דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 10/05/2026
מספר מינוי: 174-2026
מספרנו: 359-174-2026

לכבוד

המבקש, מר עידו אדלשטיין, באמצעות השמאי מר ליאור יוסף בדש
Badash.lior@gmail.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב נתניה באמצעות השמאי מר עמית זיו
amitziv40@gmail.com

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – גוש 8276 חלקה 138 תת חלקה 17
רח' הנורית 17, רמת פולג, נתניה

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע, כדי לאמוד את היטל ההשבחה, עקב אישורה של תוכנית נת/7/400/ח'.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של מכר.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

תוכנית משביחה	מועד קובע
נת/7/400/ח'	08/06/2020[1]

2.2 סיור עצמאי חיצוני, בנכס וסביבתו, בהסכמת הצדדים, נערך ע"י החת"מ, ביום 25/03/2026.

2.3 ביום 16/04/2026 התקיים דיון באמצעות תוכנת הזום, בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

[1] שמאי המשיבה קבע מועד קובע 8/6/2020 מנגד שמאי המבקשים קבע 30/5/2020. בהתאם לתקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש- דחיית מועדים בענייני תכנון ובניה ותנאים למתן תעודת גמר) תש"פ 2020, התאריך הקובע הינו 15 יום מתום תקופת התקנות, שחלה ביום 24/5/2020.

3. מסמכים שהועברו

3.1 מסמכי המשיבה:

- מסמך תגובה לשומה האחרת, מיום 15/2/2026.
- מייל תגובה לחומרי ההשלמה מיום 27/4/2026

3.2 מסמכי המבקש:

- שומה אחרת מיום 29/1/2026.
- שובר תשלום מיום 11/12/2025.
- נסח מרוכז, גו"ח 8276/133 ביחד עם חלקות 145-134, מיום 22/12/2025.
- טופס ארנונה.
- צו בית משותף, מיום 6/4/1997.
- תקנון בית משותף, מיום 6/4/1997.
- תשריט בית משותף, מיום 18/2/1997.
- הסכם מכר למקרקעין הנדון, מיום 20/10/2025.
- היתר בניה מילולי מס' 12900 וגרמושקה.
- שומה ועדה, גו"ח 8276/146/26, רחוב הנורית 26 נתניה.
- מייל תגובה לדיון, מיום 19/4/2026.
- מייל תגובה לשמאי הוועדה, מיום 27/4/2026.

4. פרטי הנכס

מהות	יחידת מגורים מסוג קוטג' טורי הכולל 3 יח"ד. (יח"ד אמצעית)
גוש	8276
חלקה	138
תת חלקה	17
שטח רשום	163.80 מ"ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב הנורית 17, רמת פולג, נתניה

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

5.1 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס הנדון ממוקם ברחוב הנורית 17, בשכונת רמת פולג, בדרום העיר נתניה.

רחוב הנורית, הינו רחוב פנימי בשכונה, המתחיל מרחוב הדליות מצפון, ומסתיים ברחוב החצבים בדרום ובסיבוב מעגלי.

רחוב הנורית, הינו רחוב דו סיטרי, מצפון לדרום תחום בין רחוב החצבים לרחוב הדליות.

האזור מאופיין בבניה צמודת קרקע נמוכה, בבינוי דו משפחתי וקוטג׳ים טוריים.

באזור פיתוח סביבתי מלא.

5.2 <u>תיאור החלקה</u>

חלקה 138, בגוש 8276 הינה חלקה רשומה, הכוללת בנוסף, חלקות נוספות, שסך שטחן, הינו בשטח רשום, של 35,068 מ״ר. על חלקה 138 קיים קוטג׳ טורי, הכולל 3 יח״ד צמודות קרקע מסוג קוטג׳.

5.3 <u>תיאור הנכס</u>

הנכס הינו יח״ד אמצעית, בקוטג׳ טורי, הבנוי בשני מפלסים בתוספת מחסן ומרפסת לא מקורה. בנוסף קיימת הצמדה של קרקע וגג. בנוסף למקרקעין והצמדותיו, מוצמד במשותף קרקע סמוכה וקרקע הכוללת מקלטים ציבוריים משותפים, ליח״ד נוספות, בשכונה.

6. <u>המצב התכנוני</u>

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה:

6.1 <u>מצב קודם</u>

6.1.1 <u>תוכנית נת/11/401/א'</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 2263 מיום 21/10/1976.

התוכנית מסווגת את המקרקעין בייעוד מגורים א', מגרש מס' 74.

התוכנית קובעת את ההוראות כדלקמן:

- תכליות: מגורים ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים ביחידת הדיור.
- מגרש מינימלי: 160 מ"ר למגרש בחלוקה משנית.
- זכויות בניה: לא יותר מ-100 מ"ר לקומה ו-200 מ"ר בשתי הקומות, ליח' דיור אחת.
- גובה הבניה: 2 קומות בלבד.
- קווי בניין: כמסומן בתשריט ולא פחות מ-3 מ' מגבול מגרש קדמי ו/או אחורי.
- מותר לבנות מוסך חניה.

6.1.2 <u>נת/93/7/400</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 4436 מיום 15/08/1996, ובעיתונים ביום 26/12/1996.

מטרת התוכנית:

לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע להקמת בריכות שחיה.

התוכנית קובעת הוראות לבריכות שחיה כדלקמן:

- תותר הקמת בריכות שחיה בהתאם לתנאים ולהוראות תכנית זו ובהתאם לתקנות רישוי עסקים.
- בבתים חד ודו משפחתיים באזורי מגורים, תותר בריכה, בשטח חצר המגרש, על גג הבניין או החניה ובמרתף הבניין.
- גודל הבריכה: גודלה המירבי של הבריכה, יהיה עד 10% מגודל המגרש או 100 מ"ר, הגבוה מבין השניים.
- עומק הבריכה המירבי, יהיה 1.8 מ'.
- מבני עזר: לכל בריכה תותר הקמת מבנה עזר עילי או תת קרקעי ששטחו המקסימלי יהיה עד 5 מ"ר, במסגרת שטח שירות. מבנה העזר יכלול את המכונות, המתקנים הדרושים לתפעול הבריכה, מחסן ציוד ובידוד מבחינה אקוסטית.
- קווי הבניין לבריכה ולכל המתקנים הדרושים להפעלתה, יהיו בהתאם לתוכנית החלה באזור, אך לא פחות מ-2 מ' מגבולות המגרש. במקרה של הגשת תכנית לבריכה משותפת יותר קו בניין 0 בגבול המשותף.

6.1.3 **<u>תוכנית נת/400/7/97/ א'</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 4696 מיום 11/11/1998.

מטרת התוכנית:

להגדיר זכויות בניה והוראות בניה לעליות גג.

התוכנית קובעת הוראות לעליות גג כדלקמן:

בחלל הגג המשופע מותר יהיה לבנות עליית גג, שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים על פי התוכנית, החלה במקום, בתנאים הבאים:

- הגישה לעליית הגג תהיה מתוך היחידה הצמודה אליה, לא תותר גישה נפרדת לעליית הגג.
- עליית הגג תהיה כלואה בחלל גג ששיפועו 30-45 מעלות.

מגבלות להוצאת היתר: תהיה זו בסמכותו של מהנדס העיר להתנות או לסרב לבקשות כאמור במקרים בהם הנסיבות, אינן מאפשרות הקמת עליית גג כאמור.

6.1.4 **<u>תוכנית נת/401/11/א+ הסבה של שטחי שירות</u>**

פרוטוקול ועדת משנה בישיבה 15, בתאריך 20/10/1999.

מגורים א'- טוריים, מגרשים: 1-13, 90-97, 121-132.

מוצע:

1. מקלט עפ"י היתר או ממ"ד עילי עד 7.5 מ"ר ליח"ד.
2. מבנה חניה עד 30 מ"ר ליח"ד הדו משפחתיים וביחידות הקצה במבנים הטוריים.
3. מבנה עזר, מערכות טכניות מחסן, חצר משק מקורה עד 18 מ"ר ליח"ד.

6.2 **<u>מצב חדש</u>**

6.2.1 **<u>תוכנית נת/400/7/ח (408-0641191)</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 8843 מיום 06/05/2020 ובעיתונים ביום 15/5/2020.

מטרת התוכנית:

קביעת זכויות והוראות לתכנון מרתפים לבינוי צמוד קרקע בלבד, בכל תחום העיר.

להלן עיקרי התוכנית בדבר מרתפים:

שימושים: כל השימושים העיקריים ושטחי שרות המותרים למגורים.

בהתאם לסעיף 4.1.2 להלן עיקרי ההוראות:

- תותר קומת מרתף אחת עד לקונטור הקומה שמעל, למעט חניה שתותר בקו בניין צדדי ואחורי אפס.
- שטחי הבניה במרתף יחושבו כשטחים לשימוש עיקרי למעט שטחי שירות כמוגדר בתקנות, אך שטחי השירות למחסן, חניה וממ"ד לא יעלו על הגודל הקבוע בתוכנית זו, מתוך סך שטחי השרות שנקבעו.
- גודל שטחי השירות, עבור מחסן, ממ"ד וחניה, לא יעלו על הקבוע בהוראות התוכנית, אולם תכנית זו אינה פוגעת בשטחי שרות שהותרו בתוכניות אחרות.
- שטחי השירות יהיו חלופיים מעל או מתחת לקומת הכניסה הקובעת לבניין.

- תותר תוספת קומת מרתף בתנאי שתחובר לקומה שמעל, במדרגות פנימיות.
- לא תותר הקמת יחידה דיור נפרדת במרתף.
- יותר קווי בניין אפס צדדי ואחורי עבור חנייה בלבד.
- לא ניתן לנייד שטחים עיקריים מהמרתף לקומות שמעל הקרקע, ניודם ייחשב כסטייה ניכרת, למעט השטחים החלופיים, המוגדרים בתוכנית זו.
- תותר כניסה חיצונית למרתף בנוסף לכניסה הפנימית.
- שטחים עיקריים הינם עד לקונטור המבנה.
- שטחי השירות הינם 48 מ״ר- עד לקונטור המבנה על פי הפירוט הבא: מחסן: 6 מ״ר ליחידה, חניה: 30 מ״ר ליחידה, ממ״ד: 12 מ״ר ליחידה, שטחי השירות יהיו חלופיים מעל או מתחת לקרקע.
- שטחי השרות יהיו חלופיים מעל או מתחת לקומת הכניסה הקובעת. ניוד שטחים חלופיים אל מעל לפני הקרקע יבוא על חשבון שטחים עיקריים, מבלי להגדיל את נפחי הבניה העל קרקעיים וללא שינוי בסה״כ שטחי השירות, שנקבעו בתוכנית, למעט הקמת חניה עילית מקורה, שתתאפשר מעל או מתחת לפני הקרקע.

6.3 <u>רישוי</u>

בהתאם לנתוני תיק הבניין במערכת המידע הדיגיטלי, של המשיבה, אותרו ההיתרים:

- היתר בניה מספר 12900 מיום 13/12/1979, הקמת בית מגורים בהיקף של שלוש דירות בנות חמישה חדרים וח"ש בשטח 464.87 מ"ר ושלושה מחסנים בשטח 22.6 מ"ר.
- היתר בניה מספר 14317 מיום 31/05/1981, הגדלת מטבח בשטח של 3.2 מ"ר בקומת הקרקע, הוספת שני חדרים בעלית הגג בשטח של 33.95 מ"ר. שינויים פנימיים בקומה א' ללא תוספת שטח (משויך לתת"ח 16).
- היתר בניה מספר 14653 מיום 27/05/1982, הוספת המחסן בשטח 17.92 מ"ר, בק.ק, העברת מקום החניה לשטח פרטי פתוח. (משויך לתת"ח 18).
- היתר בניה מספר 170082 מיום 26/03/2012, תוספת לבית קיים, שינויים, הריסות ותוספת מגורים, בשטח 11.93 מ"ר, הכל בהתאם לתוכנית (משויך לתת"ח 18).

7. המצב המשפטי

7.1 בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט ביום 22/12/2025, רשומות הזכויות בחלקה 133, בגוש 8276, ביחד עם חלקות 134-145 (כולל חלקה 138), כדלקמן:

גוש:	8233.
חלקה:	138.
תת חלקה:	17.
שטח במ"ר:	163.8 מ"ר. קרקע+ ראשונה.
הצמדות:	קרקע כולל מתחת לדירה, 203.3 מ"ר, גג בשטח 78 מ"ר, קרקע משותפת ל-16-18, בשטח 165.3 מ"ר וקרקע ומקלטים, משותפת ל-1-18, בשטח 2,027.1 מ"ר.
בעלויות:	מדינת ישראל.
חכירות:	תיקון טעות סופר בשכירות, קרן קיימת לישראל, תאריך סיום 30/6/2038. העברת שכירות, מודן אדלשטיין שירלי ואדלשטיין עידו ידידיה, תאריך סיום 1/10/2037.
משכנתאות:	בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ.
הערות:	הערת אזהרה, רושל גיא.

7.2 הסכם מכר:

הוצג בפניי הסכם מכר, מיום 20/10/2025, בין שירלי מודן אדלשטיין ועידו ידידיה אדלשטיין, לבין גיא רושל.
הממכר: דירת קוטג' בת 6 חדרים בשתי קומות, קרקע קומה ראשונה בשטח רשום של 163.8 מ"ר מחסן וכל הצמוד לו. הממכר כולל קרקע כולל מתחת למבנה וכל הבנוי עליה בשטח של 203.3 מ"ר, ברחוב היסמין והנורית נתניה, הידועה כתת חלקה 17 בחלקה 133 בגוש 8276[2].
סכום הרכישה: 5,500,000 ₪.
מיסים על פי חוק.

[2] בהתאם לנסח המרוכז מיום 22/12/2025 החלקה רשומה ביחד עם חלקות 133-145.

8. <u>השבחה בשומות הצדדים</u>

תוכנית	עמדת המבקש		עמדת המשיבה	
	השבחה	היטל	השבחה	היטל
נת/7/400/ח'	אין השבחה		₪ 135,700	₪ 67,850

להלן טבלת המחלוקות בין הצדדים:

טבלת מחלוקות		
מחלוקת	**שמאי המבקש**	**שמאי המשיבה**
האם קיימים מקרים בהם נהרסו יח"ד מסוג קוטג' תלת משפחתי ונבנו מרתפים	אין דוגמאות	יש דוגמאות
מחלוקת משפטית	נדרשת הסכמת כלל בעלי הזכויות בחלקה	לא נדרשת הסכמת כלל בעלי הזכויות בחלקה
מחלוקת הנדסית	הריסת המבנה תגרום לפגיעה ביציבות יתר הקוטג'ים הצמודים, יש צורך בחיזוק קירות ואיטום קירות פנימיים שיהפכו לחיצוניים	אין קושי במימוש הזכויות למרתפים, כל מבנה עם יסודות משל עצמו, הקירות החיצוניים ישמשו לשמירה על דיפון ויציבות המבנה

הערות:

- קיימת מחלוקת לעניין שווי המקרקעין שנקבע, לעניין דרך החילוץ בעסקאות ההשוואה, לרבות חילוץ הרווח היזמי, שיעור המע"מ וניתוח זכויות הבניה.

9. <u>נת/400/7/ח'</u>

9.1 <u>עמדת המשיבה</u>

9.1.1 מהות ההשבחה:

- התוכנית מקנה זכויות להקמת מרתף.
- הובא בחשבון כי הנכס הנישום, הינו יח"ד אמצעית במבנן הכולל שלוש יח"ד מסוג קוטג' טורי.
- השמאי הביא בחשבון שהמבנה במצב טוב. המבנה נבנה בשנת 1979 ללא מרתף. לפיכך, הביא בחשבון דחייה של כ-15 שנה לתום החיים הכלכליים של הנכס, לניצול הזכויות לתוספת מרתף. מקדם בשיעור של 0.42.
- שטחי הבניה במרתף ייחשבו כשטחים לשימוש עיקרי (למעט שטחי שירות) ותותר כניסה חיצונית למרתף, בנוסף לכניסה פנימית, במקדם למרתף 0.65.
- שמאי המשיבה התייחס בכתב התגובה, לטיעון שמאי המבקש, כי אין דוגמאות להריסת בית דו משפחתי או טורי בשכונת פולג הוותיקה, השמאים הציג שתי דוגמאות ברחוב הדליות לבתים דו משפחתיים שנבנו בשנות ה-70 ונהרסו:
  - רחוב הדליות 19 גוש 8276 חלקה 94- היתר מיום 13/1/2019.
  - רחוב הדיות 11 גוש 8276 חלקה 92- היתר מיום 15/3/2023.
- שמאי המשיבה, דחה את טיעון שמאי המבקש, כי נדרשת הסכמה של השכנים לשם ניצול הזכויות: לדעתו היחידה רשומה כיום בפנקס הבתים המשותפים, כגוש 8276 חלקה 133 תת חלקה 17. חלקה 133 הינה חלקה מובילה מבחינת רישום בטאבו, הקוטג' התלת משפחתי, ממוקם על חלקה 138.
  לתת חלקה 17 הוקצה שטח ספציפי בחלקה, כפי שמצוין בתשריט הבית המשותף.
  המרתף שייבנה בקונטור קומת הקרקע, בתחום השטח הצמוד, לתת חלקה 17 בלבד.
  לפיכך, מבחינה משפטית, אין צורך לקבל את הסכמת יתר תתי החלקות בבניית קומת המרתף.
- שמאי המשיבה, בדיון, דחה את טיעון שמאי המבקש, בדבר "קשיים הנדסיים", למימוש הזכויות, לעניין הנימוק של גרימת אי יציבות או פגיעה בקורות משותפים. לטענתו, כל בית, ניצב על היסודות שלו ונתמך בקורות של עצמו. מבחינה הנדסית, אסור לבצע קורה משותפת שלפיה, יציבות של בית, תלויה במבנה הסמוך (זאת לפי התייעצות שערך מול מהנדס בטרם הדיון). לפיכך, אין מניעה מלהרוס ולבצע בנייה חדשה, כפי שניתן לעשות בבית דו משפחתי[3].
- בעת בניית המרתף, הקירות החיצוניים ישמשו ככלונסאות לצורך שמירה על הדיפון ושמירת יציבות המבנה בעת הבניה.

[3] שמאי המשיבה לא הציג תכתובות תומכות בייעוץ ההנדסי האמור.

- שכונת רמת פולג הינה שכונה יוקרתית בנתניה. תוספת הבניה הינה משמעותית והינה בעלת רמת ביקוש גבוהה. ברמת פולג קיימים ביקושים גבוהים, וחלק גדול מהבתים (בעיקר חד משפחתיים) נהרסים עוד בטרם סיימו את חייהם הכלכליים על מנת לממש ולבנות בית חדש עם המרתף.
- בדיון, נשאל שמאי המשיבה, האם ראה מקרים של מימוש למרתף, לטיפוסי בניה הזהים לנכס הנדון, תשובתו הייתה שלא ראה מימושים, כי לא בוצעו מכירות. לאחר הדיון, במייל תגובה מיום 27/4/2026, ציין שבדק מול העירייה, ולא מצא בקשות להריסת קוטג' טורי, החל מיום 8/6/2020 ואילך, בשכונת פולג הוותיקה.
- השמאי התייחס לשומה של מר אפרים מרגלית, ברחוב הנורית 26, שהוצגה לאחר הדיון, ע"י שמאי המבקש, בהתאם לבקשתו. השמאי טען, כי מדובר בקוטג' טורי המיועד ל-4 יח"ד. השמאי ניתח עסקאות משנת 2018 לתוכנית נת/600א'. (לטענתו מדובר בשכונה אחרת, במיקום שונה, בבניה חדישה ובינוי שונה).

9.1.2 ערכי שווי:

שמאי המשיבה, ערך סקר עסקאות בסביבה:

- הנורית 22, יחידה מקוטג' טורי הכולל 4 יח"ד, גוש 8276, חלקה 133, תת חלקה 22, שטח רשום 151 מ"ר, על מגרש 266.5 מ"ר, נמכר ביום 1/11/2020, תמורת 3,726,000 ₪.
- הנורית 20, יחידה מקוטג' טורי הכולל 4 יח"ד, גוש 8276, חלקה 133, תת חלקה 20, שטח בנוי 156 מ"ר, על מגרש 200.1 מ"ר, נמכר ביום 10/09/2020, תמורת 3,775,555 ₪.
- הנורית 29, יחידה מקוטג' טורי הכולל 4 יח"ד, גוש 8276, חלקה 133, תת חלקה 29, שטח בנוי 200 מ"ר, על מגרש 267 מ"ר, נמכר ביום 03/03/2020, תמורת 3,680,000 ₪.
- הנורית 26, יחידה מקוטג' טורי הכולל 4 יח"ד, גוש 8276, חלקה 133, תת חלקה 26, שטח בנוי 200 מ"ר, על מגרש 250 מ"ר, נמכר ביום 15/09/2020, תמורת 4,650,000 ₪.

לסיכום: שווי מ"ר מבונה, לאחר ביצוע התאמות למיקום וזמן: 6,500 ₪.

בכתב התגובה, ציין, כי השווי שנקבע, מגלם מורכבות של הנכס, כקוטג' אמצעי תלת משפחתי הממוקם ברמת פולג הוותיקה.

בנוסף, הוצגו החלטות שמאים מכריעים, בשכונת רמת פולג הוותיקה:

מס"ד	תאריך החלטה	גוש	חלקה	כתובת	שם השמאי המכריע	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	הערות
1	09/02/2024	8276	109	ההדס 20	ערן ירקוני	08/06/2020	₪ 11,000	בית חד משפחתי
2	09/05/2024	8276	55	המרגניות 17	בועז קוט	08/06/2020	₪ 11,000	בית חד משפחתי
3	19/12/2023	8276	51	המרגניות 9	ארז כהן	08/06/2020	₪ 11,000	בית חד משפחתי
4	22/08/2023	8276	92/2	הדליות 11	יעקב פז	01/08/2022	₪ 11,000	חיוב בהקלות לבית דו משפחתי
5	21/06/2021	8276	41	ההדס 12	מרדכי דדון	30/05/2020	₪ 11,880	בית חד משפחתי

כפי שעולה מהשומות המכריעות, שווי מ"ר מבונה הינו כ-11,000 ₪.

על פי החלטת השמאי המכריע, מר דוד בריל מיום 11/2/2024 לנכס בשכונת פולג הוותיקה, ברחוב ההדס 2. שם נקבע שווי מ״ר מבונה כ-11,500 ₪ עבור הקלות למועד הקובע 13/2/2023.

מאחר והנכס הנישום, מהווה קוטג׳ אמצעי, בבית תלת משפחתי, הובא בחשבון, שווי מ״ר מבונה, בסך של כ- 6,500 ₪ (על הצד הזהיר) המבטא את המורכבות של הנכס.

לאחר הדיון, השמאי צירף ניתוח דוגמא לעסקה ברחוב הנורית 26:

הנורית 26 רמת פולג		
גוש	8276	
חלקה	133	
תת חלקה	26	
מגרש	251	
בנוי	179	עיקרי
	23.5	מבנה עזר
נמכר ביום 15/9/2020		4,650,000 ₪

קיזוז עלות בניה			
עיקרי	מקדם	עלות למ״ר	סה״כ
179	1	6,500 ₪	1,163,500 ₪
23.5	0.3	6,500 ₪	45,825 ₪
סה״כ			1,209,325 ₪
יתרה לקרקע			3,440,675 ₪

זכויות בניה			
מהות השטח	שטח	מקדם	שטח אקוי׳
עיקרי	200	1	200
עליית גג	50	0.7	35
ממ״ד	12	1	12
מרתף	100	0.6	60
מוסך חניה	30	0.4	12
חצר	121	0.25	30.25
סה״כ			349.25

שווי מ״ר מבונה	9,852 ₪
במעוגל	10,000 ₪

9.1.3 תחשיב השבחה שמאי המשיבה:

שטח תכסית קומת קרקע כ-100 מ״ר.

מקדם למרתף: 0.65.

שטח לחיוב: 100 מ״ר * 0.65 (מקדם מרתף) * 0.9 שוליות * 0.85 התאמות בינוי= 49.7 מ״ר.

סה״כ להשבחה (לפני דחיה): 49.7 מ״ר * 6,500 ₪ = 323,050 ₪.

מקדם דחיה: 0.42 (דחיה ב-15 שנה, ריבית 6%).

השבחה לחיוב: 0.42* 323,050 ₪= 135,681 ₪ ובמעוגל: 135,700 ₪.

היטל השבחה: 67,850 ₪.

9.2 <u>עמדת המבקש</u>

9.2.1 מהות ההשבחה:

שמאי המבקש, טען, כי אין דוגמאות להריסת קוטג' דו קומתי בנוי, הכלוא בין שני קוטג'ים, שכן זה בלתי הגיוני במועד הקובע ולא הגיוני בעתיד למימוש, גם בדחייה של 30 שנים קדימה (ויותר), לממש הזכויות הנדונות. להבנתו קיימת מורכבות גדולה הרבה יותר ביחס להריסת בית מגורים צמוד קרקע בודד או יח"ד דו משפחתי קומתי. לדעתו, אין ולא תהיה כדאיות כלכלית, להריסת שלושת הקוטג'ים יחדיו, לצורך בנייה עתידית משותפת. כהנמקה נוספת, הביא לאחר הדיון, לאחר קבלת אישור החי"מ, את שומת המשיבה, של מר אפרים מרגלית, מיום 4/11/2020. השומה התייחסה לקוטג' טורי הכולל 4 יח"ד, לתת חלקה 26 שהינה יחידה פינתית דרומית.

קשיים משפטיים:

מבחינת משפטית, על מנת לנצל את זכויות הבנייה למרתף, יש לקבל את הסכמת כל בעלי הזכויות בחלקה, להריסת הקיים ובנייה מחדש. העדר הסכמה זו, הייתה הסיבה בין היתר שסורבה הבקשה להיתר, לתוספות בנייה חלקיות, בשנת 2013 , בתת חלקה 18 הצמודה.

אם אין הסכמה לתוספת בנייה, אז קל וחומר שלא תהיה הסכמה להרוס את הנכס המהווה את הקוטג' האמצעי הקיים, בין שני קוטג'ים. לפיכך, האפשרות היחידה לניצול המרתפים, היא בדרך של הריסה טוטאלית של כל שלושת הבתים יחד או של הנכס הסמוך, יחד עם הנכס, נשוא חוו"ד. אך מאחר והבתים הצמודים, הורחבו בהיתרים מאוחרים, אז אין הגיון מבחינתם, ללכת למהלך בלתי סביר שכזה.

קשיים הנדסיים:

יציבות: מעיון בתשריט היתר הבנייה, קיימים מספר קירות תומכים, ועמודי תמך וקירות משותפים לקוטג'ים הצמודים, בתתי חלקות 16 ו-18 אשר נשענים על תת חלקה 17. הריסת הנכס יכולה לפגוע ביציבות של הקוטג'ים הצמודים, והדבר מטיל אחריות טוטאלית ומוחלטת על הגורם ההנדסי שיאשר מהלך שכזה.

קירות: יהיה צורך בביצוע חיזוקים ותמיכות זמניות ו/או עיבוי קירות בין הקוטג'ים.

איטום ובידוד: קיר שהיה פנימי בין הקוטג'ים, יהפוך לקיר חיצוני עבור הקוטג'ים הצמודים, יהיה על יוזם ההיתר להריסה, לדאוג לאיטום ובידוד שלא תוכנן במקור וזה מייצג התאמות לבינוי הקיים מה שיכול לחשוף את הנכס הנדון לתביעות מהשכנים.

בדיון, ציין כי בשומה של מר אפרים מרגלית, ליח"ד קיצונית, נקבעה השבחה של 50,000 ₪. בנוסף, כאשר ביקר בנכס, הבית היה משופץ.

לאור האמור, שמאי המבקשים, סבר, כי אין השבחה בגין תוכנית זו.

לחילופין, ערך תחשיב השבחה, אשר הביא החשבון את הפרמטרים הבאים:

- הובא בחשבון מקדם סיכון בגובה של 0.05.
- הובא בחשבון דחייה עד שנת 2050 (50 שנה, 6%).

9.2.2 ערכי שווי:

אין מחלוקת עם שמאי המשיבה, כי שווי מ״ר מבונה למועד קובע, 6,500 ₪.

בדיון הבהיר, כי בשומת המשיבה, לא הוצגו המקדמים, עלויות בניה ורווח יזמי. אולם מבחינתו, ככל ויובא בחשבון רווח יזמי שנע בין, 18% -20% ועלויות בניה בסכום של 6,500 ₪, יתקבל שווי מ״ר מבונה בגבולות, 6,000 ₪ - 6,500 ₪. לטענתו, איתר שומות מכריעות בקוטג׳ים דו משפחתיים, כאשר שמאי המשיבה, שם, קבע שווי מ״ר מבונה 6,300 ₪. בנוסף הציג כי בהתאם לשומת משיבה שאיתר, של מר אפרים מרגלית מרחוב הנורית, לקוטג׳ חיצוני, 250 מ״ר קרקע, הוא קבע 6,500 ₪ למ״ר מבונה.

לאחר הדיון, שמאי המבקש, התייחס לניתוח ברחוב הנורית 26, וטען, כי יש להביא בחשבון רווח יזמי, בסיסי או מע״מ בסיסי. בנוסף, טען, כי יש להביא בחשבון שטח בריכה מצומצמת, במקדם גבוה מחצר למגרשים הגדולים, מ-250 מ״ר קרקע.

9.2.3 תחשיב השבחה חלופי שמאי המבקש:

מ״ר אקוי׳ לחיוב בשומת הוועדה: 49.7 מ״ר.

מקדם דחייה (50 שנה, 6%): 0.0543.

מקדם הסיכון (95% הפחתה): 0.05.

השבחה במ״ר אקוי׳ לחיוב: 0.00436[4].

שווי מ״ר מבונה: 6,500 ₪.

השבחה במעוגל: 880 ₪.

היטל השבחה: 440 ₪.

המסקנה אליה הגיע שמאי המבקש, כי התחשיב לעיל, הוא מלאכותי ולאור תרומה כלכלית, כה אפסית, אין מקום לחייב השבחה.

[4] קיימת טעות סופר בשומת המבקש, המקדם צריך להיות 0.13491 ובדיון הסכים שמאי המבקש, כי קיימת טעות סופר, בתחשיב הנדון.

9.3 <u>הכרעה לתוכנית נת/7/400/ח', למועד קובע 08/06/2020</u>

9.3.1 מהות ההשבחה:

עסקינן בבית מגורים בקוטג' טורי, יחידת דיור אמצעית, המהווה את תת חלקה 17. **עילת השומה, מכר הזכויות בהסכם**. המקרקעין כולל שתי קומות מגורים, על קרקע בשטח 203.3 מ"ר. כמו כן, למקרקעין צמוד גג וחצר משותפת, ביחד עם תתי חלקות 16 ו-18, בשטח של 165.3 מ"ר וקרקע משותפת עם תתי חלקות 1-18 המהווה דרך משולבת, עם כיכר ומקלטים.

מהות ההשבחה, הינה תוספת זכויות בניה, להקמת מרתפים, כאשר שמאי המבקש סבר, כי לא ניתן לממש מרתפים בקוטג' בנוי, "כלוא", מסיבות משפטיות והנדסיות[5], ולכן קבע, כי אין השבחה. בתחשיבו החילופי, סבר כי לאור הדחיה הנדרשת, למימוש, התחשיב התיאורטי, הינו מלאכותי ונמוך, ולפיכך כטענה חילופית קבע, היטל השבחה בסך של 440 ש"ח. לעומת זאת, שמאי המשיבה, סבר, כי ניתן לממש הזכויות למרתף, בדחיה. מכאן הכרעתי.

תוכנית נת/7/400/ח' הינה תוכנית מתאר מקומית, המקנה זכויות למרתפים, בכל תחום התכנון העירוני בבניה צמודת קרקע, המתירה מרתפים, בשטח של קונטור המבנה/ קומת קרקע לכל יחידת דיור. שטחי המרתף מסווגים כ- שטחים עיקריים ובתוספת שטחי שירות, למחסן 6 מ"ר, לחניה 30 מ"ר ולממ"ד 12 מ"ר. המרתף לא יהווה יחידת דיור נפרדת, אולם תתאפשר הקמת כניסה חיצונית למרתף.

אין מחלוקת בין הצדדים, כי היקף השטחים לחיוב, הינו 100 מ"ר, קבלתי הסכמת הצדדים.

9.3.2 מקדם מרתף:

בשומת המשיבה, הובא בחשבון שווי מרתף עיקרי, במקדם בשיעור של 0.65 ושוליות לשטחים, בשיעור של 0.9, כלומר מקדם אקוי' משוקלל בשיעור של 0.585 למרתף, בשטח של 100 מ"ר (לפני התאמה לבינוי).

הנני סבור, כי היות והמרתף המאושר, הניתן למימוש, אינו כולל אפשרות הקמת יחידת דיור נוספת, אלא שימוש למרתף עם כניסה חיצונית ופנימית בלבד, אזי, נדרש להביא בחשבון, מקדם אקוי' למרתף, בשיעור נמוך יותר. אביא בחשבון, שטח מרתף עיקרי, במקדם 0.55 זאת בהתאם להכרעתי בגו"ח 8276/46, ברחוב ההדס 2 בנתניה. אציין כי בשומה שם, הובא בחשבון השבחה, בשיעור של 10%, בגין מרתף המושפע מהעמקת חצר אנגלית, בתוספת השבחה, לתוספת חצר אנגלית מונמכת, בשיעור של 12.5%.

אצליב קביעתי זו ביחס לשומות מכריעות נוספות באזור:

- בשומת מר בועז קוט, בגו"ח 8276/55, אשר צוינה בשומת המשיבה, הובא בחשבון מקדם מרתף, עד לשטח של 80 מ"ר במקדם 0.5.

[5] שמאי המבקש לא הציג חוו"ד משפטית והנדסית תומכת.

- כך גם, בשומה נוספת, של מר בועז קוט, בגו"ח 8276/24, הובא בחשבון מקדם מרתף, בשטח של עד 90 מ"ר בשיעור של 0.5 ושוליות במקדם 0.9, כך שהמקדם המשוקלל הוא 0.45.
- בשומה נוספת של מר בועז קוט, בגו"ח 8276/49, הובא בחשבון מרתף, עד לשטח של 80 מ"ר, בשיעור של 0.6.
- בשומת מר מרדכי דדון, בגו"ח 8276/41, אשר צוינה בשומת המשיבה, הובא בחשבון מרתף, עד לשטח של 100 מ"ר במקדם 0.63 (מקדם בסיסי במקדם 0.65).
- בשומת מר ארז כהן, בגו"ח 8276/51, אשר צוינה בשומת המשיבה, הובא בחשבון מרתף, עד לשטח של 90 מ"ר במקדם 0.6 ובשוליות בשיעור של 0.9, מקדם משוקלל 0.54.

לאור האמור, אני סבור, כי מקדם 0.55 לשטחי מרתף עד 100 מ"ר, מגלמים שוליות.

9.3.3 קשיים משפטיים:

שמאי המבקש, סבר כי במקרקעין הנדון, קיים קושי משפטי, לבצע בנייה במרתף בקוטג' טורי, בטענה, כי קיים צורך בהסכמה של כלל בעלי הזכויות בחלקה. לטענתו, העדר הסכמה, הובילה לסירובה של הבקשה לתוספת בניה, בשנת 2013 בתת חלקה 18. שמאי המבקש לא צירף חוו"ד תומכת.

שמאי המשיבה, סבר, כי לאור רישום המקרקעין בפנקס בתים משותפים, בהתאם לתשריט ותקנון הבית המשותף אין מניעה לזהות את הנכס נשוא השומה, לרבות ההצמדות שלו. לפיכך, המרתף ייבנה בקונטור קומת הקרקע הבנויה, בתחום השטח הצמוד, לתת חלקה 17 בלבד, לפיכך להבנתו, אין מניעה משפטית למימוש זכויות אלה. שמאי המשיבה לא צירף חוו"ד משפטית תומכת.

באשר לבקשה להיתר 20230625/1, שתאריך הגשתה 24/7/2023, אליה הפנה שמאי המבקש. קבלתי את עמדתו, כי הבקשה נדחתה, בין היתר, בשל היעדר הסכמת יתר בעלי הדירות בחלקה הנדונה[6], אולם הבקשה הייתה לתוספת בריכת שחייה בשפ"פ, חדר מכונות, פרגולה קלה ופיתוח. אני סבור, כי השפ"פ המסומן בתשריט הב"מ, מהווה בחציו שטח משותף, מסומן "קס"- משותף לתתי חלקות 16-18 וחציו שטח משותף מסומן "קסא" לתתי חלקות 19-21. אין מדובר במקרה הדומה לכאן, בו בעל המקרקעין, יכול לממש את הזכויות, בשטח המשויך לו, בהתאם לתשריט ותקנון הבית המשותף.

יחד עם זאת, אני סבור, כי מימוש הזכויות למרתף, יצריך מתן פתרון תכנוני משולב, ליתרת תתי החלקות, הצמודות לנכס, ובנוסף תחייב תיאום ביצוע עם שאר יח"ד הקיימות, במבנן הטורי. לפיכך, אביא בחשבון הפחתה בגין מושע, בשיעור של 5%, כלומר אביא בחשבון מקדם בשיעור של 0.95.

[6] שלושת הנימוקים לסירוב הינם: נסח טאבו עבור חלקה 133 ולא 138 לא מעודכן, תוכנית חתומה ע"י השותפים בנכס, טופס חתימות בעלי התפקידים בהתאם לבעלי הזכויות.

9.3.4 התאמה לבינוי:

שמאי המשיבה, הביא בחשבון עלויות התאמה בשיעור של 0.85.

לעומת זאת, שמאי המבקש, סבר, כי לא ניתן לבצע את הבנייה, בשל קשיים ההנדסיים הבאים: פגיעה ביציבות הקוטג'ים האחרים במבנן, הצורך בחיזוק ועיבוי קירות בין הקוטג'ים, והצורך בביצוע בידוד ואיטום קירות, שהיו פנימיים. שמאי המבקש לא הציג חוו"ד הנדסית תומכת.

ראשית אציין, טיעון שמאי המבקש, אינה נתמכת באסמכתאות תומכות לרבות דו"ח מהנדס, לפיכך בהתאם לסמכותי, בתקנות סדר הדין, בסעיף 13א' לתקנות התכנון והבניה, סדר הדיון בפני שמאי מכריע ושמאי מייעץ תשס"ט-2008, אני דוחה טיעון זה של שמאי המבקש, **כי מתן הזכויות להקמת מרתף, יש מאין, אינה משביחה את המקרקעין** .

יחד עם זאת, אתייחס לכל טיעון שהוצג בנפרד, ואתייחס לסוגיות עלויות ההתאמה הנדרשות.

יציבות המבנה:

מעיון בתשריט היתר הבניה מספר, 12900, בחזיתות ובחתכים, עולה, כי קיימת קורה המחברת בין רצפות הקוטג'ים (תתי חלקות 16-18), יחד עם זאת, אני סבור, כי לכל קוטג' קיים עמודי כלונסאות היורדים, אל תת הקרקע ומהווים ביסוס עצמאי לכל קוטג' בנפרד. מכאן, אני מקבל, כי קיימת מורכבות הנדסית, בביצוע הריסה של היחידה האמצעית במבנן ובניית מרתף בתחומי המקרקעין הנדון.

חיזוק ועיבוי קירות:

שמאי המבקש, סבר שיהיה צורך בביצוע חיזוקים ועיבוי קירות בין הקוטג'ים, אני מקבל את עמדתו, כי צורך זה, יגדיל את עלויות ההתאמה, הנדרשות לשם בניית מרתף.

עבודות איטום ובידוד:

שמאי המבקש, סבר, כי יהיה צורך באיטום ובידוד של הקירות, אשר היו פנימיים ולאחר ההריסה, אלה יהיו חיצוניים, לפיכך, יהיה צורך בביצוע איטום משלים. קבלתי עמדתו, כי יהיה צורך, בביצוע איטום מפני חדירה של מים לתתי חלקות 16 ו-18 המהווים את הדירות הקיצוניות במבנן.

עוד אבהיר, כי שמאי המשיבה, הציג בכתב התגובה, שני היתרי בניה בסביבה, ליח"ד, צמודי קרקע דו משפחתיים, בהם הובא בחשבון, בנייה ביחידה דו משפחתית. בחנתי את ההיתר בגו"ח 8276/92, הכולל הריסה ובניה חדשה לרבות מרתף בשטח עיקרי של 124.83 מ"ר.

בנוסף, אציין, כי איתרתי, היתרי בניה להריסה ובניה חדשה, להקמת מרתפים לבתים חד משפחתיים:

היתרי בניה בחד משפחתיים				
גו"ח	כתובת	היתר	תאריך היתר	הערה
8276/38	ההדס 18	2024177	30.12.2024	הריסה ובניה חדשה לרבות מרתף 102.81 מ"ר עיקרי+ 80.85 מ"ר שירות
8276/51	המרגניות 9	2023124	9.8.2023	הריסה ובניה חדשה לרבות מרתף 102.24 מ"ר שירות
8276/41	ההדס 12	2020159	25.11.2020	הריסה ובניה חדשה לרבות מרתף 127.97 מ"ר שירות

אציין גם היתרי בניה שאותרו לתוספת בניה ביחידת מגורים, קיימת, בקוטג'ים טוריים (ללא מרתף):

היתרי בניה בקוטג'ים טוריים				
גו"ח	כתובת	היתר	תאריך היתר	הערה
8276/20	החצבים 21	2022141	12.9.2022	היתר ליחידת דיור **אמצעית** בקוטג' טורי (3 יח"ד). הרחבת קומת הקרקע ותוספת עליית גג (ללא מרתף)
8276/160	היסמין 58	2022077	2.5.2022	היתר ליחידה קיצונית בקוטג' טורי (4 יח"ד).הכשרת מצב קיים בקומות ותוספת עליית גג (ללא מרתף)
8276/156	היסמין 57	2023118	26.7.2023	היתר ליחידה קיצונית בקוטג' טורי (4 יח"ד). הרחבת קומות ותוספת עליית גג (ללא מרתף)

מכאן, אני מסיק, כי בנייה נרחבת, מעל מפלס הקרקע, ביחידות קוטג'ים טוריים, מתבצעת, וזאת על אף הקשיים ההנדסיים. יחד עם זאת, **לא איתרתי, כמו גם שמאי הצדדים, היתרים לביצוע מרתפים, בקוטג'ים טוריים קיימים.**

אבהיר, כי בדיון, שמאי המשיבה, התבקש להעביר דו"ח ממחלקת הרישוי, לגבי סך המימושים, של היתרי בניה למרתפים, בטיפוסי בניה דומים. להלן תגובתו שהתקבל באמצעות המייל:

"בבדיקה בעירייה לא נמצאו בקשות להריסת קוטגים טוריים מיום 08.06.2020 ואילך בשכונת פולג הוותיקה (ברחובות הנורית, היסמין, החצבים)".

אציין, כי אותר על ידי, היתר בניה ליחידה בקוטג' טורי 4 יח"ד (יחידה קיצונית), בגו"ח 8276/11, היתר מספר 150178 הכולל מרתף בשטח 26.85 מ"ר, לרבות היתר בניה נוסף, לשינויים מס' 2020073. בנוסף קיימת בקשה להיתר 20200362/1, שטרם אושרה, הכוללת הרחבת המרתף, בקוטג' טורי זה.

לפיכך, אני בדעה, כי בשל המורכבות ההנדסית והמשפטית ובשל העובדה, כי במקור, המבנה הוקם, בסוף שנת 1979, זאת על פי היתר בניה מספר 12900, מיום 13/12/1979, ובהתחשב בעובדה כי יתר תתי החלקות, ביצעו הרחבת בניה, בראשית שנות ה-80, לרבות, הרחבה נוספת, בשנת 2012 במסגרת היתר בניה מספר, 170082.

לפיכך, השימוש המיטבי במקרקעין, לצורך בחינת מימוש הזכויות להקמת מרתף בהיקף של 100 מ"ר בהתאם לתוכנית, ובניית המרתף, יכולה שתתבצע, במסגרת הריסה ובנייה של שלושת היחידות, במבנן, בדחיה עד תום החיים הכלכליים.

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לחיזוק עמדתי, אפנה לשומות מכריעות בתל אביב, להקמת קוטג'ים טוריים, בהם נקבע כי יש לבצע דחייה של הזכויות לתום החיים הכלכליים, ביחס לתוכנית ע'1:

שמאי מכריע	תאריך שומה	כתובת	גו"ח	מועד קובע
רמה מאור	05/01/2023	צמחי היהודים 15, תל אביב	6649/274/1	קיצוני טורי כולל 7 יח"ד
יעקב פז	06/05/2025	הרטגלס 5, תל אביב	6772/39/1	קיצוני טורי כולל 4 יח"ד
בועז ברזילי	12/11/2025	בן הלל מרדכי 10, תל אביב	6771/6/2	אמצעי טורי כולל 4 יח"ד
יעקב פז	07/10/2020	הררי 10, תל אביב	6771/9/2	אמצעי טורי כולל 4 יח"ד
דורית פריאל	24/10/2018	בן הלל מרדכי 8, תל אביב	6771/7/1	קיצוני טורי כולל 4 יח"ד
משה נדם	30/08/2018	נח מרדכי עמנואל 3, תל אביב	6770/16/4	אמצעי טורי כולל 6 יח"ד
רמה מאור	03/10/2022	פיליכובסקי 24, תל אביב	6629/163/6	קיצוני טורי כולל 6 יח"ד
בועז קוט	05/04/2022	נחום גוטמן 20, תל אביב	6629/172/4	אמצעי טורי כולל 6 יח"ד
שושי שרביט שפירא	19/03/2020	פילכובסקי 36, תל אביב	6629/165/6	קיצוני טורי כולל 6 יח"ד

כמו כן, אפנה להכרעתי בגו"ח 6636/396/2, ברחוב סומו יהודה 2/קהילת לודג' 51, בתל אביב שעסקה בעניין דומה. שם עסקינן במבנה מגורים בבנייה רוויה, בעל 4 יח"ד.
בהכרעתי שם, הבאתי בחשבון דחייה לתום החיים הכלכליים, בשל המורכבות ההנדסית והקניינית.

האורזים 2, מתחם INTRO, קומה 2, נתניה, 4201233
טלפון: 09-8988693, דוא"ל: office@d-brill.co.il

9.3.5 דחייה:

שמאי המשיבה, ביצע דחייה למימוש הזכויות לתקופה של 15 שנה בריבית 6%. לעומת זאת, שמאי המבקש, הביא בחשבון דחייה של 50 שנה, ובנוסף חישב מקדם סיכון, בשיעור של 0.05 זאת בתחשיב החילופי.

ראשית אציין, כי שמאי המבקש, טען, כי יש לבצע דחייה, עד שנת 2050[7], כאשר המועד הקובע, הינו 2020, לפיכך שנות הדחייה, **הינם 30 שנה בלבד.**

בחנתי את אורך חיים כלכליים, שהובאו בחשבון בשומות מכריעות בסביבה, **ליח"ד צמודות קרקע מסוג חד משפחתיים:**

שמאי מכריע	תאריך שומה	כתובת	גו"ח	דחייה	אורך חיים כלכליים	הערה
בועז קוט	9.5.2024	המרגניות 17 פינת הנורית	8276/55	דחיה של 10 שנים בריבית 6%	כ-56 שנה	
בועז קוט	9.5.2024	המרגניות 5	8276/49	דחיה של 20 שנים בריבית 6%	כ-67 שנה	נכס משופץ
ערן ירקוני	29.2.2024	ההדס 20	8276/109	דחיה של 8 שנים בריבית 6%	54	
מרדכי דדון	21.6.2021	ההדס 12	8276/41	דחיה של 4 שנים בריבית 6%	50	
בועז קוט	10.7.2023	החצבים 16	8276/24	דחיה של 4 שנים בריבית 6%	כ-50 שנה	
ארז כהן	19.12.2023	המרגניות 9	8276/51	דחיה של 6 שנים בריבית 6%	50	

היתר הבניה המקורי, מספר 12900 התקבל במקרקעין, ביום 13/12/1979 כאשר יתרת היתרי הבניה שניתנו במקרקעין, הגובלים, המאוחרים, ניתנו בחלקה, ומשויכים לתתי חלקות 16 ו-18.

יתרה מזו, בשומות המכריעות, נקבע, ו/ או חושב אורך חיים כלכליים, בהיקף של כ-50 שנה למבנים חד משפחתיים. הנני סבור, כי למבנה קוטג' טורי, יש להביא בחשבון דחייה ארוכה יותר לאור המורכבות הקיימת.

לאחר הדיון, הגיש שמאי המבקש, שומה קודמת, של המשיבה, שנערכה ע"י השמאי מר אפרים מרגלית, בגו"ח 8276/146/26 ברחוב הנורית 26. הנכס שם, הינו קוטג' טורי עם 4 יח"ד, כאשר היחידה נשוא השומה, מהווה יח"ד קיצונית דרומית.

השמאי הביא בחשבון דחייה של 15 שנים, בדומה לקביעת שמאי המשיבה כאן, אולם מר מרגלית בשומתו, לא הביא בחשבון, עלויות התאמה.

להבנתי דחייה של 15 שנה מהווה אומדן של אורך חיים כלכליים, בהיקף של כ-55 שנה משנת 1980. לאור הכרעתי בסעיף 9.3.3 לעניין המורכבות המשפטית, ולאור הכרעתי לעיל בסעיף 9.3.4, כי בשל המורכבות ההנדסית, הבנייה תתבצע, במסגרת הריסת המקרקעין ובנייתו מחדש ולאור העובדה, **כי בכל המבנן, עיקר ההרחבות התבצעו, בראשית שנות ה-80, אזי, אביא בחשבון דחייה של 25 שנה.**

[7] עמוד 13 בשומתו.

אבהיר, כי לא קבלתי את עמדת שמאי המבקש, לעניין מקדם הסיכון, זאת בשל נימוקיי בסעיפים 9.3.3 ו-9.3.4 ובשל מימוש בשלב של הריסה ובניה מחדש של כלל המבנן בתום החיים הכלכליים.

9.3.6 ערכי שווי:

שמאי המשיבה, קבע שווי מ״ר מבונה 6,500 ש״ח. שווי זה אינו במחלוקת עם שמאי המבקשים. אולם קיימת מחלוקת לעניין הזכויות, ומרכיב הרווח יזמי ומע״מ בחילוץ:

בחנתי עסקאות מכר בסביבה לקוטג׳ים טוריים- ראה בנספח מיקום העסקאות:

מס״ד	גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש״ח	כתובת	חילוץ רווח יזמי 5% ועלויות בניה	שטח אקוי׳	שווי מ״ר מבונה	התאמה למיקום	שווי מ״ר מבונה מתואם
1	8276/133/76	1.1.2020	₪ 3,000,000	היסמין 76	₪ 1,484,408	307.75	₪ 4,823	1.1	₪ 5,306
2	8276/133/29	3.3.2020	₪ 3,680,000	הנורית 29	₪ 2,167,224	316.15	₪ 6,855	1	₪ 6,855
3	8276/133/20	10.9.2020	₪ 3,775,555	הנורית 20	₪ 2,399,864	335.59	₪ 7,151	1	₪ 7,151
4	8276/133/22	1.11.2020	₪ 3,726,000	הנורית 22	₪ 2,461,446	358.12	₪ 6,873	1	₪ 6,873
שווי מ״ר מבונה בממוצע									₪ 6,546
במעוגל									₪ 6,500

הערות:

- עסקה במס״ד 1: הובא בחשבון התאמה למיקום, בשל צמידותו אל קאנטרי רמת פולג. הנני סבור, כי המבנה הצמוד לקאנטרי, עשוי להתאפיין במטרדי רעש ותנועה ביחס לקוטג׳ים טוריים המרוחקים ממרכז ספורט.
- בניתוח כל עסקה הובא בחשבון עלויות בניה, בסכום של 6,500 ש״ח בהתאם להסכמת הצדדים.
- לא קבלתי את ניתוח העסקה בגו״ח 8276/133/26 בשל היותה גבוהה וחריגה.
- להלן ניתוח של העסקה במס״ד 3 כדוגמא:
  - להלן תחשיב עלויות הבניה:

היתר בניה		עלות למ״ר	עלות כוללת
קרקע+ ראשונה+ חניה גג בטון	170.34	₪ 6,500	₪ 1,107,210
מחסן	7.29	₪ 6,500	₪ 47,385
חצר משק	12.71	₪ 3,250	₪ 41,308
	190.34		₪ 1,195,903

הובא בחשבון חצר משק, בעלות בניה מחצית מ-6,500 ש״ח בשל גג מבנייה קלה הבנוי שם.

- להלן תחשיב ניתוח הזכויות:

טבלת שטחים- גוש 8276 חלקה 133 תת"ח 20. הנורית 20			
שטח תת החלקה	**200.1**		
תיאור	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**סה"כ**
שטח עיקרי	200	1	200.00
ממ"ד במרתף	12	0.55	6.60
מבנה חניה	30	0.35	10.50
עיקרי מרתף	82	0.55	45.10
עליית גג (שטח אפקטיבי 50% משטח קומת עליונה)	50	0.8	40.00
מחסן במרתף	6	0.45	2.70
בריכת שחיה	20.01	0.35	7.00
חצר	50.09	0.25	12.52
חצר משותפת חלקה 140	55.8	0.2	11.17
סה"כ שטחים			**335.59**

הובא בחשבון תוספת חצר משותפת, מאחר ועל פי התרשמותי, הדיירים עשויים להגיע להסכמות, ובפועל בהתאם לתצלום האוויר מחלקים את החצרות המשותפות בין היחידות השונות, לרבות שטחי שפ"פים המשרתים את יחידות הדיור.

- אבהיר, כי עסקאות במס"ד 1 ו-2 הינן לפני המועד הקובע, לפיכך לא הובאו הזכויות למרתפים, לפי תוכנית נת/7/400/ח'.

לאחר הדיון, שמאי המבקש, טען כי יש להביא בחשבון, אפשרות הקמת בריכה בשטח מצומצם, קבלתי עמדתו.

בנוסף, טען, כי יש להביא בחשבון הפחתת רווח יזמי שחוק ו/או מע"מ שחוק. קבלתי את עמדת שמאי המבקש, כי יש להביא בחשבון רווח יזמי שחוק, זאת מאחר והמקרקעין הנדון, הינו חלק מפרויקט יזמי של חברת "סקום", אשר בנתה יחידות דיור רבות. יחד עם זאת, אין להפחית מע"מ, מאחר והנכס הנישום, הינו יחידת דיור בבעלות פרטית, לפיכך לא קוזז מע"מ. ראה האמור בעניין בהתאם לתקן שמאי 11א'.

בכתב התגובה, שמאי המשיבה, צירף שומות מכריעות בסביבה, והציג שווי מ"ר מבונה של 11,000 ש"ח. אני סבור, כי שומות אלו ראויות לבנינים לצמודי קרקע חד/דו משפחתיים ולא לקוטג'ים טוריים. דברים אלו, נכונים גם להכרעתי בגו"ח 8276/46 ברחוב ההדס 2.

לאור האמור, אני קובע שווי מ"ר מבונה 6,500 ש"ח בהסכמת הצדדים.

9.3.7 תחשיב השבחה- הכרעה לתוכנית נת/7/400/ח':

מצב קודם			
שווי מצב קודם			₪ -
מצב חדש			
מהות	שטח במ"ר	מקדם מרתף מגלם שוליות	שטח אקוי'
שטח תכסית קומת קרקע	100	0.55	55
שווי מ"ר מבונה			₪ 6,500
השבחה לפני דחייה ומושע			₪ 357,500
הפחתה בגין מושע בעלות רשומה של 3 תתי חלקות			0.95
מקדם דחיה (דחיה ב-25 שנה, ריבית 6%)			0.2330
השבחה			₪ 79,132
היטל השבחה			₪ 39,566

הערה:

להבנתי, במצב הקודם, ניתן היה לבצע מקלט, בקומת המרתף. לאור קיומם של מקלטים ציבוריים, סמוכים, הצמודים בהתאם למסמכי הבית המשותף, ליחידות הדיור הסמוכות, אני מקבל הסכמת הצדדים, כי במקרקעין הנדון, לא הייתה כדאיות כלכלית בחפירת מקלט במצב הקודם.

10. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורה של תוכנית נת/7/400/ח, שלהלן, היא כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה
נת/7/400/ח'	08/06/2020	₪ 79,132	₪ 39,566

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

דוד בריל
שמאי מכריע

נספח מיפוי עסקאות ההשוואה לאחר התאמות:

