נ י ק י פ ר י מ ו — מתכנן ערים ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

5 אוגוסט 2012

שומה מכרעת

בעניין שבין:

אברהם אדרי ושי סיידוף - "המבקשים"

ע"י שמאי המקרקעין מר שגיא שער

לבין:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה - "המשיבה"

ע"י שמאי המקרקעין מר גדי דגני

הנדון: המקרקעין בגוש 8267, חלקה 666, חלקת משנה 11
דירת מגורים בקומת א' ברחוב בורוכוב 9, נתניה
היטל השבחה בגין אישור תכנית ומימוש זכויות במכר

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בין הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה (המשיבה), לבין הה' אברהם אדרי ושי סיידוף (המבקשים), לעניין עליית שווים של המקרקעין הנובעת מאישורה של תכנית נת/32/552 ומימוש זכויות במכר.

- "**עמדת המשיבה**" מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר גדי דגני מיום 28.5.2012.
- "**עמדת המבקשים**" מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר שגיא שער מיום 15.7.2012.

לצורך עריכת שומתי המכרעת ביצעתי הפעולות הבאות:

1. ביום 15.7.2012 קיבלתי משמאי המבקשים את המסמכים הבאים: שומות הצדדים, דרישת תשלום להיטל השבחה מטעם המשיבה, נסח רישום, העתק של היתר בנייה, העתק של חוזה המכר של נשוא שומתי.
2. שמאי המשיבה הגיש ביום 26.7.2012 תגובתו בכתב הכוללת: התייחסות לנושאים שונים בשומת שמאי המבקש, ומידע אודות מחירי מקרקעין כולל העתקים של חוזי מכר.
3. ערכתי שומתי ללא שקיימתי דיון מקצועי, וזאת מתוקף סמכותי על פי תקנות סדרי הדיון.

כל המסמכים שהוגשו לי מהווים חלק בלתי נפרד משומתי המכרעת.

2. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום24.7.2012 ע"י שמאי המקרקעין מר מאיר רפאלין. בביקור נכח מר אברהם אדרי מיחידי המבקשים.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

3. המועד הקובע

לתכנית נת/32/552 – 26.10.2007.

4. פרטי המקרקעין

גוש : 8267.

חלקה : 666 חלקת משנה 11.

שטח רשום : 46.62 מ״ר +12/110 חלקים ברכוש המשותף.

מהות המקרקעין : דירת מגורים בקומה א׳.

כתובת : רחוב בורוכוב 9, נתניה.

בעלות : קרן קיימת לישראל בחכירה (ראה סעיף 7).

5. תאור הנכס והסביבה

נשוא השומה מהווה דירת מגורים בקומה א׳ שכתובתה רחוב בורוכוב 9 בנתניה.

הסביבה : אזור מגורים טיפוסי בצפון-מערב נתניה המאופיין בבתי מגורים וותיקים בבנייה אופיינית לשנות ה-50 של המאה הקודמת, בבתי ״רכבת״ בני 2 -3 קומות. מתוחמת ברחובות הבאים: יהודה הנשיא בצפון, שלמה המלך במערב, ברנר בדרום, ושד׳ ויצמן במזרח.

רחוב בורוכוב דו סטרי לתנועת כלי רכב, המסתעף מרחוב ברנר בדרום ומסתיים ברחוב יהודה הנשיא בצפון. הבניין הכולל את נשוא השומה ממוקם בצידו המערבי של הרחוב.

החלקה : חלקה 666 בגוש 8267 בשטח רשום של 979 מ״ר. צורתה דמוית מלבן רגולארי, ועליה בנוי בית מגורים וותיק בן 2 קומות מעל מרתף חלקי הכולל : 8 יח״ד ושתי חנויות בקומת הקרקע.

הבניין בנוי שלד מבטון. קירות החוץ בלוקים. הגג מחופה רעפים ותחתיו תקרת רביץ.

נשוא השומה : מהווה דירת מגורים בקומה א׳ המוגדרת כחלקת משנה 11 בשטח רשום של 46.62 מ״ר.

מביקור שנערך בדירה עולה שהיא כוללת 2.5 חדרים (כולל מרפסת שנסגרה), מטבח וחדר שירותים. רמת הגימור בסיסית הגם ששופצה בחלקה לפני כשני עשורים. מצב התחזוקה בינוני ומשקף את גילה.

גבולות החלקה הכוללת את נשוא השומה כדלקמן:

צפון – מבנה מגורים דו קומתי דומה.

דרום – מבנה ציבור בן 4 קומות המשמש כמרכז קהילתי ובית כנסת.

מזרח – רחוב בורוכוב ומעברו מבנה מגורים חד קומתי ותיק ומבנה מגורים ותיק בן 4 קומות ע״ע.

מערב – מבנה מגורים דו קומתי ותיק דומה ושטח ציבורי פתוח.

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניות מלאות.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

6. המצב התכנוני

6.1 תכניות ב"מצב קודם"

- **תכנית נת/7/400,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2844 מיום 23.8.82.

הוראותיה מאפשרות הוספת מרתף לשימוש דיירי הבית.

- **תכנית נת/100 ש1,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3459 מיום 14.6.87.

הייעוד : אזור מגורים ז'.
שטח מגרש מינימאלי : 500 מ"ר.
צפיפות : 10 יח"ד לדונם.
מספר קומות : מרתף + קומת קרקע + 4 קומות.
זכויות בנייה שטח עיקרי : 100% + 2.5% לקומת גג +6% בגין הריסת מבנה.
תכסית מרבית : 30%.

6.2 תיק בניין והיתר בנייה קודם

לבניין הכולל את נשוא השומה הוצא ביום 22.7.1957 היתר בנייה מס' 4790, לפיו אושרה הקמת בית המכיל שתי חנויות בשטח 50.07 מ"ר בקומת הקרקע, דירות מגורים ומקלטים.

6.3 תכנית ב"מצב חדש"

- **תכנית נת/32/552,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5717 מיום 11.10.2007.

הוכנה במתכונת איחוד וחלוקה חדשה, ומהווה תכנית שמטרתה לאפשר התחדשות עירונית במתחם "פינוי בינוי", וכוללת מספר מתחמי תכנון. לחלקה 666 הוקצו זכויות במגרשים ארעיים מס' 3 ו-4 (ראה להלן). למבקש הוקצו, בשני המגרשים גם יחד, זכויות ל-2.53 יח"ד בחלקים בלתי מסויימים.

ייעוד המגרשים – אזור מגורים מיוחד.

מס' יח"ד - 93 בשני המגרשים.

מגרש	שטח מ"ר	מס' יח"ד	מס' קומות	עיקרי מ"ר	שירות מ"ר	חלק מוקצה
3	1,125	27	מרתף + קרקע + 11	3,335	3,485	1/4
4	1,210	66	מרתף + קרקע + 17	7,820	5,130	1/4
סה"כ		93		11,155	8,615	

בהוראות התכנית נקבע שהיה ובתוך 5 שנים ממועד פרסומה למתן תוקף לא מומשו זכויות הבנייה הללו יפוגו וישובו להיות כפי שהיו טרם אישורה ("תכנית מתכלה" או "תכנית עם מנגנון השמדה עצמית").

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

7. הזכויות במקרקעין

מהעתק נסח רישום מפנקס הבתים המשותפים שאינו נושא תאריך, שהועבר אלי ע"י שמאי המבקשים, עולים הפרטים הבאים:

גוש : 8267.

חלקה : 666.

שטח חלקה רשום : 979 מ"ר.

חלקת משנה : 11.

שטח רשום חלקת משנה : 46.62 מ"ר + 12/110 חלקים ברכוש המשותף.

בעלות רשומה : קרן קיימת לישראל בשלמות.

זכויות חכירה : מהוונות ע"ש אברהם ושמחה אדרי עד ליום 31.3.2055.

הערות : לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ.

צו ניהול ע"י כונס נכסים מיום 30.6.2005.

8. עקרונות גורמים ושיקולים/ההכרעה

לאחר שלמדתי את עמדות הצדדים, לאחר שנערך ביקור במקרקעין ובסביבתם, ולאחר שעיינתי בתכניות השונות ובמסמכים שהוגשו לי, הגעתי לכלל הדעה והמסקנות כדלקמן:

8.1 עמדת המשיבה – שמאי המשיבה ערך את שומתו לחלקה 666 בשלמות, ולא רק למקרקעין נשוא שומתי. משכך, יוצג אומדן ההשבחה כפי המפורט בשומתו.

גם אם נותרו זכויות בנייה בלתי מנוצלות, עפ"י התכניות שקדמו לתכנית נת/32/552, הרי שאין להן השפעה על שוויין של דירות המגורים. השווי במצב קודם הוערך על פי עסקות שבוצעו בפועל, אשר מגלמות בין היתר את הפוטנציאל ואת הצפיפות.

בחינת הישימות הכלכלית של פרויקט פינוי בינוי אינה רלוונטית כלל ועיקר, וזו נבחנת ע"י הגורמים המקצועיים בשלב הכנת התכנית ואישורה, ושהוכנה ביוזמת משרד הבינוי והשיכון. במידה ויישומה אינו כלכלי למשיבה אין כל אינטרס לממנו. שיקולים כאלה ואחרים של היזם עדיין אינם מצביעים על היות הפרויקט ישים אם לאו.

שמאי המשיבה סבור שבמועד הקובע היתה לתכנית השפעה על שווי המקרקעין, ואין לבחון את הדברים בדיעבד. בעת מימוש הפרויקט, **אם ימומש** (ההגדשה שלי – נ.פ.), יקבל כל דייר דירה חדשה בשווי 300,000 $, ולכן ברור שכל קונה סביר היה משלם במועד הקובע פרמיה עבור פוטנציאל זה.

מסמכי התכנית כוללים טבלת הקצאות ולוח איזון, ובהם לא הוקצו זכויות מיוחדות עבור החנויות, ומכיוון שמדובר במסמך מחייב הרי שיש להתייחס לתוכנו, ולהעריך את שווי המקרקעין כפי המפורט בהן.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

התמורה לבעלי הקרקע בעסקת קומבינציה, שלא בפרויקט פינוי בינוי, אמורה להיות כ-40%. מכיוון שמדובר בתכנית פינוי בינוי שבו רמת הסיכון גבוהה יותר וקיימות עלויות נוספות שאין על קרקע ריקה, עסקת הקומבינציה לפי מקדם הצפיפות שנקבע בתכנית עומדת על 34% וזה סביר ביותר למקובל בסביבה. ולדוגמא, חב' אפריקה ישראל מיישמת פרויקט פינוי בינוי במתחם בשם "אנדריוס", וזאת למרות שמכפיל הצפיפות הוא נמוך יותר מזה שבתכנית נשוא השומה ובמיקום פחות טוב. ככל הנראה שבמתחם נשוא הדיון יש סיבות וגורמים שאינם מאפשרים למשם את התכנית, ולא רק מההיבט הכלכלי.
במקרה ספציפי זה התכנית כוללת "מנגנון השמדה עצמית", אך יש בו גם יתרון כי על צווארם של הדיירים מונחת חרב והם יודעים שאם התכנית לא תמומש היא תתבטל.
פס"ד בע"א (תא) 1793/03 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו נ' א.פ.צ. השקעות בע"מ קובע מפורשות כיצד יש לנהוג כאשר התכנית כוללת הוראה של השמדה עצמית, ויש לנהוג לפיו.
על השמאי המכריע לבחון את תרומת התכנית בעיני הקונה הסביר במועד הקובע, תוך מתן משקל לגורם הסיכון, אך בודאי שאין ללמוד על הדברים בדיעבד.
שווי במצב קודם : הוערך כשוויין של דירות המגורים ולכדי 110,000 $, ובהתבסס על נתוני ההשוואה הבאים:

גוש	חלקה	תאריך עסקה	מחיר מכירה ₪	מחיר מכירה $
8267	757/20	25.6.07	452,100	100,000
8267	669/7	18.6.07	451,678	109,048
8267	668/2	17.6.07	468,000	112,095
8267	664/1	31.7.06	487,080	110,876

8 דירות * 110,000 $/דירה = **880,000 $.**

שווי במצב חדש : שווי קרקע ליח"ד בתכנית האחרונה הוערך ב-80,000 $ על הצד הזהיר, וזאת בהתבסס על העתקים של 2 חוזי מכר שהוצגו ולהלן פרטיהם:

גוש	חלקה	שטח	תאריך עסקה	זכויות בנייה	מחיר מכירה	הערות
8267	104	449 מ"ר	9.9.08	6 יח"ד 128.5%	620,000 $	היטל השבחה ודמי
8267	347	500 מ"ר	1.5.08	6 יח"ד 128.5%	450,000 $	היתר על הקונה

באומדן השווי במצב חדש הובאה בחשבון הפחתה של 15% בגין דחייה ומורכבות הפרויקט, ו-30% בגין תכנית מתכלה.
זכויות ל-23.25 יח"ד לחלקה בשלמות * 80,000 $/קרקע ליח"ד * 0.85 * 0.7 = **1,106,700 $.**
<u>ההשבחה</u> – 226,700 $ = **900,000** ₪ **במעוגל** לחלקה 666 בשלמות (98,180 ₪ חלק המבקשים).

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

8.2 עמדת המבקשים – שמאי המבקשים סבור שלא חלה השבחה במקרקעין שבנדון עקב אישורה של תכנית נת/32/552, והוא תומך עמדתו תוך התייחסות למספר היבטים:

תכנית מתכלה – שמאי המשיבה לא הביא בחשבון את סעיף 24 להוראות התכנית המציין תפוגת תוקף לתכנית תוך 5 שנים, דהיינו בתוך 4 חודשים מיום עריכת שומתו, וכי אין כל סיכוי לעמידה בלוחות הזמנים לתחילת הבנייה.

שווי במצב קודם – שמאי המשיבה העריך את שווי החלקה בשלמות תוך התעלמות שקיימות גם חנויות בנויות להן הוא לא קבע שווי כלל. החנויות רשומת כחלקות משנה 1 -3, והן אף נכללות בהיתר הבנייה לפיו נבנה הבניין בשנת 1957.

בנוסף, על שמאי המשיבה היה להביא בחשבון את יתרת זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות הקיימות מתוקף תכניות תקפות, עוד טרם אושרה תכנית נת/32/552.

משכך, וגם ללא מתן משקל כל שהוא ליתרת זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות, שווי המקרקעין במצב קודם הוא כדלקמן:

שווי החנויות: 45 מ״ר * 3,000 $/מ״ר = 135,500 $.

שווי הדירות: 8 דירות * 110,000 $ = 880,000 $.

שווי זכויות בנייה נוספות: 500 מ״ר * 700 $/מ״ר = 350,000 $.

סה״כ השווי במצב קודם: **1,365,500 $.**

שווי במצב חדש – אין מחלוקת לעניין השווי של זכויות הבנייה ליח״ד בתכנית החדשה, אך יש להביא בחשבון הפחתות בגין שני משתנים:

(1) דחייה לשמונה שנים בריבית של 6% לשנה (מקדם 0.627).

(2) הפחתה של 30% בגין סיכון ותכנית מתכלה.

השווי במצב חדש: זכויות ל-23.25 יח״ד * 80,000 $ קרקע ליח״ד * 0.627 * 0.7 = **816,354 $.**

ההשבחה – **לא חלה השבחה** שכן שווי המקרקעין במצב קודם גבוה מהשווי של זכויות הבנייה במצב חדש.

8.3 הכרעת השמאי המכריע – שומת המשיבה נערכה לחלקה בשלמות, ולא בגין מימוש ספציפי. לשם הדיון בלבד, נניח שבסמוך למועד הקובע היה מתבצע מימוש זכויות במכר (ולא בהיתר), והמבקש היה משלם היטל השבחה על פי דרישת המשיבה. על פי פס״ד שניתן בבית המשפט המחוזי ירושלים (***תא (ים) 9224/07 הפטריארך היווני האורתודוכסי של ירושלים נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים - כבוד השופט זילברטל***), הרי שגם אם היה משולם אז היטל השבחה, ולאחר שהתברר כי התכנית לא מומשה והוראותיה פקעו/התכלו, על המשיבה היה להשיב את היטל ההשבחה למי ששילמו אותו.

כיום, במבט צופה פני המציאות, כמעט ברור שהוראות התכנית עומדות לפקוע. משכך, אני סבור שפס״ד בעניין א.פ.צ. (ראה לעיל), אינו רלוונטי למקרה זה.

יכולתי לסיים שומתי כבר בשלב זה, אך אתייחס להיבטים נוספים:

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

ההיבט הכלכלי/יישומי - די לקרוא את הוראות התכנית על פרטי פרטיהן, לבחון את זכויות הבנייה ומספר יח״ד שהוקצו למגרשי התמורה ואת כל התנאים להוצאת היתרי בנייה כולל כל הנחיות הבינוי והעיצוב שלה (כולל פיתוח שצ״פ וחניות תת קרקעיות), כדי להבין מדוע היא לא מומשה גם ברמת המחירים הגבוהה שהיתה נהוגה גם בתקופת הזמן שבין שנת 2009 לבין אמצע שנת 2011, על אחת כמה וכמה ברמות המחירים הנמוכות משמעותית שהיו נהוגות בשנים 2007 -2008.

כל הנחות העבודה של שמאי המשיבה מבוססות על ההנחה שבעת מימוש הפרויקט של פינוי בינוי, אם ימומש, תצמח לכל בעל זכויות הנאה כלכלית מהוראות התכנית.

השימוש בצמד המילים ״**אם ימומש**״ הם חזות הכל. התכנית לא מומשה, וקיימת סבירות אפסית כי היא תמומש. ומשכך, עקרון השומה המרכזי בשומת שמאי המשיבה אינו תקף ואין לו כל בסיס.

בהיותי סבור שלכדאיות מימוש התכנית יש תרומה להחלטתי, ערכתי אומדן כדאיות ב״גישה מאקרו כלכלית״, ולהלן מסקנותיי.

מימוש התכנית במתכונת של פינוי בינוי - בין אם בשנים 2009/2011 (כאשר מחירי הדירות נמצאים בשיאם), ובין אם בשנים 2007/2008 (כאשר המחירים נמצאים בשפל) - כרוך בפעולות הבאות:

- לארגן ולקבל את הסכמת כל הדיירים להתפנות מדירותיהם,
- לשאת בתשלום שכר דירה לדיירים בתקופה שיאלצו לפנות את דירותיהם,
- להעמיד לדיירים ערבויות ראויות כי יקבלו את דירות התמורה,
- לבנות את הפרויקט, כולל החניה התת קרקעית מתחת למגרשים ומתחת לשצ״פ המפריד ביניהם.

למגרשי התמורה הוקצו זכויות לבניית 93 יח״ד, מהן 32 יימסרו לבעלי הדירות הקיימות, ו-61 יח״ד ישווקו לאחרים. ומשכך, מאזן הרווח ליזם הוא כדלקמן:

אומדן תקבולים: מחיר המכירה של דירת 4 חדרים חדשה ממוצעת במועד הקובע עמד על כ- 1,100,000 ₪ כולל מ.ע.מ., משמע התמורה ממכירת 61 דירות היא כ-**57.8 מיליון** ₪ ללא מ.ע.מ.

אומדן העלויות ליזם:

- עלויות בנייה כולל מרתפים: 93 יח״ד * 120 מ״ר * 4,500 ₪/מ״ר כולל מרתף = 50.2 מליון ₪ (מדובר באומדן זהיר ושמרני ביותר, ולעניות דעתי עלות הבנייה תהייה גבוהה יותר).
- שכ״ד לתקופה של 30 חודשים: 3,200 ₪/חודש * 32 דירות * 30 חודשים = 3.1 מיליון ₪.

עלויות מימון, ערבויות, שכ״ט עו״ד, ייזום ונלוות – 5 מיליון ₪ (כ-10% מעלויות הבנייה לפחות).

סה״כ: כ-**58.3 מיליון** ₪ (יודגש ויובהר שהאומדן זהיר ולא הובאו בחשבון אגרות, היטלים וכו׳).

מסקנה: כאשר התמורה הצפויה היא 57.8 מיליון ₪ ועלויות ההקמה מוערכות באומדן זהיר ושמרני בכ-58.3 מיליון ₪ (והכל בערכים שוטפים ולא נוכחיים), הרי שרמת הסבירות נמוכה מאוד שיימצא מי שייזום ויקדם את הוצאת הפרויקט אל הפועל.

שומתי המכרעת נערכה באמצע שנת 2012, ובעוד מספר חודשים הוראותיה של התכנית עומדות לפוג ולפקוע. הסיכוי, שהוראות התכנית ימומשו עד למועד פקיעתה שואף לדעתי לאפס. אם שומתי היתה נערכת בשנת 2007 הייתי אמור לעסוק בנבואה. בשנת 2012 אני דן בעובדות ובמציאות.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

התכנית לא מומשה, סביר מאוד שגם לא תמומש, ולא יצאה מן הכוח אל הפועל, וגם אם לאחר אישורה היא יצרה ציפיות מסוימת להתחדשות עירונית, הרי שהמציאות הוכיחה שהיה מדובר בציפיות שווא.
אלמלא היה מדובר בתכנית שהוראותיה אמורות לפקוע בעוד כשנה, יתכן שלהיבט הכלכלי/יישומי לא היתה כל משמעות. אך משעה שמדובר בתכנית "עם מנגנון השמדה עצמית" אני סבור שיש ליחס גם להיבט זה משקל מסוים, אך כמובן לא הבלעדי.

ההיבט השמאי המבוסס על עסקות השוואה –
להלן נתונים אודות שתי עסקות השוואה שבוצעו במקרקעין דומים:
עסקת השוואה מס' 1 : ביום 25.5.2011 נמכרו הזכויות בדירת מגורים המוגדרת כגוש 8267 חלקה 751 חלקת משנה 5 הנכללת בתכנית נת/32/552 ובמסגרת הוראותיה הוקצו לבעליה זכויות ל-2.9 יח"ד במגרשים 5 ו-6 בתכנית. המדובר בדירה בת שניים וחצי חדרים שנמכרה תמורת 793,000 ₪ (כשלוש וחצי שנים לאחר המועד הקובע – עותק של חוזה המכר מצוי ברשותי, כמו גם ברשותו של שמאי המשיבה).
עסקת השוואה מס' 2 : הדירה נשוא שומתי נמכרה ביום 18.1.2012 תמורת 750,000 ₪, כאשר הרוכש לקח על עצמו תשלום היטל השבחה עד לגובה של 70,000 ₪. כלומר התמורה למוכר היא לכל היותר 820,000 ₪ (עותק מחוזה המכר נמסר גם לשמאי המשיבה).

משתי עסקות ההשוואה שלעיל נוכל להסיק כי רמת המחירים במחצית השנייה של שנת 2011/תחילת שנת 2012 נותרה כמעט ללא שינוי.

שמאי המשיבה העריך (נכון למועד הקובע - אוקטובר 2007), את שווי הזכויות שהוקצו לדירה שנמכרה בשנת 2011 (עסקת השוואה מס' 1 לעיל) בכ-694,260 ₪.
התמורה שהתקבלה ממכירת הדירה בשנת 2011 גבוהה בכ-14% מהשווי של הזכויות שהוקצו לה וכפי שהוערכו ע"י שמאי המשיבה לשנת 2007 (לדירה זו הוקצו זכויות ל-2.9 יח"ד במושעא במגרשים 3 ו-4).
בהשוואה לתמורה שהתקבלה בגין נשוא שומתי (עסקת השוואה מס' 2 לעיל) הרי שזו גבוהה בכ-18% מהערכת שמאי המשיבה, שלה הוקצו לה זכויות ל-2.52 יח"ד בלבד במושעא במגרשים 3 ו-4.

בהתבסס על סקר השתנות מחירי דירות 4 חדרים בנתניה (פורסם ע"י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים), המחיר הממוצע לדירה ברבעון האחרון של שנת 2008 עמד על 966,000 ₪, וברבעון השני של שנת 2011 על 1,240,000 ₪. משמע עליית מחירים של כ-28%. הגם שלא פורסם סקר מחירים דומה, הרי שעליית המחירים בהשוואה למועד הקובע (אוקטובר 2007) היא גבוהה עוד יותר.

כל זאת מבלי שהבאתי עדיין בחשבון כי בחלקה 666 בנויות גם חנויות (חלקות משנה 1 – 3), שגם להן יוקצו זכויות במגרשים 3 ו-4. לא ירדתי לסוף דעתו של שמאי המשיבה כי משלא הוקצו זכויות בנייה בגין החנויות המצב מחייב אותי. הקצאת הזכויות הן לחלקות שלמות ולא לחלקות משנה. אודה ולא אבוש, לא הבינותי את הטיעון. האם לחנויות אין שווי ולא היה צריך להעריך את שוויין במצב קודם?

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

כלומר, לא רק שהתמורה שהתקבלה ממכירת הדירה נשוא שומתי לא הדביקה את קצב עליית המחירים, אלא היא היתה נמוכה ממנו, והדבר מהווה ראייה כמותית לכך שהתכנית לא תרמה לשוויים של המקרקעין.
אילו לאישור התכנית היתה תרומה ו/או השפעה על שוויים של המקרקעין, המחיר שהיה מתקבל ממכירת הדירה היה אמור להיות גבוה משמעותית.
המחיר שהתקבל ממכירת הדירה מהווה ראייה לכך שגם אם נוצרו ציפיות לאחר אישור התכנית האחרונה, הרי שהללו התבררו כציפיות שווא.

מכלול ההיבטים מהווים את חזות הכל. לאישור התכנית **לא היתה כל תרומה לשוויים של המקרקעין.**

9. השומה

בהתבסס על העקרונות, השיקולים והתחשיבים שלעיל, הגעתי לכלל דעה כי לא עלה שוויים של המקרקעין שבנדון כתוצאה מאישורה של תכנית נת/32/552 ומימוש זכויות במכר, **ולא חלה השבחה.**

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מיקצועית) התשכ"ו – 1966 ועל פי תקני מועצת שמאי המקרקעין בישראל.

החלטה

משתוצאות ההכרעה במחלוקת הן במובהק לטובת אחד הצדדים, שכרו של השמאי המכריע יחול במלואו על המשיבה.

ניקי פרימו
מתכנן ערים ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
(-)

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il