עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין | עו"ד ירדן יפה, שמאית מקרקעין | אשר שוהם, שמאי מקרקעין

26.05.2025
מספר מינוי: 2704-2024

לכבוד
המבקשת, אפריקה התחדשות עירונית בע"מ
באמצעות השמאי
מר יצחק שפיגל
בדוא"ל is@estate.co.il
א.ג.נ.,

לכבוד
המשיבה, ועדה מקומית נתניה
באמצעות השמאי
מר אוהד דנוס
בדוא"ל ohad@danco.co.il

הנדון: **החלטת שמאי מכריע, היטל השבחה (מתוקנת)**[1]
גוש 7959 חלקות 9-6
מגרשים 102-101 בתכנית נת/מק/9/10/401
חלק ממתחם N רח' שניאור זלמן, נתניה

מהות התיקון:

- בתאריך 26.06.2025 נשלחה ההחלטה המקורית לשמאי הצדדים.
- בתאריך 30.06.2025 התקבלה הודעתו של שמאי המשיבה לפיה הוא **מבקש את בדיקתי "ביחס לשתי סוגיות עובדתיות כלהלן:**
  בשומה המכרעת במצב החדש הובא בחשבון שטח של 23,275 מ"ר עיקרי (לאחר ניכוי שטחי מרפסות) למרות שהשטח המותר הוא 23,725 מ"ר. מדובר בחוסר של 450 מ"ר לבניה בכל מגרש וסה"כ 900 מ"ר עיקרי למגורים שלא הובאו בחשבון. כמו כן, המטלה הציבורית לחצרות גני הילדים. הובאו בחשבון בכל מגרש 6 חצרות בשטח 185 מ"ר לכל חצר, כאשר בכל מגרש מתכוננות רק 3 חצרות.
  אודה על בדיקתך ותיקון השומה המכרעת במידת הצורך".
- בתאריך 01.07.2025 התקבלה הודעתו של שמאי המבקשת לפיה: **"אנו לא מתנגדים לבקשת העיריה".**

1. מטרת ההחלטה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי לשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה בנכס שבנדון.

מטרת ההחלטה היא הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התו"ב, הנובעת מאישור תכניות נת/86/7/400 ונת/מק/9/10/401.

[1] התיקונים רשומים בצבע אדום (ש.י)

2. <u>פרטי הנכס</u>:

2.1 גוש: 7959, חלקות: 6-9. מגרשים: 101-102 עפ"י תכנית נת/מק/9/10/401.

2.2 שטח המגרשים: מגרש 101 בשטח 4,800 מ"ר ומגרש 102 בשטח 4,110 מ"ר[2].

2.3 מהות הנכס: חלק ממתחם בשכונת נורדאו, בו בנויים 8 מבני שיכון ותיקים בני 4 קומות מעל קומת עמודים הכוללים 128 יח"ד, ומבנה מסחר בן קומה אחת, וכן מגרש חניה פרטית, דרך וחניה ציבורית ושביל להולכי רגל, המיועד לפינוי בינוי ולבניה של 512 יח"ד וחניה תת קרקעית ומבנה מסחרי בן 2 קומות שמעליו 3 קומות לתעסוקה.

2.4 זכויות מוערכות: בעלות.

3. <u>מסמכים שהועברו לעיוני</u>:

3.1 חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, אשר נערכה ע"י שמאי המקרקעין ה"ה אוהד דנוס ודורון נדב, מיום 14.03.2024.

3.2 חוות דעת שמאית מטעם המבקשת, אשר נערכה ע"י שמאי המקרקעין ה"ה יצחק שפיגל ומאיר נדלר, מיום 15.01.2025.

3.3 נספחים שצורפו: התפלגות היטל ההשבחה, נסחי רישום, חוזה בין פרפקט מרגולין פרויקט שניאור בע"מ לבעלי הדירות בבית מס' 7 ברחוב זלמן שניאור, נספח שינויים להסכם פינוי בינוי "זלמן שניאור", נספח שינויים להסכם פינוי בינוי מיום 30.08.2021 בין אפריקה התחדשות פרויקט שניאור בע"מ לבין מדינת ישראל באמצעות עמידר, שאלונים לדייר בפרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי, תמחור דקל לפרויקט חלקה 84 מגרש 101 בתמל 2001 נתניה – חברת יובלים.

3.4 מסמך מיום 12.02.2025 ובו התייחסות שמאי המשיבה לחוות דעת שמאי המבקשת.

3.5 דרישת תשלום היטל השבחה מיום 14.10.2024 ע"ס 65,484,366 ₪.

3.6 מסמך של עיריית נתניה – מפרט טכני מעטפת למבנה ציבור 04/2023.

3.7 תכתובות מייל בנוגע לדירות עמידר.

4. <u>המועדים הקובעים בהחלטה</u>:

4.1 23.09.1988- יום תחילתה של תכנית נת/86/7/400

4.2 26.05.2022- יום תחילתה של תכנית נת/9/10/401

[2] חוות דעת שמאי המשיבה מתייחסת גם למגרש 300 שהוקצה לחלקות 10 ו- 12, אולם אינו חלק מהפרויקט של המבקשת, שנדון במינוי זה.

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>:

5.1 נערך דיון באמצעות היישום "זום" ביום 23.02.2025, בהשתתפות שמאי מקרקעין ה"ה אוהד דנוס ודורון נדב (מטעם המשיבה) ושמאי מקרקעין ה"ה יצחק שפיגל ומאיר נדלר (מטעם המבקשת).
הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

5.2 פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום 26.02.2025 וניתנה לצדדים אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול. לשמאי הצדדים ניתנה אפשרות להתייחס/לשלוח מסמכים נוספים לאחר הדיון.

5.3 במעמד הדיון הודעתי לצדדים כי טרם נערך על ידי ביקור בנכס. שמאי הצדדים לא הביעו רצונם לקחת חלק בביקורי בנכס.

5.4 הביקור בנכס נערך על ידי ביום 06.04.2025, ללא נוכחות מי מהצדדים.

6. <u>תאור הסביבה והנכס</u>:

6.1 הנכס שבנדון מהווה את חלקות 6-9 בגוש 7959, חלק ממתחם בשכונת נורדאו בעיר נתניה המיועד לפינוי בינוי.

6.2 בחלקות אלו, בנויים 8 מבני שיכון ותיקים בני 4 קומות מעל קומת עמודים הכוללים 128 יח"ד[3]. במתחם גם מבנה מסחר בן קומה אחת (חלקה 10), מגרש חניה פרטית פתוחה (חלקה 12) וחניה ציבורית (חלקה 14).

6.3 המתחם מיועד לפינוי והריסת הקיים ובינוי של 512 יח"ד וחניה תת קרקעית וכן מבנה מסחרי בן 2 קומות שמעליו 3 קומות לתעסוקה (במגרשים 101,102 ו- 300 עפ"י תכנית נת/מק/9/10/401).

6.4 צורתו הכוללת של המתחם מלבנית. גבולותיו הם: רחוב אריה לייב ממערב, רחוב זלמן שניאור מדרום, בי"ס רש"י מצפון ורחוב עגנון ממזרח.

6.5 סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה ותיקה של מבני שיכון, בניה רוויה ומבני ציבור.

6.6 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, מדרכות, תאורת רחוב, גינון וכיוב'.

[3] בחלקה 6 מבנה אחד בן 16 יח"ד, בחלקה 7 שלושה מבנים בקיר משותף 16 יח"ד בכל מבנה, בחלקה 8 שני מבנים בקיר משותף 16 יח"ד בכל מבנה ובחלקה 9 שני מבנים בקיר משותף 16 יח"ד בכל מבנה. המבנים ללא מעלית וללא מקומות חניה לכלי רכב.

7. <u>המצב המשפטי</u>:

7.1 מעיון בהעתקי רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, המתנהלים בלשכת רישום מקרקעין נתניה, הבאים: גו"ח 7959/6 וגו"ח 7959/7 אשר הופקו ביום 12.12.2024, גו"ח 7959/8 וגו"ח 7959/9 אשר הופקו ביום 03.12.2024, עולים הפרטים הרלבנטיים הבאים:

גו"ח	שטח רשום במ"ר	מס' תתי חלקות	תקנון	תיק בית משותף	בעלות	חכירות	הערות
7959/6	738	17	מוסכם	21/96	מדינת ישראל	פרטיים	רשומות הערות אזהרה סעיף 126 לטובת פרפקט מרגולין פרויקט שניאור בע"מ/אפריקה התחדשות פרויקט שניאור בע"מ, על כל תתי החלקות למעט תת חלקה 4
							רשומות משכנתאות על חלק מתתי החלקות
							רשומות הערות נוספות על חלק מתתי החלקות
7959/7	3,247	49	מוסכם	19/96	מדינת ישראל	פרטיים	תתי חלקות 1-2,4-9,11,13-19,22-24,26-34,36,38-42,45-48
					מדינת ישראל	מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון	תתי חלקות 3,12,20-21,25,35,37,43-44
					פרטיים		תת חלקה 10
							רשומות הערות אזהרה סעיף 126 לטובת פרפקט מרגולין פרויקט שניאור בע"מ/אפריקה התחדשות פרויקט שניאור בע"מ על כל תתי החלקות
							רשומות משכנתאות על חלק מתתי החלקות
							רשומות הערות נוספות על חלק מתתי החלקות
							בתתי החלקות בבעלות פרטיים רשומה ההערת אזהרה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל 1960
7959/8	2,994	33	מוסכם	22/96	מדינת ישראל		תתי חלקות 3,15
					מדינת ישראל	מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון	תתי חלקות 12,17
					מדינת ישראל	פרטיים	תתי חלקות 1,4,6-11,13,16,18-19,22-23,26,28,31-32
					פרטיים		תתי חלקות 2,5,14,20-21,24-25,27,29,30
							רשומות הערות אזהרה סעיף 126 לטובת פרפקט מרגולין פרויקט שניאור בע"מ/אפריקה התחדשות פרויקט שניאור בע"מ על כל תתי החלקות
							רשומות משכנתאות על חלק מתתי החלקות
							רשומות הערות נוספות על חלק מתתי החלקות
							רשומה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת עיריית נתניה, זירת הנאה לטובת 7959/12 (מעבר וחניה)
							בתתי החלקות בבעלות פרטיים רשומה ההערת אזהרה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל 1960
7959/9	2,150	33	מוסכם	20/96	מדינת ישראל		תת חלקה 25
					מדינת ישראל	מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון	תתי חלקות 10,12,14-15,30
					מדינת ישראל	פרטיים	תתי חלקות 1,5-9,13,17-24,26-29,31-32
					פרטיים		תתי חלקות 2-4,11,16
							רשומות הערות אזהרה סעיף 126 לטובת פרפקט מרגולין פרויקט שניאור בע"מ/אפריקה התחדשות פרויקט שניאור בע"מ על כל תתי החלקות
							רשומות משכנתאות על חלק מתתי החלקות
							רשומות הערות נוספות על חלק מתתי החלקות
							רשומה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת עיריית נתניה, זירת הנאה לטובת 7959/12 (מעבר וחניה)
							בתתי החלקות בבעלות פרטיים רשומה ההערת אזהרה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל 1960

7.2 בחוות דעת שמאי המבקשת הוצגו עיקרי הסכם פינוי בינוי לדוגמא מרחוב זלמן שניאור 7, וכי, כפי שנמסר להם, בגין כל בניין במתחם נחתם הסכם נפרד, אך זהה. להלן עיקרי ההסכם כפי שהציגו בחוות דעתם (ההסכם צורף כנספח):

<u>תמורה לדיירים</u>

- שטח הדירה החדשה יהיה גדול בכ- 30% מעל לשטח הדירה הישנה והיא תהיה בעלת חדר אחד נוסף + מרפסת שמש בשטח של כ- 12 מ"ר + חניה + מחסן + דמ"ש לתקופת הפינוי + הוצאות העברה + עלויות יועצים + ערבויות וכיוצ"ב.
- הדירה החדשה תהיה גבוהה בקומה אחת מקומת הדירה המקורית.

<u>להלן עיקרי התנאים המתלים</u>:

- כל בעלי הזכויות במתחם, נתנו הסכמתם לביצוע הפרויקט וחתמו על הסכם זה לפינוי בינוי עם היזם או שהסכם זה נאכף ע"י הערכאות המוסמכות.
- התוכנית שמקדם היזם למתחם, אושרה כדין ע"י כל מוסדות התכנון הרלבנטיים והמנהל לא יאוחר מתום ארבע שנים ממועד חתימת הסכם זה בידי 80% ומעלה מבעלי הזכויות.
- המתחם אושר כדין כמתחם לפינוי בינוי ע"פ חוק התכנון והבניה או ע"פ חוק מיסוי מקרקעין ככל שהפרויקט לא יבוצע בחלופת תמ"א 38/2.
- התקבל היתר בניה להקמת הפרויקט או חלק ממנו בתוך 24 חודשים ממועד מתן תוקף לתב"ע.
- התקבל אישור לליווי בנקאי של הפרויקט.
- כל בעלי הזכויות בדירות הקיימות באתר יפנו בפועל, עם קבלת הודעת היזם, את דירותיהם בהתאם לתנאי חוזה זה.
- קבלת אישור המנהל לביצוע הפרויקט.
- הפרויקט נמצא כפרויקט רווחי בהסתמך על חוות דעת השמאי ושמאי הבנק.
- בנוסף נקבעו תנאים מתלים הקובעים אבני דרך ולו"ז למימוש.

7.3 בחוות דעת שמאי המבקשת נטען בהרחבה כי בגין דירות עמידר שבבעלות מדינת ישראל ולא רשומה בהן חכירה לגורם פרטי (לטענתם 16 דירות) אין מקום לחייב בהיטל השבחה. הרחבה בעניין זה, לרבות התייחסות ב"כ המשיבה, ראה בפרק טיעוני הצדדים.

8. <u>המצב התכנוני</u>:

8.1 **<u>מצב קודם</u>:**

<u>תכנית נת/10/401 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 1882 מיום 21.12.1972</u>:

- התכנית מסווגת את החלקות שבנדון ביעוד מגורים ג', לבניה של 3 בניינים (118-120).
- אחוזי בניה - לא יותר מ-30% בקומה ולא יותר מ-100% בכל הקומות.
- גובה הבניה - מ-4 קומות על עמודים ועד ל-8 קומות על קומת עמודים.
- בבניין 120 תותר חזית חנויות.
- תכליות - מגורים ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותה דירה והעוסקים במקצוע חופשי.
- קווי בניין כמסומן בתשריט ולא פחות מ-6.0 מ' בין צדי בניינים ולא פחות מ-3.0 מ' מגבול מגרש צדדי ולא פחות מ-6.0 מגבול מגרש אחורי.
- באזור יחידה מסחרית ניתן לבנות לא יותר מ-30% בניה בקומה אחת בלבד.

<u>תרש"צ/3/14/20 שאושרה ביום 22.10.1981</u>:

- החלקות במתחם ביעוד אזור מגורים 4-3 קומות, אזור מסחרי, מגרש חניה פרטי ושביל הולכי רגל ודרך.
- מטרת התכנית ברת תוקף ל"שיכון ציבורי", לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק.

<u>מצב חדש</u>:

<u>תכנית נת/7/400 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 2844 מיום 26.08.1982</u>:

- תכנית מתאר מקומית לעיר נתניה, שבין מטרותיה: להתוות את רשת הדרכים, לקבוע אזורים למגורים מסחר, תעשיה, מלונאות, מוסדות ציבור ושטחים לצרכי ציבור לסוגיהם ולקבוע את יעודי הקרקע והשמוש בבניינים.
- הנכס הנדון נכלל במתחם תכנון מ6 למגורים.

<u>תכנית נת/86/7/400 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 3581 מיום 08.09.1988</u>:

- הוראות בניה על הגג.
- השטח הבנוי של חדר יציאה לגג, כולל המדרגות הפנימיות והגגונים הצמודים לחדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר ליח"ד.
- גובה החדר נטו לא יעלה על 2.4 מ'.

- חדרי היציאה לגג יבנו בצמוד למגדל חדר המדרגות הכללי.
- היציאה לגג תהיה מהדירה שבקומה העליונה במדרגות פנימיות ולא מחדר המדרגות הכללי של הבניין.
- בתכניות בניין עיר קיימות שלא כוללות תכנית בינוי, יהיה שטח חדרי היציאה לגג, 23 מ"ר ליח"ד, בנוסף לזכויות הבניה המוקנות.
- התכנית והוראותיה יחולו רק על בניינים שבניתם הושלמה טרם 31.12.87.

<u>תכנית נת/7/400/ג אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 8083 מיום 17.01.2019</u>:

- התכנית חלה על מגרשים שיעודם עפ"י תכניות תקפות מגורים בלבד (למעט הוראות למתקנים טכניים), ומתירה הגדלת שטח חדר היציאה לגג עד ל-40 מ"ר ליח"ד אך לא יותר מ-65% משטח הגג לכל יחידות הדיור.
- התכנית אינה חלה, בין היתר, על מבנים ביעוד מגורים העומדים בתנאי תמ"א 38 על תיקוניה.

<u>תכנית 408-0407718 (נת/מק/9/10/401) אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 10515 מיום 11.05.2022</u>:

- פינוי בינוי מתחם N - זלמן שניאור.

2.1 מטרת התכנית

במסגרת התחדשות עירונית, הריסת מבנים קיימים במתחם והקמת מבני מגורים חדשים מעל קומה מסחרית ושטחי ציבור מבונים והקצאת קרקע לשצ"פ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

פינוי בינוי במותחם להתחדשות עירונית בהתאם לסעיף 62א(א 2)(1) ע"י :

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
2. שינוי ייעוד ממגורים ג', אזור מסחרי, דרך להולכי רגל ומגרש חניה פרטי למגורים, מסחר ותעסוקה ושטח ציבורי פתוח.
3. קביעת מספר יחידות דיור מרבי של 512 יח"ד.
4. קביעת שימושים ותכליות בכל יעוד קרקע.
5. קביעת קווי בניין.
6. קביעת מספר קומות.
7. קביעת שטחי בניה עבור כל שימוש
8. קביעת הוראות לזיקות הנאה.
9. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ד'

4.1.1 שימושים

מגורים, מסחר בקומת הקרקע, מבנים ומוסדות ציבור כגון מעונות יום וגני ילדים בקומת הקרקע

4.1.2 הוראות

א הוראות בינוי

הוראות בינוי לשטחים ציבוריים:

1. שטחי הגינון והפיתוח של חצרות גני הילדים ומעונות היום יגודרו ויופרדו משטח המגרש למגורים עם כניסה נפרדת, מונגשת ותואמת שימוש.
2. יש להתקין גג/מערכת הגנה מעל חצרות גני הילדים ומעונות היום עפ"י תקן.
3. גובה קומת גני הילדים ומעונות היום לא תעלה על גובה קומת הקרקע, ייבנה כיחידה ומקשה אחת ללא פיצול בקומות.
4. יש לתכנן גישה נפרדת לגני הילדים ומעונות היום מזה של המגורים ו/או המסחר.
5. במידת הצורך ועפ"י התכנון יש להוסיף זיקות הנאה בהתאם לתכנון שיקבע בתכנית בינוי עיצוב ופיתוח אדריכלי, עבור גני הילדים ומעונות היום ע"מ להתיר גישה לשטחים המבונים והחניות. גני הילדים ימוקמו בקומת הקרקע, לכל גן תוקצה חצר רגולרית בשטח של 185 מ"ר.
6. לשטח הציבור ייקבעו מספר מקומות חניה לפי התקן של השימוש.
7. השטח הציבורי, החצרות והחניות יירשמו ע"ש עיריית נתניה לפי טבלת הקצאה.

ב הוראות בינוי

סימון מהתשריט: **חזית מסחרית**

הוראות בינוי לחזית מסחרית:

1. חזית מסחרית תופנה לרחובות ותשמור על רצף עם מפלס המדרכה.
2. ביטול חזית מסחרית תהווה סטייה ניכרת מתכנית.
3. גובה הקומה המסחרית בחזית הרחוב במפלס קומת הקרקע, לא יפחת מ- 4.5 מטר.
4. במבנים המשלבים מסחר בקומת הקרקע:

א. יש לתכנן פיר מרכזי למעבר ארובה מקומת המסחר דרך חבניין כולו. יציאת הארובה: במפלס +2.0 מעל הגג העליון במבנה (גג מגדל המגורים). גודל הפיר הנדרש נגזר משטח המסחר המבוקש, אך לא יפחת מ 0.5 מ"ר לכל חנות המתוכננת בקומות המסחריות.

ב. הפיר יתוכנן כך שיאפשר התקנת תעלות לסילוק אדים ועשן מפעילות פוטנציאלית של עסקים שונים לרבות הסעדה. מכבסות וכד'. יש לדאוג לגישה פיזית של כל חנות לפיר האוורור על מנת לאפשר חיבור של מערכות סינון משניות ישירות לארובה.

ג. דרישת ביצועו תקפה גם אם בשלב הבנייה לא צפוי שיוקמו בתי אוכל/מסעדות וכד'.

ג הוראות בינוי

הוראות בינוי לקולונדה:

1. לאורך החזית המסחרית יהיה קירוי בעומק 3 מ' לפחות עבור קולונדה. בשטח המקורה תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין. הקירוי יוכל לבלוט מעבר לקו בניין קדמי עד לגבול החלקה. השטח בין חזיתות המבנה לגבול החלקה, יפותח במפלס אחד, ככל הניתן, עם המדרכה וכיחידה תכנונית אחת לאישור מחלקת פיתוח סביבה.

ד הוראות בינוי

הוראות בינוי לגלריות:

1. בשטח המסחר יותר לבנות גלריה ע"פ חוק, הגלריות לא יופנו לחזיתות הפונות לרחובות.
2. חזיתות קומת המסחר תהיינה מזוגגות ושקופות. תכנון החזיתות יכלול הגדרת מיקום ייעודי לשילוט מואר ויהיה אחיד.

ה	**הוראות בינוי** הוראות בינוי למגורים: 1. לאורך הרחובות תבנה בניה מרקמית בת 5-9 קומות מעל קומת הקרקע, המגדלים המוצעים ימוקמו כחלק מהבניה, כאשר לאורך הרחובות תישמר נסיגה של לא פחות מ-2.5 מ' מקונטור הבניה המרקמית. המרחק בין המגדלים לא יקטן מ-17 מ'. 2. שטחי שירות טכני ומתקני עזר, לרבות חדרי אשפה ימוקמו בקונטור המבנה וימוקמו באופן מוצנע מחזיתות המתחם. 3. לא יותרו דירות גן. 4. לא יותר תכנון דירות עם כיוון אוויר אחד בלבד. 5. יופרדו הכניסות בין מגורי בניה מרקמית ל-4 המגדלים, הכניסות למגורים יהיו מקומת הקרקע. 6. תמהיל הדירות יכיל 80% מהדירות בשטח עיקרי ממוצע של 100 מ"ר ו-20% דירות קטנות בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר. 7. גודל דירות התמורה לדיירים יוגבל בהתאם למדיניות התמורות העירונית. גודל מרבי לדירות התמורה: לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + 12 מ"ר למרפסות ובכפוף לכך שגודל דירה מינימלית לא יפחת מ-60 מ"ר (גם אם תוספת של 12 מ"ר יוצרת דירות קטנות יותר). 8. במידה ויבנו מחסנים דירתיים, גודל מחסן דירתי לא יעלה על 6 מ"ר נטו. 9. בחזיתות המגרש תחול חובת נטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 5 מ"א. לצורך כך תידרש הנמכת תקרת מרתף בקו בניין קדמי ברוחב ובעומק של 1.5 מ' לפחות, במקומות בהם לא תיבנה קולונדה. 10. התכנון יעשה בהתאם להנחיות מרחביות כלל עירוניות שתהיינה תקפות לעת בקשה להיתר למעט הוראות ששונו בתכנית זו. 11. יותרו שימושים בקומת הקרקע כגון: לובי כניסה, מועדון דיירים, מחסנים, חדרי שירות ואחזקה.
ו	**הוראות בינוי** הפרדה בין שימושים: תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים ובין חלקי השירות המשמשים אותם לרבות מדרגות, מעליות, פינוי אשפה וחניות. כניסות למגורים יהיו נפרדות מהכניסות למסחר ומבני ציבור.

4.2	**מסחר ותעסוקה**
4.2.1	**שימושים**
	1. קומת קרקע: מסחר. 2. קומה 1: מסחר ו/או תעסוקה. 3. וקומות שמעל: תעסוקה.
4.2.2	**הוראות**
א	**הוראות בינוי** הוראות בינוי למסחר: 1. חזית מסחרית בקומת הקרקע בהתאם למסומן בתשריט ובנספחי הבינוי. 2. יותרו מחסנים למסחר במרתפים, עם חיבור ישיר לחנויות. 3. הוראות בינוי לחזית מסחרית ראו סע' 4.1.2. ב. 1 עד 3. 4. הוראות בינוי לקולונדה ראו סע' 4.1.2. ג. 5. הוראות בינוי לגלריות ראו סע' 4.1.2. ד.

ב	**הוראות בינוי** הוראות בינוי לתעסוקה: 1. תותר הקמת מבני תעסוקה ומסחר הכוללים בניה מרקמית בת 4 קומות מעל קומת הקרקע. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובכפוף להוראות שלהלן. 2. לובי הכניסה לקומות התעסוקה יהיה חלק מחזית הבניין וישתלב בו מבחינה עיצובית. 3. תיבנה חזית רציפה על מנת להתחבר עם חזיתות המבנים הגובלים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאר שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
			גודל מגרש מלבי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ד'	מגורים	101	4800	(1) 26797	11520			65	256	84						מונה
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	101	4800	440	110											
מגורים ד'	מסחר	101	4800	398	819											
מגורים ד'	<סך הכל>	101	4800	27635	12449		14400				(2) 23	3	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ד'	מגורים	102	4110	(1) 26797	11520			65	256	84						
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	102	4110	390	98											
מגורים ד'	מסחר	102	4110	113	570											
מגורים ד'	<סך הכל>	102	4110	27300	12188		12330				(2) 23	3	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ד'	<סך הכל>		8910	54935	24637		26730		512							
מחר והעסוקה	מסחר	300	585	639	290											
מחר והעסוקה	תעסוקה	300	585	853	254											
מחר והעסוקה	<סך הכל>	300	585	1492	544		1755			28	(4) 6	3	(3)	(3)	(3)	(3)

האמור בטבלה זו נובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה הממורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת השבלה:

א. קווי בניין בתת הקרקע: יותר קו בניין אפס בתנאי עמידה בהוראות תמ"א 1.

ב. תותר תוספת קומות מרתף ושטחי בניה בהתאמה במידה ויעלה הצורך לטובת עמידה בתקן חניה.

ג. בשימוש מבנים ומוסדות ציבור, בתאי שטח 101 ו-102, יתאפשר ניוד זכויות בין השטח העיקרי לשירות ולחיפך, עפ"י התכנון המפורט בשלב היתר הבניה.

ד. בשימוש מסחר, עטחי השירות מעל הכניסה הקובעת כוללים קולונדות ככל שיידרש בחזיתות לרחובות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח כולל 12 מ"ר ליח"ד, עבור מרפסות ו/או גזוזטראות.

(2) בניה מרקמית: קי"קע + 5-9 קומות. בנייה במגדלים: 4מגדלים עד 23 קומות ברוטו..

(3) קווי בניין עפ"י תשריט.

(4) 1 קומת מסחר+1 קומת מסחר ו/או תעסוקה+3 קומות תעסוקה+1 גג טכני.

6. הוראות נוספות

6.1 חניה

1. תקן החניה יהיה עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה לרבות התייחסות לרכב דו גלגלי.
2. בתכנון חניה תישמר הפרדה פיזית בין חניות המיועדות למגורים לבין חניות המיועדות לשאר השימושים.
3. חניה עבור כל השימושים תתוכנן בקומות המרתף למעט גמישות בנושאי חניות לאנשים עם מוגבלויות.
4. כל החניה תתוכנן ברמת שירות 1. סטייה מהוראה זו, תכנון עד 5% מסה"כ החניות הנדרשות ברמת שירות 2, תתאפשר באישור מהנדס העיר.
5. סה"כ מקומות חניה סופי יקבע בעת הגשת בקשה להיתר עפ"י תמהיל דירות ובהתאם לשימושים המוצעים ושטחם.
6. שתי חניות תפעוליות יתוכננו ברחי עגנון.
7. בשלב הביניים, יתוכננו 2 חניות נוספות ברחוב עבור בעלי ו/או באי המסחר עד לבניית מרתף החנייה.
8. מיקום סופי לרחבות כיבוי אש יקבע בעת הגשת בקשות להיתר בניה.
9. פתרון חניה לאופניים ייענתן בחדר אופניים סגור שיהיה חלק מהמבנה, ניתן למקם חלק מחניות האופניים במתקן קשירה לאופניים מחוץ למבנה בתחום המגרש.
10. לא יותרו מכפילי חניה מכל סוג.
11. תותר תוספת קומות מרתף ושטחי בניה בהתאמה במידה ויעלה הצורך לטובת עמידה בתקן חניה.
12. מקומות חניה המיועדים לשימושים ציבוריים ישמשו את באי המוסדות הציבוריים בלבד ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין.
13. במקרה של ביצוע בשלבים, תובטח אפשרות גישת רכב לחניון תת קרקעי שאינו מבוצע בשלב ההתחלתי ויותרו כניסות ויציאות זמניות מהחניונים לרבות רכבים תפעוליים, באישור מהנדס העיר.
14. תנאי לתעודת גמר בכל מקום חניה לאופניים יותקן מתקן חניה לאופניים המאפשר את קשירתם ובכל מקום חניה לאופנוע יהיה עוגן קשירה, המחובר לרצפת משטח החניה או לקיר, המאפשר נעילה של האופנוע.

<u>תכנית 408-0413930 (נורדאו התחדשות עירונית) אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 10796 מיום 22.09.2022</u>:

- תכנית התחדשות עירונית בשכונת קריית נורדאו בנתניה תוך הגדרת שלד שכונתי, שימושי קרקע, מתחמי התערבות לתכנון מפורט ומרחבים ציבוריים תוך שמירה על אופי השכונה וציביונה וחיבורה לשכונות הגובלות.
- התכנית קובעת את החלקות שבנדון (יחד עם חלקות 10 ו-12), כחלק ממתחם N (תא שטח 108) ביעוד מגורים ד' - מתחם לתכנון מפורט.

9. <u>רישוי</u>:

9.1 בחוות דעת שמאי הצדדים צוינו ההיתרים הבאים.

חלקה / מגרש	מועד מתן היתר / הגשת הבקשה	מס' היתר	מהות היתר	הערות
6	21/04/1975	10870	הקמת בית מגורים הכולל 16 דירות ב-4 קומות, בשטח כולל של 1,252.8 מ"ר.	בהתאם לשומת הועדה. לא נמצא היתר באתר הועדה
7	21/04/1975	10870	הקמת בית מגורים הכולל 48 דירות ב-4 קומות, בשטח כולל של 3,758.2 מ"ר.	בכל קומה בכל בנין - 260.62 מ"ר עיקרי + 35.44 מ"ר מרפסות + 3.84 מ"ר חדר מדרגות (מעבר ל-12 מ"ר). בנוסף 79.1 מ"ר מקלט נטו בקומת קרקע.
	16/06/2002	70187	תוספת מרפסת בשטח 12 מ"ר ליח"ד בקומה א'.	תוספת מרפסת בשטח 12 מ"ר ליח"ד בקומה א'.
8	21/04/1975	10868	הקמת בית מגורים הכולל 32 דירות ב-4 קומות, בשטח כולל של 3,037.2 מ"ר.	בכל קומה בכל בנין - 313.01 מ"ר עיקרי + 37.84 מ"ר מרפסות + 2.12 מ"ר חדר מדרגות (מעבר ל-12 מ"ר). בנוסף מקלט בקומת קרקע.
9	21/04/1975	10869	הקמת בית מגורים הכולל 32 דירות ב-4 קומות, בשטח כולל של 3,037.2 מ"ר.	בכל קומה בכל בנין - 313.01 מ"ר עיקרי + 37.84 מ"ר מרפסות + 2.12 מ"ר חדר מדרגות (מעבר ל-12 מ"ר). בנוסף מקלט בקומת קרקע.
102	20/12/2023	2023232	היתר חפירה, דיפון וגדר זמנית.	
102	16/7/2024	בקשה להיתר	בניית 2 מגדלי מגורים בני 23 קומות מעל 3 קומות מרתפים וקומת קרקע הכוללת מסחר ומבנה ציבור, סה"כ 256 יח"ד.	שטחים מבוקשים: עיקרי מגורים (ללא ממ"ד) - 23,367.81 מ"ר מרפסות - 3,345.95 מ"ר ממ"ד - 3,502.96 מ"ר עיקרי מסחר - 112.81 מ"ר עיקרי מבני ציבור - 387 מ"ר ברוטו עילי - 36,725.77 מ"ר
101	25/12/2023	2023233	הריסת מבנים קיימים, דיפון וחפירה, עוגנים וגידור.	
101	13/11/2024	בקשה להיתר	הקמת 2 בניינים בני 22 קומות מגורים וגג טכני - 256 יח"ד - מעל קומת קרקע גבוהה הכוללת מסחר ו- 3 גני ילדים 3 , מרתפי חניה, חדר שנאים, צובר גז תת קרקעיים בנפח 2000 גלון כל אחד ופיתוח שטח.	שטחים מבוקשים: עיקרי מגורים (ללא ממ"ד) - 23,266.74 מ"ר מרפסות - 3,435.81 מ"ר ממ"ד - 3,504.45 מ"ר עיקרי מסחר - 390.59 מ"ר עיקרי מוסדות חינוך - 418.76 מ"ר ברוטו עילי - 37,380.57 מ"ר

9.2 בחוות דעת שמאי המשיבה צוין גם בהקשר לחלקה 10 כי בהתאם למסמך עקרונות האיחוד והחלוקה מיום 21.03.2021, שנערך ע"י פז כלכלה והנדסה, אושר היתר בניה 11930 מיום 18.10.1977 לבינוי שטח מסחר של 171.28 מ"ר.

10. <u>עקרונות גורמים ושיקולים בהחלטה</u>:

באומדן ההשבחה הובאו, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1 היטל ההשבחה הנדרש הוא בגין תכניות נת/86/7/400 ו-נת/מק/9/10/401.

10.2 הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

10.3 התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי, לפיו ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל המשתלם לאותה רשות תכנון.

10.4 הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר נתניה.

10.5 הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני, המצב המשפטי ובפרק הרישוי.

10.6 הובא בחשבון כי האמור בפרק המצב התכנוני הוא תמצית של הוראות התכניות וכי יתכן וקיימות תכניות נוספות ו/או הוראות והנחיות נוספות שלא פורטו והן מצויות במסמכי התכניות ו/או במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה.

10.7 בפרק המצב המשפטי מתוארים המסמכים עליהם התבססה ההחלטה, אולם אין במידע המובא כדי להכריע בעניינים משפטיים. המידע מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד כחלק מההחלטה.

10.8 מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועדים הקובעים.

10.9 ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד "פמיני" (רע"א 4217/04, **ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**, פורסם בנבו), כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין המצב התכנוני הקודם למועדים הקובעים.

10.10 ההחלטה התייחסה, בין היתר לטענות הצדדים, לפסקי דין, להחלטות ועדת ערר, להחלטות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק ועוד.

10.11 ההחלטה אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא מהווה החלטה שמאית בלבד וככל שקיים ניתוח כזה או אחר הנושק לתחום המשפטי, הרי שהוא בוצע לצורך קבלת הכרעות בתחום שמאות מקרקעין לצורך בחינת היטל ההשבחה.

11. <u>טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והחלטה</u>:

11.1 <u>ההשבחה והיטל ההשבחה כפי שנטענו ע"י שמאי הצדדים</u>:

תכנית	מועד קובע	שמאי המשיבה		שמאי המבקשת	
		השבחה ב- ₪	היטל השבחה ב- ₪	השבחה ב- ₪	היטל השבחה ב- ₪
נת/86/7/400	23.09.1988	146,658	73,329	32,848	16,424
נת/מק/9/10/401	26.05.2022	123,775,070	61,887,535	3,943,000	1,971,500

הערות: שמאי המשיבה התייחסו לאי חיוב בהיטל השבחה בגין תכנית נת/7/400/ג וטענו שאינה חלה היות והמבנים עומדים בתנאי תמ"א 38. בהתאם לנספח הבינוי של תכנית נת/מק/9/10/401, בקומות העליונות של המגדלים מתוכננות דירות גג (לגבי המבנים בבניה מרקמית 9-5 קומות, לא צוין בנספח אופי הדירות בקומה העליונה אך הונח כי יבנו דירות בנסיגה).
מכל האמור ובהתאם להוראות תכנית נת/7/400/ג בעניין בניה על קומה חלקית, לשיטתם, לא ניתן לחייב בגין התכנית הנ"ל כיום. עם זאת, נספח הבינוי הינו נספח מנחה וככל שינצלו זכויות בניה בגג מכח תכנית נת/7/400/ג בעתיד, בעת הוצאת היתר בניה, יש לחייב בהיטל השבחה את הזכויות שינוצלו.
כמו כן התייחסו לתכנית נת/401/נורדאו התחדשות עירונית וטענו כי לא ניתן להוציא מכוחה היתר בניה בנכס הנדון, לכן לא חישבו היטל השבחה בגין אישורה.

11.2 <u>השבחה בגין תכנית נת/86/7/400</u>:

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

- שמאי המשיבה טוענים כי ההשבחה נובעת כתוצאה מהאפשרות לבנות חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ליח"ד וסה"כ 736 מ"ר (הובאו בחשבון 4 יח"ד בקומה העליונה ב-8 מבנים). לטענתם, תכסית קומה עליונה כ- 2,483 מ"ר (כ- 273 מ"ר בחלקה 6 + כ- 850 מ"ר בחלקה 7 + כ- 680 מ"ר בחלקות 8 ו- 9). בנוסף, הביאו בחשבון ניכוי של שטח גרם מדרגות בשטח של 5 מ"ר לכל יח"ד והפחתה בגין מושעא ודחייה עד להסדרת זכויות הבניה בגג מול דיירי המבנה בשיעור של 50%.
- ערכי שווי: שמאי המשיבה הציגו טבלת נתונים מביטאון מקרקעין וערכם יוני 1987 לפיהם שווי מ"ר קרקע ממוצע באיזור מעולה 530 ₪, באיזור בינוני 353 ₪ ובשכונות 160 ₪. לאור האמור ובהתחשב במיקום הנכס הביאו בחשבון שווי מ"ר מבונה של 350 ₪.

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציגו בחוות דעתם:

חלקה	תת חלקה	שטח עיקרי בניכוי גרם מדרגות	שטח מרפסת	מקדם מרפסת	סה"כ תוספת מ"ר באקו'	מקדם מושע ודחייה	סה"כ תוספת מ"ר אקו' לאחר דחייה	סה"כ השבחה בש"ח	היטל השבחה בש"ח
6	13	18	45.25	0.15	24.7875	0.5	12.4	₪ 4,338	₪ 2,169
	14	18	45.25	0.15	24.7875	0.5	12.4	₪ 4,338	₪ 2,169
	15	18	45.25	0.15	24.7875	0.5	12.4	₪ 4,338	₪ 2,169
	16	18	45.25	0.15	24.7875	0.5	12.4	₪ 4,338	₪ 2,169
7	13	18	47.83	0.15	25.1745	0.5	12.6	₪ 4,406	₪ 2,203
	14	18	47.83	0.15	25.1745	0.5	12.6	₪ 4,406	₪ 2,203
	15	18	47.83	0.15	25.1745	0.5	12.6	₪ 4,406	₪ 2,203
	16	18	47.83	0.15	25.1745	0.5	12.6	₪ 4,406	₪ 2,203
	29	18	47.83	0.15	25.1745	0.5	12.6	₪ 4,406	₪ 2,203
	30	18	47.83	0.15	25.1745	0.5	12.6	₪ 4,406	₪ 2,203
	31	18	47.83	0.15	25.1745	0.5	12.6	₪ 4,406	₪ 2,203
	32	18	47.83	0.15	25.1745	0.5	12.6	₪ 4,406	₪ 2,203
	45	18	47.83	0.15	25.1745	0.5	12.6	₪ 4,406	₪ 2,203
	46	18	47.83	0.15	25.1745	0.5	12.6	₪ 4,406	₪ 2,203
	47	18	47.83	0.15	25.1745	0.5	12.6	₪ 4,406	₪ 2,203
	48	18	47.83	0.15	25.1745	0.5	12.6	₪ 4,406	₪ 2,203
8	13	18	62	0.15	27.3	0.5	13.7	₪ 4,778	₪ 2,389
	14	18	62	0.15	27.3	0.5	13.7	₪ 4,778	₪ 2,389
	15	18	62	0.15	27.3	0.5	13.7	₪ 4,778	₪ 2,389
	16	18	62	0.15	27.3	0.5	13.7	₪ 4,778	₪ 2,389
	29	18	62	0.15	27.3	0.5	13.7	₪ 4,778	₪ 2,389
	30	18	62	0.15	27.3	0.5	13.7	₪ 4,778	₪ 2,389
	31	18	62	0.15	27.3	0.5	13.7	₪ 4,778	₪ 2,389
	32	18	62	0.15	27.3	0.5	13.7	₪ 4,778	₪ 2,389
9	13	18	62	0.15	27.3	0.5	13.7	₪ 4,778	₪ 2,389
	14	18	62	0.15	27.3	0.5	13.7	₪ 4,778	₪ 2,389
	15	18	62	0.15	27.3	0.5	13.7	₪ 4,778	₪ 2,389
	16	18	62	0.15	27.3	0.5	13.7	₪ 4,778	₪ 2,389
	29	18	62	0.15	27.3	0.5	13.7	₪ 4,778	₪ 2,389
	30	18	62	0.15	27.3	0.5	13.7	₪ 4,778	₪ 2,389
	31	18	62	0.15	27.3	0.5	13.7	₪ 4,778	₪ 2,389
	32	18	62	0.15	27.3	0.5	13.7	₪ 4,778	₪ 2,389
	סה"כ							**₪ 146,658**	**₪ 73,329**

- להלן עיקר טיעוני שמאי המשיבה בהתייחס לטיעוני שמאי המבקשת:

- בהתייחס לערכי השווי, טוענים כי הטיעון לפיו האזור מהווה "שכונות" בביטאון מקרקעין וערכם, אינו נכון. מה שרואים היום אינו רלבנטי למועד הקובע. בשנת 1988 נאות גנים וחפציבה הם שכונות עוני ופשע בנתניה והשכונה שבעניינו הרבה יותר טובה. אפשר להגדיר אותה כשכונה בינונית, אבל בטח שאין מה להשוות אותה לשתי השכונות הללו. השכונה בעניינו במצב סוציואקונומי יותר טוב. לטענתם, אזורים בהם ניתן להגדיר "שכונות" בביטאון הם שכונת ותיקים (נאות גנים) ושכונת חפציבה, ביחס לאזורים אלה שכונת נורדאו שבעניינו היא עדיפה.

- בהתייחס לדירות שנרכשו לאחר המועד הקובע, טוענים כי ככל שישנם בעלים של דירות בקומות העליונות שרכשו את דירותיהם לאחר המועד הקובע ושיוכח לכבוד השמאי המכריע שאכן זהו המצב, אין לחייבם שוב כעת. לטענתם, צריך לראות את החוזים. הדיווחים לרשות המיסים יכולים להיות יותר מאוחרים.
- בהתייחס לדירות עמידר, הציגו את התייחסותה של עו"ד רינת טוב כהן, סגנית יועמ"ש העירייה ולפיו: מעיון בנסחי מרשם המקרקעין עולה כי לכל הדירות נרשמה חכירה מהוונת כך שלא ברורה לנו הטענה. החלטת ועדת הערר בערר מס' 119/16/48 **יורשי המנוח בן חמו יהודה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה יבנה** (להלן: "**ערר בן חמו יהודה**"), אליה הפנו שמאי המבקשת התקבלה בנסיבות אחרות לחלוטין, בהן היה לדייר הסכם שכירות ירוד שנוסחו נבחן ונבדק, וממנו למדה ועדת הערר כי זכויותיו היו מוגבלות ונחותות. כאן, ההיפך הוא הנכון ואפילו מצוין בנספח ד' להסכם בין היזם לעמידר, שידוע ליזם, שלשוכרים זכות מוקנית לרכוש את הבעלות בדירות בכל שלב.

בשונה מערר בן חמו יהודה, כל הרציונל מכוחו חייבו בהיטל השבחה ברי רשות בפסיקה-דוגמת ע"א 7084/13 **בר יהודה בע"מ נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון** (נבו 10.5.16) וכן, רע"א 725/05 **הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון נ. עוזי ושפרה בלוך** (נבו3.9.14), רלוונטי גם למקרה הנדון.

בעת הדיון טענו כי אנחנו לא יודעים מה המצב לאשורו. הרישום הרלבנטי הוא מה שרשום בספר הנכסים של עמידר. לאחר הדיון הועברה התכתבות בין המבקשת לעמידר, לפיה ביקשה המבקשת מעמידר את "ספר הנכסים" ע"מ שיוכלו לראות כיצד הדירות רשומות בעמידר. חברת עמידר שלחה למבקשת טבלה הכוללת את תתי החלקות שבניהולה, כמפורט להלן.

המבקשת הפנתה לעמידר שאילתא נוספת לפיה התבקשו לשלוח אינפורמציה לגבי החוכרים (פרטיים/אחר), קרי לגבי מעמדם המשפטי/המצב הקנייני בפועל. תשובת מנהלת מלאי הנכסים בעמידר, הייתה כי זהו הפלט ממערכת מלאי הנכסים המתנהל בעמידר עבור משרד הבינוי והשיכון/מדינת ישראל (נכסים שלא נמכרו לדיירי הדיור הציבורי), ולא מוכר לה "ספר נכסים" אחר בו מנוהלים נכסיהם.

להלן תתי החלקות שבניהול עמידר, כפי שנשלחה למבקשת:

כתובת	ישוב	תת חלקה	חלקה	גוש
שניאור זלמן 13 כניסה א דירה 10	נתניה	010	0009	007959
שניאור זלמן 13 כניסה א דירה 12	נתניה	012	0009	007959
שניאור זלמן 13 כניסה א דירה 14	נתניה	014	0009	007959
שניאור זלמן 13 כניסה א דירה 15	נתניה	015	0009	007959
שניאור זלמן 15 כניסה ב דירה 30	נתניה	030	0009	007959

4

שניאור זלמן 9 כניסה א דירה 12	נתניה	012	0008	007959
שניאור זלמן 11 כניסה ב דירה 17	נתניה	017	0008	007959
שניאור זלמן 3 כניסה א דירה 3	נתניה	003	0007	007959
שניאור זלמן 5 כניסה ב דירה 4	נתניה	020	0007	007959
שניאור זלמן 5 כניסה ב דירה 5	נתניה	021	0007	007959
שניאור זלמן 5 כניסה ב דירה 9	נתניה	025	0007	007959
שניאור זלמן 7 כניסה ג דירה 3	נתניה	035	0007	007959
שניאור זלמן 7 כניסה ג דירה 5	נתניה	037	0007	007959
שניאור זלמן 7 כניסה ג דירה 11	נתניה	043	0007	007959
שניאור זלמן 7 כניסה ג דירה 12	נתניה	044	0007	007959

<u>טיעוני שמאי המבקשת:</u>

- שמאי המבקשת טוענים כי דירות עמידר שאין בהן חוכרים פרטיים, פטורות מתשלום היטל השבחה. לחיזוק טיעונם מפנים לסעיף 21 בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה אשר קובע כי מקרקעי ישראל, ככל שאינם מוחכרים בחכירה לדורות, פטורים מתשלום היטל השבחה:

> 21. לגבי מקרקעי ישראל, כמשמעותם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל, שלא הוחכרו בחכירה לדורות או שהוחכרו בחכירה לדורות לשימוש חקלאי ושונה ייעודם לייעוד אחר, והחוכר לדורות שלו הוחכרה הקרקע לשימוש חקלאי בלבד אינו זכאי לנצל את הקרקע על פי ייעודה החדש, אלא אם כן יתוקן חוזה החכירה המקורי או ייחתם חוזה חכירה חדש, יחול, על אף האמור בתוספת זו, במקום היטל השבחה, ההסכם בדבר התשלומים מאת מינהל מקרקעי ישראל לרשויות המקומיות, שהיה קיים לפני תחילתו של חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 18), תשמ"א-1981.

בנוסף, הפנו לערר בן חמו יהודה, בו נקבע כי זכות השכירות שהוענקה לנישום במועד הקובע, בעת שהיה דייר עמידר, אינה מהווה זכות בעלות ו/או חכירה לדורות ועל כן אין מקום לחייבו בהיטל השבחה. לטענתם, הדירות שאין לחייב בגינן בהיטל השבחה, בהתאם להסכם של חברת עמידר עם יזמית הפרויקט ולנספחי הרישום, הן 16 דירות הנמצאות בבעלות מדינת ישראל ולא רשומה בהן חכירה לגורם פרטי:

- חלקה 7: 9 דירות (תת"ח 3, 12, 20, 21, 25, 35, 37, 43, 44).
- חלקה 8: 2 דירות (תת"ח 12, 17).
- חלקה 9: 5 דירות (תת"ח 10, 12, 14, 15, 30). תת"ח 14,15 ו- 30 הן דירות עליונות.

בהתייחס לטענה כי ערר בן חמו יהודה, התקבל בנסיבות אחרות לחלוטין, טוענים שמאי המבקשת כי מדובר במקרה מאוד דומה למקרה שבנדון. במועד הקובע וגם כיום, הדיירים לא רכשו את הזכויות ולא יכולים לרכוש את הזכויות. לטענתם, גם אם הייתה אפשרות כזו, הרי שבפועל זה לא קרה מסיבות שונות, כולל שחלק מהמשפחות בכלל לא מצויים בידיהן הכספים הדרושים לרכישה, גם אם תיאורטית יכלו לעשות זאת. לכן, זה מאוד דומה לערר בן חמו יהודה, אין בו זכויות שונות. בהתייחס לפסיקה אליה הפנו שמאי המשיבה במסמך תגובתם, ע"א 7084/13 **בר יהודה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון** ורע"א 725/05 **הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון נ' עוזי ושפרה בלוך**, טוענים ששם מדובר במקרים שונים בתכלית. שם לא מדובר בדייר בדיור ציבורי.

- שמאי המבקשת טוענים כי בהתאם לשאלוני מס (צורפו כנספח) ולנתוני אתר רשות המיסים, במהלך השנים מאז אישור התכנית בוצעו לפחות 15 מימושים בדירות הגג, וממילא אין לחייב בגין דירות אלו:
  - בחלקה 6 נמכרה לאחר המועד הקובע תת חלקה 15.
  - בחלקה 7 נמכרו לאחר המועד הקובע תתי חלקות 14, 15, 30, 31, 32, 46, 47 ו-48.
  - בחלקה 8 נמכרו לאחר המועד הקובע תתי חלקות 14, 15, 29 ו-30.
  - בחלקה 9 נמכרו לאחר המועד הקובע תתי חלקות 16 ו-32.
- ערכי שווי: שמאי המבקשת טוענים כי המתחם שבנדון נמצא בשכונה בשולי העיר, בסמוך לאזור התעשיה הדרומי ולכן יש להביא בחשבון את השווי הממוצע לגבי "שכונות" - 160 ₪ למ"ר מבונה, כפי שמצוין בביטאון מקרקעין וערכם שהוצג ע"י המשיבה.
- מקדמים: מסכימים עם תחשיב המשיבה בו הובא בחשבון שטח חדר יציאה לגג של 23 מ"ר בניכוי 5 מ"ר חדר מדרגות. כמו כן מסכימים על יתרת מרפסת גג, השטח הבנוי, מקדם הפחתה למימוש 0.5. יחד עם זאת אינם מסכימים על מקדם 0.15 שנקבע ע"י שמאי המשיבה למרפסת גג וטוענים כי המקדם המקובל הוא 0.3.

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציגו בחוות דעתם:

חלקה	תת חלקה	שטח חדר גג בניכוי גרם מדרגות	מרפסת גג ליח"ד	מקדם מרפסת גג	מקדם הפחתה למימוש	שטח אקוויולנטי לחישוב ההשבחה	השבחה בש"ח ליח"ד עליונה
6	13	18	45.3	0.3	0.50	15.79	₪ 2,526
	14	18	45.3	0.3	0.50	15.79	₪ 2,526
	15	נמכרה לאחר המועד הקובע					
	16	18	0.0	0.3	0.50	9.00	₪ 1,440
7	13	18	47.8	0.3	0.50	16.17	₪ 2,587
	14	נמכרה לאחר המועד הקובע					
	15	נמכרה לאחר המועד הקובע					
	16	18	47.8	0.3	0.50	16.17	₪ 2,587
	29	18	47.8	0.3	0.50	16.17	₪ 2,587
	30	נמכרה לאחר המועד הקובע					
	31	נמכרה לאחר המועד הקובע					
	32	נמכרה לאחר המועד הקובע					
	45	18	47.8	0.3	0.50	16.17	₪ 2,587
	46	נמכרה לאחר המועד הקובע					
	47	נמכרה לאחר המועד הקובע					
	48	נמכרה לאחר המועד הקובע					
8	13	18	61.8	0.3	0.50	18.26	₪ 2,922
	14	נמכרה לאחר המועד הקובע					
	15	נמכרה לאחר המועד הקובע					
	16	18	0.0	0.3	0.50	9.00	₪ 1,440
	29	נמכרה לאחר המועד הקובע					
	30	נמכרה לאחר המועד הקובע					
	31	18	0.0	0.3	0.50	9.00	₪ 1,440
	32	18	0.0	0.3	0.50	9.00	₪ 1,440
9	13	18	61.8	0.3	0.50	18.26	₪ 2,922
	14	דירת עמידר					
	15	דירת עמידר					
	16	נמכרה לאחר המועד הקובע					
	29	18	61.8	0.3	0.50	18.26	₪ 2,922
	30	דירת עמידר					
	31	18	61.8	0.3	0.50	18.26	₪ 2,922
	32	נמכרה לאחר המועד הקובע					
סה"כ השבחה							**₪ 32,848**

<u>החלטה</u>:

- המחלוקת הנעוצה בענייננו היא בהתייחס להשבחה הנובעת מאישורה של תכנית נת/86/7/400 המאפשרת בניה של חדרי יציאה לגג מהדירות המצויות בקומות העליונות. שמאי הצדדים אינם חלוקים על אילו דירות (תתי חלקות) מדובר במתחם ואינם חלוקים באשר לחיוב שטח של 18 מ"ר לכל תת"ח שבקומה העליונה הנגזרת משטח של 23 מ"ר לכל חדר יציאה לגג כמוקנה בתכנית, לאחר ניכוי שטח 5 מ"ר המהווה גרם מדרגות. בנוסף, שמאי הצדדים מסכימים כי יש להחיל מקדם 0.5 בגין היתכנות המימוש. מעיון בתחשיבי שמאי הצדדים עולה כי המחלוקות ביניהם הן: שטחי מרפסות, מקדם מרפסת גג, שווי מ"ר מבונה, פטור לחלק מדירות עמידר ואי חיוב בגין דירות שנמכרו לאחר אישור התכנית. בעניין הסכמת שמאי הצדדים לחיוב לפי שטח של 18 מ"ר חדר יציאה לגג והחלת מקדם 0.5 בגין היתכנות למימוש, אני מוצא את הסכמתם כסבירה ולכן אאמצה. בהתייחס למחלוקות להלן החלטתי:

- שטחי מרפסות: בתחשיב שמאי המבקשת הושמט שטח מרפסת הגג בחלק מהדירות. להערכתי מדובר בטעות סופר שנובעת מהזנה לא נכונה בטבלת האקסל. שטחי מרפסות הגג יובאו בחשבון בכל בניין לפי שטח הקומה, בהפחתת שטח חדרי היציאה לגג ובחלוקה למספר הדירות שבקומה העליונה.
- מקדם מרפסת גג: שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדם 0.15. שמאי המבקשת טוענים למקדם 0.3. עיינתי בביטאון מקרקעין וערכם מס' 100 מינואר 1989 (תואם את המועד הקובע בענייננו) ומצאתי מאמר של שמאית מקרקעין גב' לבנה אשד, שלימים כיהנה כשמאית מכריעה לפי תיקון 84. המאמר שנכתב הוא בדיוק בנושא זה של "זכויות בניית חדר על הגג". במאמר, אשר נכתב בסמיכות רבה למועד הקובע שבענייננו, הוסבר בהרחבה ש"המוצר" המהווה חדר יציאה לגג ומרפסת גג צמודה, סימן במועד הקובע סמל של סטטוס וההיצע שלו לא סיפק את הביקוש. התוצאה של מציאות זו הייתה תוספת שווי משמעותית של עשרות אחוזים בין דירות רגילות בבניין לבין דירות זהות בבניין אך עליונות עם חדר יציאה לגג של 23 מ"ר ומרפסת גג, כפי שנבחן במספר ערים במאמר. לכן, בהקשר לענייננו, אני מסכים עם שמאי הצדדים באשר למקדם 1 בהתייחס לחדרי הגג, אולם בהתייחס למרכיב מרפסת הגג, אני מקבל את טיעונו של שמאי המבקשת כי יש לייחס למרפסת הגג מקדם 0.3. בהתייחס להיתכנות בניית חדרי יציאה לגג הרי שאין ספק כי בענייננו לא מדובר בשכונת יוקרה, כי אם בשכונה ירודה, אשר "סמל סטטוס" לא אפיין אותה בלשון המעטה. ולכן המקדם להיתכנות המימוש הוא 0.5.

- שווי מ"ר מבונה: שמאי המשיבה טוענים כי שווי מ"ר מבונה 350 ₪ המשקף ערכי שווי של שכונה באזור בינוני בנתניה, בהתאם לבטאון מקרקעין וערכם מיוני 1987. שמאי המבקשת טוענים כי במועד הקובע מדובר בשכונה נחותה ולכן יש להביא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 160 ₪ כמיוחס ל"שכונות" באותו ביטאון. מהיכרותי את העיר ומבירור שערכתי, אין ספק ששכונת נורדאו מהווה במועד הקובע שכונה "חלשה" עם אוכלוסיה בעלת חתך סוציו אקונומי נמוך. השכונה הוקמה בסוף שנות ה- 50 על ידי חברת "דיור לעולה" שהציבה במקום 400 צריפי בטונדות, כאשר בתחילת שנות ה- 60 החלה הרחבתה באמצעות הקמת 600 יח"ד. "מעמדה" של השכונה במועד הקובע היה גבוה יחסית, משכונות אחרות דוגמת שכונת חפציבה. לאור האמור, אין לשוות לה ערכי שווי כשל "שכונות" כפי שמצוין בביטאון מקרקעין וערכם יוני 1987, אך בוודאי שגם אין לשוות לה ערכי שווי של "אזור בינוני". טווח האמצע בין אזור בינוני ל"שכונות" בהתאם לערכי השווי המצוינים בביטאון הוא 255 ₪ למ"ר מבונה. אני בדעה כי שווי מ"ר מבונה בגבולות 190 ₪ הוא סביר (משקף כ-20% תוספת ביחס לערכי השווי המיוחסים ל"שכונות" ופער של כ- 50% בקירוב ביחס ל"אזור בינוני").
- פטור/ אי פטור לחלק מדירות עמידר: שמאי המבקשת טוענים כי דירות עמידר שאין בהם חוכרים פרטיים פטורות מתשלום היטל השבחה. לטענתם, ממכלול הדירות במתחם נמצא כי 16 דירות בבעלות מדינת ישראל ולא רשומה בהן חכירה לגורם פרטי ולכן בהיותן מקרקעין שלא הוחכרו בחכירה לדורות, הרי שעפ"י סעיף 21 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הם פטורים מהיטל השבחה. מתוך 16 הדירות סימנו בתחשיבם, את הדירות המהוות דירות עליונות בבניינים כדירות פטורות (חלקה 9 תתי חלקות 14, 15 ו- 30). המשיבה טוענת באמצעות ב"כ, עו"ד רינת טוב כהן סגנית יועמ"ש העירייה, כי אין במקרה זה זכאות לפטור, שכן על תתי החלקות (הדירות) דלעיל רשומה חכירה מהוונת ולדייריהן זכות מוקנית לרכישת הבעלות בדירה בכל שלב. לאחר שבחנתי את טיעוני שמאי הצדדים וב"כ, אני מקבל את טיעוני שמאי המבקשת. על תתי החלקות הרשומות בבעלות מדינת ישראל, החכירה רשומה גם ע"ש מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון אך לא ע"ש פרטיים.

בנוסף, בהסכם שנחתם בין היזם ל"עמידר" קיים פירוט לגבי דירות של חברת עמידר במתחם (ביניהן 3 דירות הגג הנ"ל – תתי חלקות 14, 15 ו- 30 בגוש 7959 חלקה 9) ומצוין באופן מפורש כי ***"בדירות מתגוררים דיירים במסגרת הדיור***

הציבורי..... ובהתאם לכללי הדיור הציבורי הנהוגים במועד חתימת ההסכם, הדייר זכאי לרכוש את דירתו בכל שלב, אף לאחר החתימה על הסכם זה, והיזם מסכים לכך שעמידר תוכל למכור לדייר את הזכויות בדירה בכל שלב, ללא כל מגבלה ו/או תנאי ומבלי שיהיה צורך בחתימה על מסמכים נוספים...". ככלל, זכויות חכירה מהוונות, הן זכות קניינית הנגזרת מהסכם החכירה, בענייננו, בדירות אלה אין הסכם חכירה והחברה המנהלת רושמת במפורש כי ***"בדירות מתגוררים דיירים במסגרת הדיור הציבורי"***. לכן, כל עוד לא נרכשת הזכות, זכותו של הדייר לא נרשמת בטאבו וזכותו נכללת היא ***"מגורים בדיור הציבורי"***. בעניינו, ערר בן חמו יהודה עוסק בשאלה "***האם המנוח, שבמועד הקובע לתכנית המשביחה היה במעמד של שוכר של חברת עמידר, צריך להיחשב כבעלים או כחוכר לדורות לצורך תשלום היטל השבחה?***" ועדת הערר קיבלה את הערר וקבעה כלהלן:

בהתאם להוראות התוספת השלישית, החייב בהיטל השבחה הוא הבעלים או החוכר לדורות של המקרקעין.

זכות השכירות שהוקנתה למנוח כשמה כן היא, זכות לעשות שימוש במושכר כל זמן שהשוכר עומד בתנאים בהם הושכרה לו הדירה מלכתחילה כאשר סממני הבעלות, כמו למשל זכות ההעברה, זכות להוספת בניה על גבי המושכר והזכות לעשות בו שינויים, נותרו כל כולם בידי המשכיר, קרי – עמידר.

בנסיבות עולה, העובדה כי המנוח שכר את המקרקעין מחברת עמידר בצירוף הוראות החוזה עליהן חתם מובילות למסקנה כי במועד אישורה של התכנית המשביחה לא החזיק המנוח בזכות בעלות ו/או חכירה לדורות ועל כן, אין מקום לחייבו בתשלום היטל השבחה בגינה של תכנית זו.

מהאמור לעיל עולה כי כל עוד הדייר בדיור הציבורי לא מממש את זכותו לרכוש את זכויות החכירה המהוונת, הוא עדין נחשב כדייר בדיור הציבורי הפטור מהיטל השבחה.

- אי חיוב בגין דירות שנמכרו לאחר אישור התכנית: שמאי המבקשת טוענים כי מבין דירות הגג, יש 15 דירות שנמכרו לאחר אישור התכנית, קרי אין לחייב בגין דירות אלו במסגרת החיוב שבנדון. שמאי המשיבה טוען כי על שמאי המבקשת להוכיח את טיעונם, וככל שזו תוכח, הרי שברור שאין לחייב על הדירות הללו. שמאי המבקשת הציגו שאלונים חתומים שנחתמו במסגרת מילוי שאלונים לדיירים בפרויקט מסוג התחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי, שאלונים המתייחסים לחלק מדירות הגג. לאחר שעיינתי בטיעוני שמאי הצדדים

ובמסמכים שהועברו ע"י שמאי המבקשת, עיינתי באתר מידע נדל"ן של רשות המיסים כדי לאתר עסקאות שנערכו בתתי החלקות שנטענו ע"י שמאי המבקשת כתתי חלקות המהוות דירות גג, שנמכרו לאחר המועד הקובע. מבין 15 דירות הגג לגביהן טענו שמאי המבקשת, איתרתי כי אכן לאחר 01.01.1998 (המועד ממנו האתר מאפשר שליפת נתונים) נמכרו 14 דירות. תת החלקה היחידה שלא מצאתי שאכן נעשתה בה עסקה היא תת"ח 16 בגו"ח 7959/9.

מעיון בשאלונים שהועברו ע"י שמאי המבקשת נמצא כי אכן קיים שאלון חתום לתת חלקה זו, בה מוצהר כי הדירה הועברה בירושה (פטירת המוריש הייתה בשנת 2015) וכי היא נרכשה "לפני יותר מ- 30 שנים". מעיון בנסח הטאבו עולה כי הבעלות רשומה ע"ש שני פרטיים במסגרת מכר ללא תמורה, מס' שטר 34307/2024/1. מעיון בשאלון החתום עולה כי הפרטיים הנ"ל הם דודה ואחיינית של בעלת הזכויות. לאור זאת, נכון להתייחס גם לתת חלקה זו בבחינת כי בוצע בה מימוש לאחר המועד הקובע. מכאן כי אני מקבל את טענת שמאי המבקשת באשר למימושים שבוצעו ב- 15 תתי חלקות, המהוות דירות עליונות במתחם שבנדון, לאחר מועד אישור התכנית.

– לאור האמור לעיל, להלן תחשיב ההשבחה מאישור התכנית:

חלקה	תת חלקה	שטח לקומה, במ"ר	מס' בניינים	מס' דירות בקומה	שטח חדרי יציאה לגג, במ"ר, בניכוי גרם מדרגות	מרפסת גג לכל הבניין, במ"ר	שטח חדרי יציאה לגג, במ"ר, בניכוי גרם מדרגות	מרפסת גג ליח"ד, במ"ר	מקדם מרפסת גג	סה"כ במ"ר אקו'	מקדם הפחתה למימוש	שטח אקו' לחישוב ההשבחה	שווי מ"ר מבונה ב-₪	השבחה ב-₪
6	13	273	1	4	72	181	18	45.25	0.3	31.6	0.50	15.79	190.00	3,000
	14						18	45.25	0.3	31.6	0.50	15.79	190.00	3,000
	15	נמכרה לאחר המועד הקובע												
	16						18	45.25	0.3	31.6	0.50	15.79	190.00	3,000
7	13	850	3	12	216	574	18	47.8	0.3	32.3	0.50	16.17	190.00	3,072
	14	נמכרה לאחר המועד הקובע												
	15	נמכרה לאחר המועד הקובע												
	16						18	47.8	0.3	32.3	0.50	16.17	190.00	3,072
	29						18	47.8	0.3	32.3	0.50	16.17	190.00	3,072
	30	נמכרה לאחר המועד הקובע												
	31	נמכרה לאחר המועד הקובע												
	32	נמכרה לאחר המועד הקובע												
	45						18	47.8	0.3	32.3	0.50	16.17	190.00	3,072
	46	נמכרה לאחר המועד הקובע												
	47	נמכרה לאחר המועד הקובע												
	48	נמכרה לאחר המועד הקובע												
8	13	678	2	8	144	494	18	61.8	0.3	36.5	0.50	18.26	190.00	3,470
	14	נמכרה לאחר המועד הקובע												
	15	נמכרה לאחר המועד הקובע												
	16						18	61.8	0.3	36.5	0.50	18.26	190.00	3,470
	29	נמכרה לאחר המועד הקובע												
	30	נמכרה לאחר המועד הקובע												
	31						18	61.8	0.3	36.5	0.50	18.26	190.00	3,470
	32						18	61.8	0.3	36.5	0.50	18.26	190.00	3,470
9	13	678	2	8	144	494	18	61.8	0.3	36.5	0.50	18.26	190.00	3,470
	14	**עמידר**	**דירת**											
	15	**עמידר**	**דירת**											
	16	נמכרה לאחר המועד הקובע												
	29						18	61.8	0.3	36.5	0.50	18.26	190.00	3,470
	30	**עמידר**	**דירת**											
	31						18	61.8	0.3	36.5	0.50	18.26	190.00	3,470
	32	נמכרה לאחר המועד הקובע												

השבחה: 45,576 ₪. היטל השבחה: 22,788 ₪.

11.3 **<u>השבחה בגין אישור תכנית נת/מק/9/10/401</u>:**

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

- שמאי המשיבה הבהירו שהביאו בחשבון את שטח חלקות 6, 7, 8, 9, ,10, 12 בגוש 7959, צורתן ומיקומן וכי דירות בחלקות 6 ו- 7 מקבלות הקצאה במגרש מספר 101, דירות בחלקה 9 מקבלות הקצאה במגרש מספר 102. חלק מהדירות בחלקה 8 (המשקף 22% מהחלקה) מקבלות הקצאה במגרש מס' 101 וחלק מהדירות (המשקף 78% מהחלקה) מקבלות הקצאה במגרש מס' 102. בתחשיבי ההשבחה למגרש 101 הביאו בחשבון 7 יח"ד מתוך 32 יח"ד המשקפים את ההקצאה של חלקה 8 במגרש הנ"ל (22% כאמור) ובתחשיב ההשבחה למגרש 102 הביאו בחשבון 25 יח"ד מתוך 32 יח"ד (78% כאמור). אשר לחלקות 10 ו- 12, אלו מקבלות הקצאה במגרש מספר 300.
- שמאי המשיבה טוענים כי הביאו בחשבון דחייה של שנתיים, בהתחשב במדיניות הועדה המקומית לקידום מתחמי פינוי בינוי. שיעור ההיוון השנתי לדחיה 6%. בנוסף, הביאו בחשבון את המבנים הקיימים ומצבם הפיזי והתחזוקתי, כדלקמן[4]:

חלקה	מס' יח"ד	שטח עיקרי + מרפסות סגורות במ"ר	שטח המבנה ברוטו לפינוי והריסה (כולל שטח מקלט)[4]
6	16	1,092	1,236
7	48	3,398	3,837
8	32	2,712	3,009
9	32	2,712	3,009
סה"כ	128	9,914	11,091

- שמאי המשיבה טוענים כי בפרויקטים של פינוי בינוי תחשיב ההשבחה הוא בהתאם לפס"ד עמנ 52383-10-20 **ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ** (להלן: **"פס"ד אשדר"**). לטענתם, בית המשפט קבע כי הדרך הראויה לחישוב ההשבחה בתכנית פינוי בינוי היא כמו בכל תכנית אחרת, כלומר הפער בין מלוא הזכויות במצב הקודם לבין מלוא הזכויות במצב החדש, בניכוי הוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש. לטענתם, ההשבחה נובעת מהוספת זכויות בניה משמעותיות למגורים ומסחר ושינוי הבינוי ממבני שיכון למגדלים מודרניים, בניה מרקמית בני 5-9 קומות ומרכז מסחרי שכונתי.

[4] ציינו כי שטח של 12 מ"ר מרפסת בהתאם להיתר 70187 זניח ולא הובא בחשבון.

- שמאי המשיבה טוענים כי הביאו בחשבון עלויות הריסה ופינוי והמטלה הציבורית במצב החדש וכי עלות המטלה הציבורית נערכה על בסיס מפרט של מנהל ההנדסה למבני ציבור ועל בסיס עלויות מוכחות ממכרזים לביצוע של העירייה ו/או החברה העירונית. לטענתם, הביאו חשבון כ- 282 מ"ר זכויות בניה בלתי מנוצלות בחלקה 8 בדחיה ל- 15 שנים בשיעור 6% והפחתה בגין אי ודאות של 20%, סה"כ במקדם 33.3%.
- ערכי שווי מגורים: שמאי המשיבה טוענים כי שווי מ"ר מבונה במגדל מגורים בסביבה הוא 6,500 ₪ וכי שווי מ"ר מבונה במבנה שיכון בן 4 קומות הוא בשיעור של 75% משווי מ"ר מבונה במגדל מגורים, קרי 4,875 ₪. זאת, בהסתמך על הנתונים הבאים:

- שווי מ"ר בנוי במבנה שיכון: הציגו סקר מחירי דירות ותיקות בסביבה המצביע לטענתם על **שווי מ"ר בנוי ממוצע במבנה שיכון ותיק בסביבה בסך 18,000 ₪.**

תאריך	גוש	חלקה	שווי בש"ח	שטח	חדרים	שווי מ"ר מבונה בש"ח	שנת בניה מוצהר	הערות
27/06/2021	7959	7	1,340,000	74	3	18,108 ₪	1970	במגרש הנדון
19/07/2021	7959	23	1,290,000	80	3	16,125 ₪	1980	
24/10/2021	7959	20	1,215,000	70	3	17,357 ₪	1970	
31/10/2021	7959	80	1,350,000	75	3	18,000 ₪	1970	
24/11/2021	7959	20	1,230,000	69	3	17,826 ₪	1970	
23/12/2021	7959	22	1,560,000	77	4	20,260 ₪	1980	
27/01/2022	7959	7	1,350,000	74	3	18,243 ₪	1960	במגרש הנדון
03/04/2022	7959	22	1,440,000	76	3	18,947 ₪	1970	
ממוצע			**1,346,875**	**74.4**		**18,108 ₪**		

- שווי מ"ר מבונה במגדל מגורים: הציגו, עסקאות השוואה ממתחם פינוי בינוי מעבר לרחוב, מתחם "ימים הצעירה" נתניה, הכולל 14 מבנים, בני 9, 17 ו- 24 קומות[5]. מתוך עסקאות ההשוואה המדווחות, הביאו בחשבון רק עסקאות השוואה של דירות בשטח 105 מ"ר בדומה לשטח הדירה הממוצעת בתכנית הנדונה. בחילוץ מערכי השווי הבנוי, הביאו בחשבון הפחתות לגודל פרויקט, לתמהיל של דירות טיפוסיות וקטנות בהתאם להוראות התכנית[6] ולקרבה לשב"צ של 2%, המשקף את השפעת השב"צ על חלק קטן מהדירות במגדל

[5] העסקאות כוללות חניה תת קרקעית ומרפסות מקורות.
[6] תוספת שוליות של 10% לדירות קטנות 75 מ"ר והפחתה של 5% לדירות טיפוסיות בשטח כ- 116 מ"ר מביאות למקדם התאמה של כ- 2%.

בלבד. עוד לטענתם, ההשפעה של שטחי המסחר היא על חלק קטן מהדירות ועל כן, הובאה בחשבון הפחתה של 2%. להלן העסקאות:

תאריך	גוש	חלקה	שווי בש"ח	שטח	חדרים	שווי מ"ר מבונה בש"ח	שנת בניה
01/03/2022	7959	84	2,667,900	105	4	₪ 25,409	2022
01/03/2022	7959	84	2,674,100	105	4	₪ 25,468	2022
01/03/2022	7959	84	2,631,100	105	4	₪ 25,058	2022
01/03/2022	7959	84	2,658,700	105	4	₪ 25,321	2022
03/03/2022	7959	84	2,715,900	105	4	₪ 25,866	2022
03/03/2022	7959	84	2,686,300	105	4	₪ 25,584	2022
14/03/2022	7959	84	2,704,700	105	4	₪ 25,759	2022
31/03/2022	7959	84	2,695,500	105	4	₪ 25,495	2022
10/05/2022	7959	84	2,640,300	105	4	₪ 25,495	2022
01/03/2022	7959	84	2,649,500	104	4	₪ 25,476	2022
ממוצע				**104.9**		**₪ 25,493**	

להלן חילוץ שווי מ"ר מבונה שהציגו:

שווי מ"ר בנוי		
הפחתה לגודל פרויקט	0.90	₪ 22,944
התאמה לתמהיל דירות	0.98	₪ 22,485
הפחתה בגין קרבה לשב"צ ומסחר	0.96	₪ 21,585
בניכוי מ.ע.מ	1.17	₪ 18,449
בניכוי יזמות	1.17	₪ 15,768
עלויות בניה כוללות העמסת ש"ש ובניה ירוקה		₪ 9,300
שווי מ"ר מבונה		₪ 6,468
שווי מ"ר מבונה מעוגל		**₪ 6,500**
		₪ 25,493

- ערכי שווי למסחר: שמאי המשיבה טוענים כי שווי מ"ר בנוי סחיר למסחר 20,500 ₪ ושווי מ"ר מבונה סחיר למסחר 11,000 ₪ וזאת בהתבסס על הנתונים הבאים:
  - עסקאות ממס שבח:

תאריך	כתובת	גו"ח	שטח במ"ר	שווי בש"ח	שווי מ"ר בנוי בש"ח
10.4.2022	ויסלברג 7	7960/53	30	₪ 526,000	₪ 17,533
8.3.2023	לבון פנחס 18	7960/53	37	₪ 750,000	₪ 20,270
13.2.2022	אירוס ארגמן 55	8628/44	16	₪ 452,000	₪ 28,250
13.2.2022	אירוס ארגמן 13	8628/44	16	₪ 278,000	₪ 17,375
21.2.2023	אירוס ארגמן 55	8628/44	18	₪ 320,000	₪ 17,778
ממוצע					₪ 20,241

- דמי שכירות מבוקשים למסחר:

כתובת	שטח חנות במ"ר	דמ"ש מבוקשים בש"ח	דמ"ש למ"ר מתואם בש"ח
אירוס ארגמן 55	47	3,000 ₪	61 ₪
שדרות גיבורי ישראל	54	4,860 ₪	86 ₪
הגביש 4	550	77,000 ₪	133 ₪
שדרות גיבורי ישראל	76	9,120 ₪	114 ₪
ממוצע			98 ₪

- החלטתו של השמאי המכריע מר גיל הרצברג, בגוש 7962 חלקה 20, ברח' גיבורי ישראל 11, בה נקבע שווי מ"ר מסחר בנוי 21,300 ₪ ושווי מ"ר מבונה 11,500 ₪, למועד הקובע 19.07.2019.

– ערכי שווי לתעסוקה: שמאי המשיבה טוענים כי שווי מ"ר מבונה לתעסוקה 4,000 ₪ וזאת בהתבסס על הנתונים הבאים:

- עסקאות ממס שבח:

תאריך	כתובת	גו"ח	שטח במ"ר	שווי בש"ח	שווי מ"ר בנוי בש"ח
25.1.2022	גיבורי ישראל 48	7961/35	129	1,913,512 ₪	14,833 ₪
18.1.2022	גיבורי ישראל 48	7961/35	135	2,000,489 ₪	14,818 ₪
27.2.2022	גיבורי ישראל 48	7961/35	113	1,657,013 ₪	14,664 ₪
8.2.2022	המלאכה 45	7961/85	138	2,100,000 ₪	15,217 ₪
ממוצע					**14,883** ₪

- החלטתו של השמאי המכריע מר גיל הרצברג, בגוש 7962 חלקה 20, רח' גיבורי ישראל 11, בה נקבע שווי מ"ר משרדים בנוי לפי 12,200 ₪ ושווי מ"ר מבונה לפי 3,300 ₪ למועד הקובע 19.07.2019.

– ערכי שווי לחניה: שמאי המשיבה טוענים כי בהתבסס על הנתונים הבאים, שווי מקום חניה פתוחה בנכס שבנדון, לאחר ההתאמה למיקום הוא 30,000 ₪.

- עסקאות מס שבח:

תאריך	כתובת	גו"ח	שווי בש"ח למקום חניה
9.1.2022	המלאכה	7962/67	65,000 ₪
20.1.2022	המלאכה	7962/67	76,050 ₪
10.2.2022		8242/7	50,000 ₪
ממוצע			**63,683** ₪

- דמי שכירות מבוקשים לחניה:

כתובת	דמ"ש מבוקשים חודשיים למקום חניה בש"ח		דמ"ש מבוקשים חודשיים למקום חניה לאחר התאמה לביקוש בש"ח	
שדרות ויצמן 103	350	₪	333	₪
שמואל הנציב 30	300	₪	285	₪
שד' בן צבע 112	350	₪	333	₪
ממוצע	**333**	**₪**	**317**	**₪**

– להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציגו בחוות דעתם:

מגרש 101

שווי מצב קודם

חלקה	מספר יח"ד	שטח יח"ד במ"ר	שווי יח"ד בש"ח		סה"כ שווי בש"ח	
6	16	68	1,228,500	₪	19,656,000	₪
7	48	71	1,274,220	₪	61,162,560	₪
8*	7	85	1,525,500	₪	10,678,500	₪
סה"כ שווי השטחים הבנויים	71				91,497,060	₪
זכויות בניה בלתי מנוצלות	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה בש"ח**	**מקדם**		**סה"כ שווי**	
זכויות בחלקה 8*	62	4,875	0.333	₪	100,649	₪
זכויות בגג אקו'	456	4,875	0.5	₪	1,111,500	₪
סה"כ שווי מצב קודם					**92,709,209**	₪

* 22%

שווי מצב חדש

תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר מבונה בש"ח		סה"כ בש"ח	
מגורים - עיקרי	23,725	1	6,500	₪	154,212,500	₪
שטח ממ"ד'ים	2,220	1	6,500	₪	14,430,000	₪
מסחר	398	1	11,000	₪	4,378,000	₪
סה"כ					173,020,500	₪
הנחות			**עלות**		**סה"כ בש"ח**	
עלויות הריסה	5,735		200	₪	-1,147,000	₪
מטלה ציבורית	550		3,510	₪	-1,930,500	₪
סה"כ שווי המגרש לאחר הריסה ופיתוח					169,943,000	₪
דחיה ב- 2 שנים בשיעור היוון 6%		0.8900				
סה"כ שווי מצב חדש					**151,248,665**	₪

סה"כ ההשבחה למגרש 101:-

שווי מצב חדש, סך של	151,248,665.-	ש"ח
שווי מצב קודם, סך של	92,709,209.-	ש"ח
סה"כ השבחה, סך של	58,539,456.-	ש"ח
היטל ההשבחה בשיעור 50% ליום 26.5.22	29,269,728.-	ש"ח

מגרש 102

שווי מצב קודם

חלקה	מספר יח"ד	שטח יח"ד במ"ר	שווי יח"ד בש"ח	סה"כ שווי בש"ח
*8	25	85	₪ 1,525,500	₪ 38,137,500
9	32	85	₪ 1,525,500	₪ 48,816,000
סה"כ שווי השטחים הבנויים	57			₪ 86,953,500
זכויות בניה בלתי מנוצלות	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה בש"ח**	**מקדם**	**סה"כ שווי**
זכויות בחלקה *8	220	₪ 4,875	0.333	₪ 357,143
זכויות בגג אקו'	382	₪ 4,875	0.5	₪ 931,125
סה"כ שווי מצב קודם				**₪ 88,241,768**

* 78%

שווי מצב חדש

תיאור	שטח בנ"ר	מקדם	שווי מ"ר מבונה בש"ח	סה"כ בש"ח
מגורים - עיקרי	23,725	1	₪ 6,500	₪ 154,212,500
שטח ממ"דים	2,388	1	₪ 6,500	₪ 15,522,000
מסחר	113	1	₪ 11,000	₪ 1,243,000
סה"כ				₪ 170,977,500
הנחות			**עלות**	**סה"כ בש"ח**
עלויות הריסה	5,356		₪ 200	₪ -1,071,200
מטלה ציבורית	488		₪ 3,510	₪ -1,712,880
סה"כ שווי המגרש לאחר הריסה ופיתוי				₪ 168,193,420
דחיה ב- 2 שנים בשיעור היוון 6%		0.8900		
סה"כ שווי נטו חדש				₪ **149,691,545**

סה"כ ההשבחה למגרש 102:-

שווי מצב חדש, סך של	149,691,545.-	ש"ח
שווי מצב קודם, סך של	88,241,768.-	ש"ח
סה"כ השבחה, סך של	61,449,778.-	ש"ח
היטל ההשבחה בשיעור 50% ליום 26.5.22	30,724,889.-	ש"ח

מגרש 300

במצב הקודם הובא בחשבון 65 מקומות חניה בחלקה 12.

במצב הקודם הובא בחשבון שטח בנוי למסחר של 172 מ"ר.

שווי מצב קודם

חלקה	שטח מבנה/מס' חניות	שווי מ"ר בנוי/מקום חניה בש"ח	סה"כ שווי בש"ח
10	172	₪ 20,500	₪ 3,526,000
12	65	₪ 30,000	₪ 1,950,000
סה"כ שווי מצב קדם			₪ **5,476,000**

שווי מצב חדש

תיאור	שטח בנ"ר	מקדם	שווי מ"ר מבונה בש"ח	סה"כ בש"ח
מסחר - עיקרי	639	1	₪ 11,000	₪ 7,029,000
תעסוקה - עיקרי	853	1	₪ 4,000	₪ 3,412,000
סה"כ				₪ 10,441,000
הנחות			**עלות**	**סה"כ בש"ח**
עלויות הריסה	172		₪ 200	₪ -34,400
סה"כ שווי המגרש לאחר הריסה ופיתוי				₪ 10,406,600
דחיה ב- 2 שנים בשיעור היוון 6%		0.8900		
סה"כ שווי מצב חדש ביניים				₪ 9,261,837
סה"כ שווי נטו חדש				₪ **9,261,837**

סה"כ ההשבחה למגרש 300:-

שווי מצב חדש, סך של	9,261,837.-	ש"ח
שווי מצב קודם, סך של	5,476,000.-	ש"ח
סה"כ השבחה, סך של	3,785,837.-	ש"ח
היטל ההשבחה בשיעור 50% ליום 26.5.22	1,892,918.-	ש"ח

סה"כ השבחה: 123,775,070 ₪. היטל השבחה: 61,887,535 ₪.

– להלן עיקר טיעוני שמאי המשיבה בהתייחס לטיעוני שמאי המבקשת:

- בהתייחס למתודולוגיית תחשיב שווי מצב חדש, טוענים כי ההחלטה בערר מס' תא/810077/0721 **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אברהם כספי ז"ל** (להלן: "**ערר כספי**"), אינה מחייבת ואינה מנחה. לטענתם, יש לאמץ את המתודולוגיה שנקבעה על ידי ביהמ"ש המחוזי בפס"ד אשדר (פס"ד במעמד מנחה) לפיו יש לתת עדיפות לגישה הכלכלית, שכן הגישה הנשענת על שווי דירת התמורה לבעלי הדירות אינה מבטאת בהכרח את ההשבחה האמיתית במקרקעין. בעניין דחיית שיטת הערכת שווי התמורה לבעל הדירה, הפנו גם לערר (ת"א) **הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ. חוה רודניק** (נבו- 01.06.2023) וכן לדעת חבר הועדה מר אורי לוי בערר 82112/0621 **נועה לב נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** (נבו- 20.05.2024). בנוסף, טוענים שגם אם ייאמצו את העמדה שננקטה בעניין כספי הרי שמקרה דנן אינו מתאים להפעלת המתודולוגיה המוצעת על ידי שמאי המבקשת. לטענתם, בערר כספי קיימת אבחנה בין שומה הנערכת ליזם לזו הנערכת לאדם פרטי. בערר כספי נקבע מפורשות, כי כשמדובר ביזם העמדה הינה שהשיטה הנכונה יותר היא הכלכלית.
- בהתייחס לשווי מ"ר מבונה במצב קודם, טוענים כי שמאי המבקשת עורכים שני סקרים (בשתי חלופות), כאשר בסקר הראשון, בסמוך למועד הקובע, הם "מרחיבים" את "בסיס העסקאות" בתוספת עסקאות שנערכו בבניינים בגובה עד 8 קומות (ככל הנראה עם מעלית), בגוש אחר ורובן לאחר המועד הקובע. הסקר השני הוא סקר עסקאות היסטוריות (כשנתיים - שלוש מהמועד הקובע) במתחם שבנדון עם מקדם התאמה לזמן. לחיזוק טיעונם, הפנו לתקן מס' 2.0 מחודש ספטמבר 2007, של הוועדה לתקינה שמאית אשר הוקמה ע"י מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים, וציטטו את סעיף 4 מהתקן לפיו בשימוש בגישת ההשוואה נקבע בין היתר, כי סקר מחירים (מדגם) יכלול 3 מחירי השוואה תקפים לפחות ועסקאות ההשוואה יהיו ככל האפשר מסביבת הנכס הדומים לנכס הנישום ברמות המחירים ובמאפייני הביקוש. לטענתם, בסקר שהציגו בחוות דעתם, קיימות 8 עסקאות בגוש שבנדון, מתוכם 2 עסקאות במתחם שבנדון, כך שאין צורך להרחיב בעסקאות לא רלוונטיות שרק מעוותות את השווי ע"י הפעלת מקדמים לא נחוצים או "הרחבת" בסיס העסקאות לא קשורות.

- בהתייחס לערכי שווי במצב החדש במגורים, טוענים כי שמאי המבקשת קובעים שווי מ"ר מבונה של 5,000 ₪, הנמוך משמעותית מהשווי הקיים בסביבה במועד הקובע. לטענתם, יש לזכור ששכונת קריית נורדאו היא שכונה מתפתחת, גובלת בעיר ימים, עם מתחמי פינוי בינוי רבים בשלבים שונים כמו מתחם שניאור/ שלונסקי ומתחם ש"י עגנון ובמרחק כקילומטר מחוף הים. כאשר ייבנו המבנים בפרויקט, חלק מהדירות ייהנו מנוף לים, כאשר כמעט אין דבר מפריד בין הפרויקט לים, למעט שמורת אירוס הארגמן. הציגו טבלה הכוללת 5 החלטות שמאים מכריעים לשווי מ"ר מבונה בסביבת הנכס:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה למגורים בש"ח
דנה שיחור	9042/62	15.3.2019	6,800
בועז קוט	9042/58	27.7.2020	6,800
יעקב פז	9041/33	13.11.2018	7,500
שושי שרביט	9042/40	3.9.2018	6,610
עומר סרחאן	7932/449,505	14.11.2022	10,000

לטענתם, לתוצאה הלא נכונה מגיעים שמאי המבקשת על ידי ניתוח וחילוץ באופן שגוי מעסקאות השוואה, מחלצים רווח יזמי לא ריאלי של 20% כאשר בפרויקטי פינוי בינוי הרווח היזמי נע סביב 17% (בהתאם לקווים מנחים פרק יח' בחירת רווח יזמי, בבניה יזמית למגורים שיעור הרווח היזמי 15%-18%) ובהתאם למכתב השמאי הממשלתי מיום 13.06.2022 בעניין הרווח היזמי, בתכנית פינוי בינוי שיעור הרווח היזמי בנתניה (יתר האזורים מחוץ לתל אביב וגוש דן) הוא באזור 16%. בנוסף, טוענים כי עלויות הבניה של 10,500 ₪ למ"ר שהביאו בחשבון, הן בהתאם לעלויות בניה של שנת 2025 בעוד שהמועד הקובע הוא 2022. כתוצאה מכך העלויות שהובאו בחשבון גבוהות מדי ויוצרות עיוות בחילוץ שווי מ"ר מבונה. הציגו בעניין זה 2 החלטות של שמאים מכריעים:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	עלות בניה למ"ר
עומר סרחאן	7932/449,505	14.11.2022	9,500
שומת כבודו	8233/390[1]	15.5.2023	9,000

מהאמור לעיל, טוענים כי שווי מ"ר מבונה למגורים לפי 5,000 ₪ הוא שווי נמוך ולא ריאלי במקרה שבנדון.

- בהתייחס לערכי שווי למסחר, טוענים כי שמאי המבקשת לא הציגו עסקאות השוואה למסחר או החלטות של שמאים מכריעים התומכות בשווי שקבעו. לטענתם, אין מקום לתת הפחתה לגודל היות וסביר להניח ששטחי המסחר יחולקו ליחידות מסחר קטנות. בנוסף, טוענים כי לא קיימת עסקה חריגה

מבחינתם. שתי העסקאות מיום 13.02.2022 כנראה אותה עסקה, ובממוצע מביאות לשווי מ"ר בנוי של כ- 23,000 ₪ כמו כן, קיים בסקר לדמ"ש מבוקשים, יחידת מסחר עם דמ"ש מבוקשים (מתואם) לפי 133 ₪ למ"ר לחודש. היוון העסקה בשיעור 6.7% (שיעור היוון שנקבע ע"י השמאי הממשלתי לרבעון הראשון של שנת 2022) מביא לשווי של כ- 24,000 ₪. יתרה מכך, טוענים, כי השמאי המכריע מר גיל הרצברג קבע בנכס שבגו"ח 7962/20, כי שווי מ"ר מבונה למסחר 11,500 ₪, למועד הקובע 19.07.2019. מכל האמור, טוענים כי השווי שקבעו שמאי המבקשת נמוך מהשווי למסחר בסביבה.

- בהתייחס לממ"דים במצב החדש, הציגו את התייחסות עו"ד רינת טוב כהן, סגנית יועמ"ש העיריה:

א. טוענת שלפי הוראות הדין וההלכה הפסוקה, החיוב בהיטל השבחה נעשה בהתאם לסדר המימושים. בהתאם להלכה הפסוקה, הסכמים מותנים ומותלים הינם ככלל הסכמים לכל דבר ועניין ממועד חתימתם, לצורך החיוב בהיטלי השבחה (ראו: ע"א 1321/02 **נווה בניין ופיתוח בע"מ נ' הוועדה לבנייה למגורים ותעשיה מחוז מרכז** (פורסם בנבו, 26.05.2003); עמ"נ (נצרת) 24713/0615 **זוהיר ברגות נ' הוועדה המקומית נצרת** (פורסם בנבו, 24.12.2015); ערר תא/85020/15 **יחיאל שטרן נ' הוועדה המקומית ת"א - יפו** (פורסם בנבו, 04.11.2021)). המחוקק רואה את מועד כריתתו של חוזה מכר כמועד בו התממשה ההתעשרות, משמע - השבחת המקרקעין בעקבות האקט התכנוני, במקרים בהם כריתת ההסכם היא המגשימה את ההתעשרות דה פקטו ובמסגרתה באה ההשבחה לידי ביטוי.

ב. ציטטה מהוראות סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית. טוענת כי ההחלטה בערר סיגייט עליה הסתמך השמאי המכריע, הינה חדשנית ואינה תואמת את הפרשנות הלשונית הפשוטה שהייתה מקובלת עד כה למילים "בשל בנייה" הינו כפטור החל במימוש אגב היתר בנייה בלבד ולא אגב עסקת מכר מקרקעין, שעסקת קומבינציה הינה אחת הוורייאציות הנפוצות שלה בבנייה רוויה.

עוד טוענת שההחלטה בעניין סיגייט אינה סופית ואין לה מעמד מחייב או מנחה וכי למיטב ידיעת העוררת הוגש ערעור לבית המשפט המחוזי על החלטה זו.

ג. טוענת שהנימוק למתן הפטור שהינו מתן תמריץ כלכלי לבניית ממ"דים - לא מתקיים בעסקת קומבינציה בחלק בו הבעלים מוכר זכויות לבניית

דירות נוספות לדירות שיקבל. התמריץ אמור להינתן לבונה. כאן המוכר אינו בונה את הבניין. הפטור ממנו נהנה אינו מגולגל בהכרח לקונה.

ד. טוענת כי בעסקת קומבינציה המוכר אדיש למספר הדירות שיקומו בפועל אלא מעוניין בבניית דירות התמורה שלו בלבד. אין הכרח שהקונה /הקבלן יבנה באותה הזדמנות את מלוא הזכויות שרכש בעסקה זו בהינף אחד, ואין הכרח גם שינצל את מקסימום יחידות הדיור שהם נגזרת למספר הממ"דים הפוטנציאלי. בניגוד למה שקבעה ועדת ערר, עסקת קומבינציה אינה מבטיחה את בניית הממ"דים הנוספים לאלו של דירות התמורה על אף רכישת הזכויות לבנייתם.

ה. טוענת שהמחוקק העניק פטור מוגבל ולא גורף. פרשנות ועדת הערר מרחיבה את הפטור לכדי היותו גורף ובכך מפירה את האיזון העדין שבין מתן תמריץ לבין האינטרס של שמירה על חוסן כלכלי של הרשויות המקומיות שנדרשות לתת במימון היטלי ההשבחה מענה של תוספת מבני ציבור לתוספת האוכלוסייה, שכמותה מושפעת ממספר החדרים בכל דירה חדשה שקמה.

ו. טוענת שהחיוב בהקמת ממ"דים נעשה מתוך ויתור על הדרישה הקודמת שחלה בעבר להקים מקלטים בכל בניין, דבר שפינה לקבלנים את שטח תת הקרקע לטובת הקמת חניונים למכוניות ומתקנים טכניים חיוניים אחרים. בשונה ממקלטים ציבוריים לכלל הדיירים הקבלנים מוכרים את הממ"דים כחדרים לכל דבר ועניין ומתוגמלים עליהם ברווחים קבלניים.

ז. מפנה לערר 85315/15 **איילון אמינוב אהובה ואח' נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה** מיום 08.02.2017, בו נדחה הניסיון לייחס לעסקת קומבינציה, בשונה מעסקת מכר אחרת, את מועד המימוש כמועד הוצאת ההיתר ולא עסקת המכר.

ח. בעניין גב 8188/0718 **מותג עירוני צה"ל נ' ועדה מקומית גבעתיים**, טוענת שמדובר במקרה חריג של תמ"א 38. בעניין תמ"א 38, אכן זכויות הבניה מתגבשות רק במועד אישור הבקשה להיתר וזאת, בשונה מאישורה של תכנית, המקנה לבעלי הדירות את זכויות הבניה ללא קשר לעיתוי הוצאת ההיתר.

- בהתייחס למקדם זכויות בניה בלתי מנוצלות בגג ובקומות במצב קודם, טוענים כי שמאי המבקשת הביאו בחשבון מקדם לזכויות בלתי מנוצלות בגג ובקומות לפי מקדם 0.8. לטענתם, המקדם הנ"ל גבוה משמעותית מהמקובל גם לזכויות

בגג וכל שכן לזכויות בקומות. כדי לנצל את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בגג על בעלי הדירות בקומות העליונות לקנות את זכויות הגג משאר בעלי הדירות ולמעשה להסדיר קניינית את זכויות הגג לפני ניצולן. טוענים כי נהוג לתת הפחתה של 0.5 בשל ההסדרה הקניינית של הזכויות בגג בשומות היטל השבחה לתכניות גג ולכן, גם כאן המקדם הנכון הוא 0.5.

בנוסף, טוענים כי את הזכויות הבלתי מנוצלות בקומות לא ניצלו כ- 50 שנה. זכויות אלו מכוח תכנית נת/10/401 והאי ודאות בכלל לנצלן גדולה. כמו כן טוענים שיש להביא בחשבון כי בניצול זכויות אלה קיים מרכיב משמעותי של התאמה לקיים.

- בהתייחס לזכויות בניה בגג במצב קודם, טוענים ששמאי המבקשת מסכימים על היקף יתרת זכויות הבניה בגג, אך לשיטתם של שמאי המבקשת, יש להביא בחשבון את השטח האקו' כולל משטח המרפסות (במקדם). לטענתם, שמאי המבקשת שוגים לאור העובדה שהם לא הביאו שטחי מרפסות גג במצב החדש. טוענים כי במידה והיו מביאים את שווי מרכיב מרפסות הגג בתחשיב המצב החדש היה מקום להביא בחשבון את יתרת הזכויות בגג באקו'. היות וזה לא נעשה, אזי אין להביא בחשבון את שטחי המרפסת גג במצב הקודם.
- בהתייחס למטלה ציבורית, טוענים כי הערכת עלות הקמתה של המטלה הציבורית נערכה על בסיס מפרט הנדסי למבני ציבור ועל בסיס עלויות מוכחות ממקרים של העירייה או החברה העירונית. היות והמטלה הציבורית תימסר לעירייה רק ברמת מעטפת, העלות הסבירה היא 3,000 ₪ + מ.ע.מ למ"ר משקפת נכונה את עלות המטלה הציבורית (צרפו מפרט). לטענתם, לא צריך להוריד את המע"מ מעלות הבניה ולא מדובר בעלות בניה רגילה. לא צריך להעמיס את עלות הבניה של כל הפרויקט על המטלה הציבורית.
- בהתייחס לדחיה, טוענים כי מאחר ובסמוך למועד הקובע, ביוני 2022, החברה החלה בשלב הוצאת היתר בניה, אזי דחייה של שנתיים היא דחייה סבירה.

<u>טיעוני שמאי המבקשת</u>:

- שמאי המבקשת חוזרים על טיעונם לפיו אין לחייב בהיטל השבחה בגין דירות עמידר שנמצאות בבעלות מדינת ישראל ולא רשומה בהן חכירה לגורם פרטי. לטענתם, החלק היחסי של דירות עמידר בכל מגרש בהתאם לטבלת ההקצאות המצורפת לתכנית. סך החלק המיוחס לבעלי הדירות בכל מגרש כ- 99% בכל מגרש. יתרת השטח מוקצית לעירייה בגין שטחי הציבור בתוך המגרש הסחיר. להלן החלק היחסי בשווי המגרשים של דירות עמידר לפי החלק היחסי מזכויות בעלי הדירות:
  - מגרש 101 - 12.30% (12.24% מתוך 99.49%).
  - מגרש 102 - 12.36% (12.30% מתוך 99.53%).
- מצב קודם: שמאי המבקשת אינם חלוקים עם שמאי המשיבה כי סך שטח הדירות הקיימות במתחם הוא 9,936 מ"ר.
  - זכויות בניה בלתי מנוצלות: שמאי המבקשת מסכימים עם שמאי המשיבה כי קיימת יתרת זכויות בניה בסיסיות לא מנוצלות בחלקה 8 בשטח של 282 מ"ר וכי קיימת יתרת זכויות בניה בגג שלא מנוצלות, אולם טוענים שהשטח האקו' כ- 1,099 מ"ר[7] ולא 838 מ"ר. לטענתם, הביאו בחשבון את שווי הזכויות הבלתי מנוצלות במקדם 0.8 כמקובל ובהתחשב, בין השאר, בעובדה כי מדובר בזכויות "נטו", שאינן מצריכות בניית חדרים רטובים, מטבחים, שטחים משותפים וכדומה. בנוסף, טוענים כי לא הביאו בחשבון זכויות לממ"דים במצב קודם.
  - ערכי שווי: שמאי המבקשת הציגו 2 חלופות לבחינת ערכי השווי:

<u>חלופה 1</u> – בהתאם לעסקאות בסביבה בסמוך למועד הקובע: טוענים כי שמאי המשיבה הציגו עסקאות, שחלקן על הכביש הראשי, דרך בן גוריון, ומרביתן משנת 2021. לכן, הרחיבו את בסיס העסקאות והציגו עסקאות נוספות שנערכו בבנייני מגורים נוספים בשכונה, בניינים בגובה 8 קומות מעל קומת עמודים, בסמוך למועד הקובע.

<u>חלופה 2</u> – בהתאם לעסקאות היסטוריות במתחם שבנדון: טוענים כי התכנית הופקדה בחודש אפריל 2021. לכן בחנו עסקאות מכר שפורסמו באתר רשות המיסים, לדירות בתחום התכנית שנמכרו זמן רב לפני ההפקדה. העסקאות מגלמות את זכויות הבניה הקיימות וכיוצ"ב.

[7] מחושב בהתאם לתחשיב הזכויות במדרגת תכנית נת/86/7/400 לפי שטח חדר יציאה + שטח מרפסת גג במקדם 0.3.

להלן העסקאות שהציגו בחלופה ראשונה:

מועד עסקה	גוש	חלקה	שווי בש"ח	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי למ"ר בנוי
27/06/2021	7959	7	1,340,000	1970	74	3	₪ 18,108
19/07/2021	7959	23	1,290,000	1980	80	3	₪ 16,125
24/10/2021	7959	20	1,215,000	1970	70	3	₪ 17,357
31/10/2021	7959	80	1,350,000	1970	75	3	₪ 18,000
24/11/2021	7959	20	1,230,000	1970	69	3	₪ 17,826
23/12/2021	7959	22	1,560,000	1980	77	4	₪ 20,260
23/12/2021	7959	22	1,560,000	1980	77	4	₪ 20,260
17/01/2022	7960	32	1,520,000	1973	78	4	₪ 19,487
27/01/2022	7959	7	1,350,000	1960	74	3	₪ 18,243
03/04/2022	7959	22	1,440,000	1970	76	3	₪ 18,947
03/04/2022	7959	22	1,440,000	1970	76	3	₪ 18,947
27/06/2022	7960	30	1,800,000	1973	79	4	₪ 22,785
18/07/2022	7960	31	1,320,000	1973	74	3	₪ 17,838
21/07/2022	7960	31	1,550,000	1973	68	3	₪ 22,794
שווי ממוצע למ"ר בנוי בשכונה במועד הקובע (בניה ותיקה) במעוגל							**₪ 19,000**

להלן העסקאות שהציגו בחלופה השניה והשווי המתואם של העסקאות, בהתאם לסקירות מחירי דירות של משרד דנוס להט, שנערכות על פי מתווה הסקירה שנערכה בעבר ע"י השמאי הממשלתי הראשי, בתקופה שבין מועדי העסקה לבין המועד הקובע:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי למ"ר למועד העסקה	התאמה לזמן	שווי למ"ר מתואם
007959-0009-022-00	24/07/2019	₪ 1,250,000	1970	77	4	₪ 16,234	1.134	₪ 18,405
007959-0007-032-00	06/08/2019	₪ 1,150,000	1970	64	3	₪ 17,969	1.134	₪ 20,372
007959-0007-046-00	21/05/2020	₪ 1,100,000	1970	64	3	₪ 17,188	1.168	₪ 20,069
007959-0007-048-00	19/08/2020	₪ 1,140,000	1970	64	3	₪ 17,813	1.189	₪ 21,179
007959-0008-009-00	13/09/2020	₪ 1,280,000	1970	77	4	₪ 16,623	1.189	₪ 19,766
007959-0007-039-00	21/09/2020	₪ 1,120,000	1980	58	3	₪ 19,310	1.189	₪ 22,960
007959-0008-020-00	29/11/2020	₪ 1,315,000	1970	77	4	₪ 17,078	1.168	₪ 19,941
שווי ממוצע למ"ר בנוי במתחם מתואם למועד הקובע (במעוגל)								**₪ 20,400**

סיכום שווי למ"ר בנוי במצב קודם: לאור הנתונים דלעיל, טוענים כי שווי מ"ר בנוי בבניה ותיקה 19,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה 4,875 ₪.

להלן תחשיבי שווי מצב קודם כפי שהציגו בחוות דעתם:

<u>תחשיב שווי מצב קודם - מגרש 101</u>

<u>שטח בנוי</u>

חלקה	החלק בחלקה	מס' יח"ד	שטח יח"ד במ"ר	שווי יח"ד	סה"כ
				₪ 19,000	
6	100%	16	68	₪ 1,296,750	₪ 20,748,000
7	100%	48	71	₪ 1,345,042	₪ 64,562,000
8	22%	7	85	₪ 1,610,250	₪ 11,271,750
סה"כ בנוי		**71**	**5,083**		**₪ 96,581,750**

<u>זכויות בניה</u>

חלקה	החלק בחלקה	זכויות אקוויולנטיות בגג	זכויות לא מנוצלות	מקדם	סה"כ
				₪ 4,875	
6	100%	126	0		
7	100%	388			
8	22%	64	62		
סה"כ זכויות בלתי מנוצלות בגג		578		0.8	₪ 2,255,248
סה"כ זכויות בלתי מנוצלות בקומות			62	0.8	₪ 240,581
סה"כ שווי זכויות בניה לא מנוצלות					**₪ 2,495,829**

סה"כ שווי מצב קודם (בנוי + זכויות) במעוגל	**₪ 99,078,000**

<u>תחשיב שווי מצב קודם - מגרש 102</u>

<u>שטח בנוי</u>

חלקה	החלק בחלקה	מס' יח"ד	שטח יח"ד במ"ר	שווי יח"ד	סה"כ
				₪ 19,000	
9	100%	32	85	₪ 1,610,250	₪ 51,528,000
8	78%	25	85	₪ 1,610,250	₪ 40,256,250
סה"כ בנוי		**57**	**4,831**		**₪ 91,784,250**

<u>זכויות בניה</u>

חלקה	החלק בחלקה	זכויות אקוויולנטיות בגג	זכויות לא מנוצלות	מקדם	סה"כ
				₪ 4,875	
9	100%	292	0		
8	78%	228	220		
סה"כ זכויות בלתי מנוצלות בגג		520		0.8	₪ 2,029,877
סה"כ זכויות בלתי מנוצלות בקומות			220	0.8	₪ 859,219
סה"כ שווי זכויות בניה בלתי מנוצלות					**₪ 2,889,096**

סה"כ שווי מצב קודם (בנוי + זכויות) במעוגל	**₪ 94,673,000**

- <u>מצב חדש</u>: שמאי המבקשת טוענים כי בהתאם להחלטת ועדת הערר שניתנה לאחרונה בעניין ערר מס' 81077-07-21 **אברהם כספי ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב**, שווי מצב חדש יוערך בשקלול שתי חלופות תחשיב: האחת, בהתאם לעסקאות השוואה (מכר דירות) שנערכו במתחם לאחר המועד הקובע.

השניה, בהתאם ל"גישה הכלכלית" להערכת שווי החלק היחסי של הנישום שבנדון מתוך סה"כ שווי הזכויות במתחם מכוח התכנית החדשה.

- זכאות לפטור לכל שטחי הממ"ד בפרויקט: שמאי המבקשת טוענים שאינם מקבלים את תחשיב שמאי המשיבה, לפיו שטחי הממ"ד של דירות היזם אינם זכאים לפטור (חושבו כחלק מהשטח לחיוב במצב חדש). לטענתם פרשנות שמאי המשיבה לעסקה מוטעית, ויש לתת פטור בעת מימוש בהיתר לכל שטחי הממ"ד, בהתבסס על הנימוקים דלהלן:

א. בהתאם להחלטות ועדות ערר ופסיקת בית המשפט, על מנת לקבוע אם יש לראות בהסכם מכר עם תנאי מתלה (כבענייננו) כאירוע מימוש לעניין היטל השבחה יש לבחון כל מקרה בהתאם לנסיבותיו ולמהות התנאי המתלה, בדגש על מהותה הכלכלית של העסקה[8]. בענייננו, הסכם הפינוי בינוי קובע תנאים מתלים לעסקה אשר אחד מהם הוא קבלת היתר בניה בתוך 24 חודשים ממועד מתן תוקף לתב"ע (תנאי מתלה 4 בסעיף 5.1.4 להסכם). משמע, במועד אישורה של התכנית, עדיין לא התקיים התנאי המתלה הנדרש והעסקה עדיין לא התגבשה.

ב. בערר (ת"א) 8188-07-18 **א. מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה**, נקבע לעניין הסכם מכר בין דיירים ליזם לביצוע בניה מכוח תמ"א 38, כי אין להתייחס לעסקאות המכר בין בעלי הזכויות למבקשת, לפני מימוש בהיתר, כאירוע מימוש בפני עצמו לעניין היטל השבחה, אלא יש להתייחס לשני האירועים הללו כמכלול. לטענתם, אותו הרציונל ותכלית הבחינה המהותית יפים גם לענייננו ולכן אין לראות בהסכם המכר עם המבקשת כמימוש בדרך של מכר. מפנים גם לערר 85061/17 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' צברים ייזום פיתוח והשקעות בע"מ**, שגם הוא אמנם מתייחס לפרויקט תמ"א 38 אך אין בכך לטענתם, בכדי לפגום בתכלית הבחינה המהותית שבה נקטה ועדת הערר, שקבעה שיש לראות בעסקאות מכר, שנעשו לפני מתן ההיתר, כחלק מהמימוש בהיתר (ולא כאירוע מימוש נפרד): "**מסדר אירועים זה עולה כי ארבע <u>עסקאות המכר</u> שלובות <u>במימוש התכנית בדרך של היתרים</u> באופן כה הדוק - עד כי <u>אין לראות בהן אירועי מימוש נפרדים</u>**". (סע' 31-32, להחלטה. ההדגשות אינן במקור).

[8] ראו לעניין זה **עניין קטינה** בסעיף 20; ע"א 7084/13 **בר יהודה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון** (פורסם בנבו, 10.5.2016); בר"ע 725/05 **הועדה המקומית לתכנון ובניה השומרון נ' בלוך** (פורסם בנבו, 3.9.2014) בסע' 38-39.

ג. עסקת קומבינציה בכלל, ועסקת פינוי בינוי בפרט, הן עסקאות המתגבשות בעת הוצאת היתר בניה, ללא קשר למועד כניסתו לתוקף של ההסכם. עמד על כך השמאי המכריע מר ארז כהן בהחלטתו בגוש 7141 חלקות 78, 80, עמ' 35 – 37, כדלקמן: "**לצורך חישוב היטל השבחה יש לראות בעסקת קומבינציה כמימוש בהיתר ולא כמימוש בשני שלבים: מכר חלקי ואחריו מימוש בהיתר.**"

"**בערר 7053/16/48 אמנון סלונימסקי נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת... ועדת הערר לא בחנה ולכן לא פסלה, את האפשרות לראות במועד ההיתר את מועד מימוש עסקת הקומבינציה**"

"**...אני סבור שקביעה כי מימוש עסקת קומבינציה מתגבש בעת הוצאת היתר בניה אינה סותרת את החלטת ועדת הערר בעניין סלומינסקי. קיים הבדל נוסף בין עסקת פינוי בינוי לבין עסקת קומבינציה בקרקע ריקה, כגון זה שנידון בעניין סלומינסקי. בעסקת פינוי בינוי קיימות דירות, ולא סביר שהיזם יהפוך לבעלים של חלקים מהדירות, כל עוד לא מומשה הריסתן והחלה הבניה או לפחות התקבל היתר...**"

ד. בהחלטה בערר **גש/8107/1122 גבעת שמואל החדשה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעת שמואל**, קבעה ועדת הערר כי יש להעניק פטור מהיטל השבחה בגין ממ"דים גם לדירות שנמכרו לפני הוצאת היתר הבניה. ההחלטה התבססה על סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, שמטרתו לעודד בניית ממ"דים כחלק מחיזוק הבטיחות וההגנה של הדיירים, מבלי להטיל על כך חיוב בהיטל השבחה. הועדה הבהירה כי הפטור מיועד לתכלית ציבורית חיונית ואינו תלוי בשאלה האם הדירה נמכרה מראש או נבנתה לאחר מתן היתר. יתר על כן, נקבע כי מכירת דירות "על הנייר" מהווה פרקטיקה מקובלת בשוק הנדל"ן הישראלי, והיא חיונית לקידום הפרויקטים ולאפשרות היזמים לעמוד בעלויות הבנייה. בהתאם לכך, הוועדה קבעה כי חיוב בהיטל השבחה בגין ממ"דים מנוגד לתכלית החוק ולמטרת הפטור, במיוחד כאשר החיוב עלול להוות נטל כלכלי משמעותי שמקשה על ביצוע הפרויקטים.

ה. החלטות דומות התקבלו בעררים נוספים: ערר 81015-02-22 **סיגייט נדל"ן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** וערר 8014-04-23 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון נ' ראובן סרוגו חברה לבניה בע"מ**.

המסקנה הברורה מכל האמור לעיל, היא שיש להביא בחשבון פטור לכל שטחי הממ"ד בתכנית.

- שווי לפי עסקאות השוואה במתחם: שמאי המבקשת הציגו עסקאות מכר מאתר רשות המיסים, שנערכו לאחר אישור התכנית החדשה. להלן העסקאות וניתוחן כפי שהציגו בחוות דעתם[9]:

מס"ד	גוש חלקה	יום מכירה	חלק נמכר	שווי מכירה ל-100%	שנת בניה	שטח	חדרים	מקדם התאמה לזמן	שווי למ"ר
1	007959-0007-030-00	19/05/2022	1	₪ 1,500,000	1970	68	3	1	₪ 22,059
2	007959-0007-012-00	08/07/2022	1	₪ 348,780	1970	72	3	1	₪ 4,844
3	007959-0008-031-00	18/04/2023	0.85	₪ 2,000,000	1970	84	4	0.93	₪ 22,100
4	007959-0007-043-00	11/09/2023	1	₪ 1,013,410	1970	72	3	0.91	₪ 12,859
5	007959-0008-017-00	09/11/2023	1	₪ 864,034	1970	88	4	0.90	₪ 8,854
6	007959-0009-023-00	24/01/2024	0.5	₪ 2,180,000	1970	84	4	0.89	₪ 22,988
7	007959-0007-010-00	14/11/2024	1	₪ 2,150,000	1960	68	3	0.85	₪ 26,848
ממוצע ללא חריגים									**₪ 23,499**

כאמור לעיל, השטח הבנוי במתחם 9,914 מ"ר, מכאן שסה"כ שווי המתחם במצב חדש בחלופה זו כ- 233,000,000 ₪. עסקאות ההשוואה, המבטאות את שווי המצב העתידי, מגלמות את מלוא הזכויות בפרויקט כולל שווי שטחי ממ"ד, ולכן יש לנטרל את משקל הממ"ד משווי זה.

שטח פלדלת דירתי ממוצע בפרויקט כ- 105 מ"ר ומכאן שמשקל השטח העיקרי לחיוב כ-88.5% (לאחר הפחתת 12 מ"ר ממ"ד) ולכן שווי מצב חדש לצורך התחשיב כ- 206,200,000 ₪, ובחלוקה למגרשים:

מגרש 101 - 105,160,000 ₪ (לפי 51% מהשטח הבנוי במתחם [10])

מגרש 102 - 101,040,000 ₪ (לפי 49% מהשטח הבנוי במתחם [11])

- שווי לפי הגישה הכלכלית: שמאי המבקשת אינם חלוקים עם שמאי המשיבה לגבי שטחי הבניה למגורים ולמסחר. אולם לטענתם יש להתחשב בגורמי ההפחתה הבאים:

  * דחיה למימוש הזכויות: טוענים שהתכנית חלה על חטיבת קרקע הכוללת מספר חלקות ובעלים רבים ובכללם גורמי המדינה. בהתאם למידע שהתקבל מהלקוח, נכון למועד הקובע טרם התקבלה הסכמת כל הבעלים לבניה. לטענתם, כעולה מהוראות התכנית, התנאים למתן היתרי בניה כוללים רשימת התניות מפורטת, ובין השאר: קבלת אישור רת"א להקמת מבנים

[9] מקדם ההתאמה לזמן נערך לפי נתוני סקירת המחירים בעיר נתניה של משרד דנוס.
[10] בהתאם לתחשיב שווי מצב קודם, השטח הבנוי במגרש במצב קודם הינו 5,083 מ"ר.
[11] בהתאם לתחשיב שווי מצב קודם, השטח הבנוי במגרש במצב קודם הינו 4,831 מ"ר.

בשל הגובה החורג ממגבלת 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הוא אישור רשות שדות התעופה האזרחי, הגשת תכנית בינוי, בינוי ופיתוח לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, חתימה על הסכם עם עיריית נתניה לבניית מעטפת מבני הציבור לרבות הצמדת חניות, חצר גן ילדים, זיקות הנאה וכניסות נפרדות. טוענים כי תנאי להיתר בניה ראשון בתא שטח 102 יהיה הריסת המבנה הממוקם על תא שטח 102 ו- 200 (שצ"פ). לאור האמור, מסכימים עם שמאי הועדה כי מימוש התכנית כרוך בדחייה לזמינות הזכויות ולכן, הביאו בחשבון מקדם דחייה של 0.84 (3 שנים, 6%).

* הפחתה לגודל: בהתחשב במאפייני הפרויקט, מסכימים עם שמאי המשיבה על הפעלת מקדם הפחתה 0.9 לגודל.
* עלויות בניה שטחי ציבור: טוענים כי בהתאם להוראות התכנית, הזכויות לשטחי ציבור הן 550 מ"ר ברוטו עילי במגרש 101 ו- 488 מ"ר ברוטו עילי במגרש 102, סה"כ 6 כיתות גן. לכל גן תוקצה חצר רגולרית בשטח של 185 מ"ר. לטענתם, הביאו בחשבון עלויות בניה כפי שנקבע ע"י השמאי המכריע מר אלי כהן במתחם סמוך - 7,250 ₪ למ"ר (ברמת מעטפת) למועד תכנית תמ"ל/2001 (1/2019). בהתאמה למועד הקובע בעניינו לפי מדד תשומות הבניה מתקבלת עלות של 8,338 ₪ למ"ר (ברמת מעטפת)[12]. הציגו בנוסף, החלטות של שמאים מכריעים אחרים[13]. שטחי חצר לפי 1,000 ₪ / למ"ר. לטענתם, לא הביאו בחשבון עלות הקמת 4 חניות עבור מבני הציבור, שמתוכננות להקמה במפלס הרחוב ועלותן כלולה בעלות הפיתוח.
* עלויות הריסה ופינוי: טוענים כי אינם חלוקים עם שמאי המשיבה, כי סך השטח להריסה (כולל מקלטים בקומת הקרקע) 11,091 מ"ר. בהתאם לתחשיב העלויות על בסיס מחירון דקל, עלויות הריסה ופינוי נכון להיום הן כ- 520 ₪ למ"ר ובהצמדה לאחור למועד הקובע לפי מדד תשומות הבניה, העלות כ- 490 ₪ / למ"ר.

- ערכי שווי למגורים: טוענים שבחנו את העסקאות שהוצגו ע"י שמאי המשיבה. מדובר בעסקאות לדירות בשטח ממוצע של כ- 105 מ"ר, בדומה למאפייני המתחם שבנדון. לכן, מסכימים עם שמאי המשיבה כי השווי הבסיסי הוא 25,493 ₪ למ"ר בנוי, ובאשר למקדמי ההתאמה למתחם. יחד עם זאת, אינם

[12] כולל העמסות ומע"מ שאינו ניתן לקיזוז בהתאם לפס"ד בע"מ 06013-1923 **הולנדר שטרן חברה לבניין נ' מנהל ערך מוסף.**

[13] דוד טיגרמן בגו"ח 30140/34 - 8,190 ₪/מ"ר ועומאר סרחאן בגו"ח 6162/45 - 8,700 ₪/מ"ר.

מסכימים באשר לעלות בניה לו טוענים שמאי המשיבה 9,300 ₪ למ"ר פלדלת. לטענתם, במועד הקובע עלויות הבניה הריאליות היו גבוהות משמעותית. לחיזוק טיעונם הציגו ניתוח עלויות בניה שערכו לפרויקט יובלים שממוקם מצפון לנכס שבנדון (מגרש 101 בתמ"ל/2001 - חלקה 84 בגוש 7959) שעל בסיסו חושב שווי מ"ר בנוי. מעיון באתר המשיבה אותרו ארבע בקשות להיתר בניה:

1 - לבינוי 106 יח"ד במבנה אחד גבוה של 23 קומות.

2 - לבינוי 34 יח"ד בבניה של 9 קומות, מעל מרתף חניה המשותף לכל 4 הבניינים.

3 - לבינוי 38 יח"ד במבנה של 9 קומות.

4 - לבינוי 26 יח"ד במבנה של 9 קומות.

להלן טבלה מסכמת של שטחי הבניה בכל המגרשים:

סיכום שטחים עיקריים ושירות מעל לכניסה קובעת, מגרש 101					
	יח"ד	מגורים ד' - מגורים		מגורים ד' - מבנים ומוסדות ציבור	
		מעל כניסה קובעת		מעל כניסה קובעת	
		עיקרי	שירות*	עיקרי	שירות*
בניין 1.1 בקשה מס' 20200141	106	10465.71	4671.24	-	-
בניין 1.2 בקשה מס' 20200166	38	3286.92	1373.58	-	-
בניין 1.7 בקשה מס' 20200165	34	3016.31	1058.97	-	-
בניין 1.8 בקשה מס' 20200226	26	2555.57	1003		
סה"כ מוצע במגרש	**204**	**19324.51**	**8106.79**	**0**	**0**
סה"כ מותר	**204**	**19380**	**9180**	**250**	**50**

***סך שטחי השירות ללא תוספת שטחי קומה מפולשת, המותרים ע"פ תמל/2001, סעיף 5 (טבלת זכויות והוראות הבניה), תת סעיף י.**

**** סך השטחים מתחת לכניסה הקובעת במגרשים 100, 101 ו-401 יוצגו במסגרת בקשות 20190559/1 ו-20200165**

בניתוח עלויות הבניה הביאו בחשבון את הנתונים הבאים:

שטח עיקרי - 19,324.51 מ"ר (בהתאם לטבלה).

שטח שירות - 8,106.79 מ"ר (בהתאם לטבלה).

שטח פלדלת - 21,772.51 מ"ר (שטח עיקרי + 2,448 מ"ר ממ"דים).

מרפסות - בהתאם לנתוני 4 היתרים.

מרתף - 9,180 (לפי 204 חניות על הצד הזהיר לפי 45 מ"ר לחניה).

פיתוח חצר - 2,699 מ"ר (לפי שטח מגרש פחות ק"ק).

גובה בניינים - בניינים בגובה משתנה, הבאנו בחשבון גובה ממוצע 14 קומות.

סטנדרט - על הצד הזהיר סטנדרט רגיל (ולא גבוה / יוקרתי).

התחשיב נערך במערכת 'מחשבון דקל למ"ר שמפיקה אומדן עלויות בניה ישירות מדויק, והיא עדיפה על אומדן העלויות הכללי של חברת דקל.

ההצמדה לאחור למועד הקובע הינה לפי מדד תשומות הבניה.

להלן תוצאות התחשיב כפי שהציגו (תחשיב מפורט הוצג בנספח):

204 יח"ד בחלקה 84 (מגרש 101 במתחם יובלים - תמ"ל 2001)	
סה"כ עלות בניה ישירה	₪ 232,326,346
בתוספת עקיפות 25% (על הצד הזהיר)	₪ 290,407,933
שטח פלדלת במ"ר	21,772.51
עלות בניה למ"ר פלדלת	₪ 13,338
בהצמדה לאחור למועד הקובע (0.94) במעוגל	**₪ 12,600**

יחד עם זאת הבהירו כי למרות תוצאת התחשיב, על הצד הזהיר הביאו בחשבון עלויות בניה לפי 10,500 ₪ / למ"ר בלבד.

מהמקובץ, להלן שווי למ"ר מבונה מגורים (כאמור לעיל, מסכימים עם שמאי המשיבה בעניין מקדמי ההתאמה לפרויקט) תוך שבתחשיב החילוץ טוענים שיש להביא בחשבון יזמות לפי 20%.

שווי מ"ר בנוי		₪ 25,493
הפחתה לגודל פרויקט	0.9	₪ 22,944
התאמה לתמהיל דירות	0.98	₪ 22,485
הפחתה בגין קרבה לשב"צ ומסחר	0.96	₪ 21,585
בניכוי מע"מ	1.17	₪ 18,449
בניכוי יזמות	1.2	₪ 15,374
עלויות בניה		₪ 10,500
שווי למ"ר מבונה במעוגל		**₪ 5,000**

- ערכי שווי למסחר: טוענים שסקר העסקאות המוצג בחוות דעת שמאי המשיבה כולל עסקה חריגה (מס"ד 3) שיש לנטרלה. בנוסף, העסקאות נערכו לשטחים של 16-37 מ"ר ולכן, יש להביא בחשבון הפחתה לגודל במקדם 0.9. לטענתם, בהתאם להחלטתו של השמאי המכריע מר גיל הרצברג המוזכרת בחוות דעתם של שמאי המשיבה, שווי מ"ר מבונה מסחר מהווה כ- 54% משווי מ"ר בנוי. טוענים כי בתיקון ניתוח העסקאות מתקבל שווי למ"ר בנוי כ- 16,400 ₪ ומכאן ששווי למ"ר מבונה כ- 8,900 ₪. לטענתם, סקר מחיר ההיצע המוצג בחוות דעת שמאי המשיבה משקף ממוצע של 98 ₪ למ"ר ובהיוון דמי השכירות (לפי 7% והפחתה למו"מ) מתקבלת התאמה לשווי מ"ר בנוי ושווי מ"ר מבונה המחושבים לעיל. לכן, הביאו בחשבון שווי של 9,000 ₪ למ"ר מבונה מסחר.

להלן סיכום שווי מצב חדש בגישה הכלכלית, כפי שהציגו בחוות דעתם:

<u>תחשיב שווי מצב חדש מגרש 101 - הגישה הכלכלית</u>

שימוש	שטח במ"ר	מקדם	שווי למ"ר מבונה	הערות	סה"כ
מגורים - עיקרי	23,725	1	₪ 5,000		₪ 118,625,000
כל הממ"דים (לפי 12 מ"ר ליח"ד)	0	1	₪ 5,000		₪ 0
מסחר - עיקרי	398	1	₪ 9,000		₪ 3,582,000
סה"כ					₪ 122,207,000
עלויות הריסה	5,735		₪ 490		-₪ 2,810,150
מטלה ציבורית - ברוטו	550		₪ 8,338	כולל מע"מ	-₪ 4,585,625
מטלה ציבורית - חצר צמודה לגן ילדים	185	3	₪ 1,000	כולל מע"מ	-₪ 555,000
סה"כ שווי גולמי					₪ 114,256,225
מקדם דחיה	3	6%			0.84
סה"כ שווי מצב חדש (100% הזכויות) במעוגל					**₪ 95,932,000**

<u>תחשיב שווי מצב חדש מגרש 102 - הגישה הכלכלית</u>

שימוש	שטח במ"ר	מקדם	שווי למ"ר מבונה	הערות	סה"כ
מגורים - עיקרי	23,725	1	₪ 5,000		₪ 118,625,000
כל הממ"דים (לפי 12 מ"ר ליח"ד)	0	1	₪ 5,000		₪ 0
מסחר - עיקרי	113	1	₪ 9,000		₪ 1,017,000
סה"כ					**₪ 119,642,000**
עלויות הריסה	5,356		₪ 490		-₪ 2,624,440
מטלה ציבורית - ברוטו	488		₪ 8,338	כולל מע"מ	-₪ 4,068,700
מטלה ציבורית - חצר צמודה לגן ילדים	185	3	₪ 1,000	כולל מע"מ	-₪ 555,000
סה"כ שווי גולמי					₪ 112,393,860
מקדם דחיה	3	6%			0.84
סה"כ שווי מצב חדש (100% הזכויות) במעוגל					**₪ 94,368,000**

- להלן סיכום ההשבחה כפי שהציגו בחוות דעתם:

תחשיב השבחה - מגרש 101	
שווי מצב חדש לפי עסקאות השוואה	₪ 105,160,000
שווי מצב חדש בגישה הכלכלית	₪ 95,932,000
שווי מצב חדש בממוצע	₪ 100,546,000
שווי מצב קודם	₪ 99,078,000
השבחה	₪ 1,468,000
חלק לחיוב (ללא דירות עמידר)	0.88
השבחה לחיוב במעוגל	**₪ 1,287,000**

תחשיב השבחה - מגרש 102	
שווי מצב חדש לפי עסקאות השוואה	₪ 101,040,000
שווי מצב חדש בגישה הכלכלית	₪ 94,368,000
שווי מצב חדש בממוצע	₪ 97,704,000
שווי מצב קודם	₪ 94,673,000
השבחה	₪ 3,031,000
חלק לחיוב (ללא דירות עמידר)	0.88
השבחה לחיוב במעוגל	**₪ 2,656,000**

– להלן עיקר טיעוני שמאי המבקשת בהתייחס לטיעוני שמאי המשיבה:

- ערכי שווי מצב חדש: טוענים שהם לא חלוקים על שווי מ"ר בנוי, אולם אינם מסכימים על שווי מ"ר מבונה. לטענתם, נתונים מעיר ימים אינם ברי השוואה למקרה שלנו. החלטות שמאים מכריעים אליהן הפנה שמאי המשיבה, 4 מהן מעיר ימים בחלק המערבי שזה בקרבה לים. החלטתו של השמאי המכריע מר עומאר סרחאן אינה במיקום רלבנטי ויש לשים לב שהשמאי המכריע מר עומאר סרחאן מחלץ משווי מ"ר בנוי בסיסי אחר. טוענים כי בנתניה יש גם ערכי שווי נמוכים מערכי השווי להם הם טוענים. לא מדובר בערכי השווי הכי נמוכים בעיר.
- רווח יזמי: בהתייחס לטיעוני שמאי המשיבה ש-20% אינו ריאלי, מסכימים וטוענים שבכלל צריך להיות 25%. לטענתם, השמאי הממשלתי הראשי קבע רווח יזמי מזערי, כדי שיהיה אפשר לתת אור ירוק לפרויקט. במועד הקובע ולאור היקף הפינוי בינוי המדובר, הרווח היזמי צריך להיות גבוה. 20% בו נקטו זה על הצד הזהיר.
- עלויות בניה: טוענים שפירטו בחוות דעתם את עלויות הבניה בפרויקט שבנדון וקיבלו 12,600 ₪ למ"ר. לכן, על הצד הזהיר הביאו בחשבון פחות מכך, אבל בכל מקרה עלויות הבניה להן טוען שמאי המשיבה, אינן סבירות. לטענתם, ההיצמדות לעלות בניה למ"ר לפי מחירון דקל אינה נכונה ואינה משקפת את עלויות הבניה האמיתיות. לראיה, דקל הפסיקו לפרסם את העלויות למ"ר והשאירו רק את מחשבון עלויות הבניה בפרויקט. בחינה של עלויות הבניה בפרויקט משקפות עלות בניה למ"ר הרבה יותר גבוהה מזו שמוצגת באומדן העלות למ"ר. לכן, השיטה הנכונה ביותר זה להציב את הנתונים הקונקרטיים של הפרויקט במחשבון דקל. מכאן כי 9,300 ₪ עלות בניה למ"ר בשומת המשיבה אינו סביר.
- שווי למסחר: טוענים שנדרש לתקן את חוות דעת שמאי המשיבה מהסיבות הבאות:

א. כל עסקאות ההשוואה הן של שטחים קטנים. אצלנו גם אם תהיה חלוקה, השטחים יהיו יותר גדולים מעסקאות ההשוואה.

ב. עסקה 3 היא עסקה חריגה.

ג. שתי העסקאות שהוצגו מיום 13.02.2022 אינן אותה עסקה, אלא שתי עסקאות נפרדות. לכן לא צריך לקבוע שווי מ"ר על בסיס הממוצע שלהן,

אלא להתייחס לכל עסקה בנפרד, כאשר באחת מהן ניכר שווי מ"ר בנוי גבוה וחריג. השווי למ"ר בנוי של 17,000 ₪ דווקא דומה לשווי שמתקבל מהעסקאות האחרות. המשיבה הציגה נתוני דמ"ש (היצע) של 98 ₪ למ"ר. זה נתון שתואם את השווי למ"ר בנוי שהובא על ידם בחשבון ואשר ממנו חילצו שווי מ"ר מבונה. יחד עם זאת, בתגובתם שמאי המשיבה מתעלמים מהסקר ומפנים רק לנתון אחד בו, של 133 ₪ למ"ר, וטוענים כי הוא בסיס החישוב. לכן, טוענים כי לא ברור איך שמאי המשיבה מתעלם לפתע מהסקר שהציג ומתמקד דווקא בנתון הדמ"ש הגבוה ביותר בסקר.

- ממ"דים: טוענים שעמדתם ידועה ופורטה בחוות דעתם. לא מוצאים צורך לחזור על הדברים.
- זכויות בניה בגג: טוענים שאין מחלוקת לגבי השטחים עצמם, אך יש מחלוקת לעניין המקדם. הביאו בחשבון מקדם 0.8. לטענתם, במדרגת השבחה קודמת חויב על השטחים הללו, אז איך פתאום טוענת המשיבה שאין לשטחים הללו שווי? טוענים שבפרויקטי תמ"א 38/פינוי בינוי הרבה פעמים הזכויות אמנם לא נוצלו, אבל זה לא אומר שאין להן שווי. לא זו אף זו, מדובר בזכויות על הגג שלא צריך להעמיס עליהן את עלויות הבניה הנוגעות לכל הבניין, או עלויות גבוהות כגון של חדרים רטובים. לכן אלו זכויות נטו והמקדם הראוי להן הוא 0.8.
- מטלה ציבורית: טוענים שהביאו בחשבון עלות בניה נורמטיבית וסבירה של 8,338 ₪ למ"ר. הועדה המקומית טוענת ל- 3,000 ₪. שואלים איך הגיוני לקבוע 3,000 ₪, רק הורדת המע"מ ונשארת בלי כלום. לטענתם, יש מפרט למטלה הציבורית, הצללות, בידוד טרמי ועוד. לכן, הטענה של שמאי המשיבה ל- 3,000 ₪ כולל המע"מ אינה הגיונית.
- מקדם דחיה: טוענים שהביאו בחשבון על הצד הזהיר 3 שנים ביחס לשנתיים שהובאו בחשבון ע"י שמאי המשיבה. לטענתם, יש פה מספר חלקות, גורמי מדינה, הרבה בעלים ונכון למועד הקובע לא התקבלה אפילו הסכמה של כולם. מדובר במורכבות, שקביעה של 3 שנים היא מאוד זהירה, גם כיום, ההיתר שהתקבל הוא למרתף ולא לבניה עילית.
- שווי מ"ר בנוי במצב קודם: טוענים שלא אימצו את הסקר של שמאי המשיבה ולא טענו שהוא תקין, אלא להיפך. יש בו עסקאות מוקדמות ועסקאות מבניינים בסמיכות לכביש הראשי. סמיכות לכביש הראשי אינה דבר קטן.

- ערכי שווי מצב חדש: טוענים שבמועד הקובע מאי 2022 הריבית לא הייתה אפסית. הריבית מושפעת מהריבית בארה"ב ולכן במועד הקובע הייתה ציפיה שהריבית תעלה. טוענים שבסיס החילוץ אינו 25,500 ₪ כפי שטוענים שמאי המשיבה, אלא 21,500 ₪.
- עלויות בניה: טוענים שמחשבון דקל מתמחר את השוק. לא ברור מה זה יזם בונה בעלויות X ואחר בונה בעלויות אחרות.
- זכויות בניה בגג: טוענים שהתייחסו לאובדן השטח. זכויות בניה בגג שאינן מנוצלות הן עפ"י רוב בגלל התמ"א. התמ"א איינה את הכדאיות של הזכויות הללו.
- מטלה ציבורית: טוענים שעובדתית זה לא נכון שניתן להזדכות על המע"מ וכי יש על כך פסיקה ברורה.

<u>החלטה</u>:

- במסגרת התחדשות עירונית, אושרה תכנית נת/9/10/401 להריסת מבנים קיימים במתחם מבני מגורים חדשים מעל קומה מסחרית ושטחי ציבור מבונים והקצאת קרקע לשצ"פ. מתוך דברי ההסבר לתוכנית מצויין כי התכנית חלה על שטח הנמצא במפגש הרחובות שי עגנון, זלמן שניאור ואריה לייב יפה, בשכונת קרית נורדאו בנתניה. כיום מצויים באתר 8 מבני שיכון בני 4 קומות מעל קומת עמודים, הכוללים 128 יח"ד, מבנה מסחר בן קומה אחת, וכן מגרש חניה פרטית, דרך וחנייה ציבורית ושביל להולכי רגל. המתחם מהווה חלק מתכנית להתחדשות שכונת נורדאו. הפרויקט יתרום לתהליך ההתחדשות העירונית וחידוש המגורים וליצירת חזית חדשה לרחוב זלמן שניאור. שמאי הצדדים חלוקים לעניין גובה ההשבחה והאם לחייב את הדירות בבעלות חברת עמידר בהיטל השבחה. אשר לדירות עמידר, כאמור בהחלטתי לתכנית נת/86/7/400, אין מקום לחייב בגין הדירות הללו. לכן ההשבחה בכל מגרש תחושב ללא החלק היחסי של דירות עמידר באותו מגרש, כפי שחושב ע"י שמאי המבקשת 12.3% במגרש 101 ו- 12.358% במגרש 102. לאור האמור, אתמקד כעת בהחלטה בגין חיוב בהיטל השבחה ביתר הדירות.
- מצב קודם: מעיון בטיעוני ובתחשיבי שמאי הצדדים, עולה כי הם אינם חלוקים באשר לשטחים הבנויים ובאשר לשטחים הבלתי מנוצלים בבניינים הקיימים ואינם חלוקים באשר לשווי מ"ר מבונה. המחלוקת בין הצדדים היא בנושאים הבאים:

- שווי מ"ר בנוי. שמאי המשיבה טוענים לשווי מ"ר בנוי של 18,000 ₪ ואילו שמאי המבקשת טוענים לשווי של 19,000 ₪. שמאי המשיבה הציגו מס' עסקאות מכר מגוש 7959 מתוכן שתי עסקאות מ- 06/2021 ו- 01/2022, שנערכו לדירות בחלקה 7. שמאי המבקשת התבססו גם הם על אותן עסקאות, אך מאחר שלטענתם מרבית העסקאות משנת 2021 ובחלקן הן של נכסים על כביש ראשי (דרך בן גוריון) בחרו להרחיב את מס' העסקאות, ולכן הציגו גם מספר עסקאות נוספות מהשכונה, חלקן גם מגוש 7960. לאחר שבחנתי את העסקאות אני מקבל את טענת שמאי המבקשת לשווי מ"ר בנוי של 19,000 ₪. ראשית, כל העסקאות מהגוש הן בטווח מחירים של 16,000 ₪ עד 20,000 ₪ למ"ר, כאשר שתי עסקאות הן מהנכס שבנדון המצביעות על שווי מ"ר באמצע הטווח, קרי בגבולות 18,000 ₪[14]. שתי העסקאות מצביעות באופן המיטבי על השווי הראוי למ"ר, שווי שכאמור מתיישב גם עם ממוצע יתר העסקאות מהגוש.
יחד עם זאת, יש להביא בחשבון שבענייננו המועד הקובע הוא 05/2022 קרי כ- 8 חודשים אחרי המועד הממוצע של שתי העסקאות הנ"ל ולכן יש לבצע התאמת זמן. מעיון בסקירת השתנות מחירי הדירות שנערך ע"י שמאי מקרקעין מר אוהד דנוס (הגם שנערכת לדירות 4 חדרים), עולה כי מחיר הדירות הממוצע בנתניה ברבעון שני 2022 (כבענייננו) גבוהים יותר בכ- 6% ביחס למחיר הדירות באותה סקירה ברבעון ראשון של 2022 ורבעון רביעי של 2021. לכן, בהתאמת זמן של 6% מתקבל כי שווי מ"ר בנוי כ- 19,000 ₪.
- מקדם לזכויות בלתי מנוצלות בקומות/סה"כ שטח אקו' לזכויות בלתי מנוצלות בקומות הגג/מקדם לזכויות הבלתי מנוצלות בקומות הגג: שמאי הצדדים חלוקים כאמור באשר ל- 3 המרכיבים הללו. בתחשיביהם הביאו בחשבון שווי לזכויות בלתי מנוצלות בקומות ובגג כאשר ההבדל ביניהם נעוץ בכך ששמאי המבקשת הביאו בחשבון בשטח האקו' של הזכויות בגג גם את שווי המרפסות (בהתאם למקדם שווי 0.3) תוך הפעלת מקדם דחיה/היתכנות של 0.8. שמאי המשיבה לא הביאו בחשבון את השטח האקו' של מרפסות הגג (אלא רק של חדרי היציאה לגג), בטענה כי מרפסות הגג לא הובאו בחשבון גם במצב החדש. אשר למקדם שהפעילו על הזכויות הבלתי מנוצלות, טענו למקדם דחיה/היתכנות של 0.33 לזכויות הבלתי מנוצלות בקומות ולמקדם דחיה/היתכנות של 0.5 לזכויות הבלתי מנוצלות בקומות הגג. לאחר שבחנתי את טיעוני שמאי

[14] העסקה מ-06/2021 משקפת 18,108 ₪ למ"ר והעסקה מ-01/2022 משקפת 18,243 ₪ למ"ר.

הצדדים אני בדעה כי במקרה זה אין מקום לקבוע שווי בנפרד לזכויות הבלתי מנוצלות ומשכך מתייתר הצורך לדון בסוגיות שבמחלוקת (חישוב שווי מרפסות גג וקביעת מקדם השווי למרפסות, מקדם דחיה/היתכנות למימוש כל אחד מסוגי הזכויות קומות/גג), ואסביר: בחנתי את העסקאות כמדווח באתר מידע נדל"ן. בבחינת שתי עסקאות ההשוואה מהנכס שבנדון (חלקה 7) מצאתי כי העסקה מ- 06/2021 היא של תת"ח 15 המהווה דירה בקומה העליונה ואילו העסקה מ- 01/2022 היא של תת"ח 8 המהווה דירה בקומה שניה. הדירה בקומה העליונה נמכרה לפי 18,108 ₪ למ"ר בעוד שהדירה בקומה שניה נמכרה לאחר כחצי שנה במחיר דומה למ"ר (18,243 ₪). משכך, מאחר ומדובר בשתי דירות בבניין שבנדון (המאפיין גם את יתר הבניינים במתחם), הרי שהעסקאות משקפות כבר את פוטנציאל השווי הנובע מהזכויות הבלתי מנוצלות לבניה בקומות. יתרה מזאת, העסקאות לא משקפות תוספת שווי הנובעת מפוטנציאל הבניה על הגג ובמילים אחרות, העסקה בדירת הגג משקפת באופן דומה את שווי פוטנציאל הזכויות לבניה על הגג, אלא שמבחינת השווי הממוצע למ"ר בין שתי העסקאות, לא ניכר שיש לפוטנציאל זה השפעה על שווי הנכס הלכה למעשה במועד הקובע. מעיון ביתר העסקאות שהוצגו על ידי שמאי הצדדים בגוש שבנדון, נמצאו עוד שני צמדי עסקאות מאותן חלקות ולכן בחנתי גם אותן.
בחלקה 20 נערכו גם כן שתי עסקאות: עסקה מיום 24.10.2021 המשקפת מחיר למ"ר ממוצע של 17,357 ₪ ועסקה נוספת מיום 24.11.2021 המשקפת מחיר די דומה של 17,826 ₪. גם במקרה זה מצאתי שהעסקה הראשונה מבין השתיים היא של דירה בקומה עליונה בבניין ואילו העסקה השניה היא של דירה בקומה ראשונה בבניין. מאחר ומדובר בעסקאות מאותו מועד ומאותו בניין המצביעות על אותם ערכים למ"ר בנוי למ"ר (אפילו הממוצע למ"ר בדירה שאינה עליונה גבוה יותר במקצת) הרי שהמסקנה זהה.
בחלקה 22 נערכו גם כן שתי עסקאות: עסקה מיום 23.12.2021 המשקפת מחיר למ"ר ממוצע של 20,260 ₪ ועסקה נוספת מיום 03.04.2022 המשקפת מחיר של 18,947 ₪. גם במקרה זה מצאתי שהעסקה השניה מבין השתיים היא של דירה בקומה עליונה בבניין ואילו העסקה הראשונה היא של דירה בקומה שמתחתיה. גם במקרה זה מדובר בעסקאות מאותו בניין, תוך שמצמד עסקאות זה עולה שהמחיר למ"ר בדירה שאינה עליונה אף גבוה יותר מהמחיר למ"ר בדירה העליונה, חרף העובדה שהאחרונה אף נמכרה כ- 4 חודשים לאחר הראשונה.

לכן, גם צמד עסקאות זה מחזק את המסקנה באשר לאי תוספת שווי לפוטנציאל הזכויות הבלתי מנוצלות.

להלן שווי מצב קודם:

מגרש 101					
חלקה	החלק בחלקה	מס' יח"ד	שטח יח"ד במ"ר	שווי מ"ר בנוי ב-₪	סה"כ ב-₪
6	100%	16	68.25	19,000	20,748,000
7	100%	48	70.79	19,000	64,562,000
8	22%	7	84.75	19,000	11,271,750

מגרש 102					
חלקה	החלק בחלקה	מס' יח"ד	שטח יח"ד מ"ר	שווי מ"ר בנוי ב-₪	סה"כ ב-₪
9	100%	32	84.75	19,000	51,528,000
8	78%	25	84.75	19,000	40,256,250

סה"כ שווי מצב קודם ב-₪	**188,366,000**

- מצב חדש: שמאי הצדדים אינם חלוקים באשר לשטחים השונים[15] שיש להביא בחשבון לצורך קביעת השווי במצב החדש. יחד עם זאת, שמאי הצדדים חלוקים באשר למספר סוגיות שמאיות: ערכי שווי למגורים ולמסחר, עלות הריסה למ"ר, עלות בניה למ"ר מטלה ציבורית ודחיה. מעבר לכך חלוקים בשתי סוגיות מהותיות נוספות שהן מתודולוגיית קביעת השווי במצב החדש[16] והכללת ממ"דים בשווי מצב חדש אם לאו. עיינתי בטיעוני שמאי הצדדים, לרבות במסמכים שהציגו לחיזוק טיעונם ולהלן החלטתי בסוגיות שבמחלוקת:

- מתודולוגיית קביעת השווי במצב החדש: שמאי המשיבה ערכו את תחשיב השווי במצב החדש בגישה הכלכלית ואילו שמאי המבקשת ערכו את התחשיב ע"ב הממוצע המתקבל בין השווי בגישה הכלכלית ובין השווי המתקבל בגישת ההשוואה של מכר דירות במתחם לאחר המועד הקובע. לאחר שעיינתי בטיעוניהם ובמסמכים שהציגו, החלטתי היא שבקביעת השבחה מתכנית פינוי בינוי יש לאבחן בין השבחה המושתתת על בעלי דירה בודדת בגין מכר של דירתו, לבין השבחה המושתתת על היזם/החברה בגין התכנית/הבקשה להיתר המתייחסת למתחם הפינוי בינוי בכללותו. בהחלטות שערכתי במתחמי פינוי בינוי בגין מכר של דירה בודדת, קבעתי את ההשבחה ע"ב גישת ההשוואה. עסקאות מכר של דירות בודדות, ככל שהיו לאחר המועד הקובע, משקפות בצורה טובה, את השווי במצב החדש, המהווה שווי שוק, אותו רואה לנגד עיניו מוכר הדירה, כאשר המצב החדש מבחינתו משקף את התמורה לדירתו (דירה

[15] שטחי המגורים, הממ"דים, המסחר, השטחים להריסה והשטחים הבנויים הנדרשים למטלה הציבורית.
[16] גישת ההשוואה/הגישה הכלכלית.

חדשה/תוספת שטח) ותו לא. לבעל הדירה הבודדת אין יכולת לאמוד את שווי המתחם על כל הפרמטרים השמאיים המורכבים הנדרשים לצורך כך, בין אם קביעת ערכי שווי ביעודים שונים ובין אם מרכיבים נוספים דוגמת דחיה למימוש הזכויות, עלויות הריסה, מטלה ציבורית, עלויות בניה, רווח יזמי וכיו"ב. מהצד השני של המטבע, קביעת השבחה לתכנית/לבקשה להיתר הכוללת מימוש של תכנית הפינוי בינוי, צריכה להיות מזוית ראייתו של היזם/החברה ולקחת בחשבון את כל המשמעויות של כל התכנית על כל המתחם, לרבות כל המרכיבים שצוינו לעיל, ולא רק את המשמעות הצרה החלה על דירה בודדת. רציונל קביעת השווי (וההשבחה) בבחינת אם מדובר בבעלים של דירה בודדת או ביזם/חברה, שונה וכוללת מרכיבים שמאיים שונים. לכן, אני מקבל במקרה זה את טיעונו של שמאי המשיבה לפיו יש לנקוט בגישה הכלכלית לצורך קביעת השווי במצב החדש. לאור האמור, מאחר ומדובר על קביעת ההשבחה שחלה על המבקשת היזמית בגין התכנית בכללותה (חלקות 6-9 בהן בנויות 128 יח"ד), קביעת השווי במצב החדש תערך על ידי בהתאם לגישה הכלכלית.

- הכללת/אי הכללת שווי הממ"דים במצב החדש: לאחר שבחנתי את טיעוני שמאי הצדדים, ואת הפניותיהם להחלטות ועדות ערר/פסיקה רלבנטית, אני מקבל את טיעוני שמאי המבקשת. גם במקרה זה יש לאבחן בין מקרה של מכר דירה בודדת לבין המקרה שבנדון בו מימוש הזכויות מתבצע ע"י היזם. לכן, כדי לבחון האם קיימת השבחה, צריכים להשתלב בהקשר הישיר שבעניינו שני אלמנטים: א. תכנית. ב. מימוש.

ככל שבעל דירה במתחם מבקש למכור את דירתו לאחר שאושרה תכנית פינוי בינוי, הרי שאותו שילוב של שני האלמנטים הללו מתקיים. קיימת תכנית (לצורך העניין תוכנית משביחה) וקיים מימוש. מאחר ומדובר במימוש במכר, שאינו תלוי בשום צורה במימוש מאוחר של היתר בניה, קיימת לבעל הדירה התעשרות מהתכנית לרבות אפשרות הבינוי של הממ"ד, כאשר זוהי אפשרות פוטנציאלית "על הנייר" ויתכן גם שלא תקרה בפועל. מאחר ולא מדובר על מימוש ודאי של בניית הממ"ד, אין מקום לפטור מסך ההשבחה את מרכיב השווי של הממ"ד. כאמור מדובר בהתעשרות מתכנית וממימוש של מכר שכולל אפשרות בניית ממ"ד "על הנייר". במקרה שבעניינו האלמנט הראשון של התכנית קיים, ואולם המימוש תלוי במספר תנאים מתלים המצוינים בין בהסכמים שנחתמו בין היזם לבעלי הדירות, שביניהם אישור התכנית שמקדם

היזם למתחם, אישור המתחם כדין כמתחם לפינוי בינוי, **וקבלת היתר בניה להקמת הפרויקט או חלק ממנו תוך 24 חודשים ממתן תוקף לתב"ע**. לפיכך אלמנט המימוש מותנה בקבלת היתר בניה. ככל ולא יתקבל היתר בניה, הפרויקט במתכונתו לא יתקיים ולא תקום ההתעשרות למבקשת. ככל ויתקבל היתר בניה, הרי שתקום ההתעשרות למבקשת וגם כוונת המחוקק לבינוי בפועל של ממ"דים מתקיים, בגין בניה של ממ"דים בפועל בהיתר בניה. לכן, אין מחלוקת שבמקרה זה קיים הפטור. לסיכום, במקרה זה קיימת תכנית שבגינה ניתן לחייב בהיטל השבחה והמימוש ככל שיתקיים לאחר קיומם של התנאים המתלים יוביל להתעשרות, בדרך של בקשה להיתר בניה.

עוד יובהר בעניין זה, כי שמאי הצדדים הפנו להחלטות ועדות ערר/פסיקה הרלבנטיות לטיעונם, ואולם בתאריך 31.10.2024 התקבלה החלטת ועדת ערר (מרכז) 8014-04-23 **הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון נ' ראובן סרוגו חברה לבניה בע"מ** (להלן: "**ערר ראובן סרוגו**"), המחזקת את החלטתי דלעיל. מעיון בהחלטה עולה כי היא משקפת ומתייחסת להחלטות ועדות ערר/הפסיקה הקיימת והידועה עד כה בעניין שנדון לעיל ולהלן, החלטות ועדות ערר/פסיקה אליה גם הפנו שמאי הצדדים דכאן במסגרת טיעוניהם, לרבות שיקוף/ התייחסות לטיעוני המשיבה דכאן כפי שנטענו ע"י ב"כ, סגנית יועמ"ש העירייה, המוצגים אף הם באופן זהה ע"י המשיבה במסגרת ההליך הנ"ל שנערך בפני ועדת הערר הנכבדה.

- ערכי שווי מ"ר מבונה מגורים: שמאי הצדדים חלוקים בנוגע לשווי מ"ר מבונה. שמאי המשיבה טוען לשווי מ"ר מבונה פלדלת 6,500 ₪, המתקבל כתוצאה מחילוץ משווי מ"ר בנוי בסיסי של 25,493 ₪, באופן הבא: הפחתה לגודל פרויקט 0.9, התאמה לתמהיל דירות 0.98, קרבה לשב"צ ומסחר 0.96, ניכוי מע"מ 17%, ניכוי יזמות 17% ועלות בניה של 9,300 ₪ למ"ר. שמאי המבקשת אינם חולקים על שווי מ"ר בנוי בסיסי ועל מקדמי ההפחתה שהופעלו בתחשיב המשיבה, אך טוענים כי יש להביא בחשבון עלויות בניה גבוהות יותר (עפ"י תחשיבם בגבולות 12,600 ₪ למ"ר, אך הביאו בחשבון על הצד הזהיר עלות של 10,500 ₪) ורווח יזמי בשיעור של 20%. עפ"י החילוץ שהציגו בהתאם לאמור לעיל, קיבלו כי שווי מ"ר מבונה פלדלת 5,000 ₪. אשר לשיעור הרווח היזמי, לאחר שעיינתי במסמך השמאי הממשלתי מיום 13.06.2022 שכותרתו "הרווח היזמי המזערי בתכנית פינוי בינוי" ופרמטרים (ההתאמות) לסטיה מערכי שיעור הרווח היזמי שצוינו במסמך (בהתאם לחלוקה לאיזורים) ובהשלכה של

הפרמטרים הללו על הפרויקט הנדון והסטטוס שלו נכון למועד הקובע, ובשים לב שהמסמך נערך בסמיכות רבה למועד הקובע שבעניינו, שיעור הרווח היזמי שיובא על ידי בחשבון הוא 17%. אשר לעלות הבניה למ"ר, לאחר שבחנתי את טיעוני שמאי הצדדים עלות הבניה הסבירה למ"ר מגורים, היא כ- 9,300 ₪. עפ"י מחירון "דקל" אפריל 2022 עלות בניה למ"ר (של שטח עיקרי + ממ"ד + חלק משטחי השירות - חדר מדרגות, מחסן), בבניינים גבוהים של 16-24 קומות ומעלה, היא 5,300 ₪ למ"ר. בהעמסת העלות של שטחי שירות נוספים מעבר לאלו שכבר כלולים בעלות הבסיסית (בשיעור מחמיר של 35%), ושל עלויות עקיפות בשיעור של 30% מתקבלת עלות בניה של 9,300 ₪ למ"ר. לכן, בחילוץ בהתאם למפורט לעיל (בהתאם להפחתות המוסכמות על הצדדים ובהביאי בחשבון רווח יזמי של 17% ועלות בניה של 9,300 ₪ למ"ר) מתקבל שווי מ"ר מבונה פלדלת של 6,500 ₪, כבתחשיב שמאי המשיבה.

- ערכי שווי מ"ר מבונה מסחר: שמאי המשיבה טוענים לשווי מ"ר מבונה למסחר 11,000 ₪. בתחשיבם הציגו נתוני שווי מנכסי מסחר בנויים (מעסקאות מכר ומדמ"ש מבוקשים) וגם הפנו להחלטתו של השמאי המכריע מר גיל הרצברג בגו"ח 7962/20 רחוב גיבורי ישראל 11, בה נקבע שווי מ"ר מבונה 11,500 ₪ למועד קובע 19.07.2019. לטענת שמאי המבקשת, בין עסקאות המכר שהוצגו ע"י שמאי המשיבה יש עסקה חריגה (משקפת שווי מ"ר בנוי של 28,250 ₪ כאשר יתר העסקאות משקפות שווי מ"ר בנוי בטווח שבין 17,500 ₪ ל- 20,270 ₪). לטענתם, יש להביא בחשבון, התאמה לגודל, שכן העסקאות שהוצגו נערכו לשטחים קטנים. לטענתם, גם מטבלת דמי השכירות שהוצגו ע"י שמאי המשיבה, עולה שהדמ"ש הממוצע הוא 98 ₪ למ"ר, המשקף את השווי למ"ר בנוי ממנו יש לחלץ את ערכי השווי למ"ר מבונה אשר מוערך על ידם בגבולות 9,000 ₪[17]. שמאי המשיבה טוען כי העסקה שנטענה כחריגה אינה כזו (נערכו באותו נכס שתי עסקאות, ככל הנראה אותה עסקה שפוצלה, המצביעה על שווי מ"ר בנוי ממוצע של כ- 23,000 ₪), והטענה להפחתה לגודל אינה רלבנטית, שכן בנכס הנדון סביר להניח ששטחי המסחר יחולקו לשטחים קטנים. בחנתי את טיעוני שמאי הצדדים ולהערכתי גם עסקאות המכר[18] מהסביבה וגם נתוני דמי השכירות המבוקשים (לאחר התאמה בשיעור של 5%) בגין מו"מ, משקפים שווי

[17] זאת לאחר חילוץ משווי מ"ר בנוי בגבולות 16,400 ₪.
[18] בניטרול העסקה מיום 13.02.2022 גו"ח 8628/44 שמשקפת לכאורה 28,250 ₪ למ"ר, מעל 50% מהממוצע מיתר העסקאות ומהממוצע בדמ"ש המבוקשים.

מ"ר בנוי ממוצע דומה, בגבולות 18,000 ₪. בחילוץ ע"ב רווח יזמי בשיעור 20% ועלות בניה של 5,000 ₪ (עפ"י מחירון דקל 04/2022 עלות בניית מ"ר משרדים 3,830 ₪[19], בהעמסת עלויות עקיפות 30%[20]) מתקבל שווי מ"ר מבונה של 10,000 ₪.

- עלות הריסה: שמאי המשיבה טוענים לעלות הריסה של 200 ₪ למ"ר ואילו שמאי המבקשת טוענים לעלות של 490 ₪ למ"ר, המבוססת על תחשיב במחירון דקל מחודש ינואר 2025 הממודד בהתאם למדד תשומות הבניה, למועד הקובע. שמאי הצדדים אינם חלוקים על השטחים להריסה בכל אחד מהמגרשים. עלות הריסה ופינוי בבית משותף נעה בגבולות שבין 200 ₪ ל- 500 ₪ למ"ר. בהתחשב במועד הקובע (השתנות של כ- 8% בין המועד הקובע לתחילת 2025), ובהביאי בחשבון את אמצע הטווח וכי מדובר בפרויקט פינוי גדול, בו פועל עיקרון העלות הפוחתת, העלות למ"ר היא בגבולות 300 ₪ למ"ר.
- עלות הקמת מטלה ציבורית: שמאי המשיבה טוען לעלות הקמה של 3,000 ₪ + מע"מ למ"ר קרי 3,510 ₪. לטענתם, המסירה לעירייה תהיה ברמת מעטפת ולכן מדובר בעלות ראויה. בנוסף, טוענים כי האומדן שנערך על ידם, נערך בהתאם למפרט הנדסי למבני ציבור של העירייה וניסיון מוכח ממקרים אחרים של העירייה או החברה העירונית. שמאי המבקשת טוענים לעלות הקמה למ"ר 8,338 ₪, בהתאם לעלות שהובאה בחשבון ע"י השמאי המכריע מר אלי כהן בהחלטתו במתחם סמוך, למועד קובע 01/2019 במידוד למועד הקובע שבענייננו. לחיזוק טיעונם, מפנים גם לעלויות שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים הבאות:
  * מר דוד טיגרמן 8,190 ₪ למ"ר בגו"ח 30140/34.
  * מר עומר סרחאן 8,700 ₪ בגו"ח 6162/45).

  בנוסף, הפחיתו עלות של 1,000 ₪ למ"ר חצר (חצר בכל מגרש, הצמודה לגן הילדים). בחנתי את טיעוני שמאי הצדדים ובהתייחס לעלות בניה למ"ר, אני בדעה כי עלות בניה של מטלה ציבורית ברמת מעטפת, צריכה להיות דומה לעלות בניית משרדים ברמת מעטפת ונמוכה באופן משמעותי מעלות בניה למ"ר שיש לייחס למגורים בהם קיימים חדרים רטובים, בניה תת קרקעית וכיו"ב. עלות בניית מ"ר משרד במועד הקובע חושבה על ידי לעיל לפי 5,000 ₪ למ"ר.

[19] העלות למ"ר משקפת יחס שטחים ציבוריים משטח ברוטו 15%.
[20] העמסה המביאה בחשבון התאמה למסחר ככל שנדרשת.

לאור העובדה שמדובר בגני ילדים (עם דרישה לתשתיות מים/תאי שירותים וכיו"ב) אביא בחשבון עלות של 5,500 ₪, עלות המשקפת כ- 50% מעלות הבניה שיוחסה למגורים[21].

אשר לחצרות גני הילדים, אני מקבל את טיעוני שמאי המבקשת. חצרות משחק לגני הילדים הן חלק אינטגרלי מהגנים. יתרה מזאת, גם בנספח הבינוי מסומנים חצרות פתוחות ומקורות לגני הילדים.

- דחיה: שמאי המשיבה טוענים לדחיה של שנתיים, בטענה שבסמוך למועד הקובע החלה החברה בשלב הוצאת היתרי הבניה ולכן מדובר בדחיה סבירה. שמאי המבקשת טוענים לדחיה של 3 שנים בטענה שנכון למועד הקובע טרם התקבלה הסכמת כל הבעלים לבניה. בנוסף, הפנו לתנאים המנויים בתכנית לקבלת ההיתר. לאחר שבחנתי את טיעוני שמאי הצדדים ולאור מספר בעלי הזכויות במתחם, התנאים להיתר ופרקי הזמן הידועים להוצאת היתר בניה, אני מסכים עם טיעוני שמאי המבקשת לדחיה לפי 3 שנים בשיעור היוון 6% = 0.84.

להלן תחשיב שווי מצב חדש:

	מ"ר	מקדם	שווי מ"ר מבונה/ עלות למ"ר, ב-₪	סה"כ ב-₪
מגרש 101				
מגורים עיקרי	23,725	1	6,500	154,212,500
ממ"דים	2,220	0	6,500	0
מסחר	398	1	10,000	3,980,000
סה"כ שווי לפני הפחתות ודחיה			158,192,500	
עלויות הריסה ב-₪	5,735	1	-300	-1,720,500
עלויות מטלה ציבורית ב-₪ (שטח בנוי)	550	1	-5,500	-3,025,000
עלות מטלה ציבורית (חצרות גני ילדים)	185	3	-1,000	-555,000
סה"כ שווי לאחר הפחתות			152,892,000	
דחיה		0.84		
סה"כ שווי מגרש 101 במצב חדש ב-₪			**128,429,280**	
מגרש 102				
מגורים עיקרי	23,725	1	6,500	154,212,500
ממ"דים	2,388	0	6,500	0
מסחר	113	1	10,000	1,130,000
סה"כ שווי לפני הפחתות ודחיה			155,342,500	
עלויות הריסה ב-₪	5,356	1	-300	-1,606,800
עלויות מטלה ציבורית ב-₪ (שטח בנוי)	488	1	-5,500	-2,684,000
עלות מטלה ציבורית (חצרות גני ילדים)	185	3	-1,000	-555,000
סה"כ שווי לאחר הפחתות			150,496,700	
דחיה		0.84		
סה"כ שווי מגרש 102 במצב חדש ב-₪			**126,417,228**	

[21] עלות בנייה למגורים כולל מע"מ 9,300 X 1.17 = 10,880 ₪.

– להלן סיכום ההשבחה:

מגרש 101	
שווי מצב קודם ב-₪	96,581,750
שווי מצב חדש ב-₪	128,429,280
השבחה ב-₪	**31,847,530**
השבחה ללא דירות עמידר	**27,929,410**
היטל השבחה ב-₪	**13,964,705**
מגרש 102	
שווי מצב קודם ב-₪	91,784,250
שווי מצב חדש ב-₪	126,417,228
השבחה ב-₪	**34,632,978**
השבחה ללא דירות עמידר	**30,353,006**
היטל השבחה ב-₪	**15,176,503**

12. <u>החלטה</u>:

לאור האמור לעיל, ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת מאישור תכניות נת/86/7/400 ו-נת/מק/9/10/401 היא:

תכנית	**מועד קובע**	**השבחה ב- ₪**	**היטל השבחה ב- ₪**
נת/86/7/400	23.09.1988	45,576	22,788
נת/מק/9/10/401	26.05.2022	58,282,416	29,141,208

על סכומי היטל ההשבחה שצוינו לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

בהתאם לסמכותי לפי ס' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

אני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי ההחלטה נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

בברכה,

עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב