מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: **12.12.2011**

מספר תיק: **13569**

חוות דעת שמאי מכריע לעניין:
היטל השבחה
גוש 6493 חלקה 44
רחוב רמז 9
קרית אונו

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

לכבוד
ה"ה קלמנט אייל וענת
ע"י מר אפי יהוד, שמאי מקרקעין
שמאי בעלי הזכויות (המבקשים)
<u>בדוא"ל</u>
ג.א.נ.,

הועדה המקומית "קרית אונו"
ע"י מר שאול לב, שמאי מקרקעין
שמאי הועדה (המשיבה)
<u>בדוא"ל</u>

<u>שומה מכרעת להיטל השבחה</u>

<u>גוש 6493 חלקה 44</u>

<u>רחוב רמז 9, קרית אונו</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לענין קביעת ההשבחה שחלה בשווי הזכויות בנכס שבנדון עקב אישור רצף תכניות בנין עיר ומימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה.

הוצגו בפני שומות הצדדים:

חוות דעתו של מר שאול לב, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אונו מיום 12.05.2011 (להלן: "שמאי הועדה").

חוות דעתו של מר אפי יהוד, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות במקרקעין מיום 28.07.2011 (להלן: "שמאי המבקשים").

<u>להלן מסמכים נוספים שהוצגו ע"י הצדדים</u>

<u>מצד המבקשים</u>

1. פלט מידע מפנקס הזכויות, לשכת רישום מקרקעין תל-אביב-יפו, מתאריך 31.7.2011.
2. דרישת תשלום היטל השבחה של הועדה המקומית מיום 16.5.2011.
3. חוזה חכירה של הנכס הנדון.
4. עסקת השוואה – חוזה מכר (גו"ח 6493/29) מיום 4.12.86 וניתוח חוזה.
5. עסקת השוואה – חוזה מכר (גו"ח 6492/127) מיום 19.6.88 וניתוח חוזה.
6. ניתוח חוזה מכר מיום 25.2.85 - וולך 12.
7. נספח תחשיבים.

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

8. שומת היטל השבחה מתאריך 19.8.98 שנערכה ע"י שמאי הועדה (גו"ח 6493/185) כצנלסון 25, קרית אונו בצירוף דרישת תשלום היטל השבחה של הועדה.
9. הערכת מקרקעין לענין שיעור דמי הסכמה, ע"י שמאי הועדה (גו"ח 6493/29) מתאריך 1.1.87.
10. שומת נכס, ע"י אגף שומת מקרקעין, מחוז ת"א והמרכז, (גו"ח 6494/113) מיום 23.12.90.

<u>מצד המשיבה</u>

1. מסמך תגובה של שמאי הועדה המקומית ל"שומה אחרת".
2. מסמך– "תנאי בניים לבניה בתחום תכנית מפורטת מס תמ"מ/90".
3. העתק החלטת הועדה המחוזית מיום 29.8.75 לענין תממ/2.
4. נתוני מחירים – מקרקעין וערכם 5/84 12/84, 12/85, 6/87, 6/88, 7/91.
5. שומה מכרעת (גוש 6493 חלקה 377), ע"י השמאי מנחם מלוכנא.
6. שומה מכרעת (גו"ח 6493 חלקה 137), ע"י השמאי אמנון נזרי.
7. עסקת השוואה – חוזה מכר (גו"ח 6493/91) מיום 11.10.89.
8. עסקת השוואה – חוזה מכר (גו"ח 6493/63) מיום 14.9.88.
9. עסקת השוואה – חוזה מכר (גו"ח 6492/14) מיום 28.9.87.
10. עסקת השוואה – חוזה מכר (גו"ח 6493/63) מיום 22.4.90.

בתאריך 13.09.2011 נערך דיון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים (השמאי שלומי מרקוביץ' ממשרד שמאי הועדה) והח"מ.

שמאי הצדדים, קיבלו הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם, להציג ראיות ומסמכים נלווים ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

שמאי הצדדים קיבלו את פרוטוקול הישיבה וקיבלו אפשרות להגיש תגובות והערות לפרוטוקול.

התקבלה תגובת בא כח הועדה המקומית, עו"ד ארז שפירא, מיום 25.10.11.
התקבלה תגובת שמאי המבקשים ביום 28.11.2011.

לצורך מתן חוות הדעת ביקרנו בנכס ובסביבתו בתאריך 05.12.2011. כמו כן, נערך ביקור במשרדי הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית אונו לצורך קבלת מידע תכנוני ולעיון בתיק הבנין.

להלן חוות דעתי:

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**

הכרעה במחלוקת שבין הועדה המקומית לתכנון ולבניה "קרית אונו" (להלן: "המשיבה") לבין בעלי הזכויות בנכס (להלן: "המבקשים") נשוא שומה זו, זאת לענין גובה ההשבחה שחלה בשווי הזכויות שבנכס הנדון עקב אישור רצף תכניות בנין עיר כפי שיפורטו להלן, ומימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**

ביקרתי בנכס ובסביבתו בתאריך 05.12.2011 יחד עם השמאית יפית בנג'ו (אלחדד) ממשרדי.

3. **<u>המועדים הקובעים</u>**

מועדי תחילתן של התכניות, כדלקמן:

שם התכנית	המועד הקובע
תממ/153	21.09.1984
תממ/200	22.03.1988
תממ/200 א'	06.09.1991
תממ/200 ב'	20.11.1996
תממ/341	20.05.2003
קא/מק/122	04.08.2006

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש	6493
חלקה	44
שטח חלקה רשום	1,002 מ"ר
שטח החלקה נטו	967 מ"ר
זכויות	חכירה מהוונת עד לתאריך 31.03.2038
כתובת הנכס	רחוב רמז 9, קרית אונו
הבינוי הקיים	שני בתי מגורים צמודי קרקע וותיקים

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

5. <u>תאור הסביבה והנכס</u>

5.1 הנכס הנדון מהווה חלקה המצויה מעברו המערבי של רחוב רמז במרכז העיר קרית אונו, בסמוך לרחוב הנשיא.

רחוב רמז המסתעף מרחוב מיכאל וולך עד שד' קק"ל, מהווה רחוב דו סיטרי עם תנועת כלי רכב ותחבורה ציבורית דלילה.

5.2 חלקה 44 בגוש 6493 ששטחה הרשום הינו 1,002 מ"ר ושטח נטו של כ- 967 מ"ר (לאחר הפקעה) הינה בעלת צורה דמויית מלבן, עם חזית מזרחית הפונה לרחוב רמז באורך של כ- 23.2 מטר ועומק של כ-44 מטר.

5.3 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, ביוב וכיו"ב.

5.4 הסביבה הקרובה מאופיינת בבנייה צמודת קרקע וותיקה, בבינוי חד ודו קומתי לצד בתים חדישים המחליפים בתים וותיקים, סמוך ל"גן הגיבורים" ולמשרדי העיריה.

5.5 על החלקה היה קיים בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי וותיק, בבינוי דו משפחתי המחולק כלהלן:
- בית חזיתי בשטח של כ- 60 מ"ר (המיועד להריסה).
- בית עורפי בשטח של כ-156 מ"ר.

מהביקור בנכס עולה כי היחידה החזיתית נהרסה ותחתה נבנה בית מגורים דו קומתי בקיר משותף עם היחידה העורפית, המצוי כיום בשלב שלאחר הקמת שלד.

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6. **<u>מצב תכנוני</u>**

להלן התכניות החלות על הנכס הנדון:

<u>מצב קודם</u>

6.1 **תכנית R/4** אושרה ע"י הועדה המחוזית בישיבה מספר 54 מתאריך 8.1.1942.
בהתאם לתכנית, החלקה מסווגת ביעוד אזור מגורים א'.
זכויות הבניה המותרות: 15% משטח החלקה, סה"כ יח"ד אחת בשתי קומות.
קווי בנין: קדמי – 5 מ', צדדי – 5 מ', אחורי – 6.5 מ'.

6.2 **תכנית תמ"מ/90 (תכנית לא מאושרת),** הודעה על הכנה לפי סעיף 77 לחוק התו"ב פורסמה ביום 22.1.1969 והודעה על תנאי ביניים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק פורסמה ביום 8.3.1971.
בהתאם לתנאי הביניים בתכנית, זכויות הבניה באזור מגורים א' כלהלן:
שטח מגרש מינימלי: ליחידה אחת – 400 מ"ר. לשתי יח"ד צמודות - 660 מ"ר.
אחוזי הבניה: 25% בקומה אחת או 35% בשתי קומות.
מבנה עזר: 12 מ"ר ליח"ד.

הערה: מוסכם על שמאי הצדדים כי ב"מצב הקודם" ניתנו על ידי הועדה המקומית היתרי בניה מכח תכנית בהכנה תממ/90, בכפוף לתשלום מס השבחה.

<u>מצב חדש</u>

6.3 **תכנית תממ/153** פורסמה למתן תוקף בי. פ. 3093 בתאריך 06.09.84.
החלקה הנדונה מסווגת ביעוד אזור מגורים א'.
בהתאם להוראות התכנית הורחבו זכויות הבניה ל-30% בקומה אחת, או 21% * 2 קומות, סה"כ 42%.
שטח מגרש מינימלי להקמת יח"ד אחת - 400 מ"ר.
שטח מגרש מינימלי להקמת 2 יח"ד - 660 מ"ר.
בנוסף הותר מבנה עזר בשטח של 15 מ"ר ליח"ד ומקלט על פי תקנות הג"א.
בהתאם לתשריט התכנית, חלק משטח החלקה הופקע להרחבת רחוב רמז. סה"כ שטח החלקה נטו – 967 מ"ר.

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6.4 **תכנית תממ/200** פורסמה למתן תוקף בי. פ. 3534 בתאריך 07.03.88.
בהתאם להוראות התכנית הורחבו זכויות הבניה באזור מגורים א' כדלקמן:

על שטח מגרש מינימלי של 800 מ"ר תותר בניית 2 יח"ד צמודות, או צמודות בחלקן, או נפרדות במרחק 6 מ'.

<u>זכויות הבניה</u>:

- 30% בקומה אחת, או 21% * 2 קומות, סה"כ 42% (אפשרות ניוד 4% בין הקומות).
- מרתף (שיכלול גם מקלט) בשטח כולל של 50 מ"ר.
- מבנה עזר בשטח של 15 מ"ר (בתנאי שלא יבנה מרתף).
- חניה בשטח 25 מ"ר/יח"ד.
- בניה בחלל גג רעפים ובלבד שרום הגג לא יעלה על 5.5 מטר מרצפת הקומה שמתחת למפלס עליית הגג וששיפוע הגג לא יפחת מ- 33%.
- לא יותרו מרפסות גג. מרפסות לא מקורות מותרות בקומה א'.

6.5 **תכנית תממ/200א'** פורסמה למתן תוקף בי. פ. 3914 בתאריך 22.08.91.

התכנית קובעת הוראות לבניה בחלל גג רעפים ברום גג שלא יעלה על 6 מ' מרצפת המפלס שמתחת למפלס עלית הגג (במקום 5.5 מטר).

6.6 **תכנית תממ/200 ב'** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4454 בתאריך 05.11.96.

בהתאם להוראות התכנית הורחבו זכויות הבניהב באזור מגורים א' כדלקמן:
על שטח מגרש מינימלי של 800 מ"ר תותר בניית 2 יח"ד צמודות, או נפרדות במרחק 6 מ'.

<u>זכויות הבניה</u>:

- בבית דו קומתי-24% לקומה, סה"כ 48% (אפשרות ניוד 6% מקומה לקומה).
- בבית חד קומתי-36%.
- שטחי שירות: מרתף בשטח של 50 מ"ר או 15 מ"ר מבנה עזר בקומת קרקע.
  חניה בשטח 30 מ"ר/יח"ד.
  ממ"ד - 5 מ"ר נטו ליח"ד.
- שטח עליית גג: 40 מ"ר לבית חד קומתי, 30 מ"ר לבית דו קומתי.
- לא יותרו מרפסות גג. מרפסות לא מקורות מותרות בקומה א'.
- קוי בנין: קדמי ואחורי – 5 מ', צדדי – 3 מ' למבנה בקומה אחת, 4 מ' למבנה דו קומתי.

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6.7 **תכנית תממ/מק/14** פורסמה למתן תוקף בי. פ. 4557 בתאריך 13.08.97.

התכנית קובעת הוראות לבניית פרגולות במרפסות גג ועל גגות.

6.8 **תכנית תממ/מק/6** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4568 בתאריך 16.09.97.

התכנית קובעת הוראות בדבר הקמת בריכות שחיה בבנייה צמודת קרקע ובאזורים לבניית רבי קומות.

6.9 **תכנית תממ/מק/41** פורסמה למתן תוקף בי. פ. 5027 בתאריך 25.10.01.

התכנית קובעת הוראות כלליות לבינוי ועיצוב אדריכלי לנושאים הבאים:

גגות משופעים, הוראות בינוי למרתפים, גדרות, חצרות אנגליות, פטיו, פרגולות, סככות לחניה, פילרים לחשמל, בזק, טליויזיה בכבלים.

6.10 **תכנית תממ/341** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5177 בתאריך 05.05.03.

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות לבנית מרתפים באזורי מגורים צמודי קרקע כדלקמן:

א. ניתן לבנות מרתף בשטח של 120 מ״ר או היקף קומת הקרקע שמעליו, הנמוך מביניהם, בגובה מקסימלי של 3 מטר.

ב. במרתף יותרו שימושים נילווים לשימושים עיקריים (כולל- שירותים, מחסנים, חדרי מכונות, חדרי משחקים, בריכת שחיה, חדר כושר ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים בדירה), שטחי שירות (כולל- מרחבים מוגנים דירתיים, מקלטים, חניה) ומתקנים טכניים.

ג. תותר כניסה חיצונית למרתף מחדר המדרגות במבנה, בתנאי שיקשר בין כל הקומות במבנה.

6.11 תכנית קא/מק/122 פורסמה למתן תוקף בי. פ. 5557 בתאריך 20.07.06.

מטרת התכנית, שינוי ווקביעת הוראות כלליות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
התכנית קובעת, בין היתר, את ההוראות כדלקמן:

א. ביטול החובה לבניית גג רעפים ומתן אפשרות לבניית גג שטוח, גג רעפים או שילוב ביניהם.

ב. בגג שטוח תותר בניית חדר על הגג במרחק של 1.5 מ' ממעקה הגג, ללא שינוי בשטח העיקרי המותר בעליית הגג.

ג. רום גג הרעפים ביציאה לחלל הגג לא יעלה על 6.5 מטר (במקום 6 מטר).

ד. תותר הקמת מרפסות גג (בנוסף למרפסות לא מקורות במפלס קומה א' ע"פ חוק התו"ב) ופרגולות (בתנאים).

ה. תתותר בניית מחסן בחצר בשטח של 8 מ"ר על חשבון שטחי השירות המותרים.

ו. תותר כניסה חיצונית למרתף, ללא תנאים, וללא מגבלת גובה מרתף.

ז. תותר קומת עמודים מפולשת וחצרות אנגליות ע"פ חוק התו"ב.

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6.12 <u>תיק בנין – רישוי</u>

א. היתר בניה מספר **1132** מיום **18.5.44**, אושרה תוספת מטבח לבית מגורים קיים.

ב. בהתאם להיתר בניה מספר **2083** מיום **22.9.71**, אושרה בניית בית מגורים (בית שני על מגרש דו משפחתי).
להלן שטחי הבניה בהתאם לתכנית ההיתר:

מהות	שטח קיים	שטח מוצע	סה"כ
קומת קרקע	59.17 מ"ר	156.73 מ"ר	215.90 מ"ר
מרפסות		14.55 מ"ר	14.55 מ"ר
מקלט		7.16 מ"ר	7.16 מ"ר
מוסך (גגון כניסה)		30.21 מ"ר	30.21 מ"ר
סה"כ			277.82 מ"ר

ג. לועדה המקומית לתכנון ובניה אונו הוגשה בתאריך **בקשה להיתר בניה מספר 20100469**, לפיה מבוקשת הריסה חלקית של בית קיים (בחזית) בשטח של 59.17 מ"ר ובניית יח"ד שניה, חדשה, הכוללת מרתף וממ"ד, קומת קרקע, קמה א', חניות, פרגולות, גדרות ופיתוח. להלן שטחי הבניה המבוקשים:

- מרתף - 87.18 מ"ר + 12.5 מ"ר (ממ"ד)
- קומת קרקע - 101.28 מ"ר
- קומה א' - <u>100.62 מ"ר</u>
- סה"כ מעל הקרקע - 201.9 מ"ר

* לקומת המרתף מבוקשת כניסה חיצונית.

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

7 הזכויות בנכס

7.1 מידע מפנקס הזכויות

עפ"י פלט מידע שהופק באמצעות האינטרנט[1], העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל-אביב-יפו, מתאריך 31.07.2011, הזכויות בחלקה רשומות כדלקמן:

גוש	6493
חלקה[2]	44
שטח רשום	1,002 מ"ר
בעלויות	קרן קיימת לישראל- בשלמות
זכויות חכירה (מיום 02.11.71)	קלמנט יורם בשלמות (ל-49 שנים)

7.2 חוזה חכירה

בהתאם לחוזה חכירה מהוון[3], שנחתם בין מנהל מקרקעי ישראל לבין קלמנט יורם, הנכס מהווה חלקה 44 בגוש 6493 בשטח של 1,002 מ"ר למטרת מגורים.

קיבולת הבניה - מבנה חד קומתי המכיל 2 יח"ד.

תקופת החכירה (הנוספת) - מיום 1.4.1989 עד ליום 1.3.2039.

[1] פלט מידע זה אינו מהווה נסח רישום מקרקעין או העתק רישום כמשמעותו בחוק המקרקעין- 1969.
[2] המספר הישן של החלקה - 6
[3] חוזה החכירה אינו נושא תאריך

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

8. <u>ריכוז שומות הצדדים</u>

הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן מובא להלן:

8.1 <u>שומת הועדה המקומית (המשיבה)</u>

מר שאול לב, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, כדלקמן:

השבחה עקב אישור תמם/153 למועד הקובע 21/9/1984:

<u>מצב קודם</u>	
שטח יח"ד קיימת:	59.17 מ"ר
<u>מצב חדש</u>	
שטח עיקרי מבוקש:	201.9 מ"ר
תוספת שטח:	142.73 מ"ר
שווי למ"ר קרקע מבונה:	$ 300
שווי התוספת:	$ 42,819
הפסד חצר:	42.11 מ"ר (101.28 - 59.17)
שווי מ"ר חצר:	$ 75 (300 $* 0.25)
סה"כ הפסד חצר:	$ 3,158 (-)
סה"כ השבחה:	$ 39,660
בש"ח למועד הקובע ($=0.398):	₪ 15,784

השבחה עקב אישור תמם/200 למועד הקובע 22/3/1988:

מהות ההשבחה: תוספת בקומת מרתף - 50 מ"ר

הפסד מבנה עזר:	7.5 מ"ר אקי (15*0.5)
תוספת שטח במרתף:	35 מ"ר
שווי למ"ר קרקע מבונה:	$ 450
השבחה:	$ 15,750
בש"ח למועד הקובע ($=1.579):	₪ 24,870

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

השבחה עקב אישור תממ/341 למועד הקובע 20/5/2003:

	תוספת שטח במרתף
מהות ההשבחה:	
שטח מרתף במצב קודם:	25.0 מ"ר אק' (50 מ"ר *0.5)
שטח מרתף במצב חדש[4]:	45.8 מ"ר אק'(87.18מ"ר *0.525)
תוספת שטח במרתף:	20.8 מ"ר אק'
שווי למ"ר קרקע מבונה:	$ 750
הפחתה למרתף סמוך למבנה קיים:	20% (-)
שווי למ"ר מבונה לאחר הפחתה:	$ 600
סה"כ שווי:	$ 12,480
הפסד חצר	$ 940 (5 מ"ר * $750*0.25)
השבחה:	$ 11,540
בש"ח למועד הקובע ($=4.542):	₪ 52,400

השבחה עקב אישור קא/מק/122 למועד הקובע 4/8/2006:

מהות ההשבחה: כניסה חיצונית למרתף כמבוקש בהיתר.

מהות	שטח	מקדם	שווי למ"ר	סה"כ
מרתף	87.18 מ"ר	0.075	$ 750	$4,875

השבחה:	$ 4,875
בש"ח למועד הקובע ($1=4.405):	₪ 21,470

[4] בהתאם למבוקש בהיתר

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

8.2 **<u>שומת בעלי הזכויות בנכס (המבקשים)</u>**

מר אפי יהוד, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, כדלקמן:

השבחה עקב אישור תמם/153 למועד הקובע 21/9/1984:

<u>מצב קודם-ע"פ תמם/90</u>

שטח מגרש:	500 מ"ר	
שטח בנוי עיקרי:	60 מ"ר	
קומת קרקע:	17.5%	73.75 מ"ר[5]
קומה א':	17.5%	43.5 מ"ר[6]
חצר:	0.30*426.25	<u>127.88 מ"ר</u>
סה"כ מצב קיים:		245.38 מ"ר
מצב חדש:		
קומת קרקע:	21%	105 מ"ר
קומה א':	21%	105 מ"ר
חצר:	0.30*395	<u>118.50 מ"ר</u>
סה"כ מצב חדש:		328.50 מ"ר
שטח לחיוב:		83.13 מ"ר
שווי למ"ר מבונה אק':		75.61 ₪ (0.398*$190)
סה"כ השבחה:		6,286 ₪

השבחה עקב אישור תמם/200 למועד הקובע 22/3/1988:

מהות ההשבחה: תוספת שטח במרתף 50 מ"ר.

הפסד מבנה עזר:	15 מ"ר
תוספת שטח במרתף:	35 מ"ר
שווי למ"ר קרקע מבונה:	400 ₪
השבחה:	7,000 ₪

[5] לאחר הפחתת 50% מתוספת השטח בגין היטל השבחה
[6] לאחר הפחתת 50% בגין היטל השבחה

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

השבחה עקב אישור תממ/341 למועד הקובע 20/5/2003:

שטח מרתף במצב קודם:	25.0 מ"ר אק' (50 מ"ר *0.5)
שטח מרתף מבוקש מעל 50 מ"ר:	11.15 מ"ר אק'(37.18מ"ר*0.3)
סה"כ שטח לחיוב:	11.15 מ"ר אק'
שווי למ"ר מבונה:	₪ 2,725.2
השבחה:	₪ 30,398

השבחה עקב אישור קא/מק/122 למועד הקובע 4/8/2006:

מהות ההשבחה: כניסה חיצונית למרתף בשטח 87.18 מ"ר ע"פ היתר לפי תוספת של 10% לשווי מרתף.

שטח מרתף במצב קודם:	36.15 מ"ר
שטח לחיוב:	3.62 מ"ר
שווי למ"ר מבונה:	3,303.75 מ"ר
השבחה:	₪ 11,944

<u>להלן ריכוז נתונים/השבחה על-פי שומות הצדדים:</u>

תכנית	שמאי הועדה	שמאי המבקשים
תממ/153	₪ 15,784	₪ 6,286
תממ/200	₪ 24,870	₪ 7,000
תממ/341	₪ 52,400	₪ 30,398
קא/מק/122	₪ 21,470	₪ 11,944

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

9. <u>עיקרי טיעוני הצדדים דיון והכרעה</u>

9.1 <u>הנושאים השנויים במחלוקת:</u>

בין הצדדים קיימות מחלוקות בנושאים הבאים:

- היקף הזכויות במצב קודם ערב אישור תכנית תמם/153.
- ההשבחה עקב אישור תכנית תמם/153.
- ההשבחה עקב אישור תכנית תמם/341.
- ההשבחה עקב אישור תכניות תכנית קא/מק/122.
- ערכי השווי במועדים הקובעים.

9.2 <u>פירוט עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:</u>

9.2.1 <u>היקף הזכויות במצב קודם ערב אישור תכנית תמם/153</u>

שמאי המבקשים:

לטענתו, במצב קודם יש לחשב את זכויות הבניה ע"פ תמם/90, תכנית שהיתה בהכנה והוצאו על פיה היתרי בניה, ע"פ תנאים.
לדבריו, אף שמאי הועדה נהג בעבר להתחשב בתכנית זו, ולראיה - השמאי מציג שומת היטל השבחה שנערכה ע"י שמאי הועדה (גו"ח 6493/185 מתאריך 19.8.98) בה הובאו בחשבון הזכויות ע"פ התנאים, בכפוף לתשלום היטל השבחה.

שמאי המשיבה:

השמאי מביא בחשבון במצב קודם את השטח המבונה שנוצל ביחידת הדיור הקיימת.
לענין תמם/90 - התכנית היתה תכנית בהכנה שלא אושרה. הועדה אכן אישרה היתרי בניה ע"פ סעיף 78 בהתאם לתמם/90, אך זאת לתקופת הביניים בלבד, עד ליום 1.1.75.
הועדה פעלה לפי הוראות החוק ולאחר מועד זה לא אישרה יותר היתרי בניה ולא ניתן לטעון לנוהג בלתי חוקי להוצאת היתרים.

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

זאת ועוד, בתאריך 16.6.75 הועדה המחוזית דנה בהפקדת תכנית תממ/153 והחליטה לאפשר הוצאת היתרי בניה ע"פ תממ/90 עד למתן תוקף לתכנית. לדבריו, ע"פ הוראות סע' 97א' לחוק התו"ב הועדה רשאית לאשר היתרי בניה בתקופת ההפקדה, ע"פ תממ/90. מאחר והתוספת השלישית קובעת כי היטל השבחה יחול על תכניות שאושרו לאחר ה- 1.7.75, יוצא שבגין תכנית שאושרה לפני ה-1.7.75 לא יחול היטל השבחה. היות ותממ/153 הופקדה טרם המועד 1.7.75, ניתן היה להוציא היתרי בניה ע"פ הוראות תממ/90, בהתאם לסעיף 97א' לחוק התו"ב בתקופת הפקדת התכנית, ולא ע"פ תנאי ביניים לפי סעיף 78'.
מהאמור לעיל, מסקנת שמאי הועדה הינה כי לא ניתן לטעון לנוהג במצב קודם ערב המועד הקובע, ואין להביא בחשבון את תממ/90 בחישוב מצב קודם.
לדבריו, שמאי המבקשים אף לא הוכיח כי הועדה נהגה לאשר היתרים נכון למועד 1.7.75 או ערב אישור תממ/153.

כמו כן, השמאי טוען כי בחלקה שבנדון לא ניתן היתר בניה ע"פ תממ/90 ולכן הוראות תכנית זו לא לא אושרו מעולם על החלקה ואינם מהווים תכנית במצב קודם.

הכרעה:
בכדי שאוכל להתחשב בטענה לנוהג מסויים בועדה מקומית על הצדדים להסכים לעצם קיומו או על הטוען לנוהג להוכיחו. בעת קביעת עצם קיומו של נוהג, מספר תנאים מצטברים צריכים להתקיים:

1. הנוהג הנטען הינו לאורך זמן (מתמשך) ואינו זמני/או לתקופה קצרה.
2. הנוהג הנטען הינו עד למועד הקובע ולא נפסק קודם לכן.
3. הנוהג הנטען מתקיים מספר רב של פעמים/מקרים ביחס לסביבתו (קיומו במס' פעמים בודד במרחב גדול אינו רלוונטי).
4. קיימת אפשרות להציג תימוכין לטענות הנ"ל (3-1).

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מאחר ולא הוצגו בפני תימוכין לטענה בדבר נוהג – לא הוצגו היתרי בניה ע"י שמאי המבקשים כדי להוכיח או להעיד על נוהג גורף לאשר זכויות ע"פ תמם/90, מעבר לשיעור של 15% על פי התכנית במצב קודם, הרי שאין באפשרותי לקבל עמדה זו.

9.2.2 **<u>ההשבחה הנובעת מתכנית תמם/153</u>**

שמאי המשיבה מחשב את ההשבחה ע"פ הניצול בהיתר הבניה המבוקש לפי 201.9 מ"ר. סה"כ תוספת השטח מסתכמת ב-142.73 מ"ר (201.9-59.17), בקיזוז הפסד חצר לפי מקדם חצר 0.25.

שמאי המבקשים מחשב את ההשבחה למגרש בשטח 500 מ"ר, ע"פ קיבולת בניה של 42% לפי תמם/153. סה"כ תוספת השטח מסתכמת ב-83.13 מ"ר אקו'. (328.50-235.38). מקדם שווי חצר מובא בשני המצבים לפי 0.3.

<u>טענת הפטור ל-140 מ"ר</u>

במסגרת הדיון שנערך, **שמאי המבקשים** העלה טענה בענין הפטור לבית מגורים לפי סעיף 19(ב)(6)לחוק, מאחר והבעלים מחזיק במקרקעין משנת 1971.

תגובת בא כח המשיבה, עו"ד ארז שפירא:

<u>לענין הפטור לפי סעיף 19(ב)(6)</u> – בהתאם לפסיקה ולפרשנות המקובלת, נדרשים 4 תנאים לתחולת הפטור:

א. בעל הזכויות החזיק במקרקעין 10 שנים לפחות לפני אישור התכנית המשביחה.
ב. המקרקעין משמשים לבנייה או להרחבה של דירת מגורים.
ג. הדירה מיועדת לבעל הזכויות או לקרובו.
ד. התכנית שקדמה לתכנית המשביחה קיבלה תוקף לפני 1 בינואר 1950.

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

לדבריו, למרות שתכנית R/4 אושרה בשנת 1942, הרי שתכנית תממ/90 שהיוותה תכנית בהכנה (פרסום לפי סעיף 77) וניתנו היתרי בניה על פיה בהתאם לסעיף 78 לחוק עם זכויות בניה העולות על הזכויות ב-R/4, קטעה את תקופת הרצף בין R/4 לתממ/153 ולפיכך הפטור אינו חל.

כתימוכין וכחיזוק לעמדתו בא כח המשיבה מציין את ערר (י-ם) 172/10 **קונבר נ' הועדה המחוזית לתו"ב מחוז ירושלים** הדן בבסיס הרציונל של הפטור לפי סעיף 19(ב)(6) וממנו עולה לדבריו כי אין מדובר בפטור סוציאלי אלא בפטור שמטרתו "לפצות" בעלי מקרקעין שהחזיקו במקרקעין זמן רב ללא תכנון. כמו כן, בא כח המשיבה מדגיש את היעדר הנוהג למתן היתרים מכח תממ/90 סמוך למועד אישור תממ/153, מאחר ונוהג זה נפסק 10 שנים לפני המועד הקובע ולפיכך אין להביאו בחשבון.

תגובת שמאי המבקשים:
לדבריו, תגובת היועץ המשפטי של הועדה אינה סותרת את טענתו מאחר והמבקש עונה על ארבעת התנאים המפורטים בתגובת היועה"מש[7]. כמו כן, שמאי המבקשים טוען כי היועץ המשפטי סותר את טענת שמאי הועדה שלא להתחשב בתממ/90 ולטענתו, יש להתחשב בה.

הכרעה:
<u>לענין הפטור לפי סעיף 19ב(6)</u>
אינני מקבל את עמדת היועץ המשפטי של הועדה המקומית כי הפטור במקרה הנדון איננו חל היות ולא ניתן להתייחס לתכנית תממ/90 כתוכנית שאושרה, כפי שפורט לעיל. מה גם שתכנית זו אף איננה מובאת בחשבון במועד קודם לתממ/153, כפי שמפורט בסעיף 9.2.1 לעיל.

יחד עם זאת, היות ומדובר בחלקה עליה קיים בית מגורים דו משפחתי ותיק בשטח כולל של 267.82 מ"ר ברוטו (טרם הבקשה להיתר הנדונה) המהווה, בין היתר, את בית המגורים של

[7] כמפורט בתגובת היועץ המשפטי

המבקש, וכי הבקשה להיתר החדשה הינה לבית מגורים חדש במקום היחידה החזיתית הוותיקה ובגין בקשה זו הוצאה שומת ההשבחה, הרי שלדעתי לא חלה עילת הפטור ע"פ סעיף 19(ב)(6).

מכאן יוצא כי ההחלטה שלי מתיישבת עם דעתו של היועמ"ש של הועדה, אך כאמור לעיל הנימוקים הם שונים.

לענין ההשבחה - ניצול הזכויות ע"פ התכנית הינו לפי 21% בקומה, סה"כ 42% עיקרי בשתי קומות, לשתי יחידות.

מאחר וקיימים על החלקה שני בתי מגורים – האחד בשטח כ-160 מ"ר + שטחי שירות, שגילו במועד זה כ-13 שנים והוא ראוי למגורים, והבית השני החזיתי, בשטח של כ-60 מ"ר וגילו כ- 40 שנה, אני בדיעה כי בהתאם לשטחו וגילו של הבית, השימוש הטוב והיעיל הינו הריסה ובניה חדשה לצורך ניצול מלוא הזכויות. (עלי לציין שתי קביעות במקביל : האחת היא כי בכל מקרה הבית אינו מפריע לניצול שאר זכויות הבניה בנכס וקביעתי השניה הינה כי עלויות ההתאמה בגין תוספת בניה חדשה על הקיים שקולה לעלויות ההריסה).
לפיכך, ההשבחה מחושבת בהנחה ששווי הבית הבנוי בעורף זהה בשני המצבים, ע"פ המימוש המבוקש בהיתר הבניה – יחידת דיור בחזית (במקום בית להריסה) בשטח של 201.9 מ"ר עיקרי הנגזר ממלוא הזכויות ליחידה אחת בשטח של כ- 203 מ"ר.

<u>שווי למ"ר מבונה</u>

שמאי המשיבה נוקב בשווי של 300 $ למ"ר קרקע מבונה. השמאי מציג נתונים שהתפרסמו בחוברת 'מקרקעין וערכם' מהתאריכים 5/1984, 12/1984, 12/85 וכן, את השווי שנקבע בשומה המכרעת של השמאי ברמן, שד' קק"ל 38, לפי 300 $ למ"ר מבונה.

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

שמאי המבקשים נוקב בשווי של 190 $ למ״ר מבונה. השמאי תומך את השווי בהסתמך על עסקאות מכר כלהלן:

א. גו״ח 6492/117, (החוזה לא הוצג בבירור), רח׳ וולך 12.
ע״פ הניתוח שהוצג לחוזה – המגרש בשטח 1,178 מ״ר נמכר ב- 2/85 לפי 140,000 $.
שטח אקו׳ – בחלופה 1 - 739.42 מ״ר - מתקבל שווי למ״ר מבונה 189.34 $. בחלופה ב׳ – קיבולת של 160 מ״ר (ע״פ זכויות מנהל), מתקבל שווי של 245.45 $.

ב. גו״ח 6493/29, רח׳ סוקולוב 7.
ע״פ הניתוח שהוצג לחוזה – המגרש בשטח 1,244 מ״ר נמכר ב- 12/86 לפי 120,000 $.
שטח אקו׳ – בחלופה 1 – 780.17 מ״ר ובחלופה 2 – קיבולת של 160 מ״ר (ע״פ זכויות מנהל), סה״כ 608.21 מ״ר אקו׳, מתקבל שווי של 197.30 $. בהקשר לעסקה זו, השמאי הציג בפני חוות דעת של שמאי הועדה מיום 1.1.87 לפיה הוערך מגרש זה לפי שווי של 150,000 $ (בניצול מלוא הזכויות לפי 42%).

מהפרסום בחוברת מקרקעין וערכם בחודש דצמבר 1984 עולה, כי שווי קרקע ליח״ד צמודת קרקע, למגרש בשטח של כ- 375 מ״ר, הינו 70,000 $.

<u>ניתוח שווי מ״ר מבונה קרקע</u>

סוג	אחוזי בניה	שטח במ״ר	מקדם אקו׳	שטח אקו׳ במ״ר
שטח לרישוי	42%	157.5	1	157.5
מבנה עזר	-	15	0.5	7.5
חצר	-	281	0.3	84.3
סה״כ (במעוגל)				**249 מ״ר**

שווי קרקע למ״ר אקו׳ ב-$ במעוגל $280/מ״ר

בש״ח למועד הקובע 21.09.84 ($1 =0.3985) ₪110/מ״ר

בהתבסס על הנתונים שעמדו בפני ושהוצגו ע״י הצדדים, אני מעריך שווי למ״ר מבונה מתואם בנכס הנדון, לפי סך של **100** ₪ **למ״ר מבונה אקו׳** (כ- 250 $ למ״ר), למועד הקובע 21.09.84.

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין ״MAG״)
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא״ל: dmmsns@gmail.com

9.2.3 **<u>ההשבחה הנובעת מתכנית תמם/200</u>**

בין שמאי הצדדים קיימת מחלוקת לענין מקדם שווי מרתף ושווי למ"ר מבונה.

שמאי המבקשים מחשב מקדם שווי לשטח התוספת במרתף לפי 0.5 ונוקב בשווי של 400 ₪ למ"ר מבונה. כתימוכין – השמאי מציג חוזה מכר וניתוח העסקה כלהלן:

- גו"ח 6492/127, רח' הנשיא 8.
  המגרש בשטח 600 מ"ר נמכר ב-6/88 לפי 84,000 $.
  שטח אקו' – בחלופה 1 – 395.5 מ"ר - ובחלופה 2 – קיבולת של 160 מ"ר (ע"פ זכויות מנהל), שטח אקו – 337.62 מ"ר, סה"כ מתקבל שווי של 248.8 $ (392.86 ₪).

שמאי המשיבה מחשב את שטח המרתף לפי מקדם שווי 1.0 ונוקב בשווי של 450 $ למ"ר מבונה. כתימוכין - השמאי מציג נתונים שהתפרסמו בחוברת 'מקרקעין וערכם' מהתאריכים 6/87, 6/88. וכן נתוני חוזים כדלקמן:

גוש חלקה	תאריך	כתובת	שטח (מ"ר)	התמורה	הערות
6493/91	11.10.89	כצנלסון 43	734	$ 270,000	המבנה להריסה לבנית 2 יח"ש
6492/14	28.9.87	הרצפלד 16	859	$ 290,000	ל-2 יח"ד
6493/63	14.8.88	יצחק שדה 21	1,133	$ 250,000	ל- 2 יח"ד
6493/63	22.4.90	יצחק שדה 21	545	$ 120,000	ליחידה אחת

<u>שווי למ"ר קרקע מבונה</u>

א) החוזה ברחוב יצחק שדה 21, גו"ח 6493/63[8] - בשומה מכרעת שערכתי בגו"ח 6493/401, נערך ניתוח של עסקה זו והתקבל שווי של 590 ₪ למ"ר קרקע מבונה למועד הקובע 22.03.88.

ב) מפרסום ב'מקרקעין וערכם' ביוני 1988 עולה, כי שווי קרקע ליח"ד צמודת קרקע, למגרש בשטח של כ-400 מ"ר, הינו 100,000$ בממוצע.

[8] הזכויות בקרקע בחכירה

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

סוג	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
מרתף	-	50	0.5	25
קרקע + א'	42%	168	1	168
עליית גג	כ- 27% משטח קומה	23	0.7	16
חצר	-	300	0.3	90
חצר שולית		16	0.2	3
סה"כ שטח אקו' עיקרי				**302 מ"ר**

שווי למ"ר אקו' במעוגל $330

שווי קרקע למ"ר אקו' במעוגל ($1 =1.5765) 520 ₪

השווי למ"ר מבונה אקו' מתואם למועד הקובע 22.03.88 : 500 ₪

9.2.4 <u>ההשבחה הנובעת מתכנית תמם/341</u>

המחלוקת בין שמאי הצדדים הינה לענין תרומת התכנית הבאה לידי ביטוי במקדם שווי המרתף במצב חדש.

שמאי הועדה מחשב מקדם שווי מרתף ע"פ הבקשה להיתר, לפי מקדם שווי 0.525 (במצב קודם לפי מקדם 0.5). לגישתו, התכנית מאפשרת גובה קומת מרתף של 3 מ' כאשר במצב קודם הועדה נהגה לאשר מרתף כשטח שירות עד גובה 2.2 מ' וכן, התכנית הרחיבה את השימושים המותרים במרתף ע"י המרת השטח המותר במרתף משטח שירות לשטח עיקרי.

שמאי המבקשים מחשב שטח של 50 מ"ר לפי מקדם 0.5 ויתרת השטח המבוקש (37.18 מ"ר) לפי מקדם 0.3. (במצב קודם לפי מקדם 0.5).

הכרעה

כאמור, התכנית מרחיבה את השימושים המותרים בקומת המרתף וכן, מגדילה את שטח המרתף ומאפשרת כניסה חיצונית למרתף במגבלות.

אני בדיעה כי מקדם השווי הראוי למרתף במצב חדש הינו לפי 0.55 המבטא שטח מרתף עם היקף שימושים רחב ותכנון מרווח ע"פ ההיתר המבוקש. (לפי התכנית ניתן לנצל עד 3 מ'). תחשיב ההשבחה כמפורט בפרק תחשיבי השומה.

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

<u>שווי למ"ר קרקע מבונה</u>

שמאי המשיבה נוקב בשווי של 750 $ למ"ר קרקע מבונה ומבצע הפחתה של 20% בגין תוספת מרתף בסמוך למבנה קיים, סה"כ שווי של 600 $ למ"ר מבונה.

שמאי המבקשים נוקב אף הוא בשווי של 600 $ למ"ר מבונה.

על בסיס שומות שערכתי בסביבת הנכס, ובהתחשב במיקום הנכס ובבינוי הקיים על החלקה, אני מקבל את נתון השווי כמוסכם על שמאי הצדדים ומוצא אותו ראוי וסביר, סה"כ כ- 2,725 ₪/מ"ר מבונה למועד הקובע.

9.2.5 <u>ההשבחה הנובעת מתכנית קא/מק/122</u>

בין שמאי הצדדים קיימת מחלוקת לענין מקדם תוספת השווי הראוי למרתף בגין אפשרות לכניסה חיצונית ללא מגבלות תכנון וללא מגבלת גובה.
שמאי המשיבה מחשב את ההשבחה לפי מקדם תוספת שווי של 0.075 משווי מ"ר עיקרי.
שמאי המבקשים מחשב את ההשבחה לפי מקדם תוספת שווי של 10% לשטח המרתף האקו' במצב קודם.
אני בדיעה כי מקדם תוספת השווי הראוי בהתאם למרתף המבוקש עם כניסה נפרדת הינו לפי 0.05.

<u>שווי למ"ר מבונה</u>

שמאי המשיבה נוקב בשווי של 750 $ למ"ר מבונה.
שמאי המבקשים מקבל את נתון השווי המהווה סך של 3,303.75 ₪ למ"ר מבונה.

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

להלן ניתוח עסקאות שנערכו בסמוך למועדים הקובעים שלעיל:

1) <u>שווי הקרקע לתאריך הקובע לתכנית קא/מק/122</u>

א) <u>חוזה מכר מתאריך 20.05.05:</u>

ברחוב סוקולוב 9, נמכר מגרש בשטח של 1,021 מ"ר (ל-2 יח"ד), עם בית מגורים ותיק להריסה, תמורת כ-2,614,000 ₪ (הערכת מיסוי מקרקעין). הקרקע בזכויות חכירה, בעורף מרכז מסחרי.

סוג	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
מרתף	-	240	0.6	144
קרקע + א'	48%	490	1	490
עליית גג [9]	40% * 245 מ"ר	98	0.7	69
חצר	-	600	0.3	180
חצר שולית	-	176	0.2	35
סה"כ שטח אקו' עיקרי				**918 מ"ר**

הפחתה של 31% תשלום לממ"י (עפ"י החלטה 933 משנת 2002), לשטח של 330 מ"ר

עיקרי + מרתף (במקדם 0.6) + עליית גג (במקדם 0.7)- 168 מ"ר (-)

סך שטח אקו' 750 מ"ר

שווי קרקע למ"ר אקו' לתאריך הקובע 4.8.06 במעוגל 3,500 ₪/מ"ר

ב) <u>חוזה מכר מתאריך 21.05.06:</u>

ברחוב השלושה 3, נמכר מגרש בשטח של 500 מ"ר (ליחידת דיור אחת), עם בית מגורים ותיק להריסה תמורת $340,000 (כ-1,520,000 ₪). הקרקע בזכויות חכירה.

מהות	שיעור בניה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
מרתף	-	120	0.6	72
קרקע + א'	48%	240	1	240
עליית גג [10]	40% * 120 מ"ר	48	0.7	34
חצר	-	300	0.3	90
חצר שולית	-	80	0.2	16
סה"כ מ"ר אקו'				**452**

[9] בהתחשב בכך שתכנית קא/מק/122 טרם אושרה

[10] בהתחשב בכך שתכנית קא/מק/122 טרם אושרה

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

הפחתה של 31% תשלום לממ"י (עפ"י החלטה 933 משנת 2002), לשטח של 80 מ"ר

עיקרי + מרתף (במקדם 0.6) + עליית גג (במקדם 0.7)-	58 מ"ר (-)
סך שטח אקו'	394 מ"ר
התאמה למיקום ולגודל מגרש אבסולוטי	
ליחידה אחת (הנכס גובל בבניה רוויה)[11]	5% (-)
שווי קרקע למ"ר אקו' לתאריך הקובע 4.8.06 במעוגל-	3,700 ₪/מ"ר

בהתבסס על ניתוח הנתונים לעיל, אני בדיעה כי השווי למ"ר מבונה כפי שנקבע ע"י שמאי הצדדים, לאחר התאמות הינו סביר.

שווי למ"ר אקו' מתואם לתאריך הקובע 04.08.06-	**3,300 ₪/מ"ר**

[11] הפחתה בגין מיקום בשיעור של כ-10% בקרקע, ומצד שני תוספת 5% לשווי ביחס למגרשים קטנים ליחידת דיור אחת

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

10 עקרונות ושיקולים בהערכה

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, עקב אישור רצף תכניות מתאר מקומיות ומימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

10.1 עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני ב"מצב הקודם" משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני ב"מצב החדש", בכל אחד מהמועדים הקובעים (עפ"י "הלכת פמיני").

10.2 הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ובמצב החדש לכל תכנית ותכנית.

10.3 בחישוב ההשבחה עקב אישור תכניות המהוות במהותן תכניות כלליות לתוספת זכויות מסוימות לנכס, בודדתי את רכיבי הנכס שהושבחו וחישבתי את ההשבחה לכל אחד מהם בנפרד.

10.4 הבאתי בחשבון כי הזכויות בנכס הינן זכויות חכירה מהוונות, כשהנחת העבודה הינה כי מימוש הזכויות בנכס הינו בדרך של בקשה להיתר בניה למימוש חלקי.

10.5 המועדים הקובעים לשומה הם מועדי תחילתן של התכניות המשביחות.

10.6 הבאתי בחשבון את הבינוי הקיים בנכס ואת אורך החיים הכלכלי נכון למועד הקובע בכל תכנית.

10.7 הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס בעיר קרית אונו.

10.8 הבאתי בחשבון את שטח החלקה ומאפייניה הפיסיים.

10.9 הבאתי בחשבון נתוני שוק רלוונטיים של נכסים ברי השוואה בסביבת הנכס, סמוך לתאריכים הקובעים להערכה.

10.10 הערכים בחוות דעת זו כוללים מע"מ.

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

11. **תחשיבי שומה**

11.1 **ההשבחה בגין אישור תכנית תממ/153 (תאיך קובע 21.09.1984)**

מצב קודם – תכנית R/4

שווי למ״ר מבונה אקו׳- 100 ₪/מ״ר

זכויות/מהות	שטח במ״ר	מקדם	שטח אקו׳ במ״ר
מגרש כ-501 מ״ר	60.0	1.0	60.0
חצר	441	0.25[12]	110.2
סה״כ שטח אקו׳			170.2
סה״כ שווי במצב קודם			**17,025** ₪

מצב חדש – (מחצית מגרש – 967/2 מ״ר)

מהות	שטח במ״ר	מקדם	שטח אקו׳ במ״ר
קומת קרקע – 21%	101.5	1.0	101.5
קומה א׳ – 21%	101.5	1.0	101.5
חצר	382	0.3	114.6
סה״כ מ״ר אקו׳ (מעוגל)			317.6
סה״כ שווי במצב חדש			**31,760 ש״ח**

סה״כ השבחה ברוטו	14,735 ₪
מקדם הפחתה בגין מבנה קיים	0.9
השבחה ע״פ מימוש חלקי[13] (99.5%)	13,196 ₪
ההיטל לתאריך 21.09.84	**6,598** ₪

[12] מקדם חצר משוקלל
[13] בהתאם לבקשה להיתר – 201.9 מ"ר עיקרי

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

11.2 **<u>ההשבחה בגין אישור תכנית תמם/200 (תאריך קובע 22.03.88)</u>**

סה"כ שטח מרתף	-	50 מ"ר * מקדם מרתף 0.5	- 25 מ"ר
הפסד מבנה עזר	-	15 מ"ר * מקדם שווי 0.5	7.5 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקו'			17.5 מ"ר אקו'
שווי למ"ר מבונה אקו'			500 ₪/מ"ר
סה"כ ההשבחה במעוגל			8,750 ₪
ההיטל לתאריך 22.03.88			**4,375** ₪

11.3 **<u>ההשבחה בגין אישור תכנית תמם/341 (תאריך קובע 20.05.03)</u>**

שטח מרתף במצב חדש ע"פ הבקשה להיתר[14]	87.18 מ"ר
שטח מרתף שהותר במצב קודם	(50.00 מ"ר)
סה"כ ההשבחה	37.18 מ"ר
שטח אקו' עיקרי למרתף (מקדם 0.55[15])	20.45 מ"ר
תוספת שווי אקויולנטי של 0.05 למרתף שהותר בעבר (50 מ"ר)	<u>2.5 מ"ר</u>
סה"כ שטח מרתף אקו'	22.95 מ"ר
שווי למ"ר מבונה אקו'	2,725 ₪
ההשבחה	62,538 ₪
ההיטל לתאריך 20.05.03	**31,269** ₪

11.4 **<u>ההשבחה בגין אישור תכנית קא/מק/122 (תאריך קובע 04.08.2006))</u>**

שטח מרתף מנוצל – בהתאם לבקשה להיתר	87.18 מ"ר
שטח אקו' לתוספת בגין גובה וכניסה למרתף (מקדם 0.05[16])	4.35 מ"ר
שווי למ"ר מבונה אקו' עיקרי	3,300 ₪/מ"ר
ההשבחה במעוגל	14,355 ₪
ההיטל לתאריך הקובע 04.08.06	**7,177.5** ₪

[14] ליחידה אחת ע"פ המבוקש בהיתר
[15] בהתחשב בשימושים ובגובה המרתף המבוקש
[16] בהתחשב בכניסה חיצונית נפרדת למרתף ללא הגבלת גובה

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

12. **<u>סיכום וחוות דעת</u>**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה, עקב אישור תכניות מתאר מקומיות כפי שפורט לעיל, כדלקמן:

שם התכנית	המועד הקובע	השבחה יחסית (ע"פ המימוש)	היטל השבחה (50%)
תממ/153	**21.09.1984**	**13,196 ₪**	**6,598 ₪**
תממ/200	**22.03.1988**	**8,750 ₪**	**4,375 ₪**
תממ/341	**20.05.2003**	**62,538 ₪**	**31,269 ₪**
קא/מק/122	**04.08.2006**	**14,355 ₪**	**7,177.5 ₪**

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין בנכס נשוא חוות הדעת.

ועל זאת באתי על החתום

מוטי דיאמנט

שמאי מקרקעין, כלכלן ושמאי חקלאי

משרד: קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com