

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תאריך : 24/06/2018

תיק מס': 1386

מס מינוי: 526-2018

לכבוד

המבקשים:

גון הראל

ע"י השמאי: בועז הלפרין

E-mail-boaz@halperins.net

המשיבים:

הועדה המקומית לתכנון ובניה "רעננה"

ע"י השמאי: אחיקם ביתן

E-mail – achikam@ab-shamaim.com

שומה מכרעת להיטל השבחה

חלקה 66 בגוש 7655

רחוב היובל 32

רעננה

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

1 מטרת הערכה

הכרעה במחלוקת בעניין אומדן גובה ההשבחה הנובעת ממימוש זכויות בדרך של העברה בטאבו.

2 הצדדים

המבקש:

שמאי המבקש: בועז הלפרין

המבקשים: גונן הראל

המשיבה:

שמאי המשיבה: אחיקם ביתן

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ולבניה "רעננה".

3 מועדים

ביקור בנכס: בתאריך 22.05.2018 ע"י הח"מ.

דיון: בתאריך 17.05.2018 במשרדו של הח"מ בנוכחות שמאי הצדדים.

פרוטוקול: נשלח פרוטוקול לצדדים בתאריך 17.05.2018

4 תאריך קובע

א. תאריך קובע בגין אישור תכנית:

סימוכין לסעיף 119(א) לחוק התכנון והבניה, ההשבחה תחושב לכל תכנית שלא שולם בגינה היטל השבחה ביום כניסתה לתוקף, שהינו 15 יום לאחר פרסום תוקף ברשומות.

בגין אישור תכנית מס' -רע/292/1/א' - 21.1.1999

בגין אישור תכנית מס' -רע/מק/400/1 - 14.8.2002

בגין אישור תכנית מס' -רע/284/1/ב' - 29.10.2002

בגין אישור תכנית מס' -רע/3000 - 14.04.2016

5 מסמכים

5.1 מטעם שמאי המבקש:

- שומת נגדית מטעם המבקש שנערכה ע"י השמאי "בועז הלפרין"
- שומת הועדה המקומית שנערכה ע"י השמאי "אחיקם ביתן"
- הודעה על חיוב היטל השבחה מהועדה המקומית לתו"ב
- היתר בניה
- נסח רישום מקרקעין
- הסכם מכר .
- דף מס' 5 מערר (מרכז) 17/171.

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

- כתבה ביומן לענייני משפחה כל יום בעניי תכנית רע/3000.

5.2 מטעם שמאי המשיבה:

- שומת הועדה המקומית שנערכה ע"י השמאי "אחיקם ביתן"
- התייחסות המשיבה לשומת המבקשים.
- שומה מכרעת שמאית מכריעה גבע בלטר גו"ח 293/7655.
- ערר על שומה מכרעת של גבע בלטר גו"ח 293/7655.
- התייחסות השמאית המכריעה גבע בלטר שהוגשה לוועדת הערר.
- התייחסות העוררת לתגובה של השמאית המכריעה גבע בלטר.
- שומה מכרעת שמאי מכריע גד נתן גו"ח 74/7655.
- ערר על שומה מכרעת של גד נתן גו"ח 74/7655.
- שומה מכרעת שמאי מכריע ניקי פרימו גו"ח 276/6583.
- חוזה מכר מיום 1/10/2017.
- תחשיב לשנת 2016 ערב אישור תכנית רע/3000.

6 זיהוי הנכס

גוש: 7655
חלקה: 66
שטח חלקה: 1,280 מ"ר
זכויות: חכירה
כתובת: היובל 32 רעננה .

7 תיאור הנכס והאזור

הנכס נשוא השומה ממוקם ברחוב היובל 32 ברעננה המהווה את המחצית הצפונית של החלקה מס' 66 בגוש 7655.

החלקה בעלת צורה טרפזית, קיים בית חד משפחתי שנבנה עפ"י היתר בניה משנת 1998.

סביבת הנכס מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע בני 1-2 קומות.

פיתוח סביבתי מלא .

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

8 הזכויות בנכס

8.1 נסח רישום:

בהתאם לנסח רישום מקרקעין מיום 18.10.2017 שמתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקוה עולים הפרטים כדלקמן:
שטח חלקה 66 בגוש 7655 = 1,280 מ"ר.
בעלויות:

קרן קיימת לישראל – בשלמות .

חכירות :

אידלמן יצחק – החלק בזכות= 3/8.

אידלמן יצחק-החלק בזכות=5/8.

רמת חכירה-ראשית .

העברת שכירות ותיקון תנאיה מתאריך 27.09.2017, שם החוכר – הראל גונן, החלק בזכות=1/2, הראל אריאלה – החלק בזכות =1/2.

הערות:

רשומה הערת אזהרה סעיף 126, שם המוטב – אלמלם אלברט וקמי על החכירה של הראל גונן ואריאלה.

8.2 הסכם מכר:

בהתאם לחוזה מכר מיום 1.10.2017, גונן הראל ואריאלה ("להלן המוכרים") לבין אלברט אלמלם וקמי ("להלן הקונים"), המוכר מוכר את מלוא זכויותיו בממכר.

9 מצב תכנוני :

9.1 תכנית מס' רע/1/א' :

התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 31.10.68, ילקוט פרסומים מס' 1482

יעוד החלקה נקבע בתכנית אזור מגורים א'
שטח מגרש מינימאלי 750 מ"ר
מס' יח"ד - 2
שיעור הבניה - 25% .
מספר קומות - 1 או קוטג'
מבנה עזר - מוסך משפחתי ומחסן בשטח של 25 מ"ר/יח'.
קווי בנין - חזית - עפ"י תשריט למוסך 0 - מ'
צדדי - 2 מ', למוסך- 0 מ' למבנה עזר 2 מ' או 0 מ'
עורפי 6 - מ' לבנין עזר - 3 מ' .
מרפסות - הוועדה רשאית להתיר חריגות לגבי מרפסות וגזוזטראות (סעיף 5(ב) לתקנון התוכנית.
מרתף - 50% משטח הקומה מעליה (סעיף 8 לתקנון התוכנית) . אין מגבלת שימושים .

9.1.1 תכנית מס' רע/1/284 :

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 3368 מתאריך 3.8.86

התכנית מאפשרת בנית מרתף בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר
אם המרתף לא ישמש לחניה, יקטן שטחו ל- 35 מ"ר
המרתף יכול לבלוט מעל פני הקרקע מכסימום 0.8 מטר ולא יבלוט מקונטור הבניין וגובהו הפנימי לא יעלה על 2.2 מ'.
הוועדה רשאית לאשר מרתף גדול יותר, בתנאי שהאחוזים הנוספים יקוזזו מכלל האחוזים המותרים והמרתף לא יחרוג מקונטור הבניין .
המרתף ישמש לחדר משחקים, חניה, פינת הובי למשפחה או חדר מכונות, הסקה וכו' .

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

9.1.2 תכנית מס' רע/ 1/ 284 / א' :

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3613 מתאריך 16.1.89 .

הותרה בניית קומת מרתף אחת שגובהה עד 2.2 מ' בהיקף הקומה שמעליה, גובה מרתף מעל 2.20 מטר ייכלל במניין אחוזי הבניה .
קונטור הבניין בקומת הכניסה יקבע את מקסימום שטח המרתף, אין אפשרות לחריגות ו/או הקלות בשטח מרתף מעבר לקונטור הנ"ל.
הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה ולא מחדר מדרגות נפרד, התקנת דלת נפרדת חיצונית למרתף תחייב חישובי שטח המרתף במניין אחוזי הבניה.
השימושים המותרים במרתף -
כל שימוש הכרוך והקשור במישרין בשימוש למגורים ובצרכי המשפחה והשימוש המיועד למבני עזר עפ"י תכנית המתאר לרעננה שבתוקף . התקנת מטבח , שירותם ו/או כל חיבור לביוב אסורה .
בבניינים חדשים שיבנו עפ"י הוראות אלו לא יותרו מבני עזר נוספים גם אם עפ"י תכניות תקפות ניתן להקימם, זאת למעט חנייה פרטית .

9.1.3 תכנית מס' רע/ 2000 :

תוכנית זו נקראת תוכנית מתאר מקומית רע/2000,

מהווה שינו לתוכנית מתאר רע/1/א'.
פורסמה למתן תוקף ביום 8.11.90 , י.פ. 3813 מסווגת את החלקה הנדונה ביעוד "אזור מגורים א' "
זכויות בניה :
שטח מגרש מינימאלי: 500 מ"ר ל - 1 יח"ד
750 מ"ר ל - 2 יח"ד
זכויות בניה - 35% בקומה אחת , 50% בשתי קומות , לא כולל מקלטים וחניות מקורות .
מספר קומות מרבי – 2 קומות .
מרווחים – קדמי לפי תשריט, צדדי – 3מטר, אחורי – 6 מטר.
צפיפות – למגרש מינימאלי של 750 מ"ר - 2.65 דירות /דונם.
למגרש מינימאלי של 500 מ"ר - 2 דירות /דונם.
בהתאם לסעיף 11 (ב) להוראות התוכנית יעוגל מספר יחידות הדיור בחלקה למספר השלם הקרוב ביותר .
במבנים קיימים אשר נבנו לפני מתן תוקף לתכנית מתאר רע/ 2000 ניתן לאשר סגירת מרפסות בתחום קווי בנין מבלי להכליל את שטח המרפסות באחוזי בניה ובתנאי שהבית נבנה כדין (הערה 19 לתקנון התוכנית).

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

חנייה פרק ז' - מקומות החניה יהיו בגבולות המגרש עליו יוקם הבניין המוצע, למעט אותו שטח הנמצא בתחום שבין קווי זכות הדרך ובין קו הבניין המעשי הפונה אל הכביש. תוכנית הבניין תכלול, כחלק בלתי נפרד ממנה את הצעת פתרון החנייה .

9.1.4 תכנית מס' רע/292/1 א' :

פורסמה למתן תוקף ביום 06.01.99 י.פ 4719 ,

קבעו הוראות לבניה בחלל גג רעפים (בניה על הגג ו/או בחלל הגג בבנייני מגורים) .

באזור מגורים א' יעוצבו הבניינים עם גגות רעפים .

בבניינים כאמור תותר בניה בחלל גג הרעפים כפוף לתקנון התכנית כדלקמן :

שטח מבונה בחלל הגג אשר גובהו ממפלס רצפת החלל ועד לתקרה עולה על 1.8 מ' ייחשב כשטח עיקרי בנוסף לשטחים העיקריים המותרים בכל תכנית ולא יעלה על 10% משטח המגרש.

הוראות לבנייה בחלל הגג :

לא תותר בניה בשטח גג שאינו מקורה ע"י גג רעפים משופע, למעט מתקנים המיועדים לשמש את כלל בעלי הדירות בבניין כגון חדר מגונות למעלית .

העלייה לשטח המבונה תהיה מהדירה שמתחתיו, ותא יותרו פתחים מהשטח הבנוי בחלל הגג לשטחי רכוש משותף.

לא תותר בנייה בחלל גג בבית, בו אושרה קומה נוספת בדרך של הקלה .

הוראות לבניית והתאמות גג רעפים :

היטל גג הרעפים יכסה לפחות 60% משטח הגג .

שיפוע גג הרעפים לא יפחת מ - 40% ולא יעלה על 50% . שיעור השיפוע יהיה אחיד ורציף מנקודת הגג התחתונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של כל פאה מפאות הגג.

שיפוע הגג יחל בגובה שלא יעלה על 0.5 מ' מעל תקרת הקומה העליונה בבנין .

גובה קווי הרכס של הגג לא יעלה על 3.80 מ' מעל תקרת הקומה העליונה.

באזורי מגורים א'-ב' דמוי א' לא יעלה גובהו הכולל של הבניין מפני רצפת הכניסה הראשית ועד לנקודה הגבוהה ביותר ברכס הגג על 9 מטר או עד גובה הבניין הקיים לפי הנמוך שבין השניים .

בבתים קיימים ביתר האזורים בהם מותרת בנייה בחלל הגג על פי תוכנית זאת לא יוגבה הגג מעבר לגובה גג קיים

9.1.5 תכנית מס' רע/מק/400/1 :

פורסמה למתן תוקף ביום 30.7.02 י.פ 5098 ,

נקבעו הוראות להקמת בריכת שחיה .

גודל מגרש מינימאלי – הקמת בריכת שחיה תאושר במגרש או בחלק ממגרש ששטחו המינימאלי 300 מ"ר/יח"ד.

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

בין היתר, נקבע כי שטח בריכה המרבי הינו 10% משטח המגרש ולא יותר מ- 50 מ"ר, הנמוך מבין השניים.

קווי בנין לבריכות: קדמי - 3 מ', צדדי ואחורי: 2 מ', קוו בנין לש.צ.פ: 1 מטר..

גבולות המגרש הנם הגבול החיצוני למגרש, ולא חלוקה פנימית בין בעלי זכויות במגרש.

הבניה בקווי הבניין דלעיל תאושר במקום שהמגרש אינו מאפשר את בניית הבריכה בתחום קווי הבניין המקוריים, זאת בכפוף לחתימת בעלי הזכויות בנכסים גובלים או מסירת עותק הבקשה להיתר לבעלי הזכויות בנכסים גובלים לאותו קו בנין בו מבוקשת הסטייה מהקווים המקוריים, וקיום הליך של התנגדות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב, ללא פרסום.

תנאים להקמת הבריכה מפורטים בתקנון, בין השאר חובת גידור, מיקום המתקן ההנדסי של הבריכה במבנה תת-קרקעי אטום לרעש אשר ימוקם בתוך קווי בנין המקורים, עומק הבריכה לא יעלה על 1.5 מ' ובקצה הרדוד עד 1 מ' (התקנת מקפצה אסורה), בכל בריכה שעומקה למעלה מ- 60 ס"מ יותקן סולם או מדרגות אשר יאפשרו ירידה ועליה בטוחים לבריכה וממנה, גדר/שער בטיחותי למניעת גישת ילדים, עמידה בהוראות משרד הבריאות והיחידה לאיכות הסביבה.

9.1.6 תכנית מס' רע/מק/284 ב':

התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 14.10.2002, י.פ 5119

מטרת התכנית הוראות ותיקונים לתכנית רע/284/1 א'

תנאי הבניה:

מתירה הקמת מרתף בהיקף הקומה שמעליה בגובה שלא יעלה על 2.5 מ'.

גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1 מטר מהגובה המתכונן למפלס פני הקרקע, וכל קירותיו יהיו שקועים בקרקע עד לגובה הנ"ל, קיר מרתף הגובל בחנייה תת קרקעית יחשב לקיר שקוע בקרקע.

תותר בנית חצרות אנגליות סביב החלונות, מפלס רצפת החצר תהיה גבוהה לפחות 0.5 מטר ממפלס רצפת המרתף.

במרתף תותר התקנת מתקן לסילוק שפכים.

המרתף ישמש " לשטח שירות " בלבד בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

9.1.7 תכנית מס' רע/מק/3000:

התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 30.03.2016, י.פ 7237

מטרת התכנית (סעיף 9 לתקנון):

- התווית מסגרת תכנונית להגדלת אוכלוסיית העיר לכ- 120,000 תושבים
- הגדלת אפשרויות התעסוקה בעיר ליצירת בסיס כלכלי איתן והזדמנויות תעסוקה רחבות על ידי הגדלת שטחי התעסוקה.
- שימור המרקם העירוני ופיתוח מרחב ציבורי.

עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

- התחשדות העיר והעצמה ממותנת של מע"ר אחוזה
- פיתוח ועיבוי אזורי המגורים והתעסוקה, מבני הציבור והמרחב הציבורי.
- פיתוח מערכות תחבורה המאפשרות נגידות וניידות בין כל חלקי העיר בתחבורה ציבורית, באופניים וברגל.
- שמירה על איכות הסביבה .

עיקרי הוראות התכנית (סעיף 9 לתקנון):

- הגדלת מתחמי תכנון ומוקדי תכנון
- הגדלת אזורי התייחסות.
- קביעת הוראות להכנת תכניות מכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.
- קביעת הוראות לפיתוח מתחמי התכנון ומוקדי התכנון בהתאם למאפיינים הייחודיים להבטחת פיתוח בר קיימא, רציף, מאוזן ומחדש .
- קביעת הוראות להגדלת היצע המגורים בעיר, שיפור איכותו ויצירת תמהיל דיור הכולל חידות דיור מגוונות בעלות מאפיינים שונים .
- קביעת הוראות להתחדשות עירונית והשאת ניצול הקרקע באמצעות בניה מתונה לגובה, עיבוי הבניה הקיימת, פינוי בינוי וחיזוק מבנים .
- קביעת הוראות להעצמה ממותנת של מע"ר אחוזה כמרכז הפעילות העירונית וכאזור הכולל שימושים מעורבים ולפיתוח אזורי התעסוקה ולחידוש מוקדי המסחר השכונתיים .
- קביעת הוראות לשימור מעורבים ולפיתוח אזורי התעסוקה ולחידוש מקודי המסחר השכונתיים.
- קביעת הוראות לשימור והגנה על מרקמים, מבנים, נוף ומורשת בעיר .
- קביעת הוראות לפיתוח מרחבים ציבוריים נרחבים ואיכותיים והתווית מסגרת תכנונית להגדרת מרכיבי המרחב הציבורי כמערכת כוללת אחת .
- קביעת הוראות להקצאת קרקעות לשטחים לצרכי ציבור (פתוחים ומבונים) תוך ניצול מיטבי של משאב הקרקע.
- קביעת הוראות לפיתוח מערכות תחבורה, תנועה וחניה, לצד צירים ושבילים המעודדים הליכה ברגל, רכיבה באופניים ושימוש בתחבורה ציבורית .
- התכנית מחלקת את העיר ל-10 מתחמי תכנון .
- החלקה מסווגת במסגרת מתחם 3 בייעוד מגורים בבניה נמוכה .
- מתחם מגורים בבניה נמוכה (טבעת תיכונה – מתחם מס' 3 בתשריט) :
- בנוסף לאומר בסעי' 16,17 ו- 18 יחולו על תכניות למתחמי מגורים בבניה נמוכה ההוראות הבאות :
- ז. בניה: זכויות הבניה הכוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יעלו על 100% משטח המגרש, ובכל מקרה לא יעלו על זכויות הבניה על פי תכניות תקפות לעת אישורה של תכנית זו, הצפיפות המרבית לא תעלה על 8 יח"ד לדונם נטו.

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית הקובעת הוראות לתוספת יחידות דיור ללא הגדלת ז.ב. הכוללות מעל הקרקע או הגובה המותרים בתכנית זו בהתאם להוראות תכנית זו ובכפוף ל :
הסדרת השימוש במקומות החניה במגרש הקבועים בהיתר הבניה .
ככל הניתן מתן פתרון חניה ליחידה החדשה בתחום המגרש בו מבוקשת תוספת יחידת הדיור.
בשים לב לקיומו של מצאי מבני ושטחי ציבור מספק .
גובה : לא תאושר תוספת קומות מעבר למותר בתכניות תקפות ולעליות הגג, למעט במקודים לבניה גבוהה ובמוקדי פינוי בינוי או במגרשים המיועדים על פי תכניות תקפות למגורים שאינם צמודי קרקע על אף מיקומם במתחם המגורים לבניה נמוכה.
במוקדים המסומנים בנספח העיצוב העירוני כמוקד לפינוי בינוי, כמוקד בניה לגובה, כחזית מסחרית וצירי אורך ורוחב , יחולו הוראות תכנית זו בהתאמה .
על אף האמור בסעיפים 19.1 - 19.4 לעיל במגרשים בהם התכנית התקפה ביום אישורה של תכנית זו מאפשרת בניה שאיננה צמודת קרקע, ניתן לאשר תכנית על פי הכללים הקבועים בסעיף 20 להלן מתחם מגורים בניה מרקמית .

10 עמדות הצדדים:

10.1 דחיה

10.1.1 שמאי המבקש:

שומת הועדה ערוכה בגישה של דחייה לתום החיים הכלכליים. לעניין זה אבקש להפנות לדבריו של השמאי המכריע מר מר משה נדם, אשר היטב להסביר את הנושא ומשקף את דעתי, בהכרעה בחלקה 6 בגוש 6781 (להלן: "הכרעת נדם") סעיף 3.15 (עמ' 11):

הצדדים הביאו בחשבון בשני מצבי התכנון דחייה לצורך ניצול זכויות הבנייה, אולם אני סבור כי אין לבצע דחייה בשוויין של זכויות בנייה תקפות, למעט במקרים, אשר כפוף להשלמת תנאים אובייקטיביים/טכניים, כגון פיתוח סביבתי, הכנת תכנית בינוי/או איחוד וחלוקה ו/או תכנית מפורטת וכדומה. שימוש מיטבי משקף אפשרויות ניצול מיטביות ואובייקטיביות נכון למועד מסוים, והוא עשוי ל"שקף" ויתור על זכויות בנייה זמינות, ככל שאין בהן תרומה לשווי המקרקעין ו/או כדאיות בניצולן וזאת גם ביחס לבינוי, ככל שקיים. בנכס הנדון, אין כדאיות כלכלית להריסת הבינוי הקיים, לצורך ניצול זכויות הבנייה במרתף וביצוע היות ותרומת הבנוי עולה על שווי זכויות אלה".

10.1.2 שמאי המשיבה:

דחייה לחיים כלכליים

בהתחשב בשטח הבנוי של המבנה (המנצל רק כ-75% מזכויות הבניה), מועד הקמתו ומצבו הפיזי במועד הקובע, חושבה תרומת המבנה לשווי עד לשנת 2034-35 שנים מיום הקמת המבנה בהתאם להכרעות שמאים מכריעים וזאת בניגוד לתחשיבים המצורפים בנספח א' ו-ב'. עפ"י התחשיב המצ"ב בנספח א' ניתן לראות כי במועד הקובע לאישור תכנית רע/292/1א' יתרת החיים הכלכליים של המבנה הינה 12 שנים דהיינו עד לשנת 2011 וזאת עקב אי ניצול כל זכויות הבניה המוקנות.

עפ"י התחשיב המצ"ב בנספח ב' ניתן לראות כי במועד הקובע לאישור תכנית רע/מק/1/284ב' יתרת החיים הכלכליים של המבנה הינה 5 שנים בלבד דהיינו עד לשנת 2007 וזאת עקב אי ניצול כל זכויות הבניה המוקנות.

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

10.2 תכנית רע 292/1 :

10.2.1 שמאי המבקש :

תחשיב בהתייחסות חלופית בגישת הדחיה לתום החיים הכלכליים :
תוספת שטח אפשרית (620.5 מ"ר * 0.1 - 4 מ"ר מדרגות – 58 מ"ר
מקדם שווי עליית גג - 0.7
מקדם שוליות = 0.8
תוספת שטח אקו' = 32.48 מ"ר
שווי מ"ר אקו' (\$ 900 * 0.9 התאמה למיקום * 4.075 ש"ח/מ"ר) = 3300 ₪
השבחה = אין השבחה

10.2.2 שמאי המשיבה :

שטח לבניה בחלל גג רעפים = 62.00 מ"ר ×
מקדם אקוויוולנטי לחלל הגג 70 %
אהשבחה למ"ר מבונה עיקרי 3900 ש"ח/מ"ר
השבחה שקלית במעוגל 169,260 ש"ח ×
מקדם משוקלל לדחייה (I=6% ,N=35) = 0.13
השבחה שקלית במעוגל 22,000 ₪ .

10.3 רע / 400/1 :

10.3.1 שמאי המבקש :

תוספת בריכה לבית מגורים קיים, כרוכה בעלויות התאמה, הכוללות בין היתר : עבודה עם כלים קטנים)בובקט ולא טרקטור(, פירוק גדר והסדרת מעבר לעורף החלקה לבובקט ולחומרים, ביצוע עבודות פיתוח מחדש, בנייה בהיקף קטן שהינה יקרה יותר, וכו' .
תחשיב:

שטח בריכה סביר (4 מ' X 10 מ) = 40 מ"ר
מקדם שווי עודף לבריכה על חצר = 0.1
תוספת שטח אקו' = 4 מ"ר
שווי למ"ר אקו' (\$ 1,000 * 0.9 התאמה למיקום * 4.075 ש"ח/מ"ר) = 4,216 ₪
שווי זכויות כזמינה - 16864 ₪

עלויות ההתאמה, המפורטות לעיל, עולות על שווי הזכות, לפיכך אם קיימת השבחה הרי שיש לחשב אותה בגישת הדחייה לתום החיים הכלכליים.

מקדם דחייה (N= 47 ,R= 6.13%) = 0.002

השבחה 34 ₪ = זניח

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

10.3.2 שמאי המשיבה :

שטח לבריכות 50 מ"ר ×
מקדם השבחה אקו' מעל חצר - 10% ×
שווי למ"ר מבונה עיקרי 5000 ש"ח/מ"ר
השבחה שקלית במעוגל 25,000 ש"ח

10.4 תכנית רע/ 284 ב'

10.4.1 שמאי המבקש :

במועד הקובע המדובר בבית חדש בן 3 שנים, הגבהת המרתף אינה ישימה והינה ראילית.
תחשיב בהתייחסות חלופית בגישת הדחייה לתום החיים הכלכלים :
שטח מרתף סביר לפי 25% תכסית קומת קרקע = 155 מ"ר
מקדם תוספת שווי מגובה 2.2 מ' ל- 2.5 מ' = 0.1
תוספת שטח אקו' 15.5 מ"ר
שווי למ"ר אקו' \$ 1000 * 0.9 התאמה למיקום * 4.075 ש"ח = 4301 ש"ח
מקדם דחיה = 0.002
השבחה = 133 ש"ח = זניח

10.4.2 שמאי המשיבה :

שטח למרתף = 186 מ"ר X
מקדם השבחה לתוספת גובה ושימושים - 10%
השבחה למ"ר מבונה עיקרי 5000 ש"ח/מ"ר
השבחה שקלית = 93000 ש"ח ×
מקדם משוקלל לדחייה (I=6%, N=32) = 0.155
השבחה שקלית במעוגל 14415 ש"ח .

10.5 תכנית רע/3000

10.5.1 שמאי המבקש

תוכנית המתאר אינה מוסיפה זכויות בניה ו/או משנה קווי בנין.
התוכנית מוסיפה פוטנציאל רעיוני להגדלת הצפיפות, כאשר הגדלה, כפופה לאישור תוכנית למתחם התכנון בה כוללה החלקה.

האיזור בו מצויה החלקה מאופיין בבנייה צמודת קרקע יוקרתית, אשר הביקוש בו הינו לחלקות גדולות.

רוב החלקות באיזור הינן בגבולות 2.1 ד' בהם מותר גם במצב קודם מכח תוכנית רע/2000, בניית 3 יח"ד) לפי צפיפות 65.2 יח' / לד' (אם זאת לא מוכר לי מקרים בהם נוצלה הזכות ליח"ד 3.

יתר על כן, בחלקה הצמודה מצפון (ח' 65') נרכשו 2 הבתים אשר היו קיימים על החלקה ונבנה בית אחד.

בנוסף יש לזכור כי בחלקה הנדונה קיים בית מגורים התורם לשווי ומהווה את השימוש הטוב והיעיל, כך שהקביעות לעיל (אשר התייחסו לבתים להריסה) מתחזקות וברור כי התוכנית לא תרמה לבית שבנדון.

בנוסף לעסקאות המוזכרות בשומות המכריעות המצויינות לעיל והמוכיחות כי לא קיימת השבחה, אבקש להציג 2 עסקאות שנערכו בסמוך לנכס, ובסמיכות גאוגרפית אחת לשניה.

עסקה במצב קודם : מחצית מחלקה ח' 65 בג' 7655', המהווה מגרש בשטח (נטו) של 604.5 מ"ר, נמכרה ב- 21/05/14 בתמורה ל- 0.05 מ'ש.

עסקה במצב חדש : מחצית מחלקה ח' 62 בג' 7655', המהווה מגרש בשטח (נטו) של 603.5 מ"ר, נמכרה ב- 03/07/16 בתמורה ל- 4.54 מ'ש. יצויין כי במידה ונקבל את האומר בשומת הועדה לפיו המוכר נשא בהיטל ההשבחה (דבר שאינו עולה מהדיווח למס שבח) הרי שבהתאם לשומה המכרעת ההיטל מסתכם בכ- 200 א'ש (ממודד) כך שהתמורה כולל השבחה הינה 4.74 מ'ש.

כפי שניתן לראות לא קיימת עליית מחירים כתוצאה מאישור תוכנית רע/3000.

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן
 שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

10.5.2 שמאי המשיבה :

תחשיב השטחים :
 שטח חצר משויכת - 251.1

בינו לתוספת שטח כעוד יחידה מצב חדש :

מפלוס	שטח	K	שווי אקו'
מרתף	87.9	0.5	43.9
קרקע	75.9	1	75.9
ממ"ד	12	0.9	10.8
חלל גג	25	0.7	17.5
חצר משויכת	163.2	0.3	49
סה"כ מצב חדש			197.1

בינו תוספת שטח ליחידה קיימת מצב קודם:

מפלוס	שטח	K	שווי אקו'	מקדם דחיה	שטח אקו' לאחר דחיה
מרתף	75.9	0.5	37.94	0.35	13.3
קרקע	75.9	1	75.9	0.35	26.6
חלל גג	25	0.7	17.50	0.35	6.1
בריכה	50	0.4	20	1	1
חצר משויכת	125.19	0.3	37.56	1	37.6
סה"כ מצב קודם					103.6

אילו היו מתאשרות תכניות רע/3000 והתכנית המפורטת יחד, דהיינו לא היה צורך בדחיית המצב החדש עד להכנת תכנית מפורטת היה היטל ההשבחה כלהלן:

סה"כ שטח אקו' להשבחה – 93.4 מ"ר

סה"כ שווי למ"ר מבונה אקו' – 11000 ₪

מתקבלת השבחה גולמית במעוגל = 1,030,000 ₪

בניכוי עלויות התאמה – 20% = 206,000 ₪

סה"כ השבחה נקיה = 824,000 ₪

כמפורט לעיל למען הזהירות חושבה להשבחה לתכנית המתאר בגבולות של כ- 25%.

דהיינו : לאור מאפייני הנכס הנשום ההשבחה לתכנית המתאר רע/3000 הינו בסך של 206,000 ₪

בשים לב ובכפוף לכל האמור לעיל הנני שם ליום 2016.4.14 את ההשבחה שנוצרה בשווי הנכס לאישור תכנית רע/3000 בסכום של 206,000 ש"ח

היטל ההשבחה המהווה 50% מההשבחה בסך של 103,000 ₪

11 עקרונות:

- א. עפ"י סעיף 5-4 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה:
במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו, בלי שישולם היטל עקב אף אחד מאישורים אלה, תהא ההשבחה ההפרש בין שווים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שוויים מיד לאחר אישורה של התכנית האחרונה.
ברע"א 4217/04, ציון פמיני נ. ועדה מקומית ירושלים קבע בימ"ש עליון כי חישוב ההשבחה הראוי הוא בשיטת המדרגות המקיים באופן מיטבי את הקשר הסיבתי הישיר בין אקט תכנוני ובין ההשבחה.
- ב. גישת ההשוואה היא המועדפת בהערכה.
גישת החלוץ נחשבת לבעלת תוקף בינוני ואף פחות והיא משמשת בדרך כלל במקרים שבהם אין די נתונים דרושים ליישום גישת ההשוואה. למרות חסרונותיה השימוש בגישה זו הכרחי בנסיבות מסוימות כאשר בסביבה כל העסקאות מבטאות שווי שוק כולל המבנה וממנו יש לחלץ שווי קרקע.
גישה זו הועדפה ע"י בית המשפט העליון, רע"א 161/79, שר האוצר נגד הרברט זילברשטיין, פ"ד (3) 225 ו- ע"א 323/85, מדינת ישראל נגד אברהם אליהו מזרחי פ"ד לט (4) 185.
- ג. הדרך לאמוד את ההשבחה היא ההפרש בין שווי המקרקעין במצב תכנוני חדש לעומת שווי במצב קודם. אולם יש מקרים בהם ניתן לבדוד את הגורם המשביח ולבחון לגביו בלבד, באם חלה השבחה. בחישוב ההשבחה בגין הגורם המשביח תילקח בחשבון היתרונות / החסרונות לנכס הקיים.
- ד. "התעשרות היא המרכיב הדומיננטי בכל אירוע של היטל השבחה ובאין התעשרות לא יקום ולא יהיה היטל השבחה.
ולא אך התעשרות על דרך הסתם, אלא התעשרות שבאה עקב אחד מאותם אירועי תכנון שחוק התכנון והבניה מדבר בהם" - דנ"א 3768/98.
- ה. המצב הפיזי, התכנוני והמשפטי של הנכס כמתואר לעיל.
- ו. נתוני שוק בהתאמות הנדרשות.

12 הכרעה ושיקולים:

12.1 דחיה:

בהתחשב במצב המבנה בעת הביקור, אופי הסביבה והאזור, אזור בניה נמוכה ואוכלוסיה ברמה סוציאקונומית גבוהה יחסית. ומחיר קרקע גבוהים יחסית. אומדן סביר לחיים כלכליים של המבנה 40 שנה

12.2 תכנית 292/1:

שטח לבניה בחלל הגג לאחר ניכוי מדרגות עליה
 $620 \text{ מ"ר} * 0.1 - 4 \text{ מ"ר} = 58 \text{ מ"ר}$
מקדם שווי סביר לעליית גג = 0.7
מקדם דחיה – 40 שני בשער היוון 6% = 0.097
היתר בניה משנת 1998, (ז"א אומדן שנת בניה 1999)
 $58 \text{ מ"ר} * 0.7 * 0.097 = 3.94 \text{ מ"ר אקו'}$

12.3 תכנית 400/1 לתאריך קובע 124.8.2002:

שטח בריכה כ- 40 מ"ר
מקדם השבחה סביר לאחר ניכוי שווי חצר = 0.1
 $40 \text{ מ"ר} * 0.1 = 4 \text{ מ"ר אקו'}$
אין צורך בדחיה

12.4 תכנית 284/1 ב' לתאריך קובע 29.10.02:

אומדן שטח מרתף שנלקח על ידי שמאי המשיבה סביר = 30% תכסית = 186 מ"ר
מקדם השבחה לתוספת גובה = 0.1
מקדם דחיה, 37 שנים, שער היוון 6% = 0.115
 $186 \text{ מ"ר} * 0.1 * 0.115 = 2.14 \text{ מ"ר אקו'}$

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

12.5 תכנית רע' / 3000 :

התכנית מוסיפה פוטנציאל לצפיפות בכפוף להכנת תכנית מפורטת
דחיה סבירה 5 שנים בשער היוון 6% , ובהתחשב בהיטל השבחה , מקדם = 0.60
ניתן להוסיף יחידה נוספת בצמוד למבנה הקיים אך יש להתחשב בעלויות התאמה והפסד חצר:

לפי תכנית רע' / 2000 בשטח מגרש מינימאלי של 500 מ"ר
צפיפות 2 יחידות לדונם
(כאשר שטח מגרש מינימאלי 750 מ"ר , צפיפות 2.65 יחידות)
היות ושטח המגרש המיוחס כאן = כ- 620 מ"ר
ולכן הצפיפות 2 יחידות לדונם
ז"א יחידה אחת על המגרש .
תכנית רע' / 3000 מאפשרת תוספת צפיפות אך בכפוף להכנת תכנית מפורטת .
ז"א תיאורטית ניתן לבנות יחידה נוספת בזכויות הבניה שנותרו אך במגבלות התכנון וההתאמות
הדרושות על הבנין .

יתרת זכויות בניה:

קיים עיקרי - 234.13 מ"ר

מרתף - 93.05 מ"ר

שרות - 20.48 מ"ר

יתרת זכויות בניה : עיקרי 75.9 מ"ר * 1 = 75.9

מרתף (כולל שטח מתחת לממד) : 87.9 * 0.5 = 43.95

חלל גג : 24 מ"ר * 0.7 = 16.8 מ"ר

סה"כ = 136.65 מ"ר אקו'

בניכוי מרכיב חצר – 87.9 מ"ר * 0.3 = 26.37 מ"ר

יתרת = 110.28 מ"ר אקו'

מקדם התאמה ומיגבלות תכנון = 0.7 = 77.2 מ"ר אקו'

מקדם השבחה של יחידה נוספת

(ז"א ביטול שוליות) = 0.2 = 15.44 מ"ר אקו' = 0.2 * 77.2 מ"ר אקו'

מקדם שווי עקב דחיה ותכנית מפורטת = 0.6 = 9.26 מ"ר אקו' = 0.6 * 15.44 מ"ר

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן
 שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

12.6 מחירים :

12.6.1 לתאריך קובע 21.1.1999 . :

רע/1/292 א' – יעוד : מגורים א' :

גו"ח	כתובת	שמאי מכריע	שמאי מבקש	שווי מ"ר מבונה אק'
7655/288	טרומפלדור 14	מוטי דיאמנט	ספי רביב	4000 ₪
7655/92	בר אילן 72	נורית גרבי	מיכל בר פרו	3867 ₪
7655/286	דגניה 12	עאטף עאלם	אריק בן שימול	4000 ₪
7654/411	אריה 1	אייל יצחקי	איל טדי הראל	3500 ₪
7655/105	הסתדרות 6	אריה אריאל	אפרים יהוד	3500 ₪
7655/283	דגניה 6 א'	יצחק ברמן	רון רודיטי	4075 ₪
ממוצע				3824 ₪

מסקנה : שווי סביר 3800 ₪/מ"ר מבונה אק' .

12.6.2 לתאריך קובע 14.8.2002 . :

רע/מק/1/284 ב' : מגורים א' :

גו"ח	כתובת	שמאי מכריע	שמאי מבקש	שווי מ"ר מבונה אק'
7655/288	טרומפלדור 14	מוטי דיאמנט	ספי רביב	5100 ₪
7655/286	דגניה 12	עאטף עאלם	אריק בן שימול	4800 ₪
7654/411	אריה 1	אייל יצחקי	איל טדי הראל	4000 ₪
7655/105	הסתדרות 6	אריה אריאל	אפרים יהוד	4500 ₪
7655/283	דגניה 6 א'	יצחק ברמן	רון רודיטי	5260 ₪
ממוצע				4732 ₪

מסקנה : שווי סביר 4800 ₪ /מ"ר מבונה אק' .

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן
 שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

12.6.3 לתאריך קובע 29.10.2002 :

גו"ח	כתובת	שמאי מכריע	שמאי מבקש	שווי מ"ר מבונה אק'
7655/288	טרומפלדור 14	מוטי דיאמנט	ספי רביב	5100 ₪
7655/286	דגניה 12	עאטף עאלם	אריק בן שימול	4800 ₪
7654/411	אריה 1	אייל יצחקי	איל טדי הראל	4000 ₪
7655/283	דגניה 6 א'	יצחק ברמן	רון רודיטי	5150 ₪
7655/92	בן אילן 72	נורית גרבי	מיכל בר פרו	4800 ₪
ממוצע				4770 ₪

מסקנה : שווי סביר 5000 ₪/מ"ר מבונה אק'

12.6.4 לתאריך קובע 14.4.2016 :

- עסקה בחלקה 40 בגוש 7655 מיום 6.09.2016 = 8,100,000 ₪ .
 למ"ר מבונה אקו' = 8,100,000/569.26 = 14,228 ₪ .
 בהתאמה לתאריך קובע = 0.95 = 13,500 ₪ .
- ביום 3.7.2016 נמכרה מחצית חלקה 62 הסמכה ששטחה 603.5 מ"ר אשר כללה בית מגורים חד קומתי ותיק להריסה. הנכס נמכר תמורת סך של 4,540,000 ₪ + היטל השבחה עסקת המכר מגלמת שווי מבונה של כ- 10,000 ₪/מ"ר + היטל השבחה .
- עסקאות בייעוד מגורים א' משומה של השמאית נורית גרבי , גוש 7655 חלקה 92:

תאריך	גו"ח	כתובת	מחיר מוערך ₪	שטח	שטח אקו'	שווי מבונה מ"ר
6.9.2016	71/7655	היובל 43	5,100,000	623	537.34	9,491
1.12.2016	40/7655	בר אילן 57	4,900,000	622	536.48	9,134

- שומות מכריעות שנערכו בסביבה בייעוד מגורים א' נקבעו ערכי שווי שלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מבונה מ"ר
אריה אריאל	94/7655	העצמאות 9	9.11.2014	11,500
עאטף עאלם	41/7655	ההגנה 31	7.03.2012	12,000

מסקנה : לאור זאת שווי שנלקח ע"י שמאי המשיבה שווי סביר = 11,000 ₪/מ"ר מבונה אקו'

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

13 תחשיב ההשבחה :

13.1 תכנית 292/1 א' :

$$3.94 \text{ מ"ר אקו' * } 3800 \text{ ש"ח} = 14,972 \text{ ש"ח}$$

13.2 תכנית מק/400/1 :

$$4 \text{ מ"ר אקו' * } 4800 \text{ ש"ח} = 19,200 \text{ ש"ח}$$

13.3 תכנית 284/1 ב' :

$$2.14 \text{ מ"ר אקו' * } 5000 \text{ ש"ח} = 10,700 \text{ ש"ח}$$

13.4 תכנית רע/3000 :

$$9.26 \text{ מ"ר אקו' * } 11000 \text{ ש"ח} = 101,860 \text{ ש"ח.}$$

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

14 השומה:

לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה שחלה עקב מימוש מלא בנכס הנדון נאמד על ידי כדלקמן :

מס' תכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה 50%
רע/1/292 א'	21.1.1999	14,972 ₪	7,486 ₪
רע/מק/1/400	14.8.2002	19,200 ₪	9,600 ₪
רע/1/284 ב'	29.10.2002	10,700 ₪	5,350 ₪
רע/3000	14.4.2016	101,860 ₪	50,930 ₪

15 שכ"ט

שכ"ט יחול על שני הצדדים בחלקים שווים.

ולראיה באתי על החתום,
עאטף עאלם
שמאי מקרקעין מוסמך
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה