עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תאריך : 15/03/2012
תיק מס' : 165
מס' מינוי : 14023

המבקשים :
ה"ה תרצה סגל ויוחאי רויכמן
ע"י השמאי "אורן לביא".
דוא"ל : Orenlavi2010@gmail.com

המשיבים :
הועדה המקומית לתכנון ובניה "חדרה"
ע"י השמאי "עמירם ברבקוב".
דוא"ל : carmelab2@gmail.com

שומה מכרעת היטל השבחה

חלקה 147 בגוש 10032
רח' ירושלים 22
חדרה

1. מטרת השומה :

הכרעה במחלוקת בעניין אומדן גובה ההשבחה הנובעת ממימוש זכויות מלא בנכס הנדון .

2. הצדדים :

המבקש :

שמאי המבקש : אורן לביא.
המבקש : תרצה סגל ויוחאי רויכמן.

המשיבה :

שמאי המשיבה : עמירם ברבקוב.
המשיבה : ועדה מקומית לתכנון ובניה "חדרה".

3. מועדים :

ביקור בנכס : בתאריך 26.1.012 ע"י הח"מ ומר זאהי אבו ריא ממשרדו של הח"מ .

דיון : בתאריך 18.01.12 בנוכחות שמאי הצדדים , במשרדי עיריית חדרה.

פרוטוקול : נשלח פרוטוקול ביום 18.01.12.

4. תאריך קובע :

תכנית חד/ 947 - 17/12/1993
תכנית חד/450 ה' - 26/07/1999
תכנית חד/1264 - 07/12/2005

5. <u>מסמכים</u> :

מטעם המבקש :

- שומת הוועדה המקומית אשר נערכה על ידי השמאי "עמירם ברבקוב", מיום 03/07/2011 .
- הודעת הוועדה המקומית "חדרה", בגין חבות בהיטל השבחה מיום 01/08/2011. .
- השגה על שומת היטל השבחה, שנערכה על ידי השמאי "אורן לביא", מיום 20/12/2011 .
- החלטת שמאי מייעץ עאטף עאלם, בתיק ערר מס׳ 8012/09, גוש 10034 חלקות 172, 385, מיום31/01/2011 .
- נסח רישום לחלקה הנדונה שהונפק באמצעות האינטרנט מיום 20/12/2011 .
- תקנון תוכנית חד/947.
- תקנון תוכנית חד/773 .

מטעם המשיבה :

- תחשיב
- חוזה מכר מיום 7.7.96
- חוזה מכר מיום 6.9.011.

6. <u>זיהוי הנכס</u> :

גוש	-	10032.
חלקה	-	147.
שטח חלקה רשום	-	1,106 מ"ר .
מהות הנכס	-	חלקה עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע ישן.
מהות הבקשה	-	העברת זכויות .
כתובת	-	רח' ירושלים 22 - חדרה

7. <u>תאור האזור והחלקה :</u>

החלקה הנדונה ממוקמות בחלק הצפון מזרחי של העיר חדרה, בסמיכות לכיכר התשעה המהווה מפגש הרחובות צה"ל, הנשיא ויצמן וירושלים.

רחב ירושלים אשר מהווה כביש חד סטרי ומרכזי בשכונה,העובר לאורך צידה המערבי של החלקה, ומשם הגישה לחלקה.
רחוב צה"ל מהווה בעצם המשכו של רחוב הנשיא ויצמן ומהווים ציר תנועה ראשי, סואן ומרכזי בשכונה .
הטופוגרפיה באזור משופעת, שיפוע מתון העולה ממערב למזרח.

החלקה גובלת :
חזית מערבית – רחוב ירושלים ומעברו השני "בית הנשיא"- דיור מוגן .
חזית צפונית – בית מגורים ישן הבנוי על חלקה 146 (רחוב ירושלים 24).
חזית דרומית – בית מגורים צמוד קרקע (רחוב ירושלים 20).
חזית מזרחית – קרקע בנויה החזית לרחוב טרומפלדור.

הסביבה בחלקה האחד בנויה ומאופיינת במבני מגורים צמודי קרקע לצד מבנים בני מספר קומות, מבנים ישנים לצד מבנים חדשים יחסית אשר מצבם הפיזי תואם את גילם,בחלקה ה השני מאופיינת במגרשים ריקים ולא בנויים .

הפיתוח הסביבתי עירוני מלא, כולל חיבור לתשתיות עירוניות .
שיטת הבנייה השכיחה בסביבה היא השיטה הקונבנציונאלית, קירות חוץ בלוקים ו/ או בטון, תקרה שטוחה מבטון.

החלקה הנדונה מהווה חטיבת קרקע בעלת צורה דימויה למלבן מוארך מכיוון מזרח לכיוון מערב, עליה קיים מבנה מגורים ישן, טופוגרפיה משופעת (מדרון מתון העולה ממערב למזרח), אורך חזית מערבית לכיוון רחוב "ירושלים" כ- 21 מ"א, עומק חלקה כ-53 מ"א, שטח החלקה הרשום היינו 1,106 מ"ר .

כיר המעין - ת.ד 1476
כפר מנדא - מיקוד 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

8. <u>הזכויות בנכס :</u>

<u>חלקה 147 גוש 10032:</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, שהונפק באמצעות האינטרנט מיום 20/12/2011, עולה כי :

שטח החלקה הרשום - 1,106 מ"ר.

זכויות הבעלות רשומות כדלקמן :

רויכמן יעקב ת"ז 951059	1/4
רויכמן אביב ת"ז 022348353	1/4
רויכמן אברהם ת"ז 054513072	1/8
רויכמן שיר ת"ז 027752096	1/8
תרצה סגל ת"ז 032255028	1/8
יוחאי רויכמן ת"ז 23761349	1/8

<u>הערות :</u>

- על החלקה רשומה הערה לפי שטר מספר 036791/0002 מתאריך 07/12/1998 , מהות ההערה " הפקעת חלק מחלקה", מוטבי ההערה – עיריית חדרה .
- על החלקה רשומה הערה לפי שטר מספר 005159/0001 מתאריך 28/01/2010, מהות ההערה" תיקונים שונים בהערה", מוטבי ההערה " רויכמן צבי ת"ז 009510025", על הבעלות של "רויכמן יעקב".
- על החלקה רשומה הערה לפי שטר מספר 044940/0001 מתאריך 12/09/2011, מהות ההערה "הערת אזהרה לפי סעיף 126", מוטבי ההערה :
  - תרצה סגל ת"ז 032255028.
  - יוחאי רויכמן ת"ז 023761349 .

  על הבעלות של :
  - רויכמן אביב .
  - רויכמן אברהם.
  - רויכמן שיר .

- על החלקה רשומה הערה לפי שטר מספר 051231/0001 מתאריך 27/10/2011, מהות ההערה "הערת אזהרה לפי סעיף 126", מוטבי ההערה :
  - סגל תרצה ת"ז 032255028.
  - רויכמן יוחאי ת"ז 023761349 .

  על הבעלות של :
  - רויכמן יעקב .

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

9 . <u>מצב תכנוני :</u>

<u>מצב קודם :</u>

<u>תכנית חד/ 33:</u>

תכנית מספר חד´/33 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות בתאריך 16/07/1942, ילקוט פרסומים מספר 1210 .

<u>יעוד החלקה ע"ס תוכנית זו :</u>

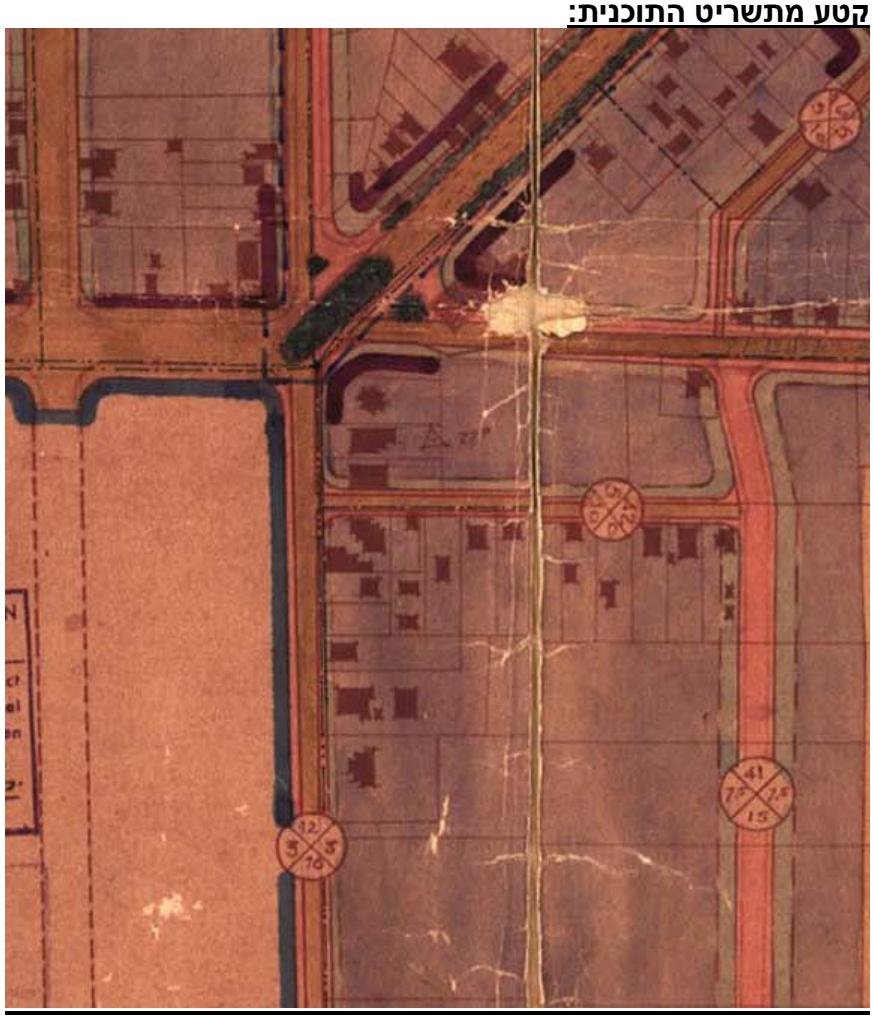
- מגורים ב´- 1,040 מ"ר .
- דרך - 66 מ"ר .

<u>סל הזכויות המאושר באזור מגורים ב´, ע"ס תוכנית זו :</u>

זכויות בנייה – 15% + 5% למבני עזר.

חלקת מינימום – 1,000 מ"ר דו – משפחתי .

<u>קטע מתשריט התוכנית:</u>



כיר המעין - ת.ד 1476

כפר מנדא - מיקוד 17907

טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568

Email – atefalem@012.net.il

<u>תכנית חד/ 773</u>

תכנית מספר חד׳/773 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות בתאריך 2/2/1984, ילקוט פרסומים מספר 3021.

<u>מטרת התוכנית :</u>

- קביעת אזורי מגורים ב׳.
- קביעת אזורי מגורים ג׳.
- קביעת אזורי מגורים ד׳.
- קביעת אזורי מגורים מיוחד.
- קביעת שטח לבניני ציבור.
- קביעת שטח ציבורי פתוח ושבילים.
- בטול חזית מסחרית וקביעת חזית מסחרית.
- בטול דרכים, הרחבת דרכים והתווית דרכים חדשות.
- בטול שטח פרטי פתוח.
- קביעת הוראות להרחבת דירות- שיכון קיימות.
- קביעת בניינים להריסה.

<u>יעוד החלקה ע"ס תוכנית זו מגורים ג׳, ודרכים.</u>

שטח החלקה הרשום -1,106 מ"ר, שטח החלקה נטו: 1,040 מ"ר, דרכים : 66 מ"ר .

<u>יחס לתוכניות אחרות –</u>

ע"ס תוכנית זו, תוכנית חד/33 מבוטלת.

<u>סל הזכויות המאושר באזור מגורים ג׳, ע"ס תוכנית זו :</u>

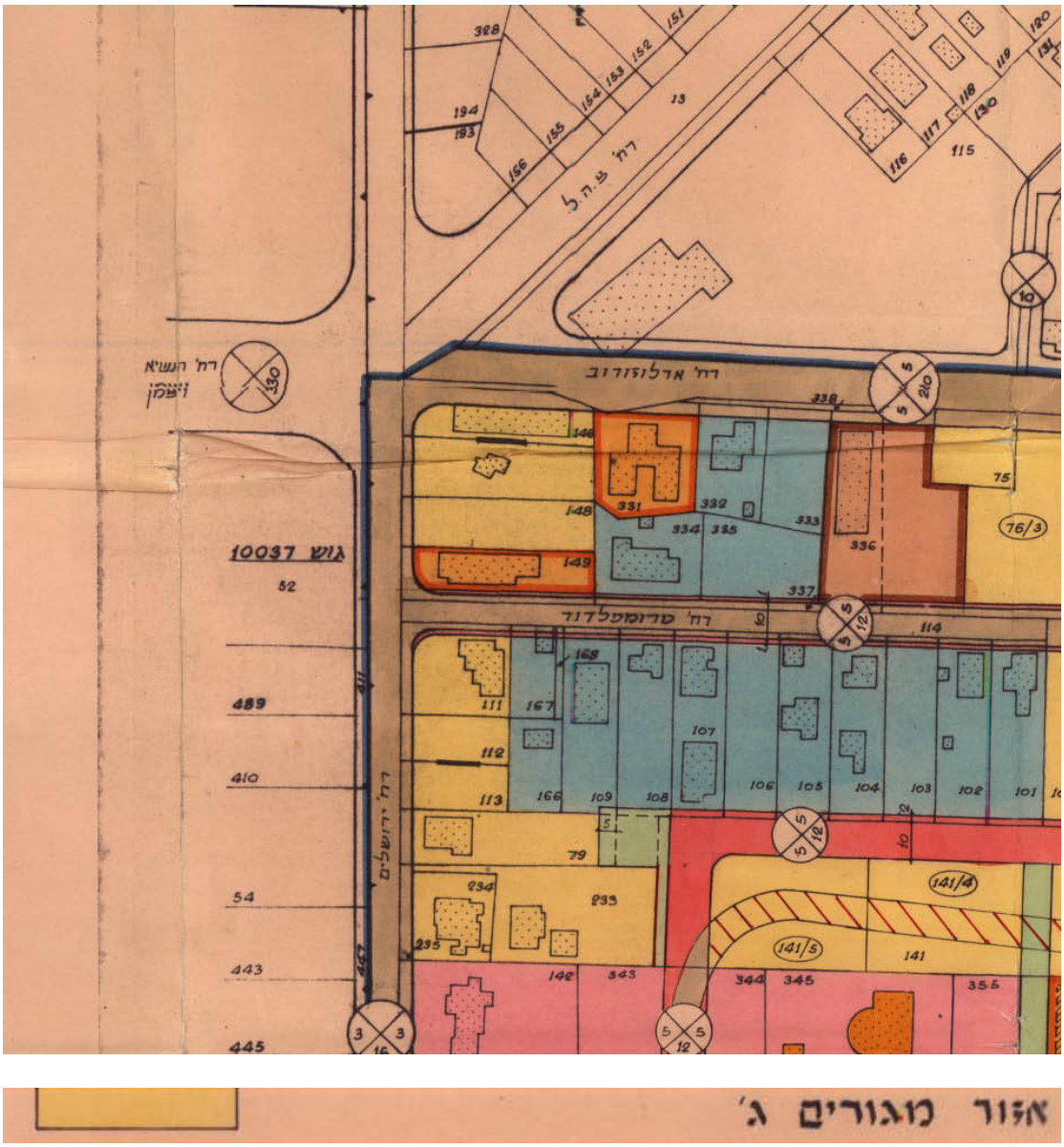
שטח מגרש מינימאלי – 750 מ"ר או עפ"י התשריט.
תכסית – 30% מספר .
קומות – 3 קומות ע"ע.
סה"כ אחוז בנייה – 70%.
צפיפות – 6 יח"ד לדונם.
קווי בניין – חזית : 5 מטר, צד: 4 מטר, אחור: 8 מטר.

<u>חישוב אחוזי הבנייה :</u>

בחישוב אחוזי הבנייה יכללו כל השטחים של חלקי הבנייה פרט לנזכרים להלן :
קומת עמודים מפולשת, סטוין, מקומות חנייה למכוניות לדיירי הבית, מקלט ושירותי בית כלליים משותפים לכל הדירות כגון חדר הסקה, חדר ומתקן קירור, חדר כביסה, מחסן לכלי גינה בשטח של עד 6 מ"ר, ארובה בלתי מקורה המשמשת לאוורור השירותים, קומת צנרת עד גובה 2 מ׳ המשמשת לאוורור השירותים ומרפסות גג בלתי מקורות בבניינים מדרוגים.

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

קטע מתשריט התוכנית :



כיר המעין - ת.ד 1476
כפר מנדא - מיקוד 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

מצב חדש :

<u>תכנית חד/ 947 :</u>

תכנית מספר חד׳/947 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות בתאריך 2/12/1993, ילקוט פרסומים מספר 4172.

<u>מטרת התוכנית :</u>
קביעת הוראות בנייה למרתפים .

<u>תחולת התוכנית :</u>
מרחב תכנון מקומי, חדרה .

<u>הוראות בנייה ושימושים למרתפים ע"ס תוכנית זו באזור מגורים בבתי קומות :</u>

- ליחידות מגורים הצמודות לקרקע יותר לבנות מרתפים ע"י ההוראות באזור מגורים צמודי קרקע, להלן הוראות בנייה למרתפים באזור מגורים צמודי קרקע :

1. שטח בנייה מקסימאלי 50 מ"ר ליח"ד כשטחי שירות.
2. שימושים מותרים: מקלט, חדר מכונות והסקה, חנייה , מחסן.
3. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ׳.
4. המרתף יבנה בקווי הבניין ותהיה אליו כניסה מיחידת המגורים אליה הוא משתייך .
5. כל בנייה בשטח שמעל 50 מ"ר תיחשב כשימוש עיקרי ותהיה חלק מאחוזי הבנייה המותרים באזור.

- ליחידות מגורים שאינן צמודות לקרקע מותר לבנות מחסן בשטח 6 מ"ר, שטח זה ייחשב כשטח שירות ויוצמד לדירה אליה הוא משתייך.
- שימושים מותרים :

(א) מחסן כללי משותף לדיירי הבית. מחסן זה יירשם כרכוש משותף של כל יחידות המשנה בבניין .
(ב) חנייה.
(ג) חדרי מכוניות, חדר הסקה, פיר מעלית.
(ד) מרחב מוגן .

- לא יותר שימוש מסחרי במרתף ואין להשכיר בו שטחים, שטח מרתף לשימושים הנ"ל ייחשב כשטח שירות.
המרתף לא יחרוג מקונטור הבניין אלא אם לדעת הוועדה המקומית הוא משתלב מבחינה אסתטית בשטח ואינו פוגע במקרקעין שכנים, והדבר נדרש מבחינה תכנונית לחנייה, במקרה זה ניתן לאשרו בקו "0" .

שטח המרתף ייחשב כשטח שירות ושיעורו יהיה עד 50% משטח קומה טיפוסית של המבנה שמעליו, במקרה של חנייה בקו "0", שטח המרתף עשוי להגיע עד 100% משטח המגרש .

כיר המעין - ת.ד 1476
כפר מנדא - מיקוד 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

<u>תכנית חד/ 450/ ה :</u>

תכנית מספר חד/450/ה אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות בתאריך 11/7/1999, ילקוט פרסומים מספר 4783.

<u>מטרת התכנית</u> :

1. שינוי הוראות בניה באזור מגורים א' ו- ב'
2. קביעת שטחי שירות למבנים בכל שטח העיר בהתאם לשימושים .

<u>שטחי שירות</u> :

- בתוכניות שבהן לא נקבעו שטחי שירות, יהיו אחוזי הבנייה ושטחי הבנייה שנקבעו שטחים עיקריים .
- בנוסף לכך יותרו שטחי שירות כדלקמן .

על פי התכנית נקבעו שטחי שירות כדלקמן :

	מעל למפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת
דירות מגורים באזור מגורים ג'	- קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה. - בשטח קומת עמודים תותר סגירת החלל עד 25% משטח הקומה , למעט מבואה , לשטחי שירות משותפים. בקומת מגורים טיפוסית 40 מ"ר , לחדר מדרגות, מבואות ומערכות בכל קומה. מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א. - מבואה בקומת כניסה (כולל חדר מדרגות) : בבנין עד 12 יח"ד - 3.5 מ"ר ליח"ד . בבנין 12-24 יח"ד – 3 מ"ר ליח"ד. בבניין מעל 24 יח"ד – 2.5 מ"ר ליח"ד . הערות : לא תותר העברת משטח שירות זה לשטחים עיקריים . שטח מרבי למבואה יהיה 150 מ"ר . - יציאה לגג בשטח של 15 מ"ר ליח"ד , שהגישה אליהן מהקומה האחרונה בלבד . - מחסן פרטי בשטח של 6 מ"ר לדירה בנוסף לכל הנ"ל בתנאי של כניסה נפרדת מחדר מדרגות . - מערכת טכנית : - בבנין עד 30 יח"ד - 20 מ"ר - 40 - 30 יח"ד - 25 מ"ר - מעל 40 יח"ד - 30 מ"ר - ת. אשפה וגז : בבנין עד 10 יח"ד – 1 5 מ"ר 25 – 10 יח"ד - 20 מ"ר מעל 25 יח"ד - 25 יח"ד - 25 מ"ר בבנין גובה מאד תותר תוספת חדר מדרגות בנדרש ע"י הרשויות המוסמכות .	חניה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה. חנייה עד לשטח 100% של המגרש תהיה בהתאם לסעיף ב' 5 בח'/ 947 . מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה ובתנאי שלא יוקם מעל למפלס הכניסה הקובעת . מערות טכניות , חדרי אשפה וגז כמו מעל לכניסה הקובעת ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת. חדר מדרגות ומבואה – כמו בשטח קומת המגורים. מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א .

כיר המעין - ת.ד 1476

כפר מנדא - מיקוד 17907

טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568

Email – atefalem@012.net.il

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

<u>תכנית חד/1264 :</u>

תכנית מספר חד/1264 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות בתאריך 23/11/2005, יקוט פרסומים מספר 5461 ,התוכנית מהווה תכנית התחדשות עירונית לחלקה המזרחי של חדרה.

<u>מטרת התוכנית :</u>

- חיזוק שולי המע"ר העירוני והכניסה הצפון מזרחית לעיר, ע"י שילוב של פונקציות מגורים ומסחר, וע"י תכנון חזית עירונית הכוללת קולונדה מסחרית.
- **שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד, מגורים ג1 ומאזור מגורים ג, לאזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית.**
- קביעת עקרונות בינוי, הוראות בנייה, הוראות עיצוב ארכיטקטוני ותנאים למתן היתר.
- קביעת הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה למתחם 2,הכולל חלקות 146-149 בתכנית.

<u>להלן רשימת התכליות המותרות :</u>

מגורים.
חנויות למסחר סיטונאי וקמעונאי, חנויות כלבו.
מסעדות, מזנונים ובתי קפה.
סוכנויות של חברות מסחריות.
בנקים ומשרדים.

החלקה נשוא השומה, חלקה 147 גוש 10032, ממוקמת במתחם 2,שטח מתחם 2 ברוטו – 2.88 דונם .

להלן זכויות הבנייה המותרות במתחם מס׳ 2:

- יעוד – מגורים מיוחד עם חזית מסחרית.
- מספר קומות – 6 קומות מעל קומת קרקע מסחרית או עמודים (בחזית לרחוב טרומפלדור, אין אפשרות להקמת קומת קרקע מסחרית).
- קומת מרתף – 2 .
- חנייה תת קרקעית עד 200% .
- שטח עיקרי – 5,040 מ"ר למגורים.
  455 מ"ר למסחר.
- שטחי שירות – 30% למגורים (ב- % מהשטח העיקרי).
  5% למסחר (ב- % מהשטח העיקרי).
- מספר יחידות/דירות במתחם מספר 2, כולל – 48 יח׳

<u>הערות :</u>

שטח עיקרי מוצע ליח"ד 105 מ"ר.
לא ניתן יהיה להגדיל את סה"כ מס׳ הדירות.
התפלגות הדירות – מעל 70% מיחידות הדיור בכל בניין ובניין יהיו בנות 4 חדרים או יותר. מס׳ יח"ד בנות 3 חדרים או פחות לא יעלה על 30% ממס׳ יחידות הדיור בבניין .
שטח מינימאלי ליח"ד – לא יפחת מ- 70 מ"ר עיקרי כאשר שיעורו המרבי יהיה 15% מכל יחידות הדיור בבניין .
שטח יתרת הדירות בנות 3 חדרים לא יפחת מ- 80 מ"ר עיקרי.

כיר המעין - ת.ד 1476
כפר מנדא - מיקוד 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

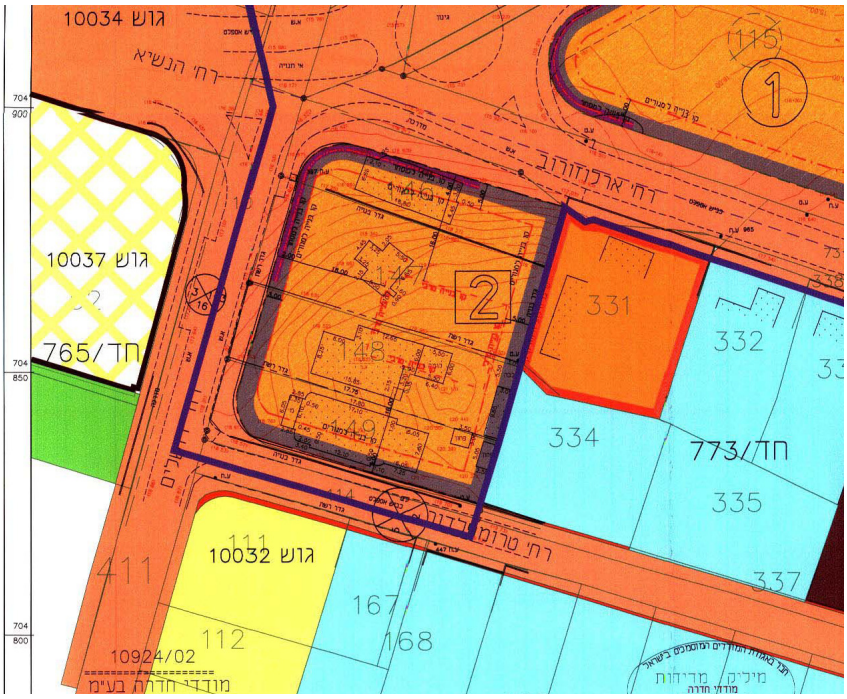
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

נספח בינוי- הנספח מחייב לעניין מס׳ הקומות, מיקום המסחר והקולונדה, קו בנין מרבי, לא תותר הצמדת גינות פרטיות .
הכניסה למסחר ו/או למשרדים תופרד מהכניסה למגורים .
החנייה תהיה תת- קרקעית בלבד.
תנאי למתן היתר בנייה הינו בין היתר אישור תוכנית איחוד וחלוקה למתחם מספר 2.
בתום שלוש שנים מאישור תוכנית זו (11/2005-ז.ו) תובא התוכנית לדיון בוועדה המחוזית למעקב אחר התקדמות ביצוע. במידה ולא תופקד עד למועד זה תוכנית לאיחוד וחלוקה (במתחם מס׳2-ז.ו.) תהיה הוועדה המחוזית רשאית לבטל את התוכנית או להאריך את תוקפה כפי שייקבע.
אף בתום 5 שנים מיום אישור תוכנית זו לא תאושר תוכנית לאיחוד וחלוקה, תובא התוכנית לדיון בוועדה המחוזית, אשר תחליט על ביטולה או להאריך תוקפה לתקופה נוספת .

עפ"י תוכנית בניין עיר זו, מספר חד/1264, יש להכין טבלת איחוד וחלוקה כחלק מהוראות התוכנית ע"מ לקבל היתר ולעמוד בהוראות התב"ע .

<u>תשריט התוכנית :</u>



כיר המעין - ת.ד 1476
כפר מנדא - מיקוד 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

11. <u>עמדות הצדדים</u> :

נושא	שמאי המבקש	שמאי המשיבה
תחשיבים ופירוט שומה	שומת הועדה צריכה לכלול . תחשיבים לפי מכתב שרית דנה . נשלחה בקשה לשמאי המשיבה לשלוח פירוט עסקאות ותחשיבים ונעניתי בשלילה. גם בקשת השמאי המכריע נענתה בשלילה . בהודעת תיקון 84 צוין שאם השמאי לא נענה לפניית שמאי המכריע ולא מעביר את התחשיבים . צריך השמאי המכריע להתייחס לכך בעת הדיון ובעריכת השומה המכרעת . אני מבקש להטיל כל שכ"ט על הוועדה .	אין לטעון או לבקש דבר מעבר לנאמר בתיקון 84 . לא תמיד דברים נחתכים על פי עסקאות .
מצב קודם	**<u>תכנית חד/ 33:</u>** **אין כל התייחסות.**	**<u>תכנית חד/ 33:</u>** תכנית מספר חד׳/33 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות בתאריך 16/07/1042, ילקוט פרסומים מספר 1210 . <u>יעוד החלקה ע"ס תוכנית זו :</u> • מגורים ב׳- 1,040 מ"ר . • דרך - 66 מ"ר . <u>סל הזכויות המאושר באזור מגורים ב׳, ע"ס תוכנית זו :</u> זכויות בנייה – 15% + 5% למבני עזר. חלקת מינימום – 1,000 מ"ר דו – משפחתי .
	<u>תכנית חד/ 773</u> <u>יעוד הקרקע – אזור מגורים ג׳.</u> שטח מגרש נטו: 1,040 מ"ר, דרכים : 60 מ"ר . <u>סל הזכויות המאושר באזור מגורים ג׳, ע"ס תוכנית זו :</u> תכסית – 30% מספר קומות – 3 קומות . סה"כ אחוז בנייה – 70%. צפיפות – 6 יח"ד לדונם. <u>שטחי שירות :</u> קומת עמודים מפולשת, סטוין, מקומות חנייה למכוניות לדיירי הבית, מקלט ושירותי בית כלליים משותפים לכל הדירות כגון חדר הסקה, חדר ומתקן קירור, חדר כביסה, מחסן לכלי גינה בשטח של עד 6 מ"ר, קומת צנרת עד גובה 2 מ׳ המשמשת לאוורור השירותים ומרפסות גג בלתי מקורות בבניינים מדורגים . שמאי הועדה לא הביא בחשבון שטחי שירות בתכנית זו .	**<u>תכנית חד/ 773</u>** <u>יעוד החלקה ע"ס תוכנית זו מגורים.</u> שטח החלקה נטו – 1,040 מ"ר . <u>סל הזכויות המאושר באזור מגורים :</u> תכסית מקסימום – 30%. מספר קומות – 3 קומות ע"ע. סה"כ אחוז בנייה – 70%. צפיפות – 6 יח"ד לדונם. קיר משותף עם חלקה 146 מצפון . נתבקשתי לא לשום השבחה בגין תכנית זו כי שולם היטל השבחה בגינה . השווי שקבעתי כבר כולל את מרכיב שטחי השירות .

כיר המעין - ת.ד 1476

כפר מנדא - מיקוד 17907

טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568

Email – atefalem@012.net.il

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

מצב חדש	**תכנית חד/ 947 :** תוכנית מרתפים לכל מרחב התכנון . ניתן לבנות מחסן בשטח 6 מ"ר לכל יח"ד. שמאית הועדה לא לקחה בחשבון בחישוב מרכיב חצר . **תכנית חד/ 450/ ה :** קביעת שטחי שירות למבנים בכל שטח העיר בהתאם לשימושים לפיה במגורים ג׳- קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה. בקומת מגורים טיפוסית תוספת 40 מ"ר לחדר מדרגות, מבואות ומערכות בכל קומה, יציאה לגג בשטח של 15 מ"ר ליח"ד , שהגישה אליהן מהקומה האחרונה בלבד, מחסן פרטי בשטח של 6 מ"ר לדירה בנוסף לכל הנ"ל בתנאי של כניסה נפרדת מחדר מדרגות **תכנית חד/1264 :** התוכנית מהווה תכנית התחדשות עירונית לחלקה המזרחי של חדרה . מטרת התוכנית : - חיזוק שולי המע"ר העירוני והכניסה הצפון מזרחית לעיר, ע"י שילוב של פונקציות מגורים ומסחר, וע"י תכנון חזית עירונית הכוללת קולונדה מסחרית. **- שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד, מגורים ג1 ומאזור מגורים ג, לאזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית.** - קביעת עקרונות בינוי, הוראות בנייה, הוראות עיצוב ארכיטקטוני ותנאים למתן היתר. - קביעת הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה למתחם 2,הכולל חלקות 149-146 בתכנית. **להלן רשימת התכליות המותרות :** מגורים, חנויות למסחר סיטונאי וקמעונאי, חנויות כלבו. מסעדות, מזנונים ובתי קפה. סוכנויות של חברות מסחריות. בנקים ומשרדים. החלקה נשוא השומה, חלקה 147 גוש 10032, ממוקמת במתחם 2: להלן זכויות הבנייה המותרות במתחם מס׳ 2: - גודל מגרש – 2.88 דונם . - יעוד – מגורים מיוחד עם חזית מסחרית. - מספר קומות – 6 קומות מעל קומת קרקע מסחרית	**תכנית חד/ 947 :** תוכנית מרתפים לכל מרחב התכנון . ניתן לבנות מחסן בשטח 6 מ"ר לכל יח"ד. הקטנה בשטח החצר הינה זניחה . **תכנית חד/ 450/ ה :** קביעת שטחי שירות למבנים בכל שטח העיר בהתאם לשימושים לפיה במגורים ג׳- קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה. בקומת מגורים טיפוסית תוספת 40 מ"ר לחדר מדרגות, מבואות ומערכות בכל קומה, יציאה לגג בשטח של 15 מ"ר ליח"ד , שהגישה אליהן מהקומה האחרונה בלבד, מחסן פרטי בשטח של 6 מ"ר לדירה בנוסף לכל הנ"ל בתנאי של כניסה נפרדת מחדר מדרגות. **תכנית חד/1264 :** התוכנית מהווה תכנית התחדשות עירונית לחלקה המזרחי של חדרה . מטרת התוכנית : **שינוי יעוד מאזור מגורים ג, לאזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית, קביעת עקרונות בינוי.** **הוראות בנייה כלליות : הוראות עיצוב ארכיטקטוני ותנאים למתן היתר. קביעת הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה למתחם 2 הכולל את חלקות 149-146 בתוכנית .** **להלן רשימת התכליות המותרות :** מגורים, חנויות, מסעדות ובתי קפה, סוכנויות של חברות מסחריות, בנקים ומשרדים לא תותר במקום בניית דיור מוגן, השימושים הנ"ל יותרו רק בקומת קרקע . להלן זכויות הבנייה המותרות במתחם מס׳ 2: חלקה 147 נשוא השומה נכללת במתחם מספר 2, שטח המתחם ברוטו – 2.88 דונם . - סה"כ שטח למסחר מעל 455 מ"ר . - שטח שירות למגורים מעל – 30% .

כיר המעין - ת.ד 1476

כפר מנדא - מיקוד 17907

טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568

Email – atefalem@012.net.il

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

או עמודים (בחזית לרחוב טרומפלדור, אין אפשרות להקמת קומת קרקע מסחרית). - קומת מרתף – 2 . - שטח עיקרי – 5,040 מ"ר למגורים 455 מ"ר למסחר. - שטחי שירות – 30% למגורים (ב- % מהשטח העיקרי). 5% למסחר (ב- % מהשטח העיקרי). <u>הערות :</u> שטח עיקרי מוצע ליח"ד 105 מ"ר. לא ניתן יהיה להגדיל את סה"כ מס´ הדירות. התפלגות הדירות – מעל 70% מיחידות הדיור בל בניין ובניין יהיו בנות 4 חדרים או יותר. מס´ יח"ד בנות 3 חדרים או פחות לא יעלה על 30% ממס´ יחידות הדיור בבניין . שטח מינימאלי ליח"ד – לא יפחת מ- 70 מ"ר עיקרי כאשר שיעורן המרבי יהיה 15% מכל יחידות הדיור בבניין . שטח יתרת הדירות בנות 3 חדרים לא יפחת מ- 80 מ"ר עיקרי. נספח בינוי- הנספח מחייב לעניין מס´ הקומות, מיקום המסחר והקולונדה, קו בנין מרבי, לא תותר הצמדת גינות פרטיות . הכניסה למסחר ו/או למשרדים תופרד מהכניסה למגורים . החנייה תהיה תת- קרקעית בלבד. תנאי למתן היתר בנייה הינו בין היתר אישור תוכנית איחוד וחלוקה למתחם מספר 2. בתום שלוש שנים מאישור תוכנית זו (11/2005-ז.ו) תובא התוכנית לדיון בוועדה המחוזית למעקב אחר התקדמות ביצוע. במידה ולא תופקד עד למועד זה תוכנית לאיחוד וחלוקה (במתחם מס´2-ז.ו.) תהיה הוועדה המחוזית רשאית לבטל את התוכנית או להאריך את תוקפה כפי שייקבע. אפ בתום 5 שנים מיום אישור תוכנית זו לא תאושר תוכנית לאיחוד וחלוקה, תובא התוכנית לדיון בוועדה המחוזית, אשר תחליט על ביטולה או להאריך תוקפה לתקופה נוספת .	- שטח שירות למסחר מעל 5%, מתחת 2%. - חנייה תת קרקעית עד – 200% . מספר הדירות במתחם מספר 2 – 48 דירות . התפלגות גודל הדירות: מעל 70% מיחידות הדיור בל בניין ובניין יהיו בנות 4 חדרים או יותר. מס´ יח"ד בנות 3 חדרים או פחות לא יעלה על 30% ממס´ יחידות הדיור בבניין . שטח מינימאלי ליח"ד – לא יפחת מ- 70 מ"ר עיקרי כאשר שיעורן המרבי יהיה 15% מכל יחידות הדיור בבניין . שטח יתרת הדירות בנות 3 חדרים לא יפחת מ- 80 מ"ר עיקרי. ניתן יהיה לאפשר בנייה של יחידות דיור בנות 3 חדרים או פחות, כאמור לעיל, בשיעור של עד 35% ממספר יחידות הדיור בבניין, ובלבד שיעור יחידות הדיור בנות 3 חדרים במגרש לא יעלה על 30% ממספר יחידות הדיור במגרש . קולונדה בחזית לרח´ ירושלים . הכניסה למסחר ו/או משרדים תופרד מהכניסה למגורים. בקומת הקרקע – מסחר בלבד. בנייה בשלבים: למבנה שייבנה בשלבים או למבנים בקירות משותפים תוגש בקשה נפרדת כאשר הבניין שייבנה ייראה כבניין שלם ולא כשלב זמני. תנאי להוצאת היתר, תוכנית לעיצוב אדריכלי. אישור תוכנית איחוד וחלוקה למתחם מספ2 כמפורט בסעיף 29 להוראות תוכנית זו. סעיף 29 "תכנית לאיחוד וחלוקה לחלקות 146-149. סעיף 3.29 לאחר אישור תכנית חד/1264 ועד לאישור התכנית המפורטת לאיחוד וחלוקה למתחם 2 לא תותר הקמת מבנים חדשים. חנייה תת קרקעית בלבד לפי 1.3 מכוניות לדירה	

כיר המעין - ת.ד 1476

כפר מנדא - מיקוד 17907

טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568

Email – atefalem@012.net.il

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

עפ"י תוכנית בניין עיר זו, מספר חד/1264, יש להכין טבלת איחוד וחלוקה כחלק מהוראות התוכנית ע"מ לקבל היתר ולעמוד בהוראות התב"ע .
כפועל יוצא מכך, ניתן להסיק את חלקה של משפח׳ רויכמן בחלק היחסי במתחם מס׳ 2, הכולל את חלקות 146-149 בגוש 10032 ,
להלן סיכום :

מס׳ חלקה	שטח רשום מ"ר	חלק יחסי ב- %
146	802	22.85%
147	1,106	31.5%
148	801	22.825%
149	801	22.825%
סה"כ	3,510	100%

משמע החלק היחסי המשויך לחלקה 147 הנדונה – מספר יח"ד - 15 יח"ד (כ- 1,588 מ"ר עיקרי).
שטח מסחרי כ- 150 ממ"ר .

כיר המעין - ת.ד 1476

כפר מנדא - מיקוד 17907

טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568

Email – atefalem@012.net.il

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

נושא	שמאי המבקש	שמאי המשיבה
תרומה של מקום חניה	בחדרה אין תוספת שווי במכירת דירה בין חניה עילית לחניה תת קרקעית . מפנה לשומה מכרעת של השמאי מוטי דיאמנט מיום 1.9.011 בחלקה 16 בגוש 10008 .	שווי מקום חניה תת קרקעי באזור - כ- 60% מעלות הקמתו . אם יש הפסד בגין מקומות חניה תת קרקעיים אז למה שולם עבור החלקה 2.2 מליון ₪ . שמאי מכריע לא צריך להתבסס על שומה מכרעת אחרת , אולי יש כדאיות אחרות . שומתו של מוטי דיאמנט במקום אחר מחוץ לעיר .
מושע	בניה על פי חד/ 1264 תעשה יחד עם בעלי החלקות הנוספות במתחם 2 , מצב הגורם לריבוי בעלים ויוצר אפשרות למחלוקת .	נלקח בחשבון מושע וגודל .
דחיה בגין צורך באיחוד וחלוקה	נתנה דחיה של 5 שנים עם להכנת תכנית איחוד וחלוקה למתחם מס' 2 עפ"י הוראות חד/ 1264 . שער היוון 6% .	נלקח בחשבון דחייה של כ- 1.5 שנים מקדם = 0.92 .
עלות מקום חניה	60,000 ₪ לשטח של 33 מ"ר	400 $/מ"ר
מקדם שווי למסחר	1:1	כמעט 2:1

כיר המעין - ת.ד 1476

כפר מנדא - מיקוד 17907

טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568

Email – atefalem@012.net.il

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

עסקאות השוואה ותחשיב מטעם שמאי המבקש

תוכנית חד/947 – תאריך קובע 17/12/1993 :

מצב קודם – חד /773 :

מותר : 3 קומות ע"ע, 6 יח"ד לדונם .

עיקרי: 732.2 מ"ר קאו´= 1 X 70% X 1,046 מ"ר

שירות:

1. מחסן 3 מ"ר אקו´ = 0.5 (מקדם) X 6 מ"ר

2. חניות בקומה מפולשת 36 מ"ר אקו´ = 0.4 X 15 מ"ר X 6

יתרת קומת עמודים מפולשת

עפ"י תכסית מרבית הכוללת, מקלט

ושירותי בניין כלליים : 65.1 מ"ר אקו´= 0.35 (מקדם ש"ש+ שוליות) X 216 מ"ר

סה"כ - 846.8 מ"ר מבונה .

מצב חדש – חד /947 :

מותר : 3 קומות ע"ע, 6 יח"ד לדונם + 6 מ"ר מחסן ליח"ד . .

עיקרי: 732.2 מ"ר קאו´= 1 X 70% X 1,046 מ"ר

שירות:

1. מחסן 18 מ"ר אקו´ = 0.5 (מקדם) X 6 X 6 מ"ר

2. חניות בקומה מפולשת 36 מ"ר אקו´ = 0.4 X 15 מ"ר X 6

3. יתרת קומת עמודים מפולשת

עפ"י תכסית מרבית הכוללת, מקלט

ושירותי בניין כלליים : 65.1 מ"ר אקו´= 0.35 (מקדם ש"ש+ שוליות) X 186 מ"ר

סה"כ - 851.3 מ"ר מבונה .

תחשיב ההשבחה לתוכנית חד/947 :

שווי מ"ר מבונה – 1,040 ₪ .

מצב חדש – 851.3 מ"ר מבונה .

מצב קודם – 846 מ"ר מבונה .

ההשבחה : 4,680 ש"ח = 1,040 ₪/ מ"ר X 4.5 מ"ר

ההיטל : 2,340 ₪ .

שווי למ"ר עפ"י עסקאות משומות מכריעות ומשומות הועדה

כיר המעין - ת.ד 1476

כפר מנדא - מיקוד 17907

טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568

Email – atefalem@012.net.il

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס'
514752500

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תוכנית חד/450 ה´– תאריך קובע 26/07/1999 :

מצב קודם – חד /947 :

מותר : 3 קומות ע"ע, 6 יח"ד לדונם + 6 מ"ר מחסן ליח"ד . .

עיקרי: 732.2 מ"ר קאו´= 1 X 70% X 1,046 מ"ר

שירות:

1. מחסן 18 מ"ר אקו´ = 0.5 (מקדם) X 6 יח"ד X 6 מ"ר
2. חניות בקומה מפולשת 36 מ"ר אקו´ = 0.4 X 15 מ"ר X 6
3. יתרת קומת עמודים מפולשת

עפ"י תכסית מרבית הכוללת, מקלט

ושירותי בניין כלליים : 65/1 מ"ר אקו´= 0.35 (מקדם ש"ש+ שוליות) X 186 מ"ר

סה"כ - 851.3 מ"ר מבונה .

מצב חדש – חד /450ה´ :

מותר : 3 קומות ע"ע, 6 יח"ד לדונם + שטחי שירות .

עיקרי: 732.2 מ"ר קאו´= 1 X 70% X 1,046 מ"ר

שירות:

1. מחסן 18 מ"ר אקו´ = 0.5 (מקדם) X 6 יח"ד X 6 מ"ר
2. חניות בקומת עמודים 36 מ"ר אקו´ = 0.4 X 15 מ"ר X 6
3. סגירת חלל ק"ע 31.2 מ"ר אקו´ = 0.4 X 312 מ"ר X 25%
4. מבואה 8.4 מ"ר אקו´ = 0.4 X 3.5 מ"ר X 6 יח"ד
5. חדרי אשפה וגז 4.5 מ"ר אקו´ = 0.3 X 15 מ"ר
6. מערכות טכניות 6 מ"ר אקו´ = 0.3 X 20 מ"ר
7. חדרי יציאה לגג 21 מ"ר אקו´ = 0.7 X 15 מ"ר X 2 יח"ד
8. יתרת קומת עמודים פי תכסית מרבית 15.6 מ"ר אקו´ = 0.3 (מקדם ש"ש +שוליות) X 52 מ"ר

בניכוי 4 מ"ר בגין מדרגות לכל חדר יציאה לגג = 8 מ"ר אקו´

סה"כ - 864.9 מ"ר מבונה

עסקאות השוואה בגין תוכנית חד/450ה´:

ממידע נדלן דירות בסביבה הסמוכה :

תאריך עסקה	גוש /חלקה	קומה	שטח	שטח בנייה	מחיר למ"ר אקו´
23/2/1999	10032/83	קרקע	87	1999	$ 1,094
11/7/1999	10032/85	5	75	1998	$957
4/12/1998	10032/100	קרקע	125	1995	$1,304
4/5/1998	10032/199	2	75	1998	$1,382

בהתחשב בנתונים הנ"ל:

שווי מ"ר בנוי בבנייה חדשה באזור הנדון - 1,200 $.

בניכוי מע"מ ויזמות – 30% .

עלות בנייה – 650 $/ מ"ר .

שווי מ"ר מבונה – 275 $.

שווי מ"ר מבונה בש"ח : 1,128 ש"ח= 4.102 ₪/ $ X 275 $ - שווי מ"ר מבונה – 1,130 ₪.

כיר המעין - ת.ד 1476

כפר מנדא - מיקוד 17907

טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568

Email – atefalem@012.net.il

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

<u>תחשיב ההשבחה לתוכנית חד/450 ה´–:</u>

שווי מ"ר מבונה – 1,130 ₪ .

מצב חדש – 864.9 מ"ר מבונה .

<u>מצב קודם – 851.3 מ"ר מבונה .</u>

ההשבחה : 15,368 ש"ח = 1,130 ₪/ מ"ר X 13.6 מ"ר

ההיטל : 7,684 ₪ .

עסקה אחת של שמאי המשיבה לא מייצגת .

ירידת או עליית מחירים לא רלוונטיים .

לא הוצגו מספיק עסקאות ולכן יש לפסול את התחשיב שלו .

<u>תוכנית חד/1264-תאריך קובע 07/12/2005 :</u>

<u>מצב קודם – חד /450ה´ :</u>

מותר : 3 קומות ע"ע, 6 יח"ד לדונם + שטחי שירות .

עיקרי: 732.2 מ"ר קאו´= 1 X 70% X 1,046 מ"ר

<u>שירות:</u>

<u>1</u>. מחסן 18 מ"ר אקו´ = 0.5 (מקדם) X 6 יח"ד X 6 מ"ר

2. חניות בקומת עמודים 36 מ"ר אקו´ = 0.4 X 15 מ"ר X 6

3. סגירת חלל ק"ע 31.2 מ"ר אקו´ = 0.4 X 312 מ"ר X 25%

4. מבואה 8.4 מ"ר אקו´ = 0.4 X 3.5 מ"ר X 6 יח"ד

5. חדרי אשפה וגז 4.5 מ"ר אקו´ = 0.3 X 15 מ"ר

6. מערכות טכניות 6 מ"ר אקו´ = 0.3 X 20 מ"ר

7. חדרי יציאה לגג 21 מ"ר אקו´ = 0.7 X 15 מ"ר X 2 יח"ד

8. יתרת קומת עמודים פי תכסית מרבית 15.6 מ"ר אקו´ = 0.3 (מקדם ש"ש +שוליות) X 52 מ"ר

<u>בניכוי 4 מ"ר בגין מדרגות לכל חדר יציאה לגג = 8 מ"ר אקו´</u>

סה"כ - 864.9 מ"ר מבונה.

<u>מצב חדש – חד /1264 :</u>

מותר: 6 קומות ע"ע או קומה מסחרית, סה"כ 15 יח"ד לחלקה 147 המהווה 31.5% מתוך 48 יח"ד ממתחם מספר 2 (מקדם בין מסחר למגורים 1) .

עיקרי : 1,587 מ"ר אקו´= 1 X 31.5% X 5,040 מ"ר .

שירות : 238 מ"ר אקו´= 0.5 X 30% X 1,587 מ"ר .

עיקרי מסחר : 143 מ"ר אקו´= 1 X 31.5% X 455 מ"ר .

<u>שירות מסחר : 5 מ"ר אקו´ = 0.5 X 7% X 143 מ"ר</u>

סה"כ – 1,973 מ"ר מבונה .

כיר המעין - ת.ד 1476

כפר מנדא - מיקוד 17907

טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568

Email – atefalem@012.net.il

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

עסקאות השוואה בגין תוכנית חד/1264 :

ממידע נדלן דירות בסביבה הסמוכה :

תאריך עסקה	גוש /חלקה	קומה	שטח	שטח בנייה	מחירלמ"ר אקו׳
20/12/2005	10036/318	קרקע	115	2006	$1,086
18/01/2005	10032/420	קרקע	100	2004	$1,000
23/01/2005	10032/420	קרקע	90	1999	$1,133
6/1/2005	10032/420	קרקע	98	2004	$1,197
20/11/2005	10036/321	קרקע	85	1990	$ 941

בהתחשב בנתונים הנ"ל, שווי מ"ר בנוי בבנייה חדשה באזור הנדון - 1,100 $.
בניכוי מע"מ ויזמות – 30% .
עלות בנייה – 650 $/ מ"ר .
שווי מ"ר מבונה – 200 $.
שווי מ"ר מבונה בש"ח : 927 ש"ח= 4.636 ₪/ $ X 200 $ - שווי מ"ר מבונה – 930 ₪.

תחשיב ההשבחה לתוכנית חד/1264–:

שווי מ"ר מבונה במצב חדש עפ"י העסקאות הנ"ל - 930 ₪/ מ"ר .

שווי מ"ר מבונה במצב חדש בהתאמה לצפיפות - 837 ₪ / מ"ר . = 0.9 X 930 ₪/ מ"ר
מצב חדש : 1,651,400 ₪ = 837 ₪/ מ"ר X 1,973 מ"ר מבונה
מצב קודם : 804,400 ₪ = 930 ₪/ מ"ר X 865 מ"ר מבונה

ההפרש : 847,000 ₪ .

בניכוי חניות תת קרקעיות (בחדרה אין תוספת שווי במכירת דירה בין חנייה עילית לתת קרקעית):
1,158,300 ₪ = 33 מ"ר /חנייה X 1,800 ₪/ מ"ר X 1.3 חניות ליח"ד X 15 יח"ד

מתקבלת השבחה שלילית של 311,300 ₪

בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל יש לתת דחייה של 5 שנים עד להכנת תוכנית איחוד וחלוקה לפי "מבחן המציאות", באחוז היוון של 6% .

כיר המעין - ת.ד 1476
כפר מנדא - מיקוד 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

עסקאות השוואה ותחשיב מטעם שמאי המשיבה

תוכנית חד/947 – תאריך קובע 17/12/1993 :

135,200 $ = 130 $/ מ"ר ק. X 1,040 מ"ר קרקע

א.1. 186 $ מרכיב קרקע למ"ר מבו´ = 728 מ"ר מבונה (70% בנייה) / 135,200 $.

א.2. 36 מ"ר = 6 מ"ר X 6 יח"ד

2,008 $ = 0.3 X 186 $/ מ"ר X 36 מ"ר

א.3. שווי חדש עפ"י חד/947 : 137,200 $ = 2,008 $ + 135,200 $

א.4. ההשבחה - כ- 6,000 ש"ח = 2.97 ש"ח/$ X 2008 $

ההיטל 3,000 ₪

יוצא שווי קרקע למ"ר כ- 132 $ = 1,040 מ"ר קרקע/ 137,208$

תוכנית חד/450/ה´– תאריך קובע 26/07/1999 :

ב. שווי קרקע ערב ת.ב.ע. חד/450/ה´- 200,000 $

תוספת מרתף - 3,000 $

203,000 $.

ב.1 . 275 $/מרכיב ק.למ"ר מבונה =728 מ"ר מבונה / 200,000 $

שווי חדש עפ"י חד 450/ה´:

בסיס - 200,000 $ = כ-192 $/מ"ר קרקע X 1,040 מ"ר ק.

9,900 $ = 1.2 X 275$/מ"ר X תוספת 2 חדרי יציאה לגג

תוספת בקומות, ניקח 30 מ" במקום 40 מ"ר .

9,900 $ = 0.4 X 275 $/ מ"ר X 30 מ"ר X 3 קומות

תוספת מחסן דירתי – בקומות :

4,950 $ = 0.5 X 275 $/ מ"ר X 6 יח"ד X 6 מ"ר

סה"כ 224,750 $

שווי חדש - 921,500 ₪ = 4.1 ₪/ $ X 224,750 $

שווי קודם - 832,200 ₪ = 4.1 ₪/ $ X 203,000 $

ההשבחה - 89,300 ₪

ההיטל - 44,650 ₪ .

חוזה מיום 7.7.96 , חלקה 90 גוש 10037

בשטח נטו 1286 מ" תמורת 750,000 $.

קיים מבנה ישן .

משנת 1996 עד שנת 1999 היתה ירידת מחירים 8% - 7

משנת 1996 עד שנת 2000 היתה ירידת מחירים 12% - 10

משנת 1993 עד שנת 1996 היתה עליית מחירים כ – 40%

כיר המעין - ת.ד 1476

כפר מנדא - מיקוד 17907

טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568

Email – atefalem@012.net.il

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תוכנית חד/1264- תאריך קובע 8/12/2005 :

שווי קרקע ערב אישור תוכנית חד/1264 - $224,750.

שווי קרקע עפ"י חד'/1264 נכון ל- 8/12/2005 :

שוו מרכיב קרקע למגורים מעל מסחרי, כאשר מופחת בגין מושע וגודל-

206 $/ מ"ר = 75% X 275 $ מרכיב קרקע למ"ר מבונה

1,038,240 $ = 105 מ"ר לדירה X 206 $/מ"ר X 48 יחיד'

שטחי שירות מעל ל- 5,040 למגורים .

1,512 מ"ר = 30% X 5,040 מ"ר

124,588 $ = 0.4 X 206 $ X 1,512 מ"ר

מסחר לאחר הפחתת מושע 25% .

182,000 $ = 400 $ מרכיב ק.למ"ר מבונה X 455 מ"ר

סה"כ – 1,344,828 $

דחייה של כ- 1.5 שנים לצורך טבלאות איזון –

1,237,234 $ = 92% X 1,344,828 $

שטח ברוטו ונטו עפ"י ת.ב.ע. חד/773 :

מספר חלקה	ברוטו	הפקעה	נטו	% בסה"כ עפ"י שטח נטו
146	802	262	540 מ"ר ק.	18.49
147	1,106	66	1,040 מ"ר ק.	35.61
148	801	60	741 מ"ר ק.	25.36
149	801	201	600 מ"ר ק.	20.54
			2,921 מ"ר ק.נטו	100%

לעניין החנייה :

מגורים - 62 מקומות = 1.3 חניות לדירה X 48 יח"ד

מסחר - 15 מקומות = 30 מ"ר / 455 מ"ר מסחרי

רכב תפעולי (1 חנייה ל- 500 מ"ר מסחר) אקו'- 2 מקומות חנייה

סה"כ 79 מקומות .

2,370 מ"ר = 30 מ"ר למקום חנייה X 79 מקומות חנייה .

948,000 $. = 400 $ / מ"ר עלות למ"ר ברוטו X 2,370 מ"ר

עלות עודפת להפחית ממרכיב חנייה : 379,000 $ = 40% X 948,000 $

שווי עלות מקום חנייה לאחר ההפחתה - 568,800 $ = 60% X 948,000 $

שווי מקום חנייה בנוי שלדעתי ניתן למכור לדיירי הפרויקט- 7,200 $ = 79 מקומות חנייה / 568,800 $

שווי הקרקע לאחר הפחתת עלות בנייה עודפת - 858,234 $ = 379,000 $ - 1,237,234 $

החלק המיוחס לחלקה 147 : 305,618 $ = 35.61% X 858,234$

ההשבחה לחלקה 147 - 80,868 $ = 224,750 $- 305,618 $

שווי חדש : 1,418,000 ₪ = 4.64 ₪/$ X 305,618 $

שווי קודם : 1,043,000 ₪ = 4.64 ₪/ $ X 224,750 $

ההשבחה : 375,000 ₪ .

ההיטל : 187,500 ₪ .

כיר המעין - ת.ד 1476

כפר מנדא - מיקוד 17907

טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568

Email – atefalem@012.net.il

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס'
514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

12. <u>עקרונות</u> :

א. עפ"י סעיף 5- 4 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה :
במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו , בלי שישולם היטל עקב אף אחד מאישורים אלה , תהא ההשבחה ההפרש בין שווים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שוויים מיד לאחר אישורה של התכנית האחרונה .

ברע"א 4217/04 , ציון פמיני נ. ועדה מקומית ירושלים קבע בימ"ש עליון כי חישוב ההשבחה הראוי הוא בשיטת המדרגות המקיים באופן מיטבי את הקשר הסיבתי הישיר בין אקט תכנוני ובין ההשבחה.

ב. גישת ההשוואה היא המועדפת בהערכת קרקע .
גישת החלוץ נחשבת לבעלת תוקף בינוני ואף פחות והיא משמשת בדרך כלל במקרים שבהם אין די נתונים דרושים ליישום גישת ההשוואה . למרות חסרונותיה השימוש בגישה זו הכרחי בנסיבות מסוימות כאשר בסביבה כל העסקאות מבטאות שווי שוק כולל המבנה וממנו יש לחלץ שווי קרקע .

גישה זו הועדפה ע"י בית המשפט העליון , רע"א 161/79 , שר האוצר נגד הרברט זילברשטיין , פ"ד לד(3) 225 ו- ע"א 323/85 , מדינת ישראל נגד אברהם אליהו מזרחי פ"ד לט (4) 185 .

ג. הדרך לאמוד את ההשבחה היא ההפרש בין שווי המקרקעין במצב תכנוני חדש לעומת שווי במצב קודם . אולם יש מקרים בהם ניתן לבודד את הגורם המשביח ולבחון לגביו בלבד , באם חלה השבחה . בחישוב ההשבחה בגין הגורם המשביח תילקח בחשבון היתרונות / החסרונות לנכס הקיים .

ד. "התעשרות היא המרכיב הדומיננטי בכל אירוע של היטל השבחה ובאין התעשרות לא יקום ולא יהיה היטל השבחה .
ולא אך התעשרות על דרך הסתם , אלא התעשרות שבאה עקב אחד מאותם אירועי תכנון שחוק התכנון והבניה מדבר בהם " - דנ"א 3768/98 .

כיר המעין - ת.ד 1476
כפר מנדא - מיקוד 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

13. <u>הכרעה ושיקולים</u> :

א. חובת פירוט שומה :

לפי מכתב המשנה ליועץ המשפטי מיום 26.5.2011 צוין :

"כחלק מהפירוט המזערי הנדרש בשומת מקרקעין הנערכת למטרת הערכת היטל השבחה שהנישום יחויב בו , יש צורך לפרט אף את התחשיב לפיו נעשתה השומה , הכולל את פירוט בסיס הנתונים והעסקאות שעמדו בבסיס התחשיב ...

כתיבת שומות מפורטות נדרשת לטעמנו הן לאור הוראות הדין והן לאור התכליות העומדות בבסיסו ...

חלה החובה לפרט היטב בשומת המקרקעין את בסיס הנתונים והתחשיב שהביאו לקביעת שווי המקרקעין .

לפי פסק דין בעניי ן יודוביץ :
בג"צ 1234/91 חיים יודוביץ בע"מ נ. עירית חולון :

הוגש בג"צ בנוגע לאי מתן פרוט בשומת ועדה מקומית (מדובר על חלוקת ההיטל בין מרתפים לשטח עיקרי)
בג"צ קבע כי עד למתן הפרוט בשומה לא יתחילו להיספר אותם 30 יום העומדים לבעלים עד להגשת שומה אחרת .
בתי המשפט נדרשים לעתים לדון בפסיקתו של שמאי מכריע לענין היטל השבחה ודברי בית המשפט חדים וברורים :

בעניין מ.ת.מ ושופרסל תיק 502/86 נ. הועדה המקומית לתו"ב פ"ח (פורסם במקרקעין וערכם 101 עמ' 62) :
כבוד השופט ג'ג'י קובע כי "רבים הם קביעותיו וחישוביו של השמאי המכריע שאותם לא נימק כגון ... "קבע השמאי המכריע את שווים של פריטים מסוימים מבלי שנימק כיצד הגיע לשווי זה " , לאור קביעתו העובדתית של השופט ממשיך ופוסק כי "הכרעת שמאי חייבת להיות מנומקת נימוק המאפשר לבית המשפט לבחנה ולבדוק את דרך קבלתה , אם נתקבלה כדין , אם הופעלו בקבלתה שיקולים עניינים , ואם היא מבוססת על חומר מהימן . הכרעה לא מנמקת , או שאינה מנומקת היטב , אינה מאפשרת לבית המשפט להעבירה את שטח ביקורתו " .

בעניין אלדר בש"א 001646/00 הועדה המקומית לתו"ב רחובות נ. רן אלדר ודליה נפסק ביום 11.11.04 :
העוסק אף הוא בערעור על פסיקת שמאי מכריע בהיטל השבחה , שואלת כב' השופטת רירי שמולביץ : האם יש צורך בפירוט תחשיב קביעות השמאי לגבי שווי מ"ר לתוספת בניה וסכום ההיטל ?

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס'
514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תשובתה : "אני סבורה , כי צודקת המערערת בטענתה , כי על השמאי לפרט בחוות דעתו , על יסוד מה קבע שווי מ"ר של תוספת בניה בסך של 475 $ וכן היה עליו לפרט את התחשיב לפיו קבע את היטל ההשבחה ובכך לאפשר את בחינת השומה .

"לאור מסקנתה האמורה , החזירה כב' השופטת את התיק לשמאי המכריע על מנת שיתקנה וישלימה תוך "פירוט התחשיב שבבסיס קביעת שווי למ"ר מבונה של התוספת " .
ועדת ערר של מחוז ת"א , הר/ 5145/05 החלטה מיום 9.6.05 דנה בתביעת פיצויים לפי סעיף 197 . בהחלטתה שניתנה ביום 9.6.05 קובעת הועדה בין היתר , כי בשומת שמאי העותרים אין התייחסות להוראות התכנית בעניין המיגון האקוסטי ...
על חוות הדעת לפרט יותר בהקשר זה – כאשר מחוות הדעת לא ניתן ללמוד כלל אם כל זה נלקח בחשבון הפגיעה .

כמסקנה , הועדה לא התירה לתקן את השומה ובעקבות המסקנה לא נפסקו פיצויים .

לאור האמור לעיל לא מקובל עלי עמדתו של שמאי המשיבה שאין הוא חייב בפירוט לפני הגשת ערעורו של המבקש הרי השיקול לערער אם לא תלוי בין היתר בפירוט התחשיב והביסוסים שעליהם התבסס .

במכתב המשנה ליועמ"ש הנ"ל צוין :

"ללא פירוט .... תפגע אפשרות הנישום להשיג או לחלוק על שומת הועדה המקומית או לחלופין להשתכנע בעניין נכונות החיוב ולא לערור ." ..

לאור הנ"ל אני קובע ששכ"ט יחולק בין הצדדים כדלקמן :

הועדה המקומית	**=**	**2/3**
המבקש	**=**	**1/3**

כיר המעין - ת.ד 1476
כפר מנדא - מיקוד 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

ב. תרומת מקום חניה תת קרקעי :

אין ספק שמקום חניה תת קרקעי (מקורה) צמוד לדירה תורם לשווי הדירה .

השמאי המכריע דיאמנט קבע בשומתו ברח' מנחם בגין בגבעת אולגה :

"אני סבור כי לאור ערכי הקרקע ומיקום הנכס נכון למועד הקובע הדרישה להקמת חניה תת קרקעית חלקית הינה הוצאה עודפת אותה יש לקזז מהשווי " .

בסביבת הנכס הנדון אין מצוקת חניה וערכי קרקע שונים מאשר הנכס הנדון ולכן לא נכון לקזז את כל עלות הקמת חניון תת קרקעי כעלות עודפת .

אומדן עלות בניה למ"ר חניון תת קרקעי	כ-		1800 ₪
לפי שטח ממוצע כ- 33 מ"ר	=	כ-	60,000 ₪
אומדן תרומה של מקום חניה מקורה באזור	כ-		200 ₪/לחודש
בשער היוון 8%	=		30,000 ₪
תרומה לשווי נטו	=		30,000 ₪

ג. דחייה ומושע :

בגין צורך באיחוד וחלוקה , דחייה סבירה כשנתיים

שער היוון סביר = 6% = 0.89

מושע ובניה בקיר משותף : אומדן הפחתה סביר כ - 10%

ד. מקדם שווי למסחר :

בהתחשב במיקום
אומדן מקדם סביר = 1.5 יחסית למגורים .

כיר המעין - ת.ד 1476
כפר מנדא - מיקוד 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס'
514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ה. <u>השבחה בגין תוכנית חד/947 :</u>

<u>שטח אקוויוולנטי לניצול בהתאם לתוכנית חד/773 (מצב קודם) :</u>

יעוד	שטח מ"ר	מקדם	שטח אקו´ מ"ר
עיקרי	70% 1,040X	100%	728
מחסן	6	50%	3
קומת עמודים מפולשת, הכוללת ש"ש	237	20%	47.4
סה"כ שט אקו´			**778.4**

<u>שטח אקוויוולנטי לניצול בתאם לתוכנית חד/947 (מצב חדש) :</u>

יעוד	שטח מ"ר	מקדם	שטח אקו´ מ"ר
עיקרי	70% 1,040X	100%	728
מחסן	6 יח"ד X 6 מ"ר	50%	18
קומת עמודים מפולשת, הכוללת ש"ש	207	20%	41.4
סה"כ שטח אקו´			**787.4**

השבחה במ"ר אקו' לתאריך הקובע - 9 מ"ר אקו' .

ו. <u>השבחה בגין תוכנית חד/450ה´ :</u>

<u>שטח אקוויוולנטי לניצול בתאם לתוכנית חד/947 (מצב קודם) :</u>

יעוד	שטח מ"ר	מקדם	שטח אקו´ מ"ר
עיקרי	70% 1,040X	100%	728
מחסן	6 יח"ד X 6 מ"ר	50%	18
קומת עמודים מפולשת, הכוללת ש"ש	207	20%	41.4
סה"כ שטח אקו´			**787.4**

כיר המעין - ת.ד 1476
כפר מנדא - מיקוד 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

שטח אקוויוולנטי לניצול בתאם לתוכנית חד/450 ה´ (מצב חדש) :

יעוד	שטח מ"ר	מקדם	שטח אקו´ מ"ר
עיקרי	1,040X 70%	100%	728
מחסן (1)	6 יח"ד X 6 מ"ר	70%	25.2
סגירת חלל קומת עמודים	243 X 25%	30%	18.20
מבואה	3.5 מ"ר X 6 יח"ד	30%	6.3
חדרי יציאה לגג	15 X 2 יח"ד	1.2	36
יתרת קומת עמודים ושטחי שירות	161 מ"ר	20%	32.2
סה"כ שטח אקו´			**845.9**

השבחה במ"ר אקו´ לתאריך הקובע - 58.5 מ"ר אקו´.

ו. <u>השבחה בגין תוכנית חד/1264</u>

<u>שטח אקוויוולנטי לניצול בהתאם לתוכנית חד/450 ה´ (מצב קודם) = 845.9</u>

<u>שטח אקוויוולנטי לניצול בהתאם לתוכנית חד/1264 (מצב חדש) ::</u>

עפ"י תוכנית בניין עיר זו, מספר חד/1264, יש להכין טבלת איחוד וחלוקה כחלק מהוראות התוכנית ע"מ לקבל היתר ולעמוד בהוראות התב"ע .

כפועל יוצא מכך, ניתן להסיק את חלקה של משפח´ רויכמן בחלק היחסי במתחם מס´ 2, הכולל את חלקות 146-149 בגוש 10032 , להלן סיכום :

מס´ חלקה	שטח נטו במצב קודם	חלק יחסי ב- %
146	540	
147	1040	35.61%
148	741	
149	600	
סה"כ	2,921	100%

משמע החלק היחסי המשויך לחלקה 147 הנדונה היינו :

– שטח עיקרי למגורים - 1795 מ"ר = 35.61% X 5,040 מ"ר .
– שטח עיקרי למסחר - 162 מ"ר = 35.61% X 455 מ"ר.
- שטח שירות למגורים - 538 מ"ר = 35.61% X 1,795 מ"ר
- שטח שירות למסחר - 8 מ"ר = 5% X 162 מ"ר

---

1. לפי מחקר דלפי היחס בין שווי מ"ר שטח מחסן הצמוד פיזית ליח"ד וממוקם באותה קומה לבין שווי עיקרי למ"ר באותה קומה 69% - 59% .

כיר המעין - ת.ד 1476

כפר מנדא - מיקוד 17907

טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568

Email – atefalem@012.net.il

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

שטח אקו´ ע"ס תוכנית זו :

יעוד	שטח מ"ר	מקדם	שטח אקו´ מ"ר
עיקרי מגורים	1795	100%	1795
עיקרי מסחר	162	150%	243
שירות מגורים	538	40%	215
שירות מסחר	8	60%	4.8
סה"כ שטח אקו´			**2257.8**

אומדן הפחתה בגין מושע כ- 10%

אומדן דחיה עד לאישור תכנית איחוד וחלוקה כשנתיים בשער היוון 6%

מקדם = 0.89 = **1,808 מ"ר אקו'**

מזה יש להפחית עלות עודפת לחניה תת קרקעית .

אומדן עלות בניה למקום חניה תת קרקע כ- 60,000 ₪

אומדן תרומה לשווי כ- 50% = 30,000 ₪

אומדן עלות עודפת = 30,000 ₪

מספר מקומות חניה דרוש בכל המתחם = 79

79 * 30,000 ₪ = 2,2370,000 ₪

חלק החלקה = 35.61% = 843,957 ₪

ט. עסקאות השוואה :

א. תוכנית חד/947 – תאריך קובע 17/12/1993 :

לא הוצגו עסקאות השוואה הן מטעם שמאי המבקש והן מטעם שמאי המשיבה.

שמאי המבקש קבע שווי מ"ר מבונה לפי – 1,040 ₪/ מ"ר מבונה אקו´.

שמאי המשיבה קבע את השווי לפי - 130 $/ מ"ר קרקע , המשקף 186 $/ מ"ר מבונה עיקרי (לפי 70% אחוזי בנייה), המשקף 552 ₪/ מ"ר מבונה עיקרי .

כיר המעין - ת.ד 1476

כפר מנדא - מיקוד 17907

טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568

Email – atefalem@012.net.il

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

בהתבסס על עסקה מיום 7.7.96 בחלקה 90 בגוש 10037 - 1286 מ"ר = 750,000 $ (קיים מבנה ישן) .

מעלון מגרשים :

תאריך	גוש/כתובת	שטח במ"ר	מחיר	% בניה	מס' יח"ד	מחיר למ"ר מבונה
6/95	10032	835	120,000 $	100%	7 יח"ד	143 $
3/95	10035	500	80,000 $		2 יח"ד	160 $/מ"ר קרקע
2/95	בשכ' ויצמן	1 דונם	160,000 $	60%	4 יח"ד	266 $/מ"ר מבונה
7/95	במרכז העיר		28,000 $ ליח"ד			
4/94	10038	1437 מ"ר	300,000 $	10%	12 יח"ד	208 $/מ"ר מבונה
לאור האמור לעיל סביר 200 $ /מ"ר מבונה = כ- 600 ₪						

ב. <u>תוכנית חד/450 ה' – תאריך קובע 26/07/1999 :</u>

<u>1. עסקאות השוואה מטעם שמאי המבקש</u> :

תאריך עסקה	גוש /חלקה	קומה	שטח	שטח בנייה	מחיר למ"ר אקו'
23/2/1999	10032/83	קרקע	87	1999	1,094 $
11/7/1999	10032/85	5	75	1998	$957
4/12/1998	10032/100	קרקע	125	1995	$1,304
4/5/1998	10032/199	2	75	1998	$1,382

בהתחשב בנתונים הנ"ל , כאשר אני לוקח בחשבון שעסקה שנייה חריגה

שווי מ"ר בנוי בבנייה חדשה באזור הנדון - 1,300 $.
בניכוי מע"מ ויזמות – 30% .
אומדן עלות בנייה – 650 $/ מ"ר .
שווי מ"ר מבונה – 350 $.

שווי מ"ר מבונה בש"ח - 1,435 ש"ח= 4.102 ₪/ $ X 350 $

כיר המעין - ת.ד 1476
כפר מנדא - מיקוד 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס'
514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

2. עסקאות השוואה מטעם שמאי המשיבה :

הוצגה העסקה הנ"ל , את השווי הוא קבע לפי 192$/ מ"ר קרקע, המשקף 275 $/ מ"ר מבונה, המשקף 1,127 ₪/ מ"ר מבונה.

ניתוח העסקה שהוצגה על ידי שמאי המשיבה (עסקה מיום 7.7.96) :

שטח נטו בעסקה הנ"ל = 1286 מ"ר , ניתן לבנות ביעוד מגורים ד'

לפי חד/ 1001 : 171% - 161%

מחיר למ"ר מבונה קרקע כ- 350 $/מ"ר מבונה .

3. ממידע נדל"ן דירות בגוש 10034 :

תאריך עסקה	חלקה	קומה	שטח	שנת בניה	מחיר למ"ר
16.8.98	218	2	125	1994	$ 1440
11.7.99	140	2	125	1998	$ 1240
10.8.99	140	1	120	1998	$ 1333
27.10.99		5	125	1998	$ 1320
7.11.99	262	קרקע	קרקע	1987	$ 1719

שווי מ"ר בנוי בממוצע בבניה רוויה כ- 1350 $

בניכוי מע"מ ויזמות 30%

עלות בניה 650 $ - 700 $/מ"ר בהתחשב בשנת בניה .

שווי מ"ר מבונה כ- 350 $

המסקנה :
שווי מ"ר מבונה סביר כ- 1400 ₪

כיר המעין - ת.ד 1476
כפר מנדא - מיקוד 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ג. תכנית חד/1264 – תאריך קובע 07/12/2005 :

עסקאות השוואה מטעם שמאי המבקש :

ממידע נדלן דירות בסביבה הסמוכה :

תאריך עסקה	גוש /חלקה	קומה	שטח	שטח בנייה	מחיר למ"ר אקו׳
20/12/2005	10036/318	קרקע	115	2005	$1,086
18/01/2005	10032/420	קרקע	100	2004	$1,000
23/01/2005	10032/420	קרקע	90	1999	$1,133
6/1/2005	10032/420	קרקע	98	2004	$1,197
20/11/2005	10036/321	קרקע	85	1990	$ 941

בהתחשב בנתונים הנ"ל, שווי מ"ר בנוי בבנייה חדשה באזור הנדון - 1,200 $.

בניכוי מע"מ ויזמות – 30% .

אומד עלות בנייה – 650 $/ מ"ר .

שווי מ"ר מבונה – 275 $.

שווי מ"ר מבונה בש"ח : 1275 ש"ח= 4.636 ₪/ $ X 275 $

עסקאות השוואה מטעם שמאי המשיבה :

הוצגה העסקה הנ"ל , את השווי הוא קבע לפי המפורט להלן :

מגורים מעל מסחר לפי 275 $/ מ"ר מבונה, מתקבל 1,276 ₪/ מ"ר מבונה .
מסחר לפי 400 $/ מ"ר מבונה לאחר הפחתת 25% בגין מושע, מתקבל – 1,860 ₪/ מ"ר מבונה .

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ממידע נדל"ן דירות בגוש 10034 :

תאריך עסקה	חלקה	קומה	שטח	שנת בניה	מחיר למ"ר אקו'
16.8.06	152	קרקע	120 מ"ר + חצר 300 מ"ר	2006	כ- 1200 $
18.6.06	35	3	78 מ"ר	1998	1060 $
7.9.06	152	קרקע	110 מ"ר	2006	1448 $
25.12.05	36	קרקע	86 מ"ר	1989	1046 $
21.2.06	143	קרקע	75 מ"ר	1990	840 $

בהתחשב בנתונים לעיל

שווי מ"ר בנוי בבניה חדשה בממוצע כ- 1300 $

בניכוי מע"מ ויזמות 30%

עלות בניה 700 $/מ"ר (בהתחשב בבניה חדשה)

שווי מ"ר מבונה 300 $

המסקנה :
שווי מ"ר מבונה סביר = כ- 1350 ₪

הפחתה בגין מגורים מעל מסחר .

לפי מחקר בשיטת דלפי ,
שיעור ההפחתה הראוי לדירה בבית משותף שבקומת קרקע בו קיימים שטחי מסחר

12% - 22%

בהתחשב במקום סביר לדעתי הפחתה כ- 17%

שווי מ"ר מבונה = 1,120 ₪

כיר המעין - ת.ד 1476

כפר מנדא - מיקוד 17907

טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568

Email – atefalem@012.net.il

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ממידע נדל"ן חנויות שנמכרו בגוש 10037 :

תאריך	חלקה /כתובת	שטח במ"ר	שנת בניה	מחיר למ"ר
26.2.04	ויצמן 80	38	1970	6315 ₪
1.5.04	רוטשילד 38	31	1960	4440 ₪
25.1.04	הרברט סמואל 103	32	1960	4153 ₪
22.6.05	תרנא 59	14	1990	6060 ₪
1.8.05	הגבורים 59	37	1992	7630 ₪
11.1.06	הגבורים 1	48	1992	6279 ₪

בהתבסס במיקום ברח' ירושלים לא הרחק מהצומת עם רח' הנשיא ויצמן ורח' צהל סביר שווי מ"ר בנוי
כ- 6000 ₪

חנויות השכרה בעיר חדרה מאתר יד שנייה :

כתובת	שטח במ"ר	מחיר
הנשיא ויצמן 18	110	6500 ₪
הנשיא ויצמן 49	58	3200 ₪
הגיבורים 47	52	3800 ₪
הרברט סמואל	80	3500 ₪
הנשיא ויצמן	78	6000 ₪
הרברט סמואל	12	1000 ₪

ברח' ירושלים סביר דמי שכירות 45 ₪

מהוון בשער היוון 9% = 6000 ₪/מ"ר /מ"ר

בניכוי יזמות - 25%

עלות בניה - 3000 ₪

שווי מ"ר מבונה = כ- 1800 ₪

מקדם סביר יחסית למגורים = כ- 1.5

כיר המעין - ת.ד 1476

כפר מנדא - מיקוד 17907

טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568

Email – atefalem@012.net.il

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

14. תחשיב ההשבחה :

א. תכנית מס' חד/ 947 לתאריך קובע 17/12/1993 :

השבחה - ₪ 5,400 = 600 ₪/ מ"ר מבונה קרקע X 9 מ"ר מבונה אקו'

ב. תכנית מס' חד/ 450 ה' לתאריך קובע 26/07/99 :

השבחה - ₪ 81,900 = 1,400 ₪/ מ"ר מבונה קרקע X 58.5 מ"ר אקו'

ג . תכנית מס' חד'/1264 לתאריך קובע 7.12.05 :

השבחה אקו' :

962.1 מ"ר אקו' = 845.9 מ"ר אקו' - 1808 מ"ר אקו'

962.1 מ"ר אקו' * ₪ 1,120 = ₪ 1,077,552

בניכוי עלות עודפת בגין צורך בבניית חניון תת קרקע = ₪ 843,957

השבחה נטו = ₪ 233,596

כיר המעין - ת.ד 1476
כפר מנדא - מיקוד 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס'
514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

15. השומה :

לאור האמור לעיל , אומדן ההשבחה בגין מימוש זכויות מלא – נאמד על ידי כדלקמן :

מס' תכנית	תאריך קובע	השבחה בש"ח	היטל השבחה = 50% בש"ח
תכנית מס' חד/ 947	17/12/1993	₪ 5400	₪ 2700
תכנית מס' חד/ 450 ה׳	26/07/1999	₪ 81,900	₪ 40,950
תכנית מס' חד/1264	7/12/2005	₪ 233,596	₪116,798

חל הצמדה וריבית כחוק .

16. שכ"ט : שכ"ט כאמור לעיל :
2/3 חל על הועדה
1/3 חל על המבקשים .

הנני מצהיר בזה כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס הנדון וכי שומתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית .

ולראיה באתי על החתום

עאטף עאלם
שמאי מקרקעין מוסמך
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התו"ב

כיר המעין - ת.ד 1476
כפר מנדא - מיקוד 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il