ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

תאריך לועזי	15 נובמבר 2017
תאריך עברי	כ״ו חשון תשע״ח
מספר תיק	651-2017

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 3925 חלקה 204

רחוב החייל האלמוני 1/4,

ר א ש ו ן - ל צ י ו ן

<u>הצדדים</u>:

<u>המבקש</u> : מר אבי צור,

ע״י מר רם ליבנה, שמאי מקרקעין.

<u>המשיבה</u> : הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון-לציון,

ע״י גב׳ אסתר כהן, שמאית מקרקעין.

שד׳ גיבורי ישראל 13, ת.ד. 8176, אזה״ת פולג נתניה 4250413 | טל. 09-8821289 | פקס 09-8619085| david.sm@tigerman.co.il

ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

תאריך לועזי	15 נובמבר 2017
תאריך עברי	כ״ו חשון תשע״ח
מספר תיק	651-2017

לכבוד,	לכבוד,
מר אבי צור- המבקש	הועדה המקומית ראשון-לציון- המשיבה
ע״י מר רם ליבנה- שמאי מקרקעין	ע״י גב׳ אסתר כהן- שמאית מקרקעין
דוא״ל: ramilivne.100@gmail.com	דוא״ל: office@danco.co.il

ג.א.נ.

<u>שומה להיטל השבחה</u>

<u>גוש 3925 חלקה 204 רחוב החייל האלמוני 1/4, ראשון-לציון.</u>

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה -1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס הנדון.

1. <u>מטרת השומה</u>:

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית ראשון-לציון (להלן: ״המשיבה״), לבין מר אבי צור (להלן: ״המבקש״), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, עקב אישור תכניות במהלך השנים, המימוש בדרך של מכר.

מטעם המשיבה הוגשה שומתה של הגב׳ אסתר כהן, שמאית מקרקעין, מיום 07/03/2017.

מטעם המבקש הוגשה שומתו של מר רם ליבנה, שמאי מקרקעין, מחודש מאי 2017[1].

[1] התאריך בשומה שגוי.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

2. <u>המועד הקובע</u>:

<u>תכנית</u>	**<u>מועד קובע</u>**
רצ/1/1/ג'	09/09/1978
רצ/1/1/ו'	11/10/1987
רצ/1/1/ז'	29/05/1993
רצ/מק/25/1/1	24/10/1997
רצ/30/1/1	09/01/2002
רצ/1/1/יג'	08/04/2004
רצ/מק/3/ז'/1/1	07/01/2010
רצ/6/ו'/1/1	28/07/2012

3. <u>פרטי הנכס</u>:

מהות הנכס : דירת מגורים בקומה שניה בבניין מגורים דו-קומתי הכולל 4 יח"ד.
גוש : 3925
חלקה : 204
שטח החלקה : 751 מ"ר.
תת חלקה : 4
שטח דירה רשום : 72.78 מ"ר.
כתובת : רחוב החייל האלמוני 1/4, ראשון-לציון.

4. <u>ביקור בנכס</u>:

ביקור בנכס נערך ביום 13/08/2017 ע"י החת"מ ומר יעקב מטרי, שמאי מקרקעין ממשרדי, שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם בביקור.

5. <u>מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי</u>:

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

ביום 25/05/2017 התקבלה שומתו של מר רם ליבנה, בצרוף המסמכים הבאים:

- דרישת תשלום היטל השבחה מיום 23/03/2017.
- שומתה של הגב' אסתר כהן מיום 07/03/2017.
- העתק רישום מפנקס הזכויות במקרקעין מיום 17/04/2016.
- תעודת גמר מיום 18/05/1957.
- היתר בניה מספר 2790 מיום 19/04/1957.
- תכנית הגשה למחסנים מיום 05/07/1956.
- היתר בניה מספר 2653 מיום 19/01/1956.

ביום 22/06/2017 התקבלה תגובתה של הגב' אסתר כהן, למסמכי שמאי המבקש.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

ביום 05/07/2017 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח באותו יום.

לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

6. <u>תאור הנכס והסביבה</u>:

6.1. הנכס- דירת מגורים בת 3 חדרים בקומה שניה בבניין מגורים דו-קומתי בו 4 יח״ד, ברחוב החייל האלמוני 1, בראשון-לציון.
הדירה מסומנת כדירה מס׳ 4 בבניין, לבניין חזית נוספת לרחוב עולי הגרדום שהוא רחוב קצר המחבר בין רחוב הרצל ורחוב ז׳בוטינסקי.

6.2. המגרש רשום כחלקה 204 בגוש 3925, לחלקה צורה טרפזית המעוגלת בפינה הצפון מערבית של החלקה. לחלקה חזית מערבית באורך של כ-18 מ׳ לרחוב החייל האלמוני וחזית צפונית של כ-37 מ׳ לרחוב עולי הגרדום, שטחה הרשום 751 מ״ר.

6.3. הדירה בצד המערבי של הבניין בעלת 3 כווני אויר, צפון לרחוב עולי הגרדום, מערב לרחוב החייל האלמוני ודרום.
בהתאם לתשריט הבית המשותף, הדירה כוללת: הול כניסה, 3 חדרים, מטבח עם מרפסת שרות, פרוזדור, חדר רחצה ותא שירותים, מרפסת מערבית.
שטח הדירה כ-85 מ״ר ברוטו.
הבניין בנוי שלד בטון מזוין בניה מבלוקים וגג רעפים.

6.4. הסביבה- אזור מרכז העיר ראשון-לציון, בסמוך למתחם בניין העירייה ומדרום לקניון ״לב ראשון״.
הסביבה מאופיינת בבניה רוויה חדשה וותיקה, מעורבת עם שטחי מסחר.
רחוב החייל האלמוני הוא רחוב פנימי, ללא מוצא, המסתעף מרחוב עולי הגרדום לכיוון דרום כשמשני צדדיו בנויים בתי מגורים.

6.5. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות המקובלות.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

7. <u>מצב תכנוני</u>:

7.1. <u>תכנית רצ/40</u>, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1649, מיום 26/02/1948, מסווגת את החלקה באזור מגורים דירות ב' ולדרך קיימת. רוחב הרחובות עולי הגרדום והחייל האלמוני 10 מ' וקו בניין 5 מ'.

7.2. <u>תכנית רצ/1/1</u>, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1646, מיום 30/07/1970, מסווגת את החלקה באזור מגורים ג' עם זכויות בניה, כדלקמן:

מס' קומות	: 4.
אחוזי בניה	: 27.5% בקומה.
מרפסות	: 25% מהשטח המבונה, כתוספת לאחוזי הבניה.

7.3. <u>תכנית רצ/1/1/ג'</u>, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2461, מיום 10/08/1978, ובין הוראותיה:

יעוד	: אזור מגורים ג' בשטח מגרש בין 621 מ"ר ל-800 מ"ר.
מס' קומות	: 4 על עמודים.
אחוזי בניה	: 36.25% לקומה כולל מרפסות ובסה"כ 145%.
מס' יח"ד	: 12.
קו בניין חזית	: 5 מ'.
קו בניין צדדי	: 4 מ'.

7.4. <u>תכנית רצ/1/1/ו'</u>, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3378, מיום 11/09/1986, מתירה הקמת חדרי יציאה לגג בכל אזורי המגורים, בשטח של 23 מ"ר ליח"ד בקומות העליונות.
בבניינים חדשים נקבע כי שטח חדרי היציאה לגג ייכלל בזכויות הבניה המותרות.
ובבניינים קיימים- שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים.
כמו כן, הותרה בתכניות הקמת פרגולות בגג בשטח של עד 15 מ"ר.

7.5. <u>תכנית רצ/1/1/ו'/א'</u>, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ 3599, מיום 08/12/1988, קובעת הוראות בדבר בניה על גגות בניינים. בבניין קיים, חדר היציאה לגג הינו בנוסף לשטחים המותרים.
התכנית מתירה הקמת פרגולה על שטח הגג בשטח מירבי של 15 מ"ר.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

7.6. תכנית רצ/1/1/ו'/ב', אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3814, מיום 13/11/1990, מאשרת הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ליח"ד שבקומה העליונה, כאשר בבניינים חדשים ייכלל שטח חדרי היציאה לגג בזכויות הבניה המותרות על-פי תקנות תכנית המתאר. התכנית מתירה הקמת פרגולות בגג בשטח של עד 15 מ"ר.

7.7. תכנית רצ/1/1/ז', אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ 4106, מיום 29/04/1993, מתירה בניית גזוזטראות, מרפסות פתוחות בשיעור של 15% מהשטח המבונה, בהתאם לתנאים שנקבעו בתכנית.
הותרה הבלטת מרפסת ב-1.5 מ' מקו הבניין לחזית הרחוב.
ניתן להעביר זכויות בניה מקומה לקומה והותרה בניה מדורגת- אלו בהתאם למגבלות הניתנות בתכנית.

7.8. תכנית רצ/מק/1/1/18, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4427, מיום 14/07/1996, קובעת הוראות בדבר מגרש פינתי לשני רחובות- יהיו קווי הבניין הגובלים בחלקות שכנות קווי בניין צדדיים.

7.9. תכנית רצ/מק/1/1/ז'/1, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4454, מיום 18/11/1996, מטרתה שינויי בינוי מתכנית רצ/1/1/ז'.

7.10. תכנית רצ/מק/1/1/25, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4571, מיום 24/09/1997, מתירה בניית מחסנים עד 6 מ"ר לדירה, בהתאם למגבלות הניתנות בתכנית.

7.11. תכנית רצ/מק/1/1/25/1, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4717, מיום 21/12/1998, מתירה הקמת מחסן לדירת קרקע בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר בקו בניין צדדי 0, כשטח שירות ובתנאי שהחצר מוצמדת לדירה.

7.12. תכנית מק/1/1/33, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4984, מיום 06/05/2001, קובעת הוראות בינוי על ציפוי המבנים בחומר קשיח.

7.13. תכנית רצ/1/1/30, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5038, מיום 10/12/1981, קובעת הוראות לבניית גגונים ומתירה תוספת שטח עיקרי למטרת קירוי פרגולות.

7.14. תכנית רצ/1/1/יג', אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5280, מיום 09/03/2004, מתירה שטחי שירות במגרשים המיועדים לאזור מגורים ג', ששטח המגרש נטו הוא בין 621 מ"ר ל-1,000 מ"ר.
שטחי שירות מעל פני הקרקע הינם 80%, כדלקמן:
לקומת עמודים : 40%
כל קומה : עד 15% לקומה.
שטחי שרות תת קרקעיים : עד 80% תכסית לקומה לחניה.
תותר העברת שטחים מקומה לקומה באישור הועדה המקומית עד 5% משטח מגרש נטו של שטחי שירות מעל פני הקרקע.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

7.15. תכנית רצ/מק/1/1/34, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5285, מיום 24/03/2004, קובעת הוראות בדבר נגישות לאנשים עם מוגבלויות בתנועה בבתי דירות חדשים, בגובה 4 קומות ומעלה, וקובעת גובה מרבי לקומת מסד בבניה רוויה.

7.16. תכנית רצ/מק/1/1/ח'/1, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5622, מיום 31/01/2007, קובעת הוראות בניה למבני תשתיות והעמדת תחנות טרנספורמציה זעירות.

7.17. תכנית רצ/מק/1/1/ז'/2, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5843, מיום 26/08/2008, מוסיפה הנחיות לקירוי מרפסות פתוחות במרקיזות.

7.18. תכנית רצ/1/1/ז'/3, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 6030, מיום 07/12/2009, משנה הוראות בינוי גזוזטראות, לצורך התאמתן לקנות התכנון והבניה.

7.19. תכנית רצ/מק/1/1/ג'/1, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 6361, מיום 16/01/2012, משנה הוראות קווי בניין של תכנית רצ/1/1/ג'.

7.20. תכנית רצ/1/1/ו'/6, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 6439, מיום 28/06/2012, מתירה הרחבת השטח המותר לחדרי יציאה לגג מ-23 מ"ר ל-40 מ"ר או עד 65% משטח הגג של אותה יח"ד, לפי הקטן מבניהם.

8. <u>רישוי</u>:

8.1. בהתאם להיתר בניה מספר 2653 מיום 19/01/1956, הותרה הקמת בית בן 2 קומות.
בכל קומה 2 דירות:
אחת בעלת 2 חדרים ונוחיות, והדירה השניה בעלת שלושה חדרים ונוחיות.

8.2. בהתאם להיתר בניה מספר 2790 מיום 24/04/1957, הותרה הקמת 2 מחסנים, כל אחד בעל שני תאים.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

9. <u>זכויות במקרקעין</u>:

9.1. עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 16/05/2017, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	3925
חלקה	:	204
תת חלקה	:	4
שטח דירה	:	72.78 מ"ר
בעלויות	:	צור אבי (בשלמות)
משכנתאות	:	לטובת טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ.
הערות	:	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת מסורי איל, נחמיאס מוטי ומסורי עדי. הערת אזהרה סעיף 126 לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, על שם מסורי איל, נחמיאס מוטי ומסורי עדי, בסך של 660,000 ₪.

9.2. בהתאם לצו רשום בית בפנקס הבתים המשותפים, אשר הוצג בפני, עולה כי הדירה הרשומה כחלקת משנה מספר 4 בשטח רצפה של 72.78 מ"ר, ממוקמת בקומה ב' ובעלת 3 חדרים. בנוסף, לחלקת משנה זו צמודים 73/261 מהרכוש המשותף.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

10. <u>שומות הצדדים</u>:

להלן עיקרי שומות הצדדים שהוצגו בפני:

10.1. <u>היטל השבחה לתכנית רצ/1/1/ג' לתאריך הקובע 25/08/1978</u>:

משיבה				מבקש
מצב קודם:				**לא משביחה**
זכויות בניה				
שטח החלקה			751	
עיקרי			110%	
מרפסות פתוחות			25%	
מהות	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**	
עיקרי	826.1	1	826.1	
מרפסות פתוחות	206.53	0.5	103.26	
סה"כ			929.36	
מצב חדש:				
שטח החלקה			751	
עיקרי			145%	
שטח אקו'			1,088.95	
שווי מ"ר מבונה			₪ 0.15	
הפרש השטחים לחיוב			159.59	
סה"כ שווי			₪ 23.93	
הפחתה למושעא			80%	
ההשבחה			₪ 19.14	
היטל השבחה			₪ 9.57	
חלק יחסי בהיטל השבחה 73/261			₪ **2.67**	

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

10.2. היטל השבחה לתכנית רצ/1/1/ו' לתאריך הקובע 26/09/1986:

משיבה					מבקש
קונטור קומה טיפוסית			290		**לא משביחה**
מספר חדרי יציאה לגג			3		
שטח חדר יציאה לגג			23		
מהות	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**		
מרפסת גג	150	0.3	45		
מרפסת גג שולית	71	0.1	7.10		
סה"כ			52		
שווי מ"ר מבונה			220	₪	
השטחים לחיוב			52		
סה"כ שווי			11,440	₪	
הפחתה למושעא		80%	9,150	₪	
ההשבחה			9,150	₪	
היטל השבחה			4,575	₪	
חלק יחסי בהיטל השבחה 73/261			**1,279**	₪	

10.3. היטל השבחה לתכנית רצ/1/1/ז' לתאריך הקובע 14/05/1993:

משיבה				מבקש		
שטח החלקה		751				
עיקרי		145%				
מרפסות פתוחות		15%				
שטח מרפסות במסגרת מגבלת קווי בניין		120				
שווי מ"ר מבונה		1,370	₪			
שווי למ"ר מבונה מרפסות	0.25	340	₪			
סה"כ שווי		40,800	₪	40,800	₪	
הפחתה למושעא	80%	32,640	₪	32,640	₪	80%
דחייה 30 שנה				6,528	₪	20%
ההשבחה		32,640	₪	6,528	₪	
היטל השבחה		16,320	₪	3,264	₪	
חלק יחסי בהיטל השבחה 73/261		**4,564**	₪	**913**	₪	**0.28**

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

10.4. היטל השבחה לתכנית רצ/מק/25/1/1 לתאריך הקובע 09/01/1997:

משיבה			מבקש	
מספר מחסנים לחלקה		12		
שטח מחסן		6		
סה"כ שטח מחסנים לחלקה		72		58
שטח אקו' למחסנים	0.25	18		0.25
שווי מ"ר מחסנים		₪ 1,400	₪ 1,400	₪ 350
סה"כ שווי		25,200		20,300
הפחתה למושעא	80%	₪ 20,160	80%	₪ 16,240
דחייה 20 שנה			0.31	₪ 5,051
ההשבחה		₪ 20,160		₪ 5,051
היטל השבחה		₪ 10,080		₪ 2,525
חלק יחסי בהיטל השבחה 73/261		₪ **2,819**	**0.28**	₪ **706**

10.5. היטל השבחה לתכנית רצ/1/1/30 לתאריך הקובע 25/12/2001:

משיבה			מבקש
מספר פרגולות צמודות לחדרי גג		3	**לא משביחה**
שטח המצללות		45	
שווי מ"ר מבונה		₪ 2,080	
מקדם ההשבחה	10%	₪ 9,360	
הפחתה למושעא	80%	₪ 7,488	
ההשבחה		₪ 7,488	
היטל השבחה		₪ 3,744	
חלק יחסי בהיטל השבחה73/261		₪ **1,**047	

10.6. היטל השבחה לתכנית רצ/1/1/יג' לתאריך הקובע 24/03/2004:

משיבה			מבקש	
שטחי השרות שהובאו בחשבון		50		50
מקדם שטח שרות		0.15		0.15
שווי מ"ר מבונה		₪ 2,200	₪ 2,200	₪ 330
הפחתה למושעא	80%	₪ 13,200	80%	₪ 13,200
דחייה 5 שנים				0.70
ההשבחה		₪ 13,200		₪ 9,240
היטל השבחה		₪ 6,600		₪ 4,620
חלק יחסי בהיטל השבחה 73/261		₪ **1,845**	**73/261**	₪ **1,292**

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

10.7. היטל השבחה לתכנית רצ/מק/1/1/ז'/3 לתאריך הקובע 22/12/2009:

משיבה				מבקש	
שטח מרפסות			163		163
מקדם ההשבחה			0.15		0.12
שווי למ"ר מבונה		₪	3,500	₪ 3500	₪ 420
הפחתה למושעא	80%	₪	68,460	80%	₪ 54,768
דחייה 10 שנים					0.55
ההשבחה		₪	68,460		₪ 30,122
היטל השבחה		₪	34,230		₪ 15,061
חלק יחסי בהיטל השבחה 73/261		₪	**9,573**	**73/261**	₪ **4,213**

10.8. תכנית רצ/מק/1/1/ג'/1- תחושב במועד בקשה להקלה.

10.9. היטל השבחה לתכנית רצ/1/1/ו'/6 לתאריך הקובע 13/07/2012:

משיבה				מבקש	
מצב חדש					
מספר יחידות בקומה עליונה			3.00		3.00
שטח חדר יציאה לגג			40.00		40.00
שטח מרפסת גג			200.00		200.00
מקדם מרפסת גג			0.20		0.20
שווי למ"ר מבונה		₪	4,000		₪ 4,000
שווי חדרי יציאה לגג		₪	480,000		₪ 480,000
שווי מרפסת גג		₪	160,000		₪ 160,000
שווי מצב חדש		₪	640,000		₪ 640,000
מצב קודם					
שטח חדר יציאה לגג			23.00		23.00
שטח מרפסת גג			251.00		251.00
מקדם מרפסת גג			0.20		0.20
שווי מרפסת גג		₪	200,800		₪ 200,800
סה"כ		₪	439,200		₪439,200
הפחתה למושעא	80%	₪	351,360	80%	₪ 351,360
דחייה 5 שנים			-	0.70	₪ 245,952
הוצאות הריסה			-		₪ 150,000
ההשבחה		₪	351,360		₪ 95,952
היטל השבחה		₪	175,680		₪ 47,976
חלק יחסי בהיטל השבחה 73/261		₪	**49,136**	**73/261**	₪ **13,419**

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

11. <u>דיון בעיקרי המחלוקת והכרעה</u>:

- השימוש המיטבי במועד אישור רצ/1/1/ג' ו-רצ/1/1/ו'.
- הפעלת מקדמי דחיה וכדאיות כלכלית.
- שטחי המחסנים.
- מקדמי השבחה.
- הוצאות הריסה.

11.1. <u>השימוש המיטבי במועד אישור רצ/1/1/ג' ו-רצ/1/1/ו'</u>:

שמאי המבקש- טוען כי אין כדאיות כלכלית בהריסת המבנה במצב הקודם, שכן מדובר בבניין חדש יחסית בן כ-20 שנה.

לשיטתו מימוש הזכויות בתב"ע כרוך בסיכון גבוה המאיין את היתרון הכלכלי. כמו כן, ניתן להגדיל את הדירות הקיימות כמימוש זכויות מתוקף תכנית רצ/1/1.

שמאיות המשיבה- כופרות בטענת שמאי המבקש, לדעתן אין אפשרות להגדיל את הבניה בגלל חוסר התאמתה להוראות תכנית רצ/1/1/ג', המחייבת בניית קומת עמודים.

11.2. <u>הפעלת מקדמי דחיה וכדאיות כלכלית</u>:

שמאי המבקש- בהתייחסותו לתכנית רצ/1/1/ג', טוען כי מדובר בבניין חדש כבן 20 שנה, אשר הריסתו אינה כדאית במועד הקובע ולכן טוען כי יש להפעיל מקדם דחיה למימוש הזכויות, כמפורט בתחשיביו.

שמאיות המשיבה- טוענות כי גם במידה ואין כדאיות כלכלית להריסת המבנה, עדיין יש לחייב בגין הזכויות, מאחר וזכויות אלו משביחות את הנכס.

בשומתן, השמאיות הביאו בחשבון הפחתה בגין מושעא בשיעור של 20%, הפחתה זו מבטאת דחיה של 4 שנים ב-6%. לדעתן, יש לבצע דחיה אחת ודחיה נוספת תהיה בבחינת הפחתה כפולה. למיטב הבנתן של השמאיות, יש לקבוע תאריך בו הזכויות כלכליות ואליו לדחות את הזכויות.

11.3. <u>שטחי מחסנים</u>:

שמאי המבקש חולק על כך שלא נוכו שטחי המחסנים הבנויים בשטח של 14 מ"ר.

11.4. <u>מקדמי השבחה</u>:

השמאים חלוקים על מקדם ההשבחה הראוי אותו יש להביא בחשבון במועד תכנית רצ/מק/1/1/ז'/3.

שמאי המבקש קובע מקדם השבחה של 0.12, לעומת 0.15 שקבעו שמאיות המשיבה.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

11.5. הוצאות הריסה:

שמאי המבקש- סבור כי יש לנכות סך של 150,000 ₪ בגין הוצאות הריסה במועד תכנית רצ/1/1/ו'/6.

12. הכרעה:

12.1. השימוש המיטבי במועד אישור רצ/1/1/ג' ו-רצ/1/1/ו':

שמאיות המשיבה מניחות כי במועד אישור התכנית בשנת 1978 השימוש המיטבי בנכס היה הריסתו ומימוש זכויות הבניה המוקנות.

שמאי המבקש טוען כי לאור האפשרויות לשימוש בחצר, לדירות הממוקמות בקומת הקרקע, ואפשרות לבניית חדרי יציאה לגג בדירות העליונות במבנה, אין כדאיות כלכלית להרוס את המבנה ויש לדחות את הזכויות.

בבדיקה שערכתי עולה כי שווי זכויות הבניה לחלקה הינו בגבולות של כ-2,000,000 ל"י בעוד שווי הנכס הבנוי, 4 יח"ד, הינו בגבולות של כ- 1,500,000 ל"י[2].

לכן אני מסכים עם שמאיות המשיבה כי השימוש היעיל והטוב הינו הריסת המבנה הקיים ובניה חדשה.

יחד עם זאת, למועד אישור התכנית וההפרש הקטן יחסית בשווי בין מצבי התכנון, ומורכבות מימוש הזכויות הכרוכות במיסוי, התאגדות בעלי הזכויות וכדומה, אני קובע, במקרה זה, מקדם המשקלל את הדחיה והמושעא בשיעור של 60%.

בנוסף יש להביא בחשבון, לאור הבניה הקיימת, את הוצאות ההריסה הכרוכות במימוש התכנית.

12.2. הפעלת מקדמי דחיה וכדאיות כלכלית:

עיקר המחלוקת בין הצדדים בנכס הנדון הוא לעניין הדחיה שיש להביא בחשבון למימוש הזכויות בתכניות המשביחות.

שמאי המבקש מפעיל מקדם דחיה לכל התכניות שאושרו בנכס עד למועד המימוש.

משקבעתי את הדחיה לתקופה של 5 שנים מיום אישור תכנית רצ/1/1/ג', תחת הנחה כי ההתכנות הכלכלית במימוש הזכויות הינה גבולית, אין מקום לבצע דחיות נוספות בתכניות שאושרו לאחר תכנית זו, שכן במועד אישורן השימוש הטוב והיעיל היה הריסת המבנה ומימוש זכויות הבניה.

12.3. שטחי מחסנים:

איני מוצא הצדקה שמאית בניכוי שטחי המחסנים הקיימים, שכן בהתאם לאמור לעיל, השימוש הטוב והיעיל כרוך בהריסת המבנה טרם אישור תכנית רצ/מק/25/1/1.

12.4. מקדמי השבחה:

כל הערכים והמקדמים מפורטים בפרק 14 להכרעתי זו.

[2] כ-5,000 ל"י למ"ר, המורכבים מעלות בניה מופחתת בסך של כ-2,200 ל"י/מ"ר, קרקע 2,000 ל"י/למ"ר ויזמות.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

13. <u>גורמים ושיקולים</u>:

13.1. <u>ערכי השווי למועד הקובע לתכניות</u>:

ככלל, קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים לעניין ערכי השווי במועד אישור התכניות. מבדיקה שערכתי, מצאתי מקום לקבוע ערכים שונים וזאת כמפורט להלן:

בהתאם לחוברת מקרקעין וערכם יולי 1978- ספטמבר 1979, עמ' 22 מפורטים ערכי קרקע למבני מגורים.

בעיר ראשון לציון, במיקום מרכזי, בחודשים יולי- אוקטובר מחיר ממוצע לחדר עמד על סך של 50,000 ל"י.

13.2. <u>מקדמים</u>:

בהכרעתי נקבעו המקדמים הבאים:

מקדם אקוויוולנטי למחסן	0.3 :
מקדם השבחה למצללות	0.1 :
מקדם אקוויוולנטי למרפסת גג	0.3 :
מקדם השבחה לקירוי מרפסות	0.15 :

13.3. שטחי המרפסות הניתנים לניצול במסגרת מגבלת קווי הבניין בנכס הינם 80 מ"ר, חושבו על ידי מדידה גרפית.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

14. <u>תחשיב</u>:

14.1. <u>היטל השבחה לתכנית רצ/1/1/ג' לתאריך הקובע 25/08/1978</u>:

מצב קודם:

זכויות בניה	
שטח החלקה	751
עיקרי	110%
מרפסות פתוחות	25%

מהות	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
עיקרי	826.1	1	826.1
מרפסות פתוחות	206.53	0.8	165.22
סה"כ			991.32

מצב חדש:

זכויות בניה		
שטח החלקה		751
עיקרי		145%
שטח אקו'		1,088.95
שווי מ"ר מבונה		₪ 0.20
הפרש השטחים לחיוב		97.63
סה"כ שווי		₪ 19.53
ניכוי הוצאות הריסה	₪ 6.00	₪ 13.53
הפחתה למושעא ודחיה	60%	₪ 8.12
ההשבחה		8.12
היטל השבחה		₪ 4.06
חלק יחסי בהיטל השבחה	**73/261**	₪ **1.14**

14.2. <u>היטל השבחה לתכנית רצ/1/1/ו' לתאריך הקובע 26/09/1986</u>:

קונטור קומה טיפוסית	290
מספר חדרי יציאה לגג	3
שטח חדר יציאה לגג	23

מהות	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
מרפסת גג	150	0.3	45
מרפסת גג שולית	71	0.1	7.10
סה"כ			52

שווי מ"ר מבונה		₪ 220
השטחים לחיוב		52
סה"כ שווי		₪ 11,462
הפחתה למושעא	80%	₪ 9,170
ההשבחה		₪ 9,170
היטל השבחה		₪ 4,585
חלק יחסי בהיטל השבחה	**73/261**	₪ **1,282**

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

14.3. היטל השבחה לתכנית רצ/1/1/ז' לתאריך הקובע 14/05/1993:

זכויות בניה			
שטח החלקה		751	
עיקרי		145%	
מרפסות פתוחות		15%	
שטח מרפסות במסגרת מגבלת קווי בניין		80	
שווי מ"ר מבונה		1,100	₪
שווי למ"ר מבונה מרפסות	0.3	330	₪
סה"כ שווי		26,400	₪
הפחתה למושעא	80%	21,120	₪
ההשבחה		21,120	₪
היטל השבחה		10,560	₪
חלק יחסי בהיטל השבחה	**73/261**	**2,954**	₪

14.4. היטל השבחה לתכנית רצ/מק/25/1/1 לתאריך הקובע 09/01/1997:

מספר מחסנים לחלקה		12	
שטח מחסן		6	
סה"כ שטח מחסנים לחלקה		72	
שטח אקו' למחסנים	0.3	22	
שווי מ"ר מחסנים		1,250	₪
סה"כ שווי		27,000	₪
הפחתה למושעא	80%	21,600	₪
ההשבחה		21,600	₪
היטל השבחה		10,800	₪
חלק יחסי בהיטל השבחה	**73/261**	**3,021**	₪

14.5. היטל השבחה לתכנית רצ/30/1/1 לתאריך הקובע 25/12/2001:

מספר פרגולות צמודות לחדרי גג		3	
שטח המצללות		45	
שווי מ"ר מבונה		1,734	₪
מקדם ההשבחה	10%	7,803	₪
הפחתה למושעא	80%	6,242	₪
ההשבחה		6,242	₪
היטל השבחה		3,121	₪
חלק יחסי בהיטל השבחה	**73/261**	**873**	₪

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

14.6. <u>היטל השבחה לתכנית רצ/1/1/יג' לתאריך הקובע 24/03/2004</u>:

שטחי השרות שהובאו בחשבון		50	
מקדם שטח שרות		0.15	
שווי מ"ר מבונה		1,800	₪
הפחתה למושעא	80%	10,800	₪
ההשבחה		10,800	₪
היטל השבחה		5,400	₪
חלק יחסי בהיטל השבחה	**73/261**	**1,510**	₪

14.7. <u>היטל השבחה לתכנית רצ/מק/1/1/ז"3 לתאריך הקובע 22/12/2010</u>:

שטח מרפסות		163	
מקדם ההשבחה		0.15	
שווי למ"ר מבונה		3,000	₪
הפחתה למושאע	80%	58,680	₪
ההשבחה		58,680	₪
היטל השבחה		29,340	₪
חלק יחסי בהיטל השבחה	**73/261**	**8,206**	**₪**

14.8. <u>היטל השבחה לתכנית רצ/1/1/ו"6 לתאריך הקובע 13/07/2012</u>:

מצב חדש:			
מספר יחידות בקומה עליונה		3.00	
שטח חדר יציאה לגג		40.00	
שטח מרפסת גג		200.00	
מקדם מרפסת גג		0.30	
שווי למ"ר מבונה		4,000	₪
שווי חדרי יציאה לגג		480,000	₪
שווי מרפסת גג		240,000	₪
שווי מצב חדש		720,000	₪
מצב קודם:			
שטח חדר יציאה לגג		23.00	
שטח מרפסת גג		251.00	
מקדם מרפסת גג		0.30	
שווי מרפסת גג		301,200	₪
סה"כ		418,800	₪
הפחתה למושעא	80%	335,040	₪
ההשבחה		335,040	₪
היטל השבחה		167,520	₪
חלק יחסי בהיטל השבחה	**73/261**	**46,854**	₪

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
לורין צח – כלכלנית ושמאית מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

15. <u>החלטה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, בגין אישור התכניות, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה	חלק יחסי בהיטל השבחה
רצ/1/1/ג'	25/08/1978	₪ 8.12	₪ 4.06	₪ 1.14
רצ/1/1/ו'	26/09/1986	₪ 9,170	₪ 4,585	₪ 1,282
רצ/1/1/ז'	14/05/1993	₪ 21,120	₪ 10,560	₪ 2,954
רצ/מק/25/1/1	09/01/1997	₪ 21,600	₪ 10,800	₪ 3,021
רצ/1/1/30	25/12/2001	₪ 6,242	₪ 3,121	₪ 873
רצ/1/1/יג'	24/03/2004	₪ 10,800	₪ 5,400	₪ 1,510
רצ/מק/3/ז'/1/1	22/12/2010	₪ 58,680	₪ 29,340	₪ 8,206
רצ/1/1/ו'/6	13/07/2012	₪ 335,040	₪ 167,520	₪ 46,854

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,



דוד טיגרמן

מהנדס ושמאי מקרקעין