תאריך: 25 פברואר, 2021
מספרי מינוי: 2255-2020
מספרנו: 622.שומה מכרעת

לכבוד:
המבקשים,
מר שמואל חכימי ואח'
באמצעות השמאי איתי פוריאן
בדוא"ל: itaypor0@gmail.com

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

שומה מכרעת להיטל השבחה – גוש 8215 חלק מחלקה 42, תת חלקה 2
רחוב שרה מלכין 20, שכונת נאות גנים (שיכון "ותיקים"), נתניה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

בתאריך 29/12/2020 קיימתי דיון בשיחת וועידה[1] בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לשמאי הצדדים.

1. **מטרת השומה:**

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

2. **מהות ההשבחה:**

אישור תכניות בניין עיר כמפורט בסעיף 3 להלן, וזאת טרום מימוש בדרך של מכר.

3. **מועד קובע לשומה[2]:**

תכנית	י.פ.	מועד פרסום ברשומות	מועד פרסום בעיתונות	מועד קובע
נת/366/א	2861	28/10/1982	-	12/11/1982
נת/93/7/400	4436	15/08/1996	26/12/1996	10/01/1997
נת/97/7/400/א	4696	11/11/1998	-	26/11/1998
נת/366/ד	5857	12/10/2008	-	27/10/2008
נת/מק/366/ה' (408-0411330)	7944	02/10/2018	-	17/10/2018
נת/7/400/ח' (408-0641191)	8843	06/05/2020	15/05/2020	30/05/2020

4. **ביקור בנכס:**

ביקור בנכס וסביבתו (ביקור חיצוני ובחצר הבית), נערך ע"י החי"מ ביום 05/11/2020.

[1] עקב מגפת הקורונה.
[2] בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב, 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.

5. **<u>פרטי הנכס:</u>**

מהות הנכס	יח' דרומית בבית דו- משפחתי, חד-קומתי וותיק
גוש	8215
חלקה	42
תת חלקה	2
שטח החלקה הרשום בשלמות במ"ר (להלן: "הרכוש המשותף")	1,017
תיאור (עפ"י נסח)	דירה בקומת קרקע בשטח 42.07 מ"ר + מחצית מהרכוש המשותף (508.5 מ"ר)
זכויות	חכירה
כתובת הנכס	רחוב שרה מלכין 20, שכונת "נאות גנים" (שיכון "ותיקים"), נתניה

6. **<u>תיאור הנכס וסביבתו:</u>**

6.1. נשוא חוות הדעת, הידוע כתת חלקה 2 בגו"ח 8215/42, ממוקם ברחוב שרה מלכין 20, בשכונת "נאות גנים" (שיכון "ותיקים") במזרח העיר נתניה.

6.2. רחוב שרה מלכין ממוקם בחלק הצפוני של שכונת נאות גנים (שיכון "ותיקים"). תחילתו בצפון ברחוב נחמן סירקין וסיומו בהתעקלות לכיוון דרום-מזרח במפגש הרחובות יוסף שפרינצק וגדליהו בובליק.

6.3. הסביבה מאופיינת בבנייה צמודת קרקע וותיקה. בסביבה מבני ציבור (כגון: בתי כנסת, בית מרקחת). הפיתוח הסביבתי מלא.

6.4. החלקה שבנדון, הינה בשטח רשום של 1,017 מ"ר. צורתה רגולרית דמוית מלבן. החלקה פונה בחזית[3] מזרחית בת כ-22 מ' לרחוב שרה מלכין, עומקה בממוצע כ-46 מ'. פני הקרקע נמוכים ממפלס הרחוב, הטופוגרפיה מישורית.

6.5. בתחום החלקה מבנה מגורים צמוד קרקע וותיק[4] דו-משפחתי, חד-קומתי, הבנוי שלד בטון ובלוקים מחופה טיח ומקורה גג רעפים משופע, בעורף החלקה מבנה נוסף בן קומה אחת הבנוי שלד בטון ובלוקים מקורה בגג קל אשר בחזיתו מרפסת הסגורה בלוחות פח איסכורית.

6.6. תת החלקה שבנדון הינה היחידה הדרומית, אשר שטחה הבנוי 116.15 מ"ר (כולל מרפסות מקורה; עפ"י תכנית בקשה להיתר)[5], לה מוצמד שטח קרקע של 508.5 מ"ר (מחצית מהרכוש המשותף).

[3] המידות בהתאם למדידה גראפית מאתר "govmap"; יתכנו אי-דיוקים בשל שיטת המדידה.

[4] המבנה במתכונתו המקורית המקורית הושלם בשנת 1951. בתחילת שנות ה-70' הורחב המבנה (בהתאם לתשריט מתיק הבתים המשותפים ובהתאם לתשריט תכנית בקשה להיתר שאינה חתומה, שהוצגו בפני ע"י שמאי המבקשים).

[5] תשריט לא מאושר.

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

על החלקה שבנדון חלות, בין היתר, תכניות בניין עיר הרלוונטיות לשומה, כדלקמן:

<u>מצב קודם</u>

7.1. **<u>תכנית נת/366 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 207 מיום 03/01/1952</u>**

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה שבנדון מסווגת כ-"אזור מגורים קומה אחת". בהתאם ללוח האזורים[6]: שטח מגרש מינימלי – 1,000 מ"ר; מקסימום אחוזי בניין – 15% ולא יותר מ-160 מ"ר; גובה הבניין – קומה אחת; בנייני עזר – 5% אבל מקסימום 50 מ"ר; קווי בניין: קדמי – 10 מ' (עפ"י תשריט), צדדים – 3 מ', ואחורי – 8 מ'.

<u>מצב חדש</u>

7.2. **<u>תכנית נת/366/א' פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2861 מיום 28/10/1982</u>**

בהתאם ללוח האזורים (מצב מוצע): שטח מגרש מינימלי – 1,000 מ"ר; אחוזי בנייה: 20% בקומת קרקע ולא יותר מ-25% על כל החלקה, סה"כ 250 מ"ר על כל החלקה; גובה הבניין – 2 קומות, 2 יח' דיור דו-משפחתי.

7.3. **<u>תכנית נת/93/7/400 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4436 מיום 15/08/1996 ובעיתונות ביום 26/12/1996.</u>**

מטרת התכנית לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע להקמת בריכות שחיה. גודלה המרבי של הבריכה יהיה עד 10% מגודל המגרש או 100 מ"ר, הגבוה מבין השניים. לכל בריכה תותר הקמת מבנה עזר עילי או תת"ק ששטחו המקסימלי יהיה עד 5 מ"ר במסגרת שטחי שירות. קווי הבניין בהתאם לתכנית החלה באזור אך לא פחות מ-2 מ' מגבולות המגרש[7].

7.4. **<u>תכנית נת/97/7/400/א' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4696 מיום 11/11/1998</u>**

בהתאם להוראות התכנית, בחלל הגג המשופע מותר יהיה לבנות עליית גג, בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים, בין היתר, בתנאי כי תחילת שיפועו של הגג לא תהיה גבוהה מ-50 ס"מ מפני רצפת הגג התחתונה וכי עליית הגג תהיה כלואה בחלל גג ששיפועו 30-45 מעלות.

7.5. **<u>נת/366/ד' פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5857 מיום 12/10/2008</u>**

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה שבנדון מסווגת כ-"אזור מגורים מיוחד – 4 יח"ד למגרש". בהתאם לטבלת ריכוז זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

מס' יח"ד למגרש:	4 יח"/דונם ועד 4 יח"/מגרש[8]
מספר קומות:	3[9] + מרתף
שטח בניה עיקרי ב-%:	60% על קרקעי + 10% תת קרקעי
שטח שירות במ"ר:	40 מ"ר/יח' על קרקעי[10] + 30% תת קרקעי[11]

[6] בהתאם להוראות התכנית, כל ההוראות הנכללות בתכנית מתאר של נתניה וכל השינויים וההוספות לתקנות הנ"ל יחולו על תכנית זו.

[7] במקרה של הגשת תכנית לבריכה משותפת יותר ק.ב. 0 בגבול המשותף.

[8] תתאפשר חלוקת החלקות למגרשים בתנאים הבאים: שטח מגרש מינימלי מעל 500 מ"ר (בתנאים); מספר המבנים לא יעלה על 2. למרות האמור לעיל, כאשר בונים בקו צדדי אפס, תותר בניה של 3 מבנים. מקסימום 4 יח"ד לחלקה/מגרש.

[9] ועלית גג בגגות משופעים: תותר בהתאם לתכנית נת/97/7/400 א' על תיקוניה.

תכסית:	עד 40% בנוי לפחות 30% גינון
פרגולות:	עפ"י הוראות תכנית נת/400/7/96/ה' על תיקוניה.
קווי בניין:	קדמי – 5 מ' (עפ"י תשריט), צדדי/אחורי – 0 או 3 מ', מרחק מינימלי בין מבנים 6 מ'. מעבר צדדי – 3.5 מ' לכלי רכב או דרך גישה משותפת ברוחב מעבר 3.0 מ' מכל צד בהסכמת השכן, עם רישום זיקת הנאה. בתחום 12 מ' מחזית המגרש לא תותר בניה בק.ב צדדי אפס. ק.ב. קדמי לקומה שלישית ומעלה בבניה מדורגת בנסיגה של 4 מ' מקונטור הקומות התחתונות. חניה קדמית לא מקורה בקו בניין אפס במגבלות תנועה.

7.6. **<u>תכנית 408-0411330 (נת/מק/366/ה') פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7944 מיום 02/10/2018</u>**

התכנית חלה על שכונת נאות גנים. עיקרי הוראותיה: ביטול הוראה בדבר הכנת תכנית בינוי כתנאי להיתר בניה למגרשים ביעוד מגורים וביעוד מסחר; קביעת הוראות בינוי במקרים בהם מבוקשת תוספת יח"ד; שינוי קווי בנין לשב"צ.

7.5. **<u>תכנית 408-0641191 (נת/400/7/ח') פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 8843 מיום 06/05/2020 ובעיתונים ביום 15/05/2020</u>**

מטרת התכנית קביעת זכויות והוראות לתכנון מרתפים לבינוי צמוד קרקע בלבד, בכל תחום העיר. תותר קומת מרתף אחת עד לקונטור הקומה שמעל, למעט חניה שתותר בקו בניין צדדים ואחורי אפס. שטחי הבניה במרתף יחושבו כשטחים לשימוש עיקרי למעט שטחי שירות כמוגדר בתקנות, אך שטחי השירות למחסן, חניה וממ"ד לא יעלו על הגודל הקבוע בתכנית זו מתוך סך שטחי השרות שנקבעו [*]. שטחי השרות יהיו חלופיים מעל או מתחת לקומת הכניסה הקובעת לבניין. המרתף יחובר לקומות שמעל, במדרגות פנימיות מתוך המבנה. תותר כניסה חיצונית למרתף בנוסף לכניסה הפנימית. לא תותר הקמת יח"ד נפרדת במרתף. לא ניתן לנייד שטחים עיקריים מהמרתף לקומות שמעל הקרקע (ניודם יחשב כסטייה ניכרת למעט השטחים החלופיים המוגדרים בתכנית זו). אין בתכנית זו לפגוע בתכניות תקפות ערב אישור תכנית זאת.

[*] עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה סך שטחי השירות 48 מ"ר (עד לקונטור המבנה על פי הפרוט הבא: מחסן – 6 מ"ר ליח"ד; חניה – 30 מ"ר ליח"ד; ממ"ד – 12 מ"ר ליח"ד)

[10] מבנה עזר/אחסנה: תותר הקמת מבנה עזר/אחסנה בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר ברוטו /ליח"ד בצמוד ובמשולב למבנה בתחום קווי הבניין או במרתף (בתנאים). גגון חניה: תותר הקמת גגון בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר/ליח"ד ושטחו נכלל בסך שטחי השירות (בתנאים).

[11] מרתפים: יבנו במסגרת קווי הבנייה למעט מרתפי חניה בקו בניין אפס צדדי ואחורי. השימוש במרתף למטרות שירות ושימוש עיקרי שאינו מגורים. אם יבנה מרתף יהיו שטחי השירות למחסנים והממ"ד והחניה וכד' שטחים חלופיים. גובה קומת המרתף המינימלי לשטח עיקרי לפי תקנות התו"ב. במידה והמרתף ישמש לשימוש עיקרי יחושבו השטחים ממניין זכויות הבניה העיקריות המותרות.

8. **<u>רישוי:</u>**

הוצג בפני, תשריט בקשה להיתר (<u>לא מאושר</u>) משנת 1971, להוספת שני חדרים ומרפסות. בהתאם לטבלת השטחים עולה כי שטח היחידה הקיימת הינו 45.30 מ״ר והשטח המוצע הינו 70.85, ובסה״כ 116.15 מ״ר.

9. **<u>המצב הקנייני:</u>**

הוצגו בפני, בין היתר, המסמכים הבאים:

9.1. העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים[12], מיום 21/09/2020, ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש:	8215
חלקה:	42
שטח החלקה – הרכוש המשותף:	1,017.00 מ״ר
תת חלקות:	3 תת חלקות[13]
תת חלקה 2 – נשוא השומה:	דירה[14] בקומת קרקע בשטח 42.07 מ״ר; החלק ברכוש המשותף – 1/2
בעלויות:	קק״ל; בשלמות
חכירות:	זכויות חכירה ע״ש חכמי יצחק וחכמי יהפ[15], בחלקים שווים בתנאי שטר מקורי 3787/1961/0; קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.
הערות הרשם:	בצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצוי או תקנון מוסכם. יש לעיין בתיק הפעולה.

[12] הוצג בפני, בנוסף צו רישום ותשריט בית משותף.
[13] בהתאם לצו רשום בית בפנקס בתים משותפים עולה כי הרכוש המשותף יקבל מספר משנה 42/3.
[14] דירת 2 חד׳.
[15] כך במקור (צ״ל יפה).

10. **<u>עיקרי טיעוני הצדדים:</u>**

להלן יוצגו עיקרי טעוני שמאי הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיונים שנערכו בפני, וההכרעה בנקודות השנויות במחלוקת.

10.1. **<u>שומות הצדדים</u>**

תכנית	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה ב-₪	ההשבחה עפ"י שומת המבקשים ב-₪
נת/366/א'	12/11/1982	92	89.68
			3.09 (בהתחשב בפטור)
נת/97/7/400/א'	26/11/1998	39,400	14,124.6
נת/366/ד'	27/10/2008	406,000	225,607.58
נת/7/400/ח' (408-0641191)	30/05/2020(*)	84,000	30,146

הערות החו"מ:

(*) המועד הקובע הינו כמפורט בס' 3 לעיל (יצוין כי עפ"י שומת המשיבה המועד הקובע נקבע ליום 06/05/2020 ועפ"י שומת המבקשים המועד הקובע נקבע ליום 21/05/2020).

(**) אין מחלוקת בין הצדדים כי תכניות נת/93/7/400 ו-נת/מק/366/ה' אינן משביחות את המקרקעין שבנדון במועדים הקובעים. לאחר בחינת תכניות אלו אני מאמץ את קביעתם.

10.2. **<u>תכנית נת/366/א' למועד הקובע 12/11/1982</u>**

10.2.1. **<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה:</u>**

ההשבחה בשומת המשיבה חושבה כהפרש השווי בין שני מצבי התכנון, כמפורט להלן: במצב קודם, הובאו בחשבון שטח עיקרי בהיקף של 80 מ"ר ומבנה עזר בשטח 25 מ"ר. במצב חדש, הובאו בחשבון שטח עיקרי בהיקף של 125 מ"ר ומבנה עזר בשטח 25 מ"ר.

ההשבחה חושבה בכפוף למקדמים אקוויוולנטיים כדלקמן: מקדם 1 לש"ע עד 80 מ"ר, מקדם 0.6 לתוספת ש"ע המגלם שוליות ובניה חדשה על מבנה ישן, מקדם 0.5 לשטח עזר, ומקדם 0.2 ליתרת החצר.

<u>ערכי שווי בשומת המשיבה:</u>

שמאי המשיבה טען כי השווי במועד הקובע הינו בסך של 3.4 ₪/למ"ר מבונה. שווי זה נקבע בהתבסס על המפורט להלן:

- בעסקת מכר מיום 31/02/1983, בגו"ח 8217/22/1, ברחוב ארלוזורוב 23, נמכר מגרש בשטח של 530 מ"ר עם מבנה בשטח 28 מ"ר תמורת 23,000 $, שהם 43 $/למ"ר קרקע.
- בעסקת מכר מחודש דצמבר 1982, בגו"ח 8215/57, ברחוב קפלן 20, נמכר מגרש בשטח 508.5 מ"ר עם מבנה בשטח 52 מ"ר, תמורת 24,500 $, שהם 48 $/למ"ר קרקע.
- עפ"י חוברת מקרקעין וערכם (יולי 1982) מחיר קרקע לחדר בבנייה רוויה באזור בינוני הינו 90,000 שקל, שהם כ-3,500 שקל /למ"ר מבונה (3.5 ₪).

- וכן בהתבסס על השומות המכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	כתובת הנכס	גו"ח	שווי מ"ר מבונה ב-₪
לבנה אשד	נויפלד 14	8217/241	3.5
מנחם מלוכנא	אהרונוביץ' 64	8215/136	3.38
גיל הרצברג	אהרונוביץ' 13	8215/281	3.4
עומר סראן	ויתקין 3	8215/313/1	3.4
שומת הח"מ	ארלוזורוב 18		3.4

<u>תחשיב שמאי המשיבה:</u>

מצב קודם			
	שטח	מקדם	שטח אקווי'
שטח עיקרי	80	1.00	80.00
מבנה עזר	25	0.50	12.50
חצר	403	0.20	80.60
סה"כ			173.10
מצב חדש			
	שטח	מקדם	שטח אקווי'
שטח עיקרי	80	1.00	80.00
שטח עיקרי + תוספת	45	0.60	27.00
מבנה עזר	25	0.50	12.50
חצר	403	0.20	80.60
סה"כ			200.10
ההשבחה במ"ר אקווי'			27.0
שווי מ"ר מבונה ב-₪			3.4
סה"כ ההשבחה ב-₪			**92**

<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה בהתייחס לטיעוני שמאי המבקשים:</u>

בשומת המבקשים, ובהתייחס לכל התכניות, הובאה בחשבון הפחתה לטופוגרפיה בשיעור של 7.5%, מדובר בטענה בעלמא ללא כל ביסוס. עד היום נערכו כ-19 שומות מכריעות בשיכון ותיקים בנתניה בהם אין התייחסות לנושא זה. מדובר בירידה במפלס של כ- 10 ס"מ עד 15 ס"מ ממפלס הרחוב, כך שהדבר אינו מהותי כפי שמוצג. זאת ועוד, בשומות מכריעות בנכסים בהן היה מדובר בשיפוע קל ו/או במפלס גבוה/נמוך ממפלס הרחוב לא ניתנה הפחתה בגין רכיב זה.

10.2.2. **<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשים</u>**

ההשבחה בשומת המבקשים חושבה כהפרש השווי בין שני מצבי התכנון, כמפורט להלן: במצב קודם, הובאו בחשבון שטח עיקרי בהיקף של 76.28 מ״ר ומבנה עזר בשטח 25 מ״ר. במצב חדש, הובאו בחשבון שטחים עיקריים בהיקף של 120 מ״ר (בניכוי 5 מ״ר לח. מדרגות בקומת הקרקע), ומבנה עזר בשטח 25 מ״ר.

ההשבחה חושבה בכפוף למקדמים אקוויוולנטים כדלקמן: מקדם 1 לש״ע עד 76.28 מ״ר, מקדם 0.595 לתוספת ש״ע המגלם שוליות (0.85) והתאמה לבניה חדשה על מבנה ישן (0.7), מבנה עזר במקדם 0.5, ומקדם 0.25 ליתרת החצר[16].

לטענת שמאי המבקשים, ההשבחה בהתחשב בפטור עד 140 מ״ר הינה בסך של 3.09 ₪ [פטור לפי ס׳ 19 (ג)(2); החלק היחסי הפטור הינו בשיעור[17] של 96.55%].

<u>ערכי שווי בשומת המבקשת:</u>

לטענת שמאי המבקשת, השווי במועד הקובע הינו בסך של 3.37 ₪/למ״ר מבונה, ובסך של 3.11 ₪ לאחר התאמה לטופוגרפיה הנמוכה במגרש הנדון (מקדם התאמה 0.925), וזאת בהתבסס על שומות מכריעות כמפורט להלן:

גו״ח	כתובת הנכס	שמאי מכריע	שווי למ״ר מבונה ב-₪
8217/121/1	ארלוזורוב 28	אייל יצחקי	3.32
8217/49/1	ארלוזורוב 77ב	מרדכי דדון	3.33
8217/43/1	ארלוזורוב 65	שלומי יפה	3.37
8215/313/1	ויתקין 3	עומר סרחאן	3.40
8217/254	לנדאו שמואל 11	אלי כהן	3.50
8215/281/2	אהרונוביץ 13	גיל הרצברג	3.40
8217/151/1	יוסף בוסל 12	ארז כהן	3.40
8215/243/2	סירקין 16	יצחק ברמן	3.40
8215/139/1	אהרונוביץ 58	בצלאל קציר	3.27
8215/136/2	אהרונוביץ 64	מנחם מלוכנא	3.39
8217/310	הרב גולד 3	דורית פריאל	3.11
8217/241	נויפלד 14	לבנה אשד	3.50

[16] במצב קודם בית חד קומת ובמצב חדש בית דו קומתי בניצול אופטימלי של 60% מהשטח הבנוי בקומת הקרקע ו-40% בקומה העליונה.

[17] 140 מ״ר פטור / 145 מ״ר עיקרי ומבנה עזר = 96.55%.

<u>תחשיב שמאי המבקשת:</u>

מצב קודם			
	שטח	מקדם	שטח אקווי'
זכויות בניה	76.28	1.00	76.28
מבנה עזר	25	0.50	12.50
חצר	407.23	0.25	101.81
סה"כ			190.58
מצב חדש			
	שטח	מקדם	שטח אקווי'
עיקרי	76.28	1.00	76.28
עיקרי תוספת (בניכוי 5 מ"ר לח. מדרגות)	43.73	0.595	26.02
מבנה עזר	25	0.50	12.50
חצר	418.5	0.25	104.63
סה"כ			219.42
ההשבחה במ"ר אקווי'			28.84
שווי מ"ר מבונה ב-₪			3.11
סה"כ ההשבחה לנשוא השומה ב-₪			**89.68**
ההשבחה בהתחשב בפטור (שיעור הפטור 96.55%) ב-₪			**3.09**

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשים בהתייחס לטיעוני שמאי המשיבה:</u>

- בהתייחס לטופוגרפית המגרש, כאמור, מדובר במגרש הנמוך ממפלס הרחוב. בגין אלמנט זה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 7.5% (חסרונות כגון: העמדת המבנה במגרש בפוזיציה נחותה הן ביחס למגרש והן היחס לשכניו; חשיפה מוגבלת לאור ואוורור טבעי; עלויות גבוהות יותר לעניין קירות היקפיים, יסודות עמוקים יותר, וייקור חיבור לתשתיות; בעיות ניקוז והצפות; אי-נוחות ונגישות פחות טובה למגרש).
- ביחס לשומות מכריעות שצוינו על ידי שמאי המשיבה, נטען כי לא בטוח שמדובר בטופוגרפיה דומה, שכן לא צוין בשומות אלה כי הטופוגרפיה נמוכה ממפלס הרחוב.
- דוגמאות להפחתות בשומות בגין מפלס מגרש נמוך: בשומה מכרעת של השמאית דנה שיחור לנכס בגו"ח 7731/52 בחדרה בוצעה הפחתה של 5% למפלס נמוך; כמו הפנה להכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 4272/126 בראש העין.

10.2.3. **<u>הכרעה</u>**

התכנית מרחיבה את היקף זכויות הבניה בחלקה, מ-15% ולא יותר מ-160 מ״ר, ל-20% בקומת הקרקע ולא יותר מ-25% על כל החלקה ובסה״כ 250 מ״ר, וזאת ביחס לשתי יחידות הדיור. בהתאם, ההשבחה תחושב כהפרש השווי בשני מצבי התכנון, כדלקמן: במצב קודם, יובאו בחשבון זכויות בניה בהיקף של 76.28 מ״ר עיקרי + 25 מ״ר בנייני עזר, ובמצב חדש, יובאו בחשבון זכויות בניה בהיקף של 125 מ״ר + 25 מ״ר בנייני עזר. תרומת השטחים תחושב בהתאם למקדמי השווי כדלקמן: מקדם 1 לש״ע בק״ק, מקדם 0.5 לבנייני עזר, ומקדם 0.25 לשטחי החצר. יצוין כי לאור היקף שטחי הבניה בקומה א׳ יובא בחשבון מקדם 0.8 לש״ע בקומה זו. בהתחשב במאפייני הבינוי הקיים במועד הקובע, אני סבור כי יש להביא בחשבון מקדם התאמה 0.9 לתוספת הזכויות, בגין עלויות התאמה. לעניין זה יצוין כי באומדן השווי הובאו בחשבון שטחי הבנייה הקיימים בהיתר (דהיינו 45.3 מ״ר). הובא בחשבון כי תרומת המחוברים מתקזזת בין מצבי התכנון.

בהתייחס לניכוי שטח חדר המדרגות, ככלל אני סבור כי אין להביא בחשבון הפחתה בגין שטחי מדרגות המהווים חלק אינטגרלי משטחי הדירה וכפועל יוצא משוויה[18]. בהתייחס לפטור, ככל שימצא כי קיימת זכאות לנישומים שבנדון, אזי שיעור ההשבחה לחיוב בהתחשב בפטור[19] עומד על 6.67%.

<u>הכרעה לעניין ערכי השווי:</u>

לאחר שבחנתי את מכלול נתוני הצדדים, כמו גם הכרעות שמאים מכריעים בסביבה, אני סבור כי השווי הבסיסי במועד הקובע הינו בסך של 3.4 ₪. קיבלתי את עמדת שמאי המבקשים כי בהתחשב בפני הקרקע של החלקה שבנדון יש מקום להביא בחשבון מקדם הפחתה. יחד עם זאת, אני סבור כי מקדם ההפחתה הראוי בגין רכיב זה הינו בשיעור של 5%.

[18] לעניין זה ראוי להפנות להחלטת ועדת ערר 058/16/48 ״ועדה מקומית לתו״ב דרום השרון נ׳ אורי ובת חן וינהבר״.

[19] הובאו בחשבון החלק היחסי הפטור בהתאם ליחס בין סך השטחים במצב חדש הכוללים שטח דירה 125 מ״ר ו- 25 מ״ר בנייני עזר למול סך השטחים הפטורים עד ל-140 מ״ר. דהיינו שטח של 150 מ״ר ביחס לשטח של 140 מ״ר (93.33%).

<u>תחשיב הכרעה:</u>

שטח מגרש	508.5				
מצב קודם					
	זכויות	שטח	מקדם אקווי'	התאמה לבינוי קיים	שטח אקווי'
בנוי בפועל (בהיתר)		45.30	1.00		45.30
תוספת שטח עיקרי קומת קרקע	15% ולא יותר מ-80 מ"ר	30.98	1.00	0.90	27.88
שטח עזר		25.00	0.50		12.50
חצר		407.23	0.25		101.81
סה"כ					187.48
מצב חדש					
	זכויות	שטח	מקדם	התאמה לבינוי קיים	שטח אקווי'
בנוי בפועל (בהיתר)		45.30	1.00		45.30
תוספת שטח עיקרי קומת קרקע	20%	56.40	1.00	0.90	50.76
תוספת שטח עיקרי קומה א'	25% ולא יותר מ-125 מ"ר	23.30	0.80	0.90	16.78
שטח עזר		25.00	0.50		12.50
חצר		381.80	0.25		95.45
סה"כ					220.79
ההשבחה במ"ר אקווי'					33.30
שווי מ"ר מבונה ב-₪					3.40
מקדם הפחתה לטופוגרפיה (מפלס נמוך ממפלס הרחוב)					0.95
סה"כ ההשבחה (במעוגל) לנשוא השומה ב-₪					**107.57**
סה"כ ההשבחה (במעוגל) לנשוא השומה ב-₪ בהתחשב בפטור				**6.67%**	**7.17**

10.3. **<u>תכנית נת/400/7/97/א' למועד הקובע 26/11/1998</u>**

10.3.1. **<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה:</u>**

ההשבחה בשומת המשיבה חושבה בגין תוספת של עליית גג אשר שטחה האפקטיבי נקבע לפי שיעור של 50% משטח קומה עליונה, ובסה"כ 31.25 מ"ר בכפוף למקדם אקווי' 0.75, ומקדם דחייה 0.84 (3 שנים) אשר נקבע בשים לב לגיל המבנה[20].

<u>ערכי שווי בשומת המשיבה:</u>

שמאי המשיבה טען כי שווי מ"ר מבונה הינו בסך של 2,000 ₪.

- שווי זה נקבע בהתבסס על עסקאות מכר של מגרשים/צמודי קרקע וותיקים, כדלקמן:

תאריך	גו"ח	כתובת הנכס	תיאור	תמורה ב-₪
01/02/1998	8215/41	שרה מלכין 18	מגרש בשטח 503 מ"ר + מבנה וותיק	605,370
22/07/1998	8215/99	בובליק 18	מגרש בשטח 506 מ"ר + מבנה וותיק	584,000
01/10/1998	8215/261	גרץ 18	מגרש בשטח 562 מ"ר + מבנה וותיק	637,500
10/08/1998	8217/236	הגר 6	מגרש בשטח 633.5 מ"ר	510,020

- וכן בהתבסס על השומות המכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	כתובת הנכס	שווי מ"ר מבונה ב-₪
מנחם מלוכנא	נויפלד 20	2,180
דורית פריאל	לא פורט	1,900
לבנה אשד	לא פורט	2,180
גיל הרצברג	לא פורט	2,000
עומר סרחאן	לא פורט	2,000
הח"מ	ארלוזורוב 18	2,000

<u>תחשיב שמאי המשיבה:</u>

שטח מגרש	508.5
זכויות בניה	125
שטח קומה עליונה (50%)	62.5
שטח אפקטיבי לעליית גג כנגזרת משטח הקומה (50%)	31.25
מקדם עליית גג	0.75
מקדם דחייה	0.84
סה"כ תרומת התכנית במ"ר אקווי'	19.7
שווי מ"ר מבונה ב-₪	2,000
סה"כ ההשבחה במעוגל ב-₪ לנשוא השומה	**39,400**

[20] תכנית זו אושרה בשנת 1998. בתיק הבניין לא נמצא היתר בניה של הקמת הבית המקורי אולם, בתשריט הבית המשותף מופיע הבית כבנוי עוד בשנת 1951. כלומר במועד הקובע הבית הוא בן כ-48 שנים. סמוך למועד סיום חייו הכלכליים. יחד עם זאת הובאה בחשבון דחיה למשך של כ- 3 שנים.

<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה בהתייחס לטיעוני שמאי המבקשים:</u>

- בהתייחס למקדם התאמות (דחיה/התאמות) נטען כי לא ברור כיצד ניתן גם דחיה וגם התאמות, שכן במידה וניתנת דחייה אין צורך בהתאמות.
- מקדם עליית הגג שנקבע בשומת המבקשים (0.7) מגלם את ההפחתה לגרם מדרגות ואת ההתאמות ולכן יש כפילות בהפחתה.
- בהתייחס לשטח האפקטיבי, נטען כי ברוב השומות המכריעות, כמו גם בשומת החי"מ לנכס ברח' ארלוזורוב 18 נקבע מקדם 0.5.
- בשומת המשיבה לא הובא בחשבון שטח ממ"ד, ההשבחה בהתחשב בתוספת הממ"ד הינה[21] בסך של 43,155 ₪.

10.3.2. **<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשים:</u>**

בשומת המבקשים הובא בחשבון כי השטח האפקטיבי לבניית עליית גג הינו בשיעור של 40% כנגזרת משטח אופטימלי לקומה עליונה (ששיעורה 40% משטח הבניה הכולל מבני עזר). בשומתו, הובא בחשבון שטח אפקטיבי של 19 מ"ר, לאחר ניכוי 5 מ"ר בגין גרם מדרגות. ההשבחה חושבה בכפוף למקדם אקווי' לעליית גג[22] 0.7 ומקדם התאמות (דחיה/התאמה) לבינוי קיים[23] 0.6.

<u>ערכי שווי בשומת המבקשים:</u>

לטענת שמאי המבקשים, שווי מ"ר מבונה מתואם במועד הקובע הינו בסך של 1,770 ₪. שווי זה נקבע לפי שווי מ"ר מבונה בסיסי בסך של 1,915 ₪[24] ובכפוף למקדם התאמה 0.925 לטופוגרפיה, בהתבסס על המפורט להלן:

- שומות מכריעות כמפורט להלן:

גו"ח	כתובת הנכס	שמאי מכריע	שווי למ"ר מבונה ב-₪
8217/121/1	ארלוזורוב 28	אייל יצחקי	1,700
8217/49/1	ארלוזורוב 77ב	מרדכי דדון	1,900
8217/43/1	ארלוזורוב 65	שלומי יפה	1,960
8215/313/1	ויתקין 3	עומר סרחאן	2,000
8215/281/2	אהרונוביץ 13	גיל הרצברג	2,000
8217/151/1	יוסף בוסל 12	ארז כהן	2,000
8215/243/2	סירקין 16	יצחק ברמן	2,000

[21] 34.25 מ"ר * 2,000 ₪/למ"ר * 0.75 (מקדם ע. גג) * 0.84 (מקדם דחייה) =43,155 ₪.

[22] לעניין מקדם עליית הגג, במהלך הדיון שהתקיים בפני טען, כי ככל שלא מביאים בחשבון הפחתה לשטח מדרגות פנימיות, יש להביא בחשבון מקדם עליית גג של 0.7.

[23] באשר לאורך החיים הכלכליים של הבית, ציין כי רמת המחירים בסביבה היא בינונית עד נמוכה ולא נהוג להרוס בתים ותיקים וקיימים בשכונה. לטענתו, לא ניתן להתעלם מהעבודה כי הבית נבנה בשנות ה-50 והורחב בשנות ה-70. כמו כן נמסר ע"י הבעלים כי במהלך השנים בוצעו שיפוצים בבית לטענתו, החיים הכלכליים של הבית יסתיימו בשנת 2015, לתכנית הובא בחשבון דחיה למשך 16 שנים בשיעור היוון של 5%.

[24] בקביעת השווי המשוקלל שמאי המבקשים נתן משקל של 60% לשומות מכריעות ומשקל של 40% לשווי המתקבל בהתאם לעסקאות מכר.

גו״ח	כתובת הנכס	שמאי מכריע	שווי למ״ר מבונה ב-₪
8215/139/1	אהרונוביץ 58	בצלאל קציר	1,900
8217/84/2	אלכסנדר זייד 32	משה נדם	1,600
8217/261	נויפלד 27	שושי שרביט שפירא	2,175
8217/136/1/2	השומר 15	בצלאל קציר	2,000
8215/136/2	אהרונוביץ 64	מנחם מלוכנא	1,900
8217/274	נויפלד 20	מנחם מלוכנא	2,180
8217/310	הרב גולד 3	דורית פריאל	1,900
8217/241	נויפלד 14	לבנה אשד	2,180

- וכן בהתאם לניתוח[25] עסקאות מכר כדלקמן:

תאריך	גו״ח	כתובת הנכס	שטח מגרש במ״ר	שטח בנוי במ״ר	תמורה ב-₪	שווי הקרקע[26] ב-₪	שווי מ״ר קרקע ב-₪
01/02/1998	8215/41	שרה מלכין 18	503	73	605,370	503,170	1,000
03/08/1998	8215/22	מונטיפיורי 14	464	31	382,725	339,325	731
22/07/1998	8215/99	בובליק 18	506	68	584,000	488,800	966
10/08/1998	8217/236	הגר 6	633.5	40	510,020	454,020	717
ממוצע (במעוגל)							850

<u>תחשיב ההשבחה בשומת המבקשים:</u>

סה״כ שטח בניה כולל מבני עזר במ״ר	150
שטח אופטימלי לקומה עליונה (40%) במ״ר	60
שטח אפקטיבי בקומת הגג (40%) במ״ר	24
הפחתת גרם מדרגות	5.00
שטח לחיוב	19.00
מקדם עליית גג	0.7
מקדם התאמות (דחיה/התאמה)	0.6
שווי מ״ר מבונה ב-₪	1,770
סה״כ ההשבחה ב-₪ לנשוא השומה	**14,124.6**

[25] שווי מגרש בשטח של 527 מ״ר הינו כ-450,000 ₪ ובו 241.75 מ״ר מבונה אקווי׳ (120 מ״ר במקדם 1 + 25 מ״ר מבני עזר במקדם 0.5 + 437 מ״ר חצר במקדם 0.25), דהיינו שווי מ״ר מבונה אקווי׳ 1,850 ₪ במעוגל.

[26] לאחר ניכוי תרומת הבינוי הקיים.

10.3.3. **<u>הכרעה</u>**

התכנית מתירה עליית גג בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים. בהתחשב בגיל המבנה אני מוצא כי יש להביא בחשבון, כי השימוש המיטבי הינו ניצול זכויות הבניה[27] בתום החיים הכלכליים של המבנה בחלופה של בינוי בשתי קומות זהות. בהתחשב במגבלות חלל הגג הן לעניין גובה תחילת השיפוע והן לעניין שיפועי הגג, אני מוצא כי שטחה האפקטיבי של עליית הגג הינה בשיעור של 50% משטח קומה א'. תרומת עליית הגג תחושב בכפוף למקדם אקווי' 0.7. לעניין שטח המדרגות, אציין כי אין מקום להביא בחשבון הפחתה לשטח מדרגות פנימיות, שכן שטח זה מגולם במקדם השווי שנקבע לעליית גג. לאור גיל המבנה במועד הקובע (כ-47 שנים), יובא בחשבון מקדם דחייה 0.7 המגלם דחייה עד לתום חייו הכלכליים (3 שנים; 6%; מקדם זה כולל גם רכיב דחיה לחזית אחידה, ככל וזו נדרשת).

<u>הכרעה לעניין ערכי השווי:</u>

בחנתי את מכלול נתוני השווי בשומות הצדדים, כמו גם הכרעות שמאים מכריעים נוספים (ראה להלן) בסביבה. לאחר בחינה זו אני מוצא כי השווי במועד הקובע הינו בסך של 2,000 ₪/למ"ר מבונה, כפי שאף קבעתי בשומתי המכרעת לנכס ברחוב ארלוזורוב 18. בהתחשב במאפייניה הטופוגרפיים של החלקה שבנדון, יובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 5%.

שמאי מכריע	כתובת הנכס	גו"ח	שווי מ"ר מבונה ב-₪
שושי שרביט שפירא	אלימלך נויפלד 17	8217/261	2,175
בצלאל קציר	השומר 15	8217/136	2,000

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

שטח מגרש	508.5
סה"כ שטח מותר לפי תכנית נת/366/א' (ב-2 קומות) + ממ"ד	137
סה"כ לקומה (בחלוקה שווה בין הקומות)	68.5
שטח אפקטיבי לעליית גג כנגזרת משטח הקומה	50%
מקדם עליית גג	0.70
מקדם דחייה (3 שנים; 6%)	0.84
סה"כ תרומת התכנית במ"ר אקווי'	20
שווי מ"ר מבונה ב-₪	2,000
מקדם הפחתה לטופוגרפיה (מפלס נמוך ממפלס הרחוב)	0.95
סה"כ ההשבחה במעוגל ב-₪ לנשוא השומה	**38,247**

[27] 125 מ"ר עיקרי עפ"י תכנית נת/366/א' + ממ"ד

10.4. **<u>תכנית נת/366/ד' למועד הקובע 27/10/2008</u>**

10.4.1. **<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה:</u>**

ההשבחה בשומת המשיבה חושבה בשים לב כי במועד הקובע המבנה סיים את חייו הכלכליים, וכי השימוש היעיל הינו כמגרש ריק ופנוי. אומדן ההשבחה חושב כהפרש השווי בין שני מצבי התכנון. במצב קודם, הובאו בחשבון זכויות הבניה עפ"י תכנית נת/366/א' + נת/97/7/400 א', דהיינו: 125 מ"ר עיקרי + 25 מ"ר מבנה עזר + 31.25 מ"ר עליית גג. במצב חדש, הובאו בחשבון זכויות הבניה כדלקמן: 60% עיקרי (305.1 מ"ר) + ע. גג בשטח של 76.2 מ"ר + 80 מ"ר ש"ש עילי + 152.5 מ"ר ש"ש תת"ק [*] + 10% ש"ע תת"ק (50.85 מ"ר). תרומת השטחים חושבה בכפוף למקדמי השווי הבאים: עיקרי עילי – 1; עליית גג – 0.7-0.75; מבנה עזר/ ש"ש עילי/ש"ע תת"ק [*]/– 0.5; ש"ש תת"ק – 0.4; חצר – 0.2. [*] לא חויב בגינו בהיטל השבחה[28].

בנוסף, הובאו בחשבון מקדמי הפחתה בגין צפיפות (0.9).

<u>ערכי שווי בשומת המשיבה:</u>

שמאי המשיבה טען כי שווי מ"ר מבונה הינו בסך של 2,100 ₪. שווי זה נקבע בהתבסס על עסקאות מכר של מגרשים/צמודי קרקע וותיקים, כדלקמן:

תאריך	כתובת הנכס	תיאור	תמורה ב-₪
26/02/2009	זמבה 8	יחידה מדו-משפחתי, בית וותיק מגרש בשטח 573 מ"ר	1,120,000
15/07/2009	אהרונוביץ' 23	יחידה מדו-משפחתי, בית וותיק מגרש בשטח 538.5 מ"ר	1,100,000
16/03/2008	בובליק 14	יחידה מדו-משפחתי, בית וותיק מגרש בשטח 516 מ"ר	1,100,000
19/10/09	מלכין 20	יחידה מדו-משפחתי, בית וותיק מגרש בשטח 508.5 מ"ר	1,100,000
13/07/2009	גרץ 1	יחידה מדו-משפחתי בית וותיק מגרש בשטח 502 מ"ר	1,286,490

- וכן בהתבסס על השומות המכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	כתובת הנכס	שווי מ"ר מבונה ב-₪
יצחק ברמן	זוארץ 6	2,384
דורית פריאל	הרב גולד 3	2,000
לבנה אשד	נויפלד 14	2,715
מנחם מלוכנא	נויפלד 20	2,207
בצלאל קציר	השומר 15	2,150
משה נדם	אלכסנדר זייד 13	2,150
גיל הרצברג	אהרונוביץ 13	2,150
עומר סרחאן	ויתקין 3	2,000

[28] בהתאם להוראות התכנית נקבע כי אם יבנו מרתפים, שטחי המרתפים יהיו חלופיים לשטחי שירות עיליים. היות ושטחי השירות העיליים עדיפים על שטחים תת קרקעיים, לא הובאו בחשבון שטחי שירות תת קרקעיים במרתף; כאן המקום לציין כי שמאי המבקשים טען כי למיטב ידיעתו ברוב השומות המכריעות בשומה הובאו בחשבון שטחי השירות במלואם הן מעל הקרקע והן מתחת לקרקע.

<u>תחשיב שמאי המשיבה:</u>

מצב קודם			
	שטח	מקדם	שטח אקווי'
שטח עיקרי	125.00	1.00	125.0
מבנה עזר	25.00	0.50	12.5
ע. גג	31.25	0.75	23.4
חצר	420.50	0.20	84.1
סה"כ			245.0
מצב חדש			
שטח עיקרי	305.10	1.00	305.1
ע. גג	76.20	0.70	53.3
ש"ש עילי	80.00	0.50	40.0
ש"ש תת"ק	152.50	0.20	[*]
ש"ע תת"ק	50.85	0.50	25.4
חצר	316.00	0.20	63.2
סיכום ביניים			487
הפחתה בגין צפיפות			0.9
סה"כ			438.3
ההשבחה במ"ר אקווי'			193.3
שווי מ"ר מבונה ב-₪			2,100
סה"כ ההשבחה (במעוגל) לנשוא השומה ב-₪			**406,000**

<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה בהתייחס לטיעוני שמאי המבקשים:</u>

- בהתייחס למקדם הדחייה שניתן בשומת המבקשים (0.747), נטען כי אין להביא בחשבון מקדם זה שכן חייו הכלכליים של המבנה תמו כ-8 שנים לפני המועד הקובע.
- כמו כן, לאור העובדה כי תמו חייו הכלכליים של המבנה, אין להביא בחשבון בשווי מצב קודם את תרומת הבינוי.

10.4.2. **<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשים:</u>**

לטענת שמאי המבקשים, המימוש המיטבי במצב הקודם הינו הבית במצבו תוך ניצול זכויות הבניה. בשומתו הובא בחשבון שטח הבנוי הקיים בהיתר (45.30 מ״ר) במקדם אקווי 1, תוספת השטח העיקרי[29] חושבה בכפוף למקדם התאמה חדש על ישן 0.7. עליית הגג חושבה בכפוף למקדם אקווי 0.7 ומקדם התאמה לבניה על הגג 0.6, מבני עזר חושבו בכפוף למקדם אקווי 0.5, ויתרת חצר[30] חושבה בכפוף למקדם אקווי 0.25. תרומת הבינוי הקיים חושבה לפי 1,500 ₪/למ״ר. במצב חדש, הובאה בחשבון האפשרות לבניית 2 יח״ד חדשות, בכפוף למפורט להלן: סך השטח העיקרי (60%) בניכוי שטח מדרגות לשם ניצול זכויות הבניה בקומות (15 מ״ר) חושב במקדם אקווי 1; ש״ש עילי ל-2 יח״ד (80 מ״ר) חושב בכפוף למקדם אקווי 0.5; שטח עיקרי תת קרקעי (10%) חושב בכפוף למקדם אקווי 0.5 ובכפוף למקדם הפחתה לשוליות 0.6; שטח שירות תת קרקעי (30%) חושב בכפוף למקדם אקווי 0.4 ובכפוף למקדם שוליות 0.6; עליית הגג אשר חושבה לפי שיעור של 40% הובאה בחשבון בכפוף למקדם אקווי 0.7. בנוסף, הובא בחשבון שביל גישה ליחידה העורפית במקדם אקווי 0.1; יתרת החצר חושבה בכפוף למקדם אקווי 0.25. באומדן השווי במצב החדש הובאה בחשבון הפחתה בגין אובדן פרטיות והגדלת הצפיפות (מקדם 0.85). לאור קצב ההתפתחות והתארגנות הצפוי[31] ההשבחה חושבה בכפוף למקדם דחייה 0.747 (5 שנים; 6%).

<u>ערכי שווי בשומת המבקשים:</u>

לטענת שמאי המבקשים השווי המתואם במועד הקובע הינו בסך של 1,850 ₪. שווי זה נקבע בהתאם לשווי מ״ר מבונה בסיסי בסך של 2,000 ₪ ומקדם התאמה לטופוגרפיה 0.925, וזאת בהתבסס על שומות מכריעות כמפורט להלן:

גו״ח	כתובת הנכס	שמאי מכריע	שווי למ״ר מבונה ב-₪	
			מצב קודם	מצב חדש
8217/121/1	ארלוזורוב 28	אייל יצחקי	1,900	1,900
8217/49/1	ארלוזורוב 77ב	מרדכי דדון	1,900	1,900
8217/43/1	ארלוזורוב 65	שלומי יפה		2,000
8215/313/1	ויתקין 3	עומר סרחאן	2,000	2,000
8217/254	לנדאו שמואל 11	אלי כהן	2,000	2,000
8215/281/2	אהרונוביץ 13	גיל הרצברג	2,150	2,150
8217/151/1	יוסף בוסל 12	ארז כהן	1,500	1,500
8215/139/1	אהרונוביץ 58	בצלאל קציר	2,200	2,000
8217/84/2	אלכסנדר זייד 32	משה נדם	1,300	1,300

[29] לאחר ניכוי שטח 5 מ״ר למדרגות.

[30] 60% מזכויות הבניה בקומת הקרקע.

[31] לטענתו, עקב ההרכב הסוציו-כלכלי בשכונה, אינטנסיביות הניצול (בעיקר בקומות) אינה גבוהה ביחס לשכונות מבוססות יותר, וכן הגדלת הצפיפות משנה את אופי הסביבה. הנ״ל משפיע על המקדמים ועל קצב ניצול הזכויות.

גו״ח	כתובת הנכס	שמאי מכריע	שווי למ״ר מבונה ב-₪	
			מצב קודם	מצב חדש
8217/261	נויפלד 27	שושי שרביט שפירא	2,500	2,500
8217/136/1/2	השומר 15	בצלאל קציר	2,370	2,150
8215/136/2	אהרונוביץ 64	מנחם מלוכנא	2,000	2,000
8217/274	נויפלד 20	מנחם מלוכנא	2,207	2,207
8215/260/2	גרץ 1	דורית פריאל	2,000	2,000
8217/310	הרב גולד 3	דורית פריאל	1,990	1,990
	ממוצע		2,001	1,973

תחשיב שמאי המבקשים:

מצב קודם				
מהות	שטח	מקדם אקווי׳	שוליות/התאמה	סה״כ
שטח עיקרי	45.30	1.00	1.00	45.30
עיקרי תוספת	74.70	1.00	0.70	52.29
מבני עזר מותר	25.00	0.50	1.00	12.50
עליית גג	19.00	0.70	0.60	7.98
חצר	418.50	0.25	1.00	104.63
סה״כ				222.70
שווי מ״ר מבונה ב-₪				1,850
סה״כ שווי מרכיב הקרקע ב-₪				411,986
תרומת המחוברים ב-₪		45.3	1,500.0	67,950
סה״כ שווי מצב קודם ב-₪				**479,936**
מצב חדש				
מהות	מ״ר	מקדם אקווי׳	שוליות/התאמה	סה״כ
עיקרי (60%) בניכוי ח. מדרגות	290.10	1.00	1.00	290.10
ש״ש עילי ל-2 יח״ד	80.00	0.50	1.00	40.00
ש״ע תת״ק (10%)	50.85	0.50	0.60	15.26
ש״ש תת״ק (30%)	152.55	0.40	0.60	36.61
עליית גג (181.7 מ״ר * 40% ניצול)	72.68	0.70	1.00	50.88
שביל גישה	79.00	0.10	1.00	7.90
חצר	226.10	0.25	1.00	56.53
סה״כ				497.27
שווי מ״ר מבונה ב-₪				1,850
סיכום ביניים				919,946
הפחתה לאובדן פרטיות וצפיפות				0.85
סה״כ שווי מצב חדש ב-₪				**781,954**
השבחה גולמית ב-₪				**302,018**
מקדם דחייה (5 שנים; 6%)				**0.747**
ההשבחה במעוגל ב-₪				**225,607.58**

10.4.3. **<u>הכרעה</u>**

התכנית, מאפשרת הגדלת הצפיפות במגרש שבנדון ל-2 יח״ד וכן מרחיבה את היקף זכויות הבניה. בדומה לעמדת שמאי המשיבה, אני סבור כי במועד הקובע תמו החיים הכלכליים של המבנה (מבנה אשר לו כאמור, לא אותר היתר בניה חתום) וכי השימוש המיטבי במועד הקובע הינו המגרש כריק ופנוי זאת לאור היקף השטח הבנוי, גיל הנכס והיקף זכויות הבניה בשני מצבי התכנון. במצב קודם, יובאו בחשבון זכויות הבניה עפ״י תכניות נת/366/א׳ (125 מ״ר עיקרי + ממ״ד, בחלוקה שווה בין הקומות, ו-25 מ״ר בנייני עזר) וכן עליית גג עפ״י נת/97/7/400/א׳ (בשיעור של 50% מקומה א׳, כמפורט בהרחבה לעיל).

במצב חדש, אפשרות הבינוי הינה של מבנה חזיתי ומבנה עורפי, תוך ניצול מלא זכויות הבניה המוקנות בתכנית, דהיינו: 60% עיקרי עילי + 10% עיקרי תת״ק, שירות 40 מ״ר עילי ו-30% תת״ק, וכן עליית גג.

בהתייחס לשטח המרתפים, שמאי המשיבה לא הביא בחשבון את שטחי השירות התת קרקעיים במרתף, וזאת לאור ההוראה בתכנית, הקובעת כי אם יבנה מרתף יהיו שטחי השירות למחסנים והממ״ד והחניה וכד׳ שטחים חלופיים. לאחר שבחנתי סוגייה זו, אני מקבל חלקית את עמדת שמאי המשיבה. מסך השטחים התת קרקעיים יופחתו שטחי השירות החלופיים (78 מ״ר).

לאור היקפי הבניה ומאפייני הבינוי, אני סבור כי יש להביא בחשבון מקדמי צפיפות (0.9) ושוליות (0.9). כמו כן, לאור מאפייני הבינוי תובא בחשבון דרך גישה ליחידה העורפית (במקום חצר).

תרומת השטחים תחושב בכפוף למקדמי השווי הבאים: עיקרי עילי – 1; שטח עזר/עיקרי תת״ק/ש״ש עילי – 0.5; עליית גג – 0.7; ש״ש תת״ק – 0.4; חצר – 0.25; שביל גישה – 0.1.

<u>הכרעה לעניין ערכי השווי:</u>

לאחר שבחנתי את מכלול נתוני השווי שהוצגו ע״י הצדדים, כמו גם שומות מכריעות נוספות (כמפורט להלן), אני סבור כי השווי במועד הקובע הינו בסך של 2,000 ₪, כפי שאף הכרעתי בשומתי המכרעת לנכס ברחוב ארלוזורוב 18. בהתחשב במאפייניה הטופוגרפיים של החלקה שבנדון, יובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 5%.

שמאי מכריע	כתובת הנכס	גו״ח	שווי מ״ר מבונה ב-₪
דורית פריאל	גרץ 1	8215/260	2,000
שושי שרביט שפירא	אלימלך נויפלד 17	8217/274	2,500

<u>תחשיב הכרעה:</u>

שטח מגרש		508.5		
מצב קודם				
	זכויות	שטח	מקדם	שטח אקווי'
שטח עיקרי + ממ"ד (בחלוקה שווה בין הקומות)		137.00	1.00	137.00
שטח עזר		25.00	0.50	12.50
ע. גג (שיעור אפקטיבי 50%)		34.25	0.70	23.98
חצר		415.00	0.25	103.75
סה"כ				277.23
מצב חדש				
תכסית	40%	203.4		
עיקרי	60%	305.1	1.00	305.1
ש"ש עילי		80.0	0.50	40.0
סה"כ שטחים עיליים בחלוקה שווה בין 2 קומות		385.1		
ע. גג (שיעור אפקטיבי 50%)		96.3	0.70	67.4
עיקרי תת"ק	10%	50.9	0.50	25.4
ש"ש תת"ק (בקיזוז 78 מ"ר[32] שטחי שירות עיליים חלופיים)	30%	74.6	0.40	29.8
שביל גישה		80.5	0.10	8.1
חצר		235.5	0.25	58.9
סיכום ביניים				535
הפחתה בגין שוליות				0.9
הפחתה בגין צפיפות				0.9
סה"כ				433
ההשבחה במ"ר אקווי'				155.8
שווי מ"ר מבונה ב-₪				2,000
מקדם הפחתה לטופוגרפיה (מפלס נמוך ממפלס הרחוב)				0.95
סה"כ ההשבחה (במעוגל) לנשוא השומה ב-₪				**296,099**

[32] 12 מ"ר ממ"ד/ליח"ד + 12 מ"ר מחסן ליח"ד + 15 מ"ר חניה ליח"ד.

10.5. **<u>תכנית נת/7/400/ח' למועד הקובע 30/05/2020</u>**

10.5.1. **<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה:</u>**

ההשבחה בשומת המשיבה חושבה בשים לב כי במועד הקובע המבנה סיים את חייו הכלכליים, וכי השימוש היעיל הינו כמגרש ריק ופנוי. ההשבחה חושבה בגין תרומת מרתף בקונטור קומת קרקע (152.4 מ"ר) בניכוי ש"ע במצב הקודם עפ"י נת/366/ד' (50.8 מ"ר), ובסה"כ בגין 101.6 מ"ר אשר חושבו בכפוף למקדם אקווי' 0.65 בהתחשב באפשרות כניסה חיצונית למרתף, ובכפוף למקדם שוליות 0.25.

<u>ערכי שווי בשומת המשיבה:</u>

שמאי המשיבה טען כי שווי מ"ר מבונה הינו בסך של 5,100 ₪.

- שווי זה נקבע בהתבסס על עסקאות מכר של מגרשים/צמודי קרקע וותיקים, כדלקמן:

תאריך	כתובת הנכס	שטח יחידה וותיקה בסיסית במ"ר במבנה דו-משפחתי (*לשיפוץ)	שטח מגרש במ"ר	תמורה ב-₪
12/02/2020	ארלוזורוב 18	76 (*)	585	2,250,000
10/11/2019	ארלוזורוב 16	103 (*)	583	2,240,000
19/08/2019	אהרונוביץ 10	100	580	2,225,000
24/09/2019	קפלן 20	91	500	2,227,000
17/04/2019	אהרונוביץ 47	60	510	2,150,000
12/07/2019	אהרונוביץ 30	100	470	2,100,000
12/08/2019	ארלוזורוב 77	66	545	2,230,000
לא צויין	אלכסנדר זייד	110 (*)	580	לא צוין

<u>תחשיב שמאי המשיבה:</u>

שטח מגרש	508.5
שטח קומת קרקע (30%)	152.4
שטח מרתף עיקרי (חוייב בתכנית מת/366/ד')	50.8
יתרת שטח לחיוב	101.6
מקדם מרתף	0.65
מקדם שוליות	0.25
סה"כ מ"ר אקווי'	16.5
שווי מ"ר מבונה ב-₪	5,100
סה"כ ההשבחה במעוגל ב-₪ לנשוא השומה	**84,000**

<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה בהתייחס לטיעוני שמאי המבקשים:</u>

- בשומת המבקשים הובאה בחשבון במצב התכנוני הקודם ש"ש תת"ק בהיקף של 36.61 מ"ר. בהתאם להוראות תכנית נת/366/ד' אין להביא בחשבון שטח זה.
- לא הובא בחשבון כי המרתף במצב הקודם הינו ללא יציאה חיצונית.
- בהתייחס לעסקאות המכר, נטען כי תרומת המחוברים בעסקאות המכר זניחה לאור גיל המבנים (כ-200,000 ₪). עוד נטען כי בהתאם להסכמי החכירה מול

רמ״י יש להוסיף[33] לתמורה תוספת של כ-150,000 ₪ עבור הקניית זכויות הבעלות למלא קיבולת הבניה.

10.5.2. **<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשים:</u>**

אין מחלוקת כי השימוש היעיל הינו כמגרש ריק ופנוי. ההשבחה חושבה בגין תרומת מרתף בקונטור קומת קרקע (203.4 מ״ר) בחלוקה לש״ע (107.4 מ״ר) אשר חושב בכפוף למקדם אקווי׳ 0.55 ולש״ש (96 מ״ר ל-2 יח״ד) אשר חושב בכפוף למקדם אקווי׳ 0.44, בניכוי שטחי מרתף במצב הקודם עפ״י נת/366/ד׳ 10% ש״ע (50.85 מ״ר) ו-30% ש״ש (152.55 מ״ר), אשר חושבו בכפוף למקדם אקווי׳ 0.5 ו-0.4 בהתאמה[34].
כמו כן, הובא בחשבון מקדם שוליות 0.6 בשני מצבי התכנון.
מקדם המרתף בשומת המשיבה גבוה ואינו משקף את התועלת מהמרתף בשכונה הנדונה.
בהתאם לתקנון התכנית, נקבע כי ניוד שטח שירות תת קרקעי לעל קרקעי יבוא על חשבון שטח עיקרי. לפיכך, יותר נכון להשתמש בשטח שירות תת קרקעי מאשר על קרקעי. ככל שכל שטח המרתף יובא בחשבון כשטח עיקרי, יש להפעיל מקדם שוליות גבוה מהאמור לעיל.

<u>ערכי שווי בשומת המבקשים:</u>

לטענת שמאי המבקשת השווי במועד הקובע הינו בסך של 3,380 ₪. שווי זה נקבע בהתבסס על עסקאות מכר של צמודי קרקע וותיקים[35], כדלקמן:

תאריך	כתובת הנכס	גו״ח	שטח בנוי במ״ר	שטח מגרש במ״ר	תמורה ב-₪	שווי הקרקע[36] ב-₪	שווי מ״ר קרקע ב-₪
12/02/2020	ארלוזורוב 18	8217/126/1	92	585	2,250,000	2,066,000	3,532
06/01/2020	ארלוזורוב 28	8217/121/1	106	585	2,300,000	2,088,000	3,569
19/08/2019	אהרונוביץ 10	8215/292/2	99	580	2,225,000	2,027,000	3,495
בממוצע							3,530
שטח אקווי׳[37]							565
שווי מ״ר מבונה							3,650
שווי מ״ר מבונה מתואם (מקדם התאמה 0.925)							3,380

[33] במהלך הדיון שהתקיים בפני נטען כי העסקאות שצוינו הינם לפני הקניית בעלות.

[34] מקדם השבחה 1.1 במצב חדש בשל העובדה כי הותרה כניסה חיצונית למרתף.

[35] שווי מגרש בשטח של 250 מ״ר ליח״ד נע בגבולות של 1-1.1 מש״ח. לטענתו, בשכונות החדשות בכפר יונה השווי למגרש בשטח דומה נע בגבולות של 1.3-1.5 מש״ח. בשכונות אלה בכפר יונה נקבע בשומות מכריעות שווי מ״ר מבונה בגבולות שבין 3,150 ₪ - 3.800 ₪ למ״ר/מבונה, כאשר שכונות אלה עולות באיכותן על שיכון ותיקים בנתניה. מכאן שהשווי הבסיסי בו נקבתי של 3,650 ₪ למ״ר מבונה הוא סביר.

[36] לאחר ניכוי תרומת הבינוי הקיים (2,000 ₪/למ״ר).

[37] 60% ש״ע עילי, 10% ש״ע תת״ק, 40 מ״ר ליח״ד ש״ש עילי * 2 יח״ד, 30% ש״ש תת״ק, עליית גג 40% משטח הקומה.

<u>תחשיב שמאי המבקשים:</u>

מצב חדש				
מהות	**שטח לבניה במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**שוליות התאמה**	**שטח אקווי' במ"ר**
שטח מרתף בקונטור ק"ק	203.4			
שטח עיקרי	107.4	0.55	0.6	35.44
שטח שירות ל- 2 יח"ד	96	0.44	0.6	25.34
סה"כ מצב חדש				60.79
מצב קודם				
מהות	**שטח לבניה במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**שוליות התאמה**	**שטח אקווי' במ"ר**
שטח עיקרי תת"ק 10%	50.85	0.5	0.6	15.26
שטח שירות תת"ק 30%	152.55	0.4	0.6	36.61
סה"כ מצב קודם				51.87
תוספת שטח אקווי'				9
שווי מ"ר מבונה ב-₪				3,380
השבחה ב-₪				**30,146**

<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה בהתייחס לטיעוני שמאי המבקשים:</u>

- אין להביא בחשבון את סכום הקניית הבעלות שיש לשלם לרמ"י. מדובר בסכום זניח יחסית. בנכס הנדון סכום הקניית[38] הבעלות אמור להיות כ-67,000 ₪. בכל מקרה לא תמיד השוק מתחשב בעלות זו של הקניית בעלות, במיוחד כשמדובר בסכומים נמוכים.
- לא ברור כיצד שמאי המשיבה הגיע לשווי של 5,100 ₪ למ"ר מבונה. גם אם מוסיפים לנתוניו 150,000 ₪ להקניית בעלות כפי שטוען שמאי המשיבה (סכום במחלוקת), עדיין מתקבל שווי למ"ר מבונה בטווח של 3,800-3,900 ₪.

[38] הוצגה לח"מ בדיקת היתכנות (מסמך לא מחייב) הזכאות לקבלת בעלות על נכס, מטעם רמ"י מיום 12/11/2020, ממנה עולים עיקרי הפרטים הבאים: תאריך סיום החכירה: 31/03/2048; האם ניתן לבצע הקניית בעלות: לא, אולם על הנכס יכולות לחול ההטבות הגלומות בהעברת הבעלות; ערך הקרקע ליום 07/11/2020: 1,214,851.38 ₪; שיעור התשלום: 4.5%; סכום התמורה לרכישת הבעלות: 54,668.31 ₪, לא כולל מע"מ; מע"מ: 9,293.61 ₪; מס רכישה בשיעור 5%: 3,198.09; סה"כ: 67,160.01 ₪; הערה: נכסים בהם הוקנו בחוזה החכירה זכויות לפי בינוי בפועל יחויבו בעת רכישת הבעלות בתשלום נוסף עבור רכישת מלא הזכויות התכנוניות שהיו קיימות במועד ההקצאה.

10.5.3. **<u>הכרעה</u>**

התכנית, מאפשרת הקמת קומת מרתף עד לקונטור קומת הקרקע. שטחי הבניה יחושבו כשטחים לשימוש עיקרי למעט ש"ש כמוגדר בתקנות. עוד נקבע כי שטחי השירות עד לסך של 48 מ"ר ליח"ד יהיו חלופיים (מעל או מתחת לקומת הכניסה הקובעת לבניין). בנוסף, התכנית מאפשרת כניסה חיצונית למרתף אך לא תותר הקמת יח"ד נפרסת במרתף.

במצב הקודם, שטח המרתף נקבע בחלוקה לעיקרי (10%) ולשירות (30%), כאשר מסך שטחי השירות התת"ק הופחתו ש"ש העיליים החלופיים (מחסנים – 12 מ"ר ברוטו/ליח"ד, ממ"ד – 12 מ"ר/ליח"ד וחניה – 15 מ"ר/ליח"ד).

השטחים יחושבו בכפוף למקדמי השווי הבאים:

במצב קודם: עיקרי תת"ק – 0.5 וש"ש תת"ק – 0.4; במצב חדש: עיקרי תת"ק – 0.55 בהתחשב באפשרות הכניסה החיצונית.

<u>הכרעה לעניין ערכי השווי:</u>

הצדדים חלוקים ביחס לשווי מ"ר מבונה במועד הקובע. לאחר שבחנתי את מכלול נתוני השווי, כמו גם את המפורט להלן, הגעתי לכלל דעה כי שווי מ"ר מבונה בסיסי במועד הקובע הינו בסך של 4,500 ₪. בהתחשב במאפייני החלקה שבנדון תובא בחשבון הפחתה בשיעור של 5%.

- הנכס נשוא חוות דעתי ברחוב ארלוזורוב 18 (גו"ח 8217/126/1) נמכר מיום 12/02/2020, תמורת 2,250,000 ₪. הממכר כולל מגרש בשטח 584.5 מ"ר ועליו בית מגורים וותיק (להריסה; לגביו קבעתי כי תמו חייו הכלכליים נכון למועד תכנית נת/366/ד'). ערב אישורה של תכנית זו, סך השטח המבונה מסתכם ב-520 מ"ר מבונה אקווי' (ראה עמ' 19 בשומה זו), ומכאן מתקבל כי שווי מ"ר מבונה הינו בגבולות של 4,330 ₪ (במעוגל).
- בשומתו המכרעת של השמאי המכריע אלי כהן לנכס ברחוב לנדאו שמואל 11 (גו"ח 8217/254), נקבע שווי למ"ר מבונה למעוד הקובע 22/10/2019 בסך של 4,000 ₪. יצוין כי שווי זה נקבע על הצד הזהיר בהתאם לשווי שנקבע בשומת המשיבה. בשומתו, נבחנו, בין היתר, עסקאות ההשוואה כדלקמן:
  - עסקה מיום 02/01/2019, בה נמכר מגרש בשטח 412 מ"ר, המצוי בגו"ח 8217/366 תמורת 2,150,000 ₪. זכויות הבניה הינן בהתאם לתכנית נת/366/ד. מניתוחו את העסקה עולה כי התמורה משקפת שווי בגבולות של 4,500 ₪/למ"ר מבונה.
  - עסקה מיום 07/07/2018, בה נמכר מגרש בשטח 500 מ"ר, המצוי בגו"ח 8217/89 תמורת 2,500,000 ₪. זכויות הבניה הינן בהתאם לתכנית נת/366/ד. מניתוחו את העסקה עולה כי התמורה משקפת שווי בגבולות של 4,400 ₪/למ"ר מבונה.

<u>תחשיב הכרעה:</u>

שטח מגרש	508.5			
מצב קודם				
	זכויות	שטח	מקדם	שטח אקווי'
עיקרי תת"ק	10%	50.9	0.50	25.4
ש"ש תת"ק (בקיזוז 78 מ"ר שטחי שירות עיליים חלופיים)	30%	74.6	0.40	29.8
סה"כ מצב קודם				55.2
מצב חדש				
מרתף מרבי בקונטור קומת הקרקע (40% תכסית)	203.4			
מרתף (כש"ע; בקיזוז ש"ש עיליים חלופיים)	-96.0	107.4	0.55	59.1
ההשבחה הגולמית (לפני הפחתות)				3.8
הפחתה בגין שוליות				0.9
הפחתה בגין צפיפות				0.9
ההשבחה במ"ר אקווי'				3.1
שווי מ"ר מבונה ב-₪				4,500
מקדם הפחתה לטופוגרפיה (מפלס נמוך ממפלס הרחוב)				0.95
סה"כ ההשבחה (במעוגל) לנשוא השומה ב-₪				**13,245**

11. **<u>עקרונות ושיקולים בשומה:</u>**

בעת אומדן ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. מיקומו של הנכס בנתניה.

11.2. רמת הפיתוח הסביבתי.

11.3. מאפייני החלקה נשוא חוות הדעת ומאפייני הבינוי בתחומה.

11.4. התוכניות החלות על הנכס נשוא חוות הדעת במצב התכנוני הקודם ובמצב התכנוני החדש.

11.4.1. עפ"י סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה נקבע כי "השבחה"- עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות במצב החדש אל מול התוכניות במצב הקודם, לשווי הכולל של המקרקעין.

11.4.2. בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. דהיינו, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

11.5. המימוש המבוקש בנכס הינו בדרך של מכר (טרום מימוש).

11.6. נתוני שווי השוואתיים רלוונטיים, תוך ביצוע ההתאמות המתאימות לנכס נשוא השומה.

11.7. המועדים הקובעים לאומדן ההשבחה הינם כמפורט בסעיף 3 לעיל.

12. **שומה:**

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון הידועים כתת חלקה 2 בגו"ח 8215/42, הנה כדלקמן:

מהות	מועד קובע	ההשבחה ב-₪	היטל ההשבחה ב-₪
נת/366/א'	12/11/1982	107.6	53.8
		בהתחשב בפטור 7.17	3.59
נת/97/7/400/א'	26/11/1998	38,247	19,123
נת/366/ד'	27/10/2008	296,099	148,049
נת/7/400/ח' (408-0641191)	30/05/2020	13,245	6,623

הסכומים שלעיל יוצמדו כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

יעקב פז, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב