יצחק ברמן

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין (B.Sc.), מוסמך במינהל עסקים (MBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה

תאריך : 16.10.13

מס' תיק : 1358

בועדת ערר מחוזית לפיצויים ולהיטל השבחה : מחוז מרכז

תיק ערר היטל השבחה : 8165/12

בענין : מרקוס מרצל יוסף

ע"י גיל לוי, עו"ד

העורר

נ ג ד

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה נתניה

ע"י גדי דגני, שמאי מקרקעין

המשיבה

שומה מייעצת

בענין היטל השבחה

חלקה 110 בגוש 8259, תת-חלקה 6

רחוב ירמיהו הלפרין 16 א'

נתניה

1. **מטרת השומה**

מטרת שומה מייעצת זו הינה להעריך את ההשבחה בנכס הנובעת מאישור תכנית בנין עיר נת/34/548, עקב מימוש באופן של העברת הזכויות בנכס, וזאת כמתבקש עפ"י החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז מרכז מיום 7.2.13, כדלהלן:

"בנסיבות העניין, מאחר וניתנה החלטה של ועדת הערר, אשר לאחר עיון והבהרות

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ

מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115

e-mail: berman8@012.net.il

אימצה את השומה המייעצת של השמאי המכריע מר מוטי דיאמנט, (וגם לא הוגש ערעור על כך על ידי המשיבה), ומאחר והמשיבה עומדת על כך כי ייעשה בירור בערר שבפנינו, גם אצל שמאי מייעץ, הגם שמדובר בנסיבות דומות ובאותה תכנית, כיוון שלטענתה, השיטה בה נקטה בשומת היטל ההשבחה שונה מזו שהיתה מונחת בפני השמאי המייעץ דאז, אנו מחליטים כי ימונה שמאי מייעץ.

...

בנסיבות העניין, אנו גם מנחים את השמאי המייעץ כי בהינתן כל האמור לעיל, ולאחר שיערוך את חוות דעתו, יעשה שימוש בשיקול הדעת המוקנה לו לעניין חלוקה שונה, ככל שיהיה בכך צורך, של שכר טרחתו בין הצדדים".

2. **<u>פרטי הנכס</u>**

סוג הנכס	:	דירה בקומה שנייה בבנין בן 2 קומות, המיועד לפינוי-בינוי
כתובת	:	רחוב ירמיהו הלפרין 16 א', נתניה
גוש	:	8259
חלקה	:	110
תת-חלקה	:	6
שטח החלקה	:	1,020 מ"ר
שטח תת-החלקה	:	40.88 מ"ר
חלק ברכוש המשותף	:	2/16
מגרש תמורה	:	3, עפ"י תב"ע נת/34/548 (לחלקה הנדונה - 1/2 חלקים במגרש)
שטח מגרש התמורה	:	1,869 מ"ר (לחלקה הנדונה - 934.5 מ"ר)

3. **<u>המועד הקובע לשומה</u>**

תכנית	מועד קובע
נת/34/548	10.1.08

4. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

4.1 עמדת המשיבה מפורטת בשומה מיום 18.6.12 של מר גדי דגני.

4.2 עמדת העורר מפורטת במסמכים שונים שהוגשו ע"י ב"כ העורר לועדת הערר ולשמאי המייעץ. עפ"י החלטת הח"מ אושרה בקשת העורר לפטרו מהגשת שומה ע"י שמאי מקרקעין.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

4.3 חוות דעת של שמאי מייעץ, השמאי המכריע מוטי דיאמנט, מיום 19.8.10, שנערכה בענין חלקה 111 בגוש 8259, תת-חלקה 5, רחוב ירמיהו הלפרין פינת רחוב בן יהודה 48, נתניה.

4.4 מסמך הבהרות לחוות הדעת הנ"ל, שנערך ע"י השמאי המייעץ ביום 1.8.11.

4.5 החלטת ועדת הערר מיום 22.8.11, המאמצת את חוות הדעת הנ"ל לרבות ההבהרות שניתנו ע"י השמאי המייעץ.

4.6 שומות שהוגשו ע"י שמאי הצדדים בענין הערר הנ"ל (הוצגו ע"י ב"כ העורר).

4.7 הערכת שווי (שמאות מקוצרת) של הדירה הנדונה, מיום 11.11.12, שנערכה ע"י השמאי רפאל בוקרה (הוצגה ע"י ב"כ העורר).

4.8 חוזה מכר מיום 21.2.13 של דירה בבנין ברחוב ירמיהו הלפרין 12 א', נתניה, חלקה 103 בגוש 8259, תת-חלקה 6 (הוצג ע"י ב"כ העורר).

4.9 אישור לתעודה עבור רשם המקרקעין, שניתן ע"י עיריית נתניה ביום 24.4.13 עבור הדירה הנ"ל (הוצג ע"י ב"כ העורר).

4.10 דפי מידע תכנוני שניתנו ע"י עיריית נתניה ביום 14.2.13 עבור החלקה הנ"ל (הוצגו ע"י ב"כ העורר).

4.11 שומות מכריעות של השמאים המכריעים יצחק ברמן ומנחם מלוכנא בענין דירות ברחוב הרב קוק 69 ו- 71, נתניה (הוצגו ע"י שמאי המשיבה).

4.12 כתב ערר שהוגש ע"י המשיבה על שומה מכרעת מיום 15.2.11, שנערכה ע"י השמאית המכריעה דורית פריאל בענין דירה ברחוב הרב קוק 65, נתניה, כולל השומה המכרעת נשואת הערר (הוצגו ע"י ב"כ העורר).

4.13 עיסקאות השוואה (הוצגו ע"י שני הצדדים).

5. <u>דיון שנערך</u>

נערך דיון במשרדי ביום 26.5.13 בנוכחות הרשומים מטה:

מטעם העורר - מר אלון דרויש

שמאי המשיבה - מר גדי דגני

6. <u>הביקור בנכס</u>

ביקרתי בנכס ביום 23.6.13 יחד עם גיל גלעד, שמאי מקרקעין ממשרדי.

בהסכמת שמאי המשיבה נערך הביקור בנוכחות מר אלון דרויש מטעם העורר.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

7. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון הינו דירה בקומה שנייה בבנין בן 2 קומות ברחוב ירמיהו הלפרין 16 א', נתניה.
הבנין בנוי על חלקה 110 בגוש 8259 ורשום כבית משותף.
שטח החלקה - 1,020 מ"ר.
הנכס הנדון רשום כתת-חלקה 6, בשטח של 40.88 מ"ר.
לתת-החלקה רשומים 2/16 חלקים ברכוש המשותף.
הבנין נכלל בתחום חטיבת קרקע המיועדת לפרוייקט פינוי-בינוי וממוקמת בין הרחובות בן יהודה ממזרח, שדרות בן אב"י מדרום וז'בוטינסקי ממערב, בחלק הדרום-מערבי של העיר נתניה.
סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים בבנייה ותיקה וחדשה.
באזור קיים פיתוח סביבתי-עירוני מלא.
החלקה הנדונה הינה עורפית, ממוקמת מדרום לרחוב ירמיהו הלפרין, מאחורי שורת הבניינים הפונים לרחוב.
לחלקה צורה מלבנית רגולרית.
הבנין הנדון כולל 8 דירות.
הדירה הנדונה הינה בקומה השנייה (העליונה) של הבנין.
בכל המיתחם קיימות חצרות "צמודות" רבות ובהן פיתוח חצר ברמה נאה מאד.

8. המצב התכנוני

8.1 מצב קודם

תכנית	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום	עיקרי התכנית
נת/7/400	2844	26.8.82	התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים, מיתחם מ3. התכנית מתירה באזור מגורים הקמת מרתף שיכלול כדלקמן: מחסן לצרכי הדיירים בשטח שלא יעלה על 1 מ"ר ליח"ד בתנאי שיירשם כרכוש משותף, חדר הסקה מרכזית ו/או חדר מיזוג אויר ששטחם לא יעלה על 10 מ"ר, חדר גנרטור בבניינים בני למעלה מ- 4 קומות, חניה למכוניות דיירי הבנין, חדר מכונות כביסה בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר, מתקנים טכניים אחרים לשימוש הבנין.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

נת/100/ש/1	3459	14.6.87	התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים ד'. זכויות הבנייה באזור מגורים ד' : מגרש מינימלי : 1,000 מ"ר. זכויות בנייה (שטח עיקרי) : 135% + 2.5% לקומת הגג (דירת גג או יציאות לגג מדירות בקומה העליונה). מספר קומות : 8 קומות מעל קומת עמודים וקומת מרתף. צפיפות : 12 יח"ד לדונם. הועדה המקומית מוסמכת להוסיף 6% על האחוזים הקבועים למגרש במידה שיהיה צורך בהריסת בנין קיים. מותרת הקמת מרתף לחניה, מקלט, חדרי הסקה, מחסנים פרטיים לדיירים או חדרי משחק לדיירים. שטח המרתף המקסימלי - 3 מ"ר ליח"ד, לא כולל מקלט, חניה וחדרי הסקה. ככל שלכל הנ"ל לא יספיק שטח קומת מרתף אחת תותר הקמת קומת מרתף נוספת לצורך זה. קוי הבנין למרתף : קדמי - 5 מ', צדדי - 0 מ', אחורי - 0 מ'.

8.2 **<u>מצב חדש</u>**

תכנית נת/34/548 פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5753 מיום 26.12.07.

התכנית הינה "פרוייקט התחדשות עירונית - מיתחם הלפרין, נתניה".

התכנית כוללת טבלת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים.

עפ"י לוח הקצאות וטבלת איזון הוקצו לחלקה הנדונה, חלקה 110 בגוש 8259, 1/2 חלקים במגרש 3, ששטחו 1,869 מ"ר, המסווג באזור מגורים מיוחד + שפ"פ.

למגרש 3 צורה מלבנית רגולרית והוא ממוקם באותו מיקום כשל החלקה הנדונה.

זכויות הבנייה על המגרש :

מספר יחידות דיור : 50 יח"ד.

קומות : מרתפים + 14 קומות מעל קומת עמודים כפולה וגג.

שטח עיקרי : 5,720 מ"ר, 286%.

שטחי שירות :

על-קרקעי : 4,860 מ"ר.

תת-קרקעי : 2,400 מ"ר.

סה"כ שטחים עיקרי + שירות : 12,980 מ"ר.

תכסית : 572 מ"ר.

עפ"י סעיף 26 לתקנון התכנית ("תפוגת תוקף התכנית על הזכויות המוצעות בה"), "היה ותוך 5 שנים לא מומשו הזכויות במתחם, לא הוחל בבניה בפועל עפ"י היתרי בניה, תוקף הזכויות במתחם יפוג והזכויות במתחם יהיו בהתאם לתכנית התקפה ערב אישורה של תכנית זו - נת/34/548".

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

9. **<u>הזכויות בנכס</u>**

9.1 עפ"י פלט מידע מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלישכת רישום המקרקעין בנתניה, שהופק ביום 23.10.12 באמצעות האינטרנט, רשומה חלקה 110 בגוש 8259, תת-חלקה 6, בבעלות קרן קיימת לישראל.
שטחה הרשום של החלקה - 1,020 מ"ר.
הבית המשותף כולל 9 תת-חלקות, כולל חלקת הרכוש המשותף.
שטחה של תת-חלקה 6, המתוארת כדירה בקומה שנייה, הינו 40.88 מ"ר, ולה רשומים 2/16 חלקים ברכוש המשותף.
למרצל יוסף מרקוס (העורר) ולגלבר אליזה, רשומה, בחלקים שווים, זכות חכירה מהוונת בתת-החלקה עד ליום 31.3.2054.
על תת-החלקה רשומה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27, לטובת עיריית נתניה.

9.2 מהערכת שווי מיום 11.11.12, שנערכה לנכס לצורך בטחון לאשראי, עולה כי עפ"י הסכם מכר מיום 7.11.12 נמכר הנכס לסולי ואלון דרויש תמורת סך של 759,500 ש"ח + היטל השבחה אשר יחול על הרוכשים.[1]

10. **<u>עמדות הצדדים</u>**

10.1 **<u>שומת שמאי המשיבה</u>**

לחלקה 110 כולה:

מצב קודם:

8 יח"ד X 500,000 ש"ח/יח"ד[2] = 4,000,000 ש"ח

מצב חדש:

50 יח"ד X 0.5 X 360,000 ש"ח[3] X 0.85[4] X 0.6[5] = <u>4,590,000 ש"ח</u>

השבחה לחלקה כולה: 590,000 ש"ח

השבחה לתת-החלקה הנדונה:

2/16[6] X 590,000 ש"ח = 73,750 ש"ח

[1] תאריך העיסקה וסכומה מצויינים במערכת מידע נדל"ן (שע"מ).
[2] שווי ממוצע של יחידת דיור במצב הקודם.
[3] שווי קרקע ליח"ד במצב החדש.
[4] מקדם הפחתה בגין דחייה ומורכבות הפרוייקט.
[5] מקדם הפחתה בגין תכנית מתכלה.
[6] חלק יחסי ברכוש המשותף.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

בהמשך לשומתו ערך שמאי המשיבה תחשיבים חלופיים כדלקמן:

- תחשיב המתבסס על ערכי השווי והמקדמים אשר ננקטו בהחלטת השמאי המכריע יצחק ברמן, הח"מ, בגוש 8267 חלקה 751, רחוב הרב קוק 69, נתניה (להלן: "**החלטת ברמן**"), והגיע להשבחה בסך של 36,663 ש"ח. שמאי המשיבה מציין כי מיקום המיתחם דנן עדיף על מיקום מיתחם הרב קוק נשוא החלטת ברמן.
- תחשיב המתבסס על ערכי השווי והמקדמים אשר ננקטו בשומה מכרעת של השמאי המכריע מנחם מלוכנא, בגוש 8267 חלקה 752, רחוב הרב קוק 71, נתניה (להלן: "**שומת מלוכנא**"), והגיע להשבחה בסך של 151,900 ש"ח.

10.2 **<u>עמדת ב"כ העורר</u>**

10.2.1 בגין דירה שכנה באותו מיתחם ובגין אותה תב"ע (בענין חלקה 111 בגוש 8259, תת-חלקה 5, רחוב ירמיהו הלפרין פינת רחוב בן יהודה 48, נתניה) כבר הוגש, באמצעות ב"כ העורר, ערר שמספרו 8010/10, וועדת הערר אימצה את חוות הדעת, מיום 19.8.10, של השמאי המייעץ באותו ערר, מר מוטי דיאמנט, (להלן: "**חוות דעת דיאמנט**"), וקבעה כי אין לחייב את העוררים דאז בהיטל השבחה ואף להשיב להם את ששולם בגינו.

10.2.2 כחלק מאימוצה של ועדת הערר את חוות דעת דיאמנט נקבע כי בשל ההתאמות הנדרשות, התכנית אינה כלכלית ואינה ריווחית ואין בגינה השבחה.
כך למשל נקבע בחוות דעת דיאמנט כי באם יש מקום להשוואת מחירים ממיתחמים סמוכים, יש לבצע התאמות נדרשות כגון אופי הבינוי, קומות, שטחי הדירות, אופי טיפוחו של המיתחם וכדומה, אך שמאי המשיבה דנן לא התייחס בהשוואתו להתאמות אלו ואף לא התייחס לדירה שנמכרה זה מכבר בפרוייקט.

10.2.3 אישור התכנית הנדונה לא הביא לעליית שוויה של הדירה.
עליית שווי הדירה, ככל שהתקיימה, נבעה מגורמים הנעוצים בשוק הנדל"ן ומעליית מחירי הדירות באזור.

10.2.4 בימים אלה, לאחר שגם חלק מבעלי הדירות בפרוייקט הנדון, גם היזמים למיניהם וגם הועדה המקומית, כבר הבינו שאין ריווחיות וכדאיות כלכלית בפרוייקט, פועלים הגורמים הנ"ל על מנת להאריך את תוקפה של תכנית זו ובמקביל לקבל את אישורה של הועדה המקומית לתוספת ולהגדלה של אחוזי הבנייה ומספר יחידות הדיור מאת הזכויות הנובעות מתמ"א 38, ומכאן ברור כי התכנית לכשעצמה אינה כלכלית ואינה משביחה את זכויות הבעלים.
ב"כ העורר מציין כי למיטב ידיעתו מצויה בידי הועדה המקומית חוות דעת מאת השמאי דוד טיגרמן, המציינת את תוספת הזכויות המבוקשות מתמ"א 38 ואת אי-הכדאיות הכלכלית בפרוייקט הנדון לפי התב"ע הקיימת.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

10.2.5 בפסקי דין רבים עשה בית המשפט הבחנה בין השבחה מעשית להשבחה מושגית בקבעו כי כאשר מדובר בהשבחה מושגית כגון במקרה שלפנינו, אל לועדה להתעשר על חשבונו של האזרח שלא כדין.

11. <u>דיון וחוות דעת</u>

<u>הפחתה בגין תכנית מתכלה</u>

ב"כ העורר ונציג העורר (שניהם יחד להלן: "**העורר**") טוענים כדלקמן:

- התכנית קובעת בתקנונה תנאי מתלה, והוא שתוחל בנייה בפועל בתקופת חמש השנים שנקבע לתוקפה. כדי שתוחל הבנייה, יש להגיע להסכמה בין הדיירים לפעול עפ"י התכנית. בהיעדר הסכמה כזו, הערך הכלכלי של הזכויות בתכנית הינו תיאורטי גרידא, ולפיכך לא חלה כל עליית ערך הדירה, אפילו מומשו זכויות ששוויין אפס בדרך של מכירה.
- התוקף של התכנית הינו עד ליום 27.12.12 ולאחר מכן ישובו הזכויות לתכנית התקפה ערב אישורה של התכנית ואשר בגינן אין אפשרות לגבות היטל השבחה.

למשיבה אין סמכות להאריך את תוקף התכנית מבלי לשנות את תקנונה ולפיכך היא מבקשת ליצור תכנית חדשה אשר בגינה עוד ניתן יהיה להגיש התנגדויות, אשר ככל הנראה יוגשו, ולא לאפשר את קיומה. כיום עדיין לא הופקדה התכנית החדשה שאותה מבקשת המשיבה ליצור. כלומר, נכון ליום הגשת הערר, התב"ע שבגינה הוצאה שומת ההשבחה לדרישת ההיטל אינה בתוקף ועל אף רצון העירייה לחדש/להאריך את תוקפה, הרי שלא נראה כי אכן תאושר הארכת/חידוש תוקף לתב"ע הנדונה.

לפיכך היה על שמאי המשיבה לקחת בחשבון את התנאי המתלה של התכנית ואת תקופת תוקפה דהיינו כי תפוגת התוקף של התכנית תהא ביום 27.12.12, כלומר כחודש וחצי מיום מכירת הדירה (7.11.12), לצורך עצם החיוב בהשבחה ולא לצורכי הפחתת החיוב.

- בנוסף, גם אם נבחן את התכנית לגופה כאילו היא עדיין בת תוקף, הרי שעדיין לא ניתן לממשה בפועל, וזאת מסיבות רבות, וביניהן העובדה שהמיתחם הנדון בהתאם לתב"ע הקיימת אינו כלכלי בהתאם למספר יחידות הדיור המותר וליחס בין הקיים לבין הבנייה העתידית, אם תהיה כזו (העורר מפנה בענין זה לחוות דעת דיאמנט), וכן העובדה שהפרוייקט אינו ישים במיתחם הנדון, היות שאין הסכמה של מרבית בעלי הדירות.

עד היום לא הצליח ולא פנה אף יזם לרכז קבוצה של 16 דיירים או אפילו מעט יותר בשני בניינים על מנת לממש את הבנייה עפ"י התכנית.

- העורר הציג חוזה מכר מיום 21.2.13 לדירה בגוש 8259 חלקה 103, באותו מיתחם ובאותה תכנית (בבנין ברחוב ירמיהו הלפרין 12 א', נתניה, חלקה 103 בגוש 8259, תת-חלקה 6), וכן דף מידע חתום של העירייה ואישור לתעודה עבור רשם המקרקעין שבו נרשם כי אין צורך לגבות היטל

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

השבחה בעיסקה זו נכון ליום 9.5.13. העורר תולה זאת בכך שביום 28.12.12 פג תוקף התכנית, כלומר פגו 5 שנים מיום אישורה.

שמאי המשיבה טוען כדלקמן:

- בהתחשב בשומות של שמאים מכריעים לפי תיקון 84 שנערכו לנכסים דומים בסביבת הנכס הנדון, מביא שמאי המשיבה בחשבון מקדם הפחתה 0.6 בגין תכנית מתכלה.
ברור שעל תכנית שפג תוקפה לא גובים היטל השבחה, אך כל עוד היא בתוקף יש לבחון את היטל ההשבחה למועד הקובע.
- בסעיף של "מנגנון ההשמדה העצמית" של התכנית יש גם יתרון מאחר שהוא מכניס את כל המערכת ללחץ כי הוא מונע סחטנות או דרישות מיוחדות ע"י דיירים מסויימים.
- לכל תכנית יש למעשה תפוגת תוקף, שהרי בלתי סביר שתכנית מתוכננת, נערכת ומאושרת על מנת שתמומש בעתיד הבלתי נראה לעין. מועד תפוגת התוקף של תכנית משתנה מתכנית לתכנית, כאשר תקופת זמן קצרה כמו במקרה הנדון נועדה על מנת לנסות ולקדם תכנית זו בזמן קצר יחסית ולזרז את ההליכים.
גם אם בפועל השומה נערכת בסמוך למועד תפוגת התוקף של התכנית, מעבר לעובדה שההשבחה נבחנת נכון למועד הקובע, הרי שניתן לכל היותר להביא בחשבון דחייה גדולה יותר על מנת לאפשר הכנת תכנית (כפי שאף קורה בפועל) אשר תאריך או תבטל את תפוגת התכנית, אך בודאי שאין בהוראה זו לאיין לחלוטין את ההשבחה שנוצרה בגין התכנית.
אמנם אין זה רלבנטי למועד הקובע אך יש לציין שהעירייה אכן מתכוונת להכין תכנית שתקבע תקופה חדשה של 5 שנים נוספות. אם מתכוונים להתנגד או לא להתנגד - גם זה לא רלבנטי לענייננו ולמועד הקובע דנן. יש לבחון בעניים אובייקטיביות ולא לראות בדיעבד אם קרה משהו או לא.
- כפי שעולה בפועל מפרוייקטים של פינוי-בינוי, כל דייר מקבל דירה בגודל כמעט כפול מדירתו הנוכחית וזאת בבנין חדש ומודרני. בעת מימוש הפרוייקט, באם ימומש, יקבל כל דייר דירה בשווי של כ- 300,000 $. כלומר, בפרוייקט מעין זה, מגולמת לכל דייר השבחה בפועל של כ- 200,000 $.
- גם אם נבחן את השפעות הסעיף שקובע כי התכנית הינה תכנית מתכלה וגם בהתחשב בסיכון וכיו"ב, אין ספק כי קונה סביר ישלם פרמיה על מחיר הדירה בגין הסיכוי למימוש הפרוייקט באופן שיתן לו דירה בשווי גדול פי 3 משווי דירתו, כך שלא יתכן שבסדרי גודל מעין אלה (ואף נמוכים מכך), לא תהיה השפעה על שווי הדירות.
- במיתחם אנדריוס היה ועד דיירים טוב והם מייד פעלו עם חברת אפריקה-ישראל ושם היה מכפיל נמוך יותר מאשר בפרוייקט זה.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה הציג עיסקאות השוואה שנערכו בדירות מגורים במיתחם הנדון:

כתובת	גו"ח/ חלקה	תאריך עסקה	שטח במ"ר	שווי מכירה בש"ח	מחיר למ"ר	מקדם מיקומי	מקדם קומה	מקדם אופי בניין	מקדם משוקלל	מחיר למ"ר אקו'
סמילנסקי 65	8259	1.11.06	66	660,455	10,007	1.10	1.00	0.80	0.79	7,925
סמילנסקי 77	8259/138	3.12.07	52	550,000	10,577	1.10	1.00	0.80	0.88	9,308
בן יהודה 10	8259/114	7.1.07	55	612,968	11,145	1.00	1.00	0.80	0.72	8,024
בן יהודה 12	8259/115	12.6.11	60	516,810	8,614	1.00	1.00	0.80	0.80	6,891

לאור זאת הביא שמאי המשיבה בחשבון במצב הקודם שווי יחידת דיור בנויה בסך של 500,000 ש״ח. שמאי המשיבה מציין כי שווי זה הינו כ- 128,000 $[7]. השטח הרשוי של כל אחת מן הדירות בבנין הנדון, עפ״י תכנית הגשה, הינו 46.33 מ״ר. בהחלטת ברמן נקבע כי שווי יחידת דיור בנויה בשטח מבונה רשוי של כ- 45 מ״ר הינו 130,000 $.

ביחס לשווי במצב החדש מציין שמאי המשיבה כי בתחילת שנת 2008 נערכו מיכרזים של מינהל מקרקעי ישראל במיתחם המגורים ״אגמים״, ומתוצאותיהם עולה כי שווי ממוצע לקרקע ליח״ד הינו סך של 360,000 ש״ח.

העורר טוען כדלקמן:

- השוואתו של שמאי המשיבה ביחס לדירות שנמכרו ברחובות בן יהודה וסמילנסקי הסמוכים אינה נכונה ואינה תואמת את המציאות בשטח שכן כבר בשנת 2010 נמכרה דירה בפרוייקט הנדון במחיר של 570,000 ש״ח, ועפ״י קביעת ועדת הערר, שוויה של דירה זו עלה כתוצאה מעליית המחירים בשוק הנדל״ן בארץ (בהתאם לחוות דעת דיאמנט).
- אין מקום להשוואה לפרוייקט ״אגמים״ שהינו פרוייקט בשלבי בנייה, במיקום שונה וגדול בהיקפו עשרות מונים מהפרויקט המדובר. בניית שכונה שלימה חדשה ושינוי אופי המקום, כשלעצמם מעלים את שווי הקרקע. לפיכך, שווי יחידת דיור אינו עולה, ואינו יכול לעלות, על סך של 325,000 ש״ח, בהתאם למצב שוק הנדל״ן היום ובהתאם לקביעה בחוות דעת דיאמנט.

[7] לפי השער היציג במועד הקובע, 1 $ = 3.805 ש״ח, צ״ל 131,400 $.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

- הדירה הנדונה נמכרה ב- 220,000 $ (756,000 ש״ח) והדירה ברחוב ירמיהו הלפרין 12 א׳, שצוינה לעיל, באותו מיתחם ובאותה תכנית, נמכרה ביום 21.2.13 ב- 775,000 ש״ח, כלומר זה פי כ- 2.2 מהערכתו של שמאי המשיבה.
- העורר הציג שתי עיסקאות, מיום 6.4.11 ו- 20.3.12, של דירות בחלקה 115 בגוש 8259, עיסקה מיום 21.2.13 של דירה בחלקה 103 בגוש 8259, וכן שומת שווי של הדירה הנדונה ליום 9.11.12.

בהסתמך על עיסקאות אלו מציין העורר כי המחירים שאותם נקב שמאי המשיבה בשומתו אינם רלבנטיים לתקופתנו ואין בינם לבין התב״ע הנדונה כל קשר, כאשר ברור לכל כי פרוייקט פינוי-בינוי במיתחם זה לא ייצא אל הפועל, וכי עליית המחירים נובעת מעליית מחירי הדירות בשנים האחרונות ללא כל קשר לפרוייקט זה או אחר.

תגובת שמאי המשיבה:

- העיסקאות שהוצגו ע״י שמאי המשיבה הינן מהתקופה של המועד הקובע.
- החוזים שהוצגו ע״י העורר הינם מהתקופה האחרונה ואילו אנו עוסקים במועד הקובע שהינו לפני 5 שנים ומאז חלה עלייה דרמטית במחירי המקרקעין בכלל ובנתניה בפרט.

<u>עלויות נוספות</u>

העורר טוען כי היה על שמאי המשיבה לקחת בחשבון את עלויות הריסת המבנים הקיימים ופינויים, עלויות שיכון בעלי הדירות בתקופת הבנייה, עלויות הבנייה והחלפת הדירות הקיימות בדירות חדשות לבעלי הדירות במיתחם וכן את העובדה שאין יזם במיתחם או בנמצא אשר החתים כבר את בעלי הדירות לשם הגשת בקשה להיתר ולשם קיום הפרוייקט, ומששמאי המשיבה לא עשה כן, נפל פגם היורד לשורשו של ענין בשומתו הן לענין עצם החיוב והן לענין גובהו.

שמאי המשיבה לא הגיב לטענה זו.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

<u>חוות דעת השמאי המייעץ</u>:

<u>מקדם דחייה וסיכון</u>

פרק הזמן שנקצב ע"י התכנית עד לתפוגת תוקפה, פרק זמן של 5 שנים מיום אישור התכנית, הינו מינימלי ומעמיד בספק רב את עצם האפשרות למימוש התכנית בתוך פרק זמן זה, שכן עפ"י תקנון התכנית נקבע כי "**היה ותוך 5 שנים לא מומשו הזכויות במתחם, לא הוחל בבניה בפועל עפ"י היתרי בניה, תוקף הזכויות במתחם יפוג והזכויות במתחם יהיו בהתאם לתכנית התקפה ערב אישורה של תכנית זו - נת/34/548**".

הדבר נכון לא רק בדיעבד, כלומר במבט לאחור לאחר שחלפה ותמה תקופת 5 השנים ביום 26.12.12 ולא הוחל בבנייה בפועל, אלא גם במועד הקובע, שכן במועד הקובע היו עומדים בפני קונה סביר הגורמים והשיקולים הרלבנטיים המביאים לקביעתי הנ"ל, כפי שיפורט להלן.

בתוך פרק הזמן של 5 שנים נדרש ביצוע של כל הפעולות הבאות:

- השגת הסכמה בין כל הדיירים שלהם הוקצו הזכויות במגרש 3, כולל ניהול משא ומתן ו/או הליכים משפטיים מול דיירים שיסרבו להצטרף להסכמה הכללית.

כאמור לעיל, הבנין הנדון הינו עורפי ובכל המיתחם שבו ממוקם הבנין הנדון קיימות חצרות "צמודות" רבות שבהן בוצעו עבודות פיתוח חצר ברמה נאה מאד. בכך נוצרו מעין דירות צמודות קרקע עם חצרות צמודות, באופן שהתהווה מיתחם מבודד ושקט, הרחוק משאון העיר.

עובדה זו מגבירה במקרה ספציפי זה את הסיכוי להתנגדות עזה מצד אותם דיירים בעלי הדירות "צמודות הקרקע" לתת את הסכמתם למימוש התכנית הנדונה. עובדה זו תגרום להארכת משך הזמן שיידרש להשגת שיעור ההסכמה הנדרש מתוך כלל הדיירים, אם כלל יהיה ניתן להגיע להסכמה שכזו בפרק הזמן של 5 שנים.

- משא ומתן עם קבלנים/יזמים.
- התקשרות עם קבלן/יזם.
- הכנת תכניות והגשת בקשה להיתר בנייה.
- קבלת היתר בנייה לבנייה על המגרש הנדון.
- הריסת כל המבנים בתחום המגרש.
- תחילת בנייה בפועל.

לאור כל זאת, אני מעריך כי במקרה הטוב, בעיני קונה סביר במועד הקובע, ניתן יהיה לעמוד בכל התנאים והמגבלות דלעיל תוך ניצול מלוא תקופת 5 השנים. לפיכך יש לנקוט בתקופת דחייה של 5 שנים.

בנוסף לגורם הדחייה קיים גורם של סיכון באופן של אי-עמידה בפרק הזמן הנדרש של 5 שנים, כאשר במקרה כזה יפוג כליל תוקף הזכויות במיתחם עפ"י התכנית הנדונה.

אני סבור כי שיעור היוון של 10% נותן ביטוי לסיכון הנדון והולם את שיעורו.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

מקדם ההיוון המגלם את הדחייה והסיכון הינו איפוא (5 שנים, 10%) - 0.6209.

אני מחווה את דעתי כי על פני הדברים, במועד הקובע מדובר בהשבחה ממשית לכאורה, לאור העובדה שקונה סביר יהיה מוכן לשלם סכום גבוה יותר לדירה המצויה בפרוייקט פינוי-בינוי עם זכויות בנייה עשירות מאשר לאותה דירה ללא אפשרות של פינוי-בינוי.
על פני הדברים יחס של כ- 3.1 יח"ד חדשות לכל יחידת דיור קיימת הינו יחס סביר למדי.
עם זאת יש לבחון את הדברים באופן כמותי, כפי שייבחנו בהמשך.

<u>ערכי שווי</u>

העורר התייחס לערכי שווי במועדים המאוחרים ב- 5 - 3 שנים מן המועד הקובע, 10.1.08. במהלך תקופה זו היתה עליית מחירים משמעותית ביותר בשוק המקרקעין, לרבות בנתניה. עקב ריחוק שכזה בין המועד הקובע לבין מועדי העיסקאות לא ניתן להסתמך מכל וכל על ערכי שווי אלה.
לעומת העורר, שמאי המשיבה הציג ערכי שווי במועדים שהינם רלבנטיים לענייננו.

מצב קודם:
לאור האמור לעיל, בהתייחס לערכי שווי אלה וכן לשווי שקבעתי בהחלטת ברמן, אני סבור כי השווי שננקט ע"י שמאי המשיבה במצב הקודם, 500,000 ש"ח ליח"ד, הינו שווי סביר וראוי ואף אני אנקוט בו.

מצב חדש:
ביחס למצב החדש, אני מקבל את עמדת העורר שהובאה לעיל, בענין ההשוואה לפרוייקט "אגמים", וכן בענין הסתמכותו על הקביעה בחוות דעת דיאמנט, ואף אני אנקוט בשווי של 325,000 ש"ח קרקע ליח"ד.

לענין השווי במצב החדש אביא בחשבון את גורם הבעלות במושע, שאיננו קיים במצב הקודם שבו הבנין רשום כבית משותף. בנסיבות הנדונות אני מעריך גורם זה ב- 0.95.

<u>עלויות נוספות</u>

מתוך העלויות שצוינו ע"י העורר אני מחווה את דעתי כי יש לקחת בחשבון את עלויות הריסת הבניינים הקיימים ופינויים וכן את עלויות הדיור החלופי של בעלי הדירות בתקופת הבנייה ולחילופין אובדן דמי שכירות בתקופה זו, המוערכת על ידי ב- 36 חודשים.
בשונה מעלויות אלו, אין מקום להביא בחשבון את עלויות הבנייה שהרי במצב החדש מדובר בשווי קרקע.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

12. **<u>חישוב ההשבחה</u>**

מצב קודם:		
שווי:	500,000	ש"ח
מצב חדש:		
50 יח"ד X 0.5 X 2/16[8] X 325,000 ש"ח X 0.6209[9] X 0.95[10] =	599,070	ש"ח
עלויות דיור חלופי / אובדן דמי שכירות בתקופת הבנייה:		
36 חודשים X 2,500 ש"ח/חודש =	-90,000	ש"ח
אומדן החלק היחסי בהוצאות ההריסה והפינוי של הבנין הקיים:		
40.88 מ"ר X 150 ש"ח/מ"ר X 1.15[11] =	-7,050	ש"ח
שווי מצב חדש:	502,020	ש"ח
השבחה:	2,020	ש"ח

לענין זה אני סבור, כעמיתי השמאי המכריע מנחם מלוכנא, בשומת מלוכנא, לאחר שהתקבלה השבחה יחסית בתת-החלקה נשוא שומה זו, בסך של 2,430 ש"ח: **"אם נביא בחשבון את מורכבות מקדמי ההתאמה, התוצאה של 2,430 ₪ איננה מעידה על קיום השבחה ותואמת את טענות שמאי המבקשים שלא הייתה התעניינות של יזמים במתחם הפינוי-בינוי. אני קובע כי התכנית לא משביחה"**.

בעניינו, לאחר שהתקבלה תוצאה של השבחה בסך של 2,020 ש"ח, ומאותם נימוקים שצוינו בשומת מלוכנא, אף אני סבור כי תוצאה זו אינה מעידה על קיומה של השבחה, ולפיכך אני מחווה את דעתי כי לא נגרמה השבחה בנכס הנדון עקב אישור התכנית הנדונה.

<u>הערה</u>:
יש לציין כי איני נדרש לשאלה המשפטית העולה מדרישת תשלום היטל השבחה בגין תכנית שלמעשה תוקפה פג והיא אינה קיימת עוד, וזאת תוך שאיני מתעלם מכך שההסתכלות הראויה והנדרשת הינה, כאמור לעיל, במועד הקובע, דהיינו 15 יום לאחר אישורה של התכנית.

13. **<u>מסקנה</u>**

לאור האמור לעיל, ובהתבסס על נתוני השוק ועל גורמים נוספים כמפורט לעיל, הגעתי לכלל דיעה כי לא נגרמה השבחה בנכס הנדון בגין אישור תכנית נת/34/548.

[8] חלק יחסי ברכוש המשותף.
[9] מקדם דחייה וסיכון.
[10] מקדם מושע.
[11] מקדם לשטח ברוטו.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

14. **<u>שכר השמאי המייעץ</u>**

העורר ביקש ששכרו של השמאי המייעץ במלואו יוטל על המשיבה.
שמאי המשיבה לא התייחס לבקשה זו.

<u>הכרעה</u>:

עפ"י החלטת ועדת הערר נתבקשתי לעשות שימוש בשיקול הדעת המוקנה לי לענין חלוקה שונה, ככל שיהיה בכך צורך, של שכרי בין הצדדים.
לאור העובדה שדרישת המשיבה ביסודה לא לקתה בחוסר סבירות, איני מוצא מקום לקבוע חלוקה שונה של השכר מזו הקבועה בסעיף 5 (א) לתקנות התכנון והבנייה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ), התשס"ט-2009, דהיינו חלוקה שווה של השכר בין שני הצדדים.
לפיכך אני דוחה את בקשת העורר וקובע כי העורר והמשיבה ישאו, כל צד, במחצית שכר השמאי המייעץ.

יצחק ברמן, מהנדס בנין
שמאי מקרקעין
שמאי מכריע
שמאי מייעץ

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il