

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

תאריך : 25/09/2018

תיק מס': 1409

מס מינוי: 950-2018

לכבוד

המבקשים:

יוסף בלאטי

ע"י השמאי: סער משה פלד

E-mail-peledsaar@gmail.com

המשיבים:

הועדה המקומית לתכנון ובניה "רעננה"

ע"י השמאי: אסף רפאל לוי

E-mail – assaf@levyap.com

שומה מכרעת להיטל השבחה

חלק מחלקה 268 , תת חלקה 1 , בגוש 7654

רח' אבן גבירול 22, שכ' שז"ר , 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 מלא בדרך של העברה זכויות בטאבו.

2 הצדדים

המבקש:

שמאי המבקש: סער משה פלד

המבקשים: יוסף בלאלטי.

המשיבה:

שמאי המשיבה: אסף רפאל לוי

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ולבניה "רעננה".

3 מועדים

ביקור בנכס: בתאריך 19.06.2018 ע"י הח"מ.

דיון: בתאריך 14.08.2018 במשרדו של הח"מ בנוכחות שמאי הצדדים.

פרוטוקל: נשלח פרוטוקול לצדדים בתאריך 14.08.2018.

4 תאריך קובע

א. תאריך קובע בגין אישור תכנית:

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

- בגין אישור תכנית מס' רע/284/1 – 18/08/1986.

- בגין אישור תכנית מס' רע/284/1 א' – 31/01/1989.

- בגין אישור תכני מס' רע/2000 – 23/11/1990.

- בגין אישור תכני מס' רע/292 א' – 21/01/1999.

- בגין אישור תכני מס' מק/400/1 – 14/08/2002.

- בגין אישור תכני מס' מק/284/1 ב' – 29/10/2002.

- בגין אישור תכנית מס' רע/3000 – 14/04/2016.

5 מסמכים

מטעם שמאי המבקש:

- שומה נגדית מטעם המבקש שנערכה ע"י השמאי "סער משה פלד"
- שומות הועדה המקומית שנערכה ע"י השמאי "אסף רפאל לוי"
- הודעה על חיוב היטל השבחה מהועדה המקומית לתו"ב.

מטעם שמאי המשיבה:

- התייחסות שמאי המשיבה לשומת המבקשים.

6 זיהוי הנכס

גוש: 7654

חלקה: 248 .

שטח חלקה רשום: 995 מ"ר .

תת חלקה מס': 1 .

שטח תת חלקה 1: 98.40 מ"ר .

שטח חלק נישום: 497.50 מ"ר (1/2 מהרכוש המשותף).

זכויות בעלות: חכירה מקק"ל.

כתובת: רח' אבן גבירול 22, שכ' שז"ר, רעננה .

7 תיאור הנכס והאזור

הנכס נשוא השומה ממוקם ברחוב אבן גבירול 22, בשכונת שז"ר, הממוקמת במרכז העיר רעננה, הנכס ידוע כחלק מחלקה 268 בגוש 7654 תת חלקה 1 בשטח רשום של 98.40 מ"ר.

שכונת שז"ר מוגדרת כאזור שקט שמתפתח בעיר רעננה.

נשוא השומה מהווה בית צמוד קרקע דו משפחתי על מחצית מחלקה בשטח של 497.50 מ"ר .

צורת החלקה הכוללת רגולרית בצורת מלבן.

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

הפיתוח הסביבתי 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

נסח רישום:

בהתאם לנסח רישום, העתק מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקוה, עולים הפרטים הבאים:

א. מהות:

- דירה בגוש 7654 חלקה 268 תת חלקה 1 בשטח 98.40 מ"ר.

- החלק ברכוש המשותף: 1/2.

- סימון בתשריט: 1.

ב. בעלות:

- קרן קיימת לישראל, החלק בנכס: בשלמות.

ג. חכירות:

- נרשמה העברת שכירות בצוואה לטובת מיכאל אילנה. החלקה בזכות: 1/3.

- נרשמה העברת שכירות בצוואה לטובת חיימי רבקה. החלקה בזכות: 1/3.

- נרשמה העברת שכירות בצוואה לטובת בלאטי יוסף. החלקה בזכות: 1/3.

נרשמה חכירה ראשית, על כל הבעלים, בתמאי שטר מרוקי 15145/1991/1.

נרשמה חכירה מהוונת עם הגבלה בהעברה וללא הגבלה בהורשה. החלקה בנכס: בשלמות.

ד. הערות:

- נרשמה הערת אזהרה סעיף 126, על כל החוכרים, לטובת ברעת יצחק, עמותה מס' זיהוי, 580038305, הערות: הסכם מיום 30.12.2017.

פנקס בתים משותפים:

עפ"י צו רישום בתים משותפים מתאריך 17.09.1979 בחלקה 268 שבגוש 7654 אשר בשטח 995 מ"ר, ממנו עולים הפרטים הבאים:

- הבית מורכב ממבנה אחד, קומה אחת וסה"כ 2 דירות.

- נשוא השומה הינו חלקה משנה מס' 268/1 אשר שטח רצפתו הינו 98.4 מ"ר, עם 1/2 חלקים ברכוש המשותף.

הסכמי מכר:

הסכם מכר מיום 30.12.2017, בין יוסף בלאטי, רבקה חיימי ואילנה מיכאל ("להלן המוכרים") לבין עמותת "ברכת יצחק" ("להלן הקונים").

התמורה: 3,000,000 ₪.

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

9 מצב תכנוני :

תכנית מס' רע/1/א':
אושרה 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 גזוזטראות - הוועדה רשאית להתיר חריגות לגבי מרפסות וגזוזטראות (סעיף 5(ב)) לתקנון התוכנית.

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'.

תכנית מס' רע/1/284 א' :

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 3613 מתאריך 16.1.89 .
קונטור הבניין בקומת הכניסה יקבע את מקסימום שטח המרתף, אין אפשרות לחריגות ו/או הקלות בשטח מרתף מעבר לקונטור הנ"ל.
גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מטר, גובה מרתף מעל 2.20 מטר ייכלל במניין אחוזי הבניה .
מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1 מטר מפני קרקע מתוכננת .
הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה ולא מחדר מדרגות נפרד, התקנת דלת נפרדת חיצונית למרתף תחייב חישובי שטח המרתף במניין אחוזי הבניה.
גובה החלונות לא יעלה מעל 0.40 מטר.
השימושים המותרים במרתף -

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

כל שימוש הכרוך והקשור במישרין בשימוש למגורים ובצרכי המשפחה, והשימוש המיועד למבני עזר עפ"י תכנית המתאר לרעננה שבתוקף.
התקנת מטבח, שירותים 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 להקים, זאת למעט חנייה פרטית.

תכנית מס' רע/ 2000 :

תוכנית זו נקראת תוכנית מתאר מקומית רע/2000, מהווה שינוי לתוכנית מתאר רע/1/א'.
פורסמה למתן תוקף ביום 8.11.90, י.פ. 3813.
התוכנית 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).

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.
יחס לתכניות קיימות :

תכניות מפורטות ותשריטי חלוקה שאושרו כחוק לפני אישורה של תכנית זו, יישארו בתוקף בהתאם לרשימה שבנספח א' כל עוד אינם סותרים הוראות תכנית זו. במידה וקיימת סתירה בין הוראות תכנית זאת לבין התכניות המפורטות הנ"ל תיקבענה הוראות תכנית זאת.
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 :

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

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 בבנין כגון חדר מכונות למעלית .

העלייה לשטח המבונה תהיה מהדירה שמתחתיו, ולא 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' ו-ב' דמוי א' לא יעלה גובהו הכולל של הבנין מפני רצפת הכניסה הראשית ועד לנקודה הגבוהה ביותר ברכס הגג על 9 מטר או עד גובה הבנין הקיים לפי הנמוך שבין השניים .

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.

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', קווי בנין לש.צ.פ : 1 מטר..

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

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

בחלקות במושע (בעלות משותפת) תהיה בריכת השחיה מרוחקת מגבולות של החלוקה הפנימית בין בעלי הזכויות במגרש 1 מטר, בהסכמת הבעלים במושע ניתן לקבוע קווי בנין פחות מ- 1 מטר בגבול הפנימי של המגרש .

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

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

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, הוועדה המקומית תהיה רשאית לחייב התקנת גדר/שער ו/או כל מתקן בטיחותי למניעת גישת ילדים לפי שיקול דעתה, עמידה בהוראות היחידה לאיכות הסביבה .

תכנית מס' רע/מק/284 ב' :

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 .

תכנית מס' רע/מק/3000 :

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7237 מתאריך 30.03.2016

מטרת התכנית (סעיף 9 לתקנון):

- התוויית 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.
- 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 .

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

- 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 מוקדי 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 כוללנית 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 מגורים בבניה נמוכה, אזור התייחסות 107 .
- 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 צכנית זו. הצפיפות המרבית לא יעלה על 8 יחידות דיור לדונם נטו.

9. היתרי בניה :

- היתר בניה מס' 253/87 מיום 22.12.1987 לפיו הותר תוספת לשטח מגורים, שטח לאחר תוספת 121.35 מ"ר.
- היתר בניה מס' 237/73 מיום 7.12.1973 הותרה תוספת מרפסת 12 מ"ר למבנה קיים בשטח של 77 מ"ר.

10 עמדות הצדדים:

רע/1/284

10.1.1 שמאי המבקש:

אין השבחה

10.1.2 שמאי המשיבה:

אין השבחה

רע/1/284 א'

10.1.3 שמאי המבקש:

מצב קודם :

שטח מרתף : $35 * 0.40 = 14$

מצב חדש :

מרתף (עיקרי) : $70 * 0.40 = 28$

מרתף (שולי) : $30 * 0.30 = 9$

סה"כ שטח אקו' = 37 מ"ר

הפרש בין 2 התכניות : $124 - 37 = 23$

שווי מ"ר מבונה ש (מוסכם עם שמאי הועדה) = 550 ש

מקדם דחיה : $(N = 28, I = 6\%) = 0.1956301$

שווי ההשבחה בש"ח נכון למועד הקובע $30.1.89 = 2475$ ש

היטל השבחה = 1237 ש

10.1.4 שמאי המשיבה:

שטח מרתף לבניה בניכוי שטח מותר : 89.38 מ"ר *

השבחה למ"ר מבונה מרתף - 220 ש /מ"ר = 19663 ש

הפסד מבני עזר (25 מ"ר ליח"ד במקדם 0.25 המגלם את תוספת החצר) = 3438 ש

השבחה שיקלית לתכנית בקרקע ריקה = 16225 ש

מקדם דחיה להריסת מבנה ($N = 21, I = 60\%$) = 0.29 ש

סה"כ השבחה = 4780 ש

היטל השבחה = 2390 ש ליום 31.1.89

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

רע/2000

10.1.5 שמאי המבקש:

מצב קודם על פי תכנית רע/1/1 א' + רע/284/1 + רעש/284/1 א' :
שטח עיקרי (25% משטח המגרש) : $1 * 124.38 = 124.38$ - על פי שטח מגרש 497.5 מ"ר
מרפסות (30% משטח עיקרי) $0.80 * 37.31 = 29.85$ - על פי 30% משטח עיקרי
קומת מרתף : $0.40 * 100 = 40$ אין השבחה על פי תכנית חדשה
חצר עיקרי : $0.25 * 335.81 = 83.95$ - על פי שטח מגרש כולל מתחת לדירה של 191 מ"ר
סה"כ מ"ר אקו' על פי היתר בניה = 278.18 מ"ר
מצב חדש תכנית רע/2000:
שטח עיקרי (50% משטח המגרש) : $1 * 160 = 160$ - שטח עד 160 מ"ר
שטח עיקרי (50% משטח המגרש) שולי : $0.70 * 88.75 = 62.13$ - שטח מעל 1602 מ"ר
קומת מרתף : $40 * 100 = 40$ - אין השבחה על פי תכנית חדשה
חצר עיקרי (תכנית בינוי של 25%) : $0.25 * 373.13 = 93.28$ - על פי שטח מגרש כולל מתחת לדירה של 191 מ"ר
סה"כ מ"ר אקו' על פי מצב דחש = 355.41 מ"ר
ההפרש : $355.41 - 278.18 = 77.23$ מ"ר
מקדם התאמה (על פי שמאי הועדה) = 0.70
סה"כ ערך נוכחי להשבחה במ"ר אקו' = 54.06 מ"ר
שווי ההשבחה ₪ למועד הקובע $23.11.90 = 32,435.81$ ₪
סה"כ היטל השבחה = 16,217.91 ₪

10.1.6 שמאי המשיבה:

מצב קודם :
שטח עיקרי בנוי לפי היתר : $1 * 25\% = 124.38$ +
שטח מרתף לבניה : $0.4 * 124.38 = 49.75$
שטח חצר : $0.25 * 435.31 = 108.83$
סה"כ אקו' = 282.95
מצב חדש :
שטח עיקרי לבניה : $1 * 50\% = 248.75$ +
שטח מרתף לבניה : $0.4 * 124.38 = 49.75$ +
שטח חצר : $0.25 * 373.13 = 93.28$

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

סה"כ אקו' = 391.78 מ"ר
השבחה :
תוספת מ"ר אקו' = 108.83 *
שווי מ"ר מבונה אקו' במיקומו של הנכס = 550 ₪
השבחה שיקלית גולמית = 59,855 ₪
מקדם להתאמה – מימוש זכויות = 80%
השבחה שקלית במעוגל = 47,890 ₪
היטל השבחה 50% = 23,945 ₪ ליום 23.11.90

רע/292/א'

10.1.7 שמאי המבקש:

תחשיב נכון למועד הקובע 21.1.99 :
תוספת בניה בחלל גג : 24.38 = 0.70 * 49.75
שווי מ"ר מבונה = 3000 ₪
השבחה לפני הפחתה בגין התאמות = 73,133 ₪
הפחתה בגין עלויות התאמה = 58,506 ₪
שווי השבחה נכון למועד הקובע = 58,506 ₪
היטל השבחה = 29,253 ₪

10.1.8 שמאי המשיבה:

שטח לבניה בחלל גג רעפים = 49.75 מ"ר
השבה למ"ר מבונה שולי במפלס ע. גג = 2527 ₪ מ"ר
השבחה = 125,693 ₪
מקדם דחיה להריסת מבנה = 52.68%
השבחה שיקלית = 66,220 ₪
היטל השבחה = 50% = 33,110 ₪ ליום 21.1.99

רע//מק 400/1

10.1.9 שמאי המבקש:

שטח בריכת שחיה : $49.75 * 0.10 = 4.98$
שווי מ"רמבונ (מוסכם עם שמאי הועדה) = 3000 ₪
מקדם התאמה לבניה קיימת = 0.80
מקדם התאמה לשוליות = 0.70
שווי ההשבחה ₪ נכון לתאריך הקובע $14.8.2002 = 8358$ ₪
היטל השבחה = 4179 ₪

10.1.10 שמאי המשיבה:

שטח בריכה לבניה = 49.75 מ"ר
השבחה למ"ר מבונה בריכה בקיזוז אובדן חצר – 468 ₪/מ"ר
השבחה = 23,283 ₪
מקדם התאמה לבניה קיימת = 80%
סה"כ השבחה = 18630 ₪
היטל השבחה = 9315 ₪ ליום 14.8.02

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

רע/284/1 ב'

10.1.11 שמאי המבקש:

שטח מרתף מוצע לבניה : $12.44 = 0.10 * 124.38$
שווי מ"ר מבונה (מוסכם עם שמאי הועדה) = 3000 ₪
מקדם דחיה ($I = 6\%$, $N = 16$) = 0.3936463
שווי ההשבחה נכון למועד הקובע $29.10.02$ = 14,688 ₪
סה"כ היטל = 7344 ₪
שמאי המשיבה:
שטח מרתף פונטציאלי לבניה 124.4
השבחה למ"ר מבונה (שדרוג מרתף – 10%) = 477 ₪
השבחה = 59,327 ₪
מקדם דחיה להריסת מבנה 62.74%
השבחה = 37.230 ₪
היטל השבחה = 18,615 ₪

רע/3000

10.1.12 שמאי המבקש:

בתוכנית זו קיימת מחלוקת ביני לבין שמאי הועדה כי לעניות דעתי התכנית אינה משביחה. תוכנית רע/ 3000 הינה תוכנית מתאר כוללנית ולא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. היתרי בניה יוצאו מכוחן של תכניות מפורטות אשר יוכנו בכפוף להוראות תוכנית זו. בנוסף אף אצט את שמאי הועדה באומרו בהקשר זה: "תוכנית מתאר רע/ 3000 מחייבת הכנת תוכניות מפורטות לניצול זכויות הבניה הנובעות ממנה. מימוש זכויות הבניה הנובעות מתוכנית רע/ 3000 בנכס הנישום כפוף למספר רב של משתנים ותהליכים סטטוטוריים היוצרים במשולב חוסר זמינות."
ע"פ שומתו של השמאי המכריע המכובד ארז כהן מיום 01/03/2017 ברח' דוב הוז 13 ברעננה נאמר כי האפשרות לבנות יח"ד אחת המנצלת את מלוא זכויות הבניה ולפצלה לאחר שתאושר תכנית מפורטת אפשרית, אולם יש להביא בחשבון התאמות תחשיביות ע"פ הפירוט הבא:
מכיוון שקיים סיכון מסוים לגבי עצם אישור תוספת הצפיפות, לגבי משך הזמן שיידרש לאישור התכנית ולגבי אופי הבינוי שיאושר בתכנית הובא בחשבון שיעור היוון של 8%.
ממ"ד בחישוב השטח האקווי' הנוסף בדחיה (עבור חישוב שווי מ"ר מבונה) יש להביא בחשבון תוספת של ממ"ד ליח"ד הנוספת.
עלויות התאמה- יש להביא בחשבון עלויות התאמה משמעותיות לפיצול יח"ד קיימת ל – 2 יח"ד, יחולו עלויות בניה מעבר למקובל, כיוון שיתבצעו הכנות לפיצול עתידי. בשלב הפיצול ליח"ד

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

נוספת יידרשו עלויות נוספות (כגון הוספת ממ"ד, התאמת חדר מדרגות והכניסה לדירות ושינויי חלוקה פנימיים).

עלויות ההתאמה מוערכות בסך של 1,500 ש"ח למ"ר ויחולו על מחצית משטחי הבניה בקומת הקרקע ובקומה א' (סה"כ כ - 125 מ"ר).

בשומתי כללתי גם עלויות התאמה לקומת המרתף בשל ההנחה כי קומת המרתף גם תיבנה בנוסף. מקדם ההתאמה הינו כ - 0.8 שמרני שמגלם הפחתה אף נמוכה מ- 1,500 ש"ח למ"ר. יש להבין כי עלויות התאמה במצב זה נרחבות וכי יש להתאים יחידה אחת ל - 2 יח"ד דבר שאינו פשוט תכנונית ואדריכלית וכולל בניית ממ"ד במועד מאוחר יותר (לא יבנו 2 ממ"דים ליחידה בודדת).

בנוסף יש להבין כי ישנה הפחתה של חלק מהחצר לצורכי יצירת דרך ליח"ד נוספת ע"י סוג של זיקת הנאה.

למעשה התועלת העיקרית הינה ביטול השוליות ואם נתייחס לשומתו של השמאי המכריע ארז כהן התייחסות זו הינה ע"י מקדם של 1.1.

תחשיב :

מצב קודם :

שטח עקרי (50% משטח המגרש) : $1 * 1 * 248.75 = 248.75$ - על פי שטח מגרש 497.5 מ"ר

חלל גג : (10% משטח המגרש) $1 * 0.70 * 49.75 = 34.83$

מרתף (לפי 25% משטח המגרש) : $1 * 0.50 * 124.38 = 62.19$

בריכת שחיה : $1 * 0.35 * 49.75 = 17.41$

חצר : $1 * 0.25 * 323.38 = 80.84$

סה"כ מ"ר אקו' = 444.2 מ"ר

מצב חדש תכנית רע/2000:

שטח עקרי (50% משטח המגרש) : $1.10 * 1 * 248.75 = 273.63$ - על פי שטח מגרש 497.5 מ"ר

חלל גג : (10% משטח המגרש) $1.10 * 0.70 * 49.75 = 38.31$

בריכת שחיה : $1.10 * 0.0 * 49.75 = 0$ אין מגרש מינימאלי לבניית בריכת שחיה .

מרתף (לפי 25% משטח המגרש) : $1.10 * 0.50 * 124.38 = 68.41$

ממד נוסף : $1.10 * 1 * 12.50 = 13.75$

חצר : $1.10 * 0.25 * 250.88 = 68.99$

חצר לצרכי מעבר ליח"ד נוספת : $1.10 * 1.10 * 60 = 6.60$

סה"כ מ"ר אקו' = 463.08.02 מ"ר

ההפרש : $444.02 * 463.08 = 19.06$

מקדם דחיה לזמינות (N= 4 , I = 8%) $0.7350299 =$

סה"כ ערך נוכחי להשבחה במ"ר אקו' = 14.01 מ"ר

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

שווי מ"ר מבונה = 6640 ₪ מסוכם על שמאי הועדה .
שווי ההשבחה לפני הפחתת עלויות התאמה = 93,027 ₪
הפחתת עלויות התאמה , מקדם 0.8 = 74,421.80 ₪
שווי ההשבחה ₪ למועד הקובע 14.4.16 = 32,435.81 ₪
סה"כ היטל השבחה = 37,210.90 ₪

10.1.13 שמאי המשיבה:

מצב קודם:

מרתף : $62.2 = 1 * 0.5 * 25\%$
ק.ק. : $124.4 = 1 * 1 * 25\%$
ק. א' : $124.4 = 1 * 1 * 25\%$
חלל גג : $34.8 = 1 * 0.7 * 10\%$
בריכת שחיה : $15 = 1 * 0.3 * 50$
חצר : $64.6 = 1 * 0.2 * 323.1$
סה"כ = 425.39

שווי קודם = 2,825,615 ₪

במעגול = 2,825,700 ₪

מצב חדש :

מרתף : $74.6 = 1.2 * 0.5 * 25\%$
ק.ק. : $149.3 = 1.2 * 1 * 25\%$
ק. א' : $149.3 = 1.2 * 1 * 25\%$
חלל גג : $41.8 = 1.2 * 0.7 * 10\%$
ממד נוסף : $15 = 1.2 * 1 * 12.5$
בריכת שחיה אין מגרש מינימאלי = 0
חצר : $86.8 = 1.2 * 0.2 * 361.8$
סה"כ = 516.75

יח"ד אחת זמינה = 258.38

יח"ד בניכוי זמינות = 217.04 = 4 = 0.8

סה"כ שטח אקו' = 475.41

בניכוי מקדם להגדלת צפיפות = 451.64 = 0.95

שווי חדש = 3,000,000 ₪

השבחה = 174.300 ₪ , היטל השבחה = 50% = 87,150 ₪ ליום 14.4.016

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. גישת ההשוואה היא המועדפת בהערכה.
- ב. 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 לבודד 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.

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

12 הכרעה ושיקולים:

מבנה קיים .

המבנה נבנה באמצע שנת השישים
אומדן חיים כלכליים בהתחשב בסביבה הקרובה כ- 50 שנה.

מחירים :

12.1.1 לשנות 89-90 תכנית רע/ 284 :

לפי פרסום במקרקעין וערכם מ- 6/88 :

מחירי מגרשים לבניה צמודת קרקע ברעננה בשטח 350 - 400 מ"ר
= \$ 100,000 - \$ 120,000 = כ- 290 \$/מ"ר קרקע בממוצע .
לפי מקרקעין וערכם 7/91 :

מחירי מגרשים לבניה צמודת קרקע ברעננה בשטחים של 350-400 מ"ר =
= \$ 125,000 - \$ 160,000 = כ- 380 \$ מ"ר קרקע בממוצע.
לפי פרסומים בעלון מגרשים -10.5.90
מיום 4.1.90 ברח' אריה 3 , חלקה 97 בגוש 7654

700 מ"ר לבניה 50% , שני קוטג'ים , קרקע מינהל \$ 250,000 =
= 357 \$/מ"ר קרקע .
מיום 8.36.90 בגוש 6584 דונם לבניית 50% = \$ 320,000 = 320 \$/מ"ר
קרקע .

מיום 5.4.90 בגוש 7659 מגרש בשטח 480 מ"ר לבניית 50% =

= \$ 150,000 = 312 \$/מ"ר קרקע .

שווי מ"ר קרקע כ- \$ 300

שטח אקו' במגרש של 500 מ"ר = כ- 375 מ"ר אקו'
המסקנה :

שווי מ"ר מבונה אקו' במיקום = כ- \$ 400

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

12.1.2 לשנים 1999-2000 :

משומה מכרעת של השמאית המכריעה גבע בלטר : גו"ח 6583/212 :

מ"ר שווי אקו' ש	מחיר ש	שטח אקו'	שטח מגרש	כתובת	גו"ח	תאריך
3124	3,678,300	1178	1406	הרצל 45	6583/85	2.6.99
4199	1,557,820	371	443	הרצל 59	6583/93	20.10.99
4940	4,857,002	983	1174	הרצל 49	6583/87	23.4.99

שווי מ"ר מבונה ש	נמכר	שטח מ"ר	שווי מכריה ש	כתובת	גו"ח	תאריך
3040		304	729,600	הארז , נורדאו	6578/68	19.7.98
3612		250	711,511	הקישון 16,18	6578/439	6.8.98
3919		250	772,000	הקישון 16,19	6578/439	13.9.98
3668		408	1,294,000	השומר 7	7655/99	21.3.99
3598		308	958,880	השומר 7	7655/99	22.3.99
3638		395	1,242,472	השומר 24	7655/355	30.3.99
3847		250	831,000	הקישון 20-22	6578/437	3.5.99
1473		512	651,840	דגניה 8	7655/284/2	29.6.99
3789		250	818,336	הקישון 24,26	6578/436	28.7.99
3812		250	823,482	הקישון 12,14	6578/438	1.8.99
3684		898	2,855,320	פרישמן 8	6578/290	18.8.99
3902		250	842,800	הקישון 24,26	6578/436	6.9.99
3539		346	1,059,318	השומר 8	7655/145	15.9.99
4558		295	1,162,233	השקמה 1,3	6578/468	7.12.99
3938		250	850,672	הקישון 12,14	6578/438	17.7.00

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

12.1.3 ממידע נדל"ן :

שוי למ"ר ש	נמכר חלק שטח במ"ר	תמורה	חלקה	גוש	תאריך
3142	395	\$ 308,000	355	7655	30.3.99
3272	250	\$ 198,577	436	6578	28.7.99
2668	453	300,000 \$	667	6579	9.3.99
4219	405	\$ 415,000	748	6579	28.7.99
3070	738	\$ 603,217	282	6578	12.4.98
5387	711	\$ 821,247	247	6579	15.11.02
3347	972	\$ 779,220	738	6579	27.6.01

ממוצע = 3586 ש

12.1.4 משומות שמאים מכריעים :

עסקאות מכר משומות שמאי מכריע אבישי זיו – 442/6581 :

מחיר מ"ר	מחיר	שטח	חלקה	גוש	תאריך
3189 ש/מ"ר	2,934,210	920	115	6587	14.8.02
4128 ש/מ"ר	2,898,125	702	145	7655	29.1.02
4810 ש/מ"ר	2,987,068	621	727	6579	26.8.02
4610 ש/מ"ר	2,688,000	582	735	6579	21.5.02

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

12.1.5 משומת שמאי מכריע : תמיר שדה - 5-6581/263 - מתאריך 1.2.10 :

בתאריך 23.7.01 נמכר מגרש מגורם בשטח של 406 מ"ר ועליו בית ישן גו"ח : 7651/165/2 רח' האורן 8 תמורת 2,109,582 ₪ = 5196 ₪/מ"ר.

בתאריך 29.1.02 נמכר מגרש מגורם בשטח של 702 מ"ר בגו"ח : 7655/145 רח' השומר 8 תמורת 2,460,870 ₪ = 3,505 ₪/מ"ר קרקע .

12.1.6 משומת שמאי מכריע אריה אריאל בגוש 6578 חלקה 19/1 מיום 3.08.2010 .

מקור	מחיר למ"ר	מחיר	כתובת	שטח במ"ר	גו"ח	תאריך
מכרעת דורית פריאל	₪ 3500 מ"ר/קרקע	500,000 \$	הטלים 23-25	600	6579/754	25.10.98
184/6579	₪ 4400 מ"ר/קרקע	620,000 \$	הטלים 21-17	560	6579/753	6.12.98
שע"מ	₪ 5345 מ"ר/קרקע	576,000 \$	ברנדיס 32	449	6583/298	27.12.99
שע"מ	₪ 4440 מ"ר/קרקע	970,000 \$	ברנדיס	925	6583/192	16.11.99

סיכום :

בהתבסס על הנתונים לעיל ובהתאמה למיקום שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון :

לשנת 1999 כ- 4,000 ₪

לשנת 2002 כ- 4,800 ₪

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

12.1.7 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 ג'רבי , 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	

עסקה בנכס עצמו מיום 30.12.2017 – 3,000,000 ₪ לא כולל מיסים (היטל ומס שבח) = כ- 6757 ₪/מ"ר מבונה + מס שבח והיטל השבחה (תוספת כ- 25%) = כ- 8500 ₪/מ"ר מבונה אקו' .

מסקנה :

לאור זאת (תוך מתן משקל גבוה לעסקה בנכס הנדון) שווי סביר = כ- 9000 ₪/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 :

אני מסכים עם שני השמאים . בתאריך הקובע אין השבחה . בגין תכנית זו בנכס הנדון .

תכנית רע/284/1 א' :

מרתף בקונטור קומת הקרע :

$$\text{שטח מרתף} = 124.25 \text{ מ"ר} = 25\% * 497 \text{ מ"ר}$$

$$\text{בניכוי מרתף קודם} = \underline{35 \text{ מ"ר}}$$

$$\text{יתרה} = 89.25 \text{ מ"ר}$$

$$0.30 = \text{שוי בהתחשב בשטח גדול ושולי}$$

$$14,726 \text{ ₪} = 550 * 0.30 * 89.25$$

$$0.174 = 6\% \text{ בשער היוון שנה}^1$$

$$\underline{14,726 \text{ ₪} * 0.174 = 2564 \text{ ₪}}$$

תכנית מס' 2000 :

שווי מבנה קיים מתקזז בשני המצבים :

תוספת שטח עיקרי :

$$497 \text{ מ"ר} * 25\% = 124.25 \text{ מ"ר}$$

בניכוי הפסד חצר :

$$62 \text{ מ"ר} * 0.25 = 15.5$$

$$108.75 \text{ מ"ר} = \text{השבחה}$$

$$0.7 = \text{מקדם התאמה בהתחשב במבנה ומיקומו}$$

$$76.1 = 70\% * 108.75$$

$$\underline{76.1 \text{ מ"ר} * 600 \text{ ₪} = 45,670 \text{ ₪}}$$

תכנית רע/292/1 א' :

$$49.7 \text{ מ' } = \text{בנייה של } 10\% \text{ בחלל גג רעפים}$$

$$34.79 = 0.7 * 49.7 \text{ מ"ר}$$

$$13.7 = 0.394 = 6\% \text{ בשער היוון שנים } 16$$

$$\underline{13.7 \text{ מ"ר} * 4000 \text{ ₪} = 54,800 \text{ ₪}}$$

¹ נלקח בחשבון חיים כלכליים של כ- 50 שנה

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

תכנית רע/מק/1/400

בריכות שחיה עד 10% משטח המגרש
 $49.7 \text{ מ"ר} = 0.1^2 * 0.8^3 = 4 \text{ מ"ר}$
 $4 \text{ מ"ר אקו} * 4800 \text{ ₪} = \underline{19,080 \text{ ₪}}$

תכנית רע/1/284 ב'

הגבהת גובה מרתף וכלים סניטריים :
 $124.25 \text{ מ"ר} = 0.1^2 * 12.4 = 12.4 \text{ מ"ר אקו}$
מקדם דחיה 13 שנים בשער היוון 6% = $0.469 = 5.8 \text{ מ"ר אקו}$
 $5.8 \text{ מ"ר אקו} * 4800 \text{ ₪} = \underline{27,960 \text{ ₪}}$

תכנית מס' 3000 - תיקון מס' 126 לחוק התכנון והבניה שפורסם ביום 18.7.2018 :

השבחה כתוצאה מתכנית כוללנית : במסגרת התיקון נקבע , כי תכנית לצורך חיוב בהיטל השבחה לא תכלול "תכנית כוללנית". ואולם, אין המדובר בפטור מוחלט מהיטל בגין השבחה שנוצרת עקב תכנית כוללנית , ככל שנוצרת , בהתאם לתיקון, לאחר שתאושר תכנית מתאר מקומית או מפורטת אחרי תכנית כוללנית , תיווסף לשומת השבחה גם השבחה בשל התכנית הכוללנית , ככל שהיתה . התיקון מכיל הוראות מעבר ביחס לתכניות כוללניות שאושרו ערב התיקון (תכנית תא/ 5000 בתל אביב הינה דוגמה לכך) . לפי הוראות המעבר, במקרה בו לא נמכרו הזכויות במקרקעין עד ליום 18.7.018 , יחול התיקון (המחריג , כאמור, תכנית כוללנית מתכנית לצורך היטל השבחה) . במקרה בו נמכרו הזכויות במקרקעין עד ליום 18.7.018 , לא יחול התיקון (דהיינו , תכנית לצורך היטל השבחה תיחשב גם תכנית כוללנית) , אך אם בעל המקרקעין טרם שילם היטל השבחה לפי שומה סופית , רשאי בעל המקרקעין לבקש, כי השומה בגין תכנית הכוללנית תיערך רק לאחר אישורה של תכנית מפורטת או תכנית מתאר מקומית (שאיננה כוללנית) .

13.1.1 תחשיב:

התכנית מוספיה 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

² מקדם שווי

³ מקדם התאמה

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

(כאשר שטח מגרש מינימאלי 750 מ"ר , צפיפות 2.65 יחידות)

היות ושטח המגרש המיוחס כאן = 497.5 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 .

בתאריך הקובע , השימוש הייעל הינו ההריסת המבנה שהוא כבר בן יות רמס- 50 שנה . ההשבחה סביר (שתי יחידות לעומת יחידה אחת)

מקדם השבחה נטו סביר = 0.1

שטח אקו' כ- 444 מ"ר אקו'

444 מ"ר * 0.1 * 0.6 = 26.64 מ"ר

26.64 מ"ר * 9000 ₪ * 0.8 = 191,808 ₪

⁴ מקדם בגלל מבנה קיים וצורת מגרש .

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/1/284	18/08/1986	אין השבחה	
רע/1/284 א'	31/01/1989	2,564 ₪	1282 ₪
רע/2000	23/11/1990	45,670 ₪	22,835 ₪
רע/1/292 א'	21/01/1999	54,800 ₪	27,400 ₪
מק/1/400	14/08/2002	19,080 ₪	9,540 ₪
מק/1/284 ב'	29/10/2002	27,960 ₪	13,980 ₪
תכנית/3000 ⁵	14/04/2016	191,808 ₪	95,904 ₪

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

⁵ באם המבקש מבקש לשלם את ההיטל