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**

14.02.2019
מינוי: 1515-2018
סימוכין: 916/1808

המבקש	**המשיבה**
בנימין קדישביץ	הועדה המקומית תל אביב
שמאי מקרקעין -	שמאי מקרקעין -
דני טרשנסקי, אופיר ברין-לנגר, אריה קמיל	רמי סויצקי

שומה מכרעת לענין היטל השבחה

מחצית חלקה 237 בגוש 6623

רחוב רביבים 12 פינת רחוב כיסופים 25

<u>תל אביב</u>

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שד' קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

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**

14.02.2019
מינוי: 1515-2018
סימוכין: 916/1808

מטרת השומה

בהתאם להודעת מינוי לשמאי מכריע על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 09.08.2018, נתבקשתי לחוות את דעתי לענין גובה ההשבחה החלה על הנכס הנדון, למועדים הקובעים.

זיהוי הנכס

גוש:	2366
חלקה:	237 (מחצית)
שטח:	775 מ"ר רשום לחלקה בשלמות
בינוי:	בית מגורים דו משפחתי
כתובת:	רחוב רביבים 12 פינת רחוב כיסופים 25, שכונת רביבים, תל אביב
הנכס הנדון:	מחצית צפון מערבית.

דיון מקצועי

מועד:	20.11.2018
משתתפים:	דני טרשנסקי, רמי סויצקי, רותי בן ארי, הח"מ.

ביקור בנכס

מועד:	19.12.2018
נוכחים:	רותי בן ארי, הח"מ, מתמחה ממשרד קמיל טרשנסקי רפאל
	הביקור נערך בתוך היחידה.

המסמכים העיקריים שהוצגו

מטעם המבקשת

- שומה אחרת של השמאים דני טרשנסקי, אופיר ברין-לנגר ואריה קמיל מיום 28.08.2018
- נסח רישום מיום 25.07.2018

מטעם המשיבה

- שומת השבחה של השמאי רמי סויצקי מיום 29.06.2018
- תגובת השמאי רמי סויצקי לשומה האחרת מיום 09.09.2018

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שד' קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharіel.com

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**

14.02.2019
מינוי: 1515-2018
סימוכין: 916/1808

תמצית תאור הסביבה והנכס

הסביבה
הסביבה הינה שכונת רביבים, בחלק הצפון מזרחי של תל אביב, ממערב לשכונת רמת החיל, מצפון לשכונת שיכון דן ומדרום לציר דבורה הנביאה. השכונה מבוקשת ומאופיינת בבניה צמודת קרקע ובבתים בני 2 קומות מעל קומת עמודים. הבניה וותיקה בצד חדישה. הנכס הנדון ממוקם במרכז השכונה, ברחוב רביבים שהינו רחוב מעגלי, חד סטרי. רחוב כיסופים יוצא ומתחבר מחדש אל חלקו הדרומי של רחוב רביבים. בקטע הנדון מרוצף רחוב כיסופים באבן משולבת. הפיתוח הסביבתי מלא.

הקרקע
חלקה 237 בגוש 6623 ממוקמת בצדו הדרומי מזרחי של רחוב רביבים, בצמוד לפינת רחוב כיסופים. החלקה בשטח רשום של 775 מ"ר קרקע, בעלת צורה מאורכת ומעט מעוגלת, עם חזית כבת 19 מ' לרחוב רביבים וחזית כבת 41 מ' לרחוב כיסופים. הטופוגרפיה בשיפוע יורד לכיוון דרום.

בינוי
על החלקה ממוקם בית מגורים דו משפחתי דו קומתי, אשר נבנה בשנות ה- 80 של המאה הקודמת. הבית כולל יחידה צפון מערבית בחזית לרחוב רביבים, ויחידה דרום מזרחית, במפלס קרקע נמוך בהשוואה, בחזית לרחוב כיסופים.

הנכס הנדון
יחידה צפון מערבית בבית, בשטחים כמפורט:

מרתף מקלט:	18.72 מ"ר
קרקע:	82.71 מ"ר, 5.46 מ"ר מרפסת, 18.56 מ"ר מחסן, 3.80 מ"ר חדר כביסה, 41.04 מ"ר חניה
קומה א:	81.24 מ"ר + 7.7 מ"ר מדרגות
סה"כ:	163.95 מ"ר עיקרי

בהתאם להסכם שיתוף, היחידה שבנדון ממוקמת על מגרש א' בשטח של 393 מ"ר קרקע.

זכויות קנין

נסח רישום
על פי מידע מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 25.07.2018, רשומה חלקה 237 בבעלות משותפת, לרבות של קדישביץ בנימין (1/4) וקדישביץ שרה (1/4).
ביום 18.04.2018 נרשמה הערה לפי סעיף 126 בדבר קיומו של הסכם אופציה לטובת אורבן סיטי התחדשות עירונית בע"מ.

הסכם שיתוף
הסכם מיום 14.02.2018 קובע חלוקת זכויות שווה בין הבעלים, וכן חלוקה למגרשים:
מגרש א (צפון מערבי), נשוא השומה, בשטח של 393 מ"ר קרקע
מגרש ב (דרום מזרחי) בשטח של 382 מ"ר קרקע.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שד' קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharel.com

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**

14.02.2019
מינוי: 1515-2018
סימוכין: 916/1808

מצב תכנוני קודם

תכנית 232/ R
התכנית פורסמה למתן תוקף ביום **17.08.1949**.
התכנית קובעת:
יעוד: מגורים א'2
בניה: 22% לקומה x 2 קומות = 44%
צפיפות: 4 יח"ד לדונם

תכנית 379
התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 1806 מיום **17.02.1972**.
התכנית קובעת צפיפות באזור מגורים 2 של עד 4 יח"ד ל- 700 מ"ר ו- 6 יח"ד לדונם נטו.

היתר בניה
היתר מס' 1/25 מיום 20.04.1981 ניתן לבנית בית דו משפחתי עם שטחים כמפורט:
מרתף מקלט: 37.22 מ"ר
קרקע: 162.61 מ"ר
קומה א: 163.22 מ"ר
סה"כ: 325.83 מ"ר

9.46 מ"ר מרפסות, 33.32 מ"ר מחסנים, 10.52 מ"ר חדרי כביסה, 80.44 מ"ר מוסכים, 15.05 חדרי מדרגות.

מצב תכנוני חדש

תכנית מתאר מקומית "ע"
התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 3275 מיום **28.11.1985**.
התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבנייה ולשימוש במרתפים.

לגבי מרתפים באזור המיועד ל"בתים בודדים" נקבע:
שטח: קומה אחת לפי היקף הבית. לא תורשה קומת מרתף תחתונה
תכליות: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם משחקים לילדים. לא יורשו מגורים,
בניה: שטח מרתף שנועד לשימושים שלעיל לא יחשב בשטח הבניה
גובה: 2.2 מ' בין רצפה לתחתית תקרה.

תכנית 2550
התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 4096 מיום **01.04.1993**.
התכנית קובעת הוראות בדבר חניה מקורה.
במגרשים של בנינים צמודי קרקע מותרת חניה מקורה בשטח של עד 18 מ"ר, גם מחוץ לקוי בנין.

תכנית מתאר מקומית "ג - בניה על גגות בתים"
התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 4208 מיום **21.04.1994**.
התכנית קובעת תנאים להתרת חדרי יציאה לגג ועליות גג בבנייני מגורים.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שד' קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

14.02.2019
מינוי: 1515-2018
סימוכין: 916/1808

התכנית מאפשרת בתנאים הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר (כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות) ובגובה של 2.5 מ', כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. כמו כן פרגולה שלא תעלה על 1/3 משטח הגג הפנוי.
לגבי בניינים חד קומתיים וקוטג'ים צמודי קרקע מותרת בתנאים עליית גג בתוך חלל גג משופע, בנוסף לשטח הבניה העיקרי.

תכנית 2550 א'
התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 4490 מיום **11.02.1997**.
התכנית קובעת הוראות בדבר חניה מקורה.

במגרשים של מבנים צמודי קרקע מותרת חניה מקורה בשטח של 18 מ"ר ו- 15 מ"ר עבור מקום נוסף, בתוך או מחוץ לקוי בנין. שטח החניה ייחשב כשטח שירות.

תכנית 2754
התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 4632 מיום **29.03.1998**.
התכנית קובעת תנאים להקמת בריכות שחיה.

במגרשים של מבנים צמודי קרקע מותרת הקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי, כולל מתקנים טכניים. מיקום הבריכה מחוץ לקווי הבניין טעון הוכחה כי אינו מהווה מטרד לשכנים. קירוי הבריכה יעשה במסגרת שטחי הבניה העיקריים. היתר הבניה כרוך במסירת הודעה לשכנים ובמתן הזדמנות להתנגדות, כמקובל בהליך של הקלה. התכנית אינה מגדירה את שטח הבריכה.

תכנית מתאר מקומית "ח' - חניות"
התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 4978 מיום **16.04.2001**.

תקן חניה למגורים בבית צמוד קרקע בן דירה אחת מעל 120 מ"ר הינו 2-1 מקומות חניה, בהתאם לשיקול הועדה המקומית.

תכנית מתאר מקומית "ע1" - מרתפים
התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 5167 מיום **18.03.2003**.
התכנית קובעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם. התכנית מבטלת את תכנית ע'.
קומות: קומת מרתף אחת
שטח: תכסית קומת הקרקע כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית. היתר לשטח גדול יותר יינתן לאחר שהשתכנעה הועדה כי השטח דרוש לתפקוד הבית, וזאת מכוח התכנית ולא בדרך של הקלה
גובה: עד 4 מ' נטו (מפני רצפה ועד תחתית תקרה)
תכליות: שטחי שרות כללים; שטחים נלווים למגורים; משרדים לבעלי מקצוע חופשי; לא יותרו מגורים
כניסה: מותרת כניסה נפרדת לקומת המרתף שתוגדר בהיתר כמשרד, וזאת בנוסף לחיבור פנימי לקומה שמעל.

בסעיף 12 לתכנית נקבע כי בעת מכירה ישולם היטל השבחה לפי הידוע באותה עת. לגבי בתים שאינם צמודי קרקע יחושבו 2 קומות בשטח 80% משטח המגרש. "יתרת היטל ההשבחה תשולם בעת מימוש לפי מספר קומות המרתף ושטחן בהיתר הבניה".

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שד' קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

14.02.2019
מינוי: 1515-2018
סימוכין: 916/1808

תכנית 3408
התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 5427 מיום **17.08.2005**.
באזור מגורים 2 ולגבי בנינים בני 2 קומות ללא קומת עמודים יותרו זכויות בניה של עד 29% עיקרי לקומה, וסך הכל 58%. מרווחים: קדמי – 6 מ', אחורי – 7 מ' וצדדי – 4 מ'.

תכנית מתאר מקומית "ג' - 1 גגות תל אביב - יפו"
התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 5705 מיום **20.08.2007**.
התכנית קובעת הוראות לבניה על גגות שטוחים ובגגות משופעים של בנייני מגורים.
בקוטג'ים ובבניינים טוריים לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת בתכנית מאושרת בדבר עיצוב הגג, הותר שטח בניה נוסף עבור חדרי גג או עליות גג, ובלבד שהבניה תהיה אחידה לבנין כולו.

עליית גג:
בתוך חלל גג משופע כחלק בלתי נפרד מהדירה שמתחת. הותרה הגבהת רום הגג המשופע ל- 7 מ' מדוד מרצפת הקומה העליונה. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%, כאמור בתקנות התכנון והבניה. מרפסת תותר במבנה בעל גג דו שיפועי לפחות, וללא חיתוך מישור הגג שבחזית קדמית וצדדית. עליית הגג בבניין טורי תחול על כל הבניין.

חדרי גג:
השטח הבנוי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר ובגובה של עד 3 מ'. תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו, או 40 מ"ר לדירה, הקטן מבניהם.

תא/5000
התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 7407 מיום **22.12.2016**.
מטרות התכנית: 1. שימור וחיזוק מעמדה של תל אביב יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם.
2. קידומה של תל אביב יפו כעיר לכל תושביה, תוך פיתוח בר קיימא של סביבה עירונית אטרקטיבית ובת השגה ותוך שיפור איכות החיים של מגוון תושבי העיר.
3. יצירת עתודות שטחי בניה למגורים ולתעסוקה ע"י ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר ובמזרחה.
4. קביעת כללים להתחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפיתוח, צמצום מטרדים סביבתיים וקידום מערכת תחבורה רב אמצעית שיוצרת העדפה לתחבורה ציבורית, רכבה על אפנים והליכה רגלית.
5. הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית.
6. מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות.

יעוד : אזור מגורים בבניה נמוכה, אזור 209

תכנית עתידית תקבע הוראות בהתאם להנחיות התכנון הבאות:
בניה: שטחי הבניה המרביים לא יעלו על רח"ק 1
גובה הבניה יהיה עד 3 קומות, במבנים מעל קומת עמודים גובה הבניה יהיה עד 4 קומות
תכסית הבניה עד 35% משטח המגרש לכל קומה
במגרש פנוי צפיפות המגורים לא תעלה על 8 יח"ד לדונם נטו.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שד' קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

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

14.02.2019
מינוי: 1515-2018
סימוכין: 916/1808

הסכמות ועקרונות

1. ניצול זכויות בניה
שמאי המבקש טוענים כי קיימת העדפה לבניה נמוכה, בצמצום מפלסים ומדרגות. זכויות למרתפים ועליות גג אינן מיושמות על הקיים, אלא לאחר הריסת המבנה בתום חייו הכלכליים, ולעיתים אף אינן מיושמות במבנים חדשים. נבחנו היתרי בניה מרחוב רביבים מהשנים 1972 ועד 1997, וברובם לא התבקשה בניה על הגג. נבחנו היתרי בניה מהסביבה משנים מאוחרות, וגם בהם לא התבקשה עליית גג.

המבנה הנדון מייצג דרישה ליחידות גדולות בנות כ- 240 מ"ר (160 מ"ר עיקרי + 80 מ"ר שירות), בעוד שבמועד ההיתר (שנת 1981) ניתן להקים על החלקה 4 יח"ד קטנות. עם חלוף הזמן הולכת וגדלה הדרישה לשטחי בניה וליחידות גדולות. תכניות נושאיות העונות על צורך זה נבחנות בשומה המכרעת על רקע יכולת שילובן במבנה הקיים.

2. אורך חיים כלכלי
שמאי המבקשת מביאים בחשבון תקופת חיים מועילה של 38 שנה, עד שנת 2019. השמאים מציינים קביעות של שמאים מכריעים לפיהן אורך חיים כלכלי של נכס הוא 50 שנה, לרבות השמאי יצחק ברמן לגבי נכס ברחוב קהילת סופיה 7 (6627/124), השמאי שמואל רוזנברג לגבי נכס ברחוב קהילת סופיה 5א' (6627/129), השמאי מוטי דיאמנט לגבי נכס ברחוב קהילת סופיה 3 (6627/130), והשמאי אבישי זיו לגבי נכס ברחוב עמרי 11 א' (6627/234). כמו כן קביעות לגבי אורך חיים כלכלי גדול יותר: השמאית נאוה סירקיס קבעה לגבי נכס ברחוב בני חצור 8 (6627/291) אורך חיים של 61 שנה, והשמאית דורית פריאל קבעה לגבי נכס ברחוב אופיר 23 (6627/258) אורך חיים כלכלי של 55 שנה.
שמאי המשיבה קבע אורך חיים כלכלי של כ- 42 שנה, עד לשנים 2020 – 2025 בערך.
כקו מנחה אשר עשוי להשתנות מסיבות של כדאיות, אני מביא בחשבון אורך חיים כלכלי של 50 שנה ממועד הקמת המבנה.

3. חלוקת זכויות הבניה
בהתאם להסכם מיום 14.02.2018 בין הבעלים קדישביץ ולרנר נקבעה בסעיף 3 חלוקה בעין של הקרקע. בכל הנוגע לזכויות הבניה נקבע בסעיף 5 כי אלו תואמות לחלקו היחסי של כל צד בבעלות החלקה, כלומר 50%. בהתאם לכך מחושבת השבחה בנכס הנדון לפי מחצית מזכויות הבניה שהוקנו לחלקה.

4. תכניות שאינן משביחות
תכנית 2754. התכנית אפשרת הקמת בריכה בשטח המגרש. לאור שיפוע הקרקע מוסכם על הצדדים ועלי כי תכנית זו אינה ישימה במגרש הנדון.

תכנית 5000. מובא בחשבון כי לאור תיקון 126 לחוק התו"ב אין לחשב השבחה לתכנית 5000.

התאריכים הקובעים להיטל ההשבחה

תכנית ע':	13.12.1985
תכנית 2550:	16.04.1993
תכנית ג':	06.05.1994

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שד' קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharel.com

14.02.2019
מינוי: 1515-2018
סימוכין: 916/1808

תכנית 2550 א': 26.02.1997
תכנית ע'1: 02.04.2003
תכנית 3408: 01.09.2005
תכנית ג'1: 04.09.2007

תמצית טיעוני השמאים בסוגיות השנויות במחלוקת

1. השבחה לתכנית ע'

עמדת שמאי המבקש
השמאים מציגים שתי חלופות לגובה ההשבחה:
חלופה א'
בחלופה זו לא חלה השבחה, מאחר ומרתף ניתן להקים כבר לפי תכנית ל', ואכן בנכס הנדון נבנה מרתף חלקי עבור מקלט עוד לפני אישור התכנית. למרות האפשרות התכנונית, לא התבקשה הרחבת מרתף מעבר לשימוש למקלט.
השמאית המכריעה שושי שרביט קבעה לגבי נכס ברחוב דה לה ריינה 22-24 (6637/392-393) כי טרם אישור תכנית ע' ניתנו היתרי בניה למרתפים בשטחים עליהם חלה תכנית ל'; השמאי המכריע גד נתן קבע לגבי נכס ברחוב כיסופים 32 (6623/231) כי מאחר והתכנית אושרה זמן קצר לאחר הקמת הבנין, תכנית ע' אינה משביחה במועד הקובע; השמאי המכריע תמיר שדה קבע לגבי נכס ברחוב רביבים 1 (6623/220) כי מבנה משנות ה- 50 נבנה מלכתחילה עם קומת מרתף.
קונה סביר לא היה מביא בחשבון תרומה נוספת בגין זכויות בניה דחויות להרחבת קומת מרתף קיימת.

חלופה ב'
השבחה, ככל שקיימת, מיוחסת לגורמים של זמינות וודאות למרתף בשטח קומת הקרקע כפי שהותר בתכנית ל'. השמאית המכריעה שושי שרביט קבעה לגבי נכס ברחוב דה לה ריינה 22-24 (6637/392-393) מקדם 0.2 לגורמים אלו. ההשבחה מיוחסת לתום חייו הכלכליים של הנכס. חושבה דחיה של כ- 35 שנה, ומקדם 0.138. כמו כן יש להביא בחשבון הפחתה בגין קושי בחפירת מרתף בבית הבנוי בקיר משותף. השמאי המכריע שמואל רוזנברג קבע לגבי נכס ברחוב קהילת סופיה 35 (6792/55) מקדם קושי ביצוע של 0.8.

ההשבחה בחלופה זו הינה:
(18 מ"ר מקלט - 80 מ"ר מרתף בתכסית) x 0.2 השבחה x 0.8 קושי ביצוע x 0.138 דחיה = 1.37 מ"ר אקווי
1.37 מ"ר אקווי x 420 ₪ מ"ר מבונה = 575 ₪.

<u>ערכי שווי</u>
אומדן השווי לפי 420 ₪ מ"ר מבונה.
האומדן מבוסס על ערכים שנקבעו בשומות מכריעות:

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שד' קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

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**

14.02.2019
מינוי: 1515-2018
סימוכין: 916/1808

טבלה 1 : ערכים בשומות מכריעות

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה אקווי	הערות
נאוה סירקיס	6627	291	בני חצור 8	370 ₪	110 ₪ מ"ר מרתף
אריה אריאל	6627	110		425 ₪	
דורית פריאל	6627	28		547 ₪	
לבנה אשד	6627	260		520 ₪	
אבישי זיו	6627	234	עמרי 11 א'	520 ₪	167 ₪ מ"ר מרתף
אמנון נזרי	6627	288	עמרי 32 א'	500 ₪	
שאול אשרת	6627	155	תל ברוך 5	500 ₪	
לבנה אשד	6627	260	קפריסין 16	522 ₪	
גד נתן	6627	195	אופיר 11	530 ₪	
שמואל רוזנברג	6792	55	קהילת סופיה 35	550 ₪	

עמדת שמאי המשיבה

חושבה השבחה כמפורט:

775 מ"ר קרקע x 22% תכסית מרתף x 0.5 חלק נישום = 85.25 מ"ר מרתף
85.25 מ"ר מרתף x 0.5 שווי = 42.63 מ"ר אקווי
מקדם דחיה לפי 40 שנה, 5% = 0.142
42.63 מ"ר מבונה x 0.142 דחיה x 500 $ מ"ר x 1.4861 ₪ = 4,500 ₪.

<u>ערכי שווי</u>

אומדן השווי לפי 500 $, שהם 743 ₪ מ"ר מבונה.
האומדן מבוסס על נתוני ביטאון "מקרקעין וערכם" דצמבר 1984, לפיו 500 מ"ר קרקע נסחרים תמורת 85,000 $, שהם 170 $ מ"ר קרקע.

בתגובה מיום 09.09.2018 מתייחס שמאי המשיבה לטענה בדבר קיומו של נוהג למתן היתרי בניה למרתפים בשכונה וטוען כי נוהג זה לא הוכח. השמאי מצרף החלטת ועדת ערר מס' רה/85036/09, ולפיה יש להוכיח מספר רבדים על מנת להכיר בקיומו של נוהג.

<u>הכרעה</u>

תכנית ע' מאפשרת קומת מרתף בהיקף קומת הקרקע, לשימושי שירות ולאולם משחקים לילדים אולם ללא שימושי מגורים.

<u>טענות הצדדים</u>

טוענים שמאי המבקש כי התכנית אינה משביחה מאחר ומרתף הותר עוד בתכנית ל". על אף התרתו, בניית מרתף לא התבקשה בתכנית היתר משנת 1981, מאחר ולשטח זה לא קיים ביקוש. בשל כך, קונה סביר לא יתמחר זכות זו למימוש עתידי בתום חייו המועילים של הבית; ככל שקיימת, יש לייחס השבחה לעצם הוודאות והזמינות של הזכויות, להפחית שטח מרתף קיים, להביא בחשבון קשיי ביצוע בבניה בקיר משותף ולדחות הזכויות עד תום חייו המועילים של הבית שחושבו ל- 34 שנים (לפי 6%).

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שד' קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie.com

14.02.2019
מינוי: 1515-2018
סימוכין: 916/1808

שמאי המשיבה מחשב השבחה לשטח מרתף בתכסית קומת קרקע, במקדם שווי 0.5, ובדחיה של 40 שנה (לפי 5%); לענין נוהג להתרת מרתפים מפנה השמאי להחלטת ועדת ערר מס' רה/85036/09, ולפיה יש להוכיח מספר רבדים על מנת להכיר בקיומו של נוהג: ניתוח הוראות הדין לפי כללי הפרשנות, הוכחת דפוס פעולה חוזר ונשנה (דבר שבשגרה), הוכחת קיומו של הדפוס במועד הקובע, והוכחה כי הנוהג אינו סותר את הדין והפרשנות שניתנה לו.

<u>התייחסות</u>
לענין התרת קומת מרתף לפי תכנית ל". איננו מקבל את טענת שמאי המבקש. בערר רה/85036/09 הועדה המקומית רמת השרון נ' שנפלד, נקבע כי יש להבחין בין האפשרות להקים קומת מרתף לבין אחוזי בניה שניתנים בצורה מפורשת עבור קומה זו. תכנית ל" אמנם כוללת הגדרה של קומת מרתף, אך מאחר ואינה מקנה לצורך כך אחוזי בניה, בניית מרתף הינה במסגרת אחוזי הבניה שהוקנו בתכנית ולא בנוסף. לעומתה, תכנית ע' מקנה אחוז בניה נוספים לצורך הקמת מרתף.

התכנית אושרה כ- 4 שנים לאחר הקמת הבית. זכויות הבניה לקומת המרתף יבואו לידי ביטוי רק במבנה חדש שיוקם בתום חייו המועילים של המבנה הקיים, ולכן דחויות לתקופה של 45 שנה. ההשבחה הינה:

(775 מ"ר קרקע x 0.5 חלק יחסי) x 22% תכסית מרתף	=	85.25 מ"ר מרתף
בהתחשב בשוליות[1], 0.94	=	80.13 מ"ר מרתף
בניכוי מרתף קיים בהיתר	=	(<u>18.72 מ"ר מרתף</u>)
תוספת שטח	=	61.41 מ"ר מרתף
61.41 מ"ר מרתף x 0.4 שווי	=	24.56 מ"ר מבונה אקווי
בהתחשב בתיאום עם יחידה צמודה בקיר משותף, 0.9	=	22.10 מ"ר מבונה אקווי
בדחיה, 0.072 (45 שנה, 6%)	=	1.6 מ"ר מבונה אקווי.

לאור דחיה ארוכת טווח אני קובע שהשבחה של 1.6 מ"ר מבונה אקווי אינה מובהקת דיה.

2. <u>השבחה לתכנית 2550</u>

עמדת שמאי המבקש
התכנית אינה משביחה שכן במועד הקובע קיימת חניה בהיתר משנת 1981 (12 שנים לפני אישור התכנית), בשטח של למעלה מ- 36 מ"ר.

לגבי השבחה בתת הקרקע, בדיון מקצועי הוצגו 3 בקשות להגדלת שטח מרתף בחריגה מתכסית מותרת[2]. בקשות אלו סורבו ע"י הועדה.

---

[1] (50 מ"ר ראשון x 1.0) + (35.25 מ"ר שולי x 0.85) = 79.96 מ"ר
85.25 מ"ר מוקנה / 79.96 מ"ר אקווי = 0.94.

[2] בקשה מס' 16-0330 ברחוב חיל המשמר 16 לבנית קוטג' חדש מעל מרתף המכיל ממ"ד; בקשה מס' 17-1359 ברחוב ארזי יהודה 7 לבנית קוטג' חדש מעל מרתף בקו בנין צפוני אפס; בקשה מס' 17-0871 ברחוב חיים שורר 9 א' לשינויים מהיתר קיים לגבי בנין עבור יח"ד אחת הכולל מרתף המכיל ממ"ד.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שד' קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

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**

14.02.2019
מינוי: 1515-2018
סימוכין: 916/1808

ערכי שווי
לא הוצגו ערכי שווי.

עמדת שמאי המשיבה
בשל קיומו של מוסך חניה בהיתר הבניה לא חושבה השבחה עבור התרת מקום חניה מקורה.
חושבה השבחה עבור מרתף שיוקם מתחת לחניה בשטח של 18 מ"ר בתום חייו הכלכליים של הנכס, וכמפורט:

18 מ"ר מרתף x 0.5 שווי	= 9 מ"ר אקווי
מקדם דחיה לפי 35 שנה, 5%	= 0.1813
9 מ"ר מבונה x 0.1813 דחיה x 1,400 $ מ"ר x 2.747 ₪	= 6,276 ₪.

ערכי שווי
השווי נאמד לפי 1,400 $ מ"ר מבונה שהם כ- 3,845 ₪ מ"ר מבונה במועד הקובע (2.747 ₪ לדולר).
הוצגו העסקאות הבאות:
טבלה 2: עסקאות

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	מ"ר קרקע	מחיר ב- $	מ"ר קרקע ב- $
01.04.1993	6637	398	יוסף דה לה ריינה 19	716	530,000	740
16.06.1993	6638	137	טריטש 11	289	254,000	879
13.01.1994	6638	379	ניסן 6	311.5	300,000	963
24.03.1994	6637	431	אליהו מפראראה 1	585	590,000	1,009
13.06.1995	6638	492	סמטת גולי קניה 10	328.5	375,000	1,142

בתגובה מיום 09.09.2018 טוען שמאי המשיבה כי שמאים מכריעים רבים קבעו השבחה בשל הרחבת שטח המרתף, לרבות השמאי ניקי פרימו לגבי נכס ברחוב ק"ם 47, השמאי שלומי יפה לגבי נכס ברחוב כיסופים 19,השמאי בצלאל קציר לגבי נכס ברחוב לויטה 6, השמאית שושי שרביט לגבי נכס ברחוב אלדד הדני 15, השמאית נורית גרבי לגבי נכס ברחוב המצביאים 56, השמאי יצחק ברמן לגבי כס ברחוב שמיר 17, השמאית דורית פריאל לגבי נכס ברחוב גולי קניה 14, השמאי בועז קוט לגבי נכס ברחוב בנימין מטודלה 40, השמאי מוטי דיאמנט לגבי נכס ברחוב ק"ם 58 והשמאי אלי כהן לגבי נכס ברחוב ק"ם 62.

<u>הכרעה</u>
התכנית מחייבת הסדרת מקומות חניה בהתאם לתקן, שהינו 2 מקומות לנכס הנדון[3], ומאפשרת קירוי או הקמת מוסך למקום חניה אחד לפחות[4]. מכאן שהתכנית מחייבת הסדרת 2 מקומות חניה בתחום הנכס הנדון, וזו אינה נתונה לבחירתו של המבקש. ההטבה המוענקת בתכנית הינה האפשרות לקרות את שטח החניה, או לבנות מוסך עבור מקום חניה אחד בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר.

לנכס הנדון אושרו 2 מקומות חניה במוסך בנוי במפלס תחתון, ולפיכך בגין הטבה זו לא חלה השבחה.

[3] בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג – 1983, נדרש מקום חניה אחד לכל 1/2 דירה שהינה מעל 120 מ"ר וממוקמת בבית שיש בו דירה אחת.
[4] סעיף 8.2: "בכל בניין יסודרו מקומות חניה בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף ...יותר קירוי או הקמת מוסך חניה למקום חניה אחד לפחות".

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שד' קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

14.02.2019
מינוי: 1515-2018
סימוכין: 916/1808

טוען שמאי המשיבה כי הצמדת חניה מקורה לבית המגורים מגדילה את תכסית המבנה ומאפשרת הרחבה של קומת המרתף בהתאם. בענין זה כבר הכרעתי כי במועד הקובע אין לתופעה זו מובהקות. אני סבור כי השימוש בהוראות התכנית לצורך הרחבת המרתף לא היה אחד ממטרותיה, והתגבש מספר שנים מאוחר למועד הקובע. אמנם אין מניעה לחייב השבחה בגין הטבה תכנונית הנובעת בעקיפין מיישום התכנית, אולם אני סבור שבמועד הקובע המימוש שחויב טרם בשל.

לפיכך אני קובע כי בגין תכנית 2550 לא חלה השבחה.

3. <u>השבחה לתכנית ג'</u>

עמדת שמאי המבקש
השמאים מציגים שתי חלופות לקביעת ההשבחה:
חלופה א'
לא חלה השבחה בנכס הנדון, בשל מאפייני הנכס והעובדה כי גילו הכרונולוגי במועד הקובע כעשר שנים, והוא בנוי בצורה פרקטית שאינה מצדיקה תוספת בניה הכרוכה בעלויות גבוהות. במועד הקובע אין ביקוש לתוספת שטח לבית הקיים, שבנוי בצורה פרקטית, תוך צמצום מפלסים וקומות כמקובל בסביבה. ניצול זכויות בעלית גג, ככל שמבוקש, הינו בבניה חדשה ולא כתוספת לקיים. כמו כן, בנכס הנדון קיים גג רעפים, אשר הגישה אליו באמצעות סולם מתקפל והוא בגובה מרבי של 1.8 מ' שאינו מאפשר שימוש אפקטיבי.

חלופה ב'
השבחה יש לחשב בהתחשב בגורמים הבאים: שטח אפקטיבי של 33 מ"ר בניכוי גרם מדרגות, שוליות לשטח שאינו תואם את העדפות הסביבה ודחיה למימוש בתום חייו המועילים של הנכס.

ההשבחה בחלופה זו הינה:
393 מ"ר קרקע x 22% תכסית קומה בבניה חדשה = 86.46 מ"ר
86.46 מ"ר בקומה x 40% שטח אפקטיבי בעלית גג = 34.58 מ"ר
(10 מ"ר מדרגות – 34.58 מ"ר אפקטיבי) x 0.7 שווי x 0.7 שולי x 0.233 דחיה = 3.9 מ"ר אקווי[5]
3.9 מ"ר אקווי x 3,300 ₪ מ"ר מבונה = 13,030 ₪.

<u>ערכי שווי</u>
אומדן השווי לפי 3,300 ₪ מ"ר מבונה.
האומדן מבוסס על ערכים שנקבעו בשומות מכריעות:
טבלה 3: ערכים בשומות מכריעות

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	שווי מבונה אקווי
שאול אשרת	6627	155	תל ברוך 5	3,200 ₪
נאוה סירקיס	6627	291	בני חצור 8	3,322 ₪
מנחם מלוכנא	6623	418	פתחיה מרגנשבורג 15	3,800 ₪

[5] ככל הנראה צריך להיות 2.8 מ"ר אקווי.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שד' קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

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**

14.02.2019
מינוי: 1515-2018
סימוכין: 916/1808

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	שווי מבונה אקווי
אריה אריאל	6627	149	תל ברוך 7	3,900 ₪
יצחק ברמן	6623	322	ברטונוב 8	4,000 ₪

עמדת שמאי המשיבה
התכנית מוסיפה שטחים בעלית גג. חושבה תוספת של 40% מתכסית קומה א' של היחידה, למימוש מיידי. חושבה שוליות לפי מקדם 0.7 והוצאות התאמה לפי מקדם 0.7.

חושבה השבחה כמפורט:
81.24 מ"ר קומה א' x 40% עלית גג x 0.7 שולי x 0.7 התאמות = 15.92 מ"ר אקווי
15.92 מ"ר אקווי x 1,600 $ מ"ר מבונה x 3.012 ₪ = 76,736 ₪.

<u>ערכי שווי</u>
השווי נאמד לפי 1,600 $ מ"ר מבונה שהם כ- 4,800 ₪ מ"ר מבונה במועד הקובע (3.012 ₪ לדולר).
הסך מבוסס על אותן עסקאות שהוצגו לתכנית 2550.

<u>הכרעה</u>
תכנית ג' מאפשרת בניה בחלל גג רעפים.

על הקרקע ממוקמת יחידה בבית דו משפחתי בשטח רישוי של כ- 164 מ"ר עיקרי בתוספת מקלט במרתף, ושטחי שירות בקומת הקרקע. השטח העיקרי מהווה ניצול של כ- 42% מתוך 44% מוקנה. הבית כבן 13 שנים[6].

הצדדים מסכימים כי התכנית מאפשרת תוספת שטח אפקטיבי של 40% מקומה א', הקיימת או העתידית.

<u>טענות הצדדים</u>
טוענים שמאי המבקש כי לנוכח הבינוי הקיים וגילו הכרונולוגי, שטח שולי בעלית הגג אינו תואם את העדפות השוק בסביבה, וזה ימומש (אם בכלל) רק בתום חייו המועילים של הנכס. מקדם הדחיה שחושב משקף תקופה של 25 שנה עד מימוש (לפי 6%); טוען שמאי המשיבה כי השטח תורם לשווי הנכס באופן מיידי, גם אם באופן שולי ביחס לבינוי הקיים וגם אם נדרשות התאמות.

<u>התייחסות</u>
בשל טופוגרפית הקרקע, קיים הפרש גובה של כ- 1.6 מ' בין מפלסי הכניסה של היחידות[7] ובין מפלסי הגג. כמו כן, הבית מאורך וכולל חלוקה פנימית למפלסים, כך שקומה א' בכל יחידה מחולקת לשני מפלסים. את הבית כולו מקרה גג רעפים, המותאם לגובה ולצורת היחידות. הגג מחולק ל- 4 מקטעים, 2 מקטעים לכל יחידה, כאשר רכס הגג של כל מקטע במיקום שונה (ולא במרכז), כך שמתקבלים 4 גגות נפרדים. הגובה הפנימי נמוך מ- 1.8 מ'.

[6] (1981 היתר בניה – 1994 מועד קובע) = 13 שנה.
[7] (44.20 מ' מפלס כניסה יחידה דרומית - 45.76 מ' מפלס כניסה יחידה צפונית) = 1.56 מ'.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שד' קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharel.com

14.02.2019
מינוי: 1515-2018
סימוכין: 916/1808

מכל האמור עולה כי מימוש מיידי מחייב התאמות המשנות את מבנה הרעפים ומיקום קו הרכס (0.7 בשומת המשיבה), ומכתיב חלוקת חלל הגג של כל יח"ד לשני מפלסים / חדרים באופן שמקטין את ניצול השטח. מקדם 0.85 משקף מבנה מפלסי של חלל עליית הגג.

השבחה נבדקת בהתחשב בגורמים הבאים:

- שטח חלל גג של כ- 35 מ"ר[8].
- שווי בחלל גג משופע לפי 0.7.
- שוליות ליח"ד כבת 164 מ"ר עיקרי לפי 0.9 לשטח הנוסף. במימוש דחוי לא חושבה שוליות לאור פוטנציאל הציפוף הקיים בחלקה.
- בהתחשב באורך חיים כלכלי של 50 שנה נותרה תקופה מועילה כבת 37 שנה ומקדם 0.12 (n=37; i=6%).
- זכויות למרתף במועד זה נותרו זניחות, ולכן אינן מהוות שיקול בחלופת המימוש המיידי של עליית הגג.

להלן בדיקת חלופות המימוש:
מימוש מיידי במגבלות הבינוי הקיים
35 מ"ר אפקטיבי x 0.7 שווי x 0.9 שולי x 0.85 מבנה מפלסי x 0.7 התאמות = 13 מ"ר אקווי.

מימוש דחוי ללא מגבלות
35 מ"ר אפקטיבי x 0.7 שווי x 0.12 דחיה[9] = 3 מ"ר אקווי.

השבחה מחושבת לחלופה מיטבית של מימוש מיידי, המשקפת תוספת שווי של 13 מ"ר מבונה אקווי.

<u>ערכי שווי</u>
שומת המבקש ערוכה לפי 3,300 ₪ מ"ר מבונה בעוד שומת המשיבה לפי 4,800 ₪ מ"ר מבונה.

א. שמאי המבקש הציג נתונים משומות מכריעות שנערכו בשכונת תל ברוך ובשכונת רביבים. ממוצע הערכים בשכונת רביבים (רחוב פתחיה מרגנשבורג ורחוב ברטונוב) הינו 3,900 ₪ מ"ר מבונה.

ב. שמאי המשיבה הציג עסקאות שנערכו בסמוך למועד הקובע. להלן ניתוח העסקאות שהוצגו:

1. ביום 01.04.1993 נרכשה חלקה 398 בגוש 6637, רחוב דה לה ריינה יוסף, בשטח של 716 מ"ר קרקע תמורת 530,000 $.
הזכויות:
היעוד למגורים א'2 בתכנית 1821, לבניית בית דו משפחתי, 20% לקומה וסה"כ 40%.
716 מ"ר קרקע x 20% מרתף x 0.4 שווי = 57 מ"ר מבונה אקווי
716 מ"ר קרקע x 40% עיקרי x 1.0 שווי = 286 מ"ר מבונה אקווי
7 מ"ר ממ"ד x 2 יח"ד x 1.0 שווי = 14 מ"ר מבונה אקווי

[8] לפי מדידה גראפית, בכפוף להתאמת גג הרעפים ניתן לממש שטח של כ- 42 מ"ר, ובניכוי ח. מדרגות כ- 35 מ"ר. בתכנון חדש מובא בחשבון שיעור ניצול אפקטיבי מקובל של 40% מתכסית קומה עליונה שהם כ- 34 מ"ר.
[9] חושבה דחיה של 37 שנה, 6%.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שד' קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharel.com

14.02.2019
מינוי: 1515-2018
סימוכין: 916/1808

559 מ"ר חצר[10] x 0.25 = 140 מ"ר מבונה אקווי
סה"כ = 497 מ"ר מבונה אקווי
התמורה:
497 מ"ר מבונה אקווי / 530,000 $ = 1,066 $ מ"ר מבונה אקווי
התאמת מועד קובע, 5% = 1,119 $ מ"ר מבונה אקווי
1,119 $ מ"ר מבונה x 3.019 ₪, ובמעוגל = 3,400 ₪ מ"ר מבונה אקווי.

2. ביום 16.06.1993 נרכשה מחצית חלקה 137 בגוש 6638, רחוב טריטש 11, בשטח של 289 מ"ר קרקע תמורת 254,000 $.
הזכויות:
היעוד למגורים III בתכנית 347, לבניית בית דו משפחתי 25% בקומת קרקע, 18.75% בקומה א' (75% מקומת קרקע לפי תכנית 2082), 25 מ"ר עזר לשתי היחידות ומרתף בהיקף קומת הקרקע.
289 מ"ר קרקע x 25% מרתף x 0.4 שווי = 29 מ"ר מבונה אקווי
289 מ"ר ק' x 43.75% בניה בק' קרקע ו- א' = 126 מ"ר מבונה אקווי
289 מ"ר ק' x 6.25% מרפסת ק"א x 0.2 שווי = 4 מ"ר מבונה אקווי
7 מ"ר ממ"ד x 1.0 שווי = 7 מ"ר מבונה אקווי
12.5 מ"ר מבונה עזר x 0.5 שווי = 6 מ"ר מבונה אקווי
197.5 מ"ר חצר[11] x 0.25 שווי = 49 מ"ר מבונה אקווי
סה"כ = 221 מ"ר מבונה אקווי
התמורה:
221 מ"ר אקווי / 254,000 $ = 1,149 $ מ"ר מבונה אקווי
התאמת מועד קובע, 5% = 1,206 $ מ"ר מבונה אקווי
1,206 $ מ"ר מבונה x 3.019 ₪ = 3,640 ₪ מ"ר מבונה אקווי.

3. ביום 13.01.1994 נרכשה מחצית חלקה 379 בגוש 6638, רחוב ניסן 6, בשטח של 311.5 מ"ר קרקע תמורת 300,000 $.
הזכויות:
היעוד למגורים VI בתכנית 347, לבניית בית דו משפחתי 20% בקומת קרקע, 15% בקומה א' (75% מקומת קרקע לפי תכנית 2082), 5% עזר, ומרתף בהיקף קומת הקרקע:
311.5 מ"ר קרקע x 20% מרתף x 0.4 שווי = 25 מ"ר מבונה אקווי
311.5 מ"ר קרקע x 35% בניה ק"ק ו- א' = 109 מ"ר מבונה אקווי
311.5 מ"ר ק' x 5% מרפסת ק"א x 0.2 שווי = 3 מ"ר מבונה אקווי
7 מ"ר ממ"ד x 1.0 שווי = 7 מ"ר מבונה אקווי
311.5 מ"ר קרקע x 5% עזר x 0.5 שווי = 8 מ"ר מבונה אקווי
226.5 מ"ר חצר[12] x 0.25 שווי = 57 מ"ר מבונה אקווי
סה"כ = 209 מ"ר מבונה אקווי

[10] (14 מ"ר ממ"ד בקומת קרקע – (0.2 תכסית x 716 מ"ר מגרש) – 716 מ"ר קרקע) = 559 מ"ר חצר.
[11] (7 מ"ר ממ"ד - 12.5 מ"ר עזר - 72 מ"ר ק"ק - 289 מ"ר קרקע) = 197.5 מ"ר חצר.
[12] (7 מ"ר ממ"ד - 16 מ"ר עזר - 62 מ"ר ק"ק – 311.5 מ"ר קרקע) = 226.5 מ"ר חצר.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שד' קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

14.02.2019
מינוי: 1515-2018
סימוכין: 916/1808

התמורה:
209 מ"ר אקווי / 300,000 $ תמורה = 1,435 $ מ"ר מבונה אקווי
1,435 $ מבונה x 2.975 ₪ לדולר, ובמעוגל = 4,300 ₪ מ"ר מבונה אקווי.

4. ביום 24.03.1994 נרכשה חלקה 431 בגוש 6637, רחוב אליהו מפראר‍ה 1, בשטח של 585 מ"ר קרקע תמורת 590,000 $.
הזכויות:
היעוד והזכויות תואמים לנכס הנדון
585 מ"ר קרקע x 20% מרתף x 0.4 שווי = 47 מ"ר מבונה אקווי
585 מ"ר קרקע x 40% עיקרי x 1.0 שווי = 234 מ"ר מבונה אקווי
7 מ"ר ממ"ד x 2 יח"ד x 1.0 שווי = 14 מ"ר מבונה אקווי
454 מ"ר חצר[13] x 0.25 = 114 מ"ר מבונה אקווי
סה"כ = 409 מ"ר מבונה אקווי
התמורה:
409 מ"ר מבונה אקווי / 590,000 $ = 1,442 $ מ"ר מבונה אקווי
1,442 $ מ"ר מבונה x 3.012 ₪, ובמעוגל = 4,350 ₪ מ"ר מבונה אקווי.

5. ביום 13.06.1995 נרכשה מחצית חלקה 492 בגוש 6638, סמטת גולי קניה 10, בשטח של 328.5 מ"ר קרקע תמורת 375,000 $.
הזכויות:
היעוד למגורים ו בתכנית 347, לבניית בית דו משפחתי 40% בניה ב- 2 קומות, מרתף בהיקף קומת הקרקע ועלית גג:
328.5 מ"ר קרקע x 20% מרתף x 0.4 שווי = 26 מ"ר מבונה אקווי
328.5 מ"ר קרקע x 40% בניה ק"ק ו- א' = 131 מ"ר מבונה אקווי
328.5 מ"ר x 20% ק"א x 40% עליית גג x 0.7 שווי = 18 מ"ר מבונה אקווי
7 מ"ר ממ"ד x 1.0 שווי = 7 מ"ר מבונה אקווי
255.5 מ"ר חצר[14] x 0.25 שווי = 64 מ"ר מבונה אקווי
סה"כ = 246 מ"ר מבונה אקווי
התמורה:
246 מ"ר אקווי / 375,000 $ תמורה = 1,524 $ מ"ר מבונה אקווי
התאמת מועד קובע, 5% = 1,451 $ מ"ר מבונה אקווי
1,451 $ מ"ר מבונה x 3.019 ₪, ובמעוגל = 4,400 ₪ מ"ר מבונה אקווי.

להוציא עסקה חריגה מרחוב דה לה ריינה יוסף, שעשויה לשקף שטח קרקע גדול מהמקובל ושוליות, מתקבל ממוצע של כ- **4,200 ₪ מ"ר מבונה אקווי**.

[13] (14 מ"ר ממ"ד בקומת קרקע – (0.2 תכסית x 585 מ"ר מגרש) – 585 מ"ר קרקע) = 454 מ"ר חצר.
[14] (7 מ"ר ממ"ד - 66 מ"ר ק"ק – 328.5 מ"ר קרקע) = 255.5 מ"ר חצר.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שד' קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie‍l.com

14.02.2019
מינוי: 1515-2018
סימוכין: 916/1808

ההשבחה:
13 מ"ר מבונה אקווי x 4,200 ₪ מ"ר מבונה אקווי = **54,600 ₪.**

4. <u>השבחה לתכנית 2550 א'</u>

עמדת שמאי המבקש
התכנית אינה משביחה שכן במועד הקובע קיימת חניה בהיתר משנת 1981 בשטח של למעלה מ- 36 מ"ר.

לגבי השבחה בתת הקרקע, בדיון מקצועי הוצגו 3 בקשות להגדלת שטח מרתף בחריגה מתכסית מותרת כמפורט לענין תכנית 2550. בקשות אלו סורבו ע"י הועדה.

<u>ערכי שווי</u>
לא הוצגו ערכי שווי.

עמדת שמאי המשיבה
בשל קיומו של מוסך חניה בהיתר הבניה, הכולל 2 מקומות חניה, לא חושבה השבחה עבור התרת מקום חניה מקורה נוסף. חושבה השבחה עבור מרתף שיוקם מתחת לחניה בשטח של 15 מ"ר, כמפורט:

15 מ"ר מרתף x 0.5 שווי	= 7.5 מ"ר אקווי
מקדם דחיה לפי 25 שנה, 5%	= 0.2953
7.5 מ"ר אקווי x 0.2953 דחיה x 1,700 $ מ"ר x 3.338 ₪	= 12,568 ₪.

<u>ערכי שווי</u>
השווי נאמד לפי 1,700 $ מ"ר מבונה, שהם 5,675 ₪ מ"ר מבונה במועד הקובע (3.338 ₪ לדולר).
הוצגו העסקאות הבאות:
טבלה 4: עסקאות

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	מ"ר קרקע	מחיר ב- $	מ"ר קרקע ב- $
29.04.1996	6336	503	ק"ם 15	332	457,500	1,378
30.06.1996	6336	410	רמות נפתלי 5	251.5	340,000	1,352
12.09.1996	6637	453	אשכנזי 13	508	600,000	1,181

<u>הכרעה</u>
תכנית 2550 א' מאפשרת לוועדה המקומית להתיר קירוי או בניה של מקום חניה נוסף בשטח של 15 מ"ר.

לנכס הנדון אושרו שני מקומות חניה במוסך בנוי במפלס תחתון, ולפיכך בגין הטבה זו לא חלה השבחה; שמאי המשיבה חישב השבחה עבור האפשרות להרחיב את קומת המרתף ב- 15 מ"ר נוספים, וזאת כשיוקם מבנה חדש בחלוף 25 שנה מהמועד הקבע.

אני מקבל כי במועד הקובע, מצב של היקף זכויות מצומצם מחד ועליית מחירים מאידך הופך את ניצולם המיטבי של הזכויות לנחוץ, לרבות עבור הרחבת המרתף. שמאי המבקש טוענים כי לא ניתן לחרוג מתכסית

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שד' קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

14.02.2019
מינוי: 1515-2018
סימוכין: 916/1808

מותרת ולראיה מציגים 3 בקשות להרחבת מרתף שסורבו. עיינתי בבקשות אלו אולם לא מצאתי בהן הוכחה כי נאסרה בניית מרתף מתחת לשטח חניות. בקשה יחידה שסורבה הנה בשל בניה בקו בנין אפס.

לפיכך נבדקת השבחה לשטח נוסף במרתף, בדחיה של 34 שנים[15] עד מועד הקמתו בבית חדש. מתקבל מקדם ערך נוכחי של 0.14 (n=34; i=6%).
מקדם מרתף במועד הקובע 0.45.

ההשבחה:
15 מ"ר מרתף מתחת לשטח חניה x 0.45 שווי x 0.14 דחיה = 0.94 מ"ר מבונה אקווי
אני קובע כי ההשבחה שנוצרה אינה מובהקת דיה.

5. <u>השבחה לתכנית ע'1</u>

עמדת שמאי המבקש
השמאים מציינים הכרעות בהן נקבע כי השבחה לתכנית ע'1 הינה לתוספת גובה והרחבת שימושים, ולא לתוספת שטח: השמאי שמואל רוזנברג לנכס ברחוב קהילת סופיה 35 (6792/55), השמאית לבנה אשד לנכס ברחוב קפריסין 16 (6627/260), השמאי שאול אשרת לנכס ברחוב תל ברוך 5 (6627/155) והשמאי אריה אריאל לנכס ברחוב תל ברוך 7 (6627/149).
חושב מקדם השבחה של 0.1 בשל תוספת גובה ושימושים.
המימוש בתום חייו המועילים של הנכס.

ההשבחה:
393 מ"ר קרקע x 22% תכסית קומה בבניה חדשה = 86.46 מ"ר
86.46 מ"ר בקומת מרתף x 0.1 השבחה x 0.8 מגבלות בניה בקיר משותף x 0.39 דחיה = 2.72 מ"ר אקווי
2.72 מ"ר אקווי x 5,500 ₪ מ"ר מבונה = 14,975 ₪.

<u>ערכי שווי</u>
אומדן השווי לפי 5,500 ₪ מ"ר מבונה.
האומדן מבוסס על ערכים שנקבעו בשומות מכריעות:
טבלה 5: ערכים בשומות מכריעות

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	שווי מבונה אקווי
אייל יצחקי	6623	449	משמר הירדן 89	5,200 ₪
יצחק ברמן	6623	322	ברטונוב 8	5,230 ₪
מנחם מלוכנא	6623	15	פתחיה מרגנשוברג	6,300 ₪
בצלאל קציר	6623	288	חיים הזז 20	6,800 ₪

[15] (1997 מועד קובע – 50 שנה אורך חיים כלכלי + 1981 מועד הקמת הבית) = 34 שנה.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שד' קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

14.02.2019
מינוי: 1515-2018
סימוכין: 916/1808

עמדת שמאי המשיבה

חושבה השבחה למרתף בקונטור קומת הקרקע, הכולל עתה גם שטח עבור שני מקומות חניה, כמפורט:

775 מ"ר קרקע x 22% תכסית מרתף x 0.5 חלק נישום	= 85.25 מ"ר מרתף
בתוספת שטח מתחת למוסכי חניה צמודים לקומת הקרקע	= 33.00 מ"ר מרתף
סה"כ	= 118.25 מ"ר מרתף
118.25 מ"ר מרתף x 0.1 השבחה	= 11.825 מ"ר אקווי
מקדם דחיה לפי 20 שנה, 5%	= 0.3769
11.825 מ"ר מבונה x 0.3769 דחיה x 1,800 $ מ"ר x 4.671 ₪	= 37,472 ₪.

ערכי שווי
השווי נאמד לפי 1,800 $ מ"ר מבונה, שהם 8,407 ₪ מ"ר מבונה במועד הקובע (4.671 ₪ לדולר).
הוצגו העסקאות הבאות:
טבלה 6: עסקאות

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	מ"ר קרקע	מחיר ב- $	מ"ר קרקע ב- $
04.03.2004	6623	484	באסולה 1	719	1,185,224	1,648
16.02.2004	6637	394	דה לה ריינה 27	716	950,000	1,327

הכרעה

תכנית ע'1 יוצרת השבחה בזכויות המרתף במספר אופנים לרבות בגובה הפנימי (עד 4 מ'), בשימושים המותרים (משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית) ובאפשרות של כניסה נפרדת[16]. בהחלטת ועדת ערר תא/5106/09 עמרי פדן נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב, נקבע כי במימוש בדרך של מכר אין לחשב השבחה בגין כניסה נפרדת למרתף ו/או שימוש משרדי בחלק ממנו. לפיכך תחושב השבחה לתוספת גובה בלבד.

שמאי הצדדים מסכימים כי הטבה תכנונית הינה בגובה 0.1.

שמאי המבקש מתייחסים למרתף בתכסית 22%, טוענים כי מימושו נפגע בשל הבניה בקיר משותף, ויחול רק בתום חייו המועילים של הנכס. המקדם שחושב משקף דחיה של 16 שנה עד מימוש (לפי 6%); שמאי המשיבה טוען שיש לכלול בשטח המרתף גם את שטח החניות שיבנו בצמוד לבית וקובע דחיה של 20 שנה.

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי שטח המרתף הינו כ- 118 מ"ר מבונה, לפי תכסית קומת הקרקע בתוספת שטח לחניות[17]. אני מקבל את טענת שמאי המבקש כי בניית מרתף בקיר משותף הינה מורכבת ומחייבת תיאום, אולם מקומה של הפחתה זו בהשבחה לתכנית ע'.

במועד הקובע המבנה כבן 22 שנה, וצפויה לו יתרת חיים מועילה של 28 שנה. מתקבלת השבחה כמפורט:

[16] כניסה נפרדת מותנית בשימוש למשרד.
[17] (775 מ"ר קרקע x 0.5 חלק נישום x 22% תכסית) = 85.25 מ"ר. בתוספת 33 מ"ר חניות.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שד' קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

14.02.2019
מינוי: 2018-1515
סימוכין: 916/1808

118 מ"ר מבונה במרתף x 0.1 השבחה = 11.8 מ"ר מבונה אקווי
בדחיה, 0.195 (28 שנה, 6%) = 2.3 מ"ר מבונה אקווי.

ערכי שווי
שומת המבקש ערוכה לפי 5,500 ₪ מ"ר מבונה בעוד שומת המשיבה לפי 8,400 ₪ מ"ר מבונה.

א. שמאי המבקש הציגו נתונים משומות מכריעות שנערכו בשכונת רביבים, לפיהן מתקבל ממוצע של 5,900 ₪ מ"ר מבונה.

ב. שמאי המשיבה הציג עסקאות שנערכו בסמוך למועד הקובע.

1. ביום 04.03.2004 נרכשה חלקה 394 בגוש 6637, רחוב דה לה ריינה יוסף 27, בשטח של 716 מ"ר קרקע תמורת 950,000 $ (4,278,800 ₪).
הזכויות:
היעוד למגורים א'2 בתכנית 1821, לבניית בית דו משפחתי, 20% לקומה וסה"כ 40%. מחושבת חלופת בניה צמודת קרקע.

716 מ"ר קרקע x 20% מרתף x 0.6 שווי = 86 מ"ר מבונה אקווי
716 מ"ר קרקע x 40% עיקרי x 1.0 שווי = 286 מ"ר מבונה אקווי
7 מ"ר ממ"ד x 2 יח"ד x 1.0 שווי = 14 מ"ר מבונה אקווי
716 מ"ר קרקע x 20% קומה א' x 40% עלית גג x 0.7 שווי = 40 מ"ר מבונה אקווי
559 מ"ר חצר[18] x 0.25 = 140 מ"ר מבונה אקווי
סה"כ = 566 מ"ר מבונה אקווי

התמורה:
566 מ"ר מבונה אקווי / 4,278,800 ₪ = 7,560 ₪ מ"ר מבונה אקווי

2. הוצגה עסקה בחלקה 484 בגוש 6623, רחוב באסולה 1, מיום 04.03.2004. העסקה אותרה במש"ח ליום 15.07.2004לפי סכום של 700,000 $. לפי הנתונים העסקה משקפת יחידה בדו משפחתי, ללא פרטים נוספים, ועל כן לא ניתחתי עסקה זו.

ג. להלן נתונים משומות מכריעות שנערכו בסמיכות לנכס הנדון:
- השמאי המכריע בצלאל קציר קבע לנכס ברחוב כיסופים 15 ב' (6623/246/2) שווי בסך 5,700 ₪ מ"ר מבונה.
- השמאי המכריע תמיר שדה קבע לנכס ברחוב רביבים 1 (6623/220) שווי בסך 7,000 ₪ מ"ר מבונה.
- שומה מכרעת של גד נתן הינה לנכס ברחוב כיסופים 32 (6623/231) לבית על עמודים (לפי 6,000 ₪ מ"ר מבונה), ולכן אינה מובאת בחשבון.

בהתחשב בניתוח העסקה ובנתוני שומות מכריעות מהסביבה הקרובה אני קובע השווי לסך **7,000 ₪ מ"ר מבונה**.

[18] (14 מ"ר ממ"ד בקומת קרקע – (0.2 תכסית x 716 מ"ר מגרש) – 716 מ"ר קרקע) = 559 מ"ר חצר.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שד' קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

14.02.2019
מינוי: 1515-2018
סימוכין: 916/1808

ההשבחה:
2.3 מ"ר מבונה אקווי x 7,000 ₪ מ"ר מבונה אקווי = **16,100 ₪.**

6. <u>השבחה לתכנית 3408</u>

עמדת שמאי המבקש
התכנית מגדילה תכסית קומה ל- 29%, אולם לאור השטחים הבנויים בפועל, לרבות מחסנים, מדרגות וחדרי כביסה, מתקבלת תוספת שולית בלבד. בשל תוספת זו לא סביר להרוס את הבית הקיים, שבנוי בצורה פונקציונאלית. לפיכך, מימוש הזכויות דחוי לתום חייו המועילים של המבנה. בשומות מכריעות נקבע כי יש ליחס השבחה לקומות קרקע ו- א' בלבד, ללא השפעה על שטחי המרתף וקומת הגג, ועל חשבון שטח חצר קיימת.

מצב חדש
393 מ"ר קרקע x 29% תכסית קומת קרקע x 1.0 שווי = 113.97 מ"ר אקווי
393 מ"ר קרקע x 29% תכסית קומה א' x 1.0 שווי = 113.97 מ"ר אקווי
279.03 מ"ר חצר x 0.3 שווי = <u>83.71 מ"ר אקווי</u>
סה"כ = 311.65 מ"ר אקווי

מצב קודם
115.48 מ"ר בנוי בהיתר, כולל מדרגות, מחסנים וחדר כביסה x 1.0 שווי = 115.48 מ"ר אקווי
88.83 מ"ר בנוי בקומה א' כולל מדרגות x 1.0 שווי = 88.83 מ"ר אקווי
277.52 מ"ר חצר x 0.3 שווי = <u>83.25 מ"ר אקווי</u>
סה"כ = 287.57 מ"ר אקווי

השבחה = 24.08 מ"ר אקווי
24.08 מ"ר אקווי x 0.7 שוליות x 0.44 דחיה x 6,500 ₪ מ"ר מבונה = 48,466 ₪.

<u>ערכי שווי</u>
אומדן השווי לפי 6,500 ₪ מ"ר מבונה.
האומדן מבוסס על ערכים שנקבעו בשומות מכריעות:
טבלה 7: ערכים בשומות מכריעות

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	שווי מבונה אקווי
יצחק ברמן	6623	322	ברטונוב 8	6,000 ₪
בצלאל קציר	6623	288	חיים הזז 20	6,800 ₪

עמדת שמאי המשיבה
חושבה השבחה בהתייחס למחצית החלקה בשטח של 387.5 מ"ר קרקע, לבניית 58% עיקרי בתכסית שווה של 29%. לזכויות הבניה במרתף חושבה דחיה לפי 15 שנים, 5% ומקדם של 0.3769. זכויות עיליות חושבו כזמינות. שטחי שירות קיימים בקומת הקרקע הומרו לשטח עיקרי לפי מקדם 0.5.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שד' קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

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**

14.02.2019
מינוי: 1515-2018
סימוכין: 916/1808

מצב חדש

387.5 מ"ר קרקע x 29% תכסית מרתף x 0.6 שווי x 0.3769 דחיה	= 25.41	מ"ר אקווי
82.71 מ"ר בנוי קומת קרקע x 1.0 שווי x 1.0 דחיה	= 82.71	מ"ר אקווי
27.82 מ"ר שירות בנוי קומת קרקע x 0.5 השבחה x 1.0 דחיה	= 13.91	מ"ר אקווי
81.24 מ"ר בנוי קומה א' x 1.0 שווי x 1.0 דחיה	= 81.24	מ"ר אקווי
32.98 מ"ר בלתי מנוצל קומה א' x 1.0 שווי x 1.0 דחיה	= 32.98	מ"ר אקווי
387.5 מ"ר קרקע x 29% תכסית x 0.4 עלית גג x 0.7 שווי	= 31.47	מ"ר אקווי
סה"כ	= 267.72	מ"ר אקווי

מצב קודם

387.5 מ"ר קרקע x 22% תכסית מרתף x 0.6 שווי x 0.3769 דחיה	= 19.28	מ"ר אקווי
387.5 מ"ר קרקע x 22% תכסית קרקע x 1.0 שווי	= 85.25	מ"ר אקווי
387.5 מ"ר קרקע x 22% תכסית א' x 1.0 שווי	= 85.25	מ"ר אקווי
387.5 מ"ר קרקע x 22% תכסית x 0.4 עלית גג x 0.7 שווי	= 23.87	מ"ר אקווי
סה"כ	= 213.65	מ"ר אקווי

השבחה	= 54.07	מ"ר אקווי
54.07 מ"ר מבונה x 1,800 $ מ"ר x 4.498 ₪	= 437,762	₪.

ערכי שווי

השווי נאמד לפי 1,800 $ מ"ר מבונה, שהם 8,096 ₪ מ"ר מבונה במועד הקובע (4.498 ₪ לדולר).
הסך מבוסס על אותן עסקאות שהוצגו לתכנית ע'1.

בתגובה מיום 09.09.2018 טוען שמאי המשיבה כי התכנית תורמת גם להגדלת המרתף ועליית הגג.

הכרעה

התכנית מוסיפה לבתים צמודי קרקע 14% עיקרי (מ- 44% ל- 58%).

טוענים שמאי המבקש כי מצבו הקודם של הנכס כולל גם שטחי שירות בהיתר וכי תוספת השטח הינה שולית, באה על חשבון שטח חצר ותמומש רק בתום חייו המועילים של הנכס. מקדם הדחיה שחושב תואם לתקופה כבת 14 שנה (לפי 6%);

טוען שמאי המשיבה כי בניגוד לזכויות במרתף אשר ימומשו רק בחלוף 15 שנה מהמועד הקובע, את זכויות הבניה העיליות ניתן לממש באופן מיידי. לפיכך בחנתי את כדאיות מימושן המיידי של הזכויות הנוספות:

תוספת השטח למרתף הינה:

387.5 מ"ר קרקע x 29% תכסית חדשה	= 112.3	מ"ר מבונה
33 מ"ר מרתף מתחת לחניה x 0.7 שולי	= 23.1	מ"ר מבונה
סה"כ זכויות למרתף	= 135.4	מ"ר מבונה
בניכוי מרתף קיים	= (18.7	מ"ר מבונה)

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שד' קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

14.02.2019
מינוי: 1515-2018
סימוכין: 916/1808

מרתף חדש	= 116.7	מ"ר מבונה
בשווי אקווי, 0.6	= 70.0	מ"ר אקווי

תוספת השטח בקומות הינה:

387.5 מ"ר קרקע x 14% תוספת בקומות קרקע ו- א'	= 54.0	מ"ר אקווי
387.5 מ"ר x 7% תכסית חדשה x 40% עלית גג x 0.7 שווי	= 7.5	מ"ר אקווי
סה"כ	= 61.5	מ"ר אקווי

מימוש 61.5 מ"ר אקווי באופן מיידי בכפוף להתאמות עם המבנה הקיים, יביא לדחיה בתום חייו המועילים של המבנה ולאובדן מרתף של 70 מ"ר אקווי (בהתחשב בדחיה ארוכת טווח). לפיכך אני סבור כי יש מקום לדחות את שווי הזכויות עד תום חייו המועילים של הנכס, ולנצלם במבנה הכולל תכנון מיטבי.

אני מקבל כי המצב הקודם כולל שטחי שירות בהיתר.

השמאים מסכימים כי התקופה למימוש הזכויות (מרתף בשומת המשיבה וזכויות עיליות בשומת המבקש) הינה של כ- 15 שנה. לאור תוספת הזכויות סביר שיחול קיצור בתקופת חייו המועילה של הנכס ולכן אני מקבל דחיה של 15 שנה בלבד במקדם 0.42 (במקום 26 שנה במקדם 0.22).

ההשבחה הינה:

מצב חדש - קרקע ריקה:

387.5 מ"ר קרקע x 29% מרתף בתכסית x 0.6 שווי	= 67.4	מ"ר אקווי
387.5 מ"ר קרקע x 29% תכסית קומת קרקע x 1.0 שווי	= 112.3	מ"ר אקווי
387.5 מ"ר קרקע x 29% תכסית קומה א' x 1.0 שווי	= 112.3	מ"ר אקווי
387.5 מ"ר קרקע x 29% תכסית קומה א x 40% עליית גג x 0.7 שווי	= 31.4	מ"ר אקווי
33 מ"ר חניה x 0.3 שווי	= 9.9	מ"ר אקווי
33 מ"ר מרתף מתחת לחניה x 0.6 שווי x 0.7 שולי	= 13.8	מ"ר אקווי
248 מ"ר חצר[19] x 0.25 שווי	= 62.0	מ"ר אקווי
סה"כ	= 409.1	מ"ר אקווי

מצב קיים - מרכיב הקרקע בלבד

מרתף דחוי:

[(387.5 מ"ר קרקע x 22% תכסית) + 33 מ"ר חניה] x 0.6 שווי x 0.22 דחיה ל- 26 שנה = 15.6 מ"ר אקווי

זכויות עיליות:

387.5 מ"ר קרקע x 22% תכסית קומת קרקע (קיים + זמין) x 1.0 שווי	= 85.2	מ"ר אקווי
27.82 מ"ר שירות קיים בקומת קרקע x 0.5 שווי	= 13.9	מ"ר אקווי
41.04 מ"ר חניה קיים x 0.3 שווי	= 12.3	מ"ר אקווי
387.5 מ"ר קרקע x 22% תכסית קומה א' (קיים + זמין) x 1.0 שווי	= 85.2	מ"ר אקווי

[19] (33 מ"ר חניה - 112 מ"ר תכסית – 393 מ"ר במגרש א') = 248 מ"ר חצר.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שד' קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharel.com

14.02.2019
מינוי: 1515-2018
סימוכין: 916/1808

13 מ"ר מבונה אקווי בעלית גג למימוש מיידי כמפורט בהכרעה לתכנית ג'	=	13.0 מ"ר אקווי
239 מ"ר חצר[20] x 0.25 שווי	=	59.7 מ"ר אקווי
סה"כ	=	(284.9 מ"ר אקווי)
השבחה	=	124.2 מ"ר אקווי
בדחיה ל- 15 שנה, 0.42	=	52.1 מ"ר אקווי

ערכי שווי
שומת המבקש ערוכה לפי 6,500 ₪ מ"ר מבונה בעוד שומת המשיבה לפי כ- 8,100 ₪ מ"ר מבונה.

א. שמאי המבקש הציג נתונים משומות מכריעות שנערכו בשכונת רביבים, לפיהן מתקבל ממוצע של 6,400 ₪ מ"ר מבונה.

ב. נתוני המשיבה כוללים עסקאות ששימשו לאומדן השווי בתכנית ע'1. עסקה מיום 16.02.2004 לחלקה 394 בגוש 6637, רחוב דה לה ריינה יוסף 27, בשטח של 716 מ"ר קרקע, נותחה על ידי (בהכרעה לתכנית ע'1) ולפיה מתקבל סך של 7,560 ₪ מ"ר מבונה אקווי.

ג. השמאי המכריע תמיר שדה קבע לנכס ברחוב רביבים 1 (6623/220) שווי בסך 7,000 ₪ מ"ר מבונה.

בהתחשב בנתונים ובהאטה בשוק הנדל"ן אני מותיר השווי לסך **7,000 ₪ מ"ר מבונה**.

ההשבחה:
52.1 מ"ר מבונה אקווי x 7,000 ₪ מ"ר מבונה אקווי **= 364,700 ₪.**

7. השבחה לתכנית ג'1

עמדת שמאי המבקש
הנכס הנדון בנוי בצורה פרקטית ובמועד הקובע אין ביקוש / כדאיות לתוספת בניה בקומה נוספת על הגג. בנכס קיים גג רעפים, אשר הגישה אליו באמצעות סולם מתקפל והוא בגובה מרבי של 1.8 מ' שאינו מאפשר שימוש אפקטיבי. על פי היתרי בניה בסביבה, אין ביקוש לתוספת שטח לבתים הקיימים, שבנויים בצמצום מפלסים וקומות. ניצול זכויות בעלית גג, ככל שמבוקש, הינו בבניה חדשה ולא כתוספת לקיים.

שמאים מכריעים קבעו כי הניצול בקומת הגג הינו 80% משטח התכסית:
טבלה 8: תכסית הגג בשומות מכריעות

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	שטח אפקטיבי בגג משטח קומה טיפוסית
תמיר שדה	6792	14/2	מיזאן 5 א'	80%
נאוה סירקיס	6792	12/2	מיזאן 1	80%
שמואל רוזנברג	6792	67/1	רוזאניס 2 א'	85%

[20] (41 מ"ר חניה קיימת - 28 מ"ר שירות קיים - 85 מ"ר תכסית – 393 מ"ר במגרש א') = 239 מ"ר חצר.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שד' קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharel.com

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**

14.02.2019
מינוי: 1515-2018
סימוכין: 916/1808

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	שטח אפקטיבי בגג משטח קומה טיפוסית
שאול אשרת	6792	39	מיזאן 8 א'	85%
רן וירניק	6335	209	שמגר 17	90%
נורית גרבי			עלומים 15	80%

ההשבחה:
393 מ"ר קרקע x 29% תכסית קומה בבניה חדשה = 113.97 מ"ר
113.97 מ"ר בקומה x 80% שטח אפקטיבי בעלית גג = 91.176 מ"ר
91.176 מ"ר אפקטיבי x 0.7 שווי = 63.8 מ"ר אקווי
שטח אפקטיבי במצב קודם = (34.6 מ"ר אקווי)
קיזוז שטח חדר מדרגות = (10.0 מ"ר אקווי)
תוספת שטח מתוקף ג'1 = 19.2 מ"ר אקווי
19.2 מ"ר אקווי x 0.7 שוליות x 0.497 דחיה x 7,000 ₪ מ"ר מבונה = 46,850 ₪.

ערכי שווי
אומדן השווי לפי 7,000 ₪ מ"ר מבונה.
האומדן מבוסס על ערכים שנקבעו בשומות מכריעות:
טבלה 9: ערכים בשומות מכריעות

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	שווי מבונה אקווי
יצחק ברמן	6623	322	ברטונוב 8	6,800 ₪
בצלאל קציר	6623	161/3	דבורה הנביאה 19	7,000 ₪
משה נדם	6623	248	כיסופים 13	7,200 ₪
שמואל רוזנברג	6623	682	כיסופים 40	7,250 ₪
תמיר שדה	6623	323/4	צ'מירנסקי	7,500 ₪
שושי שרביט	6623	247/6	רביבים 2 א'	7,500 ₪

עמדת שמאי המשיבה
חושבה השבחה להרחבת השטח בעלית לגג, ולגבי זכויות זמינות לבניה, כמפורט:

מצב חדש
387.5 מ"ר קרקע x 29% תכסית x 100% עלית גג x 0.7 שווי = 78.66 מ"ר אקווי

מצב קודם
387.5 מ"ר קרקע x 29% תכסית x 40% עלית גג x 0.7 שווי = 31.47 מ"ר אקווי

השבחה = 47.20 מ"ר אקווי

47.2 מ"ר אקווי x 2,000 $ מ"ר מבונה x 4.13 ₪ = 389,850 ₪.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שד' קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

14.02.2019
מינוי: 1515-2018
סימוכין: 916/1808

ערכי שווי
השווי נאמד לפי 2,000 $ מ"ר מבונה שהם 8,260 ₪ מ"ר מבונה במועד הקובע (4.13 ₪ לדולר).
הוצגו העסקאות הבאות:
טבלה 10: עסקאות

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	מ"ר קרקע	מחיר ב- $	מ"ר קרקע ב- $
04.09.2007	6336	460	עטרות 10	290	520,000	1,793
28.11.2007	6336	477	הט"ז 7	275	503,226	1,830
29.04.2008	6336	457	ק"ם 4	295.5	721,085	2,440
01.09.2008	6336	557	הלמד הא 30	301.5	732,449	2,429

בתגובה מיום 09.09.2018 טוען שמאי המשיבה כי השטח האפקטיבי בעליית הגג הינו 100% משטח הקומה העליונה, כפי שקבע השמאי המכריע ניקי פרימו לגבי נכס ברחוב קרפל ליפה 19, כפי שטוענת הועדה המקומית בתשובה לועדת ערר וכפי שהוסבר ע"י ס.מנהל מח' שרותי בנין עיר במכתב שצורף. מבחינה הנדסית השטח ניתן לבניה ב- 100% תכסית. שטחי שירות בקומה זו לא יהיו נמוכים מ- 1.8 מ'.

הכרעה
בקוטג'ים ובבניינים טוריים מאפשרת תכנית ג'1 לבנות חדר גג או עליית גג, ובתנאי שתשמר אחידות בבנין כולו.

שמאי הצדדים מחשבים השבחה לפי חלופת עליית הגג, ומסכימים כי מקדם שווי השטח הינו 0.7.

שמאי המבקש טוענים כי ניתן לנצל שטח אפקטיבי של 80% בלבד מתכסית הגג, ששטח זה שולי ביחס לשטח המוקנה ומימושו דחוי. חושב מקדם 0.497 המשקף דחיה של 12 שנים (לפי 6%); שמאי המשיבה מחשב מימוש של 100% מתכסית הגג, ללא שוליות ולמימוש מיידי.

להלן חישוב החלופה המיטבית:

עליית גג
התכנית מגבילה את השטח הבנוי בעליית הגג באמצעות שני תנאים מצטברים, של שיפוע ורום הגג (7 מ'). כמו כן, הוועדה מתירה הגבהה של קיר בין ריצפת עליית הגג לבין תחתית הרעפים. בהתאם לתנאים אלו ניתן לנצל את מלוא שטח הקומה בגובה של 1.8 מ' ומעלה. שווי השטח לפי מקדם 0.8 מבטא את השיפור בגובה הקומה ביחס למצב הקודם.
387.5 מ"ר קרקע x 29% תכסית קומה א' x 0.8 שווי = 89.9 מ"ר אקווי

חדר גג
40 מ"ר חדר גג x 1.0 שווי = 40.0 מ"ר אקווי
72 מ"ר מרפסת גג x 0.3 שווי = 21.6 מ"ר אקווי
סה"כ = 61.6 מ"ר אקווי.

ההשבחה מיוחסת לחלופת עליית הגג.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שד' קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

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**

14.02.2019
מינוי: 1515-2018
סימוכין: 916/1808

מחושבים הגורמים הבאים:

- הנכס הינו יחידה בבית דו משפחתי ובשל הצורך בתיאום הבניה מחושב מרכיב מושע.
- שוליות לפי מקדם 0.9.
- כפי שחושב לגבי תכנית 3408, ניצול הזכויות דחוי עד מימוש בבית חדש. חושבה דחיה בת 12 שנה לפי קביעת שמאי המבקש, ומקדם 0.5 (n=12; i=6%).

ההשבחה הינה:

שווי חדש, עליית גג כפי שחושבה לעיל	=	89.9 מ"ר אקווי
בהתחשב במושע (תיאום נדרש), 0.85	=	76.4 מ"ר אקווי
לאחר הפחתת שוליות, 0.9	=	68.7 מ"ר אקווי
שווי קודם בתכנית ג'[21]	=	(13.0 מ"ר אקווי)
השבחה	=	55.7 מ"ר אקווי
בדחיה, 0.5	=	**27.8 מ"ר אקווי**.

ערכי שווי
שומת המבקש ערוכה לפי 7,000 ₪ מ"ר מבונה בעוד שומת המשיבה לפי 8,260 ₪ מ"ר מבונה.

א. שמאי המבקש הציגו נתונים משומות מכריעות שנערכו בשכונת רביבים, לפיהן מתקבל ממוצע של 7,200 ₪ מ"ר מבונה.

ב. נתוני המשיבה כוללים עסקאות משכונת רמת החיל.

ג. ניתוח עסקת השוואה.
ביום 07.02.2006 נרכשה חלקה 424 בגוש 6637, רחוב דה לה ריינה יוסף 12, בשטח של 705 מ"ר קרקע תמורת 4,719,000 ₪. היעוד למגורים א'2 בתכנית 1821, לבניית בית דו משפחתי, 20% לקומה וסה"כ 40%. מחושבת חלופת בניה צמודת קרקע.

705 מ"ר קרקע x 20% מרתף x 0.6 שווי	=	85 מ"ר מבונה אקווי
705 מ"ר קרקע x 40% עיקרי x 1.0 שווי	=	282 מ"ר מבונה אקווי
14 מ"ר ממ"ד x 1.0 שווי	=	14 מ"ר מבונה אקווי
705 מ"ר x 20% ק"א x 40% עליית גג x 0.7 שווי	=	39 מ"ר מבונה אקווי
33 מ"ר חניה x 0.3 שווי	=	10 מ"ר מבונה אקווי
33 מ"ר מרתף מתחת לחניה x 0.6 שווי	=	20 מ"ר מבונה אקווי
517 מ"ר חצר[22] x 0.25	=	129 מ"ר מבונה אקווי
סה"כ	=	579 מ"ר מבונה אקווי

התמורה:
579 מ"ר מבונה אקווי / 4,719,000 ₪ = 8,150 ₪ מ"ר מבונה אקווי.

[21] 35 מ"ר אפקטיבי בעליית גג בעלי שווי של 13 מ"ר אקווי, כמפורט בהכרעה לתכנית ג'.
[22] (33 מ"ר חניה - 14 מ"ר ממ"ד בק"ק - (0.2 תכסית x 705 מ"ר מגרש) - 705 מ"ר קרקע) = 517 מ"ר חצר.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שד' קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharіel.com

14.02.2019
מינוי: 1515-2018
סימוכין: 916/1808

לאור הנתונים אני קובע השווי לסך **7,500 ₪ מ"ר מבונה**.
ההשבחה:
27.8 מ"ר מבונה אקווי x 7,500 ₪ מ"ר מבונה אקווי **= 208,500 ₪**.

השבחה

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי גובה ההשבחה החלה על הנכס הנדון, חלקה 237 בגוש 6623, **יחידה צפון מערבית**, הינו כמפורט להלן:

טבלה 11: גובה ההשבחה

התכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה
ע'	13.12.1985	לא חלה השבחה	לא חל היטל
2550	16.04.1993	לא חלה השבחה	לא חל היטל
ג'	06.05.1994	54,600 ₪	27,300 ₪
2550 א'	26.02.1997	לא חלה השבחה	לא חל היטל
ע'1	02.04.2003	16,100 ₪	8,050 ₪
3408	01.09.2005	364,700 ₪	182,350 ₪
ג'1	04.09.2007	208,500 ₪	104,250 ₪

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית פיגורים.
חוות הדעת נערכה לפי מיטב הבנתי ונסיוני.

אריה אריאל
שמאי מכריע



אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שד' קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

14.02.2019
מינוי: 1515-2018
סימוכין: 916/1808

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שד' קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharіel.com