יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במנהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

עידן דמרי- כלכלן ושמאי מקרקעין

כ"ג תמוז תשפ"ו (8 יולי 2026)

מינוי מס': 2232-2025

לכבוד

המבקשת	**המשיבה**
הגב' דבורה בן שטרית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה
באמצעות השמאית שושי שרביט שפירא	באמצעות השמאי נתן נוימן
בדוא"ל: shoshi-sharvit@013.net	בדוא"ל: natinoiman@walla.co.il

<u>שומה מכרעת להיטל השבחה</u>
<u>גוש 8568 חלקה 17, רחוב פנצ'ו 18, נתניה</u>

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**התוספת השלישית**" ו- "**חוק התכנון**", בהתאמה), מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

1. <u>מטרת השומה</u>

אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית, עקב מימוש זכויות בדרך של העברת זכויות, כהגדרתו בסעיף 1(א)(3) לתוספת השלישית.

2. <u>מהות ההשבחה</u>

עליית שוויים של המקרקעין עקב אישורן של תכניות כמפורט להלן.

3. <u>מועדים קובעים לשומה[1]</u>

תכנית	מועד קובע
נת/600א'	04.11.1994
נת/7/400/94ב'	27.10.1995
נת/7/400/93	10.01.1997
נת/מק/7/400/96/ה'	23.05.1997
נת/7/400/97/א'	26.11.1998
נת/7/400/ח'	08.06.2020[2]
נת/מק/7/400/עוגנים	19.11.2020

[1] . לפי סעיף 4(7) לתוספת השלישית, שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית/אישור ההקלה/אישור שימוש חורג. בהתאם לקבוע בסעיף 119(א) לחוק התכנון, תחילתה של תכנית היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום ההודעה על אישורה ברשומות או בעיתון, לפי המועד האחרון מבין ההודעות.

[2] . בהתאם לתקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון והבניה ותנאים למתן תעודת גמר), התש"ף-2020, בחישוב תקופות שנקבעו בחיקוקים המפורטים בתקנות, ובהם חוק התכנון והבניה, לא תבוא במניין הימים התקופה שמיום 15.3.2020 ועד ליום 24.5.2020.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

---

4. <u>פרטי הנכס</u>

המקרקעין מושא שומה זו ידועים כחלקה 17 בגוש 8568, שהיא חלקה חדשה המהווה מגרש תמורה שנקבע לראשונה בתכנית מספר נת/600/א' ומספרו 202, וזאת חלף זכויות בחלקות מקור 17 ו- 18 שהיו בגוש 8247 (להלן: "**חלקות המקור**").

נושא	פרטים		
מהות הנכס	מגרש ריק המיועד לבנייה למגורים		
גושים	8247		8568
חלקות	17	18	17
מגרש	מגרש מספר 202 לפי תכנית נת/600/א'		
שטח המגרש	1,332 מ"ר		
זכויות קניניות	בעלות.		
מיקום	רחוב פנצ'ו, שכונת גלי הים, נתניה.		

מגרש 202 שפרטיו לעיל, יקרא להלן גם "**מגרש הנכס**".

5. <u>דיון וסיור בנכס</u>

5.1. ביום 12.1.2026 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להתייחס לתוכנו.

5.2. סיור בנכס ובסביבתו נערך על-ידי הח"מ ביום 7.7.2026, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

6. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

6.1. <u>תיאור הסביבה ואיתור הנכס</u>

מגרש הנכס ממוקם במרכזה, לערך, של שכונת גלי הים שבעיר נתניה, שהיא שכונה חדשה הממוקמת בחלק הדרום-מערבי של העיר, בסמוך לחוף הים, וגבולותיה הינם: מצפון- השכונות נוף הטיילת וכוכב הים; ממזרח- שדרות בן צבי, שכונת נאות שקד ושכונת אגמים; מדרום- שכונת עיר ימים; ממערב- חוף הים.

הבניה בסביבתו של מגרש הנכס, שממערב לרחוב בני בנימין מאופיינת בבניה צמודת קרקע חדשה, וממזרח לרחוב בני בנימין בבניה רוויה חדשה. חלק מהמגרשים עדיין ריקים.

הפיתוח העירוני בחלק זה של השכונה מלא.

החלק הדרומי של השכונה, זה שמדרום לרחוב הקברניט, עדיין אינו מבונה והחלו בו עבודות פיתוח ראשוניות.

רחוב פנצ'ו הינו רחוב מעגלי קצר, המסתעף צפונה מרחוב אקסודוס, בהמשך מתעקל לכיוון מזרח-מערב, ושב ומתעקל דרומה עד למפגשו שוב עם רחוב אקסודוס. הבניה לאורך הרחוב היא של בתים צמודי קרקע.

מגרש הנכס ממוקם בצמוד ומצפון לרחוב פנצ'ו, במרכז קטע הרחוב שכיוונו מזרח-מערב, והוא חלק מחטיבת הקרקע התחומה בין הרחובות פנצ'ו מדרום ורחוב בני בנימין מצפון.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

6.2. <u>תיאור מגרש הנכס</u>

חלקה 17, ששטחה הרשום 1,332 מ"ר, צורתה דמוית טרפז שווה-שוקיים, שצלע הבסיס הארוכה שלו, המהווה את גבולה הצפוני של החלקה, קמורה. גבולות החלקה הינן:

גבול צפוני, שאורכו כ- 41 מ', והוא מהווה את חזית החלקה הפונה לכיוון רחוב בני בנימין.

גבול מזרחי, שאורכו כ- 50 מ', ומעברו חלקה 16 שעליה בנוי מבנה מגורים חדש, צמוד קרקע, בגובה של 2-3 קומות.

גבול דרומי, שאורכו כ- 12.5 מ', והוא מהווה את חזית החלקה לרחוב פנצ'ו.

גבול מערבי, שאורכו כ- 48 מ', ומעברו חלקה 18 עליה בנוי מבנה מגורים חדש, טורי, צמוד קרקע, בגובה של 2-3 קומות.

החלקה ממוקמת במרחק של כ- 170 מ' מחוף הים, ובשל רוחבה בצידה הצפוני, היא נהנית מנוף לים, לכיוון צפון-מערב.

טופוגרפיית פני הקרקע במגרש יורדת בשיפוע מתון מדרום לצפון.

במועד הסיור המגרש ריק ופנוי.

7. <u>מצב תכנוני</u>[3]

<u>"מצב קודם"</u>

7.1. <u>תכנית מתאר נת/536- מתחם תכנון מ7 (דרום) פארק החוף ומלונאות</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 2844 מיום 26.8.1982, חלה על רצועת קרקע שטח של כ- 3,053 דונם, בצידה הדרום-מערבי של העיר נתניה ובסמוך לחוף הים, והיא נועדה להתוות בתחומה דרכים, ייעודי קרקע ושטח לאיחוד וחלוקה.

ייעודי הקרקע הסחירים כוללים שטחים ביעוד למלונאות ותיירות, שירותי תיירות, מגורים (מסוגים שונים) ומסחר, ובנספח להוראות התכנית נקבעו הוראות לכל יעוד באשר לגודל מגרש מינימלי, הבניה המותרת, גובה מבנים וקווי בניין.

לפי תשריט התכנית, מרבית שטח התכנית, ובכלל זה גם חלקות 17 ו- 18 בגוש 8247, סומן כשטח לאיחוד וחלוקה חדשה, אשר לפי הוראות התכנית, יוכנו בו תכניות מפורטות.

<u>"מצב חדש"</u>

7.2. <u>תכנית מתאר מקומית נת/600א'</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4255 מיום 20.10.1994, ולאחר מכן בי.פ. 4259 מיום 6.11.1994, הינה תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש החלה על שטח

[3]. יצוין, כי הנתונים שבפרק זה כוללים רק את אלה הרלוונטיים לעניין שומה זו ולמחלוקות שבין הצדדים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

של כ- 1,621 דונם, והיא נועדה לקבוע בתחומה מערכת דרכים חדשה, ייעודי קרקע, הוראות לפיתוח והנחיות לתכנון מפורט.

לפי טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית, שטחן הרשום של חלקות 17 ו- 18 בגוש 8247 הינו 741 מ"ר ו-907 מ"ר, בהתאמה (שטח נטו של 504 מ"ר ו- 702 מ"ר, בהתאמה), והן ביעוד של מגורים א' עם אחוזי בניה בשיעור של 50%, ובבעלות של אורטנר אמיל, אשר חלף זכויותיו בחלקות אלה הוקנו לו מלוא הזכויות במגרש 202, ששטחו 1,332 מ"ר והוא ביעוד של מגורים א'.

לפי נספח 2 לתכנית, מגרש 202 נמצא בתת-מבנן G3, ייעודו מגורים א', וניתן לבנות בו מבנה בגובה של 2 קומות שבו 7 יח"ד בשטח בנוי של 999 מ"ר.

לפי טבלת הוראות הבניה שבתקנון התכנית, קווי הבניין ביעוד של אזור מגורים א' הינם: לחזית- לפי התשריט (4.0 מ'); לצד- 3.0 מ' או כנספח; לאחור- 4.0 מ'.

להלן הוראות נוספות שנקבעו בתקנון התכנית ואשר רלוונטיות למגרש הנכס:

<u>הוראות כלליות לבניה באזור מגורים א' ו- א'1</u>

- תכניות המבנן צריכות לדאוג לדירוג יחידות המגורים כלפי הים, במידת האפשר.
- בכל מבנן מפורטים המגרשים שיש חובה לבנות בהם קיר משותף.
- באזורים אלו תותר הקמת מרתף בשטח של 50 מ"ר למטרות של: מקלט, חדר הסקה, חדר כביסה, משחקים וכיו"ב.

<u>הוראות אדריכליות מיוחדות לתכנון מבננים ותת-מבננים</u>

- יתוכננו תכניות בהתאם להנחיות התכנוניות שלהלן אשר תקבענה את פריסתם, מקומם, צורתם וגובהם של המבנים.
- היתרי בניה יוצאו בהתאם לתכניות אלו בלבד.
- תת- מבננים 3-6 שבמבנן G, מכילים מגרשי בניה ליחידות צמודות (2 קומות + מרתף). המבנה הטופוגרפי הטבעי והמתוכנן מאפשר דרוג מתון כלפי מערב. בתכנון המפורט יש לשמור על הפניה של היחידות לכיוון הים. בכל המגרשים יש לבנות בקיר משותף, למעט המגרשים שצוינו בהוראות, ובכלל אלה מגרש 202.

היתר בניה בתחום תכנית זו יינתן אך ורק בהתאם ובכפוף לתכנית עיצוב ארכיטקטוני, תכנית פיתוח מפלסי הקרקע, תכנית לעיצוב המצוק ותכנית לפיתוח חוף הרחצה, הכל לפי העניין כמפורט לגבי כל אזור.

הועדה רשאית לעכב מתן היתרי בניה או לא ליתן היתרי בניה אם לא קיימת תשתית מתאימה המאפשרת בניה לרבות תשתית של כבישים, ביוב, קווי מים, חשמל, טלפון, ניקוז ופילוס קרקע.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

7.3. בישיבת הועדה המקומית מיום 25.10.1995, אושרו שטחי שירות בהתאם לסעיף 13 להוראות המעבר לתקנות התכנון והבניה תשנ"ב-1992, כלהלן:

יעוד	קיים בנת/600א'	תוספת לנת/600א'
מגורים א', א'1	מרתפים: 1. חניה. 2. 50 מ"ר: מקלט, הסקה, כביסה משחקים וכו' חניות מקורות.	1. ממ"ד עילי- 7.5 מ"ר. 2. בליטות- 6 מ"ר.

בקשה להיתר בניה הכוללת תוספת שטחי שירות כמפורט לעיל תינתן בהקלה.

7.4. תכנית נת/93/7/400, שדבר אישורה פורסם בי.פ 4436 מיום 15.8.1996, ובעיתונות ביום 26.12.1996, התירה הקמת בריכות שחיה, שגודלן עד 10% משטח המגרש או 100 מ"ר, לפי הגבוה ביניהם.

בבתים חד ודו-משפחתיים ניתן להקים הבריכה בשטח החצר, על גג הבנין או החניה או במרתף הבניין. בבתים משותפים באזורי מגורים ניתן להקים הבריכה על הגג המשותף, על גג הצמוד לאחת מיחידות הדיור ובמרתף הבית המשותף.

7.5. תכנית נת/מק/96/7/400/ה', שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4519 מיום 8.5.1997, קובעת כי בקוטגי'ים, דירות גן ודירות צמודות קרקע, תותר הקמת פרגולה צמודה ליחידה המבוקשת, בשטח של עד 25 מ"ר.

7.6. תכנית נת/97/7/400/א', שדבר דבר אישורה פורסם בי.פ 4696 מיום 11.11.1998, קובעת הוראות בניה לעליות גג.

7.7. תכנית נת/7/400/ג' - גגות נתניה, החזית החמישית (מספר מקוון: 408-0298224), שדבר אישורה פורסם בי.פ. 8083 מיום 17.1.2019 ובעיתונות ביום 18.1.2019, קובעת הוראות לעליות גג וחדרי יציאה לגג, והיא מחליפה את תכנית נת/97/7/400/א.

לפי הוראותיה, הזכויות לחדרי יציאה לגג לא יחולו במקרים המפורטים בהוראות התכנית, ובכלל אלה- במקרה של בנייה צמודת קרקע עם גגות שטוחים בכל תחום העיר ובתחום הסביבה החופית, והזכויות לעליות גג לא יחולו במקרים המפורטים בהוראות התכנית, ובכלל אלה- בבנייה צמודת קרקע בתחום הסביבה החופית.

7.8. תכנית נת/7/400/ח' - מרתפים במגורים צמודי קרקע (מספר מקוון: 408-0641191), שדבר אישורה פורסם בי.פ. 8843 מיום 6.5.2020 ובעיתונות ביום 15.5.2020, עניינה בקביעת הוראות לתכנון מרתפים לבינוי צמוד קרקע, והיא אינה פוגעת בשטחי שירות שנקבעו בתכניות אחרות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לפי הוראותיה, במגורים צמודי קרקע תותר קומת מרתף אחת עד לקונטור הקומה שמעל, למעט חניה שתותר בקו בניין צדדי ואחורי אפס. שטחי הבנייה במרתף יחושבו כשטחים לשימוש עיקרי, למעט שטחי שירות כמוגדר בתקנות, אך שטחי השירות למחסן, חניה וממ"ד, לא יעלו על הגודל הקבוע בתכנית זו (6 מ"ר למחסן, 30 מ"ר לחניה, 12 מ"ר לממ"ד), מתוך סך שטחי השירות שנקבעו.

שטחי השירות יהיו חלופיים מעל או מתחת לקומת הכניסה הקובעת לבניין. ניוד שטחים חלופיים אל מעל לפני הקרקע יבוא על חשבון שטחים עיקריים, מבלי להגדיל את נפחי הבנייה העל-קרקעיים, וללא שינוי בסך-הכול שטחי השירות שנקבעו בתכנית, למעט הקמת חניה עילית מקורה שתתאפשר מעל או מתחת לפני הקרקע.

לא ניתן לנייד שטחים עיקריים מהמרתף לקומות שמעל הקרקע.

המרתף יחובר לקומות שמעל במדרגות פנימיות. לא תותר הקמת יחידת דיור נפרדת במרתף. תותר כניסה חיצונית למרתף בנוסף לכניסה הפנימית.

7.9. <u>תכנית נת/מק/7/400/ג1 - גגות נתניה, החזית החמישית (מספר מקוון: 0778126-408)</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 9127 מיום 1.10.2020, משנה חלק מהוראת הבינוי שנקבעו בתכנית נת/7/400/ג, ובכלל אלה ההוראות לבניית עליות גג, וחזרה להוראות תכנית נת/97/7/400/א (יצוין, כי לא בוטלה הוראת התחולה שבתכנית נת/7/400/ג באשר למקרים בהם לא ניתן לבנות עליות גג).

8. <u>רישוי</u>

לא אותרו מסמכי רישוי באתר הועדה המקומית.

9. <u>מצב קנייני</u>

9.1. להלן פרטים מהעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק ביום 17.3.2025:

<u>מספר גוש</u> : 8568

<u>מספר חלקה</u> : 17

<u>שטח החלקה</u> : 1,332 מ"ר.

<u>בעלויות</u> : בן שטרית שמעון ובן שטרית דבורה, בחלקים שווים.

9.2. מהעתקי רישום מפנקס הזכויות (כולל רשומות מבוטלות) שהופקו ביום 20.10.2025 עולה, כי בן שטרית שמעון ובן שטרית דבורה נרשמו ביום 12.3.1991 כבעלים של חלקות 17 ו-18 בגוש 8247, ששטחן הרשום היה 741 מ"ר, ו- 907 מ"ר, בהתאמה.

9.3. לפי שומת המשיבה זכויות המבקשת נרכשו ביום 11.6.1990, ונמכרו ביום 9.4.2025.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

10. <u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>

לפי הקבוע בתוספת השלישית, "השבחה" משמעותה- עליית שווים של מקרקעין עקב אישורה של תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

חלה השבחה במקרקעין, ישלם בעלם/החוכר לדורות היטל השבחה.

שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג (לעיל ולהלן: "**המועד הקובע**"), לפי העניין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי.

ההיטל ישולם לא יאוחר מהמועד בו מימש החייב זכות במקרקעין. במקרה בו מימש החייב חלק מן הזכויות במקרקעין, ישלם הוא היטל בשיעור יחסי לפי מידת המימוש החייבת בהיטל.

בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון ברע"א 4217/04 **פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, פ"ד סא(3), 386 (2006), במקרה בו אושרו מספר תוכניות משביחות, שלא נגבה בגינן היטל השבחה, תחושב ההשבחה בגין כל תכנית ותכנית, נכון למועד הקובע של אותה התכנית.

ככלל, דרך המלך לחישוב ההשבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבי התכנון, "מצב קודם" ו"מצב חדש", וההשבחה הינה הפרש השווי שבין שני המצבים (דנ"א 3768/98 **קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים**, נו(5) 49 (2002)).

עם זאת, במקום בו עיקר שווי המקרקעין אינו משתנה, ניתן לקבוע ההשבחה לפי שוויה של התוספת בגינה נבחנת ההשבחה (שיטת הדלתא) (ערר (ת"א) 85092/16 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' כרמון מינצר, חברת קרן ק.ר נדל"ן בע"מ** (12.2.2020).

לפיכך, בשומה כאן, במקום בו ההשבחה הנבחנת הינה עקב אישור תכנית נושאית, שאינה משנה את עיקר שוויו של מגרש הנכס, האומדן ייעשה לפי שיטת הדלתא.

באומדן ההשבחה כאמור, יובאו בחשבון העקרונות והשיקולים שלהלן:

10.1. העובדה שמגרש הנכס נמצא בשכונת גלי הים שבעיר נתניה, בסמוך לחוף הים והוא נהנה מנוף לים.

10.2. מאפייניו של מגרש הנכס.

10.3. אפשרויות הבניה במגרש הנכס ומאפייניה, עובר לאישורה של התכנית שהשבחתה נבחנת ולאחר אישורה.

10.4. ערכי שווי בסביבת מגרש הנכס, סמוך למועדים הקובעים.

שיקולים נוספים הרלוונטיים לצורך הכרעה במחלוקות שבין שמאי הצדדים, יפורטו במסגרת ההכרעה עצמה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11. <u>עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בהם</u>

להלן עיקר טיעוני שמאי הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, טענותיהם בדיון שהתקיים בפניי ובמסמכים שהוגשו על-ידם, והכרעתי במחלוקות שביניהם.

11.1. <u>סכום ההשבחה בשומות הצדדים</u>:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה (₪)	ההשבחה בשומת המבקשת (₪)
נת/600א'	04.11.1994	426,030	354,103
נת/93/7/400	10.01.1997	13,440	לא חלה השבחה
נת/ח'/7/400	08.06.2020	806,000	500,500

11.2. <u>**תכנית נת/600א'** (מועד קובע- 4.11.1994)</u>

התכנית הקצתה לבעלים של חלקות המקור את מלוא הזכויות במגרש 202, שבו מותרת בנייה של 7 יחידות צמודות, בשטח בניה של 999 מ"ר.

11.2.1. <u>עיקרי שומת המשיבה</u>

התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה הקובעת יעודים ושימושים לקרקע, מתווה/מבטלת/משנה דרכים, קובעת תקנות המסדירות את הבניה לשימושים המותרים וכדומה. במצב קודם קיים מתחם ביעוד לאיחוד וחלוקה והשווי במצב קודם משקף פוטנציאל לאישור התכנית במצב חדש תוך התחשבות בזכויות הצפויות, משך הזמן הצפוי לאישור התכנית, והיטל השבחה. השווי במצב קודם יגזר מהשווי במצב חדש, בדומה לתחשיבים שנערכו בהחלטות שמאים מכריעים.

לעניין מקדם השווי במצב קודם ביחס למצב חדש, מפנה שמאי המשיבה לשומות המכריעות שלהלן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מקדם
ארז כהן	8568/16	0.724
שרביט	8568/77	0.750
דודזון	8253/195	0.688
נדם	8252/113	0.750
שדה	8253/193	0.713[4]

בהתחשב במקדמי השווי שנקבעו בהחלטות השמאים המכריעים ובמאפייני הנכס הנדון, נקבע מקדם של 0.724.

[4] . הפחית בנוסף 10% בגין אחוזי בניה גדולים יותר במצב חדש.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ערכי השווי

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	שווי מ"ר קרקע ($)
קציר	8568/100	370
שדה	8568/97	370
שרביט	8568/77	353
בלטר	8568/66	400
דיאמנט	8568/67	348
עאלם	8568/49	450
ארז כהן	8568/16	385

מניתוח הנתונים המפורטים לעיל תוך ביצוע התאמות למאפייני הנכס שבנדון נקבע שווי של 385 $ למ"ר קרקע.

תחשיב ההשבחה

שווי מצב חדש: 512,820 $= 385 $/מ"ר x 1,332 מ"ר.

ובש"ח (3.01 x)- 1,543,588 ₪.

שווי מצב קודם: 1,117,558 ₪= 1,543,588 ₪ x 0.724

השבחה- 426,030 ₪.

11.2.2. **<u>עיקרי שומת המבקשת</u>**

<u>קרבה למבנה ציבור</u>

הנכס הנישום סמוך למגרשי ספורט ובית גולדמינץ ומצוי בשיפוע גבוה מהם. מיקומה הסמוך של החלקה לשימושים הציבוריים הללו יוצרים חשיפה לרעש, עומסי תנועה, ותנועת קהל מוגברת. יש להביא בחשבון בניתוח השווי מקדם התאמה של 0.9 למבנה ציבור. כתימוכין- בשומה שערך השמאי המכריע סרחאן בגו"ח 8215/297 נקבע מקדם ראוי של 0.9 בגין קרבה למבנה ציבור.

<u>ערכי השווי</u>

מקדם ההתאמה למצב קודם שקבע שמאי המשיבה מקובל (0.724).

גישת שמאי המשיבה שמביא בתחשיבו ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות יכולה לשמש לכל היותר כראיה תומכת וכאמצעי לחיזוק ההערכה, אולם אינה יכולה להוות תחליף לבחינת עסקאות ראויות ואמיתיות בשוק החופשי. לפיכך, יוצגו להלן עסקאות השוואה רלוונטיות שיש להביא בחשבון בקביעת השווי, התואמים לשומה שערכה שמאית המבקשת בכובעה כשמאית מכריעה בגו"ח 8568/77.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

תאריך	מתחם	מגרש	מיקום	שטח במ"ר	מחיר מכירה ($)	מחיר בתוספת היטל השבחה צפוי ($)	מחיר למ"ר קרקע ($)
28.06.94	H	276	קו ראשון	686	240,000	264,000	385
02.06.94	A	49	מרכז	204	64,187	70,606	346
01.07.94	A	34	מרכז	467	135,000	148,500	318
26.10.94	E	147	קו ראשון	185	55,219	60,741	328
31.10.94	E	160	קו ראשון	713	220,000	242,000	339
27.12.94	E	133	מרכז	384	155,000	-	404
14.06.94	G	221	ליד רווי	555	155,000	170,500	341
28.07.94	G	181	ליד רווי	750	220,289	242,318	359
ממוצע							353
ממוצע עסקאות קו ראשון לים							351
שווי מתואם מיקום סמוך למבני ציבור							**320**

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח מגרש במ"ר	1,332
שווי מ"ר קרקע ב $	$ 320
שווי מצב חדש ב $	$ 426,240
שער הדולר	3.01
שווי מצב חדש ב ₪	₪ 1,282,982
מקדם שווי מצב קודם	0.724
שווי מצב קודם	₪ 928,879
השבחה	₪ **354,103**

11.2.3. **<u>התייחסות שמאי המשיבה</u>**

<u>שווי מצב חדש</u>

<u>בפן השמאי</u>

בשומת המבקשת פורטו נתוני השוואה אשר לא ניתן היה למצוא באתר רשות המיסים ו/או במשרדי העירייה ולכן לא ניתן להתייחס אליהם. לצורך התגובה, ההתייחסות שלהלן הינה בהנחה כי מדובר בנתוני אמת.

לנתוני השוואה הוסיפו שמאי המבקשת היטל השבחה צפוי וקבעו כי מדובר בממוצע עסקאות קו ראשון לים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

כפי שגם כתבו שמאי המבקשת, 5 מתוך 8 העסקאות אינן בקו ראשון לים ולכן הממוצע אינו יכול לשקף ממוצע עסקאות בקו ראשון לים.

החלקה שבנדון אמנם פונה לכיוון צפון אבל עדיין מצויה בקו ראשון לים עם נוף פתוח לים ויש לקבוע תוספת לערך הממוצע שנמצא בשומה האחרת.

שמאי המבקשת קבעו מהממוצע שנמצא על-ידם הפחתה בשיעור של 10% בגין סמיכות למבנה ציבור.

בנתוני ההשוואה שנמסרו ע"י שמאי בעלי הזכויות קיים מגרש אשר סמוך למבנה ציבור (מגרש 49 בגו"ח 8253/177) ולכן ההפחתה בשיעור של 10% מנתון השוואה זה מהווה גם לשיטת שמאי המבקשת (אשר אני כמובן חולק עליה) הפחתה כפולה.

בנוסף, מגרש מספר 34 (גו"ח 8253/160) פונה לשדרות בן גוריון על כל המשתמע מכך לעניין תנועה ורעש וגם משווי מ"ר במגרש זה הופחת לכאורה מקדם של 10%.

מבדיקה שנערכה במשרדי הוועדה המקומית של היטל ההשבחה שנקבע בפועל למועד הקובע בגין חלק ממגרשים עפ"י שומות מוסכמות, וההיטל גבוה משמעותית מזה שצוין ע"י שמאי המבקשת, לדוגמא (הנתונים ב$):

מגרש	מחיר מכירה לפי שומת המבקשת	היטל השבחה צפוי שנקבע בשומת המבקשת	היטל השבחה שנקבע בשומה מוסכמת	שווי מ"ר בשומת המבקשת	שווי מ"ר לשיטת בעלי הזכויות בהתחשב בהיטל השבחה
276	240,000	24,000		385	
49	64,187	6,419	11,296	346	370 (ליד מבנה ציבור)
34	135,000	13,500		318	
147	55,219	5,522		328	
160	220,000	22,000	37,873	339	361
133	155,000	-		404	
221	155,000	15,500	30,232	*341	370
181	220,289	22,029	50,830	*359	401
שווי ממוצע עסקאות קו ראשון לים				353	תוספת של כ- 6%-11% לשווי בשומת המבקשת.

*בהתחשב בהתאמה לבניה רוויה שערכו שמאי המבקשת.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לסיכום:

- במידה ונבצע התאמות בין מגרשים המצויים במרכז ו/או בסמוך לכביש ראשי וסואן לעומת הנכס שבנדון (מגרשים 49, 34, ו- 133) המצוי בקו ראשון לים.
- לא נבצע מקדם הפחתה כפול (לשיטת שמאי המבקשת) ביחס למגרש המצוי בסמוך למבנה ציבור (מגרש 49), הגם שלעמדתי אין להביא בחשבון מקדם הפחתה כלל ביחס למגרש שבנדון.
- נביא בחשבון את היטלי ההשבחה הראויים לפי שומות מוסכמות ונקבע מקדם כלשהו בגין סיכון ודחיה (שמאי הבעלים קבעו – מצב חדש = היטל השבחה צפוי + נתוני השוואה טרם אישור התב"ע, אך לדעתי יש להביא בחשבון גם תוספת לערך זה בגין דחיה וסיכון עד למועד אישור התב"ע).

יתקבל כי השווי שנקבע בשומת הועדה לעניין מצב חדש במועד הקובע (385 $), גם בהתבסס על נתוני ההשוואה של שמאי המבקשת, הוא ראוי ואף לצד הזהיר.

<u>בפן המשפטי</u>

לעמדת הועדה השווי למ"ר קרקע בנכס שבנדון במצב חדש במועד הקובע גבוה מזה שנקבע בשומת הועדה.

יחד עם זאת, בהתחשב, בין היתר, בפס"ד מצקין וקריית אתא (עמ"נ 12834-07-16 שלמה לדלסקי ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אתא) ביחס להיטל ההשבחה באותן חלקות ובחלקות סמוכות, בחרה הועדה לצד הזהיר, לקבוע ערכי שווי הן לעניין תב"ע נת/600א' והן לעניין תב"ע נת/93/7/400, כפי שנקבעו בשומה שנערכה ע"י השמאי המכריע ארז כהן בחלקה סמוכה (חלקה 16 בגוש 8568), וזאת על-אף שאנו סבורים שהחלקה שבנדון עדיפה מבחינת מיקום, נוף וצורה על חלקה מס' 16.

טענות נוספות מהדיון:

- מהשומות המוסכמות שהוצגו בתגובת המשיבה עולה, שהיטל ההשבחה נקבע בטווח של 17% - 23% מהשווי ב"מצב חדש" שציינה שמאית המבקשת.

  ככל שניקח טווח זה ונציב אותו על השווי שקבעה שמאית המבקשת, נגיע להשבחה גדולה יותר מזו שנקבעה בשומת המשיבה.

- באשר לטענה לפיה לא ערכו על השומה המכרעת שערכה שמאית המבקשת, אזי גם על שומת ארז כהן לא הוגש ערר, והמדובר בשומה שהיא למגרש נחות בהשוואה לנכס שבהליך כאן.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.2.4. **<u>תגובת שמאית המבקשת</u>**

נתוני העסקאות שהוצגו בשומת המבקשת, הינם משומה מכרעת שערכתי במתחם, והם הוצגו על-ידי השמאי טיגרמן שייצג בהליך שם את בעלי הקרקע, ושמאי המשיבה בהליך שם לא חלק עליהם. הובאה בחשבון תוספת של 10% בגין היטל השבחה, וזאת בשים לב לנהוג בעניינם של קרקעות חקלאיות עם פוטנציאל, ששווין נקבע על-פי רוב בשיעור של כ- 60% - 70% משווי "מצב חדש", ובהתחשב בכך שבהליך כאן ב"מצב קודם" אין המדובר בקרקע חקלאית, אלא כזו שנקבעו בה ייעודים סחירים והוראות להכנת תכניות לאיחוד וחלוקה.

גם אם לוקחים בחשבון את השומות המוסכמות שציין שמאי המשיבה, עדיין מגיעים לשווי נמוך מזה שקבע שמאי המשיבה.

מהעסקאות שהוצגו גם עולה, שאין הבדל בין מגרשים הממוקמים בקו ראשון לים לבין כאלה שאינם בקו ראשון לים, שכן במועד הקובע של תכנית נת/600/א, שוק המקרקעין לא הקנה משקל לחשיפה לנוף ים.

המשיבה לא עררה על השומה המכרעת שערכתי.

לטענת שמאי המשיבה, יש להביא בחשבון תוספת לסכומים שבעסקאות בשל סיכון, מאחר והן נערכו לפני המועד הקובע, אלא שהתכנית אושרה על-ידי הועדה המחוזית עוד ביום 10.7.1994, ולכן במרבית העסקאות לא קיים הסיכון.

בשומה שערך השמאי המכריע ארז כהן לנכס שבחלקה 16 הסמוכה (להלן: "**שומת ארז כהן**"), לא נעשה ניתוח של עסקאות.

11.2.5. **<u>דיון והכרעה</u>**

<u>השיטה לאומדן ההשבחה</u>

שמאי הצדדים קבעו את השיטה לקביעת ההשבחה ואת שיעורה, בהתבסס על השיטה ושיעורי ההשבחה שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו בעניינם של נכסים אחרים בסביבה, ואשר במסגרתן נבחנה ההשבחה עקב אישורה של תכנית זו, ובחרתי לקבל קביעתם.

<u>שווי מ"ר קרקע</u>

את שוויו של מגרש הנכס ב"מצב חדש" קובעים שמאי הצדדים לפי שווי של מ"ר קרקע.

שמאי המשיבה, לאחר שהציג ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו לנכסים בסביבה, ובפרט את השומה שערך השמאי המכריע ארז כהן בעניינו של נכס צמוד (גו"ח 8568/16) (להלן: "**שומת ארז כהן**") קבע שווי של 385 $ למ"ר קרקע.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

עוד נטען, כי לעמדת המשיבה, השווי של מ"ר קרקע במגרש הנכס גבוה יותר, אך מטעמים של שוויון בין בעלי נכסים סמוכים, בחרה המשיבה לאמץ את השווי שנקבע בשומת ארז כהן.

מנגד, לעמדת שמאית המבקשת, ערכי השווי שנקבעו בשומות מכריעות יכולים לשמש לכל היותר כראיה תומכת לשווי הנלמד מעסקאות השוואה, וככל שבוחנים העסקאות שהוצגו בשומה שערכה בכובעה כשמאית מכריעה, הרי שאלה מלמדים על שווי של 351 $ למ"ר קרקע, ולאחר ההפחתה של 10% בשל קרבתו של מגרש הנכס למבנה ציבור, קבעה היא שווי של 320 $ למ"ר קרקע.

עיון בשומות המכריעות שנערכו בעניינה של תכנית זו למגרשים בסביבתו הקרובה של מגרש הנכס מלמד, שהשווי שנקבע בהן מבוסס אף הוא על ניתוח של עסקאות, כך שהשווי שנקבע בשומה המכרעת שערכה שמאית המבקשת, אינו עדיף על זה שנקבע בשומות המכריעות האחרות.

להלן ערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות:

שמאי/ת מכריע/ה	מועד שומה	גו"ח	מספר מגרש	שווי מ"ר קרקע ($)	הנתונים ששימשו לקביעת השווי
קציר	24.06.10	8568/100	206	370	עסקאות השוואה, והתאמה למאפייני המגרש
עאלם	25.01.11	8568/49	264	450	לפי עסקאות
דיאמנט	05.12.12	8568/67	254	350	לפי עסקאות וערכי שווי בשומות מכריעות, והתאמה למאפייני הנכס.
בלטר	20.07.14	8568/66	249	380	לפי עסקאות והתאמה למאפייני המגרש.
שדה	27.02.15	8568/97	205	335	לפי השווי שנקבע בשומת קציר, ובהתאמה למאפייני המגרש.
שרביט	02.08.15	8568/77	222	353	לפי עסקאות והתאמה למאפייני המגרש.
ארז כהן	02.08.20	8568/16	192	385	שומות מכריעות והתאמה למאפייני המגרש.
ממוצע				**375**	

יצוין, כי השווי שנקבע בשומה שערך השמאי המכריע עאלם חריג בהשוואה לערכי השווי שבשומות המכריעות האחרות, ובהתעלם מהשווי שנקבע בשומה זו, השווי הממוצע הינו כ- 362 $ למ"ר קרקע.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

עוד אציין, כי איני מקבל את טענת שמאית המבקשת לפיה נכון להפחית משוויו של מגרש הנכס בשל קרבה למבנה ציבור. שטח הקרקע של מבנה הציבור אליו מכוונת השמאית ממוקם מצפון למגרש הנכס ומצפון לרחוב בני בנימין, ולפי מסמכי תכנית נת/600א המדובר בחטיבת קרקע בשטח של 35 דונם שהוא ביעוד של "אזור בתי הבראה לחיילים", וככזה הוא דומה להבנתי במאפייניו לשטח ביעוד של מלונאות, הבנוי בצפיפות נמוכה ועם שטחים פתוחים נרחבים, ולכן אין בו כדי להוות מטרד שהוא חריג בהשוואה לזה האפשרי גם ממגרש מגורים צמוד.

כמו כן איני מקבל הטענה לפיה חשיפה לנוף ים אינה מוסיפה לשווי מגרש בסביבה. שמאית המבקשת מבססת טענתה זו על ניתוח של עסקאות השוואה במגרשים שחלקם ממוקמים בקו ראשון לים וחלקם בקווים עורפיים יותר. מאחר וחלק גדול מהעסקאות הן עסקאות נטו, הובאה בחשבון תוספת אחידה של היטל השבחה צפוי, על-אף שאפשר שהאומדן של היטל ההשבחה העתידי נעשה על-ידי הקונה בכל עסקה ועסקה באופן שונה. כמו כן, בחלק מהעסקאות הובא בחשבון מקדם התאמה בשל מיקום בסמוך לבניה רוויה ולא ברור הכיצד נקבע מקדם זה. בנוסף, הצפיפות במגרשים אינה דומה, כאשר בחלקם מותרת בניה של 4 יח"ד ובחלקם של 2 יח"ד.

לעמדתי, כדי לבסס טענה לפיה שווים של מגרשים הנהנים מנוף לים, ואשר ההיצע הקיים להם קטן בהרבה מהיצע המגרשים שאינו נהנה מנוף ים, אינו שונה משווים של המגרשים שאינו נהנה מנוף ים, נדרש מסד רחב בהרבה של עסקאות, ושל כאלה שלא נדרש להביא בעניינם מקדמי התאמה רבים ושונים.

עם זאת נכון להביא בחשבון, שלפי נספח הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני שנערך לתכנית, רק 4 יח"ד במגרש הנכס ייהנו מנוף לים. עוד נכון להביא בחשבון, כי גורם השיתוף במגרש הנכס גדול יותר, וכן סביר ששתיים מהיחידות תהיינה "יחידות כלואות".

לאחר שבחנתי את מאפייני המגרשים שבשומות המכריעות שלעיל, בהשוואה לאלו של מגרש הנכס (נוף לים, מושע, יחידות "כלואות"), סביר לעמדתי לקבוע את שוויו של מגרש הנכס לפי שווי של 350 $ למ"ר קרקע.

באשר לטענת עקרון השוויון בין נישומים של נכסים סמוכים שטען שמאי המשיבה אבהיר, כי יישום העקרון רלוונטי במקום בו עסקינן בנכסים שלהם מאפיינים דומים. ברם, במקום בו לשני נכסים סמוכים ישנם מאפיינים שונים, כי אז עקרון השוויון דווקא מחייב שלא ייקבע אותו השווי לשני המגרשים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שווי מצב חדש : 1,403,262 ₪ = 3.01 שע"ח x 350 $/מ"ר x 1,332 מ"ר.

<u>שווי מצב קודם</u> : <u>1,015,962</u> ₪= 1,403,262 ₪ x 0.724

השבחה : 387,300 ₪.

11.3. **<u>תכנית נת/93/7/400</u>** <u>(מועד קובע- 10.1.1997)</u>

התכנית מתירה הקמתן של בריכות שחיה בשטח של 10% משטח המגרש או 100 מ"ר, לפי הגדול ביניהם.

11.3.1. **<u>עיקרי שומת המשיבה</u>**

במגרש ניתן לבנות 7 יח"ד. על הצד הזהיר הובא בחשבון שטח בריכות של 84 מ"ר.

<u>ערכי השווי</u>

החלטות שמאים מכריעים:

שמאי מכריע	גו"ח	שווי מ"ר קרקע למבונה אקווי'
קציר	8568/100	$ 450
עאלם	8568/49	$ 500
ארז כהן	8568/16	1,600 ₪

מניתוח נתוני ההשוואה המפורטים, תוך ביצוע התאמות למאפייני הנכס שבנדון, נקבע שווי של 1,600 ₪ למר"א מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

13,440 ₪= 0.1 x 1,600 ₪/מ"ר x 84 מ"ר

11.3.2. **<u>עיקרי שומת המבקשת</u>**

שמאי המשיבה קבע כי התכנית משביחה וזאת בשל תוספת שטח בריכה בהיקף של 84 מ"ר ל יחידות דיור.

לדעתנו, אין בתוספת זו כדי ליצור השבחה ממשית, שכן לא קיימת כדאיות כלכלית בבניית בריכות שחיה בשטח זה. לאור הצפיפות הרבה במגרש, לכל יחידת דיור תתאפשר בריכה בשטח מצומצם ביותר, שאינו מאפשר הקמת בריכה שימושית או כלכלית לבניה בפועל, וכתימוכין לכך ראה קביעת השמאי מכריע שדה בשומה שערך בגו"ח 8568/97, ואת מסקנת השמאית המכריעה וייס בשומה שערכה בגו"ח 8233/295.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בשומת ארז כהן נקבע שקיימת השבחה, אך זאת במקרה ייחודי בו הצפיפות למגרש הייתה שתי יחידות דיור בלבד, באופן שהגדיל משמעותית את גודל המגרש לכל יחידה, ולכן נוצרה כדאיות כלכלית לבניית בריכה.

לאור האמור, אין לראות בתכנית כמשביחה את הנכס הנדון.

11.3.3. **<u>התייחסות שמאי המשיבה לשומת המבקשת</u>**

במסגרת התכנית נקבע כי ניתן לבנות בריכת שחיה פתוחה: בשטח חצר המגרש; על גג הבניין; על גג החניה; במרתף הבניין. שטח החצר אינו הפקטור היחיד לבניית בריכה וניתן לבנותה בכל אחת מהחלופות לעיל.

<u>גודל הבריכה והכדאיות הכלכלית</u>

ניתן לראות כי בתחום התכנית מנוצלות בריכות שחיה במגרשים דומים לאלו שבנכס הנדון, בחלופות המותרות השונות (מרתף/חצר/גג) ובגדלים דומים שלאלו שנקבעו בשומת הועדה.

גו"ח	מספר היתר	תאריך	מס' יח"ד בחלקה	שטח מגרש ליח"ד	שטח בריכה מבוקש	מיקום הבריכה
8568/15	2020141	01.11.20	4	177.75	15.95	גג
8568/78	2022092	30.05.22	2	277.50	13.28/15.54	גג
8247/185	2022161	26.10.22	2	184.50	10.10/5.77	קרקע
8247/182	2023046	12.03.23	3	184.67	9.22/12.26/11.64	גג
8568/33	2023068	04.04.23	2	293.00	10.24/10.77	קרקע
8568/50	2023114	03.07.23	2	234.50	15.45	עליונה
8247/161	2024030	19.02.24	4	216.50	27.60/16.2/11.83/13.04	מרתף, קרקע, א' וגג

גם מהדמיית הפרויקט המתוכנן להיבנות במגרש, המוצגת בשלט הניצב על המגרש, ניתן להיווכח שהכוונה היא לבנות בריכות שחיה.

<u>ערכי השווי ומקדם ההשבחה</u>

כפי שהובהר ביחס לתכנית נת/600א', גם ביחס לתב"ע זו נבחנו ערכי שווי למר"א מבונה במועד הקובע ולבסוף נקבע לצד הזהיר שווי כפי שנקבע בשומת ארז כהן, וכנ"ל ביחס למקדם השבחה בניכוי שטח חצר/מרפסת של 10%.

שמאי המבקשת אינם חולקים על השווי שנקבע בשומת הועדה ו/או על מקדם ההשבחה.

החלטות שמאים מכריעים לדוגמה ביחס למקדם ההשבחה:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שמאי מכריע	גו"ח	מקדם השבחה
קציר	8568/100	15% בשל האפשרות להקמת בריכה על גג הבניין לאחר קיזוז שטח מרפסת גג.
עאלם	8568/49	10% לאחר ניכוי מקדם חצר
אלי כהן	8569/24	10% לאחר ניכוי מקדם חצר

גם בעניינה של תכנית זו, ההשבחה בשומת המשיבה נעשתה בהתבסס על שומת ארז כהן. כמו כן, הוצגו דוגמאות לבניית בריכות שחיה במגרשים סמוכים, לרבות בכאלה שבהם שטח הקרקע ליח"ד קטן יותר מזה שבמגרש נשוא ההליך כאן.

11.3.4. **<u>תגובת שמאית המבקשת</u>**

בניית בריכה על גג בית או מעל חניה כרוכה בעלויות עודפות בהשוואה לבניית בריכה בחצר, וכן רכיב הפרטיות הוא שונה, מאחר והבנייה היא מדורגת.

היתרי הבניה שהציג שמאי המשיבה הינם במגרשים בהם מותרת בנייה של 4 יח"ד.

בחלקה 15 לדוגמא, מומשה רק בריכת שחיה אחת.

בשומת המבקשת ישנה הפניה לשומה מכרעת שבה נקבע, בהסכמת הצדדים, שבמגרשים שגודלם דומה לזה של מגרש הנכס, תכנית זו אינה משביחה.

מנהלית, לא ראוי שהמשיבה, אשר בעניינו של מגרש דומה קבעה שהתכנית אינה משביחה, תטען אחרת בעניינו של המגרש כאן.

מתוך 7 דוגמאות של מגרשים אליהן הפנה שמאי המשיבה, 4 מקרים הם במגרשים גדולים יותר, ובמגרש נוסף נבנתה רק בריכת שחיה אחת מתוך 4 בריכות אפשריות.

11.3.5. **<u>דיון והכרעה</u>**

שמאי המשיבה קבע ההשבחה לפי שטח בריכה ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד.

מנגד נטען על-ידי שמאית המבקשת, כי התכנית אינה משביחה, וכתמיכה בטענתה הפנתה להחלטות בשומות מכריעות שקבעו כך, כאשר באחת מהשומות הקביעה כאמור הייתה גם על דעת המשיבה.

בתגובה לטענת שמאית המבקשת מפנה שמאי המשיבה להיתרי בניה שבהם התבקשה בניית בריכת שחיה וכן להדמיה של הפרויקט המתוכנן במגרש הנכס, ממנה עולה כי הבניה המתוכננת כוללת בריכות שחיה.

באשר להיתרי הבניה שהציג שמאי המשיבה, כמו גם ההדמיה של הבניה המתוכננת במגרש הנכס, הרי שאלו כולם מהשנים 2020 ואילך, כך שאין בהם כדי לתמוך בטענה שאכן קיים היה במועד הקובע ביקוש לזכויות שקבעה התכנית.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

כאמור, שמאית המבקשת הפנתה לשתי שומות מכריעות שבהן נקבע, בהסכמת הצדדים, שהתכנית אינה משביחה. שומת השמאית המכריעה וייס עניינה בנכס שבשכונת רמת אפרים, כך שהיא אינה רלוונטית למיקומו של הנכס שבשומה זאת.

לעומת זאת, בשומה שערך השמאי המכריע שדה (גו"ח 8568/97), אכן נקבע, בהסכמת הצדדים, כי לאור גודל המגרש- 198 מ"ר ליח"ד, התכנית אינה משביחה.

בנוסף, בשומה שערך השמאי המכריע דיאמנט, בעניינו של הנכס שבגו"ח 8568/67, שומת המשיבה נערכה בשל מימוש במכר, והדיון נסוב על ההשבחה מכוחה של תכנית נת/600א' בלבד.

מנגד, בשומת ארז כהן נידונה הטענה ונקבע כי התכנית משביחה, וזאת בהתבסס על קביעות של שמאים המכריעים פרימו (גו"ח 8568/52), קציר (8568/100) ועאלם (8568/49).

יצוין, כי שומת פרימו לא אותרה במאגרים. בשומת קציר לא הייתה מחלוקת שהתכנית משביחה (אפשר שההסכמה כאמור הושפעה, בין היתר, מהעובדה שהמימוש היה בהיתר בניה שניתן בשנת 2010 ואשר במסגרתו התבקשה בניית בריכות שחיה בגג). גם בשומת עאלם לא נטענה הטענה שהתכנית אינה משביחה.

כך שעל-סמך השומות המכריעות קשה לעמדתי לבסס מסקנה אחידה שהתכנית אכן משביחה.

לעמדתי, במקום בו "מימוש הזכויות" הינו מימוש במכר, וקיימת מחלוקת האם תכנית מסוימת השביחה את המקרקעין הנישומים, נכון לבחון הטענה על-סמך הביקוש לזכויות שקבעה התכנית, כפי שזה נלמד בבקשות להיתרים שהוגשו לאחר כניסתה של התכנית לתוקף, אך סמוך ככל האפשר למועד הקובע, וזאת בשל ההנחה לפיה במקום בו אכן התבקש מימוש של הזכויות שקבעה התכנית, הרי שבעל המקרקעין יהיה מוכן לשלם תמורה נוספת עבור מגרש שבו מימוש שכזה אפשרי, בהשוואה למגרש שבו זכויות שכאלה אינן מותרות.

מטעם זה, נעשה ניסיון לאתר הביקוש לבריכות שחיה בהיתרי בניה שניתנו בסביבה בשנים הסמוכות שלאחר המועד הקובע, ולהלן היתרי בניה שאותרו:

גו"ח	מגרש	שטח מגרש במ"ר	מספר היתר	שנת היתר	מספר יח"ד	שטח בריכה במ"ר	שטח קרקע ליח"ד במ"ר
8247/188	138	611	30316	1998	3		204
8247/163	14	568	30356	1998	2		284
8253/118	2	1,165	30326	1998	6		194

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

גו"ח	מגרש	שטח מגרש במ"ר	מספר היתר	שנת היתר	מספר יח"ד	שטח בריכה במ"ר	שטח קרקע ליח"ד במ"ר
8253/207	85	1,233	30458	1998	6		206
8247/187	140	586	50159	2000	3		195
8247/171	173	748	70075+70317	2002	4		187
8253/123	21	1,188	80026	2003	6		198
8247/173	171	713	90097	2004	4		178
8247/221	7	714	10163	2005	3	30[5]	238
8247/177	178	677	11026	2006	2	32[6]	339
8247/183	162	1,475	11074	2006	8		184
8568/18	194	624	12173	2007	2		312
8568/68	247	440	12151	2007	2		220
8247/162	142	649	12175	2007	2	33[7]	325
8568/69	253	373	130139	2008	1		373
8568/72	252	457	130017	2008	2		229
8247/172	174	811	140049	2009	4		203
8568/65	257	376	140167	2009	1		376
8247/162	142	649	150358	2010	2	25[8]	325
8568/100	206	399	150237	2010	2	36[9]	200

מהנתונים שלעיל עולה, כי בשנים 1998-2004 התבקשה בהיתרים שלעיל בנייתן של 34 יח"ד, ובאף אחת מהן לא התבקשה בנייתה של בריכת שחיה. בשנים 2005-2009 התבקשה בנייתן של 27 יח"ד נוספות, ורק ב- 3 מהן התבקשה בנייתה של בריכת שחיה, כאשר בשתיים מהבקשות, שטח הקרקע ליח"ד הינו כ- 330 מ"ר.

[5] . לאחת מיחידות הדיור נבנתה בריכה אחת.
[6] . לאחת מיחידות הדיור.
[7] . לאחת מיחידות הדיור.
[8] . נבנתה בריכה על גג קומה א' לאחת מיחידות הדיור, ביחידה הנוספת נבנתה בריכה בשנת 2007.
[9] . 2 בריכות על גג הבתים

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בנתונים שלעיל, נכון לעמדתי לקבוע שהתכנית לא השביחה המגרשים בסביבתו של מגרש הנכס, שלהם מאפיינים הדומים למאפייני מגרש הנכס.

11.4. **<u>תכנית נת/7/400/ח</u>** <u>(מועד קובע- 08.06.2020)</u>

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים עבור שטחים עיקריים ושטחי שירות בקונטור הקומה שמעל.

11.4.1. **<u>עיקרי שומת המשיבה</u>**

התכנית מאפשרת להגדיל את שטח המרתף, להרחיב את התכליות/השימושים המותרים, וכן מאפשרת כניסה חיצונית אליו.

הובא בחשבון שטח מרתף ממוצע של 71.36 מ"ר במצב חדש, בהשוואה לשטח מרתף של 50 מ"ר ליח"ד במצב קודם.

<u>ערכי השווי</u>

החלטות שמאים מכריעים:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מועד קובע	שווי למ"ר קרקע מבונה (₪)
סרחאן	8247/186	15.03.21	7,000
דודזון	8253/195	08.06.20	6,400
ארז כהן	8568/16	03.06.19	6,500
שדה	8568/97	12.06.18	6,400

מניתוח נתוני ההשוואה שלעיל, תוך ביצוע התאמות למאפייני הנכס שבנדון ולמועד הקובע, נקבע שווי של 6,500 ₪ למר"א מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח אקוויוולנטי במצב קודם: 175 מר"א= 0.5 x 50 מ"ר x 7 יח"ד

שטח אקוויוולנטי במצב חדש: 299.7 מר"א= 0.6 x 499.5 מ"ר

השבחה במר"א: 124

השבחה בש"ח: 806,000 ₪= 6,500 ₪ x 124 מ"ר

11.4.2. **<u>עיקרי שומת המבקשת</u>**

לאור מאפייני המגרש- שטחו, צפיפותו וצורתו, ניכר כי אין אפשרות פיזית להקמת חניה עילית עבור 7 יחידות הדיור (ובד בבד להותיר חצר מינימלית ליח"ד) ומשכך, נדרשת החניה להיבנות בקומת המרתף, יחד עם שאר שטחי השירות עפ"י התכנית (48 מ"ר).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שנית, ניתן לראות באופי הבינוי בסביבה (גו"ח 8568/16 ו- 8568/18), כי נבנתה חניה בקומת המרתף.

מאחר שחלק המרתף ישמש כשטחי שירות הן במצב קודם והן במצב חדש, יש להביאם בחשבון באותו מקדם התאמה (כניסה נפרדת למרתף אינה תורמת לחניה למשל). יתרת השטח האפשרי כשטח עיקרי מהווה שטח שולי נוסף לזה שהותר במצב קודם, ולכן ככל שייקבע כי יש מקום למקדם התאמה גבוה יותר, הרי שלכל היותר יש לייחס זאת לתוספת שטחי המרתף בלבד ולא לכלל שטח המרתף, וזאת על הצד הזהיר[10].

לאור שטח המרתף המצומצם ליח"ד במצב החדש, הובא בחשבון מקדם של 0.5 לתוספת השטחים העיקריים בלבד (כ- 21 מ"ר תוספת ליח"ד).

השווי למ"ר מבונה שקבע שמאי המשיבה מקובל (כשווי המגלם אף את המיקום בסמוך לשטחי ציבור).

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	שטח אקווי'
מצב קודם			
מרתף	50.0	0.4	20.0
מצב חדש			
מרתף שירות	48.0	0.4	19.2
תוספת מרתף	23.6	0.5	11.8
סה"כ			31.0
תוספת שטח אקוויוולנטי ליח"ד			11.0
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי ל- 7 יח"ד			77
שווי מ"ר מבונה			₪ 6,500
השבחה			**₪ 500,500**

11.4.3. **<u>התייחסות שמאי המשיבה</u>**

<u>האפשרות להקים חניה עילית/תת-קרקעית במגרש</u>

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

משמע, ניתן לבנות חניה בקומת המרתף מעבר לשטח תכסית קומת הקרקע, בקו בניין צדדי ואחורי אפס.

[10] . בשומה שערכה השמאית המכריעה וייס לנכס בגו"ח 8233/295 קבעה אותו מקדם התאמה לשטחי המרתף במצב קודם ומצב חדש. בשומה שערך השמאי המכריע בהליך כאן בגו"ח 8240/119, קבע מקדם 0.4 במצב קודם ומקדם 0.36 במצב חדש.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שטח החניה ככל שיבנה בקומת המרתף יכול להבנות מחוץ לקונטור קומת הקרקע בקו בניין אפס צדדי/אחורי, מבלי לפגוע בניצול שטחי המרתף המותרים ביעוד עיקרי.

<u>שטח מרתף מותר ושטחי שירות למחסן (6 מ"ר) וממ"ד (12 מ"ר)</u>

בהתאם לתכנית מספר נת/600א' קיבולת הבניה המותרת הינה 75% בשתי קומות למגרש. שטח החלקה 1,332 מ"ר וקיבולת הבניה המותרת 999 מ"ר.

בשומת המשיבה נקבע על הצד הזהיר ששטחי הבנייה העיליים ייבנו בשתי קומות סימטריות (499.5 מ"ר) ושטח מרתף של 71.36 מ"ר ליח"ד, על-אף שאין הוראה המחייבת זאת, ובהחלט ניתן לבנות קומה גדולה יותר, וכן מחסן (6 מ"ר ליח"ד) וממ"ד (12 מ"ר ליח"ד) בקומת הקרקע, ובמקרה שכזה שטח קומת המרתף יהא גדול יותר מזה שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

כך לדוגמא, בחלקה 153 שבגוש 8568, ואשר שטחה 1,169 מ"ר, ניתן היתר לבניית 6 יח"ד, כאשר קומת הקרקע היא בשטח של 434.11 מ"ר וקומת המרתף בשטח של 422.89 מ"ר, והממ"דים נבנו בקומת הקרקע.

כך גם בהיתר שניתן בגו"ח 8568/81, שם הממ"דים מוקמו בקומת הקרקע והחניות בקומת המרתף, בנוסף לשטח המרתף העיקרי.

וגם בהיתר שניתן בגו"ח 8253/151 הממ"דים נבנו בקומת הקרקע.

הדוגמאות שלעיל מלמדות, שאנשים מנצלים את כל השטחים האפשריים מעל הקרקע, כדי להגדיל את שטח המרתף לשימושים עיקריים.

<u>מקדם השבחה בין מצב קודם למצב חדש</u>

במצב קודם ניתן לבנות מרתף לצורכי שירות.

במצב חדש ניתן לבנות מרתף לשימוש עיקרי וכן לבנות כניסה נפרדת לקומת המרתף.

השמאית המכריעה בלטר קבעה ביחס לחלקה מס' 99 בגוש 8322 (רחוב המלכים 27 בנתניה)- מרתף שירות: 0.5; מרתף עיקרי: 0.7; מקדם השבחה: 20%.

השמאי המכריע דוד דדון קבע ביחס לחלקה מס' 411 בגוש 8274 (רחוב מוריה בנתניה)- מרתף שירות: 0.45; מרתף עיקרי: 0.6; מקדם השבחה לשימוש עיקרי וכניסה נפרדת של 15%.

השמאי המכריע קוט קבע ביחס לחלקה מס' 44 בגוש 8274 (רחוב מסריק 24 בנתניה)- מצב קודם: 0.4; מצב חדש: 0.55; מקדם השבחה של 15%.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לסיכום:

אין מניעה במצב חדש לבנות קומת קרקע גדולה מזו שהובאה בחשבון בשומת הועדה וכתוצאה מכך לקבל מרתף לשימוש עיקרי בשטח גדול יותר.

שטח החניה מותר שיבנה בקו בניין צדדי ואחורי אפס, ומשכך אינו אמור להפריע לניצול תכסית קומת הקרקע למרתף עיקרי. כמו כן, ניתן לבנות את שטחי החניה ליח"ד השונות במרוכז על-מנת לחסוך בשטחי מעבר וכדומה.

הכניסה הנפרדת יוצרת השבחה לכלל שטח המרתף (עיקרי/שירות) ועל כן גם לשיטת שמאי המבקשת (שאינה מקובלת) גם לשטחי השירות במצב חדש יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה מזה שנקבע במצב קודם.

11.4.4. **<u>תגובת שמאית המבקשת</u>**

- במסמך מדיניות של הועדה המקומית באשר למקומות חניה נקבע, כי בתחומה של תכנית נת/600/א, לא יותרו חניות עיליות (מלבד לאורחים ונכים).

לאור צורת המגרש, סביר שהמרווחים העיליים ישמשו לשבילי גישה, ואלו שבתת-הקרקע- לרמפת גישה לקומת המרתף, ולכן לא נכונה הטענה לפיה ניתן למקם מקומות חניה בתחום המרווחים.

במגרשים בגודל של כ- 190 מ"ר ליח"ד, כאשר חלק מהשטח נדרש לצרכי גישה, ישנה תרומה גדולה לשטח החצר, ולכן בעלי הקרקע יעדיפו למקם את המחסן והממ"ד בקומת המרתף.

כך לדוגמא, בחלקה 18 הסמוכה נבנו 2 יח"ד בלבד, והממ"ד והחניה מוקמו בקומת המרתף, ובחלקה 16 נבנו 2 יח"ד בלבד, על-אף שניתן היה לבנות 3 יח"ד, וגם בה הממ"ד והחניה הם בקומת המרתף.

טענת שמאי המשיבה לפיה כל מרתף יהיה בשטח של כ- 71 מ"ר, אינה "על הצד הזהיר", מאחר והובאו בחשבון 7 מרתפים כאלו, כאשר אפשר שכלל לא ייבנו 7 יח"ד.

חלק ניכר מהשטחים שבקומת המרתף ישמשו כשטחי שירות, ואלה אינם מושפעים מקיומה של כניסה נפרדת.

- בשומת ארז כהן הצפיפות נמוכה יותר מזו שבמגרש כאן (מותרת בניה של 3 יח"ד המשקפת שטח של 219 מ"ר ליח"ד, ובפועל נבנו רק 2 יח"ד בצפיפות של 328 מ"ר קרקע ליח"ד), כך שלכל הפחות נדרשת התאמה של גורם זה לנכס כאן.
- שמאי המשיבה הפנה להיתר בניה שניתן בגו"ח 8568/153, שם נבנו 6 יח"ד. אלא שלמגרש שם ישנה גישה משני רחובות, ולכן לא הייתה בעיה להסדיר גישה לחניה משני צידי המגרש.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- כמו כן, במגרש כאן, בשל טופוגרפיית פני הקרקע, אין זה סביר שתיבנה חניה משותפת אחת לכל יחידות הדיור, והתכנון הסביר הינו של רמפה אשר ממנה תתאפשר הגישה לכל אחד מהמרתפים.

11.4.5. **<u>דיון והכרעה</u>**

<u>שטח המרתף בשני מצבי התכנון</u>

עובר לאישורה של התכנית החדשה ניתן היה לבנות במגרש הנכס, לכל יח"ד, קומת מרתף בשטח של 50 מ"ר + חניות.

התכנית החדשה מאפשרת לכל יח"ד בניית קומת מרתף בקונטור קומת הקרקע, לשימושים עיקריים ושטחי שירות, וכן הרחבת שטח קומת המרתף עד לקו בניין אחורי וצדדי אפס לטובת מקומות חניה. בנוסף מאפשרת התכנית הסדרה של כניסה חיצונים לקומת המרתף.

שמאי המשיבה הביא בחשבון, שבהנחת בנייה עילית סימטרית של 2 קומות, תכסית הבניה בקומת הקרקע תהא כ- 500 מ"ר, ובכל יח"ד כ- 71 מ"ר, ולכן הביא הוא בחשבון ב"מצב חדש" שטח קומת מרתף של כ- 71 מ"ר לפי מקדם שווי של 0.6, בהשוואה לשטח מרתף של 50 מ"ר עם מקדם שווי של 0.5 ב"מצב קודם".

מנגד נטען על-ידי שמאית המבקשת, שמאחר וסביר לקבוע שמקומות החניה ייבנו בקומת המרתף, הרי שהשימוש ב- 48 מ"ר משטח המרתף (כולל שטח מקומות החניה) אינו משתנה ואינו מושבח בהשוואה ל"מצב קודם", ולכן מחשבת היא השבחה רק עבור 23 מ"ר.

ראשית אציין, שלאור מאפייניו של מגרש הנכס, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה לפיה נכון להביא בחשבון בניה עילית סימטרית בשתי קומות, ואת עמדת שמאית המבקשת לפיה נכון למקם את מקומות החניה בקומת המרתף.

לפי בדיקותיי, השטח המותר לבניה בתחום קווי הבניין, גדול משטח תכסית קומת הקרקע. בשל נתון זה, כמו גם האפשרות למקם את מקומות החניה בקווי אפס לצד ולאחור, הרי שאין מניעה מלהסדיר את מקומות החניה שלא בתחום שטח תכסית קומת הקרקע, ולכן יובא בחשבון ב"מצב קודם" שטח מרתף של 50 מ"ר ליח"ד, שאינו כולל שטחי חניה, וב"מצב חדש" שטח מרתף של כ- 71 מ"ר ליח"ד שאינו כולל שטחי חניה.

<u>שווי מבונה</u>- שמאי הצדדים אינם חלוקים לעניין השווי, התואם את זה שנקבע בשומת ארז כהן ובחרתי לקבל הסכמתם.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

<u>שיעור ההשבחה</u>

עובר לאישורה של התכנית החדשה הותרו בקומת המרתף שימושים של מקלט, חדר הסקה, חדר כביסה, חדר משחקים, וכיוצ"ב.

התכנית החדשה מאפשרת בקומת המרתף שימושים עיקריים ושטחי שירות, וכן מתירה הסדרה של כניסה חיצונית לקומת המרתף.

בשל השינויים שלעיל קבע שמאי המשיבה ששווי שטחי המרתף ב"מצב חדש" גבוה ב- 20% משווים ב"מצב קודם".

מנגד, לעמדת שמאית המבקשת, מאחר וחלק מהשימושים בשטחי המרתף אינו משתנה עקב אישורה של התכנית החדשה, הרי שאין לקבוע השבחה בשטחים אלו.

ההשבחה שקבע שמאי המשיבה מגלמת למעשה את שני גורמי ההשבחה שבתכנית החדשה, האחד- האפשרות להסדרת גישה חיצונית לקומת המרתף, והשני- הרחבת השימושים האפשריים בקומה זו.

באשר לגורם ההשבחה הראשון הרי שהוא משביח לדעתי את כלל השטחים שבקומת המרתף. באשר לגורם ההשבחה השני מקובלת עליי הטענה שאין בתוספת השימושים כדי להשביח שימושים שהיו מותרים עוד ב"מצב קודם".

יובא בחשבון שההשבחה בשל תוספת השימושים הינה למחצית משטח המרתף שב"מצב חדש".

לאור הסביבה בה ממוקם מגרש הנכס, כמו גם הגודל הממוצע של יח"ד, וכן העובדה שהשווי שבשומת ארז כהן, עליו הסכימו הצדדים, נקבע בין היתר על-סמך ניתוח עסקאות שנערכו קודם למועד הקובע של תכנית זו, ובו הובא בחשבון מקדם שווי של 0.5 לשטח המרתף, אני מקבל את מקדמי ההשבחה שקבע שמאי המשיבה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

רכיב	שטח במ"ר	מקדם	מר"א/₪
"מצב קודם"			
שטח מרתף	50.0	0.50	25.00
"מצב חדש"			
שטח מרתף עם שימושים נוספים על אלו המותרים ב"מצב קודם"	35.8	0.60	21.48
שטח מרתף עם שימושים דומים לאלו המותרים ב"מצב קודם"	35.8	0.55	19.69
סה"כ מר"א			**41.17**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

השבחה במר"א ליח"ד	**16.17**
סה"כ תוספת מר"א ל- 7 יח"ד	**113.19**
שווי מר"א מבונה	₪ 6,500
השבחה בש"ח (מעוגל)	**₪ 735,740**

12. <u>השומה</u>

לאור כל המפורט לעיל, ולאחר שבחנתי את מאפייני הנכס, שומות הצדדים וטיעוניהם, אני בדעה, כי ההשבחה החלה בנכס מושא שומה זו, הינה כלהלן:

תכנית	מועד קובע	השבחה (₪)	היטל השבחה (₪)
נת/600א'	04.11.1994	387,300	193,650
נת/93/7/400	10.01.1997	אין השבחה	
נת/7/400/ח'	08.06.2020	735,740	367,870

לסכומי היטל ההשבחה שבטבלה לעיל, יתווספו הפרשי הצמדה כקבוע בסעיף 9 לתוספת השלישית.

יגאל יוסף, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה



רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il