גיל הרצברג - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

דרך מנחם בגין 48 , ת"א 66184 | טל': 03-7510787 | פקס: 072-2447101 | דוא"ל: gil@gil-h.co.il

תאריך 23/08/2016
מס' תיק-פניה 195-2095-2015

לכבוד,
מר גיא סלמה - המבקש
באמצעות יוסי אפלבום - שמאי מקרקעין
דוא"ל: yosiap@gmail.com

הוועדה המקומית לתו"ב שומרון - המשיבה
באמצעות ד"ר בועז ברזילי - שמאי מקרקעין
דוא"ל: boazbar@012.net.il

שומה מייעצת
גוש 10215 חלקה 382/7
דרך העצמאות 15 - בנימינה

1. **<u>מטרת השומה</u>**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ג) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מייעץ לעניין היטל השבחה לנכס הנדון.

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת מאישור תכנית ש/1053 ומימושה בדרך של מכר.

2. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור (חיצוני) בנכס נערך ע"י החי"מ ביום 2/7/2016.

3. **<u>המועד הקובע</u>**

5/8/2008 – 15 יום מפרסום מתן תוקף ברשומות לתכנית ש/1053.

4. **<u>דיון ומסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>**

ביום 10/05/2016 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, העתק פרוטוקול הישיבה נשלח למשתתפים ונתקבלו הערותיהם.

להלן רשימת המסמכים שהוצגו בפני:

<u>מטעם המבקש:</u>

- חוות דעת של השמאי יוסי אפלבום מיום 22/11/2015.
- נסח רישום מקרקעין מיום 22/11/2015.
- חוות דעת כלכלית למתחם פינוי בינוי "בנימינה – גבעת חן הירוקה" גוש 10215 חלקות 373-400, 514, 516 וחלקי חלקות 153 ו- 173, מאת לילך בן פורת – שמאית מקרקעין מיום 20/2/2014.
- טיוטת הסכם לפינוי ובינוי בין בעלי זכויות רבים ובין השאר, בעלי הזכויות בחלקה הנדונה, לבין רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ.
- הסכמי שכירות לצורך השוואה לנדון.
- צילומי מסך הכוללים פרטי עסקאות מכר מתוך אתר "מידע-נדל"ן" לצורך השוואה לנכס הנדון.
- תגובה לפרוטוקול הדיון מיום 4/5/2016.

<u>מטעם המשיבה:</u>

- חוות דעת של השמאי בועז ברזילי מיום 30/11/2014.
- מכתב תגובה לשומת המבקש מיום 7/2/2016.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש: 10215.

חלקה: 382.

תת חלקה: 7.

שטח רשום: 61 מ"ר.

שטח החלקה: 1,536 מ"ר.

סוג הנכס: דירת מגורים.

6. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הינו דירת מגורים בשטח 61 מ״ר[1] הממוקמת בקומה ראשונה של בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים ברח׳ העצמאות 15 – בנימינה וידועה כחלקה 382/7 בגוש 10215.

הבניין כולל שלוש כניסות כאשר בכל כניסה חדר מדרגות המוביל ל- 6 דירות – שתיים בכל קומה.

הדירה הנדונה נמצאת בכניסה האמצעית ולה שני כיווני אוויר – לצפון ולדרום.

הבניין ותיק, גילו המוערך הינו מעל ל- 35 שנים ומצבו הכללי בינוני ומטה.

גבולות הבניין:

מצפון: סמטת חניה ומעברה בנייה רוויה ותיקה.

מדרום: בנייה רוויה.

ממזרח: רח׳ העצמאות ומעברו בנייה צמודת קרקע.

ממערב: בנייה רוויה.

החלקה:

שטחה הרשום של חלקה 382 בגוש 10215 בה נכלל הנכס הינו 1,536 מ״ר, צורתה דמוית טרפז עם חזית מזרחית לדרך העצמאות באורך כ- 27 מ׳ ועומקה בגבולות כ- 52-59 מ׳[2].

הסביבה מאופיינת בעיקר במבני מגורים בבנייה רוויה ותיקה לצד בתי מגורים צמודי קרקע.

בסביבת הנכס קיימים מבני ציבור כגון גן ילדים, גינת משחקים ומועדון פיס.

הפיתוח העירוני בסביבה כולל כבישים, מדרכות ותשתיות מלאות.

הנכס הנדון כלול בתכנית ש/1053 (מושא השומה), הכוללת הוראות להתחדשות עירונית במסגרת ״פינוי ובינוי״ במתחם ״גבעת חן הירוקה״[3] (384 יח״ד חדשות בעשרה מגרשים).

[1] השטח הרשום בלשכת רישום המקרקעין.
[2] נתוני אורך ועומק החלקה עפ"י מדידה גראפית מאתר המפות הממשלתי "GovMap"
[3] כ- 57.38 דונם (עפ"י הוראות התכנית), ממערב לרח' העצמאות, מדרום לרח' אירית, מצפון לרח' הנביאים וכ- 30 מ' ממזרח לרח' החיטה.

7. המצב התכנוני

7.1. המצב הקודם

7.1.1. תכנית ש/23/א – תכנית מתאר לבנימינה

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 2092 מתאריך 20/02/1975.

הנכס מסווג כחלק מאזור "מגורים ג'" עם זכויות בניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי	חזית מינימלית למגרש	אחוזי בניה	מס' קומות	מס' יח"ד	קווי בניין		
					קדמי	צדדי	אחורי
700 מ"ר	18 מ"ר	25% לקומה 100% לכל הקומות	4 קומות	8 יח"ד	כמסומן בתשריט	4 מ'	6 מ'

כמו כן, התכנית אפשרה הקמת מרתפים בגובה פנימי שלא יעלה על 2.2 מ' עבור אחסנה ביתית, חללים למעליות או מקומות למתקני מיזוג אוויר.

מבני עזר יאושרו לפי ראות עיניה של הועדה המקומית ובלבד שלא יותרו פתחים לצד השכנים.

7.1.2. תכנית ש/208

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 2661 מתאריך 30/9/1980.

תכנית שינוי לתכנית ש/23א הקובעת, בין השאר, כי אחוז הבניה ברוטו באזור מגורים ג' יהיה 120%.

בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים (ברוטו) של חלקי הבניין פרט לשטח המפולש בקומת עמודים, מקום חניה למכוניות דיירי הבית או מוסך מקורה, מקלט ושרותי בית כלליים משותפים לכל הדירות, מרפסת גג בבניינים מדורגים, מחסן לכלי גינה בשטח עד 6 מ"ר (בבניינים מעל 3 יח"ד).

במידה וייבנו מחסנים ביתיים נפרדים מהדירות בגודל עד 6 מ"ר למחסן תינתן תוספת עד 2% עבור כל המחסנים ביחד (בבניינים מעל 3 יח"ד).

7.1.3. תכנית ש/254

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 2725 מתאריך 5/7/1981.

התכנית מוסיפה הוראות לתכנית ש/23א כך שבמגרשים הגובלים בשבילים או בשטחים ציבוריים, לא יקטן המרווח הצדדי או האחורי מ- 3 מ'.

7.1.4. תכנית ש/301

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 2889 מתאריך 3/2/1983.

התכנית חלה על שטח תכנית ש/23א וקובעת כי על מגרש באזור מגורים ששטחו אינו קטן מ- 1,000 מ"ר, תותר הקמה של שני מבני מגורים נפרדים כאשר המרחק ביניהם לא יקטן מ- 8 מ'.

7.1.5. תכנית ש/23/ב

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4207 מתאריך 13/04/1994.

תכנית תקנונית החלה על שטח תכנית ש/23א ונועדה להבטיח ביצוע פיתוח ותשתיות עירוניות מינימליות כתנאי להוצאת היתרי בניה בתחום הועדה המקומית לתכנון ובניה – השומרון.

7.1.6. <u>תכנית ש/מק/301א</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4610 מתאריך 22/1/1998.

התכנית משנה את תכנית ש/301 כך שעל מגרש באזור מגורים ששטחו אינו קטן מ- 1,000 מ״ר, תותר הקמת שני מבני מגורים נפרדים כאשר המרחק ביניהם לא יקטן מ- 6 מ׳.

7.1.7. <u>תכנית ש/מק/961/ג</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4939 מתאריך 04/12/2000.

התכנית קובעת כי במגרשים בהם ניתן לבנות שני מבנים נפרדים המרחק בין המבנים לא יפחת מ-6 מ׳.

7.2. <u>המצב החדש</u>

7.2.1. <u>תכנית ש/1053</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5833 מתאריך 21/7/2008.

התכנית חלה על חטיבת קרקע בשטח כ-57.38 דונם ומסמנת בשטחה עשרה מגרשים בייעוד ״אזור מגורים ג2״ לצד דרכים ושצ״פ.

הנכס הנדון נכלל כחלק ממגרש מס׳ 1010 (אזור מגורים ג2), הבניין הנדון מסומן כבניין מס׳ 9 ומיועד לפינוי והריסה, כמו גם שאר הבניינים שבתחום התכנית.

<u>מטרת התכנית:</u>

התחדשות עירונית במתחם ״גבעת חן הירוקה״ לשיפור איכות החיים של התושבים ולניצול יעיל יותר של הקרקע כל זאת, בין השאר, על ידי פינוי המבנים הקיימים והקמת מבנים חדשים במקומם בהיקף של כ-384 יח׳ ב- 10 מגרשים, קביעת זכויות והוראות בניה, הנחיות תכנון לדרכים ולשצ״פ, הנחיות בינוי ופיתוח, קביעת חלופות למימוש התכנית, קביעת עקרונות לעריכת תכניות לאיחוד וחלוקה כתנאי להיתר בניה וקביעת שלב ביצוע ומעקב אחר מימוש התכנית.

<u>עיקרי ההוראות לעניין אזור מגורים ג2:</u>

התכליות המותרות:

במרתפים – חניה, מתקנים טכניים, מחסנים לדיירים ולאחזקת הבית.

בקומת הכניסה – מבואות, מתקנים טכניים ודירות מגורים עם הצמדת קרקע.

בקומות העליונות – דירות מגורים עם מרפסות ו/או הצמדת הגגות.

להלן זכויות הבניה במגרשי המגורים (אזור מגורים ג2) הכלולים בתכנית (כנקוב בתכנית):

מס׳ מגרש	שטח המגרש	מס׳ יח״ד	שטח מעל הקרקע		שטח תת קרקעי	גובה בקומות
			עיקרי	שירות	שטח שרות	
			110 מ״ר/יח״ד	25 מ״ר/יח״ד	60 מ״ר/יח״ד	
1001	3,032 מ״ר	31 יח״ד	3,410 מ״ר	775 מ״ר	1,860 מ״ר	מרתף + קרקע + 3 קומות עליונות
1002	3,177 מ״ר	30 יח״ד	3,300 מ״ר	750 מ״ר	1,800 מ״ר	
1003	4,230 מ״ר	48 יח״ד	5,280 מ״ר	1,200 מ״ר	2,800 מ״ר	
1004	3,419 מ״ר	36 יח״ד	3,960 מ״ר	900 מ״ר	2,160 מ״ר	
1005	3,850 מ״ר	40 יח״ד	4,400 מ״ר	1,000 מ״ר	2,400 מ״ר	
1006	4,320 מ״ר	44 יח״ד	4,840 מ״ר	1,100 מ״ר	2,640 מ״ר	
1007	3,274 מ״ר	37 יח״ד	4,070 מ״ר	925 מ״ר	2,220 מ״ר	
1008	3,509 מ״ר	38 יח״ד	4,180 מ״ר	950 מ״ר	2,280 מ״ר	
1009	3,455 מ״ר	39 יח״ד	4,290 מ״ר	975 מ״ר	2,340 מ״ר	
1010 - המגרש הנדון	3,753 מ״ר	41 יח״ד	4,510 מ״ר	1,025 מ״ר	2,460 מ״ר	
סה״כ	**36,020 מ״ר**	**384 יח״ד**	**42,240 מ״ר**	**9,600 מ״ר**	**23,040 מ״ר**	

קווי בניין: כמסומן בתשריט[4].

תכסית קרקע: קומת קרקע 53% (במגרשים 1001, 1002 התכסית 45%).

<u>הוראות נוספות שנקבעו בתכנית (בין השאר):</u>

- נספח הבינוי הינו נספח מחייב לגבי אופי הבינוי בנושא העמדת המבנים, החללים הפנימיים והמרווחים כלפי שצ"פים ודרכים וקביעת החניה כתת קרקעית.
- בכל מגרש תותר בנייה, כמצוין בנספח הבינוי, סביב חלל מרכזי שישמש כשטח פתוח משותף לגינון, נוי, נטיעות, פינות מנוחה. הבינוי חייב להיות מדורג כמתואר בנספח בינוי.
- ניתן להצמיד חלק מהשטח הפתוח המרכזי של המגרש לדירות בקומות הקרקע ובלבד שסה"כ השטח הפתוח המרכזי שאינו מוצמד לא יפחת מ- 1,000 מ"ר משטח החלל הפנימי (פרט למגרשים 1001, 1007).
- חובה להצמיד את השטח ההיקפי הכלול במרווחים הקדמי, האחורי והצדדי לדירות שבקומות הקרקע.
- חובה להצמיד מרפסות הגג לדירות שבקומה שניה, שלישית ורביעית. לא ניתן להצמיד גג שמעל לדירה בקומה רביעית (מיועד לדודי שמש).
- יש ליצור קשר בין גוש בניינים באותו מגרש באמצעות פרגולות ו/או גדרות ו/או כל אלמנט ארכיטקטוני אחר.
- כל שטח התכנית נמצא בתחום אתר עתיקות מוכרז. כל עבודה בשטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצעו היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. במידה והעתיקות יצריכו שינויים, הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו זכויות בניה.
- החניונים התת קרקעיים בכל מגרש יהיו בתכסית שלא תעלה על 90% משטחו.
- מילוי הקרקע על גג החניון יהיה בעובי שלא יפחת מ-1 מ' ויבטיח בית גידול המתאים לעצים בוגרים במקומות המתאימים על פי תכנית הפיתוח של כל מגרש.

<u>אלטרנטיבות למתן היתר בניה</u>

ניתן להוציא היתרי בניה בשתי אלטרנטיבות חליפיות כמפורט להלן:

1. עד מועד הפקדת תכנית לאיחוד וחלוקה יותרו רק שיפוץ ותוספות למבנים קיימים עפ"י הוראות התכנית החלות על השטח טרם אישור תכנית זו ולא תותר הקמת מבנים חדשים.
2. לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה בהתאם לצורך מימוש תכנית זו על פי אחת מהחלופות להלן (תמצית הטבלה מתוך נספח א' לתכנית):

חלופה	מס' יח"ד קיים*	מס' יח"ד מוצע	אחוז תועלת
1	192	384	200%
2	112	229	204%
	80	155	194%
3	78	154	197%
	34	75	220%
	80	155	194%
*מס' יח"ד משוקלל (כולל המרת מבני ציבור ומסחר ליח"ד).			

[4] במגרש 1010 מסומנים קווי הבניין: מזרחי (לכיוון רח' העצמאות) 5 מ', מערבי (גבול משותף עם מגרש דומה) 5 מ', אחורי (לכיוון רחוב נביאים 5 מ', צפוני (גבול משותף עם שצ"פ שרוחבו 6 מ' ומעברו מגרש דומה) 4 מ'.

היתר בניה הראשון שיוצא בתחום התכנית יהיה לשלב א' הכולל באותה חלופה.
תנאי להוצאת תעודת אכלוס למבנים הכלולים בכל שלב יהיה השלמת ביצוע כל השטחים הציבוריים הגובלים באותו שלב ובשלב א' בנוסף גם הקמת מבני הציבור החלופיים.
כמו כן, תנאי למתן היתר יהיה אישור תשריט חלוקה לכל תחום התכנית, אישור תכנית בינוי לביצוע שתכלול גם את כל מערך התשתיות ופרטי הפיתוח השונים, אישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לכל שטח התכנית, הבטחת ביצוע התשתיות וכיוצ"ב (כמפורט בתכנית).

<u>זמן ביצוע</u>
בתום 3 שנים מיום אישור תכנית זו, תובא התכנית לדיון בוועדה המחוזית למעקב אחר התקדמות ביצועה. במידה ולא תופקד עד המועד הנ"ל תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה תהיה הועדה המחוזית רשאית לבטל את התכנית או להאריך את תוקפה לתקופה נוספת שתקבע.
אם בתום 5 שנים מיום אישור תכנית זו לא תאושר התכנית לאיחוד וחלוקה, התכנית תובא לדיון הוועדה המחוזית אשר תחליט האם להורות על ביטולה או להאריך לתקופה נוספת את תוקפה.

<u>עקרונות מנחים לטבלאות איזון וחלוקה (נספח ב' לתכנית)</u>
בנספח הר"מ נקבעו בין השאר, העקרונות המנחים הבאים:
נקבעו מקדמי שווי אקווי' למצב הקודם כגון, מקדם לדירה בבית משותף 1.0, מקדם לדירה צמודת קרקע עם גינה 1.8-2.0, מקדם למסחר מעורב במגורים 1.3 וכיוצ"ב.
כמו כן, נאמר כי במצב החדש יקבל כל בעל זכויות דירה/דירות בנויות בשטח לפי השווי האקווי' במצב קודם בתוספת 25%, בנוסף תוצמד לכל דירה לפחות חנייה תת קרקעית אחת.

8. <u>המצב המשפטי</u>

מעיון בנסח רישום מפנקס הבתים המשותפים שהופק באמצעות האינטרנט מיום 22/11/2015 (נועד לצפייה בלבד) עולים, בין השאר, הפרטים הבאים:

גוש:	10215.
חלקה:	382.
תת חלקה:	7.
שטח רשום:	61 מ"ר.
החלק ברכוש המשותף:	1/18.
תיאור:	דירה בקומה ראשונה כניסה ב'.
בעלות:	קרן קיימת לישראל בשלמות.
חכירות:	חכירה מהוונת לטובת אפשטיין עירית בשלמות. תאריך סיום 31/3/2018.
תקנון:	מצוי.

בבית המשותף קיימות 19 חלקות ו- 3 כניסות.

הערות רשם המקרקעין: נכס זה הוכרז כשיכון ציבורי. צו הפרדת ניהול כניסות.

9. <u>מהות מינוי השמאי המייעץ</u>

ועדת הערר מחוז חיפה, בהחלטתה בערר מס' 8001/15 מיום 10/11/2015, דנה ודחתה טענות משפטיות כנגד החבות בתשלום היטל השבחה בגין תכנית ש/1053 במימוש הנדון (מכר).

כמו כן, לעניין גובה החיוב, קבעה ועדת הערר כדלקמן:

"ככל שהעורר מבקש להרחיב את טענותיו ולטעון טענות שמאיות עליו לתמוך אותן בשומה מתאימה..."

"העורר רשאי להגיש תוך 30 יום מהיום שומה מטעמו.... בכפוף להגשת שומה, ימונה שמאי מייעץ".

לאור כל האמור, תיבחן גובה ההשבחה לנכס הנדון בגין אישור תכנית ש/1053 כפי שהורתה ועדת הערר.

10. <u>ההשבחה עפ"י שומות הצדדים</u>

תכנית	מועד קובע	השבחה עפ"י שמאי המבקש	השבחה עפ"י שמאי המשיבה
ש/1053	05/08/2008	אין השבחה	₪ 64,000

11. <u>פירוט עיקרי המחלוקת</u>

11.1. <u>תחשיבי הצדדים</u>

להלן תחשיב ההשבחה שהוצג בשומת המשיבה:

<u>שווי מצב קודם</u>					
שטח הדירה	61 מ"ר				
שווי מ"ר בנוי	₪ 8,500				
שווי מצב קודם					**₪ 518,500**
<u>שווי מצב חדש</u>					
<u>שווי דמ"ש מהווניים</u>					
דמ"ש חודשיים	₪ 2,500				
תקופת דחייה	10 שנים				
שיעור היוון שנתי	5%				
שווי דמ"ש מהוונים				₪ 213,652	
<u>שווי הדירה העתידית בדחייה</u>					
סה"כ שטח הדירה	110 מ"ר				
שטח גרעין	61 מ"ר	1	61		
יתרה לשטח שולי	49 מ"ר	0.8	39.2		
שטח אקווי' של הדירה העתידית			100.2		
שווי מ"ר בנוי			₪ 8,500		
מקדם התאמה לחדש לעומת ישן			1.1		
מקדם דחייה	10 שנים	8%	0.46		
שווי הדירה העתידית בדחייה				₪ 433,952	
שווי התמורות במצב החדש				₪ 647,604	
הפחתה לאומדן זהיר ומטרד בתקופת הביניים				0.9	
שווי מצב חדש					**₪ 582,844**
השבחה עפ"י שמאי המשיבה					**₪ 64,344**

שמאי המבקש טען כי התכנית איננה משביחה, אך ערך תחשיב השבחה חלופי לטענתו זו, בו העריך את דמ״ש החודשיים בסך 2,000 ₪ למ״ר והביא בחשבון מקדם הפחתה לאומדן זהיר 0.8, כך שבהצבת נתונים אלו בתחשיב שומת המשיבה מתקבל כי לא חלה השבחה (שווי מצב חדש נמוך מהמצב הקודם ב- 23,081 ₪).

11.2. <u>טיעוני שמאי המשיבה</u>

על אף שהפרויקט טרם יצא לפועל, יש לבחון את ההשבחה למועד אישור התכנית, ההשבחה נובעת מהגדלת זכויות הבניה ושיפור התכנון.

במצב הקודם הובא בחשבון שווי הדירה הקיימת ששטחה הרשום הינו 61 מ״ר.

במצב החדש הובא בחשבון שווי הדירה העתידית ששטחה עפ״י התכנית 110 מ״ר, בדחיה לעשר שנים ובתוספת דמ״ש לתקופה זו כביטוי להמשך ההנאה הכלכלית שמופקת מהדירה הנוכחית עד לקבלת דירת התמורה החדשה.

לחיזוק עמדתו כי התכנית משביחה (ראה תחשיב לעיל), טען השמאי כי מסקירת עסקאות טרם ולאחר אישור התכנית עולה שחלה עלייה במחירי הדירות בעקבות אישור התכנית. להלן סקירת העסקאות שהוצגה ע״י שמאי המשיבה:

תאריך	חלקה	שטח דירה	תמורה	מחיר למ״ר
עסקאות טרם אישור התכנית				
24/04/2006	377/2	66 מ״ר	295,425 ₪	4,476 ₪
31/05/2006	275/7	63 מ״ר	237,454 ₪	3,769 ₪
14/08/2006	373/16	48 מ״ר	132,859 ₪	2,768 ₪
17/10/2006	377/3	60 מ״ר	225,780 ₪	3,763 ₪
	מחיר ממוצע למ״ר			**3,694** ₪
עסקאות לאחר אישור התכנית				
02/11/2008	379/6	50 מ״ר	281,000 ₪	5,620 ₪
11/05/2008	382/7	61 מ״ר	400,000 ₪	6,557 ₪
	מחיר ממוצע למ״ר			**6,089** ₪
הפרש שווי באחוזים				**65%**

כמו כן טען שמאי המשיבה, כי בהשוואה בין דירה במתחם עם אפשרות כלשהיא לפינוי בינוי לבין נכס דומה ללא אפשרות פינוי בינוי, שווי הנכס הראשון יהיה גבוה יותר. לפיכך חלה השבחה בעקבות אישור תכנית ש/1053.

ערכי שווי:

שמאי המשיבה העריך שווי מ"ר בנוי במצב הקודם בסך 8,500 ₪ ואת דמי השכירות בסך 2,500 ₪ בהתבסס על העסקאות כדלקמן:

תאריך	גוש	חלקה	שטח בנוי	תמורה	תמורה למ"ר
11/09/2007	10215	413	74	638,400 ₪	8,627 ₪
02/08/2007	10215	417	71	650,000 ₪	9,155 ₪
09/11/2007	10215	410	77	620,000 ₪	8,052 ₪
12/12/2007	10215	413	78	658,000 ₪	8,436 ₪

11.3. <u>טיעוני שמאי המבקש</u>

מטרת תכנית ש/1053 הינה לאפשר פרויקט פינוי ובינוי, אך יחס הדירות שנקבע בתכנית 1:2 יחד עם התנאים שנקבעו בתכנית מאיינים את הכדאיות הכלכלית. לכן התכנית אינה ברת ביצוע מבחינה כלכלית ומשכך אינה משביחה.

לחיזוק טענתו זו הציג שמאי המבקש את המסמכים הבאים:

- העתק חלקי ממכתב מאת המועצה המקומית בנימינה-גבעת עדה אל גב' ליאת פלד, מתכננת מחוז חיפה מיום 10/10/2013 בו נאמר, בין השאר, לגבי תכנית ש/1053 כי "התכנית אושרה בתמיכת משרד הבינוי והשיכון, הרשות המקומית ותושבי המקום, אך לצערנו עד כה התכנית לא התממשה למרות עניין רב שהתגלה על ידי יזמים שנמוג עקב העדר התכנות כלכלית למשוואה המוצעת על ידי התכנית: 2 יח"ד חדשות במקום כל יחידה קיימת".
- העתק חלקי מפרוטוקול דיון בוועדה המקומית "בנימינה" מיוני 2013 (כפי שנמסר) לעניין המלצה להפקדת תכנית 353-0094755 (שינוי לתכנית ש/1053) בו נאמר בין השאר, לגבי תכנית ש/1053 כי "חלפו 5 שנים מיום אישורה של תכנית זו והיא לא עמדה באמות מידה כלכליות ובשל כך לא בוצעה עד היום. לאור זאת, דיירי המתחם התאגדו לצורך הכנת תכנית אחרת, שתהא כלכלית ותוכל לאפשר ביצוע פרויקט "פינוי בינוי" ובחרו יזם שיוביל את הפרויקט למימוש".
- חוות דעת כלכלית מיום 20/2/2014 מאת שמאית המקרקעין לילך בן פורת – חוו"ד זו הוגשה בהתאם להזמנת הועדה המחוזית ובה העריכה השמאית, כי בפרויקט פינוי בינוי הכולל את שורת הבתים המבונים צמודי קרקע (חלקות 386-391 בגוש 10215) ולפי 50% חניה תת קרקעית, על מנת שהפרויקט יהיה כלכלי יש להקצות ליזם 448 יח"ד בנוסף ל- 192 יח"ד לדיירים כך שסה"כ יח"ד צריך שיהיה 640 (במקום 384 יח"ד בתכנית ש/1053). כמו כן, לטענת שמאי המבקש, השמאית הונחתה להביא בחשבון בהערכתה כי קיים פטור מהיטל השבחה כך שאם יחול היטל השבחה יש צורך במס' יח"ד גדול יותר.

ערכי שווי:

כטענה חלופית לטענתו העיקרית לפיה לא חלה השבחה בגין אישור התכנית, הציג שמאי המבקש תחשיב חלופי (ראה לעיל) וטען כי הוא מסכים לשווי למ"ר בנוי שהעריך שמאי המשיבה בסך 8,500 ₪ והעריך את דמי השכירות בסך 2,000 ₪/מ"ר לחודש בהתבסס על נתונים מחוזי שכירות כדלקמן:

תאריך	מהות הנכס	כתובת	דמ"ש חודשיים למ"ר	הערות שמאי המבקש
03/10/2013	דירת 3 חדרים	רח' סיני - בנימינה	2,000 ₪	
01/08/2007	דירת 3 חדרים	רח' הארז - בנימינה	2,385 ₪	חלק משכונת "נחלת בנימינה" - מבוקשת וחדשה יותר
25/10/2012	דירת 3 חדרים	רח' סיני - בנימינה	2,000 ₪	

כמו כן, טען שמאי המבקש כי מאחר ומדובר בפרויקט "פינוי בינוי", יש להביא בחשבון מקדם הפחתה 0.8 בגין סיכונים רבים ומטרדים לדיירים.

12. <u>הכרעה</u>

12.1. <u>כללי</u>

הנכס הנדון הינו דירת מגורים הכלולה במתחם המתוכנן לפינוי ובינוי לפי תכנית ש/1053 (מושא השומה).

שמאי המשיבה טוען, כי מאחר ומדובר בתכנית המגדילה את זכויות הבניה, יש להביא בחשבון השבחה אותה חישב תחת הנחה שבמצב החדש יקבל בעל הנכס דירה חדשה בשטח דירה ממוצעת לפי הוראות התכנית – 110 מ"ר וזאת בדחיה ל- 10 שנים.

הנחה זו שהניח שמאי המשיבה לפיה עצם אישורה של תכנית "פינוי-בינוי" מקנה לכל בעל דירה במצב קיים זכויות מלאות בדירה חדשה אף אם בדחיה, אינה בוחנת את הוראות התכנית ועלולה להביא למסקנה כללית שאינה משקפת באופן סביר את ההשבחה, ככל שזו חלה, בכל מקרה בנפרד.

כך למשל, ייתכן כי תכנית "פינוי-בינוי" מסוימת לא תשביח כלל ואילו תכנית אחרת תביא לאחוזי השבחה גבוהים (ביחס למצב קודם).

בענייננו, בחינת ההשבחה מתכנית ש/1053 מחייבת לבחון את הוראות התכנית לצד היתכנותה הכלכלית.

התכנית מקנה אפשרות להקמת פרויקט הכולל הריסת 192 יח"ד קיימות והקמת 384 יח"ד חדשות עם חניות תת קרקעיות.

תנאי למתן היתר הינו בין השאר, אישור תכנית איחוד וחלוקה.

בזמני הביצוע נקבע כי בתום 3 שנים מיום אישור התכנית, תובא התכנית לדיון בוועדה המחוזית למעקב אחר התקדמות ביצועה ובמידה ולא תופקד עד המועד הנ"ל תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה תהיה הועדה המחוזית רשאית לבטל את התכנית או להאריך את תוקפה לתקופה נוספת שתקבע.

כמו כן, אם בתום 5 שנים מיום אישור תכנית זו לא תאושר התכנית לאיחוד וחלוקה, התכנית תובא לדיון בוועדה המחוזית אשר תחליט האם להורות על ביטולה או להאריך לתקופה נוספת את תוקפה.

12.2.<u>השפעת אישור התכנית על שווי המקרקעין</u>

לאור הוראות התכנית, הרי שביום אישורה קיימת סבירות מסוימת שתבוטל בתום 3-5 שנים ומשכך קיימת אי ודאות לגבי מימושה.

במצב דברים זה אני סבור, כי קונה סביר היה בוחן את היתכנותה הכלכלית של התכנית טרם נכונותו להגדלת התמורה בעבור דירה קיימת וזאת <u>בהתעלם מציפייה לאישורה של תכנית נוספת/אחרת.</u>

אומנם התכנית מגדילה את סך זכויות הבניה, כך שזכויות אלו יכולות להתממש בדחיה אולם במידה והתכנית אינה כלכלית, הוראות הביצוע מאיינות את שווין מאחר וקונה סביר (ואף מוכר סביר) לא ייחס שווי לתכנית הצפויה להתבטל (עקב חוסר כדאיות) <u>וזאת כאמור בכפוף להתעלמות מציפייה לאישורה של תכנית נוספת/אחרת.</u>

יצוין, כי עצם נכונותה של הועדה המקומית לקידום פרויקט "פינוי-בינוי" לרבות אישור תכנית, ייתכן ויוביל לעליית מחירים עקב <u>ציפייה להליכי תכנון נוספים עד הוצאתו לפועל של פרויקט בעל היתכנות כלכלית</u>, אולם בבואנו לקבוע את היטל ההשבחה עלינו להתעלם מציפייה זו ולהתייחס להוראות התכנית כמשמעותם בלבד.

החובה להתעלם מצפיות לתכנית חדשה במסגרת אומדן היטל ההשבחה נובעת מהיקש למקרים הפוכים של איסור התחשבות בציפיות בעת קביעת שווי במצב קודם ערב אישור תכנית משביחה[5].

מנגד, ככל שהתכנית אכן בעלת היתכנות כלכלית הרי שיש לבחון את עליית שווי המקרקעין הנובע מאישורה.

12.3.<u>בחינת הכדאיות הכלכלית שבתכנית</u>

ביום 20/2/2014 נערכה מטעם הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה "מחוז חיפה", חוות דעת כלכלית למתחם הנדון[6] מאת לילך בן פורת – שמאית מקרקעין.

בחוות הדעת הר"מ הובאו בחשבון, בין השאר, ההנחות הבאות:

- ערכי הקרקע עדכניים ליום חוות הדעת.
- המטלות הציבוריות באחריות הרשות המקומית.
- שטח "פלדלת" לדירת יזם - 110 מ"ר (ממוצע).
- ל- 180 יח"ד רגילות יבנו 180 יחידות תמורה בשטח 77 מ"ר + 13 מ"ר ממ"ד ובסה"כ 90 מ"ר ליח"ד + 12 מ"ר מרפסת.

[5] ראה פס"ד "לוסטרניק" - רע"א 4487/01 הועדה המקומית לתו"ב רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ, ערר "אחוזת כרמיה" - ערר ים – 8-496/11, אחוזת כרמיה בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים, פס"ד "סי.בי.די סטאר" - בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, עת"נ 36933-04-14, סי.בי.די סטאר ניהול בינלאומי בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים.

[6] גוש 10215 חלקות 373-400, 514, 516, ח"ח 153 ו- 173.

- ל- 12 יח״ד צמודות קרקע יבנו 12 דירות גן בשטח 172 מ״ר + 13 מ״ר ממ״ד ובסה״כ 185 מ״ר ליח״ד.
- רווח יזמי בשיעור 25%.
- פטור מהיטל השבחה לכל הפרויקט.

לחוות הדעת הר״מ צורף נספח תחשיב הכולל את נתוני המתחם, הדירות הקיימות והדירות המתוכננות, השטח המבונה המתוכנן (כולל 500 מ״ר מסחרי), פדיון חזוי, רשימת עלויות צפויות וכיוצ״ב.

במסקנת חוות הדעת הוצגו מס׳ חלופות, להלן טבלת השוואה בין החלופה הרלוונטית לענייננו לבין הנדון:

	חוות דעת כלכלית מאת לילך בן פורת - שמאית מקרקעין	**תכנית ש/1053**
מס׳ יח״ד לדיירים	192 יח״ד	192 יח״ד
מס׳ יח״ד ליזם	448 יח״ד	192 יח״ד
סה״כ יח״ד בפרויקט	**640 יח״ד (רווח יזמי - 25%)**	**384 יח״ד**
מקדם פינוי/בינוי	3.33	2.00
שטח בניה עילי (עיקרי + שרות)	74,970 מ״ר	51,840 מ״ר
חניה תת קרקעית	50%	100%
הערות	כולל חלקות 386-391 (צמודי קרקע) הנחה כי קיים פטור מלא להיטל השבחה	כולל חלקות 386-391 (צמודי קרקע)

מקריאת חוות הדעת [7] עולה המסקנה כי הדרישה המינימלית להתכנות כלכלית של התכנית כרוכה בביצוע שינויים משמעותיים בהוראות התכנית ממתכונתה הנוכחית מושא שומה מכרעת זו (כגון: הגדלה משמעותית של מס׳ יחידות הדיור , ביטול חובת חניה תת קרקעית מלאה, קבלת פטור ממס שבח, פטור מהיטל השבחה) ומכאן עולה כי אין בקיבולת הבניה המוצעת בתכנית ש/1053 בכדי לאפשר כדאיות כלכלית למימוש התכנית.

חיזוק למסקנה זו ניתן למצוא במסמכים הנוספים שהוצגו ע״י שמאי המבקש (סעיף 11.3 לעיל) ואף מניסיוני האישי אציין כי יחס הבינוי שנקבע בתכנית (1:2) חריג בחסר מהיחס המקובל מה גם שמדובר על עירוב שימושים של קוטג׳ים ודירות במצב הקיים (עובדה המכבידה על כדאיות הפרויקט וסיכויי הבשלתו).

יצוין כי שמאי המשיבה לא התייחס לחוות הדעת הר״מ ולא הציג תחשיב כלכלי לפרויקט.

לאור האמור לעיל, ולאחר שבחנתי את חוות הדעת הכלכלית הר״מ לרבות נספח התחשיב המצורף, הגעתי לכלל דעה, כי קיימת סבירות נמוכה מאוד למימוש תכנית ש/1053 כפי שהיא.

בהתעלם מציפייה לשינוי התכנית או לאישורה של תכנית אחרת, אין מקום לייחס תוספת שווי לדירה הנדונה בגין אישורה של התכנית.

משכך, לא חלה השבחה במקרקעין בגין אישורה של תכנית ש/1053.

[7] חוות דעת שהוכנה כאמור מטעם ועבור הועדה המחוזית חיפה.

13. <u>השומה</u>

לאור התיאור והנתונים לעיל הגעתי לכלל דעה כי לא חלה השבחה בנכס הנדון בגין אישור תכנית ש/1053.

על החתום,
גיל הרצברג - שמאי מכריע

