א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

21.5.2010
מס' מינוי: 10625
סימוכין: 17/0912

לכבוד
שמאי המבקש: נחום פרמינגר
דוא"ל : nahaifa@013.net.il

המבקשים: פלד תמר

לכבוד
שמאי המשיב: מוטי זייד
דוא"ל: zaid@zaidorniv.co.il

הועדה המקומית: קריות
דוא"ל: hedva@vadakrayot.co.il

א.ג.נ.,

הנדון : שומה מכרעת לענין היטל השבחה
חלקה 124 בגוש 11535
<u>רחוב אפרים 52, קרית ביאליק</u>

<u>מטרת השומה</u>

בהתאם להודעת המינוי כשמאי מכריע על ידי יו"ר מועצת השמאים מתאריך 9.12.2009, נתבקשתי לחוות את דעתי לעניין גובה ההשבחה החלה על הנכס הנדון, בגין העברת זכויות, למועדים הקבועים.

<u>זהוי הנכס</u>

גוש	:	11535
חלקה	:	124
כתובת	:	רחוב אפרים 52, קרית ביאליק
שטח החלקה הרשום	:	652 מ"ר
סוג הנכס	:	קרקע עליה ניצב בית מגורים ישן

<u>הצדדים למחלוקת ובאי כוחם</u>

המבקשים

בעלי הזכויות במקרקעין	:	פלד תמר
שמאי	:	נחום פרמינגר

המשיבים

הועדה המקומית	:	קריות
שמאי	:	מוטי זייד

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 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

21.5.2010
מס' מינוי: 10625
סימוכין: 17/0912

ביקור במקום ומהלך הדיון

מהלך הדיון

מועד הדיון	:	17.2.2010
מקום	:	משרד הח"מ
משתתפים	:	נחום פרמינגר, מוטי זייד
		שלמה ולש - שמאי ממשרד הח"מ

ביקור בנכס

מועד	:	28.4.2010
נוכחים	:	הח"מ

המסמכים העיקריים שהוצגו

מטעם המבקשים

- נסח מתאריך 18.8.2009
- תשריט מדידה של החלקה של המודד מ.אלקרייף מתאריך 3.1.2010 [1]
- שומת השמאי נחום פרמינגר מתאריך 5.1.2010
- שומת הועדה המקומית לענין היטל השבחה בחלקה 118 בגוש 11535 של השמאי מוטי זייד מתאריך 14.1.2010

מטעם המשיבים

- שומת השמאי מוטי זייד מתאריך 20.10.2009
- נספח תחשיבים מתאריך 20.10.2009

[1] התאריך צוין בכתב יד וישנן מחיקות של תאריכים קודמים

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 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

21.5.2010
מס' מינוי: 10625
סימוכין: 17/0912

<u>תאור הסביבה</u>

הנכס הנדון נמצא בצידו הצפוני של רחוב אפרים, בין הרחובות הרימון במערב וזינגר במזרח, בפאתי שכונת סביניה (קרית שמריהו) בחלק המזרחי של קרית 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.

<u>תאור הנכס</u>

הנכס הנדון מהווה קרקע עליה ניצב בית מגורים ישן.

הקרקע

הקרקע מהווה את חלקה 124 בגוש 11535.
שטח החלקה הרשום הינו **652 מ"ר.**
החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן עם חזית לרחוב אפרים באורך של כ-18 מ'.

תאור המבנה

על החלקה הנדונה ניצבים בית מגורים ישן, מחסנים וסככות.
בית המגורים בנוי משלד בטון, קירות בלוקים וגג שטוח.

שטח הבית על פי מפת מדידה של המודד בני שפירא מתאריך 28.1.2010 [2] הינו כמפורט להלן:

- בית המגורים : כ-161 מ"ר
- 2 מרפסות פתוחות : כ- 26 מ"ר
- 3 מחסנים : כ- 69 מ"ר
- 2 סככות חניה: כ- 35 מ"ר

בחלק האחורי של גג הבית, נבנו קירות בלוקים כהכנה לקומה שנייה.

בעת ביקורי במקום, הבית נמצא פרוץ, אך ניתן להתרשם כי הוא שימש עד לאחרונה למגורים.

<u>זכויות קנין</u>

על פי נסח רישום המקרקעין מלשכת רישום המקרקעין מתאריך 18.8.2009 (ללא חותמות), הנכס הנדון רשום בבעלות אברהם בן שמעון פלד.

בתאריך 15.7.1991 נרשמה הערת אזהרה בדבר משכנתא מדרגה ראשונה.

[2] מפה זו, אשר לא הוצגה על ידי הצדדים, נמצאה בתיק הבנין במשרדי הועדה המקומית קריות

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 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

21.5.2010
מס' מינוי: 10625
סימוכין: 17/0912

<u>מצב תכנוני</u>

מצב קודם

תוכנית ק/130 ("תוכנית מתאר קריות")

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

הוראות הבניה

- מספר קומות : 2
- שטח כולל עיקרי : 50%
- שטח מרפסות : תוספת של 35% משטח הבניה המותר
- מבני עזר : 2.50%
- סה"כ שטח בניה : 67.50% + 2.50%
- גודל מגרש מינימאלי : 600 מ"ר

קווי בנין

- קדמי : 5 מ'
- צידי : 3 מ'
- אחורי : 6 מ'

הוראות נוספות

בפרק ז ' בהוראות התוכנית נקבע כי :

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

מצב חדש

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

תוכנית זו, אושרה למתן תוקף בתאריך **21.1.1982** בילקוט הפרסומים 2781 .
תוכנית זו קובעת הוראות לדרישות מקומות החניה בהתאם ליעודי הקרקע.

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

תוכנית זו, אושרה 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 יחידות לדונם נטו לאחר הפרשות לצרכי ציבור.

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 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

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

תוכנית זו, אושרה למתן תוקף בתאריך **3.6.1993** בילקוט הפרסומים 4117 .
תוכנית זו מתירה בין השאר :

- תוספת בניה על גג הבנין 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

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

תוכנית זו, אושרה למתן תוקף בתאריך **10.4.1995** בילקוט הפרסומים 4297 .
תוכנית זו קובעת בין השאר את הכללים לתוספת בניה בקומה העליונה או על גג הבנין 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' ו-ב'")

תוכנית זו, אושרה למתן תוקף בתאריך **26.1.1999** בילקוט הפרסומים 4724 .
תוכנית זו משנות את ההוראות בענין 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, אושרה למתן תוקף בתאריך **19.9.2000** בילקוט הפרסומים 4921 .
תוכנית זו קובעת את הוראות שטחי השירות ובין השאר באזורים המסווגים כמגורים ב' :

- חניה - 25 מ"ר ליחידת דיור
- מחסן - 6 מ"ר ברוטו ליחידת דיור
- מרתף ששטח תכסיתו חופף לשטח תכסית הקומה מעל

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

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

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 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

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

תוכנית זו, אושרה למתן תוקף בתאריך **15.2.2005** בילקוט הפרסומים 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% (במקום 67.5%)
- תוספת קומה - סה"כ עד 3 קומות מעל לקומת עמודים (במקום 2 קומות מעל לקומת עמודים)
- תוספת יחידת דיור לדונם - עד 7 (במקום 6)

בסעיף 7.1 נקבע כי :

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

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

תוכנית זו, אושרה למתן תוקף בתאריך **29.9.2005** בילקוט הפרסומים 5442 .
התוכנית משנה בין השאר את ההוראות לענין הנסיגה לבניית תוספת על הגג.

היתרי בניה

הבנין הוקם ב- 2 שלבים :

- בית מגורים בשטח של **76 מ"ר** על פי היתר בניה 908/53 מתאריך 20.12.1953
- הרחבת בית המגורים הקיים בעוד **30.57 מ"ר** - סה"כ לאחר ההרחבה **106.57 מ"ר**, על פי היתר בניה 908/53 מתאריך 8.8.1958[3].

[3] על גבי תשריט הבנין מצוינות בנוסף לבית המגורים, 2 מרפסות ומחסן

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 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

21.5.2010
מס' מינוי: 10625
סימוכין: 17/0912

<u>התאריכים הקובעים להיטל ההשבחה</u>

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

<u>תמצית טיעוני השמאים בסוגיות השנויות במחלוקת</u>

I. התייחסות לבית הקיים במצב התכנוני הקודם ולזמינות הזכויות המוקנות מכח התוכנית החדשה

עמדת שמאי המבקשים:

על החלקה הנדונה ניצב בית מגורים במצב פיזי טוב שראוי למגורים.
בסעיף 7.1 בתוכנית ק/130 ב' נקבע כי הוראות התוכנית חלות על מגרשים ריקים ומשכך, כל עוד הבית הקיים נמצא במצב פיזי טוב יש לראות בזכויות אלו כזכויות דחויות (ל- 10 שנים לפי שיעור היוון 8%) עד אשר תהיה כדאיות להריסת הבית הקיים .
שמאי הוועדה לא התחשב בקיומו של הבית וגם לא בעלויות הריסתו וקבע ששיעור הדחייה למימוש הזכויות על פי התוכנית החדשה הינו 30% בלבד.
שטח הבית על פי מפת המדידה הינו כ-186מ"ר בתוספת כ-91 מ"ר מחסנים וסככות.
הזכויות המותרות על פי תוכנית ק/ 130ב' הינן לשטח של 554 מ"ר אקוויולנטי.

עמדת שמאי המשיבים:

אורך חייו הכלכליים של הבית אשר הוקם בשנת 1958 הסתיים ולפיכך השימוש היעיל וטוב ביותר הינו בהריסתו לצורך מימוש הזכויות המוקנות בתוכנית ק/130 ב'.
שטח הבניה הקיים על פי ההיתר הינו 106.50 מ"ר .
מפת המדידה שהוצגה על יד שמאי המבקשים הינה מצג מטעה מאחר והיא מציגה את שטח מעטפת הבנין ונערכו בה שינויים בכתב יד .
מקדם הדחייה למימוש הזכויות מכח תוכנית ק/130 ב' נקבע בשיעור הפחתה של 30%. מקדם ההפחתה מבטא זמן דחייה של 5 שנים לפי שיעור היוון 5-6% וזאת בהתחשב בכך שהבניה הקיימת מהווה גורם מעקב בהשוואה לקרקע ללא בניה.

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 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

21.5.2010
מס' מינוי: 10625
סימוכין: 17/0912

הכרעה

לשאלת תרומתו של הבית במצב הקודם

תוכנית ק/130 ב' קובעת כתנאי למימוש זכויות הנוספות המוקנות בה- את הריסת הבית הקיים.
לפיכך, השאלה השנויה במחלוקת בין השמאים לגבי מידת תרומתו של הבית הקיים לשווי המקרקעין במצב הקודם, הינה בעלת השלכות משמעותיות.
שמאי המבקשים בדיעה כי למרות היות הבנין כבן 50 שנה, המבנה תורם עדיין לשווים של המקרקעין בזכות מצבו הפיזי הטוב המאפשר לדייריו עדיין לגור בו.
לעומתו שמאי המשיבים בדיעה כי אין הבית תורם עוד לשווים של המקרקעין מאחר וקונה סביר היה הורס את הבית לצורך בניה חדשה.

גיל הבנין הוא אחד מהפרמטרים החשובים על פיהם ניתן לקבוע את מידת תרומתו לשווי המקרקעין אך יש לבחון כל מקרה לגופו של ענין ובאם יסתבר כי ניתן עדיין להשתמש בבנין הישן על אף גילו, הרי שבכך תרומתו לשווי המקרקעין.
על פי ממצאי מביקורי בנכס, הגעתי למסקנה כי פוטנציאלית הבית ראוי עדיין למגורים ובכך תרומתו לשווי המקרקעין במצב הקודם.
הבית מוערך במצבו כשלד בתוספת גימור בסיסי בסך **350 $ למ"ר.**
במאמר מוסגר אציין כי בית ישן עשוי גם לתרום לשווים של המקרקעין משיקולי מס.

לשאלת שטחו של הבית

שמאי המשיבים ציין כי במידה ויוכרע כי יש להתחשב במצב השווי הקודם בבית הקיים, אזי יש להעריך את שוויו בהתאם לשטח הבית על פי ההיתר ולא לפי המצב הבניה הקיים בפועל.
מאחר ושטח הבניה לפי ההיתר הינו 106 מ"ר בלבד, אין להתחשב בשאר השטחים הקיימים.

שמאי המבקשים בדיעה כי יש להתחשב במצב הבניה בפועל כפי העולה ממפת המדידה העדכנית היות ולא ידוע לו כי ננקטו הליכים משפטיים כלשהם כנגד הבעלים בשל תוספות בניה אשר נבנו ללא היתר.

על פי מדידה גראפית מהתשריטים שהוצגו בפני, עולה כי השטחים הינם כדלהלן :

	בתשריט הבית בהתאם להיתר	**תשריט מדידה מצב קיים**	**הפער בשטחים**
שטח הבית ברוטו	כ- 116 מ"ר	כ- 161 מ"ר	כ- 45 מ"ר
שטח מרפסות	כ- 8 מ"ר	כ- 15 מ"ר	כ- 7 מ"ר
שטח מחסן	כ- 15 מ"ר	כ- 69 מ"ר	כ- 54 מ"ר
סככות חניה		כ- 35 מ"ר	כ- 35 מ"ר

מנתונים אלו עולה כי שטחי הבניה שהוקמו ככל הנראה שלא במסגרת ההיתרים שהוצגו בפני, (להוציא את שטח המחסנים העודפים (כ- 54 מ"ר)), היו ניתנים לבניה במסגרת יתרת הזכויות הקיימת מכח התוכניות שבתוקף.
אי לכך, כל שנדרש הוא אישור בדיעבד (לגליזציה) לשטחים אילו והמקדם הראוי לכך הינו 0.7.

לסיכום

בקביעת שווי ההשבחה הנובעת מתוכנית ק/130 ב', יש להעריך שווי המקרקעין במצב הקודם לרבות תרומתו של הבית הקיים .

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 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

21.5.2010
מס' מינוי: 10625
סימוכין: 17/0912

לשאלת זמן הדחייה למימוש הזכויות מכח תוכנית ק/130 ב'

המחלוקת בסוגית זמן הדחייה רלבנטית לשאלת הערכת שווי הזכויות החדשות המוקנות מכח תוכנית ק/130 ב'.
שמאי המבקשים סבור כי השארתו של הבית הקיים הינה כלכלית לתקופה של עוד כ-10 שנים ולכן מימוש הזכויות של תוכנית ק/130 ב' ידחה בהתאם.
שמאי המשיבים סבור כי כבר במועד אישורה של תוכנית ק/130 ב', מימוש הזכויות מכח תוכנית זו הינו כלכלי ולפיכך הבית הקיים יהרס בטווח המיידי.
יחד עם זאת בהתחשב בזמן הנדרש להריסת הבית יש להפעיל מקדם דחייה למועד קצר.

להערכתי, הסוגיה אינה צריכה כלל לדון בשאלת מועד זמינותן של הזכויות החדשות אלא בשאלה האם במועד הקובע היתה כדאיות להרוס את הבית הקיים כדי לממש את הזכויות מכח תוכנית ק/130 ב' או לא.

על מנת להשיב לשאלה זו, יש להעריך את שווי המקרקעין ב-2 חלופות שמנותקות זו מזו :

- **חלופה א'**: שווי המקרקעין במצב הקודם (לרבות הבנין הקיים) בהנחה שלא קיימות זכויות נוספות מעבר לקיימות
- **חלופה ב'**: שווי הקרקע במצב החדש כריקה וזמינה לבניה

החלופה הגבוהה מבין השניים היא זו שתקבע את השימוש היעיל והטוב ביותר ואם החלופה השנייה גבוהה מהראשונה, המשמעות היא כי חלה השבחה.

לפיכך לא היה מקום להעריך את שווים של המקרקעין במצב החדש כזכויות דחויות, אך מקובלת עלי קביעתו של שמאי המשיבים כי יש להתחשב בתקופה קצרה של דחייה עבור הזמן הסביר הנדרש להריסת הבית.

להערכתי, זמן הדחייה הסביר הינו כשנתיים ולפיכך המקדם הראוי הינו 0.90 [4].

II. **ההשבחה הנובעת מתוכניות ק/316 א'**

עמדת שמאי המבקשים:

יש לחשב את זכויות הבניה המאפשרות לבנות על הגג כזכויות דחויות מאחר ובמועד הקובע הבית הקיים נמצא במצב השימוש היעיל והטוב ביותר וכדאיות הריסתו לצורך בניה חדשה לרבות חדרי היציאה לגג לא היתה כדאית.
זמן הדחייה הראוי : 22 שנים.

בהשוואה לשווי המצב הקיים בו קיימים עדיין זכויות בניה שלא מומשו (כ-68 מ"ר), כאשר אלו "יופשרו" בעוד 22 שנים - שווים בערך נוכחי גבוה יותר בהשוואה לזכויות הבניה לבניה על הגג.
לפיכך אין השבחה.

עמדת שמאי המשיבים:

זכויות הבניה ליחידת דיור אחת בלבד חושבו כזמינות למועד קובע :

- עבור חדר בגג : 180$ למ"ר
- עבור מרפסת : 45 $ למ"ר

לסיכום: סה"כ ההשבחה בגין תוכנית ק/316 א' : **5,445 $**

[4] n=2,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 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

הכרעה

תוכנית ק/316 א' מקנה תוספת זכויות בניה בקומה העליונה או על גג בנין בשטח של עד 24 מ"ר ולא יותר מ-50% משטח הגג[5].

מקובלת עלי קביעתו של שמאי המשיבים כי זכויות הבניה על הגג היו זמינות במועד אישורה של התוכנית וניתן לממשן בבנין המגורים הקיים [6] .

III. חישוב שטחים אקוויולנטים מצטברים מכלל התוכניות

עמדת שמאי המבקשים : **<u>שטח אקוויולנטי לפי ק/130</u>**

	אחוזי בניה	**שטח לבניה**	**מקדם אקוויולנטי**	
אחוזי בניה עיקריים	67.50%	440.1 מ"ר	1	440.1 מ"ר
מבני עזר	2.50%	16.3	0.25	4.075 מ"ר
סה"כ		**456 מ"ר**		**444 מ"ר**

<u>שטח אקווילנטי לפי ק/130 ב'</u>

	אחוזי בניה	**שטח לבניה**	**מקדם אקוויולנטי**	
אחוזי בניה עיקריים	85.00%	554 מ"ר	1	554 מ"ר
סה"כ		**554 מ"ר**		**554 מ"ר**

ההשבחה לתאריך הקובע לפי ק/130 ב' **:** עבור תוספת של **110 מ"ר אקוויולנטי** בהתחשב בשטח הבית הקיים יתרת זכויות הבניה האפקטיביות הינם רק עבור בניה קומה נוספת מעל לבית הקיים. יתרת הזכויות (כ-68 מ"ר) אינה אפקטיבית.

אין מקום להשבחה נוספת עבור תוספת הקומה המוקנית בתוכנית ק/130 ב'.

לסיכום :
אין השבחה.

[5] התוכנית מאפשרת גם סגירת מרפסות בבתים מדורגים ומאחר הבית הקיים איננו מדורג לא מצאתי כי ענין זה רלבנטי לשומה זו

[6] ולראיה, בביקורי במקום ניכר כי בפועל החלה בניה על הגג הבנין הקיים

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 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

21.5.2010
מס' מינוי: 10625
סימוכין: 17/0912

עמדת שמאי המשיבים :

<u>שטח אקוויולנטי לפי ק/130- מצב קודם</u>

	אחוזי בניה	שטח לבניה	מקדם אקוויולנטי	
אחוזי בניה עיקריים	67.50%	440.1 מ"ר	1	440.1 מ"ר
מבני עזר	2.50%	16.3	0.25	4.075 מ"ר
סה"כ		**456 מ"ר**		**444 מ"ר**

<u>שטח אקוויולנטי לפי ק/316 ח'- מצב חדש</u>

	נתונים תכנוניים	שטח לבניה	מקדם אקוויולנטי	
חניה	25 מ"ר ליחידה	125 מ"ר		
קומת עמודים/קונטור הקומה	0.2	37 מ"ר		
מחסן	6 מ"ר ליחידה	30 מ"ר		
מהלכי מדרגות	15 מ"ר ליחידה	60 מ"ר		
סה"כ		**252 מ"ר**	**0.25**	**63 מ"ר**

<u>שטח אקווילנטי לפי ק/130 ב' - מצב חדש</u>

	אחוזי בניה	שטח לבניה	מקדם אקוויולנטי	
אחוזי בניה עיקריים	85.00%	554 מ"ר	1	554 מ"ר
סה"כ		**554 מ"ר**		**554 מ"ר**

ההשבחה לתאריך הקובע לפי ק/130 ב' **:** עבור תוספת של **173 מ"ר אקוויולנטי**
כמו כן ישנה השבחה עבור תוספת קומה : 3 קומות מעל ל- 2 קומות : **$9,200**

לסיכום : ההשבחה בגין תוכנית ק/130 ב' : **60,935 $**

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 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

21.5.2010
מס' מינוי: 10625
סימוכין: 17/0912

הכרעה

המחלוקת העיקרית בין הצדדים הינה בשאלת השטחים האקוויוולנטים של שטחי השירות אשר בגינם יש לחייב השבחה.

בסעיף 4 בהוראות תוכנית ק/316 נקבע כי :

"מטרת התוכנית היא מתן הוראות ברורות לאופן חישוב שטחי הבניה וקביעת חלקי בניה שאינם נכללים בחישוב אחוזי הבניה".

בסעיף 6 בהוראות תוכנית ק/316 שכותרתו "פטור בחישוב אחוזי בניה באזורי מגורים" נקבע כי :

" שטחי הבניה הבאים, לא יכללו בחישוב אחוזי הבניה המותרים...."
בשטחים אלו נקבעו בין השאר שטחי המחסנים, מוסך למכוניות שטח מתחת לגג רעפים ועוד.

מסעיפים אלו אני למד כי לא היתה כוונה בתוכנית זו להקנות תוספת זכויות מעבר לאלה הקיימות בתוכנית ק/130 אלא לקבוע בצורה ברורה ומפורשת ,על מנת שלא תהיינה פרשנויות שונות, את דרך חישוב שטחי הבניה המותרים מתוקף תוכניות קיימות.

תוכנית ק/316 ח' אינה אלא תוכנית משלימה לתוכנית ק/316 ללא הקניית זכויות נוספות ולפיכך יש לראות בתוכנית זו כאל "מהדורה מעודכנת" לתוכנית ק/316.

לאור זאת, מסקנתי כי אין תוכנית ק/130 ח' מהווה תוכנית משביחה.

קביעתו של שמאי המבקשים כי זכויות הבניה בתוכנית ק/130 אינן ניתנות לניצול במלואן באופן אפקטיבי לא הוכחה וגם לא שוכנעתי כי ישנם דברים בגו. משכך, דינה של טענה זו להדחות.

לא מצאתי כי יש מקום לחיוב עבור השבחה נוספת בגין תוספת הקומה כפי שסבר שמאי המשיבים.

לסיכום

שווי המצב הקודם

- לפי זכויות הבניה המוקנות בתוכנית ק/130
- השטח האקוויולנטי: **444 מ"ר**

שווי המצב החדש

- לפי זכויות הבניה המוקנות בתוכנית ק/130 ב'
- השטח האקוויולנטי (ללא חישוב שטחי שירות): **554 מ"ר**
- האקוויולנטיות של שטחי השירות כפי שצוינו בתוכניות ק/316 ו- ק/316 ח' הינה זהה ב- 2 מצבי התכנון

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 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

IV. ערכי שווי קרקע

עמדת שמאי המבקשים: **למועד אישורה של תוכנית ק/316 א'**:

אין השבחה ולפיכך לא נקבעו ערכי שווי.

למועד אישורה של תוכנית ק/130 ב' :
- 400 $ למ"ר מבונה

לא הוצגו אסמכתאות.

עמדת שמאי המשיבים: **למועד אישורה של תוכנית ק/316 א'**:

- 180 $ למ"ר מבונה עבור חדר בגג
- 45 $ למ"ר מבונה עבור מרפסת

לא הוצגו אסמכתאות.

למועד אישורה של תוכנית ק/130 ב' :
- 450 $ למ"ר מבונה

הערכים נקבעו בהתאם לשומות שנערכו בסביבה ובהסתמך על עסקאות ההשוואה הבאות:

תאריך	גוש /חלקה	שטח במ"ר	יעוד	מחיר עסקה ₪	שווי למ"ר מבונה
9/2005	11534/23	720	מגורים ב'	₪ 2,067,750	₪ 3,378
7/2005	11553/231	788	מגורים ג'	₪ 2,545,826	₪ 2,691
7/2005	11533/232	787	מגורים ג'	₪ 1,692,520	₪ 1,795

הכרעה

לענין השווי לתאריך הקובע ק/316 א'

שמאי המשיבים לא הציג עסקאות שעל פיהן הוא ביסס את קביעתו לענין השווי לתאריך הקובע.

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 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

21.5.2010
מס' מינוי: 10625
סימוכין: 17/0912

להלן מספר עסקאות של דירות מגורים לשנים 1993- 1994 שעשויות לשפוך אור על שוק המקרקעין למועד הקובע, על פי שיטת החילוץ[7].

	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+87 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 מ"ר בנוי הינו 200 $ ובהנחה כי הובאו בחשבון קשיי אילוצי הבניה על גג בנין קיים, ההפחתה שעל פי קבע שמאי המשיבים בשיעור של 10% הינה סבירה.

לפיכך קביעת שמאי המשיבים לשווי מ"ר מבונה : 180 $ מקובלת.

לענין השווי לתאריך הקובע ק/130 ב'

להלן מספר עסקאות השוואה אשר נמצאות ברשותי ושאומתו במערכת שע"מ [8]:

תאריך עסקה	כתובת	גוש	חלקה	שטח במ"ר	מחיר העסקה	שווי למ"ר קרקע	שווי למ"ר מבונה
11.10.2004	רנ"ס 40, קרית מוצקין	10428	91	603	$362,000	$600	$632
2.3.2005	ברק 60, קרית מוצקין	11564	145	656	$390,000	$595	$626
27.4.2005	ויצמן 29, קרית ביאליק	11561	24	990	$460,000	$465	$489
11.8.2005	ויצמן 37, קרית ביאליק	11576	16	998	$355,000	$356	$374
28.11.2005	הרב קוק 22, קרית מוצקין	11583	24	737	$360,000	$488	$514

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

<u>הערה</u>

על החלקה הנדונה חלות תוכניות נושאיות שמטרתן לקבוע הוראות מפורטת למצבי תכנון קיימים מבלי להוסיף זכויות חדשות. תוכניות אלו [9] הוזכרו בשומה לצורך ציון קיומן, אך אין מחלקות כי לגביהן לא חלה השבחה.

[7] אני מודע כי לבעייתיות שבשיטת החילוץ וכן שעסקאות ההשוואה מתייחסות לאזורים שונים בקריות, אך עסקאות אילו נבחנו לצורך בדיקת הסבירות של קביעת שמאי המשיבים לשווי הקרקע

[8] עסקאות השוואה מקרית ביאליק ומקרית מוצקין בשכונות בעלי בעלות אפיונים דומים לנכס נשוא השומה

[9] תוכנית ק/290, תוכנית ק/316 ב', תוכנית ק/מק/316 ג', תוכנית ק/130 א', תוכנית ק/316 ד'

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 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

21.5.2010
מס' מינוי: 10625
סימוכין: 17/0912

<u>תחשיב שומה</u>

- בגין **תוכנית ק/316 א'** (לתאריך 18.6.1993) -

<u>השבחה בגין תוספת זכויות בניה</u>

	מ"ר			
חדר בגג	24	X $180	=	**$4,320**
שהם לפי שער יציג	2.77			**11,966 ₪**

ההשבחה 11,966 ₪

היטל השבחה **<u>5,983 ₪</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 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

21.5.2010
מס' מינוי: 10625
סימוכין: 17/0912

- בגין **תוכנית ק/130 ב'** (לתאריך 2.3.2005) -

<u>מצב קודם</u>						
	מ"ר				מ"ר אקוויולנטי	
זכויות בניה אקוויולנטיות	444					
זכוית בניה עיקרי מנוצלות בהיתר	116	x	1.0	=	116	
זכוית בניה עיקרי מנוצלות ללא היתר	45	x	0.7	=	32	
שטחי עזר מנוצלים בהיתר	15	x	0.3	=	5	
סה"כ זכויות בניה מנוצלות אקוויולנטי					152	
	מ"ר					
יתרת זכויות בניה	278	x	1.0	=	278	
<u>שווי המקרקעין</u>						
מבנים קיימים	מ"ר					
בית קיים	161	x	$350	=	$56,350	
מחסן	15	x	$70	=	$1,050	
מרפסת	15	x	$100	=	$1,500	
מחסנים וסככות ללא היתר	89				0	
סה"כ שווי מבנים קיימים					**$58,900**	
יתרת זכויות בניה	278	x	$500	=	**$139,000**	
סה"כ שווי מצב קודם					**$197,900**	
<u>מצב חדש</u>						
זכויות בניה אקוויולנטיות	554					
קרקע	554	x	$500	=	$277,000	
דחייה עד להריסת הבית	277,000	x	0.9	=	$249,300	
סה"כ שווי מצב חדש					**$249,300**	
ההשבחה					**$51,400**	
שהם לפי שער יציג	4.33				₪ 222,562	
היטל השבחה	50%				**<u>₪ 111,281</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 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

21.5.2010
מס' מינוי: 10625
סימוכין: 17/0912

<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	**11,966 ₪**	**5,983 ₪**
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	**222,562 ₪**	**111,281 ₪**

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 השמאים

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 057-7976819 ♦ ari10@orange.net.il