

**רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה**

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

תאריך: 4 ספטמבר, 2022  
מינוי: 511-2022  
מספרנו: מכרעת.468

המשיבה  
הוועדה המקומית לתו"ב רחובות  
ע"י מר אוהד דנוס ומר רועי אייל,  
שמאי מקרקעין

לכבוד  
המבקשת  
אליבא נדל"ן בע"מ  
ע"י מר אבירן חן,  
שמאי מקרקעין

**שומה מכרעת להיטל השבחה**

**גוש 3703 חלקה 1398**

**רחוב ויצמן 5, רחובות**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין השבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.

במסגרת ההליך הוצגו בפני מסמכי הצדדים:

עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומתם של שמאי המקרקעין מר אוהד דנוס ומר רועי אייל, מיום 10 ינואר 2022 וכן במסמך התייחסות לטיעוני המבקשת, מיום 24 מאי 2022.

עמדת המבקשת, אליבא נדל"ן בע"מ, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר אבירן חן מיום 4 אפריל 2022.

ביום 2 יוני 2022 קיימתי דיון בהשתתפות השמאי מר אבירן חן מטעם המבקשת ובהשתתפות השמאי מר רועי אייל מטעם המשיבה. סיכום הדיון נמסר להם.

**1. מטרת השומה**

מטרת השומה היא הערכת השבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכנית מס' רח/מק/550/ב/12/ב (414-0685511) ואישור הקלות וזאת בגין מימוש בדרך של היתר בניה.

**2. תאריך ביקור בנכס**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ בתאריך 31 אוגוסט 2022.

עמוד 1 מתוך 25

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)  
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

# רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

### 3. המועדים הקובעים להערכה

מועד קובע <sup>1</sup>	תיאור
6.3.2020	רח/מק/550/ב/12/ב (414-0685511)
29.12.2020	הקלות

### 4. פרטי הנכס

גוש :	3703
חלקה :	1398 (מס' קודם 134)
שטח החלקה :	1,153 מ"ר
כתובת :	רחוב ויצמן 5, רחובות
בעלות :	פרטית
מהות הנכס :	מגרש ריק ופנוי המיועד לבניה רוויה למגורים עם חזית מסחרית

### 5. תיאור הנכס והסביבה

#### 5.1 תיאור הסביבה

צפון מזרח העיר רחובות. גבולות השכונה: רחוב הרצל ממערב, הרחובות ויצמן וגורודיסקי מדרום, רחוב הרב יעקב ברמן ממזרח ומכון ויצמן מצפון. השכונה ותיקה ומאופיינת בעיקר בבנייני מגורים בבניה רוויה חדשים לצד ותיקים. חלקם בעלי קומת קרקע מסחרית. רחוב ויצמן מהווה רחוב דו סיטרי, בקטע זה של הרחוב. תחילתו ברחוב. הרצל (כביש 412) במערב וסופו ברחוב מנוחה ונחלה במזרח. רחוב הרצל מהווה עורק תחבורה ראשי החוצה את העיר מצומת ביל"ו בדרום לעיר נס ציונה בצפון. הרחוב מאופיין בפעילות מסחרית ערה. סמטת רופמן שמואל מהווה שביל להולכי רגל, תחילתה ברחוב ויצמן בדרום וסופה ברחבת חניה ציבורית ברחוב אהרוני ישראל בצפון. הפיתוח הסביבתי מלא. בסביבה ניכרת מצוקת חניה.

#### 5.2 תיאור הנכס

חלקה 1398 בגוש 3703 בשטח קרקע של 1,153 מ"ר. לחלקה חזית דרומית בת כ-18 מ' לרחוב ויצמן וחזית מזרחית בת כ-61 מ' לסמטת רופמן שמואל המהווה שביל להולכי רגל. החלקה גובלת ברחבת חניה ציבורית בייעוד שבי"צ בצפון ובתחנת משטרת רחובות ממערב. צורתה רגולרית דמוית מלבן. פני הקרקע בשיפוע מתון עולה מדרום לצפון. החלקה ריקה ופנויה ומגודרת. בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, על החלקה התבקשה הקמת בניין מגורים בן 7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ושתי קומות מרתף. הבניין המבוקש בחלוקה ל-25 יח"ד וחנות בחזית קומת הקרקע.

<sup>1</sup> מועד תחילת התכנית, 15 יום ממועד פרסום דבר אישורה בעיתונות. מועד אישור ההקלות ע"י ועדת המשנה לתכנון ובניה של הוועדה המקומית.

# רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

### 6. המצב התכנוני

#### 6.1 מצב קודם

##### 6.1.1 תכנית מס' רח/550/ב/12

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4400 מיום 19.4.1996.  
התכנית חלה על שטח של 1,861 מ"ר (גו"ח 3703/134).  
מטרת התכנית שינוי ייעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים מיוחד.  
התכנית מסווגת את החלקה לאזור מגורים מיוחד בשטח קרקע של 1,154 מ"ר עם חזית לרחוב ויצמן. התכנית קובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן-  
שטח עיקרי- 1,980 מ"ר (1,861 מ"ר\*152%\*70%).  
שטח שירות- 360 מ"ר לחדר מדרגות וכניסות לדירות (60 מ"ר לקומה),  
135 מ"ר חדרי בטחון דירתיים (495 מ"ר), 312 מ"ר בקומת הקרקע<sup>2</sup>, 20 מ"ר חדר מכונות גג עליון.  
מרפסות לא מקורות- 216 מ"ר, כשטח עיקרי.  
צפיפות- 18 יח"ד בשטח ממוצע של 110 מ"ר, מתוכן דירה אחת בקומת הקרקע.  
מספר קומות- 5 קומות ודירות גג מעל קומת עמודים וקומת מרתף.  
מרתף- מרתף חניה אחד בשטח של 900 מ"ר. 1.5 מקומות חניה ליח"ד. קווי בניין למרתף: חזית 5 מ'. יתר הכיוונים 0 מ'.  
גובה- עד 30 מ'.  
קווי בנין- חזית 5 מ'. מערב 3.6 מ'. מזרח 4 מ'. עורף 5 מ'.  
הפרשה לצרכי ציבור- רצועת קרקע בחזית החלקה לרחוב ויצמן מיועדת להרחבת דרך. רצועת קרקע בצידה המזרחי של החלקה בייעוד שביל להולכי רגל. סה"כ שטח הפקעה עפ"י תשריט התכנית 206 מ"ר. שטח של 501 מ"ר המצוי בעורף החלקה מיועד לשב"צ בו מותר בינוי ב-2 קומות, סה"כ 60%. בהתאם להוראות התכנית השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם עיריית רחובות.

##### 6.1.2 תכנית מתאר רח/2000/ב/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4412 מיום 28.5.1996.  
מטרת התכנית קביעת הוראות בניה למרתפים.  
באזור מגורים בבניה רוויה קו בנין קדמי למרתף תת קרקעי יהיה בין 0-5 מ', עפ"י קביעת הוועדה המקומית. השימושים המותרים במרתף הם: חניה, חדרי אשפה, חדר דודים, מחסנים לדיירי הבית בלבד. יותר מחסן אחד לכל יח"ד בשטח של עד 5 מ"ר.

<sup>2</sup> 312 מ"ר = 70 מ"ר אולם כניסה, 24 מ"ר חדר מדרגות, 144 מ"ר מחסני דיירים, 30 מ"ר חדר עגלות, 20 מ"ר חדר גז, 24 מ"ר חדר אשפה.

# רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

אין להשכיר את שטח המרתף, אין לעשות בו שימוש מסחרי או לשנות את ייעודו. הקמתם של מרתפים בבניינים חדשים תורשה רק בתנאי שתימנע הקמת מחסנים מחוץ לשטח הבניין העיקרי.

### 6.1.3 תכנית מתאר רח/מק/2000/ב'3

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5645 מיום 26.3.2007.

מטרת התכנית שינוי הוראות בניוי בנוגע למחסנים.

בכל מקום בו חלות הוראות תכנית רח/2000/ב'1 בנוגע לבנייני מגורים בבנייה רוויה יחולו ההוראות הבאות בנוסף: המחסנים יוצמדו במסגרת הרישום בטאבו- מחסן לכל יח"ד ולא יותר רישום כיחידה נפרדת, לא יותר חיבור מספר מחסנים ליחידה אחת או פירוק מחיצות ביניהם. הכניסות למחסנים יהיו מתוך חלל חדר המדרגות ולא מכניסה חיצונית.

### 6.1.4 תכנית מס' רח/2000/ג'2 - בניה על גגות בבתים משותפים

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5986 מיום 11.8.2009.

מטרת התכנית לקבוע הוראות לבניית חדרי על הגג, סככות/תוספות בניה, מרפסות מקורות ומתקנים טכניים.

#### חדר יציאה לגג

עפ"י הוראות התכנית, על גג עליון של בניין מגורים יותר חדר יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר לדירה (כולל מדרגות וסככות) או שתכסיתו לא תעלה על 65% משטח הגג, עפ"י הנמוך. הגישה לחדר יציאה לגג תהיה מתוך הדירה בקומה העליונה במדרגות פנימיות בלבד. חדרי היציאה לגג יבנו בצמוד לחדר המדרגות הכללי ובמידה ויבנה יותר מחדר יציאה לגג אחד, החדרים יבנו בצמידות האחד לשני. הבניה תבוצע בנסיגה של לפחות 1.5 מ' ממעקה הגג החיצוני. תותר בניית פרגולות עפ"י התקנות. כל בניה תתאפשר בתנאי שלמבקש זכות לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו.

#### סככות/תוספות בניה/פרגולות בקומה חלקית

קומה חלקית תחשב קומה שיש לה יציאה ממבנה המגורים למרפסת גג המצויה באותו מישור של המגורים. קומה בה נבנה חדר יציאה לגג לא תיחשב קומה חלקית. הוועדה המקומית רשאית לאשר בניית סככות/תוספות בניה/פרגולה בקומה חלקית ששטח הבניה שלהם לא יעלה על 40 מ"ר לכל יח"ד. הבניה תהיה צמודה לקיר הקומה החלקית ותהווה רצף בניה לבניה הקיימת ובנסיגה של 1.5 מ' ממעקה הגג לפחות. כל האמור לא יחול בשטח מרפסת זיזית.

#### מרפסות מקורות

מרפסת מקורה תחשב כמרפסת החופפת בשטחה את קונטור המרפסת שמעליה. התכנית קובעת הוראות לבניית מרפסות מקורות כתוספת לבניינים קיימים.

# רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

### מתקנים טכניים וחדרי עזר

על גג בניין יותר להקים המשך חלל חדר המדרגות הכללי של הבניין, חדר מכוונות להפעלת מעלית ומיזוג אוויר, מתקנים כמו מאגר מים ותא מצנח אשפה, מערכת סולרית, אנטנות ומתקני תקשורת. מתקנים טכניים יותקנו על גבי הגג העיקרי.

#### **6.1.5 תכנית מס' רח/מק/2000/ג/3 - הוראות בינוי בדבר בניה על גגות**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6126 מיום 18.8.2010.

מטרת התכנית שינוי הוראות בינוי בדבר בניית חדרי יציאה לגג, פרגולות ומרפסות. מקום בו נדרשת עפ"י תכנית רח/מק/2000/ג/2 נסיגה של 1.5 מ' ממעקה הגג או תכסית בנייה של 65% משטח הגג, יתאפשר חדר יציאה לגג או תוספת בניה בשטח של 40 מ"ר (בהתאם לתקנות חישוב שטחים) ובלבד שתיווצר נסיגה כלפי החזיתות הראשיים באישור מהנדס העיר. תותר הקמת פרגולות. ניתן יהיה לבנות מרפסת מקורה או פתוחה כתוספת לבניינים קיימים וחדשים עפ"י הוראות תכנית רח/מק/2000/ג/2 במבנים בהם לא קיימות מרפסות.

#### **6.1.6 תכנית מס' רח/מק/2000/כ (414-0201608) - בריכות שחיה**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6913 מיום 9.11.2014.

מטרת התכנית קביעת הוראות להקמת בריכות שחיה לשימוש פרטי למגורים ומתקנים לאחזקתן.

בבתים בבניה רוויה חדשה תותר התקנת בריכת שחיה על גג הבניין ובלבד שתוגש כחלק אינטגרלי מהיתר הבנייה לבנין כולו. הבריכה תשמש את דירת הגג באופן פרטי ולא תשמש כרכוש משותף. שטח הבריכה לא יעלה על 30 מ"ר או 10% משטח הגג הפנוי. מותרת פרגולה לבריכה בהתאם להוראות החוק. חדר המכוונות יתוכנן בצמוד לגרעין המבנה, לא יעלה על 6 מ"ר וימנה במניין שטחי השירות המותרים.

#### **6.1.7 תכנית מס' רח/מק/2000/ב/6 - הוראות בדבר שטחי שירות**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7014 מיום 31.3.2015.

מטרת התכנית קביעת שטחי שירות מרביים בעיר רחובות.

עפ"י הוראות התכנית, באזור מגורים מיוחד יותר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת בשיעור של 40% משטח המגרש בקומת הקרקע ובשיעור של 10% משטח המגרש בכל קומה לרבות בגג. שטח השירות מתחת לכניסה הקובעת יהיה בשיעור של 80% לקומה ועד 3 קומות.

באזור מסחרי יותר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת בשיעור של 40% משטח המגרש בקומת הקרקע ושטח שירות מתחת לכניסה קובעת בשיעור של 100% לקומה ועד 3 קומות. בכל מקום בו נקבעו שטחי שירות גדולים מאלו הקבועים בתכנית זו יחולו השטחים עפ"י התכנית המאושרת, לפי הגדול.

באזור מגורים מיוחד יותר שטחי שירות כדלקמן: ממ"ד 13 מ"ר ליח"ד, מחסן 7.5 מ"ר ליח"ד (לכל יחידה ניתן יהיה לרשום מחסן פרטי אחד). ניתן יהיה לבנות מחסנים בקומת קרקע/קומת עמודים מפולשת או במרתף. במידה והמחסנים יבנו בקומות המגורים

עמוד 5 מתוך 25

# רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

שטח מחסן נטו לא יעלה על 7.5 מ"ר, קירותיו יבנו מבטון מלא והכניסה אליו תהיה מהלובי הקומתי. שימושים משותפים: לובי כניסה, חדר מדרגות, מבואות, מעלית, חדרי מכונות, חדר עגלות, מחסן כלי גינה, חדר דוודים, חדר אשפה, חדר גז ומתקנים על הגג. במקרה של שילוב שימושים במגרש ו/או בבניין, יהיו שטחי השירות בהתאמה לשטח העיקרי היחסי של כל אחד מהשימושים. במגרשים בהם מותרים שימושי קרקע שונים, בהם לא נקבע בנפרד היקף הזכויות לשטחים העיקריים לכל אחד מהשימושים, שטחי השירות יקבעו בהתאם לשימוש המבוקש בפועל בבקשה להיתר בניה.

קומת עמודים ו/או קומת עמודים חלקית והשטח מתחת לבליטות המרפסות הקומה הראשונה יחושבו כשטח שירות, בה ניתן שירוכזו לובי כניסה, קירות ממ"ד-ממ"ק, מחסנים, חדר אשפה, מתקנים טכניים, מדרגות, מעלית וכיוצ"ב.

### 6.1.8 תכנית מס' רח/2000/ג/4 - קירוי פרגולות לסככות

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7201 מיום 9.2.2016.

מטרת התכנית קביעת הוראות בדבר בניית סככות במקום בו מותרת בניית פרגולה. התכנית קובעת, בין היתר, כי בכל מקום בו מותרת פרגולה ניתן יהיה לקרות אותה לכדי סככה בהתאם להנחיות העיצוביות.

### 6.1.9 רישוי

בתיק הבניין הסרוק במערכת המידע ההנדסי של עיריית רחובות נרשם כי ניתן היתר בניה מס' 20180221 מיום 9.7.2018 להריסת שני מבנים קיימים והקמת גדר היקפית. דף ההיתר לא סרוק.

## 6.2 מצב חדש

### 6.2.1 תכנית מס' רח/מק/550/ב/12/ב (414-0685511) - ויצמן 5 רחובות

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8699 מיום 17.2.2020 ובעיתונות<sup>3</sup> מיום 20.2.2020.

התכנית חלה על שטח של 1.140 דונם, המהווה את חלקה 1398 בגוש 3703.

מטרת התכנית יצירת מסגרת תכנונית להקמת בנין מגורים.

התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים ד' עם חזית מסחרית לרחוב ויצמן וקבעה זכויות והוראות בניה כמפורט להלן:

שטח קרקע- 1,140 מ"ר.

שימושים- מגורים ומסחר. השימוש המסחרי לא יהווה מטרד לשימוש המגורים.

שטח בניה למגורים- 2,364 מ"ר עיקרי. 1,224 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת.

השטח העיקרי עפ"י החישוב הבא- 1,980 מ"ר עפ"י תכנית

רח/550/ב/12 + 228 מ"ר תוספת זכויות עפ"י סעיף 62א(א) סעיף

קטן 16א (20% משטח המגרש) + 276 מ"ר מרפסות (12 מ"ר

ליח"ד) – 120 מ"ר עבור שימוש מסחרי בחזית הבניין.

<sup>3</sup> המועד האחרון של הפרסום בעיתונות.

## רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

<p>מ"רפסות- ניתן יהיה לבנות מרפסת מקורה לכל יח"ד ביציאה מחדר המגורים בשטח ממוצע של 12 מ"ר.</p>	
<p>שטח בניה למסחר- 120 מ"ר עיקרי. 30 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת.</p>	
<p>מרתפים- למגורים. 2,736 מ"ר (80% לקומה ועד 3 קומות). עפ"י תכנית רח/2000/ב/6.</p>	
<p>תכסית- 70%.</p>	
<p>צפיפות- 23 יח"ד, מתוכן 5 יח"ד קטנות בשטח של 80 מ"ר כולל ממ"ד.</p>	
<p>קומות- קרקע + 6 מעל 3 קומות מרתף.</p>	
<p>קווי בניין- קדמי ואחורי 5 מ'. צידי 3 מ'.</p>	
<p>שטח גינון- 20%. שטח הגינה של דירות הגן לא ילקח במניין שטחי הגינון הנדרשים.</p>	
<p>תנאי למתן היתר- בין היתר, ביצוע הפיתוח בחזית הרחובות על חשבון מבקש ההיתר בתיאום עם מהנדס העיר.</p>	
<p>חניה- תהיה בתחום המגרש. בהתאם למאזן חניה שבנספח התנועה המנחה נדרשים למגורים 35 מקומות חניה ל-23 יח"ד ו-2 חניות נכים ולמסחר 4 מקומות חניה (מתוכם 3 פרטי ו-1 מסחרי) וחנית נכים אחת.</p>	
<p>נספח בינוי- קיים נספח בינוי מנחה.</p>	

### 6.2.2 תכנית בקשה להיתר

הוצגה בפני תכנית בקשה להיתר להקמת בנין מגורים בן 7 קומות הכולל מסחר בקומת הקרקע ושתי קומות מרתף. הבניין בחלוקה ל-25 יח"ד. להלן שטחי הבניה המבוקשים:

שטח עיקרי

שטח עיקרי במ"ר				קומה
סה"כ	מרפסות	מגורים	מסחר	
217.56		97.57	119.99	קרקע
401.56	53.86	347.70		א'
403.60	53.86	349.74		ב'
403.60	53.86	349.74		ג'
403.60	53.86	349.74		ד'
388.51	57.07	331.44		ה'
322.80	26.94	295.86		ו'
117.54		117.54		ז'
2,658.77	299.45	2,239.33	119.99	סה"כ

עמוד 7 מתוך 25

ר'ח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)  
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

**רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה**

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

שטח שירות

מ"רפסות לא מקורות במ"ר	שטח שירות במ"ר								קומה
	סה"כ	קומת עמודים מפולשת	חניה	מעברים	חדרי מדרגות	מחסנים	מתקנים ומע' טכניות	ממ"ד	
	1,034.99		898.81	59.59	14.66	5.55	56.38		מרתף 2-
	557.76		463.50	49.01	14.95	25.30	5.00		מרתף 1-
	354.73	162.53		676.68	19.96	535.03	35.45	425.08	קרקע
29.05	125.63			51.88	22.88			50.87	א'
	125.63			51.88	22.88			50.87	ב'
	125.63			51.88	22.88			50.87	ג'
	125.63			51.88	22.88			50.87	ד'
	125.63			51.88	22.88			50.87	ה'
75.31	101.30			40.09	22.88			38.33	ו'
134.15	61.81			25.68	23.24			12.89	ז'
238.51	2,738.74	162.53	1,362.31	510.45	210.09	65.88	96.83	330.65	סה"כ

התכנית כללה בקשה להקלות הבאות:

- א. תוספת שטחים בסך 153.1 מ"ר<sup>7</sup> כהקלה לפי הוראת שעה לתוספת שטחים. ההקלה אושרה ביום 29.12.2020.
  - ב. תוספת קומה כך שיהיו 8 קומות. ההקלה אושרה ביום 29.12.2020.
  - ג. תוספת יח"ד בשיעור 10%, 25 יח"ד במקום 23 יח"ד. ההקלה אושרה ביום 29.12.2020.
  - ד. הקלה של 10% מקווי הבניין הצידיים מ-3 מ' ל-2.7 מ'. ההקלה אושרה ביום 29.12.2020.
  - ה. הקלה לניוד שטחי שירות בין הקומות. ההקלה אושרה ביום 17.3.2021.
  - ו. הקלה לדירות קטנות בשטח קטן מ-80 מ"ר. ההקלה אושרה ביום 30.8.2021.
- ועדת משנה-רישוי דנה בבקשה להיתר בישיבתה מס' 2021008 מיום 30.8.2021 והחליטה לאשרה בתנאים.
- ביום 13.2.2022 ניתן היתר בניה מס' 20200324.

<sup>4</sup> מתוכו 12.54 מ"ר מיוחס למסחר.

<sup>5</sup> מתוכו 11.43 מ"ר מיוחס למסחר.

<sup>6</sup> מתוכו 6 מ"ר מיוחס למסחר.

<sup>7</sup> בפועל התבקש 151.33 מ"ר.

עמוד 8 מתוך 25

ר'ח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)  
 טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com



# רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

### 7. הזכויות בנכס

#### 7.1 נסח רישום

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות, אשר הופק באמצעות האינטרנט, מיום 11 אפריל 2022, עולה כי חלקה 1398 בגוש 3703, בשטח של 1,153 מ"ר. החלקה בבעלות אליבא נדל"ן בע"מ, בשלמות. ביום 15.12.2021 נרשמה הערה על ייעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות. ראה בקשה מיום 28.11.2021 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין.

#### 7.2 הסכם רכישה

הוצג בפניי העתק הסכם רכישה מיום 7 יולי 2016, לפיו נרכש הנכס נשוא השומה תמורת סך של 13,000,000 ₪.

### 8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

השבחה בשומת המבקשת	השבחה בשומת המשיבה		מועד קובע	תיאור
	מימוש חלקי	מימוש מלא		
לא חלה השבחה	₪ 2,557,811	₪ 2,625,661	6.3.2020 <sup>8</sup>	רח/מק/550/ב/12/ב (414-0685511)
לא חלה השבחה	-	₪ 852,000	29.12.2020	הקלות

#### 8.1 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

##### 8.1.1 תרומת אישור תכנית מס' רח/מק/550/ב/12/ב לשווי הנכס

###### מצב קודם

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	סה"כ שטח במ"ר אקו'
דירת גן	110.0	1.00	110.0
חצר דירת גן	75.5	0.20	15.1
מגורים בקומות טיפוסיות	1,650.0	1.00	1,650.0
מגורים בקומות חלקיות	220.0	1.20	264.0
חדרי יציאה לגג	80.0	1.50	120.0
קירווי פרגולות (30 מ"ר x 5 יח"ד) <sup>9</sup>	150.0	0.08	12.0
מרפסות	216.0	0.60	129.6
מחסנים	144.0	0.50	72.0
סה"כ שטח אקוויוולנטי			2,372.70

<sup>8</sup> 15 יום מהפרסום האחרון בעיתונות. בשומת המשיבה 4.3.2020.

<sup>9</sup> לטענת שמאי המשיבה, עפ"י תכנית רח/2000/ג/4 ובהתחשב בשומת השבחה קודמת.

עמוד 9 מתוך 25

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)  
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

**רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה**

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

שווי מ"ר מבונה	₪ 4,800
שווי מצב קודם	₪ 11,388,960

**מצב חדש**

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	שווי
שטח עיקרי למסחר	120.0	1.00	₪ 11,200	₪ 1,344,000
שטח שירות למסחר	30.0	0.70		₪ 235,200
מגורים	2,088.0	1.00	₪ 5,300	₪ 11,066,400
חצר דירת גן	75.5	0.20		₪ 80,030
מרפסת גג	238.5	0.25		₪ 316,026
קירוי פרגולות (30 מ"ר x 3 יח"ד) <sup>10</sup>	90.0	0.08		₪ 38,160
מרפסות	276.0	0.60		₪ 877,680
מחסנים	172.5	0.50		₪ 457,125
סה"כ				₪ 14,414,621
תוספת עלות שולית ל-8 מקומות חניה למגורים (50%)				₪ 400,000 <sup>11</sup>
שווי מצב חדש				₪ 14,014,621

**סיכום**

שווי מצב חדש	₪ 14,014,621
שווי מצב קודם	₪ 11,388,960
<b>השבחה מלאה במועד הקובע</b>	<b>₪ 2,625,661</b>
<b>השבחה במימוש חלקי (97.41%)</b>	<b>₪ 2,557,811</b>

**קיזוז היטל השבחה ששולם עבור תכנית בקשה להיתר קודמת**

<b>השבחה במימוש חלקי (97.41%)</b>	<b>₪ 2,557,811</b>
היטל השבחה במימוש חלקי	₪ 1,278,906
היטל השבחה ששולם במסגרת תכנית בקשה להיתר קודמת	(₪ 648,658)
יתרת היטל השבחה לתשלום במימוש חלקי	₪ 630,247

<sup>10</sup> לטענת שמאי המשיבה, עפ"י תכנית רח/4/2000 ובהתחשב בשומת השבחה קודמת.

<sup>11</sup> 400,000 ₪ = 8 x 50,000 ₪.

עמוד 10 מתוך 25

ר' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)  
 טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

**רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה**

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

**8.1.2 תרומת אישור ההקלות לשווי הנכס**

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	סה"כ שטח במ"ר אקו'
תוספת שטח למגורים	151.3	1.0	151.3
תוספת שטח למרפסות (בגין תוספת 2 יח"ד בהקלה)	24.0	0.6	14.4
שטח חורג מקווי בניין	60.0	0.2	12.0
סה"כ שטח אקוויוולנטי			177.7
שווי מ"ר מבונה			₪ 5,300
תוספת עלות שולית ל-3 מקומות חניה למגורים (30%)			(₪ 90,000)
השבחה במועד הקובע			₪ 851,810
השבחה במועד הקובע במעוגל			₪ 852,000

**8.2 שומת בעלת הזכויות בנכס - המבקשת**

**8.2.1 תרומת אישור תכנית מס' רח/מק/550/ב/12/ב לשווי הנכס**

לעמדת שמאי המבקשת לא חלה השבחה בגין אישור תכנית מס' רח/מק/550/ב/12/ב שכן השווי במצב הקודם גבוה מהשווי במצב החדש. לביסוס טענתו הציג את התחשיב הבא:

**מצב קודם**

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
אחסנה במרתף	100	0.50	50
קומת עמודים מפולשת	96	0.30	29
ממ"ד	273	1.00	273
מגורים בקומת קרקע	72	1.00	72
מגורים בקומות	2,304	1.00	2,304
חדרים על הגג	160	1.50	240
מרפסות גג	188	0.25	47
מרפסות	207	0.60	124
סה"כ	3,400		3,139
שווי מ"ר מבונה			₪ 5,300
עלות עודפת לחניה (25 x 105,000 ₪)			(₪ 2,625,000)
שווי מצב קודם			₪ 14,040,436

עמוד 11 מתוך 25

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)  
 טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

**רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה**

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

**מצב חדש**

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
אחסנה למגורים	54	0.50	27
קומת עמודים מפולשת	163	0.30	49
ממ"ד	331	1.00	331
מגורים בקומת קרקע	98	0.90	88
שטח עיקרי למסחר	120	1.00	120
שטח שירות למסחר	30	0.60	18
מגורים בקומות	1,873	0.90	1,686
דירת גג	118	1.35	159
מרפסות גג	239	0.25	60
מרפסות	299	0.60	180
סה"כ	3,324		2,716
שווי מ"ר מבונה			₪ 5,300
הפחתה לשימושים מעורבים והגדלת צפיפות		0.9	
עלות עודפת לחניה (₪ 105,000 x 39.5)			(₪ 4,147,500)
שווי מצב חדש			₪ 8,809,220

**סיכום**

שווי מצב קודם	₪ 14,040,436
שווי מצב חדש	₪ 8,809,220

**8.2.2 תרומת אישור ההקלות לשווי הנכס**

לעמדת שמאי המבקשת לא חלה השבחה בגין אישור ההקלות שכן השווי במצב הקודם גבוה מהשווי במצב החדש. לביסוס טענתו הציג את התחשיב הבא:

**מצב קודם**

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
מרתף חניה	1,109	0.4	444
אחסנה במרתף	100	0.50	50
קומת עמודים מפולשת	96	0.30	29
ממ"ד	273	1.00	273
מגורים בקומת קרקע	72	1.00	72
מגורים בקומות	2,304	1.00	2,304
חדרים על הגג	160	1.50	240

עמוד 12 מתוך 25

**רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה**

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

47	0.25	188	מרפסות גג
124	0.60	207	מרפסות
3,582		4,509	סה"כ
5,301 ₪	שווי מ"ר מבונה		
(2,625,000 ₪)	עלות עודפת לחניה (25 x 105,000 ₪)		
16,363,182 ₪	שווי מצב קודם		

**מצב חדש**

שטח במ"ר אקוי	מקדם שווי	שטח במ"ר	תיאור
545	0.4	1,362	מרתף חניה
27	0.50	54	אחסנה
49	0.30	163	קומת עמודים מפולשת
331	1.00	331	ממ"ד
88	0.90	98	מגורים בקומת קרקע
120	1.00	120	שטח עיקרי למסחר
9	0.30	30	שטח שירות למסחר
1,686	0.90	1,873	מגורים בקומות
159	1.35	118	דירת גג
60	0.25	239	מרפסות גג
180	0.60	299	מרפסות
136	0.90	151	תוספת שטח מגורים בהקלה
14	0.60	24	תוספת שטח מרפסות בהקלה
12	0.20	60	תוספת שטח עיקרי כתוצאה מהקטנת קווי בניין
3,414		4,920	סה"כ
5,301 ₪	שווי מ"ר מבונה		
(4,305,000 ₪)	עלות עודפת לחניה (41 x 105,000 ₪)		
0.9	הפחתה לשימושים מעורבים והגדלת צפיפות		
12,414,319 ₪	שווי מצב חדש		

**סיכום**

16,363,182 ₪	שווי מצב קודם
12,414,319 ₪	שווי מצב חדש

עמוד 13 מתוך 25

ר' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)  
 טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

# רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

## 9. דיון והכרעה בטיעוני הצדדים

להלן עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

### 9.1 תרומת אישור תכנית מס' רח/מק/550/ב/12/ב לשווי הנכס

לטענת שמאי המשיבה התכנית תורמת לשווי הנכס וחלה חובת תשלום היטל השבחה בגינה. לטענת שמאי המבקשת אין מקום לחיוב בהיטל השבחה בגין אישור התכנית שכן שווי הנכס במצב הקודם גבוה משווי הנכס במצב החדש.

#### 9.1.1 אומדן שווי הנכס במצב הקודם

##### טיעוני המבקשת

לעמדת שמאי המבקשת שווי הנכס במצב הקודם צריך לשקף את שווי הזכויות שאושרו במסגרת תכנית בקשה להיתר קודמת לגביה שולם היטל השבחה, לרבות ההקלות שאושרו במסגרתה לתוספת שטח, תוספת יח"ד, תוספת קומה והקטנת קווי בניין. לפיכך שגו שמאי המשיבה בעת שקבעו את שווי המצב הקודם בהתבסס על הזכויות לפי תכניות שבתוקף, בהתעלם מתכנית הבקשה להיתר הקודמת שאושרה ושולם בגינה היטל השבחה.

בשומת המבקשת טען השמאי כי בשנת 2018 התקבל היתר בניה בגינו שולם היטל השבחה. לביסוס טענתו הציג תכתובת של דואר אלקטרוני עם גב' אושרה אבידר מנהלת מחלקת מנהל הנדסה ברחובות מיום 21.2.2022 לפיה "לאחר שיחה עם היועץ המשפטי מר יעקב ברכה, בקשתכם לתיקון שומה נדחית. התשלום הראשון הינו בגין ההקלות הראשונות והוצאת ההיתר משנת 2018. כל עוד היתר הבניה לא בוטל ולא פג תוקפו, לא קמה כל עילה לביצוע השבה כל שהיא. לא כל שכן מעולם לא דרשתם השבה כל שהיא ולפיכך לא קמה זכאות לתשלום ריבית פיגורים. אין באמור כדי לגרוע מכל טענה נוספת בעניין היה וסוגיה זו תבוא לפתחה של ערכאה מוסמכת". לעמדת שמאי המבקשת ההתכתבות מעידה על כך שהוצא היתר בניה בגין תכנית הבקשה להיתר הקודמת. השמאי הפנה לבג"ץ 7009/04 עיריית הרצליה ואח' נ' היועץ המשפטי לממשלה ואח' שם דן בית המשפט, בין היתר, בהגדרה "מימוש זכויות" וקבע שקבלת היתר בניה מהווה אחד משלושת האירועים אשר בהתרחשם נהנה בעל המקרקעין או חוכרם מהתכנית שאושרה, "התעשרות" שאותה יש לחלוק עם הציבור. יצוין שבמסגרת הדיון שנערך בפני חזר בו שמאי המבקשת מהטענה כי התקבל היתר בניה בגין תכנית הבקשה להיתר האמורה. השמאי חזר וטען כי בחינת ההשבחה צריכה להיערך תוך השוואה בין שתי הבקשות להיתר. היזם שילם היטל השבחה על סל זכויות גדול יותר מזה שמימש.

לטענת שמאי המבקשת גישת המשיבה לקיזוז היטל השבחה ששולם בעבר מסך היטל ההשבחה במועד הקובע נוגדת את הלכת פמיני<sup>12</sup> ויוצרת עיוות. מאחר ובעל הזכויות שילם את היטל ההשבחה בגין הבקשה להיתר, בשומת ההשבחה היה צריך להביא בחשבון את הזכויות שנתבקשו בבקשה להיתר בגין שולם היטל ההשבחה כזכויות

<sup>12</sup> רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

# רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

קיימות במצב הקודם. אומדן שווי הזכויות במצב הקודם לשיטת המבקשת מפורט בסעיף 8.2.1 לעיל.

### טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה הובאו בחשבון במצב הקודם זכויות הבנייה המוקנות מכוח תכניות שבתוקף. זאת כמפורט בסעיף 8.1.1 לעיל. הובאו בחשבון מקדמי השווי הבאים: מגורים 1.0, מגורים בקומות החלקיות 1.2, חדרי יציאה לגג מגלמים מרפסת גג 1.5, מרפסות 0.6, חצר מיוחסת לדירת גן 0.2, פרגולות מקורות ל-5 יח"ד (דירת גן ו-4 דירות בקומות עליונות חלקיות) לפי 30 מ"ר ליח"ד 0.08 מעל חצר/מרפסת.

בהתחשב בכך שהמימוש המבוקש הוא בדרך של היתר בניה הקמת ממ"דים פטורה מתשלום היטל השבחה מכח סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ולפי העקרון שנקבע בערר (י-ס) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים.

בהתייחס לעמדת שמאי המבקשת טענו שמאי המשיבה כי אין מקום להביא בחשבון זכויות בניה שנתבקשו בתכנית בקשה להיתר קודמת שכן מעולם לא ניתן היתר בניה בגינה כנטען בשומת המבקשת. לטענת שמאי המשיבה תכנית הבקשה להיתר הקודמת בגינה שולם היטל השבחה כללה בקשה להריסת שני מבנים קיימים. בשנת 2018, לאחר הוצאת שומת השבחה בגין תכנית הבקשה להיתר האמורה, ניתן היתר בניה להריסת שני מבנים קיימים והצבת מבנה יביל לתקופה הבנייה והקמת גדר היקפית כמפורט בסעיף 6.1.9 לעיל. במידה ואכן התקבל היתר להריסת שני המבנים הקיימים במסגרת תכנית הבקשה להיתר הקודמת, מדוע התבקש היתר כאמור בשנית. שמאי המבקשת לא הציג היתר בניה שניתן בגין תכנית בקשה להיתר קודמת. ההתכתבות שהוצגה על ידי שמאי המבקשת אינה מהווה אסמכתא לקבלת היתר בניה.

יתרה מזו, תכנית הבקשה להיתר הקודמת כללה הקלות אשר פקעו שכן לא מומשו. הקלות שאושרו מוגבלות בזמן ואינן מהוות זכויות מוקנות. לאור האמור לעיל, קבעו שמאי המשיבה כי יש לקזז את היטל השבחה ששולם בגין תכנית הבקשה הקודמת. כך עשו בתחשיבם.

לטענת המשיבה כפי שניתן להתרשם מהתכתבות, המבקשת בעצמה ביקשה השבה של ההיטל ששילמה, זאת בתוספת ריבית והצמדה, אף על פי שלא ביקשה זאת קודם לכן.

### הכרעה

המחלוקת העיקרית בין הצדדים נסובה סביב השאלה האם בבחינת ההשבחה בגין אישור התכנית יש להביא בחשבון את סל הזכויות הכלול בתכנית הבקשה להיתר הקודמת בגינה שולם היטל השבחה, כמצב קודם, משל היו זכויות מוקנות.

לא קיבלתי את עמדת המבקשת בעניין זה. תכנית בקשה להיתר אשר לא מומשה בסופו של יום ובמיוחד כזו הכוללת הקלות שתוקפן פג, אינה מהווה מצב קודם לצורך חישוב היטל השבחה. בחינת ההשבחה צריכה להיערך תוך השוואת שווי זכויות הבניה בתכנית החדשה אל מול שווי הזכויות המוקנות במצב הקודם. לא זו אף זו, איני סבורה כי בסמכותי להפחית את הסכום ששולם כהיטל מסך החיוב בהליך הנדון כפי שנעשה

עמוד 15 מתוך 25

ר'ח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)  
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

# רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

בשומת המשיבה. דרך המלך היא שהמשיבה תשיב למבקשת את התשלום ששולם על ידה בגין תכנית הבקשה שלא מומשה.

בעניין זה אבקש להפנות להחלטה בערר 8001/01/18 עמית לשם נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון. לפיכך, בשומה זאת לא יובא בחשבון התשלום האמור. במצב הקודם יובאו בחשבון הזכויות המוקנות מכוח תכניות שבתוקף. בהתאם לתכנית מס' רח/550/ב/12 מותרת בניית 18 יח"ד בשטח עיקרי של 110 מ"ר מתוכן יח"ד אחת בקומת הקרקע. בהתחשב בפרוגרמה של שלוש דירות בקומה נותרות שתי דירות גג בשטח עיקרי של 110 מ"ר. זאת כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

### 9.1.2 אומדן שווי הנכס במצב החדש

#### טיעוני המבקשת

בשומת המבקשת הובא בחשבון השטח העיקרי למסחר במקדם שווי 1.0 ביחס למגורים. שטח השירות למסחר הובא בחשבון במקדם שווי 0.6. שטח המגורים למעט בדירות הגג הובא בחשבון במקדם שווי 0.9 (בהתחשב בעירוב שימושים) ומרפסות במקדם שווי 0.6. דירות הגג במקדם שווי 1.35 ומרפסות הגג במקדם 0.25. השמאי הביא בחשבון את שטח הממ"דים במקדם שווי 1.0. כן ייחס מקדם שווי 0.3 לקומת העמודים המפולשת. השמאי הביא בחשבון מחסנים בשטח 54 מ"ר במקדם שווי 0.5.

מכלל השטח האקוויולנטי שהתקבל בתחשיבו הביא בחשבון מקדם הפחתה 0.9 בגין שימושים מעורבים של מסחר ומגורים והגדלת צפיפות.

בשומת המבקשת נקבע שווי מ"ר מבונה דומה בשני מצבי התכנון.

בשומת המבקשת הובאה בחשבון עלות עודפת לחניה בסך 105,000 ₪ למקום חניה בגין 39.5 מקומות חניה תת קרקעיים. בשומה מכרעת בגו"ח 3703/1495 (רחוב אחד העם 10) הובאה בחשבון עלות עודפת דומה ליח"ד. בשומה המכרעת קיבל השמאי המכריע את הסכמת הצדדים בעניין זה. במסגרת הדיון שנערך בפני הפנה שמאי המבקשת לשומה מכרעת בגו"ח 3703/321 (רחוב גורודסקי 15) בה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 5,700 ₪ נכון למועד קובע לחודש דצמבר 2018 ובנוסף הופחתה עלות עודפת לחניה בסך 2,150 ₪ למ"ר חניון מתוכנן בהתחשב במספר חניות עוקבות ומכפילי חניה.

לטענת שמאי המבקשת בתכנית הבקשה הקודמת מוקמו 14 חניות על קרקעיות ו-25 חניות תת קרקעיות ואילו במימוש הנדון נתבקשו 41 מקומות חניה במרתף וזאת כתוצאה מתוספת שימוש מסחר בקומת הקרקע. בדיון שהתקיים בפני טען כי מספר מקומות החניה שנוספו בקומת המרתף בהתחשב בשימוש המסחר הוא 3.

#### טיעוני המשיבה

מהות ההשבחה תוספת שטחי בניה ותוספת שימוש למסחר בקומת הקרקע. בשומת המשיבה הובא בחשבון השטח העיקרי למסחר בערך המשקף מקדם שווי 2.1 ביחס למגורים. שטח השירות למסחר הובא בחשבון במקדם שווי 0.7 משווי מסחר.

עמוד 16 מתוך 25

ר' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)  
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com



# רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

כלל שטח המגורים הובא בחשבון במקדם שווי 1.0, מרפסות במקדם שווי 0.6, מרפסות הגג במקדם 0.25 וחצר דירת הגן במקדם 0.2. מחסנים בשטח 172.5 מ"ר הובאו בחשבון במקדם שווי 0.5 ופרגולות מקורות במקדם 0.08. בשומת המשיבה הובא בחשבון קירוי פרגולות בשטח של 30 מ"ר בגין 3 יח"ד (דירת גן ו-2 דירות בקומות חלקיות עליונות). לטענת שמאי המשיבה זאת בהתבסס על תכנית רח/2000/ג/4 ובהתחשב בשומת השבחה קודמת.

יצוין כי שווי מ"ר מבונה במצב החדש שנקבע בשומת המשיבה משקף מקדם 1.1 ביחס לשווי מ"ר מבונה במצב הקודם וזאת בהתחשב במרכיב שוליות במצב הקודם. שכן שטח דירה ממוצע במצב הקודם גדול משטח דירה ממוצע במצב החדש.

בהתחשב במימוש בדרך של היתר בניה לא הובא בחשבון שטח הממ"דים. לטענת שמאי המשיבה לא הביאו בחשבון בשומתם שווי זכויות לחדרי גג במצב החדש וזאת בהתאם לנקבע בערר (מרכז) 188/15 בנימין קורן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רחובות. זכויות הבניה בגגות חלקיים לפי תכניות רח/2000/ג/2 ו- רח/מק/2000/ג/3 מהוות "זכויות מותנות" שחלה עליהן הלכת אליק רון. ככל שתתבקש בעתיד בניה מכוח תכניות אלו, יחול היטל השבחה בגין הזכויות המבוקשות.

לטענת שמאי המשיבה תוספת 5 יח"ד (מ-18 יח"ד ל-23 יח"ד) גררה תוספת של 8 מקומות חניה. בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות עודפת בסך 50,000 ₪ לכל מקום חניה שנוסף. שווי שלושת מקומות החניה למסחר שנוספו מכסים את עלות הקמתם. שמאי המשיבה ציינו כי השווי שקבעו מגלם חניה תת קרקעית. יחד עם זאת ולמען הזהירות הביאו בחשבון הפחתת עלות עודפת שולית נוספת לתוספת יח"ד. בשומה המכרעת אליה הפנה שמאי המבקשת לא ברור אם הופחתה עלות עודפת בעת החילוץ משווי מ"ר בנוי למבונה.

לטענת שמאי המשיבה אין מקום להפחתה נוספת בגין עירוב שימושים, לה טען שמאי המבקשת, שכן בקביעת ערכי השווי הובאה בחשבון הפחתה כאמור. אין מקום לייחס שווי לשטח שירות (כגון קומת עמודים מפולשת), כששומת המבקשת, שכן תרומתו של השטח מגולמת בערכי השווי.

נשאלת השאלה מדוע יזמו את תכנית רח/מק/550/ב/12/ב המהווה תכנית נקודתית אם היא פוגעת בשווי הנכס.

### הכרעה

במצב החדש יובאו בחשבון הזכויות המוקנות מכוח תכנית מס' רח/מק/550/ב/12/ב. בהתאם לתכנית מס' רח/מק/550/ב/12/ב מותרת בניית 23 יח"ד (מתוכן 5 יח"ד בשטח דירתי של 80 מ"ר. יתרת יח"ד בשטח דירתי של כ-109 מ"ר) ומסחר בקומת הקרקע. ערך השווי למסחר ייבחן בסעיף 9.3 להלן.

בהתחשב בכך שהמימוש המבוקש הינו בדרך של היתר בניה ובעקרון שנקבע בעניין חשד הובא בחשבון כי הקמת ממ"דים פטורה מתשלום היטל השבחה, בדומה לשומת המשיבה.

עמוד 17 מתוך 25

ר' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)  
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

## רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

קיבלתי את עמדת המשיבה כי אין לייחס לזכויות הבניה לשטחי שירות תרומה נפרדת לשווי, שכן קיומם מגולם בערכי השווי.

במסגרת תכנית הבקשה להיתר דנן מבוקשות שתי דירות גג, האחת בקומה ו' והשנייה בקומה ז' בשטח של 117.5 מ"ר עיקרי כל אחת מהן ודירת גן אחת בשטח של 97.57 מ"ר עיקרי. גם במצב הקודם הובאו בחשבון כאמור שתי דירות גג ודירת גן אחת. לאור האמור לעיל ובהתחשב בשטח דירות הגג והגן המבוקשות בחינת ההשבחה תיערך תוך השוואת סך השטח העיקרי למגורים בשני מצבי התכנון ללא הפעלת מקדמי שווי גבוהים יותר לדירות הגג והגן.

שמאי המבקשת קבע ערך דומה למ"ר מבונה בסיסי בשני מצבי התכנון. יחד עם זאת קבע מקדם שווי 0.9 לשווי הדירות במצב החדש ביחס לשווי הדירות במצב הקודם בהתחשב בעירוב שימושים בבניין. כן, הפעיל מקדם הפחתה דומה על כלל השטח האקוויוולטי בגין עירוב השימושים והגדלת הצפיפות. בשומת המשיבה נקבעו ערכי שווי שונים למ"ר מבונה בשני מצבי התכנון, המשקפים מקדם 1.1 במצב החדש ביחס לשווי מ"ר מבונה במצב הקודם וזאת בהתחשב במרכיב שוליות במצב הקודם. שכן שטח דירה ממוצע במצב הקודם גדול משטח דירה ממוצע במצב החדש.

במצב הקודם הבניין משמש למגורים בלבד, הבניין בחלוקה ל-18 יח"ד בשטח של 122 מ"ר, הצפיפות הקומתית היא 3 דירות לקומה סטנדרטית. במצב החדש שימוש מעורב של מסחר לצד מגורים, הבניין בחלוקה ל-23 יח"ד, מתוכן 5 יח"ד בשטח דירתי של 80 מ"ר ו-18 יח"ד בשטח דירתי ממוצע של 109 מ"ר, הצפיפות הקומתית היא 4 דירות לקומה סטנדרטית. בחנתי נתוני מכירה של דירות בחלקה הנדונה ובסביבתה. בשקלול כלל המרכיבים האמורים אני קובעת ערך דומה בשני מצבי התכנון.

בשומת המבקשת הובאה בחשבון מלוא עלות הקמת חניה תת קרקעית ובסה"כ, 105,000 ₪ למקום חניה, כעלות עודפת. זאת כקביעת השמאי המכריע בגו"ח 3703/1495 עפ"י הסכמת הצדדים באותו ההליך. בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות עודפת לחניה בסך 50,000 ₪. בהתחשב במיקום הנכס באזור הסמוך לרחוב הרצל, ובו מצוקת חניה, אני סבורה כי שווי חניה מתקזז עם עלות הקמתה וכי אין להביא בחשבון עלות עודפת לחניה.

### 9.1.3 שיעור המימוש

#### טיעוני המבקשת

שומת המבקשת נערכה כאמור תוך השוואת שווי זכויות הבניה המבוקשות לשווי זכויות הבניה שנתבקשו בתכנית הבקשה להיתר הקודמת.

# רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

### טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי המימוש הנדון מהווה מימוש חלקי של תכנית מס' רח/מק/550/ב/12/ב. שיעור המימוש החלקי לשיטתה הוא 1397.41%. זאת בהתחשב במימוש החלקי המבוקש למחסנים ובינוי ללא קירוי פרגולות.

### הכרעה

הפער בין הזכויות המוקנות במצב החדש לבין הזכויות המבוקשות למימוש נובע ממימוש חלקי של שטח המחסנים ומבינוי ללא קירוי של פרגולות. ניתן לממש שטח למחסנים בסך 172.5 מ"ר בעוד מבוקש מימוש של 54.45 מ"ר בלבד. בשומת המשיבה נבחן שיעור המימוש המבוקש בהתאם לעיקרון שנקבע בהחלטת ועדת הערר בעניין פרידה קלמן<sup>14</sup>. אני סבורה כי במקרה הנדון יש לבחון את שיעור המימוש הראוי בהתאם לעיקרון שנקבע בפסק הדין בעניין זעירא<sup>15</sup>, לפיו מקום בו התכנית המשביחה מוסיפה זכויות מהסוג הקיים במקרקעין באופן טכני שיעור המימוש החלקי יחושב כיחס בין ההשבחה החלקית (ההפרש בין היתר הבנייה לבין המצב התכנוני הקודם) לבין ההשבחה המלאה (ההפרש בין התכנית המשביחה לבין המצב התכנוני הקודם).

### 9.2 תרומת אישור ההקלות לשווי הנכס

הצדדים מסכימים כי לא חלה השבחה עקב אישור ההקלות הבאות: הקטנת שטח יח"ד קטנה מתחת ל-80 מ"ר דירת<sup>16</sup> וניוד שטחי שירות בין הקומות. בחנתי וקיבלתי את הסכמת הצדדים במקרה הנדון בנוגע לשתי ההקלות האמורות. לעמדת שמאי המשיבה ההקלה לתוספת קומה לא מומשה. בשומת הצדדים לא נבחנה ההשבחה בגין ההקלה האמורה. בחנתי ומצאתי כי במצב הקודם ניתן להקים בנין הכולל 7 קומות כולל קומת קרקע. בפועל מבוקש להקים בנין הכולל 8 קומות מעל קומת קרקע. לאור האמור נבחנה על ידי השבחה בגין הקלה לתוספת קומה.

לטענת שמאי המשיבה ההקלות תרמו לשווי הנכס. לטענת שמאי המבקשת לא חלה השבחה בגין אישור ההקלות שכן שווי הנכס במצב הקודם גבוה משווי הנכס במצב החדש.

### טיעוני המבקשת

בחינת ההשבחה בשומת המבקשת נערכה תוך השוואת שווי השטח המבוקש בתכנית הבקשה להיתר לשווי הזכויות בתכנית הבקשה להיתר בגינה שולם היטל השבחה (מצב הקודם לתכנית מס' רח/מק/550/ב/12/ב לשיטת המבקשת), בתוספת שטח מרתף חניה של 1,109 מ"ר במקדם שווי 0.4 כמפורט בסעיף 8.2.2 לעיל.

בשומת המבקשת הובאה בחשבון עלות עודפת לחניה בסך 105,000 ₪ בגין 41 מקומות חניה תת קרקעיים במצב החדש ובגין 25 מקומות חניה תת קרקעיים במצב הקודם.

<sup>13</sup> בשומת המשיבה הובא בחשבון במצב החדש שטח אקוויוולנטי של 2,562.8 מ"ר אקו' בעוד שהשטח האקוויוולנטי שמומש הוא 2,496.6 מ"ר אקו'.

<sup>14</sup> ערר (י-ם) 289/11 הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' פרידה קלמן ואח'.

<sup>15</sup> עמ"נ (י-ם) 17069-03-15 דוד זעירא נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

<sup>16</sup> מבוקשות 6 דירות קטנות - 5 דירות בשטח דירתי של 74.33 מ"ר ודירה אחת בשטח 80 מ"ר.

# רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

לטענת שמאי המבקשת בתכנית הבקשה הקודמת תוכננו 14 מקומות חניה על קרקעיות ו-25 חניות תת קרקעיות ואילו במימוש הנדון נתבקשו 41 מקומות חניה במרתף וזאת כתוצאה מתוספת שימוש מסחר בקומת הקרקע. על השווי לאחר הפחתת עלות עודפת לחניה במצב החדש הופעל מקדם הפחתה בגין עירוב שימושים והגדלת צפיפות של 0.9.

### טיעוני המשיבה

שומת המשיבה נערכה בגישת הדלתא, יתרת המרכיבים בשווי דומה המתקזז. הובאה בחשבון תרומת ההקלות הבאות:

- א. תוספת שטח למגורים בסך 151.3 מ"ר במקדם שווי 1.0. ההשבחה בגין ההקלה האמורה כוללת השבחה בגין הגדלת הצפיפות מ-23 יח"ד ל-25 יח"ד.
- ב. תוספת שטח מרפסות בסך 24 מ"ר עבור שתי יח"ד שנוספו במקדם שווי 0.6.
- ג. הקטנת קווי הבניין הצדדים מ-3 מ' ל-2.7 מ'. ההקלה אפשרה שיפור תכנון של השטח החורג מקו הבניין, 60 מ"ר. הובא בחשבון מקדם שיפור תכנון של 0.2.

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי תוספת 2 יח"ד גררה תוספת של 3 מקומות חניה. בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות עודפת בסך 30,000 ₪ לכל מקום חניה שנוסף. כאמור בסעיף 9.1 לעיל, ציינו שמאי המשיבה כי השווי שקבעו מגלם הקמת חניה תת קרקעית. יחד עם זאת ולמען הזהירות הביאו בחשבון הפחתת עלות עודפת בגין חניה תת קרקעית. בהתייחס לטענת שמאי המבקשת כי ההקלות לא תרמו לשווי הנכס ואף פגעו בו, נשאלת השאלה מדוע ביקש אותן היזם.

### הכרעה

אני סבורה כי לא היה מקום להשוות את שווי הזכויות המבוקשות במצב החדש לשווי הנכס בתכנית הבקשה להיתר הבניה הקודמת כפי שנעשה בשומת המבקשת. תכנית המהווה גם לשיטתה מצב קודם לתכנית מס' רח/מק/550/ב/12. בחינת ההשבחה צריכה להיערך תוך השוואת זכויות הבניה המבוקשות הכוללת את ההקלות שאושרו לזכויות הבניה המוקנות בתכנית. במקרה הנדון קיבלתי את גישת שמאי המשיבה לבחינת תרומת ההשבחה בגישת הדלתא, שכן יתר מרכיבי הנכס דומים בשני מצבי התכנון ושווים מתקזז.

### הקלה לתוספת שטח והגדלת הצפיפות ב-2 יח"ד

אושרה הקלה לתוספת שטח של 151.33 מ"ר ולהגדלת הצפיפות ב-2 יח"ד. במצב הקודם 5 יח"ד בשטח דירתי של 80 מ"ר ו-18 יח"ד בשטח דירתי של 109 מ"ר. במצב החדש, הובאו בחשבון 5 יח"ד בשטח דירתי של 80 מ"ר, כהוראת תכנית מס' רח/מק/550/ב/12. יתרת יח"ד (20 יח"ד) בשטח דירתי של 107 מ"ר. לאור האמור תוספת השטח הובאה בחשבון במקדם שווי 1.0. תוספת 2 יח"ד גררה תוספת 2 מרפסות בשטח כולל של 23.45 מ"ר. שטח המרפסות הנוסף הובא בחשבון במקדם שווי 0.5.

עמוד 20 מתוך 25

ר'ח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)  
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

# רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

### הקלה בהקטנת קווי בניין

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם שיפור תכנון של 0.2 הנובע מהקטנת קווי הבניין. שמאי המבקשת לא חלק על המקדם ולא על השטח לחיוב, 60 מ"ר. קיבלתי את הסכמת הצדדים בעניין זה, לאחר שבחנתי את תכנית הבקשה להיתר. יצוין כי חלק מהשטח החורג מקווי הבניין הוא למרפסות. הובא בחשבון שטח חורג אקוויוולנטי.

### הקלה לתוספת קומה

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר מתוכנן בנין הכולל 8 קומות כולל קומת קרקע. בעוד שעפ"י תכנית רח/מק/550/ב/12/ב מותר להקים בנין הכולל 7 קומות כולל קומת קרקע. במסגרת ההקלות שנתבקשו נוספו 2 יח"ד. תוספת הקומה אפשרה למעשה למקם את 2 יח"ד אשר נוספו בהקלה בקומה 6, 2 קומות מעל הקומה הממוצעת, בקומה עם צפיפות של 3 יח"ד בקומה, בשונה מהקומות הסטנדרטיות. כן השפיעה על מיקום דירות הגג. מחד התאפשרה הקמת פנטהאוז יחיד בקומה שהיא קומה אחת גבוהה יותר ומאידך אחת משתי דירות הגג מוקמה בקומה עם שתי דירות נוספות במקום אחת במצב הקודם ואינה ממוקמת יותר בקומה העליונה ובכך נפגעה פרטיותה. לאור כל האמור לעיל, אני סבורה שתרומת תוספת הקומה מגולמת בהשבחה בגין תוספת שטח הבניה והגדלת הצפיפות.

## 9.3 ערכי שווי

### **עמדת המבקשת**

שמאי המבקשת העריך שווי מ"ר מבונה למגורים בשני המועדים הקובעים, 6.3.2020 ו- 29.12.2020 בסך 5,300 ₪, זאת בהתבסס על הערך שנקבע בשומה מכרעת בגו"ח 3703/1495 (רחוב אחד העם 10) נכון למועד קובע 10.1.2020. ערך דומה קבע שמאי המבקשת למסחר.

### **עמדת המשיבה**

שמאי המשיבה העריכו שווי מ"ר מבונה למגורים במועד הקובע בסך 4,800 ₪ במצב הקודם לתכנית רח/מק/550/ב/12/ב, בו שטח עיקרי ליח"ד ממוצעת הוא 110 מ"ר ובסך 5,300 ₪ במצב החדש עפ"י התכנית בו שטח עיקרי ליח"ד ממוצעת הוא כ-90 מ"ר. כן העריכו שווי מ"ר מבונה למסחר במועד הקובע בסך 11,200 ₪. שווי מ"ר מבונה במועד אישור ההקלות 5,300 ₪. בקביעת ערכי השווי למגורים התבססו שמאי המשיבה על עסקאות המכר הבאות:

גו"ח 3703/573

א. בהתאם לחוזה מכר מיום 29.11.2020 נמכר חלק של 2.69% מגו"ח 3703/573 (רחוב הרצל פינת רחוב הנשיא הראשון) תמורת 750,000 ₪. החלק שנמכר מהווה זכות לדירת 5 חדרים בקומה ראשונה בשטח של 120 מ"ר ברוטו בתוספת מרפסת בשטח של כ-12 מ"ר ברוטו וכל שיוצמד אליה (269/5712 חלקים מהחלקה). לעמדת שמאי המשיבה מדובר בשטח אקוויוולנטי של 131 מ"ר (120 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת x 0.6 + 7.5 מ"ר מחסן x 0.5) ובשווי מ"ר מבונה של כ- 5,150 ₪ מגלם הקמת חניה תת קרקעית.

ב. בהתאם לחוזה מכר מיום 9.2.2021 נמכר חלק של 2.71% מגו"ח 3703/573 (רחוב הרצל פינת רחוב הנשיא הראשון) תמורת 750,000 ₪. החלק שנמכר מהווה זכות לדירת 5 חדרים

**עמוד 21 מתוך 25**

ר' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)  
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

# רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

בקומה שנייה בשטח של 120 מ"ר ברוטו בתוספת מרפסת בשטח של כ-12 מ"ר ברוטו וכל שיוצמד אליה (271/5712 חלקים מהחלקה). לעמדת שמאי המשיבה מדובר בשטח אקוויוולנטי של 131 מ"ר (120 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת  $\times 0.6 + 7.5$  מ"ר מחסן  $\times 0.5$ ) ובשווי מ"ר מבונה של כ-5,150 ₪ מגלם הקמת חניה תת קרקעית. בהתאמה למגורים מעל מסחר וקרבה לשב"צ הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 10% לקומות 1 ו-2 (כ-4,650 ₪) ותוספת בשיעור של 2% לקומה רביעית ממוצעת (כ-4,800 ₪).

גו"ח 3704/263

ג. בהתאם לחוזה מכר מיום 24.8.2021 נמכרה גו"ח 3704/263 (רחוב הרא"ה 27) תמורת 10,800,000 ₪. על החלקה בנוי מבנה הכולל שתי דירות מגורים (בקומת קרקע ובקומת המרתף) ומחסן. בחלקה זכויות ל-17 יח"ד, 3 יח"ד בשטח דירתי של 80 מ"ר ו-14 יח"ד בשטח דירתי של 123 מ"ר. לאחר הפחתה בסך 20,000 ₪ בגין תכנון לכל יח"ד מתקבל שווי קרקע ליח"ד ממוצעת בסך 615,300 ₪. השווי מגלם הקמת שני מרתפי חניה. החלקה גובלת במוסד ציבורי מצפון ושב"צ (כולל מגרש ספורט פתוח) ממערב. הסביבה מאופיינת באוכלוסייה דתית/חרדית והאזור נחשב נחות ביחס למיקום הנכס נשוא השומה. שמאי המשיבה הביאו בחשבון התאמה למיקום בשיעור של 5% ובסה"כ 646,100 ₪ שווי קרקע ליח"ד. לעמדת שמאי המשיבה השטח האקוויוולנטי של יח"ד הוא כ-134 מ"ר (110 מ"ר + 13 מ"ר ממ"ד + 12 מ"ר מרפסת  $\times 0.6 + 7.5$  מ"ר מחסן  $\times 0.5$ ) ושווי מ"ר מבונה הוא כ-4,800 ₪.

לטענת המשיבה ערכי השווי למגורים צריכים להביא בחשבון את שטח הדירה הממוצע בשני מצבי התכנון של תכנית מס' רח/מק/550/ב/12/ב, בהתחשב במרכיב שוליות. בשומת המבקשת אין התייחסות לשטח הדירה הממוצע בשני מצבי התכנון.

בקביעת השווי למסחר התבססו שמאי המשיבה על הערך שנקבע בשומה מכרעת בגו"ח 3703/1495 (אחד העם 10) נכון למועד קובע לחודש ינואר 2020, בה נותחו עסקאות בגו"ח 3703/190. לאחר ניתוח העסקאות נקבע שווי מ"ר בנוי למסחר בסך 24,800 ₪<sup>17</sup> ושווי מ"ר מבונה בסך 12,400 ₪. לאחר הפחתה למגרש פנימי ללא חשיפה קבע השמאי המכריע שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 11,200 ₪. לעמדת שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה מסחרי למגרש פנימי ללא חשיפה ברחוב אחד העם 10 צריך להיות זהה לשווי מ"ר מבונה מסחרי עם חזית לרחוב ויצמן, הנהנה מכמות הולכי רגל פחותה.

<sup>17</sup> בשומה המכרעת נקבע שווי מ"ר בנוי למסחר 22,623 ₪, זאת תוך נטרול אחת מעסקאות ההשוואה שהביאה לממוצע של 24,800 ₪.

עמוד 22 מתוך 25

ר' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)  
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

## רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

### הכרעה

בחנתי את נתוני ההשוואה שהוצגו בשומות הצדדים וכן ערכים שנקבעו בשומות המכרעות  
הבאות:

הערות	שטח דירות במ"ר	שווי מ"ר מבונה לא מגלם מרפסות	מועד קובע	כתובת	גו"ח
	124-132	4,850 ₪	25.2.2020	לוי אפשטיין	3703/1475
				29,31,33	
שווי מגלם מרפסות. שווי מ"ר מבונה אקו' 5,530 ₪ <sup>18</sup> .	123	5,800 ₪	6.8.2019	גורודסקי 15	3703/321
	122	5,300 ₪	10.1.2020	אחד העם 10	3703/1495
שווי מגלם מרפסות. שווי מ"ר מבונה אקו' 5,729 ₪ <sup>19</sup> .	127	6,000 ₪	28.12.2018	הרב הרצוג 29	3703/1329

הנכסים שהוערכו בשומות המכרעות אינם כוללים מסחר בקומת הקרקע. ממוצע הערכים  
שנקבעו בשומות המכרעות הוא 5,352 ₪ למ"ר אקו'.

החלקה הנדונה ממוקמת בסמוך לתחנת משטרת רחובות וגובלת מצפון בחניה ציבורית על  
מגרש ביעוד שב"צ. לאור האמור, הבאתי בחשבון מקדם התאמה של 0.95 ביחס לנתוני  
ההשוואה ובסה"כ 5,100 ₪.

בחנתי את נתוני ההשוואה למסחר עליהם התבסס השמאי המכריע בגו"ח 3703/1495 וקיבלתי  
את הערך למסחר שנקבע בשומת המשיבה בהיותו ראוי, 11,200 ₪ זאת בהתחשב במיקום הנכס  
ובמיקום השטח המסחרי.

### 10. תחשיב ההשבחה

#### 10.1 תרומת אישור תכנית מס' רח/מק/550/ב/12/ב לשווי הנכס

#### מצב קודם

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	סה"כ שטח במ"ר אקו'
מגורים (שטח ממוצע של 110 מ"ר עיקרי ליח"ד)	1,980	1.0	1,980
חדרי יציאה לגג	80	1.5	120
מרפסות לא מקורות	216	0.5	108
מחסנים	144	0.5	72
סה"כ שטח אקוויוולנטי			2,280
שווי מ"ר מבונה			5,100 ₪
שווי מצב קודם			11,628,000 ₪

<sup>18</sup> 5,530 ₪ = (123 מ"ר + 12 מ"ר x 0.5) / 713,400 ₪. 713,400 ₪ = 5,800 ₪ x 123 מ"ר.

<sup>19</sup> 5,729 ₪ = (127 מ"ר + 12 מ"ר x 0.5) / 762,000 ₪. 762,000 ₪ = 6,000 ₪ x 127 מ"ר.

עמוד 23 מתוך 25

ר' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)  
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

**רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה**

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

**מצב חדש**

שוי	שוי מ"ר מבונה	מקדם שוי	שטח במ"ר	תיאור
₪ 1,344,000	₪ 11,200	1.0	120.0	שטח עיקרי למסחר
₪ 201,600		0.6	30.0	שטח שירות למסחר
₪ 10,648,800	₪ 5,100	1.0	2,088.0	מגורים
₪ 703,800		0.5	276.0	מרפסות
₪ 439,875		0.5	172.5	מחסנים
₪ 13,338,075	שוי מצב חדש			

**סיכום**

₪ 11,628,000	שוי מצב קודם
₪ 13,338,075	שוי מצב חדש
₪ 1,710,075	השבחה במועד הקובע

**מימוש חלקי**

שוי	שוי מ"ר מבונה	מקדם שוי	שטח במ"ר	תיאור
₪ 1,343,888	₪ 11,200	1.0	119.99	שטח עיקרי למסחר
₪ 201,398		0.6	29.97	שטח שירות למסחר
₪ 10,648,800	₪ 5,100	1.0	2,088.00	מגורים
₪ 703,800		0.5	276.00	מרפסות
₪ 138,848		0.5	54.45	מחסנים
₪ 13,036,734	שוי מצב חדש- מימוש חלקי			
₪ 11,628,000	שוי מצב קודם			
₪ 1,408,734	השבחה במועד הקובע- מימוש חלקי			

**10.2 תרומת אישור ההקלות לשוי הנכס**

הקלה לתוספת שטח, תוספת 2 יח"ד והקטנת קווי בניין

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שוי	סה"כ שטח במ"ר אקוי
תוספת שטח למגורים	151.33	1.0	151.33
תוספת שטח למרפסות (בגין תוספת 2 יח"ד בהקלה)	23.45	0.5	11.73
תוספת שטח במ"ר אקוי כתוצאה משינוי קווי בניין	60.00	0.2	12.00
סה"כ שטח אקוויולנטי	175.06		
שוי מ"ר מבונה	₪ 5,100		
השבחה במועד הקובע	₪ 892,781		

עמוד 24 מתוך 25

ר'ח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)  
 טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com



**רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה**

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

**11. השומה**

לאור האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס נשוא השומה, כדלקמן:

מימוש חלקי		מימוש מלא		מועד קובע	תיאור
היטל השבחה	השבחה	היטל השבחה	השבחה		
₪ 704,367	₪ 1,408,734	₪ 855,037.5	₪ 1,710,075	6.3.2020	רח/מק/550/ב/12/ב (414-0685511)
		₪ 446,390	₪ 892,781	29.12.2020	הקלות

הערכים לעיל יוצמדו עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

**רינת וויס - רביב**  
**שמאית מכריעה**

