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**

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

ה מ ב ק ש י ם	ה מ ש י ב ה
מגן מייצנר ואחרים	הועדה המקומית רמת השרון
שמאי מקרקעין - **אמיר קורק**	שמאי מקרקעין - **עופר ניר**

שומה מכרעת לענין היטל השבחה

חלקה 59 בגוש 6598

רחוב לוחמי הגטאות 4, רמת השרון

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 057-7976819 ♦ 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**

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

מטרת השומה

בהתאם להודעת המינוי מטעם יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מתאריך 21.12.2011, נתבקשתי לשמש כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה החלה על הנכס הנדון, למועדים הקובעים, בגין העברת זכויות ובקשה להיתר בניה.

זיהוי הנכס

גוש	: 6598
חלקה	: 59
כתובת	: לוחמי הגטאות 4, רמת השרון
שטח רשום	: 1,004 מ"ר
סוג הנכס	: קרקע עליה ניצב בית מגורים צמוד קרקע

מהלך הדיון

מועד	: 28.2.2012
משתתפים	: אמיר קורק, עופר נוי (ממשרד קורק), עופר ניר, רותי בן ארי, הח"מ

ביקור בנכס

מועד	: 27.2.2012
נוכחים	: רותי בן ארי והח"מ

המסמכים העיקריים שהוצגו

1. מטעם המבקשים

- היתר בניה מספר 2050 מתאריך 23.8.1966
- היתר בניה מתאריך 2.7.1969
- נסח טאבו מתאריך 29.12.2011
- שומת השמאי אמיר קורק מתאריך 11.1.2012
- מסמך ריכוז הסכמות ומחלוקות מטעם המשיבים (ללא תאריך)
- תשריט לאופציה תכנונית ללא חריגה מקונטור המרתף בנכס הנדון (ללא תאריך)
- היתרי בניה בהם שטחי החניה חורגים מהקונטור ולא נדרשה בהם הקלה (תאריכים שונים)

2. מטעם המשיבה

- שומת השמאי עופר ניר מתאריך 27.10.2011
- מכתב תגובת המשיבה מתאריך 6.2.2012

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 057-7976819 ♦ 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**

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

תמצית תאור הסביבה והנכס

1. הסביבה

הנכס הנדון נמצא בחלק הצפון - מערבי של רמת השרון וממוקם בצידו הצפוני של רחוב לוחמי הגטאות, בין הרחובות למרחב במערב והבנים במזרח.
הסביבה מאופיינת בבניה צמודת קרקע, וותיקה לצד חדשה.
בסביבה קיים פיתוח סביבתי הכולל חיבור לתשתיות העירוניות.

2. הנכס

הנכס הנדון מהווה קרקע ועליה ניצב בית מגורים דו קומתי.

הקרקע

הקרקע מהווה את חלקה 59 בגוש 6598.
שטח החלקה הרשום הינו **1,004 מ"ר**.
החלקה בעלת צורה רגולרית.

המבנה

בצידה הצפוני (עורפי) של החלקה הנדונה, ניצב בית מגורים דו קומתי, המיועד להריסה.
הנכס נבנה:

- על פי היתר בניה מספר 2050, מתאריך 23.8.1966. השטח הכולל הינו 123.64 מ"ר מעל קומת עמודים.
- על פי היתר בניה מתאריך 2.7.1969 הותרה דירת מגורים נוספת בקומת הקרקע בשטח של 70 מ"ר ומקלט בשטח 9.56 מ"ר.

בסה"כ שטח המבנה הקיים כ - 194.00 מ"ר בתוספת מקלט בשטח 9.56 מ"ר.

3. זכויות קנין

1. נסח רישום

על פי מידע מפנקס הזכויות מיום 29.12.2011, הנכס הנדון רשום בבעלות:

- רות מגן מיינצר 1/2
- רן מגן מיינצר 1/2

כמו כן רשומות הערות אזהרה לפי סעיף 126 על שם ארוש עודד דוד, דומב קורן ענת, דומב אבי, רון עדות פישגולד אורית ורון עדות עודד.

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 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

2. הסכם מכר
על פי חוזה המכירה שהוצג בפני, שטח קרקע של 600 מ"ר (הכולל את בית המגורים הקיים), וכן 66% מזכויות הבניה מכלל זכויות הבניה במגרש הנדון, נמכרו ביום 23.3.2011 תמורת 7,300,000 ₪ .

מצב תכנוני

מצב קודם

תוכנית רש/210 א' ("תכנית מתאר למרחב תכנון עיר")
התוכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך **18.3.1971** בילקוט הפרסומים 1708.
על פי תוכנית זו הקרקע מסווגת כאזור מגורים ב'.

הוראות הבניה

שטח בניה מכסימלי	:	20% x 2 קומות
מספר קומות	:	2 קומות או 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת
מס' יח"ד במגרש מינימאלי	:	4
שטח מגרש מינימאלי	:	750 מ"ר

הערות נוספות
- מותר להקים רק בית אחד על כל מגרש שאינו מגרש באזור תעשייתי, בתנאי כי הועדה המקומית רשאית בהסכמת הועדה המחוזית - להתיר את הקמתם של שני בתים ואו יותר על מגרש אחד
- שטח המרפסות, אם פתוחות ואם מקורות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור העולה על 25% משטח הבית
- שטח מדרגות חיצוניות שאינן מכוסות גג ומצורפות לבית אינו נכלל בשטח הבית

מצב חדש

1. תוכנית רש/521
התוכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך **14.2.1980** בילקוט הפרסומים 2604.
על פי תוכנית זו תותר יציאה לגג בשטח של 15 מ"ר.

2. תוכנית רש/443
התוכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך **21.2.1980** בילקוט הפרסומים 2606.
על פי תוכנית זו אחוזי שטחי המרפסות באזורי המגורים יהיו עד 30% משטח הבניה המותר בהתאם לתוכניות בנין עיר הקיימות בכל אזור.
תותר סגירת 3 מרפסות בקווי בניה חוקיים מתוך שטח המרפסות הנ"ל כאשר הסגירה אחידה ולא מבניה קשה אלא מחומרים שיאושרו ע"י הועדה המקומית.

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 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

3. תוכנית רש/541

התוכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך **21.5.1981** בילקוט הפרסומים 2713.
על פי תוכנית זו נקבעו הוראות הבניה באזור מגורים ב' כדלהלן:
שטח עיקרי[1] : 25% x 2 = 50%

הוראות נוספות

- תותר בנית מרתף מתחת לבנין אולם במקרה וייבנה המרתף, ייבנה המקלט במפלס המרתף.
- במידה וייבנה בנין בן 2 קומות על עמודים, ייבנה מרתף כמחסן לדיירים בלבד. במקרה זה תורשה הקמת חדר אחסנה לעגלות וכו' בקומת העמודים בשטח של 3 מ"ר ולא יעלה על 5 מ"ר.
- בניית מבני עזר (פרט למוסך) תותר כאשר ייבנו קוטג'ים ורק במקרה שלא נבנה מרתף.
- תותר בניית מוסך בצמוד לקו בנין צדדי. תותר בניית מוסך הצמוד לגבול המגרש החזיתי.

4. תוכנית רש/521 א'

התוכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך **26.2.1987** בילקוט הפרסומים 3431.
התוכנית קובעת הוראות בניה על גגות באזורי המגורים.

- הועדה המקומית תהיה רשאית באישור מיוחד לתת היתר לבניית חדרי יציאה לגג מתוך הדירות העליונות בשטח מירבי שלא יעלה על 23 מ"ר.
- השטח הכולל של הרכוש המשותף לא יקטן מ - 25% משטח הגג כולל גגות חדרי יציאה לגג וגגות חדרים נוספים על הגג.

5. תוכנית רש/679

התוכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך **27.1.1994** בילקוט הפרסומים 4186.

- **בריכות שחיה** - תותר הקמת בריכת שחיה שגודלה המרבי לא יעלה על 10% מגודל מגרש הבניה ולא יותר מ-70 מ"ר. לכל בריכה תותר הקמת מבנה עזר תת קרקעי שיכלול מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה וגודלו לא יעלה על 5 מ"ר.

- **מחסנים דירתיים** - תותר הקמת מחסנים דירתיים כשטחי שירות, בתחום קומת הקרקע או קומה מפולשת או בקומת מרתף. גודלו המרבי של מחסן דירתי כולל מעברים וקירות יהיה:
13 מ"ר לכל יח"ד בבניינים צמודי קרקע בני עד 2 דירות במגרש.
6 מ"ר לכל יח"ד בבניינים צמודי קרקע בני 3-6 דירות במגרש.
שטחי המחסנים יהוו תוספת לאחוזי הבניה שנקבעו לשטחים המיועדים כחלקי שירות.
במבנה בו הותרה קומת מרתף ייבנו המחסנים בקומת המרתף, אלא אם לא ניתן להקימם שם.

- **סוכות** (פרגולות) - תותר הקמת פרגולה בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש ולא יותר מ - 10% משטח הגג הצמוד לחדר יציאה לגג כאשר המדובר בפרגולות בגגות בבתי דירות.

[1] כולל מרפסות

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 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

- **מרתפים** - תותר הקמת מרתף למקלטים, חניה, מתקנים הנדסיים ולאחסנה כשטחי שירות. באזורי מגורים לא יחרוג כלל המרתף מקונטור המבנה שמעליו.
במבנה בו הותרה בניית מרתף לא תותר בנית מחסנים או שטחי שירות במפלסים העליונים למעט חניה, אלא אם לא ניתן להקימם בשטח המרתף.

- **חישוב כמות הדירות – השלמת "חלקי דירות"**
חישוב יחידות דיור המותרות לבניה משטח המגרשים נטו תהיה באופן שאם כתוצאה מחישוב הצפיפות יותרו "חלקי דירות" שמעל מחצית הדירה, תושלם הכמות לדירה השלמה הבאה אחרי המחצית.

6. תוכנית רש/900

תוכנית זו פורסמה למתן תוקף בתאריך **24.6.2003** בילקוט הפרסומים 5196.
תוכנית זו מגדילה את זכויות הבניה באזור מגורים ב' כמפורט להלן:

הוראות הבניה

שטח בניה עיקרי	:	80% כולל חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר
שטח שירות	:	15 מ"ר ליח"ד
תכסית הקרקע	:	35%
שטח מגרש מינימאלי	:	750 מ"ר
מרתפים	:	35% או על פי קונטור הבנין, הקטן מבניהם
מחסן דירתי	:	6 מ"ר ליח"ד
מספר מבנים על מגרש	:	תותר הקמת מבנים נפרדים באישור מיוחד, ובתנאי שהמרחק המינימאלי בניהם לא יקטן מ - 5.5 מ'.
גובה	:	2 קומות או 2 קומות על עמודים עפ"י האמור בתוכנית רש/210 א'

הוראות נוספות

- בסמכות הועדה המקומית לאשר ניוד של 3% בין הקומות ובתנאי שתכסית הקרקע לא תעלה על 35% (לא כולל 15 מ"ר לחניות קלות)
- המרתפים ישמשו רק לשטחי שירות. שימושים נלווים למגורים כגון משרד, חדר משחקים וכו' יחשבו כשטח עיקרי ויהוו תוספת לשטח העיקרי
- חניה - בבניה חדשה יותקנו מקומות חניה במרתף, דרכי גישה למרתף ניתן שיחרגו מקונטור הבנין.

7. היתר בניה

על פי החלטת ועדת משנה להיתרים בישיבתה מספר 2011007 מיום 17.7.2011, אושרה הריסת מבנה קיים ובניית מבנה בן 5 יח"ד.
בנוסף אושרו ההקלות הבאות:

- הקמת קומת מרתף שלא במתווה קומת הקרקע כפי שנקבע בהוראות תוכנית רש/900
- הקמת דירות גן בקומת הקרקע במקום קומת עמודים מפולשת

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 057-7976819 ♦ 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**

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

לפי תוכנית הבקשה להיתר השטח הבנוי הינו כדלקמן:

קומה	שטח עיקרי		חלקי שירות (מ"ר)					סה"כ הבנין (מ"ר)
	מוצע (מ"ר)	% משטח המגרש	מקלט ממ"ד	מתקנים	אחסנה	חדרי מדרגות ומבואות	חניה	
ק.מרתף	311.69		26.00		18.00		312.09	
קומת כניסה	308.25	30.70	13.00	3.06		17.18		
קומה א'	278.16	27.70	13.00			17.18		
קומת גג	216.22	21.54	13.00		11.89	20.33		
סה"כ	**1,114.42**	**79.94%**	**65.00**	**3.06**	**29.89**	**54.69**	**312.09**	**[2]1,579.05**

התאריכים הקובעים להיטל ההשבחה

- תוכנית רש/521 : 29.2.1980
- תוכנית רש/443 : 7.3.1980
- תוכנית רש/541 : 5.6.1981
- תוכנית רש/521 א' : 13.3.1987
- תוכנית רש/679 : 11.2.1994
- תוכנית רש/900 : 9.7.2003
- אישור הקלות : 17.7.2011

[2] בנוסף מרפסות לא מקורות – 260.01 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 057-7976819 ♦ 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**

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

תמצית טיעוני השמאים בסוגיות השנויות במחלוקת

1. ההשבחה לתוכנית רש/521

ערכי שווי

עמדת שמאי המבקשים

בהעדר נתוני השוואה מובהקים, הסתמך השמאי על ביטאון "מקרקעין וערכם" מאפריל 1980 בו צוין כי שווי קרקע לבניה נמוכה, ליחידה אחת ברמת השרון, למגרש בשטח 400 מ"ר הינו 7,000 ל"י למ"ר (שווי המגרש 280 ₪).

מהות	אחוזי בניה	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	מ.שוליות/ דחייה	שטח אקוו' (מ"ר)
קומת קרקע	20%	80	1.00	1.0	80.0
קומה א'	20%	80	1.00	1.0	80.0
מרפסות סגורות	12%	48	0.90	1.0	43.2
מרתף		30	0.40	1.0	12.0
חדר יציאה לגג		15	1.00	1.0	15.0
מרפסת גג, שוליות 0.8		65	0.30	0.8	15.6
נספח - 2 נספחים		20	0.40	1.0	8.0
מוסך		15	0.35	1.0	5.3
חצר		261	0.25	1.0	65.3
סה"כ שטח אקוו' (מ"ר)					**324.3**

280 ₪ / 324.3 מ"ר אקוו' = 0.86 ₪ למ"ר מבונה
הפחתה 10%[3] = 0.78 ₪ למ"ר מבונה

עמדת שמאי המשיבה

השמאי קבע שווי הקרקע לפי 1.2 ₪ למ"ר מבונה והביא בחשבון מקדם דחייה והתאמה לפי 0.8 ללא כל תימוכין ונתוני השוואה.

[3] הפחתה בשל צורת החלקה (בגין אובדן דרך למעבר), שוליות לשטח המגרש ופחת תכנוני ביח"ד הנוספת הנובע מניצול לא סימטרי ביח"ד הקיימת, דבר הגורר תכנון לא סימטרי גם ביתרת זכויות הבניה.

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 057-7976819 ♦ 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**

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

<u>הכרעה</u>

מקובל עלי כי בהיעדר נתוני השוואה ניתן להסתמך על נתונים מתוך הביטאון "מקרקעין וערכם" מאפריל 1980[4]. בביטאון נקבע כי שווי קרקע לבניה נמוכה, ליחידה אחת ברמת השרון, למגרש בשטח 400 מ"ר הינה 7,000 ל"י למ"ר, דהיינו שווי המגרש הינו 280 ₪.
אני מניח כי השווי משקף מחיר ממוצע.

להלן ניתוח הנתון:

	מ"ר		מקדם		אקוו
שטח עיקרי (20% לקומה)	160	x	1.00	=	160
מרפסות (25% משטח עיקרי) בהנחה שמקורות	40	x	0.35	=	14
חניה (שטח משוער)	15	x	0.30	=	5
חדר גג	15	x	1.00	=	15
מרפסת גג	85	x	0.30	=	26
חצר	285	x	0.25	=	<u>71</u>
סה"כ				=	290
שווי למ"ר מבונה אקוו	280	:	290	=	0.96 ₪

שווי הקרקע הינו 0.96 ₪ למ"ר מבונה, בהתחשב במיקום הנכס.
בהתחשב בפחת התכנוני שנוצר מקיומו של הבניין הקיים, שווי הקרקע בנכס הנדון הינו 0.96 ₪ x 0.95 = 0.91 ₪ למ"ר מבונה.

<u>מיקום וצורת החלקה</u>

עמדת שמאי המבקשים
מיקום החלקה, במרחק של כ - 15 מ' ממפגש הרחובות לוחמי הגטאות ורחוב הבנים, מושפע מרעש ומתנועת כלי רכב ותחבורה ציבורית.
צורת החלקה ארוכה וצרה (חזית 22 מ' לעומת עומק 45 מ') אינה מאפשרת ניצול מיטבי הן מהיבט תכנון הבתים (פחת תכנוני) והן מבחינת הפסד חצר לצורך יצירת דרך מעבר לעומק החלקה, דבר הבא לידי ביטוי בהפחתה בשווי לעומת מגרשים פרופורציונאליים.

עמדת שמאי המשיבה
החלקה ממוקמת באזור טוב במערב רמת השרון ומיקומה עדיף גם ביחס לעסקאות ההשוואה שהוזכרו. לחלקה צורה סטנדרטית, בדומה לכל החלקות באזור. צורתה אינה מונעת מימוש הזכויות ולכן אין מקום להפחתה בשווי.

[4] פה(85)

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 057-7976819 ♦ 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**

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

<u>הכרעה</u>
שמאי המבקשים סבור כי החלקה ממוקמת בסמוך לצירי תנועה מרכזיים ומשום כך מושפעת מהרעש ומתנועת כלי הרכב. כמו כן סבור השמאי כי צורת החלקה הצרה והארוכה, יוצרת פחת תכנוני והפסד חצר, הבאים לידי ביטוי בשווי מופחת בהשוואה למגרשים בעלי מידות פרופורציונאליות.
שמאי המשיבה סבור כי החלקה ממוקמת באזור טוב, בעלת צורה סטנדרטית בדומה לחלקות האחרות בסביבה, ואין מניעה של מימוש יתרת זכויות הבניה בחלקה.
בחנתי את מיקום וצורת החלקה הנדונה ומצאתי כי צורתה רגולרית ואינה יוצאת דופן בהשוואה לחלקות נוספות בסביבתה, ולכן אינני מוצא מקום להפחתה בערכי השווי כפי שסבור שמאי המבקשים.

<u>שימוש מיטבי, מספר חדרי יציאה לגג ומרתפים</u>

עמדת שמאי המבקשים

א. <u>שימוש מיטבי</u>
על החלקה ניצב בית צמוד קרקע שהוקם בחלקו בשנת 1966 ובחלקו בשנת 1969. במועד הקובע גילו היה 12 שנים ומצבו הפיזי טוב מאוד. לפיכך הריסת המבנה אינה מיטבית ואינה סבירה.
לצורך קביעת ההשבחה הנובעת מתוספת חדרי יציאה לגג, יש לבחון תחילה מהו השימוש המיטבי על פיו ייקבע מספר יח"ד שתיבנינה על החלקה.
על מנת לקבוע מהו השימוש המיטבי, השמאי קבע את אורך החיים הכלכלי של המבנה הקיים ל - 35 שנים בלבד בשל הסביבה היוקרתית והבינוי הקיים.
השמאי בחן שלוש חלופות כמפורט להן:

<u>חלופה א':</u> השארת המבנה הקיים (בן 12 שנים) והקמת יח"ד צמודת קרקע בחלק הדרומי (חזיתי) של החלקה.

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 057-7976819 ♦ 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**

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

מהות	אחוזי בניה	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	מ.שוליות/ דחייה	שטח אקוו' (מ"ר)
קומת קרקע	20%	200.8	1.00	1.00	200.8
קומה א'	20%	200.8	1.00	1.00	200.8
מרפסות סגורות	10%	100.4	0.90	1.00	90.4
מרתף ליח"ד הקיימת בדחייה (6%, 23 שנים)		30.0	0.40	0.26	3.1
מרתף ליח"ד חדשה		30.0	0.40	1.00	12.0
2 נספחים		40.0	0.40	1.00	16.0
2 חניות		30.0	0.35	1.00	10.5
חצר		683.0	0.25	1.00	170.8
סה"כ שטח אקוו' (מ"ר)					**704.4**
אובדן דרך למעבר (25 מ' אורך x 2.5 מ' רוחב)		- 62.5	0.25	1.00	- 15.6
סה"כ שטח אקוו' (מ"ר) בניכוי אובדן שטח לדרך מעבר					**688.7**
שווי מ"ר אקוו' בבנייה צמודת קרקע					₪ 0.78
שווי מגרש					₪ 547.3
תרומת הבנוי לשווי הנכס[5] (בשטח של 203.2 מ"ר, בהתאם להיתרים)					₪ 213.7
בתוספת יזמות חלקית מופחתת 10%				**1.1**	**₪ 837.1**

[5] עלות בניה 1.6 ₪ למ"ר (400$ לפי שע"ח 0.004 ₪ ל - $ במועד הקובע (לפי מקרקעין וערכם פבר' 1980) בניכוי פחת 12 שנים (12/35) = עלות בניה 1.05 ₪ למ"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 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

חלופה ב': הריסת המבנה הקיים והקמת בנין מגורים בן 2 קומות המכיל 5 יח"ד.

מהות	אחוזי בניה	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	מ.שוליות/ דחייה	שטח אקוו' (מ"ר)
מרתף (30 מ"ר x 5 יח"ד)		150.0	0.40	1.0	60.1
עמודים + חצר		779.0	0.10	1.0	77.9
קומה א'	20%	200.8	1.00	1.0	190.8[6]
קומה ב'	20%	200.8	0.95	1.0	190.8
מרפסות סגורות	10%	100.4	0.90	1.0	90.4
נספח בקומת עמודים[7] (20 מ"ר x 5 יח"ד)		100.0	0.40	1.0	40.0
מוסך (15 מ"ר x 5 יח"ד)		75.0	0.35	1.0	26.3
סה"כ שטח אקוו' (מ"ר)					**686.1**
בניכוי חדר מדרגות (15 מ"ר x 2 קומות)					- 30.0
סה"כ שטח אקוו' (מ"ר) בניכוי חדרי מדרגות					656.1
שווי מ"ר אקוו', הפחתה לצפיפות (אובדן פרטיות5% -)[8]					₪ 0.74
שווי המגרש					₪ 506.5
בניכוי עלויות הריסה ופינוי מבנה קיים[9]					₪ - 21.4
סה"כ שווי המגרש					**₪ 485.1**

[6] כפי שצוין במקור
[7] השמאי מציין כי בהתאם לשיחה עם מנהל רישוי בניה בוועדה המקומית רמת השרון, הותרה בנית נספחים בשטח 20 מ"ר ליח"ד בתוספת מוסך בשטח של 15 מ"ר ליח"ד.
[8] שווי מ"ר אקוו' מופחת מחלופה א'
[9] 10% מעלויות הבניה המופחתות שבחלופה א'

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 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

<u>חלופה ג':</u> הריסת המבנה הקיים והקמת 5 צמודי קרקע (כדוגמת הבינוי ברחוב לוחמי הגטאות 8).

מהות	אחוזי בניה	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	מ.שוליות/ דחייה	שטח אקוו' (מ"ר)
קומת קרקע	20%	200.8	1.00	1.0	200.8
קומה א'	20%	200.8	1.00	1.0	200.8
מרפסות סגורות	10%	100.4	0.90	1.0	90.4
מרתף (30 מ"ר x 5 יח"ד)		150.0	0.40	1.0	60.0
נספח (20 מ"ר x 5 יח"ד)		100.0	0.40	1.0	40.0
מוסך (15 מ"ר x 5 יח"ד)		75.0	0.35	1.0	26.3
חצר		578.0	0.25	1.0	144.5
סה"כ שטח אקוו' (מ"ר)					**762.7**
אובדן דרך למעבר (30 מ'[10] אורך x 2.5 מ' רוחב)		- 75.0	0.25	1.0	- 18.8
סה"כ שטח אקוו' (מ"ר) בניכוי אובדן שטח לדרך מעבר					**744.0**
שווי מ"ר אקוו', הפחתה לצפיפות (אובדן פרטיות 5% -)[11]					0.74 ₪
שווי מגרש					549.2 ₪
בניכוי עלויות הריסה ופינוי המבנה הקיים[12]					- ₪ 21.4
סה"כ שווי המגרש					**₪ 527.8**

השמאי ציין כי נבדקה חלופה נוספת הכוללת השארת המבנה הקיים ותוספת שתי יח"ד בחלק הדרומי (חזיתי) של החלקה אך זו נפסלה בשל פחת תכנוני רב, והצורך ליצור דרך למעבר לעומק החלקה ליח"ד הקיימת בעורף.

מהניתוחים שלעיל השמאי מסיק כי חלופה א' הינה המועדפת, כלומר השימוש המיטבי במועד הקובע ולמעשה עד שנת 2003 (תוכנית רש/900) הינו השארת המבנה הקיים, בתוספת בית צמוד קרקע בחזית החלקה.

<u>מספר חדרי יציאה לגג</u>
בהתאם לשימוש המיטבי של חלופה א', תיבנה יח"ד אחת נוספת לזו הקיימת. לפיכך ניתן להוסיף 2 חדרי יציאה לגג.
לגבי יח"ד הקיימת השמאי חישב ומצא שאין כדאיות בהריסת הגג הקיים לצורך הקמת חדר יציאה לגג, ולכן זכות הבניה על הגג ביחידה זו הינה דחויה[13].

[10] אובדן דרך למעבר בשטח רחב מחלופה א' בשל הגדלת מספר יח"ד והצורך בדרך לעומק רב יותר לתוך החלקה
[11] שווי מ"ר אקוו' מופחת מחלופה א
[12] בעלות 10% מעלויות הבניה המופחתות בחלופה א'

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 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

תחשיב ההשבחה, עבור חלופה א':

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	מ.שוליות/ דחייה	שטח אקוו' (מ"ר)
חדר גג ביח"ד קיימת בדחייה (6%, 23 שנים)	15.0	1.0	0.26	3.9
מרפסת גג ביח"ד קיימת בדחייה (6%, 23 שנים)	109.0[14]	0.3	0.18[15]	6.0
חדר יציאה לגג ביח"ד חדשה	15.0	1.0	1.00	15.0
מרפסת גג ביח"ד חדשה	61.8[16]	0.3	0.8[17]	14.8
סה"כ שטח אקוו' (מ"ר)				39.8
שווי מ"ר אקוו' בבנייה צמודת קרקע				0.78 ₪
סה"כ השבחה				**30.89 ₪**

ב. <u>מרתפים</u>
לצורך קביעת שווי זכויות הבניה בהתאם לחלופות, השמאי הביא בחשבון את הזכויות לבניית מרתפים עוד טרם אישור תוכנית רש/541 אם כנוהג או מתוקף תוכנית 210 א', בהתאם לרשימת ההיתרים שצורפה (מתוך שומת השמאי המכריע יצחק ברמן למקרקעין ברחוב אלי כהן 33 ברמת השרון ואשר חלקם מצורפים כנספחים לשומת המבקשים) שניתנו לפני שנת 1981.
השמאי סבור כי אף אם נוהג הועדה לבניית מרתפים אינו חוקי הרי שזה השפיע על שווי השוק של המקרקעין. יהיה זה סביר להניח שקונה מרצון של מגרש בניה במועד הקובע הביא בחשבון שיותר לו להקים מרתף. השמאי סבור כי קביעת ועדת ערר בנדון איננה מחייבת ומציין את קביעתה של השמאית המכריעה שושי שרביט לנכס בגוש 6416 חלקה 314 ברחוב שומרון 7[18] בה קבעה השמאית המכריעה כי יש לראות בנוהג להקניית זכויות לקומת מרתף אחת בתכסית קומת הקרקע כחלק מהמצב הקודם.
השמאי הביא בחשבון שטח מרתף של 30 מ"ר ליח"ד המגלם את מרכיב אי ודאות.

עמדת שמאי המשיבה

א. <u>שימוש מיטבי</u>
במצב הקודם ניתן היה לבנות 5 יח"ד בשטח כולל של 40% בשתי קומות, בתוספת מרפסות בשטח של 25% מהשטח הבנוי. בפועל היה בנוי בית מגורים ישן המיועד להריסה ולא נוצלו כל זכויות הבניה המותרות.

---

[13] תחשיביו מבוססים על עלות בניה 1.6 ₪ למ"ר (400$), עלות התאמה 0.5 ₪ למ"ר, הפסד שטח של 4 מ"ר בשל הוספת מדרגות לחדר היציאה לגג.
[14] 124 מ"ר שטח קומה א' ביח"ד קיימת בהפחתת 15 מ"ר חדר על הגג
[15] הובא בחשבון מקדם שוליות 0.7 (בגין מרפסת גדולה יותר) x 0.26 מקדם דחייה = 0.18
[16] 200 מ"ר קומת גג - 124 מ"ר שטח גג יח"ד קיימת = 76.8 מ"ר בניכוי 15 מ"ר חדר על הגג
[17] הובא בחשבון מקדם שוליות 0.8 בגין מרפסת קטנה יותר ביח"ד החדשה
[18] שנערכה לפני מועד החלטת ועד הערר

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 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

הוגשה בקשה להיתר בניה להקמת 5 יח"ד ולהריסת הבניין הקיים. בקשה זו מהווה הוכחה לכך שזהו השימוש המיטבי. לפיכך ההשבחה הנובעת מתוכנית רש/521 הינה עבור תוספת 5 חדרי יציאה לגג (אחד לכל יחידה).
השמאי סבור שמשבחרו הבעלים לבנות 5 יח"ד, אין מקום להפחתה לצפיפות.

להלן תחשיב ההשבחה:

<u>זכויות מצב קודם</u>

שטח עיקרי	:	1,004 מ"ר x 40%	=	401.6 מ"ר
מרפסות	:	401.6 מ"ר x 25% x0.4	=	40.2 מ"ר
חצר	:	750 מ"ר x 0.25	=	<u>187.5 מ"ר</u>
סה"כ				629.3 מ"ר אקוו'

<u>מצב חדש (תוכנית רש/521 + רש/443)</u>

שטח עיקרי	:	1,004 מ"ר x 40%	=	401.6 מ"ר
מרפסות	:	401.6 מ"ר x 30% x 0.4	=	40.2 מ"ר[19]
חדרי יציאה לגג	:	15 מ"ר x 5 יח"ד	=	75.0 מ"ר
חצר	:	750 מ"ר x 0.25	=	<u>187.5 מ"ר</u>
סה"כ	:			704.3 מ"ר אקוו'

תוספת זכויות	:	704.3 מ"ר - 629.3 מ"ר	=	75.0 מ"ר אקוו'
ההשבחה	:	75 מ"ר אקוו' x 1.2 ₪	=	90.0 ₪
דחייה והתאמה	:	90.0 מ"ר x 0.8	=	72.0 ₪

ב. <u>מרתפים</u>
השמאי חולק על קביעתו של שמאי המבקשים כי ניתן היה לבנות מרתפים טרם אישורה של תוכנית רש/521.
ועדת ערר רה/85036 בעניין שנפלד, קבעה כי תוכנית רש/210 א' אינה מקנה זכויות בניה נוספות במרתף. זכויות בניה אלו נוצרו רק עקב אישורן של תוכניות מאוחרות יותר (רש/541, רש/679, רש/781).
ועדת הערר קבעה עמדה והלכה ברורה כיצד יש להתייחס לנושא נוהג: "נוהג מוטעה ונוהג שנוצר בטעות אינו נוהג" (פ"ד שקדיאל, פ"ד מחלבות יוטבתה בע"מ).
לאור האמור לעיל יש להתייחס רק לזכויות שהותרו כדין בהוראות התוכנית, ואין להביא בחשבון את הנוהג להתרת שטח נוסף למרתף.
דרך הביניים שקבע שמאי המבקשים לפיה שטח מרתף ליח"ד הינו 30 מ"ר המגלם חוסר ודאות איננה נכונה.

[19] כפי שצוין במקור

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 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

<u>הכרעה</u>
תוכנית רש/521 מוסיפה חדרי יציאה לגג בשטח של 15 מ"ר לכל יח"ד.
הסוגיה השנויה במחלוקת נסובה בשאלת מספר יח"ד שניתן היה לבנות בחלקה בהתאם לשימוש המיטבי. לשם כך נדרשת בחינה של חלופות הבניה הקיימות כפי שגם נעשה על ידי שמאי המבקשים.
אולם, לצורך בחינת החלופות נתעוררו שתי מחלוקות נוספות לגבי זכויות הבניה למרתף ולנספחים- האם זכויות אלה מהוות חלק מזכויות הבניה המשקפות את המצב הקיים או לא ?

על מנת להשיב לשאלת המפתח לענין מספר יח"ד, אבחן תחילה את זכויות הבניה במצב הקודם - השנויות במחלוקת. לאחר מכן תבחן כל אחת מהחלופות הקיימות ובסיכומו של דבר, על פי המיטבית שביניהן, ניתן יהיה לקבוע את מספר יח"ד המיטבי.

א. מרתפים
טוען שמאי המבקשים וגם מביא לכך סימוכין, כי אף במצב הקודם ניתן היה לבנות מרתפים במרחב התכנוני של רמת השרון.
כנגדו, טוען שמאי המשיבה כי אף אם קיימים היתרים למרתפים שניתנו לבניית מרתפים טרם אישורה של התוכנית הנדונה כנוהג שהיה קיים, פסיקת ועדת ערר רה/09/ 85036 בעניין שנפלד קבעה כי תוכנית רש/210 א' אינה מקנה זכויות בניה נוספות עבור המרתף.

סוגיית המרתף הוכרעה בשומתי[20] בגוש 6552 חלקה 303 מתאריך 25.8.2011, על פיה קבעתי כי הפרשנות המתירה הקמת מרתפים בתוכנית 210 א' מוטעית מעיקרה.
אולם, ועדת ערר רה/09/ 85036 בעניין שנפלד קבעה כי תוכנית 210 א' התירה בנית קומת מרתף, כמופיע בסעיף 5 להוראות התוכנית. פירוש המושג "מרתף" הינו המיקום הגיאוגרפי פיזי של הקומה, אך מכך לא ניתן ללמוד לגבי אחוזי הבניה. אשר על כן, יש להבחין בין בניה לבין זכויות בניה דהיינו בין התרת קומת מרתף לבין הקניית זכויות בניה למרתף.

ועל כן ועדת הערר שאלה את השאלה:

"הסוגיה המרכזית בערר שלפנינו היא: האם בתכניות מאוחרות לתכנית 210א' יש השבחה במקרקעין כהגדרתה בחוק; האם בתכניות מאוחרות יש הגדלה של אחוזי הבניה במקרקעין והרחבת שימושים, ביחס לתכנית 210א?
המחלוקת שלפנינו היא למעשה, האם "מרתף" הוחרג או לא "הוחרג" מאחוזי הבניה שנקבעו בתכנית 210א' והאם בתכניות מאוחרות הותרו שימושים נוספים במרתף על אלו שבתכנית 210א'."

[20] טרם החלטת ועדת ערר רה/09/ 85036 בעניין שנפלד

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 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

עוד מצוין בהחלטת ועדת הערר:

"זהו המצב התכנוני לפי תכנית 210א': מרתף נכלל באחוזי הבניה שבטור ה"בנין". אם השימוש בו הוא ל"נספח", אחוזי הבניה קבועים בטור הרביעי. אסור בו שימוש למגורים.
את כל התכניות שבאו לאחר תכנית 210א', יש לבחון לענין "השבחה", על פי עקרונות אלו, הן מבחינת אחוזי הבניה והן מבחינת השימושים בנוגע למרתף."

לסיכום:

- התרת בניית קומת מרתף אינה מקנה מעצם התרתה אחוזי בניה נוספים.
- הנוהג להתרת מרתפים אינו מהווה גושפנקא להקניית זכויות (מה גם שהמשיבה עצמה חזרה בה מהוצאת היתרים אלו).

שמאי המבקשים הביא בחשבון כי ניתן היה במצב הקודם להקים מרתף בשטח של 30 מ"ר ליח"ד. שטח זה מהווה חלק מתכסית הבניין המגלם את מרכיב אי הוודאות לאישור הועדה המקומית להתרת המרתף. גם בעניין זה אמרה ועדת הערר את דברה שאין מקום לדרך ביניים הממצעת בין הוראות התוכנית לבין היתרי בניה שניתנו בפועל.

לאור האמור לעיל, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה לעניין המצב הקודם, כי לא הוקנו זכויות בניה נוספות עבור המרתף.

ב. <u>נספחים</u>
שמאי המבקשים התייחס בתחשיביו לתוספת נספח לכל יח"ד, בשטח של 20 מ"ר בעוד ששמאי המשיבה לא הביא בחשבון תוספת זכויות בגין הנספחים.
ועדת ערר רה/09/ 85036 בעניין שנפלד קבעה כדלהלן :

*"ככל שיש נספח בבנין – ויכול להיות גם נספח במרתף (או בקומת עמודים) - אחוזי הבניה לגביו קבועים בטור **נפרד** בלוח החלוקה לאזורים. אם נקובים אחוזים בו – הרי שיש אחוזי בניה נוספים לנספח על אלו שפורטו לגבי הבנין. אם **אין** נקובים בו אחוזי בניה – **אין** אחוזי בניה נוספים לנספח, מעבר לאחוז הבניה המכסימלי שנקבע בטור ה"בנין".*

וכדוגמא מוסיפה ועדת הערר :

*"באזור מגורים ב', למשל, שטח בניה מכסימלי בבנין הינו 20%, **אין** אחוז בניה מכסימלי לנספח (היה ונמחק בכתב יד על גבי התכנית). מספר קומות מכסימלי הינו 2 קומות או 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת".*

לאור האמור לעיל, אני מקבל את קביעת שמאי המשיבה בתחשיב לעניין המצב הקודם, כי לא הוקנו זכויות בניה נוספות עבור הנספחים.

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 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

ג. <u>בחינת חלופות הבניה</u>

תוכנית 210 א' מסווגת את החלקה הנדונה כאזור מגורים ב' בו ניתן לבנות 5 יח"ד בנות 2 קומות לפי 20% לקומה ובסה"כ 40% משטח החלקה. כמו כן ניתן לבנות מרפסות בשטח של 25% משטח הבניה העיקרי.

לפיכך סה"כ זכויות הבניה בחלקה הנדונה הינם 502 מ"ר (1,004 מ"ר x 40% x 1.25).

על החלקה הנדונה קיים בית מגורים דו קומתי בשטח עיקרי של כ - 194 מ"ר אשר הוקם כ - 12 שנים לפני המועד הקובע. על אף שהבניין בנוי בניה טרומית, מקובלת עלי עמדתו של שמאי המבקשים שהבניין תורם לשווי המקרקעין ואינו מיועד להריסה.

עמדתו של שמאי המבקשים כי יש להביא בחשבון בכל אחת מהחלופות הפחתה בגין אובדן דרך הגישה בתחום החלקה איננה מקובלת עלי מאחר ואין היא מפחיתה מזכויות הבניה הקיימות.

להלן תחשיבי החלופות השונות:

מספר יח"ד - 2	מ"ר		מקדם		מ"ר אקוו
שטח עיקרי ליח"ד	150.8	x	1.00	=	150.80
שטח שולי ליח"ד	50.0	x	0.80	=	40.00
שטח מרפסות ליח"ד	50.2	x	0.30	=	15.06
חניה	15.0	x	0.30	=	4.50
שטח חצר ליח"ד	362.0	x	0.25	=	90.50
סה"כ שטח אקוו' (מ"ר)					300.86
שטח אקוו' ל - 2 יח"ד					601.72
שווי קרקע	601.72	x	₪ 0.91	=	**₪ 547.57**

מספר יח"ד - 2 כולל קיים	מ"ר		מקדם		מ"ר אקוו
שטח יח"ד קיימת	150.0	x	1.00	=	150.00
שטח יח"ד קיימת שולי	44.0	x	0.80	=	35.20
שטח יח"ד נוספת	150.0	x	1.00	=	150.00
שטח יח"ד נוספת, שולי	51.0	x	0.80	=	40.80
שטח מרפסות (2 יח"ד)	100.4	x	0.30	=	30.12
חניה (2 יח"ד)	30.0	x	0.30	=	9.00
שטח חצר	724.0	x	0.25	=	181.00
סה"כ					596.12
שווי קרקע	596.12	x	₪ 0.91	=	₪ 542.47
הפחתת אילוץ בניה			0.95		₪ 515.35
שווי הבנוי					₪ 121.80
סה"כ					**₪ 637.15**

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

מספר יח"ד - 3	מ"ר		מקדם		מ"ר אקוו
שטח עיקרי ליח"ד	133.9	x	1.00	=	133.87
שטח מרפסות ליח"ד	33.5	x	0.35	=	11.71
חניה	15.0	x	0.30	=	4.50
שטח חצר ליח"ד	236.0	x	0.25	=	59.00
סה"כ שווי אקוו' (מ"ר)					209.08
שטח אקוו' ל - 3 יח"ד					627.24
שווי קרקע	627.24	x	₪ 0.91	=	**₪ 570.79**

מספר יח"ד (כולל הקיים) - 3	מ"ר		מקדם		מ"ר אקוו
שטח יח"ד קיימת	150.0	x	1.00	=	150.00
שטח יח"ד קיימת, שולי	44.0	x	0.80	=	35.20
שטח עיקרי ל-2 יח"ד נוספות	201.0	x	0.95	=	190.95
חניה (3 יח"ד)	45.0	x	0.30	=	13.50
שטח מרפסות	100.4	x	0.35	=	35.14
שטח חצר	708.0	x	0.25	=	177.00
סה"כ					601.79
שווי קרקע	601.8	x	₪ 0.91		₪ 547.63
הפחתת אילוץ בניה			0.95		₪ 520.25
שווי בנוי					₪ 121.80
סה"כ					**₪ 642.05**

מספר יח"ד - 4	מ"ר		מקדם		אקוו
שטח עיקרי ליח"ד	100.4	x	0.95	=	95.38
שטח מרפסות ליח"ד	25.1	x	0.40	=	10.04
חניה	15.0	x	0.30	=	4.50
שטח חצר ליח"ד	173.5	x	0.25	=	43.38
סה"כ שטח אקוו' (מ"ר)					153.30
שטח אקוו' ל - 4 יח"ד					613.18
שווי קרקע	613.18	x	₪ 0.91	=	**₪ 557.99**

מבחינת החלופות שלעיל עולה כי השימוש המיטבי הינו השארת המבנה הקיים בתוספת 2 יח"ד חדשות.
אולם חלופה זו יוצרת בניה מאולצת בה כל יח"ד נוספת הינה בשטח עיקרי של 100 מ"ר ליחידה, אשר מתחלקת על פני שתי קומות.
לפיכך אני קובע כי החלופה הכדאית הינה השארת הבית הקיים והוספת יח"ד אחת חדשה בחזית החלקה, כפי שקבע שמאי המבקשים.

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 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

ד. <u>מספר חדרי יציאה לגג</u>
משנקבעה החלופה המיטבית להקמת שתי יח"ד, נותרה עדיין השאלה למועד הקמתו של חדר היציאה לגג בבנין הקיים.
שמאי המבקשים ציין כי מאחר והגג בנוי בשיפוע, הרי שאין כדאיות כלכלית בהריסתו לצורך בניית החדר.
עולה כי הבית נבנה בבנייה טרומית וכי תקרת הבית הינה מאזבסט.
אני מסיק כי עלויות ההתאמה הנדרשות לצורך הקמת חדר יציאה לגג תכלול בנוסף להריסת הגג המשופע הקיים גם את החלפתה של התקרה. לאור זאת, אני קובע כי אין כדאיות במועד הקובע לביצוע עלויות אלה, ומשכך, זכויות הבנייה לחדר הגג דחויות לתום חייו הכלכליים של הבנין.
מקובלת עלי קביעתו של שמאי המבקשים כי בהתחשב בסוג הבניה ובסביבה של הנכס, זמן הדחייה הינו 23 שנים, לפי היוון 6% (מקדם 0.26).

להלן תחשיב שווי זכויות בניה אקוו' לחדרי יציאה לגג:

<u>מספר יח"ד (כולל הקיים) - 2</u>	<u>מ"ר</u>		<u>מקדם</u>		<u>מ"ר אקוו</u>
שטח בית קיים	150.0	x	1.00	=	150.00
שטח בית קיים שולי	44.0	x	0.80	=	35.20
שטח בית נוסף	150.0	x	1.00	=	150.00
שטח בית נוסף שולי	51.0	x	0.80	=	40.80
שטח מרפסות	100.4	x	0.30	=	30.12
חניה	30.0	x	0.30	=	9.00
חדרי יציאה לגג יח"ד קיימת	15.0	x	0.26	=	3.90
מרפסת גג יח"ד קיימת	133.0	x	0.07	=	8.65
חדר יציאה לגג (יח"ד חדשה)	15.0	x	1.00	=	15.00
מרפסת גג (יח"ד חדשה)	87.0	x	0.25	=	21.75
שטח חצר	724.0	x	0.25	=	181.00
סה"כ					<u>645.42</u>
שווי קרקע	645.42	x	₪ 0.91	=	₪ 587.33
הפחתת אילוץ בניה			0.95		₪ 557.96
שווי הבנוי					₪ 121.80
סה"כ					**₪ 679.76**

<u>ההשבחה</u>
₪ 679.76 - ₪ 637.15 = ₪ 42.61

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 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

2. ההשבחה לתוכנית רש/443

עמדת שמאי המבקשים

התוכנית מתירה הקמת מרפסות מקורות בשיעור כולל של 30% משטח הבניה המותר, לעומת 25% במצב הקודם.
בשל שטחי המרפסות הנרחבים ביחס לבנוי, ניתן לטעון כי תוספת השטח כמעט ואינה משביחה[21].
עם זאת הובא בחשבון מקדם שוליות 0.6 לתוספת השטח ומקדם 0.8 בגין פחת תכנוני ועלויות התאמה למבנה קיים.
להלן תחשיב ההשבחה:

<u>מצב חדש</u>
12%[22] x 1,004 מ"ר = 120.48 מ"ר x 0.9[23] = 108.40 מ"ר
<u>מצב קודם</u>
10%[24] x 1,004 מ"ר = 100.40 מ"ר x 0.9 = 90.40 מ"ר
תוספת שטח בגין מרפסות סגורות = 18.10 מ"ר

<u>השבחה</u>
18.1 מ"ר x 0.6[25] x 0.8[26] = 8.70 מ"ר אקוו'
8.7 מ"ר x 0.78 ₪ = 6.74 ₪

עמדת שמאי המשיבה

השמאי חישב את ההשבחה לתוכנית זו יחד עם תוכנית רש/521.

[21] בשומת הועדה בגוש 6417 חלקה 176 רחוב סולד 4 לא נגבה היטל השבחה (מתוך שומה מכרעת של נאווה סירקיס).
[22] 30% מרפסות x 40% עיקרי = 12% משטח המגרש
[23] בהחלטת ביהמ"ש ע"א 2809/06 ממ"י נ' ברזילי אלכס מתאריך 1.9.2008 נקבע כי "...שווי המרפסות המקורות זהה לשווי השטח העיקרי, שכן הן מהוות חלק מהדירה לכל דבר ועניין", מקדם 0.9 נקבע כי הוא מגלם פחת תכנוני לצורך התאמת המרפסת המקורה קיימת לשטח עיקרי אינטגראלי של הדירה.
[24] מצב קודם 25% מרפסות x 40% עיקרי = 10% משטח המגרש
[25] מקדם שוליות
[26] מקדם פחת תכנוני ועלויות התאמה

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 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

<u>הכרעה</u>
להלן תחשיב שטח אקוו' לתוספת שטח למרפסות:

<u>מצב קודם 2 יח"ד</u>	<u>מ"ר</u>		<u>מקדם</u>		<u>מ"ר אקוו</u>
שטח בית קיים	150.0	x	1.00	=	150.0
שטח בית קיים שולי	44.0	x	0.80	=	35.2
שטח בית נוסף	150.0	x	1.00	=	150.0
שטח בית נוסף שולי	51.0	x	0.80	=	40.8
שטח מרפסות	100.4	x	0.30	=	30.1
חניה	30.0	x	0.30	=	9.0
חדרי יציאה לגג יח"ד קיימת	15.0	x	0.26	=	3.9
מרפסת גג יח"ד קיימת	133.0	x	0.07	=	8.6
חדר יציאה לגג	15.0	x	1.00	=	15.0
מרפסת גג (יח"ד חדשה)	87.0	x	0.25	=	21.8
שטח חצר	724.0	x	0.25	=	181.0
סה"כ					**645.4**

<u>מצב חדש 2 יח"ד</u>					
שטח בית קיים	150.0	x	1.00	=	150.0
שטח בית קיים שולי	44.0	x	0.80	=	35.2
שטח בית נוסף	150.0	x	1.00	=	150.0
שטח בית נוסף שולי	51.0	x	0.80	=	40.8
שטח מרפסות	120.6	x	0.30	=	36.2
חניה	30.0	x	0.30	=	9.0
חדרי יציאה לגג יח"ד קיימת	15.0	x	0.26	=	3.9
מרפסת גג יח"ד קיימת	138.0	x	0.07	=	9.0
חדר יציאה לגג (יח"ד חדשה)	15.0	x	1.00	=	15.0
מרפסת גג (יח"ד חדשה)	92.0	x	0.25	=	23.0
שטח חצר	713.0	x	0.25	=	178.3
סה"כ					**650.3**

ההשבחה במ"ר אקוויולנטי	**4.9**

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 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

ערכי שווי

שמאי המבקשים
השמאי קובע שווי קרקע לפי 0.78 ₪ למ"ר מבונה, כפי שקבע בתוכנית רש/521.

שמאי המשיבה
השמאי קובע שווי קרקע לפי 1.2 ₪ למ"ר מבונה, כפי שקבע בתוכנית רש/521.

הכרעה
תוכנית זו אושרה 7 ימים לאחר תוכנית רש/521.
לפיכך ערכי השווי הינם **0.91 ₪** למ"ר מבונה, כפי שקבעתי בתוכנית רש/521.

3. ההשבחה לתוכנית רש/541

ערכי שווי

עמדת שמאי המבקשים
בהעדר נתוני השוואה מובהקים, השמאי נעזר בביטאון "מקרקעין וערכם" מחודש דצמבר 1980 בה צוין כי שווי קרקע לבניה נמוכה ליחידה אחת על מגרש של 400 מ"ר ברמת השרון הינו 1,400 שקל ישן למ"ר. בהתאמה למועד הקובע שווי מגרש בשטח 400 מ"ר הינו 909 ₪[27].

להלן חישוב שטח אקוו' למגרש בשטח 400 מ"ר (לפני המועד הקובע):

מהות	אחוזי בניה	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	מ.שוליות/ דחייה	שטח אקוו' (מ"ר)
קומת קרקע	20%	80	1.00	1.0	80.0
קומה א'	20%	80	1.00	1.0	80.0
מרפסות סגורות	12%	48	0.90	1.0	43.2
מרתף		30	0.40	1.0	12.0
חדר יציאה לגג		15	1.00	1.0	15.0
מרפסת גג, שוליות 0.8		65	0.30	0.8	15.6
נספח – 2 נספחים		20	0.40	1.0	8.0
מוסך		15	0.35	1.0	5.3
חצר		261	0.25	1.0	65.3
סה"כ					**324.3**

שווי למ"ר אקוו' (324.3 מ"ר / 909 ₪)	2.8 ₪
הפחתה לנכס הנדון (צורת החלקה, פחת תכנוני, שוליות)	10%
שווי מ"ר אקוו' מתואם	2.5 ₪ למ"ר

[27] שווי מגרש 400 מ"ר = 560 ₪ ולפי שע"ח 0.0069 = $81,159 ובהתאמה למועד הקובע שע"ח הינו 0.0112.

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 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

נבחנו גם נתוני מקרקעין וערכם אחרי המועד הקובע ונמצא כי שווי מ"ר אקוו' בהתאמה לנכס הינו 2.5 ₪ למ"ר מבונה.
לביקורת נבחנו מספר שומות מכריעות לנכסים בסביבה הקרובה ונמצאו ערכי שווי דומים.

עמדת שמאי המשיבה
השמאי התבסס על שומה מכרעת בגוש 6417 חלקה 850 בה קבע השמאי יצחק ברמן שווי של 4.4 ₪ למ"ר מבונה אקוו'. בהתאמה לנכס הנדון השמאי קבע את שווי הקרקע לפי 3 ₪ למ"ר מבונה.

<u>הכרעה</u>
שמאי המבקשים ביסס את תחשיביו על נתונים מתוך ביטאון "מקרקעין וערכם" נכון למועד הקובע, וכביקורת בחן גם שומות מכריעות בסביבה. השווי שקבע הינו 2.5 ₪ למ"ר מבונה.
שמאי המשיבה קבע כי שווי הקרקע הינו 3 ₪ למ"ר מבונה אקוו', נכון למועד הקובע, וזאת בהסתמך על שומה מכרעת של השמאי יצחק ברמן.

מקובל עלי כי בהיעדר נתוני השוואה ניתן להסתמך על נתונים מתוך הביטאון "מקרקעין וערכם" גם מספטמבר 1981. בביטאון נקבע כי שווי קרקע לבניה נמוכה, ליחידה אחת ברמת השרון, למגרש בשטח 400 מ"ר הינה 1,200,000 שקל ישן ליח"ד, דהיינו שווי המגרש הינו 280 ₪.
אני מניח כי שווי משקף מחיר ממוצע.

ניתוח הנתונים :

			מ"ר		מקדם		אקוו
שטח עיקרי (25% לקומה)	50%	x	400	x	1.00	=	200
חניה (שטח משוער)			15	x	0.30	=	5
חדר גג			15	x	1.00	=	15
מרפסת גג			85	x	0.30	=	26
מבנה עזר			10	x	0.30	=	3
חצר			285	x	0.25	=	<u>71</u>
סה"כ						=	319

שווי למ"ר מבונה אקוו	3,759	שקל	שהם	= 3.76 ₪
ולפי שער יציג	0.0134			$281
התאמה למועד הקובע (20% -)				$234
ובש"ח לפי שער יציג במועד הקובע	0.0112			2.62 ₪

שווי הקרקע הינו **2.62 ₪** למ"ר מבונה, בהתחשב במיקום הנכס.

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 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

<u>השימוש המיטבי</u>

עמדת שמאי המבקשים
על פי התחשיב הקודם השמאי סבור כי המצב המיטבי נותר עדיין כקרקע להקמת 2 יח"ד תוך השארת המבנה הקיים.
תוכנית זו הגדילה את אחוזי הבניה העיקריים וכן את שטח המרתף לקונטור הקומה.
מאחר וכבר במצב הקודם ניתן היה לבנות מרתף, בין אם בנוהג או בין אם מתוקף תוכנית 210 א' בשטח 30 מ"ר, יש להביא בחשבון את השוליות של תוספת שטח למרתף.
חושבה ההשבחה כדלהלן:

מצב קודם :

מהות	אחוזי בניה	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	מ.שוליות/ דחייה	שטח אקוו' (מ"ר)
קומת קרקע	20%	200.8	1.00	1.00	200.8
קומה א'	20%	200.8	1.00	1.00	200.8
מרפסות סגורות	12%	120.48	0.90	1.00	108.4
בניכוי שטחי מרפסות שוליות					- 9.0
חדר גג ביח"ד קיימת בדחייה (6%, 22 שנים)		15.0	1.00	0.28	4.2
מרפסת גג ביח"ד קיימת בדחייה (6%, 22 שנים) ושוליות 0.7		109.0	0.30	0.19	6.4
חדר יציאה לגג ביח"ד חדשה		15.0	1.00	1.00	15.0
מרפסת גג ביח"ד חדשה, שוליות 0.8		61.8	0.30	0.80	14.8
מרתף ליח"ד הקיימת בדחייה (6%, 22 שנים)		30.0	0.40	0.28	3.3
מרתף ליח"ד חדשה		30.0	0.40	1.00	12.0
נספח		40.0	0.40	1.00	16.0
מוסך		30.0	0.35	1.00	10.5
חצר		673.0	0.25	1.00	168.2
סה"כ שטח אקוו' (מ"ר)					751.4
אובדן דרך מעבר (25 מ' אורך x 2.5 מ' רוחב)		- 62.5	0.25	1.00	- 15.6
סה"כ שטח אקוו' בניכוי אובדן שטח לדרך מעבר					**735.8 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 057-7976819 ♦ 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**

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

מצב חדש :

מהות	אחוזי בניה	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	מ.שוליות/ דחייה	שטח אקוו' (מ"ר)
קומת קרקע	25%	251.0	1.00	1.00	251.0
קומה א'	25%	251.0	1.00	1.00	251.0
חדר יציאה לגג ביח"ד קיימת בדחייה (6%, 22 שנים)		15.0	1.00	0.28	4.2
מרפסת גג ביח"ד קיימת בדחייה (6%, 22 שנים) ושוליות 0.7		109.0	0.30	0.19	6.4
חדר יציאה לגג ביח"ד חדשה		15.0	1.00	1.00	15.0
מרפסת גג ביח"ד חדשה, שוליות 0.7		112.0	0.30	0.70	23.5
מרתף ליח"ד הקיימת בדחייה (6%, 22 שנים)		80.0	0.40	0.28	8.9
מרתף ליח"ד חדשה, שוליות 0.6[28]		171.0	0.40	1.00	41.0
מוסך		30.0	0.35	1.00	10.5
חצר		723.0	0.25	1.00	180.8
סה"כ שטח אקוו' (מ"ר)					792.2
אובדן דרך מעבר (25 מ' אורך x 2.5 מ' רוחב)		- 62.5	0.25	1.00	- 15.6
סה"כ שטח אקוו' בניכוי אובדן שטח לדרך מעבר					**776.6 מ"ר**

<u>תחשיב ההשבחה</u>

סה"כ תוספת מ"ר אקוו'	:	40.8 מ"ר
שווי מר" אקוו'	:	<u>2.5 ₪</u>
ההשבחה	:	101.89 ₪

עמדת שמאי המשיבה

השמאי חישב השבחה ל - 5 יח"ד וקבע מקדם דחייה עד למימוש לפי 0.7.
תוכנית זו מאפשרת להקים מרתף בקונטור הבניין (25%) בעוד שבמצב הקודם, כפי שפורט במדרגות ההשבחה הקודמות, לא ניתן היה לבנות מרתף.

[28] שטח המרתף בקונטור קומת הקרקע הינו 171 מ"ר (יתרת זכויות הבניה בקומת הקרקע - 25%, בניכוי שטח שנבנה בקומת הקרקע ביחידה הקיימת). שטח זה אינו כלכלי ואינו נדרש במועד הקובע,לפיכך הובא בחשבון מקדם שוליות 0.6 לשטח המרתף.

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 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

תחשיב ההשבחה:				
שטח עיקרי	:	1,004 מ"ר x 50%	=	502.0 מ"ר
מרתף	:	1,004 מ"ר x 25% x 0.4	=	100.4 מ"ר
חדרי יציאה לגג	:	15 מ"ר x 5 יח"ד	=	75.0 מ"ר
חצר	:	750 מ"ר x 0.25	=	187.5 מ"ר
סה"כ			=	864.9 מ"ר
תוספת שטח	:	864.9 מ"ר - 704.3 מ"ר	=	160.6 מ"ר
הפחתה לדחייה עד למימוש 0.7			=	112.4 מ"ר
השבחה	:	112.4 מ"ר x 3 ₪ למ"ר	=	337.2 ₪

הכרעה

שימוש מיטבי
קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים לגבי מספר יח"ד המשקף את השימוש המיטבי.
בעוד ששמאי המבקשים סבור כי השימוש המיטבי הינו בהשארת הבית הקיים ותוספת יח"ד אחת, שמאי המשיבה סבור כי השימוש המיטבי הינו בהקמת 5 יח"ד. קביעתו שהמימוש המיטבי הינו בדחייה אינה מוסברת.

להלן תחשיב לבדיקת השימוש המיטבי:

מספר יח"ד (כולל הקיים) - 2	מ"ר		מקדם		אקוו
שטח בית קיים	150.0	x	1.00	=	150.0
שטח בית קיים שולי	44.0	x	0.80	=	35.2
שטח עיקרי נוסף	150.0	x	1.00	=	150.0
שטח עיקרי שולי	158.0	x	0.80	=	126.4
חניה	30.0	x	0.30	=	9.0
חדרי יציאה לגג יח"ד קיימת	15.0	x	0.26	=	3.9
מרפסת גג יח"ד קיימת	133.0	x	0.07	=	8.6
חדר יציאה לגג (יח"ד חדשה)	15.0	x	1.00	=	15.0
מרפסת גג (יח"ד חדשה)	87.0	x	0.25	=	21.8
שטח חצר	754.0	x	0.25	=	188.5
סה"כ					708.4
שווי קרקע					1,664.7 ₪
הפחתת אילוץ בניה			0.95		1,581.5 ₪
שווי הבנוי					211.1 ₪
סה"כ					**1,792.6 ₪**

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 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

מספר יח"ד - 3	מ"ר	מקדם		אקוו
שטח עיקרי	150	x 1.00	=	150.0
שטח עיקרי שולי	17.3	x 0.80	=	13.8
חדר יציאה לגג	15.0	x 1.00	=	15.0
מרפסת גג	68.7	x 0.30	=	20.6
מבנה עזר	10.0	x 0.30	=	3.0
חניה	15.0	x 0.30	=	4.5
חצר	236.0	x 0.25	=	59.0
סה"כ				265.9
שטח אקוו' ל - 3 יח"ד				797.8
שווי הקרקע				**1,874.8 ₪**

מספר יח"ד - 4	מ"ר	מקדם		אקוו
שטח עיקרי	125.5	x 1.00	=	125.5
חדר יציאה לגג	15.0	x 1.00	=	15.0
מרפסת גג	47.8	x 0.25	=	11.9
מבנה עזר	10.0	x 0.30	=	3.0
חניה	15.0	x 0.30	=	4.5
חצר	173.3	x 0.25	=	43.3
סה"כ				203.3
שטח אקוו' ל - 4 יח"ד				813.1
שווי הקרקע				**1,910.7 ₪**

לאור האמור לעיל אני קובע כי השימוש המיטבי הינו בהריסת הבניין הקיים והקמת 4 יח"ד.
בהתחשב בצפיפות שנוצרה בהקמת 4 יח"ד, שווי הקרקע בנכס הנדון הינו
0.895 [29] x 2.62 ₪ ~ **2.35 ₪.**

<u>מקדם המרפסות</u>
שמאי המבקשים סבור כי הפיכת שטח המרפסות לשטח עיקרי אינה מהווה השבחה מאחר והוא סבור כי המקדם בשני במקרים זהה ועומד על 0.9.
לעומתו שמאי המשיבה סבור כי המקדם של המרפסות במצב הקודם הינו 0.4 ועם הפיכתם לשטח עיקרי המקדם הראוי הינו 1.0.
עמדת שמאי המשיבה מקובלת עלי מאחר ואין דינו של שטח עיקרי דומה לזה של שטח המוגבל למרפסת מקורה בלבד.

[29] התאמה לפי נוסחת זרניצקי בהשוואה בין מגרש של 400 מ"ר למגרש של 250 מ"ר ליח"ד.

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 057-7976819 ♦ 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**

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

<u>מרתפים</u>
שמאי המבקשים סבור כי תוכנית רש/541 מגדילה את שטח המרתף שהותר במצב הקודם מ - 30 מ"ר לקונטור הקומה.
שמאי המשיבה סבור כי תוכנית זו היא התוכנית הראשונה המתירה מרתפים בהתירה שטח מרתף לפי קונטור הבניין, דהיינו 25% משטח החלקה.
ועדת ערר רה/09/ 85036 בעניין שנפלד דנה גם בתוכנית רש/541 ולעניין זה אני מצטט מתוך החלטתה, פסק דין של בית משפט השלום, <u>עש"א 17406+1-09 ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת השרון .נ. בירון ביטון</u>, בו נדונה תוכנית 210 א' בערעור על שומה מכרעת שניתנה בעניין היטל השבחה, לפני תיקון 84:

"... תוכנית מעניקה זכויות אך במפורש ובאופן ברור וחד משמעי. מרתף הינו חלק מבניה, וגם אם התוכנית עצמה מגדירה "קומת מרתף", בפרק הדן בפרוש המונחים, עדיין אין בתוכנית כל הוראה הקובעת כי באזור זה או אחר מתירה התוכנית את ניצול הקרקע אם לבניה ואם למרתף. כשהחוק והתוכנית אינם מתירים לועדות שעל פי החוק את הסמכות להקנות אחוזי בניה במרתף, אין כל דרך להקנות זכות שכזו בעקיפין, ולאמץ הגדרת מונח שבתוכנית אחת, המקור לזכויות לשימוש חקלאי בלבד, לתוכנית אחרת, הקובעת שימוש למגורים, אך אינה דוברת בהקמת זכות בניה למרתף. במילים אחרות: אזכור הגדרת מרתף בתוכנית מסוימת, אינה מקנה זכות בניה, בהעדר ציון מפורש להענקת זכויות שכאלה (ראה: <u>ע"פ 87/377</u> קלקא נחום בע"מ נ' מדינת ישראל, פ,ד מא(4) 673, וכן פסק דיני ב<u>בש"א (ת"א) 08/180937</u> ירון לוואי השקעות בע"מ נ' המועצה המקומית כפר שמריהו, (לא פורסם)).

על כן, רק תוכנית המתאר רש/679 היא שמקנה זכות בניה למרתפים."

ועדת הערר ממשיכה ומציינת כי:

"כך למשל, על פי עקרונות אלו, יש לבחון את הוראות תכנית רש/541, שפורטה לעיל, על פי טענות הצדדים בעניין. בהקשר זה נציין כי אנו מסכימים עם הערת האגב של השמאית המכריעה, גב' לבנה אשד, בהקשר זה, כי:
"בהערת אגב אציין את דעתי, שגם תכנית רש/541 אינה עונה בצורה מלאה על הגדרת היקף ושימוש, שכן כל מה שנאמר בה הוא (ציטוט) "תורשה בניית מרתף מתחת לבנין, אולם במקרה וייבנה מרתף ייבנה המקלט במפלס המרתף. גובה המרתף בהתאם לתקנות הארציות , <u>תקנות התכנון והבניה</u>" .
למעשה , במקרה שלפנינו רק תכנית רש/754 , משנת 1999 , בסעיף ג' לתקנון , גיבשה , למעשה , בצורה מפורשת , את ההוראות לגבי היקף ושימושים .
עם זאת, אין ספק שניתנו היתרי בניה על פיה , נגבה לאורך השנים היטל השבחה בגינה וגם שומות רבות של שמאים (לרבות שמאים מכריעים), מייחסות לה הוראות קונקרטיות."
(עמ' 26-25 לשומה המכרעת של גב' לבנה אשד, לעיל)

התלבטתי רבות כיצד לפרש את תוכנית רש/541 לעניין המרתפים.
השאלה שעומדת על הפרק באם ניתן לבנות מרתפים או לא, הוכרעה על ידי ועדת הערר בקובעה שכבר תוכנית 210 א' מתירה הקמת מרתף אך ללא הקניית זכויות בניה נוספות מעבר לאלה הקבועות בתוכנית.

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 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

השאלה, אם כך, שנותרה עדיין פתוחה היא האם תוכנית רש/541 מקנה זכויות בניה נוספות למרתף מעבר לאלה הקבועות בתוכנית או לאו.

מחד, סעיף 5 לתוכנית קובע: *"תורשה בנית מרתף מתחת לבנין..."* ואת גובה המרתף.
מכאן ניתן להסיק כי הבניה המותרת הינה בשטח שמתחת לקונטור הבניין וגם אם לא צוין מפורשות, שטח זה הינו עד 25% משטח המגרש.
מאידך, התוכנית איננה מציינת במפורש את אחוזי הבניה המותרים ומכאן שלא בהכרח ניתן להסיק כי הבניה שמותרת למרתף הינה בנוסף לאחוזי הבניה הקבועים בתוכנית.

ועדת ערר רה/85036/09 לעניין שנפלד ציינה בהחלטתה את פס"ד מירון ביטון שם קבע בית המשפט כי רק תוכנית רש/679 הקנתה זכויות בניה למרתפים.
כן ציינה הועדה כי מקובלת עליה הערת אגב של השמאית המכריעה לבנה אשד כי גם תוכנית רש/541 אינה עונה בצורה מלאה על הגדרת היקף ושימוש במרתף.

בתוכנית רש/679 הוגדר במפורש בסעיף 3.4.4:
"שטחי המרתפים יהוו תוספת לאחוזי הבניה שנקבעו בתוכנית בכפוף לסעיף 3.7".
לאור האמור לעיל, סבורני כי למרות שיכולה להתקבל פרשנות לכאן או לכאן באם תוכנית רש/541 מקנה או לא מקנה זכויות למרתף, מאחר ומשתמע מהחלטת ועדת ערר לעניין שנפלד כי זכויות הבניה למרתף הוקנו מפורשות רק בתוכנית רש/679, הרי שההשבחה לעניין הקניית הזכויות למרתף תהיה למועד תוכנית זו.

בהוראות התוכנית מצוין כי ניתן יהיה לבנות מבני עזר בקוטג'ים, במידה ולא ייבנה מרתף. שטח מבנה העזר לא יעלה על 10 מ"ר. שטח זה הובא בחשבון בתחשיב תוספת שטח אקוו', כמפורט להלן:

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

מצב קודם 2 יח"ד	מ"ר		מקדם		אקוו
שטח בית קיים	150.0	x	1.00	=	150.0
שטח בית קיים שולי	44.0	x	0.80	=	35.2
שטח בית נוסף	150.0	x	1.00	=	150.0
שטח בית נוסף שולי	51.0	x	0.80	=	40.8
שטח מרפסות	120.6	x	0.30	=	36.2
חניה	30.0	x	0.30	=	9.0
חדרי יציאה לגג יח"ד קיימת	15.0	x	0.26	=	3.9
מרפסת גג יח"ד קיימת	138.0	x	0.07	=	9.0
חדר יציאה לגג (יח"ד חדשה)	15.0	x	1.00	=	15.0
מרפסת גג (יח"ד חדשה)	92.0	x	0.25	=	23.0
שטח חצר	713.0	x	0.25	=	178.3
סה"כ					650.3
שווי קרקע					₪ 1,528.2
הפחתת אילוץ בניה			0.95		₪ 1,451.8
שווי בנוי					₪ 211.1
סה"כ					**₪ 1,662.9**

מצב חדש - 4 יח"ד	מ"ר		מקדם		אקוו
שטח עיקרי	125.5	x	1.00	=	125.5
חדר יציאה לגג	15.0	x	1.00	=	15.0
מרפסת גג	47.8	x	0.25	=	11.9
מבנה עזר	10.0	x	0.30	=	3.0
חניה	15.0	x	0.30	=	4.5
חצר	173.3	x	0.25	=	43.3
סה"כ					203.3
שטח אקוו' ל - 4 יח"ד					813.1
שווי הקרקע					**₪ 1,910.7**

ההשבחה
₪ 1,910.7 - ₪ 1,662.9 = ₪ 247.8

4. ההשבחה לתוכנית 521 א'

עמדת שמאי המבקשים

השמאי הביא בחשבון תוספת 8 מ"ר לחדר יציאה לגג כאשר ביח"ד הקיימת תוספת זו הובאה בדחייה.
כמו כן הובאו בחשבון מקדמי שוליות למרפסות הגג - 0.7 למרפסת גג בשטח של כ - 100 מ"ר.
להלן תחשיב ההשבחה (עבור חלופה א'):

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 057-7976819 ♦ 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**

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

מצב קודם:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	מ.שוליות/ דחייה	שטח אקוו' (מ"ר)
חדר גג ביח"ד קיימת בדחייה (6%, 16 שנים)	15	1.0	0.39	5.9
מרפסת גג ביח"ד קיימת בדחייה (6%, 16 שנים) ושוליות 0.7	109	0.3	0.28	9.0
חדר יציאה לגג ביח"ד חדשה	15	1.0	1.00	15.0
מרפסת גג ביח"ד חדשה, שוליות 0.7	112	0.3	0.70	23.5
סה"כ שטח אקוו'				**53.4**

מצב חדש:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	מ.שוליות/ דחייה	שטח אקוו' (מ"ר)
חדר גג ביח"ד קיימת בדחייה (6%, 16 שנים)	23	1	0.39	9.1
מרפסת גג ביח"ד קיימת בדחייה (6%, 16 שנים) ושוליות 0.7	101	0.3	0.28	8.3
חדר יציאה לגג ביח"ד חדשה	23	1	1	23.0
מרפסת גג ביח"ד חדשה, שוליות 0.7	104	0.3	0.7	21.8
סה"כ שטח אקוו'				**62.2**

ההשבחה:

תוספת מ"ר אקוו' בתוכנית רש/521 א'	:	8.8 מ"ר
שווי מ"ר אקוו'	:	850.0 ₪
סה"כ השבחה	:	7,486.7 ₪

עמדת שמאי המשיבה
חושבה ההשבחה בדחייה עד למימוש, לפי 0.85.

להלן תחשיב ההשבחה:
שווי מצב חדש:

שטח עיקרי	:	1,004 מ"ר x 50%	=	502.0 מ"ר
מרתף	:	1,004 מ"ר x 25% x 0.4	=	100.4 מ"ר
חדרי יציאה לגג	:	23 מ"ר x 5 יח"ד	=	115.0 מ"ר
חצר	:	750 מ"ר x 0.25	=	187.5 מ"ר
סה"כ				904.9 מ"ר
שווי מצב קודם				864.9 מ"ר
תוספת שטח	:	904.9 מ"ר – 864.9 מ"ר	=	40.0 מ"ר
הפחתה לדחייה עד למימוש - 0.85				34.0 מ"ר
השבחה	:	34 מ"ר x 1,300 ₪ למ"ר	=	44,200 ₪

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 057-7976819 ♦ 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**

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

<u>הכרעה</u>

המחלוקת בין הצדדים נסובה בעיקרה בשאלת מספר יח"ד המשקפות את השימוש המיטבי. בעוד ששמאי המבקשים חישב שטח יציאה לגג עבור שתי יח"ד שמאי המשיבה חישב שטח יציאה לגג עבור 5 יח"ד והפעיל מקדם דחייה לפי 0.85.

לעניין מספר יח"ד הדיור המיטבי בהתאם להכרעתי לתוכנית רש/541, אני קובע כי מספר יח"ד המיטבי הינו 4 יח"ד ובהתאם לכך מספר חדרי יציאה לגג.

להלן תחשיב תוספת שטח אקוו':

<u>מצב קודם 4 יח"ד</u>	<u>מ"ר</u>		<u>מקדם</u>		<u>אקוו</u>
שטח עיקרי	125.5	x	1.00	=	126
חדר יציאה לגג 15 מ"ר ליח"ד	15.0	x	1.00	=	15
מרפסת גג	47.8	x	0.25	=	12
מבנה עזר	10.0	x	0.30	=	3
חניה	15.0	x	0.30	=	5
חצר	173.3	x	0.25	=	<u>43</u>
סה"כ					203
שטח אקוו' ל - 4 יח"ד					**813**

מצב חדש - 4 יח"ד					
שטח עיקרי	125.5	x	1.00	=	126
חדר יציאה לגג 23 מ"ר ליח"ד	23.0	x	1.00	=	23
מרפסת גג	39.8	x	0.25	=	10
מבנה עזר	10.0	x	0.30	=	3
חניה	15.0	x	0.30	=	5
חצר	173.3	x	0.25	=	<u>43</u>
סה"כ				=	209
שטח אקוו' ל - 4 יח"ד					**837**
ההשבחה למ"ר אקווי					**24**

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 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

ערכי שווי

עמדת שמאי המבקשים

בהעדר נתוני השוואה מובהקים, התבסס השמאי על ביטאון "מקרקעין וערכם" מספר 97 מיוני 1987 בה צוין כי שווי קרקע לבניה צמודת קרקע במקומות מעולים ברמת השרון, למגרש בשטח של 400 מ"ר הינו $120,000 - $150,000.

בהינתן שהנכס ממוקם במקום טוב ברמת השרון, אך יש לבצע הפחתות מסוימות (צורת החלקה, פחת תכנוני, שוליות), נלקח בחשבון שווי של $135,000.

בהתאם לשער חליפין ליום 13.3.1987 - 1.6226, שווי מגרש בשטח 400 מ"ר התואם לנכס הינו 219,051 ₪.

להלן חישוב שטח אקוו' למגרש בשטח 400 מ"ר:

מהות	אחוזי בניה	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	מ.שוליות/ דחייה	שטח אקוו' (מ"ר)
קומת קרקע	25%	100	1.00	1.0	100.0
קומה א'	25%	100	1.00	1.0	100.0
חדר יציאה לגג		23	1.00	1.0	23.0
מרפסת גג		77	0.30	1.0	23.1
מרתף		100	0.40	1.0	40.0
מוסך		15	0.35	1.0	5.3
חצר		285	0.25	1.0	71.3
סה"כ שטח אקוו' (מ"ר)					**362.6**

מתקבל שווי למ"ר מבונה אקוו' (362.6 מ"ר / 219,051 ₪) = 600 ₪

מתוך היכרות עם רמת המחירים ששררה בשוק במועד הקובע ניכר כי זהו שווי נמוך.
לפיכך בחן השמאי הכרעות של שומות מכריעות בסביבת הכנס והגיע לממוצע של 990 ₪ למ"ר מבונה אקוו'.

בהתחשב בשווי שנמצא במקרקעין וערכם, בשווי שנקבע על ידי שמאים מכריעים בנכסים סמוכים ובהתאמה לנכס הנדון, הובא בחשבון שווי קרקע של 850 ₪ למ"ר מבונה אקוו'.

עמדת שמאי המשיבה

השמאי התבסס על שומה מכרעת בגוש 6417 חלקה 850 של השמאי יצחק ברמן שקבע שווי של 1,300 ₪ למ"ר מבונה אקוו'.

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 057-7976819 ♦ 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**

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

<u>הכרעה</u>

שמאי המבקשים קבע את שווי הקרקע לפי 850 ₪ למ"ר מבונה אקוו' ושמאי המשיבה קבע לפי 1,300 ₪ למ"ר מבונה אקוו'.
מקובל עלי כי בהיעדר נתוני השוואה ניתן להסתמך על נתונים מתוך ביטאון "מקרקעין וערכם" מיוני 1987. בביטאון נקבע כי שווי קרקע לבניה נמוכה, ליחידה אחת ברמת השרון, למגרש בשטח 400 מ"ר נע בין 120,000 $ ו-150,000 $ ובממוצע - 135,000 $.

להלן ניתוח הנתון:

זכויות בניה	<u>אחוזי בניה</u>		<u>מ"ר</u>		מקדם		
שטח עיקרי 25% לקומה)	50%	x	400	x	1.00	=	200
חדר גג			23	x	1.00	=	23
מרפסת גג			77	x	0.30	=	23
מבנה עזר			10	x	0.30	=	3
חניה (שטח משוער)			15	x	0.30	=	5
חצר			285	x	0.25	=	<u>71</u>
סה"כ						=	325
שווי למ"ר מבונה אקוו	$135,000	:	325			=	$416
התאמה למועד הקובע (כ - 2.5%)							$406
ובש"ח לפי שער יציג במועד הקובע			1.623				₪ 658

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 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

כמו כן בחנתי את ביטאון "מקרקעין וערכם" מחודש יוני 1988 בו צויין כי שווי מגרשים בשטח 400 מ"ר ברמת השרון נעים בין 150,000 $ ו-180,000 $ ובממוצע - 165,000 $.
להלן ניתוח הנתון:

זכויות בניה	אחוזי בניה		מ"ר		מקדם		
שטח עיקרי 25% לקומה)	50%	x	400	x	1.00	=	200
חדר גג			23	x	1.00	=	23
מרפסת גג			77	x	0.30	=	23
מבנה עזר			10	x	0.30	=	3
חניה (שטח משוער)			15	x	0.30	=	5
חצר			285	x	0.25	=	71
סה"כ						=	325
שווי למ"ר מבונה אקוו	$165,000	:	325			=	$508
התאמה למועד הקובע (כ - 5%)							$483
ובש"ח לפי שער יציג במועד הקובע			1.623				783 ₪

בשומה מכרעת של משה נדם בחלקה 61 הסמוכה, קבע השמאי המכריע (בהסתמכו על מקרקעין וערכם בערים סמוכות ועל הכרעות של שמאים מכריעים) שווי לפי 1,000 ₪ למ"ר מבונה.

בהתחשב בנתוני ההשוואה שהוצגו על ידי שמאי המבקשים ומניתוח מקרקעין וערכם, מקובלת עלי קביעתו של שמאי המבקשים כי שווי קרקע למ"ר מבונה אקוו' הינה **850 ₪.**

5. ההשבחה לתוכנית רש/679

עמדת שמאי המבקשים
התוכנית מאפשרת בנוסף לזכויות הקיימות גם הקמת מחסנים דירתיים, מרתפים, בריכת שחיה ופרגולות.
לגבי מרתפים, התוכנית אינה משנה את זכויות הבניה במרתף ביחס לתוכנית רש/541, לפיכך אין השבחה בגין מרכיב זה.
לגבי מחסנים, התוכנית מתירה הקמת מחסנים כשטחי שירות, במבנה בו הותרה קומת מרתף יבנה המחסן בקומת המרתף. מכיוון שהקמת המחסנים התאפשרה גם בתוכניות הקודמות, בין אם בחלק העילי ובין אם במרתף, אין השבחה בגין מרכיב זה.
לגבי בריכות שחיה, בשל מגבלות קווי בנין, הבינוי בפועל והצורך להקצות שטח בחלקה לדרך מעבר, לא ניתן לבנות בריכה אפקטיבית ולכן אין השבחה בגין מרכיב זה.
לפיכך חושבה השבחה בגין פרגולות בלבד.
למרות שניתן לבנות פרגולה בשטח של 100 מ"ר (10% משטח המגרש, אשר יש למקם בקומת הקרקע), השטח האפקטיבי לפרגולה בבניה צמודת קרקע הינו כ - 20 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 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

להלן תחשיב ההשבחה, לפי חלופה א':

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	שטח אקוו' (מ"ר)
תוספת שטח פרגולות (20 מ"ר ליח"ד x 2 יח"ד)	40	0.35	14.0
מקדם בגין פחת תכנוני ביחידה הקיימת			0.8
סה"כ תוספת שטח אקוו'			11.2
הפסד שטח חצר	- 40	0.25	- 10.0
סה"כ תוספת שטח אקוו' בניכוי אובדן שטח חצר			1.2
שווי מ"ר אקוו' בבניה צמודת קרקע			₪ 3,000
סה"כ השבחה			**₪ 3,600**

עמדת שמאי המשיבה
ההשבחה חושבה בגין תוספת פרגולה בלבד.
חושבה השבחה בגין שטח פרגולה 100 מ"ר (10% משטח המגרש).
אין לגרוע משטח החצר כפי שקבע שמאי המבקשים היות וחלק ניכר מהפרגולות ימוקמו בקומות הגבוהות ממפלס החצר.

להלן תחשיב ההשבחה:
100 מ"ר x ₪ 3,300 x 0.1 = ₪ 33,000

<u>הכרעה</u>
אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי ההשבחה שנוצרה הינה בגין הפרגולות בלבד וכי לא נוצרה השבחה בגין מחסנים דירתיים, מרתפים ובריכות שחיה.

<u>לעניין מרתפים - כשטחי שירות</u>
התוכנית מתירה הקמת מרתפים למקלטים, לחניה, למתקנים הנדסיים, לאחסנה כשטחי שירות אך **לא** לצרכי מסחר ומשרדים או כל הפקת רווחים. במידה ויבנה מרתף, המחסנים הדירתיים ימוקמו בתחומו. שטחי מרתף יהווה <u>תוספת</u> לאחוזי הבניה שנקבעו בתוכנית ולא יחרוג מקונטור המבנה שמעליו.

מכאן אנו למדים כי התוכנית מתירה שימוש במרתפים כשטחי שירות בלבד כמו התוכניות הקודמות, אולם בניגוד לתוכניות הקודמות, תוכנית זו מוסיפה זכויות בניה ובכך ההשבחה.

<u>לעניין מחסנים דירתיים</u>
התוכנית מתירה הקמת מחסנים דירתיים כשטחי שירות בכל אחד מאזורי הבניה למגורים בתחום קומת קרקע או קומה מפולשת או בקומת מרתף.
עוד מצוין כי במבנה בו הותרה קומת מרתף יבנו המחסנים בקומת המרתף אלא אם לא ניתן להקימם בשטח המרתף.."
לפיכך ההשבחה בגין תוספת המחסנים הדירתיים תיכלל בהשבחה שתחושב בגין המרתף.

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 057-7976819 ♦ 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**

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

<u>לעניין בריכות שחיה</u>
התוכנית מתירה הקמת בריכות בשטח של עד 10% משטח המגרש (ובמקרה הנדון כ-100 מ"ר).
בשל גודל החלקה והבינוי המיועד ל - 4 יח"ד, לא ניתן מעשית להקים בריכה בתוככי החלקה.
לפיכך, מקובלת עלי עמדת הצדדים כי **לא חלה השבחה** בגין סעיף זה.

<u>לעניין הפרגולות</u>
התוכנית מאפשרת הקמת פרגולות בשטח של 10% משטח המגרש כאשר הפרגולה הינה בקומת הקרקע בבניינים חד ודו משפחתיים, ולא יותר מ - 10% משטח הגג הצמוד לחדר יציאה לגג כאשר מדובר בפרגולות בגגות בתי דירות.
אני סבור שזכות שכזו הינה סובייקטיבית בלבד - בעוד שהאחד יעדיף הקמת פרגולה, יעדיף חברו קיומה של ניצול אחר בגינה. מאחר וכך, אני סבור כי **לא חלה השבחה** גם בגין סעיף זה.

תחשיב ההשבחה:

<u>מצב קודם 4 יח"ד</u>	<u>מ"ר</u>		<u>מקדם</u>		<u>אקוו</u>
שטח עיקרי	125.5	x	1.00	=	126
חדר יציאה לגג 23 מ"ר ליח"ד	23.0	x	1.00	=	23
מרפסת גג	39.8	x	0.25	=	10
מבנה עזר	10.0	x	0.30	=	3
חניה	15.0	x	0.30	=	5
חצר	173.3	x	0.25	=	<u>43</u>
סה"כ				=	209
שטח אקוו' ל - 4 יח"ד					**837**

<u>מצב חדש 4 יח"ד</u>					
שטח עיקרי	125.5	x	1.00	=	126
חדר גג 23 מ"ר	23.0	x	1.00	=	23
מרפסת גג	39.8	x	0.25	=	10
מבנה עזר	10.0	x	0.30	=	3
חניה	15.0	x	0.30	=	5
מרתף	62.8	x	0.40	=	25
חצר	173.3	x	0.25	=	<u>43</u>
סה"כ				=	234
שטח אקוו' ל - 4 יח"ד					**937**

ההשבחה למ"ר אקווי'	**100**

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 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

ערכי שווי

עמדת שמאי המבקשים
השמאי, בהתבססו על שומות מכריעות בסמוך לנכס הנדון ובהתאמה לצורת החלקה, מיקום, פחת תכנוני ושוליות קבע שווי לפי 3,000 ₪ למ"ר אקוו'.

עמדת שמאי המשיבה
השמאי התבסס על שומה מכרעת בגוש 6417 חלקה 864 של השמאית שושי שרביט שקבעה שווי של 3,500 ₪ למ"ר אקוו' וקבע שווי קרקע למ"ר מבונה אקוו' לפי 3,300 ₪.

הכרעה

להלן מחירי מגרשים כפי שצוינו בשומה המכרעת של שושי שרביט:

מועד	מיקום	שטח מגרש	מחיר	שטח אקוו'	שווי למ"ר אקוו'
8/1993	הבנים 26	500 מ"ר	1,421,500 ₪ מחיר מבוקש	385.5 מ"ר	3,687 ₪ x 0.95 הפחתה לביקוש = 3,503 ₪
4.12.1994	מערבית	1,000 מ"ר	2,720,000 ₪	787.0 מ"ר	3,456 ₪

בהתאמה למיקום הנכס אני מאמץ את קביעת שמאי המשיבה וקובע שווי של **3,300 ₪** למ"ר אקוו'.

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 057-7976819 ♦ 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**

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

6. ההשבחה לתוכנית רש/900

עמדת שמאי המבקשים

במצב הקודם, עם סיום חייו הכלכליים של המבנה הבנוי בחלקה, השימוש המיטבי הינו הריסת המבנה הקיים ובניית 5 יחידות צמודי קרקע, דוגמת הבנוי ברחוב לוחמי הגטאות 8.

מצב קודם:

מהות	אחוזי בניה	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	שטח אקוו' (מ"ר)
קומת קרקע	25%	251	1.00	251.0
קומה א'	25%	251	1.00	251.0
חדרי יציאה לגג (5 x 23 מ"ר)		115	1.00	115.0
מרפסות גג		136	0.30	40.8
מרתף (בשטח קומת קרקע)		251	0.40	100.4
מוסך (5 x 15 מ"ר)		75	0.35	26.3
פרגולות (5 x 20 מ"ר)		100	0.35	35.0
חצר		578	0.25	144.5
סה"כ שטח אקוו'				964.0 מ"ר
אובדן דרך מעבר (30 מ' אורך x 2.5 מ' רוחב)		- 75	0.25	- 18.8
סה"כ שטח אקוו' (מ"ר) בניכוי אובדן שטח לדרך מעבר				945.2 מ"ר

מצב חדש:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	שטח אקוו' (מ"ר)
קומת קרקע	344.1	1.00	344.1
קומה א'	344.1	1.00	344.1
חדרי יציאה לגג	115.0	1.00	115.0
מרפסות גג	229.1	0.30	67.7
שטחי שירות (יתרת שטח תכסית x 2 קומות)	14.6	0.50	7.3
מרתף בקונטור - דרך מעבר למרתף חניה (30 מ"ר x 5)	150.0	0.00	0.0
מרתף נילווה עיקרי	201.4	0.50	100.7
פרגולות	100.0	0.35	35.0
חצר	552.6	0.25	138.2
סה"כ שטח אקוו'			**1,153.1 מ"ר**
אובדן דרך למעבר (30 מ' אורך x 2.5 מ' רוחב)[30]	- 75.0	0.25	- 18.8

[30] בדומה ל"מצב קודם"

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

הפחתה לשטחים שוליים - שטח עיקרי[31]	- 186.2	0.20	- 37.2
הפחתה לשטחים שוליים - מרפסות גג[32], מקדם שוליות 0.5 x מקדם מרפסת 0.3	- 93.1	0.15	- 14.0
סה"כ שטח אקוו' לאחר התאמות			**1,083.1 מ"ר**

השבחה:
סה"כ תוספת מ"ר אקוו' : 137.9 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקוו' : ₪ 4,300
סה"כ ההשבחה : ₪ 593,078

הבהרות למצב חדש:
שטחי שירות
בשל מגבלת תכסית ניתן להוסיף 14.6 מ"ר שטחי שירות בלבד (במקום 15 מ"ר).
מרתפים
התוכנית מחייבת את התקנת כל מקומות החניה הנדרשים לפי התקן במרתף - 2 מקומות חניה ליח"ד.
ביצוע הוראה זו לא מתיר מקום לשימושים נוספים אשר לשמם הוקם המרתף מלכתחילה (35 מ"ר למקום חניה תת קרקעי x 2 מקומות חניה x 5 יח"ד = 350 מ"ר המהווה את שטח הקונטור כולו). השמאי טוען כי לא לכך כיוונה תוכנית רש/900.
לראיה, ממידע שנמסר לשמאי, עולה כי הועדה מאשרת בנית מרתף לחניה מעבר לקונטור הבניין ללא צורך בהקלה וזאת בהסתמך על סעיף 36 לתוכנית 210 א' אשר קובע כי "מקומם של נספחים ייקבעו על ידי המהנדס ואפשר לקובעם על גבולות המגרשים השכנים".
הועדה מעודדת בניית חניות תת קרקעיות במקום החלופה של הקמת חניות עליות ללא בנית מרתף.
בפועל הועדה מתירה הקמת מרתף לצורך חניה בשטח של עד 80% מהמגרש.
כתימוכין, השמאי הציג 6 היתרי בניה משנת 2010[33] בהם הותרו מרתפים בגדלים הנעים בין 60% - 80% משטח המגרש.
לפיכך הובא בחשבון כי המרתף שבקונטור הבניין ישמש לשימושים הנלווים וכל השטח שמחוץ לקונטור ישמש לצורכי חניה, אולם גם מתוך שטח הקונטור תידרש הפרשה של כ - 150 מ"ר לצורך המעברים לחניות.
תרומת מרתף חניה
עלות הקמת מ"ר מרתף חניה הינה כ - 500$ למ"ר x 35 מ"ר = 17,500$ עלות מקום חניה.
שווי מקום חניה תת קרקעית נאמד ב - 12,000$. לפיכך במועד הקובע לא קיימת כדאיות בהקמת מרתף לחניה (לא הובאה בחשבון עלות עודפת).

[31] כתוצאה מהגדלת אחוזי הבניה גדל השטח העיקרי בק"ק + ק"א ב - 186.2 מ"ר לעומת מצב קודם.
[32] שטח המרפסות גדל ב – 93.1 מ"ר

[33] מלבד היתר אחד משנת 1999 (לפני המועד הקובע)

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 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

עמדת שמאי המשיבה

השמאי טוען כי צורת התחשיב של שמאי המשיבה אינה נכונה מאחר ובכל המדרגות הקודמות היה סבור כי השימוש המיטבי הינו להקמת שתי יח"ד בלבד בעוד שבמדרגה הנוכחית לעניין המצב הקודם שמאי המשיבה התעלם מקביעתו זו וציין כי השימוש המיטבי במצב הקודם הינו ל - 5 יח"ד.
תחשיב שכזה הינו שגוי וסותר את קביעותיו למדרגות הקודמות.
כמו כן השמאי אינו מסכים להפחתות שבוצעו בתחשיב שומת המבקשים מאחר ואין בתכנון הנדון מקום להפחית בגין שוליות.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב חדש:				
מרתף	:	1,004 מ"ר x 35% x 0.4	=	140.6 מ"ר
שטח עיקרי	:	1,004 מ"ר x 80%	=	803.2 מ"ר
פרגולות	:	100 מ"ר x 0.1	=	10.0 מ"ר
חצר	:	650 מ"ר x 0.25	=	162.2 מ"ר
סה"כ			=	**1,116.0 מ"ר**
מצב קודם:				
שטח עיקרי	:	1,004 מ"ר x 50%	=	502.0 מ"ר
מרתף	:	1,004 מ"ר x 25% x 0.4	=	100.4 מ"ר
חדרי יציאה לגג	:	23 מ"ר x 5 יח"ד	=	115.0 מ"ר
פרגולות	:	100 מ"ר x 0.1	=	10.0 מ"ר
חצר	:	750 מ"ר x 0.25	=	187.5 מ"ר
סה"כ			=	**915.0 מ"ר**
תוספת שטח	:	1,116 מ"ר – 915 מ"ר	=	201.0 מ"ר
השבחה:	:	201 מ"ר x 5,000 ₪	=	1,005,000 ₪

<u>הכרעה</u>

שני השמאים מסכימים כי השימוש המיטבי במצב החדש הינו להקמת 5 יח"ד. לגבי המצב הקודם, על אף ששני השמאים קבעו שהמצב המיטבי הינו להקמת 5 יח"ד, קיימת מחלוקת, האם, משסבור שמאי המבקשים כי במדרגות הקודמות לתוכנית זו, המצב המיטבי היה להקמת 2 יח"ד, נכון לקבוע למדרגה הנוכחית לענין המצב הקודם, כי מספר יח"ד המיטבי הינו 5 יח"ד.

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 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

בטרם אתייחס לסוגיה זו אבחן תחילה מהו המצב המיטבי על פי תוכנית זו במצב החדש:

	מ"ר	מקדם		אקוו
מספר יח"ד - 4 שטח עיקרי ליח"ד - 200.8 מ"ר				
שטח עיקרי	150.0	x 1.00	=	150.0
שטח עיקרי שולי (בהפחתת חדר גג)	27.8	x 0.80	=	22.2
שטח חדר על הגג	23.0	x 1.00	=	23.0
מרפסת גג	96.4	x 0.25	=	24.1
ש"ש ק"ק	7.5	x 0.30	=	2.3
ש"ש ק"א	7.5	x 0.30	=	2.3
חדר במרתף	17.0	x 0.60	=	10.2
מרתף 35% לחניה	70.9	x 0.40	=	28.3
חצר	163.2	x 0.25	=	40.8
סה"כ				303.2
שטח אקוו' ל - 4 יח"ד				**1213**
מספר יח"ד - 5 שטח עיקרי ליח"ד - 160.64 מ"ר				
שטח עיקרי	137.6	x 1.00	=	137.6
שטח חדר על הגג	23.0	x 1.00	=	23.0
מרפסת גג	76.3	x 0.25	=	19.1
ש"ש ק"ק	7.5	x 0.30	=	2.3
ש"ש ק"א	7.5	x 0.30	=	2.3
מרתף 35%	70.0	x 0.40	=	28.0
חצר	130.5	x 0.25	=	32.6
סה"כ				244.9
שטח אקוו' ל - 5 יח"ד				**1224**

לאור האמור לעיל אני מצטרף להסכמת הצדדים וקובע כי מספר היחידות המשקף את המצב המיטבי הינו 5 יח"ד.
לעניין המצב הקודם, אינני מסכים עם צורת התחשיב של שמאי המבקשים, בקובעו מצב קודם שונה בהשוואה לקביעתו למדרגה הקודמת. חישוב היטל השבחה המבוסס על הילכת פמיני מחייב חישוב ההשבחה בכל אחת מהמדרגות כאשר המצב החדש הנכון למדרגה הקודמת הופך להיות המצב הקודם הנכון למדרגה החדשה.
לפיכך מקובלת עלי קביעתו של שמאי המשיבה שצורת התחשיב של שמאי המבקשים אינה נכונה.
ולגופו של עניין, כפי שקבעתי במדרגה הקודמת, מספר היחידות המיטבי במצב החדש הינו ל - 4 יח"ד ומשכך קביעה זו משקפת את המצב הקודם למדרגה הנוכחית.

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 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

מחלוקת נוספת שנתגלעה בין הצדדים הינה לעניין שטח המרתף המותר.
תוכנית רש/900 קובעת כי יותר מרתף בשטח קונטור הבניין (35%) וכי אם יבנה מרתף, חובה על כל מקומות החניה הנדרשים על פי תקן להבנות בו. התוכנית הקודמת, רש/679 הותירה הקמת מרתף בשטח 25% משטח המגרש, ללא חבות בהקמת מקומות החניה במרתף.
שמאי המבקשים ציין שהועדה המקומית נוהגת להתיר בנית מרתף מעבר לקונטור הבניין על מנת לאפשר חניה לצד השימושים הנלווים המותרים. אפשרות זו מתירה לשלב במרתף הן את כל החניה הנדרשת על פי התקן והן השטחים הנלווים. השמאי אף הציג מספר היתרי בניה לחיזוק טענתו זו.
לאור הנוהג שצוין, שמאי המבקשים מגיע למסקנה כי למעשה שטח המרתף כפי שהיה ניתן לבנות במצב הקודם לשימושים נלווים נותר כפי שהיה גם במצב החדש ואף הוקטן ב - 150 מ"ר לטובת שטחי מעבר לחניה, ומשכך לא חלה השבחה.

אין להסתמך על קיומו של נוהג, באם אכן קיים.

הוראות רש/900 מגדירות במפורש וללא כל מקום לפרשנויות את שטח הבניה המותר למרתף ואת החבות בהקמת חניון וסביר להניח כי אם היה בכוונתה להרחיב את שטח המרתף מעבר לקונטור הבניין, חזקה שכוונה זו הייתה מופיעה בהוראות התוכנית. ולראיה שבמועד מאוחר יותר, הועדה המקומית אישרה בקשה להקמת מרתף שלא במתווה קומת הקרקע במסגרת הליך של הקלה.

טען שמאי המבקשים כי החבות בהקמת מקומות החניה במרתף באה על חשבון השימושים המותרים בתוכנית רש/900 כגון משרד, חדר משחקים, חדר כושר וכדומה, הנחשבים כתוספת לשטח העיקרי. מהתחשיב שערכתי לעיל עולה כי בחלופה של הקמת 4 יח"ד ניתן לנצל את המרתף הן לחניה והן לשימושים נוספים לעומת החלופה של 5 יח"ד שעל פיה כל המרתף נועד לחניה בלבד.

אולם מהתחשיב עולה כי החלופה להקמת 5 יח"ד עדיפה על פני זו של 4 יח"ד למרות שלא ניתן לעשות במרתף שימושים נוספים.

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 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

להלן תחשיב השטחים האקווויולנטים:

	מ"ר		מקדם		אקוו
<u>מצב קודם 4 יח"ד</u>					
שטח עיקרי	125.5	x	1.00	=	126
חדר גג 23 מ"ר	23.0	x	1.00	=	23
מרפסת גג	39.8	x	0.25	=	10
מבנה עזר	10.0	x	0.30	=	3
מרתף	62.8	x	0.40	=	25
חניה	15.0	x	0.30	=	5
חצר	173.3	x	0.25	=	<u>43</u>
סה"כ				=	234
שטח אקוו' ל - 4 יח"ד					**937**
<u>מצב חדש - 5 יח"ד</u>					
תכסית 35%, שטח עיקרי 80%					
שטח עיקרי ללא חדרי יציאה לגג	137.6	x	1.00	=	138
חדרי יציאה לגג	23.0	x	1.00	=	23
מרפסת גג	76.3	x	0.25	=	19
שטחי שירות (15 מ"ר ליח"ד)	15.0	x	0.30	=	5
חניה במרתף (30 מ"ר למקום חניה)	60.0	x	0.40	=	24
מחסנים במרתף (6 מ"ר ליח"ד)	6.0	x	0.40	=	2
מרתף שטח נוסף	4.0	x	0.40	=	2
חצר	130.5	x	0.25	=	<u>33</u>
סה"כ				=	245
שטח אקוו' ל - 5 יח"ד					**1,224**
ההשבחה למ"ר מבונה אקווי'					**287**

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 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

ערכי שווי

עמדת שמאי המבקשים

הוצגו ונותחו 9 עסקאות ממס שבח ומ"מאגר שמאים". הובאו בחשבון התאמות למיקום, שוליות וצורת החלקה וכן התאמה לצפיפות בנכס הנדון.
להלן העסקאות:

מס"ד	1	2	3	4	5	6	7	8	9
מועד	27.2.03	31.12.02	12.11.02	3.10.02	25.11.02	19.6.03	6.4.03	25.6.03	2.7.03
גו"ח	6598/32	6598/328	6599/313	6598/506	6598/15	6598/422	6599/324	6417/731	7271/75
כתובת	למרחב 39	ז' בחשון 21	בוסתנאי 44	יצחק אלחנן 16	לוחמי הגטאות 11	נחשון 48	בוסתנאי 33	הכרמל 3	שניר 16
מחיר	$490,000	$608,000	$635,000	$516,436	$690,000	$510,000	$680,000	$542,000	$564,000
שטח מגרש	508 מ"ר	528 מ"ר	509 מ"ר	381 מ"ר	516 מ"ר	378 מ"ר	509 מ"ר	436.5 מ"ר	395 מ"ר
אזור מגורים	ב'	א'	א'	א'	א'	א'	א'	ב'	א'
מ"ר אקוו' מתואם	$1,035	$1,012	$977	$959	$1,002	$966	$1,053	$1,048	$1,171

בהתאם לטבלה לעיל, ממוצע העסקאות לאחר התאמות ובהתעלם מעסקה מספר 9 הינו $1,007 למ"ר מבונה אקוו' דהיינו כ - 4,300 ₪ בממוצע.
לביקורת ניתח השמאי שומות מכריעות של שמאים מכריעים בסביבת הנכס הנדון, ובהתאמה למיקום הנכס, צורת החלקה, שוליות לשטח ומספר יח"ד השווי שהתקבל מהשומות המכריעות היה 4,313 ₪ למ"ר מבונה אקוו'.

לפיכך השמאי קבע שווי קרקע למ"ר מבונה אקוו' לפי 4,300 ₪.

עמדת שמאי המשיבה

השמאי התבסס על שומה מכרעת בגוש 6417 חלקה 850 של השמאי יצחק ברמן שקבע שווי של 5,200 ₪ למ"ר אקוו' ושומה מכרעת בגוש 6417 חלקה 864 של השמאית שושי שרביט שקבעה שווי של 5,400 ₪ למ"ר אקוו'. בהתאם לכך קבע שמאי המשיבה שווי קרקע למ"ר מבונה אקוו' לפי 5,000 ₪.

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 057-7976819 ♦ 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**

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

<u>הכרעה</u>
להלן ניתוח עסקאות אשר הוצגו על ידי שמאי המבקשים ואשר ממוקמות באזור מגורים ב':

עסקה מספר 1:

תאריך	חלקה	כתובת	שווי $	שווי ש"ח	חדרים	שטח נטו	שנת בניה
27.3.2003	32	למרחב 39	$490,000.0	2,372,090	4	100 מ"ר	1975

	מ"ר		מקדם		אקוו
תכסית 35%, 3 יח"ד					
שטח עיקרי (כולל חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר)	406	x	1.00	=	406
שטחי שירות (15 מ"ר ליח"ד)	45	x	0.30	=	14
מרפסת גג	141	x	0.30	=	42
חניה במרתף (30 מ"ר למקום חניה) כל התכסית	178	x	0.40	=	71
מחסנים לא במרתף (6 מ"ר ליח"ד)	18	x	0.40	=	7
חצר	312	x	0.25	=	<u>78</u>
סה"כ				=	619
שווי למ"ר מבונה אקוו	₪ 2,372,090		: 619	=	₪ 3,834

** נתון שטח החלקה לפי נתוני שמאי המבקשים

עסקה מספר 8:

תאריך	חלקה	כתובת	שווי $	שווי ש"ח	חדרים	שטח נטו	שנת בניה
25.6.2003	31	הכרמל 3	$542,045	2,384,998	4	137	1984

שטח עיקרי (כולל חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר)	300	x	1.00	=	300
שטח עיקרי שולי	56.8	x	0.80	=	45
שטחי שירות (15 מ"ר ליח"ד)	30	x	0.30	=	9
מרפסת גג	132.4	x	0.35	=	46
חניה במרתף (30 מ"ר למקום חניה)	120	x	0.40	=	48
מחסנים במרתף (6 מ"ר ליח"ד)	12	x	0.40	=	5
מרתף שימוש נילווה	24	x	0.60	=	14
חצר	267.6	x	0.25	=	<u>67</u>
סה"כ					535
שווי למ"ר מבונה אקוו**	₪ 2,193,198		: 535	=	₪ 4,100

**

הפחתה של 191,800 ₪ לבנוי הקיים לפי 2,800 ₪ ופחת של 50%.

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 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

ניתוח עסקה נוספת באזור מגורים ב' (מקור מס שבח):

תאריך	חלקה	כתובת	שווי $	שווי ש"ח	חדרים	שטח נטו	שנת בניה
9.12.2003	45	הבנים 8	$885,000.0	3,883,380	8	285	1979

שטח עיקרי (כולל חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר)	536	x	1.00	=	536
שטחי שירות (15 מ"ר ליח"ד)	60	x	0.30	=	18
מרפסת גג	185	x	0.30	=	56
חניה במרתף (30 מ"ר למקום חניה) כל התכסית	235	x	0.40	=	94
מחסנים לא במרתף (6 מ"ר ליח"ד)	24	x	0.40	=	10
חצר	412	x	0.25	=	103
סה"כ				=	816
שווי למ"ר מבונה אקוו**	₪ 3,484,380	:	816	=	₪ 4,271

**

הפחתה של 399,000 ₪ לבנוי הקיים לפי 2,800 ₪ ופחת של 50%.

מניתוח הנתונים שלעיל ומנתוני שמאי המבקשים, אני קובע שווי קרקע למ"ר מבונה לפי **4,100 ₪.**

7. <u>הקלות</u>

עמדת שמאי המבקשים

א. הקלה לבניית דירות גן במקום קומת עמודים מפולשת:
השימוש המיטבי הינו צמודי קרקע, לכן צורת הבינוי המבוקשת הכוללת דירות גן, אינה השימוש המיטבי.
אופי בינוי זה יוצר שימוש נחות בחצר הן ביחס לשימוש המיטבי כצמוד קרקע והן בשל חצרות מוסתרות וצרות.
כמו כן כבר בתוכנית רש/900 מותרת הצמדת מרתף לדירות גן (בתנאי שיבנה מחסן דירתי וממ"ד במרתף), לפיכך עצם ההצמדה לא מהווה הקלה אלא מצב קודם.

ב. הקלה להרחבת שטח מרתף מעבר למגבלות התכסית המותרת (עד 35%):
שטח מרתף החניה יכול לחרוג מהקונטור כפי שהוסבר בתוכנית רש/900 ולכן יש לחשב ההשבחה רק בגין שטח מרתף עיקרי החורג מהקונטור, כ - 150 מ"ר. החריגה מהקונטור נובעת מצורת תכנון ואינה משנה את זכויות הבניה ו/או שימושים במרתף. השמאי צירף תכנון אפשרי אלטרנטיבי שבו המרתף בשימוש נלווה לעיקרי אינו חורג מקונטור ורק החניה מחוץ לקונטור. השמאי צירף דוגמאות למקרים בהם לא נדרשה הקלה לחריגת מרתף בשימוש נילווה לעיקרי מקונטור ולא נקבעה השבחה בגין כך.
לחילופין, אם ייקבע שקיימת השבחה, הרי שההשבחה הינה מינורית היות ולא מדובר בהגדלת שטח.
השמאי מציין כי שטח המרתף הנלווה לעיקרי הינו נמוך מ - 35% מהשטחים המותרים בתוכנית.

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 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

להלן חישוב שטח אקוו' במצב קודם:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	שטח אקוו' (מ"ר)
קומת קרקע	344.1	1.00	344.1
קומה א'	344.1	1.00	344.1
חדרי יציאה לגג	115.0	1.00	115.0
מרפסות גג	229.1	0.30	68.7
שטחי שירות (יתרת שטח תכסית x 2 קומות)	14.6	0.50	7.3
מרתף בקונטור – דרך מעבר למרתף חניה (30 מ"ר x5)	150.0	0.00	0.0
מרתף נילווה עיקרי	201.4	0.50	100.7
פרגולות	100.0	0.35	35.0
חצר	552.6	0.25	138.2
סה"כ שטח אקוו' (מ"ר)			1,153.1
אובדן דרך מעבר (30 מ' אורך x 2.5 מ' רוחב)	- 75.0	0.40	- 30.0
סה"כ שטח אקוו' לאחר התאמות			**1,123.1 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 057-7976819 ♦ 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**

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

מצב חדש:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	שטח אקוו' (מ"ר)
קומת מרתף חניה[34]	312.09	0.00	0.0
אחסנה במרתף	18.00	0.40	7.2
קומת מרתף – נלווה עיקרי	311.69	0.50	155.8
קומת קרקע	308.25	1.00	308.3
קומה א'	278.16	1.00	278.2
קומה ב'	216.22	1.00	216.2
אחסנה קומה ב'	11.89	0.60	7.1
מרפסת גג	260.01	0.30	78.0
חצר	424.00	0.163[35]	68.9
סה"כ שטח אקוו' (מ"ר)			1,119.7
הפחתה לשוליות שטח דירה בקומת הגג[36]	- 216.22	0.05	- 10.8
הפחתה לשטחים שוליים - מרתף[37], שוליות 0.2 x מקדם 0.5	- 219.23	0.10	- 21.9
הפחתה לשוליות שטחי מרפסת גג[38], שוליות 0.5 x מקדם 0.3	214.19	0.15	- 32.1
סה"כ שטח אקוו' בניכוי שוליות לשטחים			**1,054.8 מ"ר**

לפיכך קבע השמאי כי אין השבחה.

לחילופין, הציג השמאי 3 עסקאות שמקורן במס שבח לפיהן קבע כי שווי קרקע למ"ר מבונה הינו 8,900 ₪ ולא 9,500 ₪ כפי שקבע שמאי המשיבה.

[34] בהתאם להסבר קודם בתוכנית רש/900, בשים לב כי שטח חניה ממוצע הינו 39 מ"ר ולא קיימת כדאיות בהקמת החניות התת קרקעיות.

[35] השמאי ערך מדידה ממוחשבת לדירות 3-1(לא כולל חצר אנגלית) והביא בחשבון לכל דירה מקדם 0.2 לחצר עיקרית ומקדם 0.1 לחצר שולית/צרה. סה"כ שטח החצרות 424 מ"ר x 0.163 (מקדם משוקלל) = 69 מ"ר

[36] 216 מ"ר (שטח עיקרי קומת גג) – 161 מ"ר (שטח יח"ד ממוצעת מצב קודם) = 55 מ"ר x 0.2 מקדם שוליות = 11 מ"ר = 5% משטח הדירה כולה

[37] מצב קודם 154 מ"ר / 5 יח"ד = 31 מ"ר מרתף ליחיד. מצב חדש 311.69 מ"ר / 3 יח"ד = 104
104 מ"ר – 31 מ"ר = 73 מ"ר ליח"ד x 3 יח"ד = 219 מ"ר

[38] 260 מ"ר מרפסת גג מצב חדש – 46 מ"ר מצב קודם = 214 מ"ר מרפסת גג.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 057-7976819 ♦ 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**

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

עמדת שמאי המשיבה

א.הקלה לבניית דירות גן במקום קומת עמודים מפולשת:
משמעות ההקלה הנה העברת זכויות מקומות עליונות לקומת הקרקע. הקלה זו מאפשרת ניצול מלא של זכויות הבניה, ניצול אינטנסיבי יותר של החצר הצמודה לדירות הגן וכן הצמדה של חלק מהמרתף לדירות הגן. בבניה של קומה מפולשת נוצר נתק בין המרתף ובין הדירה שבקומה א'. כתוצאה מהצמדת חלק מהמרתף לדירות הגן התאפשר שימוש עיקרי בחלק משטח המרתף. ההשבחה הנובעת מהעברת שטחים אלה לקומת הקרקע, תוספת הקומה ושיפור איכות השימוש בחצר ובמרתף חושבה לפי 20% מהשווי העיקרי.

ב.הקלה להרחבת שטח מרתף מעבר למגבלות התכסית המותרת (עד 35%):
שטח המרתף שנוסף הינו כ - 300 מ"ר אותם לא ניתן היה לבנות ללא אישור ההקלה. שטח זה המשמש ברובו לחניה איפשר שימוש בחלק מהמרתף כשטח המוגדר כשטח עיקרי. תוספת שטח זה שלא ניתן היה לממש ללא הקלה יחושב לפי 20% משווי עיקרי.

להלן תחשיב ההשבחה:

א. הקלה להפיכת קומת עמודים לקומת מגורים
ההשבחה 308 מ"ר x ₪ 9,500 x 0.2 = ₪ 585,200

ב. הקלה לתוספת שטח מרתפים החורגים מקווי הבניין
השבחה 300 מ"ר x ₪ 9,500 x 0.2 = ₪ 570,000

<u>הכרעה</u>
הועדה המקומית אישרה שתי הקלות שמהותן כדלהלן:
האחת- הגדלת קומת המרתף מעבר לקונטור קומת הקרקע השנייה- הוספת קומה מעל המותר בכך שהתאפשרה דירת גן בקומת הקרקע במקום קומת עמודים מפולשת.
שמאי הצדדים חלוקים בניהם לגבי שאלת היווצרותה של ההשבחה, בעוד ששמאי המבקשים סבור כי לא חלה השבחה כלל, הרי ששמאי המשיבה טוען שנוצרה השבחה.
מתוך הסתכלות כוללת של כלל הבניה המבוקשת עולה כי מהותו של הבינוי הינו בית מגורים משותף לעומת בניה צמודת קרקע ששיקפה את המצב הקודם.
הבינוי המבוקש חילק את הבניין ל - 5 יחידות בגדלים שונים ומסוגים שונים הכוללים 3 דירות גן, דירת גג ודירה רגילה.
בהתחשב בתמהיל המבוקש, יש לבחון את ההשבחה בהתאם, בהשוואה למצב הקודם של בינוי בבניה צמודת קרקע.
על אף שאין מדובר בהקלה המוגדרת ככמותית, בפועל הרחבת המרתף הרחיבה את קומת המרתף ב - 311.69 מ"ר (בנוסף ל - 356 מ"ר בקומת המרתף המשמשים לשטחי חניה, שירות וממ"ד) ויתרה מזאת, את הרחבת השימושים במרתף מעבר לחניה המחויבת בקומת המרתף.

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 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

להלן התחשיב:
השטחים האקווויולנטים:

<u>מצב קודם - 5 יח"ד</u>

	מ"ר		מקדם		אקוו
תכסית 35%, שטח עיקרי 80%					
שטח עיקרי ללא חדרי יציאה לגג	137.6	x	1.00	=	138
חדרי יציאה לגג	23.0	x	1.00	=	23
מרפסת גג	76.3	x	0.25	=	19
שטחי שירות (15 מ"ר ליח"ד)	15.0	x	0.30	=	5
חניה במרתף (30 מ"ר למקום חניה)	60.0	x	0.40	=	24
מחסנים במרתף (6 מ"ר ליח"ד)	6.0	x	0.40	=	2
מרתף שטח נוסף	4.0	x	0.40	=	2
חצר	130.5	x	0.25	=	33
סה"כ				=	245
שטח אקוו' ל - 5 יח"ד					**1,224**

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 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

<u>מצב חדש - בקשה להיתר</u>

<u>דירה</u>	<u>מצב חדש</u>	<u>יעוד</u>	<u>מ"ר</u>	<u>מקדם</u>		<u>מ"ר אקוו</u>
דירה 1	חצר	חצר	133.30	x 0.25	=	33.3
	מרתף	עיקרי	90.35	x 0.60	=	54.2
	מרתף	אחסון	6.00	x 0.40	=	2.4
	מרתף	חניה	62.40	x 0.40	=	25.0
	קומה א'	עיקרי	50.00	x 1.00	=	50.0
	קומה א'	עיקרי שולי	30.11	x 0.80	=	24.1
	קומת קרקע	עיקרי	100.65	x 1.00	=	100.7
דירה 2	חצר	חצר	143.35	x 0.25	=	35.8
	מרתף	עיקרי	90.35	x 0.60	=	54.2
	מרתף	אחסון	6.00	x 0.40	=	2.4
	מרתף	חניה	62.40	x 0.40	=	25.0
	קומה א'	עיקרי	50.00	x 1.00	=	50.0
	קומה א'	עיקרי שולי	30.11	x 0.80	=	24.1
	קומת קרקע	עיקרי	100.65	x 1.00	=	100.7
דירה 3	חצר	חצר	165.40	x 0.25	=	41.4
	מרתף	עיקרי	130.99	x 0.60	=	78.6
	מרתף	אחסון	6.00	x 0.40	=	2.4
	מרתף	חניה	62.40	x 0.40	=	25.0
	קומת קרקע	עיקרי	106.95	x 1.00	=	107.0
דירה 4	מרתף	חניה	62.40	x 0.40	=	25.0
	קומה א'	עיקרי	117.94	x 1.00	=	117.9
דירה 5	מרפסת	מרפסת	260.50	x 0.25	=	65.1
	מרתף	חניה	62.40	x 0.40	=	25.0
	קומת גג	עיקרי	150.00	x 1.00	=	150.0
	קומת גג	עיקרי שולי	66.00	x 0.80	=	<u>52.8</u>
סה"כ						**1271.8**

<u>ההשבחה</u>
1,271.8 מ"ר - 1,224 מ"ר = 47 מ"ר אקוו'.

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 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

ערכי שווי

שמאי המבקשים

אף שקבע כי לא נוצרה השבחה, הציג השמאי 3 עסקאות שמקורן במס שבח לפיהן קבע כי שווי קרקע למ"ר מבונה אקוו' הינו 8,900 ₪ ולא 9,500 ₪ כפי שקבע שמאי המשיבה.
להלן העסקאות וניתוחם:

מס"ד	1[39]	2	3
מועד	15.7.2010	22.7.2010	1.9.2011
גו"ח	6598/561	6598/403	6598/63
כתובת	בוסתנאי 14	התקוה 19	לוחמי הגטאות 16
מחיר מוערך	5,100,000 ₪	5,950,000 ₪	11,000,000 ₪
שטח מגרש	498 מ"ר	557 מ"ר	1032
בנוי	250 מ"ר	299 מ"ר	190
שנת בניה	1980	1978	1981
אזור מגורים	א'	א'	ב'
תרומת הבנוי	875,000 ₪[40]	1,046,500 ₪[41]	760,000 ₪[42]
שטח אקוו'	456.6[43]	511.2 מ"ר	1,111.5 מ"ר
שווי מ"ר אקוו'	9,253 ₪	9,593 ₪	9,213 ₪
התאמה למיקום, שוליות וצורת החלקה	1.00	0.95	1.00
התאמה למספר יח"ד בחלקה	0.95	0.95	1.00
שווי מ"ר אקוו' מתואם	8,791 ₪	8,658 ₪	9,213 ₪

שמאי המשיבה

הציג הסכם מכר חלקי בגו"ח 6598/63 ברחוב לוחמי הגטאות 16 ברמת השרון, ללא ניתוח וקבע שווי קרקע למ"ר מבונה אקוו' לפי 9,500 ₪.

<u>הכרעה</u>

מתוך העסקאות שהציג בפני שמאי המבקשים, התייחסתי לזו המיועדת לאזור מגורים ב' בלבד וכן להסכם המכר המתייחס לחלקה נשוא השומה.

---

[40] לפי 3,500 ₪ למ"ר
[41] לפי 3,500 ₪ למ"ר
[42] לפי 4,000 ₪ למ"ר (מסיור חיצוני ניכר שהמבנה במצב טוב ומתוחזק)
[43] הופחתה דרך למעבר

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 057-7976819 ♦ 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**

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

להלן ניתוח העסקה בגוש 6598 חלקה 63:

תאריך	גו"ח	שווי מכירה	שטח אקוו'	שווי קרקע למ"ר מבונה
1.9.2011	6598/63 נשוא השומה	₪ 11,000,000	1,250 מ"ר	₪ 8,800

	מ"ר	מקדם		אקוו
שטח עיקרי ליח"ד	165.12			
שטח חדר על הגג	23.00	x 1.00	=	23.0
מרפסת גג	78.56	x 0.25	=	19.6
שטח עיקרי	142.12	x 1.00	=	142.1
ש"ש ק"ק	7.50	x 0.30	=	2.3
ש"ש ק"א	7.50	x 0.30	=	2.3
מרתף 35%	70.28	x 0.40	=	28.1
חצר	130.52	x 0.25	=	32.6
סה"כ				250.0

שטח אקוו' ל - 5 יח"ד **1250**

להלן ניתוח העסקה בחלקה נשוא השומה:

תאריך	גו"ח	שווי מכירה	שווי מכירה	שטח אקוו'	שווי קרקע למ"ר מבונה
23.3.2011	6598/59 נשוא השומה	₪ 7,300,000 (עבור 66%)	₪ 11,060,606 (עבור 100%)	1,224	₪ 9,000

מנתונים אלו אני קובע שווי קרקע למ"ר מבונה לפי **8,900 ₪.**

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 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

8. פטור 140 מ"ר

עניין הפטור הועלה לראשונה בדיון שנערך במשרדי.
במהלך הדיון השמאי העלה את סוגיית הבקשה לפטור עבור יח"ד אחת בשטח של 140 מ"ר.
שמאי המשיבה הציג את תשובתו של שמאי עיריית רמת השרון לפניה זו על פיה אין מקום למתן פטור מאחר וכבר על פי תוכנית 210 א' הובא בחשבון הפטור בגין מכסת זכויות הבניה מכוח תוכנית זו.

<u>הכרעה</u>

אין בסמכותי להכריע בסוגיה זו אשר עלתה לראשונה במהלך הדיון.
בהערת אגב אציין כי תשובתה של הועדה המקומית מקובלת עלי.

<u>תחשיבים</u>

השבחה בגין תוכנית רש/521	= 42.61	₪
השבחה בגין תוכנית רש/443		
4.9 מ"ר אקוו' x 0.91 ₪	= 4.46	₪
השבחה בגין תוכנית רש/541	= 247.8	₪
השבחה בגין תוכנית רש/521 א'		
24 מ"ר אקוו' x 850 ₪	= 20,400	₪
השבחה בגין תוכנית רש/679		
100 מ"ר אקוו' x 3,300 ₪	= 330,000	₪
השבחה בגין תוכנית רש/900		
287 מ"ר אקוו' x 4,100 ₪	= 1,176,700	₪
השבחה בגין הקלות		
47 מ"ר אקוו' x 8,900 ₪	= 418,300	₪

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 057-7976819 ♦ 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**

31.7.2012
מס' מינוי: 12369
סימוכין: 225/1111
תיקון טעות סופר

ההשבחה

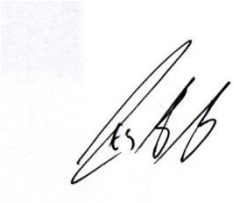
לאור האמור לעיל באתי לכלל דעה כי גובה ההשבחה החלה על הנכס הנדון לתאריכים הקובעים הינה כדלהלן :

התוכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה
521	29.2.1980	₪ 42.61	₪ 21.30
רש/443	7.3.1980	₪ 4.46	₪ 2.23
רש/541	5.6.1981	₪ 247.8	₪ 123.9
521 א'	13.3.1987	₪ 20,400	₪ 10,200
רש/679	11.2.1994	₪ 330,000	₪ 165,000
רש/900	9.7.2003	₪ 1,176,700	₪ 588,350
הקלות	17.7.2011	₪ 418,300	₪ 209,150

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 שמאי המקרקעין

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il