גבע בלטר
שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

5 במרץ 2014

תיק מס': 17332

לכבוד

מר יעקב עשת ואח'

ע"י גרשון פנחסיק - שמאי מקרקעין

pinhasik@zahav.net.il

הועדה המקומית לתכנון ולבניה קריות

ע"י מוטי זייד - שמאי מקרקעין

moty_z@zaidorniv.co.il

בענין יעקב עשת ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה קריות

א.נ,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

ברח' קק"ל 3א', קרית ביאליק

<u>חלקה 5/16 בגוש 11538</u>

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מוניתי כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה לנכס הנדון, בגין מימוש זכויות בדרך של מכירה.

2. **<u>דיון וביקור בנכס</u>**

בתאריך 26.12.2013 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים.

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 19.1.2014.

בהסכמת הצדדים נערך הביקור בלא נוכחות מטעמם.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פרוט המסמכים שהוגשו ע"י הצדדים:

מטעם המבקש:

- שומתו של השמאי גרשון פנחסיק מיום 14.10.2013.
- נסח רישום מקרקעין.
- הערות לפרוטוקול דיון מיום 30.12.2013.
- שומות מכריעות של השמאי מוטי דיאמנט.

מטעם המשיבה:

- שומתו של השמאי מוטי זייד מיום 9.7.2013.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש:	11538
חלקה:	6[1]
תת חלקה:	16
שטח היחידה:	204.59 מ"ר (שטח רשום)
שטח בנוי:	כ- 171 מ"ר (עפ"י היתר[2])
שטח הקרקע[3]:	כ- 434 מ"ר.
כתובת:	רח' קק"ל 3א', קרית ביאליק
סוג הנכס:	צמוד קרקע חד משפחתי
זכויות:	חכירה מקרן קימת לישראל

[1] עפ"י נסח רישום מקרקעין הנכס רשום כתת חלקה 16 בחלקה 5 ביחד עם חלקה 6. הנכס ממוקם פיזית בתחום חלקה 6.
[2] עפ"י המצוין בהיתר מס' 3619/47/61 מיום 7.3.1976.
[3] עפ"י המצוין בהיתר מס' 3619/47/61 מיום 7.3.1976.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

5. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי עורפי בן קומה אחת מעל קומת עמודים חלקית, הנמצא ברחוב קרן קיימת לישראל 3א' בקרית ביאליק.

הנכס ידוע גם כחלקה 6/16[4] בגוש 11538 המהווה דירת מגורים בשטח רשום של 204.59 מ"ר.

הנכס ממוקם במרחק של כ- 70 מ' מפינת הרחובות קרן קיימת ואפרים. רח' אפרים מתחבר עם דרך עכו – חיפה.

סביבת הנכס מאופיינת בעיקר בבניה רוויה בני 2-3 קומות של בנינים ותיקים לצד חדשים.

על חלקה 6 קיימים שני מבנים כדלקמן:

- בחזית החלקה - מבנה מסחרי בן 2 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.
- בעורף החלקה - מבנה צמוד קרקע בן 2 קומות (הנכס הנדון).

הנכס הנדון מהווה כאמור בית מגורים צמוד קרקע הבנוי בעורף חלקה 6, המבנה בנוי על שטח קרקע, המהווה חלק מחלקה 6, שצורתו מעין טרפז בשטח כ – 434 מ"ר (עפ"י היתר).

בית המגורים נבנה בשנת 1976 ומצבו הפיזי תואם את גילו, הבית כולל קומת עמודים חלקית מפולשת ומעליה קומת מגורים מלאה. המבנה בנוי בבניה קונבנציונלית עם גג בטון שטוח, המבנה מחופה טיח מותז.

להלן פרוט השטח הבנוי (כמפורט בהיתר הבניה):

סוג השטח	שטח עפ"י היתר
עיקרי	107.50 מ"ר
חדרי מדרגות	13.50 מ"ר
מרפסות	18.00 מ"ר
חדרי כביסה	7.00 מ"ר
מקלט	9.00 מ"ר
מחסנים	16.00 מ"ר
סה"כ	**171.00 מ"ר**

יצויין כי שטחו הרשום של הנכס (עפ"י רישום הבית המשותף) הינו 204.59 מ"ר (כולל מחסן בשטח 9.5 מ"ר).

הגישה לנכס הינה באמצעות שביל גישה מהחזית להולכי רגל ולכלי רכב.

החצר כוללת דשא ועצי נוי. בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

[4] חלקות 5 ו – 6 בגוש 11538 רשומות ביחד כבית משותף. הנכס הנדון מהווה חלק מחלקה 6.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

6. **<u>המצב התכנוני</u>**

מצב קודם

- עפ"י תכנית **ק/16/ה (תכנית מנדטורית 129E),** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1335 מיום 9.5.1944 כלול הנכס הנדון בחלקה ביעוד למגרש ציבורי.

- עפ"י תכנית **ק/130**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1299 מיום 25.8.1966 כלול הנכס הנדון בחלקה ביעוד שטח לבניינים ציבוריים.

בנוסף, התכנית קובעת כי באזור מגורים ב' שטח הבניה הכללי המותר יהיה 50% משטח החלקה במגרש רגיל ו- 55% במגרש פינתי, גובה מקסימלי יהיה 2 קומות.

גודל מגרש בניה לא יהיה קטן מ- 600 מ"ר, מספר המבנים העיקריים על מגרש בניה אינו מוגבל בתנאי ששטח הבניה המותר בכל המבנים העיקריים יחד לא יעלה על המותר לפי תכנית זו ומרווחים כלפי גבולות המגרש ישמרו בהתאם לתכנית זו ובתנאי כי בין שני מבני מגורים (כולל מרפסות) יהיה מרחק מינימלי של 8 מ'.

קווי בנין: קדמי 5 מ', צדדי 3 מ', אחורי 6 מ'.

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

מרפסות לא תכללנה באחוזי הבניה המותרים בין אם הן מכוסות או שאינן מכוסות אך בתנאי ששטחן לא יעלה על 35% משטח הבניה המותר.

השטח הכולל של בנייני עזר לא יעלה על 2.5% משטח המגרש, השימושים המותרים במבנה עזר יהיו מחסנים, מכבסות פרטיות ומוסכים פרטיים בלבד.

לא יינתן היתר לבנית מבני מגורים או תוספת לבנית מבני מגורים, אלא בתנאי שתוכנן במגרש הבניה חניה פרטית לפי מכסה מינימלית של מכונית אחת לכל דירה בשטח של 15 מ"ר לכל מקום חניה עם גישה נוחה.

- עפ"י תכנית **ק/176**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1441 מיום 4.4.1968 שונה יעוד חלקה 6 בגוש 11538 ממגרש לבנין ציבורי **לאזור מגורים ב' עם חזית חנויות**.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

תקנות התכנית ק/130 תשארנה בתקפן גם לתכנית זו.

התכליות המותרות באזור מגורים ב' הינן בתי מגורים של שתי קומות או שתי קומות מעל קומת עמודים.
שטח הבנין המותר באזור זה הינו 50% משטח החלקה בשתי קומות.

- עפ"י תכנית **ק/179**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1807 מיום 24.2.1972 כלול הנכס הנדון ביעוד **למגורים ב'.** מטרת התכנית הינה עיצוב גנני – ארכיטקטוני של הרחוב, קביעת צורת הבניה בשטח התכנית תוך שמירה קפדנית על הצמחייה הקיימת, התאמת צורת הרחוב לדרישות התנועה בהתחשב בצמחיה הקיימת.

הוראות התכנית קובעות בין היתר כדלקמן:
המרווח הקדמי המזערי יהיה 10 מ', במידה ובנין בן קומה או קומתיים קיים נמצא בתחום מרווח קדמי קטן מ- 10 מ', לא יורשה בו כל שינוי בחזית הקדמית ולא תורשה קומה נוספת עליהם ויתרת אחוזי הבניה תנוצל בחלקו האחורי של הבנין או במבנה שני הנמצא בחלקו הפנימי של המגרש, המבנה השני בחלקה יהיה בהכרח על עמודים.
שטח הבניה המותר יהיה כאמור בתכנית ק/130 אלא אם יינתן עידוד בהתאם לאמור בסעיף מרווחים ואחוזי בניה.

<u>מרווחים ואחוזי בניה</u>
במידה ובעלי המגרש יהרסו את המבנה הקיים הנמצא בתחום קו הבנין בן 10 מ' או מעבר לו ויבנו מבנה חדש יחולו על המגרש התנאים הבאים:
יותר ניצול סה"כ 60% משטח החלקה.
יותר לבנות מבנה בן 3 קומות על עמודים.
המרווח הקדמי יהיה 10-15 מ' בהתאם לגודל המגרש.

עפ"י תשריט התכנית בחזית חלקה 6 הנדונה, מסומנת הפקעה לצורך הרחבת דרך ומסומן מבנה קיים בן שתי קומות הממוקם בחלקו מעבר לקו הבנין הנקבע בתכנית זו, במרווח קדמי קטן מ- 10 מ'.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

היתרי בניה

- הוצג בפניי היתר בניה מס' 3619/47/61 מתאריך 7.3.1976 להקמת המבנה הנדון הכולל קומה אחת מעל קומת עמודים חלקית.

להלן שטחי הבניה הכלולים בתכנית הבקשה להיתר:

סוג השטח		שטח
שטח עיקרי - קומה א'		107.50 מ"ר
חלקי בנין אחרים	חדרי מדרגות	13.50 מ"ר
	מרפסות	18.00 מ"ר
	חדרי כביסה	7.00 מ"ר
	מקלט	9.00 מ"ר
	מחסנים	16.00 מ"ר
סה"כ		**171.00 מ"ר**

- הוצגה בפני תכנית בקשה להיתר מאושרת מס' 20120838 שניתן ביום 24.7.2013 המתייחסת למבנה החזיתי בחלקה 6, שבו אושרה תוספת יח"ד בקומה שנייה והוספת מעלית בחזית אחורית.

להלן פרוט שטחי הבניה המבוקשים:

תוספת שטח עיקרי: 78.95 מ"ר

תוספת מרחב מוגן: 13.8 מ"ר

תוספת פיר מעלית: 3.06 מ"ר

מצב חדש

- עפ"י תכנית **ק/290**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2781 מיום 21.1.1982, נקבעו דרישות מחייבות להתקנת מקומות חניה ובין היתר נקבע כי שטח החניה הדרוש לרכב פרטי הינו 25 מ"ר ברוטו, באזור מגורים שיעורי החניה יהיו כדלקמן:

שטח הדירה	מקום חניה לרכב פרטי עבור כל:
עד 120 מ"ר בבתים משותפים	1 דירה
מעל 140 מ"ר בבתים משותפים	3/4 דירה
בית בן דירה אחת מעל 200 מ"ר	1/2

בעת חישוב מקום החניה יעוגל כל חלק של מקום חניה ליחידה השלמה הקרובה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

- עפ"י תכנית **ק/316**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3409 מיום 18.12.1986 נקבעו הוראות לאופן חישוב שטחי הבניה כדלקמן:

<u>חישוב שטח הבניה במגרש</u>

שטח הבניה יכלול את כל שטחי הרצפות והחתכים האופקיים של כל הקירות התוחמים בכל הקומות.

<u>חישוב אחוזי בניה באזורי מגורים</u>

שטחי הבניה אשר לא יכללו בחישוב אחוזי הבניה המותרים באזורי מגורים יהיו כדלקמן:

א. מחסן אחד לדירה, בתנאי שיהיה צמוד מבחינת הרישום לדירה ובתנאי שגובהו הפנימי לא יעלה על 2.2 מ' ובתנאי שבבניינים עד 9 יח"ד שטחו לא יעלה על 5 מ"ר ובבניינים בהם ישנם מעל 9 יח"ד שטחו לא יעלה על 4 מ"ר.
ב. שטח מקלט תקני מינימלי.
ג. לכל יח"ד באזורי מגורים א' ו-ב' מוסך למכונית בתנאי ששטחו לא יעלה על 15 מ"ר וגובהו לא יעלה על 2.2 מ'.
ד. שטחי פירי מעליות.
ה. בבניינים רבי קומות שטחים סגורים בקומת העמודים שיועדו לשימוש משותף ובתנאי שהשימושים לא יהיו עסקיים, הגובה הפנימי לא יעלה על 2.2 מ'.
ו. שטח גג הדירה שהגישה אליו מתוך הדירה.
ז. שטח גג הרעפים ששיאו לא יעלה על 2.2 מ' מעל התקרה שמתחתיו.

<u>חישוב אחוזי בניה באזורים מעורבים מגורים ועסקים</u>

שטחי הבניה אשר לא יכללו בחישוב אחוזי הבניה המותרים באזורים מעורבים מגורים ועסקים יהיו כדלקמן:

א. שטח מקלט תקני מינימלי בתנאי שיהיה בתחום קווי בנין.
ב. חדרי הסקה, חשמל ומיזוג אוויר.
ג. שטחי פירי מעליות ופירי צינורות השירותים.
ד. שטח חניה מקורה למס' החניות הנדרש לפי התקן ובתנאי ששטח מקסימלי למקום חניה יהיה 15 מ"ר ובגובה פנימי עד 2.2 מ'.

כמו כן, התכנית קובעת כי באזור מגורים ב' תותר הקמת 6 יח"ד לדונם נטו לאחר הפרשות לצרכי ציבור ובתנאי שהיטל מקסימלי של מבנה יהיה 30% משטח המגרש, חישוב מספר יח"ד יעשה על פי שיטת העיגול העשרוני.

- עפ"י תכנית **ק/316א'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4117 מיום 3.6.1993, שמטרותיה הינן לקבוע כללים לבניית מבני יציאה לגג, עיצוב קומה

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

עליונה של הבתים והגג שמעליהם, אופן חישוב שטחי שרות והוראות לעיצוב ארכיטקטוני של חזיתות הבנין נקבעו בין היתר, ההוראות הבאות:

<u>כללים לתוספת קומה בקומה עליונה או על גג הבנין וסגירת מרפסות בבתים מדורגים</u>

א. בבניינים שבנייתם הסתיימה תותר תוספת בניה בתנאים שהינם בין היתר כדלקמן:

- שטח הבניה יהיה 24 מ"ר לכל היותר אולם לא יותר מ- 50% משטח הדירה שמתחת.
- גובה המבנה יהיה לא יותר מ- 2.5 מ' נטו.
- השטחים האמורים הינם בתוספת לאחוזי הבניה הקבועים בתכניות החלות על השטח.
- בקשת ההיתר לתוספת הבניה האמורה תכלול תכנון הגג בכללותו כולל קירוי מרפסת הגג עם רעפים או מבניה קלה.
- המבנה הנוסף יהיה חלק אינטגרלי של הדירה מתחתיו ובשום פנים לא ישמש כיח"ד נפרדת.

ב. בבניינים חדשים תותר תוספת בניה בתנאים שהינם בין היתר כדלהלן:

- שטח הבניה יהיה 24 מ"ר לכל היותר אולם לא יותר מ- 50% משטח הדירה שמתחת.
- גובה המבנה יהיה לא יותר מ- 2.5 מ' ברוטו.
- השטחים האמורים הינם בתוספת לאחוזי הבניה הקבועים בתכניות החלות על השטח.
- בדירות גג (פנטהאוז) לא יחשב באחוזי הבניה הגג המרוצף בהמשך הדירה שישמש כמרפסת ובתנאי שלא יותר מ- 35% ממנו יקורה.
- מבנה הגג ישמש את הדירה שמתחתיו ובכל מקרה לא יהווה יח"ד נפרדת.

<u>עיצוב ארכיטקטוני של חזיתות הבנין</u>

יורשו בליטות אשר ישמשו כקרניזים או אדניות ומרפסות ובתנאי שלא יבלטו יותר מ-10% מקו בנין צדדי ו/או 20% מקו בנין קדמי ובתנאי שהמרפסת תהיה בגובה לפחות 2.5 מ' מעל המדרכה הסמוכה.
תורשה הקמת גזוזטראות בהתאם להוראות תקנות התכנון ובניה.

<u>הוראות לחישוב שטחים למטרות שרות</u>

חדרי המדרגות המשותפים יחושבו בהתאם לקבוע בסעיף 3.32 לתקנות התכנון והבניה חלק ג' סימן ז'.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

תורשה הקמת מרתפים בתנאי שגודלם לא יחרוג מהיקף הבנין ובתנאי שגובהם נטו לא יעלה על 2.2 מ' והחלק הבולט יהיה לא יותר מ- 1 מ' ביחס למדרכה הסמוכה. בכל מקרה המרתף יירשם כרכוש משותף לכלל דיירי הבית, כאשר הבית מכיל יחידת דיור בודדה ירשם המרתף על שם בעלי הדירה וישמש אותם בלבד.

- עפ"י תכנית **ק/316ב',** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4297 מיום 10.4.1995, נקבעו שינויים ארכיטקטוניים וכמו כן הוגדר המונח "יחידת דיור" כמערכת חדרים בעלת כניסה נפרדת המיועדת למגורי אדם, לרבות חדר מגורים, מטבח וחדר שרות ויכול שתכלול פרוזדור, אולם כניסה ומרפסת.

- עפ"י תכנית **ק/מק/316/ג',** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4724 מיום 26.1.1999, נקבע שינוי הוראות בעניין קו בנין צדדי לגבי מבנים אשר הכניסות לדירות הן מהצד באזורי מגורים א ו- ב' כך שתינתן אפשרות לבניית גגון מעל הכניסות הנ"ל ברוחב של 1.5 מ' והמשך כמצללה (פרגולה) עד קו בנין "0" כאשר גובה הגגון והמצללה יהיה 2.8 מ' ליד המבנה ו- 2.2 מ' בצמוד לגדר ושטח כל הגגון והמצללה לא יעלה על 10 מ"ר.

- עפ"י תכנית **ק/316/ח',** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4921 מיום 19.9.2000 נקבעו שטחי שרות ביעודים שונים ובין היתר נקבעו שטחי שרות באזור מגורים ב' כדלקמן:

סוג השטח	שטח מעל למפלס הכניסה	שטח מתחת למפלס הכניסה
חניה ליח"ד	25 מ"ר	-
מרחב מוגן	עפ"י דרישות הג"א	עפ"י דרישות הג"א ובתנאי שלא יוקם מעל למפלס הכניסה
מחסן	עד 6 מ"ר ברוטו ליח"ד	-
קומת עמודים	שטח התכסית החופף לתכסית הקומה שמעליה	-
חדר מדרגות משותף	15 מ"ר (כולל היציאה לגג) בכל קומה	-
מרתף	-	מרתף בגובה 2.2 מ' ששטח תכסיתו המרבי חופף לשטח תכסית הקומה מעל ובתנאי שלא ימוקמו אותן פונקציות מעל מפלס הכניסה. גובה הפתחים המקסימלי בחלקו הבולט לא יעלה על 0.6 מ'.

- עפ"י תכנית **ק/130/א',** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4996 מיום 25.6.2001, נקבעו זכויות בניה באזורים השונים.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ביחס לאזור מגורים ב' נקבע כדלקמן:
השטח העיקרי יהיה 67.5%.
השטח העיקרי יכלול את שטח הבניה העיקרי המותר לפי תכנית ק/130 (50%) בתוספת 35% מסה"כ שטח זה (שטח שיועד בתכנית ק/130 למרפסות מקורות ושאינן מקורות ובוטל בתכנית זו).
התכנית קובעת כי בבניינים חדשים תחול חובת הקמת מחסנים, מחסן לכל יח"ד.

כמו כן נקבעו הוראות אדריכליות ביחס לציפוי בנינים, עצוב מסתורי כביסה, קו בנין לצורך מעלית וכיוצ"ב.

- עפ"י תכנית **ק/130/ב'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5367 מיום 15.2.2005 נקבע בין היתר, כי באזור מגורים ב' שטח בניה עיקרי יהיה 85% (במקום 67.5%), מס' הקומות המותר יהיה 3 מעל קומת עמודים (במקום 2 קומות מעל קומת עמודים), מס' יח"ד לדונם יהיה 7 (במקום 6), בכל מגרש יישאר שטח של לפחות 20% פנוי מכל בינוי, ריצוף וחניה תת קרקעית לצרכי גינון כשטח של כלל הדיירים.

תכנית זו תחול רק על בניינים חדשים ורק על חלקות שלא קיים בהן כל מבנה או שהמבנה ייהרס כחלק מהבקשה להיתר לבניית מבנה חדש, חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית.

- עפ"י תכנית **ק/316/ד'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5442 מיום 29.9.2005, נקבע שינוי להוראות תכנית ק/316/א', כך שלא תידרש הסכמת כל בעלי הזכויות בבית המשותף עבור תוספת בנייה על הגג אלא רק 75% מתוכם בהתאם לחוק המקרקעין.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

7. **<u>המצב המשפטי</u>**

<u>נסח רישום מקרקעין</u>

עפ"י מידע מפנקס הזכויות מיום 6.10.2013 רשומה תת חלקה 16 בחלקה 5 (ביחד עם 6) בגוש 11538 בשטח רשום של 204.59 מ"ר בבעלות: **קרן קיימת לישראל**.

רשומה חכירה לטובת :

יעקב אלקנה אשת 1/3

אלון עשת 1/3

שרון עשת 1/3

חלקה ברכוש המשותף של תת חלקה זו הינו 1/830.

להלן פרוט ההצמדות:

תיאור השטח	שטח רשום במ"ר	מיקום ההצמדה (הערות שלי)
קרקע מקורה	35.96	שטח מקורה בקומת העמודים
קרקע מקורה	23.04	שטח מקורה בקומת העמודים
קרקע	260.4	שטח חצר ללא קירוי
גג	133.76	גג המבנה השטוח
קרקע	337.34	שביל גישה משותף יחד עם תתי חלקות 1-7

על הנכס רשומה הערה לטובת נודלמן יעקובי מריאן.

על החלקה רשומה הערה לטובת עירית קרית ביאליק.

<u>צו רישום בתים משותפים</u>

עפ"י צו תיקון מס' 2 מיום 29.7.2007 נהרסה הדירה הרשומה כתת חלקה 8 ובמקומה הוקמה יחידה חדשה שנרשמה כתת חלקה 16 (היחידה הנדונה).

בהצמדה המשותפת (קרקע א') נמחקה תת חלקה 8 ונרשמה במקומה תת חלקה 16.

הערה: מדובר על שביל הגישה לעורף החלקה העובר בחלקה המזרחי של חלקה 6 הנדונה.

במסגרת צו התיקון נרשמה תת חלקה 16 וההצמדות כמפורט בנסח דלעיל.

יצויין כי לתת חלקה 16 1/830 חלקים ברכוש המשותף.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

חוזה רכישה

כפי שנמסר ע"י הצדדים, עפ"י חוזה מיום 26.5.2013 בין יעקב אלקנה עשת, אלון עשת ושרון עשת (להלן "המוכר") לבין נודלמן יעקובי מריאן (להלן "הקונה") נמכרו מלוא הזכויות בנכס הנדון.

8. **<u>מהות ההשבחה</u>**

ההשבחה מחושבת בגין אישור התכניות כדלקמן:

- אישור תכנית ק/290- לתאריך קובע 5.2.1982.
- אישור תכנית ק/316- לתאריך קובע 2.1.1987.
- אישור תכנית ק/316א'- לתאריך קובע 18.6.1993.
- אישור תכנית ק/316ב'- לתאריך קובע 25.4.1995.
- אישור תכנית ק/מק/316/ג'- לתאריך קובע 10.2.1999.
- אישור תכנית ק/316/ח'- לתאריך קובע 4.10.2000.
- אישור תכנית ק/130/א'- לתאריך קובע 10.7.2001.
- אישור תכנית ק/130/ב'- לתאריך קובע 2.3.2005.
- אישור תכנית ק/316/ד'- לתאריך קובע 14.10.2005.

9. **<u>עמדות הצדדים</u>**

תכנית	נושא	ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה	ההשבחה עפ"י שמאי המבקש
ק/316א'	חדרים על הגג	₪ 14,700	₪ 1,130
ק/130ב'	תוספת זכויות בניה	₪ 24,400	אין השבחה

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

10. **<u>תיאור המחלוקות והכרעה</u>**

10.1. **<u>מהות הנכס שלגביו מחושבת ההשבחה</u>**

הנכס הנדון מהווה בית מגורים חד משפחתי צמוד קרקע (על עמודים), הממוקם בחלקה העורפי של חלקה 6 בגוש 11538.
בית המגורים ממוקם על שטח קרקע של כ – 434 מ"ר.

הנכס רשום כתת חלקה מס' 16 כחלק מבית משותף הכולל את חלקות 5 ו-6. הבית המשותף כולל שני בנינים בבניה רוויה הממוקמים בחזית החלקות ואת הנכס הנדון הממוקם בעורף חלקה 6.

לתת חלקה 16 צמוד שטח הקרקע המקיף את בית המגורים (וחלק משביל הגישה לעורף החלקה) והחלק ברכוש המשותף שברשותו הינו 1/830 בלבד.

קיימת סתירה בין החלק ברכוש המשותף כפי שנרשם בלשכת רישום המקרקעין לבין היקף זכויות הבניה המנוצלות ע"י היחידה והיחס בין השטח הבנוי בפועל לבין סך השטחים הבנויים בחלקה.

שמאי הצדדים הסכימו כי לנכס מיוחס שטח קרקע של 434 מ"ר, בהתאם לשטח שתופס הנכס בפועל. (בהתבסס על שטח הקרקע המפורט בהיתר הבית משנת 1976).

בהתחשב בסתירה הקיימת בין הנתונים וחוסר הסבירות שלהם, אני מאמצת את הסכמת הצדדים כי הזכויות שמיוחסות לנכס הנדון ייגזרו מתוך שטח קרקע של 434 מ"ר. עם זאת, בהתחשב בבעייתיות של המצב המשפטי יש להביא בחשבון הפחתה בשווי הזכויות.

יצוין כי אין קביעה זו מגדירה תכנונית את הנכס הנדון כמגרש נפרד מחלקה 6, דבר אשר יידון על ידי בהמשך במסגרת ההשבחה בתכנית ק/130 ב'.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

10.2. **<u>השבחה בגין תכניות :</u>**

תכנית	הנמקה
ק/290	התכנית עוסקת בתקן חניה – איננה משביחה את המקרקעין.
ק/316	התכנית קובעת מהם שטחי בניה אשר לא יכללו בחישוב אחוזי הבניה המותרים, לרבות מחסן עד שטח של 5 מ"ר לכל יח"ד ומוסך למכונית עד שטח של 15 מ"ר. במסגרת היתר הבניה של הנכס הנדון, אושרה בניית מחסן בשטח של 16 מ"ר, כמו כן, להערכתי עלות בניית המוסך הינה בגבולות ההשבחה ולפיכך, התכנית איננה משביחה את המקרקעין.
ק/316ב'	התכנית עוסקת בשינויים ארכיטקטוניים והגדרת המונח "יחידת דיור" – איננה משביחה את המקרקעין.
ק/מק/316/ג	התכנית עוסקת בשינויי קו בנין צדדי לגבי מבנים אשר הכניסות לדירות הן מהצד – איננה משביחה את המקרקעין
ק/316/ח	התכנית עוסקת באופן חישוב שטחים וקובעת שטחי שרות ובין היתר, לכל יח"ד מחסן עד 6 מ"ר. כאמור, במסגרת היתר הבניה של הנכס הנדון, אושרה הקמת מחסן בשטח של 16 מ"ר ולפיכך, התכנית איננה משביחה את המקרקעין
ק/130/א	התכנית קובעת כי השטח העיקרי יכלול את שטח הבניה העיקרי לפי תכנית ק/130 בתוספת 35% משטח בניה זה. בהתחשב בהסכמת הצדדים ובזכויות במצב הקודם – התכנית איננה משביחה את המקרקעין
ק/316/ד	התכנית קובעת כי תידרש הסכמה של 75% מבעלי הזכויות בבית המשותף עבור תוספת בניה על הגג וזאת בהתאמה לתיקון לחוק המקרקעין – איננה משביחה את המקרקעין

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

10.3. **<u>השבחה בגין תכנית ק/316א'</u>**

עמדת שמאי המשיבה

במצב החדש - התכנית מרחיבה את זכויות הבניה כך שניתן לבנות בנכס הנדון תוספת של חדר יציאה לגג + מרפסת גג.

בכל השומות המכריעות נקבע כי זכויות אלו כלכליות וישימות.

יש להביא בחשבון השבחה על בסיס שטח של 24 מ"ר חדר על הגג בתוספת 25 מ"ר מרפסת גג.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה הציג את הנתונים הבאים :

תאריך	כתובת	מהות הנכס	שטח במ"ר	מחיר
1995	רח' ז'בוטינסקי	דירת 4 חדרים	96	$115,000
19.6.1998	רח' יוספטל	דירת 3 חדרים בקומת הקרקע	83	$472,000

נכון למועד הקובע לפי תכנית ק/316א' ניתן לייחס שווי של כ- $180 למ"ר מבונה חדר יציאה לגג ו- $45 למ"ר מבונה מרפסת פתוחה.

להלן חישוב ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה:

שטח חדר יציאה לגג	24 מ''ר
שווי מ"ר מבונה אקווי' לחדר יציאה לגג	$180
סה"כ תוספת שווי בגין חדר יציאה לגג	$4,320
שטח מרפסת גג	25 מ''ר
שווי מ"ר מבונה אקווי' למרפסת גג	$45
סה"כ תוספת שווי בגין מרפסת גג	$1,125
סה"כ השבחה בדולרים	$5,445
שער הדולר נכון למועד הקובע	2.7
סה"כ השבחה בשקלים	**₪ 14,700**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

עמדת שמאי המבקש

הרוכש הנוכחי הינו אדם פרטי וזכויות הבניה העומדות לזכותו הינן מעל ומעבר לנדרש לרוכש בודד, מכיוון שניתן לנצל את זכויות הבניה שבהתאם לתכנית ק/130 גם לתוספת קומה הרי שהזכות לחדר על הגג הינה שולית עד כדי מיותרת ולראיה בדירה הסמוכה נבנתה רק תוספת קומה בהתאם לזכויות תכנית ק/130 ללא חדר נוסף על הגג.

לפיכך, בחישוב ההשבחה יש להביא בחשבון מקדם 0.65 בגין דחיה ומקדם 0.15 בגין שוליות, כלומר מקדם משוקלל של 0.1.

לטענת שמאי המבקש בשומת הועדה הובאה בחשבון באופן שגוי הנחת עבודה כאילו התכנית מתירה גם מרפסת על הגג וכי נושא זה כבר הוכרע בשומה מכרעת מיום 29.1.2012 לנכס ברחוב אפרים 62, קרית ביאליק (גו"ח 11535/130). לטענתו של השמאי המבקש יש להביא בחשבון שטח חדר גג של 24 מ"ר ללא שטחי מרפסת.

<u>ערכי שווי</u>

שומת ההשבחה נערכה על בסיס הערכים שנקבעו בהחלטות קודמות כמפורט בטענותיו של שמאי המבקש דלעיל, להלן ההחלטות הקודמות שצוינו ע"י שמאי המבקש:

החלטת ועדת ערר 8008/09, רח' הברושים 4 קרית ביאליק.

שומה מכרעת של מוטי דיאמנט מיום 9.12.2010 ברח' ברדיצ'בסקי 29 קרית ים.

שומה מכרעת של מוטי דיאמנט מיום 4.1.2012 ברח' אשל 22 קרית ביאליק.

שומה מכרעת של עאטף עאלם מיום 30.11.2010 ברח' אילת 11, קרית מוצקין.

נכון ליום הקובע לפי תכנית ק/316א' שווי מ"ר מבונה הינו $170.

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המבקש:

שטח חדר יציאה לגג	24 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקווי' לחדר על הגג	$170
מקדם משוקלל	0.1
סה"כ השבחה בדולרים	$408
שער הדולר נכון למועד הקובע	2.77
סה"כ השבחה בשקלים	**₪ 1,130**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הכרעה

תכנית ק/316א' אפשרה תוספת חדר על הגג בשטח 24 מ"ר לכל יחידת דיור בקומה העליונה.
שמאי הצדדים חלוקים באשר לשימוש הטוב והיעיל בנכס.
לטענת שמאי המבקש אין כדאיות בבניית החדר על הגג, בהתחשב ביתרת זכויות הבניה שניתנת לניצול.

במצב הקודם - לפי תכניות ק/130, ק/176 ו-ק/179 זכויות הבניה הינן 50% ובמקרה של הריסת המבנה החזיתי 60% ובנוסף 35% מהזכויות כמרפסות מקורות.
בהתחשב במצבו של המבנה החזיתי אני סבורה כי זכויות הבניה הזמינות לבניה הינן בהיקף של 50% + זכויות למרפסות.
סה"כ זכויות הבניה הינן 292.95 מ"ר לעומת 171 מ"ר בנויים בהיתר מכאן שקיימת יתרת זכויות של 122 מ"ר.
בהתחשב בצפיפות המותרת יתכן כי ניתן לפצל את הבית לשתי יחידות דיור, אולם בהתחשב בגילו ומצבו של הבית במועד הקובע, אפשרות הניצול הסבירה של הזכויות הינן באמצעות הרחבת הבית הקיים.

במצב החדש - חלה תכנית ק/316א' המרחיבה את זכויות הבניה כך שבנוסף לזכויות המוקנות ניתן לבנות חדר על הגג בשטח של 24 מ"ר.
כאמור, אפשרויות הניצול הינן באמצעות הרחבת הבית הקיים.

נשאלת השאלה האם יש כדאיות כלכלית בהרחבת הבית לשטח כולל של 317 מ"ר ליחידת דיור אחת.
בהתחשב באופי הסביבה, אני מסכימה עם שמאי המבקש כי לתוספת שטחי הבניה על הגג תרומה שולית. שתבוא לידי ביטוי במקדם שוליות של 0.65.

לאור העובדה כי שטחי הגג זמינים לבניה וניתנים למימוש על גג הנכס הנדון, אני מעריכה כי אין להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין דחיה לשטחים אלו.

עפ"י סעיף 5.א (4) לתכנית ק/316א' "בקשת ההיתר לתוספת הבניה האמורה תכלול תכנון הגג בכללותו כולל קירוי מרפסת הגג עם רעפים או מבניה קלה...", מכאן כי התכנית מתירה מרפסת גג מקורה. לצורך ביטוי תרומת שטחי מרפסת הגג הובא בחשבון מקדם 1.3 לתוספת שטחי הגג.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ערכי שווי

שמאי הצדדים חלוקים בעניין שווי מ"ר מבונה שמאי המשיבה טוען כי שווי מ"ר מבונה הינו 180$ ואילו שמאי המבקש טוען כי שווי מ"ר מבונה הינו 170$.

שמאי הצדדים לא הציגו עסקאות השוואה מהן נגזר השווי שנקבע בשומותיהם.

להלן פרוט עסקאות שהוצגו בשומתו המכרעת של אריה אריאל מיום 29.1.2012 ברח' אפרים 62, קרית ביאליק :

מועד עסקה	כתובת	מספר חדרים	מחיר ב-$	מחיר למ"ר בנוי
יוני 1992	זבולון 39, קרית אתא	3	$ 65,000	$ 867
יוני 1992	ביאליק 10, קרית ים	3	$ 73,000	$ 973
דצמבר 1993	ציזלינג 37, קרית חיים	4 מרפסת +	$ 115,000	$ 1,045
ספטמבר 1994	מסדה 8, קרית מוצקין	3	$ 80,000	$ 1,067

שווי מ"ר בנוי ממוצע			$ 1,000
מעמ	17%		$ 855
יזמות	10%		$ 777
עלות בניה	$ 600		$ 600
שווי מ"ר מבונה			**$ 177**

בהתחשב בנתונים לעיל ובמיקומו של הנכס, אני מעריכה כי שווי מ"ר מבונה בסביבת הנכס הנדון הינו בגבולות **$180** למ"ר.

להלן תחשיב ההשבחה :

תוספת שטח - חדר יציאה לגג	24 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה	180	$
מקדם חדר על הגג	1.30	
מקדם שוליות	0.65	
שער הדולר נכון ליום הקובע	2.772	₪
השבחה	**10,119**	**₪**

10.4. **<u>השבחה בגין תכנית ק/130/ב'</u>**

עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה מחושבת בגין תוספת זכויות של 4% לפי תכנית ק/130/ב וסה"כ 85%.
מדובר במגרש עצמאי בשטח של 434 מ"ר ובהתאם לכך נבנתה השומה שבסיסה הוא הפרשי תכנון.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הבנין נבנה ב- 1975, אורך החיים הינו 40-45 שנים ולכן הבנין אמור לסיים את חייו הכלכליים בימים אלו, לפיכך יש מקום לנצל את זכויות הבניה של תכנית ק/130ב'.

ניתן לנצל את ק/130ב' בהריסה של הבנין הנדון, אפשר לאשר בהקלה ללא הריסת הבניינים השכנים.

יש להביא בחשבון הפרש תכנוני שנוצר למבקש בשני מצבי התכנון. עם זאת, ניתן מקדם דחיה בשל העובדה כי קיים מבנה ומימוש התכנית יידחה.

המצב הקודם הינו זכויות הבניה לפי תכנית ק/179 המקנה 60% הכוללים את זכויות הבניה במקרה של הריסת המבנה השכן בתוספת הזכויות לפי תכנית ק/130 המקנה תוספת של 35% זכויות בניה מהשטח המותר, דהיינו המצב הקודם הינו שווי זכויות בניה של 81%.
המצב החדש הינו שווי זכויות הבניה לפי תכנית ק/130/ב' המקנה זכויות בניה של 85%. בנוסף, הובא בחשבון מקדם דחיה של 0.65.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה הציג את נתוני ההשוואה הבאים :

תאריך	פרטי זיהוי	מהות הנכס	שטח במ"ר	מחיר
יולי 2005	גוש 11553 חלקה 231	מגרש בייעוד מגורים ג'	788	$472,000
ספטמבר 2005	גוש 11534 חלקה 23	מגרש ביעוד מגורים ב'	720	$450,000
11.3.2010	גוש 11553 חלקה 170	לא צוין	2,698	₪ 10,500,000
11.11.2012	גוש 11553 חלקה 170	דירת 4 חדרים	89	₪ 1,025,000

ניתן לייחס לנכס הנדון שווי למ"ר מבונה בסך של כ- 500$ בכפוף למיקום, רמת צפיפות ותכנון.
כמו כן, בהתאם לגישתם של שמאים מכריעים, לנכסים בעלי מאפיינים דומים למאפייני הנכס הנדון נקבע שווי למ"ר מבונה כ- 500$.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה :

זכויות בניה במצב קודם	81%
שטח מבונה במצב קודם	352 מ"ר
זכויות בניה במצב חדש	85%
שטח מבונה במצב חדש	369 מ"ר
תוספת זכויות הבניה	17 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	$500
שווי תוספת הזכויות לפני דחיה	$8,680
מקדם דחיה	0.65
סה"כ השבחה בדולרים	$5,642
שער הדולר נכון למועד הקובע	4.33
השבחה	**₪ 24,400**

עמדת שמאי המבקש

עפ"י הוראות תכנית ק/130 ב' התכנית חלה על חלקות ריקות בלבד, בחלקה הנדונה קיימים שני בניינים במצב פיזי תקין, בכל אחד מהם בעלי זכויות שונים. ביום הביקור הייתה בשלבי בניה יח"ד נוספת בקומה ב' של הבניין הקדמי מעל דירת מגורים קיימת בקומה א'. אין סיכוי סביר, גם לא בתאריך הקובע, שבעלי החנויות והדירות בבניין הקדמי יהרסו את נכסיהם וכי תיווצר זהות אינטרסים בין כל בעלי הנכסים בחלקה הנדונה אשר תגרום לכולם לרצות בו זמנית להרוס את שני הבניינים בכדי לנצל את זכויות הבניה כמגרש ריק.

הבעלים של כל חנות ו/או דירת מגורים בחלקה הנדונה, לבדו, אינו יכול לממש את זכויות הבניה של תכנית ק/130ב' ללא הריסת הבית הסמוך, גם אם יחליט להרוס את נכסו שלו ועובדה זו אושרה הן בועדה המקומית לתכנון ובניה "קריות" והן ע"י היועץ המשפטי של הועדה. אי לכך עולה המסקנה כי תכנית ק/130ב' לא חלה כלל בתאריך הקובע על הנכס בחלקה הנדונה.

הרוכש הנוכחי הינו אדם פרטי וזכויות הבניה העומדות לזכותו עפ"י תכנית ק/130 (67.5%) הינן מעל ומעבר לנדרש לרוכש בודד.

בנוסף להתייחסות העקרונית הנ"ל מובאת ע"י שמאי המבקש לחילופין, התייחסות תחשיבית לעניין ההשבחה בשני גישות כדלהלן:

גישה ראשונה - שווי הנכס כבנוי בתוספת זכויות בניה לא מנוצלות לפי תכנית ק/130 במצב הקודם ואילו המצב החדש הינו שווי הנכס כקרקע ריקה עם זכויות הבניה לפי תכנית ק/130/ב' החלה במצב החדש.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

שמאי המבקש מציין כי תחשיבו מבוסס על העקרונות והערכים בהחלטה שהתקבלה בועדת ערר להיטלי השבחה (ערר 8008/09, רח' הברושים 4 קרית ביאליק) וכן במס' שומות מכרעות של השמאי המכריע מוטי דיאמנט (שומה מכרעת מיום 9.12.2010 רח' ברדיצ'בסקי 29 קרית ים ושומה מכרעת מיום 4.1.2012 גו"ח 11557/43 רח' אשל 22 קרית ביאליק).

גישה שניה - במצב הקודם - שווי הנכס הינו שווי המקרקעין לרבות הבניין הקיים בתוספת זכויות הבניה הנוספות ולחילופין שווי הנכס הינו שווי מלוא הזכויות בקרקע ללא הבניין הקיים, ואילו המצב החדש הינו שווי הנכס כקרקע ריקה עם זכויות הבניה המוקנות במצב החדש.
שמאי המבקש מציין כי תחשיבו מבוסס על עקרונות השומה המכרעת ברח' אילת 1 קרית מוצקין גו"ח 11570/13.

<u>ערכי שווי</u>
שומת ההשבחה נערכה על בסיס הערכים שנקבעו בהחלטת ועדת ערר ובשומות מכרעות קודמות כמפורט לעיל:
החלטת ועדת ערר 8008/09, רח' הברושים 4 קרית ביאליק.
שומה מכרעת של מוטי דיאמנט מיום 9.12.2010 ברח' ברדיצ'בסקי 29 קרית ים.
שומה מכרעת של מוטי דיאמנט מיום 4.1.2012 ברח' אשל 22 קרית ביאליק.
שומה מכרעת של עאטף עאלם מיום 30.11.2010 ברח' אילת 11, קרית מוצקין.

להלן פרוט ערכי השווי שעליהם התבסס שמאי המשיבה בשומתו:

בגישתו הראשונה:
שווי מ"ר מבונה 2,250 ₪
שווי מ"ר מחוברים 2,500 ₪.

בגישתו השניה:
שווי מ"ר מבונה 500$
שווי מ"ר מחוברים 600$

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

גישה ראשונה - תחשיב ההשבחה

מצב קודם

שטח הקרקע	434 מ"ר
אחוזי בניה מותרים	67.5%
סה"כ שטח עיקרי מותר לבניה	293 מ"ר
שטחי שרות בשיעור 20% משטח עיקרי	59 מ"ר
סה"כ שטח מותר לבניה	352 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,250
שווי זכויות הבניה	₪ 792,000
שטח בנוי	205 מ"ר
שווי מ"ר מחוברים כולל פחת	₪ 2,500
שווי המבנה הקיים	₪ 512,500
שווי מצב קודם	**₪ 1,304,500**

מצב חדש

שטח הקרקע	434 מ"ר
אחוזי בניה מותרים	85%
סה"כ שטח עיקרי מותר לבניה	369 מ"ר
שטחי שרות בשיעור 20% משטח עיקרי	74 מ"ר
סה"כ שטח מותר לבניה	443 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,250
שווי מצב חדש	**₪ 996,750**
השבחה	**אין השבחה**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

<u>גישה שניה – תחשיב ההשבחה</u>

<u>מצב קודם</u>

חלופה א' - שווי המקרקעין לרבות הבניין הקיים וזכויות הבניה הנוספות :

שטח בנוי	205 מ"ר
שווי מ"ר מחוברים	$600
סה"כ שווי מחוברים	$123,000
זכויות בניה למבנה	205 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	$500
סה"כ שווי מבונה מיוחס למבנה	$102,500
זכויות בניה לא מנוצלות	88 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	$500
מקדם בינוי חדש על ישן	0.8
סה"כ שווי זכויות בניה לא מנוצלות	$35,200
שטח חצר	260 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	$500
מקדם אקווי' לחצר	0.35
סה"כ שווי חצר	$45,500
שווי מצב קודם בחלופה א'	$306,200

חלופה ב' - שווי הזכויות בקרקע ללא הבניין הקיים

שטח מבונה	293 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	$500
שווי מצב קודם בחלופה ב'	$146,500
שווי מצב קודם לפי החלופה הגבוהה - חלופה א'	**$306,200**

<u>מצב חדש</u>

שטח הקרקע	434 מ"ר
אחוזי בניה מותרים	85%
סה"כ שטח מותר לבניה	369 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	$500
שווי מצב חדש	**$184,450**
השבחה	**אין השבחה**

לאור האמור לעיל, מסקנתו של שמאי המבקש הינה כי לא חלה השבחה בגין תכנית ק/130/ב'.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הכרעה

<u>המצב הקודם</u> –

במצב הקודם חלו תכניות ק/130, ק/176, ק/130/א' ו- ק/179.

התכניות מקנות זכויות בניה של 67.5% שטח עיקרי. במקרה של הריסת המבנה החזיתי יותרו (עפ"י תכנית ק/179) זכויות בהיקף של 81%. כל זאת בתוספת זכויות בגג של 24 מ"ר.

תנאי לקבלת תוספת זכויות הבניה, מכח תכנית ק/179, הינו הריסת המבנה השכן. אני מעריכה כי הסבירות להריסת המבנה החזיתי בעתיד הנראה לעין הינה נמוכה ולפיכך לצורך קביעת השווי במצב הקודם יובאו בחשבון זכויות של 67.5% + 24 מ"ר בגג.

אני סבורה כי השימוש הטוב והיעיל בנכס במצב הקודם הינו הבית הקיים בתוספת יתרת זכויות הבניה הזמינות עד ל – 67.5%, ניצול יתרת זכויות הבניה יעשה באמצעות הגדלת הבית הקיים ליחידת דיור אחת.
יש להביא בחשבון שוליות לשטחים שמעבר לקיים בשיעור של 0.7.

ישנה חוסר התאמה בין השטחים הבנויים בפועל לבין שטחי הבניה עפ"י היתר הבניה, בחישוב ההשבחה הובאו בחשבון שטחי הבניה כפי שעולה מתשריט הבקשה להיתר[5].

<u>המצב החדש</u>

עפ"י הוראות תכנית ק/130/ב', "התכנית תחול רק על בניינים חדשים ורק על חלקות שלא קיים בהן כל מבנה או שהמבנה יהרס כחלק מהבקשה להיתר לבניית מבנה חדש".
נקבע כי שטח בניה עיקרי באזור מגורים ב' יהיה 85%.

שמאי הצדדים חלוקים באשר לתחולת התכנית על הנכס הנדון בהתחשב במבנים הקיימים על החלקה.

[5] עפ"י מדידה גראפית מתשריט הבקשה להיתר ועפ"י הוראות כלל התכניות החלות על הנכס, יודגש כי מדידה זו אינה מהווה תחליף למדידת מודד מוסמך ואינה מהווה תחליף לאופן חישוב השטחים לפי החלטת הועדה לתכנון ובניה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

רוח התכנית הינה חידוש עירוני ועידוד הריסה ובניה מחדש של מבנים ותיקים, לא ברור מהוראות התכנית, האם ניתן יהיה לנצל את הזכויות הנוספות במקרה של הריסת הבית הקיים בלבד או בתנאי של הריסת כל המבנים בחלקה.
אני מעריכה כי התכנית מתייחסת למקרים סטנדרטיים בהם קיים מבנה אחד על החלקה. אולם מאחר והתכנית קובעת כי גם בהריסה של מבנה ניתן להכנס תחת מטרית התכנית, אני מעריכה כי במידה רבה של סבירות ניתן יהיה לנצל את מלוא זכויות הבניה שמקנה התכנית בהריסה של הבית הקיים בלבד וללא הריסה של יתר המבנים בחלקה.

לצורך חישוב ההשבחה הנחת העבודה הינה כי ניתן יהיה לנצל את מלוא זכויות הבניה המוקנות בתכנית בתנאי של הריסת המבנה הקיים.

בהתחשב בתנאי התכנית שווי המצב החדש יבחן בהתבסס על שווי המגרש כריק ופנוי עם זכויות בניה של 85%. אני מעריכה כי לאחר הריסת המבנה ינוצלו זכויות הבניה במתכונת של בית דו משפחתי ולפיכך לא יובא בחשבון מקדם הפחתה בגין שוליות.

<u>ערכי שווי</u>

להלן עסקאות בדירות בסביבת המגורים הנדונה, מתוך אתר רשות המסים:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	סוג הנכס	שטח בנוי	מחיר ב-₪	מחיר למ"ר בנוי
19.5.2004	11534	53	הדקלים 1	דו משפחתי	85 מ"ר	₪ 760,000	₪ 8,941
28.9.2004	11538	64	קק"ל 18	בית בודד	169.0 מ"ר	₪ 1,658,000	₪ 9,811
21.4.2004	11538	42	אפריים 15	דו משפחתי	141.0 מ"ר	₪ 1,150,000	₪ 8,156
16.2.2004	10422	19	שושנים 3	דו משפחתי	74.0 מ"ר	₪ 697,000	₪ 9,419
19.3.2006	11590	104	ויצמן 63	דו משפחתי	170.0 מ"ר	₪ 1,233,000	₪ 7,253

שווי מ"ר בנוי ממוצע		₪ 8,716
מעמ	17%	₪ 7,450
יזמות	10%	₪ 6,772
עלות בניה		₪ 4,200
שווי מ"ר מבונה		₪ 2,572

שמאי המשיבה הציג את נתוני ההשוואה הבאים:
בספטמבר 2005 נמכרה קרקע ביעוד מגורים ב' בגוש 11534 חלקה 23 בשטח של 728 מ"ר תמורת 450,000 $, עסקה זו אותרה בנתוני מס שבח ומבדיקה עולה כי מדובר בנכס בכתובת התמרים 8, קרית ביאליק, הנכס מהווה קרקע ביעוד מגורים ב' עליו בנוי מבנה בו 5 יח"ד. עוד עולה מנתוני מס שבח כי במהלך השנים נמכרו דירות שנבנו בשנים 2006 ו- 2007 בקומה הראשונה והשניה, שטח הדירות נע בין 120 – 110

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

מ"ר. העסקה בוצעה ביום 26.9.2005, זכויות הבניה בחלקה זו נכון ליום העסקה הינן 85% ובנוסף הובאו בחשבון זכויות בניה ל- 2 חדרים על הגג.

להלן ניתוח העסקה :

מחיר מכירה		₪ 2,067,750
מע"מ	17%	₪ 1,767,308
מ"ר מבונה		667 מ''ר
שווי מ"ר בנוי ממוצע		₪ 2,650

ביולי 2005 נמכרה קרקע ביעוד מגורים ג' בגוש 11553 חלקה 231 בשטח של 788 מ"ר תמורת 472,000 $, עסקה זו אותרה בנתוני מס שבח ומבדיקה עולה כי מדובר בנכס בכתובת שמעון 12, קרית ביאליק, הנכס מהווה קרקע ביעוד מגורים ג' עליו בנוי מבנה בו 9 יח"ד. עוד עולה מנתוני מס שבח כי במהלך השנים נמכרו דירות שנבנו בשנים 2006-2008, שטח הדירות נע בין 160-80 מ"ר, עיקר הדירות הינן בשטח של כ- 120 מ"ר. העסקה בוצעה ביום 25.7.2005, זכויות הבניה בחלקה זו נכון ליום העסקה הינן 120%, ובנוסף הובאו בחשבון זכויות בניה ל- 2 חדרים על הגג.

להלן ניתוח העסקה :

מחיר מכירה		₪ 2,143,824
מע"מ	17%	₪ 1,832,328
מ"ר מבונה		994 מ''ר
שווי מ"ר בנוי ממוצע		₪ 1,844

בהתחשב בנתונים לעיל ובמיקומו של הנכס, אני מעריכה כי שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון הינו **2,200 ₪** למ"ר.

בהתחשב במצבו הפיסי של הנכס ובפחתים שונים מקובלת עליי טענתו של שמאי המבקש כי שווי המחוברים נכון למועד הקובע להשבחה מתכנית ק/130ב' הינו **2,500 ₪**.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

להלן תחשיב ההשבחה:

<u>שווי מצב קודם - הבית במצבו + יתרת זכויות הבניה</u>

<u>מחוברים</u>

שטח בנוי	שווי מ"ר	סה"כ
171	₪ 2,500	₪ 427,500

<u>זכויות בניה</u>

	אחוזי בניה	שטח	מקדם	שוליות	שטח אקויולנטי
זכויות בנויות		171.0	1	1	171.00
יתרת זכויות בניה	עד 67.5%	122.0	1	0.7	85.37
חדר יציאה לגג		24.0	1.3	0.65	20.28
חצר		287.5	0.2	1	57.51
סה"כ					334.15

שווי מ"ר מבונה		₪ 2,200
סה"כ		**₪ 735,130.00**
שווי הנכס במצב הקודם		**₪ 1,162,630**

<u>מצב חדש - הריסת הנכס וניצול הזכויות בבניה רוויה</u>

	אחוזי בניה	שטח	מקדם	שוליות	שטח אקויולנטי
יתרת זכויות בניה	עד 67.5%	293.0	1	1	292.95
זכויות נוספות	עד 85%	76.0	1	1	75.95
חדר יציאה לגג		24.0	1.3	1	31.2
חצר		311.0	0.2	1	62.21
סה"כ		**392.9**			**462.31**

שווי מ"ר מבונה		₪ 2,200
שווי הנכס במצב החדש		**₪ 1,017,075**

התכנית איננה משביחה את המקרקעין.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

11. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא חוות הדעת, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
ק/290	5.2.1982	אין השבחה	
ק/316	2.1.1987	אין השבחה	
ק/316א'	18.6.1993	₪ 10,119	₪ 5,059
ק/316ב'	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	אין השבחה	
ק/316/ד'	14.10.2005	אין השבחה	

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

בכבוד רב,

גבע בלטר

שמאית מקרקעין MBA

שמאית מכריעה

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com