א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **שלמה ולש - שמאי מקרקעין**

4.1.2011
מס' מינוי: 11793
סימוכין: 100/1007

ה מ ב ק ש י ם	ה מ ש י ב ה
קטן נג'יב	הועדה המקומית קרית אתא
שמאי מקרקעין - **אריה סודית**	שמאי מקרקעין - **גדי דגני**
עו"ד יהודה דיין	

שומה מייעצת לענין היטל השבחה

חלקה 110 בגוש 11038

רחוב יעקב כהן 26, קרית אתא

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **שלמה ולש - שמאי מקרקעין**

4.1.2011
מס' מינוי: 11793
סימוכין: 100/1007

מטרת השומה

בהתאם להודעת המינוי מטעם יו"ר מועצת השמאים מתאריך 29.7.2010, נתבקשתי לשמש כשמאי מייעץ לעניין גובה ההשבחה החלה על הנכס הנדון, למועדים הקבועים, בגין העברת זכויות.

זיהוי הנכס

גוש	: 11038
חלקה	: 110
כתובת	:רחוב יעקב כהן 26, קרית אתא
שטח רשום	: 1,000 מ"ר
שטח נטו	: 990 מ"ר
סוג הנכס	: מגרש לא מבונה

מהלך הדיון

מועד	: 1.11.2010
משתתפים	: אריה סודית, עו"ד יהודה דיין, גדי דגני

ביקור בנכס

מועד	: 30.12.2010
נוכחים	: הח"מ, תמר עזתי- מתמחה ממשרד הח"מ

המסמכים העיקריים שהוצגו

1. מטעם המבקשים

א. שומת השמאי אריה סודית מתאריך 4.7.2010
ב. חוזה מכר מתאריך 2.6.2010
ג. נסח טאבו ללא תאריך
ד. כתב הערר מתאריך 12.7.2010
ה. תגובת עו"ד יהודה דיין להשלמת טיעונים מתאריך 8.11.2010

2. מטעם המשיבה

א. שומת השמאי גדי דגני מתאריך 2.3.2010
ב. תגובת השמאי גדי דגני מתאריך 5.1.2010
ג. החלטת ועדה מחוזית חיפה בעניין תוכנית כ/150 מתאריך 6.5.1997

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **שלמה ולש - שמאי מקרקעין**

4.1.2011
מס' מינוי: 11793
סימוכין: 100/1007

תמצית תאור הסביבה והנכס

1. הסביבה

הנכס הנדון נמצא בין רחוב לילינבלום במזרח ויצחק בן צבי במערב, בצידו הדרומי של רחוב יעקב כהן, שבשכונת "קרית בנימין" בחלקה המערבי של קרית אתא.
הסביבה הינה שכונת מגורים של בתים חדשים וישנים צמודי קרקע, לצד מספר מועט של בתים בבניה רוויה נמוכה, וכן מגרשים לא מבונים.

השכונה נוסדה בשנת 1937 כישוב עצמאי שאוחד עם כפר אתא בשנת 1965 ואשר הוליד את קרית אתא. השכונה בנויה בהתאם לתכנון המקורי של חברת "הכשרת מפרץ חיפה" משנות ה-30, על פיה השכונה חולקה למגרשים בני כדונם, נסללו רחובות שתי וערב לצד שדרה מרכזית (שדרות משה שרת), הופרשו שטחים לצרכי ציבור והוקמה מערכת לאספקת מים.
למרות היותה של השכונה וותיקה, התפתחותה התעכבה ונותרו בה עדיין מגרשים ריקים רבים ללא בניה. תנופת הבניה המחודשת ניכרת רק בשנים האחרונות.

2. הנכס

הנכס הנדון מהווה מגרש בלתי מבונה שצורתו רגולארית, מעין מלבן, וחזיתו לרחוב יעקב כהן.

הקרקע
הקרקע מהווה את חלקה 110 בגוש 11038.

שטח החלקה הרשום הינו **1,000 מ"ר**
שטח החלקה נטו הינו **990 מ"ר**

זכויות קנין

1. נסח רישום

על פי נסח רישום המקרקעין מלשכת רישום המקרקעין (ללא חותמות ותאריך לא ברור), הנכס הנדון רשום בבעלות קטן נג'יב.

הערות
בתאריך 11.11.1993 נרשמה הערת הפקעה לפי סעיף 19 לטובת עירית קרית אתא על חלק מהחלקה.

2. הסכם מכר

על פי חוזה המכירה שהוצג בפני, הנכס הנדון נמכר בתאריך 2.6.2010 תמורת 800,000 ₪.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **שלמה ולש - שמאי מקרקעין**

4.1.2011
מס' מינוי: 11793
סימוכין: 100/1007

מצב תכנוני

מצב קודם

1. תוכנית כופריתא
תוכנית זו, פורסמה למתן תוקף בתאריך **18.4.1940** בעיתון רשמי 1001.
על פי תוכנית זו, הקרקע מסווגת בייעוד אזור מגורים א'.

הוראות הבניה

שטח עיקרי	: 10%
שטחי שירות	: 5%
מספר קומות	: 2
גודל מגרש מינימלי	: 1,000 מ"ר

מצב חדש

1. תוכנית כ/150
תוכנית זו, פורסמה למתן תוקף בתאריך **10.1.1980** בילקוט הפרסומים 2595.
על פי תוכנית זו, הקרקע מסווגת כשטח לתכנון מפורט עליו לא תורשה כל בניה אלא אם כן תאושר לשטח או חלק ממנו תוכנית בנין עיר מפורטת כחוק.
בפרק ח' סעיף 1 לתוכנית נקבע כי :

"לא ינתן היתר בניה אלא לגבי קרקע הכלולה בתוכנית בנין עיר מפורטת תקפה ובהתאם לתוכנית תקפה כנ"ל".

2. תוכנית מפורטת כ/251/ב
תוכנית זו, פורסמה למתן תוקף בתאריך **27.3.2006** בילקוט הפרסומים 5511.
על פי תוכנית זו, הקרקע מסווגת כאזור מגורים א', בו מותר לבנות בתי מגורים חד או דו משפחתיים, עד 2 יח"ד למגרש.

הוראות הבניה

שטח עיקרי	: 41%.
שטחי שירות	: לכל יח"ד - 8 מ"ר מחסן, 7.5 מ"ר ממ"ד, 30 מ"ר חנייה מקורה, 6 מ"ר שטחי שירות כלליים. סה"כ 51.5 מ"ר שטחי שירות.
מספר קומות	: 2 בגובה עד 7 מ', או 8 מ' אם מדובר על גג רעפים.
תכסית הקרקע	: 35%.
גודל מגרש מינימלי	: 900 מ"ר.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **שלמה ולש - שמאי מקרקעין**

4.1.2011
מס' מינוי: 11793
סימוכין: 100/1007

קווי בנין

קדמי : 5 מ'.
צידי : 4 מ'.
אחורי : 5 מ'.

התאריכים הקובעים להיטל ההשבחה

- תוכנית כ/150 : 25.1.1980
- תוכנית כ/251/ב : 11.4.2006

תמצית טיעוני השמאים בסוגיות השנויות במחלוקת

I. המצב הקודם והמצב החדש לתוכנית כ/150:

עמדת שמאי המבקשים

למרות שהמצב הקודם הינו תוכנית כופריתא, יש להתחשב בתוכנית כ/62 א' שהומלצה להפקדה על ידי הועדה המקומית ב-1969. תוכנית זו השפיעה על שווי המקרקעין, ובמיוחד לאור העובדה כי ניתנו על פיה היתרי בנייה. ערכים המשקפים את המצב שקדם לכ/150, שהליך הפקדתה היה ארוך, הינן עסקאות שנערכו בין השנים 1975 – 1978, המנטרלות את גורם ההשפעה של תוכנית כ/150.
על פי 3 עסקאות אשר מקורם מפנקסי השדה, נראית מגמת עלייה בשווי המקרקעין, לכן ניתן לקבוע כי **שווי במצב הקודם הינו 11,000 $/דונם**.

עם הכנסה לתוקף של תוכנית כ/150, ועד שנת 1997, נהגה הועדה המקומית להנפיק היתרי בנייה, באזור מגורים א' ובאזור לתכנון מפורט, על אף שבפרק ח' סעיף 1 בתוכנית זו נקבע כי יש להכין תוכנית מפורטת לייעודים אלו. בפני שמאים מכריעים הוצגו עסקאות משנים אלו והם קבעו שיעורי הפחתה שונים בגין העדר זמינות לקרקע בייעוד לתכנון מפרט.
לפיכך, שווי קרקע בייעוד מגורים א' הינו 14,000 $/דונם, ושווי קרקע בייעוד לתכנון מפורט הינו בשיעור הפחתה של 10%, **12,600 $/דונם קרקע במצב החדש**.

ההשבחה הינה, איפא כדלהלן:

שווי מצב קודם: 1,000 מ"ר x 11 $/מ"ר = $11,000
שווי מצב חדש: 900 מ"ר x 12.6 $/מ"ר = $12,474
ההשבחה: **$ 1,474**

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **שלמה ולש - שמאי מקרקעין**

4.1.2011
מס' מינוי: 11793
סימוכין: 100/1007

עמדת שמאי המשיבים

באשר למצב הקודם, תוכנית כ/62 א' מעולם לא הופקדה ולכן גם לא בוטלה ע"י תוכנית כ/150. כמו כן, לא הוכח על קיומו של נוהג לפיו התירה הועדה המקומית לבנות לפי תוכנית כ/62 א'. בהכרעות אחרות קבעו השמאים כי יש לראות בתוכנית כ/62 א' כמסמך בלבד, ולא כתוכנית, היות וזו לא הופקדה מעולם.
כדי לקבוע שווי במצב הקודם יש לנטרל את השפעותיה של תוכנית כ/150 אשר הופקדה כבר ב-1977. הדרך הטובה ביותר לנטרל השפעה זו הינה לפי השוואת שווי זכויות הבנייה בין התוכניות והערכת שווי המצב הקודם כנגזרת מהמצב החדש. העסקאות שהוצגו על ידי שמאי המבקשים לאחר שנת 1977, משקפות את השפעותיה של כ/150, ולכן לא ניתנות להתייחסות.
שווי מצב קודם הוערך בשיטת שטח הגרעין ויתרת שטח כחצר, ובמקרה המדובר, שטח גרעיני של 125 מ"ר בזכויות בנייה אקוויוולנטים לבנייה לפי תוכנית כופריתא.

ההשבחה הינה איפא כדלהלן:

שטח לבנייה לפי "כופריתא"	: 125 מ"ר
שיעור זכויות בנייה אקוויוולנטיות לפי כ/150	: 36.5%
שטח הקרקע האקוויוולנטי לבינוי	: 125/0.365 = 342 מ"ר
שטח נותר לחצר	: 658 מ"ר
שווי מ"ר קרקע	: 0.09 ₪
מקדם חצר	: 0.3

מצב קודם: הגרעין - 342 מ"ר X 0.09 ₪ = 30.78 ₪
חצר - 658 מ"ר X 0.09 ₪ X 0.3 = 17.76 ₪

שווי מצב קודם: 48.54 ₪

שווי מצב חדש: 990 מ"ר X 0.09 ₪ X 0.9 סיכון= **80.19 ₪**

ההשבחה: 31 ₪ ~

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **שלמה ולש - שמאי מקרקעין**

4.1.2011
מס' מינוי: 11793
סימוכין: 100/1007

הכרעה[1]

ההכרעה העומדת לפתחי הינה ביסודה בחינת קיומו של נוהג בניה, שבמידה ואכן היה קיים - עמד בסתירה לתוכניות התקפות החלות במרחב התכנוני הנדון.

סוגיה זו נידונה בהרחבה בשומתו המכרעת של השמאי שמואל רוזנברג בעניין גוש 7109 חלקה 228 (אלדר אביבה ליבה נ' ועדה מקומית תל אביב יפו), שם נקבעו על ידו מספר קריטריונים לבחינת קיומו של נוהג:

א. אין המדובר בנוהג חד פעמי, אלא מתמשך
ב. קיים תיעוד של עמדת הועדה בנושא החלת "הנוהג"
ג. הייתה קיימת התייחסות והסכמה של שמאים בעבר לנוהג זה
ד. הנוהג אכן גרם להגדלת שווים של הנכסים
ה. לא הייתה כל פעילות של הועדה, עד למועד הקובע, לסיכול הנוהג

על מנת לבחון קריטריונים אלו במקרה דנן, אסקור בקצרה את עיקרי השתלשלות האירועים כפי העולה מהנתונים שהוצגו בפני -

- בתאריך **18.4.1940** פורסמה למתן תוקף תוכנית "כופריתא". תוכנית זו סיווגה את החלקה הנדונה כאזור מגורים א' עם זכויות בניה של 10% ב-2 קומות בתוספת 5% מבני עזר.

- בתאריך **24.8.1967** פורסמה להפקדה תוכנית כ/62. תוכנית זו סיווגה את החלקה הנדונה כאזור מגורים ב' עם זכויות בניה של 50%. התוכנית לא קיבלה תוקף מעולם.

- בתאריך **12.11.1969** (עם איחודה של קרית בנימין עם כפר אתא והיווצרותה של קרית אתא) הומלצה להפקדה על ידי הועדה המקומית תוכנית כ/62 א'[2]. תוכנית זו סיווגה את החלקה הנדונה כאזור מגורים ב' עם זכויות בנייה של 50% על פי גירסה אחת ו-60% על פי גירסה אחרת. התוכנית לא קיבלה תוקף מעולם.

- בתאריך **10.1.1980** פורסמה למתן תוקף תוכנית כ/150 - תוכנית המתאר החלה על מרחב התכנון של קרית אתא. התוכנית סיווגה את החלקה הנדונה כאזור לתכנון מפורט. בפרק ח' סעיף 1 לתוכנית צויין כי: *"לא יינתן היתר בניה אלא לגבי קרקע הכלולה בתוכנית בנין עיר מפורטת תקפה ובהתאם לתוכנית תקפה כנ"ל".*

מתיאור רצף אירועים זה עולה, כי למעשה עד לשנת 1980 התוכנית היחידה התקפה במרחב התכנון של קרית אתא (לרבות קרית בנימין) הייתה התוכנית המנדטורית "כופריתא" משנת 1940.

[1] הכרעתי בסוגייה זו ניתנה על יד בשומות אחרות בקרית אתא (דוגמאת רחוב השומר 10 – 11023/23, רחוב סוקולוב 21 – 11009/67 ואחרים).

[2] תוכנית זו מהווה למעשה את השלמתה של תוכנית כ/62

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

4.1.2011
מס' מינוי: 11793
סימוכין: 100/1007

בפועל, אין חולק על העובדה כי בשנים אלו חל פיתוח עירוני מואץ בקרית אתא שלא תאם להוראותיה של התוכנית המנדטורית הנזכרת.

בנוסף לכך, הוצגו בפני מספר ראיות המוכיחות שאכן היה קיים נוהג גורף ורציף של מתן היתרי בניה על סמך תוכנית כ/62 ותוכנית כ/62 א', למרות היותן ללא תוקף חוקי כלשהו, וזאת אף קודם לאישורה של כ/150:

1. <u>תוכנית כ/62</u>

- 2 תצהירים של מר יעקב יזרעאלי[3] ששימש כמהנדס הועדה בין השנים 1958-1960, 1967-1989, מהם עולה כי בין מועד הפקדתה של תוכנית כ/62 בתאריך 6.3.1963 ועד למועד המלצת הועדה המחוזית להפקדת תוכנית כ/150 בתאריך 2.3.1977, ניתנו היתרי בניה על פי תוכנית כ/62. החל מתאריך זה, ניפקה הועדה היתרי בניה על פי הוראותיה של תוכנית כ/150.

  כמו כן מוצהר כי :

  "*ראשית, נהגנו בשנים הנ"ל בדרך זו, כדי לגרום לפיתוח קרית אתא (ובשמה הקודם כפר אתא) ואכן דבר זה התממש*. אלמלא נהגנו כך, כפר אתא היתה נותרת "כפר" ולא הופכת לעיר אשר פניה כפי שהם כיום.
  ראיתי את טובת העיר ופיתוחה לנגד עיני ומצאתי לנכון להעדיף אינטרס חשוב זה על פני הקפאת הבניה בעיר בהתאם לתוכנית מנדטורית משנת 1940".

  הוועדה המחוזית היתה מודעת להנפקת היתרי הבניה על סמך תוכניות מופקדות ומאחר וראתה "*את הדברים עין בעין*", לא ננקטו צעדים כלשהם להפסקת הנוהג.

- בפסק דין בית משפט השלום בחיפה בעניין פ.ד.ד חברה למגורים ולבניין בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה קרית אתא (המ' 85/7253) נכתב כי: *"אין מחלוקת... שבפועל נבנו על חלקות באזורי מגורים, במשך עשרות שנים ולפני אישור התוכנית כ/150, ולפחות משנת 1972 לפי 75% או 100% בנייה... וזאת חרף העובדה שבאותה שעה הייתה בתוקף התוכנית הישנה שהתירה בניות עד 10% משטח המגרש..."*.

- באישור המיועד למס שבח עבור חלקה 24 בגוש 11017 (רחוב המייסדים פינת רחוב הלל) מתאריך 22.3.1974, מאשר מהנדס העיר, אינג' י.יזרעאלי כי :

  "בזה הנני לאשר כי אחוזי הבניה על החלקה הנ"ל הם 50% בשתי קומות (25% בכל קומה) + 5% כתוספת עבור פינה".

[3] תצהיר מיום 18.9.2000 בנוגע לחלקה 20 בגוש 11018 ולחלקה 31 בגוש 11018 ותצהיר נוסף (חתום ללא תאריך) בנוגע לחלקה 101 בגוש 11012)

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

4.1.2011
מס' מינוי: 11793
סימוכין: 100/1007

- במידע תכנוני שניתן על ידי מהנדס העיר אינג' י. יזרעאלי בתאריך 25.8.1975 נמסר כי בחלקה 73 בגוש 11039 תותר בנייה *"בכפוף לתקנות תוכנית מתאר כ/120 (62) וחוק התכנון והבנייה".*

- לצורך המחשת קיומו של הנוהג כי הונפקו היתרי בניה בהתאם לאחוזי בניה בתוכנית כ/62 טרם אישורה של תוכנית כ/150, הוצגו בפני בדיונים אחרים שהובאו להכרעתי, מדגם של היתרי בניה כמפורט להלן:

כתובת	גוש /חלקה	מס' היתר בניה	מועד מתן היתר	אחוזי בניה מותרים[4]	אחוזי בניה בפועל[5]
מורדי הגטאות	10/11018	11000	5.8.1971	110%	108%
כצנלסון 13	31/11016	1646	2.7.1973	75%	75.49%
כצנלסון 8	111-110/11016	2509	24.12.1975	75%	71.02%
סוקולוב 50	76/11009	2452	16.11.1975	50%	50%
כצנלסון 18	60/11617	2830	3.11.1976	75%	75.41%
הרצל 42	42/11013	3403	24.5.1978	50%	
הנשיא 30	3/11016	1192	3.1.1972	77.5%	
כצנלסון	29/11016	2540	21.1.1976	75%	

2. <u>תוכנית כ/62 א'</u>

- בפרוטוקול ישיבה מס' 19 של הועדה המקומית מתאריך 24.1.1976 הדן במצבה החוקי של תוכנית כ/62 א' הוחלט :

"להודיע לוועדה המחוזית כי אנו מוציאים היתרי בניה לפי תוכנית המתאר כ/62 א אשר עדיין לא הופקדה על ידי הועדה המחוזית"[6].

- בתאריך 27.10.1963 הועדה הטכנית המקומית של המועצה המקומית אישרה בקשה לתוספת קומה ברחוב שפרינצק 3 בקרית בנימין (חלקה 6 בגוש 11034) שבגינה חויב המבקש באגרות

[4] על פי ההגדרה במפרט הבקשה להיתר

[5] שטח עיקרי לא כולל שטחי שירות

[6] עם זאת, יצוין כי במכתבו של מהנדס העיר מתאריך 12.4.1976 בנוגע לחלקה המסווגת על פי הוראות כ/62 א' ביעוד תעשיה נכתב כי: *"היתר בניה ניתן יהיה להוציא רק לאחר אישור התכנית".*

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

4.1.2011
מס' מינוי: 11793
סימוכין: 100/1007

בניה[7]. ממכתב זה עולה כי אחוזי הבניה העיקריים לאחר תוספת הבניה המבוקשת הינם כ-26% (שהם מעבר ל-10% המוקנים בתוכנית כופריתא).

- בשומה של השמאי משה שפירובסקי ז"ל מתאריך 12.7.1979 שנערכה לנכס ברחוב שטנד 35 בקרית שטנד (חלקה 24 בגוש 11614)[8] נכתב בין היתר כי:
"לפי תוכנית המתאר המוצעת נהגה עיריית קרית אתא לאשר שטח בניה של 70% עם 6 יחידות בנייה לדונם. לאחרונה החליטה הועדה המחוזית להפחית את שטח הבניה עד ל-35% ולאפשר בניה של 2 יחידות מגורים בלבד על דונם קרקע".

- לצורך המחשת קיומו של הנוהג כי הונפקו היתרי בניה בהתאם לאחוזי בניה הגבוהים מאלו המוקנים בתוכנית כופריתא וטרם אישורה של תוכנית כ/150, מוצג מדגם של היתרי בניה כמפורט להלן:

כתובת	גוש /חלקה	מס' היתר בניה	מועד מתן היתר	אחוזי בניה בפועל
זבולון 101	5/11034	40	25.11.1936	18.44%
משה שרת 43	46/11037	-	27.3.1949	23.84%
משה שרת 31	32/11037	59/5	24.5.1950	26.22%
בן צבי 20	57/11034	60/118	15.2.1964	35%
שפרינצק 6	11/11033	63/4	24.9.1962	15.8%
משה שרת 50	23/11037	70(66/1041)	1969.11.5	27.30%
בן צבי 62	95/11037	1389	2.10.1972	27.60%

לאור האמור לעיל, עולה כי הנוהג שלפנינו, אשר חל על כל המרחב התכנוני של קרית אתא, הן בטרם התאחדותן של המועצות האזוריות כפר אתא וקרית בנימין והן לאחר איחודן, עונה על כל הקריטריונים שהוזכרו .
משכך, הרי שבתחשיב ההשבחה הנובעת מאישורה של תוכנית כ/150 יש להתחשב בנוהג שהיה קיים על פי הזכויות המוקנות מכוחה של תוכנית כ/62 א' בהפחתות הנדרשות.
בפסק הדין בעניין פ.ד.ד. חברה למגורים ולבניין בע"מ (ע"א 89/351) נקבע כי לעניין שווי המצב הקודם לתוכנית כ/150, יש להתחשב הן בערכן בפועל של המקרקעין ערב אישורה של התוכנית והן באחוזי הבניה שנקבעו בתוכנית כופריתא.

[7] במכתב מצויין כי אישור הוועדה הטכנית המקומית אינו מהווה אישור לבניה וכי נדרש להעביר את הבקשה לוועדה הגלילית לבנין חיפה. יחד עם זאת במכתב נקבעו סה"כ אגרות הבניה אותם נדרש המבקש לשלם.

[8] קרית שטנד היתה במקור חלק מהמועצה האזורית קרית בנימין טרם איחודה עם כפר אתא

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

4.1.2011
מס' מינוי: 11793
סימוכין: 100/1007

תוכנית כ/62 א' סווגה את החלקה הנדונה כאזור מגורים ב', אולם קיימות גרסאות שונות לגבי אחוזי הבניה המותרים (60%-50%). בשל אופיה של שכונת קרית בנימין כאזור מגורים צמוד קרקע, בחרתי להתייחס אל יעוד החלקה הנדונה במצב הקודם כאזור מגורים א' בו ניתן לבנות עד 30%, בהתאם לייעוד זה בתוכנית כ/62 א'.

לאור כל האמור לעיל, אני מוצא לנכון להפחית משווים של הזכויות המוקנות בתוכנית כ/ 62 א' (ביעוד כאזור מגורים א') כ-**15%**[9] וזאת בשל אי- הזמינות ואי- הוודאות הנובעת מהחשש שהנוהג הקיים עשוי להיפסק ביום מן הימים.

ערכי השווי

עמדת שמאי המבקש היא כי עדיף להסתמך על עסקאות טרום הפקדת התוכנית לקביעת ערכי שווי למצב הקודם ועסקאות לאחר הפקדתה, לקביעת ערכי שווי למצב החדש.
לכאורה, מקובלת על גישה זו, אולם, בשל הבעייתיות באיתור השפעות התוכנית החדשה על שווים של המקרקעין טרם הפקדה, יש לנטרל השפעות אלה, ולכן עדיפה עלי במקרה הנדון עמדת שמאי המשיבה, כי יש לגזור משווי מצב חדש את שווי המצב הקודם.
לצורך כך, אציג מספר עסקאות השוואה לערכי השווי למצב החדש (מתוך נתוני מס שבח, מאגרי משרדי ועסקאות שהוצגו בפני על ידי שמאי הצדדים):

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	תמורה	שטח נמכר	שווי למ"ר קרקע
8.4.1980	11014	55	ארלוזורוב 20	1,500,000 ל"י	1,221 מ"ר	0.12 ₪
25.5.1980	11014	36	בורוכוב 68	1,232,000 ל"י	1,022 מ"ר	0.12 ₪
7.7.1980	11015	1,2	סירקין	3,350,000 ל"י	2,363 מ"ר	0.14 ₪
31.7.1980	11016	28	השומר 21	1,000,000 ל"י	1,002 מ"ר	0.10 ₪
18.9.1980	11015	53	ההגנה 2	1,050,000 ל"י	1,000 מ"ר	0.11 ₪
5.11.1980	11035	118	יל"ג 31	900,000 ל"י	989 מ"ר	0.09 ₪
30.12.1981	11034	45	משה שרת 9	975,000 ל"י	986 מ"ר	0.10 ₪

בהסתמך על ממוצע 2 העסקאות האחרונות, שהינן בקרית בנימין, ובהשוואה לשאר הנתונים, אני בדעה כי יש לאמץ את השווי שנקבע על ידי שמאי המשיבה במצב החדש לפי **0.09 ₪ למ"ר קרקע**.

[9] לפי i=6%, n=3

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

4.1.2011
מס' מינוי: 11793
סימוכין: 100/1007

II. השבחה בעקבות תוכנית כ/251/ב

עמדת שמאי המבקש

לעניין המצב הקודם

יש לבחון את המצב הקודם לפי עסקאות בין השנים 2000-2005 בין מועד פסיקת בית המשפט המחוזי בחיפה בפרשת ירדן[10], ועד ליום הפקדת תוכנית כ/251/ב. לפי פסק הדין נקבע כי אין לבנות בקרקע בייעוד מפורט, אלא לאחר הכנת תוכנית מפורטת.
מבדיקה במס שבח, עולה כי קרקעות בייעוד זה נסחרו בתקופה זו וגם בשנת 2006 בערכים של **102 $/מ"ר קרקע**, ללא שינויי מגמה.

לעניין המצב החדש

את שווי הקרקע לאחר אישורה של תוכנית כ/251/ב יש לבסס על עסקאות שאינן כוללות מבנים, ושבוצעו סמוך למועד הקובע. לפיכך שווי מקרקעין בייעוד למגורים א' הינו **110 $/מ"ר קרקע**.

ההשבחה הינה איפא כדלהלן:

שווי מצב קודם:	990 מ"ר x 102 $/מ"ר	= $100,980
שווי מצב חדש:	990 מ"ר x 110 $/מ"ר	= $108,900
ההשבחה:		**$ 8,000**

עמדת שמאי המשיבים

אין ספק כי במצב הקודם לא היה ניתן להוציא היתרי בנייה לקרקעות בייעוד לתכנון מפורט, וזאת במיוחד לאור פס"ד ירדן של בית המשפט העליון מ-2003.
בבדיקת היחס בין שווי מצב תכנוני קודם לחדש קיים יחס של 0.7 (אם לוקחים בחשבון במצב הקודם זמינות לבנייה בייעוד מגורים א'), זאת בשל מחויבות בנטרול עלויות שווי בגין התקדמות התוכנית, והפחתה בגין סיכון והפסקת נוהג שהיה קיים.

שווי קרקע במצב החדש נמצא בתוך עסקאות הכוללות בית מגורים ובנטרולו, וכן מגרשים מכונס נכסים: **140 $/מ"ר**.
ההשבחה הינה איפא כדלהלן:

שווי מצב קודם:	990 מ"ר x 140 $/מ"ר x 0.7 אי זמינות	= $ 97,020
שווי מצב חדש:	990 מ"ר x 140 $/מ"ר x 1 זמינות	= $138,600
ההשבחה:		**$ 41,580**

[10] עת"מ (חי) 49/98 – חברה לבניין הירדן בע"מ נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובנייה במחוז חיפה

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **שלמה ולש - שמאי מקרקעין**

4.1.2011
מס' מינוי: 11793
סימוכין: 100/1007

<u>הכרעה</u>

לענין שווי הקרקע במצב הקודם: יעוד כקרקע לתכנון מפורט[11]

סיווג קרקע כ"תכנון מפורט" הינו מצב תכנוני ארעי - הצהרתי, הבא לידע את הציבור כי מתקיים הליך תכנוני לשינוי יעוד הקרקע הקיים ליעוד חדש, אך מאחר וההליך טרם התגבש סופית, לא ניתן עדיין, במועד שבו אושרה התוכנית הרלבנטית, לקבוע מהו היעוד החדש המתוכנן.

סווג קרקע כ"תכנון מפורט" הינו אמצעי מקובל בתוכניות אשר מקיפות מרחב תכנון נרחב, שתכליתו למנוע את עיכוב אישורה של כלל התוכנית רק בשל אותם חלקים בתוכנית שלגביהם עדיין לא הסתיים הליך התכנון.

במקרה שלפנינו, בתוכנית כופריתא שקדמה לתוכנית כ/150, סווגו הקרקעות בקרית בנימין כחלקות מגורים וניתן להיווכח כי קיימת פרצלציה למגרשי בניה רגולאריים, לדרכים, לשטחים ציבוריים ועוד.

עם אישורה של תוכנית כ/150 (וביטולה למעשה של תוכנית כופריתא) שונה יעודן של חלק מחלקות המגורים לתכנון מפורט, בעוד שחלקות מגורים אחרות נותרו ביעוד המקורי.

החלקות אשר סווגו ביעוד תכנון מפורט אינן מרוכזות באזורים או בחטיבות קרקע מסוימות אלא מפוזרות בכל רחבי קרית בנימין ללא שניתן לזהות כי מאחורי הקביעה של היעוד "לתכנון מפורט" עומד הליך תכנוני אשר טרם התגבש. כך לדוגמא ניתן למצוא חלקות בודדות ביעוד לתכנון מפורט הפזורות בין חלקות מגורים או לצד חלקות הגובלות באותו רחוב שחלקן מגורים וחלקן לתכנון מפורט.

יתרה מזו, ישנן חלקות שחלק אחד מהן נותר ביעוד כמגורים בעוד החלק האחר שונה לתכנון מפורט.

בניסיוני להתחקות אחרי הסיבות שהובילו את מתכנני תוכנית כ/150 לתכנון שכזה ולאחר בירור שערכתי במשרדי הועדה המקומית עולה כי, ככל הנראה, תכנון זה הוכתב על פי הנחיות הולק"ח הנגזרות מתשריט הכרזה מתאריך 6.3.1978, בו אותן חלקות, שלימים ישונה יעודן לתכנון מפורט, הוכרזו כקרקע חקלאית.

נראה שגם לאחר אישורה של תוכנית כ/150 אשר שינתה את יעוד חלק מחלקות המגורים לתכנון מפורט, בפועל ראו בהן כחלקות מגורים לכל דבר אשר ניתן לבנות בהן בדומה לחלקות אשר נותרו ביעוד המגורים המקורי.

עיון בתשריט המצב הקיים בתוכנית כ/251/ב המציג את מצב הבניה הקיים, מאשר קביעה זו.

עסקאות ההשוואה המוצגות להלן מראות אף הן כי הפער בין שווי הייעודים הינו מזערי[12]:

[11] הכרעה בסוגיה זו ניתנה בשומתי שנערכה לחלקה 24 בגוש 11039 ולחלקה 129 בגוש 11035 ומובאת כלשונה בשומה זו
[12] מקור: שע"מ

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

4.1.2011
מס' מינוי: 11793
סימוכין: 100/1007

ייעוד מגורים א'						ייעוד לתכנון מפורט					
תאריך עסקה	גוש	חלקה	שטח מ"ר	שווי מכירה	שווי למ"ר	תאריך	גוש	חלקה	שטח מ"ר	שווי מכירה	שווי למ"ר
07/10/1998	11034	65	996	$140,000	$141	06/01/1999	11044	19	1014	$140,000	$138
06/07/1999	11034	18	998	$130,000	$130	23/02/1999	11039	69	494	$49,310	$100
28/09/1999	11039	81	499	$65,000	$130	01/11/1999	11037	19	252	$35,074	$139
06/09/2000	11038	24	499	$65,000	$130	14/12/1999	11038	36			$127
11/06/2002	11038	24	499	$53,000	$106	28/05/2000	11043	17	489	$52,889	$108
09/02/2003	11037	39	138	$16,667	$121	31/07/2002	11038	29	982	$120,000	$122
09/02/2003	11037	39	65	$8,000	$123						
ממוצע כולל לכל השנים כ- $125						ממוצע כולל לכל השנים כ- $122					

על רקע סקירת השתלשלות גורלן של חלקות המגורים אשר יעודן שונה ל"תכנון מפורט", מתבקשת המסקנה כי תוכנית כ/251 ב' "החזירה" למעשה באופן פורמאלי את זמינות החלקות לבניה למגורים כפי שהיה קיים בפועל ובכך חזרה לקרוא "לילד בשמו" .

לאור האמור לעיל, ניתן היה בשלב זה, להכריע באופן חד משמעי כי לא נגרמה השבחה עם החזרת יעוד החלקות "לתכנון מפורט" למגורים, אולם לא ניתן להתעלם לחלוטין מהעובדה כי אותן חלקות נשאו עימן "גיבנת תכנונית" אשר גם אם נוצרה ללא הגיון הנראה לעין, עצם קיומה היווה מצב של אי - וודאות באשר להשלכות העתידיות.

באישורה של תוכנית כ/251 ב' הוסרה ה"גיבנת" אשר הביאה לחדלונו המוחלט של מצב אי - וודאות זה ובכך גם גרמה למעשה להשבחה.

גובה ההשבחה לענין זה נדון בהרחבה בשומתה של השמאית המכריעה לבנה אשד [13] בה נקבע שיעור השבחה סמלי של 5%.

קביעה זו מקובלת גם עלי ולפיכך שווי המצב הקודם הינו לפי מקדם **0.95** בהשוואה לשווי קרקע ליעוד מגורים בבניה נמוכה (שהינה הבניה הרווחת בקרית בנימין).

[13] בשומה המכרעת מיום 29.11.2009, ברחוב זלמן שניאור 3, קרית בנימין (גוש 11038 חלקה 10)

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **שלמה ולש - שמאי מקרקעין**

4.1.2011
מס' מינוי: 11793
סימוכין: 100/1007

להלן עסקאות ההשוואה[14] :

	תאריך עסקה	גוש	חלקה	כתובת	מחיר העסקה	שטח מ"ר	יעוד	שווי למ"ר קרקע	הערות
1	15/03/2005	11035	128,129	לילנבלום	$240,000	2,000	תכנון מפורט	$120	
2	05/02/2006	11034	19	שרת 16	$150,000	987	מגורים א'	$152	קיים מבנה ישן. היטל השבחה על הרוכש
3	01/03/2006	11038	92	יעקב כהן 12	$74,000	500	מגורים א'	$148	
4	08/03/2006	11034	50	שרת 13	$160,000	1,004	מגורים א'	$108	קיים מבנה ישן
5	18/04/2006	11036	47	שפרינצק 40	$100,000	991	מגורים א'	$101	
6	30/04/2006	11039	40	טשרניחובסקי 4	₪443,250	997	מגורים א'	$99	
7	06/06/2006	11038	130	לילנבלום 43	$122,000	500	מגורים א'	$169	קיים מבנה ישן
8	18/06/2006	11044	22	לילנבלום 68	$45,000	529	מגורים א'	$85	
9	29/06/2006	11043	32	שרת 89	$114,000	1,009	מגורים א'	$113	
10	14/11/2006	11035	88	שטינברג 14	$79,000	1,010	מגורים א'	$78	
11	16/11/2006	11037	102	שרת 69	$115,000	976	מגורים א'	$118	

מניתוח עסקאות ההשוואה, הריני בדעה כי ראוי לקבוע את שווי הקרקע במצב החדש ביעוד **כאזור מגורים א'** לפי **$120** /מ"ר.

ולסיכום :

שווי קרקע במצב הקודם ביעוד כשטח לתכנון מפורט : $120 x 0.95= **114 $ / מ"ר**.

[14] לכל העסקאות הוצגו חוזים

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **שלמה ולש - שמאי מקרקעין**

4.1.2011
מס' מינוי: 11793
סימוכין: 100/1007

הפער בשווי שבין קרקע לא זמינה לבניה (המחייבת הכנת תוכנית מפורטת) לבין קרקע זמינה[15]

למרות הגדרתה של תוכנית כ/150 כתוכנית מתאר החלה על כלל המרחב התכנוני של קרית אתא, בפועל, ההתייחסות אליה היתה כאל תוכנית מפורטת שעל פיה ניתן להוציא היתרי בניה.
אלמלא החלטתה של הוועדה המחוזית מתאריך 6.5.1997 אשר הורתה לוועדה המקומית להפסיק את הנוהג למתן היתרי בניה על פי תוכנית כ/150 ועל חובתה בהכנת תוכניות מפורטות כתנאי למתן היתרי בניה, יש להניח כי המצב ששרר במשך כ-17 שנים היה ממשיך כבעבר.

הועדה המקומית ניסתה להתגבר על "מכשלת" פרק ח' בתוכנית כ/150 המחייב הכנת תוכניות מפורטת באמצעות הכנת תוכנית כ/מק/150ה' אשר אף פורסמה למתן תוקף בתאריך 20.5.1998, אולם בית המשפט העליון פסק כי תוכנית זו אינה תקפה[16].
בעקבות החלטת בית המשפט, הוכנו תוכניות מפורטות ברחבי העיר דוגמת תוכנית כ/150ח' (חידוש שכונות המרכז) ותוכנית כ/251/ב (קרית אתא - קרית בנימין) אשר במהותן מאמצות את יעודי הקרקע אשר נקבעו בתוכנית המתאר כ/150 ואת הוראותיה למעט שינויים קלים.

על רקע סקירת מצב תכנוני לא שיגרתי זה, עולה השאלה, כיצד יש להעריך את שווים של המקרקעין במצב הקודם?

מצד אחד, בפרק זמן של כ-23 שנים (בין מועד אישורה של תוכנית כ/150 בשנת 1980 ועד מתן פסק דין "הירדן" בשנת 2003), עיר שלמה גדלה והתפתחה על סמך תוכנית כ/150 שרק לימים הסתבר שלא ניתן היה לבנות על פיה, ומצד שני פרק זמן קצר יחסית של 3 שנים של קיפאון בבניה[17] עד לאישורה של תוכנית מפורטת.

את הצורך בהכנת תוכנית מפורטת כתנאי למתן היתר בניה, שליווה את כל שנותיה של תוכנית כ/150 ניתן להגדיר אף הוא "כגיבנת" אשר הוסרה סופית רק עם אישורה של התוכנית המפורטת.
אישורה של התוכנית המפורטת המיוחלת השביחה את המקרקעין בכך שהפכה סופית ובאופן וודאי את המצב התכנוני הלא זמין (בין אם לכאורה ובין למעשה) למצב בניה זמין.
השבחה זו, מוערכת על ידי בשיעור של 15%[18].

אולם, נשאלת השאלה, מתי יש להחיל את ההשבחה שגרמה לזמינות:

האם במועד אישורה של תוכנית כ/150 בשנת 1980, שאז נחשבה כתוכנית זמינה, או שיש להחילה במועד אישורה של התוכנית המפורטת כ/251/ב שהפכה סופית את המצב התכנוני לזמין, בין אם לכאורה ובין אם למעשה?

---

[15] הכרעה בסוגיה זו ניתנה בשומתי שנערכה לחלקה 24 בגוש 11039 ולחלקה 129 בגוש 11035 ומובאת כלשונה בשומה זו

[16] עא00/7654 ועדת ערר מחוזית חיפה נ' חברה לבנין הירדן בע"מ

[17] ואולי אף מספר שנים נוסף באם מנין השנים יחשב ממועד החלטתה של הועדה המחוזית בשנת 1997

[18] על פי שיעור היוון i=6%, n=3

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

4.1.2011
מס' מינוי: 11793
סימוכין: 100/1007

באם יוחלט כי יש לחשב את ההשבחה בגין הזמינות רק עם אישורה של התוכנית המפורטת בשנת 2006, הרי שייווצר מצב מלאכותי המתעלם מכל השנים הרבות שבהן נחשבה תוכנית כ/150 כזמינה אך יתרה מזו, עלול להיווצר מצב שבו הנישום יידרש לשלם פעמיים את היטל השבחה עבור אותה ההשבחה: עם אישורה של תוכנית כ/150, אשר נחשבה אז כתוכנית זמינה וגם עם אישורה של התוכנית המפורטת אשר הפכה את המצב התכנוני לזמין.

אך זאת ועוד, באם יחשב המצב הקודם כאל מצב שוק הנדל"ן בשנת 2003 ואף לפני כן, עם החלטתה של הועדה המחוזית, הרי שאם בשנים אלו ירדו המחירים בגלל היווצרותו של מצב בלתי- וודאי, לא ניתן היה לתבוע פיצויים לפי סעיף 197 מאחר והפגיעה לא נוצרה עקב אישורה של תוכנית.
משכך, בחישוב היטל השבחה (תמונת הראי של ירידת הערך לפי סעיף 197) לא נכון יהיה להתחשב במצב המחירים שנפגע (באם נפגע) שקדם לאישורה של תוכנית כ/251/ב.

<u>לסיכום</u>

לסיכומו של הדיון בסוגיה הריני בדעה שיש לנהוג כדלהלן :

1. ההשבחה בגין הזמינות תגבה במועד אישורה של תוכנית כ/150
2. לא תגבה השבחה נוספת בגין הזמינות, במועד אישורה של התוכנית המפורטת אלא אם כן במועד אישורה של תוכנית כ/150 לא חויבו הבעלים בהשבחה בגין הזמינות

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **שלמה ולש - שמאי מקרקעין**

4.1.2011
מס' מינוי: 11793
סימוכין: 100/1007

תחשיב שומה

1. בגין תוכנית כ/150 לתאריך 25.1.1980

זכויות בנייה לפי כ/62 א' (מגורים א')	מ"ר				מ"ר אקוויוולנטי
שטח עיקרי (1,000 מ"ר * 30%)	300	X	1.00	=	300
שטח שירות (6 מ"ר לכל יח"ד)	12	X	0.40	=	5
חצר*	838	X	0.20	=	168
					472

זכויות בנייה לפי כ/150 (מגורים א')	מ"ר				מ"ר אקוויוולנטי
שטח עיקרי (990 מ"ר * 35%)	347	X	1.00	=	347
מבנה עזר (2.5%)	25	X	0.30	=	7
חצר*	792	X	0.20	=	158
					512

	מ"ר		₪/מ"ר		₪
שווי קרקע	990	X	0.09	=	89.1
שווי מ"ר מבונה	89.1	/	512.3	=	0.17

מצב קודם

מקדם אי זמינות	0.85	X	0.17	=	0.15
סה"כ שווי זכויות מצב קודם	0.15	X	472	=	**69.83 ₪**

מצב חדש

הפחתה בגין תכנון מפורט	0.95	X	0.17	=	0.165
סה"כ שווי זכויות מצב חדש	0.165	X	512	=	**84.65 ₪**

ההשבחה **14.81 ₪**

היטל השבחה **7.4 ₪**

* הערה: שטח החצר הינו בהתחשב בשטח בניה עיקרי המתחלק על פני 2 קומות

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

4.1.2011
מס' מינוי: 11793
סימוכין: 100/1007

2. **<u>בגין תוכנית כ/251/ב לתאריך 11.4.2006</u>**

<u>זכויות בנייה לפי כ/251/ב (מגורים א')</u>	<u>מ"ר</u>				<u>מ"ר אקוויוולנטי</u>
שטח עיקרי (41%)	406	X	1.00	=	406
ממ"ד (מ"ר)	15	X	1.00	=	15
מחסן (מ"ר)	16	X	0.30	=	5
חנייה מקורה (מ"ר)	60	X	0.30	=	18
שטחי שירות כלליים (מ"ר)	12	X	0.30	=	4
חצר* תכסית 35%	644	X	0.20	=	<u>129</u>
					576

<u>זכויות בנייה לפי כ/150 (מגורים א')</u>	<u>מ"ר</u>				<u>מ"ר אקוויוולנטי</u>
שטח עיקרי (990 מ"ר * 35%)	347	X	1.00	=	347
מבנה עזר (2.5%)	25	X	0.30	=	7
חצר*	792	X	0.20	=	<u>158</u>
					512

<u>מצב חדש</u>					
שווי קרקע	990	X	$120	=	$118,800
שווי מ"ר מבונה	$118,800	/	576	=	$206
סה"כ שווי זכויות מצב חדש	576	X	$206	=	**$118,800**
סה"כ שווי זכויות מצב חדש ללא ממ"ד	561	X	$206	=	**$115,706**
<u>מצב קודם</u>					
שווי מצב קודם	$206	X	512	=	$105,667
הפחתה בגין תכנון מפורט	$105,667	X	0.95	=	**$100,384**
ההשבחה					**$15,323**
שהם לפי שער יציג	4.6				₪ 70,484
היטל השבחה					**<u>₪ 35,242</u>**

* הערה: שטח החצר הינו בהתחשב בשטח בניה עיקרי המתחלק על פני 2 קומות

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **שלמה ולש - שמאי מקרקעין**

4.1.2011
מס' מינוי: 11793
סימוכין: 100/1007

ההשבחה

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

התוכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה
תוכנית כ/150	25.1.1980	**14.8** ₪	**7.4** ₪
תוכנית כ/251/ב	11.4.2006	**70,484** ₪	**35,242** ₪

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

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

אריה אריאל
שמאי מייעץ



העתק: מזכיר מועצת השמאים

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 26106
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il