א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.5.2010
מס' מינוי: 10579
סימוכין: 11/0912

לכבוד
שמאי המבקש: מיכאל בן נון
דוא"ל : michaelbnn@walla.com

לכבוד
שמאי המשיב: גדי דגני
דוא"ל: dar-gar@015.net.il

המבקשים: בובליל נכסים בע"מ

הועדה המקומית: קרית אתא

א.ג.נ.,

הנדון : שומה מכרעת לענין היטל השבחה
חלקה 67 בגוש 11009
<u>רחוב סוקולוב 21, קרית אתא</u>

<u>מטרת השומה</u>

בהתאם להודעת המינוי כשמאי מכריע על ידי יו"ר מועצת השמאים מתאריך 9.12.2009, נתבקשתי לחוות את דעתי לעניין גובה ההשבחה החלה על הנכס הנדון, בגין העברת זכויות, למועדים הקובעים.

<u>זיהוי הנכס</u>

גוש	:	11009
חלקה	:	67
כתובת	:	רחוב סוקולוב 21, קרית אתא
שטח החלקה הרשום	:	1,020 מ"ר
שטח החלקה נטו	:	840 מ"ר
סוג הנכס	:	בית מגורים בודד הבנוי בשטח החלקה

<u>הצדדים למחלוקת ובאי כוחם</u>

המבקשים

בעלי הזכויות במקרקעין	:	בובליל נכסים בע"מ
שמאי	:	מיכאל בן נון
בא כוח	:	עו"ד גרי אביבי

המשיבים

הועדה המקומית	:	קרית אתא
שמאי	:	גדי דגני

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 מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.5.2010
מס' מינוי: 10579
סימוכין: 11/0912

ביקור במקום ומהלך הדיון

מהלך הדיון

מועד הדיון	:	21.1.2010
מקום	:	משרדו של הח"מ
משתתפים	:	מיכאל בן נון, גרי אביבי, יששכר בובליל, גדי דגני

ביקור בנכס

מועד	:	28.4.2010
נוכחים	:	הח"מ

המסמכים העיקריים שהוצגו

מטעם המבקשים

• הסכם המכר	מתאריך 15.7.2009
• שומת השמאי מיכאל בן נון	מתאריך 8.11.2009
• תכנית הבקשה להיתר הבניה	מתאריך 19.11.2009
• נסח טאבו	מתאריך 25.11.2009
• החלטת ועדת המשנה של הועדה המקומית	מתאריך 31.1.2010
• תגובת השמאי מיכאל בן נון לפרוטוקול הדיון	מתאריך 14.2.2010

מטעם המשיבים

• היתר הבניה מס' 852 (בנ' 89/58)	
• שומת השמאי גדי דגני	מתאריך 24.9.2009
• תגובת השמאי גדי דגני לשומת שמאי המבקש על נספחיה	מתאריך 13.1.2010
• תגובת השמאי גדי דגני לפרוטוקול הדיון על נספחיה	מתאריך 14.2.2010

תאור הסביבה

הנכס הנדון נמצא בצידו המערבי של רחוב סוקולוב פינת שדרות המגינים.
הסביבה הינה אזור מגורים המאופיינת בבניה צמודת קרקע לצד בניה רוויה - וותיקה וחדשה.

בסביבה קיים פיתוח סביבתי מלא הכולל חיבור לתשתיות העירוניות.

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 מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.5.2010
מס' מינוי: 10579
סימוכין: 11/0912

<u>תאור הנכס</u>

הנכס הנדון מהווה קרקע עליה ניצב בית מגורים ישן חד משפחתי.

הקרקע

הקרקע מהווה את חלקה 67 בגוש 11009.

- שטח החלקה הרשום הינו **1,020 מ"ר**.
- שטח החלקה נטו הינו **840 מ"ר**[1].

המבנה

על הקרקע ניצב בית מגורים ישן הבנוי משלד בטון, קירות בלוקים וגג שטוח.
המבנה הוקם לפני כ-50 שנה על פי רישיון בניה מס' 852 (בנ' 89/58).

שטח הבית על פי רישיון הבניה הינו כמפורט להלן :

- 2 חדרים, הול, מטבח ונוחיות : 82.55 מ"ר
- מרפסת : 27.93 מ"ר

<u>זכויות קנין</u>

נסח רישום

על פי העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 25.11.2009 הבעלות בחלקה הנדונה רשומה כדלקמן:

- נעמני שלמה (1/4 חלקים)
- נעמני פנחס (1/4 חלקים)
- שקד דליה (1/4 חלקים)
- נעמני אביבה ניקנור (1/4 חלקים)

הערות

- בתאריך 15.11.1992 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 19 על חלק מהחלקה
- בתאריך 25.8.2002 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 19 על חלק מהחלקה
- בתאריך 23.7.2009 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בובליל נכסים בע"מ

הסכם מכר

על פי הסכם מכר שהוצג בפני, הנכס הנדון נמכר בתאריך 15.7.2009 תמורת 1,000,000 ₪.

[1] על פי תשריט הבקשה להיתר להקמת מבנה מגורים מיום 19.11.2009

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

10.5.2010
מס' מינוי: 10579
סימוכין: 11/0912

<u>מצב תכנוני</u>

מצב קודם

תוכנית "כופריתא"

תוכנית זו אושרה למתן תוקף בתאריך **18.4.1940** בעיתון רשמי 1001.
על פי תוכנית זו החלקה הנדונה מסווגת כאזור מגורים א'.

הוראות הבניה

- שטח מגרש מינימאלי : 1,000 מ"ר
- זכויות הבניה : 10%
- מבני עזר : 5%
- מספר קומות : 2

מצב חדש

1. **תוכנית כ/150 ("תכנית מתאר")**

תוכנית זו אושרה למתן תוקף בתאריך **10.1.1980** בילקוט הפרסומים 2595.
על פי תוכנית זו, שטח של כ-978 מ"ר[2] מהחלקה מסווג כאזור מגורים ג' ויתרת השטח מסווגת כיעוד דרך.

הוראות הבניה

- שטח מגרש מינימאלי : 1,000 מ"ר
- סה"כ אחוזי בניה : 100% + 10% למגרש פינתי ל-2 רחובות
- תכסית : 33%
- מספר קומות : 3 + קומת עמודים
- מספר יחידות דיור לדונם : 12
- הערות : במידה שיבנו מחסנים ביתיים נפרדים מהדירות בגודל של עד 6 מ"ר למחסן, תינתן תוספת של עד 3% עבור כל המחסנים ביחד

קווי הבניין

- קדמי : 5 מ'
- צדדי : 4 מ'
- אחורי : 5 מ'

[2] על פי מדידה גרפית

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

10.5.2010
מס' מינוי: 10579
סימוכין: 11/0912

בפרק ח' סעיף 1 לתכנית נקבע כי :

"לא ינתן היתר בניה אלא לגבי קרקע הכלולה בתכנית עיר מפורטת תקפה ובהתאם לתכנית תקפה כנ"ל".

2. **תוכנית כ/222 ("מרכז העיר")**

תוכנית זו אושרה למתן תוקף בתאריך **1.12.1998** בילקוט הפרסומים 4706.
על פי תוכנית זו, שטח של כ-840 מ"ר מהחלקה מסווג כאזור מגורים ג' מיוחד ויתרת השטח מסווגת כיעוד דרך.

הוראות הבניה

- שטח עיקרי : 120% (מתוכם 12% למסחר) + 10% משטח הבניה המותר למגרש פינתי ל-2 רחובות
- בתוספת : בגין הריסת מבנה יינתנו עוד 0.4 מ"ר לכל 1 מ"ר להריסה
- מספר קומות : 6
- מספר יחידות דיור לדונם : 12
- תכסית : 30%
- שטחי שרות : 65%

קווי הבניין

- קדמי : 4 מ'
- צדדי : 4 מ'
- אחורי : 5 מ'

<u>התאריך הקובע להיטל ההשבחה</u>

- בגין תוכנית כ/150 : 25.1.1980
- בגין תוכנית כ/222 : 16.12.1998

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

10.5.2010
מס' מינוי: 10579
סימוכין: 11/0912

<u>תמצית טיעוני השמאים בסוגיות השנויות במחלוקת</u>

I. המצב הקודם לתכנית כ/150:

עמדת שמאי המבקשים:

לצורך חישוב שווי המצב הקודם יש להתחשב לא רק בתכנית כופריתא התקיפה אלא גם בתכנית כ/62 המופקדת מתאריך 24.8.1967, ושעל פיה נהגה הועדה להנפיק היתרי בניה.

עמדת שמאי המשיבה:

יש להתייחס אל נוהג כמשפיע על שווי המצב הקודם רק אם הוכח שהוא ניתן באופן גורף עד המועד הקובע בסביבת הנכס שבנדון. מאחר ועובדות אלו לא הוכחו ומאחר והועדה מכחישה כי היה קיים נוהג שכזה - הרי שאין להתייחס אליו כלל.

בפסק דין בענין פ.ד.ד חברה למגורים ולבניין בע"מ (ע"א 351/89) נקבע כי תכנית כ/150 גרמה לעלייה בשווי המקרקעין וכי יש להתחשב בקביעת השווי במצב הקודם - הן בערכה בפועל של החלקה ערב אישור התכנית והן באחוזי הבניה שנקבעו בתכנית כופריתא. בהתחשב בכך, בתחשיבי ניתן מקדם פוטנציאל 1.4 לזכויות המצב הקודם.

הכרעה[3]

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 הקריטריונים 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

[3] סוגיה זו נדונה כבר בשומתי המכרעת לחלקה 23 בגוש 11023, רחוב השומר 10, קרית אתא, ומובאת כלשונה גם בשומתי זו

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 מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.5.2010
מס' מינוי: 10579
סימוכין: 11/0912

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 תכנית "כופריתא אשר 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 תכנית כ/62 אשר סיווגה את החלקה הנדונה **כאזור מגורים ג'** עם זכויות בניה של 82.50%. תכנית זו לא קיבלה תוקף מעולם.

- בתאריך **10.1.1980** פורסמה למתן תוקף תכנית המתאר כ/150 אשר סיווגה את החלקה הנדונה **כאזור מגורים ג'** עם זכויות בניה של 100% שטח עיקרי בתוספת 10% למגרש פינתי, ב-3 קומות מעל קומת עמודים. בפרק ח' סעיף 1 לתכנית נאמר כי: "לא יינתן היתר בניה אלא לגבי קרקע הכלולה בתכנית בנין עיר מפורטת תקפה ובהתאם לתכנית תקפה כנ"ל".

מתיאור רצף אירועים זה עולה, כי למעשה עד לשנת 1980 התכנית היחידה התקיפה במרחב התכנון של קרית אתא היתה התכנית המנדטורית "כופריתא" משנת 1940.
בפועל, אין חולק על העובדה כי במשך השנים שבין 1940-1980 הישוב גדל והתפתח באופן שלא תאם להוראותיה של התכנית המנדטורית הנזכרת.
בנוסף לכך, הוצגו בפני מספר ראיות המוכיחות שאכן היה קיים נוהג גורף ורציף של מתן היתרי בניה על סמך תכנית כ/62, למרות היותה ללא תוקף סטטוטורי כלשהו, וזאת אף קודם לאישורה של כ/150:

- תצהיר של מר יעקב יזרעאלי ששימש כמהנדס הועדה בין השנים 1958-1960 ו-1967-1989, ממנו עולה כי בין מועד הפקדתה של תכנית כ/62 בתאריך 6.3.1963 ועד למועד המלצת הועדה המחוזית להפקדת תכנית כ/150 בתאריך 2.3.1977 , ניתנו היתרי בניה על פי תכנית כ/62. החל מתאריך זה, ניפקה הועדה היתרי בניה על פי הוראותיה של תכנית כ/150.

- בפסק דין בית משפט השלום בחיפה בעניין פ.ד.ד חברה למגורים ולבניין בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה קרית אתא (המ' 7253/85) נכתב כי:

"אין מחלוקת... שבפועל נבנו על חלקות באזורי מגורים, במשך עשרות שנים ולפני אישור התכנית כ/150, ולפחות משנת 1972 לפי 75% או 100% בנייה... וזאת חרף העובדה שבאותה שעה הייתה בתוקף התכנית הישנה שהתירה בניות עד 10% משטח המגרש..."

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

- בפרוטוקול ישיבה מס' 19 של הועדה המקומית מתאריך 24.1.1976 הדן במצבה החוקי של תכנית כ/62 א'[4] הוחלט:

"להודיע לוועדה המחוזית כי אנו מוציאים היתרי בניה לפי תכנית המתאר כ/62 א אשר עדיין לא הופקדה על ידי הועדה המחוזית"[5].

[4] תכנית כ/62 א' הינה מקבילתה של כ/62 לאזור קרית בנימין

[5] 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

10.5.2010
מס' מינוי: 10579
סימוכין: 11/0912

- בשומה של השמאי משה שפירובסקי ז"ל מתאריך 12.7.1979 שנערכה לנכס ברחוב שטנד 35 בקרית בנימין (חלקה 24 בגוש 11614) נכתב בין היתר כי:

"לפי תכנית 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".

לאור האמור לעיל, עולה כי הנוהג שלפנינו עונה על כל הקריטריונים שהוזכרו ומאחר וכך, הרי שבהשבחה הנובעת מאישורה של תכנית כ/150 יש להתחשב בנוהג שהיה קיים על פי הזכויות המוקנות מכוחה של תכנית כ/62 בהפחתות הנדרשות.
בפסק הדין בעניין פ.ד.ד. חברה למגורים ולבניין בע"מ (ע"א 351/89) נקבע כי לעניין שווי המצב הקודם לתכנית כ/150, יש להתחשב הן בערכן בפועל של המקרקעין ערב אישורה של התכנית והן באחוזי הבניה שנקבעו בתכנית כופריתא.

לפיכך אני מוצא לנכון להפחית משווים של הזכויות המוקנות בתכנית כ/62 כ-**15%**[6] וזאת בשל אי-הזמינות ואי-הוודאות הנובעת מהחשש שהנוהג הקיים עשוי להיפסק ביום מן הימים.

[6] 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

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.5.2010
מס' מינוי: 10579
סימוכין: 11/0912

II. ערכי השווי להשבחה עקב תכנית כ/150:

עמדת שמאי המבקשים:

במצב הקודם, יש להביא בחשבון הן את מקדם הפוטנציאל לניצול זכויות בניה נוספות והן את תרומתו של המבנה הקיים.

שווי מ"ר קרקע למועד הקובע הינו: **0.108 ₪**

זכויות בניה בתכנית כופריתא:
10% + (5% מבנה עזר x 0.5 מקדם אקוויוולנטי) = 12.5% אקוויוולנטי
12.5% x 1,020 מ"ר = 127.5 מ"ר אקוויוולנטי
תחשיב לשטח "גרעיני":
127.5 מ"ר/0.7 = 182 מ"ר גרעיני
יתרת השטח המיוחסת לחצר: 1,020 מ"ר - 182 מ"ר = 838 מ"ר
תחשיב לשווי הקרקע:
(182 מ"ר + 838 מ"ר x 0.5 מקדם חצר) x 0.108 ₪ = 64.9 ₪
64.9 ₪ x 1.4 פוטנציאל = 90.86 ₪
תחשיב תרומת המחוברים:
100 מ"ר בנוי x 0.18 ₪ עלות בניה לתאריך הקובע = 18 ₪
רווח יזמי: 15%

לסיכום: שווי **במצב חדש**: 978 מ"ר x 0.108 ₪ = **105.6 ₪**
שווי **במצב קודם**: (90.86 ₪ + 18 ₪)x1.15 = **125 ₪**
השבחה: אין השבחה

עמדת שמאי המשיבה:

שווי מ"ר קרקע למועד הקובע הינו: **0.108 ₪**

זכויות בניה בתכנית כופריתא:
10% + 5% מבנה עזר x 0.5 מקדם אקוויוולנטי = 12.5% אקוויוולנטי
12.5% x 1,020 מ"ר = 127.5 מ"ר אקוויוולנטי
תחשיב לשטח "גרעיני":
127.5 מ"ר/0.7 = 182 מ"ר גרעיני
יתרת השטח המיוחסת לחצר: 1,020 מ"ר - 182 מ"ר = 838 מ"ר
תחשיב לשווי הקרקע:
(182 מ"ר + 838 מ"ר x 0.3 מקדם חצר) x 0.108 ₪ = 46.8 ₪
46.8 ₪ x 1.4 פוטנציאל = 65.52 ₪

לסיכום: שווי **במצב חדש**: 978 מ"רx 0.108 ₪ = **105.6 ₪**
שווי **במצב קודם**: **46.8 ₪**
ההשבחה : **40 ₪ ~**

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 מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.5.2010
מס' מינוי: 10579
סימוכין: 11/0912

הכרעה

ראשית נערוך השוואה בין זכויות הבניה המוקנות מכוחן של 2 התוכניות הנזכרות:

	תוכנית כ/62	**תוכנית כ/150**
סיווג החלקה	מגורים ג'	מגורים ג'
שטח מגרש מינימאלי	750 מ"ר	1,000 מ"ר
מספר יחידות מותרות	4 ויותר	12 לדונם
אחוזי בניה מותרים	82.5% למגרש פינתי	100% + 10% למגרש פינתי
שטחי בניה נוספים	מרפסות: 25% משטח הבניה המותר	במידה ויבנו מחסנים נפרדים מהדירות בשטח 6 מ"ר למחסן, תינתן תוספת של 3% עבור כל המחסנים יחד
מספר קומות	2 קומות	3 + קומת עמודים
סה"כ שטח אקוויוולנטי	**שטח עיקרי**: 82.5% **מרפסות**: 25% x 82.5% x 0.4* = 8.25% *מקדם מרפסת **סה"כ** **90.75%**	**שטח עיקרי**: 100% + 10% = 110% **מחסנים**: 3% x 0.4 * = 1.2% *מקדם מחסן **סה"כ** **111.2%**

ערכי השווי

להלן מספר עסקאות השוואה (המקורות: שמאי הצדדים, מס שבח ומאגרי משרדי):

תאריך	**גוש**	**חלקה**	**כתובת**	**תמורה**	**שטח נמכר**	**שווי למ"ר קרקע**
5.7.1979	11016	55	ההגנה 23	1,000,000 ל"י	1,007 מ"ר	0.10 ₪
19.12.1979	11014	55	ארלוזורוב 20	900,000 ל"י	1,221 מ"ר	0.07 ₪
8.4.1980	11014	55	ארלוזורוב 20	1,500,000 ל"י	1,221 מ"ר	0.12 ₪
14.5.1980	11009	5	הוגו מולר 78	1,200,000 ל"י	997 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 ₪

בהסתמך על נתוני השוואה אלו, אני בדעה כי השווי במצב החדש הינו **0.11 ₪ למ"ר קרקע**.

תרומת המחוברים לשווי המצב הקודם

לו קביעת השווי במצב הקודם היתה נערכת על פי תוכנית כופריתא בלבד, אין ספק כי היה ראוי להתחשב במרכיב המחוברים ולהוסיפו לשווי המקרקעין הכולל. אך מאחר שקבעתי כי שווי המצב הקודם הושפע באופן משמעותי מהזכויות המוקנות בתוכנית כ/62, שלצורך מימושן כבר אז היה צורך להרוס את המבנה הקיים, הרי שאין במחוברים אלו, במקרה דנן, בכדי לתרום לשווים של המקרקעין במצב הקודם.

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 מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.5.2010
מס' מינוי: 10579
סימוכין: 11/0912

III. ההשבחה עקב תכנית כ/222:

עמדת שמאי המבקשים:

<u>הפחתה לזמינות</u>
אין להפחית מקדם זמינות משווי המצב הקודם מאחר והועדה נהגה במשך השנים לנפק היתרי בניה לפי תכנית כ/150.

<u>יעודי הקרקע</u>
את תחשיב המצב החדש יש לערוך לפי יעודי הקרקע שבתכנית דהיינו מבנה משולב למגורים ומסחר וזאת בניגוד לדעתו של שמאי משיבים אשר העריך את שווי הקרקע לפי יעוד מגורים בלבד.

שווי מצב קודם:
11 יחידות דיור x $25,000 ליחידה = **$ 275,000**

שווי מצב חדש:
840 מ"ר x 120% למגורים = 1,008 מ"ר
תוספת זכויות בגין הריסה: כ-110 מ"ר בנוי x 0.4 מ"ר = <u>44 מ"ר</u>
סה"כ זכויות בניה למגורים 1,052 מ"ר
מספר יחידות דיור מותרות בחלקה: 10
סה"כ שווי זכויות למגורים
10 יחידות x $25,000 x 0.9 הפחתה למבנה משולב = $ 225,000
סה"כ שווי זכויות למסחר
סה"כ זכויות בניה למסחר: 840 מ"רx12% = כ-100 מ"ר
100 מ"ר x $500 למ"ר = $50,000

לסיכום: שווי **במצב חדש**: $225,000 + $50,000 = **$ 275,000**
שווי **במצב קודם** : **$ 275,000**
השבחה : אין השבחה

עמדת שמאי המשיבים:

<u>הפחתה לזמינות</u>
יש לערוך הפחתה בגין זמינות למצב הקודם וזאת מאחר ותכנית כ/150 חייבה הכנת תכנית מפורטת כתנאי להוצאת היתר בניה.

<u>יעודי הקרקע</u>
תחשיב המצב החדש נערך על פי השימוש היעיל והטוב שהוא לדעתי מגורים בלבד ולא לפי יעוד משולב למסחר ומגורים.
שווי קרקע ליחידת דיור במצב הקודם : **$25,000**
שווי קרקע ליחידת דיור במצב החדש : **$30,000**
מאחר ושטח היחידות נרחב יותר במצב זה.

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 מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.5.2010
מס' מינוי: 10579
סימוכין: 11/0912

שווי מצב קודם:
11 יחידות דיור x $25,000 x 0.85 הפחתה לזמינות = **$ 233,750**

שווי מצב חדש:
840 מ"ר x 132% למגורים = 1,109 מ"ר
תוספת זכויות בגין הריסה: כ-110 מ"ר בנוי x 0.4 = 44 מ"ר
סה"כ זכויות בניה למגורים: 1,153 מ"ר
מספר יחידות דיור מותרות בחלקה: 10

לסיכום: שווי **במצב חדש** : 10 יחידות x 30,000 $ ליחידה = **$ 300,000**
שווי **במצב קודם** : **$ 233,750**
ההשבחה : $ 66,250

הכרעה

גם הכרעה זו כקודמתה עוסקת ב-2 סוגיות מרכזיות - האחת, כיצד ראוי להתייחס לתכנית כ/150 על סעיף ח' 1 שבה בתחשיב המצב הקודם והשנייה מהם ערכי השווי בשני מצבי התכנון.

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

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[7] .
בעקבות החלטת בית המשפט הוכנו תוכניות מפורטות ברחבי העיר דוגמת תוכנית כ/150 ח' (חידוש שכונות המרכז), תוכנית 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 המצב התכנוני לא שיגרתי זה, עולה השאלה, בדיוק כמו בסוגיה הקודמת שהובאה לעיל לעניין תוכנית כ/62, כיצד יש להעריך את שווים של המקרקעין במצב הקודם ?

מצד אחד, בפרק זמן של כ-17 שנים (בין מועד אישורה של תוכנית כ/150 בשנת 1980 ועד החלטת הועדה המחוזית בשנת 1997), עיר שלמה גדלה והתפתחה על סמך תוכנית כ/150 שלימים הסתבר שלא ניתן היה לבנות על פיה ומצד שני פרק זמן קצר של כשנה בו נוסף מרכיב של אי וודאות בשל החלטת הוועדה המחוזית שהסתיים עם אישורה של תכנית כ/222.

[7] עא 7654/00 ועדת ערר מחוזית חיפה נ' חברה לבנין הירדן בע"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

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.5.2010
מס' מינוי: 10579
סימוכין: 11/0912

אני בדעה, כי הצורך בהכנת תוכנית מפורטת כתנאי למתן היתר בניה, היווה מעין "גיבנת" אשר הוסרה סופית רק עם אישורה של התוכנית המפורטת.
אישורה של התוכנית המפורטת 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 10%[8] .

אולם נשאלת השאלה, באיזו מדרגה מבין 2 המדרגות הקיימות, יש להחיל את ההשבחה שגרמה לזמינות : האם עם החלתה של תוכנית כ/150 בשנת 1980 שאז נחשבה התוכנית כזמינה או עם החלתה של התוכנית המפורטת כ/222?

באם יוחלט כי יש לחשב את ההשבחה בגין הזמינות רק עם אישורה של התוכנית המפורטת בשנת 1998, הרי שייווצר מצב מלאכותי המתעלם מכל השנים הרבות שבהן נחשבה תוכנית כ/150 כזמינה אך יתרה מזו, עלול להיווצר מצב שבו הנישום ידרש לשלם פעמיים היטל השבחה עבור אותה ההשבחה: במדרגה הראשונה עם אישורה של תוכנית כ/150 כתוכנית זמינה (בפועל) ובמדרגה השנייה עם אישורה של התוכנית המפורטת אשר הפכה את המצב התכנוני לזמין.

לסיכומו של הדיון בסוגיה הריני בדעה שיש לנהוג כדלהלן :

1. ההשבחה בגין הזמינות תגבה במדרגה הראשונה, מועד אישורה של תוכנית כ/150
2. לא תגבה השבחה נוספת בגין הזמינות, במדרגה השנייה עם אישורה של התוכנית המפורטת

שילוב מסחר ומגורים

שמאי שני הצדדים מסכימים כי השימוש היעיל והטוב במצב החדש הינו למגורים בלבד, וזאת לאור מיקומו של הנכס הנדון והביקוש הנמוך בסביבתו לשימושי מסחר. אך בעוד ששמאי המשיבה ערך את תחשיביו לפי שימוש יעיל וטוב זה, הרי ששמאי המבקש ערך את תחשיביו לפי מבנה המשלב בין שימושי מגורים למסחר בטענה כי זהו השימוש המחויב על פי הוראות התוכנית.

בסעיף 3.3.1 לתוכנית כ/222, הדן בשימושים המותרים באזור מגורים ג' מיוחד נכתב:

"בקומת הקרקע לא יותר השימוש למגורים אך יותר שימוש למשרדים, למסחר קמעונאי, שירותים עסקיים ואישיים בשטח שלא יעלה על 40% משטח קומת הקרקע.."

בנוסף לכך, הוצגה בפני בקשה להקמת בנין מגורים בקרקע הנדונה עם הקלה ל"מגורים בקומת הקרקע במקום מסחר" .
וועדת המשנה של הוועדה המקומית בהחלטתה מיום 25.1.2010 דחתה בקשה זו מהנימוק כי:

"...הקרקע כלולה באזור מרכז בו נדרש לבצע מסחר בקומת הקרקע. יש להתאים הבקשה לתב"ע".

לאור נתונים אלו, עולה כי צודק שמאי המבקש וכי יש לערוך התחשיב למבנה המשלב שימושי מגורים ומסחר, בהתאם לאמור בתוכנית.

[8] על פי שיעור היוון 2i=6%, n=2

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 מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.5.2010
מס' מינוי: 10579
סימוכין: 11/0912

ערכי השווי

להלן מספר עסקאות השוואה (המקור: שמאי המשיבה ונתוני מס שבח):

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	תמורה	שטח	יעוד	מס' יח"ד	שווי מ"ר מבונה	מקור
12.1.1999	11009	75	פינסקר 43	$283,995	1,033 מ"ר	מגורים ב' 1 לפי כ/150	6	$386	מס שבח
21. 6.1999	11010	88	פינסקר 16	$640,000	2,048 מ"ר	מגורים ב' 1 לפי כ/150	12	$433	חוזה
6.8.1999	11017	132	בית לחם	$320,600	1,522 מ"ר	מגורים ב' 1 לפי כ/150	9	$296	מס שבח
20.12.1999	11010	70	חנקין	$230,552	972 מ"ר	מגורים ב' 1 לפי כ/150	6	$333	מס שבח
23.4.2001	11015	90	בעל שם טוב 74	$16,855	106 מ"ר	מגורים ב' 1 לפי כ/150	0.6	$351	מס שבח
7/2003			פרישמן	₪700,000[9]		מגורים ב' 1 לפי כ/150	6	$216	שומת וירניק[10]

להלן עסקאות לדירות מגורים בפרויקטים חדשים לשנים 1997-1999 (מקור: דיווחים ממשרדי תווך באותם שנים):

תאריך	כתובת	מספר חדרים	שטח (מ"ר)	מחיר עסקה (כולל מע"מ)	שווי למ"ר בנוי
11/1997	הראשונים	3	90	$ 118,000	$ 1,311
12/1997	אליהו הנביא	4	100	$ 139,000	$ 1,390
2/1999	הנביאים	5	132	$ 120,000	$ 1,224

בשומת השמאי גלעד יצחקי מתאריך 10.3.2008 אשר נערכה עבור ועדת ערר מחוז חיפה (ערר 077/01- הרשקו נ' הועדה המקומית קרית אתא[11]) לענין תביעה לירידת ערך בחלקה 14 בגוש 11017 נקבע כי שווי החלקה הנדונה על פי תוכנית כ/150 ביעודה כאזור מגורים ג' לתאריך 1.12.1998הינו לפי 275 $ למ"ר מבונה עיקרי.
שווי זה משקף את קרבת החלקה למבני ציבור.

בהסתמך על מכלול העסקאות אשר לעיל ועל שומת גלעד יצחקי הגעתי לכלל דעה כי שווי הקרקע למועד הקובע הינו **$300** למ"ר מבונה למגורים עיקרי.

מקובלת עלי דעתם של שמאי הצדדים כי השימוש למגורים בקומת הקרקע הינו השימוש המיטבי ולא השימוש למסחר כפי שנקבע בהוראות התוכנית.
מאחר ועל פי תכנית כ/222 לא ניתן לעשות שימוש בקומת הקרקע למגורים, יש להעריך את שווי זכויות הבניה למסחר בערך מופחת בהשוואה למגורים.
מקדם ההפחתה מבטא את הצורך בשינוי יעוד קומת הקרקע במסגרת הקלה או תוכנית בנין עיר.
המקדם הראוי למסחר הינו 0.85 כך שמתקבל שווי למסחר 255 $ למ"ר מבונה.

---

[9] מחיר מוצע

[10] שומתו המכרעת של השמאי רן וירניק לחלקה 95 בגוש 11017

[11] למען הגילוי הנאות, עלי לציין כי שימשתי בתביעה זו כשמאי מטעם התובעים

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 מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.5.2010
מס' מינוי: 10579
סימוכין: 11/0912

תחשיב שומה

בגין **תוכנית כ/150** (לתאריך 25.1.1980) -

תחשיב לשווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי

שווי מ"ר קרקע	₪ 0.11					
אחוזי בניה אקוויוולנטים (ראה פרוט בגוף השומה)	111.20%					
שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי	₪ 0.11	/	111.20%	=	₪ 0.10	

זכויות זמינות על פי תוכנית כופריתא

	מ"ר				מקדם		
שטח עיקרי	1,020	x	10%	x	1.00	=	102.00
שטחי עזר	1,020	x	5%	x	0.50	=	51.00
סה"כ שטח אקוויוולנטי בנוי							153.00

מצב קודם

שווי זכויות בניה לפי כ/62	מ"ר						
אחוזי בניה אקוויוולנטים (ראה פרוט בגוף השומה)	1,020	x	90.75%	=	926		
מתוכם זכויות מנוצלות	153	x	₪ 0.10	x	1.00	=	₪ 15.13
יתרת אחוזי בניה	867	x	₪ 0.10	x	0.85	=	₪ 72.90
סה"כ שווי מצב קודם							**₪ 88.03**

מצב חדש

שווי זכויות בניה לפי כ/150	מ"ר						
אחוזי בניה אקוויוולנטים (ראה פרוט בגוף השומה)	978	x	111.20%			=	1,088
סה"כ שווי מצב חדש	1,088	x	₪ 0.10	x	1.00	=	**₪ 108.80**

ההשבחה	₪ 20.77
היטל ההשבחה	**₪ 10.38**

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 מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.5.2010
מס' מינוי: 10579
סימוכין: 11/0912

בגין **תוכנית כ/222** (לתאריך 16.12.1998) -

<u>מצב קודם</u>

		<u>מ"ר</u>			
שטח מבונה אקוויוולנטי (ראה פרוט בגוף השומה)	978	x 111.20%	=	1,088	
שווי למ"ר מבונה	$300				
סה"כ שווי מצב קודם	1,088	x $300	=	**$326,261**	

<u>מצב חדש</u>

<u>תחשיב שטח מבונה אקוויוולנטי</u>

<u>1.מגורים</u>

	<u>מ"ר</u>		<u>אקוויוולנט</u>		
שטח עיקרי	840	x 120%	x 1.00	=	1,008
תוספת בגין הריסה	110.48	x 0.40	x 1.00	=	44
שטחי שרות	840	x 65%	x 0.30	=	<u>164</u>
סה"כ שטח מבונה אקוויוולנטי					1,216

<u>2. מסחר</u>

שטח עיקרי	840	x 12%	x 1.00	=	101

<u>שווי מצב חדש</u>	<u>מ"ר</u>			
שווי שימושי מגורים	1,216	x $300	=	$364,798
שווי לשימושי מסחר	101	x $255	=	<u>$25,704</u>
סה"כ שווי מצב חדש				**$390,502**
ההשבחה				$64,241
שהם לפי שער יציג	4.6			₪ 295,508
היטל ההשבחה				**₪ 147,754**

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 מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.5.2010
מס' מינוי: 10579
סימוכין: 11/0912

<u>השבחה</u>

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

- לתאריך 25.1.1980 בגין תוכנית כ/150 - 20.77 ₪

  היטל השבחה (50%) <u>10.38 ₪</u>

- לתאריך 16.12.1998 בגין תוכנית כ/222 - 295,508 ₪

  היטל השבחה (50%) <u>147,754 ₪</u>

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 מכריע



<u>העתק</u>: 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