ארז כהן – שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

26 במאי 2021
מספר מנוי: 2867-2020
מספרנו: 704

לכבוד
המבקשת, חברת קניון פולג בע"מ
באמצעות השמאי
הראל נבון
navonerov@gmail.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב נתניה
באמצעות השמאי
אפרים מרגלית
efraim@efmargalit.co.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה - גוש 7993, חלקה 162 (חלק) רחוב מנחם סבידור 58, רמת פולג, נתניה

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורן של תכניות נת/93/7/400, נת/15/401/ט.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של מכר[1].

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

תכנית	מועד קובע
נת/93/7/400	(*) 10/01/1997
נת/15/401/ט	(**) 27/04/2002

(*) בהתאם למועד הפרסום בעיתונות 26/12/1996, המאוחר ממועד הפרסום בילקוט הפרסומים (15/08/1996).

(**) בהתאם למועד הפרסום בעיתונות 12/04/2002, המאוחר ממועד הפרסום בילקוט הפרסומים (07/03/2002).

[1] ביום 14/01/2009 נחתמו 2 חוזי מכר למכירת הנכס (מחצית מזכויות המבקשת בנכס בכל חוזה), תמורת סך של 1,700,000 ₪ (850,000 ₪ בכל חוזה).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

2.2 סיור בנכס וסביבתו ובנתוני ההשוואה הרלוונטיים נערך ע"י הח"מ ביום 24/05/2021.

2.3 ביום 10/03/2021 התקיים דיון בשיחת וידאו, בהשתתפות נציגי הצדדים[2]. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

3. <u>פרטי הנכס</u>

מהות	חלקה ריקה ביעוד למגורים
גוש	7993
חלקה	162 (מגרש מספר 318 עפ"י תכנית נת/15/401)
שטח החלקה	1,059 מ"ר
החלק הנישום	0.6728
זכויות משפטיות	חכירה לדורות
מיקום	רחוב מנחם סבידור 58, רמת פולג, נתניה

4. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

4.1 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס ממוקם בפינת הרחובות מנחם סבידור, אנצו סירני ותורמוס, בשכונת רמת פולג, בדרום נתניה.
רחוב מנחם סבידור הינו רחוב דו סטרי התחום בין רחוב אמנון ותמר במזרח לרחוב הלילך במערב. רחוב אנצו סירני הינו רחוב פנימי המסתעף מרחוב סבידור לכיוונים דרום וצפון. רחוב תורמוס הינו רחוב פנימי סלול אבנים משתלבות המחבר בין רחוב אנצו סירני ורחוב הסחלב.
סביבת הנכס מאופיינת בבניה מעורבת של בתים צמודי קרקע בבניה ותיקה וחדשה וכן במבנים רבי קומות בבניה מודרנית.
הפיתוח הסביבתי מלא.

4.2 <u>תיאור הנכס</u>

הנכס הנדון מהווה חלקה ריקה בשטח 1,059 מ"ר, בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן, עם חזית צפונית לרחוב מנחם סבידור, חזית מערבית לרחוב אנצו סירני וחזית דרומית לרחוב תורמוס. בהתאם לתכנית נת/15/401ט החלקה מיועדת להקמת 4 יח"ד.
בצמידות לפינה הצפון מערבית של החלקה ממוקם עמוד חשמל עליו שנאי.
במועד הביקור החלקה מגודרת ולא מבונה.

[2] בדיון השתתפו גם שמאי המקרקעין מטעם המשיבה (תום לייביקר) ונציגי המבקשת (ה"ה אברהם תשובה ואבי עזרא).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5. <u>המצב התכנוני</u>

5.1 <u>מצב קודם - תכנית נת/15/401</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 3260 מיום 21/10/1985.

התכנית מסמנת את הנכס הנדון כמגרש מספר 318 ביעוד של "יחידה מסחרית" עבורה הוגדרו עיקרי ההוראות, כמפורט:

- שטח מגרש מינימלי - 2.0 דונם (בהתאם לתשריט התכנית הוגדר למגרש 318 שטח מינימלי של 1,050 מ"ר).
- שטח בניה מותר - 35%.
- מספר קומות - 1.
- קווי בנין - בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטוני שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- התכליות עבור יחידה מסחרית הינן בהתאם לרשימת התכליות בחזית חנויות בתכנית הראשית (נת/3/401א), כמפורט: תנויות ועסקים מהסוגים הבאים - מכולת, תוצרת חלב, ירקות ופירות, בשר, דגים, מעדנים, חייטים, סנדלרים, כובענים, מספרות ומכוני יופי, בית מרקחת, בנקים, סניף דואר, צעצועים, מכשירי כתיבה.

5.2 <u>מצב חדש</u>

5.2.1 <u>תכנית נת/93/7/400</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 4436 מיום 15/08/1996.

התכנית קובעת הוראות ותנאים להקמת בריכות שחיה ובכלל זה בריכות שחיה פרטיות, עליהן יחולו עיקרי ההוראות, כמפורט:

- גודל הבריכה יהיה עד 10% מגודל המגרש או 100 מ"ר, הגבוה מבין השניים.
- עומק הבריכה המירבי יהיה 1.8 מ'.
- תותר הקמת מבני עזר עיליים או תת קרקעיים בשטח עד 5 מ"ר, במסגרת שטחי השירות.
- קווי הבניין לבריכה ולכל המתקנים הדרושים להפעלתה יהיו בהתאם לתכנית החלה באזור, אך לא פחות מ- 2 מ' מגבולות המגרש.

5.2.2 <u>תכנית נת/15/401/ט</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 5058 מיום 07/03/2002.

התכנית משנה את יעוד המגרש הנדון למגורים א1 עם זכויות בניה כמפורט:

- מספר יח"ד במגרש - 4.
- מספר קומות - 2 + קומת מרתף.
- שטח עיקרי עילי - 32.5% לקומה (סה"כ 65%, 688 מ"ר).
- שטח שירות עילי - 14% בקומת הקרקע (150 מ"ר).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- עליות גג - 10% משטח הקרקע הצמודה לכל יח"ד.
- מרתפים - סה"כ שטח עיקרי של 40 מ"ר ושירות 160 מ"ר (יותרו מרתפים בשטח 50 מ"ר ליח"ד). גובה המרתף 2.20 מ' ויותרו בו השימושים הבאים: מיקלוט, חדר משחקים, חניה ואחסון.
- תותר בניית חניות מקורות על גבול מגרש צדדי.

6. שומות הצדדים

תכנית	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשת
נת/93/7/400	0 ₪	0 ₪
נת/15/401/ט	447,768 ₪	0 ₪

7. עמדות הצדדים והכרעה בנקודות השנויות במחלוקת

7.1 טענה לעצם החיוב

7.1.1 עמדת המבקשת

- שמאי המבקשת הציג מכתב מיום 22/10/1982 אל ראש עירית נתניה מר ר.קליגלר, החתום ע"י מר נפתלי רבין (מנכ"ל החברה לפיתוח קרית נורדאו בע"מ) וכן חלקים מהסכם הכולל חתימה וחותמת עירית נתניה. לפי מסמכים אלה, הטיפול בתכניות ובבקשות להיתרי בניה המוגשות ע"י החברות להקמת בנינים בקרית נורדאו יעשה מבלי לדרוש ו/או להתנות הטיפול בתשלום היטל השבחה. העיריה תהיה רשאית להתנות את מתן ההיתר רק בתשלומי החובה (אגרות בניה, אגרות מים, היטלי בניה, סלילה וכו'). הנכס הנדון מצוי ברובע 5 ולכן בהתאם להסכם זה, הוא אינו חייב בהיטל השבחה בגין אישור התכנית[3].
- בעניין הסכם זה ראוי לציין את ביטול חיוב היטל ההשבחה ע"י הועדה המקומית למגרש 317 הסמוך (חיוב על סך 187,000 ₪ מיום 16/09/2003). מגרש 317 מצוי ברחוב בו מצוי הנכס הנדון וגם יעודו היה למסחר. לאחר שינוי ייעודו למגורים צמודי קרקע, יצאה בגינו דרישה לחיוב היטל השבחה אשר בוטלה בשל ההסכם שלעיל, לאחר פניה לעירייה. מגרש 317 נרכש לאחר רכישת הנכס הנדון וגם ייעודו שונה לאחר שינוי יעוד הנכס הנדון.

[3] בדיון שהתקיים טען היזם כי בנה בשכונה הנדונה מבנים רבים ובכל פעם שהיה חיוב בהיטל השבחה פנה לעירייה והיא ביטלה את החיוב. במקרה הנדון השכנים התנגדו לבניית המסחר ועיריית נתניה ביקשה לשנות ממסחר למגורים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- בהתאם לערר דרום **86015/12 כיכר פטרה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תמר**, אומנם ראוי ללכת במקרה זה לוועדת ערר, אך האזרח יכול לפנות לשמאי מכריע ולהעלות כל טענה, כולל טענה לעצם החיוב. בהתאם לכך, שמאי מכריע יכול וחייב לדון גם לעצם החיוב.

7.1.2 <u>עמדת המשיבה</u>

- שמאי המשיבה טען כי מדובר בטענה משפטית מובהקת שדינה להידחות על הסף, מאחר שהשגה על העדר חבות בהיטל השבחה אמורה להתברר בהליכים משפטיים הכוללים פניה לוועדת ערר הפועלת עפ"י סעיף 12א' לחוק.
- מעבר לכך, אין כל הצדקה לדרישת המבקשת לפטור, נוכח העובדות הבאות:
  - בהתאם להודעת הנישום ואף כמצוין בחוזה הרכישה שהוצג על ידו, חברת "קניון פולג" רכשה זכויות חכירה בחלקים שונים בחוזים משנת 96-1995. בהתאם להלכת נווה נקבע כי המועד הקובע הרלוונטי הינו מועד חתימת העסקה (לא מועד העברת רישום הזכויות) ולכן חיוב היטל ההשבחה עבור אישור תכנית נת/15/401ט למועד קובע ביום 22/03/2002 חל על בעלי זכויות החכירה.
  - לא ידוע על כל פטור מהיטל השבחה ולא יכולה להיות התחייבות שלטונית למתן פטור מהיטל השבחה עתידי לתכנית שאינה קיימת.
  - אין בחוק אפשרות לתת את הפטור. גם אם בעבר נעשתה טעות, לא ניתן לפעול שלא בהתאם לחוק.

7.1.3 <u>הכרעה לטענת סף לפטור מהיטל השבחה מכוח הסכם עם העיריה</u>

- שמאי המבקשת טוען כי הנכס כלול במסגרת הסכם לגבי קרקעות קרית נורדאו שנחתם עם עירית נתניה ולפיו אין לחייב היטל השבחה בקרית נורדאו. לטענת שמאי המבקשת קיימים מקרים רבים בהם בוטל חיוב היטל ההשבחה בהסתמך על הסכם זה, כולל במגרש 317 הסמוך, בו שינוי היעוד בוצע אף לאחר שינוי היעוד בנכס הנדון.
- שמאי המשיבה טוען מנגד כי מדובר בטענה משפטית לעצם החיוב שהיתה אמורה להתברר בפני ועדת ערר ולא בפני שמאי מכריע ולכן יש לדחותה. בנוסף טוען שמאי המשיבה כי לא קיימת בחוק אפשרות לתת את הפטור עפ"י הסכם עם העיריה וגם אם בעבר נעשתה טעות, לא ניתן לפעול שלא בהתאם לחוק.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- סעיף 14 לתוספת השלישית קובע את האופן בו ניתן לערור על שומת השבחה:

> **14.(א) על שומה לפי סעיף 4 ניתן לערור לפני ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה, בתוך 45 ימים מיום שבו הובאה השומה לידיעת החייב; על לוח שומה לפי סעיף 5 ניתן לערור לפני ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה בתוך שנה ממועד הצגת לוח השומה; יושב ראש ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה רשאי להאריך את התקופות האמורות מטעמים מיוחדים שיירשמו.**
>
> **(ב)(1) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), החייב בהיטל רשאי, <u>אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו</u>, לפנות, בתוך התקופות האמורות בסעיף קטן (א), לפי העניין, ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב; יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין רשאי להאריך את התקופות האמורות מטעמים מיוחדים שיירשמו;** (ההדגשה אינה במקור)

סעיף קטן א' מפנה את החייב בהיטל השבחה להליך בפני ועדת הערר וסעיף קטן ב' מאפשר לפתוח בהליך בפני שמאי מכריע **אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו.** במקרה הנדון, המבקשת טוענת טענת סף משפטית לפיה היא כלל אינה חייבת בהיטל השבחה. מדובר בטיעון מהותי המבוסס על הסכמים ומסמכים אשר ראוי היה כי יופנו לבירור מקדמי בועדת הערר ולא היה מקום במקרה זה לפתוח בהליך בפני שמאי מכריע.

- שמאי המבקשת הפנה להחלטת ועדת הערר דרום **תמ-86015/12 כיכר פטרה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תמר** בה נקבע:

> **תיקון 84 לחוק התכנון והבניה נתן לאזרח את האפשרות לנקוט בשני הליכים נפרדים: הליך בפני שמאי מכריע או ערר לוועדת הערר.**
>
> **המחוקק באופן מפורש ומודע לא הגביל את סוג הטענות שניתן לטעון במסגרת כל הליך, וזאת לאור הבעייתיות שהייתה קיימת בנוסח הקודם של החוק אשר הבחין בין שאלה משפטית לשאלה שמאית.**
>
> **לפיכך, בהחלט ניתן לעלות טענות שמאיות במסגרת ערר לוועדת הערר (במקרים שכאלו, בדרך כלל, ועדת הערר תמנה שמאי מייעץ) וכן ניתן להעלות שאלות כנגד עצם החבות בהליך בפני השמאי המכריע.**
>
> **כמובן, שראוי ונכון כי במקרה שמרכז הכובד של הטענות הינן שמאיות, האזרח ייפנה להליך השמאי המכריע, ואילו במקרה שהטענה המרכזית נוגעת לעצם החבות ייפנה זה לוועדת הערר. אולם, למרות שכך אכן ראוי לנהוג, אין זו בגדר חובה, ועדיין זכותו של האזרח לבחור את הליך בירור היטל ההשבחה.**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

> **אשר על כן, כאשר האזרח בחר ללכת בדרך של שמאי מכריע, רשאי הוא להעלות בפניו כל טענה, ורשאי הוא להגיש ערר על כל קביעה, הן במישור המשפטי והן במישור השמאי.**
>
> **ועדת הערר תבחן את הטענות בכלל המישורים, כאשר במישור המשפטי כללי ההתערבות בשומה המכרעת יהיו מקלים היות ואין לשמאי המכריע כל יתרון על פני ועדת הערר ואילו במישור השמאי כללי ההתערבות יהיו נוקשים.**

ועדת הערר בעניין כיכר פטרה הפנתה להחלטה קודמת של ועדת ערר דרום

86121/09 הועדה המקומית באר שבע נ' ג.ש.ארז שירותים כלליים בע"מ אשר קבעה:

> **משהובא תיק היטל השבחה בפני השמאי המכריע, מוסמך זה להחליט בכלל המחלוקות הנובעות מהתיק, שמאיות או משפטיות, ועליו ליתן שומה כוללת המתייחסת לכלל הטענות.**
>
> **ההבדל בין ההכרעות בתחום השמאות ולהכרעות בתחום המשפט מתמצה במידת ההתערבות של ועדת הערר בהכרעות אלו, כך שבעוד שבהכרעות השמאי המכריע בתחום השמאות תמעט ועדת הערר להתערב, הרי בהכרעות בתחום המשפטי תבחן ועדת הערר את הסוגיה מראשיתה ועד סופה.**

- בהתייחס להוראות החוק, אני סבור כי החלטות אלה של ועדות הערר כיוונו לכך שהשמאי המכריע יוכל להכריע בסוגיות המשפטיות השלובות בהכרעה השמאית. ככלל, אני סבור שלמען יעילות הדיון ראוי להכריע גם בשאלות המשפטיות וכמובן שלצדדים זכות לערור על כך, אלא שבמקרה זה מדובר בטענות משפטיות גרידא הנוגעות לפרשנות ותוקפתם של הסכמים ולא לפרשנות הנוגעת ישירות לחישוב היטל ההשבחה ולכן מצאתי לנכון במקרה זה לא לדון בטענת הסף המשפטית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.2 השבחה בגין תכנית נת/93/7/400 ליום 10/01/1997

7.2.1 עמדות הצדדים

התכנית מתירה הקמת בריכות שחיה בחצרות בתים צמודי קרקע. בעת אישורה של התכנית בשנת 1997 המגרש היה מיועד למסחר, הקמת בריכה אינה רלוונטית למגרש ולכן שמאי המשיבה לא הביא בחשבון חיוב בהיטל השבחה למועד זה. יחד עם זאת שמאי המשיבה הביא בחשבון זכויות לבריכת שחיה מכח התכנית הנדונה, בשטח 25 מ"ר ליח"ד במקדם שווי 0.35, במסגרת חישוב שווי מצב חדש לתכנית נת/15/401/ט.

שמאי המבקשת טען כי התכנית אינה משביחה את הנכס הנדון, כיוון שעפ"י המצב התכנוני ניתן להקים בו 4 יח"ד בשטח קרקע של 250 מ"ר לכל יח"ד, שטח קטן אשר אינו מאפשר ניצול בריכה. כביסוס לטענתו, ערך שמאי המבקשת סקר של תכניות היתר בסביבה, בו לא אותרו מבני מגורים הכוללים בריכת שחיה בחצר, במגרשים בשטח של 250 מ"ר.

7.2.2 הכרעה

במועד הקובע לאישור התכנית המגרש מיועד למסחר ולא למגורים ולכן התכנית אינה משביחה אותו. עם אישורה של תכנית נת/15/401/ט הותרו במגרש 4 יח"ד צמודות קרקע ולכאורה ניתן לממש בריכות שחיה. אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת כי במגרש בשטח כ- 260 מ"ר אין כדאיות בהקמת בריכות שחיה במועד הקובע. בכל מקרה, נתוני ההשוואה מהסביבה מגלמים את הזכויות כך שאם ניתן להקים בריכה במגרש, הרי שתרומתה לשווי מגולמת בנתוני ההשוואה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.3 <u>השבחה בגין תכנית נת/15/401/ט ליום 27/04/2002</u>

7.3.1 <u>עמדת המשיבה</u>

<u>מצב קודם</u>

- במצב קודם (בהתאם לתכנית נת/15/401) המגרש ביעוד מסחרי עם זכויות של 370 מ"ר בקומה אחת.
- במצב קודם הובא בחשבון שווי של 7,000 ₪ למ"ר מבונה למסחר, בהתבסס על 2 עסקאות רכישה לחלקים בנכס הנדון מאמצע שנות ה- 90.

שמאי המבקשת טען בתגובה כמפורט:

- ❖ ביסוס השווי של המשיבה הינו בניגוד לסעיפים 4.1 ו- 4.2 בתקן מספר 2 של מועצת שמאי המקרקעין, לפיהם יש לכלול בשומות מקרקעין לפחות 3 מחירי השוואה תקפים שלא ירחקו יותר משנתיים מהמועד הקובע (שומת המשיבה התבססה על 2 עסקאות השוואה בלבד שנערכו כ- 7 שנים לפני המועד הקובע)[4].
- ❖ עסקאות ההשוואה הינן של חלקים מהזכויות המשקפות כנראה מכירה בחסר, שכן מדובר במושע. בהתאם לכך, יש להוסיף מקדם התאמה של לפחות 7.5% בגין גורם זה (בפרט לאור העובדה כי חלק מהזכויות השיתופיות הינן של רמ"י).
- ❖ בהתאם לשקלול העסקאות בשומת המשיבה, מתקבל שווי ממוצע של כ- 7,220 ₪ למ"ר מבונה ולא היה מקום להפחית השווי לכדי 7,000 ₪.

- בתגובה לשומת המבקשת, שמאי המשיבה קיבל את הטענה כי אין להביא בחשבון את העסקאות עליהן הסתמך בשומתו לביסוס השווי במצב קודם, מהסיבות הבאות[5]:
  - קיימת סבירות כי עסקאות אלה כללו שווי נוסף בגין פוטנציאל לשינוי יעוד למגורים, נוכח העדר ביקוש לשימושי מסחר שכונתיים.
  - בתקופה של 7 שנים בין העסקאות הנ"ל למועד הקובע, הוגדל מהותית היצע השטחים המסחריים עקב אישור והקמת קניון עיר ימים ומשכך קיימת סבירות לירידת ערכי השווי לשימושי מסחר ביחס לשווי שימושי מגורים[6].

---

[4] לעניין זה הפנה לערר **6001/15 חברת חשמל לישראל בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב יואב.**

[5] שמאי המבקשת טען בתגובה כי לא התכוון שאין להביא בחשבון עסקאות אלה, אלא שלא עמדו בנטל ההוכחה. סעיף 8 בתקן 2 מאפשר לחרוג מהתקן תוך הנמקה. אילו עסקאות ההשוואה היו מנותחות כראוי, בתוספת התאמה למושע ולזמן, הרי שגם לדעת שמאי המשיבה לא היתה קיימת השבחה. המשיבה עושה מעשה פסול בכך שפותחת "חזית חדשה" וקובעת שווי נמוך בכ- 36% משקבעה בשומתה.

[6] בדיון שהתקיים טען היזם כי הקמת הקניון משפיעה על המסחר השכונתי רק לטובה, כיוון שהוא מביא אנשים נוספים לסביבה, בדומה למרכז שוסטר ברמת אביב שלא נפגע מהקניון הסמוך לו.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- לאור האמור לעיל, שמאי המשיבה הציג נתוני השוואה אחרים, כולל ניתוח עסקאות שהוצגו ע"י שמאי המבקשת, כמפורט:

- מכרז רמ"י מיום 13/04/1999 למגרש 77 בשכונת האירוסים (גו"ח 8629/27), בשטח של 925 מ"ר, ביעוד מסחרי עם זכויות בניה של 80%, לפיו מתקבל שווי של 3,366 ₪ למ"ר מבונה, בהתאמה למועד הקובע[7]. במגרש ההשוואה קיים פחת תכנוני הדומה במהותו לזה הקיים בנכס הנדון, הנובע משטחו הקטן ביחס לשטח הנדרש לניצול במגרשים למסחר.
- חוזה שכירות לפיצרייה בשטח 70 מ"ר במרכז המסחרי פולג[8] שהוצג ע"י שמאי המבקשת, לפיו מתקבל שווי של כ- 4,900 ₪ למ"ר מבונה. שווי זה שונה מהשווי שנטען בשומת המבקשת, בין השאר מאחר שלא הובאה בחשבון הפחתה לעלות חניה תת קרקעית[9].
- עסקת מכר של 700 מ"ר מסחרי מיום 08/06/1998, הכוללת את כל קומת הקרקע בקניון פולג, לפיה מתקבל שווי של 4,140 ₪ למ"ר מבונה, בהתאמה למועד הקובע. במסמך סיכום טענות המשיבה, בוצע ניתוח שונה של העסקה, לפיו מתקבל שווי של 4,540 ₪ למ"ר מבונה. בין השאר נטען כי מתבקשת התאמה מהותית בין קניון פולג לנכס הנדון, שכן קניון פולג ממוקם בלב אזור המאופיין בבניה רוויה ומאחר שהוא גדול מהותית מהנכס הנדון ואינו נכלל בהגדרת "מסחר שכונתי".
- ביחס לפרויקט "קניון פולג" קיימת גם חשיבות בהצגת ערכי שווי שנקבעו לתכנית נת/3/ו/15/401 (מועד קובע 25/12/2001) עבור שטחי המסחר בקומת הקרקע - בשומת המשיבה (כ- 5,200 ₪ למ"ר מבונה) ובשומת הבעלים (אותם בעלים כמו בנכס הנדון) שנערכה ע"י השמאית נורית ג'רבי (כ- 3,900 ₪ למ"ר מבונה).
- עסקת מכר מיום 05/04/2001 של חלקה 126 בגוש 8276, בשטח 3,188 מ"ר, הכוללת מבנה מסחרי בנוי בשטח של כ- 360 מ"ר ויתרת זכויות בבינוי חד קומתי בהיקף כולל של 440 מ"ר (לא מומש עד היום), בסכום של 6,460,400 ₪ (1,550,000 $). בהתאם לניתוח העסקה מתקבל שווי של 5,000 ₪ למ"ר מבונה. הנכס ממוקם ברחוב דליות 21 בשכונת רמת פולג (כ- 500 מ' מהנכס הנדון) עם אפשרויות ניצול תואמות לנכס הנדון (כולל זכויות חכירה זהות) ולכן העסקה מאפשרת קבלת נתוני השוואה ישירים

[7] בשים לב לשער דולר חריג של 4.6 לתאריך הקובע, כאשר עסקאות שקליות בתקופה הנ"ל התבססו על שער תאורטי של 4 ₪ בלבד.
[8] ממוקם בסמוך מדרום לקניון עיר ימים ברחוב אמנון ותמר.
[9] שמאי המבקשת טען בתגובה כי אין להביא בחשבון הפחתה לחניות, שכן אינן מהוות חלק מהמושכר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

וללא צורך בהתאמות מיוחדות, פרט ליתרון הכלכלי של מגרש בשטח 3,188 מ"ר לעומת 1,059 מ"ר בנכס הנדון).

- לאור הנתונים שלעיל ולאחר התחשבות בפחת התכנוני של המגרש הנדון הנובע משטחו הקטן משמעותית (1,059 מ"ר קרקע עם זכויות של 370 מ"ר בלבד), ביחס לשטח המינימלי הנדרש עבור מרכז מסחרי[10], הגיע שמאי המשיבה למסקנה כי השווי הראוי במצב קודם הינו 4,500 ₪ למ"ר מבונה למסחר. לטענתו, שווי זה מבטא את הביקוש המצומצם למגרשים בניצול מסחרי בשכונה ומסביר מדוע לא מומשה הבניה במגרש לשימוש מסחרי.

שמאי המבקשת טען בתגובה כי אין להביא בחשבון פחת תכנוני עקב גודל המגרש, כיוון שבהתאם לתשריט תכנית נת/15/401 הוגדר למגרש הנדון שטח מינימלי של 1,050 מ"ר, כאשר שטח זה מאפיין את המגרשים במתחם האורבני. בנוסף טען שמאי המבקשת כי אין להביא בחשבון פחת תכנוני שכן השימוש הרלוונטי הינו לבתי קפה ושטח החניה הנדרש הינו 300 מ"ר בלבד, כאשר יתרת שטח החצר יכולה לשמש כחצר לבתי קפה.

<u>מצב חדש</u>

- במצב חדש (בהתאם לתכנית נת/15/401/ט) סווג המגרש הנדון ביעוד מגורים א1 המתיר הקמת 4 יח"ד צמודות קרקע בשטח עיקרי עילי של 688 מ"ר + 105 מ"ר עלית גג + 40 מ"ר עיקרי במרתף + 160 מ"ר שטחי שירות במרתף. בנוסף הובאה בחשבון במצב חדש, אפשרות לניצול בריכת שחיה של 25 מ"ר ליח"ד (סה"כ 100 מ"ר), מכוח תכנית נת/93/7/400, שלא היתה ניתנת לניצול במצב קודם ביעוד מסחרי.
- במצב חדש הובא בחשבון שווי של 2,950 ₪ למ"ר מבונה למגורים, בהתבסס על 5 עסקאות מכר מגרשים בתחום תכנית נת/15/401/א משנת 2001, לפיהן מתקבל שווי של 2,800 ₪ למ"ר קרקע למגורים ולאחר ניתוח זכויות במגרש אופייני של 250 מ"ר כמפורט:

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
עיקרי עילי	150 מ"ר	1.00	150 מ"ר
עליית גג (בניכוי חדר מדרגות)	20 מ"ר	0.80	16 מ"ר
מרתף	50 מ"ר	0.50	25 מ"ר
בריכת שחיה	25 מ"ר	0.35	9 מ"ר
חצר	150 מ"ר	0.25	38 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			237 מ"ר
שוי המגרש	250 מ"ר	2,800 ₪	700,000 ₪
שווי מ"ר מבונה			**2,950 ₪**

[10] עפ"י הוראות תכנית נת/15/401, שטח מגרש מינימלי למסחר נקבע ל- 2 דונם.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שמאי המבקשת טען בתגובה כי אחת מעסקאות ההשוואה עליהן התבסס שמאי המשיבה הינה עסקה חריגה הגבוהה בשיעור של 160% ביחס לממוצע שאר עסקאות ההשוואה. בניכוי עסקה קיצונית זו מתקבל שווי של 2,400 ₪ למ"ר קרקע ושווי של כ- 2,528 ₪ למ"ר מבונה (בהתאם למקדמים שנקבעו בשומת המשיבה).

- בתגובת המשיבה לשומת המבקשת, צוין כי בהתאם לעסקאות נוספות שהוצגו בשומת המבקשת בתחום השכונה ובנטרול עסקאות חריגות שנגרעו, מתקבל שווי של 2,500 ₪ למ"ר קרקע למגורים (במקום 2,800 ₪ למ"ר קרקע שהובא בחשבון בשומת המשיבה). לפיכך, יש להביא בחשבון שווי של 2,650 ₪ למ"ר מבונה למגורים (במקום 2,950 ₪ למ"ר מבונה שהובא בחשבון בשומת המשיבה).

<u>מושע</u>

מאחר שהשומה מתייחסת לחלק מהמגרש בשיעור 0.6728 חלקים, כאשר יתרת הזכויות הינה בבעלות רמ"י, הובאה בחשבון על הצד הזהיר הפחתה בגין גורם המושע בשיעור 7%.

<u>הפחתה בגין קרבה לעמוד חשמל</u>

אין להביא בחשבון הפחתה עקב קרבת הנכס לעמוד חשמל מהסיבות הבאות:

- עמוד החשמל ממוקם בתחום השטח הציבורי והינו לקו מתח גבוה (לא עליון) העומד במגבלות שנקבעו בסעיף 2.1.2 למגבלות בניית מתקני חשמל במרחק של 6 מ' מהבניין[11] (העמוד הנדון ממוקם במרחק של 6 מ' מקו הבניין).
- שלושת התילים העיליים הקיימים, כלל אינם עוברים לאורך המגרש הנדון, אלא קיימת השקה נקודתית בלבד של העמוד בפינת המגרש.
- מיקום קו המתח ביחס למגרש הנדון אינו שונה מהקיים במספר רב של מגרשים/בניינים (כולל בשכונה שבנדון), כאשר ברור ששווים אינו מושפע מעובדה זו.
- תמורת תשלום של 20,000 ₪ לחברת החשמל ניתן לסובב את הכיוון של השנאי[12].
- עמוד קו המתח היה קיים גם במצב קודם.

[11] שמאי המבקשת טען בתגובה כי מדובר בתקן מלפני שנה בעוד המועד הקובע הינו מלפני כ- 20 שנה.
[12] שמאי המבקשת טען בתגובה כי סיבוב השנאי אינו מסיר את המטרד וכמו כן לא הוצג ביסוס לעניין המחיר הכרוך בכך, כפי שנטען ע"י שמאי המשיבה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תחשיב ההשבחה[13]:

מצב קודם			
מהות	**זכויות בניה**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
שטח עיקרי	370 מ"ר	₪ 7,000	₪ 2,590,000
מצב חדש			
מהות	**זכויות בניה**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי ק"ק	344 מ"ר	1.00	344 מ"ר
עיקרי ק"א	344 מ"ר	1.00	344 מ"ר
עליית גג (בניכוי חדר מדרגות)	86 מ"ר	0.80	69 מ"ר
שירות עילי	150 מ"ר	0.50	75 מ"ר
מרתף (עיקרי + שירות)	200 מ"ר	0.50	100 מ"ר
בריכת שחיה	100 מ"ר	0.35	35 מ"ר
חצר	615 מ"ר	0.25	154 מ"ר
סה"כ			1,121 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למגורים			₪ 2,950
שווי מצב חדש			₪ 3,305,623
השבחה גולמית			₪ 715,623
הפחתה בגין גורם המושע 7%			₪ 50,094-
השבחה מלאה בגין אישור תכנית נת/15/401/ט			₪ 665,529
השבחה בגין החלק הנמכר 0.6728			**₪ 447,768**

סבירות ההשבחה

השומה המכרעת של לבנה אשד שנערכה לצורך קביעת ההשבחה בקניון "עיר ימים" (גו"ח 9043/12) למועד קובע 15/08/1997, הינה בעלת חשיבות רבה ביחס לשומה שבנדון, שכן הערכים בשומה מכרעת זו[14] שימשו בסיס לחלוקה בין בעלי הזכויות בכלל מתחם עיר ימים (שהינם אותם בעלי זכויות שמהם רכשה המבקשת את זכויותיה) וכן שימשו בסיס בכל השומות המכריעות במתחם עיר ימים[15] (מתחם בהיקף נרחב ביותר הצמוד לנכס הנדון ובעל מאפיינים רלוונטיים דומים). בשומה מכרעת זו נקבע שווי קרקע ליח"ד בבניה רוויה בסך 51,000 $, מקדם שווי 2.4 בין קרקע ליח"ד צמודת קרקע ליח"ד בבניה רוויה ושווי של 376 $ למ"ר מבונה למסחר שכונתי. בהתאם לנתונים אלה ניתן לקבוע את יחס השווי בין שני מצבי התכנון בנכס הנדון, כמפורט:

- שווי מצב קודם ביעוד למסחר שכונתי[16] - 139,120 $
- שווי מצב חדש בניצול של 4 יח"ד צמודות קרקע[17] - 489,600 $.

עפ"י הנ"ל מתקבלת עליית שווי של 250% בין שני מצבי התכנון בנכס הנדון, לעומת עליה של עשרות אחוזים בודדים בשומת המשיבה.

---

[13] כפי שהוצג בשומת המשיבה וללא תיקון הערכים כפי שנטען בהמשך ההליך.
[14] ערכי שווי ביחס לשימושי מגורים בקומות, צמודי קרקע ומסחר שכונתי.
[15] הבעלים בהליכים אלה יוצגו ברובם ע"י השמאי המכריע דוד טיגרמן (לפני מינויו לשמאי מכריע) שהינו בעל ידע ומוניטין, בדגש בעיר מגוריו נתניה.
[16] 139,120 $ = 376 $ X 370 מ"ר מסחר שכונתי.
[17] 489,600 $ = 51,000 $ X 2.4 X 4 יח"ד.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שמאי המבקשת טען בתגובה כי אין להביא בחשבון את השומה המכרעת של לבנה אשד במקרה הנדון, בין היתר בשל הסיבות הבאות:

- ❖ השומה המכרעת עוסקת בהשבחה בגין תכנית המתפרסת על פני מתחם ענק, בעירוב שימושים, זכויות שונות, צפיפויות שונות ומתחמי תכנון שונים (הכוללים בין היתר איחוד וחלוקה).
- ❖ קיימות עסקאות ישירות של הנכס הנדון ומגרשי מסחר באותה תכנית. מבחינה שמאית, אין להביא בחשבון יחסיות בין שימושים, כאשר יש בנמצא עסקאות השוואה (הגישה בעלת התוקף הגבוה ביותר).
- ❖ עסקאות המכר במגרשים שבסמוך לנכס הנדון התבצעו בסמוך למועד הקובע לשומה המכרעת של לבנה אשד.

<u>חיוב ריבית פיגורים</u>

- בהתאם להתכתבות במייל מטעם סגנית היועצת המשפטית של עירית נתניה, עו"ד רינת טוב כהן, מיום 04/01/2021 ומיום 11/03/2021, עולה התייחסותה לנושא ריבית הפיגורים בנכס הנדון, כמפורט:
  - נכון לשנת 2002 מעמדה של החברה נחזה להיות בעלת הסכם פיתוח בלבד הפטור מהיטל השבחה לפי הלכת קנית, ורק לאחר פסק דין בר יהודה מיום 10/05/2016 שהפך את הלכת קנית, השתנתה הפרשנות המשפטית המחייבת. בהתאם לכך, מאשרת להשית ריבית פיגורים על המימוש משנת 2009, רק ממועד מתן פסק הדין ועד למועד בו הוגשה לעיריה/ועדה בקשה לאישור העברה ודווחה במסגרת העסקה.
  - הטענה כי ידענו על העסקה כבר במועד הוצאת ההיתר אינה נכונה. אין תיעוד של הודעה על העסקה. הוצאת היתר כשלעצמה לא מעידה על מערכת היחסים שבין מבקש ההיתר לבעל הנכס. אין בתיק הבניה אסמכתא להגשת החוזה ונטל ההוכחה, מה הודיעו ומתי, חל עליהם.
- גישה זו שאומצה בסיכומו של דבר ע"י הוועדה, הינה גישה מקילה ועל הצד הזהיר ביותר. גם עפ"י הנטען ע"י המבקשת, הזכויות לרישום זכות חכירה נרכשו בשנים 96-1995, כאשר עפ"י הלכת נווה נקבע שמועד החוזה הינו המועד הרלוונטי לקביעת רכישת הזכויות. לפיכך, ניתן היה לחייב בריבית פיגורים מתאריך 2002 שהינו מוקדם ב- 14 שנה מתאריך החיוב שנקבע ע"י הועדה לעניין ריבית הפיגורים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.3.2 <u>עמדת המבקשת</u>

עפ"י מידע שנמסר מטעם בעלי הזכויות, העדיפות מבחינתם היתה להקים מרכז מסחרי (מכאן שם החברה "קניון פולג בע"מ") ולאור התנגדות מצד בעלי חלקות סמוכות ולבקשת הוועדה הוחלט לבסוף על שינוי יעוד ממסחר למגורים. ככל שלא תתקבל הטענה לעצם החיוב, נערך תחשיב השבחה בהתאם לעקרונות ולשיקולים שיפורטו להלן.

<u>מצב קודם</u>

- במצב קודם, הובא בחשבון על הצד הזהיר, שווי מתואם לנכס הנדון בסך 7,500 ₪ למ"ר מבונה למסחר, בהתבסס על ניתוח הסכמי שכירות ועסקאות מכר, מהם עולה כי שווי מ"ר בנוי למסחר נע בטווח רחב של 20,000 ₪ עד 30,000 ₪[18]. השווי למסחר שהובא בחשבון בשומה הינו המינימלי (רק כדי להוכיח חוסר השבחה), כאשר השווי הראלי למסחר הינו בגבולות של כ- 10,000 ₪ למ"ר מבונה (שמאים מכריעים רבים קובעים שווי מסחר שכונתי כגבוה, בפרט בשכונות יוקרה, בעיקר בשל חוסר התחרות). ביעוד למסחר, יותר מבכל יעוד אחר, טווח המחירים יכול להיות רחב מאוד, שכן קיימת בו השפעה משמעותית ביותר של גורמים כגון: מיקום, חזית מסחרית לרחוב ראשי, חשיפה מסחרית וכוח קניה (תנועת עוברים ושבים), נגישות וסמיכות לצירי תנועה. הנכס הנדון מהווה חלקה ריקה רגולרית נוחה לבניה בשטח של 1,059 מ"ר, עם זכויות לבניית מבנה מסחרי בשטח של כ- 370 מ"ר, כאשר יתרת השטח תהווה ככל הנראה חניון לבאי המתחם וחצר לבתי קפה. הנכס ממוקם בלב שכונה מבוססת ויוקרתית במיקום פינתי, הכולל 3 חזיתות. החזית המסחרית העיקרית של הנכס הינה לרחוב מנחם סבידור, בעל שני נתיבי תנועה וסמוך למעגל תנועה (כיכר עירונית). לאור מיקום החלקה, גודלה וצורתה, חניון פרטי לבאי המתחם ונגישות, מתאפשר שימוש אטרקטיבי לתמהיל רחב ומגוון של עסקים, כגון: סופרמרקט, רשת בתי קפה והסעדה, רשתות פארם וכן למגוון שימושים ציבוריים (כגון: קופות חולים, מרכז קהילתי ועוד).
- מעיון בכל העסקאות לרכישת מגרשי המסחר בתכנית נת/15/401 (מגרשים 316, 317, 318) עולה כי על אף שהמגרש בנכס הנדון הינו הקטן ביותר ועל אף היותו היחיד במושע עם רמ"י, מחירו הינו הגבוה ביותר (העסקאות הינן לזכויות חכירה 80% ויש להוסיף למחירן שווי בעלות). התכניות לשינוי יעוד

[18] שמאי המשיבה טען בתגובה כי בהתאם לנתוני ההשוואה בשומת המבקשת, אמור להתקבל שווי של 19,400 ₪ למ"ר בנוי, בהתאמה לנכס הנדון, כאשר שווי זה סותר באופן מוחלט את נתוני השווי למ"ר בקניון פולג, אשר גם ביחס אליו מוסכם הצורך למתן הפחתה נוספת ביחס לנכס הנדון. בהתאם לכך, אין להישען על בסיס נתוני ההשוואה עליו הסתמך שמאי המבקשת.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

למגרש הנדון ולמגרש 317 אושרו כ- 7 שנים לאחר הרכישה ולא נמצאה ירידת מחירים למסחר בתקופה זו.

- שמאי המבקשת התייחס לנתוני השווי שהציגה המשיבה בתגובתה, כמפורט:

- מכרז רמ"י מיום 13/04/1999 למגרש 77 בשכונת האירוסים (גו"ח 8629/27), בשטח של 925 מ"ר, ביעוד מסחרי:
  - שכונת האירוסים פחות טובה (שיכון ציבורי) משכונת רמת פולג.
  - במכרז היתה הצעה בודדת ולסכום הזכיה יש להוסיף עלויות פיתוח.
  - במגרש קיים פחת תכנוני מהותי. קווי הבניין לא מאפשרים חניה עילית (בפרט חניה תפעולית) כנדרש בהתאם לתקן החניה וקיימת פגיעה מהותית בחשיפה המסחרית.
  - מרתף בקונטור הבנוי (בהתאם להוראות התכנית), מחייב חפירת 4 מרתפי חניה (בשל רמפות ותכסית), כאשר עלויות אלה משפיעות ישירות על שווי העסקה.
  - עד היום המגרש אינו מבונה ולא הוגשה בגינו בקשה להיתר.
  - העסקה לא דווחה לרשות המיסים, אין פרוטוקולים לנכס בעירייה ואין בקשות להיתר. מכאן ספק אם העסקה בכלל בוצעה, יתכן כי הזוכה במכרז חזר בו ולכן אין להביא עסקה זו בחשבון.
- עסקת המכר מיום 08/06/1998, לשטח מסחרי של 700 מ"ר בקומת הקרקע של קניון פולג - בהתאם לניתוח שערך שמאי המבקשת לעסקה מתקבל שווי של 12,534 ₪ למ"ר מבונה.
- עסקת המכר מיום 05/04/2001 של חלקה 126 בגוש 8276 - שמאי המבקשת הציג תצהיר של מר אבי עזרא (בעלי החברה המוכרת) לגבי מאפייני הנכס ומגבלותיו וכן הערות לגבי אופן חילוץ השווי בשומת המשיבה[19]. בהתאם לניתוח שערך שמאי המבקשת התקבל שווי של 8,500 ₪ למ"ר מבונה ובניתוח נוסף שערך (במסגרת מסמך סיכום טענותיו) הגיע לשווי של 8,071 ₪ למ"ר מבונה. בנוסף הציג שמאי המבקשת תחשיב, בהתאם לטענת המשיבה כי אין תרומה לזכויות הנותרות בחלקה, לפיו מתקבל שווי של 11,166 ₪ למ"ר מבונה.
- שומות הועדה והבעלים בפרויקט "מתחם פולג" - החיוב במתחם פולג התקיים בהליך של שומה מוסכמת ולכן אין להביאו בחשבון. כמו כן לא הוצגו כל נתוני השוואה לייחוס. השמאית ג'רבי הגיעה לתוצאה כי אין השבחה ולכן הסתפקה בשווי נמוך למסחר, אף שבפועל השווי גבוה מזה שקבעה.

[19] שמאי המשיבה טען בתגובה כי בתצהיר אבי עזרא נפלו מספר אי דיוקים עובדתיים מהותיים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

מצב חדש

במצב חדש, הובא בחשבון שווי של 2,183 ₪ למ"ר מבונה למגורים, בהתבסס על המקורות, כמפורט:

מקור	שווי מ"ר מבונה מתואם	מקדם עצימות	סה"כ
עסקאות מגרשים ריקים	2,419 ₪	0.40	968 ₪
עסקאות מכר בתי מגורים צמודי קרקע	2,162 ₪	0.20	432 ₪
שומה מכרעת של אריה אריאל (*)	2,400 ₪	0.40	960 ₪
אומדן שווי מ"ר מבונה בממוצע			2,360 ₪
הפחתה בגין צמידות לקו מתח גבוה			92.50%
שווי מ"ר מבונה משוקלל			**2,183 ₪**

(*) שומה מכרעת בגו"ח 7926/20 למועד קובע 26/11/1998. בהתאם לסקר מחירים שנערך ע"י השמאי המכריע, עולה כי ערכם של מגרשים עם חזית לרחוב ראשי, נמוך יותר בהשוואה למגרשים במיקום פנימי ומשקף פער של כ- 16.5%. לנכס הנדון חזית רחבה לרחוב מנחם סבידור, הכולל שני כיווני תנועה וסמיכות למעגל תנועה.

מושע

- במצב חדש קיימת מושע מאוד משמעותית עם רמ"י, שכן מדובר ב- 4 מגרשים צמודי קרקע, כאשר לרמ"י זכות בעלות על כ- 1/3. לעניין זה ראוי להביא בחשבון הפחתה משמעותית של כ- 15% לפחות במצב חדש.
- גם במצב קודם רמי"י היו בעלים על 1/3 מהמגרש, אך בוצע הסכם חלוקה בין השותפים לעניין השטחים המבונים, כאשר לאור הסכם זה המושע קטנה יותר, היות וחלוקה של מבנה מסחרי מתייחסת לחלוקת פנים בלבד. במצב קודם יש להביא בחשבון הפחתה למושע של 3% אשר באה לידי ביטוי בבחירת חזיתות, חלוקת עלויות הבניה והתכנון.

הפחתה בגין קרבה לעמוד חשמל

בצמידות לנכס הנדון ממוקם עמוד חשמל / קו מתח עליון (לרבות שנאי), הגורם להשפעה הרתעתית משמעותית על הציבור הרחב, כאשר קו מתח זה היה קיים במועד הקובע. גם אם החשש אינו מבוסס ואפשר שאף אינו מוצדק, סביר להניח כי שווי השוק של הנכס נפגע עקב האפקט הפסיכולוגי של חשש זה. עמדה זו נתמכת גם בהחלטות של ועדות ערר, שומות מכריעות ומחקרים. בסקר המחירים שבוצע, אף לא אחד מנכסי ההשוואה סובל ממטרד של צמידות לקו מתח גבוה. בהתאם לכך, הובאה בחשבון הפחתה של 7.5% משווי נכסים דומים שאינם בסמוך לקו מתח גבוה (10% ליחידות החזיתיות ו- 5% ליחידות העורפיות). ההפחתה הובאה בחשבון רק במצב חדש, שכן קו מתח בסמוך למרכז מסחרי אינו מהווה מטרד.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תחשיב ההשבחה[20]

מצב חדש			
מרכיב	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי	688.00 מ"ר	1.00	₪ 688.00
עליית גג	105.90 מ"ר	0.80	₪ 84.72
מרתף	200.00 מ"ר	0.50	₪ 100.00
שטח שירות	150.00 מ"ר	0.40	₪ 60.00
חצר	640.00 מ"ר	0.25	₪ 160.00
סה"כ			₪ 1,092.72
שווי מ"ר מבונה למגורים			₪ 2,183
שווי מצב חדש			**₪ 2,385,643**
מצב קודם			
מרכיב (*)	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
יחידה מסחרית	370 מ"ר	1.00	370 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למסחר			₪ 7,500
שווי מצב קודם			**₪ 2,775,000**
השבחה (**)			**אין השבחה**

(*) במסמך סיכום טענות המבקשת, ניטען כי במצב קודם נותרת חצר בשטח של כ- 389 מ"ר[21]. מאחר שהנכס ממוקם באזור יוקרתי, בעל 3 חזיתות ונגישות טובה, ראוי להביא בחשבון מקדם שווי של 0.45 לחצר, שכן היא יכולה לשמש כחצר לבית קפה או שטח הוצאת סחורות (עבור מכולת שכונתית, פיצוחיה וכד')[22]. בהקשר זה צוין כי בשומות מכריעות של הח"מ לשטח דומה בראשל"צ (רחוב רוטשילד ורחוב העצמאות) נקבע מקדם שווי 0.425 ו- 0.50 לחצר.

(**) לאור התחשיב שלעיל מתייתר הצורך בהפחתה בגין מושע, בהתייחס לחלק הנישום.

שמאי המשיבה טען בתגובה כי לאור העובדה כי מדובר בתכנית אותה יזמו הבעלים שהינם ברי סמכא בתחום היזמות והמקרקעין בכלל ובעיר נתניה בפרט, שומת המבקשת לפיה קיימת ירידת ערך אינה סבירה (ירידת ערך של כ- 400,000 ₪, עוד בטרם התחשבות בעלויות הנובעות מהדחיה במימוש הזכויות, בשל משך הזמן שנדרש לאישור התכנית שערך כ- 3 שנים)[23]. בנוסף יש לציין כי התכנית כללה הגדלה מהותית בהיקפי הניצול ל- 1,144 מ"ר מבונים (עיקרי + שירות) ל- 4 יח"ד במצב מוצע, לעומת 370 מ"ר מבונים במצב קודם לניצול מסחרי, וזאת באזור בו הדרישה לשטחי מסחר נמוכה.

[20] כפי שהוצג בשומת המבקשת ולפני הכללת טענות שעלו בעת התנהלות ההליך.
[21] 389 מ"ר =(25 מ"ר X 12 חניות + 370 מ"ר שטח עיקרי) - 1,059 מ"ר
[22] התכנית הכפופה מאפשרת ממכר מזון והסעדה.
[23] שמאי המבקשת טען מנגד כי שינוי היעוד נבע מדרישת העיריה לאור התנגדות תושבי הסביבה להקמת המרכז המסחרי.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

<u>חיוב ריבית פיגורים</u>

- דרישת התשלום לא כללה חיוב בגין ריבית פיגורים, אולם המשיבה העלתה דרישה זו מאוחר יותר, באמצעות הצגת תכתובת מטעמה של היועצת המשפטית לוועדה.
- אין לקבל את דרישת החיוב לריבית פיגורים, במידה ויוחלט כי קיימת השבחה, מהסיבות הבאות:

- בהתאם לפס"ד **170317/08 אייזנברג נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב - יפו** וכן פס"ד **49939/12/10 עו"ד יצחק מולכו נ' מר שי ספיר ואח'**, אין להשית על המבקשת ריבית פיגורים כלל.
- המימוש בדרך של מכר התבצע בשנת 2009 ובשנת 2015 החל הליך בקשה להיתר מצד הרוכשים. ההיתר התקבל, אבל לא מומש ומכאן חזקה על המשיבה כי ידעה על העסקה. הוועדה מונעת את חידוש ההיתר לרוכשים בשל ההליך הנוכחי וזאת על אף שקיבלו היתר בשנת 2017.
- בחוות הדעת המקורית של המשיבה, נרשמה בעמוד 10 הערה כי ביחס לזכויות של תשובה אברהם ובניו בע"מ ואבי עזרא נדל"ן בע"מ, קיים חוב היטל השבחה בגין אישור תכנית נת/7/400/ח לתאריך קובע 08/06/2020. מכאן חזקה שהוועדה ידעה על העסקה.

<u>חלוקת שכר טרחת השמאי המכריע</u>

לאור שינוי עמדה מצד המשיבה[24], קביעת השבחה בגובה פי 3 מעמדתה המקורית, פתיחת והרחבת חזיתות לאורך ההליך, הוספת נתונים חדשים, הסכמים חדשים, שומות חדשות (שלא פורסמו), המשך העמסת טענות ולכאורה ראיות, וזאת בניגוד גמור לתקנות סדרי הדין, מתבקש השמאי המכריע להשית את מלוא שכרו על המשיבה. לעניין זה, הפנה שמאי המבקשת לסע' 13 בשומה המכרעת של אלי כהן (גו"ח 8242/7).

[24] מהווה תיקון שומה ללא העילות הקבועות בסעיף 14ו' לחוק.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.3.3 הכרעה לתכנית נת/15/401/ט ליום 27/04/2002

שווי מצב קודם

- שמאי המשיבה טוען כי השווי הראוי במצב קודם הינו 4,500 ₪ למ"ר מבונה למסחר (לאחר שטען תחילה בשומתו כי השווי הראוי הינו 7,000 ₪ למ"ר מבונה למסחר). שמאי המבקשת טוען כי השווי הראוי במצב קודם הינו 7,500 ₪ למ"ר מבונה למסחר.
- הצדדים הציגו נתונים שונים לביסוס עמדתם. להלן בחינה והתיחסות לנתונים שהוצגו:

עסקאות שנערכו בנכס הנדון

זכויות המבקשת בחלקה הנדונה נרכשו בשני חוזים בשנים 1995 ו- 1996. הזכויות הן זכויות לחכירה (80%) והשווי המתקבל בעסקאות אלה הינו כמפורט:

תאריך	חלק שנמכר	זכויות בניה (*)	מחיר	מחיר למ"ר מבונה ($)	מחיר למ"ר מבונה שקלי במועד הקובע (**)
24/11/1995	36.08%	106.98 מ"ר	$235,000	$2,197	₪ 10,711
28/05/1996	16.20%	48.04 מ"ר	$111,000	$2,311	₪ 11,267
ממוצע במעוגל					**₪ 11,000**

(*) 80% X חלק שנמכר X 35% (שטח בניה מותר) X 1,059 מ"ר (שטח החלקה).

(**) לא הובאה בחשבון התאמה בין מועד העסקאות למועד הקובע, אלא רק כנובע מהשינויים בשער הדולר.

עסקאות במגרשי מסחר נוספים בתכנית הנדונה

תאריך	מגרש	שטח המגרש	חלק שנמכר	זכויות בניה	זכויות בניה בהתחשב ב- 80% חכירה	מחיר	מחיר למ"ר מבונה ($)	מחיר למ"ר מבונה שקלי במועד הקובע
28/09/1995	חלק ממגרש 316 ו- 318			231.65 מ"ר	185.32 מ"ר	$463,300	$2,500	₪ 12,190
29/08/1995	316	2,250 מ"ר	53.64%	422.42 מ"ר	337.93 מ"ר	$700,000	$2,071	₪ 10,100
19/09/1995	316	2,250 מ"ר	24.10%	189.79 מ"ר	151.83 מ"ר	$314,500	$2,071	₪ 10,100
1997	317	1,250 מ"ר	100.00%	437.50 מ"ר		$675,000	$1,543	₪ 7,523
ממוצע במעוגל								**₪ 10,000**

שמאי המשיבה טען כי עסקאות אלה מגלמות פוטנציאל שינוי יעוד למגורים. איני מקבל את הטענה. המגרשים נמכרו כאשר התכנית החלה מיעדת אותם למסחר ותכנית שינוי יעוד אושרה רק כעבור 7 שנים. בהתאם לכך, יש לראות בנתונים כמשקפים שווי למסחר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

<u>מכרז רמ"י בגו"ח 8629/27 מיום 13/04/1999</u>

- להלן ניתוח המכרז:

מגרש 77 בתכנית נת/1/17/401			
שטח המגרש במכרז	925 מ"ר		
זכויות למסחר	80%		
סה"כ זכויות למסחר	740 מ"ר		
מספר קומות	2		
	שטח	**מקדם**	**שטח אקו'**
זכויות בקומת קרקע	370 מ"ר	1.00	370 מ"ר
זכויות בקומה א' (*)	280 מ"ר	0.60	168 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			538 מ"ר
סכום הזכיה במכרז			₪ 1,755,555
שווי מ"ר מבונה למועד המכרז			₪ 3,263
מקדם התאמה (**)			1.209
שווי מ"ר מבונה מתואם			**₪ 3,946**

(*) בהתאם לתקן החניה הנדרש עפ"י תכנית נת/87/7/400, לצורך מימוש מלוא זכויות הבניה נדרשת חניה תת קרקעית. הקמת חניה תת קרקעית לנכס זה אינה כדאית ולכן הובא בחשבון כי בקומה א' ימומשו רק חלק מזכויות הבניה, עד להיקף שניתן להסדיר לו חניה עילית[25]. הובא בחשבון מקדם שווי 0.60 לזכויות בקומה א', בדומה למקדם השווי שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

(**) בהתאם ליחס שערי החליפין בין המועד הקובע למועד המכרז.

- שמאי המבקשת טען כי אין להביא בחשבון נתון זה, כיוון שלא ברור אם הזוכה במכרז מימש את זכייתו. עד היום, מעל 20 שנה ממועד המכרז, המגרש פנוי ובאתר הועדה המקומית אין עדות לבקשה להיתר כלשהי.
- אני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי לאור האמור, ספק אם המכרז הבשיל לכדי חוזה חכירה. יחד עם זאת, מדובר במכרז שנערך בסמוך למועד הקובע ולכן יובא בחשבון, אך במשקל נמוך.

[25] שמאי המבקשת טען כי מימוש הזכויות במגרש מחייב פתרון חניה ב- 4 קומות מרתף (בקונטור הבניין) אשר אינו כלכלי ולכן המחיר שהוצע עבור המגרש נמוך ממחיר השוק.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

חוזה שכירות לפיצריה במרכז מסחרי פולג

להלן ניתוח החוזה:

תאריך ההסכם	14/02/2002
דמי שכירות חודשיים	$2,000
שע"ח למועד הקובע	4.876
דמי שכירות חודשיים בש"ח	₪ 9,752
דמי שכירות שנתיים	₪ 117,024
שיעור היוון (כמוסכם על הצדדים)	9.0%
שווי החנות בגישת היוון הכנסות	₪ 1,300,267
שטח חנות	70 מ"ר
שווי למ"ר בנוי	₪ 18,575
התאמת מיקום (*)	0.85
שווי מ"ר בנוי בנכס הנדון	₪ 15,789
בניכוי יזמות 1.25	₪ 12,631
עלויות בניה למ"ר (**)	₪ 3,250-
שווי מ"ר מבונה	**₪ 9,381**

(*) הצדדים הביאו בחשבון מקדם הפחתה למיקום הנכס הנדון ביחס למרכז מסחרי פולג (שמאי המשיבה 0.75 ושמאי המבקשת 0.85). עסקאות הרכישה של מגרש 316 למרכז מסחרי פולג ושל מגרש 318 הנדון, כמו גם מגרש 317 נערכו בערכים דומים. יחד עם זאת, אני מקבל כי פוטנציאל היקף תנועת הלקוחות במרכז המסחרי פולג גבוה יותר מבנכס הנדון, לאור אופי הבניה הסמוך (בניה רוויה לעומת צמודי קרקע בנכס הנדון) והיקף שטחי המסחר הגבוה לעומת הנכס הנדון. אני מקבל כסביר יותר את מקדם ההפחתה למיקום בשיעור 0.85 אותו הביא בחשבון שמאי המבקשת.

(**) בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות בניה של 2,500 ₪ למ"ר. אני מקבל עלות זו, אך יש להוסיף לה את עלות שטחי השירות ועלויות עקיפות, כך שמתקבלת עלות של 3,250 ₪ למ"ר מבונה. לא הובאה בחשבון עלות לחניות תת קרקעיות שכן בנכס הנדון לא נדרש חניון תת קרקעי.

חוזה מכר 700 מ"ר בקומת הקרקע במרכז מסחרי פולג

להלן ניתוח החוזה:

תאריך הסכם	08/06/1998
מחיר מכירה	$2,425,000
שע"ח למועד הקובע	4.876
מחיר מכירה בש"ח	₪ 11,824,300
שטח חנות	700 מ"ר
מחיר למ"ר בנוי	₪ 16,892
התאמת מיקום	0.85
שווי מ"ר בנוי בנכס הנדון	₪ 14,358
בניכוי יזמות 1.25	₪ 11,486
עלויות בניה למ"ר	₪ 3,250-
שווי מ"ר מבונה חכירה 80%	₪ 8,236
שווי מ"ר מבונה בבעלות	**₪ 10,296**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

חוזה מכר נכס מסחרי בגו"ח 8276/126 (מתחם הקאנטרי)

להלן ניתוח החוזה:

תאריך ההסכם	05/04/2001
מחיר מכירה	$1,550,000
הפחתת רווח יזמי 10% (*)	$1,395,000
שע"ח למועד הקובע	4.876
מחיר מכירה בש"ח	₪ 6,802,020
שטח החלקה	3,188 מ"ר
זכויות 25%	797 מ"ר
שטח בנוי לפי היתר	336 מ"ר
זכויות לא מנוצלות	461 מ"ר
שווי הבנוי (**)	₪ 873,496
שווי זכויות בניה	₪ 5,928,524
שווי מ"ר מבונה	**₪ 7,439**

(*) מבנה ישן המנצל חלק מזכויות הבניה בלבד ולכן הובא בחשבון רווח יזמי מופחת.

(**) בחוזה המכר מצוין כי המבנה הקיים ישן. בהתחשב בכך שמבני מסחר נמכרים ברמת מעטפת הובאה בחשבון הפחתה בעלויות הבניה בשיעור 0.80 בלבד.

ערכי שווי שנקבעו בשומת היטל השבחה למרכז מסחרי פולג

- שמאי המשיבה הפנה לערכים שנקבעו על ידי הצדדים בשומות היטל ההשבחה לתכנית נת/3/ו/15/401 למועד קובע 25/12/2001 (מספר חודשים לפני המועד הקובע הנדון). בשומת הועדה נקבע שווי של 1,200 $ למ"ר (שהם כ- 5,850 ₪ למועד הקובע הנדון) ובשומת הבעלים נטען לשווי של 900 $ למ"ר (שהם כ- 4,390 ₪ למועד הקובע הנדון).
- מדובר בנתון מתוך שומות היטל השבחה ולא מעסקה ולכן לנתון ינתן משקל נמוך בשיקלול. בהתחשב בערכים האחרים שנמצאו יובא בחשבון הערך שנקבע בשומת הועדה ובהפחתה למיקום בשיעור 0.85, כך שמתקבל שווי של כ- 5,000 ₪ למ"ר מבונה.

ניתוח חוזה שכירות לשטח מסחרי בשדרות בנימין 60

- שמאי המבקשת הציג נתון לדמי שכירות לחנות פארם מנובמבר 2000 בשדרות בנימין 60 וניתח בגישת החילוץ שווי מ"ר מבונה.
- מדובר בנכס הממוקם במרכז העיר וחוזה השכירות לא הוצג. בהתאם לכך, מצאתי לנכון שלא להתחשב בנתון זה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

<u>עסקאות לחנויות ברחבי העיר</u>

- שמאי המבקשת הציג נתונים ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים למכר של חנויות קטנות ברחבי העיר. בניתוח שערך, הביא בחשבון מקדמי התאמה וחילץ את מרכיב שווי הקרקע.
- מדובר בנכסים מרוחקים פיזית מהנכס הנדון וניתוחם מחייב התאמות רבות. בשל קיומם של די נתונים מהסביבה הקרובה, מצאתי לנכון שלא להתחשב בנתונים אלה.

<u>נתונים בשומה מכרעת של לבנה אשד לקניון עיר ימים</u>

בשומה המכרעת של לבנה אשד בגו"ח 9043/12 למועד קובע 15/08/1997, נדונה חלקה בשטח 58 דונם המהווה חלק מתכנית בשטח 1,740 דונם, הכוללת איחוד וחלוקה. שמאי המשיבה הציג את הערכים האקוויוולנטיים שנקבעו בשומה זו מהם הוא גוזר את היחסיות בין יעוד הקרקע במצב קודם וחדש בנכס הנדון. בין השאר, ניתן להסיק משומת אשד כי הובא בחשבון שווי של 376 $ למ"ר מבונה למסחר שכונתי[26] . בחנתי את השומה המכרעת של לבנה אשד והגעתי למסקנה שלא יהא זה נכון להביאה בחשבון. השומה עוסקת בחלקה אשר הוערך כי שוויה מהווה 5.27% מכלל התכנית, הכוללת מגוון יעודי קרקע ובהם: מגורים בבניה רוויה, מגורים צמודי קרקע, מרכז מסחרי, מרכז מסחרי שכונתי, אכסון מלונאי, מסחר מלונאי ותחנת דלק. לצורך קביעת השווי נדרשה אשד לקבוע מקדמים אקוויוולנטיים לכל יעודי הקרקע בתכנית ועשתה זאת בהסתמך על טבלאות איזון חלקיות "שאותרו על ידה". בשומת אשד נבחנו ערכי שווי לבניה רוויה בלבד וערכי השווי לכל יעודי הקרקע האחרים נקבעו על בסיס המקדמים האקוויוולנטיים שבטבלאות האיזון. אין ספק כי בהתאם לתיאור בשומה המכרעת של לבנה אשד, לא היו בנמצא באותה עת נתונים טובים יותר להסתמך עליהם ולכן פעלה נכון. יחד עם זאת, כיום, כאשר בידינו נתוני השוואה מגוונים הרלוונטיים ליעודי הקרקע בנכס הנדון ובהתחשב בכך שהערך שנקבע למסחר שכונתי בשומת אשד נמוך באופן חריג מהנתונים שבידנו, נראה כי אין מקום לתת משקל לערך זה ואף לא ליחסים בין היעודים שהתקבלו בשומתה.

[26] 376 $ = 1,275 מ"ר / 51,000 $ (שווי קרקע ליח"ד בבניה רוויה) X 9.4 (מס' יח"ד אקו' ל- 1,275 מ"ר מסחר שכונתי).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שקלול הממצאים לשווי מ"ר מבונה למסחר

מקור	שווי מ"ר מבונה	משקל	שווי מ"ר מבונה משוקלל
עסקאות שנערכו בנכס הנדון	₪ 11,000	0.30	₪ 3,300
עסקאות במגרשי מסחר נוספים בתכנית הנדונה	₪ 10,000	0.25	₪ 2,500
הסכם מכר בנכס מסחרי בגו"ח 8276/126 (מתחם הקאנטרי)	₪ 7,439	0.20	₪ 1,488
מכרז רמ"י בגו"ח 8629/27 מיום 13/04/19999	₪ 3,946	0.10	₪ 395
חוזה שכירות לפיצריה במרכז מסחרי פולג	₪ 9,381	0.05	₪ 469
הסכם מכר 700 מ"ר בקומת הקרקע במרכז מסחרי פולג	₪ 10,296	0.05	₪ 515
ערכי שווי שנקבעו בשומת היטל השבחה למרכז מסחרי פולג	₪ 5,000	0.05	₪ 250
שווי מ"ר מבונה משוקלל במעוגל		**1.00**	**₪ 8,900**

שווי מצב חדש

- שמאי המשיבה טוען כי השווי הראוי במצב חדש הינו 2,650 ₪ למ"ר מבונה למגורים (לאחר שטען תחילה בשומתו כי השווי הראוי הינו 2,950 ₪ למ"ר מבונה למגורים). שמאי המבקשת טוען כי השווי הראוי במצב חדש הינו 2,183 ₪ למ"ר מבונה למגורים.
- מבדיקה שערכתי לעסקאות במגרשים בסביבה (גושים 7993, 7994) בתקופה שבין 01/01/20001 לבין 31/12/2003 נמצא שווי למ"ר מבונה כמפורט:

גו"ח	כתובת	תאריך	מחיר	שטח	מחיר למ"ר מבונה (*)
7994/139	חלמונית 13	24/12/2003	₪ 1,335,996	596 מ"ר	₪ 2,512
7994/42	הסחלב 59	14/07/2003	₪ 1,708,200	650 מ"ר	₪ 3,133
7994/1	הסחלב 94	01/07/2003	₪ 660,042	300 מ"ר	₪ 2,573
7994/1	הסחלב 94	07/04/2003	₪ 719,820	255 מ"ר	₪ 2,934
7994/1	הסחלב 94	07/04/2003	₪ 719,820	254 מ"ר	₪ 2,937
7994/105	הסחלב 73	25/06/2002	₪ 752,607	273 מ"ר	₪ 3,013
7994/1	הסחלב 94	11/12/2001	₪ 1,418,928	750 מ"ר	₪ 1,839
7994/137	חלמונית 9	05/08/2001	₪ 682,992	258 מ"ר	₪ 2,776
7994/1	הסחלב 94	05/08/2001	₪ 682,992	257 מ"ר	₪ 2,779
7994/1	הסחלב 94	29/06/2001	₪ 2,082,500	553 מ"ר	₪ 3,997
7994/15	הסחלב 84	19/06/2001	₪ 717,240	336 מ"ר	₪ 2,701
7994/103	הסחלב 69	12/06/2001	₪ 1,221,640	586 מ"ר	₪ 2,308
ממוצע					₪ 2,792
סטית תקן					₪ 517
טווח עליון					₪ 3,308
טווח תחתון					₪ 2,275
ממוצע בניכוי חריגים במעוגל					**₪ 2,770**

(*) הניתוח בוצע עפ"י זכויות הבניה בתכנית נת/15/401 (צפיפות של 4 יח"ד לדונם). להלן חישוב השטח האקווילנטי למגרש בשטח 250 מ"ר עבור יח"ד אחת:

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח עיקרי	150.00 מ"ר	1.00	150.00 מ"ר
ממ"ד	7.50 מ"ר	1.00	7.50 מ"ר
עליית גג	25.00 מ"ר	0.75	18.75 מ"ר
מרתף	50.00 מ"ר	0.50	25.00 מ"ר
חצר	171.25 מ"ר	0.25	42.81 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			244.06 מ"ר

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- בהתאם להסכם מיום 22/09/1999, נמכרו 9 מגרשים (165-173) בשטח כולל של 5,283 מ"ר, בתחום תכנית נת/15/401, בתמורה לסך של 2,304,000 $. עפ"י ההסכם, מדובר במכירה של זכות לקבל חכירה, בגינה שולמו דמי חכירה ראשוניים בשיעור 80% בלבד. לאחר התאמה לבעלות, התחשבות בזכויות בניה ל- 18 יח"ד (בדומה לתחשיב שלעיל) והתאמה לשער החליפין במועד הקובע, מתקבל שווי של 2,852 ₪ למ"ר מבונה.
- בשומה המכרעת של אריה אריאל בגו"ח 7926/20 למועד קובע 26/11/1998, נקבע שווי של 2,400 ₪ למ"ר מבונה עבור בניה צמודת קרקע.
- בהתחשב בעובדה שקיימים די נתוני השוואה ישירה לקרקע, מצאתי לנכון שלא להביא בחשבון חילוץ מעסקאות של בתים צמודי קרקע בנויים.
- ממכלול הנתונים שלעיל, הגעתי למסקנה כי השווי הראוי הוא 2,800 ₪ למ"ר מבונה.

<u>הפחתה עקב קרבה לעמוד חשמל וכביש ראשי</u>

- שמאי המבקשת טוען כי במצב חדש יש להביא בחשבון הפחתה של 7.5% עקב קרבת הנכס לעמוד חשמל וההשפעה הפסיכולוגית השלילית שיש לכך ביעוד למגורים. במצב קודם אין להביא בחשבון כל הפחתה עקב הקרבה לעמוד החשמל, כיוון שייעוד הנכס למסחר, כאשר קו מתח בסמוך למרכז מסחרי אינו מהווה מטרד. שמאי המשיבה טוען כי אין להביא בחשבון הפחתה עקב קרבה לעמוד חשמל, בין השאר מהסיבות הבאות: קיימת השקה נקודתית בלבד של העמוד לנכס בפינת המגרש, מיקום עמוד החשמל ביחס למגרש אינו שונה מהקיים במספר רב של מגרשים ששווים לא נפגע עקב כך, עמוד החשמל קיים גם במצב קודם.
- אני מקבל את העיקרון שקרבה לקווי חשמל, וודאי לשנאי, יכולה להפחית משווי הנכס. במקרה הנדון השנאי נמצא ממש צמוד לחלקה ולכן מהווה מטרד המפחית משווי הנכס. בכל עסקאות ההשוואה שנבחנו על ידי כמפורט לעיל, אין קרבה לעמוד חשמל ועל אחת כמה וכמה אין קרבה לשנאי ולכן נדרשת הפחתה בגין מטרד זה. במחקר דלפי שנערך על ידי לשכת שמאי המקרקעין (פברואר 2020), נקבע כי קרבה לשנאי מפחיתה משווי בית צמוד קרקע בשיעור של 15% בממוצע. בנסיבות הענין כאן מצאתי לנכון להביא בחשבון הפחתה נמוכה יותר. בהתחשב גם בכך שרחוב סבידור הינו רחוב ראשי ביחס לנתוני ההשוואה הממוקמים ברחובות פנימיים, מצאתי לנכון להביא בחשבון הפחתה בשיעור כולל של 10% ביחס לשווי למגורים בסביבה. במצב קודם, ביעוד למסחר לא תובא בחשבון הפחתה בגין שני מרכיבים אלה. השפעת

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שנאי על שטח מסחרי פחותה, כיוון שהשהיה בסמוך לו הינה לזמן קצר יחסית וכביש ראשי מהווה יתרון ביעוד למסחר.

<u>הפחתה למושע</u>

- שמאי המשיבה מביא בחשבון הפחתה למושע בשיעור 7% מההשבחה, מאחר שבידי המבקשת 0.6728 חלקים מהחלקה, כאשר יתרת הזכויות הינה בבעלות רמ"י. שמאי המבקשת טוען כי במצב חדש קיימת מושע משמעותית יותר ביחס למצב קודם. במצב חדש מדובר ב- 4 מגרשים צמודי קרקע כאשר לרמ"י זכות בעלות על כ- 1/3 מהזכויות ולכן יש להביא בחשבון הפחתה של 15%. לעומת זאת במצב קודם, לאור הסכם החלוקה בין השותפים בחלקה, המושע פחות משמעותית ומתבטאת בהפחתה של 3% בלבד.
- איני מקבל את טענת שמאי המבקשת. מושע עם רמ"י יכולה לגרום לעיכוב ולקשיים במימוש הזכויות. יחד עם זאת, איני רואה הבדל בהשפעת המושע בין שני מצבי התכנון. בכל מקרה רמ"י תעביר את זכויותיה לפני מימוש הבניה. בהתאם לכך, אני מקבל את מקדם ההפחתה שהביא בחשבון שמאי המשיבה בשיעור 7% אשר יובא בחשבון בשני מצבי התכנון.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם			
מהות	**זכויות בניה**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
שטח עיקרי	370 מ"ר	₪ 8,900	₪ 3,293,000
שווי מצב קודם לאחר הפחתה למושע		0.93	**₪ 3,062,490**
מצב חדש			
מהות	**זכויות בניה**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי ק"ק (32.5%)	344.18 מ"ר	1.00	344.18 מ"ר
עיקרי ק"א (32.5%)	344.18 מ"ר	1.00	344.18 מ"ר
ממ"דים (4 יח"ד)	30.00 מ"ר	1.00	30.00 מ"ר
עליית גג	105.90 מ"ר	0.75	79.43 מ"ר
שירות עילי	150.00 מ"ר	0.50	75.00 מ"ר
מרתף (עיקרי + שירות)	200.00 מ"ר	0.50	100.00 מ"ר
חצר	564.83 מ"ר	0.25	141.21 מ"ר
סה"כ			1,114 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למגורים גולמי			₪ 2,800
מקדם הפחתה למושע			0.93
מקדם הפחתה לקרבה לשנאי וכביש ראשי			0.90
שווי מצב חדש			**₪ 2,610,726**
השבחה מלאה בגין אישור תכנית נת/15/401ט			אין השבחה
השבחה בגין החלק הנמכר 0.6728			**אין השבחה**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

<u>תשלום ריבית פיגורים</u>

שובר החיוב בהיטל השבחה בגינו התבקש מינוי שמאי מכריע אינו כולל חיוב בריבית. בהתאם לכך, אין מקום להכריע בשאלה זו.

<u>חלוקת שכר השמאי המכריע</u>

- שמאי המבקשת ביקש להשית את מלוא שכר השמאי המכריע על המשיבה, לאור שינוי העמדה מצד המשיבה, פתיחת והרחבת חזיתות וקביעת השבחה בגובה פי 3 מעמדתה המקורית בשומה ובשובר, כל זאת בניגוד גמור לתקנות סדרי הדין. שמאי המשיבה לא התייחס לטענה זו של המבקשת.
- שמאי המשיבה שינה לחלוטין את גישתו בשלב התגובה והדיון והציג תחשיב, בו ההשבחה גבוה באופן ניכר מזו שנקבעה בשומתו המקורית. מן הראוי כי שומה מטעם רשות תשקף נכונה את עמדת שמאי הרשות ולא תוצג חזית חדשה המפתיעה את הנישום בשלב שלאחר מינוי שמאי מכריע ובדיון. מדיניות זו אינה ראויה, ודאי לא כאשר מגיעה מטעם רשות ציבורית.
- סעיף 5(ב) לתקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ), תשס"ט-2009 קובע:

> **השמאי המכריע רשאי להטיל את מלוא תשלום השכר על צד אחד, או להורות על חלוקה אחרת מזו המפורטת בתקנת משנה (א), בהתקיים הנסיבות האלה, כולן או חלקן:**
>
> **(1) סכום התביעה או ההשבחה, לפי העניין, אינו סביר לאור הכרעות קודמות, הנחיות מקצועיות מקובלות וכיוצא באלה;**
>
> **(2) הבקשה היא טורדנית או קנטרנית;**
>
> **(3) תוצאות ההכרעה במחלוקת הן באופן מובהק לטובת אחד הצדדים;**
>
> **(4) נוכח מצבו הכלכלי, מתקשה המבקש לשלם את שכרו של השמאי המכריע, כולו או חלקו; לעניין בחינת הקושי בתשלום כאמור, יבחן השמאי המכריע את זכאותו של המבקש להנחה מסכום הארנונה הכללית, לפי תקנה 2(8) לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), התשנ"ג-1993.**

בהתאם לתת סעיף (3) לעיל ובהתחשב בתוצאת הכרעתי, מצאתי לנכון במקרה זה להשית את מלוא שכר השמאי המכריע על המשיבה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8. <u>שומה</u>

בהתאם לכל האמור הגעתי למסקנה כי תכניות נ/93/7/400 ו- נת/15/401/ט לא השביחו את הנכס הנדון.

בהתאם להכרעתי כי המשיבה תישא במלוא שכר השמאי המכריע, על המשיבה להשיב למבקשת את השכר אשר שולם על ידה.

ובאתי על החתום,

ארז כהן

שמאי מכריע

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il