תאריך : 22/01/2024
מספר מינוי : 2080-2023
מספרנו : 421

לכבוד

מר צור אלון ואח'
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר זיו ולכינסקי
בדוא"ל ziv@vziv.co.il
(להלן, "המבקשים")

ועדה מקומית לתו"ב נתניה
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר גל צרויה
בדוא"ל zruya.office@gmail.com
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ

החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה

גוש 8413 חלקה 72
רח' הכלנית 6,
שכונת עין התכלת, נתניה

1. <u>מטרת ההחלטה</u>

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן, "**חוק התו"ב**"), מוניתי בתאריך 20/09/2023 כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. מטרת ההחלטה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התו"ב, בגין אישור התוכניות המפורטות בסעיף 3 להלן בדרך של מימוש מלא לצורך בקשה למידע מוקדם טרם העברת זכויות.

2. <u>מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 17/07/2023 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר גל צרויה ובתגובתו מיום 22/10/2023 לשומת המבקשים .
כמו כן בתאריך 07/01/2024 העביר שמאי המשיבה לבקשתי תוכנית היתר בנייה מס' 20657 מיום 18/0/1996 ואת מסמכי תוכנית נת/2.

2.2. עמדת המבקשים מפורטת בחוות דעת מיום 10/10/2023 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין זיו ולכינסקי, על צרופותיה.

3. מועדים

3.1. המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה הינם[1]:

גורם ההשבחה	מועד קובע
נת/93/7/400	30/08/1996
נת/97/7/400א	26/11/1998
נת/650 א' (408-0217752)	02/05/2018

3.2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ביום 16/01/2024 ע"י החו"מ, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

3.3. בתאריך 08/01/2024 נערך דיון[2] בהשתתפות מר זיו ולכינסקי, שמאי מקרקעין מטעם המבקשים; מר גל צרויה, שמאי מקרקעין מטעם המשיבה; גב' אורלי עטיה, מתמחה ממשרדי, והחו"מ.
הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
סיכום הדיון הועבר לשמאי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

4. פרטי הנכס

גוש	**8413**
חלקות	**72**
שטח חלקה רשום במ"ר	**542**
מהות הנכס הנדון	**מגרש לבנייה צמודת קרקע עליו ניצבים שני מבנים צמודי קרקע חד קומתיים ומחסן.**
כתובת	**הכלנית 6, שכונת עין התכלת, נתניה**

[1] המועד הקובע הינו – יום תחילת תוכנית או אישור הקלה או שימוש חורג. בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב התשכ"ה-1965 "תחילתה של תוכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".
[2] הדיון התקיים בהסכמת הצדדים באופן מקוון.

5. תיאור הסביבה והנכס[3]

5.1. תיאור הסביבה

נשוא ההחלטה ממוקם ברח' הכלנית בשכונת עין התכלת בחלקה הצפוני של העיר נתניה.

רח' הכלנית הינו רח' חד סטרי המהווה את המשכו של רח' רקפת מדרום וניצב לשדרות עין התכלת בדרום ורח' השקד בצפון.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייה צמודת קרקע, ותיקה לצד חדשה.

בסביבה קיים פיתוח עירוני סביבתי מלא.

5.2. תיאור הנכס

הנכס הנדון הינו חלקה 72 בגוש 8413, המהווה מגרש לבנייה צמודת קרקע למגורים.

שטח המגרש הרשום הינו 542 מ"ר וצורתו רגולרית דמוית מלבן צר וארוך.

על המגרש שני מבנים חד קומתיים ותיקים ומחסן. בחזית: בית מגורים הבנוי בקיר משותף עם הבית בחלקה 71 בשטח של כ- 101 מ"ר + מקלט. בעורף: מבנה חד קומתי המשמש למגורים[4] ולצידו מחסן.

6. המצב הקנייני

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות אשר הופק מאתר משרד המשפטים ביום 04/06/2023 לחלקה 72 בגוש 8413, עולים בין היתר הפרטים כדלקמן:

- שטח חלקה רשום: 542 מ"ר.
- בעלות: קרן קיימת לישראל, בשלמות.
- חכירות: רשומות חכירות על שם המבקשים בחלוקה הבאה:

בעלי הזכויות	החלק בזכות
צור הראל אלון	1/6
מנצור גיל	1/6
גליק לילך	1/6
מנצור יצחק צחי	1/6
מנצור שי צורי	1/6
בן סעדון טל	1/6

החכירה מהוונת עד 31/03/2050, רמת חכירה ראשית. קיימת הגבלה בהעברה, אין הגבלה בירושה.

[3] התיאור הינו תמציתי. לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים.
[4] לא נמצא היתר למבנה זה.

7. <u>מצב תכנוני</u>[5]

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני, הרלוונטי להכרעה:

<u>מצב קודם</u>

7.1. <u>תוכנית נת/2</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בתאריך 03/07/1947.

ב. החלקה הנדונה מסומנת ע"ג תשריט התוכנית בייעוד אזור מגורים A.

ג. <u>זכויות ומגבלות בנייה</u>

שטח מגרש מינימלי	-	1,000 מ"ר.
זכויות בנייה	-	15% בקומה.
בנייני עזר	-	5%.
מס' קומות	-	עד 2 קומות.

<u>מצב חדש</u>

7.2. <u>נת/93/7/400</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4436 מיום 15/08/1996.

ב. מטרת התוכנית לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע להקמת בריכות שחייה.

ג. גודלה המרבי של הבריכה יהיה עד 10% מגודל המגרש או 100 מ"ר, הגבוה מבין השניים, ועומקה לא יעלה על 1.80 מ'.

ד. לכל בריכה תותר הקמת מבנה עזר עד 5 מ"ר במסגרת שטחי שירות.

ה. קווי הבניין לבריכה ולכל המתקנים הדרושים להפעלתה יהיו בהתאם לתוכנית החלה באזור אך לא פחות מ-2 מ' מגבולות המגרש.

7.3. <u>תוכנית נת/97/7/400 א'</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4696 מיום 11/11/1998.

ב. מטרת התוכנית להגדיר זכויות בנייה והוראות בנייה לעליות גג.

ג. בחלל הגג המשופע מותר יהיה לבנות עליית גג, בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים ובתנאים הבאים:

- הגישה לעליית הגג מתוך יחידת הדיור הצמודה אליה.
- תחילת שיפועו של הגג לא תהיה גבוהה מ-50 ס"מ מפני רצפת הגג התחתונה.

[5] האמור בסקירה זו הינו תמציתי בלבד ולצורך ההכרעה שבנדון. להרחבה, יש לעיין בהוראות התוכניות המוזכרות.

- עליית הגג תהיה כלואה בחלל גג ששיפועו 30-45 מעלות.
- תותר פתיחת חלונות וכל חלונות הבולטים ממישור שיפוע הגג בתנאי שתוצג חזית אחידה לבתים הצמודים אם ישנם.

7.4. <u>תוכנית נת/650 א' (408-0217752)</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 7770 מיום 17/04/2018.

ב. מטרת התוכנית תוספת יח"ד ושטחי בנייה בשכונת עין התכלת.

ג. על המגרש חלות ההוראות הבאות:

גודל מגרש מינימלי:	451 מ"ר.
מס' יח"ד:	2.
מס' קומות:	2 קומות ובנוסף עליית גג.
גובה מבנה:	11 מ' מעל הכניסה הקובעת.
שטח בנייה עיקרי:	340 מ"ר.
שטח שירות:	78 מ"ר מתחת או מעל הקרקע הכוללים 15 מ"ר חניה מקורה, 12 מ"ר ממ"ד, 12 מ"ר מחסן לכל יח"ד.
מרתפים:	170 מ"ר שטח עיקרי, בקונטור הקומה שמעל למעט חניה שתותר בקו בניין צדדי ואחורי אפס. לא ניתן יהיה להעביר את שטחי המרתף לשטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת. תותר כניסה חיצונית למרתף. לא תתאפשר במרתף יח"ד נפרדת.
עליית גג:	הגישה לעליית הגג תהיה מתוך יח"ד הצמודה אליה. לא תותר גישה נפרדת. לא תותר קומה שלישית.
מרפסות:	תוכנית זו אינה כולל שטח עבור מרפסות. במקרים בהם תתבקש בניית מרפסת שטחה יהיה עד 12 מ"ר.
קווי בניין:	בחלקות עד 900 מ"ר - קדמי עפ"י תשריט, אחורי וצדדי - 3 מ' או אפס. יותר קו בניין אפס בצד אחד, מותנה בהסכמת שכן, לא יתאפשר קו בניין אפס בשני צידי המגרש.

8. <u>רישוי</u>

8.1. <u>היתר בנייה מס' 11569 מיום 06/10/1976</u>

מהות ההיתר תוספת מגורים, שלושה חדרים בשטח 85.36 מ"ר ותוספת מקלט בשטח 7.80 מ"ר. לפי תוכנית ההיתר סך השטחים 101 מ"ר (28 מ"ר קיים + 73 מ"ר מבוקש).

8.2. <u>רישיון מס' 20657, שאושר ביום 21/04/1996</u>

לפי תוכנית בקשה להיתר מבוקש מבנה עזר ושיפוץ גג רעפים קיים. שטח קיים 101 מ"ר עיקרי, מבוקש שטח אחסנה של 27 מ"ר וחניה בשטח 12.50 מ"ר.

9. טענות הצדדים

9.1. ריכוז ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה לפי שומת שמאי המשיבה	השבחה לפי שומת שמאי המבקשים
תוכנית נת/93/7/400	30/08/1997[6]	₪ 9,450	₪ 5,400
תוכנית נת/97/7/400א'	26/11/1998	₪ 56,000	₪ 17,050
תוכנית נת/650	02/05/2018[7]	₪ 588,000	₪ 49,726

9.2. עיקרי טיעוני הצדדים בשומותיהם

טענות הצדדים יוצגו בתמציתיות כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכים שהגישו ובדיון שנערך.

תוכנית נת/93/7/400

עמדת שמאי המשיבה

התוכנית מאפשרת הקמת בריכת שחייה בשיעור של 10% משטח המגרש. הובא בחשבון מקדם בריכה בניכוי אובדן חצר 0.15.

ההשבחה חושבה בגין תוספת שטח בריכת שחייה אפקטיבי של 30 מ"ר, על הצד הזהיר והנמוך. מניתוח קביעות שמאים מכריעים במגרשים דומים עולה כי שטח בריכה אפקטיבי ממוצע עומד על כ-8% משטח המגרש, כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	מיום	גו"ח	כתובת	שטח המגרש במ"ר	שטח אפקטיבי לבריכות	% שטח הבריכה מהמגרש
דוד דדון	11/02/2021	8315/99	הרימון 2	502	40	0.08
מנחם מלוכנא	30/11/2015	8322/244	אח"י דקר	520	52	0.10
ארז כהן	03/10/2019	8315/230	השקד 25	480	48	0.10
אלי כהן	28/01/2021	8315/222	הזית 8	455	25	0.05
דורית פריאל	29/10/2010	8321/14	הגדוד העברי 30	740	60	0.08
אבישי זיו	21/11/2019	8413/46	הכלנית 16	488	48	0.10
ניקי פרימו	10/12/2012	8321/11	הגדוד העברי 36	745	60	0.08

[6] המועד הקובע כפי שהופיע בשומת המשיבה הינו 10/01/1997. המועד הקובע, כאמור בהערת שוליים מס 1 הינו בתום 15 יום מיום פרסום ההודעה ברשומות או בעיתונות , האחרון מבניהם, דהיינו 30/08/1996 כאמור לעיל וכפי שצוין בשומת המבקשים.

[7] המועד הקובע כפי שהופיע בשומת המשיבה הינו 17/04/2018. המועד הקובע, מור בהערת שוליים מס 1 הינו בתום 15 יום מיום פרסום ההודעה ברשומות או בעיתונות , האחרון מבניהם, דהיינו 02/05/2018 כאמור לעיל וכפי שצוין בשומת המבקשים.

ערכי שווי

לעמדת שמאי המשיבה שווי מ״ר מבונה למועד הקובע על הצד הזהיר הינו 2,100 ₪, בהתחשב בקביעות שמאים מכריעים בנוגע לשווי למועד הקובע של התוכנית, ובהתאם למיקום הטוב והשקט של החלקה. שווי דומה נקבע בשתי הכרעות ברח׳ הכלנית 3 וברח׳ הכלנית 16. להלן השומות המכריעות עליהן התבסס:

שמאי/ת מכריע/ה	מיום	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה בריכות
דוד דדון	11/02/2021	8315/99	הרימון 2	1,850 ₪
מנחם מלוכנא	30/11/2015	8322/244	אח״י דקר	2,600 ₪
עלאם עאטף	10/12/2019	8322/100	הגדוד העברי 1	2,500 ₪
ארז כהן	03/10/2019	8315/230	השקד 25	1,995 ₪
משה נדם	16/07/2015	8322/88	נווה שלום 19	3,000 ₪
אלי כהן	28/01/2021	8315/222	הזית 8	2,100 ₪
דורית פריאל	29/10/2010	8321/14	הגדוד העברי 30	2,160 ₪
אלי כהן	04/11/2020	8413/46	הכלנית 3	2,100 ₪
אבישי זיו	21/11/2019	8413/46	הכלנית 16	2,100 ₪
ניקי פרימו	10/12/2012	8321/11	הגדוד העברי 36	2,137 ₪
שאול אשרת	02/12/2014	8322/69	הרקפת 8	2,000 ₪
בצלאל קציר	15/08/2011	8321/54	נווה שלום 34	1,840 ₪

תחשיב

שטח בריכה אפקטיבי	30 מ״ר
מקדם בריכה בניכוי אובדן חצר	0.15
שטח אקו׳	4.50
שווי מ״ר אקו׳	2,100 ₪
השבחה	**9,450 ₪**

עמדת שמאי המבקשים

התוכנית מאפשרת הקמת בריכת שחייה אולם נכון למועד הקובע הבינוי הקיים על החלקה כולל בית בחזית ומחסן, המשמש ליח״ד בעורף. במגבלת הבנייה וקווי הבניין והביקוש הנמוך לבריכות שחייה במועד הקובע, הובא בחשבון שטח בריכה של 27 מ״ר.

בנוסף, טען בדיון כי יש להביא בחשבון דחייה לניצול הזכויות[8] כי ניצול הזכויות במועד הקובע נמוך וגם כיום הניצול קיים רק כשיש יח״ד אחת.

[8] לא הביא בחשבון דחייה בתחשיב.

ערכי שווי ומקדם שווי לבריכה

שמאי המבקשים טען לשווי מ״ר מבונה בסך 2,000 ₪ למועד הקובע, ומקדם השבחה 0.1, על בסיס קביעות שומות מכריעות בסביבת הנכס ובהתחשב במיקום הנכס בשכונה ובעובדה שגם היום קיים מיעוט יחסי של בריכות שחייה בשכונה. להלן השומות המכריעות שעל קביעותיהן התבסס:

שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח	כתובת	מקדם לבריכה	שווי מ״ר מבונה
אלי כהן	8413/79	הכלנית	0.1	2,100 ₪
אבישי זיו	8413/46	הכלנית	0.1	2,100 ₪
שאול אשרת	8322/69	הרקפת		2,000 ₪
בצלאל קציר	8321/54	נווה שלום	0.1	1,840 ₪
דורית פריאל	8321/14	הגדוד העברי	0.1	2,160 ₪

תחשיב

תיאור	שטח במ״ר	מקדם	סה״כ
שטח בריכה אפקטיבי	27	0.1	2.7
שווי מ״ר מבונה			2,000 ₪
סה״כ השבחה			**5,400 ₪**

תוכנית נת/400/7/97א

עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה חושבה בגין תוספת עליית גג בשטח אפקטיבי של 50% מהקומה נטו, בניכוי חלל מדרגות, על הצד הזהיר, שכן בהתאם לנתונים ומבדיקה שנערכה במחלקת השבחה עולה כי ניתן לנצל שטח אפקטיבי מעל 1.80 מ׳ בשיעור 75% משטח הקומה.

הובא בחשבון מקדם שווי לעליית גג 0.7.

הובא בחשבון מקדם חדש על ישן 0.8, על הצד הזהיר, שכן גם במצב הקודם, כדי לנצל תוספת שטח הריסת הגג הייתה נדרשת ולכן גם במצב הקודם נדרשו עלויות התאמה.

ערכי שווי

שמאי המשיבה טען לשווי מ״ר מבונה של 2,500 ₪ בהתאם להחלטות שמאים מכריעים, כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה
דורית פריאל	8321/14	הגדוד העברי 30	2,850 ₪
בצלאל קציר	8321/54	נווה שלום 34	2,500 ₪

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
משה נדם	8322/88	נווה שלום 19	3,400 ₪
שאול אשרת	8322/69	הרקפת 8	2,500 ₪
אבישי זיו	8413/46	הכלנית 18	2,500 ₪

<u>תחשיב</u>

שטח חלקה במ"ר	542
שטח קומה לפי תב"ע	81.30
שטח אפקטיבי עליית גג 0.5	40.65
מקדם עליית גג	0.70
מקדם עלויות התאמה (חדש על ישן)	0.80
סה"כ השבחה במ"ר	22.76
שווי מ"ר מבונה	2,500 ₪
השבחה	**56,000** ₪

<u>עמדת שמאי המבקשים</u>

התוכנית מתירה לבנות בחלל גג הרעפים. הובא בחשבון כי שטח החדר בשיעור 40% משטח קומה א'.

<u>מקדם שווי</u>: הובא בחשבון מקדם שווי עליית גג 0.7.

<u>מקדם שוליות ואפקטיביות</u>: הובא בחשבון מקדם 0.5.

<u>מקדם התאמה לבנייה חדשה על ישנה</u>: הובא בחשבון מקדם 0.6, המגלם גם דחייה במימוש הזכויות. בהתחשב כי הבית קיבל היתר בנייה בשנת 1996, הכולל בין היתר את החלפת הגג, בניית מבנה עזר בחצר וחניה, יש לבצע שוליות ודחייה ולו מינימלית למימוש הזכויות, משום שמועד התוכנית שנתיים לאחר ההיתר, ואף בעל זכויות לא יבנה חדר בגג שנתיים לאחר החלפת הגג, שכן כסף רב יירד לטמיון. החשיבה התכנונית במועד הקובע הייתה שונה מאשר היום, והייתה פחות חשיבות לכל מ"ר נוסף. המקדמים והשווי שהציג שמאי המשיבה לא מגלמים את האמור.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקשים טען לשווי מ"ר מבונה של 2,500 ₪, על בסיס קביעות שומות מכריעות ובהתחשב במיקומם ובעובדה כי הבית קיבל היתר בנייה בשנת 1996. להלן ההכרעות שעליהן התבסס:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
אלי כהן	8413/79	הכלנית	2,600 ₪
אבישי זיו	8413/46	הכלנית	2,500 ₪

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
שאול אשרת	8322/69	הרקפת	₪ 2,500
בצלאל קציר	8321/54	נוה שלום	₪ 2,500
דורית פריאל	8321/14	הגדוד העברי	₪ 2,850

<u>תחשיב</u>

תיאור	סה"כ
שטח קרקע רשום במ"ר	542
שטח קומה א' במ"ר עפ"י התב"ע (15%)	81.30
שטח אפקטיבי במ"ר עליית גג (40%)	32.52
מקדם עליית גג	0.70
מקדם שוליות/אפקטיביות	0.50
מקדם התאמה ישן/חדש	0.60
סה"כ מ"ר מבונה	6.82
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,500
סה"כ השבחה	**₪ 17,050**

<u>תוכנית נת/650</u>

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

ההשבחה חושבה בגין תוספת שטחי בנייה עיקריים, שטח עיקרי במרתף וחניה מקורה.

<u>מצב קודם</u>

הובא בחשבון שטח עיקרי בשיעור 30% משטח המגרש, שטח מבנה עזר בשיעור 5% במקדם 0.5, עליית גג בשיעור 50% משטח קומה א' במקדם שווי 0.7, ממ"ד במקדם שווי 0.9 ובריכת שחייה במקדם שווי 0.4 וחצר בשטח 403.60 מ"ר במקדם שווי של 0.25.

<u>מקדם פרטיות</u> - הובא בחשבון מקדם פרטיות בשיעור 15%.

<u>מצב חדש</u>

הובא בחשבון שטח עיקרי של 340 מ"ר, שטח מחסנים של 24 מ"ר במקדם 0.5, עליית גג בשיעור 50% משטח הקומה שמתחתיה במקדם שווי 0.7, ממ"ד במרתף במקדם שווי 0.5, שטח מרתף עיקרי של 146 מ"ר במקדם שווי 0.55, חניה מקורה בשטח 30 מ"ר ובמקדם שווי 0.4 וחצר בשטח 318 מ"ר במקדם שווי של 0.25. לא הובאו בחשבון בריכות שחייה, שכן בהינתן שתי יח"ד אין היתכנות לבניית בריכה.

מקדם דחייה – הבית נבנה בשנות ה-50 והורחב בהיתר ב-1976, מאז חלפו 42 שנה. למען הזהירות הובאה בחשבון דחייה של 10 שנים למימוש הזכויות בשיעור היוון 5%.

ערכי שווי

שמאי המשיבה טען לשווי מ"ר מבונה למועד הקובע של 4,400 ₪, בהתאם לערך שנקבע בהכרעת אבישי זיו (להלן: "**הכרעת זיו**") במגרש דומה. כמו כן הציג את ההכרעות הבאות, שבהן גם הכרעת זיו, כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
עומר סרחאן	8321/37	דברי חיים 28/א	4,616 ₪
אורית גלן	8322/76	הגפן 5	5,300 ₪
אלדד חיימי	8322/52	השעורה 6	6,200 ₪
עומר סרחאן	8322/66	הרקפת 1	5,500 ₪
עאטף עאלם	8322/100	הגדוד העברי 1	6,100 ₪
אלי כהן	8413/79	הכלנית 3	5,000 ₪
אבישי זיו	8413/46	הכלנית 18	4,400 ₪

תחשיב

מצב קודם				
מהות	זכויות	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח עיקרי	30%	162.60	1.00	162.60
מבנה עזר	5%	27.10	0.50	13.55
עליית גג		40.65	0.70	28
ממ"ד		12	0.90	11
בריכה		30	0.40	12
חצר		403.60	0.25	100.90
סה"כ שטח אקו' במצב קודם				328
תוספת פרטיות 15%				**(A) 378**

מצב חדש			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
שטח עיקרי	340	1.00	340
מחסנים	24	0.50	12
עליית גג	85	0.70	59.5
ממ"ד במרתף	24	0.50	12
מרתף עיקרי	146	0.55	80.30

מצב חדש			
בריכה	-	0.40	0
חניה מקורה	30	0.40	12
חצר	318	0.25	80
סה"כ שטח אקו' במצב מוצע			**595 (B)**
תחשיב השבחה			
הפרש A-B			218
שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 4,400
דחייה למימוש הזכויות (10 שנים, 5%)			0.61
השבחה (במעוגל)			**₪ 588,000**

<u>עמדת שמאי המבקשים</u>

מטרתה העיקרית של התוכנית היא לאפשר תוספת יח"ד בחלקה בהתאם לגודלה.

<u>מצב קודם</u>

הובא בחשבון שטח עיקרי בשיעור 30% משטח המגרש, שטח מבנה עזר בשיעור 5% במקדם 0.7, עליית גג בשיעור 40% משטח קומה א' במקדם שווי 0.7, ממ"ד במקדם שווי 1, בריכת שחייה במקדם שווי 0.1 וחצר במקדם שווי של 0.25. כמו כן הובא בחשבון תוספת פרטיות בשיעור 15%.

<u>מצב חדש</u>

הובאו בחשבון שתי יח"ד: חזיתית ועורפית. הובא בחשבון שטח עיקרי של 340 מ"ר, שטח מחסנים של 24 מ"ר במקדם 0.5, עליות גג בשיעור 40% משטח הקומה שמתחתיה במקדם שווי 0.7, ממ"ד במקדם שווי 1, שטח מרתף עיקרי של 146 מ"ר במקדם שווי 0.6, חניה מקורה בשטח 30 מ"ר ובמקדם שווי 0.3 וחצר במקדם שווי של 0.25.

<u>מקדם דחייה</u>

התוכנית אכן משביחה את הנכס בזכות הגדלת זכויות הדיור והאפשרות לתוספת יח"ד, אך מגבלות החלקה, היותה צרה וארוכה (רוחבה 9.5 מ') והצורך לעמוד במגבלות קווי הבניין ולספק פתרון לחניה וזיקת הנאה לגישה ליח"ד העורפית, מייצרת גינות קטנות ללא פרטיות. כמו כן יש צורך בהסכמת שכן לבנייה בקו בניין אפס.

בשל סיבות אלה הובא בחשבון מקדם דחייה ב-8 שנים, בשיעור היוון 6% (מקדם 0.6274).

<u>ערכי שווי</u>

בדומה לשמאי המשיבה, שמאי המבקשים טען לשווי מ"ר מבונה של ₪ 4,400, אשר מגלם בין היתר את הכרעת זיו בחלקה צרה וארוכה דומה, ובהתבסס על השומות המכרעות הבאות:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
אלי כהן	8413/79	הכלנית	₪ 5,000
אבישי זיו	8413/46	הכלנית	₪ 4,400
עומר סרחאן	8322/66	הרקפת	₪ 5,500
אורית גלן	8322/76	הגפן	₪ 5,300
עומר סרחאן	8321/37	דברי חיים	₪ 4,616

<u>תחשיב</u>

מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ מ"ר אקו'**
שטח עיקרי	162.6	1	162.6
מבנה עזר	27.1	0.7	18.97
בריכה שחייה	27	0.1	2.7
עליית גג	32.52	0.7	22.764
ממ"ד	12	1	12
יתרת חצר	406.6	0.25	101.65
סה"כ מ"ר אקו'			320.684
תוספת למרכיב פרטיות - יח"ד אחת		15%	48.1026
סה"כ מ"ר אקו' - מצב קודם			**368.79**

מצב חדש			
יח"ד1 - חזיתית			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ מ"ר אקו'**
קומת מרתף	85	0.6	51.00
קומת קרקע	85	1.0	85.00
קומה א'	85	1.0	85.00
עליית גג (40%)	34	0.7	23.80
ממ"ד	12	1.0	12.00
חניה	15	0.3	4.50
מחסן	12	0.5	6.00
יתרת חצר	147	0.3	44.10
סה"כ מ"ר אקו' יח"ד 1			311.40
יח"ד 2 - עורפית			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ מ"ר אקו'**
קומת מרתף	85	0.6	51.00
קומת קרקע	85	1.0	85.00

קומה א'	85	1.0	85.00
עליית גג (40%)	34	0.7	23.80
ממ"ד	12	1.0	12.00
חניה	15	0.3	4.50
מחסן	12	0.5	6.00
יתרת חצר	147	0.3	44.10
סה"כ מ"ר אקו' יח"ד 2			311.40
סה"כ מ"ר אקו' במצב חדש			622.80
דחייה למימוש (8 שנים, 6%)			0.6274
סה"כ מ"ר אקו' במצב חדש			**390.74**

השבחה	
שטח במ"ר אקו' מצב חדש	390.74
שטח במ"ר אקו' מצב קודם	368.79
סה"כ השבחה גולמית במ"ר	21.96
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,400
סה"כ השבחה גולמית בש"ח	₪ 96,616
סה"כ השבחה בש"ח	**₪ 49,725**

9.3. <u>תגובת המשיבה מיום 22/10/2023 וסיכום הדיון מיום 08/01/2024</u>

<u>תוכנית נת/93/7/400</u>

בתגובה לטענת המבקשים להיתכנות נמוכה של מימוש זכויות הבנייה לבריכה במועד הקובע, השיב שמאי המשיבה שבמועד הקובע הייתה יח"ד על מגרש של 542 מ"ר ולא הייתה מניעה לממש את הזכויות. כמו כן מרבית השמאים המכריעים חייבו על התוכנית בשכונת עין התכלת.

<u>תוכנית נת/97/7/400א</u>

<u>מקדם שוליות ואפקטיביות</u>

שמאי המשיבה טען בתגובה כי מקדם שוליות של 0.5 על שטח קטן ביחס לבית צמוד קרקע (עיקרי מרבי של 162.6 מ"ר ו-27.1 מבנה עזר) אינו דרוש. באשר לטענת שמאי המבקשים לדרישה הנמוכה לתוספת שטח, שמאי המשיבה השיב בדיון כי גם במועד הקובע יש כדאיות ודרישה לשטחים נוספים. מדובר במגרש בשטח 542 מ"ר, לא ניתן להוסיף מרתף ולכן יש דרישה לתוספות בנייה.

<u>מקדם התאמה חדש על ישן</u>

שמאי המשיבה בתגובתו טען כי מקדם ההתאמה 0.6 שנקט שמאי המבקשים נמוך, והפנה בעניין זה להכרעתו של אלי כהן ברח' הזית 8 (גו"ח 8315/222) מיום 28/01/2021, שבה קבע מקדם של 0.9 ובחן הכרעות אחרות, כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך	גו״ח	כתובת	מקדם חדש על ישן
גיל הרצברג	22/09/2019	6288/233	שרוני ברוך 18, ראשל״צ	0.85
עומר סרחאן	19/03/2019	6959/59	סוקולוב 81, ת״א	0.90
משה נדם	04/01/2018	4243/145	הנביאים 28, ראשל״צ	0.90
נורית ג׳רבי	20/08/2018	6110/153	הרימון 6, ת״א	0.80
גד נתן	14/05/2018	4247/239	ישעיהו הנביא 22, ראשל״צ	0.90
אמנון נזרי	04/04/2018	6667/201	קדושי השואה 28, הרצליה	0.80
משה נדם	26/12/2017	6668/1184	אצ״ל 39, הרצליה	0.90
דנה שיחור	26/10/2017	6670/238	האשל 14 הרצליה	0.85

<u>תוכנית נת/650א׳</u>

<u>נתוני החלקה ומימוש הזכויות</u>

בדיון ביקש שמאי המבקשים להדגיש כי נתוני החלקה בעייתיים ליישום זכויות הבנייה, שכן רוחב החלקה 9.5 מ׳ ואורכה כ-52 מ׳. מדובר בחלקה צרה וארוכה ולא נותרת כמעט יתרת חצר, זיקת הנאה וכיו״ב. אפשר לנצל את הזכויות רק אם אותה משפחה בונה את שתי היח״ד ולא אם צד ג׳ רוצה לבנות.

שמאי הוועדה הגיב ואמר שמדובר ביח״ד עורפית וחזיתית ולכן נקבע שווי מ״ר מבונה שמגלם את הבעייתיות. השווי שנקבע הוא 4,400 ₪ למ״ר מבונה תואם גם את הכרעתו של אבישי זיו במגרש דומה, ובמגרשים אחרים שאינם צרים וארוכים נקבע מ״ר מבונה בסך 5,000-6,500 ₪.

כמו כן ניתן לבנות בקו בניין אפס עם החלקה הצמודה והעניין נדון בהכרעת זיו. בסופו של דבר מדובר בשני מגרשים בשטח 270 מ״ר כ״א.

<u>מקדם דחייה</u>

שמאי המשיבה בתגובתו חלק על המתודולוגיה התחשיבית של שמאי המבקשים, שהביא בחשבון דחייה לתום החיים הכלכליים רק במצב התכנוני החדש ולא את ההפרש המתקבל בין שני מצבי התכנון. בכל מקרה ציין כי הבית הקיים בשטח של כ-100 מ״ר + מבנה עזר 27 מ״ר וחניה מקורה, אשר גילו במועד הקובע מעל 65 שנה, מהווה ״גיבנת״ ומונע את ניצול הזכויות המיטבי: 2 יח״ד צמודות קרקע בשטח כולל של 320 מ״ר בנוי לכל יח״ד.

כמו כן הוסיף בדיון כי במועד הקובע של תוכנית 650/א במצב קודם היה בית ותיק מאוד בשטח 101 מ״ר ועוד 27 מ״ר מבנה עזר וחניה. לעומת זאת, במצב החדש קיים מגרש בשטח של 542 מ״ר לשתי יח״ד צמודות קרקע חזית ועורף, וכל יח״ד יכולה להגיע לכ-320 מ״ר בנוי (כולל מרתף). סביר להניח שקונה ממוצע יהרוס את הבית הוותיק ויבנה שתי יח״ד צמודות קרקע חדשות במקרקעין.

10. דיון והכרעה

10.1. פתח דבר

הנכס הנדון מהווה מגרש לבנייה צמודת קרקע למגורים שעליו בנויים שני מבני מגורים[9] חד קומתיים ותיקים ומחסן, המהווה את חלקה 72 בגוש 8143, ברח' הכלנית 6 בשכונת עין התכלת בנתניה.

שטח המגרש 542 מ"ר.

המימוש הנדון הינו מימוש מלא לצורך בקשה למידע מוקדם טרום מכירה.

10.2. דיון והכרעה בסוגיות המחלוקת

תוכנית נת/93/7/400 מועד קובע 30/08/1996

התוכנית מאפשרת הקמת בריכות שחייה פרטיות בחצר בגודל של עד 10% משטח המגרש או 100 מ"ר, הגבוה. הצדדים חלוקים על תוספת שטח הבריכה, על מקדם ההשבחה ועל ערכי השווי.

שטח הבריכה

שמאי המשיבה מביא בחשבון שטח בריכה של 30 מ"ר ושמאי המבקשים מביא בחשבון שטח בריכה של 27 מ"ר.

שמאי המבקשים טען בדיון שיש להביא בחשבון דחייה למימוש הזכויות שכן במועד הקובע לא היה ביקוש לבריכות וכן שיש להתחשב במגבלות המגרש הצר והארוך. שמאי המשיבה השיב שבמועד הקובע שבה הותרה יח"ד אחת ניתן היה לממש את הזכויות לבריכת שחייה[10].

בפועל שמאי המבקשים לא הביא בחשבון דחייה בתחשיבו אלא טען לשטח בריכה קטן יחסית. לעמדתי במועד הקובע לא הייתה מניעה לתוספת בריכת שחייה במגרש.

עפ"י הוראות התוכנית ניתן לבנות שטח מרבי של 54 מ"ר (10%), אך בהתחשב במגבלות המגרש, רוחבו שעומד על כ-10 מ' והביקוש הנמוך יחסית לבריכות במועד הקובע אני מקבלת את השטח שהביא בחשבון שמאי המשיבה, 30 מ"ר, שהינו על הצד הנמוך.

מקדם השבחה

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 0.15 בניכוי הפסד חצר ואילו שמאי המבקשים הביא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 0.1.

[9] לא נמצא היתר למבנה העורפי.
[10] שמאי המשיבה טען בדיון כי הציג היתרי בנייה לבריכות אך הם לא הוצגו בפניי.

מקדם השבחה בגין תוספת בריכה של 0.1 מבטא שווי מ״ר מבונה לבריכה של 0.35, בניכוי הפסד חצר במקדם שווי של 0.25. בעניין זה אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשים, התואמת גם קביעות בשומות מכריעות בסביבת הנכס, בשכונת עין התכלת, כדלקמן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שטח המגרש	שטח בריכה	מקדם לבריכה
אלי כהן	8413/79	הכלנית 3	1032	50	0.1
אבישי זיו	8413/46	הכלנית 18	488	48	0.1
ארז כהן	8315/230	השקד 25	480	48	0.1
דוד דדון[11]	8315/99	הרימון 2	502	40	0.1

<u>ערכי שווי</u>

הצדדים התבססו על קביעות של שמאים מכריעים בשכונה או בקרבתה. שמאי המשיבה טען לשווי מ״ר מבונה של 2,100 ₪ ושמאי המבקשים הביא בחשבון שווי מ״ר מבונה של 2,000 ₪.

בחנתי את השומות המכריעות שהציגו הצדדים, בתוך השכונה ומחוצה לה. מבחינת ההכרעות בתוך השכונה עולה כי בשתי הכרעות ברח׳ הכלנית נקבע שווי מ״ר מבונה של 2,100 ₪ ובסביבה הקרובה שווי של כ-2,000 ₪, כדלקמן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה
אלי כהן	8413/79	הכלנית 3	2,100 ₪
אבישי זיו	8413/46	הכלנית 18	2,100 ₪
ארז כהן	8315/230	השקד 25	1,995 ₪
דוד דדון	8315/99	הרימון 2	1,850 ₪[12]

מאחר שהכרעת זיו הינה למגרש דומה בנתוניו למגרש הנדון (צר וארוך ובאותו רחוב), אקבל את עמדת שמאי המשיבה בדבר שווי מ״ר מבונה בסך 2,100 ₪.

<u>תחשיב</u>

מהות	ערך
שטח בריכה	30
מקדם בריכה	0.1
שטח אקו׳	3
שווי מ״ר אקו׳	2,100 ₪
השבחה	**6,300 ₪**

[11] בתחשיב הובא בחשבון גם מקדם אי ניצול בשיעור 50%, משום שבחלק הזה של השכונה נמצאו פחות היתרי בנייה לבריכות מאשר בשאר השכונה.

[12] השווי הופחת ב-10% בשל קירבה למבנה ציבור ולבית העלמין.

<u>תוכנית נת/400/7/97 א', מועד קובע 26/11/1998</u>

התוכנית מאפשרת לבנות חדר בחלל עליית הגג ששיפועו 30-45 מעלות. הצדדים חלוקים על השטח האפקטיבי לבנייה ועל מקדמי התאמה, שוליות ודחייה.

<u>שטח עליית הגג</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח בשיעור 50% משטח התכסית המותרת עפ"י תב"ע (15%). שמאי המבקשים הביא בחשבון שטח בשיעור 40% מהקומה.

מסקירת שמאים מכריעים בסביבת הנכס עולה כי שטח עליית הגג במגרשים דומים מחושב בשיעור 40%- 50% משטח הקומה שמתחתיו. בהתחשב בצורת החלקה, קווי הבניין ומגבלות התוכנית אני סבורה כי יש להביא בחשבון שטח עליית גג בשיעור 40% משטח הקומה העליונה.

<u>מקדם שווי עליית גג</u>

מדובר בחלל בעל גג משופע ומוגבל בשימושים ולפיכך אני מקבלת את עמדת הצדדים למקדם שווי של 0.7 לעליית הגג.

<u>מקדם התאמה לתוספת ישן על חדש</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם ישן על חדש בשיעור 0.8 ושמאי המבקשים הביא בחשבון מקדם בשיעור 0.6 להתאמה ולדחייה למימוש הזכויות.

בנייה חדשה מעל ו/או לצד מבנה קיים מייקרת את עלויות הבנייה ביחס לשטח היחסי הנוסף. הדרך הנכונה לחישוב עלויות והתאמות לבניית שטחים חדשים מעל בנייה קיימת הינה בהתאם לעלויות הריאליות, נכון למועד הקובע, הנדרשות להתאמת חיבור התוספת אל הבניין הקיים.

בהתאם למחירון דקל מחודש מאי 1998 עולה כי עלות בנייה למ"ר ברוטו בבתים צמודי קרקע חד ודו משפחתיים, הינה 2,330 ₪ למ"ר. בהתחשב בעלות התאמה של כ-20% מעלות בנייה למ"ר, עלויות עקיפות בשיעור של 15%, עלויות של 10% לבנייה מצומצמת וכן בתוספת מע"מ בשל בנייה פרטית, מתקבלת עלות התאמה של כ-690 ₪ למ"ר. בהתחשב בשווי מ"ר מבונה של 2,500 ₪, מקדם ההתאמה שהובא בחשבון עבור הזכויות לבניית עליית גג הינו כ- 0.72.

<u>מקדם דחייה</u>

כאמור לעיל שמאי המבקשים הביא בחשבון מקדם התאמה ודחייה בשיעור 0.6. טענת המבקשים היא כי מאחר שבוצע שיפוץ בגג הרעפים כשנתיים לפני המועד הקובע, לא סביר שבעל הזכויות היה מממש את הזכויות לתוספת עליית הגג ולפיכך יש לדחות את ההשבחה ולו בכמה שנים ספורות.

איני מקבלת את טענת שמאי המבקשים, ואסביר.

ראשית, אם הובא מקדם התאמה חדש על ישן אין צורך בדחייה למימוש הזכויות, ולהיפך.

שנית, הבית בנוי בקומה אחת אף שגם במצב הקודם ניתן היה להוסיף קומה ולצורך הוספתה היה צורך להסיר את הגג. כך שמקדם ההתאמה דרוש לכאורה בשני מצבי התכנון ואין להביאו במצב החדש. עם זאת, אנקוט גישה מקלה ואביא בחשבון מקדם חדש על ישן כפי שחושב לעיל.

<u>מקדם שוליות</u>

שמאי המבקשים הביא בחשבון מקדם שוליות/אפקטיביות בשיעור 50% לתוספת השטח בעליית הגג. תוספת השטחים אכן מרחיבה באופן ניכר את שטחי הבנייה אבל השטח הנוסף ממוקם בעליית הגג שלה שימושים מוגבלים ביחס לשטח עיקרי רגיל. לפיכך לא יובא בחשבון מקדם שוליות.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים על ערכי השווי, בסך 2,500 ₪ למ״ר מבונה. להלן ערכים שנקבעו בשומות מכריעות בסביבת הנכס:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה
אלי כהן	8413/79	הכלנית 3	2,500 ₪
אבישי זיו	8413/46	הכלנית 18	2,600 ₪
ארז כהן	8315/230	השקד 25	2,645 ₪
דוד דדון	8315/99	הרימון 2	2,350 ₪ [13]
שאול אשרת	8322/69	הרקפת 8	2,500 ₪

בהתחשב בכך שבהכרעת דדון הובאה בחשבון הפחתה בגין מיקום והשווי ללא ההפחתה הינו 2,611 ₪ למ״ר מבונה, מתקבל ממוצע של 2,571 ₪ למ״ר מבונה. בנוסף בהכרעת זיו לחלקה סמוכה ודומה במאפייניה נקבע שווי מ״ר מבונה של 2,600 ₪. עם זאת, על הצד המקל ולאור הסכמת הצדדים יובא בחשבון שווי מ״ר מבונה של 2,500 ₪.

<u>תחשיב</u>

מהות	ערך
שטח קרקע רשום במ״ר	542
שטח קומה במ״ר (15%)	81.30
שטח אפקטיבי במ״ר עליית גג (40%)	32.52
מקדם עליית גג	0.70
מקדם התאמה ישן על חדש	0.72
סה״כ מ״ר מבונה	16.39
שווי מ״ר מבונה	2,500 ₪
השבחה	**40,980 ₪**

[13] הובאה בחשבון הפחתה למיקום בשיעור 10%, בשל קירבה למבנה ציבור ולבית עלמין.

<u>תוכנית נת/650 א' (0217752-408), מועד קובע 02/05/2018</u>

התוכנית מאפשרת תוספת יח"ד במגרש, תוספת שטחי בנייה, שטח עיקרי של 340 מ"ר ושטח שירות של 78 מ"ר וכן שטח עיקרי במרתף של 170 מ"ר עם כניסה חיצונית.

שמאי הצדדים חלוקים על חלק ממקדמי השווי ועל מקדם הדחייה.

<u>מצב קודם</u>

הובאו בחשבון זכויות בנייה בשיעור 15% לקומה בשתי קומות ובסה"כ 30%, מבנה עזר בשיעור 5%, עליית גג ובריכת שחייה.

<u>מקדם פרטיות</u> - הצדדים הביאו בחשבון במצב הקודם מקדם פרטיות בשיעור 15%. במצב הקודם הותרה בניית יח"ד אחת ובמצב החדש 2 יח"ד, דבר המגדיל את הצפיפות ומפחית את הפרטיות. לפיכך אני מקבלת את עמדתם בדבר מקדם פרטיות.

<u>מצב חדש</u>

הובאו בחשבון שתי יח"ד, חזיתית ועורפית, הכוללות מרתף עיקרי, ממ"ד במרתף, קומת קרקע, קומה א' ועליית גג.

לא הובאו בחשבון הזכויות לבריכת שחייה בשל נתוני המגרש ובניית שתי יח"ד.

הובא בחשבון כי בתחום החצר של יח"ד החזיתית יעבור שביל גישה ליח"ד העורפית בשטח של כ-81 מ"ר[14]. שטח זה יובא במקדם שווי של 0.1.

<u>מקדמי שווי</u>

להלן מקדמי השווי שעליהם חלוקים הצדדים:

מהות	מקדם שווי	
	משיבה	מבקשים
מבנה עזר	0.5	0.7
ממ"ד	0.9[15]	1
מרתף עיקרי	0.55	0.6
חניה	0.4	0.3

מקדם מבנה עזר במצב הקודם - הובא בחשבון מקדם מבנה עזר של 0.5 כבשומת המשיבה.

מקדם ממ"ד - מאחר ששטחי הממ"ד ימוקמו במרתף, שווים כשטחי המרתף העיקריים .

[14] 81 מ"ר = 3 מ' רוחב שביל גישה עפ"י התוכנית * 2 / 54 מ' אורך החלקה.

[15] במצב החדש הובא בחשבון ממ"ד במרתף במקדם 0.55.

מקדם מרתף עיקרי - מסקירה של הכרעות בסביבת הנכס עולה כי בתוכנית זו ניתן לשטחי המרתף מקדם שנע בין 0.50 ל-0.65, כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מקדם שווי מרתף
אלי כהן	8413/79	הכלנית 3	0.60
אבישי זיו	8413/46	הכלנית 18	0.65
רינת וויס רביב	8315/18	הגפן 10	0.65
ארז כהן	8315/230	השקד 25	0.50
דוד דדון	8315/99	הרימון 2	0.50

אני סבורה כי מקדם מרתף עיקרי, הכולל אפשרות לכניסה חיצונית, הינו 0.65.

מקדם שווי חניה – מדובר בחניה מקורה שיש לבנות בצמידות לבית המגורים, לכן תובא בחשבון במקדם שווי של 0.35.

<u>מקדם דחייה</u> – שמאי המבקשים הביא בחשבון מקדם דחייה למימוש הזכויות ב-8 שנים בשיעור 6% ושמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם דחייה ב-10 שנים בשיעור היוון 5%.

הבית נבנה בשנות ה-50 ונוספו לו תוספות בנייה בהיתר ב-1976 וב-1996. בהתחשב באופי הסביבה אניח על הצד הזהיר שתום החיים הכלכליים של המבנה כ- 30- 35 שנה אחרי היתר הבנייה לשיפוץ מ-1996. לפיכך אני מקבלת את זמן הדחייה שנקט שמאי המשיבה, בכ- 10 שנים מהמועד הקובע של התוכנית ובשיעור היוון 5%.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי הצדדים הסכימו על שווי מ"ר מבונה של 4,400 ₪, שגם נקבעו בהכרעת זיו, לחלקה בעלת נתונים דומים. שמאי המשיבה אמר בדיון כי השווי הנמוך יחסית לחלקות אחרות בסביבה משקף את העובדה כי מדובר במגרש צר וארוך וביח"ד חזיתית ועורפית.

להלן ערכי שווי שנקבעו בהכרעות בסביבה:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה
אלי כהן	8413/79	הכלנית 3	1,032	5,000 ₪
אבישי זיו	8413/46	הכלנית 18	488	4,400 ₪
רינת וויס רביב	8315/18	הגפן 10	1,518	5,000 ₪
ארז כהן	8315/230	השקד 25	480	5,500 ₪
דוד דדון	8315/99	הרימון 2	502	3,870 ₪ [16]

[16] לאחר הפחתה של 10% בגין קרבה למבנה ציבור ולבית העלמין.

ב-18/10/2018 נמכר ברח' הגפן (גו"ח 8315/42) מגרש של 534 מ"ר (מחצית החלקה) תמורת 3,699,998 ₪ . מידות המגרש לפי מדידה גרפית מאתר GOVMAP (לכלל החלקה) הינן 54 מ' אורך וכ-17 מ' רוחב. לפי אתר הוועדה ב-1996 ניתן היתר להריסת הקיים ובניית בית בקיר משותף בשטח 237 מ"ר. בקיזוז המחוברים בעלויות בנייה מופחתות של כ-5,000 ₪ למ"ר, מתקבל שווי מגרש של כ-2,514,998 ₪. להלן ניתוח העסקה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקו' במ"ר
שטח עיקרי	340	1.00	340
מחסן	24	0.50	12
עליית גג	68	0.70	47.60
ממ"ד במרתף	25	0.65	16.25
מרתף עיקרי	145	0.65	94.25
חניה	30	0.35	10.50
שביל חניה	81[17]	0.10	8.10
חצר	229	0.25	57.25
סה"כ מ"ר אקו'			585.95
שווי מ"ר מבונה (במעוגל)			**4,300 ₪**

באופן דומה נותחה עסקה למכירת מגרש ברח' הכלנית 18 (גו"ח 8413/46, נשוא הכרעת אבישי זיו) ב-19/11/2018, בשטח של 488 מ"ר, תמורת 2,700,000 ₪. מידות החלקה 9 מ"ר * 55 מ"ר. בהכרעת זיו נכתב כי על החלקה בית ותיק בשטח של 83 מ"ר שנבנה עפ"י היתר משנת 1952. לפיכך הבאתי בחשבון כי העסקה נערכה למגרש ריק. להלן ניתוח העסקה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקו' במ"ר
שטח עיקרי	340	1.00	340
מחסן	24	0.50	12
עליית גג	68	0.70	47.6
ממ"ד במרתף	25	0.65	16.25
מרתף עיקרי	145	0.65	94.25
חניה	30	0.35	10.50
שביל חניה	82.5[18]	0.1	8.25
חצר	181.5	0.25	45.38
סה"כ מ"ר אקו'			574.23
שווי מ"ר מבונה (במעוגל)			**4,700 ₪**

[17] 82.5 מ"ר = 3 מ"ר רוחב שביל גישה עפ"י התוכנית * 2 / 55 מ"ר אורך החלקה.
[18] 82.5 מ"ר = 3 מ"ר רוחב שביל גישה עפ"י התוכנית * 2 / 55 מ"ר אורך החלקה.

בהתחשב בנתוני המגרש, עסקאות ההשוואה וערכי השווי בקרב שמאים מכריעים, אני מקבלת את הסכמת הצדדים בדבר שווי מ״ר מבונה בסך 4,400 ₪.

<u>תחשיב</u>

מצב קודם				
מהות	זכויות בנייה	**שטח במ״ר**	**מקדם אקו׳**	**סה״כ מ״ר אקו׳**
שטח עיקרי	30%	162.60	1.00	162.60
מבנה עזר	5%	27.10	0.50	13.55
בריכה שחייה		30	0.35	10.50
עליית גג	40%	32.52	0.70	22.76
ממ״ד		12.50	0.90	11.25
יתרת חצר		397.35	0.25	99.34
סה״כ מ״ר אקו׳				320.00
תוספת למרכיב פרטיות - יח״ד אחת				1.15
סה״כ שטח במ״ר אקו׳ מצב קודם				368.00

מצב חדש (שתי יח״ד)			
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם אקו׳**	**סה״כ מ״ר אקו׳**
קומת מרתף	145	0.65	94.25
עיקרי	340	1.00	340.00
עליית גג (40% מהקומה)	68	0.70	47.60
ממ״ד במרתף	25	0.65	16.25
חניה	30	0.35	10.50
מחסן	24	0.50	12.00
שביל גישה ליח״ד העורפית	81	0.10	8.10
יתרת חצר	237	0.25	59.25
סה״כ שטח במ״ר אקו׳ במצב חדש			587.95
השבחה במ״ר			**219.95**
מקדם דחייה (10 שנים, 5%)			0.614
סה״כ השבחה גולמית במ״ר			135.03
שווי מ״ר מבונה			₪ 4,400
השבחה(במעוגל)			**₪ 594,100**

11.<u>החלטה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל ולאחר שבחנתי את מאפייני הנכס, שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי בדיון שהתקיים, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון המזוהים **כחלקה 72 בגוש 8413, רח' הכלנית 6, שכונת עין התכלת, נתניה**, חלה השבחה עקב התוכניות שתפורטנה להלן ובמימוש מלא, כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
נת/93/7/400	30/08/1996	₪ 6,300	₪ 3,150
נת/97/7/400 א'	26/11/1998	₪ 40,980	₪ 20,490
נת/650 א' (408-0217752)	02/05/2018	₪ 594,100	₪ 297,050

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק מהמועדים הקובעים ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

1. <u>תצהיר</u>

הנני מצהירה כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא ההחלטה.

ובאתי על החתום

דודזון שמאמה אוולין

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבנייה

