יעקב הלוי – שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יעקב מטרי - שמאי מקרקעין
גיל ברבלק - שמאי מקרקעין (עו"ד)
דור עפגין - שמאי מקרקעין

תאריך עברי : י"ב תשרי תשפ"ד

תאריך לועזי : 27/9/2023

מס' מינוי : 731-2023

לכבוד,

מר משה שמואלי

ע"י מר אייל דוד - שמאי מקרקעין

דוא"ל : eyal@eyaldavid.co.il

להלן "המבקש"

לכבוד,

הועדה המקומית לתו"ב הרצליה

ע"י מר שאול לב - שמאי מקרקעין

דוא"ל : shaul-lev@barak.net.il

להלן "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 6558, חלקה 60, תת חלקה 1

רחוב בורוכוב 60

הרצליה

1. מטרת ההחלטה:

1.1. בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית הרצליה (להלן: "המשיבה"), לבין מר משה שמואלי (להלן: "המבקש"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב מימוש מלא לתכניות בנין עיר, בדרך של בקשה לבירור היטל השבחה (על פי תיקון 126 לחוק התכנון והבניה).

2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 27/02/2023, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר שאול לב, על צרופותיה.

2.2. עמדת המבקש מפורטת בחוות דעת מיום 08/06/2023, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אייל דוד, על צרופותיה.

כמו כן הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים, על ידי הצדדים, ובכלל זה בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

3. המועדים הקובעים לשומה:

מהות	מועד קובע
הר/2029	30/04/2015

4. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	:	מגורים
גוש	:	6558
חלקה	:	60 (מחצית)
תת חלקה	:	1
שטח רשום של החלקה	:	1,036 מ"ר
שטח תת חלקה	:	518 מ"ר
כתובת	:	רח' בורוכוב 60, הרצליה

5. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך על ידי החת"מ בתאריך 03/07/2023, שמאי הצדדים ויתרו על הגעתם לביקור.

6. דיון מקצועי

בתאריך 24/07/2023 התקיים דיון שמאי, בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח לצדדים.

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

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

7. תיאור הנכס והסביבה:

7.1. תיאור הסביבה:

הרצליה הינה עיר בשרון הדרומי, גובלת ברמת השרון ותל אביב (בדרום), כפר שמריהו (בצפון), כביש מס׳ 4 (במזרח) ומשתרעת לאורך הים התיכון ממערב.
הנכס ממוקם בחלק המזרחי של הרצליה, בחלקה הצפוני של שכונת נווה עמל, ברחוב בורוכוב 60, הסביבה מאופיינת בבניה של בתי מגורים צמודי קרקע דו וחד משפחתיים.
רחוב בורוכוב הינו רחוב חד סטרי, קשתי, המתחיל מרחוב כצנלסון בדרום ומשתלב עם רחוב רמז בסופו.

7.2. תיאור החלקה:

הנכס הנדון הינו מחצית מחלקת מגורים עליה בנוי בית מגורים, דו משפחתי, חד קומתי ותיק מחופה גג רעפים ומבני עזר בעורף.
הנכס רשום כתת חלקה 1, בחלקה 60, בגוש 6558 ושטחה 518 מ״ר.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות המקובלות.

8. הזכויות במקרקעין – המצב המשפטי:

8.1. נסח רישום מקרקעין:

על פי העתק רישום מפנקס בתים משותפים שהופק באמצעות האינטרנט מיום 15/05/2023 עולה, כדלקמן.

גוש	:	6558
חלקה	:	60
תת חלקה	:	1
שטח חלקה	:	1,036 מ״ר
בעלות	:	קרן קיימת לישראל
חכירה	:	שמואלי משה 1/2 שמואלי רנטה 1/2
תיאור הנכס	:	דירה, קומה ראשונה, שטח 43.96 מ״ר
החלק הרכוש המשותף		1/2

שד׳ גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

9. מצב תכנוני[1]:

מצב קודם:

9.1. תכנית הר/253/א', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 8521 מיום 08/06/1961, מסווגת את הנכס, ביעוד "מגורים א' מוגבל" וקובעת את זכויות הבניה, כדלקמן:

שטח מגרש מינימאלי	:	1,000 מ"ר
שטח לבניה בקומה אחת	:	20% או עד 200 מ"ר בתוספת 25 מ"ר מבנה עזר
שטח לבניה בשתי קומות	:	15% או עד 150 מ"ר בתוספת 25 מ"ר מבנה עזר
צפיפות	:	2 יח"ד לדונם או יחידה אחת על מגרש קטן מ-750 מ"ר

מרפסות פתוחות ומקורות לא נכללות בשטח הבית אלא בשיעור העולה על 25% משטח הבית שטח קומת המרתף או קומת עמודים, אם לדעת הועדה המקומית ניתנת להקמה, לא יעלה על 65% מהשטח המותר

גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.8 מ'.

9.2. תכנית הר/688, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1579 מיום 20/11/1969, משנה את הוראות הר/253/א כדלקמן:

- שטח המרפסות אם פתוחות ואם מכוסות גג אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 30% משטח הבית.
- בנוסף, באזור מגורים א' מוגבל תותר הקמת שני בניינים על המגרש בתנאים הנזכרים בלוח החלוקה לאזורים, ובתנאי שהמרחק ביניהם יהיה לפחות 8 מ' ובתנאי שטח מגרש מינימאלי לפחות 1 דונם.

9.3. בהתאם להחלטת הועדה המחוזית בישיבה מס' 259 מיום 05/07/1976, זכויות הבניה באזור מגורים א' מוגבל, כדלקמן:

שטח לבניה בקומה אחת	:	25%
שטח לבניה בשתי קומות (קוטג')	:	2 X 18% ובסה"כ 36%
שטח לבניה במפלסים	:	30%

9.4. תכנית הר/2000 מ', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3807 מיום 25/10/1990, קובעת הוראות בניה למרתפים בבתי מגורים. בהתאם להוראות התכנית, ניתן לבנות מרתף בקומה אחת, בקונטור קומת הקרקע של הבנין וגובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ'.

9.5. תכנית הר/2000 ב', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4587 מיום 16/11/1997, קובעת הוראות לבניית בריכות שחיה בבתי מגורים.

1. פרטי התוכניות הקשורות לנושא לקוחות מהתוכנית שפורסמה ומהווים תמצית התוכנית בלבד, לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין במידע תכנוני בכתב וחתום בלבד. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבניה והתוכניות החלות.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

9.6. תכנית הר/1635/א', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4856 מיום 20/02/2000, קובעת הוראות בניה בחלל גג רעפים בבתי מגורים. השטח המירבי לשימוש בחלל הגג לא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים העיקריים, זכויות אלו יהוו תוספת לזכויות הבניה המותרות.

9.7. תכנית הר/מק/1635/ב', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5022 מיום 14/10/2001, קובעת כי שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 45 מעלות בכל חתך.

9.8. תכנית הר/2000/א', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5065 מיום 09/04/2002, משנה הוראות בניה ואת מס' יחידות הדיור בהמשך לתנאי הביניים לפי סעיף 78, כפי שנקבעו על ידי הועדה המחוזית בישיבתה מס' 259 מיום 05/07/1976.

מעבר לזכויות הבניה המותרות, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת אחוזי בניה. כדלקמן:

- 6% לשיפור תכנוני.
- 5% בגין התקנת מעלית.
- 2.5% לכל קומה נוספת שתאושר.

אישור תוספת אחוזי הבניה אלה יהיה מותנה בנקיטת הליך כקבוע בסעיף 149 לחוק ובאישור הועדה המקומית.

9.9. תכנית הר/2000/א'-1, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5150 מיום 23/01/2003, משנה את יעוד הקרקע בתחום התכנית למגורים א' מוגבל מיוחד וקובעת את הוראות הבניה, כדלקמן:

- שטח הבניה העיקרי המירבי לא יעלה על 25% משטח מגרש נטו, לקומה ובסה"כ 50% משטח המגרש נטו.
- ניצול חלל גג הרעפים, בהתאם להוראות תכנית הר/1635א'.
- בהתאם לסעיף 8 להוראות תכנית הר/2000/א', יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית להתיר תוספת של 6% משטח המגרש נטו לאחוזי הבניה, בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 149 לחוק התו"ב.

9.10. תכנית הר/מק/2000/א'/3, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5263 מיום 08/01/2000, משנה הוראות בדבר מס' יח"ד המותר באזור מגורים א' מוגבל, כדלקמן:

א. במגרש קטן מ-750 מ"ר- יח"ד 1.

ב. במגרש בגודל בין 750 מ"ר ל-1,000 מ"ר- 2 יח"ד.

ג. במגרש שגודלו מעל 1,000 מ"ר- מס' יח"ד יחושב באופן יחסי לגודל המגרש, לפי 2 יח"ד לדונם. בכל מקרה שבו יתקבל מס' חלקי, יעוגל מס' יח"ד כלפי מעלה ליחידה שלמה מ-0.8 ומעלה. בכל מקרה אחר יעוגל מס' יח"ד כלפי מטה.

במקרים בהם יוכח כי הוצאו היתרי בניה למס' יח"ד העולה על מס' יח"ד כמפורט לעיל, תהיה הצפיפות עפ"י מס' יח"ד שאושרו בפועל באותם היתרי בניה.

9.11. בהתאם להחלטת ועדה מספר 30 מיום 01/05/2005 הותר בכל מגרש בו מבוקשות יח"ד צמודות קרקע על פי תכנית תקפה שאושרה או הופקדה לפני 23/02/1992, תוספת של עד- 21 מ"ר לכל תא חניה מקורה ובכל מקרה לא יותר מ- 39 מ"ר ליח"ד, בנוסף לשטחי שירות עיליים ותת קרקעיים שהיו מותרים.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

9.12. תכנית הר/מק/2000/מב, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5837 מיום 05/08/2008, קובעת כי בבניה צמודת קרקע תותר הקמת גגון מעל שער הכולל כניסת הולכי רגל הממוקם בחזית המגרש, בכפוף לתנאים הבאים:

- השימוש בשטח המקורה יהיה למבואת כניסה בלבד והוא יחושב כשטח שירות.
- השטח המקורה לא יעלה על 6 מ״ר ליח״ד.
- גובה המבנה לא יעלה על 2.6 מ׳ מעל פני הקרקע הסופיים.
- המבואה תמוקם במרווח ותוצמד לגבול שבין מגרש המגורים לבין השטח הציבורי ממנו מתבצעת גישת הולכי רגל אל בית המגורים.
- המבואה תוקף בקירות לכל היותר משלושה עברים ובכל מקרה תהיה פתוחה לכיוון השטח הציבורי ממנו מתבצעת גישת הולכי רגל.

מצב חדש:

9.13. תכנית הר/2029, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 7019 מיום 15/04/2015, התחדשות שכונת נווה עמל-הרצליה, מסמנת את החלקה התא שטח 658 ומסווגת את החלקה בייעוד מגורים א׳ טיפוס בינוי B, זכויות הבניה, כדלקמן:

עיקרי עילי	:	70%
שירות עילי	:	15 מ״ר ליח״ד
מס׳ קומות	:	2 + גג רעפים
צפיפות	:	4 יח״ד לתא שטח
מרתף	:	לפי הוראות תכנית הר/2000/מ׳
חניה	:	21 מ״ר לחניה מקורה ועד 39 מ״ר ליח״ד

9.14. תכנית הר/מק/2302, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 7198 מיום 03/02/2016, מסדירה נושאי חישוב שטחים בבנייני מגורים קיימים ברחבי העיר הרצליה, בקוטגי׳ים קיימים בהיתר תותר סגירת מרפסות וייווסף להם שטח הקומות המפולשות הפתוחות הקיימות בהיתר וכן הוראות בינוי.

10. רישוי:

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתו״ב הרצליה נמצא היתר הבניה הבא:

- היתר בניה מס׳ 1325 מתאריך 22/07/1952, להוספת מרפסת בשטח 15.4 מ״ר.

בהתאם לתשריט ההיתר הנכס כולל את שטחי הבניה הבאים:

שטח קיים - 28 מ״ר.

שטח מבוקש - 15.4 מ״ר.

שד׳ גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

11. <u>שומות הצדדים:</u>

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	משיבה	מבקש
הר/2029	30/04/2015	₪ 634,530	₪ 146,144

12. <u>עיקרי טיעוני הצדדים:</u>

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

12.1. <u>עמדת המשיבה:</u>

<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר שאול לב:</u>

- שמאי המשיבה מתבסס על החלטות שמאים מכריעים בסביבה וקובע שווי בסך 6,500 ₪/מ״ר מבונה, ההשבחה נובעת מהגדלת זכויות הבניה מ-25% לקומה ל-35% לקומה ותוספת יח״ד. במצב הקודם הפחית השמאי 10% בהתחשב בשוליות ובמצב החדש הפחית 7.5% בגין הגדלת הצפיפות משתי יח״ד לחלקה לארבע יח״ד ודרכי גישה.

<u>התייחסות לשומת המבקש:</u>

- מקדם הפחתה לשוליות במצב הקודם- לדעתי כאשר קיים הפרש של למעלה מ-200 מ״ר אקוו׳ המהווים תוספת של כ-80%, יש להביא בחשבון הפחתה לשוליות של 10% כפי שהובא בשומתי.
- מקדם פרטיות- בשני מצבי התכנון מדובר בבינוי של דו משפחתי, לכן אין להביא בחשבון מקדם זה.
- שטחי שירות/ממ״ד- יש לבחון מה החלופה העדיפה, ממ״ד בקומת הקרקע או במרתף, לצורך הבדיקה ערך שמאי המשיבה תחשיב שטח אקוו׳ בשתי החלופות, בחלופה א׳ של ממ״ד בקומת המרתף מתקבל שטח אקוו׳ של 479.15 מ״ר ובחלופה ב׳ של ממ״ד בקומת הקרקע מתקבל שטח אקוו׳ של 494.15 מ״ר, לכן טוען שמאי המשיבה כי השימוש הטוב ויעיל הוא לבנות את הממ״ד בקומת הקרקע בשני מצבי התכנון.
- שווי מ״ר מבונה- הסתמכתי על הכרעות שמאים מכריעים ובנוסף מציין הכרעה נוספת בגו״ח 6558/201 שאף הוא העריך לפי 6,500 ₪ מ״ר מבונה.
- דחיה למימוש- בשני מצבי התכנון השימוש הטוב והיעיל הוא הריסת המבנה הקיים וניצול זכויות הבניה המותרות.

שד׳ גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

12.2. <u>עמדת המבקש:</u>

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש, מר אייל דוד:</u>

- מקדם הפחתה לשוליות- לדעת שמאי המבקש אין הצדקה להפחתה של 10% על כלל השטח המבונה במצב הקודם, מכיוון שהוא מגלם בחובו רכיבים שאינם רלוונטיים לשוליות כגון שטחי חצר, בריכה וחניה, ולכן הביא בחשבון מקדם שוליות של 0.8 לשטחי המרתף מעל 100 מ״ר ולשטחים עיקריים מעל 200 מ״ר.
- שטחי שירות/ממ״ד- שמאי המשיבה הביא בחשבון 12 מ״ר ממ״ד במצב הקודם ו-24 מ״ר ממ״ד במצב החדש ובנוסף 30 מ״ר שירות בק״ק. לדעת המבקש השימוש המיטבי הוא לבנות את שטחי הממ״ד בקומת המרתף ואין להביאן בחשבון בקומת הקרקע.
  בנוסף, טוען השמאי כי אין להביא בחשבון תוספת של 30 מ״ר שטחי שירות מכיוון שהממ״דים מהווים שטח שירות ואינם מתווספים לשטחי השירות המותרים ובכל מקרה מחולקים שטחי השירות בין שתי הקומות.
- מקדם הפחתה במצב החדש- שמאי המבקש קבע כי יש להתחשב במקדם צפיפות של 1.1 במצב הקודם ובנוסף במקדם ליח״ד עורפית של 0.95.
- שביל זיקת הנאה- סבור השמאי כי יש להביא בחשבון שביל מעבר ליח״ד העורפית בשטח של 70 מ״ר במקדם 0.1, דבר ששמאי המשיבה לא הביא בחשבון.
- שווי מ״ר מבונה- שמאי המבקש מתבסס על החלטות שמאים מכריעים בסביבה וקובע שווי בסך 6,000 ₪ למ״ר מבונה.
- דחיה למימוש- טוען השמאי כי בוצע בנכס שיפוץ מסיבי ולכן במועד הקובע לתכנית קיים בית מגורים מחודש ברמת מפרט גבוהה, לאור כך ביצע השמאי דחיה של 3 שנים בשיעור היוון 6%.

13. <u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:</u>

- שווי מ״ר מבונה.
- מקדמי שווי.
- דחיה למימוש.
- שטחי שירות וממ״ד.
- מקדם הפחתה במצב החדש.
- שביל זיקת הנאה.

14. <u>החלטות בעיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:</u>

14.1. <u>שווי מ״ר מבונה:</u>

שמאי הצדדים חלוקים לעניין שווי מ״ר מבונה, שמאי המשיבה קבע שווי למ״ר מבונה בגבולות 6,500 ₪ בהתבסס על עסקאות השוואה והחלטות שמאים מכריעים מהסביבה, לעומתו שמאי המבקש קבע שווי של 6,000 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על ניתוח עסקאות השוואה.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

החלטה:

להלן הכרעות שמאים מכריעים לעניין שווי מ״ר מבונה:

שמאי מכריע	מיקום	גו״ח ותת חלקה	שווי מ״ר מבונה
רמה מאור	קיבוץ גלויות 69	6558/630/2	6,500 ₪
דוד טיגרמן	חוני המעגל 9	6558/568/2	6,500 ₪
ארז כהן	פועלי ציון 11	6558/147/2	7,000 ₪
בצלאל קציר	קיבוץ גלויות 133	6558/585	6,300 ₪
נורית ג׳רבי	קיבוץ גלויות 103	6558/622/2	6,500 ₪

לאור האמור לעיל ובהתאם למיקום הנכס, אני מסכים עם השווי שנקבע ע״י שמאי המשיבה בסך **כ-6,500 ₪.**

14.2. מקדמי שווי:

שמאי הצדדים חלוקים לעניין מקדמי השווי לשוליות ודחיה, שמאי המשיבה קבע מקדם שוליות במצב הקודם של 0.9 ובמצב החדש 0.925, לכלל שטחי הבניה, לעומתו שמאי המבקש קבע במצב הקודם מקדם של 0.8 לשטח מרתף מעל 100 מ״ר, לשטח עיקרי מעל 200 מ״ר ולעליית הגג, ולכך הוסיף מקדם של 1.1 בגין יחידה בודדת ופרטיות, במצב החדש שמאי המבקש חילק את זכויות הבניה לשתי יח״ד, יחידה קדמית ויחידה עורפית, ליחידה העורפית הפעיל מקדם הפחתה בגין צפיפות של 0.95.

החלטה:

אני מסכים עם דעת שמאי המבקש כי יש להפעיל את מקדם השפעת השוליות לשטח יחסי ולא לכלל השטחים אך חלוק על אופן השפעתם, ראה פרק התחשיב.

לענין מקדם הצפיפות אני סבור כי יש להפעיל מקדם זה על השטחים העיקריים, שירות והחצר ולא על כלל זכויות הבניה, ראה פרק התחשיב.

14.3. דחיה למימוש:

שמאי המבקש טען כי יש לדחות בשלוש שנים את מימוש הזכויות מהתכנית מכיוון שהנכס עבר שיפוץ מסיבי בשנת 2013.

החלטה:

בהתאם להיתר בניה מס׳ 27 מיום 26/01/1975, בנוי בית מגורים בשטח של כ-120 מ״ר, עפ״י זכויות הבניה מותר 35% בניה בשתי קומות מעל קומת מרתף.

על אף שהנכס שופץ השימוש הטוב והיעיל הוא ניצול זכויות הבניה בהתאם לתכניות החלות על המקרקעין לפני אישור התוכנית הנדונה ולכן אני סבור כי אין מקום לדחיה.

שד׳ גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

14.4. <u>שטחי שירות וממ"ד</u>:

שמאי המשיבה קבע כי בנוסף לשטחי השירות יש להוסיף שטחי ממ"ד, (במצב הקודם 12 ממ"ד ובמצב החדש 24 מ"ר לשני ממ"דים) ובנוסף 30 מ"ר שירות בקומת הקרקע, שמאי המבקש טען כי ההעדפה היא לבנות את שטחי הממ"ד בקומת המרתף, בעיקר לאור שטחו הגדול, ולכן אין להביא בחשבון ממ"דים בשני מצבי התכנון.

<u>החלטה</u>

בהתאם להוראות תכנית הר/2029 שטחי המרתף הינם בהתאם לתכנית הר/2000/מ'.

בהתאם להוראות תכנית הר/2000/מ' בשטחי המרתף יותר בין היתר מקלט, לכן אני סבור כי אין להביא שטחי ממ"דים בשני מצבי התכנון מכיוון שהם כלולים בשטח המרתף. בנוסף, אני מסכים עם שמאי המבקש כי את שטחי השירות הנוספים יש לחלק בין שתי הקומות.

14.5. <u>מקדם הפחתה במצב החדש</u>:

שמאי המבקש טען כי להביא בחשבון מקדם הפחתה של 0.95 בגין צפיפות ליח"ד העורפית בלבד, לעומתו טען שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה של 0.925 בגין הבינוי ודרכי הגישה.

<u>החלטה:</u>

אני מסכים עם דעת שמאי המבקש כי נפגעה הפרטיות כתוצאה מהגדלת מס' יחידות הדיור בחלקה, אך סבור כי יש להפעיל מקדם על כלל שטחי בניה של 0.925. למעט שטחי החניות, זיקת הנאה ומרתף.

14.6. <u>שביל זיקת הנאה</u>:

שמאי המבקש טען כי במצב החדש יש להביא בחשבון שביל מעבר ליחידה העורפית במקדם 0.1, שמאי המשיבה לעומתו, טען כי במקדם ההפחתה למצב החדש (ראה סעיף 14.5 לעיל) הובאו בחשבון דרכי גישה.

<u>החלטה:</u>

אני מסכים עם דעת שמאי המבקש ולקחתי בחשבון שטח שביל מעבר של 70 מ"ר במקדם 0.1.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

14.7. <u>תחשיב השומה</u>:

<u>השבחה מתכנית הר/2029, מועד קובע 30/04/2015</u>:

תוכנית הר/2029

<u>מצב קודם</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווויולנטי	מקדם שוליות	סה"כ
עיקרי ק"ק	129.5	1	1	129.5
עיקרי ק"א	129.5	1	0.95	123.0
מרתף	129.5	0.4	0.9	46.6
עליית גג	77.7	0.7	0.9	49.0
בריכה	25	0.35	1	8.8
חניות	39	0.35	1	13.7
חצר	325	0.25	1	81.1
סה"כ שטח אקווויולנטי במצב הקודם				451.6

<u>מצב חדש</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווויולנטי	מקדם צפיפות	סה"כ
עיקרי ק"ק	181.3	1	0.925	167.7
עיקרי ק"א	181.3	1	0.925	167.7
מרתף	181.3	0.4	1	72.5
שטחי שירות	30	0.5	0.925	13.9
בריכה	25	0.35	0.925	8.1
חניות	78	0.35	1	27.3
חצר	149	0.25	0.925	34.4
חצר עם זיקת הנאה	70	0.1	1	7
סה"כ שטח אקווויולטי במצב החדש				499
סה"כ תוספת שטח אקווויולנטי במ"ר				47.0
שווי מ"ר מבונה				₪ 6,500
סה"כ השבחה				₪ 305,238
היטל השבחה (50%)				**₪ 152,619**

<u>הערות לתחשיב</u>

מצב קודם- שוליות נלקחה בקומה א' בלבד למחצית השטחים (כ 68 מ"ר) במקדם 0.9 (שזה יוצא לכלל הקומה במקדם 0.95)

מצב קודם - שוליות נלקח לשטחי המרתף ועליית הגג בלבד.

מצב חדש - מקדם הצפיפות כמקובל 7.5%

מצב חדש - מקדם צפיפות נלקח לשטחים העיקריים, שטחי השירות , חצר פרטית, בריכה.

מצב חדש - מקדם שוליות נלקח למרתף.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

15. <u>החלטה:</u>

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, גוש 6558 חלקה 60, תת חלקה 1, בגין מימוש מלא בדרך בדרך של בקשה לבירור היטל השבחה, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה (50%)
הר/2029	30/04/2015	₪ 305,238	₪ 152,619

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות (מכר או קבלת היתר או לפי תיקון 126) ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

ולראיה באתי על החתום

יעקב הלוי

שמאי מקרקעין

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com