אורית גלן
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה
ליטל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אור שולים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 8231 חלקה 188 (מחצית דרומית)

רח' גולומב 29', נתניה

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תאריך: 25 אוגוסט, 2026
מספר מינוי: 2026-488
מספרנו: 777. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, מר גבריאל אשר
באמצעות השמאי, מר דרור כהן
בדוא"ל lilytrade@bezeqint.net

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

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 8231 חלקה 188 (מחצית דרומית)
רח' גולומב 9ב', נתניה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 30/04/2026 התקיים דיון מקצועי באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. **<u>מטרת השומה:</u>**

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

1.2. מהות ההשבחה: אישור תכנית נת/7/400/ח' – מימוש בדרך של הסכם מכר מיום 21/09/2025.

2. **<u>המועד הקובע לשומה:</u>**

08/06/2020 – מועד אישורה למתן תוקף של תכנית נת/7/400/ח'.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 04/08/2026 ע"י החתומה מטה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

4. **<u>פרטי הנכס:</u>**

מהות:	קרקע עליה בנוי בית מגורים חד קומתי
גוש:	8231
חלקה:	188
שטח החלקה:	446 מ"ר[1]
חלק נישום:	223 מ"ר (מחצית דרומית)
זכויות משפטיות:	חכירה מהוונת
מיקום:	רחוב גולומב 9 ב', נתניה.

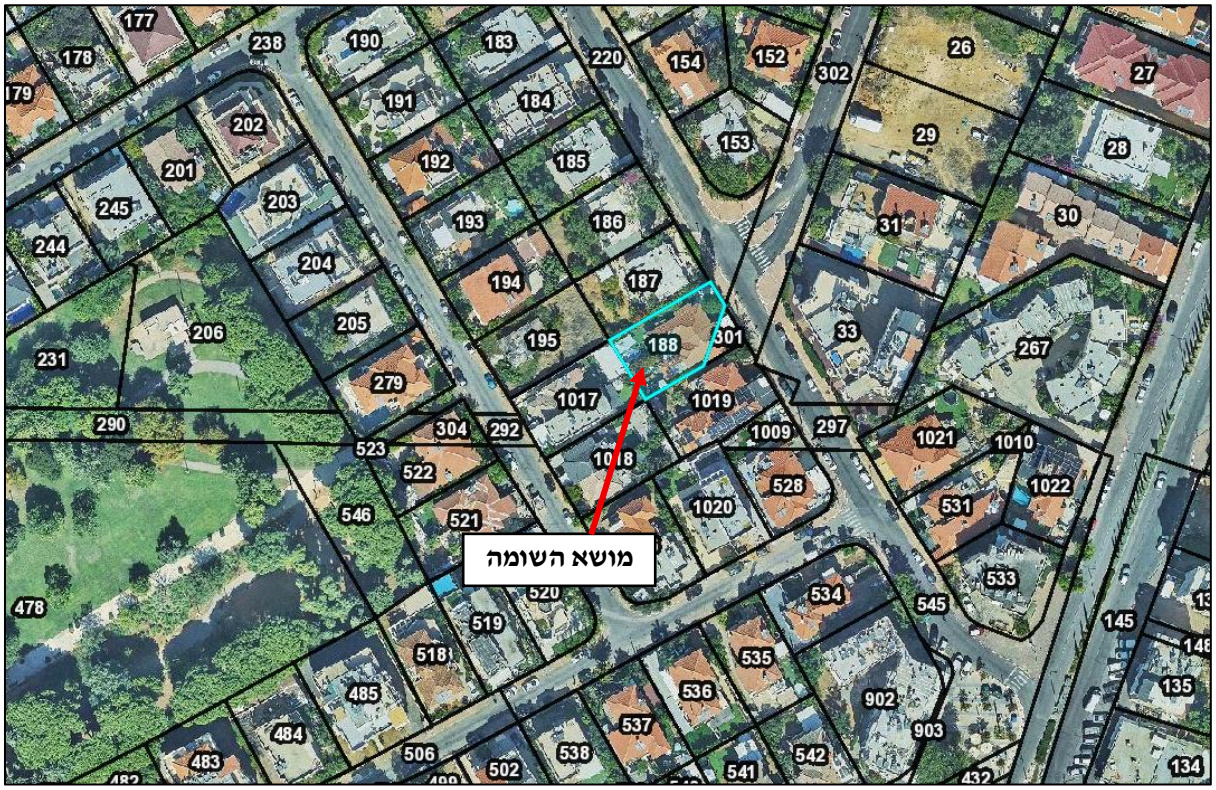
5. **<u>תיאור הסביבה:</u>**

5.1. הנכס מושא השומה ממוקם בשכונת "צפון מזרח מרכז העיר" נתניה. השכונה מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע בבניה ותיקה לצד בניה מתחדשת.

5.2. רחוב גולומב, חד סטרי, מתחיל ברחוב עמק חפר מדרום מזרח ומסתיים ברחוב סוקולוב מצפון.

5.3. הפיתוח בסביבה מלא וכולל, בין היתר, כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, ביוב, מים וכו'.

תצ"א סביבת הנכס



[1] עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

6. **<u>תיאור הנכס:</u>**

6.1. חלקה 188 בגוש 8231 בשטח רשום בשלמות של 448 מ״ר הממוקמת בצדו המערבי של רח׳ גולומב. צורת החלקה אי רגולרית עם פינה דרום-מזרחית קטומה הנחתכת על ידי חלקה 301 (חלק מהמבנה המגורים הנדון ממוקם בתחום חלקה 301).

6.2. גבולות החלקה:

מצפון – בתי מגורים בבניה צמודת קרקע

מדרום – בתי ממגורים בבניה צמודת קרקע

ממזרח – חזית לרח׳ גולומב ומעברו בתי מגורים צמודי קרקע

ממערב – עורף החלקה פונה לבתי מגורים צמודי קרקע.

6.3. הנכס הנדון מהווה את המחצית הדרומית של חלקה 188. נכון למועד ביקורי בנכס, על מחצית זו בנוי בית מגורים צמוד קרקע חלק מדו משפחתי, חד קומתי, ותיק ומתוחזק, אשר הורחב במהלך השנים.

תמונת חזית הנכס



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

להלן תוכניות בנין עיר רלוונטיות למטרת השומה:

7.1. תכנית **נת/100/ש**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1922 מיום 31/05/1973.

עפ"י תשריט התכנית, הנכס שבנדון מסווג בייעוד מגורים י'.

הוראות בניה:

מגרש מינימלי – 500 מ"ר/400 מ"ר במידה שקיימת חלקה מאושרת בשטח זה

מס' קומות מקסימלי – 2

שטח בניה מקסימלי לקומה – 30%

אחוזי בניה – 60%

בנייני עזר – 3% משטח המגרש

במקרה של הריסת מבנים ישנים תוספת אחוזי בניה עבור הריסת מבנים ישנים – 1% משטח המגרש שהוא 5% משטח רצפות.

7.2. תכנית **נת/100/ש/1**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3459 מיום 14/06/1987.

עפ"י תשריט התכנית, הנכס שבנדון מסווג בייעוד מגורים י'.

הוראות בניה:

מספר הדירות – למגרש לא יעלה על השטח הבסיסי המותר בבניה, כמסומן בהוראות הבניה מחולק ב- 100 מ"ר.

בנייני עזר – בשטח שלא יעלה על 3% משטח המגרש למעט מוסכי חניה בגובה עד 2.4 מ' ועד 25 מ"ר.

מרתפים – לחדרי מכונות, הסקה, מקלט, מוסך פרטי לרכב עד 25 מ"ר (בתנאי שלא ייבנה בחצר), חדרי משחקים או פינת תחביב בשטח שלא יעלה על 5% משטח המגרש.

דירות גג – תותר הקמת דירת גג או יציאות לגג מדירות קיימות בקומה העליונה לרבות מבני עזר לדירות האמורות. תינתן תוספת 2.5% משטח המגרש, בתנאים.

קומה מפולשת – מותר מחסן לצרכי הדיירים לאחסון ששטחו לא יעלה על 12 מ"ר או 1 מ"ר לכל דירה לפי הגדול מבניהם.

תוספת אחוזי בניה עבור הריסת מבנים קיימים בכל אזור ואזור ככל שיש צורך בהקמת בניין חדש ובמידה שיהיה צורך לבנות ולהרוס בניין קיים ערב הגשת הבקשה להיתר בניה, תהיה הועדה המקומית מוסמכת להוסיף 6% על האחוזים הקבועים לאותו מגרש עפ"י התכנית.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.3. תכנית **נת/93/7/400**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4436 מיום 15/08/1996.

התכנית מגדירה הוראות לבריכות שחיה. בהתאם להוראות התכנית שטח הבריכה יהיה עד 10% מגודל המגרש ולא יותר מ-100 מ״ר, עומק הבריכה עד 1.8 מ׳ ויותר מבנה עזר לבריכה (עילי או תת קרקעי) בשטח עד 5 מ״ר במסגרת שטחי השרות.

קו בניין לבריכה על פי התכנית החלה אך לא פחות מ-2 מ׳. בבריכה משותפת יותר קו בנין 0 בגבול המשותף.

7.4. תכנית **נת/97/7/400/א׳**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4696 מיום 11/11/1998.

התכנית קובעת הוראות לבניית עליות גג בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים.

7.5. תכנית **נת/7/400/ח׳**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8843 מיום 06/05/2020.

התכנית קובעת הוראות למרתפים בבניה צמודת קרקע ברחבי העיר נתניה.

הוראות בינוי – תותר קומת מרתף אחת עד קונטור קומת הקרקע, למעט חניה שתותר בקו בניין צדי ואחורי 0. המרתף יהיה מחובר במדרגות פנימיות מתוך המבנה.

תותר כניסה חיצונית למרתף בנוסף לכניסה מתוך המבנה.

לא תותר הקמת יח״ד במרתף.

המרתף ישמש כשטח עיקרי וכשטח שרות (6 מ״ר מחסן, 30 מ״ר חניה, 12 מ״ר ממ״ד) שטחי השרות יהיו חלופיים מעל או מתחת לקרקע.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

8. **<u>תיק בניין:</u>**

8.1. היתר בניה מס' **4111** מיום 19/09/1954 להקמת בנין 2 דירות בנות שני חדרים וחדרי שירות בשטח 96 מ"ר בקומת המרתף של בנין קיים.

8.2. היתר בניה מס' **7955** מיום 01/06/1966 להוספת חדר, מטבח, מרפסת בשטח 37.1 מ"ר.

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר שטח המרתף הקיים 101.55 מ"ר, שטח קומת הקרקע 99.64 מ"ר ושטח התוספת המבוקשת 37.1 מ"ר.

8.3. היתר בניה מס' **8737** מיום 18/06/1969 להוספת חדר, מרפסת ושירותים בשטח 46.9 מ"ר.

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר התוספת האמורה הינה למחצית החלקה הנדונה.

עפ"י טבלת השטחים שטח המרתף הינו 47.3 מ"ר שטח קומת הקרקע 49 מ"ר קיים + 46.9 מ"ר תוספת, סה"כ 95.9 מ"ר. סה"כ שטח של 143.2 מ"ר.

שטח מרפסות מוצע של 17.9 מ"ר + 3.78 מ"ר סגירת מרפסת קיימת.

8.4. היתר מס' **16635** מיום 01/04/1986 לשינויים פנימיים הוספת מגורים בשטח 36.7 מ"ר לדירה בקומת קרקע. התוספת מיוחסת למחצית השניה של החלקה.

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 20/09/2025:

גוש:	8231
חלקה:	188
שטח רשום:	446 מ"ר
בעלות:	קק"ל, בשלמות
חכירה:	רשומה חכירה מהוונת מיום 13/10/2013 ע"ש אשר גבריאל (המבקש) ופרטי נוסף, בחלקים שווים
תאריך סיום החכירה:	28/02/2049

9.2. הסכם מכר מיום 21/09/2025 לרכישת הזכויות בנכס הנדון (מגרש בשטח כ-250 מ"ר עליו בנוי בית מגורים בשטח כ-143 מ"ר) תמורת 3,250,000 ₪.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10. **<u>עמדות הצדדים:</u>**

להלן ההשבחה כפי שהוערכה בשומות הצדדים, מימוש בדרך של מכר:

תכנית	המועד הקובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
נת/7/400/ח'	08/06/2020	140,000 ₪	40,760 ₪

10.1. עיקרי עמדת מר עמית זיו, שמאי מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

נת/7/400/ח'

10.1.1. מהות ההשבחה – התכנית מאפשרת הרחבת קומת המרתף לקונטור קומת הקרקע וישמש כשטח עיקרי וכולל כניסה עצמאית.

10.1.2. מקדמים אקוי' – שטח המרתף חושב במקדם בשיעור 0.6 במצב החדש ובמקדם בשיעור 0.4 במצב הקודם כשטח שרות.

10.1.3. דחיה – חושבה דחיה בת שנתיים למימוש הזכויות במקדם 0.89.

10.1.4. שווי מ"ר מבונה – הוערך בסך 6,250 ₪ בהתבסס על 4 עסקאות מכר לצמודי קרקע מהשנים 2017-2021 וערכי שווי בשומות שמאים מכריעים למועד אישור התכנית בהם נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 6,000-6,500 ₪.

10.1.5. תחשיב ההשבחה:

<u>מצב קודם:</u>

שטח מרתף קיים 47.3 מ"ר * 0.4 מקדם אקוי' = 18.92 מ"ר

<u>מצב חדש:</u>

223 מ"ר שטח מגרש * 0.33 תכסית * 0.6 מקדם אקוי' = 44.1 מ"ר

סה"כ תוספת שטח אקוי' –	25.18
שווי מ"ר מבונה –	6,250 ₪
דחיה –	0.89
ההשבחה במעוגל –	**140,000 ₪**
היטל השבחה –	**70,000 ₪.**

סוקולוב 46 (כניר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2. עיקרי עמדת מר דרור כהן, שמאי מטעם המבקש (הבעלים):

נת/7/400/ח':

10.2.1. שווי מ"ר מבונה – שמאי המשיבה העריך שווי מ"ר מבונה בסך 6,250 ₪ בהתבסס על ממוצע 2 שומות מכריעות ועסקאות מכר ללא צירוף ניתוחן. בשומת השמאית המכריעה לילך בן פורת בגו"ח 8231/260 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 4,800 ₪, בהתבסס על קביעות שמאים מכריעים נוספות וניתוח מספר רב של עסקאות. לפיכך שווי מ"ר מבונה נאמד בסך 4,800 ₪.

10.2.2. מקדמים אקוי' – נאמד מקדם אקוי' במצב החדש לשטח עיקרי במרתף בשיעור 0.55 ובמצב הקודם בשיעור 0.45 לשימוש כשטח שרות, בהתבסס על קביעת הח"מ בגו"ח 8217/220 וקביעות שמאים מכריעים נוספות.

10.2.3. שוליות – יש להביא בחשבון מקדם שוליות לתוספת שטחי המרתף בשיעור 0.8 בהתבסס על קביעות שמאים מכריעים, ביניהן שומת הח"מ בגו"ח 8217/220 בה ניתן מקדם שוליות בשיעור 0.75 ושומת הח"מ בגו"ח 7958/49.

10.2.4. דחיה – יש להביא בחשבון דחיה במקדם 0.75 על הפרש שטח אקוי' בהתחשב ב-2 אפשרויות ניצול;

- אפשרות 1: הריסת הנכס ובנייה לפי תוכנית מצב חדש וישן (קיים בפועל) באפשרות זו- יש להתייחס לזמן התארגנות, מושאע, הצורך באישור תשריט חלוקה / חילופי קרקע, אישורים נדרשים – מוערך בכ-5 שנים.
- אפשרות 2: מכיוון שהנכס מכיל כ- 100 מ"ר בנוי בפועל, מרפסות בנוסף, כל הבית במצב משופץ וניתן לנצל את הבינוי הקיים לתוספת של שאר זכויות הבניה מלבד הרחבת המרתף (המחייבת הריסה) הרי שבמצב קודם בנוי במרתף 47.3 מ"ר ללא דחיה ואילו במצב החדש בלבד יש צורך במקדם דחיה שאף הוא לפי שמאים מכריעים הינו 5 שנים.

10.2.5. תחשיב ההשבחה:

מצב קודם:

שטח מרתף קיים 47.3 מ"ר * 0.45 מקדם אקוי' = 21.28 מ"ר

מצב חדש:

73 מ"ר ברוטו בניכוי חדר מדרגות מתקבל 65 מ"ר * 0.55 מקדם אקוי' = 35.75 מ"ר

תוספת שטח אקוי' –	14.47 מ"ר
שוליות –	134.47 * 0.8 = 11.6 מ"ר
דחיה –	0.75
תוספת שטח אקוי' לאחר התאמות –	8.7 מ"ר אקוי'
שווי מ"ר מבונה –	4,800 ₪
ההשבחה –	**41,760 ₪**
היטל השבחה –	**20,880 ₪.**

סוקולוב 46 (כניסה מהשכנה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.3. התייחסות שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקש:

10.3.1. ערכי שווי – כתימוכין לשווי שהוערך בשומת המשיבה הוצגו ערכי שווי בשומות שמאים מכריעים וכן משומת השמאי המכריע אלי כהן בגו"ח 8231/129 רח' מבצע קדש 7, המציג מספר עסקאות ומניתוחן מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך כ-6,000 ₪.

בנוסף הוצג ניתוח 2 עסקאות מכר ברח' משה שפירא 33 וברח' בר אילן 47 מהן התקבל שווי מ"ר מבונה בסך כ-6,400 ₪.

עוד צוין כי הערכים אליהם הפנה שמאי המבקש הינם משומות מכריעות לנכסים בבניה רוויה/במיקומים נחותים ולמועדים קובעים שונים.

10.3.2. מקדם שוליות לשטח המרתף – שטח המרתף המקסימלי בהתאם לתכסית קומת הקרקע בבניה חדשה הינו 73.5 מ"ר. בסביבה הקרובה ובשכונות נחותות יותר קיים ביקוש גבוה למרתפים, אף בשטחים גדולים יותר לפיכך אין מקום לתת מקדם שוליות למרתף בשטח זה.

כתימוכין הפנה להיתרי בניה הבאים:

- היתר בניה מס' 2022179 מיום 04/12/2022, בגו"ח 8231/130 רח' מבצע קדש 5, הותר מרתף בשטח 98.84 מ"ר
- היתר בניה מס' 2025032 מיום 25/02/2025 בגו"ח 8231/156 רח' מבוא פורר שלום 26 פינת גולומבג 16, הותר מרתף בשטח 74.7 מ"ר לכל יח"ד.
- בהיתר בניה מס' 2022155 מיום 02/10/2022, בגו"ח 8231/128 רח' קדש 9, הותר מרתף בשטח 102.94 מ"ר.

10.3.3. מקדמים אקוי' – מקדם אקוי' למרתף עם כניסה חיצונית לפי מחקר "דלפי" הינו בשיעור 0.6 ואילו ללא כניסה חיצונית בשיעור 0.46 אולם יש להביא בחשבון שבמצב הקודם המרתף מהווה שטח שרות ועל כן מקדם בשיעור 0.4 מתאים.

הבית עצמו הוא חד קומתי מבחינת מפלס הכביש ויש גרם מדרגות בחלק הדרומי של החלקה שיורד למפלס המרתף. בפועל החצר נמוכה בקומה ממפלס בכביש ולכן המרתף לא קבור, יש לו יתרון אדיר לעומת מרתפים הקבורים עם חצר אנגלית. ניתן להתרשם שעשו קוסמטיקה מבחוץ ונראה כי ניתן לסגור פיזית את קומת המרתף ולא צריך לעשות חפירות מאחר שהינו חשוף ובנוי. השימוש כיום במרתף הוא כמו שימוש עיקרי ולא כפי שמופיע בהיתר כמחסן וחדר כביסה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.3.4. דחיה – בית המגורים נבנה בשנת 1954 וכולל 95.9 מ״ר בקומת הקרקע, 21.68 מ״ר מרפסות ומרתף לחדר כביסה ומחסן. נכון למועד הקבע בית המגורים בן 66 שנה. בעת הריסת המבנה ניתן להקים בית מגורים בשטח 147.18 מ״ר + מרתף עם כניסה נפרדת בשטח 73.59 מ״ר ועליית גג בשטח 37 מ״ר.

על הצד הזהיר ניתנה דחיה של שנתיים עבור פעולות הרישוי. המרתף כפי שמצוין בהיתר הינו למחסן וחדר כביסה בלבד. במידה שהבית ייהרס במצב התכנוני הקודם הותר מרתף כשטח שירות בשיעור 5% X 446 מ״ר, קרי, 22.3 מ״ר. על הצד הזהיר במצב הקודם חושב שטח המרתף לפי ההיתר בפועל.

10.4. להלן תמצית עיקרי המחלוקת:

מהות	שמאי משיבה	שמאי מבקש
שווי מ״ר מבונה	₪ 6,250	₪ 4,800
שטח מרתף מצב קודם	47.3 מ״ר	
מקדם אקוי׳ מרתף מצב קודם	0.4	0.45
שטח מרתף מצב חדש	73.59 מ״ר	
מקדם אקוי׳ מרתף מצב חדש	0.6	0.55
הפחתת חדר מדרגות	-	8 מ״ר
מקדם שוליות	-	0.8
מקדם דחיה	לפי 2 שנים 0.89	0.75
השבחה	**₪ 140,000**	**₪ 41,760**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11. **<u>הכרעה:</u>**

הנכס שבנדון מהווה את המחיצת הדרומית של חלקה 188 בגוש 8213 ששטחה הרשום 446 מ״ר. על החלק המיוחס למושא השומה קיים בית מגורים בן קומה אחת בשטח כ-96 מ״ר וקומת מרתף חלקית בשטח 47.3 מ״ר.

ההשבחה נובעת מאישורה של תכנית נת/7/400/ח׳ במימוש בדרך של הסכם מכר מיום 21/09/2025.

הצדדים חלוקים באשר לערכי השווי, מקדם הדחיה, מקדמים אקוי׳ ושטח המרתף האפקטיבי.

להלן התייחסותי לעיקרי המחלוקת:

תכנית נת/7/400/ח׳ (מועד קובע: 08/06/2020)

11.1. <u>מהות ההשבחה</u> – התכנית משנה את זכויות הבניה למרתפים מ-5% משטח המגרש אשר ישמשו כשטחי שרות, למרתף עם כניסה חיצונית בקונטור קומת הקרקע, המשמש כשטח עיקרי, מחסן בשטח 6 מ״ר וממ״ד.

11.2. <u>מקדמים אקוי׳</u> – הצדדים חלוקים באשר למקדמים האקוי׳ אותם יש להביא בחשבון בשני מצבי התכנון. שמאי המשיבה אמד מקדם בשיעור 0.4 במצב הקודם לעומת מקדם בשיעור 0.6 במצב החדש ; שמאי המבקש טען כי יש להביא בחשבון במצב הקודם מקדם אקוי׳ בשיעור 0.45 ומקדם בשיעור 0.55 במצב החדש.

מקדם אקוי׳ ייקבע בשיעור **0.4** במצב הקודם, המשקף שטחי שרות בקומת מרתף ומקדם בשיעור **0.55** לשטח עיקרי בקומת מרתף עם כניסה חיצונית, כפי שקבעתי בהכרעתי לתכנית זו בגו״ח 8217/220.

יצוין כי המקדם בשיעור 0.55 יובא בחשבון לשטח העיקרי בניכוי מחסן בשטח 6 מ״ר וממ״ד בשטח 12 מ״ר.

11.3. <u>שוליות</u> – שמאי המבקש טען כי יש להביא בחשבון מקדם שוליות בשיעור 0.8 לתוספת השטח במרתף ; מנגד טען שמאי המשיבה כי שטח המרתף המקסימלי הינו כ-73 מ״ר וכי בסביבת הנכס וגם בשכונות נחותות ממנה קיימים ביקושים למרתפים בהיקף זה, אף בשטחים גדולים יותר. כתימוכין הציג היתרי בניה בהן התבקשו מרתפים בהיקפים דומים בסביבת הנכס.

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

במקרה הנדון עמדתי עם שמאי המשיבה שכן מרתף בשטח כולל של כ-73 מ״ר[2] הכולל בתוכו 18 מ״ר שטחי שרות (מתקבל 55.59 מ״ר עיקרי הכוללים שטח מדרגות), אינו מהווה מרתף בהיקף משמעותי בו קיימת שוליות. מדובר בשטח סביר, אף נמוך ביחס לרמת הביקוש במועד הקובע בשנת 2020. לאור האמור, ולאחר שבחנתי את ההיתרים אשר הוצגו על ידי שמאי המשיבה, לא תובאה בחשבון שוליות לתוספת השטח.

בהתייחס לקיזוז שטח המדרגות בשומת המבקש; יצוין כי שטח המדרגות קיים בשני מצבי התכנון ולמען הזהירות יובא בחשבון במקדם בשיעור 0.4, כשטח שרות בשני המצבים.

11.4. <u>דחיה</u> – שמאי המשיבה הביא בחשבון דחיה בת שנתיים עבור פעולות הרישוי; שמאי המבקש הביא בחשבון דחיה בת 5 שנים בהתחשב במצבו הפיזי של הנכס ובאישורים הנדרשים.

מבנה המגורים הוקם בשנות ה-50׳ של המאה הקודמת ונבנו הרחבות שנוספו במהלך השנים. הן בהתחשב בגיל המבנה בעת המועד הקובע, שהינו כ-66 שנים, והן בהתחשב במצבו הפיזי, על אף הרחבות הבניה שנוספו, המבנה סיים/קרוב לסיים את חייו הכלכליים.

אולם, בעת הריסת המבנה תיווצר בעיה תכנונית לניצול הזכויות בחלקה לאור צורתה הבעייתית ויש לרכוש את חלקה 301 מרמ״י, המהווה מעין חלקת השלמה לחלקה הנדונה, בעוד שכיום המבנה הקיים בנוי גם בתחומה, כפי שניתן לראות בתצ״א:



[2] 223 מ״ר שטח מגרש * 0.33 = 73.59 מ״ר.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

ככל שלא יירכשו הזכויות מרמ"י בחלקה 301, קיים פגם משמעותי בחלקה וקושי בניצול מלוא זכויות הבניה.

מכאן אני סבורה כי במקרה הנדון יש להביא בחשבון דחיה בת 5 שנים, כפי שחושבה על ידי שמאי המבקש, לצורך הסדרה ורכישת חלקה 301 מרמ"י טרם הריסת המבנה הקיים והקמת בית מגורים חדש בחלקה.

11.5. שווי מ"ר מבונה – שמאי המשיבה העריך שווי מ"ר מבונה בסך 6,500 ₪ בהתבסס על שומות שמאים מכריעים ועסקאות מכר מסביבת הנכס; שמאי המבקש העריך שווי מ"ר מבונה בסך 4,800 ₪ בהתבסס על שומת השמאית המכריעה לילך בן פורת בגו"ח 8231/260 וניתוח הנתונים בשומתה.

להלן ניתוח עסקאות השוואה מסביבת הנכס, בסמוך למועד הקובע:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח החלקה (מ"ר)	שטח נמכר (מ"ר)	מחיר מכירה	מחיר למ"ר מבונה אקוי'
08/09/2020	8231/156	גולומב 16	501	250.5	₪ 2,000,000	₪ 7,115
11/08/2020	8231/160	קיש 34	501	501	₪ 3,510,000	₪ 6,244
02/06/2020	8231/286	עמק חפר 58	699	350	₪ 1,842,304	₪ 4,688

הניתוח האקוי' נערך לפי 66% שטח עיקרי במקדם 1, עליית גג במקדם 0.7, מרתף במקדם 0.55 לשטח עיקרי וממ"ד (מדרגות ומחסן במקדם 0.4), חניה במקדם 0.3, חצר במקדם 0.25.

מניתוח העסקאות התקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע בסך 6,000 ₪.

להלן ערכי השווי כפי שנקבעו בשומות שמאים מכריעים למועד אישור תכנית נת/7/400/ח':

- בשומת השמאי המכריע יהודה פלד בגו"ח 8231/138, רח' שרת 34, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 6,250 ₪.
- בשומת השמאי המכריע אלי כהן בגו"ח 8231/129, רח' קדש 7, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 6,000 ₪.
- בשומת השמאית מהכריעה לילך בן פורת בגו"ח 8231/260, רח' טרומפלדור 55 פינת קדש 2, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 4,800 ₪.

בהתחשב בנתונים שהוצגו לעיל ובהתאמה לנכס בנדון, שווי מ"ר מבונה ייקבע בסך **6,000** ₪.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

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

12.1. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה "השבחה" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הנדון הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תכנית נת/7/400/ח' במימוש בדרך של מכר.

12.3. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[3], לפיה תיבחן השפעת אישור התוכנית במועד אישורה בשיטת "המדרגות".

12.4. בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.4.1. מיקום המקרקעין ברחוב גולומב, בעיר נתניה.

12.4.2. זכויות הבניה ב"מצב הקודם" עפ"י תוכניות בתוקף.

12.4.3. זכויות הבניה ב"מצב החדש" עפ"י תכנית נת/7/400/ח'.

12.4.4. זכויות בעלות.

12.4.5. נתוני שוק ברי השוואה למקרקעין ושומות שמאים מכריעים לרבות עסקאות שהוצגו בהן וניתוחן, בסמוך למועד הקובע לתוכנית המשביחה ובהתאמה לנכס מושא השומה.

12.4.6. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים ובמסמכים שהוצגו על ידם.

[3] רע"א 4217/04 **ציון פנימי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, ניתן ביום 22/10/2006.

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13. **<u>התחשיב:</u>**

תכנית נת/7/400/ח' (מועד קובע: 08/06/2020)

מצב קודם			
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוי'**	**סה"כ**
שטח מרתף על פי הקיים בהיתר	39.3	0.4	15.72
מדרגות	8	0.4	3.2
סה"כ			18.92
מצב חדש			
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוי'**	**סה"כ**
שטח מרתף	47.59	0.55	26.17
ממ"ד	12	0.55	6.6
מחסן	6	0.4	2.4
מדרגות	8	0.4	3.2
סה"כ			38.37
תוספת שטח אקוי'			19.45
דחיה			0.75
שווי מ"ר מבונה			6,000 ₪
ההשבחה			**87,225** ₪
היטל השבחה			**43,613** ₪

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

14. **<u>השומה:</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון הינה כדלקמן:

תכנית	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
נת/7/400/ח'	08/06/2020	₪ 87,225	₪ 43,613

הערך הנקוב לעיל יוצמד כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישא בתשלום פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן
שמאית מכריעה

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL