

א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

9.6.2016
מס' מינוי: 1517-2015
סימוכין: 621/1511

ה מ ש י ב ה	ה מ ב ק ש
הועדה המקומית כפר שמריהו	אסף טוכמאייר
שמאי מקרקעין - אמיר דרור	שמאית מקרקעין - מיכל בר פרו

שומה מכרעת לענין היטל השבחה

חלקה 223 בגוש 6671

רחוב הצבעונים 3, כפר שמריהו

א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

9.6.2016
מס' מינוי: 1517-2015
סימוכין: 621/1511

מטרת השומה

בהתאם להודעת המינוי לשמאי מכריע מטעם יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 2.11.2015, נתבקשתי לחוות דעתי לענין גובה ההשבחה החלה על הנכס הנדון, למועד הקובע, בגין בקשה להיתר בניה.

זיהוי הנכס

גוש:	6671
חלקה:	1223
שטח רשום:	2,212 מ"ר
סוג הנכס:	בנין בשלבי הקמה על מגרש ביעוד מגורים א'
כתובת:	רחוב הצבעונים 3, כפר שמריהו

מהלך הדיון

מועד: 11.3.2016
משתתפים²: מיכל בר פרו, כרמלה חורב, הח"מ

ביקור בנכס

מועד: 18.1.2016
נוכחים: כרמלה חורב, הח"מ

המסמכים העיקריים שהוצגו

1. מטעם המבקש

- שומת השמאית מיכל בר פרו מיום 23.11.2015
- נסח רישום מיום 9.11.2014
- תוכנית בקשה להיתר (גרמושקה) סרוקה, ללא תאריך

2. מטעם המשיבה

- שומת השמאי אמיר דרור מיום 16.8.2015
- תגובת השמאי אמיר דרור לשומת המבקש מיום 3.12.2015
- תגובת השמאי אמיר דרור לפרוטוקול הדיון מיום 15.3.2016

¹ המסומנת כמגרש מספר 2 על פי תוכנית הר/מק/1935 ב'.

² אמיר דרור התנצל על אי יכולתו להשתתף הדיון לאור בעיה אישית.

א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

9.6.2016
מס' מינוי: 1517-2015
סימוכין: 621/1511

תמצית תאור הסביבה והנכס

1. הסביבה

הנכס הנדון נמצא בצידו המערבי של רחוב הצבעונים פינת רחוב התמר, במרכז הישוב. הסביבה הינה אזור מגורים יוקרתי בבניה צמודת קרקע. באזור קיים פיתוח סביבתי מלא הכולל חיבור לתשתיות העירוניות.

2. הנכס

הנכס הנדון מהווה מגרש ביעוד מגורים א' עליו מתבצעת בימים אלו בנית בית מגורים. הקרקע מהווה את חלקה 223 בגוש 6671 ששטחה הרשום הינו 2,212 מ"ר.

זכויות קניין

נסח רישום

על פי מידע מפנקס הזכויות מיום 9.11.2014 הנכס הנדון רשום בבעלות אסף טוכמאייר, בשלמות.

הערות

ביום 9.10.2012 נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות.

מצב תכנוני

מצב קודם³

1. תוכנית הר/מק/1935 ב'

תוכנית זז, פורסמה למתן תוקף ביום 13.1.2011 בילקוט הפרסומים 6187. מטרת התוכנית הינה איחוד וחלוקה של 3 חלקות ויצירת 2 מגרשים חדשים ללא שינוי בסך זכויות הבניה ומספר יח"ד הקיימות, כדלהלן:

מצב חדש			מצב קודם		
שטח מגרש	שם בעלים רשום	מספר מגרש	שטח חלקה	שם בעלים רשום	מספר חלקה
2,212 מ"ר	מיכאל ברדוגו	1	1,475 מ"ר	מיכאל ברדוגו	202
			1,474 מ"ר	מיכאל ברדוגו	201
				אסף טוכמאייר	
2,212 מ"ר	אסף טוכמאייר	2 (לימים -חלקה 223)	1,475 מ"ר	אסף טוכמאייר	203

הוראות הבניה

שטח מגרש 2,212 מ"ר
שטח עיקרי 600 מ"ר

³ צוינו התוכניות הרלוונטיות בלבד.

א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

9.6.2016
מס' מינוי: 1517-2015
סימוכין: 621/1511

מספר קומות	2 מעל הכניסה הקובעת, 1 מתחת לכניסה הקובעת
חניה	35 מ"ר
מחסן	20 מ"ר (אשר ימוקם במרתף במידה וקיים בהתאם להר/1935)
ממ"ד	12.5 מ"ר
מרתפים	100% מהיטל הבנין (שימושים על פי תוכנית הר/1914)
מספר יח"ד	1-3
תכסית	כ - 37%

במגרשים ששטחם גדול מ - 2,000 מ"ר ניתן לבנות 2 יח"ד אחת של 400 מ"ר ואחת של 200 מ"ר בקומה אחת או קוטג', או 3 יח"ד בנות 200 מ"ר כל אחת בקומה אחת או קוטג', במרחק 8 מ"א האחת מהשניה.

2. תוכנית הר/2232 (הוראות למרתפים)

תוכנית זו, פורסמה למתן תוקף ביום 4.11.2013 בילקוט הפרסומים 6686. התוכנית קובעת הוראות לגבי מרתפים כדלהלן:

- במרתפים יותרו שימושים עיקריים למגורים כגון חדרי מגורים, חדרי עבודה, חדרי משחקים, מטבח, חדרי רחצה, סאונה וכדומה בנוסף לשימושים למטרות שירות.
- תוספת השימושים הינה ביעוד מגורים בלבד.
- גובה מרתף לשטח עיקרי לא יפחת מ - 2.5 מ'.
- גובה מקסימאלי לקומת מרתף לא יעלה על 3.5 מ'.
- יותר מרתף במלוא קונטור קומת הקרקע בבנין, גם כאשר מדובר במבנה בן קומה אחת.
- שטח המרתף יתווסף לשטח המותר לפי הר/410 על כל שינויה.
- לא ניתן לנייד זכויות בניה מהמרתף לקומות שמעל לפני הקרקע המתוכננים.

היתר בניה קודם

ביום 19.10.2014 ניתן היתר בניה בהתאם לאישורה של ועדת המשנה של הועדה המקומית (בקשה מספר 20140510) להקמת בית מגורים בקומה אחת הכוללת מרתף, חניות מקורות ובריכת שחיה כדלהלן:

שטח אחר (מ"ר)			שירות (מ"ר)			עיקרי (מ"ר)	
חדר מכונות	בריכת שחיה	פרגולה	חניה מקורה	מרתף	ממ"ד		
12.00	99.84	129.27	38.74	372.13	12.50	399.36	
				423.37		399.36	סה"כ

מצב חדש

היתר בניה מבוקש

על פי בקשה להיתר מספר 20150446 מיום 21.9.2015 אושר:

1. בניית בית מגורים חד קומתי חדש (שני בחלקה) כולל מרתף, ממ"ד ופרגולות.
2. תוספות ושינויים בבית מגורים חד קומתי קיים (ראשון בחלקה): תוספת שטח מרתף + הקטנת שטח

4

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 א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

9.6.2016
מס' מינוי: 1517-2015
סימוכין: 621/1511

קומת הקרקע + שינויים בבריכת השחיה ובחדר מכונות.
שינויים בפרגולות + שינוי במבנה החניה + שינוי מיקום מתקנים טכניים + שינוי חזיתות + שינוי בפיתוח
שטח וגדרות כדלהלן:

שירות (מ"ר)						עיקרי (מ"ר)				
מרתף		חניה מקורה		ממ"ד						
מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	קומה	
20.31	372.13				12.50				מרתף	
		13.23	38.74			391.63	-7.73	399.36	קרקע	יח"ד א'
46.24				12.50					מרתף	יח"ד ב'
						58.74	58.74		קרקע	

התאריך הקובע להיטל ההשבחה

תוכנית הר/2232: 19.11.2013

תמצית טיעוני השמאים בסוגיות השנויות במחלוקת

עמדת שמאית המבקש

ההשבחה חושבה בהתאם לעקרונות התחשיב על פי שומה מכרעת של השמאי אריה אריאל בנכס הנדון בגין תוכנית הר/2232 שנערכה להיתר הקודם 19.10.2014.
הובא בחשבון כי טרם שולמה ההשבחה בגין בקשה קודמת מספר 20140510 וכי הבקשה הנוכחית הינה תוכנית שינויים.
לפיכך הובא בחשבון מלוא השטח המבוקש ב-2 הבקשות, כדלקמן:

שלב א'

מצב חדש

מרתף כשטח עיקרי (גובה 2.5 מ') 392.26 מ"ר⁴ x 0.55 x 0.80 שוליות
מרתף כשטח שירות (גובה עד 2.4 מ') 46.24 מ"ר x 0.40 x 0.75 שוליות

מצב קודם

מרתף כשטח שירות (גובה עד 2.2 מ') 438.50 מ"ר⁵ x 0.40 x 0.80 שוליות

46.14 מ"ר

השבחה אקונוי'

⁴ 372.13 מ"ר מרתף קיים (ללא ממ"ד) + 20.31 מ"ר מרתף מבוקש.
⁵ 392.26 מ"ר + 46.24 מ"ר.

א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

9.6.2016
מס' מינוי: 1517-2015
סימוכין: 621/1511

		שלב ב'
מרתף מבוקש	379.94 מ"ר x 0.55 x 0.80 שוליות	
אחוז שינוי בגובה מבוקש	3.43 מ' / 2.5 מ'	
השבחה אקווי'	167.17 מ"ר x 32.20% x 1/3	
סה"כ השבחה אקווי'		
שווי מ"ר מבונה	66.86 מ"ר	
השבחה	<u>12,000 ₪</u>	
היטל השבחה	802,320 ₪	
	401,160 ₪	

עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה חושבה בהתאם לעקרונות התחשיב על פי שומה מכרעת של השמאי אריה אריאל בנכס הנדון בגין תוכנית הר/2232 שנערכה להיתר הקודם 19.10.2014 כדלהלן:

		שלב א' - השבחה להרחבת שימושים וגובה עד 2.5 מ'
		<u>מצב חדש</u>
יח"ד 1	20.31 מ"ר x 0.55 x 0.80 שוליות	8.93 מ"ר
יח"ד 2	46.24 מ"ר x 0.55	<u>25.43 מ"ר</u>
סה"כ		34.36 מ"ר
		<u>מצב קודם</u>
יח"ד 1	20.31 מ"ר x 0.40 x 0.80 שוליות	6.50 מ"ר
יח"ד 2	46.24 מ"ר x 0.40	<u>18.50 מ"ר</u>
סה"כ		25.00 מ"ר
		<u>השבחה אקווי'</u>
		9.36 מ"ר
		שלב ב' - השבחה לתוספת גובה מעבר ל- 2.5 מ'
		34.36 מ"ר x 38.8% שינוי בגובה x 1/3
		4.44 מ"ר
		סה"כ השבחה
		שווי למ"ר מבונה
		השבחה (במעוגל)
		היטל השבחה
		13.76 מ"ר
		<u>12,000 ₪</u>
		165,600 ₪
		82,800 ₪
		בנוסף יש לחייב לפי החלטת אריה אריאל בסך 376,800 ₪ ובסה"כ
		459,600 ₪

א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

9.6.2016
מס' מינוי: 1517-2015
סימוכין: 621/1511

הכרעה

תוכנית הר/2232 מתירה הקמת מרתף במלוא קונטור קומת הקרקע (גם במבנה חד קומתי), הפיכתו משטח שירות לעיקרי והגבתו עד לגובה של 3.5 מ'.

שמאי הצדדים מאמצים את עקרונות שומתי המכרעת שנערכה בנכס הנדון בגין מימוש חלקי להיתר בניה מבוקש (מיום 30.1.2015) לפיו יש לחלק את ההשבחה בגין תוכנית הר/2232 ל- 2 שלבים:
שלב א' בו תחושב ההשבחה בגין ההפרש בין שווי המרתף כשירות בגובה של 2.2 מ' לבין שווי המרתף כמגורים בגובה של 2.5 מ'.
שלב ב' בו תחושב ההשבחה בגין הגבת המרתף למגורים מגובה של 2.5 מ' ל- 3.5 מ' ובמקרה הנדון, בהתאם לגובה המבוקש - 3.43 מ'.

לפיכך תחושב ההשבחה לפי השיטה המוסברת לעיל.

לנכס הנדון נערכה תוכנית שינויים ובמסגרתה נוספה יח"ד (להלן: יח"ד 2) בשטח של 58.74 מ"ר ומרתף בשטח של 58.74 מ"ר (46.24 מ"ר + 12.5 מ"ר ממ"ד).
ליח"ד הקיימת (להלן: יח"ד 1) מוצע שטח מרתף של 20.31 מ"ר כתוספת למרתף קיים.

שמאי המשיבה סבור כי יש לחשב את ההשבחה לתוכנית הר/2232 עבור סך השטחים שנוספו, הן בגין הפיכתם משירות לעיקרי והן בשל הגבתם מ- 2.5 מ' ל- 3.43 מ'.

שמאית המשיבה טוענת כי שטח המרתף שנוסף ביח"ד 2 נותר כשטח שירות למערכות טכניות וגובהו המבוקש הינו 2.4 מ'. לפיכך אין לחשב את ההשבחה עבור שטח זה ל- 2 השלבים המוזכרים מעלה.
ההשבחה חושבה לתוספת שטח של 20.31 מ"ר ביח"ד 1.

מתוכנית הבקשה להיתר עולה כי אכן שטח המרתף ביח"ד 2 הינו למערכות טכניות וממ"ד, בגובה של 2.4 מ' ועל כן לא חלה השבחה במימוש המבוקש ביח"ד 2.

שמאית המבקש חישה את ההשבחה לכלל השטח המבוקש ב- 2 הבקשות להיתר גם יחד וזאת מהסיבה שטרם שולם היטל השבחה בגין הבקשה הקודמת.
מאחר והשומה הקודמת חלוטה, השומה המכרעת הנדונה תיערך עבור הבקשה להיתר הנוכחית בלבד.

א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

9.6.2016
מס' מינוי: 1517-2015
סימוכין: 621/1511

תחשיב ההשבחה:

שלב א'

מצב חדש

מרתף כשטח עיקרי (גובה 2.5 מ')
יח"ד 1
21.31 מ"ר x 0.55 x 0.80 שוליות

9.4 מ"ר

מצב קודם

מרתף כשטח שירות (גובה 2.2 מ')
יח"ד 1
21.31 מ"ר x 0.40 x 0.80 שוליות

6.8 מ"ר

2.6 מ"ר

השבחה אקווי'

שלב ב'

בשלב זה תחושב ההשבחה בגין הגבהת המרתף למגורים מגובה של 2.5 מ' ל - 3.5 מ' ובמקרה הנדון, בהתאם לגובה המבוקש - 3.43 מ', כמפורט להלן:

שטח אקווי' מרתף מבוקש	21.31 מ"ר x 0.55 x 0.80	9.4 מ"ר אקווי'
אחוז שינוי בגובה מבוקש	3.43 מ'/2.50 מ'	37.2%
אחוז שינוי המיחוס לגובה: ההקלה המבוקשת מיוחסת למימד הגובה בלבד לפי מקדם 0.33 היחס.		
ההשבחה תחושב בגין	9.4 מ"ר אקווי' x 37.2% x 0.33	1.15 מ"ר אקווי'
סה"כ השבחה אקווי':		3.75 מ"ר אקווי'

א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

9.6.2016
מס' מינוי: 1517-2015
סימוכין: 621/1511

ערכי שווי

שני הצדדים אימצו את קביעתי בשומה המכרעת הקודמת בנכס הנדון (מיום 30.1.2015), לפיה שווי הקרקע למועד הקובע הינו 12,000 ₪ למ"ר מבונה.

עמדתם זו מקובלת עלי.

תחשיב שומה

תוכנית הר/2232 (לתאריך 19.11.2013)

3.75	שטח אקווי' לחיוב
<u>12,000</u> ₪	שווי למ"ר מבונה
45,000 ₪	השבחה
22,500 ₪	היטל השבחה

א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

9.6.2016
מס' מינוי: 1517-2015
סימוכין: 621/1511

ההשבחה

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

היטל השבחה	השבחה	תאריך קובע	התוכנית
22,500 ₪	45,000 ₪	19.11.2013	הר/2232

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

אריה אריאל
שמאי מכריע



העתק: מזכיר מועצת שמאי המקרקעין