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

08 בדצמבר 2022
מספרנו: 30/730
מס' בקשה: 1102-2022

לכבוד

המבקשת:	**המשיבה:**
גב' סופיה אשריאן	הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, נתניה
ע"י דליה אביב, שמאית מקרקעין	ע"י אפרים מרגלית, שמאי מקרקעין
daliayelet@gmail.com	Efraim@efmargalit.co.il

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת

גוש 8569 חלקה 24[1], חלק ממגרש 111 (תכנית נת/620), נתניה

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה ההשבחה הנובעת מאישורן של תכניות נת/6000/א', נת/97/7/400, נת/620 ונת/7/400/ג, לאור הבקשה למידע מוקדם.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת המשיבה מפורטת בשומה מיום 28/02/2022 שנערכה ע"י השמאי אפרים מרגלית על נספחיה המצורפים ובתגובתו מיום 31/07/2022.

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 25/05/2022 שנערכה ע"י השמאיות דליה אביב ואיילת לוז בן דב.

3. המועדים הקובעים:

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית נת/600/א הינו 18/11/1994[2].
2. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית נת/93/7/400 הינו 10/01/1997 [2].
3. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית נת/620 הינו 04/09/2015.

---

[1] חלקת מקור 71 בגוש 8246.
[2] בהתאם להודעה 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. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית נת/7/400/ג הינו 01/02/2019.
5. סיור בסביבת הנכס נערך ע"י החי"מ ביום 30/11/2022.
6. בהסכמת הצדדים, נערך דיון מקצועי ביום 12/09/2022 באמצעות יישומון ה'ZOOM' כאשר שמאי הצדדים צופים בסיכום הדיון, מאשרים ומגיבים לכתוב. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם זכות תגובה.

4. <u>פרטי הנכס:</u>

		חלקת מקור	עפ"י נת/600/א
גוש	:	8246	8569
חלקה	:	71	24
שטח חלקה (רשום)	:	644 מ"ר	526 מ"ר

<u>פרטי הזכויות:</u>

תכנית:		נת/600/א'	תכנית נת/620
מגרש תמורה	:	323	111
שטח המגרש	:	526 מ"ר	1,949 מ"ר
הקצאה	:	100%	20.23%
מס' יח"ד מוקצות	:	2 יח"ד צ"ק	13.75 יח"ד מתוך 68 יח"ד

5. <u>המצב המשפטי:</u>

5.1. <u>נסח רישום:</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה מיום 25/05/2022, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- חלקה 24 בגוש 8569 הינה בשטח רשום של 526 מ"ר.
- זכות הבעלות בחלקה רשומה ע"ש מספר בעלים, בחלקים שונים, ובין היתר ע"ש המבקשת סופיה אשריאן בחלק של 1/12.

6. <u>תיאור הסביבה והנכס:</u>

הנכס הנדון מהווה חלק יחסי של 0.2023 במגרש 111 (תכנית נת/620) שהוקצה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה בתמורה לזכויות בגו"ח 8569/24.

להלן השתלשלות ההקצאות בהליכי התכנון:

חלקת מקור 71 – בעלת צורה לא רגולרית בשטח 644 מ"ר וממוקמת מצפון לבית פלדמן וממערב לתוואי דרך 515 (עפי תב"ע 496).

חלקה חדשה 24 בגוש 8569 (מגרש 323 עפ"י תכנית נת/600/א - ממוקמת בחלק הדרומי של מתחם נת/600א', צפונית לשמורת האירוסים וממערב למתחם הספורט 'פארק אגם החורף'. החלקה בעלת צורה אי רגולרית בשטח רשום של 526 מ"ר וממוקמת בקו שלישי ובסמיכות לאתר 'המזבלה הגדולה'.

במסגרת תכנית איחוד וחלוקה נת/620 הוקצו לחלקה 24 0.2023 חלקים מזכויות הבניה במגרש התמורה 111 ששטחו 1,949 מ"ר (עפ"י נת/620). המגרש ממוקם בקו שני לים, מערבית לרח' בני בנימין ומיועד לבניה רוויה הכוללת 68 יח"ד.

חלקת המקור מהווה חלק מחטיבת קרקע ממתחם שאינו מבונה.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

7.1.1. <u>תכנית נת/100 :</u>

התכנית פורסמה בע.ר. 574 מיום 5/3/1936.

החלקה הנדונה מסווגת בתחום אזור דירות ב' בו מותרים שימושים שונים לרבות שימוש לבית דירה למשפחה אחת (נפרד) וכוללת ההוראות כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי:	1,000 מ"ר
שיעור בניה:	25% לקומה וסה"כ 50%
מס' קומות:	2 מלבד המרתף (במקרה שהטופוגרפיה של המקום מתירה)
מבנה עזר:	3%

7.1.2. <u>נת/536:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 2844 בתאריך 26/08/1982.

מטרת התכנית הינה התווית דרכים, קביעת אזורים ושימוש, קביעת שטח לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

התכנית חלה על שטח של 3,053.5 דונם. הנכס הנדון מצוי במתחם המיועד לאיחוד וחלוקה מחדש.

יצויין כי לתכנית צורפה טבלה הכוללת הוראות בניה לכל אחד מהיעודים הכלולים בתכנית. עפ"י הוראות התכנית הוקצה אזור זמני לקבורת אשפה – שטח ציבורי פתוח אשר ישמש זמנית ל- 5 שנים לקבורת 2 רבדים של אשפה מוצקת. הקבורה תעשה בצורה ברורה שתאפשר שימוש בשטח לגינה ציבורית אחרי 5 שנים של שימוש חורג זה.

7.2. <u>מצב חדש:</u>

7.2.1. <u>נת/600/א:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4255 בתאריך 20/10/1994 ובעיתונות מיום 03/11/1994.

מטרת התכנית הינה, בין היתר, איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים, קביעת יעודים ושימושים לקרקע, התווית מערכת דרכים חדשה, קביעת תקנות המסדירות את הבניה לשימושים המותרים לפי אזורים בהתאם להוראות התכנית וקביעת הנחיות לתכנון מפורט בהתאם לעקרונות הבינוי.

התכנית כוללת טבלת איחוד וחלוקה מחדש עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, לפיה הוקצה לחלקת מקור 71 בגוש 8246 מגרש תמורה מס' 323[3] בשטח 526 מ"ר המסווג ביעוד לאזור מגורים א'. יצויין, כי מגרש התמורה ממוקם במרחק של כ - 170 מ' דרומית מחלקת המקור.

הוראות הבניה במגרש 323:

מס' קומות	:	2
מס' יח"ד בחלקה	:	2 יח"ד צ"ק מעל קומת מרתף (לפי נת/100/ש/1)
אחוזי בניה	:	75%
שטח מבונה	:	394.5 מ"ר
מרתף	:	50 מ"ר

7.2.2. <u>החלטת ועדה מקומית לתוספת שטחי שירות:</u>

בישיבת הוועדה מס' 26 מיום 25/10/1995 הוחלט להוסיף שטחי שירות לתכנית נת/600/א כדלקמן:

ממ"ד עילי – 7.5 מ"ר. בליטות – 6 מ"ר.

7.2.3. <u>נת/93/7/400:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4436 מיום 15/08/1996 ובעיתונות מיום 26/12/1996. מטרת התכנית, לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע להקמת בריכות שחיה.

עפ"י הוראות התכנית גודלה המירבי של הבריכה יהיה עד 10% משטח המגרש או 100 מ"ר, הגבוה מבין השניים. עומק הבריכה יהא לא יותר מ -1.8 מ'.

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

7.2.4. <u>נת/620 – 'חזית הים הדרומית':</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 7098 מיום 20/08/2015.

מבין מטרות התכנית: לקבוע איחוד וחלוקה חדשה שלא בהסכמת הבעלים, לשנות ייעודם של שטחים, לקבוע הוראות בינוי, זכויות בניה, הוראות סביבתיות והוראות נוספות, לקבוע מגבלות בניה ותנאים להוצאת היתר בניה.

התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים ומעיקר הוראותיה: פינוי של אשפה, שיקום סביבתי לפינוי כל המפגעים הסביבתיים, שימוש שמורת אירוס ארגמן ועוד.

[3] רשום כיום כחלקה מספר 24 בגוש 8569.

במסגרת התכנית הוגדל שיעור השטחים הפתוחים מ- 58% ל- 71%. כ"כ אושרו בתחום המזבלה 3 בתי מלון מדורגים בצורת חצר פתוחה לכיוון הים.

בהתאם לטבלאות האיזון הוקצה לחלקה 24 בגוש 8569 חלק יחסי של 0.2023 במגרש מס' 111 בתכנית, המסווג ביעוד למגורים מיוחד גבוה.

הוראות הבניה במגרש 111 הינן כדלקמן:

שטח מגרש: 1,949 מ"ר

מס' קומות: 18 (כולל קומת קרקע וקומת גג ובנוסף חדרי יציאה לגג)

מס' יח"ד: 68 (מתוכן 2 דירות גג + 3 דירות גן)

שטח בניה: 6,843 מ"ר עיקרי (כולל 200 מ"ר לחדר כושר ופנאי לרווחת הדיירים). שטח זה יותר בק"ק או בקומת מרתף.

חדרי גג: 23 מ"ר לכל דירה בקומה עליונה

שטח שירות: 3,400 מ"ר מעל הקרקע (כולל 12 מ"ר מחסן ליח"ד) + מרתף בהיקף המגרש.

מרתפי חניה: עד 3 קומות.

תכסית: 70%

תנאי למתן היתר בניה ראשון למגורים יהיה פינוי המזבלה העירונית כולה ואישור המשרד להגנת הסביבה. כ"כ, מציאת פתרון לקרן הביטחונית באופן שלא יחולו עוד מגבלות בניה בעטיה על הבניה למגורים בשטח תכנית זו.

התכנית קובעת שלבי ביצוע ובין היתר פינוי המזבלה תוך 5 שנים ממתן תוקף לתכנית זו ועד לסיום פינוי הר הזבל.

7.2.5. <u>נת/7/400/ג - (408-0298224):</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 8083 בתאריך 17/01/2019 ובעיתונות בתאריך 18/01/2019.

מטרת התכנית הינה, בין היתר, הגדלת זכויות בניה וקביעת הוראות בניה בקומת הגג ביעוד מגורים.

<u>בנייה על גגות שטוחים:</u>

תותר בניית חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה, בתנאים, ובין היתר:

(1) השטח הבנוי הכולל המרבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר ליח"ד, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל את כל שטחי השירות השייכים לדירה.

(2) בכל מקרה תכסית הבניה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.

עליות גג:

בחלל גג משופע תותר בניית עליית גג, ששטחה הינו בנוסף לשטחי הבניה המותרים עפ"י התכניות החלות על הבניין וזאת בין היתר בתנאים הבאים:

(1) רום חלל הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.

(2) שיפוע הגג, מדוד מכל צד, לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40%.

(3) לא יותרו עליות גג במבנים מעל 4 קומות כולל קומת עמודים.

7.2.6. נת/מק/2/620 – (408-0921072):

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 10080 בתאריך 22/12/2021.

מטרת התכנית הינה שינוי ביחס למרתפי חניה באופן שיאפשר מתן פתרונות חניה הנדרשים במצב תכנוני קיים (עפ"י נת/620) בתת הקרקע וזאת בדרך של הגדלת מס' קומות החניה והתכסית.

8. עמדות הצדדים:

8.1 עמדת המשיבה:

8.1.1 נת/600/א:

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי ההשבחה נובעת מאישורה של תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה והגדלת זכויות הבניה.

במצב החדש הובא בחשבון מגרש בשטח של 526 מ״ר ושווי בסיסי של 370 $/מ״ר קרקע ($1 = 3.01) בהתבסס על הנתונים הבאים:

- עסקאות השוואה בגוש 8255:

תאריך	גו״ח	מגרש	שטח במ״ר	מחיר מכירה	מחיר למ״ר
26/04/1995	8255/44	105	258	$120,000	$465
01/05/1995	8255/86	9	205.5	$110,000	$535
05/06/1995	8255/85	15	362	$160,000	$442
20/07/1995	8255/44	105	258	$130,000	$504

- שומות מכריעות בגוש 8568:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה
בצלאל קציר	8568/100	–	$400
תמיר שדה	8568/97	אקסודוס	$370
ארז כהן	8568/16	בני בנימין 6	$385
שושי שרביט	8568/77	אקסודוס 25	$353
גבע בלטר	8568/66	בני בנימין 6	$400

לאור מיקום המגרש, המרוחק כ- 150 מ׳ מאתר המזבלה הובא בחשבון מקדם הפחתה 0.56 בהתאם לנקבע בשומת השמאי סרחאן במגרש התמורה 582 הסמוך. מקדם זה משקף לשיטתו דחיה של 10 שנים למימוש הזכויות במגרש.

במצב קודם הובא בחשבון לאור תכנית נת/536 שווי הנגזר משווי המצב המוצע תוך התחשבות בפרק הזמן הנדרש לאישורה של תכנית פורטת. בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 0.74 (משקף דחיה של 5 שנים לפי שיעור הוון של 6%). בנוסף, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 10% בגין היקף זכויות מוגבר במצב החדש.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

מצב חדש	
שטח מגרש	526
דחיה לבניה בסמוך למזבלה	0.56
שווי מ״ר קרקע ב- $	370
שע״ח	3.01
סה״כ שווי מצב חדש	328,051
מצב קודם	
שווי מצב חדש	328,051
דחיה לאישור מפורטת	0.75
הפחתה להיקף זכויות	0.9
סה״כ שווי מצב חדש	218,482
השבחה בש״ח	**109,569**

8.1.2. נת/93/7/400:

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי ההשבחה נובעת לאור אישורה של הקמת בריכת שחיה עפ״י הנחיות מפורטות. לשיטתו, בשים לב להיקפי הביקוש למימוש בריכות שחיה ולנתוני התכנון הספציפיים, חושבה השבחה בגין 50 מ״ר (עבור 2 בריכות) לפי מקדם תוספת שווי בשיעור 10% ביחס לשווי מ״ר מבונה עיקרי.

בנוסף, הובאה בחשבון דחיה של 7 שנים עד לניצול הבריכות לפי מקדם שווי 0.66.

לצורך חישוב ההשבחה ובהתחשב במיקום המגרש הובא בחשבון שווי של 1,400 ₪/מ״ר מבונה בהישען על הכרעות בסביבת הנכס, כדלקמן:

שמאי מכריע	**גו״ח**	**כתובת**	**שווי מ״ר מבונה בש״ח**
בצלאל קציר	8568/52		1,462
עאטף עאלם	8568/49	אקסודוס	1,624
ארז כהן	8568/16	בני בנימין 6	1,600

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

נת/93/7/400	
מהות	**סה״כ**
שטח 2 בריכות	50
תוספת שווי	0.1
דחיה	0.66
שווי למ״ר מבונה	1,400
סה״כ השבחה	**4,620**

8.1.3. <u>נת/620 – 'חזית הים הדרומית':</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי ההשבחה נובעת לאור הגדלת השווי והאטרקטיביות במתחם הנדון תוך פינוי אתר המזבלה הישן.

לשיטת שמאי המשיבה, <u>במצב החדש (נת/620)</u> - חלקת מקור 24 מהווה 20.23% חלקים במגרש התמורה 111 (68 יח"ד) ולכן, הנכס משקף 13.75 יח"ד.

לצורך אומדן שווי הקרקע <u>במצב חדש</u> הובאו בחשבון בשומתו הנתונים הבאים:

- <u>עסקאות השוואה למגרשים בסביבה:</u>

תאריך	גו"ח	מגרש	חלק נמכר	מחיר מכירה	מס' יח"ד	שווי קרקע ליח"ד
05/07/2015	8569/54	119	0.5	8,287,500	12.75	650,000
19/01/2015	8569/43	122	1.4	4,435,000	8.27	536,276
25/05/2014	8569/52	119	0.5	7,777,500	13.8	563,587
12/06/2015	8569/52	119	0.5	6,337,500	13.8	459,239
22/04/2014	8569/55	124	0.088	8,799,999	17.98	489,433
22/12/2016	8569/29	123	0.25	3,600,000	6.01	599,002
ממוצע						**550,000**

- <u>שומות מכריעות לנכסים בסביבה:</u>

שמאי מכריע	גו"ח	מגרש תמורה	מועד קובע	שווי קרקע ליח"ד
אייל יצחקי	8569/43	122	04/09/2015	590,000
גיל הרצברג	8569/55	124	04/09/2015	600,000
אמנון ניזרי	8569/29	123	04/09/2015	405,033
עומר סרחאן	8569/61	125	04/09/2015	470,000
		110	04/09/2015	430,000
ארז כהן	8569/50	104	04/09/2015	500,000

עפ"י מסד הנתונים הנ"ל מתקבל על ידו שווי ממוצע של 500,000 ₪ קרקע ליח"ד ובהתחשב בשיעור דחיה צפוי למימוש לפי 0.75 (5 שנים) מתקבל שווי של 665,000 ₪/קרקע ליח"ד זמינה (500,000 ₪/0.75).

בנוסף, הובא בחשבון מקדם הפחתה 0.9 בגין הגדלת גורם המושע במצב החדש.

<u>לעניין מצב תכנוני קודם (עפ"י נת/600א')</u> – לשיטתו, חלקה 24 מיועדת להקמת 2 יח"ד צ"ק (מגרש 323, מגורים א'). לצורך אומדן שווי הקרקע במצב קודם (526 מ"ר) הובאו בחשבון הנתונים הבאים:

- <u>עסקאות השוואה למגרשים בסביבה</u>:

תאריך	גו"ח	שטח	מחיר מכירה	מחיר למ"ר קרקע
18/11/2015	8253/186	420	3,250,000	7,738
26/07/2014	8253/186	420	2,820,000	6,714
28/05/2014	8253/181	425	1,900,000	4,471
07/12/2015	8568/149	341	2,400,000	7,038
10/09/2015	8568/49	189	1,450,000	7,672
28/08/2014	8568/75	695	3,366,765	4,844

- שומת השמאי יצחקי בגו"ח 8569/49 (מגרש תמורה 122) ולפיה נקבע שווי לקרקע בבניה צמודת קרקע כזמינה הממוקמת בקו שלישי לים בסך של 7,500 ₪/מ"ר.

בהתאם לנתונים הנ"ל מתקבל ע"י שמאי המשיבה שווי של 7,500 ₪/מ"ר קרקע בבניה צ"ק ובסה"כ, 3,945,000 ₪ בחלקה הנדונה (526 מ"ר * 7,500 ₪/מ"ר קרקע).

לעניין הדחיה לפינוי המזבלה – לטענת המשיבה, מיקום החלקה במצב קודם הינו בצמידות מיידית למזבלה הגדולה, בעוד שבמצב המוצע מיקום מגרש התמורה הינו מזרחית למיקום הנ"ל בין רח' בני בנימין לרח' בן גוריון. לשיטת שמאי המשיבה, קיימת דחיה בשני מצבי ותכנון ואולם התכנית במצב החדש יצרה הקטנת הדחיה הנדרשת בחלקה הנדונה. לפיכך, הובא בחשבון בשומת המשיבה מקדם דחיה בשיעור של 0.7 במצב הקודם. משקף דחיה של 6 שנים בריבית 6%.

<u>להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה</u>:

מצב קודם				
שטח/יח"ד	חלק יחסי	שווי קרקע למ"ר/יח"ד	זמינות	סה"כ
526		7,500	0.7	**2,761,500**
מצב חדש				
מס' יח"ד	חלק יחסי	קרקע דחויה	מושע	סה"כ
68	0.2023	500,000	0.9	**6,190,380**
השבחה בש"ח				**3,428,880**

8.1.4. <u>נת/7/400/ג:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי ההשבחה נובעת לאור הגדלת זכויות הבניה בגג ל - 40 מ״ר לעומת 23 מ״ר במצב קודם (עפ״י נת/620).

בשומת המשיבה, חושבה ההשבחה עבור 2 חדרי גג בשטח של 40 מ״ר. בניכוי חדר מדרגות (5 מ״ר) מתקבל על ידו 70 מ״ר חדרי גג במצב החדש לעומת 46 מ״ר במצב הקודם ובסה״כ, חושבה ההשבחה בגין 24 מ״ר חדרי גג.

תוספת השטח בגג הוערכה על ידו לפי מקדם שווי 1.05 בהתחשב בגריעת מרפסת שולית.

לצורך אומדן ההשבחה הובא בחשבון בשומתו שווי של 7,500 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על הנתונים הבאים:

- <u>עסקאות מכר למגרשים סמוכים</u>:

תאריך	חלק מחלקת מקור	חלקת מקור	חלק ממגרש התמורה	מגרש תמורה	מס׳ יח״ד	תמורה בש״ח
26/05/2021	100/2550	54	0.01666	119	1	1,100,000
06/12/2020	2/48	29	0.01542	123	1	960,000

עסקאות ההשוואה נותחו לפי הזכויות כדלקמן:

שטח עיקרי (106-110 מ״ר) * 1 + 12 מ״ר ממ״ד * 1 + 12 מ״ר מרפסת מקורה * 0.5 + שטח יחסי בגג (1.8 – 1.33) * 1.25. מניתוח העסקה מתקבל על ידו שווי בגבולות של 7,385 ₪ - 8,753 ₪/מ״ר מבונה.

- בשומת השמאי יגאל יוסף בגו״ח 7922/68 ברח׳ אמנון ותמר 9א׳ בשכונת פולג נקבע שווי של 10,500 ₪ /מ״ר מבונה למועד קובע 1/2/2019.

<u>להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:</u>

שטח	שווי מ״ר מבונה	מקדם אקו׳	סה״כ
24	7,500	1.05	189,000
46	7,500	1	345,000
סה״כ ההשבחה בש״ח			**534,000**
סה״כ השבחה בשיעור יחסי בש״ח			**108,028**

8.2. <u>עמדת המבקשת:</u>

8.2.1. <u>נת/600/א:</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי חלקת המקור 8246/71 ממוקמת במרכז תכנית נת/600/א ואילו חלקת התמורה 8569/24 (מגרש 323 בתכנית נת/600/א) ממוקמת מחוץ לשטח המזבלה העירונית ובמיקום נחות באופן יחסי מחלקת המקור. כ"כ, מיקום מגרש התמורה בתכנית נת/620 (מגרש 111) הינו בצמוד למזבלה העירונית המצויה כיום בהליכי פינוי וטיוב.

לטענת שמאית המבקשת בהתאם לתכנית נת/600/א הותרה הקמת 2 יח"ד צ"ק בניצול 75%. לעומת זאת, עפ"י תכנית נת/620 הוקצו 13.75 יח"ד במשותף במגרש 111 ומימוש הבניה במגרש דחוי לפחות ב - 5 שנים מהמועד הקובע.

עוד נטען על ידו כי, שומת המשיבה מתעלמת מרצף התכנון שקדם לאישורה של תכנית נת/536, ובין היתר תכנית נת/100 אשר הקנתה זכויות בניה מפורטות לחלקות מוסדרות. לשיטתה, יש חשיבות בפירוט המצב התכנוני במלואו היות וקיים משקל משמעותי למיקום חלקת המקור העדיף ממיקום מגרש התמורה בתכנית נת/600א'. לטענתה, בתכנית נת/600א' הוקצו למרבית בעלי הזכויות מגרשים בסמיכות לחלקת המקור אולם, מגרש התמורה בנכס הנדון הוסט כ - 1,700 מ' דרומה למיקום המקורי ומאזור בעל זמינות מיטבית לאזור מרוחק בו צפויה דחיה רבת שנים עד לפיתוחו. כראיה לכך צויין על ידו כי, העובדה היא שסביבת חלקת המקור פותחה ונבנתה החל משנות ה- 90 והלאה ואילו אזור מגרש התמורה עדיין לא נבנה וזאת, גם 28 שנים לאחר המועד הקובע.

עוד נטען כי עפ"י שומת הועדה חושב המצב הקודם כנגזרת מהמצב החדש, כאשר המצב החדש מחושב בדחיה. לשיטתה, אף אם נקבל את שיטת חישוב זו הרי שאת המצב הקודם יש לחשב משווי הקרקע ללא דחיה היות ובמיקום הנכס המקורי לא נדרשה דחיה והיה ראוי להקצות את מגרש התמורה בסביבת חלקת המקור.

לעניין ערכי השווי – שמאית המבקשת מסכימה לשווי שנקבע בשומת המשיבה וכן למקדם ההפחתה 0.9 במצב הקודם בגין הגדלת צפיפות במצב חדש. <u>להלן תחשיב ההשבחה:</u>

מצב חדש	
שטח מגרש	526
דחיה ראויה	0.45
שווי מ"ר קרקע ב- $	370
שע"ח	3
סה"כ שווי מצב חדש	**262,500**
מצב קודם	
שטח מגרש	526
שווי מ"ר קרקע ב- $	370
שע"ח בש"ח	3
דחיה לאישור מפורטת	0.74
הפחתה להיקף זכויות	0.9
סה"כ שווי מצב חדש	**388,851**

בהתאם לתחשיב הנ"ל מתקבלת על ידה המסקנה כי לא חלה השבחה בגין התכנית הנדונה.

8.2.2. <u>נת/93/7/400:</u>

לטענת שמאית המבקשת, קרקע ליח"ד בשטח של 263 מ"ר מהווה שטח קטן ומינימאלי ואינו מאפשר הקמת בריכת שחיה אפקטיבית. לשיטתו, גם אם מוקמת בריכת שחיה קטנה הרי שתרומתה מהווה תרומה חליפית לחצר הקטנה ממילא.

עוד נטען כי גם אם תחושב השבחה כלשהיא, הרי שיש להביא בחשבון דחיה עד להיתכנות הבניה במגרש של לפחות 10 שנים (בפועל המימוש נדחה עד היום).

בהתאם לאמור לעיל, הובא בחשבון על ידה כי התכנית אינה משביחה.

8.2.3. <u>נת/620 – 'חזית הים הדרומית':</u>

לטענת שמאית המבקשת, מקדמי הדחיה של 0.75 במצב חדש ו - 0.7 במצב קודם כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה אינו נכון ואף הפוך. לשיטת שמאית המבקשת, במצב הקודם הנכס מהווה מגרש ל - 2 יח"ד צ"ק בבעלות ללא מושע ואילו במצב החדש הנכס כולל מגרש ל - 68 יח"ד בבית משותף מספר בעלים רב. במצב אופטימלי בו אין מגבלת 'מזבלה' ברור שהדחיה למימוש הזכויות במגרש צ"ק קצרה באופן משמעותי לעומת הדחיה הנדרשת עבור 68 יח"ד.

מגרש צ"ק בבעלות אחת, פונה לשוק מקרקעין רחב, מתאים לשוק הפרטי ומהווה מוצר מבוקש. כ"כ, 'הקפאת' הבניה במגרש נבעה מהצורך לייצר מגרשי בניה עבור החלקות שהיו ממוקמות בתוך שטח המזבלה. זאת בעוד שמגרש לבניה משותפת בהיקף 68 יח"ד, מצריך התארגנות של כלל בעלי הזכויות היוצר דחיה משמעותית וכרוך בעלויות נוספות לכל דירה בפרוייקט.

לעניין ערכי השווי במצב חדש – הובאו בחשבון שומות מכריעות בגו"ח 8569/29,50,55,61 כמפורט בעמדת המבקשת (סעיף 8.1.3 דלעיל).

לטענת שמאית המבקשת, בשומת הועדה שנערכה ע"י השמאי אפרים מרגלית למגרש 123 נקבע שווי קרקע ליח"ד לפי 650,000 ₪ ליח"ד זמינה * 0.75 * 0.9 למושע = 438,750 ₪. לשיטתו מדובר במגרש הממוקם בצד המערבי של דרך בני בנימין ובמיקום מועדף ואף השמאי ניזרי אימץ ערכים אלו. לפיכך, יש לטענתה לקבוע ערכים זהים גם במקרה הנדון.

לעניין שווי הקרקע במצב קודם, הובא בחשבון בשומת המבקשת שווי של 7,800 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על עסקאות למגרשים לבניה צמודת קרקע בחלק הדרומי של מתחם נת/600א', כדלקמן:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח נמכר	מחיר מוצהר	מחיר למ"ר
10/09/2015	8568/49	בני בנימין	189	1,450,000	7,672
16/07/2015	8568/101	פנצ'ו	298	2,150,000	7,215
07/12/2015	8568/149	אקסודוס	341	2,400,000	7,038
14/12/2014	8568/25	פנצ'ו	560	5,350,000	9,554
18/11/2015	8253/186	הגילה	420	3,250,000	7,738

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקשת:

מצב קודם				
שטח/יח"ד	חלק יחסי	קרקע ליח"ד/ מ"ר מבונה	דחיה	סה"כ שווי
526		7,800	0.85	**3,487,380**
מצב חדש				
68	0.2023	438,750		**6,035,621**
השבחה				**2,548,000**

8.2.4. <u>נת/7/400/ג:</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי התכנית מאפשרת הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר ליח"ד בעוד שעפ"י תכנית נת/620 ניתן לבנות חדרי גג בשטח של 23 מ"ר בלבד.

לצורך חישוב ההשבחה הובא בחשבון בשומתה קרקע בשווי של 650,000 ₪/יח"ד בהישען על עסקאות השוואה במתחם, כדלקמן:

תאריך	**גו"ח**	**מגרש תמורה**	**זכויות**	**מחיר מוצהר**	**מחיר למ"ר**
10/09/2019	8569/61	125	יח"ד אחת		650,000
28/12/2018	8569/12	125	יח"ד אחת		700,000
27/02/2018	8569/54	119	יח"ד אחת	700,000	700,000
28/01/2018	8569/20	123	13.104 יח"ד	9,000,000	686,800
27/05/2018	8569/59	117	יח"ד אחת	670,000	670,000

בניתוח העסקאות הנ"ל לפי שטח של 110 מ"ר עיקרי מתקבל על ידה שווי של 5,900 ₪/מ"ר מבונה. שווי זה מבטא לשיטתה את הדחיה הגלומה בקרקע.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקשת:

נת/7/400/ג	
תוספת שטח בגג	24
מקדם שווי בניכוי מרפסת גג	0.75
שווי מ"ר מבונה	5,900
חלק יחסי לבעלי הזכויות	0.2023
השבחה בש"ח	**21,500**

8.3. <u>תגובת המשיבה:</u>

<u>לעניין תכנית נת/600/א</u>:

לטענת שמאי המשיבה, במצב הקודם חלקת מקור 71 בגוש 8246 נכללה בתחום נת/536 ולפיה למעלה מ- 80% משטחה יועדו לצ"צ, כאשר מכלל השטחים הסחירים 60% מסווגים ביעוד למלונאות. לעומת זאת, במצב המוצע אושרה תכנית נת/600/א שכללה איחוד וחלוקה ולפיה לחלקה שבנדון הוקצה מגרש 323 בשטח 526 מ"ר לניצול 2 יח"ד צ"ק במרחק של כ- 150 מ' מאזור המזבלה.

לטענת שמאי המשיבה תחשיב ההשבחה בשומתו נערך על הצד הזהיר בהתאם לעקרונות הבאים:

- השווי המוצע חושב לפי מקדם הפחתה לדחיה בשיעור 44% בגין הסמיכות למזבלה וזאת ביחס לשווי בסיסי של 370 $/מ"ר קרקע.
- השווי הקודם חושב כנגזרת מהשווי החדש וזאת בהתחשב בדחיה הנדרשת לאישור תכנית איחוד וחלוקה וכן, מרכיב היטל השבחה בגין הדחיה האמורה. השימוש בגישה זו תואם ומתבקש לאור טבלת האיחוד והחלוקה.

עוד נטען, כי שיעור ההפחתה בשומתו במצב קודם (0.66) נמוך מהותית משומת הבעלים בשים לב לעובדה כי היקף התכנית המוצעת (1,700 דונם) מחייב דחיה העולה על 5 שנים. כ"כ, יש להביא בחשבון את רכיב היטל השבחה המתבקש ביחס לדחיה. המשמעות הינה הגדלת שיעור הדחיה ב- 50% נוספים.

לעניין חישוב שווי מצב קודם כנגזרת משווי במצב חדש - השווי המוצע שנקבע גבוה באופן מהותי מהשווי האמיתי שהיה אמור להתקבל בהתאמה להפרשי הניצול בין שני מצבי התכנון שכללו הפרשות לצ"צ בשיעור של 80%. כ"כ, המצב המוצע כולל שיפור מהותי ביעודים (מגורים לעומת מלונאות) ולפיכך, ברור שהבסיס לקביעת השווי הקודם הינו כנגזרת מהשווי במצב מוצע ובוודאי שלא עפ"י מרכיב המיקום בלבד המתעלם מיתר רכיבי התכנון הקודם.

עוד נטען, כי לא נמצאו הבדלים בשווי המגרשים הממוקמים בקרבת המזבלה לעומת שווי המגרשים הממוקמים צפונית לאזור זה. כתמיכה לעמדתו מציג טבלה הכוללת עסקאות מכר ל- 6 מגרשים לבניה צ"ק: 3 מגרשים בסמוך ל'מזבלה' ו- 3 מגרשים נוספים הממוקמים בתחום בו בוצע בפועל פיתוח ובניה. לשיטתו, עפ"י עסקאות אלה מתקבלת מסקנה ברורה ולפיה אין כל הבדל בשווי בין המגרשים הממוקמים בתחום בו נערך פיתוח לשווי המגרשים בסמוך ל'מזבלה'.

בנוסף, בשים לב למרכיבי התכנון יתכן ויש מקום ליישם את נוסחת השווי הספקולטיבי, כאשר במתחם הנדון הכולל כ - 1,700 ד' מחויבת דחיה מינימלית של כ- 10-15 שנים. כתמיכה לעמדתו מפנה למכתבה של מנהלת אגף תב"ע ולפיו הליכי התכנון בתכנית נת/600/א ועד לאישורה ארכו לכל הפחות 20 שנה.

<u>לעניין תכנית נת/400/7/93</u>:

לשיטת המשיבה, חישוב ההשבחה בשומתו לפי 25 מ"ר ליח"ד הינו סביר בשים לב למיקום המגרש באזור מבוקש ובקרבה לים.

<u>לעניין תכנית נת/620</u>:

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי מטרת התכנית המוצעת הינה הגדלת השווי והאטרקטיביות במתחם וזאת ע"מ לאפשר מימוש והקדמת פינוי המזבלה. לפיכך, נקבעה בשומתו דחיה של 5 שנים במצב החדש לעומת דחיה של 6 שנים במצב הקודם.

לשיטת שמאי המשיבה, עמדת המבקשת לדחיה קטנה יותר במצב הקודם (0.85) לעומת מקדם מוגדל במצב חדש (0.675) בגין מושע בבניה רוויה הינה בטעות יסודה מהטעמים מהבאים:

- מרכיב המושע חופף לגורם הדחיה ולמעשה אין להוסיף מקדם הפחתה נוסף.
- במצב קודם אפשרויות הניצול של 2 יח"ד בבעלות 7 בעלים קשה ומצומצמת (כ- 0.3 יח"ד לכל בעל) זאת לעומת שיפור באפשרות החלוקה עפ"י ניצול של 13.75 יח"ד במצב מוצע המאפשר ניצול של כ- 2 יח"ד לכל אחד מהבעלים.
- טענות שמאיות הבעלים לא התקבלו בשומת יצחקי בגו"ח 8259/43 שקבע מקדם דחיה של 0.7 במצב קודם כאשר המצב המוצע נקבע השווי עפ"י עסקאות השוואה.

לעניין ערכי השווי לבניה צ"ק במצב קודם - נטען כי אומדן של 7,500 ₪/מ"ר מבונה כפי שנקבע בשומתו אומצו בשומת יצחקי לנכס במיקום דומה (קו שלישי לים).

לעניין שווי הקרקע לבניה רוויה במצב חדש – נטען כי אומדן השווי בשומתו ע"ס של 500,000 ₪/יח"ד מבוסס על 6 שומות מכריעות + 6 עסקאות מכר בגובה ממוצע של 550,000 ₪/יח"ד. לעומת זאת, שומת המבקשת נשענת על 5 פסיקות של שמאים מכריעים בהן שווי קרקע ממוצע ליח"ד הינו 488,000 ₪/יח"ד וללא הצגת עסקאות השוואה.

<u>לעניין תכנית נת/7/400/ג</u>:

לשיטת המשיבה, במצב הקודם הותרו 2 חדרי גג בשטח כולל של 46 מ"ר במסגרת הזכויות העיקריות המותרות ואילו במצב חדש הותרו 2 חדרי גג בשטח 80 מ"ר מעבר לזכויות העיקריות המותרות.

לעניין השווי במצב חדש נטען כי קביעתו ע"ס של 7,500 ₪/מ"ר מבונה נשענת על 2 עסקאות השוואה ובשים לב לרמת המחירים בנתניה ללא שינוי בשנים 2019-2020. נוכח עובדה זו מן הראוי היה לחשב את שווי תוספת הניצול של 46 מ"ר לפי שווי בקומה ממוצעת ואילו ביחס לתוספת של 26 מ"ר מן הראוי היה להביא תוספת של 18% בגין קומה עליונה (ק' 18) לעומת קומה ממוצעת 9.

8.4. <u>סיכום עמדות הצדדים:</u>

תכנית	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאית המבקשת
נת/600/א	04/11/1994	109,568 ₪	אין השבחה
נת/7/400/93	10/01/1997	4,620 ₪	אין השבחה
נת/620	04/09/2015	3,428,880 ₪	2,548,000 ₪
נת/7/400/ג	01/02/2019	108,028 ₪	21,500 ₪

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 לתיתו 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 לסעיף 2 (ג).
4. מיקום הנכס בגו"ח 8569/24 (חלק ממגרש 11 בתכנית נת/620) בעיר נתניה.
5. המועדים הקובעים להערכת ההשבחה עקב אישור התכניות הינם בהתאם למפורט בס' 3 דלעיל.

9.2. נקודות שבהסכמה:

- המועדים הקובעים.
- המצב התכנוני והמשפטי.
- ערכי השווי בתכנית נת/600/א לפי 370 $/מ"ר קרקע ומקדם הפחתה 0.9 במצב קודם בגין הגדלת זכויות במצב החדש.

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1. נת/600/א:

10.1.1. אופן חישוב ההשבחה:

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי מגרש התמורה 323 במצב חדש ממוקם במרחק של כ - 150 מ' מאתר המזבלה. לפיכך, הוערך המגרש במצב חדש (526 מ"ר) לפי מקדם שווי 0.56, המשקף דחיה של כ- 10 שנים עד למימוש הזכויות עפ"י התכנית. השווי במצב תכנוני קודם עפ"י תכנית נת/536 חושב כנגזרת מהמצב החדש בכפוף לדחיה עד לאישורה של תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה (מקדם 0.74) וכן, בכפוף להפחתה בשיעור 10% בגין הגדלת זכויות בניה במצב החדש.

לטענת שמאית המבקשת לא ניתן לגזור את השווי במצב קודם מהשווי החדש הכולל דחיה. יש לחשב את שווי הקרקע ללא דחיה הואיל ובמיקום הנכס הנוכחי לא נדרשת דחיה. בשומתה, הובאה בחשבון במצב החדש דחיה של כ – 13 שנים (מקדם 0.45) למרות שבפועל חלפו כ - 28 שנים. במצב הקודם, הובא בחשבון שווי כנגזרת מהשווי החדש ללא דחיה לפי מקדם 0.74 וכן מקדם הפחתה 0.9 עפ"י שומת המשיבה לאור הגדלת שטחי בניה במצב החדש. בהתאם למבקשת, התכנית אינה משביחה.

<u>הכרעה:</u>

במצב הקודם חלה על חלקת מקור 71 בגוש 8246 תכנית נת/536 המשתרעת על פני כ - 3,050 ד'. עפ"י התכנית סווג הנכס כחלק ממתחם לאיחוד וחלוקה המחייב הכנת תכנית מפורטת וטבלת הקצאה ואיזון שמכוחן ניתן ליתן היתר בניה. מיקום החלקה עפ"י נת/600א' המאוחרת יותר הינו במתחם הצפוני של התכנית שכיום מהווה אזור מפותח הכולל שימושים מגוונים.

לעומת זאת, במצב החדש חלה תכנית נת/600א' המהווה תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה הכוללת טבלת הקצאה ואיזון. בהתאם לתכנית הוקצה לחלקה הנדונה מגרש תמורה 323 (חלקה סופית 24) המסווג ביעוד לאזור מגורים א'. כ"כ, הותרה במגרש הקמת 2 יח"ד צמודות קרקע בשטח מבונה של 394.5 מ"ר הכולל 2 קומות + קומת מרתף. יוער בהערת אגב, כי מגרש התמורה ממוקם במרחק של כ - 1.7 ק"מ דרומית ממיקומה של חלקת המקור ובסמוך למתחם ה'מזבלה'.

בהתאם לנ"ל, קיימת אי בהירות מסויימת באשר לזכויות הבניה במצב הקודם הואיל והקרקע אינה זמינה לבניה וללא חלוקה למגרשים. יוצא מכך, שהשווי במצב הקודם משקף פוטנציאל לאישורה של התכנית החדשה תוך התחשבות בזכויות צפויות, במשך הזמן הצפוי לאישורה ובהיטל השבחה בגין אישורה של התכנית החדשה.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים העקרונית ולפיה, במקרה הנדון ניתן לקבוע שווי קודם כנגזרת מהמצב החדש בכפוף לדחיה עד להכנת תכנית. בחישוב כזה בא לידי ביטוי שוויו האמיתי של הנכס במצב הקודם באופן מיטבי וללא צורך בהנחות עבודה והתאמות.

לעניין זה מפנה לשומות מכריעות בסביבה בה נקבע השווי במצב קודם כנגזרת מהשווי במצב חדש, כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת
תמיר שדה	8568/97	אקסודוס
ארז כהן	8568/16	בני בנימין 6
שושי שרביט	8568/77	אקסודוס 25

בנוסף, גם בשומת הח"מ לנכס ברח' מרשל פייר גו"ח 8247/193 נקבע שווי קודם כנגזרת משווי חדש.

<u>לעניין רכיב הדחיה</u>:

כמפורט לעיל, תכנית נת/600/א' יצרה זמינות וכוללת טבלת איזון וחלוקה עם הנחיות לתכנון מפורט. בנוסף, הגדילה התכנית את זכויות הבניה הסחירים למגורים ע"ח שטחי מלונאות. התכנית כפופה אמנם לתנאים אולם ברור כי שיעור הדחיה במצב החדש קטן יותר מהדחיה הנדרשת במצב הקודם בו נדרשת בין היתר תכנית איחוד וחלוקה. אין חולק, כי בהעדר זמינות והעדר תכנית איחוד וחלוקה תתקבל תמורה נמוכה מהתמורה בגין קרקע זהה זמינה יותר.

<u>לעניין שיעור הדחיה במצב החדש</u> – במסגרת התכנית, הוקצה מגרש התמורה במתחם הדרומי של התכנית וזאת בסמיכות לאתר ה'מזבלה'. ככלל, מדובר בזכויות בניה זמינות עפ"י הוראות התכנית, אלא שלאור מיקום המגרש הנדון והעדר פיתוח צפויה דחיה למימוש הבניה.

במקרה הנדון חלפו מהמועד הקובע כ – 28 שנים וטרם קיימת בניה במתחם. יחד עם זאת, נכון למועד הקובע כל קונה סביר יביא בחשבון בניה במועד קרוב יותר. עוד יודגש כי, עצם הדחיה בפועל אינה בהכרח נובעת משיקולים תכנוניים בלבד. לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון דחיה של 10 שנים המשקפת את משך הזמן הסביר לקידום בניה באזור המזבלה.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון במצב החדש מגרש בשטח של 526 מ"ר בדחיה של 10 שנים.

<u>לעניין שיעור הדחיה במצב קודם</u> – כאמור לעיל, השווי במצב קודם בשומה זו נגזר מהשווי במצב חדש. בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי מצב חדש הכולל דחיה. מהשווי החדש כולל הדחיה חושבה דחיה נוספת לפי מקדם 0.74. במקרה הנדון, קיבלתי את עמדת המבקשת ולפיה אין להביא בחשבון לצורך קביעת השווי הקודם דחיה כפולה כלומר, דחיה של 10 שנים במצב החדש (בשומת המשיבה) ובדחיה נוספת של 5 שנים במצב הקודם.

אני סבור, כי יש לבחון את שווי הנכס בשני מצבי התכנון בהתאם למאפייני הנכס והתוכניות החלות בו נכון למועד הקובע. כלומר, אין להפעיל את הדחיה במצב החדש ואח"כ מהשווי המופחת לקבוע דחייה נוספת במצב הקודם למרות שמדובר במיקום אחר ובמאפיינים אחרים. אלא, יש לבחון את הדחיה הראויה בכל אחד ממצבי התכנון בנפרד.

במקרה הנדון, מתקבל במצב החדש מגרש למגורים ספציפי ולאחר הליך חלוקה אולם ממוקם בסמוך לאתר המזבלה עד לתכנונו/פינויו וכו'.

מנגד, במצב הקודם, מיקום הנכס אינו בסמוך לאתר הזבל. אלא, שבשל הוראות התכנית יש להביא בחשבון דחיה עד לאישורה של תכנית מפורטת ותכנית איחוד וחלוקה.

המשמעות היא שבמצב החדש קיימת קרקע לאחר איחוד וחלוקה אולם במיקום הדורש דחיה בשל המזבלה, כפי שהובא בחשבון בשומת הצדדים. ומנגד, במצב הקודם קיימת קרקע שלכאורה ממוקמת במיקום טוב במתחם (ככל וקיימת שונות) אולם בכפוף לאישור תכנית מפורטת.

במקרה הנדון, הובאה בחשבון במצב קודם דחיה של 10 שנים עד לאישורה של תכנית איחוד וחלוקה רחבת היקף. יצויין, כי בפועל אושרה תכנית כזו לאחר למעלה מ – 12 שנים.

בנוסף, הובא בחשבון בשומות הצדדים מקדם הפחתה בשל סוג הבינוי והיקף הגדלת שטחי הבניה במצב החדש אשר חושבו לפי מקדם 0.9. במקרה הנדון, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה זכויות הבניה במצב הקודם חושבו לפי מקדם 0.9. יצויין, כי מקדם זהה נקבע אף בשומת השמאי תמיר שדה לנכס בגו״ח 8568/67.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המבקשת ולפיה יש להביא בחשבון בכל אחד ממצבי התכנון את מאפייני הנכס במועד הקובע ואת הדחיה הרלוונטית לנכס עפ״י מיקומו ומאפייניו.

לסיכום,

במצב החדש הובא בחשבון שווי חדש למגרש בשטח של 526 מ״ר, דחיה של 10 שנים והכל, מוכפל בשווי למ״ר מבונה.

במצב הקודם, הובא בחשבון השווי החדש הבסיסי (ללא דחיה), דחיה של 10 שנים עד לאישורה של המפורטת, מקדם בינוי ותוספת זכויות של 0.9 עפ״י עמדת הצדדים והכל, מוכפל בשווי למ״ר מבונה.

10.1.2. <u>ערכי השווי:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 370 $/מ״ר קרקע בהתבסס על שומות מכריעות ועסקאות השוואה בתחום הצפוני בתכנית התכנית.

בשומת המבקשת אין מחלוקת על אומדן השווי הקבוע בשומת המשיבה. יחד עם זאת, נטען על ידה כי קיים הבדל בין העסקאות במתחם הצפוני (הזמין) המשקף שווי גבוה יותר לעומת העסקאות במתחם הדרומי בסמוך לאתר ה׳מזבלה׳.

<u>הכרעה:</u>

למרות הסכמת הצדדים לאומדן שווי של 370 $/מ״ר קרקע עיינתי במספר נתוני השוואה כדלקמן:

- **<u>עסקאות השוואה באזור הדרומי בתחום תכנית נת/600/א, כדלקמן:</u>**

תאריך	גו״ח	מגרש	שטח במ״ר	מחיר מכירה	מחיר למ״ר
14/06/1994	8248/3	221	555	$155,000	$279
28/06/1994	8246/80	276	686	$240,000	$350
28/07/1994	8254/24	181	750	$220,289	$294

12/08/1997	8248/62	208	408	$190,000	$466
01/01/1998	8248/60	209	575	$260,000	$452
10/12/1999	8569/35		196	$78,500	$401
31/12/1999	8569/47		220	$110,000	$500
26/12/2001	8569/33		431	$122,738	$285

בהתאם לנתונים הנ"ל הכלולים במתחם הדרומי מתקבל שווי בגבולות 380 $/מ"ר קרקע.

- **<u>שומות מכריעות בסביבת הנכס בתחום הדרומי בתכנית ובסמוך לנכס הנדון, כדלקמן:</u>**

שמאי מכריע	גו"ח	סיווג	שווי מ"ר מבונה
ניקי פרימו	8568/52	מגורים א'	$288
בצלאל קציר	8568/100	מגורים א'	$370
תמיר שדה	8568/97	מגורים א'	$348
ארז כהן	8568/16	מגורים א'	$385
שושי שרביט	8568/77	מגורים א'	$353
גבע בלטר	8568/66	מגורים א'	$400
עאטף עאלם	8568/49	מגורים א'	$450
מוטי דיאמנט	8568/67	מגורים א'	$350

בהתאם לשומות הנ"ל מתקבל שווי ממוצע כ- 370 $/מ"ר קרקע.

בהתאם לעסקאות ההשוואה בתחום הדרומי בתכנית נת/600א' וכן בהתאם לשומות המכריעות הנ"ל והכלולות באזור הדרומי בתכנית, מתקבל שווי ממוצע בגבולות של 370 $/מ"ר קרקע.

<u>לעניין ערכי השווי במתחם הצפוני[4] עיינתי במספר נתונים כדלקמן:</u>

תאריך	גו"ח	מגרש	שטח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
02/06/1994	8255/17	49	204	$64,187	$315
01/07/1994	8255/37	34	467	$135,000	$289
26/10/1994	8254/13	147	185	$55,219	$298
31/10/1994	8254/37	160	713	$220,000	$309
31/10/1994	8254/37	160	713	220000	$309
27/12/1994	8252/29	133	384	$155,000	$404
31/01/1995	8255/7	28	388	$110,000	$284
26/04/1995	8255/44	105	258	$120,000	$465
01/05/1995	8255/86	9	205.5	$110,000	$535
05/06/1995	8255/85	15	362	$160,000	$442
20/07/1995	8255/44	105	258	$130,000	$504
04/02/1996	8256/76	22	900	$500,000	$556
06/02/1996	8254/13	147	554	$240,000	$433

[4] עסקאות ששימשו לקביעת השווי בשומות מכריעות לרבות עסקאות שהציגו שמאי הצדדים כאן.

31/03/1996	8255/111	2	1165	$730,000	$627
08/04/1996	8252/3	114	479	$150,000	$313
19/04/1996	8252/55	173	748	$200,000	$267
20/06/1996	8255/4	14	415	$290,000	$699
10/10/1996	8252/27	131	482	$239,850	$498
10/10/1996	8255/25	61	320	$210,094	$657
27/10/1996	8255/87	8	493	$250,000	$507
11/12/1996	8255/4	14	415	$150,000	$361
05/01/1997	8253/52	100	417	$315,486	$757
07/04/1997	8253/37	155	560	$400,000	$714
10/09/1997	8253/40	140	586	$400,000	$683
12/09/1997	8255/35	31	499	$230,000	$461
02/11/1997	8253/33	154	678	$500,000	$737
27/11/1997	8255/35	31	494	$241,500	$489
01/01/1998	8568/104		725	$259,121	$357
26/01/1998	8568/98		247	$100,000	$405
03/02/1998	8568/13		908	$400,000	$441

בהתאם לנתונים הנ"ל מתקבל שווי ממוצע הנע בגבולות 470 $/מ"ר קרקע במתחם הצפוני של תכנית נת/600/א'. המשמעות הינה כי השווי המתקבל במתחם הצפוני עולה על השווי במתחם הדרומי.

במקרה הנדון, שווי הקרקע שנקבע בסך של 370 $/מ"ר מבוסס על הנתונים במתחם הדרומי בלבד ובסמוך לנכס הנדון. לפיכך, הוא מבטא את השווי הראוי והתואם לעמדת הצדדים.

10.2. <u>נת/93/7/400:</u>

10.2.1. <u>מהות ההשבחה:</u>

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין הקמת בריכות שחיה בשטח של 50 מ״ר עבור 2 יח״ד. תוספת השטח הוערכה על ידו לפי מקדם תוספת שווי בשיעור 10% ביחס לשווי מ״ר מבונה עיקרי. בנוסף, הובאה בחשבון דחיה של 7 שנים עד לניצול הבריכות לפי מקדם שווי 0.66.

לטענת שמאית המבקשת, קרקע ליח״ד בשטח של 263 מ״ר אינו מאפשר הקמת בריכת שחיה אפקטיבית. לשיטתה, גם אם מוקמת בריכת שחיה קטנה הרי שתרומתה מהווה תרומה חליפית לחצר הקטנה ממילא. לחילופין, ככל שחלה השבחה הרי שיש להביא בחשבון דחיה של לפחות 10 שנים עד למימוש זכות זו.

<u>הכרעה:</u>

מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע להקמת בריכות שחיה.

עפ״י הוראות התכנית גודלה המירבי של הבריכה יהיה עד 10% משטח המגרש או 100 מ״ר, הגבוה מבין השניים. כ״כ, ניצול הבריכה יהיה בשטח חצר המגרש, על גג הבנין או במרתף הבניין.

אין חולק כי בריכת שחיה בשטח החצר תורמת לשוויו ומגדילה את אפשרויות הניצול בו. הגם ומדובר במגרש בשטח של 263 מ״ר/יח״ד הרי שעפ״י הוראות התכנית קיימת גמישות תכנונית וניתן לשלב את הבריכה עם המבנה העיקרי ובכלל זה גם את קומת עמודים. במקרה כזה, הבריכה תוכל להיבנות בצמוד למבנה ואף לפלוש לתוכו כחלק מבריכה מקורה. כ״כ, ניתנת אפשרות להקמת בריכה משותפת ובניצול זה יותר ק.ב 0 בגבולות המגרש.

מעבר לכך, לאור אפשרויות הבינוי בבריכה כאמור, אין מניעה לניצולה בגג המבנה או בקומת המרתף.

לעניין שטח הבריכה – עיינתי במספר הכרעות כדלקמן:

שמאי מכריע	גו״ח	סיווג	שטח בריכה	שטח בריכה/ יח״ד בממוצע	הערות
בצלאל קציר	8568/100	מגורים א׳	30	30	עפ״י בקשה להיתר
ארז כהן	8568/16	מגורים א׳	47.9	24	עפ״י בקשה להיתר
עאטף עאלם	8568/49	מגורים א׳	60	30	

מעבר לנ״ל יצויין כי בשומת החי״מ לנכס בגו״ח 8315/222 נבחנה השבחה לבריכה בשטח אפקטיבי של 25 מ״ר/יח״ד. לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו חושבה השבחה בגין בריכה בשטח של 50 מ״ר עבור 2 יח״ד.

לעניין הדחיה - לאור מיקום החלקה בסמוך ל׳מזבלה׳ הרי שזכויות הבניה להקמת בריכת שחיה אינן זמינות במועד הקובע. בשומה זו הובאה בחשבון דחיה של 0.63, המשקפת דחיה של 8 שנים.

10.2.2. <u>ערכי השווי:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 1,400 ₪/מ״ר מבונה.

בשומת המבקשת אין מחלוקת על אומדן השווי ומקדם ההשבחה בשיעור 0.1 בשומת המשיבה.

<u>הכרעה:</u>

לצורך בחינת סבירות השווי עיינתי בשומות מכריעות כדלהלן:

שמאי מכריע	גו״ח	סיווג	שווי מ״ר מבונה בש״ח	מקדם השבחה
בצלאל קציר	8568/100	מגורים א׳	1,462	0.15
ארז כהן	8568/16	מגורים א׳	1,600	0.1
עאטף עאלם	8568/49	מגורים א׳	1,625	0.1

בהתאם לשומות הנ״ל נראה כי אומדן המשיבה בגבולות 1,400 ₪/מ״ר מבונה הינו סביר ואף על הצד הזהיר. כ״כ, מתקבל מקדם השבחה שכיח של 0.1 ביחס לשימוש בשטח חצר. מקדם השבחה זהה נקבע אף בשומות החי״מ[5] ובשומות נוספות ברחבי העיר.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה.

לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 1,400 ₪/מ״ר מבונה ומקדם השבחה של 0.1 לבריכות השחיה בשטח של 50 מ״ר.

[5] בגו״ח 8315/222 ובגו״ח 8413/79.

10.3. <u>נת/620 – 'חזית הים הדרומית':</u>

10.3.1. <u>מקדם הדחיה הראוי בשני מצבי התכנון:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי ההשבחה נובעת מהגדלת השווי והאטרקטיביות במתחם ולאור אפשרויות הניצול במגרש לבניה רוויה הכולל 68 יח"ד. לשיטת שמאי המשיבה, הן ביחס למצב התכנוני הקודם והן ביחס למצב התכנוני המוצע ניצול הזכויות דחוי עד לפינוי המזבלה וביצוע פיתוח בסביבה.

לשיטת שמאי המשיבה הובא בחשבון במצב החדש מקדם דחיה של 0.75 (5 ש') לעומת מקדם 0.7 במצב קודם (6 ש'). בנוסף, הובא בחשבון מקדם מושע 0.9 במצב חדש.

לטענת שמאית המבקשת היחס בשיעור הדחיה בין שני מצבי התכנון הינו הפוך מהאמור בשומת המשיבה. לטענת שמאית המבקשת, הנכס במצב קודם מהווה מגרש לבניה צמודת קרקע עבור 2 יח"ד, בבעלות יחידה וללא מושע ואילו במצב החדש, הנכס מהווה מגרש ל - 68 יח"ד עם שיתוף בעלים אחרים. לפיכך, הובא בחשבון בשומתה מקדם דחיה בשיעור 0.75 ומקדם מושע 0.9 במצב חדש בהתאם לעמדת המשיבה. לעומת זאת, במצב הקודם הובאה בחשבון דחיה בשיעור 0.85 בלבד.

<u>הכרעה:</u>

התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה עם הוראות של תכנית מפורטת.

כאמור, מטרת התכנית בין היתר, הינה פינוי אתר האשפה המצוי בלב העיר. כ"כ, מאפשרת התכנית מימוש הפוטנציאל האורבני והגדלת הציפוף תוך שמירה על כמות ואיכות השטחים לרבות 'שמורת האירוסים'.

בהתאם לתכנית החדשה הוקצה לחלקת מקור 24 חלק יחסי של 0.2023 במגרש תמורה 111 (מסווג ביעוד 'מגורים מיוחד גבוה'), בו ניתן להקים 68 יח"ד בבניין בן 18 ק', משקף 13.75 יח"ד לחלקה הנדונה.

עפ"י הוראות התכנית, תנאי למתן היתר ראשון הינו פינוי המזבלה ואישור המשרד להגנת הסביבה. כ"כ, נקבעו תנאים שונים ובין היתר: הוצאת היתר בניה לתשתיות ציבוריות, הכנת תכנית בינוי ופיתוח, עריכת סקר מי תהום, בניית חניונים ת"ק בשצ"פ (במקרה שפתרון החניה אינו בתחום המגרש) ועוד. בנוסף, כוללת התכנית הוראות מפורטות בדבר טיפול באתר הפסולת ופינויו (סעיף 7).

עוד נקבע, כי תנאי לפינוי הפסולת מהאתר הינו אישור המשרד להגנת הסביבה ל'תכנית הנדסית מנחה' שתתייחס לאתר כולו ועל פיה יהיה ניתן לפנות את האתר בחלקים, תוך 5 שנים. כלומר התכנית הדגישה את הצורך בפינוי אתר האשפה וקבעה הוראות ספציפיות לפינויו לרבות הגדלת המימון הנדרש ובכך לקצר את משך הזמן שנותר עד לאפשרות מתן היתרים.

לעומת זאת, עפ"י תכנית נת/600/א' ניתנה התייחסות כללית לאתר המזבלה ונקבע כי הסדר אתר הפסולת יהיה בהתאם לתכנית מתאר מחוזית. כ"כ נקבע כי, הועדה תפעל לשיקום אתר האשפה ותעשה זאת בהתייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה. עיון מעמיק בהוראות התכנית לעומת התכנית החדשה מעלה כי פינוי האשפה אינו מהווה חלק ממטרות התכנית ולא ניתן דגש לפינויו.

בהתאם לאמור לעיל עולה, כי בשני מצבי התכנון נדרש פינויו של אתר הפסולת והפיתוח הסביבתי. יחד עם זאת, התכנית הנדונה יצרה תמריץ משמעותי וקיצרה את משך תקופת ההמתנה ובכך הגדילה את הוודאות לניצול הזכויות במתחם.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים.

לפיכך, הובאה בחשבון במצב החדש דחיה של 5 שנים במימוש הזכויות. דחיה דומה נקבעה אף בשומת השמאי גיל הרצברג לנכס בגו"ח 8569/55 ולשומת השמאי סרחאן בגו"ח 8569/61.

לעניין הדחיה במצב קודם - הובאה דחיה גדולה יותר של 6 שנים וזאת, בהתאם לעמדת המשיבה. דחיה דומה נקבעה בשומת השמאי הרצברג לנכס סמוך בגו"ח 8569/55.

10.3.2. <u>ערכי השווי - מצב חדש:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 500,00 ₪/קרקע ליח"ד לא זמינה. בחישוב דחיה לפי מקדם 0.75 מתקבל על ידו שווי של 650,000 ₪/יח"ד לקרקע זמינה. ערכי השווי בשומתו מבוססים על שומות מכריעות ועסקאות בגוש 8569 הנדון. בנוסף, הובא בחשבון מקדם דחיה בשיעור 0.9.

שמאית המבקשת מאמצת את אומדן המשיבה לשווי של 650,000 ₪/יח"ד זמינה. בחישוב מקדם דחיה 0.75 ומקדם מושע 0.9 מתקבל על ידה שווי של 438,750 ₪/יח"ד לא זמינה.

<u>הכרעה:</u>

שמאי הצדדים מסכימים כי השווי הראוי לקרקע זמינה הינו 650,000 ₪/ליח"ד במעוגל. כ"כ, הובא בחשבון בשומתם מקדם דחיה 0.75 ומקדם מושע 0.9 במצב חדש.

לצורך אומדן השווי לקרקע ליח"ד בבניה רוויה הובאו בחשבון הנתונים הבאים:

- **<u>עסקאות מכר למגרשים במתחם הדרומי (גוש 8569)</u>:**

תאריך	גו"ח	מגרש	חלק נמכר	מחיר מכירה	מס' יח"ד	שווי קרקע ליח"ד
22/04/2014	8569/55	124	0.088	8,799,999	17.98	489,433
25/05/2014	8569/52	119	0.5	7,777,500	13.8	563,587
19/01/2015	8569/43	122	1.4	4,435,000	8.27	536,276
12/06/2015	8569/52	119	0.5	6,337,500	13.8	459,239
05/07/2015	8569/54	119	0.5	8,287,500	12.75	650,000
27/08/2015	8569/53	112	0.088	1,080,000	2.44	442,623
22/12/2016	8569/29	123	0.25	3,600,000	6.01	599,002
ממוצע						**534,308**

- **<u>שומות מכריעות למגרשים במתחם הדרומי נשוא השומה (גוש 8569):</u>**

שמאי מכריע	גו"ח	מגרש תמורה	מועד קובע	שווי קרקע ליח"ד לא זמינה
אייל יצחקי	8569/43	122	04/09/2015	590,000
גיל הרצברג	8569/55	124	04/09/2015	600,000
אמנון ניזרי	8569/29	123	04/09/2015	405,033
עומר סרחאן	8569/61	125	04/09/2015	470,000
		110	04/09/2015	438,000
ארז כהן	8569/50	104	04/09/2015	500,000

עפ"י שומות המכריעות הנ"ל מתקבל שווי ממוצע של 500,000 ₪ קרקע ליח"ד. יוער כי שווי זה מגלם את הדחיה הצפויה בגין פינוי המזבלה.

בהתאם לנתונים הנ"ל, מתקבל שווי ממוצע של 500,000 ₪ קרקע ליח"ד לא זמינה. בהתחשב במקדם דחיה מוסכם של 0.75, מתקבל שווי של 660,000 ₪ קרקע ליח"ד התואם לעמדת הצדדים.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי קרקע של 500,000 ₪ ליח"ד.

<u>לעניין רכיב המושע</u> – מעיון בטבלת ההקצאה בתכנית נת/620 עולה, כי מגרש 111 הוקצה ל - 4 בעלים כולל המבקשת ולשתי חברות נוספות. לאור החיכוך הנוצר בין הבעלים, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון במצב החדש מקדם מושע 0.9 בהתאם לעמדת הצדדים. מקדם זה משקף דחיה של כשנתיים להתארגנות והסכמות.

במצב הקודם מדובר בחלקה המיועדת עבור 2 יח"ד צ"ק ובבעלות המבקשת ללא מושע.

10.3.3. <u>ערכי השווי - מצב קודם:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 7,500 ₪/מ״ר קרקע במצב קודם לעומת שווי של 7,800 ₪ בשומת המבקשת.

<u>הכרעה:</u>

<u>לצורך קביעת אומדן השווי עיינתי בנתונים הבאים:</u>

- **<u>עסקאות מכר למגרשים צמודי קרקע בסביבה:</u>**

תאריך	גו״ח	שטח	מחיר מכירה	מחיר למ״ר קרקע
18/11/2015	8253/186	420	3,250,000	7,738
26/07/2014	8253/186	420	2,820,000	6,714
07/12/2015	8568/149	341	2,400,000	7,038
10/09/2015	8568/49	189	1,450,000	7,672
28/08/2014	8568/75	695	3,366,765	4,844
16/07/2015	8568/101	298	2,150,000	7,215
14/12/2014	8568/25	560	5,350,000	9,554

בחישוב ממוצע הנתונים הנ״ל ולאחר התאמת זמן מתקבל שווי כ- 7,500 ₪/מ״ר קרקע.

- **<u>שומות מכריעות בסביבה:</u>**

בשומת יצחקי לנכס בגו״ח 8569/43 (מגרש תמורה 122) נקבע שווי של 7,500 ₪/מ״ר קרקע בבניה צמודת קרקע.

בשקלול כל הנתונים שהוצגו לעיל מתקבל שווי ממוצע של 7,500 ₪/מ״ר קרקע.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 7,500 ₪/מ״ר קרקע בבניה צ״ק.

10.4. <u>נת/7/400/ג:</u>

10.4.1. <u>מהות ההשבחה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי התכנית התירה בקומת הגג בניה של 40 מ״ר/יח״ד מעבר לזכויות המותרות, וזאת לעומת 23 מ״ר/יח״ד במצב הקודם הכלול בזכויות הבניה העיקריות המותרות. לשיטתה, חושבה ההשבחה בגין תוספת 17 מ״ר ליח״ד ובניכוי מדרגות 5 מ״ר מתקבלת תוספת בשטח של 12 מ״ר/יח״ד ובסה״כ, תוספת 24 מ״ר בקומת הגג. שטח זה הוערך על ידה לפי מקדם שווי 1.05 (בהתחשב בגריעת מרפסת גג). בנוסף, חושבה השבחה בגין 46 מ״ר עיקרי ששוחררו לשאר הקומות (23 מ״ר/יח״ד * 2) לפי מקדם שווי 1.00.

בשומת המבקשת חושבה ההשבחה בגין הגדלת חדר הגג בשטח של 24 מ״ר אשר חושב לפי מקדם שווי 0.75 (ניכוי מרפסת גג). בדיון המקצועי הובהר כי עצם העובדה שתכנית נת/620 מאפשרת 23 מ״ר/יח״ד בגג, נוצרות זכויות של מרפסת גג ולפיכך, יש לקזז מזכויות הבניה בגג את מרפסות הגג בבנין.

<u>הכרעה:</u>

עפ״י הוראות התכנית, הותרה הגדלת שטח חדר היציאה לגג עד 40 מ״ר ליח״ד כולל שטח היטל המדרגות ושטחי השירות השייכים לדירה, תוך התחשבות בנסיגות הנדרשות. עוד נקבע כי שטחי הבניה על הגג **<u>יתווספו לשטחי הבניה</u>** המותרים עפ״י התכניות החלות.

במצב קודם עפ״י תכנית נת/620 הותרה בניה בשטח של 23 מ״ר לכל יח״ד עליונה <u>במסגרת השטחים המותרים.</u>

בהתאם לתכנית הנ״ל, קיימת אפשרות להגדלת חדרי הגג ל - 35 מ״ר (ללא ח״מ) לעומת 23 מ״ר במצב קודם, קרי תוספת 12 מ״ר ליח״ד. בנוסף, כתוצאה מהאפשרות לבנית חדרי גג שלא ע״ח השטח העיקרי, מתפנים 46 מ״ר עיקרי ששימשו במצב קודם כחדר גג לטובת ניודם לקומות הטיפוסיות ושימושם כשטח עיקרי.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו חושבה ההשבחה בגין תוספת 24 מ״ר בגג עבור 2 יח״ד[6] ובהתחשב באובדן מרפסת גג בשטח זהה. כ״כ, חושבה השבחה בגין תוספת 46 מ״ר עיקרי המנוייד לקומות.

[6] עפ״י לוח ההקצאות בתכנית נת/620 תותר הקמת 2 יח״ד בקומת הגג במגרש 111.

10.4.2. <u>ערכי השווי:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 7,500 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על 2 עסקאות מכר משנים 2020-2021 למגרשים במתחם הנדון. כ״כ, הובא בחשבון מקדם שווי 1.05 לבנוי בגג בהתחשב בניכוי מרפסת גג.

בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי של 5,900 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על עסקאות מכר משנים 2018-2019 למגרשים בגוש 8569 הנדון. בנוסף, הובאה בחשבון מרפסת גג בשיעור שווי של 0.25.

<u>הכרעה:</u>

לצורך קביעת ערכי השווי עיינתי במספר נתוני שווי כדלקמן:

- **<u>שומות מכריעות בסביבת הנכס הנדון:</u>**

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	מועד קובע	מס יח״ד	שווי למ״ר מבונה
בועז קוט	8568/122	בני בנימין 51	18/03/2019	40	6,060
אריה אריאל	8568/118	בני בנימין 43	15/09/2017	40	6,000
בועז קוט	8568/155	בני בנימין 35	17/12/2019	43	6,000

בהתאם לשומות הנ״ל ,מתקבל שווי ממוצע בגבולות של 6,000 ₪/מ״ר מבונה.

- **<u>עסקאות מכר למגרשים בגוש הנדון בהתאם לדווח רשות המיסים:</u>**

תאריך	גו״ח	מגרש תמורה	מס׳ יחד שנמכרו	מחיר מכירה	מחיר מכירה ליח״ד
10/09/2019	8569/61	125	1	650,000	650,000
28/12/2018	8569/12	125	1	700,000	700,000
27/02/2018	8569/54	119	1	700,000	700,000
28/01/2018	8569/20	123	13.104	9,000,000	686,800
27/05/2018	8569/59	117	1	670,000	670,000
08/01/2018	8569/56	125	1	580,000	580,000

בהתאם לעסקאות הנ״ל ולאחר התאמה למועד הקובע מתקבל שווי קרקע ממוצע בגבולות של 665,000 ₪/יח״ד. בניתוח השווי (שטח עיקרי ממוצע של 110 מ״ר/יח״ד[7]) מתקבל שווי בגבולות 6,040 ₪/מ״ר מבונה. יוער, ניתוח העסקאות הינו לשטח עיקרי בלבד התואם את אופן עריכת התחשיב.

לעניין עסקאות ההשוואה יצויין, כי עסקת ההשוואה מיום 26/05/2021 במגרש תמורה 119 כמפורט בשומת המשיבה (למעלה משנתיים לאחר המועד הקובע) לא הובאה בחשבון. כ״כ, בעסקת המכר מיום 06/12/2020 במגרש 123 - לא הוצגה ראיה התומכת בפרטי העסקה וקיים קושי באיתורה באתר רשות המיסים.

[7] עפ״י השטח העיקרי המוקצה לכל מגרש בחלוקה למס׳ יחה״ד המותרות.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו שווי של 6,000 ₪/מ״ר מבונה נכון למועד הקובע.

<u>לעניין מקדמי השווי :</u>

לצורך קביעת מקדמי השווי עיינתי במספר הכרעות כדלקמן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	חדר גג	מרפסת גג
יהודה פלד	8233/161	הפורצים 8	1	0.25
יצחקי	8274/698	ר' עקיבא 32	0.75	0.25
ערן ירקוני	8273/245	עובדיה מברטנורא	1	0.25
יגאל יוסף	7922/68	אמנון ותמר	1	0.25

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו מקדם שווי 1 לחדרי הגג ומקדם שווי 0.25 למרפסת הגג.

11. <u>תחשיב ההשבחה:</u>

11.1. <u>ההשבחה לעניין תכנית נת/600/א:</u>

מצב חדש	
שטח מגרש	526
שווי מ״ר קרקע ב- $	370
שע״ח	3.026
השבחה לפני דחיה	588,920
דחיה לבניה בסמוך למזבלה	0.558
שווי מצב חדש לאחר דחיה	**328,850**
מצב קודם	
שווי מצב חדש ללא דחיה	588,920
דחיה לאישור מפורטת	0.558
הפחתה להיקף זכויות	0.9
סה״כ שווי מצב קודם	**295,965**
השבחה בש״ח במעוגל	**32,900**

11.2. <u>נת/93/7/400:</u>

נת/93/7/400	
מהות	**סה״כ**
שטח בריכות	50
תוספת שווי	0.1
דחיה	0.63
שווי למ״ר מבונה	1,400
סה״כ השבחה במעוגל	**4,400**

11.3. <u>נת/620 – 'חזית הים הדרומית':</u>

מצב קודם				
שטח/יח"ד	חלק יחסי	שווי קרקע למ"ר/יח"ד	זמינות	סה"כ
526	1	7,500	0.705	**2,781,069**
מצב חדש				
מס' יח"ד	חלק יחסי	קרקע דחויה (5 ש')	מושע	סה"כ
68	0.2023	500,000	0.9	**6,190,380**
השבחה בש"ח				**3,409,300**

11.4. <u>נת/7/400/ג – (408-0298224):</u>

מהות	**שטח**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
מצב קודם				
2 חדרי גג	46	6,000	1	**276,000**
מצב חדש				
2 חדרי גג ללא ח"מ	70	6,000	1	420,000
הפסד מרפסת גג	-24	6,000	0.25	-36,000
שחרור שטח עיקרי	46	6,000	1	276,000
סה"כ שווי מצב חדש בש"ח				**660,000**
סה"כ השבחה בש"ח				384,000
השבחה יחסית בש"ח במעוגל			**0.2023**	**77,700**

12. ההשבחה והיטל ההשבחה:

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון בגין המימוש המוצע הינה כדלקמן:

מהות ההשבחה	התאריך הקובע	ההשבחה במעוגל	היטל ההשבחה
נת/600/א	18/11/1994	₪ 32,900	₪ 16,450
נת/7/400/93	10/01/1997	₪ 4,400	₪ 2,200
נת/620	04/09/2015	₪ 3,409,300	₪ 1,704,650
נת/7/400/ג	01/02/2019	₪ 77,700	₪ 38,850

היטל ההשבחה ישא הצמדה כחוק.

היטל ההשבחה לא ישא ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני, ככל וחלה.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה