משה נדם, שמאי מקרקעין
יוסף מגן, שמאי מקרקעין

25 מרץ 2020
מספר מינוי: **2425-2019**

בעניין: **שגן בועז** **המבקש**
השמאי גלעד פאר

הועדה המקומית לתו"ב נתניה **המשיבה**
מר יגאל אוסיפוב
השמאי גדי דגני
השמאית נתלי הוכטייל

שומה מכרעת לענין היטל השבחה
גוש 8259, חלקה 103, תת חלקה 4
רחוב הלפרין 10 א', נתניה

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 07/11/2019, מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, לשמש כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס הנדון בגין אישור תכניות ומימוש בדרך של מכר.

2. המועדים הקובעים לשומה

2.1. 27/07/2018 - 15 יום לאחר מועד פרסומה למתן תוקף של תכנית 408-0597468 (נת/מק/34/548/ה).

2.2. 17/01/2019 - 15 יום לאחר מועד פרסומה למתן תוקף של תכנית 408-0473892 (נת/מק/34/548/ג).

3. מועד הדיון

הדיון נערך במשרדי ביום 20/01/2020 בנוכחות שמאי הצדדים, אשר קיבלו את הפרוטוקול.

4. מסמכים שהוגשו

עיינתי במסמכים אשר הוגשו על ידי הצדדים.

5. מועד הביקור בנכס

ערכתי ביקור בנכס ביום 26/11/2019, ללא נוכחות הצדדים.

6. פרטי המקרקעין

גוש	8259
חלקה	103
שטח חלקה	1,032 מ״ר.
תת חלקה	4
שטח רשום	40.02 מ״ר.
כתובת	רחוב הלפרין 10א׳ נתניה.
תיאור	דירה בבניין מגורים.
זיהוי	בהתאם לתשריט הבית המשותף והפורטל הגיאוגרפי עירוני.

7. תאור הנכס והסביבה

סביבת הנכס מהווה שכונת מגורים מדרום למרכז נתניה, המאופיינת בבנייה רוויה ומבני ציבור וכוללת פיתוח עירוני מלא.

רחוב הלפרין מהווה דרך פנימית, דו סטרית, בהמשך לרחוב סמילנסקי.

חלקה 103 בעלת צורה רגולרית דמויות מלבן עם פינה קטומה ממזרח, בעלת חזית צרה לדרך ללא מוצא ועורפית לרחוב הלפרין.

על החלקה בנוי בניין מגורים ותיק דו קומתי וגגו רעפים הכולל 8 יח״ד (4 בכל קומה) למבנה קיר משותף עם בנין ממזרח.

הנכס מהווה דירת מגורים, בקומת קרקע ולה 3 כווני אוויר דרום, מערב וצפון.

8. רישוי

לא נמצא היתר הבניה המקורי.

8.1. היתר מספר 9184 מיום 01/12/1970

היתר להוספת מרפסת בשטח 8 מ״ר ובניין עזר בשטח 7.2 מ״ר (לא אותר תשריט ההיתר).

8.2. היתר מספר 14195 מיום 04/02/1981

היתר להקים גדרות מבלוקים באורך 37 מ׳ והריסת גדרות שהן מחוץ לשטח החלקה.

9. מצב משפטי

9.1. פרטי רישום

על פי העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 02/04/2019 עולה כי הזכויות רשומות, כדלקמן:

גוש	8259	
חלקה	103	
שטח חלקה	1,032 מ״ר.	
תתי חלקות	9	
תקנון	מצוי	

תת חלקה	4	
שטח במ״ר	40.02 מ״ר.	
החלק ברכוש המשותף	1/8	
בעלויות	קרן קיימת לישראל.	
חכירות	שגן בועז	1/3 ו- 1/2 חלקים בזכות (קיימות הערות).
	שגן אמנון	1/6 חלקים בזכות.

9.2. הסכם מכר

בהתאם להסכם מיום 17/04/2019, מכר המבקש את מלוא זכויותיו בנכס.

10. <u>המצב התכנוני</u>

להלן פרוט התכניות הרלוונטיות לעניין זה:

10.1 <u>תכנית נת/100/ש/1</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 1738 ביום 14/6/1987.

התכנית מסווגת את החלקה באזור **מגורים ד'**. הוראות הבניה, כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי	1,000 מ"ר.
זכויות בניה	135% + 2.5% לקומת הגג.
קומות	8 מעל קומת עמודים מפולשת.
צפיפות	100 מ"ר ליח"ד.
מרתף	לחניה מקלט ואחסנה עד 3 מ"ר ליח"ד.
	קווי בנין למרתף קדמי 5 מ', צדדי ואחורי 0 מ'.

10.2 <u>תמ"א 38</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 5397 ביום 18/05/2005.

התכנית קובעת הוראות בדבר תוספות בנייה, שהן בגדר עידוד לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. התכנית קובעת כי ככל שקיימות זכויות בנייה, שטרם מומשו הרי במימושן במסגרת תוספת למבנה קיים יחולו ההוראות בדבר חיזוק מבנים ולא יחולו תוספות הבנייה בגין תכנית זו (לפי סעיף 13 לתכנית).

10.3 <u>תמ"א 38/1 א'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 5704 ביום 16/08/2007.

התכנית נועדה להבהיר כי הזכויות המוענקות בתמ"א לא יבואו בנוסף להוראות תכניות מפורטות להרחבת מבנים.

10.4 <u>תכנית נת/34/548</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 3753 מיום 26/12/2007.

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לחלקות ברחוב הלפרין (חלקות 82 ,99 100 – 103, 105, 106, 108 - 112). התכנית יוצרת 4 מגרשים ביעוד **מגורים מיוחד** ושפ"פ לצד שטחי ציבור לסוגיו. בהתאם ללוח הקצאות וטבלאות איזון, לחלקה הנדונה הוקצו 50% ממגרש מספר 2 בייעוד מגורים מיוחד ושפ"פ. להלן זכויות הבניה בכל אחד מהמגרשים:

מספר יחידות דיור	50 יח"ד בשטח ממוצע של 120 מ"ר (שטח מינימלי 95 מ"ר) כולל ממ"ד.
שטח עיקרי	5,720 מ"ר ב 14 קומות מעל קומת עמודים כפולה וגג.
שטחי שירות מעל הקרקע	4,860 מ"ר. בקומת הקרקע התחתונה תותר חניה נוספת בהתאם

	לנספח התנועה.
שטחי שירות תת קרקעי	2,400 מ״ר. לאחסנה וחניה תת קרקעית. קווי בנין 3 מ׳ לחזית והשאר בקו מגרש.
תוקף התכנית	היה ותוך 5 שנים לא מומשו הזכויות במתחם, לא הוחל בבנייה בפועל עפ״י היתרי בניה, תוקף הזכויות במתחם יפוג והזכויות במתחם יהיו בהתאם לתכנית התקפה ערב אישורה של תכנית זו – נת/34/548.

10.5 <u>תמ״א 38/2</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 6069 ביום 10/03/2010.

התכנית מחילה את הוראות תמ״א 38 גם על הריסת מבנה בו נדרש חיזוק כנגד רעידות אדמה והקמתו מחדש.

10.6 <u>תמ״א 38/3</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 6430 ביום 11/06/2012.

התכנית קובעת כי במסגרת חיזוק מבנה ניתן יהיה להוסיף קומה חלקית על הגג בתנאים.

10.7 <u>תכנית נת/34/548 א׳</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 6816 מיום 09/06/2014.

התכנית מקנה תוקף לתכנית נת/34/548 ל- 3 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו. היה ותוך 3 שנים לא מומשו הזכויות במתחם, תוקף הזכויות במתחם יהיו בהתאם לתכנית התקפה ערב אישורה של תכנית נת/34/548.

10.8 <u>תמ״א 38/3 א׳</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 7400 ביום 13/12/2016.

התכנית מפרטת את זכויות הבניה במקרה של הריסת מבנה והקמתו מחדש.

10.9 <u>תכנית 408-0597468 (נת/34/548/ה)</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 7874 מיום 12/7/2018.

תכנית פינוי בינוי אשר באה להאריך את תקפה של תכנית נת/34/548 (ארכה שניה). תוקף התכנית עד ליום 09/06/2027. על התכנית יחול הוראות וזכויות בניה כמפורט בנת/34/548. היה ולא מומשו הזכויות במתחם, תוקף הזכויות בתחום התכנית יהיו בהתאם לתכנית התקפה ערב אישורה של תכנית נת/34/548.

10.10 <u>תכנית 408-0473892 (נת/34/548/ג)</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 8061 מיום 02/01/2019.

התכנית מסווגת את החלקה **באזור מגורים ד'**, משנה את הבינוי, מוסיפה יח"ד וכן זכויות בניה.

זכויות הבניה במגרש 2A בשטח 1,484 מ"ר הינן כדלקמן:

צפיפות	66 יח"ד.
שטח עיקרי	7,436 מ"ר ב 18 קומות מעל ק' עמודים כפולה וקומת גג טכני (קיים נספח בינוי).
שטחי שירות מעל הקרקע	5,557 מ"ר תותר חניה מתחת שטח מקורה בקומת קרקע.
שטחי שירות מתחת לקרקע	4,260 מ"ר ב 3 קומות לאחסנה וחניה תת קרקעית. קווי בנין קדמי 3 מ' ולאחור ולצד בגבול מגרש.

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

חוות דעתי זו נערכה, בין היתר, בכפוף לעקרונות הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1 הנכס מהווה דירת מגורים בקומת קרקע, תת חלקה 4 בחלקה 103 כחלק מבנין מגורים הכולל 8 יח"ד ברחוב הלפרין 10א', נתניה.

11.2 סביבת הנכס מהווה שכונת מגורים מדרום למרכז העיר, המאופיינת בבנייה רוויה למגורים, מבני ציבור וכוללת פיתוח עירוני מלא.

11.3 ההכרעה מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון (פס"ד ציון פמיני נ' הותו"ב ירושלים).

11.4 הובאו בחשבון נתוני הנכסים, התכנון וערכי הקרקע למועד הקובע לשומה.

11.5 ההשבחה בנכס הנדון נבחנה כתוצאה מאישור תכניות ולאור מימוש מלא במכר.

12. <u>עיקרי טענות הצדדים</u>

12.1. **<u>תכנית נת/34/548 א'</u>**

שמאי המשיבה – אין להתייחס לתכנית זו כמדרגת השבחה, שכן מהווה הארכת תוקף לתכנית קודמת וגם תוקפה פג, זאת בהתאם להכרעת גד נתן לחלקה 757 (מתחם פינוי בינוי הרב קוק) מיום 19/02/2017.

12.2. **<u>תכנית 408-0597468 (נת/מק/34/548/ה)</u>**

שמאי המשיבה	שמאי המבקש
<u>מהות ההשבחה</u> החלקה נכללת בתכנית איחוד וחלוקה שקיבלה ארכה עד שנת 2027.	אין השבחה.
<u>מצב קודם</u> שווי הקודם מבוסס על שווי דירה בנויה ללא תכנית פינוי בינוי. שטח יחידת הדיור 45 מ"ר בהתאם לבנוי ולהיתר. שווי יח"ד בממוצע 800,000 ₪.	<u>מצב קודם</u> שווי הקודם בהתאם לשווי דירה בנויה בהתחשב בגודלה והיותה דירת גן, שימוש הטוב והיעיל בנכס הינו חיזוק ועיבוי המבנה הקיים, תוך תוספת זכויות מכוח תמ"א 38 הפטורה מהיטל. שטח הדירה 54 מ"ר בהתאם למדידה גרפית. שווי הדירה 1,250,000 ₪. מחיר הדירה שהתקבל במכירה 1.23 מיליון ₪, תואם לשווי הדירה לפני אישורה של התכנית ותואם לשווי דירות בסביבה בהן אין תכנית פינוי בינוי (כ- 24,000 ₪ למ"ר בנוי).
<u>מצב חדש</u> הנכס מהווה חלק ממתחם פינוי בינוי. שווי הנכס נגזר מכלל שווי הזכויות כמגרש פנוי עבור 25 יח"ד (מחצית מכלל הזכויות במגרש) בהתאם לחלק היחסי.	<u>מצב חדש</u> תכנית המאריכה את משך תוקפה של תכנית נת/34/548, כאשר בהתאם להכרעת ברמן בגו"ח 8259/110/6, נקבע לגבי תכנית נת/34/548 (תכנית פינוי בינוי ראשית) כי היא אינה משביחה, לכן גם התכנית המאריכה אינה משביחה.

שמאי המשיבה	שמאי המבקש
בשווי החדש הזמין לבניה, בוצעה התאמה למורכבות הפרויקט ועל כן זו חושבה בדחיה משווי זמין לבניה (0.62, כ- 7 שנים). בפרויקט נבחרה במכרז חברה יזמית. בהתאם לפרסום התמורה לכל בעל דירה קבלת דירה חדשה בשטח של 95-125 מ״ר. לחילופין, ניתן לאמוד את השווי החדש בהתאם למחיר שהתקבל במכירת הנכס לאחר אישורה של התכנית. הנכס נמכר ב- 1.23 מיליון ₪, כאשר בשיטת החישוב הראשונה מתקבל שווי של כ- 1.4 מיליון ₪. בשומת המבקש צוין לגבי הכרעת יצחק ברמן במתחם הנדון. ההכרעה נערכה לתכנית נת/34/548 משנת 2007, בה זכויות הבניה הינן ל- 5 שנים בלבד ואין רלוונטיות לתכנית הנדונה בה פקיעת התוקף ארוכה מאוד. כמו כן, אין להפחית את אובדן שכ״ד או עלויות הריסה, שכן אלה משולמים על ידי היזם.	לאור מורכבות הפרויקט והדחייה (0.5) בוצעה הפחתה לשווי זמין. גם לאחר אישור הארכה בזכויות תכנית לפינוי בינוי, עדין אין כדאיות כלכליות להריסת הקיים ובנייה בניין חדש. בנוסף, ישנו הליך התנגדות לתכנית בבית הדין הגבוה לצדק מצד הדיירים במתחם הלפרין.
<u>ערכי שווי</u> בהתאם לעסקאות השוואה במתחם והתאמתן, עסקאות הממוקמות בסמיכות למתחם הנדון ועליהן לא חלה תכנית פינוי בינוי והכרעות בסביבה, נקבעו ערכי השווי הבאים: שווי יח״ד בנויה במצב הקודם 800,000 ₪ שווי למ״ר בנוי 17,500 ₪ (השווי מגלם אפשרות להרחבת דירות או פוטנציאל מכוח תמ״א 38). שווי קרקע ליח״ד במצב החדש 450,000 ₪	<u>ערכי שווי</u> בהתאם לעסקה בנכס וערכי השווי בשומת המשיבה, נקבעו השווים הבאים: שווי יח״ד בנויה במצב הקודם 1,250,000 ₪ שווי למ״ר בנוי כ- 24,000 ₪ שווי קרקע ליח״ד במצב החדש 450,000 ₪

12.2.1. <u>תחשיב השבחה – שמאי המשיבה</u>

מצב קודם	
שווי יחידת דיור בנויה	₪ 800,000
יח״ד בחלקה	8
שווי החלקה במצב הקודם	₪ 6,400,000

מצב חדש	
שווי קרקע ליח״ד	₪ 450,000
יח״ד (מחצית מהזכויות במגרש)	25
העדר זמינות (מורכבות פרויקט)	0.62
שווי החלקה במצב החדש	₪ 6,975,000

השבחה לחלקה	₪ 575,000
חלק יחסי לנכס הנדון (1/8)	0.13
השבחה בנכס	₪ **71,875**

12.2.2. <u>תחשיב השבחה – שמאי המבקש</u>

מצב קודם	
שווי יחידת דיור בנויה	₪ 1,250,000
יח״ד בחלקה	8
שווי החלקה במצב הקודם	₪10,000,000

מצב חדש	
שווי קרקע ליח״ד	₪ 450,000
יח״ד (מחצית מהזכויות במגרש)	25
העדר זמינות (מורכבות פרויקט)	0.50
שווי החלקה במצב החדש	₪ 5,625,000

אין השבחה

12.3. **<u>תכנית 0473892-408 (נת/מק/34/548/ג)</u>**

שמאי המשיבה	שמאי המבקש
<u>מהות ההשבחה</u> התכנית מרחיבה את זכויות הבניה. <u>מצב קודם</u> בהתאם לתכנית נת/מק/34/548/ה יותרו 50 יח״ד במגרש ולכן 25 יח״ד לחלקה (מחצית). <u>מצב חדש</u> התכנית מרחיבה את זכויות הבניה, כאשר יותרו 7,463 מ״ר עיקרי ו- 66 יח״ד במגרש, קרי 33 יח״ד בחלקה. הובא בחשבון כי יח״ד שנוספו הינן בקומות 15-18. בשני מצבי התכנון משווי זמין לבניה, בוצעה התאמה למורכבות הפרויקט ועל כן זו חושבה בדחיה משווי זמין לבניה (0.62, כ- 7 שנים). שווי קרקע ליח״ד כולל חניה תת קרקעית, עלויות לבנין רב קומות ומושע גדולה. דיור חלוף, אובדן דמי שכירות בתקופה הבניה והוצאות ההריסה והפינוי, אין להפחית כאשר עלויות אלו מתקזזות עם החיסכון בהיטלי הפיתוח בגין הבינוי הקיים ושימוש הביניים בדירה לתקופת הדחייה.	אין השבחה. התכנית נבעה מההכרה כי תכנית מצב קודם נת/מק/34/548/ה איננה כדאית כלכלית ואינה משביחה. כאמור במדרגת ההשבחה הקודמת, לאור מורכבות הפרויקט, אין יזם לפרויקט ואין חתימות דיירים, בוצעה הפחתה לשווי זמין בדחייה של 10 שנים (0.5). כמו כן, נקבעה הפחתה לריבוי בעלים במקדם 0.9. להלן עלויות נוספת שיש להפחיתן מתוספת השווי מכוח התכנית: - עלויות דיור חלוף/ אובדן דמ״ש בתקופת הבנייה של כ- 36 חודשים * 2,500 ₪ לחודש (סה״כ 90,000 ₪). - הוצאות הריסה ופינוי של הבניין הקיים בהתאם לחלק היחסי הינן כ- 10,000 ₪.
<u>ערכי שווי</u> בהתאם למדרגת ההשבחה הקודמת, שווי קרקע ליח״ד הינו 450,000 ₪.	<u>ערכי שווי</u> אין מחלוקת.

12.3.1. <u>תחשיב השבחה – שמאי המשיבה</u>

תוספת יח״ד במגרש	11	
החלק המיוחס לחלקה (מחצית)	5.5	
שווי קרקע ליח״ד	450,000	₪
העדר זמינות (מורכבות פרויקט)	0.62	
השבחה לחלקה	1,534,000	₪
חלק יחסי לנכס הנדון (1/8)	0.13	
השבחה בנכס	**191,750**	₪

12.3.2. <u>תחשיב – שמאי המבקש</u>

תוספת יח״ד במגרש	11	
החלק המיוחס לחלקה (מחצית)	5.5	
שווי קרקע ליח״ד	450,000	₪
העדר זמינות (מורכבות פרויקט)	0.50	
הפחתה לריבוי בעלים	0.90	
חלק יחסי לנכס הנדון (1/8)	0.13	
תוספת שווי לנכס [1]	13,921	₪
אובדן דמ״ש בתקופת הבניה	-90,000	₪
הריסה ופינוי המבנה - לפי חלק יחסי	-10,000	₪
סה״כ	-86,079	₪

[1] קיימת טעות סופר בשומת המבקש, תוספת השווי שמתקבלת הינה 139,219 ₪, כך מתקבלת השבחה לגישתו של 39,219 ₪.

13. <u>הכרעה</u>

ההשבחה בנכס, המהווה דירת מגורים הידועה כתת חלקה 4 בגו״ח 8259/103, נבחנת לאור אישורן של תכניות בגין מימוש מלא במכר. התכניות שאושרו הינן 408-0597468 (נת/34/548/ה) ותכנית 408-0473892 (נת/34/548/ג).

13.1. <u>בחינת ההשבחה לשתי התכניות</u>

היות והתכניות הנ״ל מייעדות את הנכס למתחם פינוי בינוי, אך ערב אישור התכנית הראשונה במצב הקודם מהווה הנכס, בשימוש מיטבי, דירת המגורים, ואילו במצב החדש הנכס מהווה קרקע לבניית מבנה מגורים בהתחשב בחלק יחסי מהזכויות שנקבעו לחלקה, כמפורט בהמשך.

שמאי המשיבה בדעה, כי יש להפריד את ההשבחה החלה על כל אחת מהתכניות הנ״ל, בהתאם להלכת פמיני. שמאי המשיבה מייחס כ 1/4 מההשבחה לתכנית הראשונה (מיום 27/07/2018) ואת יתרת ההשבחה לתכנית השנייה (מיום 17/1/2019).

הנני סבור, כי חרף הקבוע בהלכת פמיני, הפרדת ההשבחה שחלה בגין כל אחת מהתכניות הללו תהיה מלאכותית ובלתי מדויקת. התכלית של קביעת ההשבחה לכל תכנית בנפרד נעוצה בשינוי שחל בשווי הנכסים בין התכניות השונות, כתוצאה מחלוף הזמן ועלייה כללית במחירי הנדל״ן, אותה נדרש לנטרל מחישוב היטל ההשבחה. אלא שבמקרה זה, הזמן שחלף בין התכניות הוא קצר מאד – פחות מחצי שנה והתרחש בתקופה בה ממילא לא היה שינוי משמעותי במחירי הדירות. יתרה מכך, במועד הקובע לתכנית הראשונה, היתה התכנית השנייה מופקדת בתהליכי אישור מתקדמים ולכן אין כל ספק שהשפיעה על שווי הנכסים באותו המועד. נטרול השפעתה של תכנית מופקדת זאת, בנסיבות אלה, הנה מלאכותית ובלתי מדויקת.

בנוסף, שתי התכניות עוסקות למעשה באותו העניין – הראשונה היא תכנית פינוי בינוי, המאריכה את תוקפה של תכנית קודמת מיום 26/12/2007, שכבר הוארכה בפעם אחת ביום 10/6/14. השנייה הנה תכנית חדשה לפינוי בינוי, הקובעת זכויות ל – 66 יח״ד ע״י תוספת שטחים מעבר לנקבע בתכנית הקודמת (50 יח״ד). כאמור, לא יכול להיות ספק, שבמועד אישור התכנית הראשונה, בשל הפקדתה של התכנית השניה, הושפע השווי מהתכנית המופקדת, ועל כן ניסיון לקבוע ״כמה השביחה כל אחת מהתכניות״ הנו מלאכותי ומיותר. מכל מקום, ככל והיה צורך לעשות כן, ניתן לאמץ את קביעת שמאי המשיבה המייחס 25% מההשבחה לתכנית הראשונה ואת היתרה לתכנית השנייה וכאמור בחלופה זו אין משום שינוי בהשבחה למעט עניין זניח של הצמדה למדד בתקופה של חצי שנה.

13.2. <u>שטח הדירה</u>

קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים בנוגע לשטחה של הדירה. שמאי המשיבה טוען כי שטחה 45 מ״ר בהתאם להיתר ואילו שמאי המבקש טוען כי בפועל שטח הדירה הוא כ – 55 מ״ר. ממדידה גראפית בתשריט הבית המשותף עולה כי שטח הדירה הנו כ - 50 מ״ר.

13.3. <u>מצב קודם</u>

במצב הקודם, מדובר בדירת מגורים בשטח ברוטו של כ- 50 מ״ר, בקומת הקרקע בבניין מגורים ותיק מאוד, הכולל 8 יח״ד ב - 2 קומות.

במקרה הנדון, במצב הקודם לא מדובר במגרש, אלא בדירה המהווה יחידת רישום עצמאית בבית המשותף ולכן בהתאם להחלטת ועדת הערר מחוז ירושלים מספר 8-194/10 בעניין עובד לוי תיעוש האבן והבניה בע״מ נגד הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים מיום 26/10/2010, ראוי לבחון במצב קודם, בשונה מהמצב החדש, כל יחידת רישום לגופה.

13.3.1. <u>גישת השווי</u>

שמאי המשיבה בדעה, כי שווי הדירה במצב הקודם הנו 800,000 ₪ (כ- 17,500 ₪ למ״ר בנוי) ואילו שמאי המבקש קובע שווי דירה במצב הקודם בסך 1,250,000 ₪ (כ- 24,000 ₪ למ״ר בנוי), בדומה לסכום העסקה בנכס מיום 17/04/2019, קרי לאחר המועד הקובע של התכנית האחרונה.

מאחר וסמוך למועדים הקובעים של התכניות, קיימת תכנית מופקדת הצפויה להתאשר, וכאמור בפס״ד לוסטרניק[2], יש לנטרל את השפעת התכנית המשביחה, הרי שלא נכון להסתמך על עסקאות מהמתחם הנדון, אשר נערכו טרם אישורה של התכנית מאחר וקיימת בהן השפעה מהתכנית שבהליכי אישור.

נבחנו מספר עסקאות בהן נמכרו דירות מגורים במתחמים סמוכים בעלי מאפיינים דומים מבחינת צפיפות, שטח דירות, מספר קומות, צורת בינוי וזכויות להרחבת הדירות, כאשר שווין של דירות אלו אינו מושפע מהליכי תכנון של תכנית פינוי בינוי.

13.3.2. <u>מקדמים לשווי מ״ר בנוי</u>

במצב הקודם, היות והשווי נגזר מעסקאות של דירות בנויות, בוצעה התאמה במקדמים לבנוי הנמוכים ממקדמים למ״ר אקו׳, כדלקמן:

- מקדם לקומה – השווי הבסיסי הינו לקומה א׳, כאשר הבאתי בחשבון הפחתה של 1% לקומה מעל וקומה מתחת. כאשר מקדם התאמה מדירה בקומה ב׳ לדירה בקומה א׳ הינו 1.01 ומקדם התאמה מדירה בקומה ג׳ לדירה בקומה א׳ הינו 1.02.
- בינוי טורי – הובאה בחשבון כי שווי מ״ר בנוי דירה כלואה הינו 0.95 משווי מ״ר בנוי בדירה רגילה ואילו שווי מ״ר בנוי בדירה חיצונית בבניין טורי, הינו 0.975 משווי מ״ר בנוי בדירה רגילה. כאשר מקדם התאמה מדירה חיצונית בבניין טורי לדירה בבניין רגיל הינו 1.03 ומקדם התאמה מדירה כלואה בבניין טורי לדירה בבניין רגיל הינו 1.05.

[2] רע״א 4487/01 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה רחובות נ׳ מ. לוסטרניק ובנו בע״מ ול.י.ג.ר.

13.3.3. <u>ערכי שווי מצב קודם</u>

א. שמאי המשיבה בדעה כי השווי למ״ר בנוי הינו כ- 17,500 ₪ ושווי יחידת דיור בנויה בממוצע הינו 800,000 ₪.

ב. שמאי המבקש, קובע שווי של כ - 24,000 ₪ למ״ר בנוי.

ג. בחנתי את האזור הסמוך לנכס ואת העסקאות שהציגו הצדדים ונוכחתי, כי קיים לעיתים פער בין השטח הרשום ושטחה של הדירה בפועל. במקרים רבים, השטח הרשום לא כולל מרפסות סגורות וכן קיימות דוגמאות רבות לתוספות בניה שנעשו לבניינים באזור, בהיתר או שלא בהיתר וסביר כי התמורה הנקובה במערכת מס שבח הושפעה גם ממנה. לפיכך, מכלל מעסקאות השוואה של דירות, נבחרו אותן עסקאות, אשר נראה כי לא נעשתה בהן תוספת בניה וניתן לגזור את שטחן בהתאם להיתרי הבניה ו/או תשריט הבית המשותף, עולים הנתונים הבאים:

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח	קומה	שטח ברוטו	מחיר		דירה כלואה/ חיצונית	מחיר למ״ר ברוטו	כלואה/ חיצונית	התאמה לקומה א'	מחיר למ״ר ברוטו מתואם	
16/09/2018	8260/431/1	אבו שדיד אברהם 13	37	א	43	₪	700,000	חיצונית	₪ 16,279	1.03	1.00	₪	16,767
28/06/2018	8260/432/4	אבו שדיד אברהם 15	37	ב	43	₪	800,000	כלואה	₪ 18,605	1.05	1.01	₪	19,730
29/02/2019	8260/218/11	ברודצקי 37	76	ג	76	₪	1,200,000	כלואה	₪ 15,789	1.05	1.02	₪	16,911
07/01/2020	8260/430/11	אבו שדיד אברהם 11	34	ב	43	₪	840,000	כלואה	₪ 19,535	1.05	1.01	₪	20,717
שווי מ״ר בנוי ברוטו במצב הקודם												₪	**18,531**

בהתבסס על נתוני ההשוואה לעיל, הריני סבור כי שווי מ״ר בנוי בסביבה במצב הקודם הנו 18,500 ₪, שווי זה משקף גם את האפשרות להרחבת הדירות בין אם עפ״י תמ״א 38 ובין אם עפ״י תכנית ספציפית להרחבה.

13.4. <u>מצב חדש</u>

במצב החדש, הנכס מהווה 2/16 מחלקה 103 המהווה מחצית מהזכויות במגרש 2A בתכנית פינוי בינוי ובו 66 יח״ד בשטח עיקרי של 7,436 מ״ר עיקרי ב – 18 קומות, 5,557 מ״ר שירות על קרקעי ועוד 3 קומות לאחסנה וחניה תת״ק.

לגישת שמאי הצדדים, בתחשיבם (בלבד) נבחנה ההשבחה לתוספת יח״ד לחלקה של 5.5 יח״ד (11/2) ואילו לפי הוראות התכניות מתקבלת תמונה שונה. במצב הקודם יותרו 50 יח״ד ובמצב החדש 66 יח״ד, כאשר לחלקה מיוחסות מחצית מהזכויות (ע״פ טבלאות ההקצאה), לכן מתקבלת תוספת יח״ד של 8 ולא של 5.5 יח״ד כפי זו נקבעה על ידי הצדדים.

13.4.1. <u>גישת ניתוח שווי המצב החדש</u>

ככלל, במקרה בו קיימת עסקה להשוואה ישירה, יש להעדיף את גישת ההשוואה הישירה. גישה זו נתמכת גם בפסיקה ובהחלטות ועדת ערר, כגון ערר מספר הר/85220/11, מיום 03/09/2015:

"לעניין התחשבות בעסקה שנערכה בנכס יפים דברים שנאמרו על ידי ועדת הערר של מחוז ירושלים בערר ימ 8-17/13 נוף ילדות בעמ' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו [20.5.13])

" 69. העיקרון השני הינו כי כאשר יש עסקה במקרקעין עצמם, הרי בהעדר נימוקים מיוחדים, יש ליתן משקל עסקה זו.

70. ר' ערר (חיפה) 8061/10 רמי לוי בע"מ נ. הוועדה המקומית חדרה (פורסם באתר נבו):

"אין עוררין כי בקביעת ערך מקרקעין הבכורה ניתנה לשיטת ההשוואה (על בכירותה של שיטת ההשוואה ר' פרופ' נמדר, 'פגיעה במקרקעין ופיצויים בגין נזקי תכנית', עמ' 342 והאסמכתאות שם).

וכשידוע כי שיטת ההשוואה הינה השיטה הבכירה, מה לנו טוב יותר מעסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה עצמו?

לטעמנו, כאשר קיימת עסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה, הרי מדובר בפרמטר ראשון במעלה לקביעת שווי המקרקעין, בהיותה משקפת את המחיר שנקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון.

כמובן, כי ייתכן כי העסקה שנעשתה מוטה מבחינה זו או אחרת, ויש לבחון כי אכן מדובר במוכר מרצון לקונה מרצון, אולם כאשר אין ראיות מיוחדות לעניין המוכר או הרוכש בהחלט ראוי להסתמך על העסקה שנעשתה בנכס נשוא השומה."

גם מועצת שמאי המקרקעין נדרשה לנושא וקבעה תקינה לגישות הראויות בשומת מקרקעין ושיטת ניתוח השווי וקבעה כי הגישה בעלת התוקף הגבוה ביותר הינה עסקאות השוואה של מכירת זכויות בניה.

בחינת הגישה הנכונה נועדה בין השאר לענות על מבחן ההשבחה האמתי והראוי, ובעניין זה ניתן ללמוד מפסק דין של ביהמ"ש העליון בר"ם 4367/16 מיום 25/03/2018, של השופט פוגלמן, לפיו נקבע כי:

"ככל מס, גם את היטל ההשבחה יש לגבות באופן שיבטיח גביית מס אמת שמשמעו כי על הרשות לגבות מבעל המקרקעין את שיעורו המדויק של היטל ההשבחה המגיע ממנו בגין התעשרותו."

במקרה הנדון, קיימת עסקה להשוואה ישירה <u>מהנכס עצמו</u>, אשר נמכר מיד לאחר המועד הקובע. שווי העסקה מייצג ומגלם את מכלול תכונותיו על חסרונותיו ויתרונותיו של הנכס ומתייתר הצורך בקביעת הנחות שונות/ הפחתות המשפיעות על השווי. במילים אחרות, השווי שמתקבל משקף

נאמנה את שווי השוק במצב נתון, כאשר כלל מאפייני הנכס באים לידי ביטוי בו, לרבות חלקו היחסי בזכויות לפי התכנית, דחייה למימושה של התכנית, השפעת ריבוי הבעלים על השווי, אובדן דמ"ש, עלויות הריסה וכיוצא באלה.

לסיכום, כלל יתרונותיו וחסרונותיו של הנכס באות לידי ביטוי בשווי המבוסס על המחיר, אשר שולם עבורו ועל כן ניתן לראות במחיר העסקה את השווי החדש.

13.4.2. <u>מע"מ</u>

במקרה הנדון, סוג הנכס "מתחלף" בין שני מצבי התכנון, מדירה לזכויות בניה כחלק מפרויקט ולכן עולה שאלת המע"מ לצורך קביעת השווי. נושא הכללת רכיב המע"מ בשווי, בשוק מעורב של עוסקים וקבוצות רכישה, נדון בפסק דין של בית המשפט המחוזי בירושלים (זעירא נ ירושלים עמ"נ 17069-03-15) בו נקבע כי:

"בעלי המקרקעין נשוא המחלוקת הם קבוצת רכישה"..."סבורה המשיבה... החייבים בהיטל ההשבחה הם אנשים פרטיים החברים בקבוצת רכישה, ולפיכך אין חל עליהם החריג שנקבע בעניין קופת התגמולים"..."את טענת המשיבה לפיה על בית המשפט לתקן את שהשמיטה ועדת הערר ולהורות לשמאית המכריעה לתקן את שומתה ולכלול בה את רכיב המע"מ - לא אוכל לקבל"..."עם זאת, למעלה מן הצורך אוסיף, כי נראה בעיני שעל דרך העיקרון צודקת ועדת הערר במסקנתה לפיה אין להפחית את רכיב המע"מ אלא בחריג של שוק של עוסקים בלבד"..."התוצאה הסופית היא שרכיב המע"מ לא ייכלל בשומה".

פסק דין זה קיבל את החלטת ועדת הערר לעניין המע"מ (ערר מספר 140/14 דוד זעירא נ הועדה המקומית לתו"ב ירושלים) בה נקבע כי:

"ראשית נדגיש, כי בחינת הסוגיה אינה מתבצעת לאור זהות בעלי הנכס או הרוכשים, אלא לאור מאפייני המקרקעין במועד הקובע. לאור מאפיינים אלה, לרבות השימוש האפשרי, היקף הבנייה, מורכבותה וכל מאפיין רלוונטי נוסף, על השמאי המכריע להעריך האם במועד הקובע השוק הרלוונטי למקרקעין הוא שוק מעורב או שוק של עוסקים בלבד. שנית ולאור קביעתנו כי קבוצת רכישה מאורגנת תיחשב כעוסק, ניתן לאמץ מבחן שלפיו על השמאי לבדוק האם, נוכח מאפייני המקרקעין, קיימת אפשרות ריאלית כי ביצוע הפרויקט יקודם ללא גורם מארגן, בין אם יזם העוסק בכך ובין אם גורם מארגן לקבוצת רכישה. בהקשר זה ניתן למצוא בנימוקי השמאי המכריע התייחסות למספר יחידות הדיור במקרקעין ומדובר לדעתנו, אכן, בשיקול רלוונטי וחשוב".

גם לפי תקן 11.0 א' - סוגיות מיסוי בשומת מקרקעין – התייחסות למע"מ, ממנו עולה כי קרקע המיועדת לבניה רוויה למגורים לא תכלול מע"מ וגם בשוק מעורב, המורכב מפרטיים ועוסקים מורשים, השווי לא יכלול מע"מ.

מטרתו של היטל השבחה הינה השתתפות בהתעשרות הבעלים בעליית שווי המקרקעין כתוצאה מאישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. לכן, בהכללת המע"מ בשווי נכסים בהם שוק הקונים מורכב ברובו המכריע מעוסקים (מעל 50%), עלול להיווצר עיוות בחישוב ההשבחה, וזאת אף אם קיימים בשוק זה מיעוט של רוכשים פרטיים.

העקרונות להערכת שווים של נכסי מקרקעין בכלל, וההתייחסות למרכיב המע"מ בהתאם לתקן 11 בפרט, ראוי שיהיו אחידים לכל רחבי הארץ וחריגה מהם ראוי שתיקבע רק במקרים בהם הוכח כי מאפייני האזור כולו ולא מאפייניו של נכס ספציפי, שונים.

לאור האמור לעיל, אני סבור, כי במקרה הנדון אין לכלול את רכיב המע"מ בשווי הנכס במצב החדש, שכן המדובר בנכס ששוויו נגזר מחלקו היחסי בזכויות בניה לפרויקט גדול מאד לבניית 66 יח"ד בבינוי של 18 קומות, זאת בהתחשב באופי השוק של רוכשי נכסים מסוג זה - בעיקר בידי יזמים וקבלנים, המהווים שוק של עוסקים. אדגיש, כי אין הצדדים חלוקים כי מדובר במצב החדש בקרקע ליח"ד.

הכלל הוא, שבהערכת שווי נכסים, שהשוק המאפיין אותם הוא שוק "עסקי" (קרי שאינו משלם מע"מ), יש לנטרל את רכיב המע"מ מהשווי. כאשר הנכס מצוי בשוק המאופיין ברוכשים פרטיים – כגון דירת מגורים או מגרש בודד לצמ"ק, יש להכליל את רכיב המע"מ בשווי.

לפיכך, במצב הקודם הנכס מהווה דירת מגורים, והשוק מתאפיין בפרטיים ועל כן יש לכלול את רכיב המע"מ.

13.4.3. <u>שווי במצב החדש</u>

א. שמאי המשיבה מתבססים על שווי קרקע ליח״ד של 450,000 ₪ במכפלת חלקו היחסי של המבקש ביח״ד ובהתחשב בדחייה והפחתה למושע, כך מתקבל שווי מצב חדש של כ- 1,063,688 ₪ (ובתיקון תוספת יח״ד בתכנית האחרונה ל- 16 יח״ד, במקום 11 יח״ד, מתקבל שווי מצב חדש של כ- 1,150,875 ₪).

ב. שמאי המבקש הגיע למסקנה, כי לא חלה השבחה בגין אישור התכנית, בשל מורכבות הבניה והעדר הכדאיות לבניית הפרויקט וקבע את השווי בסך 1,230,000 ₪

ג. בדיון שהתקיים בפניי הסכימו הצדדים, כי התמורה בה נמכר הנכס ביום 17/04/2019 בסך 1,230,000 ₪, משקפת את השווי החדש של הנכס.

לפיכך, הריני סבור כי שווי הנכס במצב החדש הינו 1,230,000 ₪ בהפחתת מרכיב המע״מ, כפי שהסברתי לעיל.

13.5. <u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם			
שטח דירה	שווי מ״ר בנוי	כלואה/ חיצונית	סה״כ שווי
50	₪ 18,500	0.97	₪ 897,250

מצב חדש	
עסקה בנכס מיום 17/4/19	₪ 1,230,000
שווי חדש בניכוי מע״מ (17%)	₪ 1,051,282

השבחה	₪ **154,032**

14. <u>השומה</u>

לאור כל האמור לעיל, אני בדעה כי ההשבחה בנכס בגין אישור תכניות ובשל מימוש זכויות במכר הינה כדלקמן:

השבחה **154,032 ₪.**

היטל השבחה **77,016 ₪.**

סכום ההיטל יוצמד כחוק.

משה נדם, שמאי מכריע
שמאי מקרקעין