מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

תאריך: 21 דצמבר, 2022
מינוי: 1311-2022
מספרנו: מכרעת.507

לכבוד

המבקש	המשיבה
מר יוסף ארציאל	הוועדה המקומית לתו"ב נתניה
ע"י מר שלומי מערבי,	ע"י מר גדי דגני וגב' שיר בני,
שמאי מקרקעין	שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 8259 חלקה 109 חלקת משנה 3
רחוב ירמיהו הלפרין 14, נתניה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.
במסגרת ההליך הוצגו בפני מסמכי הצדדים:
עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומתם של שמאי המקרקעין מר גדי דגני וגב' שיר בני, מיום 26 אפריל 2022 וכן במסמך התייחסות לטיעוני המבקש, מיום 15 ספטמבר 2022.
עמדת המבקש, מר יוסף ארציאל, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר שלומי מערבי, מיום 12 יולי 2022.

ביום 6 אוקטובר 2022 קיימתי דיון בהשתתפות השמאים מר שלומי מערבי ומר מוטי מערבי מטעם המבקש ובהשתתפות השמאית גב' שיר בני מטעם המשיבה. סיכום הדיון נמסר להם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכניות מס' נת/מק/34/548/ה (408-0597468) ו-נת/מק/34/548/ג' (408-0473892) וזאת בגין מימוש בדרך של מכר.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 12 בדצמבר 2022.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

3. המועדים הקובעים להערכה

תכנית	מועד קובע[1]
נת/מק/34/548/ה (408-0597468)	27.7.2018
נת/מק/34/548/ג' (408-0473892)	17.1.2019

4. פרטי הנכס

גוש: 8259
חלקה: 109
חלקת משנה: 3
שטח החלקה: 968 מ"ר
שטח רשום חלקת המשנה: 40.02 מ"ר
כתובת: רחוב ירמיהו הלפרין 14, נתניה
מהות הנכס: דירת מגורים בבניה ותיקה

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

החלק הדרומי של מרכז העיר נתניה. גבולות האזור: רחוב הרצל מצפון, חוף הים ממערב, שדרות בן אב"י ומעברן שכונת נוף הטיילת מדרום ורחוב פתח תקוה ומעברו שכונת רמת אפרים ממזרח. הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים לצד חדשים בבניה רוויה.
בסביבת המתחם גני ילדים, בתי ספר, בתי כנסת, מלונות וחוף הים.
החלקה נשוא השומה מהווה חלק ממתחם פינוי בינוי הידוע בשם "הלפרין". המתחם כלל 8 מבנים דו קומתיים בבניה טורית בחלוקה ל-64 יח"ד אשר עתידים להיהרס ובמקומם מתוכננים 4 בניינים בני 18 קומות מגורים בחלוקה ל- 264 יח"ד, שטח פרטי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור. המתחם מצוי מעברו הדרומי של רחוב הלפרין ירמיהו. רחוב הלפרין ירמיהו מהווה רחוב פנימי, תחילתו ברחוב סמילנסקי במערב וסופו ברחוב בן יהודה במזרח. במועד הביקור בנכס ניתן היה להתרשם כי חלק מהמבנים הכלולים במתחם נהרסו וכי המתחם מצוי בבניה ופיתוח.
הפיתוח הסביבתי מלא.

5.2 תיאור החלקה והבניין

חלקה 109 בגוש 8259 בשטח קרקע של 968 מ"ר. לחלקה חזית צפונית בת כ-38 מ' לרחוב הלפרין ירמיהו. צורת החלקה רגולרית דמוית מלבן עם מגרעת בפינה הדרום מערבית. פני הקרקע בשיפוע עולה מצפון לדרום.
על החלקה בנוי מבנה מגורים טורי ותיק. המבנה בנוי שלד בטון, קירות בלוקים מחופים טיח וגג רעפים. המבנה בן 2 קומות וכולל 2 כניסות. הבנין בחלוקה ל-8 יח"ד, חלקן הורחבו ברבות השנים. הדירה נשוא השומה ממוקמת בקומת הקרקע בחלק המזרחי של הכניסה המערבית. הכניסה למבנה במפלס הגבוה ממפלס הרחוב והגישה אליו באמצעות גרם מדרגות.

[1] מועד תחילת התכניות. 15 יום מפרסום דבר אישורן ברשומות.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

המבנה הנדון כלול במתחם המיועד לפינוי בינוי.

5.3 תיאור הנכס

נשוא השומה חלקת משנה 3 מהווה דירה בת 3 חדרים הממוקמת בקומת הקרקע, בחלק המזרחי של הכניסה המערבית של המבנה. הדירה בשטח רשום של 40.02 מ"ר. לדירה 2 כיווני אוויר צפון ודרום.

6. המצב התכנוני

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מס' נת/100/ש/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 3459 מיום 14.6.1987.

התכנית מסווגת את החלקה בייעוד אזור מגורים ד' וקובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי- 1,000 מ"ר. שטח המגרש לצורך חישוב אחוזי הבניה ייחשב שטח החלקה נטו עפ"י תכניות שבתוקף ובהפקדה החלות על החלקה.

שיעור בניה- 135%, עד 30% לקומה. שטח ברוטו בנוי בקומת העמודים (חדר מדרגות, מעלית, ביתן אשפה ותא מיכלי גז) לא יעלה על 3% משטח המגרש. עבור דירת גג או יציאות לגג תינתן תוספת של 2.5% משטח המגרש, בתנאים. הוועדה המקומית תהיה מוסמכת להתיר תוספת שטח בשיעור של 6% באזור בו יש צורך להרוס בנין קיים ולבנות בנין חדש.

גובה- 8 קומות מעל קומת עמודים. בנוסף תותר הקמת דירת גג או יציאות לגג מדירות בקומה העליונה לרבות מבני עזר לדירות האמורות.

רוחב חזית מינימלי- 18 מ'.

צפיפות- מספר יח"ד במגרש לא יעלה על השטח הבסיסי המותר לבניה בחלוקה ל-100 מ"ר.

קווי בניין- קדמי בהתאם לתכניות קיימות אך לא פחות מ-10 מ' מציר הדרך. צדדי 7.4 מ'. אחורי 7.6 מ'.

מרתפים- למרתפי חנייה תותר בניה בקו בניין 0 לגבולות האחוריים והצדדיים. שטח החניון לא ייכלל באחוזי הבניה.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

6.1.2 היתרי בניה

בתיק הבניין הסרוק במערכת המידע ההנדסי של עיריית נתניה לא נמצא היתר הבניה להקמת המבנה. בתיק הבניין נמצאה, בין היתר, תכנית היתר בניה מס' 90277 מיום 25.11.2004 לתוספת לבית קיים וממ"ד. להלן שטחי הבניה:

קומה	שטח עיקרי במ"ר (קיים ומוצע)	ממ"ד במ"ר	בניה קיימת במ"ר
מרתף			24.9
כניסה	307.58		
א	263.45	7.5	
סה"כ	571.03	7.5	24.9

6.2 מצב חדש

6.2.1 תמ"א 38 - תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.5.2005.

התכנית חלה על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1 בינואר 1980, למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.

מטרת התכנית הינה לקבוע הסדרים תכנוניים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידת אדמה ולעודד ביצוע חיזוק המבנים ע"י תוספות בניה.

התכנית קובעת כי לכל בנין קיים שהוצא לגביו היתר בניה לפני 1.1.80 ו/או בנין שלא נבנה עפ"י התקן ת"י 413, לא יינתן היתר אלא לאחר מילוי הוראות התמ"א לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

תותר תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יחידות דיור במבנה באחת מהאפשרויות הבאות:

א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת.

ב. הקמת קומה אחת נוספת למבנה.

ג. הקמת אגף נוסף למבנה.

עוד קובעת התכנית כי תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה הקיים. תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.

בהתאם להוראות התכנית, קווי הבניין יהיו על פי תכניות מאושרות החלות על המקרקעין. אולם, אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת המבוקשת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יפחתו מ-2 מ' לחזית ולצד ומ-3 מ' לאחור.

התכנית קובעת כי תנאי למימוש זכויות בניה שטרם מומשו, מתוקף תכניות מפורטות שאושרו קודם אישור תכנית זו, להרחבת דיור או תכניות המאפשרות תוספת קומות, הוא כי תוספות הבניה יכללו את כל המרכיבים הדרושים לחיזוק המבנה הקיים בכללותו ביחד עם התוספת. תוספות הבניה יתבצעו עפ"י התכניות המפורטות המאושרות החלות על המבנה.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

תנאי להיתר לתוספות בניה יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.
על בניינים שגובהם אינו עולה על 2 קומות ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר לא יחולו ההוראות ביחס לתוספת שטח בניה. אולם רשאית הוועדה להתיר תוספת לשם הרחבת היחידות הקיימות.
תוקף התכנית הוא ל- 5 שנים מיום אישורה אלא אם החליטה המועצה הארצית להאריך את תוקפה לתקופה או לתקופות נוספות מפעם לפעם. ביום 5.4.2022 החליטה המועצה הארצית להאריך את תוקף התכנית לשנה נוספת עד 1.10.2023.

6.2.2 תמ"א 1/38 א'

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה מס' 1953 מיום 12.7.07 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16.8.07.
התכנית מבהירה כי אם חלה על הבנין תכנית מפורטת להרחבת דירות קיימות לא תותר הרחבה נוספת עפ"י תמ"א 38.
במקרה בו למבנה יש תכנית מפורטת קודמת לתוספת קומות לא תאפשר התמ"א חריגה בגובה מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת. במקרה כזה ניתן יהיה לממש את זכויות הבניה מכח תמ"א 38 ע"י הרחבות דיור קיימות ותוספת יחידות דיור בקומה מפולשת או בהוספת אגף. גם במקרה כזה, תחייב הרחבה נוספת את אישורה של תכנית מפורטת חדשה ותמ"א 38 לא תמנע זאת.

6.2.3 תמ"א 2/38

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה מס' 1334 מיום 4.2.10 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10.3.2010.
עפ"י הוראות התכנית במבנה אשר הוצא היתר לבנייתו לפני ה- 1 בינואר 1980 ונקבע ע"י מהנדס שיש צורך בחיזוקו, תהיה רשאית הוועדה המקומית להתיר הריסתו והקמתו מחדש בתוספת הזכויות שהתמ"א מעניקה.

בהתאם להוראות התכנית קווי הבניין של המבנה החדש לא יחרגו מקווי הבניין לפי התכניות המפורטות החלות במקום.
התכנית מתירה בניית חנייה תת קרקעית עד לגבול המגרש.
עוד קובעת התכנית כי לוועדה המקומית, עפ"י חוות דעת של מהנדס הוועדה, אפשרות לאשר בבנין בעל קומה מפולשת סגירה ומילוי של הקומה המפולשת בנוסף להקמת קומה נוספת לבנין או הקמת אגף נוסף ובנוסף להרחבת יחידות דיור קיימות (עד 25 מ"ר לכל יחידה).

6.2.4 תמ"א 3/38

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה 4737 מיום 7.6.2010 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11.6.2012.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

עפ"י הוראות התכנית ניתן יהיה לאשר תוספת זכויות בניה בהיקף של עד 2 קומות טיפוסיות מורחבות, במקום קומה אחת נוספת. בנוסף תתאפשר הקמת קומה חלקית על הגג. הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה. קומת הגג תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה מתחתיה או לשם הוספת יחידות דיור חדשות. ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות התוספת תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבע בתכנית הגגות.
התכנית מתירה בניית חנייה תת קרקעית עד לגבול המגרש בשטח כפי הנדרש על פי הוראות החוק או התקנות.
התכנית מתירה הקלות שונות בקווי בניין ומאפשרת חיזוק מבנים ללא תוספת קומות בתמורה לתוספת זכויות במגרשים אחרים בתחום אותה הרשות המקומית. המנגנון כרוך בעריכת תכנית.

6.2.5 תמ"א 3/38 א'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.16.
התכנית קובעת את הדרך לחישוב זכויות הבניה אותן ניתן לאשר מכח תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מחדש, כתוספת לזכויות הבניה שניתן לבנות במגרש מכח התכניות החלות במקום. עפ"י הוראותיה, את תוספת זכויות הבניה בגין תוספת קומות יש לחשב באופן הבא: יש לקבוע את שטח הקומה הטיפוסית המורחבת, המהווה את שטח קומה טיפוסית בתוספת 13 מ"ר בגין כל יחידת דיור המצויה בקומה הטיפוסית. אם הבניין הקיים הוא בן שתי קומות ניתן להוסיף לבניין שטח השווה להכפלת "הקומה הטיפוסית המורחבת" ב-2.5. מספר הקומות בבניין לעניין חישוב התוספת נקבע לפי מספר הקומות הטיפוסיות בבניין. כל קומה חלקית אשר השטח שלה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית תחשב אף היא כקומה.
בבניין הטעון חיזוק הכולל קומה מפולשת תותר תוספת שטח בניה בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
בנוסף הותרו שטחי בניה בתת הקרקע למטרות חניה, שטחי שירות טכניים ומחסנים עד לשטח של 6 מ"ר לכל יח"ד שתבנה, בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.
ועדה מקומית רשאית לתת היתר על פי תכנית זו לאחר ששקלה אלו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימות לכל מבנה על פי תנאי הבניין, המקום או הסביבה. הוועדה רשאית להביא במסגרת שיקולים אלו גם מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה. הוועדה המקומית רשאית, תוך הנמקה בכתב, לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות אם אי מתן ההיתר נובע משיקולים תכנוניים או אדריכליים, נופיים או כושר נשיאה של תשתיות.
בתכנית נקבעה הוראה המאפשרת לוועדה המקומית לדרוש ממבקש ההיתר כתב שיפוי כנגד תביעות מכח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

6.2.6 תכנית מס' נת/34/548- פרויקט התחדשות עירונית- מתחם הלפרין נתניה

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5753 מיום 26.12.2007.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

התכנית חלה על שטח של כ-11.55 דונם.
מטרות התכנית: איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים; שינוי ייעוד ממגורים ד', דרך, שביל להולכי רגל ושב"צ למגורים מיוחד + שפ"פ, דרך חדשה, דרך קיימת ושב"צ; שינוי מס' יח"ד מ-96 יח"ד ל-200 יח"ד; שינוי מס' קומות מ-8 על עמודים ל-14 על עמודים כפולה; קביעת זכויות בניה; קביעת קווי בנין; ביטול והרחבת דרך; קביעת הוראות בניה למרתפים.
לבעלי חלקה מס' 109 בגוש 8259, ביחד עם בעלי חלקה מס' 110 בגוש 8259, הוקצו זכויות במגרש תמורה מס' 3. לכל אחת משתי החלקות הוקצו 50% ממגרש התמורה.
מגרש מס' 3 בשטח קרקע של 1,869 מ"ר בייעוד מגורים מיוחד ושפ"פ. התכנית קובעת לגביו זכויות והוראות בניה כדלקמן-

צפיפות- 50 יח"ד. שטח יח"ד ממוצע יהיה 120 מ"ר כולל ממ"ד. שטח יח"ד קטנה לא יפחת מ-95 מ"ר כולל ממ"ד. יותרו עד 5 יח"ד קטנות בכל מגרש.

גובה- 14 קומות וקומת גג מעל קומת עמודים. עד 57 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין ועד 91.75 מ' מעל פני הים (כולל אנטנות ומתקנים טכניים).

שטח בניה- 5,720 מ"ר עיקרי, 4,860 מ"ר שירות עילי ו-2,400 מ"ר שירות תת קרקעי. סה"כ 12,980 מ"ר.

תכסית- 572 מ"ר.

קווי בניין- קדמי 10 מ'. צדדי 7 מ'. אחורי 7 מ'. קומת קרקע תחתונה תהיה מקורה. קווי בניין צדדיים ואחוריים במפלס זה יהיו 0.

מרתפים- במרתפים יותרו חניה ומחסנים דירתיים. יותרו מרתפים בקווי בניין 0 לצד ולאחור ו-3 מ' בחזית. מספר קומות המרתפים יקבע עפ"י מספר מקומות החניה הנדרשים ובאישור מחלקת התנועה של עיריית נתניה.

חניה- החניה תהיה תת קרקעית למעט החניה בקומת הקרקע התחתונה המקורה, עפ"י נספח התנועה.

תנאי להיתר- הריסת כל המבנים בתחום המגרש.

תנאי לאכלוס- לבנין מגורים ראשון- ביצוע הסדרי התנועה ברחוב הלפרין עפ"י המתוכנן בנספח התנועה.

תוקף התכנית- היה ותוך 5 שנים לא מומשו הזכויות במתחם, לא הוחל בבנייה בפועל עפ"י היתרי בניה, תוקף הזכויות במתחם יפוג והזכויות במתחם יהיו בהתאם לתכנית התקפה ערב אישורה של תכנית זו.

6.2.7 תכנית מס' נת/34/548/א'- פינוי בינוי הלפרין

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6818 מיום 9.6.2014.
מטרת התכנית הארכת תוקף של תכנית נת/34/548.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

התכנית קובעת כי תוקף זכויות והוראות הבניה במתחם עפ"י תכנית נת/34/548 יהיו ל-3 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו. היה ותוך 3 שנים לא מומשו הזכויות במתחם, תוקף הזכויות במתחם יהיו בהתאם לתכנית התקפה ערב אישורה של תכנית נת/34/548.

6.2.8 תכנית מס' נת/מק/34/548/ה (408-0597468)- פינוי בנוי הלפרין- הארכת תוקף

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7874 מיום 12.7.2018.

התכנית חלה על שטח של 11.55 דונם.

מטרת התכנית הארכת תוקף של תכנית נת/34/548 המצויה בתחום מתחם פינוי בינוי מוכרז ב-10 שנים נוספות עד ל-9.6.2027. היה ועד לתאריך 9.6.2027 לא מומשו הזכויות במתחם, הזכויות במתחם יהיו בהתאם לתכנית התקפה ערב אישורה של תכנית נת/34/548.

6.2.9 תכנית מס' נת/מק/34/548/ג' (408-0473892)- תוספת זכויות פינוי בינוי הלפרין

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8061 מיום 2.1.2019.

התכנית חלה על שטח של 11.55 דונם.

מטרת התכנית שינוי בינוי, תוספת יח"ד וזכויות בנייה.

מגרש מס' 3 בשטח קרקע של 1,869 מ"ר בייעוד מגורים ד' (מגרש 3A, 1,470 מ"ר) ושפ"פ (מגרש 3B, 399 מ"ר). התכנית קובעת לגביו זכויות והוראות בניה כדלקמן-

<u>מגורים ד' (מגרש 3A)</u>

שטח בניה-	שטח עיקרי מעל כניסה קובעת 7,436 מ"ר. תותר תוספת שטחי מרפסות עפ"י התקנות. שטח שירות מעל הכניסה הקובעת 5,536 מ"ר. שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת 4,275 מ"ר. סה"כ 17,247 מ"ר. יותר לנייד שטחי שירות על קרקעיים לתת קרקעיים.
צפיפות-	בכל מגרש יותרו 66 יח"ד. עד 30% מיח"ד יהיו יח"ד קטנות בשטח שלא יפחת מ-90 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).
גובה-	18 קומות וקומת גג טכני מעל קומת כניסה כפולה. עד 74 מ'.
קומת ביניים-	בקומת הקרקע תותר בניית קומת ביניים, במסגרת השטחים ומספר הקומות המותרים, לשימוש ורווחת הדיירים (כגון חדר דיירים, חדר כושר וכדומה) בהתאם להנחיות מרחביות התקפות בזמן הגשת הבקשה להיתר. תותר בניית יח"ד בקומת הביניים וזאת לאחר שניתן פתרון לשטחים משותפים לטובת הדיירים.
מחסנים-	בקומות המגורים יותרו מחסנים פרטיים.
מרתפים-	יותרו 3 קומות מרתפים. המרתפים ישמשו לחניה, למתקנים טכניים ולמחסנים לדיירי הבניין. קווי בנין למרתפים יהיו 0 לצדדים ולאחור ו-3 מ' לחזית הרחוב כמסומן בנספח התנועה.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

קווי בניין-	בקומת הקרקע: קדמי 10 מ'. אחורי 0. צדדי 7-0 מ' כמסומן בתשריט. בקומות: קדמי 10 מ'. צדדי ואחורי 7 מ'. תותר הבלטת מרפסות עד 2 מ' מעבר לקו בנין קידמי ואחורי בלבד במגרשים 1-4.
חניה-	על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג-1983 ועל תיקוניהן ועפ"י המפורט בטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה והחניה. תותר חניה בשטח המקורה בקומת הקרקע.
תנאי למתן היתר-	הריסת כל המבנים בתחום המגרש.
מתן היתר לאכלוס-	תנאי למתן היתרי אכלוס לבנין המגורים הראשון, ביצוע הסדרי תנועה ברחוב הלפרין עפ"י המתוכנן בנספח התנועה.

<u>שטח פרטי פתוח (מגרש 3B)</u>

שימושים-	גינון, פיתוח וחניה תת קרקעית.
הוראות פיתוח-	בשטחים המיועדים לגינון, תקרת קומת המרתף העליונה תונמך בלפחות 1.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת על מנת לאפשר שתילת עצים בוגרים. לא תותר כל בניה על קרקעית בתחום השפ"פ למעט רכיבי פיתוח. רצועת השפ"פ תגונן ולא תגודר.

<u>הוראות כלליות</u>

התכנית קובעת כי כל הוראות התכנית יהיו כמפורט בתכנית נת/34/548 למעט הוראות ששונו בתכנית זו. על התכנית יחולו הוראות מרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בנייה.

7. הזכויות בנכס

7.1 נסח רישום

עפ"י העתק רישום מקרקעין של לשכת רישום מקרקעין נתניה, העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, מיום 23 מאי 2022, אשר הופק באמצעות האינטרנט, עולה כי חלקה 109 בגוש 8259, בשטח קרקע של 968 מ"ר. החלקה בחלוקה ל-9 חלקות משנה, לרבות הרכוש המשותף. התקנון מצוי.

חלקת משנה 3 בשטח רשום של 40.02 מ"ר וממוקמת בקומה ראשונה. חלקה ברכוש המשותף 2/16. חלקת המשנה בבעלות ארציאל יוסף, בשלמות.

קיימת הערה בדבר העברה לזרים. כן, קיימת הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת קבוצת גבאי התחדשות עירונית בע"מ.

7.2 מסמכי בית משותף

בהתאם לתשריט הבית המשותף חלקת משנה 3 ממוקמת בחלק המזרחי של הכניסה המערבית של המבנה, בקומת הקרקע.

7.3 הסכם מכר

הוצג בפניי העתק הסכם מכר מיום 23 מרץ 2022, לפיו נמכר הנכס נשוא השומה לקבוצת גבאי התחדשות עירונית בע"מ, תמורת סך של 2,000,000 ₪. היטל ההשבחה יחול על הקונה.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
נת/מק/34/548/ה (408-0597468)	27.7.2018	71,875 ₪	לא חלה השבחה
נת/מק/34/548/ג' (408-0473892)	17.1.2019	279,000 ₪	136,000 ₪

8.1 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

8.1.1 תרומת אישור תכנית מס' נת/מק/34/548/ה לשווי הנכס

מצב קודם

שווי דירה בנויה ללא מע"מ	800,000 ₪
מס' יח"ד	8
שווי מצב קודם של החלקה בשלמות	6,400,000 ₪

מצב חדש

שווי קרקע ליח"ד	450,000 ₪
מס' יח"ד (מחצית מהצפיפות המותרת במגרש 3)	25
מקדם דחייה (7 שנים, 7%)	0.62
שווי מצב חדש של החלקה בשלמות	6,975,000 ₪

סיכום

שווי מצב חדש של החלקה בשלמות	6,975,000 ₪
שווי מצב קודם של החלקה בשלמות	6,400,000 ₪
השבחה במועד הקובע לחלקה בשלמות	575,000 ₪
השבחה במועד הקובע - חלק נישום (1/8)	**71,875** ₪

8.1.2 תרומת אישור תכנית מס' נת/מק/34/548/ג' לשווי הנכס

מס' יח"ד שנוספו המיוחסות לחלקה 109	8
שווי קרקע ליח"ד	450,000 ₪
מקדם הפחתה (7 שנים, 7%)	0.62
השבחה במועד הקובע לחלקה בשלמות	2,232,000 ₪
השבחה במועד הקובע - חלק נישום (1/8)	**279,000** ₪

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

8.2 שומת בעל הזכויות בנכס - המבקש

8.2.1 תרומת אישור תכנית מס' נת/מק/34/548/ה לשווי הנכס

לטענת שמאי המבקש לא חלה השבחה בגין אישור תכנית מס' נת/מק/34/548/ה.

8.2.2 תרומת אישור תכנית מס' נת/מק/34/548/ג' לשווי הנכס

מצב קודם

שטח דירה במ"ר (עפ"י מדידה גרפית מתשריט בית משותף)	50 מ"ר
שווי מ"ר בנוי כולל מע"מ	₪ 18,700
מקדם התאמה בגין דירה כלואה בעלת שני כיווני אוויר	0.98
שווי מצב קודם במעוגל	₪ 915,000

מצב חדש

שווי מצב חדש כולל מע"מ (כבשומה מכרעת בגו"ח 8259/103)	₪ 1,230,000
שווי מצב חדש ללא מע"מ במעוגל	₪ 1,051,000

סיכום

שווי מצב חדש ללא מע"מ	₪ 1,051,000
שווי מצב קודם כולל מע"מ	₪ 915,000
השבחה במועד הקובע	₪ **136,000**

9. דיון והכרעה בטיעוני הצדדים

להלן עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

9.1 טיעוני המבקש

תרומת אישור תכנית מס' נת/מק/34/548/ה לשווי הנכס

לטענת שמאי המבקש לא חלה השבחה בגין אישור תכנית מס' נת/מק/34/548/ה. לביסוס טענתו הפנה שמאי המבקש לשומה מכרעת בגו"ח 8259/103/4 (רחוב ירמיהו הלפרין 10א) מיום 25.3.2020 אשר נערכה בגין מימוש דירה במכר (להלן: "שומת נדם") בה נקבע כי הפרדת ההשבחה בגין כל אחת מהתכניות (נת/מק/34/548/ה ו- נת/מק/34/548/ג') היא מלאכותית ולא מדויקת, זאת על אף העקרון שנקבע בעניין פמיני[2]. הזמן שחלף בין אישור התכניות קצר מאוד (פחות מחצי שנה). תקופה בה לא היה שינוי משמעותי במחירי הדירות. יתרה מכך, במועד הקובע של התכנית הראשונה, התכנית השנייה כבר הייתה מופקדת ובהליכי אישור מתקדמים. סטטוס אישורה השפיע על שווי הנכסים בתחומה באותו המועד. זאת ועוד, שתי התכניות עוסקות באותו העניין. הראשונה מאריכה את תוקפה של תכנית קודמת מיום 26.12.2007 אשר הוארכה פעם נוספת ביום 9.6.2014 והשנייה מוסיפה זכויות. השמאי המכריע קבע כי ככל והיה צורך להעריך את השפעתן של התכניות על השווי הוא היה מקבל את עמדת המשיבה לפיה

[2] רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

שיעור של 25% מההשבחה מיוחס לתכנית הראשונה ויתרת ההשבחה מיוחסת לתכנית השניה. בחלופה זו אין משום שינוי בסך ההשבחה למעט פער זניח של הצמדה למדד לתקופה של חצי שנה.

כן הפנה שמאי המבקש לשומת השבחה של המשיבה שנערכה לגו"ח 8259/100/8 (רחוב ירמיהו הלפרין 8), מיום 21.1.2019 שם קבע שמאי המשיבה כי בגין תכניות נת/34/548, נת/34/548/א' ו-נת/מק/34/548/ה לא חלה השבחה. בחינת ההשבחה, בגין אישור תכנית נת/34/548/ג', נערכה ע"י שמאי המשיבה, בשומה האמורה, תוך השוואת שווי הזכויות שהקנתה התכנית לשווי המקרקעין עפ"י הבינוי הקיים.

תרומת אישור תכנית מס' נת/מק/34/548/ג' לשווי הנכס

<u>אומדן שווי הנכס במצב הקודם</u>

בשומת המבקש הובא בחשבון כי שווי הנכס במצב הקודם מהווה את שווי הדירה הקיימת המהווה דירה בקומת הקרקע בבניין מגורים ובו 8 יח"ד ב-2 קומות. שטח הדירה 50 מ"ר ברוטו לפי מדידה גרפית מתשריט הבית המשותף. לטענת שמאי המבקש יש להביא בחשבון במצב הקודם את יחידת הרישום עצמה. לביסוס טענתו הפנה ל**ערר (י-ם) 194/10-8 עובד לוי תיעוש האבן והבניה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים** שם נקבע כי היחידה הבסיסית לצורך גביית היטל השבחה היא מגרש מכוח תכנית ולא חטיבת קרקע או תצרף של מספר מגרשים וזאת בהתבסס על חוק התכנון והבניה.

שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם התאמה של 0.98 בגין מיקומה היחסי של הדירה במבנה, דירה כלואה בעלת 2 כיווני אוויר.

שמאי המבקש קבע כי שווי מ"ר בנוי הוא 18,700 ₪ כולל מע"מ זאת בהתבסס על נתוני השוואה כמפורט להלן:

1. עסקאות מכר של דירות מגורים ותיקות אשר נבנו לפני שנת 1980 מאתר רשות המיסים:

גו"ח	יום מכירה	תמורה	שנת בניה	שטח במ"ר	חדרים	תמורה למ"ר
8259/2	27/03/2016	₪ 1,305,000	1960	64	3.5	₪ 20,391
8259/144	11/04/2016	₪ 1,580,000	1970	86	3	₪ 18,372
8259/6	05/05/2016	₪ 1,540,000	1970	89	4	₪ 17,303
8259/9	08/08/2016	₪ 1,460,000	1970	73	3	₪ 20,000
8259/145	13/12/2016	₪ 1,615,000	1970	98	4	₪ 16,480
8259/13	15/12/2016	₪ 1,300,000	1972	74	3	₪ 17,568
8259/139	18/12/2016	₪ 1,900,000	1973	95	4	₪ 20,000
8259/76	10/01/2017	₪ 1,550,000	1970	91	4	₪ 17,033
8259/136	22/01/2017	₪ 1,300,000	1970	70	3	₪ 18,571
8259/135	28/02/2017	₪ 1,800,000	1970	68	4	₪ 26,471
8259/116	11/05/2017	₪ 1,250,000	1960	59	3	₪ 21,186

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

8259/111	03/07/2017	₪ 1,270,000	1960	51	2.5	₪ 24,902
8259/75	28/07/2017	₪ 1,350,000	1970	85	3	₪ 15,882
8259/198	03/08/2017	₪ 1,795,834	1980	118	5	₪ 15,219
8259/10	07/08/2017	₪ 1,180,000	1965	63	3	₪ 18,730
8259/85	17/08/2017	₪ 1,750,000	1980	96	4	₪ 18,229
8259/14	24/08/2017	₪ 1,320,000	1964	81	3	₪ 16,296
8259/20	08/10/2017	₪ 1,680,000	1970	89	4	₪ 18,876
8259/22	08/10/2017	₪ 1,000,000	1970	50	2.5	₪ 20,000
8259/139	09/11/2017	₪ 1,550,000	1972	70	3	₪ 22,143
8249/145	03/12/2017	₪ 1,830,000	1970	120	4	₪ 15,250
ממוצע במעוגל						₪ 19,000

2. בשומת נדם, גו"ח 8259/103/4 (ירמיהו הלפרין 10א) נקבע שווי דירת מגורים בשטח ברוטו של כ-50 מ"ר בסך 925,000 ₪ כולל מע"מ. השווי משקף שווי מ"ר בנוי בסך 18,500 ₪ המשקף גם את האפשרות להרחבת הדירות בין אם לפי תמ"א 38 ובין אם עפ"י תכנית ספציפית להרחבה.
3. בשומת השבחה קודמת שערכה המשיבה מיום 21.1.2019 לגו"ח 8259/100/8 (ירמיהו הלפרין 8), בגין מימוש בדרך של מכר, הובא בחשבון במצב הקודם שווי מ"ר בנוי ליח"ד מקורית בשטח של 54 מ"ר בסך 19,000 ₪ (משקף שווי דירה בשטח של 50 מ"ר בסך 950,000 ₪).

לעמדת שמאי המבקש הערך שנקבע בשומת המשיבה במצב הקודם אינו כולל מע"מ. אם מביאים בחשבון תוספת מע"מ השווי שנקבע בשומת המשיבה דומה לערך שנקבע בשומתו.
לטענת שמאי המבקש הערך שקבע משקף גם את האפשרות להרחבת הדירות בין אם לפי תמ"א 38 ובין אם עפ"י תכנית ספציפית להרחבה. ב**ערר 403/17 אהרון ברק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** נקבע שיש להביא בחשבון זכויות מכוח תמ"א 38 במצב הקודם.

<u>אומדן שווי הנכס במצב החדש</u>

במצב החדש הנכס מהווה זכויות בניה של 1/8 חלקים מחלקה 109, מחצית מכלל הזכויות במגרש תכנוני מס' 3A, בייעוד מגורים ד' בו מותרת בניה של 66 יח"ד בשטח עיקרי של 7,436 מ"ר ב-18 קומות. לטענת שמאי המבקש יש לאמוד את שווי הנכס במצב החדש בהסתמך על עסקאות מכר לדירות שנערכו במתחם בסמוך למועד הקובע. עסקאות אלו משקפות את שווי השוק של הנכס. הן מגלמות את כלל מאפייניו, לרבות חלקו היחסי בזכויות, דחיה צפויה למימוש, מרכיב מושע, עלויות הריסה, דמ"ש בתקופת הבניה וכדומה. הסתמכות על עסקאות כאמור מייתר את הצורך בשימוש בהנחות.

לביסוס טענתו כי יש להסתמך על נתוני העסקאות הפנה שמאי המבקש ל**ערר (ת"א) 85220/11 מרדכי סופר נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הרצליה**. כן הפנה ל**בר"מ 4367/16 אהרון מאיר נ'**

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הוד השרון שם נקבע כי את היטל ההשבחה יש לגבות באופן שיבטיח גביית מס אמת בגין התעשרות הנישום.

לטענת שמאי המבקש אין מקום להביא בחשבון רכיב מע"מ בשווי הנכס במצב החדש. שמאי המבקש הפנה לשומת נדם שם קבע השמאי המכריע כי במקרה הנדון סוג הנכס מתחלף בין שני מצבי התכנון, מדירת מגורים המהווה חלק משוק של פרטיים במצב הקודם לבין זכויות בניה בפרויקט במצב החדש המהוות חלק משוק של עוסקים זאת בהתבסס על העקרון שנקבע בעניין זעירא[3]. לטענת שמאי המבקש יש להביא בחשבון כי אדם פרטי לא יוכל לממש את הזכויות המוקנות בתכנית באופן עצמאי. מי שמשלם את היטל ההשבחה בפרויקט מסוג זה הוא בדרך כלל היזם. כאן הצדדים הקדימו המאוחר. לפיכך מהתמורה שהתקבלה בעסקאות יש לנכות 17%.

בשומת המבקש הובא בחשבון כי שווי הנכס במצב החדש הוא 1,230,000 ₪ כולל מע"מ ו- 1,051,000 ₪ ללא מע"מ זאת בהתבסס על נתוני השוואה כמפורט להלן:

1. נתוני מכר של דירות במתחם הנדון בסמוך למועד הקובע. להלן פירוט:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח רשום במ"ר	קומה	תמורה	תמורה למ"ר בנוי
7.5.2019	8259/110/6	ירמיהו הלפרין 6	40	שנייה עליונה	1,465,000 ₪	36,625 ₪
17.4.2019	8259/103/4	ירמיהו הלפרין 10	40	קרקע	1,230,000 ₪	30,750 ₪
1.6.2018	8259/100/8	ירמיהו הלפרין 8	40[4]	שנייה עליונה	1,160,000 ₪	29,000 ₪

2. בשומת נדם, גו"ח 8259/103/4 (ירמיהו הלפרין 10א) נקבע שווי דירת מגורים בשטח רשום של 40 מ"ר בסך 1,230,000 ₪ כולל מע"מ ובסך 1,051,000 ₪ ללא מע"מ. הנכס נשוא השומה המכרעת זהה לנכס נשוא שומה זו בשטחה. הדירה ממוקמת בקומת הקרקע ולה 3 כיווני אוויר.

9.2 טיעוני המשיבה

תרומת אישור תכנית מס' נת/מק/34/548/ה לשווי הנכס

לטענת שמאי המשיבה התכנית תרמה לשווי הנכס. בהתייחס לשומת המבקש, בשומת נדם נבחנה ההשבחה ביחס לשתי התכניות (נת/מק/34/548/ה ו- נת/מק/34/548/ג') יחד. לא נקבע בה כי התכנית לא משביחה. באשר לשומת המשיבה אליה הפנה שמאי המבקש בה נקבע כי לא חלה השבחה, היא אינה רלוונטית למקרה הנדון. בשומות השבחה רבות שנערכו במתחם נקבע שהתכנית משביחה.

<u>אומדן שווי הנכס במצב הקודם</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי במצב הקודם שווי הנכס מהווה את שווי הדירה הקיימת.

[3] עמ"נ (י-ם) 17069-03-15 דוד זעירא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.
[4] לטענת שמאי המבקש בפועל השטח הבנוי הוא כ-126 מ"ר.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

שמאי המשיבה קבעו כי שווי הדירה הקיימת הוא 800,000 ₪ ללא מע"מ, זאת בהתבסס על נתוני ההשוואה הבאים:

1. עסקאות מכר של דירות מגורים. להלן פירוט:

תאריך	גו"ח	מיקום	שטח במ"ר לפי המדווח באתר רשות המיסים	קומה	תמורה	הערות
17.4.2019	8259/103/4	מתחם נשוא השומה	45	1	1,230,000 ₪	שטח רשום 40 מ"ר
1.6.2018	8259/100/8		159	2	1,155,000 ₪	העסקה נערכה ל-0.5625 חלקים תמורת 650,000 ₪
3.7.2017	8259/111/5		51	1	1,270,000 ₪	שטח רשום 40 מ"ר
15.6.2016	8259/103/3		100	1	1,300,000 ₪	לא נמצא היתר בניה להרחבת שטח הדירה ל-100 מ"ר
16.9.2018	8260/431/1	מתחם "אבו שדיד" הסמוך	41.8	1	700,000 ₪	שטח דירה בהתאם לבינוי מקורי. במידע נדל"ן שטח רשום 34 מ"ר ושטח ארנונה 37 מ"ר
28.6.2018	8260/432/4		41.8	1	800,000 ₪	שטח דירה בהתאם לבינוי מקורי. במידע נדל"ן 37 מ"ר. העסקה נערכה למחצית מהזכויות תמורת 400,000 ₪
27.8.2018	8260/426/5		73	2	1,120,000 ₪	לא נמצא היתר בניה להרחבת שטח הדירה ל-73 מ"ר
14.6.2018	8260/432/6		65	2	900,000 ₪	לא נמצא היתר בניה להרחבת שטח הדירה ל-65 מ"ר

בהתעלם מפוטנציאל לפרויקט פינוי בינוי הקיים במתחם הנדון כנקבע בעניין לוסטרניק[5], קבעו שמאי המשיבה כי שווי מ"ר בנוי הוא 16,250 ₪.

2. בשומת נדם, גו"ח 8259/103/4 (ירמיהו הלפרין 10א) נקבע שווי דירת מגורים בשטח ברוטו של כ-50 מ"ר בסך 897,250 ₪ כולל מע"מ ולאחר הפחתה של 0.97 בגין דירה כלואה/חיצונית. לאחר הפחתת מע"מ שווי הדירה הקיימת הוא 767,000 ₪.

בהתייחס לעמדת המבקש לעניין שווי המצב הקודם טענו שמאי המשיבה כי ב**ערר נת/8030/0720 ועדה מקומית נתניה נ' בועז ואמנון שגן** מיום 13.7.2021 הדן בשומת נדם במתחם הנדון, נקבע שאין להביא בחשבון פוטנציאל מכוח תמ"א 38 במצב הקודם. כך גם ב**עמ"נ (חי') 33949-09-20 אהוד אברהם לביא ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה** וב**ערר/תא/8290/1118 לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו**.

<u>אומדן שווי הנכס במצב החדש</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי שווי הנכס במצב החדש מהווה את חלקו היחסי (1/8) בשווי הקרקע המשקף זכויות בניה בפרויקט פינוי בינוי ל-25 יח"ד[6]. הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.62 בגין דחיה בשל מורכבות הפרויקט. מקדם ההפחתה משקף תקופת דחייה בת 7 שנים

[6] רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רחובות נ' מ.לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובנין בע"מ ואח'.
[6] מחצית מיח"ד המוקנות במגרש מס' 3.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בשיעור היוון של 7% כנקבע בשומה מכרעת בגו"ח 8267/757 (מתחם פינוי בינוי הרב קוק, נתניה). לא הובא בחשבון שימוש בנכס בתקופת הדחיה.

שמאי המשיבה קבעו כי שווי קרקע ליח"ד הוא 450,000 ₪ ללא מע"מ. הערך מגלם הקמת חניה תת קרקעית, עלויות לבניין רב קומות ודחיה למימוש. זאת בהתבסס על נתוני ההשוואה הבאים:

1. בשומה מכרעת בגו"ח 8259/129 (איתמר בן אב"י 15) נקבע שווי מ"ר מבונה של 3,878 ₪ למועד קובע 6.2.2014.
2. בשומה מכרעת בגו"ח 8259/110 (ירמיהו הלפרין 16א) נקבע שווי קרקע ליח"ד של 325,000 ₪ למועד קובע 10.1.2008.
3. נתוני עסקאות מכר של מגרשים בתחום תכנית נת/556/א/1 הממוקמים מעברו הדרומי של שדרות איתמר בן אב"י כמפורט להלן:

תאריך	מגרש	גו"ח	יח"ד שנמכרו	תמורה	שווי קרקע ליח"ד
17.5.2018	1003	8254/121	8.55	₪ 4,100,000	₪ 479,532
3.7.2018	1003	[7]8254/121	3.88	₪ 1,500,000	₪ 386,598
7.5.2019	1003	[8]8254/121	2	₪ 1,180,000	₪ 590,000[9]
4.6.2019	1000	[10]8254/118	1.76	₪ 976,800	₪ 555,000
6.3.2019	1000	[11]8254/118	11.55238	₪ 6,931,428	₪ 600,000
ממוצע					₪ 522,226

בהתייחס לעמדת המבקש לעניין אומדן השווי במצב החדש טענו שמאי המשיבה כי בפסיקה **בעמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח'** נקבע כי דרך החישוב של היטל השבחה בפרויקטים של פינוי בינוי היא שווי דירות מגורים במצב הקודם ושווי זכויות במצב החדש. אין מקום להסתמך על נתוני עסקאות של דירות מגורים במתחם כבשומת המבקש שכן הן עשויות לגלם פרמטרים חיצוניים לתכנית. התמורה לא בהכרח משקפת את שווי הזכויות במצב החדש. הכרעת השמאי המכריע במתחם אשר התבססה על נתוני מכירה נערכה לפני הפסיקה בעניין אשדר.

זאת ועוד, טענו שמאי המשיבה כי ככל שקובעים את השווי במצב החדש בהסתמך על נתוני מכר של דירות מגורים במתחם בסמוך למועד הקובע, כבשומת המבקש, אין מקום להפחית מע"מ. כך נקבע בערר בעניין בועז ואמנון שגן. ועדת הערר קיבלה את ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה במלואה. ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה באותו ההליך זהה להשבחה שנקבעה בהליך דנן.

[7] בהתאם להסכם המכר, נמכרו 3802/100000 חלקים בחלקה.
[8] בהתאם להסכם נמכרו 9804/500000 חלקים בחלקה.
[9] העסקה לא נמצאה במידע נדל"ן.
[10] בהתאם להסכם נמכרו 523/120000 ו-523/40000 חלקים בחלקה.
[11] בהתאם להסכם נמכרו 11438/100000 חלקים בחלקה.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

תרומת אישור תכנית מס' נת/מק/34/548/ג' לשווי הנכס

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה כחלק היחסי של הנישום (1/8) בתוספת הזכויות המיוחסות לחלקה 109 ובסה"כ 8 יח"ד[12]. הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.62 בגין דחיה בשל מורכבות הפרויקט. מקדם ההפחתה משקף תקופת דחייה בת 7 שנים בשיעור היוון של 7% כנקבע בשומה מכרעת בגו"ח 8267/757 (מתחם פינוי בינוי הרב קוק, נתניה).

בעניין בועז ואמנון שגן קיבלה ועדת הערר את ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה במלואה. ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה באותו ההליך זהה להשבחה שנקבעה בהליך דנן, בהתאמה למספר יח"ד שנוספו למגרש 3.

בהתחשב בסמיכות המועדים הקובעים של שתי התכניות נת/מק/34/548/ה (27.7.2018) ו-נת/מק/34/548/ג' (17.1.2019) נקבע ערך דומה 450,000 ₪ קרקע ליח"ד.

9.3 הכרעה

אני סבורה כי בנסיבות הנדונות ניתן לראות בתכניות (נת/מק/34/548/ה ו- נת/מק/34/548/ג') הליך תכנוני אחד. ניסיון לבודד את התרומה של כל אחת מהתכניות הוא מלאכותי, כך גם בעיניו של קונה סביר. קביעה דומה גם בשומת נדם. הפרדת ההשבחה בגין כל אחת מהתכניות תהיה מלאכותית ויכולה ליצור עיוות בקביעת ההשבחה לכל אחד מהמועדים. התכניות חלות על אותם נכסים ולאותה מטרה. בין המועדים הקובעים חלפה כחצי שנה בה לא היה שינוי משמעותי במחירי הדירות, זאת אף לשיטת המשיבה שקבעה לשני המועדים ערכים דומים. זאת ועוד, במועד הקובע של תכנית נת/מק/34/548/ה, תכנית נת/מק/34/548/ג' כבר הייתה מופקדת ובהליכי אישור מתקדמים. יצוין כי אין בדיון המאוחד כדי להשפיע על סך ההשבחה.

<u>אומדן שווי הנכס במצב הקודם</u>

שווי הנכס במצב הקודם מהווה את שווי הדירה הקיימת. בשומת המבקש הובא בחשבון כי שווי הדירה הקיימת הוא 915,000 ₪ כולל מע"מ (בהתחשב בשווי מ"ר בנוי בסך 18,700 ₪ ומקדם התאמה בגין דירה כלואה בעלת שני כיווני אוויר של 0.98). זאת בהתבסס על עסקאות מכר של דירות מגורים אשר נבנו לפני שנת 1980 וכן על הערך שנקבע בשומת נדם.

בשומת נדם, עליה הסתמכו הצדדים נקבע כי שווי מ"ר בנוי ברוטו במצב הקודם הוא 18,500 ₪ כולל מע"מ. השמאי המכריע קבע כי השווי "משקף גם את האפשרות להרחבת הדירות בין אם עפ"י תמ"א 38 ובין אם עפ"י תכנית ספציפית להרחבה".

ועדת הערר בעניין בועז ואמנון שגן קיבלה את טענת המשיבה כי יש לנטרל פוטנציאל מכח תמ"א 38 ככל שקיים. בסיכום דיון מיום 1 דצמבר 2022, המהווה מעין גילוי דעת של עו"ד כרמית יוליס, המשנה ליועצת המשפטית לממשלה, ציינה כי הגיעה לכלל מסקנה שהתמ"א אינה ודאית, אינה קונקרטית ומשכך אינה זכות קנויה וכי לא ניתן לראות בזכויות מכוחה כחלק מהמצב הקודם. בהתחשב בתחולתה הרחבה של התמ"א והעובדה כי נטמעה בשוק הנדל"ן באופן שמקשה לזקק ולקבוע מה תרומתה באומדן השווי במצב הקודם יש לנטרל רק את הרכיב אותו ניתן לייחס לעצם תחולת התמ"א על הבניין. לעומת זאת, מרכיב בשווי שמקורו בשווי שוק כללי, שהושפע באופן זה או אחר גם מקיומה של התמ"א ומהאופן בו התייחס אליה

[12] מחצית מיח"ד המוקנות במגרש 3.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

השוק לא ינוטרל. לאור האמור, אני סבורה כי ניתן להסתמך על נתוני ההשוואה עליהם הסתמכו הצדדים. כבקרה בחנתי נתוני השוואה נוספים, אשר בהתחשב במספר הקומות בבניין בו הן ממוקמות או שנת הבניה שלו אינם מגלמים פוטנציאל למימוש פרויקט תמ"א. להלן פירוט-

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח רשום במ"ר	שנת בניה	חדרים	קומה	תמורה	תמורה למ"ר
25.4.2018	8259/136	השבעה 14	70	1970	3	3/7	₪ 1,380,000	₪ 19,714
21.3.2018	8259/144	השבעה 18	71	1970	3	1/5	₪ 1,200,000	₪ 16,901
14.2.2018	8259/149	השבעה 22	89	1986	4	1/6	₪ 1,735,000	₪ 19,494
15.2.2018	8259/77	סמילנסקי 87	94	1970	4	6/8	₪ 1,620,000	₪ 17,234
16.7.2018	8260/383	שדרות בן אב"י 47	90	1982	4	1/7	₪ 1,400,000	₪ 15,556
ממוצע								₪ 17,780

בהתחשב בשטח הדירה ביחס לנתוני ההשוואה המפורטים לעיל אני מקבלת את שווי הדירה שנקבע בשומת המבקש, 915,000 ₪ כולל מע"מ ולאחר הפחתה של 0.98 בגין מיקום היחסי של הדירה במבנה.

יצוין שבשומת המשיבה הובא בחשבון כי שווי הדירה הקיימת הוא 800,000 ₪ ללא מע"מ, זאת בהתבסס על נתוני מכר של דירות מגורים וכן על הערך שנקבע בשומת נדם. בהתחשב כי שטח הדירה ברוטו הוא 50 מ"ר, הערך שנקבע בשומת המשיבה משקף שווי מ"ר בנוי בסך 16,000 ₪ ללא מע"מ. בתוספת מע"מ מתקבל שווי מ"ר בנוי ברוטו בסך 18,720 ₪. דהיינו שווי דומה לזה שנקבע בשומת המבקש ובקירוב לזה שנקבע בשומת נדם (18,500 ₪).

יוצא שהמחלוקת בין הצדדים לעניין השווי במצב הקודם נוגעת לרכיב המע"מ. אני סבורה כי אין להפחית מע"מ משווי הדירה במצב הקודם כבשומת המשיבה זאת בהתחשב בכך שמדובר בשוק של פרטיים. יצוין כי ועדת הערר בעניין בועז ואמנון שגן אמנם לא דנה בסוגיית המע"מ לעניין המצב הקודם אך קביעתה ביחס להפחתת המע"מ ממחיר העסקה במצב החדש רלוונטית גם לנתוני ההשוואה במצב הקודם. המחיר הוא השווי ואין מקום להפחית רכיב מע"מ שכן המוכר לא ישלם מע"מ.

<u>אומדן שווי הנכס במצב החדש</u>

במצב החדש הנכס מהווה 1/8 חלקים מזכויות הבניה המיוחסות לחלקה 109, בסה"כ 33 יח"ד לחלקה. הצדדים חלוקים ביחס למתודולוגיה לאומדן השווי במצב החדש. לעמדת שמאי המבקש יש להסתמך על עסקאות שנערכו בסמוך למועד הקובע כמשקפות את כלל מאפייניו מבלי לעשות שימוש בהנחות עבודה. מתודולוגיה זאת תואמת את הנקבע בשומת נדם שנערכה במתחם. לעמדת שמאי המשיבה יש לאמוד את שווי החלק היחסי בזכויות המוקנות שכן נתוני עסקאות עשויים לכלול אלמנטים שאינם רלוונטיים לבחינת ההשבחה. שימוש במתודולוגיה זאת תואם את הנקבע בפסק הדין בעניין אשדר.

בשומת המבקש המבוססת על שומת נדם נקבע בהסתמך על עסקה שנערכה בסמוך למועד הקובע כי השווי במצב החדש הוא 1,051,000 ₪ לאחר ניכוי מע"מ בשיעור 17%.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מאחר שאין מקום לנכות מע"מ מנתוני העסקה, זאת כאמור בהחלטה בעניין בועז ואמנון שגן הרי שהיא משקפת שווי בסך 1,230,000 ₪ במצב החדש. **בערר 41/16/48 מינה כהן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון** נקבע "**...שכן על אף שממצאיה של שומה מסוימת שנעשתה לצורך הליך אחד אינם מחייבים בהליך אחר, הרי שכאשר מדובר באותה החלקה ממש, שיקולי יעילות, שוויון והגינות מחייבים מתן הנמקה להעדר עקביות ביחס לשומה קודמת, והדברים אמורים במיוחד כאשר מדובר בשומה מכרעת שניתנה לאחר תיקון 84 לחוק...**". במקרה הנדון מדובר במתחם אחד לגביו נערכה שומה מכרעת אשר נבחנה ותוקנה בהתאם להנחיות ועדת הערר. יצוין כי קיימות מספר גישות לבחינת ההשבחה במתחמים של פינוי בינוי. בהתחשב שמדובר בגישה לגיטימית ובהתחשב בעיקרון האחידות בחרתי במקרה הנדון לאמץ את הערך האמור, 1,230,000 ₪.

10. תחשיב ההשבחה

תרומת אישור תכניות מס' נת/מק/34/548/ה ו-נת/מק/34/548/ג' לשווי הנכס

שווי מצב חדש	1,230,000 ₪
שווי מצב קודם	915,000 ₪
השבחה	**315,000** ₪

11. השומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס נשוא השומה, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
נת/מק/34/548/ה (408-0597468), נת/מק/34/548/ג' (408-0473892)	17.1.2019	315,000 ₪	157,500 ₪

הערכים לעיל יוצמדו עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב

שמאית מכריעה



רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com