דורית פריאל

אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) **ושמאית מקרקעין**

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

המבקשים:

אשכנזי סופי, שחר רימונה, אורנשטיין מרים, קנטור דליה אסתר,

ע"י מר רפאל בוקרה, שמאי מקרקעין

המשיבים:

הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה

ע"י מר גדי דגני, שמאי מקרקעין

תאריך : 15/2/2011

מספרנו: 7205.10

<u>שומה מכרעת - היטל השבחה</u>

בעניין מקרקעין בגוש 8267 חלקה 663, תת חלקה 5

רחוב הרב קוק 68,

נתניה.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ

אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. דוא"ל: dp@actcom.co.il

1. <u>מטרת השומה</u>

נתמניתי ביום 1/11/2010 כשמאית מכרעת, בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה הנובעת מאישור תכנית בנין עיר נת/32/552.

2. <u>הצדדים למחלוקת ובאי כוחם</u>

<u>המבקשים (הנישומים)</u>:	אשכנזי סופי, שחר רימונה, אורנשטיין מרים, קנטור דליה
שמאי המבקשים:	מר רפאל בוקרה
<u>המשיבים</u>:	
הועדה המקומית לתכנון ובניה:	נתניה (להלן: "**הועדה**")
שמאי הועדה המקומית:	מר גדי דגני.

3. <u>מועדים</u>

3.1	<u>המועד הקובע לשומה</u>:	26/9/2007
3.2	<u>מועד ועורך הביקור בנכס</u> :	21/1/2011 ע"י הח"מ (חיצוני).
3.3	<u>מועד הדיון</u>:	26/12/2010 בהשתתפות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום הדיון.

4. <u>מסמכים שהוצגו</u>

4.1 עמדת הוועדה המקומית מפורטת בשומת מר גדי דגני מיום 25/7/2010 ובמסמך תשובה מיום 5/12/2010. בנוסף, העביר שמאי הועדה מסמכים נוספים שעיקרם נתוני שע"מ וחוזים.

4.2 עמדת שמאי המבקש מפורטת בשומת מר רפאל בוקרה מיום 4/11/2010 על נספחיה. שמאי המבקש הגיש קטעי עיתונות לענין 'פנוי בנוי'

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש:	8267
חלקה:	663 (חלק)
תת-חלקה:	5
שטח חלקה רשום:	985 מ"ר
שטח דירה רשום:	34.62 מ"ר
מיקום:	רחוב הרב קוק 68 נתניה.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. דוא"ל: dp@actcom.co.il

6. <u>הזכויות במקרקעין</u>

6.1 בהתאם למידע מפנקס בתים משותפים, שהופק מהאינטרנט ביום 9/2/2011, רשומה חלקת משנה 5 כדלקמן:

תאור:	דירה בקומה שניה
שטח רשום:	34.62 מ"ר
חלק ברכוש המשותף:	2/16
בעלות:	קרן קיימת לישראל.
חכירות:	אלוש רן אלי 1/2
	אלוש דורית 1/2
	עד 1/4/2058.
הערות:	בעניין משכנתאות

6.2 החוכרים הרשומים רכשו הזכויות מהמבקשים בהתאם להסכם מכר מיום 9/12/2009 ובתמורה ל 635,000 ₪.

7. <u>תמצית תאור הנכס והסביבה</u>

נשוא השומה הינה דירת מגורים בבית משותף, ברחוב הרב קוק בחלקה הצפון מערבי של נתניה, במתחם הכולל מבנים ל'פנוי בנוי'.

השכונה בו ממוקמת הדירה מאופיינת בבניה ותיקה וחדשה בהיקפה. חלק מהמבנים דמויי המבנה הנדון - בתים דו קומתיים עם גגות רעפים הכוללים דירות בקומת קרקע ובקומה א'. חלק מהדיירים הרחיבו דירותיהם.

החלקה הנדונה ממוקמת באגפו המזרחי של הרחוב. בבנין הנדון 2 כניסות ובכל כניסה 4 דירות, סה"כ 8 דירות.

הדירה הנדונה בת 2 חדרים בקומה העליונה באגפו המערבי של הבנין.

8. <u>המצב התכנוני</u>

<u>מצב קודם:</u>

8.1 <u>תכנית **נת/7/400**</u> - דבר אישורה פורסם בי.פ. 2844 ביום 26/8/1982.

התכנית מסווגת את אזור הנכס הנדון למגורים במתחם מ1.

בהתאם להוראות התכנית במרתף באזור מגורים מותר לבנות מחסן לצרכי הדיירים בשטח 1 מ"ר ליח"ד כרכוש משותף, חדר הסקה/מזוג בשטח 10 מ"ר, חניה, חדר מכונות כביסה בשטח 12 מ"ר, מתקנים טכניים ואחרים לשימוש דיירי הבית.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. דוא"ל: dp@actcom.co.il

8.2 תכנית **נת/100/ש/1** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 3459 ביום 14/6/1987.

התכנית מסווגת את החלקה בה ממוקם הנכס הנדון כאזור מגורים ז' וקובעת לגביו זכויות, כדלקמן:

שטח מינימלי למגרש:	500 מ"ר.
מספר קומות:	4 ע"ע
אחוזי בניה:	30% לקומה, סה"כ 100% + 2.5% לקומת גג (דירת גג או יציאות לגג מדירת קומה עליונה).
	באזורי מגורים ו' ז' ט' במגרשים בהם הוצעה בניה בהיתר על הקרקע תאושר תוספת להרחבה למגורים ע"פ הוראות אזור י'. במידה והמבנים נבנו כשכונים ציבוריים תאושר הרחבת קומת הקרקע עד 30% משטח המגרש
	בסמכות הוועדה המקומית להוסיף 6% על האחוזים הקבועים, בכל עת שימצא צורך בהריסת בנין קיים ובנייתו מחדש.
מבני עזר:	3% משטח המגרש, למעט שטחי חניה לרכב פרטי.
מרתפים:	לחניה, מחסן ו/או חדרי משחק לדיירים, בשטח מרבי של 3 מ"ר ליח"ד, לא כולל מקלט ושטח למתקנים טכניים.
צפיפות:	10 יח"ד לדונם

מצב חדש

8.3 תכנית **נת/32/552** - דבר אישורה פורסם בי.פ 5717 מיום 11/9/2007.

התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפרויקט התחדשות עירונית של מתחם הרב קוק בנתניה.

בהתאם לטבלאות האיזון, ההקצאה לבעלי הזכויות בחלקה 663 הינה במגרשים 1,2 במתחם א' המיועדים לאזור מגורים א' מיוחד. (לכלל בעלי הזכויות בחלקה מוקצים 1/4 מהזכויות במגרשים אלה, יחד עם בעלי הזכויות בחלקות 662, 664, 665).

השימושים בקומות:

מרתפים:	חניה (בקו בנין 0)
קומת קרקע:	מבואה/מחסנים/חניה,
ק.קרקע עליונה:	שטחי שירות משותפים.
קומות:	מגורים

הערות:

השטח המגונן לא יפחת מ 20% משטח המגרש.
גודל ממוצע של יח"ד 120 מ"ר כולל ממ"ד.
ניתן לנייד 20% מיחידות הדיור מבנין לבנין בתחום המתחם.

כל החניות - תת קרקעיות.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. דוא"ל: dp@actcom.co.il

הוראות הבניה:

יעוד	מספר תת חלקה	מספר מגרש	שטח מגרש במ"ר	מספר יח"ד	מספר מבנים	שטח עיקרי תכלית	שטח עיקרי במ"ר	שטח עיקרי % משטח המגרש	שטח שרות תכלית	שטח שרות במ"ר	שטח שרות % משטח עקרי	סה"כ בניה במ"ר	קווי בנין קדמי	קווי בנין צדדי	קווי בנין אחורי
מגורים	א	1	1185	66	1 (B)	-	-		תניה	*1185		1185	0	0	-
						-	-		מבואה	620		620			
									ח. טכני מחסנים	300		300			
						מגורים טיפוסי 1-16	64*115 7360		ממדים מחסנים	64*40 =2560		9920	5	2 ** 6	-
						ד.גג מגורים 17	115*2 = 230		מרפסות מעליות	120		350			
						ד.גג ח.שנה דו-פלקס	115*2 = 230		מדרגות ח.צנרת	120		350			
						-	-		טכני	200		200			
						-	7820			5105		12925	-	-	-
מגורים	מ"ד	2	1189	26	1 (A)	-	-		תניה	*1189		1189	0	0	0
									מבואה	620		620			
									ח.טכני מחסנים	300		300			
						מגורים טיפוסי 1-10	24*115 =2760		ממדים מחסנים	24*40 =960		3720	5	2 ** 6	6
						ד. גג מגורים 11	115*2 =230		מרפסות מעליות	120		350			
						ד. גג ח.שנה דו-פלקס	115*2 =230		מדרגות ח.צנרת	120		350			
						-	-		טכני	200		200			
						-	3220		-	3509		6720	-	-	-
סה"כ			**2374**	**92**	**2**		**11040**			**8614**		**19654**			

על פי סעיף 24 לתקנון התכנית –

"תפוגת תוקף התכנית על הזכויות במוצעות בה: היה ותוך 5 שנים לא מומשו הזכויות במתחם, לא הוחל בבניה בפועל ע"פ היתרי בניה, תוקף הזכויות במתחם יפוג, והזכויות במתחם יהיו בהתאם לתכנית התקפה ערב אישורה של תכנית זו".

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. דוא"ל: dp@actcom.co.il

9. <u>עיקרי ההסכמות והמחלוקות</u>

להלן פרוט עיקרי עמדות הצדדים כפי שעולות מהשומות, מהמסמכים שהועברו ומהדיון באשר להשבחה כתוצאה מאישור תכנית נת/32/552 :

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי הועדה
השווי הקודם	תכנית נת/100/ש/1 מאפשרת בנית 10 יח"ד על החלקה.	השווי הקודם משקף שווי של דירה אחת מתוך 8 דירות בנויות על החלקה. הזכות לתוספת אינה ישימה, העסקות בפועל משקפות הפוטנציאל.
שיטת חישוב ההשבחה	הפרויקט אינו כדאי ליזם לנוכח מקדם צפיפות שצ"ל 3.9-4.3 ולא 2.325 כפי שקיים בתכנית. הפרויקט ימומש רק אם ימצא רווח בחישוב הכדאיות ונמצא הפסד. היזם יקבל זכות ל 13.25 יח"ד ולכן על ההיטל להתחלק בין בעל הקרקע ליזם. יש להביא בחשבון עלות הריסה 15,000₪ ליח"ד.	ההשבחה = הפרש בין שווי חדש וקודם. בחינת ישימות הפרויקט אינה רלבנטית.
תוקף התכנית	זמן תחילת ביצוע 5 שנים (עד 26/10/2012) לא ניתן לעמוד במגבלה זו.	התכלות התכנית לאחר 5 שנים מגדילה היכולת לסגור עסקה.
נתונים וערכי שווי	נתוני שע"ם בגוו"ח 8267/599,344 שווי יח"ד במצב חדש: 1,100,000 ₪	▪ נתוני שע"ם 8267/757,669,668,664 ▪ הסכמי מכר : גוו"ח 8267/104 (9/9/2008) גוו"ח 8267/347 (1/5/2008). שווי יח"ד במצב קודם: $110,000 שווי קרקע ליח"ד במצב חדש: $80,000
מקדמי שווי	0.5 כולל מקדם 0.67 דחיה (7ש' 6%), צפיפות, תקן חניה.	0.75 מקדם הפחתה לגודל, פנוי, צפיפות, חניה ת"ק במגרש 5.
תחשיב ההשבחה	עורך תחשיב כדאיות כלכלית ליזם ומגיע למסקנה כי הפרויקט לא כדאי ולכן לא יתממש. **אין השבחה**	שווי קודם:$110,000x8= $880,000 שווי חדש: $80,000 x 23.25 x 0.75 = $1,395,000 השבחה: $515,000 = השבחה בש (לפי 3.99) 2,054850₪ = היטל השבחה 1,027000₪ = **היטל יחסי 2/16 = 128,375 ₪**
חלוקת שכ"ט	מבקש להשית את מלוא שכר הטרחה על הוועדה, מדובר באזרחים בעלי יכולת כלכלית מוגבלת ובפרויקט לא כדאי.	

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. דוא"ל: dp@actcom.co.il

10. <u>הכרעה, גורמים ושיקולים</u>

10.1 <u>זכויות הבסיס לשווי הקודם</u>

שמאי הועדה התבסס על הדירה הקיימת כשווי המיטבי במצב הקודם.

שמאי המבקש טען כי קיימת זכות ל 10 יח"ד אך לא הסביר השפעת הזכות זו על השווי המיטבי.

<u>הכרעה</u> - מקובלת עלי עמדת שמאי הועדה. השווי המיטבי הינו שווי יחידת הדיור הקיימת אשר בשוייה מגולם המצב התכנוני הקיים, על מאפייניו, כולל כל זכויות הבניה.

10.2 <u>שיטת חישוב ההשבחה</u>

שמאי הועדה חישב את ההשבחה כהפרש בין שווי קודם לשווי חדש.

שמאי המבקש טוען כי מדובר על פרויקט לפנוי בנוי ולכן יש לחשב ההשבחה על בסיס כדאיות הפרויקט ליזם, ואף לחלק ההיטל בין הבעלי הזכויות ליזם.

<u>הכרעה</u> - אינני מקבלת טענת שמאי המבקש. ההשבחה מוגדרת כעלית שוויים של מקרקעין וחב בהם הבעלים או החוכר לדורות. היזם העתידי אינו רלבנטי לענין זה.

כלכליות הפרויקט העתידי הינה פועל יוצא של מו"מ בין בעלי הזכויות ליזם באשר ל'חלוקת העוגה' ביניהם ואין לה רלבנטיות לעליית שוויים של המקרקעין כתוצאה מאישור תכנית.

לפיכך יש לאמוד ההשבחה כהפרש השווי בין מצב קודם למצב חדש ולהביא בחשבון הגורמים והשיקולים הרלבנטיים.

10.3 <u>סעיף תוקף התכנית</u>

שמאי המבקש טוען כי סעיף תוקף התכנית ל 5 שנים אינו מאפשר עמידה בלוח הזמנים, יצירת הסכמים עם כל בעלי הקרקע והתארגנות לתחילת בצוע.

שמאי הועדה טוען כי מגבלה זו מגדילה הסכויים לסגור עסקה במהירות.

<u>הכרעה</u>

התכנית קובעת מנגנון של "השמדה עצמית" בסעיף 24 לתקנון:

*"**תפוגת תוקף התכנית על הזכויות במוצעות בה**: היה ותוך 5 שנים לא מומשו הזכויות במתחם, לא הוחל בבניה בפועל ע"פ היתרי בניה, תוקף הזכויות במתחם יפוג, והזכויות במתחם יהיו בהתאם לתכנית התקפה ערב אישורה של תכנית זו".*

דהיינו, אם חלפו 5 שנים מיום אשור התכנית ולא הוחל בבניה בפועל הרי שיפקע תוקפה ויקבעו התכניות הקודמות לה. אין ספק כי מנוסח הסעיף ברור שמתכנני התכנית התכוונו להגביל תוקף התכנית ל 5 שנים, בשונה מסעיפי שלבי בצוע הנקבעים לפי סעיף 84 לחוק התו"ב. ("*כל תכנית תציין את התאריך המושער לבצועה...*").

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. דוא"ל: dp@actcom.co.il

קונה פוטנציאלי היה מביא בחשבון את הסכון שבסעיף 'השמדה עצמית' זה במועד הקובע לנוכח מורכבות פרויקט מסוג זה[1].

10.4 <u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקש מציג ערכי שווי לעניין כדאיות כלכלית כולל שווי דירה במצב חדש 1,100,000 ₪.

שמאי הועדה הציג נתוני מכר כמפורט לעיל מהם הגיע לשווי דירה במצב קודם של 110,000 $ ושווי קרקע ליח"ד חדשה של 80,000 $.

נתונים אלה נמצאו בבדיקתי סבירים. לפיכך יושתת תחשיב ההשבחה על השווים כדלקמן:
שווי דירה במצב קודם: 443,300 ₪ ($110,000)
שווי קרקע לדירה במצב חדש: 332,400 ₪ ($ 80,000)

10.5 <u>ההשבחה</u>

המצב הקודם כאמור בא לידי בטוי בשווי הדירה.

המצב החדש כולל זכות ל 2.88 יח"ד בפרויקט החדש (1/8 מ 25% מסך של 92 יח"ד שבמגרשים 1 ו-2).

באומדן השווי יובאו בחשבון מקדמי הפחתה כדלקמן:

מקדם דחיה וסכון התכלות: 5 שנים. 10% המשקף הסכון בפקיעת התכנית,

מקדם צפיפות: 0.95 (הובא בחשבון ע"י הצדדים ומקובל עלי)

מקדם חניה ת"ק: 0.9

מצב קודם:	$ 110,000	₪ 443,300
מצב חדש:		
שווי קרקע ליח"ד	$ 80,000	₪ 322,400
סה"כ להקצאה	2.88	₪ 926,900
מקדם דחיה וסכון		0.62
צפיפות		0.95
מקדם חניה ת"ק		0.9
סה"כ		₪ 492,080
השבחה		₪ 48,780
היטל השבחה		**₪ 24,390**

[1] בנושא של תשלום היטל השבחה בגין אישורה של תכנית הכוללת סעיף 'השמדה עצמית' דן ביהמ"ש המחוזי בירושלים (כב' השופט זילברטל)[1] והורה לועדה המקומית להשיב תשלום של היטל השבחה אשר נגבה בשל תכנית שנפקעה מאוחר יותר.

ועדת ערר מחוז הצפון קבעה בערר לתביעת פצויים[1] בענין זה כי – *"ראוי לציין כי ישנם מצבים בהם לא יושב היטל השבחה. כאשר קיים ארוע של מימוש אשר בוצע בטרם פקעה התכנית (כדומגאת מכר של קרקע) אזי לא יהיה מקום לפטור את המוכר מתשלום היטל השבחה בתכנית"*

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. דוא"ל: dp@actcom.co.il

10.6 <u>חלוקת שכר טרחתי</u>

לנוכח תוצאת השומה ובהתאם לסעיף 5(ב)(3) לתקנות השכר[2], מלוא שכר טרחתי יחול על הועדה (המשיבים).

11. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל,

הגעתי לכלל דעה כי **היטל השבחה** במקרקעין כתוצאה מאישור תכנית נת/32/552 ליום 26/9/2007,

<u>הינו בסכום של - ₪ 24,390</u>

ובאתי על החתום

דורית פריאל

שמאית מכריעה

[2] תקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ומשאי מייעץ)(הוראת שעה)תשס״ט 2009

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. דוא"ל: dp@actcom.co.il