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**

16.5.2013
מס' מינוי: 16267
סימוכין: 318/1302

ה מ ב ק ש	ה מ ש י ב ה
שדה איתן	הועדה המקומית חיפה
שמאי מקרקעין - **מיכאל בן נון**	שמאית מקרקעין - **חגית רבינסון**

שומה מכרעת לענין היטל השבחה

חלקה 36 בגוש 11569

<u>רחוב מוהליבר 3, קרית שמואל, חיפה</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**

16.5.2013
מס' מינוי: 16267
סימוכין: 318/1302

מטרת השומה

בהתאם להודעת המינוי כשמאי מכריע על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 28.2.2013, נתבקשתי לחוות את דעתי לעניין גובה ההשבחה החלה על הנכס הנדון, למועד הקובע, בגין העברת זכויות.

זיהוי הנכס

גוש	: 11569
חלקה	: 36
כתובת	: רחוב מוהליבר 3, קרית שמואל, חיפה
שטח רשום	: 665 מ"ר
סוג הנכס	: קרקע עליה ניצב בית מגורים דו- משפחתי צמוד קרקע ישן

דיון מקצועי

מועד	: 29.4.2013
משתתפים	: מיכאל בן נון, איתן שדה (הבעלים), ניר גראואר (שמאי עירית חיפה), כרמלה חורב, הח"מ

ביקור בנכס

מועד	: 24.3.2013
נוכחים	: כרמלה חורב והח"מ

המסמכים העיקריים שהוצגו

1. מטעם המבקש

- שומת השמאי מיכאל בן - נון מיום 18.3.2013
- נסח רישום

2. מטעם המשיבה

- שומת השמאית חגית רבינסון מיום 10.12.2012
- תגובת השמאית חגית רבינסון מיום 17.4.2013
- בקשה לא חתומה להיתר בניה להקמת בנין חדש- 4 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

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**

16.5.2013
מס' מינוי: 16267
סימוכין: 318/1302

תמצית תאור הסביבה והנכס

1. הסביבה

הנכס הנדון נמצא בצידו הדרומי של רחוב מוהליבר, בין הרחובות בר- אילן במזרח והנצ"יב במערב.
קרית שמואל הינה שכונה וותיקה הממוקמת בלב הקריות והשייכת מוניציפלית לעיר חיפה. עיקר תושביה הינם מקרב אוכלוסיה דתית לאומית.
הסביבה הינה אזור בתי מגורים צמודי קרקע ובניה נמוכה, ישנים לצד חדשים, בקרבה למסילת הרכבת חיפה- נהריה ולתחנת הרכבת קרית מוצקין.

באזור קיים פיתוח סביבתי הכולל חיבור לתשתיות העירוניות.

2. הנכס

הנכס הנדון מהווה קרקע עליה ניצב בית מגורים דו- משפחתי צמוד קרקע.

הקרקע
הקרקע מהווה את חלקה 36 בגוש 11569 ששטחה הרשום **665 מ"ר.**
על פי היתר הבניה המבוקש, שטח החלקה נטו לאחר הפרשה לדרך הינו **655 מ"ר.**

המבנה
על החלקה הנדונה ניצב בית מגורים דו- משפחתי צמוד קרקע בשטח של כ- 133 מ"ר.
הבנין הוקם בשנת 1952 על פי היתר מס' מיום 19.10.1952[1].
על פי הבקשה אשר הוגשה וטרם אושרה, על החלקה הנדונה ייבנה בית מגורים חדש, הכולל 4 יח"ד (2 דירות גן + מרתף ו- 2 דירות גג), כמפורט להלן:

עיקרי (מ"ר)	ממ"ד (מ"ר)	מחסן (מ"ר)	מדרגות ומבואות (מ"ר)	עליית גג (מ"ר)	מרתף (מ"ר)
408.10	50.00	85.69	51.75	90.32	130.12

זכויות קנין

1. נסח רישום

על פי מידע מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט, הנכס הנדון רשום בבעלות קרן קיימת לישראל.
על החלקה רשומה חכירה מהוונת עד ליום 30.6.2050 על שם שדה איתן.

2. הסכם מכר

על פי חוזה המכר שהוצג בפני, הנכס הנדון נמכר ביום 12.10.2012 תמורת 2,250,000 ₪.

[1] ביום 3.8.1953 ניתן היתר נוסף לבניית מבנה חוץ (מוסך 15.9 מ"ר, מחסן 9.9 מ"ר ולול צמוד למחסן 6.1 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**

16.5.2013
מס' מינוי: 16267
סימוכין: 318/1302

מצב תכנוני

מצב קודם

1. **ריכוז התוכניות במצב הקודם**[2]:

	מספר תוכנית	שם התוכנית	מועד אישור התוכנית
1	חפ/187	קרית הפועל המזרחי	7.5.1936
2	חפ/222	עמק זבולון מפרץ חיפה	12.5.1938
3	חפ/394/א	קרית שמואל- תיקון	11.12.1947
4	חפ/229/ה	קביעת אחוזי בניה המותרים באזורים המאושרים למגורים	2.2.1984
5	חפ/229/י	אופן חישוב שטח בניטה למגורים	17.9.1987
6	חפ/229/י/1	אופן חישוב שטח בניה לאכסדרות וגזוזטראות	14.3.1994
7	חפ/1400/יב	מבנים במרווחים	21.4.1996
8	חפ/מק/1400/תט	תחנות טרנספורמציה (השנאה)	26.6.1997
9	חפ/מק/1400/יב/1	בניה במרווחים- תיקון 1	8.3.1998
10	חפ/מק/1400/גב	גובה בניינים	26.6.2000
11	חפ/מק/229/י/2	גזוזטראות	27.10.2003
12	חפ/מק/1400/יב/4	גגונים	29.4.2004
13	חפ/1400/יב/3	מרווחים צידיים באזורי מגורים ב'	15.1.2005
14	חפ/מק/1400/פמ	פרגולה משולב	28.2.2006

<u>סיכום עיקרי זכויות הבניה במצב הקודם</u>
יעוד : אזור מגורים ב'
שטח עיקרי : 56%
מספר קומות : 2

<u>אופן חישוב שטח הבניה ושטחי שירות למטרות מגורים</u>
נקבע בתוכניות חפ/229/י, חפ/229/י/1, חפ/מק/229/י/2 והחלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 13.7.1994 וישיבתה מיום 5.9.1995.

<u>שטח עליית גג אשר לא ייכלל בחישוב אחוזי הבניה</u>:[3]
1. עליית גג נמצאת מעל לקומה העליונה בבניין.
2. כל גג הבניין משופע בשיפוע רצוף ואחיד ויהיה מצופה ברעפים.
3. לעליית הגג לא יהיו קירות חיצוניים אנכיים, אלא בגמלונים ובמגרעות.
4. גובה מרצפת הקומה שמתחת לעליית הגג עד לקודקוד הגג של החלק הפטור מחישוב שטח הבניה אינו עולה על 5.30 מ'. שטח עליית הגג בו הגובה עולה על 5.30 מ' יהיה כלול בשטח הבניה.
5. גובה הקומה שמתחת לעליית הגג לא יעלה על 2.60 מ' מדוד מרצפה לתקרה.

[2] בהתאם למידע שבאתר עירית חיפה
[3] לפי סעיף 5 י"ח לתוכנית חפ/229/י

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

שטח מרתף אשר לא ייכלל בחישוב אחוזי הבניה:[4]

1. יהיה בבניין 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 בבניין ובכל מקרה לא יעלה על 60 מ"ר.
4. גובהו לא יעלה על 2.20 מ' מרצפה לתקרה.
5. גובה תקרתו מעל פני הקרקע הסופית או הטבעית(הנמוך מבניהן) לא יעלה בשום מקום על 0.80 מ'.
6. תירשם הערת אזהרה לגבי רישום הבעלות המשותפת ולגבי יעודו לשימוש דיירי הבניין ואי שימוש בו למטרות רווח.

מצב חדש

תוכנית חפ/229/י/5 ("שטחי שירות, עליות גג, מרתפים, גזוזטראות במבני מגורים בהתאמה לתקנות חישוב שטחים ארציות")
תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **7.3.2012** בילקוט הפרסומים 6388[5].
התוכנית משנה את אופן חישוב שטח הבניה למגורים במגרשים ריקים, במגרשים בהם נהרס כל המבנה הקיים וכן בתוספות בניה המהוות דירות חדשות.

תוכנית זו מוסיפה בין השאר :

1. שטח בניה עיקרי לבניה **בעליות גג** בדירות חדשות מעבר לשטחים העיקריים המאושרים.
2. שטח בניה לבניית **מרתפים** פרטיים.
3. הגדלת שטח **מחסן**.

הוראות הבניה - עליית גג
תוספת שטח עיקרי - 45 מ"ר (מעבר לשטחים העיקריים המאושרים), הניתן לניצול בעליית גג, לכל יחידת דיור חדשה הכוללת עליית גג, בתנאי שהתוכנית המאושרת אינה אוסרת עליית גג.

הוראות הבניה - מרתפים
תוספת שטח עיקרי או שירות (בהתאם לשימוש לו הותר) - 60 מ"ר לדירה.

הוראות הבניה- מחסן ביתי
הגדלת שטח מחסן ביתי מ- 6 מ"ר ל- 8 מ"ר.

התאריך הקובע להיטל ההשבחה

תוכנית חפ/229/י/5 : 22.3.2012

[4] לפי סעיף 5 כ"ב לתוכנית חפ/229/י
[5] בילקוט הפרסומים 6404 מיום 24.4.2012, פורסמה הודעה נוספת. כפי שהוסבר על ידי שמאי הועדה המקומית, הפרסום נעשה בטעות.

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**

16.5.2013
מס' מינוי: 16267
סימוכין: 318/1302

תמצית טיעוני השמאים בסוגיות השנויות במחלוקת

1. מקדמי שווי

עמדת שמאי המבקש
אין מחלוקת לגבי תוספות הבניה המוקנות בתוכנית חפ/229/י/5 הן לגבי המרתפים והן לגבי עליות הגג[6].
המחלוקת נסובה בשאלת המקדמים הראויים.

כטענה מקדימה, מציין השמאי כי על פי עסקאות ההשוואה אשר הוצגו בשומתו ובשומת המשיבה, עולה כי העסקאות שלפני המועד הקובע הסתכמו בכ- 2,200,000 ₪ למגרש, בדומה למחיר העסקה נשוא השומה אשר נערכה לאחר המועד הקובע (2,250,000 ₪). מכאן שאם ישנה השבחה, הרי שזו מינורית ביותר.

לדעת השמאי יש להביא בחשבון:

- שוליות לשטחים שהתווספו לפי מקדם 0.80
- מקדם למרתף לפי 0.35
- המקדם לעליית גג לפי 0.45
- יש להביא בחשבון זיכוי בגין קומת עמודים אשר הותרה במצב הקודם ואינה אפשרית במצב החדש[7]
- יש להביא בחשבון במניין חישוב זכויות הבניה את שטחי המחסן המותרים

עמדת שמאית המשיבה
אין לקבל את טענת שמאי המבקש, המסתמך על עסקאות השוואה לפני המועד הקובע ואחרי המועד הקובע, ועל פיהן להגיע למסקנה שההשבחה הינה מינורית.
ידוע כי עליית ערכי השווי מתחילה כבר בתחילת הליכי התכנון עוד בשלב הדיונים הראשונים של התוכנית, המשך בהחלטת הועדה המחוזית להפקדת התוכנית וכלה ביום אישורה.
ההשבחה צריכה להתעלם מעליית המחירים שחלה עם תחילתה של הכנת התוכנית ובמקרה הנדון, מכל העסקאות שלאחר התאריך 8.3.2010 (מועד החלטת הועדה המקומית על הפקדתה של התוכנית).

השימוש המיטבי הינו בהריסת הבנין הקיים והקמת בניין הכולל 4 יח"ד.
בהתאם לזכויות הבניה הקיימות, השטח העיקרי של כל יחידת דיור קטן יחסית ולכן תרומת השטחים העיקריים הנוספים הינה משמעותית.
לאור זאת, קיימת כדאיות כלכלית להקמת מרתפים כשטח עיקרי אשר יוצמדו לדירות בקומת הקרקע. גובהו של המרתף הינו 2.40 מ' והמקדם הראוי הינו 0.50.
כמו כן קיימת כדאיות כלכלית לבניית עליות גג אשר תוצמדנה לדירות העליונות. במצב הקודם ניתן היה לבנות עליית גג בשטח של כ- 20 מ"ר בתוספת 8 מ"ר בגין מדרגות פנימיות [8] בעוד שמצב החדש ניתן לבנות עליית גג בשטח של 45 מ"ר (התוספת הינה איפוא 17 מ"ר ליחידת דיור וסה"כ 34 מ"ר ל- 2 יח"ד) .
המקדם הראוי לעליית הגג הינו 0.60.

---

[6] לא ניתנה על ידי הצדדים התייחסות להשבחה הנובעת מהגדלת שטח המחסן.
[7] במהלך הדיון, השמאי ציין כי הוא חוזר בו מטיעון זה.
[8] הסבר מפורט לאופן חישוב השטחים נמסר במהלך הדיון על גבי תרשים.

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**

16.5.2013
מס' מינוי: 16267
סימוכין: 318/1302

התייחסות לשומת המבקש

שוליות
אין מקום להפעלת מקדם שוליות בדירות ששטחן הממוצע היה כ- 93 מ"ר עיקרי במצב הקודם, ולאחר אישור התוכנית כ- 150-165 מ"ר. מדובר בשכונה שמרבית תושביה הינם משפחות דתיות ברוכות ילדים ומשכך קיים ביקוש לדירות גדולות.
יתרה מזו, היזמים ביקשו במסגרת הבקשה להיתר בניה תוספת הקלה בשיעור של 6%, דבר המלמד כי השטחים אינם שוליים.

מקדם לעליית גג
הוצגו מספר שומות מכריעות בנכסים בתל אביב והרצליה על פיהן נקבעו מקדמי עליית הגג בין 0.7 ועד 0.8.
משכך המקדם שנקבע בשומה זו (0.6) עושה חסד עם המבקש.

זיכוי בגין קומת עמודים
על פי תוכנית חפ/187 לא ניתן לבנות בנין על קומת עמודים, אלא בנין בן 2 קומות בלבד.

מחסנים
באם יחושב שטח המחסנים הרי שיש להביא בחשבון כי תוכנית חפ/229/י/5 הגדילה את שטח המחסנים מ-6 מ"ר ל-8 מ"ר לכל יח"ד.

מקדם למרתף
שמאי המבקש מסתמך על קביעתה של השמאית שושי שרביט בשומה מכרעת ברחוב איטליה 38 בשכונה דניה בחיפה, אולם מתעלם לחלוטין שקביעתה הביאה בחשבון את השוליות של שטח המרתף בבית ששטחו בקומת הקרקע הינו כ- 250 מ"ר בנוסף לשטחים בעליית הגג.
שומת שמאים מכריעים בנכסים בתל אביב קבעו מקדם מרתף לפי תוכנית ע' בין 0.5 ל- 0.6 וזאת לגובה מרתף של 2.20 מ'.
מאחר והמרתף הנדון הינו בגובה של 2.40 מ', יש מקום לשקול מחדש האם המקדם הראוי הינו לפי 0.5.

<u>הכרעה</u>
הצדדים אינם חלוקים לענין תוספות הבניה המוקנות מכח תוכנית חפ/229/י/5 המגדילות את שטח המרתף ואת שטח עליית הגג. כמו כן, לא קיימת מחלוקת לענין ערכי שווי הקרקע במצב החדש.

המחלוקת נסובה בשאלת המקדמים הראויים לכל אחד ממרכיבי ההשבחה.
יחד עם זאת, בתחילת הדיון, העלה שמאי המבקש את הטענה המקדמית, שלדעתו ההשבחה הינה מינורית[9] וזאת בהסתמך על עסקאות ההשוואה שנערכו לפי המועד הקובע ואחריו.

אתייחס אם כך בהכרעה לכל אחד מסעיפי המחלוקת :

[9] כ- 50,000 ₪ לעומת תחשיביו בשומה המסתכמים בהשבחה של כ-132,000 ₪

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**

16.5.2013
מס' מינוי: 16267
סימוכין: 318/1302

עסקאות ההשוואה

צודק שמאי המבקש כי הגדרתה של השבחה הינה עליית שווים של המקרקעין עקב אישורה של תוכנית ולפיכך יש לבחון את ערכי השווי לפני המועד הקובע ולאחר המועד הקובע.
אולם אליה וקוץ בה - קביעת ערכי השווי במצב הקודם לפי מחיר העסקה, כפי שהוא, ללא נטרול מרכיבי הצפי לשינוי יעוד הקרקע הנובע מהליכי תכנון ידועים לציבור, תצמצם ואף תאיין לחלוטין את ההשבחה כהגדרתה בחוק.

ניתוח עסקאות השוואה במצב הקודם מחייב את נטרול כל גורמי הצפי הקשורים במישרין להליכי תכנון שהיו ידועים בעת העסקה.
במקרה שלפנינו, הליכי התכנון הפומביים החלו בתאריך 8.3.2010 עם קבלת החלטת הועדה המקומית על הפקדתה של התוכנית ומכאן שכל עסקה שנערכה לאחר מועד זה, חזקה שזו מגלמת צפי לשינוי יעוד, אותו יש לנטרל.

מקדם שוליות

המצב הקודם אפשר הקמתן של 2 דירות בקומת הקרקע (ללא מרתף) ו- 2 דירות עם עליית גג (בשטח של 28 מ"ר כ"א).
שטחן של הדירות כמפורט להלן:

- דירה בקומת קרקע : **104.2 מ"ר** (91.7 מ"ר[10] + 12.5 מ"ר ממ"ד)
- דירה בקומה א' : **132.2 מ"ר** (91.7 מ"ר +12.5 מ"ר ממ"ד + 28 מ"ר עליית גג) + 12 מ"ר מרפסת

המצב החדש הגדיל את שטחן של הדירות כמפורט להלן:

- דירה בקומת קרקע : **164.2 מ"ר** (91.7 מ"ר[11] + 12.5 מ"ר ממ"ד + 60 מ"ר מרתף)
- דירה בקומה א' : **149.2 מ"ר** (91.7 מ"ר + 12.5 מ"ר ממ"ד + 45 מ"ר עליית גג) + 12 מ"ר מרפסת

בהתחשב בסביבת הנכס בשכונת מגורים שתושביה מקרב אוכלוסיה דתית לאומית המתאפיינת במשפחות לא גדולות במיוחד, שטחה של דירה ללא שטחים שוליים הינו עד 125 מ"ר (כ- 5 חדרים). שטחי הדירה העולים על 125 מ"ר יחושבו כשטחים שוליים לפי מקדם 0.8.

מקדם לעליית גג

על המקדם הראוי לעליית גג לבטא את מגבלות עליית הגג בהשוואה לקומה רגילה בבית המגורים.
מאחר וממילא מחושבים שטחי עליית הגג האפקטיביים בלבד, הרי שהמגבלה היחידה הינה בשיפועה של תקרת החדר.
בהתאם להכרעותי בשומות אחרות וכן של עמיתי השמאים המכריעים, כפי שהוצגו על ידי שמאית המשיבה, סבורני שהמקדם הראוי במקרה הנדון הינו 0.7.
יוער כי מקדם זה אינו מגלם את השוליות .

[10] 655מ"ר X4/%56
[11] 655מ"ר X4/%56

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

16.5.2013
מס' מינוי: 16267
סימוכין: 318/1302

זיכוי בגין קומת עמודים
מקובל עלי עמדתה של המשיבה כי עלי פי תוכנית חפ/187 החלה על החלקה הנדונה, לא ניתן לבנות בניין על קומת עמודים, אלא ב- 2 קומות בלבד. משכך זכויות הבניה לקומת העמודים כפי שחישב שמאי המבקש אינן רלבנטיות.
יוער כי במהלך הדיון, שמאי המבקש חזר בו מטיעון זה.

מחסנים
מקובל עלי כי בניתוח העסקאות יש להביא בחשבון את זכויות הבניה המותרות להקמת מחסן כפי שחישב שמאי המבקש.

צודקת שמאית המשיבה שאם יחושב שטח המחסנים בניתוח העסקאות, הרי שיש להביא בחשבון כי תוכנית חפ/229/י/5 הגדילה את שטח המחסנים מ-6 מ"ר ל-8 מ"ר לכל יח"ד.
המקדם הראוי למחסן הינו 0.3.

מקדם למרתף
על מקדם הראוי למרתף לבטא את מגבלות השימושים המותרים בו בהשוואה לקומה רגילה בבית המגורים וכן את העלויות העודפות .
במקרה שלפנינו מדובר במרתף שגובהו 2.40 מ' המיועד למגורים, כך שהמגבלה הינה מעצם הימצאותה של בקומה מתחת לפני הקרקע והעלויות העודפות.

בהתאם להכרעותי בשומות אחרות וכן של עמיתי השמאים המכריעים, כפי שהוצגו על ידי שמאית המשיבה, סבורני שהמקדם הראוי הינו 0.6.
יוער כי מקדם זה אינו מגלם את השוליות .

2. <u>ערכי שווי</u>

עמדת שמאי המבקש
הוצגו אותן העסקאות שבשומת המשיבה לרבות העסקה בנכס הנדון.[12]

[12] העסקאות יפורטו בהמשך "בעמדת שמאית המשיבה".

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**

16.5.2013
מס' מינוי: 16267
סימוכין: 318/1302

ניתוח העסקה נשוא השומה :

	מ"ר
שטח החלקה	665
התמורה	₪ 2,250,000

		מ"ר		מקדם		מ"ר אקווי'
עיקרי		372.4	x	1.00	=	372.4
ממ"ד		50.0	x	0.90	=	45.0
עליית גג		90.0	x	0.45	=	40.5
מרתפים		120.0	x	0.35	=	42.0
מרפסות		24.0	x	0.25	=	6.0
מרפסת בעלית גג		36.0	x	0.25	=	9.0
מחסנים		32.0	x	0.25	=	8.0
קומת עמודים		100.0	x	0.15	=	15.0
גינה		200.0	x	0.20	=	40.0
סה"כ שטח אקווי'						577.9
שווי למ"ר מבונה		₪ 2,250,000	:	577.9	=	**₪ 3,890**

תחשיב השבחה

	מ"ר				מ"ר אקווי	
עליית גג	34.00	x	0.45	=	15.30	
מרתפים	120.00	x	0.35	=	42.00	
קומת עמודים- זיכוי	100.00	x	0.15	=	15.00	(-)
					42.30	
שוליות	42.30	x	0.80	=	33.84	
השבחה	33.84	x	₪ 3,890	=	₪ 131,638	

עמדת שמאית המשיבה

הוצגו 5 עסקאות השואה לרבות העסקה שבנכס הנדון כמפורט להלן:

תאריך	כתובת	גו"ח	שטח החלקה	התמורה	הערות
12/10/2012	מוהליבר 3	11569/36	665 מ"ר	₪ 2,250,000	
21/2/2012	הרוא"ה 15	11566/85	611 מ"ר	₪ 1,900,000	
12/2/2012	התנאים 4	11566/96	681 מ"ר	₪ 1,800,000	דמי היתר 222,085 ₪
14/4/2011	תורה ועבודה 6	11566/104	603 מ"ר	₪ 2,200,000	
9/2/2011	הנצ"יב 30	11569/23	666 מ"ר	₪ 2,200,000	

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**

16.5.2013
מס' מינוי: 16267
סימוכין: 318/1302

ניתוח העסקה נשוא השומה :

	מ"ר
שטח החלקה	665
התמורה	₪ 2,250,000

		מקדם		מ"ר אקווי'
עיקרי	372.4	x 1.00	=	372.4
ממ"ד	50.0	x 0.90	=	45.0
עליית גג	90.0	x 0.60	=	54.0
מרתפים	120.0	x 0.50	=	60.0
מרפסות	24.0	x 0.25	=	6.0
גינה	200.0	x 0.20	=	40.0
סה"כ שטח אקווי'				577.4

שווי למ"ר מבונה	₪ 2,250,000	: 577.4	=	**₪ 3,896**

<u>תחשיב השבחה</u>

	מ"ר			מ"ר אקווי
עליית גג	34.0	x 0.6	=	20.4
מרתפים	120.0	x 0.5	=	60.0
				80.4

השבחה	80.4	x ₪ 3,896	=	₪ 313,301

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**

16.5.2013
מס' מינוי: 16267
סימוכין: 318/1302

<u>הכרעה</u>

ניתוח העסקה נשוא השומה :

	מ"ר
שטח החלקה	655
עיקרי	366.8
שטח עיקרי ליח"ד	91.7
התמורה	₪ 2,250,000

	מ"ר		מקדם		שוליות		מ"ר אקווי'
<u>יח"ד קומת קרקע</u>							
עיקרי	91.70	x	1.00	x	1.00	=	91.70
ממ"ד	12.50	x	1.00	x	1.00	=	12.50
מרתף גרעיני עד לגודל דירה 125 מ"ר	20.80	x	0.60	x	1.00	=	12.48
מרתף שולי (מעל לגודל דירה 125 מ"ר)	39.20	x	0.60	x	1.00	=	23.52
מחסן	8.00	x	0.30	x	1.00	=	2.40
גינה +מגרש חניה	120.00	x	0.20	x	1.00	=	<u>24.00</u>
							166.60
<u>יח"ד עליונה</u>							
עיקרי	91.70	x	1.00	x	1.00	=	91.70
ממ"ד	12.50	x	1.00	x	1.00	=	12.50
עליית גג	20.80	x	0.70	x	1.00	=	14.56
עליית גג שולית (מעל לגודל דירה 125 מ"ר)	24.20	x	0.70	x	0.80	=	13.55
מחסן	8.00	x	0.30	x	1.00	=	2.40
מרפסת	12.00	x	0.30	x	0.80	=	2.88
מגרש חניה	30.00	x	0.20	x	1.00	=	<u>6.00</u>
							143.59
סה"כ זכויות בניה אקווינטי (ל- 4 יח"ד)							620.384
שווי למ"ר מבונה	₪ 2,250,000		: 620.38			=	₪ 3,627
ובמעוגל							**₪ 3,630**

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**

16.5.2013
מס' מינוי: 16267
סימוכין: 318/1302

תחשיב שומה

בגין תוכנית חפ/229/'/5 (לתאריך 22.3.2012)

	מ"ר		מקדם		שוליות		יח"ד		מ"ר אקווי
מרתף גרעיני	20.80	x	0.60	x	1.00	x	2	=	24.96
מרתף שולי	39.20	x	0.60	x	0.80	x	2	=	37.63
עליית גג שולית *	17.00	x	0.70	x	0.80	x	2	=	19.04
תוספת מחסן	2.00	x	0.30	x	1.00	x	4	=	2.40
סה"כ אקווי'									84.03

השבחה	84.03	x	₪ 3,630	=	₪ 305,036
היטל השבחה					**₪ 152,518**

*	מצב חדש		מצב קודם		
	45	(-)	28	=	17

ההשבחה

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

התוכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה
חפ/229/י/5	22.3.2012	₪ 305,036	₪ 152,518

על כל סכומי היטל ההשבחה שצוינו לעיל, חלה הצמדה בהתאם לחוק.

אין לי חלק או ענין בנכס הנדון.
חוות הדעת נערכה לפי מיטב הבנתי ונסיוני.

אריה אריאל
שמאי מכריע



העתק: מזכיר מועצת שמאי המקרקעין

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