תאריך: 11 באפריל, 2022
מספרי מינוי: 1470-2021
מספרנו: 739.שומה מכרעת

לכבוד:
המבקשת, החב' להתחדשות נתניה תמ"א 38 בע"מ
באמצעות השמאית
מיכל שימקביץ
בדוא"ל: michal@bfks.co.il

המשיבה, ועדה מקומית לתו"ב, נתניה
באמצעות השמאי
אפרים מרגלית
efraim@efmargalit.co.il

ג.א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 8274 חלקות 562-564
מגרשים A1 ו-B1, לפי תכנית נת/מק/28/553/א'
מתחם פינוי בינוי "ויצמן – סוקולוב"[1], נתניה

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

בתאריך 10/11/2021 קיימתי דיון באמצעות שיחת ווידאו[2] בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה:**

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

2. **מהות ההשבחה:**

אישור תכניות בניין עיר כמפורט בסעיף 3 להלן, וזאת עקב מימוש בדרך של היתר[3].

3. **מועד קובע לשומה[4]:**

תכנית	י.פ.	פירסום לאישור ברשומות	פרסום לאישור בעיתונים	מועד קובע
נת/86/7/400	3581	08/09/1988	-	23/09/1988
נת/28/553	7119	24/09/2015	25/09/2015	10/10/2015
נת/מק/28/553/א (408-0511600)	8271	03/06/2019	-	18/06/2019

4. **ביקור בנכס:**

ביקורים במתחם וסביבתו, נערך ע"י הח"מ 03/08/2021 וכן ביום 03/02/2022.

[1] באר' 89, סוקולוב 26-20, שד' ויצמן 112-110.
[2] בשל מגפת הקורונה.
[3] בקשה מס' 20200065/5.
[4] בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב, התשכ"ה – 1965, תחילתה של תכנית, 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.

5. **<u>פרטי הנכס:</u>**

מהות הנכס	מתחם "פינוי בינוי" הכולל 3 בניני רכבת ובסה"כ 62 יח"ד להריסה, תחתם יוקמו 3 מגדלי מגורים בני 23 קומות מעל קומת קרקע כפולה למסחר ומוסדות ציבור ומעל 4 קומות מרתף, ל-264 יח"ד.
גוש	8274
חלקות	562, 563, 564
שטח החלקות הרשום במ"ר(בהתאמה)	1,488 מ"ר ; 2,003 מ"ר ; 1,149 מ"ר
מגרשים	A1 ו-B לפי תכנית נת/מק/28/553/א'
יעוד	מגורים ד' + שפ"פ
שטח מגרשים במ"ר	5,529 מ"ר
זכויות	בעלות
כתובת הנכס	מתחם "ויצמן – סוקולוב", סוקולוב 20,22,24, וייצמן חיים – שדרות 110, נתניה

6. **<u>תיאור הנכס וסביבתו:</u>**

6.1. המקרקעין נשוא השומה, חלקות 562-564 בגוש 8274, ממוקמים בשכונת "פרדס הגדוד", נתניה.

6.2. החלקות מהוות חלק מחטיבת קרקע בשטח של 7.241 ד', התחומה ברחובות סוקולוב - מצפון, בארי – ממזרח, ושדרות ויצמן - ממערב.

6.3. רחוב סוקולוב מהווה עורק תחבורה ראשי החוצה את העיר ממזרח למערב, תחילתו במזרח בכיכר אשר במפגש הרחובות עמק חפר ואיינשטיין, וסיומו במערב בהשתלבות לרחוב הרצוג. רחוב ויצמן מהווה אף הוא עורק תחבורה ראשי החוצה את העיר מצפון לדרום תחילתו בצפון מרחוב סוקולוב וסיומו בדרום ברחוב הרצל.

6.4. הסביבה מאופיינת בבתי מגורים וותיקים לצד חדישים, בני 3- 9 קומות. הפיתוח הסביבתי מלא.

6.5. החלקות שבנדון כלולות בתחום חטיבת קרקע המיועדת לפינוי בינוי, במסגרת פרויקט התחדשות עירונית המשלב שימושי מגורים, מסחר ומבני ציבור.

6.6. במסגרת הפרויקט, יהרסו מבני שיכון "רכבת" וותיקים בני 3 קומות, הכוללים סה"כ 62 יח'[5] (ובסה"כ כ-4,183 מ"ר בנוי[6]), ותחתם יוקם פרויקט הכולל 3 מגדלי מגורים ובהם 264 יח"ד, בני 23 קומות מעל קומת קרקע כפולה (כולל קומת ביניים) ומעל 4 קומות מרתפי חניה ואחסנה (25 קומות מעל הקרקע). בקומת הקרקע מתוכננים, בין היתר, שטחי מסחר, 2 כיתות גן, שטחים לרווחת הדיירים.

סה"כ השטחים המבוקשים לבניה הינם בהיקף של 59,258.02 מ"ר, מתוכם: 41,934.19 מ"ר עילי (31,208.40 מ"ר ש"ע + ו-10,725.79 מ"ר ש"ש) ו-17,323.83 מ"ר תת"ק.

[5] חלקה 562 – 6 יח"ד * 3 קומות = 18 יח"ד + תחנת אם וילד לפי היתר בק"ק/דירה לפי מסמכי הבית המשותף; חלקה 563 – 8 יח"ד * 3 קומות = 24 + גן ילדים לפי היתר בק"ק/דירה לפי מסמכי הבית המשותף; חלקה 564 6 יח"ד * 3 קומות = 18 יח"ד (לא אותר היתר; לפי מסמכי הבית המשותף)

[6] בהתאם לשומות הצדדים.

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

על החלקה שבנדון חלות, בין היתר, תכניות בניין עיר <u>הרלוונטיות</u> לשומה, כדלקמן:

<u>מצב קודם:</u>

7.1. **<u>תכנית נת/100/ש/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3459 מיום 14/06/1987</u>**

התכנית מסווגת את החלקות שבנדון בייעוד "אזור מגורים א'" ו-"אזור מגורים ו'"[7].

בנייני עזר: שטח בנייני עזר לא יעלה על 3% משטח המגרש. גובהו המקס' 2.4 מ' (כולל עובי תקרה). שטחו כולל עובי קירות לא יעלה על 25 מ"ר.

מרתפים במגורים בתי קומות: במרתף יותרו מחסנים פרטיים לדיירים או חדרי משחק לדיירים בלבד. שטח המרתף לא יעלה על 3 מ"ר ליח"ד (מלבד מקלט, חניה, חדרי הסקה). ככל שלכל הנ"ל לא יספיק שטח קומת מרתף אחת, תותר קומת מרתף נוספת לצורך זה.

מקומות חניה: ייקבעו בהתאם לתקן החניה של תכנית נת/7/400 או בתקנות התו"ב.

דירות גג:

(1) תותר הקמת דירת גג או יציאות לגג מדירות בקומה עליונה לרבות מבני עזר לדירות האמורות, בכל האזורים בהם מותר לבנות 3 קומות ומעלה. לבנייה זו תינתן תוספת של 2.5% משטח המגרש בכפוף לתנאים: מספר הדירות הכללי לא יעלה על האמור בס' 4 ב' לתכנית; הבניה תתבצע בנסיגה של 2 מ' לפחות מצידי הבניין, 2.5 מ' בנסיגה מחזית קדמית ואחורית; הבניה על הגג לא תכסה יותר מ-50% משטח הגג; מעל גג הבניה האמורה לא תותר כל בנייה נוספת.

(2) במגרשים ששטחם הוא 1,500 מ"ר ויותר, תותר תוספת 2 דירות גג או יציאות לגג מדירות בקומה עליונה, לרבות מבני עזר לדירות האמורות, בכל האזורים בהם מותר לבנות 3 קומות ומעלה. בניה זו תהיה בנוסף לאחוזי הבניה ובכפוף לתנאים הבאים: מספר הדירות לא יעלה על האמור בסעיף 4 ב' לתכנית + 2 דירות גג; הבניה תתבצע בנסיגה של 2 מ' לפחות מצידי הבניין ו-2.5 מ' בנסיגה מחזית קדמית ואחורית; הבניה על הגג לא תכסה יותר מ-50% משטח הגג; מעל גג הבניה האמורה לא תותר כל בניה נוספת.

[7] **בהתאם למצב קיים בתכנית נת/28/553:**

גוש	חלקה	שטח דונם	יעוד	שטח דונם (לפי תשריט)	מס' קומות	יח"ד לדונם	% בניה
8274	562	1.488	מגורים א'	1.268	10	15	167.5
			מגורים ו'	0.22	4	12	120
	563	2.003	מגורים א'	1.533	10	15	167.5
			מגורים ו'	0.47	4	12	120
	564	1.149	מגורים ו'	1.149	4	12	120
	574	0.186	שצ"פ				

קומות מפולשות: מותר לבנות כפוף לנת/7/400 רק עמודי קונסטרוקציה, חדר כניסה לחדר מדרגות, חדר הסקה, פיר מעלית, ביתן לאשפה, תא מיכלי גז וכן מחסן לצרכי הדיירים לאחסון ששטחו לא יעלה על 12 מ״ר או 1 מ״ר לכל דירה (לפי הגדול), ולהתקין מקומות חניה לרכב פרטי. בנוסף, מותר יהיה לבנות מחסנים בכל מקרה לא יעלה שטח הברוטו הבנוי בקומות העמודים (פרט לח. מדרגות, פיר מעלית, ביתן אשפה ומיכלי גז) על 3% משטח המגרש. זאת ועוד, השטח ברוטו הבנוי בין העמודים לא יעלה על 50% משטח הקומה הראשונה.

מרתפי חניה: תותר בניה בקו בניה ״0״ לגבולות האחוריים והצדדיים ושטח החניון לא יכלל באחוזי הבניה. באזור ו׳,ז׳, ט׳, במגרשים בהם בוצעה בניה בהיתר על הקרקע ללא קומה מפולשת תאושר תוספת להרחבת למגורים על הקרקע עפ״י ההוראות החלות על אזור י׳, במידה והבניינים נבנו כשיכונים ציבוריים תאושר הרחבת קומת הקרקע עד 30% משטח המגרש ובלבד שסה״כ אחוזי הבניה ומספר יחה״ד לא יעלו על המותר באזור (לא תהינה כל תוספת בניה בקומה מפולשת, ולא תתוספנה יח״ד על פני המותר כחוק).

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

<u>מצב חדש:</u>

7.2. **<u>תכנית נת/86/7/400 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 3581 מיום 08/09/1988</u>**

התכנית קובעת הוראות בדבר תכנון ועיצוב הבניה באזורי מגורים ומלונאות – לגגות, מרפסות פתוחות ולמרפסות רגילות.

חדרי יציאה לגג: השטח הבנוי של חדר היציאה לגג, כולל המדרגות הפנימיות והגגונים הצמודים לחדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ״ר/ליח״ד. גובהו נטו לא יעלה על 2.4 מ׳. בתכניות בניין עיר קיימות שלא כוללות תכנית בינוי, יהיה שטח חדרי היציאה לגג כנ״ל בנוסף לזכויות הבניה המוקנות מאותן התכניות, והוראת ס׳ זה תחול רק על בניינים שבנייתם הושלמה טרם 31/12/1987. לא תותר יציאה לגג פנטהאוז ובתים פרטיים קיימים.

מרפסות: תותר בנית מרפסות פתוחות (עפ״י תנאים).

7.3. **<u>תכנית נת/28/553 - התחדשות עירונית מתחם ״ויצמן – סוקולוב״ פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 7119 מיום 24/09/2015 ובעיתונים ביום 25/09/2015</u>**

מטרות התכנית, שיקום המתחם ע״י פינוי, הריסה ובינוי מחדש ע״י ביטול קטע דרך (והצרת רח׳ סוקולוב בקטע זה) ושינוי ייעודו למגורים מיוחד ; שינוי יעוד מאזור מגורים א׳, מגורים ו׳, שצ״פ ודרך, לאזור מגורים מיוחד + שפ״פ + שצ״פ + דרך ; תוספת לזכויות הבניה מ-4,692 מ״ר ל-22,500 מ״ר ש״ע, תוספת ש״ש עד ל-8,420 מ״ר וקביעת הוראות בניה ; תוספת למספר הקומות מ-4 עד 10 ל-17 ו-19 ע״ג עמודים ומרתפים ומתקנים טכניים בגג ; תוספת למספר יחה״ד מ-64 ל-200 ; קביעת קווי בניין (מעל ומתחת לקרקע) ומרחקים בין הבניינים ; קביעת שלבי ביצוע ; קביעת הוראות בדבר הכנת תכנית לאיחוד וחלוקה.

בתחום מגרש מגורים מיוחד ושפ״פ יחולו עיקרי ההוראות הבאות:

תותר הקמת 3 בנייני מגורים על המגרש; לכל מבנה יוצמד שפ״פ ששטחו לא יפחת מ-400 מ״ר, ובו תותר חניה תת״ק.

גודל דירה לא יפחת מ-95 מ״ר עיקרי + ממ״ד.

בקומות העמודים יוקצו 250 מ״ר לשירות פנאי לרווחת הדיירים.

שטח מחסן לא יפחת מ-6 מ״ר.

מרתפים: תותר הקמת 2 מרתפי חניה בקווי בניין 0 (משותפים לשלושת המבנים), לשימושי חניה, מחסנים ומתקנים טכניים. בקומת העמודים, בין היתר מחסנים.

סה״כ שטח פנוי לגינון 30%.

בהתאם למצב קיים בתכנית נת/28/553:

גוש	חלקה	שטח דונם	יעוד	שטח דונם (לפי תשריט)	מס׳ קומות	יח״ד לדונם	% בניה
8274	562	1.488	מגורים א׳	1.268	10	15	167.5
			מגורים ו׳	0.22	4	12	120
	563	2.003	מגורים א׳	1.533	10	15	167.5
			מגורים ו׳	0.47	4	12	120
	564	1.149	מגורים ו׳	1.149	4	12	120
	574	0.186	שצ״פ				

להלן טבלת זכויות הבניה במצב מוצע:

מס׳ מגרש	שטח ד׳	יעוד	מס׳ מבנה	מס׳ קומות	מס׳ יח״ד	תכסית מרבית במ״ר	שטח בניה מרבי במ״ר			
							ש״ע עילי מגורים	ש״ע עילי פנאי	ש״ש עילי	ש״ש תת״ק
1	5.529	מגורים מיוחד + שפ״פ	א	2 קומות מרתף + 17 קומות ע״ע כפולה + מתקנים טכניים בגג	60	800	6,600	250	2,530 – מבואות מחסנים ממ״דים מדרגות	11,416
			ב	2 קומות מרתף + 19 קומות ע״ע כפולה + מתקנים טכניים בגג	70	800	7,950		2,945 – מבואות מחסנים ממ״דים מדרגות	
			ג	2 קומות מרתף + 19 קומות ע״ע כפולה + מתקנים טכניים בגג	70	800	7,950		2,945 – מבואות מחסנים ממ״דים מדרגות	

הערות:

1. קו בנין חז׳ צפ׳ /מע׳ (*) – 5 מ׳. חז׳ מז//דר׳ – 6 מ׳; (*) קו בנין למרפסות יהיה 4.50 מ׳.
2. מרתפים יהיו בכפוף לבניית משמרת מים (ס׳ 19 לתכנית).

בין התנאים למתן היתר בניה: עריכת תכנית הכוללת טבלאות איזון והקצאה.

שלביות בביצוע: בניית המתחם תעשה בשלבים עפ״י המסומן בנספח הבינוי (ניתן יהיה להחליף בין שלבים ב׳ ו-ג׳ באישור מה״ע).

תשתיות: כל מע׳ התשתית יהיו תת״ק; הועדה המקומית תהא רשאית שלא ליתן היתר

בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעיריה המשאבים והכלים לביצוע עבודות תשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה וכיו"ב.
כמות החניות הנדרשת הינה 268 (לפי חניה אחת לכל 3/4 דירה) + 30 חניות לאורחים (כ-15% מכמות יח"ד), ובסה"כ 298 חניות לרכב פרטי.

7.4. **<u>תכנית נת/מק/28/553/א מתחם ויצמן סוקולוב פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 8271 מיום 03/06/2019</u>**

מטרת התכנית, תוספת שטחים להתחדשות עירונית להקמת 3 רבי קומות ושפ"פ.
התכנית מסווגת את החלקה שבנדון ביעוד מגורים ד', עם חזית מסחרית. המבנים מסומנים להריסה.
בין עיקרי הוראות התכנית: תכנית לפינוי בינוי במתחם לפינוי בינוי; איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים; תוספת יח"ד מ-200 יח"ד במצב מאושר ל-264 יח"ד במצב מוצע; שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד, שפ"פ, ושצ"פ לאזור מגורים ד' המונה מבני ציבור (2 כיתות גני ילדים), מסחר בקומת הקרקע, שפ"פ ושצ"פ; קביעת זכויות והוראות בניה; קביעת מס' קומות מ-17-19 קומות מעל קומת עמודים כפולה + גג טכני ל-24 קומות מעל קומת עמודים כפולה + גג טכני; קביעת קווי בניין (מעל ומתחת לקרקע) ומרחקים בין בניינים; קביעת זיקות הנאה לציבור, למעבר כלי רכב והולכי רגל; הגדלת שטחים עיקריים ושטחי שירות.
ייעודי קרקע ושימושים:
שימושים מותרים במרתפים (מתחת למפלס הכניסה הקובעת): חניה, חדרי שירות, חדרים טכניים, חדר שנאים, מחסנים, חדרים לחברת הניהול והאחזקה ושטחים נלווים לרבות בריכת שחייה על מתקניה, חדר כושר ומועדון דיירים לשימוש כל הדיירים.
שימושים מותרים בקומת הכניסה והגלריה: חנייה תפעולית, גינון ופיתוח, גני ילדים, מבחר, מבואות, חדרים לצרכי הבית המשותף לרווחת הדיירים, חדרים טכניים, מחסנים ושטח לחברת הניהול והאחזקה.
שימושים מותרים בקומות העליונות (מעל קומת הכניסה): מגורים, חדרי שירות, חדרים טכניים.
ההפרדה בין המסחר, המגורים ומוסדות הציבור תהיה מוחלטת ותכלול כניסות נפרדות. לרבות מחסנים וחדרי אשפה נלווים.
נגישות מהמרתף למסחר וגני הילדים תהיה בגרם מדרגות נפרד מזה של המגורים.
יותר תכנון חד' טכניים, חד' לרווחת הדיירים וחד' שירות לכיוון רחוב בארי.
מסחר:
החזיתות המסחריות יופנו לכיוון רחוב ויצמן, סוקולוב והשפ"פ. מסחר לא יכלול חנויות להכנת מזון, סופרמרקטים ללא מטרדי רעש כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), תשנ"ב 1992.
הוראות בינוי ו/או פיתוח:
מגורים: 20% מסך היח"ד הנוספות בתכנית יהיו בשטח שלא עולה על 80 מ"ר (עיקרי +

ממ"ד). שטח שאר הדירות לא ירד מ-90 מ"ר (עיקרי + ממ"ד) ליח"ד ; בנוסף לטבלת זכויות הבניה המוקצות, תותר בניית מרפסות ו/או גזוזטראות בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע ליח' ועד 14 מ"ר ליח', על פי התקנות ; שטח מחסן ליח"ד לא יעלה על 12 מ"ר ; לא יותרו דירות גן.

מסחר : מתקנים טכ' והנדסיים של המסחר ישולבו במסגרת הפתרון האדריכלי של הבניין.

מרתפים : חדרי שנאים יותרו בקומות המרתף בלבד ; המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח בתי – גידול ; המחסנים יוצמדו לשימושים התואמים ולא יימכרו כיחידה נפרדת.

מרתפים : תותר הקמת מרתפים עד לגבולות המגרש בתנאי עמידה בס' 6.6 לתכנית בנושא מי נגר עילי ומתן פתרונות לתשתיות עירוניות .

שפ"פ : שימושים מותרים במרתפים – חניה תת"ק, חד' טכניים, חד' שנאים, מחסנים.

להלן עיקרי טבלת זכויות והוראות הבניה במצב המוצע (שטחים במ"ר) :

יעוד	תא שטח	גודל המגרש	ש"ע עילי	ש"ש עילי	ש"ש תת"ק	תכסית ב-%	מס' יח"ד	מס' קומות עילי	מס' קומות תת"ק	קוי בניין
מגורים ד'	1A	4,329	28,362 (1)	12,113 (2)	14,719	55 (3)	264	27 (4)	4	(5)
שפ"פ	1B	1,200			4,080				4	

הערות :

(1) מתוכם 250 מ"ר לטובת שטחים משותפים לרווחת הדיירים, 250 מ"ר לטובת מבני ציבור, ו-650 מ"ר שטחי מסחר בקומת הכניסה. בנוסף לשטחים יותרו 400 מ"ר נוספים לטובת קירוי חצרות גני הילדים.

(2) שטחי השירות כוללים 12,013 מ"ר ש"ש עבור מגורים ומרחבים מוגנים לגני הילדים, 100 מ"ר עבור מסחר.

(3) הערך מתייחס ל-% מתא שטח מקסימום.

(4) קומת קרקע כפולה (כולל קומת ביניים) + 24 קומות + קומת גג טכני.

(5) קווי בניין - כמופיע בתשריט.

תנאי למתן היתר בניה לכל מבנה בתכנית הינו חתימה על הסכם להקצאת מעטפת גן ילדים ומסירתה לעירייית נתניה בהתאם להוראות תכנית זו.

זכויות מתכללות : אם בתוך 10 שנים מיום אישורה של תכנית זו לא יוצא היתר בניה ראשון, יפקעו זכויות הבניה מכח תכנית זו ויחולו עליה הזכויות לפי התכנית הראשית. ניתן יהיה להאריך מועד זה כנדרש.

בהתאם לטבלת ביקוש החניה עולים עיקרי הפרטים הבאים :

שימוש	סוג	כמות	רכב פרטי (מבוקש/היצע; תת"ק)	תפעולי (בקרקע)
מסחר	מ"ר עיקרי	650	17 + 1 נכה	2
מגורים	דירות תמורה	62	62	
	דירות קטנות מ-80 מ"ר	13	13	
	דירות 105-115 מ"ר בממוצע	189	284	
	סה"כ	264	359 + 6 נכים (3 רגיל/3 גדול)	
שב"צ	גן ילדים (כתות)	2	2	

[בהתאם לטבלאות איזון והקצאה, אשר נערכו ע"י שמאי המקרקעין יצחק (איצו') נעים, עולים עיקרי הפרטים הבאים :

ערכי שווי במצב הנכנס: שווי מ״ר מבונה 5,500 ₪/למ״ר (שווי זה נקבע בגישת החילוץ[8] משווי מ״ר בנוי במתחם הנע בגבולות של 19,000 ₪); שווי מחוברים 2,500 ₪/למ״ר.
ערכי השווי במצב יוצא: שווי קרקע ליח״ד 640,000 ₪; שווי מ״ר מבונה למסחר 5,500 ₪/למ״ר ; שווי המגרש בשלמות 172,535,000 ₪].

8. **<u>רישוי</u>**

בתיק הבניין הסרוק במערכת מידע הנדסי של עיריית נתניה, אותרו, בין היתר, המסמכים הבאים:

8.1. חלקה 562:

- רישיון מס׳ 5447 מיום 29/06/1959 לבית בן 3 קומות המכיל 6 דירות בנות 3 חד׳ בשטח 433 מ״ר בכל קומה.
- רישיון מס׳ 6055 מיום 16/01/1961 לתחנת אם וילד בקומת הקרקע של בניין קיים בשטח 72 מ״ר.
- היתר בניה מס׳ 12127 ניתן להקמת מקלט ציבורי דו מפלסי בשטח 167.91 מ״ר.

8.2. חלקה 563:

- רישיון מס׳ 5448 מיום 29/06/1959 לבית בן 3 קומות המכיל 8 דירות בנות 3 חד׳ בשטח 553.6 מ״ר בכל קומה.
- רישיון מס׳ 6056 מיום 16/01/1961 לגן ילדים בשטח 72.84 מ״ר בקומת הקרקע של בניין קיים.

8.3. חלקה 564: לא אותרו מסמכים

8.4. היתר בניה מס׳ 2021201 ניתן עפ״י אישור ועדת רשות רישוי בישיבה מס׳ 104 מיום 06/12/2021 להקמת 3 מגדלי מגורים ובהם 264 יח״ד, בני 23 קומות, מעל קומת קרקע כפולה (כולל קומת ביניים) ומעל 4 קומות מרתפי חניה ואחסנה (25 קומות מעל הקרקע). בקומת הקרע: שטח מסחרי, 2 כיתות גן, שטחים לרווחת הדיירים, חדרים טכניים וצוברי גז, והקמת חדר שנאים; הכל בהתאם לתכנית ראשית להיתר.
בהתאם לתשריט ההיתר עולה כי סך השטחים המבוקשים לבניה בפרויקט הינם כדלקמן:

סה״כ ש״ע מגורים:	27,270.73 מ״ר
סה״כ מסחר והסעדה:	499.56 מ״ר
סה״כ מוסדות חינוך:	250.00 מ״ר
סה״כ מרפסות:	3,136.72 מ״ר
סה״כ עיקרי ממ״ד:	51.39 מ״ר
<u>סה״כ ש״ע:</u>	**31,208.40 מ״ר**
סה״כ ש״ש:	**28,049.63 מ״ר (10,725.79 עילי ו-17,323.84 תת״ק)**
מתוכם:	
ממ״ד רצפה:	2,376.00 מ״ר
ממ״ד קירות:	1,097.74 מ״ר
ממ״ק:	52.97 מ״ר
חניה:	12,847.19 מ״ר (תת״ק)
<u>אחסנה:</u>	<u>2,128.54 מ״ר (119.32 עילי ו-2,009.22 תת״ק)</u>
סה״כ:	**59,258.03 מ״ר (41,934.19 עילי ו-17,323.84 תת״ק)**

[8] בניכוי 17% מע״מ ; 20% רווח יזמי ; ע. בניה 8,000 ₪ למ״ר ברוטו

אחר:	
שטח מרוצף:	430.82 מ״ר
מצללה:	843.55 מ״ר
הורדה:	5,015.54 מ״ר (4,221.22 עילי ו-794.32 תת״ק)

9. **<u>המצב הקנייני:</u>**

הוצגו בפני, בין היתר, המסמכים הבאים:

9.1. חלקה 562:

הוצג בפני העתק רישום מפנקס בתים משותפים, מיום 02/08/2021, ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש:	8274
חלקה:	562
שטח במ״ר:	1,488 מ״ר
תת חלקות:	20
שטח תת חלקה 1:	59.20 מ״ר
שטח כ״א מתת חלקות 2-19	56.10 מ״ר

בהתאם למסמכי הבית משותף עולה כי החלקים ברכוש המשותף של כ״א מתת החלקות הינו 1/19.

9.2. חלקה 563:

הוצג בפני העתק רישום מפנקס בתים משותפים, מיום 03/08/2021, ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש:	8274
חלקה:	563
שטח במ״ר:	2,003 מ״ר
תת חלקות:	26
שטח תת חלקה 1:	66.00 מ״ר
שטח כ״א מתת חלקות 2-19	56.10 מ״ר

בהתאם למסמכי הבית משותף עולה כי החלקים ברכוש המשותף של תת חלקה 1 הינו 7/151, והחלק ברכוש המשותף של כ״א מתת החלקות 2-19 הינו 6/151..

9.3. חלקה 564:

הוצג בפני העתק רישום מפנקס בתים משותפים, מיום 03/08/2021, ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש:	8274
חלקה:	564
שטח במ״ר:	1,149 מ״ר
תת חלקות:	19
שטח כ״א מתת חלקות 1-18:	53.90 מ״ר

בהתאם למסמכי הבית משותף עולה כי החלקים ברכוש המשותף של כ״א מתת החלקות הינו 1/18.

9.4. בהתאם להסכם פינוי ובינוי ו/או תמ"א 38/2 שנערך ונחתם ביום 08/09/2016 עולים עיקרי הפרטים הבאים:

שטח דירה חדשה: הדירות החדשות תהיינה לפחות החל מהקומה הרביעית ואילך וכי שטח כל דירה לא יפחת מ-100 מ"ר נטו פלדלת עפ"י חישוב שטח הדירה בהתאם לחוק מכר (דירות) + מרפסת שמש בשטח שלא יפחת מ-12 מ"ר + חניה מקורה אחת + מחסן שלא יפחת מ-6 מ"ר + שני כיווני אוויר לפחות. היה והיזם יבנה שטחי מסחר בקומת הקרקע, אזי הדירות החדשות תהיינה החל מן הקומה שישית ומעלה וכי שטח המחסן של כל דירה חדשה לא יפחת מ-8 מ"ר. מוסכם בזאת כי לבעלי הדירות הפינתיות בבניין הקיים, תהיה זכות קדימה בבחינת הדירה בהתאם למוסכם בין היזם לבעלי הדירות הנ"ל, בהתאם למנגנון ההגרלה הקבוע בהסכם זה. עד 10 בעלי דירות אשר יבחרו בדירה חדשה גדולה יותר מכפי שמגיע לו עפ"י הסכם זה, יזכה להנחה בשיעור של 5% ממחיר המחירון של דירות היזם, היינו הנחה בשיעור של 5% מן ההפרש שבין מחיר הדירה החדשה לבין מחיר הדירה החדשה. דירות התמורה לא תהיינה מסוג דירות גן, דופלקס, מיני פנטהאוס או פנטהאוס.

פינוי: היזם ישלם[9] לבעלים בגין התקופה שמפינוי כלל הדירות הקיימות בפועל ומסירת החזקה בהן ליזם והעמדת הליווי הבנקאי ליזם ועד למסירת החזקה בדירת הבעלים לידיהם בצירוף 3 חודשים (גרייס) מעבר למועד מסירת הדירות החדשות לבעלי הדירות וזאת למקרה של איחור במסירתן.

בין התנאים המתלים: תנאי מתלה 2 - תאושר סופית התב"ע החדשה[10], לרבות תכנית איחוד וחלוקה מכוחה, ובאופן שמכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לפרויקט, וזאת בתוך 24 חודשים מיום התקיימות התנאי המתלה הראשון[11] על ארכותיו. היה ובמועד לקיום תנאי זה, תהיה התב"ע החדשה ו/או תכנית האיחוד והחלוקה מכוחה, בשלב מתקדם של הפקדה להתנגדויות, יוארך המועד לקיום תנאי זה עד לסיום כל הליכי ההתנגדות ו/או העררים ו/או עתירות מנהליות כנגד התב"ע החדשה ו/או תכנית האיחוד והחלוקה.

[9] דמ"הש יקבעו בסמוך למועד הפינוי ע"י שמאי מקרקעין מטעם בעלי הדירות.

[10] "התכנית החדשה/ התב"ע החדשה" כהגדרתה בהסכם: "תכנית אשר יזום היזם ואשר מכוחה (וכן עפ"י התכניות הקיימות) מתוכנן הפרויקט, בכפוף לאישורה ולפרסומה למתן תוקף, ובכפוף לתנאים המפורטים להלן ביחס ל"תכולתה המינימלית" ויתר תנאיה, אשר תקנה זכויות בנייה אשר יאפשרו בנייה של התכולה המינימלית לפרויקט, או כל כמות פחות אחרת של דירות או זכויות בנייה שהיזם יסכים לה, עפ"י שיקול דעתו הבלעדי".

[11] תנאי מתלה 1 -

10. **<u>עיקרי טיעוני הצדדים:</u>**

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

10.1. **<u>שומות הצדדים:</u>**

תכנית	תאריך קובע	ההשבחה בשומת המשיבה ב-₪	ההשבחה בשומת המבקשת ב-₪
		חלקות 564-562	חלקות 564-562
נת/86/400/7	23/09/1988	16,944	14,500
נת/28/553	09/10/2015	6,124,971 (*)	לא חלה השבחה
נת/מק/28/553/א	18/06/2018	26,152,126(**)	6,700,000

הערות:

(*) בתגובת המשיבה מיום 18/10/2021 נטען כי נפלו טעויות חישוביות בשומת המשיבה, וההשבחה צ"ל בסך של 23,446,355 ₪.

(**) עוד בתגובת המשיבה מיום 18/10/2021, נטען כי ההשבחה למועד נת/מק/28/553/א עפ"י תחשיב מעודכן צ"ל בסך של 25,545,973 ₪.

10.2. **<u>נת/86/7/400 למועד הקובע 23/09/1988</u>**

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

התכנית מאפשרת הרחבת חדרי היציאה לגג בהיקף של 13 מ"ר/ליח"ד, כהפרש השטחים במצב חדש 23 מ"ר/לחדר לעומת כ-10 מ"ר/לחדר במקורב לפי ז.בניה בשיעור של 2.5% עפ"י נת/100/ש/1, במצב הקודם. ההשבחה חושבה ביחס ל-20 יח"ד עליונות[12], בכפוף למקדם דחייה משוקלל 0.1741 המגלם הוצאות התאמה ואי-וודאות בדבר ניצול הזכויות (דחייה ל-30 שנה).

<u>ערכי שווי:</u>

לטענת שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הינו בסך של 240 $/למ"ר. שווי זה נקבע בהתבסס על שווי קרקע מתואם בסך של 6,000 $/לחדר, וזאת עפ"י חוברת מקרקעין וערכם גיליון צ"ט יוני 1988, בה פורטו ערכי השווי הבאים:

באזור בינוני - בגבולות 5,000-7,000 $; באזור מעולה 8,000 $ - 10,000 $.

<u>ריכוז תחשיבי המשיבה:</u>

חלקה	מס' יח"ד	שטח לחיוב במ"ר	שווי מ"ר מבונה ב-₪	מקדם השבחה	השבחה ב-₪
562	6	13	394	0.1741	5,351
563	8				7,134
564	5				4,459
סה"כ ההשבחה ב-₪					16,944

[12] הערת הח.מ. - בפועל התחשיב נערך ל-19 יח"ד.

10.2.2. **<u>עיקרי עמדת שמאית המבקשת</u>**

במצב קודם, בהתאם להוראות תכנית נת/100/ש/1 מוקנות לכל יח״ד בקומה העליונה בחלקות הנדונות זכויות בניה להקמת חדר יציאה לגג בהיקף של כ- 10 מ״ר/יח״ד. הובא בחשבון מקדם אקו׳ לחדרי יציאה לגג המגלם את שטח מרפסת גג. במצב חדש, במסגרת התכנית הורחבו זכויות הבניה להקמת חדרי יציאה לגג להיקף כולל של 23 מ״ר/יח״ד עליונה. הובאה בחשבון התאמה לבינוי קיים[13] לצד אובדן שטח מרפסת הגג.

ביחס לחלקה 563 (ששטחה הרשום 2,003 מ״ר), נטען כי במצב הקודם, בהתאם להוראות תכנית נת/ש/100/1 במגרשים ששטחם 1,500 מ״ר ויותר, תותר תוספת שתי דירות גג או יציאות לגג מדירות בקומה העליונה, בנוסף לאחוזי הבניה. זכויות הבניה לדירות הגג הן בשיעור של 15% משטח החלקה (50% משטח קומה טיפוסית ששטחה 30%), דהיינו, 300.45 מ״ר, ובכפוף למקדם אקווי׳ 1.5 מתקבלים סה״כ 450.6 מ״ר אקו׳. בהתחשב בהיקף זכויות הבניה מכח תכנית נת/86/7/400 – 23 מ״ר לדירה עליונה, במכפלת מקדם אקו׳ 1.5, ביחס ל-5 תתי חלקות (בניכוי יחידות דיור עליונות אשר נמכרו לאחר המועד הקובע), מתקבלים סה״כ 172.5 מ״ר אקו׳ בלבד, ומכאן שלא חלה השבחה בחלקה 563 עקב אישורה של תכנית נת/86/7/400. מבדיקה במערכת מידע נדל״ן (רשות המיסים), עולה כי בחלקה מס׳ 562 נמכרו לאחר המועד הקובע תתי חלקות 17 ו- 18 (עוד צוין כי בחלקה מס׳ 563 נמכרו לאחר המועד הקובע תתי חלקות 21,24,25). דירות אלו ממוקמות בקומות העליונות במבני המגורים ולכן לא חלה השבחה בגינן (היטל ההשבחה שולם בעת המימוש בדרך של מכר), ומכאן שאת ההשבחה לחלקה מס׳ 562 יש לחשב בגין 4 דירות מגורים בלבד. לאור המפורט לעיל, ההשבחה חושבה בגין 12 יחידות דיור הממוקמות בקומות העליונות (ללא חלקה 563).

בהתחשב במועד הקובע לתכנית, גיל המבנה, ההיתכנות התכנונית והפיזית להוספת הזכויות, ולנוהג הוועדה המקומית לאשר היתרי בניה לתוספת חדרי יציאה לגג (לתימוכין צוין גו״ח 8274/565), יש להביא בחשבון את שווי הזכויות כזמינות לניצול ללא כל דחיה.

<u>ערכי שווי:</u>

אין מחלוקת לעניין ערכי השווי

[13] נטען כי זכויות הבניה מכוח התכנית הנדונה ניתנות לניצול באופן מיידי, בהתאם לכך יש להביא בחשבון בהערכת ההשבחה, מקדם הפחתה להתאמה לבינוי הקיים (מקדם 0.9).

תחשיב:

	חלקה 562	חלקה 564
מצב קודם		
מס' יח"ד	4	6
שטח במ"ר ליח"ד	10	10
מקדם אקווי'	1.50	1.50
סה"כ מ"ר אקווי' במצב קודם	60	90
מצב חדש		
מס' יח"ד	4	6
שטח במ"ר	23	23
מקדם אקווי'	1	1
אובדן שטח מרפסת גג	13	13
מקדם אקווי'	0.3	0.3
סה"כ מ"ר אקווי' ליח"ד	76.4	114.6
השבחה במ"ר אקווי'	16.4	24.6
מקדם התאמה לבנוי	0.9	0.9
שווי מ"ר מבונה	394	394
השבחה ב-₪ (במעוגל)	5,800	8,700
סה"כ ההשבחה ב-₪	**14,500**	

10.2.3. **<u>הכרעה</u>**

במצב חדש, תכנית נת/86/7/400, מתירה חדרי יציאה לגג בשטח מירבי של 23 מ"ר/ליח"ד. לא תותר יציאה לגג פנטהאוז.

במצב קודם, בהתאם להוראות תכנית נת/1/ש/100 הותרה הקמת דירת גג או יציאות לגג מדירות בקומה עליונה. הצדדים אינם חלוקים כי במצב הקודם זכויות הבניה הן ל-10 מ"ר/ליח"ד, אולם מאחר ולבנייה זו ניתנה תוספת של 2.5% משטח המגרש, זכויות הבניה יגזרו בהתאם לשיעור זה.

שטח חלקה 563 הינו 2,003 מ"ר. במצב קודם, במגרשים ששטחם 1,500 מ"ר ויותר הותרה תוספת 2 דירות גג או יציאות מדירות בקומה עליונה (בנוסף לאחוזי הבניה ובכפוף לתנאים). עוד נקבע כי מעל הבניה האמורה לא תותר כל בניה נוספת. מאחר והמימוש המיטבי הינו לתוספת 2 דירות גג, ובמצב חדש לא הותרו חדרי יציאה לגג פנטהאוז, אני מקבל את עמדת שמאית המבקשת כי לא חלה השבחה בחלקה זו.

[*] הערה: ההשבחה מחושבת לחלקות 562 ו-564 בשלמות. ככל והיו בעבר מימושים בגינם שולמה השבחה אזי יש לפטור את המבקשת בהתאם.

<u>ערכי שווי:</u>

אני מאמץ את הסכמת הצדדים לעניין השווי במועד הקובע, בסך של 394 ₪/למ"ר מבונה, וזאת בהתבסס על נתוני מקרקעין וערכם.

תחשיב השבחה:

חלקה	562	564
שטח החלקה הרשום	1,488	1,149
מצב קודם		
מס' יח"ד בקומה עליונה	6	6
סה"כ זכויות בניה	2.5%	2.5%
זכויות בניה במ"ר	37.20	28.73
מקדם אקווי'	1.00	1.00
סה"כ מ"ר אקווי' במצב קודם	**37.20**	**28.73**
שטח ממוצע לח. יציאה לגג ליח"ד	6.20	4.79
מצב חדש		
מס' יח"ד	6	6
שטח במ"ר	23.00	23.00
מקדם אקווי'	1.00	1.00
סיכום ביניים A	138.00	138.00
בניכוי הפסד מרפסת גג	100.80	109.28
מקדם אקווי'	0.25	0.25
סיכום ביניים B	25.20	27.32
סה"כ מ"ר אקווי' במצב חדש (A-B)	**112.80**	**110.68**
ההשבחה		
השבחה במ"ר אקווי'	75.60	81.96
מקדם התאמה לבנוי קיים	0.80	0.80
שווי מ"ר מבונה (אינו שנוי במחלוקת)	394	394
השבחה ב-₪ לחלקה	**23,829**	**25,833**
השבחה ממוצעת ליח"ד	3,972	4,305
ככל והיו מימושים קודמים אשר בגינם חויב היטל בעבר אזי יש לקזז את ההשבחה בגין יחידות אלו.		

10.3. **נת/28/553 למועד הקובע 10/10/2015**

10.3.1. **עיקרי עמדת שמאי המשיבה**

במצב חדש, התכנית מאפשרת בניה של 3 בניינים בני 17-19 קומות הכוללים 200 יח"ד, בשטח מבונה עיקרי של 22,500 מ"ר + 250 מ"ר לפנאי. באומדן השווי הובאו בחשבון: מקדם דחייה 0.67 בגין מורכבות הפרויקט (7 שנים; מגלם מושע), ומקדמי הפחתה 0.94 ו-0.9, בגין העדר טבלאות איזון ומושע (בהתאמה); בנוסף, הובאו בחשבון שימוש ביניים המתקבל מהיוון דמ"ש לתקופה האמורה לפי 3,000 ₪ /ליח"ד בגין 62 יח"ד (לא הוצגו אסמכתאות), וקיזוז עלויות הריסה לפי 300 ש"ח.

במצב קודם, השווי נקבע כבנוי בהתאמה לעסקאות השוואה בבניינים סמוכים במאפייני בינוי דומים, ללא פוטנציאל של פינוי בינוי ו/או תמ"א 38. בנוסף, הובא בחשבון תוספת שווי בגין אפשרות הקמת 20 חדרי יציאה לגג בכלל הפרויקט בכפוף למקדם דחייה 0.31 (20 שנה).

באומדן ההשבחה לא הובאו בחשבון ממ"דים, וזאת לאור המימוש בהיתר.

ערכי שווי:

- נטען כי שווי מ"ר בנוי הינו בגבולות הסך של 13,000 ₪, בהתבסס על עסקאות בדירות מגורים בבנייה וותיקה במתחם צמוד ממזרח (גו"ח 8274/565,568,572) מהשנים 2014-2015, כאשר נטען כי ביח"ד אלו היקף זכויות הבניה הלא מנוצלות מסתכם בכ-35 מ"ר/ליח"ד, לפיכך, הובאה בחשבון התאמה בגין הפרש זכויות הבניה הלא מנוצלות בחלקות 562 ו-563, המסתכמות ב-29 ו-31 מ"ר/ליח"ד, בכפוף למקדם דחייה 0.31 (20 שנה).
- נטען כי שווי מ"ר מבונה הינו בגבולות הסך של 4,000 ₪, בהתבסס על המפורט להלן:

תאריך	כתובת	גו"ח	שטח מגרש נטו במ"ר	זכויות	תמורה ב- ₪	שווי מ"ר מבונה עיקרי ב-₪
27/02/2011	סוקולוב	8274/436	640	1,320	5,670,000	4,295
02/03/2013	ריינס 13	8267/391	585	752	3,280,000	4,360
30/05/2012	גולומב 34	8231/80		608	2,650,000	4,360
01/09/2011	ליליינבלום 21	8265/148	501	790	3,300,000	4,200
02/05/2011	יהודה הלוי 41	8260/52	480	650	2,650,000	4,080

פסיקות שמאים מכריעים:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה ב-₪
אלי כהן	8271/130 מגרש 3	07/04/2017	4,500
בצלאל קציר	8271/130 מגרש 5	02/03/2016	4,500

ריכוז תחשיבי המשיבה:

שווי מצב חדש			
מהות	**מ"ר מבונה**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ השווי**
ש"ע (200 יח"ד)	22,500	4,000	90,000,000
מועדון דיירים	250	1,200	300,000
סה"כ שווי מצב מוצע לכלל הפרויקט לפני דחייה			90,300,000
דחייה לתקופה של 7 שנים בש.ה. 6%			0.67
הפחתה בגין היעדר טבלת איזון			0.94
הפחתה בגין גורם המושע			0.90
תוספת בגין דמ"ש בגובה של 3,000 ₪ לתקופה של 84 חודשים בש.ה. 5% ביחס ל-62 יח"ד			13,159,842
הפחתה בגין עלויות הריסה	-4,183	300	-1,254,900
סה"כ שווי מצב חדש			**62,731,504**

שווי מצב קודם				
מהות	**מ"ר מבונה/בנוי**	**שווי מ"ר מבונה/בנוי**	**דחייה**	**סה"כ שווי**
שטח עיקרי בנוי בחלקות	4,183	13,000		54,379,000
יתרת זכויות בלתי מנוצלות בהיקף של 29 מ"ר * 19 יח"ד + 31 מ"ר *25 יח"ד	1,326	4,000	0.31	1,644,240
יתרת זכויות בלתי מנוצלות חדרי יציאה לגג בהיקף של 23 מ"ר/ליח"ד (ביחס ל-20 יח"ד עליונות)	460	4,000	0.31	570,400
סה"כ שווי מצב קודם				**56,606,533**
ההשבחה				**6,124,971**

עיקרי התייחסות שמאי המשיבה בהתייחס לעיקרי טיעוני שמאית המבקשת:

- שמאי המשיבה בהתייחס לתחשיב בשומתו, טען כי נפלו בו טעויות חישוביות. טעות אחת, בהחלת מקדם הדחייה 0.67, האמור לטענתו להיות מיוחס להשבחה בלבד[14], לשווי המצב המוצע.

טעות שנייה, בהתייחס לשני מקדמי ההפחתה הנוספים, נטען כי מאחר ואלה חופפים היה צריך להביא בחשבון את ההפחתה הגבוהה מבניהם (מקדם 0.9). בתחשיב מתוקן עפ"י האמור לעיל, מתקבלת השבחה בסך של **23,446,355** ₪.

- מתודולוגיית חישוב ההשבחה בפרויקטים "פינוי בינוי": פסיקת בית המשפט בעמ"נ 52383-10-20 "ועדה מקומית ת"א נ' אשדר" מיום 26/08/2021, כוללת קביעה מפורשת באשר לאופן חישוב ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי, ולפיה יש להביא בחשבון במצב המוצע את כלל שווי הזכויות במקרקעין בכפוף להתאמות המתבקשות. פסיקה זו דוחה את אופן החישוב שנקבע בערכאה נמוכה יותר (וועדות ערר).

[14] נטען כי לפי פסה"ד במחוזי בעניין "אשדר", את השווי במצב החדש יש לחשב לכלל הזכויות שהוקצו בתכנית בכפוף לגורמים השונים ובהם גורם הדחיה. היות ובמצב הקודם קיימות דירות, אין מנוס מלחשב את הדחיה רק על ההשבחה, שכן גם אם הפרויקט לא יצא לפועל הרי ששווי הדירות קיים. אם נפעיל את הדחיה על המצב החדש בלבד, יתכן מצב שבו נגיע להעדר השבחה ואף לירידת ערך. מסקנה זו מראה שתחשיב כזה אינו נכון. לא משנה איזו דחיה נביא בחשבון, יש להפעיל אותה על ההשבחה. ההשבחה הגולמית בין שני המצבים גדולה מאוד (כמעט 100%), לכן לא סביר שהפעלת מקדם דחיה כולל יביא למצב של העדר השבחה.

- באשר לטענה כי עקב חוסר הכדאיות הכלכלית אין לחשב השבחה בגין תכנית נת/28/553 : נטען כי מסקנות שמאית המבקשת אינה נסמכת על תחשיבים (*), כאשר בכל מקרה התחשיבים האמורים צריכים להתייחס לכלל שווי הזכויות בפרויקט בהתאם לפס"ד אשדר. עוד נטען כי המכפילים שהוצגו בשומת המבקשת אינם מדויקים(**) : בפרויקט הנדון המכפיל בנת/28/553 מסתכם ב- 3.22 ; בפרויקט "הרצוג" המכפיל הינו 3.12 (עפ"י תכנית נת/מק/552/49/ב'). תוספת הזכויות מכח נת/מק/552/א/24 לניצול 56 יח"ד אינה מתייחסת לפרויקט אלא למתחם ה-"בית הלבן" ; בפרויקט "הלפרין" המכפיל הינו 2.08 (עפ"י נת/34/548) ו-4.125 (עפ"י נת/49/552/ב'). הגדלת המכפיל נובעת מהבינוי במצב הקיים שכלל בניינים בני 2 קומות בלבד ובהם דירות הכוללות חצר צמודה ולכן נדרשה ע"י הבעלים תמורה החורגת מהמקובל ; בפרויקט "גרוקר" המכפיל 4 תואם למאפייני השווי הנחותים מהותית בשכונת דורה. המכפיל במקרקעין שבנדון עפ"י נת/28/553 הינו למעלה מ-5 ובנוסף, הוראות תכנית נת/28/553 לא כוללות ס' התכלות הקיים בחלק ניכר מתכניות ההשוואה.

[כאן המקום לציין כי בהתייחס לטענות דלעיל שמאית המבקשת טענה :

(*) כי התכנית לא השביחה את הנכס הנדון, וזאת בהתאם לתחשיב שהוצג ע"י שמאית המבקשת במסגרת תגובתה מיום 04/11/2021.

(**) באשר למקדם פינוי בינוי ראוי, וכפי שצוין בשומת המבקשת, במסמך תגובתה ניתנה התייחסות לכל טענות המשיבה בעניין המכפיל הראוי בפרויקט פינוי בינוי בכלל ובסביבת הנכס הנדון בפרט].

- באשר לנתוני ההשוואה, נתוני ההשוואה הינם מבניינים ותיקים בהם לא הוחל הליך תכנוני/רישויי לפרויקט תמ"א/38 או פינוי בינוי. בעסקאות אלה יש שטחים בלתי מנוצלים. לכן ההנחה היא שהשווי מגלם גם את הזכויות הבלתי מנוצלות. בנוסף, יש לבצע התאמה למועדי התכניות.

10.3.2. **<u>עיקרי עמדת שמאית המבקשת</u>**

בהתאם להחלטות[15] שונות של ועדת הערר יש לבחון את ההשבחה מנקודת ראות של בעלי המקרקעין, ולא מנקודת הראות של היזם/קבלן שאינו בעל הזכויות במקרקעין. בעת בחינת ההשבחה, יש לקבוע את שווי המצב החדש בהתבסס על עסקאות שבוצעו בתחום התכנית המהוות את בסיס ההשוואה המהימן ביותר.

נטען כי יש לערוך את תחשיב ההשבחה בגין שתי התכניות נת/28/553 ו-נת/מק/28/553/א', כמהלך תכנוני אחד[16,17,18], בהתעלם מתכנית נת/28/553 אשר אינה מביאה לכדאיות כלכלית מינימלית, ובהתייחס לתכנית נת/מק/28/553/א' אשר הביאה לכדאיות הכלכלית, ועולה בקנה אחד עם התנאי המתלה כפי שנחתם בהסכם עם בעלי הזכויות. המכפיל המקובל והראוי לפרויקטים במסגרת תכנית פינוי בינוי בעיר נתניה נע בטווח של 4.29–4.0, ומשכך מכפיל בשיעור של 3.22 (בתוכנית נת/28/553) אינו מביא לנקודת האיזון והכדאיות הכלכלית בה יזם מוכן יהיה להתחייב, לממש את הפרויקט ולהוציאו אל הפועל.

יצוין כי במהלך הדיון שהתקבל בפני, נטען כי לאחר עריכת השומה התקבלה פסיקת ביהמ"ש בעניין "אשדר"[19], גם יישום הפסיקה בכפוף לכלל הפרמטרים המתחייבים אינה מביאה לשינוי משמעותי בתוצאת ההשבחה.

בעניין זה הפנו, בין היתר[20], להכרעת השמאי המכריע מרדכי דדון מיום 01/09/2021 לנכס בגו"ח 7050/196/25 בת"א במסגרתה נידונה בין היתר סוגיית המתודולוגיה הנכונה לחישוב היטל השבחה בפרויקטים מסוג פינוי בינוי. בהכרעתו נקבע כי "דרך המלך" להערכת השווי במצב החדש היא בהתאם לנתוני מכר לדירות מגורים קימות בפרויקט עצמו, לאחר המועד הקובע (נטען כי עובדה זו, מחזקת את העובדה כי פס"ד "אשדר" לא הביא שינוי מהותי בחישוב ההשבחה). לצורך בקרה, ערך השמאי המכריע דדון תחשיב בהתאם לשווי בגישת היוון ההנאות העתידיות לבעל

---

[15] ערר מס' תא/85224/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אשדר חברה לבנייה בע"מ; ערר מס' תא/8198/07/18 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' חדוה פרימרמן; ערר מס' 8012/20 אמבה אייהלו נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים; ערר מס' תא/85089/15 יוסף ליפשיץ נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א; ערר (ת"א) מס' 8199/07/18 יובל קיכל נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א.

[16] מעיקרי הטעמים הבאים: בהתאם להוראות תכנית נת/28/553 נדרשת הכנת תכנית מפורטת אשר תכלול איחוד וחלוקה ולא ניתן להפיק היתרי בניה מכוחה; אף אם ניתן היה להפיק היתרי בניה מכוח תכנית זו, הרי שזו אינה מביאה לכדאיות כלכלית מינימלית בעיני יזם לצורך הוצאת הפרויקט אל הפועל (מכפיל בשיעור של 3.22); ביום 08/09/2016 (לאחר מועד אישורה של תכנית נת/28/553) נחתם הסכם פינוי בינוי מותנה ומבוסס על התכנית העתידית (נת/מק/28/553/א'); תכנית נת/מק/28/553/א', יוצרת את הכדאיות הכלכלית המינימלית הנדרשת בעיני היזם לאחר אישור תוספת יח"ד ושטחים בכדי להוציא את הפרויקט אל הפועל (מכפיל של 4.25). תכנית זו, הובילה לכדאיות כלכלית מינימלית, העולה בקנה עם פרויקטים של פינוי-בינוי בעיר; לאחרי אישורה, ביום 24/11/2019 הוכרז המתחם, כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי לפי הוראת שעה מס' 2, התש"ף – 2019; כתימוכין לאי הסבירות למימוש זכויות הבניה מכח תכנית נת/28/553, נטען כי בשומת המשיבה, שווי במצב הקודם לתכנית נת/28/553 הינו בסך של 13,000 ₪/למ"ר בנוי, זאת כאשר בהתאם לעסקאות מכר לדירות מגורים של בעלי הזכויות בחלקות הנדונות, לאחר מועד אישורה של תכנית נת/28/553 ואף לאחר חתימת ההסכם עם בעלי הזכויות, השווי הינו בסך של 12,800 ₪/למ"ר בנוי; השמאי המכריע מוטי דדון בשומתו המכרעת לנכס בגו"ח 6204/408-10, קבע כי יש לשום את ההשבחה בגין שתי תכניות פינוי בינוי כמהלך תכנוני אחד.

[17] לצורך ביסוס טענת הרווחיות הנמוכה הגלומה במכפיל 3.22 (בתכנית נת/28/553) נסקרו פרויקטים הנכללים במסגרת פינוי בינוי בעיר נתניה, ממנה עולים הממצאים הבאים: פרויקט הרצוג 8-12 (גו"ח 8272/178-180)– מכפיל של 4.29; פרויקט הלפרין 6-8 (גו"ח 8259/100) –מכפיל של 4.125; פרויקט "ויצמן–בארי" – מכפיל של 4.05; פרויקט "מתחם גרוקר" – מכפיל של 4.0.

[18] בשים לב כי הכדאיות הכלכלית בהוצאת הפרויקט אל הפועל התקיימה בתכנית התחדשות עירונית המקורית, ואילו התכנית השניה הקנתה אך ורק את זמינות הזכויות מכח התכנית המקורית

[19] ביום 26.08.2021 ניתן פס"ד בעמ"נ 5238-10-20 הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א ואח' נ' אשדר חברה לבנין בע"מ ואח', אשר קבע כי יש לשום את היטל ההשבחה בהתאם ל- "שיטה הקלאסית". קרי, שווי דירות הבעלים הבנויות בתוספת יתרת זכויות הבניה במצב הקודם, אל מול שווי זכויות הבניה במצב החדש תוך שימוש במקדמים מקובלים.

[20] בנוסף הפנו לטור דעה של עו"ד משה רז כהן אשר פורסם לאחר מתן פסה"ד ועוסק בהשלכותיו.

המקרקעין, המצריכה פחות הנחות לגבי אירועים עתידיים (נתוני הדירות החדשות שיקבלו הנישומים חלף הדירה המקומית בהתאם למסמכי התכנית והסכם עליו חתמו עם היזם). שתי הגישות התכנסו לתוצאה דומה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, להלן עיקרי התייחסות שמאית המבקשת לתחשיב המשיבה:

בהתייחס לשווי מצב קודם:

- שווי מ״ר בנוי למגורים: בהערכת שווי המצב הקודם יש להביא בחשבון עסקאות מכר לדירות מגורים בנויות אשר אינן[21] מגלמות פוטנציאל לתוספת זכויות מכוח תכנית תמ״א 38, מדירות מגורים אשר נבנו החל משנת 1980, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות. עסקאות מכר כנ״ל מייתרות את הצורך להתייחס להיקף זכויות הבניה המגולמות בשווי [מעיון במסמכי הרישוי, עולה כי יתרת זכויות הבניה בעסקאות המכר נעות בטווח שבין 27-20 מ״ר/ליח״ד (ולא כ-35 מ״ר, כנטען)]; הוצגו 8 עסקאות מכר בדירות מגוש 8274, שאינן מגלמות פוטנציאל מכוח תמ״א/38 המנצלות את מלוא זכויות הבניה מכוח תכניות מאושרות החלות עליהן, מהן עולה כי שווי מ״ר אקווי׳ בנוי בממוצע הינו בסך של 12,400 ₪.
- זכויות בניה למרפסות שמש: יש להביא בחשבון זכויות בניה להקמת שטחי מרפסות שמש בהיקף של 744 מ״ר ובמקדם אקווי׳ 0.5, ובסה״כ 372 מ״ר אקו׳.
- מקדם אקו׳ לחדרי יציאה לגג: יש להביא בחשבון את זכויות הבניה לחדרי היציאה לגג בגילום מרפסת גג במקדם אקו׳ ראוי 1.5.
- דחיה לתום חייהם הכלכליים של הבניינים: השימוש המיטבי במצב הקודם הינו הותרת הבינוי הקיים בתוספת יתרת זכויות הבניה הזמינות לניצול, וניתן לממשן בדרך של הרחבת הדירות הקיימות, תוספת 3 יח״ד בחלקה 562 ו- 4 יח״ד בחלקה 563, לרבות תוספת מרפסות שמש וחדרי יציאה לגג לדירות הממוקמות בקומות העליונות של הבניינים הקיימים[22]; בהתאם להוראות תכנית נת/100/ש/1 בגין הריסת הבניינים הנדונים ובנייה חדשה תותר תוספת זכויות בניה בשיעור של 6% משטח החלקות. רק בגין זכויות אלו יש להביא בחשבון דחיה לתום חייהם הכלכליים של הבניינים. לא ברור מהיכן הסיק שמאי המשיבה כי לא ניתן לבצע את ההרחבות באופן פרטני, מאחר ובתכנית אין הנחיה לביצוע ההרחבות בהינף אחד או בכפוף לתכנית בינוי.

בהתייחס לשווי מצב חדש:

- מועדון דיירים: השטח בהיקף של 250 מ״ר עיקרי לשימוש למועדון דיירים,

[21] עסקאות המכר אותן הציג שמאי המשיבה הינן מבנייני מגורים אשר נבנו במהלך השנים 1980-1950 ומשכך מגלמות פוטנציאל לתוספת זכויות מכוח תמ״א 38.

[22] נטען כי בעיון במסמכי הרישוי של בנייני המגורים המפורטים בנתוני ההשוואה בשומת המשיבה עולה, כי בחלקן נבנו מרפסות סגורות וחדרי יציאה לגג. לאור מאפייניהם הדומים לבניינים הנדונים יש להביא בחשבון את יתרת זכויות הבניה כזמינות ללא כל דחיה

אינו סחיר והגדרתו שטח פנאי אותו לא ניתן להמיר לשטח מגורים סחיר ו/או לשווקו בנפרד. משכך, אין להביאו בחשבון.

- מושע: מקדם מושע צ"ל לכל הפחות[23]בשיעור של 85% : התכנית מחייבת הכנת תכנית מפורטת כולל איחוד וחלוקה; התכנית חלה על שטח של כ-8.7 דונם ויש ריבוי בעלי קרקע שונים.
- שימוש ביניים: דמה"ש במועד הקובע הינם לכל היותר בסך של 2,500 ₪/חודש ליח"ד (לא הוצגו אסמכתאות).
- דמ"ש לדיירים בתקופת הבניה: ככל ומביאים בחשבון במהלך תקופת הדחיה תוספת שווי בגין שימוש ביניים בנכס הנדון, חזקה שיש להביא בחשבון במסגרת שווי המצב החדש את קיזוז תשלום דמי השכירות לבעלי הדירות הקיימים בתקופת הבניה (מינ' 4 שנים, בכפוף לדחייה).
- הוצאות העברת דיירים עם הריסת הבניינים הקיימים: בהתאם להתחייבויות החברה, עליה לשאת בהוצאות העברת הדיירים (הלוך ושוב), עלות המוערכת בסך של כ- 310,000 ₪, לפני דחיה.

<u>ערכי השווי:</u>

בהתייחס לשווי מ"ר בנוי למגורים, נטען כי יש להביא בחשבון עסקאות לדירות בנויות החל משנת 1980 ולבצע התאמות למאפייני הבינוי[24], יחד עם התאמה לגיל המבנה (כמפורט בהרחבה לעיל). בהתייחס לשווי מ"ר מבונה למגורים, ולעסקאות עליהם התבסס שמאי המשיבה:

תאריך	גו"ח	שטח מגרש נטו במ"ר	זכויות	תמורה ב-₪	שווי מ"ר מבונה עיקרי ב-₪	מס' יח"ד	הערות
27/02/2011	8274/436	640	1,380 ([25])	5,670,000	4,100	11	נדרשת התאמה לגודל ולצפיפות
02/03/2013	8267/391	695 ([26])	752 ([27])	3,280,000	3,681	8	
30/05/2012	8231/80	596	760 ([28])	2,650,000	3,470	7	
01/09/2011	8265/148	501	795 ([29])	3,300,000	4,150	7	
02/05/2011	8260/52	475 ([30])	646 ([31])	2,650,000	4,100	6	

[23] לתימוכין, בשומה המכרעת של הגב' דנה שיחור בגו"ח 3939/52, הובא בחשבון מקדם הפחתה למושעא בשיעור של 70%, וזאת בעת חישוב ההשבחה לחלקה בודדת; שומה מכרעת נוספת של מר בועז קוט בגו"ח 6192/61, בה הובא בחשבון מקדם הפחתה למושעא בשיעור של 80%, וזאת בעת חישוב ההשבחה לחלקה בודדת הכוללת סה"כ 7 בעלי זכויות פרטיים.

[24] תוך שימוש במקדמים כדלקמן: שטח דירה נטו – 1; מרפסת – 0.5; חניה – 1.1; מעלית – 1.05; ממ"ד – 1.05 (בדומה למקדמים שנקבעו בשומת יעל הרון בבת ים (גו"ח 7145/11,148,149) המבוססים בהתאם לממצאי "דלפי").

[25] בהתאם להוראות תכנית נת/28/307/ה סומנה החלקה כמגרש מס' 2, בייעוד "מגורים מיוחד" הכוללת זכויות בניה להקמת 11 יח"ד בבינוי בן 5 קומות וקומת גג, סה"כ היקף זכויות הבניה בסך של 1,380 מ"ר

[26] ביום 22/04/2021 ניתן היתר בניה הכולל הקלות, אולם היקף זכויות הבניה המאושרות חושב בהתאם לשטח של 695 מ"ר <u>ללא</u> ההפקעה.

[27] בהתאם להוראות תכנית נת/100/ש/1 החלקה בשטח של 695 מ"ר בייעוד "מגורים ו'" הכוללת זכויות להקמת 8 יח"ד בבינוי בן 4 קומות, סה"כ היקף זכויות הבניה הינו בשיעור של 128% המהווים כ- 890 מ"ר מבונה עיקרי. ביום 22/04/2021 ניתן היתר בניה הכולל הקלות, אולם היקף זכויות הבניה המאושרות חושב בהתאם לשטח של 695 מ"ר <u>ללא</u> ההפקעה (בניגוד לנטען).

[28] בהתאם להוראות תכנית נת/100/ש/1 החלקה בשטח של 596 מ"ר בייעוד "מגורים ו'" הכוללת זכויות להקמת 7 יח"ד בבינוי בן 4 קומות, סה"כ היקף זכויות הבניה הינו בשיעור של 128% המהווה 760 מ"ר מבונה עיקרי

[29] בהתאם להוראות תכנית נת/100/ש/1 החלקה בשטח של 501 מ"ר בייעוד "מגורים ב'" הכוללת זכויות להקמת 7 יח"ד בבינוי בן 4 קומות, סה"כ היקף זכויות הבניה הינו בשיעור של 158.5% המהווה 795 מ"ר מבונה עיקרי.

[30] מהחלקה הופקע שטח של 28 מ"ר.

[31] בהתאם להוראות תכנית נת/100/ש/1 החלקה בשטח של 475 מ"ר בייעוד "מגורים ה'" הכוללת זכויות להקמת 6 יח"ד בבינוי בן 4 קומות, סה"כ היקף זכויות הבניה הינו בשיעור של 136% המהווה 646 מ"ר מבונה עיקרי.

<u>להלן עיקרי התייחסות שמאית המבקשת לעיקרי טיעוני שמאי המשיבה:</u>

- בהתייחס לטענת שמאי המשיבה, כי נפלה טעות במקדמים[32] בהם נקט בתחשיב ההשבחה לתכנית נת/28/553, נטען כי נכון למועד הקובע, זכויות הבניה מכח תכניות בניין עיר מאושרות במצב הקודם, הינן זמינות לבניה מיידית ולא נדרשת כל דחיה לניצולן. הדחיה מתגבשת אך ורק עם אישורה של תכנית נת/28/553 והיא מגלמת את משך הזמן בו ייקח למס' רב של בעלים להתקשר עם יזם ולהוציא פרויקט מורכב אל הפועל. לפיכך, יש להפעיל את מקדם הדחיה אך ורק ביחס למצב החדש ולא על ההשבחה כולה[33]. בהתייחס למקדמי ההפחתה בגין מושע והיעדר טבלאות איזון, נטען כי אין לראות במקדמים אלה כחופפים אלא כמצטברים. בהתחשב בפערים בין המועד הקובע מתקבל פער של 3.69 שנים ומכאן שמקדם היעדר טבלאות איחוד וחלוקה הינו בשיעור של 80.6% וזאת ללא התייחסות לגורם המושע.
- נטען כי תחשיביו של שמאי המשיבה לוקים בחוסר קוהרנטיות בכל הקשור להיקפי הדחיה בהם נוקט שמאי המשיבה. אלה מביאים לתוצאות תחשיב שגויה ולחיוב שאינו עולה בקנה אחד עם עיקרון ההתעשרות וגביית מס אמת. ככל וסבור שמאי המשיבה, כי בתחשיב שווי המצב החדש מכוח תכנית נת/86/7/400 יש להביא בחשבון תקופת דחיה בת 30 שנה לניצול זכויות הבניה לחדרי היציאה לגג, חזקה עליו להביא בחשבון בתחשיב שווי המצב הקודם לתכנית נת/28/553 את יתרת התקופה לדחייה, קרי, לכל היותר תקופת דחיה בת 3 שנים ולא בת 20 שנים.

[32] כאמור, לגישתו, מקדם ההפחתה בגין מושעא ובגין העדר טבלאות איזון הינו חופף, ומשכך יש להביא בחשבון את מקדם ההפחתה הגבוה מבין השניים, קרי, מקדם הפחתה בשיעור של 90% בלבד ביחס לשווי המצב החדש. ובנוסף, את מקדם הדחיה למימוש הזכויות בתכנית, בשיעור של 67%, יש להפעיל על מלוא ההשבחה ולא על שווי המצב החדש.

[33] לתימוכין הפנו להחלטת ועדת הערר **תא/8198/0718 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' חדוה פרימרמן**, במסגרתה נכתב כי יש להפעיל את מקדם הדחיה יחד עם יתר המקדמים על שווי המצב החדש, ולהכרעות שמאים מכריעים בפרוייקטים של פינוי בינוי כמפורט בהרחבה בתגובת המבקשת מיום 04/11/2021.

10.3.3. **<u>הכרעה</u>**

מטרת תכנית נת/28/553, שיקום המתחם ע"י פינוי הריסה ובינוי מחדש. התכנית מרחיבה את זכויות הבניה ומשנה את מאפייני הבינוי במתחם.

הצדדים חלוקים באם חלה השבחה בגין תכנית זו. שמאית המבקשת העלתה שני טיעונים משפטיים מרכזיים לעניין אופן בחינת ההשבחה, וכפועל יוצא מיישומם נטען כי לא חלה השבחה בגין תכנית זו.

בהלכת פמיני (בר"ע 04/4217 "ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים") נקבע כי במקרה של רצף תוכניות משביחות, יש להעדיף את "שיטת המדרגות" כשיטת החישוב הראויה.

בפס"ד אשדר (עמ"נ ת"א 52383-10-10 "הוועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' אשדר חברה לבניה בע"מ), אשר נדון בבית המשפט המחוזי בת"א בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, כבוד השופטת ירדנה סרוסי קיבלה ערעור מנהלי על החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה[34] שעניינו בקביעת הדרך לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי, ופסקה כי לשם חישוב ההשבחה יש להעריך את שווים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ('המצב הקודם') ולאחריה ('המצב החדש'). ההפרש בין סכומים אלה הוא שווי ההשבחה ממנו נגזר סכום ההיטל. עוד נקבע כי הערכת השווי תיעשה בהתאם למבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה.

בהתאם למפורט לעיל, טענת שמאית המבקשת לעניין המתודולוגיה לבחינת ההשבחה במקרקעין שבנדון, אינה תואמת את החוק והפסיקה הקיימים כיום. בהתאם לפסיקה זו, אני סבור כי גם נושא המכפיל המקובל ברחבי העיר אינו רלוונטי לעניין ההשבחה במקרקעין שבנדון. המכפיל מציין את נקודת האיזון שבלעדיו לא ייצא הפרויקט מהכח אל הפועל, מנקודת מבט היזם[35]. בחינת ההשבחה באמצעות כימות התועלת בתכנית הפינוי-בינוי המוקנית למי מהצדדים (היזם במקרה של המכפיל), הינה צד שני לאותו מטבע העומד בניגוד לעקרון שנקבע בפס"ד אשדר. את ההשבחה יש לבחון בהתאם להוראות התוספת השלישית והפסיקה, כהפרש השווי בין שני מצבי התכנון, ולא מנקודת מבט של מי מהצדדים. משכך, איני מוצא טעם להרחיב ולהתייחס לטיעוני הצדדים בסוגיה זו.

במצב חדש, התכנית מאפשרת הקמתם של 3 בנייני מגורים בני 17 – 19 קומות מעל קומות מרתף, הכוללים 200 יח"ד בשטח כולל של 22,500 מ"ר עיקרי. בנוסף הותרו 250 מ"ר לש"ע לפנאי לרווחת הדיירים ומחסנים בשטח של 6 מ"ר/ליח"ד (מיני).

שטחים אלו יובאו בחשבון במקדם אקווי' רלוונטי. בנוסף, יובאו בחשבון עלויות הריסת הבינוי הקיים (לאחר שבחנתי את תחשיב הצדדים אני סבור כי עלות בסך של 300 ₪/למ"ר בגין 4,183 מ"ר בנויים הינה במתחם הסבירות ועל כן אאמצה).

השווי במצב החדש יובא בחשבון בכפוף לדחייה למימוש (מקדם הפחתה 0.51 המגלם דחייה ל-10 שנים בש.ה. 7%), המגלם את כלל מורכבויות הפרויקט ולרבות המושע, היעדר טבלאות איזון והקצאה, ושלביות הפרויקט.

במצב קודם, בתחום חטיבת הקרקע מבני שיכון "רכבת" וותיקים בני 3 קומות, אשר נבנו בשנים 1959-1961. באשר לאופן בחינת השווי, אפנה למתודולוגיה בה נקטתי בשומתי המכרעת לנכס ברחוב שד' ירושלים 30-28 פינת ברודצקי 14 בנתניה (גו"ח 8260/223-224), בהתבסס על הנחיית כב' יו"ר ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, מחוז מרכז (בערר נת/ 8023/0620). מאחר ואני מוצא כי הנחיה זו רלוונטית לענייננו, אביא אותה להלן כלשונה:

"בשומתו המתוקנת יבחן השמאי כמקובל את שווי המקרקעין, פעם לפני האירוע המשביח ופעם לאחריו, כשלעניין זה ייבחן השווי המיטבי, קרא: לרבות אפשרות הותרת המחוברים על עומדם. באשר לפרמיה אם וככל שנוצרה בשווי השוק עקב פוטנציאל משביח – ציפייה חיובית במקרקעין שמקורה באישור תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (תמ"א 38), ינטרלו השמאי מאומדן השווי במצב הקודם".

לאור ההחלטה הנ"ל, במצב קודם, יובא בחשבון שווי המקרקעין כולל תרומת המחוברים, בנטרול ציפייה שמקורה בתכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (תמ"א/38). דהיינו, השווי הינו נגזרת מהבנוי הקיים (4,183 מ"ר) בתוספת יתרת זכויות הבניה מכח תכניות בניין עיר.

לאור מצבם הפיזי של המבנים, המצריך חיזוק לשם מימושן, יתרת הזכויות[36] תחושב בדחייה לתום החיים הכלכליים (5 שנים; 6%). בנוסף, תובא בחשבון תוספת לזכויות הבניה בשיעור של 6% בגין הריסת הבינוי הקיים, וכן תרומת חדרי גג ומרפסות גג (אשר חושבו לפי 23 מ"ר ליח"ד ו-50 מ"ר מרפסת גג אפקטיבית בכפוף למקדמים אקווי' 1 ו-0.25, בהתאמה), כמו גם 3 מ"ר מחסן ליח"ד (ל-64 יח"ד).

[34] המערערת הגישה ערעור מנהלי שעניינו בהיטל השבחה שנקבע ביחס לפרויקט פינוי-בינוי. בהחלטתה נשוא ערעור זה קבעה ועדת הערר, כי יש לחשב רק את ההשבחה שנוצרה בדירות הדיירים, שכן זכויות הבניה שמקבל היזם הן שוות ערך להוצאות מימוש הפרויקט. עוד ציינה ועדת הערר בהחלטתה, כי הדיירים שעומדים בהוראות הפטור, זכאים לפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

[35] בשל המאפיינים הייחודיים של פרויקט פינוי-בינוי, הצורך בהעצמת הזכויות בהליכי פינוי-בינוי נובע לא מאילוצים וממאפיינים-כלכליים של הריסה ובנייה, אלא בשל הרצון לתמרץ יזמים להיכנס לתחום.

[36] יתרת זכויות הבניה חושבו בהתאם למצב קיים בתכנית נת/28/553:

גוש	חלקה	שטח דונם	יעוד	שטח דונם (לפי תשריט)	מס' קומות	יח"ד לדונם	% בניה
8274	562	1.488	מגורים א'	1.268	10	15	167.5
			מגורים ו'	0.22	4	12	120
	563	2.003	מגורים א'	1.533	10	15	167.5
			מגורים ו'	0.47	4	12	120
	564	1.149	מגורים ו'	1.149	4	12	120
	574	0.186	שצ"פ				

ערכי שווי:

הצדדים אינם חלוקים ביחס לשווי מ״ר מבונה במועד הקובע (4,000 ₪/למ״ר מבונה). בחנתי את מכלול נתוני הצדדים כמו גם עסקאות השוואה מהסביבה בבניינים חדשים (כמפורט להלן). בהתחשב במורכבות הפרוייקט והיקפו, אני מאמץ את קביעת הצדדים לעניין שווי מ״ר מבונה.

גוש חלקה	יום מכירה	כתובת	קומה/מתוך	שווי מכירה בש״ח	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מ״ר בנוי
008274-0121-004-00	25/01/2015	בארי 67	1/4	1,100,000	2000	67	3	16,418
008274-0544-001-00	25/05/2015	התנועה הציונית 8	1/3	895,000	2009	75	3	11,933
008274-0108-022-00	15/06/2015	ל.צ.	6/6	1,160,000	2010	75	3	15,467
008274-0733-003-00	25/11/2015	רבי עקיבא 46	1/5	1,320,000	2000	80	4	16,500
008274-0697-019-00	25/05/2015	רבי עקיבא 30	5/6	1,480,000	2001	94	4	15,745
008274-0704-019-00	26/10/2015	סוקולוב 25	5/9	1,540,000	2003	98	5	15,714
008274-0733-016-00	10/12/2015	רבי עקיבא 46	4/5	1,470,000	2006	100	5	14,700
008274-0720-000-00	15/12/2015	סוקולוב 39	6/8	1,250,000	2014	106	4	11,792
008274-0777-006-00	17/12/2015	אנטורפן 11	2/3	1,880,000	2003	127	5	14,803

סה״כ שווי מ״ר בנוי	14,786
סטיית תקן	1,766
רף עליון	16,552
רף תחתון	13,020
שווי מ״ר בנוי בממוצע בנטרול חריגים (באדום)	15,621
בניכוי מע״מ	1.17
בניכוי יזמות	1.25
בניכוי ע. בניה	6,000
סה״כ שווי למ״ר מבונה	4,680

הצדדים חלוקים ביחס לשווי הבינוי הקיים 13,000 ₪ בגישת המשיבה ו-12,400 ₪ בגישת המבקשת. להלן ניתוח נתוני שווי בדירות בנויות בנטרול פוטנציאל תמ"א:

גוש חלקה	יום מכירה	כתובת הנכס	קומה/ מתוך	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מ"ר בנוי
008274-0645-013-00	27/02/2014	שמחוני 9	3/3	725,000	1980	53	3	13,679
008274-0629-015-00	07/05/2014	טרומפלדור 16	4/4	770,000	1980	52	3	14,808
008274-0543-010-00	22/09/2014	התנועה הציונית 6	2/3	840,000	1980	50	3	16,800
008274-0629-019-00	11/11/2014	טרומפלדור 18	1/4	780,000	1980	60	3	13,000
008274-0646-004-00	20/03/2015	שמחוני 7	1/4	950,000	1980	53	3	17,925
שווי מ"ר בנוי (ממוצע)								15,242
סטיית תקן								2,079
רף עליון								17,321
רף תחתון								13,164
שווי מ"ר בנוי בממוצע בנטרול חריגים								15,096
התאמה לגיל המבנה ומצב פיזי								0.8
שווי מ"ר בנוי מתואם לגיל המבנים (כבקרה)								12,077

לאור המפורט לעיל, בהתייחס למצבם של מבני המגורים הקיימים, הנני אומד את תרומתם בסך של כ- 12,000 ₪/למ"ר.

בהתייחס לדמי השכירות המקובלים, אימצתי את דמי השכירות שנקבעו בשומת המשיבה התואמים בקירוב לדמה"ש המחושבים כנגזרת בשיעור של כ-3% משווי דירת 3 חד' ממוצעת[37].

[37] בהתאם לסקירת השתנות מחירי הדירות שווי דירת 4 חד' ממוצעת בעיר נע בגבולות של 1,559,000 ₪.

תחשב הכרעה:

שווי מצב חדש					
מהות	**מס' יח"ד**	**מ"ר מבונה**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ השווי**
ש"ע	200	22,500	4,000	1.00	90,000,000
ש"ע פנאי לדיירים		250	4,000	0.10	100,000
מחסנים (6 מ"ר ליח"ד)		1,200	4,000	0.40	1,920,000
סיכום ביניים					92,020,000
הפחתה בגין עלויות הריסה		-4,183	300		-1,254,900
סה"כ שווי קרקע כזמינה לאחר הפחתות					90,765,100
דחייה למימוש (10 שנים ש.ה. 7% בגין מורכבות הפרוייקט; עריכת טבלאות איזון והקצאה; שלביות; מושע)					0.51
סה"כ שווי הקרקע בדחייה					46,140,374
שימוש ביניים - היוון דמ"ש מגורים (62 יח"ד * 3,000 ₪ לחודש ל-10 שנים בש.ה. 7%)	62	3000	12	7.02	15,676,634
סה"כ שווי מצב החדש					**61,817,008**
שווי מצב קודם					
מהות	**מ"ר**	**שווי בש"ח**	**מקדם אקווי'**	**מקדם דחייה**	**סה"כ השווי**
שווי הדירות (כולל מרכיב בנוי)	4,183	12,000	1.00	1.00	50,196,000
יתרת זכויות בניה בדחייה לתום החיים הכלכליים בהתחשב בגיל המבנה במועד הקובע (5 שנים בש.ה. 6%)					
ש"ע[38]	2,715	4,000	1.00	0.75	8,116,644
תוספת זכויות (6%) בגין הריסת המבנים הקיימים	278	4,000	1.00	0.75	831,967
חדרי יציאה לגג (10 יח' * 23 מ"ר)	230	4,000	1.00	0.75	687,478
מרפסות גג (10 יח"ד * שטח אפקטיבי ליח"ד 50 מ"ר)	500	4,000	0.25	0.75	373,629
מחסנים (3 מ"ר ליח"ד * 64 יח"ד)	192	4,000	0.40	0.75	229,558
סה"כ שווי מצב קודם					**60,435,275**
ההשבחה					**1,381,733**

[38] 6,898.48 בניכוי 4,183 מ"ר בנוי קיים (שאינו שנוי במחלוקת בין הצדדים):

חלקה	שטח במ"ר	יעוד	שטח במ"ר	מס' קומות	יח"ד לדונם	בניה %	מס' יח"ד	סה"כ זכויות בניה	סה"כ יח"ד לקומה
562	1488	מגורים א'	1268	10	15	167.5%	19.0	2,123.90	1.90
		מגורים ו'	220	4	12	120%	2.6	264.00	0.66
563	2003	מגורים א'	1533	10	15	167.5%	23.0	2,567.78	2.30
		מגורים ו'	470	4	12	120%	5.6	564.00	1.41
564	1149	מגורים ו'	1149	4	12	120%	13.8	1,378.80	3.45
סה"כ							64.1	6,898.48	9.72

10.4. **<u>נת/מק/28/553/א למועד הקובע 18/06/2018</u>**

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

במצב חדש, התכנית מאפשרת בניה של 3 בניינים בני 22-23 קומות הכוללים 264 יח״ד, בשטח מבונה עיקרי של 27,212 מ״ר + 500 מ״ר מסחר (עפ״י הבקשה להיתר) + 250 מ״ר גני ילדים הכוללים 375 מ״ר חצרות מקורות. באומדן השווי הובאו בחשבון הפרמטרים הבאים: מקדם הפחתה 0.95 בגין עירוב שימושים; מקדם דחייה 0.89 בהתחשב בקיום טבלאות איחוד וחלוקה ושיפור אפשרויות הניצול (דחיה לשנתיים); שימוש ביניים המתקבל מהיוון דמ״ש לתקופה האמורה לפי 3,500 ₪ /ליח״ד; עליית שווי בגין הגבהת הבניין (אשר חושבה לפי תוספת של 10,000 ₪/לקומה); עליית שווי בגין הפיכת שטח שולי לעיקרי בהיקף של 9 מ״ר בכ״א מ-200 היח״ד במקדם השבחה 0.1; הפחתה בגין עלות הקמת 2 גני ילדים ברמת מעטפת בשטח של 300 מ״ר (כולל ש״ש) + 400 מ״ר קירוי (המהווים חלק מהבניין), ועלות הקמת 2 חניות תת״ק.

במצב קודם, התכנית מאפשרת בניה של 3 בניינים בני 17-19 קומות הכוללים 200 יח״ד, בשטח מבונה עיקרי של 22,500 מ״ר + 250 מ״ר פנאי. באומדן השווי הובאו בחשבון: מקדם דחייה 0.84 בגין מורכבות הפרויקט (3 שנים); שימוש ביניים המתקבל מהיוון דמ״ש לתקופה האמורה לפי 3,500 ₪ /ליח״ד; מקדם הפחתה 0.94 בגין העדר תכנית איחוד וחלוקה.

<u>ערכי שווי בשומת המשיבה:</u>

נטען כי שווי מ״ר מבונה למגורים הינו בסך של 5,000 ₪ ושווי מ״ר מבונה למסחר הינו בסך של 5,500 ₪, וזאת בהתבסס על המפורט להלן:

- טבלת האיזון והדו״ח הכלכלי שנערך למתחם שבנדון בה נקבע שווי למ״ר מבונה בסך של 5,500 ₪ מגורים ו/או מסחר.
- פסיקות שמאים מכריעים:

שמאי מכריע	גו״ח	מועד קובע	יעוד	שווי מ״ר מבונה ב-₪
אלי כהן	8271/130 מגרש 3	07/04/2017	מגורים	4,500
אלי כהן	8242/7 ו-8238/15	27/12/2020	מסחר	6,000

ריכוז תחשיבי המשיבה:

שווי מצב חדש			
מהות	מ"ר מבונה	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי ב-₪
ש"ע למגורים (264 יח"ד)	27,270	5,000	136,350,000
שטח מסחרי	500	5,500	2,750,000
מועדון דיירים	250	1,500	375,000
סיכום ביניים			139,475,000
הפחתה בגין קיום מסחר ומבני ציבור[39]		0.95	132,501,250
דחייה לשנתיים		0.89	117,925,641
השבחה בגין תוספת קומות[40]			5,880,000
השבחה בגין הפיכת שולי לעיקרי[41]			450,000
הפחתה בגין מטלה ציבורית + הקמת 2 חניות תת"ק[42]			-1,800,000
סיכום ביניים			122,455,641
תוספת דמ"ש לתקופה של שנתיים (ש.ה. 5%) בגין 62 יח"ד			4,946,276
סה"כ שווי מצב מוצע ביחס לכלל המתחם			**127,450,899**
שווי מצב קודם			
ש"ע (200 יח"ד)	22,500	5,000	112,500,000
מועדון דיירים	250	1,500	375,000
סיכום ביניים			112,875,000
דחייה ל-3 שנים		0.84	94,772,027
הפחתה בגין היעדר טבלת איזון		0.94	89,407,572
תוספת דמ"ש לתקופה של 3 שנים (ש.ה. 5%)			7,240,357
סה"כ שווי מצב קודם ביחס לכלל המתחם			**96,683,692**
השבחה גולמית ב-₪			30,767,207
הפחתה בגין גורם מושע			0.85
ההשבחה ב-₪ לפרויקט			**26,152,126**

להלן עיקרי טיעוני שמאי המשיבה בהתייחס לטענות שמאית המבקשת:

- בהתאם לתגובת המשיבה מיום 18/10/2021, עולה כי תחשיבי המשיבה ביחס לתכנית נותרו ללא שינוי כמפורט בשומת המשיבה. יחד עם זאת, בתחשיב מרוכז, שחושב באופן שונה[43], מתקבל כי סה"כ ההשבחה הינה בסך של 25,545,973 ₪ בלבד.
- בהתאם לתחשיב תיאורטי בהתאמה לעקרונות בשומת המבקשת (לפיו לא נוצרה השבחה עם אישורה של תכנית נת/28/553 וההשבחה מיוחסת לתכנית נת/מק/28/553/א') מתקבלת השבחה לכלל המקרקעין בסך של 52,085,990 ₪ (וזאת כשמביאים בחשבון שווי מצב קודם בסך של 80,100,000 ₪ כבשומת הבעלים[44]; שווי מצב חדש בסך של 148,951,276 ₪; והפחתות בגין מושע (0.85) ודחייה (0.89) מההשבחה הגולמית)[45]. השבחה זו תואמת לסך ההשבחה בגין שתי התכניות כפי שאלה באו לידי ביטוי בערכים נומינליים כמפורט בתגובה המשיבה מיום 18/10/2021 (בסך של 48,992,308 ₪).

10.4.2. **<u>עיקרי עמדת שמאית המבקשת:</u>**

כמפורט לעיל, תכנית נת/28/553 לא השביחה את הנכס הנדון ויש לחשב את ההשבחה אך ורק לתכנית נת/מק/28/553/א' הנדונה.

שווי מצב קודם, נערך בהתבסס על שווי דירות המגורים הבנויות, בתוספת זכויות הבניה הזמינות לניצול התורמות לשווי, בהתחשב בפחת פונקציונאלי (התאמה לבינוי קיים). נתוני ההשוואה שהובאו בחשבון אינם מגלמים פוטנציאל מכוח תכנית תמ"א 38, עליהם נערכו ההתאמות הנדרשות למאפייני הבינוי הקיים. הובאו בחשבון מקדמי אקו' ראויים.

תחשיב שווי המצב החדש נקבע בהתאם לעקרונות והמתודולוגיה שנקבעו בהחלטת ועדת הערר בעניין "אשדר" והחלטות נוספות ברוח זו ובהכרעות שמאים מכריעים, וזאת בהתבסס על כימות התועלת שנוצרה לבעלי המקרקעין בלבד, קרי, שווי דירות התמורה לבעלים.

לאור העובדה כי השומה נערכה למימוש בדרך של היתר בניה לא הובאו בחשבון שטחי ממ"דים.

ככל שלא תתקבל עמדה זו, להלן עיקרי ההתייחסות לשומת המשיבה:

- שימוש ביניים: בהתאם להסכם פינוי בינוי, על היזם צפויות לחול הוצאות שונות, אותן יש להפחית משווי המצב החדש (ביניהן, הוצאות העברת דיירים הלוך/ושוב, תשלום דמי שכירות במהלך הבניה לדיירים וכד'). הוצאות העברת דיירים ותשלום דמי שכירות לדיירים בתקופת הבניה, מתקזזים בשני מצבי התכנון; יש להביא בחשבון תקופת דחיה זהה בשני מצבי התכנון.

---

[39] באשר לעירוב השימושים, ובהתייחס לטענת שמאית המבקשת כי לאור 500 מ"ר מסחר מתוך 27,000 מ"ר מבונה סה"כ, יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 10% במכלל הזכויות למגורים. נטען כי הפחתה זו, עולה על כל שווי זכויות המסחר עשרות מונים, זאת שעה שאת המסחר ביקשו לבנות היזמים.

[40] הובא בחשבון עליית השווי הגבהת הבניין לפי הפירוט כדלהלן: ביחס ל-2 הבניינים שהוגבהו מ- 19 ל- 23 קומות שמשמעותו תוספת 4 קומות ביחס ל- 32 יח"ד x עלייה ב- 11.5 קומות x 10,000 ₪ תוספת שווי לקומה = 3,680,000 ₪ ; ביחס ל-2 הבניינים שהוגבהו מ- 17 ל- 22 קומות שמשמעותו תוספת 5 קומות ביחס ל- 20 יח"ד x עלייה ב- 11 קומות x 10,000 ₪ תוספת שווי לקומה =2,200,000 ₪; ובהתאמה מתקבלת ההשבחה בגין הגבהת הבניין בסך של = 5,880,000 ₪.

[41] הובא בחשבון עליית שווי בגין הפיכת שולי לעיקרי בהיקף של 9 מ"ר בכ"א מ-200 היח"ד במקדם 10% ומתקבלת השבחה בגובה של: 9 מ"ר x 200 יח"ד x 5,000 ₪ /מ"ר מבונה x 0.1 (מקדם)=450,000 ₪.

[42] הובא בחשבון עלות הקמת 2 גני ילדים ברמת מעטפת בשטח של 300 מ"ר כולל ש.ש+ 400 מ"ר קירוי (המהווים חלק מהבניין) לפי בסיס למ"ר כולל מע"מ בסך של 4,700 ₪ דהיינו עלות כוללת בסך של-1,600,000 ₪ + עלות הקמת 2 חניות תת קרקעיות בסך של 200,000 ₪.

[43] שווי מצב חדש לפני דחייה 139,475,000 ₪ + השבחה בגין תוספת קומות 5,880,000 ₪ + השבחה בגין ביטול שוליות 450,000 ₪ בניכוי מטלות ציבוריות 1,800,000 ₪ -, ובסה"כ 144,005,000 ₪ * 0.95 *0.89 + תוספת דמ"ש לתקופה של שנתיים 4,946,276 ₪, ובסה"כ שווי מצב חדש בטרם הפחתה למושע 126,702,016 ₪. סה"כ שווי מצב קודם בטרם הפחתה למושע 96,647,929 ₪. ובסה"כ השבחה גולמית 30,054,087 ₪ לפני הפחתה למושע (0.85).

[44] נטען כי שווי זה גבוה בכ-10 מש"ח מהשווי המתבקש נוכח טעות ביחוס מקדם 0.9 לזכויות הבניה הבלתי מנוצלות במצב הקודם במקום מקדם ראוי של 0.31 (משקף דחיה ל-20 שנה). נטען כי הבניינים הקיימים לא הורחבו ואין דוגמאות להרחבת בניינים מהסוג הנ"ל, שלא במסגרת תכנית פינוי בינוי. הרחבה זו צריכה להתבצע באמצעות תכנית לכלל הבניין ותוך הסכמת כלל הבעלים. בפועל אפשרות הניצול של זכויות אלה היא כמעט אפסית. דווקא ניצול חדרי הגג להם טוענים שמאית המבקשת כי ניצולם הוא בדחיה ארוכה, ניתנים לניצול מידי, שכן אלה אינם תלויים בהסכמת כלל הבעלים.

[45] היות ומדובר על מועד קובע לשנת 2019 ערב הוצאת ההיתר, אזי הדחיה הראויה היא לכשנתיים. שנתיים אלה חופפות גם למשך זמן הכנת תכניות הבקשה להיתר ואישורן. לכן יש מקום להביא בחשבון דחיה לשנה בלבד. טענת שמאית המבקשת כי יש להביא בחשבון דחיה למשך 3.5 שנים עקב העדר חתימות מלאות של כלל הבעלים אינה נכונה. כיום יש חתימות מלאות של כלל הבעלים. בשלב זה בו קיימות מלוא החתימות וקיים גורם מארגן יש להביא בחשבון אלמנט מושע מצומצם.

- הפחתה בהעדר טבלת איזון: אין להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין העדר טבלאות איזון. ערב אישור התכנית, טבלאות האיזון היו בשלבי אישור מתקדמים, ומכאן, שרכיב אי-הודאות, ככל שקיים, אינו זהה בשתי התכניות[46].

שווי מצב חדש:

- הפחתה לעירוב שימושים: בשני בניינים מתוכננת קומת קרקע מסחרית מלאה ובבניין השלישי עתיד להיבנות מבנה ציבור (2 גני ילדים + חצר צמודה). בהתחשב בבינוי המתוכנן, הכולל קומת קרקע וקומת ביניים (בשלמות) בשימושים שאינם למגורים, כניסות ויציאות נפרדות, לובי נפרד ושטחי הפריקה הטעינה ואחסנה לטובת שימושים אלו, נטען כי יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 10%, לכלל שטחי הפרויקט (לתימוכין הפנתה לשומות מכריעות[47] בהם נקבע שיעור הפחתה זה). נתוני ההשוואה בשומת המשיבה אינם מגלמים עובדה זו.
- מקדם דחיה: למרות העובדה כי תכנית נת/מק/28/553/א' כוללת טבלאות איחוד וחלוקה, גדלה מורכבותו של הפרויקט, לאור תוספת יחידות הדיור, תוספת השטחים העיקריים למגורים ולמסחר, תוספת מטלות ציבוריות, יחד עם ריבוי התניות והגבלות. בהתאם נטען כי יש להביא בחשבון דחיה זהה בשני מצבי התכנון (לחיזוק עמדתה, נטען כי נכון למועד עריכת חוות הדעת חלפו כ- 3 שנים ממועד אישור התכנית וטרם הופק היתר בניה לפרויקט הנדון).
- שימוש ביניים: לאור הטענה שיש להביא בחשבון תקופת דחיה זהה בשני מצבי התכנון, ביחס להוצאות העברת דיירים ותשלום דמי שכירות לדיירים בתקופת הבניה נטען כי אלה מתקזזים בשני מצבי התכנון.

  נטען כי יש לדחות את תוספת דמי השכירות לשווי המצב המוצע במהלך תקופת הדחיה, כפי שערך שמאי המשיבה, מאחר ובעת הפעלת מקדם דחיה על שווי המצב המוצע כזמין, מתקבל שווי מצב מוצע נכון למועד הקובע עליו אין להוסיף שימוש ביניים במהלך תקופת הדחיה. בדומה, אין לקזז את הוצאות דמי השכירות אותם משלם היזם בעבור דירות הבעלים, החל ממועד ההריסה ועד למסירת דירות התמורה.
- מטלות ציבוריות: עלות ההקמה הכוללת בשומת המשיבה אינה משקפת את העלות הסבירה אשר תחול. בהתאם לשומתו המכרעת של מר בועז קוט בגו"ח 6977/282 ברח' החרש 20, עלות ההקמה הכוללת (כולל פיתוח החצרות לגני הילדים) הינה בסך של 10,000 ₪/מ"ר כולל מע"מ ובסה"כ בסך של 3,200,000

[46] נת/28/533 ו-נת/מק/553/א.

[47] שומות השמאים המכריעים: גבע בלטר, לנכס הממוקם ברח' הרצל פינת דיזנגוף (גו"ח 8268/61,70,73,95) נתניה; עומר סרחאן, לנכס הממוקם בדרך בית חנינא (גו"ח 30614/312) ירושלים; מוטי דיאמנט, לנכס הממוקם ברחוב דיזנגוף 32 (גו"ח 8264/6) נתניה; שומת החי"מ לנכס ברחוב לוין אפשטיין 16-18 (גו"ח 3703/526-527) רחובות.

₪. בנוסף, בהתאם לבקשה להיתר שטח מקום חניה תת קרקעי מגלם שטחי תמרון הינו כ-35 מ״ר/ברוטו. עלות בניה ישירה הינה בסך של 2,250 ₪/מ״ר ובתוספת מע״מ והעמסת עלויות עקיפות מתקבלת עלות בסך של כ-220,000 ₪ ל- 2 מקומות חניה תת״ק.

נטען כי את המטלות הציבוריות יש לנכות מסך ההשבחה הגולמית בנכס ולא כפי שערך שמאי המשיבה משווי המצב החדש עליהם הפעיל מקדמי הפחתה. ויש להביאם לפני הדחיה שכן היזם נדרש להוציא את הכספים לצורך מימוש הפרויקט.

- הסבת שטח שולי לעיקרי: שמאי המשיבה נקט במקדם אקווי׳ בגין ביטול שוליות בשיעור 10% במכפלת 9 מ״ר ובעבור 200 יח״ד, בגין השינוי בשטח יח״ד ממוצעת מ- 112 מ״ר לכ-103 מ״ר. הדבר אינו עולה בקנה אחד עם השומה המכרעת של אלי כהן (גו״ח 8271/130) עליה התבסס שמאי המשיבה בשומתו, ובה נקבע שווי מ״ר מבונה למגורים בסך של 4,500 ₪/מ״ר מבונה ליחידת דיור בשטח ממוצע של 95 מ״ר עיקרי.
- תוספת קומות: בשומתו המכרעת של אלי כהן כאמור לעיל, נקבע שווי למ״ר מבונה בסך של 4,500 ₪/מ״ר מבונה בקומה ממוצעת 12. במתחם הנדון, הקומה הממוצעת בבניין A ו- B הינה 11.5, ובבניין C 11. בהתאם אין להביא בחשבון תוספת שווי זו.
- עלות התאמת תשתיות: בהתאם להוראות התכנית (ס׳ 6.13) נקבע כי:

״הוועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו ניתן יהיה להבטיח ביצוע עבודות תשתיות והפיתוח הדרושות לצורך היתר בניה לרבות: כבישים, מערכות ביוב, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים ביה״ס וכיו״ב. עלות התאמת התשתיות לצורך היתר הבניה, בגבולות המגרש, תהיה על חשבון היזם, וזאת רק בגין העלות היחסית בגין תוספת היחידות על פי תכנית זו״.

בהתאם לפס״ד אברמוביץ ואח׳ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, יש להביא בחשבון הוצאות הכלולות במסגרת הוראות התכנית המשביחה. לצורך קבלת היתר בניה לפרויקט הנדון, נדרשו המבקשים לשאת בעלות ההוצאות הבאות:

- הטמנת קו חשמל עילי – בהתאם לדרישת חברת החשמל עלות הטמנת קו מתח עילי הינה סך של 276,960.33 ₪, בתוספת מע״מ.
- העתקת מרכזיית תאורה – בהתאם לדרישת חברת החשמל עלות העתקת מרכזיית תאורה הינה סך של 6,378.84 ₪, כולל מע״מ.
- העתקת מערכות ניטור במתחם סוקולוב – בהתאם למסמך התחייבות אשר נחתם ביום 12/07/2020 עם ״מי נתניה״ התחייבה המבקשת לשאת בתשלום בגין ביצוע עבודות בפועל, לרבות עבור עלויות תכנון, קבלת היתרים, פיקוח ותקורה בשיעור של 15% מעלות העבודות. דרישת תשלום עבור פירוק והעתקת מכשירי ניטור במגרש החניה סוקולוב הינה בסך של 31,114 ₪, כולל מע״מ.

- הטמנת סיבים אופטיים – בהתאם לאישור העברה שולם סך של 15,400 ₪, בתוספת מע"מ.

- מועדון דיירים: מועדון הדיירים אינו מהווה שטח סחיר והגדרתו היא שטח פנאי אשר לא ניתן להמרה לשטח מגורים סחיר ו/או לשווקו בנפרד. בשומת החי"מ בדרך הפארק (גו"ח 7650/423) רעננה, נידונה סוגיית הכללת שטח מועדון דיירים כחלק מן המצב החדש בבניין לשימושים מעורבים של מגורים ומסחר, ונקבע, כי יש להפחית את השטח המיוחס עבור מועדון הדיירים ולא ליתן לו כל שווי.

<u>ערכי שווי :</u>

- לטענת שמאית המבקשת, במצב הקודם, השווי המתואם למגורים הינו בסך של 15,000 ₪ למ"ר בנוי. שווי זה נקבע בהתבסס על 3 עסקאות מכר לדירות מגורים בנויות בסביבתו הקרובה של הנכס (גוש 8274) שנבנו לאחר 01/01/1980, תוך נטרול השפעת שווי רכיבי מעלית (מקדם 1.05), ממ"ד, מרפסת, חניה צמודה (מקדם 1.1), גיל המבנה ושטח דירתי.
- במצב החדש, השווי המתואם הינו בסך של 16,000 ₪ למ"ר בנוי. השווי נקבע בהתאם למפורט להלן:

- ביום 28/02/2021 נמכרה דירת מגורים בגו"ח 8274/562 בתמורה ל-1,600,000 ₪. התמורה משקפת דירת מגורים בשטח ממוצע פלדלת של 100 מ"ר בתוספת מרפסת, מחסן וחניה צמודה, יחד עם דחיה, סיכון ואי-ודאות, תשלום שכ"ד במהלך הבניה ועוד. התמורה בעסקה משקפת שווי מ"ר בנוי בסך של 16,000 ₪/מ"ר.
- הוצגו 8 עסקאות מכר, מהשנים 2018-2019, מפרויקט נווה אביבים (מתחם איצטדיון הקופסא) הממוקם דרומית לנשוא השומה הכולל 4 מגדלי מגורים בבינו של 20 קומות כ"א ובסה"כ 350 יח"ד. מן הנתונים מתקבל שווי "פלדלת" ממוצע בסך של כ-18,200 ₪/מ"ר בנוי. ובכפוף להתאמות הנדרשות לתקופת הדחייה האמורה (3 שנים), בתוספת שווי בשימוש בתקופת הדחיה (3,500 ₪ לחודש), מתקבל שווי מ"ר בנוי בגבולות של כ- 16,400 ₪/מ"ר בנוי התואם את נתוני המכר.

- שווי מ"ר מבונה למגורים הינו בסך של 4,500 ₪ למ"ר, וזאת בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה ב- ₪	הערות
אלי כהן	8271/130 מגרש 3	07/04/2017	4,500	1
אלי כהן	8242/7 ו-8238/15	08/06/2020	3,350	2
אבישי זיו	8238/385-389	03/06/2018	4,000	3
שושי שרביט שפירא	8238/472	22/05/2019	4,000	4
יהודה פלד	8242/311	01/02/2019	3,500	

הערות:
1. שווי מ"ר מבונה לקומה ממוצעת 12 ושטח עיקרי ממוצע ליח"ד של כ- 95 מ"ר.
2. בנטרול שטחי מרפסות; כי הפרויקט הנדון כולל בנייני מגורים בבינוי בן 29-14 קומות לצד שטחי מסחר ומגלם שטח עיקרי ממוצע ליח"ד של כ- 109 מ"ר.
3. בנטרול מרפסות.
4. מ"ר מבונה "פלדלת"; הפרויקט הינו בבינוי בן 6 קומות וקומת גג מעל קומת קרקע וכולל 28 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של כ- 110 מ"ר.

אין מחלוקת לעניין השווי למסחר שנקבע בשומת המשיבה. בהתייחס לנתוני שמאי המשיבה במגורים:

- נטען כי שמאי המשיבה ציין את שומתו המכרעת של אלי כהן לנכס הממוקם ברחוב רמב"ם (גו"ח 8242/7) נתניה, אך ורק ביחס לשווי שנקבע לשטחי המסחר, אולם בחר להשמיט את העובדה כי שווי מ"ר מבונה למגורים כפי שנקט כשמאי המשיבה בהליך זה הינו בסך של 3,500 ₪/מ"ר מבונה, וכפי שנקבע ע"י השמאי המכריע הינו בסך של 3,350 ₪/מ"ר מבונה למגורים בנטרול שטחי מרפסות, למועד קובע 08/06/2020, המאוחר בשנה מן המועד הקובע בענייננו.

- ביחס לשומתו המכרעת של כב' השמאי המכריע מר אלי כהן לנכס הממוקם ברח' הרב קוק "פרויקט אנדריוס" (גו"ח 8271/130 מגרש מס' 3) בו קבע השמאי המכריע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של **4,500 ₪/מ"ר** למועד הקובע 07/04/2017, צוין כי השווי מגלם שטח עיקרי ממוצע ליח"ד של כ-95 מ"ר לקומה ממוצעת 12.

- כמו כן, התבסס שמאי המשיבה על ערכי השווי כפי שנקבעו בטבלאות האיזון למתחם הנדון אשר מגלמים קומה ממוצעת בהתאם לתכנון המוצע. אולם, טבלת הקצאה ואיזון אינה מהווה נתון השוואה בר תוקף לאור השוני בין שני ההליכים[48]. בהתאם לכך, אין להתבסס בעת קביעת השווי על ערכי השווי כפי שהובאו בחשבון בטבלאות איחוד וחלוקה.

[48] בעמ"נ 41505-10-13 "**אשרי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון**", נקבע כי: "שומות שנקבעות לצורך עריכת טבלאות האיזון אינן מחייבות את הצדדים במסגרת שומת השבחה או פגיעה".

<u>תחשיב:</u>

שווי המצב הקודם				
שווי הבינוי הקיים				
חלקה	כמות יח״ד	שטח בנוי בהתאם להיתרי הבניה	שווי למ״ר בנוי	סך השווי הבנוי
562	19	1,299.00	15,000	19,485,000
563	25	1,660.80	15,000	24,912,000
564	18	1,224.00	15,000	18,360,000
סה״כ		**4,183.80**		**62,757,000**
שווי יתרת זכויות הבניה				
חלקה	יתרת זכויות בניה אקו׳	מקדם התאמה לבינוי קיים	שווי מ״ר מבונה	סך שווי יתרת הזכויות משוקלל
562	1,536.38	90%	4,500	6,222,339
563	2,067.23	90%	4,500	8,372,282
564	567.47	90%	4,500	2,298,233
סה״כ	**4,171.08**			**16,892,854**
שווי תוספת 6% לאחר הריסת המבנים				
חלקה	תוספת 6% משטח החלקה	מקדם דחיה לתום החיים הכלכליים	שווי מ״ר מבונה	סך שווי תוספת הזכויות לאחר דחיה
562	89.3	39.36%	4,500	158,151
563	120.2	39.36%	4,500	212,888
564	68.9	39.36%	4,500	122,121
סה״כ				**493,160**
סה״כ שווי המצב הקודם, במעוגל				**80,100,000**
שווי המצב החדש				
דירות תמורה בעלים				
סה״כ יח״ד בעלים בפרויקט				62
שטח פלדלת ממוצע לדירת בעלים (מ״ר)				100
שטח עיקרי ממוצע לדירת בעלים (מ״ר)				87.5
סה״כ שטח עיקרי דירות בעלים (מ״ר)				5,425.00
שווי מ״ר בנוי כולל מע״מ בהתאם לנתוני המכר בפרויקט				16,000
סה״כ שווי המצב החדש, כולל מע״מ				**86,800,000**
ההשבחה בש״ח, במעוגל				**6,700,000**

עפ"י פס"ד אשדר - בגישה הקלאסית			
שווי המצב החדש			
רכיב המגורים			
מהות	מ"ר עיקרי	מקדם אקו'	סה"כ
סה"כ יח"ד בפרויקט			264
דירות יזם			202
דירות בעלים			62
סה"כ שטח עיקרי למגורים			27,271
שווי מ"ר מבונה למגורים			4,500
סה"כ שווי רכיב המגורים			122,718,285
סה"כ שווי רכיב המגורים			122,718,285
רכיב המסחר			
מהות	מ"ר עיקרי	מקדם אקו'	סה"כ
סה"כ שטח מסחרי	500	100%	500
שווי מ"ר מבונה למסחר			5,500
סה"כ שווי רכיב המסחר			2,747,580
סה"כ שווי מצב חדש			125,465,865
דחיה להוצאת היתר (3.5 שנים, i=6%)[49]		81.55%	102,318,710
הפחתה לעירוב שימושים		90.00%	92,086,839
הפחתה למורכבות, גודל והיצף דירות		95.00%	87,482,497
סה"כ שווי מצב חדש לאחר התאמות			**87,482,497**
סה"כ שווי מצב קודם (כמפורט בתחשיב המקורי לעיל)			**80,100,000**
השבחה גולמית			7,382,497
מטלות ציבוריות (הקמת גני ילדים, פיתוח חצרות ו- 2 מק' חניה)[50]			-3,460,000
עלות התאמת תשתיות[51]			-294,535
עלויות הריסה (300 ₪/מ"ר בנוי)			-1,255,140
סה"כ השבחה נטו לאחר הפחתות, במעוגל			**2,370,000**

(*) הערה: נטען כי ככל ותחשיב ההשבחה יערך בהתאם לגישה ה"קלאסית", אזי יש להביא בחשבון פטור לפי סעיף 19(ג)(2) לתוספת השלישית לחוק התו"ב וזאת בעבור 62 דירות הבעלים[52].

[49] ביום שאושרה התכנית היו חתימות של כ-52 בעלים מתוך 62, גם היום חסרות הסכמות של חלק מהבעלים לביצוע הפרויקט. הדחייה מבטאת גם את הדחייה להוצאת היתר וגם ולהשלמת החתימות של כלל הבעלים על מנת להימנע מהליכים משפטים כנגד דיירים סרבנים. כיום כשנתיים וחצי לאחר אישור התכנית כ- 93% מהדיירים חתמו.

[50] גני ילדים: 250 מ"ר עיקרי + העמסת 20% ש"ש ובסה"כ 300 מ"ר לפי 10,000 ₪/למ"ר (כולל מע"מ) + 375 חצרות מקורות לפי 500 ₪ למ"ר ובסה"כ 3.24 משו"ח; עלות 2 החניות חושבה לפי 35.2 מ"ר ברוטו * 3,159 ₪ (המגלם 2,250 ע.בניה ישירה לפי "דקל" 11/2019 + עקיפות 30% + מע"מ).

[51] כמפורט לעיל (הטמנת קו חשמל עילי + העתקת מרכזיית תאורה + העתקת מערכות ניטור במתחם סוקולוב + הטמנת סיבים אופטיים).

[52] בהתאם להסכמים שנחתמו בין היזם לבעלי הדירות (ס' 15.10 להסכם), נקבע כי הבעלים מתחייבים לפעול לקבלת פטורים וביניהם פטור לפי ס' 19 ג' 2, כתנאי לקיום ההסכם. לפיכך התבקש כי נושא זה יצוין באופן כללי, וככל וקיימת זכאות לפטור כנ"ל, זו תוקנה לבעלים.

<u>להלן עיקרי טיעוני שמאית המבקשת בהתייחס לטענות שמאי המשיבה:</u>

המבקשת דוחה את תחשיבו המאולץ של שמאי המשיבה וזאת לאור הסיבות הבאות:
במצב הקודם, קיימת יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות הן להקמת שטחים עיקריים והן להקמת חדרי יציאה לגג, מרפסות שמש וכיו"ב. הבניינים הנדונים הוקמו בתחילת שנות ה- 60 בבינוי אשר אינו מנצל את מלוא זכויות הבניה. מעיון במסמכי הרישוי הן של בנייני המגורים המפורטים בנתוני ההשוואה של שמאי המשיבה והן בבנייני מגורים בסביבת הנכס הנדון עולה כי במהלך השנים אושרו תוספות לניצול יתרת זכויות הבניה וזאת על ידי הקמת חדרי יציאה לגג, מרפסות סגורות והרחבת יח"ד הקיימות. בהתאם, המבקשת דוחה את הדחיה לה טוען שמאי המשיבה ביחס למלוא יתרת זכויות הבניה הזמינות לניצול. ביחס לערכי השווי, צוינה שומתו המכרעת של השמאי המכריע ארז כהן, לנכס הממוקם ברחוב ריינס 41 (גו"ח 8267/375) נתניה, בה נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של 4,200 ₪, למועד הקובע 09.04.2018.

10.4.3. **<u>הכרעה:</u>**

מטרת תכנית נת/מק/28/553/א (0511600-408), תוספת שטחים להתחדשות עירונית. המתחם הוכרז כמתחם פינוי במסלול מיסוי בסמוך ולאחר המועד הקובע ביום 24/11/2019 (קובץ תקנות 8291).

כמפורט בהכרעתי דלעיל, בהתייחס לסוגיות המשפטיות הנוגעות למתודולוגיה ולרצף התכנוני, ההשבחה תבחן למועד הקובע כהפרש השווי בין שני מצבי התכנון. במצב חדש, התכנית מאפשרת 264 יח"ד, בשטח מבונה עיקרי (עפ"י המימוש בהיתר) בהיקף של 27,270.73 מ"ר מגורים (מתוכם 20% יח"ד קטנות בש"ע 67.5 מ"ר) ו-499.56 מ"ר מסחר. כמו כן הובאו בחשבון שטחי אחסנה (עיליים ותת"ק עפ"י המימוש בהיתר).

באומדן השווי יובאו בחשבון הפרמטרים הבאים:

מקדם הפחתה 0.95 בגין עירוב שימושים ביחס לשטחי המגורים בלבד, ובשים לב לשימושים המותרים בקומת המסחר ולהוראות התכנית הקובעות כי ההפרדה בין המסחר, המגורים ומוסדות הציבור תהיה מוחלטת ותכלול כניסות נפרדות;

מקדם דחייה 0.89 וזאת בהתחשב בקיום טבלאות איחוד וחלוקה ושיפור אפשרויות הניצול (דחיה לשנתיים בש.ה. 6%);

תרומת שימוש הביניים המתקבל מהיוון דמ"ש לתקופה האמורה לפי 3,500 ₪ /ליח"ד;

בהתאם להלכה הפסוקה (הלכת "אברמוביץ"[53]) יש לנכות מההשבחה אך ורק הוצאות "פנימיות" הקשורות קשר ישיר למימוש התכנית. בהתאם תובא בחשבון הפחתה בגין עלות הקמת 2 גני ילדים ברמת מעטפת[54] בשטח של 250 מ"ר (כולל העמסת 20% לש"ש) + 400 מ"ר קירוי (המהווים חלק מהבניין), ועלות הקמת 2 חניות תת"ק; אציין כי עלות התאמת התשתיות בתחום חטיבת הקרקע, מהוות חלק מעלויות הפיתוח הנורמטיביות ולפיכך לא יופחתו מהשווי.

לעניין רכיב ההשבחה הנובע מתוספת גובה, אני סבור כי רכיב זה מתקזז עם הגדלת הצפיפות וזאת גם בשים לב למיקום הנכס. זאת ועוד, רכיב זה מגולם בחלק מנתוני השווי, ואף מטעם זה אין להביאו בחשבון.

במצב קודם, תמו החיים הכלכליים של המבנים הקיימים. השימוש המיטבי הינו הקמת 200 יח"ד, בשטח מבונה עיקרי של 22,500 מ"ר + 250 מ"ר פנאי. כמו כן הובאו בחשבון תרומת שטחי האחסנה. באומדן השווי יובאו בחשבון הפרמטרים הבאים: מקדם דחייה 0.84 וזאת בהתחשב בהיעדר קיום טבלאות איחוד וחלוקה ובשים לב לרכיב המושע כפי שבא לידי ביטוי בכמות ההחתמות, אשר היו עד למועד הקובע (54 מתוך 62), בו אושרה התכנית המפורטת, בהתאם למכתב המחלקה המשפטית של חב' אזורים מיום 21/11/2021 (דהיינו דחיה לשלוש שנים בש.ה. 6%); תרומת שימוש הביניים המתקבל מהיוון דמ"ש לתקופה האמורה לפי 3,500 ₪ /ליח"ד.

ערכי שווי:

לאחר שבחנתי את מכלול נתוני השווי שהוצגו בפני ע"י הצדדים, הגעתי לכלל דיעה כי שווי מ"ר מבונה הינו בגבולות הסך של 4,500 ₪ למ"ר מבונה, כפי שנטען ע"י שמאית המבקשת.

אומדן שווי מ"ר מבונה למסחר אינו שנוי במחלוקת. מאחר והשווי בסך של 5,500 ₪ למ"ר מבונה מצוי במתחם הסבירות, אאמצו.

בהתייחס לדמי השכירות המקובלים, אימצתי את דמי השכירות שנקבעו בשומת המשיבה התואמים בקירוב לדמה"ש המחושבים כנגזרת בשיעור של כ-3% משווי דירת 3 חד' ממוצעת[55].

תחשיב ההשבחה:

שווי מצב חדש						
מהות	**מס' יח"ד**	**מ"ר מבונה**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם אקווי'**	**מקדם הפחתה לעירוב שימושים**	**סה"כ השווי**
ש"ע	264	27,270.73				
מתוכם 20% יח"ד קטנות בשטח שלא עולה על 67.5 מ"ר עיקרי	53	3,577.50	4,500	1.20	0.95	18,352,575
יתרת ש"ע	211	23,693.23	4,500	1.00	0.95	101,288,558
שטח מסחרי		499.56	5,500	1.00	1.00	2,747,580
אחסנה עילי		119.32	4,500	0.50	1.00	268,470
אחסנה תת"ק		2,009.22	4,500	0.40	1.00	3,616,596
סיכום ביניים						126,273,779
עלות עודפת בהקמת מבני ציבור (4,980 ₪ * 1.2)				300	-4,980	-1,494,000
עלות עודפת בהקמת חצרות למבני ציבור (50% מבניה ישירה)				400	-2,490	-996,000
עלות עודפת לחניות מבני ציבור (35 מ"ר * 2 * 2,250 ₪)				2	-94,500	-189,000
סה"כ הפחתות						-2,679,000
סיכום ביניים						123,594,779
דחייה למימוש (שנתיים בש.ה. 6%)						0.89
סה"כ שווי הקרקע בדחייה						109,998,914
שימוש ביניים - היוון דמ"ש מגורים (62 יח"ד * 3,500 ₪ לחודש לשנתיים בש.ה. 6%)	62	3,500	12		1.83	4,774,155
סה"כ שווי מצב חדש						**114,773,068**

[53] בהלכת אברמוביץ נקבע כי: *"מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה ניתן, בהתאם לנסיבות העניין, לקחתן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה. לעומת זאת, כל חיוב או הוצאה אחרת שהם חיצוניים לתכנית ושאין בהם כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין ככאלה, לא יילקחו בחשבון בעת עריכת השומה מקום שאין הוראות מתאימות בדין המאפשרות זאת"* (שם, פס' 16 – 18). בעניין בורשטיין, הוסיף בית המשפט העליון על האמור וקבע כי *"ההבחנה בין חיוב 'פנימי' לחיוב 'חיצוני' אינה מתבססת על השאלה האם החיוב קבוע באופן מפורש בתכנית המשביחה, כי אם על השאלה האם מדובר בחיוב שבלעדיו לא הייתה יכולה התכנית המשביחה לבוא לאוויר העולם. בעניינו, על אף שהחיוב קבוע בתקנות החניה ולא בתכנית המשביחה גופא, מדובר בתנאי בלעדיו אין למימושה של התכנית המשביחה ועל כן יש לקחתו בחשבון בעת עריכת השומה"* (שם, פס' 19).

[54] בהתאם לכתב התחייבות החתום בין אזורים בנין (1965) בע"מ לבין החברה להתחדשות נתניה, ובהתאם לס' 6.25 להוראות התכנית, נקבע כי תנאי למתן היתר בניה לכל מבנה בתכנית הינו חתימה על הסכם או התחייבות לבניית מעטפת גן ילדים ומסירתה לעיריית נתניה.

[55] בהתאם לסקירת השתנות מחירי הדירות שווי דירת 4 חד' ממוצעת בעיר נע בגבולות של 1,750,000 ₪.

שווי מצב קודם						
מהות	**מס' יח"ד**	**מ"ר מבונה**	**שווי מ"ר מבונה**		**מקדם אקווי'**	**סה"כ השווי**
ש"ע	200	22,500	4,500		1.00	101,250,000
ש"ע פנאי לדיירים		250	4,500		0.10	112,500
מחסנים (6 מ"ר ליח"ד)		1,200	4,500		0.40	2,160,000
סיכום ביניים						103,522,500
דחייה למימוש (שנתיים ש.ה. 6%)						0.84
סה"כ שווי הקרקע בדחייה						86,958,900
שימוש ביניים - היוון דמ"ש מגורים (62 יח"ד * 3,500 ₪ לחודש ל-3 שנים בש.ה. 6%)	62	3,500	12		2.67	6,960,523
סה"כ שווי מצב קודם						**93,919,423**
סה"כ ההשבחה						**20,853,645**

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

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

11.1. מיקומו של הנכס בנתניה

11.2. רמת הפיתוח הסביבתי.

11.3. מאפייני המקרקעין נשוא חוות הדעת.

11.4. התוכניות החלות במצב התכנוני הקודם ובמצב התכנוני החדש.

11.4.1. עפ"י סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה נקבע כי "השבחה"- עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות במצב החדש אל מול התוכניות במצב הקודם, כפי שצוינו בפרק 2 לעיל, לשווי הכולל של המקרקעין.

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

11.5. הובא בחשבון כי המימוש המבוקש הינו בדרך של היתר.

11.6. זכויות בעלות.

11.7. נתוני שווי השוואתיים רלוונטיים, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

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

12. **שומה:**

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם, כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, הידועים כחלקות 562,563 ו-564 בגוש 8274 הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה ב-₪	היטל ההשבחה ב-₪
נת/86/7/400	23/09/1988	49,662	24,831
נת/28/553	10/10/2015	1,381,733	690,867
נת/מק/28/553/א (408-0511600)	18/06/2019	20,853,645	10,426,822

סוגיית הפטור: בפס"ד אשדר [ראה עמנ (ת"א) 52383-10-20 שם בפסקאות 69 – 70], ציינה כב' השופטת ירדנה סרוסי, מבלי לקבוע מסמרות בעניין, כי אין מניעה להחיל את הפטור לפי ס' 19 (ג) לתוספת השלישית גם בפרויקטים של פינוי בינוי:

"בהתחשב בטיבו של פרויקט פינוי-בינוי והתכלית שעומדת בבסיס הפטור לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית אין סיבה למנוע את מתן הפטור גם ביחס לתוכניות פינוי-בינוי (וראו דנ"א 6298/15 הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה נ' דיבון, [פורסם בנבו] פס' 17 ו-20 לפסק דינה של כב' הנשיאה נאור (29.6.2017) – פטור מהיטל השבחה יתמרץ את פיתוח המקרקעין וכן הוא יביא לשיפור תנאי הדיור, בכך שהדיירים יקבלו דירה ברמה גבוהה יותר או לחלופין יצומצמו מספר הדירות שמוענקות ליזם)... הדיירים הם בעלי הקרקע והנהנים מהזכויות, ובחירתם למכור את הזכויות הנוספות ליזם בתמורה לשירותים שניתנו ויינתנו להם לבניית דירותיהם, איננה אמורה להשפיע על הפטור המוענק בגין הזכויות שאינן מועברות ליזם".

ולראיה באתי על החתום,

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