א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

1.12.2014
מס' מינוי: 464-2014
סימוכין: 422/1405

ה מ ב ק ש	ה מ ש י ב ה
משה רון	הועדה המקומית חדרה
שמאי מקרקעין - **אהרון ויסבלום**	שמאי מקרקעין - **גדי דגני ונתלי הוכטייל**

שומה מכרעת לענין היטל השבחה

חלקה 28 בגוש 10014

מגרש 28 א'

(ע"פ תרשים חלוקה מספר 3195/85 מיום 19.9.1985)

רחוב המתכת פינת רחוב קומבה

<u>אזה"ת הדרומי, חדרה</u>

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
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 **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

1.12.2014
מס' מינוי: 464-2014
סימוכין: 422/1405

מטרת השומה

בהתאם להודעת המינוי כשמאי מכריע על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 20.5.2014, נתבקשתי לחוות את דעתי לעניין גובה ההשבחה החלה על הנכס הנדון, למועדים הקובעים.

זיהוי הנכס

גוש	: 10014
חלקה	: 28
כתובת	: רחוב המתכת, פינת רחוב קומבה, חדרה
שטח רשום	: 9,848 מ"ר
מגרש נשוא השומה	: 28 א'[1]
שטח מגרש	: 2,155 מ"ר
סוג הנכס	: מגרש ביעוד תעשיה ועליו מבנה וסככה ללא היתר

דיון מקצועי

מועד	: 2.9.2014
משתתפים	: אהרון ויסבלום, נתלי הוכטייל, כרמלה חורב, הח"מ

ביקור בנכס

מועד	: 8.9.2014
נוכחים	: כרמלה חורב, הח"מ

המסמכים העיקריים שהוצגו

1. מטעם המבקש

- נסח רישום מיום 23.3.2014
- שומה אחרת של השמאי אהרון ויסבלום על נספחיה מיום 15.5.2014
- תחשיב חלופי לתוכנית חד/248 ד' מיום 1.9.2014

2. מטעם המשיבה

- שומת השבחה של השמאים גדי דגני ונתלי הוכטייל מיום 11.3.2014
- תגובת השמאים גדי דגני ונתלי הוכטייל מיום 8.7.2014 על נספחיה

[1] על פי תרשים חלוקה מספר 3195/85 מיום 19.9.1985.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
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 **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

1.12.2014
מס' מינוי: 464-2014
סימוכין: 422/1405

תמצית תאור הסביבה והנכס

1. הסביבה

הנכס הנדון נמצא בצידו הצפוני של רחוב המתכת פינת רחוב קומבה באזור התעשיה הדרומי בחדרה.
הסביבה הינה אזור תעשיה המאופיין במבני תעשיה בני 3-1 קומות, מבני מלאכה ומגרשים ריקים.
באזור קיים פיתוח סביבתי הכולל חיבור לתשתיות העירוניות.

2. הנכס

הנכס הנדון מהווה קרקע ביעוד תעשיה עליה ממוקמים מבנה וסככה ללא היתר.
הקרקע מהווה חלק מחלקה 28 בגוש 10014 ששטחה הרשום הינו **9,848 מ"ר** הידוע כמגרש 28 א'
(על פי תוכנית חלוקה מספר 3195/85 מיום 19.9.1985).
שטח מגרש 28 א' הינו **2,155 מ"ר**.
המגרש ממוקם בצידה המערבי של החלקה, בפינת הרחובות המתכת וקומבה.

זכויות קנין

1. נסח רישום

על פי מידע מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 23.3.2014, החלקה הנדונה רשומה
בבעלות משותפת ובחלקים שונים ובין היתר על שם:
רון משה - 1/6 חלקים בנכס.

הערות

ביום 1.1.1952 נרשמה הערה לפי פקודת הדרכים.
ביום 7.9.1989 נרשמה הערה על הפקעה של חלק מהחלקה לפי סעיפים 5 ו - 7.
ביום 13.12.1989 נרשמה הפקעה על חלק מהחלקה לפי סעיף 19.
ביום 22.10.1996 נרשמה הערה על הפקעה של חלק מהחלקה לפי סעיפים 5 ו - 7.
כמו כן, רשומות הערות נוספות שאינן רלבנטיות לשומה זו.

2. תרשים חלוקה

על פי תרשים מספר 3195/85 מיום 19.9.1985: "תרשים חלוקת השטח לפי חוזי מכירה לפי תוכנית
משנת 1962, פרטי מבנים והפקעות לפי תב"ע חד/248 ד'", קיימת חלוקה כמפורט להלן:

חלקה	שטח (מ"ר)	שטח הפקעה לפי חד/248 ד' (מ"ר)	שטח נטו (מ"ר)	% הפקעה לפי חד/248 ד' (מ"ר)
28 א'	3,893	1,738	2,155	44.6%
28 ב'	1,985	513	1,472	25.8%
28 ג'	1,985	513	1,472	25.8%
28 ד'	1,985	513	1,472	25.8%
סה"כ	9,848	3,277	6,571	33.3%

נשוא השומה הינו מגרש 28 א' על שם משה רון.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

1.12.2014
מס' מינוי: 464-2014
סימוכין: 422/1405

מצב תכנוני

מצב קודם

תוכנית חד/248
תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **22.1.1959** בילקוט הפרסומים 645.
על פי תוכנית זו, הקרקע מסווגת כאזור חקלאי.

הוראות בניה
מבני משק : 5% משטח החלקה
מספר קומות : חד קומתי
גודל מגרש מינימאלי : 3,000 מ"ר

מצב חדש

1. תוכנית חד/248 ד'
תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **5.1.1986** בילקוט הפרסומים 3289.
על פי תוכנית זו, החלקה מסווגת כדלהלן:

יעוד	שטח (מ"ר)
תעשיה	6,508 מ"ר
דרך	2,990 מ"ר
שצ"פ	350 מ"ר
סה"כ	9,848 מ"ר

הוראות הבניה
שטח עיקרי לקומה : 40%
מספר קומות : 3
סה"כ שטח כולל : 120%
גודל מגרש מינימאלי : 1,000 מ"ר או על פי תשריט

הוראות נוספות
- אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו לאחר ההפרשות לציבור. אחוזי הבניה כוללים את כל השטחים המקורים, למעט מקלט.
- באזור תעשיה ובאזור אחסנה ושירותי מסחר תותר הקמת מרתף היכול לכלול מקלט. שטחים אלה לא יכללו בשטחי הבניה.
- יותרו גם מחסנים אולם בתנאי שיכללו באחוזי הבניה.
- לפחות 30% משטח מגרש הבניה יישאר בפועל שטח ירוק.
- חניה: מקום חניה 1 לרכב פרטי לכל 70 מ"ר ומקום חניה תפעולית 1 לכל 300 מ"ר.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

1.12.2014
מס' מינוי: 464-2014
סימוכין: 422/1405

2. תוכנית חד/248 ו'

תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **18.6.1992** בילקוט הפרסומים 4048.
התוכנית מתירה באזור תעשיה את השימושים הבאים:
אולמי שמחות, מסעדות ודיסקוטקים.

3. תוכנית חד/947 ("קביעת הוראות בניה למרתפים")

תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **2.12.1993** בילקוט הפרסומים 4172.
על פי תוכנית זו, באזורי תעשיה, מלאכה ובאזור אחסנה ושירותי מסחר נקבעו הוראות כדלהלן:

- שטחי שירות: מקלט, חדר מכונות, פירי צנרת מעליות ומיזוג אויר וחניה.
- יותרו מחסנים לשימוש המפעל אך אלה יחושבו כחלק מהשטח העיקרי המותר לבניה על פי תוכנית מפורטת מאושרת החלה בשטח.
- גודל המרתף יהיה כגודל הקומה מעליו למעט במקרה של שימוש לחניה ואז יכול הגודל להיות יעד 100% משטח המגרש.

4. תוכנית חד/450 ה'

תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **11.7.1999** בילקוט הפרסומים 4783.
על פי הוראות התוכנית, בתוכניות שבהן לא נקבעו שטחי שירות, יהיו אחוזי הבניה ושטחי הבניה שנקבעו שטחים עיקריים.
באזורי תעשיה, מלאכה, אחסנה ושירותי מסחר יותרו שטחי שירות נוספים כדלקמן:

מעל למפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת
מדרגות ומבואות - 5% מהשטח העיקרי	שירותים כלליים - 30% משטח קומת קרקע
שירותים טכניים - 15% מהשטח העיקרי	חניה - עד 200% משטח המגרש
מרחב מוגן	מרחב מוגן
מדרגות מילוט	מדרגות מילוט
קולונדה או גגון בעומק 3 מ'	

הסכמות ובסיסים בשומה

השמאים מסכימים כי תוכניות חד/248 ו' וחד/947 אינן משביחות.

תוכנית חד/248 ו' מתירה באזור התעשיה אולמי שמחות, מסעדות ודיסקוטקים.
במועד הקובע לא נוצר ביקוש לשימושים נוספים אלה באזור הנדון המשמש לתעשיה מסורתית הכרוכה בלכלוך (כגון מפעלי בטון) ועל כן לא חלה השבחה.

תוכנית חד/947 מתירה מרתפים אשר במועד הקובע אין בהם כדאיות כלכלית, על כן לא חלה השבחה.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

1.12.2014
מס' מינוי: 464-2014
סימוכין: 422/1405

התאריכים הקובעים להיטל ההשבחה

תוכנית חד/248 ד'	:	20.1.1986
תוכנית חד/450 ה'	:	26.7.1999

תמצית טיעוני השמאים בסוגיות השנויות במחלוקת

1. שטח קרקע מצב קודם

עמדת שמאי המבקש
שטח הקרקע המיוחס במצב הקודם למגרש 28 א' הינו 3,893 מ"ר וזאת בהסתמך על מפת מדידה של המודד המוסמך י. גולדשמיט מיום 19.9.1985 (בסמוך למועד הקובע) וכן שטרי חכירה לנכס הנדון.
דרך המעבר המסומנת במפת המדידה כ"זכות מעבר הדדית משותפת" הינה חלק מהסכם פנימי בין בעלי המגרשים בחלקה 28, ואינה פוגעת בזכויות הבניה.

בתגובה לשיטת החישוב של שמאי המשיבה על ידי שחזור שטח חלקת המקור, סבור השמאי כי אחוזי ההפקעה המחושבים צריכים להיות כפי שהופקעו בפועל ממגרש 28 א' - 45%, ולא לפי אחוזי הפקעה הממוצעים לכלל המגרשים - 33% כפי שקבעו שמאי המשיבה.

עמדת שמאי המשיבה
שטח הקרקע המיוחס במצב הקודם למגרש 28 א' הינו 3,249.84 מ"ר וזאת על פי תחשיב שחזור שטח החלקה בהתאם לאחוזי ההפקעה מכלל החלקה - 33%.

שטח נטו מגרש 28 א'			2,155 מ"ר
שטח נטו חלקה 28			6,508 מ"ר
חלק יחסי	2,155/6,508 מ"ר	(x)	0.33
שטח חלקה ברוטו			9,848 מ"ר
שטח משוחזר של מגרש 28 א'			3,249.84 מ"ר

שטח ברוטו אותו קבע שמאי המבקש לפי 3,893 מ"ר כולל זכות מעבר כפי שעולה מתשריט החלוקה בו מצויין כי קיימת זכות מעבר הדדית ומשותפת ברוחב 4.0 מ' לאורך הגבול הדרומי של חלקה 28.
אין להכליל את שטחי המעבר לעניין חישוב זכויות הבניה.
בתימוכין נוספים הוצג שטר חכירה מספר 1583 בו מצוין כי השטח המוחכר - 3,848 מ"ר מורכב ממגרשים 28 א' ו - 28 ח'.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
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 **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

1.12.2014
מס' מינוי: 464-2014
סימוכין: 422/1405

<u>הכרעה</u>

שמאי הצדדים מסכימים כי שטח מגרש 28 א' הינו 2,155 מ"ר.
המחלוקת הינה לעניין שחזור שטח הקרקע בטרם ההפקעות לצורך קביעת השווי במצב הקודם.
שמאי המבקש סבור כי השטח הינו 3,893 מ"ר וזאת בהסתמך על תרשים חלוקה של המודד י. גולדשמיט מיום 19.9.1985 ואילו שמאי המשיבה סבורים כי השטח הינו 3,249.84 מ"ר, בהסתמך על שחזור שטח החלקה, בהתאם לשיעור ההפקעה הממוצע בחלקה.

באופן כללי, שיטת שחזור שטח החלקה המקורית על סמך שיעור ההפקעה הכוללת הינה נכונה, אולם יתכנו מצבים בהם שיעור ההפקעה לא יתחלק באופן שווה בין המגרשים שנוצרו לאחר החלוקה.
על כן יש להתחשב במקרים אלה, כפי שהוא במקרה הנדון, במפת החלוקה שבה צויינו בכל מגרש ומגרש שיעורי ההפקעה המיוחסים לו.

להלן לוח השטחים כפי שמופיע ב"תרשים חלוקת השטח לפי חוזי מכירה לפי תוכנית משנת 1962, פרטי מבנים והפקעות לפי תב"ע חד/248 ד'" (מיום 19.9.1985):

חלקה	שטח (מ"ר)	שטח הפקעה לפי חד/248 ד' (מ"ר)	שטח נטו (מ"ר)	% הפקעה לפי חד/248 ד' (מ"ר)
28 א'	3,893	1,738	2,155	44.6%
28 ב'	1,985	513	1,472	25.8%
28 ג'	1,985	513	1,472	25.8%
28 ד'	1,985	513	1,472	25.8%
סה"כ	9,848	3,277	6,571	33.3%

על פי טבלה זו עולה כי למגרש 28 א' מיוחס שיעור הפקעה של 44.6%.
שחזור שטח הקרקע ברוטו המיוחס למגרש 28 א' הינו 3,893 מ"ר, כפי שמופיע בטבלה.
על כן מקובלת עלי קביעתו של שמאי המבקש.

טוענים שמאי המשיבה כי שטח זה כולל זכות מעבר ועל כן אין להביאו בחשבון.
קביעת זו אינה מקובלת עלי מאחר ושטח המעבר אינו גורע מזכויות הבניה המוקנות במגרש.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

1.12.2014
מס' מינוי: 464-2014
סימוכין: 422/1405

2. תוכנית חד/248 ד' - ערכי שווי

עמדת שמאי המבקש

הועדה המקומית חדרה נהגה להנפיק היתרי בניה לחלקות הסמוכות לאזור התעשיה עוד טרם אישור תוכנית חד/248 ד' (בשנות ה - 60 ו - 70).
כתימוכין הוצגו היתרי הבניה הבאים:

מספר היתר	תאריך	גו"ח	הבקשה	הערות
92/72	9.5.71	10014/28 מגרש ד'	תוספת בניה בשטח של 246.1 מ"ר למבנה קיים בשטח של 166.7 מ"ר.	
171/72	11.5.72	10014/29	הקמת מפעל בטון הכולל שימושים של אולם מלאכה, משרדים וחדרי שירות בשטח של 81.63 מ"ר.	בתוכנית ההיתר ניתן להיווכח כי הותר שימוש לתעשיה בכל שטח החלקה.
922/74	10.1.79	10014/180	מבנה תעשיה בשטח של 3,795 מ"ר	צפונית לרחוב המתכת.
1386/76	15.2.76	10014/30	מפעל בטון נוסף בשטח של 51.08 מ"ר.	סוג זה של תעשיה מצריך בניה מועטה ושטח קרקע גדול. היתר זה מכשיר את השימוש בכלל שטח החלקה לתעשיה.
1501/77	9.3.77	10014/29	מבנה תעשיה הכולל סככה, חדר אוכל, מקלט וחדר חשמל בשטח של 512 מ"ר.	

ראיה נוספת הינה צילום אויר מיום 31.3.1979 המראה כי כבר בשנת 1979 רוב המגרשים ברחוב המתכת היו בנויים.
היתרים אלו ותצלום האוויר מראים כי טרם אישור תוכנית חד/248 ד' נוצר נוהג.

על פי פס"ד (מחוזי) עא 3126/98 הועדה המקומית לתכנון ובניה אונו נ' חיים קרן נפסק כי נוהג שנמשך זמן רב במקום בו העירייה נתנה היתרי בניה באופן רצוף במשך שנים, יש להתחשב בו לעניין היטל השבחה.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

1.12.2014
מס' מינוי: 464-2014
סימוכין: 422/1405

השמאי מציין 5 תנאים אשר במידה ועומדים בכולם, יש להתחשב בנוהג במצב הקודם[2]:

- אין מדובר במקרים בודדים אלא בנוהג מתמשך
- תיעוד (היתרי בניה ותצ"א)
- התייחסות והסכמת שמאי הועדה לנוהג (הוצגה שומה מכרעת של עדי צביקל משנת 2001 בגוש 10014 חלקה 28 ב')
- הנוהג גרם להגדלת שווי הנכסים
- עד למועד הקובע, הועדה לא פעלה לסיכול הנוהג

היות והנכס הנדון עומד בכל 5 התנאים שלעיל[3], יש להביא בחשבון כי נוהג מתן היתרי הבניה השפיע על שווי המקרקעין במצב הקודם.

השמאי סבור כי נוהג זה השפיע על ערכי השווי של הקרקעות הסמוכות לאזור התעשיה ולכן יש לבחון את שווי המקרקעין מנקודת מבטו של קונה סביר.
קונה כזה היה רואה לנגד עיניו מגרש המצוי ברחוב המתכת אשר משמש בפועל כחלק מאזור תעשיה ושבו הונפקו היתרי בניה קודם אישורה של התוכנית.
על כן שוויה של הקרקע החקלאית כשוויה לתעשיה בהפחתה זניחה של 5% המשקף אי וודאות מזערית.

תחשיב ההשבחה:

<u>מצב קודם</u>

3,893 מ"ר קרקע x $30 x 0.95	$110,950

<u>מצב חדש</u>

2,155 מ"ר קרקע x $30	$64,650

מסקנה:התוכנית איננה משביחה.

לחילופין, ומבלי לפגוע במסקנתו שלעיל כי לא נוצרה השבחה, הציג השמאי תחשיב נוסף לשווי קרקע ספקולטיבית המביא בחשבון מקדם דחיה, הפקעות לצורכי ציבור והיטל השבחה צפוי, על פי הנוסחא הבאה:

[2] כפי שהוצגו בשומה המכרעת של שמואל רוזנברג (גו"ח 6492/269) בקרית אונו.
[3] אומנם נמצאו היתרים רק עד שנת 1977 אך הסיבה לכך היא לא נוהג שהופסק אלא כיוון שמדובר ברצועת שטח קטנה.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
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 **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

1.12.2014
מס' מינוי: 464-2014
סימוכין: 422/1405

$$X = \frac{Y - (Y-X) \setminus 2)}{(1 + i)^n}$$

i - שיעור היוון	6%
n- זמן דחיה	1 שנה[4]
Y - שווי קרקע מצב חדש	$30
X - שווי קרקע מצב קודם	?

פיתוח הנוסחא מביא לתוצאה X = $26.76.

<u>מצב קודם</u>	
2,608 מ"ר קרקע[5] x $26.76	$69,800
<u>מצב חדש</u>	
2,155 מ"ר קרקע x $30.00	$64,650

מסקנה:התוכנית איננה משביחה.

עמדת שמאי המשיבה
אין להתייחס להיתרים שהונפקו על ידי הועדה המקומית חדרה בשנות ה - 60 ו - 70 של המאה הקודמת, טרם אישור תוכנית חד/248 ד', כאל נוהג.

בהתאם לתנאים שקבע השמאי שמואל רוזנברג ולפסיקה הקיימת[6], אין מדובר בנוהג מתמשך שכן הועדה המקומית פסקה להנפיק היתרי בניה כעשור לפני אישור התוכנית.
מכאן גם כי לא קיימת השפעה על ערכי השווי בסמוך למועד הקובע.
בנוסף, הועדה המקומית פעלה לסיכול הנוהג על ידי פעילות משפטית נגד היתרים לא חוקיים.

עוד ציינו השמאים שומה מכרעת טרם תיקון 84 של השמאי עדי צביקל שנערכה למגרש 28 ב' בחלקה נשוא השומה, בה העריך השמאי את שווי במצב הקודם כקרקע חקלאית אולם הביא בחשבון את שווי המבנים הקיימים בלבד, אך בשווי מופחת.
בשומה מכרעת זו ציין השמאי צביקל כי ממידע שקיבל בעל פה בעיריית חדרה, התברר כי בשנות ה - 60 וה - 70 נתנו ליזמים להקים מפעלים על שטחים חקלאיים על מנת להוסיף מקומות עבודה לתושבי חדרה שסבלה מאבטלה באותן השנים.

---

[4] זמן דחיה סביר לאזור תעשיה פעיל עם בניה בהיתר.
[5] 3,893 מ"ר קרקע ברוטו x 33% שיעור הפקעה ממוצע = 2,608 מ"ר קרקע נטו מצב קודם.
[6] בשומה מכרעת של ניקי פרימו (גו"ח 11036/45) מוזכרת פסיקה נרחבת לענין "נוהג" והתחשבות בהיתרי בניה לא חוקיים ובין היתר פס"ד 4487/01 הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות נגד מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובנין בע"מ ואח', שם נקבע "נקודת המוצא שנקבעה בערכאות אשר קדמו לנו ולא נסתרה, היא שהיתרי הבניה אשר ניתנו בתחילת שנות ה-70 עבור החלקה, הוצאו שלא כדין...גם אם לא היה מקום לראות באותם היתרי בניה חלק מ"ההיסטוריה התכנונית" של החלקה, על כן לא היתה להם השפעה על שוויה של החלקה במצב קודם..."

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

1.12.2014
מס' מינוי: 464-2014
סימוכין: 422/1405

השמאי מוסיף כי הנוהג באזור זה היה בניית סככות על קרקע חקלאית, חלקם באישור (מגרש 28 ד') וחלקם ללא היתר (מגרשים 28 ב' ו - ג').

בהתאם לכך, אין להתחשב בנוהג, ככל שהיה.
תחשיב השבחה:

<u>מצב קודם</u>	
3,249.84 מ"ר קרקע x $10	$32,498
<u>מצב חדש</u>	
2,155 מ"ר קרקע x $30	$64,650
<u>השבחה</u>	$32,152
ובש"ח לפי שער 1.48 ₪ / $	47,584 ₪

<u>ערכי שווי</u>
על פי ביטאון מקרקעין וערכם ממרץ 1983:

- שווי מ"ר קרקע (כולל הוצאות פיתוח) באזור תעשיה הישן בנתניה הינו בסביבות $60.
- שווי מ"ר קרקע (כולל הוצאות פיתוח) באזור התעשיה צ'ק פוסט בחיפה במגרשים פנימיים הינו בסביבות $80 למ"ר.

עקב מחסור בעסקאות בסמוך למועד הקובע בכלל ובאזור התעשיה חדרה בפרט, ותוך ביצוע התאמות למועד הקובע ומיקום הנכס נשוא השומה, שווי הקרקע הינו $30 למ"ר במצב החדש כתעשיה ו - $10 למ"ר במצב הקודם כקרקע חקלאית.

<u>הכרעה</u>

<u>מצב חדש</u>
שמאי הצדדים מסכימים כי ערכי השווי למועד הקובע ביעוד תעשיה הינם $30 למ"ר קרקע.
ערכי השווי נקבעו על ידי שמאי המשיבה בהסתמך על נתונים מביטאון מקרקעין וערכם.
בחנתי את הנתונים הבאים:

א. <u>ביטאון מקרקעין וערכם</u> (מחיר הקרקע למ"ר כולל הוצאות פיתוח)

מדצמבר 1985:

נתניה אזור ישן	$60
נתניה (אביר)	$35 - $40
צ'ק פוסט[7]	$50 - $70

[7] מגרשים פנימיים.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

1.12.2014
מס' מינוי: 464-2014
סימוכין: 422/1405

מיוני 1986:

נתניה (קרית אליעזר)	$70 - $80
נתניה (קרית נורדאו)	$40
צ'ק פוסט[8]	$50 - $70

מיוני 1987:

נתניה אזור ישן	$70 - $80
נתניה (אביר)	$45 - $50

ב. <u>נתונים נוספים</u>
בשומתי המכרעת מיום 7.7.2013 בפארק התעשיה הדרומי בקיסריה (חלקות 21, 22 וחלק מ - 24 בגוש 12350, רחוב אלת המסטיק 4) הוצגה בפני שומת השמאי יובל דנוס מיום 28.6.1990[9].
בשומה הוצגו נתוני שווי של קרקעות לתעשיה (למ"ר) ברדיוס של 30 ק"מ מאזור התעשיה קיסריה כדלקמן:

• אזור התעשיה חדרה	40 $ - 45 $
• אזור תעשיה אור עקיבא	25 $ - 30 $
• אזור תעשיה נתניה צפון	100$ - 120 $
• אזורי תעשיה יקנעם, עפולה ומגדל העמק	3 $ - 12 $

על פי נתונים אלו שווי קרקע לתעשיה בחדרה הינו כ - 40% משווי קרקע לתעשיה בנתניה.

לסיכום:
על פי ביטאון מקרקעין וערכם משנת 1986, ערכי השווי לקרקע לתעשיה באזור התעשיה בנתניה נעו בין 70$ ל - 80$ למ"ר ובממוצע 75$ למ"ר.
בהתאם ליחס שבין ערכי השווי באזור התעשיה חדרה לבין נתניה כפי שעולה משומת יובל דנוס מיום 28.6.1990, שווי הקרקע באזור התעשיה בחדרה הינו בשיעור של 40% מערכי השווי באזור התעשיה נתניה דהיינו כ - **30$ למ"ר.**

בהתאם לכך אני מאמץ את השווי שנקבע בשומות הצדדים.

<u>מצב קודם</u>
המגרש הנדון גובל ונושק לאזור התעשיה של חדרה ונותר ביעוד חקלאי עד לאישור תוכנית חד/248 ד'.
מיקומה של הקרקע הנדונה בחטיבה חקלאית צמודת דופן לאזור תעשיה מהווה גורם המשפיע על ערכי השווי, בשל הציפיות הכלליות להצטרפותה ביום מן הימים לאזור התעשיה.
בעת עריכת תחשיב היטל השבחה ל"שווי קודם", יש להתחשב רק בציפייה עירונית כללית ולא בזו הנובעת מתכנון ספציפי.

---

[8] מגרשים פנימיים.

[9] שווי ודמי חכירה ראויים לקרקעות המוחכרות למפעל "איטונג", גושים וחלקות שונות באזור התעשיה קיסריה, מיום 26.6.1990.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
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 **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

1.12.2014
מס' מינוי: 2014-464
סימוכין: 422/1405

עמדה זו מעוגנת במספר פסיקות של בית המשפט העליון, לרבות רע"א 4487/01 (לוסטרניק), ע"א 8736/04 (אורה כהן) ע"א 3015/06 (פנינה פינקלשטיין) ואף באמרת אגב ברע"א 4217/04 (ציון פמיני), ולפיה אין להביא בחשבון ציפיות הנובעות מהתוכנית המשביחה ומהליכי התכנון בכללם.
מאחר ועל פי עמדה זו יש לנטרל ציפיות שמקורן בהליכי תכנון של התכניות המשביחות, יש להביא בחשבון נתוני השוואה, אשר לגביהם לא קיימים הליכים תכנוניים ספציפיים.

אולם קיים קושי לאתר עסקאות כאלה בסמוך למועד הקובע ומשכך מקובלת עלי נוסחת חישוב שווי קרקע חקלאית ספקולטיבית המבוססת על גזירת שווי הקרקע מתעשיה כפי שערך שמאי המבקש.
תקופת הדחיה הסבירה עד לאישור תוכנית מפורטת באזור ללא תכנון קונקרטי צפוי הינו כ - 5 שנים[10].

הפרמטרים אותם יש להביא בחשבון הינם:

i - שיעור היוון	6%
n - זמן דחיה	5 שנים
Y - שווי קרקע מצב חדש למ"ר	$30
שיעור הפקעה צפוי לצורכי ציבור	36.8%[11]
X - שווי קרקע מצב קודם	?

$$X = \frac{Y - (Y-X) \setminus 2)}{(1 + i)^n}$$

פיתוח הנוסחא מביא לתוצאה X = **$18 למ"ר.**

טוען שמאי המבקש לקיומו של נוהג על סמך היתרים שניתנו בסביבה ועל כן ערכי השווי כשל תעשיה בהפחתת 5% בגין אי וודאות לקבלת ההיתר.
טוענים שמאי המשיבה כי מתן היתרי הבניה פסק כעשור לפני אישור התוכנית ועל כן אין לראות במתן ההיתרים כנוהג.

שמאי המבקש אכן הציג סדרת היתרי בניה אשר ניתנו בסמוך לחלקה הנדונה בטרם אישורה של תוכנית חד/248 ד' וכן תצלום אווירי משנת 1979.
כל ההיתרים אשר הוצגו הינם משנות ה - 60 וה - 70, אך לא הוצגו היתרים בעשור שקדם למועד אישורה של תוכנית חד/248 ד' משנת 1986.
על כן מקובלת עלי עמדת שמאי המשיבה כי הנוהג ככל שהיה, פסק.

[10] תקופת דחיה כבת 1 שנה כפי שחישב שמאי המבקש אינה סבירה.
[11] בהתאם להיקף ההפרשות לצרכי ציבור בכלל תוכנית חד/248 ד'.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

1.12.2014
מס' מינוי: 464-2014
סימוכין: 422/1405

תחשיב שומה

<u>מצב קודם</u>	
2,460 מ"ר קרקע[12] x $18	$44,280
<u>מצב חדש</u>	
2,155 מ"ר קרקע x $30	$64,650
<u>השבחה</u>	$20,370
ובש"ח לפי שער 1.48 ₪ / $	30,148 ₪

3. <u>תוכנית חד/450 ה'</u>

עמדת שמאי המבקש

התוכנית מוסיפה 20% שטחי שירות בנוסף לשטחים העיקריים.
יש לבחון תוספת זו תוך בהתחשב בתכסית מותרת של 40%, ניכוי שטחי גינון בסך 30%[13] ושטחי חניה כדלהלן[14]:

שטח מגרש		2,155 מ"ר
שטח מגרש פנוי	2,155 מ"ר x 70%	1,508 מ"ר
שטח למקומות חניה רגילה	25 מקומות x 25 מ"ר	625 מ"ר
שטח למקומות חניה תפעולית	6 מקומות x 50 מ"ר	<u>300 מ"ר</u>
סה"כ שטח לחניה		925 מ"ר
יתרת שטח התכסית	1,508 מ"ר - 925 מ"ר	583 מ"ר

שטח זה בסך 583 מ"ר מהווה רק 27% משטח המגרש נטו.
מסקנה: השטח הניתן לניצול בקומת הקרקע אינו מספיק אפילו לאחוזי הבניה העיקריים ובוודאי לא ניתן לנצל את שטחי השירות.
גישה זו נתמכת גם על ידי השמאים המכריעים שמואל רוזנברג (גו"ח 10001/38), גבע בלטר (גו"ח 10001/3) ומשה נדם (גו"ח 10014/143).

בכדי לנצל את מלוא שטח הבניה, על הבעלים יהיה להגיש בקשה להקלה בשטח הגינון.
כראיה הציג השמאי החלטות הועדה המקומית לעניין הקלות מהוראות סעיף 18 ג' לתוכנית חד/812 ומהוראות סעיף 17 ג' לתוכנית חד/248 ד' בדבר השארת 30% משטח מגרש הבניה[15].

מסקנה: התוכנית איננה משביחה.

---

[12] 3,893 מ"ר קרקע ברוטו x 36.8% שיעור הפקעה ממוצע = 2,460 מ"ר קרקע נטו מצב קודם.
[13] לפי סעיף 17 ג' בתוכנית ג/248 ד'.
[14] בהנחה מקלה כי ייבנו רק 2 קומות תעשיה.
[15] גו"ח 10014/38 מיום 8.3.2011, גו"ח 10014/33 7.12.2010, גו"ח 10014/39 4.10.2011.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
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 **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

1.12.2014
מס' מינוי: 464-2014
סימוכין: 422/1405

עמדת שמאי המשיבה

התוכנית מוסיפה 20% שטחי שירות בנוסף לשטחים העיקריים.
תוספת שטחי השירות הינה מחוייבת המציאות ומשחררת את אותם שטחים עיקריים.
בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון מקדם 0.8 בגין העובדה כי לא ניתן יהיה לנצל את מלוא שטחי השירות בקומת הקרקע אלא במסגרת הליך של הקלה להפחתת השטח הירוק הנדרש על פי הוראות תוכנית חד/248 ד'.
בפועל, הועדה מתירה להחנות על השטח הירוק גם ללא הליך של הקלה.
גישה זו נתמכת על ידי השמאים המכריעים מוטי דיאמנט (גו"ח 10014/40) ומנחם מלוכנא (10014/113).

הובא בחשבון שווי קרקע למ"ר מבונה ממוצע וזאת בין היתר בהתחשב כי שטחי השירות יבנו בקומות ולא בהכרח בקומת הקרקע.

תחשיב ההשבחה:	
2,155 מ"ר מגרש x 120%	2,586 מ"ר עיקרי
שיעור שטחי שירות מותרים	20%
שטח לחיוב	517.2 מ"ר
מקדם שטחי שירות בהתחשב בשימושים המותרים	0.1
שיעור ניצול חלקי[16]	0.8
סה"כ	41.36 מ"ר אקווי'
שווי למ"ר	$115
שער הדולר	4.1
השבחה	19,499 ₪

ערכי שווי

- בשומה מכרעת בגוש 10014 חלקות 113, 129, 173, 174 קבע השמאי המכריע מנחם מלוכנא שווי קרקע של $100 למ"ר מבונה.
- בשומה מכרעת בגו"ח 10001/39 קבע השמאי המכריע מוטי דיאמנט שווי דונם תעשיה בסביבות $115,000 ו - $130 למ"ר מבונה.

לאור האמור לעיל, נקבע כי שווי קרקע למ"ר מבונה ממוצע בנכס נשוא השומה הינו $115.

[16] בהנחה כי לא ניתן יהיה לנצל את מלוא שטחי השירות בקומת הקרקע.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
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 **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

1.12.2014
מס' מינוי: 464-2014
סימוכין: 422/1405

<u>הכרעה</u>

תוכנית חד/450 ה' מוסיפה שטחי שירות ללא הגדלת התכסית.
מתוך כלל שטחי השירות המוקנים בתוכנית חד/450 ה', התייחסו שמאי הצדדים רק לתוספת השטחים הכלכליים המיוחסת ל - 20% מהשטח העיקרי הכוללת 5% מדרגות ומבואות ו - 15% שירותים טכניים.
עמדתם זו מקובלת עלי.
טוען שמאי המבקש כי בהתחשב בתקן החניה הקבוע ובשטח מיועד לגינון על פי תוכנית חד/248 ד', ובהנחה מקלה כי במועד הקובע ינוצלו רק 2 קומות מתוך ה - 3 המותרות, לא ניתן יהיה לנצל את מלוא השטח העיקרי בתכסית הנתונה (40%) וכל שכן את תוספת שטחי השירות.

בחנתי את תוספת שטחי השירות, תחת ההנחה כי יבנו מבני תעשיה בני 2 קומות ולא 3. על כן נותר שטח עיקרי לא מנוצל בשטח של 862 מ"ר (2,155 מ"ר x 40%).
כמו כן לא הובאה בחשבון בנית מרתף לחניון תת קרקעי אשר איננה כלכלית[17].

<u>2 קומות ותקן חניה של תוכנית חד/248 ד'</u>

שטח חניה[18]:		
מקומות חניה לרכב פרטי	1,724 מ"ר[19] / 70 מ"ר	24.6 מקומות
שטח חניה לרכב פרטי	25 מ"ר x 24.6 מקומות	**615 מ"ר**
מקומות חניה תפעולית	1,724 מ"ר / 300 מ"ר	5.7 מקומות
שטח חניה לרכב תפעולי	50 מ"ר x 5.7 מקומות	**285 מ"ר**
סה"כ שטח לחניה		**900 מ"ר**
שטח מגרש		2,155.0 מ"ר
סה"כ שטח לחניה		**<u>900.0 מ"ר</u>** (-)
סה"כ		1,255.0 נ"ר
שטח לגינון (2,155 מ"ר x 30%)		**<u>646.5 מ"ר</u>** (-)
שטח נותר לבניה בקומת קרקע		606.5 מ"ר
תכסית מותרת (2,155 מ"ר x 40%)		862.0 מ"ר

[17] ראו הכרעתי בענין זה בתוכנית תוכנית חד/947 המתירה מרתפים.
[18] על פי תוכנית חד/248 ד', תקן החניה הינו מקום 1 לרכב פרטי לכל 70 מ"ר ו -1 מקום חניה תפעולי לכל 300 מ"ר.
[19] שטח הבניה במגרש הנדון הינו 2,155 מ"ר x 80% = 1,724 מ"ר בנוי.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
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 **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

1.12.2014
מס' מינוי: 464-2014
סימוכין: 422/1405

מסקנה:
לא ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה העיקריות בשתי הקומות בתכסית של 40% (862 מ"ר) אלא רק 606.5 מ"ר. המשמעות היא כי קיימת יתרת זכויות בניה בשטח עיקרי של 255.5 מ"ר + 862 מ"ר בקומה ה - 3 וסה"כ 1,117.5 מ"ר.
תוספת שטחי השירות אינה ניתנת לניצול בבנין של 2 קומות.

באם תיבנה קומה 3, זו תיבנה מיתרת זכויות הבניה לשטח עיקרי הקיימת ולא משטחי השירות.
משכך, אני קובע כי לא נוצרה השבחה בגין תוכנית חד/450 ה'.
לטענת שמאי המשיבה כי ניתן יהיה לבנות את שטחי השירות במסגרת בקשה להקלה, ככל שטענה זו נכונה, הרי שהיטל ההשבחה יחול במועד אישורה של ההקלה ככזו.

ההשבחה

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

התוכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה
חד/248 ד'	20.1.1986	₪ 30,148	₪ 15,074
חד/450 ה'	26.7.1999	אין השבחה	אין היטל השבחה

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

חוות הדעת נערכה לפי מיטב הבנתי ונסיוני.

אריה אריאל
שמאי מכריע



העתק: מזכיר מועצת שמאי המקרקעין

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il