א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

29.1.2012
מס' מינוי: 13855
סימוכין: 199/1108

ה מ ב ק ש	ה מ ש י ב ה
אריאל גוטמן	הועדה המקומית קריות
שמאי מקרקעין - **רון מרקוס**	שמאי מקרקעין - **מוטי זייד**

שומה מכרעת לעניין היטל השבחה

חלקה 130 בגוש 11535

<u>רחוב אפריים 62, קרית ביאליק</u>

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 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

29.1.2012
מס' מינוי: 13855
סימוכין: 199/1108

מטרת השומה

בהתאם להודעת המינוי כשמאי מכריע על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, מתאריך23.8.2011, נתבקשתי לחוות את דעתי לעניין גובה ההשבחה החלה על הנכס הנדון, למועדים הקבועים.

זיהוי הנכס

גוש	:	11535
חלקה	:	130
כתובת	:	רחוב אפרים 62, קריית ביאליק
שטח רשום	:	752 מ"ר
שטח נטו	:	590 מ"ר
סוג הנכס	:	קרקע ועליה ניצב בית מגורים

מהלך הדיון

מועד	:	21.11.2011
משתתפים	:	רון מרקוס, מוטי זייד, משה יבין (מהנדס הוועדה) והח"מ

ביקור בנכס

מועד	:	29.1.2012
נוכחים	:	כרמלה חורב (ממשרד הח"מ) והח"מ

המסמכים העיקריים שהוצגו

1. מטעם המבקש

- נסח מתאריך 6.7.2011
- שומת השמאי רון מרקוס מתאריך 8.9.2011
- כתבות בנושא השפעות הקרבה לאנטנות סלולאריות

2. מטעם המשיבה

- סקר בנייה רוויה בקרית ביאליק מתאריך 17.2.2010
- מכתב ממהנדס הועדה בנושא שימוש מיטבי בבנייני מגורים קיימים בקריות מתאריך 17.7.2011
- שומה של השמאי מוטי זייד מתאריך 27.7.2011
- תגובה לשומת המבקש מתאריך 6.10.2011

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 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

29.1.2012
מס' מינוי: 13855
סימוכין: 199/1108

תמצית תאור הסביבה והנכס

1. הסביבה

הנכס הנדון נמצא בצידו הצפוני של רחוב אפרים בפינת הרחובות אפרים וזינגר, בפאתי שכונת סביניה (קריית שמריהו) בחלק המזרחי של קריית ביאליק ובסמיכות לכפר ביאליק.
הסביבה הינה אזור מגורים של בתים צמודי קרקע ובניה רוויה נמוכה, בתים וותיקים לצד חדשים.

בסביבה קיים פיתוח סביבתי הכולל חיבור לתשתיות העירוניות.

2. הנכס

הנכס הנדון מהווה קרקע עליה ניצב בית מגורים חד קומתי.

הקרקע
הקרקע מהווה את חלקה 130 בגוש 11535.

- שטח החלקה הרשום הינו **752 מ"ר**
- שטח החלקה נטו הינו **590 מ"ר**

החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן קטום עם חזית לרחוב אפרים באורך של כ-27 מ' וחזית באורך של כ-14 מ' לרחוב זינגר.

המבנה
על החלקה הנדונה ניצב בית מגורים חד קומתי (הממוקם בחלק המערבי של החלקה), מחסן וחניה מקורה.

זכויות קנין

נסח רישום
על פי מידע מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מתאריך 6.7.2011, הנכס הנדון רשום בבעלות אריאל גוטמן.

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 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

29.1.2012
מס' מינוי: 13855
סימוכין: 199/1108

מצב תכנוני

מצב קודם

1. תוכנית ק/123 ("קריית שמריהו")

תוכנית זו פורסמה למתן תוקף בתאריך **3.1.1963** בילקוט פרסומים 987.
על פי תוכנית זו הקרקע מסווגת:

- אזור מגורים ב' - צפיפות בינונית (בשטח של 590 מ"ר)
- שביל להולכי רגל (בשטח של 103 מ"ר)
- דרך קיימת (בשטח של 59 מ"ר)

הוראות בניה באזור מגורים ב'

שטח עיקרי	:	25% בקומה
מבני עזר	:	4%
מספר קומות	:	2
גודל מגרש מינימאלי	:	700 מ"ר
קווי בנין	:	קדמי - 5 מ', צידי - 3 מ', אחורי - 6.5 מ'

2. תוכנית ק/130 ("תוכנית מתאר קריות")

תוכנית זו פורסמה למתן תוקף בתאריך **25.8.1966** בילקוט הפרסומים 1299.
על פי תוכנית זו, הקרקע מסווגת כאזור מגורים ב' - צפיפות בינונית.

בהוראות התוכנית מצוין כי "*כל תכניות בנין עיר מפורטות שאושרו בשטח תכנית זו תשארנה בתוקפן. במידה ויש סתירות ביניהן ובין תכנית זו, תכנית זו עדיפה. למרות האמור לעיל כל הכבישים הפנימיים, מגרשי חניה, המגרשים הציבוריים הפתוחים ומגרשים לבניינים ציבוריים וחזיתות לחנויות, אשר לא סומנו בתכנית המתאר ואשר אושרו בתכניות בנין עיר מפורטות קודמות, לא יהוו סתירות לגבי תכנית זו יישארו בתקפן לפי תכניות בניין עיר מפורטות שאושרו.*
כמו כן יישארו בתוקף אחוזי הבניה אשר אושרו בתכניות בנין עיר מפורטות מספר ק/123..."

הוראות הבניה

שטח כולל עיקרי	:	55% (מגרש פינתי)
שטח מרפסות	:	תוספת של 35% משטח הבניה המותר
מבני עזר	:	2.5%
סה"כ שטח בניה	:	2.5% + 74.25%
מספר קומות	:	2
גודל מגרש מינימאלי	:	600 מ"ר
קווי בנין	:	קדמי - 5 מ', צידי - 3 מ', אחורי - 6 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 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

29.1.2012
מס' מינוי: 13855
סימוכין: 199/1108

הוראות נוספות

בפרק ז' בהוראות התכנית נקבע כי:

"לא יינתן היתר בניה אלא לגבי קרקע הכלולה בתוכנית בנין עיר מפורטת תקפה".

<u>מצב חדש</u>

1. תוכנית ק/290 ("הוראות בדבר התקנת מקומות חניה במרחב התכנון קריות")

תוכנית זו פורסמה למתן תוקף בתאריך **21.1.1982** בילקוט הפרסומים 2781.
תוכנית זו קובעת הוראות לדרישת מקומות החניה בהתאם ליעודי הקרקע.

2. תוכנית ק/316 ("אופן חישוב שטחי הבניה וקביעת מספר יחידות דיור מקסימאלי ליחידת קרקע")

תוכנית זו פורסמה למתן תוקף בתאריך **18.12.1986** בילקוט הפרסומים 3409.

תוכנית זו קובעת את אופן חישובי שטחי הבניה ואת השטחים שאינם נחשבים כשטח עיקרי ובין השאר:

- מחסן לדירה - עד 5 מ"ר
- שטח מקלט
- מוסך למכונית - עד 15 מ"ר
- שטחי פיר המעליות
- מספר יחידות הדיור באזור מגורים ב'- עד 6 לדונם נטו לאחר הפרשות לצרכי ציבור ובתנאי שהיטל מקסימאלי של מבנה יהיה 33% משטח המגרש

3. תוכנית ק/316 א' ("אופן חישוב שטחי הבניה של יציאות לגג, הוראות עיצוב ארכיטקטוני וקביעת שטחים עיקריים ושטחי שירות")

תוכנית זו פורסמה למתן תוקף בתאריך **3.6.1993** בילקוט פרסומים 4117.

תוכנית זו מתירה בין השאר:

- תוספת בניה על גג הבניין בשטח של 24 מ"ר ולא יותר מ-50% משטח הדירה שמתחתיה.
- תוספת הבניה תיבנה בנסיגה של לפחות 2.00 מ' מהמישור האנכי של המבנה.
- מבנה הגג ישמש את הדירה שמתחתיו ולא יהווה יחידת דיור נוספת.

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 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

29.1.2012
מס' מינוי: 13855
סימוכין: 199/1108

4. תוכנית ק/316 ב' ("עיצוב ארכיטקטוני והגדרת המונח יחידת דיור")

תוכנית זו פורסמה למתן תוקף בתאריך **10.4.1995** בילקוט פרסומים 4297.
תוכנית זו קובעת בין השאר את הכללים לתוספת בניה בקומה העליונה או על גג הבניין בנוגע לנסיגה ללא שינוי בזכויות אשר הוקנו בתוכנית ק/316 א' המוזכרות לעיל.

5. תוכנית ק/מק/316 ג' ("שינוי קווי בנין באזורי מגורים א'+ב')

תוכנית זו פורסמה למתן תוקף בתאריך **26.1.1999** בילקוט פרסומים 4724.
תוכנית זו משנה את ההוראות בעניין קו בנין צדדי למבנים אשר הכניסות לדירות הן מהצד.

6. תוכנית ק/316 ח' ("הוראות חישוב שטחי שירות בתחום מרחב תכנון מקומי קריות")

תוכנית זו פורסמה למתן תוקף בתאריך **19.9.2000** בילקוט פרסומים 4921.
תוכנית זו קובעת את הוראות שטחי השרות ובין השאר באזורים המסווגים כמגורים ב'.

7. תוכנית ק/130 א' ("שינוי הוראות בנייה ועיצוב במרחב תכנון מקומי קריות")

תוכנית זו פורסמה למתן תוקף בתאריך **25.6.2001** בילקוט פרסומים 4996.
תוכנית זו משנה חלק מהוראות הבניה בתוכנית ק/130 ותוכנית ק/316 א' ללא שינוי מהותי בזכויות הבניה הקיימות.

8. תוכנית ק/130 ב' ("שינוי הוראות בנייה באזור מגורים ב' ו-ג' במרחב תכנון מקומי קריות")

תוכנית זו פורסמה למתן תוקף בתאריך **15.2.2005** בילקוט פרסומים 5367.
תוכנית זו משנה חלק מהוראות הבניה בתוכנית ק/130 א', תוכנית ק/316 ותוכנית ק/316 ח'.
התוכנית מקנה זכויות נוספות כמפורט להלן:

- תוספת בשטח בניה עיקרי - 85%
- תוספת קומה - סה"כ 3 קומות מעל לקומת עמודים
- תוספת יחידת דיור לדונם - עד 7

בסעיף 7.1 נקבע כי:

"תכנית זו תחול רק על בניינים חדשים ורק על חלקות שלא קיים בהן כל מבנה או שהמבנה ייהרס כחלק מהבקשה להיתר לבניית מבנה חדש".

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 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

29.1.2012
מס' מינוי: 13855
סימוכין: 199/1108

9. תוכנית ק/316 ד' ("שינוי אחוזי הסכמת שכנים בבתים משותפים ושינוי ההוראה בדבר נסיגה לבניית תוספת על הגג במרחב תכנון מקומי קריות)"

תוכנית זו פורסמה למתן תוקף בתאריך **29.9.2005** בילקוט פרסומים 5442.
התוכנית משנה בין השאר את ההוראות לעניין הנסיגה לבניית תוספת על הגג.

היתרי בניה

- בתאריך 28.4.1961 אושרה בקשה לבניה מספר 1052/60 א' על פיה ניתן היתר בניה לבית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי בשטח **85.0 מ"ר** + **15.2 מ"ר** שטחי שרות (מרפסות מקורות), סה"כ **100.2 מ"ר**.
- בתאריך 26.9.1966 אושרה בקשה לבניה מספר 4801/1 על פיה ניתן היתר להקמת סככה לרכב בשטח של **13.52 מ"ר**.

התאריכים הקובעים להיטל ההשבחה

תוכנית ק/290	:	6.2.1982
תוכנית ק/316	:	2.1.1987
תוכנית ק/316 א'	:	18.6.1993
תוכנית ק/316 ב'	:	25.4.1995
תוכנית ק/מק/316 ג'	:	10.2.1999
תוכנית ק/316 ח'	:	4.10.2000
תוכנית ק/130 א'	:	10.7.2001
תוכנית ק/130/ב'	:	2.3.2005
תוכנית ק/316 ד'	:	14.10.2005

הסכמות

השמאים מסכימים כי לא חלה השבחה בגין התוכניות ק/290, ק/316, ק/316 ב', ק/מ/316 ג', ק/316 ח', ק/130 א' ו-ק/316 ד'.

לאחר שבחנתי את מהותן של התוכניות, הגעתי למסקנה כי תכליתן הינו לאופן חישוב שטחים של זכויות בניה קיימות, הוראות בנושא עיצוב ושינויים מינוריים נוספים. משכך מקובלת עלי הסכמתם של שמאי הצדדים שאין תוכניות אלו משביחות.

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 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

29.1.2012
מס' מינוי: 13855
סימוכין: 199/1108

תמצית טיעוני השמאים בסוגיות השנויות במחלוקת

1. תוכנית ק/316 א'

1.1 ערכי שווי קרקע

עמדת שמאי המבקש:

$145 למ"ר מבונה (במידה ותהייה השבחה).

עמדת שמאי המשיבה:

$180 למ"ר מבונה עבור חדר על הגג.
45 $ למ"ר מבונה עבור מרפסת.

הכרעה

שמאי הצדדים לא הציגו עסקאות השוואה על פיהן ביססו את קביעתם לעניין השווי לתאריך הקובע. להלן מספר עסקאות של דירות מגורים לשנים 1993-1994 שעשויות לשפוך אור על שוק המקרקעין למועד הקובע, על פי שיטת החילוץ [1].

	תאריך	כתובת	מספר חדרים	מחיר העסקה	שווי למ"ר בנוי	מקור
1	6.1992	זבולון 39, קרית אתא	3	$65,000	$866	חוזה
2	6.1992	ביאליק 10, קרית ים	3	$73,000	$973	חוזה
3	12.1993	ציזלינג 37, קרית חיים	4 חדרים (88 מ"ר+מרפסת גג)	$115,000	$1,000	חוזה
4	9.1994	מסדה 8, קרית מוצקין	3	$80,000	$1,066	חוזה

עסקאות מס' 3 ו-4 הינן הרלבנטיות להשוואה בשל מיקומן ומצביעות על שווי מ"ר בנוי בדירת מגורים למועד הקובע בסך $1,000 למ"ר.

בשיטת החילוץ ניתן לקבוע כי שווי קרקע למ"ר מבונה הינו $200[2]. לאחר הפחתה בשיעור 10% המביאה בחשבון את אילוצי הבניה על גג הבניין הקיים, שווי למ"ר מבונה הינו $180 כפי שקבע שמאי המשיבה.

[1] אני מודע לבעייתיות שבשיטת החילוץ וכן שעסקאות ההשוואה מתייחסות לאזורים שונים בקריות, אך עסקאות אילו נבחנו לצורך בדיקת הסבירות של קביעת שמאי המבקש ושמאי המשיבה לשווי הקרקע.

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 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

29.1.2012
מס' מינוי: 13855
סימוכין: 199/1108

1.2 <u>ההשבחה הנובעת מתוכנית ק/316 א'</u>

עמדת שמאי המבקש:

עפ"י תוכנית ק/316 המשקפת את המצב הקודם, ההיטל המקסימאלי של המבנה הינו 33% משטח המגרש (סעיף 8), לפיכך ניתן לבנות בפועל בחלקה 590 מ"ר x 33% = 194.7 מ"ר x 2 קומות = 389.40 מ"ר.
בהשוואה לאחוזי הבנייה שהותרו עפ"י תוכנית ק/130,שטח הבניה הינו 590 מ"ר x 74.25%[3] = 452.25 מ"ר.
משכך עולה כי נותרו 63.40 מ"ר אשר אינם ניתנים לניצול. תוכנית ק/316 א' במצב החדש אינה מוסיפה זכויות בניה אלא מאפשרת בניה של 24 מ"ר מתוך הזכויות המאושרות במצב הקודם.
לפיכך אין השבחה.

לחילופין, מציע שמאי המבקש, תחשיב שאינו מתייחס להיטל המקסימאלי של 33% של המבנה כדלקמן:

24 מ"ר (חדר על הגג) x 145$ למ"ר = **$3,480**

עמדת שמאי המשיבה:

במצב החדש ניתן להוסיף חדר יציאה לגג בשטח של 24 מ"ר עיקרי ו-25 מ"ר מרפסות, עפ"י התחשיב הבא:

שווי חדר על הגג: 180$ למ"ר x 24 מ"ר = 4,320$
שווי מרפסת : 45 $ למ"ר x 25 מ"ר = <u>1,125$</u>
סה"כ ההשבחה **$5,445**

לא ניתנה התייחסות לטענת שמאי המשיבה לעניין מגבלות זכויות הבניה במצב הקודם מכח מגבלת התכסית.

<u>הכרעה</u>

תוכנית ק/316 א' מקנה תוספת זכויות בניה בקומה העליונה או על גג בנין בשטח של 24 מ"ר ולא יותר מ-50% משטח הגג.
לטענת שמאי המבקש כי תוכנית ק/316 הקטינה את זכויות הבניה שהיו קיימות לפני כן, בשל מגבלות התכסית שנקבעו בתוכנית זו, אין כל רלוונטיות לגבי תוכנית ק/316 א' מאחר והיא מוסיפה זכויות בניה ללא כל קשר לזכויות הבניה הקיימות.

[2] בניכוי רווח יזם 20%, עלות בניה 600$/מ"ר.
[3] בהתחשב בפינתיות.

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 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

29.1.2012
מס' מינוי: 13855
סימוכין: 199/1108

לא מצאתי תימוכין לכך כי התוכנית מתירה שטח מרפסת של 25 מ"ר כפי שקבע שמאי המשיבה. המקדם הראוי לשווי קרקע לבניה על הגג הינו 1.3. מקדם זה מגלם את שטח הגג הצמוד לבניה.

1.3 <u>תחשיב ההשבחה בגין תוכנית ק/316 א' נכון לתאריך 18.6.1993</u>

<u>השבחה בגין תוספת זכויות בניה</u>

חדר בגג	24 מ"ר x $180 x 1.3	=	$5,616
שהם לפי שער יציג	2.77	=	**₪ 15,556**
ההשבחה			₪ 15,556
היטל ההשבחה			**<u>₪ 7,778</u>**

2. <u>תוכנית ק/130 ב'</u>

2.1 <u>ערכי שווי קרקע</u>

עמדת שמאי המבקש:

$450 למ"ר מבונה.
הערכים נקבעו בהסתמך על עסקאות ההשוואה הבאות:

תאריך	כתובת	גוש	חלקה	שטח במ"ר	מחיר העסקה	מחיר למ"ר מבונה
אפריל 05	ויצמן 29	11561	24	990	$460,000	$547
אוגוסט 05	ויצמן 37	11561	17	998	$355,000	$418
ספטמבר 05	ס. התמרים שכ' סביניה	11538	15	728	$450,000	$727

עמדת שמאי המשיבה:

$500 למ"ר מבונה.
שמאי המשיבה התבסס על הכרעות של שמאים מכריעים.

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 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

29.1.2012
מס' מינוי: 13855
סימוכין: 199/1108

<u>הכרעה</u>

המחלוקת שבין הצדדים בעניין ערכי השווי אינה גדולה, ולצורך ההכרעה התייחסתי לעסקאות נוספות כמפורט להלן:

	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח נמכר	תמורה
1	16.10.2002	133/11577	אהרון 32, ק.מוצקין	670 מ"ר	1,722,000 ₪

ניתוח העסקה: יעוד מגורים ג'

מהות	זכויות בניה	אקוויוולנט	מתקבל (מ"ר אקו')
שטח עיקרי (101.25%)	678 מ"ר	1.00	678
מחסנים (6 מ"ר * 6 יח"ד)	36 מ"ר	0.40	14
ממ"ד (7.5 מ"ר * 6 יח"ד)	45 מ"ר	0.90	41
חדר על הגג	24 מ"ר	1.30	31
חניה (25 מ"ר * 6 יח"ד)	150 מ"ר	0.30	45
סה"כ			809
שווי למ"ר מבונה מתקבל:			**2,128 ₪**

	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח נמכר	תמורה
2	25.6.2003	56/11577	יעל 5, ק.מוצקין	650 מ"ר	2,266,420 ₪

ניתוח העסקה: יעוד מגורים ג'

מהות	זכויות בניה	אקוויוולנט	מתקבל (מ"ר אקו')
שטח עיקרי (101.25%)	658 מ"ר	1.00	658
מחסנים (6 מ"ר * 6 יח"ד)	36 מ"ר	0.40	14
ממ"ד (7.5 מ"ר * 6 יח"ד)	45 מ"ר	0.90	41
חדר על הגג	24 מ"ר	1.30	31
חניה (25 מ"ר * 6 יח"ד)	150 מ"ר	0.30	45
סה"כ			789
שווי למ"ר מבונה מתקבל:			**2,872 ₪**

	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח נמכר	תמורה
3	22.12.2003	87/11562	אושה 13, ק.מוצקין	665 מ"ר	1,775,520 ₪

ניתוח העסקה: יעוד מגורים ג'

מהות	זכויות בניה	אקוויוולנט	מתקבל (מ"ר אקו')
שטח עיקרי (101.25%)	674 מ"ר	1.00	674
מחסנים (6 מ"ר * 6 יח"ד)	36 מ"ר	0.40	14
ממ"ד (7.5 מ"ר * 6 יח"ד)	45 מ"ר	0.90	41
חדר על הגג	24 מ"ר	1.30	31
חניה (25 מ"ר * 6 יח"ד)	150 מ"ר	0.30	45
סה"כ			805

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 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

29.1.2012
מס' מינוי: 13855
סימוכין: 199/1108

שווי למ"ר מבונה מתקבל:	**2,205 ₪**

	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח נמכר	תמורה
4	20.6.2004	77/11577	דבורה 32, ק.מוצקין	701 מ"ר	1,612,892 ₪

ניתוח העסקה: יעוד מגורים ג'

מהות	זכויות בניה	אקוויוולנט	מתקבל (מ"ר אקו')
שטח עיקרי (101.25%)	710 מ"ר	1.00	710
מחסנים (6 מ"ר * 6 יח"ד)	36 מ"ר	0.40	14
ממ"ד (7.5 מ"ר * 6 יח"ד)	45 מ"ר	0.90	41
חדר על הגג	24 מ"ר	1.30	31
חניה (25 מ"ר * 6 יח"ד)	150 מ"ר	0.30	45
סה"כ			841
שווי למ"ר מבונה מתקבל:			**1,917 ₪**

	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח נמכר	תמורה
5	18.7.2004	88/11570	הזבולוני 3, ק.מוצקין	675 מ"ר	1,573,250 ₪

ניתוח העסקה: יעוד מגורים ג'

מהות	זכויות בניה	אקוויוולנט	מתקבל (מ"ר אקו')
שטח עיקרי (101.25%)	683 מ"ר	1.00	683
מחסנים (6 מ"ר * 6 יח"ד)	36 מ"ר	0.40	14
ממ"ד (7.5 מ"ר * 6 יח"ד)	45 מ"ר	0.90	41
חדר על הגג	24 מ"ר	1.30	31
חניה (25 מ"ר * 6 יח"ד)	150 מ"ר	0.30	45
סה"כ			814
שווי למ"ר מבונה מתקבל:			**1,932 ₪**

	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח נמכר	תמורה
6	11.10.2004	91/10428	רנ"ס פ' אוסישקין, ק.מוצקין	603 מ"ר	$ 362,000

ניתוח העסקה: יעוד מגורים ג'

מהות	זכויות בניה	אקוויוולנט	מתקבל (מ"ר אקו')
שטח עיקרי (111.38%)	671 מ"ר	1.00	671
מחסנים (6 מ"ר * 5 יח"ד)	30 מ"ר	0.40	12
ממ"ד (7.5 מ"ר * 5 יח"ד)	38 מ"ר	0.90	34
חדר על הגג	24 מ"ר	1.30	31
חניה (25 מ"ר * 5 יח"ד)	125 מ"ר	0.30	38
סה"כ			786
שווי למ"ר מבונה מתקבל:			**$ 460**

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 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

29.1.2012
מס' מינוי: 13855
סימוכין: 199/1108

	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח נמכר	תמורה
7	3.2.2005	145/11564	ברק 60, ק. מוצקין	675 מ"ר	1,690,260 ₪

ניתוח העסקה: יעוד מגורים ב'

מהות	זכויות בניה	אקוויוולנט	מתקבל (מ"ר אקו')
שטח עיקרי (85%)	574 מ"ר	1.00	574
מחסנים (6 מ"ר * 5 יח"ד)	30 מ"ר	0.40	12
ממ"ד (7.5 מ"ר * 5 יח"ד)	38 מ"ר	0.90	34
חדר על הגג	24 מ"ר	1.30	31
חניה (25 מ"ר * 5 יח"ד)	125 מ"ר	0.30	38
סה"כ			689
שווי למ"ר מבונה מתקבל:			**2,453 ₪**

	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח נמכר	תמורה
8	20.4.2005	18/11583	הרב קוק 10, ק. מוצקין	666 מ"ר	1,660,980 ₪

ניתוח העסקה: יעוד מגורים ב'

מהות	זכויות בניה	אקוויוולנט	מתקבל (מ"ר אקו')
שטח עיקרי (85%)	566 מ"ר	1.00	566
מחסנים (6 מ"ר * 5 יח"ד)	30 מ"ר	0.40	12
ממ"ד (7.5 מ"ר * 5 יח"ד)	38 מ"ר	0.90	34
חדר על הגג	24 מ"ר	1.30	31
חניה (25 מ"ר * 5 יח"ד)	125 מ"ר	0.30	38
סה"כ			681
שווי למ"ר מבונה מתקבל:			**2,439 ₪**

	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח נמכר	תמורה
9	27.4.2005	24/11561	ויצמן 29, ק. ביאליק	990 מ"ר	$ 460,000

ניתוח העסקה: יעוד מגורים ב'

מהות	זכויות בניה	אקוויוולנט	מתקבל (מ"ר אקו')
שטח עיקרי (85%)	842 מ"ר	1.00	842
מחסנים (6 מ"ר * 7 יח"ד)	42 מ"ר	0.40	17
ממ"ד (7.5 מ"ר * 7 יח"ד)	53 מ"ר	0.90	47
חדר על הגג	24 מ"ר	1.30	31
חניה (25 מ"ר * 5 יח"ד)	175 מ"ר	0.30	53
סה"כ			990
שווי למ"ר מבונה מתקבל:			**$ 464**

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 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

29.1.2012
מס' מינוי: 13855
סימוכין: 199/1108

	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח נמכר	תמורה
10	31.7.2005	54/11563	הרב קוק 46, ק. מוצקין	665 מ"ר	1,403,060 ₪

ניתוח העסקה: יעוד מגורים ב'

מהות	זכויות בניה	אקוויוולנט	מתקבל (מ"ר אקו')
שטח עיקרי (85%)	565 מ"ר	1.00	565
מחסנים (6 מ"ר * 5 יח"ד)	30 מ"ר	0.40	12
ממ"ד (7.5 מ"ר * 5 יח"ד)	38 מ"ר	0.90	34
חדר על הגג	24 מ"ר	1.30	31
חניה (25 מ"ר * 5 יח"ד)	125 מ"ר	0.30	38
סה"כ			680
שווי למ"ר מבונה מתקבל:			**2,063 ₪**

	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח נמכר	תמורה
11	28.11.2005	24/11583	הרב קוק 22, ק. מוצקין	737 מ"ר	$ 360,000

ניתוח העסקה: יעוד מגורים ב'

מהות	זכויות בניה	אקוויוולנט	מתקבל (מ"ר אקו')
שטח עיקרי (85%)	565 מ"ר	1.00	565
מחסנים (6 מ"ר * 5 יח"ד)	30 מ"ר	0.40	12
ממ"ד (7.5 מ"ר * 5 יח"ד)	38 מ"ר	0.90	34
חדר על הגג	24 מ"ר	1.30	31
חניה (25 מ"ר * 5 יח"ד)	125 מ"ר	0.30	38
סה"כ			680
שווי למ"ר מבונה מתקבל:			**$ 529**

מניתוח עסקאות ההשוואה,הגעתי למסקנה כי שווי הקרקע למועד הקובע הינו **$500 למ"ר מבונה.**

2.2 התייחסות לבית הקיים ולזמינות הזכויות המוקנות מכח תוכנית ק/130 ב'

עמדת שמאי המבקש:

בית המגורים הקיים על החלקה כיום ראוי למגורים ונמצא במצב פיזי טוב, על אחת כמה וכמה בתאריך הקובע. שווי הבנוי במצבו הינו 500$ למ"ר.
בית המגורים ממוקם באופן המאפשר את ניצול זכויות הבניה הנוספות. אין להתחשב בגילו של בית המגורים כל עוד מצבו הפיזי תקין. על מנת לקבוע את השימוש המיטבי בנכס מציע שמאי המבקש שתי חלופות:

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 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

29.1.2012
מס' מינוי: 13855
סימוכין: 199/1108

חלופה א':
שווי שוק לקרקע ריקה כדחויה ל- 3 שנים (לפי שיעור היוון של 8%). הדחייה נובעת מהזמן הנדרש להריסת הבניין, הוצאת היתר בנייה ותקופת הבנייה.
הובא בחשבון שכ"ד צפוי למשך שנה בסך 3,000$, הוצאות הריסה ופינוי הפסולת בסך 20,000$.

תחשיב:

אחוזי בניה		שטח החלקה (מ"ר)		שטח מבונה
עיקרי 85%	(x)	590	=	501.5
שווי למ"ר מבונה	(x)		=	$450
סה"כ			=	$225,675
בתוספת דמ"ש לשנה	(+)			$3,000
			=	$228,675
דחייה	(x)			0.79
הפחתת עלויות הריסה ופינוי	(-)			$20,000
שווי שוק לתאריך הקובע			=	**$160,600**

חלופה ב':
שווי שוק לנכס במצבו כלומר שווי המבנה הקיים בתוספת זכויות הבניה המאושרות עפ"י המצב הקודם.

תחשיב:

	אחוז מותר	שטח (מ"ר)		מקדם אקוו'		שטח מבונה אקוו' (מ"ר)
זכויות בניה						
עיקרי	74.25%	438	(x)	1.0	=	438
חדר על הגג		24	(x)	1.0	=	24
שירות	2.5%	14.7	(x)	0.3	=	4.42
סה"כ		476.7				466.42
שווי המחוברים						
עיקרי		100.2	(x)	1.0	=	100.2
ש"ש (חניה+מחסן)		18.52	(x)	0.3	=	5.6
סה"כ שטח אקוו'						105.8
שווי בנוי במצבו						$500
סה"כ						**$52,900**
שווי יתרת זכויות הבניה						
יתרת זכויות בניה אקוו'						360.62 מ"ר אקוו'
שווי מ"ר מבונה						$450
סה"כ שווי יתרת זכויות הבניה						**$162,300**
סה"כ שווי החלקה בחלופה זו (במעוגל)						**$215,000**

בבחינת שתי החלופות, השימוש המיטבי בנכס הינו על פי חלופה ב' - השארת המבנה הקיים, ולפיכך **אין השבחה.**

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 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

29.1.2012
מס' מינוי: 13855
סימוכין: 199/1108

לחילופין, במידה שלא יתקבלו התחשיבים שלעיל, הוצג תחשיב נוסף, על פיו הגיע שמאי המבקש למסקנה כי חלה השבחה של 5,360 ₪:

<u>מצב קודם</u>
462 מ"ר אקוו' x $450 = $208,000

<u>מצב חדש</u>
501.5 מ"ר x $450 = <u>$225,675</u>
ההפרש = $ 17,675
מקדם דחייה <u>0.14</u>
השבחה לתאריך הקובע = $2,474
היטל השבחה = $1,237
שער דולר 4.33 ₪ = **₪ 5,360**

עמדת שמאי המשיבה:

השימוש המיטבי לנכס הינו הריסת המבנה הקיים ובנייה מחדש תוך שימוש בזכויות המרביות עפ"י תכנית ק/130 ב'. במצב החדש, הובא בחשבון זמן הדחייה עד למימוש לפי מקדם 0.66 (המבטא זמן דחייה של 5 שנים לפי 6%)[4].
כתגובה לתחשיב שערך שמאי המבקש, הוצג תחשיב המוכיח כי גם עפ"י המצב הקודם היה כדאי להרוס את המבנה הקיים לצורך מימוש הזכויות עפ"י המצב הקודם, להלן התחשיב:

<u>חלופה א': המבנה נותר על כנו</u>

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקוויוולנטי	שטח אקוויוולנטי
מבנה קיים	85	1.00	85
ש"ש קיימים	15	0.25	3.75
שטח עיקרי - יתרה	313	1.00	313
ממ"דים	50	0.90	45
חדרים על הגג	64	1.00	64
מחסנים וש"ש - יתרה	45	0.25	11.25
מרפסות קונזוליות	24	0.20	4.8
מרפסות על הגג	50	0.20	10
סה"כ			**536.8**

[4] לפי הסבריו של מהנדס הועדה תקופת הדחייה מבטאת את הזמן הנדרש לבשלותה הסביבתית בפועל של תוכנית ק/130 ב'.

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 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

29.1.2012
מס' מינוי: 13855
סימוכין: 199/1108

536.8 מ"ר x 0.8[5] x 500 $/מ"ר = $214,720
תרומת המבנה הקיים:
85 מ"ר x $300 + 15 מ"ר x 0.5[6] x $300 = $ 27,750
סה"כ שווי הנכס = $242,472

חלופה ב': מגרש ריק

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקוויוולנטי	שטח אקוויוולנטי
שטח עיקרי	398	1.00	398
ממ"דים	50	1.00	50
חדרים על הגג	128	1.00	128
מחסנים וש"ש	60	0.25	15
מרפסות קונזוליות	48	0.20	9.6
מרפסות על הגג	100	0.20	20
סה"כ			**620.6**

620.2 מ"ר x $500/מ"ר = $310,300
בהפחתת ע.הריסה ופינוי ($ 2,500)
סה"כ שווי הנכס $ 307,800

ההפרש בין החלופות הינו $65,330 ומכאן המסקנה שכבר במצב הקודם היה כדאי להרוס את המבנה, כל שכן כשמדובר על קרקע שבה ניתן לבנות לפי הזכויות המוקנות מכח תוכנית ק/130 ב'.

לפיכך, להלן תחשיב ההשבחה עפ"י תוכנית ק/130 ב':

מצב קודם
398 מ"ר אקוו' x $500 = $199,000

מצב חדש
502 מ"ר אקוו' x $500 = $251,000
ההפרש = $52,000
תוספת קומה = $10,400
סה"כ = $62,400
הפחתה בגין דחייה עד למימוש = 0.66 (x)
ההשבחה = $41,184
שער הדולר 4.33 ₪ = **178,320 ₪**

[5] מקדם חוסר גמישות.
[6] מקדם שטחי שירות.

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 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

29.1.2012
מס' מינוי: 13855
סימוכין: 199/1108

<u>הכרעה</u>

הוראותיה של תוכנית ק/130 ב' חלה *"רק על בניינים חדשים ורק על חלקות שלא קיים בהן כל מבנה או שהמבנה ייהרס כחלק מהבקשה להיתר לבניית מבנה חדש".*

מאחר ועל החלקה שבנדון ניצב בית מגורים, שני השמאים תמימי דעים כי יש לבחון האם במועד הקובע היה כדאי להרוס את הבניין הקיים על מנת שתוכנית ק/130 ב' תחול על המקרקעין, או שעדיף היה להשאיר את הבניין על כנו תוך ניצול זכויות הבנייה הקיימות.
המחלוקת שנתגלעה בין הצדדים הינה בשאלת הכדאיות של השארת המבנה הקיים: בעוד ששמאי המבקש סבור כי שווי הבניין הקיים ויתרת הזכויות הקיימות עולה על שווי קרקע כריקה עפ"י תוכנית ק/130 ב', הרי ששמאי המשיבה סבור כי עדיפה הריסת הבניין.

נכון פעלו השמאים כאשר אימצו את אופן התחשיב הנ"ל, כפי שהכרעתי בשומה ברחוב אפרים 52 (חלקה 124 גוש 11535), ולפיכך נותרה הבדיקה לכדאיות של השארת המצב הקיים או לא.

בטרם הבדיקה ייבחנו תחילה הפרמטרים הרלוונטיים השנויים במחלוקת:

1. שווי המחוברים

שני השמאים מסכימים כי הבניין הקיים תורם לשווים של המקרקעין בשל מצבו הפיזי והתחזוקתי הטוב וזאת חרף גילו. אולם, שמאי המבקש סבור ששוויו של הבנוי הינו 500$ למ"ר בעוד ששמאי המשיבה סבור ששוויו 300$ למ"ר.
מביקורי במקום התרשמתי שהבניין נמצא במצב פיזי ותחזוקתי טוב, מה גם שהבניין משמש עדיין למגורים.
יחד עם זאת יש להביא בחשבון, כי הבניין הוקם כ-40 שנה לפני המועד הקובע ולפיכך אני מעריך את שווי הבנוי במצבו כשלד בתוספת גימור בסיסי בסך 350$ למ"ר.

2. מגבלות ניצול זכויות הבניה בחלקה בתוכנית ק/130

מהנדס הועדה ציין כי יש להביא בחשבון את קיומו של השביל הסטטוטורי שנקבע בתוכנית ק/123.
לעומתו שמאי המבקש ציין כי עפ"י תשריט תוכנית ק/130 ניתן להיווכח כי התוכנית ביטלה את השביל מבחינה סטטוטורית (שמטרתו הייתה לאפשר גישה לחלקה 129 הסמוכה).

בחנתי את שתי התוכניות הרלוונטיות על מנת להכריע באם שביל הולכי הרגל שנקבע בתוכנית ק/123 בוטל או לא. בתוכנית ק/123 מצוין בתשריט קיומו שביל של הולכי רגל ברוחב של 5 מ' הנמצא בצידה המערבי של החלקה, המחבר בין רחוב אפרים לחלק העורפי של חלקה 129 הסמוכה.
על סמך ההפרשות שנקבעו בתוכנית ק/123 הכוללות הן שביל להולכי רגל והן את שטח הדרך להרחבת רחוב אפרים, שטח החלקה נטו הינו 590 מ"ר.
בתשריט ק/130 מסומנת כל הסביבה הקרובה בצבע כחול כאזור מגורים ב' הכולל הן את חלקות המגורים והן את חלקות הדרכים הקיימות, ללא הבחנה.

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 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

29.1.2012
מס' מינוי: 13855
סימוכין: 199/1108

בהוראות תוכנית ק/130 מצוין כי "*כל תכניות בנין עיר מפורטות שאושרו בשטח תכנית זו תשארנה בתוקפן. במידה ויש סתירות ביניהן ובין תכנית זו, תכנית זו עדיפה. למרות האמור לעיל* ***<u>כל הכבישים הפנימיים</u>****, מגרשי חניה, המגרשים הציבוריים הפתוחים ומגרשים לבניינים ציבוריים וחזיתות לחנויות,* ***<u>אשר לא סומנו בתכנית המתאר</u>*** *ואשר אושרו בתכניות בנין עיר מפורטות קודמות, לא יהוו סתירות לגבי תכנית זו יישארו בתקפן לפי תכניות בניין עיר מפורטות שאושרו".* (הדגשה שלי, לא במקור)

לפי כך הגעתי למסקנה כי לא הייתה כוונה בתוכנית ק/130 לבטל את הדרכים הקיימות (לרבות שבילים להולכי רגל) ומשכך ייעודו של השביל להולכי רגל על החלקה הנדונה נותר בתוקף.
החלקה הנדונה מוגדרת כחלקה פינתית שמחד יש לה שני קווי בניין קדמיים (לרחוב אפרים ולשביל להולכי רגל) ומאידך יש לה זכויות בנייה נוספות מתוקף היותה כזו.
מהנדס הועדה ציין כי הבניין הקיים הוקם טרם אישורה של תוכנית ק/123 ולכן לא נשמרו קווי הבניין הקדמיים מהשביל, אולם כל בניה עתידית שתבנה , לרבות על הבניין הקיים, תחויב בשמירה על קווי הבניין הקבועים בתוכנית ק/130.

מקובלת עלי קביעתו של שמאי המשיבה כי בנייה עתידית על הבניין הקיים תיבנה בנסיגה ולפיכך יש להביא בחשבון מקדם המבטא את האילוץ לפי 0.9.

3. השפעת קו מתח גבוה על שוויים של המקרקעין

שמאי המבקש העלה טענה כי קרבת הנכס לקו מתח גבוה יש בה כדי להשפיע על שווי המקרקעין ובמיוחד בקומה השלישית.
שמאי המשיבה סבור כי מיקומו של קו המתח הגבוה אינו מהווה מגבלת בינוי עפ"י הנחיות של חברת חשמל מה גם שקו המתח נמצא במרחק אופקי של כ-25 מ"ר מגבול החלקה.
לא מצאתי כי הנתונים שהוצגו ע"י שמאי המבקש מבוססים דיים מכדי שאפשר יהיה לאמצם.

4. זמן הדחייה למימוש בנייה עפ"י התוכנית החדשה ועלויות הריסה

שני השמאים סבורים כי לצורך מימוש זכויות הבניה עפ"י תוכנית ק/130 ב' יש להביא בחשבון זמן דחייה.
שמאי המבקשים אמד את זמן הדחייה כזמן שנידרש להריסת הבניין הקיים לפי מקדם דחייה 0.79 (3 שנים, 6%). שמאי המשיבה אמד את זמן הדחייה כזמן שנדרש לבשלותה של התוכנית לפי מקדם דחייה 0.66 (5 שנים, 6%).
ככלל, אינני סבור כי יש להביא בחשבון תקופת דחייה עם כניסתה לתוקף של תוכנית חדשה, מאחר שכל מימוש על פי תוכנית חדשה מחייב סדרת פעולות המתמשכות לפרק זמן מסויים.
דבר זה נכון גם כאשר מדובר בתוכנית חדשה המחייבת הריסת הבניין הקיים.

יחד עם זאת, במקרה הנדון, יש להביא בחשבון כי עצם החיוב בהריסת הבניין הקיים כתנאי למימושם של הזכויות עפ"י התוכנית, מהווה מגבלה מסוימת, מאחר והתוכנית אינה מותירה שיקול דעת לבעלים אם להותיר את המבנה הקיים או לא.
המקדם הראוי לביטוי מגבלה זו הינו 0.95[7]

[7] המקדם מבטא שווה ערך של זמן דחייה של כשנה לפי i=6%

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 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

29.1.2012
מס' מינוי: 13855
סימוכין: 199/1108

אינני סבור כי יש להביא בחשבון את עלויות הריסת המבנה הקיים כפי שטענו השמאים מהנימוקים הבאים:

א. עלויות ההריסה הם חלק מהעלות הכוללת של בניית המבנה החדש ומשקלם שולי ביחס לעלות הכוללת.
ב. בנסיבות מסוימות ניתן אף למצוא יתרונות בקיומו של מבנה ישן קיים, לדוגמא, השכרת המבנה לתקופה קצרה עד לתקופת הבניה החדשה. יתרונות אלה מתקזזים כנגד עלויות ההריסה.

2.3 <u>תחשיב בחינת המצב המיטבי במצב הקודם ובמצב החדש נכון לתאריך 2.3.2005</u>

<u>תחשיב שטח אקוויוולנטי</u>

מצב קודם		מ"ר		מקדמים		מ"ר אקווי'
עיקרי *	66.0%	590	X	1.00	=	389
מבני עזר	2.5%	590	X	0.30	=	4
חניה (ל-4 יח"ד)	4	25	X	0.30	=	30
חדר יציאה לגג	1	24	X	1.30	=	31
מחסן (ל-4 יח"ד)	4	6	X	0.40	=	10
						465

מצב חדש		מ"ר		מקדמים		מ"ר אקווי'
עיקרי	85.0%	590	X	1.00	=	502
חניה (ל-4 יח"ד)	4	25	X	0.30	=	30
חדר יציאה לגג	1	24	X	1.30	=	31
מחסן (ל-4 יח"ד)	4	6	X	0.40	=	10
						572

* שטח הבניה המותר בהתחשב במגבלות של התכסית מתוקף תוכנית ק/ 130

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 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

29.1.2012
מס' מינוי: 13855
סימוכין: 199/1108

<u>בחינת שווין של החלופות:</u>

<u>1. מצב קודם</u>

	מ"ר			מ"ר אקוויולנטי
זכויות בניה אקוויולנטיות	465			
זכוית בניה עיקרי מנוצלות בהיתר	85	x	1.0	= 85
שטחי עזר מנוצלים בהיתר	28.5	x	0.3	= 9
סה"כ זכויות בניה מנוצלות אקוויולנטי				94
	מ"ר			
יתרת זכויות בניה	371	x	1.0	= 371

<u>שווי המקרקעין</u>

קרקע	מ"ר			מקדם אילוצי בניה		
זכויות בניה אקוויולנטיות מנוצלות	94	x	$500	1.0	x	$47,000 =
יתרת זכויות בניה	371	x	$500	0.9	x	$166,950 =
סה"כ						**$213,950**
מחוברים						
בית קיים	85	x	$350			$29,750 =
מחסן	15	x	$100			$1,500 =
חניה	13.5	x	$100			$1,350 =
סה"כ						**$32,600**
סה"כ שווי מצב קודם						**$246,550**

<u>2. מצב חדש</u>

זכויות בניה אקוויולנטיות	572			
קרקע	572	x	$500	$286,000 =
מגבלת החיוב בהריסת הבניין	$286,000	x	0.95	$271,700 =
סה"כ שווי מצב חדש				**$271,700**
השבחה				**$25,150**
שהם לפי שער יציג	4.33			₪ 108,900
היטל השבחה	50%			**<u>₪ 54,450</u>**

מסקנה: מבדיקת החלופות עולה כי שווים של המקרקעין עפ"י תוכנית ק/130 ב' עולה על שווים עפ"י המצב הקודם, משכך קיימת כדאיות להרוס את המבנה הקיים על מנת לנצל את הזכויות המוקנות מכח התוכנית החדשה.

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 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

29.1.2012
מס' מינוי: 13855
סימוכין: 199/1108

3. <u>ההשבחה</u>

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

התוכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה
ק/290	6.2.1982	אין השבחה	
ק/316	2.1.1987	אין השבחה	
ק/316 א'	18.6.1993	**15,556 ₪**	**7,778 ₪**
ק/316 ב'	25.4.1995	אין השבחה	
ק/מק/316 ג'	10.2.1999	אין השבחה	
ק/316 ח'	4.10.2000	אין השבחה	
ק/130 א'	10.7.2001	אין השבחה	
ק/130 ב'	2.3.2005	**108,900 ₪**	**54,450 ₪**

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 שמאי המקרקעין

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 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il