בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 08.05.2025
מס' מינוי: 153-2025
מספרנו: 1257

לכבוד המבקשת,
ה"ה עמליה שמיר
המיוצגת ע"י מר לירון שובל, שמאי מקרקעין
במייל: shovalshamaut@gmail.com

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית ראשון לציון
המיוצגת ע"י גב' גלית אציל לדור, שמאית מקרקעין
במייל: galit@atsil.co.il

שומה מכרעת -
גוש 3628 חלקה 423,
רחוב האפרסמון 4, פינת רחוב הפיקוסים 4
שכונת נחלת יהודה, ראשון לציון

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 21.01.2025 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תכניות בדרך של העברת זכויות במכר, עקב בקשה למידע מוקדם.

2. מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי

2.1. שומת המשיבה (תיקון שומה) הוועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון מיום 17.11.2024, שנערכה ע"י השמאית גלית אציל, ותגובת המשיבה למסמכי המבקשת מיום 18.03.2025.

2.2. שומת המבקשת גב' עמליה שמיר, מיום 10.02.2025, שנערכה ע"י השמאי לירון שובל.

2.3. ביום 22.04.2025 נערך דיון באמצעות תוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 06.05.2025.

4. פרטי הנכס הנדון

גוש	3628
חלקה	423
שטח רשום	1,510 מ"ר
מהות המקרקעין	חלקה מבונה ב-2 מבנים חד קומתיים
כתובת	רחוב האפרסמון 4 פינת רחוב הפיקוסים 4, שכונת 'נחלת יהודה', ראשון לציון
בעלות	חכירה

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

5. מועדים קובעים לשומה

מהות	מועד קובע
רצ/1/1/ו'	11.09.1986
ממ/1/10004	18.05.1985
ממ/8005	22.08.1988
ממ/2/10004	19.05.1989
במ/50/1/1	14.02.1992
במ/8/50/1	22.12.1992
רצ/1/1/ז'	14.05.1993
רצ/25/1/1	09.10.1997
רצ/26/1/1	06.06.1998
רצ/30/1/1	25.12.2001
רצ/1/1/יג'	24.03.2004
רצ/5/ו"/1/1	14.10.2005
רצ/מק/1/21/1/1	13.10.2006
רצ/2/25/1/1	30.04.2007
רצ/12/50/1	21.05.2007
רצ/1/26/1/1	23.02.2010
רצ/6/ו"/1/1	13.02.2012
רצ/5/12/50/1	16.04.2024

6. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון מהווה חלקה מבונה ב-2 מבנים צמודי קרקע, ידועה בחלקה 423 בגוש 3628, בכתובת רחוב האפרסמון 4, מצויה בשכונת "נחלת יהודה, בחלק הצפון מזרחי של העיר ראשון לציון.

הסביבה מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע לצד מבני ציבור.

רחוב האפרסמון מחבר בין רחוב הברושים במזרח ורחוב הבנים במערב, רחוב הפיקוסים מחבר בין רחוב האפרסמון בדרום ורחוב שושנה ומשה גורה בצפון, החלקה מושא השומה מצויה בפינה הצפון מזרחית של הצטלבות הרחובות.

באזור פיתוח סביבתי מלא.

חלקה 423 בשטח של 1,510 מ"ר, צורתה לא רגולרית, החזית הדרומית לרחוב האפרסמון באורך של כ- 37 מ', החזית המערבית לרחוב הפיקוסים באורך של כ- 42 מ'.

החלקה מחולקת עפ"י תכנית רצ/5/12/50/1 (413-0905752) מתאריך 16.04.2024, לשני מגרשים כדלקמן:

מגרש 100 בשטח של 770 מ"ר מהווה מגרש ריק בצד הצפון מזרחי של החלקה.

מגרש 200 בשטח של 740 מ"ר מהווה מגרש מבונה ב-2 יח"ד, בצד הדרום מערבי של החלקה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7. <u>המצב תכנוני</u>

7.1. תכנית R/6 פורסמה למתן תוקף ביום 26.03.1942 בעתון רשמי מס' 1180.

החלקה נכללה באזור פיתוח התכנית קובעת זכויות והוראות בניה לפי הפרוט הבא:

שטח מגרש מינימאלי	1,000 מ"ר
זכויות הבניה:	15% משטח החלקה אך לא יותר מ - 150 מ"ר.
גובה:	9 מ' בשתי קומות
מבני חוץ:	מבנה אחד בשטח 25 מ"ר למטרת מוסך, חדר כביסה או מחסן

7.2. תכנית ממ/10004/1 פורסמה למתן תוקף ביום 03.05.1985 (י.פ 3193).

התכנית הינה תכנית כללית לישובים הנכללים (באותו המועד) בתחומי הוועדה המקומית המרכז כיום: מצפה אפק) הכוללים, בין היתר, את נחלת יהודה.

התכנית קובעת כי ניתן לבנות מרתף בשטח 50 מ"ר למקלט, חדר מכונות והסקה, חניה פרטית, חדר משחקים ופינת הובי למשפחה.

שטח המרתף הינו בנוסף לאחוזי הבניה ובמקום מחסן חיצוני.

7.3. תכנית רצ/1/1/ו' פורסמה למתן תוקף ביום 11.09.1986 (י.פ 3378).

התכנית מתירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר ליח"ד בתנאים שבתכנית. בסעיף (א) לתקנון התכנית נקבע כי לא תותר הקמת מבנים או מתקנים על גג באזורי מגורים א', ב', ג', ד', ג'- 1 ואזור מסחרי זולת המבנים והמתקנים המצוינים בתכנית ועל פי תכנית כוללת לכל שטח הגג.

7.4. תכנית ממ/8005 פורסמה למתן תוקף ביום 07.03.1988 (י.פ 3534).

התכנית מסווגת את חלקת מושא השומה באזור מגורים א'.

בשטח מגרש מינימלי - 400 מ"ר להקמת יח"ד אחת, 600-750 מ"ר להקמת 2 יח"ד בדו-משפחתי, 750 מ"ר להקמת 2 יח"ד, מס' קומות - 1 או קוטג'.

זכויות בניה: כולל מרפסות וחדר מדרגות - 30% תכסית ו- 45% סה"כ למבנה.

לכל יח"ד תותר: הקמת סככה לרכב בשטח של 18 מ"ר בקווי בניין, חזית 0 מ' או 2 מ'.

קומת מרתף בשטח של 50 מ"ר בגובה שלא יעלה על 70 ס"מ מעל פני הקרקע.

7.5. תכנית רצ/1/1/ו'/א' פורסמה למתן תוקף ביום 08.12.1988 (י.פ 3599).

התכנית קובעת הוראות בדבר בנייה על גגות בניינים והיא מתירה, בין היתר, חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר ליח"ד בגובה 2.5 מ' + ופרגולה בשטח 15 מ"ר.

7.6. תכנית ממ/10004/2 פורסמה למתן תוקף ביום 04.05.1989 (י.פ 3654).

התכנית הינה תכנית כללית לישובים הנכללים (באותו המועד) בתחומי הוועדה המקומית כוללים, בין היתר, את נחלת יהודה.

התכנית קובעת כי ניתן לבנות מרתף בקונטור קומת הקרקע עם כניסה מתוך הדירה. גובה המרתף 2.2 מ' וישמש את הצרכים הביתיים של המשפחה בלבד

הערה: לפני המועד הקובע של התכנית, נחלת יהודה צורפה לתחום השיפוט של ראשון לציון. התכנית נסקרת מכיוון שבשומת המשיבה נטען כי היא חלה. ראה הכרעתי להלן.

7.7. תכנית רצ/1/1/ו'/ב' פורסמה למתן תוקף ביום 13.11.1990 (י.פ 3814).

התכנית מבטלת הוראה לפיה לא תותר יציאה לגג על גג בניין שנבנה או יבנה עפ"י תכנית הכוללת בינוי מיוחד שעל פיו אין מותרים חדרי יציאה לגג.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.8. תכנית במ/50/50/1 פורסמה למתן תוקף ביום 30.01.1992 (י.פ 3969).

התכנית לא משנה את ייעוד חלקת מושא השומה, בניה תהיה לפי תכנית קודמת.

החלקה מסומנת כחלק ממתחם 1.3.

בהוראות התכנית נקבע כי לכל יח"ד בבניינים צמודי קרקע יורשה:

סככת חניה בשטח 18 מ"ר.

מרתף בשטח 50 מ"ר שגובה תקרתו לא עלה על 70 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים.

עליית גג בשטח 14 מ"ר עד גובה של 2.2 מ'.

7.9. תכנית במ/50/1/8 פורסמה למתן תוקף ביום 22.12.1992 (י.פ 4060).

באזור מגורים א' נקבע כי במגרש בשטח 600-750 מ"ר נדרשת חזית מינימלית 18 מ' כל התשתיות יהיו תת קרקעיות.

7.10. תכנית המתאר רצ/1/1/ז' פורסמה למתן תוקף ביום 29.04.1993 (י.פ 4106).

התכנית קובעת הוראות בניה לגזוזטראות (מרפסות פתוחות) אשר שטחם לא ייכלל באחוזי הבניה.

כל שטחי הגזוזטראות ימצא בגבול קווי בניין למעט הבלטה של 1.5 מ' לחזית הרחוב. עומק הגזוזטרא לא יעלה על 2 מ'.

אין הגבלה לאורך הגזוזטראות, בתנאי ששטחן לא יעלה על 15% משטח הבניה המותר במגרש.

ניתן להעביר 5% מקומה לקומה בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישארו בהתאם לתכנית המתאר.

7.11. תכנית רצ/מק/18/1/1 פורסמה למתן תוקף ביום 14.07.1996 (י.פ 4427).

התכנית קובעת קווי בניין במגרשים פינתיים.

7.12. תכנית רצ/מק/1/1/ז'/1 פורסמה למתם תוקף ביום 18.11.1996 (י.פ 4454).

בוטלה המגבלה שבתכנית רצ/1/1/ז' בסעיף 6(ב)(1) לפיה עומק הגזוזטרא לא יעלה על 2.0 מ'.

7.13. תכנית רצ/1/1/21 פורסמה למתן תוקף ביום 27.02.1997 (י.פ 4496).

מטרת התכנית לקבוע הנחיות לבריכות שחיה פרטיות.

<u>הוראות כלליות</u>:

הבריכות תוקמנה רק באזור המיועד למגורים צמודי קרקע (אזורי מגורים א - ב).

גודל מגרש מינימלי שניתן להקים עליו בריכה 400 מ"ר, בתנאי שעל המגרש יח"ד אחת.

למרות האמור לעיל תותר הקמת בריכה משותפת למגרשים גובלים ובתנאי ששטח המגרשים עליהם מוקמת הבריכה יעלה על 475 מ"ר. הבריכות לא יקורו בקירוי כל שהוא.

<u>מניעת הפרעות לסביבה</u>:

קו הבניין לגבי בריכות השחייה יהיה 0.8 מ' מגבול המגרש. תותר בנית הבריכה בקו בנין אפס בהסכמת שכנים, התנגדות שכנים תהיה מנימוקים סבירים.

גודל מבנה העזר לבריכה לא יעלה על 5 מ"ר.

הוראות בטיחות: גודל הבריכה - לא יעלה על 15% משטח המגרש הפנוי (ללא מבנים) ונפחה לא יעלה על 150 מ"ק ליח"ד אחת.

7.14. תכנית רצ/מק/25/1/1 פורסמה למתן תוקף ביום 24.09.1997 (י.פ 4571).

התכנית קובעת הוראות בינוי למחסנים באזורי מגורים א' ו - ב'.

הוראות בניה: תותר בניית מחסן בקו בנין 0 אחורי וצידי בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר ואורך פאה לא יעלה על 3 מ', שטח זה ייכלל במסגרת שטחי השרות המותרים.

באזור מגורים ב' בו הבניה הינה 2 דירות גן ו-2 דירות גג יוצמדו כל 2 מחסנים לפינת המגרש בצד בו קיימות הדירות.

אין האמור גורע מאפשרות הקמת מחסן כחלק מהמבנה עצמו בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר לדירה.

תותר בניית חניה מקורה בקו בנין צידי 0 וקו קדמי שבין 2-0 מ', במסגרת שטחי השרות המותרים.

במגרשים של 500 מ"ר ומעלה בהם תבנה יחידת דיור אחת ניתן יהיה לצרף את שטחי המחסנים ע"פ זכויות תכנית זו ליחידה אחת - דהיינו 15 מ"ר.

7.15. תכנית רצ/מק/26/1/1 פורסמה למתן תוקף ביום 22.05.1998 (י.פ 4647).

מטרת התכנית: קביעת הוראות בדבר בניית מרתפים באזורי מגורים א' ו-ב'.

הוראות בניה: תותר בנית מרתפים בבתים צמודי קרקע מתחת לכל שטח קונטור הבית, שטח זה ייכלל במסגרת שטחי השרות.

לא תותר כניסה חיצונית כל שהיא למרתף.

גובה תחתית החלון מתקרת המרתף יהיה מקסימום 90 ס"מ, כאשר הקיר עד החלון עשוי בטון ואינו ניתן לפתיחה בעתיד.

7.16. תכנית רצ/מק/1/25/1/1 פורסמה למתן תוקף ביום 21.12.1998 (י.פ 4714).

מטרת התכנית: קביעת קווי בנין והוראות בינוי.

הוראות בניה באזורי מגורים א', ב':

מחסנים אשר הוקמו עד 31/12/1989 - יאושרו במצבם במסגרת זכויות הבניה המאושרות ומבני עזר. על מחסנים אשר הוקמו לאחר המועד הנ"ל ולא הוצא לגביהם היתר - יחולו הוראות התכנית רצ/מק/25/1/1.

7.17. תכנית רצ/30/1/1 פורסמה למתן תוקף ביום 10.12.2001 (י.פ 5038).

מטרת התכנית: קביעת הוראות בדבר בניית גגונים.

הוראות בניה לגגונים:

בבתים צמודי קרקע, בחצר פרטית של דירות גן בבניינים הבנויים בבניה רוויה ובמרפסת גג עליונה של מבנים הבנויים בבניה רוויה בהם מותרת בנייתה של "מצללה" (פרגולה), תותר לפי בחירתו של המבקש, קירוי המצללה במשטח ומעליו רעפים במקום "מצללה" ובלבד שהגגון האמור יענה וימלא אחר כל התנאים, הדרישות והמגבלות לעניין שטח.

במרפסות פתוחות בכל הבניינים הבנויים בניה רוויה לא יותר קירוי או מצללה.

לא תותר כל סגירת קירות הגגון, מצדדיו או חזיתו, בכל צורה שהיא.

שטח הגגון עפ"י תכנית זו יהווה תוספת לשטח העיקרי המותר עפ"י תכנית, אך שטח זה לא יהא ניתן לניצול בכל דרך אחרת זולת עפ"י הוראות תכנית זו.

7.18. תכנית רצ/מק/33/1/1 פורסמה למתן תוקף ביום 06.05.2001 (י.פ 4984).

בתכנית נקבעו הנחיות בינוי ביניהן ציפוי חזיתות בחומר קשיח ובאישור אדריכל העיר.

7.19. תכנית המתאר רצ/1/1/יג פורסמה למתן תוקף ביום 09.03.2004 (י.פ 5280).

מטרת התכנית: קביעת שטחי שרות מירביים לייעודי הקרקע השונים בעיר.

להלן הוראות הבניה באזור מגורים א':

סעיף	אזור תכנון	שטח המגרש נטו במ"ר	זכויות בניה עיקריות באחוזים ע"פ תכניות תקפות	שטחי שרות לפי שטח מגרש נטו (מצב מוצע)				הערות וביאורים	שטחי שרות לפי רצ/1/1 (מצב קיים)
				מעל פני הקרקע		מתחת לפני הקרקע			מעל פני הקרקע
				אחוזים	שימושים	אחוזים	שימושים		
1	מגורים א'	500-750	23% לקומה 35% לקוטג' 1 יח"ד למגרש	25% בבתים על עמודים. 10% בבתים צמודי קרקע	ממ"ד, מחסן, גגון מעל הכניסה לבנין, חניה מקורה.	ע"פ שטח קונטור קומת קרקע	לשימושים שלא תוכננו מעל פני הקרקע ללא כניסה חיצונית וללא מטבחון.	(1) (2) (3) (5) (8)	מותר לבנות גם קומת עמודים בגובה 2.20 מ' ובה ניתן לרכז מבני עזר כגון: חדר מדרגות, מקלט, בנין סניטרי, מחסן, כל אלה בשטח כולל מירבי של 10% משטח המגרש נטו.
2	מגורים א'	750-1000	35% לקומה 47% לקוטג' 2 יח"ד למגרש	25% בבתים על עמודים. 10% בבתים צמודי קרקע	ממ"ד, מחסן, גגון מעל הכניסה לבנין, חניה מקורה. בקומת עמודים ירוכזו ממ"ד, מחסן וחניה.	ע"פ שטח קונטור קומת קרקע	לשימושים שלא תוכננו מעל פני הקרקע ללא כניסה חיצונית וללא מטבחון.	(1) (2) (3) (5) (8)	מותר לבנות גם קומת עמודים בגובה 2.20 מ' ובה ניתן לרכז מבני עזר כגון: חדר מדרגות, מקלט, בנין סניטרי, מחסן, כל אלה בשטח כולל מירבי של 10% משטח המגרש נטו.

בסעיף "הערות וביאורים לטבלת הזכויות", נאמר, בין השאר, כלהלן:

בניית מחסן תהיה עפ"י תכנית רצ/מק/25/1/1 על תיקוניה ובמגבלות שקבעה אותה תכנית. שטח המחסנים מהווה חלק בלתי נפרד מסה"כ שטחי השירות המותרים מעל פני הקרקע.

שטח המרתף יחשב כשטחי שירות, גובהו המרבי 2.4 מ' נטו וגובהו המזערי 2.05 מ' נטו.

שטח חניה מקורה ייקבע ל – 15 מ"ר עד 18 מ"ר למקום חניה.

7.20. תכנית רצ/מק/37/1/1 פורסמה למתן תוקף ביום 19.01.2005 (י.פ 5360).

מטרת התכנית: שינוי גובה בנין באזור מגורים א', ב' ו-ב' מיוחד ל- 9.5 מ' גובה.

הוראות התכנית: הבניה באזור מגורים א', ב' ו-ב' מיוחד תהיה בשתי קומות צמודות קרקע, ללא קומת עמודים + חדר בחלל הגג.

גובה הבניין או קצה גג הרעפים המקסימלי יהיה עד 9.5 מ' ובשיפוע 40 מעלות

7.21. תכנית רצ/1/1/1/ו/5 פורסמה למתן תוקף ביום 29.09.2005 (י.פ 5442).

מטרת התכנית: תוספת שטחים בעליות גג הוראות התכנית:

חישוב שטח עליית הגג בתוך חלל גג הרעפים הנוצר עקב השיפועים יחושב לפי הקבוע בתקנה 2.03 לתקנות ותקנות חישוב שטחים בתכניות והיתרים תשנ"ב - 1992.

בבנין בו קיימת או נבנית עליית גג כדין - יתווסף שטח עליית הגג בנוסף לזכויות המוקנות למגרש למטרה עיקרית.

גג הרעפים יהיה בעל 2 שיפועים לפחות.

בבניה חדשה גובה בסיס משטחי הרעפים לא יעלה על 0.4 מ' מעל ריצפת עליית גג.

7.22. תכנית רצ/מק/1/21/1/1 פורסמה למתן תוקף ביום 27.09.2006 (י.פ 5584).

מטרת התכנית: שינוי הוראות בניה לבריכות שחיה.

הבריכות תוקמנה רק באזור המיועד למגורים צמודי קרקע (אזור מגורים א' ו-ב').

בקשה להיתר בניה להקמת בריכה תלווה במפה מצבית אשר תציין כל בנין הנמצא במגרש.

היתר הבניה יכלול תנאי לפיו הבריכה תשמש לצרכים פרטיים בלבד ולא לצרכים מסחריים.

גודל מגרש מינימלי שניתן להקים עליו בריכה 250 מ"ר, בתנאי שעל המגרש תהיה יח"ד אחת.

הוראות בטיחות: גודל הבריכה - לא יעלה על 18% משטח המגרש הפנוי (ללא מבנים), עומק מקסימלי של הבריכה יהיה 2 מ'.

7.23. תכנית רצ/מק/2/25/1/1 פורסמה למתן תוקף ביום 15.04.2007 (י.פ 5649).

מטרת התכנית: הוראות בינוי למחסנים בהוראות התכנית סעיף 7.ג: בתכנית רצ/מק/25/1/1 יירשם "אין האמור גורע מאפשרות הקמת מחסן כחלק מהמבנה עצמו ובגובה הקומה", ויימחק המשפט הקובע "בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר לדירה".

7.24. תכנית רצ/12/50/1 פורסמה למתן תוקף ביום 21.05.2007 (י.פ 5666).

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

התכנית מסווגת את חלקת מושא השומה כמגרש מס' 69 ד' ביעוד מגורים א' בשטח 1,260 מ"ר.

הוראות בניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי - 825 מ"ר לבניית 2 יח"ד חד-משפחתיים, במרחק שלא יפחת מ- 6 מ'.

מס' קומות - 2

זכויות הבניה - עפ"י תכנית ממ/8005.

תותר הקמת מרתף בקונטור קומת הקרקע עפ"י תכנית רצ/26/1/1

מחסנים - עפ"י תכנית רצ/1/25/1/1.

פרגולות - עפ"י תכנית רצ/30/1/1.

7.25. תכנית מתאר רצ/מק/1/1/ ז'/2 פורסמה למתן תוקף ביום 26.06.2008 (י.פ 5843).

בתכנית הותר קירוי מרפסות פתוחות במרקיזות.

7.26. תכנית רצ/1/26/1/1 פורסמה למתן תוקף ביום 08.02.2010 (י.פ 6061).

מטרת התכנית: קביעת הוראות לשימוש במרתפים באזורי מגורים א' ו - ב'.

במרתף של המבנים צמודי הקרקע שמי מדייריהם הוא בעל מקצוע חופשי ניתן להתיר קיום עסק לעיסוקו בתנאים הבאים:

יותר במרתף משרד לבעל מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית בלבד, המשרד לא יכלול שימוש שיש בו קבלת קבל מרובה או שימוש היוצר מפגע סביבתי או תברואתי אחר.

תותר כניסה חיצונית אחת לקומת המרתף בנוסף לחיבור הפנימי לקומה שמעל.

חובה לקשור בין חלל המרתף לשטח המגורים שמעל במדרגות פיסיות המקנות גישה למרתף מתוך מפלס הקרקע של הבית, לא תותר חסימת הגישה מהמרתף לשטח מעליו.

לא תותר כניסה נוספת למגרש, מלבד הכניסה הראשית. תנאי לקבלת היתר הינו עמידה בתקן חניה למגורים ולשימוש הנוסף.

7.27. תכנית רצ/1/1/ו'/6 פורסמה למתן תוקף ביום 28.06.2012 (י.פ 6439).

התכנית מרחיבה את שטח חדר היציאה לגג מ – 23 ל – 40 מ"ר וקובעת כי זכויות אלה תהיינה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים.

המרווח מהמעקה לא יפחת מ-2 מ' בחזית ומ-1.5 מ' בשאר הכיוונים. הגישה לחדר על הגג תהיה מתוך הדירה בלבד. לא תותר כניסה נפרדת לחדר על הגג מתוך חדר המדרגות ולא תותר תוספת יח"ד בגין תוספת זו.

7.28. תכנית רצ/מק/1/37/1/1 פורסמה למתן תוקף ביום 16.12.2015 (י.פ 7167).

תיקון סעיף 7 בתכנית מאושרת רצ/מק/37/1/1 בדבר שיפוע גג בנין באזור מגורים א', ב' ו-ב' מיוחד, במקום ס.ק. 1.2: "גובה הבניין או קצה גג הרעפים המקסימלי יהיה עד 9.5 מ' ובשיפוע של 40 מעלות, יופיע: " גובה הבניין או קצה גג הרעפים המקסימלי יהיה עד 9.5 מ' ובשיפוע שלא יפחת מ-35 אחוזים".

7.29. תכנית רצ/2030 פורסמה למתן תוקף ביום 26.06.2017 (י.פ 7531).

תכנית מתאר מקומית לעיר ראשון לציון ואיננה רלבנטית למטרת השומה.

7.30. תכנית רצ/1/1/ו"/7 פורסמה למתן תוקף ביום 10.01.20224 (י.פ 11987).

תיקון הוראות קנייניות לתכנית רצ/1/1/ו"/6.

7.31. תכנית רצ/1/50/12/5 פורסמה למתן תוקף ביום 16.04.2024 (י.פ 11774).

תכנית חלוקה בהסכמה ל 2- מגרשים ללא שינוי בזכויות הבניה הקיימות, קביעת גודל מגרש מינימלי, קביעת קווי בניין בין המגרשים ותוספת יח"ד. שינוי גודל מגרש מינימלי לבניית 2 יח"ד מ- 825 מ"ר ל 740- מ"ר.

תוספת יח"ד לחלקה מ 2- ל 4- יח"ד, לאחר החלוקה. קביעת קווי בניין בין המגרשים החדשים. שינוי בקווי בניין קיימים.

ייעוד מגורים א'

<u>תא שטח - 100</u> :

גודל מגרש- 770 מ"ר.

שטחי בניה : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי- 347 מ"ר, שרות- 77 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת : עפ"י שטח קונטור קומת קרקע.

תכסית - 35%.

מספר יח"ד - 2 (דו משפחתי).

גובה מבנה- 9.5 מ'.

מספר קומות - מעל כניסה קובעת 2 + חדרי גג, מתחת לכניסה קובעת 1.

<u>תא שטח - 200</u>

גודל מגרש - 740 מ"ר.

שטחי בניה : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי- 333 מ"ר, שרות- 74 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת : עפ"י שטח קונטור קומת קרקע.

תכסית - 35%.

מספר יח"ד - 2 (דו משפחתי).

גובה מבנה- 9.5 מ'.

מספר קומות - מעל כניסה קובעת 2 + חדרי גג, מתחת לכניסה קובעת 1.

8. <u>רישוי:</u>

8.1. היתר מס' 2661 מיום 04.09.1952 לתוספות ושינויים.

8.2. היתר מס' 2013/00678 מיום 17.10.2013, לשינויים בבית קיים במגרש בו קיים בית נוסף (בהתאם לדו"ח מפקח בניה הבית נהרס ונבנה מחדש). הריסת גג קיים ובניית גג רעפים חדש, גבוה מהקודם.

מתכנית ההיתר שטח קיים 121.68 מ"ר + שטח מוצע 76.36 מ"ר = 198.04 מ"ר

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

9. המצב המשפטי:

9.1. בהתאם לנסח רישום מקרקעין מפנקס הזכויות מתאריך 05.02.2025 גרסת אינטרנט, עולה כדלהלן:

גוש:	3628
חלקה:	423
שטח רשום:	1,510 מ"ר
בעלות:	קרן קיימת לישראל
הערות:	רשומה הערת צו הריסה לטובת בית משפט לעניינים מקומיים ראשון לציון מתאריך 25.02.2021

10. תמצית מהות ההשבחה בשומות הצדדים לנכס נשוא השומה:

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה לפי שומת המשיבה בשלמות	ההשבחה לפי שומת המבקשת בשלמות
רצ/1/1/ו'	11.09.1986	אין השבחה	אין השבחה
ממ/1/10004	18.05.1985	-	אין השבחה
ממ/8005	22.08.1988	₪ 139,451	₪ 123,299
ממ/2/10004	19.05.1989	₪ 34,597	אין השבחה
במ/50/1/1	14.02.1992	אין השבחה	אין השבחה
במ/8/50/1	22.12.1992	אין השבחה	אין השבחה
רצ/1/1/ז'	14.05.1993	₪ 24,638	₪ 15,384
רצ/25/1/1	09.10.1997	₪ 4,275	₪ 3,538
רצ/26/1/1	06.06.1998	₪ 111,861	₪ 95,085
רצ/30/1/1	25.12.2001	₪ 6,900	₪ 5,533
רצ/1/1/יג'	24.03.2004	₪ 110,421	₪ 36,554
רצ/5/1/1/ו'	14.10.2005	₪ 224,464	₪ 145,644
רצ/מק/1/21/1/1	13.10.2006	₪ 12,000	אין השבחה
רצ/2/25/1/1	30.04.2007	₪ 4,500	₪ 383
רצ/12/50/1	21.05.2007	אין השבחה	אין השבחה
רצ/1/26/1/1	23.02.2010	₪ 50,400	₪ 9,788
רצ/6/1/1/ו'	13.02.2012	אין השבחה	אין השבחה
רצ/5/12/50/1	16.04.2004	₪ 788,012	₪ 135,235

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11. עמדות הצדדים והכרעה:

11.1. מחלוקות עקרוניות:

שמאית המשיבה:

אורך חיים כלכליים:

תקופת החיים הכלכליים של הנכס הינה התקופה שבה קיימת תרומה של המבנה לשווי. אורך החיים מושפע לא רק מגילו אלא ממיקומו של הנכס, גילו, שטחו, חלוקה פנימית, מצבו הפיזי, היקף זכויות הבניה הבלתי מנוצלות וכד'. יש לבחון את השימוש הטוב והיעיל ואפשרויות הניצול בכל אחד מהמועדים הקובעים בהתחשב בהיקפי הבניה.

המבנה הקיים הוקם לפני למעלה מ-75 שנה. המבנה הוקם לפני 1952 שכן ההיתר משנת 1952 מתייחס להיתר שינויים. לפיכך הובא בחשבון כי השימוש הטוב והיעיל החל מאישורה של תכנית רצ/1/1/י"ג (בשנת 2004) הינו הריסת המבנה הקיים וניצול זכויות עפ"י תכניות מאושרות.

נתוני שווי:

נתוני השווי מבוססים על שומות מכריעות רבות בשכונה המדוברת, אשר קבעו ערכי שווי למועדים הקובעים בהתבסס על נתוני השוואה רלוונטיים והיקפי הבניה הרלוונטיים. בשומת הועדה הובא בחשבון כל מאפייני הנכס לרבות מיקומו.

נתוני השווי בהחלטת השמאי המכריע מתייחסת לנכס ברח' האורנים 16, שם מדובר במגרש צר הממוקם בצמוד לבית ספר מ"מ יפה נוף ולשב"צ בעורף החלקה.

בשומת המבקש הפחתה למיקום, ואינו מביא בחשבון כי החלקה הנדונה נמצאת בסמוך לשצ"פ נרחב מעברו הדרומי של רח' האפרסמון.

שוליות:

לטענתה, נתוני ההשוואה בשומות המכריעות, הינם בהיקפי בניה בדומה לנכס הנדון.

השווי למ"ר שנקבע משקף את היקפי הבניה בנכס הנדון.

ככל שמביאים בחשבון שוליות, אזי גם בניתוח נתוני ההשוואה יש להביא בחשבון שוליות, דבר שיעלה את השווי למ"ר מבונה.

הפחתת שוליות בתחשיב ההשבחה מהווה כפילות הפחתה שכן מקדמים אלה לא הובאו בחשבון בניתוח נתוני ההשוואה. מדגישה כי במצב קודם בנכס מאפשר הקמת 2 יח"ד.

מקדם מושע:

בשומת המבקשת הובא בחשבון מקדם מושע עד לחתימתו של הסכם שיתוף בין בעלי מקרקעין.

במקרה הנדון בעלי הזכויות כיום הינם יורשים. הבעלים מהם ירשו היו בני משפחה אחת אשר בנו ביחד את הנכס הקיים, לפיכך, אין להביא בחשבון הפחתה למושע.

שמאי המבקשת:

אורך חיים כלכליים:

מפנה להחלטת הח"מ בגו"ח 3628/95 מתאריך 02.03.2023, לגבי נכס הדומה במאפייניו ובמיקומו לנכס מושא השומה, שם נקבע אורח חיים כלכליים בהיקף של 50 שנים לפי שיעור היוון 6%.

לפיכך, בחישוב ההשבחה לרצף התכניות הובא בחשבון אורח חיים כלכליים לנכס שבנדון של 50 שנים, משנת 1952.

נתוני שווי:

הובאו בחשבון ערכי שווי בסיסים בשומות מכריעות, בין היתר של הח"מ בגו"ח 3628/95.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הפחתה למושע וקירבה לשב"צ:

עד ליום 21.05.2007 מושא השומנה מהווה חלק מחלקה 69 שחלשה על הרחובות שושנה ומשה גורה מצפון, האפרסמון מדרום, הברושים ממזרח והאבנים ממערב. כלומר כי הנכס הנדון הינו חלק ממושע, עם מספר רב של מבנים בנויים ושטחים פתוחים.

כמו כן, עד תכנית רצ/12/50/1 מושא השומה גבל מצפון בשטח שב"צ משמעותי. לאחר מכן, נקבע שב"צ בחלק המזרחי והחלקה נוצרה בתור מגרש 69 ד' בשטח של 1,260 מ"ר.

מפנה להחלטות של הח"מ: בגו"ח 3875/69 ניתן מקדם הפחתה של 5% לקרבה לשב"צ (לא צמוד דופן), בגו"ח 3628/95 ניתן מקדם הפחתה של 7.5% לשטח שב"צ גובל.

הובאה בחשבון על הצד הזהיר מקדם הפחתה של 15% המגלם את המושע והצמידות לשב"צ לתכניות הרלוונטיות.

שוליות:

נלקחה בחשבון שוליות בהתאם לשומות מכריעות.

הכרעה:

חלק לחיוב בהשבחה:

בשומת המשיבה חושבה השבחה לתכניות המשביחות לחלקה בשלמותה.

שומת המבקשת חושבה השבחה לחלקה בשלמות, היטל ההשבחה חושב לחלק נישום של הגב' שמיר עמליה לה 1/4 חלקים מחלקת מושא השומה.

במקרה הנדון, תיבחן השבחה בגין התכניות המשביחות לחלקה בשלמות, היטל ההשבחה יחושב לחלקה של הגב' שמיר עמליה בהתאם לחלקה היחסי בבעלות בחלקה, המהווה 1/4 חלקים, וזאת בהתאם למינוי מיום 21.01.2025.

אורך חיים כלכלי:

בשומת המשיבה חושבה דחיה עד לשנת 2000, לפי אורך חיים כלכלי של 48 שנים מהיתר הבניה שניתן בשנת 1952.

בשומת המבקשת חושבה דחיה עד לשנת 2002, לפי אורך חיים כלכלי של 50 שנים מהיתר הבניה שניתן בשנת 1952.

מקובל בשומות של בתים צמודי קרקע לחשב אורך חיים כלכלי של 50 שנה, כמובן בהתחשב במיקום, מצב הבנוי, ביתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות במועד הקובע, ובאם הבית שופץ במרוץ השנים.

בהחלטתי בתיק מינוי 1429-2022, רחוב האורנים 16, גו"ח 3628/95, בשכונת נחלת יהודה, בחנתי חלקות סמוכות עליהן נבנו בתים חדשים תחת הישנים, להלן:

- האורנים 8, גו"ח 3628/89, נבנה בשנת 1950 ק"ק בלבד, הורחב לק"א בשנת 1971, נהרס ונבנה חדש בשנת 2002.
- האורנים 4, גו"ח 3628/153, לא ידועה שנת הבניה, הורחב ע"י הוספת מרפסת בשנת 1958, נהרס ונבנה מחדש בשנת 2014.
- האורנים 6, גו"ח 3628/87 נבנה במקור בשנת 1944 ומאז הורחב מספר פעמים. לא נהרס עד היום.

כפי שעולה מתיק הבניין, בשנת 1952 ניתן ניתר בניה לתוספות ושינויים בבית קיים. אציין כי בתיק הבניין לא נמצא היתר הבניה המקורי.

לפיכך הדחיה תהיה עד לשנת 2002, ובהתחשב בזכויות הבניה בכל מועד ומועד ובאפשרות המימוש המיידי.

נתוני שווי:

בדומה לשומות הצדדים, יובאו בחשבון נתוני שווי בסיסיים עפ"י שומות מכריעות, כפי שהבאתי בחשבון בהחלטתי בתיק מינוי 1429-2022, רחוב האורנים 16, גו"ח 3628/95, בשכונת נחלת יהודה.

הפחתה בגין מושע וקירבה למוסדות ציבור:

לאחר בחינת רצף התכניות החלה על חלקת מושא השומה, אני מקבל במקרה הנדון את עמדת שמאי המבקשת כי עד למועד תכנית רצ/12/50/1 בתאריך 21.05.2007, חלקת מושא השומה הייתה חלק מחלקה 69 בשטח של 7,395 מ"ר, שפוצלה ל-4 מגרשים עפ"י מסמכי התכנית.

יודגש כי אין מחלוקת בין שמאי הצדדים לשטח מגרש של 1,510 מ"ר, עד למועד תכנית רצ/12/50/1 שקבעה את מושא השומה כמגרש 69ד' בשטח של 1,260 מ"ר.

בבדיקתי את תשריט תכנית רצ/12/50/1, חלקה 69 בשטח של 7,3595 מ"ר, צמודת דופן לשטח המסומן לבניה ציבורית.

אציין כי מיקומה של חלקה 423 מושא השומה (מגרשים 100 ו-200 בתכנית רצ/5/12/50/1), במיקום המהווה את מגרש 69ד' הינו בחלק הדרומי של חלקה 69 עפ"י תשריט התכנית, בשטח של 1,260 מ"ר ואינו צמוד דופן לשטח המסומן לבניה ציבורית.

כמו כן אציין כי מיקומה של חלקה 423 מושא השומה (מגרשים 100 ו-200 בתכנית רצ/5/12/50/1), הינו בסמוך לשצ"פ נרחב מעברו הדרומי של רחוב האפרסמון.

נתוני השווי בשומות המכריעות לתכניות המשביחות הינן ממוצע בשכונת נחלת יהודה, כאשר חלק מערכי השווי כוללים בין היתר התאמות למיקום ומאפייני המגרשים.

לאור האמור, אביא בחשבון לנכס מושא השומה הפחתה בשיעור של 7% משווי מ"ר מבונה בסיסי עד למועד תכנית רצ/12/50/1 בשנת 2007, משקף דחיה להסדרת הבעלות ומקדם הפחתה בגין קירבה לשטח לבניה ציבורית וקירבה לשצ"פ.

שוליות:

אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת שיש לחשב שוליות לשטחים, וזאת בהתחשב בשטחי בניה נרחבים בקומות למגורים ובקומת מרתף, כך גם לעניין שטח חצר.

11.2. ממ/1/10004:

שמאית המשיבה:

במועד התכנית בתאריך 18.05.1985, שכונת נחלת יהודה לא הייתה בתחום שיפוט ראשון לציון, שכונת נחלת יהודה צורפה כשכונה לראשון לציון בתאריך 25.02.1988, לפיכך לא חושבה השבחה בגין התכנית.

שמאי המבקשת:

שמאי המבקשת מציין כי בשומות מכריעות נקבע כי התכנית אינה משביחה, מכיוון שבמועד הקובע שכונת נחלת יהודה טרם צורפה כשכונה לראשל"צ. לחילופין חושבה השבחה, מפנה להכרעת הח"מ בגו"ח 3628/95, רחוב האורנים 16.

הכרעה

בתיק מינוי 1429-2022, רחוב האורנים 16 בשכונת נחלת יהודה, גו"ח 3628/95, חושבה בשומת המשיבה השבחה בגין התכנית. אציין כי גם שמאי הבעלים חישב השבחה בגין התכנית.

תכנית ממ/1/10004 חלה על מחוז מרכז, ואינה תחומה לעיר ראשון לציון. יודגש כי במועד הקובע לתכנית, שכונת "נחלת יהודה" טרם צורפה לעיר לראשון לציון.

גם במקרה הנדון, אני סבור כי נכון לבחון השבחה בגין התכנית וזאת בדומה להחלטתי בתיק מינוי 1429-2022.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

התכנית מתירה קומת מרתף בשטח של 50 מ"ר, במצב קודם הותר מבנה עזר בשטח 25 מ"ר.

במועד הקובע בשנת 1985 החלה מבונה בהיתר משנת 1952, וכדי לבנות מרתף יש להרוס את הבינוי הקיים עפ"י היתר. אני סבור כי במועד הקובע השימוש המיטבי הינו הבינוי הקיים.

לפיכך תחושב דחיה עד שנת 2002, קרי 17 שנה, ובשיעור היוון 6% כמקובל בקרקע למגורים.

מקדם שווי למרתף: במועד הקובע לא היו ביקושים למרתפים, מה גם שהכדאיות הכלכלית הייתה נמוכה. לפיכך אביא בחשבון מקדם 0.3 לשטח מרתף.

מקדם מבנה עזר: מאחר ומדובר במבנה עזר שאינו חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי, אביא בחשבון מקדם 0.5. מקדם תוספת שטח חצר: מאחר ובבניית מרתף יבוטל מבנה העזר העילי, משתחרר שטח לטובת חצר.

כאמור לעיל, במעד הקובע שטח המגרש 1,510 מ"ר.

לאור שטח המגרש יובא בחשבון מקדם 0.1 המגלם שוליות חצר.

ערכי השווי:

אני מקבל את שווי מ"ר מבונה בסיסי בסך 170 ₪/מ"ר בשומת המבקשת, כפי שהבאתי בחשבון בהחלטתי בגו"ח 3628/95 בהתבסס על שומות מכריעות ונתוני שווי בבטאון מקרקעין וערכם מחודש 12/1985.

מקדם מושע וקירבה למבנה ציבור 0.93.

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם			
מבנה עזר מ"ר	25	0.5	12.5
סה"כ מצב קודם מ"ר אקו'			12.5
מצב חדש			
מרתף מ"ר	50	0.3	15
תוספת חצר במקום מבנה עזר מ"ר	25	0.1	2.5
סה"כ מצב חדש מ"ר אקו'			17.5
ההשבחה			
סה"כ מ"ר אקו' לחיוב			5
שווי מ"ר מבונה			170 ₪
דחיה למימוש (17 שנה, 6%)			0.371
מקדם מושע וקירבה לשב"צ ושצ"פ			0.93
סה"כ ההשבחה			**293.6** ₪

11.3. תכנית רצ/1/1/ו':

הכרעה

הצדדים אינם חלוקים ואני מקבל את הסכמתם כי שכונת "נחלת יהודה" צורפה לעיר לראשון לציון בתאריך 25.02.1988, לפיכך התכנית אינה חלה על נכס מושא השומה.

התכנית אינה משביחה במקרה הנדון.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11.4. <u>תכנית ממ/8005:</u>

<u>שמאית המשיבה:</u>

התכנית מסווגת את החלקה כאזור מגורים א' ומתירה הקמת בית מגורים בשטח עיקרי כ- 45% משטח המגרש, עבור 2 יח"ד, סככת חניה בשטח של 18 מ"ר ומרתף בשטח של 50 מ"ר.

במצב הקודם עפ"י תכנית מנדטורית R/6 למחוז מרכז אשר הותר לבנות בית מגורים בשיעור 15% משטח המגרש ולא יותר מ- 150 מ"ר. עפ"י היתר בניה משנת 1952 השטח הבנוי 195 מ"ר לשתי יח"ד במגרש.

ההשבחה חושבה בגין שטח מרתף ויתרת זכויות לא מנוצלות בדחיה לתקופה של 16 שנים.

שווי מ"ר מבונה 650 ₪ בהתבסס על שומות מכריעות.

<u>תחשיב השבחה:</u>

מצב חדש			
מהות	שטח	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
שטח עיקרי קרקע	339.8	1.0	339.8
שטח עיקרי ק"א	339.8	1.0	339.8
מרתף	50.0	0.4	20.0
סככה	18.0	0.3	4.5
חצר	1152.3	0.25	288.1
סה"כ אקוי'			992.1

מצב קודם				
קומה	מהות	שטח	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
קרקע	זכויות בניה	195	1	195.00
	חצר	1315	0.25	328.75
סה"כ				**523.75**

שטח אקוי' לחיוב		468.31
שווי מ"ר מבונה		₪ 650
סה"כ		₪ 304,403
דחייה ל16 שנים בשיעור היוון 5%		0.4581
השבחה לאחר דחיה		₪ **139,451**

<u>שמאי המבקשת:</u>

הובא בחשבון כי התכנית מאפשרת הקמת 2 יח"ד עם זכויות בנייה בהיקף של 45% שהם 679.5 מ"ר (כולל מרפסות וחדרי מדרגות), בתכסית 30%, בנוסף הותרה סככת חניה בשטח 18 מ"ר ומרתף בשטח 50 מ"ר ליח"ד.

במצב הקודם זכויות הבניה לפי הבינוי בפועל הכולל 108.24 מ"ר כולל שטח בנוי ומרפסת מקורה בשתי יח"ד ביחד, שטח החצר הובא בחשבון בהתחשב בשוליות.

הובא בחשבון מקדם 0.7 לבינוי חדש על ישן.

שטח לקומת מרתף מתקזז בשני מצבי התכנון, בהתחשב בדחיה למימוש.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

אין מחלוקת לשווי מ"ר מבונה 650 ₪.

נלקח בחשבון מקדם הפחתה 0.85 לנכס מושא בגין מושע וצמידות לשב"צ.

<u>תחשיב השבחה:</u>

שטח חלקה	1,510		
מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקווי**
עיקרי עד 150 מ"ר * 2 יח"ד	300	1.00	300.00
עיקרי עד 250 מ"ר * 2 יח"ד	200	0.80	160.00
עיקרי מעל 250 מ"ר * 2 יח"ד	180	0.50	89.75
סככה לרכב - 18 מ"ר * 2 יח"ד	36	0.30	10.80
חצר עד 500 מ"ר * 2 יח"ד (בניכוי תכסית בשטח 375.75 מ"ר)	624	0.20	124.85
חצר מעל 500 מ"ר * 2 יח"ד	510	0.10	51.00
סה"כ מ"ר אקווי			736.40
מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקווי**
עיקרי עד 150 מ"ר (בנוי קיים)	208.24	1	208.24
חצר עד 500 מ"ר * 2 יח"ד בניכוי 208.24 מ"ר	791.76	0.2	158.35
חצר מעל 500 מ"ר * 2 יח"ד	510.00	0.1	51.00
סה"כ מ"ר אקווי מצב קודם			417.59
תוספת שטח אקווי'			318.81
שווי מ"ר מבונה			₪ 650
מקדם מושעא ושב"צ			0.85
מקדם בינוי חדש על ישן			0.70
השבחה מלאה לחלקה			**₪ 123,299**
השבחה חלק נישום			**₪ 30,825**

<u>הכרעה:</u>

אין מחלוקת כי התכנית מתירה זכויות בניה משטח מגרש של 1,510 מ"ר בהיקף של 45%, 679.5 מ"ר עבור 2 יח"ד בבניה ב-2 קומות מעל קומת מרתף בשטח של 50 מ"ר, וסככת חניה בשטח 18 מ"ר ליח"ד.

בחנתי את תכנית ההיתר לבניין הקיים ואני מקבל את השטח הבנוי בשומת המבקשת 208.24 מ"ר.

אין מחלוקת לשווי מ"ר מבונה בסיסי 650 ₪, בהתבסס על שומות מכריעות.

אני מקבל במקרה הנדון את עמדת שמאי המבקשת לשוליות שטחים, אפנה להכרעת השמאי המכריע יעקב פז בגו"ח 3628/332, שם נקבע שווי מ"ר מבונה 650 ₪/מ"ר, והובאה בחשבון שוליות לשטחים עיקריים ולשטח חצר. בתחשיב ההשבחה אביא בחשבון שוליות לשטחים עיקריים ולשטח חצר בהתחשב בשטח החלקה וזכויות הבניה עבור 2 יח"ד.

בהתחשב בבינוי הקיים, ותוספת זכויות הבניה הנרחבות במועד הקובע אני סבור כי קיימת כדאיות כלכלית לתוספת או הרחבת בניה של הבינוי הוותיק הקיים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

אני מקבל במקרה הנדון את עמדת שמאי המבקשת למקדם התאמה 0.7 לבינוי הקיים.

שטח המרתף לא יובא בחשבון שכן אין כדאיות במועד הקובע להריסת הקיים עבור תוספת שטח בקומת מרתף.

<u>תחשיב השבחה:</u>

שטח מגרש לחישוב 1,510 מ"ר, זכויות בניה 45% ל-2 יח"ד.

מצב חדש			
מהות	**שטח מ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי עד 150 מ"ר * 2 יח"ד	300	1.00	300.00
עיקרי עד 250 מ"ר * 2 יח"ד	200	0.80	160.00
עיקרי מעל 250 מ"ר * 2 יח"ד	180	0.50	89.75
סככה לרכב - 18 מ"ר * 2 יח"ד	36	0.30	10.80
חצר עד 500 מ"ר * 2 יח"ד (בניכוי תכסית בשטח 375.75 מ"ר)	624	0.25	156.06
חצר מעל 500 מ"ר * 2 יח"ד	510	0.15	76.50
סה"כ מ"ר אקו'			**793.11**
מצב קודם			
מהות	**שטח מ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח בנוי קיים	208.24	1	208.24
חצר עד 500 מ"ר * 2 יח"ד בניכוי 208.24 מ"ר	791.76	0.25	197.94
חצר מעל 500 מ"ר * 2 יח"ד	510.00	0.15	76.50
סה"כ מ"ר אקווי מצב קודם			**482.68**
תוספת שטח אקווי'			310.43
שווי מ"ר מבונה			650 ₪
מקדם התאמה לקיים			0.700
מקדם מושע וקירבה לשב"צ			0.93
השבחה לחלקה בשלמות			**131,360 ₪**

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11.5. <u>תכנית ממ/2/10004:</u>

<u>שמאית המשיבה:</u>

מהות ההשבחה הינה הקמת קומת מרתף בהיקף קומת הקרקע בגובה שלא יעלה על 2.20 מ'.

במצב הקודם תכנית ממ/8005 התירה קומת מרתף בשטח של 50 מ"ר ליח"ד.

בחישוב ההשבחה הובאה בחשבון דחייה למימוש של 15 שנים.

שווי מ"ר מבונה 750 ₪ בהתבסס על שומות מכריעות.

<u>תחשיב השבחה:</u>

מצב חדש			
מהות	שטח	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
מרתף בהיקף קומת הקרקע	339.75	0.40	135.90
סה"כ			**135.90**

מצב קודם			
מהות	שטח	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
מרתף עפ"י תב"ע	100.00	0.40	40.00
סה"כ			**40.00**

שטח אקוי' לחיוב	95.90	
שווי מ"ר מבונה	750	₪
השבחה	71,925	₪
דחייה ל15 שנים בשיעור היוון 5%	0.4810	
ההשבחה לאחר דחיה	34,597	₪

ככל שיקבע כי תכנית זו אינה חלה אזי יש לחשב ההשבחה לתכנית בבמ/1/1/50 בגין עליית גג בשטח של 14 מ"ר וסככה בשטח של 18 מ"ר שכן לשיטת שמאי המבקש שטח המרתף בשני המצבים הינו 50 מ"ר.

<u>שמאי המבקשת:</u>

לטענת שמאי המבקשת בשומות מכריעות בין היתר של הח"מ בגו"ח 3628/95 נקבע כי התכנית אינה חלה על הנכס הנדון.

מציין כי בהליך השומה המכרעת בפני השמאית רמה מאור בשומה מכרעת בגו"ח 6092/68, טענה שמאית הוועדה דכאן כי התכנית לא חלה ואילו כאן מציגה עמדה הפוכה.

<u>הכרעה:</u>

התכנית שייכת למרחב תכנון "מרכז" (מצפה אפק) ופורסמה למתן תוקף במאי 1989, כשנה לאחר איחוד נחלת יהודה עם העיר ראשון לציון.

בדומה להכרעתי בתיק מינוי 1429-2022, גו"ח 3628/95, רחוב האורנים 16, אני מאמץ את הסברו של השמאי המכריע גיל הרצברג בשומתו בגו"ח 3628/105 בעניין תכנית רצ/במ/1/50/50 שאושרה בינואר 1992 וחלה על רוב נחלת יהודה במסגרת תכניות הועדה המקומית של ראשון לציון, ומאפשרת מרתף בשטח של 50 מ"ר.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

כלומר, ללא שינוי מהמצב הקודם התואם את יעוד אזור מגורים א' לפי תכנית ממ/8005 של ראשון לציון שאושרה במרץ 1988 וחלה על רוב נחלת יהודה.

קראתי גם את עמדתה של שמאית המשיבה דכאן, כפי שהוצגה בשומתה המכרעת של השמאית רמה מאור, לפיה "תכנית זו אינה חלה על הנכס הנדון ואינה חלה בתחום ראשון לציון ולכן אינה משביחה בדומה להכרעות בסביבה. לטענתה, בשנת 1988 נחלת יהודה סופחה לעיר ראשון לציון והתכנית אושרה בשנת 1989, כשהיא חלה בתחום המועצה מצפה אפק".

מכאן שאני מקבל את טענת שמאי המבקשת לכך **שהתכנית אינה חלה על הנכס הנדון.**

11.6. <u>תכנית במ/50/50/1:</u>

<u>שמאית המשיבה:</u>

התכנית מתירה הקמת עליית גג בשטח של 14 מ"ר לכל יח"ד בבתים צמודי קרקע בנוסף לזכויות הבניה המוקנות, הובא בחשבון מקדם עליית גג 0.7. בנוסף התכנית מתירה סככה בשטח של 18 מ"ר ע"ח חצר.

כמו כן התכנית הקטינה את שטח המרתף ל- 50 מ"ר ליח"ד.

הובא בחשבון כי בהתחשב בהשבחה בתוספת לעליית גג והקטנת שטח המרתף, בדחיה ל-15 שנים, לא חלה השבחה. לא הוצג תחשיב.

כאמור לעיל, שמאית המשיבה טוענת כי ככל ויקבע כי תכנית ממ/2/10004 אינה חלה אזי יש לחשב ההשבחה לתכנית בבמ/50/1/1 בגין עליית גג בשטח של 14 מ"ר וסככה בשטח של 18 מ"ר שכן לשיטת שמאי המבקש שטח המרתף בשני המצבים הינו 50 מ"ר.

<u>שמאי המבקשת:</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי התכנית אינה משביחה כפי שנקבע בשומת המשיבה.

במועד הדיון, קיבל את עמדת שמאית המשיבה כי יש ככל ויקבע כי לא חלה השבחה בגין תכנית ממ/2/10004, יש לחשב השבחה בגין זכויות בניה בעליית גג בשטח של 14 מ"ר, בדחיה.

שווי מ"ר מבונה 1,500 ₪.

<u>תחשיב השבחה:</u>

מהות	שטח	מקדם	שטח אקווי'
עליית גג 14 מ"ר ליח"ד * 2 יח"ד	28	0.7	19.6
סה"כ שטח אקווי' מצב קודם			19.6
מקדם שוליות לתוספת שטח עליית גג			0.70
דחייה למימוש (10 שנים, 6%)			0.5584
מקדם מושעא ושב"צ			0.85
שווי מ"ר מבונה			1,500 ₪
השבחה מלאה לחלקה			**9,768** ₪
השבחה חלק נישום			**2,442** ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הכרעה:

כאמור לעיל, לא חושבה השבחה בגין תכנית ממ/2/10004, שהתירה קומת מרתף בקונטור קומת קרקע.

לפיכך, אני מקבל את הסכמת הצדדים לחישוב השבחה בגין תוספת שטח של 14 מ"ר בעליית גג.

אין שינוי בשטח קומת מרתף, או בשטח סככה לרכב בשטח 18 מ"ר שהותרה בתכנית ממ/8005.

אני מקבל במקרה הנדון את תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת (הוצג לאחר הדיון המקצועי), לתוספת שטח של 14 מ"ר לכל יח"ד בעליית גג, במקדם 0.7 מקדם מיקום בקומה.

אביא בחשבון מקדם שוליות 0.5 לתוספת השטח בהתחשב בשטח המצומצם וזכויות הבניה הנרחבות.

בהתחשב במועד הקובע בשנת 1992, השימוש המיטבי במקרה הנדון הינו תוספת בניה לקיים, לפיכך לא תובא בחשבון דחיה למימוש הזכויות.

שווי מ"ר מבונה 1,164 ₪ עפ"י החלטת השמאי המכריע יעקב פז בגו"ח 3628/332.

תחשיב השבחה:

מהות	שטח מ"ר	מקדם	שטח אקו'
עליית גג 14 מ"ר ליח"ד * 2 יח"ד	28	0.7	19.6
מקדם שוליות			0.50
שווי מ"ר מבונה			1,164 ₪
מקדם מושע וקירבה לשב"צ ושצ"פ			0.93
השבחה בשלמות			**10,609 ₪**

11.7. תכנית רצ/1/50/8:

הצדדים אינם חלוקים ואני מקבל את הסכמתם כי התכנית אינה משביחה במקרה הנדון.

11.8. תכנית רצ/1/1/ז':

שמאית המשיבה:

מהות ההשבחה הינה הקמת מרפסות פתוחות בשיעור של 15% משטח הבניה המותר, ששטחן לא יכלל באחוזי הבניה. הובא בחשבון תוספת מרפסות פתוחות בשטח של כ-102 מ"ר.

בהתחשב בגיל המבנה במועד הקובע כ-41 שנים הובאה בחשבון דחיה של 9 שנים בשיעור היוון 5%.

שווי מ"ר מבונה 1,500 ₪ בהתבסס על שומות מכריעות.

תחשיב השבחה:

101.93 מ"ר מרפסות פתוחות * 0.25 * 1,500 ₪ * 0.6446 דחייה = 24,638 ₪

שמאי המבקשת:

ההשבחה חושבה בהתבסס על החלטת הח"מ בגו"ח 3628/95, דחיה ל-9 שנים

אין מחלוקת לשטח המרפסות 101.93 לפי 15% משטח בניה מותר.

תחשיב השבחה:

101.93 מ"ר מרפסות פתוחות * 0.2 * 1,500 ₪ * 0.85 מושע ושב"צ * 0.5919 דחייה = 15,384 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הכרעה:

אין מחלוקת כי התכנית מתירה מרפסות פתוחות בשיעור 15% מהשטח המותר לבניה, ובמקרה הנדון 101.93 מ"ר, המהווים 15% משטח בניה מותר של 45% משטח מגרש של 1,510 מ"ר.

במקרה הנדון, בהתחשב בזכויות הבניה, אביא בחשבון מקדם 0.2 לשטח מרפסות פתוחות.

אני מקבל במקר הנדון את הסכמת הצדדים להפעלת מקדם דחיה לזכויות שכן במועד הקובע בשנת 1993, זכויות הבניה המוקנות הינן נרחבות, אביא בחשבון דחיה ל-9 שנים.

שווי מ"ר מבונה 1,500 ₪ כמוסכם על הצדדים ובהתבסס על שומות מכריעות.

תחשיב ההשבחה לחלקה בשלמות:

101.93 מ"ר מרפסות פתוחות * 0.2 * 1,500 ₪ * 0.5919 דחייה * 0.93 מושע/שב"צ/שצ"פ = **16,832** ₪

11.9. תכנית רצ/מק/21/1/1:

בשומות הצדדים לא הוצגה התייחסות לתכנית המתירה בניית בריכת שחיה בתנאים בתכנית.

הכרעה

בבדיקתי שומות מכריעות בשכונת נחלת יהודה, לא מצאתי בשומות וועדה או בהחלטות שמאים מכריעים חיוב בגין התכנית, המתירה בריכות שחיה.

לאור האמור, לא תחושב במקרה הנדון השבחה בגין האפשרות לבניית בריכות שחייה.

11.10. תכנית רצ/מק/25/1/1:

שמאית המשיבה:

מהות ההשבחה הינה הקמת מחסן בשטח של 7.5 מ"ר ליח"ד על חשבון החצר. הובא בחשבון מקדם תוספת שווי 0.15 בהתחשב בהפסד חצר.

שווי מ"ר מבונה 1,900 ₪, בהתבסס על שומות מכריעות.

תחשיב השבחה:

שטח 2 מחסנים 15 מ"ר * 0.15 מקדם תוספת שווי בהתחשב בהפסד חצר * 1,900 ₪ = 4,275 ₪

שמאי המבקשת:

ההשבחה חושבה בהתבסס על החלטת הח"מ בגו"ח 3628/95, בהתחשב בהפחתה למושע ושב"צ.

בהתאם להכרעות השמאים המכריעים (שחלקם התבססו על עסקאות), שווי מר"מ 1,850 ₪ בממוצע בשכונה.

תחשיב השבחה:

שטח מחסנים 15 מ"ר * 0.15 מקדם השבחה * 1,850 ₪ * 0.85 מקדם מושע ושב"צ = 3,538 ₪

הכרעה:

מהות ההשבחה הינה תוספת מחסן מעבר ל-7.5 מ"ר, והקמתו כחלק מהמבנה, אין מחלוקת על מקדם ההשבחה 0.15.

ערכי שווי:

בחנתי את ערכי השווי בשומת המשיבה, לפיהם שווי מ"ר מבונה בממוצע 1,865 ₪.

אביא בחשבון שווי מ"ר מבונה שמאי המבקשת לשווי בסך 1,850 ₪ לפני הפחתות כפי שהבאתי בחשבון בהכרעתי בגו"ח 3628/95.

תחשיב ההשבחה לחלקה בשלמות:

שטח מחסנים 15 מ"ר * 0.15 מקדם השבחה * 1,850 ₪ * 0.93 מקדם מושע/שב"צ/שצ"פ = **3,871** ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11.11. תכנית רצ/1/1/26:

<u>שמאית המשיבה:</u>

מהות התכנית הינה הקמת מרתף בקונטור קומת הקרקע, ובמקרה הנדון בשטח של 339.75 מ"ר ל-2 יח"ד.

במצב הקודם עפ"י תכנית במ/50/50/1 הותרה הקמת מרתף בשטח של 50 מ"ר ליח"ד (סה"כ 100 מ"ר ל-2 יח"ד).

שווי מ"ר מבונה 1,900 ₪ בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים.

הובאה בחשבון דחיה ל-10 שנים בריבית 5%.

<u>תחשיב השבחה:</u>

מצב חדש			
מהות	שטח	מקדם אקוי	שטח אקוי
מרתף בהיקף קומת הקרקע(22.5%)	339.75	0.40	135.90
סה"כ			**135.90**

מצב קודם			
מהות	שטח	מקדם אקוי	שטח אקוי
שטח מרתף	100.00	0.40	40.00
סה"כ			**40.00**

שטח אקוי' לחיוב	95.90
שווי מ"ר מבונה	₪ 1,900
השבחה	₪ 182,210
דחיה 10 שנים בשיעור היוון 5%	0.6139
השבחה	₪ 111,861

<u>שמאי המבקשת:</u>

ההשבחה חושבה בהתבסס על החלטת הח"מ בגו"ח 3628/95, בהתחשב בהפחתה למושע ושב"צ.

הנכס בהחלטת השמאי המכריע היווה מגרש בשטח של 714 מ"ר נטו לפיו שטח המרתף ליח"ד במצב החדש כ-80 מ"ר, הנכס הנישום מהווה חלקה בשטח רשום של 1,510 מ"ר, כך שבמצב חדש שטח קומת המרתף של כל יח"ד הינו כ- 170 מ"ר (יותר מפי 2)

בהתאם לשומות מכריעות מסביבת הנכס הובא בחשבון מקדם שוליות של 0.7 לשטח מרתף העולה על 80 מ"ר.

אין מחלוקת לשווי מ"ר מבונה לפני הפחתות למושע ושב"צ.

הובא בחשבון דחיה ל-4 שנים בריבית 6%.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב השבחה:

שטח החלקה המקורי	1,510		
מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקווי'**
מרתף בשטח 50 מ"ר ליח"ד	100	0.4	40
סה"כ מצב קודם			
מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקווי'**
מרתף בקונטור קומת קרקע (22.5%)	339.75		
מרתף עיקרי	160	0.4	64
מרתף שולי	179.75	0.28	50.33
סה"כ מצב חדש			114.33
תוספת שטח אקווי'			74.33
שווי מ"ר מבונה			₪ 1,900
מקדם מושעא ושב"צ			0.85
דחייה למימוש (4 שנים, 6%)			0.7921
השבחה מלאה לחלקה			**₪ 95,085**
השבחה חלק נישום			**₪ 23,771**

הכרעה:

הצדדים אינם חלוקים ואני מקבל את הסכמתם לשטח קומת מרתף בשני מצבי התכנון.

אני סבור כי במעוד הקובע קיימת כדאיות כלכלית לניצול זכויות הבניה במגרש בניה.

לפיכך לא תובא בחשבון דחיה.

ערכי שווי:

הצדדים אינם חלוקים לשווי מ"ר מבונה בסיסי 1,900 ₪.

אני סבור כי בהתחשב בערכי השווי שנקבעו לתכנית רצ/מק/25/1/1 שחלה 8 חודשים קודם לכן, השווי הראוי למועד הנדון הינו 1,900 ₪ (עליה של כ-3%), כך קבעתי בהחלטתי בגו"ח 3628/95.

שוליות לשטח המרתף:

אציין כי בהחלטתי קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה כי ככל שמחשבים הפחתה בגין שוליות, הרי שיש לחשבה גם בנתוני ההשוואה.

אציין כי בהחלטתי ציינתי כי בחנתי את השומות המכריעות עליהן הסתמכתי בקביעת השווי, בהן לא הובאה בחשבון שוליות.

יחד עם זאת במקרה הנדון בהתחשב בשטח לחישוב זכויות של 1,510 מ"ר, וסה"כ שטח עילי של 679.5 מ"ר, כלומר 339.75 מ"ר לכל ליח"ד, ושטח קומה של כ-140 מ"ר, הרי שמדובר במקרה הנדון בשטח מרתף של כ- 170 מ"ר לכל יח"ד, וזאת מעל שטח למגורים של כ-340 ועליית גג.

לפיכך, אביא בחשבון במקרה הנדון שוליות לשטח מרתף ליח"ד מעל 100 מ"ר במקדם 0.8 לשווי כשטח במרתף, מקדם 0.32.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב השבחה:

מצב קודם			
מהות	**שטח מ"ר**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
מרתף בשטח 50 מ"ר ליח"ד	100	0.4	40
סה"כ מצב קודם			
מצב חדש			
מהות	**שטח מ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מרתף בקונטור קומת קרקע (22.5%)	339.75		
מרתף עיקרי	200	0.4	80
מרתף שולי	139.75	0.32	44.72
סה"כ מצב חדש			124.72
תוספת שטח אקווי'			84.72
שווי מ"ר מבונה			₪ 1,900
מקדם מושע וקירבה לשב"צ ושצ"פ			0.93
השבחה לחלקה בשלמות			**₪ 149,700**

11.12. תכנית רצ/30/1/1:

שמאית המשיבה:

מהות ההשבחה הינה קירוי פרגולות באמצעות קירוי קשיח וקבוע אשר לא היה אפשרי במצב הקודם עפ"י תכנית רצ/1/1/ו'/א'. ההשבחה מתייחסת לשטח פרגולה של 15 מ"ר ליח"ד. הובא בחשבון מקדם תוספת שווי לקירוי פרגולה של 0.10.

בהתחשב במיקום הנכס הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה 2,300 ₪.

תחשיב השבחה:

15 מ"ר * 2 יח"ד * 0.1 מקדם תוספת שווי * 2,300 ₪ = 6,900 ₪

שמאי המבקשת:

ההשבחה חושבה בהתבסס על החלטת הח"מ בגו"ח 3628/95, בהתחשב בהפחתה למושע ושב"צ.

אין מחלוקת על מקדם ההשבחה 0.1 ולשווי מ"ר מבונה 2,300 ₪.

נלקחה בחשבון דחיה לשנה.

תחשיב השבחה

15 מ"ר * 2 יח"ד * 0.1 מקדם תוספת שווי * 2,300 ₪ * 0.85 מושע/שב"צ * 0.94 דחיה = 5,533 ₪

הכרעה:

אין מחלוקת ואני מקבל את הסכמת הצדדים לחישוב השבחה לקירוי פרגולה בשטח 15 מ"ר לכל יח"ד במקדם 0.1, ולשווי מ"ר מבונה 2,300 ₪.

בהתחשב במועד הקובע בדצמבר 2001 לא תובא בחשבון דחיה.

תחשיב ההשבחה לחלקה בשלמות:

15 מ"ר * 2 יח"ד * 0.1 מקדם תוספת שווי * 2,300 ₪ * 0.93 מושע/שב"צ/שצ"פ = **6,417** ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11.13. <u>תכנית רצ/1/1/יג:</u>

<u>שמאית המשיבה:</u>

התכנית מאפשרת תוספת שטחי שירות והגבהת קומת המרתף מ-2.2 מ' ל-2.4 מ'.

במצב החדש ניתן לנצל שטחי שירות בשטח של כ-151 מ"ר. במצב הקודם הותרה הקמת שטחי שירות בשטח כולל של 51 מ"ר (מחסנים 15 מ"ר סככות לרכב 36 מ"ר), הובא בחשבון מקדם שווי לתוספת שטחי שירות 0.3.

בנוסף, במצב הקודם עפ"י תכנית ממ/2/10004 גובהו המירבי של קומת המרתף הינו 2.20 מ'. לפיכך, מהות ההשבחה מתייחסת לאפשרות הגבהת קומת המרתף לגובה של 2.40 מ'. הובא בחשבון מקדם תוספת שווי בגין הגבהת קומת המרתף של 0.05.

בהתחשב במיקום הנכס הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה 2,350 ₪.

<u>תחשיב השבחה:</u>

תחשיב בגין תוספת שטחי שירות	
שטח שירות מצב חדש (10%)	151
שטח שירות מצב קודם	51
סה"כ תוספת שטחי שירות	100
מקדם תוספת שווי	0.3
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,350
השבחה	₪ 70,500

תחשיב בגין הגבהת קומת מרתף	
שטח קומת מרתף (22.5%)	339.75
מקדם תוספת שווי	0.05
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,350
השבחה	₪ 39,921

<u>שמאי המבקשת:</u>

<u>שטחי שירות:</u>

היקף שטחי השרות העל קרקעיים בחלקה, במצב הקודם הינם:

ממ"דים 15 מ"ר = 2 x 7.5

חניות 60 מ"ר = 2 x 30 מ"ר

מחסנים 15 מ"ר = 2 x 7.5

סה"כ 90 מ"ר.

שטחי השרות במצב החדש הינם בהיקף 10% משטח החלקה נטו = 151 מ"ר.

ההשבחה חושבה לפי מקדם ושווי מ"ר מבונה שהובא בחשבון בשומת הוועדה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הגבהת מרתף:

מפנה להחלטת הח"מ בגו"ח 3628/95, שם נקבע כי התכנית שקבעה את הזכויות לקומת המרתף במצב הקודם הייתה תכנית ממ/1/10004 אשר לא קבעה במפורש את גובה המרתף, לגביה חושבה השבחה. לפיכך אין השבחה בגין מרכיב זה.

תחשיב השבחה:

שטח שירות מצב חדש	151
שטח שירות מצב קודם	90
תוספת שטח שירות	61
מקדם תוספת שווי	0.3
תוספת שטח אקווי'	18
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,350
מקדם מושע ושב"צ	0.85
השבחה מלאה לחלקה	**₪ 36,554**

הכרעה:

התכנית קובעת שטחי שירות מירביים ותוספת גובה למרתף.

שטחי שירות:

אני מקבל את הסכמת הצדדים לשטחי השירות בשני מצבי התכנון.

במצב הקודם הותרו שטחי שירות כדלהלן: 30 מ"ר לסככת חניה, 7.5 מ"ר מחסן, 7.5 ממ"ד, סה"כ 45 מ"ר ליח"ד, ו-90 מ"ר לשתי יח"ד.

במצב חדש נקבע כי המקסימום הינו 10% משטח המגרש לשטחי שירות עיליים, במקרה הנדון 151 מ"ר משטח של 1,510 מ"ר, כך גם בשומות הצדדים.

אני מקבל את מקדם שווי לתוספת שטח שירות 0.3 בשומות הצדדים במקרה הנדון.

תוספת גובה למרתף:

במקרה הנדון במצב הקודם חלה תכנית ממ/2/10004 שקבעה גובה 2.20 מ' למרתף, אך כאמור בהכרעתי לאותה תכנית, היא לא חלה על הנכס הנדון.

על פי טבלת הזכויות שבתקנון התב"ע, באזור מגורים א' בשטח מגרשים שבין 500 ל-750 מ"ר, הותר במצב הקודם לפי תכנית רצ/1/1 לבנות קומת עמודים בגובה 2.20 מ' בה ניתן היה לרכז מבני עזר בשטח מירבי של 10% משטח המגרש נטו.

גם תכנית רצ/1/1 לא חלה על הנכס הנדון שכן במועד הקובע שלה, הנכס היה שייך מוניציפלית למרחב תכנון אחר.

התכנית שקבעה את הזכויות לקומת המרתף במצב הקודם היתה תכנית ממ/1/10004, אשר לא קבעה במפורש את גובה המרתף. מכאן שאין השבחה בגין מרכיב זה.

תחשיב השבחה:

אני מקבל את שווי מ"ר מבונה 2,350 ₪ המוסכם על הצדדים.

תוספת שטח שירות 61 מ"ר * 0.3 מקדם * 2,350 ₪ * 0.93 מקדם מושע/שב"צ/שצ"פ = **39,994** ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11.14. <u>תכנית רצ/5/1/1/1:</u>

<u>שמאית המשיבה:</u>

מהות ההשבחה הינה תוספת שטחים עיקריים בעליית הגג בנוסף לזכויות הבניה המוקנות.

ההשבחה מתייחסת לתוספת שטח בעליית הגג לסה"כ שטח של 153 מ"ר, המהווים כ-45% משטח קומה עליונה, לפי שטח לחשוב זכויות של 1,510 מ"ר.

בהתחשב במיקום הנכס הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה 3,000 ₪ בהתבסס על שומות מכריעות.

<u>תחשיב השבחה:</u>

שטח מגרש נטו	1510	
שטח קומה א' עפ"י תב"ע (22.5%)	339.75	
שטח חדר גג מצב קודם	46	
שטח עליית גג	152.89	
מקדם תוספת שווי	0.7	
שווי מ"ר מבונה	3,000	₪
השבחה	224,464	₪

<u>שמאי המבקשת:</u>

אין מחלוקת כי התכנית מגדילה את זכויות הבניה בעליית הגג מ-14 מ"ר ליח"ד במצב קודם לשטח עליית הגג בשיעור של 45% משטח קומה עליונה במצב חדש, סה"כ 152.89 מ"ר לפי שטח לחישוב זכויות של 1,510 מ"ר.

אין מחלוקת על מקדם תוספת השווי, 0.7.

הובאה בחשבון שוליות לתוספת השטח במקדם 0.7.

שווי מ"ר מבונה 2,800 ₪ בהתאם להחלטת הח"מ בגו"ח 3628/95.

<u>תחשיב השבחה:</u>

מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקווי'**
עליית גג 14 מ"ר ליח"ד	28	0.7	19.6
סה"כ שטח אקווי' מצב קודם			19.6
מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקווי'**
קונטור קומה א' (22.5%)	339.75		
עליית גג	152.89	0.7	107.02
סה"כ שטח אקווי' מצב חדש			107.02
תוספת שטח אקווי'			87.42
מקדם שוליות לתוספת שטח עליית גג			0.70
שווי מ"ר מבונה			2,800 ₪
מקדם מושעא ושב"צ			0.85
השבחה מלאה לחלקה			**145,644 ₪**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הכרעה:

במצב קודם עפ"י תכנית רצ/במ/50/1/1 הבאתי בחשבון שטח לעליית של 14 מ"ר לכל יח"ד, במקדם 0.7 לשטח * 0.5 מקדם שוליות והשטח המצומצם.

אני מקבל את הסכמת הצדדים כי במצב חדש התכנית קובעת עליית גג בשיעור 45% מהקומה העליונה בשטח של 339.275 מ"ר (עבור 2 יח"ד) לפי שטח לחישוב של 1,510 מ"ר כמוסכם על הצדדים.

בהתחשב בשטחי הבניה הנרחבים לכל יח"ד, אני מקבל את מקדם השוליות 0.7 בשומת המבקשת.

נתוני שווי:

הפער בין הצדדים, לפני הפחתות הינו 3,000 ₪ לפי שמאי המשיבה, ו-2,800 ₪ לפי שמאי המבקשת.

בשומות מכרעות אחרות נקבעו ערכי שווי בין 2,745 ₪ ל-3,300 ₪.

אביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 2,800 ₪ לפני הפחתות כפי שהבאתי בחשבון בהכרעתי בגו"ח 3628/95.

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם			
מהות	**שטח מ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עליית גג 14 מ"ר ליח"ד	28	0.7	19.6
מקדם שוליות			0.5
סה"כ שטח אקווי' מצב קודם			9.8
מצב חדש			
מהות	**שטח מ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
קונטור קומה א' (22.5%)	339.75		
עליית גג	152.89	0.7	107.02
סה"כ שטח אקווי' מצב חדש			107.02
תוספת שטח אקווי'			97.22
מקדם שוליות לתוספת שטח עליית גג			0.70
שווי מ"ר מבונה			2,800 ₪
מקדם מושעא/שב"צ/שצ"פ			0.93
השבחה לחלקה בשלמות			**177,215** ₪

**11.15. תכנית רצ/מק/1/1/21: **

שמאית המשיבה:

מהות ההשבחה הינה התרת הקמת בריכת שחיה. בהתחשב בגודל המגרש הובאה בחשבון בריכת שחיה בשטח של 20 מ"ר ליח"ד.

שווי מ"ר מבונה 3,000 ₪ בהתבסס על שומות מכריעות.

תחשיב השבחה:

40 מ"ר בריכות שחיה * 01 מקדם תוספת שווי * 3,000 ₪ = 12,000 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שמאי המבקשת:

התכנית משנה את הוראות תכנית רצ/מק/21/1/1 שהתירה בריכות שחיה בהיקף של 15% משטח המגרש הפנוי. לפיכך, תכנית רצ/מק/1/21/1/1 לא השביחה את הנכס הנדון.

בשומה מכרעת של הח"מ בגו"ח 3628/95 לא נקבעה השבחה בגין תכנית זו (גם שמאית הוועדה דכאן לא קבעה השבחה לתכנית זו).

בשומה מכרעת של יעקב פז בגו"ח 3628/332 לא נקבעה השבחה בגין תכנית זו (גם שמאית הוועדה דכאן לא קבעה השבחה לתכנית זו).

בשומה מכרעת של ארז כהן בגו"ח 3628/324 לא נקבעה השבחה בגין תכנית זו (גם שמאית הוועדה דכאן לא קבעה השבחה לתכנית זו).

בשומה מכרעת של גיל הרצברג בגו"ח 3628/105 לא נקבעה השבחה בגין תכנית זו.

בשומה מכרעת של נאוה סירקיס בגו"ח 3628/169 לא נקבעה השבחה בגין תכנית זו.

לאור האמור, **התכנית אינה משביחה.**

הכרעה:

במצב קודם, תכנית רצ/מק/21/1/1 משנת 1997, התירה הקמת בריכות שחיה בשטח מגרש מינימלי של 400 מ"ר בתנאים שבתכנית.

במצב חדש תכנית רצ/מק/2/25/1/1, מתירה הקמת בריכות שחיה בשטח מגרש מינימלי של 250 מ"ר בתנאים שבתכנית.

במקרה הנדון, גם במצב קודם ניתן היה להקים בריכות שחיה, לפיכך, התכנית במצב חדש אינה משנה את האפשרות להקמת בריכות בנכס מושא השומה.

אציין כי, בבדיקתי שומות וועדה ושומות מכריעות בסביבת מושא השומה, לא חיובה השבחה בגין התכנית, כך גם בהחלטתי בגו"ח 3628/95.

התכנית אינה משביחה את מושא השומה במקרה הנדון.

11.16. תכנית רצ/1/1/25/2:

שמאית המשיבה:

מהות ההשבחה הינה הקמת מחסן כחלק מהמבנה עצמו ובגובה הקומה. הובא בחשבון שטח מחסן ליח"ד הינו 7.5 מ"ר. הובא בחשבון מקדם תוספת שווי של 0.1.

שווי מ"ר מבונה 3,000 ₪ בהתבסס על שומות מכריעות.

תחשיב השבחה:

7.5 מ"ר מחסן * 2 יח"ד * 0.1 מקדם תוספת שווי * 3,000 ₪ = 4,500 ₪.

שמאי המבקשת:

ההשבחה חושבה בהתבסס על החלטת הח"מ בגו"ח 3628/95, בהתחשב בהפחתה למושע ושב"צ.

אין מחלוקת על מקדם ההשבחה 0.1 ולשווי מ"ר מבונה 3,000 ₪.

תחשיב השבחה:

7.5 מ"ר מחסן * 2 יח"ד * 0.01 מקדם תוספת שווי * 3,000 ₪ * 0.85 מושע/שב"צ = 383 ₪.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>הכרעה:</u>

מטרת התכנית שינוי הוראות הבינוי בדבר מחסנים באזורי מגורים א-ב.

התכנית משנה את סעיף 7.ג בתכנית רצ/מק/25/1/1 בו יירשם "אין האמור גורע מאפשרות הקמת מחסן כחלק מהמבנה עצמו ובגובה הקומה, ויימחק המשפט הקובע "בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר לדירה". מכאן שהתכנית קבעה גובה מחסן כגובה קומה, וביטלה את מגבלת שטחו.

בהחלטתי בגו"ח 3628/95, חושבה השבחה במקדם תוספת שווי 0.1 לשטח מחסן של 7.5 מ"ר ליח"ד, ולא במקדם 0.01 כפי שהובא בחשבון בשומת המבקשת.

אני מקבל את הסכמת הצדדים לשווי מ"ר מבונה בסך 3,000 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

7.5 מ"ר מחסן * 2 יח"ד * 0.1 מקדם תוספת שווי * 3,000 ₪ * 0.93 מושע ושב"צ = 4,185 ₪.

11.17. תכנית רצ/1/50/12:

<u>שמאית המשיבה:</u>

התכנית הגדירה שטח מגרש מינימלי של 825 מ"ר לבניית 2 יח"ד חד משפחתיים. בתכנית זו אחוזי הבנייה נשארו זהים. לפיכך לא חלה השבחה בגין תכנית זו.

<u>שמאי המבקשת:</u>

אין מחלוקת כי התכנית אינה משביחה במקרה הנדון.

<u>הכרעה:</u>

התכנית מסווגת את מושא השומה כמגרש מס' 69 ד' ביעוד מגורים א' בשטח **1,260 מ"ר, יודגש כי עפ"י תשריט התכנית, מושא השומה אינו צמוד לשטח מבני ציבור.**

התכנית קובעת שטח מגרש מינימלי 825 מ"ר לבניית 2 יח"ד חד משפחתיים, ואינה משנה את זכויות הבניה המותרות בהתאם לתכניות תקפות.

אני מקבל במקרה הנדון את הסכמת הצדדים כי התכנית **אינה משביחה במקרה הנדון.**

11.18. תכנית רצ/1/1/26/1:

<u>שמאית המשיבה:</u>

מהות ההשבחה הינה תוספת שימושים בקומת המרתף לבעל מקצוע חופשי ואפשרות להקמת כניסה נפרדת. מקדם שווי מרתף 0.4, מקדם השבחה יחושב לפי מקדם של 0.2, סה"כ 0.08.

הובא בחשבון שטח אופטימלי למשרד כ-70 מ"ר משטח קומת המרתף ליח"ד.

שווי מ"ר מבונה 4,500 ₪ בהתבסס על שומות מכריעות.

אין להביא בחשבון שטח חצר שנגרע, כפי שנטען ע"י שמאי המבקשת. כמו כן מדגישה כי לשיטת שמאי המבקשת מקדם חצר שולית הינו 0.1.

<u>תחשיב השבחה לחלקה בשלמות:</u>

שטח משרד לחיוב ליח"ד 70 מ"ר * 2 יח"ד * 0.08 מקדם תוספת שווי * 4,500 ₪ = 50,400 ₪

<u>שמאי המבקשת:</u>

ההשבחה חושבה בהתבסס על החלטת הח"מ בגו"ח 3628/95.

אין מחלוקת לשווי מ"ר מובנה 4,500 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב השבחה:

שטח חלקה עדכני	1,260	
שטח מרתף בקונטור קומת קרקע	22.50%	283.5
מחצית שטח המרתף לשימוש בעלי מקצוע חופשי		141.75
מקדם השבחה		0.1
תוספת שטח אקווי'		14.175
גריעת שטח חצר	30	60
מקדם חצר		0.2
גירת שטח אקווי'		12
תוספת שטח אקווי' לחיוב		2.18
שווי מ"ר מבונה		4500
השבחה מלאה לחלקה		₪ **9,788**
השבחה חלק נישום		₪ **2,447**

הכרעה:

התכנית מתירה כניסה חיצונית למרתף לבעלי מקצוע חופשי בהתאם להוראות והתנאים להיתר.

בשומות מכרעות שערכתי בגו"ח 3628/95, 4247/29, בגו"ח 3945/388, בגו"ח 3945/465, חישבתי השבחה למחצית שטח המרתף במקדם 10% , וזאת לאור העובדה כי בהיתרי בניה בהם התבקשה כניסה חיצונית, רק חלק משטח המרתף התבקש לשימוש לבעלי מקצוע חופשי.

כמו כן, הובא בחשבון כי עפ"י הוראות התכנית תנאי להיתר בניה הינו פתרון חניה לפי עמידה בתקן חניה הן למגורים והן לשימוש הנוסף כמשרד, כלומר נדרש פתרון עבור 2 חניות לכל יח"ד בנכס נשוא השומה ע"ח שטח חצר במגרש, ומכאן שיגרע שטח של כ- 30 מ"ר חצר לכל יח"ד.

לאור האמור, תחושב השבחה עבור האפשרות לכניסה חיצונית לקומת המרתף עבור בעלי מקצוע חופשי בשטח של כ- 70 מ"ר ליח"ד (כמחצית) קומת המרתף.

תכנית רצ/12/50/1 סימנה את מושא השומה כמגרש מס' 69 ד' ביעוד מגורים א' בשטח **1,260 מ"ר.**

בהתחשב בשטח המגרש, שטחי הבניה האפשריים לפי 45% משטח של 1,260 מ"ר ל-2 יח"ד, כלומר שטח קומת קרקע כ-283 מ"ר (22.5%), ומכאן כי שטח החצרות פחות מ-500 מ"ר לכל יח"ד, לפיכך יובא בחשבון מקדם 0.2 כשטח חצר רשאית.

אני מקבל את הסכמת הצדדים לשווי מ"ר מבונה 4,500 ₪ במקרה הנדון.

תחשיב השבחה:

שטח מרתף לחישוב (ל-2 יח"ד): כ- 140 מ"ר * 10% מקדם תוספת שווי = 14 מ"ר אקו'

הפסד שטח חצר לחניה: 60 מ"ר * 0.2 = 12 מ"ר אקו'

השבחה בשלמות: 2 מ"ר * 4,500 ₪ = **9,000** ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11.19. <u>תכנית רצ/1/1/ו/6:</u>

<u>שמאית המשיבה:</u>

עפ"י התכנית הותרה הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר ליח"ד או 65% משטח הגג של אותה יחידה לפי הנמוך, במקום עליית גג במצב קודם לפי תכנית רצ/1/1/ו/5.

בהתחשב באפשרויות הניצול בשתי מצבי התכנון לא חלה השבחה בגין התכנית.

<u>שמאי המבקשת:</u>

אין מחלוקת כי התכנית אינה משביחה במקרה הנדון.

<u>הכרעה:</u>

במקרה הנדון תכנית רצ/1/1/ו/5 במצב קודם התירה הקמת עליית גג בשטח של כ- 153 מ"ר עבור 2 יח"ד. ראה לעניין זה חישוב השבחה לתכנית בסעיף 11.14 לעיל.

במצב חדש תכנית רצ/1/1/ו/6 מתירה חדר יציאה לגג בשטח של עד 40 מ"ר.

לאור האמור לעיל, אני מקבל את הסכמת הצדדים כי תכנית רצ/1/1/ו/6 אינה מוסיפה זכויות בניה ואינה משביחה ביחס לתכנית רצ/1/1/ו/5 במצב הקודם.

11.20. <u>תכנית רצ/1/50/12/5:</u>

<u>שמאית המשיבה:</u>

מהות ההשבחה הינה חלוקת החלקה לשני מגרשים כאשר בכל מגרש ניתן להקים 2 יח"ד ובסה"כ 4 יח"ד, זאת לעומת מצב קודם בו הותרה בחלקה הקמת 2 יח"ד.

השימוש הטוב והיעיל למועד אישורה של תכנית זו הינה הריסת המבנים הקיימים וניצול זכויות הבנייה עפ"י תכניות מאושרות בשני מצבי התכנון.

שטח המגרש במצב קודם 1,260 מ"ר עפ"י תכנית רצ/1/50/12, ועפ"י חוזה החכירה, כך הובא בחשבון גם בשומת המבקשת.

כמו כן מפנה להיתר בניה לפיו שטח המגרש 1,260 מ"ר.

<u>מצב חדש:</u>

מגרש 100: המגרש רגולרי ואין להביא בחשבון הפחתה בגין צורתו.

מגרש 200: השימוש הטוב והיעיל בשני מצבי התכנון הינו הריסת המבנה הקיים וניצול זכויות עפ"י תכניות מאושרות. עלויות ההריסה מתקזזות בשני מצבי התכנון ולכן אין להביאם בחשבון.

לפיכך אין לבצע כל הפחתה משווי המגרשים ביחס לנתוני ההשוואה.

<u>נתוני שווי:</u>

שווי מ"ר מבונה 11,000 ₪, בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר בגוש 3628, להלן:

מס"ד	תאריך	גוש	חלקה	שטח מגרש במ"ר	מח"ר כולל פיתוח ומע"מ	מ"ר אקוי'	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ	התאמה למועד קובע	שווי מ"ר מבונה מותאם כולל פיתוח ומע"מ
1	27/06/2023	3628	404	323	₪ 3,000,000	305.0	₪ 9,835	1.02	₪ 10,032
2	23/03/2023	3628	337	516	₪ 4,850,000	461.9	₪ 10,501	1.02	₪ 10,711
3	12/05/2022	3628	327	582	₪ 6,100,000	526.4	₪ 11,588	1.05	₪ 12,168
ממוצע שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ במעוגל									₪ 11,000

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב השבחה:

מצב קודם לפי מגרש בשטח 1,260 מ"ר:

שווי המגרשים לפי חלק יחסי בקרקע:

מהות	שטח	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
שטח עיקרי קרקע	283.5	1.0	283.5
שרות קומת קרקע	63.0	0.5	31.5
שטח עיקרי ק"א	283.5	1.0	283.5
שרות קומה א	63.0	0.5	31.5
מרתף עפ"י תכנית 1/26/1/1	140.0	0.48	67.2
מרתף - יתרה	206.5	0.4	82.6
מרפסות פתוחות	101.93	0.25	25.5
פרגולה מקורה	15	0.1	1.5
עליית גג	152.89	0.7	107.0
בריכה	40.0	0.3	12
חצר	807.5	0.25	201.9
סה"כ			1127.7
שווי מ"ר מבונה			11,000
סה"כ שווי			**12,405,000**
חלק יחסי למגרש 100		**51%**	**6,326,000**
חלק יחסי למגרש 200		**49%**	**6,079,000**

מצב חדש:

מגרש 100 בשטח 770 מ"ר:

מהות	שטח	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
שטח עיקרי קרקע	173.5	1.0	173.5
שרות קומת קרקע	38.5	0.5	19.3
שטח עיקרי ק"א	173.5	1.0	173.5
שרות קומה א	38.5	0.5	19.3
מרתף	212.0	0.4	84.8
בריכה	40	0.3	12
חצר	518.0	0.25	129.5
סה"כ			611.8
שווי מ"ר מבונה			₪ 11,000
שווי במצב חדש			₪ **6,730,000**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מגרש 200 בשטח 740 מ"ר:

מהות	שטח	מקדם אקוי	שטח אקוי
שטח עיקרי קרקע	166.5	1.0	166.5
שרות קומת קרקע	37.0	0.5	18.5
שטח עיקרי ק"א	166.5	1.0	166.5
שרות קומה א	37.0	0.5	18.5
מרתף	203.5	0.4	81.4
בריכה	40	0.3	12.0
חצר	496.5	0.25	124.1
סה"כ			**587.5**
שווי מ"ר מבונה			₪ 11,000
שווי במצב חדש			₪ **6,463,000**

השבחה בשלמות: **788,012** ₪

<u>שמאי המבקשת:</u>

תכנית נקודתית לחלקה 423 בגוש 3628

התכנית מחלקת את החלקה ל- 2 מגרשים, מגרש צפוני מס' 100 ריק ופנוי, מגרש דרומי מס' 200 בנוי עם 2 בתים חדשים חד משפחתיים.

התכנית מגדילה את הצפיפות בחלקה ל- 4 יח"ד (מוסיפה 2 יח"ד ביחס למצב קודם ללא שינוי בהיקף הזכויות).

<u>שטח חלקה מצב קודם וחדש:</u>

בהתאם לתצ"ר 1351/2016 לפרצלציה של חלקות 1, 2, 69, ו- 70 ע"פ תכנית רצ/מק/1/12/50/1, שנחתם ביום 22.5.2018 , עולה כי השטח הרשום של המגרש הנדון הינו 1,510 מ"ר.

לפיכך, הזכויות לחלקה במצב קודם והן במצב חדש חושבו לפי שטח חלקה רשום של 1,510 מ"ר.

<u>מקדם שוליות מצב קודם:</u>

מפנה להחלטת השמאי המכריע גיל הרצברג בגו"ח 3628/105.

שטח עיקרי ליח"ד במצב חדש הינו כ-180 מ"ר. לפיכך בחישוב השטח האקוויוולנט במצב קודם הובא בחשבון מקדם שוליות של 0.8 לשטח עיקרי העולה על 360 מ"ר (180 מ"ר * 2 יח"ד).

<u>מגרש 100 - מקדם התאמה (מפנה לשומות מכריעות דוד בריל גו"ח 3628/337, גיל הרצברג גו"ח) למיקום וצורת מגרש מס' 100 + התאמה בין חד/דו משפחתי (מצב חדש)</u>

מגרש מס' 100 ממוקם בעורף החלקה, והינו בצורה אי רגולרית עם שביל גישה בגבול הדרום מזרחי של החלקה וחזית צרה לכיוון מערב.

בנוסף, עסקאות ההשוואה בשומת הוועדה מגלמות שווי של בתים חד משפחתיים בעוד הבינוי המותר במגרש 100 הינו דו משפחתי.

לאור האמור, ועל הצד הזהיר, הובא בחשבון מקדם התאמה של 0.9 למיקום וצורה של המגרש + התאמה לחד / דו משפחתי.

<u>מגרש 200 - עלויות הריסה של שטחים הבנויים בהיתר + מקדם התאמה חד/דו משפחתי (מצב חדש)</u>

בהתאם לתכנית הבינוי, ישנם שטחים מרובים הבנויים כיום בהיתר והמסומנים להריסה בשל חריגתם מקו הבניין החדש (שנוצר עקב אישור תכנית רצ/5/12/50/1).

סעיף 6.6 לתקנון התכנית קובע "במסגרת היתר בניה לתאי שטח 200 תהייה הריסה לפי התכנית בינוי".

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בנוסף, התכנית קובעת כי הבינוי החדש חייב להיות עם קיר משותף (דו משפחתי) בניגוד לבינוי המאושר כיום ל-2 יחידות חד משפחתיות.

בשל ההפסד הכלכלי להריסת הבינוי הקיים (שנבנה רק לאחרונה) לצורך מימוש הזכויות, והתאמת בינוי חד / משפחתי, הובא בחשבון, על הצד הזהיר, מקדם התאמה של 0.9 (המגלם הן את הדחייה למימוש הזכויות והן את סוג הבינוי).

שווי מ"ר מבונה:

אין מחלוקת לשווי מ"ר מבונה בסיסי למועד הקובע בסך 11,000 ₪.

תחשיב השבחה:

מצב קודם			
שטח החלקה	1,510.00		
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקווי'**
עיקרי עילי ראשוני	360.00	1	360.00
עיקרי עילי משני	320.00	0.8	256.00
שירות עילי	151.00	0.5	75.50
מרתף עפ"י תכנית 1/26/1/1	140.00	0.48	67.20
יתרת מרתף (שולי)	115.50	0.32	36.96
מרפסות פתוחות	54.00	0.25	13.50
פרגולה מקורה	30.00	0.35	10.50
עליית גג	114.98	0.7	80.48
בריכה	40.00	0.3	12.00
חצר	1130.50	0.25	282.63
סה"כ שטח אקווי מצב קודם			**1,194.77**

מצב חדש:

מגרש 100 בשטח 770 מ"ר:

מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקווי'**
עיקרי עילי	347.00	1	347.00
שירות עילי	77.00	0.5	38.50
מרתף עפ"י תכנית 1/26/1/1	63.60	0.48	30.53
יתרת מרתף	148.40	0.4	59.36
מרפסות פתוחות	52.05	0.25	13.01
פרגולה מקורה	15.00	0.35	5.25
עליית גג	95.40	0.7	66.78
בריכה	20.00	0.3	6.00
חצר	470.95	0.25	117.74
סה"כ שטח אקווי מבונה			684.17
מקדם צורת מגרש והתאמה דו / חד משפחתי			0.90
סה"כ שטח אקווי' מגרש 100			**615.75**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מגרש 200 בשטח 740 מ"ר:

מהות	שטח	מקדם	שטח אקווי'
עיקרי עילי	333.00	1	333.00
שירות עילי	74.00	0.5	37.00
מרתף עפ"י תכנית 1/26/1/1	61.05	0.48	29.30
יתרת מרתף	142.45	0.4	56.98
מרפסות פתוחות	49.95	0.25	12.49
פרגולה מקורה	15.00	0.35	5.25
עליית גג	91.58	0.7	64.10
בריכה	20.00	0.3	6.00
חצר	451.55	0.25	112.89
סה"כ שטח אקווי מבונה			657.01
מקדם דו / חד משפחתי			0.90
סה"כ שטח אקווי' מגרש 200			**591.31**

סה"כ מ"ר אקו' במגרשים 100 ו-200: 1,207.06 מ"ר

השבחה:

שטח אקוויוולנט מצב קודם	1,194.77
שטח אקוויוולנט מצב חדש	1,207.06
השבחה בשטח אקוויוולנט	12.29
שווי מ"ר מבונה אקוויוולנט	₪ 11,000
השבחה מלאה לחלקה	₪ **135,235**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>הכרעה:</u>

<u>מצב קודם:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח מגרש של 1,260 מ"ר עפ"י תכנית רצ/12/50/1, הובאו בחשבון זכויות בניה מכוח תכניות תקפות, עבור 2 יח"ד בבינוי של 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף.

בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח מגרש של 1,510 מ"ר מפנה לתצ"ר 1351/2016 לפרצלציה לחלקות 1, 2, 69, 70 עפ"י תכנית רצ/מק/1/12/50/1 מיום 22.05.2018, הובאו בחשבון זכויות בניה מכוח תכניות תקפות, עבור 2 יח"ד בבינוי של 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף.

כאמור לעיל, תכנית רצ/12/50/1, קבעה את מושא השומה כמגרש 69ד', בשטח של 1,260 מ"ר.

שמאי המבקשת העביר לעיוני חוזה חכירה מיום 31.07.208, ממנו עולה כי שטח המגרש 1,260 מ"ר, בגוש 3628 חלקה 69 (חלק) 70 (חלק), בהתאם לתכנית רצ/12/50/1.

עפ"י היתר בניה היתר מס' 2013/00678 מיום 17.10.2013, שטח המגרש 1,260 מ"ר.

אציין כי שמאי הצדדים הביאו בחשבון בתחשיב השבחה לתכנית רצ/1/26/1/1, שטח מגרש של 1,260 מ"ר, כך הבאתי בחשבון בהחלטתי לעיל.

לאור האמור לעיל, אביא בחשבון במקרה הנדון שטח מגרש לחישוב זכויות במצב קודם של 1,260 מ"ר, עפ"י תכנית רצ/12/50/1.

יובאו בחשבון זכויות בניה ל-2 יח"ד מכוח תכניות מוקנות (לגביהן חושבה השבחה), לפי זכויות בניה לשטח עיקרי של 45% + 10% שטח שירות + בניה בחלל גג לפי 45% משטח קומה עליונה, 15% שטח מרפסות (15 מ"ר מרפסת מקורה בפרגולה לכל יח"ד), מעל קומת מרתף בשטח תכסית קומת קרקע (70 מ"ר ליח"ד עפ"י תכנית רצ/1/26/1/1 למשרד), כולל בריכה.

יובאו בחשבון מקדמי שוליות לשטח עיקרי מעל 180 מ"ר ליח"ד, ולשטח בקומת מרתף ובעליית גג.

<u>להלן חישוב שטח אקו' למגרש מושא השומה בשטח של 1,260 מ"ר:</u>

סה"כ שטח עיקרי עילי: 567 מ"ר

סה"כ שטח שירות עילי: 126 מ"ר

שטח קומה לחישוב: 346.5 מ"ר

מהות	שטח מ"ר	מקדם	שטח אקו'
עיקרי עילי ראשוני	360.00	1	360.00
עיקרי עילי משני	207.00	0.8	165.60
שירות עילי	126.00	0.5	63.00
מרתף עפ"י תכנית 1/26/1/1	140.00	0.48	67.20
יתרת מרתף (שולי)	143.50	0.32	45.92
מרפסות פתוחות	103.95	0.25	25.99
פרגולה מקורה	30.00	0.1	3.00
עליית גג	155.93	0.56	87.32
בריכה	40.00	0.35	14.00
חצר	821.53	0.25	205.38
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			**1,037.41**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מצב חדש:

אין מחלוקת כי התכנית מתירה 2 יח"ד בכל מגרש, סה"כ 4 יח"ד.

בשומת המשיבה הובאו בחשבון זכויות בניה לשטח עיקרי + שטח שירות עילי + קומת מרתף ובריכה וחצר.

בשומת המבקשת הובאו בחשבון זכויות בניה לשטח עיקרי + שטח שירות עילי + עליית גג, מעל קומת מרתף עפ"י הוראות תכנית רצ/1/1/26 (למשרד) + מרפסות פתוחות ופרגולה, בריכה וחצר.

בהוראות תכנית רצ/1/50/12/5 נקבע כי התכנית מחליפה רצף תכניות כדלקמן:

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ממ/ 8005	החלפה		3534	1131		07/03/1988
רצ/ מק/ 1/ 1/ ז/ 1	החלפה		0			27/08/1996
רצ/ מק/ 1/ 1/ 18	החלפה		4427			14/07/1996
רצ/ מק/ 1/ 1/ 1/ 21	החלפה		5584	147		27/09/2006
רצ/ מק/ 1/ 1/ 25	החלפה		4571	5723		24/09/1997
רצ/ מק/ 1/ 1/ 37	החלפה		5360	1153		19/01/2005
רצ/ 1/ 1/ ו/ א	החלפה		3599	465		08/12/1988
רצ/ 1/ 1/ ו/ 5	החלפה		5442	4351		29/09/2005
רצ/ 1/ 1/ ו/ 6	החלפה		6439	4995		28/06/2012
רצ/ 1/ 1/ יג	החלפה		5280	2245		09/03/2004
רצ/ 1/ 1/ 1/ 26	החלפה		6061	1850		08/02/2010
רצ/ 1/ 1/ 30	החלפה		5038	706		10/12/2001
רצ/ 1/ 50/ 12	החלפה		5666	2833		21/05/2007
רצ/ 1/ 50/ 8	החלפה		4060	512		22/11/1992
רצ/ מק/ 1/ 1/ ז/ 2	החלפה		5843	4511		26/08/2008
רצ/ מק/ 1/ 1/ ז/ 3	החלפה		6030	881		07/12/2009

הערה לטבלה:

רצ/1/1/26 - החלפה
מק/1/1/37 - החלפה
מק/1/1/ז - החלפה

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

התכנית במצב חדש קובעת זכויות בניה לשטח עיקרי ושטח שירות, כמו כן מתירה בניה ב-2 קומות וחדרי יציאה לגג.

יודגש כי בפרק 5 לתכנית נקבעו סה"כ זכויות הבניה המותרות מעל הקרקע.

לאור הוראות התכנית כמפורט להלן יובאו בחשבון זכויות בניה כדלקמן:

שטח עיקרי לכל מגרש עפ"י הוראות התכנית (45% משטח מגרש + 10% שטח שירות עילי משטח מגרש), לבניה ב-2 קומות וחדרי יציאה לגג, קומת מרתף בתכסית קומת קרקע, בריכה וחצר.

להלן שטחי בניה אקו' במגרשים מושא השומה:

<u>מגרש 100 בשטח 770 מ"ר:</u>

מהות	שטח	מקדם	שטח אקווי'
עיקרי עילי	347.00	1	347.00
שירות עילי	77.00	0.5	38.50
מרתף	212.00	0.4	84.80
בריכה	40.00	0.35	14.00
חצר	518.00	0.25	129.50
סה"כ שטח אקו'			**613.80**

<u>מגרש 200 בשטח 740 מ"ר:</u>

מהות	שטח	מקדם	שטח אקווי'
עיקרי עילי	333.00	1	333.00
שירות עילי	74.00	0.5	37.00
מרתף	203.50	0.4	81.40
בריכה	40.00	0.35	14.00
חצר	496.50	0.25	124.13
סה"כ שטח אקו'			**589.53**

סה"כ: **1,329.6 מ"ר אקו'**

<u>הערה:</u>

אציין כי ככל והייתי מקבל את עמדת שמאי המבקשת לשטחי בניה הכוללים במצב חדש שטחי בניה בעליית גג, מרפסות פתוחות, מרתף עפ"י תכנית רצ/1/1/26, סה"כ השטח האקו' היה גדול בצורה משמעותית.

במקרה הנדון קיבלתי את השטחים בשומת המשיבה התואמים את הוראות התכנית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

נתוני שווי:

בשומת המשיבה הוצגו נתוני שווי לפיהם נקבע שווי מ"ר מבונה 11,000 ₪, ראה לעיל.

שמאי המבקשת אינו חולק על שווי מ"ר מבונה בשומת המשיבה.

בחנתי את נתוני העסקאות בשומת המשיבה אציין כי לטעמי שמאית המשיבה הביאה בחשבון התאמה לזמן על הצד הזהיר ביותר.

אני מקבל במקרה הנדון עמדת שמאית המשיבה בתגובתה לטענות שמאי המבקשת כדלקמן:

- העסקה בחלקה 404 מתייחסת לחלק מהחלקה ששטחה 1,291 מ"ר וממוקמת בסמוך לשב"צ בתחום חלקה 460 בגוש 3628
- העסקה בחלקה 337 ממוקמת ברח' המייסדים שהינו רחוב ראשי בשכונה.
- העסקה ב חלקה 327 גובלת בבנייה רוויה הכוללת 6 קומות.

לאור האמור, אני מקבל במקרה הנדון את השווי למ"ר מבונה בסיסי 11,000 ₪ בשומת המשיבה.

הפחתה למגרשים:

בתחשיב ההשבחה בשומת המבקשת, הובאה בחשבון במצב חדש הפחתה למגרש 100 במקדם 0.9 בגין מיקום המגרש בחלקה, צורתו והתאמה לחד/דו משפחתי, למגרש 200 הובאה בחשבון הפחתה במקדם 0.9 בגין הפסד כלכלי להריסת הבינוי הקיים שנבנה רק לאחרונה לצורך מימוש הזכויות, והתאמת בינוי חד/דו משפחתי, המגלם הן את הדחייה למימוש הזכויות והן את סוג הבינוי.

לאחר בחינת מגרשים בתשריט התכנית והבינוי הקיים וטענות שמאי המבקשת, אני סבור כדלקמן:

אני מקבל את עמדת שמאית המשיבה כי לא קיימת הצדקה להפחתה בגין צורתו של מגרש 100.

אני מקבל את עמדתה של שמאית המשיבה כי בהתחשב בשטח הבנוי במגרש 200 עפ"י היתר בניה, השימוש המיטבי בשני מצבי התכנון הינו הריסת המבנה הקיים וניצול זכויות עפ"י תכניות מאושרות.

אביא בחשבון מקדם 0.95 לשווי הזכויות במצב קודם לאור תוספת הצפיפות ובניה דו משפחתית.

סיכום:

לאור האמור לעיל, אביא בחשבון על הצד הזהיר שווי מ"ר מבונה בסיסי 11,000 ₪.

אביא בחשבון מקדם 0.95 לשווי הזכויות במצב חדש.

תחשיב השבחה:

שווי מצב קודם:	1,037 מ"ר אקו' * 11,000 ₪ =	11,411,474 ₪
שווי מצב חדש:	1,203.33 מ"ר אקו' * 11,000 ₪ * 0.95 =	12,574,798 ₪
השבחה בשלמות:		**1,163,272** ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

12. עקרונות גורמים ושיקולים

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור מימוש בדרך של מכר, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

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

12.2. ההערכה בוצעה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו רצף תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגינן. ההלכה שנקבעה הינה שיטת "המדרגות" הידועה כ"הלכת פמיני".

12.3. מיקומו של הנכס ברחוב האפרסמון 4, שכונת נחלת יהודה, ראשון לציון.

12.4. המועדים הקובעים להערכה זו הינם יום אישור כל תכנית ותכנית + 15 יום כחוק.

12.5. הבאתי בחשבון את מצבו המשפטי של הנכס בכל אחד מהמועדים הקובעים בהתבסס על שומות הצדדים והרצף התכנוני.

12.6. הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ובמצב חדש בכל אחד מהמועדים הקובעים כמפורט לכל תכנית, בהתחשב בבינוי, במצבו ובשימוש המיטבי.

12.7. הבאתי בחשבון שומות הצדדים וטענותיהם.

12.8. בחישוב ההשבחה לחלק מהתכניות בודדתי את רכיבי הנכס שהושבחו וחישבתי את ההשבחה בגין כל אחד מהם בנפרד, לחלק מהתכניות נבחן שווי מצב קודם אל מול מצב חדש.

12.9. הבאתי בחשבון את נתוני השווי בשומות הצדדים, ופסיקות שמאים מכריעים בסביבת הנכס, והכרעת הח"מ ברחוב האורנים, גו"ח 3628/95.

12.10. הזכויות הוערכו כפנויות ונקיות מכל חוב או שיעבוד וכמצויות בבעלות.

12.11. הערכים בחוות דעת זו כוללים מע"מ ככל שחל בעסקה בין פרטיים.

12.12. השומה כוללת מע"מ, ככל שחל בעסקה בין פרטיים.

12.13. ההשבחה חושבה לחלקה בשלמות.

12.14. תחשיב ההשבחה לחלק הבעלים בחלקה מושא השומה 1/4 חלקים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

13. <u>השומה</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא השומה, חלקה 423 בגוש 3628 הינה כדלהלן, חלק הבעלים במושא השומה לחישוב השבחה 1/4 חלקים :

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה בשלמות	היטל השבחה בשלמות	היטל השבחה לחלק הנישום 1/4
ממ/1/10004	18.05.1985	₪ 294	₪ 147	₪ 36.7
רצ/1/1/ו'	11.09.1986	אין השבחה	אין היטל השבחה	אין היטל השבחה
ממ/8005	22.08.1988	₪ 131,360	₪ 65,680	₪ 16,420
ממ/2/10004	19.05.1989	אין השבחה	אין היטל השבחה	אין היטל השבחה
במ/50/50/1	14.02.1992	₪ 10,609	₪ 5,304	₪ 1,326
במ/8/50/1	22.12.1992	אין השבחה	אין היטל השבחה	אין היטל השבחה
רצ/1/1/ז'	14.05.1993	₪ 16,832	₪ 8,416	₪ 2,104
רצ/25/1/1	09.10.1997	₪ 3,871	₪ 1,936	₪ 484
רצ/26/1/1	06.06.1998	₪ 149,700	₪ 74,850	₪ 18,712
רצ/30/1/1	25.12.2001	₪ 6,417	₪ 3,208	₪ 802
רצ/1/1/יג'	24.03.2004	₪ 39,994	₪ 19,997	₪ 4,999
רצ/1/1/ו'/5	14.10.2005	₪ 177,215	₪ 88,607	₪ 22,151
רצ/מק/1/21/1/1	13.10.2006	אין השבחה	אין היטל השבחה	אין היטל השבחה
רצ/2/25/1/1	30.04.2007	₪ 4,185	₪ 2,092	₪ 523
רצ/12/50/1	21.05.2007	אין השבחה	אין היטל השבחה	אין היטל השבחה
רצ/1/26/1/1	23.02.2010	₪ 9,000	₪ 4,500	₪ 1,125
רצ/1/1/ו'/6	13.02.2012	אין השבחה	אין היטל השבחה	אין היטל השבחה
רצ/5/12/50/1	16.04.2004	₪ 1,163,272	₪ 581,636	₪ 145,409

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו תשלומי ריבית.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,
שמאי מכריע