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**

22.11.2015
מס' מינוי:2015-619
סימוכין: 575/1505

ה מ ב ק ש ת	ה מ ש י ב ה
נוה אליאב בע"מ	הועדה המקומית בני ברק
שמאי מקרקעין – **איתן שפיצר**	שמאי מקרקעין – **נעמי קפלנר וארנון גולדנברג**

שומה מכרעת לענין היטל השבחה
חלקה 364 בגוש 6188
שדרות רמז 2 פינת רחוב בארי 15,
<u>בני ברק</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**

22.11.2015
מס' מינוי:619-2015
סימוכין: 575/1505

מטרת השומה

בהתאם להודעת מינוי לשמאי מכריע מטעם יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מתאריך 19.05.2015, נתבקשתי לחוות דעתי לענין גובה ההשבחה החלה על הנכס הנדון, למועדים הקובעים, בגין העברת זכויות ומימוש בדרך של היתר הכולל הקלות.

זיהוי הנכס

גוש:	6188
חלקה:	364
שטח רשום:	662 מ"ר קרקע
בינוי קודם:	בנין בן 2 קומות הכולל 4 יח"ד
בינוי מבוקש:	בנין בן 5 קומות מעל קומת מרתף הכולל 16 יח"ד
מיקום:	שדרות רמז 2 פינת רחוב בארי 15, בני ברק.

דיון מקצועי

מועד הדיון:	19.08.2015
משתתפים:	ארנון גולדנברג, איתן שפיצר, רותי בן ארי, הח"מ.

ביקור בנכס

מועד:	19.08.2015
נוכחים:	הח"מ.

המסמכים העיקריים שהוצגו

מטעם המבקשים

1. שומה אחרת של השמאי איתן שפיצר מיום 01.06.2015
2. נסח רישום מיום 22.03.2015
3. תגובה לפרוטוקול דיון שמאי מכריע מיום 26.08.2015

מטעם המשיבה

1. שומות השבחה של השמאים נעמי קפלנר וארנון גולדנברג מיום 09.03.2015
2. תגובת השמאים נעמי קפלנר וארנון גולדנברג מיום 06.07.2015
3. תגובה לפרוטוקול דיון שמאי מכריע מיום 26.08.2015 ומיום 27.08.2015.

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**

22.11.2015
מס' מינוי:619-2015
סימוכין: 575/1505

תמצית תאור הסביבה והנכס

הסביבה
הסביבה הינה שכונת ההסתדרות בדרום העיר בני ברק, בסמוך לרמת גן. הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים דו קומתיים ותיקים, לצד בניה חדשה ומבנים שהורחבו. שדרות רמז הינם חד סטריים, עם גישה מרחוב בארי שממערב לו. הפיתוח הסביבתי מלא.

הקרקע
חלקה 364 בגוש 6188, בעלת צורה מלבנית רגולרית ושטח של 662 מ"ר קרקע רשום, פונה בחזית צפונית לשדרות רמז ובחזית מערבית לרחוב בארי. הטופוגרפיה מישורית.

בינוי
במועד הביקור הקרקע ריקה.
במועדים הקובעים ניצב על הקרקע בית מגורים דו קומתי הכולל 4 יח"ד.
בקשה נוכחית הינה לבניית בית מגורים בן 5 קומות (מהן קומה אחת לפי תמ"א 38) מעל קומת מרתף לחניה ואחסנה, הכולל 16 יח"ד.

זכויות קנין

נסח
בהתאם לנסח רישום מקרקעין, העתק רישום מפנקס הזכויות, מיום 22.03.2015, חלקה 364 בגוש 6188 הינה בבעלות קרן קיימת לישראל.

- רשומה חכירה לטובת "שכונת הפועלים ג' בבני ברק אגודה שיתופית לשיכון בע"מ".
- רשומות חכירות משנה לטובת 4 קבוצות חוכרים: מוסקוביץ, שפיר, הרצליך ולוי, לכל קבוצה 1/4 מהמקרקעין.
- רשומות הערות אזהרה לטובת אלתר אברהם ועציוני אליעזר אברהם (לגבי 1/4 מהמקרקעין) ונוה אליאב בע"מ (לגבי 3/4 מהמקרקעין).
- רשומה הערה נוספת שאינה רלוונטית לשומה זו.

הסכמי מכר
שמאי המבקשת הציג חוזי מכר של שתי יחידות בבית המשותף:

הסכם מיום 14.11.2007 לרכישת דירה בקומה עליונה להרצליך ישראל ולהרצליך יעל חיה תמורת 1,100,000 ₪.
הסכם מיום 01.10.2009 לרכישת דירה בקומת קרקע ללוי יצחק נתן וללוי רבקה יוכבד תמורת 1,675,000 ₪. בהתאם להתחייבות שהוצגה ע"י שמאי המשיבה, הרוכשים התחייבו לשלם את היטל ההשבחה בגין המכירה.

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**

22.11.2015
מס' מינוי:619-2015
סימוכין: 575/1505

מצב תכנוני

מצב קודם

תכנית מתאר של תכנון עיר לבני ברק, תכנית מספר 105 א'
התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 1707 מיום **11.03.1971**.
התכנית חלה על כל מרחב התכנון של העיר בני ברק.

התכנית קובעת לגבי הנכס הנדון נתוני תכנון כמפורט:

יעוד : אזור מגורים ב'
מגרש : 600 מ"ר קרקע במגרש מינימאלי, 18 מ' רוחב מינימאלי של חזית
בניה : 28% בקומה[1] x 2 קומות מעל קומת עמודים. בקומת עמודים שטח בנוי של 60% משטח הבניה, כולל שטח חדר המדרגות. סה"כ 72.8% בניה[2].
לחילופין ובתנאים המפורטים בתכנית, 25% בקומה x 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, וסה"כ **75%**; קומת העמודים המפולשת תשמש בחלופה זו לחניה ושטחי שירות (חדר מדרגות, מתקן לסילוק אשפה, מיכלי גז) ותוגבל לגובה של 2.2 מ'.
מרפסות: פתוחות או מקורות, עד 30% משטח הבית, בנוסף לשטח הבניה.
דירה תחתונה: דירה בקומה שמתחת לקומת הקרקע או העמודים בהיקף של 60% מהשטח המותר, באישור הועדה המחוזית, ובכפוף להוראות שבסעיף "הקלות" שבתכנית[3].
נספח : נספח אחד במידות של 2 מ' x 3 מ', וכן מוסך פרטי לדיירי אותו בית במידות של 3 מ' x 7 מ' בתנאי שמירה על קו בנין לדרך של 1.5 מ'.
מרווחים : קדמי - לפי תכנית מפורטת; צדדי - 3.5 מ'; אחורי - 6 מ'.

מצב חדש

תכנית מתאר לתכנון העיר בני ברק מספר 105 ב'
התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 2649 מיום **07.08.1980**.
התכנית חלה על כל מרחב התכנון של העיר בני ברק, ומשנה את תקנות תכנית המתאר 105 א'.

התכנית קובעת לגבי הנכס הנדון נתוני תכנון כמפורט:

יעוד : אזור מגורים ב' .
מגרש : 600 מ"ר קרקע במגרש מינימאלי, 18 מ' רוחב מינימאלי של חזית.
מגרש גדול מכפולה של מגרש מינימאלי יחולק בהתאם.
בניה : 35% בקומה כולל מרפסות x 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, סה"כ **105%**.
קומת העמודים המפולשת תשמש לשטחי שירות (חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר הסקה, מבנה למיכלי גז) ותוגבל לגובה של 2.2 מ'.
בנוסף: נספחים, עליות גג ומרפסת אחת פתוחה לסוכה לכל דירה בשטח של 4.4 מ"ר לא מקורה.
עליה לגג: 9 מ"ר לדירה, כולל חדר מדרגות פנימי, בתנאים כמפורט בתכנית.

---

[1] 28% כולל נספח שייבנה צמוד לבניין, או 350 מ"ר, לפי הנמוך.
[2] (28% בקומה x 2 קומות) + (28% בקומה x 60% בקומת עמודים) = 72.8%.
[3] סעיפים: 37(4), 50 (א), 75(א) בתקנון התכנית.

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

22.11.2015
מס' מינוי:619-2015
סימוכין: 575/1505

דירה תחתונה:	במגרשים בעלי שיפוע שמעל 10% משתפל מהדרך הגובלת כלפי מטה יתכן אישור מיוחד של הועדה המקומית להקמת 2 דירות נוספות מתחת לקומת הקרקע או העמודים, בשטח מחצית הקומה.
דירת נכה:	בכפוף לתנאים המפורטים בתכנית, לרבות מגרש מדרוני, מיקום בחלק האחורי של הקומה המפולשת, ושמירה על שטח פנוי בקומת עמודים של 50%. שטח הדירה עד 110 מ"ר ברוטו. יבוצע רישום תואם.
מרתף :	לצרכי חניה או אחסנה. השטח לאחסנה לא יעלה על 60% משטח הקומה.
צפיפות :	12 יחידות דיור לדונם (85 מ"ר קרקע לדירה).
מרווחים :	קדמי - לפי תכנית מפורטת; צדדי - 3.5 מ'; אחורי - 6 מ'.
תקן חניה:	מקום חניה לכל דירה בשטח שמעל 87 מ"ר ברוטו, ולכל 1.5 דירה בשטח קטן מ- 87 מ"ר.
תכליות :	לרשימת התכליות המפורטת בתכנית 105 א' נוסף גם שימוש ל"בית אבות", בכפוף לתכנית מפורטת.

תכנית מתאר של תכנון עיר בני ברק מספר 105 ד'
התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 3163 מיום **21.02.1985**.
התכנית מהווה תיקון לתכנית 105 ב'.

התכנית מתירה, בתנאים, ולגבי בנייני קומות בעלי גג שטוח, יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ברוטו, ובגובה של 2.5 מ'. העלייה במדרגות פנימיות בלבד. מבני היציאות יוקמו בצמוד לחדר המדרגות הכללי, תוך שמירה על שטח מבונה כולל שלא יעלה על 40% משטח הגג (כולל מתקנים).

תכנית מתאר מקומית בב/105 ד/2 גגות
התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 4967 מיום **01.03.2001**.
התכנית קובעת הוראות ותנאים לבניית חדרי גג, מרווחים, מצללות ומתקנים טכניים.

בבניינים חדשים שטח חדרי הגג לכל דירה עליונה לא יעלה על 40 מ"ר או על 50% משטחה העיקרי בתוספת ממ"ד, לפי הקטן, ומינימום 23 מ"ר. מהנ"ל 5 מ"ר עבור חדר מדרגות פנימי. הגובה הפנימי לא יעלה על 2.7 מ'.

מותרת בתנאים הקמת מצללות בשטח של עד 1/3 משטח מרפסת הגג, ועד 15 מ"ר מקסימום. נדרשת שמירה על מרווח של 1.2 מ' מקו מתווה הבניין לכל חלקי המצללה.

תכנית מתאר מקומית בב/105 ס/2 סוכות
התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 5427 מיום **17.08.2005**.
התכנית מגדילה את שטח הסוכה שנקבע בתכנית 105 ב'.

התכנית מתירה הקמת מרפסת פתוחה ללא קירוי קבוע לצורך סוכה, בשטח של 8 מ"ר לכל דירה. מותר קירוי של עד 2 מ"ר לצורך חפיפה בין הסוכות. שטח הסוכה הינו בנוסף לשטחים העיקריים המותרים.

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

22.11.2015
מס' מינוי:2015-619
סימוכין: 575/1505

תכנית מתאר מקומית בב/105 פ דירות גג
התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 5455 מיום **13.11.2005**.
התכנית קובעת הוראות בדבר בניית דירות גג במקום חדרי גג בבניני מגורים חדשים.

שטח עיקרי בדירת גג יכלול את השטח העיקרי של חדר הגג (35 מ"ר בגין כל חדר גג) בתוספת שטח עיקרי שלא נוצל בבנין, ולא פחות מ- 85 מ"ר. לדירה יתווספו ממ"ד ו- 5 מ"ר שרות למדרגות בגין כל אחד מחדרי הגג המותרים. יתרת שטח חדר המדרגות תהיה על חשבון שטח עיקרי.

שטח הדירות בקומה שמתחת לקומת הגג (עיקרי + ממ"ד) לא יפחת מ- 80 מ"ר בממוצע ומספרן לא יפחת מ- 2.
באזור מגורים ב' ו- ב'1 דירות הגג יהיו בנוסף למנין יחידות הדיור המותרות. בנוסף תותר תוספת יח"ד אחת בבנין.

הוראות נוספות:
- נדרש מרווח בין דירת הגג ומתווה הבנין.
- מעל דירות הגג לא יותרו חדרי גג.
- תותר פרגולה למעט במרווחים הצידיים.
- קומת הגג תחשב כקומה חלקית ויתווסף בגינה שטח של 2.5% עיקרי.
- אם מס' הקומות, כולל הקומה החלקית העליונה, מחייב התקנת מעלית, יתווספו לשטח העיקרי 5% בניה. זאת במידה ולא אושרה הקלה של 5% בגין מעלית.

תכנית מתאר מקומית בב/מק/3010
התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 5537 מיום **07.06.2006**.
התכנית קובעת הוראות בינוי לבנייני מגורים חדשים.

- בנייני מגורים חדשים ייבנו ללא קומת עמודים.
- התכנית כוללת תשריט בינוי מחייב לענין מספר הקומות וקווי הבנין. הבינוי כולל קומת מרתף, קומת קרקע, קומות א'-ב' וקומת גג.
- מותרות דירות גן בקומת הקרקע ודירת נכה בתנאים.
- הבניה הינה לפי 35% בקומה x 3 קומות, בתוספת 6% ו- 2.5% עבור קומה נוספת (לדירות גג שבקומת גג), וסה"כ 113.5%.
- קו בנין אחורי קטן מ- 6 מ' ל- 4.5 מ'.
- מותרת הקטנת קו בנין קדמי ב- 1.5 מ' (או 40%, לפי הקטן). נדרשת נסיגה של גדר החזית ב- 1.5 מ' אל תחום החלקה (ללא פגיעה בזכויות הבניה).
- 75% מקומת הקרקע ישמש למגורים והיתר כשטחים משותפים.
- קומת המרתף תשמש לחניה. בשטח הנותר ניתן לאשר מחסנים. התכסית עד גבולות מגרש למעט בחזית, שם ישמר מרווח התואם למתווה הבנין.
- מותרת בתנאים דירת נכה אחת, מעבר למנין יחידות הדיור והשטחים העיקריים המותרים וההקלות.

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**

22.11.2015
מס' מינוי:2015-619
סימוכין: 575/1505

תקנה 13
על פי החלטת ועדת משנה מס' 1432008 מיום **22.09.2008**, בבנייני מגורים בתחום תכנית בב/105 ב' יותרו על פי שיקול דעתה של הועדה המקומית חדרי מדרגות ו/או מעלית בנוסף לאחוזי הבניה המותרים, בשטח של עד 8 מ"ר לכל יח"ד ולא פחות מ- 16 מ"ר.

רישוי קיים
על פי שומת המשיבה, היתר הבניה הראשון שנמצא בתיק הבנין הינו לתוספת בניה במבנה קיים, היתר מס' 4489 מיום 03.06.1965, להגדלת מרפסת בקומה א'.

למבנה הוצאו במהלך השנים מספר היתרים לתוספות בניה:

- תוספת חדר וחצי לפי היתר מיום 07.08.1970,
- תוספת מרפסת לפי היתר מיום 11.09.1972,
- תוספת חדר, מרפסת וסוכה לפי היתר מיום 02.10.1974,
- היתרים לתוספת בניה מיום 25.10.1993 ומיום 24.04.1995.

לפי היתר מיום 25.10.1993, השטח הבנוי (קיים ומוצע) הינו 370.94 מ"ר, במבנה דו קומתי (ללא עמודים), המהווים 56%.

תכנית בקשה
ביום 08.12.2014 אושרה תכנית בקשה מספר 35378 ל"הריסת המבנה הקיים ובניית בנין מגורים בן 5 קומות על הקרקע מעל קומת מרתף חניה ואחסנה עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה".

להלן שטחי הבניה המבוקשים:

קומה	מ"ר עיקרי		סה"כ עיקרי
	תמ"א	מגורים	
מרתף			
קרקע	26	195.35	221.35
א'	52	249.04	301.04
ב' – קומת תמ"א	302.04		302.04
ג'	52	217.07	269.07
גג	26	228.65	254.65[4]
גג עליון			
סה"כ	458.04	890.11	1,348.15

[4] על פי פרוטוקול מתוקן מיום 03.02.2015 השטח העיקרי בקומת הגג הינו 88.65 מ"ר בתוספת 26 מ"ר מתוקף תמ"א 38. זאת בנוסף ל- 140 מ"ר מתוקף המרת חדרי יציאה לגג לדירות גג.

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

22.11.2015
מס' מינוי:2015-619
סימוכין: 575/1505

קומה	מ"ר שרות							סה"כ בנין
	ממ"ד	מתקנים	אחסנה	חניה	מדרגות	סוכה	סה"כ	
מרתף			72.86	481.08	17.04		570.98	570.98
קרקע	24	22.4			55.87		102.27	323.62
א'	48				28.16	28.31	104.47	405.51
ב' – קומת תמ"א	48				28.16	28.49	104.65	406.69
ג'	48				28.16	30.69	106.85	375.92
גג	24				28.10		52.10	306.75
גג עליון					13.10		13.10	13.10
סה"כ	192	22.4	72.86	481.08	198.59	87.49	1,054.42	2,402.57

אושרו ההקלות הבאות:
1. 6% בגין שיפור תנאי דיור.
2. העברת אחוזי בניה מקומה לקומה.
3. תוספת 2 יח"ד.
4. הקלה בקו בנין מזרחי ודרומי (3.15 מ' במקום 3.50 מ').
5. ביטול נסיגה בקומת הגג בצד צפון, דרום ומזרח.
6. שינוי גובה קומה מ- 3.00 מ' ל- 3.15 מ'.

התאריכים הקובעים להיטל ההשבחה

לאישור תכנית 105 ב':	22.08.1980.
לאישור תכנית 105 ד':	08.03.1985.
לאישור תכנית 105 ד/2:	16.03.2001.
לאישור תכנית 105 ס/2:	01.09.2005.
לאישור תכנית בב/105 פ':	28.11.2005.
לאישור תכנית בב/מק/3010:	22.06.2006.
תקנה 13:	07.10.2008.
הקלות:	08.12.2014.

בסיסים לשומה המכרעת

1. **שימוש מיטבי**. שומת המשיבה נערכה תחת הנחה כי המימוש הקיים בחלקה, המסוכם בתכנית היתר מס' 22418 מיום 25.10.1993 תואם לשטחים המוקנים בתכנית בב/105 א', וסה"כ 56%. בתגובה מיום 06.07.2015 תיקנו השמאים את המצב הקודם לזכויות מרביות בהיקף 75%.

שומת המבקשת נערכה תחת הנחה כי השימוש המיטבי במצב הקודם הינו זכויות של 75% במבנה בן 3 קומות ובדחיה עד תום החיים הכלכליים של הנכס.

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

22.11.2015
מס' מינוי:2015-619
סימוכין: 575/1505

השומה המכרעת תיערך על בסיס בחינת השימוש המיטבי של הנכס במצב התכנוני הקודם והאפשרות לממש זכויות חדשות במסגרת הבינוי הקיים.

2. **דחיה**. שמאי המשיבה ציינו כי המבנה שהיה קיים על החלקה הוקם בשנות ה- 50 של המאה הקודמת, וכלל פחתים פיסיים, תכנוניים ופונקציונאליים. עם השנים בוצעו בו תוספות בניה בהיקפים מצומצמים (תוספת חדר / מרפסת), בסגנון "טלאי על טלאי". שומת המשיבה קובעת דחיה קבועה בת 20 שנה לגבי כל המדרגות עד תכנית בב/105 פ'. לגבי כל מועד בו יושמה הדחיה הונח כי מצבו הפיסי של המבנה סביר והוא ימשיך להתקיים ב- 20 השנים הבאות.

שמאי המבקשת מביא בחשבון כי אורך חייו הכלכלי של המבנה הינו עד שנת 2020. בהתאם למועד זה נקבעה תקופת הדחיה בגין כל תכנית.

אני מקבל את קביעת שמאי המשיבה בדבר דחיה בת 20 שנה עד תכנית בב/105 פ'.

3. **מושע**. שומת המשיבה כוללת הפחתה בגין מושע במסגרת מקדם הדחיה למימוש ההשבחה. מאחר ומדובר בזכויות מוקנות לבית דירות, מקובל עלי כי יש להפחית ההשבחה בגין קיומה של מושע.

אני מקבל את עמדת המשיבה כי במסגרת דחיה ארוכת טווח כלולה גם דחיה בגין מרכיב המושע. השבחה אשר ניתנת למימוש מיידי תכלול מרכיב נפרד בגין מושע.
השבחה בגין הקלות בניה מיוחסת ליזם ולכן אינה כוללת הפחתה למושע.

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

1. <u>השבחה לתכנית 105 ב'</u>

עמדת שמאי המבקשת

בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון כי השימוש הטוב והיעיל במצב הקודם הוא מבנה בן 3 קומות, דחוי עד לתום החיים הכלכליים של הנכס. מקדם מרפסות מקורות וסגורות ראוי להיות 0.8 ולהיגזר משטח הבניה העיקרי, ללא הפחתה לחדר מדרגות.
יש להביא בחשבון 4 עליות גג, בניית דירת נכה בשטח עיקרי של עד 110 מ"ר[5] וסוכה בשטח של 4.4 מ"ר.
השמאי מפנה לשומה מכרעת שנערכה על ידי הח"מ בחלקה 196 בגוש 6122.

חושבה השבחה כמפורט:

[5] לא חושב בפועל.

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

22.11.2015
מס' מינוי:2015-619
סימוכין: 575/1505

<u>מצב חדש</u>

שטח עיקרי לפי 105% בתוספת 30.8 מ"ר סוכות, ו - 4 חדרי יציאה לגג בשימוש מוגבל (9 מ"ר בניכוי 5 מ"ר חדר מדרגות) ובתוספת מרפסות גג:

695.1 מ"ר עיקרי x 1.0 מקדם	=	695.10 מ"ר
30.8 מ"ר סוכות x 0.4 מקדם	=	12.32 מ"ר
16 מ"ר ב- 4 חדרי יציאה לגג לאחר ניכוי ח"מ x 0.8	=	12.80 מ"ר
215.7 מ"ר מרפסות גג x 0.2 מקדם	=	<u>43.14 מ"ר</u>
סה"כ שטח אקוויוולנטי חדש	=	720.22 מ"ר[6]

<u>מצב קודם</u>

שטח עיקרי לפי 75% בתוספת 30% מהשטח המבונה למרפסות:

662 מ"ר קרקע x 75% עיקרי x 1.0 מקדם	=	496.50 מ"ר
496.50 מ"ר x 30% מרפסות x 0.8 מקדם	=	<u>119.16 מ"ר</u>
סה"כ שטח אקוויוולנטי קודם	=	(<u>628.46 מ"ר</u>)[7]
סה"כ השבחה	=	91.76 מ"ר

91.76 מ"ר מבונה אקווי x 200 $ מ"ר מבונה אקווי x 0.0055 ₪ לדולר = 100.94 ₪
בדחיה עד תום תקופת החיים הכלכליים, 0.0972[8] = 9.81 ₪.

עמדת שמאי המשיבה

תכנית 105 ב' הקנתה תוספת זכויות בניה וחדרי יציאה לגג בשטח של 9 מ"ר מבונה בקיזוז שטח לחדר מדרגות.
בהתחשב במצבו המשוער של הנכס במועד הקובע ובהיותו מבנה בן 2 קומות, חושבה דחיה עד תום חייו הכלכליים של המבנה וסה"כ 20 שנה. מקדם הדחיה מגלם גם דחיה בגין מושע.
שטח לחדר מדרגות מנוכה מהשטח העיקרי בשני מצבי התכנון.

חושבה השבחה כמפורט:

<u>מצב חדש</u>

שטח עיקרי בתוספת 30.8 מ"ר ב- 7 סוכות, ו- 12 מ"ר ב- 3 חדרי יציאה לגג (9 מ"ר בניכוי 5 מ"ר חדר מדרגות):

647.1 מ"ר עיקרי מבונה ב- 3 קומות x 1.0 מקדם	=	647.10 מ"ר
48 מ"ר חדר מדרגות x 0.5 מקדם	=	24.00 מ"ר
30.8 מ"ר סוכות x 0.4 מקדם	=	12.30 מ"ר
12 חדרי יציאה לגג בניכוי ח"מ x 1.1 מקדם	=	<u>13.20 מ"ר</u>
סה"כ שטח אקוויוולנטי חדש	=	696.62 מ"ר

[6] צריך להיות 763.36 מ"ר אקווי.
[7] צריך להיות 615.66 מ"ר אקווי.
[8] המקדם תואם דחיה בת 40 שנה, 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

22.11.2015
מס' מינוי:2015-619
סימוכין: 575/1505

<u>מצב קודם</u>

שטח עיקרי קיים בהיתר בהיקף של 56% בתוספת 30% מהשטח המבונה למרפסות:

338.72 מ"ר עיקרי מבונה ב- 2 קומות x 1.0 מקדם	=	338.72 מ"ר
32 מ"ר חדר מדרגות x 0.5 מקדם	=	16.00 מ"ר
338.72 מ"ר x 30% מרפסות x 0.5 מקדם	=	<u>50.80 מ"ר</u>
סה"כ שטח אקוויוולנטי קודם	=	(<u>405.53 מ"ר</u>)
סה"כ השבחה	=	291.09 מ"ר.

291.09 מ"ר מבונה אקווי x 200 $ מ"ר מבונה אקווי x 0.0055 ₪ לדולר = 320.20 ₪
בדחיה עד תום תקופת החיים הכלכליים ומושע, 0.31 = 99.84 ₪.

בתגובה מיום 06.07.2015 מתייחסים השמאים לנושאים הבאים:

1. תחשיב ההשבחה תוקן באופן בו המצב התכנוני הקודם כולל 75% בניה (במקום 56%), וחדרי המדרגות הינם ללא שווי אקוויוולנטי. מתקבלת השבחה בגובה 156.85 מ"ר אקווי.

156.85 מ"ר מבונה אקווי x 200 $ מ"ר מבונה אקווי x 0.0055 ₪ לדולר = 172.53 ₪
בדחיה עד תום תקופת החיים הכלכליים ומושע, 0.31 = 53.80 ₪.

2. מספר חדרי הגג. הצפיפות בחלקה הינה של 7 יח"ד. עמדת המבקשת כי יתכנו 4 חדרי יציאה לגג אינה מתיישבת מבחינה הגיונית, כלכלית ותכנונית.

א. חלוקה הגיונית של יחידות הדיור בין הקומות הינה ל- 2 דירות בקומה א' ובקומה ב' ו- 3 בקומה ג'. מיקום 4 דירות בקומה ג' יותיר 2 דירות בקומה אחת ודירה נוספת כבת 230 מ"ר[9] בקומה השניה.

ההפסד בגין שטח שולי בדירת 230 מ"ר גבוה מהתועלת של חדר גג נוסף.

ב. מתקבל שטח דירה ממוצע של כ- 155 מ"ר[10].
על פי המימוש הנוכחי, הקניית 4 חדרי גג מחייבת הגדלת הצפיפות ב- 2 יח"ד במסגרת הקלה. תוספת צפיפות של 2 יח"ד בקומות אלו תיצור דירות בנות כ- 92 מ"ר[11]. תיווצר השבחה של כ- 46 מ"ר אקווי, שהינה גבוהה מההשבחה בגין חדר גג נוסף:
כ- 92 מ"ר x 2 יח"ד x 0.25 = כ- 46 מ"ר אקווי.

ג. בתכנית 105 פ' נקבע התנאי כי שטח הדירות שמתחת לדירות הגג לא יפחת מ- 80 מ"ר (עיקרי וממ"ד). חלוקת הקומה העליונה ל- 4 דירות מותירה דירות קטנות מ- 80 מ"ר, וזאת גם בהתחשב בתוספת שטח לממ"ד. (4 יח"ד / 230 מ"ר בקומה = כ- 58 מ"ר בלבד).

ד. על פי תכנית ההיתר, דירות גג בשטח מבוקש של 140 מ"ר נוצרו מהמרת 4 חדרי גג. החדר הרביעי התקבל כתוצאה מתוספת הזכויות וההקלה בחלקה.

[9] (662 מ"ר קרקע x 35% בקומה = כ- 230 מ"ר)
[10] (3 יח"ד / 230 מ"ר בקומה x 2 קומות)
[11] (5 יח"ד / 230 מ"ר בקומה x 2 קומות)

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

22.11.2015
מס' מינוי:2015-619
סימוכין: 575/1505

3. מקדם מרפסת וסוכה. המקדם הראוי למרפסת הינו 0.5, ומגלם העובדה כי המרפסת פתוחה (ללא דופן) ומיקומה מוגבל בשל היותה צמודה לחדר המגורים. יש להתאים זאת למקדם סוכה, שכן זו מהווה שטח סגור (למעט בחג סוכות), המצטרף לשטח העיקרי של הדירה.

<u>הכרעה</u>

<u>מצב קודם</u>

תכנית 105 א' מקנה לנכס הנדון זכויות מרביות ל- 75% בניה ב- 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת בתוספת 30% מהשטח הבנוי למרפסות. זכויות לדירה תחתונה (מתחת לקומת העמודים) מותנות באישור הקלה ע"י הועדה המחוזית ולכן אינן מובאות בחשבון.

שווי המרפסות הוערך ע"י שמאי המבקשת לפי מקדם 0.8 בעוד שמאי המשיבה העריכו השווי לפי מקדם 0.5. אני מביא בחשבון כי למרפסת מקורה תועלת מהותית ותרומה לשווי, ולפיכך מקבל את עמדת שמאי המבקשת וקובע מקדם 0.8 למרפסת מקורה (הניתנת לסגירה אולם מהווה מגבלה תכנונית).

מובא בחשבון כי שטח חדר המדרגות נבנה על חשבון שטח עיקרי.

על קרקע ריקה ניתן לממש שטח אקוויוולנטי כמפורט:

662 מ"ר קרקע x 75% בניה ב- 3 קומות על עמודים	=	496.5 מ"ר מבונה אקווי
12 מ"ר חדר מדרגות על חשבון שטח עיקרי x 4 קומות	=	(48.0 מ"ר מבונה אקווי)
496.5 מ"ר בנוי x 30% מרפסות מקורות x 0.8 שווי	=	<u>119.1 מ"ר מבונה אקווי</u>
סה"כ	=	567.6 מ"ר מבונה אקווי

במועד הקובע קיים על הקרקע מבנה דו קומתי, אשר תורם לשווי הנכס. שמאי המשיבה קבעו כי המימוש הקיים בחלקה הינו לפי המפורט בטבלת השטחים של היתר מס' 22418 מיום 25.10.1993. עולה כי שטח המבנה הכולל הינו 370.94 מ"ר[12], מתוכם שטח חדר המדרגות הינו כ- 9 מ"ר בקומה וסה"כ 18 מ"ר. כמו כן ניתן לממש בקומות אלו מרפסות לפי 30% וסה"כ כ- 106 מ"ר[13].

השטח הבנוי במועד הקובע בערכים אקוויוולנטיים הינו:

352.94 מ"ר עיקרי במבנה דו קומתי x 1.0 שווי	=	352.9 מ"ר מבונה אקווי
18 מ"ר חדר מדרגות x 0.0 שווי	=	0.0 מ"ר מבונה אקווי
106 מ"ר מרפסות מקורות x 0.8 שווי	=	<u>84.8 מ"ר מבונה אקווי</u>
סה"כ	=	437.7 מ"ר מבונה אקווי

[12] שטח זה משקף ניצול בניה של 56%.
[13] (352.94 מ"ר עיקרי x 30% מרפסות).

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

22.11.2015
מס' מינוי:2015-619
סימוכין: 575/1505

הנכס הבנוי מממש 437.7 מ"ר מבונה אקוויוולנטי. קיימת יתרה בת 129.9 מ"ר מבונה[14], אשר בהעדר קומת עמודים לא ניתנת למימוש מיידי אלא בתום חייו המועילים של הנכס.

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי לנכס יתרת חיים מועילה כבת 20 שנה. תקופה זו תואמת אורך חיים כולל של 50 שנה[15] לנכס הנדון, וזאת מבלי להביא בחשבון פחתים תכנוניים שיוצר המבנה הקיים על זכויות הבניה, דבר שעשוי לתרום לקיצור חייו.

לאור כל האמור לעיל שווי מצב קודם הינו:

מימוש חלקי קיים	= 437.7 מ"ר מבונה אקווי
129.9 מ"ר יתרת זכויות בניה x 0.31 דחיה[16]	= 40.3 מ"ר מבונה אקווי
סה"כ	= 478.0 מ"ר מבונה אקווי

<u>מצב חדש</u>
תכנית 105 ב' מגדילה זכויות הבניה ל- 105% (כולל מרפסות) מעל קומת עמודים מפולשת, מקנה 9 מ"ר (כולל חדר מדרגות פנימי) בחדר יציאה לגג לכל דירה עליונה, ו- 4.4 מ"ר מרפסת סוכה לא מקורה לכל דירה. התכנית מתירה מרתף לשימושי חניה ואחסנה.

זכויות לדירה תחתונה (מתחת לקומת העמודים) מותנות בקיומו של מדרון ולכן אינן מובאות בחשבון. כך גם לגבי דירת נכה בקומת עמודים אשר מותנית בקיומו של מדרון.

בשל קיומו של מבנה דו קומתי על הקרקע, ובהעדר קומת עמודים, לא ניתן לממש את יתרת זכויות הבניה המוקנית לחלקה ביתר הקומות (קומה עליונה וקומת חדרי הגג). אלו ימומשו בתום חייו המועילים של הנכס, על גבי הקרקע הריקה.

על הקרקע הריקה ניתן לממש מבנה בן 7 יחידות דיור[17]. חלוקה מיטבית של יחידות הדיור במבנה כוללת 2 יח"ד בכל קומה תחתונה ו- 3 יח"ד בקומה עליונה. כתוצאה ניתן להביא בחשבון 3 חדרי יציאה לגג.

לגבי חדרי יציאה לגג. כאמור, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון חלוקת הקומה העליונה ל- 3 יח"ד בלבד. השווי מחושב לפי מקדמים של 1.0 לשטח החדר ו- 0.2 לשטח המרפסת הצמודה. לשווי החדר במקרה הנדון ניתן מקדם הפחתה של 0.8, המשקף את מגבלת השימוש בשטח של 4 מ"ר נטו בלבד, שהינו מופרד משאר הדירה.

שטח מרפסות הגג מחושב כמפורט:

---

[14] (437.7 מ"ר בנוי – 567.6 מ"ר מרבי) = 129.9 מ"ר יתרה לניצול.
[15] המבנה נבנה בשנות ה- 50 וצפוי להאריך ימים עד שנת 2000, דבר המותיר במועד הקובע יתרה כבת 20 שנה.
[16] 20 שנה, 6%.
[17] 0.662 דונם x 12 יח"ד לדונם = 7.9 יח"ד.

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

22.11.2015
מס' מינוי:619-2015
סימוכין: 575/1505

662 מ"ר קרקע x 35% תכסית קומה= 232 מ"ר תכסית קומה עליונה
בניכוי:
25% לשטח בבעלות משותפת[18] = (58 מ"ר בנוי)
9 מ"ר חדר יציאה לגג x 3 חדרים = (27 מ"ר בנוי)
חדר מדרגות כללי של הבית, כ- = (12 מ"ר בנוי)
סה"כ שטח גג פנוי = 135 מ"ר מרפסת גג
מחולק ב- 3 מרפסות גג, כ- = 45 מ"ר מרפסת גג לדירה.

הצדדים לא הביאו בחשבון זכויות למרתף. אני מקבל את עמדת הצדדים כי אין מקום לחשב זכויות בגין מרתף בתכנית 105 ב'. זאת בשל חוסר הכדאיות לבניית חניון במרתף, ולמרות האפשרות לממש בו מחסן עבור כל יחידת דיור.

לאור האמור לעיל, על קרקע ריקה ניתן לממש שטח אקוויוולנטי כמפורט:
662 מ"ר קרקע x 105% בניה ב- 3 קומות על עמודים = 695.1 מ"ר מבונה אקווי
12 מ"ר חדר מדרגות על חשבון שטח עיקרי x 4 קומות = (48.0 מ"ר מבונה אקווי)
(5 מ"ר ח"מ – 9 מ"ר) חדר גג x 3 חדרים x 0.8 שווי = 9.6 מ"ר מבונה אקווי
45 מ"ר מרפסת גג לדירה x 3 חדרים x 0.2 שווי = 27.0 מ"ר מבונה אקווי
4.4 מ"ר מרפסת פתוחה לסוכה x 7 יח"ד x 0.4 שווי = 12.3 מ"ר מבונה אקווי
סה"כ = 696.0 מ"ר מבונה אקווי

הנכס הבנוי ממש 437.7 מ"ר מבונה אקוויוולנטי. קיימת יתרה בת 258.3 מ"ר מבונה[19], אשר בהעדר קומת עמודים לא ניתנת למימוש מיידי אלא בתום חייו המועילים של הנכס.

לאור כל האמור לעיל שווי מצב חדש הינו:
מימוש חלקי קיים = 437.7 מ"ר מבונה אקווי
258.3 מ"ר יתרת זכויות בניה x 0.31 דחיה[20] = 80.0 מ"ר מבונה אקווי
סה"כ = 517.7 מ"ר מבונה אקווי

השבחה מחושבת כמפורט:
מצב חדש : 517.7 מ"ר מבונה אקווי
מצב קודם : (478.0 מ"ר מבונה אקווי)
השבחה : **39.7 מ"ר מבונה אקווי**.

[18] לפי סעיף 13 בתכנית 105 ב'.
[19] (437.7 מ"ר בנוי – 696.0 מ"ר מרבי) = 258.3 מ"ר יתרה לניצול.
[20] 20 שנה, 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**

22.11.2015
מס' מינוי:2015-619
סימוכין: 575/1505

2. ערכי שווי ליום 22.08.1980 (תכנית 105 ב')

עמדת שמאי המבקשת
ערכי השווי בשומת המבקשת תואמים לערכים בשומת המשיבה.

עמדת שמאי המשיבה
בביטאון "מקרקעין וערכם" ממרץ 1980 פורסם כי מחירי קרקע לחדר בבניה רוויה בבני ברק נעים בין 120,000 לירות לבין 330,000 לירות. בביטאון של דצמבר 1980 פורסם כי מחירי קרקע לחדר בבניה רוויה בבני ברק נעים בין 20,000 שקל לבין 50,000 שקל.
בהתחשב במיקום הנכס הנדון הובא בחשבון שווי של 200 $ מ"ר מבונה (1.1 ₪ למ"ר).

הכרעה
שמאי המשיבה ביססו שומתם על נתוני ביטאון "מקרקעין וערכם" מחודשים מרץ 1980 ודצמבר 1980. אני מקבל את ערכי השווי הבסיסיים שנקבעו בשומת הצדדים, אשר נבדקו על ידי והינם כמפורט:

קרקע לחדר	מרץ 1980	דצמבר 1980	עלייה כוללת ב- 9 חודשים	עליה חודשית לינארית	אומדן השווי באוגוסט 1980, בחלוף 5 ח'	ממוצע במועד הקובע
מינימאלי	12 ₪	20 ₪	8 ₪	0.889 ₪ בחודש	16.445 ₪	29.445 ₪
מרבי	33 ₪	50 ₪	17 ₪	1.889 ₪ בחודש	42.445 ₪	
אומדן שווי למ"ר קרקע מבונה (לפי 25 מ"ר לחדר)						1.1778 ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה ב- $, לפי 0.0055 ₪ לדולר						214 $
אומדן השווי במעוגל, כפי שנקבע בשומות הצדדים						**200 $**

לפיכך ההשבחה:

39.7 מ"ר מבונה אקווי x 200 $ מ"ר מבונה אקווי x 0.0055 ₪ לדולר = **43.67 ₪**.

3. השבחה לתכנית 105 ד'

עמדת שמאי המבקשת
ההשבחה מגלמת 4 עליות גג והפסד שטח של מרפסות גג.
חושבה דחיה עד תום החיים הכלכליים של הנכס.
השמאי מפנה לשומה מכרעת שנערכה על ידי בחלקה 196 בגוש 6122.
חושבה השבחה כמפורט:

(9 מ"ר קודם - 23 מ"ר חדש) בחדר יציאה לגג x 4 חדר x 1.0 מקדם	= 56.0 מ"ר
56 מ"ר מרפסת גג (תוספת שטח לחדרים במצב חדש) x 0.2 מקדם	= (11.2 מ"ר)
סה"כ השבחה	= 44.8 מ"ר

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

22.11.2015
מס' מינוי:2015-619
סימוכין: 575/1505

44.8 מ"ר מבונה אקווי x 300 $ מ"ר מבונה אקווי x 0.796 ₪ לדולר = 10,698 ₪
בדחיה עד תום תקופת החיים הכלכליים, 0.13[21] = 1,391 ₪.

עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה חושבה בגין הגדלת שטח חדרי היציאה לגג מ- 9 ל- 23 מ"ר.
חושבה דחיה עד תום חייו הכלכליים של המבנה וסה"כ 20 שנה. מקדם הדחיה מגלם גם דחיה בגין מושע.
שווי מ"ר מבונה לחדר על הגג במצב חדש חושב לפי מקדם 1.2.

חושבה השבחה כמפורט:

69 מ"ר בחדרי יציאה לגג חדש x 1.2 מקדם = 82.80 מ"ר
27 מ"ר בחדרי יציאה לגג קודם x 1.1 מקדם = (29.70 מ"ר)
סה"כ השבחה = 53.10 מ"ר

53.10 מ"ר מבונה אקווי x 300 $ מ"ר מבונה אקווי x 0.796 ₪ לדולר = 12,680 ₪
בדחיה עד תום תקופת החיים הכלכליים ומושע, 0.31 = 3,954 ₪.

בתגובה מיום 06.07.2015 מוסיפים השמאים כי ככל ששטח חדר הגג גדל וניתן למקם בו פונקציות שונות (כגון מטבח, חדר מגורים) גדלה תרומתו לשווי, ואף גדלה אינטנסיביות השימוש והתרומה לשווי של מרפסת הגג שלצידו.

<u>הכרעה</u>

התכנית מוסיפה לחדרי היציאה לגג שטח של 14 מ"ר (23 מ"ר ברוטו בניכוי 9 מ"ר ברוטו במצב קודם). המחלוקת בין הצדדים הינה לעניין מספר חדרי היציאה לגג, הפסד שטח מרפסת גג במצב חדש ותקופת הדחיה.

כאמור בהכרעתי לגבי תכנית 105 ב', סבירה חלוקה של הקומה העליונה ל- 3 יח"ד וכתוצאה ייתכנו 3 חדרי יציאה לגג. אומדן השווי לחדר יציאה לגג נאמד על ידי לפי מקדמי שווי של 1.0 לשטח הבנוי ו- 0.2 לשטח המרפסת. הובאה בחשבון מרפסת שנגרעת בגין תוספת השטח הבנוי.

תקופת הדחיה עד יכולת מימוש הזכויות נותרת 20 שנה.
ההשבחה מחושבת כמפורט:

3 חדרי יציאה לגג x 14 מ"ר מבונה תוספת = 42.0 מ"ר מבונה אקווי
42 מ"ר מרפסת שנגרעת x 0.2 מרפסת = (<u>8.4 מ"ר מבונה אקווי</u>)
סה"כ = 33.6 מ"ר מבונה אקווי
בדחיה עד תום חייו המועילים של הנכס, 0.31 = **10.4 מ"ר מבונה אקווי**

[21] המקדם תואם דחיה בת 35 שנה, 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

22.11.2015
מס' מינוי:619-2015
סימוכין: 575/1505

4. <u>ערכי שווי ליום 08.03.1985 (תכנית 105 ד')</u>

עמדת שמאי המבקשת
ערכי השווי בשומת המבקשת תואמים לערכים בשומת המשיבה.

עמדת שמאי המשיבה
בביטאון "מקרקעין וערכם" מחודש דצמבר 1985 פורסם כי מחירי קרקע לחדר נעים בין 5,000 $ ל- 6,000 $ באזור בינוני ובין 8,000 $ ל- 11,000 $ באזור מעולה.
בהתחשב במיקום הנכס הנדון הובא בחשבון שווי של 300 $ מ"ר מבונה (239 ₪ למ"ר).

<u>הכרעה</u>
שמאי המשיבה ביססו שומתם על נתוני ביטאון "מקרקעין וערכם" מחודש דצמבר 1985. להלן נתונים נוספים המפורטים בביטאון "מקרקעין וערכם" מחודשים דצמבר 1984 ומאי 1985:

ערכי שווי קרקע לחדר בבני ברק		דצמבר 1984	מאי 1985	דצמבר 1985	ממוצע מרץ 1985[22]	מ"ר מבונה
מיקום בינוני	**מינימאלי**	$ 6,000	יציבות מחירים	$ 5,000	$ 6,000	$ 240
	מרבי			$ 6,000		
מיקום טוב	**מינימאלי**	$ 9,000		$ 8,000	$ 10,000	$ 400
	מרבי	$ 11,000		$ 11,000		

לאור הנתונים שלעיל, אני מקבל את קביעת שמאי הצדדים לסך של **300 $ מ"ר מבונה**.

לפיכך ההשבחה:

10.4 מ"ר מבונה אקווי x 300 $ מ"ר מבונה אקווי x 0.796 ₪ לדולר = **<u>2,484 ₪</u>**.

5. <u>השבחה לתכנית 105 ד/2</u>

עמדת שמאי המבקשת
ההשבחה מגלמת 4 עליות גג והפסד שטח של מרפסות גג.
חושבה דחיה עד תום החיים הכלכליים של הנכס.
השמאי מפנה לשומה מכרעת שנערכה על ידי בחלקה 196 בגוש 6122.

חושבה השבחה כמפורט:

[22] על בסיס נתוני דצמבר 1984 ו- מאי 1985.

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

22.11.2015
מס' מינוי:619-2015
סימוכין: 575/1505

(23 מ"ר קודם - 40 מ"ר חדש) בחדר יציאה לגג x 4 חדר x 1.0 מקדם = 68.0 מ"ר
68 מ"ר מרפסת גג (תוספת שטח לחדרים במצב חדש) x 0.2 מקדם = (13.6 מ"ר)
סה"כ השבחה = 54.4 מ"ר

54.4 מ"ר מבונה אקווי x 3,000 ₪ מ"ר מבונה אקווי = 163,200 ₪
בדחיה עד תום תקופת החיים הכלכליים, 0.33[23] = 53,856 ₪.

עמדת שמאי המשיבה
ההשבחה חושבה בגין הגדלת שטח חדרי היציאה לגג מ- 23 ל- 40 מ"ר.
חושבה דחיה עד תום חייו הכלכליים של המבנה וסה"כ 20 שנה. מקדם הדחיה מגלם גם דחיה בגין מושע.
שווי מ"ר מבונה לחדר על הגג במצב חדש חושב לפי מקדם 1.2.

חושבה השבחה כמפורט:

120 מ"ר בחדרי יציאה לגג חדש x 1.2 מקדם = 144.80 מ"ר
69 מ"ר בחדרי יציאה לגג קודם x 1.2 מקדם = (82.80 מ"ר)
סה"כ השבחה = 61.20 מ"ר

61.20 מ"ר מבונה אקווי x 2,800 ₪ מ"ר מבונה אקווי = 171,360 ₪
בדחיה לתום תקופת החיים הכלכליים ומושע, 0.31 = 53,431 ₪.

בתגובה מיום 06.07.2015 מוסיפים השמאים כי ככל ששטח חדר הגג גדל וניתן למקם בו פונקציות שונות (כגון מטבח, חדר מגורים) גדלה תרומתו לשווי, ואף גדלה אינטנסיביות השימוש והתרומה לשווי של מרפסת הגג שלצידו.

<u>הכרעה</u>
התכנית מרחיבה שטח חדר היציאה לגג לנמוך מבין 40 מ"ר ו- 50% משטח דירה בקומה עליונה בתוספת ממ"ד. ההרחבה תתאפשר בבניינים חדשים בלבד.

להלן בדיקת שטח החדר בחלופת 50% משטח דירה בקומה עליונה בתוספת ממ"ד:

662 מ"ר קרקע במגרש x 35% תכסית קומה = 231.7 מ"ר תכסית קומה עליונה
שטח דירה בקומה עליונה (3 יח"ד בקומה) = 77.0 מ"ר עיקרי בדירה בממוצע
בתוספת ממ"ד = <u>7.5 מ"ר</u>
סה"כ שטח דירה וממ"ד = 84.5 מ"ר
מחצית לחדר יציאה לגג = 42.2 מ"ר.

מתקבל כי החלופה הנמוכה הינה חדר בשטח של 40 מ"ר ברוטו.

[23] המקדם תואם דחיה בת 19 שנה, 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

22.11.2015
מס' מינוי:2015-619
סימוכין: 575/1505

התכנית מוסיפה לחדרי היציאה לגג שטח של 17 מ"ר (40 מ"ר ברוטו בניכוי 23 מ"ר ברוטו במצב קודם). אני מקבל את עמדת הצדדים כי אין מקום לחשב השבחה בגין הזכויות לבניית מצללות.

המחלוקת בין הצדדים הינה לענין מספר חדרי היציאה לגג, הפסד שטח מרפסת גג במצב חדש, תקופת הדחיה וערכי השווי.

כאמור בהכרעתי לגבי תכניות 105 ב' ו- 105 ד', סבירה חלוקה של הקומה העליונה ל- 3 יח"ד וכתוצאה ייתכנו 3 חדרי יציאה לגג. אומדן השווי לחדר יציאה לגג נאמד על ידי לפי מקדמי שווי של 1.0 לשטח הבנוי ו- 0.2 לשטח המרפסת. הובאה בחשבון מרפסת שנגרעת בגין תוספת השטח הבנוי.

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי תקופת הדחיה עד יכולת מימוש הזכויות שבנדון נותרת 20 שנה.

ההשבחה מחושבת כמפורט:

3 חדרי יציאה לגג x 17 מ"ר מבונה תוספת	=	51.0 מ"ר מבונה אקווי
51 מ"ר מרפסת שנגרעת x 0.2 מרפסת	=	(10.2 מ"ר מבונה אקווי)
סה"כ	=	40.8 מ"ר מבונה אקווי
בדחיה עד תום חייו המועילים של הנכס, 0.31	=	**12.6 מ"ר מבונה אקווי**

6. ערכי שווי ליום 16.03.2001 (תכנית 105 ד/2)

עמדת שמאי המבקשת

שומת המבקשת נערכה לפי 3,000 ₪ למ"ר מבונה. השווי נקבע בשומה מכרעת של השמאית גבע בלטר (להלן: שומת בלטר) לנכס ברחוב יצחק שדה 5, שהינו חד סטרי ופחות ראשי מהרחוב בו ממוקם הנכס הנדון.

עמדת שמאי המשיבה

השמאים הציגו רשימת עסקאות לדירות בסביבת הנכס ובסמוך למועד הקובע:

מועד	גוש וחלקה	כתובת	מ"ר רשום	₪ תמורה	₪ מ"ר מותאם[24]
13.03.01	6188/169	בן זכאי 20	100	935,200	7,793
04.02.01	6188/186	בן זכאי 51	75	621,450	6,905
15.03.01	6188/200	דסלר 14	70	676,180	8,050

[24] השווי הותאם לשטח ברוטו לפי תוספת בת 20%.

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

22.11.2015
מס' מינוי:2015-619
סימוכין: 575/1505

מועד	גוש וחלקה	כתובת	מ"ר רשום	₪ תמורה	₪ מ"ר מותאם[25]
22.04.01	6188/208	סעדיה גאון 15	63	539,890	7,141
17.01.01	6188/224	סעדיה גאון 21	58	501,664	7,208
19.04.01	6188/321	גורדון 7	25	182,131	6,071
01.01.01	6188/331	סנש 12	90	646,560	5,987
03.05.01	6188/338	סנש 16	94	663,040	5,878
07.03.01	6188/392	גולומב 3	84	658,880	6,537
20.02.01	6188/464	יהודה הנשיא 32	77	761,830	8,245
07.03.01	6188/477	בן שטח 3	38	280,024	6,141

מניתוח העסקאות עולה כי שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון הינו 2,800 ₪.

<u>הכרעה</u>

שמאי המבקשת קבע השווי לפי שומת גבע בלטר וסה"כ 3,000 ₪ למ"ר מבונה; שמאי המשיבה חילצו שווי הקרקע מנתוני מ"ר בנוי והגיעו לסך ממוצע של 2,800 ₪ למ"ר מבונה.

- נתוני שמאי המשיבה

בהתייחס לדירות בנות שטח גדול מ- 60 מ"ר נטו מתקבל מחיר ממוצע של כ- 6,300 ₪ מ"ר בנוי. להלן חילוץ לשווי הקרקע:

אומדן שווי מ"ר בנוי בממוצע	:	6,300 ₪ מ"ר ברוטו
לאחר ניכוי יזמות מופחתת, 15%	:	5,500 ₪
עלות בניה במצבה	:	(<u>2,500 ₪</u>)[26]
יתרה לקרקע	:	3,000 ₪ מ"ר מבונה.

- עסקה לקרקע

בשומה מכרעת שערכתי לנכס בחלקה 196 בגוש 6122 פורטו נתוני עסקה לקרקע ריקה (מקור: מס שבח):

ביום 27.08.2001 נרכשו 0.8649 חלקים מחלקה 1758 בגוש 6122. הערכת מש"ח משקפת סך של 1,565,036 ₪ לחלקה בשלמות. החלקה בשטח רשום של 496 מ"ר קרקע, ממוקמת ברחוב שמעיה 19, בסמוך למתחם מבני חינוך. על החלקה ממוקם מבנה גן ילדים.

היעוד למגורים ב' לפי תכנית 166א', לבניית 105% ב- 3 קומות על עמודים וכן חדרי יציאה לגג וממ"דים. ניתוח העסקה וביצוע התאמה להעדר מבני ציבור (1.15) מביא לסך של 2,700 ₪ מ"ר מבונה.

[25] השווי הותאם לשטח ברוטו לפי תוספת בת 20%.

[26] 2,025 ₪ למ"ר בניה ישירה במבנים בני 3-4 קומות דקל יוני 98 X 1.0989 מדד בניה X 1.25 תקורה X 0.9 פחת ממוצע = כ- 2,500 ₪ מ"ר.

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

22.11.2015
מס' מינוי:619-2015
סימוכין: 575/1505

לאור הנתונים אני מאמץ את קביעת שמאי המבקשת, המבוססת על שומת גבע בלטר לנכס הממוקם בסמיכות גבוהה לנכס הנדון, וקובע השווי לסך של **3,000 ₪ מ"ר מבונה**.

לפיכך ההשבחה:

12.6 מ"ר מבונה אקווי x 3,000 ₪ מ"ר מבונה אקווי = **37,800 ₪**.

7. השבחה לתכנית 105 ס/2

עמדת שמאי המבקשת

תחתית חלון מרפסת הסוכה לפי הוראות התכנית והיתר הבניה נקבעה לגובה של 1.8 מ'. מגובה זה לא ניתן להשקיף החוצה.
על פי תכנית ההיתר, בקומה ב' מבוקשת סוכה ברוחב של 0.59 מ' נטו בלבד.

חושבה השבחה כמפורט:

(4.4 מ"ר קודם – 8 מ"ר חדש) סוכה x 8 סוכות x 0.5 מקדם = 14.3 מ"ר

14.3 מ"ר מבונה אקווי x 3,200 ₪ מ"ר מבונה אקווי = 45,760 ₪
בדחיה עד תום תקופת החיים הכלכליים, 0.4172[27] = 19,090 ₪.

עמדת שמאי המשיבה

חושבה השבחה בגין הגדלת שטחי סוכות ל- 8 מ"ר.
חושבה דחיה עד תום חייו הכלכליים של המבנה וסה"כ 20 שנה. מקדם הדחיה מגלם גם דחיה בגין מושע.
במצב חדש לא חושבו זכויות בגין קומת התמ"א.

חושבה השבחה כמפורט:

56 מ"ר ב- 7 סוכות במצב חדש x 0.6 מקדם	=	33.60 מ"ר
30.8 מ"ר ב- 7 סוכות במצב קודם x 0.4 מקדם	=	(12.32 מ"ר)
סה"כ השבחה	=	21.28 מ"ר

21.28 מ"ר מבונה אקווי x 3,500 ₪ מ"ר מבונה אקווי = 74,480 ₪
בדחיה עד תום חיים כלכליים ומושע, 0.31 = 23,223 ₪.

בתגובה מיום 06.07.2015 מוסיפים השמאים כי מקדם הסוכה בשומת המבקשת הינו נמוך מהראוי, ואינו מגלם העובדה שמדובר בשטח מקורה לחלוטין, המהווה המשך ישיר של חדרי

[27] המקדם תואם דחיה בת 15 שנה, 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

22.11.2015
מס' מינוי:2015-619
סימוכין: 575/1505

המגורים בדירה, והינו חיוני ומבוקש במגזר הדתי. השמאית המכריעה לבנה אשד קבעה לנכס ברחוב דמשק אליעזר 27 (חלקה 285 בגוש 6187) מקדם 1.0.

<u>הכרעה</u>
התכנית מגדילה שטח של 4.4 מ"ר מרפסת פתוחה המיועדת לסוכה ל- 8 מ"ר.
מעיון בתכנית הבקשה עולה כי על פי רוב, לא קיימת חפיפה בין סוכות היוצרת קירוי קשיח וכי מתוכנן קירוי קל בלבד. צורת הסוכות מאורכת, בעלת רוחב של 0.9 מ' ועד 1.25 מ'.

בשומה מכרעת שערכתי לחלקה 196 בגוש 6122 קבעתי מקדם מרפסת סוכה של 0.5, המשקלל 6 מ"ר פתוח לפי מקדם 0.4 ו- 2 מ"ר מקורה לפי מקדם 0.8. בבקשה הנוכחית שטח הסוכה מקורה בקירוי קל, ללא חפיפה היוצרת קירוי קשיח.

להלן חישוב המקדם לנכס הנדון:
1.0 מקדם שטח עיקרי X 0.4 מרפסת פתוחה X 1.5 קירוי קל X 0.8 מגבלת צורה, כ- = 0.5.

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי תקופת הדחיה עד יכולת מימוש הזכויות נשוא ההשבחה נותרת 20 שנה.

לפיכך התחשיב:

<u>מצב חדש</u>
7 יח"ד X 8 מ"ר מרפסת בקירוי קל X 0.5 מקדם שווי = 28.00 מ"ר מבונה אקווי

<u>מצב קודם</u>
7 יח"ד X 4.4 מ"ר מרפסת פתוחה X 0.4 מקדם שווי = (<u>12.32 מ"ר מבונה אקווי</u>)
סה"כ שטח לחיוב = 15.68 מ"ר מבונה אקווי
בדחיה, 0.31 = **4.86 מ"ר מבונה אקווי**.

8. <u>ערכי שווי ליום 01.09.2005 (תכנית 105 ס/2)</u>

עמדת שמאי המבקשת
שומת המבקשת נערכה לפי 3,200 ₪ למ"ר מבונה. השווי נקבע בשומת גבע בלטר לנכס ברחוב יצחק שדה 5, שהינו חד סטרי ופחות ראשי מהרחוב בו ממוקם הנכס הנדון.

עמדת שמאי המשיבה
השמאים הציגו רשימת עסקאות לדירות בסביבת הנכס ובסמוך למועד הקובע:

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

22.11.2015
מס' מינוי:2015-619
סימוכין: 575/1505

מועד	גוש וחלקה	כתובת	מ"ר רשום	₪ תמורה	₪ מ"ר מותאם[28]
28.07.05	6188/178	בן זכאי 23	52	679,800	10,056
05.06.05	6188/215	סעדיה גאון 7	66	847,104	9,873
21.09.05	6188/426	בן זכאי 1	101	1,029,150	7,838
30.10.05	6188/440	יהודה הנשיא 22	42	529,219	9,693
24.08.05	6188/453	בארי 8	53	639,967	9,288
01.08.05	6188/473	חולדה הנביאה 1	78	871,680	8,596
10.06.05	6188/476	חולדה הנביאה 17	42	456,496	8,361
27.07.05	6188/524	יהודית 8	62	789,078	9,790
16.06.05	6188/538	אלוף שמחוני 1	64	687,735	8,266

מניתוח העסקאות עולה כי שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון הינו 3,500 ₪.

<u>הכרעה</u>
שמאי המבקשת קבע השווי לפי שומת גבע בלטר וסה"כ 3,200 ₪ למ"ר מבונה; שמאי המשיבה חילצו שווי הקרקע מנתוני מ"ר בנוי והגיעו לסך ממוצע של 3,500 ₪ למ"ר מבונה.

לא נמצאו נתוני קרקע ריקה ביעוד למגורים ב' בסביבת הנכס הנדון במועד הקובע.

- עסקאות לדירות מגורים

בחרתי להתייחס לנתוני עסקאות של דירות מגורים הממוקמות בסמיכות גבוהה לנכס הנדון. מבין העסקאות שהוצגו ע"י שמאי המשיבה נבחנה העסקה מרחוב בארי 8. חושבו עסקאות נוספות שאותרו ברחוב בארי ובשדרות רמז:

מועד	גוש וחלקה	כתובת	מ"ר רשום	מ"ר ברוטו תוספת 20%	₪ תמורה	₪ מ"ר
29.04.04	6188/453	בארי 8	53	64	581,773	9,147
29.07.04	6188/326	בארי 9	89	107	769,590	7,206
04.07.05	6188/443	בארי 2	90	108	725,694	6,719
23.05.05	6188/369	רמז 8	60	72	613,060	8,515
24.08.05	6188/453	בארי 8	53	64	639,967	10,062

בהתייחס לדירות בנות שטח גדול מ- 60 מ"ר נטו מתקבל מחיר ממוצע של 7,500 ₪ מ"ר בנוי. להלן חילוץ לשווי הקרקע:
אומדן מ"ר בנוי בממוצע : 7,500 ₪ מ"ר ברוטו
לאחר ניכוי יזמות מופחתת, 15% : 6,500 ₪

[28] השווי הותאם לשטח ברוטו לפי תוספת בת 30%.

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

22.11.2015
מס' מינוי:619-2015
סימוכין: 575/1505

עלות בניה במצבה : (2,700 ₪)[29]
יתרה, במעוגל : 3,800 ₪ מ"ר מבונה.

- נתוני שומות מכריעות

בשומה מכרעת שערכתי בחלקה 196 בגוש 6122 קבעתי שווי ביעוד למגורים ג' לסך 3,000 ₪ למ"ר מבונה. בהתאמה ליעוד למגורים ב' (5%) מתקבל כ- 3,200 ₪ מ"ר מבונה.

בשומת גבע בלטר לנכס הממוקם בסמיכות גבוהה לנכס הנדון, ברחוב יצחק שדה מס' 5 נקבע שווי בסך 3,200 ₪ למ"ר מבונה.

לאור הנתונים שלעיל, אני מאמץ את עמדת שמאי המבקשת וקובע השווי לסך **3,200 ₪ מ"ר מבונה**.

לפיכך ההשבחה:

4.86 מ"ר מבונה אקווי x 3,200 ₪ מ"ר מבונה אקווי = **15,552 ₪**.

9. השבחה לתכנית בב/מק/105 פ'

עמדת שמאי המבקשת

שומת הועדה נערכה בגין איחוד עליות גג והמרתם לדירת גג. כמו כן בגין יח"ד בגג ובגין תוספת 2 יח"ד. מדובר בכפל חיוב.
דירת הגג אינה כוללת סוכה.
אין מדובר בדירות גג אלא בדירות רגילות עם מרפסת שמש ברוחב 1.8 מ' בלבד.
השטח המנוצל בבקשה להיתר הינו 48.01 מ"ר.

חושבה השבחה כמפורט:

49.65 מ"ר תוספת 7.5% x 1.0 מקדם = 49.65 מ"ר
35 מ"ר חדר גג x 4 חדר x 0.2 מקדם השבחה להמרה = 28.00 מ"ר
סה"כ שטח לחישוב השבחה = 77.65 מ"ר

77.65 מ"ר מבונה אקווי x 3,200 ₪ מ"ר מבונה אקווי = 248,480 ₪
בדחיה עד תום תקופת החיים הכלכליים, 0.4172[30] = 103,666 ₪.

עמדת שמאי המשיבה

חושבה השבחה בגין השיפור התכנוני המיוחס להמרת 3 חדרי יציאה גג לדירת גג.

[29] 2,650 ₪ למ"ר בניה ישירה במבנים בני 3-4 קומות דקל ספט 2006 x 0.909 מדד בניה x 1.25 תקורה x 0.9 פחת ממוצע = כ- 2,700 ₪ מ"ר.
[30] המקדם תואם דחיה בת 15 שנה, 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**

22.11.2015
מס' מינוי:2015-619
סימוכין: 575/1505

חושבה השבחה עבור תוספת זכויות של 7.5%, תוספת צפיפות של 2 יח"ד ותוספת שטח הסוכות המבוקש בכל הבנין (למעט דירות מכוח תמ"א 38).

לנוכח תוספת הזכויות מחד וגילו של המבנה מאידך נקבע כי השימוש המיטבי הינו הריסה ובניה מחדש. לפיכך חושבה דחיה בגין מושע בלבד.

חושבה השבחה כמפורט:

105 מ"ר איחוד חדרי יציאה לגג x 0.2 מקדם	= 21.00	מ"ר
49.65 מ"ר תוספת 7.5% משטח החלקה x 1.0 מקדם	= 49.65	מ"ר
150.42 מ"ר תוספת 2 יח"ד x 0.25 מקדם	= 37.61	מ"ר
3 מ"ר תוספת סוכות עפ"י ניצול מבוקש x 0.6 מקדם	= 1.80	מ"ר
סה"כ שטח לחישוב השבחה	= 110.06	מ"ר

110.06 מ"ר מבונה אקווי x 3,500 ₪ מ"ר מבונה אקווי = 385,193 ₪
לאחר הפחתה למושע, 0.9 = 346,673 ₪.

בתגובה מיום 06.07.2015 מוסיפים השמאים כי באזור מגורים ב', להבדיל מיתר היעודים, דירות הגג הינן בנוסף לצפיפות המותרת. מקדם השבחה של 0.2 מבטא את ביטול המדרגות הפנימיות בשני המפלסים של הדירות ויצירת דירה עצמאית, מבלי להביא בחשבון הגדלה של הצפיפות. מקדם צפיפות של 0.25 מבטא את תוספת יחידות הדיור בקומת הגג (מעבר מ- 3 דירות ו- 3 חדרי גג ל- 3 דירות רגילות ו- 2 דירות גג עם מרפסות).

<u>הכרעה</u>
התכנית החדשה מתירה המרת שטחים בחדרי גג לדירות גג, שהינן באזור מגורים ב' בנוסף ליחידות הדיור הקיימות, ומוסיפה 7.5% בניה. כמו כן מותרת תוספת צפיפות של 1 יח"ד לבנין. מימוש הזכויות מוקנה לבניינים חדשים בלבד.

במועד הקובע המבנה כבן 40 שנה לפחות[31], שכן היתר הבניה הראשון שהוצג ע"י שמאי המשיבה הינו משנת 1965, והינו להרחבה של בית קיים. המבנה ווותיק, נבנה באופן הדרגתי, ללא תכנון כולל וללא ניצול מיטבי של הזכויות. לאור זאת, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי עם אישור תכנית בב/105 פ' תמו חייו המועילים של המבנה.

מחושבת השבחה בגין הגורמים הבאים:
- תוספת 7.5% בניה.
- תוספת צפיפות של 1 יח"ד.
- המרת 3 חדרי יציאה לגג לדירות גג.

[31] כבן 50 שנה לשיטת המשיבה, שכן לעמדתה נבנה בשנות ה- 50.

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

22.11.2015
מס' מינוי:2015-619
סימוכין: 575/1505

אינני מקבל כי תוספת 1 יח"ד מוסיפה גם זכויות לחדר יציאה לגג, מאחר ולא סביר לממש 4 דירות בקומה עליונה ו- 2 דירות בכל אחת מהקומות התחתונות.

מובא בחשבון כי בתכנון נכון ניתן לממש את הזכויות בהתאם לתנאי התכנית, לרבות שטח עיקרי מינימאלי של 85 מ"ר בדירת גג, מעל מינימום 2 דירות בקומה שמתחת לקומת הגג ששטחן הממוצע הינו 80 מ"ר עיקרי לפחות.

במצב התכנוני החדש ניתן להביא בחשבון 10 יח"ד: 7 יח"ד מקוריות, 1 יח"ד חדשה ו- 2 יח"ד חדשות בקומת הגג שמקורן בשטח לחדרי יציאה לגג.

ההקלות שאושרו מתמצות בתחשיב ההשבחה שלהלן:

מצב קודם - 7 יח"ד

662 מ"ר קרקע x 105% בניה ב- 3 קומות על עמודים	=	695.1 מ"ר מבונה אקווי
12 מ"ר חדר מדרגות על חשבון שטח עיקרי x 4 קומות	=	(48.0 מ"ר מבונה אקווי)
35 מ"ר חדר גג x 3 חדרים	=	105.0 מ"ר מבונה אקווי
סה"כ	=	752.1 מ"ר מבונה אקווי

מתקבל שטח דירה ממוצע של 107.4 מ"ר (בתוספת ממ"ד).

מצב חדש - 10 יח"ד

662 מ"ר קרקע x 105% בניה ב- 3 קומות על עמודים	=	695.1 מ"ר מבונה אקווי
12 מ"ר חדר מדרגות על חשבון שטח עיקרי x 4 קומות	=	(48.0 מ"ר מבונה אקווי)
35 מ"ר חדר גג x 3 חדרים	=	105.0 מ"ר מבונה אקווי
662 מ"ר קרקע x 7.5% תוספת שטח עיקרי	=	49.7 מ"ר מבונה אקווי
סה"כ	=	801.8 מ"ר מבונה אקווי

מתקבל שטח דירה ממוצע של 80.2 מ"ר (בתוספת ממ"ד).

בגין שוליות שטחים בדירות המצב הקודם מחושבת הפחתה בת 10%.

801.8 מ"ר מבונה חדש ב- 10 יח"ד x 1.0 שוליות	=	801.8 מ"ר מבונה אקווי
752.1 מ"ר מבונה קודם ב- 7 דירות x 0.9 שוליות	=	(676.9 מ"ר מבונה אקווי)
השבחה	=	124.9 מ"ר מבונה אקווי
לאחר הפחתה בגין מושע, 0.85	=	**106.1 מ"ר מבונה אקווי**

10. ערכי שווי ליום 28.11.2005 (תכנית בב/מק/105 פ)

עמדת שמאי המבקשת

שומת המבקשת נערכה לפי 3,200 ₪ למ"ר מבונה.
השווי נקבע בשומת גבע בלטר לנכס ברחוב יצחק שדה 5, שהינו חד סטרי ופחות ראשי מהרחוב בו ממוקם הנכס הנדון.

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

22.11.2015
מס' מינוי:619-2015
סימוכין: 575/1505

עמדת שמאי המשיבה
שומת המשיבה נערכה לפי 3,500 ₪ למ"ר מבונה, בהתאם לערכי השווי במדרגת התכנון הקודמת.

<u>הכרעה</u>
ערכי השווי במועד הקובע הינם בהתאם לערכים שנקבעו לתכנית 105 2/o, וסה"כ **3,200 ₪ למ"ר מבונה**.

לפיכך ההשבחה:

106.1 מ"ר מבונה אקווי x 3,200 ₪ מ"ר מבונה אקווי = **<u>339,520 ₪</u>**.

11. <u>השבחה לתכנית בב/מק/3010</u>

עמדת שמאי המבקשת
בכל השומות המכריעות בשכונה, שנערכו לפי תיקון 84, נקבע כי תכנית 3010 אינה משביחה, לרבות:

שמאי מכריע	כתובת הנכס הנישום
איל יצחקי	גורדון 10
דורית פריאל	גורדון 22
לבנה אשד	גולומב 17
גבע בלטר	יצחק שדה 5

עמדת שמאי המשיבה
השמאים קבעו כי בשל הוראה בתכנית למיקום מקומות החניה במרתף, לא חלה השבחה בגין תכנית זו.

ערכי השווי למדרגת תכנון זו תואמים לערכי השווי של המדרגה התכנונית הקודמת, וסה"כ 3,500 ₪ למ"ר מבונה.

בתגובה מיום 06.07.2015 מוסיפים השמאים תחשיב השבחה, המבוסס על עקרונות הפסיקה של השמאית גבע בלטר בחלקה 374 בגוש 6188. סעיפי ההשבחה כוללים ניוד זכויות לקומת הגג, תוספת 6% זכויות ואפשרות ליצירת דירות גן. מההשבחה מנוכה עלות עודפת להקמת חניה תת קרקעית. מתקבלת השבחה של כ- 137,000 ₪.

השמאים מעירים כי במידה ומחושבת השבחה בגין תכנית זו הכוללת ניוד זכויות לקומת הגג, אין להביא בחשבון השבחה בגין ניוד זכויות במסגרת ההקלות.

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**

22.11.2015
מס' מינוי:619-2015
סימוכין: 575/1505

<u>הכרעה</u>

תכנית 3010 מוסיפה בניה בשיעור 6%, שמקורה בהקלה כמותית, ומתווה כללי בינוי לפיהם, בין היתר, ניתן לבנות דירות גן במקום קומת עמודים מקורית, קומת הגג כוללת נסיגה ממתווה הבנין בחזית קדמית בלבד, ומחויבת בניית מרתף ייעודית לחניה. התכנית מחייבת בניית מרתף ומיקום החניה במרתף, בעוד שבמצב קודם חלופה זו אפשרית אולם אין מניעה לממש פתרון חניה עילי.

לצורך בדיקת קיומה של השבחה בגין תכנית זו אני מאמץ את עמדת המשיבה כי ערכי השווי למדרגת תכנון זו תואמים לערכי השווי של המדרגה התכנונית הקודמת, וסה"כ 3,200 ₪ למ"ר מבונה.

להלן הבדיקה:

- השבחה בגין הקמת דירות גן

ההשבחה נובעת מהמרת שטח חצר משותפת לחצר פרטית. מחושבת פגיעה בשווי החצרות בגין פתחי אוורור של המרתף ובגין צורתן. מחושב מקדם השבחה של 0.15 (0.25 שווי חדש ו- 0.10 שווי קודם).

143 מ"ר[32] חצר ל- 3 יח"ד x 0.9 פחת x 0.15 השבחה = 19.30 מ"ר מבונה אקווי

- השבחה בגין תוספת 6% בניה

662 מ"ר קרקע x 6% בניה = <u>39.72 מ"ר מבונה אקווי</u>
סה"כ השבחה = 59.02 מ"ר מבונה אקווי

59.02 מ"ר מבונה אקווי x 3,200 ₪ מ"ר מבונה = 188,864 ₪

- עלות עודפת בגין החיוב לבניית חניה תת קרקעית

בחלקה ניתן לבנות 7 יח"ד לפי צפיפות מקורית וכן 3 יח"ד נוספות בגין תכנית 105 פ'. סה"כ 10 יח"ד.

10 מקומות חניה x 72,000 ₪ מקום חניה[33] = (720,000 ₪)
תרומת שווי החניות מוערכת בכמחצית, וסה"כ = <u>360,000 ₪</u>
סה"כ עלות עודפת = 360,000 ₪.

מתקבלת עלות עודפת לבניית חניה תת קרקעית גבוהה מתוספת הזכויות המוקנית בתכנית. לפיכך אני מקבל את עמדת הצדדים כי בגין תכנית זו לא חלה השבחה.

[32] מדוד גראפית על גבי תכנית ההיתר.

[33] 1,650 ₪ למ"ר מרתף בבתי מגורים בני 3-4 קומות, דקל מספטמבר 2006 x 1.25 תקורה = 2,062 ₪ מ"ר בניה x 35 מ"ר למקום חניה תת קרקעי, במעוגל = 72,000 ₪.

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**

22.11.2015
מס' מינוי:2015-619
סימוכין: 575/1505

12. <u>השבחה עקב אישור שטחי שרות עפ"י תקנה 13</u>

עמדת שמאי המבקשת
בשומות מכריעות בשכונה, שנערכו לפי תיקון 84, לא נדרש היטל השבחה בגין תקנה 13, לרבות:

שמאי מכריע	כתובת הנכס הנישום
איל יצחקי	גורדון 10
דורית פריאל	גורדון 22
לבנה אשד	גולומב 17

למעט שומת גבע בלטר לנכס ברחוב יצחק שדה 5, בה נקבעה השבחה.
לפני אישור תקנה 13 עמדו זכויות הבניה בחלקה על 118.5%[34] שהם 784.47 מ"ר מבונה.

בפועל מבוקש 743.11 מ"ר בלבד, וקיימת יתרת זכויות בלתי מנוצלת של 41.36 מ"ר.
במקרה הנדון אין שימוש בשטחים אותם מבקשת תקנה 13 "לשחרר", ואף לא ניתן לנצלם לדירת נכה בשטח של 110 מ"ר עיקרי.

עמדת שמאי המשיבה
תוספת הזכויות מאפשרת "שחרור" שטחים עיקריים, אשר לולא התוספת היו נגרעים מהשטח העיקרי של החלקה. חושבה דחיה בגין מושע.

חושבה השבחה כמפורט:
48 מ"ר תוספת שטח עיקרי x 1.0 מקדם = 48.00 מ"ר

48 מ"ר מבונה אקווי x 3,700 ₪ מ"ר מבונה אקווי = 177,600 ₪
לאחר הפחתה למושע, 0.9 = 159,840 ₪.

בתגובה מיום 06.07.2015 מוסיפים השמאים כי שטחי המדרגות קוזזו בתכנית בב/105 א' ו- בב/105 ב', וכלל לא הובאו בחשבון. תקנה 13 מוסיפה שטח לחדרי מדרגות ובכך משחררת שטח עיקרי חדש.

<u>הכרעה</u>
אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי תקנה 13 מאפשרת שחרור שטח עיקרי שנדרש לצורך חדר מדרגות ושימוש בשטח שירות חדש למטרה זו.

שמאי המבקשת חישב השבחה לפי מידת המימוש המבוקשת בתכנית ההיתר. אינני מקבל חישוב חלקי למדרגה זו, שכן המימוש הינו להעברת מלוא הזכויות, ללא קשר לתכנית ההיתר.

[34] 105% בסיס + (2.5% + 5%) לפי תכנית 105 פ'+ 6% בתכנית 3010 = 118.5%.

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

22.11.2015
מס' מינוי:2015-619
סימוכין: 575/1505

לפיכך ההשבחה:

48 מ"ר תוספת שטח עיקרי x 1.0 שווי חדש	=	48.00 מ"ר מבונה אקווי
לאחר הפחתה בגין מושע, 0.85	=	**40.08 מ"ר מבונה אקווי**

13. ערכי שווי ליום 07.10.2008 (תקנה 13)

עמדת שמאי המבקשת

שומת המבקשת אינה כוללת השבחה למדרגה תכנונית זו, אולם צוין שווי של 2,800 ₪ למ"ר מבונה לפי שומת גבע בלטר לנכס ברחוב יצחק שדה 5, שהינו חד סטרי ופחות ראשי מהרחוב בו ממוקם הנכס הנדון.

עמדת שמאי המשיבה

השמאים הציגו רשימת עסקאות לדירות בסביבת הנכס ובסמוך למועד הקובע:

מועד	גוש וחלקה	כתובת	מ"ר רשום	₪ תמורה	₪ מ"ר מותאם[35]
19.08.08	6188/94	הרב וילקומירר 3	87	750,000	7,184
13.08.08	6188/183	דסלר 2	128	1,650,000	10,742
18.09.08	6188/157	האדמו"ר מבלז	100	903,000	7,525
11.11.08	6188/193	וסרמן 3	50	685,000	11,417
19.06.08	6188/66	הלפרין 7	73	900,000	10,274
11.06.08	6188/109	הלפרין 15	75	800,000	8,889
27.11.08	6188/109	הלפרין 15	65	675,000	8,654

מניתוח העסקאות עולה כי שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון הינו 3,700 ₪.

הכרעה

שמאי המבקשת קבע השווי לפי שומת גבע בלטר וסה"כ 2,800 ₪ למ"ר מבונה; שמאי המשיבה חילצו שווי הקרקע מנתוני מ"ר בנוי והגיעו לסך ממוצע של 3,700 ₪ למ"ר מבונה.

לא נמצאו נתוני קרקע ריקה ביעוד למגורים ב' בסביבת הנכס הנדון במועד הקובע.
לפיכך, בחרתי להתייחס לנתוני עסקאות של דירות מגורים הממוקמות בקרבה מיידית לנכס הנדון, במבנים בבניה וותיקה. להלן הנתונים:

מועד	גוש וחלקה	כתובת	מ"ר רשום	מ"ר ברוטו לפי תוספת 20%	₪ תמורה	₪ מ"ר
18.04.08	6188/453	בארי 8	53	64	607,975	9,559
25.03.07	6188/443	בארי 2	90	108	754,380	6,985

[35] השווי הותאם לשטח ברוטו לפי תוספת בת 20%.

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

22.11.2015
מס' מינוי:2015-619
סימוכין: 575/1505

מועד	גוש וחלקה	כתובת	מ"ר רשום	מ"ר ברוטו לפי תוספת 20%	₪ תמורה	₪ מ"ר
26.05.08	6188/454	בארי 10	54	65	533,280	8,230
11.06.06	6188/453	בארי 8	64	77	580,000	7,552
16.06.08	6188/473	בארי 1	79	95	1,118,000	11,793
25.09.08	6188/366	בארי 17	86	103	800,000	7,752
28.12.08	6188/454	בארי 10	70	84	800,000	9,524

בהתייחס לדירות בנות שטח גדול מ- 60 מ"ר נטו מתקבל מחיר ממוצע של 8,700 ₪ מ"ר בנוי. להלן חילוץ לשווי הקרקע:

אומדן מ"ר בנוי בממוצע	:	8,700 ₪ מ"ר ברוטו
לאחר ניכוי יזמות מופחתת, 15%	:	7,600 ₪
עלות בניה במצבה	:	(3,400 ₪)[36]
יתרה	:	4,200 ₪ מ"ר מבונה.

לאור הנתונים אני קובע השווי לסך **4,000 ₪ למ"ר מבונה אקוויולנטי**.

לפיכך ההשבחה:

40.08 מ"ר מבונה אקווי X 4,000 ₪ מ"ר מבונה אקווי = **160,320 ₪**.

14. השבחה להקלות

עמדת שמאי המבקשת

מקדם השבחה בגין תוספת יח"ד חושב לפי 0.2, כפי שנקבע בשומה מכרעת של לבנה אשד ברחוב גולומב 17 (גו"ח 6188/399).
ניוד זכויות הותר בתכנית 3010. לפי תשריט הבינוי של תכנית 3010 לא קיימות נסיגות, פרט לחזית המבנה. מאחר והזכויות אמורות להיות מנוצלות בקומה העליונה לא חלה השבחה. כך נקבע גם בשומה מכרעת של לבנה אשד ברחוב גולומב 17.

שמאי הועדה החליטו כי אחת מבין 2 יחה"ד שנוספו ממוקמת בקומה ג', ולכן נוספה בגינה עליית גג. אולם, כבר לפני אישור ההקלות השימוש המיטבי כלל 4 יח"ד בקומה ג'. לפיכך, היחידות שנוספו הינן בקומה א'.

בשומה מכרעת של לבנה אשד ברחוב גולומב 17 קבעו שמאי הועדה והשמאית המכריעה כי יחידות הדיור נוספו בקומות ולא בקומה העליונה, ולכן לא חושבה תוספת עליית גג.

[36] 2,940 ₪ למ"ר בניה ישירה במבנים בני 3-4 קומות דקל אוק 2009 X 1.0218 מדד בניה X 1.25 תקורה X 0.9 פחת ממוצע = כ- 3,400 ₪ מ"ר.

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

22.11.2015
מס' מינוי:619-2015
סימוכין: 575/1505

חושבה השבחה כמפורט:
125 מ"ר תוספת צפיפות של 2 יח"ד x 0.2 מקדם = 25 מ"ר
25 מ"ר מבונה אקווי x 5,900 ₪ מ"ר מבונה אקווי = 88,514 ₪[37].

עמדת שמאי המשיבה

חושבה השבחה עבור הגורמים הבאים:

א. תוספת צפיפות של 2 יח"ד (מ- 10 יח"ד ל- 12 יח"ד). שטחים שוליים בדירות מקור הפכו ליחידות הדיור החדשות.
ב. ביטול הנסיגה בקומת הגג יצר שיפור תכנוני ודירות גג פונקציונאליות בהשוואה לאלו שניתן לתכנן ללא הנסיגה. חושב שטח של 61.56 מ"ר ומקדם השבחה של 10%.
ג. תוספת שטח לדירת הגג. הקלה בצפיפות אפשרה הקמת 4 חדרי יציאה לגג (במקום 3). התבקשה העברת זכויות לקומת הגג וניצול שטח של 35 מ"ר כחלק מדירות הגג.
ד. ניוד זכויות מהקומות התחתונות לקומת הגג. הובא בחשבון הפסד שטח מרפסת גג.

על פי המימוש המבוקש, לא מנוצלים 6% שהתבקשו כהקלה כמותית.

חושבה השבחה כמפורט:
125.02 מ"ר תוספת צפיפות של 2 יח"ד x 0.25 מקדם = 31.25 מ"ר
61.56 מ"ר ביטול נסיגה בקומת הגג x 0.1 מקדם = 6.16 מ"ר
35 מ"ר תוספת שטח לדירת הגג עקב הגדלת צפיפות x 1.2 מקדם= 42.00 מ"ר
88.65 מ"ר העברת זכויות לגג, מגלם הפסד מרפסת x 0.1 מקדם= 8.87 מ"ר
סה"כ השטח לחישוב ההשבחה = 88.28 מ"ר

88.28 מ"ר מבונה אקווי x 7,000 ₪ מ"ר מבונה אקווי = 617,929 ₪.

בתגובה מיום 06.07.2015 מוסיפים השמאים כי בנוסף לתוספת צפיפות של 2 יח"ד, אושרו גם הקלות לתוספת שטח לדירת הגג וניוד 88.65 מ"ר לקומת הגג

<u>הכרעה</u>

תכנית בקשה להיתר כוללת מימוש של חלק מההקלות שאושרו:

1. 6% בגין שיפור תנאי דיור.
הקלה זו אינה ממומשת מאחר וניצול השטח העיקרי הינו חלקי בלבד (750.11 מ"ר עיקרי במקום 784.47 מ"ר עיקרי מוקנה).

2. העברת אחוזי בניה מקומה לקומה.
לצורך מימוש דירות גג הועברו 88.65 מ"ר עיקרי מהקומות התחתונות לקומת הגג. האפשרות לניוד זכויות הוקנתה כבר בתכנית 105 פ' ובתכנית 3010 ולכן הקלה נוכחית אינה בגדר הרחבת זכויות.

[37] צריך להיות 147,500 ₪.

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

3. תוספת 2 יח"ד.
בגין שטח מבוקש של 750.11 מ"ר עיקרי ניתן למצות 10 יח"ד, שהם כ- 75 מ"ר עיקרי ביח"ד (בתוספת ממ"ד). ההקלה מוסיפה 2 יח"ד לאותו שטח מבונה, ומתקבל שטח של 62.5 מ"ר עיקרי ביח"ד (בתוספת ממ"ד).

בגין שוליות שטחים בדירות המצב הקודם מחושבת הפחתה בת 5%.

750.11 מ"ר מבונה חדש ב- 12 יח"ד x 1.0 שוליות	=	750.1 מ"ר מבונה אקווי
750.11 מ"ר מבונה קודם ב- 10 דירות x 0.95 שוליות	=	(712.6 מ"ר מבונה אקווי)
השבחה	=	37.5 מ"ר מבונה אקווי

4. ביטול נסיגה בקומת הגג בצד צפון, דרום ומזרח.
ביטול הנסיגה מאפשר לממש שטח עיקרי שלא ניתן לנצל בקומות. עם זאת, כבר בתשריט הבינוי של תכנית 3010 בוטלה הנסיגה של קומת הגג מקו מתווה הבנין, למעט בחזית קדמית. לאור זאת ההקלה הנוכחית אינה כוללת הרחבת זכויות.

5. הקלה בקו בנין מזרחי ודרומי (3.15 מ' במקום 3.50 מ').
אני מקבל את עמדת הצדדים כי בגין הקלה זו לא נוצרת השבחה.

6. שינוי גובה קומה מ- 3.00 מ' ל- 3.15 מ'.
תוספת 15 ס"מ לגובה קומת מגורים יוצרת השבחה, לא כל שכן כשמדובר בדירות קטנות. תוספת זו ביחס לקומה בגובה 3 מ' מהווה 5%. 1/3 מהנ"ל מיוחס למרכיב הגובה וסה"כ 1.66%.

תכנית הבקשה כוללת גם את תוספת הזכויות שלהלן:

1. שטח סוכות נוסף של 3 מ"ר. מבוקש שטח כולל של 59 מ"ר סוכות[38] בעוד מימוש מלא של תכנית 105 2/ס הינו ל- 56 מ"ר בלבד (ב- 7 סוכות).

2. שטח של 35 מ"ר בחדר יציאה לגג. מבוקשת המרת 4 חדרי יציאה לגג, בעוד מימוש מלא בגין חדרי יציאה לגג חושב במדרגות הקודמות לפי 3 חדרים בלבד.

[38] מבוקש שטח סוכות כמפורט:

קומת קרקע:	לא מחושב
קומה א':	28.31 מ"ר (4 יח"ד)
קומה ב' - קומת תמ"א:	לא מחושב
קומה ג':	30.69 מ"ר (4 יח"ד)
קומת גג:	לא מחושב
סה"כ:	59.00 מ"ר סוכה

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

22.11.2015
מס' מינוי:2015-619
סימוכין: 575/1505

ההשבחה מחושבת כמפורט:

37.5 מ"ר אקווי בגין תוספת 2 יח"ד	=	37.5 מ"ר מבונה אקווי
750.11 מ"ר עיקרי נהנה מתוספת גובה x 0.016 השבחה	=	12.5 מ"ר מבונה אקווי
תוספת 35 מ"ר חדר יציאה לגג	=	35.0 מ"ר מבונה אקווי
35 מ"ר מבונה x 0.2 שווי קודם למרפסת גג	=	(7.0 מ"ר מבונה אקווי)
3 מ"ר סוכה x 0.5 שווי	=	1.5 מ"ר מבונה אקווי
סה"כ	=	**79.5 מ"ר מבונה אקווי**.

15. ערכי שווי ליום 08.12.2014 (הקלות)

עמדת שמאי המבקשת

שומת המבקשת נערכה לפי 5,900 ₪ למ"ר מבונה. השווי מבוסס על ניתוח עסקאות של דירות חדשות (הליכי בניה / סיום בניה), בניכוי מע"מ מלא ויזמות מלאה. מתקבל 5,903 ₪ למ"ר מבונה לפני התאמה למיקום ברחוב דו סטרי צר.
פורטו העסקאות הבאות:

כתובת	מ"ר רשום	₪ מכירה	₪ למ"ר	ללא מע"מ, 18%	ללא יזמות, 20%	₪ בניה ברוטו	₪ מ"ר מבונה
סנש 17	100	1,760,000	17,600	14,915	12,429	6,500	5,929
גורדון 14	95	1,550,000	16,316	13,827	11,522	6,500	5,021
גולומב 7	70	1,250,000	17,857	15,133	12,611	6,500	6,109
יצחק שדה2	95	1,825,000	19,211	16,280	13,567	6,500	7,064
גורדון 14	95	1,600,000	16,842	14,273	11,894	6,500	5,390
ממוצע							5,903

פרטי עסקאות ההשוואה בשומת המשיבה אינם כוללים שנת בניה ואפשרות להרחבה. במקום חלה תכנית בב/105 ג', המתירה הרחבה עד 120 מ"ר עיקרי לבניינים מהמאה הקודמת.

בתגובה מיום 26.08.2015 מציין שמאי המבקשת ביחס לדירות שניתח כי חלקן בבניה חדשה (רחוב גורדון וגולומב) ולכן יש לחלץ מע"מ ויזמות מלאים.

עמדת שמאי המשיבה

השמאים הציגו רשימת עסקאות לדירות בסביבת הנכס ובסמוך למועד הקובע:

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

22.11.2015
מס' מינוי:2015-619
סימוכין: 575/1505

מועד	גוש וחלקה	כתובת	מ"ר רשום	₪ תמורה	₪ מ"ר מותאם[39]
29.05.14	6188/539	שמחוני 3	68	1,440,000	16,290
21.01.14	6188/541	שמחוני 7	83	1,480,000	13,716
24.02.14	6188/465	יהודה הנשיא 34	70	1,151,000	12,648
24.06.14	6188/349	סנש 17	100	1,760,000	13,538
02.02.14	6188/391	בארי 21	145	2,240,000	12,997
26.06.14	6188/358	גורדון 14	95	1,550,000	12,551
20.10.14	6188/394	גולומב 7	70	1,250,000	13,736
13.03.14	6188/384	יצחק שדה 12	95	1,825,000	14,777
06.04.14	6188/473	בארי 3	100	1,745,000	13,423
06.10.14	6188/358	גורדון 14	95	1,600,000	12,955

מניתוח העסקאות עולה כי שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון הינו 7,000 ₪.

השמאים מציינים כי כיום הסביבה מצויה בתהליך של התחרדות, והינה מבוקשת ע"י האוכלוסיה החרדית.

<u>הכרעה</u>
שמאי המבקשת קבע השווי לסך 5,900 ₪ למ"ר מבונה; שמאי המשיבה חילצו שווי הקרקע מנתוני מ"ר בנוי והגיעו לסך ממוצע של 7,000 ₪ למ"ר מבונה.

- נתונים משומות הצדדים

בחנתי הנתונים משומת המשיבה. נתוני שמאי המבקשת כלולים ברובם בנתוני שומת המשיבה. בהתעלם מעסקאות קיצון מתקבל מחיר ממוצע של 14,400 ₪ מ"ר בנוי[40].

להלן חילוץ לשווי הקרקע:

אומדן מ"ר בנוי בממוצע	:	14,400 ₪ מ"ר ברוטו
לאחר ניכוי יזמות מופחתת, 15%	:	12,500 ₪
עלות בניה במצבה	:	(<u>4,200 ₪</u>)[41]
יתרה, במעוגל	:	8,300 ₪ מ"ר מבונה.

[39] השווי הותאם לשטח ברוטו לפי תוספת בת 30%.
[40] הניתוח הביא בחשבון שטח ברוטו לפי תוספת בת 20%.
[41] 3,740 ₪ למ"ר בניה ישירה במבנים בני 3-4 קומות דקל נוב 2014 x 1.25 תקורה x 0.9 פחת ממוצע = כ- 4,200 ₪ מ"ר.

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**

22.11.2015
מס' מינוי:2015-619
סימוכין: 575/1505

- עסקה לקרקע ריקה

במאגרי מס שבח אותרה עסקה מיום 26.06.2014, חלקה 279 בגוש 6188, רחוב הרב דסלר 9, לרכישת 225 מ"ר מתוך הקרקע (610 מ"ר רשום בחלקה בשלמות) תמורת 3,200,000 ₪. על הקרקע מבנה בבניה ווותיקה. היעוד למגורים ב' מתוקף תכנית 105 ב', לבניית 105%. בגין תכנית 105 פ' נוספו 7.5%. סה"כ 112.5%. כמו כן מחושב שטח ל- 3 חדרי יציאה לגג, דירת נכה, סוכות והקלה בת 6%. יוער כי תכנית 105 ג' חלה על בניינים קיימים בלבד ואילו העסקה נערכה לקרקע ריקה.

מחושבת צפיפות של 7 יח"ד בחלקה בשלמות, בתוספת 2 יח"ד בגין תכנית 105 פ' ודירת נכה. סה"כ 10 יח"ד.

בניה בחלקה בשלמות מוערכת כמפורט:

610 מ"ר קרקע x 112.5% עיקרי x 1.0 שווי	= 686.25	מ"ר מבונה אקווי
110 מ"ר בדירת נכה x 0.7 סחירות	= 77.00	מ"ר מבונה אקווי
12.5 מ"ר ממ"ד x 10 יח"ד	= 125.00	מ"ר מבונה אקווי
35 מ"ר עיקרי בחדר גג x 3 חדרים x 1.0 שווי	= 105.00	מ"ר מבונה אקווי
5 מ"ר שירות בחדר גג x 3 חדרים x 0.5 שווי	= 7.50	מ"ר מבונה אקווי
8 מ"ר סוכה x 7 יח"ד[42] x 0.5 שווי	= 28.00	מ"ר מבונה אקווי
610 מ"ר קרקע x 6% הקלה x 0.5 היטל	= 18.30	מ"ר מבונה אקווי
סה"כ	= 1,047.05	מ"ר מבונה אקווי
חלק נמכר, 36.88% (225 / 610)	= 386.15	מ"ר מבונה אקווי

386.15 מ"ר מבונה אקווי / 3,200,000 ₪ = 8,300 ₪ מ"ר מבונה אקווי
לאחר התאמה למיקום, 0.9 = 7,470 ₪ מ"ר מבונה אקווי

אני קובע השווי לסך של **7,500 ₪ מ"ר מבונה אקווי**.

לפיכך ההשבחה:

79.5 מ"ר מבונה אקווי x 7,500 ₪ מ"ר מבונה אקווי = **596,250 ₪**.

[42] לא כולל סוכות בדירות הגג ולדירת הנכה.

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**

22.11.2015
מס' מינוי:2015-619
סימוכין: 575/1505

ההשבחה

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה החלה על הנכס הנדון הינה כמפורט:

התכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה
105 ב'	22.08.1980	43.67 ₪	21.83 ₪
105 ד'	08.03.1985	2,484 ₪	1,242 ₪
105 ד/2	16.03.2001	37,800 ₪	18,900 ₪
105 ס/2	01.09.2005	15,552 ₪	7,776 ₪
בב/105 פ	28.11.2005	339,520 ₪	169,760 ₪
בב/מק/3010	22.06.2006	לא חלה השבחה	לא חל היטל
תקנה 13 – מימוש חלקי	07.10.2008	160,320 ₪	80,160 ₪
הקלות	08.12.2014	596,250 ₪	298,125 ₪

חלקם של הבעלים בהיטל ההשבחה הינו כמפורט:

התכנית	היטל השבחה	לוי 25%	מוסקוביץ 25%	הרצליך 25%[43]	שפיר 25%
105 ב'	21.83 ₪	5.4575 ₪	5.4575 ₪	0 ₪	5.4575 ₪
105 ד'	1,242 ₪	310.5 ₪	310.5 ₪	0 ₪	310.5 ₪
105 ד/2	18,900 ₪	4,725 ₪	4,725 ₪	0 ₪	4,725 ₪
105 ס/2	7,776 ₪	1,944 ₪	1,944 ₪	0 ₪	1,944 ₪
בב/105 פ	169,760₪	42,440 ₪	42,440 ₪	0 ₪	42,440 ₪
בב/מק/3010	לא חל היטל	לא חל היטל	לא חל היטל	0 ₪	לא חל היטל
תקנה 13	80,160 ₪	20,040 ₪	20,040 ₪	20,040 ₪	20,040 ₪
הקלות	298,125 ₪	74,531.25 ₪	74,531.25 ₪	74,531.25 ₪	74,531.25 ₪

על כל סכומי היטל ההשבחה שצוינו לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.
חוות הדעת נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני.

אריה אריאל
שמאי מכריע



העתק: מזכיר מועצת שמאי המקרקעין

[43] זכויות הרצליך בנכס נרכשו לפי הסכם מיום 14.11.2007 ולפיכך פטורות מהיטל בגין כל התכניות שקדמו לתקנה 13.

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