אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

24 באוקטובר 2021
מספרנו: 30/531
מספר בקשה: 732-2021

לכבוד

המבקש:
יובלים פ.א פינוי בינוי בע"מ
ע"י ספי רביב, שמאי מקרקעין
sepi@krs-realestate.com

המשיבה:
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, נתניה
ע"י גד דגני, שמאי מקרקעין
Office@gadi-degani.co.il

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת – רחוב ש"י עגנון 29-27, קרית נורדאו, נתניה

גוש 7959 חלקה 29, מגרש 102 (חלק).

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית נת/מק/400/7/96ג'.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הוועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 16/02/2021 שנערכה ע"י השמאי מר גד דגני ובתגובתו מיום 14/06/2021 על נספחיה.

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 29/04/2021 שנערכה ע"י השמאי ספי רביב.

3. המועדים הקובעים:

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית תמל/2001 הינו 26/01/2019[1].
2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החי"מ ביום 24/10/2021.
3. בהסכמת הצדדים, נערך דיון מקצועי ביום 16/06/2021 באמצעות יישומון ה'ZOOM' כאשר שמאי הצדדים צופים בסיכום הדיון, מאשרים ומגיבים לכתוב. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם זכות תגובה.

[1] בהתאם להוודעה בעיתונות (ראה סע' 7.2.1) עפ"י סע' 119 (א') לחוק התו"ב.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. פרטי הנכס:

גוש	:	7959
חלקה	:	29
שטח חלקה (רשום)	:	1,176 מ״ר
מגרש	:	102 (חלק)
כתובת הנכס	:	רח׳ ש״י עגנון פינת שניאור זלמן, קרית נורדאו, נתניה
תיאור הנכס	:	חלקה עליה בנין מגורים מבניה ותיקה המיועד ל׳פינוי בינוי׳, כחלק מתכנית להתחדשות עירונית – תמ״ל 2001.

5. המצב המשפטי:

5.1. נסח רישום:

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין נתניה מיום 03/12/2020 וממנו עולים בין היתר הנתונים הבאים:

גוש:	7959
חלקה:	29
שטח רשום:	1,176 מ״ר
בעלות:	מדינת ישראל, בחכירה ראשית של קק״ל ובחכירה משנית של פרטיים שונים.
הערות:	- על החלקה רשומה הערה על הפקדת תכנית לפי סעיף 123 לחוק התכנון והבניה. תכנית מפורטת מס׳ תמל/2001 ע״י הועדה למתחמים מועדפים לדיור. - זיקת הנאה למעבר וחניה לטובת חלקה 27. - על חלק מתתי החלקות רשומה הערה לפי ס׳ 126 לטובת ״יובלים ב.א פינוי בינוי נתניה בע״מ׳.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס הנדון ידוע כחלק ממגרש מס' 102 עפ"י תמ"ל 2001 המצוי בגו"ח 7959/29 בפינת הרחובות ש"י עגנון ושניאור זלמן בשכ' קרית נורדאו שבדרום נתניה.

השכונה ממוקמת דרומית לשכ' 'גבעת האירוסים' וצפון מזרחית לשכונת 'פולג'. השכונה מאופיינת בבניה רוויה ותיקה של 4-8 קומות מעל קומת עמודים לצד בתי מגורים צמודי קרקע מבניה ותיקה ומתחדשת.

רח' ש"י עגנון מהווה את המשכו של רח' רוטנברג במזרח ומשתרע עד לרח' שניאור זלמן במערב.

חלקה 29 ממוקמת בפינת הרחובות שניאור זלמן וש"י עגנון ושטחה הרשום 1,176 מ"ר. החלקה כלולה בתכנית תמל/2001 הכוללת 2 מתחמי בינוי : א' ו- ב', המופרדים בניהם ע"י רח' ש"י עגנון. מתחם הפינוי בינוי כולל 26 מבנים טוריים ו- 208 יח"ד. החלקה נכללת במתחם ב'. על חלקה 29 ממוקם מבנה מגורים בן 4 קומות על עמודים הכולל שתי כניסות ובסה"כ 16 יח"ד.

מהביקור בנכס עולה כי על החלקה ניצב מבנה המיועד לשמש כביתן מכירות ומשרדים. המבנה ממוקם בפינת הרחובות ובסמוך לבניין מגורים ברחוב שניאור זלמן 16 המהווה בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים.

בסביבה פיתוח עירוני מלא.

7. מצב התכנוני:

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

7.1 מצב קודם:

7.1.1 נת/3/14/20:

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים בתאריך 22/10/1981.

בהתאם לתשריט התכנית סווג הנכס ביעוד ל'אזור מגורים 4-3 קומות'.

מטרת התכנית הינה קביעת תכנית ברת תוקף 'לשיכון ציבורי' לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק.

7.1.2 נת/מק/400/7/96/ג':

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים 4462 בתאריך 01/12/1996.

מטרת התכנית הינה מתן אפשרות להקים מבנה זמני למשרדים ומכירות באתר הבניה.

הוראות התכנית הינן כדלקמן:

- שטח הבניה של המבנה יהיה מתוך סך שטחי הבניה העיקריים המותרים בהתאם לתכנית החלה במקום.
- תותר הקמת המבנה בקו בנין 0.00 צדדי, אחורי וקדמי.
- הבקשה להיתר לסוג מבנה זה תכלול בקשה לבניה ולהריסה בעת ובעונה אחת.
- לא תוצא תעודת גמר למבנים העיקריים בתחום החלקה /מגרש אם לא נהרס מבנה משרדי האתר.
- תהיה זו סמכותו של מהנדס העיר להתנות או לסרב לבקשות כאמור במקרים בהם הנסיבות לא מאפשרות הקמת המבנה בהתאם לתנאים האמורים.

7.2 מצב חדש:

7.2.1 תמל/2001 מתחם ש"י עגנון, נתניה:

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים 8061 בתאריך 02/01/2019 ובעיתונות מיום 11/01/2019.

מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית במתחם ש"י עגנון באמצעות פינוי 208 יח"ד קיימות בבניה שיכונית ותיקה לטובת בניית יח"ד חדשות, הגדלת השטחים הציבוריים וחיזוק והעצמת קישוריות ונגישות להולכי רגל ורוכבי אופניים.

בהתאם לתכנית סווג הנכס הנדון ביעוד למגורים ד' ומסומן כתא שטח 102.

להלן עיקרי הוראות התכנית:

א. שינוי יעוד קרקע ממגורים ג', חניה ומוסד ציבורי למגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שטח פרטי פתוח.

ב. קביעת זכויות בניה למגורים בהיקף 872 יח"ד, לשטח מבונה לצרכי ציבור ולשטח מבני ציבור.

ג. הגדרת הגובה המותר לבניה וקווי בנין.

ד. קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל וזיקות הנאה למעבר כלי רכב.

ה. קביעת הוראות בנושא פיתוח נוף לרבות הנחיות לשימור עצים.

ו. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הנחיות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.

ז. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בחלק מתחום התכנית כולל טבלת הקצאה ואיזון.

ח. שינוי תנאי זיקות הנאה רשומות למעבר וחניה בחלקות 35-38 גוש 7959, ללא שינוי נוסף בחלקות אלה.

להלן טבלת זכויות הבניה:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש	שטחי בניה (במ"ר)				מס' יח"ד	מס' קומות	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שירות	שירות				
מגורים ד'	מגורים	100	5792	26220	12420	19694	58334	276	25	4
מגורים ד'	מגורים	101	5002	19380	9180	17008	45568	204	25	4
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	101		250	50	300	600			
מגורים ד'	מגורים	102	5285	20710	9810	17971	48491	218	25	4
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	102		250	50	300	600			
מגורים ד'	מגורים	103	2754	16530	7830	9364	33724	174	25	4
שטח פרטי פתוח	שפ"פ	401	1084	30		3684	2797		1	4
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	200	947	2800	700	758	4258		5	2
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	201	593	400	50		450		2	1
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	202	307	300	60	246	606		3	2

להלן עיקרי ההוראות ברמת הטבלה:

א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו.

ב. בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בטבלא לעיל, תותר תוספת שטח עיקרי בסך 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד.

ג. תוספת קומות ושטחי בניה בתת הקרקע לצורך חניה לא תחשב שינוי לתכנית זו.

ד. 20% לפחות מכלל הדירות במתחם תהינה דירות קטנות ששטחן עד 80 מ״ר כולל ממ״ד.

ה. קווי בנין כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

7.3. <u>רישוי:</u>

7.3.1. <u>היתר מס׳ 11095 מתאריך 10/11/1975:</u>

היתר להקמת בית מגורים המכיל: עשר דירות בנות שלושה חדרים וח״ש ושש דירות בנות ארבעה חדרים וח״ש בשטח 1,326 מ״ר. 4 קומות.

7.3.2. <u>בקשה להיתר מס׳ 20200196/2:</u>

בהתאם לישיבת ועדת רישוי מס׳ 63 מתאריך 12/01/2021 הוחלט לאשר הקמת מבנה יביל למטרת משרד מכירות והריסתו בטרם קבלת תעודת גמר למבנים העיקריים.

7.3.3. <u>היתר בניה מס׳ 20200196/2 מתאריך 12/01/2021:</u>

היתר להקמת מבנה יביל למטרת משרד מכירות והריסתו טרם קבלת תעודת גמר למבנים העיקריים.
שטח המבנה היביל 163.45 מ״ר עיקרי + 10.18 מ״ר שטח שירות על קרקעי.

8. עמדות הצדדים:

8.1 עמדת המשיבה:

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי ההשבחה נובעת מהאפשרות להקמת מבנה מכירות זמני יביל בשטח עיקרי של 163.45 מ״ר בתחום החלקה כמימוש לתכנית נת/96/7/400ג׳. לטענת שמאית המשיבה מדובר במבנה זמני למשרדים ומכירות שייהרס עוד בטרם קבלת תעודת גמר למבנים העיקריים.

עוד נטען ע״י שמאית המשיבה כי מאחר ותכנית נת/96/7/400ג׳ מאפשרת הקמת מבנה זמני למשרדים/מכירות/שירותים לעובדים באתר הבניה ואינה משנה את היקף זכויות הבניה, הרי שההשבחה משתקפת מהיתרון הכלכלי בשימוש הביניים של זכויות הבניה המותרות בחלקה. לשיטתה, חושבה ההשבחה בגין השימוש במבנה מכירות בשטח 163.45 מ״ר עיקרי לתקופת שיווק של 3 שנים על הצד הזהיר לפי דמ״ש חודשיים של 12 ₪/מ״ר. ההשבחה חושבה בשומתה נכון למועד קובע 15/12/1996 לאור אישורה של תכנית נת/96/7/400ג.

לעניין ערכי השווי – בשומת המשיבה נקבעו דמ״ש חודשיים של 12 ₪/מ״ר בהתאם לנתונים הבאים:

- שומת לבנה אשד מיום 08/11/2009, בגו״ח 9043/12 בקניון עיר ימים ולפיה נקבע שווי של 1,559 ₪ /מ״ר מבונה למגורים. בהתאמה למסחר שכונתי לפי מקדם שווי 1.17 ושיעור הוון של 6% מתקבלים דמ״ש שנתיים של 108 ₪/מ״ר, משקף דמש״ח של 9 ₪/מ״ר.

- עסקת מכר מיום 18/09/1996 לחנות בשטח 28 מ״ר ברח׳ ויצמן 17 נתניה, בגו״ח 8269/1 בתמורה ל- 60,000 $, משקף שווי של 2,142 $/מ״ר בנוי. בניכוי עלויות בניה של כ- 1,000 $/מ״ר מתקבל שווי של 1,142 $/מ״ר מבונה וכ- 3,600 ₪/מ״ר מבונה. בחישוב לפי שיעור הוון של 6% מתקבלים דמ״ש חודשיים של 18 ₪/מ״ר.

- חוזה שכירות משנת 1996 ברח׳ שטמפפר 17, גו״ח 8264/58, לחנות בשטח 45 מ״ר לפי דמש״ח של 1,393 $/חודש, משקף 30 $/מ״ר. בחישוב השווי למ״ר בנוי לפי דמ״ש שנתיים ובהתחשב בשיעור הוון של 10% מתקבל שווי של 3,60 $0/מ״ר בנוי קרי, 7,800 ₪/מ״ר. בניכוי עלות בניה של 1,000 $/מ״ר ובחישוב לפי שיעור הוון של 6% מתקבלים דמ״ש חודשיים של 39 ₪/מ״ר.

- עסקת מכר מיום 06/07/1998 לחנות בשטח 40 מ״ר בנאות גולדה נתניה, גו״ח 7948/1 בתמורה ל- 105,000 $, משקף שווי של 2,625 $/מ״ר בנוי. בניכוי עלויות בניה של כ- 1,500 $/מ״ר מתקבל שווי קרקע של 1,125 $/מ״ר מבונה וכ- 4,000 ₪/מ״ר. בחישוב התשואה השנתית לפי שיעור הוון של 6% מתקבלים דמ״ש חודשיים של 20 ₪/מ״ר.

- מכרז ממ״י מיום 22/12/1996 למגרש 317 בקרית נורדאו, גו״ח 7948/29 ולפיו סכום הזכיה הינו 1,210,000 ₪. בניתוח השווי לפי זכויות בניה של 438 מ״ר מסחרי, מתקבל כ- 2,762 ₪/מ״ר מבונה. בחישוב התשואה לפי שיעור של 6% מתקבלים דמ״ש חודשיים של 13.75 ₪/מ״ר.

<u>להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה</u>: 163.45 מ״ר * 12 ₪ * 36 חודשים = 70,610 ₪.

יצויין לאלתר, כי במסמך התגובה שונה המועד הקובע ואף תחשיב ההשבחה כמפורט בסעיף 8.3 דלהלן.

8.2. <u>עמדת המבקשת:</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי לא חלה השבחה בנכס הנדון בגין אישורה של תכנית נת/96/7/400ג'.

לטענת שמאי המבקשת עפ"י החלטת ועדת ערר 86/12 'אילת השקעות כפר יונה נ' הומ"ק לתו"ב שרונים' נקבע כי השימוש של משרד מכירות מהווה חלק אינטגרלי מאתר הבניה וברור כי מדובר במבנה זמני שיסולק מהאתר לקראת השלמת השיווק בו. בדיון המקצועי הובהר כי לאחר פרסומה של החלטת ועדת הערר אין כל פסיקה הסותרת אותה. לפיכך, לטענתה לא חלה השבחה בגין אישורה של תכנית ת/96/7/400ג'.

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי בהתאם להוראות תכנית נת/96/7/400ג' שטח מבנה המכירות הינו על חשבון זכויות הבניה בחלקה והמסקנה הינה כי אין כדאיות כלכלית בהקמתו במקום שטחי המגורים הסחירים. לשיטת שמאי המבקש השימוש המיטבי במועד הקובע הינו בהתאם לבניה בפועל קרי בנייני מגורים.

עוד נטען ע"י שמאי המבקשת כי במועד הקובע חב' יובלים כלל לא היתה בעלת הזכויות בחלקה. יתרה מכך, בהתאם לרישום בנסח עולה כי בכל 16 תתי החלקות בוצעה העברת זכויות לאחר שנת 1996.

בנוסף נטען, כי החיוב בגין האפשרות להקמת מבנה מכירות זמני בהתאם לתכנית נת/96/7/400ג/7- נדון בעבר ע"י שמאים מכריעים שפסקו כי התכנית אינה משביחה. כתמיכה לעמדתו, מפנה לשומת קוט בגו"ח 8249/115 ולשומת בלטר בגו"ח 8268/95.

מעבר לכך, הבקשה הנדונה אושרה מתוקף תכנית ואין מדובר בהקלות או בזכויות מותנות. בדיון המקצועי הובהר כי על פי התכנית שיקול דעת וסמכות מהנדס העיר חלים רק כאשר הנסיבות אינן מאפשרות את הקמת המבנה בהתאם לתנאי התב"ע. כאמור, במקרה הנדון אנו עומדים בכל תנאי התכנית.

לאור כל האמור לעיל הובא בחשבון בשומת המבקשת כי לא חלה השבחה בגין תכנית נת/96/7/400ג' הנדונה.

לעניין המועד הקובע – בשומת המבקשת הובא בחשבון כי המועד הקובע לאור מימוש הזכויות מכח תכנית נת/96/7/400ג' הינו 15/12/1996. לעניין טענת המשיבה ולפיה יש לחשב את ההשבחה לאורה של תכנית תמל/2001 הובהר בדיון המקצועי כי תכנית זו אושרה בשנת 2019 ובנכס קיימים מבנים משנת 1975. כ"כ בחלקה 30 קיים היתר משנת 2015 לתוספת בניה. מכאן עולה לטענתו כי אין כל מניעה לבנות משרד מכירות בשנת 1996 גם ללא אישורה של תכנית תמל/2001.

לעניין הבקשה לתיקון שומה - בדיון המקצועי הועלתה הטענה כי החוק קובע במפורש באילו מקרים יכלה המשיבה לתקן את שומתה. לטענתו במקרה הנדון אין כל הצדקה לתקן את השומה ואף לא בנוגע למועד הקובע.

8.3. <u>תגובת המשיבה:</u>

<u>לעניין טענת הסף -המועד הקובע</u>:

במסמך ההתייחסות לשומה האחרת מיום 14/06/2021 נטען על ידי שמאית המשיבה כי בהתאם לפסיקה הקיימת והחלטות ו. הערר שנתקבלו לאחרונה ובהתאם לחו"ד היועמ"ש של עיריית נתניה, יש לתקן את שומת המשיבה כך שהמועד הקובע לצורך הערכת ההשבחה הינו מועד אישורה של התכנית החדשה (תמל/2001). לטענתה אישור התכנית מהווה את האירוע התכנוני הנוסף שיצר את הצורך בהקמת משרד מכירות ולפיכך יש להעריך את ההשבחה שנוצרה נכון למועד אישור התכנית החדשה, קרי 26/01/2019.

עוד נטען ע"י שמאית המשיבה כי בהתאם לחו"ד משפטית, תכנית נת/96/7/400ג' הינה תכנית דינמית/צפה, בעוד תכנית תמל/2001 מהווה בעצם את אותו הליך תכנוני נוסף הנדרש לצורך מימוש הזכויות מכח תכנית נת/96/7/400ג.

עוד נטען כי סעיף 7.1 להוראות תכנית נת/96/7/400ג קובע כי: "שטח הבניה של המבנה יהיה מתוך סך שטחי הבניה העיקריים המותרים בהתאם לתכנית החלה במקום. במקרה שלפנינו נכון למועד אישורה של תכנית נת/96/7/400ג (בשנת 1996) נוצלו כל זכויות הבניה בחלקה ולא הייתה כל ציפיה /צורך/התכנות מעשית להקמת משרד המכירות. כ"כ, לא הייתה כל התכנות כלכלית להריסה ובניה חדשה. כיום חלה על החלקה תכנית תמל/2001 המהווה בעצם את האירוע התכנוני בענייננו. משרד המכירות הינו נגזרת של הזכויות בתב"ע החדשה ולא של התב"ע שחלה על הקרקע בשנת 1996.

לאור כל האמור לעיל, הובא בחשבון בתגובת המשיבה כי יש לבחון את ההשבחה שנוצרה נכון למועד אישורה של התכנית החדשה.

<u>לעניין מימוש דו שלבי וטענת העברת זכויות הבעלות</u>:

לטענת שמאית המשיבה לא הוכח ע"י שמאי המבקשת כי בכל 16 תתי החלקות בוצעה העברת זכויות לאחר שנת 1996. בבדיקה שנערכה עולה על ידה כי רק בחלק מתתי החלקות בוצעה העברה לאחר שנת 1996 כאשר בכל היתר ככל הנראה מדובר על העברה ללא תמורה ו/או הוון זכויות, אשר לא מהווה מימוש לעניין היטל השבחה.

<u>לעניין החלטת ו.ערר מס' 86/12 'אילת השקעות נ' הומ"ק לתו"ב שרונים'</u>:

לטענת שמאית המשיבה החלטת ועדת הערר כפי שהוצגה בשומת המבקשת אינה רלוונטית במקרה הנדון. לטענתה במקרה שם לא היתה כל תכנית שאפשרה את הקמת משרד המכירות והשאלה לה נדרשה ועדת הערר הייתה האם יש צורך בבקשה לשימוש חורג לצורך כך. במקרה הנדון, אין כל ספק כי תכנית נת/96/7/400ג' הוסיפה שימוש נוסף חדש מעבר לשימושים המותרים מכח התבע החלה במקום.

לעניין האפשרות לתיקון שומה מפנה שמאית המשיבה להחלטת ו.ערר 122/15/48 'בן דוד הרצל נ' הומ"ק לתו"ב נתניה' ממנה עולה לטענתה כי על אף פגמים מהותיים שנפלו בשומת המשיבה אפשרה ועדת הערר לועדה המקומית לתקן את השומה ולקבוע את ההשבחה עפ"י תכנית נת/96/7/400ג'.

לעניין ערכי השווי במועד אישור תמל/2001:

במסמך ההתייחסות הוצגו 4 עסקאות מכר מהשנים 2018-2021 לדירות מגורים בשטח 56-19 מ"ר במחירי מכירה בגבולות 310,000 ₪ - 1,050,000 ₪, משקף לשיטתה שווי של 4,756 ₪/מ"ר מבונה.

להלן תחשיב ההשבחה המתוקן עפ"י עמדת המשיבה:

מהות	סה"כ
שווי קרקע למ"ר מבונה	4,756
שטח מבוקש למבנה זמני במ"ר	163
שווי הקרקע	777,368
שווי דמ"ש בקרקע לשנה לפי 6%	46,640
סך ההשבחה לתקופת שימוש - 3 שנים	**139,921**

8.4. <u>סיכום עמדות הצדדים:</u>

התכנית המשביחה	המועד הקובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
נת/מק/400/7/96/ג	15/12/1996	70,610 ₪ [2]	אין השבחה

[2] במסמך ההתייחסות נקבעה השבחה בסך שך 139,921 ₪ נכון למועד קובע בתכנית תמל/2001.

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1. כללי:

בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתן אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

ג. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לבקשה להיתר לפי סעיף 2(א).
4. מיקום הנכס ברחוב ש"י עגנון פינת שניאור זלמן, קריית נורדאו נתניה.
5. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור הבקשה להיתר הינו 12/01/2021.

9.2. נקודות שבהסכמה:

- פרטי הנכס.

10. <u>הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:</u>

10.1 <u>לעניין המועד הקובע ותחשיב המשיבה המתוקן:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי המועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו מועד תחילתה של תכנית נת/96/7/400/ג, קרי בתאריך 15/12/1996.

יחד עם זאת, במסמך ההתייחסות מיום 14/06/2021 נטען כי לאור החידושים בפסיקה הקיימת והחלטות ועדות הערר ובהתאם לחוו"ד היועמ"ש בעריית נתניה יש לתקן את שומת המשיבה, כך שהמועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו מועד אישור התכנית החדשה תמל/2001, קרי ביום 17/01/2019. לשיטתה, תכנית נת/מק/96/7/400/ג' הינה תכנית צפה בעוד שתכנית תמל/2001 מהווה בעצם את אותו תהליך תכנוני הנדרש לצורך מימוש הזכויות מכח תכנית נת/מק/96/7/400/ג. עוד נטען, כי נכון למועד אישורה של תכנית נת/96/7/400/ג נוצלו כל זכויות הבניה בחלקה ולא הייתה התכנות כלכלית להריסה ובניה מחדש וצורך מעשי להקמת מבנה מכירות.

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי המועד הקובע הינו מועד אישור תכנית נת/96/7/400/ג. לטענת שמאי המבקשת החוק קובע במפורש באילו מקרים המשיבה יכלה לתקן את שומתה ובמקרה הנדון לא השתנה רכיב כל שהוא המצדיק תיקון שומה ואף לא בנוגע למועד הקובע. כ"כ בדיון המקצועי הובהר כי אף בנוגע למועד אישורה של התמ"ל בשנת 2019 אין מניעה להקים משרד מכירות לאור אישורה של התכנית משנת 1996 גם ללא אישורה של התמ"ל.

<u>הכרעה</u>:

בטרם אדון בגופה של הבקשה לתיקון השומה אקדים ואומר כי הן ברמה הפרקטית והן ברמה ההלכתית משפטית ניתן לערוך תיקון שומה וזאת בתנאים מסוימים וספציפיים יותר.

לעניין זה מפנה **לס' 14(ה) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה** ולפיו נקבע בין היתר כי: ***"הוועדה המקומית, על פי חוות דעת שמאי מקרקעין, רשאית לתקן את השומה אם היא סבורה, מטעמים שיירשמו, שהשומה הקודמת בטעות יסודה; החליטה ועדה מקומית על תיקון שומה, יחולו הוראות סעיפים קטנים (א) עד (ד) בשינויים המחויבים; תיקון שומה לא יחול לגבי מקרקעין שבעדם שולם היטל".***

בהתאם לנ"ל הרי שמדובר במקרים ספציפיים בהם הותר תיקון שומה וזאת בכפוף לכך שטרם שולמה ההשבחה. הואיל ובמקרה הנדון לא הוצג בפני שובר תשלום וכן לא נטען אחרת ע"י שמאי המבקשת, הרי שאין מגבלה זו חלה בנכס הנדון.

כ"כ בע"א 8453/09 **חיים קרן נ' הומ"ק לתכנון ובניה קרית אונו'** נפסק ע"י ביהמ"ש העליון, כדלקמן:

"סעיף זה – אשר נועד לאזן בין עיקרון סופיות השומה מחד גיסא לעיקרון גביית מס אמת מאידך– הסמיך את הוועדה המקומית לתקן שומה קודמת שעשתה אם היא סבורה שהשומה "בטעות יסודה". *הסעיף אינו מפרט באיזו סוג של טעות מדובר. יש הסוברים כי ראוי לפרש את הסעיף באופן שאינו מגביל את סמכותה של הוועדה לתקן רק טעויות סופר,*

*טעויות משפטיות או טעויות יסודיות. הסוברים כך מציינים כי הגבלה כזו אינה עולה מלשון הסעיף; אינה מקובלת בחוקי מס אחרים; וראוי להתיר את תיקון השומה בכל מקרה שהטעות תשפיע על סכום ההיטל או על עצם חיוב. מנגד, יש הסוברים כי תיקון השומה מוגבל לטעויות יסודיות בלבד הנובעות מעובדות או ממסקנות. במאמר מוסגר יצוין כי כיום, לאחר תיקון מס' 84 לחוק, ההסדר המאפשר לוועדה המקומית לתקן שומה קבוע בסעיף 14(ו) לתוספת השלישית, **וקובע כי "הוועדה המקומית רשאית לשנות את השומה רק מנימוקים שעניינם טעות בפרטי המקרקעין, הנתונים הפיזיים של המקרקעין, התכניות החלות על המקרקעין או הזכויות שיש לחייב במקרקעין".** סעיף זה נועד להגביל את סמכות התיקון לעילות טכניות באופיין, כאלה שאינן קשורות לעבודתו המקצועית של השמאי....*

.... עוד יצוין כי בעוד שנוסח הסעיף שהובא לדיון בוועדת הפנים והגנת הסביבה היה: "הוועדה המקומית רשאית לשנות את השומה מחמת נימוקים שעניינם..." בסופו של דבר הוספה המילה רק, ללמדנו שמדובר ברשימה סגורה של עילות. ***כיום הדרך לתקן טעויות שאינן באות בגדר הרשימה הסגורה הקבועה בסעיף 14(ו) לתוספת השלישית תיעשה באמצעות הגשת ערר (לפי סעיף 14(א) לתוספת השלישית) או באמצעות מנגנון של מינוי שמאי מכריע (כאמור בסעיף 14(ב) לתוספת השלישית).***

בהתאם לאמור לעיל הרי שעפ"י ס' 14(ו) רשאית הועדה לתקן את שומתה אולם ***"רק מנימוקים שעניינם טעות בפרטי המקרקעין, הנתונים הפיזיים של המקרקעין, התכניות החלות על המקרקעין או הזכויות שיש לחייב במקרקעין".*** *יחד עם זאת עולה, כי* במקרים בהם מדובר בטעויות שאינן באות בגדר הרשימה הסגורה הנ"ל, הדרך לתקן טעויות תעשה באמצעות הגשת ערר או באמצעות מנגנון של שמאי מכריע.

מעבר לכך,

בהחלטת ועדת הערר מחוז מרכז 122/15/48 'בן דוד הרצל נ' הומ"ק לתו"ב נתניה' (12/01/2016) הדנה בעניין תכנית נת/96/7/400ג' שבנדון, נקבע בין היתר כדלקמן: *"על רקע פגמים מהותיים אלו שנפלו בשומת הועדה המקומית, התלבטנו אם התיקון המבוקש אכן חוסה תחת הוראת סעיף 14(ו) לתוספת השלישית, אשר מחד מאפשרת את תיקון השומה מנימוקים של טעות בפרטי התכניות החלות על המקרקעין או הזכויות שיש לחייב במקרקעין, כפי שאכן מבוקש לעשות במקרה הנדון, אולם מאידך, נועד לאפשר תיקונים טכניים במהותם ולא תיקונים משמעותיים, בדומה לאלו שנדרשים בשומה שלפנינו, או שמא הסעד הראוי בנסיבות העניין הוא ביטול השומה כולה, אשר תוצאתו היא ביטול דרישת התשלום שהוציאה הועדה המקומית לעוררת והחזרת כספי ההיטל ששולמו.*

העיקרון הבסיסי העומד ביסוד היטל ההשבחה הוא עקרון גביית מס אמת, ומשמעו כי מחד, אין לחייב נישום לשאת בתשלום מס מעוגן בחיוב כדין, ומאידך, כי אין לפטור מתשלום מס אלא אפ הפטור מעוגן בהוראות דין.

לאורו של עקרון זה ומאחר ועל פניו, תכנית נת/מק/400/7/96ג' אכן מאפשרת הקמה של מבנה זמני למשרדים ומכירות באתר בניה, אנו סבורים כי ראוי לאפשר לועדה המקומית לתקן את השומה באופן שבו השומה הנוכחית תבוטל כליל ותחתיה תוכל הועדה המקומית להוציא שומה חדשה המתייחסת לתכנית הנטענת על ידה כמשביחה, קרי – תכנית נת/400/7/96ג'.

בהתאם להחלטה הנ"ל, נקבע במפורש ע"י ו. הערר כי לאור פגמים מהותיים שנפלו בשומת הועדה ובהתבסס על עקרון גביית מס אמת, אפשרה ועדת הערר לוועדה המקומית לתקן את שומתה.

לאור כל האמור לעיל, נראה כי גם במקרה של פגמים מהותיים בשומה וככל שסבורה המשיבה כי שומתה בטעות יסודה, רשאית המשיבה לתקן את שומתה. במקרה הנדון מדובר במקרה בו נטען לפגם מהותי בכל הנוגע למהות ההשבחה ולמועד הקובע. לפיכך, לאור האמור לעיל ולצורך ייעול ההליך קיבלתי את בקשת המשיבה לתקן את תחשיב שומתה לאור השינוי בעמדתה בכל הנוגע למועד הקובע ובאופן חישוב ההשבחה.

אין חולק כי דרך המלך היתה ביטול שומת המשיבה והכנת שומה חדשה, אולם לאור ההליך שהחל בפני ולצורך ייעול וקיצור ההליכים, הוחלט במקרה הנדון לדון בשומות הצדדים ובתגובתם.

<u>לעניין המועד הקובע</u>:

תכנית נת/7/96/400ג מיום 01/12/1996 אפשרה הקמת מבנה זמני למשרדים ומכירות באתר הבניה. מעיון בתיק הרישוי עולה כי נכון למועד אישור התכנית קיים בנכס (עפ"י היתר משנת 1975) מבנה מגורים בהיקף בניה של כ- 1,084 מ"ר עיקרי, דהיינו ניצול כמעט מלא עפ"י תכניות תקפות לאותה עת[3]. נובע מכך כי עת אושרה התכנית בשנת 1996 (בניין בן 20 שנה), לא היתה כל התכנות להריסת המבנה וניצול הזכויות 'הוקפא' ואכן מומשו הן בבקשה להיתר.

בנוסף, במועד הקובע לאישור תכנית נת/96/7/400ג לחברת יובלים כלל לא היו זכויות בחלקה ובהתאם לרישום בנסח הטאבו בוצעה העברת זכויות לאחר המועד הקובע. יוצא מכך, שהחבות בהיטל השבחה בגין אותה תכנית, ככל וחלה, אינה רלוונטית למבקשת.

לעניין המועד הקובע אבקש להפנות בין היתר לעמ"נ **2866/14 'הילדה גוזלן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה'** ובו נקבע בין היתר כדלקמן:

"הקלה כאמור אושרה על-ידי הוועדה המקומית באופן שאפשר להגדיל את קומת הקרקע ובהתאם גם להגדיל את שטח המרתף. ***מהו האירוע "מחולל ההשבחה" ביחס להרחבת המרתף מעבר לקו הקירות החיצוניים כפי שהיה עובר להקלה – מועד תחילת תוקפה של תוכנית המרתפים, מועד תחילת תוקפה של תוכנית קומת הקרקע או מועד מתן ההקלה כתוצאה מתוכנית קומת הקרקע?***

[3] עפ"י תכנית נת/10/401 הנכס הנדון מסווג ביעוד למגורים ג' בו מותרת בניה בהיקף מקסימלי בשיעור 100% בכל הקומות.

***המסקנה העולה מהאמור היא כי המבקשים קיבלו אישור להגדיל את המרתפים בבתיהם במסגרת אישור הקלה בידי המשיבה, וכי הקלה זו היא שחוללה את השבח במקרקעין**. על כך יש להוסיף כי אף אם קודם הייתה מאושרת הקלה לפי תוכנית קומת הקרקע, ואילו לאחר מכן ובנפרד היו מבקשים המבקשים היתר בנייה להרחבת המרתף, לא הייתה משתנה התוצאה. **במקרה כזה, היו המבקשים נדרשים לשלם היטל השבחה בגין הרחבת המרתף במועד בו קיבלו היתר בנייה, כאשר המועד שלפיו היה מחושב השבח הוא מועד קבלת ההקלה שכנגזרת ממנו ניתן להרחיב את המרתף".*

וכן, בהחלטת ביהמ"ש העליון **ברמ 505/15 'אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה, אשקלון'** נקבע בין היתר כדלקמן:

*"במקרה הרגיל של בקשה להיתר בניה, אשר תואמת תכנית החלה על מקרקעין מסוימים, בעל המקרקעין צועד ב"מסלול ירוק" המקנה לו זכות לקבלת ההיתר, למעט בנסיבות חריגות ומיוחדות. לא כך לגבי תכנית מתאר ארצית המתירה שימוש, ייעוד או הקלה, שאינם קונקרטיים למקרקעין מסוימים, ואשר מותירה את שיקול הדעת למוסד התכנון המקומי. במקרה כאמור אין למבקש ההיתר "זכות מוקנית" לקבלת היתר בניה, **כך שרק עם אישור הבקשה להיתר בניה, נצמחת ההשבחה**. (ד.ש א.כ.) בסיטואציה מעין זו, הוועדה המקומית חובשת את כובעה כרשות תכנון, להבדיל מכובעה כרשות רישוי המנפיקה היתרי בניה ב"מסלול הירוק".*

מכאן, שכאשר עסקינן בתכנית מתאר ארצית שאינה קונקרטית דיה, מועד אירוע המס, המועד הקובע לשומת היטל השבחה, הינו המועד שבו זכתה תכנית המתאר הארצית הכללית למימוש קונקרטי במקרקעין ספציפיים (ד.ש א.כ.) (ראו אהרן נמדר מערכת המס בעסקאות נדל"ן 600-601 (2013) (להלן: נמדר – מערכת המס)).

*דחיית שומת ההשבחה למועד האמור אף מתיישבת עם הנימוקים שבלב "עקרון המימוש", שהינו מאבני היסוד של דיני המס (ע"א 6126/98 חברת חלקה 510 במגרש 6043 בע"מ (בפירוק מרצון) נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חולון, פ"ד נה(4) 769, 777-780 (2001) והאסמכתאות שם (להלן: עניין חברת חלקה)). **הגדרת המועד הקובע כמועד יישום התכנית בפועל, עולה בקנה אחד גם עם עקרונות הנזילות, הוודאות ויכולת המדידה** (עניין רון, פס' 17.*

***שומת השבחה בהתאם למחיר השוק ביום אישור היתר הבניה, מאפשרת אומדן מדויק לשינוי בשווי המקרקעין.** לא כך כאשר עסקינן באישורה של תכנית מתאר ארצית, שאז הוודאות באשר לשינוי בערכם של מקרקעין ספציפיים בתחומי התכנית נמוכה, וקיים קושי למדוד את מידת השבחתם של המקרקעין (או הנזק שנגרם להם) בעקבות אישור התכנית (השוו לעניין חברת חלקה, בעמ' 777-780)."*

ומהכלל אל הפרט,

במקרה דנן, מדובר בהקמת מבנה יביל בחלקה המשמש כמשרד מכירות. רק במועד אישור הבקשה להיתר התגבשה האפשרות למימוש הזכויות מכח תכנית נת/96/7/400ג, שהרי לפני כן היה קיים מבנה מגורים ולא היתה כל התכנות לבניה חדשה בחלקה.

לאור האמור לעיל, חושבה ההשבחה בשומה זו בגין הקמת המבנה היביל בשטח 163.45 מ״ר נכון למועד אישור הבקשה להיתר דהיינו ליום 12/01/2021.

לעניין זה יצויין כי לא קיבלתי את טענת שמאי המשיבה ולפיה יש לחשב את ההשבחה בהתאם לעקרונות עפ״י פס״ד ׳אליק רון׳. תכנית נת/96/7/400ג קבעה תנאים להקמת משרד מכירות זמני באתר הבניה אולם הקמתו אינה מותנית בשיקולי הועדה המקומית. הזכויות הינן מוקנות ככל שניתן לממשן בהתאם לתנאים האמורים ובוודאי לאור החלטת הוועדה המקומית לאשר את הבקשה.

10.2. <u>מהות ההשבחה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי ההשבחה נובעת מאישורה של תכנית נת/מק/96/7/400ג המאפשרת קבלת היתר למבנה זמני למשרדים ומכירות באתר הבניה אשר יהרס עוד בטרם קבלת תעודת הגמר למבנים העיקריים. כאמור, שינתה המשיבה את עמדתה לעניין התכנית המשביחה והמועד הקובע.

לטענת שמאי המבקשת עפ״י החלטת ו. הערר86/12 ׳אילת השקעות כפר יונה נ׳ הומ״ק לתו״ב שרונים׳ נקבע בין היתר כי השימוש במבנה מכירות זמני מהווה שימוש אינטגרלי מהבניה באתר. לפיכך, לטענתו לא חלה השבחה בגין אישורה של התכנית נת/מק/96/7/ג. כתמיכה לעמדתו מפנה לשומת בועז קוט בגו״ח 8249/115 ולשומת גבע בלטר בגו״ח 8268/95 ולפיהן נקבע כי לאור הערר הנ״ל, התכנית אינה משביחה. עוד נטען, כי בהתאם להוראות התכנית שטח מבנה המכירות הינו על חשבון זכויות הבניה בחלקה והמסקנה הינה שאין כדאיות כלכלית בהקמתו במקום שטחי המגורים הסחירים. עוד נטען כי במועד אישור התכנית חברת ׳יובלים׳ כלל לא הייתה בעלת הזכויות בחלקה ולפיכך, לא חלה על המבקשת חובת תשלום היטל השבחה.

<u>הכרעה</u>:

שימוש הביניים בזכויות הבניה המותרות כמשרד למכירות מהווה יתרון כלכלי ונועד לשיווק ומכירה של הדירות בפרוייקט המתוכנן. ההשבחה בשומה זו אמורה לשקף למעשה את היתרון הכלכלי הצומח מהשימוש בקרקע בתקופת הביניים עד להריסתו בסמוך לקבלת תעודת הגמר במבנה החדש.

בתאריך 12/01/2021 אושרה הבקשה להקמת מבנה יביל למטרת משרד מכירות והריסתו בטרם קבלת תעודת גמר למבנים העיקריים.

לעניין טענת המבקשת ולפיה אין כדאיות כלכלית להקמת המבנה היביל במקום שטחי המגורים הסחירים, לא קיבלתי את עמדתו. בהתאם להוראות תכנית נת/מק/96/7/400ג׳ הותרה הקמת מבנה זמני למשרדים ומכירות באתר הבניה. מבין הוראות התכנית נקבע בין היתר כי שטח הבניה של המבנה יהיה מתוך סך שטחי הבניה העיקריים המותרים בהתאם לתכנית החלה במקום. עוד נקבע כי לא תוצא תעודת גמר למבנים העיקריים בתחום החלקה /מגרש אם לא נהרס מבנה משרדי האתר. נובע מכך, כי שטחי הבניה במבנה היביל יהיו מתוך סך שטחי הבניה העיקריים באופן זמני עד להריסתו ובעת קבלת תעודת הגמר למבנה החדש, יכללו אלו בסך השטח העיקרי המותר בחלקה בהתאם לתכניות תקפות.

מעבר לכך, אף בהתאם להחלטת ועדת הערר כפי שצויינה לעיל (**'בן דוד הרצל נ' הומ"ק לתו"ב נתניה'**) נקבע במפורש כי: "***העיקרון הבסיסי העומד ביסוד היטל ההשבחה הוא עקרון גביית מס אמת, ומשמעו כי מחד, אין לחייב נישום לשאת בתשלום מס מעוגן בחיוב כדין, ומאידך, כי אין לפטור מתשלום מס אלא אפ הפטור מעוגן בהוראות דין.***

<u>לאורו של עקרון זה ומאחר ועל פניו, תכנית נת/מק/96/7/400ג' אכן מאפשרת הקמה של מבנה זמני למשרדים ומכירות באתר בניה, אנו סבורים כי ראוי לאפשר לועדה המקומית לתקן את השומה</u>".

בהתאם להחלטה הנ"ל עולה כי ועדת הערר עצמה קבעה כי לאור עקרון הצדק החלוקתי ומהות התכנית הנדונה (תכנית נת/מק/96/7/400ג), ראוי לאפשר לועדה לתקן את שומתה ולבחון את ההשבחה בגינה. החלטתה יכולה להתפרש כי אכן סבורה הועדה כי קיימת סבירות להשבחה בגין התכנית הנדונה.

לעניין החלטת ו.ערר 86/12 'אילת השקעות כפר יונה נ' הומ"ק לתו"ב שרונים' יצויין כי במקרה שם לא אושרה תכנית המאפשרת הקמת מבנה זמני למכירות והסוגיה שעלתה שם נדונה לעניין הצורך בשימוש חורג אם לאו. קביעת ועדת הערר עצמה כי יש להבטיח שאותו מבנה יסולק עם סיום שיווק הפרויקט או סמוך לכך מוכיחה על פניו כי מדובר בשימוש חורג שאינו מהווה חלק מהשימושים המותרים בתב"ע. יובהר, כי אף לעמדת נציג מתכנן המחוז בערר זה, משרד המכירות אינו שימוש אינהרטי למגורים ולפיכך, יש צורך בהליך של שימוש חורג.

לעניין שומת בלטר בגו"ח 8268/61 אליה מפנה שמאי המבקשת - יצויין כי עמדת השמאית המכריע נתמכת בערר 'אילת השקעות' המתייחס לשיטת החי"מ, למקרה שאינו זהה במצבו התכנוני לנכס הנדון. לעניין שומת קוט בגו"ח 8249/115 - יצויין כי בהתאם לעמדת השמאי המכריע המועד הקובע בגין התכנית הנדונה (נת/86/7/400ג') הינו 16/12/1996. לשיטת החי"מ, לא קיימת התכנות תכנונית למימוש הזכויות באותה עת.

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי מדובר במימוש הטעון בחינת השבחה.

10.3. <u>לעניין ערכי השווי:</u>

בשומת המשיבה הובאו בחשבון דמ"ש ראויים בסך של כ- 12 ₪/מ"ר מסחר. במסמך ההתייחסות מיום 13/09/2021 נבחנה ההשבחה בהתאם לשווי של 4,756 ₪/מ"ר מבונה למגורים נכון למועד אישור התכנית החדשה תמל/2001.

בשומת המבקשת אין התייחסות לערכי השווי לאור קביעתו כי התכנית אינה משביחה.

<u>הכרעה</u>:

כאמור לעיל, המועד הקובע הינו מועד אישור הבקשה להיתר. לצורך אומדן ההשבחה לשימוש הביניים בחנתי עסקאות מכר לדירות חדשות בגו"ח 7959/30 הצמודה לנכס הנדון (כלול בתכנית הפינוי בינוי תמל 2001), כדלקמן:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שטח	חדרים	שווי מ"ר בנוי
007959-0030-000-00	23/05/2021	2,052,853	105	4	19,551
007959-0030-000-00	23/05/2021	2,063,380	105	4	19,651
007959-0030-000-00	23/05/2021	2,101,244	116	5	18,114
007959-0030-000-00	23/05/2021	1,638,000	80	3	20,475
007959-0030-000-00	23/05/2021	2,093,827	116	5	18,050
007959-0030-000-00	23/05/2021	1,648,500	80	3	20,606
007959-0030-000-00	23/05/2021	1,659,000	80	3	20,738
007959-0030-000-00	23/05/2021	1,659,000	80	3	20,738
007959-0030-000-00	23/05/2021	2,111,661	116	5	18,204
007959-0030-000-00	23/05/2021	1,669,500	80	3	20,869
007959-0030-000-00	23/05/2021	2,122,078	116	5	18,294
007959-0030-000-00	23/05/2021	2,132,495	116	5	18,384
007959-0030-000-00	23/05/2021	2,142,912	116	5	18,473
007959-0030-000-00	23/05/2021	2,152,329	116	5	18,555
007959-0030-000-00	23/05/2021	2,162,746	116	5	18,644
007959-0030-000-00	23/05/2021	2,008,314	104	4	19,311
007959-0030-000-00	23/05/2021	2,171,163	116	5	18,717
007959-0030-000-00	23/05/2021	2,181,581	116	5	18,807
007959-0030-000-00	23/05/2021	2,018,457	104	4	19,408
007959-0030-000-00	23/05/2021	2,191,998	116	5	18,897
007959-0030-000-00	23/05/2021	1,680,529	90	4	18,673
007959-0030-000-00	23/05/2021	1,635,875	79	3	20,707
007959-0030-000-00	23/05/2021	1,693,873	90	4	18,821
007959-0030-000-00	23/05/2021	1,690,899	90	4	18,788
007959-0030-000-00	23/05/2021	1,646,928	79	3	20,847
007959-0030-000-00	23/05/2021	1,703,486	90	4	18,928
007959-0030-000-00	23/05/2021	1,657,981	79	3	20,987
007959-0030-000-00	23/05/2021	1,698,304	82	3	20,711
007959-0030-000-00	23/05/2021	1,681,008	82	3	20,500
007959-0030-000-00	23/05/2021	1,691,853	82	3	20,632

20,975	3	82	1,719,938	23/05/2021	007959-0030-000-00
20,765	3	82	1,702,698	23/05/2021	007959-0030-000-00
20,897	3	82	1,713,544	23/05/2021	007959-0030-000-00
18,378	5	105	1,929,697	23/05/2021	007959-0030-000-00
20,475	3	80	1,638,000	23/05/2021	007959-0030-000-00
18,482	4	104	1,922,170	23/05/2021	007959-0030-000-00
20,606	3	80	1,648,500	23/05/2021	007959-0030-000-00
18,050	5	116	2,093,827	23/05/2021	007959-0030-000-00
18,580	4	104	1,932,313	23/05/2021	007959-0030-000-00
20,606	3	80	1,648,500	23/05/2021	007959-0030-000-00
19,032	4	89	1,693,881	23/05/2021	007959-0030-000-00
20,738	3	80	1,659,000	23/05/2021	007959-0030-000-00
18,140	5	116	2,104,244	23/05/2021	007959-0030-000-00
18,677	4	104	1,942,456	23/05/2021	007959-0030-000-00
20,738	3	80	1,659,000	23/05/2021	007959-0030-000-00
20,869	3	80	1,669,500	23/05/2021	007959-0030-000-00
18,230	5	116	2,114,661	23/05/2021	007959-0030-000-00
18,775	4	104	1,952,599	23/05/2021	007959-0030-000-00
20,869	3	80	1,669,500	23/05/2021	007959-0030-000-00
18,873	4	104	1,962,742	23/05/2021	007959-0030-000-00
18,320	5	116	2,125,078	23/05/2021	007959-0030-000-00
18,409	5	116	2,135,495	23/05/2021	007959-0030-000-00
18,970	4	104	1,972,885	23/05/2021	007959-0030-000-00
18,499	5	116	2,145,912	23/05/2021	007959-0030-000-00
19,048	4	104	1,981,028	23/05/2021	007959-0030-000-00
18,589	5	116	2,156,329	23/05/2021	007959-0030-000-00
19,146	4	104	1,991,171	23/05/2021	007959-0030-000-00
18,679	5	116	2,166,746	23/05/2021	007959-0030-000-00
19,243	4	104	2,001,314	23/05/2021	007959-0030-000-00
18,769	5	116	2,177,163	23/05/2021	007959-0030-000-00
19,341	4	104	2,011,457	23/05/2021	007959-0030-000-00
18,047	5	117	2,111,486	23/05/2021	007959-0030-000-00
20,633	3	82	1,691,928	23/05/2021	007959-0030-000-00
18,595	4	105	1,952,484	23/05/2021	007959-0030-000-00
20,583	3	83	1,708,427	23/05/2021	007959-0030-000-00
18,694	4	105	1,962,869	23/05/2021	007959-0030-000-00
20,898	3	82	1,713,619	23/05/2021	007959-0030-000-00
18,793	4	105	1,973,255	23/05/2021	007959-0030-000-00
20,847	3	83	1,730,330	23/05/2021	007959-0030-000-00
18,911	4	105	1,985,640	23/05/2021	007959-0030-000-00
19,010	4	105	1,996,026	23/05/2021	007959-0030-000-00
18,500	5	117	2,164,539	23/05/2021	007959-0030-000-00
21,295	3	82	1,746,156	23/05/2021	007959-0030-000-00
19,109	4	105	2,006,411	23/05/2021	007959-0030-000-00
19,198	4	105	2,015,797	23/05/2021	007959-0030-000-00

19,297	4	105	2,026,182	23/05/2021	007959-0030-000-00
20,707	3	79	1,635,875	23/05/2021	007959-0030-000-00
20,847	3	79	1,646,928	23/05/2021	007959-0030-000-00
20,694	3	80	1,655,480	23/05/2021	007959-0030-000-00
20,987	3	79	1,657,981	23/05/2021	007959-0030-000-00
19,626	4	106	2,080,315	23/05/2021	007959-0030-000-00
19,718	4	106	2,090,080	23/05/2021	007959-0030-000-00
18,440	5	118	2,175,973	23/05/2021	007959-0030-000-00
18,532	5	118	2,186,746	23/05/2021	007959-0030-000-00
19,009	5	116	2,205,000	23/05/2021	007959-0030-000-00
20,192	4	104	2,100,000	23/05/2021	007959-0030-000-00
19,099	5	116	2,215,500	23/05/2021	007959-0030-000-00
20,293	4	104	2,110,500	23/05/2021	007959-0030-000-00
19,190	5	116	2,226,000	23/05/2021	007959-0030-000-00
20,394	4	104	2,121,000	23/05/2021	007959-0030-000-00
19,280	5	116	2,236,500	23/05/2021	007959-0030-000-00
20,495	4	104	2,131,500	23/05/2021	007959-0030-000-00
20,596	4	104	2,142,000	23/05/2021	007959-0030-000-00
20,766	3	82	1,702,773	23/05/2021	007959-0030-000-00
20,715	3	83	1,719,378	23/05/2021	007959-0030-000-00
20,979	3	83	1,741,281	23/05/2021	007959-0030-000-00
18,556	5	117	2,171,080	23/05/2021	007959-0030-000-00
18,739	5	117	2,192,470	23/05/2021	007959-0030-000-00

בהתאם לנתונים הנ"ל מתקבל שווי ממוצע של כ- 19,500 ₪/מ"ר בנוי. בגישת החילוץ ע"י ניכוי מע"מ (17%), יזמות (20%) ובהפחתת עלות בניה של כ- 8,500 ₪/מ"ר ובהתחשב בהתאמת זמן למועד הקובע מתקבל שווי בגבולות של 4,750 ₪/מ"ר מבונה.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו שווי של כ- 4,750 ₪/מ"ר מבונה נכון למועד אישור הבקשה להיתר דהיינו, 12/01/2021.

בנוסף, הובא בחשבון מקדם שווי 0.8 המשקף את סיווג הנכס כמשרד זמני והיותו מבנה יביל.

10.4. <u>אופן חישוב ההשבחה:</u>

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה על פי דמ"ש חודשיים של 12 ₪/מ"ר מסחר עבור 163.45 מ"ר לתקופה של 36 חודשים. בתחשיב ההשבחה החלופי כנספח למסמך ההתייחסות נבחנה ההשבחה לפי דמ"ש שנתיים של 6% משווי הקרקע (163.45 מ"ר * 4,756 ₪/מ"ר) לתקופת שימוש של 3 שנים.

בשומת המבקשת לא חושבה השבחה לאור קביעתו כי התכנית אינה משביחה.

<u>הכרעה</u>:

החלקה הנדונה כלולה בתחום תכנית תמל/2001 המציע פינוי היחידות הקיימות לטובת הקמת 14 מבנים חדשים הכולל 472 יח"ד. בהתאם לפרוטוקול ישיבת ועדה מיום 12/01/2021 מוצע במגרש הנדון הקמת מבנה יביל למטרת משרד מכירות בשטח 163.45 מ"ר.

בשומה זו חושבה ההשבחה בגין התועלת הצומחת מהשימוש בקרקע להקמת משרד מכירות זמני באתר עבור תקופת הביניים עד להריסתו.

לעניין תקופת השימוש – בהתאם להוראות תכנית נת/96/7/400ג' נקבע בין היתר כי לא תוצא תעודת גמר למבנים העיקריים בתחום החלקה /מגרש אם לא נהרס מבנה משרדי האתר. קיבלתי את עמדת המשיבה המשקפת תקופת ביניים של כ- 3 שנים וזאת על הצד הזהיר.

בהתחשב בשווי של 4,750 ₪/מ"ר מבונה[4] ועבור מבנה בשטח עיקרי של 163.45 מ"ר מתקבל שווי קרקע בגבולות של 776,400 ₪ לצמיתות. לאור העובדה כי מדובר במבנה יביל שעתיד לההרס טרם קבלת תעודת הגמר, הובאו בחשבון דמי השכירות שנתיים בשיעור 5% המשקפים את גובה ההשבחה הגולמית הנובעת מהבקשה להיתר.

יחד עם זאת, הואיל ומדובר בתקופת ביניים והואיל ועבור הקמת המבנה היביל נדרשות עבודות פיתוח והכשרה זמניים הרי שיש לקזז את עלויות הפיתוח הנלוות להקמת המבנה. עלויות הפיתוח נדרשות לצורך הכשרת הקרקע להקמת המבנה היביל וחיבורו לתשתיות ארעיות, כגון: דרכי גישה, צנרת מים, צנרת ביוב, חשמל וכיו"ב.

בשומה זו הובאו בחשבון עלויות פיתוח חצר בגבולות של 350 ₪/מ"ר[5] עבור השטח המבונה דהיינו 163.45 מ"ר, זאת בהתחשב בהצמדה למדד עד למועד הקובע לאור אישורה של הבקשה להיתר.

לאור האמור לעיל, הובאה בחשבון בשומה זו השבחה הנובעת מדמי שכירות הראויים של 5%/שנה בהתאמה הנדרשת לשימוש המוצע ובניכוי הוצאות פיתוח בסך של 60,000 ₪.

[4] כמפורט בס' 10.3 דלעיל
[5] בהתאם לקווים מנחים פרק ה': "הוצאות הפיתוח הסביבתי", פברואר 2017.

11. <u>תחשיב ההשבחה:</u>

תיאור	סה"כ
שווי קרקע למ"ר מבונה	4,750
אי סחירות	0.80
שטח מבוקש למבנה זמני במ"ר	163.45
שווי קרקע	621,110
שווי דמ"ש בקרקע לשנה לפי 5%	31,056
סך ההשבחה לתקופת שימוש - 3 שנים	93,167
הפחתת עלויות פיתוח	60,000
ההשבחה בש"ח במעוגל	**33,200**

12. <u>ההשבחה והיטל השבחה:</u>

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בגין המימוש המוצע בבקשה להיתר הינה, כדלקמן:

מהות	התאריך הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
בקשה להיתר	12/01/2021	₪ 33,200	₪ 16,600

היטל ההשבחה ישא הצמדה כחוק.

בתקופה שבה התנהל ההליך בפני לא יישא ההיטל בתשלום ריבית פיגורים (ככל וחלה).

לראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה