דר' גד נתן - D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן - LL.B
שמאי מכריע
שרון גל דרור-שמאית מקרקעין

תאריך: 1.6.2017
מינוי מס': 92-2017
מספרנו: 66-2017

לכב' המבקש:
אינטרגרין בע"מ,
ע"י עדינה גרינברג, שמאית מקרקעין
דוא"ל: adina@agdo.co.il

לכב' המשיבה:
ו' מקומית פתח תקוה,
ע"י עדי נאור, שמאי מקרקעין
דוא"ל: naor@adinaor.com

הנדון: גוש 6364 חלקה 74, רח' יגיע כפיים, פתח תקווה

1. המינוי ומטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב) 1 לתוספת השלישית לחוק התו"ב, מוניתי בתאריך 5.02.2017 ע"י מועצת שמאי המקרקעין לדון במחלוקת על גובה ההשבחה בנכס שבנדון, וזאת בדרך של מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה ואישור הקלות.

לשם הכנת חוות דעתי קיימתי ישיבה ביום 7.5.2017 וערכתי ביקור בנכס וסביבתו ביום 18/5/17 ללא נוכחות הצדדים.

1.1 נמסרו לידי בין היתר המסמכים הבאים:

1) חוות דעת שמאית המבקשים מתאריך 16.3.2017.
2) נסחי רישום מקרקעין לגוש 6364, חלקות: 155, 86-74, 93-89.
3) החלטת ועדה 21.7.2016.
4) שומת המשיבה מיום 7.12.2016.
5) פרוטוקול הישיבה הועבר לצדדים לתגובה.

דר' גד נתן - D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן - LL.B
שמאי מכריע
שרון גל דרור-שמאית מקרקעין

2. <u>פרטי הנכס</u>:

גוש : 6364.

חלק מחלקות : 74-93, 155

מגרשים[1]:

1021	1022	1023	1024	1025	1026
1,092 מ"ר	996 מ"ר	1,002 מ"ר	1,144 מ"ר	1,163 מ"ר	1,170 מ"ר

שטח קרקע כולל : 6,567 מ"ר

זכויות רשומות : חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל

כתובת : רח' יגיע כפיים, אזור התעשייה קריית אריה, פתח תקווה.

3. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

4.1 <u>הסביבה</u> – רח' יגיע כפיים נמצא באזור התעשייה קרית אריה, הממוקם בחלקה הצפוני של העיר פתח תקווה.
אזור התעשייה מאופיין בשימושים מעורבים של תעשייה, מסחר ומשרדים.
רחוב יגיע כפיים מקשר בין רחוב אבשלום גיסין במזרח לבין רח' היצירה ממערב.

4.2 <u>הנכס</u> - מהווה חטיבת קרקע המורכבת ממגרשים 1021-1026 בשטח כולל של 6,567 מ"ר. צורת המגרשים כחטיבה אחת בעלת צורה טרפזית. בעת הביקור הנכס היה מגודר ונראה שהיה בשלבי בניה.
בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

[1] עפ"י תשריט תב"ע פת/11/2000/ד'

4. <u>מצב תכנוני:</u>

1) **תכנית מס' פת/2000/11א'**

שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ 4232 מיום 21.7.1994.

התכנית משנה את תכנית פת/2000.

החלקה מסווגת ל"אזור תעשה א'" עם הוראות בניה כדלקמן:

המטרה: ליעד שטחים לתעשיה ולשימושים הקשורים בה ובלבד שיעמדו בהוראות ובדינים לשמירה על איכות הסביבה ולמניעת מפגעים סביבתיים בהתאם לסעיף 3 להלן ובהתאם להגדלת "תעשיה" בחוק הליכי התכנון.

תכליות ושימושים: בתי חרושת ושטחי חרושת, בתי קרור, שטחי ומבני אחסנה באישור מיוחד של הועדה המקומית, בנייני משרדים (עד 10% משטח המגרש ושרותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשיה שבמקום, תכליות בידור בקומה ג' בלבד וכנגד היטל השבחה, מזנונים הבאים לשרת את העובדים במקום, שטח כל יחידה עד 60 מ"ר, מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון וגז ופסולת. מכונים ומעבדות לשרות התעשיה, מוסכים לרכב, שטחי ומתקני חניה, בתי מלאכה, תחנת תדלוק, כפוף להוראות תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק תמ"א 18 עפ"י תכנית מפורטת בלבד.

זכויות הבניה:

שטח בבניה בקומה	-	40%
מס' קומות	-	2
קווי בנין	-	חזית לפי תשריט
		צידי 4 מ'
		לאחור 6 מ'

<u>הערות</u>:

באזורי תעשיה א' ותעשיה מיוחד הועדה המקומית רשאית לאשר לצורך הרחבת מפעל יחיד במגרש קומה נוספת 40% נוספים, תוספת הזכויות תהיה כנגד היטל השבחה.

2) **תכנית מס' פת/11/2000/ד'**

שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ 4670 מיום 13.8.1998.

המגרשים נשוא השומה מסווגים "אזור תעשיה", הוראות הבניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי	-	1,000 מ"ר
מס' קומות	-	4 קומות + 2 קומות מרתף + חדר מכונות, עד 18 מ'.
שטח בניה עיקרי	-	80% מעל מפלס הכניסה
שטחי שירות	-	במרתף – 5% + חניה לפי תקן.
		עילי – 15% + מקלטים.
תכסית	-	40%.

הועדה המקומית רשאית לאשר לצורך הרחבת מפעל יחיד במגרש קומה נוספת 40% עיקרי + 20% ש"ש כנגד היטל השבחה.

3) **תכנית מס' פת/2000/ד 1**

שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ 4926 מיום 12.10.2000.

תותר בניה בקיר משותף בין חלקות, בהסכמת בעלי אותן חלקות ובתנאי שתאושר תכנית בינוי לחלקות ע"י הועדה המקומית.

בתכניות אשר קובעות בניה בקיר משותף ואשר קיבלו תוקף טרם אישורה של תכנית זו, אין צורך בהסכמת הבעלים לבנייה בקיר משותף ובתנאי שתאושר תכנית בינוי לחלקות ע"י הועדה המקומית.

4) **תכנית מס' פת/2000/ח**

שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ 5502 מיום 6.3.2006.

תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר פ"ת כדלקמן:

התרת פעילויות תרבות, בידור ופנאי באזורי תעשיה ותעסוקה.

תכליות מותרות: אולמות שמחה, מועדונים, דיסקוטקים, פאבים, מסעדות, אולמות לפעולות תרבות וכיו"ב.

5. <u>תיק בנין - רישוי</u>

בתיק בניה מס' 13333 נמצאו ההיתרים הבאים:

- היתר בניה מס' 2012222, ניתן ביום 16.5.2012 למטרת דיפון וחפירה למבנה בן שתי קומות + מרתף חניה.
- היתר בניה מס' 2012503, ניתן ביום 23.12.2012 למטרת בנית מבנה בן שתי קומות + מרתף חניה.
- היתר בניה מס' 2017037, ניתן ביום 7.2.2017 למטרת תוספת לבניין קיים הכוללת מרתף חניה ו- 7 קומות מעל ק.קרקע.

להלן טבלת השטחים:

קומה	עיקרי (במ"ר)			שירות (במ"ר)						סה"כ בנין (במ"ר)
	קיים	מוצע	סה"כ	מבואות	חניה	אחסנה	מתקנים טכנים	ממ"מ	סה"כ קיים +מוצע	
מרתף 2				173.20	5,584.37		790.83		6,548.40	6,548.40
מרתף 1	840.70	- 840.70		141.86	5,448.02	219.90	492.14		6,301.92	6,301.92
קרקע	2,074.23	2,050.89 -	23.34	289.67		1,391.22	50.57	47.86	1,779.32	1,802.66
ראשונה	764.15	- 739.89	24.26	132.91		18.06	11.44	49.41	211.82	236.08
שניה		1,477.74	1,477.74	123.41		92.25	11.09	47.86	274.61	1,752.35
שלישית		1,553.52	1,553.52	123.41		92.25	11.09	47.86	274.61	1,828.13
רביעית		1,553.52	1,553.52	123.41		92.25	11.09	47.86	274.61	1,828.13
חמישית		1,553.52	1,553.52	123.41		92.25	11.09	47.86	274.61	1,828.13
שישית		1,536.42	1,536.42	123.41		92.25	11.09	47.86	194.18	1,811.03
שביעית		41.91	41.91	133.33			11.44	49.41	194.17	236.09
גג טכני				16.10			74.20		90.30	90.30

הבקשה כוללת הקלות כלהלן:

העברת 5% שירות מתת קרקעי לעל קרקעי.

תוספת 3 קומות, בסה"כ 7 קומות וגג טכני, סה"כ גובה בניין 36 מ' במקום 18 מ'.

ניוד שטח שירות תת קרקעי משימוש שטחי חניה למחסנים בשטח של 1,300 מ"ר.

הבקשה אושרה ע"י ו' משנה בישיבה מס' 20160012 בתאריך 14/7/2016.

6. <u>הזכויות במקרקעין</u>:

6.1 <u>נסח רישום מקרקעין</u>

הוצגו בפני נסחי רישום מקרקעין לגבי החלקות נשוא השומה בגוש 6364 ומהן עולה כי הבעלות רשומה כדלקמן:

תאריך	מס' נסח	חלקה	שטח רשום	בעלות	החלק בנכס	הערות
16.3.2017	71280	155	517 מ"ר	מדינת ישראל	בשלמות	
	71279	93	446 מ"ר			הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7 לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה מיום 30.7.1995
	71277	92	446 מ"ר			
	71276	91	446 מ"ר			
	71275	90	446 מ"ר			
	71274	89	446 מ"ר			
	71271	86	446 מ"ר			
	71270	85	446 מ"ר			
	71266	83	449 מ"ר			
	71265	82	450 מ"ר			
	71264	81	450 מ"ר			
	71263	80	449 מ"ר			
	71260	79	449 מ"ר			
	71257	78	449 מ"ר			
	71253	77	449 מ"ר			
	71250	76	449 מ"ר			
	71316	75	449 מ"ר			
	71247	74	448 מ"ר			
	71269	84	447 מ"ר			

6.2 <u>הסכם מכר</u>

הנכס שבנדון נרכש בתאריך 2.6.2015 ע"י המבקשים תמורת 29,000,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין.

התמורה כוללת: היתר בניה לחפירה ודיפון, כולל תשלום אגרות הבניה בגין ההיתר.

עבודות החפירה והדיפון הושלמו (סעיף 2.15 בחוזה).

6.3 <u>תוספת לחוזה חכירה</u>[2]

תמצית תוספות לחוזי חכירה מהוונים מיום 16.8.2015, בין רשות מקרקעי ישראל (להלן :"המחכירה"), לבין סוכנות מכוניות לים התיכון בע"מ[3] (להלן : "החוכרה") :

- המוחכר – מגרשים 1021-1026 לפי תכנית פת/מק/11/2000 ד', חלקות 93-74 ו- 155 בגוש 6364, בשטח כולל של כ- 6,567 מ"ר בערך, בפתח תקווה.
- תקופת החכירה – 49 שנים החל מיום 19.1.1999 וכלה ביום 18.1.2048.
- תקופת חכירה נוספת – 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
- מטרת החכירה – תעשיה.
- יעוד – אזור תעשיה.
- דמי חכירה – דמי חכירה שנתיים לכל תקופת החכירה ששולמו למחכירה מראש כשהם מהוונים.
- המועד להשלמת הבניה יהיה לא יאוחר מיום 1.4.2018.
- במידה וישופרו תנאי התכנית לאחר הזכיה במכרז, ניצול הזכויות מותנה קבלת הסכמה מרמ"י ותשלם דמי היתר, בהתאם לנהלי רמ"י.

6.4 <u>אישורי זכויות רמ"י</u>

תמצית אישורי הזכויות מרשות מקרקעי ישראל מיום 7.3.2016 :

הנכס – מגרשים 1021-1026 לפי תכנית פת/מק/11/2000 ד', חלקות 93-74 ו- 155 בגוש 6364, בשטח כולל של כ- 6,567 מ"ר בערך בפתח תקוה.

הזכויות – הסכם חכירה מהוון עד ליום 18.1.2048.

בעל הזכויות – אינטר גרין בע"מ, בשלמות.

נכון למועד אישור זה – אין רישומים, הערות ופעולות לגבי הנכס הנדון כפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות.

נכון למועד האישור לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

המידע המפורט אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים ברשות, לרשות רישומים בחברה, בלשכת רישום מקרקעין, רשם המשכונות, רשם החברות וכו'.

[2] עפ"י שומת המבקשים.

[3] החוכר הקודם של הנכס. הזכויות בנכס נרכשו ע"י אינטרגרין בתאריך 2.6.2015

7. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה</u>:

בבואי להעריך את ההשבחה הנובעת מהתכניות שלעיל הבאתי בין היתר את העקרונות והשיקולים הבאים:

1) הנכס הנדון ידוע כמגרשים מס' 1026-1021 עפ"י תב"ע פת/11/2000ד', בחלק מחלקות 155, 93-74, בגוש 6364, הנמצאים ברח' יגיע כפיים / ישראל פוקס, באזור התעשייה קרית אריה, בפתח תקווה.
2) הבאתי בחשבון את שטח וצורת המגרשים.
3) הבאתי בחשבון המצב התכנוני החל על הנכס.
4) הבאתי בחשבון הנכס אינו מבונה.
5) הבאתי בחשבון הזכויות בנכס.
6) הבאתי בחשבון שומות הצדדים וטענותיהם.
7) הבאתי בחשבון כי המימוש בדרך של היתר בניה ואישור הקלות.
8) השומה נערכה בהתאם להלכת "פמיני"[4].(להלן –"פמיני")
9) הובאו בחשבון אפשרויות ניצול זכויות הבניה במועדים הקובעים.
10) הבאתי בחשבון ערכי שווי למועדים הקובעים.
11) הבאתי בחשבון הוראות החוק ופסיקה רלבנטית.
12) לא חושבה השבחה בגין חדרי ממ"ד/ממ"ק בעת המימוש בדרך של היתר, לפי הוראות סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התו"ב.
13) הבאתי בחשבון כי בעת מימוש במכר ההשבחה כוללת את ההשבחה הנובעת מהממק"ים.

[4] רעא 4217/04, **ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, נבו (22.10.06)

8. <u>שומות הצדדים, דיון והכרעה</u>:

8.1 המועד הקובע לחישוב ההשבחה:

בטבלת האזורים והוראות הבניה בתקנון תכנית פת/11/2000 א' נקבע בין היתר כי

"באזורי תעשיה א' ותעשיה מיוחד הועדה המקומית רשאית לאשר לצורך הרחבת מפעל יחיד במגרש קומת נוספת (40% נוספים), תוספת הזכויות תהיה נגד היטל השבחה".

בתכנית פת/11/2000 ד' נקבע:

"באזור תעשיה ואזור תעשיה מיוחד, רשאית הועדה המקומית לאשר לצורך הרחבת מפעל יחיד במגרש קומה נוספת (40% נוספים עיקרי + 20% נוספים מתוך 40% - שטחי שירות). תוספת הזכויות תהיה כנגד היטל השבחה".

קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין המועד הקובע לחישוב ההשבחה בין הזכויות שנקבעו במסגרת "ועדה רשאית", זכויות "מעין מוקנות".

שמאי המשיבה קבע את המועד הקובע למלוא ההשבחה, ליום אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה את הבקשה להיתר, דהיינו 21.7.2016. לדבריו זו ההנחיה שקיבל מאת הוי המקומית.

לגישת שמאית המבקשים, המבוססת על פס"ד "אליק רון"[5] (להלן – "אליק רון"), המועד הקובע לצורך אומדן ההשבחה בגין זכויות "ועדה רשאית" הינו מועד מתן תוקף לתכניות, דהיינו 5.8.1994 עבור תכנית מס' פת/11/2000 א' ו- 25.8.1998 עבור תכנית מס' פת/מק/11/2000 ד' ולאור העובדה כי הזכויות נרכשו לאחר אישור התכניות, ניתן לחייב רק בגין חלק מהיטל ההשבחה הנובע ממתן הזכויות מכח התכניות.

הכרעה

אני מקבל את דעת שמאית המבקשים לעניין זה של המועד הקובע, והכל כאמור ב -"אליק רון":

"אקדים ואומר כי העמדה הרביעית בה אנו מצדדים היא כלהלן: אירוע מס אחד של השבחה בעת אישור התכנית; "המועד הקובע" לחישוב ההשבחה הוא יום תחילת התכנית; ושני שלבי מימוש - האחד בעת המכירה והשני בעת אישור הזכויות בפועל לצורך קבלת היתר הבניה. עמדה זו מקורה בהבחנה בין "אירוע ההשבחה" לבין "מימוש ההשבחה"..."

מעבר לצורך, מצויים בידי הנחיות מיום 9/9/2012, שניתנו ע"י יועמ"ש ו.מ. פ"ת, עו"ד אביגיל פריי, בתיק אחר. בתיק דנן הסוגיה הייתה דומה ובה התבקש מימוש הזכויות המותנות בתכניות מס' פת/בת/11/2000א' ומס' פת/מק/11/2000ד'.

5 רע"א 3002/12 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון** נבו 15.7.2014

השאלה לטעמה של היועמ"ש הייתה כלהלן:

"לפיכך עלינו לבחון מהו המועד בו התגבשה עילת תשלום היטל ההשבחה – האם במועד אישור התוכנית... או שבמועד מתן היתר הבניה על פי הזכויות הקבועות בתוכנית..."

עמדת העירייה הינה כמופיעה בציטוט מפסק דין בית המשפט המחוזי[6] דלקמן:

"כאמור לשיטת המערערת, רק בעת אישור היתר הבניה ע"י הועדה המקומית, תוך הפעלת שיקול דעתה, נוצרה ההשבחה של הזכויות המותנות, עמדה זו משמעותה, שלכאורה, מתן היתר הבניה הוא "אירוע המס" אשר לאורו יש לבחון את שאלת ההשבחה.
אולם, בכך שהתעלמה המערערת מכך שמתן היתר בניה או מימוש אשר כלול בתוכנית אינו מהווה משום גורם להשבחה... מעת שמתן היתר הבניה או אישור הועדה המקומית לבקשה להוצאתו, כך גם הפעלת סמכות הדעת אינה בגדר תוכנית, אלא מימוש אשר מצוי בתוכנית, אין הדבר מהווה "אירוע מס" והועדה המקומית אינה זכאית לגבות היטל השבחה בגין פעולות אלו".

מוסיפה היועמ"ש ואומרת:

"מהגדרת המונח השבחה עולה כי "<u>אירוע המס" הרלוונטי אינו מתן היתר בניה, אלא מועד אישור תוכנית</u>, הגם שהמדובר בזכויות בניה מותנות באותה תוכנית.
לפיכך אין בהוצאת היתר כדי לאפשר לועדה המקומית לגבות היטל בגין אותן זכויות מותנות והמועד הקובע לענין זה הינו מועד אישור התוכנית."

בשני פסקי הדין בבית המשפט המחוזי ובבית המשפט העליון המועד הקובע הינו יום אישור התכנית.

אבל, פסק הדין במחוזי, עליו הסתמכה היועמ"ש שונה בבית המשפט העליון, בכך שקבע שני מועדי מימוש. גם לעמדת הועדה, המועד הקובע לתחשיב ההשבחה בגין הזכויות "ועדה רשאית" שהוגדרו בתכניות פת/11/2000 א' ו- פת/11/2000 ד' הינו מועד אישור התכנית בתוספת 15 יום כחוק.

למרות שפרשנות הועדה המקומית לתאריך הקובע היא הפרשנות הראויה, היא מורה עתה לשמאי לחשב את מלוא ההשבחה למועד מימוש אחר, יום בקשת ההיתר, ובערכי שווי לאותו מועד, וזאת בניגוד להלכה שנפסקה בעליון ובניגוד לפרשנותה היא.

[6] ע"א 2851-11-10 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' אליק רון בע"מ**, פורסם בנבו.

<u>גובה היטל השבחה בכל מימוש</u>

כעת נשאלת השאלה מהו היקף הזכויות לתחשיב ההשבחה עובר לגובה היטל ההשבחה בכל מימוש.

המבקשים לא היו בעלים במועד הקובע אך ההליך הינו כדוגמת ההליך הנובע מפס"ד אליק רון, הקובע כי חלק מתשלום היטל ההשבחה ישולם ע"י המוכר ויתרתו תשולם בעת מימוש עתידי ע"י הבעלים החדש, במקרה דנן המבקשים.

טוען שמאי המשיבה כי הועדה אינה גובה במשך שנים רבות במכר על הזכויות הניתנות במסגרת "ועדה רשאית" מאחר והיזם צריך להוכיח כי כל הבניה הינה מקשה אחת והוא בונה את מלוא הזכויות בכדי להרחיב מפעל יחיד ורק בעת קבלת היתר בניה לכלל הזכויות, מחושב היטל ההשבחה ולכן היטל ההשבחה צריך להיות מחושב על מלוא הזכויות למועד ההיתר.

לטענת שמאית המבקשת אין לחייב אלא בגין חלק זעיר מן ההיטל, הואיל ובעת המכירה, הכפולה, מועד המימוש הראשון עבר, ולפי שמאים מכריעים נקבע מקדם ודאות לחיוב בהיטל ההשבחה של 80% או 85% , לגבי היטל בגין זכויות מתכנית הנמצאת בשלב של אישור, ואליבא דשמאית המבקשים זהו "שיעור המשקף דחיה הנגרמת בגין הליך האישור הנדרש וחוסר ודאות מסוימת".

הכרעה

פסקי הדין, "אליק רון" ו- "פמיני" מורים לחשב את ההשבחה מתכנית לתאריך אישורה.

אליק רון מגדיל ואומר כי ניתן לממש את ההשבחה בשתי פעימות: האחת בעת מכירה והשניה בעת קבלת היתר בניה.

בכל אחת מן הפעמים על השמאי להעריך את גובה ההשבחה.

מן התיבה המופיעה בשתי התכניות " הועדה המקומית רשאית לאשר לצורך הרחבת מפעל יחיד במגרש קומה נוספת (40% נוספים), תוספת הזכויות תהיה כנגד היטל השבחה" עולה שהזכויות אינן מוקנות ב- 100% אלא הן עדיין תלויות ונתונות לשיקול דעת מוחלט של הועדה, אשר הן כפופות למגבלות שונות שאפרט בהמשך, ולכן אני רואה סימן שאלה גדול מתנוסס עליהן.

ודאות מוחלטת לחלק הזכויות המאושרות תתקיים אך ורק בעת מימוש ע"י היתר בניה. בעת מכירה, הזכויות המקסימליות ידועות, אך לא חלק הזכויות אותן תאשר הועדה המקומית או אלו שתוותרנה בעקבות המגבלות ככל שקיימות, ואשר ניתן לנצלן.

לצורך החיוב בהיטל השבחה בית המשפט קבע שני עקרונות בדנן:

1. התאריך הקובע הינו יום אישור התכנית ולא מועד אישור הזכויות בפועל.
2. מימוש הזכויות הוא דו שלבי .

הפרקטיקה הנובעת משני עיקרים אלה הינה שהשבחה נובעת מאישור התכנית הכוללת את הזכויות המוקנות והמותנות וזהו אירוע המס; המועד הקובע לחישוב ההשבחה הוא יום תחילת התכנית; על פי סעיף 7 (ב) לתוספת ניתן לגבות היטל חלקי בעת המכירה ולחייב ב"השלמת היטל" בעת אישור הזכויות המותנות במועד הוצאת היתר הבניה, בבחינת מימוש השלב השני של אירוע המס. ההיטל ייקבע בניכוי ההיטל שכבר שולם במועד המכירה בגין הכללת הזכויות המותנות במסגרת התוכנית.

פרקטיקה זו יוצרת דילמה איך להעריך ההשבחה לכל שלב של המימוש, רוצה לומר אמת או יציב? עסקאות כלכליות דורשות יציבות מיסויית ורגולטורית. ודאות ויציבות הינן אבני יסוד בחיים הכלכלים כמו בכל אספקט בחיי החברה. מכירת מקרקעין הינה עסקה כלכלית, וכשכזו ראוי שהצדדים לעסקה ידעו מהו שיעור המס שיחול עליהם בעת עריכתה. מנגד עומדת האמת, דהיינו גביית מס אמת בהתאם לחוק.

לדעתי יש לפנות בעניין זה לפס"ד "פוליטי"[7]. בפרשת פוליטי המשיב התנגד לנוסחת החישוב הליניארית של מס השבח, וביקש לערוך חישוב פרטני. בית המשפט סבר שאין לסטות מהנוסחה שנקבעה בחוק הואיל שהמחוקק בחר בנוסחה כעניין של מדיניות ומטעמים של יציבות, ודאות ופשטות.

ובקליפת אגוז: בשנת 2001 הופחתו שעורי המס השבח, והוחלט כי יש לחלק את סכום השבח לשניים לפי יחס התקופות ("חישוב לינארי"): חלקו הראשון של השבח, שנצבר עד 7.11.2001 נותר חייב בשיעורי המס הגבוהים, ואילו חלקו השני, מאותו מועד ואילך, יזכה לשעורי המס המופחתים. בית המשפט העליון קבע כי למרות שהשבח נצבר עובדתית לאחר 7.11.2001, אין לסטות מלשונו הכתובה של החוק, הקובעת חישוב מס לפי יחס התקופות. בכך, העדיף בית המשפט את אחידות חישוב המס ופשטות המנגנון על פני חישוב פרטני של השבח בכל מקרה ומקרה.

לכאורה, בפסק דין זה ישנה סטיה מהעקרון "אמת עדיף", שנשען על העובדה שמירב השבח נוצר לאחר שנת 2001. ולדברי בית המשפט:

"דחייה זו נעשתה תוך העדפת היציבות, הודאות והפשטות הקיימות בהסדר הנוכחי על פני תכליות אפשריות אחרות."

הוסיף בית המשפט ואמר:

"במקרה שלפנינו אין מחלוקת לגבי גובה השבח שהופק אלא רק לגבי שיעור המס שיש להטיל על השבח. לפיכך, הבעייתיות הגדולה שאותה מציין המבקש לגבי הטלת מס שאינו מס אמת והטלת מס על רווחים שלא הופקו, אינה קיימת בעניין זה".

להבנתי, חישוב היטל ההשבחה בשתי פעימות לפי אליק רון, יענה על שני הקריטריונים גם אמת וגם יציב, ככל

[7] דנא 7065/08 **אברהם אלברט פוליטי נ' מנהל מיסוי מקרקעין**, נבו, (19/12009),

שהשמאי ינהג בתבונה ובשום שכל.

מבחינת האמת, דהיינו גובה היטל ההשבחה, אין מחלוקת על התאריך הקובע ושיעורו הכולל, מעבר לחילוקי הדעות הטבועים בו עקב טיבו וטבעו. נותרה רק חוסר היציבות, אשר נובעת מקביעת שיעורו בכל מימוש. כאן השמאי צריך להעריך, לפי מיטב הבנתו, את מידת הוודאות של אישור הזכויות. זוהי נקודת חוסר היציבות, הואיל והקריטריונים להערכת שיעור חלק ההיטל במכירה, יהיו שונים אצל כל שמאי ושמאי.

אחת האפשרויות להערכת מקדם הודאות להשבחה בעת מכר, הינה בדיקת מס' הבקשות לתוספת השטחים המותנים אל מול הבקשות שאושרו. אבל, גם כאן טמונות שאלות שקשה לענות עליהן.

מס' ההיתרים הכולל שמוגש תלוי בין היתר בכדאיות כלכלית:

1. האם למפעל הספציפי קיימת כדאיות בהרחבתו?
2. מיהם המפעלים ומהי תוצרתם אשר להם כדאיות בהרחבה?
3. האם מחיר המכירה יתחשב במיהות המפעל העתידי ובתוצרתו ויביא בחשבון כדאיות להרחבה?

אלו הן שאלות שאין עליהן תשובה, הואיל ומוכר גם אם יניח "לאן נושבת הרוח" הוא אינו יכול לצפות למחיר שונה בין מגרשים, כאשר הוא אינו יודע תכלית המפעל אותו מתכנן הקונה, שמצידו לא יסגיר את מטרתו. מנגד, סביר להניח שקיומן של הזכויות המותנות מציגות רצונה של הועדה המקומית לאשרן. מכאן עולה השאלה, מדוע הזכויות הינן מותנות ולא מוקנות? לכך, לדעתי, קיימות מספר סיבות לרבות זהירות ומגבלות שונות שעלולות לחול על הועדה המקומית, וצורה זו משאירה הועדה המקומית בידה האפשרות לדחיית הבקשה המסויימת.

לדוגמא: שינוי מדיניות, עומס תחבורתי, רמת זיהום ,עומס על תשתיות כגון ביוב וכד'. מעבר לכל תנאי צורה זו של הקניית זכויות, מקנה לועדה המקומית גמישות תכנונית ואפשרות לשינוי מדיניות להרחבה או צמצום אזור התעשיה לרבות סוגי התכליות שבו, וכפי שנאמר בעת"מ 3/97 אבוטבול נ. ועדת ערר מחוז המרכז:

> **תכנית מיתאר מטרתה ליצור את המסגרת לבניית השטח לגביו היא תוכננה. הבנייה עצמה יכולה להסתיים שנים ארוכות ואף עשרות שנים לאחר התווית התכנון בתכנית המיתאר. לפיכך, אלמנטים שונים הנבנים כיום, לא היו קיימים כלל בעת שתוכננה הבניה בתכנית המיתאר. מוסדות התכנון בדרך כלל אינם מעדכנים את תכנית המיתאר בתדירות גבוהה...**
>
> **תכנית המיתאר מתוכננת עם מבט לעתיד, ותכליתה לתכנן שטח לבניה."**

כל אלה יוצרים חוסר ודאות לעת המכירה, בהתחשב בתאריך הקובע.

נטען בפני ע"י המבקשים, כי הועדה המקומית "הודתה" בועדת השגות כי כל מי שביקש תוספת, היא אושרה.

אני מניח שמקרים כאלה קרו, אבל נשאלת השאלה מתי הם קרו, כלומר באיזו שנה, האם בסמוך למועד

הקובע אם לאו, ומהו שיעור היטל ההשבחה שנגבה. ככל שאישורים אלה קרו בשנים האחרונות, לאור הנאמר עד כה, הם אינם רלבנטיים אלינו. ואכן, המשיבה מעידה כי הדברים נאמרו בשנת 2015, כ- 15 שנים עד 20 שנים מהתאריך הקובע לתכניות שעליהן נסוב הדיון.

לא הוצגו בפני כל היתרים לענין זה, וככל שבדקתי, הצלחתי למצוא, בתחום התכנית, היתרים משנים מאוחרות שברובם אינם מנצלים את מירב הזכויות – 120%. לציין שהיתרים אלה התקבלו למגרשי העסקאות שהוצגו בשומת המבקשים.

במקרה דנן, לאור הנאמר בתכנית, שיקול הדעת של הועדה, לאישור בקשה לאישור זכויות או דחייתה, הינו נרחב, <u>באשר היא אינה צריכה להסביר מדוע היא מאשרת או דוחה בקשות</u>.

בכדי לסבר את האוזן, בתכניות הרלבנטיות שנדונו ב "אליק רון" הנוסח הוא:

" **הועדה המקומית תהיה רשאית, בנימוקים שיירשמו בהחלטתה,**" משמע חייבת בהסבר מדוע אינה מאשרת, לעומת המצב כאן.

שיקול דעת נרחב זה גורם לחוסר ודאות גדול.

בכדי למנוע את אי הודאות, בעת מכירה עובר לתשלומי היטל ביתר או בחסר, יש להפנות מבט לכוון המימוש הוודאי, שהוא היתר הבניה. הטעות תצומצם בכך שבעת מכירה, חלק ההיטל יהיה מינימלי ככל שניתן, ובעת המימוש בהיתר ישולם ההיטל המקסימלי. גישה זו הינה אנלוגיה להלכות שנקבעו לגבי תמ"א 38[8], "מועש"[9] בהם נאמר שהאפשרות למימוש "מרחפת" מעל כלל הנכסים, ובעת מימוש ע"י היתר ישולם כל ההיטל או רובו. כל הנטען עד כה עומד מול העובדה שעד כה הועדה המקומית לא גבתה היטל בגין אותן זכויות מותנות.

לדעתי במאזן הנוחות הכף נוטה במקרה זה לכוון תשלום מירב ההיטל בעת אישור היתר הבניה, באשר פטור מהיטל בגובה שאותו מבקשת המשיבה תגרום לועדה המקומית לצאת כשידיה על ראשה.

בנקיטת פרדיגמה זו, השוק יתאים את עצמו לכללים שבה, ומרכיב הספקולציה ואי הוודאות יקטן עד למינימום, ומאידך יתקיים הרציונל של "צדק חלוקתי" בהיטל ההשבחה כפי שנאמר לא אחת, המתעשר מהחלטת הציבור, יחלוק את עשרו עם הציבור[10].

כזכור, לטענת שמאית השיבה יש להביא בחשבון, בעת מכירה, מקדם ודאות של 80% - 85% כפי שקבעו שמאים מכריעים לגבי היטל בגין זכויות מתכנית הנמצאת בשלב של אישור.

אינני יכול לקבל טענה זו הואיל ולדעתי, אין מקרים אלה דומים או מקבילים למקרה שפנינו. אין דין זכויות מוקנות בתכנית בשלבים אחרונים של אישור, כדין זכויות מותנות בתכנית.

אשר על כן אני קובע כי היטל ההשבחה, בגין התכניות, יחול ברובו על מבקש ההיתר ויתחלק בצורה של 5%

8 בר"מ 505/15 **אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה, אשקלון**, נבו, 20.4.2016

9 רע"א 384/99 **מועש בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה טבריה**, נבו 19.10.99

10 דנא 3768/98 **קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים**, פ"ד נו(5) 49, 97 - מאגר נבו)

בגין פעולת המכר והיתרה בסך 95% תחול על המבקשים.

8.2 שטחי שרות.

תכנית מס' פת/מק/11/2000/א אינה מגדירה שטחי שרות. הואיל ואין מבנה שנבנה ללא שטחי שרות, הורו תקנות התכנון והבניה[11] (להלן – "התקנות") בסעיף 13 שבהן, לועדות המקומיות לקבוע את שטחי השרות שיווספו לשטחים העיקריים בתכניות השונות בהתאם למה שהיה נהוג לפני התקנות.

בהתאם לדברי ההסבר לתקנות נכתב כי תכלית הסמכת הועדה המקומית להוספת שטחי שרות היא ל"תרגם את הוראות התכנית הקיימת לשיטה הנהוגה בתקנות אלה"[12] ולא להוסיף עליהן. כלומר, הועדה מוסמכת במליאתה לקבוע את שטחי השרות שיתווספו לשטחים העיקריים בתכנית בהתאם למה שהיה נהוג לפני התקנות.

אני מסכים עם דברי עמיתי מר אמנון נזרי בתגובתו לו' ערר מיום 11.9.16 :

ב"דברי ההסבר לתקנות לחישוב שטחי בנייה בתכניות ובהיתרים", מטעם האגף להנחיות תכנון במינהל התכנון משרד הפנים, צויין במפורש כי :

"**התקנות החדשות לחישוב שטחי בנייה בתכניות ובהיתרים אינן באות להוסיף על שטח הבנייה המותר כיום, או לגרוע ממנו, אלא רק להביא לכך ששטח הבניה המותר יהיה מעוגן על-פי כללי חישוב אחידים.**

פירוש לתכנית קיימת, המאפשרת הוספת שטחי שירות[13] מותנה באישור הוועדה המקומית במליאתה לגבי כל תכנית בנפרד. לא מספיקה לצורך כך הסכמתה של רשות הרישוי בלבד. בהחלטתה תתבסס הוועדה המקומית על הוראות התכנית, והאופן בו מיושמות הוראות התכנית באותו מקום, ובלבד ששיקול הדעת יהיה עקבי לגבי כל התכניות הדומות.

הוראות המעבר דלעיל הן זמניות בלבד. אנו מקווים שוועדות התכנון המקומיות "יתרגמו" בהקדם את הוראות התכניות הקיימות המהותיות שבתחומן לשפת התקנות החדשות. יש לזכור, שבמהלך הוצאת ההיתרים ממילא נדרש, בעבודה יום יומית, "לתרגם" את הוראות התכנית הקיימת לשיטה הנהוגה בתקנות אלה." (ההדגשות אינן במקור. ג.נ)

אשר על כן, אני רואה בשטחי השרות אשר בתכנית מס' פת/11/2000/ד כשטחי שרות לתכנית מס' פת/11/2000/א.

לציין, כי שטחי השרות בתכנית של 15% אינם כוללים מקלטים – ממק"ים.

[11] תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים), תשנ"ב – 1992 .

[12] כאמור בדברי ההסבר לתקנות שפורסמו בתאריך 17.02.93.

[13] כאמור בסעיף 13 (ב) (2)ו-(3)

8.3 פטור מהיטל השבחה למרחב מוגן:

סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית פוטר בניית מרחב מוגן מהיטל השבחה. הסעיף חוקק במסגרת תיקון 79 לחוק התכנון והבנייה בשנת 2007 :

19.(א)...
(ב) לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה שהיא אחת מאלה:
"...(9) השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח כאמור בסעיף 158ז(א1)(1)."

עד חקיקת הסעיף נהגו חלק מהועדות המקומיות לפטור בניית מרחבים מוגנים מהיטל, ואחרות לא פטרו מכך. חקיקת הסעיף הסדירה את מתן הפטור לבונה מרחב מוגן בפועל אך לא לזה המממש הזכויות שלא בדרך של היתר בניה.

מספר פסקי דין דנו בפטור זה ובכולם נפסק כי הפטור ינתן לבונה מרחב מוגן בלבד. עצם חקיקת הסעיף מלמדת שמתן פטור למרחב מוגן קודם לחקיקת הסעיף לא היה נכון. בפסיקת ו' ערר מרכז ע"י יו"ר הועדה עו"ד כרמית פנטון[14] מצוטט פס"ד גרדיאן[15] כלהלן :

"פס"ד גרדיאן, שם קבע בית המשפט העליון בין היתר, כי יש לגבות היטל השבחה על מרחב מוגן:
"מכאן לשאלה השנייה – האם ישנה עילה לפטור את המערערת מהיטל השבחה, בשל כך שההשבחה היא פועל יוצא של הקמת ממ"ד, ומתחייבת מהוראות הדין.
הענקת פטור מהיטל השבחה טעונה עיגון חקיקתי מפורש. ואכן – בשלבים קודמים פורסמה הצעת חוק במסגרתה הוצע לפטור מהיטל השבחה שטח מקרקעין המשמש למרחב מוגן: הצעת חוק התכנון והבנייה (ייעול וקיצור הליכים) (תיקון מס' 40), התשנ"ה- 1994, ה"ח התשנ"ה 16 (ס' 89). דא עקא ההצעה לא נתקבלה, וחוק התכנון והבנייה במתכונתו הנוכחית לא כולל את הפטור הנטען. על פי הוראות הדין, לא זו בלבד שאין עילה לפטור, אלא שמתן פטור יהא מנוגד בעליל לתכלית החקיקתית העומדת בבסיס ההוראות הנוגעות להיטל ההשבחה."

הערה: פס"ד גרדיאן הינו פס"ד בימ"ש מחוזי ולא בימ"ש עליון (ג.נ.).

---

[14] ערר 8011/09-8013/09 **קיבוץ עינת נ הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון**

[15] ע"א 2234/01 **גרדיאן יזמות ובניה בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב** (פורסם שם בנבו, שם בעמ' 7-8)

8.4 תחשיבי ההשבחה

כפי שהכרעתי לעיל, תחשיב ההשבחה יבוצע לכל תכנית בנפרד לפי ערכי השווי למועד הקובע.

הואיל והמימוש נעשה בדרך של היתר, אני חושב שחישוב ההשבחה לתכנית זו צריך להעשות ככל שניתן בדומה להיתר הבניה, ותכלית הבניה, כפי שבאה לידי ביטוי בהיתר הבניה, בכפוף לאופי הבינוי בסביבה בתאריך הקובע. מקדמי השטחים ישתנו בהתאם, בשני המצבים, אך ערכי השווי יהיו ליום אישור התכנית. כאמור שטחי השרות בתכניות <u>אינם כוללים מקלטים</u>, ולכן אין להפחיתם בעת עריכת התחשיב.

8.5 תכנית פת/מק/11/2000 א'

מהות ההשבחה, תוספת 40% שטח עיקרי במסגרת "ועדה רשאית"

המועד הקובע: 5.8.1994.

<u>שמאית המבקשים</u>:

אמדה את שווי "מצב קודם" בהתחשב בזכויות הבניה לפי התכנית, ללא זכויות "ועדה רשאית" ובהתאם להוראות התכנית, בבניה עד 2 קומות ניתן להגדיל את התכסית ל- 50%.

שווי מ"ר מבונה 650 ₪ ($220) וזאת בהתבסס על פסיקות שמאים מכריעים למועד קובע 26.6.1995 ותוך ביצוע התאמות נדרשות.

הביאה בחשבון כי במועד הקובע האזור ללא פיתוח ובמיקום נחות ביחס לנתונים מאזור תעשיה סגולה וקרית אריה.

בנוסף, הביאה בחשבון שלבי הביצוע שנקבעו בתכנית, כתלות בחיבור רח' קפלן עם כביש מס' 5 (החיבור הושלם בשנת 1999, כ- 5 שנים לאחר המועד הקובע).

תחשיב מצב קודם:

קומה	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
שטח עיקרי בק.ק.	40%	2,626.0	1	2,626.0
שטח עיקרי בקומה א'	40%	2,626.0	0.6	1,575.6
שטחי שירות בק.ק.	10%	656.5	0.5	328.3
שטחי שירות בקומה א'	5%	328.3	0.3	98.5
שטחי שירות תת קרקעי	5%	328.3	0.25	82.1
סה"כ				**4,710.4**
שווי למ"ר מבונה אקו'				**650 ₪**
סה"כ שווי "מצב קודם"				**3,062,000 ₪**

במצב חדש אמדה את הזכויות עפ"י הניצול המבוקש בתכנית הבקשה להיתר בהתאם לפס"ד "אליק רון" – במכר יש לאמוד את ההשבחה שנוצרה עבור מלוא הזכויות שאושרו ובהתחשב במקדם הפחתה בגין אי ודאות, ואילו בעת ניצול הזכויות בפועל יש לחייב בהיטל השבחה משלים רק בגין הזכויות המבוקשות.

תכסית 40% לאור העובדה כי לצורך ניצול הזכויות יש להקים מבנה בן 3-4 קומות.

שווי שטח לתעשיה בקומה ב' ואילך במועד הקובע היה נמוך לעומת שווי שטחי תעשיה בקומות התחתונות, לפיכך שטח לתעשיה עיקרי בקומה ב' הובא במקדם של 50%.

תחשיב מצב חדש וההשבחה:

קומה	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
שטח עיקרי בק.ק.	35%	2,297.8	1	2,297.8
שטח עיקרי בקומות עליונות	45%	2,954.3	0.6	1,772.6
שטחי שירות בק.ק.	5%	328.3	0.5	164.1
שטחי שירות בקומות עליונות	10%	656.5	0.3	197.0
שטחי שירות תת קרקעי	5%	328.3	0.25	82.1
זכויות "ועדה רשאית" תוספת שטח עיקרי		2,512.2	0.50	1,256.1
סה"כ				**5,769.5**
שווי למ"ר מבונה אקו'				**₪ 650**
סה"כ שווי "מצב חדש"				**₪ 3,750,000**

סיכום

סה"כ שווי "מצב חדש"	₪ 3,750,000
סה"כ שווי "מצב קודם"	₪ 3,062,000
השבחה	**₪ 688,000**
השבחה למועד ניצול הזכויות	**10%** **₪ 68,800**

שמאי המשיבה טוען כי את כלל ההשבחה יש לגבות בעת קבלת היתר הבניה. לעומת זאת קבע את ההשבחה למועד קובע אחד 21.7.2016, מועד אישור הבקשה להיתר בועדה. לאור הנאמר עד כה איני רואה צורך לדון בתחשיביו לעניין ההשבחה מתכניות בנין עיר, הואיל וההנחיה שקיבל לעניין התאריך הקובע בטעות יסודה.

הכרעה

<u>אופן חישוב ההשבחה</u>

לפי הוראות התכנית זכויות הבניה הן 80% בשתי קומות, כאשר ניתן יהיה להגדיל את התכסית ל - 50%. מנגד ניתנת אפשרות להגדיל את זכויות הבניה ב - 40% נוספים, לשלש קומות. מהוראת התכנית לתכסית בשתי קומות, עולה שהתכסית בשלש קומות תהיה 40%. מכאן שיש לחשב את שווי הזכויות הנוספות בהתייחס לבניה של 50% + 30% לעומת בניה של 3 X 40%. שטחי השרות יהיו 15% על קרקעיים כפי המצב התכנית פת/11/2000/ד'.

<u>שווי מ"ר אקו'</u>

מעסקאות השוואה כמופיעות בשומות מכריעות, עולה כי לשנים 1995 - 1996, שווי מ"ר קרקע בגושים 6368 ו- 6393 בתחום תכנית פת/10/2000, הינו כ- 1,018$/מ"ר. מניתוח העסקאות עולה כי שווי מ"ר למבונה לאחר התאמה למועד - 0.9 ומיקום 0.85 כ- 353$, שהם כ- 1,080 ₪/מ"ר. שווי זה מתייחס לזכויות בניה לתעשיה נקייה: **" מחקר ופיתוח תעשיית אלקטרוניקה, תעשיות מתוחכמות, אולמות תצוגה".** התכליות הללו הן עם אוריינטציה למשרדים ומסחר. הואיל והבינוי בהיתר הינו שונה מזה המתאפשר לפי התכנית אביא בחשבון הפחתה של כ- 5%.

<u>מקדמי שווי</u>

לאור אופי הבניה, בנכס ובסביבה, בתאריך הקובע לא ניתן עדיין לראות בכלל השטחים בקומות כשטחים סחירים במלוא ערכם, ולכן יובאו במקדם שווי כמופיע בתחשיב שלהלן.

דר' גד נתן - D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן - LL.B
שמאי מכריע
שרון גל דרור- שמאית מקרקעין

תחשיב ההשבחה

שטח מגרש	6,567 מ"ר		
	קודם	חדש	
זכויות	80%	120%	
שטחי שרות	15%	15%	
מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם שווי**	**אחוז אקו'**
שטח שרות ת"ק	5%	20%	1%
ק. קרקע			
שטח עיקרי	50%	100%	50%
שטח שרות	10%	50%	5%
ק.א'			
שטח עיקרי	30%	100%	30%
שטח שרות	5%	50%	3%
חצר	40%	25%	10%
	סה"כ אחוז אקו'		**98.5%**
מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם שווי**	**אחוז אקו'**
שטח שרות ת"ק	5%	20%	1%
ק. קרקע			
שטח עיקרי	40%	100%	40%
שטח שרות	5%	50%	2.50%
ק.א'			
שטח עיקרי	40%	100%	40%
שטח שרות	5%	50%	2.50%
ק.ב			
שטח עיקרי	40%	50%	20%
שטח שרות	5%	25%	1.25%
חצר	55%	10%	6%
	סה"כ אחוז אקו'		**112.8%**
	השבחה באחוזים		**14.3%**
	שטח להשבחה		**936 מ"ר אקו'**
	שווי מ"ר אקו'		**1,020 מ"ר אקו'**
	השבחה		**954,720 ש"ח**
	היטל		**477,360 ש"ח**

8.6 תכנית פת/מק/11/2000 ד'

מהות ההשבחה, תוספת 20% שטחי שירות מהשטח העיקרי במסגרת "ועדה רשאית"

המועד הקובע: 28.8.1998.

<u>שמאית המבקשים</u>:

שווי מ"ר מבונה 1,100 ₪ וזאת בהתבסס על ניתוח מכרזים ששווקו ע"י רמ"י עם זכויות בניה דומות.

השמאית הציגה את מחיר <u>הזכיה ללא פיתוח</u>.

השמאית העריכה דונם לתעשיה למועד הקובע בגבולות 800,000 ₪ כולל פיתוח על הצד הזהיר וניתחה את הזכויות כדלקמן:

קומה	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
שטח עיקרי בק.ק.	40%	400	1	400.0
שטח עיקרי בקומות עליונות	40%	400	0.6	240.0
שטחי שירות בק.ק.	10%	100	0.5	50.0
שטחי שירות בקומות עליונות	5%	50	0.3	15.0
שטחי שירות תת קרקעי	5%	50	0.25	12.5
סה"כ שטח אקו'				**717.5**
שווי לדונם				**800,000 ₪**
שווי למ"ר מבונה אקו'				**1,100 ₪**

הכרעה

ניתחתי את העסקאות שהופיעו במכרזי רמ"י כלהלן, כאשר את המגרשים אשר מהווים את הנכס ניתחתי בנפרד.

תאריך	מס' מגרש	שטח	הוצאות פיתוח	סכום זכיה	סה"כ כולל פיתוח ללא מע"מ
19.1.1999	1003	8,156 מ"ר	3,460,844 ש"ח	10,002,354 ש"ח	13,463,198 ש"ח
19.1.1999	1004	7,029 מ"ר	2,982,624 ש"ח	8,602,354 ש"ח	11,584,978 ש"ח
13.4.1999	1005	5,048 מ"ר	2,236,149 ש"ח	4,955,089 ש"ח	7,191,238 ש"ח
7.11.1999	1011	4,019 מ"ר	1,705,387 ש"ח	5,013,000 ש"ח	6,718,387 ש"ח
19.1.1999	1012	4,053 מ"ר	1,719,814 ש"ח	3,713,000 ש"ח	5,432,814 ש"ח
19.1.1999	1020	3,937 מ"ר	1,670,591 ש"ח	4,155,720 ש"ח	5,826,311 ש"ח
19.1.1999	1029	999 מ"ר	423,907 ש"ח	1,188,000 ש"ח	1,611,907 ש"ח
13.4.1999	1032	5,236 מ"ר	2,319,428 ש"ח	4,204,000 ש"ח	6,523,428 ש"ח
19.1.1999	1033-1042, 1-1	11,690 מ"ר	4,960,430 ש"ח	12,557,035 ש"ח	17,517,465 ש"ח
		50,167 מ"ר			75,869,726 ש"ח
		שווי מ"ר			**1,512 ש"ח**

דר' גד נתן - D.M.D, שמאי מקרקעין, משפטן - LL.B
שמאי מכריע
שרון גל דרור-שמאית מקרקעין

גילת רשתות לווין בע"מ					
תאריך	מס' מגרש	שטח	הוצאות פיתוח	סכום זכיה	סה"כ כולל פיתוח ללא מע"מ
19.1.1999	1021	1,091 מ"ר	463,369 ש"ח	1,969,000 ש"ח	2,432,369 ש"ח
19.1.1999	1022	996 מ"ר	422,633 ש"ח	1,796,000 ש"ח	2,218,633 ש"ח
19.1.1999	1023	1,002 מ"ר	425,179 ש"ח	1,848,000 ש"ח	2,273,179 ש"ח
19.1.1999	1024	1,144 מ"ר	485,435 ש"ח	1,923,000 ש"ח	2,408,435 ש"ח
19.1.1999	1025	1,163 מ"ר	493,497 ש"ח	1,955,000 ש"ח	2,448,497 ש"ח
19.1.1999	1026	1,170 מ"ר	496,467 ש"ח	2,062,000 ש"ח	2,558,467 ש"ח
		6,566 מ"ר			14,339,580 ש"ח
		שווי מ"ר			**2,184 ש"ח**

אני מניח כי השונות בשווי מ"ר קרקע היא מהסיבה שהחברה הייתה מעוניינת לרכז את מתקניה במגרשים סמוכים. מנגד אין להתעלם מהעסקאות הללו, ולכן אני מעריך שווי מ"ר כלהלן:

		משקל יחסי	תרומה יחסית
עסקאות בסביבה	1,512 ש"ח	60%	907 ש"ח
עסקאות בנכס	2,184 ש"ח	40%	874 ש"ח
		שווי מ"ר קרקע	1,781 ש"ח
		שווי הנכס	11,695,641 ש"ח
		שטח אקו'	9,522 מ"ר אקו'
		שווי מ"ר אקו'	**1,230 ש"ח**

<u>מקדמי שווי</u>

לאור אופי הבניה, בנכס ובסביבה, אני רואה בכלל השטחים בקומות כשטחים סחירים ולכן יובאו במקדם שווי של 1, כפי שקבעתי בסע' 8.4 שלעיל.

דר' גד נתן - D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן - LL.B
שמאי מכריע
שרון גל דרור-שמאית מקרקעין

תחשיב ההשבחה

מצב קודם				
מהות	**זכויות**	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
מרתף				
שטח שרות ת"ק	5%	328 מ"ר	40%	131 מ"ר אקו'
ק. קרקע				
שטח עיקרי	40%	2,627 מ"ר	100%	2,627 מ"ר אקו'
שטח שרות	5%	328 מ"ר	100%	328 מ"ר אקו'
ק.א'				
שטח עיקרי	40%	2,627 מ"ר	100%	2,627 מ"ר אקו'
שטח שרות	5%	328 מ"ר	100%	328 מ"ר אקו'
ק.ב				
שטח עיקרי	40%	2,627 מ"ר	100%	2,627 מ"ר אקו'
שטח שרות	5%	328 מ"ר	100%	328 מ"ר אקו'
סה"כ שטח אקו'				**8,997 מ"ר אקו'**

מצב חדש				
מהות	**זכויות**	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
מרתף				
שטח שרות ת"ק	5%	328 מ"ר	40%	131 מ"ר אקו'
ק. קרקע				
שטח עיקרי	30%	1,970 מ"ר	100%	1,970 מ"ר אקו'
שטח שרות	10%	657 מ"ר	100%	657 מ"ר אקו'
ק.א'				
שטח עיקרי	30%	1,970 מ"ר	100%	1,970 מ"ר אקו'
שטח שרות	4%	285 מ"ר	100%	285 מ"ר אקו'
ק.ב'				
שטח שרות	4%	285 מ"ר	100%	285 מ"ר אקו'
ק.ג				
שטח עיקרי	30%	1,970 מ"ר	100%	1,970 מ"ר אקו'
שטח שרות	4%	285 מ"ר	100%	285 מ"ר אקו'
סה"כ שטח אקו'				**9,522 מ"ר אקו'**

שטח להשבחה	**525 מ"ר אקו'**
שווי מ"ר אקו'	**1,230 ש"ח**
השבחה	**646,000 ש"ח**
היטל	**323,000 ש"ח**

8.7 הקלות

שמאי המשיבה קבע לתאריך זה שווי מ"ר למבונה של 2,200 ₪/מ"ר. כמו כן הוסיף 3% לשווי הקומות הנוספות בגין שינוי הגובה.

שמאית המבקש לא חלקה על דעת שמאי המשיבה ולא הציגה תחשיב משלה או טענה טענות בעניין זה.

הכרעה

תחשיב ההשבחה יערך בהתאם לבקשה להיתר. אינני רואה בבניני משרדים שוני בשווי הקומות, כפי שקיים במגורים. לכן לא ניתן לקבל את התוספת של 3% לשטחי הקומות. שטחי מדרגות בקומות אלה לא יובאו בחשבון ההשבחה כשטחי השרות, הואיל ועצם אישור ההקלה לתוספת הקומות, כוללת בתוכה שטחי מדרגות, הרי לא תיתכן תוספת קומות ללא שטחי מדרגות, שטחי ממק"ים וכד'.

<u>ערכי שווי</u>

לאחר ניתוח חוזה המכר של הנכס, בהפחתת עלויות חלקיות להקמת המרתף, כפי שציינה שמאית המבקש, אני מקבל את השווי שקבע שמאי המשיבה 2,200 ₪/מ"ר למבונה.

<u>שטחי הבניה</u>

לפי הנתונים שבתשריט הבקשה להיתר, לא נוצלו כלל השטחים העיקריים, כפי שטוענת שמאית המבקש. גודל השטח שלא נוצל הינו 116 מ"ר שהם כ- 1.5% מהשטח המותר, ולעניין חישוב ההשבחה משמעותו זניחה.

מעבר לכך ככל שבדקתי את השטחים אין התאמה בין שטחי השרות שבתשריט לבין סיכומם שבטבלת השטחים.

כך או כך התחשיב נערך לפי השטחים שנוצלו בפועל, כאשר השטח העיקרי שנוצל בסך של 7,764 מ"ר הובא בחשבון כ- 100% ניצול.

<u>מקדמי שווי</u>

לאור אופי הבניה, בנכס ובסביבה, אני רואה בכלל השטחים בקומות כשטחים סחירים ולכן יובאו במקדם שווי של 1, כפי שקבעתי בסע' 8.4 שלעיל.

דר׳ גד נתן - D.M.D, שמאי מקרקעין, משפטן - LL.B
שמאי מכריע
שרון גל דרור-שמאית מקרקעין

מצב קודם				
מהות	זכויות	שטח	מקדם שווי	שטח אקו׳
מרתף				
שטח שרות ת״	5%	328 מ״ר	40%	131 מ״ר אקו׳
ק. קרקע				
לובי כניסה				
ק׳א				
שטח עיקרי	30%	1,970 מ״ר	100%	1,970 מ״ר אקו׳
שטח שרות	10%	657 מ״ר	100%	657 מ״ר אקו׳
ק.ב׳				
שטח עיקרי	30%	1,970 מ״ר	100%	1,970 מ״ר אקו׳
שטח שרות	4%	285 מ״ר	100%	285 מ״ר אקו׳
ק.ג׳				
שטח עיקרי	30%	1,970 מ״ר	100%	1,970 מ״ר אקו׳
שטח שרות	4%	285 מ״ר	100%	285 מ״ר אקו׳
ק.ד				
שטח עיקרי	30%	1,970 מ״ר	100%	1,970 מ״ר אקו׳
שטח שרות	4%	285 מ״ר	100%	285 מ״ר אקו׳
		סה״כ שטח אקו׳		**9,522 מ״ר אקו׳**

מצב חדש				
מהות		שטח	מקדם שווי	שטח אקו׳
מרתף				
אחסנה		220 מ״ר	40%	88 מ״ר אקו׳
ק. קרקע				
שטח עיקרי		23 מ״ר	100%	23 מ״ר אקו׳
אחסנה		1,391 מ״ר	60%	835 מ״ר אקו׳
שטח שרות		512 מ״ר	100%	512 מ״ר אקו׳
ק.א׳				
שטח עיקרי		24 מ״ר	100%	24 מ״ר אקו׳
שטח שרות		244 מ״ר	100%	244 מ״ר אקו׳
ק.ב׳				
שטח עיקרי		1478	100%	1,478 מ״ר אקו׳
שטח שרות		227 מ״ר	100%	227 מ״ר אקו׳
ק.ג				
שטח עיקרי		1,554 מ״ר	100%	1,554 מ״ר אקו׳
שטח שרות		227 מ״ר	100%	227 מ״ר אקו׳
ק.ד				
שטח עיקרי		1,554 מ״ר	100%	1,554 מ״ר אקו׳
שטח שרות		227 מ״ר	100%	227 מ״ר אקו׳
ק.ה				
שטח עיקרי		1,554 מ״ר	100%	1,554 מ״ר אקו׳
שטח שרות		103 מ״ר	100%	103 מ״ר אקו׳
ק.ו׳				
שטח עיקרי		1,536 מ״ר	100%	1,536 מ״ר אקו׳
שטח שרות		103 מ״ר	100%	103 מ״ר אקו׳
ק.ז׳				
שטח עיקרי		42 מ״ר	100%	42 מ״ר אקו׳
שטח שרות		11 מ״ר	100%	11 מ״ר אקו׳
		סה״כ שטח אקו׳		**10,341 מ״ר אקו׳**
		שטח להשבחה		**819 מ״ר אקו׳**
		שווי מ״ר אקו׳		**2,200 ש״ח**
		השבחה		**1,801,800 ש״ח**
		היטל		**900,900 ש״ח**

9. <u>הערכה</u>

לאור השיקולים והעקרונות שהובאו לעיל אני מעריך את ההשבחה שחלה בנכס שבנדון בגין אישור תכניות בניין עיר והקלות כדלקמן:

תכנית	תאריך קובע	השבחה מלאה	היטל מלא	היטל לתשלום
פת/11/2000/א	5.8.1994	954,720 ש''ח	477,360 ש''ח	453,492 ש''ח
פת/11/2000/ד	25.8.1998	646,000 ש''ח	323,000 ש''ח	306,850 ש''ח
הקלה	14.7.2016	1,801,800 ש''ח	900,900 ש''ח	855,855 ש''ח

ולראיה באתי על החתום,

דר' גד נתן - שמאי מכריע