אמנון נזרי, מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: **28.06.2010**
מספר תיק: **10582**
מספרנו: **509150.3**

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 10080, חלקה 261,
מגרש מס' 16 לפי תכנית מ/83 א'
גן-השומרון

אמנון נזרי בע"מ,רחוב ז'בוטינסקי 33, רמת-גן 52511 (מגדל התאומים 1 קומה11)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

אמנון נזרי, מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: **28.06.2010**
מספר תיק: **10582**
מספרנו: **509150.3**

לכבוד:

מר רון אובשני
ע"י מר איתן שריאל, שמאי מקרקעין

הועדה המקומית לתו"ב "מנשה-אלונה"
ע"י מר בועז ברזילי, שמאי מקרקעין

א.נ.,

ג.א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 10080, חלקה 261
מגרש מס' 16 לפי תכנית מ/83 א'
גן-השומרון

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מונתי כשמאי מכריע לענין ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תכניות מס' מ/83 א' ומ/345.

דרישת היטל ההשבחה הינה בדרך של העברת זכויות.

הוצגו בפני שומות הצדדים:
חוות דעתו של מר בועז ברזילי, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מנשה-אלונה" (המשיבה), מיום 16.08.2009.
חוות דעתו של מר איתן ישראל, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות במקרקעין (המבקש), מיום 1.10.2010.

בתאריך 15.03.2010 נערך דיון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים והח"מ.

שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

שמאי הצדדים קיבלו את פרוטוקול הישיבה וקיבלו אפשרות להגיש תגובות והערות לפרוטוקול.

לצורך מתן חוות הדעת ביקרתי בנכס שבנדון ובסביבתו.

וזאת חוות דעתי:

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**
הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, עקב אישור תכניות מס' מ/83 א' ומ/345.

2. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**
הביקור בנכס ובסביבתו בוצע בתאריך 14.05.2010 על יד הח"מ. מר רון אובשני (המבקש) נכח בזמן הביקור.

3. **<u>המועדים הקובעים להערכה</u>**
מועדי תחילת התכניות, כדלקמן:

מ/83 א' -	28.05.1996
מ/345 -	12.12.2007

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

מהות הנכס:	נחלה הכוללת שני מבני מגורים. חד קומתי ודו-קומתי.
גוש:	10080
חלקה:	261
שטח חלקה רשום[1]:	4,379 מ"ר
מגרש:	16 עפ"י תכנית מ/83 א'
שטח המגרש:	4,864 מ"ר[2]
כתובת הנכס:	גן-השומרון

[1] עפ"י מידע מפנקס הזכויות מתאריך 19.01.2009.
[2] עפ"י תכנית היתר בניה.

5. <u>תאור הסביבה והנכס</u>

5.1 הנכס נשוא הערכה ממוקם בחלק המערבי של גן שומרון, סמוך מדרום-מזרח לכביש בינעירוני מס' 65 ומצפון-מזרח לכביש מקומי מס' 6403.
המגרש מהווה את המגרש השני מצפון-מזרח לצומת כרכור, המהווה את צומת הדרכים בין כביש בינעירוני מס' 65 לבין כביש מקומי מס' 6403.
הנכס סובל ממפגעי רעש עקב קירבתו לכבישים ולצומת הנ"ל.

5.2 מושב גן שומרון מאופיין בנחלות חקלאיות הכוללות בתי מגורים צמודי קרקע לצד שטחים חקלאיים הכוללים מבנים חקלאיים, כגון חממות, בתי רשת וכיו"ב.

5.3 הפיתוח הסביבתי חלקי וכולל כביש פנימי סלול אספלט, ללא מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, ביוב וכיו"ב.

5.4 מגרש 16 עפ"י תכנית מ/83 א', בשטח של 4,864 מ"ר, הינו בעל צורה מלבנית, עם חזית דרומית הפונה לכביש פנימי באורך של כ-70 מ' ועומק של כ-80 מ'.
החלקה גובלת בחלקה 259 מצפון-מזרח, בחלקה 263 מדרום-מערב, בכביש בינערוני מס' 65 מצפון-מערב ובכביש פנימי של המושב מדרום-מזרח.
מעבר לכביש הפנימי ממוקמים מגרשים דומים עם בתים צמודי קרקע ומבנים חקלאיים.

5.5 על החלקה קיימים שני בתי מגורים בשטח כולל של כ-220 מ"ר ומבנים חקלאיים.
בחלק הדרומי של החלקה בית מגורים חד קומתי (נבנה במקור כבית "סוכנות") בן 3.5 חדרים, שנבנה בשנות ה-40, הורחב בשנות ה-50 ושופץ באופן יסודי לאחר המכירה של המבקש.
בחלק המרכזי של חזית החלקה נמצא בית מגורים דו קומתי אשר נבנה בשנות ה-80, נמצא בשיפוץ במועד הביקור.
לשני הבתים גגות רעפים. בבית המגורים הדו-קומתי תקרה עליונה בחלקה רביץ ובחלקה עץ. בבית ה"סוכנות" תקרת רביץ.
בחלק הצפוני והמרכזי של החלקה מבנים חקלאיים הכוללים מבני רשת ומצללות.
בהיקף המגרש צמחייה גבוהה.

6. <u>מצב תכנוני</u>

6.1 <u>תכניות מצב קודם</u>

על הנכס שבנדון חלה **תכנית ג/30 (מנדטורית)**, אשר פורסמה למתן תוקף בעיתון רשמי 1129 מיום 4.09.1941.

התכנית מסווגת את הנכס באזור חקלאי.

באזור חקלאי ניתן להקים:
- מבנים המיועדים לשימוש חקלאי, גינון ומטרות חקלאיות כלליות כולל בית המגורים של החקלאי.
- מחסה לשומרים.
- מבנים ומתקנים הדרושים לאספקת מים וחשמל.
- מבני עזר ומבני ציבור לאחר הסכמה ספציפית של נציב מחוזי.
- מבנים הקשורים לייצור ואחסון דלק, נפט, חומרי נפץ, שמן מינרלי, אספלט, ביטומן, מלט וחומרים דומים הדרושים אתרים מיוחדים ואישור ספציפי של הנציב המחוזי.

6.2 <u>תכניות מצב חדש</u>

על החלקה שבנדון חלות התכניות הבאות:

6.2.1 **תכנית בניין עיר מ/83 א'**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4412 מיום 28.05.1996.

התכנית משנה תכנית מתאר לגן השומרון, אחוד וחלוקה מחדש, יעוד שטחים למגורים, לאתרים לבניני ציבור, שטחים פתוחים, דרכים וכו'.
התוכנית קובעת שימושים והוראות בניה לכל אחד מהאזורים, במטרה לאפשר הוצאות היתרי בניה לכל אחד מהאזורים הכלולים בתכנית.
התכנית מסווגת את חזית המגרש באזור מגורים א' (נחלות/מגורים באזור חקלאי) ואת עורף המגרש באזור חקלאי.

שטח בניה מותר:	400 מ"ר
מספר יח"ד:	3
מספר בניינים:	2
מספר קומות:	2
שטח מבני עזר:	45 מ"ר

6.2.2 **תכנית בניין עיר מ/345,** אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס׳ 5748 מיום 12.12.2007.

התכנית קובעת הוראות לשמירת אופיים הכפרי של המושבים ומתן אפשרות לחקלאים להמשיך בפועלם.
התכנית מסדירה פעילות יצרנית נוספת שלא למטרות חקלאיות (פל״ח)[3] במושבים, וקובעת הוראות מפורטות שתאפשרנה פעילות יצרנית בשטח המגורים אשר בחלקה א׳.

באזור מגורים א׳ יותרו השימושים הבאים: מגורים ע״פ תכניות תקפות, שרותי צהרון/משפחתון, מעון יום לקשיש, סדנאות לאומנות, שרותי משרד, חנות מפעל שפעילותה מתבססת על מכירת מוצרים המיוצרים במקום, אירוח כפרי.

שטח מותר לפל״ח לא יעלה על 500 מ״ר, במבנה אחד (עיקרי + שרות). למעט אירוח כפרי שניתן להתירו ביותר ממבנה אחד.
סך תכסית השטח הבנוי בתחום השטח הקובע לא יעלה על 40%.

6.3 <u>תכניות לא מאושרות</u>
תכנית מ/276, אשר פורסמה להפקדה בתחילת שנת 2006. התכנית טרם פורסמה למתן תוקף ברשומות.

מטרת התוכנית הרחבת דרכים והתווית דרכים חדשות, הוספת מגרשים לבניית בתי מגורים, הקצאת שטחים לשצ״פ ולשטחי ציבור, שינוי יעוד מקרקע חקלאית לקרקע מגורים וקביעת הוראות בניה ושימוש בקרקע באזורים השונים.

6.4 <u>היתר בניה</u>
לנכס שבנדון ניתן רישיון בניה מס׳ 2341 בתאריך 23.11.1979 להקמת בית מגורים שני על המגרש.

סה״כ שטחי הבניה המותרים למגורים:
- בבית המגורים החדש (דו-קומתי) - 122.80 מ״ר.
- בבית המגורים הקיים (חד קומתי) - 97.15 מ״ר.

[3] פל״ח – פעילות לא חקלאית.

7. הזכויות בנכס

7.1 נסח רישום

עפ"י נסח רישום מקרקעין מתאריך 19.01.2009 רשומה חלקה 261 בגוש 10080 בפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין חיפה.

שטח רשום: 4,379 מ"ר.
הבעלים: קרן קיימת לישראל.
חכירה: רשומה חכירה "לזמן ארוך" לטובת אובשני רון מתאריך 26.12.1991, בשלמות.

7.2 חוזה מכר

הוצג בפני חוזה מכר שנחתם ביום 15.02.2009, על-פיו מכר המבקש את זכויות החכירה בנכס תמורת סך של 2,200,000 ₪.

8. שומות הצדדים

הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן מובא להלן:

8.1 שומת הועדה המקומית (המשיבה)

מר בועז ברזילי, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, אשר ערך את חוות דעתו ביום 16.08.2009, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, כדלקמן:

השבחה עקב אישור תכנית בניין עיר מ/83 א':

מהות ההשבחה:	תוספת שטחי בניה
שטח מבונה קיים:	219.95 מ"ר (ל-2 יח"ד)
שווי קרקע במצב קודם:	440,000 ₪
תרומת המבנה:	300,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם:	740,000 ₪
שווי קרקע במצב חדש:	800,000 ₪
ההשבחה:	**60,000** ₪
לתאריך הקובע:	28.05.1996

השבחה עקב אישור תכנית בניין עיר מ/345:

מהות ההשבחה:	הרחבת שימושים
שווי הנכס במצב קודם:	1,400,000 ₪
שווי הנכס במצב חדש:	1,500,000 ₪
השבחה:	**100,000** ₪
לתאריך הקובע:	12.12.2007

8.2 שומת בעלי הזכויות בנכס (המבקש)

מר איתן שריאל, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות בנכס, אשר ערך את חוות דעתו ביום 1.10.2009, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, כדלקמן:

<u>השבחה עקב אישור תכנית בניין עיר מ/83 א':</u>

שמאי המשיבה קבע, כי לא חלה השבחה עקב אישור תכנית בנין עיר מ/83 א' הואיל ובמצב הקודם לא הוגבלו זכויות הבניה וניתנו היתרי בניה להקמת שטחי מגורים דומים לאלה שאושרו במצב החדש.

תחשיב:

מצב חדש: 2,000 ₪ מ"ר מבונה קרקע X 400 מ"ר = 800,000 ₪

מצב קודם: שווי קרקע לניצול 400 מ"ר X 2,000 מ"ר = 800,000 ₪

שווי השבחה: אין השבחה

לתאריך הקובע: 28.05.1996

<u>השבחה עקב אישור תכנית בניין עיר מ/345:</u>

שמאי המשיבה קבע, כי תרומת התכנית לשווי הנכס הינה מועטה מכיוון שהנחלה שוכנת סמוך לכביש 65 הסואן ואין כדאיות בהקמת צימרים, שזו עיקר ההשבחה בנחלות אחרות.

פעילות עיסקית הותרה גם בתכנית מ/83 א'.

לכן, ההשבחה היא מיזערית ושוויה כ-10% מהשווי הממשי.

שווי ההשבחה שחושב על ידי שמאי הוועדה הינו 100,000 ₪ היה סביר במידה והנחלה לא הייתה ממקומת סמוך לכביש 65.

שווי מצב קודם: 1,400,000 ₪

שווי מצב חדש: 1,500,000 ₪

השבחה: 0.1 x 100,000 ₪ = **10,000** ₪

לתאריך הקובע: 12.12.2007

9. <u>עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה</u>

9.1 <u>הנושאים השנויים במחלוקת:</u>
בין הצדדים קיימות מחלוקות בנושאים הבאים:

- תרומת תכנית מס' מ/83 א' לשווי הנכס.
- תרומת תכנית מ/345 לשווי הנכס.
- שוליות והפסד חצר.

9.2 <u>פירוט עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה בנושא השנוי במחלוקת:</u>

9.2.1 <u>תרומת תכנית בניין עיר מ/83 א' לשווי הנכס</u>

שמאי המבקש:
שמאי המבקש טוען כי, לפי תכנית מס' מ/83 א' החלק הפונה לכיוון כביש 65 מיועד לחקלאות ואילו שני דונם בחלק הדרום מזרחי של המגרש, הפונה לדרום מזרח, מוגדר כאיזור מגורים א', עליו ניתן לבנות עד 3 יח"ד בשני בתים בשטח כולל של 400 מ"ר. למעשה, בהשוואה למצב הקודם, התכנית מצמצת את השטח המיועד לבניה למגורים ל-2 דונם בלבד.

שמאי המבקש הציג היתרי בניה שניתנו בגן-השומרון טרם אישור תכנית מס' מ/83 א', לרבות לנכס שבנדון, על-פיהם הותרו שטחי מגורים נרחבים בנחלות.

לפי החלטת מינהל מקרקעי ישראל מס' 234 משנות ה-80, ניתן היה לבנות 3 יח"ד בשטחי בניה של 160 מ"ר + 160 מ"ר + 55 מ"ר. גם אם ניתן היה לבנות רק 375 מ"ר במצב הקודם הרי שזה מאפס את ההשבחה עקב תכנית מ/83 א'.

לכן, לדעת שמאי המבקש, אין השבחה.

אם בכל זאת יקבע שהייתה השבחה הרי היא לכל היותר שווי של 25 מ"ר שולי, שמתקזז עם ירידת הערך עקב התקרבות כביש 65 שרוחבו גדל מ-30 מ' ל-50 מ'.

שמאי המשיבה:
שמאי המשיבה טוען, כי תכנית מ/83 א' השביחה את שווי הנכס בכך שהתירה תוספת שטחי בניה עד ל-400 מ"ר ל-3 יח"ד.

הכרעה:
קיבלתי חלקית את טיעוני שמאי המבקש.
מהיתרי הבניה שהוצגו בפני עולה בבירור כי הותרה הקמת בתי מגורים בנחלות, בשטחי בניה כוללים של 220 מ"ר ועד 408 מ"ר, ליח"ד או שתיים, טרם אישורה של תכנית מ/83 א'.

עם זאת, הנני סבור כי תכנית מ/83 א' העניקה ודאות לאפשרויות מימוש יתרת זכויות הבניה (עד לשטח של 400 מ"ר).

9.2.2 <u>תרומת תכנית בניין עיר מ/345 לשווי הנכס</u>

שמאי המבקש:
שמאי המבקש טוען, כי תכנית מ/345 לא יצרה כל השבחה בנכס מכיוון שנחלה זו שוכנת סמוך לכביש 65 הסואן, ולכן, אין כדאיות בהקמת צימרים, שזה למעשה עיקר ההשבחה בנחלות האחרות.
לגבי יתר השימושים המותרים על פי הכנית – ניתן לראות שמתוך 66 נחלות בגן שומרון נתבקשו היתרים בודדים בלבד מה שמצביע על חוסר ביתרון כלכלי.

שמאי המשיבה:
שמאי המשיבה טוען, כי תכנית מ/345 מניבה שימושים מגוונים שבחלקם יכולים להנות מסמיכותם לכביש הראשי ולא הוכח בשום מקום שכביש 65 גורם לירידת ערך.

הכרעה:
קיבלתי את טיעוני שמאי המבקש כי קירבת הנכס לכביש בינעירוני 65 פוגמת בשוויו של הנכס.

עם זאת, גם במצב הקודם "סבל" הנכס מקירבה דומה, כך שלא קיבלתי את שיעור ההפחתה שקבע שמאי המבקש לענין זה.

9.2.3 <u>שוליות והפסד חצר</u>

שמאי המבקש:
שמאי המבקש טוען, כי יש לקחת בחשבון שוליות לשטחים נוספים כאשר קיים בית בנוי. לשתי תכניות המשביחות יש לקחת בחשבון הפחתה מהשווי בשיעור של 25% עקב הפסד חצר בנוסף להפחתת רכיב ההנאה מהשימוש בחצר.

שמאי המבקש:
שמאי המבקש טוען, כי ערכי השווי שקבע בשומתו מגלמים את השוליות ואת הפסד החצר.

הכרעה:
קיבלתי את טיעוני שמאי המבקש לענין השוליות.
לא קיבלתי את טיעוני שמאי המבקש לענין הפסד החצר. אינני סבור כי במגרשים בעלי שטח גדול (למעלה מ-4 דונם) קיימת השפעה להפסד שטח קטן של חצר.

9.3 ערכי שווי
אין מחלוקת בין שמאי הצדדים בענין ערכי השווי הבסיסיים בשני המועדים הקובעים להערכה.
לאחר שבחנתי את סבירותם אימצתי אותם.

10. **<u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, עקב אישור תכניות מס' מ/83 א' ומ/345, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

10.1 עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, בכל אחד מהמועדים הקובעים.

10.2 בהתאם להילכת "פמיני" ההשבחה חושבה בנפרד לכל תכנית משביחה.

10.3 הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ובמצב החדש בכל אחד מהמועדים הקובעים להערכה.

10.4 המועדים הקובעים להערכה זו הינם מועדי תחילתן של כל אחת מהתכניות, כמפורט בסעיף 3 לעיל.

10.5 הבאתי בחשבון כי הזכויות בנכס הינן זכויות חכירה.

10.6 מימוש הזכויות בנכס הינו בדרך של העברת זכויות.

10.7 הבאתי בחשבון את מיקום הנכס במושב גן-השומרון ואת קירבתו לכביש בינעירוני מס' 65 ולצומת כרכור.

10.8 הבאתי בחשבון את נתוניו הפיזיים של המגרש, צורתו, מידותיו ושטחו וכן את הבנוי עליו.

11. **תחשיב**

השבחה עקב אישור תכנית מס' מ/83 א':

מהות ההשבחה:	תוספת שטחי בניה
שטח מבונה קיים:	כ-220 מ"ר (ל-2 יח"ד)
תוספת שטח בניה אפשרית:	180 מ"ר
שווי מ"ר מבונה:	2,000 ₪ למ"ר מבונה
מקדם שוליות:	0.8
שווי הזכויות הנוספות במצב החדש:	288,000 ₪
שווי הזכויות הנוספות במצב הקודם[4]:	230,400 ₪
ההשבחה:	**57,600** ₪
לתאריך הקובע:	28.05.1996

השבחה עקב אישור תכנית מס' מ/345:

מהות ההשבחה:	הרחבת שימושים
שווי הנכס במצב חדש:	1,500,000 ₪
שווי הנכס במצב קודם:	1,400,000 ₪
השבחה גולמית:	100,000 ₪
הפחתה בגין מיקום הנכס:	0.8
השבחה:	**80,000** ₪
לתאריך הקובע:	12.12.2007

12. **סיכום**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה, עקב אישור תכניות מס' מ/83 א' ומ/345, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה למועד הקובע	היטל השבחה למועד הקובע
מ/83 א'	28.05.1996	57,600 ₪	28,800 ₪
מ/345	12.12.2007	80,000 ₪	40,000 ₪

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

אינג' אמנון נזרי

מהנדס בנין ושמאי מקרקעין

[4] שווי הזכויות במצב הקודם חושב לפי 80% מערכן במצב החדש, בהתבסס על היתרי הבניה שניתנו במצב הקודם.