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**

3.9.2012
מס' מינוי: 14471
סימוכין: 234/1201

ה מ ב ק ש ת	ה מ ש י ב ה
מנוחה בירנבוים	הועדה המקומית הרצליה
שמאי מקרקעין - **זאב כהן**	שמאי מקרקעין - **אברהם כץ**

שומה מכרעת לענין היטל השבחה
חלק מחלקה 7 בגוש 6526
<u>רחוב נתן אלתרמן, הרצליה</u>

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**

3.9.2012
מס' מינוי: 14471
סימוכין: 234/1201

מטרת השומה

בהתאם להודעת המינוי כשמאי מכריע על ידי יו"ר מועצת השמאים מתאריך 18.1.2012, נתבקשתי לחוות את דעתי לעניין גובה ההשבחה החלה על הנכס הנדון, בגין העברת זכויות, למועד הקובע.

זיהוי הנכס

גוש	: 6526
חלקה	: 7 (חלק)
כתובת	: רחוב נתן אלתרמן, הרצליה
שטח רשום	: 36,915 מ"ר
מגרש	: 7/1[1] (חלק)
שטח המגרש נשוא השומה	: 1,334 מ"ר
סוג הנכס	: קרקע ריקה המשמשת כחניה בצמוד למכללה הבינתחומית

דיון מקצועי

מועד	: 2.4.2012
משתתפים	: זאב כהן, דרור קסטרו (שמאי ממשרד זאב כהן), אברהם כץ, ז'נט אמיר (שמאית הועדה המקומית), רותי בן ארי והח"מ

ביקור בנכס

מועד	: 7.2.2012
נוכחים	: רותי בן ארי והח"מ

המסמכים העיקריים שהוצגו

1. מטעם המבקשת

- הסכם פיצויים עם רשות הפיתוח מתאריך 22.6.1965
- מכתב ממ"י בעניין אישור על רישום ירושה מתאריך 17.2.2009
- מכתב ממ"י בעניין לרישום בעלות מתאריך 14.6.2010
- שומת השמאי זאב כהן מתאריך 17.1.2012
- תגובה לפרוטוקול מתאריך 16.4.2012

[1] לפי חוזה מכר והסכם פיתוח עם רשות הפיתוח, הכולל תשריט

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

3.9.2012
מס' מינוי: 14471
סימוכין: 234/1201

2. מטעם המשיבה

- שומת השמאי אברהם כץ מתאריך 31.10.2011
- מכתב התייחסות לשומת המבקשת מתאריך 21.2.2012

תמצית תאור הסביבה והנכס

1. הסביבה

הנכס הנדון נמצא בצידו הצפוני של רחוב נתן אלתרמן, בסמוך למתחם הבינתחומי בהרצליה, בין הרחובות ז'בוטינסקי במערב וכנפי נשרים במזרח.
הסביבה הינה שכונת מגורים, מוסדות חינוך ושטחים בלתי מבונים.
באזור קיים פיתוח סביבתי הכולל חיבור לתשתיות העירוניות.

2. הנכס

הנכס הנדון מהווה חלק מחלקה 7 ששטחה הרשום הינו 36,915 מ"ר.
חלקה 7 חולקה לשתי חלקות זמניות[2] כדלקמן:

- חלקה זמנית 7/1 בשטח של 17,415 מ"ר המהווה את החלק המערבי של חלקה 7
- חלקה זמנית 7/2 בשטח של 19,500 מ"ר המהווה את החלק המזרחי של חלקה 7

נשוא השומה הינו **1,334 מ"ר** בלתי מסוימים מתוך חלקה זמנית 7/1.

זכויות קנין

1. הסכם פיצויים עם רשות הפיתוח

על פי הסכם הפיצויים שהוצג בפני מתאריך 22.6.1965, שושנה בירנבוים ז"ל קיבלה כפיצוי 1334/17415 חלקים מחלקה זמנית 7/1 בגוש 6526, דהיינו 1.334 דונם והכל על פי התשריט המצורף להסכם.
עוד מצוין בהסכם כי אם לאחר המדידה יתברר כי שטח החלקה הזמנית מספר 7/1 יהיה יותר או פחות מהשטח שצוין לעיל, אזי יקבל צד ב' חלקים במושע באופן ששטח חלקים אלה יהיה 1,344 מ"ר (ככל הנראה הכוונה היא ל 1,334 ולא כפי שצוין כטעות סופר).

2. אישור על רישום ירושה

על פי מכתב שהוצג בפני מאת ממ"י, מתאריך 17.2.2009, נרשמה מנוחה בירנבוים כבעלים של שטח של 1,334 מ"ר בחלקה זמנית 7/1 (כמסומן בתשריט המצורף להסכם הפיצויים מתאריך 22.6.1965 עם רשות הפיתוח).

[2] על פי הסכם מכר עם רשות הפיתוח ועל פי אישור ממ"י.

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

3.9.2012
מס' מינוי: 14471
סימוכין: 234/1201

3. בקשה לרישום בעלות
על פי מכתב שהוצג בפני מאת ממ"י, מתאריך 14.6.2010, לא ניתן לרשום את זכויות מנוחה בירנבוים בחלקה 7, היות וטרם בוצעה פרצלציה. על כן רישום הזכויות נרשם במשרדי ממ"י.

4. הסכם מכר
על פי חוזה המכר שהוצג בפני, הנכס הנדון - 1,334 מ"ר בלתי מסוימים, נמכר בתאריך 14.12.2010 תמורת 880,000 ₪. היטל השבחה חל על הקונה.

מצב תכנוני

מצב קודם

תוכנית 253 א'
תוכנית זו, פורסמה למתן תוקף בתאריך **8.6.1961** בילקוט הפרסומים 852.
על פי תוכנית זו, הקרקע מסווגת ביעוד חקלאי א'.

מצב חדש

1. תוכנית הר/1761
תוכנית זו, פורסמה למתן תוקף בתאריך **9.1.1992** בילקוט הפרסומים 3961.
התוכנית חלה על חלקה 7 בשלמותה.
על פי תוכנית זו, הקרקע מסווגת כדלהלן:

- חקלאי א' בשטח של 34,515 מ"ר
- שצ"פ בשטח של 1,050 מ"ר
- דרך בשטח של 1,350 מ"ר

2. תוכנית הר/1920 א'
תוכנית זו, פורסמה למתן תוקף בתאריך **2.9.2001** בילקוט הפרסומים 5015.
תוכנית זו לא חלה על הנכס הנדון, אלא על חלקה זמנית 7/2[3].

3. תוכנית הר/מק/1920 ב'
תוכנית זו, פורסמה למתן תוקף בתאריך **30.7.2006** בילקוט הפרסומים 5561.
התוכנית חלה על חלקה 7 בשלמותה ומותירה את יעוד חלקה זמנית 7/2 ללא שינוי.
התוכנית משנה את יעוד חלקה זמנית 7/1 למגרש ה', בשטח של 15,922 מ"ר ביעוד מבנים ציבוריים לחינוך, וכן רצועת קרקע המסומנת כמגרש ט' בשטח של כ - 790 מ"ר ביעוד שטח ציבורי פתוח.

[3] התוכנית משנה את יעוד חלקה זמנית 7/2 לשטח לבנין ציבורי המיועד לחינוך ושימושים נלווים, שטח ציבורי פתוח והרחבת דרכים.

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

3.9.2012
מס' מינוי: 14471
סימוכין: 234/1201

הוראות הבניה במגרש ה'

שטח עיקרי מעל מפלס 0.00 : 9,633 מ"ר
שטח עיקרי מתחת מפלס 0.00 : 1,835 מ"ר
שטחי שירות מעל מפלס 0.00 : 3,822 מ"ר
שטחי שירות מתחת למפלס 0.00 : 1,147 מ"ר

הוראות נוספות

- התוכנית מחייבת הכנת תוכנית מפורטת כתנאי למתן היתרי בניה
- שטחים ציבוריים פתוחים ירשמו על שם המדינה ויוחכרו על ידה לרשות המקומית על פי נוהלי ממ"י
- כל הדרכים בתחום התוכנית יופקעו וירשמו על שם עירית הרצליה כחוק

התאריך הקובע להיטל ההשבחה

תוכנית הר/מק/1920 ב' : 14.8.2006

תמצית טיעוני השמאים בסוגיות השנויות במחלוקת

1. עקרונות שומה

עמדת שמאי המבקשת

יעוד החלקה על פי תוכנית הר/מק/1920 ב' הינו לבנייני ציבור לחינוך.
השמאי טוען כי מבנה ציבור ניתן להפקעה ללא תמורה עד 40% משטח החלקה, וזאת בהסתמך על הוראות סעיף 55 בתוכנית הר/253 א' המציין:

..."השטחים המסומנים בתשריט כדרכים מוצעות....כשטחים ציבוריים פתוחים ובמגרשים לבניינים ציבוריים מיועדים להפקעה",

וכן על פי סעיפים 188 ו - 190 בחוק התכנון והבניה.

השווי החדש משקף את זכות הבעלים לפיצויי הפקעה על פי שווי היעוד הקודם כחקלאי ובהפחתה של 40%[4], כמפורט בתחשיב שלהלן:

[4] בהנחה כי לא שולמו פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

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

3.9.2012
מס' מינוי: 14471
סימוכין: 234/1201

<u>מצב קודם</u>

שווי כחקלאי	1,334 מ"ר x 900 ₪	1,208,700 ₪

<u>מצב חדש</u>

	1,208,700 ₪
פחות 40% לפי סעיף 190 א'	<u>483,480 ₪</u>
פיצוי המגלם מצב חדש	725,220 ₪

לפיכך, אין השבחה.

לחילופין, השמאי קבע את שווי הקרקע ביעודה כמבנה ציבור, על פי עקרונות הקווים המנחים של השמאי הממשלתי המביאה בחשבון מקדמי הפחתה בהשוואה לשווי למשרדים ולמושע. כן הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין הדחייה הנדרשת בשל הצורך בהכנת תוכנית מפורטת.

להלן תחשיב ההשבחה:

<u>מצב קודם</u>

1,334 מ"ר x 900 ₪	1,208,700 ₪

<u>חישוב שיעור ההפקעה מתוך חלקת משנה 7/1</u>

שטח חלקת משנה 7/1 ברוטו מצב קודם	17,415 מ"ר
שטח חלקת משנה 7/1 - מגרש ה' נטו מצב חדש	15,922 מ"ר
שיעור ההפקעה 9% (= מקדם 0.91)	

<u>חישוב חלק יחסי של הנישומה מהיעוד החדש</u>

שטח חקלאי הנישום	1,334 מ"ר
שטח קרקע מתואם מצב חדש (0.91 x 1,334 מ"ר)	1,220 מ"ר
חלק הבעלים במצב החדש (1,220 מ"ר / 15,922 מ"ר)	7.66%

<u>מצב חדש</u>

זכויות בניה אקוו'

	<u>שטח</u>	<u>מקדם</u>	<u>שטח אקוו'</u>
שטח עיקרי עילי	9,633 מ"ר	1.0	9,633 מ"ר
שטח עיקרי תת קרקעי	1,835 מ"ר	0.5	<u>918 מ"ר</u>
סה"כ שטח אקוו'			10,551 מ"ר

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

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

3.9.2012
מס' מינוי: 14471
סימוכין: 234/1201

שווי מ"ר מבונה אקוו' ליעוד משרדים		₪ 2,663
הפחתות לשב"צ על פי קווים מנחים[5]:		
סחירות וגמישות מועטה של שימושים	0.7	
אינטנסיביות שימוש	0.9	
מקדם משוקלל	0.63	
סה"כ שווי מ"ר מבונה אקוו' ביעוד שב"צ		₪ 1,677
שווי המגרש ביעוד שב"צ		
10,551 מ"ר x 1,677 ₪		₪ 17,697,702
הפחתה למושע	0.9	
הפחתה לדחייה בשל הצורך		
בתוכנית מפורטת:	0.7[6]	
מקדם משוקלל	0.63	
שווי מגרש ה' במצב החדש לאחר הפחתות		₪ 11,228,563
שווי החלק היחסי הנישום	7.66%	**₪ 860,115**

<u>ההשבחה</u>

860,000 ₪ - 1,208,700 ₪ **לא נוצרה השבחה**

עמדת שמאי המשיבה

סעיף 11 (רישום שטחים ציבוריים) בהוראות בתוכנית הר/מק/1920 ב' קובע כי שטחים ציבוריים פתוחים ירשמו על שם המדינה ויוחכרו על ידה לרשות המקומית על פי נוהלי ממ"י וכי הדרכים יופקעו וירשמו על שם עירית הרצליה כחוק. אין אזכור כי יעודי קרקע אחרים, לרבות אתר לבנין ציבור, מיועדים להפקעה. יתרה מזאת, יתכנו מצבים כי קרקע ביעוד ציבורי יכולה להיות בבעלות פרטית או שתופעל על ידי פרטיים, ולראיה, שהקרקע הנדונה נרכשה על ידי המרכז הבינתחומי שהינו גוף פרטי.

השמאי שולל את עמדת שמאי המבקשת שקבע כי לא נוצרה השבחה וטוען כי במבחן הסבירות, לא יתכן שבקרקע חקלאית ללא ציפיות, שלה מוענקות זכויות בניה, לא תיווצר השבחה.

להלן תחשיב ההשבחה:

נתונים:

שטח הקרקע הנישום נטו	1,247 מ"ר[7]
החלק היחסי מתוך מגרש ה' (15,922 מ"ר / 1,247 מ"ר)	7.83%

[5] פרק ב' - עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור וקווים מנחים לעניין מקדם מושע.
[6] לפי n=6, i=6%
[7] נטו לאחר הפרשות לצורכי ציבור

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**

3.9.2012
מס' מינוי: 14471
סימוכין: 234/1201

מצב חדש
שווי מגרש ה' בשלמות

9,633 מ"ר עיקרי + 1,835 מ"ר x 0.6[8]	=	10,734 מ"ר עיקרי אקוו'
10,734 מ"ר אקוו' x 3,500 ₪ x 0.7[9]	=	26,298,000 ₪
26,298,000 ₪ x 0.85[10] x 0.9[11]	=	20,118,000 ₪
שווי המגרש הנדון (חלק ממגרש ה')		
20,118,000 ₪ x 7.83%	=	~ 1,575,000 ₪

מצב קודם

1,334 מ"ר x 450 ₪	=	~ 600,000 ₪

ההשבחה

1,575,000 ₪ - 600,000 ₪	=	**975,000 ₪**

הכרעה

האם קרקע ביעוד לבנין ציבור מיועדת בהכרח להפקעה?
שמאי המבקשת סבור כי עצם יעוד הקרקע לבניני ציבור הופך אותה למיועדת להפקעה ובהתאם לכך נגזר השווי.
לעומתו, שמאי המשיבה סבור כי על מנת לבצע הפקעה, נדרשת קביעה מפורשת בהוראות התוכנית.
מאחר ובמקרה הנדון הוראות סעיף 11 בתוכנית הר/מק/1920 ב' לא מציינות כי יעודי קרקע לבנייני ציבור מיועדים להפקעה, אלא דרכים בלבד, הרי שבמקרה הנדון אין הקרקע מיועדת להפקעה.

מקובלת עלי עמדתו של שמאי המשיבה. כל עוד לא צוין אחרת, קרקע לבנייני ציבור יכולה להיוותר בבעלות פרטית ולשמש לצרכים ציבוריים, לרבות שימושים סחירים. לדוגמא, מכללות פרטיות, מרפאות פרטיות וכדומה.
הישענותו של שמאי המבקשת על הוראות תוכנית הר/253 א' המציינות כי קרקע ביעוד מבני ציבור תופקע, אינן רלוונטיות למצב החדש, אלא לאותה קרקע לבניני ציבור שהייתה קיימת בתוכנית הר/253 א' .

סעיף 11 בתוכנית הר/מק/1920 ב' מתייחס לשני יעודי קרקע בלבד-
- שטחים ציבוריים אשר ירשמו על שם המדינה ויוחכרו לרשות המקומית
- הדרכים אשר יופקעו וירשמו על שם עירית הרצליה.

חזקה שאם בכוונת עורכי התוכנית היה שגם בנייני הציבור יופקעו, שתרשם הוראה מפורשת בהתאם.

[8] בהתחשב בעובדה כי שטח עיקרי זה הינו מתחת למפלס 0.0
[9] בהתחשב ביעוד שטח לבנין ציבור לחינוך
[10] בהתחשב במכלול הוראות תוכנית הר/מק/1920 ב' ומושע
[11] בהתחשב במיקום הנכס ביחס לנתון ההשוואה

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

3.9.2012
מס' מינוי: 14471
סימוכין: 234/1201

<u>מתודולוגיה לחישוב קרקע ביעוד בנין ציבורי</u>
מקובל עלי כי לקביעת שווי קרקע ביעוד לבנייני ציבור יש להתבסס על הקווים המנחים של השמאי הממשלתי.

"שומת הקרקע למבני ציבור תיגזר משווי מ"ר קרקע מבונה ביעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ככל האפשר (שאינו בהכרח היעוד השכיח בסביבה), שעליו יופעלו מקדמי ההתאמה הבאים:

א. סחירות וגמישות מועטה של שימושים	:	*0.70 - 0.95*
ב. אינטנסיביות שימוש	:	*0.70 - 1.00*
ג. זכויות בניה בלתי מנוצלות	:	*0.50 - 1.00"*

מקובל עלי כי בהיעדר עסקאות השוואה לקרקעות ביעוד בניני ציבור, תיבחנה במקרה הנדון, עסקאות השוואה ביעוד משרדים, ומבין שלושת המקדמים המוזכרים לעיל, המרכיב הרלוונטי הינו הראשון בלבד, לפי מקדם **0.7.**
מקדם זה משקף את העובדה שהשימוש המותר על פי התוכנית הינו למטרת מוסדות חינוך בלבד.

<u>מושע</u>
איני מקבל את עמדת הצדדים שיש להפחית מערכי השווי בגין מרכיב המושע.
אין גורם המושע רלוונטי לקביעת גובה היטל ההשבחה מאחר וקביעת השווי צריכה להתבצע לשווי החלקה ללא קשר לזכויות הקניין בה, אלא אם הבעלות המשותפת נכפתה כתוצאה מהליך סטטוטורי (דוגמת תוכנית איחוד וחלוקה, דיירות מוגנת וכדומה).
לו היינו מתחשבים בגורם המושע (שאינו כתוצאה מהליך סטטוטורי), יכול היה להיווצר מצב בלתי סביר שגובה ההשבחה היה משתנה בהתאם למספר אקראי של בעלים.
יתרה מזו- במקרה שלפנינו עולה כי המבקשת קיבלה את זכויות הקניין בחלקה הנדונה כתוצאה מהליך של חילופי שטחים, אולם גם בחלקת המקור שהייתה בבעלותה נמצא כי היתה במושע.
לפיכך, אני קובע כי לעניין היטל השבחה בנכס הנדון, אין להביא בחשבון את מרכיב המושע.

<u>שטח החלקה נטו</u>
שמאי הצדדים חלוקים לעניין שטחה של החלקה נטו.
שמאי המשיבה חישב כי שטח חלק החלקה נטו הינו 1,220 מ"ר ואילו שמאי המשיבה מצא כי שטח חלק החלקה נטו הינו 1,247 מ"ר, ללא פירוט תחשיב.
בבוחני את ההסכם עם רשות הפיתוח ואישורי ממ"י עולה כי השטח נשוא השומה הינו 1,334 מ"ר ללא קשר לשיעור ההפקעה. לפיכך, קביעתם של שמאי הצדדים לשטח החלקה נטו כנגזרת משיעורי ההפקעה, אינה נכונה במקרה הנדון.
שטחה של המבקשת בקרקע הינו 1,334 מ"ר גם לאחר ההפקעה שהם8.38% (1334 / 15,922).

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

3.9.2012
מס' מינוי: 14471
סימוכין: 234/1201

<u>דחייה</u>
שמאי המבקשת קבע כי בגין הוראות התוכנית המחייבות הכנת תוכנית מפורטת כתנאי למתן היתרי בניה, יש להביא בחשבון מקדם דחייה לפי 0.7 (n=6, i=6%).
שמאי המשיבה קבע בהתחשב במכלול הוראות התוכנית והמושע שהמקדם הראוי הינו לפי 0.85[12].

מאחר ומדובר בתוכנית מפורטת המיועדת להרחבת המכללה הבינתחומית הקיימת, הזמן הסביר להכנתה נאמד בכ - 3 שנים. המקדם הראוי הינו **0.85** לפי שיעור היוון i=6%.

2. <u>ערכי שווי</u>

2.1 <u>מצב קודם</u>

עמדת שמאי המבקשת
השמאי הציג את עסקאות ההשוואה כדלקמן:

מספר	תאריך	גו"ח	שטח	שווי	שווי למ"ר	מקור
1	21.12.02	6526/7 נשוא השומה	2,000 מ"ר	₪ 1,324,960	₪ 662	מס שבח
2	16.4.07	7650/247,248	בגין הפקעה לכביש 531		₪ 670	חוות דעת מומחה מטעם בית משפט השמאי אלי אגמון
3	אפריל 09	6597/124 רמת השרון			₪ 720	הערכת השמאי נתי נוימן בשומה של ממ"י
4	4.1.07	6524/37	6,900 מ"ר	₪ 735,700 עבור 14.3% מהזכויות בחלקה	₪ 745	מתוך שומה מכרעת של לבנה אשד בגו"ח 6536/5
5	4.10.06	6524/36	17,200 מ"ר	₪ 514,896 עבור 3.7% מהזכויות בחלקה	₪ 810	מתוך שומה מכרעת של לבנה אשד בגו"ח 6536/5
6	4.10.06	6524/37	6,900 מ"ר	₪ 208,349 עבור 3.7% מהזכויות בחלקה	₪ 816	מתוך שומה מכרעת של לבנה אשד בגו"ח 6536/5
7	19.11.06	6526/3	180 מ"ר	₪ 147,954	₪ 822	מס שבח
8	4.10.06	7650/250	14,339 מ"ר	₪ 15,554,361	₪ 1,085	מס שבח

[12] לדעתו תקופת הדחייה למושע ולהכנת התוכנית חופפת.

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

3.9.2012
מס' מינוי: 14471
סימוכין: 234/1201

בנוסף הוצגו הכרעות של שמאים מכריעים, כדלהלן:

מספר	תאריך קובע	שומה מכרעת בגו"ח	שווי ₪	שמאי מכריע
1	20.1.04	6536/5	600 ₪ למ"ר	לבנה אשד
2	20.9.00	6523/139,140	607 ₪ למ"ר	יצחק ברמן
3	15.4.04	6524/43 תוכנית הר/1874	700 ₪ למ"ר	נתן בן חיים[13]
4	3.4.06	מתחם זרובבל תוכנית הר/1819	900 ₪ למ"ר	רן וירניק

לאור העסקאות והשומות המכריעות, מיקום הנכס והתאריך הקובע, וכי בעסקות אלו אין פוטנציאל קונקרטי, העריך השמאי כי שווי קרקע חקלאית הינו בסך 900 ₪ למ"ר, בדומה לשומת השמאי המכריע רן וירניק.

עמדת שמאי המשיבה
יש לנטרל ציפיות הנובעות מהליכים תכנוניים הקשורים עם התוכנית המשביחה. מאחר ועסקאות ההשוואה שבסביבת רחוב אלתרמן משקפות צפי הנובע מהליכי תכנון ראשוניים, אין להביאם בחשבון, ולפיכך האזור המתאים לביסוס עסקאות ההשוואה הינו הקרקעות החקלאיות שמצפון לרחוב מנחם בגין, שאינן מושפעות מהליכים תכנוניים.

השמאי הציג את העסקאות הבאות בקרקעות חקלאיות:

מספר	תאריך	גו"ח	שטח	שווי	שווי למ"ר
1	6.11.05	6672/114	2,000 מ"ר	672,000 ₪	336 ₪
2	22.5.06	6672/114	1,000 מ"ר	471,000 ₪	470 ₪
3	3.7.06	6672/41,42	1,473 מ"ר	486,000 ₪	330 ₪

על סמך עסקאות אלו, קבע השמאי כי שווי קרקע חקלאית לתאריך הקובע הינו בסך 450 ₪ למ"ר[14].

[13] טרום תיקון 84
[14] בנוסף לעסקאות ההשוואה, ערך השמאי תחשיב חליפי על פי מודל תיאורטי, כפי המצוין בסעיף 10.4.1 בשומה מכרעת בגוש 6371 חלקה 4 של לבנה אשד, על פיו השווי הינו 415 ₪ למ"ר קרקע.

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**

3.9.2012
מס' מינוי: 14471
סימוכין: 234/1201

<u>תגובת שמאי המשיבה לעסקאות שהציג שמאי המבקשת</u>

- <u>העסקאות בגוש 6526, חלקה 3 מתאריך 19.11.06 וחלקה 7 (נשוא השומה) מתאריך 21.12.02</u>
"תוכניות 1920" החלות על החלקות הנדונות היו כבר בהליכי תכנון ולכן המחירים הושפעו מכך ויש לנטרלם.

- <u>שומה מכרעת של השמאי יצחק ברמן בגוש 6523 חלקות 139,140 למועד הקובע 20.9.00</u>
החלקות הינן ברחוב המסילה, צמודות לבניה קיימת ומהוות מובלעת בתוך שטח בנוי.

- <u>שומה מכרעת של השמאית לבנה אשד בגוש 6536 חלקה 5 למועד הקובע 20.1.04</u>
הנכס ממוקם בצמוד לאזורי בניה ולפיכך קיים פוטנציאל כללי גבוה לשינוי יעוד למגורים.
לעניין עסקאות ההשוואה המוצגות בשומה המכרעת של לבנה אשד (גו"ח 6524/36 מתאריך 4.10.06, גו"ח 6524/37 מתאריך 4.10.06 גו"ח 6524/37 מתאריך 4.1.07), לעסקאות אלו פוטנציאל קונקרטי בהיותם חלק מ"תוכניות 1920".

- <u>שומה מכרעת של השמאי רן וירניק במתחם זרובבל למועד הקובע 3.4.06 ושומה מכרעת של השמאי נתן בן חיים בגוש 6524 חלקה 43, למועד הקובע 15.4.04</u>
מיקום הקרקע שבשומות שונה לגמרי מהקרקע הנדונה ולפיכך הפוטנציאל הכלכלי שלהן שונה לגמרי.

- <u>עסקה בגוש 7650 חלקה 250 מתאריך 4.10.06 וחוות דעת בגין הפקעה של השמאי אלי אגמון בגוש 7650 חלקות 247,248 מתאריך 6.4.07</u>
מיקומן שונה, והן נמצאות בסמיכות לאזורי בניה.

<u>הכרעה</u>

שני השמאים מסכימים כי יש להביא עסקאות השוואה המנוטרלות מכל ציפייה הנובעת מהליכים תכנוניים, אך חלוקים לעניין שווי הקרקע החקלאית במצב הקודם.

שמאי המבקשת הציג עסקאות השוואה והכרעות של שמאים מכריעים באזורים שונים ברחבי הרצליה, קרובים ורחוקים מהנכס הנדון. נתוני ההשוואה מצביעים על ערכי קרקע לשווי קרקע חקלאים הנעים בין 600 ₪ ל - 900 ₪ למ"ר קרקע ועל סמך נתונים אלה קבע השמאי את שווי הקרקע לתאריך הקובע לפי 900 ₪ למ"ר.

לעומתו, שמאי המשיבה סבור כי נתוני ההשוואה שהוצגו על ידי שמאי המבקשת אינם משקפים את השווי הקודם לעניין היטלי השבחה מאחר שאין הם מנטרלים את גורם הציפיה. כמו כן, מיקומם של חלק מעסקאות ההשוואה רחוק מהנכס נשוא השומה ולכן הם אינם ברי השוואה.

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**

3.9.2012
מס' מינוי: 14471
סימוכין: 234/1201

השמאי סבור כי עסקאות ההשוואה הראויות צריכות להיות קרובות ככל שניתן לנכס נשוא השומה ומנוטרלות מגורם הציפיה ועל כן הוצגו עסקאות השוואה ממערב לשכונת נחלת עדה הנמצאת במרחק קצר יחסית לנכס הנדון, מעברו השני של רחוב הבריגדה היהודית ורחוב מנחם בגין.
השמאי קבע את ערכי השווי למצב הקודם לפי 450 ₪ למ"ר קרקע.

מקובלת עלי עמדתם של שמאי הצדדים כי לעניין היטל השבחה יש לנטרל את גורם הציפיות, שהרי אם לא כך, הרי שההשבחה מתאיינת.
לעניין זה פסק דין לוסטרניק אמר את דברו במפורש וטווה את העיקרון לקביעת השווי על פיו יש לנטרל את השפעותיהן של הליכים תכנוניים שעתידים לשנות את יעוד הקרקע החקלאית לבניה אך יש ולהביא בחשבון השפעות כלליות שאינן נובעות מהליכי תכנון, דוגמת מיקום החלקה וקרבתה לאזורים הבנויים, תשתיות קיימות וכדומה.

אין ספק כי מיקומה של הקרקע הנדונה באזור חקלאי הצמוד דופן למרכז הבינתחומי מהווה גורם מהותי המשפיע על ערכי השווי, בשל הציפיות הכלליות להצטרפותה ביום מן הימים לאזור האורבאני.
אולם כאמור בפס"ד לוסטרניק יש לנטרל מתוך הציפיות הנ"ל הליכים תכנוניים באם ישנם.
לשם כך בחנתי האם בתאריך הקובע היו כבר הליכים תכנוניים קיימים ומצאתי כי באזור זה קיימת סדרה של תוכניות המייעדות את הקרקע בסביבת החלקה נשוא השומה, לבניני ציבור והרחבות המרכז הבינתחומי, וכן למגורים (להלן "תוכניות 1920"), כמפורט להלן:

תוכנית	תאריך פרסום תוכנית לאישור ברשומות	תאריך פרסום תוכנית להפקדה ברשומות	תאריך קבלת תוכנית
הר/1920 א	2.9.2001	11.4.2000	5.9.1999
הר/מק/1920 ב	30.7.2006	19.6.2003	לא מצוין
הר/1/1920	9.2.2012	24.3.2010	20.12.2006

לאור זאת מתבקשת המסקנה כי בתאריך הקובע, ערכי השווי בקרקעות החקלאיות שבתחום תוכניות אלו, הושפעו בין השאר גם מהליכי התכנון, ולפיכך אין להתייחס לל עסקאות ההשוואה שהוצגו ושר כלולות בתחום "תוכניות 1920".

נתוני ההשוואה אשר הוצגו על ידי שמאי המבקשת מתוך השומות המכריעות של השמאים רן וירניק ויצחק ברמן, מתייחסות לאזורי "מובלעת חקלאית" המוקפת מכל צדדיה באזורים בנויים ולפיכך אין אזורים אלו ברי השוואה במקרה הנדון.

שומה מכרעת של נתן בן חיים שהוצגה על ידי שמאי המבקשת מושתת על עסקאות השוואה של קרקעות חקלאיות ברחבי העיר, המנטרלות את מרכיב הציפיות באותן עסקאות שבהן החלו הליכי תכנון, אולם השמאי לא הציג בשומתו את הדרך על פיה נטרל את גורם הצפי הנובע מהליכי התכנון.

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**

3.9.2012
מס' מינוי: 14471
סימוכין: 234/1201

לאור האמור לעיל, עסקאות ההשוואה הראויות לקרקעות חקלאיות שאין בהן צפי הנובע מהליכי תכנון, נמצאו בחטיבות קרקע חקלאיות שמצפון לרחוב הבריגדה היהודית ולרחוב מנחם בגין, באזור שכונת נחלת עדה, ממערבה, ממזרחה ומצפונה.
שמאי המבקשת הציג עסקאות השוואה *בין השאר* גם מאזור זה, בעוד ששמאי המשיבה הציג עסקאות השוואה רק מאזור זה, בסוברו כי אזור זה בלבד ראוי להיות בר השוואה.
אני מסכים עם קביעתו של שמאי המשיבה, אולם חטיבת קרקע זו אינה אחידה, בהיותה מושפעת מגורמים שונים דוגמת קירבה לשדה התעופה, לעיר רעננה ולשכונת נחלת עדה - גורמים אשר אינם רלוונטיים לנשוא השומה ועל כן יש לנטרלם.

ניתן לחלק את חטיבת קרקע זו לארבעה חלקים:

- **החלק המרכזי, הצמוד לשכונת נחלת עדה** - חלקות חקלאיות מפורצלות
- **החלק ממערב לשכונת נחלת עדה**, עד גבול כפר שמריהו, בו ממוקם שדה התעופה
- **החלק ממזרח לשכונת נחלת עדה**, עד לגבול רעננה
- **החלק מצפון לשכונת נחלת עדה** ומדרום לתוואי כביש 531 המתוכנן

החלק המרכזי שבו הוקמה שכונת נחלת עדה באמצע שנות ה - 40 והתיישבו בה בעיקר עולים מתימן, מנותק פיזית משאר חלקי העיר.
מחירי הקרקעות החקלאיות הצמודות לשכונה נמוכים יחסית וזאת ניתן לייחס ככל הנראה לאופי השכונה והמעמד הסוציו אקונומי שלה.
לפיכך אזור זה אינו ראוי להיות בר השוואה.

החלק המערבי לשכונת נחלת עדה קרוב לשדה התעופה של הרצליה ולפיכך ערכי השווי מושפעים ממטרדי הרעש ומגבלות הבניה.
לפיכך אזור זה אינו ראוי להיות בר השוואה.

החלק המזרחי לשכונת נחלת עדה מושפע מהיותו על גבול העיר רעננה ובחלקו אף בתחומה ולפיכך אזור זה אינו ראוי להיות בר השוואה.

החלק שמצפון לשכונת נחלת עדה ומדרום לתוואי כביר 531 המתוכנן אינו מושפע מגורמים אשר אינם רלוונטיים לנשוא השומה ולפיכך ראוי להיות בר השוואה.

באזור זה אותרו עסקאות ההשוואה הבאות (מקור מס שבח):

מספר	תאריך	גו"ח	שטח מועבר	שווי למ"ר
1	11.9.05	6673/74	4,150 מ"ר	488 ₪
2	18.10.05	6673/60	1,000 מ"ר	608 ₪
3	23.11.05	6673/48	1,657 מ"ר	500 ₪
4	3.3.06	6673/60	977 מ"ר	600 ₪

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

3.9.2012
מס' מינוי: 14471
סימוכין: 234/1201

מניתוח עסקאות אלו[15], ובהתאמה למועד הקובע, אני קובע את שווי הרקע לפי 600 ₪ למ"ר.

2.2. <u>עסקאות השוואה מצב חדש</u>

עמדת שמאי המבקשת
השמאי הציג את ההסכמים הבאים לנכס נשוא השומה:

- הסכם שכירות וחכירה בין עיריית הרצליה ובין המרכז הבינתחומי לעסקים, משפט וטכנולוגיה, מתאריך 11.5.1994. בכפוף להסכם עם ממ"י, תקופת החכירה למתחם הינה ל - 49 שנים תמורת 120 ₪ בשנה, לשטח של 42 דונם
- הסכם מכר לנכס שבנדון מתאריך 14.12.2010 תמורת 880,000 ₪
- כמו כן הוצג ארבעה הסכמי חכירה משנים קודמות במכון וינגייט בנתניה על פיהם ממ"י החכיר את הקרקע למטרות מוסדות חינוך בדמי חכירה סמליים.

השמאי סבור כי יש להביא בחשבון עסקאות השוואה מהחלק המזרחי של העיר המשקף שווי נמוך יותר התואם לנכס נשוא השומה.

הוצגו העסקאות הבאות כמפורט להלן:

עסקה מספר 1

תאריך			28.9.06
גו"ח			6420/51
שטח לחישוב זכויות בניה			3,116 מ"ר
כתובת			גלגלי הפלדה
<u>זכויות הבניה עיקרי עילי</u>			
<u>סוג</u>	<u>שטח</u>	<u>מקדם</u>	<u>שטח אקוו'</u>
מסחר	623 מ"ר	3	1,870 מ"ר
משרדים	4,362 מ"ר	1	<u>4,362 מ"ר</u>
סה"כ שטח אקוו'			6,232 מ"ר
מחיר			21,914,700 ₪
שווי מ"ר עיקרי אקוו'			3,516 ₪
ובהתאמה למיקום		0.8	**2,813 ₪**

[15] להוציא חלקה 74 בגוש 6673 המהווה חלק מערוץ נחל

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

3.9.2012
מס' מינוי: 14471
סימוכין: 234/1201

עסקה מספר 2

תאריך	10.12.07
גו"ח	6530/56
שטח לחישוב זכויות בניה	330 מ"ר
כתובת	בלינסון / טשרניחובסקי

זכויות הבניה עיקרי עילי

סוג	שטח	מקדם	שטח אקוו'
מסחר	165 מ"ר	3	495 מ"ר
משרדים	165 מ"ר	1	165 מ"ר
סה"כ שטח אקוו'			660 מ"ר
מחיר			1,680,000 ₪
שווי מ"ר עיקרי אקוו'			2,545 ₪
התאמה לתאריך		0.95	2,418 ₪
התאמה למיקום		0.9	**2,176 ₪**

עסקה מספר 3

תאריך	23.8.07
גו"ח	6538/111
כתובת	רמב"ם 1

זכויות הבניה עיקרי עילי

סוג	שטח	מקדם	שטח אקוו'
מסחר	587 מ"ר	3	1,760 מ"ר
משרדים	2,347 מ"ר	1	2,347 מ"ר
סה"כ שטח אקוו'			4,108 מ"ר
מחיר			14,404,005 ₪
שווי מ"ר עיקרי אקוו'			3,507 ₪
התאמה לתאריך		0.95	3,331 ₪
התאמה למיקום		0.9	**2,998 ₪**

על פי עסקאות ההשוואה, קבע השמאי כי שווי הקרקע ממוצע הינו **2,663 ₪** למ"ר מבונה.

עמדת שמאי המשיבה

שווי הקרקע למבנה לצרכי ציבור ייגזר משווי מ"ר קרקע מבונה ביעוד אלטרנטיבי סחיר, ובמקרה הנדון משרדים / תעסוקה באזור התעשייה בהרצליה.

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**

3.9.2012
מס' מינוי: 14471
סימוכין: 234/1201

השמאי הציג את העסקה הבאה[16] (ללא הצגת החוזה או ניתוח העסקה):

תאריך	גו"ח	שטח	מחיר	זכויות בניה	שווי למ"ר מבונה עיקרי משרדים
28.9.06	[17]6592/26 רחוב גלגלי הפלדה 2	3,116 מ"ר (נטו לאחר הפרשות לצורכי ציבור)	₪ 21,915,000 + מע"מ	140% משרדים 20% מסחר 160% סה"כ	₪ 3,500

לפיכך קבע השמאי שווי למ"ר מבונה עיקרי **3,500 ₪.**

השמאי הגיב לעמדת שמאי המבקשת כדלהלן:

לעניין העסקה בגוש 6530 חלקה 56, בהתחשב במיקום הנכס, מקדם המסחר אמור להיות 2 ומתקבל שטח אקוו' של 495 מ"ר ושווי מ"ר עיקרי כ - 3,400 ₪ למ"ר.
לעניין העסקה בגוש 6538 חלקה 111, בהתחשב במיקום הנכס, מקדם המסחר אמור להיות 2 ומתקבל שטח אקוו' של 3,521 מ"ר ושווי מ"ר עיקרי כ - 4,000 ₪ למ"ר.

<u>הכרעה</u>

שמאי שני הצדדים העריכו שווי הקרקע ביעוד שב"צ בהסתמך על עסקאות מכר של קרקע ביעוד משרדים ובהתאמות הנדרשות, אך הגיעו למסקנות שונות לגבי ערכי השווי.
מחלוקת מהותית שעלתה לאופן ניתוח העסקאות הינה שאלת היחס שבין המסחר למשרדים.
בעוד ששמאי המבקש סבור כי היחס הינו 1:3, שמאי המשיבה סבור כי היחס הינו 1:2.

במקום להתמודד בסוגיית המכפילים כפי שעלתה לעיל, נכון יותר היה להתייחס לעסקאות השוואה במועד הקובע.
לפיכך, אותרה עסקה אחת בלבד בחלקה הנדונה, על פיה בתאריך 12.7.2007 נמכרה החלקה בשלמותה (בשטח של 31,002 מ"ר) תמורת 42,439,397 ₪[18]. חלקה 7 הנדונה מחולקת כאמור לשתי חלקות זמניות כשלכל אחת מהן זכויות בניה שונות. לפיכך אין באפשרותי לנתח את העסקה הנ"ל.

משכך, אתייחס לסוגיות המכפיל, בבוחני את הפרשי השכירויות הן במרכז העיר הרצליה (רחובות בן גוריון וסוקולוב) והן באזור התעשיה[19].

[16] הזהה לעסקה מספר 1 שהוצגה על ידי המבקש
[17] טעות במקור, צריך להיות 6420/51
[18] מקור: מס שבח

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

3.9.2012
מס' מינוי: 14471
סימוכין: 234/1201

מהבדיקה עולה כי מחירי שכירות הממוצעים למ"ר במרכז העיר הינם 68 ₪ למשרדים ו - 120 ₪ למסחר, המבטא יחס של 1:2.

לעומת זאת דמי השכירות הממוצעים למ"ר באזור התעשיה נעים בין 60 ₪ למשרדים ו - 160 ₪ למסחר המבטא יחס של כ - 1:3.
בהנחה כי יחס זה משתמר גם בערכי הקרקע, אני קובע כי בעסקאות ההשוואה המתייחסות לאזור התעשיה היחס הינו 1:3 ואילו בעסקאות המתייחסות למרכז העיר היחס הינו 1:2.

לאור זאת, ערכתי ניתוח לעסקאות שהוצגו בשומת המבקשת כדלהלן:

ניתוח עסקה מספר 1 6420/51

זכויות בניה לפי תוכנית הר/1900
אזור תעשיה עם תכליות לתעשיה מסחר ומשרדים
חישוב השטחים יהיה מתחום המגרש לאחר הפרשה לצורכי ציבור - 3,116 מ"ר
זכויות הבניה הינן 20% מסחר, 140% תעשיה,
שטחי שירות 45% + 100% מוכפל במספר קומות המרתף

יעוד	שטח	מקדם	שטח אקוו'
מסחר	623.2	3.00	1,869.6
משרדים	3739.2	1.00	3,739.2
סה"כ			5,608.8
מחיר			21,914,700 ₪
שווי מ"ר מבונה עיקרי אקוו'			3,907 ₪
התאמה למועד		0.95	3,712 ₪
התאמה למיקום		0.80	2,969 ₪

[19] נתונים מתוך אתר "יד 2"

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**

3.9.2012
מס' מינוי: 14471
סימוכין: 234/1201

ניתוח עסקה מספר 2 6530/56

זכויות בניה לפי תוכנית הר/1792
ניתן לבנות קומה מסחרית + 3 קומות משרדים ומרתף חניה תת קרקעי
זכויות בניה 330 מ"ר
דהיינו 82.5 מסחר ו - 247.5 משרדים

יעוד	שטח (מ"ר)	מקדם	שטח אקוו'
מסחר	82.5	2.00	165.0
משרדים	247.5	1.00	247.5
סה"כ			412.5
מחיר			₪ 1,680,000
שווי מ"ר מבונה עיקרי אקוו'			₪ 4,073
התאמה למועד		0.85	₪ 3,462
התאמה למיקום		0.90	₪ 3,116

ניתוח עסקה מספר 3 6538/111

זכויות בניה לפי תוכנית הר/1994 משנת 2.8.2001
איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים של חלקות 113-111 לקבלת מתחם A בשטח של 1,277 מ"ר
זכויות הבניה 40% מסחר + 160% משרדים
שטחי שירות 12% למסחר + 48% למשרדם
שלוש הקומות מרתפים לחניה, כל החניה בהתאם לתקן תהייה תת קרקעי x 100%

יעוד	שטח	מקדם	שטח אקוו'
מסחר	510.8	2.00	1021.6
משרדים	2043.2	1.00	2043.2
סה"כ			3064.8
מחיר			₪ 14,404,005
שווי מ"ר מבונה עיקרי אקוו'			₪ 4,700
התאמה לתאריך		0.90	₪ 4,230
התאמה למיקום		0.90	₪ 3,807

מניתוח עסקאות אלו עולה כי שווי קרקע למ"ר מבונה עיקרי ביעוד משרדים הינו 3,300 ₪,
בהתאם למקדם התאמה למבנה ציבור 0.7, שווי קרקע למ"ר מבונה הינו 2,310 ₪.
בהתאם למקדם דחייה בגין אישור תוכנית 0.85, שווי קרקע למ"ר מבונה נכון למועד קובע הינו 1,960 ₪.

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**

3.9.2012
מס' מינוי: 14471
סימוכין: 234/1201

תחשיב שומה

שטח עיקרי מתחת למפלס 0.0	1,835	x 0.60	=	1,101
סה"כ שטח אקוו'				10,734
שווי חלקה 7/1	10,734	x ₪ 1,960	=	₪ 21,038,640
שווי נשוא השומה 1334 מ"ר מתוך 15922	₪ 21,038,640	x 8.38%	=	₪ 1,762,690
ההשבחה				₪ 962,290
היטל השבחה				**₪ 481,145**

ההשבחה

לאור האמור לעיל באתי לכלל דעה כי גובה ההשבחה החלה על חלק הנכס המועבר הנדון לתאריך הקובע הינו כדלהלן :

התוכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה
הר/מק/1920/ב'	14.8.2006	₪ 962,290	₪ 481,145

על כל סכומי היטל ההשבחה שצוינו לעיל, חלה הצמדה בהתאם לחוק.

אין לי חלק או ענין בנכס הנדון.
חוות הדעת נערכה לפי מיטב הבנתי ונסיוני.

אריה אריאל
שמאי מכריע



העתק: מזכיר מועצת השמאים

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

23.12.2009
מס' מינוי: «מס_מינוי»
סימוכין: «מס_תיק»

שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
נייד 4402070-054 ♦ פקס 7976819-057 ♦ ari10@orange.net.il