# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

**שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)**

**מהנדס גיאודטי (B.sc.)**


מס' מינוי : 2380-2020

מספרנו : 1435-04

# <u>החלטת שמאי מכריע</u>

## היטל השבחה

## חלקה 56 גוש 10040

## הברוש 6

## חדרה

**מרץ 2021**


רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

**שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)**

**מהנדס גיאודטי (B.sc.)**


| | | |
|---|---|---|
| תאריך | : | 09/03/2021 |
| מס' מינוי | : | 2380-2020 |
| מספרנו | : | 1435-04 |

**לכבוד המבקשת,**

גולדשטיין שרה

מיוצגת ע"י רן וירניק, שמאי מקרקעין

במייל: wran@isdn.net.il

א.ג.נ,

**לכבוד המשיבה,**

ועדה מקומית לתכנון ולבניה "חדרה"

מיוצגת ע"י דליה עסיס, שמאית מקרקעין

במייל: dalia@assisd.net

א.ג.נ,

# <u>החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה</u>

**חלקה 56 גוש 10040**
**רחוב הברוש 6**
**חדרה**

## 1. <u>כללי</u>

בהתאם להודעת מנהל תחום שמאות מכריעה במנהלת היחידות המקצועיות משרד המשפטים ובהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן "התוספת השלישית") מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, כשמאי מכריע לענין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

## 2. <u>מטרת ההחלטה</u>

2.1. הכרעה במחלוקת בין הצדדים באשר לגובה ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

2.2. <u>מהות ההשבחה/מימוש זכויות:</u> ההשבחה במקרקעין נבחנה בגין אישורן של תכניות בנין עיר חד/450ח', חד/מק/811/יד, חד/2020, 302-0583542 בעקבות מימוש מלא במקרקעין בדרך של מכירה.

## 3. <u>דיון מקצועי</u>

בתאריך 06/12/2020 נערך בהסכמת הצדדים דיון מקצועי אינטרנטי באמצעות שיחת וידאו באפלקצית "זום".

## 4. <u>מועד ביקור בנכס</u>

ביקור חצוני בנכס הנישום ובסביבתו נערך ע"י הח"מ בתאריך 22/11/2020, בהסכמת הצדדים, ללא ליווי מי מטעמם.



רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

**שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)**

**מהנדס גיאודטי (B.sc.)**


## 5. נתוני זיהוי/פרטי הנכס

| | | |
|---|---|---|
| מיקום הנכס | : | רח' הברוש 6, שכונת ברנדייס, חדרה |
| גוש | : | 10040 |
| חלקה | : | 56 |
| שטח החלקה | : | 5,104 מ"ר, רשום |
| השטח הנישום | : | 3,808 מ"ר, נטו (עפ"י תכ' חד/811) |
| מהות הנכס | : | בית מגורים צמוד קרקע |
| הזכויות בנכס | : | בעלות |

## 6. מועד קובע להערכה

המועדים הקובעים להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

| תכנית | המועד הקובע[1] |
|---|---|
| 302-0583542 | 23/10/2019 |

## 7. פירוט המסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

7.1. עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס' 20201769 מיום 03/09/2020, נערכה ע"י השמאית דליה עסיס (להלן "שמאית הועדה").

7.2. עמדת המבקשת מפורטת בשומה מספר 20-5671, מיום 29/10/2020, נערכה ע"י השמאי רן וירניק (להלן "שמאי המבקשת"), בצרוף מסמכים.

7.3. תגובת המשיבה לשומה הנגדית, מיום 28/11/2020.

7.4. השלמת תגובה בצרוף היתר בניה, הועברה ע"י שמאית המשיבה ביום 30/11/2020.

7.5. העתק נסח מס' 266071 של רישום מפנקס הזכויות, מיום 04/10/2020.

7.6. חוזה מכר לנכס הנדון, מיום 07/06/2020.

7.7. העתק היתר בניה מס' 1660/77 מיום 21/11/1977.

7.8. מסמכים שהועברו ע"י שמאי המבקשת ביום 15/12/2020, לאחר ובעקבות הדיון.

[1] 15 יום ממועד פרסומה למתן תוקף של התכנית.



רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

### 8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון מהווה בית מגורים צמוד קרקע הידוע כחלקה 56 בגוש 10040 ובכתובתו העירונית ברח' הברוש 6, בשכונת ברנדייס, בעיר בחדרה.

הנכס ממוקם בחלק הדרומי של שכונת ברנדייס שהינה שכונת מגורים בדרום מזרח חדרה, בנויה בבניה צמודת קרקע.

החלקה הנדונה בעלת צורה מלבנית (37מ'x138 מ'), בשטח 5,104 מ"ר רשום: 3,808 מ"ר ביעוד אזור מגורים א', 235 מ"ר ביעוד דרך ו-1,060 מ"ר ביעוד שטח לבניני ציבור.

החלקה בעלת חזית צפונית לרחוב הברוש שהינו רחוב דו סיטרי בציר מזרח מערב. בחזית החלקה מתחבר רח' האלון, צפונה, אל עבר מרכז העיר. דרך שדות מחברת מערבה ודרומה, אל עבר כבישים ארציים מס' 4 ו-9.

סביבת הנכס בנויה בבניה צמודת קרקע חד ודו משפחתית ותיקה ברובה, חלקה חדשה. נצפו מספר מגרשים פנויים. השכונה מוקפת משלושה כיוונים בשטחים פתוחים, חלקם מעובדים.

החלקה מבונה במרכזה בבית מגורים ותיק (1977) צמוד קרקע, חד משפחתי, חד קומתי+גלריה חלקית בשטח רישוי של כ-188 מ"ר. חזית החלקה מגודרת בקיר בנוי נמוך.

הפיתוח הסביבתי עירוני מלא, מדרכות חלקי; הסביבה בעלת אופי כפרי. בהמשך הרחוב, מערבה - גינה ציבורית, מתקני ספורט, בית כנסת.
הטופוגרפיה - מישורית.

### 9. <u>המצב המשפטי-הזכויות בנכס</u>

**<u>נסח רישום</u>**

בהתאם לנסח מס' 266071 של העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 04/10/2020 המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חיפה, עולים פרטי גוש 10040 חלקה 56 (מספר ישן 10040/4):

שטח : 5,104 מ"ר

בעלות: שרה גולדשטיין, בשלמות

הערות: הערת אזהרה לפי סעיף 126 רשומה מיום 08/06/2020, על כל הבעלים.

**<u>הסכם מכר</u>**

חוזה מכר בנכס הנדון נערך ונחתם ביום 07/06/2020, על פיו מועברות הזכויות בנכס הנדון. הממכר הינו בית מגורים ברחוב הברוש 6 בחדרה, בחלקה 56 בגוש 10040. בהסכם מפורטת הפקעה של כ-205 מ"ר דרך בחזית, 931 מ"ר (כ-20%) + 931 מ"ר ("השטח הנוסף").

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

**שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)**

**מהנדס גיאודטי (B.sc.)**


**10. <u>המצב התכנוני</u>**

להלן תכניות בנין עיר החלות על הנכס הרלוונטיות לחישוב ההשבחה:

**<u>מצב קודם</u>**

**<u>תכנית חד/116</u>**

אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 131 מיום 21/12/1950.

"נווה עובד" - שכונת פועלים חקלאית. החלקה מסווגת ביעוד חצי חקלאי.
בהתאם להוראות התכנית, אחוזי הבניה וגובה הבניינים צריכים להתאים לתכנית בנין ערים המקוצרת, באזור החקלאי אחוז הבניה יהיה כמו באזור מגורים א', בתנאי שרק בתים בעלי קומה אחת יוקמו באזור החקלאי.
אחוזי בניה כוללים 20%, 15% + 5% למבנה עזר.

**<u>תכנית חד/850</u>**

אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 3507 מיום 10/12/1987.

תכנית מתאר ישובית. תנאים להקמת בריכות שחיה פרטיות באזורי מגורים.
באזור מגורים א' - שטח מגרש מינ' לבנית בריכת שחיה - 700 מ"ר.
שטח הבריכה - 10 מ"ר לפחות ולא יותר מ- 100 מ"ר (עומק מירבי - 1.80 מ').
קווי הבנין והמרווחים למבנה הבריכה יהיו בהתאם למותר באזור.

**<u>תכנית חד/811</u>**

אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 3841 מיום 31/01/1991.

החלקה הנדונה מסווגת באזור **מגורים א'** (3,808 מ"ר), **שטח לבניני ציבור** (1,060 מ"ר) **ודרך** (235 מ"ר).

<u>מגורים</u>:

| | | |
|---|---|---|
| תכסית | - | 30% |
| מס' קומות | - | 2 |
| סה"כ אחוזי בניה | - | 40% בכל הקומות |
| צפיפות | - | 1 יח"ד למגרש מינ' 500 מ"ר, 2 יח"ד למגרש מינ' 800 מ"ר. |

אחוזי הבניה הינם כוללים למעט מקלט ומבנה עזר נפרד לחניה בשטח עד 25 מ"ר.

<u>בנייני ציבור</u>:

| | | |
|---|---|---|
| רוחב חזית מינ' | - | 18 מ' |
| שטח מגרש מינ' | - | 500 מ"ר |
| תכסית | - | 30% |
| מספר קומות | - | 3 |
| סה"כ בניה, ברוטו | - | 90% |

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

**שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)**

**מהנדס גיאודטי (B.sc.)**


**<u>תכנית חד/במ/912</u>**

אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 4085 מיום 15/02/1993.

הנכס הנדון מסווג באזור **מגורים א'**.

| | | |
|---|---|---|
| תכסית | - | 35% |
| מס' קומות | - | 2 |
| סה"כ אחוזי בניה | - | 50% בכל הקומות |
| צפיפות | - | 2 יח"ד למגרש מינ' 800 מ"ר. |

**<u>תכנית חד/במ/947</u>**

אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 4172 מיום 02/12/1993.

תכנית תקנונית, קביעת הוראות בניה למרתפים.

באזורי מגורים צמודי קרקע: שטח בניה מקסי' 50 מ"ר ליח"ד כשטח שירות. שימושים - מקלט, חדרי מכונות והסקה, חניה, מחסן.

גובה - לא יעלה על 2.20 מ'.

המרתף יבנה בקווי הבנין, הכניסה מיחידת המגורים אליה הוא משתייך.

כל בניה מעל 50 מ"ר תחשב כשימוש עיקרי ותהיה חלק מאחוזי הבניה המותרים באזור.

**<u>תכנית חד/מק/450/ו'</u>**

אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 4706 מיום 01/12/1998.

קביעת הוראות בניה בדבר המחסנים, חניה וביתני אשפה.

מתירה בנית מחסנים וחניות פתוחות בקו בנין '0'.

**<u>תכנית חד/450/ה'</u>**

אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 4783 מיום 11/07/1999.

תכנית מתאר מקומית, תקנונית; שינוי הוראות בניה באזורי מגורים א' וב' וקובעת שטחי שרות למבנים בכל העיר.

מס' יח"ד באזור מגורים א':

למגרש בשטח הגדול מ-800 מ"ר כל יחידה תהיה על 400 מ"ר. בשטח שישאר ליחידה האחרונה הקטן מ-400 מ"ר תותר הקמת יחידה נוספת במידה וגודלה יהיה מעל 300 מ"ר שהם 75% משטח היחידה המינימלית.

שטחי שירות במגורים צמודי קרקע:

מעל הכניסה הקובעת: חניה - 25 מ"ר ליח'. יציאה לגג - 15 מ"ר ליח'. חדרי מכונות, מחסן - עד 10% מהשטח העיקרי.

מתחת לכניסה הקובעת: 50 מ"ר לפונקציות שלא יוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת.

**<u>מצב חדש</u>**

**<u>תכנית חד/מק/450 ח'</u>**

אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 5477 מיום 05/01/2006.



רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

תוספת יח״ד, עיגול מס׳ יח״ד למגורים.
במגורים א׳, הקמת יחידת מגורים אחרונה בכל מגרש אשר שטחו מעל 800 מ״ר תהיה עפ״י סעיף 11.1 להוראות תכנית חד/450 ה׳.

**<u>תכנית חד/2020</u>**

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6798 בתאריך 11/05/2014.
תכנית מתאר כלל ישובית. תכנית אינה משנה תכניות מאושרות קיימות (למעט מפורטות).
במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו למפורטות המאושרות טרם אישורה של זו, יחולו הוראות המפורטות. היתרי בניה יוצאו מכוח התכניות המפורטות.
החלקה הנדונה מסווגת ביעוד עפ״י תכנית מאושרת אחרת.

**<u>תכנית 302-583542</u>**

אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ 7751 מיום 25/09/2019, בעיתונים ביום 08/10/2019.
תכנית מתאר מקומית, עדכון הוראות בניה במרחב חדרה.
בין ההוראות בבניה צמודת קרקע:
- <u>מחסנים</u>: שטח המחסן עד 10% מהשטח העיקרי בהתאם להוראות תכנית חד/450 ה׳, בתוספת מגבלות: לא יותר מחסן בקומות שמעל הכניסה הקובעת. יותר מבנה מחסן אחד לכל יחידת דיור.
- <u>חניות</u>: תותר הקמת חניה מקורה לכל יח״ד בשטח של עד 30 מ״ר.
חניה תיחשב כחניה מקורה, כאשר שלפחות 50% מהצדדים יהיו פתוחים וללא קירות.
- <u>מרתפים</u>: בנוסף ל-50 מ״ר שטחי שירות המאושרים למרתפים, תותר הרחבת המרתף כשטח עיקרי עד לקונטור המבנה. הסיווג לשטח עיקרי/שירות יקבע על פי השימוש.
לא תתאפשר כניסה נפרדת למרתף.
- <u>חדר יציאה לגג</u>: תותר בקומת הגג בניה למגורים בשטח של עד 15 מ״ר כשטח שירות או חדר יציאה לגג בשטח עיקרי של 40 מ״ר (כולל מהלך המדרגות). סה״כ שטח הבניה בגג לא יעלה על 40% משטח הכולל של קומת הגג. שטח הבניה יהיה בנוסף לזכויות המאושרות.
בתוספת מגבלות: הכניסה לשטח הבנוי תהיה מתוך יחידת המגורים בלבד ולא תותר כניסה חיצונית.
לא יתאפשר ניוד זכויות בניה מהגג לקומות שמתחתיו.
הבניה תהיה בנסיגה מקונטור המבנה, בכל החזיתות.
בבתים דו-משפחתיים יוצמדו החדרים של הגג זה לזה.
גובה החלל הפנימי לא יעלה על 2.50 מ׳ (קטן משטח המקובל לשטח עיקרי למגורים)
כל סטיה מההוראות הנ״ל תהווה סטייה ניכרת.
- <u>חלל גג רעפים</u>: שטח מירבי - לא יעלה על 60% מהשטח העיקרי של קומת המגורים העליונה. שטח עלית הגג יהיה שטח עיקרי בלבד או שרות לפי השימוש המבוקש. גובה פנימי מירבי לא יעלה על 2.6 מ׳ מעל רצפת חלל הגג.

- בריכות שחיה: תותר הקמת בריכת שחיה בקו בנין אפס בכיוון אחד, בשאר הכיוונים - 1 מ'. שפת הבריכה תרותף ברצועה ברוחב 1 מ' לפחות. בוטל תנאי שטח מגרש מינימלי שנקבע בתכ' חד/850.

**רישוי**

היתר בניה מס' 1660/77 ניתן ביום 06/12/1977 בתיק בנין 4774 להקמת משק חקלאי ודירת מגורים.
מגורים - 180.93 מ"ר, מקלט - 6.90 מ"ר.

## 11. תמצית ההשבחה ופירוט עמדות הצדדים

שמאי הצדדים העריכו את ההשבחה בחלקה 56 בגוש 10040 אשר נוצרה בגין אישור תכנית בנין עיר, כמפורט. שומת ההשבחה נערכה למימוש מלא בגין מכר (07/06/2020).
קיימת הסכמה בין הצדדים כי תכניות חד/811/יד, חד/מק/450 ח' אינן מקימות השבחה בחלקה. לתכ' חד/2020 (הכוללנית) לא חושבה השבחה על בסיס תיקון 126 לחוק התו"ב.

שומות הצדדים מביאות בחשבון היקף הבינוי הקיים בחלקה בהיתר וגילו.

להלן תמצית ההשבחה, עפ"י שומות הצדדים:

| תכנית | מועד קובע | ההשבחה בשומת המשיבה | ההשבחה בשומת המבקשת |
|---|---|---|---|
| 302-0583542 | 23/10/2019 | ₪ 1,992,024 | ₪ 876,000 |

**ההשבחה למימוש תכנית 302-0583542**

התכנית מעדכנת הוראות בניה במרחב חדרה; נבחנה ההשבחה למימוש הוראות המרחיבות הבניה לצמודי קרקע באזור מגורים א': לחניה, מרתף, חדר יציאה לגג, בריכה.

**עמדת שמאית המשיבה**

לאור גילו של המבנה, שומת המשיבה נערכה בהנחה לתום חייו כלכליים, למגרש ריק ופנוי תוך ניצול מלוא הזכויות.

חדר יציאה לגג - בשטח עיקרי של 40 מ"ר. שטח הבניה בקומת הגג לא יעלה על 40% משטח קומת הגג. שטחו הכולל של הגג מעל לכל דירה בחלקה הנדונה הינו כ-84.5 מ"ר: מתקבל שטח חדר יציאה לגג מותר לבניה כ-33.8 מ"ר.
חושבה השבחה לתוספת חדר גג לכל יח"ד של 18.8 מ"ר; הרחבת חדר יציאה לגג בשטח 15 מ"ר עפ"י חד/450/ה'.
מקדם שווי מצב קודם - 0.7 מגלם שטח שרות ומרפסת שרות. מצב חדש - מקדם 1.0 מגלם שימוש עיקרי ומרפסת גג (קיזוז מרפסת גג לפי מקדם 0.2).

בתגובה לשומת המבקשת, טענה נגד מקדם שווי גבוה (0.3) למרפסת הגג, לטענתה יש בהן תוספת שווי מזערית, אם בכלל, בבניה צמודת קרקע בעלת חצר.

מרתף - כשטח עיקרי עד לקונטור המבנה. מצב קודם: בשטח 50 מ"ר כשטח שירות. מצב חדש: בשטח קונטור הבנין כעיקרי (פרשנות הוועדה - עיקרי בכל השטח). שמאית המשיבה הציגה היתר בניה (גו"ח 7726/315, מגרש 126) בו אושר מרתף, 96.94 מ"ר כשטח עיקרי, בשני בתים, סה"כ 193.88 מ"ר.

בעת הדיון המקצועי, יועמ"ש המשיבה (עו"ד גלקופ) הרחיב את פרשנותו לשינוי שערכה התכנית הנדונה בתכ' מצב קודם חד/947: סעיף 1 מהווה כותרת לסעיפים קטנים א-ד ובו כתוב "בבניה צמודת קרקע תוספת שטח עיקרי במרתפים", קרי, בנוסף לאפשרות 50 מ"ר שטחי שרות, יש עוד אפשרות חדשה, שהיא שבנוסף ל- 50 מ"ר שטחי שרות המאושרים למרתפים תתאפשר הרחבת המרתף כשטח עיקרי עד לקונטור המבנה. כלומר, אותם 50 מ"ר שיוחסו כשטח שרות, היום קובעת התכנית שאפשר להתייחס אליהם גם כשטח עיקרי. ואיך נדע שההתייחסות היא לכל השטחים? אומר סעיף ג' - "הסיווג לשטח עיקרי/שרות יקבע על פי השמוש"; אם אנחנו אומרים ש-50 המ"ר הראשונים לשרות, למה דרוש סעיף ג'?, הרי ברור שיש 50 מ"ר שרות וכל השאר עיקרי. סעיף ג' בא ואומר שהסיווג לשטח עיקרי/שרות יקבע על פי השימוש, משטח של 0 מ"ר לכל מ"ר שיתווסף ניתנת אפשרות הן לעיקרי הן לשרות. שבמסגרת היטלי ההשבחה, יש לקחת בחשבון את המצב המיטבי, ולכן ממילא אותם 50 מ"ר הינם שטח עיקרי.

הפסיקה בענין חווה שנפלד נ' ועדה רמת השרון (אשר צוטטה רבות בועדות ערר, גם ביהמ"ש העליון) קובעת שכאשר יש שתי אפשרויות לפרש תכנית (אם נניח שיש שתי אפשרויות לפרש התכנית הנדונה), אם יש נוהג חוקי לפרש את התכנית ועל פיו מוציאים היתרי בניה, זה נוהג שצריך ללכת על פיו בפרשנות התכנית. הועדה המקומית נותנת שטחים עיקריים במרתפים מעל 50 מ"ר, כלומר השטח המקורי הוא כבר נכלל בשטח עיקרי (המסמך נמצא אצל השמאי המכריע ואצל שמאית הועדה).

שוליות מרתף: העובדה כי לא התבקשו מרתפים בבקשה להיתר בניה, אין בה כדי להעיד על שוליותם. מדובר בשטח עיקרי בר ניצול ובר מימוש ההולך וגובר בחדרה, בשנים האחרונות. מרתף מביא שוליות לשטח עיקרי; כשמתווסף שטח עיקרי, באותו שטח ספציפי מובאת בחשבון שוליות, אבל ברגע שמקדם שטח במרתף הוא מלכתחילה מקדם נמוך, זה מתגלם.

חניה מקורה - בשטח של עד 30 מ"ר; השבחה לתוספת 5 מ"ר לכל יח"ד, בקיזוז שטח החצר. לטענת השמאית, דווקא במגרש הנדון, המוגבל לטענת שמאי המבקשת מבחינת נגישות, יש חשיבות להגדלת שטח/מקום חניה בתחום המגרש.

בריכת שחיה - ללא מגבלת מגרש מינימלי. חושבה השבחה לשטח של 30 מ"ר לכל יח"ד, בקיזוז שטח החצר ובקיזוז שטח הבריכות במצב הקודם (חושב לפי 4 בריכות, 50 מ"ר כל



רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

אחת). לשטח הבריכה במצב הקודם חושבה השבחה בגין שיפור תכנון, בשל האפשרות להקמת בריכת שחיה בקו בנין אפס.

בדיון טענה השמאית כי מחלקים את החלקה למגרשים לפי המותר בתכנית - 2 יח״ד על מגרש של 800 מ״ר ו-1 יח״ד על 500 מ״ר. אם בונים 2 יח״ד על מגרש של 800 מ״ר, לא ניתן לבנות שם בריכה לפי 700 מ״ר; ז״א, לא ניתן לחלק את החלקה למגרשים לפי הבריכות, כי במגרש של 700 מ״ר ניתן לבנות יח״ד אחת, לא ניתן לבנות ב- 800 מ״ר שתי יחידות.

השמאית הציגה תחשיב חלופי למצב בו יחושב שטח אופטימלי של 100 מ״ר לבריכה במצב קודם, או אז שטח בריכה במצב חדש יהיה 50 מ״ר והתחשיב יהיה: מצב קודם 4 בריכות (סה״כ 400 מ״ר), מצב חדש 9 בריכות (סה״כ 450 מ״ר). דהיינו, התכנית המבטלת מגבלת שטח מגרש מינימלי לבריכה מוסיפה 50 מ״ר. לפי מקדם שווי בריכה 0.4, מקדם שיפור תכנון 0.1 ומקדם חצר משנית 0.15 לקיזוז, מתקבל שטח אקו׳ להשבחה של 28.5 מ״ר (גבוה מזה שננקט בשומתה, שעומד על 25.5 מ״ר אקו׳).

<u>מקדמי שווי</u> - שטח עיקרי: מקדם קומה בצמודי קרקע - 0.8.
ממ״ד: תכנון אפקטיבי ימקם ממ״ד במרתף. בשומתה הובא בחשבון בקומת הקרקע במקדם 1.

<u>ערכי שווי</u>
עסקת המכר אשר נערכה בנכס הנדון (להלן, מס׳ 1) מגלמת לכאורה את השפעת כלל נתוני החלקה. העסקה מגלמת הפחתה לגודל אשר אין להביאה בחשבון, שכן מגלמת מחיר ולא שווי.

בתגובה לשומת המבקש: הפחתה בגין מגרש צר וארוך - המגרש גדול דיו כדי מזעור המגבלה, ככל וקיימת.
קרבה למבני ציבור - ככל שבאה לידי ביטוי - מדובר בשתי היחידות העורפיות בלבד.

כמו כן, לטענתה נתוני השוואה שצוינו משומות מכריעות (בגו״ח 10042/432 שכונת שמשון, 10032/135 שכונת אפרים) לא נערכו בשכונת ברנדס אשר נהנית מרמת ביקוש גבוהה וממחירים גבוהים.

להלן עסקאות מכר שנערכו לנכסים בסביבת הנכס הנדון:

| מס״ד | תאריך עסקה | גו״ח | שטח נמכר (מ״ר) | התמורה (₪) | מחיר מ״ר קרקע (₪) | מחיר מ״ר מבונה (₪) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 07/06/2020 | 10040/56 | 3,808 | 13,000,000 | 3,414 | 4,199 |
| 2 | 21/11/2018 | 10408/20 | 500 | 1,550,000 | 3,100 | 4,321 |
| 3 | 22/10/2018 | 10408/40 | 508 | 1,500,000 | 2,953 | 4,130 |
| 4 | 01/01/2018 | 10041/311 | 473 | 1,700,000 | 3,594 | 5,064 |

עסקה מס״ד 1 נערכה בנכס הנישום. עסקאות 3-4 נערכו לפני אישור התכנית המשביחה - הניתוח מגלם פוטנציאל הזכויות בקיזוז היטל השבחה צפוי:



רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

**שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)**

**מהנדס גיאודטי (B.sc.)**


**ניתוח עסקה מס׳ 1**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| שטח נמכר | 3,808 | | | |
| מס׳ יח״ד | 9 | | | |
| שטח עיקרי בכל קומה | 20% | 761.6 | | |
| זכויות בניה | 40% | 1523.2 | 1 | |
| עיקרי בק״ק | | 761.6 | 1 | 761.60 |
| עיקרי בק״א | | 761.6 | 0.8 | 609.28 |
| ממ״ד | 12 | 108 | 1 | 108.00 |
| חניה | 30 | 270 | 0.35 | 94.50 |
| מחסן | 10% | 152.32 | 0.6 | 91.39 |
| מרתף | | 761.6 | 0.6 | 456.96 |
| חדר גג | 0.4 | 304.64 | 1 | 304.64 |
| בריכת שחיה | 30 | 270 | 0.4 | 108 |
| חצר ראשית | | 2,246 | 0.25 | 561.52 |
| סה״כ אקו׳ | | | | **3095.89** |
| מחיר עסקה (₪) | | | | 13,000,000 |
| שווי מ״ר אקו׳ | | | | ₪ 4,199 |
| מקדם הפחתה לגודל | | | 1.1 | ₪ **4,619** |

**ניתוח עסקה מס׳ 2**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| שטח נמכר | 500 | | | |
| מס׳ יח״ד | 1 | | | |
| תכסית | 30% | 150 | | |
| זכויות בניה | 40% | 200 | | |
| עיקרי קרקע | | 100 | 1 | 100 |
| עיקרי קומה א׳ | | 100 | 0.8 | 80 |
| ממ״ד | 12 | 12 | 1 | 12 |
| חניה | 25 | 25 | 0.35 | 8.75 |
| מחסן | 10% | 20 | 0.6 | 12 |
| מרתף | 50 | 50 | 0.55 | 27.5 |
| חדר גג | 15 | 15 | 0.85 | 12.75 |
| חצר ראשית | | 250 | 0.25 | 62.5 |
| חצר משנית | | 93 | 0.15 | 13.95 |
| סה״כ אקו׳ | | | | **329.45** |
| תוספת זכויות תב״ע תיקונים | | | | |
| חניה | | 5 | 0.35 | 1.75 |
| בריכת שחיה | | 30 | 0.4 | 12 |
| מרתף | | 50 | 0.6 | 30 |
| חדר גג | 0.4 | 25 | 1 | 25 |
| קיזוז חדר גג | | 25 | -0.2 | -5 |
| קיזוז חצר | | 35 | -0.15 | -5.25 |
| סה״כ תוספת שטח אקו׳ | | | | 58.5 |
| בניכוי היטל השבחה | | | 0.5 | **29.25** |
| **סה״כ שטח אקו׳** | | | | **358.7** |
| מחיר העסקה | | | | ₪ 1,550,000 |
| **שווי מר״מ אקו׳** | | | | ₪ **4,321** |

**ניתוח עסקה מס׳ 3**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| שטח נמכר | 508 | | | |
| מס׳ יח״ד | 1 | | | |
| תכסית | 30% | 152.4 | | |
| זכויות בניה | 40% | 203.2 | | |
| עיקרי קרקע | | 101.6 | 1 | 101.6 |
| עיקרי קומה א׳ | | 101.6 | 0.8 | 81.28 |
| ממ״ד | 12 | 12 | 1 | 12 |
| חניה | 25 | 25 | 0.35 | 8.75 |
| מחסן | 10% | 20.32 | 0.6 | 12.192 |
| מרתף | 50 | 50 | 0.55 | 27.5 |
| חדר גג | 15 | 15 | 0.85 | 12.75 |
| חצר ראשית | | 250 | 0.25 | 62.5 |
| חצר משנית | | 99 | 0.15 | 14.862 |



רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

**שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)**

**מהנדס גיאודטי (B.sc.)**


| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| סה"כ אקו' | | | | **333.434** |
| תוספת זכויות תב"ע תיקונים | | | | |
| חניה | | 5 | 0.35 | 1.75 |
| בריכת שחיה | | 30 | 0.4 | 12 |
| מרתף | | 51.6 | 0.6 | 30.96 |
| חדר גג | 0.4 | 25 | 1 | 25 |
| קיזוז חדר גג | | 25 | -0.2 | -5 |
| קיזוז חצר | | 35 | -0.15 | -5.25 |
| סה"כ תוספת שטח אקו' | | | | 59.46 |
| בניכוי היטל השבחה | | | 0.5 | **29.73** |
| **סה"כ שטח אקו'** | | | | **363.164** |
| מחיר העסקה | | | | 1,500,000 ₪ |
| **שווי מר"מ אקו'** | | | | **4,130** ₪ |

| **ניתוח עסקה מס' 4** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| שטח נמכר | 473 | | | |
| מס' יח"ד | 1 | | | |
| תכסית | 30% | 141.9 | | |
| זכויות בניה | 40% | 189.2 | | |
| עיקרי קרקע | | 94.6 | 1 | 94.6 |
| עיקרי קומה א' | | 94.6 | 0.8 | 75.68 |
| ממ"ד | 12 | 12 | 1 | 12 |
| חניה | 25 | 25 | 0.35 | 8.75 |
| מחסן | 10% | 18.92 | 0.6 | 11.352 |
| מרתף | 50 | 50 | 0.55 | 27.5 |
| חדר גג | 15 | 15 | 0.85 | 12.75 |
| חצר ראשית | | 250 | 0.25 | 62.5 |
| חצר משנית | | 25.18 | 0.15 | 3.777 |
| סה"כ אקו' | | | | **308.909** |
| תוספת זכויות תב"ע תיקונים | | | | |
| חניה | | 5 | 0.35 | 1.75 |
| בריכת שחיה | | 30 | 0.4 | 12 |
| מרתף | | 44.6 | 0.6 | 26.76 |
| חדר גג | 0.4 | 22.84 | 1 | 22.84 |
| קיזוז חדר גג | | 22.84 | -0.2 | -4.568 |
| קיזוז חצר | | 35 | -0.15 | -5.25 |
| סה"כ תוספת שטח אקו' | | | | 53.532 |
| בניכוי היטל השבחה | | | 0.5 | **26.766** |
| **סה"כ שטח אקו'** | | | | **335.675** |
| מחיר העסקה (₪) | | | | 1,700,000 |
| **שווי מר"מ אקו'** | | | | **5,064** ₪ |

להלן עסקאות וניתוחן לקרקעות עם בתים ישנים מיועדים להריסה:

| מס"ד | תאריך | כתובת | גוש | חלקה | שטח בנוי מדווח | שטח מגרש (מ"ר) | שנת בניה | תמורה (₪) | שווי מ"ר קרקע (₪) | שווי מר"מ אקו' (₪) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 10/02/2020 | השקד 5 | 10040 | 78 | 97 | 490 | 1950 | 2,000,000 | 4,082 | 5,050 |
| 2 | 15/01/2020 | הארז 6 | 10040 | 97 | 33 | 491 | 1950 | 1,620,000 | 3,299 | 4,091 |
| 3 | 19/11/2019 | ההדס 8 | 10040 | 72 | 51 | 490 | 1950 | 2,075,000 | 4,235 | 5,240 |
| 4 | 23/10/2019 | ברנדיס 2 | 10041 | 301 | 71 | 485.5 | 1940 | 1,855,000 | 3,821 | 4,835 |
| ממוצע | | | | | | | | | | 4,804 |



רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

**שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)**

**מהנדס גיאודטי (B.sc.)**


**ניתוח עסקאות 1, 2, 3**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| שטח נמכר | 490 | | | |
| מס' יח"ד | 1 | | | |
| תכסית | 30% | | | |
| זכויות בניה | 40% | 196 | 1 | |
| עיקרי בק"ק | | 100 | 1 | 100.00 |
| עיקרי בק"א | | 100 | 0.8 | 80.00 |
| ממ"ד | 12 | 12 | 1 | 12.00 |
| חניה | 30 | 30 | 0.35 | 10.50 |
| מחסן | 10% | 19.6 | 0.6 | 11.76 |
| מרתף | 100 | 100 | 0.6 | 60.00 |
| חדר גג | 0.4 | 40 | 1 | 40.00 |
| בריכת שחיה | | 30 | 0.4 | 12 |
| חצר ראשית | | 250 | 0.25 | 62.50 |
| חצר משנית | | 48 | 0.15 | 7.26 |
| סה"כ אקו' | | | | **396.02** |

**ניתוח עסקה 4**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| שטח נמכר | 485.5 | | | |
| מס' יח"ד | 1 | | | |
| תכסית | 30% | | | |
| זכויות בניה | 40% | 194.2 | 1 | |
| עיקרי בק"ק | | 97.1 | 1 | 97.10 |
| עיקרי בק"א | | 97.1 | 0.8 | 77.68 |
| ממ"ד | 12 | 12 | 1 | 12.00 |
| חניה | 30 | 30 | 0.35 | 10.50 |
| מחסן | 10% | 19.42 | 0.6 | 11.65 |
| מרתף | 97.1 | 97.1 | 0.6 | 58.26 |
| חדר גג | 0.4 | 38.84 | 0.9 | 34.96 |
| בריכת שחיה | | 30 | 0.4 | 12 |
| חצר ראשית | | 250 | 0.25 | 62.50 |
| חצר משנית | | 47 | 0.15 | 7.05 |
| סה"כ אקו' | | | | **383.70** |

בהתאם לנתונים ובהתאמה למועד, נקבע בשומה שווי מ"ר מבונה בגבולות 4,500 ₪.

בתגובה לשומת המבקש: בשומה מכרעת (אריה אריאל, גו"ח 10041/259-2, שכו' ברנדייס) נקבע שווי מ"ר מבונה למועד הקובע 03/2015 (לתכ' חד/2020) בסך 3,550 ₪; מכאן, לא סביר שווי מ"ר מבונה לסוף 2019 בסך 3,500 ₪.



רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

**שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)**

**מהנדס גיאודטי (B.sc.)**


תחשיב ההשבחה

| | | שטח במ"ר | מקדם שימוש | מקדם שיפור תכנון | שטח אקו' |
|---|---|---|---|---|---|
| שטח המגרש הנדון | | 3,808 | | | |
| שטח קומה בכל יח"ד | | 84.62 | | | |
| מספר יח"ד | 9 | | | | |
| **מצב קודם** | | | | | |
| חדר יציאה לגג | 15 | 135 | 0.7 | | 94.5 |
| מרתף כשטח שירות | 50 | 450 | 0.5 | | 225 |
| בריכות שחיה | | 200 | 0.4 | | 80 |
| סה"כ שטח אקו' במצב הקודם | | | | | **399.5** |
| **מצב חדש** | | | | | |
| שטח חניה מקורה במ"ר | 5 | 45 | 0.35 | | 15.75 |
| שטח חצר משנית לקיזוז בגין חניה מקורה | | 45 | -0.15 | | -6.75 |
| שטח בריכות שחיה במצב הקודם (שיפור תכנון) | | 200 | 0.4 | 0.1 | 8 |
| שטח בריכות שחיה במצב החדש | 30 | 270 | 0.4 | | 108 |
| שטח חצר משנית לקיזוז בגין בריכות שחיה | | 70 | -0.15 | | -10.5 |
| שטח מרתף כשטח עיקרי | 84.62 | 761.6 | 0.6 | | 456.96 |
| חדר יציאה לגג במצב החדש במ"ר | 40% | 304.6 | 1 | | 304.64 |
| שטח מרפסת גג לקיזוז במ"ר | | 169.6 | -0.2 | | -33.928 |
| סה"כ שטח אקו' במצב חדש | | | | | **842.17** |
| השבחה במ"ר אקו' | | | | | **442.67** |
| שווי מ"ר מבונה | | | | | ₪ 4,500 |
| **סה"כ השבחה** | | | | | **₪ 1,992,024** |
| **היטל השבחה** | | | | | **₪ 996,012** |

**עמדת שמאי המבקשת**

שמאי המבקשת בחן בשומתו את ההשבחה שקמה ב-4 פרמטרים במרכיבי זכויות הבניה בחלקה הנדונה: הגדלת מרתף, הגדלת חדר יציאה לגג, שיפור תכנון בריכת שחיה, הגדלת שטח חניה מקורה.

- **מרתף:** במצב קודם המרתף בשטח 50 מ"ר ליח"ד כשטח שירות, במצב חדש - גדל להיקף קומת הקרקע, כשתוספת השטח, מעבר ל-50 מ"ר ש"ש - שטח עיקרי (בניגוד לשומת המשיבה אשר על פיה מסווג כל שטח המרתף במצב חדש כשטח עיקרי). מצטט את סע' 1.4.ט מתקנון התכנית: "... תוספת שטח עיקרי במרתפים. א.בנוסף ל-50 מ"ר ש"ש המאושרים למרתפים לפי תכ' חד/947 תתאפשר הרחבת המרתף כשטח עיקרי עד לקונטור המבנה". הנוסח מדבר על הרחבה מעבר ל-50 מ"ר שטחי שירות. בעת הדיון הדגיש השמאי כי האמירה בתכנית של הפרדה בחלוקה לשימושים בין שטח שירות ועיקרי רק מחזקת את עמדתו כי אם השטח כולו עיקרי - למה נדרשת הפרדה? הרי אף אחד לא יעשה חניה במרתף, אם מותר לו לעשות הכל שטחים עיקריים, זה לא שימוש מיטבי. לא יעשו שטחי שרות מעבר למתחייב.



רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

# עומר סרחאן
## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
**שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)**
**מהנדס גיאודטי (B.sc.)**


לענין מקדם שווי למרתף, בתגובה לשומת המשיבה: מקדם 0.5, 0.6 מתיחס לתכונות המרתף כשטח מתחת לפני קרקע, לא מאוורר, ללא חלונות, נגישות מתוך הדירה וכד'; זה לא קשור לשטח שלו או לשוליות בשימוש.

<u>שוליות</u> - לאור שטחי הבניה המותרים ולאור העובדה כי בתכנית הבקשה להיתר בנכס (שטרם אושרה) לא מבוקשת בניה בקומת המרתף, יחס השמאי לתוספת שטח הבניה במרתף מקדם שוליות 0.8[2]. לחיזוק הטענה, בעת הדיון הפנה (והציג) השמאי לשומה מכריעה - דוד דדון (20/08/2020) גו"ח 10032/135 בה הובאה בחשבון הפחתה לשוליות - ולמגרשים נוספים בהם התבקשו היתרי בניה למועד הקובע אשר אינה כוללת בניה במרתף: היתרים בגו"ח 7726/332, ביקשו 5 יח"ד, ללא מרתף. גו"ח 10402/349 ביקשו שתי יחידות צמודות קרקע, ללא מרתף. בגו"ח 10402/383 שתי יחידות, ללא מרתף.

<u>מקדם ההשבחה</u> 10%, כפי שנקבע בשומת הועדה.

- **חדר יציאה לגג**: שמאי המבקשת סבור כי אין מקום ליחס מקדם שווי שונה לחדר הגג בשני מצבי התכנון, כפי שהופיע בשומת המשיבה.

<u>שוליות</u> - במצב חדש, סה"כ שטח הבניה המותרים הינם בהיקף של כ-250 מ"ר ל-1 יח"ד[3] ולכן תוספת השטח לחדר היציאה לגג (40% משטח קומה עליונה) הינה שולית; השמאי יחס מקדם שווי 1.0 לחדר היציאה לגג במצב הקודם (בשטח של 23 מ"ר) ו- 0.9 במצב החדש (בשטח של 40 מ"ר), על בסיס הכרעת עומר סרחאן (החי"מ), 23/12/2019, רח' ברוך אגדתי 37, תל אביב (גו"ח 6624/790).

- **מרפסת גג**: במקדם 0.3 (ומחזק בפסיקות שמאים מכריעים:

| שם השמאי | גו"ח | מקדם מרפסת גג בבית מגורים צמוד קרקע |
|---|---|---|
| עומר סרחאן | 6624/790 | 0.25 |
| דוד טיגרמן | 6417/405 | 0.3 |
| שושי שרביט | 6740/317 | 0.3 |
| מנחם מלוכנא | 6020/410 | 0.3 |
| דורית פריאל | 7166/180 | 0.3 |

- **בריכת שחיה:** שמאי המבקשת מציין כי בשונה מטענת שמאית המשיבה כי במצב הקודם ניתן היה להקים 4 בריכות שחיה במגרש מינ' 750 מ"ר (לפי חד/850), עפ"י התקנון באזור מגורים א' מגרש מינ' הינו 700 מ"ר ומכיוון שכך, המצב הקודם הינו 5 בריכות שחיה של 100 מ"ר שזה 500 מ"ר; במצב החדש יש 9 בריכות שחיה של 50 מ"ר = 450 מ"ר, ז"א אין כלל השבחה, רק עפ"י תיקון זה.

[2] מחזק האמור בשומה מכרעת שנערכה ע"י עומר סרחאן (החי"מ), 26/02/2019, רח' ז' בחשוון, רמת השרון (6597/73).
[3] כ-170 מ"ר עיקרי ליח"ד+ממ"ד+מרתף בהיקף קומת קרקע+חדר יציאה לגג+מחסן/מבנה עזר.



רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

השמאי אינו חולק על גישת המשיבה כי הקמת בריכת שחיה בקו בנין אפס מהווה שיפור תכנון ביחס למצב הקודם, אך אינו מוצא בתכנית הנדונה איזכור לשטח הבריכה ו/או להגדלתו.

לשטח המיוחס למגרש ליח"ד, הובא בחשבון שטח בריכה אפקטיבית של 30 מ"ר (כאמור בשומת הועדה).

- **חניה מקורה:** לאור העובדה כי שטח מגרש ליח"ד הינו בשטח ברוטו של כ-420 מ"ר ליח"ד וכי בסביבת הנכס הנדון לא מאובחנת מצוקת חניה, סבור השמאי כי החצר מהווה חצר גרעינית (ולא חצר משנית כפי שנטען בשומת הועדה), החניה אינה תורמת לשווי מעבר לשווי החצר הגרעינית - ולפיכך לא חלה השבחה בגין מרכיב זה.

ככל ולא תתקבל הטענה לעיל, יש להביא בחשבון מקדם של 0.3 לחצר במצב הקודם.

<u>נתוני שווי</u>

<u>מקדמי שווי</u> - שמאי המבקשת מעריכים שטח עיקרי בקומה א' במקדם 1.0; מדובר בזכויות בניה של (רק) 170 מ"ר עיקרי לכל יחידה, כפי שמקובל בבניה צמודת קרקע. מפנה להכרעות (של הח"מ, בין היתר): גו"ח 8040/7, 6666/584, 6666/543 ו-7787/499 ולשתי שומות בהן שמאית הועדה הביאה בחשבון מקדם 1 בקומה א' המופיעות בשומות מכריעות: עאטף עאלם (גו"ח 10572/56-66), נורית ג'רבי (גו"ח 8017/183).

הפחתות לשווי:

<u>עורפיות</u> - לחלקה הנדונה חזית צרה לרחוב; רק 2 יחידות יהיו חזיתיות לרחוב ושאר 7 היחידות יהיו עורפיות. השמאי מביא בחשבון הפחתה בשיעור 10% ומחזק בפסיקות שמאים מכריעים לענין הפחתה בגין מגרש עורפי:

| שמאי מכריע | גו"ח | מקדם הפחתה למגרש עורפי ביחס למגרש חזיתי |
|---|---|---|
| אריה אריאל | 17394/18 | 10% (-) |
| יעקב פז | 10042/355 | 10% (-) |
| דורית פריאל | 10034/178 | 10% (-) |
| מוטי דיאמנט | 3700/104 | 10% (-) |
| עאטף עאלם | 15324/144 | 10% (-) |

<u>צמידות למבני ציבור</u> - עפ"י תכ' חד/811 מסווג החלק הדרומי בחלקה כשטח לבניני ציבור. שטח המגרש ביעוד בניני ציבור כ-2.3 דונם, שיעור 90% לזכויות הבניה; בנין ציבורי בהיקף בניה של כ-2,100 מ"ר, 3 קומות. על בסיס מחקר דלפי (פברואר 2017) ופסיקות בשומות מכריעות קבע השמאי הפחתה בשיעור 10%:
דלפי: שווי מגרש לבניה צמודת קרקע הצמוד לשטח בניני ציבור נמוך בכ-80% בממוצע.
שומות מכריעות:

| **שמאי מכריע** | **גו"ח** | **מקדם הפחתה למגורים בגין צמידות למבני ציבור** |
|---|---|---|
| עומר סרחאן | 6371/632 | 15% (-) |
| דנה שיחור | 30899/10 | 10% (-) |
| שלומי יפה | 7211/72 | 15% (-) |



רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

| | | |
|---|---|---|
| יעקב פז | 6416/167 | (-) 5% |
| אלי כהן | 7211/64 | (-) 15% |
| ניקי פרימו | 30552/33 | (-) 10% |
| ארז כהן | 7272/90 | (-) 10% |
| נאוה סירקיס | 30612/49 | (-) 10% |
| דורית פריאל | 30558/50 | (-) 10% |
| גבע בלטר | 6319/158 | (-) 10% |

<u>ערכי שווי</u>

בתגובה לניתוח עסקאות ההשוואה של הועדה, מציין שמאי המבקשת כי הינו מוטה כלפי מטה בגלל מקדמי שווי קומה א' (0.8) ומקדם (0.15) לחצר שולית; כיון שמדובר במגרשים של 500 מ"ר בלבד אין מקום לחצר שולית. בעסקה הנדונה, מדובר ב-9 יחידות - ממוצע של 420 מ"ר ברוטו למגרש (לפני הפחתה לדרכי גישה).

להלן, עסקאות השוואה:

1. עסקת המכר בנכס הנדון (07/06/2020) עומדת התמורה על סך 13,000,000 ₪.

ניתוח העסקה לשווי מ"ר מבונה:

| מהות | שטח במ"ר | מקדם אקו' | סך שטח אקו' במ"ר |
|---|---|---|---|
| קומת קרקע - עיקרי (20%) | 84.6 | 1 | 84.6 |
| קומה א' - עיקרי (20%) | 84.6 | 1 | 84.6 |
| ממ"ד בקומת הקרקע | 12.5 | 1 | 12.5 |
| מרתף | 84.6 | 0.6 | 50.8 |
| חדר יציאה לגג (40% משטח קומה א') | 33.84 | 1 | 33.8 |
| מרפסת גג | 50.76 | 0.3 | 15.2 |
| בריכה (שטח אפקטיבי 30 מ"ר ליח"ד) | 30 | 0.4 | 12 |
| מחסן (10% מהשטח העיקרי) | 16.92 | 0.4 | 6.7 |
| חצר / חניה | 278.98 | 0.3 | 83.7 |
| סה"כ שטח אקו' עבור 1 יח"ד | | | 383.9 |
| מס יחידות אפשריות על פי תב"ע | | | 9 |
| סה"כ שטח אקו' בכל החלקה | | | 3,455 |
| מחיר עסקה | | | 13,000,000 ₪ |
| שווי למ"ר מבונה אקו' במעוגל | | | 3,800 ₪ |

2. עסקאות מכר בסביבת הנכס המיידית הכוללים בתי מגורים ותיקים, שניתן להניח כי הם מיועדים להריסה ולהקמת בית מגורים חדש (בחלק מהמגרשים, לאחר מועד העסקה, הוגשה בקשה כזו). מגרשי ההשוואה ביעוד מגורים א' על זכויותיהם, מכוח תכ' חד/811:

| תאריך מכירה | גו"ח | כתובת | מחיר מכירה (₪) | שטח מגרש נטו (מ"ר) | שטח אקו' (מ"ר) | הפחתה בגין יחידות עורפיות | הפחתה בגין צמידות למבני ציבור | שווי מ"ר מבונה אקו' מתואם |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 10/02/20 | 10040/78/2 | השקד5 | 2,000,000 | 490 | 444 | 10% | 10% | 3,600 ₪ |
| 15/01/20 | 10040/97/1 | הארז6 | 1,620,000 | 491 | 444 | 10% | 10% | 2,900 ₪ |
| 19/11/19 | 10040/72/1 | ההדס 8 | 2,075,000 | 490 | 444 | 10% | 10% | 3,700 ₪ |
| 19/05/19 | 10040/79/1 | השקד3 | 1,800,000 | 490.5 | 444 | 10% | צמוד לשב"צ | 3,600 ₪ |
| 14/09/18 | 10040/87/2 | הארז11 | 1,715,000 | 491 | 444 | 10% | 10% | 3,100 ₪ |
| שווי ממוצע למ"ר מבונה אקו' על בסיס עסקאות מכר בסביבה המיידית של הנכס | | | | | | | | 3,400 ₪ |

# עומר סרחאן
## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
**שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)**
**מהנדס גיאודטי (B.sc.)**


3. בשומה מכרעת (מוטי דיאמנט, 06/09/2018) נערכה בגו"ח 7727/170, רח' מורדי הגטאות 42 בחדרה; שכ' בית אליעזר, מגורים א', היקף זכויות דומה; שווי מ"ר מבונה נקבע על סך 3,070 ₪ למועד קובע 06/2017.

(בשומה מכרעת (עומר סרחאן, החי"מ, 04/12/2019) נערכה גו"ח 10041/50 בסמיכות מיידית לנכס הנדון ברח' הברוש, הוערך שווי מ"ר קרקע ביעוד מגורים ב' בסך של 2,000 ₪. מטרת התכנית הינה הקמת שכונת מגורים צמודת קרקע בצפיפות של 4 יח"ד לדונם בזכויות בניה בהיקף של 160 מ"ר עיקרי ליח"ד + שטחי שירות (מנספח הבינוי: דו משפחתי, מגרש בשטח של כ-500 מ"ר: דהיינו, 1 יח"ד על מגרש בשטח של כ-250 מ"ר). ההכרעה משקפת שווי של כ-2,000 ₪ למ"ר מבונה (247 מ"ר אקוי ליח"ד) ביעוד מגורים ב', למועד קובע 05/2017).

4. שומות מכרעות שהתפרסמו לאחרונה, מגורים א' בתכ' הנדונה: שמאית מכריעה אוולין דודזון שמאמה, גו"ח 10042/432; סמוך מצפון, מגרש פינתי, רחוב שקט ולא גובל בבנייני ציבור: שווי - 3,650 ₪/מ"ר מבונה. שמאי מכריע דוד דדון, גו"ח 10032/135; שווי של 3,400 ₪/מ"ר מבונה.

על בסיס המקובץ לעיל, שווי מ"ר מבונה שהובא בחשבון בתחשיב ההשבחה נקבע בסך 3,500 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

<u>מרתף</u>

| | |
|---|---|
| שטח מרתף ליח"ד במצב החדש (כאמור בשומת הועדה) | 84.6 מ"ר |
| שטח מרתף ליח"ד במצב הקודם | 50 מ"ר |
| סה"כ תוספת שטח במרתף ליח"ד | 34.6 מ"ר |
| מספר יח"ד | 9 |
| מקדם אקוי למרתף כעיקרי (כאמור בשומת הועדה) | 0.6 |
| מקדם שוליות | 0.8 |
| סה"כ תוספת שטח אקוי | 149.5 מ"ר |
| שווי מ"ר מבונה | 3,500 ₪ |
| סך ההשבחה | 523,200 ₪ |
| היטל ההשבחה למועד הקובע 23/10/2019 | 261,600 ₪ |

<u>חדר יציאה גג</u>

| | |
|---|---|
| מצב חדש[4] - שטח אקוי בקומת הגג ליח"ד | 46 מ"ר |
| מצב קודם[5] - שטח אקוי בקומת הגג ליח"ד | 36 מ"ר |
| סה"כ תוספת שטח בגין הגדלת חדר יציאה לגג ליח"ד | 10 מ"ר |

[4] חדר יציאה לגג 33.8 מ"ר * 0.9 + מרפסת גג 50.8 מ"ר * 0.3.
[5] חדר יציאה לגג 15 מ"ר + מרפסת גג 69.6 מ"ר * 0.3.



רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

**שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)**

**מהנדס גיאודטי (B.sc.)**


| | |
|---|---|
| מספר יח״ד | 9 |
| סה״כ תוספת שטח אקו׳ | 90 מ״ר |
| שווי מ״ר מבונה | 3,500 ₪ |
| סך ההשבחה | 315,000 ₪ |
| היטל ההשבחה למועד הקובע 23/10/2019 | 157,500 ₪ |

<u>בריכת שחיה</u>

| | |
|---|---|
| שטח בריכה ליח״ד במצב החדש (כאמור בשומת הועדה) | 30 מ״ר |
| מספר יח״ד | 9 |
| מקדם אקו׳ לבריכה (כאמור בשומת הועדה) | 0.4 |
| מקדם שיפור תכנון (כאמור בשומת הועדה) | 0.1 |
| סה״כ תוספת שטח אקו׳ | 10.8 מ״ר |
| שווי מ״ר מבונה | 3,500 ₪ |
| סך ההשבחה | 37,800 ₪ |
| היטל ההשבחה למועד הקובע 23/10/2019 | 18,900 ₪ |

<u>חניה מקורה</u>

כאמור, שמאי המבקשת סבור כי לא קמה בשבחה בגין הגדלת שטח החניה.

<u>סיכום ההשבחה לתכנית 302-0583542:</u>

| מרכיב | תוספת שטח אקו׳ (מ״ר) | שווי למ״ר מבונה | סך ההשבחה | היטל השבחה |
|---|---|---|---|---|
| הגדלת מרתף | 149.5 | 3,500 ₪ | 523,200 ₪ | 261,600 ₪ |
| הגדלת חדר יציאה לגג | 90 | | 315,000 ₪ | 157,500 ₪ |
| שיפור תכנון בריכת שחיה | 10.8 | | 37,800 ₪ | 18,900 ₪ |
| הגדלת שטח חניה מקורה | - | - | - | - |
| סה״כ | 250.3 | 3,500 ₪ | **876,000** ₪ | **438,000** ₪ |



רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

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

בבואי להעריך את ההשבחה בנכס הנדון, התחשבתי בין היתר בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. הנכס הנדון, הידוע כחלקה 56 בגוש 10040, ברח' הברוש 6, הינו קרקע מבונה עליו קיים בית מגורים צמוד קרקע, בעיר חדרה.
ב. החלטה זו מתייחסת להשבחה בגין אישור תכניות, במימוש בעת מכר.
ג. הובאו בחשבון הנתונים הפיזיים של החלקה, הבנוי עליה, אפיוני הסביבה, רמת הפיתוח.
ד. תיאור הנכס והמפורט בפרק התכנוני והקניני (מצב משפטי של הזכויות בנכס).
ה.המועד הקובע להערכה הינו 15 יום ממועד הפרסום המאוחר, ברשומות או בעיתונות של התכנית המשביחה.
ו.יעוד החלקה וזכויות החלקה - עפ"י תכניות בנין עיר מאושרות (ראה מצב תכנוני).
ז. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עלית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.
ח. הובאו בחשבון מחירי נכסי מקרקעין דומים בסביבה, נכון למועד הקובע, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

**13.<u>הכרעה</u>**

החלטה זו נערכה להשבחה שקמה בגין אישורה של תכנית מתאר מקומית 302-0583542, למימוש מלוא הזכויות בנכס עקב מכר.

קראתי שומות הצדדים, שמעתי ולמדתי עמדותיהם, ערכתי ביקור בנכס הנדון (חצוני) ובסביבתו, עיינתי בתכניות ובכלל החומר והנתונים הרלוונטיים, להלן כלל דעתי ומסקנותי:

**<u>מרתף:</u>** התכנית משנה הוראות תכ' חד/947 בנוגע למרתפים[6]; בבניה צמודת קרקע (שינוי לסע' 9.א) תוספת שטח עיקרי במרתפים: "בנוסף ל-50 מ"ר שטחי השרות המאושרים למרתפים לפי תכ' חד/947 תתאפשר הרחבת המרתף כשטח עיקרי עד לקונטור המבנה. הסיווג לשטח עיקרי/שרות יקבע עפ"י השימוש".

שמאית המשיבה יחסה לכלל השטח במצב החדש סיווג כשטח עיקרי, לטענת שמאי המבקשת רק שטח התוספת בשימוש עיקרי, בעוד שטח 50 המ"ר מכוח מצב קודם נשארים בשימוש כשטח שרות.

[6] סע' 9.א, חד/947: באזור מגורים צמודי קרקע: 1). שטח בניה מקסי' 50 מ"ר ליח"ד כשטח שרות. 2). שמושים מותרים: מקלט, חדרי מכונות והסקה, חניה, מחסן. 3). גובה מרתף לא יעלה על 2.20 מ'. 4). המרתף יבנה בקוי הבנין ותהיה אליו כניסה מיחידת המגורים אליה הוא משתייך. 5). כל בניה בשטח שמעל 50 מ"ר תיחשב כשימוש עיקר ותהיה חלק מאחוזי הבניה המותרים באזור.



רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

אני סבור כי את חוסר הבהירות המסוים הנובע מניסוח ההוראה ניתן להבין במשפט העוקב, המאפשר "בחירה בשימוש כלל השטח, לעיקרי או שרות". סעיף 4.1.3 להוראות מפרט שימושים אשר יותרו במרתף שישמש כשטח שרות. על בסיס האמור, ברוח פרשנות שמאי המבקשת, אני אניח תמהיל שטחים, עיקרי ושרות במרתף.

תכנית המרתפים חד/947 (מצב קודם) מציינת בסע' קטן 5.א.9 כי "כל בניה בשטח שמעל 50 מ"ר תיחשב כשימוש עיקרי ותהיה חלק מאחוזי הבניה המותרים באזור". רוצה לומר - ניתן לבנות יותר מ-50 מ"ר, או אז הם יוחשבו כמ"ר עיקרי מתוך הסה"כ הקיים. מה שהתכנית החדשה הגדירה הוא את סף הגודל לתוספת כזו - בתואם לתכסית קונטור המבנה. השימוש - כאמור, כפי שיקבע.

בתוספת השטח הובאה בחשבון תכסית בניה קומתית לפי סך השטח העיקרי המותר בתוספת ממ"ד, מחולק לבניה בשתי קומות.

**<u>חדר יציאה לגג:</u>** התכנית מגדילה שטח חדרי יציאה לגג מ-15 מ"ר כשטח שרות לשטח עיקרי בהיקף שעד 40% משטח הקומה העליונה. שמאי המבקשת אימץ את נתון השטח כמופיע בשומת המשיבה; תחשיב שטח המשיבה נערך לשטח קומתי של 84.62 מ"ר ללא שהביא בחשבון שטח ממ"ד, המשפיע על סה"כ שטח תכסית הבינוי ומסתכם ב-90.62 מ"ר קומתי.

**<u>חניה מקורה:</u>** התכנית משנה הוראות תכ' חד/450/ה' ומגדילה שטח חניה ליח"ד מ-25 מ"ר עד ל-30 מ"ר. שמאי המבקשת סבור כי ביחס לגודל המגרש ושוליות החצר - אין בהגדלת החניה השבחה. אני סבור כי מקדם שווי ראוי לחצר זו יהיה 0.25 ולחניה בנויה 0.35.

בהתיחס להערת שמאי המבקשת לענין חוסר מצוקת חניה בסביבת הנכס, אני סבור כי לאור צורתה ומימדיה של החלקה ופרויקט הבניה העתיד להבנות בה (כפי שציין השמאי בסעיף אחר), אפשרות החניה הרלוונטית הינה במסגרת במגרש. בנוסף, בחנתי היתרי בניה ובקשות להיתר בניה באתר הועדה המקומית בסביבת הנכס, בעשר השנים האחרונות; בקשות לבנית/הסדרת/קירוי חניות הינן שכיחות.

**<u>בריכת השחיה:</u>** שמאי הצדדים מתיחסים בהסכמה לבריכה ליח"ד אחת בשטח אפקטיבי של 30 מ"ר. שמאי המבקשת, בשונה משמאית המשיבה, אינו מוצא כי התכנית מגדילה את שטח הבריכה, אלא רק מעניקה שיפור תכנוני. התכנית אכן מבטלת מגבלת שטח מגרש מינימלי ומקלה על אפשרויות מיקומה במגרש ובמסגרת קווי בנין. לענין שטח הבריכה - האזכור בתכניות רק מציין כי שטח בריכה (בין 10 מ"ר ל-100 מ"ר) בלתי מקורה לא יחשב כשטח בניה - ושומר על יתר הוראות תכנית חד/850.

איחס לתכנית כמעניקה שיפור תכנון במקדם 0.1.

# עומר סרחאן
## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
**שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)**
**מהנדס גיאודטי (B.sc.)**


**<u>ניצול ושוליות</u>** - אני סבור כי כי במסגרת כלל תוספות השטח הניתן למימוש בתכנית נוצרת שוליות בניצולו; אם בכפילות מימוש שטחים הן על הגג הן במרתף, כך גם עם המרת שטח שרות לעיקרי - תוך הגדלת היקפו.

במיוחד נכון הדבר במימוש בריכות השחיה ומרתפים; סקרתי תיקי בניה באתר הועדה המקומית, היתרי בניה ובקשות להיתר בניה אשר טופלו בסביבת נכס הנדון (בגוש 10040) בעשר השנים האחרונות (מ-2011): 2 בקשות כוללות בריכת שחיה, 3 כוללות מרתף/חצי מרתף. מחד, החלקה הנדונה - כמו מגרשי ההשוואה אשר נבחנו כוללת/ים בנין ותיק המיוחס כמיועד להריסה = מגרש פנוי, קרי - זמין; מאידך, איני סבור כי קיימת כדאיות כלכלית וסבירות גבוהה שבכל תשע היחידות תחפרנה 9 בריכות שחיה.

(מה גם, שהחלקה נמכרה כחטיבת שטח אחת; באתר הועדה מצאתי כי הוגשה בימים אלה בקשה לבנית בתים פרטיים, דו משפחתיים, סה"כ 10 יח"ד).

**<u>ערכי שווי</u>** - שמאי הצדדים הציגו עסקאות מכר מהן חילצו שווי למ"ר מבונה.

בחנתי העסקאות ואת ניתוחם, בחנתי אף מספר עסקאות נוספות שנערכו בסביבת הנכס הנדון למכר מגרשים מבונים בבנין ותיק, צמוד קרקע, מגרשים ביעוד לדו-משפחתיים.

מקור - מידע נדל"ן, דיווח רשות המיסים:

| גוש חלקה | יום מכירה | כתובת | שווי מכירה מוערך (₪) | שנת בניה | שטח בנוי (מ"ר) | שווי מ"ר קרקע (₪) | שווי מ"ר מבונה (₪) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 010040-0087-002 | 14/09/2018 | הארז 11 | 1,715,000 | 1950 | 80 | 3,430 | 4,102 |
| 010040-0079-001 | 19/05/2019 | השקד 3 | 1,800,000 | 1940 | 89 | 3,600 | 4,305 |
| 010040-0072-001 | 19/11/2019 | ההדס 8 | 2,075,000 | 1950 | 137 | 4,150 | 4,963 |
| 010040-0097-001 | 15/01/2020 | הארז 6 | 1,620,000 | 1950 | 119 | 3,240 | 3,875 |
| 010040-0078-002 | 10/02/2020 | השקד 5 | 2,000,000 | 1950 | 97 | 4,000 | 4,784 |

ניתוח שווי מ"ר מבונה (המופיע לעיל), על בסיס ניתוח מ"ר אקו' למגרש בשטח 500 מ"ר (כמחצית שטח חלקה רשום במיוחס ליחידה במגרש/ים (הנ"ל, בטבלת נתוני ההשוואה) המיועד/ים לבנית קוטג' דו משפחתי):

| תיאור | שטח/% | שטח (מ"ר) | מקדם שווי | שטח אקו' (מ"ר) |
|---|---|---|---|---|
| זכויות בניה | 40% | 200 | | |
| תכסית | 30% | 150 | | |
| עיקרי גרעיני | | 100 | 1.0 | 160.00 |
| עיקרי שולי | | 100 | 0.8 | 32.00 |
| ממ"ד | 12 | 12 | 0.9 | 10.80 |
| חניה | 30 | 30 | 0.35 | 10.50 |
| מחסן | 10% | 20 | 0.4 | 8.00 |
| מרתף[7] | | 106 | 0.55 | 58.30 |
| חדר גג[8] | 40/0.4 | 40 | 1.1 | 48.00 |
| בריכת שחיה | | 30 | 0.35 | 10.5 |
| חצר | | 270 | 0.25 | 67.50 |
| **סה"כ מ"ר אקו'** | | | | **407.10** |

[7] מביא בחשבון כמחצית שטח בשימוש שטח שרות (0.5) וכמחצית בשימוש כשטח עיקרי (0.6)
[8] ככולל הנאה ממרפסת גג



רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

**שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)**

**מהנדס גיאודטי (B.sc.)**


עסקאות השוואה נוספות, בסמוך:

| גוש חלקה | כתובת | יום מכירה | שווי מכירה (₪) | שנת בניה | שטח בנוי (מ"ר) | שטח מגרש[9] (מ"ר) | שווי מ"ר קרקע (₪) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 010041-0281-001 | האלון 16 | 16/07/2019 | 2,150,000 | 1950 | 138 | 599.5 | 3,586 |
| 010041-0303-002 | ברנדייס 6 | 21/03/2018 | 2,500,000 | 1960 | 160 | 490 | 5,102 |
| 010041-0311-002 | הערבה 6 | 01/01/2018 | 1,700,000 | 1960 | 39 | 488 | 3,484 |

בניתוח נתוני השוואה מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 4,500 ₪.

בהתאמה למאפייני לנכס הנדון, הכוללים סבירות מרכיבי תכנון, קרבת חזית אחורית של החלקה למבנה ציבור והיות חלק מהיחידות עורפיות, הערכתי כהפחתה של כ-20% משווי מ"ר מבונה.

לאור האמור לעיל, בתחשיבי יוצב שווי בסך 3,600 ₪ למ"ר מבונה.

## 14.<u>תחשיבים</u>

נתוני התכנון לשטח המגורים בחלקה:

| | | | |
|---|---|---|---|
| שטח החלקה למגורים (נטו, עפ"י תכנית חד/811) | | 3,808 | מ"ר |
| שטח מגרש (9X1 מגרשים) | | 423 | מ"ר |
| שטח עיקרי | 40% | 169 | מ"ר |
| ממ"ד | | 12 | מ"ר |
| סה"כ שטח למגורים | | 181 | מ"ר |
| תכסית קומה (לפי 2 קומות שוות) | | 90.62 | מ"ר |

| חדר יציאה לגג | | |
|---|---|---|
| | **מקדם שווי** | **שטח אקו' (מ"ר)** |
| **מצב חדש** | | |
| שטח חדר גג במ"ר, עיקרי (40% משטח קומה) | | 36.25 |
| בהפחתה לשוליות וגודל | 0.9 | 32.62 |
| פריסת שטח קומה | | 90.62 |
| שטח מרפסת גג במ"ר | 0.25 | 13.59 |
| סה"כ מ"ר אקו' מצב חדש | | 46.22 |
| | | |
| **מצב קודם** | | |
| שטח יציאה לגג מצב קודם, 15 מ"ר, שרות | 0.7 | 10.50 |
| פריסת שטח קומה | | 90.62 |
| שטח מרפסת גג במ"ר | 0.25 | 18.91 |
| סה"כ מ"ר אקו' מצב קודם | | 29.41 |
| | | |
| סה"כ שטח אקו' לחיוב ליחידה | | 16.81 |
| מספר יח"ד | | 9 |
| **סה"כ שטח אקו' לחיוב, לכלל היחידות** | 9 | **151.29** |

[9] מחושב כמחצית חלקת האם (כמיועד לקוטג' דו משפחתי)



רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

**שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)**

**מהנדס גיאודטי (B.sc.)**


| מרתף | | | |
|---|---|---|---|
| | **שטח** | **מקדם שווי** | **שטח אקו' (מ"ר)** |
| **מצב חדש** | | | |
| שטח מרתף כשטח שרות | 50.00 | 0.5 | 25.00 |
| שטח מרתף כשטח עיקרי | 40.62 | 0.6 | 24.37 |
| בהפחתה לניצול ושוליות | | 0.8 | 39.50 |
| | | | |
| **מצב קודם** | | | |
| שטח מרתף כשטח שרות | 50.00 | 0.50 | 25.00 |
| בהפחתה לניצול ושוליות | | 0.9 | 22.50 |
| סה"כ שטח אקו' לחיוב, ליח"ד | | | 17.00 |
| מספר יח"ד | | | 9 |
| **סה"כ שטח אקו' לחיוב, לכלל היחידות** | | | **153.00** |

| חניה מקורה | | |
|---|---|---|
| | **מקדם שווי** | **שטח אקו' (מ"ר)** |
| שטח חניה מקורה, מצב חדש | | 30.0 |
| שטח חניה מצב קודם | | 25.0 |
| שטח חניה מקורה לחיוב במ"ר, בנטרול חצר | 0.1 | 0. 5 |
| מספר יח"ד | | 9 |
| **סה"כ שטח אקו' לחיוב, לכלל היחידות** | | **4.5** |

| בריכת שחיה | | |
|---|---|---|
| שטח בריכת שחיה במ"ר | | 30 |
| מקדם בריכה בנטרול חצר | | 0.15 |
| מקדם שיפור תכנוני | | 0.1 |
| מספר יח"ד | | 9 |
| **סה"כ שטח אקו' לחיוב, לכלל היחידות** | | **4.05** |

**<u>תחשיב ההשבחה:</u>**

| | |
|---|---|
| סה"כ שטח אקו' לחיוב | 312.84 מ"ר |
| שווי קרקע למ"ר מבונה | ₪ 3,600 |
| **סה"כ השבחה** | ₪ **1,126,224** |
| **היטל השבחה (50%)** | ₪ **563,112** |



רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

**שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)**

**מהנדס גיאודטי (B.sc.)**


**15.<u>החלטה</u>**

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון, חלקה 56 בגוש 10040, רחוב הברוש 6 בשכונת ברנדייס שבחדרה, כמפורט להלן:

| תכנית | המועד הקובע | סה"כ ההשבחה | היטל ההשבחה (50%) |
|---|---|---|---|
| 302-0583542 | 23/10/2019 | ₪ 1,126,224 | ₪ 563,112 |

<u>ריבית פיגורים:</u>

היטל ההשבחה יוצמד ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק, המבקש יהיה פטור מתשלומי פיגורים, בתקופת הליך ההכרעה, בה התנהל הדיון בפני ועד 30 יום לאחר מועד מסירת החלטה זו לצדדים.

**16.<u>תצהיר</u>**

הנני מצהיר כי החלטתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותי והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס נשוא החלטה זו.

ניתנה היום, 09/03/2021

ולראיה באתי על החתום,






רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com