

ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

9 בדצמבר, 2008
מספרנו: 2008170

חוות דעת שמאית
"שומה אחרת"
גוש 5758, חלקה 33
תת חלקה 7
רחוב XXXXXXX
XXXXX

03- **92222222** חיגור או בקרו .co.il

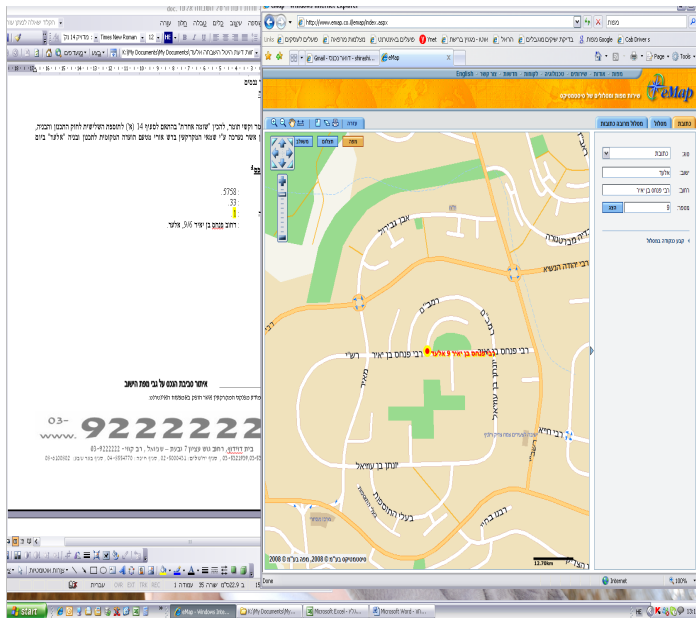
בית דוידוף, רחוב גוש עציון 7 גבעת – שמואל, רב קווי- 03-9222222
סניף מרכז: 03-5324933, 03-5321939, סניף ירושלים: 02-5000431, סניף חיפה: 04-8554770, סניף באר שבע: 08-6100802

מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

חוות דעת שמאית
"שומה אחרת"
גוש 5758, חלקה 33/7
רחוב XXXXXXXXXX
XXXXX

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד
עבור מנהלת מדור נכסים
גברת רבקה אוחנה
ג.נ.

נתבקשתי על ידי מר xxxxxx תומר, להכין "שומה אחרת" בהתאם לסעיף 14 (א') לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, לשומת המקרקעין אשר נערכה ע"י שמאי המקרקעין בדש אורי מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה "xxxxx" ביום 5.11.2008.



1. פרטי הנכס:

גוש : 5758
חלקה : 33
תת חלקה : 7
מיקום : רחוב , XXXXXXXXXX
XXXXXXX

2. תיאור הנכס והסביבה:

¹ בהתבסס על פלט מידע מפנקס המקרקעין אשר הופק באמצעות האינטרנט.

מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה דירת מגורים בבניין ברחוב 9 xxxxxx בישוב xxxxx.

הדירה ממוקמת בקומה הראשונה של הבניין מעל לקומת כניסה ולקומת קרקע ושטחה הרשום הינו 74.9 מ"ר ובתוספת מרפסת לא מקורה בשטח של 6.70 מ"ר². לדירה צמוד מחסן בשטח של 3.7 מ"ר, מקום חניה בשטח של 10.7 מ"ר וגג בשטח של 3.9 מ"ר. הדירה הינה בת שלושה חדרים, מטבח, חדר רחצה, שירותים, מרפסת שירות ומרפסת לא מקורה. שטחה של הדירה ברטו בהתאם למחלקת הגבייה הינו 90 מ"ר.

הבניין בו ממוקם הנכס הנדון נבנה לפני כ- 7 שנים וכולל 24 יחידות דיור (2 דירות בקומת הכניסה ובקומת הקרע וארבע דירות בקומות 1 – 5). הבניין מחופה אבן ולו גג בטון שטוח. בבניין לובי כניסה מרווח ומערכת אינטרקום בכניסה, בבניין מותקנת מעלית נוסעים.

סביבת הנכס מאופיינת בבתים בבניה רוויה דומה. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים, תאורת רחוב, ותשתיות מים וביוב צפון מערבית לבניין בו ממוקם הנכס הנדון שטח ציבורי פתוח.

xxxx היא עיר במחוז המרכז בישראל בעלת צביון דתי - חרדי. ממוקמת דרומית לראש העין ולקיבוצים עימת ונחשונים, מזרחית לכביש מס' 6 וצפון מזרחית ליישובים ברקת וטירת יהודה. שטח השיפוט שלה הוא 2,700 דונם ובנובמבר 2007 שונה מעמדה לעיר. לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס) נכון ליוני 2008, יש באלעד 32,600 תושבים. לפי נתוני הלמ"ס נכון לדצמבר 2006, המועצה המקומית מדורגת נמוך (2 מתוך 10) בדירוג החברתי-כלכלי.

3. מטרת חוות הדעת:

"שומה אחרת" בהתאם לסעיף 14 (א') לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, לעניין הערכת ההשבחה שחלה בנכס בגין אישור תכניות בניין העיר עליהן יפורט להלן.

4. יום הביקור בנכס:

ביקור בסביבת הכס ובמשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה "xxxxx" נערך ביום 9.12.2008.

5. המועד הקובע לחוות הדעת:

יום תחילה של תכנית בניין עיר אל/15/195 - 16.10.2003

² בהתאם לנסח רישום מקרקעין שהוצג בפני ועליו יפורט להלן.

ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

6. נתוני תכנון:

על הנכס חלות, בין היתר, התכניות כדלקמן:

מצב קודם:

6.1 תכנית מס' גז/195/6

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4509 מיום 6/4/1997.

התכנית מגדירה את המגרש עליו ממוקם הנכס הנדון כמגרש מס' 55 ומייעדת אותו ל"אזור מגורים ג"

הוראות התכנית לאזור מגורים ג' - מגרש מס' 55

שטח מגרש במ"ר -	3,303 מ"ר.
מס' יח"ד -	.48
מס' קומות -	5, 6, 7.
שטח בניה עיקרי -	4,128 מ"ר.
שטח שירות -	960 מ"ר.
תכסית -	45%.
קווי בניין -	חזית- בהתאם לתשריט, צידי- 4 מ', אחורי- 5 מ'.

מצב חדש:

6.2 תכנית מס' אל/195/15

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5228 מיום 1.10.2003.

מטרות התכנית, בין היתר הינן:
תוספת שטח עיקרי לכל יח"ד.
תוספת שטח שירות לכל יח"ד.
תוספת שטח לחדרי יציאה לגג.
הוראות ומגבלות בניה לתוספות הנ"ל.

הגדלת שטח עיקרי: עד 25 מ"ר לכל יח"ד בגובה הקומה הקיימת. לא תותר חריגה מעבר לקונטור הבניין בפועל, אלא אם תגובש תכנית כוללת לאגף שלם לקומותיו. בכל מקרה של סגירת מרפסת או בניית אגף, יתחייב ביצוע

03- **9222222** חיגור או בקור www.9222222.co.il

בית דוידוף, רחוב גוש עציון 7 גבעת - שמואל, רב קווי- 03-9222222
סניף מרכז: 03-5324933, 03-5321939, סניף ירושלים: 02-5000431, סניף חיפה: 04-8554770, סניף באר שבע: 08-6100802

מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

בו זמני של כל דירות החזית או האגף למעט מקרים מיוחדים: בדירת קרקע או בדירת גן או במרפסות בולטות בקומת הביניים בהחלטת הועדה המקומית.

בקומות הביניים עד 5 מ"ר ובגובה קומה קיימת למטרות אחסנה, קירוי חניה, גגונים וכל מטרה המוגדרת שטחי שירות בהתאם לתקנות בתכנון והבניה.

הגדלת שטח שירות:

תיק בניין

בהתאם למידע שנמסר לי במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה, הבניין בו ממוקם הנכס הנדון נבנה עפ"י היתר בניה מס' 990145 מיום 24.2.2000

7. מצב משפטי:

7.1 הוצג בפני העתק רישום מפנקס בתים משותפים נסח מס' 3391 מיום 28.8.2007 ממנו עולים הפרטים כדלקמן:

גוש:	5758
חלקה:	33
תת חלקה:	7
תיאור:	דירה + מרפסת לא מקורה הממוקמת בקומה השניה.
שטח רשום:	74.90 מ"ר + 6.70 מרפסת.
חלק ברכוש משותף:	4/703
הצמדות:	מחסן: 3.7 מ"ר. חניה: 10.7 מ"ר. גג: 3.9 מ"ר.

בעלויות:	וקשי תומר ת.ז 031843840	החלק בנכס - 1/2
	וקשי רביטל ת.ז 083787797	החלק בנכס - 1/2

הערות: קיימת הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 12.8.2007 לטובת אהרון אבטליון ויעל.

הרכוש המשותף:

שטח החלקה:	9,337 מ"ר.
תקנון:	מוסכם.
תת חלקות:	150.
אגפים:	6.
כתובת:	רמב"ם 9,11,13,15,17,19, אלעד.
תיק ב"מ:	86/05.
הערות:	הנכס הוכרז כ"שיכון ציבורי".

הערות: קיימות מס' הערות בדבר אתר עתיקות.

מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

7.2 הוצג בפני העתק הסכם מכר מיום 7.8.2007 ממנו עולים הפרטים כדלקמן:
"המוכר"-וקשי תומר ורביטל.
"הקונה"- אהרון אבטליון ויעל.
"הממכר"- דירה בת שלושה חדרים, מטבח ושירותים הנמצאת בקומה ראשונה על
עמודים בבית משותף ברחוב רבי פנחס בן יאיר 9/6 אלעד, הבנוי בגוש 5758 חלקה 33
תת חלקה 7 אחיו צמוד מחסן, חניה וגג.
"תמורה"- 525,000 ₪.

8. עקרונות, גורמים ושיקולים:

- 8.1 מיקום הנכס ברחוב רבי פנחס בן יאיר, אלעד.
- 8.2 סביבת הנכס המאופיינת בבתי מגורים בבניה רוויה דומה.
- 8.3 בחינת ההשבחה כהפרש בשווי המקרקעין ב"מצב הקודם" לבין שווים ב"מצב החדש" נכון למועד הקובע **במימוש על דרך של מכר**.
- 8.4 ערכי הקרקע לשווי מ"ר מבונה אקווי נכון למועד הקובע לחוות הדעת, תוך התחשבות במקדמי התאמה רלוונטיים.
- 8.5 חישוב ההשבחה נערך למועד הקובע - 16.10.2003, יום תחילת תכנית בניין עיר אל/15/195.
- 8.6 מהות ההשבחה:
"**מצב קודם**" - זכויות הבניה בהתאם לתכנית בניין עיר גז/6/195 כפי שפורט להלן.
"**מצב חדש**" - זכויות הבניה בהתאם לתכנית בניין עיר אל/15/195 כפי שפורט להלן.
- אומדן היטל ההשבחה מחושב על בסיס סך "סל הזכויות" בנכס הנדון ב"מצב חדש" אל מול "סל הזכויות" "המצב הקודם" על פי חישוב השימוש הטוב והיעיל לפי התכנית המשביחה.
- 8.7 הבאתי בחשבון כי סעיף 19 (ג)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 הקובע כי העברת הבעלות או החזקה בדירה שנבנתה או הורחבה, או שניתן להרחיבה לפי תכנית, לא יראה כמימוש זכויות ולא תחול בגינה חובת תשלום היטל השבחה אם המחזיק במקרקעין או קרובו השתמשו בדירה למגוריהם או למגורי בני משפחתם הקרובים מגמר הבניה ועד מכירתה משך זמן שאינו פוחת מ- 4 שנים לא חל על הנכס הנדון כיוון שהדירה הייתה מושכרת בשכירות חופשית ולא קיים התנאי המצטבר של מגורים במשך 4 שנים.
- 8.8 כמו כן הובא בחשבון סעיף 19 (ב)(1)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 הקובע כי לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה במקרקעין למגורים המצויים בישוב או בחלק ממנו שהממשלה הכריזה עליו כעל שכונת שיקום, כל עוד ההכרזה בתוקף.

מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

וכן כי השבחה במקרקעין למגורים המצויים בישוב או בחלק ממנו ששר הבינוי והשיכון ושר הפנים הכריזו בצו, בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר, כי לא תחול לגביהם חובת תשלום היטל השבחה.

בהתאם לתקנות התכנון והבניה (פטור מהיטל השבחה לעידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה) (הוראת שעה), תשס"ט-2008 סעיף 2:

(א) לא תחול חובת תשלום היטל השבחה כאמור בסעיף 19(ב) לתוספת השלישית לחוק באזורים וברשות מקומית אשר מתקיים בהם אחד מאלה:

- (1) אזורים בעלי סיכון סיסמי גבוה;
- (2) ברשויות מקומיות המסווגות ברמה חברתית כלכלית 1 עד 6 לפי פרסום הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (כאמור בחוות הדעת מסווג הישוב אלעד ברמת דירוג 2).

ברשימת הרשויות המקומיות הזכאיות לפטור, נמצא הישוב אלעד ברשימת הישובים הזכאים.

8.9. לחילופי חילופין, בחישוב היטל השבחה, כפי שחושב ע"י שמאי הוועדה, יש להתחשב בעת חישוב השבחה במקדמים שונים לשטח הדירה ולשטח התוספת, לעלויות ההתאמה הנובעות מתוספת השטחים וכן לדחיית מימוש הזכויות בשל מגבלות התכנית המחייבות מימוש של כל דיירי האגף.

שטח אקוויוולנט במצב קודם - 82 מ"ר.
שטח אקוויוולנט במצב חדש - 94 מ"ר.

ההשבחה המתקבלת לפי חישוב השטחים הנ"ל הינה כ- 2,700 ₪ והיטל השבחה הנגזר ממנה הינו 1,350 ₪ **בהתאם לנספח תחשיב מצורף**.

8.10. הרקע המשפטי כמפורט בסעיף 7 לעיל.

8.12. אומדן ההשבחה לנכס הנדון נערכה לנכס כפנוי וריק ונקי מכל חוב ו/או שעבוד כלשהו.

9. ההערכה:

לאור האמור לעיל ולנתונים המפורטים בחוות דעת זו (פטור לפי סעיף 19(ב)1(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה), הגעתי לכלל דעה כי לא חלה השבחה בנכס הנדון.

לחילופי חילופין, ההשבחה החלה בנכס (בהתעלם מסעיפי הפטור המפורטים לעיל) בעקבות אישור תכנית אל/15/195 בהתחשב בשווי מ"ר מבונה קרקע למועד הקובע, במקדמים השונים לסוגי השטחים וזמינותם ובעלויות ההתאמה הצפויות הינה: **2,700 ₪ (אלפיים ושבע מאות ₪)**

היטל השבחה 50%: **1,350 ₪ (אלף שלוש מאות וחמישים ₪)**.

ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

חוות הדעת נערכה למטרתה בלבד ואין לעשות בה כל שימוש אחר.

הנני מצהירה בזאת כי אין לי כל עניין פרטי בנכס וכי שומה זאת נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית.

אין לעשות כל שימוש בחוות דעת זו ללא אישור בכתב מאת הח"מ

ולראיה באתי על החתום

קאשי שירה

שמאית מקרקעין וכלכלנית 

מצ"ב נספח תחשיב

נספח תחשיב

03- **9222222** חייגו או בקרו www.9222222.co.il

בית דוידוף, רחוב גוש עציון 7 גבעת – שמואל, רב קווי- 03-9222222
סניף מרכז: 03-5321939, 03-5324933, סניף ירושלים: 02-5000431, סניף חיפה: 04-8554770, סניף באר שבע: 08-6100802

ביקורת מבנים

שירותי בדיקה לרוכשי דירה



מהנדסים • שמאים • אדריכלים • יועצי תנועה • סוקרים • יועצים

חישוב שטח אקוויוולנט במצב קודם			
סוג השטח	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ שטח אקוו'
שטח עיקרי רשום	74.9	1	74.9
מרפסת לא מקורה	6.7	0.25	1.675
מחסן	3.7	0.5	1.85
חניה	10.7	0.25	2.675
גג	3.9	0.15	0.585
סה"כ			81.685

חישוב שטח אקוויוולנט במצבחדש			
סוג השטח	שטח במ"ר	מקדם שטח	סה"כ שטח אקוו'
שטח עיקרי	25	1	25
שטח שירות	5	0.5	2.5
סה"כ			27.5
סה"כ שטח אקוו' בהתחשב מקדם זמן וסיכון			12.74
סה"כ שטח אקוו' במצב החדש			94.42

10	זמן בשנים למימוש זכויות בהתאם למגבלות התב"ע
8%	ריבית המשקפת סיכון בשל כמות תתי החלקות
12.74	ערך נוכחי של הזכויות

1,000 ₪	שווי מ"ר מבונה קרקע למועד הקובע
81,685 ₪	שווי מצב קודם
94,423 ₪	שווי מצב חדש
10,000 ₪	עלויות התאמה
2,738 ₪	ההשבחה
1,369 ₪	היטל ההשבחה - 50%

03- **92222222** חייגו
או
בקרו
.co.il

בית דוידוף, רחוב גוש עציון 7 גבעת - שמואל, רב קווי- 03-9222222
סניף מרכז: 03-5324933, 03-5321939, סניף ירושלים: 02-5000431, סניף חיפה: 04-8554770, סניף באר שבע: 08-6100802