מרבי)] = 0.07.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

10.10.2013
מס' מינוי: 16811
סימוכין: 340/1306

קיומה של השבחה לאור הבינוי הקיים
מימוש התכנית כרוך בהריסת המבנה החזיתי. את המבנה העורפי יש להרוס בכל מקרה, לצורך ניצול זכויות הבניה העיליות, וללא קשר לתכנית המרתפים, ולכן אינו מהווה שיקול בהשבחה[5].

לפיכך מבוצעת בדיקה של שווי הזכויות התת קרקעיות בגין תכנית הר/2000 מ' החדשה, אל מול שווי הבינוי הקיים במבנה החזיתי:

שווי זכויות במרתף:
77 מ"ר מבונה אקווי אחסנה למסחר x 400 $ מ"ר מבונה[6], כ- = 31,000 $.

שווי בניה קיימת במבנה חזיתי:
128 מ"ר בנוי x 800 $ מ"ר בניה כחדש[7] x 0.6 פחת[8], כ- = 61,000 $.

מהבדיקה עולה כי אין כדאיות להריסת המבנה החזיתי לצורך מימוש הזכויות במרתף.
מאחר וכדאיות הריסת המבנה החזיתי הולכת וגדלה ככל שחולפות השנים - הן בשל פחת פיסי מצטבר והן משיקולי תכנון מיטבי של זכויות הבניה העיליות ושילובן במבנה חדש הכולל קומת קרקע מסחרית מותאמת - הגעתי לכלל דעה כי יש לדחות את ההשבחה בכ- 10 שנים עד למימוש בניה חדשה על החלקה. מתקבל מקדם ערך נוכחי של 0.56 (10 שנים, 6%).

דחייה בת 10 שנים מגלמת ממילא דחייה בגין הימצאותו של דייר מוגן בנכס.

4. <u>ערכי שווי למועד קובע 09.11.1990 (תכנית הר/2000 מ')</u>

עמדת שמאי המבקשות
ערכי שווי שנקבעו לתכנית הר/2000 מ' בפסיקות שמאים מכריעים לפי תיקון 84 בסביבה הינן כמפורט:

שמאי	מיקום	מרתף מסחרי	מרתף כללי

[5] אמנם שטח 2 המבנים המסחריים אינו חורג משטח הבניה המוקנה לקומת הקרקע, אולם המבנה העורפי, לאור מיקומו, צפוי להפריע למימוש קומות מגורים אופטימאליות, באופן שאם לא ייהרס וודאי יגרום לפגיעה בשווי. לפיכך, בראייה כוללת יש להרוס המבנה העורפי. כך גם נקבע בתכנית היתר חתומה מיום 01.02.1963.
[6] כמפורט בהכרעה לעניין ערכי השווי שלהלן.
[7] 1,070 ₪ למ"ר עלות בניה למשרדים לפי "דקל" אוגוסט 1990, בתוספת כ- 25% עלות כללית, וכ- 20% בגין מסחר, סה"כ כ- 1,600 ₪, שהם כ- 800 $ למ"ר בנוי (כ- 2 ₪ לדולר).
[8] המבנה בן כ- 40 שנה. חושב פחת של כ- 40%, המבטא את יכולתו התפקודית של המבנה.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

10.10.2013
מס' מינוי: 16811
סימוכין: 340/1306

שושי שרביט שפירא	סוקולוב 18, סוקולוב 65	$ 400	$ 208
אבישי זיו	סוקולוב 16	$ 400	$ 90
מנחם מלוכנא	סוקולוב 67, סוקולוב 32	$ 180	$ 60
שמואל רוזנברג	סוקולוב 51, סוקולוב 57	$ 150	$ 50 $ 100 מחסן למגורים

השומה נערכה לפי ערכי שווי של 150 $ מ"ר מבונה מחסנים ומסחר ו- 60 $ למ"ר מרתף כללי.

עמדת שמאי המשיבה

השמאי מציג רשימת מחירי שכירות לנכסים ברחוב סוקולוב לתקופה הנדונה (מתוך מאגר דירות):

תאריך עדכון	**עיר**	**רחוב**	**מס'**	**שטח בנוי,** במ"ר	**דמ"ש,** ב- $	**דמ"ש למ"ר**, ב- $
10.10.90	הרצליה	סוקולוב	29	23	1,600	70
09.06.90			37	30	2,000	67
27.10.90			37	40	1,900	48
08.09.90			4	28	1,100	39
01.09.90			55	40	1,500	38
27.10.90			32	24	900	38
15.12.90			58	25	900	36
31.05.91			60	35	1,200	34
23.02.90			11	47	1,500	32

ערכי שווי שנקבעו לתכנית הר/2000 מ' בפסיקות שמאים מכריעים לפי תיקון 84 בסביבה הינן כמפורט:

שמאי	**מיקום**	**מרתף מסחרי**	**מרתף כללי**
שושי שרביט שפירא	סוקולוב 18, סוקולוב 65	$ 400	$ 208
מנחם מלוכנא	סוקולוב 67, סוקולוב 79	$ 180	$ 60

השומה נערכה לפי ערכי שווי של 150 $ מ"ר מבונה מרתף לאחסנה צמודה למסחר שבקומת קרקע ו- 60 $ למ"ר מרתף כללי.

<u>הכרעה</u>

השווי למסחר במיקום הנדון מוערך על ידי בכ- 2,500 $ למ"ר בנוי. שמאי המשיבה העריך השווי הבנוי ב- 2,600 $ מ"ר בשומה שערך לנכס ברחוב סוקולוב 51. השמאים המכריעים

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

10.10.2013
מס' מינוי: 16811
סימוכין: 340/1306

רוזנברג ושרביט קבעו ערכי שווי למסחר בין 2,500 $ ל- 2,600 $ בנוי, בין היתר על בסיס דמי שכירות של 20 $ מ"ר בנוי[9].

מחסן במרתף מחושב לפי מקדם 0.4 מהשווי הבנוי, וסה"כ 1,000 $ מ"ר. שווי הקרקע מחולץ כמפורט:

מרתף בנוי, המשמש לאחסנה מסחרית	= 1,000 $
לאחר ניכוי יזמות, 25%	= 800 $
עלות בניה	= 400 $
קרקע	= 400 $ מ"ר מבונה אחסנה למסחר במרתף.

לפיכך מחושבת ההשבחה כמפורט:

77 מ"ר מבונה אקווי x 400 $ מ"ר מבונה אחסנה למסחר במרתף = 30,800 $.

לאחר דחייה למימוש, 0.56 (10 שנים, 6%) = 17,248 $.

ב- ₪, לפי 2.009 ₪ לדולר במועד הקובע, ובמעוגל = **34,650 ₪**.

5. השבחה לתכנית הר/1485

עמדת שמאי המבקשות

יש להביא בחשבון הגורמים הבאים, אשר לא קיבלו ביטוי בשומת המשיבה:

א. קיומם של דיירים מוגנים. הנ"ל מקשה על מימוש הזכויות ומהווה גורם לדחיית ההשבחה ומימוש הזכויות, כפי שנקבע בשמאויות מכריעות רבות:

בשומת שושי שרביט, סוקולוב 18 : מקדם 0.5 בשני מצבי התכנון.
בשומת שרביט, סוקולוב 65 : מקדם 0.86 (דחייה של 3 שנים, 5%).
בשומת אבישי זיו, סוקולוב 16 : מקדם דחייה 0.59.

לפיכך חושבה דחייה בת 5 שנים במימוש הזכויות, לפי 6% לגבי שני המצבים התכנוניים. לחילופין, יש להפחית את עלות פינוי הדייר המוגן, אשר חושבה לסך של 175,600 $[10].

ב. סעיף 15.7 לתקנון מתיר בניה בקיר משותף בין חלקות 56 ו- 57, בכפוף לתכנית בינוי משותפת. יש להביא בחשבון דחייה למימוש כלל הזכויות בשל מושע והגשת תכנית בינוי משותפת לשתי החלקות. חושב מקדם של 15%, על בסיס שומת מנחם מלוכנא ברחוב סוקולוב 67, שם חושבה הפחתה של 20% בגין בניה משותפת ובשל כניסה ממגרש בודד.

[9] משכך אני מניח כי נתוני שכירות שהוצגו ע"י שמאי המשיבה לפי ממוצע של כ- 45 $ למ"ר בנוי בחודש, הינם ככל הנראה מחירי ביקוש.

[10] 100,000 $ שולמו לצורך פינוי יחידה עורפית, בתוספת אומדן פינוי ליחידה חזיתית בסך 75,600 $: (3,000 $ מ"ר x 42 מ"ר x 60%).

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

10.10.2013
מס' מינוי: 16811
סימוכין: 340/1306

ג. מימוש מלוא הזכויות מחייב בניית מרתפים לחניה, דבר שלא נדרש במצב קודם. בשמאויות מכריעות רבות נקבעה עלות עודפת של 4,000 $ למקום חניה.

חישוב תקן חניה במצב קודם:

מסחר	: 212 מ"ר מבונה, מקום חניה לכל 30 מ"ר, וסה"כ	7 מקומות חניה
מגורים	: 8 דירות, חניה לכל דירת 120 מ"ר, וסה"כ	8 מקומות חניה
סה"כ	:	15 מקומות חניה.

חושב שטח קרקע פנוי לחניה של 238 מ"ר קרקע (606 מ"ר קרקע בניכוי 212 מ"ר מבונה מסחר, 90 מ"ר לובי ושירות ו- 66 מ"ר קולונדה בעומק 4 מ'), המספיק עבור 10 מקומות חניה (לפי 25 מ"ר קרקע למקום). לפיכך, במצב קודם נדרשים 5 מקומות חניה תת קרקעיים.

חושב תקן חניה במצב חדש:

מסחר	: 273 מ"ר מבונה, מקום חניה לכל 20 מ"ר, וסה"כ	14 מקומות חניה
מגורים	: 183%, 1,109 מ"ר , 1.5 מקומות לכל דירה, וסה"כ	17 מקומות חניה
סה"כ	:	30 מקומות חניה.

לפי פסיקת השמאי מלוכנא ברחוב סוקולוב 67 כל החניות במצב החדש הינן תת קרקעיות. לפי 35 מ"ר מבונה למקום חניה ובהתחשב במרתף מסחרי נדרשת קומת חניה נוספת.

שטח המרתף המסחרי במצב החדש הינו 35%, עפ"י הכרעת השמאי שמואל רוזנברג, ולא 45% כפי שקבע שמאי המשיבה.

חושבה השבחה כמפורט:

מצב חדש

מרתף	: 606 מ"ר x 35% מסחר x 0.3 שווי מרתף x 1,500 $ מ"ר	=	$ 95,445
מסחר	: 606 מ"ר קרקע x 45% זכויות x 1.0 שווי x 1,500 $ מ"ר	=	$ 409,050
מגורים	: 606 מ"ר x 163% בקומות 1-4 x 1.0 שווי x 600 $ מ"ר	=	$ 592,668
קומת גג	: 606 מ"ר x 20% בניה x 1.4 שווי x 600 $ מ"ר	=	$ 101,808
סה"כ		=	$ 1,198,971
עלות עודפת לחניה: 4,000 $ מקום x 30 מקומות		=	($ 121,079)
מושע עם השכן, 15%		=	($ 179,846)
סה"כ		=	$ 898,047
לאחר דחייה בגין דייר מוגן, 5 שנים, 6%		=	$ 671,073

מצב קודם

מרתף	: 606 מ"ר x 35% מסחר x 0.3 שווי מרתף x 1,500 $ מ"ר	=	$ 47,723
מסחר	: 606 מ"ר קרקע x 35% זכויות x 1.0 שווי x 1,500 $ מ"ר	=	$ 318,150
מגורים	: 606 מ"ר x 126% בקומות 1-3 x 1.0 שווי x 600 $ מ"ר	=	$ 458,136
חדרי גג	: 23 מ"ר x 3 חדרי גג x 1.35 שווי x 600 $ מ"ר	=	$ 55,890

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

10.10.2013
מס' מינוי: 16811
סימוכין: 340/1306

סה"כ	=	$ 879,899
עלות עודפת לחניה: 4,000 $ מקום x 5 מקומות	=	($ 20,000)
סה"כ	=	$ 859,899
לאחר דחייה בגין דייר מוגן, 5 שנים, 6%	=	$ 642,566

השבחה	=	$ 28,506
ב- ₪, לפי 4.128 ₪ לדולר ובמעוגל	=	117,675 ₪.

עמדת שמאי המשיבה

התכנית מוסיפה שטח בניה ובכך יוצרת השבחה.
חושבו זכויות בניה עיקריות בסיסיות של 198%, בתוספת 10% בגין מעבר ציבורי ו- 20% בגין איחוד מגרשים.

בהתאם להחלטת ועדת ערר ובהנחיית הועדה המקומית מחושבת תוספת של 20% עיקרי במקרה של איחוד מגרשים למועד אישור התכנית, ולא במועד אישור בקשה לאיחוד, כפי שהיה נהוג בעבר.

התכנית מאפשרת מרתף מסחרי בהיקף של 45%, לפי תכסית קומת הקרקע.

אין מקום להפחית השווי החדש בגין מושע, מאחר ופעולת האיחוד כדאית לשני הצדדים ולכן צפוי הסכם מיידי וללא דחייה. שמאי המבקשות חישבו הפחתה על כל זכויות הבניה באופן שהינה גבוהה משווי הזכויות שנוספו בגין האיחוד[11]. הפחתה מרבית הינה בשיעור של 5% לגבי הזכויות הנוספות בלבד, לגביהן חלה המושע.

לגבי עלות עודפת לחניה, השמאי מפנה לשומה מכרעת של הח"מ ברחוב הס 3, בה נקבעה עלות עודפת של 2,500 $ למקום. גם לגבי המצב התכנוני הקודם נדרשת חניה תת קרקעית מלאה.

חושבה השבחה כמפורט:

<u>מצב חדש</u>

מסחר :	606 מ"ר קרקע x 45% זכויות x 2.5 שווי מסחר ממגורים	= 682	מ"ר אקווי
מרתף :	606 מ"ר x 45% תכסית x 0.3 x 2.5 מקדם	= 204	מ"ר אקווי
מגורים :	606 מ"ר x 163% בקומות 1-4	= 988	מ"ר אקווי
קומת גג :	606 מ"ר x 20% מחצית משטח הקומה שמתחת x 1.4 שווי	= <u>170</u>	<u>מ"ר אקווי</u>
סה"כ		= 2,044	מ"ר אקווי

2,044 מ"ר אקווי x 700 $ מ"ר מבונה = 1,431,000 $

[11] 606 מ"ר קרקע x 20% זכויות בניה נוספות x 600 $ = 72,720 $, לעומת הפחתה בסך 179,846 $ שחושבה בגין המושע עם השכן ע"י שמאי המבקשות.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

10.10.2013
מס' מינוי: 16811
סימוכין: 340/1306

<u>מצב קודם</u>

מסחר	: 606 מ"ר קרקע x 35% זכויות x 2.5 שווי מסחר ממגורים	= 530 מ"ר אקווי
מרתף	: 606 מ"ר x 35% תכסית x 50% מסחרי x 0.3 x 2.5 מקדם	= 80 מ"ר אקווי
מגורים	: 606 מ"ר x 42% בקומה x 3 קומות	= 764 מ"ר אקווי
חדרי גג	: 3 חדרים x 23 מ"ר x 1.35 מקדם שווי	= <u>93 מ"ר אקווי</u>
סה"כ		= 1,467 מ"ר אקווי

1,467 מ"ר אקווי x 700 $ מ"ר מבונה = (<u>$ 1,027,000</u>)

השבחה = $ 404,000
ב- ₪, לפי 4.128 ₪ לדולר ובמעוגל = 1,668,000 ₪.

<u>הכרעה</u>

בין יתר מטרות תכנית הר/1485 "מרכז העיר - שיקום רחוב סוקולוב" נקבעו שיקום הרחוב, הסדרת השימושים, קביעת תמריצים לתוספות בניה ושיפוץ מבנים קיימים והגדלת זכויות בניה וקומות.

להלן סקירת המרכיבים השונים בתכנון החדש לפי תכנית הר/1485:

<u>תוספת בניה</u>

סעיף 3.1 סעיף קטן ה. לתכנית מעניק מספר אפשרויות לתוספת שטחי בניה. סעיף קטן ה.1. מאפשר תוספת 20% עיקרי במגרשים שיאוחדו למגרש בניה אחד בדרך של איחוד וחלוקה ובתנאי של בניה חדשה משותפת. סעיף קטן ה.2. מאפשר תוספת 10% עיקרי במגרשים בהם נקבעה בתכנית זיקת הנאה לציבור.

הצדדים חישבו השבחה בהתחשב בתוספת זכויות של 30% עיקרי: 20% בגין איחוד וחלוקה עם חלקה 57, ו- 10% ובגין זיקת הנאה המסומנת בחלקה 57 המוחלת גם על חלקה 56 בעקבות תכנית האיחוד.

ההטבה בדבר תוספת שטח עיקרי בכפוף לאיחוד חלקות עומדת לבחירת בעלי הקרקע ואינה כפויה עליהם. לצורך קבלת תוספת הזכויות, בוחרים הבעלים להתאחד ולנהוג בשיתוף פעולה. לפיכך, אינני מקבל את טענת שמאי המבקשות כי האיחוד יוצר הפחתה בשווי כלל הזכויות בחלקה בשל מושע חדשה.

תוספת זכויות של 30% מוערכת בהתחשב בגורמים הבאים:

- שימוש למגורים בלבד.
- הפחתה בגין אי וודאות לאיחוד – 15%.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

10.10.2013
מס' מינוי: 16811
סימוכין: 340/1306

דחייה בשל הצורך באישור תכנית איחוד וחלוקה חלה על כלל הזכויות (הוודאיות והלא וודאיות), ומוערכת לפי תקופת מקוצרת בת כשנה, בשל הנחת הסכמה בין הצדדים.

שווי אקוויוולנטי לזכויות הנוספות:
30% עיקרי למגורים x 0.85 אי וודאות = 25.5%.

לזכויות בניה של 153% עיקרי למגורים מתווספים 25.5% אקווי, וסה"כ 178.5% אקווי למגורים (לפני מקדם דחייה לאישור תכנית):
606 מ"ר קרקע x 178.5% עיקרי למגורים = 1,082 מ"ר עיקרי למגורים.

אעיר כי תוספת השווי המיוחסת לזכויות בניה של 25.5% גבוהה מהפסד השווי הנגרם בשל דחייה במימוש כלל הזכויות בחלקה[12].

<u>תכנון המבנה</u>

תכנית הר/1485 מתירה מבנה מגורים מעל קומת קרקע מסחרית ומרתפים. את קומות המגורים במבנים חדשים ניתן לבנות בצורה מדורגת, באופן בו קומה רביעית תהווה 60% מהקומה שמתחתיה וקומה חמישית (נוספת) תהווה 50% מהקומה שמתחתיה. באופן זה נוצרות מרפסות גג, התורמות לשווי החדש. להלן פריסת הקומות במבנה החדש:

מפלס	שימוש	% בניה עיקרי בקומה	שטח בניה עיקרי
קרקע	מסחר	45%	273 מ"ר
1-3	מגורים	137.1% = 3 x 45.7%	831 מ"ר (כ- 277 מ"ר בקומה)
4	מגורים	27.4%	166 מ"ר (כ- 60% מ- 277 מ"ר)
5	מגורים	13.7%	83 מ"ר (כ- 50% מ- 166 מ"ר)
סה"כ למגורים		178.5%	1,082 מ"ר

לאור שטח מבונה של 1,082 מ"ר עיקרי, מחושב שטח מרפסות הגג כמפורט:

[12] [(45% מסחר x 2.3 כופל ממסחר למגורים) + 178.5% מגורים] x 0.06 הפסד זכויות בגין דחייה בת כשנה = כ- 17% זכויות למגורים.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

10.10.2013
מס' מינוי: 16811
סימוכין: 340/1306

מפלס	שימוש	% בניה עיקרי בקומה	שטח בניה	שטח מרפסות גג[13]	הערה
קרקע	מסחר	45%	273 מ"ר	--	
1-3	מגורים	45.7%	277 מ"ר בקומה	--	2-3 יח"ד בקומה
4	מגורים	27.4%	166 מ"ר	111 מ"ר[14]	2 יח"ד בקומה
5	מגורים	13.7%	83 מ"ר	83 מ"ר[15]	1 יח"ד בקומה
סה"כ למגורים		178.5%			11 (*)

(*) ניתן לממש 3 יח"ד בקומות 1-2, 2 יח"ד בקומות 3-4, ו- 1 יח"ד בקומה 5, סה"כ 11 יח"ד בבניין.

תכנון כנ"ל עומד במגבלה של 80 מ"ר עיקרי מינימאלי ביח"ד.

<u>חלופת דיור מוגן</u>

חלופה זו אינה מובאת בחשבון מאחר והחלקה כעצמאית ו/או כמאוחדת מהווה מתחם קטן לצורך מימוש למטרה זו.

<u>המרת שטח מגורים למשרדים</u>

חלופה זו אינה מובאת בחשבון והמימוש למשרדים כרוך בהקטנת שטח הבניה.

<u>מרתף</u>

התכנית מקנה זכויות בניה של 300% לחניה במרתף בן 3 קומות. השימושים נקבעו בסעיף 3.7 לתקנות, וכוללים חניה, שימושים נלווים בעבור השימושים במגרש, אחסנה. כמו כן יתכן ניוד שימושים עיקריים מהקומות העליונות למרתף.

א. שימוש לאחסנה. הצדדים חישבו תרומה חיובית לחלק ממפלס מרתף עליון המשמש לאחסנה. שמאי המשיבה חישב שטח אחסנה של 45% ואילו שמאי המבקשות חישבו שטח של 35%; שמאי המשיבה הסביר כי לשון התב"ע קובעת שימוש לאחסנה ב- 35% משטח מרתף של 300%. מאחר ומתקבל שטח של 105%, שהינו גבוה מתכסית המרתף העליון, פירש השמאי את מגבלת השטח לפי תכסית המסחר שבקומת הקרקע, וסה"כ 45%.

[13] מחושב ללא שטחי שירות וקולונדה. מובא בחשבון כי תוספת שטח מרפסות בגין שטחי שירות מקוזזת עם שטחים שיוקצו לשימושים משותפים.
[14] (166 מ"ר תכסית קומה 4 – 277 תכסית קומה 3).
[15] (83 מ"ר תכסית קומה 5 – 166 מ"ר תכסית קומה 4).

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

10.10.2013
מס' מינוי: 16811
סימוכין: 340/1306

בעניין זה נדרשת פרשנות ללשון התכנית. נקבע כי "ניתן ליעד שטח לאחסנה במפלס עליון של מרתפים בשיעור שלא יעלה על 35% מתוך 300% הנ"ל". מוסכם על הצדדים ועלי כי ההנחיה מתייחסת לחלק מקומת המרתף העליונה. לפיכך, סביר לפרש שטח לאחסנה לפי חלק קומה עליונה של 35% המוזכר בצורה מפורשת בתכנית, על פני 45% אשר אינו מוזכר בה.

שטח לאחסנה במפלס עליון מחושב כמפורט:
606 מ"ר מרתף עליון לפי 100% שטח המגרש x 35% לאחסנה = 212 מ"ר אחסנה במרתף.
אני מקבל את קביעת הצדדים כי שימוש מיטבי בשטח זה הינו עבור אחסנה למסחר (ולא אחסנה למגורים).

ב. שימוש לחניה. תקן חניה מחושב כמפורט:

שימוש	תקן חניה	שטח בניה / יחידות דיור	מקומות חניה נדרשים
מסחר	1 לכל 20 מ"ר	273 מ"ר	14
מגורים	1.5 לכל דירת מגורים	11 יח"ד	17
סה"כ			31

עבור 31 מקומות חניה נדרש מרתף בשטח של כ- 1,085 מ"ר (31 מקומות x 35 מ"ר למקום).

ג. שימושים נלווים. שימושים אלו מיוחסים הן לשימוש למגורים והן לשימוש למסחר.

מתקבל מרתף כמפורט:

סה"כ שטח מרתף, 3 קומות ב- 100% שטח המגרש	:	1,818 מ"ר מבונה
שטח אחסנה במרתף עליון	:	(212 מ"ר מבונה)
חניה	:	(1,085 מ"ר מבונה)
יתרת שטח מרתף לשימושים נלווים לעיקרי (מסחר ומגורים)	:	521 מ"ר מבונה.

<u>דיירים מוגנים</u>
במועד הקובע קיימים בנכס הנדון דייר / דיירים מוגנים. התכנית החדשה מהווה עילת פינוי, שכן מחייבת הריסת המבנים הקיימים. בגין דחייה שעשויה להיווצר עד השלמת הליכי הפינוי מחושבת תקופה בת כשנתיים. מתקבל מקדם ערך נוכחי של 0.89 (2 שנים, 6%).

תקופה זו מגלמת את התקופה שחושבה בגין הכנה ואישור של תכנית איחוד וחלוקה.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

10.10.2013
מס' מינוי: 16811
סימוכין: 340/1306

4. ערכים למועד קובע 23.02.2001 (תכנית הר/1485)

עמדת שמאי המבקשות

השמאים הציגו ריכוז הערכות שווי שנקבעו ע"י שמאים מכריעים:

השמאי	כתובת הנכס	שווי למסחר	שווי למגורים
שושי שרביט שפירא (וכן עאטף עאלם ואבישי זיו)	סוקולוב 18, סוקולוב 65	1,600 $ מ"ר מבונה	700 $ מ"ר מבונה
שמואל רוזנברג	סוקולוב 51, סוקולוב 57	1,500 $ מ"ר מבונה	600 $ מ"ר מבונה

עלות עודפת לחניה תת קרקעית נקבעה בשומות של עאלם ומלוכנא ל- 4,000 $.

שומת המבקשות נערכה לפי שווי של 1,500 $ מ"ר מבונה מסחר ו- 600 $ מ"ר מבונה מגורים.

עמדת שמאי המשיבה

הוצגו הנתונים הבאים:

א. עסקה מיום 13.07.2000, חלקה 184 בגוש 6546, רחוב ההסתדרות 8, מגרש בשטח של 676 מ"ר קרקע ביעוד למגורים א', נמכר תמורת 600,000 $.

ב. עסקה מיום 10.12.2000, ל- 51% מהזכויות בחלקה 135 בגוש 6534, רחוב ויצמן 39 פינת אריאל 2, מגרש בשטח של 1,310 מ"ר קרקע ביעוד למגורים מיוחד. על המגרש מותר לבנות 14 יח"ד בשטח כולל של 1,265 מ"ר ב- 5.5 קומות. הזכויות נמכרו תמורת כ- 924,000 $ (המשקפים 1,812,000 $ לחלקה בשלמות).

ג. נתוני סקר מחירים שנערך באפריל 2000:
תיווך פטל נכסים : 80,000 $ קרקע ליח"ד ברחוב סוקולוב.
תיווך ישראהום : 22,000 $ - 20,000 $ קרקע לחדר.
שטח ממוצע של 90 מ"ר ביח"ד ברחוב סוקולוב.
מתקבל שווי בגבולות 900 $ מ"ר מבונה, כ- 30% פחות מערכי השווי בסביבה.

ד. נתוני מכירות של דירות חדשות בסביבה:

מועד מכירה	כתובת	שטח דירה רשום	מחיר מכירה	מחיר למ"ר בנוי
07.05.2001	בר אילן 13	79.57 מ"ר	249,000 $	3,129 $
10.01.2001		68.98 מ"ר	230,000 $	3,334 $
28.01.2001	רופין 10	78.30 מ"ר	215,000 $	2,745 $

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

10.10.2013
מס' מינוי: 16811
סימוכין: 340/1306

מועד מכירה	כתובת	שטח דירה רשום	מחיר מכירה	מחיר למ"ר בנוי
19.07.2001	רופין 10	76.73 מ"ר	$ 210,000	$ 2,736
26.12.2001		76.21 מ"ר	$ 206,000	$ 2,703

ה. שווים שנקבעו לתכנית הר/1485 בפסיקות מכריעים לפי תיקון 84 בסביבה הינן כמפורט:

השמאי	כתובת הנכס	שווי למסחר	שווי למגורים
שושי שרביט שפירא	סוקולוב 18, סוקולוב 65	1,600 $ מ"ר מבונה	700 $ מ"ר מבונה
מנחם מלוכנא	סוקולוב 67	2,000 $ מ"ר מבונה	650 $ מ"ר מבונה
מנחם מלוכנא	סוקולוב 79	1,600 $ מ"ר מבונה	700 $ מ"ר מבונה

שומת המשיבה נערכה לפי שווי של 1,750 $ מ"ר מבונה מסחר ו- 700 $ מ"ר מבונה מגורים.

<u>הכרעה</u>

<u>שווי המגורים</u>:

לנכס ברחוב סוקולוב 51 (חלקה 60 בגוש 6531), הממוקם בסמוך ממזרח לנכס הנדון, נערכה שומה מכרעת ע"י השמאי שמואל רוזנברג. ערכי השווי למועד הקובע נקבעו לסך של 600 $ מ"ר מבונה למגורים, 1,650 $ מ"ר מבונה מסחר חדש ו- 1,500 $ מ"ר מבונה מסחר קודם.

לנכסים ברחוב סוקולוב 18 (חלקה 102 בגוש 6533) ו- 16 (חלקה 103 בגוש 6533), הממוקמים ממערב לנכס הנדון, נערכו שומות מכריעות ע"י השמאים שושי שרביט ואבישי זיו (בהתאמה). בשתי שומות אלו נקבעו ערכי שווי למועד קובע 23.02.2001, של 700 $ מ"ר עיקרי מגורים, ו- 1,600 $ מ"ר עיקרי מסחר.

<u>להלן נתונים נוספים לאומדן שווי המגורים</u>[16]:

1. עסקה מיום 24.11.2004, פורסמה במאגר נתוני שע"מ, למכירת חלקה 93 (כיום 288) בגוש 6530, רחוב אוצר הצמחים 3, ביעוד למגורים ג', תמורת 3,897,520 ₪. החלקה בשטח נטו של 687 מ"ר קרקע. המיקום בסמוך מצפון מערב לנכס הנדון.

ניתוח הזכויות הינו כמפורט:

[16] העסקאות וניתוחן הוצגו בשומה מכרעת שערכתי לנכס ברחוב הס 3, חלקה 104 בגוש 6533. ניתוח עסקאות 1 ו- 2 שלהלן שונה בשומה זו כפי שיוסבר להלן.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

10.10.2013
מס' מינוי: 16811
סימוכין: 340/1306

14 יח"ד לדונם x 0.687 דונם נטו = 9.6 יח"ד, שהם 10 יח"ד.
687 מ"ר קרקע x 110% בניה באזור מגורים ג' לפי הר/2000 א' = 756 מ"ר מבונה
כל יח"ד בשטח של כ- 76 מ"ר.
בתוספת 3 חדרי גג: 23 מ"ר בחדר x 3 חדרים = 69 מ"ר מבונה
בתוספת 3 מרפסות גג:
(23 מ"ר חדר – 76 מ"ר דירה) x 3 מרפסות x 0.25 שווי = 39 מ"ר מבונה
סה"כ מ"ר מבונה = 864 מ"ר מבונה
864 מ"ר / 3,897,520 ₪ = 4,510 ₪ למ"ר מבונה
ב- $, לפי 4.372 ₪ לדולר = 1,032 $ למ"ר מבונה[17]

התאמה למועד קובע, 1.0 = 1,032 $
התאמה בגין צורת חלקת השוואה צרה וארוכה, 0.95 = 1,086 $
התאמה למיקום בצד רחוב מסחרי ומעל קומת קרקע מסחרית, 0.75 = 815 $
התאמה לגודל יח"ד, 0.90 (98 מ"ר בנדון[18] לעומת 76 מ"ר בנ"ל), כ- = 730 $.

2. בהתאם לתוצאות מכרז מנהל מס' תא/197/2001 מיום 10.10.2001, נרכשו 2 מגרשים, הממוקמים בצידו הדרומי של רחוב חתם סופר, פינת רחוב הגאון מוילנא, תמורת סך כולל 3,422,228 ₪ + מע"מ. המגרשים ב"אזור מגורים מיוחד", לבניית 4 יח"ד בכל אחד, במבנה בן 3 קומות על עמודים. שטח יח"ד נקבע ל- 110 מ"ר בממוצע.

תמורה ליחידת דיור = 427,779 ₪ קרקע ליח"ד.
למ"ר מבונה (110 מ"ר) = 3,889 ₪.
ב- $, לפי 4.319 ₪ = 900 $ למ"ר מבונה[19].

התאמה למיקום עדיף, 1.1 = 990 $
התאמה למיקום בצד רחוב מסחרי ומעל קומת קרקע מסחרית, 0.75 = 742 $
התאמה לצפיפות בניה (שימוש בנוסחת זרניצקי), 0.8 = 600 $.

3. שמאי המשיבה מסר נתונים ממבנה חדש ברחוב רופין 10. רחוב רופין מתפצל דרומה מרחוב סוקולוב. לפי נתוני שע"מ, דירות חדשות בנות 80 - 75 מ"ר נמכרו במועד הקובע בכ- 2,650 $ למ"ר בנוי בממוצע:

מועד מכירה	שטח דירה לפי שע"מ	מחיר מכירה	מחיר למ"ר בנוי
01.12.1999	80 מ"ר	215,000 $	2,687 $
19.07.2001	81 מ"ר	210,000 $	2,592 $

[17] הנ"ל כולל חדרי יציאה לגג, שלא הובאו בחשבון בניתוח קודם.
[18] בנכס הנדון 1,082 מ"ר עיקרי מבונה ב- 11 יח"ד, שהם כ- 98 מ"ר עיקרי ביח"ד בממוצע
[19] הנ"ל אינו כולל מע"מ, בניגוד לניתוח קודם.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

10.10.2013
מס' מינוי: 16811
סימוכין: 340/1306

מועד מכירה	שטח דירה לפי שע"מ	מחיר מכירה	מחיר למ"ר בנוי
10.03.2002	85 מ"ר	$ 219,141	$ 2,578
21.06.2002	75 מ"ר	$ 204,884	$ 2,731
ממוצע למ"ר בנוי במעוגל			$ 2,650

שימוש בנתונים אלו, לאחר התאמות לגודל יחידות הדיור (98 מ"ר עיקרי בממוצע בנכס הנדון[20] לעומת דירות בנות 80-75 מ"ר בנכס ההשוואה) ולמיקום (מרחק מפינת רחוב סוקולוב), מביא לתוצאה הבאה:

אומדן שווי בדירות 80 מ"ר, לפי נתוני דירות ברחוב רופין 10	:	2,650 $.
מע"מ, 17%	:	2,265 $.
יזמות, 22%	:	1,860 $.
בניה	:	(750 $).
יתרה לקרקע	:	1,110 $.
התאמה לדירות כ- 100 מ"ר, כ- 0.90	:	1,000 $.
התאמה למיקום בפינת רחוב סוקולוב מעל קומה מסחרית, כ- 0.75	:	750 $.

על פי ממוצע הערכים שלעיל, מתקבל שווי למגורים על ציר רחוב סוקולוב מעל קומה מסחרית בסך **700 $ מ"ר מבונה מגורים**.

<u>שווי המסחר</u>:

שמאי המשיבה קבע שווי בסך 1,750 $ למ"ר מבונה בעוד שמאי המבקשות קבעו השווי לסך של 1,500 $ מ"ר מבונה. בשומה שערכתי לנכס ברחוב הס 3 נקבע כי השווי ברחוב סוקולוב הינו **1,600 $ למ"ר מבונה מסחר**.

<u>שווי המרתף</u>:

במצב חדש חושב מרתף בשטח של 212 מ"ר לאחסנה למסחר בקומת המרתף העליונה, כ- 1,085 מ"ר לחניה, וכ- 521 מ"ר מבונה ביתרת שטח המרתף, לשימושים נלווים.

הזכויות במרתף מוערכות כמפורט:

- אחסנה במרתף מוערכת לפי מקדם שווי שטח שירות של 0.4 משווי המסחר.
- שימושים נלווים ושימושי שירות כלליים במרתף חושבו לפי מקדם שווי של 0.4 משווי משוקלל (מסחר ומגורים) במבנה. חושבה שוליות לשטח זה.
- חניה במרתף כרוכה בעלות עודפת. הובאה בחשבון עלות עודפת של 4,000 $ למקום[21].

[20] שטח מבונה בנכס הנדון של 1,082 מ"ר עיקרי ב- 11 יח"ד, שהם כ- 98 מ"ר עיקרי ביח"ד בממוצע.
[21] לאחר בחינה מחודשת של הנתונים שהוצגו בפני ע"י הצדדים, ובשונה מקביעתי ברחוב הס 3.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

10.10.2013
מס' מינוי: 16811
סימוכין: 340/1306

לאור כל האמור לעיל, מחושבת השבחה כמפורט:

<u>מצב תכנוני חדש, מסחר ומגורים לפי תכנית הר/1485</u>

מסחר
273 מ"ר מבונה מסחר x 1,600 $ מ"ר מסחר עורפי = 436,800 $
מגורים
831 מ"ר מבונה מגורים בקומות 1-3 x 700 $ מ"ר מבונה מגורים = 581,700 $
166 מ"ר דירה קומה 4 x 700 $ מ"ר מבונה מגורים = 116,200 $
111 מ"ר מרפ' קומה 4 x 700 $ מ"ר מגורים x 0.25 מרפסת x 0.8 שולי = 15,540 $
83 מ"ר דירה קומה 5 x 700 $ מ"ר x 1.1 דירה יחידה בקומה עליונה = 63,910 $
83 מ"ר מרפסת ק' 5 x 700 $ מ"ר x 1.1 יחידה x 0.25 מרפ' x 0.75 שולי= 11,983 $
מרתף
212 מ"ר אחסנה למסחר x 1,600 $ מ"ר מבונה מסחר x 0.4 אחסנה = 135,680 $
521 מ"ר מרתף x 886 $ מ"ר משוקלל[22] x 0.4 מרתף כללי x 0.4 שולי = 73,857 $
31 מקומות חניה במרתף x 4,000 $ עלות עודפת למקום = (<u>124,000 $</u>)
סה"כ = 1,311,670 $

לאחר דחייה עד פינוי דייר/ים מוגן/ים (מגלם הכנת תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה),
מקדם 0.89 (2 שנים, 6%), במעוגל = 1,167,000 $

<u>מצב תכנוני קודם, אזור מסחרי לפי תכנית הר/492</u>

מסחר
606 מ"ר קרקע x 35% מסחר x 1,600 $ מ"ר מסחר = 339,360 $
מגורים
606 מ"ר קרקע x 126% מגורים x 700 $ מ"ר מגורים = 534,492 $

מרתף לפי תכנית הר/2000 מ', בהיטל הקומה המסחרית (35%)
בהתאם למפורט בהכרעה 3 שלעיל, בדבר השבחה לתכנית הר/2000 מ'
77 מ"ר מב' אקווי אחסנה למסחר x 1,600 $ מ"ר מב' מסחר x 0.4 שווי = 49,280 $
4 מקומות חניה במרתף x 4,000 $ עלות עודפת למקום = (<u>16,000 $</u>)

סה"כ = 907,132 $
לאחר דחייה עד פינוי דייר/ים מוגן/ים, מקדם 0.89 (2 שנים, 6%), כ- = 807,000 $

השבחה = 360,000 $
ב- ₪, לפי 4.128 ₪ לדולר ובמעוגל = **<u>1,486,000 ₪</u>**

[22] 1,353 מ"ר כולל / [(436,800 $ מסחר) + (581,700 $ מגורים 1-3) + (180,110 $ מגורים קומה 4-5)] = 886 $ מ"ר מבונה משוקלל.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

10.10.2013
מס' מינוי: 16811
סימוכין: 340/1306

ההשבחה

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שחלה על הנכס בנדון, למועדים הקובעים, הינה כמפורט:

התכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה
הר/1635	16.09.1983	לא חלה השבחה	לא חל היטל
הר/2000 מ'	09.11.1990	₪ 34,650	₪ 17,325
הר/1485	23.02.2001	₪ 1,486,000	₪ 743,000

על היטלי ההשבחה שצוינו לעיל, חלה הצמדה בהתאם לחוק.

אין לי חלק או עניין בנכס הנדון.
חוות הדעת נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני.

אריה אריאל
שמאי מכריע



העתק: מזכיר מועצת שמאי המקרקעין

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

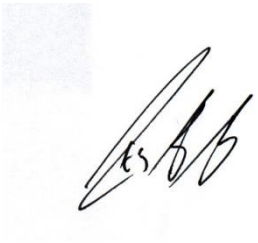
א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

10.10.2013
מס' מינוי: 16811
סימוכין: 340/1306



אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il