אורית גלן
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליסל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אור שולים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
גלעד פרידמן B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 8272 חלקה 187 תת חלקה 1

רחוב נורוק 9, נתניה

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תאריך: 14 נובמבר, 2024
מספר מינוי: 932-2024
מספרנו: 526. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקשת, גב' שרה שמיר
באמצעות השמאים, מר גלעד המאירי ומר חיים כלפון
בדוא"ל haim@hameiri.com

לכבוד,
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב נתניה
באמצעות השמאים, אפרים מרגלית ואדיר קניזו
בדוא"ל efraim@efmargalit.co.il

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 8272 חלקה 187 תת חלקה 1
רחוב נורוק 9, נתניה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 17/07/2024 התקיים דיון מקצועי באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. **<u>מטרת השומה:</u>**

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

1.2. מהות ההשבחה: אישור תמל/2025 – מימוש בדרך של בקשה למידע מוקדם (פרה-רולינג).

2. **<u>המועד הקובע לשומה:</u>**

01/11/2020[1] – מועד אישור תמל/2025.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 02/08/2024 ע"י החתומה מטה.

[1] ההשבחה חושבה בשומת המשיבה למועד קובע 16/11/2020 אולם עפ"י סעיף 22 לחוק לקידום במתחמים מועדפים (הוראת שעה) תשע"ד – 2014 נקבע: "*תחילתה של תכנית מועדפת, לעניין כל דין, ביום פרסום הודעה על אישורה בעיתון או באתר האינטרנט של מינהל התכנון כאמור בסעיף 21(ג), לפי המאוחר*". מהאמור לעיל עולה כי המועד הקובע לתוכנית הינו ביום הפרסום ברשומות 01/11/2022.

סוקולוב 46 (כניר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

אורית גלן
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליסל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אור שולים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
גלעד פרידמן B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

4. **<u>פרטי הנכס:</u>**

מהות :	דירת מגורים
גוש :	8272
חלקה :	187
שטח החלקה :	1,011 מ"ר[2]
תת חלקה :	1
שטח דירה רשום :	80.85 מ"ר[3]
הצמדות :	חניה בשטח 12.5[2]
זכויות משפטיות :	בעלות
מיקום :	רחוב נורוק 9, נתניה.

5. **<u>תיאור הסביבה:</u>**

5.1. הנכס מושא השומה ממוקם בצפון-מערב מרכז העיר נתניה. סביבת הנכס הקרובה מאופיינת בבנייני מגורים בבניה רוויה וותיקה לצד חדשה.

5.2. רחוב נורוק, דו סטרי, נמשך בין הרחובות יהודה הנשיא מדרום ועד לרחוב הרצוג מצפון.

5.3. הפיתוח בסביבה מלא וכולל, בין היתר, כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, ביוב, מים וכו'.

תצ"א סביבת הנכס



[2] עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות.
[3] עפ"י צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים לאור ביטול הרישום בפנקס בתים משותפים.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

6. **<u>תיאור הנכס:</u>**

6.1. חלקה 187 בשטח רשום ל 1,011 מ״ר עברה פרצלציה וכעת מהווה חלק מחלקה 289 ששטחה 5,411 מ״ר וצורתה אי רגולרית.

6.2. תת חלקה 1 בשטח רשום של 80.85 מ״ר וממוקמת בקומה הראשונה בבניין ותיק בן 4 קומות על עמודים כולל מעלית. הדירה פונה לכיוונים צפון ומזרח.

6.3. גבולות החלקה:

מצפון – חלקה 188 עליה בניין מגורים ותיק בבניה רוויה, המהווה חלק מתמל/2025.

מדרום – חלקה 186 עליה בניין מגורים ותיק בבניה רוויה, המהווה חלק מתמל/2025.

ממזרח – שפ״פ.

ממערב – חזית לרחוב נורוק ומעברו שטח לא מבונה.

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

להלן תוכניות בנין עיר רלוונטיות למטרת השומה:

7.1. תכנית **נת/100/ש/1**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3459 מיום 14/06/1987.

עפ״י תשריט התכנית, הנכס שבנדון מסווג בייעוד מגורים ז׳.

הוראות בניה[4]:

שטח מגרש מינימלי – 500 מ״ר

מס׳ קומות – 4

אחוז בניה מקסימלי לקומה – 30%

סה״כ אחוזי בניה – 100%

קווי בניין – 4 מ׳ לצדדים, 6 מ׳ לאחור ובחזית כמסומן בתשריט.

בנייני עזר – שטח בנייני עזר לא יעלה על 3% משטח המגרש למעט מוסכי חניה לרכב פרטי שיתוכננו ויוצבו בתחום המגרש לפי קביעת הועדה המקומית.

מרתפים – מחסנים פרטיים או חדר משחקים לדיירים בשטח 3 מ״ר ליח״ד. המרתפים יירשמו כרכוש משותף.

דירות גג – תותר הקמת דירת גג או יציאות לגג מדירות קיימות בקומה העליונה לרבות מבני עזר לדירות האמורות. תינתן תוספת 2.5% משטח המגרש, בתנאים.

[4] כמופיע בתקנון תכנית נת/100/ש.

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

קומה מפולשת – מותר מחסן לצרכי הדיירים לאחסון ששטחו לא יעלה על 12 מ״ר או 1 מ״ר לכל דירה לפי הגדול מביניהם.

7.2. תכנית **נת/86/7/400**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3581 מיום 08/09/1988.

היציאה לגג תהיה מהדירה שבקומה העליונה במדרגות פנימיות ולא מחדר המדרגות הכללי של הבניין – וזאת בתנאי שלמבקש זכות לשימוש בחלק מהגג הצמוד לדירתו. השטח יהיה 23 מ״ר ליח״ד, כולל מדרגות פנימיות, גובה חדר יציאה לגג עד 2.4 מ׳.

בתכניות בניין עיר שלא כוללות תכנית בינוי שטח חדר יציאה לגג יהיה בנוסף לזכויות הבניה המוקנות בבניינים שבנייתם הושלמה טרם 31/12/1987.

7.3. **תמל/2025** , אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 9183 מיום 01/11/2020.

תכנית התחדשות עירונית במתחם נורוק-טהון, שכונת מכנס נתניה, במתכונת פינוי בינוי. פינוי 166 יח״ד קיימות בבניה שיכונית ותיקה לטובת הקמת 514 יח״ד ב-6 מבני מגורים, חזית מסחרית, שטחי תעסוקה, שטח מבונה לצרכי ציבור וארגון מיטבי של שטחים ציבוריים.

במסגרת טבלת ההקצאה ואיזון המצורפת לתכנית, תמורת חלקה היסטורית 187 הוקצו זכויות במגרשים 100 ו-101.

הנכס מושא השומה (תת חלקה 1 בחלקה 187) קיבל בתמורה 4,631/100,000 חלקים במגרש 101.

החלק היחסי במתחם הינו 0.81%.

מגרש 101 שייעודו מגורים ד׳, נכלל בתחום מתחם תכנון א׳.

מגורים ד׳ שימושים – מגורים, מסחר בק״ק במגרשים בעלי חזית מסחרית ותעסוקה ומשרדים.

הוראות בינוי:

1. מס׳ המבנים במגרש והעמדתם, בהתאם לנושאים המחייבים בנספח הבינוי של תכנית זו.
2. קומת הקרקע במגרש 100 תחויב במסחר במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית ובנוסף תשמש גם עבור - מבואות לשימושי המגורים, מבואות לתעסוקה ומבואה לשטח המבונה לצרכי ציבור.
3. שתי הקומות שמעל קומת המסחר במגרש 100 תכלולנה שטחי תעסוקה ושטח מבונה לצרכי ציבור. הקמת קומת תעסוקה אחת בלבד לא תהווה שינוי לתכנית זו.
4. יתר קומות המבנים תשמשנה למגורים.
5. תותר הקמת שטחים משותפים, בקומה שמעל קומת התעסוקה העליונה, לכלל הדיירים, גג קומת התעסוקה והשטח למבנה ציבור בתא שטח 100 יפותחו כחזית חמישית. אופי הפיתוח יקבע בתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי.
6. מעל קומת המגורים העליונה ביותר תותר הקמת קומה טכנית.

סוקולוב 46 (כניר המושבה) , קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7. יותרו מחסנים דירתיים בכל קומות המבנה, למעט בקומות המגורים. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 6 מ״ר ליח״ד.
8. בקומות שמתחת למפלס הכניסה הקובעת למבנים יותרו קומות מרתפים לחניות, מחסנים ומתקנים טכניים לרבות חדרי השנאה.
9. מספר המבנים לא יפחת מהמוצע בנספח הבינוי של תכנית זו.
10. לכל אחד מהשימושים השונים תהיה מבואה/מבואות נפרדות.
11. מבואות השימושים השונים תהינה בקומת הקרקע.
12. לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד, יהיו יחידות דיור קטנות.
13. בשטח זיקת ההנאה לא תהינה גדרות ומפלסה יהיה המשכי ורציף למפלס הרחוב.
14. חזיתות קומת המסחר כלפי רח׳ יהושע טהון תהינה בנסיגה של לפחות 4 מ׳ ביחס לקו הבניין. תחויב זיקת הנאה בכל השטח שבין החזית המסחרית לגבול המגרש. חזיתות אלו תהינה מלוות בקולונדת עמודים ברוחב שלא יפחת מ- 4 מ׳, כמתואר בנספח הבינוי המנחה לתכנית זו.
15. גובה קומת קולונדה יותאם לקומת המסחר.
16. השטח שמתחת לקולונדה ירוצף כהמשך למדרכה. בשטח זה ניתן יהיה להעמיד ריהוט רחוב נייד כחלק משירות המסחר ובלבד שלא יהווה מכשול למעבר הולכי רגל.
17. גובה קומת המסחר לא יפחת מ- 6 מ׳ בין הרצפה לתקרת הבטון שמעליה. תתאפשר הקמת קומת גלריה בשטח של 50% מתכסית הקומה שמתחתיה. הגלריה לא תספר במניין הקומות.
18. בתא שטח 101 גובה קומת הקרקע לא יפחת מ- 3.5 מ׳ בין הרצפה לתקרת הבטון שמעליה. בתא שטח 102 גובה קומת הקרקע לא יפחת מ- 4 מ׳ בין הרצפה לתקרת הבטון שמעליה. תתאפשר הקמת קומת גלריה בתא שטח 102 בשטח של 50% מתכסית הקומה שמתחתיה. הגלריה לא תספר במניין הקומות.
19. גובהן המדויק של כל קומות המבנים, ייקבע בתוכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי כמפורט בהוראות התכנית.
20. לא תתאפשר חריגת מרפסות מעבר לקווי בניין.
21. גובה מפלס הכניסה הקובעת במבואת המבנים לא יעלה על 50 ס״מ מעל מפלס הרחוב וימדד ממרכז פאת המבנה המשיקה לרחוב.
22. המרחק בין מבני המגורים בתא שטח 100 לא יפחת מ- 15- מ׳. המרחק בין מבני המגורים בתא שטח 101 לא יפחת מ- 8 מ׳.
23. לא תתאפשר חריגה מהמרחקים בין הבניינים המצוינים לעיל.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

24. תותרנה דירות גן אחוריות בתא שטח 101 בלבד.

25. השטח שבפינת הרחובות יהושע טהון ודרך 07 ישמש כרחבה עירונית פתוחה. בשטח זה תותר הבלטת פרגולה ואלמנטי הצללה מעבר לקווי בניין כמסומן בתשריט התכנית.

מסחר:

שטחי המסחר ימוקמו בתא שטח 100 כמסומן בתשריט.

הוראות לבניית חזית מסחרית:

1. השטחים המיועדים למסחר בתא שטח 100 ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול/גידור ביניהם ובין המדרכה.
2. המרווח בין קו המגרש לקו הבניין יתוכנן כהמשכה של המדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת (תירשם הערה בספרי המקרקעין בנוגע לזיקת הנאה).
3. לכל שטחי המסחר ייבנו חזיתות הפונות לרחובות.
4. בדופן הפונה לרח' טהון ורח' 07 תחויב היצמדות מישור קיר המבנה אל קו הבניין בשיעור שלא יפחת מ- 50% מאורך חזית המבנה. נסיגה של עד 1 מ' ביחס לקו הבניין לא תחשב כנסיגה לצורך העניין.
5. ישולב פתרון הצללה לחזית המסחרית בתחום פינת הרחובות יהושע טהון ודרך 07.
6. יתאפשר קירוי רציף של כל השטח הגובל בחזיתות מסחריות.

<u>מרתפים:</u>
יותר מרתף בקו בניין אפס, חניה תפעוליות תמוקם בתת הקרקע/מקורה. יתאפשר איחוד חניונים במגרשי המגורים בתת הקרקע בכפוף לרישום זיקת הנאה. ככל שיאוחדו החניונים במגרשים 101,102 ניתן יהיה להעביר זכויות תת קרקעיות.

<u>מבנים מוסדות ציבור</u> – ישמשו לחינוך, ספורט, תרבות, שרותם קהילתיים, בריאות, רווחה ודת. תשתיות תת קרקעיות.

הוראות בינוי למוסדות ציבור:

1. מבנה הציבור יתוכנן כמבנה קהילתי רב שימושי הפתוח לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות.
2. תותר המרה של עד 20% משטחי הבניה לשימושים מסחריים בתא שטח 400. מסחר זה ישולב כחזית מסחרית הפונה לרחוב.
3. מימוש זכויות לשימושים מסחריים בהתאם לסעיף לעיל, יותנה באופן יחסי למימוש שטחים ציבוריים בתא שטח 400.
4. תותר תכסית בניה של עד 60%, יתרת השטח יפותח באופן שיאפשר מעברים נגישים וישירים בין רח' טהון לרח' נורוק ממזרח למערב.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

5. תקבע הצמדת חזית המבנים כלפי הרחוב לקו בניין בהיקף שלא יפחת מ- 50%.
6. גג קומת מבנה הציבור בתא שטח 400 יפותח כחזית חמישית. אופי הפיתוח יקבע בתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי.

זכויות והוראות בניה (מ״ר):

ייעוד	שימוש	תא שטח	גודל מגרש	עיקרי עילי	שרות עילי	שרות תת קרקעי	מס׳ יח״ד	מס׳ קומות	מרפסות
	מגורים			30,780	16,200	22,896	324	5 + 34 מרתף	3,888
	מסחר			1,000	400	1,767			
	תעסוקה			4,000	800	7,203			
	מבני ציבור	100	5,512	400	100	495			
מגורים ד׳	מגורים	101	2,140	6,080	3,200	13,560	64	2 + 10 מרתף	768

הערות לטבלה:

א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

ב. בייעוד מגורים, תותר קומת חדרים טכניים, מערכות טכניות ומתקנים בגג. קומה זו תהא בנוסף למס׳ הקומות המפורטות בטבלה 5 לעיל.

ג. ביעוד מגורים, בנוסף לשטחים העיקרים המצוינים בטבלה לעיל, תותר עבור כל אחד מהמבנים המוצעים תוספת שטח עיקרי בסך 200 מ״ר משותפים לטובת מועדון דיירים, לא תתאפשר הצמדה של שטחים אלו לדירות ספציפיות והם יירשמו כרכוש משותף.

ד. תוספת קומת מרתף אחת וזכויות בהיקף הנדרש לקומה זו, באישור וועדה מקומית, לא תהווה שינוי לתכנית זו.

ה. תתאפשר הקמת ממ״ק כחלופה ממ״ד בקומות המגורים. ככל שיוקם ממ״ק יתווסף שטח של 12 מ״ר עיקרי לכל יח״ד.

ו. 20% מכלל הדירות במגרשי המגורים תהיינה דירות קטנות.

1. תותר תוספת שטח עקרי עבור שטחים חיצוניים מקורים בגבול קווי הבניין. בתא שטח 100 - 1,965 מ״ר.
2. תותר תוספת שטח עיקרי עבור פרגולות בקומת הקרקע. בתא שטח 100: עד 800 מ״ר.
3. תותר תוספת שטח עיקרי עבור שטחים חיצוניים מקורים בגבול קווי הבניין. בתא שטח 101 - 200 מ״ר.
4. תותר תוספת שטח עיקרי עבור פרגולות בקומת הקרקע. בתא שטח 101: עד 100 מ״ר.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תנאים למתן היתר:

היתר ראשון ינתן לאחר אישור תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי לכלל שטח התכנית ותכלול התייחסות והנחיות כמפורט בתכנית.

זיקת הנאה – יש לאפשר זיקת הנאה בתא שטח 100 למעבר הולכי רגל בשטח 1,590 מ״ר שתרשם בספרי המקרקעין.

8. **<u>תיק בניין:</u>**

8.1. היתר בניה מס׳ **12871** מיום 30/11/1979, לפיו אושרה הקמת בית מגורים 4 קומות, מקלט בשטח 62.57 מ״ר, ח. עזר בשטח 24.48 מ״ר, מדרגות בשטח 104.34 מ״ר, מעליות 12.41 מ״ר, 16 דירות בנות 4 חדרים בשטח 1,399.96 מ״ר ותורן לאנטנה, מתקן לאשפה וגדר 126 מ״ר.

8.2. היתר בניה מס׳ **14087** מיום 16/10/1980, לפיו הותרו שינויים לעומת תכנית 467/79 היתר מס׳ 13877 הגדלת מטבחים, שינוי בחזיתות, שינוי ביציאה לגג והקטנת פיר מעלית בכל הקומות ללא תוספת שטח.

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 05/05/2024:

גוש 8272 חלקה 187 בשטח רשום של 1,011 מ״ר.

ביום 21/02/2023 נוצר שטר 6677/2023, סוג השטר: צו ביטול בית משותף

ביום 16/07/2023 הנכס בוטל ע״י שטר 394/2023/2. סוג השטר: פרצלציה לא רצונית.

מר שמעון מיר מחזיק ב-1/16 חלקים מהחלקה.

קיימת הערת אזהרה לפי סעיף 126 ע״ש בן דוד הרצל קבלן בניין (נתניה 2000) בע״מ וס.א. ישראל-אירופה יזמות ושיווק נדל״ן בע״מ.

קיימות זיקות מעבר בשטח 102.35 מ״ר המסומנות באותיות A ו-B.

9.2. בהתאם לצו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים הבית מורכב מ-1 מבנה, 1 כניסה, 4 קומות וכל קומה 4 דירות.

תת חלקה 1 בשטח רצפה של 80.85 מ״ר ממוקמת בקומה ראשונה, בעלת 1/16 חלקים ברכוש המשותף וחניה מוצמדת בשטח 12.5 מ״ר, המסומנת בתשריט באותיות יא׳.

סוקולוב 46 (כניסה מהשבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10. **<u>עמדות הצדדים:</u>**

להלן ההשבחה כפי שהוערכה בשומות הצדדים, מימוש בדרך של מכר:

תכנית	המועד הקובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
תמל/2025	01/11/20220	₪ 674,305	₪ 118,450

10.1. עיקרי עמדת מר אפרים מרגלית ומר אדיר קניזו, שמאים מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

תמל/2025

10.1.1. ההשבחה בגין אישור התכנית חושבה בתאם להחלטת בית המשפט בענ"מ 52383-10-20 **הועדה המקומית ת"א נ' אשדר** מיום 26/08/2021, לפיה בחישוב ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי, יובא בחשבון במצב המוצע שווי כלל הזכויות במקרקעין בכפוף להתאמות המתבקשות, כאשר השווי במצב קודם יקבע בהתאמה לשווי שוק של יח"ד הקיימת.

10.1.2. שווי מצב חדש – חושב בהתבסס על היקף הזכויות לבעלי חלקות 188-181 בשני מגרשי תמורה 100 ו-101.

10.1.3. זמינות – הליכי הייזום החלו בשנת 2015 ונכון לתאריך 04/2019 73% מכלל 128 בעלי הדירות חתמו על הסכם לקידום הפרויקט עם יזמי התכנית. כמו כן, עפ"י אישור מנהלת אגף תב"ע והשבחה בעירייה, גב' ציונה הופמן, לא קיימת כל מניעה להגשת בקשה להיתר. הובאה בחשבון דחיה בת 4 שנים, במקדם 0.816.

10.1.4. שימוש ביניים – חושב לתקופה של 3.5 שנים בדמ"ש חודשיים בסך 3,800 ₪ ליח"ד.

10.1.5. עירוב שימושים – הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 8% לעירוב השימושים במגרש 100 ביחס ל-7 קומות מגורים בשטח פלדלת של 7,700 מ"ר.

10.1.6. מטלה ציבורית – חושבה עלות הקמת מבנה ציבור ברמת מעטפת בשטח 500 מ"ר + 495 מ"ר מרתפי חניה לפי 3,000 ₪ כולל מע"מ למ"ר ובסה"כ 2,985,000 ₪.

10.1.7. עלויות הריסה – חושבו בסך 300 ₪/מ"ר לשטח בנוי של 10,204 מ"ר.

10.1.8. תוספת שווי לדירות קטנות – 20% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח עיקרי של 68 מ"ר, שהם 5,304 מ"ר סה"כ כאשר 65 יח"ד מתוכן במגרש 100 ו-13 יח"ד במגרש 101. שטחים אלו הובאו בחשבון במקדם 1.12.

10.1.9. פטור לשטחי ממ"ד – לא ניתן פטור מהיטל השבחה לממ"דים בדירות הקבלן בהתאם להלכת חשדר, הפטור ניתן רק במימוש בדרך של היתר בניה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.1.10. ערכי שווי – שווי מ״ר מבונה הוערך בסך 7,200 ₪ במגרש 101 ובמגרש 100 ניתנה תוספת בשיעור 10% בהתחשב במיקום עדיף, שווי מ״ר מבונה ברוטו למסחר הוערך בסך 10,000 ₪ ושווי מ״ר מבונה ברוטו לתעסוקה הוערך בסך 2,000 ₪, בהתבסס על הנתונים הבאים:

- 15 עסקאות מכר לדירות מגורים בפרויקט פינוי בינוי בקרן הרחובות טהון, הרצוג ונורוק (נחות במעט ממושא השומה) הכולל 2 בניינים בני 23 ו-27 קומות ובסה״כ 206 יח״ד. מועד העסקאות מחודשים מאי-אוגוסט 2021 לדירות בשטח 81-137.9 מ״ר מהן התקבל שווי מ״ר בנוי ממוצע בסך 23,089 ₪. בחילוץ שווי מ״ר מבונה לפי מע״מ 17%; יזמות 18% ועלויות בניה בסך 6,500 ₪, התקבל שווי מ״ר מבונה בסך 7,224 ₪.

- 14 עסקאות מכר בפרויקט פינוי בינוי שלמה המלך 42 הכולל בנייני בוטיק בני 10 קומות. עפ״י העסקאות מהשנים 2020-2021 לדירות בשטח 90-130 מ״ר מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 22,726 ₪. בחילוץ שווי מ״ר מבונה לפי מע״מ 17%; יזמות 18% ועלויות בניה בסך 9,000 ₪ למ״ר מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 7,461 ₪.

- הוצגו 4 פסיקות שמאים מכריעים מסביבת הנכס אשר קבעו שווי מ״ר מבונה למגורים בגבולות 6,300-7,500 ₪ למועדים קובעים בשנת 2019-2020.

- הוצגו 3 שומות שמאים מכריעים לפיהן נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 20,000-25,000 ₪[5].

- הוצגו 9 עסקאות מכר לחנויות במרכז העיר נתניה מהשנים 2022-2023 ששטחן בגבולות 24-107 מ״ר והתקבל מחיר ממוצע בסך 38,622 ₪/מ״ר.

- הוצגו 32 עסקאות מכר במתחם ״אופל״ בשטח ממוצע של 76 מ״ר ברח׳ לנטוס בקרית השרון, מהן התקבל שווי בנוי בסך 12,100 ₪ ובחילוץ לפי עלות הקמה בסך 6,000 ₪ למ״ר + 25% עקיפות, מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 3,000 ₪.

- הוצגו כ-50 עסקאות מכר למשרדים במתחם ״היהלום 2״ ברח׳ האורזים 30 מהם התקבל שווי מ״ר בנוי בגבולות 12,250 ₪ למ״ר ברוטו ברמת מעטפת. בחילוץ לפי עלות הקמה בסך 6,000 ₪ כולל עקיפות בשיעור 25% מתקבל שווי מ״ר מבונה זמין בסך 3,000 ₪.

שטחי המסחר בקומת הקרקע בפרויקט מושכרים תמורת 150 ₪/מ״ר בשיעור היוון 6.9% ובהפחתת מקדם למו״מ בשיעור 5% מתקבל שווי בסך 25,000 ₪, אשר בחילוץ לשווי מ״ר מבונה לפי 7,000 ₪ עלות הקמה מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 13,833 ₪.

[5] בשומת השמאי המכריע עומר סרחאן בגו״ח 8264/36 רח׳ הרצל 14 נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 23,000 ₪ למועד קובע 01/02/2019; בשומת השמאי המכריע משה נדם בגו״ח 8264/76, רח׳ סלימנסקי 17 נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 20,000 ₪ למועד קובע 16/07/2018 ובשומת השמאית המכריעה גבע בלטר בגו״ח 8268/70,61, רח׳ הרצל 13-11 נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 25,000 ₪ למועד קובע 17/11/2017.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.1.11. שווי מצב קודם – שווי מ״ר בנוי הוערך בסך 16,500 ₪ בהתבסס על 4 עסקאות מכר לדירות מגורים שהוקמו לאחר שנות ה-80׳ והתאמה בשיעור 15% בגין העדר חניה ומעלית והתאמה לשטח דירתי של 87 מ״ר.

להלן העסקאות שהוצגו:

גו״ח	כתובת	יום מכירה	תמורה (₪)	שטח (מ״ר)	שנת ההיתר	מחיר למ״ר (₪)	התאמה למעלית וחניה	מקדם התאמה למיקום	מקדם התאמה לשטח	שווי מ״ר בנוי מתואם
8273/94/7	זמורשטיין 19	19/11/2020	1,590,000	101	1991	15,743	0.85	1.2	1.07	17,181
8273/106	ויצמן 107	15/01/2020	1,330,000	75	1983	17,733	0.85	1.2	0.95	17,184
8273/251	הרצוג 16א	21/04/2020	1,500,000	102	1990	14,706	0.85	1.2	1.07	16,050
8267/112/11	המלך שלמה 24	01/06/2021	1,765,000	104	1984	16,971	0.85	1	1.07	15,435
ממוצע				**96**		**16,288**				**16,500**

לדירות בשטח 72-74 מ״ר ניתן מקדם תוספת בשיעור 5%, מתקבל שווי בסך 17,300 ₪

הובאה בחשבון תוספת שווי בגין זכויות בלתי מנוצלות המסתכמות בהיקף של 736 מ״ר שהם 32 חדרים * 23 מ״ר ליח״ד במקדם 0.3 לאור ההתאמות, מושאע, הסדרת קניין וכו׳.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.1.12. תחשיב ההשבחה:

מצב חדש:

שווי מצב חדש				
מגרש מס' 100 עם חזית מסחרית לרח' טהון - 324 יח"ד				
מהות	**שטח עיקרי**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם שווי**	**סה"כ שווי (₪)**
שטח מבונה עיקרי - דירות כ-98 מ"ר (259 דירות)	26,360	7,200	1	189,792,000
שטח מבונה דירות קטנות 68 מ"ר - 20% (65 דירות)	4,420	7,200	1.12	35,642,880
סה"כ שווי ביניים				225,434,880
מסחר (כולל 15% ש"ש)	1,150	10,000	1	11,500,000
תעסוקה (כולל 20% ש"ש)	4,800	2,000	1	9,600,000
הפחתה לעירוב שימושים (מגורים מעל מסחר תעסוקה ושב"צ)	7,705	7,200	0.08	-4,437,801
הפחתה למטלה ציבורית במגרש 100 לרבות מרתפים				-2,985,000
סה"כ שווי מגרש 100				**239,112,079**
מגרש מס' 101 עם חזית לרחוב נורוק - 64 יח"ד				
מהות	**שטח עיקרי**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם שווי**	**סה"כ שווי (₪)**
שטח מבונה עיקרי - דירות כ-101 מ"ר (51 דירות)	5,196	7,200	1	37,411,200
שטח מבונה דירות קטנות 68 מ"ר - 20% (13 דירות)	884	7,200	1.12	7,128,576
סה"כ שווי ביניים				44,539,776
מקדם תוספת מיקום			0.1	4,453,978
סה"כ שווי מגרש 101				**48,993,754**
שטחי ממ"ד בדירות יזם (260 דירות)	3,120	7,200	1	**22,464,000**
שווי מצב חדש כזמין				310,569,833
דחיה בת 4 שנים למימוש			0.792	246,000,396
הפחתת עלות הריסה	10,204	300		-3,061,200
תוספת בגין שימוש ביניים לפי דמ"ש בסך 3,800 ₪ * 128 יח"ד				17,947,154
סה"כ שווי מצב חדש				**260,886,459**

מצב קודם:

שווי מצב קודם				
מהות	**שטח מבונה**	**שווי מ"ר מבונה/בנוי**	**מקדם שווי**	**סה"כ שווי**
שווי דירות 74-72 מ"ר (72 יח"ד)	5,204	16,500	1.05	90,159,300
שווי דירות בנויות 99-87 מ"ר (56 יח"ד)	4,972	16,500	1	82,038,000
תוספת חדרי יציאה לגג	736	7,200	0.3	1,589,760
סה"כ שווי מצב קודם				**173,787,060**

סוקולוב 46 (כניר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

ההשבחה:

שווי מצב חדש	**260,886,459**
שווי מצב קודם	**173,787,060**
השבחה למגרשים 101-100 בתמל 2025	**87,099,399**

שווי מצב קודם חלקה 187 תת חלקה 1	₪ 1,435,500
שווי יחסי עפ"י טבלת איזון	0.81%
שווי חדש	₪ 2,109,805
השבחה	₪ **674,305**
היטל השבחה	₪ **337,152**

10.2. עיקרי עמדת מר גלעד המאירי ומר חיים כלפון, שמאי מטעם המבקשת (הבעלים):

תמל/2025

10.2.1. עקרונות לבחינת ההשבחה – יש לבחון את ההשבחה בין שווי הדירות במצב הקודם לבין שווי הדירות במצב החדש בהתאם לנתוני ההשוואה בשוק ולא לחשב "השבחה תיאורטית". כתימוכין צוינה פסיקה[6].

אין זה ראוי ואי אפשר לבסס את מרכיב היטל ההשבחה על פי שווי חדש שנקבע על פי ההקצאה שבטבלאות ההקצאה והאיזון, שהרי בסיכומו של דבר התמורה נקבעת בהתאם למסגרת החוזית/ההסכמים/המו"מ בין הדיירים ליזמים.

10.2.2. חלופה א' – מבחן השוק:

התאמה לזמן

- נערכה בחינה לעליית המחירים בעיר נתניה מתוך סקירת השמאי הממשלתי לפיה חלה עליית מחירים בשיעור 5% לשנה בין השנים 2016-2010.
- בבדיקת מדד מחירי הדירות של הלמ"ס בין השנים 2020-2010 ; המדד מחודש אוקטובר 2010 הינו 271.2 והמדד חודש אוקטובר 2020 הינו 431.8 – מתקבלת עליה ממוצעת של 5% לשנה.

[6] ערר (ירושלים) 8012-20 **הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' אמבה אייהלו.**
ערר (ת"א) 85224/14 **אשדר חברה לבניין בע"מ נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.**
ערר מס' 8199-07-18 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' מר יובל קיכל**, פורסם בנבו, מיום 06/09/2020.

סוקולוב 46 (כניר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

קו פרשת המים בין מצב קודם למצב חדש – שמאי המשיבה טענו כי משנת 2015 מדברים על התכנית ובפועל מדובר על פינוי בינוי. בכל שיכון בגוש דן, מגדרה עד חדרה, קיים פוטנציאל כללי לפינוי בינוי, בהיטל השבחה לוקחים בחשבון פוטנציאל כללי ולא את הפוטנציאל הקונקרטי מכוח התכנית.

הדרך הראויה ביותר לבחון האם התכנית משביחה הינה לבחון את השינויים במחירי הדירות בשכונה הנדונה בין 2 קבוצות נתונים:

קבוצה A - קבוצת נתונים המציגים מחירי דירות במבני השיכון הקיימים במתחם הנדון, טרום קבלת התכנית ביום 13/05/2020 תוך ביצוע התאמה למועד קובע.

קבוצה B - קבוצת נתונים המציגים מחירי דירות במתחם הנדון ובבניין בו ממוקמת הדירה הנדונה, לאחר אישור התכנית –01/11/2020 תוך ביצוע התאמה למועד קובע.

שווי מצב קודם – הוצגו 7 עסקאות מכר לדירות מגורים במתחם הנדון מהשנים 2015-2020, ובהתאמה לזמן לפי 5% התקבל שווי מ״ר בנוי ממוצע בסך 16,840 ₪. בנטרול עסקת קיצון מתקבל שווי מ״ר בנוי בסך 17,635 ₪.

17,635 ₪/מ״ר * 87 מ״ר = 1,534,245 ₪

שווי מצב חדש – הוצגו 4 עסקאות מכר מהשנים 2021-2023 מהן התקבל שווי מ״ר בנוי בגבולות 13,889-20,517 ₪ בהתאמה לזמן לפי כ-10% לשנה התקבל שווי ממוצע בסך 15,140 ₪ למ״ר בנוי, ונטרול עסקת קיצון שווי בסך 16,300 ₪.

מכאן, הגיעו למסקנה כי לא חלה השבחה מתמל 2025.

10.2.3. חלופה ב׳ – בחינת ההשבחה על פי שמאים מכריעים בתיקים דומים.

בכדי לנסות ולבחון מה התוצאה שמתקבלת אצל שמאים מכריעים שונים בתיקים דומים, הפנו למספר החלטות של שמאים מכריעים במסגרת היטל השבחה שבתכנית פינוי בינוי (תמל 2006 מועד קובע 16/11/2020) במקרים שבהם דיירים מוכרים את דירותיהם לאחר אישור תכנית הפינוי בינוי. לצורך בחינה זו הוצגו 8 שומות שמאים מכריעים אשר קבעו השבחה לדירות ששטחן 36-62.8 מ״ר בגבולות 118,750-253,500 ₪, המהווים 9.8%-20.41% השבחה ביחס לשווי המצב הקודם, ובממוצע השבחה בשיעור 16%.

טענו כי לעומת זאת, בשומת הועדה שווי המצב הקודם הינו בסך 1,435,000 ₪, וההשבחה שנאמדה הינה בסך 674,305 ₪, דהיינו ההשבחה מהשווי במצב הקודם בשומת הועדה המקומית בשיעור 47%.

סוקולוב 46 (כניסה מהושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

ביישום שיעור ההשבחה הממוצע בשומות המכריעות בשיעור 16%, מתקבלת השבחה בסך 229,600 ₪[7].

10.2.4. חלופה ג' – בחינת ההשבחה בתחשיב תיאורטי. ההשבחה צריכה להיות מחושבת בחלופות א' וב' אולם בכדי להמחיש עד כמה השיטה התחשיבית בשומת הועדה הינה בעייתית הוצגה חלופה זו.

הואיל ולעמדת שמאי המבקשת שיטה זו אינה ראויה וישימה, התחשיב מבוסס על נתוני שומת הועדה.

דחיה – חושבה ל-5 שנים במקדם 0.75.

מרכיב בלתי נצפה מראש – לאור התקופה יש להביא בחשבון בנ"מ בשיעור 10% בהתחשב בתנודות השוק, מחיר הכסף עשוי להשתנות, התארכות תקופת המימוש, פריסה ארוכה מהרגיל, הסדרת הזכויות מול הדיירים וכו'.

להלן התחשיב לאחר ההתאמות:

שווי התכנית כזמין בשומת הועדה		310,569,832 ₪
דחיה 5 שנים, שיעור היוון 6%	0.75	232,075,845 ₪
שימוש ביניים עפ"י שומת הועדה		17,947,154 ₪
עלויות הריסה כבשומת הועדה		-3,061,092 ₪
סיכום ביניים		246,961,907 ₪
מקדם ב.נ.מ.	0.9	222,265,716 ₪
חלק יחסי בלוח איזון	0.81%	1,800,352 ₪
שווי מצב קודם		1,534,245 ₪
השבחה		**266,107 ₪**
היטל השבחה		**133,054 ₪**

10.2.5. ממוצע משוקלל – על אף ששווי המצב החדש צריך להיות מחושב על פי גישות א' וב' על פי הלך הרוח בפסיקות וערכאות שונות[8] ההשבחה חושבה בממוצע משוקלל לפי 50% לחלופה א', 40% לחלופה ב' ו-10% לחלופה ג', לסיכום, התקבלה השבחה בסך 118,450 ₪.

10.2.6. השבחה בגין ממ"דים – עפ"י החלטת ועדת ערר שהתפרסמה לאחרונה **בעניין חבס** לעניין הממ"דים, עד לפסיקה זו במכר מחשבים עם ממ"דים ובהיתר ללא ממ"דים. בהחלטה זו נקבע כי לא תמיד עם היתר/ללא היתר וכי יש להסתכל על התמונה הכוללת. במקרה שם היה הסכם קומבינציה והועדה חישבה חלק עם ממ"דים, בהחלטת ועדת הערר נקבע כי הכל מותנה בהיתר בניה ולכן יש לחשב ללא ממ"דים, כמו במקרה הנדון.

[7] 1,435,000 ₪ שווי דירה במצב קודם * 16% = 229,600 ₪.
[8] שומת השמאי המכריע עורמ סרחאן בגו"ח 6162/45 ; ערר מס' תא 8199/0718 **הועדה המקומית לתו"ב תל אביב נ' יובל קיכל וליאת רבינוביץ** מיום 06/09/2020 ; דברי השמאי מר אהרון בוץ במסגרת טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית פינוי בינוי גב/מק4/431 לפיו התמורה לדיירים נקבעת בהסכם אזרחי ולא על פי ההקצאה בטבלת איחוד וחלוקה ; סיכום דיון מיום 22/03/2022 אצל השמאי הממשלתי הראשי (מר אוהד עיני) "סוגיות באיחוד וחלוקה בתכניות להתחדשות עירונית".

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.3. התייחסות שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקשת:

10.3.1. טענת הסף של שמאי המבקשת להעדר השבחה – מתודולוגיית החישוב בשומת הבעלים אינה נכונה ואינה יכולה להוות חלופת חישוב מומלצת גם בשים לב לפסיקה השמאית הקיימת ובמיוחד בשים לב למיקום הפרויקט באזור מבוקש בעיר נתניה שבו קיים מסד עסקאות נרחב המאפשר קביעת שווי מרכיב קרקע מבונה במצב חדש באופן מדויק, וזאת לעומת מסד נתונים של 4 עסקאות הכולל טווח מחירים בהפרש של 50% בין 13,889 ₪ ל-20,517 ₪ למ"ר שלא מאפשר הסתמכות והסקת מסקנות כפי ששימש את שמאי הבעלים.

כתימוכין לגישת השומה אשר ננקטה בשומת המשיבה, הוצג ענ"מ 52383-10-20 **הועדה המקומית לתו"ב תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח'**, מיום 26/08/2021 כפי שננקטה בשומות שמאים מכריעים, ביניהם על ידי אורית גלן (הח"מ).

מועד התגבשות הפוטנציאל להתחדשות עירונית – שמאי המבקשת טען כי המועד הינו ביום 13/05/2020, מועד קבלת התכנית, אולם עפ"י מצגת אדריכלי התכנית *"הליך יזום התכנית החל בשנת 2015 שבמהלכם ערכו יזמי התכנית כנסים עם כלל הדיירים במתחם ומפגשים פרטניים עם ועדי הבתים במטרה לשמוע את עמדתם.... במקביל התארגנו הדיירים באמצעות משרד עורכי דין שנכון למועד 4/2019 כ - 73% מ- 128 בעלי הדירות במתחם חתמו על הסכמים לביצוע הפרויקט."*

עוד צוין כי כבר בשנת 2018 נרשמו הערות אזהרה.

10.3.2. חלופה ב' בשומת המבקשת (חישוב לפי שיעור ההשבחה הממוצע בתמל 2006) - טענת שמאי הבעלים דווקא מבטאת בצורה מיטבית את הטעות בגישה בה נקטו, המתבססת על פערי השווי שבין דירות התמורה לשווי דירות הבעלים במצב הקודם כאשר גישה זו מתעלמת לחלוטין מגובה המכפילים השונה שבין שני הפרויקטים (המסתכמים בסך של 3.14 במתחם שבנדון לעומת 2.32 במתחם גיורא). אי הסבירות הנ"ל מקבלת משנה תוקף נוכח העובדה שערכי שווי מ"ר בנוי במצב המוצע זהים בשני המתחמים. והיא זאת שגורמת לשונות ביחס בין גובה ההשבחה לשווי הקודם שעליה נשען שמאי הבעלים.

התמורה בטבלאות ההקצאה ואיזון מהווה את הבסיס הכלכלי למידת כדאיות הפרויקט.

10.3.3. חלופה ג':

מקדם דחיה – בהתחשב בעובדות בשטח, תקופת הדחיה צריכה להיות קצרה יותר מזו שנאמדה בשומת המשיבה נוכח העובדות הבאות:

- בשנת 2019 – 73% מהבעלים במתחם כבר חתמו על הסכמים מול היזם.
- בתאריך 12/05/2022 – כבר הוגשה בקשה לתיק מידע להריסת המבנים הקיימים.
- ביום 21/02/2023 – כבר נערך תצ"ר לביטול החלקות הישנות ורישומן מחדש לפי התכנית המאושרת.

סוקולוב 46 (כניר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

- ניצול הזכויות במגרש – 101 הינו מגרש פנוי עובדה המאפשרת התחלת הבניה במתכונת של בינוי פינוי ובכך מייצרת גמישות והקמה מסוימת במימוש הפרויקט.

מקדם התכלות ובלתי נצפה מראש – הכללת גורם הפחתה נוסף מעבר לגורם הדחיה, המתייחס לכלל השווי במצב המוצע, מגדיל באופן מלאכותי ולא ראוי את חוסר ההתאמה, הקיים ממילא, בין השפעת גורם דחיה זה להשפעת מרכיב היוון דמי השכירות בתקופת הדחיה (שהינו קטן מהותית בשים לב לשיעורי ההיוון השונים). לגופו של עניין הפרויקט לא מצדיק זאת, מדובר בפרויקט בהיקף קטן שאחוז החתימות הוא גבוה מאוד ונערך כבר שנתיים לפני המועד הקובע.

עוד צוין כי הוגשה בקשה ביום 12/05/23 להריסת המבנים הקיימים ונערך תצ"ר בשנת 2023 בהתאם לתכנית המאושרת.

השבחה בגין ממ"דים – במקרה הנדון יש מימוש בשני התאריכים. התכנית מאפשרת מימוש זכויות ולפי החוק מדובר במימוש מלא, כך שהממ"דים צריכים לבוא לידי ביטוי. היזם רכז זכויות בטרם בניה – כלומר יש לשלם על הממ"דים. אם רוצים לדקדק אז השאלה לגבי יתרת הזכויות שרכש אחרי המועד הקובע, אך במועד הקובע כבר היה כ- 80%.

טענו כי החלטת ועדת הערר התייחסה לתמ"א ולא לפינוי בינוי ובתמ"א אין את מימוש זכויות של התב"ע. ברגע שאושרה התכנית ההסכם בין הדיירים לבין היזם נכנס לתוקף, לכן ההחלטה של ועדת הערר בעניין חבס לא רלוונטית.

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.4. להלן תמצית עיקרי המחלוקת:

מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
אופן חישוב ההשבחה	מצב קודם לפי שווי דירה, מצב חדש לפי החלק היחסי של הדירה במגרשים 100 ו-101	חלופה א' - שווי דירות במתחם לפני קבלת התכנית במצב הקודם ושווי דירות במתחם לאחר אישור התכנית חלופה ב' - ממוצע ההשבחה ביחס למצב הקודם בשומות שמאים מכריעים לתמל/2006 חלופה ג' - בדומה לשומת הועדה למעט הדחיה וב.נ.מ. לסיכום נערך ממוצע משוקלל
התגבשות פוטנציאל ספציפי	מועד תחילת ההתארגנות לפרויקט החל בשנת 2015 ואף נרשמה הערת אזהרה על הדירה נדונה עוד בשנת 2018	מועד קבלת התכנית במאי 2020
דחיה	לפי 4 שנים, מקדם 0.792	לפי 5 שנים, מקדם 0.75
דמ"ש בשימוש ביניים	3,800 ₪	
הפחתה לעירוב שימושים לשטחי המגורים	8%	
עלות מטלה ציבורית	בסך 2,985,000 ₪, לפי 3,000 ₪/מ"ר עילי ותת קרקעי	
עלות הריסה	לפי 300 ₪ למ"ר	
התאמה לשוליות	לפי מקדם 1.12 לדירות קטנות בשטח עיקרי של 68 מ"ר ביחס לנתוני ההשוואה לדירות בשטח ממוצע של 103 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה מגורים	בסך 7,200 ₪ במגרש 100 ובמגרש 101 חושבה תוספת שווי 10% בהתאם למיקום מועדף	
שווי מ"ר מבונה מסחר	10,000 ₪	
שווי מ"ר מבונה תעסוקה	2,000 ₪	
שווי מ"ר בנוי לדירה במצב הקודם	בסך 16,500 ₪ ולדירות בשטח 74-78 מ"ר בסך 17,300 ₪.	
עלויות בלתי נצפה מראש	עוד בשנת 2019 היו חתומים על הפרויקט 73% מהבעלים ובהתחשב בהיקף הפרויקט הקטן וביתר המקדמים שניתנו בתחשיב, המקדם חופף לתקופת הדחיה ומגדיל באופן לא ראוי את חוסר ההתאמה הקיים ממילא בתקופת הדחיה	בשיעור 10% בהתחשב בתנודות השוק, דחיה עודפת/שינויי ריבית/מורכבות
השבחה	**674,305** ₪	**118,450** ₪

סוקולוב 46 (כניסה מהושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11. **<u>הכרעה:</u>**

ההשבחה בנכס הנדון נובעת מאישור תמל/2025 – מימוש בדרך של מכר.

הנכס בנדון מהווה את תת חלקה 1 בגו"ח 8272/187, ברחוב נורוק 9 שבעיר נתניה. שטח הדירה הרשום 80.85 מ"ר, שטח הדירה לפי מדידה 87 מ"ר. במסגרת טבלת ההקצאה ואיזון המצורפת לתכנית, תמורת הזכויות בחלקה 187 נתקבלו זכויות בניה במגרשים 100 ו-101, למבקשת הוקצו 4,631/100,000 חלקים במגרש 101.

עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים הינן בנוגע לאופן חישוב שווי המצב החדש, ערכי השווי במצב הקודם ובמצב החדש, מקדם הפחתה בגין דחיה והפחתה בגין מורכבות פרויקט ועלויות בלתי נצפות מראש.

להלן התייחסותי לעיקרי המחלוקת:

תמל/2025 (מועד קובע: 01/11/2020)

11.1. <u>מצב קודם</u>

<u>שווי מצב קודם</u> – שמאי המשיבה העריכו שווי מצב קודם בשלמות בסך 1,435,500 ₪ בהתבסס על 4 עסקאות שנערכו בסביבת הנכס, בהתאמה בשיעור 0.85 למעלית וחניה ובהתאמות למיקום ולמועד הקובע; שמאי המבקשת העריכו שווי מ"ר בנוי במצב הקודם בסך 17,635 ₪ בהתבסס על עסקאות השוואה שנערכו במרחבי התכנית המשביחה תוך התאמה למועד הקובע, הגיעו לשווי מצב קודם בסך 1,534,245 ₪ (לפי שטח דירתי מדוד של 87 מ"ר).

בחנתי את עסקאות ההשוואה, כפי שהובאו בחשבון ע"י שמאי הצדדים, אולם מאחר שהליכי ההתקשרות עם יזם וקידום הפרויקט החלו עוד בשנת 2015, ואילו המועד הקובע הינו בסוף שנת 2020, קיים קושי בניתוח העסקאות מתחום התכנית שכן אלו מגלמות פוטנציאל ספציפי. לאור זאת, ייבחנו עסקאות מכר לדירות מגורים מסביבת הנכס.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

להלן יוצגו עסקאות ההשוואה הרלוונטיות לנכס מושא השומה:

גו"ח	כתובת	יום מכירה	תמורה (₪)	שטח רשום (מ"ר)	שנת ההיתר	מחיר למ"ר (₪)	מקדם התאמה למיקום	מקדם התאמה לשטח	שווי מ"ר בנוי מתואם
8273/78/12	יהודה הנשיא 11	31/08/2021	1,550,000	94	1979	16,489	1.0	1.03	16,984
8273/94/7	זמורשטיין 19	19/11/2020	1,590,000	101	1991	15,743	1.2	1.07	20,213
8273/80/4	יהודה הנשיא 7	05/11/2020	1,430,000	87	1987	16,437	1.0	1.00	16,437
8273/106	ויצמן 107	15/01/2020	1,330,000	75	1983	17,733	1.2	0.95	20,216
8273/251/7	הרצוג 16א	21/04/2020	1,500,000	104	1990	14,423	1.2	1.07	18,519
8267/112/11	המלך שלמה 24	01/06/2021	1,765,000	104	1984	16,971	1	1.07	18,159
ממוצע				**94**		**16,261**			**18,421**

יוער כי לא הובא בחשבון מקדם התאמה למעלית/חניה שכן בבחינת היתרי הבניה כלל המבנים שצוינו לעיל כוללים מעלית, בדומה לנכס מושא השומה.

על אף הסכמת הצדדים כי השטח לחישוב שווי הדירה הינו 87 מ"ר, עפ"י מדידה, בהתחשב בכך שעסקאות ההשוואה נותחו בהתאם לשטח הדירתי הרשום, השטח לחישוב שווי הדירה במצב הקודם יובא בחשבון בהתאם לשטחה הרשום שהינו 80.85 מ"ר, מכאן, שווי הדירה במצב הקודם לפי שווי מ"ר בנוי של **18,421** ₪ הינו בסך **1,490,000** ₪.

11.2. מצב חדש

מתודולוגיית חישוב שווי המצב החדש – שמאי המשיבה בחנו את שווי המצב החדש בהתבסס על החלק היחסי של המבקשת מכלל הזכויות הסחירות במגרשים 100 ו-101 בהתחשב בדחיה, בהפחתות בגין הריסה ופינוי, בגין מטלה ציבורית ובהתחשב בשימוש בנכסים הקיימים בתקופת הביניים; שמאי המבקשת טענו כי הגישה בה יש לבחון את ההשבחה היא גישת ההשוואה, וערכו 3 חלופות להערכת שווי המצב החדש (חלופה א' – עסקאות השוואה במסגרת התכנית הנדונה תוך התאמה לזמן, חלופה ב' – בהתבסס על תוצאות שומות שמאים מכריעים בתכנית פינוי בינוי תמל/2006 בגבעת שמואל, חלופה ג' – תחת העקרונות שנקבעו בשומת המשיבה ובהתחשב במקדם דחיה שונה, ומקדם בצ"מ אשר לא הובא בחשבון בשומת המשיבה.

ככלל, בהתאם לפסיקה העדכנית במתחמי פינוי בינוי, יש לערוך את תחשיב ההשבחה כפי שנערך ע"י שמאי המשיבה, כלומר עפ"י שווי הדירה כבנויה במצב הקודם אל מול מלוא שווי הזכויות במצב החדש.

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בעמ"נ בעניין **אשדר חברה לבניה בע"מ**[9], נקבע כדלקמן:

"38.... לשם חישוב שווי ההשבחה יש להעריך את שוויים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ('המצב הקודם') ולאחריה ('המצב החדש'). ההפרש בין סכומים אלה הוא שווי ההשבחה ממנו נגזר סכום ההיטל. כמו כן, הערכת השווי תיעשה בהתאם למבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה" (בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין).

"46.... כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתכנית פינוי-בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתכנית זו כבכל תכנית משביחה אחרת. כלומר, חישוב הפער בין מלוא הזכויות במצב הקודם לבין מלוא הזכויות במצב החדש, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש."

בערר מס' תא/81077/0721 בעניין **הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' אברהם כספי ז"ל**, שניתן לאחרונה ביום 19/08/2024, נדונה בהרחבה סוגיית אשדר ונקבע, בין היתר, כדלקמן:

"יש מקום לאבחנה בין היטל ההשבחה המושת על חברה לבין היטל ההשבחה המושת על מכר שנערך על ידי בעל הדירה"

*..."פסק הדין אשדר עסק בהיטל השבחה בגין מימוש על דרך בקשה להיתר בניה, מכוחה של תכנית פינוי בינוי, **שנתבקשה על ידי יזם**. הווי אומר נקודת ההשקפה במקרה מעין זה היא דרך עיניו של היזם, ולמעשה בחינת היטל ההשבחה ראוי שתערך אף היא ביחס ל"שוק היזמים". ועל כן, במסגרת שיקול הדעת השמאי ניתן כי השמאי המעריך ייטה לבחינת השווי באמצעות גישה כלכלית המשקפת את הרווח היזמי אותו נושאת החברה בהתאם להיקף מימוש הזכויות על ידה, התואם את השוק היזמי.*

מאידך, שעה שעסקינן במכירת דירה יחידה על ידי בעליה, טרם מומש הפרוייקט על דרך של היתר בניה, כפי שהוצג בענייננו, הרי שמדובר ב"שוק של פרטיים". בנסיבות אלו ממילא שיקול הדעת השמאי ייטה לבחינת ההשבחה בגישה ההשוואה (ככל שישנן מספיק עסקאות לשם כך) הקרובה לשקף את היטל ההשבחה בהתאם לראות עיניו של האדם הפרטי המוכר את הדירה שבבעלותו."...(ההדגשות במקור – אורית גלן)

ראשית, עפ"י עמדת ועדת הערר הגישה הכלכלית משקפת את נקודת מבטו של היזם ולא כפי שהיה רואה לנגד עיניו קונה סביר בשוק בחופשי בעת רכישת דירה במתחם. עם זאת בהתחשב בעסקאות הקיימות במתחם, לא ניתן לזקק את ההשבחה, שכן לא קיימות מספיק עסקאות בסמוך למועד הקובע על מנת לבחון את שווי המצב החדש.

[9] עמ"נ 52383-10-20, **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' נ' אשדר לבניה בע"מ ואח'**, ניתן ביום 26/08/2021.

סוקולוב 46 (כניר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

אני סבורה כי בעיניו של קונה סביר הרוכש דירה במסגרת פרויקט המיועד להתחדשות עירונית עם תכנית מאושרת ובו נאספו רוב חתימות הדיירים, ככל הנראה, דירה זו מהווה שימוש ביניים עד להריסתה. לאחר מועד ההריסה יקבל מיזמי הפרויקט דמ"ש מקובלים לדירה הקיימת עד לסיום הבניה ובסוף ההליך תתקבל דירה חדשה הגדולה בכ-20 מ"ר[10] מהדירה אותה רכש.

דהיינו, דמי השכירות לדירה הקיימת בתקופת הדחיה ובתקופת הבניה (שישולמו לו ע"י יזם הפרויקט), בהתאם לשוויה של הדירה במצבה בתוספת שווי דירה חדשה בדחיה עד לקבלת המפתח.

עם זאת, לאור הפסיקה **בעניין אשדר** שהתקבלה בבית המשפט המחוזי, ההשבחה תיבחן גם בגישה הכלכלית עפ"י ניצול מלוא הזכויות בתמל/2025 ובגישת ההשוואה, תוך שקלול שתי החלופות.

11.2.1. <u>מקדמי דחיה, זמינות, מורכבות והיקף הפרויקט</u> – שמאי המשיבה הביאו בחשבון דחיה בת 4 שנים בשיעור היוון של 6% למימוש התכנית בהתחשב בכך ש-73% מהדיירים היו חתומים על ההסכם בשנת 2019. בשנת 2022 הוגשה בקשה לתיק מידע להריסת הבניינים, בשנת 2023 נערך תצ"ר ורישום מחדש של החלקות ואפשרות בינוי במתכונת בינוי פינוי במגרש 101 הפנוי ; שמאי המבקשת הביאו בחשבון דחיה בת 5 שנים בשיעור היוון של 6%.

כידוע, לרוב פרויקט מסוג פינוי בינוי אורך מספר שנים עד למימושו אף בערים מרכזיות דוגמת העיר תל אביב (לדוגמה מתחם דפנה), על כן בהתחשב במיקום הנכס בעיר נתניה, מאפייני המתחם, גודלו והמורכבות, דיירים אשר טרם חתמו על ההסכם, סיכון ובלתי צפוי מראש, לרבות הפרמטרים המפורטים בשומות הצדדים, אני סבורה כי בעת המועד הקובע, יש להביא בחשבון תקופת דחיה של **6 שנים** לשלב א' בשיעור היוון 6%, ודחיה נוספת של שנתיים למגרש 100 המיועד לתכנון ובניה בשלב ב' עפ"י נספח שלביות, כפי שהיה מביא בחשבון קונה סביר בשוק החופשי נכון למועד הקובע.

11.2.2. <u>עלויות הריסה ופינוי</u> – אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי יש להביא בחשבון עלויות הריסה ופינוי בסך 300 ₪ למ"ר ולשטח לפינוי של 10,204 מ"ר.

בהתחשב בשימוש המיטבי במצב החדש שהינו קרקע ריקה ופנויה יש מקום להביא בחשבון את עלות ההריסה ופינוי המבנים הבנויים במתחם בו ממוקם הנכס מושא השומה לפי תקן 21 פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי בינוי.

[10] בהתחשב בהסכם הפינוי בינוי שנחתם עם בעלי זכויות אחרים במתחם, התוספת המינימלית הינה 20 מ"ר לשטח הדירה עפ"י מדידה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

לאור מאפייני המתחם והסביבה אביא בחשבון עלות הריסה ופינוי לשטח עיקרי של 10,204 מ״ר, כפי שנקטו שמאי הצדדים, לפי עלות בסך 330 ₪/מ״ר כפי שקבעתי בגו״ח 8271/102. עלות ההריסה מסתכמת לסך **3,367,200** ₪.

11.2.3. <u>הפחתת עלויות מטלה ציבורית</u> – אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין מטלה ציבורית בסך כולל של 2,985,000 ₪, המחושבת לפי עלות בניה בסך 3,000 ₪ למ״ר לשטח ברוטו של 500 מ״ר עילי + 495 מ״ר תת קרקעי.

בהתאם להוראות התכנית המשביחה ולפסיקה המתעדכנת בעניין הפחתת המטלה הציבורית[11] אני סבורה כי יש מקום להפחית את עלות הקמת המבנה הציבורי במגרש 100 ששטחו בתמל/2025 400 מ״ר עיקרי + 100 שרות + 495 מ״ר שטחי שרות תת קרקעיים. עלות הקמת מבנה ציבור תחושב לפי עלות בסך 6,000 ₪/מ״ר בהתאם למחירון ״דקל״ מחודש נובמבר 2020 להקמת משרדים ברמת מעטפת בתוספת 20% עלויות עקיפות וכפי שקבעתי בהכרעתי בגו״ח 4541/50. עלות הקמת השטחים התת קרקעיים תחושב בסך 3,000 ₪/מ״ר כמקובל וכמוסכם על ידי הצדדים. סה״כ ההפחתה תקבע בסך **4,485,000 ₪**[12].

11.2.4. <u>שימוש בתקופת הביניים</u> – אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי דמי שכירות חודשיים ראויים בתקופת הביניים לנכס מושא השומה הינם בסך 3,800 ₪, תקופת הביניים הינה 3.5 שנים בשיעור ההיוון 6%.

במקרה הנדון בהתאם למאפייני הנכס, מקובלת עלי הערכת שמאי המשיבה כי דמ״ש חודשיים הינם בסך **3,800** ₪.

אביא בחשבון שימוש ביניים לתקופת הדחיה בשיעור היוון 4%, כפי שקבעתי בהכרעותיי הקודמות במתחמי פינוי בינוי[13].

11.2.5. <u>שווי מ״ר מבונה מסחר במגרש 100 במצב החדש</u> – שמאי הצדדים הביאו בחשבון שווי מ״ר מבונה מסחר בסך 10,000 ₪ לשטח העיקרי בתוספת העמסת שטחי שרות בשיעור 15%, סה״כ 1,150 מ״ר.

בחנתי את עסקאות השוואה אשר הוצגו בשומת המשיבה וכן נתונים נוספים מסביבת הנכס מושא השומה ואני מקבלת את הסכמת הצדדים כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע, שהינו בסך **10,000** ₪.

[11] ערר (ת״א) 81033-06-20 **חברת הריבוע הכחול נדל״ן בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתו״ב גבעתיים**, ניתן ביום 13/03/2023 ; ערר (חי׳) 8027-05-19 **הועדה המקומית לתו״ב פרדס חנה – כרכור נ׳ מרכז תבורי פרדס חנה בע״מ**, ניתן ביום 20/05/2020.
[12] 500 מ״ר * 6,000 ₪ + 495 מ״ר * 3,000 ₪ = 4,485,000 ₪.
[13] לדוגמה: שומתי בגו״ח 8271/102, בגו״ח 4024/557, בגו״ח 30187/35, בגו״ח 30439/5 ובגו״ח 6163/153.

סוקולוב 46 (כניסה מהשכנה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.2.6. <u>שווי מ״ר מבונה תעסוקה במגרש 100 במצב החדש</u> – שמאי הצדדים הביאו בחשבון בתחשיביהם שווי מ״ר מבונה בסך 2,000 ₪, בהתבסס על נתוני ההשוואה שהוצגו על ידי שמאי המשיבה למשרדים ב״מתחם אופל״ ו״מתחם היהלום 2״.

לאחר שבנחתי את נתוני ההשוואה שהוצגו, לרבות החילוץ וההתאמה לנכס הנדון, אני מקבלת את השווי שהוערך על ידי המשיבה, לפיכך שווי מ״ר מבונה בייעוד לתעסוקה ייקבע בסך **2,000** ₪.

11.2.7. <u>שווי מ״ר מבונה מגורים במצב חדש</u> – שמאי המשיבה העריכו שווי מ״ר מבונה בסך 7,200 ₪ בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר לדירות מגורים במתחמי פינוי בינוי סמוכים, השווי התקבל לפי חילוץ מע״מ בשיעור 17%, יזמות בשיעור 18% ועלויות בניה בסך 9,500 ₪; שמאי המבקשת אימצו את השווי כפי שהוערך בשומת המשיבה.

להלן העסקאות אשר הוצגו בשומת שמאי המשיבה במתחם פינוי בינוי הרצוג בבניינים בני 17-19, הממוקם בסמוך, מצפון לנכס מושא השומה:

גו״ח	יום מכירה	שווי מכירה (₪)	שטח עפ״י היתר (מ״ר)	חדרים	קומה	מחיר למ״ר (₪)
8272/178	05/08/2021	2,700,000	99	4	6	27,273
8272/178	04/08/2021	3,050,000	137.9	5	19	22,117
8272/178	29/07/2021	2,525,000	129.7	4	12	19,468
8272/178	28/07/2021	2,515,000	129.7	4	6	19,391
8272/178	28/07/2021	2,550,000	99	4	10	25,758
8272/178	22/07/2021	2,600,000	99	4	6	26,263
8272/178	29/06/2021	1,975,000	81	3	3	24,383
8272/178	29/06/2021	2,700,000	99	4	6	27,273
8272/178	23/06/2021	1,950,000	81	3	3	24,074
8272/178	25/05/2021	2,454,150	99	4	12	24,789
8272/177	25/05/2021	2,944,150	137.9	5	18	21,350
8272/177	25/05/2021	2,695,000	129.5	5	13	20,811
8272/177	25/05/2021	2,945,000	137.5	5	16	21,418
8272/177	25/05/2021	2,970,000	137.5	5	17	21,600
8272/178	24/05/2021	2,830,000	137.5	5	14	20,582
				ממוצע	**11**	**23,103**

בניתוח שווי מ״ר מבונה לפי מע״מ בשיעור 17%; יזמות בשיעור 18% ועלויות בניה בסך 9,500 ₪ התקבל שווי מ״ר מבונה בסך 7,234 ₪. בהתחשב בתאריך הממוצע לביצוע העסקאות שהינו כחצי שנה לאחר המועד הקובע, ובהתאמה לזמן[14] מתקבל שווי מתואם לזמן בסך 6,946 ₪.

[14] עפ״י לוח 2.1, מדד מחירי הדירי הדירות של הלמ״ס.

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

להלן העסקאות אשר הוצגו על ידי שמאי המשיבה במתחם פינוי בינוי בבניינים בני 10 קומות, ברח' שלמה המלך 42 עם תעודת גמר שהתקבלה בשנת 2023, הממוקם דרום-מערבית לנכס מושא השומה:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה (₪)	שטח עפ"י היתר (מ"ר)	חדרים	קומה	מחיר למ"ר (₪)
8272/236	15/08/2021	2,730,000	130	5	5	21,000
8272/236	05/07/2021	3,100,000	120	5	1	25,833
8272/236	09/06/2021	2,550,000	130	5	1	19,615
8272/235	03/06/2021	2,650,000	116	5	1	22,845
8272/234	25/04/2021	2,660,000	109	4	3	24,404
8272/234	12/04/2021	2,640,000	109	4	2	24,220
8272/235	25/03/2021	2,997,000	130	5	7	23,054
8272/234	24/03/2021	2,460,000	109	4	4	22,569
8272/236	27/12/2020	2,560,000	130	5	2	19,692
8272/235	16/12/2020	2,140,000	90	4	5	23,778
8272/236	10/12/2020	2,530,000	130	5	2	19,462
8272/236	20/08/2020	2,200,000	101	4	1	21,782
8272/236	31/03/2020	2,340,000	101	4	7	23,168
8272/235	31/03/2020	2,398,000	101	4	8	23,743
				ממוצע	**4**	**22,512**

בהתחשב בתאריך הממוצע לביצוע העסקאות אלו, לא נדרשת התאמה לזמן.

בניתוח שווי מ"ר מבונה לפי מע"מ בשיעור 17%; יזמות בשיעור 18% ועלויות בניה בסך 9,000 ₪ התקבל שווי מ"ר מבונה בסך 7,306 ₪.

לאחר שבחנתי את הנתונים אותם הציג שמאי המשיבה, שהינם בעלי מאפיינים ומיקומים דומים לנכס מושא השומה, ולאחר ניתוח העסקאות כמופיע לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי מ"ר מבונה הינו בסך **7,100** ₪ בממוצע. שטח הדירות הקטנות יובא בחשבון במקדם 1.12 כפי עמדת שמאי המשיבה.

כמו כן, לצורך בחינת שווי דירת מגורים חדשה, שווי מ"ר בנוי ייקבע **בסך 23,000** ₪ **למ"ר.**

11.2.8. <u>הפחתה בגין עירוב שימושים</u> – מקדם ההפחתה בשיעור 8% בגין עירוב השימושים למסחר, תעסוקה, מבני ציבור מגורים במגרש 101 שהוערך על ידי שמאי המשיבה, הינו סביר ועל כן אאמצו לשומתי.

11.2.9. <u>ממ"דים</u> – שמאי המשיבה הביא בחשבון בחישוב ההשבחה את שטחי הממ"דים ל-260 דירות המיוחסות לדירות היזם; שמאי המבקשת טען כי עפ"י החלטת ועדת ערר **בעניין חבס** יש להסתכל על התמונה הכוללת ונקבע כי הכל מותנה בהיתר בניה ולכן יש לחשב ללא ממ"דים, כמו במקרה הנדון.

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

החלטת ועדת ערר (ת"א) 81015-02-22 **סיגייט נדל"ן בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**, שניתנה ביום 05/06/2024, אליה מתייחס שמאי המבקשת, מתייחסת למכירת דירות במסגרת "פריסיילי" טרם הוצאת היתר בניה, לפיה נקבע כי אין להגדיר את הדירות שנמכרו טרם קבלת ההיתר באופן שונה ועל כן כלל הדירות בפרויקט יהיו פטורות מתשלום היטל השבחה בגין הממ"דים.

במקרה הנדון מדובר על מימוש בדרך של מכר לאחר תכנית מאושרת. התקשרות עם יזם בתכנית פינוי בינוי מהווה מעין הסכם קומבינציה כאשר בעל הזכויות מוכר את הזכויות הנוספות ליזם תמורת שרותי בניה, דהיינו מימוש במכר (ולא בהיתר) לזכויות שמוכרים בעלי הדירות ליזם. מכאן החלטה זו אינה רלוונטית בענייננו, ויש לחייב את שטחי הממ"דים בהיטל השבחה.

לאור האמור, עמדתי עם שמאי המשיבה, שטחי ממ"ד יחושבו עבור 260 יח"ד.

11.2.10. <u>מקדם הפחתה בגין בצ"מ</u> – שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם הפחתה בגין בצ"מ בשיעור 0.9.

כאמור לעיל, ההפחתה בגין עלויות בלתי צפויות מראש מגולמת במקדם ההפחתה בגין מורכבות פרויקט, לכן אין להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין מרכיב זה.

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

12. **<u>עקרונות, גורמים ושיקולים:</u>**

12.1. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה "השבחה" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הנדון הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תמל/2025 במימוש בדרך של מכר.

12.3. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[15], לפיה תיבחן השפעת אישור התוכנית במועד אישורה בשיטת "המדרגות".

12.4. בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.4.1. מיקום המקרקעין ברחוב נורוק, שבצפון-מערב העיר נתניה.

12.4.2. שטח הדירה, מיקומה בבניין ומאפייניה.

12.4.3. זכויות הבניה ב"מצב הקודם" עפ"י תוכניות בתוקף.

12.4.4. זכויות הבניה ב"מצב החדש" עפ"י תמל/2025.

12.4.5. זכויות בעלות.

12.4.6. נתוני שוק ברי השוואה למקרקעין ושומות שמאים מכריעים לרבות עסקאות שהוצגו בהן וניתוחן, בסמוך למועד הקובע לתוכנית המשביחה ובהתאמה לנכס מושא השומה.

12.4.7. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים ובמסמכים שהוצגו על ידם.

[15] רע"א 4217/04 **ציון פנימי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, ניתן ביום 22/10/2006.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13. **<u>התחשיב:</u>**

תמל/2025 (מועד קובע: 01/11/2020)

שווי מצב קודם – 1,490,000 ₪

שווי מצב חדש:

חלופה א':

שווי מצב חדש				
מגרש מס' 100 עם חזית מסחרית לרח' טהון - 324 יח"ד				
מהות	**שטח (מ"ר)**	**שווי מ"ר מבונה (₪)**	**מקדם אקוי'**	**סה"כ שווי (₪)**
שטח מבונה עיקרי - דירות כ-98 מ"ר (259 דירות)	26,360	7,100	1	187,156,000
שטח מבונה דירות קטנות 68 מ"ר - 20% (65 דירות)	4,420	7,100	1.12	35,147,840
ממ"דים בדירות יזם	2,616	7,100	1	18,573,600
סה"כ שווי ביניים				240,877,440
מסחר (כולל 15% ש"ש)	1,150	10,000	1	11,500,000
תעסוקה (כולל 20% ש"ש)	4,800	2,000	1	9,600,000
הפחתה לעירוב שימושים (מגורים מעל מסחר תעסוקה ושב"צ)	7,705	7,100	0.08	-4,376,440
הפחתה למטלה ציבורית במגרש 100 לרבות מרתפים				-4,485,000
הפחתת עלות הריסה (חלקות 186-181 יהרסו בשלב ב')	7,402	330		-2,442,528
שווי מגרש 100				250,673,472
דחיה בת 8 שנים למימוש שלב ב'			0.627	157,275,638
שימוש ביניים בדירות בחלקות 186-181 לפי דמ"ש בסך 3,800 ₪ * 96 דירות, 4%				29,473,264
סה"כ שווי מגרש 100				**186,748,902**
מגרש מס' 101 עם חזית לרחוב נורוק - 64 יח"ד				
מהות	**שטח (מ"ר)**	**שווי מ"ר מבונה (₪)**	**מקדם אקוי'**	**סה"כ שווי (₪)**
שטח מבונה עיקרי - דירות כ-101 מ"ר (51 דירות)	5,196	7,100	1	36,891,600
שטח מבונה דירות קטנות 68 מ"ר - 20% (13 דירות)	884	7,100	1.12	7,029,568
ממ"דים בדירות יזם (64 יח"ד - 22 בעלים בטבלת הקצאה ואיזון)	504	7,100	1	3,578,400
סה"כ שווי ביניים				47,499,568
מקדם תוספת מיקום			0.1	4,749,957
הפחתת עלות הריסה	2,802	330		-924,693
שווי מגרש 101				51,324,832
דחיה בת 6 שנים שלב א'			0.705	36,181,981
תוספת בגין שימוש ביניים לפי דמ"ש בסך 3,800 ₪ * 32 יח"ד, 4%				7,649,326
סה"כ שווי מגרש 101				**43,831,307**
סה"כ שווי מצב חדש				**230,580,209**

שווי יחסי עפ"י טבלת איזון	0.81%
שווי חדש	**1,867,700 ₪**

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

חלופה ב':

שווי מ"ר בנוי בדירה חדשה	23,000 ₪
שטח דירתי (87 מ"ר מדוד + 20 מ"ר תוספת)	107 מ"ר
סה"כ	2,461,000 ₪
דחיה של 8 שנים, 6%, 6 דחיה להוצאת היתר + משך בניה	1,544,062 ₪
דמ"ש ביניים (8 שנים, 4%)	307,013 ₪
סה"כ מצב חדש	**1,851,075** ₪

שווי מצב חדש ממוצע בין הגישות – 1,859,387 ₪

שווי מצב קודם – 1,490,000 ₪

השבחה – 369,387 ₪

היטל השבחה – 184,694 ₪.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

14. **<u>השומה:</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון הינה כדלקמן:

תכנית	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
תמל/2025	01/11/2020	₪ 369,387	₪ 184,694

הערך הנקוב לעיל יוצמד כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישא בתשלום פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן
שמאית מכריעה

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL