תאריך: **06.07.2014**
מספר תיק: **1312-2013**

חוות דעת שמאי מכריע לעניין :
היטל השבחה
גוש 11576 חלקה 64
רחוב אח"י אילת 16 א'
חיפה

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "**MAG**")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לכבוד:
גב' זמיר אסתר
ע"י מר מיכאל בן-נון, שמאי מקרקעין
שמאי בעלי הזכויות (המבקשת)
בדוא"ל
ג.א.נ.,

הועדה המקומית לתו"ב חיפה
ע"י מר שי כהן, שמאי מקרקעין
שמאי הועדה (המשיבה)
בדוא"ל

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 11576 חלקה 64
רחוב אח"י אילת 16 א', חיפה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לענין ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תכנית בנין עיר ומימוש זכויות בדרך של בקשה מכר.

הוצגו בפני שומות הצדדים:

חוות דעתו של מר שי כהן, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה מיום 16.09.2013 (להלן: שמאי הועדה").

חוות דעתו של מר מיכאל בן-נון, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות במקרקעין מיום 20.01.2014 (להלן: "שמאי המבקשת").

להלן המסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

ע"י שמאי המבקשת

- פלטי מידע מפנקס הזכויות מיום 18.03.13.
- דרישת תשלום היטל השבחה של הועדה המקומית, מיום 17.09.13.
- העתק משומת ההשבחה של הועדה המקומית.
- טופס מידע תכנוני בנכס הנדון (4.8.13)
- חוות דעת מהנדס בנין לענין חישוב שטחים (עליית גג) מיום 27.01.14.
- חוות דעת מהנדס בנין לענין שטח עליות גג מיום 13.04.14.
- פניה לעיריה - בקשה לאישור פטור מהיטל השבחה מיום 6.6.13.
- צילום היתר בניה ד 3818/33 מיום 3.3.63 + תכנית הגשה.
- תכנית הגשה – בקשה להיתר בנכס הנדון מיום 7.1.14.

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

ע"י שמאי המשיבה
- צילום מתקנון בית משותף.

בתאריך 12.03.2014 נערך דיון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאיי הצדדים, מר יוסף פניני, מהנדס מטעם המבקשת, השמאי ניר גראואר מטעם המשיבה והח"מ.

שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

שמאי הצדדים קיבלו את פרוטוקול הישיבה וקיבלו אפשרות להגיש תגובות והערות לפרוטוקול.
בתאריך 14.4.2014 נתקבלה תגובת המבקשת לפרוטוקול הכוללת בין היתר סדרת תחשיבים לשטח עליות גג. בתאריך 29.05.2014, הגיש שמאי המשיבה התייחסות לחוות דעת המנהדס יוסי פניני, בצירוף פרוטוקולים מועדה המשנה (אח"י אילת40- תיק 35/0851) וכן, תרשים חישוב שטח עליית גג.

בתאריך 01.06.2014 התקבלה תגובת שמאי המבקשת לתגובת המשיבה.

לצורך מתן חוות הדעת ביקרתי בנכס ובסביבתו בתאריך 10.03.2014.

להלן חוות דעתי:

1. **מטרת ההערכה**
הכרעה במחלוקת שבין הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה, (להלן: "המשיבה") לבין בעלי הזכויות בנכס (להלן: "המבקשת") לענין גובה ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, עקב אישור תכנית בנין עיר ומימוש זכויות בדרך של מכר.

2. **תאריך ביקור בנכס**
ביקרתי בנכס ובסביבתו בתאריך 10.03.2014.

3. **המועדים הקובעים**
לתכנית חפ/229/י/5 – מועד תחילתה[1] - **22.03.2012**.

[1] 15 יום לאחר פרסום למתן תוקף בילקוט הפרסומים

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "**MAG**")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

4. <u>פרטי הנכס</u>

מהות הנכס:	מבנה בן שתי קומות
גוש:	11576
חלקה:	64
תת חלקות:	2, 3, 4
הזכויות בנכס:	חכירה
כתובת הנכס:	רחוב אח"י אילת 16, קרית חיים, חיפה

5. <u>תאור הסביבה והנכס</u>

5.1 הנכס הנדון ממוקם מעברו הצפוני של רחוב אח"י אילת, (כמחצית החלקה המזרחית), בשכונת קרית חיים מזרחית, בחיפה.
רח' אח"י אילת מהווה רחוב ראשי, דו סיטרי ומרכזי בשכונה.

5.2 הסביבה מהווה שכונת "קרית חיים מזרחית", שכונת מגורים וותיקה, הממוקמת ממערב לדרך עכו-חיפה (המשך שד' ההסתדרות).
שד' אח"י אילת מהווה רחוב מרכזי המאופיין בשימושים מעורבים של בנייני מגורים ומשרדים מעל קומת מסחר.

5.3 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, ביוב וכיו"ב.

5.4 חלקה 64 בגוש 11576 בשטח רשום של 1,050 מ"ר בעלת צורה רגולארית עם חזית דרומית באורך כ- מ' הפונה לרחוב אח"י אילת ועומק ממוצע של כ- מ'.
על החלקה קיימים שני מבנים – מבנה מזרחי, ומבנה מערבי

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "**MAG**")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6. <u>מצב תכנוני</u>

להלן התכניות החלות על הנכס הנדון:

6.1 <u>מצב קודם</u>

תכנית	ילקוט פרסומים	מתאריך	מהות/הערות
חפ/62	303	16.03.1932	
חפ/1499	1747	19.08.1971	שינוי לתכניות בקרית חיים מז'
חפ/229/ד	2262	14.10.1976	רוחב מינמילי של רחובות לכלי רכב
חפ/1499/ב	2672	13.11.1980	הקמת שני בניינים נפרדים על חלקה
חפ/1499/ג	2804	22.04.1982	הגבלת מס' יחידות דיור
חפ/229/ה'	3021	2.2.1984	קביעת אחוזי בניה באזורים
חפ/229/י'	3484	17.9.1987	אופן חישוב שטחי בניה למגורים
חפ/1853	3690	18.08.1989	קירוי חניות פרטיות
חפ/229/י/1	4201	14.3.1994	הוראות לאכסדרות וגזוזטראות
חפ/1400/יב	4402	21.4.1996	מבנים במרווחים
חפ/מק/1400/יב/1	4166	8.3.1998	בניה במרווחים
חפ/מק/1400/גב	4896	26.6.2000	גובה בניינים
חפ/מק/1499/ה	4990	31.05.2001	מרווח צידי בקרית חיים מז'
חפ/מק/229/י/2	5232	27.10.2003	הוראות לגזוזטראות
חפ/מק/1400/יב/4	5293	29.4.2004	הוראות לגגונים
חפ/229/ה/1	5384	29.03.2005	שטח בניה במגרש בין דרכים
חפ/מק/1400/פמ	5501	28.2.2006	הוראות לפרגולות

<u>סיכום זכויות הבניה במצב קודם:</u>

1) יעוד: אזור מגורים ב'.
2) אחוזי הבניה: 93.5% שטח עיקרי משטח החלקה המקורית.
3) אופן חישוב שטחי הבניה ושטחי שירות–ע"פ תכנית חפ/229/י' על תיקוניה (חפ/229/י/1, חפ/229/י/2, והחלטות ועדה ישיבה מס' 13, ישיבה מס' 44) נקבע כי לא יכללו בחישוב אחוזי הבניה המותרים:

א. מחסן לדירה - בשטח עד 6 מ"ר בגובה עד 2.2 מ', בתנאים.

ב. שטח קומת עמודים מפולשת ושטח מקלט תיקני, בתנאים.

ג. עליית גג - הנמצאת מעל הקומת העליונה בבנין, בתנאים.

ד. 12 מ"ר מתוך שטח חדר מדרגות משותף לשתי דירות או יותר;
8 מ"ר מתוך שטח חדר מדרגות הנמצא בתוך דירה.
שטח חדר מדרגות בק' עמודים או ק' מסד שאינן כלולות בשטחי הבניה, בתנאים.

ה. חדר במרתף שאינו כלול במנין הקומות - בתנאים.

תיק בנין- רישוי קודם

הוצג בפני היתר בניה מס' ד 3813/33[2] מיום 3.4.1970 (מצב סופי להיתר בניה מספר ג3813/33 מיום 03.03.1968), לבניית מבנה מגורים דו קומתי – בקומת קרקע – 41.89 מ"ר, בקומה א' – 113.25 מ"ר, סה"כ 155.14 מ"ר + מקלט – 7.83 מ"ר ומחסנים – 13.87 מ"ר.

6.2 מצב חדש

תכנית חפ/229/י/5 פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 6388 מיום 07.03.2012. מטרות התכנית:

- שינוי הוראות בדבר אופן חישוב שטחים בבנייני מגורים, בהתאמה ל"תקנות הארציות לחישוב שטחים" לרווחת הדיירים.
- עידוד בניית גגות משופעים על מנת לשפר את "החזית החמישית".
- תוספת שטח בניה למרתפים.
- תוספת שטח בניה בתחום רגלי ממ"ד.

להלן עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת ש"ש ושטחים פטורים בבניינים המיועדים למגורים.
- קביעת הוראות ותנאים למימוש שטחי שירות.
- תוספת שטח עיקרי להקמת עליות גג לדירות חדשות בבנייני מגורים ומתן הוראות בניה לעליות גג.
- תוספת שטח למרתפים משותפים ומרתפים פרטיים בבנייני מגורים.
- תוספת שטח והוראות שיאפשרו מתן היתר בניה לחלל שנוצר בדירה קומתית קיימת בתחום רגלי ממ"ד, בכפוף לתנאים.

<u>שטחי בניה לבניינים חדשים ולדירות חדשות:</u>

- בבניינים שאינם גבוהים או רבי קומות - שטח השירות ליח"ד לא יעלה על 45 מ"ר, בבניינים גבוהים ורבי קומות - השטח לא יעלה על 60 מ"ר. השטח יכלול את כל שטחי השירות הקבועים בתקנות הארציות לחישוב שטחים, בכפוף לתנאים.

בנוסף לשטח זה, יותרו השטחים הבאים:

- שטח שירות לחניה מקורה עד 50 מ"ר למקום חניה, כולל רמפות, גישה ומעברים.
- שטח שרות לקומת עמודים מפולשת ששטחה לא יעלה על הקונטור המקסימלי של הבנין, בכפוף לתנאים.

[2] על המחצית המזרחית שבנדון

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "**MAG**")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

- שטח עיקרי או שרות (בהתאם לשימוש לו הותר) המיועד למרתפים. שטח מרתף פרטי לדירה-עד 60 מ״ר, שטח מרתף משותף בבית דירות-עד 100 מ״ר , בכפוף לתנאים.
- תוספת שטח עיקרי לדירה של עד 45 מ״ר/לדירה (מעבר לשטחים העיקריים המאושרים) הניתן לניצול בעליית הגג בלבד. התוספת תותר לכל יח״ד חדשה הכוללת עליית גג, בכפוף לתנאים.

- <u>מחסנים דירתיים</u>

שטח מחסן דירתי יחושב כשטח שירות בתנאים המצטברים: מחסן אחד לדירה; שטחו לא יעלה על 8 מ״ר נטו; למחסן לא יהיה קיר משותף עם הדירה אליה הוא מוצמד או שהקיר ביניהם יהיה קיר בטון.

- <u>מרתפים</u>

ניצול זכויות במרתפים בכפוף לתנאים מצטברים:
מרתף יחושב כשטח עיקרי או שרות עפ״י השימוש שיקבע בהיתר; גובהו לא יעלה על 2.4 מ׳ נטו, ובכפוף לתנאים.
מרתפים משותפים: מס׳ יח״ד לא יפחת מ-4; המרתף יהיה משותף לכל הדיירים; מתן ההיתר יהיה בכפוף לרישום הערה ע״פ תקנה 27 (רישום כרכוש משותף).

- <u>עליות גג</u> –

ניצול זכויות בעליית גג בכפוף לתנאים הבאים:
התכנית החלה על המגרש כפופה לתכנית חפ/229י׳ ואינה אוסרת עליית גג; השטח האמור לא יהווה דירה נפרדת; הכניסה לעליית הגג באמצעות גרם מדרגות מתוך הדירה אליה היא שייכת; גובה עליית הגג לא יעלה על 6 מ׳ בהתאם לתרשים בתקנון. במידה והגובה יעלה על הגבהים המצוינים, תחשב עליית הגג כקומה נוספת.

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין ״**MAG**״)
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא״ל: dmmsns@gmail.com

7. הזכויות בנכס

א. עפ"י פלט מידע שהופק באמצעות האינטרנט[3] העתק מידע מרוכז מפנקס בתים משותפים מיום 18.03.2013, לשכת רישום מקרקעין חיפה, הזכויות רשומות כדלקמן:

גוש	11576		
חלקה	64		
חלקת משנה	2	3	4
שטח רשום	40.0 מ"ר	7.17 מ"ר	100 מ"ר
קומה	קרקע	קרקע	ראשונה
הצמדות			גג מעל יח"ד 4, שטח מחסן
רכוש משותף- 1,050 מ"ר	2/15	2/15	4/15
בעלות	קרן קיימת לישראל		
זכויות חכירה	זמיר אסתר		

ב. הוצג בפני **תקנון בית משותף** חתום ממנו עולה כי על החלקה הוקמו שני מבנים נפרדים הרשומים בפנקס בתים משותפים - מבנה אחד בן קומה אחת ודירה אחת ומבנה שני בן שתי קומות, בכל קומה דירה אחת, סה"כ רשומות 4 חלקות משנה עם פירוט ההצמדות.
כל צד (החוכרים) רשאי לבנות על השטח הצמוד ליחידתו ועל הגג של יחידתו מבלי לקבל אישור מהצד השני, בתנאי שלא יעבור את מחצית אחוזי הבניה המותרים.

[3] פלט מידע זה אינו מהווה נסח רישום מקרקעין או העתק רישום כמשמעותו בחוק המקרקעין- 1969.

8. <u>תמצית שומות הצדדים</u>

הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן מובא להלן:

8.1 <u>שומת הועדה המקומית (המשיבה)</u>

מר שי כהן, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, כדלקמן:

א. השבחה עקב אישור תכנית חפ/229/י/5 למועד הקובע 22.3.2012:

<u>מצב קודם</u>

	כמות	מקדם	שטח אקו'
שטח מגרש ממוצע	710		
שטח עיקרי מותר	604	1.0	604
מס' יח"ד	7		
ממ"דים	88	0.9	79
שטח בעליית גג	56	0.7	39
דירות עם מרפסות	6		
מרפסות	72	0.25	18
מחסנים	42	0.3	13
זיכוי שטח מנוייד מחד' מדרגות	12	1.0	12
חצר	250	0.2	50
סה"כ שטח אקו'			814
שווי מגרש ממוצע			₪ 2,850,000
שווי מ"ר אקו'			₪ 3,501
התאמה למיקום		0.8	₪ 2,801

<u>תחשיב השבחה</u>

	מצב קודם	מצב חדש	הפרש	מקדם	שטח אקו'
שטח בעליית גג	28	45	17	0.7	11.9
חדר מדרגות	12	36	24	1.0	24
מרתף	0	60	60	0.5	30
מחסנים	18	24	6	0.3	1.8
סה"כ שטח אקו'					67.7
סה"כ שווי					₪ 189,615
השבחה (בדחיה ל-7 שנים בשיעור הוון 6%)					₪ 126,105
היטל השבחה					₪ 63,052

8.2 שומת בעלי הזכויות בנכס (המבקשת)

מר מיכאל בן- נון, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות בנכס, העריך את כי לא חלה השבחה בשווי הנכס, כדלקמן:

א. **השבחה עקב אישור חפ/229/י/5 למועד הקובע 22.03.2012:**

תחשיב השבחה

	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
חדר מדרגות	24	0.3	4.2
מחסנים	6	0.3	1.8
מרתף	60	0.0	0.0
עליית גג	0.0	0.0	0.0
סה"כ שטח אקו'			6.0
שווי מ"ר מבונה			2,800 ₪
סה"כ שווי ברוטו			16,800 ₪
השבחה בדחיה-0.665 (7 שנים, 6%)			11,172 ₪

9. עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה

9.1 הנושאים השנויים במחלוקת:

בין הצדדים קיימות מחלוקות בנושאים הבאים:

- מהות ההשבחה עקב אישור תכנית חפ/229/י/5.

9.2 פירוט טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

9.2.1 מהות ההשבחה עקב אישור תכנית חפ/229/י/5

שמאי המשיבה מחשב השבחה בגין הרכיבים כלהלן:

שטח עליית גג – במצב קודם השטח מעל 1.8 מ' מהווה כ-20 מ"ר ליח"ד ובנוסף - זיכוי של 8 מ"ר ליח"ד בגין מדרגות פנימיות.
במצב חדש – השטח מהווה 45 מ"ר ליח"ד ללא זיכוי 8 מ"ר, סה"כ הפרש של 17 מ"ר, לפי מקדם 0.7.
חדר מדרגות - תוספת שטח עיקרי – במצב קודם חושב זיכוי בגין חדר מדרגות כשטח עיקרי של 12 מ"ר לבנין פעם אחת בלבד. במצב חדש שטח זה מתווסף לדירות המגורים כשטח עיקרי מאחר וחדר המדרגות מחושב כשטח שירות, סה"כ שטח של 36 מ"ר (12 – 3*12). לפיכך, ההפרש הינו 24 מ"ר.

מחסנים – במצב קודם – 6 מ"ר ליח"ד (סה"כ 18 מ"ר ל-3 יח"ד). במצב חדש–8 מ"ר ליח"ד (סה"כ 24 מ"ר ל-3 יח"ד), סה"כ תוספת 6 מ"ר לפי מקדם 0.3.
מרתף – תוספת מרתפים פרטיים -60 מ"ר לפי מקדם 0.5.
סה"כ תוספת שטח אקו' -67.7 מ"ר אקו', ובדחיה עד תום החיים הכלכליים של המבנה (7 שנים, בשיעור הוון 6%).

שמאי המבקשת מחשב השבחה/אי השבחה כלהלן:

עליית גג- שטח עליית גג של 45 מ"ר התאפשרה גם במצב קודם ולפיכך לא חלה השבחה. כתימוכין, הוצגה חוו"ד מהנדס בנין הכוללת תרשים המגרש, ותחשיב בשתי חלופות של שטח עליית הגג שלא יכלל בשטח עיקרי:
חלופה א' – במקרה שיבנה בנין אחד על חלק הנישום (כמחצית) - שטח המחיה של עליית הגג שאינה נחשבת כשטח עיקרי – 50.88 מ"ר.
חלופה ב' – במקרה שיבנו 2 בניינים עם מרווח של 8 מ' ביניהם - השטח המתקבל השייך לנישום הינו 42.24 מ"ר.
חדר מדרגות – תוספת שטח של 24 מ"ר המהווה תוספת לשטח שירות, לפי מקדם 0.3.
תוספת מחסנים – 6 מ"ר לפי מקדם 0.3.
מרתף – מאחר והשימושים בקומת הקרקע הינם למסחר, תוספת מרתף למגורים אינה משביחה. כ"כ ברח' אילת לא נבנים מרתפים למגורים.

תגובת שמאי המשיבה לתחשיבי שמאי המבקשת:

- **לעניין עליית הגג** – יש להקים שני מבני מגורים על החלקה מאחר והיא אינה רשומה בבעלות אחת, ואין לכפות שיתוף במקרקעין. מוצג תרשים המציג בניה בשני מבנים ממנו עולה כי עליית הגג מסתכמת ב-73 מ"ר מתוכה 35 מ"ר מהווה שטח עיקרי (מעל 5.3 מ') והיתרה – 38 מ"ר אינה נכללת בעיקרי.

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "**MAG**")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

הכרעה:
לענין השטח בעליית הגג – אני מקבל את התחשיב המפורט שהוצג ע"י שמאי המשיבה בחנתי את תחשיבי המהנדס פניני אשר לא מצאתי בהם טעות יסודית אלא בחינת תחשיב שאינה מיטבית (שמאית) אשר מהווה גג בעל 4 שיפועים וללא גמלונים בחזיתות הצרות לעומת תחשיב הועדה אשר בוחן גג בעל שני שיפועים עם גמלונים בחזיתות הצרות. תחשיב הועדה הינו תחשיב מיטבי ולפיכך הנני מקבל אותו. סה"כ ניצול עליית גג בגובה של עד 5.3 מ' - כ-28 מ"ר במצב קודם, לעומת ניצול של כ-45 מ"ר במצב חדש. ההפרש כ-17 מ"ר. בחרתי לקבל את תחשיב שמאי הועדה בהתאם לדרישתו הראשונית מאשר את התחשיב שהוצג בתגובה. ההפרש בין דרכי החישוב מביא לסך שך כ- 2 מ"ר ולכן בחרתי בדרישה הראשונית המוצגת בתחשיב השומה והיא אף המקלה יותר.

לענין שטח חדר מדרגות - אני מקבל עמדת שמאי המשיבה. במצב חדש "מתפנה" שטח נוסף ששימש כשטח חדר מדרגות לטובת שטח עיקרי ולפיכך, יוערך לפי מקדם שווי 1.0, זאת כפי שקבעתי בתיקים קודמים בחיפה בהם דנתי בסוגיה זו.

תוספת מחסנים – סה"כ תוספת של 6 מ"ר.

לענין המרתף – הוראות התב"ע הנדונה מאפשרות בניית מרתף מגורים פרטי (60 מ"ר) עם גישה מתוך הדירה שמעליו, או מרתף משותף לכל הדיירים עם גישה מחדר המדרגות של הבנין.
מאחר ומדובר במימוש במכר והבינוי (העתידי) ע"פ הוראות התכנון הינו מעל קומת עמודים, לא תובא בחשבון אפשרות הבינוי של מרתף מגורים צמוד. כמו כן נקבע גובה מרתף מקסימלי של 2.4 מ' נטו אשר אינו יכול לשמש כשטח עיקרי המחייב 2.5 מ' נטו.

9.2.2 **<u>שווי למ"ר מבונה אקו' למועד הקובע</u>**
שמאי המשיבה מציג עסקאות לקרקע שנערכו בקרית חיים מהם עולה שווי ממוצע של 2,850,000 ₪ למגרש בשטח 710 מ"ר.
בניתוח השווי[4] מתקבל כ-2,800 ₪ למ"ר מבונה אקו'[5].
שמאי המבקשת מקבל את השווי הנקוב.
בבחינת העסקאות שהוצגו ונתונים נוספים שעמדו בפני מקובל עלי השווי לעיל.

[4] מוצג בסעיף 8.1 לעיל
[5] השמאי מעיר כי המגרש הנדון בשטח כ-505 מ"ר, נמכר ב-20.3.13 לפי 2,650,000 ₪, המשקף פוטנציאל מסחרי שלא הובא בחשבון בהערכה.

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "**MAG**")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

10 **<u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, עקב אישור תכנית בנין עיר ומימוש זכויות בדרך של מכר, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

10.1 עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני ב"מצב הקודם" משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני ב"מצב החדש", בכל אחד מהמועדים הקובעים (עפ"י הלכת "פמיני").

10.2 בחישוב ההשבחה לתכנית הנדונה בה מדובר בתוספת זכויות מסוימות לנכס, בודדתי את רכיבי הנכס שהושבחו וחישבתי את ההשבחה בגין כל אחד מהם בנפרד. בדרך זו ניתן לקבע את סך הזכויות שאינן משתנות ולמצות בתחשיב מדוייק יותר את השינויים המתבקשים.

10.3 הבאתי בחשבון את שטח המגרש, מידותיו וכל יתר מאפייניו הפיסיים.

10.4 הבאתי בחשבון כי הזכויות בנכס הינן זכויות חכירה.

10.5 הנחת העבודה הינה כי מימוש הזכויות בנכס הינו בדרך מכר.

10.6 המועד הקובע להערכה זו הינו כמפורט בסעיף 3 לעיל.

10.7 הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס בשכונת "קרית חיים מזרחית" בחיפה.

10.8 הבאתי בחשבון נתוני שוק רלוונטיים של נכסים ברי השוואה בסביבת הנכס סמוך לתאריך הקובע להערכה כפי שהוצגו בפני.

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "**MAG**")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

11 תחשיבי שומה

- **השבחה עקב אישור חפ/229/י/5 למועד הקובע 22.03.2012**.

	מצב קודם	מצב חדש	הפרש	מקדם	שטח אקו'
שטח בעליית גג	28	45	17	0.7	11.9
חדר מדרגות	12	36	24	1.0	24
מחסנים	18	24	6	0.3	1.8
סה"כ שטח אקו'					37.7
שווי למ"ר מבונה אקו'					₪ 2,800
סה"כ שווי ברוטו					₪ 105,560
לאחר דחיה – מקדם 0.665°					₪ 70,198
היטל השבחה					₪ 35,099

12 סיכום שומה

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה כדלקמן:

מהות	מועד קובע	השבחה	היטל ההשבחה 50%
חפ/229/י/5	22.03.2012	₪ 70,198	₪ 35,099

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין בנכס נשוא חוות הדעת.

ועל זאת באתי על החתום

מוטי דיאמנט

שמאי מקרקעין, כלכלן ושמאי חקלאי

[6] 7 שנים בשיעור הוון 6%

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "**MAG**")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com