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

28 דצמבר 2011

שומה מכרעת

בעניין שבין:

אלי להב - "המבקש"

ע"י שמאי המקרקעין מר רפאל בוקרה

לבין:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה - "המשיבה"

ע"י שמאי המקרקעין מר גדי דגני

הנדון: המקרקעין בגוש 8267, חלקה 668, חלקת משנה 2
דירת מגורים בקומת הקרקע ברחוב בורוכוב 13, נתניה
היטל השבחה בגין אישור תכנית ומימוש זכויות במכר

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בין הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה (המשיבה), לבין מר אלי להב (המבקש), לעניין עליית שווים של המקרקעין הנובעת מאישורה של תכנית נת/32/552 ומימוש זכויות במכר.

- **"עמדת המשיבה"** מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר גדי דגני מיום 16.12.2007.
- **"עמדת המבקש"** מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר רפאל בוקרה מיום 28.8.2011.

לצורך עריכת שומתי המכרעת ביצעתי הפעולות הבאות:

1. ביום 30.8.2011 קיבלתי משמאי המבקש את המסמכים הבאים: שומות הצדדים, דרישת תשלום להיטל השבחה מטעם המשיבה, נסח רישום, מידע אודות מחירי מקרקעין, העתק של חוזה מכר, העתק משומתה המכרעת של הגב' דורית פריאל המתייחסת לאותה תכנית נשוא שומתי.
2. שמאי המשיבה הגיש ביום 24.11.2011 תגובתו בכתב הכוללת: התייחסות לנושאים שונים בשומת שמאי המבקש, ומידע אודות מחירי מקרקעין כולל העתקים של חוזי מכר.
3. קיימתי ביום 30.11.2011 דיון מקצועי בהשתתפות שמאי הצדדים ופרסמתי פרוטוקול.

פרוטוקול הדיון המקצועי וכל המסמכים שהוגשו מהווים חלק בלתי נפרד משומתי המכרעת.

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

2. מועד הביקור בנכס

ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו נערך ביום 6.12.2011 ע"י שמאי המקרקעין מר מאיר רפאלין.

3. המועד הקובע

לתכנית נת/32/552 – 26.10.2007.

4. פרטי המקרקעין

גוש : 8267.

חלקה : 668 חלקת משנה 2.

שטח רשום : 46.62 מ"ר +2/16 חלקים ברכוש המשותף.

מהות המקרקעין : דירת מגורים בקומת קרקע שהורחבה בהיתר ושטחה גדול מזה הרשום.

כתובת : רחוב בורוכוב 13, נתניה.

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

5. תאור הנכס והסביבה

נשוא השומה מהווה דירת מגורים בקומת קרקע שכתובתה רחוב בורוכוב 13 בנתניה.

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

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

החלקה : חלקה 668 בגוש 8267 בשטח רשום של 986 מ"ר. צורתה דמוית מלבן רגולארי, ועליה בנוי בית מגורים וותיק בן 2 קומות הכולל 8 יח"ד.

נשוא השומה : מהווה דירת מגורים בקומת הקרקע המוגדרת כחלקת משנה 2 בשטח רשום של 46.62 מ"ר. בפועל שטח הדירה גדול יותר ועומד על כ-95 מ"ר לאחר שהורחבה בהיתר בנייה. לא התאפשר ביקור בתוך הדירה, ולכן לא יפורט מצבה הפיזי.

גבולות החלקה הכוללת את נשוא השומה כדלקמן:

צפון – מבנה מגורים דו קומתי וותיק ודומה.

דרום – מבנה מגורים דו קומתי וותיק ודומה.

מזרח – רחוב בורוכוב ומעברו מבנה מגורים בן 4 קומות חדש יחסית.

מערב – מבנה מגורים דו קומתי וותיק ודומה.

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניות מלאות.

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

6. המצב התכנוני

6.1 תכניות ב"מצב קודם"

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

הוראותיה מאפשרות הוספת מרתף לשימוש דיירי הבית.

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

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

6.2 תיק בניין והיתר בנייה קודם

לנשוא השומה הוצא ביום 21.2.1989 היתר בנייה מס' 17498, לפיו אושרו שינויים בדירה קיימת, הוספת 39.9 מ"ר חדשים וסגירת מרפסת.
שטח הדירה עפ"י היתר : כ- 93.54 מ"ר.

6.3 תכנית ב"מצב חדש"

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

הוכנה במתכונת איחוד וחלוקה חדשה, ומהווה תכנית שמטרתה לאפשר התחדשות עירונית במתחם "פינוי בינוי", וכוללת מספר מתחמי תכנון. לחלקה 668 הוקצו זכויות במגרשים ארעיים מס' 3 ו-4 (ראה להלן). למבקש הוקצו, בשני המגרשים גם יחד, זכויות ל-2.9 יח"ד בחלקים בלתי מסויימים.
ייעוד המגרשים – אזור מגורים מיוחד.
מס' יח"ד - 93 בשני המגרשים.

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

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

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

7. הזכויות במקרקעין

מהעתק נסח רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 27.8.2011, שהועבר אלי ע"י שמאי המבקש, עולים הפרטים הבאים:

גוש : 8267.

חלקה : 668.

שטח חלקה רשום : 986 מ"ר.

חלקת משנה : 2.

שטח רשום חלקת משנה : 46.62 מ"ר + 2/16 חלקים ברכוש המשותף.

בעלות רשומה : קרן קיימת לישראל בשלמות.

זכויות חכירה : מהוונות ע"ש להב אלי עד ליום 31.3.2073.

הערות : לטובת בנק לאומי למשכנתאות ללא הגבלת סכום.
לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת רוכשים שונים.

8. עקרונות גורמים ושיקולים/ההכרעה

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

8.1 עמדת המשיבה – שמאי המשיבה ערך את שומתו לחלקה 668 בשלמות, ולא רק למקרקעין נשוא שומתי. משכך, יוצג אומדן ההשבחה כפי המפורט בשומתו.
גם אם נותרו זכויות בנייה בלתי מנוצלות, עפ"י התכניות שקדמו לתכנית נת/32/552 הרי שאין להן השפעה על שוויין של דירות המגורים. השווי במצב קודם הוערך על פי עסקות שבוצעו בפועל, אשר מגלמות בין היתר את הפוטנציאל ואת הצפיפות.
בחינת הישימות הכלכלית של פרויקט פינוי בינוי אינה רלוונטית כלל ועיקר, וזו נבחנת ע"י הגורמים המקצועיים בשלב הכנת התכנית ואישורה, ושהוכנה ביוזמת משרד הבינוי והשיכון. במידה ויישומה אינו כלכלי למשיבה אין כל אינטרס לממנו. שיקולים כאלה ואחרים של היזם עדיין אינם מצביעים על היות הפרויקט ישים אם לאו.
התמורה לבעלי הקרקע בעסקת קומבינציה, שלא בפרויקט פינוי בינוי, אמורה להיות כ-40%. מכיוון שמדובר בתכנית פינוי בינוי שבו רמת הסיכון גבוהה יותר וקיימות עלויות נוספות שאין על קרקע ריקה, עסקת הקומבינציה לפי מקדם הצפיפות שנקבע בתכנית עומדת על 34% וזה סביר ביותר למקובל בסביבה. ולדוגמא, חב' אפריקה ישראל מיישמת פרויקט פינוי בינוי במתחם בשם "אנדריוס", וזאת למרות שמכפיל הצפיפות הוא נמוך יותר מזה שבתכנית נשוא השומה ובמיקום פחות טוב. ככל הנראה שבמתחם נשוא הדיון יש סיבות וגורמים שאינם מאפשרים לממש את התכנית, ולא רק מההיבט הכלכלי.

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

במקרה ספציפי זה התכנית כוללת "מנגנון השמדה עצמית", אך יש בו גם יתרון כי על צווארם של הדיירים מונחת חרב והם יודעים שאם התכנית לא תמומש היא תתבטל.
פס"ד בע"א (תא) 1793/03 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו נ' א.פ.צ. השקעות בע"מ קובע מפורשות כיצד יש לנהוג כאשר התכנית כוללת הוראה של השמדה עצמית, ויש לנהוג לפיו.
על השמאי המכריע לבחון את תרומת התכנית בעיני הקונה הסביר במועד הקובע, תוך מתן משקל לגורם הסיכון, אך בודאי שאין ללמוד על הדברים בדיעבד.
שווי במצב קודם : הוערך כשוויין של דירות המגורים ולכדי 110,000 $, ובהתבסס על נתוני ההשוואה הבאים:

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

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

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

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

באומדן השווי במצב חדש הובאה בחשבון הפחתה של 25% בגין המשתנים הבאים: דחייה, סיכון ועלות בלתי מכוסה של חנייה במרתף.
זכויות ל-23.25 יח"ד לחלקה בשלמות * 80,000 $/קרקע ליח"ד * 0.75 מקדם הפחתה = **1,395,000 $.**
<u>ההשבחה</u> – 515,000 $ = **2,054,850** ₪ לחלקה 668 בשלמות (256,750 ₪ חלק המבקש).

8.2 עמדת המבקש – שמאי המבקש סבור שלא חלה השבחה במקרקעין שבנדון עקב אישורה של תכנית נת/32/552, והוא תומך עמדתו תוך התייחסות למספר היבטים:
<u>ההיבט החוקי</u> – כל שטח התכנית הוכרז ביום 16.6.2002. ע"י ממשלת ישראל כמתחם פינוי בינוי, ולכן מן הדין ומן הצדק שהיה מוכרז גם פטור מחבות בהיטל השבחה על פי הקבוע בסעיף 19 (ב) (2) לתוספת השלישית, אולם הכרזה שכזאת לא בוצעה.
פס"ד בעניין א.פ.צ. (ראה לעיל), אינו רלוונטי כי לא קיימת כל סבירות שבפרק הזמן שנותר עד לפקיעת התכנית היא תיושם.

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

ההיבט הכלכלי – קיימת "מוסכמה שמאית" לפיה יישום פרויקט פינוי בינוי, במקום בו שווי מרכיב הקרקע ליח"ד הוא כמו בסביבת הנכס הנדון, הוא כדאי רק כאשר מס' יח"ד החדשות עומד על לפחות פי 3.5 מזה של אלו הקיימות. בתכנית האחרונה הצפיפות שנקבעה עומדת על פי 2.325 בלבד. מטעם זה בלבד אין כדאיות במימוש התכנית.

שמאי המבקש טוען כי בדק אצל יזם, שביקש להוציא את התכנית מן הכוח אל הפועל, ולמד ממנו כי זה נסוג מכוונתו לאחר שבדק את הכדאיות הכלכלית והגיע למסקנה שביצועה כרוך בהפסד כספי.

מעבר לנטען, שמאי המבקש ערך בדיקה של הכדאיות למימוש התכנית, והגיע למסקנה כי ליזם היה נגרם הפסד של כ-45% על השקעתו, כמפורט להלן:

סך השקעות היזם - 106,368,000 ₪ (הוצג תחשיב מפורט של כל העלויות).

סך התמורה - 58,095,238 ₪ (61 יח"ד * 952,381 ₪ * קרקע לדירה).

ההפסד על ההשקעה - 45.38%.

(*) שווי זה מבוסס על מידע שהוצג ולפיו במהלך השנים 2007 – 2008 נמכרו 15 דירות (בגוש 8267 ברחובות קפלנסקי ובילינסון), תמורת מחיר ממוצע של כ-1,100,000 ₪ לדירת 4 חדרים חדשה (המחיר כולל מ.ע.מ. והתחשיב שלעיל אינו כולל מ.ע.מ.).

ההיבט השמאי – שמאי המבקש התבסס על שומה מכרעת שערכה השמאית המכריעה גב' דורית פריאל למקרקעין הנכללים בתחומי אותה תכנית (שומתה מתייחסת למקרקעין בגו"ח 5/663/8267 בתחומי אותה תכנית), וביצע התאמות נדרשות לנשוא השומה, שכן הדירה נשוא השומה הורחבה בהיתר בנייה).

שווי במצב קודם: בעוד הגב' פריאל העריכה בשומתה את השווי דירה קטנה יותר ב-110,000 $, הרי שלאחר שבוצעה התאמה לגודל הדירה נשוא השומה, השווי שלה מוערך ב-150,000 $ (605,000 ₪).

שווי במצב חדש - שווי קרקע לדירה: 80,000 $ (322,400 ₪ כהערכת שמאי המשיבה).

שווי הזכויות המוקצות למבקש: 2.9 יח"ד * 322,400 ₪ = 934,960 ₪.

מקדם הפחתה לדחייה, סיכון, צפיפות וחנייה תת קרקעית: 0.53.

שווי הזכויות במצב חדש לאחר הפחתות: **495,622 ₪.**

ההשבחה – **אין השבחה.**

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

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

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

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

ההיבט הציבורי – מכיוון שהנושא נטען בפני אתייחס אליו, הגם שאינו בסמכותי. אני סבור שעל המשיבה היה לפעול ככל יכולתה אצל שרי הפנים והשיכון כדי שאלה יכריזו על המתחם כפטור מהיטל השבחה, על פי הסמכויות שהוקנו להם בחוק, ולו רק מהטעם שהיה לה אינטרס ציבורי/עירוני מובהק להעמיד לרשות הדיירים והיזמים את כל האמצעים החוקיים/כלכליים להוצאת התכנית מן הכוח אל הפועל. הפטור מחובת תשלום היטל השבחה אולי היה בו בכדי לסייע, ולו במעט, ביישום התכנית. בדיעבד מסתבר כי גם אילו ניתן הפטור התכנית לא היתה מיושמת.
המשיבה, מטעמיה, בחרה שלא לנהוג כך.

ההיבט הכלכלי/יישומי - די לקרוא את הוראות התכנית על פרטי פרטיהן, לבחון את זכויות הבנייה ומספר יח״ד שהוקצו למגרשי התמורה ואת כל התנאים להוצאת היתרי בנייה כולל כל הנחיות הבינוי והעיצוב שלה (כולל פיתוח שצ״פ וחניות תת קרקעיות), כדי להבין מדוע היא לא מומשה גם ברמת המחירים הגבוהה שהיתה נהוגה גם בתקופת הזמן שבין שנת 2009 לבין אמצע שנת 2011, על אחת כמה וכמה ברמות המחירים הנמוכות משמעותית שהיו נהוגות בשנים 2007 -2008.
שמאי המבקש ערך תחשיב כדאיות מפורט (ראה בשומתו), ומסקנתו שהתכנית לא מומשה בשל העדר כדאיות כלכלית. המשיבה, הגם שניתנה לה אפשרות לכך, בחרה מטעמיה, שלא להזים את תחשיבו של שמאי המשיבה. נטל הראיה, במקרה זה, נופל על כתפיה של המשיבה.
בהיותי סבור שלכדאיות מימוש התכנית יש תרומה להחלטתי, ערכתי אומדן כדאיות ב״גישה מאקרו כלכלית״ (להבדיל מאומדן פרטני כפי שהוצג ע״י שמאי המבקש), ולהן מסקנותי.
מימוש התכנית במתכונת של פינוי בינוי - בין אם בשנים 2009/2011 (כאשר מחירי הדירות נמצאים בשיאם), ובין אם בשנים 2007/2008 (כאשר המחירים נמצאים בשפל) - כרוך בפעולות הבאות:
- לארגן ולקבל את הסכמת כל הדיירים להתפנות מדירותיהם,
- לשאת בתשלום שכר דירה לדיירים בתקופה שיאלצו לפנות את דירותיהם,
- להעמיד לדיירים ערבויות ראויות כי יקבלו את דירות התמורה,
- לבנות את הפרויקט, כולל החניה התת קרקעית מתחת למגרשים ומתחת לשצ״פ המפריד ביניהם.

למגרשי התמורה הוקצו זכויות לבניית 93 יח״ד, מהן 32 יימסרו לבעלי הדירות הקיימות, ו-61 יח״ד ישווקו לאחרים. ומשכך, מאזן הרווח ליזם הוא כדלקמן:
אומדן תקבולים: מחיר המכירה של דירת 4 חדרים חדשה ממוצעת במועד הקובע עמד על כ- 1,100,000 ₪ כולל מ.ע.מ., משמע התמורה ממכירת 61 דירות היא כ-**57.8 מיליון** ₪ ללא מ.ע.מ.
אומדן העלויות ליזם:
- עלויות בנייה כולל מרתפים: 93 יח״ד * 120 מ״ר * 4,500 ₪/מ״ר כולל מרתף = 50.2 מליון ₪ (מדובר באומדן זהיר ושמרני ביותר, ולעניות דעתי עלות הבנייה תהייה גבוהה יותר).
- שכ״ד לתקופה של 30 חודשים: 3,200 ₪/חודש * 32 דירות * 30 חודשים = 3.1 מיליון ₪.
עלויות מימון, ערבויות, שכ״ט עו״ד, ייזום ונלוות – 5 מיליון ₪ (כ-10% מעלויות הבנייה לפחות).
סה״כ: כ-**58.3 מיליון** ₪ (יודגש ויובהר שהאומדן זהיר ונערך בגישה שמרנית מאוד).

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

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

שומתי המכרעת נערכה בסוף שנת 2011. בעוד פחות משנה הוראותיה של התכנית עומדות לפוג ולפקוע. הסיכוי, שהוראות התכנית ימומשו עד למועד פקיעתה, שואף לדעתי לאפס. אם שומתי היתה נערכת בשנת 2007 הייתי אמור לעסוק בנבואה. בשנת 2011 אני דן בעובדות ובמציאות. התכנית לא יצאה מן הכוח אל הפועל, וגם אם לאחר אישורה היא יצרה ציפיות מסוימת להתחדשות עירונית, הרי שהמציאות הוכיחה שהיה מדובר בציפיות שווא.

אלמלא היה מדובר בתכנית שהוראותיה אמורות לפקוע בעוד כשנה, יתכן שלהיבט הכלכלי/יישומי לא היתה כל משמעות. אך משעה שמדובר בתכנית "עם מנגנון השמדה עצמית" אני סבור שיש ליחס גם להיבט זה משקל מסוים, אך כמובן לא הבלעדי.

<u>ההיבט השמאי המבוסס על עסקת השוואה</u> - ביום 25.5.2011 נמכרו הזכויות בדירת מגורים המוגדרת כגוש 8267 חלקה 751 חלקת משנה 5 הנכללת בתכנית נת/32/552 ובמסגרת הוראותיה הוקצו לבעליה זכויות ל-2.9 יח"ד במגרשים 5 ו-6 בתכנית.

המדובר בדירה בת שניים וחצי חדרים (קטנה מזו נשוא השומה) שנמכרה תמורת 793,000 ₪ (כשלוש וחצי שנים לאחר המועד הקובע – עותק חוזה המכר נמסר לי ע"י שמאי המבקש). שמאי המשיבה העריך (נכון למועד הקובע - אוקטובר 2007), את שווי הזכויות שהוקצו לדירה שנמכרה בכ-694,260 ₪.

התמורה שהתקבלה ממכירת הדירה בשנת 2011 גבוהה בכ-14% מהשווי של הזכויות שהוקצו לה וכפי שהוערכו ע"י שמאי המשיבה לשנת 2007.

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

כלומר, לא רק שהתמורה שהתקבלה ממכירת הדירה לא הדביקה את קצב עליית המחירים, אלא היא היתה נמוכה ממנו, והדבר מהווה ראייה כמותית לכך שהתכנית לא תרמה לשוויים של המקרקעין.

אילו לאישור התכנית היתה תרומה ו/או השפעה על שוויים של המקרקעין, המחיר שהיה מתקבל ממכירת הדירה היה אמור להיות גבוה משמעותית.

המחיר שהתקבל ממכירת הדירה מהווה ראייה לכך שגם אם נוצרו ציפיות לאחר אישור התכנית האחרונה, הרי שהללו התבררו כציפיות שווא.

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

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

9. השומה

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

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

החלטה

משתוצאות ההכרעה במחלוקת הן במובהק לטובת אחד הצדדים, שכרו של השמאי המכריע יחול במלואו על המשיבה.
המשיבה תשיב למבקש את החלק בשכרי ששולם על ידו, וזאת בתוך 30 ימים מקבלת שומתי המכרעת. תשלום לאחר מועד זה ישא הפרשי הצמדה וריבית פיגורים.

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

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