עאלם . ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תאריך : 05/01/2014
תיק מס' : 338
מס' מינוי : 17238

המבקשים :
קציר אלכס ושלומית
ע"י השמאי מנחם פיירברגר
דוא"ל : fayermen@bezeqint.net

המשיבה:
הועדה המקומית לתו"ב "קריות"
ע"י השמאי מוטי זייד
דוא"ל : zaidt@zaidorniv.co.il

שומה מכרעת להיטל השבחה

חלקה 183 בגוש 11555

רח' אפרים 8

קריית ביאליק

כיכר המעין | ת.ד. 1476 | כפר מנדא 17907
טל: 04-6080217 | פקס: 04-6562014 | Email: atefalem@012.net.il

עאלם . ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

1. מטרת השומה :

הכרעה במחלוקת בעניין אומדן גובה ההשבחה הנובעת ממישוש זכויות בדרך העברת זכויות, חוזה מכר מתאריך 31.05.2013.

2. הצדדים :

המבקשים :
שמאי המבקש: מנחם פיירברגר.
המבקש : קציר אלכס ושלומית .

המשיבה :
שמאי המשיבה: מוטי זייד.
המשיבה : ועדה מקומית לתכנון ובניה "קריות"

3. מועדים :

בקור בנכס : בתאריך 24.12.013 ע"י הח"מ, בנוכחות המבקש ובהסכמת שמאי המשיבה .
דיון : נערך דיון במשרדו של הח"מ בתאריך 08/12/13.
פרוטוקול : נשלח פרוטוקול בתאריך 08/12/13

4. תאריך קובע :

בגין תב"ע ק/316 א' - 18/06/1993
בגין תב"ע ק/130 ב' - 02/03/2005

5. מסמכים :

מטעם המבקש :
- שומת הוועדה אשר נערכה על ידי השמאי "מוטי זייד", מתאריך 09/07/2013.
- הודעת הוועדה המקומית בגין חבות בהיטל השבחה מתאריך 28/07/2013 .
- שומה אחרת מטעה המבקשים, אשר נערכה על ידי השמאי "מנחם פיירברגר", מתאריך 04/08/2013.
- נסח רישום לחלקה הנדונה, חלקה 183 גוש 11555, אשר הונפק באמצעות האינטרנט.
- צילום חלקי של תוכנת הבית (תוכנית בקשה להיתר) .

מטעם המשיבה :
- שומת הוועדה אשר נערכה על ידי השמאי "מוטי זייד", מתאריך 09/07/2013.
- רישיון בניה מס' 6755/1218/44 +מפרט.
- הסכם מכר מתאריך 31.05.2013.
- נסח רישום.
- צילום אויר מאתר הועדה.

6. זיהוי הנכס :

גוש	-	11555
חלקה	-	183
שטח חלקה רשום	-	299 מ"ר
כתובת	-	רח' אפרים 8, קריית ביאליק

כיכר המעין | ת.ד. 1476 | כפר מנדא 17907
טל: 04-6080217 | פקס: 04-6562014 | Email: atefalem@012.net.il

7. <u>תאור הנכס והאזור:</u>

הנכס הנדון ממקום בחלק המערבי של העיר "קריאת ביאליק", במתחם הקרקע התחום בין "רחוב דרך עכו- כביש ארצי מספר 4" במערב, רחוב "קרן היסוד" במזרח, רחוב "הגפן" בצפון, רחוב "אפרים" בדרום.

הסביבה בנויה ומאופיינת במבני מגורים ותיקים, בנייה צמודת קרקע לצד בניה רוויה למגורים , אשר מצבה הפיזי תואם את גילה .

הפיתוח הסביבתי עירוני מלא וכולל בין היתר כבישים מרובדים שכבת אספלט עם מדרכות לרבות תאורת רחובות, תשתיות חשמל, מים, ביוב ותקשורת לרבות חיבור לתשתיות , משטחי גינון בהם נטוע עצי נוי וכו.

שיטת הבנייה השכיחה בסביבה הינה השיטה הקונבנציונאלית , קירות חוץ בלוקים ו/או בטון, תקרה שטוחה מבטון, גמר קירות חוץ טייח ו/או אבן .

החלקה הנדונה מהווה חטיבת קרקע, מישורית בעלת צירה דימוייה לריבוע, בתחומה בנוי בית מגורים ותיק בן שתי קומות אשר נמצא במצב פיזי ותחזוקתי טובים .

הבית בנוי בשיטה הקונבנציונאלית הרגילה , קירות חוץ בלוקים ו/ או בטון, תקרת רעפים משופעת/ עץ, גמר קירות טיח, ומצבו הפיזי טוב יחסית תואם את גילו.

שטח הבית הינו כ- 192 מ"ר בתוספת מקלט בשטח כ- 7 מ"ר . הבית במצב טוב יחסית .

פיתוח פנים החלקה כולל בית היתר גידור, חצר מופחת, גינון וכו..... ,

8 . <u>הזכויות בנכס- חלקה 183 גוש 11555:</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות , שהונפק באמצעות האינטרנט, עולים הפרטים כדלקמן :
שטח החלקה הרשום -299 מ"ר.

<u>זכויות הבעלות רשומות כדלקמן :</u>

בעלים	החלק
קציר שלומית ת"ז 5016326	1/2
קציר אלכסנדר ת"ז 690611	1/2

<u>משכנתאות :</u>

שטר מספר	תאריך שטר	מהות הפעולה	בעלי המשכנתא	בסך	על הבעלות של
006834/0004	10/04/91	משכנתא דרגה ראשונה	בנק לאומי למשכנתאות חברה 520000225.	₪ 110,000	על כל הבעלים

הסכם מכר :

לפי הסכם מכר שנערך בתאריך 31.02.2013 בין קציר אלכסנדר ושלומית "להלן המוכרים"
לבין ברגר אמיר ונארה "להלן הקונים ", המוכר מוכר את זכויותיו במקרקעין הידועים כחלקה 183 בגוש 11555 לרבות כל הבנוי והמחובר אליהם ובכלל זה יחידת הדיור .

9 . <u>מצב תכנוני:</u>

<u>מצב קודם:</u>

- **תב"ע ק/123 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות בתאריך 3/1/1963, ילקוט פרסומים מספר 987.**

יעוד החלקה ע"ס תוכנית זו – אזור מגורים ב׳.

<u>מטרת התכנית</u>:
- לספק לאוכלוסיה את כל השירותים הדרושים (חנוך, בריאות, מסחר, שטחים ציבוריים וכו') ולקבוע חלוקת הקרקע בהתאם לכך.
- לרכז את השירותים למרכזים מתאימים לצרכי האוכלוסייה.
- להגדיל את צפיפות המגורים סביב המרכזים וע"י כך לגוון את אופייה הארכיטקטוני של השכונה.
- לבטל דרכים ולקבוע חדשות בהתאם לצורך התחבורה בת ימינו.
- לגרום לבטול חלוקות של מגרשים קיימים, לאיחודם ולחלוקתם מחדש, גם ללא הסכמת הבעלים.

<u>סל הזכויות אשר הוקנה באזור מגורים ב׳:</u>
- שטח מינימום של מגרש - 700 מ"ר
- זכויות בניה מותרים - בתי מגורים עד 2 קומות, 25% לקומה
- שטח מותר לבנייני עזר - 4%
- קווי בניין – קדמי : 5 מטר, צדדי : 3 מטר, אחורי : 5,6 מטר

- **תב"ע ק/130 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות בתאריך 25/08/1966, ילקוט פרסומים מספר 1299.**

יעוד החלקה ע"ס תוכנית זו – אזור מגורים ב׳(צפיפות בינונית).

<u>מטרת התכנית</u>:
תכנית מתאר לשטח הועדה המקומית לבניה ותכנון עיר קריות, תוך הקצאת שטחים לאזורי מגורים, תעשיה, מסחר, מלאכה, נופש, בריאות, דרכים, מרכזי תעבורה וכו'.

<u>תוקף וביטול תכנית קודמות</u>:
כל תכניות בניין עיר מפורטות שאושרו בשטח תכנית זו תשארנה בתוקפן. במידה וישנן סתירות בינן לבין תכנית זו, תכנית זו עדיפה. למאות האמור לעיל כל הכבישים הפנימיים, מגרשי החניה, המגרשים הציבוריים הפתוחים, ומגרשים לבניינים ציבוריים וחזיתות לחנויות, אשר לא סומנו בתוכנית המתאר ואשר אושרו בתוכניות בניין עיר מפורטות קודמות, לא יהוו סתירות לגבי תוכנית זו ויישארו בתקפן לפי תכניות בניין עיר מפורטות שאושרו.
כמו כן, יישארו בתוקף אחוזי הבניה אשר אושרו בתכניות בניין עיר מפורטות מס' ק/123, ק/134, ק/134 א', ק/153, ק/ 114א׳

<u>סל הזכויות אשר הוקנה באזור מגורים ב׳:</u>
- שטח מינימום של מגרש בניה - 600 מ"ר, הוועדה המקומית רשאית לאשר מגרש קטן יותר במידה והנסיבות תצדקנה הנחה זו.
- זכויות בניה מותרים - עד 2 קומות, 50% במגרש בניה רגיל, 55% במגרש בניה פינתי ..
- מרפסות (מקורות/לא מקורות) לא תיכללנה באחוזי הבניה המותרים, אך בתנאי ששטחן לא יעלה על 35% משטח הבניה המותר: סה"כ אחוז בנייה מותר כולל מרפסות : 67.5% = 50% X 1.35

- מבני עזר – השטח לא יעלה על 2.5% משטח מגרש הבניה, הקמת מבנה עזר תותר רק עם הקמת המבנה העיקרי או לאחר השלמתו
- מספר המבנים העיקריים על מגרש בנייה אינו מוגבל, בתנאי ששטח הבנייה המותר בכל המבנים העיקריים יחד לא יעלה על המותר לפי תוכנית זו, המרווחים כלפי גבולות מגרש הבנייה יישמרו בהתאם לתוכנית זו, ובתנאי נוסף כי בין שני מבני מגורים (כולל מרפסות) יהיה מרחק של 8 מטר .

מצב חדש :

- **תב"ע ק/מק/316/ג' אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות בתאריך 26/01/1999, ילקוט פרסומים מספר 4724.**

  - מטרת התכנית:
    שינוי הוראות בעניין קו בנין צדדי לגבי מבנים אשר הכניסות לדירות הן מהצד באזורי מגורים א' ו ב'.

  - עיקר התכנית: מתן אפשרות לבניית גגון מעל הכניסות המתוארות לעיל ברוחב של 1.5 מ' והמשך כמצללה עד קו בניין "0"...ושטח הגגון/מצללה לא יעבור 10 מ"ר.
  - תכנית זו מהווה שינוי לתכניות ק/130, ק/316.
  - במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכניות הנ"ל, תגבר תכנית זו.

- **תב"ע ק/130 א' אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות בתאריך 25/06/2001, ילקוט פרסומים מספר 4996.**

  - מטרת התכנית:
    א. הסדרת הוראות בניה לחישוב שטח עיקרי.
    ב. קביעת ציפויים קשיחים בחזיתות המבנים.
    ג. חובת הקמת מחסנים.
    ד. אופן עיצוב מסתורי הכביסה תוך שילוב מיקום מדחסי המזגן.
    ה. מיקום צנרת כללית במבנה.
    ו. הקטנת קו בנין אחורי לצורך הקמת מעליות.
    ז. הוראות להתקנת מערכות לחימום מים בבניינים גבוהים ורבי קומות.
    ח. הוראות להתקנת דוודים וקולטים על גג עליון בתוספות בניה.

  - החלקה מיועדת אזור מגורים ב'.
  - זכויות בניה מותרים - 67.5% בשתי קומות.
  - במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכניות ק/130, ק/316 א'.
  - על היזם/המבקש בבניינים חדשים תחול חובת הקמת מחסנים, מחסן לכל יח"ד.

- **תוכנית מתאר ק/130 ב', אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות בתאריך 15/02/2005, ילקוט פרסומים מספר 5367.**

  - מטרת התכנית:
    א. הוספת אחוזי בניה עפ"י ההוראות הרשומות ליעודי מגורים ב' ו-ג' עפ"י הגדרתם בתכנית המתאר ק/130.
    ב. ביטול חלק מסעיף 8 בתכנית ק/316 "מספר יח"ד מכסימלי לדונם", בעניין ההיטל המכסימלי של הבניין באזורי מגורים ב' ו-ג' בלבד.

  - יעוד החלקה – מגורים ב'.
  - זכויות בניה מותרים – תוספת קומה, כך שמס' הקומות המותר יהיה 3 קומות מעל קומת עמודים, שטח בניה עיקרי 85%.
  - תוספת יח"ד לדונם, כך שמספר יח"ד לדונם יהיה 7.
  - קווי בניין יהיו לפי תכנית ק/130.
  - תכנית זו תחול רק על בניינים חדשים, ורק על חלקות שלא קיים בהן כל מבנה או שהמבנה ייהרס כחלק מהבקשה להיתר לבניית מבנה חדש.
  - התכנית לא תחול על תכניות מפורטות בהן נקבע עיצוב אדריכלי של חלקי המבנה, שטח בניה במ"ר או גובה המבנים כגובה מוחלט, עד למועד אישור התכנית הנוכחית.

- **תב"ע ק/316 א' אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות בתאריך 3/6/1993, ילקוט פרסומים מספר 4117.**

  - מטרת התכנית:
  א. קביעת כללים לבניית מבני יציאה לגג.
  ב. עיצוב קומה עליונה של הבתים והגג שמעליהם.
  ג. אופן חישוב שטחי שרות.
  ד. מתן הוראות לעיצוב ארכיטקטוני של חזיתות הבניין

  - כללים לתוספת בניה בקומה עליונה או על גג הבניין וסגירת מרפסות בבתים מדורגים:
  א. בבניינים שבנייתם הסתיימה תותר תוספת בניה בשטח 24 מ"ר לכל היותר, אולם לא יותר מ-50% משטח הדירה שמתחת.
  ב. בבניינים חדשים המוגשים לאישור הועדה תותר תוספת בניה על הגג בשטח 24 מ"ר לכל היותר, אולם לא יותר מ-50% משטח הדירה שמתחתם.

- **תב"ע ק/316 ב' אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות בתאריך 10/04/1995, ילקוט פרסומים מספר 4297.**

  - מטרת התכנית:
  א. הגדרת המונח יחידת דיור.
  ב. שינוי הוראות ארכיטקטוניות.

כללים לתוספת בניה בקומה עליונה או על גג הבניין .
התוספת האמורה (24 מ"ר) וקירוי הגג יהיו בנסיגה של 2.00 מ' מהמישור האנכי של קיר המבנה הגובל בדרך.לגבי מבנים בחלקות הגובלות בשתי דרכים יהיה מסמכותה של הועדה להחליט מאיזו חזית או חזיתות יש לסגת 2.00 מ' .הנחיה זו תראה כהנחיה ארכיטקטונית .השטחים האמורים הם בתוספת לאחוזי הבניה הקבועים בתכנית החלות על השטח.

- **תוכנית מס' ק/316 ח', אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות בתאריך 19/09/2000, ילקוט פרסומים מספר 4921.**

  - מטרת התכנית:
  קביעת שטחי שירות ביעדים למיניהם בתחום שיפוט הועדה המקומית לתכנון ולבניה קריות שבהן לא נקבעו שטחי שירות, בכפוף לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים).
  - לפי סעיף 10 לתכנית, טבלת פירוט שטחי שירות, נקבעו בין היתר שטחי השירות **מעל** מפלס הכניסה הקובעת, כדלקמן:
  1. חניה עד 25 מ"ר ליח"ד .
  2. מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א לכל יח"ד.
  3. מחסן עד 6 מ"ר ברוטו ליח"ד.
  4. קומת עמודים ששטח תכסיתה חופף לתכסית הקומה מעל.
  5. חדר מדרגות משותף שגודלו לא יעלה על 15 מ"ר (כולל היציאה לגג) בכל קומה.

10. היתרי בניה קודמים:

מס' תיק בניין	תאריך אישור	מהות
6755/1218/44	1/07/1983	תוספת קומה לבית קיים והפיכתו לקוטג'

11. <u>עמדות הצדדים :</u>

ההשבחה
שמאי המבקש

א. השבחה בגין תכנית ק/ 130 ב' :

<u>שווי מצב קודם :</u>

	מ"ר		מ"ר אקו'
שטח חלקה-299 :			
זכויות בניה עיקרי :	202 מ"ר	* 1	= 202
שטחי שירות :	7.5 מ"ר	* 0.95	= 7.13
סה"כ זכויות בניה :			= 209.13

שווי זכויות הבניה : $450 * 209.13 = 94108 $
תוספת בגין פרטיות לבית בודד 20% = $18822
חצר : $200 *450 $ * 0.25 = $ 22500
סה"כ שווי זכויות הבניה $135430.

<u>שווי הבנוי</u>

בית 199 * $700 = 139300 $.
סה"כ שווי בנוי קיים = $139300.
סה"כ שווי מצב קודם = $274730.

מצב חדש:

שטח חלקה-299 :			
זכויות בניה במצב קודם :	202 מ"ר	* $450	= $90900
זכויות בניה במצב חדש :	254		
תוספת זכויות בניה :	52 מ"ר	* $450	= $23400
דחייה עד למימוש של התוספת			= $8819

סה"כ שווי מצב חדש = 99719 $.
שווי מצב קודם עולה על שווי מצב חדש ולפיכך גובה ההשבחה הינו-0

<u>בגין תכנית ק/316 א' ו- ק/ 316 ב'</u>

מעשית ,לא ניתן להוסיף כיום חדר ו/או מרפסת על הגג.
ניתן לדחות את שווי זכויות הבניה לחדר על הגג בשטח של 24 מ"ר וכן מרפסת בשטח של 25 מ"ר עד למימוש שיגיע עם תום חייו הכלכליים של המבנה .
ההשבחה עפ"י שומת הועדה בסך 14700 ₪ כשהיא דחויה ל-20 שנה לפי 5% לשנה הינה 5540 ₪ .

שמאי המשיבה
א. השבחה בגין ק'/ 130 ב' – נכון לתאריך 2.3.05 : במצב החדש ניתן לבנות בחלק החלקה כ-254 מ"ר מבונה אקו' במצב הקודם ניתן היה לבנות כ- 202 מ"ר מבונה אקו' תחשיב : 26,000 $ = (500 $/מ"ר מבונה * (202 מ"ר - 254 מ"ר אק') במצב החדש ניתן לבנות 3 קומות מעל קומת עמודים. במצב הקודם ניתן היה לבנות 2 קומות. עבור תוספת קומה מיוחסת השבחה של כ- 5,200 $. מובא בזאת מקדם הפחתה בגין דחייה בזמן עד למימוש של 31% . תחשיב : 9,758 $ = {0.31 (מקדם דחייה) * (5,200 $ + 26,000 $) } בשקלים במעוגל למועד הקובע = כ- 42,000 ש"ח **ב. תחשיב השבחה בגין ק/316 א' ו- ק/316 ב' :** לפי ק/ 316 א', ק/ 316 ב' ו- ק/ 316 ד', ניתן להוסיף שטח עיקרי של 24 מ"ר על הגג (לא כולל חדר מדרגות 8 מ"ר) אולם לא יותר מ- 50% משטח הדירה שמתחת ומרפסת על הגג . השבחה בגין ק/ 316 א', ו-ק/316 ב למועד הקובע : על פי התוכניות הנ"ל,ניתן להוסיף חדרי יציאה לגג ומרפסות. תחשיב: חדר גג: 4,320 $ = 24 מ"ר * 180 $/מ"ר מרפסת גג: 1,125 $ = 25 מ"ר * 45 $/מ"ר סה"כ ביניים: 5,445 $ בשקלים במעוגל ולמועד הקובע = כ- 14,700 ₪

מחירים
שמאי המבקש
שווי מ"ר מבונה לפי ק/130 ב' – 450 $ בהתאם לשומות מכריעות . שווי מ"ר מבונה לחדר על הגג- 180$ בהתאם לשומות מכריעות .
שמאי המשיבה
- בחודש יולי 2005 נמכר בגוש 11553 חלקה 231 מגרש בשטח 788 מ"ר ביעוד מגורים ג' בסך 472,000 $ - בחודש ספטמבר 2005 נמכר בגוש 11534 חלקה 23 מגרש בשטח 720 מ"ר ביעוד מגורים ב' בסך 450,000 $ - ביום 19.6.98 נמכרה דירת 3 ח' בקומת קרקע בשטח 83 מ"ר ברח' יוספטל בסך 90,000 $. - בשנת 1995 נמכרה דירת 4 ח' בשטח 96 מ"ר ברח' ז'בוטינסקי בסך 115,000 $. - נכון למועד הקובע לפי תכנית ק/ 130 ב' למ"ר מבונה באזור , ביעוד מוגרים ג' + חזית מסחרית , ניתן לייחס שווי בגבולות של 500- 400 $. הנ"ל בכפוף למיקום , רמת הצפיפות ולתכנון. - בהתאם לתקדימים שניתנו על ידי שמאים מכריעים בסוגיית היטל ההשבחה, לנכסים בעלי מאפיינים דומים , נקבע שווי למ"ר מבונה אופייני של כ- 500 $/מ"ר. - נכון למועד הקובע לפי תכנית ק/ 130 ב', לתוספת קומה מקובל לייחס מקדם של כ- 15%- 10% משווי הקרקע. - נכון למועד הקובע לפי תכנית ק/316 א' לחדר יציאה לגג ניתן לייחס שווי של כ-180$/מ"ר ובגין מרפסת פתוחה 45 ₪/מ"ר

12. <u>עקרונות</u> :

א. עפ"י סעיף 5- 4 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה :
במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו , בלי שישולם היטל עקב אף אחד מאישורים אלה , תהא ההשבחה ההפרש בין שווים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שוויים מיד לאחר אישורה של התכנית האחרונה .

ברע"א 4217/04, ציון פמיני נ. ועדה מקומית ירושלים קבע בימ"ש עליון כי חישוב ההשבחה הראוי הוא בשיטת המדרגות המקיים באופן מיטבי את הקשר הסיבתי הישיר בין אקט תכנוני ובין ההשבחה.

ב. גישת ההשוואה היא המועדפת בהערכה:
גישת החלוץ נחשבת לבעלת תוקף בינוני ואף פחות והיא משמשת בדרך כלל במקרים שבהם אין די נתונים דרושים ליישום גישת ההשוואה. למרות חסרונותיה השימוש בגישה זו הכרחי בנסיבות מסוימות כאשר בסביבה כל העסקאות מבטאות שווי שוק כולל המבנה וממנו יש לחלץ שווי קרקע .

גישה זו הועדפה ע"י בית המשפט העליון, רע"א 161/79, שר האוצר נגד הרברט זילברשטיין, פ"ד לד(3) 225 ו- ע"א 323/85, מדינת ישראל נגד אברהם אליהו מזרחי פ"ד לט(4) 185.

ג. הדרך לאמוד את ההשבחה היא ההפרש בין שווי המקרקעין במצב תכנוני חדש לעומת שווי במצב קודם . אולם יש מקרים בהם ניתן לבודד את הגורם המשביח ולבחון לגביו בלבד , באם חלה השבחה . בחישוב ההשבחה בגין הגורם המשביח תילקח בחשבון היתרונות / החסרונות לנכס הקיים .

ד. "התעשרות היא המרכיב הדומיננטי בכל אירוע של היטל השבחה ובאין התעשרות לא יקום ולא יהיה היטל השבחה"
ולא אך התעשרות על דרך הסתם, אלא התעשרות שבאה עקב אחד מאותם אירועי תכנון שחוק התכנון והבניה מדבר בהם" - דנ"א 3768/98 .

ה. המצב הפיזי , התכנוני והמשפטי של הנכס כמפורט לעיל .

ו. נתוני שוק בהתאמות הנדרשות

13. <u>הכרעה ושיקולים</u>:

<u>א. דחייה:</u>

המבנה נבנה בשני שלבים , שטח של כ- 60 מ"ר נבנה במקור , תוספת של כ- 133 מ"ר נבנתה לפי היתר מסוף שנת 1983.
הבית במצב טוב יחסית .
אומדן חיים כלכליים 50 שנה , נאמדים על ידי לפי ממוצע משנת 1973 .

<u>ב. מחירים:</u>

<u>נכון לתאריך 18.6.93:</u>

עסקאות בשומתי המכרעת בחלקה 13 בגוש 11570 :

מועד עסקה	כתובת	שטח ברוטו	מחיר חוזי	שווי למ"ר בנוי	מקור המידע
30.9.94	רח' מסדה 8 ק.מוצקין	כ- 70 מ"ר + כ- 5 מ"ר מרפסת פתוחה	$ 80,000	$ 1,066 /מ"ר	חוזה
5.12.93	רח' ציזלינג 37 , קרית חיים	כ- 88 מ"ר + כ- 87 מ"ר מרפסת גג	$ 115,000	$ 1000 /מ"ר מתואם	חוזה
17.6.92	רח' זבולון 39 ק. אתא	כ- 75 מ"ר	$ 65,000	$ 866 /מ"ר	חוזה
28.7.92	רח' ביאליק 10 , קרית ים	כ- 75 מ"ר	$ 73,000	$ 973 /מ"ר	חוזה

המסקנה :

שווי מ"ר מבונה סביר = 150 $ נכון לתאריך הקובע

מקדם שווי סביר לחדר על הגג = 1.2

<u>נכון לתאריך 2.3.05 :</u>

בהתאם לנתונים שצוינו על ידי שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה 400-500 $
עסקאות ממידע נדל"ן בגוש 11555 :

תאריך	חלקה	כתובת	שטח נטו	מחיר מ"ר
16.2.05	34	הגפן 16	98	$ 1336
1.8.05	14	ארנים 7	77	$ 1493
7.9.05	34	הגפן 16	88	$ 1645
25.9.05	71	אפרים 20	80	$ 1237
28.12.05	73	אפרים 16	92	$ 1396
28.6.04	11	נרקיסים 12	60	$ 1583
22.6.04	112	ארנים 13	85	$ 1517
24.5.04	21	זית 13	94	$ 1313

ממוצע מחיר למ"ר בנוי נטו יד שנייה	כ-	$ 1,440
בניכוי מע"מ ויזמות חלקית	כ-	20%
מרכיב בניה	כ-	700 $/מ"ר נטו
שווי מ"ר מבונה	כ-	500 $

המסקנה : שווי מ"ר מבונה עיקרי סביר 500 $

14. <u>תחשיב ההשבחה</u> :

א. <u>תכנית מס' ק/ 316 א' לתאריך קובע 18.6.93 :</u>

24 מ"ר מבונה	*	**$ 150**	*	**1.2**	=	**$ 4,320**

קיים מבנה עם גג רעפים , מימוש התכנית דחוי 30 שנה בשער היוון 6% מהתאריך הקובע

מקדם	=	**0.174**
השבחה	=	**$ 752**
בשקלים	=	**₪ 2,084**

ב. <u>תכנית מס' ק/ 130 ב' לתאריך קובע 2.3.05 :</u>

השימוש הטוב והיעיל ביותר במצב קודם הינו השארת המבנה הקיים.
שווי מרכיב בניה קיים בשני המצבים ולכן מתקזז.

<u>שווי מצב קודם</u>

299	**מ"ר**	*	**67.5%**	*	**$ 500**	≈	**$ 100,912**

<u>שווי מצב חדש :</u>

שווי מצב קודם					=	**$ 100,912**
+ זכויות בניה שנוספו :						
52 מ"ר	*	**$ 500**	*	**0.35**[1]	=	**<u>$ 9,100</u>**
סה"כ					=	**$ 110,012**
השבחה					=	**$ 9,100**
השבחה בשקלים					=	**<u>₪ 39,440</u>**

[1] מקדם דחייה 18 שנים בשער היוון 6%

15. השומה :

לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה שחלה בגין מימוש זכויות בדרך של מכר נאמד על ידי כדלקמן:

תכנית	תאריך קובע	השבחה בש"ח	היטל השבחה בש"ח = 50%
ק/ 316 א'	18.6.93	₪ 2,084	₪ 1,042
ק/ 130 ב'	2.3.05	₪ 39,440	₪ 19,720

חל הצמדה כחוק .

16 . שכ"ט : שכ"ט יחול בחלקים שווים על שני הצדדים .

חלק המשיבה בשכ"ט (סך של 1,491 ₪) שולם ע"י המבקש יש לקזז את הסכום הנ"ל מההיטל הסופי.

ולראיה באתי על החתום,

עאטף עאלם
שמאי מקרקעין מוסמך
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התו"ב