א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך	:	06.08.2013
מס' מינוי	:	16674
מספרנו	:	530/13.01

"שומה מכרעת להיטל השבחה"

חלקה 15 (חלק) בגוש 10929

רחוב אבדימי 5, חיפה

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 06.08.2013
מס' מינוי : 16674
מספרנו : 530/13.01

לכבוד
<u>פ.א. אריה פרידמן 2006 בע"מ ואח'</u> "המבקשים"
ע"י מר מנחם פיירברגר, שמאי מקרקעין
fayermen@bezeqint.net

לכבוד
<u>הועדה המקומית לתו"ב חיפה</u> "המשיבה"
ע"י מר מיכאל דמבינסקי, שמאי מקרקעין
dembinskimi@gmail.com

ג.א.נ.,

הנדון: <u>"שומה מכרעת להיטל השבחה"</u>
<u>חלקה 15 (חלק) בגוש 10929</u>
<u>רחוב אבדימי 5, חיפה</u>

1. <u>רקע כללי</u>

בהתאם להוראות סע' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בעניין שבנדון.

<u>הוצגו בפני</u>:

- מטעם המבקשים: מסמכים ע"פ ס' 4(א)(2) לתקנות סדרי הדין[1].
- מטעם המשיבה: מסמך תגובה ע"פ ס' 5 לתקנות סדרי הדין.

בתאריך 07.07.2013 קיימתי דיון בהשתתפות נציגי הצדדים:

<u>מטעם המבקשים</u>: השמאי מנחם פיירברגר.

<u>מטעם המשיבה</u>: השמאי מיכאל דמבינסקי ומר שמואל כץ ממשרדו, והשמאי ניר גראואר.

נמסרו ע"פ בקשתי מסמכים נוספים.

הוצא פרוטוקול דיון לצדדים, נתקבלה תגובה מטעם הצדדים לפרוטוקול.

<u>להלן שומתי המכרעת</u>:

[1] תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), התשס"ט - 2008.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

2. <u>מטרת השומה</u>

אומדן ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכנית מס' חפ/229/י/5, כתוצאה ממימוש זכויות בנכס שבנדון, בדרך של בקשה להעברת זכויות.

3. <u>המועד הקובע</u>

מהות	מועד פרסום אישור התכנית	מועד קובע
תכנית מס' חפ/229/י/5	07.03.2012	22.03.2012

4. <u>ביקור בנכס</u>

בתאריך 01.07.2013 נערך ביקור בנכס ע"י החת"מ.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש	:	10929.
חלקה	:	15 (חלק).
שטח חלקה רשום	:	804 מ"ר.
שטח חלקה נטו	:	771 מ"ר.
החלקים נשוא השומה	:	42.7/1000[2] חלקים בלתי מסוימים מהחלקה.
מהות הנכס	:	חלקים מחלקת קרקע עליה בנוי מבנה מגורים ותיק.
מיקום	:	רחוב אבדימי 5, שכונת בת גלים, חיפה.

[2] ע"פ הסכם מכר מיום 16.07.2012.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

- נשוא השומה מהווה חלקים בלתי מסוימים מחלקת קרקע עליה בנוי מבנה מגורים ותיק, הידועה כחלקה 15 בגוש 10929 והממוקמת ברחוב אבדימי 5 בשכונת בת גלים בחיפה (להלן "הנכס").
- רחוב אבדימי הינו רחוב חד סטרי, המחבר את רחוב רציף אהרון רוזנפלד המשתרע לאורך חוף הים בצפון מערב, עם רחוב השרון בדרום מזרח.
- הנכס נמצא מעברו הצפון מזרחי של רחוב אבדימי, במרחק של כ- 70 מ' מחוף הים.
- הסביבה מאופיינת בעיקרה בבנייני מגורים בני עד 4 קומות מבניה ותיקה, בחלקם מעל קומת עמודים.
- בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.
- הטופוגרפיה באזור מישורית.

<u>תיאור חלקה 15 בגוש 10929:</u>

- שטח החלקה הרשום הינו 804 מ"ר, ושטח חלקה נטו 771 מ"ר.
- החלקה בעלת צורה לא רגולרית, עם חזית לרחוב אבדימי באורך של כ- 23 מ' ועומק משתנה בין כ- 36 מ' לכ- 46 מ'.
- על החלקה בנוי מבנה מגורים חד קומתי ותיק, עם גג רעפים.
- הנכס מהווה 42.7/1000 חלקים בלתי מסוימים מהחלקה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

7. מצב משפטי

7.1. פלטי מידע

מפלט מידע מיום 13.03.2013 עולים, בין היתר, עיקרי פרטים אלה:

גוש: 10929 חלקה: 15 שטח רשום: 804 מ"ר

בעלויות:

פ.א. אריה פרידמן 2006 בע"מ החלק בנכס: 80/100

גבע אילן החלק בנכס: 20/100

הערות אזהרה לפי סעיף 126:

על החלקה רשומות הערות אזהרה לפי סעיף 126, ובין היתר:

תאריך	החלק בנכס	נרשמה על הבעלות של	לטובת	הערות
17.07.2012	---	כל הבעלים	אביב בנימין אורלי	החלק במקרעין: חלק, מהות ההתחייבות: חוזה מכר, תאור הנכס: קרקע ועליה בניין למגורים.

בנוסף, רשומה על החלקה בשלמות משכנתא.

7.2. הסכם מכר

הוצג בפני העתק מהסכם מכר מיום 16.07.2012, בין פ.א. אריה פרידמן 2006 בע"מ ואילן גבע (להלן "המוכרים") לבין אביב בנימין אורלי (להלן "הקונה"), לפיו המוכרים מוכרים לקונה 42.7/1000 חלקים בלתי מסוימים מחלקה 15 בגוש 10929 הממוקמת ברחוב אבדימי 5, בשכונת בת גלים בחיפה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

8. מצב התכנון

8.1. המצב הקודם:

להלן התכניות החלות על החלקה במצב הקודם:

תכנית	מספר י.פ.	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/107	629	17.09.1936
חפ/363	787	02.06.1938
חפ/413	981	25.01.1940
חפ/229/ד'	2262	14.10.1976
חפ/1400	2642	03.07.1980 (תאריך פרסום להפקדה)
חפ/229/ה'	3021	02.02.1984
חפ/229/י'	3484	17.09.1987
חפ/229/י/1	4201	14.03.1994
חפ/1400/י"ב	4402	21.04.1996
חפ/מק/1400/ת"ט	4536	26.06.1997
חפ/מק/1400/י"ב/1	4626	08.03.1998
חפ/מק/1400/ג"ב	4896	26.06.2000
חפ/מק/229/י/2	5232	27.10.2003
חפ/מק/1400/י"ב/4	5293	29.04.2004
חפ/מק/2182	5484	17.01.2006
חפ/מק/1400/פ"מ	5501	28.02.2006
תמ"א 15 - "תפרושת שדות התעופה"	4884	25.05.2000
תמ"א 38	5397	18.05.2005
תמ"א 13 (שינוי 3) - "שינוי בחופי חיפה וטירת הכרמל"	5704	16.08.2007
תמ"א 38 שינוי מס' 2	6069	10.03.2010

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

<u>סיכום זכויות ומבלות בניה במצב הקודם:</u>

1) בהתאם לתכניות חפ/363 ו- חפ/413, החלקה הנדונה מסווגת באזור מגורים ב'.
2) שטח החלקה נטו לצרכי חישוב שטח הבניה הינו 771 מ"ר.
3) בהתאם לתכנית חפ/229/ה', מסתכם אחוז הבניה המותר ב- 80.5% שטח עיקרי משטח החלקה נטו, לאחר ההפרשות לצורכי ציבור.
4) המרווחים המאושרים הם:
   קדמי - 2.00 מ'.
   צידיים - 3.00 מ'.
   אחורי - 6.50 מ'.
5) בהתאם לתכנית חפ/מק/2182, הגובה המותר לבנין לא יעלה על 4 קומות או על 3 קומות מעל לקומת עמודים ובכפוף להוראות תכנית חפ/מק/1400/ג"ב.
6) אופן חישוב שטח הבניה ושטחי השירות למטרות מגורים יהיה ע"פ תכניות חפ/229/י', חפ/229/י/1, חפ/מק/229/י/2 והחלטות הועדה המקומית בישיבתה מס' 13 מיום 13.07.1994 ובישיבתה מס' 44 מיום 05.09.1995.

6.1) בהתאם לסעיפים 5 א' ו - 5 ב' לתכנית חפ/229/י', שטחי קומת עמודים מפולשת ושטח מקלט תיקני לא ייכללו בחישוב אחוזי הבניה, בתנאים הבאים:
   א. השטח הפנוי של קומת עמודים, בתנאים הבאים:
      1. היא שייכת לכל הדירות בבנין ותרשם כך בלשכת רשם המקרקעין.
      2. לפחות מחצית משטחה פתוח משלושה עברים.
      3. לכל דיירי הבנין, או דיירי האגף, יש גישה לכל שטחה.
      4. היא מותרת במפורש עפ"י תכנית בנין עיר החלה על המקום, או ע"י הקלה.
      5. היא נמצאת בקומת קרקע, או בקומת כניסה עיקרית לבנין.
      6. גובהה אינו עולה על 2.2 מ' מרצפה עד תקרה.
      7. היא בחלל רצוף אחד.
   ב. מקלט מינימאלי אחד לבנין, או לחילופין, מקלט זעיר לכל דירה, בקומה תחתונה, בבנין שרוב דירותיו צמודות לקרקע, הכל לפי דרישות הג"א.

6.2) בהתאם לסעיף 5 ה' לתכנית חפ/229/י', השטחים המפורטים להלן לא ייכללו בחישוב אחוזי הבניה:
   ה. מחסן אחד לדירה, שיתקיימו בו כל אחד מהתנאים הבאים:
      1. יהיה צמוד לדירה מבחינת רישום.
      2. יהיה בקומת קרקע, או קומת עמודים, או קומת מסד, או מבנה חוץ, במקום שהתכנית החלה על המקום מתירה זאת, אולם לא יהיה בקיר משותף עם דירה.
      3. גובהו לא יעלה על 2.2 מ' מרצפה לתקרה.
      4. שטחו לא יעלה על 6 מ"ר.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

6.3) בהתאם לסעיף 5 י"א לתכנית חפ/229/י', השטחים המפורטים להלן לא ייכללו בחישוב אחוזי הבניה:

1. 12 מ"ר מתוך שטח של חדר מדרגות משותף לשתי דירות או יותר.
2. 8 מ"ר מתוך שטח של חדר מדרגות הנמצא בתוך דירה.
3. שטח חדר מדרגות, בקומת עמודים או קומת מסד שאינן כלולות בשטח הבניה, כולל משטח כניסה ברוחב שלא יעלה על 1.5 מ' מן המדרגות עד לדלת הכניסה, במקרה של חדר מדרגות סגור.

6.4) בהתאם לסעיף 5 י"ח לתכנית חפ/229/י', שטח עליית גג או חלק ממנה, או יציע בתחומה שיתקיימו בו התנאים הבאים, לא ייכלל בחישוב אחוזי הבניה:

1. עליית הגג נמצאת מעל הקומה העליונה בבנין.
2. כל גג הבניין יהיה משופע בשיפוע רצוף ואחיד ויהיה מצופה ברעפים.
3. לעליית הגג לא יהיו קירות חיצוניים אנכיים, אלא בגמלונים ובמגרעות.
4. הגובה, מרצפת הקומה שמתחת לעליית הגג עד לקודקוד הגג (מדוד מבחוץ), של החלק הפטור מחישוב שטח הבניה, אינו עולה על 5.3 מ'.
5. גובה הקומה שמתחת לעליית הגג לא יעלה על 2.6 מ', מדוד מרצפה לתקרה.

<u>הערה</u>: כאשר הגובה מרצפת הקומה שמתחת לעליית הגג עד לפסגת עליית הגג עולה על 6.00 מ' (מדוד מבחוץ), ייחשב הדבר לקומה נוספת בבנין.

6.5) בהתאם לסעיף 5 כ"ב לתכנית חפ/229/י', חדר במרתף שאינו כלול במניין הקומות שיתקיימו בו התנאים הבאים, לא ייכלל בחישוב אחוזי הבניה:

1. יהיה בבנין בן 4 דירות ומעלה.
2. יהיה משותף לכל הדיירים וישמש את כולם, לפעילות חברתית וקהילתית של הבניין בלבד.
3. שטחו לא יעלה על 10% משטח הבניה המותר בבנין, ובכל מקרה לא יעלה על 60 מ"ר.
4. גובהו לא יעלה על 2.2 מ' מרצפה לתקרה.
5. גובה תקרתו מעל פני הקרקע הסופית או הטבעית (הנמוך מביניהן) לא יעלה בשום מקום על 0.8 מ'.
6. תרשם הערת אזהרה לגבי רישום הבעלות המשותפת ולגבי ייעודו לשימוש דיירי הבניין, כאמור בסעיף קטן 2 דלעיל, ואי שימוש בו למטרות רווח.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

8.2. <u>המצב החדש:</u>

תכנית מס' חפ/229/ו/5 - שטחי שירות, עליית גג, מרתפים וגזוזטראות במבני מגורים, בהתאמה לתקנות חישוב שטחים ארציות:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6388 בתאריך 07.03.2012.

<u>מטרת התכנית:</u>

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

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

1. קביעת שטחי שרות ושטחים פטורים בבניינים המיועדים למגורים בהתאמה ל"תקנות ארציות לחישוב שטחים".
2. קביעת הוראות ותנאים למימוש שטחי השרות.
3. תוספת שטח עיקרי להקמת עליות גג לדירות חדשות בבנייני מגורים ומתן הוראות בניה לעליות גג.
4. תוספת שטח למרתפים משותפים ומרתפים פרטיים בבנייני מגורים ומתן הוראות בניה למרתפים.
5. תוספת שטח והוראות שיאפשרו מתן היתר בניה לחלל שנוצר בדירה דו קומתית קיימת בתחום "רגלי מרחב מוגן דירתי" בכפוף לתנאים הקובעים בתכנית זו.

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

חישוב שטחי הבניה (עיקרי ושירות) ייעשה בהתאם ל"תקנות ארציות לחישוב שטחים"[3] בכפוף לתנאים המצטברים הבאים:

בבניינים שאינם גבוהים או רבי קומות שטח השרות ליחידת דיור לא יעלה על 45 מ"ר.
בבניינים גבוהים ורבי קומות שטח השרות ליחידת דיור לא יעלה על 60 מ"ר. שטח זה יכלול את כל שטחי השרות הקבועים בתקנות ארציות לחישוב שטחים בכפוף לתנאים המפורטים בתתי סעיף 4.1.2 ה', ו', ז', ח' ו- ט' בתקנון התכנית. בנוסף לשטח זה, ניתן להתיר גם את השטחים המפורטים להלן:

1. שטח שרות לחניה מקורה עד 5 מ"ר למקום חניה כולל רמפות, גישה ומעברים, בכפוף לתכנית הנדסית ולתנאי המגרש ובכפוף לסעיף 4.1.2 ג'.
2. שטח שרות לקומת עמודים מפולשת ששטחה לא יעלה על הקונטור המקסימאלי של הבניין ובכפוף לסעיף 4.1.2 ד'.

[3] תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות בהיתרים), התשנ"ב - 1992.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

3. שטח עיקרי או שרות (בהתאם לשימוש לו הותר) המיועד למרתפים, שטח מרתף פרטי לדירה לא יעלה על 60 מ"ר, שטח מרתף משותף בבית דירות לא יעלה על 100 מ"ר, הכל בכפוף להוראות סעיף 4.1.2 י'.
4. תוספת שטח עיקרי של עד 45 מ"ר לדירה (מעבר לשטחים העיקריים המאושרים) הניתן לניצול בעליית הגג בלבד. תוספת השטח תותר לכל יחידת דיור חדשה הכוללת עליית גג, בתנאי שהתכנית המאושרת אינה אוסרת עליית גג ובכפוף להוראות סעיף 4.1.2 (י"א).

<u>פירוט חלקי של תתי סעיף 4.1.2 הינו כדלקמן:</u>

(ו) <u>מחסנים דירתיים</u>:
שטח מחסן דירתי יחושב כשטח שרות בכפוף לתנאים המצטברים הבאים:
1. יותר מחסן אחד לדירה.
2. שטח המחסן לא יעלה על 8 מ"ר נטו.
3. למחסן לא יהיה קיר משותף עם הדירה אליה הוא מוצמד או שהקיר ביניהם יהיה קיר בטון.

(י) <u>מרתפים</u>:
ניצול זכויות בניה למרתפים יהיה בכפוף לתנאים המצטברים הבאים:
1. מרתף יחושב כשטח עיקרי או שרות על פי השימוש שייקבע בהיתר.
2. גובהו לא יעלה על 2.4 מ' מפני רצפה לתחתית תקרה.
3. גובה תחתית התקרה לא יעלה בשום מקום על 1.2 מ' מעל לפני הקרקע הסופית או הטבעית (הנמוך מביניהן).
4. הכניסה למרתף תהיה מתוך המבנה בלבד במרתף פרטי, הכניסה למרתף תהיה <u>באמצעות</u> גרם מדרגות מתוך הדירה אליה שייך המרתף. במרתף משותף, הכניסה למרתף תהיה באמצעות גרם המדרגות המשותף בבנין.
5. קונטור המרתף לא יעלה על קונטור הקומה שמעליו.
6. על שטח המרתפים המשותפים בבתים משותפים יחולו בנוסף ההוראות הבאות:
   1. מספר יחידות הדיור בבניין לא יפחת מ- 4.
   2. המרתף יהיה משותף לכל הדיירים וישמש לפעילות חברתית וקהילתית של הבניין בלבד.
   3. מתן היתר בניה למרתף מותנה ברישום הערה על פי תקנה 27, כי בעת רישום הבית המשותף, יירשם המרתף בספרי המקרקעין כרכוש משותף על שם כל בעלי הדירות בבניין ולא יהיה בו שימוש למטרות רווח.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

(י"א) עליות גג:

ניצול זכויות בניה בעליית הגג בהתאם לסעיף 4.1.2 (ב) (4.1.2) לתקנון התכונית, יהיה בכפוף לתנאים, הכוללים בין היתר:

1. התכנית המאושרת החלה על המגרש כפופה לתכנית חפ/229/י', ואינה אוסרת עליית גג.
2. השטח האמור לעיל לא יהווה דירה נפרדת.
3. הכניסה לעליית הגג תהיה באמצעות גרם מדרגות מתוך הדירה אליה היא שייכת.
4. גובה עליית הגג מדוד מבפנים בכל חתך וחתך, לא יעלה על 6.00 מ' מפני רצפת הקומה שמתחתיה בהתאם לתרשים מס' 1 בתקנון התכנית.
5. במידה והגובה יעלה על הגבהים המצוינים, תחשב עליית הגג כקומה נוספת.

9. תמצית שומות

להלן ריכוז ממצאי הצדדים באשר להשבחה בגין אישור התכנית הנדונה:

מהות	מועד קובע	ההשבחה ע"פ שומת המשיבה	ההשבחה ע"פ שומת המבקשים
תכנית מס' חפ/229/י/5	22.03.2012	21,380 ש"ח	לא חלה השבחה

פירוט נתונים ותחשיבים של שמאי המשיבה - ראה/י נספח א'.

פירוט נתונים ותחשיבים של שמאי המבקשים - ראה/י נספח ב'.

10. עקרונות, גורמים ושיקולים לאומדן ההשבחה

בבואי לאמוד את ההשבחה במקרקעין, הבאתי בחשבון, בין היתר, את כל אלה:

- ✓ המצב הפיזי, המצב התכנוני והמצב המשפטי של הנכס כמפורט לעיל.
- ✓ נתוני שוק בהתאמות הנדרשות כפי שיפורט להלן.
- ✓ עקרונות שמאיים לאומדן ההשבחה והוראות החוק והפסיקה בנושא.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

11. תמצית טיעוני הצדדים והכרעה במחלוקות

11.1. שווי מ"ר קרקע מבונה במועד הקובע:

שמאי המשיבה:

שמאי המשיבה הציג עסקאות מכר כלהלן:

מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	מחיר מוערך	מחיר מ"ר מבונה אקו' מתואם[4]
1	04.01.2011	10929/38	רוזנפלד 1	4,500,000 ש"ח	5,565 ש"ח
2	29.03.2011	10929/15	אבדימי 5	3,500,000 ש"ח	4,960 ש"ח
3	17.01.2012	10818/4	העליה השנייה 62	4,100,000 ש"ח	3,885 ש"ח
4	01/2013	10929/37	רוזנפלד 3	7,000,000 ש"ח[5]	6,619 ש"ח

בהתאם לממוצע מחירים מתואמים למ"ר מבונה אקו' שנתקבלו מניתוח עסקאות 1 ו- 4 שלעיל, קבע שמאי המשיבה כי שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' בנכס הנדון הינו 5,456 ש"ח, נכון למועד הקובע.

שמאי המבקשים:

שמאי המבקשים הציג את אותן העסקאות שהוצגו ע"י שמאי המשיבה שלעיל, אך ערך ניתוח שונה כלהלן:

מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	מחיר מוערך	מחיר מ"ר מבונה אקו' מתואם[6]
1	04.01.2011	10929/38	רוזנפלד 1	4,500,000 ש"ח	3,758 ש"ח
2	29.03.2011	10929/15	אבדימי 5	3,500,000 ש"ח	3,305 ש"ח
3	17.01.2012	10818/4	העליה השנייה 62	4,100,000 ש"ח	3,885 ש"ח[7]
4	01/2013	10929/37	רוזנפלד 3	7,000,000 ש"ח	3,125 ש"ח

בהתאם לממוצע מחירים מתואמים למ"ר מבונה אקו' שנתקבלו מניתוח עסקאות 1, 2 ו- 4 שלעיל, קבע שמאי המבקשים כי שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' בנכס הנדון הינו 3,396 ש"ח, נכון למועד הקובע.

---

[4] ע"פ ניתוח עסקאות שהוצג ע"י שמאי המשיבה - ראה/י נספח א' לשומה מכרעת זו.
[5] 5,000,000 ש"ח (מחיר כולל) + 2,000,000 ש"ח (דמי פינוי דיירים מוגנים) = 7,000,000 ש"ח.
[6] ע"פ ניתוח עסקאות שהוצג ע"י שמאי המבקשים - ראה/י נספח ב' לשומה מכרעת זו.
[7] לפני התאמה למועד הקובע.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

בניתוח עסקאות מס' 1 ו- 2 שערך שמאי המבקשים, הוא הביא בחשבון, בין היתר, בחישוב השטח האקו', זכויות מכח תמ"א 38 שינוי מס' 3 (זכויות לחניה תת קרקעית בגבול מגרש וזכויות לקומה נוספת), מאחר ולגישתו, למרות שתמ"א 3/38 לא הייתה בתוקף במועד העסקאות, הן הושפעו ממנה והמחיר ששולם בעסקאות אלה גבוה מאוד ביחס למחירים בסביבה.

כמו כן, הפנה שמאי המבקשים לערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו בעיר חיפה[8]:

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך השומה	כתובת	מועד קובע לשומה	שווי מ"ר מבונה
ניקי פרימו	04.11.2010	אהרון רוזנפלד 23	02.02.2006	2,600 ש"ח
דורית פריאל	22.11.2010	התשבי 130	06.11.2009	5,100 ש"ח
עאטף עאלם	22.02.2011	טשרניחובסקי 36	11.02.2010	4,000 ש"ח
תמיר שדה	31.08.2011	שכטר 30	23.07.2010	5,000 ש"ח
מנחם מלוכנא	17.01.2012	אלמותנבי 19	07.09.2010	2,000 ש"ח
שושי שרביט	30.01.2013	איטליה 38, דניה	22.03.2012	8,480 ש"ח
שושי שרביט	31.01.2013	אלמוג 16	22.03.2012	1,400 ש"ח

<u>התייחסות שמאי המשיבה לניתוח עסקאות שערך שמאי המבקשים:</u>
לטענת שמאי המשיבה מחירי העסקאות נגזרים מהמיקום הייחודי של שכונת בת גלים והקרבה לחוף הים ומזכויות הבנייה שהיו מקובלות במקום ללא קשר לתמ"א 38.

<u>לעניין עסקאות מס' 1 ו- 2:</u>
שמאי המשיבה ציין כי הוראות תמ"א 38 לעניין תוספת שטחים כפי שהיו קיימות נכון למועד הקובע, לא חלו על הנכס הנדון היות ומדובר בבנין בן 2 קומות ששטחו קטן מ- 400 מ"ר.
לגישתו, תוספת זכויות לקומה נוספת ולחניון תת קרקעי עד לגבול המגרש נוספו בתמ"א 3/38 שאושרה לאחר המועד הקובע, ועל כן תכנית זו אינה רלוונטית ואין מקום להתייחס לשטחי בניה אקו' בגין זכויות אלה בניתוח עסקאות שנערכו טרם לאישורה.
מכאן, לטענת שמאי המשיבה באם נתעלם מזכויות בניה אלה, הרי ששמאי המבקשים מגיע לשווי למ"ר מבונה זהה לשווי שנקבע על ידו.

<u>לעניין עסקה מס' 4:</u>
שמאי המשיבה ציין כי עסקה זו נערכה לאחר אישור תמ"א 3/38, יחד עם זאת אפשרות המימוש של הזכויות הנוספות בתמ"א 3/38, כפופה באופן מלא לשיקול דעתה המקצועי של הועדה המקומית, ואין מדובר בתוספת זכויות מוחלטת, ואפילו לנכס הנמצא במרחק קטן מ- 300 מ' מקו החוף קיים סעיף מאבחן נפרד.
בכל מקרה, מניתוח העסקה עולה כי שוק המקרקעין לא הגיב לתוספת הזכויות.

[8] בתגובה לנתונים המפורטים בטבלה, ציין שמאי המשיבה כי חלק מהמועדים הקובעים אינם רלוונטיים למועד הקובע הנדון, מאחר ובשנים 2009-2012 חלה עליית מחירים מטאורית, וכן ציין כי מרבית הנתונים מתייחסים לאזורים אחרים בחיפה.
לפיכך, לגישתו נתונים אלה לא יכולים להוות ראיה לקביעת שווי מ"ר קרקע מבונה בשכונת בת גלים בכלל ובתחום הנכס נשוא השומה בפרט.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

<u>תגובת שמאי המבקשים:</u>

בתגובה לטענת שמאי המשיבה לעניין עסקה מס' 4 (ברח' רוזנפלד 3), ציין שמאי המבקשים כי בפני הרוכש עמדה החלטת הועדה המקומית בנכס הנדון (רח' רוזנפלד 1) מיום 30.01.2012[9], שבה המליצה הועדה המקומית, בפני הועדה לשמירה על הסביבה החופית שליד המועצה הארצית לתו"ב, לאשר הקמת בניין מגורים בן 18 יח"ד תוך הריסת המבנה הקיים[10]. מכאן, לגישת שמאי המבקשים בעסקה היו כבר ציפיות די ודאיות לכך שהועדה המקומית תפעיל את שיקול דעתה באשר לאישור זכויות לפי תמ"א 3/38 כפי שנעשה בחלקה הגובלת.

בהקשר לעניין זה, הציג שמאי המבקשים כתבה בעניין החלטת ועדת ערר בערר 199/12 משה ושרה שטרן נ' הוועדה המקומית לתו"ב חיפה ואח', לפיה ועדה ערר סברה כי אינטרס הציבור לחיזוק מבנים ע"פ תמ"א 38 גובר על אינטרס הפרט לנוף בלתי מוגבל מביתו.

עוד הוסיף שמאי המבקשים כי יש להביא במצב הקודם שווי לשימוש ביניים במבנה עד לקבלת היתר להריסתו[11].

<u>הכרעה:</u>

המחלוקת העיקרית בין הצדדים הינה האם יש להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 3/38 (זכויות לחניה תת קרקעית בגבול מגרש וזכויות לקומה נוספת), בניתוח עסקאות שנערכו טרם ולאחר אישור תמ"א 3/38.

שמאי המבקשים טען כי מחירי העסקאות שנערכו טרם אישור תמ"א 3/38 מושפעות ממנה ולכן בניתוח השטח האקו' יש לכלול גם זכויות מכח התמ"א.

כמו כן ציין כי בניתוח עסקאות שנערכו לאחר אישור התמ"א יש לכלול זכויות מכוחה, וזאת לאור קיומן של ציפיות די וודאיות לקבלת זכויות אלה, בדומה לקבלתן בחלקה גובלת לנכס נשוא עסקת ההשוואה.

שמאי המשיבה טען כי אין לכלול זכויות מכח תמ"א 3/38 מאחר ובחלק מהעסקאות התמ"א לא הייתה בתוקף, ובחלק האחר שנערכו לאחר אישור התמ"א לא ניתן להצביע על וודאות בקבלת זכויות אלה הכפופות לשיקול דעת של הועדה המקומית.

לגישת שמאי המשיבה, מחירי העסקאות נגזרים בעיקר מהמיקום הייחודי של הנכס ומזכויות הבנייה שהיו מקובלות באזור הנכס ללא קשר לתמ"א 38.

---

[9] שמאי המבקשים הציג פרוטוקול ישיבה מס' 72 מיום 03.01.2012 של ועדת המשנה של הועדה המקומית.

[10] בתגובת שמאי המשיבה לעניין זה, ציין כי מסמך זה יצא טרם למועד אישור תמ"א 3/38 (יוני 2006), ואין בו כל התייחסות לתמ"א 3/38.

[11] בתגובת שמאי המשיבה לעניין זה, ציין כי הן במצב הקודם והן במצב החדש מדובר על אזור המיועד לבנייה רוויה, כך שבשני המצבים המבנה הקיים אינו תורם לשווי הנכס.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אני סבור כי מיקומו הייחודי של הנכס הנדון בקרבה לחוף הים הוא הנתון העיקרי המבדל והמשפיע על שוויו של נכס זה ביחס לשוויים של נכסים אחרים בשכונת בת גלים.

לדעתי, תמ"א 3/38 לא השפיעה על עסקאות ההשוואה שנערכו טרם לאישורה וטרם הכנתה (העסקאות בוצעו כשנה לאחר אישור תמ"א 2/38).

אני סבור כי לגבי עסקה שנערכה לאחר אישורה של תמ"א 3/38, הרי שיש בה משום השפעה של התמ"א בהתחשב בכך שהזכויות אינן מוקנות, אלא זכויות מותנות הכפופות לשיקול דעת של הועדה המקומית.

לפיכך, מצאתי לנכון להתבסס על שלושת העסקאות אותן הציגו שמאי הצדדים שנערכו טרם אישור תמ"א 3/38, בהתאמות הנדרשות ובשקלול מתאים כלהלן:

מס'	תאריך	גו"ח	כתובת	מחיר מ"ר מבונה אקו' מתואם[12]	מקדם התאמה למיקום	מקדם התאמה למועד הקובע	משקל	חלק יחסי בשווי מ"ר מבונה אקו' משוקלל
1	04.01.2011	10929/38	רוזנפלד 1	5,565 ש"ח	0.87	1.1	0.3	1,598 ש"ח
2	29.03.2011	10929/15	אבדימי 5	4,960 ש"ח	1.0	1.1	0.5	2,728 ש"ח
3	17.01.2012	10818/4	העליה השנייה 62	3,885 ש"ח	1.22	1.0	0.2	948 ש"ח
שווי מ"ר מבונה אקו' משוקלל:								**5,274 ש"ח**

מכאן, אני קובע כי שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' בנכס הנדון במעוגל הינו 5,200 ש"ח.

לעניין מקדמי שווי, אני מאמץ את המקדמים עליהם התבססו הצדדים בשומותיהם.

[12] ע"פ ניתוח עסקאות שהוצג ע"י שמאי המשיבה נכון למועד העסקה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

11.2. <u>בחינת ההשבחה הנובעת מתוספת שטח עיקרי או שירות (בהתאם לשימוש לו הותר)</u>

<u>למרתף פרטי, שלא יעלה על 60 מ"ר לדירה:</u>

שמאי המבקשים טען כי ע"פ סעיף 14א(ב) לתמ"א 38 נוסח משולב ממאי 2012 ניתן לבנות חניה תת קרקעית עד לגבול מגרש, ולפיכך אין משמעות לזכויות בניה למרתף בתכנית חפ/229/י/5 ולא חלה כל השבחה בגין אישורה.
במהלך הדיון, ציין שמאי המבקשים כי הוא חזר בו מטענתו הנ"ל, וזאת מאחר ותמ"א 3/38 אושרה לאחר המועד הקובע.

שמאי המשיבה טען כי תכנית חפ/229/י/5 הוסיפה אפשרות לבניית מרתף פרטי בשטח של 60 מ"ר, בו ניתן להשתמש כשטח עיקרי.
שמאי המשיבה טען כי היות ותמ"א 3/38 אושרה לאחר המועד הקובע לשומה, היא אינה מהווה חלק מהמצב התכנוני הקודם ועל כן אינה רלוונטית.
שמאי המשיבה ציין כי הוראות סעיף 14 לתמ"א 38 כפי שהיו קיימות נכון למועד הקובע לשומה, אינן כוללות אפשרות להקמת חניון תת-קרקעי עד לגבול מגרש, וכי אפשרות זו נוספה בנוסח של תמ"א 3/38 שאושר כאמור לאחר המועד הקובע.

<u>הכרעה:</u>

לאור עמדת הצדדים כפי שהשתקפה בדיון, למעשה אין מחלוקת כי תכנית חפ/229/י/5 הוסיפה זכויות לבניית מרתף פרטי בשטח של 60 מ"ר.
חישוב ההשבחה בגין הוספת זכויות אלה מפורט בהמשך.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

11.3. <u>בחינת ההשבחה הנובעת מתוספת שטח עיקרי לניצול בעליית גג, עד 45 מ"ר לדירה:</u>

שמאי המבקשים טען כי זכויות הבניה על הגג ניתנות לניצול בהתאם לסעיף 11.1.3 לתמ"א 38 נוסח משולב ממאי 2012, ולפיכך אין משמעות לזכויות בניה לעליית גג בתכנית חפ/229/י/5 ולא חלה כל השבחה בגין אישורה.
במהלך הדיון, ציין שמאי המבקשים כי הוא חזר בו מטענתו הנ"ל, וזאת מאחר ותמ"א 3/38 אושרה לאחר המועד הקובע.

שמאי המשיבה טען כי תכנית חפ/229/י/5 התירה בניית עליית הגג בשטח של 45 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה, בבניין שיוקם על המגרש. זאת לעומת המצב הקודם בו ניתן היה לבנות עליית גג בשטח של כ- 20 מ"ר, בתוספת 8 מ"ר זיכוי על חדר מדרגות פנימי, ובסה"כ 28 מ"ר עליית גג לכל יח"ד.
שמאי המשיבה טען כי היות ותמ"א 3/38 אושרה לאחר המועד הקובע לשומה, היא אינה מהווה חלק מהמצב התכנוני הקודם ועל כן אינה רלוונטית.
שמאי המשיבה ציין כי הוראות תמ"א 38 לעניין תוספת שטחים (סעיף 11 לתמ"א 38) כפי שהיו קיימות נכון למועד הקובע לשומה, לא חלו על הנכס הנדון היות ומדובר בבנין בן 2 קומות ששטחו קטן מ- 400 מ"ר.

<u>הכרעה:</u>

לאור עמדת הצדדים כפי שהשתקפה בדיון, למעשה אין מחלוקת כי תכנית חפ/229/י/5 הוסיפה זכויות לבניית עליית הגג בשטח של עד 45 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה.
חישוב ההשבחה בגין הוספת זכויות אלה מפורט בהמשך.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

11.4. <u>בחינת ההשבחה הנובעת מתוספת שטח שירות של 12 מ"ר חדר מדרגות לכל קומה, עד 4 קומות:</u>

שמאי המבקשים טען כי עפ"י תקנות התכנון והבניה - חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים, התשנ"ב - 1992, סעיף 13, את השטחים הכלולים באחוזי הבניה המותרים ע"פ תב"ע בתוקף יראו כשטחים למטרות עיקריות וניתן להוסיף עליהם שטחי שירות. לאור האמור, לא חלה כל השבחה בגין אישור תכנית חפ/229/י/5.
בנוסף, עפ"י סעיף 9(ד)(5) הוגדרו מבואות וחדרי מדרגות משותפים כבר בתקנות הנ"ל כשטחי שירות.

שמאי המשיבה טען כי תכנית חפ/229/י/5 קבעה כי שטח המדרגות מהווה שטח שרות והשטח העיקרי נמצא בדירות המגורים. זאת לעומת המצב הקודם בו שטח חדר המדרגות נכלל במסגרת סך השטחים המותרים לשטחים עיקריים, תוך שניתן זיכוי בסך של 12 מ"ר לבניין בגין שטח חדר המדרגות.
מכאן ציין שמאי המשיבה כי בהנחה של חדר מדרגות בשטח של כ- 48 מ"ר בבנין שיוקם על המגרש, הרי שבמצב הקודם 36 מ"ר משטח זה היוו חלק מהשטח עיקרי, בעוד שבמצב חדש ניתן לנצל שטח זה כחלק משטח הדירות, ומכאן, משמעות התכנית החדשה הינה ניוד של 36 מ"ר לשטח עיקרי.
שמאי המשיבה טען כי בניגוד לטענת שמאי המבקשים, תקנות התכנון והבניה לחישוב שטחים לא הוסיפו זכויות בניה לשטחי שרות, אלא קבעו הנחיות בנוגע לאופן חישוב השטחים.
לגישתו, אישור תכנית חפ/229/י/5 מאמץ למעשה הנחיות אלה, התכנית מפרטת את שטחי השרות לחדרי מדרגות ועל ידי כך מפנה שטחים אלה לשימושים עיקריים.

<u>הכרעה:</u>
לאחר שבחנתי את טענות הצדדים אני מקבל את טענת שמאי המשיבה לפיה תכנית חפ/229/י/5 גרמה לפינוי שטח עיקרי אשר שימש במצב הקודם לחדר מדרגות ובמצב החדש מהווה חלק משטח הדירות.
חישוב ההשבחה בגין הוספת זכויות אלה מפורט בהמשך.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

12. נתונים ותחשיבים לאומדן ההשבחה

נתונים לתחשיב		
מהות ההשבחה	**שטח**	**מקדם שווי**
תוספת שטח עיקרי או שירות (בהתאם לשימוש לו הותר) למרתף פרטי, שלא יעלה על 60 מ"ר לדירה.	60 מ"ר	0.5
תוספת שטח עיקרי לניצול בעליית גג, עד 45 מ"ר לדירה.	17 מ"ר[13] x 3 יח"ד = 51 מ"ר	0.6
תוספת שטח שירות של 12 מ"ר חדר מדרגות לכל קומה עד 4 קומות, מאפשרת במצב החדש ניצול שטח עיקרי אשר שימש לחדר מדרגות במצב הקודם.	36 מ"ר[14]	1.0
שווי מ"ר קרקע מבונה אקו'		5,200 ש"ח
מקדם הפחתה בגין בעלות במושאע		0.95

אומדן ההשבחה והיטל השבחה לחלקה בשלמות:

תחשיב ההשבחה (נכון למועד הקובע 22.03.2012)		
מהות ההשבחה	**תחשיב**	**ההשבחה**
תוספת שטח עיקרי או שירות (בהתאם לשימוש לו הותר) למרתף פרטי, שלא יעלה על 60 מ"ר לדירה.	60 מ"ר x 0.5 x 5,200 ש"ח =	156,000 ש"ח
תוספת שטח עיקרי לניצול בעליית גג, עד 45 מ"ר לדירה.	51 מ"ר x 0.6 x 5,200 ש"ח =	159,120 ש"ח
קביעת שטח שירות של 12 מ"ר חדר מדרגות לכל קומה, עד 4 קומות.	36 מ"ר x 1.0 x 5,200 ש"ח =	187,200 ש"ח
סה"כ ההשבחה:		**502,320 ש"ח**

[13] 28 מ"ר (שטח לעליית גג ליח"ד במצב הקודם) - 45 מ"ר (שטח לעליית גג ליח"ד במצב החדש) = 17 מ"ר.
[14] 12 מ"ר (שטח שירות לח. מדרגות במצב הקודם) - 48 מ"ר (שטח שירות לח. מדרגות במצב החדש) = 36 מ"ר.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

<u>אומדן ההשבחה והיטל השבחה ל- 42.7/1000 חלקים מהחלקה:</u>

<u>תחשיב ההשבחה והיטל ההשבחה (נכון למועד הקובע 22.03.2012)</u>			
מהות ההשבחה	**תחשיב**	**ההשבחה**	**היטל ההשבחה**
תכנית מס' חפ/229/י/5	502,320 ש"ח x 42.7/1000 x 0.95 =	20,376 ש"ח	**10,188 ש"ח**

13. <u>השומה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כדלקמן:

מהות	**מועד קובע**	**ההשבחה**	**היטל ההשבחה**
תכנית מס' חפ/229/י/5	22.03.2012	20,376 ש"ח	**10,188 ש"ח**

היטל ההשבחה צמוד מהמועד הקובע ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק.

ערכתי שומה מכרעת זו לפי מיטב ידיעותיי ונסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני, ואין לי כל עניין אישי או חלק בנכס הנדון.

ולראיה באתי על החתום,

אבישי זיו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

נספח א'

פירוט נתונים ותחשיבים של שמאי המשיבה

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

5. בתחום החלקה הנדונה בוצעו בשנה האחרונה מס' עסקאות מכר, החוזים משקפים רכישת זכויות בדירות עתידיות בבנין שיוקם על החלקה.

יב. שטח החלקה שהזכויות בו מועברות בהתאם לחוזה המכר.

תחשיב שומה

ההשבחה בגין אישור תוכנית חפ/229 י/5

א. ניתוח נתוני השוואה:

- עסקה מס'1:

מחיר עיסקה	4.5 מיליון ₪
תוספת בגין פינוי דייר מוגן -	0.6 מיליון ₪[1]
סה"כ	5.1 מיליון ₪
תוספת בגין דחיה	X 1.1
סה"כ מחיר מתואם	5.6 מיליון ₪

שטח בניה אקויולנטי:

שימוש	ז.בניה	מקדם	שטח אקויולנטי
עיקרי	796 מ"ר X88.5%	1	704.46 מ"ר
ממ"דים	200.00[2] X0.9066[3]	0.9	163.19 מ"ר
עליית גג	112.00 מ"ר X 0.9066	0.6	60.92 מ"ר
מרפסות	144.00 מ"ר X0.9066	0.25	32.63 מ"ר
גינה לדירות גן	250 מ"ר X 0.9066	0.2	45.33 מ"ר
	סה"כ:		1006.53 מ"ר

למ"ר אקויולנטי זמין: 5,600,000 ₪ / 1006.53 מ"ר = **5,565 ₪**

- עסקה מס'2:

מחיר עיסקה	3.5 מיליון ₪
תוספת בגין פינוי דייר מוגן -	0.6 מיליון ₪[4]
סה"כ	4.1 מיליון ₪
תוספת בגין דחיה	X 1.1
סה"כ מחיר מתואם	4.51 מיליון ₪

שטח בניה אקויולנטי:

שימוש	ז.בניה	מקדם	שטח אקויולנטי
עיקרי	770 מ"ר X80.5%	1	619.85 מ"ר
ממ"דים	175.00 מ"ר[5]	0.9	157.50 מ"ר
עליית גג	84.00 מ"ר	0.6	50.40 מ"ר
מרפסות	126.00 מ"ר	0.25	31.50 מ"ר
גינה לדירות גן	250 מ"ר	0.2	50.00 מ"ר
	סה"כ:		909.25 מ"ר

למ"ר אקויולנטי זמין: 4,510,000 ₪ / 909.25 מ"ר = **4,960 ₪**

[1] אומדן.
[2] לפי 16 יח"ד.
[3] לפי החלק היחסי במגרש המאוחד.
[4] אומדן.
[5] לפי 14 יח"ד.

רחוב אגוז 48, ת.ד. 5620, קרית ביאליק 27156
טל'/פקס 049533315, נייד 0544987425
dembinskimi@gmail.com

- <u>עסקה מס׳3:</u>

מחיר עיסקה 4.1 מליון ₪. חלקה ריקה מבניה.

שטח בניה אקויולנטי:

שימוש	ז.בניה	מקדם	שטח אקויולנטי
עיקרי	926 מ״ר X81%	1	745.43 מ״ר
ממ״דים	200.00[6]	0.9	180.00 מ״ר
עליית גג	40 מ״ר	0.6	24.00 מ״ר
מרפסות	144 מ״ר	0.25	36.00 מ״ר
גינה לדירות גן	350 מ״ר	0.2	70.00 מ״ר
	סה״כ:		1055.43 מ״ר

למ״ר אקויולנטי זמין: <u>4,100,000 ₪</u> = **3,885 ₪**
1055.43 מ״ר

- <u>עסקה מס׳4:</u>

מחיר עיסקה 7.0 מיליון ₪.
תוספת בגין דחיה <u>X 1.1</u>
סה״כ מחיר מתואם 7.7 מיליון ₪

שטח בניה אקויולנטי:

שימוש	ז.בניה	מקדם	שטח אקויולנטי
עיקרי	858 מ״ר X88.5%	1	759.33 מ״ר
ממ״דים	200.00מ״ר[7]	0.9	180.00 מ״ר
עליית גג	180.00 מ״ר	0.6	108.00 מ״ר
מרפסות	144.00 מ״ר	0.25	36.00 מ״ר
גינה לדירות גן	250.00 מ״ר	0.2	50.00 מ״ר
מרתף	60.00 מ״ר	0.5	30.00 מ״ר
	סה״כ:		1163.33 מ״ר

למ״ר אקויולנטי זמין: <u>7,700,000 ₪</u> = **6,619 ₪**
1163.33 מ״ר

<u>ב. תוספת זכויות בניה בתחום המגרש המאוחד, עקב אישור תוכנית חפ/229 י/5:</u>

זכויות בניה לעליית גג	3 X(45.00 מ״ר – 28.00 מ״ר) X מקדם 0.6 =	30.60 מ״ר
זכויות בניה למרתף	60.00 מ״ר X מקדם 0.5 =	30.00 מ״ר
ניוד שטחים	(48.00 מ״ר – 12.00 מ״ר) X מקדם 1 =	<u>36.00 מ״ר</u>
סה״כ תוספת שטח בניה אקויולנטי		96.60 מ״ר

<u>ג. ההשבחה בגין אישור תוכנית חפ/229 י/5</u>

מחיר עיסקה מס׳ 1 בהתאמה ליום אישור התוכנית:	5,565 ₪ X 1.1 =	6,121 ₪
מחיר עיסקה מס׳ 2 בהתאמה ליום אישור התוכנית:	4,960 ₪ X 1.1 =	5,456 ₪
מחיר עיסקה מס׳ 3 בהתאמה ליום אישור התוכנית:		3,885 ₪
מחיר עיסקה מס׳ 4 בהתאמה ליום אישור התוכנית:	6,619 ₪ X 0.95 =	6,288 ₪

עיסקאות 1, ו-4 משקפות מחירים לקו ראשון לים, עיסקה מס׳ 3 משקפת רמת מחירים לחלקה במקום פנימי בשכונה עם חזית לכביש ראשי.

[6] לפי 16 יח״ד.
[7] לפי 16 יח״ד.

תוספת שטח בניה אקויולנטי למגרש המאוחד	96.60 מ״ר
הפחתה בגין מגבלת מושעא	X 0.95
סה״כ	91.77 מ״ר
שווי למ״ר מבונה	X ₪ 5,456
סה״כ השבחה החלה על החלקה הנדונה בשלמותה	**500,690** ₪

ד. ההשבחה בגין המימוש החלקי המבוקש במסגרת חוזה המכר:

500,690 ₪ X 42.7 / 1,000 = **21,380** ₪

ההשבחה והטל ההשבחה

לאור האמור לעיל באתי לכלל דעה כי שווי ההשבחה החלה על הנכס הנדון בגין המימוש החלקי המבוקש, הינה כדלקמן:

התוכנית	התאריך הקובע	ההשבחה בש״ח לתאריך הקובע	הטל ההשבחה (50% מההשבחה)
חפ/229 י״ר	22.3.2012	**21,380 ₪ (עשרים ואחד אלף שלוש מאות ושמונים ש״ח)**	**10,690 ₪ (עשרת אלפים שש מאות ותשעים ש״ח)**

הכנתי דו״ח זה לפי מיטב ידיעתי ונסיוני.
אין לי חלק או ענין בנכס הנדון.

בכבוד רב,

מיכאל דמבינסקי
שמאי מקרקעין

רחוב אגוז 48, ת.ד. 5620, קרית ביאליק 27156
טל׳/פקס 049533315, נייד 0544987425
dembinskimi@gmail.com

נספח ב'

פירוט נתונים ותחשיבים של שמאי המבקשים

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

Menachem Fayerberger **מנחם פיירברגר**
Graduate of Business Administration (MBA) **מוסמך במינהל עסקים (MBA)**
Real Estate Appraiser & Practical Civil Engineer **שמאי מקרקעין והנדסאי בנין**
Yakinton 67, Ramat Almogi **יקינטון 67, רמת אלמוגי**
Haifa 34792 **חיפה 34792**
Fax: 04 - 8253634 פקס' Tel: 052 - 3997584 , 04 - 8252597 טל'
e – mail: fayermen@bezeqint.net

9. תחשיב

9.1 ניתוח עסקות ההשוואה

עסקה מס' 1
(המקדמים והאומדנים הינם בהתאם לשומת הועדה המקומית)
במועד העיסקה הייתה בתוקף תמ"א 2/38.

תמורה	4.5 מש"ח
תוספת בגין פינוי דייר מוגן – 0.6 מש"ח	
סה"כ	5.1 מש"ח
תוספת בגין דחיה	X 1.1
סה"כ תמורה מתואמת	5.6 מש"ח

שטח בניה אקויולנטי:

שימוש	זכויות בניה מ"ר	מקדם	שטח אקויולנטי
עיקרי	88.5% X 796	1	704.46
ממ"דים	0.9066 X 200	0.9	163.19
עליית גג	0.9099 X 112	0.6	60.92
מרפסות	0.9066 X 144	0.25	32.63
גינה לדירות גן	0.9066 X 250	0.2	45.33
חניה תת קרקעית בגבול מגרש	796	0.5	398
הקמת קומה נוספת	88.5%/3 X 796	1	234.82
סה"כ			1,639.35

למ"ר אקויולנטי זמין: 1,639.35 מ"ר / 5,600,000 ₪ = 3,416 ₪

עסקה מס' 2
(המקדמים והאומדנים הינם בהתאם לשומת הועדה המקומית)
במועד העיסקה הייתה בתוקף תמ"א 2/38.

תמורה	3.5 מש"ח
תוספת בגין פינוי דייר מוגן – 0.6 מש"ח	
סה"כ	4.1 מש"ח
תוספת בגין דחיה	X 1.1
סה"כ תמורה מתואמת	4.51 מש"ח

Member of Israel Land Valuers Association **חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל**

Menachem Fayerberger **מנחם פיירברגר**
Graduate of Business Administration (MBA) **מוסמך במינהל עסקים (MBA)**
Real Estate Appraiser & Practical Civil Engineer **שמאי מקרקעין והנדסאי בנין**
Yakinton 67, Ramat Almogi **יקינטון 67, רמת אלמוגי**
Haifa 34792 **חיפה 34792**
Fax: 04 - 8253634 פקס' Tel: 052 - 3997584 , 04 - 8252597 טל'
e – mail: fayermen@bezeqint.net

שטח בניה אקויולנטי:

שימוש	זכויות בניה מ"ר	מקדם	שטח אקויולנטי
עיקרי	80.5% X 770	1	619.85
ממ"דים	175	0.9	157.50
עליית גג	84	0.6	50.40
מרפסות	126	0.25	31.50
גינה לדירות גן	250	0.2	50
חניה תת קרקעית בגבול מגרש	770	0.5	385
הקמת קומה נוספת	80.5%/3 X 770	1	206.62
סה"כ			1,500.87

למ"ר אקויולנטי זמין: 1,500.87 מ"ר / 4,510,000 ₪ = 3,005 ₪

<u>עסקה מס' 3</u>
(המקדמים והאומדנים הינם בהתאם לשומת הועדה המקומית)
במועד העיסקה הייתה בתוקף תמ"א 2/38.

תמורה 4.1 מש"ח

שטח בניה אקויולנטי:

שימוש	זכויות בניה מ"ר	מקדם	שטח אקויולנטי
עיקרי	81% X 926	1	745.43
ממ"דים	200	0.9	180
עליית גג	40	0.6	24
מרפסות	144	0.25	36
גינה לדירות גן	350	0.2	70
סה"כ			1,055.43

למ"ר אקויולנטי זמין: 1,055.43 מ"ר / 4,100,000 ₪ = 3,885 ₪

<u>עסקה מס' 4</u>
(המקדמים והאומדנים הינם בהתאם לשומת הועדה המקומית)
במועד העיסקה הייתה בתוקף תמ"א 38 נוסח משולב ממאי 2012.

תמורה 7.0 מש"ח
תוספת בגין דחיה <u>X 1.1</u>
סה"כ תמורה מתואמת 7.7 מש"ח

שטח בניה אקויולנטי:

Member of Israel Land Valuers Association **חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל**

Menachem Fayerberger **מנחם פיירברגר**
Graduate of Business Administration (MBA) **מוסמך במינהל עסקים (MBA)**
Real Estate Appraiser & Practical Civil Engineer **שמאי מקרקעין והנדסאי בנין**
Yakinton 67, Ramat Almogi **יקינטון 67, רמת אלמוגי**
Haifa 34792 **חיפה 34792**
Fax: 04 - 8253634 פקס' Tel: 052 - 3997584 , 04 - 8252597 טל'
e – mail: fayermen@bezeqint.net

שימוש	זכויות בניה מ"ר	מקדם	שטח אקויולנטי
עיקרי	88.5% X 858	1	759.33
ממ"דים	200	0.9	180
מרפסות	144	0.25	36
גינה לדירות גן	250	0.2	50
חניה תת קרקעית בגבול מגרש	858	0.5	429
הקמת 3.5 קומות נוספות	88.5%/3 X 3.5 X 858	1	885.89
סה"כ			2,340.22

למ"ר אקויולנטי זמין: 2,340.22 מ"ר / 7,700,000 ₪ = 3,290 ₪

<u>התאמות העיסקות הרלוונטיות מבין העיסקות הנ"ל, ל"יום הקובע":</u>

תמורת עיסקה מס' 1 – 3,416 ₪ X 1.1 = 3,758 ₪.

תמורת עיסקה מס' 2 – 3,005 ₪ X 1.1 = 3,305 ₪.

תמורת עיסקה מס' 4 – 3,290 ₪ X 0.95 = 3,125 ₪.

שווי ממוצע למ"ר מבונה אקויולנטי מתואם לפי עיסקות 1,2,4 הרלוונטיות הינו 3,396 ₪.

9.2 <u>חישוב ההשבחה</u>

תוספת זכויות בניה בתחום המגרש המאוחד, עקב אישור תכנית חפ/229 י/5:

(התיחסות לסעיף יג בפרק "גורמים ושיקוליםבקביעת השומה" ולסעיף ב' בפרק "תחשיב שומה" לשומת הועדה המקומית).

זכויות בניה לעליית גג	זכויות הבניה על הגג ניתנות לניצול בהתאם לסעיף 11.1.3 לתמ"א 38 נוסח משולב ממאי 2012 ולפיכך לא חלה כל השבחה בגין אישור תכנית חפ/229 י/5.
זכויות בניה למרתף	עפ"י סעיף 14א ב. לתמ"א 38 נוסח משולב ממאי 2012 ניתן לבנות חניה תת קרקעית עד לגבול מגרש ולפיכך אין משמעות לזכויות בניה למרתף ולא חלה כל השבחה בגין אישור תכנית חפ/229 י/5.