בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 28.12.2025
מס' מינוי: 1679-2025
מספרנו: 1328

לכבוד המבקשים,
ה"ה רוחמה וגמליאל סרור
המיוצגים ע"י מר ירון נאמן, שמאי מקרקעין
במייל: yaron2905@gmail.com

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית נתניה
המיוצגת ע"י מר נתן נייימן, שמאי מקרקעין
במייל: natinoiman@walla.co.il

שומה מכרעת - תיקון שומה[1]

גוש 7929 חלקה 24 (חלק)

רחוב נתן קומוי נתן 14,

שכונת קריית נורדאו, נתניה

1. **מטרת השומה**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 27.07.2025 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין בקשה להעברת זכויות במכר.

2. **מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי**

2.1. שומת המשיבה הועדה המקומית לתו"ב נתניה, מיום 23.06.2025, שנערכה ע"י השמאי מר נתי נוימן, ותגובתו למסמכי המבקשים מיום 03.09.2025.

2.2. שומת המבקשים, רוחמה וגמליאל סרור, מיום 01.09.2025, שנערכה ע"י השמאי מר ירון נאמן.

2.3. בתאריך 12.11.2025 נערך דיון באמצעות תוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. **ביקור בנכס**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החתום מטה ביום 21.12.2025 בנוכחות המבקשים.

[1] ביום 25.12.2025 התקבל דוא"ל מאת שמאי המשיבה בעניין קביעת השווי למ"ר מבונה בתכנית נת/97/7/400/א, ראה פירוט בהכרעתי במסגרת תיקון השומה. לצורך תיקון השומה שהינה "טעות סופר" המתבטא ברכיב עלויות התאמה חדש על ישן בתחשיב, ראיתי לנכון גם להבהיר בגוף השומה את הטיעון העקרוני.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

4. **<u>מועדים קובעים לשומה</u>**

מהות	מועד קובע
נת/97/7/400/א	26.11.1998
נת/7/400/ח	08.06.2020

5. **<u>פרטי הנכס הנדון</u>**

גוש	7929
חלקה	24 (חלק)
שטח רשום	689 מ"ר
שטח נישום	344 מ"ר (עפ"י אישור זכויות רמ"י)
זכויות	חכירה
מהות הנכס	בית מגורים דו קומתי, חלק מדו משפחתי
כתובת	רחוב נתן קומוי 14, שכונת "קריית נורדאו" נתניה

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

6.1. הנכס הנדון ממוקם בשכונת "קריית נורדאו" בנתניה.

6.2. רחוב נתן קומוי הינו רחוב היקפי שתחילתו וקצהו ברחוב נורדאו.

6.3. הסביבה מאופיינת ברובה בבניה צמודת קרקע דו משפחתית ותיקה.

6.4. צורת החלקה מלבן רגולרי, והיא ממוקמת בחלק הצפוני של הרחוב, בגדה הדרומית, עם חזית לכביש פנימי שמעברו בתים צמודי קרקע חדשים ומעברם כביש ראשי.

6.5. על החלקה בנוי בית מגורים דו משפחתי, דו קומתי. הנכס הנדון מהווה את המגרש המערבי.

6.6. הבית בנוי בטון ובלוקים, חיפוי טיח וגג רעפים.

6.7. רמת הגמר רגילה, אם כי ניכרים שינויים פנימיים שנערכו לצורך הנגשת המעברים והשימוש לנכה מבני המשפחה שנפצע קשות בתאונת דרכים זה מכבר. הבית תואם לגילו (נבנה בשנת 1988).

6.8. הפיתוח הסביבתי מלא.

6.9. טופוגרפיית פני הקרקע מישורית. בחצר הבית שביל מיוחד שהוקם לצורך ניידות הבן הנכה השוהה והמטופל בבית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7. <u>מצב תכנוני (תכניות רלוונטיות)</u>

מצב קודם

7.1. תכנית נת/ 3/401 /א פורסמה למתן תוקף ביום 06.04.1981 (י.פ 2704).

מתחם תכנון מ- 6.

מטרת התכנית כוללת, בין היתר, תכנון והתו ויית רשת דרכים, חלוקת השטח לתתי מתחמים אשר יהוו תחום תכנון מוגדר עם קביעה של סוג המבנים, מספר יחידות הדיור והצפיפות בכל תת מתחם, לרבות קביעת מכסות הקרקע למוסדות ציבור ושטחים לרווחת הציבור בכל תת מתחם.

החלקה הנדונה נכללת בתת מתחם 5 המסווג כרובע מגורים ומיועד לבנייה של 1,602 יח"ד.

התקנון קובע בין היתר כי לכל תת מתחם או חלק ממנו, תוכן תכנית מפורטת שתכלול איחוד וחלוקה בהסכמה או ללא הסכמת הבעלים, התקנון מציין תכליות מותרות באזור מגורים לפי תכנית מפורטת ותוכנית בינוי.

7.2. תכנית נת/ 16/401 פורסמה למתן תוקף ביום 20.05.1982 (י.פ 2814).

החלקה הנדונה מסומנת כמגרש מס' 338 ומסווגת ביעוד אזור מגורים א', בו על שטח מגרש מינימלי של 500 מ"ר, הותרה בניה של 2 יחידות דיור במבנה דו משפחתי, ב- 2 קומות, בשטח של 90 מ"ר ליח"ד בקומה או 35% בקומה.

7.3. תכנית נת/7/400 פורסמה למתן תוקף ביום 26.08.1982 (י.פ 2844).

תכנית מתאר כוללנית בה נקבעו, בין היתר, התווית רשת הדרכים, אזורים למגורים, מסחר, תעשיה, מלונאות, מוסדות ציבור ושטחים לצרכי ציבור לסוגיהם וכן נקבעו ייעודי קרקעות והשימוש בבניינים בהתאם לרשימת התכליות.

התכנית מתירה באזור מגורים א' בניית מבני עזר הכוללים: מוסך פרטי בגודל 2.5 מ' / 5.5 מ' וכן מבנה עזר בשטח עד 12 מ"ר בגובה 2.40 מ' כולל עובי תקרה.

7.4. תכנית נת/90/7/400/ב' פורסמה למתן תוקף ביום 14.01.1993 (י.פ 4076).

בתכנית נקבעו הוראות בדבר הסכמת שכן לבניית בנייני עזר בגבול המשותף.

7.5. תכנית נת/16/401/ג' פורסמה למתן תוקף ביום 25.03.1993 (י.פ 4094)

החלקה הנדונה מסומנת כמגרש מס' 338, ביעוד אזור מגורים א', בו על שטח מגרש מינימלי של 500 מ"ר, הותרה בניה של 2 יחידות דיור במבנה דו משפחתי, ב- 2 קומות או 2 קומות על עמודים, בשטח של 90 מ"ר ליח"ד בקומה או 35% בקומה אחת.

בנוסף הותר להקים מבני עזר בשטח של 25 מ"ר למגרש אשר יהוו חלק בלתי נפרד מהמבנה הראשי וחניה מקורה.

7.6. תרש"צ 3/12/2 פורסם למתן תוקף ביום 14.12.1994.

החלקה הנדונה סומנה כמגרש מספר 338 באזור מגורים בן 2 קומות.

7.7. תכנית נת/93/7/400 פורסמה למתן תוקף ביום 15.08.1996 (י.פ 4436).

בבתים חד ודו משפחתיים באזורי מגורים הותרה

בניית בריכת שחייה פתוחה בשטח חצר המגרש, על גג הבנין או החניה ובמרתף הבנין, בשטח שיוגבל עד 10% מגודל המגרש או 100 מ"ר לפי הגבוה מבניהם, בעומק של עד 1.80 מ'.

לכל בריכה תותר הקמת מבנה עזר עילי או תת קרקעי בשטח של עד 5 מ"ר (במסגרת שטחי השירות). קווי הבניה לבניית בריכת שחייה בחצר המגרשים, יהיו בהתאמה לתכנית המתאר החלה באזור, אך לא פחות מ - 2 מ' מגבולות המגרש.

7.8. תכנית נת/מק/96/7/400/ה' פורסמה למתן תוקף ביום 08.05.1997 (י.פ 4519).

הוגדרו קווי בניין לפרגולות במרחב התכנוני.

מצב חדש

7.9. תכנית נת/97/7/400/א' פורסמה למתן תוקף ביום 11.11.1998 (י.פ 4696).

הוגדרו זכויות בניה והוראות בניה לעליות גג בחלל הגג המשופע.

שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י התוכנית החלה במקום, בין היתר, בתנאים כדלקמן:

א. הגישה לעליית הגג תהיה מתוך יחידת הדיור הצמודה אליה. לא תותר גישה נפרדת לעליית הגג.

ב. תחילת שיפועו של הגג לא תהיה גבוהה מ- 50 ס"מ מפני ריצפת הגג התחתונה.

ג. בבתים צמודי קרקע תוצג חזית אחידה מחייבת.

ד. עליית הגג תהיה כלואה בחלל גג ששיפועו 45 - 30 מעלות.

ה. תותר פתיחת חלונות וכן חלונות הבולטים ממישור שיפוע הגג בתנאי שתוצג חזית אחידה לבתים הצמודים, אם ישנם.

ו. במתחמים בהם קיימת תוכנית עיצוב ארכיטקטוני תהיה הקמת עליות הגג כפופה להוראות תוכנית העיצוב.

בתוכניות עיצוב ארכיטקטוני בהן הקמת עליית הגג תשנה את העיצוב המאושר תותר הקמת עליית גג בכפוף לפרסום הקלה.

7.10. תכנית נת/7/400/ג' (408-0298224) פורסמה למתן תוקף ביום 17.01.2019 (י.פ 8083).

גגות נתניה "החזית החמישית".

התכנית חלה על מגרשים שייעודם עפ"י תכנית תקפה הינו למגורים בלבד ומטרתה, בין היתר, להגדיל זכויות ולקבוע הוראות בניה בקומת הגג ביעוד למגורים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

להלן עיקרי הוראות התכנית:

הגדלת שטח חדר יציאה לגג עד ל-40 מ"ר ליח"ד אך לא יותר מ-65% משטח הגג לכל יחידות הדיור.

קביעת הוראות לנסיגות בבניה על גגות שטוחים.

קביעת הוראות לעליות גג.

עדכון הוראות הבניה להצבת מתקנים טכניים בקומת הגג בכל תחום העיר.

התכנית אינה חלה על:

1) בניה צמודת קרקע עם גגות שטוחים בכל תחום העיר.
2) בניה צמודת קרקע עם עליות גג בתחום הסביבה החופית.
3) מבנים ביעוד מגורים העומדים בתנאי תמ"א 38 על תיקוניה.
4) מבנים ביעוד מגורים לשימור כמפורט בהוראות.
5) מבנים שנקבעו כמבנה מסוכן.
6) מבנים בתחום תחולתן של תכניות בהן הוגדר שתוספת קומה או שינוי בגובה המבנה הינה סטייה ניכרת.

בגגות שטוחים נקבעו, בין היתר, הוראות הבינוי שלהלן:

השטח המרבי, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכל שטחי השירות של הדירה, לא יעלה על 40 מ"ר ליח"ד.

תכסית הבניה המרבית בגג לא תעלה על 65% משטחו, לרבות המתקנים הטכניים הקיימים בגג.

שטח הקומה העליונה לא יפחת מ-80% משטח קומה טיפוסית (לא כולל מרפסות).

חדר היציאה לגג יבנה בשטח הגג הצמוד פיסית לדירה ויהווה חלק ממנה, ללא אפשרות גישה נפרדת.

חדרי היציאה לגג יבנו צמודים פיסית זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין.

גובה חדר היציאה לגג יהיה בגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3 מ' נטו.

תישמר גישה מתוך השטח המשותף לכל המתקנים הטכניים ולחדר המתקנים המשותפים.

חדרי היציאה לגג יבנו בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו החזית אליו פונה הדירה בקומה העליונה ולפחות 1.2 מ' משאר קווי חזיתות הבניין. תותר הצמדות לקווי חזיתות צדדים בהתקיים תנאים כמפורט בתכנית.

הוראות בינוי לעליות גג:

בחלל גג משופע תותר בניית עליית גג, ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים עפ"י התכניות החלות על הבניין בתנאים:

1. רום הגג לא יעלה על 7 מטר מדוד מרצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.
2. שיפוע הגג, מדוד מכל צד, לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

3. תחילת שיפוע של הגג לא תעלה על 50 ס"מ מפני רצפת הגג התחתונה ובתנאי שגובה רום הגג לא יעלה על 7 מטר כמפורט בסעיף קטן 1.
4. לא יותרו עליות גג במבנים מעל 4 קומות כולל קומת עמודים.
5. עליית הגג תמוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת המקרקעין ובהעדר רישום כנ"ל עפ"י הסכמה של בעלי הזכויות במקרקעין כחוק.
6. הגג יהיה דו שיפועי לפחות. בקשה לאישור גג חד שיפועי דורשת תאום טרם הגשת בקשה להיתר.
7. המתקנים הטכניים ישולבו בתוך חלל הגג המשופע. קולטי השמש ימוקמו במקביל לשיפוע הגג ובצמוד לו.
8. מרפסות גג בבניינים עם עליות גג יותרו במבנה בעל גג דו שיפועי לפחות.
9. תותר פתיחת חלונות וכן חלונות הבולטים ממישור שיפוע הגג ובתנאי שתוצג חזית אחידה לבתים הצמודים אם ישנם.
10. לא יותר שילוב של עליית גג וחדר יציאה לגג באותו בניין וכן בבניינים טוריים ובבניינים בעלי קיר משותף. עליית גג בבניין טורי תחול על הבניין כולו. עליית גג בבניין בעל קיר משותף תחייב פתרון זהה ליחידות הצמודות.
11. לא יותר חיתוך של מישור ממישורי הגג לטובת מרפסת גג ו/או הצבת מתקנים טכניים בחזיתות קדמיות וצדדיות. שטח מרפסת הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.
12. שיפוע הגג יהיה רציף בעל זווית וללא דירוגים.

זכויות בניה מאושרות:

אין בתוכנית זו להקטין זכויות בניה שנתנו בתכניות תקפות או תכניות שהוחלט להפקידן טרם תחילת תכנית זו.

7.11. תכנית נת/7/400 /ח' (408-0641191) פורסמה למתן תוקף ביום 06.05.2020 (י.פ 8843).

מרתפים במגורים צמודי קרקע.

נקבעו זכויות להקמת מרתף ביח"ד צמודות קרקע בלבד בכל תחום העיר תוך קביעת הוראות, שטחי בניה ושימושים מותרים.

התכנית מעניקה תוספת זכויות למרתפים ביח"ד בבינוי צמוד קרקע בלבד, באופן ששטח המרתף יהיה בתחום קונטור קומת הקרקע.

<u>המרתפים יותרו בתנאים הבאים:</u>

1. קומה אחת מתחת לקומת הכניסה.
2. קביעת שטח עיקרי ושרות ליחידת דיור עד לקונטור המבנה.
3. קביעת הוראות בינוי.

תותר קומת מרתף אחת עד לקונטור הקומה שמעל, למעט חניה שתותר בקו בניין צדדי ואחורי אפס.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>שטחי בנייה:</u>

שטחי הבניה במרתף יחושבו כשטחים לשימוש עיקרי למעט שטחי שירות כמוגדר בתקנות.

שטחי השירות למחסן, חניה וממ"ד לא יעלו על הגודל הקבוע בתכנית (מחסן 6 מ"ר ליחידה, חניה 30 מ"ר ליחידה וממ"ד 12 מ"ר ליחידה) מתוך סך שטחי השרות שנקבעו.

תכנית זו אינה פוגעת בשטחי שרות שהותרו בתכניות אחרות.

שטחי השירות יהיו חלופיים מעל או מתחת לקומת הכניסה הקובעת לבניין. 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 בתכנית, למעט הקמת חניה עילית מקורה שתתאפשר מעל או מתחת לפני הקרקע.

<u>הוראות בנייה למרתף:</u>

המרתף יחובר במדרגות פנימיות לקומות שמעל.

לא תותר הקמת יחידת דיור נפרדת במרתף.

עמידה בהנחיית ניהול מי נגר (הותרת 15% לפחות שטחים חדירי מים משטח המגרש).

יותר קו בניין צדדי ואחורי אפס עבור החניה בלבד.

לא יותר לנייד שטחים עיקריים מהמרתף לקומות שמעל הקרקע, ניודם ייחשב סטייה ניכרת למעט השטחים החלופיים שהוגדרו בתכנית זו.

תתאפשר כניסה חיצונית למרתף בנוסף לכניסה הפנימית.

ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.

זכויות הבניה והשימושים במרתף לא יהיו מצרפיים לזכויות הבניה והשימושים שהותרו בתכניות קודמות, אלא חלופיים בלבד.

7.12. תכנית נת/מק/400/7/ג/1 (408-0778126) פורסמה למתן תוקף ביום 01.10.2020 (י.פ 9127).

גגות נתניה החזית החמישית.

שונו הוראות בינוי שנקבעו בתב"ע מאושרת מספר נת/ 400/7 /ג' כדלהלן:

1. הבהרה להגדרת "קומה עליונה": קומה הנמצאת מתחת לגג ששטחה לא יפחת מ 80%- משטח הקומה הטיפוסית המשמשת למגורים בלבד (לא כולל גזוזטראות/ מרפסות הבולטות מחזיתות המבנה).
2. ביטול סעיף 4.1.2 ס"ק ד' (עליות גג) סעיפים 1-13 בגין הוראות לבניית עליות גג וחזרה להוראות תוכנית נת/ 400/7/97 /א'.
3. לעניין היטל השבחה לעליות גג התאריך הקובע לחישוב ההיטל יהיה עפ"י מועד אישורה של תכנית נת/ 400/7/97 א' (26/11/98).

7.13. תכנית נת/401/נורדאו התחדשות עירונית (0413930-408) פורסמה למתן תוקף ביום 12.09.2022 (י.פ 10796).

מטרתה התחדשות עירונית בשכונת קרית נורדאו תוך הגדרת שלד שכונתי, שימושי קרקע, מתחמי התערבות לתכנון מפורט ומרחבים ציבוריים תוך שמירה על אופי השכונה, צביונה וחיבורה לשכונות הגובלות, החלקה הנדונה מסווגת באזור שבו היעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת וזכויות הבניה הינן עפ"י תכנית מאושרת.

8. **<u>רישוי:</u>**

בתיק הבניין המקוון של עיריית נתניה נמצאו היתרי הבניה הבאים:

8.1. היתר בניה מספר 17041 מתאריך 19/8/1987 להקמת בית מגורים דו משפחתי הכולל בקומת הקרקע 2 מקלטים עליונים בשטח 16.43 מ"ר, 2 מוסכים בשטח 32.12 מ"ר ומגורים כולל מרפסות בקומת הקרקע ובקומה א' בשטח 445.21 מ"ר.

קיבולת הבניה המותרת:

קומת קרקע 180.87 מ"ר (יח"ד מערבית 97.71 מ"ר).

קומה א' 184.58 מ"ר (יח"ד מערבית 104.54 מ"ר).

מקלט 18.50 מ"ר

מוסך 30 מ"ר

9. **<u>המצב המשפטי</u>**

9.1. בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין מפנקס הזכויות מיום 09.03.2025, גרסת אינטרנט, עולים הנתונים כדלקמן:

גוש:	7929
חלקה:	24
שטח רשום:	689 מ"ר
בעלויות:	קרן קיימת לישראל

9.2. חוזה פיתוח מיום 29.07.1986:

על המגרש הותר להקים יח"ד 1 בקיר משותף לשימוש עצמי. קיבולת הבניה 35% לקומה ב-2 קומות, או 90 מ"ר בקומה ו-180 מ"ר בשתי קומות.

9.3. חוזה חכירה מיום 07.02.2007 נחתם בין רמ"י רשות הפיתוח וקק"ל לבין סרור גמליאל ורוחמה.

החכירה למטרת בניית בית צמוד קרקע 1 למגורים בשטחים מבונים של 241 מ"ר.

תקופת החכירה 49 שנים מיום 15.07.1986 ועד ליום 14.07.2035, ותקופת חכירה נוספת מיום 14.07.2035 ועד ליום 14.07.2084.

דמי החכירה מהוונים.

9.4. רישום זכויות מיום 20.07.2025:

רישום זכות בנכס הידוע כגוש 7929 חלקה 24, מגרש 338 עפ"י תכנית נת/16/401/ג ומגרש 338א ע"פ תכנית נת/16/401, ששטחו 344 מ"ר.

הזכויות רשומות על שם גמליאל סרור ורוחמה רובין סרור, בחלקים שווים.

קיים הסכם חכירה מהוון שתוקפו עד 14.07.2084.

9.5. חוזה מכר נחתם ביום 10.08.2025 בין סרור גמליאל ורובין סרור רוחמה, לבין ניאזוב יוסף יצחק וניאזוב אפרת. הבית נמכר תמורת 4,300,000 ₪.

10. **<u>תמצית מהות ההשבחה בשומות הצדדים לנכס מושא השומה:</u>**

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה לפי שומת המשיבה	ההשבחה לפי שומת המבקשת
נת/400/7/97/א	26.11.1998	64,400 ₪	21,995 ₪
נת/400/7/ח	08.06.2020	101,474 ₪	31,264 ₪

11. **<u>טענות הצדדים והכרעה</u>**

11.1. **<u>הקדמה:</u>**

<u>שמאי המבקשים:</u>

<u>ביקור בנכס:</u>

המבקשים ביקשו לציין כי השמאי לא היה בפנים הבית.

במהלך הדיון ציין שמאי המבקשים כי לא ידע ששמאי המשיבה ניסה לבקר בנכס. לדבריו, המבקשים ביקשו להדגיש שלא נערך ביקור בתוך הבית, על אף שנאמר להם על ידו שבשומות היטל השבחה בדרך כלל לא מבקרים בנכס.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מכירת הנכס בשל ילד נכה במצב סיעודי:

המבקשים ביקשו לציין כי מכירת הנכס הנדון בוצעה בשל ילדם הנכה 100% שמצבו סיעודי המרותק לכיסא גלגלים עם מגבלת ניידות לצמיתות כתוצאה מתאונת דרכים. ברצונם לעבור לבית נגיש, ללא ריבוי מדרגות שיוכלו לבנות לו מעלית ותשתית מתאימה.

שמאי המשיבה:

סיבת המכירה והביקור בנכס:

חשוב להגיד שבעלי הזכויות פנו לוועדה, אשר ניסתה לסייע לבעלי הזכויות במסגרת החוק. כרגע אנו בהליך מקצועי ואין רלוונטיות לסוגיה הזו.

לטענתו הוא מודע לבעיות שהיו להם, ניסה להתאים את עצמו אבל זה לא הסתדר.

לטענתו, ניסה עשרות פעמים לתאם ביקור עם בעלי הזכויות. בחלק מהמקרים תיאמו ביקור אך המבקשים ביטלו ברגע האחרון. בסופו של דבר הם ביקשו לערוך שומה עם ביקור חיצוני בלבד, ואמרו ששולחים תיאור נכס של שמאי שהיה אצלם כדי שיהיה לעזר. לטענתו, אם מציינים בשומה אחרת שהשמאי לא היה בנכס, מן הראוי לציין את הסיבה.

זה שקומת הגג לא בנויה וקיימת הכנה לבניה, ניתן היה לציין הוצאות התאמה, אבל ביקשו לציין שלא נערך ביקור בנכס. לטענתו הוא מבקר בכל נכס. השומה הזו התעכבה זמן רב, וידוע שהיו בקשר וחיכו לתשובת היועמ"שית, והיתה כוונה לבקר בנכס. זה בא מטעם המבקשים שהביקור לא קרה.

המבקשים שלחו את תיאור הנכס, אבל רואים שלגבי קומת הגג - השורה הושמטה.

11.2. **תכנית נת/97/7/400/א למועד הקובע 26.11.1998:**

שמאי המשיבה:

הובאו בחשבון, בין היתר, מקדמים לעניין מיקום, גודל/שוליות, גובה, חלל גג והוצאות התאמה / בניית חדש על ישן.

שטח מותר / ניתן לניצול בחלל הגג:

שטח ק"א עפ"י היתר 104.54 מ"ר (אין מחלוקת לעניין שטח ק"א בהיתר).

שמאי המבקשים קבע שטח לניצול בחלל הגג לפי שיעור של 40% - 42 מ"ר.

נקבע לצד הזהיר שטח לניצול בחלל הגג בשיעור של 60% משטח קיים בהיתר בק"א:

62.72 מ"ר = 60% * 104.54 מ"ר קיים בהיתר בקומה א'.

בהתחשב בהוראות התב"ע ניתן לבנות חלל גג אשר:

תחילת שיפועו לא תהיה גבוהה מ- 50 ס"מ מפני רצפת הגג התחתונה.

עליית הגג תהיה כלואה בחלל הגג ששיפועו 45-30 מעלות.

תותר פתיחת חלונות וכן חלונות הבולטים ממישור שיפוע הגג.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הסוגיה הראשונה שאמורים לדון בה זה השטח שניתן לנצל בקומת הגג. גם אם סבורים שיש שוליות, צריך לבדוק מה השטח.

בעיר הרצליה חלות תב"ע מספר הר/1635/א ו-הר/מק/1635/ב' בהן נקבעו הוראות דומות ובנוסף נקבעו מגבלות בניה לפיהן סה"כ השטח המותר לא יעלה על 60% וגובה רום הגג לא יעלה על 9 מטר.

הוראות מגבילות אלו (גובה 9 מ"ר וסה"כ 60%) אינן קיימות במסגרת תב"ע מספר נת/97/7/400/א' בנתניה.

מפנה לשומה מכרעת של מר אמנון נזרי מתאריך 17/4/2011 ביחס לחלקה מספר 296 בגוש 6668, רחוב האשל מספר 79 הרצליה, בה נקבע כדלקמן:

> *"בחנתי בכובד ראש את מכלול טיעוני המשיבה לעניין זה (ניצול 60% משטח קומה א' לחלל גג - תוספת של שמאי המשיבה דכאן), תוך עיון ובדיקה נוספים של תיקי בניין של בתים צמודי קרקע במשרדי הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה.*
>
> *מצאתי כי בטיעוני המשיבה יש ממש וכי בניית עליית גג בשיעור של 60% משטח קומה א' הינה ישימה גם בגגות משופעים" (עמודים 18-16 לפסיקה)".*

מצ"ב דוגמאות להיתרי בניה בעיר נתניה בהם התבקש והותר לבנות חלל גג בשטח של בין 65% - 85% משטח ק"א:

ברחוב דברי חיים מספר 20/6, חלקה 21 בגוש 8273, תיק בניין 6731 בקשה 20060456, ניתן היתר בניה מספר 150020 מיום 21/1/2010 ממנו עולה, בין היתר, כי שטח ק"א 52.08 מ"ר ושטח קומת עליית הגג 44.55 מ"ר - משמע כ- 85% משטח ק"א.

בהחלטת ועדת משנה מספר 30 מתאריך 16/11/2020 הותר ביחס לחלק מחלקה מספר 46 (מחצית צפונית) בגוש 8241, רחוב אבן גבירול מספר 13 נתניה לבנות כדלקמן:

שטח ק"א קיים + מוצע: 77.55 מ"ר.

שטח חלל גג מוצע: 51.18 מ"ר.

משמע - ניצול חלל גג בשטח של כ- 66% משטח ק"א.

בגוש 8232 חלקה מספר 314, רחוב אלקלעי מספר 11 נתניה, ניתן היתר בניה מספר 2020134 מתאריך 25/10/2020 ל-2 יח"ד חדשות. מעיון בתכנית הנלווית להיתר עולה, בין היתר, כדלקמן:

יח"ד מס' 1 - שטח ק"א 54.58 מ"ר, שטח עליית גג 40.77 מ"ר - שטח ע. גג כ- 74.6%.

יח"ד מס' 2 - שטח ק"א 58.97 מ"ר, שטח עליית גג 38.33 מ"ר - שטח ע. גג כ- 65%.

בהתחשב באמור לעיל ולצד הזהיר הובא בחשבון בשומתו שטח לניצול בחלל הגג לפי 60% משטח קיים בהיתר בק"א.

לדבריו, השמאית המכריעה גב' לילך בן פורת קיבלה את עמדתו לעניין זה בהחלטה לעניין חלקה 44 בגוש 7959, רחוב שיפר יעקב 7 נתניה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מפנה גם לשומות של הח"מ בהן נקבע שטח לניצול בחלל הגג בשיעור של 60% במספר רב של החלטות בעיר הרצליה כדוגמת גו"ח 6558/490/1, 6558/566/1, 6667/440/1 ועוד.

בהתחשב בנתונים המפורטים מעלה ובהחלטות השמאי המכריע לעניין העיר הרצליה קל וחומר שבעיר נתניה בה אין מגבלה לעניין סה"כ שטח מותר ו/או גובה - אין מניעה לנצל 60% משטח קומה א' ויותר מכך.

<u>מקדם הפחתה לשוליות:</u>

אם רוצים להוריד על שוליות, זו החלטה שמאית, אבל קודם כל לבדוק כמה אפשר לבנות. אין בעיה לבנות למעלה מ-60% והובאו דוגמאות.

לטענתו, בשומת המבקשים קיימת כפילות לעניין הפחתה לשוליות - האחת לפיה שיעור הניצול מגלם שוליות ולכן נקבע על 40%, והשניה הפחתה לשוליות.

לדעתו, ככל ששמאי המבקשים סבור שיש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין שוליות, יש להביא בחשבון הפחתה אחת בלבד.

השווי שנקבע הינו על הצד הזהיר ומגלם הפחתה לשוליות והוצאות התאמה.

<u>מקדם שווי חלל גג:</u>

שמאי המבקשים טוען כי יש לקבוע מקדם שווי לחלל גג בשיעור של 70%.

שמאי המשיבה סבור, כי שווי חלל גג ראוי נע בגבולות 0.8 - 0.75.

בשטח חלל הגג כלולים גם שטחים אשר אינם נספרים לרישוי (מתחת לגובה 1.8 מטר) אולם שימושיים ותורמים לשווי. כמו כן, ניתן לנצל בנוסף לשטח חלל הגג גם שטחים נוספים כמרפסת גג פתוחה.

שמאי המשיבה הביא דוגמאות משומות מכרעות בעיר הרצליה, בהן נקבע בשומות רבות מקדם שווי של 0.8 לשטח חלל הגג, ובאזורים בהם ערכי השווי נמוכים יותר כדוגמת שכונת "נווה עמל" נקבע במספר רב של החלטות שמאים מכריעים מקדם שווי של 0.75.

בעיר נתניה, השמאי המכריע מר ארז כהן קבע מקדם שווי לשטח חלל הגג בשיעור של 0.75 לנכס המצוי ברחוב השקד מספר 25 בנתניה, חלקה 230 בגוש 8315.

השמאית המכריעה גב' דורית פריאל קבעה מקדם שווי לשטח חלל הגג בשיעור של 0.75 לנכס המצוי ברחוב מוהליבר 15 בנתניה, חלקה 510 בגוש 8267.

השמאי המכריע הח"מ בתיק שבנדון קבע בעיר הרצליה במספר רב של החלטות מקדם שווי לחלל הגג בשיעור של 75% כדוגמת גו"ח 6667/440/1, 6558/566/1 (מגרש - 361.5 מ"ר), ו (6558/490/1 מגרש 371 מ"ר).

בהתחשב באמור, מקדם שווי ראוי לצד הזהיר לשטח חלל הגג הינו 0.75.

<u>עלויות התאמה:</u>

שמאי המשיבה מקבל את סה"כ ההפחתה לעלויות התאמה שקבע שמאי המבקשים (כ- 7,000 ₪) למועד הקובע.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>שווי מ"ר קרקע למבונה אקו':</u>

ניתוח נתוני השוואה מובילים לשווי מ"ר קרקע מבונה אקו' גבוה מ- 2,000 ₪/מ"ר.

שמאים מכריעים קבעו לעניין התב"ע שבנדון ברחבי העיר ערכי שווי למ"ר קרקע למבונה אקו' בטווח שבין 1,900 ₪ ל-2,175 ₪.

לאחר ביצוע התאמות לנכס שבנדון ולמועד הקובע ובהתחשב בהוצאות התאמה / בניית חדש על ישן ושוליות נקבע שווי מ"ר קרקע למבונה אקו' בסך של 1,400 ₪/מ"ר.

לטענתו, שמאי המבקשים "אימץ" את השווי לאחר התאמות, והפחית ממנו שוב לעניין הוצאות התאמה ושוליות.

<u>קרבה לכביש סואן:</u>

הנכס נמצא במרחק רב הן לעניין הכביש מצפון והן לעניין הכביש ממזרח ומפרידים בינו לבין הכבישים דרכים פנימיות, מגרשי מגורים, שטחים פתוחים וכד' ולכן אין לבצע הפחתה בגין קרבה לכביש.

עוד לדבריו, הביקור היה חיצוני אבל הכביש לדעתו לא משפיע על ערכי השווי במרחקים האלה. יש ביניהם גם חלקה וגם כביש וגם מבנים לפניהם.

גם במועד הקובע עדיין יש מרחק, וזה למשך זמן מסוים עד לבניה.

במועד הקובע הכביש לא היה מה שהוא היום.

<u>מקדם הפחתה למושע ובעלות / חכירה:</u>

הנכס מהווה מגרש בחכירה פרטית עם חוזה חכירה נפרד ולא ברורה ההפחתה למושע, כמו כן יש לערוך את השומה למלוא הזכויות ולכן לא ברורה ההפחתה לבעלות / חכירה.

זו שומה להיטל השבחה ומתייחסים לבעלות. יש רישום בטאבו של כל נכס בנפרד. אין מושע ואין בעיה עם החכירה.

מעבר לאמור לעיל יובהר כי גם נתוני ההשוואה בסביבה דומים לנכס שבנדון מבחינה משפטית (בעלות / חכירה) ו/או רישום ועל כן הפחתה בגין נושאים אלו מהווה כפילות. כל נתוני ההשוואה באזור מגלמים את זה.

לסיכום:

שטח קומה א' עפ"י היתר: 104.54 מ"ר.

שטח לניצול (על הצד הזהיר, בהתעלם מהעובדה שבנתניה ניתן לבנות יותר מ- 60%:

104.54 מ"ר * 0.6 = 62.72 מ"ר

שטח אקו' לבניה בחלל הגג בהתחשב במקדם שווי של 75% : 47 מ"ר (בשומה חושב לצד הזהיר שטח של 46 מ"ר).

שווי מ"ר קרקע למבונה אקו' בהתחשב במאפייני הנכס, שוליות והוצאות התאמה / בניית חדש על ישן: 1,400 ₪/מ"ר.

סה"כ השבחה: 46 מ"ר * 1,400 ₪/מ"ר = 64,400 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב ההשבחה:

מקדם שווי חלל גג: 75%.

שטח אקו' לבניה בחלל הגג במעוגל: 46 מ"ר אקו'.

שווי מ"ר קרקע למבונה אקו': 1,400 ₪/מ"ר[2]

סה"כ השבחה: 64,400 ₪ = 1,400 ₪/מ"ר * 46 מ"ר

שמאי המבקשים:

שיעור אחוזי הבניה משטח הגג:

הובא בחשבון, בשל השוליות והרמה הסוציואקונומית של השכונה במועד הקובע, שיעור ניצול של 40% מקומה א'.

לטענתו, הנתונים שהציג שמאי המשיבה שייכים לעיר הרצליה, שם ערכי הקרקע גבוהים מנתניה, אוכלוסיה שונה. לכן שיעור הניצול יהיה גבוה יותר.

בשכונת צנז בנתניה יש משפחות חרדיות מרובות ילדים ונדרשים שטחי מגורים גדולים יותר, יחד עם זאת ביקשו עליית גג של 40 מ"ר, כמו גם בדוגמאות של המשיבה.

מפנה לשומות מכרעות בעניין:

השמאי המכריע	תכנית	גו"ח	שטח עליית הגג מהקומה שמתחת
אייל יצחקי	נת/400/7/97/א'	8215/266	40%
עומר סרחאן	נת/400/7/97/א'	8215/313	40%
ארז כהן	נת/400/7/97/א'	8217/151	40%

שוליות:

חושבו שני מקדמים שונים. אחד לתוספת לשטח, והשני בגין שיעור הניצול, בהתחשב ברמת השכונה במועד הקובע.

מקדם עליית גג:

נקבע מקדם אקוו' של 0.7 בהתאם להכרעות שמאים מכריעים בגוש 8215.

עלויות התאמה לבניה חדשה על ישנה:

הובא בחשבון מקדם 0.75 לעלויות התאמה.

שווי מ"ר מבונה:

שמאי המבקשים מקבל את השווי שקבע שמאי המשיבה, בסך של 1,400 ₪ למ"ר מבונה, כשווי בסיסי. על שווי זה יש לטענתו להביא בחשבון הפחתות כמתואר להלן:

[2] בהתחשב בעלויות התאמה / בניית חדש על ישן ושוליות

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מיקום הנכס ומטרד הכביש:

הנכס הנדון ממוקם בתוך שכונה רוויה וקרבה לכביש סואן (כביש 5611 מצפון), לפיכך יש להביא לכל הפחות הפחתה של 10% משווי מ"ר מבונה ממוצע.

הנכס ממוקם בקרבה לכביש 5611. זה משמעותי שכן בין מיקום הנכס לכביש הראשי מפריד כביש פנימי בלבד, ורעש התנועה נשמע בבירור בתוך הבית, גם כשהחלונות סגורים. חושבה הפחתה בשיעור 10% בגין מטרד הרעש מהכביש.

בבתים החדשים יש ירידת ערך יותר גבוהה כי הם ממש על הכביש. לא פחות מ-15%.

בגלל זה הוא בנה שטחים גדולים בבתים שם, ושטחי מרתף גדולים.

במועדים הקובעים לא היו קיימים מבנים, לכן ההשפעה של הכביש גבוהה יותר.

מקדם מושע:

הנכס הנדון מהווה חלקה במושע ואינו רשום כבית משותף, לפיכך יש להביא בחשבון מקדם הפחתה למושע של 0.95.

מקדם ההפחתה לבעלות בחכירה:

חלק מעסקאות המשיבה משקפות זכות בעלות, לעומת הנכס הנדון שבחכירה. השווי צריך להיות נמוך יותר בשל התנהלותו המתמדת מול רמ"י.

תחשיב השבחה:

מהות	מ"ר	מקדם	מ"ר אקוו'	₪
חדר חלל גג לפי 40% מהקומה שמתחת	42	0.7	29	
סה"כ שטח אקוו' נוסף			29	
מקדם שוליות		0.90	26	
עלויות התאמה		0.75	20	
שווי מ"ר מבונה לפני הפחתה				1,400 ₪
מקדם קרבה לבנייה רוויה ולכביש סואן		0.90		
מקדם חכירה לעומת בעלות		0.93		
מקדם מושע		0.95		
ההשבחה				21,995 ₪
היטל ההשבחה				**10,997 ₪**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>הכרעה:</u>

<u>שטח עליית הגג:</u>

התכנית לא קבעה את שטח הבינוי בעליית הגג, אך הגדירה שתי מגבלות:

תחילת שיפועו של הגג לא תהיה גבוהה מ-50 ס"מ מפני רצפת הגג התחתונה.

עליית הגג תהיה כלואה בחלל גג ששיפועו 45-30 מעלות.

בנכס הנדון שטח הקומה העליונה הינו 104.54 מ"ר (לפי היתר הבניה של היח' המערבית).

אורך הקומה לפי תשריט ההיתר - 17.3 מ'. רוחב הקומה 7.75 מ'.

הגובה המינימלי לחישוב שטח עיקרי בעליית הגג הוא במרחב בו גובה התקרה מעל 1.80 מ'.

בחישוב גס נראה שניתן להגיע לשטח עליית גג אפקטיבי ממוצע של 57 מ"ר שהם כ-55%.

מפנה לשומות מכרעות שערכתי:

האחת ברחוב מסריק 24 גו"ח 8274/44 בה חושב שטח עליית גג בשיעור 50% ובמקדם 0.8 בהתאם לשטח קומה א' של 184.5 מ"ר ל-2 יח"ד. שטח עליית גג 82.25 מ"ר ל-2 יח"ד קרי כ-41 מ"ר ליח"ד.

השניה ברחוב אהרון אהרונסון 10 גו"ח 8233/115 בה חושב שטח עליית גג בשיעור 50% ובמקדם 0.8 בהתאם לשטח קומה א' של 221.4 מ"ר ל-2 יח"ד. שטח עליית גג 110.5 מ"ר ל-2 יח"ד, קרי כ-55 מ"ר ליח"ד.

באזורי מגורים עליהם חלה תכנית נת/100/ש/1, שאושרה בשנת 1987, נקבע כי הבניה על הגג לא תכסה יותר מ-50% משטח הגג.

שמאי המשיבה הביא שלוש דוגמאות בהן ניתנו שיעורי ניצול גבוהים יותר, ולא הוסבר על סמך איזו תכנית. בגו"ח 8241/46 הותר ניצול זכויות בניה כולל של 60%, והתבקשה הקלה בתוספת שטח שנוצלה גם בעליית הגג. בדוגמאות האחרות לא מובן לי על סמך מה נקבע השטח שהותר.

בהתחשב באמור לעיל, בתצורת הגג ובמידותיו, ועל הצד הזהיר, אביא בחשבון שיעור עליית גג לניצול של 50% כולל שטח המדרגות.

<u>מקדם עליית גג ושוליות:</u>

מדובר בשטח עיקרי שנוסף על שטח בנוי קיים של כ-200 מ"ר (בקומת הקרקע ובקומה א') ולכן יש להביא בחשבון שוליות.

במקרה זה מדובר בעליית גג בשטח של כ-52.3 מ"ר (47.3 מ"ר לאחר ניכוי שטח מדרגות), בבית ששטחו כיום כ-200 מ"ר, שטח קומה עליונה של כ-104 מ"ר, ובדומה לשומות קודמות שלי יחושב מקדם 0.8.

<u>ערכי שווי:</u>

שמאי המשיבה ניתח עסקאות מהן מתקבל שווי מ"ר מבונה סביב 2,000 ₪, ממנו הפחית עלויות התאמה - בינוי חדש על ישן ושוליות.

שמאי המבקשים הפחית משווי זה מקדם מיקום, מושע והתאמה לחכירה, ובנוסף חישב שוליות לשטח עליית הגג.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שמאי המשיבה טוען לכפילות בעניין ההפחתות לעלויות התאמה - בינוי חדש על ישן ושוליות, ואני מקבל זאת. לכן את השוליות אין מקום להפחית בשנית.

עלויות התאמה:

נראה שהצדדים אינם חלוקים על המקדם שחישב שמאי המבקשים, 0.75, ובמקרה זה אני מקבל אותו, אך יש לציין כי השווי שקבע שמאי המשיבה מגלם את עלויות ההתאמה הללו ואני מקבל את בסיס השווי לאחר התחשבות במרכיב זה.

טענת רעש מהכביש:

הנכס הנדון ממוקם במרחק אווירי של כ-50 מ' מהכביש מס' 5611, אליו מתחברות מצידו הצפוני הרמפות לכביש מס' 2. בין הנכס הנדון לכביש מס' 5611 ישנו רחוב נתן קומוי ומעברו מגרשים לבניה צמודת קרקע בקו ראשון לכביש שמצפון להם. מגרשים אלו אושרו באותה תב"ע בה נקבע המגרש הנדון.

מגרשים אלה, לו היו בנויים במועד הקובע, היו מפחיתים את הרעש מהכביש.

בתים אלו נבנו סביב שנת 2022, אך כבר במועד הקובע היו סטטוטוריים.

עסקאות ההשוואה שהביא שמאי המשיבה הן ברובן ממיקומים פנימיים ושקטים. השומות המכרעות מאזור אחר לחלוטין וגם שם הרוב פנימי, למעט שומה מכרעת אחת (גו"ח 7959/44) שדומה במרחק מכביש ראשי, אך נתון זה אינו מספיק לקביעת גילום הפחתה.

מביקורי במקום התרשמתי שרעש הכביש הראשי מורגש בנכס הנדון, וזאת על אף שהבתים מצפון לו כבר נבנו. לאור כך אביא בחשבון הפחתה בשיעור 5%.

מושע:

קיים רישום זכויות על שם המבקשים. על כן אין כאן מקום לטענת מושע.

חכירה/בעלות:

נתוני ההשוואה בין אם הם נתונים מנכסים בבעלות פרטית ובין שהם זכויות מהוונות אין בכך כדי לקבוע הפחתה לשווי הנכס המצוי בזכויות חכירה מהוונות.

ככלל, השווי שנקבע בעת חישוב אומדן ההשבחה הינו שווי בבעלות מלאה.

משכך, אני מקבל את טענת שמאי המשיבה בעניין זה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב ההשבחה:

שטח קומה א'	104.5	
שיעור עליית גג אפשרי	50%	
שטח עליית גג אפקטיבי	52.3	
בניכוי מדרגות, 5 מ"ר	47.3	
מקדם עליית גג (מגלם שוליות)	0.8	
עלויות התאמה חדש על קיים	1	
הפחתה לרעש מהכביש הראשי	0.95	
סה"כ לחיוב	35.9	
שווי מ"ר מבונה	1,400	₪
ההשבחה	**50,274**	**₪**
היטל ההשבחה	**25,137**	**₪**

11.3. **תכנית נת/7/400/ח למועד הקובע 08.06.2020:**

שמאי המשיבה:

הובאו בחשבון, בין היתר, מקדמים לעניין מיקום, גובה, גודל / שוליות, שימושים / תכליות, נגישות (כניסה נפרדת), שיפור תכנון / ניצול ודחיה.

התכנית מאפשרת לבנות קומת מרתף כאשר:

א. שטחי הבניה במרתף יחושבו כשטחים עיקריים הן לעניין השימושים / תכליות והן לעניין גובה הקומה.

ב. תתאפשר כניסה חיצונית למרתף בנוסף לכניסה הפנימית.

ג. שטחי השירות יהיו חלופיים מעל או מתחת לקומת הכניסה.

מקדם שווי לקומת מרתף:

בהתחשב בתכליות / שימושים וגובה מותר וכן בעובדה שתתאפשר כניסה חיצונית נפרדת למרתף נקבע בחלק מהשומות המכריעות בנתניה מקדם שווי למרתף 0.6.

מפנה להכרעות של הח"מ בהרצליה, בהן נקבע מקדם של 50% למרתף שירות בגובה של 2.2 מטר בלבד וללא אפשרות לכניסה נפרדת.

מדובר במרתף ללא מגבלת גובה, עם שימושים עיקריים וכניסה נפרדת.

יש מחלוקת על ההפחתה לגודל. השימוש הטוב והיעיל הוא ניצול השטחים כפי שבונים בסביבה.

בשומה הובא בחשבון **לצד הזהיר** מרתף שישמש לשטחים עיקריים על כל המשתמע מכך לעניין התכליות / שימושים וגובה מותר וכן עם אפשרות לכניסה נפרדת מקדם שווי לקומת מרתף: 55%.

מקדם שוליות:

שמאי המבקשים הביא בחשבון שטח כולל מותר למרתף של 90 מ"ר ומתוך שטח זה קבע כי ביחס למחצית מהשטח (45 מ"ר) מקדם השווי הוא 50% וביחס למחצית השניה (45 מ"ר) המקדם הוא 25%.

שמאי המשיבה חולק על קביעת המקדמים הנמוכים וזאת, מהסיבה שהתב"ע אושרה בשנת

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

2020, ומיד לאחר אישור התכנית הוגשו תכניות בקשה להיתר רבות במגרשים בסמיכות הכי קרובה לנכס שבנדון להם ניתנו היתרי בניה כבר משנת 2022 להקמת מרתף בשטח העולה על 90 מ"ר ליח"ד.

<u>מקדם דחיה:</u>

הבית שבנדון נבנה עפ"י היתר מתאריך 19/8/1987.

מעבר לפחתים תכנוניים ופיסיים הבית נבנה ללא ניצול של קומת מרתף ו/או חלל גג.

התכנית אושרה בשנת 2020.

הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 18 שנים משמע, אורך חיים כלכליים לבית המגורים של 51 שנים.

בהתחשב במצבו הפיסי והתחזוקתי של הנכס, בבינוי הקיים ובזכויות הבניה הלא מנוצלות, אין לקבוע אורך חיים כלכליים לבית המגורים גבוה מ- 50 שנה.

<u>שווי מ"ר קרקע למבונה אקו':</u>

נקבע שווי מ"ר קרקע למבונה אקו' בסך של 5,000 ₪/מ"ר לאחר שהובאו בחשבון התאמות לנכס שבנדון למועד הקובע ולשוליות.

שמאי המבקשים גם ביחס לתב"ע זו "אימץ" את השווי **והפחית ממנו שוב** בגין שוליות וכד'.

מפנה לשומה מכרעת של אורית גלן לעניין התב"ע שבנדון נקבע ביחס לגו"ח 7958/49 שווי מ"ר קרקע למבונה אקו' בסך של 6,500 ₪/מ"ר.

מפנה לשומה מכרעת של לילך בן פורת לעניין התב"ע שבנדון נקבע ביחס לגו"ח 7959/44 שווי מ"ר קרקע למבונה אקו' בסך של 6,500 ₪/מ"ר.

בהתחשב בנתוני ההשוואה המפורטים בשומה ובהחלטות השמאיות המכריעות כמפורט לעיל ניתן לראות כי שווי מ"ר קרקע למבונה אקו' בסך של 5,000 ₪/מ"ר לאחר התאמות לנכס שבנדון ולשוליות הינו לצד הזהיר.

<u>מקדם הפחתה לבניה רוויה, כביש סואן וחכירה:</u>

מפנה להתייחסותו לטענות אלו בתגובה לעניין תב"ע מספר נת/97/7/400 /א'.

על כך שוב, מעבר לעובדה שבניה רוויה וכביש סואן בודאי אינם רלוונטים לקומת המרתף.

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

שטח מרתף מותר במצב חדש (במעוגל): 90 מ"ר.

מקדם שווי ממוצע למרתף בהתחשב בבינוי ותכליות: 55%.

מקדם דחייה (18 שנים, 5%): 41%.

שווי מ"ר קרקע למבונה אקוי: 5,000 ₪/מ"ר.

סה"כ השבחה (במעוגל): 101,474 ₪ = 5,000 ₪/מ"ר * 0.41 * 0.55 * 90 מ"ר

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שמאי המבקשים:

מקדם שטח המרתף ושוליות:

הובא בחשבון כי בשל תוספת שטח מרתף לנכס הנדון הממוקם בשכונה הנדונה במצב סוציו אקונומי נמוך אשר אינה מאופיינת במועד הקובע בבניית מרתפים, הובא בחשבון מקדם הפחתה של 50% למחצית המרתף.

ברוב השומות המכרעות נקבע מקדם מרתף בין 40 ל-50%. יש שוליות לשטחים האלה, חושבה שוליות לשטח שמעל מחצית המרתף.

בפרויקט החדש מדובר בבניה חדשה, שנתיים לאחר המועד הקובע, 4 שנים מבנייתו. במועד זה היה שיא במחירי הנדל"ן, ליד כביש, והיזם בנה שטחי מרתף גדולים. נבנו 10 בתים דו משפחתיים, בהינף אחד, מה שמקטין את עלויות הבניה. בגלל בנה שטחי מרתף גדולים.

מקדם דחיה:

הבית ברמה טובה. יש להתחשב ברמה של השכונה. זו שכונה שאנשים לא מחליפים כל כך מהר את הבית הקיים או מוסיפים זכויות.

בהתחשב במבנה הקיים בחלקה הובא בחשבון מקדם דחייה בשיעור של 6% עד תום החיים הכלכליים של המבנה, שלהערכתו הם יהיו לכל הפחות, בהתחשב באוכלוסייה הקיימת בסביבה, במאפייני הסביבה ובשטחי הנכס, עוד כ-20 שנים, ובסה"כ תוחלת חיים כלכליים של כ-58 שנים. מצבו הפיסי כיום הנו יחסית טוב. מניסיוני המקצועי קיימים בתים צמודי רבים שעברו את גיל ה-50 ועדיין עומדים על תילם.

שווי מ"ר מבונה:

שמאי המבקשים מקבל את השווי בסך של 5,000 ₪ למ"ר מבונה באופן בסיסי. על כך סבור כי יש להביא בחשבון הפחתה של 10% בגין מיקום הנכס בקרבה לבנייה רוויה ולכביש סואן.

כמו כן, חלק מהעסקאות שציין שמאי המשיבה הן בבעלות בעוד שלנכס הנדון זכויות חכירה, לפיכך, יש להפחית בגין כך 7% לכל הפחות.

לגבי הרעש מהכביש:

במועדים הקובעים לא היו קיימים מבנים, לכן ההשפעה של הכביש גבוהה יותר.

תחשיב השבחה:

מהות	מ"ר	מקדם	מ"ר אקוו'	₪
שטח מרתפים של 45 מ"ר (מחצית 1)	45	0.5	22.50	
שטח מרתף מעבר ל - 45 מ"ר (מחצית 2)	45	0.25	11.25	
סה"כ שטח אקוו'			33.75	
דחייה לתום חיי המבנה (25, 6%)		0.23	7.86	
שווי מ"ר מבונה				5,000 ₪
מקדם קרבה לבנייה רוויה וכביש סואן		0.90		
מקדם חכירה לעומת בעלות		0.93		
מקדם מושי"ע		0.95		
ההשבחה במעוגל				31,264 ₪
היטל ההשבחה				**15,632 ₪**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הכרעה:

מקדם שטח מרתף ושוליות:

אין מחלוקת כי ניתן לבנות מרתף בשטח של 90 מ"ר (ובנוסף שטחי שירות).

לא נקבעה בתקנון התב"ע מגבלת גובה למרתף, והשימוש בו נחשב כשימוש בשטח עיקרי.

מקדם מרתף במקרה זה נקבע על 0.5.

יש להביא בחשבון שהותרה כניסה נפרדת, מה שמעלה את המקדם ל-0.55.

אני מקבל את טענת שמאי המבקשים כי יש לחשב שוליות לחלק מהשטח. לפיכך, חושב שטח של 70 מ"ר במקדם 0.55, ויתרת השטח, 20 מ"ר, חושבה במקדם 0.55 * 0.7 שוליות.

דחיה:

אני מקבל את טענת שמאי המשיבה לדחיה עד לתום החיים הכלכליים המוגדרים כמקובל בצמודי קרקע ב-50 שנה, סה"כ דחיה של 18 שנים.

שיעור ההיוון יחושב לפי 6%, כמקובל בשטחי בניה למגורים.

ערכי שווי:

הצדדים אינם חלוקים על השווי למ"ר מבונה בסך של 5,000 ₪, אלא ששמאי המבקשים מביא בחשבון הפחתות אליהן התייחסתי לעיל בהכרעתי לתכנית הגגות.

הפחתות:

נתוני ההשוואה הינם מנכסים שבחלקם גם הם קו שני/שלישי לכביש ראשי, ליד בניה רוויה וליד שב"צ. לאור כך שבמועד הקובע הכביש הראשי עמוס יותר ורועש יותר, ולאור כך שהנכס לא לצד בניה רוויה, אביא בחשבון גם במועד זה הפחתה בשיעור 5%.

תחשיב ההשבחה:

	שטח במ"ר	מקדם מרתף	מ"ר אקו'
שטח מרתף עיקרי	90		
שטח מרתף עד 70 מ"ר	70	0.55	38.5
שטח מרתף שולי, 0.7	20	0.385	7.7
סה"כ שטח לחיוב			46.2
הפחתה לרעש מהכביש הראשי			0.95
דחיה (18 שנים, 6%)			0.350
שווי מ"ר מבונה			₪ 5,000
סה"כ ההשבחה			**₪ 76,883**
היטל ההשבחה			**₪ 38,441**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

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

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

12.1. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית 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, בכל אחד מהמועדים הקובעים.

ההערכה בוצעה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו רצף תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגינן.

12.2. תחשיב ההשבחה הינו בגין מימוש בדרך של העברת זכויות במכר.

12.3. המועד הקובע להערכה זו הינו מועד אישור כל תכנית ותכנית + 15 יום, כחוק.

12.4. הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס ברחוב נתן קומוי בשכונת "קריית נורדאו" בנתניה.

12.5. הובאו בחשבון נתוניה הפיזיים של החלקה, צורתה, מידותיה, אפיוני הסביבה, רמת הפיתוח, הבנוי עליה וכו'.

12.6. הובא המצב התכנוני של הנכס במצב קודם ומצב חדש.

12.7. הובא בחשבון מצבו הפיזי של הבית הקיים.

12.8. השומה כוללת מע"מ, ככל שחל בעסקה בין פרטיים.

13. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, חלקה 24 בגוש 7929 בגין בקשה להעברת זכויות במכר הינה כדלהלן:

מהות	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
נת/400/7/97/א	26.11.1998	50,274 ₪[3]	25,137 ₪
נת/400/7/ח	08.06.2020	76,883 ₪	38,441 ₪

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא ישאו תשלומי ריבית.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע

[3] בהתאם לתיקון שומה