יצחק ברמן
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין (.B.Sc), מוסמך במינהל עסקים (MBA)
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה

תאריך : 8.2.12

מס' תיק : 1219

בענין : **1. גולן אריה**
2. גולן יפה
3. ארבע יוסף
ע"י מנחם מאנדל, עו"ד

<u>המבקשים</u>

נ ג ד

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה נתניה
ע"י גדי דגני, שמאי מקרקעין

<u>המשיבה</u>

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

<u>חלקה 751 בגוש 8267, תת-חלקה 4</u>
<u>רחוב הרב קוק 69</u>
<u>נתניה</u>

1. **<u>מטרת ההחלטה</u>**

מטרת החלטה זו הינה הכרעה במחלוקת באשר לגובה ההשבחה בנכס הנובעת מאישור של תכנית בנין עיר נת/32/552, עקב מימוש באופן של מכירת הזכויות בנכס.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

2. **<u>פרטי הנכס</u>**

סוג הנכס	:	דירת 3 חדרים בקומת הקרקע בבית משותף בן שתי קומות	
כתובת	:	רחוב הרב קוק 69, נתניה	
גוש	:	8267	
חלקה	:	751	
תת-חלקה	:	4	
שטח החלקה	:	1,048 מ״ר	
שטח תת-החלקה	:	44.92 מ״ר	
מגרשי תמורה לחלקה			
עפ״י תב״ע נת/32/552	:	5 (1/4 חלקים)	6 (1/4 חלקים)
שטח המגרשים	:	1,214 מ״ר	1,193 מ״ר

3. **<u>המועד הקובע לשומה</u>**

תכנית	מועד קובע
נת/32/552	26.9.07

4. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

4.1 עמדת המשיבה מפורטת בשומה מיום 24.1.11 של מר גדי דגני.

4.2 עמדת המבקשים מפורטת במסמך מיום 3.7.11 של עו״ד מנחם מאנדל.
עפ״י החלטת הח״מ אושרה בקשת המבקשים לפטרם מהגשת שומה אחרת ע״י שמאי מקרקעין.

4.3 הסכם המכר של הנכס הנדון, מיום 17.7.08, על פיו נמכרו הזכויות בנכס ע״י המבקשים 1 ו- 2 למבקש 3 ולטלי קרולינה בטש.

4.4 שומה מכרעת מיום 15.2.11, שנערכה ע״י השמאית המכריעה דורית פריאל בענין דירה אחרת במיתחם שבו נמצא הנכס דנן, חלקה 749 בגוש 8267, תת-חלקה 8, רחוב הרב קוק 65, נתניה (הוצגה ע״י ב״כ המבקשים).

4.5 כתב ערר שהוגש ע״י המשיבה על השומה המכרעת הנ״ל (הוצג ע״י שמאי המשיבה).

4.6 שומה מכרעת מיום 15.2.11, שנערכה ע״י השמאית המכריעה דורית פריאל בענין חלקה 663 בגוש 8267, תת-חלקה 5, רחוב הרב קוק 68, נתניה (הוצגה ע״י ב״כ המבקשים).

4.7 שומה מייעצת מיום 19.8.10, שנערכה ע״י השמאי המכריע מוטי דיאמנט בענין חלקה 111 בגוש 8259, תת-חלקה 5, רחוב הלפרין פינת רחוב בן יהודה 48, נתניה (הוצגה ע״י ב״כ המבקשים).

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

5. **<u>דיון שנערך</u>**

נערך דיון במשרדי ביום 20.6.11 בנוכחות הרשומים מטה:

ב"כ המבקשים - עו"ד מיכל ברששת
מר שי לב-נאור, מתמחה

שמאי המשיבה - מר גדי דגני

6. **<u>הביקור במקום</u>**

ביקרתי במקום ביום 24.6.11, ביקור חיצוני.
בהסכמת הצדדים נערך הביקור בלא נוכחות מטעמם.

7. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו דירת 3 חדרים בקומת הקרקע בבית משותף בן שתי קומות ברחוב הרב קוק 69, נתניה.
הבנין בנוי על חלקה 751 בגוש 8267 ורשום כבית משותף.
שטח החלקה - 1,048 מ"ר.
הנכס הנדון רשום כתת-חלקה 4, בשטח של 44.92 מ"ר.
הבנין הינו בצד המערבי של רחוב הרב קוק, שני דרומה מצומת הרחובות הרב קוק, הרב ידידיה פרנקל ובילינסון.
הסביבה הינה שכונת מגורים ותיקה בחלק הצפון-מערבי של העיר נתניה, המאופיינת בבנייני מגורים ותיקים, עם גגות רעפים, בבנייה אופיינית של שנות ה- 50.
רחוב הרב קוק הינו רחוב שקט וחד-סיטרי לתנועת כלי רכב.
הבנין הנדון הינו בן שתי קומות והוא כולל שתי כניסות, בכל אחת מהן 4 דירות, שתי דירות בקומת הקרקע ושתי דירות בקומה א'. סך הכל בבנין - 8 דירות.
באזור קיים פיתוח סביבתי-עירוני מלא.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

8. המצב התכנוני

8.1 מצב קודם

תכנית	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום	עיקרי התכנית
נת/7/400	2844	26.8.82	התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים, מיתחם מ1. התכנית מתירה באזור מגורים הקמת מרתף שיכלול כדלקמן: מחסן לצרכי הדיירים בשטח שלא יעלה על 1 מ״ר ליח״ד בתנאי שיירשם כרכוש משותף, חדר הסקה מרכזית ו/או חדר מיזוג אויר ששטחם לא יעלה על 10 מ״ר, חדר גנרטור בבניינים בני למעלה מ- 4 קומות, חניה למכוניות דיירי הבנין, חדר מכונות כביסה בשטח שלא יעלה על 12 מ״ר, מתקנים טכניים אחרים לשימוש הבנין.
נת/ש/100/1	3459	14.6.87	התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים ז׳. זכויות הבנייה באזור מגורים ז׳: מגרש מינימלי: 500 מ״ר. זכויות בנייה (שטח עיקרי): 100% + 2.5% לקומת הגג (דירת גג או יציאות לגג מדירות בקומה העליונה). תכסית: עד 30% משטח המגרש. מספר קומות: 4 קומות מעל קומת עמודים וקומת מרתף. צפיפות: 10 יח״ד לדונם. הועדה המקומית מוסמכת להוסיף 6% על האחוזים הקבועים למגרש במידה שיהיה צורך בהריסת בנין קיים. מותרת הקמת מרתפים לחניה, מחסנים פרטיים לדיירים או חדרי משחק לדיירים, בשטח מקסימלי של 3 מ״ר ליח״ד, לא כולל מקלט, חניה וחדרי הסקה.

8.2 מצב חדש

תכנית נת/32/552 פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס׳ 5717 מיום 11.9.07.

שם התכנית: פרוייקט התחדשות עירונית - מיתחם הרב קוק.

התכנית כוללת טבלת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים.

עפ״י טבלת איזון הוקצו לחלקה הנדונה, חלקה 751, 1/4 חלקים במגרשים 5 ו- 6, שניהם באזור מגורים מיוחד.

למגרשים 5 ו- 6 צורה מלבנית רגולרית והם בצידו המערבי של רחוב הרב קוק.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

יצחק ברמן
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין (.B.Sc), מוסמך במינהל עסקים (MBA)
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה

זכויות והוראות הבנייה במגרשים 5 ו- 6 הינן כדלקמן:

יעוד	מספר		שטח מגרש במ"ר	מספר		קומה	שטח עיקרי			שטח שרות			סה"כ בניה במ"ר	קווי בנין		
	מתחם	מגרש		יח"ד	מבנים		תכלית	במ"ר	% משטח המגרש	תכלית	במ"ר	% משטח עקרי		קדמי	צדדי	אחורי
מגורים	ג	5	1214	27	1 (A)	מרתף*	-	-		חניה	*1214		1214	0	0	0
						קרקע	-	-		מבואה	930		930			0
						קרקע עליונה				ח.טכני מחסנים	300		300			**
						1-10	מגורים טיפוסי	115*25 =2875		ממדים מחסנים	40*25 =1000		3875		2 **	
						11	ד.גג מגורים	115*2 = 230		מרפסות מעליות	120		350	5	8	6
							ד.גג ח.שנה	115*2 = 230		מדרגות ח.צנרת	120		350			
						גג	-	-		טכני	200		200			
						סה"כ	-	3335			3884		7219	-	-	-
מגורים	ג	6	1193	66	1 (B)	מרתף*	-	-		חניה	*1193		1193	0	0	0
						קרקע				חניה מבואה ח.טכני מחסנים	1392		1392		0 ** 2	0 **
						קרקע עליונה				מבואה ח.טכני מחסנים	300		300	5	7	6
						1-16	מגורים טיפוסי	115*64 =7360		ממדים מחסנים	64*40 =2560		9920			
						17	ד. גג מגורים	115*2 =230		מרפסות מעליות	120		350			
							ד. גג ח.שנה	115*2 =230		מדרגות ח.צנרת	120		350			
						גג	-	-		טכני	200		200			
						סה"כ	-	7820		-	5885		13705	-	-	-
סה"כ			2407	93	2			11155			9769		20924			

יותר להוסיף מרתפי חניה לפי הצורך.

המגרשים הנדונים, 5 ו- 6, צמודים לשצ"פ. במגרשים הצמודים לשצ"פ תותר חניה מתחת לשצ"פ.

התכליות והשימושים בקומות:

מרתפים: חניה.

קומת קרקע: מבואה / מחסנים / חניה (במגרש 6).

קומת קרקע עליונה: שטחי שירות משותפים.

קומות טיפוסיות: מגורים.

קומות גג: דירת גג (דופלקס).

גג: חדרי מכונות.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

גודל ממוצע של יחידת דיור: 120 מ"ר כולל שטח הממ"ד.
שטח מיזערי של יחידת דיור: 95 מ"ר כולל שטח הממ"ד.
ניתן לנייד עד 20% מיחידות הדיור מבנין לבנין בתחום המיתחם.
החניות במגרש 5 יהיו תת-קרקעיות.

במגרש 6 תותר חניה בקומת הקרקע המקורה עפ"י נספח תנועה וחניה.
במגרשי שצ"פ 15 - 11 תותר חניה תת-קרקעית ב- 70% מהשטח, למגרשי המגורים הסמוכים להם באותו מיתחם.
תנאי למתן היתר בנייה במגרשים 5 ו- 6 יהיה קבלת היתר בנייה לחניון במגרש 13 (שצ"פ).

עפ"י סעיף 24 ("תפוגת תוקף התכנית על הזכויות המוצעות בה") לתקנון התכנית, "היה ותוך 5 שנים לא מומשו הזכויות במתחם, לא הוחל בבניה בפועל עפ"י היתרי בניה, תוקף הזכויות במתחם יפוג והזכויות במתחם יהיו בהתאם לתכנית התקפה ערב אישורה של תכנית זו - נת/32/552".

9. <u>הזכויות בנכס</u>

9.1 עפ"י פלט מידע מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלישכת רישום המקרקעין בנתניה, רשומה חלקה 751 בגוש 8267, תת-חלקה 4, בבעלות קרן קיימת לישראל.
שטחה הרשום של החלקה - 1,048 מ"ר.
הבית המשותף כולל 9 תת-חלקות, כולל חלקת הרכוש המשותף.
שטחה של תת-חלקה 4, המתוארת כדירה בקומה ראשונה, הינו 44.92 מ"ר, ולה רשומים 2/16 חלקים ברכוש המשותף.
לגולן אריה ולגולן יפה רשומה, בחלקים שווים, זכות חכירה מהוונת בתת-החלקה עד ליום 31.3.2056.

9.2 עפ"י הסכם מכר מיום 17.7.08 נמכרו הזכויות בנכס ע"י המבקשים 1 ו- 2 למבקש 3 ולטלי קרולינה בטש תמורת סך של 410,000 ש"ח.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

10. **<u>המחלוקות בין הצדדים, דיון והכרעה</u>**

להלן יפורטו המחלוקות בין הצדדים, העולות משומת שמאי המשיבה, ממסמך העמדה של המבקשים וכן מן המסמכים הנוספים שהוצגו ומן הטענות שהושמעו במהלך הדיון, וכן דיון והכרעה במחלוקות אלו:

תכנית נת/32/552 (המועד הקובע - 26.9.07)		
נושא	**שמאי המשיבה**	**ב"כ המבקשים**
כללי		ב"כ המבקשים מאמץ את קביעות השמאית המכריעה דורית פריאל בשומות ברח' הרב קוק 65 וברח' הרב קוק 68, שבסמוך לנכס הנדון, וכן מסתמך על שומה מייעצת של השמאי המכריע מוטי דיאמנט, שנעשתה במיתחם פינוי-בינוי נוסף בנתניה, ברח' הלפרין פינת רח' בן יהודה 48. הנתונים דלהלן הינם עפ"י שומת השמאית המכריעה פריאל ברח' הרב קוק 65, חלקה 749 בגוש 8267 (להלן - "**שומת פריאל**"), שאף לחלקה זו, בדומה לחלקה דנן, הוקצו 1/4 חלקים במגרשים 5 ו- 6.
מקדמים	דחייה ומורכבות הפרוייקט - 0.75	דחייה וסיכון - 0.6209 (5 שנים, 10% המשקף את סיכון ההתכללות של התכנית) צפיפות - 0.95 תקן חניה - 0.9
מצב קודם	שווי יח"ד בממוצע - 110,000 $. סך שווי מצב קודם (לחלקה כולה): 880,000 $	שווי יח"ד בממוצע - 110,000 $. שווי מצב קודם (לדירה הנדונה): 110,000 $ ב"כ המבקשים טוען כי במצב הקודם יש להביא בחשבון שווי גבוה יותר עקב העובדה ששטח הדירה הנדונה גדול משטח הדירה שבשומת פריאל.
מצב חדש	שווי קרקע ליח"ד - 80,000 $. שווי מגרש 5 (27 יח"ד, 25%): 540,000 $ שווי מגרש 6 (66 יח"ד, 25%): 1,320,000 $ סך הכל: 1,860,000 $ שווי מצב חדש (לחלקה כולה): 1,860,000 $ X 0.75 = 1,395,000 $	שווי קרקע ליח"ד - 80,000 $. הקצאה לכל דירה: 2.90625 יח"ד = (27 יח"ד + 66 יח"ד) X 25% X 1/8 2.90625 יח"ד X 80,000 $ = 232,500 $ שווי מצב חדש (לדירה הנדונה): 232,500 $ X 0.6209 X 0.95 X 0.9 = 123,427 $
תחשיב ההשבחה	השבחה גולמית: 515,000 $ ובש"ח (1 $ = 3.99 ש"ח): 2,054,850 ש"ח ובמעוגל: 2,054,000 ש"ח ובנכס הנדון: 2,054,000 ש"ח X 2/16 = 256,750 ש"ח	השבחה: 13,427 $ ובש"ח (1 $ = 4.03 ש"ח): 54,129 ש"ח
השבחה	256,750 ש"ח	54,129 ש"ח[1]

[1] השמאית המכריעה פריאל נקטה באותם שוויים ובאותם מקדמים גם בשומתה בענין רח' הרב קוק 68, גו"ח 8267/663.
השמאי המכריע מוטי דיאמנט, בשומתו בענין רח' הלפרין פינת רח' בן יהודה 48, גו"ח 8259/111, הפחית 45% בגין סיכון, דחייה ומושע, וכן תשלום דמי שכירות למשך 3 שנים והוצאות הריסת הבנין ופינוי ההריסות, והגיע למסקנה כי אין השבחה.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

<u>דיון והכרעה</u>

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה וב"כ המבקשים, המסתמך כאמור על שומת פריאל, נוקטים בשוויים זהים של 110,000 $ לדירה קיימת במצב הקודם ו- 80,000 $ קרקע ליח"ד במצב החדש.

<u>הכרעה</u>:

בחנתי את השוויים המוסכמים ע"י הצדדים בשני המצבים התכנוניים ומצאתי כי שוויים אלה נכונים וראויים באופן ממוצע.

עם זאת, שטחה הרשום של הדירה בשומת פריאל הינו 32.80 מ"ר, בעוד שטחה הרשום של הדירה הנדונה הינו 44.92 מ"ר, כלומר גדול ב- 12.12 מ"ר המהווים 37% משטח הדירה בשומת פריאל.

לאור זאת אני מעריך את שווי הדירה במצב הקודם ב- 130,000 $.

שווי קרקע ליח"ד במצב החדש כתמורה לדירה הנדונה:

יש להניח, בהתאמה לאמור לעיל ביחס למצב הקודם, כי במצב החדש תקבל הדירה הנדונה דירה גדולה יותר מהממוצע.

אני מניח כי המקדם הראוי לדירות במצב החדש, בהתחשב בעובדה שהדירה תקבל דירה אחת בלבד בבנין שייבנה ע"י קבלן, הינו 1.05.

80,000 $ X 1.05 = 84,000 $.

<u>מקדמים</u>

שמאי המשיבה נוקט במקדם 0.75 בגין דחייה ומורכבות הפרוייקט.

ב"כ המבקשים נוקט כאמור במקדמים שננקטו בשומת פריאל, דהיינו:

דחייה וסיכון - דחייה ל- 5 שנים בשיעור היוון של 10%, שיעור היוון המשקף את סיכון ההתכלות של התכנית - מקדם 0.6209.

צפיפות - 0.95.

תקן חניה - 0.9.

עמדת המשיבה כפי שבאה לידי ביטוי בערר שהוגש על ידה על שומת פריאל, הינה בין השאר כדלקמן:

- בקביעה שבשומת פריאל יש משום יצירת מצב אבסורדי בו לא ניתן לגבות את היטל ההשבחה המקסימלי, המגלם את מלוא ההשבחה, שכן עפ"י קביעה זו, במועד אישורה של התכנית הזכות המוענקת כתוצאה ממנה בהתחשב במקדם הדחייה וסיכון ההתכלות הינה חלקית בלבד מבלי שתיוותר האפשרות בידי העוררת לגבות את מלוא ההשבחה באם תמומש ההשבחה בדרך של הוצאת היתר.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

- אין בסעיף 24 לתקנון התכנית כדי להפחית ממלוא ההשבחה אשר נוצרה במקרקעין נשוא השומה עם אישורה של התכנית. פקיעת הזכויות המשביחות עפ"י סעיף זה ככל שתתרחש תקים חובת השבה בהתאם לפסיקת בית המשפט אליה הפנתה השמאית פריאל בשומתה - תא (י-ם) 9224/07 הפטריארך היווני אורתודוכסי של ירושלים ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים.

שמאי המשיבה העלה במהלך הדיון טענה חלופית כי אמנם קיימות מורכבות ובעייתיות הגורמות לדחייה מסויימת אך אין זה נכון להביא בחשבון את מלוא התקופה מאחר שבאופן זה כאילו אין תכנית. זאת מאחר שהתקופה של 5 שנים נקבעה בתכנית כזרז למימושה ולא כגורם פוגע. בגישה חלופית זאת יש להביא בחשבון ערך ביניים שבין 0 ל- 5 שנים.

ב"כ המבקשים מעלה את הנימוקים הבאים לעמדתו:

- התכנית ניזומה ע"י המשיבה ולא ע"י יזם פרטי והיא כוללת תנאים ומגבלות אשר בגינם קיים ספק רב בענין כדאיותו הכלכלית של הפרוייקט והיכולת לקדמו לכדי מימוש. תנאים ומגבלות אלה מעמידים בספק קיומה של השבחה.

  מדובר בסעיפים הבאים לתקנון התכנית:

  סעיף 17 ו' - תנאי למתן היתר בנייה למבנה מגורים במגרשים 5 ו- 6 - קבלת היתר בנייה לחניון במגרש 13.

  סעיף 18 ה' - תנאי למתן טופס 4 למבנה מגורים במגרשים 5 ו- 6 - מתן טופס 4 לחניון במגרש 13.

  סעיף 22 - ביצוע התכנית תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לה.

  סעיף 24 - תפוגת תוקף התכנית על הזכויות המוצעות בה: היה ותוך 5 שנים לא מומשו הזכויות במיתחם, לא הוחל בבנייה בפועל עפ"י היתרי בנייה, יפוג תוקף הזכויות במיתחם והזכויות במיתחם יהיו בהתאם לתכנית התקפה ערב אישורה של תכנית זו - נת/32/552.
- בפרוייקטים אחרים לא יצא לפועל פינוי-בינוי אחרי שנים רבות. באחד המיתחמים בתכנית הנדונה יש פעילות כלשהי שהחלה להבשיל עד לכדי הגשת בקשה להיתר אך המרחק עוד רב מאחר שיש התנגדויות רבות מתוך המיתחם עצמו.
- במיתחם שבו מצוי הנכס הנדון, שהינו סמוך למיתחם הנ"ל, אין אף לא מגעים מסחריים כלשהם לאגד את כל הדיירים לכדי הבשלה של משא ומתן עם יזם, וזאת כאשר, נכון למועד הדיון שנערך בתיק זה, נותרו שנה ו- 3 חודשים בלבד עד לתום ה- 5 שנים, בעוד שבמועד תום 5 השנים עפ"י תקנון התכנית נדרש כי כבר הוצא היתר בנייה והוחל בנייה בפועל.
- בתכנית נקבע יחס תמורה נמוך בעבור יחידות הדיור הקיימות, העתידות להיהרס. לכן, מנקודת מבטו של יזם פוטנציאלי, הכדאיות הכלכלית של הפרויקט נמוכה ויתכן שאף איננה קיימת.
- בהתאם לסעיף 17 ה' לתקנון התכנית, כתנאי לקבלת היתר בנייה יש להרוס את כל המבנים במגרש. תנאי זה מחייב מיצוי כל ההליכים המשפטיים עם הדיירים לרבות מיצוי הליכים מול דיירים סרבנים.
- לאור שלביות הבנייה במיתחם הנדון, עקב התנאים והמגבלות המוצבים ע"י התכנית כמפורט לעיל ועקב הדרישה להרוס את כל המבנים במגרש, גובר הסיכון מנקודת מבטם של הדיירים. לכן, דרישותיהם מיזם פוטנציאלי הינן גדולות וכוללות בין השאר: דרישה למתן ערבויות מלאות בגובה שווי דירות התמורה ותשלומי השכירות העתידיים עבור הדירה החלופית שתינתן לדיירים בתקופת הבנייה

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

וזאת כבר ממועד מתן הודעת הפינוי ולכל תקופת הבנייה עד מועד מסירת דירות התמורה.
דרישות אלו של הדיירים, עלויות המימון הצפויות ומגבלת תזרים המזומנים ליזם ועוד, כל אלה מצמצמים את מצאי היזמים אשר יהיו מוכנים לקדם את הפרוייקט הנדון ולפיכך מקטינות את הסיכוי לעמידה בתקופת תחולת התכנית בהתאם לסעיפים 22 ו- 24 לתקנון התכנית כמפורט לעיל.

<u>הכרעה</u>:

<u>מקדם דחייה וסיכון</u>

פרק הזמן שנקצב ע"י התכנית עד לתפוגת תוקפה, פרק זמן של 5 שנים מיום אישור התכנית, הינו מינימלי ומעמיד בספק רב את עצם האפשרות למימוש התכנית בתוך פרק זמן זה, שכן עפ"י תקנון התכנית נקבע כי "היה ותוך 5 שנים לא מומשו הזכויות במתחם, לא הוחל בבניה בפועל עפ"י היתרי בניה, תוקף הזכויות במתחם יפוג והזכויות במתחם יהיו בהתאם לתכנית התקפה ערב אישורה של תכנית זו - נת/32/552".
בנוסף נקבעו ע"י התכנית תנאים ומגבלות נוספים.
כלומר בתוך פרק הזמן של 5 שנים נדרש ביצוע כל הפעולות הבאות:

- השגת הסכמה בין כל הדיירים ב- 4 החלקות (החלקה הנדונה וכן חלקות 749, 750 ו- 752) שלהן הוקצו הזכויות במגרשים 5 ו- 6, כולל ניהול משא ומתן ו/או הליכים משפטיים מול דיירים שיסרבו להצטרף להסכמה הכללית.
- משא ומתן עם קבלנים/יזמים.
- התקשרות עם קבלן/יזם.
- הכנת תכניות והגשת בקשה להיתר בנייה.
- קבלת היתר בנייה לחניון במגרש 13 (שצ"פ) כתנאי למתן היתר בנייה למבנה מגורים במגרשים 5 ו- 6.
- קבלת היתר בנייה לבנייה על המגרשים הנדונים.
- הריסת כל המבנים במגרשים.
- תחילת בנייה בפועל.

לאור כל זאת, אני מעריך כי במקרה הטוב ניתן יהיה לעמוד בכל התנאים והמגבלות דלעיל תוך ניצול מלוא תקופת 5 השנים.
לפיכך יש לנקוט בתקופת דחייה של 5 שנים ולא יהיה זה נכון במקרה זה לנקוט בערך ביניים בין 0 ל- 5 שנים, כטענתו החלופית של שמאי המשיבה.
בנוסף לגורם הדחייה קיים גורם של סיכון באופן של אי-עמידה בפרק הזמן הנדרש של 5 שנים, ובמקרה כזה יפוג כליל תוקף הזכויות במיתחם עפ"י התכנית הנדונה.
אני סבור כי שיעור ההיוון של 10% שננקט בשומת פריאל הינו שיעור ההיוון הנותן ביטוי לסיכון הנדון והולם את שיעורו.
לפיכך אף אני אנקוט בשיעור היוון זה, דהיינו (לתקופה של 5 שנים כאמור) במקדם היוון של 0.6209.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

יצויין כי שיעור ההשבחה והיטל ההשבחה צריכים להיקבע למועד הקובע, והשיקולים והחישובים צריכים להיערך לפי הצפוי בעיניו של קונה סביר במועד זה. לכן טענת המשיבה כי באם תמומש ההשבחה בדרך של הוצאת היתר עלול להיווצר מצב אבסורדי שבו לא ניתן יהיה לגבות את היטל ההשבחה, ככל שטענה זו מובנת ואף סבירה, לא ניתן לקבלה, וזאת מן הטעם שהדבר נגזר מצירוף של דרישת החוק, כאמור בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, ושל האילוצים הכבדים שנקבעו ע"י התכנית עצמה כמפורט לעיל.
אציין ביחס לטענת ב"כ המבקשים כי יחס התמורה שנקבע בתכנית הינו בעל כדאיות כלכלית נמוכה, כי טענה זו אינה נראית לי. אדרבה, יחס של קרוב ל- 3 יח"ד חדשות ליח"ד קיימת הינו יחס נאות וסביר. על כל פנים ב"כ המבקשים לא הניח כל מידע או תשתית עובדתית להוכחת טענתו זו כך שאיני מוצא צורך להידרש לה.

<u>מקדם צפיפות</u>
אני סבור כי המקדם שננקט בשומת פריאל עקב הגדלה בשיעור ניכר של צפיפות המגורים הינו סביר, ואף שמאי המשיבה לא העלה כל טענה ביחס למקדם זה.
לפיכך אף אני אנקוט במקדם צפיפות של 0.95.

<u>מקדם תקן חניה</u>
אני סבור כי המקדם שננקט בשומת פריאל בענין זה הינו סביר, ואף שמאי המשיבה לא העלה כל טענה ביחס למקדם זה.
לפיכך אף אני אנקוט במקדם תקן חניה של 0.9.

<u>חישוב ההשבחה</u>:

התחשיב הינו לדירה הנדונה כשלעצמה.

מצב קודם:

שווי: $ 130,000

מצב חדש:

הקצאה לכל דירה:

1/8 X 25% X (27 יח"ד + 66 יח"ד) = 2.90625 יח"ד

2.90625 יח"ד X $ 84,000 = $ 244,125

0.9 X 0.95 X 0.6209 X $ 244,125 = $ 129,599

השבחה: $ -401

כלומר אין השבחה.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

<u>שכר השמאי המכריע</u>

ב"כ המבקשים מבקש כי השמאי המכריע יחליט כי שכרו יוטל במלואו על המשיבה, וזאת מן הנימוקים הבאים:

- כפי שעולה מן המפורט לעיל ניתן בנקל לקבוע כי דרישתה של המשיבה הינה בלתי סבירה ואף דומה לעשיית עושר שלא במשפט בכך שהיא מתעלמת מעקרונות כלכליים ברורים ומחובותיה כרשות שלטונית, כאשר מצד אחד היא יוזמת תכנית וכוללת בה מגבלות מהותיות המשפיעות על הכדאיות הכלכלית של הפרוייקט ומטילה בספק את היווצרות ההשבחה בנכס של המבקשים ובכלל, ומצד שני מבקשת להתעלם מכל המגבלות אשר היא עצמה קבעה ולחייב את המבקשים במלוא ההשבחה כאילו ניתן לממש את הזכויות עפ"י התכנית לאלתר.
- המשיבה בוחרת שוב ושוב להתעלם מהכרעות קודמות של שמאים מכריעים ומחוות דעת של שמאי מייעץ, ומסבה הוצאות כספיות גבוהות ונזקים רבים למבקשים.
- בחוות הדעת של השמאים המכריעים שצוינו לעיל נקבע כי מלוא שכר השמאים המכריעים יחול על המשיבה.

המשיבה לא התייחסה באופן ישיר לטענה זו.

בערר על שומת פריאל, מבקשת המשיבה מועדת הערר לקבל את הערר ו/או את הטענה החילופית שנטענה על ידה בו (טענה שלפיה ככל שועדת הערר תדחה את טענת המשיבה כי אין לבצע הפחתה בשל סכנת התכלות התכנית, כפי שנקבע בשומת פריאל, כי אז יש לקבוע אפשרות לגביית מלוא ההשבחה במימוש התב"ע בדרך של הוצאת היתר בנייה), וכפועל יוצא מכך לקבל את טענת המשיבה לפיה אין לחייבה במלוא שכר השמאית המכריעה.

<u>הכרעה</u>:

הגם שהמסקנה שהגעתי אליה הינה כי לא נגרמה השבחה בנכס הנדון בגין אישור תכנית נת/32/552, אני סבור כי דרישת המשיבה לא היתה בלתי סבירה.

בניגוד לטענת ב"כ המבקשים, המשיבה לא התעלמה מהכרעות קודמות של שמאים מכריעים ומחוות דעת של שמאי מייעץ מאחר שבמועד עריכתה של שומת שמאי המשיבה, 24.1.11, היתה בנמצא רק השומה המייעצת, שהינה מיום 19.8.10, ואילו שתי השומות המכריעות של השמאית המכריעה פריאל הינן מיום 15.2.11, כלומר לאחר שהוצאה שומת שמאי המשיבה.

מאחר שהיתה קיימת שומה מייעצת בלבד, אני סבור כי היתה לגיטימיות בהוצאת שומת המשיבה כפי שהוצאה.

עם זאת, עפ"י הסמכות הנתונה לי לפי סעיף 5 (ב)(3) לתקנות התכנון והבנייה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ), התשס"ט-2009, ומאחר שתוצאות ההכרעה בהחלטתי זו הינן באופן מובהק לטובת המבקשים, אני מורה על חלוקת שכרי באופן הבא:

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

המשיבה - 75% מהשכר.

המבקשים - 25% מהשכר.

המשיבה תשיב איפוא למבקשים את הסכומים ששולמו על ידם כשכר השמאי המכריע מעבר ל- 25% מן השכר הכולל.

11. **<u>מסקנה</u>**

לאור האמור לעיל, ובהתבסס על נתוני השוק ועל גורמים נוספים כמפורט לעיל, הגעתי לכלל דיעה כי לא נגרמה השבחה בנכס הנדון בגין אישור תכנית נת/32/552.

ניתנה היום, 8.2.12.

יצחק ברמן, מהנדס בנין
שמאי מקרקעין
שמאי מכריע

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il