ב. קציר – שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

18 בנובמבר 2010
מספרנו: 10106

לכבוד
קהילת ציון אמריקאית
ע"י מר אבישי זיו, שמאי מקרקעין
avishay@aziv.co.il

הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית אתא
ע"י מר גדי דגני,שמאי מקרקעין
dar-gar@zahav.net.il

א.נ.,

שומה מכרעת - חלקה 82 בגוש 11015, חלקות 82, 84 ו- 112 בגוש 11019, חלקות 56, 58 ו- 64 בגוש 11020, חלקה 27 בגוש 11024 וחלקה 2 בגוש 11025 בקרית אתא

1. מטרת השומה

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת בין בעלת הזכויות בנכס נשוא השומה (להלן – "המבקשת") לבין הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית אתא (להלן – "המשיבה") באשר לגובה ההשבחה שחלה בנכס - עקב אישור תכניות מס' כ/150 ו-כ/150/ח.

2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם

עמדת המשיבה מפורטת בשומות מיום 31.12.2009, שנערכו ע"י השמאי מר גדי דגני (להלן – "שמאי הועדה").

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 6.5.2010, שנערכה ע"י השמאי מר אבישי זיו (להלן – "שמאי המבקשת").

דיון בנושא בהשתתפות שמאי הצדדים והשמאי מר גיל לוי מחברת השתתפויות בנכסים בישראל, התקיים בתאריך 30.6.2010.

3. מסמכים שהוצגו

להלן פרוט המסמכים, שהועברו אלי ע"י שמאי הצדדים:

- דפי מידע מלשכת רישום המקרקעין.
- תגובת שמאי הועדה מיום 30.5.2010 לשומה שנערכה ע"י שמאי המבקשת ולמסמכים שהוגשו על-ידו.
- תצהירי מהנדס עירית קרית אתא (לשעבר) מר יעקב יזרעאלי.

רח' קרליבך 10, ת"ד 20657, תל-אביב טל' 03-5626230 פקס' 03-5626231 office@bkatzir.com

- מכתב מהנדס עירית קרית אתא מר יעקב יזרעאלי מיום 22.3.1974 לאגף מס שבח מקרקעין בחיפה.
- מכתב מהנדס עירית קרית אתא מר יעקב יזרעאלי מיום 25.8.1975 בנושא זכויות הבניה בחלקה 73 בגוש 11039.
- מכתב מהנדס עירית קרית אתא מר יעקב יזרעאלי מיום 12.4.1976 ליו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה.
- מכתב מהנדס עירית קרית אתא מר יעקב יזרעאלי מיום 23.5.1984 בנושא יעוד הקרקע בחלקה 30 בגוש 11609.
- פרוטוקול הועדה המקומית קרית אתא - בישיבתה מס' 19 מיום 21.1.1976.
- מכתב הועדה המחוזית מיום 6.5.1997 לראש עירית קרית אתא.
- היתרי בניה לבניני מגורים, שניתנו לפני מועד אישורה של תכנית מס' כ/150 ולאחר אישור התכנית.
- תקנון ותשריט תכניות מס' כ/62 ו-כ/62א'.
- פסקי הדין בענין פ.ד.ד. (המ' 7253/85 פ.ד.ד חברה למגורים ולבנין נ' הועדה המקומית קרית אתא ו-ע"א 351/89 הועדה המקומית קרית אתא נ' פ.ד.ד. חברה למגורים ולבנין בע"מ).
- פסק דין של בית המשפט המחוזי בחיפה (עמ"נ 13022-12-08 הרשקו נ' הועדה המקומית לתכנון קרית אתא).
- פסקי דין של בית המשפט המחוזי ובית המשפט והעליון בענין חברה לבנין הירדן בע"מ (עת"מ 49/98 ו-ע"א 7654/00 ועדת ערר מחוזית חיפה נ' חברה לבנין הירדן בע"מ והועדה המקומית קרית אתא).
- פסק דין של בית המשפט העליון בענין סי אנד סאן (ע"א 1341/93 סי אנד סאן ביץ' הוטלס נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו).
- פסק דין של בית המשפט העליון בענין הר (דנ"מ 6808/06 הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה נ' מרדכי הר ואחרים).
- עסקאות השוואה - עפ"י נתוני מס שבח מקרקעין.
- שומה מכרעת של השמאי מר שמואל רוזנברג.

4. <u>המועדים הקובעים</u>

להלן המועדים הקובעים להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

תכנית מס'	התאריך הקובע
כ/150	25.1.1980
כ/150/ח	11.4.2006

5. <u>פרטי הנכס</u>

הנכס נשוא השומה כולל תשעה מגרשי בניה הנמצאים בקרית אתא – עפ"י המפורט להלן:

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	כתובת
11015	82	1,247	רח' הבעש"ט 47
11019	82	998	רח' אבן גבירול 4
11019	84	998	רח' אבן גבירול 6
11019	112	650	רח' יהודה הלוי 16
11020	56	1,000	רח' הערמונים
11020	58	1,476	רח' כנרת
11020	64	1,000	רח' הדקלים 4
11024	27	1,260	רח' השופטים
11025	2	1,009	רח' הנביאים 52

6. <u>תאריך ביקור בנכס</u>

הביקור בנכס נערך ע"י הח"מ בתאריך 20.5.2010.

7. <u>תאור הנכסים והסביבה</u>

<u>חלקה 82 בגוש 11015</u>

החלקה הנדונה הינה מגרש לבניה הנמצא ברח' בעל שם טוב 49 - בקטע שמדרום לרח' טרומפלדור.

הסביבה היא אזור מגורים מפותח בחלק הדרומי של קרית אתא – ממזרח לרח' העצמאות.

הסביבה מאופיינת בעיקר ע"י בתי מגורים בני 2 ו-3 קומות, בתי מגורים בבניה צמודת קרקע ומגרשים ריקים.

לחלקה הנדונה צורת מרובע הדומה לטרפז, עם חזית מזרחית של כ- 41 מ' לרח' בעל שם טוב ועומקה הממוצע כ- 30 מ'.

שטח החלקה (הרשום) - הינו 1,247 מ"ר.

<u>חלקות 82 ו-84 בגוש 11019</u>

החלקות הנדונות הינן מגרשים לבניה הנמצאים ברח' אבן גבירול 4 ו-6 - בקטע שמדרום לרח' מורדי הגטאות.

הסביבה היא אזור מגורים מפותח בחלק הדרומי של קרית אתא - ממערב לרח' העצמאות.

הסביבה מאופיינת בעיקר ע"י בתי מגורים בבניה צמודת קרקע ובבניה רוויה בני 2 עד 4 קומות.

החלקות גובלות ממערב בשטח ריק ולא מפותח.

לכל אחת מהחלקות הנדונות צורה מלבנית, עם חזית מזרחית של כ- 21 מ' לרח' אבן גבירול ועומקן כ- 47 מ'.

השטח (הרשום) של כל אחת מהחלקות - הינו 998 מ"ר.

<u>חלקה 112 בגוש 11019</u>

החלקה הנדונה הינה מגרש לבניה הנמצא ברח' יהודה הלוי 16 - בקטע שמדרום לרח' מורדי הגטאות.

הסביבה היא אזור מגורים מפותח בחלק הדרומי של קרית אתא - ממערב לרח' העצמאות.

הסביבה מאופיינת בעיקר ע"י בתי מגורים בני 2 עד 4 קומות ומגרשים ריקים.

לחלקה הנדונה צורה מלבנית, עם חזית מזרחית של כ- 13.5 מ' לרח' יהודה הלוי ועומקה כ- 48 מ'.

שטח החלקה (הרשום) - הינו 650 מ"ר.

<u>חלקות 56 ו-58 בגוש 11020</u>

החלקות הנדונות הינן מגרשים לבניה הנמצאים בפינת הרחובות הערמונים וכנרת.

הסביבה היא אזור מגורים מפותח בחלק הדרומי של קרית אתא - ממערב לרח' העצמאות.

הסביבה מאופיינת בעיקר ע"י בתי מגורים בני שלוש קומות, בתי מגורים בבניה צמודת קרקע ומגרשים ריקים.

לחלקה 56 צורה מלבנית, עם חזית מערבית של כ-23.5 מ' לרח' הערמונים ועומקה כ- 42.5 מ'.

שטח החלקה (הרשום) - הינו 1,000 מ"ר.

לחלקה 58 צורת מרובע עם פינה דרום-מערבית קטומה.

לחלקה חזית מערבית של כ-35 מ' הפונה לרח' הערמונים וחזית דרומית של כ-42.5 מ' לרח' כנרת.

שטח החלקה (הרשום) - הינו 1,476 מ"ר.

<u>חלקה 64 בגוש 11020</u>

החלקה הנדונה הינה מגרש לבניה הנמצא ברח' הדקלים 4 - בקטע שמדרום לרח' שלום סלח.

הסביבה היא אזור מגורים מפותח בחלק הדרומי של קרית אתא - ממערב לרח' העצמאות.

הסביבה מאופיינת בעיקר ע"י בתי מגורים בני 2 ו-3 קומות, בתי מגורים בבניה צמודת קרקע ומגרשים ריקים.

החלקה גובלת ממערב בשטח ריק ולא מפותח.

לחלקה הנדונה צורה מלבנית, עם חזית מזרחית של כ- 23.5 מ' לרח' הדקלים ועומקה כ-43 מ'.

שטח החלקה (הרשום) - הינו 1,000 מ"ר.

<u>חלקה 27 בגוש 11024</u>

החלקה הנדונה הינה מגרש לבניה הנמצא בפינת הרחובות השופטים והתאנים.

הסביבה היא אזור מגורים עם פיתוח חלקי בחלק הדרומי של קרית אתא – ממזרח לרח' העצמאות.

הסביבה מאופיינת בעיקר ע"י בתי מגורים בבניה צמודת קרקע, בתי מגורים בני 2 עד 4 קומות ומגרשים ריקים.

לחלקה הנדונה צורת מרובע דמוית טרפז, עם חזית מערבית של כ- 50 מ' לרח' השופטים וחזית דרומית של כ-28 מ' לרח' התאנים.

פני הקרקע עם שיפוע מתון מכיוון צפון לכיוון דרום.

שטח החלקה (הרשום) - הינו 1,260 מ"ר.

<u>חלקה 2 בגוש 11025</u>

החלקה הנדונה הינה מגרש לבניה הנמצא ברח' הנביאים 52 - בקטע שממזרח לרח' ירושלים.

הסביבה היא אזור מגורים מפותח בחלק הדרומי של קרית אתא – ממזרח לרח' העצמאות.

הסביבה מאופיינת בעיקר ע"י בתי מגורים בבניה צמודת קרקע, בתי מגורים בני 2 עד 4 קומות ומגרשים ריקים.

לחלקה הנדונה צורה מלבנית, עם חזית צפונית של כ-26 מ' לרח' הנביאים ועומקה כ-40 מ'.

שטח החלקה (הרשום) - הינו 1,009 מ"ר.

8. <u>המצב התכנוני</u>

9.1 <u>תכניות בנין-עיר</u>

להלן פרוט תכניות בנין-עיר החלות על החלקות הנדונות:

מצב קודם

בתכנית "**כופריתא**", שהודעה על אישורה פורסמה בעיתון רשמי מס' 1001 מיום 18.4.1940 ובתכנית מס' **31**, שהודעה על אישורה פורסמה בעיתון רשמי מס' 1090 מיום 17.4.1941, נקבע יעוד החלקות הנדונות לאזור מעון א'.

בתכנית נקבעו הוראות וזכויות בניה באזור מעון א' - כמפורט להלן:

שטח מגרש מינימלי	-	1,000 מ"ר
מס' קומות	-	2 קומות
אחוזי בניה	-	10%
מבני עזר	-	5%
צפיפות	-	1 יחידת דיור לדונם

בתכנית מס' **כ/62**, שהודעה על הפקדתה - לפי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה - פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 1388 מיום 24.8.1967, נקבע יעוד חלקות 56, 58 ו-64 בגוש 11020 לאזור לתעשיה קלה, ויעוד יתר החלקות נקבע לאזור מגורים ב'.

התכנית לא אושרה סופית.

בתכנית נקבעו הוראות וזכויות הבניה באזור תעשיה קלה - כמפורט להלן:

שטח מגרש מזערי	-	750 מ"ר
אורך חזית מזערית	-	10 מ'
אחוזי בניה	-	80%
קווי בנין	-	קדמי - כמסומן בתשריט, צדדי - 3 מ' ואחורי - 5 מ'

כמו כן, נקבעו בתכנית הוראות וזכויות הבניה באזור מגורים ב' – כמפורט להלן:

שטח מגרש מזערי	-	750 מ"ר
אורך חזית מזערית	-	18 מ'
אחוזי בניה	-	50%, או 55% למגרש פינתי
מרפסות	-	25% משטח הבניה המותר
מספר קומות מותר	-	שתי קומות
מס' יחידות	-	2 ויותר
מבנה עזר	-	2.5%
קווי בנין	-	קדמי - כמסומן בתשריט, צדדי - 3 מ' ואחורי - 5 מ'

מצב חדש

בתכנית מיתאר מס' **כ/150**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 2595 מיום 10.1.1980, נקבע יעוד החלקות הנדונות לאזור מגורים ב-1.

בתכנית נקבעו הוראות וזכויות הבניה באזור מגורים ב-1 - כמפורט להלן:

שטח מגרש מזערי	-	1,000 מ"ר, או כפי שקיים ביום אישור התכנית
אורך חזית מזערית	-	18 מ'

אחוזי בניה בכל הקומות[1]	-	70%[2] (עד 35% בקומת קרקע)
מספר קומות מותר	-	3 + קומת עמודים
מס' יחידות דיור לדונם	-	6
מחסנים	-	תותר בנית מחסנים ביתיים נפרדים בשטח של עד 6 מ"ר לכל מחסן. תנתן תוספת של עד 3% עבור כל המחסנים יחד.
קווי בנין	-	קדמי - 5 מ', צדדי - 4 מ' ואחורי - 5 מ'

בתקנות התכנית (פרק ח' - סעיף 1) נקבע, כי "לא ינתן היתר בניה אלא לגבי קרקע הכלולה בתכנית בנין-עיר מפורטת תקפה ובהתאם לתכנית תקפה כנ"ל".

כמו כן נקבע בתכנית, כי רוחבה של כל דרך המיועדת לתנועת כלי רכב ממונעים - לא יקטן מ- 13 מ'.
אולם בסמכות הועדה המקומית ובאישור הועדה המחוזית, לקבוע רוחבי דרך קטנים יותר, אם היא תמצא שהתנאים הפיזיים בשטח מחייבים זאת.

בתכנית מפורטת מס' **כ/150/ח**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 5511 מיום 27.3.2006, המהווה שינוי לתכנית מס' כ/150, נקבע יעוד החלקות הנדונות - למעט חלקה 82 בגוש 11019 - לאזור מגורים ב-1, ויעוד חלקה 82 בגוש 11019 לאזור מגורים ב-2.

בתכנית נקבעו השימושים וזכויות הבניה באזור מגורים ב-1 - כדלקמן:

שימושים מותרים	-	מגורים
מספר יחידות דיור	-	עד 6 יחידות דיור לדונם[3]
היקף הבניה	-	עד 110% משטח המגרש, מתוכם - עד 80%[4] לשימושים עיקריים ובנוסף שטחי שרות - עד 15% חניה מקורה ועד 15% שטחי שרות נוספים (כולל מחסן בשטח של 6 מ"ר וממ"ד בשטח של 7.5 לכל דירה). כמו כן, תותר תוספת של 10% בגין הריסת מבנה קיים, וכן תוספת של 5% בגין מעלית.

[1] אחוזי הבניה יכללו את כל השטחים (ברוטו) למעט: שטח מפולש בקומת עמודים, חניות, מקלט ושרותים משותפים לכל הדירות - כגון: חדר הסקה, חדר כביסה, מחסן כלי גינה וכיוצ"ב.
[2] במגרש פינתי תותר תוספת של 10% משטח הבניה המותר.
[3] בתקנות התכנית נקבע, כי בחישוב מספר יחידות הדיור למגרש ניתן יהיה לעגל כלפי מעלה בדרך של חישוב אריתמטי (כלומר מ- 0.5 ליחידת דיור נוספת).
[4] במגרש פינתי תותר תוספת של 10% משטח הבניה המותר.

תכסית הקרקע	-	עד 45% משטח המגרש
מבנים במגרש	-	מבנה אחד
גובה בנין	-	עד 4 קומות, עד 14 מ׳
קווי בנין	-	קדמי - לפי המסומן בתשריט, צדדי - 4 מ׳, אחורי - 5 מ׳

כמו כן, נקבעו בתכנית הוראות וזכויות הבניה באזור מגורים ב-2 - כדלקמן:

מספר יחידות דיור	-	עד 8 יחידות דיור לדונם[5]
היקף הבניה	-	עד 145% משטח המגרש, מתוכם - עד 100%[6] לשימושים עיקריים ובנוסף שטחי שרות - עד 20% חניה מקורה ועד 25% שטחי שרות נוספים (כולל מחסן בשטח של 6 מ״ר וממ״ד בשטח של 7.5 לכל דירה).
תכסית הקרקע	-	עד 40% משטח המגרש
מבנים במגרש	-	שני מבנים
גובה בנין	-	עד 4 קומות, עד 14 מ׳
קווי בנין	-	קדמי - לפי המסומן בתשריט, צדדי - 4 מ׳, אחורי - 5 מ׳

[5] בתקנות התכנית נקבע, כי בחישוב מספר יחידות הדיור למגרש ניתן יהיה לעגל כלפי מעלה בדרך של חישוב אריתמטי (כלומר מ- 0.5 ליחידת דיור נוספת).

[6] במגרש פינתי תותר תוספת של 10% משטח הבניה המותר.

9. <u>המצב המשפטי – הזכויות בנכס</u>

עפ"י דפי מידע מפנקס הזכויות מיום 22.6.2009, רשומות החלקות הנדונות - בלשכת רישום המקרקעין – כמפורט להלן:

גוש	חלקה	הבעלות	הערות
11015	82	קהילת ציון אמריקאית	הערה מיום 8.6.1983 בדבר מינוי מפרק הערה לפי סעיף 11(1)(2) לפקודת המיסים (מס רכוש)
11019	82	קהילת ציון אמריקאית	הערה מיום 12.2.1982 בדבר צו ניהול ע"י אפוטרטפוס הערה מיום 8.6.1983 בדבר מינוי מפרק הערה לפי סעיף 11(1)(2) לפקודת המיסים (מס רכוש) הערה מיום 17.10.1996 בדבר אתר עתיקות
11019	84	קהילת ציון אמריקאית	הערה לפי סעיף 11(1)(2) לפקודת המיסים הערה מיום 8.6.1983 בדבר מינוי מפרק הערה לפי סעיף 11(1)(2) לפקודת המיסים (מס רכוש) הערה מיום 17.10.1996 בדבר אתר עתיקות
11019	112	קהילת ציון אמריקאית	הערה מיום 13.2.1983 בדבר צו ניהול ע"י אפוטרטפוס הערה מיום 8.6.1983 בדבר מינוי מפרק הערה לפי סעיף 11(1)(2) לפקודת המיסים (מס רכוש) הערה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות - על הפקעת חלק מהחלקה (ילקוט הפירסומים מס' 4150 מיום 14.10.1993) הערה מיום 17.10.1996 בדבר אתר עתיקות
11020	56	קהילת ציון אמריקאית	הערה מיום 8.6.1983 בדבר מינוי מפרק הערה לפי סעיף 11(1)(2) לפקודת המיסים (מס רכוש)
11020	58	קהילת ציון אמריקאית	הערה מיום 8.6.1983 בדבר מינוי מפרק הערה לפי סעיף 11(1)(2) לפקודת המיסים (מס רכוש) הערה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות על הפקעת חלק מהחלקה (ילקוט הפירסומים מס' 3983 מיום 12.3.1992). הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות. (ילקוט הפירסומים מס' 5016 מיום 6.9.2001). הערה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות על הפקעת חלק מהחלקה (ילקוט הפירסומים מס' 5171 מיום 31.3.2003).
11020	64	קהילת ציון אמריקאית	הערה מיום 8.6.1983 בדבר מינוי מפרק הערה לפי סעיף 11(1)(2) לפקודת המיסים (מס רכוש). הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (ילקוט הפירסומים מס' 5016 מיום 6.9.2001). הערה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות על הפקעת חלק מהחלקה (ילקוט הפירסומים מס' 5171 מיום 31.3.2003).
11024	27	קהילת ציון אמריקאית	הערה מיום 8.6.1983 בדבר מינוי מפרק הערה לפי סעיף 11(1)(2) לפקודת המיסים (מס רכוש). הערה מיום 1.1.1990 בדבר אתר עתיקות הערה מיום 12.11.1992בדבר אתר עתיקות הערה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות על הפקעת חלק מהחלקה (ילקוט הפירסומים מס' 4150 מיום 14.10.1993). הערה מיום 17.10.1996 בדבר אתר עתיקות הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין -לטובת ארז אליהו כנאמן עבור ס.נ.ש בע"מ.

11025	2	קהילת ציון אמריקאית	הערה מיום 8.6.1983 בדבר מינוי מפרק הערה לפי סעיף 11(1)(2) לפקודת המיסים (מס רכוש). הערה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות על הפקעת חלק מהחלקה (ילקוט הפירסומים מס' 3983 מיום 12.3.1992). הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין - לטובת וורנר עודד כנאמן עבור ס.נ.ש בע"מ

10. <u>טיעוני הצדדים</u>

להלן פרוט עיקרי טיעוני ותחשיבי שמאי הצדדים:

10.1 <u>שמאי הועדה</u>

10.1.1 <u>ההשבחה עקב אישור תכנית מס' כ/150</u>

השווי במצב הקודם

לצורך הערכת השווי במצב הקודם יש לבחון את המצב התכנוני נכון לתאריך 1.7.1975.

החלקות הנדונות היו מיועדות לאזור מעון א'.

בפסק דין שניתן בבית המשפט המחוזי (ע"א 351/89 הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית אתא נ' פ.ד.ד. חברה למגורים ולבניה בע"מ) נקבע, בין היתר, כי בחישוב ההשבחה שנוצרה עקב אישור תכנית מס' כ/150 יש להביא בחשבון במצב הקודם את אחוזי הבניה שנקבעו בתכנית בתוקף וכן את שווי הקרקע בשוק החופשי ערב אישורה של תכנית מס' כ/150, וזאת ע"י שיקול השמאי.

תכנית מס' כ/62 פורסמה להפקדה, אך לא אושרה למתן תוקף, ולכן לא אפשרה הוצאת היתרי בניה מכוחה.

תכנית זו סווגה את החלקות הנדונות לאזור תעשיה קלה ולאזור מגורים ב'.

שמאי הועדה חישב את השווי במצב הקודם בהתבסס על הזכויות שנקבעו בתכנית "כופריתא" בתוספת פוטנציאל להגדלת הזכויות, אולם בתגובתו מיום 30.5.2010 מפורט תחשיב אלטרנטיבי – לפיו הוערך השווי במצב קודם בהתבסס על תכנית מס' כ/62.

השווי במצב החדש

יעוד החלקות עפ"י תכנית מס' כ/150 הינו לאזור מגורים ב-1.

במועד אישור התכנית (בשנת 1980) ניתנו ע"י הועדה המקומית היתרי בניה – על אף האמור בסעיף ח'1 בתקנות התכנית, אולם בהחלטת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה חיפה מיום 6.5.1997 נקבע, כי לא ניתן להוציא היתרי בניה עפ"י תכנית מס' כ/150.

להלן תחשיבי ההשבחה בחלקות הנדונות – עפ"י שתי החלופות במצב הקודם:

<u>חלקה 82 בגוש 11015</u>

<u>שווי מצב קודם בחלופה א' - לפי תכנית "כופריתא"</u>

1,247 מ"ר X 0.125[7] = 156 מ"ר

156/0.7 מ"ר = 223 מ"ר

223 מ"ר X 0.1 ₪ למ"ר = 22.30 ₪

1,024 מ"ר X 0.1 ₪ למ"ר X 0.3[8] = <u>30.72</u> ₪

סה"כ 53.02 ₪

בתוספת פוטנציאל (מקדם 1.3) 68.92 ₪

<u>שווי מצב קודם בחלופה ב' - לפי תכנית מס' כ/62</u>

יעוד החלקה לאזור מגורים ב'

יחס מצב קודם לחדש 50% X 75%/70%[9] = 0.535

<u>שווי במצב חדש</u>

1,178 מ"ר X 0.1 ₪ למ"ר = 117.8 ₪

<u>ההשבחה</u>

ההשבחה בחלופה א' - **48.0** ₪

ההשבחה בחלופה ב' - **54.7** ₪

---

[7] אחוזי בניה אקוו' לפי הוראות תכנית כופריתא

[8] מקדם שווי לחצר

[9] מקדם הפחתה בגין תכנית לא מאושרת, סיכון ויעוד

<u>חלקה 82 בגוש 11019</u>

<u>שווי מצב קודם בחלופה א' - לפי תכנית "כופריתא"</u>

998 מ"ר X 0.125[10] = 124.75 מ"ר

124.75/0.7 מ"ר = 178 מ"ר

178 מ"ר X 0.08 ₪ למ"ר = 14.24 ₪

820 מ"ר X 0.08 ₪ למ"ר X 0.3[11] = <u>19.68</u> ₪

סה"כ 33.92 ₪

בתוספת פוטנציאל (מקדם 1.3) 44.00 ₪

<u>שווי מצב קודם בחלופה ב' - לפי תכנית מס' כ/62</u>

יעוד החלקה לאזור מגורים ב'

יחס מצב קודם לחדש 50% X 75%[12]/70% = 0.535

<u>שווי במצב חדש</u>

944 מ"ר X 0.08 ₪ למ"ר = 75.52 ₪

<u>ההשבחה</u>

ההשבחה בחלופה א' - **31.0** ₪

ההשבחה בחלופה ב' - **35.0** ₪

[10] אחוזי בניה אקוו' לפי הוראות תכנית כופריתא

[11] מקדם שווי לחצר

[12] מקדם הפחתה בגין תכנית לא מאושרת, סיכון ויעוד

<u>חלקה 84 בגוש 11019</u>

<u>שווי מצב קודם בחלופה א' - לפי תכנית "כופריתא"</u>

998 מ"ר X 0.125[13] = 124.75 מ"ר

124.75/0.7 מ"ר = 178 מ"ר

178 מ"ר X 0.08 ₪ למ"ר = 14.24 ₪

820 מ"ר X 0.08 ₪ למ"ר X 0.3[14] = <u>19.68</u> ₪

סה"כ 33.92 ₪

בתוספת פוטנציאל (מקדם 1.3) 44.00 ₪

<u>שווי מצב קודם בחלופה ב' - לפי תכנית מס' כ/62</u>

יעוד החלקה לאזור מגורים ב'

יחס מצב קודם לחדש 50% X 75%[15]/70% = 0.535

<u>שווי במצב חדש</u>

966 מ"ר X 0.08 ₪ למ"ר = 77.28 ₪

<u>ההשבחה</u>

ההשבחה בחלופה א' - **33.0** ₪

ההשבחה בחלופה ב' - **35.9** ₪

[13] אחוזי בניה אקוו' לפי הוראות תכנית כופריתא

[14] מקדם שווי לחצר

[15] מקדם הפחתה בגין תכנית לא מאושרת, סיכון ויעוד

<u>חלקה 112 בגוש 11019</u>

<u>שווי מצב קודם בחלופה א' - לפי תכנית "כופריתא"</u>

650 מ"ר X 0.125[16] = 81.25 מ"ר

81.25/0.7 מ"ר = 116 מ"ר

116 מ"ר X 0.1 ₪ למ"ר = 11.6 ₪

534 מ"ר X 0.1 ₪ למ"ר X 0.3[17] = <u>16.02</u> ₪

סה"כ 27.62 ₪

בתוספת פוטנציאל (מקדם 1.3) 35.90 ₪

<u>שווי מצב קודם בחלופה ב' - לפי תכנית מס' כ/62</u>

יעוד החלקה לאזור מגורים ב'

יחס מצב קודם לחדש 50% X 75%[18]/70% = 0.535

<u>שווי במצב חדש</u>

630 מ"ר X 0.1 ₪ למ"ר = 63.0 ₪

<u>ההשבחה</u>

ההשבחה בחלופה א' - **27.0** ₪

ההשבחה בחלופה ב' - **29.3** ₪

[16] אחוזי בניה אקוו' לפי הוראות תכנית כופריתא

[17] מקדם שווי לחצר

[18] מקדם הפחתה בגין תכנית לא מאושרת, סיכון ויעוד

<u>חלקה 56 בגוש 11020</u>

<u>שווי מצב קודם בחלופה א' - לפי תכנית "כופריתא"</u>

1,000 מ"ר X 0.125[19] = 125 מ"ר

125/0.7 מ"ר = 178 מ"ר

178 מ"ר X 0.08 ₪ למ"ר = 14.24 ₪

822 מ"ר X 0.08 ₪ למ"ר X 0.3[20] = <u>19.72</u> ₪

סה"כ 33.96 ₪

בתוספת פוטנציאל (מקדם 1.3) 44.14 ₪

<u>שווי מצב קודם בחלופה ב' - לפי תכנית מס' כ/62</u>

יעוד החלקה לאזור תעשיה קלה.

יחס מצב קודם לחדש 80% X 50%[21]/70% = 0.57

<u>שווי במצב חדש</u>

1,000 מ"ר X 0.08 ₪ למ"ר = 77.28 ₪

<u>ההשבחה</u>

ההשבחה בחלופה א' - **36.0** ₪

ההשבחה בחלופה ב' - **34.0** ₪

[19] אחוזי בניה אקוו' לפי הוראות תכנית כופריתא

[20] מקדם שווי לחצר

[21] מקדם הפחתה בגין תכנית לא מאושרת, סיכון ויעוד

<u>חלקה 58 בגוש 11020</u>

<u>שווי מצב קודם בחלופה א' - לפי תכנית "כופריתא"</u>

1,476 מ"ר X 0.125[22] = 184.5 מ"ר

184.5/0.7 מ"ר= 263 מ"ר

263 מ"ר X 0.08 ₪ למ"ר = 21.04 ₪

1,213 מ"ר X 0.08 ₪ למ"ר X 0.3[23] = <u>29.11</u> ₪

סה"כ 50.15 ₪

בתוספת פוטנציאל (מקדם 1.3) 65.19 ₪

<u>שווי מצב קודם בחלופה ב' - לפי תכנית מס' כ/62</u>

יעוד החלקה לאזור תעשיה קלה

יחס מצב קודם לחדש 80% X 50%[24]/77% = 0.519

<u>שווי במצב חדש</u>

1,458 מ"ר X 0.08 ₪ למ"ר = 116.64 ₪

<u>ההשבחה</u>

ההשבחה בחלופה א' - **51.0** ₪

ההשבחה בחלופה ב' - **56.0** ₪

[22] אחוזי בניה אקוו' לפי הוראות תכנית כופריתא

[23] מקדם שווי לחצר

[24] מקדם הפחתה בגין תכנית לא מאושרת, סיכון ויעוד

<u>חלקה 64 בגוש 11020</u>

<u>שווי מצב קודם בחלופה א' - לפי תכנית "כופריתא"</u>

1,000 מ"ר X 0.125[25] = 125 מ"ר

125/0.7 מ"ר = 178 מ"ר

178 מ"ר X 0.1 ₪ למ"ר = 17.80 ₪

822 מ"ר X 0.1 ₪ למ"ר X 0.3[26] = <u>24.66</u> ₪

סה"כ 42.46 ₪

בתוספת פוטנציאל (מקדם 1.3) 55.19 ₪

<u>שווי מצב קודם בחלופה ב' - לפי תכנית מס' כ/62</u>

יעוד החלקה לאזור תעשיה קלה

יחס מצב קודם לחדש 80% X 50%[27]/70% = 0.57

<u>שווי במצב חדש</u>

1,458 מ"ר X 0.08 ₪ למ"ר = 116.64 ₪

<u>ההשבחה</u>

ההשבחה בחלופה א' - **41.0** ₪

ההשבחה בחלופה ב' - **41.5** ₪

[25] אחוזי בניה אקוו' לפי הוראות תכנית כופריתא

[26] מקדם שווי לחצר

[27] מקדם הפחתה בגין תכנית לא מאושרת, סיכון ויעוד

חלקה 27 בגוש 11024

שווי מצב קודם בחלופה א' - לפי תכנית "כופריתא"

1,260 מ"ר X 0.125[28] = 157.5 מ"ר

157.5/0.7 מ"ר = 225 מ"ר

225 מ"ר X 0.1 ₪ למ"ר = 22.50 ₪

1,035 מ"ר X 0.1 ₪ למ"ר X 0.3[29] = 31.05 ₪

סה"כ 53.55 ₪

בתוספת פוטנציאל (מקדם 1.3) 69.61 ₪

שווי מצב קודם בחלופה ב' - לפי תכנית מס' כ/62

יעוד החלקה לאזור מגורים ב'

יחס מצב קודם לחדש 55% X 75%[30]/77% = 0.535

שווי במצב חדש

1,140 מ"ר X 0.1 ₪ למ"ר = 114.0 ₪

ההשבחה

ההשבחה בחלופה א' - **44.0** ₪

ההשבחה בחלופה ב' - **53.0** ₪

[28] אחוזי בניה אקוו' לפי הוראות תכנית כופריתא

[29] מקדם שווי לחצר

[30] מקדם הפחתה בגין תכנית לא מאושרת, סיכון ויעוד

<u>חלקה 2 בגוש 11025</u>

<u>שווי מצב קודם בחלופה א' - לפי תכנית "כופריתא"</u>

1,009 מ"ר X 0.125[31] = 126.1 מ"ר

126.1/0.7 מ"ר = 180 מ"ר

180 מ"ר X 0.1 ₪ למ"ר = 18.00 ₪

829 מ"ר X 0.1 ₪ למ"ר X 0.3[32] = <u>24.87</u> ₪

סה"כ 42.87 ₪

בתוספת פוטנציאל (מקדם 1.3) 55.73 ₪

<u>שווי מצב קודם בחלופה ב' - לפי תכנית מס' כ/62</u>

יעוד החלקה לאזור מגורים ב'

יחס מצב קודם לחדש 50% X 75%[33]/70% = 0.535

<u>שווי במצב חדש</u>

983 מ"ר X 0.1 ₪ למ"ר = 98.3 ₪

<u>ההשבחה</u>

ההשבחה בחלופה א' - **42.0** ₪

ההשבחה בחלופה ב' - **45.7** ₪

[31] אחוזי בניה אקוו' לפי הוראות תכנית כופריתא

[32] מקדם שווי לחצר

[33] מקדם הפחתה בגין תכנית לא מאושרת, סיכון ויעוד

10.1.2 <u>ההשבחה עקב אישור תכנית מס' כ/150/ח</u>

השווי במצב קודם

יעוד החלקות הינו לאזור מגורים ב-1.

בהחלטת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה נקבע, כי לא ניתן להוציא היתרי בניה עפ"י תכנית מיתאר מס' כ/150.

עפ"י הפסיקה בנושא של בית משפט העליון (ע"א 7654/00 ועדת ערר מחוזית חיפה נ' חברה לבנין הירדן בע"מ והועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית אתא), נקבע כי לא ניתן להוציא היתרי בניה בכל תחומי תכנית מיתאר מס' כ/150 - בהעדר תכנית מפורטת, ובכך הפך האיסור שהיה שנוי במחלוקת לאיסור מוחלט.

לפיכך ובהתבסס על הפסיקה בענין סי אנד סאן (ע"א 1341/93 סי אנד סאן בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב), בהערכת השווי במצב הקודם הובא בחשבון מקדם זמינות של 0.85 – לזכויות המותוות ע"י תכנית מס' כ/150.

השווי במצב חדש

יעוד החלקות הינו לאזור מגורים ב-1 ולאזור מגורים ב-2.

תכנית מס' כ/150/ח הינה תכנית מפורטת, המאפשרת הוצאת היתרי בניה, מקנה זכויות נוספות (שטחים עיקריים ושטחי שרות) ומשפרת את הבינוי המותווה ע"י תכנית מיתאר מס' כ/150.

כמו כן הובא בחשבון, כי עפ"י תקנות התכנית - בחישוב מספר יחידות הדיור ניתן יהיה לעגל כלפי מעלה מ-0.5 יח"ד.

להלן תחשיבי ההשבחה בחלקות הנדונות:

<u>חלקה 82 בגוש 11015</u>

שווי במצב קודם - 1,178 מ"ר X 0.715[34] X $250 = $210,567

ובדחיה בגין אי זמינות לבניה 0.85 X $210,567 = $178,982

שווי במצב חדש - 1,178 מ"ר X 0.85[35] X $250 = $250,325

ההשבחה: $71,343 X 4.6 ₪ = **328,000** ₪

[34] זכויות בניה אקוו'

[35] זכויות בניה אקוו'

<u>חלקה 82 בגוש 11019</u>

שווי במצב קודם - 944 מ"ר X 0.715[36] X $225 = $151,866

ובדחיה בגין אי זמינות לבניה 0.85 X $151,866 = $129,086

שווי במצב חדש - 944 מ"ר X 0.85[37] X $225 = $212,400

ההשבחה: $83,314 X 4.6 ₪ = **383,000** ₪

<u>חלקה 84 בגוש 11019</u>

שווי במצב קודם - 966 מ"ר X 0.715[38] X $200 = $138,138

ובדחיה בגין אי זמינות לבניה 0.85 X $138,138 = $117,417

שווי במצב חדש - 966 מ"ר X 0.85[39] X $200 = $164,220

ההשבחה: $46,803 X 4.6 ₪ = **215,000** ₪

<u>חלקה 112 בגוש 11019</u>

שווי במצב קודם - 630 מ"ר X 0.715[40] X $250 = $112,612

ובדחיה בגין אי זמינות לבניה 0.85 X $112,612 = $95,720

שווי במצב חדש - 630 מ"ר X 0.85[41] X $250 = $133,875

ההשבחה: $38,155 X 4.6 ₪ = **175,000** ₪

---

[36] זכויות בניה אקוו'
[37] זכויות בניה אקוו'
[38] זכויות בניה אקוו'
[39] זכויות בניה אקוו'
[40] זכויות בניה אקוו'
[41] זכויות בניה אקוו'

<u>חלקה 56 בגוש 11020</u>

שווי במצב קודם - 1,000 מ״ר X 0.715[42] X $200 = $143,000

ובדחיה בגין אי זמינות לבניה 0.85 X $143,000 = $121,550

שווי במצב חדש - 1,000 מ״ר X 0.85[43] X $200 = $170,000

ההשבחה: $48,450 X 4.6 ₪ = **223,000** ₪

<u>חלקה 58 בגוש 11020</u>

שווי במצב קודם - 1,458 מ״ר X 0.785[44] X $200 = $228,906

ובדחיה בגין אי זמינות לבניה 0.85 X $228,906 = $194,570

שווי במצב חדש - 1,458 מ״ר X 0.93[45] X $200 = $271,188

ההשבחה: $76,618 X 4.6 ₪ = **352,000** ₪

<u>חלקה 64 בגוש 11020</u>

שווי במצב קודם - 965 מ״ר X 0.715[46] X $250 = $172,494

ובדחיה בגין אי זמינות לבניה 0.85 X $172,494 = $146,620

שווי במצב חדש - 965 מ״ר X 0.85[47] X $250 = $205,062

ההשבחה: $58,442 X 4.6 ₪ = **134,000** ₪

---

[42] זכויות בניה אקוו'
[43] זכויות בניה אקוו'
[44] זכויות בניה אקוו'
[45] זכויות בניה אקוו'
[46] זכויות בניה אקוו'
[47] זכויות בניה אקוו'

<u>חלקה 27 בגוש 11024</u>

שווי במצב קודם - 1,140 מ"ר X 0.785[48] X $250 = $223,725

ובדחיה בגין אי זמינות לבניה 0.85 X $223,725 = $190,166

שווי במצב חדש - 1,128 מ"ר X 0.93[49] X $250 = $262,260

ההשבחה: 4.6 ₪ X $72,094 = **331,000** ₪

<u>חלקה 2 בגוש 11025</u>

שווי במצב קודם - 983 מ"ר X 0.715[50] X $250 = $175,711

ובדחיה בגין אי זמינות לבניה 0.85 X $175,711 = $149,354

שווי במצב חדש - 983 מ"ר X 0.85[51] X $250 = $208,887

ההשבחה: 4.6 ₪ X $59,533 = **274,000** ₪

10.2 <u>שמאי המבקשת</u>

10.2.1 <u>ההשבחה עקב אישור תכנית מס' כ/150</u>

טרם אישורה של תכנית מס' כ/150 (בשנת 1980), חלה על החלקות הנדונות תכנית "כופריתא" משנת 1940 (או תכנית מס' 31 משנת 1941), אלא שתכנית זו לא היתה כלל רלוונטית לזכויות הבניה שהוקנו במשך שנים ארוכות בקרית אתא.

היו תכניות שונות, שלא אושרו סופית, ובמקרה הנדון - תכנית מס' כ/62.

במשך שנים ארוכות נהגה הועדה המקומית בתכניות אלו כבתכניות מאושרות, ונתנה היתרי בניה על פיהן, או כנוהג אחר שלא על-פיהן.

זכויות הבניה שהוקנו בפועל היו מעל ומעבר לאלה שהוקנו בתכנית "כופריתא" ואף מעל ומעבר לזכויות שהוקנו בתכנית מס' כ/150.

---

[48] זכויות בניה אקוו'
[49] זכויות בניה אקוו'
[50] זכויות בניה אקוו'
[51] זכויות בניה אקוו'

לראיה הוצגו היתרי בניה, שניתנו טרם אישורה של תכנית מס' כ/150.

עקב הפסיקה של בית משפט העליון (ע"א 7654/00 ועדת ערר מחוזית חיפה נ' חברה לבנין הירדן והועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית אתא), בה נקבע כי לא ניתן להוציא היתרי בניה עפ"י תכנית מס' כ/150, התברר כי תכנית מס' כ/150 לא אפשרה בניה כדין של הזכויות המוקנות בה, ואף הקפיאה למשך עשרות שנים בהם היא חלה את הזכויות הקיימות ששררו כדין.

תכנית מס' כ/150 הקטינה את זכויות הבניה שניתנו טרם אישורה, ואף הקפיאה את זכויות הבניה שהיו מוקנות כדין ואת אלה שניתנו בפועל על-פיה.

לפיכך, עקב אישור תכנית מס' כ/150 – לא חלה השבחה.

10.2.2 <u>ההשבחה עקב אישור תכנית מס' כ/150/ח</u>

ההפסקה הזמנית בהוצאת היתרי בניה - טרם אישורה של תכנית מס' כ/150/ח, לא השפיעה על שוק המקרקעין בקרית אתא.

אין מדובר בזמינות שנוצרה עקב אישור תכנית מס' כ/150/ח, שכן שוק המקרקעין כפי שבא לידי ביטוי במחירי הנדל"ן לא גילם ירידת מחירים עקב הפסקת האפשרות לקבלת היתרי בניה, וכן לא היתה עליית מחירים - עקב החזרה לכאורה במתן היתרי בניה.

יחד עם זאת, הובאה בחשבון הפחתה סמלית בשיעור של 2.5% מהשווי במצב הקודם - בגין היעדר זמינות רגעית, ששררה לכאורה.

להלן תחשיב ההשבחה לחלקות הנדונות:

<u>חלקה 82 בגוש 11015</u>

שווי קרקע ליחידת דיור במצב חדש - 100,000 ₪

מס' יחידות דיור למגרש - 7 יחידות

שטח בניה אקוויולנטי ושווי מ"ר מבונה - במצב חדש:

תאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
מחסנים	6	0.5	3
עיקרי עד 115 מ"ר	115	1	115
עיקרי שולי (מעל 115 מ"ר)	19.6	0.5	9.81
ממ"ד	7.5	1	7.5
חניות מקורות (15%)	25.2	0.4	10.1
סה"כ שטח אקוו'			145.41
שווי מ"ר אקוו' 100,000 ₪/145.41 מ"ר			**688** ₪

שטח בניה אקוויולנטי במצב קודם:

תאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו במ"ר'
מחסנים (תוספת 3%)	6.2	0.5	3.1
עיקרי עד 115 מ"ר	115	1	115
עיקרי שולי (מעל 115 מ"ר)	2.8	0.5	1.4
ממ"ד	7.5	1	7.5
חניות מקורות (15%)	25.2	0.4	10.1
סה"כ שטח אקוו'			**137.1**

שווי יחידת דיור במצב קודם - 137.1 מ"ר X 688 ₪ למ"ר = 94,275 ₪

שווי מצב חדש	7 יח"ד X 100,000 ₪ ליח"ד	= 700,000 ₪
שווי מצב קודם	7 יח"ד X 94,275 ₪ ליח"ד	= 659,927 ₪
הפחתה בגין אי זמינות[52]		(16,498) ₪
ההשבחה (במעוגל)		**56,570** ₪

<u>חלקה 82 בגוש 11019</u>

שווי קרקע ליחידת דיור במצב חדש - 110,000 ₪

מס' יחידות דיור למגרש - 5 יחידות

שטח אקוויולנטי במצב חדש - 154.85 מ"ר

שווי מ"ר אקוו' – 710 ₪ למ"ר

שטח אקוויולנטי במצב קודם – 145.50 מ"ר

שווי יחידת דיור במצב קודם 145.5 מ"ר X 710 ₪ למ"ר = 103,358 ₪

שווי מצב חדש	5 יח"ד X 110,000 ₪ ליח"ד	= 550,000 ₪
שווי מצב קודם	5 יח"ד X 103,358 ₪ ליח"ד	= 516,790 ₪
הפחתה בגין אי זמינות		(12,920) ₪
ההשבחה (במעוגל)		**59,400** ₪

[52] הפחתה בשיעור של 2.5%

<u>חלקה 84 בגוש 11019</u>

שווי קרקע ליחידת דיור במצב חדש - 110,000 ₪

מס' יחידות דיור למגרש - 5 יחידות

שטח אקוויולנטי במצב חדש - 156.87 מ"ר

שווי מ"ר אקוו' – 701 ₪ למ"ר

שטח אקוויולנטי במצב קודם – 147.30 מ"ר

שווי יחידת דיור במצב קודם 147.3 מ"ר X 701 ₪ למ"ר = 103,289 ₪

שווי מצב חדש	5 יח"ד X 110,000 ₪ ליח"ד	= 550,000 ₪
שווי מצב קודם	5 יח"ד X 103,289 ₪ ליח"ד	= 516,447 ₪
הפחתה בגין אי זמינות בשיעור של 2.5%		(12,911) ₪
ההשבחה (במעוגל)		**46,500** ₪

<u>חלקה 112 בגוש 11019</u>

שווי קרקע ליחידת דיור במצב חדש - 120,000 ₪

מס' יחידות דיור למגרש - 3 יחידות

שטח אקוויולנטי במצב חדש - 164.6 מ"ר

שווי מ"ר אקוו' – 729 ₪ למ"ר

שטח אקוויולנטי במצב קודם – 154.19 מ"ר

שווי יחידת דיור במצב קודם 154.19 מ"ר X 729 ₪ למ"ר = 112,411 ₪

שווי מצב חדש	3 יח"ד X 120,000 ₪ ליח"ד	= 360,000 ₪
שווי מצב קודם	3 יח"ד X 112,411 ₪ ליח"ד	= 337,232 ₪
הפחתה בגין אי זמינות		(8,431) ₪
ההשבחה (במעוגל)		**31,200** ₪

<u>חלקה 56 בגוש 11020</u>

שווי קרקע ליחידת דיור במצב חדש - 100,000 ₪

מס' יחידות דיור למגרש - 6 יחידות

שטח אקוויולנטי במצב חדש - 144.67 מ"ר

שווי מ"ר אקוו' – 691 ₪ למ"ר

שטח אקוויולנטי במצב קודם – 136.42 מ"ר

שווי יחידת דיור במצב קודם 136.42 מ"ר X 691 ₪ למ"ר = 94,302 ₪

שווי מצב חדש	6 יח"ד X 100,000 ₪ ליח"ד	= 600,000 ₪
שווי מצב קודם	6 יח"ד X 94,302 ₪ ליח"ד	= 565,811 ₪
הפחתה בגין אי זמינות		(14,145) ₪
ההשבחה (במעוגל)		**54,000** ₪

<u>חלקה 58 בגוש 11020</u>

שווי קרקע ליחידת דיור במצב חדש - 100,000 ₪

מס' יחידות דיור למגרש - 8 יחידות

שטח אקוויולנטי במצב חדש - 151.84 מ"ר

שווי מ"ר אקוו' – 659 ₪ למ"ר

שטח אקוויולנטי במצב קודם – 142.81 מ"ר

שווי יחידת דיור במצב קודם 142.81 מ"ר X 659 ₪ למ"ר = 94,058 ₪

שווי מצב חדש	8 יח"ד X 100,000 ₪ ליח"ד	= 800,000 ₪
שווי מצב קודם	8 יח"ד X 94,058 ₪ ליח"ד	= 752,462 ₪
הפחתה בגין אי זמינות		(18,812) ₪
ההשבחה (במעוגל)		**60,400** ₪

<u>חלקה 64 בגוש 11020</u>

שווי קרקע ליחידת דיור במצב חדש - 110,000 ₪

מס' יחידות דיור למגרש - 5 יחידות

שטח אקוויולנטי במצב חדש - 156.78 מ"ר

שווי מ"ר אקוו' – 702 ₪

שטח אקוויולנטי במצב קודם – 147.22 מ"ר

שווי יחידת דיור במצב קודם 147.22 מ"ר X 702 ₪ למ"ר = 103,293 ₪

שווי מצב חדש	5 יח"ד X 110,000 ₪ ליח"ד	= 550,000 ₪
שווי מצב קודם	5 יח"ד X 103,293 ₪ ליח"ד	= 516,463 ₪
הפחתה בגין אי זמינות		(12,912) ₪
ההשבחה (במעוגל)		**60,000** ₪

<u>חלקה 27 בגוש 11024</u>

שווי קרקע ליחידת דיור במצב חדש - 110,000 ₪

מס' יחידות דיור למגרש - 6 יחידות

שטח אקוויולנטי במצב חדש - 154.48 מ"ר

שווי מ"ר אקוו' – 712 ₪ למ"ר

שטח אקוויולנטי במצב קודם – 145.99 מ"ר

שווי יחידת דיור במצב קודם 145.99 מ"ר X 712 ₪ למ"ר = 103,955 ₪

שווי מצב חדש	6 יח"ד X 110,000 ₪ ליח"ד	= 660,000 ₪
שווי מצב קודם	6 יח"ד X 103,955 ₪ ליח"ד	= 623,727 ₪
הפחתה בגין אי זמינות		(15,593) ₪
ההשבחה (במעוגל)		**58,000** ₪

חלקה 2 בגוש 11025

שווי קרקע ליחידת דיור במצב חדש	-	110,000 ₪
מס' יחידות דיור למגרש	-	5 יחידות
שטח אקוויולנטי במצב חדש	-	158.44 מ"ר

שווי מ"ר אקוי' – 694 ₪ למ"ר

שטח אקוויולנטי במצב קודם – 148.7 מ"ר

שווי יחידת דיור במצב קודם 148.7 מ"ר X 694 ₪ למ"ר = 103,238 ₪

שווי מצב חדש	5 יח"ד X 110,000 ₪	ליח"ד =	550,000 ₪
שווי מצב קודם	5 יח"ד X 103,238 ₪	ליח"ד =	516,188 ₪
הפחתה בגין אי זמינות			(12,905) ₪
ההשבחה (במעוגל)			**60,200** ₪

11. הכרעות בנושאים השנויים במחלוקת

11.1 ההשבחה עקב אישור תכנית מס' כ/150

עיקר המחלוקת בין שמאי הצדדים הינה בנושא אופן הערכת השווי במצב הקודם.

לטענת שמאי הועדה, הועדה המקומית מכחישה את הטענה שהיה נוהג גורף של מתן היתרי בניה, שאינם תואמים את המצב התכנוני התקף טרם אישורה של תכנית מס' כ/150.

כמו כן, תכנית מס' כ/62, שפורסמה להפקדה בשנת 1967 – לא אושרה מעולם ולא אפשרה הוצאת היתרי בניה מכוחה.

בהתבסס על פסק דין פ.ד.ד., שניתן בבית משפט המחוזי בחיפה, בהערכת השווי במצב הקודם יש להתחשב באחוזי הבניה שנקבעו בתכנית "כופריתא" ובערך הקרקע בשוק החופשי ערב אישורה של תכנית מס' כ/150 – עפ"י שיקול דעתו של השמאי.

לפיכך, השווי במצב הקודם חושב בהתבסס על הזכויות שנקבעו בתכנית "כופריתא" בתוספת פוטנציאל להגדלת זכויות הבניה.

לטענת שמאי המבקשת, בתאריך הקובע היה נוהג גורף של הועדה המקומית למתן היתרי בניה – מעל ומעבר לזכויות שנקבעו בתכנית "כופריתא" ואף מעבר לזכויות שנקבעו בתכנית מס' כ/150.

לראיה, הוצגו תצהירי מהנדס עירית קרית אתא לשעבר מר יעקב יזרעאלי, מהם עולה כי טרם אישורה של תכנית מס' כ/150 נהגה הועדה המקומית לתת היתרי בניה עפ"י תכנית מס' כ/62, שהומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית בישיבתה מיום 6.3.1963, והחל ממועד החלטת הועדה להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את תכנית מס' כ/150 - נהגה הועדה להוציא היתרי בניה עפ"י הוראות תכנית מס' כ/150, וזאת למרות שהתכנית לא היתה ברת תוקף.

כמו כן, הוצגו ע"י שמאי המבקשת, מספר היתרי בניה, שניתנו טרם אישורה של תכנית מס' כ/150 - לפיהם אושרה בניה בשיעור של 50% לשטח עיקרי באזור מגורים ב' ובשיעור של 75% באזור מגורים ג', ובנוסף אושרו מרפסות ושטחי שרות.
שיעור הבניה ברוטו עפ"י היתרים אלו עולה על שיעור הבניה שנקבע בתכנית מס' כ/150.

לפיכך, לטענת שמאי המבקשת, מאחר ותכנית מס' כ/150 הקטינה את זכויות הבניה ואף הקפיאה את הזכויות, שניתנו טרם אישורה - אין לראות בה כתכנית משביחה.

להלן הכרעתי בנושא:

בפסק דין שניתן בבית משפט השלום בענין פ.ד.ת (המ' 7253/85 פ.ד.ד חברה למגורים ולבנין בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית אתא), נקבע כי "אין מחלוקת בדבר בין הצדדים שבפועל נבנו על חלקות באזורי מגורים, במשך עשרות שנים ולפני אישור תכנית כ/150, ולפחות משנת 1972 לפי 75% או 100% אחוזי בניה, וזאת חרף העובדה שבאותה שעה היתה בתוקף התכנית הישנה שהתירה בניות עד 10% משטח המגרש".

גם עפ"י תצהירי מהנדס עירית קרית אתא לשעבר מר יעקב יזרעאלי, הועדה המקומית נהגה - החל משנת 1963 לאשר בניה לפי הוראות תכנית מס' כ/62, וזאת למרות שהתכנית לא אושרה למתן תוקף.

כמו כן, הוצגו מספר היתרי בניה, שניתנו טרם אישורה של תכנית מס' כ/150, לפיהם אושרה בניה בשיעור של 50% לשטח עיקרי באזור מגורים ב' ו-75% באזור מגורים ג'.

לפיכך, השווי במצב קודם חושב בהתבסס על זכויות הבניה שנקבעו בתכנית מס' כ/62.

יחד עם זאת, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 10% מהשווי במצב הקודם, וזאת בהתחשב באי הודאות לקבלת היתרי בניה עפ"י הוראות תכנית מופקדת, שלא אושרה למתן תוקף.

בהתייחס לטענה שהועלתה ע"י שמאי המבקשת בנושא שטחי השרות והמרפסות, הנני לציין כי עפ"י היתרי בניה שהוצגו ע"י שמאי הועדה, הועדה המקומית נהגה לאשר מרפסות ושטחי שרות – גם לאחר מועד אישור תכנית מס' כ/150.

לפיכך, הובא בחשבון כי ניתן היה להוסיף שטחי שרות ומרפסות בשני מצבי התכנון.

שווי שטחי השרות והמרפסות מגולם בשווי הקרקע - בשני מצבי התכנון.

11.2 <u>ההשבחה עקב אישור תכנית מס' כ/150/ח</u>

בהתייחס למחלוקת בנושא ההפחתה בגין אי הזמינות במצב הקודם, הנני לציין - כדלקמן:

בתכנית מס' כ/150 נקבע (בסעיף ח' 1), כי "לא ינתן היתר בניה אלא לגבי קרקע הכלולה בתכנית בנין עיר מפורטת תקפה ובהתאם לתכנית תקפה כנ"ל".

בפסק דין של בית המשפט העליון בענין חברה לבנין הירדן (ע"א 7654/00 ועדת ערר מחוזית חיפה נ' חברה לבנין הירדן בע"מ והועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית אתא), נקבע - כדלקמן:

"הפרשנות הנכונה לתכנית מס' כ/150 היא כי נדרשת תכנית מפורטת תקפה כתנאי למתן היתר בניה לגבי קרקע הכלולה בתכנית".

מהאמור לעיל עולה, כי במצב קודם לא ניתן היה להוציא היתרי בניה עפ"י הוראות תכנית מס' כ/150, אלא רק לאחר הכנתה ואישורה של תכנית מפורטת.

לפיכך, בחישוב השווי במצב קודם הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 15%, המבטאת דחיה של שנתיים (לפי ריבית של 8%) – בגין העדר זמינות ואי ודאות.

11.3 <u>שווי קרקע למ"ר מבונה בתאריכים הקובעים להערכה</u>

להלן פרוט עסקאות בקרקע המיועדת לאזור מגורים ב', שהוצגו ע"י שמאי הצדדים, שנערכו בסמוך למועד אישור תכנית מס' כ/150:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	כתובת	שטח במ"ר	התמורה בל"י
25.5.1980	11014	36	בורוכוב 68	1,022	1,232,000
31.7.1980	11016	28	השומר 21	1,002	1,000,000
5.7.1979	11016	55	ההגנה 23	1,007	1,000,000

מניתוח העסקאות הנ"ל מתקבל שווי קרקע למ"ר מבונה ממוצע של 0.12 ₪.

שווי מ"ר קרקע לתעשיה

עפ"י מקרקעין וערכם מחודש אפריל 1980, שווי קרקע לתעשיה באזור הצ'ק פוסט בחיפה היה 2,300 ל"י למ"ר למגרשים הפונים לכביש חיפה - עכו ושווי של 800 ל"י עד 1,200 ל"י למ"ר למגרשים פנימיים.

שווי קרקע באזור תעשיה בקרית אתא בהתחשב במיקום החלקות הנדונות ולאחר שהבאתי בחשבון מקדמי התאמה, הוערך לפי 700 ל"י למ"ר (0.07 ₪ למ"ר).

שווי קרקע למ"ר מבונה למועד אישור תכנית מס' כ/150/ח

להלן פרוט עסקאות ההשוואה, שהוצגו ע"י שמאי הועדה:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	הכתובת	שטח במ"ר	התמורה
24.1.2006	11025	28	הציונות 71	402	$ 91,611
5.6.2006	11015	113	הנביאים 69	1,224	$ 300,000
15.5.2006	11015	116	הנביאים 75	639	$ 141,000
22.11.2006	11024	6	הגפן 5	1,122	$ 225,000
2.8.2007	11013	33	בורוכוב 40	1,096	$ 340,000
2.4.2008	11014	25	בורוכוב 46	541	$ 215,250
12.10.2008	11014	26	בורוכוב 48	548	$ 219,193

לאחר בדיקת עסקאות ההשוואה הרלוונטיות למועד הקובע, שווי קרקע ליחידת דיור ממוצעת - מוערך לפי 30,000$ ליחידה.

12. גורמים ושיקולים בהערכה

בבואי להעריך את ההשבחה בנכס נשוא השומה – עקב אישור תכנית מס' כ/150 ו- כ/150/ח, התחשבתי, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. החלקות הנדונות, הידועות כחלקה 82 בגוש 11015, חלקות 82, 84 ו-112 בגוש 11019, חלקות 56, 58 ו-64 בגוש 11020, חלקה 27 בגוש 11024 וחלקה 2 בגוש 11025, הינן מגרשי בניה.

ב. החלקות הנדונות נמצאות בחלק הדרומי של קרית אתא.

ג. שטח כל אחת מהחלקות הנדונות וצורתן.

ד. יעוד החלקות וזכויות הבניה - עפ"י תכניות בנין-עיר.

ה. קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים לגבי שטח החלקות נטו – לאחר הפקעות לצרכי ציבור.

הנני מקבל את ההסכמה בנושא.

ו. בחישוב ההשבחה עקב אישור תכנית מס' כ/150/ח, הובא בחשבון כי עפ"י הוראות תכנית מס' כ/150/ח, ניתן לעגל את מספר יחידות הדיור בדרך של חישוב אריתמטי, דהיינו מ- 0.5 ומעלה - לצורך תוספת יחידת דיור, בעוד שעפ"י תכנית מס' כ/150 לא ניתן היה לעגל את מספר יחידות הדיור בדרך של חישוב אריתמטי.

ז. עפ"י פסיקת בית המשפט (רע"א 4217/04 פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים), ההשבחה עקב אישור תכניות מס' כ/150 ו-כ/150/ח - חושבה לתאריך תחילתה של כל אחת מהתכניות הנ"ל.

ח. מחירי נכסי מקרקעין דומים – בתאריכים הקובעים להערכה.

13. <u>תחשיב ההשבחה</u>

13.1 <u>ההשבחה עקב אישור תכנית מס' כ/150</u>

<u>חלקה 82 בגוש 11015</u>

שווי במצב חדש

1,178 מ"ר X 70% X 0.13 ₪ למ"ר = 107.2 ₪

שווי במצב קודם

1,178 מ"ר X 50% X 0.9[53] X 0.13 ₪ למ"ר = <u>68.9</u> ₪

ההשבחה **38.3** ₪

[53] מקדם הפחתה בגין סיכון להפסקת הנוהג למתן היתרים עפ"י תכנית מופקדת

חלקה 82 בגוש 11019

שווי במצב חדש

944 מ"ר X 70% X 0.11 ₪ למ"ר = 72.7 ₪

שווי במצב קודם

944 מ"ר X 50% X 0.9[54] X 0.11 ₪ למ"ר = 46.7 ₪

ההשבחה **26.0 ₪**

חלקה 84 בגוש 11019

שווי במצב חדש

966 מ"ר X 77%[55] X 0.11 ₪ למ"ר = 81.8 ₪

שווי במצב קודם

966 מ"ר X 55%[56] X 0.9[57] X 0.11 ₪ למ"ר = 52.6 ₪

ההשבחה **29.2 ₪**

חלקה 112 בגוש 11019

שווי במצב חדש

630 מ"ר X 70% X 0.8[58] X 0.14 ₪ למ"ר = 49.4 ₪

שווי במצב קודם

630 מ"ר X 50% X 0.8[59] X 0.9[60] X 0.14 ₪ למ"ר = 31.8 ₪

ההשבחה **17.6 ₪**

[54] מקדם הפחתה בגין סיכון להפסקת הנוהג למתן היתרים עפ"י תכנית מופקדת
[55] תוספת של 10% בגין מגרש פינתי
[56] תוספת של 10% בגין מגרש פינתי
[57] מקדם הפחתה בגין סיכון להפסקת הנוהג למתן היתרים עפ"י תכנית מופקדת
[58] מקדם הפחתה בגין מגרש צר, שרוחבו קטן מרוחב חזית מינימלית
[59] מקדם הפחתה בגין מגרש צר, שרוחבו קטן מרוחב חזית מינימלית
[60] מקדם הפחתה בגין סיכון להפסקת הנוהג למתן היתרים עפ"י תכנית מופקדת

<u>חלקה 56 בגוש 11020</u>

שווי במצב חדש

1,000 מ״ר X 70% X 0.11 ₪ למ״ר = 77.0 ₪

שווי במצב קודם (ביעוד מלאכה ותעשיה קלה)

1,000 מ״ר X 0.9[61] X 0.07 ₪ למ״ר = <u>63.0 ₪</u>

ההשבחה **14.0 ₪**

<u>חלקה 58 בגוש 11020</u>

שווי במצב חדש

1,458 מ״ר X 70% X 0.11 ₪ למ״ר = 112.3 ₪

שווי במצב קודם (ביעוד מלאכה ותעשיה קלה)

1,458 מ״ר X 0.9[62] X 0.07 ₪ למ״ר = <u>91.9 ₪</u>

ההשבחה **20.4 ₪**

<u>חלקה 64 בגוש 11020</u>

שווי במצב חדש

965 מ״ר X 70% X 0.11 ₪ למ״ר = 74.3 ₪

שווי במצב קודם (ביעוד מלאכה ותעשיה קלה)

965 מ״ר X 0.9[63] X 0.07 ₪ למ״ר = <u>60.8 ₪</u>

ההשבחה **13.5 ₪**

[61] מקדם הפחתה בגין סיכון להפסקת הנוהג למתן היתרים עפ"י תכנית מופקדת
[62] מקדם הפחתה בגין סיכון להפסקת הנוהג למתן היתרים עפ"י תכנית מופקדת
[63] מקדם הפחתה בגין סיכון להפסקת הנוהג למתן היתרים עפ"י תכנית מופקדת

<u>חלקה 27 בגוש 11024</u>

שווי במצב חדש

1,140 מ"ר X 77% X 0.13 ₪ למ"ר = 114.1 ₪

שווי במצב קודם

1,140 מ"ר X 55%[64] X 0.9[65] X 0.13 ₪ למ"ר = <u>73.4</u> ₪

ההשבחה **40.7** ₪

<u>חלקה 2 בגוש 11025</u>

שווי במצב חדש

983 מ"ר X 70% X 0.13 ₪ למ"ר = 89.5 ₪

שווי במצב קודם

983 מ"ר X 50% X 0.9[66] X 0.13 ₪ למ"ר = <u>57.5</u> ₪

ההשבחה **32.0** ₪

13.2 <u>ההשבחה עקב אישור תכנית מס' כ/150/ח</u>

<u>חלקה 82 בגוש 11015</u>

מצב חדש

שווי קרקע ליחידת דיור - $33,000

מספר יחידות דיור - 7 יחידות דיור

שטח עיקרי ליחידת דיור 1,178 מ"ר X 0.85 /7 = 143 מ"ר

שווי קרקע למ"ר מבונה $33,000/143 מ"ר = $230

שווי במצב חדש 7 יח"ד X $33,000 = $231,000

---

[64] תוספת של 10% בגין מגרש פינתי

[65] מקדם הפחתה בגין סיכון להפסקת הנוהג למתן היתרים עפ"י תכנית מופקדת

[66] מקדם הפחתה בגין סיכון להפסקת הנוהג למתן היתרים עפ"י תכנית מופקדת

מצב קודם

מספר יחידות דיור	-	7 יחידות דיור	
שטח עיקרי ליחידת דיור	1,178 מ"ר X 7/ 0.7	=	117.8 מ"ר
שווי קרקע ליחידת דיור	117.8 מ"ר X $240[67]	=	$28,270
שווי במצב קודם	7 יח"ד X $28,270 X 0.85[68]	=	$168,200
ההשבחה	₪ 4.6 X $62,800	=	**₪ 288,880**

<u>חלקה 82 בגוש 11019</u>

מצב חדש

שווי קרקע ליחידת דיור	- $26,000		
מספר יחידות דיור	- 8 יחידות דיור		
שטח עיקרי ליחידת דיור	944 מ"ר X 100% /8	=	118 מ"ר
שווי קרקע למ"ר מבונה	$26,000/118 מ"ר	=	$220
שווי במצב חדש	8 יח"ד X $26,000 X 0.95[69]	=	$197,600

מצב קודם

מספר יחידות דיור	- 5 יחידות דיור		
שטח עיקרי ליחידת דיור	944 מ"ר X 0.7 /5	=	132 מ"ר
שווי קרקע ליחידת דיור	132 מ"ר X $210	=	$27,720
שווי במצב קודם	5 יח"ד X $27,720 X 0.85[70]	=	$117,810
ההשבחה	₪ 4.6 X $79,790	=	**₪ 367,030**

[67] בהתחשב בשטח הדירה
[68] מקדם הפחתה בגין אי זמינות
[69] מקדם הפחתה בגין הגדלת הצפיפות
[70] מקדם הפחתה בגין אי זמינות

<u>חלקה 84 בגוש 11019</u>

מצב חדש

שווי קרקע ליחידת דיור	- $26,000		
מספר יחידות דיור	- 6 יחידות דיור		
שטח עיקרי ליחידת דיור	966 מ"ר X 85% /6	=	137 מ"ר
שווי קרקע למ"ר מבונה	$26,000/137 מ"ר	=	$190
שווי במצב חדש	6 יח"ד X $26,000	=	$156,000

מצב קודם

מספר יחידות דיור	- 5 יחידות דיור		
שטח עיקרי ליחידת דיור	966 מ"ר X 0.7 /5	=	135 מ"ר
שווי קרקע ליחידת דיור	135 מ"ר X $190	=	$25,650
שווי במצב קודם	5 יח"ד X $25,650 X 0.85[71]	=	$109,010
ההשבחה	$46,990 X 4.6 ₪	=	**216,150** ₪

<u>חלקה 112 בגוש 11019</u>

מצב חדש

שווי קרקע ליחידת דיור	- $29,000		
מספר יחידות דיור	- 4 יחידות דיור		
שטח עיקרי ליחידת דיור	630 מ"ר X 85% /4	=	134 מ"ר
שווי קרקע למ"ר מבונה	$29,000/134 מ"ר	=	$215
שווי במצב חדש	4 יח"ד X $29,000 X 0.9[72] X 0.8[73]	=	$83,520

[71] מקדם הפחתה בגין אי זמינות
[72] מקדם הפחתה בגין מגרש צר
[73] מקדם הפחתה

מצב קודם

מספר יחידות דיור	-	3 יחידות דיור	
שטח עיקרי ליחידת דיור	630 מ"ר X 0.7 /3	=	147 מ"ר
שווי קרקע ליחידת דיור	147 מ"ר X $210[74]	=	$30,870
שווי במצב קודם	3 יח"ד X $30,870 X 0.9[75] X 0.85[76]	=	$70,845
ההשבחה	$12,675 X 4.6 ₪	=	**58,305** ₪

<u>חלקה 56 בגוש 11020</u>

מצב חדש

שווי קרקע ליחידת דיור	- $27,000		
מספר יחידות דיור	- 6 יחידות דיור		
שטח עיקרי ליחידת דיור	1,000 מ"ר X 85% /6	=	142 מ"ר
שווי קרקע למ"ר מבונה	$27,000/142 מ"ר	=	$190
שווי במצב חדש	6 יח"ד X $27,000	=	$162,000

מצב קודם

מספר יחידות דיור	- 6 יחידות דיור		
שטח עיקרי ליחידת דיור	1,000 מ"ר X 0.7 /6	=	117 מ"ר
שווי קרקע ליחידת דיור	117 מ"ר X $200[77]	=	$23,400
שווי במצב קודם	6 יח"ד X $23,400 X 0.85[78]	=	$ 119,340
ההשבחה	$42,660 X 4.6 ₪	=	**196,240** ₪

[74] בהתחשב בשטח הדירה
[75] מקדם הפחתה בגין מגרש צר בעל רוחב חזית קטן מהרוחב המינימלי (18 מ')
[76] מקדם הפחתה בגין אי זמינות
[77] בהתחשב בשטח הדירה
[78] מקדם הפחתה בגין אי זמינות

<u>חלקה 58 בגוש 11020</u>

מצב חדש

שווי קרקע ליחידת דיור	- $27,000		
מספר יחידות דיור	- 9 יחידות דיור		
שטח עיקרי ליחידת דיור	1,458 מ"ר X 93% /9	=	151 מ"ר
שווי קרקע למ"ר מבונה	$27,000/151 מ"ר	=	$180
שווי במצב חדש	9 יח"ד X $27,000	=	$243,000

מצב קודם

מספר יחידות דיור	- 8 יחידות דיור		
שטח עיקרי ליחידת דיור	1,458 מ"ר X 0.77 /8	=	140 מ"ר
שווי קרקע ליחידת דיור	140 מ"ר X $190[79]	=	$26,600
שווי במצב קודם	8 יח"ד X $26,600 X 0.85[80]	=	$ 180,880
ההשבחה	₪ 4.6 X $62,120	=	**285,750** ₪

<u>חלקה 64 בגוש 11020</u>

מצב חדש

שווי קרקע ליחידת דיור	- $27,000		
מספר יחידות דיור	- 6 יחידות דיור		
שטח עיקרי ליחידת דיור	965 מ"ר X 85% /6	=	137 מ"ר
שווי קרקע למ"ר מבונה	$27,000/137 מ"ר	=	$200
שווי במצב חדש	6 יח"ד X $27,000	=	$162,000

[79] בהתחשב בשטח הדירה
[80] מקדם הפחתה בגין אי זמינות

מצב קודם

מספר יחידות דיור	-	5 יחידות דיור	
שטח עיקרי ליחידת דיור	965 מ"ר X 0.7 /5	=	135 מ"ר
שווי קרקע ליחידת דיור	135 מ"ר X $200	=	$27,000
שווי במצב קודם	5 יח"ד X $27,000 X 0.85[81]	=	$ 114,750
ההשבחה	47,250 X 4.6 ₪	=	**217,350** ₪

<u>חלקה 27 בגוש 11024</u>

מצב חדש

שווי קרקע ליחידת דיור	- $31,000		
מספר יחידות דיור	- 7 יחידות דיור		
שטח עיקרי ליחידת דיור	1,128 מ"ר X 93% /7	=	150 מ"ר
שווי קרקע למ"ר מבונה	$31,000/150 מ"ר	=	$205
שווי במצב חדש	7 יח"ד X $31,000	=	$217,000

מצב קודם

מספר יחידות דיור	- 6 יחידות דיור		
שטח עיקרי ליחידת דיור	1,140 מ"ר X 0.77 /6	=	146 מ"ר
שווי קרקע ליחידת דיור	146 מ"ר X $205	=	$29,930
שווי במצב קודם	6 יח"ד X $29,930 X 0.85[82]	=	$ 152,645
ההשבחה	$64,355 X 4.6 ₪	=	**296,030** ₪

[81] מקדם הפחתה בגין אי זמינות
[82] מקדם הפחתה בגין אי זמינות

חלקה 2 בגוש 11025

מצב חדש

שווי קרקע ליחידת דיור	- $32,000		
מספר יחידות דיור	- 6 יחידות דיור		
שטח עיקרי ליחידת דיור	983 מ"ר X 85% /6	=	139 מ"ר
שווי קרקע למ"ר מבונה	$32,000/139 מ"ר	=	$230
שווי במצב חדש	6 יח"ד X $32,000	=	$192,000

מצב קודם

מספר יחידות דיור	- 5 יחידות דיור		
שטח עיקרי ליחידת דיור	983 מ"ר X 0.7 /5	=	138 מ"ר
שווי קרקע ליחידת דיור	138 מ"ר X $230	=	$ 31,740
שווי במצב קודם	5 יח"ד X $31,740 X 0.85[83]	=	$ 134,895
ההשבחה	₪ 4.6 X $57,105	=	**262,680** ₪

14. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את סה"כ ההשבחה בחלקות נשוא השומה (חלקה 82 בגוש 11015, חלקות 82, 84 ו-112 בגוש 11019, חלקות 56, 58 ו-64 בגוש 11020, חלקה 27 בגוש 11024 וחלקה 2 בגוש 11025) – כמפורט להלן:

תכנית מס'	התאריך הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
כ/150	25.1.1980	**231.7** ₪	**115.85** ₪
כ/150/ח	11.4.2006	**2,188,415** ₪	**1,094,207** ₪

ולראיה באתי על החתום,

ב. קציר, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

[83] מקדם הפחתה בגין אי זמינות