אורית גלן
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליטל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אור שולים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 8271 חלקה 102 תת חלקה 4

רחוב הרב קוק 46, נתניה

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תאריך: 13 ינואר, 2022
מספר מינוי: 1115-2021
מספרנו: 174. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקשת, גב' בילה ליבר
באמצעות השמאי, מר שי בן עמי
בדוא"ל benshai85@gmail.com

לכבוד,
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב נתניה
באמצעות השמאי, מר עדי נאור
בדוא"ל naor@adinaor.com

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 8271 חלקה 102 תת חלקה 4

רחוב הרב קוק 46, נתניה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 16/08/2021 התקיים דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים[1], אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. <u>מטרת השומה:</u>

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

1.2. מהות ההשבחה: אישורה של תכנית נת/36/522 – מימוש בדרך של עסקת מכר.

2. <u>המועד הקובע לשומה:</u>

24/01/2018 – 15 יום ממועד אישור תכנית נת/36/522 למתן תוקף.

3. <u>ביקור בנכס:</u>

ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו נערך ביום 12/01/2022 ע"י החתומה מטה.

[1] השמאי שי בן עמי מטעם המבקשת והשמאי עוז מגור (ממשרד עדי נאור) מטעם המשיבה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

4. **<u>פרטי הנכס:</u>**

מהות:	דירה בבניין מגורים בן 2 קומות
גוש:	8271
חלקה:	102
תת חלקה:	4
שטח הדירה:	44.3 מ״ר[2]
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	רחוב הרב קוק 46, נתניה

5. **<u>תיאור הסביבה:</u>**

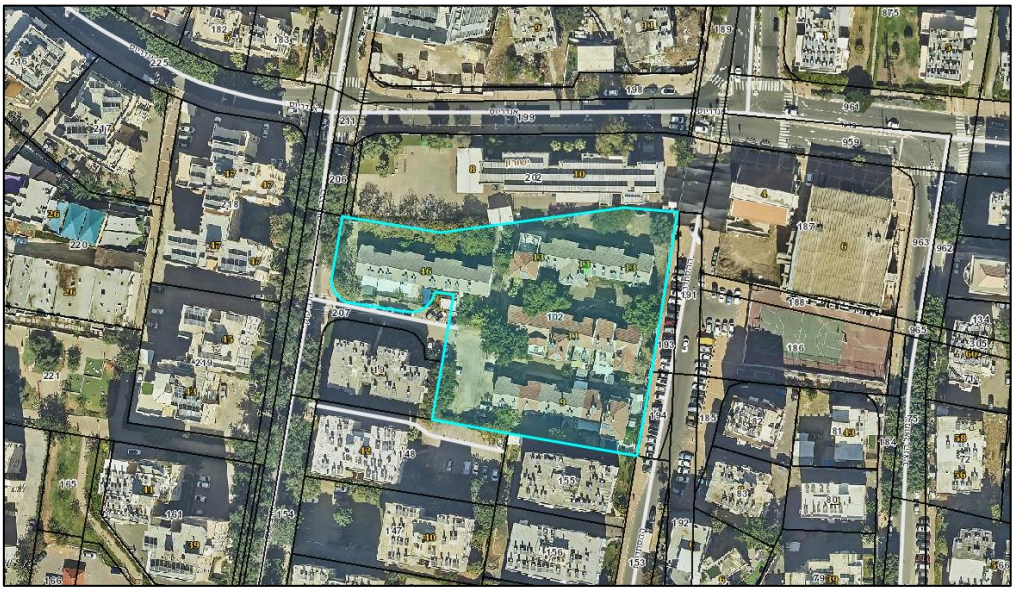
5.1. הנכס שבנדון ממוקם מעברו המזרחי של רחוב הרב קוק ומעברו המערבי של רחוב ההסתדרות שבצפון-מערב מרכז העיר נתניה. סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה ותיקה לצד חדשה.

5.2. רחוב הרב קוק, דו-סטרי הנמשך בין הרחובות הרצל מדרום ובלינסון מצפון.

5.3. רחוב ההסתדרות, דו-סטרי, ללא מוצא, והגישה אליו הינה מרח׳ סלומון יואל.

5.4. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

תצ״א סביבת הנכס



[2] עפ״י נסח רישום מקרקעין.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

6. <u>תיאור הנכס:</u>

6.1. חלקה 102 בגוש 8271 בשטח רשום של 5,948 מ"ר, בעלת צורה אי-רגולרית, עליה בנויים 4 מבני מגורים ותיקים בבינוי 2-3 קומות.

6.2. גבולות החלקה כדלקמן:

מצפון – בית ספר דתי "ישורון".

ממזרח – חזית לרח' ההסתדרות מעברו אולם ספורט "מפעל הפיס" של בית הספר "ישורון", בית כנסת ובנייני מגורים בבניה רוויה.

ממערב – חזית לרח' הרב קוק ומעברה בבניה מגורים בבניה רוויה.

מדרום – עורף החלקה פונה לבנייני מגורים בבניה רוויה ותיקה.

6.3. הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בקומת הקרקע.

תמונת חזית הנכס



אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7. <u>המצב התכנוני:</u>

להלן תכניות בנין עיר רלוונטיות למטרת השומה:

<u>מצב קודם:</u>

7.1. תכנית **נת/100/ש**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1922 מיום 31/05/1973.

החלקה מסווגת בתשריט התכנית בייעודים אזור מגורים ד' ואזור מגורים ה'.

להלן זכויות הבניה:

שטח מגרש מינימלי –	500 מ"ר	750 מ"ר	1,000 מ"ר
מס' קומות –	4-5	6-7	8
אחוזי בניה –	127.5%-120%	132.5%-130%	135%

במקומות בהם מותר לבנות 6 קומות ומעלה, תותר תוספת 2.5% בקומת הגג.

7.2. תכנית **נת/100/ש/1,** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3459 מיום 14/06/1987.

החלקה מסווגת בתשריט התכנית בייעודים אזור מגורים ד' ואזור מגורים ה'.

מרתפים (בניה רוויה) – במרתף יותרו מחסנים פרטיים לדיירים בלבד. המרתף יירשם ע"ש כל הדיירים כרכוש משותף אשר לא ניתן להשכירו או לשנות את ייעודו. שטח המרתף לא יעלה על 3 מ"ר ליח"ד (מלבד מקלט, חניה, חדרי הסקה). ככל שלכל הנ"ל לא יספיק שטח קומת מרתף אחת, תותר קומת מרתף נוספת לצורך זה.

תותר הקמת מרתף בקו בנין "0" אחורי וצידי.

במגרשים ששטחם 1,500 מ"ר ומעלה, תותר תוספת 2 דירות גג או יציאות לגג מדירות בקומה העליונה לרבות מבני עזר לדירות האמורות, בכל האזורים בהם מותר לבנות 3 קומות ומעלה. בניה זו תהיה בנוסף לאחוזי הבניה הקובעים וכפופה לתנאים הבאים:

א. מס' הדירות הכללי לא יעלה הקבוע בתוספת 2 דירות גג.

ב. הבניה תתבצע בנסיגה של 2 מ' לפחות מצדי הבנין, 2.5 מ' בנסיגה מחזית קדמית ואחורית.

ג. הבניה על הגג לא תכסה יותר מ-50% משטח הגג.

ד. לא תותר בניה מעל הגג בסעיף זה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תוספת אחוזי בניה עבור הריסת מבנים קיימים – ככל שיש צורך בהקמת בנין חדש ובמידה שיהיה צורך לבנות ולהרוס בנין קיים ערב הגשת הבקשה להיתר בניה, תהיה הועדה המקומית מוסמכת להוסיף 6% מעל האחוזים הקבועים לאותו מגרש עפ"י התכנית.

<u>מצב חדש:</u>

7.3. תכנית **נת/36/552**, אפשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7668 מיום 09/01/2018.

התכנית משנה את ייעוד החלקה מאזור מגורים ד' וה' לאזור מגורים מיוחד רב קומות.

בין מטרות התכנית, איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים, הגדלת מס' יח"ד מ-60 קיימות בפועל ל-182, קביעת שטחי בניה ומס' קומות.

זכויות בניה מצב קודם:

ייעוד	מס' חלקה	שטח (דונם)	מס' יח"ד	מס' קומות	שטח בניה עיקרי	שטח בניה שרות	קווי בנין
מגורים ד' + ה'	102	5.859	12 יח"ד לדונם ובסה"כ 60 (לפי 4 בניינים)	8 ע"ע	-130% + 135% 6% להריסה	בהתאם לתכניות נת/7/400 ונת/ש/100/3	קדמי 5 מ', צידי 5.8-7.4 מ' ואחורי 6-7.6 מ'

זכויות בניה מצב חדש:

ייעוד	מס' מגרש	שטח (דונם)	מס' יח"ד	מס' קומות	שטח בניה עיקרי	שטח שרות עילי	שטח שרות במרתף
מגורים מיוחד רב קומות	1	2.738	91	3 קומות מרתף + קומת עמודים כפולה + 15 קומות +קומת גג	8,736 מ"ר + 250 מ"ר חד"כ + 1,092 מ"ר מרפסות	3,640 מ"ר כולל ממ"דים לפי 12 מ"ר ליח"ד	8,217 מ"ר
	2	2.242	91	חלקיות			6,729 מ"ר

הזכויות המוצעות בתכנית יהיו למימוש הפינוי בינוי בלבד. ניתן לנייד 20% ז"ב בין המגרשים ללא שינוי בסך הזכויות. תוספת יח"ד מעבר למותר תחשב סטיה נכרת.

תותר בנית המרתפים בגבולות המגרשים, בתנאי מעבר תשתית עירונית ובארות הפוכות להחדרת מי נגר עילי כנדרש.

תמהיל התפלגות הדירות:

סוג	כמות יח"ד לסוג	שטח עיקרי ליח"ד	מרפסת	שטח ברוטו כולל ממ"ד	שטח עיקרי לסוג	סה"כ מרפסות	שטח כללי לסוג כולל ממ"ד
3 חדרים	60	84.5	12	109	5,070	720	6,540
4 חדרים	106	98.5	12	123	10,441	1,272	13,038
5 חדרים	12	120	12	144	1,440	144	1,728
פנטהאוז	4	130.25	12	154.25	521	48	617
סה"כ	182				17,472	2,184	21,923

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

הערה – מס' החדרים איננו מחייב.

תנאים להוצאת היתר:

- הגשת תכנית בינוי לביצוע ועיצוב ארכיטקטוני למגרשי המגורים. התכנית תכלול פתרון נגישות הנדסי ועיצובי מלא לשלבי הבניה הצפוני והדרומי תוך שמירת הרצף המגונן והחצר הפנימית המשותפת.
- הכנת תכנית גינון ופתוח שטח למגרשי המגורים בה ייקבעו עובי מילוי הקרקע מעל מרתפי החניה באופן שיבטיח שתילת צמחיה ונטיעת עצים לשביעות רצון הועדה המקומית.
- לא יינתן היתר בניה בתכנית אלא לאחר קבלת הנחיות מנהל התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולסימון הנדרש לבטיחות הטיסה.
- תשלום עלות התאמת התשתיות בהתאם להוראות החברה לפיתוח נתניה.
- הגשת תכנית לצרכי רישום ואישורה ע"י הועדה המקומית.
- תיאום עם היחידה הסביבתית של העיריה לעמידה בהנחיות למניעת מטרדים בזמן ביצוע עבודות, קבלת אישור פקיד יערות להוצאת היתר והגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת.

ביצוע התכנית – מיידי. הזכויות המוצעות בתכנית יהיו למימוש תכנית הפינוי בלבד. תקף ל-10 שנים עד להתחלת הבניה עפ"י היתר.

8. <u>תיק בניין:</u>

להלן יוצגו ההיתרים כפי שמופיעים בתיק הבניין:

8.1. היתר בניה מס' **4505** מיום 17/09/1956 רשיון "לבניית 4 בתים בני קומותיים המכילים 60 דירות בנות שלושה חדרים וחדרי שרות בשטח 363.1 ממ"ר בכל אחת מהקומות ומקלטים".

8.2. קיימים היתרי בניה בתחום החלקה המרחיבים את שטחי הדירות. לא נמצא היתר להרחבת הדירה מושא השומה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

9. <u>המצב המשפטי:</u>

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים מיום 06/10/2020, תת חלקה 4 בגו"ח 8271/102 רשומה ע"ש בילה ליבר בשלמות.

שטח הדירה – 44.3 מ"ר

חלקים ברכוש המשותף – 4/192

9.2. בהתאם להסכם רכישה מיום 10/06/1998 הדירה נרכשה תמורת 145,000 $.

9.3. בהתאם להסכם מכר מיום 15/10/2020 הדירה נמכרה תמורת 1,250,000 ₪.

היטל ההשבחה יחול על הצדדים בחלקים שווים.

10. <u>עמדות הצדדים:</u>

להלן ההשבחה כפי שנאמדה ע"י שמאי הצדדים:

תכנית	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
נת/36/552	240,000 ₪	39,521 ₪

10.1. עיקרי עמדת מר עדי נאור, שמאי מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

10.1.1. נת/1/ש/100 – בהתחשב בהיקף השטח הבנוי בחלקה לא קיימת השבחה בגין 6% הריסה ובניה. בהתחשב בתיקון 126 ומיקום מושא השומה בקומת הקרקע, לא נגבתה השבחה בגין תוספת שטחי הבניה בגג (2.5%) ולכן לא יינתן זיכוי כחלק מהמצב הקודם.

10.1.2. נתוני השוואה:

- הוצגו 15 עסקאות השוואה לדירות בבניה ותיקה מהשנים 2017-2018 ששטחן הרשום נע בין 36 – 108 מ"ר ונמכרו בגבולות 14,220 – 26,829 ₪ למ"ר.
- הוצגו 10 עסקאות השוואה לדירות בבניה חדשה משנת 2018 ששטחן הרשום נע בין 90 – 135 מ"ר ונמכרו בגבולות 17,500 – 25,833 ₪ למ"ר.
- הוצגו 7 עסקאות השוואה מרח' אוסישקין לדירות בבניה ותיקה ששטחן נע בין 72 – 98 מ"ר ונמכרו בגבולות 16,580 – 22,290 ₪ למ"ר.
- הוצגו 6 עסקאות ההשוואה לדירות ברח' בארי 44-46 אשר נבנו במסגרת תמ"א 38/2, מחיר מכירתן נע בגבולות 2,040,000 ₪ לדירה בשטח 115 מ"ר בקומה 4 ל-2,145,000 ₪ לדירת 131 מ"ר בקומה 8.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

- הוצגו ערכי שווי מ״ר מבונה כפי שנקבעו בשומות שמאים מכריעים[3] בגבולות 4,500 – 8,500 ₪.

לאור הנתונים שלעיל, נאמד שווי מ״ר מבונה בסך 4,500 ₪, המשקף את העובדה כי בפרויקט ייבנו מרתפי חניה.

10.1.3. שווי מצב קודם – דירות מגורים בשטח 50 מ״ר כולל קירות, בקומת הקרקע בבניין מגורים ותיק הכולל 14 יח״ד ב-2 קומות ו-3 כניסות. שווי המצב הקודם הינו בהתאם לכל יחידת רישום בהתאם להחלטת ועדת ערר בעניין עובד לוי תיעוש האבן והבניה בע״מ[4].

זכויות להרחבת הדירה – קיימת יתרת זכויות בניה שלא נוצלו המשיוכת לדירה מושא השומה בהתאם לחלקה ברכוש המשותף (4/192). זכויות אלה יובאו בחשבון לפי 22,000 ₪ למ״ר בנוי ברוטו, המשקף את האפשרות להרחבה.

פוטנציאל תכנוני – בהתאם לחוק ולפסיקה, אין להביא בחשבון את שווי הזכויות מכוח תמ״א 38, ככל שקיימות.

10.1.4. שווי מצב חדש – 182 יח״ד במגרשים 1 + 2 בשטח עיקרי של 20,156 מ״ר (כולל מרפסות וחדר כושר) ו-7,280 מ״ר שטחי שרות על קרקעיים (כולל ממ״ד בשטח 12 מ״ר ליח״ד). חלקה היחסי של הנישומה הינו 2.08% עפ״י טבלת הקצאה ואיזון.

עלויות הריסה והיטלי פיתוח – עלויות הריסת המבנים הקיימים בחלקה מתקזזות עם היטלי הפיתוח של תוספת שטחי הבניה מעבר לקיים.

שוליות – מקדם 1 לדירות עד 85 מ״ר ; מקדם 0.9 לשטח שמעל 85 מ״ר ליח״ד.

מרתף – תרומת חניה בנויה מתקזזת עם עלות הקמתה.

---

[3] בשומתם של השמאים המכריעים בצלאל קציר ואלי כהן למועדים קובעים 02/03/2016 ו-07/04/2017 בגו״ח 8271/130 נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 4,500 ₪ לפרויקט פינוי בינוי.

בשומתה של השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא בגו״ח 8270/79,87 רח׳ ביאליק 10 למועד קובע 21/05/2019 נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 7,800 ₪.

בשומתו של השמאי המכריע ד״ר גד נתן למועד קובע 04/07/2018 בגו״ח 8270/52,53 רח׳ דוד המלך 14 פינת ביאליק נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 8,500 ₪ במסגרת פרויקט הריסה ובניה מחדש.

בשומתו של השמאי המכריע ד״ר גד נתן למועד קובע 09/04/2018 בגו״ח 8263/48 רח׳ אוסישקין 14, נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 7,000 ₪ במסגרת פרויקט הריסה ובניה מחדש.

בשומתו של השמאי המכריע ד״ר גד נתן למעד קובע 27/01/2016 ברח׳ אוסישקין 10 נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 5,600 ₪ במסגרת פרויקט הריסה ובניה מחדש.

[4] 8-194/10 **עובד לוי תיעוש האבן והבניה בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, ניתן ביום 26/10/2010.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

הפחתה לגודל – הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 10% להיקף הפרויקט והסיכון הגלום בו.

דחיה – הובא בחשבון מקדם דחיה בשיעור 0.7 לפי 6 שנים בשיעור היוון 6%, להיקף הפרויקט, מורכבות וסיכון.

שימוש ביניים – בתקופת הביניים עד לתחילת הבניה תחושב הכנסה מדמ״ש בדירות הקיימות. בהתחשב במתכונת הפרויקט הובאה בחשבון הנאה כלכלית לתקופה של 4 שנים.

10.1.5. תחשיב ההשבחה:

מצב חדש:

מהות	שטח במ״ר	מקדם אקוי׳	שטח אקוי׳
עיקרי ראשוני עד 85 מ״ר ליח״ד	15,470	1	15,470
עיקרי שולי מעבר ל-85 מ״ר ליח״ד	2,002	0.9	1,802
סה״כ עיקרי	17,472		
ממ״ד	2,184	0.9	1,966
מרפסות	2,184	0.5	1,092
אחסנה לפי 6 מ״ר ליח״ד	1,092	0.5	546
סה״כ אקוי׳			20,875
שווי מ״ר מבונה לפני הפחתה לגודל			₪ 4,500
הפחתה לגודל הפרויקט		0.9	₪ 4,050
שווי מגרשים 1 + 2 כולל מ״ד - ביניים			₪ 84,545,370
דחיה למורכבות הפרויקט	6	6%	0.7
שווי מגרשים 1 + 2			₪ 59,181,759

שימוש ביניים:

מס׳ יח״ד בבניה רוויה במעוגל	56
דמ״ש ממוצע לדירה לחודש	₪ 2,200
דמ״ש שנתי לבניה רוויה	₪ 1,478,400
לתקופה של 4 שנים בשיעור היוון 6%	₪ 5,122,812

שווי מצב חדש המיוחס לתת חלקה 4:

סה״כ שווי מצב חדש	₪ 64,304,571
שווי יחסי לתת חלקה 4 (4/192) במעוגל	₪ **1,340,000**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

שווי מצב קודם:

חישוב זכויות:

שטח חלקה 102 בשלמות	5,859
שטח בניה מותר לפי נת/100/ש/1	135%
תוספת שטח בגין הריסה ובניה	6%
סה"כ שטח מותר לבניה בחלקה	8,261
חלק יחסי תת חלקה 4	0.021
שטח בניה מיוחס בממוצע ליח"ד	172.11
שטח בנוי במושא השומה	50

חישוב שווי:

שטח בנוי (מ"ר)	50
שווי מ"ר בנוי	₪ 16,500
סה"כ	₪ 825,000
יתרת זכויות המיוחסות לתת חלקה 4	122
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,500
מקדם זמינות	0.5
שווי יתרת הזכויות	₪ 274,500
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 1,100,000

ההשבחה:

שווי מצב חדש	₪ 1,340,000
שווי מצב קודם	₪ 1,100,000
השבחה	₪ **240,000**

10.2. עיקרי עמדת מר שי בן עמי, שמאי מטעם המבקשת:

10.2.1. שווי מצב קודם – שווי הדירה כבנויה בנטרול ההשבחה שנוצרה מההליך התכנוני החדש. לא ניתן לנטרל הליך תכנוני קיים קודם (תב"ע מאושרת/פוטנציאל כללי למימוש תמ"א 38).

נבחנו עסקאות השוואה לדירות מגורים ותיקות דומות, בבינוי טורי, מחוץ לתחום הקו הכחול של התכנית ובסמוך למועד הקובע בדגש על חלקה 19 הסמוכה, מהן עולים ערכים הנעים בגבולות 22,000 ₪, (מגלם זכויות בניה נוספות), כפי שהעריך שמאי המשיבה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2.2. שווי מצב חדש – בהתאם להחלטת ועדת ערר במתחם "דפנה"[5] ניתן לאמוד את היטל ההשבחה בשלוש גישות שונות:

1. גישת ההשוואה הישירה, נקבעה כ"דרך המלך" בהחלטת במתחם "דפנה".
2. גישת שווי עתידי האומדת את שוויו של המגרש לכשיתפנה, בהתאמות הנדרשות לבעל דירה ספיציפי במתחם.
3. היוון ההנאות העתידיות האומדת את שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין, בתוספת הנאות נוספות כגון השתתפות בשכ"ד ונשיאה בהוצאות שונות בערכים נוכחיים.

יש לתת משקל רב לעסקה שבוצעה בנכס מושא השומה בהתאם להחלטת ועדת ערר בעניין מרדכי סופר[6]. תת חלקה 4 נמכרה כ-3 שנים לאחר אישורה של התכנית המשביחה תמורת 1,250,000 ₪, כאשר הקונה יישא במחצית היטל ההשבחה, לפי שומת הועדה – 60,000 ₪, דהיינו שווי של כ-1,310,000 ₪ לפני השגות והתאמה לזמן. לאחר התאמה לזמן לפי שיעור היוון 3% לשנה, מתקבל שווי בסך 1,270,000 ₪.

כבקרה, הוצג תחשיב בגישת שווי המגרש הכולל ז"ב החדשות בקיזוז העלויות להוצאת הפרויקט לפועל.

שווי מ"ר מבונה – בסך 4,500 ₪ בהתאמה לזמן, למאפייני המתחם ולגודלו.

התאמה לזמן – תקופת הדחיה עד לקבלת היתר נאמדה לכ-9 שנים בריבית 6%.

תחשיב:

מהות	שווי מ"ר ממוצע עפ"י שומת המשיבה	שווי
שווי דירת תמורה במצב החדש לפי הנחת מוצא דירת 85 מ"ר[7]	19,400 ₪	1,746,000 ₪
מקדם דחיה לקבלת קרקע ריקה n=9 ; i=6%	0.5919	
שווי דירת תמורה בערך מהוון		1,033,457 ₪
הנאה בתקופת הביניים (9 שנים, 2,200 ₪, 2.5%)		210,431 ₪
שווי הנכס במצב החדש		1,243,888 ₪

[5] ערר (תל אביב-יפו) 8199-07-18 **הועדה המקומית לתו"ב תל אביב-יפו נ' יובל קיכל**, ניתן ביום 06/09/2020.

[6] ערר 85220/111 **מרדכי סופר נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה.**

[7] הובא בחשבון בפועל שטח דירה של 90 מ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2.3. דחיה במצב החדש – בהתייחס לטענת שמאי המשיבה שקבע דחיה ב-6 שנים כאשר 3 מתוכן חלפו, תכנון מתחם בו מפונות 56 יח״ד ונבנות במקומן 182 יח״ד לקח זמן ממושך יותר. צוין כי טרם החל תכנון או התקשרות עם יזם. כתימוכין, אושרה תכנית דומה (1531/א׳) בעיר רמת גן ביום 07/06/2015 אך טרם נבחר יזם.

בנוסף, שמאי המשיבה מביא בחשבון הפחתה בשיעור 50% לזכויות הבניה הלא מנוצלות במצב הקודם, הפחתה זו שקולה לדחיה של 12 שנים, לעומת 6 שנים שחישב במצב החדש על אף שמדובר בפרויקט מורכב ביחס לזכויות במצב הקודם.

10.2.4. ממ״דים – יש להביא בחשבון בחישוב ההשבחה ממ״דים כחלק מזכויות הבניה בשניה מצבי התכנון.

10.2.5. תחשיב ההשבחה:

מצב חדש:

מהות	שטח (מ״ר)	מקדם אקוי׳	שטח אקוי׳
עיקרי ראשוני עד 95 מ״ר ליח״ד	17,290	1	17,290
עיקרי שולי	182	0.9	164
סה״כ עיקרי	17,472		
ממ״ד	2,184	1	2,184
מרפסות	2,184	מגולם בשווי	
אחסנה לפי 6 מ״ר ליח״ד	1,092	0.4	437
סה״כ אקוי׳			20,075
שווי מ״ר מבונה לפני הפחתה לגודל			₪ 4,500
הפחתה לגודל הפרויקט		0.9	₪ 4,050
שווי מגרשים 1 + 2 כולל ממ״ד - ביניים			₪ 81,302,130
דחיה למורכבות הפרויקט, ריבוי בעלויות לפינוי, חיכוך, הוצ׳ משפטיות וכיו״ב	9	6%	0.5919
שווי מגרשים 1 + 2			₪ 48,122,606

שימוש ביניים:

מס׳ יח״ד בבניה רוויה במעוגל	56
דמ״ש ממוצע לדירה לחודש	₪ 2,200
דמ״ש שנתי לבניה רוויה	₪ 1,478,400
לתקופה של 9 שנים * 0.75 מהתקופה בשיעור היוון 2.5%	₪ 9,078,881

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

שווי מצב חדש משוקלל:

סה"כ שווי מצב חדש	₪ 57,201,487
שווי יחסי לתת חלקה 4 (4/192) במעוגל	₪ 1,191,698
שווי בגילום מחצית ההיטל מתואם זמן	₪ 1,270,000
שווי בגישת ההנאה העתידית	₪ 1,243,886
ממוצע השווים - שווי מצב חדש	₪ **1,235,194**

מצב קודם:

חישוב זכויות בניה:

שטח חלקה 102 בשלמות	5,859
שטח בניה מותר לפי נת/100/ש/1	135%
תוספת הריסה	6%
תוספת חדרי יציאה לגג	2.50%
סה"כ זכויות בניה בחלקה 102	143.50%
זכויות הבניה במ"ר	8,408
תוספת ממ"דים ל-60 יח"ד לפי נת/100/ש/1	720
סה"כ שטחים סחירים פלדלת	9,128
חלק יחסי למושא השומה	4/192
שטח מיוחס למושא השומה	190.16
שטח בנוי	56
יתרת זכויות	134.16

חישוב שווי מצב קודם:

מהות	**שטח (מ"ר)**	**שווי**	**מקדם/דחיה**	**סה"כ**
שווי בנוי	56	₪ 16,500	1	₪ 924,000
יתרת זכויות שווי מ"ר מבונה לאחר הפחתה לגודל	134.16	₪ 4,050	0.5	₪ 271,673
סה"כ				₪ **1,195,673**
שווי מ"ר מגלם זכויות - זהה לגישת המשיבה				₪ 21,351

ההשבחה:

שווי מצב חדש	₪ 1,235,194
שווי מצב קודם	₪ 1,195,673
השבחה	₪ **39,521**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.3. תגובת שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקשת:

10.3.1. שטח הדירה במצב הקיים – עפ"י נסח רישום מקרקעין, שטח הדירה 44.3 מ"ר, הובא בחשבון בתחשיב השומה העמסת קירות בשיעור 12% ומתקבל שטח דירה של 50 מ"ר. שמאי המבקשת מציג שטח ארנונה לחיוב של 56 מ"ר, אולם אינו מהווה אסמכתא עליה יש להתבסס.

10.3.2. זכויות בניה נוספות – שמאי המבקשת מביא בחשבון תוספת של 2.5% המותרים בקומת הגג (באזורים בהם ניתן לבנות 3 קומות ומעלה) אולם בהתאם לתיקון 126 לחוק התו"ב, זכויות אלה אינן משויכות לדירות בקומת הקרקע ולכן אין להביאן בחשבון. בנוסף, זכויות אלה אינן מופיעות כחלק מהמצב הקיים בטבלה של תכנית נת/36/552.

10.3.3. ממ"דים במצב הקודם – אין להוסיף שטח ממ"דים כחלק מהמצב הקודם מאחר שמרכיב זה יוצר עיוות בתחשיבי השומה, שאינו תואם לחוק ולפסיקה שכן שטחי ממ"דים פטורים רק בדרך של בקשה להיתר בניה ולא בדרך של מכר. נקבע בערר (י-ם) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתו"ב ירושלים כי הנישום יהיה פטור מהיטל השבחה בגין מימוש בדרך של היתר בניה לשטח השירות לחדרים המחוזקים.

10.3.4. דחיה לזכויות בניה שאינן מנוצלות במצב הקיים – בשומת הועדה הובא בחשבון מקדם של 50% בגין יתרת הזכויות הבלתי מנוצלות, העובדה כי על החלקה בנויים בניינים ישנים עליהם הסבירות לבנות כמעט ולא אפשריים, לפיכך הזכויות הנ"ל מהוות מכשול ויהיה ניתן לנצלם רק לאחר הריסת המבנים הקיימים או לחילופין לבנות על הקיים אך קיימת מורכבות ועלויות גבוהות לחיזוק ושיפוץ המבנים הוותיקים, ולכן המקדם שהובא בחשבון, על הצד הזהיר. שמאי המבקשת טוען כי ההפחתה שקולה לכ-12 שנים דחיה, אולם המורכבות היא לא בזמן, אלא בניצול, כפי שפורט לעיל ואילו במצב החדש הדחיה שניתנה הינה להתארגנות וחתימת הדיירים.

10.3.5. מקדם דחיה למימוש המצב התכנוני החדש – דחיה ב-6 שנים כפי שחושבה בשומת הועדה הינה על הצד הזהיר, כתימוכין הוצגה דחיה כפי שנקבעה שומות שמאים מכריעים[8]

[8] בשומתו של השמאי המכריע משה נדם מיום 27/08/2018 בגו"ח 8228/98 מתחם "בר יוחאי" להקמת 569 יח"ד במקום 177 יח"ד קיימות הובאה בחשבון דחיה ב-6 שנים בשיעור היוון 6%, מקדם 70%;

בשומתה של השמאית המכריעה גבע בלטר מיום 17/05/2018 בגו"ח 8228/108 במתחם פינוי בינוי להקמת 569 יח"ד במקום 177 יח"ד קיימות הובא בחשבון מקדם דחיה בשיעור 76%.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.3.6. תחשיב בקרת היוון הכנסות עתידיות בשומת המבקשת – מסעיף 12.14 לתכנית עולה כי שטח דירה מינימלי ממוצע פלדלת שיקבל כל דייר מפונה הינו כ-96.5 מ״ר. בתיקון השטח, והדחיה ל-6 שנים (במקום 9 שנים כפי שקבע שמאי המבקשת) מתקבל שווי נכס במצב החדש בסך 1,400,000 ₪.

10.3.7. תנאים להוצאת היתר בניה – בניגוד לעמדת שמאי המבקשת, בהתחשב בפרמטרים המפורטים אין דרישה מיוחדת/ספציפית אשר עלולה לעכב את הפרויקט מעבר לדחיה שחושבה.

10.4. תגובת שמאי המבקשת לעמדת שמאי המשיבה:

10.4.1. שטח הדירה – שטח דירה אינו מבוסס רק עפ״י שטח הארנונה אלא גם על מדידה גרפית בה נמדד שטח של 57 מ״ר. מדובר במחלוקת מהותית לענין היטל ההשבחה.

10.5. זכויות בקומת הגג – הנכס נרכש לאחר אישור תכנית נת/100/ש/1 ולכן השימוש המיטבי שניתן לבנות בקומפלקס חדש כולל זכות ל- 2.5%. לפי תיקון 126 ופס״ד ברגר – הנהנה הינו הדייר בקומה האחרונה. מאחר שקניתי את הזכויות, קניתי את הדירה כמושבחת כיוון שהזכויות מהוות רכוש משותף לנכס ולכן הובא בחשבון.

10.5.1. תמצית עיקרי המחלוקת בין הצדדים:

מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
אופן חישוב ההשבחה	מצב חדש - החלק היחסי של תת חלקה 4 מסה״כ שווי הקרקע במצב החדש מצב קודם - שווי דירה בנויה קיימת בתוספת זכויות בניה לא מנוצלות	מצב חדש - חושב ב-3 גישות, בהתאם לעסקת ההשוואה בנכס ; שווי דירת תמורה דחויה ; הערכת החלק היחסי מסה״כ שווי הקרקע במצב החדש מצב קודם - שווי דירה בנויה קיימת בתוספת זכויות בניה לא מנוצלות
שטח הדירה במצב הקיים	50 מ״ר	56 מ״ר
דחיה לתכנית המשביחה	דחיה i=6% ; n=6	דחיה i=6% ; n=9
מקדם זמינות לזכויות במצב הקודם	0.5	מדובר בהפחתה השקולה 12 שנים, שהיא פי 2 מהדחיה לתכנית המשביחה שהינה מורכבת הרבה יותר
ממ״דים	חושבו במצב החדש בלבד, אין להביא בחשבון במצב הקודם מאחר שפטורים מהיטל רק בדרך של הוצאת היתר בניה	יש לחשב ממ״דים גם במצב הקודם מאחר שמותרים בשני מצבי התכנון (הנישום רכש הנכס בשנת 1998 לאחר אישורה של תכנית נת/100/ש/1)
שטח הדירה הבנויה במצב הקיים	50 מ״ר לפי 44.3 בנסח טאבו * 1.12% להעמסת קירות	56 מ״ר לפי שטח ארנונה, הסכם מכר ומדידה
זכויות בניה במצב קודם	135% + 6% מאחר שהדירה ממוקמת בקומת הקרקע, אין להתחשב ב2.5% לחדרי יציאה לגג	135% + 6% + 2.5%
מקדם אקוי׳ ממ״ד	0.9	1
מקדם אקוי׳ מרפסת	0.5	מגולם בשווי
מקדם אקוי׳ מחסן	0.5	0.4
שיעור היוון לדמי שכירות בתקופת הביניים	6%	2.50%

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11. <u>הכרעה:</u>

תכנית נת/36/552 הינה תכנית לעידוד תהליך התחדשות עירונית במסלול של פינוי בינוי, לפיה יקבלו הדיירים דירות חדשות מחוזקת נגד רעידות אדמה והקמת דירות קיימות.

מושא השומה מהווה דירת מגורים בנויה המצויה בקומת הקרקע במבנה ותיק הקיים בחלקה, לה משויכים 4/192 חלקים מהזכויות בחלקה/בתכנית.

המחלוקת בין שמאי הצדדים מתמקדת באופן חישוב המצב החדש, שטח הדירה הקיימת בפועל, זכויות הבניה במצב הקודם (לרבות ממ"דים וחדרי יציאה לגג), מקדם זמינות לזכויות הבניה במצב הקודם ודחיה למימוש הזכויות במצב החדש.

להלן התייחסותי למחלוקות העיקריות:

11.1. **אופן חישוב המצב החדש** – שמאי המשיבה טען כי יש לחשב את שווי המצב החדש לפי שווי הקרקע בהתאם לזכויות הבניה בתכנית נת/36/552 ולגזור מהשווי המתקבל את החלק המיוחס לתת חלקה 4 (מושא השומה), מנגד טען שמאי המבקשת כי "דרך המלך" הינה גישת ההשוואה הישירה. כבקרה, הוצג תחשיב בגישת שווי המגרש הכולל ז"ב החדשות בקיזוז העלויות להוצאת הפרויקט לפועל.

בעמ"נ 52383-10-20 **ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח',** שניתן ביום 26/08/2021, נקבע כדלקמן:

> *"כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתוכנית פינוי-בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתוכנית זו כבכל תכנית משביחה אחרת. כלומר, חישוב הפער בין מלוא הזכויות במצב הקודם לבין מלוא הזכויות במצב החדש, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש."*
>
> *"ככלל, במסגרת התוכנית המשביחה, הבעלים מקבלים זכויות בנייה רבות, חלקן מיועדות להרחבת הדירות הקיימות וחלקן לבניית דירות חדשות. רק לאחר קבלת כלל הזכויות בעקבות התוכנית המשביחה, הבעלים מוכרים חלק (או כל) מהזכויות החדשות שלהם בתמורה לשירותים של היזם. **כלומר, בעלי הקרקע מקבלים את כלל הזכויות, ומתחייבים בהיטל השבחה בגין כלל הזכויות, ורק לאחר מכן הם מעבירים את הזכויות ליזם, בתמורה לשירותיו."***
>
> (ההדגשה אינה במקור – א.ג.)

מכאן, בהעדר הוראה שונה לתכניות פינוי בינוי, יש לאמוד את ההשבחה כפי שקובע החוק, ולחשב את שווי המצב החדש בהתאם לכלל הזכויות אשר התכנית מקנה לדיירים (ובחישוב יחסי לתת החלקה נדונה), טרם העברת הזכויות ליזם.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.2. <u>שטח הדירה במצב הקודם</u> – שמאי הצדדים חלוקים באשר לשטח הדירה הקיימת כאשר שמאי המשיבה חישב את שטחה בהתאם לרישום בנסח רישום מקרקעין בתוספת העמסת קירות בשיעור 12%. מנגד, שמאי המבקשת הביא בחשבון את שטח הדירה בהתאם לשטח הארנונה ומדידה גרפית מהיתר הבניה.

בנסח רישום המקרקעין שטח הדירה הינו 44.3 מ״ר אולם, ככל הנראה אינו כולל את שטח המרפסות הסגורות. בהתאם למדידה גרפית שביצעתי מתשריט הבית המשותף מתקבל שטח של כ-56 מ״ר, כפי שחישב שמאי המבקשת. עם זאת, חישוב שווי המצב הקודם בהתאם למדידה יביא לעיוות בקביעת השווי מאחר שעסקאות ההשוואה מדווחות ברובן על פי שטחן הרשום. לפיכך, לצורך חישוב שווי המצב הקודם יובא בחשבון שטח הדירה הרשום.

11.3. **שווי מצב קודם:**

11.3.1. <u>זכויות בניה וממ״דים כחלק מהמצב הקודם</u> – שמאי הצדדים חלוקים באשר לזכויות הבניה הבלתי מנוצלות אשר יש לייחס למושא השומה. בנוסף, שמאי המשיבה טען כי אין להביא בחשבון במצב הקודם את שטח הממ״ד מאחר שלא שולם בגינו היטל השבחה ואילו שמאי המבקשת טען כי מדובר בזכות מוקנית.

זכויות הבניה הבלתי מנוצלות וכן הזכות להקמת ממ״דים, מגולמות בשווי הבנוי אשר נקבע בהתאם לעסקאות ההשוואה ממבנים בעלי מאפיינים דומים.

11.3.2. <u>שווי מ״ר בנוי (מצב קודם)</u> – שמאי הצדדים מסכימים על שווי מ״ר בנוי בסך 16,500 ₪, כפי שחישב שמאי המשיבה. לאחר שבחנתי את עסקאות ההשוואה שהציג, מצאתי כי חלק מהעסקאות נכללות בתחום תכניות פינוי בינוי אחרות ולכן כוללות פוטנציאל ספיציפי; בחלקן הוגשו בקשות להיתר מכוח תמ״א 38 בחלקה; בחלקן קיימת צפיפות גבוהה; בחלקן קיימת שוליות גבוהה ביחס בנכס מושא השומה; עסקה נוספת ממוקמת בתחום החלקה הנדונה לאחר מועד הפקדת התכנית המשביחה וחלק מהעסקאות מבוססות על מכירת כלל הדירות בחלקה 130 ליזם לצורך הריסה ובניה ללא הבחנה בין מאפייני הדירות.

לאור האמור, נבחנו על ידי עסקאות בעלי מאפיינים דומים (גובה מבנה, שטח הדירות ושנת הבניה), בהן לא נמצא פוטנציאל ספיציפי להתחדשות עירונית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

להלן נתוני ההשוואה:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח (מ"ר)	מס' קומות	קומה	שנת בניה	מחיר מכירה (₪)	מחיר למ"ר (₪)
06/03/2018	8271/39/3	מקדונלד 10	48	3	1	1950	1,390,000	28,958
22/03/2018	8269/177/29	שמואל הנציב 42	42	3	1	1960	935,000	22,262
22/03/2018	8721/87/20	סלומון יואל 14	62	3	3	1950	1,310,000	21,129
24/05/2018	8269/177/37	שמואל הנציב 42	52	4	4	1960	1,220,000	23,462
19/08/2018	8271/39/12	מקדונלד 10	48	3	2	1950	1,250,000	26,042
09/10/2018	8271/47/5	הרב קוק 19	67	3	2	1950	1,415,000	21,119
20/06/2019	8271/39/2	מקדונלד 10	49	3	קרקע	1950	1,450,000	29,592
05/05/2019	8271/46/2	הרב קוק 21	59	3	קרקע	1950	1,600,000	27,119
						ממוצע		**24,960**

לאור ניתוח נתוני ההשוואה ובהתאמה למאפייני הנכס מושא השומה, שווי מ"ר בנוי ייקבע בסך 25,000 ₪ במעוגל.

11.4. שווי מצב חדש:

כפי שצוין בס' 11.1 לעיל, שווי המצב החדש יחושב בהתאם לשימוש המיטבי שהינו קרקע ריקה וזמינה לבניה, לצורך ניצול מלוא הזכויות מכח תכנית נת/36/552.

11.4.1. <u>שוליות</u> – שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם שוליות לשטח עיקרי שמעל 85 מ"ר ליח"ד בשיעור 0.9 ושמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם שוליות לשטח עיקרי שמעל 95 מ"ר ליח"ד בשיעור 0.9.

שטח הפלדלת הממוצע בפרויקט הינו כ-108 מ"ר ליח"ד. מאחר שנתוני ההשוואה במצב החדש הינם לדירות חדשות ששטחן לכל הפחות 106 מ"ר, ככל שקיימת שוליות היא מגולמת בשווי. לפיכך אני סבורה כי אין מקום להביא בחשבון מקדם שוליות.

11.4.2. <u>מחסנים ומרפסות</u> – שמאי המשיבה הביא בחשבון את שטח המחסנים ומרפסות במקדם 0.5 ואילו שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם מחסן בשיעור 0.4 וטען כי שווי המרפסות מגולם בשווי הדירה.

אני סבורה כי דירות חדשות נמכרות לרוב כוללות מרפסות ומחסנים ולכן מחיר מכירתן מגלם רכיבים אלה. לאור זאת, לא יחושב מקדם אקוי' למרפסות ומחסנים.

11.4.3. <u>מקדם דחיה</u> – שמאי המשיבה סבור כי יש להביא בחשבון דחיה של 6 שנים למימוש התכנית ואילו שמאי המבקשת סבור כי הדחיה למימוש התכנית הינה 9 שנים. השמאים מסכימים על שיעור היוון 6% לקרקע.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מתחם התכנית כולל 4 בניינים קיימים בהם 56 יח״ד. כידוע, ככל שמספר הבעלויות רב יותר יידרש זמן ארוך יותר לצורך הנעת ההליכים התכנוניים. פרק הזמן, המוערך על ידי נכון למועד הקובע, בהתחשב במיקום הנכס בעיר נתניה, כפי שהיה עשוי לצפות קונה סביר בשוק החופשי, הינו כ-9 שנים בשיעור היוון 6% המבטא את הדחיה, המושאע והסיכון, כפי שהעריך שמאי המבקשת.

11.4.4. <u>עלויות הריסה ופינוי:</u>

בשומות הצדדים לא הובאה בחשבון עלות הריסת המבנים הקיימים.

אני סבורה כי יש להביא בחשבון עלויות הריסה ופינוי בפרויקטים של הריסה ובניה מחדש, כך קבעתי בשומה מכרעת מיום 07/04/2020 ב״מתחם דפנה – ארלוזורוב – נמיר״, גו״ח 6110/221.

עלות הפינוי מוערכת על ידי בסך 330 ₪ למ״ר, לשטח כולל של כ-2,900 מ״ר (שטח קומה כ- 363 מ״ר * 2 קומות * 4 מבנים עפ״י היתר בניה).

סה״כ עלות הריסה ופינוי – 330 ₪/מ״ר * 2,900 מ״ר = 957,000 ₪

11.4.5. <u>שימוש בתקופת הביניים</u> – שמאי הצדדים מסכימים כי דמי השכירות החודשיים הראויים בתקופת הביניים לנכס מושא השומה הינם 2,200 ₪ ואני מקבלת את הסכמתם.

שיעור היוון לתקופת השכירות – שמאי המשיבה חישב את היוון דמי השכירות בשיעור היוון 6% ואילו שמאי המבקשת חישב לפי שיעור של 2.5%.

שיעור ההיוון מוערך על ידי בכ-4%, כך קבעתי בשומה מכרעת מיום 07/04/2020 ב״מתחם דפנה – ארלוזורוב – נמיר״, גו״ח 6110/221.

11.4.6. <u>שווי מ״ר מבונה</u> – שמאי הצדדים מסכימים כי שווי מ״ר מבונה הינו בסך 4,500 ₪, בהפחתה לגודל הפרויקט בשיעור 0.9 מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 4,050 ₪.

על אף הסכמת הצדדים, לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה ייבחנו על ידי עסקאות השוואה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

להלן יוצגו עסקאות השוואה לדירות בבניה חדשה בסביבת הנכס:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח (מ"ר)	מס' קומות	קומה	שנת בניה	מחיר מכירה (₪)	מחיר למ"ר (₪)
27/12/2017	8271/130/2/79	הרב קוק	135	26	20	2020	2,615,000	19,370
26/12/2017	8271/130/40	הרב קוק	110	26	10	2020	1,998,185	18,165
12/12/2017	8271/130/4	הרב קוק	110	26	1	2019	1,920,000	17,455
03/12/2017	8271/130/2/38	הרב קוק	135	26	10	2019	2,322,914	17,207
19/09/2017	8271/130/37	הרב קוק	110	26	10	2019	1,932,000	17,564
18/09/2017	8271/130/3	הרב קוק	110	26	1	2019	1,900,000	17,273
18/09/2017	8271/130/35	הרב קוק	110	26	9	2019	1,953,000	17,755
18/09/2017	8271/130/2	הרב קוק	110	26	1	2019	1,900,000	17,273
18/09/2017	8271/130/2/60	הרב קוק	110	26	15	2019	2,070,000	18,818
27/08/2018	8268/96	המייסדים 3	125	9	4	2015	2,250,000	18,000
19/11/2017	8269/97/2	שמואל הנציב 46	106	6	2	2017	2,250,000	21,226
24/04/2018	8269/97/2	שמואל הנציב 46	106	6	1	2017	2,120,000	20,000
25/01/2018	8272/254/5	שלמה המלך 50	180	24	3	2016	3,180,000	17,667
27/03/2019	8272/254	שלמה המלך 50	180	24	5	2016	3,350,000	18,611
01/05/2019	8269/207	שמואל הנציב 27	128	15	5	2019	2,260,000	17,656
28/08/2019	8269/207/4	שמואל הנציב 27	120	15	2	2019	2,219,500	18,496
							ממוצע	**18,283**

בחילוץ שווי מ"ר מבונה מתקבל שווי בסך 5,000 ₪ במעוגל[9], בהפחתת מקדם 0.9 לגודל הפרויקט מסתכם ל-4,500 ₪ למ"ר.

[9] בהתאם לחילוץ שווי מ"ר מבונה לפי מע"מ 17% ; יזמות 20% ועלויות בניה בסך 8,000 ₪.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

12. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים:</u>

12.1. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה "השבחה" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[10], לפיה תיבחן השפעת אישור התכניות במועד אישורן בשיטת "המדרגות", ובכפוף לבחינת השימוש המיטבי במועדים הקובעים.

12.3. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הנדון הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תכנית נ/36/552 לשווי הכולל של המקרקעין.

12.4. בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.4.1. מיקום המקרקעין ברחוב הרב קוק, נתניה.

12.4.2. שטח הקרקע, צורתה ומידותיה.

12.4.3. זכויות הבניה ב"מצב הקודם" עפ"י תכניות בתוקף.

12.4.4. זכויות הבניה ב"מצב החדש" עפ"י תכנית נת/36/552.

12.4.5. השימוש המיטבי הינו הריסת ארבעת המבנים הקיימים במתחם ומימוש מלוא זכויות הבניה.

12.4.1. זכויות בעלות.

12.4.2. נתוני שוק ברי השוואה למקרקעין בשני מצבי התכנון, בסמוך למועד הקובע ובהתאמה למושא השומה ושומות מכריעות.

12.4.3. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים ובמסמכים שהוצגו על ידם.

[10] רע"א 4217/04 **ציון פנימי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, מיום 22/10/2006.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13. <u>תחשיב:</u>

תכנית נת/36/552 (מועד קובע: 24/01/2018)

מצב קודם:

מהות	שטח (מ"ר)	שווי מ"ר בנוי	סה"כ
דירה קיימת	44.3	₪ 25,000	₪ 1,107,500

מצב חדש:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
שטח עיקרי	17,472	1	17,472
ממ"ד	2,184	1	2,184
מרפסות	2,184	מגולם בשווי	
אחסנה	1,092	מגולם בשווי	
סה"כ אקוי'			19,656
שווי מ"ר מבונה לפני הפחתה לגודל			₪ 5,000
הפחתה לגודל הפרויקט		0.9	₪ 4,500
שווי ביניים			₪ 88,452,000
עלויות הריסה			₪ 957,000
שווי ביניים בניכוי עלויות הריסה			₪ 87,495,000
דחיה למורכבות הפרויקט, מושאע וסיכון	9	6%	0.592
שווי לאחר דחייה מגרשים 1 +2			₪ 51,788,156.07

שימוש ביניים:

מס' יח"ד בבניה רוויה במעוגל	56
דמ"ש ממוצע לדירה לחודש	₪ 2,200
דמ"ש שנתי לבניה רוויה	₪ 1,478,400
לתקופה של 9 שנים בשיעור היוון 4%	₪ 10,992,394

ההשבחה:

שווי מצב חדש	₪ 62,780,550
שווי יחסי לתת חלקה 4 (4/192) במעוגל 2.08%	₪ 1,307,928
שווי מצב קודם	₪ 1,107,500
השבחה	₪ **200,428**
היטל השבחה	₪ **100,214**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

14. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס מושא השומה הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
נת/36/552	24/01/2018	₪ 200,428	₪ 100,214

הערך הנקוב לעיל יוצמד כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישא בתשלום פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן
שמאית מכריעה

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL