בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 17/10/2018
מס' מינוי: 1085-2018
מספרנו: 310

לכבוד המבקש,
מר אברהם לשם
ע"י מר חיים כלפון, שמאי מקרקעין
במייל: haim@hameiri.com

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית ראשון לציון
ע"י הגב' אסתר כהן, שמאית מקרקעין
במייל: esti@danco.co.il

שומה מכרעת - בגוש 3945 חלקה 81

רחוב גורדון 5, ראשון לציון

1. **מטרת השומה**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 11.06.2018 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין תכניות בנין עיר, בגין בקשה טרם מכירה.

2. **מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי**

2.1. שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון, מיום 26.04.2018, שנערכה ע"י השמאית אסתר כהן, ותגובת המשיבה למסמכי המבקש.

2.2. שומת המבקש מר אברהם לשם, מיום 02.07.2018, שנערכה ע"י השמאי חיים כלפון.

2.3. בתאריך 06.08.2018, נערך דיון במשרדי בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. **ביקור בנכס**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החתום מטה ביום 14.10.2018.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

4. **<u>מועדים קובעים לשומה</u>**

תכנית	מועד קובע
רצ/1/1/ג	25.08.1978
רצ/1/1/ו	26.09.1986
רצ/1/1/ז	14.05.1993
רצ/מק/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/2/25/1/1	30.04.2007
רצ/1/26/1/1	23.02.2010
רצ/2030	11.07.2017

5. **<u>פרטי הנכס הנדון</u>**

גוש	3945
חלקה	81
שטח רשום	510 מ״ר
שטח המגרש נשוא השומה	412 מ״ר בהתאם למידע תכנוני
מהות המקרקעין	מגרש מבונה בבית מגורים צמוד קרקע
כתובת	גורדון 5, ראשון לציון
בעלות	פרטית

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

6.1. הנכס נשוא השומה מהווה בית מגורים צמוד קרקע, חלקה 81 בגוש 3945, רחוב גורדון 5, שכונת כצנלסון, במרכז העיר ראשון לציון.

6.2. האזור מאופיין בבתי מגורים צמודי קרקע ותיקים וחדשים לצד בניינים בבנייה רוויה.

6.3. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, ביוב וכיו"ב.

6.4. רחוב גורדון מסתעף מרחוב רוטשילד בדרום ומסתיים ברחוב כצנלסון בצפון, החלקה מצויה בחלקו הדרומי של הרחוב ומעברו המערבי.

6.5. החלקה בשטח רשום של 510 מ"ר, צורתה מלבן, החזית לרחוב גורדון באורך של כ-27 מ', החזית הדרומית לרחוב חלץ באורך של כ-19 מ'. שטח החלקה לאחר הפקעה לדרך מסומנת בתכנית רצ/1/1 הינו 412 מ"ר.

6.6. על החלקה בנוי בית מגורים צמוד קרקע, חד קומתי, ותיק, שטח הבית כ-110 מ"ר, גגו רעפים.

7. <u>המצב תכנוני</u>

מצב קודם

7.1. תכנית המתאר רצ/1/1 פורסמה למתן תוקף ביום 30.07.70 (י.פ 1646).

התכנית קובעת את הנכס באזור מגורים ב', זכויות הבניה במגרש מינימאלי בשטח 750 מ"ר:

25% ב-2 קומות, סה"כ 50%, בתוספת 25% משטח הבניה למרפסות פתוחות.

מותר לבנות 4 יחידות למגרש.

התכנית מתירה בקומת עמודים בנייני עזר כגון, חדר מדרגות, מקלט, ביתן סניטרי, מחסן, סה"כ 10% משטח המגרש.

מצב חדש

7.2. תכנית מתאר רצ/1/1/ג' פורסמה למתן תוקף ביום 10.08.78 (י.פ 2461).

זכויות הבניה באזור מגורים ב:

במגרשים בשטח 750-1,000 מ"ר, 29% ב-2 קומות, סה"כ 58% כולל שטח מרפסות, מספר יח"ד 4 לדונם.

בנייני עזר 10% משטח המגרש בבניה על עמודים.

בהוראות התכנית נקבע כי "לוועדה המקומית תהיה סמכות לאשר בניה על מגרשים קיימים, ששטחם קטן ב- 10% מהשטח המינימאלי שבתכנית המתאר, ובלבד שמגרשים אלה כלולים תכניות מפורטות ברות תוקף".

7.3. תכנית רצ/1/1 פורסמה למתן תוקף ביום 23.12.82 (י.פ 2876).

רצועה בחלק המזרחי והדרומי של החלקה מסומן כדרך ושטח לתכנון מיוחד.

באזור מגורים ב', הוראות הבניה בהתאם לרצ/1/1 ו רצ/1/1/ג.

7.4. תכנית רצ/1/1/ו' פורסמה למתן תוקף ביום 11.09.86 (י.פ 3778).

התכנית מתירה בניית חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ליח"ד שבקומה העליונה.

בבניינים חדשים ייכלל שטח חדרי היציאה לגג בסך זכויות הבניה המותרות.

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

תכנית מתירה הקמת פרגולה בגג בשטח של 15 מ"ר.

7.6. תכנית רצ/1/1/ז' פורסמה למתן תוקף ביום 29.04.93 (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.

7.7. תכנית רצ/מק/1/1/ז'/1 נחתמה ע"י שר הפנים ביום 05.11.96 (י.פ 4454).

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

7.8. תכנית רצ/מק/25/1/1 פורסמה למתן תוקף ביום 24.09.97 (י.פ 4571).

התכנית מתירה בניית מחסנים עד 7.5 מ"ר במסגרת שטחי השירות המותרים (מבני עזר או נספחים).

אין האמור גורע מאפשרות הקמת מחסן כחלק מהמבנה עצמו.

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

התכנית מתירה בניית מרתף בבתים צמודי קרקע מתחת לכל שטח קונטור הבית, שטח זה ייכלל במסגרת שטחי השירות.

7.10. תכנית רצ/מק/29/1/1 פורסמה למתן תוקף ביום 21.12.1998 (י.פ 4714).

התכנית קובעת כי באזור מגורים ב' גודל מגרש מינימלי 500 מ"ר, זכויות הבניה עפ"י רצ/1/1 ורצ/1/1/ג ל- 500 מ"ר.

על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכניות המתאר הכלליות והמקומיות.

7.11. תכנית רצ/30/1/1 פורסמה למתן תוקף ביום 10.12.01 (י.פ 5038).

התכנית מתירה קירוי פרגולות בבתים צמודי קרקע, בדירות גן ובמרפסת העליונה של מבנים בבניה רוויה, בתנאים שונים.

7.12. תכנית רצ/1/1/יג' פורסמה למתן תוקף ביום 09.03.04 (י.פ 5280).

מטרת התכנית: קביעת שטחי שירות מירביים ליעודי הקרקע השונים בעיר.

באזור מגורים ב' ששטח מגרש מינימלי הוא בין 500 ל-1000 מ"ר, נקבעו 40% שטחי שירות בבתים על עמודים ו-15% בבתים צמודי קרקע למטרות: ממ"ד, מחסן, גגון מעל הכניסה לבית וחניה מקורה.

בקומת העמודים ירוכזו - ממ"ד מחסן וחניה.

שטחי שירות מתחת לפני הקרקע יהיו בקונטור קומת הקרקע לשימושים שלא תוכננו מעל פני הקרקע ללא כניסה חיצונית וללא מטבחון.

השימושים המותרים: קומת עמודים, בליטות מתחת למרפסות בקומה ראשונה, חדרי מדרגות משותפים, ממ"דים, מתקנים על הגג.

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

התכנית קובעת הוראות לבנייה בחלל גג רעפים, חישוב שטח עליית הגג יחושב לפי הקבוע בתקנות חישוב שטחים בתכניות והיתרים, התשנ"ב 1992.

שטח עליית הגג יתווסף לזכויות המוקנות למגרש למטרה עיקרית.

גג הרעפים יהיה בן 2 שיפועים לפחות, בבניה חדשה בסיס משטחי הרעפים לא יעלה על 0.4 מ' מעל רצפת עלית הגג.

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

התכנית משנה את הוראות הבינוי בדבר מחסנים באזורי מגורים א' ו- ב':

"בהוראות 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".

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

התכנית מתירה תוספת שימוש במרתפים כמקום עסק של בעל מקצוע חופשי באזור מגורים א' ו-ב' וקביעת הוראות בדבר התנאים להתרת השימוש האמור, בין יתר התנאים נקבע כי תותר כניסה חיצונית אחת לקומת המרתף בנוסף לחיבור הפנימי לקומה שמעל.

7.16. תכנית רצ/1/1/ו'/6 פורסמה למתן תוקף ביום 28.06.12 (י.פ 6439).

התכנית מתירה הגדלת חדר יציאה לגג משטח של 23 מ"ר עד 40 מ"ר ליח"ד שבקומה העליונה, או עד 65% משטח הגג של אותה יח"ד לפי הקטן מבניהם.

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

התכנית קובעת הוראות להכנת תכנית מפורטת שמכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.

התכנית מסווגת את החלקה בתחום מתחם תכנון 146 אשר בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה - באזור זה מסומנות זכויות בניה של אזור חיפוש בניה בגובה - תותר חזית מסחרית ברחובות המסומנים בתשריט התכנית. החלקה הנדונה לא מסומנת בתחום חזית מסחרית.

בהתאם לטבלה 5.1 זכויות הבניה מרביים כוללים, באזור מגורים מסחר ותעסוקה - שימושים מעורבים 300% - 500%, מספר הקומות 5 - 40 קומות.

בהתאם לטבלה 5.2 מהוראות התכנית - נקבעה תוספת זכויות עד 30,000 מ"ר עבור משרדים ומסחרי, עד 5,000 מ"ר אכסון מלונאי, ועד 115,000 מ"ר עבור מגורים, סה"כ תוספת זכויות הבניה המתווספות 150,000 מ"ר.

8. **<u>תיק הבניין:</u>**

8.1. היתר בניה מספר רש/2568 מתאריך 08.05.1955, להקמת בית מגורים בשטח 84.85 מ"ר ומחסן בשטח 15 מ"ר.

8.2. היתר בניה מספר רש/2859 מתאריך 20.10.1957, לתוספת בניה לבית קיים בשטח של 11.44 מ"ר ומרפסת בשטח 14.26 מ"ר, סה"כ שטח לאחר התוספת 110 מ"ר ומחסן.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

על פי העתקי רישום מקרקעין מפנקסי הזכויות מיום 15.02.2018 עולים הפרטים הבאים:

גוש: 3945

חלקה: 81

שטח רשום: 510 מ"ר

בעלות: לשם מרים, החלק בנכס 3/4 חלקים.

לשם אמיר, החלק בנכס 1/8 חלקים.

לשם אברהם, החלק בנכס 1/8 חלקים.

10. **<u>תמצית מהות ההשבחה:</u>**

תכנית	ההשבחה לפי שומת המשיבה	ההשבחה לפי שומת המבקש
רצ/1/1/ג	₪ 0.79	₪ 0.47
רצ/1/1/ו	₪ 8,912	₪ 5,347
רצ/1/1/ז	₪ 8,190	₪ 4,914
רצ/מק/26/1/1	₪ 28,800	₪ 17,262
רצ/30/1/1	₪ 9,000	₪ 7,200
רצ/1/1/יג	₪ 20,910	₪ 16,809[1]
רצ/5/ו/1/1	₪ 33,462	₪ 26,770
רצ/מק/2/25/1/1	₪ 2,775	₪ 2,220
רצ/1/26/1/1	₪ 25,930	₪ 20,744
רצ/2030	₪ 209,410	לא חלה השבחה

[1] ראה סעיף 11.7 להלן

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

11. **<u>תמצית עמדות הצדדים מהשומות, התגובות והדיון, והכרעה:</u>**

11.1. <u>שטח מגרש מינימאלי:</u>

<u>שמאי המבקש:</u>

שמאי המבקש טוען כי בהתאם להוראות תכניות רצ/1/1 ותכנית רצ/1/1/ג', נקבע כי שטח מגרש מינימלי הינו 750 מ"ר, בנוסף, בתכנית רצ/1/1/ג נאמר: "לוועדה המקומית תהיה סמכות לאשר בניה על מגרשים קיימים, ששטחם קטן ב-10% מהשטח המינימאלי שבתכנית המתאר, ובלבד שמגרשים אלה כלולים תכניות מפורטות ברות תוקף".

המגרש הנדון קטן בהרבה מ-10% משטח מגרש מינימאלי, לפיכך, באופן עקרוני לוועדה המקומית אין גמישות בשיקול הדעת, ואין לה סמכות לאשר בניה במגרש הנישום.

לפיכך נטען, כי מדובר על זכויות לא ודאיות אשר הקנייתן תתבצע רק ע"י הליך תכנוני נוסף, ומכאן כי ניתן יהיה לגבות היטל השבחה מלא רק לאחר ההליך התכנוני הנוסף.

שמאי המבקש מפנה לפס"ד עמ"נ 26262-10-16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' פרצוב ואח', בו לטענת המבקש נדונה סוגיה כי מגרש קטן משטח מגרש מינימאלי. בפס"ד נקבע כי הואיל ומדובר בזכויות שאינן מוקנות, אלא מותנות על פי סעיף 71 לתכנית 210 המקנה שיקול לועדה המקומית, אין לחייב בהיטל השבחה מלא.

לפיכך בתחשיב ההשבחה לתכניות הובא בחשבון מקדם סיכון, הואיל ובכל מקרה ניצול זכויות הבנייה מצריך הליך תכנוני ממשי.

<u>שמאית המשיבה:</u>

שמאית המשיבה אינה מקבלת את טענות שמאי המבקש.

שטח החלקה הרשום הוא 510 מ"ר, ושטחה נטו 412 מ"ר.

תכנית רצ/1/11 הופקדה ביום 29.6.1978 ואושרה ביום 23.12.1982. התכנית הינה משמעותית בהתייחס למימוש האפשרי בחלקה מאחר ומסמנת את החלקה הנדונה ביעוד למגורים.

בתשריט התכנית מסומנת החלקה הנדונה ליעוד מגורים ב' ולתכנון ולדרך מוצעת, לפי תקנון התכנית הוראות הבניה הן לפי תכנית רצ/1/1 ורצ/1/1/ג'.

תכנית רצ/1/1/ג' קובעת באזור מגורים ב' מערבית לרח' הרצל 4 יח"ד לדונם. ובכך בעצם הותרה יח"ד אחת למגרש ששטחו 250 מ"ר.

לטענת המשיבה, לא הגיוני שתכנית רצ/1/11 סימנה את החלקה ביעוד למגורים אך לא ניתן לבנות בחלקה.

כמו כן נטען, כי עניין זה נדון כבר בשומה מכרעת של מר שאול אשרת בגוש 3945 חלקה 417. שם נשוא השומה היתה חלקה בשטח רשום של 510 מ"ר ו-446 מ"ר נטו לאחר הפקעה.

השמאי המכריע קבע, בין היתר, בהסתמך על מכתבו של עו"ד רועי בר לשעבר היועץ המשפטי של הוועדה המקומית, כי ניתן לממש שתי יח"ד בחלקה ששטחה קטן מ-10% משטח מגרש מינימאלי, כאשר אחת מהן במסגרת של הקלה.

לא היתה קביעה כי אי אפשר לממש בניה בחלקה.

היתה קביעה כי יח"ד אחת ניתנה בוודאות וללא הליך תכנוני נוסף.

במקרה הנדון חושבה השבחה בגין יח"ד אחת ועל כן, אין להפחית בשל סיכון.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

לטענת המשיבה, קיימים מבנים רבים בעיר בחלקות ששטחן נמוך מ-10% משטח מגרש מינימאלי של 750 מ"ר. באם תעלה הטענה כי מבנים אלה נבנו לפני שאושרו תכניות רצ/1/1 ורצ/1/1/ג', הציגה שמאית המשיבה היתרי בניה לתוספות בניה לבתים:

גוש 3945 חלקה 353 - היתר לתוספת בניה משנת 1959 והיתר לתוספת נוספת משנת 1977 (לאחר אישור תכנית רצ/1/1). שטח נטו של המגרש 303 מ"ר נטו.

גוש 3923 חלקה 95/1 - היתר לתוספת בניה משנת 1981 (לאחר אישור תכנית רצ/1/1/ג') ל- 2 דירות קוטג'. שטח נטו של החלקה 490 מ"ר (כל מגרש בשטח של 245 מ"ר).

גוש 3945 חלקה 314/1 - היתר לתוספת בניה משנת 1981 (לאחר אישור תכנית רצ/1/1/ג') למבנה דו-קומתי. שטח החלקה 542 מ"ר. מגרש נטו - 271 מ"ר.

<u>הכרעה:</u>

נשוא השומה מהווה חלקה מבונה בבית מגורים צמוד קרקע הבנוי בהיתר משנת 1955.

בשומת המבקש הובא בחשבון מקדם סיכון לתכניות המשביחות (למעט תכנית רצ/2030) לאור הוראות התכנית לשטח מגרש מינימאלי.

בשומת המשיבה חושבה השבחה לתכניות המשביחות (למעט תכנית רצ/2030) עבור יח"ד אחת בחלקה בשטח של 412 מ"ר. לטענת שמאית המשיבה, הוועדה המקומית אישרה היתרי בניה במגרשים בשטח קטן משטח מגרש מינימאלי, ומכאן כי אין להביא בחשבון מקדם סיכון לזכויות שהותרו בתכניות המשביחות. לחיזוק עמדתה העבירה לעיוני היתרי בניה שניתנו לתוספות בנייה לנכסים ששטחם קטן משטח מגרש מינימאלי.

קיימים שני מסלולי השגה על היטל השבחה שנקבע על ידי הוועדה המקומית - מסלול אחד הוא ערר ובגדרו ניתן להשיג על עצם החיוב וגובהו. המסלול השני, באמצעות מינוי שמאי מכריע, נועד למי שמלכתחילה אינו משיג על עצם החיוב אלא על גובהו בלבד. שמאי המבקש פנה במסלול מינוי של שמאי מכריע ומכאן כי אינם חולקים בדבר השבחה מכוח התכניות המשביחות.

בהחלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב עמ"נ 26262-10-16, נקבע לעניין תכנית רש/754 שהתירה 2 יח"ד באזור מגורים א', בשטח מגרש מינימאלי שלל 750 מ"ר, בעוד שבמצב קודם, הותרה הקמת יח"ד אחת במגרש ששטחו 500 מ"ר (עפ"י תכנית רש/202). בפס"ד נקבע כי היטל ההשבחה ייגבה בשני מועדי מימוש שונים, וזאת על פי העקרונות שהותוו ברע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו, 15.07.2014).

במקרה שלפנינו חושבה בשומת המשיבה השבחה מכוח התכניות המשביחות עבור יח"ד אחת בחלקה.

אני סבור (בדומה לשמאית המשיבה), כי במקרה הנדון יש להבחין בין זכויות בניה שהינן כתוספת ליחידת דיור קיימת בהיתר, לבין זכויות בניה בהם נדרשת הריסת הבינוי הקיים לצורך מימושם.

כאמור לעיל, במקרה הנדון נשוא השומה מהווה מגרש מבונה בבית מגורים צמוד קרקע הבנוי בהיתר. לפיכך, ולאור היתרי הבניה שהוצגו ע"י שמאית המשיבה לתוספות בניה לבתים קיימים, במגרשי בניה שהינם בשטח קטן משטח מגרש מינימאלי, תבחן ההשבחה מכוח התכניות המשביחות המאפשרות תוספת בניה לבינוי הקיים ללא מרכיב של סיכון, בעוד שלזכויות בניה המחייבות הריסת הבינוי הקיים לצורך מימושם יובא בחשבון מקדם סיכון לאור הוראות התכניות לשטח מגרש מינימאלי.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

11.2. <u>תכנית רצ/1/1/ג</u>

<u>שמאית המשיבה:</u>

מצב תכנוני קודם:
50% בניה * 412 מ"ר * 1.0 = 206 מ"ר מבונה אקו'
25% מרפסות פתוחות * 206 מ"ר * 0.5 = 25.75 מ"ר מבונה אקו'
סה"כ שטח במצב תכנוני קודם = 231.75 מ"ר מבונים אקו'

מצב תכנוני חדש:
58% * 412 מ"ר * 1.0 = 238.96 מ"ר מבונה אקו'

סה"כ הפרש מ"ר מבונים אקוויוולנטיים - 7.21 מ"ר מבונה ולפי 0.11 ₪ למ"ר מבונה[2].

השבחה 0.79 ₪

לא הובאו בחשבון עלויות התאמה לתוספת הזכויות מאחר והמבנה לא בנוי לפי מלוא זכויות הבניה ערב אישור רצ/1/1/ג'.

<u>שמאי המבקש:</u>

מצב תכנוני קודם:
50% בניה * 412 מ"ר * 1.0 = 206 מ"ר מבונה אקו'
25% מרפסות פתוחות * 206 מ"ר * 0.5 = 25.75 מ"ר מבונה אקו'
סה"כ מ"ר מבונים במצב תכנוני קודם = 231.75 מ"ר מבונים אקו'

מצב תכנוני חדש:
58% * 412 מ"ר * 1.0 = 238.96 מ"ר מבונה אקו'

סה"כ הפרש מ"ר מבונים אקוויוולנטיים - 7.21 מ"ר

שווי מ"ר מבונה 0.11, בהתאם לשומת המשיבה.

מקדם סיכון לשטח מגרש קטן משטח מינימאלי 0.6

השבחה:
7.21 מ"ר אקו' * 0.11 ₪ * 0.6 = 0.474 ₪

<u>הכרעה:</u>

אני מקבל את הסכמת הצדדים לשטחי הבניה בשני מצבי התכנון, ולתוספת מ"ר אקו' עבור יחידת הדיור הקיימת בחלקה.

לאור שטח הבניה הנרחבים עבור יח"ד אחת, תובא בחשבון שוליות לתוספת השטח.

<u>שווי מ"ר מבונה:</u>

בחנתי את הסכמת הצדדים והכרעות שמאים מכריעים, ואני מקבל את הסכמתם לשווי מ"ר מבונה 0.11 ₪.

---

2 בהתאם לשומה מכרעת של שמואל רוזנברג בגוש 3945 חלקה 292, רח' בורוכוב 19.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>תחשיב השבחה</u>:

מצב תכנוני קודם:
50% בניה * 412 מ"ר = 206 מ"ר
25% מרפסות פתוחות * 206 מ"ר * 0.5 = 25.75 מ"ר אקו'
סה"כ מ"ר אקו' במצב תכנוני קודם - 231.75 מ"ר אקו'

מצב תכנוני חדש:
58% * 412 מ"ר = 238.96 מ"ר אקו'

תוספת שטח אקו' - 7.21 מ"ר

השבחה:
7.21 מ"ר אקו' * 0.11 ₪ * 0.9 שוליות = 0.7138 ₪

11.3. <u>תכנית רצ/1/1/ו</u>

<u>שמאית המשיבה</u>:

התכנית מאפשרת הקמת חדר על הגג בשטח של 23 מ"ר ליח"ד.

החדר הנ"ל יהיה בתוספת לאחוזי הבניה לבית הקיים.

לא הובאו בחשבון עלויות התאמה למבנה הקיים מאחר ואינו בנוי לפי מלוא זכויות הבניה גם במצב תכנוני קודם.

23 מ"ר * 1.25 * 310 ₪ = 8,912 ₪

<u>שמאי המבקש</u>:

התכנית מאפשרת הקמת חדר על הגג בשטח של 23 מ"ר ליח"ד.

23 מ"ר * 1.25 * 310 ₪ * 0.6 מקדם סיכון = 5,347 ₪

<u>הכרעה</u>:

אני מקבל את הסכמת הצדדים לתוספת שטח של 23 מ"ר לחדר יציאה לגג ליחידת הדיור הקיימת בחלקה.

לאור שטחי הבניה הנרחבים עבור יח"ד אחת, תובא בחשבון שוליות לתוספת השטח.

<u>שווי מ"ר מבונה</u>:

בחנתי את הסכמת הצדדים והכרעות שמאים מכריעים, ואני מקבל את הסכמתם לשווי מ"ר מבונה 310 ₪.

<u>תחשיב השבחה</u>:

שטח מגרש נטו: 412 מ"ר

שטח קומה 29%: 120 מ"ר

שטח חדר על הגג: 23 מ"ר

שטח מרפסת גג: 97 מ"ר

(23 מ"ר + 97 מ"ר מרפסת * 0.15 מקדם לאור שטח נרחב) * 0.8 שוליות = 30 מ"ר אקו'.

השבחה: 30 מ"ר אקו' * 310 ₪ = 9,300 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

11.4. תכנית רצ/1/1/ז

שמאית המשיבה:

ההשבחה בגין תכנית זו היא בגין זכות לבניית מרפסות, גזוזטראות בלתי מקורות בשיעור 15% מהשטח המבונה, מעבר לאחוזי הבניה המוקנים. תוספת השווי בעת העברת זכויות בניה מביאה בחשבון כי אין וודאות לניצול מלוא 15% משטח מבונה למרפסות פתוחות.

412 מ"ר * 15% * 58% = כ- 36 מ"ר למרפסות פתוחות.

שווי קרקע למ"ר מבונה למגורים 1,760 ₪.

שווי קרקע למ"ר מבונה למרפסת פתוחה 350 ₪.

הובאה בחשבון הפחתה של כ- 35% בגין אי וודאות למימוש מלוא שטחי המרפסות.

36 מ"ר * 350 ₪ * 0.65 = 8,190 ₪

שמאי המבקש:

בניית מרפסות, גזוזטראות בלתי מקורות בשיעור של 15% מהשטח המבונה.

412 מ"ר * 15% * 58% = כ- 36 מ"ר למרפסות פתוחות.

שווי קרקע למ"ר מבונה למרפסת פתוחה 350 ₪ למ"ר.

הובאה בחשבון הפחתה של כ- 35% בגין אי וודאות למימוש מלוא שטחי המרפסות.

36 מ"ר * 350 ₪ * 0.65 * 0.6 מקדם סיכון = 4,914 ₪

הכרעה:

אני מקבל את הסכמת הצדדים לתוספת שטח עבור בניית מרפסות/גזוזטראות בלתי מקורות בשיעור של 15% מהשטח המבונה, ליחידת הדיור הקיימת.

לאור שטחי הבניה הנרחבים עבור יח"ד אחת, יובא בחשבון מקדם שוליות ואי וודאות למימוש מלוא הזכויות לשטח המרפסות.

שווי מ"ר מבונה:

בחנתי את הסכמת הצדדים והכרעות שמאים מכריעים, ואני מקבל את הסכמתם לשווי מ"ר מבונה 350 ₪ למרפסות בלתי מקורות.

תחשיב השבחה:

36 מ"ר * 350 ₪ * 0.5 מקדם שוליות ואי וודאות = 6,300 ₪

11.5. תכנית רצ/מק/1/1/26

שמאית המשיבה:

ההשבחה בגין תכנית זו היא בגין הזכות להקמת מרתף בקונטור המבנה.

הובא בחשבון כי ניתן לממש מרתף בשטח של כ- 120 מ"ר, ליח"ד אחת.

הובאה בחשבון דחייה לתקופה של 17 שנים ב-6%, בגין אי וודאות למימוש של מרתף בתאריך הקובע, בהתחשב בבית הקיים בחלקה, בנוסף הובאה בחשבון שוליות המרתף.

שווי קרקע למ"ר מבונה 2,700 ₪.

2,700 ₪ * 0.3 (למרתף) * 120 מ"ר * 0.8 שוליות = 77,760 ₪.

השבחה בדחייה = 28,800 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שמאי המבקש:

הקמת מרתף בקונטור המבנה, הובא בחשבון שטח מרתף של 120 מ"ר ליחידה, הובאה בחשבון שוליות המרתף ודחייה.

120 מ"ר * 0.3 * 0.8 שוליות * 2,700 ₪ * 0.37 מקדם דחיה * 0.6 מקדם סיכון = 17,262 ₪

הכרעה:

אני מקבל את הסכמת הצדדים לשטח מרתף עבור יחידת דיור אחת בשטח של 120 מ"ר. כאמור בהחלטתי יובא בחשבון מקדם סיכון לאור הצורך בהריסת הבינוי הקיים על החלקה.

לאור שטחי הבניה הנרחבים עבור יח"ד אחת, יובא בחשבון מקדם שוליות ודחיה עד להריסת הקיים על החלקה המגלם את מרכיב הסיכון.

שווי מ"ר מבונה:

בחנתי את הסכמת הצדדים והכרעות שמאים מכריעים, ואני מקבל את הסכמתם לשווי מ"ר מבונה 2,700 ₪.

תחשיב השבחה:

120 מ"ר * 0.4 מקדם מרתף * 0.7 שוליות * 2,700 ₪ * 0.37 מקדם דחיה = 33,566 ₪.

11.6. תכנית רצ/30/1/1

שמאית המשיבה:

ההשבחה מתייחסת לזכויות לבנות מצללות מקורות כתוספת לשטח העיקרי, שטח המצללות שהובא בחשבון 15 מ"ר.

השבחה:

שווי קרקע למ"ר מבונה אקו' 3,000 ₪.

שווי קרקע למצללה מוערך לפי מקדם 0.2.

600 ₪ * 15 מ"ר = 9,000 ₪

שמאי המבקש:

בניית מצללות מקורות בשטח של 15 מ"ר כתוספת לשטח עיקרי.

15 מ"ר * 0.2 מקדם שווי מצללה * 3,000 ₪ * 0.8 מקדם סיכון = 7,200 ₪.

הכרעה:

אני מקבל את הסכמת הצדדים לשטח 15 מ"ר מצללה מקורה, יובא בחשבון מקדם 0.1.

שווי מ"ר מבונה:

בחנתי את הסכמת הצדדים והכרעות שמאים מכריעים, ואני מקבל את הסכמתם לשווי מ"ר מבונה 3,000 ₪.

תחשיב השבחה:

15 מ"ר * 0.1 מקדם * 3,000 ₪ = 4,500 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

11.7. <u>תכנית רצ/1/1/י"ג</u>

<u>שמאית המשיבה:</u>

בהתאם למצב קודם אושרו שטחי עזר בשיעור 10% משטח המגרש.

תכנית רצ/1/1/י"ג מתירה 15% שטחי שירות.

תוספת שטחי שירות בשיעור 5% משטח מגרש נטו (412 מ"ר) מהווים כ- 20.5 מ"ר.

שווי קרקע למ"ר מבונה 3,000 ₪.

שווי קרקע למ"ר מבונה שטחי שירות - 1,200 ₪

השבחה לשטח של כ-20.5 מ"ר * 0.85 שוליות = 20,910 ₪

<u>שמאי המבקש:</u>

תוספת 5% שטחי שירות משטח מגרש נטו.

412 מ"ר * 5% * 1,200 ₪ שווי ש. שירות * 0.85 שוליות * 0.8 מקדם סיכון = 16,809 ₪ [3]

<u>הכרעה:</u>

אני מקבל את הסכמת הצדדים לתוספת שטחי שירות עבור יחידת דיור אחת, בשיעור 5% משטח מגרש נטו (412 מ"ר), המהווים כ- 20.5 מ"ר. יובא בחשבון מקדם שטח שירות 0.2 מעל שטח חצר, ושוליות לתוספת שטח שירות 0.9.

<u>שווי מ"ר מבונה:</u>

בחנתי את הסכמת הצדדים והכרעות שמאים מכריעים, ואני מקבל את הסכמתם לשווי מ"ר מבונה 3,000 ₪.

<u>תחשיב השבחה:</u>

20.5 מ"ר * 3,000 ₪ * 0.2 מקדם שטח שירות מעל שטח חצר * 0.9 שוליות = 11,070 ₪

11.8. <u>תכנית רצ/1/1/ו'/5</u>

<u>שמאית המשיבה:</u>

התכנית מאפשרת שטח נוסף בעליית הגג בשטח של כ- 45 מ"ר ליח"ד.
במצב תכנוני קודם התאפשרו בהתאם לתכנית רצ/1/1/ו', על תיקוניה 23 מ"ר כתוספת לאחוזי הבניה למבנה הקיים.

הובאה בחשבון הפחתה בגין הפסד שטח מרפסת גג.

הובאה בחשבון שוליות השטח בעליית גג ובקומה שלישית.

שווי קרקע למ"ר מבונה 3,380 ₪.

22 מ"ר * 3,380 ₪ * 0.7 = 52,052 ₪.

22 מ"ר * 3,380 ₪ * 0.25 = (18,590 - ₪).

השבחה 33,462 ₪.

[3] בשומת המבקש נפלה טעות סופר ונרשמה השבחה בסך 16,009 ₪.

שמאי המבקש:

התכנית מאפשרת הגדלת שטח של כ- 45 מ"ר בעליית הגג ליח"ד, במצב קודם הותרו 23 מ"ר תוספת, לפיכך נוספו 22 מ"ר.

22 מ"ר * 3,380 ₪ * 0.7 = 52,052 ₪.

22 מ"ר * 3,380 ₪ * 0.25 = (18,590 - ₪).

השבחה 33,462 ₪ * 0.8 מקדם סיכון = 26,770 ₪.

הכרעה:

אני מקבל את הסכמת הצדדים לשטח 45 מ"ר בעליית הגג במצב חדש, יובא בחשבון מקדם שוליות ובנייה בעליית הגג.

יובא בחשבון כי במצב קודם הותרו 23 מ"ר חדר יציאה לגג ומרפסת גג כתוספת לאחוזי הבניה ליחידת דיור קיימת בחלקה.

שווי מ"ר:

בחנתי את הסכמת הצדדים והכרעות שמאים מכריעים, ואני מקבל את הסכמתם לשווי מ"ר מבונה 3,380 ₪.

תחשיב השבחה:

מצב קודם:

(23 מ"ר + 97 מ"ר מרפסת * 0.15 מקדם לאור שטח נרחב) * 0.8 שוליות = 30 מ"ר אקו'

מצב חדש:

שטח בעליית גג: 45 מ"ר

מקדם אקו': 0.7

סה"כ מ"ר אקו': 31.5 מ"ר אקו'

השבחה: 1.5 מ"ר אקו' * 3,380 ₪ = 5,070 ₪

11.9. תכנית רצ/1/1/25/2

שמאית המשיבה:

התכנית אפשרה הגדלת שטח מחסן ללא הגבלה ובגובה קומה.

סה"כ שטח השירות כ- 62 מ"ר.

הובא בחשבון, כי לאחר הפחתת שטח למטרת חניה (15 מ"ר) וממ"ד (7.5 מ"ר) נותר שטח של כ- 40 מ"ר למימוש כאחסנה דירתית.

בהתאם לאישורי העירייה, הובא בחשבון כי בהתאם לתכנית רצ/מק/1/1/25 הותרו 7.5 מ"ר מחסן ליח"ד כחלק מהמבנה עצמו. על כן, בגין שטח של 7.5 מ"ר, תחושב ההשבחה לשיעור של 10% משווי קרקע למ"ר מבונה.

7.5 מ"ר * 0.1 * 3,700 ₪ = 2,775 ₪

שמאי המבקש:

הגדלת שטח מחסן.

7.5 מ"ר * 0.1 * 3,700 ₪ * 0.8 מקדם סיכון = 2,220 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

הכרעה:
אני מקבל את הסכמת הצדדים להשבחה לשטח מחסן ליחידת הדיור הקיימת בחלקה.

שווי מ"ר:
בחנתי את הסכמת הצדדים והכרעות שמאים מכריעים, ואני מקבל את הסכמתם לשווי מ"ר מבונה 3,700 ₪.

תחשיב השבחה:
7.5 מ"ר * 0.1 * 3,700 ₪ = 2,775 ₪

11.10. תכנית רצ/1/26/1/1

שמאית המשיבה:
ההשבחה הינה בגין אפשרות יצירת כניסה חיצונית לקומת המרתף בנוסף לכניסה מהבית למשרד לבעל מקצועי חופשי, בתנאים.
שווי קרקע למ"ר מבונה אקו' 4,520 ₪.
ההשבחה חושבה לשיעור של 8%.
הובאה הפחתה בגין חוסר צמיתות, אי וודאות למימוש והפסד מקום חניה. דחוי בכ- 5 שנים ב- 6%.
4,520 ₪ * 120 מ"ר * 0.08 * 0.8 שוליות מרתף = 25,930 ₪

שמאי המבקש:
יצירת אפשרות כניסה חיצונית לקומת מרתף.
120 מ"ר * 4,520 ₪ * 0.08 מקדם השבחה * 0.8 שוליות * 0.8 מקדם סיכון = 20,744 ₪

הכרעה:
התכנית מתירה כניסה חיצונית למרתף לבעלי מקצוע חופשי בהתאם להוראות והתנאים להיתר.
בהוראות התכנית נקבע כי תנאי להיתר בניה הינו פתרון חניה לפי עמידה בתקן הן למגורים והן לשימוש הנוסף, דהיינו למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים לשימוש דיירי הבית בלבד.
עפ"י תקן חניה נדרש פתרון עבור 2 חניות בנכס נשוא השומה.
יובא בחשבון כי מקום החניה יוקצה ע"ח שטח חצר במגרש, לאור כך הרי שיגרע שטח של כ- 30 מ"ר חצר.
תובא בחשבון דחייה של 5 שנים המגלם את מרכיב הסיכון לאור הצורך בהריסת הבינוי הקיים בחלקה.

שווי מ"ר:
בחנתי את הסכמת הצדדים והכרעות שמאים מכריעים, ואני מקבל את הסכמתם לשווי מ"ר מבונה 4,520 ₪.

תחשיב השבחה:
מצב קודם:
120 מ"ר * 0.4 מקדם מרתף * 0.7 שוליות = 33.6 מ"ר אקו'
מצב חדש:
120 מ"ר * 0.5 מקדם מרתף * 0.7 = 42 מ"ר אקו'
30 מ"ר הפסד שטח חצר * 0.2 = 6 מ"ר אקו'
סה"כ 36 מ"ר אקו'
השבחה: 2.4 מ"ר אקו' * 4,520 ₪ * 0.75 = 8,136 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

11.11. <u>תכנית רצ/2030</u>

<u>שמאית המשיבה:</u>

חושבה השבחה בגין תוספת זכויות בניה. במצב חדש הובאו בחשבון זכויות בניה של 280% עקב מגבלות קווי בניין. במצב קודם הובאו בחשבון זכויות בניה ליחידה צמודת קרקע.

להלן תחשיב שמאית המשיבה:

מצב חדש:

זכויות הבניה הכוללות 412 מ"ר * 280% =	1,153 מ"ר
בהפחתת שטחי שירות כלליים (חדר מדרגות)	250 מ"ר
סה"כ:	903 מ"ר
זכויות בניה מצב קיים במ"ר אקו':	
412 מ"ר x 58% * 2 (מגורים צ"ק)	478 מ"ר
חדר גג 45 מ"ר * 2 (חדר גג צ"ק)	90 מ"ר
שטחי שירות ומחסנים 412 * 15% * 0.4	25 מ"ר
מרפסות	36 מ"ר
מרתף	36 מ"ר
<u>סה"כ:</u>	<u>665 מ"ר</u>
הפרש:	238 מ"ר

הובאה בחשבון כי קיימת עלות בלתי מכוסה למרתפי חניה בסך של 1,500 ש"ח למ"ר.

שווי קרקע למ"ר מבונה מוערך בסביבה הנדונה לפי	6,700 ₪[4]
שווי הקרקע:	1,594,600 ₪
לאחר הפחתת עלויות בלתי מכוסות 1,500 ₪ * 412 מ"ר =	618,750 ₪
סך של	1,975,850 ₪[5]
הפחתה בגין דחיה ואישור תכנון מפורט 20 שנים, ב- 8% השבחה:	209,410 ₪

<u>שמאי המבקש:</u>

שמאי המבקש טוען כי התכנית והוראותיה הינה תכנית כללית/כוללנית כאשר הזכויות בה בלתי מוקנות, וכי אין כל הכרח שהזכויות יינתנו.

לטענתו של שמאי המבקש מדובר בזכויות בניה בלתי מוקנות אשר הקנייתן תתבצע רק ע"י אישור תב"ע נוספת מפורטת, ולפי הלכת גוזלן (בר"מ 2866/14 הילדה גוזלן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה), ניתן יהיה לגבות את היטל ההשבחה במלואו רק עם הקניית זכויות הבנייה הסופיות במועד המימוש על פי תכנית מפורטת עתידית.

לחילופין שמאי המבקש הציג עסקאות השוואה לפיהם תכנית 2030 לא הביאה לעליית שווי בשוק החופשי.

התכנית אינה משביחה.

---

[4] השווי מבוסס על מחירי דירות בבניינים בבניה חדשה בסביבה לפי כ-17,800 ש"ח למ"ר בנוי.
[5] טעות סופר בשומת המשיבה, צ"ל 975,850 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

הכרעה:

התכנית מהווה תכנית מתאר כוללנית לעיר ראשון לציון, ממנה לא ניתן להוציא היתרי בניה. לצורך הוצאת היתר בנייה נדרשת הכנת תכנית מפורטת, כמפורט בהוראות התכנית.

התכנית קובעת כי בתכנית מפורטת, המציעה תוספת יחידות דיור, או במסגרת מסמך מדיניות, יקבע שיעור הקצאות קרקע לשטחים ציבוריים ושטחים המוקצים לשטחי ציבור שתעוגן בתכנית, כאשר במידה ולא ניתן להקצות שטח קרקע לשימוש ציבורי יורשו חלופות שונות.

נשוא השומה כלול במתחם 146 בייעוד אזור מגורים, מסחר ותעסוקה, עפ"י תשריט התכנית.

סעיף 5.1 קובע זכויות בנייה באזור מגורים מסחר ותעסוקה - שימושים מעורבים בטווח שבין 5 - 40 קומות, וזכויות בניה מרביים כוללים 300% ועד 500% (שטחים עיקריים ושירות למעט שטחים עבור חניה תת קרקעית).

סעיף 5.2 קובע כי במתחם 146 יותרו תוספת שטחי בניה כוללים בשטח של עד 150,000 מ"ר עבור משרדים, מסחר, אכסון מלונאי ומגורים.

בחנתי את הוראות התכנית ומצאתי כי היא שותקת לגבי החלוקה בין החלקות השונות בינן לבין עצמן.

לדעתי, החלוקה תעשה לפי יחס שטח החלקה המסוימת לשטח המתחם בה היא כלולה. במקרה שלנו, החלק המסומן במתחם 146 הינו של כ- 310,000 מ"ר[6].
השטח הנתון הינו שטח ברוטו הכולל בתוכו את השטחים שהופרשו לשטחי ציבור. יודגש כי מהחלקה נשוא השומה הופרש שטח לצרכי ציבור ולפיכך יובא בחשבון כי שטח המגרש 412 מ"ר הינו שטח נטו.

שטח נשוא השומה נטו כאמור הינו 412 מ"ר מתוך 310,000 מ"ר המהווים כ- 0.00133, ומכאן כי זכויות הבניה לנשוא השומה מסה"כ 150,000 מ"ר זכויות בניה מהווים כ- 199 מ"ר (שטח עיקרי ושירות). יודגש כי בחישוב זה לא הובא בחשבון שטח להפרשה מהחלקה עבור הקצאה לשטחים ציבוריים.

מנגנון זה תואם את העקרונות הקנייניים, כפי שנקבעו בחוק המקרקעין[7], וע"י בית המשפט העליון, בשורה של פסקי דין. כפי שזכויות בניה בחלקה מסוימת יתחלקו בין הבעלים לפי חלקיהם (ברכוש המשותף) בחלקה, כך כלל הזכויות במתחם יתחלקו לפי יחס שטח החלקה לכלל המתחם, וכך באופן עקיף כל אחד מהבעלים יקבל את חלקו בזכויות לפי החלק היחסי בחלקה הספציפית. עתה לכל חלקה ישויכו זכויות בניה שהן מצרף של הזכויות הבסיסיות לפני אישור התכנית בתוספת החלק היחסי לפי התכנית, עובר לחלקו של כל אחד מהבעלים בחלקה ספציפית.

כאמור לעיל מכוח תכנית מס' רצ/2030 לא ניתן להוציא היתר בניה ונדרשת הכנת תכנית מפורטת כמו גם איחוד חלקות לאור שטחה הקטן של נשוא השומה. לאור זאת אני סבור כי הדחייה הראויה הינה כשמאית הועדה המגלמת סיכון ואי ודאות במקדם 0.2145 (20 שנה ב- 8%).

לפיכך אל מול הבעלים עומדות שתי חלופות, הראשונה הינה מימוש זכויות הבניה המוקנות בתכניות קודמות, ללא כל דחייה, והשנייה הינה הגשת תכנית מפורטת למימוש כלל הזכויות: זכויות בניה המוקנות בתכניות מאושרות בתוספת השטח הנובע מתכנית מפורטת הנובעת מכוח תכנית רצ/2030, שחושב לעיל.

[6] ע"פ מדידה גרפית
[7] פרק ה' ופרק ו' לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 .

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

להלן חישוב שטח אקו' בחלופה של מימוש זכויות בניה עפ"י תכניות בניין עיר זמינות:

שטח עיקרי:	239 מ"ר	= 58% * 412 מ"ר
עליית גג:	31.5 מ"ר אקו'	= 0.7 * 45 מ"ר
שטחי שירות:	25 מ"ר אקו'	= 0.4 * 15% * 412 מ"ר
מרפסות:	18 מ"ר אקו'	=0.5 * 15% * 58% * 412 מ"ר
מרתף:	60 מ"ר אקו'	= 0.5 * 120 מ"ר
חצר:	70 מ"ר אקו'	
סה"כ:	444 מ"ר אקו'	

כאמור לעיל תקופת הדחייה להכנת תכנית מפורטת הינה כ- 20 שנים בשיעור היוון של 8%, המהווים מקדם דחייה של כ- 0.2145. מכאן כי יש להפעיל מקדם דחייה זה על כלל זכויות הבניה, לרבות אלה מהתכנית המפורטת.

הזמינות המחושבות לעיל, (444 מ"ר אקו' + 175[8] מ"ר אקו') * 0.2145 מקדם דחייה (20 שנים, 8%) = 132 מ"ר אקו', כלומר כי "ההפסד" בגין ההמתנה לתכנית מפורטת הינו שווה ערך לכ- 312 מ"ר אקו'.

בחנתי את תחשיב שמאית המשיבה, ולדעתי נפלה בה טעות. בתחשיבה השמאית קבעה שווי מצב קודם וחדש זמינים, ודחתה את ההשבחה הנובעת משני ערכי השווי.

מימוש הזכויות יגרור אחריו, כאמור, שתי חלופות, הראשונה הינה מימוש זכויות הבניה המוקנות בתכניות קודמות, ללא כל דחייה, והשנייה הינה הגשת תכנית מפורטת למימוש כלל הזכויות: זכויות בניה המוקנות בתכניות מאושרות בתוספת השטח הנובע מתכנית מפורטת הנובעת מכוח תכנית רצ/2030, שחושב לעיל.

בניה של בניין בבנייה רוויה אינה יכולה להתבצע אלא כיחידת בניה אחת ולכן יש לדחות את כלל הזכויות. ולשיטתה של שמאית המשיבה התוצאה תהיה כי לא חלה השבחה.

מסקנתי הינה כי לא קיימת כדאיות כלכלית להמתנה להכנת תכנית מפורטת וכי השימוש המיטבי הינו ניצול זכויות הבניה המוקנות לחלקה.

בחנתי את ניתוח העסקאות שהוצגו בשומת המבקש ומצאתי אותן ראויות ותומכות במסקנתי כמפורט לעיל.

לאור האמור אני בדעה כי תכנית רצ/2030 אינה משביחה במקרה הנדון.

[8] 150 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות * 0.5

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

12. **<u>עקרונות ושיקולים בהערכה:</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, 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, בכל אחד מהמועדים הקובעים.

12.2. תחשיב ההשבחה הינו בגין מימוש בדרך של מכר.

12.3. המועדים הקובעים להערכה זו הינם כמפורט בסעיף 4 לעיל.

12.4. הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב קודם ומצב חדש בכל אחד מהמועדים הקובעים.

12.5. הנכס מהווה בית מגורים צמוד קרקע ותיק הבנוי על חלקה 81 בגוש 3945, רחוב גורדון 5, ראשון לציון.

12.6. הבאתי בחשבון את נתוני החלקה, נתוניו הפיזיים של המגרש, צורתו, מידותיו ושטחו.

12.7. בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון הוראות התכניות ביחס לנכס נשוא השומה.

12.8. בחישובי ההשבחה בודדתי את רכיבי הנכס אשר הושבחו וחישבתי את ההשבחה בגין כל אחד מהם בנפרד.

12.9. הבאתי בחשבון מקדמי שווי ראויים לזכויות הבניה בהתחשב בשטחם, מיקומם והשימוש האפשרי.

12.10. נלקחו בחשבון מחירי מקרקעין בסביבה בהסתמך על הכרעות שמאים מכריעים והסכמות הצדדים תוך ביצוע התאמות לנכס נשוא השומה.

12.11. הערכים בחוות דעת זו כוללים מע"מ.

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 הנדון, בגין התכניות המשביחות, הינה כדלהלן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה
רצ/1/1/ג	25.08.1978	₪ 0.7138	₪ 0.3569
רצ/1/1/ו	26.09.1986	₪ 9,300	₪ 4,650
רצ/1/1/ז	14.05.1993	₪ 6,300	₪ 3,150
רצ/מק/26/1/1	06.06.1998	₪ 33,566	₪ 16,783
רצ/30/1/1	25.12.2001	₪ 4,500	₪ 2,250
רצ/1/1/יג	24.03.2004	₪ 11,070	₪ 5,535
רצ/5/ו/1/1	14.10.2005	₪ 5,070	₪ 2,535
רצ'מק/2/25/1/1	30.04.2007	₪ 2,775	₪ 1,387.5
רצ/1/26/1/1	23.02.2010	₪ 8,136	₪ 4,068
רצ/2030	11.07.2017	לא חלה השבחה	אין היטל השבחה

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

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע