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**

28.2.2017
מס' מינוי: 1657-2016
סימוכין: 737/1610

ה מ ב ק ש	ה מ ש י ב ה
זיו ניר	הועדה המקומית קרית אתא
שמאי מקרקעין - **מיכאל בן נון**	שמאי מקרקעין - **גד דגני ונתלי הוכטייל**

שומה מכרעת לענין היטל השבחה
חלקה 71 בגוש 11015
<u>רחוב הבעל שם טוב 39, קרית אתא</u>

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

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

28.2.2017
מס' מינוי: 2016-1657
סימוכין: 737/1610

מטרת השומה

בהתאם להודעת מינוי לשמאי מכריע על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 25.10.2016, נתבקשתי לחוות את דעתי לענין גובה ההשבחה החלה על הנכס הנדון למועדים הקובעים, בגין מכר.

זיהוי הנכס

גוש:	11015
חלקה:	71
כתובת:	רחוב הבעל שם טוב 39, קרית אתא
שטח רשום:	1,020 מ"ר
שטח נטו:	991 מ"ר
סוג הנכס:	קרקע עליה ניצב בית מגורים

דיון מקצועי

מועד:	15.12.2016
משתתפים:	מיכאל בן נון, נתלי הוכטייל, כרמלה חורב והח"מ

ביקור בנכס

מועד:	22.2.2017
נוכחים:	הח"מ

המסמכים העיקריים שהוצגו

1. מטעם המבקשת

- שומת השמאי מיכאל בן נון מיום 6.11.2016
- נסח רישום מיום 7.9.2016
- תגובה לפרוטוקול והשלמת מסמכים של השמאי מיכאל בן נון מיום 25.12.2016

2. מטעם המשיבה

- שומת השמאים גדי דגני ונתלי הוכטייל מיום 23.8.2016
- תגובת השמאים גדי דגני ונתלי הוכטייל מיום 13.12.2016

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

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

28.2.2017
מס' מינוי: 1657-2016
סימוכין: 737/1610

תמצית תאור הסביבה והנכס

1. הסביבה

הנכס הנדון נמצא בצידו הצפוני של רחוב הבעל שם טוב בין שדרות הציונות במערב ורחוב התבור במזרח. הסביבה הינה אזור מגורים בבניה רוויה נמוכה לצד בתים צמודי קרקע בחלק הדרום מזרחי של מרכז העיר. באזור קיים פיתוח סביבתי הכולל חיבור לתשתיות העירוניות.

2. הנכס

הנכס הנדון מהווה קרקע עליה ניצב בית מגורים צמוד קרקע בן 2 קומות ועליית גג.

<u>הקרקע</u>

הקרקע מהווה את חלקה 71 בגוש 11015 ששטחה הרשום הינו **1,020 מ"ר**. שטח החלקה נטו הינו **991 מ"ר.**

<u>המבנה</u>

על החלקה ניצב בית מגורים צמוד קרקע בן 2 קומות ועליית גג בשטח כולל של 255.98 מ"ר.

זכויות קנין

1. נסח רישום

על פי מידע מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 7.9.2016, החלקה הנדונה רשומה בבעלות משותפת ובחלקים שווים על שם:

- ניר אלקה (1/2)
- ניר זיו (1/2)

<u>הערות</u>

ביום 11.11.1993 נרשמה הערת אזהרה בדבר הפקעת חלק מהחלקה לטובת עירית קרית אתא.
ביום 24.8.2016 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126.

2. הסכם מכר

הוצג בפני הסכם על פיו הנכס הנדון נמכר ביום 21.7.2016.

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

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

28.2.2017
מס' מינוי: 1657-2016
סימוכין: 737/1610

מצב תכנוני

מצב קודם

1. תוכנית "כופריתא"
תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **18.4.1940** בעיתון רשמי 1001.
על פי תוכנית זו החלקה שבנדון מסווגת כאזור מגורים א'.

הוראות הבניה

שטח מגרש מינימאלי:	1,000 מ"ר
זכויות הבניה:	10%
מבני עזר:	5%
מספר קומות:	2

2. תוכנית כ/150 ("תוכנית מתאר")
תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **10.1.1980** בילקוט הפרסומים 2595.
על פי תוכנית זו, קרקע בשטח של 991 מ"ר מסווגת כאזור מגורים ב' 1. יתרת החלקה מסווגת כדרך.

הוראות הבניה

שטח מגרש מינימאלי:	1,000 מ"ר
סה"כ אחוזי בניה:	70% (עד 35% בקומת הקרקע)
מספר קומות:	3 + קומת עמודים
מספר יחידות דיור לדונם:	6
הערות:	במידה שיבנו מחסנים ביתיים נפרדים מהדירות בגודל של עד 6 מ"ר למחסן, תינתן תוספת של עד 3% עבור כל המחסנים ביחד

בפרק ח' סעיף 1 לתוכנית נקבע כי:

"לא ינתן היתר בניה אלא לגבי קרקע הכלולה בתכנית בנין עיר מפורטת תקפה ובהתאם לתכנית תקפה כנ"ל".

מצב חדש

תוכנית כ/150 ח' ("חידוש שכונות המרכז")
תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **27.3.2006** בילקוט הפרסומים 5511.
על פי תוכנית זו, הקרקע הנדונה מסווגת כאזור מגורים ב' 1.

הוראות הבניה

שטח עיקרי:	80%
בתוספת:	10% בגין הריסת מבנה מגורים קיים
	5% משטח הבניה בגין מעלית
מספר קומות:	4
מספר יחידות דיור לדונם:	6
תכסית:	45%
שטחי שירות:	עד 15% חניה מקורה, כחלק מהמבנה
	עד 15% שטחי שרות נוספים (כולל 6 מ"ר מחסן ו-7.5 מ"ר ממ"ד לכל דירה)

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

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

28.2.2017
מס' מינוי: 1657-2016
סימוכין: 737/1610

<u>התאריכים הקובעים להיטל ההשבחה</u>

תוכנית כ/150: 25.1.1980
תוכנית כ/150 ח': 11.4.2006

<u>תמצית טיעוני השמאים בסוגיות השנויות במחלוקת</u>

1. <u>השבחה בגין תוכנית כ/150</u>

עמדת שמאי המבקש

הנכס הנדון אינו חייב בהיטל השבחה בגין תוכנית כ/150 מאחר וזו שולמה במועד מתן ההיתר ביום 2.2.1984. הוצגה דרישת תשלום היטל השבחה בגובה של 24,464 שקל ששולמה כפי שעולה מהצגת הקבלה. השמאי מדגיש שבדרישת התשלום ישנה הערה המציינת שהסכום הינו סופי.
לחילופין, נטען שבכל מקרה, שווי הנכס כבנוי במצב קודם אינו נופל מהשווי לפי תוכנית כ/150.

עמדת שמאי המשיבה

<u>המצב הקודם</u>
התוכנית התקפה למצב הקודם הינה תוכנית כופריתא, אולם בהתחשב בהחלטות של השמאים המכריעים ובפסק דין פדד, הובאו בחשבון זכויות הבניה על פי תוכנית כ/62 המופקדת מיום 17.8.1978.
התוכנית המופקדת קבעה את יעוד הקרקע כאזור מגורים ב' בו ניתן לבנות שטח עיקרי בשיעור של 50%, מרפסות - 25% מהשטח הבנוי ומבנה עזר - 2.5%.
זכויות אלו חושבו לפי מקדם הפחתה של 0.80 בשל גורם הסיכון ואי הוודאות.

<u>המצב החדש</u>
בהתאם להחלטת ועדת ערר 8044/10 - קטן נג'יב נגד הועדה המקומית קרית אתא, נקבע שיש לחשב את תוכנית כ/150 כלא זמינה. חושב מקדם 0.84 בגין אי הזמינות.

<u>ערכי שווי</u>
הוצגו הכרעות של השמאים המכריעים כמפורט להלן:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	שווי למ"ר מבונה
אריה אריאל	11049	15	0.14 ₪
דורית פריאל	11049	76-75	0.14 ₪
מוטי דיאמנט	11049	68	0.14 ₪
מוטי דיאמנט	11017	27	0.13 ₪
משה נדם	11048	36	0.14 ₪
תמיר שדה	11014	33	0.14 ₪
עאטף עאלם	11051	14	0.13 ₪

בהתאם להכרעות נקבע השווי לפי 0.14 ₪ למ"ר מבונה[1].

[1] בפועל חושבה ההשבחה לפי 0.15 ₪ למ"ר מבונה.

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

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**

28.2.2017
מס' מינוי: 1657-2016
סימוכין: 737/1610

תחשיב השבחה

שטח חלקה (מ"ר)	991								
מצב חדש כ/150	מ"ר		מקדם						
שטח עיקרי	991	x	1.00	x	70%	x	991	=	693.70
שטחי שירות	991	x	0.20	x	30%	x	991	=	59.46
סה"כ									753.16
בהפחתת הבנוי הקיים									255.98 (-)
									497.18
בדחיה לזמינות	497	x	0.84					=	417.63
בתוספת הבנוי הקיים									255.98
									673.61
שווי קרקע למ"ר מבונה אקווי									₪ 0.15
שוו מצב חדש									**₪ 101**

מצב קודם לפי כ/62									
שטח עיקרי	991	x	1.00	x	50%	x	991	=	495.50
מבנה עזר	991	x	0.50	x	2.5%	x	991	=	12.39
מרפסות	991	x	0.20	x	12.5%	x	991	=	24.78
סה"כ									532.66
בהפחתת הבנוי הקיים									255.98 (-)
									276.68
הפחתת סיכון ואי וודאות	277	x	0.80					=	221.35
בתוספת הבנוי הקיים									255.98
									477.33
שווי קרקע למ"ר מבונה אקווי									₪ 0.15
סה"כ שווי מצב קודם	477	x	₪ 0.15					=	**₪ 72**

השבחה **₪ 29**

התייחסות לשומת המבקש

דרישת התשלום להיטל השבחה שהוצגה על ידי שמאי המבקש הינה עבור המימוש החלקי בלבד המיוחסת להיתר הבניה המבוקש. למועד המכר, חושבה ההשבחה עבור היתרה הבלתי משולמת.

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

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

28.2.2017
מס' מינוי: 1657-2016
סימוכין: 737/1610

<u>הכרעה</u>

שמאי המשיבה חישבו את ההשבחה על בסיס המצב הקודם לפי תוכנית כ/62 המופקדת וזאת בעקבות החלטת ועדת ערר ושומות מכריעות. בתחשיב הובא שטח הבית הקיים על פי ההיתר ועל כן, ההשבחה חושבה ליתרת זכויות הבניה שלא נוצלה.

שמאי המבקש סבור שאין לחייב השבחה לתוכנית כ/150 מאחר וזו שולמה לטענתו במועד הבקשה להיתר ביום 2.2.1984. השמאי מדגיש שדרישת התשלום הינה סופית ומכאן מסקנתו שההיטל ששולם הינו עבור מלוא זכויות הבניה.
לא השתכנעתי מהטיעון של שמאי המבקש. דרישת התשלום שהוגשה במועד הבקשה לתוספת בניה לבנין הקיים בשטח של 136.56 מ"ר הינה עבור זכויות הבניה החלקיות שמומשו במועד הבקשה להיתר. דרישת התשלום, הכתובה בכתב יד, מציינת רק את גובה התשלום הנדרש ללא פירוט וללא תחשיבים. אולם אין זה סביר, שהנישום נדרש לשלם את מלוא זכויות הבניה במעמד הבקשה להיתר כאילו מימש את מלוא זכויות הבניה שמתוקף תוכנית כ/150. על כן, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה, שחלה חבות השבחה ביתרת הזכויות שלא מומשה, שיש לחייבה במועד המכר.

טוען שמאי המשיבה, כטענה חלופית, ששווי הנכס כבנוי אינו נופל משווי יתרת זכויות הבניה ומשכך לא חלה השבחה. בחנתי את הטענה.
מהיתר הבניה מס' 1452 מיום 20.2.1984 עולה שהבקשה מיוחסת ל"הפיכת קומת עמודים למגורים" בשטח של 136.56 מ"ר. עוד עולה מההיתר ששטחה של קומה א' הקיימת הינה 119.42 מ"ר. הנחתי שקומה זו הוקמה במהלך שנת 1976 בהתאם לשנה שבו נפתח תיק הבנין לראשונה (מס' 1989/76)
ומכאן המסקנה שבמועד הקובע לתוכנית כ/150 ניצב כבר על החלקה בית מגורים בן קומה אחת מעל לקומת עמודים בשטח של 119.42 מ"ר. מיקום הבנין הקיים וגודלו מאפשרים את מימוש יתרת זכויות הבניה הקיימת מכח תוכנית כ/62 המופקדת ותוספת הזכויות מכח תוכנית כ/150 בחלק העורפי של החלקה. משכך, תרומתו של הבנין הקיים הינה ב- 2 מצבי התכנון.

עקרונות תחשיב השומה של שמאי המשיבה, המבוססים על החלטות ועדת הערר ושומות מכריעות מקובלים עלי, במספר שינויים כמפורט להלן:

<u>עקרונות השבחה</u>

א. מצב קודם

משקף את תוכנית כ/62 המופקדת לפי מקדם 0.90.
המקדם מבטא את אי-הזמינות ואי-הוודאות הנובעות מהחשש שהנוהג הקיים למתן היתרי בניה על פי תוכנית כ/62 עשוי להיפסק ביום מן הימים.
שווי זכויות בניה אקווי:
עיקרי (50% X 1.0)+מרפסות (25% X 50% X 0.4)+מבנה עזר (2.5% X 0.4) = 56% אקווי.

ב. מצב חדש

תוספת משוערת לשטחי שירות של 40% לזכויות העיקרית לפי תוכנית כ/150.
נקבע בהתאם למפתח בתוכנית חפ/229ה' החלה על מרחב התכנון של העיר חיפה ואשר פורסמה למתן תוקף ביום 2.2.1984 שמטרתה "*קביעת אחוזי הבניה המותרים באזורי מגורים*".
סה"כ שטחי שירות משוערים: 70% עיקריX 40% =28%.

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

28.2.2017
מס' מינוי: 1657-2016
סימוכין: 737/1610

שווי זכויות בניה אקווי:
עיקרי (70% X 0.97[2])+שירות (28% X 0.3) = 76.30% אקווי.
מקדם אי זמינות התוכנית עד להכנת תוכנית מפורטת: מגולם בערכי השווי.

ג. שטח החלקה:
הובא בחשבון שטח החלקה נטו במצב החדש בהשוואה למצב הקודם כשטח ברוטו.

ד. ערכי שווי
שווי קרקע נקבע לפי 0.11 ₪ למ"ר בהתאם למסד נתוני עסקאות ההשוואה שלהלן:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	תמורה	שטח נמכר	שווי למ"ר קרקע
5.7.1979	11016	55	ההגנה 23	1,000,000 ל"י	1,007 מ"ר	0.10 ₪
19.12.1979	11014	55	ארלוזורוב 20	900,000 ל"י	1,221 מ"ר	0.07 ₪
8.4.1980	11014	55	ארלוזורוב 20	1,500,000 ל"י	1,221 מ"ר	0.12 ₪
14.5.1980	11009	5	הוגו מולר 78	1,200,000 ל"י	997 מ"ר	0.12 ₪
25.5.1980	11014	36	בורוכוב 68	1,232,000 ל"י	1,022 מ"ר	0.12 ₪
7.7.1980	11015	1,2	סירקין	3,350,000 ל"י	2,363 מ"ר	0.14 ₪
31.7.1980	11016	28	השומר 21	1,000,000 ל"י	1,002 מ"ר	0.10 ₪
18.9.1980	11015	53	ההגנה 2	1,050,000 ל"י	1,000 מ"ר	0.11 ₪
5.11.1980	11035	118	יל"ג 31	900,000 ל"י	989 מ"ר	0.09 ₪

<u>חישוב שווי קרקע למ"ר מבונה</u>
זכויות בניה אקווי: עיקרי (70% x 1.0)+ שירות (28% X 0.3)= 78.4% אקווי.
שווי קרקע למ"ר אקווי: 0.11 ₪ / 78.4% = 0.14 ₪ למ"ר מבונה.

[2] שטח עיקרי יח"ד: 116 מ"ר (694/6)
עד 100 מ"ר ליח"ד - מקדם 1.0, מעל 100 מ"ר - מקדם 0.8.
מקדם משוקלל: 100 מ"ר X 1.0 + 16 מ"ר X 0.8=112.8, 112.8/116= 0.97.

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

28.2.2017
מס' מינוי: 2016-1657
סימוכין: 737/1610

תחשיב השבחה

	מ"ר		ז.ב. אקווי		מקדם		מ"ר אקווי
מצב חדש כ/150							
זכויות בניה אקווי	991	x	76.30%	x	1.00	=	756
שווי קרקע למ"ר מבונה אקווי							₪ 0.14
שוו מצב חדש							**₪ 106**
מצב קודם לפי כ/62							
זכויות בניה אקווי	1,020	x	56.0%	x	1.00	=	571
מתוכן זכויות וודאיות בהתאם להיתר קיים	119	x			1.00	=	119
יתרת זכויות בהפחתת סיכון ואי וודאות	452	x			0.90	=	407
סה"כ זכויות אקווי							526
שווי קרקע למ"ר מבונה אקווי							₪ 0.14
סה"כ שווי מצב קודם							**₪ 74**
השבחה							**₪ 32**

2. השבחה בגין תוכנית כ/150 ח'

עמדת שמאי המבקש
תוכנית כ/150ח' מוסיפה זכויות בניה בהיקף של 10% עיקרי בלבד. שטחי השירות היו וניתנו כבר במצב התכנוני הקודם וזאת בהסתמך על החלטת ועדת ערר 8037/10 והכרעות של שמאים מכריעים. זכויות הבניה הנוספות חושבו בדחיה של 10 שנים לפי 6% בשנה.

ערכי שווי
ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה לפי 1,080 ₪ למ"ר מבונה מקובלים. אולם במהלך הדיון ובתגובה לפרוטוקול, השמאי קבע את השווי לפי 778 ₪ למ"ר בסוברו שבניתוח העסקאות יש להביא בחשבון את תוספת אחוזי הבניה עבור הריסת המבנה הקיים.

תחשיב השבחה
991 מ"ר X 10% X 0.558 X (הפחתה והתאמות) X 1,080 ₪ = 59,722 ₪

עמדת שמאי המשיבה
תוכנית כ/150ח' מקנה זכויות בניה נוספות ומאפשרת את זמינות מימוש זכויות הבניה שהוקנו בתוכנית כ/150.

ערכי שווי
הוצגו הכרעות של שמאים מכריעים אשר קבעו את ערכי שווי הקרקע בין 1,000 ₪ למ"ר מבונה ועד 1,200 ₪ למ"ר מבונה. השווי נקבע לפי 1,080 ₪ למ"ר מבונה.

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

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**

28.2.2017
מס' מינוי: 1657-2016
סימוכין: 737/1610

תחשיב שומה

מצב חדש כ/150ח'	מ"ר		מקדם				
שטח עיקרי	991	X	1.00	X	80%	=	792.80
שטחי שירות	991	X	0.20	X	30%	=	59.46
סה"כ							852.26
שווי קרקע למ"ר מבונה אקווי							₪ 1,080
שוו מצב חדש	852	X	₪ 1,080			=	**₪ 863,000**
			נרשם בטעות				*₪ 920,441*

מצב קודם כ/150							
שטח עיקרי	991	X	1.00	X	70%	=	693.70
שטחי שירות	991	X	0.20	X	30%	=	59.46
סה"כ							753.16
בהפחתת הבנוי הקיים							255.98
							497.18
הפחתת אי זמינות	497	X	0.84			=	417.63
בתוספת הבנוי הקיים							255.98
							673.61
שווי קרקע למ"ר מבונה אקווי							₪ 1,080
סה"כ שווי מצב קודם	674	X	₪ 1,080			=	**₪ 727,500**

השבחה		**₪ 135,500**
	נרשם בטעות	*₪ 192,941*

התייחסות לשומת המבקש

בהתחשב בבינוי הקיים, אין קושי בתוספת זכויות הבניה על הקיים, ללא הריסה ועל כן אין מקום לחישוב דחיה. אם מביאים בחשבון דחיה לשם הריסה, אזי יש להביא בחשבון את תוספת זכויות הבניה בגין ההריסה בשיעור של 10% משטח העיקרי.

הכרעה

שוליות

על פי תוכנית כ/150 ח' ניתן לבנות 6 יחידות דיור בשטח עיקרי של כ- 138 מ"ר (991 מ"רX 80% X 1.05 (מעלית)/6). מקובלת עלי הסכמת הצדדים לקיומה של שוליות. בהתחשב באופי הסביבה ובמועד אישור התוכנית, סבורני שבדירות ששטחן עולה על 100 מ"ר קיימת שוליות בשיעור של 0.80.

שווי אקווי מצב קודם

מקדם אי זמינות בתוכנית כ/150 לפי 0.95 המשקף את הצורך בהכנת תוכנית מפורטת לאחר נוהג של מתן היתר בניה והחלטת בית המשפט להפסיקו בפסק דין הירדן.

שווי זכויות בניה אקווי:

עיקרי (70%X 0.97[3])+שירות (28% X 0.3) = 76.30% אקווי.

[3] שטח עיקרי יח"ד: 116 מ"ר (694/6)

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

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

28.2.2017
מס' מינוי: 2016-1657
סימוכין: 737/1610

<u>שווי אקווי מצב חדש</u>
שווי זכויות בניה אקווי:
עיקרי ומעלית (84%X 0.94[4])+שירות כללי (15.0% X 0.3)+שירות חניה (15.0% X 0.1)= 84.96% אקווי.

<u>תרומת הבית הקיים</u>
מיקום הבנין הקיים וגודלו מאפשרים את מימוש יתרת זכויות הבניה הקיימת מכח תוכנית כ/150 ותוספת הזכויות מכח תוכנית כ/150 ח' בחלק העורפי של החלקה. משכך, תרומתו של הבנין הקיים הינו ב- 2 מצבי התכנון ועל כן אין לחשב השבחה בגין תוספת הזכויות המוקנות בגין הריסה ומאידך אין לחשב את ההשבחה בדחיה.

<u>ערכי שווי</u>
שווי קרקע נקבע לפי 190 $ למ"ר (שהם לפי שער יציג 4.6= 874 ₪) בהתאם למסד נתוני עסקאות ההשוואה ברחוב השומר וברחוב גפן שבשולי מרכז העיר ובהתאם להכרעתי בחלקה סמוכה בגו"ח 11049/15 כמפורט להלן:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	תמורה	שטח	יעוד	שווי למ"ר קרקע	מקור
15.12.05	11011	164	צנחנים 20	$ 137,000	444	מגורים ב' 1	$ 308	שומה מכרעת דורית פריאל
22.11.06	11024	6	גפן 5	$[5] 135,000	700	מגורים ב' 1	$ 193	מס שבח
20.2.07	11016	26	השומר 23	$ 205,000	1,080	מגורים ב' 1	$ 190	חוזה
1.3. 07	11020	77	הדקלים	$ 162,000	949	מגורים ב' 1	$ 171	מס שבח
1.3. 07	11020	79	הדקלים	$ 180,000	991	מגורים ב' 1	$ 182	מס שבח
1.3. 07	11020	81	הדקלים	$ 180,000	1,010	מגורים ב' 1	$ 178	מס שבח
20.9.07	11017	120	בית לחם	$ 82,000	366	מגורים ב' 1	$ 224	מס שבח

חישוב שווי קרקע למ"ר מבונה:
זכויות בניה אקווי: עיקרי (84%X1.0)+ שטחי שירות (15% X0.3)+חניה (15%X0.1) = 90% אקווי.
שווי קרקע למ"ר אקווי: 874 ₪ / 90% ~ 970 ₪ למ"ר מבונה.

עד 100 מ"ר ליח"ד - מקדם 1.0, מעל 100 מ"ר - מקדם 0.8.
מקדם משוקלל: 100 מ"ר X 1.0 + 16 מ"ר X 0.8=112.8, 112.8/116= 0.97.

[4] שטח עיקרי יח"ד: 138 מ"ר (832/6).
עד 100 מ"ר ליח"ד - מקדם 1.0, בין 100 מ"ר ועד 150 מ"ר - מקדם 0.8, מקדם משוקלל: 100 מ"ר X 1.0 +38 מ"ר X 0.8=126, 130/138~ 0.94.

[5] מחיר העסקה הכולל: 225,000 $ על פי הדיווח למס שבח העסקה מתחלקת כדלהלן: 60% לקרקע ו-40% לבית הקיים.

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

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

28.2.2017
מס' מינוי: 1657-2016
סימוכין: 737/1610

תחשיב השבחה

	מ"ר		ז. ב. אקוי		מ"ר אקווי
מצב חדש					
זכויות בניה אקווי	991.0	x	90.0%	=	891.9
מצב קודם					
זכויות בניה אקווי	991.0	x	76.3%	=	756.1
מקדם אי זמינות	756.1	x	0.95	=	718.3
השבחה אקווי					173.6
השבחה	173.6	x	₪ 870	=	₪ 151,000

ההשבחה

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

התוכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה
כ/150	25.1.1980	₪ 32	₪ 16
כ/150ח'	11.4.2006	₪ 151,000	₪ 75,500

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

אריה אריאל
שמאי מכריע



העתק: מזכיר מועצת שמאי המקרקעין

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