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**

13.2.2015
מס' מינוי: 979-2014
סימוכין: 451/1407

ה מ ב ק ש	ה מ ש י ב ה
עזרא יגיל	הועדה המקומית זמורה
שמאי מקרקעין - **זאב כהן וצחי טנא**	שמאית מקרקעין - **תמר אברהם**

שומה מכרעת לענין היטל השבחה
חלקה 358 בגוש 4586
(מחצית 2 במגרש 180 על פי תוכנית זמ/במ/576)
מדרום לשדרות בן גוריון
<u>גדרה</u>

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
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**

13.2.2015
מס' מינוי: 979-2014
סימוכין: 451/1407

מטרת השומה

בהתאם להודעת המינוי כשמאי מכריע על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 6.7.2014, נתבקשתי לחוות את דעתי לעניין גובה ההשבחה החלה על הנכס הנדון, למועדים הקובעים.

זיהוי הנכס

גוש	: 4586
חלקה	: 358
מגרש	: 180 (על פי תוכנית זמ/במ/576)
כתובת	: מדרום לשדרות בן גוריון, גדרה
שטח רשום	: 641 מ"ר
שטח נישום	: 320.5 מ"ר (מחצית מספר 2)
סוג הנכס	: קרקע להקמת יחידה במבנה דו משפחתי בקיר משותף

דיון מקצועי

מועד	: 2.2.2015
משתתפים	: זאב כהן, צחי טנא, עזרא יגיל (הבעלים), תמר אברהם, כרמלה חורב, הח"מ

ביקור בנכס

מועד	: 8.9.2014
נוכחים	: כרמלה חורב, הח"מ

המסמכים העיקריים שהוצגו

1. מטעם המבקש

- שומה אחרת של השמאים זאב כהן וצחי טנא מיום 21.7.2014
- נסח רישום מיום 18.2.2014
- שומה מכרעת (טרם תיקון 84) לענין תוכנית זמ/במ/576 של השמאי מאיר גרון מיום 21.2.2002
- שומת השבחה לתוכנית זמ/במ/576 של השמאית לבנה אשד מיום 15.1.1997

2. מטעם המשיבה

- שומה מתוקנת של השמאית תמר אברהם מיום 26.11.2014
- שומת השבחה של השמאית תמר אברהם מיום 15.5.2014

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
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**

13.2.2015
מס' מינוי: 979-2014
סימוכין: 451/1407

תמצית תאור הסביבה והנכס

1. הסביבה

הנכס הנדון נמצא בחטיבת קרקע הממוקמת בדרום הישוב גדרה, צפונית לכביש מספר 7.
גבולותיה של חטיבת הקרקע הינם כדלהלן:

- בצפון - שדרות בן גוריון
- במזרח - שדרות מנחם בגין
- בדרום - שכונת מגורים אחוזת גדרה
- במערב - מתחם אולפנת הרב בהר"ן

חטיבת הקרקע איננה מפותחת פרט לדרכים סלולות ושוחות ביוב.

2. הנכס

הנכס הנדון מהווה מגרש פינתי הממוקם בחלק הצפון מערבי של חטיבת הקרקע.
הקרקע מהווה את מחצית מספר 2 ממגרש 180 על פי תוכנית זמ/במ/576 בגוש 4586 (חלקה ישנה 358),
המיועדת לבניית יח"ד אחת כחלק ממבנה דו משפחתי.
שטח המגרש הינו 641 מ"ר, שטח מחצית מספר 2 נשוא השומה הינו **320.5 מ"ר.**

זכויות קנין

1. נסח רישום

על פי מידע מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 18.2.2014, הנכס הנדון רשום בבעלות עזרא יגיל, בשלמות.

2. הסכם מכר

על פי חוזה המכר שהוצג בפני, מחצית מחלקה 358 בגוש 4586 המיועדת לבניית יח"ד אחת, נמכרה ביום 4.3.2014 תמורת 800,000 ₪.

מצב תכנוני

מצב קודם

תכנית R/6
התכנית פורסמה למתן תוקף בעיתון רשמי מס' 1180 מיום **26.3.1942.**
על פי תוכנית זו, הקרקע מסווגת כחקלאית.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

13.2.2015
מס' מינוי: 979-2014
סימוכין: 451/1407

<u>מצב חדש</u>

1. תוכנית זמ/500

תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **3.1.1985** בילקוט הפרסומים 3255.
על פי תוכנית זו, הקרקע מסווגת כ"מוסדות לרווחה ציבורית בעתיד" (המהווים מוסדות מרפא, נופש ורווחה עירונית בעתיד).
הוראות הבניה יהיו לפי תוכנית מפורטת ותוכנית בינוי.
גודל מגרש מינימאלי הינו 3,000 מ"ר.

2. תוכנית זמ/במ/576

תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **8.8.1996** בילקוט הפרסומים 4434.
התוכנית כולל הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים וכן טבלאות הקצאה ואיזון.
על פי תוכנית זו, הקרקע מסווגת ביעוד מגורים א' מיוחד.

הוראות הבניה

שטח עיקרי	: 50%
שטחי שירות	: 15 מ"ר מחסן במידה ואין מרתף, 15 מ"ר חניה מקורה, 9 מ"ר פרגולה
מספר קומות	: קומת מרתף + 2 קומות + קומת גג
גודל מגרש מינימאלי	: 600 מ"ר עבור 2 יח"ד, 400 מ"ר עבור 1 יח"ד
תכסית	: 30% (לא כולל חניה מקורה ופרגולה)

הוראות נוספות

- השטח המרבי לבניה בקומת מרתף (ליח"ד) הינו השטח שמתחת לתכסית קומת הקרקע.
- השטח המרבי לבניה בקומת גג (ליח"ד) הינו 23 מ"ר כגג רעפים מלא.
  תיתכן אפשרות בניית חדר בחלל הגג בשטח של עד 12 מ"ר כאשר שטח תכסית הגג מקורה בגג רעפים חלקי.
- שטח תכסית גג הרעפים לא יפחת מ - 50% משטח הקומה שמתחתיו.
- גובה מקסימאלי לא יעלה על 9 מ' ממפלס הכניסה (0.00) ועד לנקודה הגבוהה של הגג.

3. <u>תוכנית זמ/500/5</u>

תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **14.9.2003** בילקוט הפרסומים 5224.
התוכנית קובעת הוראות בניה על גגות בתים.
בבניינים חד קומתיים ובקוטג'ים יבנו עליות גג בגגות משופעים.
בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף הוראות התוכניות החלות על הבנין בתנאים הבאים:
הגג לא יעלה על 6.0 מ' מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה בשיפוע הגג.
שיפוע הגג יהיה בין 40% - 50%.
גובה המרזב מעל פני הגג יהיה לא יותר מ - 2.5 מ' ולא פחות מ - 2.0 מ'.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
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**

13.2.2015
מס' מינוי: 979-2014
סימוכין: 451/1407

הסכמות ובסיסים לשומה המכרעת

תוכניות זמ/500 וזמ/במ/576

לתוכנית זמ/במ/576 הוכן לוח שומה על ידי השמאית לבנה אשד (מיום 15.1.1997) למועד הקובע 23.8.1996, על פיו חושבה ההשבחה למגרש 180 הנדון בסך 61,161$ ולפי שע"ח 3.15 - 192,659 ₪.

שמאית הועדה ערכה את שומתה המקורית ללא שידעה על קיומה של השומה של לבנה אשד שנערכה לתוכנית זב/במ/576.
משנודע לה על קיומה, הוכנה שומה מתוקנת המבוססת על השומה של לבנה אשד.

לשומת לבנה אשד הוגשה בזמנו שומה אחרת שנערכה על ידי השמאי זאב כהן על חלק מהחלקות הכלולות בתוכנית.
השמאי מאיר גרון ערך "שומה מכרעת" ביום 21.2.2002 אליה צורף "לוח שוויים והשבחה".
שמאי המבקשים ביקשו לאמץ את ההשבחה למגרש הנדון על פי השומה המכרעת של מאיר גרון.

אולם עיון בלוח מעלה כי מגרש 180 נשוא השומה אינו כלול בשומה המכרעת.
על כן, השומה אשר נערכה על ידי השמאית לבנה אשד למגרש 180 חלוטה ומחייבת את הצדדים, ועומדת על מחצית המגרש נשוא השומה בסך 96,329.5 ₪ (192,659 ₪ / 2) לתאריך הקובע.

הערה
שומת לבנה אשד נערכה בשיטת המקפצה דהיינו חושבה ההשבחה מתוכנית R6 לתוכנית זמ/במ/576 המגלמת גם את ההשבחה שבין תוכנית R6 לתוכנית זמ/500.

השומה המכרעת הנדונה תתייחס אם כך לתוכנית זמ/5/500 בלבד.

התאריך הקובע להיטל ההשבחה

תוכנית זמ/5/500 : 29.9.2003

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
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**

13.2.2015
מס' מינוי: 979-2014
סימוכין: 451/1407

תמצית טיעוני השמאים בסוגיות השנויות במחלוקת

1. תוכנית זמ/5/500

עמדת שמאי המבקש
ההשבחה נובעת מהגדלת השטח בעליית הגג.
שטח עליית הגג במצב החדש נקבע לפי 42.5% משטח קומה א'[1].

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם	
שטח עליית הגג	23.0 מ"ר
מקדם	0.7
שטח אקווי'	16.1 מ"ר
מצב חדש	
שטח עליית הגג:	
320.5 מ"ר x 25% (תכסית) x 42.5%	34.0 מ"ר
מקדם	0.7
שטח אקווי'	23.8 מ"ר
השבחה	7.7 מ"ר אקווי'
שווי למ"ר מבונה (בהתחשב במיקום ובהיעדר פיתוח)	₪ 540
סה"כ	₪ 4,158
היטל השבחה	₪ 2,079

ערכי שווי

- בשומה מכרעת של השמאי יצחק ברמן באחוזת גדרה (גוש 4586, 61 מגרשים שונים) קבע השמאי שווי קרקע לפי 900 ₪ למ"ר מבונה.

השמאי התבסס על תוצאות מכרז רמ"י מספר 220/2003 מיום 31.12.2003 ל - 25 מגרשים בגוש 4587 ו - 4585 בגדרה. עוד צוין בשומה המכרעת כי בשומות אחרות של השמאים אמנון נזרי, ניקי פרימו ותמיר שדה נקבע שווי של 900 ₪ למ"ר מבונה.

- השמאי יעקב צפריר (ששימש כשמאי הועדה זמורה) קבע בשומות השבחה כי שווי מ"ר מבונה בעליית הגג על פי תוכנית זמ/5/500 הינו כ - 510 ₪ למ"ר מבונה.

בהתאמה לנכס הנדון שאינו מפותח ואינו זמין לבניה נקבע השווי לפי:
900 ₪ x 0.6 (מקדם מיקום והיעדר פיתוח) = 540 ₪ למ"ר מבונה

[1] השמאים אימצו את הכרעתו של השמאי יצחק ברמן בשכונת אחוזת גדרה (61 מגרשים שונים בגוש 4586) בה נקבע כי שטחי עליית הגג האפקטיביים הינם לפי שטח של 40%-45% משטח קומה א' ובממוצע 42.5%.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
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**

13.2.2015
מס' מינוי: 979-2014
סימוכין: 451/1407

עמדת שמאית המשיבה

ההשבחה נובעת מהגדלת השטח בעליית הגג.
שטח עליית הגג במצב החדש נקבע לפי 50% משטח הקומה על פי התכסית.

תחשיב ההשבחה:

<u>מצב קודם</u>

שטח עליית הגג	23.00 מ"ר
מקדם עליית גג	<u>0.75</u>
שטח אקווי'	17.00 מ"ר

<u>מצב חדש</u>

שטח עליית הגג:	
320.5 מ"ר x 30% (תכסית) x 50.0%	48.10 מ"ר
מקדם עליית גג ושוליות	<u>0.70</u>
שטח אקווי'	33.70 מ"ר

<u>השבחה</u>	16.0 מ"ר אקווי'
שווי למ"ר מבונה	<u>1,450 ₪</u>
סה"כ	23,784 ₪
היטל השבחה	11,892 ₪

<u>ערכי שווי</u>

השמאית הציגה את עסקאות המכר הבאות: (מקור: מס שבח):

מספר	תאריך	גו"ח	מיקום	שטח מגרש	מחיר מוערך
1	6.7.2003	4586/3	לב גדרה	220 מ"ר	274,000 ₪
2	18.12.2003	4585/42	לב המושבה	247 מ"ר	249,660 ₪

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

13.2.2015
מס' מינוי: 979-2014
סימוכין: 451/1407

להלן ניתוח העסקאות (זכויות הבניה על פי תוכנית זמ/במ/576):

<u>עסקה מספר 1</u>		
שטח עיקרי	220 מ"ר x 50% x 1.0	110.0 מ"ר
חניה מקורה	15 מ"ר x 0.35	5.3 מ"ר
עליית גג	30 מ"ר x 0.80	24.0 מ"ר
פרגולה	9 מ"ר x 0.35	3.2 מ"ר
חצר		<u>30.8 מ"ר</u>
סה"כ		173.3 מ"ר אקווי'
שווי מ"ר מבונה אקווי'		₪ 1,582

<u>עסקה מספר 2</u>		
שטח עיקרי	247 מ"ר x 50% x 1.0	123.5 מ"ר
חניה מקורה	15 מ"ר x 0.35	5.3 מ"ר
עליית גג	30 מ"ר x 0.80	24.0 מ"ר
פרגולה	9 מ"ר x 0.35	3.2 מ"ר
חצר		<u>34.6 מ"ר</u>
סה"כ		190.5 מ"ר אקווי'
שווי מ"ר מבונה אקווי'		₪ 1,311

על סמך נתונים אלו קבעה השמאית כי שווי הקרקע הינו 1,450 ₪ למ"ר מבונה.

<u>הכרעה</u>

המחלוקת בין השמאים הינה לעניין שטח עליית הגג במצב החדש וערכי השווי.
שמאי המבקש קבעו כי שטח עליית הגג בנכס הנדון הינו 42.5% משטח הקומה העליונה (המהווה 25% משטח המגרש) שהם במקרה הנדון 32 מ"ר ליח"ד, וזאת על סמך הכרעתו של השמאי המכריע יצחק ברמן בשכונת אחוזת גדרה (61 מגרשים שונים בגוש 4586).
שמאית המשיבה קבעה כי שטח עליית הגג הינו 50% משטח תכסית הקומה (המהווה 30% משטח הקרקע) שהם במקרה הנדון 48.1 מ"ר ליח"ד.

התוכנית מאפשרת בניה בחלל גג הרעפים, ללא קביעת שטחו, כאשר גובה הגג לא יעלה על 6.0 מ' מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה בשיפוע הגג וכי השיפוע יהיה בין 40% ל - 50%.
התוכנית מפנה לענין חישוב שטח עליית הגג לתקנות התכנון והבניה.

סעיף 2.03 לתקנות בקשה להיתר תנאיו ואגרות תש"ל - 1970 קובע כי :
"חדר בעליית גג הנועד למטרה עיקרית 1.8 מ' ובחלקו העליון לפחות 2.5 מ'".

סעיף 4 (3) לתקנות חישוב שטחים בתוכניות והיתרים תשנ"ב - 1992 קובע כי:
"שטח עליית גג יחושב לפי ההשלכה האופקית של הרצפה על אותו חלק בעליית הגג הגבוה מ - 1.8 מ'".

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
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**

13.2.2015
מס' מינוי: 979-2014
סימוכין: 451/1407

חישוב שטח הבניה בחלל הגג מתבסס על דרישות התוכנית ותקנות התכנון והבניה עולה כי:

- שטח הקומה שמתחת לחלל הגג הינו 25% עיקרי (סה"כ 50% המתחלק באופן שווה בין הקומות).
- גובה הבנין הינו 9 מ' (על פי תוכנית זמ/במ/576), המתחלק בין הקומות כדלהלן:

עליית גג	3.5 מ'[2]
קומה א'	2.5 מ'
סה"כ[3]	6.0 מ'
קומת קרקע	3.0 מ'
סה"כ	9.0 מ'

על פי חישוב גרפי שערכתי, מתקבל כי שטח עליית הגג האפקטיבי הינו 38 מ"ר בקירוב (המהווים כ - 47.5% משטח הקומה העליונה).

לפיכך תחשיב ההשבחה הינו:

מצב קודם	
שטח עליית הגג	23.0 מ"ר
מקדם עליית גג	0.8
שטח אקווי'	18.4 מ"ר
מצב חדש	
שטח עליית הגג	38.0
מקדם עליית גג	0.8
שטח אקווי'	30.4 מ"ר
השבחה	12.0 מ"ר אקווי'

ערכי שווי
המחלוקת בין השמאים נובעת מבסיס נתוני השוואה שונה:
שמאי המבקש קובעים כי שווי הקרקע הבסיסי הינו 900 ₪ למ"ר מבונה וזאת בהתבסס על נתוני מכרז ממ"י כפי שמופיע בהכרעת השמאי יצחק ברמן ואילו שמאית המשיבה קובעת כי שווי הקרקע הינו 1,450 ₪ למ"ר מבונה וזאת בהתבסס על נתוני מס שבח.
עוד חלוקים השמאים לעניין הצורך בהפחתה בערכי השווי הנובעת מהיעדר פיתוח חטיבת הקרקע.
בעוד ששמאי המבקש סבורים כי יש לבצע הפחתה לפי מקדם 0.6, סבורה שמאית המשיבה כי הנתונים שהציגה משקפים את הפיתוח באותו אזור ועל כן אין מקום להפחתה נוספת.

[2] הגובה נקבע בהתאם לשימוש המייטבי.
[3] על פי התקנות הגובה מרצפת הקומה העליונה עד רום הגג הינו 6 מ'.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
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**

13.2.2015
מס' מינוי: 979-2014
סימוכין: 451/1407

בחנתי את נתוני הצדדים כדלהלן:

א. נתונים ממכרז ממ"י מספר מר/2003/220 (מיום 31.12.2003) ל - 62 מגרשים לבניה עצמית של בתים דו משפחתיים בשכונת נאות גדרה (ממערב לשדרות מנחם בגין).

זכויות הבניה הינן על פי תוכנית זמ/במ/580 (מיום 10.4.1995)

ייעוד	:	מגורים א'
מספר יח"ד למגרש	:	2
קומות	:	2
שטח עיקרי	:	35% בבניינים בני קומה אחת
		50% בבניינים בני 2 קומות
שטח שירות	:	10% עילי
		20% תת קרקעי
חניה	:	15 מ"ר

לשם הפשטות אני מציג ניתוח של מכרז אחד כדלהלן:

מספר מגרש	55 ב'
הוצאות פיתוח	129,746 ₪
מחיר	104,157 ₪
סה"כ ללא מע"מ	233,903 ₪
סה"כ כולל מע"מ	276,006 ₪
שטח מגרש (מ"ר)	281

	מ"ר		זכויות		מקדם		סה"כ אקווי
שטח עיקרי	281	x	50.0%	x	1.00	=	141
שטח שירות עילי	281	x	10.0%	x	0.40	=	11
שטח שירות תחתי	281	x	20.0%	x	0.35	=	20
ממ"ד	12.5	x	1	x	1.00	=	13
חניה מקורה	15	x	1	x	0.30	=	5
עליית גג	70	x	47.5%	x	0.80	=	27
חצר (לא כולל חניה)	169.2			x	0.25	=	42
סה"כ							257

סה"כ (כולל פיתוח)	276,006 ₪	:	257	=	1,072 ₪

מניתוח נתונים של 25 מגרשים אשר זכו במכרז עולה כי שווי הקרקע נע בין 940 ₪ למ"ר מבונה ועד 1,420 ש"ח למ"ר מבונה, ובממוצע כ - 1,000 ₪ למ"ר מבונה.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

13.2.2015
מס' מינוי: 979-2014
סימוכין: 451/1407

ב. נתוני מס שבח אשר הוצגו על ידי שמאית המשיבה:

עסקה מספר 1

תאריך	6.7.2003				
גו"ח*	4586/3				
רחוב/שכונה	רחוב בן גוריון, לב גדרה				
שטח (מ"ר)	220				
תמורה	₪ 274,000				
זכויות בניה	על פי תוכנית זמ/5/3/534				
	מ"ר		מקדם		סה"כ אקווי
שטח עיקרי	200	x	1.00	=	200
מרתף כעיקרי	50	x	0.60	=	30
שטח שירות 70 מ"ר (עילי 50 מ"ר + תחתי 20 מ"ר):					
חניות מקורות (2)	30	x	0.30	=	9
ממ"ד	12.5	x	1.00	=	13
מחסן	12	x	0.40	=	5
יתרת שטח שירות	16	x	0.40	=	6
חצר (לא כולל חניה)	67.5	x	0.25	=	17
פוטנציאל לעליית גג**	30	x	0.40	=	12
סה"כ					291
סה"כ (כולל פיתוח)	₪ 274,000	:	291.38	=	₪ 940

*אשר לימים חלקה זו הפכה לחלקה 4586/762 הממוקמת ברחוב פינס פינת רחוב העופרים צפונית לאולפנת הרב בהר"ן.
** על פי תוכנית זמ/5/500.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

13.2.2015
מס' מינוי: 979-2014
סימוכין: 451/1407

עסקה מספר 2
עסקה זו מיוחסת לחלקה 4585/275 (חלקה ישנה 4585/42) הממוקמת מצפון לשדרות בן גוריון, בשכונת צמרת גדרה.
יעוד החלקה על פי תוכנית זמ/576 הינו מגורים ב'1 לבניה רוויה, לכן עסקה זו אינה ברת השוואה לנשוא השומה.

מניתוח עסקאות ההשוואה עולה כי שווי הקרקע למועד הקובע הינו 1,000 ₪ למ"ר מבונה (כולל פיתוח)

אני מתרשם כי במועד הקובע לא היה קיים עדיין תכנון לביצוע פיתוח חטיבת הקרקע הנדונה וזאת כפי שעולה מעתירה מנהלית מספר 25565-04-14 אשר הוגשה על ידי חלק מהבעלים והן מהיעדר הפיתוח השורר בחטיבת הקרקע כיום.
על כן יש לבצע הפחתה לערכי השווי, המשקפת דחיה כבת 3 שנים לתכנון וביצוע עבודות פיתוח במתחם, לפי מקדם 0.84.
לפיכך אני קובע כי שווי הקרקע למועד הקובע הינו 840 ₪ למ"ר מבונה (1,000 ₪ x 0.84).

תחשיב שומה

בגין תוכנית זמ/500/5 (לתאריך 29.9.2003)

השבחה

מ"ר אקווי		שווי למ"ר מבונה		סה"כ
12	x	840 ₪	=	10,080 ₪

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
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**

13.2.2015
מס' מינוי: 979-2014
סימוכין: 451/1407

ההשבחה

לאור האמור לעיל באתי לכלל דעה כי גובה ההשבחה החלה על הנכס הנדון לתאריכים הקובעים הינו כדלהלן :

התוכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה	הערות
זמ/500 זמ/במ/576	23.8.1996	₪ 96,329.5	₪ 48,165	על פי שומת לבנה אשד מיום 15.1.1997
זמ/5/500	29.9.2003	₪ 10,080	₪ 5,040	

חלוקת שכר השמאי המכריע
שמאי המבקש סבורים שיש להשית את מלוא שכר השמאי המכריע על הועדה המקומית מאחר וזו התעלמה משומתה של לבנה אשד אשר נערכה לתוכנית זמ/במ/576 וכן מהשומה המכרעת של מאיר גרון.
שמאית המשיבה לא הביעה את דעתה בנדון.
סבורני כי על הועדה המקומית לכבד את השומות המכריעות שנערכו בעבר ולפעול על פיהן.
משנודע לשמאית הועדה כי נפלה טעות בשומתה, מהסיבה שלא ידעה על קיומה של שומה חלוטה של השמאית לבנה אשד, זו תוקנה בהתאם[4].
יחד עם זאת, גם לאחר תיקונה של השומה, שמאי המבקש ביקשו להמשיך ולערער על השומה המתוקנת בסוברם שיש לאמץ את השומה המכרעת של מאיר גרון וכן בגין אישורה של תוכנית זמ/5/500.
לאור הכרעתי כי השומה המכרעת של מאיר גרון אינה חלה על המגרש הנדון, נכון פעלה הועדה כאשר תיקנה את שומתה בהתאם לשומה החלוטה של לבנה אשד.
על כן שכרו של השמאי המכריע יושת באופן שווה בין שני הצדדים.

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

חוות הדעת נערכה לפי מיטב הבנתי ונסיוני.



אריה אריאל
שמאי מכריע

העתק: מזכיר מועצת שמאי המקרקעין

[4] ובהתאם לכך גם תוקנה דרישת התשלום.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il