



12/05/2020

ד' סיון, תש"פ

מספרנו: 10.2380.04.20

מס' מינוי: 2262-2019

הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות  
באמצעות מר דוד שרעבי  
שמאי המשיבה  
רח' הגולן 11, רחובות  
בדוא"ל: [dudu310367@gmail.com](mailto:dudu310367@gmail.com)

לכבוד: מר מיכאל זיקרי  
באמצעות מר ניר עזרה  
שמאי המבקש  
רח' האירוס 3/2, קריית עקרון  
בדוא"ל: [nir.shamaut@gmail.com](mailto:nir.shamaut@gmail.com)

## שומה מכרעת

גוש 5914 חלקה 15

רחוב חוחית 13, שכונת נווה עמית, רחובות

### 1. כללי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה בנכס שבנדון עקב מימוש בהיתר בניה הכולל הקלות. במסגרת הדיון בפני הוצגו המסמכים הבאים:

**1.1** חוות דעת שמאי המבקשת מר ניר עזרה מיום 11.11.2019, בצירוף העתק רישום מפנקס הזכויות בנכס, תשריט היתר בניה מס' 20180336 מושא המימוש, פרוטוקול החלטת הוועדה לאישור ההיתר הנדון מיום 26.03.2019, חוזה רכישת הנכס ע"י המבקש, מקדם התאמה ראוי לבית דו משפחתי בהשוואה לבית חד משפחתי לפי מחקר דלפי שנערך ע"י לשכת השמאים, הצעות מחיר למטבח, דלתות פנים וחוף ועבודות מסגרות למדרגות. ביום 20.01.2020 התקבלו הערות השמאי לפרוטוקול הדיון והחלטת הוועדה בערר תא/85171/17 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א נ' מיכאל הורוביץ ואח' לעניין בריכות שחייה בבתי מגורים.

**1.2** חוות דעת שמאי המשיבה מר דוד שרעבי מיום 18.06.2019. ביום 01.12.2019 התקבלה תגובתו לשומת המבקש.

**1.3** ביום 20.01.2019 נערך דיון בפני.

**1.4** ביום 03.05.2020 ערכתי ביקור בנכס נשוא חוות הדעת וסביבתו, ללא נוכחות הצדדים.

### 2. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת לעניין היטל השבחה בנכס שבנדון עקב מימוש בהיתר בניה הכולל הקלות.



### 3. פרטי הנכס

גוש - 5914,  
חלקה - 15,  
שטח רשום - 611 מ"ר,  
כתובת - רחוב חוחית 13, שכונת נווה עמית, רחובות.

### 4. התאריך הקובע

המועד הקובע לחוות הדעת הנו מועד כניסתו לתוקף של התכניות המפורטות להלן:

תכנית	מועד קובע
414-0505347	03.10.2017
414-0511642	26.02.2018
הקלות	26.03.2019

### 5. תיאור הנכס והסביבה

#### 5.1 סביבת הנכס

הנכס הנדון ממוקם בשכונת נווה עמית שבקצה תחום השיפוט הצפוני של העיר רחובות, ממערב לפארק ת.מ.ר. השכונה תחומה בשטחים חקלאיים מצפון ומערב, לרבות בית אבות קיים בפינה הדרום מערבית, ברח' בשיט מרדכי מדרום ומעברו חוות שלומית למדעי החקלאות מדרום ובדרך האצ"ל ממזרח. שכונת נווה עמית נחשבת לשכונה יוקרתית בעיר שבמרכזה שצ"פ רחב. רח' החוחית מהווה רחוב חד סטרי, מקביל לדרך האצ"ל ממזרח ומהווה חלק מטבעת תנועה שכונתית פנימית.

סביבת הנכס מאופיינת במבני מגורים צמודי קרקע ברמה גבוהה שבחלק ניכר מהם קיימת בריכת שחייה פרטית.

הפיתוח הסביבתי מלא ובמצב התחזוקתי מעולה.

#### 5.2 תיאור הנכס

חלקה 15 בגוש 5914 בשטח 611 מ"ר מהווה חלקה רגולרית עם חזית מזרחית באורך 23.39 מ' לרח' החוחית. במועד הביקור בנכס נמצא שעל החלקה קיים שלד מבנה מגורים ל-2 יח"ד בגובה 2 קומות מעל קומת מרתף. בעורף החלקה קיר תומך בגובה כ-5 מ' המתנשא מעל מפלס הקרקע המתוכנן.

#### המגרש גובל:

- מצפון - בבית מגורים חדש דו קומתי,
- ממזרח - ברח' חוחית ומעברו מבנה מגורים בגובה 2 קומות עם חיפוי אבן וגג רעפים,
- מדרום - במבנה מבנה מגורים בגובה 2 קומות עם חיפוי אבן וגג רעפים,
- ממערב - במבנה מגורים מחופה אבן בגובה 2 קומות.



## 6. המצב התכנוני

בהתאם למידע שנמסר, התכנון החלות בנכס הנדון הנ"ל:

תאריך	ע.ר./י.פ.	סטטוס	שם התכנית	תכנית
<b>מצב קודם</b>				
26.03.1942	1180	תוקף	תכנית מנדטורית	R/6
01.05.1987	3447	תוקף	מרתפים	רח/2000/ב
11.06.1987	3458	תוקף	ייעוד שטחים	רח/1103
28.05.1996	4412	תוקף	מרתפים	רח/2000/ב/1
15.08.1996	4436	תוקף	תשתיות חשמל תת קרקעיות	רח/2000/ח'
29.04.2004	5293	תוקף	קווי בניין למחסנים	רח/מק/2000/ב/2
05.12.2007	5746	תוקף	איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים	רח/מק/8/1103
26.08.2008	5843	תוקף	סניטציה במרתפים בבתי צמודי קרקע	רח/מק/2000/ב/5
07.01.2014	6730	תוקף	הוראות בדבר חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה	רח/2000/טז
09.11.2014	6913	תוקף	רח/מק/2000/כ' - בריכות שחיה	414-0201608
31.03.2015	7014	תוקף	שטחי שירות	רח/2000/ב/6
09.02.2016	7201	תוקף	פרגולות	רח/2000/ג/4
<b>מצב חדש</b>				
18.09.2017	7590	תוקף	רח/מק/2000/ס - הגדלת השטח הכולל המותר לבניה	414-0505347
11.02.2018	7695	תוקף	רח/מק/1103/12 - חוחית 15 רחובות	414-0511642
13.12.2018	8028	תוקף	רח/2000/טז/1 - התאמת הוראות תמ"א 38	414-0161687
29.08.2019	8414	תוקף	רח/מק/2000/ע - עוגנים	414-0496471

להלן פירוט עיקרי התכנון הרלוונטיות:

### מצב קודם

#### 6.1 תכנית רח/1103

בהתאם לתשריט התכנית, הנכס מסומן כמגרש מס' 14 בשטח 608 מ"ר ביעוד אזור מגורים א', בו יחולו ההוראות שלהלן:

שטח מגרש מינימאלי - 500 מ"ר<sup>2</sup>,

רוחב חזית מינימאלי - 18 מ',

מס' קומות - עד 2 קומות (או קוטג'י) ואפשרות למרתף ועליית גג,

אחוזי בניה - עד 30% בקומה וסה"כ 50%,

מס' יחיד למגרש - 1,

גג המבנה - יבנה בשילוב של גג רעפים וגג מרוצף. בחלל הגג תותר בתנאים בנייה בשטח

שלא יעלה על 12 מ"ר, שייחשב באחוזי הבנייה,

מרתף - התכנית מתירה הקמת מרתף בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר ליחיד, בתנאים.

שטח המרתף לא יחרוג מקונטור המבנה וישמש למקלט, חדרי מכוונות והסקה,

חניה, חדרי משחק או פינת הובי למשפחה,

קווי בניין - קדמי: 5 מ' (בהתאם לתשריט), צדדי: 4 מ'<sup>3</sup>, אחורי: 6 מ',

<sup>1</sup> בנכס חלות גם תכנון מתאר מקומיות, מחוזיות ותכנון מתאר ארציות שלא פורטו  
<sup>2</sup> למעט במגרש מס' 85

<sup>3</sup> למעט במגרשים מס' 10-1, 34-36 ו-112, שם קו בניין צדדי יהיה 3.5 מ'



מבני עזר - 15 מ"ר בנוסף לשטח העיקרי שיבנו כחלק אורגני מהמבנה ובגובה 2.2 מ',  
חניה - 2 מקומות חניה לכל יח"ד, אחת מקורה משולבת במבנה ובתחום קווי הבניין.  
שטח כל חניה לא יעלה על 16.5 מ"ר והיא תמוקם בקומת קרקע או במרתף.

מטבלת החלוקה מחדש, המצורפת להוראות התכנית, עולה שמגרש 14 בשטח 608 מ"ר ביעוד מגורים א',  
הוקצה תמורת הבעלות בחלקה 25 בגוש 3696 בשטח 775 מ"ר.

#### **6.2 תכנית רח/2000/ב/1**

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים באזורים שונים. באזור מגורים א' או א' מיוחד (צמודי קרקע),  
התכנית מתירה הקמת מרתף בתכנית קומת הקרקע ובגובה מ- 2.2 מ' ועד 2.5 מ' נטו. השימושים  
המותרים במרתף כוללים מקלט / ממ"ד, חדרי מכונות, חדר הסקה, חניה פרטית, אחסון ולצרכים  
אישיים של דיירי הבית. בבניין בו תותר בניית מרתף, לא תותר הקמת מבני עזר חיצוניים למעט חניה  
מקורה בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר ובנסיגה של 1.5 מ' מגבול חזית. במבנה בו תותר הקמת מרתף, שטח  
מחסן בקומת קרקע לא יעלה על 7 מ"ר ובתנאי שיתוכנן כחלק מהמבנה.  
**לא תותר כניסה נפרדת למרתף ושטחו ייכלל באחוזי הבניה המותרים אם תוקם לו זלת כניסה נפרדת.**

#### **6.3 תכנית רח/מק/2000/ב/2**

התכנית מתירה בבתיים פרטיים שניתן להם היתר בניה עד למועד מתן תוקף לתכנית זו, הקמת מחסן  
בשטח 7 מ"ר ובגובה 2.2 מ' בתנאים, בהתאם לתכנית רח/2000/ב/1. קווי הבניין למחסן יהיו אפס מטר  
לצד ולאחור.

#### **6.4 תכנית רח/מק/1103/8**

התכנית קובעת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים. מטבלת ההקצאות עולה כי מגרש 14 בשטח  
611 מ"ר ביעוד מגורים א' (חוחית 15+13), הוקצה לבעלי חלקה 25 בגוש 3696 בשטח 775 מ"ר.

#### **6.5 תכנית רח/מק/2000/ב/5**

התכנית קובעת כי בבתיים פרטיים צמודי קרקע עליהן חלות הוראות תכנית רח/2000/ב/1 ותכנית  
רח/מק/2000/ב/2, תותר התקנת מערכת אינסטלציה סניטארית במרתף בהתאם להנחיות לתכנון  
תברואתי (הל"ת) התקפות במועד ההיתר. כמו כן נקבע שהגישה למרתף תבצע מתוך דירת המגורים.  
בדברי ההסבר לתכנית נקבע כי היא באה להגדיר אפשרות התקנת מערכת אינסטלציה סניטרית  
במרתפים בהתאם למפרט קבוע.

#### **6.6 תכנית 414-0201608**

התכנית קובעת הוראות להקמת בריכות שחייה לשימוש פרטי בבתיים צמודי קרקע ועל גגות בתים בבנייה  
רוויה חדשה.

שטח הבריכה בבנייה צמודת קרקע, יעמוד על 40 מ"ר או 15% מסך השטח הפנוי במגרש, לפי השטח  
הנמוך. קווי הבניין יעמדו על 4.00 מ' – קדמי, 1.50 מ' - אחורי וצדדי. תותר הקמת מבנה עזר בשטח 6  
מ"ר, על קרקעי או תת קרקעי, למתקנים טכניים לבריכה.



#### 6.7 תכנית רח/2000/ב/6

התכנית מגדירה את שטח הבנייה המירבי למטרות שירות ביעודים השונים וקובעת באזור מגורים א' את ההוראות שלהלן:  
מעל הכניסה הקובעת - 50.5 מ"ר ליחיד (13 מ"ר ממ"ד, 7.5 מ"ר מחסן, 12 מ"ר גגונים ובלטות ו-18 מ"ר חניה מקורה<sup>4</sup>),  
מתחת לכניסה הקובעת - בקונטור קומת הקרקע.

במקרה שבו אושר שטח שירות גדול יותר בתכניות בניין עיר מאושרת, השטח הגדול הוא שיקבע ולא במצטבר. המימוש יהיה בהתאם להוראות הבינוי שנקבעו בתכנית מאושרת החלה במקום (קווי בניין, תכנית, מס' קומות וכו').

#### 6.8 תכנית רח/2000/ג/4

התכנית קובעת הוראות לבניית סככות במקום בו מותרת בניית פרגולה. הוועדה רשאית לאשר קירוי פרגולות והפיכתן לסככה, לפי שיקול דעתה. קו הבניין לקירוי פרגולה יהיה בגבולות המגרש.

#### מצב חדש

#### 6.9 תכנית 414-0505347

התכנית קובעת הוראות להגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, במגרשים שאינם מיועדים לבנייה רוויה, בשיעור שלא יעלה על 7% משטח המגרש או 50 מ"ר, לפי השטח הגדול ועד 175 מ"ר.

#### 6.10 תכנית 414-0511642

התכנית מהווה תכנית נקודתית בנכס ומסמנת אותו כתא שטח מס' 1 ביעוד אזור מגורים א', בו יחולו ההוראות שלהלן:  
שטח מגרש - 611 מ"ר,  
שטח עיקרי - 355.5 מ"ר (50% בשתי קומות + 50 מ"ר),  
שטחי שירות - מעל הכניסה הקובעת 101 מ"ר לפי תכנית רח/2000/ב/6 ומתחת לכניסה הקובעת מרתפים לפי הוראות תכניות רח/2000/ב/6, רח/מק/2000/ב/2 ו- רח/מק/2000/ב/5,  
מספר יחידות - 2 יחידות במקום יחידה אחת מותרת במצב הקודם,  
גובה מבנה - 10 מ',  
קומות - 2 מעל הכניסה הקובעת ו- 1 מתחת לכניסה הקובעת,  
קווי בניין - קדמי: 5 מ', צדדי: 3.6 מ' ואחורי 5.4 מ',  
בריכת שחייה - קווי בניין אחורי וצדדי 1 מ' במקום 1.5 מ',  
בינוי - שינוי הבינוי בגג ע"י ביטול גג רעפים.

<sup>4</sup> ככל ויתוכנו 2 חניות צמודות, תותר חניה מקורה נוספת בשטח 14 מ"ר



### 6.11 היתר בניה מס' 20180672

בהיתר שניתן ביום 24.01.2019, אושר שלב א' לחפירה, דיפון והקמת קומת מרתף בשטח 205.18 מ"ר למטרול שירות (26 מ"ר ממ"דים ו- 179.18 מ"ר מרתף).

### 6.12 היתר בניה מס' 20180336

בהיתר שניתן ביום 24.09.2019, אושרה הקמת בית מגורים דו משפחתי עם בריכת שחייה, בשטחים<sup>5</sup> המפורטים להלן:

פרגולה	סה"כ הבניין	שטחי שירות						שטחים עיקריים				מפלס	
		סה"כ	מרתף	בריכה 2	בריכה 1	בליטות	חניה מקורה	ממ"ד	סה"כ	מרפסת	דירה B		דירה A
	205.12	205.12	180.28					24.84					ק. מרתף
61.24	213.64	55.48		19.50	25.31	19.52	35.96		158.16		79.08	79.08	ק. קרקע
	195.64								195.64	19.52	88.06	88.06	קומה א'
61.24	614.40	260.60	90.14	19.50	25.31	19.52	35.96	24.84	353.80	19.52	167.14	167.14	סה"כ

בהחלטת הוועדה מיום 26.03.2019, אושרו ההקלות שלהלן:

- הנמכת גובה ה-  $\pm 0.00$  ב- 50 ס"מ,
- שינוי גובה חלונות במרתף מ- 40 ס"מ ל- 100 ס"מ,
- כניסה חיצונית למרתף בגרם מדרגות בחזית המבנה,
- הקלה בקו בניין אחורי 3.4 מ' במקום 5.4 מ' לגזוזטרה,
- הצמדת החניה כחלק אינטגרלי מהמבנה- מפלס החניה יונמד ב-50 ס"מ מגובה רצפת קומת הקרקע<sup>6</sup>, גובה החניה לא יעלה על 2.20 מ' ולא תהיה כניסה ישירה מהחניה לבית המגורים.

## 7. המצב הקנייני

7.1 מנסח מס' 42659, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 04.02.2018, עולה שחלקה 15 בגוש 5914 בשטח 611 מ"ר רשומה מיום 16.08.2017 בבעלות המפורטת להלן:

תאריך	מהות	בעלים	חלק בנכס
16.08.2017	מכר	זקרי גל	50/100
16.08.2017	מכר	זקרי טל	25/100
16.08.2017	מכר	זקרי מיכאל	25/100

בחלקה רשומה משכנתא מיום 21.01.2018.

7.2 זכויות הבעלות בחלקה נרכשו ביום 13.02.2017 תמורת 3,350,000 ₪.

<sup>5</sup> שטח מרפסת, ממ"ד, חניה, בליטות, מרתפים ופרגולות מתחלק באופן שווה ל-2 יח"ד  
<sup>6</sup> בתשריט ההיתר מפלס הרצפה בחניה נמוך ב-30 ס"מ ממפלס הרצפה בקומת הקרקע וכניסה ישירה לדירה



## 8. עמדות הצדדים

### 8.1 הנקודות שבהסכמה

- 8.1.1 תיאור הנכס וסביבתו, המצב התכנוני והמועדים הקובעים,  
8.1.2 יש לקבוע את השווי לפי עסקת המכר בנכס,  
8.1.3 שטח הבנייה המבוקש למימוש לפי תכנית 414-0505347,  
8.1.4 מקדם ההשבחה להקלות לכניסה חיצונית למרתף ולקו בניין לגזוזטרה, שטח הגזוזטרה החורג מקו בניין והעדר השבחה בגין הקלות לגובה גדר, הגדלת חלונות במרתף ושינוי מתכנית הבינוי.

### 8.2 הנקודות שבמחלוקת

#### 8.2.1 תכנית 414-0505347 (ר/ח/מק/2000/ס')

##### 8.2.1.1 שמאי המבקש

##### מהות השבחה

שמאי המבקש מסכים שהמימוש המבוקש מהשטחים שהתכנית התירה עומד על 48.3 מ"ר.

##### שווי

שמאי המבקש קובע שווי בסך 6,800 ₪ למ"ר מבונה, בהסתמך על התמורה ששולמה ברכישת הנכס 13.02.2017, בהתאם לניתוח המפורט להלן:

תמורה	שטח	מקדם	שוליות	אקו'
3,350,000 ₪				
מרתף	100.0	0.60	1.0	60.00
ממ"ד במרתף	13.0	0.90	1.0	11.70
מרתף שולי	95.8	0.60	0.5	28.74
עיקרי	250.0	1.00	1.0	250.00
עיקרי שולי	55.5	1.00	0.5	27.75
חניה מקורה	18.0	0.35	1.0	6.30
מחסן	7.5	0.60	1.0	4.50
בריכת שחייה	40.0	0.35	1.0	14.00
חצר	362.2	0.25	1.0	90.55
סה"כ				493.54
שווי מ"ר מבונה	שווי מ"ר מבונה = $3,350,000 \div 493.54$ ₪ = 6,788 ₪			
שווי מ"ר מבונה (מעוגל)	שווי מ"ר מבונה = 6,800 ₪			

לטענתו, יש לכלול את הבריכה המותרת לבנייה בנכס וכן את השטח הכולל למרתף בתכנית לאחסנה, לרבות השטח שמתחת לחניה.

##### שוליות

לעמדת שמאי המבקש השטח השולי יחושב לשטח העולה על 250 מ"ר למגורים לפי מקדם 0.50 ומעל 100 מ"ר + ממ"ד במרתף.



## 8.2.1.2 שמאי המשיבה

### מהות ההשבחה

שמאי המשיבה קובע שהמימוש המבוקש מהשטחים שהתכנית התירה עומד על 48.3 מ"ר.

### שווי

שמאי המשיבה קובע שווי בסך 7,500 ₪ למ"ר מבונה, בהסתמך על התמורה ששולמה ברכישת הנכס 13.02.2017, בהתאם לניתוח המפורט להלן:

תמורה		3,350,000 ₪	
סעיף	שטח	מקדם	אקו'
עיקרי	305.5	<sup>7</sup> 0.90	275.0
מרתף	190.0	<sup>8</sup> 0.30	57.0
מחסן	7.5	<sup>9</sup> 0.60	4.5
חניה מקורה	18.0	0.35	6.3
חצר	402.2	0.25	100.5
סה"כ			<sup>10</sup> 496.0
שווי מ"ר מבונה	443 מ"ר ÷ 3,350,000 ₪ =		7,562 ₪
שווי מ"ר מבונה (מעוגל)			7,500 ₪

שמאי המשיבה מפנה<sup>11</sup> לשווי בסך 7,500 ₪ למ"ר מבונה שנקבע ברח' משה הס מיקום נחות בהשוואה לנכס בו יש להוסיף כ- 10% למיקום טוב יותר.

### שוליות

בגין שטח הבנייה שנוסף, הובא בחשבון מקדם 0.70 בגין שוליות.

## 8.2.2 תחשיב

שמאי המשיבה		שמאי המבקש	
7,500 ₪	שווי מ"ר מבונה	6,800 ₪	שווי מ"ר מבונה
48.3 מ"ר	תוספת שטח	48.3 מ"ר	תוספת שטח
<b>השבחה</b>			
253,575 ₪	$0.7 \times 7,500 \times 48.3$ מ"ר	164,000 ₪	$0.5 \times 6,800 \times 48.3$ מ"ר
126,788 ₪	היטל השבחה	82,000 ₪	היטל השבחה

<sup>7</sup> בהתחשב בשוליות

<sup>8</sup> בהתחשב בשוליות

<sup>9</sup> בהתחשב בשוליות

<sup>10</sup> צייל סה"כ כ- 443 מ"ר - נ.ג.

<sup>11</sup> הפנייה כללית – לא הוצגו פרטים





### 8.2.3 תכנית 0511642-414 (רח/מק/12/1103)

#### 8.2.3.1 שמאי המבקש

##### מהות ההשבחה

שמאי המבקש מסכים שהתכנית אפשרה תוספת יח"ד.  
שטח הבנייה במצב חדש נקבע בהתאם לשטחים המבוקשים בהיתר, ללא שוליות.

##### שווי

בשל סמיכות המועדים, אין לשנות את השווי למ"ר מבונה שנקבע במדרגה קודמת, למעט התאמה לבינוי בבית דו משפחתי לעומת בית חד משפחתי. בהתאם לכך נקבע על ידו שווי הנכס במצב קודם בהתאם לתמורה ששולמה בנכס בתוספת ההשבחה בגין תכנית קודמת ובתוספת שווי ממ"ד.

שמאי המבקש קובע שווי במצב הקודם בסך 6,460 ₪ למ"ר מבונה לדו משפחתי<sup>12</sup> בהתבסס על השווי בסך 6,800 ₪ למ"ר מבונה לבית חד משפחתי שנקבע במדרגה קודמת.

##### עלויות עודפות

לעמדת שמאי המבקש יש להפחית מההשבחה עלות עודפת בסך 198,487 ₪ הנדרשת להקמת יחידה נוספת. עלות זו כוללת 95,000 ₪ למטבח נוסף, 62,537 ₪ לדלת חיצונית ו- 40,950 ₪ לגרם מדרגות נוסף.  
לטענתו, מאחר ששווי הקרקע נגזר מהניתוח ליח"ד אחת, יש להביא בחשבון שהקמת יח"ד שנייה יוצרת עלויות נוספות.

##### ממ"ד

מאחר שהממ"ד פטור מהיטל השבחה, העלויות העודפות בגין הקמת ממ"ד נוסף לא נכללו בעלות העודפת שחושבה.

##### מקדמים

מרתף	- 0.60,
בריכה	- 0.35,
חניה מקורה	- 0.35,
חצר	- 0.25.

לעמדתו, אין לקבוע מקדם לחצר שולית משום שהנכסים בסביבה מאופיינים במגרשים ששטחם עולה על 600 מ"ר.

<sup>12</sup> הפחתה בשיעור 10% בהתאם למחקר דלפי של לשכת שמאי המקרקעין מחדש פברואר 2017



### 8.2.3.2 שמאי המשיבה

#### מהות ההשבחה

שמאי המשיבה קובע שתוספת יח"ד בנכס מבטלת את השוליות שהייתה בשטח הבנייה במצב קודם, מגדילה את השטח לבריכת שחייה ומקטינה את שטח החצר. שטח הבנייה שהובא בחשבון השווי במצב חדש נקבע בהתאם לשטח המבוקש בהיתר.

#### שווי

שמאי המשיבה קובע שווי בסך 7,500 ₪ למ"ר מבונה לבית חד משפחתי במצב הקודם, בהתבסס על השווי במדרגה קודמת, ובסך 7,000 ₪ לבית דו משפחתי במצב החדש.

#### עלויות עודפות

לעמדת שמאי המשיבה, חישוב ההשבחה הוא לשווי קרקע, לכן אין להביא בחשבון עלויות עודפות.

#### מקדמים

שוליות - 0.85 בשטח עיקרי, 0.60 בשטח מרתף,  
מרתף - 0.50,  
בריכה - 0.35,  
חצר - 0.25, בדיון ציין כי במצב הקודם יש להביא בחשבון מקדם 0.2 לחצר לאור השוליות הקיימת בה.

### 8.2.4 תחשיב

שמאי המשיבה		שמאי המבקש	
₪ 7,500	שווי מ"ר מבונה לחד משפחתי	₪ 6,800	שווי מ"ר מבונה לחד משפחתי
₪ 7,000	שווי מ"ר מבונה לדו משפחתי	₪ 6,460	שווי מ"ר מבונה לדו משפחתי
<b>מצב קודם</b>			
	עיקרי	₪ 3,350,000	תמורה בחוזה
₪ 2,255,475	$= 0.85 \times 7,500 \times 353.8$	₪ 164,000	השבחה במדרגה קודמת
	מרתפים	₪ 79,560	שווי ממ"ד
₪ 405,630	$= 0.6 \times 0.5 \times 7,500 \times 180.28$		
	בריכות שחיה		
₪ 105,000	$= 0.35 \times 7,500 \times 40$		
	חצר		
₪ 774,075	$= 0.25 \times 7,500 \times 412.84$		
₪ 3,540,180	סה"כ שווי מצב קודם	₪ 3,434,440	סה"כ שווי מצב קודם



שמאי המשיבה		שמאי המבקש	
<b>מצב חדש</b>			
<u>עיקרי</u>		<u>עיקרי</u>	
2,476,600 ₪	= 353.8 מ"ר × 7,000 ₪	2,285,548 ₪	= 353.8 מ"ר × 6,460 ₪
<u>מרתפים</u>		<u>מרתפים</u>	
630,980 ₪	= 180.28 מ"ר × 7,000 ₪ × 0.5	698,765 ₪	= 180.28 מ"ר × 6,460 ₪ × 0.6
<u>בריכות שחיה</u>		<u>בריכות שחיה</u>	
109,785 ₪	= 44.81 מ"ר × 7,000 ₪ × 0.35	81,306 ₪	= 35.96 מ"ר × 6,460 ₪ × 0.35
<u>חצר</u>		<u>חצר</u>	
714,053 ₪	= 408.03 מ"ר × 7,000 ₪ × 0.25	641,736 ₪	= 397.36 מ"ר × 6,460 ₪ × 0.25
3,931,417 ₪	סה"כ שווי מצב חדש	3,808,671 ₪	סה"כ שווי מצב חדש
<b>השבחה</b>			
391,237 ₪	השבחה	374,231 ₪	השבחה
		198,487 ₪	עלות עודפת
		176,000 ₪	השבחה נטו
195,618 ₪	היטל השבחה	88,000 ₪	היטל השבחה

## 8.2.5 הקלות

### 8.2.5.1 שמאי המבקש

#### מהות ההשבחה

שמאי המבקש מסכים למרכיבי ההקלה שנקבעו בשומת המשיבה ולהעדר השבחה בגין שינוי גובה חלוטות במרתף, הגבהת גדר ושינוי מהוראות בינוי, אולם חלוק על ההשבחה בגין יתר מרכיבי ההקלה, כמפורט להלן:

**כניסה חיצונית למרתף** - שמאי המבקש מסכים למקדם השבחה בשיעור 10% למרתף בשטח 152.3648 מ"ר, לאחר הפחתת ממ"ד (24.84 מ"ר), מעלית (6.0352), מדרגות (13.88 מ"ר) וחדר מכונות (8 מ"ר).

**הקלה בקו בניין אחורי** - שמאי המבקש מסכים למקדם השבחה בשיעור 10% להקלה להבלטת גזוזטרה בשטח 19.52 מ"ר במקדם 0.15 לשוויה.

#### שווי

שמאי המשיבה קובע שווי בסך 6,800 ₪ למ"ר מבונה בבינוי המבוקש, בהתאם לשווי שנקבע במדרגה קודמת.

### 8.2.5.2 שמאי המשיבה

#### מהות ההשבחה

לעמדת שמאי המשיבה, ההקלות בגין שינוי גובה חלוטות במרתף, הגבהת גדר ושינוי מהוראות בינוי, אינן משביחות את הנכס, להבדיל מההקלות שלהלן:



**כניסה חיצונית למרתף** - שמאי המשיבה קובע מקדם בשיעור 10% להשבחה בגין הפער במקדמי השווי בין מקדם מרתף ללא כניסה חיצונית (0.5) למרתף עם כניסה חיצונית (0.6). ההשבחה חושבה לשטח המרתף המבוקש.

**הקלה בקו בניין אחורי** - שמאי המשיבה קובע מקדם השבחה בשיעור 10% בגין הקטנת קו הבניין מ- 5.4 מ' ל- 3.4 מ'. ההשבחה חושבה לגזוזטרות באורך 9.76 מ' ומקדם 0.4 לשווין.

**שווי**

שמאי המשיבה קובע שווי בסך 7,500 ₪ למ"ר מבונה לבינוי בבית דו משפחתי, בהסתמך על השווי שנקבע במדרגה קודמת.

**תחשיב 8.2.6**

שמאי המשיבה		שמאי המבקש	
שווי מ"ר מבונה	7,500 ₪	שווי מ"ר מבונה	6,800 ₪
<b>השבחה</b>			
הקלה לדלת חיצונית במרתף	135,210 ₪	הקלה לדלת חיצונית במרתף	100,000 ₪
קו בניין אחורי לגזוזטרא	5,856 ₪	קו בניין אחורי לגזוזטרא	1,990 ₪
סה"כ השבחה	141,066 ₪	סה"כ השבחה	101,990 ₪
היטל השבחה	70,533 ₪	היטל השבחה	50,995 ₪

**9. עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה**

באומדן ההשבחה בנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

**9.1** בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה – תשכ"ה, 1965:

**9.1.1** **השבחה** - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

**9.1.2** **"מימוש זכויות"**, במקרקעין - אחת מאלה:

**9.1.2.1** קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם, שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור

התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

**9.1.2.2** התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

**9.1.2.3** העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם

הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברת מכח

דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

**במקרה הנדון המימוש המבוקש הנו לפי ס.ק. (9.1.2.1).**

**9.2** מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר ובמתחם נשוא חוות הדעת.

**9.3** המתואר בפרק התכנוני והקנייני.

**9.4** מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס נשוא חוות הדעת ולמועד הקובע.



## 10. הכרעה

### 10.1 תכנית 414-0505347 (ר/ח/מק/2000/ס')

#### שטח בנייה

#### תוספת שטח למגורים

שמאי הצדדים מסכימים שהתוספת המבוקשת למגורים בנכס עומדת על 48.30 מ"ר.

קיבלתי את הסכמתם לעניין זה.

#### תוספת שטח למרתף

הוראות התכנית להרחבת שטח הבנייה העילי מגדילה את תכנית הבנייה, לכן הוראותיה מאפשרות גם את הרחבות שטח המרתף. בהתחשב בשטח הבנייה המבוקש, הבאתי בחשבון תוספת בסך 20.03 מ"ר במרתף<sup>13</sup>.

#### שוליות

שמאי המבקש קובע מקדם 0.5 לשוליות לשטח הבנייה העולה על 250 מ"ר למגורים ו-100 מ"ר + ממ"ד במרתף, לעומת שמאי המשיבה הקובע מקדם 0.85 לשווי שטח הבנייה העיקרי ומקדם 0.6 במרתף.

בהתחשב במאפייני הנכס, קבעתי מקדם 0.6 לשוליות השטח העודף מעבר ל-100 מ"ר במרתף ומעבר ל-250 מ"ר למגורים.

#### שווי

שמאי המבקש קובע שווי בסך 6,800 ₪ למ"ר מבונה בנכס, לעומת 7,500 ₪, שקבע שמאי המשיבה. שני הצדדים נסמכים על העסקה שבוצעה בנכס.

הפער בשווי נובע ממקדמי השווי והשוליות שקבעו הצדדים. מקדמי השווי בניתוח שערכתי דומים למקדמים בהם אני נוקטת בהכרעותי ועומדים על 0.8 לממ"ד, 0.30 לחניה, 0.40 לאחסנה, 0.50 למרתף בגובה 2.50 מ', 0.35 לבריכה ו-0.25 לחצר.

מניתוח העסקה שבוצעה בנכס ועסקאות נוספות במגרשים בעלי מאפיינים דומים עולים הנתונים שלהלן:

תאריך	גו"ח	כתובת	מחיר מוערך	שטח רשום	מ"א	שווי מ"א
13/02/2017	50914/15	חוחית 13	₪ 3,350,000	611	480.13	₪ 6,977
20/04/2016	50914/91	נחליאלי 5	₪ 2,600,000	603	435.78	₪ 5,966
18/05/2015	50914/71	פשוש 13	₪ 3,000,000	641	459.05	₪ 6,535
17/06/2013	50914/66	פשוש 23-25	₪ 3,200,000	615	443.13	₪ 7,221

בהתחשב במאפייני הנכס והמועד הקובע קבעתי שווי בסך 7,000 ₪ למ"ר מבונה.

<sup>13</sup> 160.25 מ"ר במצב קודם – 180.28 מ"ר במצב חדש ללא ממ"ד



### תחשיב

מהות	שטח	מקדם שווי	מקדם שוליות	מ"א
תוספת מגורים	48.30	1.00	0.60	28.98
תוספת מרתף	20.03	0.50	0.60	6.01
סה"כ				34.99

$$\text{ההשבה} \quad 34.99 \text{ מ"א} \times 7,000 \text{ ₪} = \underline{\underline{244,930 \text{ ₪}}}$$

### 10.2 תכנית 414-0511642 (רח/מק/1103/12)

שמאי הצדדים מסכימים שהתכנית הוסיפה יחיד חדשה ושינתה את הבינוי בנכס מבית חד משפחתי לבית דו משפחתי והיא מבטלת את השוליות שהייתה קיימת במצב קודם. כמו כן הסכימו ששטח הממ"ד הנוסף פטור מהיטל השבחה במימוש בהיתר.

קיבלתי את הסכמתם לעניין זה. מעיון בהוראות התכנית נמצא שבנוסף לשינוי הצפיפות בנכס, התכנית מקטינה את קו הבניין האחורי ב-0.60 מ' ואת קו הבניין הצדדי ב-0.40 מ'.

מעיון בתשריט ההיתר עולה שכתוצאה משינוי קו הבניין האחורי מתאפשרת בנייה של 21.55 מ"ר<sup>14</sup> ב-2 קומות. השינוי בבינוי בגין הקטנת קו הבניין הצדדי שולי וזניח. בהתחשב בשיפור התכנוני הנוצר כתוצאה מהשינוי בקו הבניין, קבעתי מקדם בשיעור 20% להשבחה בגין השטח הכלוא בתחומו.

התכנית מקטינה גם את קו הבניין להקמת בריכת שחייה. מעיון בתכנון המבוקש לבריכה נמצא כי הקטנת קו הבניין משפיעה באופן שולי על התכנון.

### שווי

שמאי הצדדים מתבססים על השווי שנקבע על ידם במדרגה קודמת וקובעים מקדם התאמה לבינוי החדש. לעמדת שמאי המבקש מקדם זה יעמוד על 0.9, אולם השווי שקבע מבטא מקדם 0.95. שמאי המשיבה קובע מקדם 0.93 להתאמה בין בית חד משפחתי לדו משפחתי.

במחקר דלפי שפורסם ע"י לשכת השמאים בחודש פברואר 2017 נקבע ששווי מרכיב הקרקע למ"ר עיקרי בבית צמוד קרקע דו משפחתי יעמוד על 90% מהשווי למ"ר עיקרי בבית חד משפחתי, עם סטיית תקן בשיעור 5%.

בהתחשב במאפייני הנכס והסביבה, קיבלתי את מקדם ההתאמה שנקבע ע"י שמאי המשיבה. בהתאם לכך, השווי למ"ר מבונה עיקרי במצב קודם יעמוד על 7,000 ₪ ועל 6,510 ₪ במצב חדש.

<sup>14</sup> 17.96 X 0.6 X 2 קומות



### עלויות עודפות

שמאי המבקש קובע שיש להפחית 198,487 ₪ בגין עלויות עודפות להקמת יח"ד נוספת, לעומת שמאי המשיבה הסבור שעסקינן בשווי קרקע ולכן אין מקום להפחית את העלויות שנקבעו בשומת המבקש.

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה בעניין זה. מאחר שהשווי נגזר משווי קרקע ולא משווי יח"ד בנויה, עלויות הבנייה מהוות חלק מהעלויות הצפויות ומגולמות במקדם ההתאמה שנקבע לשווי.

### תחשיב

#### מצב קודם

שימוש	שטח	מקדם שווי	מקדם שוליות	מ"א
מרתף	100.00	0.50	1.00	50.00
מרתף שולי	80.28	0.50	0.60	24.08
מגורים	250.00	1.00	1.00	250.00
מגורים שולי	103.80	1.00	0.60	62.28
חניה	36.00	0.35	1.00	12.60
בריקה	40.00	0.35	1.00	14.00
חצר	350.60	0.25	1.00	87.65
סה"כ				500.61

שווי מצב קודם = 500.61 מ"א X 7,000 ₪ = 3,504,270 ₪

#### מצב חדש

שימוש	שטח	מקדם שווי	מקדם שיפור תכנוני	מ"א
מרתף	180.28	0.50	1.00	90.14
מגורים	332.25	1.00	1.00	332.25
מגורים בתחום שינוי קו בניין	21.55	1.00	1.20	25.86
חניה	35.96	0.35	1.00	12.59
בריקה	44.81	0.35	1.00	15.68
חצר	397.36	0.25	1.00	99.34
סה"כ				575.86

שווי מצב חדש = 575.86 מ"א X 6,510 ₪ = 3,748,849 ₪

244,579 ₪

#### ההשבחה



### 10.3 הקלות

שמאי הצדדים מסכימים שההקלה לשינוי גובה החלונות במרתף ושינוי גובה הגדר אינם משביחים את הנכס.

קיבלתי את עמדתם לעניין זה.

### שינוי הוראות הבינוי

שמאי הצדדים מסכימים שהשינוי המבוקש להצמדת החניה לבית המגורים מהווה שינוי להוראות הבינוי בנכס ואינה משביחה אותו.

החניה המתוכננת לכל יח"ד בתכנית הבינוי מופיעה בסמוך לשביל הכניסה להולכי הרגל בכל אחת מיחידות הדיור. במסגרת ההקלה התבקש שינוי מיקום החניה כמובלעת בצמוד לקיר המשותף של שתי יחידות הדיור.

בהתחשב בכך שנספח הבינוי מהווה נספח מנחה ובהשפעת השינוי המבוקש על תכנון קומת הקרקע, קיבלתי, על הצד הזהיר, את הסכמת הצדדים לעניין זה.

### תוספת כניסה חיצונית למרתף

שמאי הצדדים מסכימים שתוספת כניסה חיצונית למרתף מוסיפה 10% לשווי, אולם לעמדת שמאי המבקש, יש לכלול בתחשיב ההשבחה 152.37 מ"ר לעומת 180.28 מ"ר שקבע שמאי המשיבה.

המרתף המבוקש בשטח 180.28 מ"ר אינו כולל את הממ"ד, הפטור מהיטל השבחה במימוש בהיתר בנייה. שמאי המבקש מפחית משטח זה גם את שטח המעלית, חדר המדרגות וחדר המכונות.

שטח המעלית והמדרגות מהווים חלק אינטגרלי מהמרתף ולכן יש לכלול את שטח המרתף המושב. מאחר ששטח חדר המכונות נכלל בשטח המרתף ועל הצד הזהיר, קיבלתי את עמדת שמאי המבקש לקיזוז שטחו בסך 10.81 מ"ר<sup>15</sup>.

### הקלה להבלטת גזוזטרה בקו בניין אחורי

שמאי הצדדים מסכימים שההקלה בקו בניין אחורי מאפשרת 19.52 מ"ר גזוזטרה ולמקדם השבחה בשיעור 10%, אולם חלוקים על מקדם השווי למרפסת גזוזטרה. לעמדת שמאי המבקש יש לקבוע מקדם 0.15 לעומת 0.40 שקבע שמאי המשיבה.

בהתחשב במאפייני הנכס, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה.

<sup>15</sup> 2.3 X מ' 2.35 X מ' 2 X יח"ד





### שווי

שמאי המבקש קובע שווי בסך 6,800 ₪ למ"ר מבונה לעומת 7,500 ₪ שקבע שמאי המשיבה. השווי שנקבע ע"י שמאי המבקש מביא בחשבון עליית מחירים בשיעור כ-5% בשנה שחלפה מאז אישור התכנית לעומת כ-7% שקבע שמאי המשיבה. בהתחשב במאפייני הנכס ובהעדר נתוני עסקאות במתחם בשנים אלו, קבעתי את השווי למ"ר מבונה במועד הקובע על 7,000 ₪.

### ההשבחה

לאור האמור לעיל קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה להשבחה, למעט מרכיב השווי, כמפורט להלן:

מהות	שטח	מקדם השבחה	מקדם שווי	מ"א
מרתף	169.47	0.10	1.00	16.95
גוזזטה	19.52	0.10	0.40	0.78
סה"כ				17.73

120,564 ₪

= 17.73 מ"א X 7,000 ₪

ההשבחה

### 11. חוות הדעת

לאור האמור לעיל ובשים לב לעקרונות הגורמים והשיקולים שלעיל, קבעתי את השבחה בגין המימוש המבוקש, בערכים המפורטים להלן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
414-0505347	03.10.2017	₪ 244,930	₪ 122,465
414-0511642	26.02.2018	₪ 244,579	₪ 122,289
הקלות	26.03.2019	₪ 120,564	₪ 60,282

הסכומים יוצמדו למדד בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום,



אדריכלית ושמאית  
נורית ג'רבי