דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

תאריך : **03.08.2026**

מס' בקשה/מינוי : **1413-2026**

מספרנו : **9156**

לכבוד

מר גרגורי בן הרוש
דוא"ל: shaar-s@zahav.net.il
באמצעות מר שגיא שער שמאי מקרקעין
[להלן "המבקש"]

הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה
דוא"ל: moran.pol@netanya.muni.il
באמצעות מר נתן ניימן שמאי מקרקעין
דוא"ל: natinoiman@walla.co.il
[להלן "המשיבה"]

א.ג.נ.,

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

נכס המהווה חצי מדו משפחתי (יח"ד מערבית)

גוש : 8276, חלקה : 32 : תת"ח 1

רחוב החדס 3, שכונת "רמת פולג", נתניה

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 1413-2026 מיום 06.07.2026, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

מתן החלטה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה: תכנית נת/400/7/ח[1].

גורם המימוש: בדרך של מכר (הסכם מכר נכרת ביום 12.05.2026)[2].

3. מועד קיום דיון מקצועי

התקיים הדיון ביום 30.07.2026, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.

פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

---

[1] **במסגרת המצב התכנוני החדש קיימות תכניות נוספות אשר נמצאו ע"י הצדדים שאינן משביחות. ראה/י פירוט בפרק טיעוני הצדדים.**

[2] **בהתאם לשומת המשיבה, השומה נערכה עקב בקשה לבירור חבות בהיטל השבחה. לפיכך יתכן כי הפניה לבירור החבות נערכה טרם נכרת הסכם המכר, בבחינת בקשה לבירור החבות טרם המימוש במכר.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס (לרבות פנימי) ובסביבתו נערך ביום 31.07.2026 ע"י הח"מ.

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב ההדס 3, שכונת רמת פולג, נתניה.
גוש	:	8276.
חלקה	:	32.
תת חלקה	:	1.
שטח חלקה רשום	:	822 מ"ר.
שטח תת"ח 1 רשום	:	112.80 מ"ר + הצמדת קרקע כולל מתחת לדירה 390 מ"ר וגג 163.50 מ"ר.
זכויות רשומות	:	חכירה – בשלמות (על החכירה של קק"ל, ראה פרק משפטי).
מהות הנכס	:	מגרש בשטח 390 מ"ר (החלק המערבי של החלקה) עליו ניצב בית חד קומתי המהווה חלק מדו משפחתי הניצב בחלקה.

6. עיקרי המסמכים

6.1. שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר נתי נוימן מיום 31.05.2026

6.2. שומה אחרת מטעם המבקש, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר שגיא שער מיום 23.07.2026.

6.3. מכתב תגובת שמאי המשיבה מיום 27.07.2026.

6.4. העתק רישום מפנקס בתים משותפים לגו"ח 8276/32 תת"ח 1, מיום 23.04.2026.

6.5. דרישת תשלום היטל השבחה מיום 31.05.2026.

6.6. הסכם הרכישה של הנכס הנדון ע"י המבקש, אשר נחתם ביום 18.12.2006.

6.7. הסכם המכר של הנכס הנדון, אשר נחתם ביום 12.05.2026.

6.8. תכנית הבקשה להיתר להקמת המבנה בחלקה הנדונה + תכנית בקשה להיתר לשינויים ותוספת בניה בנכס הנדון, בגינו ניתן היתר בניה מס' 10249 ביום 01.09.2005.

6.9. מס' תכניות בקשה להיתר של מס' נכסים ברחוב הסחלב.

6.10. שומות השבחה שנערכו ע"י הועדה המקומית:

א. שומת השבחה שנערכה ע"י משרד דגני – בני שמאות מקרקעין, מיום 07.11.2022 לנכס גו"ח 8276/24 רחוב החצבים 16, רמת פולג, נתניה.

ב. שומת השבחה שנערכה ע"י משרד גדי דגני ניהול יזום ושמאות מקרקעין, מיום 07.04.2022 לנכס גו"ח 8276/92 תת"ח 2, רחוב דליות 11, רמת פולג, נתניה.

ג. שומת השבחה שנערכה ע"י משרד דנוס. להט. שמאי מקרקעין, מיום 17.06.2021 לנכס גו"ח 7932/474 רחוב אליאב לובה, נתניה.

ד. שומת השבחה שנערכה ע"י משרד דנוס. להט. שמאי מקרקעין, מיום 04.03.2021 לנכס גו"ח 7993/71 רחוב הסחלב 33, נתניה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

7. מועד קובע

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.

סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 *" תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון ".*

המועד הקובע לאומדן השבחה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד פרסום אישור התוכנית	מועד קובע
נת/7/400/ח	[3]24.05.2020	08.06.2020

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1. תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס

הנכס מושא ההחלטה מהווה מגרש (החלק המערבי של חלקה 32 בגוש 8276), עליו ניצב צמוד קרקע חד קומתי המהווה חלק מבית מגורים דו משפחתי הניצב בחלקה, הידוע בכתובת רחוב ההדס 3 בשכונת רמת פולג, נתניה.

תיאור השכונה[4]

שכונת רמת פולג הוקמה בסוף שנות ה-70 והיא השכונה הדרומית ביותר בנתניה. מקור שמה של השכונה הוא בנחל פולג הנשפך לים בקצה הדרומי שלה. בשל העובדה שהאזור כולו נושק לחופי הים, תוכננו כל הצירים המרכזיים בה לכיוון הים .

בראשיתה, בתי השכונה יועדו עבור אנשי צבא קבע ונכי צה"ל, ונבנו בה בתים צמודי קרקע יחד עם מערך שירותים רחב לקהילה, הכולל מתנ"ס, ספרייה, בית כנסת, מרכז ספורט ועוד .

בשנות ה-90 הופשרו לבנייה קרקעות נוספות בשכונה, והיא התרחבה למתחם נוסף שנקרא "נאות מנחם בגין", על שמו של ראש ממשלת ישראל בגין ז"ל.

גבולות השכונה

ממזרח – רחוב שדרות בן גוריון המקשר את בין מחלף פולג למרכז נתניה.

מדרום – כביש החוף (כביש מס' 2).

מצפון – רחוב שדרות זלמן שז"ר המוביל לשכונת פולג החדשה ולחוף פולג ושכונת המגורים "עיר ימים".

ממערב – חוף הים.

[3] **תום תקופת התקנות לשעת חירום (נגיף הקורונה החדש – דחיית מועדים בענייני תכנון ובניה ותנאים למתן תעודת גמר) תש"ף 2020.**

[4] **מתוך אתר עיריית נתניה.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 ׀ **פקס'** 02-5853464 ׀ **נייד** 052-5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תיאור סביבת הנכס</u>

החלק הצפוני של שכונת רמת פולג מאופיין בבניה רוויה והחלק הדרומי מאופיין בבניה צמודת קרקע.

במרכז השכונה, ברחוב זלמן שזר, ממוקם מרכז מסחרי הכולל מסעדות, חנויות, בנק לאומי, מרפאה של קופ"ח כללית.

הנכס הנדון ממוקם בחלק הדרום – מערבי של השכונה המהווה את החלק הותיק בשכונה, בו הבניה המאופיינת היא של צמודי קרקע.

<u>פיתוח</u>

בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא [פיתוח: כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול].

<u>נגישות לנכס</u>

מרחוב ההדס.

8.2. <u>תיאור החלקה</u>

גו"ח	:	גוש: 8276 חלקה: 32.
שטח חלקה רשום	:	822 מ"ר.
צורת החלקה	:	דמוית מלבן בעל פינה צפונית קעורה. החלקה פינתית, בעלת חזית מזרחית לרחוב הורדים, וחזית צפונית לרחוב
בינוי	:	על החלקה ניצב בית דו משפחתי.

8.3. <u>תיאור הנכס</u>

<u>הנכס</u>

הנכבס מושא ההחלטה, מהווה מגרש בשטח 390 מ"ר, החלק המערבי של חלקה 32 בגוש 8276, עליו ניצב צמוד קרקע חד קומתי המהווה את היחידה המערבית בבית מגורים דו משפחתי הניצב בחלקה, בשכונת רמת פולג, נתניה.

הנכס כולל כניסה מרוצפת עם עמדת ישיבה , הול כניסה, מקלט , מטבח מאובזר ויוקרתי , סלון (חדר מגורים), פינת אוכל, חדר שירותים , 3 חדרי שינה מרווחים וחדר רחצה .

מהסלון קיימת יציאה למשטח מחופה דק ודשא בחלקו .

<u>סוג בניה</u>

הבית בנוי מבלוקים ובטון, גג רעפים , המבנה מחופה טיח דקורטיבי.

<u>מצב פיזי ותחזוקתי</u>

כעולה משומת המבקש, בית המגורים נבנה במקור בתחילת שנות השבעים, הורחב בשנת 2004 ע"י בעליו הקודמים ושופץ מהיסוד בשנת 2007 ע"י בעלי הזכויות הנוכחי לאחר קבלת החזקה בנכס.

פרטי הגמר בנכס ברמה משופרת/גבוהה כדלקמן:

<u>גמר פנים</u> – טיח וצבע כללי דקורטיבי.

<u>ריצוף</u> – ריצוף אריחי שיש במידות 50*50 ס"מ בקומת הסלון , פרקט בחדרים, אריחי קרמיקה בחדרי הרחצה והשירותים.

<u>מטבח</u> – ארונות מטבח יוקרתיים חלק תחתון וחלק עליון + משטחי עבודה שיש בין הארונות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

חדרי רחצה ושירותים – מאובזרים ויוקרתיים ,חיפוי וריצוף באריחי קרמיקה.

כלים סניטריים משופרים הכוללים מקלחונים, כיורים, אמבטיה, ארונות טואלט וכיוצ"ב.

פתחים – דלת כניסה ראשית מעוצבת , דלתות פנים מעץ דקורטיבי , מסגרות לחלונות אלומיניום + תריסים חשמליים.

מערכות מיזוג אויר – בחלל הסלון קיימת מערכת מיזוג אויר מיני מרכזית + יחידות מפוצלות בחדרים.

חצר – החצר מרווחת ומטופחת מאוד הכוללת משטחי דשא , עצי נוי, משטחי דק עם קירוי פרגולה, גדרות ושערים , מטבח חוץ , חניה פתוחה.

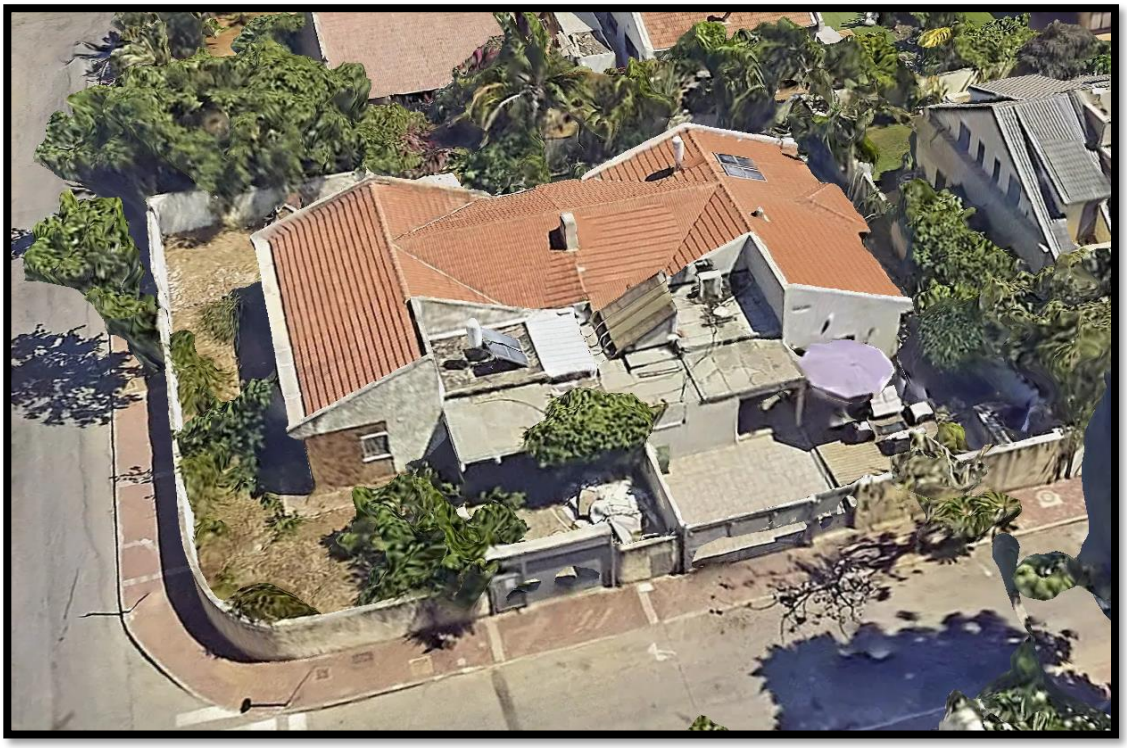
תשריט החלקה וסביבתה (מאתר גוב–מאפ)



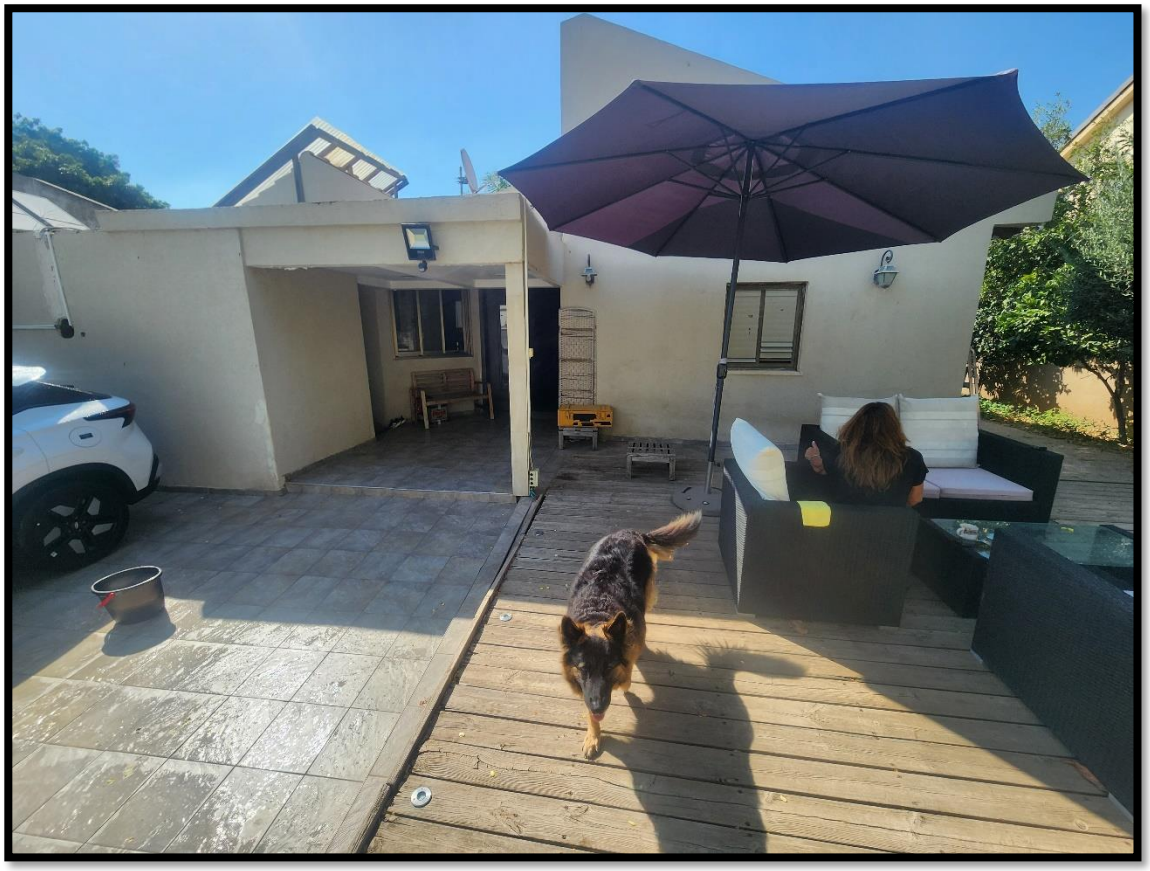
רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02–6569085 | פקס' 02–5853464 | נייד 052–5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תצלום אוויר – חזית המבנה הניצב בחלקה – מרחוב ההדס [מאתר סימפלקס]



תמונת חזית הנכס [מעת הביקור בנכס]



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02–6569085 | פקס' 02–5853464 | נייד 052–5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תמונת עורף הנכס [מעת הביקור בנכס]



תמונות מייצגות מפנים הנכס [מעת הביקור בנכס]



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תמונות מייצגות מפנים הנכס [מעת הביקור בנכס]





רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

9. מצב משפטי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 63557 מיום 23.04.2026, המהווה העתק רישום מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	8276.
חלקה	:	32.
שטח רשום	:	822 מ"ר.
תתי חלקות	:	4.
תקנון	:	מוסכם.
שטר יוצר	:	7177/1985.
תת חלקה	**:**	**1.**
תיאור	:	דירה + מקלט בקומת קרקע בשטח של 112.80 מ"ר.
הצמדות	:	קרקע כולל מתחת לדירה 390 מ"ר, גג 163.50 מ"ר.
החלק ברכוש המשותף	:	10/20.
בעלויות	:	מדינת ישראל, בשלמות.
חכירות	:	קק"ל, בשלמות. בן הרוש גרגורי ועטיה אליזבט – בחלקים שווים, על החכירה של קק"ל. תאריך סיום: 01.10.2037.
הערות	:	רשומה הערה לפי סעיף 11א לפקודת המסים (גביה) לטובת עיריית נתניה, על החכירה של בן הרוש גרגורי ועטיה אליזבט.
משכנתא	:	רשומה משכנתא – הלווים: בן הרוש גרגורי ועטיה אליזבט

9.2. הסכם רכישה:

מעיון בהעתק הסכם מכר מיום 18.12.2006 שנחתם בין שני פרטיים (המוכר) לבין גרגורי בן הרוש ואליזבט עטיה (הקונה), עולה בין היתר כי המוכר מכר את זכות החכירה בנכס הנדון, ממינהל מקרקעי ישראל, אשר מסתיימת ביום 01.10.2037 תמורת $370,000. מיסים: כחוק.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

9.3. <u>הסכם מכר</u>

מעיון בהעתק הסכם מכר מיום 12.05.2026 שנחתם גרגורי בן הרוש ואליזבט עטיה (המוכר) לבין שני פרטיים (הקונה), עולה בין היתר כי המוכר הוא החוכר הרשום היחיד והבלעדי בחכירה ראשית מאת קק"ל מיום 08.05.2007 ע"פ חוזה חכירה מיום 14.03.1999, של חלקה 32/1 בגוש 8276, בשטח רשום של 390 מ"ר, הנמצאת ברחוב ההדס 3 נתניה, עליה בנוי בית מגורים.

המוכר מצהיר כי הבית בנוי בהתאם להיתר בניה ואין בו חריגות בניה.

המוכר מצהיר כי לזכויות בנכס עשויות להיות משויכות זכויות ו/או מניות בקאנטרי קלוב פולג בהתאם לרישומי הקאנטרי, וכי מעולם לא עשה שימוש בזכויות אלו. ככל שהקונים יבקשו בעתיד להפעיל ו/או לממש זכויות אלו מול הקאנטרי, יעשו זאת ישירות מול הגורמים הרלבנטיים ועל אחריותם בלבד, תוך שהמוכר לא ישא בכל אחריות ו/או תשלום בגין סכומים אשר ידרשו, ככל שידרשו ע"י הקאנטרי.

התמורה: 7,480,000 ₪.

המוכר מצהיר כי זכויות החכירה הנמכרות מהוונות עד למועד סיום תקופת החכירה כמפורט בנסח הטאבו ובהסכם החכירה.

מיסים: כחוק.

<u>הערות הח"מ למצב המשפטי</u>

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.

לא הועברו לידי מסמכים משפטיים מעבר למפורט לעיל.

החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה.

הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקש חולק על כך עומדת בפניו האפשרות להגשת ערר.

נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

10. מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני והרישוי.

10.1. תכנוני – מצב קודם

תכנית נת/401/11/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2263 מיום 21.10.1976.

הנכס שבנדון מסומן כמגרש מספר 23 ביעוד אזור מגורים א', לו נקבעו, בין היתר, כדלקמן:
תכליות: מגורים ומשרדים לבעלי מקצוע חופשיים הגרים באותה דירה והעוסקים במקצוע חופשי.
שטח מגרש מינימלי: 540 מ"ר למגרש חד משפחתי, 750 מ"ר למגרש דו משפחתי.
אחוזי בניה: 35% + גגון חניה.
מספר קומות: 1.
צפיפות: בניין דו משפחתי חד קומתי.
קווי בנין: כמסומן בתשריט ולא פחות מ- 3 מ' מגבול מגרש צדדי ומ- 5 מ' מגבול מגרש אחורי.

תכנית נת/400/7 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2844 מיום 26.08.1982.

תכנית מתאר כוללנית בה נקבעו, בין היתר, התווית רשת הדרכים, אזורים למגורים, מסחר, תעשיה, מלונאות, מוסדות ציבור ושטחים לצרכי ציבור לסוגיהם וכן נקבעו ייעודי הקרקעות והשימוש בבניינים בהתאם לרשימת התכליות.
התכנית מתירה, בין היתר, באזור מגורים א' בניית מבני עזר הכוללים מוסך פרטי בגודל 2.5 מ' רוחב ולא יותר מ- 5.5 מ' אורך וכן מבנה עזר בשטח 12 מ"ר בגובה 2.40 מ' כולל עובי תקרה.

תכנית נת/400/7 /90/ב פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4076 מיום 14.01.1993.

בתכנית נקבעו הוראות בדבר הסכמת שכן לבניה של בנייני עזר בגבול המשותף.

תכנית נת/400/7/93 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4436 מיום 26.12.1996.

מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע להקמת בריכות שחיה.
התכנית התירה הקמת בריכת שחייה בבתים חד ודו משפחתיים כדלהלן:

א. בשטח חצר המגרש.
ב. על גג הבניין או החנייה.
ג. במרתף הבניין.

גודלה המרבי של הבריכה יהיה עד 10% מגודל המגרש או 100 מ"ר, הגבוה מבין השניים.
עומקה המרבי יהיה 1.8 מ'.
לכל בריכה תותר הקמת מבנה עזר עילי או תת קרקעי ששטחו המקסימלי יהיה עד 5 מ"ר במסגרת שטחי השירות. מבנה העזר יכלול את המכונות, המתקנים הדרושים לתפעול הבריכה, מחסן ציוד, ויבודד מבחינה אקוסטית.
קווי הבניין לבריכה ולכל המתקנים הדרושים להפעלתה יהיו בהתאם לתוכנית החלה באזור אך לא פחות מ- 2 מ' מגבולות המגרש. שפת הבריכה תרוצף ברוחב 1.2 מ' לפחות בחומר המונע החלקה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תכנית נת/400/7/96/ה פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4519 מיום 08.05.1997.

בתכנית הוגדרו קווי בניין לפרגולות למגרשים באזור מגורים, שב"צ ושצ"פ.

תכנית נת/400/7/97/א' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4696 מיום 11.11.1998.

מטרת התכנית הינה להגדיר זכויות בניה והוראות בניה לעליות גג.
בחלל הגג המשופע מותר יהיה לבנות עליית גג.
שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים על פי התכנית החלה במקום, בכפוף למספר תנאים ביניהם:
הגישה לעליית הגג תהיה מתוך היח"ד הצמודה אליה.
לא תותר גישה נפרדת לעליית הגג.
עליית הגג תהיה כלואה בחלל גג ששיפועו 30-45 מעלות.
תותר פתיחת חלונות.

תכנית נת/401/11/א' – הסבה

בהתאם להחלטת ועדת משנה מיום 20.10.1999, נקבע, בין היתר, כי בקשה להיתר בניה הכוללת תוספת שטחי שירות לנת/401/11/א' כמפורט להלן תינתן בהקלה:
למגורים א' דו – משפחתיים (מגרשים 28-23, 59-55, 85-81 ו- 99):
קיים: 12 מ"ר מבנה עזר ליח"ד גגון חניה.
מוצע (קיים + תוספות): מקלט עפ"י היתר או ממ"ד עילי עד 7.5 מ"ר ליח"ד.
מבנה חניה – עד 30 מ"ר ליח"ד.
מבנה עזר, מערכות טכניות, מחסן, חצר משק מקורה עד 18 מ"ר ליח"ד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

10.2. תכנוני – מצב חדש

תכנית נת/400/7/ג' (408-0298224) פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8083 מיום 17.01.2019 (בעיתונות 18.01.2019).

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.

להלן עיקרי הוראות התכנית:

- הגדלת שטח חדר יציאה לגג עד ל- 40 מ"ר ליח"ד אך לא יותר מ- 65% משטח הגג לכליחידות 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 הבנין.
- גובה חדר היציאה לגג יהיה בגובה קומה טיפוסית לא 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 הבנין. תותר הצמדות לקווי חזיתות צדדים בהתקיים תנאים כמפורט בתכנית.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>הוראות בינוי לעליות גג</u>:

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%.
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.

<u>זכויות בניה מאושרות</u>: אין בתוכנית זו להקטין זכויות בניה שנתנו בתכניות תקפות או תכניות שהוחלט להפקידן טרם תחילת תכנית זו.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תכנית נת/7/400/ח' **(408–0641191)** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8843 מיום 06.05.2020 (בעיתונות 15.05.2020).

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

עיקרי הוראות התכנית:

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

התכנית תחול על בינוי צמוד קרקע בלבד.

במגורים צמודי קרקע יותר מרתפים בתנאים הבאים:

1. קומה אחת מתחת לקומת הכניסה.
2. קביעת שטח עיקרי ושירות ליח"ד עד לקונטור המבנה.
3. קביעת הוראות בינוי.

כאמור 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 למעט שטחי מחסן, חניה וממ"ד שלא יעלו על הגודל הקבוע בתכנית זו: מחסן – 6 מ"ר ליח"ד, חניה 30 מ"ר ליח"ד, ממ"ד 12 מ"ר ליח"ד, סה"כ 48 מ"ר, אולם תכנית זו אינה פוגעת בשטחי שירות שהותרו בתכניות אחרות.

לא תותר הקמת יח"ד נפרדת במרתף.

תותר כניסה חיצונית למרתף בנוסף לכניסה הפנימית.

תכנית נת/מק/7/400/ג1 **(408–0778126)** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 9127 מיום 01.10.2020

גגות נתניה החזית החמישית.

בתכנית שונו הוראות בינוי כפי שנקבעו בתב"ע מאושרת מספר נת/7/400/ג'.

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/97/7/400/א'.
3. לעניין היטל השבחה לעליות גג התאריך הקובע לחישוב ההיטל יהיה עפ"י מועד אישורה של תכנית נת/97/7/400א' (26/11/98).

תכנית נת/מק/7/400/עוגנים **(408–0839266)** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 9194 מיום 04.11.2020

הותר שימוש בעוגני קרקע זמניים על סוגיהם בכל רחבי העיר לצורך בניה במהלך ביצוע חפירה ודיפון מתחת לפני הקרקע הגובלת במגרש הנבנה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

10.3. רישוי

מעיון בתיק הבניין באתר ההנדסה של הוועדה המקומית נתניה, אותרו היתרי בניה כדלהלן:

היתר בניה מספר 10559
מתאריך 5/7/1974 להקמת 15 בניינים - 30 דירות בשטח 3,759 מ"ר.

תכנית בקשה להיתר מאושרת הנלווית להיתר בניה מספר 10559

ממנה עולה, בין היתר, כדלקמן:
קיבולת הבניה המותרת (בחלקה הנדונה):
מגורים בקומת קרקע 233.30 מ"ר.
מקלטים 14.58 מ"ר.
סה"כ 247.88 מ"ר ל- 2 יחידות דיור בבית דו משפחתי.

היתר בניה מספר 10249 מתאריך 18/8/2005 ליח"ד בבית דו משפחתי תוספת מגורים בק"ק בשטח 25.15 מ"ר, תוספת שטח עזר 3.9 מ"ר, פרגולה ושינויים, הכל בהתאם לתכנית.

תכנית בקשה להיתר מאושרת הנלווית להיתר בניה מספר 10249

לשינויים ותוספת ליח"ד שבנדון בק"ק.
קיבולת הבניה הקיימת / מוצעת:
מגורים קיים: 246.15 מ"ר (למבקש – 123 מ"ר).
מגורים מוצע: 24.18 מ"ר.
סה"כ למבקש: 147.18 מ"ר.

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.
המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.
נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.
למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין מושא החלטה.
האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקש.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

11. עקרונות גורמים ושיקולים

באומדן השבחה למקרקעין מושא החלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

11.1. נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

11.2. בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

11.2.1. "**השבחה**" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

11.2.2. "**מימוש זכויות**", במקרקעין – אחת מאלה:

11.2.2.1. קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

11.2.2.2. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה.

11.2.2.3. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

במקרה הנדון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.3).

11.3. ברע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, חישוב השבחה בשיטת "המדרגות".

11.4. טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5. ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6. מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7. מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8. מאפייני סביבה.

11.9. רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10. מועד קובע.

11.11. מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה.

11.12. מועד רכישת הזכויות במקרקעין – אין זה מעניינה של החלטה זו, ראה/י פרק מצב משפטי.

11.13. המצב תכנוני ורישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.14. מצב משפטי – אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס מושא ההחלטה, החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות חיוב הנישום והגדרת הזכויות.

11.15. החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

12. עמדות העדדים, דיון והכרעה

אומדני ההשבחה בהתאם לשומות העדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה [שומת משיבה]	השבחה [שומת מבקש]
נת/7/400/ח	08.06.2020	₪ 398,574	לא חלה השבחה. הציג חלופה נוספת לפיה ההשבחה 73,210 ₪

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני והרישוי.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 ׀ **פקס'** 02-5853464 ׀ **נייד** 052-5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאי המשיבה בהתאם לשומת המשיבה מיום 31.05.2026:

שיקולים ועקרונות בשומה

בשומה זו הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

1. מיקומו של הנכס במרקם הכללי של העיר נתניה בשכונת רמת פולג הוותיקה בכלל וברחוב ההדס בפרט.

2. שטחה הרשום של החלקה, שטח המגרש, צורתם ואפשרויות ניצולם.

3. מצבו המשפטי של הנכס.

4. מצבו התכנוני של הנכס ואפשרות ניצולו עפ"י תב"ע תקפות החלות עליו.

5. נתונים רלוונטיים מתיק הבניין.

6. שטח בית המגורים הקיים, צורתו, גובהו, חלוקתו הפונקציונאלית ומיקומו בחלקה / מגרש.

7. המצב הפיסי והתחזוקתי של בית המגורים ושנת בנייתו.

8. השומה נערכה לעניין ההשבחה והיטל ההשבחה החלים על הנכס שבנדון בעקבות אישור תב"ע מספר נת/7/400/ח'.

9. התאריך הקובע לשומה הינו - 8/6/2020[5].

10. תב"ע מספר נת/7/400/ג' אינה יוצרת השבחה לנכס שבנדון במועד הקובע.

11. לעניין תב"ע מספר נת/7/400/ח' הובאו בחשבון, בין היתר, מקדמים לעניין מיקום, גודל/שוליות, תכליות/שימושים, גובה, נגישות (כניסה חיצונית), שיפור תכנון/ניצול ודחיה.

12. הובאו בחשבון ערכי שווי לנכסים דומים בסביבה הסמוכה, תוך התאמתם לנכס שבנדון ולתאריך הקובע.

נתוני השוואה:

עסקאות מכר:

כתובת	גוש / חלקה	מועד עסקה	שטח בנוי מוצהר (מ"ר)	שטח מגרש (מ"ר)	תמורה מוצהרת (₪)
ההדס 12	8276/41	17/11/2016		548	5,125,000
המרגניות 4	8276/62	3/11/2019	כ- 207	557	6,000,000
ההדס 18	8276/38	24/10/2019		548	5,000,000

שמאים מכריעים

שם השמאי	גו"ח	כתובת	תב"ע	שווי למ"ר אקו'
ערן ירקוני	8276/109	ההדס 20	נת/7/400/ח	11,000 ₪
בועז קוט	8276/55	המרגניות 17	נת/7/400/ח	11,000 ₪
בועז קוט	8276/49	המרגניות 5	נת/7/400/ח	11,000 ₪
ארז כהן	8276/51	המרגניות 9	נת/7/400/ח	11,000 ₪
מרדכי דדון	8276/41	ההדס 12	נת/7/400/ח	11,880 ₪

מניתוח נתוני ההשוואה המפורטים לעיל, תוך ביצוע התאמות לנכס שבנדון ולמועד הקובע, נקבע שווי מ"ר קרקע למבונה אקו' בסך של **9,900** ₪/**מ"ר.**

[5] **תקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) דחיית מועדים בעניין תכנון ובניה ותנאים למתן תעודת גמר – תש"ף – 2020.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תחשיבים לעניין תב"ע מספר נת/7/400/ח' ולתאריך קובע 8/6/2020</u>

שטחה הרשום של החלקה: 822 מ"ר.

שטח קרקע כולל מתחת לדירה (הצמדה) – 390 מ"ר ו- 10/20 חלקים ברכוש המשותף.

שטח מותר לבניה בקומה: 35%.

שטח מרתף לחיוב בהתחשב במאפייני הסביבה, שוליות ולצד הזהיר: 110 מ"ר.

מקדם שווי לקומת מרתף: 60%.

מקדם דחייה (10 שנים, 5%): 61%.

שווי מ"ר קרקע למבונה אקו': 9,900 ₪/מ"ר.

השבחה: 398,574 ₪ = 9,900 ₪/מ"ר * 0.61 * 0.60 * 110 מ"ר

<u>ה ש ו מ ה</u>

לאור כל האמור לעיל הריני מעריך את ההשבחה והיטל ההשבחה החלים על הנכס שבנדון כדלקמן:

תב"ע	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה (50%)
נת/7/400/ח'	8/6/2020	398,574 ₪	199,287 ₪

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 ו **פקס'** 02-5853464 ו **נייד** 052-5573232 ו **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

עמדת שמאי המבקש בהתאם לשומת המבקש מיום 23.07.2026:

עיקרי שומת הועדה

1. שומת הועדה קובעת השבחה לתכנית בנין העיר נת/7/400/ח' בלבד.
2. שומת הוועדה קובעת שווי מבונה בסך של 9,900 ₪ למ"ר לאחר התאמת מיקום .
3. שומת הוועדה קובעת דחיה להריסה בריבית **5%** לתקופה של 10 שנים – מקדם 0.61.
4. שומת הוועדה קובעת שטח מרתף אופציונלי של 110 מ"ר במקדם 0.6 וללא מקדם שוליות כללי .
5. סך ההשבחה לפי שומת הוועדה 398,574 ₪.

הוראות החוק

1. בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, במידה וחלה השבחה במקרקעין מחמת הרחבה זכויות הניצול בהם או בדרך אחרת, ישלם בעליהם היטל השבחה עפ"י האמור בתוספת זו
2. ההשבחה מוגדרת בסעיף 1 א' לתוספת השלישית כ"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג", התשובה לשאלה האם עלה שווים של המקרקעין ניתנת ע"י מבחן השוק
3. בהתאם לסעיף 4 (7) לתוספת השלישית נקבע כי השומה תיערך ל"יום תחילת התכנית בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק החופשי".
4. העילה לדרישת היטל השבחה היא מימוש זכויות כמוגדר בסעיף 1 לתוספת. במקרה בו אנו דנים, עילת התשלום הינה: "מכר המהווה מימוש מלא ...".

תבחינים לשומה הנגדית ודעתי המקצועית ביחס לשומת הוועדה ולהשבחה בנכס הנדון

בעת עריכת חוות דעתי נבדקו ונבחנו הפרמטרים הבאים :

- **זכויות מוקנות למרתפים לפני מתן תוקף לתכנית נת/7/400/ח'**

שמאי הוועדה אינו מחשב שווי לזכויות למרתף במצב הקודם ולכאורה קובע כי אלו לא היו קיימות כלל לנכס הנישום .

לטעמי קביעת שמאי הוועדה וחישוב ההשבחה בגין התכנית בנכס הנדון אינה נכונה מהסיבות הבאות:

- לא נקבעו שימושים מותרים או אסורים במרתף במצב הקודם לפי תכנית נת/7/400 ואף התאפשרה כניסה חיצונית ולכן לא ברור ממה הורחבו השימושים כאשר בתכנית נשוא השומה לא ניתן לפצל המרתף ליחידה נפרדת וקיימת הבהרה לעניין זה ואף לא ניתן לנייד השטחים.
- כפי שיוכח להלן העירייה נהגה לתת כניסות חיצוניות למרתפים לפי נת/7/400 עוד בטרם אושרה התכנית , בשומה זו אציין מס' היתרי בניה לבתים בהם אושרו כניסות חיצוניות למרתף כדלקמן:
- סחלב 33 , סחלב 96 , סחלב 27 , סחלב 29 , סחלב 41 , סחלב 44 , סחלב 46 , סחלב 48.
- **ראה שומת וועדה מרח' הדליות 11+9 לפיה נקבע על ידי שמאי הוועדה כי היה קיים נוהג לתת 50 מ"ר בקומת המרתף לבתים בשכונת פולג .**

לסיכום סוגיה זו:

אני סבור כי אין ההשבחה בגין התכנית ומתן אפשרות לכניסה חיצונית למרתף וזאת מאחר והנ"ל ללא שינוי מתכניות בניין עיר כמצב קודם נת/7/400 ונת/100 שלא אסרו כניסה זו ולמדיניות הוועדה במקרים דומים בשכונה , **יחד עם זאת אני ער לפסיקת כב' השמאי המכריע מר בועז קוט בנכס הידוע בגו"ח 7932/474 ובגוש 8276/24 בנוגע לסוגיה זו בה שימשתי כשמאי נגדי ולכן אתייחס בשומתי לקביעה זו .**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- **<u>שווי מבונה למועד אישור תכנית נת/7/400/ח'</u>**

שמאי הוועדה המקומית קובע שווי מבונה בסך של 9,900 ₪ למ"ר וזאת לאחר מקדם מיקום

<u>ראה שומות וועדה אחרות ומשומות מכריעות בסמוך לנכס כפי שיתואר להלן:</u>

- בשומת וועדה בגו"ח 8276/24 ברח' החצבים 16 בשכונת פולג נקבע ע"י שמאי הוועדה המקומית מר גדי דגני שווי מבונה לתכנית נשוא השומה בסך של **8,500** ₪.
- בשומת וועדה בגו"ח 8276/92 ברח' הדליות 9 בשכונת פולג נקבע ע"י שמאי הוועדה המקומית מר גדי דגני שווי מבונה לתכנית נשוא השומה בסך של **7,500** ₪.
- בשומת וועדה בגו"ח 7993/71 ברח' הסחלב 33 בשכונת פולג נקבע ע"י שמאי הוועדה המקומית מר אוהד דנוס שווי מבונה לתכנית נשוא השומה בסך של **7,000** ₪.
- בשומה מכרעת של השמאי בועז קוט בגו"ח 8276/24 ברח' החצבים 16 בשכונת פולג נקבע שווי מבונה לתכנית נשוא השומה בסך של <u>8,500 ₪</u> ושווי מבונה ליום הקובע בגין הקלות 25.10.2021 בסך של **9,350** ₪.

למרות האמור לעיל ובשקלול הנתונים בשומת הוועדה ושומות מכריעות שהוצגו בה אני מאמץ את השווי המבונה שנקבע בסך של 9,900 ₪ למ"ר .

- **<u>היקף השטחים לחיוב בהשבחה</u>**

שמאי הוועדה מחשב השבחה לשטח מרתף אפקטיבי של 110 מ"ר.

יחד עם זאת , שמאי הוועדה לא מביא מקדם שוליות כלל לתוספת השטחים בנכס .

לטעמי שטחי מרתף בסדרי גודל כאלו כפופים למקדם שוליות כפי שאף מתקבל בשומות מכריעות רבות בהם הייתי מעורב בשכונה של השמאי בועז קוט ברח' מרגניות 5 ו 17.

בנסיבות אלו תיבחן השבחה לשטח אפקטיבי של 110 מ"ר כאשר עד לשטח מרתף של 80 מ"ר ייקבע מקדם שוליות של 0.8 ומשטח זה ועד לשטח של 110 מ"ר מקדם שוליות של 0.7.

מקדם מרתף יחושב לפי מקדם מקובל של 0.5 שנקבע במס' שומות מכריעות.

- **<u>דחיה לחישוב הזכויות בהתאם למצבו של הבית</u>**

שמאי הוועדה מחשב מקדם דחיה לפי 10 שנים בריבית **5%** קרי מקדם 0.61.

הדחיה שקבע שמאי המשיבה הינה דחיה קבועה בכל שומותיו בשכונה וללא כל התייחסות למצבו הפיסי של הבית / הרחבות ו/או שיפוץ בו (ניתן לראות סוגיה זו בשומות מכריעות בשכונה).

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 ׀ **פקס'** 02-5853464 ׀ **נייד** 052-5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>סוגיית הדחיה</u>

הנכס הנדון נבנה לראשונה לפי היתר בניה משנת 1974 ונערכה בו תוספת בניה בשנת 2005.
הנכס נרכש בשנת 2006 ע"י הנישומים ורק בשנת 2007 קיבלו חזקה בנכס ובעת זו עשו שיפוץ מסיבי לכל חלקי הבית הקיים.
סוגיה נוספת שיש לבחון כדאיות הריסה הינה העובדה כי לנכס שטח עיקרי בהיתר בניה כדין של 147.88 מ"ר בעוד לפי התב"ע ניתן יהיה לבנות לאחר הריסה שטח של 143.85 מ"ר בלבד , כלומר בהריסת הבית יהיה ויתור על 4 מ"ר עיקרי עילי . סוגיה זו מלמדת כי אין כלל תמריץ להריסה וכי בעת הריסה שטחו העיקרי של הבית יקטן ביחס לשטחו כיום.
אני סבור כי קונה סביר במועד הקובע ולאור מצבו של הבית כלל לא מתמחר זכויות של מרתף שאינו ישים ולכן המשמעות הינה כי אין התעשרות לבעלי הזכויות ואין השבחה אולם לחילופין אציג תחשיב בדחיה של 30 שנים בריבית 6% המבטא מקדם של 0.174 .

<u>להלן תצהיר הבעלים בדבר השיפוץ שערכו בנכס בשנת 2007 עם כניסתם לבית לאחר רכישתו – הנ"ל 13 שנים לפני המועד הקובע ו 3 שנים לאחר שהבית קיבל היתר להרחבתו .</u>

שיפוצים:
מטבח חדש ומאובזר
ריצוף חדש כל הסלון ומטבח
צנרת חדשה
גינה חדשה
פרקט בכל חדרי השינה
דק חדש כל הקדימה של הבית
שליכט חדש כל הבית בחוץ כולל חומות מסביב לבית
2 חדרי אמבטיה חדשים
תיקונים גדולים של גג רעפים
ריצוף כל הקדימה בכניסה לבית
עבודות חשמל כולל לוח חדש
מצלמות + אזעקה חדשה
דוד שמש חדש
מזגנים חדשים בכל החדרים + מיני מרכזי בסלון ומטבח
טרסה בצד השני של הגינה- פירוק דק שבור וישן החלפנו לבטון

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תחשיבי השומה</u>

<u>חלופה א' - הסבר להעדר השבחה כלל:</u>

על מנת להבין כי קיימת השבחה עלינו לבחון האם קיים תמריץ להריסת הבית.
הבית בנוי בשטח עיקרי בהיתר בניה של 147.88 מ"ר ויש לו אפשרות להרחבת חלל גג.
עפ"י תב"ע בתוקף מוקנות זכויות לקומה אחת של 35% ולשטח עיקרי של 143.85 מ"ר.
סוגיות מסוג זה נבחנו לאחרונה במס' תיקים בשכונה כאשר בתוכן שומת כב' השמאי המכריע קוט ברח' החצבים 16 ושומות יעקב פז ברח' דליות 9. יתרה מכך , גם שטחי השירות שניתנו בהיתר הבניה הקיים יחויבו שוב לפי החלטת הוועדה לתוספת שטחי שירות שיש לאשרם בהליך של הקלה .
מכאן שגם אם בית המגורים היה רעוע ומיועד פיסית להריסה (מה שלא המקרה) לא הייתה כדאיות כלכלית להרוס אותו תוך שמביאים משמעות של תשלומי היטל השבחה בגין ההקלות הנדרשות לבנייתו מחדש בשטחים הקיימים . סוגיה נוספת הינה שוויו הפיסי המוערך לפי שטחו ורמת הגמר שלו
סביב 1,500,000 ₪ נכון למועד הקובע כאשר ברור כי לצורך בניית מרתף יש להרוס את הבית הקיים , בעוד זכויות המרתף ללא דחיה שוות לסך של כ – 700,000 ₪ , מנגד השווי הפיסי של הבית גבוה בהרבה ואין כדאיות אמיתית להריסה.
מכל מקום בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם לרבות השווי הבנוי לעומת שווי קרקע כריקה במצב החדש עם כלל הזכויות אין התעשרות ואין השבחה .

<u>חלופה ב' השבחה בחלופת דחיה בגין אישור תכנית נת/7/400/ח':</u>

למרות האמור בחלופה א' אציג תחשיב חלופי לניצול זכויות המרתף בדחיה כדלקמן :
מקדם מרתף - 0.5 , שטח אפקטיבי לחישוב 110 מ"ר לפי שומת הוועדה.
שוליות עד 80 מ"ר – 0.8 – 64 מ"ר אקוי' .
שוליות מרתף בין 110-80 מ"ר – 0.7 - 21 מ"ר אקו' .
סה"כ שטח אקוי' במרתף 85 מ"ר (לאחר מקדמי שוליות).
מקדם דחיה 30 שנים בריבית 6% - 0.174.
ההשבחה במעוגל – 73,210 ₪ .
שטח מרתף אקו' לאחר שוליות - 85 מ"ר X 0.5 X 0.174 דחיה X 9,900 ₪ למ"ר מבונה.

<u>סיכום חוות דעת</u>

בהתאם לכל האמור לעיל ובהתבסס על הממצאים והנתונים בחוות דעתי המתייחסים לנכס הספציפי נשוא השומה הנני קובע כדלקמן :
<u>לדעתי אין השבחה נכון למועד הקובע וזאת לאור מצבו הפיסי של הבית וניצול הזכויות בו כפי שמתואר בחלופה א' לתחשיבי השומה .</u>
יחד עם זאת מוצגת בזאת חלופת היטל השבחה שנערכה בדחיה בדומה לשומת הוועדה כדלקמן :

תוכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה
נת/7/400/ח	8.6.2020	73,210 ₪	**36,605** ₪

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 ׀ **פקס'** 02-5853464 ׀ **נייד** 052-5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מכתב תגובת המשיבה מיום 27.07.2026:

זכויות למרתף במצב קודם

שמאי בעלי הזכויות טוען כי הותר לבנות בנכס שבנדון קומת מרתף במצב קודם בהתבסס על תב"ע מספר נת/7/400 ללא הגבלת שימושים ואף התאפשרה כניסה חיצונית.

אני חולק על טענה זו:

א. בסעיף מספר 14א' לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה נקבע כי "על שומה לפי סעיף 4 ניתן לערור לפני ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה...".

בסעיף מספר 14 (ב) (1) נקבע כי "בלי לגרוע מהוראות ס"ק א', החייב בהיטל רשאי, **אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו** לפנות בתוך התקופות האמורות בס"ק א' לפי העניין ליו"ר מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מכריע **לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב**".

במידה והחייב בהיטל באמצעות השמאי מטעמו חולק על החיוב כשלעצמו, היה עליו לפנות במסגרת המועדים הקבועים בחוק לוועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה ולא ליו"ר מועצת שמאי המקרקעין בבקשה למינוי שמאי מכריע.

בהתאם להוראות החוק, המחלוקת על החיוב כשלעצמו אמורה להדיין בוועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה ולא בפני השמאי המכריע.

ב. תב"ע מספר נת/7/400 אינה מעניקה זכויות לקומת מרתף בנכס שבנדון ומשכך אינה יכולה גם לאפשר כניסה נפרדת למרתף שאינו מותר. שמאי בעלי הזכויות מסתמך על הגדרות בתב"ע מבלי להציג כיצד הן מוסיפות זכויות ביחס לנכס שבנדון.

ג. ביחס להיתרי בניה, ככל שנתנו ואינם תואמים להוראות התב"ע נקבע זה מכבר בהחלטות וועדות הערר כגון אלו המצוינות להלן, כי לא ניתן להסתמך על קיומו של נוהג בלתי חוקי.

ערר 85036/09 הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' חיים וחוה שנפלד (נבו 04/09/2011).

ערר 85167/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון נ' חג'ג' משה (נבו 5/1/2016) ועוד.

ד. קיימת פסיקה ענפה לעניין העובדה שיש לתת את **זכות הבכורה לפרשנות הוועדה** ביחס לתב"ע ולזכויות הקבועות בה.

ה. השמאי המכריע ה"ה בועז קוט לא קיבל את טענת שמאי בעלי הזכויות בתיק שבנדון במספר רב של החלטות (גם בנכסים סמוכים לנכס שבנדון) כדוגמת:

- רחוב לובה אליאב בנתניה – חלקה 474 בגוש 7932,
- רחוב החצבים מספר 16 בנתניה - חלקה 24 בגוש 8276,
- רחוב המרגניות מספר 17 בנתניה - חלקה מספר 55 בגוש 8276,
- ורחוב המרגניות מספר 5 בנתניה - חלקה מספר 49 בגוש 8276.

ו. גם בהחלטות שמאים מכריעים אחרים בנכסים סמוכים לנכס שבנדון בחישוב השבחה לעניין תב"ע מספר נת/7/400/ח' לא קבעו זכויות למרתף לעניין מצב קודם כדוגמת:

- השמאי המכריע ה"ה דוד בריל בתת – חלקה מספר 17 בחלקה מספר 138 בגוש 8276 – רחוב הנוריות מספר 17 – נתניה.
- השמאי המכריע ה"ה ערן ירקוני בחלקה מספר 109 בגוש 8276 – רחוב ההדס מספר 20 – נתניה.
- השמאי המכריע ה"ה ארז כהן בחלקה מספר 51 בגוש 8276 – רחוב המרגניות מספר 12 – נתניה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- השמאי המכריע ה"ה מרדכי דדון בחלקה מספר 41 בגוש 8276 – רחוב ההדס מספר 12 – נתניה.

בהתחשב בכל האמור לעיל אין להביא בחשבון זכויות למרתף במצב קודם בתחשיב השבחה לעניין תב"ע מספר נת/7/400/ח'.

<u>שווי מ"ר קרקע למבונה אקו' במועד הקובע</u>

בנכסים סמוכים לנכס שבנדון נקבע ע"י שמאים מכריעים שווי מ"ר קרקע למבונה אקו' למועד הקובע כדלקמן:

- ערן ירקוני (8276/109) ההדס 20 – 11,000 ₪/מ"ר.
- מרדכי דדון (8276/41) ההדס 12 – 11,880 ₪/מ"ר.
- ארז כהן (8276/51) המרגניות 9 – 11,000 ₪/מ"ר.
- בועז קוט (8276/55, 8276/49) המרגניות ועוד – 11,000 ₪/מ"ר.

בשומה שערכתי נקבע לצד הזהיר בהתחשב במאפייני הנכס שווי מ"ר קרקע למבונה אקו' בסך של 9,900 ₪/מ"ר.
שמאי בעלי הזכויות אימץ את השווי שנקבע בשומה שערכתי ועל כן אינני מוצא לנכון להרחיב בנושא.

<u>היקף השטחים לחיוב בקומת המרתף - שוליות</u>

שטחה הרשום של החלקה – 822 מ"ר.
שטח קרקע כולל מתחת לדירה (הצמדה) – 390 מ"ר ו- 10/20 חלקים ברכוש המשותף.
בהתאם לתב"ע תקפות החלות על הנכס שבנדון ניתן לבנות בקומה – 35% כ- 136 מ"ר.
מאחר וניתן לבנות מרתף בתכסית ק"ק – השטח המותר למרתף – כ- 136 מ"ר.
כהערת אגב יצוין כי ניתן לבנות לדוגמא גם חניה בק"ק בסמוך לבית המגורים ולבנות את המרתף גם מתחת לשטח החניה. במקרה כזה יתקבל כמובן שטח מרתף אף גדול יותר.
בשומה שערכתי <u>בהתחשב בשוליות</u> הובא בחשבון <u>לצד הזהיר</u> שטח לחיוב של 110 מ"ר.
<u>שמאי בעלי הזכויות</u> קובע: "שטח אפקטיבי לחישוב 110 מ"ר לפי שומת הוועדה"
ועל שטח זה מפעיל מקדמי שוליות כדלקמן:
עד 80 מ"ר – 0.8
בין 80 מ"ר ל- 110 מ"ר – 0.7

1. בשומה שערכתי – שטח מרתף של 110 מ"ר **כבר מגלם שוליות** היות וכפי שהבהרתי ניתן לבנות עפ"י תב"ע תקפות כ- 136 מ"ר ואף יותר בהתאם לבינוי שיקבע.
   שמאי בעלי הזכויות לכאורה מפעיל שוליות על השוליות שכבר קבעתי.
2. לשיטת שמאי בעלי הזכויות לשטח מותר עפ"י תב"ע מעל ל- 110 מ"ר – אין כלל ערך כלכלי.
   אני סבור בהתאם לנתונים שיוצגו מטה **שלא ניתן לקבוע בהתאם למאפייני הנכס שבנדון ולזכויות המותרות בו שאין ערך לשטח מרתף מעל ל- 110 מ"ר.**

לדעתי, בהתחשב בשטח המגרש שבנדון ובקיבולת הבניה המותרת אין להביא בחשבון מקדם שוליות לשטח המרתף המותר בכלל וכל שכן לא מקדם שוליות לשטח מרתף של 110 מ"ר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בהתאם לתב"ע תקפות החלות על הנכס, קיבולת הבניה המותרת במצב קודם הינה 35% בקומה אחת + זכויות לעליית גג.

זכויות בניה אלו נמוכות ביחס למגרשים לבניה צמודת קרקע בכלל ובעיר נתניה בפרט.

בנוסף, שטח המגרש שבנדון קטן משטח מגרשים סמוכים בשכונה.

במגרשים גדולים מהנכס שבנדון מבוקשות בנוסף לזכויות הבניה המותרות גם הקלות כמותיות ונבנה בנוסף לבית מגורים גדול מזה שניתן לבנות בנכס שבנדון גם מרתף גדול מ- 110 מ"ר.

בנכס שבנדון, שטח קרקע כולל מתחת לדירה (הצמדה) – 390 מ"ר.

מעיון בהיתרי בניה ברחוב שבנדון וברחובות סמוכים ניתן לראות, בין היתר, כדלקמן:

- ברחוב ההדס 12 (8276/41) - שטח המגרש 548 מ"ר, מבוקשות הקלות כמותיות (6% + 2.5% תוספת קומה), שטח הבניה המבוקש כ- 352 מ"ר ושטח המרתף המבוקש כ- 127 מ"ר.
- ברחוב ההדס 18 (8276/38) - שטח המגרש 548 מ"ר, מבוקשות הקלות כמותיות (6% + 2.5% תוספת קומה), שטח הבניה המבוקש כ- 376 מ"ר ושטח המרתף המבוקש כ- 115 מ"ר.
- ברחוב ההדס 2 (8276/46) - שטח המגרש 568 מ"ר, מבוקשות הקלות כמותיות (6% + 2.5% תוספת קומה), שטח הבניה המבוקש כ- 346 מ"ר ושטח המרתף המבוקש כ- 112 מ"ר.
- ברחוב ההדס 20 (8276/109) - שטח המגרש 548 מ"ר, מבוקשות הקלות כמותיות (6% + 2.5% תוספת קומה), שטח הבניה המבוקש כ- 388 מ"ר ושטח המרתף המבוקש כ- 115 מ"ר.
- ברחוב הדליות 11 (8276/92/2) – שטח המגרש 385 מ"ר, מבוקשות הקלות כמותיות (6% + 2.5% תוספת קומה), שטח הבניה המבוקש כ- 288 מ"ר ושטח המרתף המבוקש כ- 124 מ"ר.

<u>ניתן לראות מהדוגמאות המפורטות לעיל, כדלקמן:</u>

א. גם במגרשים גדולים מהמגרש שבנדון מבוקשות הקלות כמותיות.

ב. גם במגרשים שבהם נבנה בית מגורים גדול מזה שניתן לבנות במגרש שבנדון מבוקש מרתף בשטח גדול מ- 110 מ"ר.

ג. ככל שהמגרש קטן יותר (כדוגמת רחוב הדליות) וניתן לבנות שטח מגורים קטן יותר, כך מנוצלים יותר זכויות בקומת המרתף.

<u>לסיכום:</u>

בהתחשב בגודל המגרש שבנדון, בקיבולת הבניה הקטנה המותרת לניצול עליו בהשוואה למגרשים סמוכים המפורטים מעלה ובעובדה שבמגרשים גדולים מהנכס שבנדון מבוקשות הקלות כמותיות, לדעתי אין לקבוע כלל מקדם שוליות לשטח המרתף המותר לניצול (כ- 136 מ"ר) וכל שכן לשטח מרתף שנקבע בשומה שערכתי – 110 מ"ר המגלם שוליות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מקדם שווי לקומת מרתף</u>

בשומה שערכתי נקבע מקדם שווי לשטח מרתף מותר – עיקרי עם כניסה נפרדת – 60%.

שמאי בעלי הזכויות קבע מקדם שווי לשטח מרתף עיקרי עם זכות לכניסה נפרדת – 50%.

- השמאי המכריע ה"ה ערן ירקוני קבע מקדם שווי למרתף – 60% בהחלטה לעניין חלקה מספר 109 בגוש 8276 – **ההדס 20, נתניה.**
- השמאי המכריע ה"ה ארז כהן קבע מקדם שווי למרתף – 60% בהחלטה לעניין חלקה מספר 51 בגוש 8276 – **המרגנית 9, נתניה.**
- השמאי המכריע ה"ה מרדכי דדון קבע מקדם שווי למרתף – 63% בהחלטה לעניין חלקה מספר 41 בגוש 8276- **ההדס 12, נתניה.**
- השמאי המכריע בתיק שבנדון (ה"ה דוד דדון) קבע במספר החלטות בעיר הרצליה ביחס למרתף בגובה 2.2 מטר, ללא כניסה נפרדת ואשר מהווה שטח שירות מקדם שווי – 50%.

  גו"ח 6667/485 – המגינים 50, הרצליה.

  גו"ח 6666/18 – ברוך שפינוזה 15א', הרצליה.

  גו"ח 6668/1016 – האשל 139, הרצליה.

בנכס שבנדון ניתן לבנות מרתף כשטח עיקרי, גבוה מ- 2.2 מטר ועם כניסה נפרדת ועל כן לדעתי, מקדם שווי של 60% הינו לצד הזהיר.

<u>מקדם דחיה</u>

משך חיים כלכליים של נכס נקבע, בין היתר, בהתחשב בפחת פיסי, פחת פונקציונאלי – תכנוני ופחת כלכלי – התאמת הנכס לסביבה.

בהחלטת ועדת ערר (הר/85246/13) בעניין נזרי בטי וג'וזף נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נכתב, בין היתר, כדלקמן:

"באזור הרצליה פיתוח, בו מצוי הנכס דנן,...ככל שלמרכיב הקרקע מיוחס שווי גבוה יותר, כך תרומת המחוברים לשווי הקרקע היא לתקופה קצרה יותר, וכי באזור דנן שבו שווי של מרכיב הקרקע גבוה במיוחד, הדברים נכונים ביתר שאת".

"בשל מחירי הקרקע הגבוהים, אורך החיים הכלכליים באזור הרצליה פיתוח של נכסים בנויים הוא קצר יותר".

"סביבת הנכס מהווה סביבה יוקרתית. ניתן לראות כי רוכשים רבים הורסים בתי מגורים שאורך החיים הפיזי שלהם טרם הסתיים ובונים בתים מודרניים על פי העדפותיהם האישיות".

"פראפרזה יומיומית יותר על דברים ששמענו בהקשר זה, תהיה כי מרבית האנשים אינם קונים נכס בערכי הקרקע הגבוהים בהרצליה פיתוח, על מנת לגור בבית בן עשרים שנה

שנבנה לצרכי הבעלים הקודמים של הנכס, אלא בונים בתים חדשים התואמים את העדפותיהם האישיות".

ערכי השווי בנכס שבנדון נמוכים מאלו של הרצליה פיתוח, אולם גם הנכס שבנדון מצוי בסביבה יוקרתית וגם המחוברים בנכס שבנדון חשופים לפחת פיסי, פונקציונאלי / תכנוני וכלכלי – התאמת הנכס לסביבה.

הנכס שבנדון נבנה עפ"י היתר בניה משנת 1974 והורחב (כ- 25 מ"ר) בשנת 2005.

הנכס שבנדון כבר במועד הקובע בן כ- 46 שנים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בנכס שבנדון מעבר לפחת פיסי קיים גם פחת תכנוני וכלכלי – התאמה לסביבה.
ניתן לראות כי בסביבה הסמוכה בה נבנו בתי מגורים במועדים סמוכים לנכס שבנדון מבוקשים / ניתנו כבר היתרי בניה להריסת בית קיים ובניית בית חדש.

- בחלקה מספר 24 בגוש 8276 (החצבים 16) התבקש להרוס בית בשטח של כ- 212 מ"ר.
- בחלקה מספר 38 בגוש 8276 (ההדס 18) התבקש להרוס בית בשטח של כ- 267 מ"ר.
- בחלקה מספר 46 בגוש 8276 (ההדס 2) התבקש להרוס בית בשטח של כ- 206 מ"ר.
- בחלקה מספר 109 בגוש 8276 (ההדס 20) התבקש להרוס בית בשטח של כ- 247 מ"ר.
- בחלקה מספר 41 בגוש 8276 (ההדס 12) התבקש להרוס בית מגורים בשטח של כ- 233 מ"ר

שטחים אלו אינם כוללים שטחי שירות, חניה, מבני עזר וכד'.

בשומה שערכתי למרות גיל המבנה במועד הקובע – 46 שנים, הבאתי בחשבון לצד הזהיר ובהתחשב במצבו הפיסי והתחזוקתי מקדם דחיה של – 10 שנים ובסה"כ 56 שנים ממועד ההיתר.
שמאי בעלי הזכויות קבע מקדם דחיה של – 30 שנים (סה"כ 76 שנים ממועד ההיתר).
בהתחשב בערכי השווי בשכונה שבנדון, בהתחשב בהיתרי הבניה המבוקשים / שאושרו להריסת בתים קיימים שנבנו במועד דומה לנכס שבנדון ובגודל דומה ואף גדול יותר מהנכס שבנדון ובניית בתים חדשים במקומם בסביבת הנכס שבנדון, בהתחשב בגיל המבנה במועד הקובע – 46 שנים, בהתחשב בקיבולת הבניה הגדולה המבוקשת בסביבה הסמוכה ובקיבולת הבניה הלא מנוצלת בנכס שבנדון (זכויות בניה לעליית גג, מרתף, ש"ש וכד'), ובהתחשב במצב הפיסי והתחזוקתי של הנכס שבנדון, הובא בחשבון לצד הזהיר מקדם דחיה של 10 שנים.

לדעתי, בהתחשב באמור מעלה, מקדם דחיה לתקופה ארוכה מ- 10 שנים (56 שנים ממועד ההיתר המקורי) אינו סביר.

השמאי המכריע בתיק שבנדון (ה"ה דוד דדון) קבע בהחלטה לעניין חלקה מספר 414 בגוש 6667 (רחוב דוד מרכוס מספר 15 בהרצליה) משך חיים כלכליים של 45 שנה מיום הקמת בית המגורים לעניין תב"ע מספר הר/1635/א' לתאריך קובע – שנת 2000.
בשנת 2000 ערכי השווי בהרצליה פיתוח היו נמוכים משמעותית מאלו אשר בנכס שבנדון במועד קובע – שנת 2020.

בנוסף וכהערת אגב יצוין כי גם בתת חלקה מספר 2 בחלקה שבנדון (הנכס הדו – משפחתי) הוגשה כבר בקשה להריסת הבית הקיים ובניית בית מגורים צמוד קרקע חדש.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

להלן ציטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך ביום 30.07.2026:

מבוא / כללי

בהסכמת הצדדים, התקיים הדיון המקצועי באמצעות שיחת וועידה דיגיטלית [בווידאו, אפליקציית "Zoom"].

הודעתי לצדדים כי ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו ייערך מחר ביום 30.07.2026.

הצדדים הודיעו כי אין צורך בביקור פיזי פנימי בנכס.

פרוטוקול עיקרי הדיון הוצג לצדדים במהלך הדיון.

הסכמות / אין מחלוקות

המבקש: גרגורי בן הרוש, ת.ז. 011928090.

מצב פיזי: אין מחלוקת.

מצב משפטי: אין מחלוקת.

מצב תכנוני: אין מחלוקת.

מהות הנכס: חצי מדו משפחתי [היחידה המערבית].

גוש: 8276 חלקה: 32 שטח רשום: 822 מ"ר מס' תת חלקות: 4 תקנון: מוסכם.

תת חלקה: 1 תיאור: דירה + מקלט קומה: קרקע שטח רשום: 112.80 מ"ר החלק ברכוש המשותף: 10/20.

הצמדות: סימון בתשריט: א צבע בתשריט: ירוק תיאור הצמדה: קרקע כולל מתחת לדירה שטח במ"ר: 390

הצמדות: סימון בתשריט: א צבע בתשריט: ירוק תיאור הצמדה: גג שטח במ"ר: 163.50

גורם השבחה	מועד קובע	גובה השבחה	
		שמאי משיבה	שמאי מבקש
נת/400/7/ח'	08.06.2020	398,574 ₪	0 ₪ לחילופין 73,210 ₪

גורם מימוש הזכויות: שומת המשיבה - בקשה לבירור חבות בהיטל השבחה / מידע מוקדם [פרה רולינג].

שומת המבקש - הוצג הסכם מכר שנכרת ביום 12.05.2026.

מועד רכישת הזכויות: 18.12.2006.

חלקיות מימוש: 100%.

שווי מ"ר קרקע מבונה: 9,900 ₪.

שטח מרתף אפקטיבי: שמאי משיבה 110 מ"ר מגלם שוליות, שמאי מבקש 110 מ"ר [שוליות עד 80 מ"ר מקדם 0.8 מעל 80 מ"ר ועד 110 מ"ר מקדם 0.7].

מקדם מרתף: שמאי משיבה 0.6, שמאי מבקש 0.5.

מקדם דחייה: שמאי משיבה 10 שנים בריבית 5% קרי 0.61. שמאי מבקש 30 שנה בריבית 6% קרי 0.174.

השבחה: שמאי המשיבה חלופה דחית מימוש השבחה מתקבל 398,574 ₪. שמאי המבקש חלופת הריסה ובניה מחדש השבחה אפס, בחלופות דחיה השבחה 73,210 ₪.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מר שגיא שער שמאי מקרקעין [מטעם המבקש], עיקרי הטיעונים, כדלהלן</u>:

אני חוזר על כל האמור בשומתי המפורטת, המהווה חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

<u>התייחסותי למכתב תשובת שמאי המשיבה, כדלהלן</u>:

<u>זכויות למרתף במצב קודם</u>

ראשית, ישנו פסק דין צרום מדבר על נוהג של ועדות מקומיות. אני לא בטוח אם סוגיית המרתפים במצב הקודם אכן נכללת בנוהג שיש לבחון על פי צרום, יחד עם זאת זה מעלה סימן שאלה מסוים לגבי אפשרות קבלת זכויות מרתפים במצב הקודם, אני גם משמש כשמאי וועדה ולכן אני לא יעמוד על המקח עם שמאי המשיבה בסוגיה זו שכן מרביתה משפטית אבל אציין כי ברשותי תימוכין למרתפים שנתנו קודם לתכנית זו וכן מדע תכנוני שאפשר מרתף במצב הקודם, אבל אין לי מה להרחיב בנושא מאחר ולדעתי יש מספיק מה לטעון בלי טענה זאת.
היה נוהג בעיר נתניה להעניק את הזכויות הללו, אם חוקי או לא, אנני יודיע. מה שאני יודע שנתנו [ישנם היתרי בניה].

<u>שווי מ"ר קרקע מבונה אקוו' במועד הקובע</u>

מקבל את שווי מ"ר מבונה שחברי קבע, ישנם שומות מכריעות שקבעו יותר ויש פחות ולכן אנני מוצא מקום להתערב דווקא בסוגיה זאת [במתחם הסבירות].

<u>היקף השטחים לחיוב בקומת המרתף – שוליות</u>

אין ספק שיש תכסית 35 אחוזים, המהווים 136 מ"ר, יחד עם זאת בסבירות גבוה מאוד שאם יבנה מרתף אזי שטח הממ"ד יהווה חלק ממנו, כמו כן בכל בקשות להיתר אותם ציין חברי מדובר על בתים חדשים בני שתי קומות, ולכן מטבע הדברים ובזכויות כה מצומצמות אין ניצול מלא לשטח התכסית, ומרבית הבתים נבנים בשטח בינוי זהה לשטח קומות קרקע וקומה ראשונה, כ – 20 אחוזים לקומה כולל הקלות. ובנכס הנדון אילו היה נבנה לפי בינוי שחברי הציג היו מתקבלות 2 קומות שוות של 80 מ"ר כולל הקלות. מה שהיה מצריך חיוב נמוך משמעותי מהשטח שקבע חברי. ולכן, הטענה ש – 110 מ"ר הינה מלכתחילה נמוכה או שולית, לא נכונה.
ההפך חיוב של 110 מ"ר מרתף על בסיס בינוי חדש בשכונה של 2 קומות בשיעור זכויות של 40 אחוזים כולל הקלות מייצר מרתף נמוך משטח זה.
<u>בנוגע לשוליות</u> – הרי שכל מ"ר נוסף מעבר לשטחים הקיימים הינם שוליים, והשוליות שהוצגה בחוות דעתי מבוססת על פסיקות שמאים מכריעים בסביבה ואף מקובלות שמאית רלוונטית.

<u>מקדם שווי לקומת מרתף</u>

אין לי מה להוסיף מעבר לאמור בחוות דעתי המפורטת.
עיון בשומות מכריעות לתכנית זו מצביע על מינעד מקדם זכויות למרתף שנע בין 0.5-0.6 תלוי בשמאי המכריע ובשיקוליו, ולכן משאיר קביעה זו להחת"מ.

<u>מקדם דחיה</u>

לב המחלוקת בתיק זה נסובה סביב מקדם הדחיה הראוי, למימוש זכויות במרתף. עיון בשומת הוועדה ובשומות אחרות בשכונה מלמד כי שמאי הוועדה נוהג לתת 10 שנות דחיה באופן אוטומטי / ללא כל קשר לבינוי הקיים על החלקה. ניתן לראות בשומות וועדה אחרות של חברי גם ברחוב המרגניות 5 ו – 17 שומות מר בועז קוט שגם שם ניתנו 10 שנות דחיה אשר מבטאות לשיטת שמאי הוועדה כ – 55 שנה מיום בניית הבית.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

במקרה הנדון היה שיפוץ משמעותי בשנת 2007 שרכשו את הנכס [המסירה הייתה 2007] והנכס שופץ מהיסוד, ולפני בשנת 2005 הרחבת הבית על ידי בעליו הקודמים שהוסיף 25 מ"ר.
מכאן, אנו למדים שבמועד הקובע מדובר בבית משופץ, הן בתוך הבית והן שיפוץ כל הגינה והחוץ, ולכן לא סביר שבית שכזה דומה לבתים אחרים שנבנו באותו מועד ולא עשו שיפוץ. יתרה מזאת, זכויות בניה בהיתר שמנוצלות בבית לא היו יכולות להתקבל במלואן עם הריסתו של הבית. וזאת לאור ההיתרים המוקנים והקיימם בנכס הנדון. הריסה או בניה מחדש תביא בחשבון וויתור על השווי הפיזי הקיים במועד הקובע, הצורך בדיור חלוף של כשנתיים במהלך הבניה, וכל אלו לא סבירים כאשר מדובר בבית משופץ, מורחב ובמצבו הפיזי. אפילו כיום שש שנים לאחר המועד הקובע. בנסיבות הללו אני חולק על הדחיה שחברי לקח וסבור כי רק העצמת זכויות בניה משמעותית תביא להריסתו. אדגיש, כי מוקנות זכויות בניה לחלל גג בנכס הנדון ולכן ככל ויש מקום להרחבתו הרי שניתן לעשות קמה נוספת באמצעות חלל גג וללא ויתור על הזכויות הקיימות בפועל.
מבחינתי, סוגיית הדחיה זה לב ליבו של המחלוקת ["עין הסערה"] בעיקר השוני ביני לבין שמאי הוועדה. זה בגדול מה שהיה חשוב לומר.
התמונות מהנכס מדברות בעד עצמן כאשר בחוות דעתי הצגתי תמונה של הנכס הגובל ממזרח מה שמראה על בית שלא שופץ כלל ויתכן אף ייהרס בקרוב להבדיל מנשוא השומה.

<u>מר נתן ניימן שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני חוזר על כל האמור בשומתי ומכתב תשובתי המפורט, המהווים חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.
<u>התייחסותי לטיעוני שמאי המבקש, כדלהלן:</u>

<u>זכויות למרתף במצב קודם</u>
ראה הרחבה בעניין במכתב התגובה.
פס"ד צרום שונה לחלוטין, אין מחלוקת שהוועדה נהגה לתת גם אחרי המועד הקובע שהעניקה זכויות אחרות. למרות שיש נהוג, הרי אינו חוקי. האם היה פה נוהג וכו'. לכן, כפי שחברי ציין זה לא הסוגיה.
באף שומה מכרעת בשכונה לא הובאו זכויות למרתף במצב קודם אף אחד מהחלטות שמאי מכריעים לא הגיע לוועדת הערר. לכן, זה מסכם את סוגיה זאת.

<u>שווי מ"ר קרקע מבונה אקוו' במועד הקובע</u>
ישנם ערכים יותר גדולים, אם תבחן תראה שנתנו במגרשים סמוכים ערכים גבוהים יותר. גם חברי לא פתח זאת ולכן אני לא יפתח. הסתפק במה שטענתי בתיק 9,900 ₪ מ"ר מבונה.

<u>היקף השטחים לחיוב בקומת המרתף – שוליות</u>
חשוב לי לומר מדובר במגרש קטן יחסית לשכונה עם זכויות בניה קטנות ביחס לשכונה, חלק גדול מהמגרשים בשכונה הם בשטח גדול יותר, ולכן יש אולי מקום לבנות בבינוי שונה או לנצל הקלות במקום זכויות תבעיות, אבל זה לא המקרה שלנו, במקרה הנדון חשוב להעלות מספר נקודות, כדלהלן:

א. בינוי של שתי קומות מעבר לעובדה שאנו מכירים את הדין הקיים היום לעניין הקלות יגרום להקטנה הן של המרתף והן של עליית גג במגרש שממלא זכויות הבניה המותרות בו הם מצומצמות.
ב. בהתאם להוראות התבע ניתן לבנות שטחי שירות כגון חניה, גם בקומה עליונה ולקבל זכויות למרתף מתחת לחניה, ובכך בעצם ניתן להגיע גם למרתף בשטח של למעלה מ – 150 מ"ר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ג. הצגתי מספר רב של דוגמאות ובקשות למרתפים ואם אפשר להדגיש במגרשים גדולים מהמגרש הנדון בהם נבנו מרתפים בשטח גדול מ – 110 מ"ר, ועל כן קל וחומר שגם במגרש שבנדון השאיפה תהיה למקסם את שטח המרתף.

ד. זה באמת סוגיית הקלות על כל המשתמע הן לבינוי והן לעניין קיבולת בניה אפשרית במגרש לעומת מגרשים אחרים. בשומה שערכתי נקבע שטח של 110 מ"ר לאחר גילום של שוליות ולצד הזהיר בהתעלם מפוטנציאל להרחיב את המרתף מתחת לשטחי שירות שניתן לבנות בקומת הקרקע.

<u>מקדם שווי לקומת מרתף</u>

על מנת לא לאריך בנושא הצגתי בתגובה החלטות גם של השמאי המכריע בתיק שבנדון לעניין מקדם מרתף [רחוב מרכוס הרצליה] נקבע מקדם מקדם 0.5 למרתף שמשמש כשטח שרות בגובה של עד 2.2 מ' וללא כניסה נפרדת, אני סבור שבהתחשב בעובדה שמדובר בשטח עיקרי שאינו מגובל בגובה ועם כניסה נפרדת גם המקדם שנקבע על ידי שמאי המכריע עו"ד מרדכי דדון מקדם של 0.63 הינו על הצד הזהיר.

<u>מקדם דחיה</u>

1. עד כה לצערי הרב ערכתי מספר מצומצם של שומות בשכונה ואם תבדוק את השומות המכריעות שחברי מפנה אותך אליהם וקובע שאני תמיד הולך על מקדם של 10 שנים אז אני מפנה אותך לסעיף 6.9 בכל החלטה, שם תראה שהמקדם של 10 שנים בנכס שבנדון היה על הצד הזהיר והרחמני. שני הנכסים אחרים שחברי ציין מדובר בבתים הרי יותר גדולים על מגרשים הרבה יותר גדולים, חלקם עם בריכת שחיה, המרגניות 17 שופץ לפני כשמונה שנים, והמרגניות 5 השיפוץ האחרון באפריל 2020 [ראה סעיף 6.9 בכל אחד מהחלטות] ולמרות שהנכס שבנדון בשטח קטן יותר, לא מנצל הקלות ואפילו 60 אחוזים מהזכויות מותרות על פי תב"ע, קבעתי על הצד הזהיר דחיה של 10 שנים.

2. במועד הקובע קיים בית בין 46 שנים, בשכונה יוקרתית, ובסביבה שבה כבר מזמן בתים שנבנו באותו מועד וגם הם שופצו לאורך השנים התבקשו תכניות ואושרו היתרים להריסה ובניה מחדש.

3. השמאי המכריע בתיק שבנדון כפי שציינתי גם בתגובה קבע אורך חיים כלכלי של 45 שנים לתיק בהרצליה פיתוח לשנת 2000 כאשר ערכי שווי למ"ר קרקע מבונה אקוו' היו נמוכים משמעותית מאלו שבנכס הנדון למועד הקובע.

4. השיפוץ שנעשה בשנת 2007 כ – 13 שנים טרם המועד הקובע הינו שיפוץ סביר לבית מגורים שנבנה בשנת 1974 ומטרתו לחדש אלמנטים פיזיים, חיצונים הבולטים לעין, אבל אין ביכולתו לפתור פחתים פיזים שנוצרים ליסודות, לקירות, לגג, אין ביכולתו לפתור פחתים תכנוניים, לדוגמה אציין שהיום ניתן לבנות ממ"ד גדול יותר עם שטחי שירות, היום יש אמצעי בניה ותקנים שונים ואין ביכולתו לפתור פחתים סביבתיים בהשוואה למבנים אחרים חדשים שנבנים בשכונה.

<u>לסיכום</u>, אני סבור בהתחשב בקיבולות הבניה הקיימת בהשוואה לבתים אחרים בשכונה, בהתחשב בגיל המבנה במועד הקובע ובוודאי לאחר דחיה של 10 שנים [56 שנים] ובהתחשב בכל האמור מעלה, הדחיה שנקבעה לנכס שבנדון גם בהשוואה לשומות אחרות שערכתי כפי שהובהר למעלה על הצד הזהיר והמפרגן.

אציין אם החת"מ יתלבט לזכויות למרתף במצב קודם מפנה לעמודים 9-6 להחלטות של מר בועז קוט. הכל לשיקולך.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מר שגיא שער שמאי מקרקעין [מטעם המבקש], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

<u>זכויות למרתף במצב קודם</u>

ברצוני לציין במסגרת המסמכים שהעברתי, שמאי הוועדה המיתולוגי מר גדי דגני בשומתו הראשונה לתכנית קבע מרתף מצב קודם 50 מ"ר [שומת ועדה ברחוב דליות 9 ליד הנכס הנדון].

בתחילת הדרך לחישוב השבחה לתכנית זו שמאי המשיבה זיכו 50 מ"ר מרתף במצב הקודם, הבאתי דוגמה לכך. יש ברשותי היתרי בניה שניתנו למרתפים של 50 מ"ר ברחבי נתניה. אולם, הוחלט להפסיק עם זה לאחר יעוץ משפטי שקיבלו, ככל הנראה בעדכון הפסיקה לעניין צרום. לכן, אני חושב לא יהיה נכון לומר שלא הייתה מחלוקת בנוגע למתן זכויות מרתף של 50 מ"ר במצב הקודם. יחד עם זאת אולם זה לא התיק שהגיע לעליון עם סוגיה זו. אולם, את העבדות צריך לומר.

<u>שווי מ"ר קרקע מבונה אקוו' במועד הקובע</u>

אין מה להוסיף מעבר לאמור.

<u>היקף השטחים לחיוב בקומת המרתף – שוליות</u>

בעמוד 4 לתגובת המשיבה, הציג דוגמאות של מימוש זכויות במרתף.

לדוגמה, ברחוב הדס 12, בשטח מגרש של 548 מ"ר עם זכויות למרתף 192 מ"ר נוצל רק 127 מ"ר ! כנ"ל לגבי הדס 18 עם זכויות מרתף 191 מ"ר נוצלו 115 מ"ר בלבד ! וברחוב הדס 2 בשטח מגרש 568 מ"ר עם זכויות 198 מ"ר מרתף נוצל שטח של 112 מ"ר בלבד במרתף ! וברחוב הדס 20 במקום 1922 מ"ר מרתף נוצל 115 מ"ר מרתף מדובר על ניצול שטחי מרתף הכוללים ממ"ד ולכן ניתן לראות על כ – 60 אחוזים זכויות לניצול המרתף, ובייחס לנשוא הדיון היה צריך לחייב כפי שטענתי מלכתחילה עבור 80 מ"ר בלבד. בנסיבות אלו חיוב של 110 מ"ר עליו הסכמתי לכאורה הינו מחמיר ובמיוחד אם כולל בתוכו את מרכיב הממ"ד.

<u>מקדם שווי לקומת מרתף</u>

אין מה להוסיף מעבר לאמור.

<u>מקדם דחיה</u>

דווקא שמדובר בנכס קטן יחסית, עם זכויות בניה מצומצמות אשר מנצלות 100 אחוזים משטחים עיקריים למעט, חלל גג שניתן להוסיף כעת. אין באמת היתכנות כלכלית להריסה ובניה מחדש.

לדעתי חברי לא כל כך מבין את הבדל בין נתניה להרצליה פיתוח, בהשוואה בין 2 השכונות לעניין סוגיות של דחיה לא במקומה כפי שערים נורמטיביות אחרות כגון כפר סבא, הוד השרון, כפר יונה, אבן יהודה וכדומה לא ברות השוואה להרצליה לסוגיית הדחיה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

13. הכרעה

בעניינו בחינת השבחה הנובעת מאישור תכנית נת/7/400ח'.
הצדדים חלוקים באם התכנית משביחה אם לאו. לטענת שמאי המשיבה התכנית משביחה בסך של 398,574 ₪.
לטענת שמאי המבקש, התכנית כלל אינה משביחה. יחד עם זאת הציג תחשיב חלופי, לפיו ההשבחה החלה על הנכס עם אישור התכנית היא בסך של 73,210 ₪.
בכלל זה במסגרת שומות הצדדים, מוסכם כי תכנית נת/7/400ג', המהווה אף היא חלק מהמצב התכנוני החדש, אינה יוצרת השבחה לנכס שבנדון במועד הקובע.
לאחר שבחנתי את הוראות התכניות ואת טיעוני הצדדים, אני מקבל את הסכמתם לעניין תכנית נת/400/7ג'.
החלטתי תיערך אם כן, לעניין ההשבחה החלה על הנכס, ככל שחלה, בגין אישורה של תכנית נת/7/400ח'.

מעיון בשומת המשיבה עולה כי שמאי המשיבה חישב את ההשבחה בהתאם לפרמטרים הבאים:

- שטח מרתף לחיוב בהתחשב במאפייני הסביבה, שוליות ולצד הזהיר: 110 מ"ר.
- מקדם שווי לקומת מרתף: 60%.
- מקדם דחייה (10 שנים, 5%): 61%.
- שווי מ"ר קרקע למבונה אקו': 9,900 ₪/מ"ר.

מעיון בשומת המבקש, עולה כי טענת הסף של שמאי המבקש היא, שהותרה בניית מרתפים כבר במצב קודם, לפני תכנית נת/7/400ח', בכלל זה התאפשרה כניסה חיצונית, לא הורחבו השימושים, ובהתאם להוראות התכנית הנדונה, לא ניתן לפצל את המרתף ליחידה נפרדת או לנייד שטחים. לטענת שמאי המבקש הועדה נהגה לאשר כניסות חיצוניות למרתף לפי תכנית נת/7/400 (הפנה למס' תכניות לבקשה להיתר בנכסים ברחוב הסחלב). בכלל זה הפנה לשומת השבחה של הועדה המקומית שנערכה לנכס ברחוב דליות 11+9 בה נקבע ע"י שמאי הועדה שהיה קיים נוהג לתת 50 מ"ר מרתף בבתים בשכונת פולג.
אשר על כן, לטענתו בחלופה הראשית, לא חלה השבחה בנכס.
עוד טוען בהקשר לכך שלטענתו לא חלה כלל השבחה, כי אין שום כדאיות להריסת הבית:
הבית בנוי בשטח של 147 מ"ר (כ-4 מ"ר יותר מאשר יוכל לבנות ככל וייהרס לצורך בנית המרתף הנדון), אזי אין תמריץ להריסתו. חוסר תמריץ זה קיים גם לאור אישור שטחים שניתנו בעבר בהקלה, אשר יידרש לאשרם שוב עם ההריסה, ולשלם בגין אישורם היטל השבחה. כמו כן, טוען כי הבית שופץ באופן יסודי בשנת 2007, לאחר רכישתו.
לפיכך, הנכס במצבו, לרבות רמת הגמר הטובה שבו, גבוה משווי הנכס כקרקע ריקה, ומכאן לטענתו, לא חלה התעשרות ולא קיימת השבחה.
ככל וטענת הסף של שמאי המבקש להעדר השבחה, לא תתקבל, הציג התייחסות ותחשיב בחלופה נוספת.
בהתאם לחלופה נוספת זו הוא מסכים עם ערכי השווי למ"ר מבונה שנקבעו ע"י שמאי המשיבה דכאן, אך חולק על הפרמטרים הבאים שבתחשיב המשיבה:

א. מקדם השווי למרתף: טוען למקדם 0.5.

ב. מקדם שוליות – טוען שיש להפעיל מקדם שוליות של 0.8 למרתף בשטח של עד 80 מ"ר ומעבר לכך מקדם שוליות של 0.7.

ג. דחיה: טוען כי לאור הנימוקים שפורטו לעיל, לעניין העדר הכדאיות להריסתו, יש להביא בחשבון

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

דחיה של 30 שנים בשיעור היוון שנתי של 6%.

<u>שמאי המשיבה התייחס לטיעוני המבקש במסמך תגובתו. להלן עיקרי הדברים בקליפת האגוז:</u>

א. ככל טוען כי המרתף הותר במצב קודם ולכן לא חלה השבחה, היה עליו לפנות לוועדת ערר ולא להליך בפני שמאי מכריע.

ב. תב"ע מספר נת/7/400 אינה מעניקה זכויות לקומת מרתף בנכס שבנדון ומשכך אינה יכולה גם לאפשר כניסה נפרדת למרתף שאינו מותר.

ג. גם אם ניתנו היתרים בניגוד להוראות התב"ע, הרי שלא ניתן להסתמך על קיומו של נוהג לא חוקי.

ד. זכות הבכורה לפרשנות התכנונית נתונה לוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

ה. בהחלטות רבות של שמאים מכריעים לא התקבלה עמדת המבקש ולא נקבעו זכויות למרתף במצב קודם.

ו. שטח המרתף לפיו חושבה ההשבחה מגלם כבר את מרכיב שוליות השטחים.

ז. זכויות הבניה בנכס נמוכות יחסית לסביבה ולעיר (35% בקומה אחת + עליית גג, ולכן לשטח מרתף של 110 מ"ר אין ליחס שוליות. במגרשים גדולים מהנכס הנדון מבקשים הקלות כמותיות וגם מרתף גדול מ-110 מ"ר.

במעמד הדיון בהשתתפות הצדדים, הרחיב כל אחד מהצדדים לצורך אישוש טיעוניו והפרכת טיעוני הצד שכנגד. בכלל זה אציין כי שמאי המבקש הבהיר לעניין טיעוניו לנוהג במצב קודם, כי הוא מבין שמדובר בסוגיה משפטית, ואף הוא משמש כשמאי ועדה, ולכן אינו מעוניין לעמוד על המקח עם שמאי המשיבה בעניין זה, כאשר סבור שיש מספיק טיעונים אחרים שנטענים בתיק הנדון, וכאשר ברור שלב המחלוקת הוא עניין מקדם הדחיה.

לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים, לא מצאתי לנכון לקבל את טענת הסף של שמאי המבקש לעניין אי קיומה של השבחה לאור הוראות תכנית נת/7/400 / הקניית זכויות למרתף במצב קודם / קיומו של נוהג, וזאת מהטעמים הבאים:

א. מדובר בסוגיה משפטית גרידא. לפיכך, היה על המבקש לפנות להליך בפני ועדת ערר, בטיעונו זה, שמהותו ערעור על עצם החיוב. שעה שפנה להליך בפני שמאי מכריע, הרי שבכך צמצם בבחירה את המחלוקת לעניין גובה ההשבחה בלבד.

ב. מעיון בהוראות תכנית נת/7/400 לא מצאתי אינדיקציה לטענת המבקש לפיה התכנית התירה מרתפים באופן דומה לזה שמוקנה בתכנית הנדונה, בבחינת כי (בהתאם לטיעונו) לא חלה כלל השבחה.
כך או כך, לעניין פרשנותה של תכנית, זכות הבכורה עומדת לוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

ג. שמאי המבקש הפנה אמנם למס' היתרים שניתנו ברחוב הסחלב, למרתף בשטח 50 מ"ר ליח"ד[6], אלא שמאחר ומדובר בשטחים שאושרו בניגוד להוראות התב"ע החלה, איני יכול לקבל את עמדתו לזיכוי של שטח דומה במצב הקודם, בעניינו. לעניין זה הפנה שמאי המשיבה לשתי החלטות של ועדת ערר. על כך אוסיף את המבחנים לקיומו של נוהג בהתאם לפס"ד ביהמ"ש המחוזי בעמ"נ 14028-10-22 צארום ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, תוך ששמאי המבקש לא הרים את נטל ההוכחה כי המקרה דנן חוסה תחת המבחנים הללו (למעשה בדיון הבהיר כדלקמן: "אני לא בטוח אם סוגיית המרתפים במצב הקודם אכן נכללת בנוהג שיש לבחון על פי צארום" – ד.ד).

[6] **במרבית המקרים. במקרים בודדים אף יותר מכך.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ד. בבחינת כל השומות המכריעות[7] שנערכו לתכנית הנדונה, לנכסים בגוש הנדון (8276) לא מצאתי כי השמאים המכריעים קבעו שהתכנית הנדונה אינה משביחה ו/או זיכו על שטח מרתף במצב קודם.

לאור האמור, להלן החלטתי לעניין גובה ההשבחה והסוגיות השמאיות שבמחלוקת:

<u>שטח מרתף לחיוב + שווי מ"ר מבונה</u> – לא במחלוקת.

<u>מקדם שווי מרתף + מקדם שוליות</u>

בחנתי את כל החלטות השמאים המכריעים, שנערכו לתכנית הנדונה ולנכסים בגוש הנדון ולהלן הממצאים:

שמאי מכריע	חלקה	שטח מרתף לחיוב	מקדם שווי מרתף	מקדם שוליות	הערות
מר דוד בריל	138	100	0.55		מגלם שוליות
מר ערן ירקוני	109	240	0.6	0.5	
מר בועז קוט	55	176	0.5		עד 80 מ"ר. בין 80 מ"ר ל-120 מ"ר מקדם 0.4
מר בועז קוט	49	130	0.6		עד 80 מ"ר. בין 80 מ"ר ל-120 מ"ר מקדם 0.5
מר ארז כהן	51	90	0.6	0.9	
מר בועז קוט	24	90	0.5	0.9	שטח המרתף ללא ממ"ד
עו"ד מרדכי דדון	41	115	0.63		עד 100 מ"ר. מעל 100 מ"ר מקדם שוליות 0.4

בענייננו טוען שמאי המשיבה למקדם 0.6 מגלם שוליות. שמאי המבקש טוען למקדם בסיס של 0.5, עליו הפעיל שוליות במקדם 0.8 על שטח של עד 80 מ"ר ומקדם 0.7 על השטח שבין 80 מ"ר ל-110 מ"ר.

בהביאי בחשבון את הוראות התכנית למרתפים, בכלל זה מחד את האפשרות לבניה **בקונטור המבנה**, האפשרות לשימוש **כשטח עיקרי** והאפשרות **לכניסה חיצונית**, ומאידך כי **לא תותר הקמת יח"ד נפרדת במרתף**, ובהביאי בחשבון כי במקרה דנן **זכויות הבניה העיליות מצומצמות יחסית** (35% X 390 מ"ר = 136 מ"ר + עליית גג), ובהביאי בחשבון כי סביר שבבניה העתידית **יבנה הממ"ד בקומת המרתף**, ובנוסף בהביאי בחשבון את טווח מקדמי השווי שהובאו בחשבון ע"י שמאים מכריעים שונים בסביבת הנכס הקרובה, אני בדעה כי **מקדם השווי בו נקט שמאי המשיבה, אותו ייחס לשטח מרתף של 110 מ"ר הוא סביר וראוי**, ואסביר:
בחישוב לפי קונטור מבנה (136 מ"ר) ובהביאי בחשבון מקדמים זהירים של 0.55 לשטח של עד 80 מ"ר ו-0.45 ליתרת השטח, מתקבל שטח אקו' לחיוב של 69 מ"ר. בהתאם לשומת המשיבה סך השטח האקו' לחיוב 66 מ"ר (0.6 X 110 מ"ר).

[7] **המפורסמות באתר משרד המשפטים.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>דחיה</u>

סוגיה זו מהווה את מרכיב המחלוקת העיקרית ("עין הסערה") שבין הצדדים. בעוד ששמאי המשיבה הביא בחשבון דחיה של 10 שנים בשיעור היוון שנתי של 5%, שמאי המבקש טוען לדחיה של 30 שנים בשיעור היוון שנתי של 6%.

לאור ביקורי בנכס, אני מקבל עקרונית את טענת שמאי המבקש לשיפוץ נרחב שנערך בנכס בשנת 2007 (הגם שלמעט פירוט הבעלים לשיפוץ שבוצע ולמעט רמת הגמר כפי שנראתה בעת הביקור, לא הועברו לעיוני מסמכים תומכים כלשהם, למשל של החלפת צנרת ו/או דברים נסתרים ושאינם גלויים לעין).

הנכס נבנה באמצע שנות ה-70, הורחב בשנת 2005 ושופץ כאמור בשנת 2007.

לפיכך השיפוץ הנרחב בוצע בנכס עת גילו היה כ- 33 שנים.

אני סבור כי ניתן להעריך שהשיפוץ הנרחב "האריך" את אורך החיים הכלכלי של הנכס ב-10 שנים נוספות, ביחס לתום חיים כלכליים מקובלים של נכס.

קרי, מועד תום חייו הכלכליים ביחס למועד בנייתו, לאור השיפוץ הנרחב שעבר, הוא בשנת 2034.

המועד הקובע שבענייננו הוא בשנת 2020, דהיינו יש להביא בחשבון דחיה למשך 14 שנים. שיעור ההיוון השנתי לדחייה 6%. אציין כי שיעור היוון שנתי זה הובא גם בחשבון בכל השומות המכריעות שאוזכרו על ידי בטבלה לעיל. אשר על כן מקדם הדחיה – 0.4423.

<u>מהמקובץ, להלן תחשיב ההשבחה</u>

מרכיב	**תוצאה**
שטח מרתף לחיוב, במ"ר	110
מקדם שווי	0.6
מקדם דחיה	0.4423
שווי מ"ר מבונה ב-₪	9,900
השבחה ב-₪	**288,999**
היטל השבחה ב-₪	**144,499**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

14. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כגוש: 8276, חלקה: 32, תת חלקה: 1, רחוב ההדס 3, שכונת "רמת פול"ג, נתניה, בגין מימוש בדרך של מכר, הסכם מכר נכרת ביום 12.05.2026,כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תכנית נת/7/400/ח'	**08.06.2020**	**₪ 288,999**	**₪ 144,499**

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

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

15. תצהיר

הנני מצהיר כי שומתי זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין מושא החלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 03.08.2026.

בכבוד רב,

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

שמאי מכריע ומייעץ לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net