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

15 בנובמבר 2020
מספר מינוי: 1651-2020
מספרנו: 645

לכבוד

המבקשים,
ברוך הלפרט ואח'
באמצעות השמאים
יניב גוב ארי ואופיר גבאי
gabay.office@gmail.com

המשיבה,
הועדה המקומית לתו"ב נתניה
באמצעות השמאים
נתלי הוכטייל וגדי דגני
office@gadi-degani.co.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלק ממגרש 1005 בתכנית נת/556/א/1 חלקה 123 (חלק) בגוש 8254[1] 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 תוכניות נת/556 ונת/556/א/1.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של מכר חלקי (63%) במסגרת עסקת קומבינציה.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

תכנית	מועד קובע
נת/556	15/01/1990
נת/556/א/1	29/07/2014

2.2 ביקור בסביבת הנכס נערך ע"י הח"מ ביום 08/09/2020.

2.3 ביום 28/10/2020 התקיים דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

[1] חלקת מקור 62 בגוש 8255.

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

3. <u>פרטי הנכס</u>

פרטי חלקת מקור	
גוש	8255
חלקה	62
שטח רשום	869 מ"ר
זכויות	בעלות בשלמות
פרטי מגרש תמורה	
מגרש	1005 לפי תכנית נת/556/א/1
מהות הנכס	מגרש לבניה רוויה למגורים
שטח המגרש בשלמות	4,501 מ"ר
החלק הנישום	0.07343

4. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

חלקת המקור ומגרש התמורה, הנדונים, מהווים חלק מחטיבת קרקע הממוקמת בצידה המערבי של נתניה ותחומה מצפון – בשדרות בן אבי, ממזרח – בשדרות בנימין, וממערב ברחוב ז'בוטינסקי ושדרות בן גוריון.

הסביבה הקרובה מאופיינת בבתי מגורים בבנייה רוויה לצד צמודי קרקע, וכן במבני ציבור ושטחים פתוחים לא מבונים.

חלקת המקור, חלקה 62 בגוש 8255, בשטח רשום של 869 מ"ר, הינה בייעוד מגורים ב'.

תכנית נת/556/א/1 הינה תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון. התכנית חלה על חטיבת הקרקע, וקובעת את אופן חלוקתה ל-16 מגרשים לבנייה רוויה למגורים.

לחלקת המקור שבנדון, הכלולה בתחום התכנית, הוקצו 0.07343 חלקים במגרש למגורים שמספרו 1005.

מגרש 1005 הינו בשטח של 4,501 מ"ר, צורתו אי רגולארית.

בעת הביקור במתחם מתבצעות עבודות פיתוח.

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

5. המצב התכנוני

5.1 מצב קודם

תכנית נת/7/400

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 2844 מיום 26/08/1982.

החלקה הנדונה מהווה חלק ממתחם מ-3 בייעוד מגורים (שלב א') אזור לתכנון מחדש. במתחם מתוכננת הקמת 17,290 יח"ד, שטחי מסחר ושטחים ציבוריים. לכל אחד ממתחמי התכנון תוכן תכנית מפורטת.

לא ניתן להוציא מכוחה של תכנית זו היתרי בניה.

5.2 מצב חדש

5.2.1 תכנית נת/556

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 3731 מיום 31/12/1989.

תכנית זו משנה את התכניות המאושרות ובכללן את נת/100, בחלקן או בשלמותן.

בין מטרות התכנית, קביעת שטחים לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים או ללא הסכמת הבעלים, לפי התכניות המפורטות והקצאת שטחים לרווחה ציבורית.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה הנדונה מסומנת ביעוד מגורים ב', וכלולה בתחום גבול אזור לרפרצליה מס' 5. בתחום אזור זה, מסומנים מגרשים חדשים מספר 15-18 ביעוד אזור מגורים ב', מגרש 27 בייעוד מסחר וכן שטחי ציבור. בהתאם לנספח מס' 1 לתכנית, מס' יח"ד בארבעת המגרשים הוא 121 יח"ד אשר ייבנו במבנים בני 2 קומות. זכויות הבניה באזור מגורים ב' הן 60% בשתי קומות ובתכסית שלא תעלה על 30%. מגרש 27 המיועד למסחר בשטח של 700 מ"ר וזכויות הבניה בו הן ל- 40% בקומה אחת.

לגבי השטחים המותחמים ומקווקווים שחור המסומנים 1-8, נקבע כי תוכן תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים, כולל לוח איזון והקצאות, בהתאם להוראות שבפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה – 1965.

נקבע כי השטחים בנספח מס' 1 בתכנית זו הם מקורבים בלבד ושיעורם המדויק יצוין בתכניות המפורטות אשר תערכנה ותוגשנה כנגזר מתכנית זו.

כל השטחים המיועדים לרפרצליה יכללו את כל ההפקעות בעבר.

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

5.2.2 <u>תכנית נת/556/א/1</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 6835 מיום 14/07/2014.

בין מטרות התכנית, איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

בהתאם לטבלאות הקצאה ואיזון, עולים הפרטים הבאים:

מצב קיים					
שם הבעלים	**גוש**	**חלקה**	**שטח רשום**	**חלקים**	**שווי יחסי**
הלפרט ורדה, הלפרט ברוך מרדכי והלפרט אניטה	8255	62	869 מ"ר	1	0.00499
מצב מוצע					
מס' מגרש	**שטח**	**מס' יח"ד**	**חלקים**	**שווי מגרש**	**שווי חלק**	**שווי יחסי**
1005	4,501 מ"ר	118	0.07343	$ 4,563,170	$ 333,098	0.00499

להלן זכויות הבניה, במגרש מס' 1005 ביעוד "מגורים מיוחד":

שטח המגרש:	4,501 מ"ר
מס' יח"ד:	118
מס' קומות מגורים:	31 (מעל קומת כניסה כפולה חלקית)
שטח עיקרי:	13,894 מ"ר
	+ 15 מ"ר ש"ע ליח"ד למרפסות מקורות
שטח עיקרי לשירותי פנאי:	300 מ"ר
שירות עילי:	7,475 מ"ר
שירות תת קרקעי:	9,002 מ"ר
קווי בניין:	עפ"י נספח בינוי

<u>הוראות בניה נוספות</u>

בהתאם להוראות הבניה לאזור "מגורים מיוחד", נקבע כי 20% מיחידות הדיור יהיו בגודל של 85 מ"ר שטח עיקרי (341 יח"ד) ו- 80% מיחידות הדיור לא יפחת שטחן מ- 110 מ"ר עיקרי (1,363 יח"ד).

תותר בניית 2 קומות מרתף בגבולות המגרש ובתנאי מתן מעבר לתשתיות עירוניות. יותרו שימושי חניה, אחסון, מרחבים מוגנים וכן, שירותי פנאי לרווחת הדיירים.

שטח מגונן בכל מגרש מגורים לא יפחת מ- 30%.

בתנאים למתן היתר בניה נקבע, בין היתר, כי כל מתחם יכול להתקדם בנפרד או במקביל למתחמים האחרים, וזאת לאחר השלמת המטלות התחבורתיות הרלוונטיות למתחם וכן, בהתאם לקבוע בסעיף 4 (הדן בבניה של יותר מ- 650 יח"ד בתחום התכנית).

תותר חניה עילית רק לאחר ביצוע שני מרתפי חניה מלאים.

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

6. השבחה בשומות הצדדים[2]

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה		השבחה בשומת המבקשים	
		מימוש מלא	מימוש חלקי	מימוש מלא	מימוש חלקי
נת/556	15/01/1990	17,000 ₪	10,710 ₪	6,480 ₪	4,082 ₪
נת/556/א/1	29/07/2014	1,141,500 ₪	719,145 ₪	321,928 ₪ (*)	202,815 ₪ (*)

(*) קיימת טעות סופר בתחשיב. ההשבחה למימוש מלא צריכה להיות 251,944 ₪ ובהתאמה ההשבחה למימוש חלקי צריכה להיות 158,725 ₪.

7. הכרעה בנקודות השנויות במחלוקת

7.1 השבחה מתכנית נת/556 ליום 15/01/1990

7.1.1 עמדת המשיבה

החלקה הנדונה מהווה חלק ממתחם תכנון מ- 3 בתכנית נת/7/400 והיא סווגה כאזור לתכנון מחדש. בהתאם להוראות נת/7/400 נדרשת הכנת תכנית מפורטת בכל אחד מהמתחמים ולא ניתן להוציא היתרים מכוחה. בתחום מתחם תכנון מ- 3 ומחצית ממתחם מ- 2 מתוכננת הקמת כ- 17,000 יח"ד.

תכנית נת/556 חלה על חלק ממתחם מ- 3 ושטחה הוא 350 דונם. מרבית שטח התכנית מחולק ל- 8 מתחמים כאשר כל מתחם מחולק למגרשים. לפיכך, אפשרויות התכנון מחדש וביצוע איחוד וחלוקה, קלים יותר לביצוע. התכנית כוללת זכויות בניה מפורטות עבור כל מגרש וכן, הוראות מפורטות לשטחי ציבור.

בחישוב ההשבחה הובאה בחשבון דחיה עד להכנת תכנית מפורטת למתחם בהיקף של 350 דונם במקדם 0.75 המשקף 5 שנים.

חישוב שווי המצב החדש נערך לפי חלק יחסי של חלקת המקור במתחם לתכנון מס' 5. מס' יח"ד אקוויוולנטיות במתחם חושב לפי מקדם המרה 1.5 ממגורים ב' לבניה רוויה בהתאם לשומה מכרעת של אריה אריאל.

181.5 יח"ד = 1.5 X 121 יח"ד.

ערכי שווי

שמאי המשיבה קבעו שווי קרקע ליח"ד בסך 27,000 ₪ בהתבסס על שומה מכרעת של משה נדם לנכס בגו"ח 8259/129 שניתח שווי מ"ר מבונה מתוך נתוני שווי מביטאון 'מקרקעין ערכם'.

בהתחשב במיקום הנכס ובהיעדר הפיתוח, הביאו בחשבון שמאי המשיבה הפחתה בשיעור 30% לפיה מתקבל שווי קרקע ליח"ד בסך 18,000 ₪.

[2] שובר היטל ההשבחה הוכן למימוש מלא למרות שהמימוש בעסקת הקומבינציה הוא לחלק של 63% בלבד.

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

תחשיב המשיבה

מצב חדש	
שטח המתחם ברוטו	31,171 מ"ר
שטח חלקה 62	869 מ"ר
מס' יח"ד אקו'	181.5 יח"ד
יח"ד מיוחסות לנדון	5.06 יח"ד
בהתחשב בדחיה לתכנית מפורטת (0.75)	3.790 יח"ד
שווי קרקע ליח"ד	18,000 ₪
שווי מצב חדש	**68,220 ₪**
מצב קודם	
מקדם דחיה 5 שנים, ללא היטל השבחה צפוי	0.75
שווי מצב קודם	**51,165 ₪**
השבחה לחלקה בשלמות	**17,055 ₪**
חלק יחסי בהתאם להסכם קומבינציה	**10,745 ₪**

7.1.2 עמדת המבקשים

במצב הקודם, תכנית נת/7/400 אינה מקנה זכויות בניה אלא מחייבת הכנת תכנית מפורטת. במצב חדש, תכנית נת/556 גם היא אינה מקנה זכויות בניה זמינות אך חלה על מתחם מצומצם יותר, ממוקדת יותר וכוללת פרטי תכנון רבים יותר. לפיכך, משפרת במעט לקראת מימוש הזכויות.

מקדמי הדחיה שהובאו בחשבון הם 0.6 למימוש נת/556 ו- 0.54 למימוש נת/7/400.

בהתאם לשומות מכריעות במתחם קבעו שמאי המבקשים שווי קרקע ליח"ד למועד הקובע בסך 18,000 ₪.

תחשיב המבקשים

מצב חדש	
שטח המתחם ברוטו	4,200 מ"ר
שטח חלקה 62	869 מ"ר
חלק יחסי לחלקה הנדונה	21%
מס' יח"ד אקו'	29 יח"ד
יח"ד מיוחסות לנדון	6 יח"ד
שווי קרקע ליח"ד	18,000 ₪
מקדם דחיה לאישור תכנית מפורטת ותשלום היטל השבחה	0.6
שווי מצב חדש	**64,803 ₪**
מצב קודם	
יח"ד מיוחסות לנדון	6 יח"ד
שווי קרקע ליח"ד	18,000 ₪
מקדם דחיה לאישור תכנית מפורטת ותשלום היטל השבחה	0.54
שווי מצב קודם	**58,322 ₪**
השבחה למלוא הזכויות בחלקה	**6,480 ₪**
חלק יחסי בהתאם להסכם קומבינציה	**4,082 ₪**

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

7.1.3 <u>הכרעה</u>

הצדדים מסכימים כי במצב הקודם בעקבות תכנית נת/7/400 הקרקע אינה זמינה ונכון לקבוע את שוויה כנגזרת מהשווי במצב חדש. בשומות מכריעות קודמות שערכתי במתחם נקטתי בגישה זו וכך יחושב השווי במצב קודם גם כאן.

תכנית נת/556, כמו תכנית נת/7/400 לפניה, אינה מקנה זכויות בניה זמינות אלא מחייבת הכנת תכנית מפורטת אחריה. תכנית נת/556 חלה על מתחם מצומצם יותר וכוללת פרטי תכנון רבים יותר ולכן היא משפרת במעט ומקדמת את הקרקע לקראת מימוש. השווי במצב חדש יביא בחשבון דחיה בת 5 שנים והיטל השבחה צפוי ביחס לשווי קרקע זמינה. השווי במצב הקודם לפי תכנית נת/7/400 ייגזר באופן דומה אך הדחיה שתובא בחשבון הינה בת 6 שנים.

שווי המצב החדש יחושב לפי החלק היחסי של חלקה 62 ממתחם מס' 5. מספר יחידות הדיור האקוויוולנטי יחושב בהתאמה לשומה מכרעת של אריה אריאל שאומצה גם בשומת המשיבה. מספר יחידות הדיור במתחם 5 לפי התכנית הוא 121 יח"ד לפיכך ובהתאמה לבניה רוויה מתקבלות 181.5 יח"ד אקוויוולנטיות[3].

השטח המותר לבניה במגרש למסחר מס' 27 הוא 280 מ"ר = 40% X 700 מ"ר.

בהתחשב בשטח יח"ד ממוצעת של 100 מ"ר ובמקדם התאמה ממסחר לבניה רוויה בשיעור 1.1 מתקבלות 3.06 יח"ד אקוויוולנטיות. בסה"כ במתחם מס' 5 יובאו בחשבון 184.58 יח"ד אקוויוולנטיות.

שמאי הצדדים קבעו שווי ליח"ד ממוצעת זמינה בבניה רוויה בהסתמך על שומה מכרעת של משה נדם בה נקבע שווי של 271 ₪ למ"ר מבונה אקוויוולנטי זמין (בהתבסס על נתונים ממקרקעין וערכם). בהתאם לכך קבעו שווי קרקע ליח"ד זמינה בסך 27,000 ₪ ובהתחשב בהעדר פיתוח במתחם הנדון קבעו את השווי לפי 18,000 ₪ ליח"ד בבניה רוויה.

בהתאמה לשומות מכריעות קודמות שלי במתחם, אני מקבל את השווי הבסיסי בסך 18,000 ₪ ליח"ד בבניה רוויה.

[3] 181.5 יח"ד = 1.5 X 122 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

7.1.4 תחשיב ההשבחה לתכנית נת/556

מצב חדש	
שטח המתחם ברוטו	31,171 מ"ר
שטח חלקה 62	869 מ"ר
חלק יחסי לחלקה הנדונה	2.788%
מס' יח"ד אקוויוולנטיות	184.58 יח"ד
יח"ד מיוחסות לנדון	5.15 יח"ד
מקדם דחיה לאישור תכנית מפורטת ותשלום היטל השבחה	0.596
שווי קרקע ליח"ד	₪ 18,000
שווי מצב חדש	**₪ 55,250**
מצב קודם	
יח"ד מיוחסות לנדון	5.15 יח"ד
מקדם דחיה לאישור תכנית מפורטת ותשלום היטל השבחה	0.54
שווי קרקע ליח"ד	₪ 18,000
שווי מצב קודם	**₪ 50,017**
השבחה לחלקה בשלמות	**₪ 5,233**
חלק יחסי בהתאם להסכם קומבינציה	**₪ 3,297**

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/556/א/1 ליום 29/07/2014

7.2.1 עמדת המשיבה

במצב החדש, בהתאם ללוח ההקצאה הוקצו למבקשת 0.07343 חלקים ממגרש 1005 בו מותרת הקמת 118 יח"ד ולכן מספר יחידות הדיור הוא 8.66.

הדרך הנכונה לבחון את ההשבחה מתכנית נת/556/א/1 היא הערכת שווי כל אחד ממצבי התכנון ולא ע"י גזירת השווי הקודם מהשווי החדש, אף שגם שיטה זו לגיטימית ושימשה בתחשיב ההשבחה לתכנית נת/556. בהחלטת ועדת ערר לעניין תביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התו"ב בגין תכנית נת/556 נקבע כי גישה זו עדיפה.

למרות זאת, מאחר שברוב השומות המכריעות בסביבה נבחנת ההשבחה ע"י גזירת השווי הקודם מהשווי החדש, הובאה בחשבון חלופה נוספת לפי גישה זו ובהתאם לשומה מכרעת של השמאי אייל יצחקי בגו"ח 8256/52.

ערכי שווי

עפ"י פרסום מאתר האינטרנט "יד 2" מיום 27/11/2014 מוצעות למכירה:

- קרקע בשטח 585 מ"ר ל- 6 יח"ד ב- $100,000 ליח"ד
- קרקע בשטח 130 מ"ר תמורת 400,000 ₪ ליח"ד
- קרקע בשטח 105 מ"ר תמורת 450,000 ₪ ליח"ד

שמאי המשיבה ציינו 2 עסקאות מחוזים (אשר לא הוצגו):

תאריך	תמורה	מס' יח"ד נמכר	שווי ליח"ד	הערות
14/04/2016	₪1,310,000	2.62	₪500,000	1/4 חלקים מחלקה 28
14/06/2016	₪258,113	0.62196	₪415,000	1.186070/20 חלקים מחלקה 28

בנוסף ציינו עסקאות שנערכו בסביבת הנכס הנדון:

תאריך	גוש חלקה	מגרש	שטח נמכר	מס' יח"ד	מחיר	מחיר ליח"ד
13/02/2012	8256/14	1012	95	1	₪380,000	₪380,000
10/06/2012	8256/105	1002	750	9.9	₪2,467,298	₪249,000
02/08/2012	8256/12	1006	95	1	₪205,000	₪205,000
26/12/2012	8256/61	1006	473	4.8	₪1,400,000	₪291,000
13/05/2013	8255/105	1000	182	1.76	₪363,333	₪206,000
16/10/2013	8254/28	1009	106	1	₪220,000	₪220,000
24/11/2013	8254/28	1009	106	1	₪220,000	₪220,000
22/12/2013	8250/12	1010	105	1	₪220,000	₪220,000
28/01/2014	8255/53	1006	313	3	₪795,000	₪265,000
01/05/2014	8255/117	1008	100	1	₪220,000	₪220,000
01/06/2014	8255/54	1008	103	1	₪190,000	₪190,000
13/06/2014	8255/54	1008	103	1	₪210,000	₪210,000
16/09/2014	8250/3	1013	114	1	₪190,000	₪190,000

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

מכלל הנתונים, קבעו שמאי המשיבה, שווי קרקע ליח"ד בסך של 320,000 ₪.
בתגובה ציינו כי בכל השומות המכריעות שנערכו בתחום תכנית נת/556/א/1 נקבע שווי קרקע ליח"ד בגבולות 300,000-320,000 ₪.

<u>התייחסות לערכי השווי וההפחתות בשומת המבקשת</u>

קביעת שווי קרקע ליח"ד במצב החדש עפ"י עסקאות מכר מהמתחם עצמו מגלמת ממילא את כל היתרונות וההפחתות הנדרשות. לפיכך, אין להביא בחשבון הפחתה בגין מטלות תחבורתיות.

בתחום תכניות נת/556/א/1 ונת/556/ב/1 נערכו עשרות שומות מכריעות בהן נבחנו עסקאות מכר רבות ונקבע שווי קרקע ליח"ד במצב החדש בגבולות של 300,000 ₪ ל- 320,000 ₪. שווי זה הינו בנטרול מע"מ ומגלם ממוצע של עסקאות מכר רבות. הבחינה הנכונה של שווי השוק הוא לפי מה המחיר המקסימלי שניתן לקבל עבור הקרקע. אם יזם ישלם פחות, לא ימכרו ליזם.

אין כל מניעה בהוצאת היתר בניה גם אם קיים דייר מוגן. בהסכם הקומבינציה לא קיימת התייחסות לקיומו של דייר מוגן. שיעור הקומבינציה זהה במגרש 1009 ובמגרש 1005 ולו הייתה השפעה לדייר המוגן, שיעור הקומבינציה היה אמור לגלם זאת.

שווי מ"ר מבונה במצב קודם שנקבע ע"י שמאי המבקשים בצמודי קרקע נסמך על ערכים משכונה יוקרתית ומפותחת במרחק של כ- 200 מ' מרצועת החוף וללא כל מקדמי התאמה נדרשים.

<u>תחשיב המשיבה</u>

שמאי המשיבה חישבו את ההשבחה בשתי חלופות. בחלופה א' חושב שווי המצב הקודם בהתאם לזכויות המאושרות בתכנית נת/556 ובהתבסס על עקרונות התחשיב בשומות השמאי המכריע אריה אריאל בסביבת הנכס הנדון. חלופה ב' נערכה לפי חישוב שווי המצב הקודם כנגזרת משווי המצב החדש. בהתאם לשומה מכרעת של אייל יצחקי בגו"ח 8256/52, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה נוסף בשל הגדלת זכויות הבניה ביחס להיקף זכויות הבניה במצב קודם. חלופה זו היא חלופה שמאית לגיטימית אולם במקרה הנדון ולאור החלטת ועדת ערר בעניין מגיד חלופה זו פחות נכונה ולא תובא בחשבון בקביעת ההשבחה.

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

להלן התחשיב:

שווי מצב חדש	
מס' יח"ד במגרש	118 יח"ד
חלק יחסי	0.07343
שווי קרקע ליח"ד	₪ 320,000
שווי מצב חדש	**₪ 2,771,200**
שווי מצב קודם	
<u>חלופה א' בהתאם לשומות אריה אריאל</u>	
שטח המתחם ברוטו	31,171 מ"ר
שטח חלקה 62	869 מ"ר
מס' יח"ד	181.5 יח"ד
יח"ד מיוחסות לנדון	5.06 יח"ד
בהתחשב בדחיה לתכנית מפורטת	3.79 יח"ד
שווי קרקע ליח"ד	₪ 430,000
שווי מצב קודם חלופה א'	**₪ 1,629,700**
השבחה לפי חלופה א'	**₪ 1,141,500**
<u>חלופה ב' בהתאם לשומה מכרעת של אייל יצחקי</u>	
שווי קרקע ליח"ד	₪ 320,000
יח"ד מיוחסות לנדון	8.66
מקדם לתוספת זכויות	0.85
מקדם זמינות	0.665
שווי מצב קודם חלופה ב'	**₪ 1,566,421**
השבחה לפי חלופה ב'	**₪ 1,204,779**
השבחה בהתאם לחלופה א' בלבד	**₪ 1,141,500**
חלק יחסי בהתאם להסכם קומבינציה	**₪ 719,145**

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

7.2.2 <u>עמדת המבקשים</u>

במצב החדש, במסגרת תכנית נת/556/א/1 הוקצו לחלקה הנדונה זכויות במושע במגרש 1005, בו הותרה בנית מגדל בן 31 קומות ובו 118 יח"ד. שווי המצב החדש יובא תוך הפחתת מע"מ, דחייה בגין הוראות התכנית ופיתוח כבישים ודחייה בגין פינוי דייר מוגן.

במצב הקודם, הוערך השווי כנגזרת משווי המצב החדש. תכנית נת/556 אשר אושרה בשנת 1990 כוללת 8 מתחמים חדשים לאיחוד וחלוקה. לרוב, אישורה של תכנית איחוד וחלוקה הכוללת טבלאות איזון אורך בטווח שבין 3 ל- 5 שנים. במקרה הנדון, תכנית איחוד וחלוקה אושרה למעשה רק לאחר 25 שנים. בתקופה ממושכת זו חלו תמורות רבות בעולם התכנון אשר הפכו את התכנון המאושר בנת/556 למיושן ולא רלוונטי. הלכה למעשה, למרות שהתכנון הוקפא, קיימות עסקאות בקרקע המשקפות ציפייה לתכנון כולל חדש. לפיכך, מאחר שהתכנון לפי נת/556 אינו רלוונטי, נקבע שווי המצב הקודם כנגזרת משווי המצב החדש תוך נטרול השפעת התכנית המשביחה עצמה. הובאה בחשבון דחיה ל- 6 שנים ובשיעור היוון של 6%. לעניין זה הפנו שמאי המבקשת לשומות מכריעות במתחם.

<u>הפחתת רכיב המע"מ</u>

במקרה הנדון מדובר על מגרש הכולל בינוי של 31 קומות מעל קומות חניה תת קרקעיות ובסה"כ 118 יח"ד. כלומר, מדובר בשוק של עוסקים ולא בגורמים פרטיים. ולפיכך, יש לנכות את רכיב המע"מ מהשווי במצב חדש.

<u>דחיה בגין סלילת כביש</u>

תכנית נת/556/א/1 מסמנת תוואי דרכים חדש במתחם. עפ"י תקנון התכנית בנייה של 2 מבנים במגרשים 1004-1009 מותנית בביצוע דרך מס' 1 וחיבורה לרחוב בן גוריון. בניה במגרשים 1009-1014 ויתרת הבניה במגרשים 1004-1008 תותנה בביצוע הקטע הדרומי של כביש מס' 1, סלילת רחוב בנימין, סלילת רחוב אברהמס ורחוב מס' 4. מבדיקה שנערכה בנכס ובהשוואה של תצלומי אוויר היסטוריים עולה כי נכון להיום טרם הושלמו כל התנאים וחלק מהכבישים בוצעו רק ב- 2019-2020.

מאחר שמדובר בתנאי להוצאת היתר בניה יש להביא בחשבון הפחתה. שמאי המבקשת הפנו לדברי יו"ר ועדת הערר מחוז ירושלים מר בנימין זלמנוביץ' שאמר שעצם המטלה מפחיתה את שווי המקרקעין גם מבלי להידרש לשאלה על חשבון מי מבוצעת המטלה. כן, הפנו להחלטת ועדת השגות בגו"ח 30265/99 בה נקבעה הפחתה בשיעור 10% לביצוע שצ"פ.

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

בהתאם לכך, קבעו שמאי המבקשת מקדם דחיה בשיעור 0.7 המשקף דחיה של 6 שנים ושיעור היוון של 6%.

<u>דחיה בגין דייר מוגן</u>

בחלקת מקור 64 בנוי מבנה ותיק בשטח של כ- 135 מ"ר אשר מאוכלס בחלקו ע"י דייר מוגן. לצורך פינוי הדייר יש לקבל היתר בניה ולאחר מכן נוצרת עילת פינוי. אין גורם מלווה שמוכן להיכנס לעסקה במגבלת דייר מוגן. במקרים מעין אלו מתנהל משא ומתן מול הדייר או החלטה של בית משפט. בשני המקרים מדובר על הארכת זמן משמעותית להוצאת היתר בניה.

שמאי המבקשים הגישו מכתב מעורך הדין המלווה את עסקת הקומבינציה במגרש 1005, עו"ד אורן מילר ממשרד חיה גוגיג ושות'. עורך הדין במכתבו מיום 29/10/2020 ציין כי קיים דייר מוגן בתחום חלקת מקור 64 ואשר פינויו הינו באחריות בעלי חלקה זו. נכון להיום, קיימת הצעה של הדייר המוגן לפינויו תמורת 1,500,000 ₪.

שמאי המשיבה הגיבו למכתב זה וטענו כי ככל שיובאו בחשבון עלויות פינוי הדייר המוגן, הן רלוונטיות לחלקת מקור 64 בלבד.

שמאי המבקשים הפנו לשומות מכריעות בהן נקבע מקדם דחיה בגין דייר מוגן. בהתאם לכך קבעו שמאי המבקשת מקדם דחיה בשיעור 0.84 המשקף 3 שנים. מאחר שמקדם זה הינו בחפיפה חלקית למקדם דחיה בגין הצורך בסלילת הכבישים, הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 0.9.

<u>ערכי שווי</u>

במצב הקודם קבעו שמאי המבקשת שווי מ"ר מבונה לבניה צמודת קרקע בסך 6,500 ₪. שווי זה נסמך על החלטות שמאים מכריעים:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
דורית פריאל	8253/186	הגילה 24	20/07/2016	6,500 ₪
אריה אריאל	8253/172	הידידות 22	14/12/2015	5,100 ₪
אבישי זיו	8253/196	הדיצה	21/10/2010	6,100 ₪
גבע בלטר	8253/165	הידידות 10	09/11/2011	6,000 ₪

כמו כן נסמך על ניתוח עסקאות מכר לקרקעות במועד הקובע:

מועד העסקה	גו"ח	תמורה	שטח עיקרי	שווי מ"ר מבונה
26/07/2014	8253/186	2,750,000 ₪	320 מ"ר	8,600 ₪
13/01/2015	8253/145	2,000,000 ₪	201 מ"ר	5,000 ₪
28/05/2014	8253/181	1,900,000 ₪	318 מ"ר	6,000 ₪
02/03/2014	8253/172	2,000,000 ₪	331 מ"ר	6,600 ₪

במצב החדש קבעו שווי קרקע ליח"ד בבניה רוויה בסך 225,000 ₪. שווי זה נסמך על מספר רב של עסקאות מכר בסביבת הנכס המדווחות ברשות המיסים. להלן סיכום הנתונים בתקופה שבין 2013 ל- 2016:

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

תקופת זמן	שווי ממוצע ליח"ד
שנת 2013	₪ 191,098
שנת 2014 טרם אישור התכנית	₪ 207,935
שנת 2014 לאחר אישור התכנית	₪ 238,050
שנת 2015	₪ 303,722
שנת 2016	₪ 413,730

בשנת 2014 טרם אישור התכנית שווי קרקע ליח"ד הוא כ- 210,000 ₪ ולאחר אישור התכנית הוא כ- 240,000 ₪. שווי ממוצע הוא 225,000 ₪.

<u>הפחתה להיקף עסקה</u>

מתוך כלל העסקאות שנבחנו נמצא כי מרבית העסקאות הינן בהיקף קטן של 1.71 יח"ד בממוצע תמורת 500,000 ₪. לעומת זאת, קיימת עסקה שנערכה כחודש לאחר המועד הקובע עבור 10.95 יח"ד תמורת 2,250,000 ₪ המשקפים כ- 200,000 ₪ ליח"ד. הפער משקף הפחתה לגודל בשיעור 42%. אם משווים בין עסקה זו לחלקה הנדונה מתקבל כי הפער גדול יותר לפיכך, הובאה בחשבון הפחתה לגודל בשיעור 40%.

<u>תחשיב המבקשים</u>

מצב חדש		
מס' יח"ד לנכס הנדון	שווי קרקע ליח"ד	סה"כ
8.66 יח"ד	225,000 ₪	1,949,567 ₪
ניכוי מע"מ	1.17	1,666,297 ₪
הפחתה בגין היקף עסקה	0.6	999,778 ₪
דחיה לקבלת היתר בניה בגין סלילת כביש, חופף לדחיה בגין דייר מוגן	0.7	699,845 ₪
הפחתה בגין דייר מוגן	0.9	629,860 ₪
שווי מצב חדש		**629,860 ₪**
מצב קודם		
מקדם שווי מצב קודם ביחס למצב חדש		0.6
שווי מצב קודם		**377,916 ₪**
השבחה לחלקה בשלמות (*)		**321,928 ₪**
מימוש חלקי בהתאם להסכם קומבינציה		**202,815 ₪**

(*) קיימת טעות סופר ההשבחה צריכה להיות 251,944 ₪ וההשבחה למימוש חלקי 158,725 ₪.

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

7.2.3 <u>הכרעה</u>

עיקר המחלוקת בין הצדדים הינה באשר לשווי המצב הקודם. שמאי המשיבה בחנו את שווי המצב הקודם בשתי חלופות בהתאם לעקרונות שהותוו בשומות המכריעות של אריה אריאל (לפי הזכויות למגורים ב' בכפוף לאיחוד וחלוקה לפי נת/556) ואייל יצחקי (כנגזרת משווי מצב חדש). השווי הקודם נקבע לפי החלופה הראשונה, זכויות מגורים ב' בנת/556. שמאי המבקשים בחנו את השווי במצב קודם בהתבסס על עקרון התחשיב בשומת הח"מ בגו"ח 8255/108 כנגזרת משווי מצב חדש בהתחשב בדחיה והיטל השבחה צפוי לתכנית המפורטת.

לאחר שבחנתי באופן מעמיק את הגישות השונות שהוצגו על ידי הצדדים מצאתי לנכון לבחון את השווי בשתי הגישות: האחת, בהתאם לגישת התחשיב בה נקטתי בשומותי הקודמות במתחם לחלקות הנכללות בתחום האיחוד וחלוקה (גו"ח 8255/108 ובגו"ח 8255/100 ו- 8255/101) והשניה בהתאם לזכויות הבניה לפי תכנית נת/556. שווי המצב הקודם יקבע עפ"י ממוצע בין שתי הגישות.

<u>גישה ראשונה</u>

תכנית נת/556 מייעדת בתחומה שמונה מתחמים לאיחוד וחלוקה מחדש, תוך שנקבע בהוראותיה כי תכניות אלו תוגשנה תוך שנתיים ממתן התוקף לתכנית. משך זמן סביר לאישור תכניות איחוד וחלוקה הכוללות טבלאות הקצאה ואיזון נע בטווח של 3-5 שנים. במקרה שלפנינו חלפו 25 שנה עד שאושרה תכנית איחוד וחלוקה. הלכה למעשה, התכנון והמימוש של זכויות הבניה בתחום התכנית "הוקפאו" לזמן ארוך, למעט מימושים חלקיים בתחומה של נת/556 שלא נכללו בתחום המתחמים לרפרצלציה.

בפרק זמן זה של 25 שנה, חלו תמורות משמעותיות במגמות התכנון בארץ בכלל ובעיר נתניה בפרט. מגמות תכנון אלו הפכו את התכנון בתכנית נת/556 למיושן, ולפיכך, ניתן לקבוע כי התכנון המוצע על פיה אינו רלבנטי עוד וסביר כי תאושר תכנית בצפיפות ובינוי אחרים.

המגמות התכנוניות (כגון תמ"א 35) השפיעו על הציפיות הסבירות כי בתחום חטיבת הקרקע, הגובלת במתחמים בנויים ומפותחים, תאושר צפיפות גבוהה יותר לדונם (של כ- 20 יח"ד לדונם), וזאת כמקובל בתכניות שאושרו למתחמים אחרים הן ברחבי העיר והן בסביבה הקרובה של המקרקעין שבנדון. יודגש כי התמורות חלו גם בהיקף שטחי דירה ממוצעת לבנייה בבנייה רוויה (כ- 120 מ"ר ליח"ד), בניית מרחבים מוגנים וקביעת שטחי שירות. גם ועדת הערר בערר **9011/0718 מגיד ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה** יחד עם

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

עררים נוספים, עמדה על השוני התכנוני בין נת/556 ל- נת/556/א/1 (סעיפים 120,121,123 להחלטה). עסקאות שנעשו לאורך השנים שלפני המועד הקובע גילמו את פוטנציאל הזכויות הצפויות ולא את הזכויות המאושרות לפי נת/556. כאשר תכנית אינה מיושמת שנים רבות ומגמות התכנון משתנות, שווי הקרקע אינו נובע עוד מזכויות הבניה ההיסטוריות אלא מפוטנציאל לאישור תכנית מודרנית. זאת, בדומה לקרקע חקלאית בטבורה של עיר אשר שוויה אינו דומה לשווי קרקע חקלאית מרוחקת והוא מושפע לחלוטין מפוטנציאל ממשי לשינוי יעוד. ב**רע"א 4487/01 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובנייך בע"**מ ואח' נאמר:

> **משקלן של ציפיות אלה גדול במיוחד כאשר הייעוד הסטטוטורי הקיים של הקרקע הנו ארכאי, וככזה אינו משקף עוד את המציאות. השוק נוטה להתעלם מייעוד נושן זה, ומחיר הקרקע עולה בהתאם לפוטנציאל הטמון בה.**

שווי של נכס מקרקעין משקף את הערך הנוכחי של ההנאות העתידיות ממנו[4]. כל רוכש נכס מביא בחשבון את התועלת הצפויה לו מהנכס. כך בנכס בו הזכויות מוגדרות וידועות וכך בנכס בו הזכויות טרם נקבעו סופית או שהן ארכאיות. רוכש הנכס יתייעץ עם מומחים ויעריך מהן הזכויות הצפויות להתאשר, מהו משך הזמן הצפוי לחלוף עד שיתאשרו ומהו היטל ההשבחה הצפוי לו לכשיאושרו הזכויות. זכויות המתאשרות בתכנית אינן מופיעות כרעם ביום בהיר. ועדות התכנון שוקלות שיקולים מקצועיים מקובלים (צפיפות, תשתיות, שטחי ציבור וכו') ולכן רוכש נכס אשר יתייעץ עם בעלי מקצוע יעריך מהן הזכויות הצפויות וסביר כי לא יטעה באופן קיצוני. כך מתנהג שוק המקרקעין.

ב**בר"ם 10212/16** (במאוחד עם תיקים נוספים) **דלי דליה ואח' נ' ו.מ. הרצליה ואח'** העוסק בתביעות פיצויים לירידת ערך, בית המשפט העליון יוצר הבחנה בין תביעות פיצויים לירידת ערך לפי ס' 197 לחוק התו"ב לבין היטל השבחה. בתביעות לפי סעיף 197, לא יובא בחשבון במצב הקודם שווי השוק אלא שווי המנטרל פוטנציאל כללי לשינוי יעוד. לעומת זאת, באומדן שווי לצורך היטל השבחה, לשון החוק ותכליתו קובעים כי מחיר השוק הוא נקודת המוצא (סעיפים 99-97 לפסק דינה של כב' השופטת דפנה ברק ארז וסעיף 4 לפסק דינו של כב' השופט עוזי פוגלמן).

---

[4] ראו גם **בר"ם 9556/06 הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה נ' ליאון מיטרני**.

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, אני מוצא כי נכון וראוי לגזור את שווי מצב קודם משווי מצב חדש. אין חולק על כך שלצורך חישוב היטל ההשבחה יש לנטרל את השפעתה של התכנית המשביחה עצמה. מרכיבי הדחיה, הסיכון והיטל ההשבחה מהווים ניטרול של הסתמכות על התכנית המשביחה עצמה.

בגין מרכיב הזמינות יובא בחשבון במצב קודם מקדם דחייה עד לאישורה הצפוי של תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה. הדחייה להערכת הקונה הסביר הינה בתחום של 3-5 שנים. מקדם הדחייה שיובא בחשבון הינו לתקופה מרבית של 5 שנים ובשיעור היוון של 6% המשקף את הסיכון. יודגש כי הסיכון במקרה זה אינו לעצם אישור תכנית משביחה אלא למועד אישורה. כמו כן, בחישוב השווי במצב קודם תובא בחשבון הפחתה בגין מרכיב היטל ההשבחה הדחוי הצפוי לחול שכן רוכש הקרקע במצב קודם מביא בחשבון כי היטל ההשבחה בגין התכנית המפורטת יחול עליו. מקדם הדחיה שהתקבל הינו 0.596.

בשומה המכרעת של אייל יצחקי, אליה הפנו שמאי המשיבה, הובא בחשבון מקדם נוסף בגין הצפיפות הנמוכה יותר במצב קודם. סך מקדם הדחיה שהובא בחשבון בשומת יצחקי[5] הוא 0.565. כאמור, אני סבור כי מקדם הדחיה שהובא בחשבון על ידי משקף את ניטרול הפוטנציאל הספציפי של התכנית המשביחה ואכן המקדם שהתקבל בשיעור 0.596 אינו שונה מהותית ממקדם הדחיה שהביא בחשבון יצחקי.

<u>גישה שניה</u>

להלן בחינת השווי במצב הקודם בהתחשב בזכויות שנקבעו בתכנית נת/556 ובהתאמה למועד הקובע.

נתוני שווי של מגרשים צמודי קרקע:

גו"ח	תאריך העסקה	תמורה	שטח החלקה	שטח עיקרי (75%)	שווי מ"ר מבונה עיקרי
8253/172	2/3/2014	₪ 2,000,000	393 מ"ר	294.75 מ"ר	₪ 6,785
8253/181	28/5/2014	₪ 1,900,000	425 מ"ר	318.75 מ"ר	₪ 5,961
8253/145	13/1/2015	₪ 999,998	529 מ"ר	396.75 מ"ר	₪ 2,520
8253/186	26/7/2014	₪ 2,820,000	420 מ"ר	315.00 מ"ר	₪ 8,952
8253/186	18/11/2015	₪ 3,250,000	420 מ"ר	315.00 מ"ר	₪ 10,317

שווי מ"ר מבונה עיקרי ממוצע (המגלם את שווי שטחי השירות) הוא כ- 6,900 ₪ ובנטרול עסקאות קיצון כ- 7,200 ₪. הנתונים מתייחסים לחלקות הממוקמות מצפון וממערב למתחם הנדון ובאזור מפותח. לפיכך תובא בחשבון הפחתה להתאמה למתחם הנדון.

[5] 0.565 = 0.85 מקדם צפיפות X 0.665 מקדם זמינות.

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

כמו כן בחנתי ערכים שנקבעו בשומות מכריעות:

שמאי מכריע	גו"ח	שווי מ"ר מבונה	מועד קובע
אריה אריאל	8253/172	5,100 ₪	14/12/2015
גבע בלטר	8253/165	6,000 ₪	09/11/2011
דורית פריאל	8253/186	6,500 ₪	20/07/2016
שושי שרביט שפירא	8255/54	4,000 ₪	29/07/2014
גיל הרצברג	8254/122	3,900 ₪	29/07/2014
מוטי דיאמנט (*)	8255/104	3,500 ₪	29/07/2014

(*) קבע שווי למ"ר קרקע.

בניתוח ערכי השווי עליהם הסתמכה השמאית המכריעה גבע בלטר מתקבל כי שווי מ"ר מבונה עיקרי (המגלם שווי שטחי שירות) הוא כ- 8,650 ₪. מניתוח הערכים עליהם הסתמכה השמאית המכריעה דורית פריאל מתקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי (המגלם שווי שטחי שירות) בסך 9,865 ₪.

מניתוח השווי שקבעה השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא מתקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי (המגלם שווי שטחי שירות) בסך 5,520 ₪. מניתוח השווי שקבע השמאי המכריע גיל הרצברג מתקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי (המגלם שווי שטחי שירות) בסך 6,240 ₪. מניתוח השווי שקבע השמאי המכריע מוטי דיאמנט מתקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי (המגלם שווי שטחי שירות) בסך 5,830 ₪.

מכלל הנתונים אני קובע שווי מ"ר מבונה עיקרי המגלם שטחי שירות בסך 6,000 ₪ בהתאמה למיקום הנדון ולהיעדר פיתוח.

<u>שווי במצב חדש</u>

במתחם התכנית בוצעו עסקאות לאחר ובסמוך למועד הקובע אשר מצביעות באופן נאמן על שווי הקרקע במצב החדש. עסקאות אלה משקפות את כל מאפייני המגרשים במצב חדש לרבות את כל המטלות התחבורתיות, הפיתוח, מושע במגרשי התמורה וקיומו של דייר מוגן בתחום מגרש התמורה. העובדה ששיעור הקומבינציה שהתקבל במגרש הנדון דומה למגרשים הסמוכים מצביע כי קיום הדייר המוגן לא יצר מגבלה עודפת במגרש זה. בהתאם לכך, יבחן השווי במצב חדש לפי העסקאות במתחם.

להלן עסקאות ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים שאותרו על ידי:

תאריך	גוש חלקה	שטח	מגרש	חלק נמכר	מס' יח"ד מוקצה	מחיר	יח"ד שנמכרו	מחיר ליח"ד
09/09/2014	8255/54	1,115 מ"ר	1008	0.092	10.8693	₪190,000	1.0000	₪190,005
15/11/2014	8255/117	1,001 מ"ר	1008	0.197	9.7578	₪480,000	1.9223	₪249,703
10/06/2015	8255/108	230 מ"ר	1000	1.000	2.11898	₪820,000	2.1190	₪386,979
16/09/2015	8255/54	1,115 מ"ר	1008	0.092	10.8693	₪270,000	1.0000	₪270,007
15/01/2016	8255/61	946 מ"ר	1006	0.109	9.12611	₪300,000	0.9947	₪301,585
28/01/2016	8255/94	972 מ"ר	1001	0.250	9.46836	₪855,000	2.3671	₪361,203

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

שמאי המשיבה טענו כי השווי במגרש הנדון עדיף על שווי המגרשים האחרים במתחם. לא מצאתי כי קיים פער באיכויות המגרשים במתחם ואף לא נמצא פער בערכי השווי בין המגרשים בעסקאות שנמצאו. בהתאם לכך ובהתחשב בכלל נתוני השווי ובעיקר הנתונים מהשנים 2014 ו- 2015, וכן בהכרעות של שמאים מכריעים אני קובע כי שווי קרקע ליח"ד הוא 300,000 ₪.

<u>הפחתת מע"מ מהשווי במצב חדש</u>

שמאי המבקשת טענו כי העסקאות שנערכו במתחם בסמוך לאחר המועד הקובע הן עסקאות בין פרטיים בעוד שהשוק המתאים לזכויות בניה במגרשי התמורה הוא שוק של עוסקים. בהתאם לכך, לגישתם, יש להפחית מהעסקאות המדווחות 17%.

איני מקבל את טענת שמאי המבקשת. המתחם הוא ללא ספק מתחם אשר ימומש באמצעות חברות בניה ולא על ידי פרטיים. בהתאם לכך שווי השוק מגלם שווי שאינו כולל מע"מ. בעסקאות שנערכו בין פרטיים לאחר אישור התכנית נקבעו ערכים המשקפים כ- 300,000 ₪ עבור קרקע ליח"ד. בעסקאות בין פרטיים לא חל מע"מ. אין להסיק מכך כי העסקאות משקפות שווי הכולל מע"מ. לו הייתה מבקשת חברת בניה לרכוש זכויות מבעלים פרטיים היא לא יכולה הייתה לרכוש קרקע לו הייתה מציעה לבעלים סכום הנמוך ב- 17% מזה שהוא מקבל מאדם פרטי. חברה קבלנית הייתה משלמת בגין קרקע ליח"ד את אותם 300,000 ₪ אלא שלסכום זה היה נוסף מע"מ והחברה הייתה מוציאה חשבונית עצמית ומקזזת את המע"מ. לפיכך, שווי השוק בסך 300,000 ₪ ליח"ד משקף שווי שאינו כולל מע"מ.

<u>הפחתה להיקף עסקה</u>

שמאי המבקשים טענו כי החלקה הנדונה משקפת היקף זכויות בניה של כ- 9 יח"ד וזהו נתח גדול יותר מאשר רוב העסקאות שנערכו במתחם. איני מקבל טענה זו. העסקאות שיקפו את הזכויות שהיו בידי המוכרים. הרוכשים שאפו "לאגום" זכויות לקראת המימוש הקרב ולמרות עסקה בודדת בנתח מעט גדול יותר שהציגו שמאי המבקש במחיר נמוך יותר, לא ניתן לקבוע כי זו מגמה. לא מדובר בהיקף של עשרות יחידות לעומת יחידה בודדת אלא בנתח אטרקטיבי של כ- 9 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

7.2.4 תחשיב ההשבחה לתכנית נת/556/א/1

מצב חדש	
שווי קרקע ליח"ד	₪ 300,000
מס' יח"ד במגרש 1005	118 יח"ד
חלק יחסי בזכויות	0.07343
מס' יח"ד מוקצות לחלקה 62	8.665 יח"ד
שווי מצב חדש	**₪ 2,599,422**

מצב קודם גישה ראשונה	
עפ"י נוסחה	
שווי מצב קודם	(X)
היטל השבחה	0.5(A-X)
יתרת שווי זמין לבניה בניכוי היטל השבחה	A-(0.5A-0.5X)
	0.5A+0.5X
מקדם התאמה דחייה וסיכון	(Z)
מציאת שווי קודם (X) על בסיס שווי חדש בניכוי היטל השבחה ובדחייה	0.5*Z*A+0.5*Z*X = X
	0.5*Z*A=(1-0.5*Z) X
	0.5*Z*A/(1-0.5*Z) =X
מקדם הדחיה	0.75
לפי n=	5
לפי i=	6%
מקדם שווי מצב קודם כנגזרת ממצב חדש	**0.596**
שווי מצב קודם	**₪ 1,550,550**

מצב קודם גישה שניה	
שטח רשום של חלקה 62	869 מ"ר
זכויות הבניה	60%
זכויות בניה עיקריות	521.4 מ"ר
שווי מ"ר מבונה עיקרי מתואם	₪ 6,000
מקדם דחיה לאיחוד וחלוקה	0.596
שווי מצב קודם	**₪ 1,866,085**

סיכום	
שווי מצב חדש	₪ 2,599,422
ממוצע שווי מצב קודם	₪ 1,708,318
השבחה לכלל הזכויות	**₪ 891,104**
השבחה לחלק יחסי לפי הסכם קומבינציה	**₪ 561,396**

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>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורן של התכניות המפורטות להלן, היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה למימוש חלקי	היטל השבחה למימוש חלקי
נת/556	15/01/1990	₪ 3,297	₪ 1,648
נת/556/א/1	29/07/2014	₪ 561,396	₪ 280,698

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

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