

תאריך : 14.07.2021
מס' בקשה/מינוי : 1914-2020
מספרנו : 8062

לכבוד

חב' פ.פ. אפריקה אינווסט (2010) בע"מ
דוא"ל : dvora@bat-yam.muni.il
באמצעות מר גלעד המאירי שמאי מקרקעין
דוא"ל : gilad@hameiri.com
הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים
דוא"ל : barak-valuer@bezeqint.net
(להלן : "המשיבה")
באמצעות מר יורם ברק שמאי מקרקעין

ג.א.ג.,

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

גוש : 7129, חלקות : 29–30 [בשלמות]

פינת הרחובות אורט ישראל 1/קינמון 2,4/החרושת 11,

אזור מסחר ועסקים, בת ים

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 1914-2020 מיום 31.08.2020, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

מתן החלטה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
גורם ההשבחה : תכנית בי/598 (502-0163170).
גורם המימוש : בדרך של שומה בטרם מימוש [פרה-רולינג – הנחת מימוש מלא].

3. מועד קיום דיון מקצועי

בהסכמת הצדדים התקיים הדיון לאורך מספר ימים שהאחרון בהם הינו יום 17.06.2021 באמצעות שיחת וועידה דיגיטלית בוויזא [אפליקציית Zoom], להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

עמוד 1 מתוך 148

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 16.09.2020 ו- 04.02.2021 ע"י הח"מ.
נערך ביקור חיצוני ופנימי חלקי לנכס וסביבתו, באופן עצמאי ע"י הח"מ [ללא הצדדים].

5. פרטי המקרקעין

כתובת : פינת הרחובות אורט ישראל 1/קינמון 2,4/החרושת 11, אזור מסחר ועסקים, בת ים.
גוש : 7129 : 7129
חלקה : 29 : 30
שטח חלקה רשום¹ : 2,354.0 מ"ר : 5,043.0 מ"ר
זכויות רשומות : בעלות פרטית. בעלות פרטית.
מהות הנכס : 2 חלקות קרקע אשר במצב הקודם בייעוד אזור עסקים ובידור עליהם בנויים 5 מבני תעשייה ותיקים בגובה של בין 1-2 קומות.
במצב החדש, בוצע איחוד וחלוקה ושונה ייעודן למגורים מסחר ותעסוקה, כאשר המבנים הקיימים מסומנים להריסה.

6. עיקרי המסמכים

- 6.1. שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר יורם ברק.
- 6.2. שומה אחרת מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי המקרקעין מר גלעד המאירי ומר חיים כלפון.
- 6.3. מכתב תגובת שמאי המשיבה.
- 6.4. העתק נסחי רישום מקרקעין אינטרנטיים המעודכנים ליום 16.08.2020.
- 6.5. העתק הסכמי שכירות במקרקעין.
- 6.6. העתק הסכמי מכר לעסקאות השוואה שנוקטים בהם הצדדים (משרדים, חניות, מסחר, קרקעות).
- 6.7. העתק הנחיות מרחביות של עיריית בת ים.
- 6.8. תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.
- 6.9. היתרי בניה שהונפקו במקרקעין.
- 6.10. עסקאות השוואה שהוצגו על ידי הצדדים, קביעות שמאים מכריעים מהסביבה הקרובה וקביעות ועדת ערר ובית משפט רלוונטיות.

7. מועד קובע

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.
סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 "תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".

¹ בהתאם לנסחי רישום מקרקעין.

המועד הקובע לאומדן שווי השבחה, כדלהלן:

<u>מועד קובע</u>	<u>מועד פרסום אישור התוכנית</u>	<u>גורם השבחה</u>
22.06.2019	07.06.2019	תכנית ב"598 (502-0163170)

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1 תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס

פינת הרחובות אורט ישראל 1/קינמון 2,4/החרושת 11, אזור מסחר ועסקים, בעיר בת ים.

תיאור אזור מסחר ועסקים

בת ים היא עיר במחוז תל אביב אשר הוקמה בשנת 1926 והוכרזה כעיר בשנת 1958.

שטח השיפוט שלה הוא 8,280 דונם.

העיר ממוקמת על גבולה הדרומי של תל אביב, מצפון לראשון לציון, וממערבית לחולון ולנתיבי איילון.

העיר ממוקמת גבוה בטבלת צפיפות האוכלוסייה בארץ.

גבולות אזור מסחר ועסקים

מצפון - רחוב יוספטל, רחוב עירוני המתחבר לנתיבי איילון בצדו המזרחי ולחוף הים במערב.

ממזרח - רחוב ניסנבויס, ציר תחבורה הראשי באזור. בציר זה עתידה לעבור הרכבת הקלה.

מדרום - קרקע בה מתוכנן רובע מגורים הבנוי סביב פארק מרכזי הנפתח אל הים.

ממערב - הרחובות אורט ישראל והאורגים ומערבם שכונת הנביאים.

תיאור סביבת הנכס

החזון הקיים לרובע העסקים מוגדר בתוכנית ב"400 על שינוייה.

על פי התוכנית שהוכנה לפני למעלה מעשרים שנה מיועד האזור להפוך מאזור תעשייה קלה לאזור ל"עסקים ובידור".

בהתאם למסמך "עקרונות תכנון לרובע העסקים בת ים" שנערך על ידי אליקים אדריכלים משנת 2010 מצוין כי במשך שנים חזון זה לא מומש והתוכנית נותרה "על הנייר" כשבשטח נותרו מבני התעשייה שנבנו מתוקף תוכניות ישנות יותר.

אזור זה מאופיין במבני תעשייה בבניה נמוכה בין 1-3 קומות, לצד מספר מבנים חדשים, בבניה גבוהה שנבנו לאחרונה.

רח' אורט ישראל הוא ציר ראשי באזור. מוצאו מרחוב העמל בדרום וסיומו בחלק הצפוני ביותר של האזור בצפון בחיבור עם רחוב קינמון אהוד (בסמוך לנשוא ההחלטה).

הנכס נשוא ההחלטה ממוקם בחלק הצפוני של הרחוב ובפאה הדרומית שלו.

רחוב אהוד קינמון הינו ציר ראשי באזור ומקביל לרחוב אורט ישראל. מוצאו ברחוב העמל בדרום וסיומו בחלק הצפוני של האזור בחיבור עם רחוב אורט ישראל.

רחוב החרשות הינו רחוב פנימי וקצר. מוצאו במזרח מרחוב ניסנבויס וסיומו במערב ברחוב בר אילן.

פיתוח

בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא [פיתוח: כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול].

נגישות לנכס

משלושת הרחובות הסמוכים.

תצלום אוויר [החלקות ברקע ורד ותכלת]



8.2 תיאור החלקה

גוש	: 7129	7129
חלקה	: 29	30
שטח חלקה רשום ²	: 2,354.0 מ"ר	5,043.0 מ"ר
צורת החלקה	: צורת החלקה דמוית מלבן רגולרי ומידותיה, כדלהלן:	צורת החלקה דמוית מלבן לא רגולרי עם מגרעת בפינה צפונית ו-2 פינות מעוגלות ומידותיה, כדלהלן:
	אורך חזית צפונית כ- 62 מ'	אורך חזית לקינמון כ- 83 מ'
	עומק ממוצע כ- 38 מ'	אורך חזית לחרושת כ- 72 מ'
טופוגרפיה	: פני הקרקע הטבעיים בעלי שיפוע קל היורד ממזרח למערב.	
בינוי	: על שתי חלקות הקרקע בנויים 5 מבני תעשייה בבניה ותיקה.	

² בהתאם לנסחי רישום מקרקעין.

8.3 תיאור הבינוי

הנכס

על שתי החלקות בנויים 5 מבני תעשייה בבניה ותיקה מאוד (בחלקה 29 - 1 ובחלקה 30 – 4 מבנים).

חלקה מס' 29:

בחלקה בנוי מבנה תעשייה חד קומתי ותיק.

שטח המבנה הבנוי בחלקה בהתאם לתכנית היתר משנת 1956, שאותרה בתיק הבניין ובהתאם לשמאי הצדדים, הינו 1,144.48 מ"ר. בפועל אותרו על ידי תכניות חתומות בידי הוועדה מהם עולה כי השטח הבנוי גדול יותר, כ- 2,007 מ"ר בנוי.

חלקה מס' 30:

בחלקה בנויים 4 מבני תעשייה ותיקים, כאשר שלושה חד קומתיים ומבנה נוסף דו-קומתי (המזרחי ביותר). השטח הבנוי של המבנים בהתאם לתכנית היתר בניה מס' 20110118 מיום 22.06.2011 הינו 3,045 מ"ר. אותרו 2 היתרי בניה נוספים מאוחרים יותר, אשר התירו שימוש חורג מתעשייה למסחר, בכפוף להריסת חלק מהמבנים הקיימים בחלקה לצורך פתרונות חניה. בפועל עולה כי המבנים המסומנים להריסה בתכנית ההיתר לא נהרסו ולא ניתנו פתרונות החניה הדרושים. לפיכך, להבנתי, היתרים אלו לא מומשו ופג תוקפם.

סוג בניה

בנייה קונבנציונאלית, מבנים הבנויים משלד בטון וקירות חוץ מבלוקים בחיפוי טייח וגגות בבניה שונה (בניה קלה, גג בטון שטוח וגג בטון משופע – מסורי).

מצב פיזי ותחזוקתי

מבנים בבניה ותיקה מאוד במצב פיזי סטנדרטי, התואם את גילם הכרונולוגי והפיזי.

מבט לחזית חלקה 29 (מרחוב אורט ישראל)



מבט לחזית חלקה 30 (ממפגש רחובות אורט ישראל וקינמון)



מבט לחזית חלקה 30 (מרחוב החרושת)



9. מיצב משפטי – (בהתאם לשומות הצדדים)

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסחי רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 109824 ו- 109826 מיום 16.08.2020, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	7129
חלקה	:	29
שטח רשום	:	2,354.0 מ"ר
בעלויות	:	פ.פ. אפריקה אינווסט (2010) בע"מ בשלמות.
משכנתאות	:	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים.
הערות	:	לא רשומות הערות.

9.2 הסכם רכישה

למרות בקשתי, לא הועברו לידי הסכמי הרכישה לזכויות נשוא ההכרעה. לפיכך, רצף התכניות המשביחות נשוא ההחלטה והחלק היחסי החייב בהיטל הינו בהתאם לשומות הצדדים.

9.3 הסכמי שכירות

הועברו לבחינתי הסכמי השכירות במקרקעין. להערכתי אלו אינם רלוונטיים להחלטה זו, ולכן לא מצאתי לנכון להרחיב ולפרט בעניין. להבנתי, הצדדים מסכימים בעניין זה כי בשני מצבי התכנון, השימוש המיטבי הינו קרקע ריקה ופנויה ואינם מביאים בחשבון בשומותיהם כל השפעת שוכרים במבנים הבנויים במקרקעין.

הערות הח"מ למיצב המשפטי

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית. לא הועברו לידי הסכמי הרכישה והמכר (ככל שקיימים) לזכויות נשוא ההכרעה. לפיכך, יובהר כי החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקש חולק על כך עומדת בפניו האפשרות להגשת ערר. נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב. למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

10. מיצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני והרישוי. בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים, על הנכס חלים נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים, כדלהלן:

תכנוני – מיצב קודם

תכנית בי/55 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1242 מיום 09.12.1965.

- יעוד - אזור תעשייה.
- שטח מגרש מיני' - 1 דונם.
- בינוי קיים - בהתאם לתכנית המבנים הבנויים כיום בחלקות נשוא ההחלטה מסומנים כבנויים.

תכנית בי/2 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1738 מיום 15.07.1971.

- תכנית המתאר לבת ים.
- יעוד - אזור תעשייה.
- שטח מגרש מיני' - 1 דונם.
- היקף בינוי - 45% מקסימלי לבניין בתוספת 15% לנספחים ומבני עזר.
- גובה מקס' - גובה מרבי של המבנה 14 מ'.
- שימושים מותרים - בתי חרושת לרהיטים, מוסכים, בתי חרושת לקרח, מחסני קירור, חומרי בניין, מחסנים, רפדים, מסגרים, פחחים, נגרים, בתי דפוס ועוד.
- חניה - הסדר החניה יהיה בהתאם לדרישות הועדה המקומית, בהתאם לדרישת הועדה המחוזית או בהתאם לתקנות שיהיו מפעם לפעם.

תכנית בי/400 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4508 מיום 30.03.1997.

מטרת התכנית הינה חידוש פני אזור התעשייה והפיכתו לאזור עסקים ובידור ואזור עסקים מיוחד, מניעת מפגעים סביבתיים ושיפור חזות העיר.

- יעוד - אזור עסקים ובידור.
- מבנן - המקרקעין במבנן מס' ג'.
- היקף בינוי - שטח עיקרי באזור עסקים ובידור הינו לפי מס' שנים עד אישור הבניה, כדלהלן:

עד שטח/ מס' שנים	3 שנים	5 שנים	7 שנים ואילך
3 דונם	135%	135%	135%
5 דונם	155%	145%	140%
7 דונם	220%	200%	180%
9 עד 15 דונם	250%	225%	200%
15 דונם ומעלה	300%	250%	220%

בחלקות ששטחן בין 3 ל- 5 ד', בין 5 ל- 7 ד', או בין 7 ל- 9 דונם, יהיו זכויות הבניה לפי ערך הביניים בין הערכים המתאימים הנקובים בטבלה, יחסית לגודל החלקה.

עמוד 8 מתוך 148

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל

dadondavid@bezeqint.net

- שטחי שירות - שטחי שירות מעל הכניסה הראשית יותרו בשטח שלא יעלה על 30% מהשטח העיקרי המותר בבניין. לא כולל מעברים ציבוריים.
- שטחים אלה יותרו למרחבים מוגנים, מערכות טכניות, מתקני שירות, חדרי מדרגות, מבואות, בליטות וחניה.
- מתחת למפלס הכניסה הראשית יותרו שטחי שירות לחניה ובנוסף עד 30% מהשטח העיקרי המותר בבניין למטרות שירות אחרות כגון: אחסנה צמוד לשימושים עיקריים, חדרי מכונות, מרחבים מוגנים, מבואות ומדרגות וכו'.
- קומות מרתף – תותר הקמת עד 4 קומות מרתף לחניה.
- בחלק מבנה המשמש חניון עילי והמיועד לספק פתרונות חניה לעסקים שנמצאים במגרש, יחשב כל השטח המיועד לחניה כשטח שירות וכל שטח זה יותר כתוספת לשטחי שירות.
- חלק המבנה המיועד לחניון יותר בכפוף למגבלות תכנית קרקע, קווי בניין וגובה שלא יעלה על גובה המבנה העיקרי אותו הוא משרת.
- תוספת שטחי שירות בשיעור של עד 40% מהשטח העיקרי המותר בקומה עבור מעברים ציבוריים, אם אותה קומה מיועדת למסחר בהיתר הבניה.
- תכנית - 68% הכולל שטח עיקרי + שירות, לקומה המיועדת למסחר.
- חלוקת התכליות - הבניה באזור עסקים ובידור תחולק לפי קומות כדלהלן:
- קומות מרתף תחתונות: חניה בלבד.
- קומת מרתף עליון: חניה, חדרי מכונות, חדר אשפה, שטחים טכניים ואחסנה.
- קומות ביניים: מסחר ובידור, חניה, חדר מכונות, חדר אשפה, שטחי שירות ואחסנה.
- קומת קרקע/כניסה: מסחר, בתי אוכל, אולמות תצוגה, משרדים, תעשיה עתירת ידע ובידור, מוסכים ותעשייה ובתנאי שמותרת הקמתם.
- קומות אחרות: משרדים, תעשיה עתירת ידע, בידור ומסחר.
- בחלק מבנה המיועד לחניה מותרת בנייתם של שטחים לחניה בכל הקומות.
- קומת גג: מתקנים טכניים.

פירוט לגבי תכליות:

- מסחר - חנויות למכירה מכל הסוגים.
- כל 1 מ"ר מסחר ייחשב 2 מ"ר משטחים עיקריים.
- יותר עירוב שטחים מיועדים למסחר עם שימושים למטרות שאינן מסחריות באותה קומה. היתר למסחר יותנה במתן פתרונות חניה, פריקה וטעינה עפ"י תקן החניה התקף במתן היתר ולא פחות מתקני החניה בנספח ב'.
- בתי אוכל - מסעדות, בתי קפה, מזנונים וכיוצ"ב.
- שטחם יחושב כשטח מסחרי.

- בידור - אולמות שמחות, מועדונים, אולמות כינוסים, בתי קולנוע וכיוצ"ב. שטח עיקרי לבידור יותר בהתאם לשטח העיקרי המותר לתעשייה עתירת ידע ומשרדים.
- עתירת ידע/משרדים - תעשייה עתירת ידע משרדים ומלאכה: מותרים תעשייה עתירת ידע, משרדים מכל הסוגים כולל שירותים הנדסיים עסקיים, פיננסים, מרפאות וכיוצ"ב.
- תעשייה ומלאכה - שטח עיקרי בשימוש תעשייה ומלאכה הינו עד – 150%. הוראות הבניה לשימוש עסקים ובידור לא יחולו על שימוש זה.
- לא יהיה שימוש מעורב לתעשייה ולשימושים אחרים באותו מגרש, ולא תותר ביצוע פעולות מכירה קמעונאית, כולל בשטחי האחסנה.**
- בניינים קיימים - לא יותר שילובם של ייעודים חדשים לפי תכנית זו ביחד עם שימושים לתעשייה בבניינים שהוקמו ומשמשים לתעשייה טרם כניסת תכנית זו לתוקף.
- הסבת בניינים - שטחי הבניה המותרים בבניינים המוסבים יהיו עפ"י תכנית זו.
- הריסת מבנים - לא יינתן היתר בניה למבנים קיימים או חדשים, אלא לאחר הריסה ו/או התאמת המבנה להוראות התכנית: בחריגת מבנים מעבר לקווי בניה, מבנים קיימים שעומדים בסתירה לתכנית וכד'.
- גובה המבנה - עד 5 קומות ממפלס הכניסה הראשית לבניין.
- תקן חניה - במגרשים ששטחם מעל 5 דונם מותרת בניה בגובה העולה על 5 קומות.
- איחוד חלקות - כמות החניות הנדרשת תקבע בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת מתן היתר בניה ולא פחות מתקן החניה המפורט בתכנית. פתרונות החניה יהיו בתוך המגרש.
- איחוד חלקות - מותר ביצוע איחוד חלקות. רישום האיחוד יהיה עפ"י פרק ד' לחוק התו"ב.

תכנית בי/400 1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4871 מיום 11.04.2000.

- מטרת התכנית הינה לתקן את הוראות התכנית הראשית לעניין אחוזי הבניה לתעשייה ולהוסיף הוראה בדבר איחוד חלקות והוראות חלוקה למגרשים.
- היקף בינוי תעשייה - שטח עיקרי בשימוש תעשייה ומלאכה הינו עד – 180% משטח המגרש במקום 150% בתכנית בי/400.
- הוראות שטחי שירות המפורט בתכנית בי/400 לא יחולו על מגרשים ובניינים בייעוד לתעשייה ובמקומם, שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת לא יעלו על 10% מהשטח העיקרי המותר. שטחי שירות אלה יהיו למרחבים מוגנים, מערכות טכניות ועוד.
- איחוד וחלוקה - הועדה המקומית רשאית לאשר איחוד חלקות בין חלקות שבאזור עסקים ובידור לבין חלקות שבאזור עסקים מיוחד.
- זכויות הבניה בחלקות המאוחדות יהיו בשיעור המתקבל מסך הזכויות לחלקות המתאחדות עפ"י חלקן היחסי במגרש המאוחד.

תכנית בי/400/2 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5003 מיום 17.07.2001.

התכנית משנה את טבלת לוח זכויות הבניה שבתכנית בי/400.

טבלת זכויות הבניה (שטחים עיקריים) המתוקנת, כדלהלן:

שטח/ מס' שנים	עד 7 שנים	7 שנים ואילך
עד 3 דונם	135%	135%
5 דונם	155%	140%
7 דונם	220%	180%
9 עד 15 דונם	250%	200%
15 דונם ומעלה	300%	220%

פרק הזמן בטבלה הוא מתאריך מתן תוקף לתכנית זו ועד תאריך החלטת ועדה לגבי היתר בניה למבנה הכולל את ניצול זכויות הבניה המלאות בחלקה הנתונה.

זכויות הבניה בחלקה 29 (2,354 מ"ר) - 135%.

זכויות הבניה בחלקה 30 (5,043 מ"ר) - 156.4% לניצול עד 7 שנים ממועד אישור התכנית.

140.86% לניצול אחרי 7 שנים ואילך.

תכנית בי/400/3 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5237 מיום 16.11.2003.

מטרות התכנית:

- ביטול נספח ב' (תקן מקומות חניה) בתב"ע בי/400.
- תיקון הוראות התכנית הראשית לעניין חניה והריסת מבנים בשטח המיועד לצרכי ציבור.
- מקומות והסדרים לחניה, פריקה וטעינה יינתנו לפי תקני החניה שיהיו בתוקף בעת מתן היתרי בניה.
- כל פתרונות החניה הנדרשים יהיו בתחום המגרש נשוא הבניה.

תכנית בי/400/4 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5640 מיום 13.03.2007.

בוטל איסור עירוב השימושים לתעשייה ושימושים אחרים באותו מגרש שנקבע בתכנית בי/400. לפיכך, יותר שימוש מעורב לתעשייה ולשימושים אחרים באותו מגרש ויותר ביצוע פעולות מכירה קמעונאית. שימושי הקרקע שיקבעו כתוצאה מהתכנית כפופים להתאמה ביניהם לפי שיקול דעת מהנדס העיר ובהתאם להוראות היחידה הסביבתית של עיריית בת ים.

תכנית בי/400/5 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6193 מיום 26.01.2011.

התכנית משנה את טבלת לוח זכויות הבניה (שטחים עיקריים) באופן שתוארך תקופת הזמן לניצול זכויות הבניה המרביות לאזור עסקים ובידור שנקבעה בתכנית בי/400/2, טור ב' וזאת למשך שלוש שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו.

לא תותר הצמדת מקומות חניה בכל תחומי התכנית.

תכנית בי/400/6 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7401 מיום 29.12.2016.

מטרת התכנית הינה הארכת תוקף טבלת הזכויות בתכנית בי/400/2 עבור אזור עסקים ובידור. התכנית מבטלת את מגבלת הזמן להוצאת היתר בניה לפי הזכויות המרביות לאזור עסקים ובידור וקובעת תנאים למתן היתרי בניה. משמעות ביטול מגבלת הזמן הוא שהתכנית קובעת כי הזכויות יהיו המרביות בתכנית בי/400/2, זאת ללא קשר למועד בקשת ההיתר.

לפיכך, היקף הבינוי בחלקות נשוא ההחלטה הינו:

- זכויות הבניה בחלקה 29 (2,354 מ"ר) - 135% (ללא שינוי).
- זכויות הבניה בחלקה 30 (5,043 מ"ר) - 156.4% ללא תלות במועד הניצול.
- זכויות הבניה תחת הנחה שאוחדו 2 החלקות (7,397 מ"ר) - 225.955% ללא תלות במועד הניצול.

מעיון בתשריט התכנית עולה כי המתחם בו ממוקמות החלקות מסומן כמבנה לשימור. במקרה של מגרשים הכוללים מבנים לשימור לפי הרשימה של האתרים העירוניים לשימור, תנאי לבקשה להיתר בניה יהיה דיון בוועדת השימור העירונית, בהתאם למתווה שנקבע בפרסום לפי סעיף 77-78 לחוק ולתכנית בי/מק/700 (תכנית שימור בת ים).

גם מעיון באתר ה-GIS של הוועדה המקומית בת ים עולה כי החלקות נשוא ההחלטה והמבנים הבנויים עליהם מהווים חלק ממתחם לשימור – מס' אתר 27.

בהתאם לתיק תיעוד מקדים שנערך ע"י מר גיורא סולר ביום 01.10.2017, ביחס לתכנית בי/598, עולה כי: "משמעותו התרבותית של האתר איננה נובעת מהמבנים הבודדים או ממבנה אחד, ספציפי, אלא מהמתחמיות עצמה ומתוך החשיבות של התפתחות אזור התעשייה, בשטח זה, כחלק מהתפתחותה ההיסטורית של העיר. במידה ולא קיימת החלטה, ברמת מדיניות, שיש לשמר את המתחם במלואו, בגלל הנ"ל, הרי שלכל מבנה כשלעצמו אין משמעות כלשהי."

³ בהתאם למועד הפרסום בעיתונים שהינו המאוחר ממועד הפרסום ברשומות.

תכנוני – מיצב חדש

תכנית בי/598 (502-0163170) – מתחם החרושת פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8240 מיום 07.06.2019.

מדובר בתכנית התואמת את מדיניות התכנון לרובע העסקים בבת ים, ומהווה מנוף למימוש הפוטנציאל של הרובע. התכנית ממוקמת בצפון הרובע, בסמוך לקו רכבת קלה מתוכנן. התוכנית מציעה בינוי הכולל קומת מסחר מלווה רחוב ומעליה קומות תעסוקה מורחבות ומעליהם מגדל תעסוקה, ושני מגדלי מגורים עבור 170 יח"ד.

מטרת התכנית:

התחדשות עירונית ויצירת מתחם אינטנסיבי בעירוב שימושים של תעסוקה, מסחר, מגורים ושטחים לטובת הציבור, הכולל חזיתות פעילות לרחובות אורט ישראל, אהוד קינמון והחרושת.

עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת אזור למסחר, תעסוקה ומגורים ואזור לדרך.
- קביעת זכויות בניה לשטחי מסחר הכוללים מסחר מלווה רחוב, שטחי מגורים אליהם יתווספו שטחי מרפסות, התכנית כוללת 170 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 75 מ"ר, ולא פחות מ- 50 מ"ר, שטחי תעסוקה אליהם יתווספו שטחי מרפסות, שטחים לצרכי ציבור.
- גובה הבניין המרבי - שני מגדלי מגורים בני 33 קומות כולל קומת מסחר וקומה טכנית ומגדל תעסוקה של 27 קומות כולל קומת מסחר וקומה טכנית.
- קביעת הוראות בינוי, קווי בניין ותנאים למתן היתרי בניה.
- תכנון חזית מסחרית לאורך רחובות אורט ישראל, החרושת ואהוד קינמון.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת זיקת הנאה להולכי רגל.
- קביעת שטחים פתוחים לציבור.
- מעיון בתשריט התכנית, עולה כי התכנית חלה על חלקות 29-30 בשטח של 7,397 מ"ר ומייעדת את הקרקע לאזור "מגורים מסחר ותעסוקה" הכולל זיקת הנאה למעבר רגלי, ייעודים לדרך מוצעת ושצ"פ.

מגרש ביעוד ביעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה":

מס' מגרש - 1.

שטח - 6,009.55 מ"ר.

שימוש	שטחי בניה			תכנית	מס' יח"ד	גובה מבנה	מס' קומות	
	מגורים	מסחר	תעסוקה				מגורים	מסחר
מגורים	12660	7350			170	125 מ'	33	
מגורים - מרפסות	2040							
מסחר	6000	3000					1	
תעסוקה	12985	7180				107 מ'	27	
תעסוקה - מרפסות	1375							
מבנים ומוסדות ציבור	750	375						
סה"כ	35810	17905	25640	1072%	80%	170	5	

הערות לטבלה:

- תותר המרת שטחי מסחר לתעסוקה ולהפך.
- תותר המרה מתעסוקה למלונאות.
- תתאפשר הקמת ממ"ק במגדל מגורים במקום ממ"ד. ככל שיוקם ממ"ק יצורף לכל דירה שטח עיקרי של 8 מ"ר.

- לפחות 10% מיח"ד יהיו להשכרה. לפחות 20% מיח"ד יהיו דירות קטנות.
- מס' קומות למגורים - שני מגדלי מגורים בני 3 קומות כולל קומת מסחר וקומה טכנית.
- במסחר מס' קומות כולל קומת גלריה.
- בניין תעסוקה של 27 קומות כולל קומת מסחר וקומה טכנית.
- במידה והשטחים לצי"צ יהיו חינוך יוצמדו אליהם חצרות כנדרש בחוק.
- קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.

שימושים:

מגורים, מסחר ותעסוקה, שטחים טכניים והנדסיים לטובת שימושים אלו, וכן כל שטחי השירות הנחוצים לכל שימוש ושימוש.

חניה תת קרקעית ודרכי גישה לחניה, תשתיות (כגון ביוב, מים, חשמל ומיזוג אוויר) מוטמנות ועיליות. מתחת לפני הקרקע יותרו שימושים לחניה, פריקה וטעינה, מחסנים לדיירי הבניין במבני המגורים ולתעסוקה, חדרי אשפה, מתקנים טכניים והנדסיים ואחסנה למסחר.

מגורים: דירות מגורים, מתוכן 10% להשכרה וכן שטחים משותפים לרווחת הדיירים (מועדון דיירים, חדר כושר וכד'). מחסנים למגורים יותרו בתת קרקע בלבד.

מסחר: שימושים מסחריים יותרו בקומת הקרקע ולאורך כל החזיתות. יותרו שימושי מסחר קמעונאי לסוגיו, חנויות, אולמות תצוגה, שירותים בנקאיים, אולמות שמחה ובתי אוכל לסוגיהם וכו'. תותר המרת שטחי מסחר לשטחי תעסוקה ולהיפך.

תעסוקה: יותרו שימושים למשרדים מכל הסוגים, תעשייה עתירת ידע, בנקים, חינוך, השכלה, בריאות. תותר המרת שטחי משרדים לטובת הקמת מתקנים ושירותי מלונאות כדוגמת בית מלון, בכפוף לעמידה בתקנים פסיים של משרד התיירות ולכך שכל יחידות האירוח יהיו בבעלות אחודה. תותר הקמת מתקנים נלווים לבית מלון כולל מתקני נופש וספורט (חדר כושר, סאונה, בריכה, חדרי כנסים ושיבות וכד').

שטח ציבור: בתכנית ישולבו שטחי רצפה לטובת צרכי ציבור, כדלהלן: חינוך, תרבות, קהילה, רווחה, משרדי עירייה. ככל שהשימוש יהא לחינוך תוצמד לו חצר כנדרש. שטח זה יירשם על שם עיריית בת ים. השטחים לטובת הציבור ימוקמו בקומת הקרקע או בשתי הקומות מעליה כך שתובטח נגישות אל השטחים מהרחוב.

בינוי/פיתוח:

כאמור, הבינוי כולל קומת קרקע שמשמשת למסחר ומעליהם מבנה לתעסוקה, מבנה נוסף המשלב תעסוקה ומגורים ועוד מבנה למגורים.

שטח יח"ד לא יפחת מ- 50 מ"ר עיקרי.

תכנית קומת הקרקע לא תעלה על 85% משטח המגרש.

בקומת הקרקע יתאפשרו שטחי תפעול טכניים ומתקנים אך ורק בתוך הבניין ולא בשטחים פתוחים.

יתאפשר להקים חדרי עגלות משותפים בקומת הקרקע שיירשמו כרכוש משותף.

גובה קומות המגורים לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו.

גובה קומת המסחר לא יעלה על 6.5 מ' ברוטו וגובה קומת משרדים לא יעלה על 3.8 מ' ברוטו.

סה"כ שטחי מרפסות לדירה לא יעלו על 20 מ"ר ולא יקטנו מ- 6 מ"ר למרפסת.

בין הקומה המסחרית לקומת התעסוקה תותר קומה טכנית גבוהה.

קומת הגג של מבנה המסד יפותח כגג ירוק וישמש כשטח פתוח לרווחת התושבים.
המרחק בין מגדלי מגורים לא יפחת מ-20 מ', כמצוין בנספח הבינוי.

מרתפים:

החניון יתוכנן כך שישארו שטחי מגרש פנויים לחלחול בשיעור של 15% משטח המגרש לפחות.
ניתן יהיה לבנות בקומות המרתפים מחסנים בשטח של עד 10 מ"ר ליח"ד.

חניה:

תובטח הפרדה בין חניות של המסחר והתעסוקה לחניות המגורים.
החניה תהיה בתת הקרקע בלבד, לרבות חניה תפעולית, פריקה וטעינה ופינוי אשפה.
הכניסה למתחם על ידי כלי רכב תתאפשר רק מרחוב החרושת ומרחוב אורט ישראל.
רמפות כניסה לחניונים יחלו מקו הבניין ולא יתחילו בתחום תנועה של הולכי רגל ואופניים.
תקן החניה לרכב יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ויהיה תקן מירבי, תקן החניה לאופניים יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ויהיה תקן מינימלי.
תקן החניה לרכב דו גלגלי יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.
תותר הצמדת החניות לדירות המגורים. לא תותר הצמדת חניות לשטחי המסחר והתעסוקה.
לא תותר חניה תפעולית ומתקני שירות של הבניין במפלס קומת הקרקע.
יוקמו חניות ציבוריות נוספות ל-50 זוגות אופניים לשירות משתמשי תחנת הרכבת הקלה הקרובה.

זיקת הנאה למעבר להולכי רגל לכלל הציבור:

תיקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לכלל הציבור, כמסומן בתשריט.

תנאים למתן היתר בניה:

תנאי להיתר בניה לשימוש מגורים יהיה היתר בניה לשימוש המשרדים. בהיתר יפורטו שלבי הבניה של הפרויקט כולל הבטחת שמירה על גישות לרכב ולהולכי רגל והשלמת פיתוח סביבתי בכל שלב.
תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור מהנדס הרשות לתכנית פיתוח הנדסית-סביבתית מפורטת לניהול נגר לכלל המתחם.

הבטחת רישום זיקת הנאה לציבור בלשכת רשם מקרקעין.

הבטחת הקמת חברת ניהול משותפת, או הקמת חברת ניהול לכל אחד מהבניינים הנ"ל בנפרד לצורך אחזקת בנייני המגורים ובנייני התעסוקה והמסחר.

תנאי להיתר בניה יהיה צירוף אישור של מהנדס או אדריכל על קיומו או אי קיומו של אסבסט- צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית.

גזי קרקע:

הפרויקט הנו בתחום המתווה לטיפול בגזי קרקע וקרקע מזוהמת של המשרד להגנת הסביבה מחוז ת"א התקף, תנאי להפקדת התכנית הנו הגשת סקר היסטורי לאתר ולסביבתו. במידת הצורך, יש למגן את המבנים מפני חדירת מזוהמים שמקורם בגזי קרקע, על פי מפרט המיגון, המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאי להיתר בניה הינו ביצוע סקר שדה וקידוחי גז קרקע.

במידה ותוצאות החקירה כי נמצאו עדויות לזיהום בקרקע שמחייב טיפול בקרקעות מזוהמות, ייקבע בהיתר הבניה, כי לא יחולו עבודות הבניה, לרבות עבודות חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה, על סיום הטיפול בקרקע.

שימור:

שילוט היסטורי באתר ישולב בתכנית העיצוב האדריכלי ויוצב בתיאום עם מנהל ההנדסה.

הפקעות ו/או רישום:

השטחים הציבוריים יופקעו על ידי הרשות המקומית ויירשמו על שמה כדין.

זכויות מתכלות:

אם תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית, לא יצא היתר בניה, יפקעו זכויות הבניה מכוח תכנית זו, ויחולו הזכויות לפי התכניות המאושרות.

הועדה המקומית רשאית לפנות לוועדה המחוזית להארכת מועד, ככל שהבקשה תוגש במסגרת התקופה.

נספח תנועה וחניה:

שימוש	חניה פרטית	חניה תפעולית	חניה לאופנועים	חניה לאופניים
מסחר	80	8	30	20
משרדים	55		65	52
מבני ציבור	19		8	2
מגורים	175		17	170
חניות נכים וחניות שבוטלו	8			
סה"כ	337	8	120	244

תכנוני – מגמות תכנוניות (תכניות שטרם אושרו)

תת"ל 103 – קו מטרו M3 רישום נתוני פרסום ברשומות על העברה להערות והשגות מיום 19.08.2020.

מעיון בשלבי בטיפול בתכנית עולה כי ביום 26.12.2018 התקבלה התכנית בות"ל.

מעיון בתשריט התכנית המופקדת, עולה כי הקו מתוכנן לעבור בתחומי החלקות נשוא ההחלטה.

בבחנית מסמך ההחלטות עולה כי בישיבה של הועדה לתשתיות לאומיות מס' 2019007, מיום 15.04.2019, קרי בטרם המועד הקובע, החליטה הוועדה לפרסם תנאים לפי סעיף 78 לחוק.

בהוראות נקבע כי בתחום התכנית בתת הקרקע לא יינתנו היתרי בניה, היתרים לשימוש חורג או הרשאות.

תוקף התנאים – שנתיים ממועד הפרסום או עד להעברת התכנית להערות הוועדות המחוזיות ולהשגות הציבור, המוקדם מבין השניים.

מעיון בתשריט שצורף לתתל/103/סעיף-77-78, עולה כי המקרקעין נשוא ההחלטה ממוקמים בתחום הקו הכחול.

רישוי – מיצב קודם

חלקה 29:

רישיון בניה מס' 1528 מיום 15.01.1956

בהתאם לרישיון עולה כי בנוי בית חרושת בחלקה 29.
ניכר כי סה"כ שטח בנוי הינו 1,144.48 מ"ר.

רישיון בניה מס' 2388 מיום 19.07.1959

בהתאם לרישיון עולה כי בנוי בית חרושת בחלקה 29.

רישיון בניה מס' 7357 מיום 10.07.1970

התיר הוספת שטח לתעשייה, משרדים ומקלט לבית חרושת קיים.

סה"כ שטח קיים	-	1,159.7 מ"ר.
סה"כ שטח מוצע	-	681.63 מ"ר.
סה"כ	-	1,841.33 מ"ר.

רישיון בניה מס' 10683 מיום 21.12.1977

מדובר בתכנית חתומה בידי הוועדה ומצוין בה כי בהתאם לישיבת ועדת משנה מס' 27/10 מיום 27.12.1977 הוחלט לאשר.

סה"כ שטח קיים	-	1,803 מ"ר.
סה"כ שטח מוצע	-	204.5 מ"ר.
סה"כ	-	2,007.5 מ"ר.

חלקה 30:

היתר בניה מס' 20110118 מיום 22.06.2011

התיר הקמת מתחם להפקת תכנית טלויזיה.

התכנית לא מוסיפה שטח בנוי לקיים.

בהתאם לתכנית ההיתר על החלקה בנויים 4 מבנים בשטח כולל של 3,045 מ"ר, לפי הפירוט כדלהלן:

חישוב שטחי למבנים בחלקה	
מבנה	שטח במ"ר
1 - קומת קרקע בלבד	890
2 - קומת קרקע בלבד	674
3 - שתי קומות	547 X 2 = 1094
4 - קומת קרקע בלבד	387
סה"כ בנוי בחלקה	3,045

היתר בניה מס' 20120462 מיום 14.10.2012

התיר שימוש חורג מתעשייה למסחר בחלקה 29 בשטח של 1,505.61 מ"ר + שינויים פנימיים והריסה + החלפת גג אסבסט ובטון בגג קל + הגבהת הגג + הריסת חלק ממבנים בחלקה 30 לפתרון חניה. בפועל עולה כי המבנים המסומנים להריסה בתכנית ההיתר לא נהרסו ולא ניתנו פתרונות החניה הדרושים. לפיכך, להבנתי, ההיתר לא מומש.

היתר בניה מס' 20121068 מיום 22.10.2013

התיר שימוש חורג לצמיתות מתעשייה למסחר (סופרמרקט) בחלקה 29 + שינויים פנימיים והריסה + החלפת גג אסבסט ובטון בגג קל + הריסת חלק ממבנים בחלקה 30 למתן פתרון חניה. לצורך הבניה המוצעת אושרו מס' הקלות. בפועל עולה כי המבנים המסומנים להריסה בתכנית ההיתר לא נהרסו ולא ניתנו פתרונות החניה הדרושים. לפיכך, להבנתי, ההיתר לא מומש.

מסמך של עיריית בת-ים:

שמאי המשיבה מציין מסמך של עיריית בת ים בו מפורטים היקף השטחים הבנויים. בהתאם למסמך שהועבר לידי, מדובר במכתב מיום 31.03.1988 המתייחס לחיבור לביוב עירוני ללא אישור העירייה. בהתאם למכתב עולה כי מדובר בגוש 7129 חלקות מס' 17-29, ממנו עולה כי השטח הבנוי הינו 2,571.08 מ"ר.

הערות הח"מ למיצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית. המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים. מסמכי רישוי כפי שאותרו בתיק הבניין. נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית. למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין נשוא החלטה. האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקש.

11. עקרונות גורמים ושיקולים

באומדן השבחה למקרקעין נשוא החלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

11.1 נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי השבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

11.2 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

11.2.1 "השבחה" – עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

11.2.2 "מימוש זכויות", במקרקעין – אחת מאלה:

11.2.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור

התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

11.2.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל

היטל השבחה....

11.2.2.3 העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם

הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכוח

דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו....

במקרה הנדון המימוש המבוקש הינו בדרך של שומה בטרם מימוש [פרה-רולינג – הנחת מימוש מלא].

11.3 בר"ע 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, חישוב השבחה בשיטת "המדרגות".

11.4 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5 ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6 מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7 מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנוניים של הנכס].

11.8 מאפייני סביבה.

11.9 רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10 המועדים הקובעים.

11.11 מחירי מקרקעין במועדים הקובעים ומתן מקדמי התאמה.

11.12 מועדי רכישה ומכירת הזכויות במקרקעין.

11.13 המצב תכנוני ורישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.14 מצב משפטי – אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס נשוא ההחלטה,

החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת

המשיבה לרבות חיוב הנישום והגדרת הזכויות היחסיות.

11.15 החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

12. עמודות הצדדים, דיון והכרעה**אומדני היטל השבחה בהתאם לשומות הצדדים, בדלהלן:**

גורם השבחה	מועד קובע	היטל השבחה [שומת משיבה]		היטל השבחה [שומת מבקשת]	
		מימוש מכר	מימוש בהיתר	מימוש מכר	מימוש בהיתר
תכנית ב/598	22.06.2019	43,178,955 ₪	38,474,415 ₪	אין השבחה	

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני והרישוי.

הקדמה לעובדות השנויות במחלוקת – מכתב תגובת משיבה ופרוטוקול עיקרי דיון**מכתב תגובת המשיבה מיום 25.12.2020, בדלהלן:****1. תגובה לשומת המבקשת, בדלהלן:****2. לעניין תכנית המטרו - M3 - עמ' 16 לשומת המבקש:**

תכנית המטרו (תתל/103) אינה רלבנטית לחלוטין לשומת השבחה שבנדון, כמפורט להלן:

2.1 התכנית פורסמה בעיתונות על העברה להערות והשגות ב- 5/6/2020, לאחר שבתאריך 27/2/2020 הוחלט על פרסום זה.

2.2 המועד הקובע לתכנית שבנדון הינו 31/5/2019, בהתאם לכך - במועד הקובע שבנדון, דבר קיומה של תכנית המטרו כלל לא היה ידוע לציבור, ולא היה לה מעמד סטטוטורי.

2.3 אפילו נכון להיום (1.5 שנים לאחר המועד הקובע שבנדון) תכנית המטרו - טרם הופקדה, ואין כל וודאות שתאושר.

3. לעניין משמעות העובדה שהמבנים הקיימים בנכס כוללים שימושי מסחר ותעסוקה ללא היתר - סעיף 6.6**לשומת המשיבה וסעיף 6 לשומת המבקש:**

3.1 בהתאם לסעיף 11.4 לשומת המשיבה - דמי השכירות המתקבלים מהנכס - כוללים גם דמי שכירות בגין שימושים שאינם מותרים בהיתר, ושאינם ניתנים להכשרה ע"י הוצאת היתר, משום שלא קיימת ישימות להכשרתם ללא הריסת 1 מבנה קיים לפחות, כמוסבר בסעיף 11.4 לשומת המשיבה.

בהתאם לכך, דמי השכירות המתקבלים מהנכס - לא יכולים לשקף את שווי הנכס במצב קודם, באופן שהיוון דמי השכירות הללו בהכרח מביא לתוצאת שווי מצב קודם - המוטית משמעותית כלפי מעלה.

4. לעניין סעיף 9.4 לשומת המבקש:

4.1 המבקש לא הציג הסכמי שכירות כלשהם, בהתאם לכך - המבקש לא הוכיח קיומם של הסכמי שכירות בנכס.

4.2 המבקש לא הוכיח את מחירי השכירות בנכס.

4.3 המבקש גם לא הוכיח את הנתונים המוצגים בטבלת השוכרים שהועברה על ידו.

5. לעניין טבלת נתוני השכירות שהועברה ע"י המבקש:

5.1 הטבלה כוללת שימושי מסחר ו/או תעסוקה, שלא ניתן להם היתר בניה, באופן שהתאמת הטבלה לשימושים המותרים עפ"י היתרי הבניה (תעשייה), ולחילופין, התאמת הטבלה לאפשרות הכשרת השימושים הקיימים (כאמור בסעיף 11.4 לשומת המשיבה) - תביא בהכרח להכנסות שכירות נמוכות משמעותית מהמוצג בטבלה.

5.2 מבדיקת תיק הבניין של הנכס עולה כי מתוך רשימת 13 הדיירים הנכללת בטבלה - 6 הדיירים הראשונים בטבלה זו - הינם ללא היתר בניה ובחריגה מהמותר בהיתרי בניה שניתנו לנכס. בהתאם לכך - דמי שכירות בסך של 76,020 ₪ מתוך 127,946 ₪ בסה"כ - מתקבלים משימושים שהינם ללא היתר בניה, ולא ניתנים להכשרה ללא הריסת אחד המבנים לצורך יישום פתרון חניה עבור השימושים שאינם לתעשייה.

כתוצאה מכך - התאמת דמי השכירות המתקבלים מהנכס להיתרי הבניה - תביא בהכרח לדמי שכירות בגובה של כמחצית מדמי השכירות בפועל.

5.3 בטבלה הנ"ל, המבקש לא הציג את שטח היחידות המושכרות, באופן שאינו מאפשר ניתוח של דמי השכירות ל- 1 מ"ר, לכל סוג של שימוש (תעשייה/מסחר/משרדים).

6. לעניין שווי מצב קודם לתכנית בי/ 598 - סעיף 10.1 לשומת המבקש (עמ' 19):

6.1 המצב הקודם לתכנית בי/ 598 הינו תכנית בי/ 6/400.

6.2 בשומת המבקש הקודמת שבמסגרתה שווי הנכס במצב חדש הוערך עפ"י תכנית בי/ 6/400 - נטען שאין לחשב את שווי הנכס לפי מצב של איחוד חלקות, בניגוד מוחלט לכך - בשומת המבקש הנוכחית לתכנית בי/ 598, נטען שיש לחשב את שווי הנכס במצב קודם לפי תכנית בי/ 6/400 - לפי מצב הכולל איחוד חלקות. בהתאם לכך - ביחס לאותה תכנית (בי/ 6/400):

א. כאשר היא מהווה מצב חדש - המבקש טוען שאין לחשב את שווי הנכס לפי איחוד חלקות - וע"י כך מקטין את שווי הנכס במצב חדש, ומקטין את ההשבחה.

ב. כאשר היא מהווה מצב קודם - המבקש טוען שיש לחשב את שווי הנכס לפי איחוד חלקות - וע"י כך מגדיל את שווי הנכס במצב קודם ומקטין את ההשבחה.

6.3 מדובר בסתירה פנימית חמורה, שמתחייב לדחותה.

6.4 בהתאם לכך, יש לקבוע כי שווי הנכס עפ"י תכנית בי/ 6/400, בכל מדרגות ההשבחה (כמצב חדש וכמצב קודם) - יחושב באופן עקבי לפי מצב של איחוד חלקות.

7. טעות בכמות זכויות בניה למשרדים במצב קודם - בטבלה שבסעיף 10.1 לשומת המבקש:

7.1 סך זכויות הבניה העיקריות המוקנות במצב קודם עפ"י שומת המבקש, 16,717 מ"ר, אינו מדויק: המספר המדויק הוא 7,397 מ"ר (שטח מגרש מאוחד) * 225.955% בניה = 16,713.89 מ"ר.

7.2 עפ"י סעיף 11.1.1 א. לתקנון תכנית בי/400: כל 1 מ"ר מסחר ייחשב 2 מ"ר משטחים עיקריים, דהיינו - 1 מ"ר עיקרי פיזי למסחר נספר לפי 2 מ"ר עיקרי לרישוי. בהתאם לכך - לשיטת המבקש שינוצלו 4,024 מ"ר עיקרי למסחר - הם יחושבו בשטח 8,048 מ"ר עיקרי לרישוי.

7.3 בהתאם לכך, יתרת זכויות הבניה המותרת לניצול למשרדים הינה כדלקמן:

סך זכויות בניה עיקריות מוקנות	-	16,713.89 מ"ר.
סך שטח זכויות בניה עיקרי למסחר - נספר לרישוי	-	8,048.00 מ"ר.
יתרת זכויות בניה עיקריות למשרדים	-	<u>8,665.89 מ"ר.</u>
סך שטח זכויות בניה עיקרי למשרדים - המוצג בשומת המבקש	-	12,693.00 מ"ר.
סך הטעות בכמות זכויות בניה למשרדים בתחשיב המבקש	-	<u>4,027.11 מ"ר.</u>

7.4 סיכום: תחשיב המבקש כולל 4,027.11 מ"ר עיקרי למשרדים - שאינם קיימים במציאות, ומתחייב להפחיתם מהתחשיב.

8. טעות בכמות חניות נדרשת עפ"י התקן (2016) במצב קודם - בטבלה שבסעיף 10.1 לשומת המבקש:

8.1 חישוב כמות החניות הנדרשת עפ"י תקן החניה (2016) במצב קודם בשומת המבקש - שגוי, משום שהוא חושב עפ"י אזור א', ולא עפ"י אזור ב' כפי שנקבע בהוראות תקן החניה החדש (2016). בהתאם למפורט בסעיף 1 למסמך תגובת הועדה המקומית ביחס לתכנית בי/400: מאחר ונכון למועד הקובע (וגם היום) טרם הופעל המתע"ן - תקן החניה הקובע בנכס הנדון, נכון למועד הקובע, הוא עפ"י אזור ב', ולא עפ"י אזור א' - כפי שחושב בטעות בשומת המבקש.

8.2 להלן חישוב כמות החניות הנדרשת הנכונה עבור הנכס הנדון במצב קודם עפ"י תקן 2016, ועפ"י כמות הזכויות המוצגת בשומת המבקש - לאחר תיקון שטח זכויות הבניה למשרדים, כמפורט בסעיף 7.3 לעיל:

שימוש	שטח עיקרי	תקן (אזור ב')	חניות נדרשות
	A	1 חניה לכל X מ"ר עיקרי B	$C=A/B$
מסחר	2,000 מ"ר	30 מ"ר	67
מסחר	2,024 מ"ר	50 מ"ר	41
משרדים (ס' 7.3)	8,665.89 מ"ר	120 מ"ר	73
סה"כ	12,690 מ"ר		<u>181</u>

8.3 מסקנה:

סך כמות חניות נדרשת במצב קודם, עפ"י התמהיל שנקבע בשומת המבקש = 181 חניות, ולא 114 כטענת המבקש.

9. לעניין טענת המבקש שניתן לפתור את כל החניות הנדרשות במצב קודם כחניות עיליות - בסעיף 10.1 לשומת המבקש:

9.1 לטענת המבקש, במצב קודם, נדרשות 114 חניות, וניתן לתכנן את כולן כחניות עיליות.

הטענה אינה נכונה כתוצאה מ- 2 סיבות:

- בהתאם למוכח בסעיף 8.2 לעיל - כמות החניות הנדרשת במצב חדש היא 181 חניות, ולא 114 חניות.
- אופן חישוב כמות החניות העילית האפשרית לתכנון במצב קודם בשומת המבקש, הינו שגוי, כמפורט להלן.

9.2 טענת המבקש אינה נכונה - אף אם נתעלם מהסיבות המפורטות בסעיף 9.1 לעיל, כמפורט להלן:

סך שטח המגרש	- 7,397 מ"ר
שיעור שטח חצר בניכוי תכסית בשיעור 68% - שנטענה בשומת המבקש ⁴	- 32%
סך שטח החצר	- 2,367 מ"ר
שטח ברוטו ל- 1 חניה עילית	- 25 מ"ר
סך כמות חניות עיליות ניתנות לתכנון	- 95 חניות

9.3 הטענה אינה נכונה, משום שהמבקש מתבסס על הנחת עבודה, שלפיה - כל שטח החצר המשתיירת (דהיינו 2,367 מ"ר) לאחר הפחתת תכסית המבנים⁵ - משמשת לחניה עילית.

הנחת עבודה זו שגויה, משום שמשטח החצר המשתיירת, מתחייב להפחית שטחי קרקע הכרחיים הנדרשים עבור:

מעברים למבנים ולשטחים טכניים, רחבות מסחר, חניות תפעוליות, רחבות כבוי אש, רמפות לא מקורות לחניה תת"ק, נטיעות- המחויבות עפ"י סעיף 3.2 למסמך הנחיות מרחביות של הועדה המקומית.

9.4 להלן חישוב נכון של כמות החניות העילית הישימה לתכנון במצב קודם, עפ"י התמהיל שנקבע בשומת המבקש:

סך שטח החצר עפ"י שומת המבקש	- 2,367 מ"ר
הפחת שטחי חצר הנדרשים עבור השימושים המפורטים בסעיף 9.3 לעיל	- 50%
יתרת שטח החצר האפשרית לניצול עבור חניה עילית	- 1,184 מ"ר
שטח ברוטו נורמלי ל- 1 חניה - כולל מעברים/מיסעות בחניה	- 25 מ"ר /
סך כמות חניות עיליות מרבית - אפשרית לתכנון במצב קודם	- 47 חניות

10. סיכום סעיפים 7 - 9 דלעיל המתייחסים לסעיף 10.1 לשומת המבקש:

10.1 במצב קודם מוקנה 4,024 מ"ר עיקרי למסחר (עפ"י התמהיל של המבקש) + 8,666 מ"ר עיקרי למשרדים.

10.2 במצב קודם נדרשות (עפ"י התמהיל של המבקש) - 181 חניות סה"כ.

10.3 במצב קודם אפשר לתכנן (עפ"י התמהיל של המבקש) - 47 חניות עיליות סה"כ, לכל היותר.

10.4 במצב קודם קיים אילוץ בלתי נמנע לתכנן 134 חניות תת קרקעיות, לכל הפחות (עפ"י תמהיל המבקש).

11. לעניין טענת המבקש להפחתה בשווי מרכיב המגורים במצב חדש - עקב "עירוב שימושים" עמ' 20 לשומה:

11.1 לטענת המבקש, ההפחתה בגין עירוב שימושים הינה בשיעור 15% משווי המוצר המוגמר, מאחר ועפ"י

שומת המשיבה משקל הקרקע משווי המוצר המוגמר הינו כ- 33%, מתקבל שהפחתה של 15% בשווי

המוצר המוגמר מהווה הפחתה בשיעור של 45% משווי הקרקע!!

כמובן שמדובר בהפחתה בלתי הגיונית ודמיונית, בלשון המעטה.

11.2 בשומות מכריעות ביחס למגרשים מעורבי שימושים במתחם תכנית בי/450 (גו"ח 7121/36) בבת ים,

נקבעה הפחתה בשיעור 5% ביחס למרכיב הקרקע למגורים בגין גורם "עירוב שימושים".

11.3 הטענה להפחתה הנ"ל - אינה רלבנטית:

⁴ עפ"י המבקש סך שטח המסחר = 4,024 מ"ר, בתוספת 25% לשטחי שרות = 5,030 מ"ר ברוטו בק' קרקע, יתרת שטח החצר =

(5,030 מ"ר תכסית - 7,397 מ"ר מגרש) = 2,367 מ"ר, המהווים 32% משטח המגרש.

⁵ תכסית המבנים היא בשיעור 68% משטח המגרש, בהתאם לכך - יתרת החצר = 32% משטח המגרש = 2,367 מ"ר.

בשומת המשיבה הוצגו 3 בסיסי נתונים לאומדן שווי מ"ר זכויות בניה למגורים :

א. מחירי מכירה של דירות בפרויקט מעורב שימושים ברח' ניסנבויס 35, בעמ' 13 + 14 לשומת המשיבה (34 עסקאות).

ב. מחירי מכירה של מגרשים מעורבי שימושים במתחם תכנית בי/450-4 בעמ' 16 לשומת המשיבה (5 עסקאות).

ג. מחירי מכירה של מגרשים למגורים בלבד במתחם תכנית בי/450-4 בעמ' 15 לשומת המשיבה (3 עסקאות).

בהתאם לכך - השווי למ"ר זכויות בניה משוקלל למגורים שנקבע בשומת המשיבה - מבוסס על 2 בסיסי המידע הראשונים, ולכן הוא מגלם את גורם "ערוב השימושים", באופן שאין כל צורך בהתאמת "ערוב שימושים".

11.4 השוואת מחירי מכירה של מגרשים עם ערוב שימושים (בעמ' 16 לשומת המשיבה) למחירי מכירה של מגרשים למגורים בלבד, בהתחשב גם בהתאמות מיקום, מוכיחה כי שיעור ההפחתה בגין עירוב שימוש הינו כ- 5%.

12. לעניין טענת המבקש להפחתה בשווי המגרש במצב חדש - עקב ייקור עלויות הבניה כתוצאה מהפרדת

גישה לכ"א מהשימושים בפרויקט וכן חיוב בהקמת גרעינים כפולים - עמ' 20 לשומה:

12.1 ייקור העלויות בגין הגורם הנ"ל הינו זניח בהחלט ביחס לפרויקט בסדר גודל זה, כמוסבר להלן:

עפ"י נספח הבינוי של תכנית בי/598, תכנון הפרויקט כולל:

ק' קרקע מסחרית + 4 קומות בסיס עבור משרדים, שמעליהן מגדל מגורים וכן מגדל משרדים.

בהתאם לבינוי זה, מתקבל שהכפילות בגרעינים מתקיים רק ביחס ל- 4 קומות הבסיס של המשרדים, שבהן יתוכננו חדרי מדרגות עבור המשרדים וכן חדרי מדרגות עבור המגורים.

בהתאם לכך, שטח הבניה הכפול הינו 4 חדרי מדרגות (עבור מגורים) * 20 מ"ר/חדר מדרגות = 80 מ"ר. אומדן עלות הבניה העודפת = 80 מ"ר * 6,000 ₪/מ"ר = 480,000 ₪.

12.2 הטענה להפחתה הנ"ל - אינה רלבנטית - בדיוק מאותה סיבה המפורטת בסעיף 11.3 לעיל, באופן

שערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה מגלמים את ערוב השימושים, גם בהיבט זה של כפילות חלקית וזניחה בחדרי מדרגות כמוסבר בסעיף 12.1 לעיל.

13. לעניין טענת המבקש כי 5 קומות מרתף החניה המתוכננות במצב חדש - הן מתחת למפלס מי תהום, וזה

מייקר את העלויות:

13.1 הטענה אינה נכונה עובדתית:

עפ"י נספח הבינוי של תכנית בי/598: גובה מפלס ה- 0.0 של הפרויקט הינו 29.00 מ' מעל פני הים, בהתאם לכך - בהנחה שגובה ק' מרתף עליונה הינו 5 מ', ויתר 4 הקומות הינו 3 מ', מתקבל שסך עומק קומות המרתף = 17 מ'.

מסקנה: רצפת קומת המרתף התחתונה מצויה בגובה 12 מ' מעל מפלס מי תהום !!

13.2 בניגוד לנכס הנדון - עסקאות המכר של מגרשים במתחם תכנית בי/450-4 המפורטות בעמוד 16 לשומת המשיבה כוללות בעיית מי תהום בקומה -4, משום שמפלס ה- 0.00 שלהן הינו בגובה כ- 10 מ' מעל מפלס מי הים. בהתאם לכך, יש לבצע התאמת שווי כלפי מעלה בהתבסס על העסקאות הללו.

14. לעניין טענת המבקש כי במצב חדש מתוכנן פרויקט "מורכב" ולכן יש לבצע הפחתה בשווי בגין "מורכבות

פרויקט":

14.1 הגורם הנטען הנ"ל קיים גם ב- 5 עסקאות ההשוואה למגרשים המוצגות בעמוד 16 לשומת המשיבה, ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה מתבססים גם על מחירי העסקאות הללו, ולכן הם גם מגלמים את הגורם הנטען הנ"ל.

14.2 הגורם הנטען הנ"ל קיים גם ב- 34 עסקאות מכר של דירות בפרויקט ניסנבויים 35-37, המוצגות בעמוד 13-14 לשומת המשיבה, וכן ב- 34 עסקאות מכר של יחידות משרדים בפרויקט ניסנבויים 35-37 - המוצגות בעמ' 11 לשומת המשיבה.

ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה מתבססים גם על מחירי העסקאות הללו, ולכן הם גם מגלמים את הגורם הנטען הנ"ל.

יצוין כי פרויקט השוואה זה מצוי במרחק של כ- 45 מ' בלבד מהנכס הנדון.

15. לעניין כמות חניות נדרשת לתעסוקה (מסחר + משרדים) במצב תכנוני חדש - עמ' 21 לשומה ולעניין אומדן

עלות בניה עודפת במצב תכנוני חדש בגין חניה תת"ק עבור מסחר ומשרדים - עמ' 21 לשומה:

15.1 לטענת המבקש, כמות החניות הנדרשת במצב חדש עבור תעסוקה הינה 140 (החישוב בוצע לפי 137 חניות).

הטענה אינה נכונה:

א. לפי סעיף 6.2 לתקנון תב"ע בי/598: תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ויהיה תקן מירבי.

ב. בהתאם למפורט בסעיף 8.1 לעיל - תקן החניה הקובע בנכס הנדון, נכון למועד הקובע, הוא עפ"י אזור ב', ולא עפ"י אזור א' - כפי שחושב בטעות בשומת המבקש.

15.2 להלן חישוב כמות החניות הנדרשת הנכונה עבור הנכס הנדון במצב חדש עפ"י תקן 2016:

שימוש	שטח עיקרי	תקן (אזור ב')	חניות נדרשות
	A	1 חניה לכל X מ"ר עיקרי	$C=A/B$
מסחר	2,000 מ"ר	30 מ"ר	67
מסחר	700 מ"ר	50 מ"ר	14
משרדים	16,285 מ"ר	120 מ"ר	136
סה"כ	18,985 מ"ר		217

15.3 לעניין טענת המבקש שעלות הבניה הישירה ל- 1 מ"ר תת"ק = 2,808 ₪.

הטענה מבוססת על הנחת מוצא שלפיה נדרש לבצע חניות בדיפון מלא ולכן נוספו 98 ₪/מ"ר ביחס לעלות בניה בסך 2,710 ₪/מ"ר שנקבעה עבור חניון בדיפון של 50%.

הנחת מוצא זאת - שגויה:

מאחר ונדרשת הפרשה בשיעור 15% משטח המגרש עבור חלחול, ורצועות החלחול מתוכננות בצדדים של המגרש - אין צורך ב- 100% דיפון, וניתן לבנות את המרתפים ע"י דיפונים בשיעור 50%, כך שעלות בניה ישירה = 2,710 ₪/מ"ר.

בנוסף, מאחר ומדובר בפרויקט הכולל שטח תת"ק גדול (בשטח כ- 15,500 מ"ר למגורים ולתעסוקה-בסה"כ) - יש להביא בחשבון הנחה מינימלית בשיעור של 5% בגין גודל (שאינה מתומחרת במחירון דקל), בהתאם לכך - עלות בניה ישירה ל- 1 מ"ר תת"ק בפרויקט הנדון = 2,575 ₪/מ"ר.

15.4 לעניין טענת המבקש ששטח 1 חניה תת"ק ברוטו = 40 מ"ר הטענה אינה נכונה :
עפ"י שומה מכרעת של השמאי שלומי יפה לתכנית בי/537 שאושרה ביחס לרח' אורט ישראל 50 (גו"ח 7123/127) שטח ממוצע ברוטו ל- 1 חניה תת"ק = 39 מ"ר.

15.5 לעניין טענת המבקש להעמסת עלויות עקיפות בשיעור 28% על עלות הבניה הישירה התת"ק הטענה הינה ללא הוכחה והיא אינה נכונה :

א. לפי תעריף אגרות והיטלים העירוני : בגין שטח תת"ק משולם רק אגרת בניה + היטל שצ"פ, בסך 54 ₪/מ"ר סה"כ.

ב. יתר העלויות העקיפות הן : תכנון (3%), תקורה (5%), מימון (4%), שיווק (2%) = 14% סה"כ.

ג. מתקבל שסך העלויות העקיפות = 14% * 2,575 ₪/מ"ר + 54 ₪/מ"ר = 414 ₪/מ"ר.

15.6 סיכום עלות הבניה עבור 1 חניה תת"ק :

א. עלות בניה ישירה ל- 1 מ"ר 2,575 ₪/מ"ר.

ב. עלויות עקיפות 414 ₪/מ"ר

ג. סך עלות בניה ל- 1 מ"ר תת"ק 2,989 ₪/מ"ר

ד. שטח 1 חניה תת"ק (ברוטו) 39 מ"ר *

ה. סך עלות בניה ל- 1 חניה תת"ק 116,571 ₪

15.7 לעניין טענת המבקש ששווי 1 חניה תת"ק עבור תעסוקה הינו 80,000 ₪ :

א. הטענה הינה ללא כל הוכחה.

ב. הטענה אינה נכונה, ולראיה - טבלת עסקאות המכר של חניות בפרויקט ניסנבויס 37, שלפיה - שווי מכירה ל- 1 חניה, לתאריך ממוצע 5/8/2017 = 100,000 ₪ + מע"מ.

ג. פער הזמן בין מועד עסקאות המכר של חניות לבין המועד הקובע הינו כמעט 2 שנים. בתקופה זאת חלה עליית מחירי משרדים באזור התעסוקה שבנדון בשיעור של 15%, כפי שיוכח בסעיף 26 להלן, בין היתר עקב פתיחת בימ"ש השלום באזור זה.

בהתאם לכך, שווי מכירה ל- 1 חניה תת"ק עבור תעסוקה במועד הקובע להערכה = 115,000 ₪/חניה.

15.8 סיכום בחינת העלות העודפת של חניה תת"ק עבור תעסוקה הנטענת ע"י המבקש :

א. שווי מכירה של 1 חניה גמורה - עפ"י סעיף 15.5 לעיל = 115,000 ₪

ב. עלות בניה ל- 1 חניה תת"ק - עפ"י סעיף 15.4 לעיל 116,571 ₪

ג. מסקנה : לא קיימת עלות בניה עודפת בגין חניה תת"ק עבור תעסוקה.

בהתאם לכך - ההפחתה הנטענת ע"י המבקש בדבר עלות עודפת בגין חניה תת"ק לתעסוקה - אינה קיימת במציאות.

15.9 תרומת חניות לפרויקט :

הימצאות של חניות אינטגרליות בפרויקט הנדון - יש תרומה משמעותית לשווי הפרויקט, שכן ללא קשר לסוגיית שווי חניה כנגד עלות הקמתה, עצם קיומו של פתרון חניה המהווה חלק מהפרויקט -

תורם לשווי הפרויקט, באופן שלא חניות אינטגרליות בפרויקט- שווי יח' המשרדים והמסחר יושפע שלילית ויפחת.

בהתאם לכך - בהינתן שקיימות 2 חלופות לתכנון חניות בפרויקט שבנדון:

חלופה A שלפיה יוקמו 213 חניות עבור התעסוקה, וחלופה B שלפיה יוקמו (לדוגמא) 106 חניות עבור התעסוקה - כל יזם רציונלי יבחר בחלופה A, משום שבחלופה B, הפרויקט יהיה "נכה" יחסית לפרויקט בחלופה A, משום שישווק פרויקט B יהיה בעייתי יחסית לפרויקט A.

15.10 משמעות יישום טענת המבקש בדבר עלות עודפת ביחס למצב קודם (בי/400/6):

המשמעות היא שהמבקש צריך להפחית את העלות העודפת הנטענת הנ"ל (הנשללת לחלוטין ע"י שמאי המשיבה - כאמור לעיל) גם משווי מצב קודם.

בהתאם למוכח בסעיף 10 לעיל, במצב קודם קיים אילוץ להקמת 134 חניות תת"ק עבור התעסוקה, בהתאם לכך, לשיטת המבקש יש להפחית עלות עודפת זאת בגין 134 חניות תת"ק במצב קודם.

16. לעניין טענת המבקש בדבר מטלה ציבורית בגין חניות אופניים ציבוריות - עמ' 22 - 23 לשומה:

16.1 מדובר במטלה שעלותה זניחה לחלוטין:

עפ"י נספח תנועה וחניה של התכנית- החניות הנ"ל מתוכננות כחניות עיליות ולא מקורות בחזית מזרחית של קומת הקרקע המתוכננת בפרויקט, במרווח שבין גבול המגרש לבין קונטור הבניין.

בהתאם לכך, מדובר בעלות של מתקן מתכת לקשירת 50 זוגות אופניים, שעלותו זניחה לגמרי.

16.2 העלות הנטענת ע"י המבקש בסך 2,500 ₪ לכל אופניים - מופרזת מאוד, ובלתי הגיונית תחשיב

המבקש לעלות זאת שגוי עובדתית:

עפ"י תקנון התכנית החיוב נקבע עבור 50 זוגות אופניים, ואילו המבקש מחשב את העלות לפי 100 זוגות אופניים, דהיינו, מבחינה כמותית בלבד אומדן המבקש הינו כפול מהאומדן הנכון, וזאת ללא קשר לטעות במחיר ליחידה.

16.3 יצוין כי מיקום הנ"ל המסומן בנספח התנועה וחניה של התכנית - אינו מחייב, והמתכנן יוכל לתכנן

אותו בכל מקום מתאים, בחצר שבמגרש.

17. לעניין טענת המבקש כי יש להפחית את עלות המטלה הציבורית מהיטל ההשבחה ולא מההשבחה - עמ'

22 לשומה:

הטענה אינה נכונה, כמפורט להלן:

17.1 בהחלטת ועדת ערר 8027-05-19 נקבע כי עלות המטלה הציבורית מופחתת מההשבחה, ולא מהיטל

ההשבחה.

17.2 עפ"י כל השומות המכריעות שנערכו באזור התעסוקה שבנדון לתכניות דומות לתכנית שבנדון⁶ - נקבע

כי יש להפחית את עלות המטלה הציבורית מההשבחה, ולא מהיטל השבחה.

18. לעניין תחשיב עלות המטלה של הבניה הציבורית - עמ' 23 לשומה:

18.1 לעניין השטח הציבורי לחישוב העלות:

א. בשומת המשיבה הונח הפרש של כ-30% בין השטח העיקרי (750 מ"ר) לבין השטח ברוטו (עיקרי+

שרות בסך 1,050 מ"ר).

⁶ 4 שומות מכריעות לתכניות: בי/537 (אורט ישראל 50), בי/533 (האורגים 27), בי/546 (האורגים 29), בי/434 (העמל 14).

- ב. המבקש מחשב עלות זאת, בדיוק עפ"י השטח שנקבע בתקנון התכנית: 750 מ"ר עיקרי + 375 מ"ר שרות.
- ג. לדעת שמאי המשיבה, שטח השרות הנלווה לשטח העיקרי עפ"י התב"ע (375 מ"ר) הינו גבוה ביחס לנדרש, ולכן בשומת המשיבה, העלות הוערכה לפי שטח שרות בסך 300 מ"ר.
- ד. ככל שתתקבל טענת המבקש שיש להביא בחשבון את כל שטח השרות הנקוב בתב"ע - אזי בעקבות עם גישה זאת - הבעלים יידרש לבנות עבור העיריה את כל שטח השרות (375 מ"ר).
- 18.2 לעניין סוג עלות הבניה של השטח הציבורי שיש להביא בחשבון שווי מצב חדש:
- א. בשומת המשיבה הוערכה עלות הבניה הציבורית - ברמת מעטפת.
- כך גם נקבע ב- 3 מתוך 4 השומות המכריעות לתכניות דומות שאושרו באזור התעסוקה שבנדון.
- ב. לטענת המבקש, יש להעריך עלות זאת עבור גימור פנימי מלא.
- ג. ככל שתתקבל טענת המבקש שיש להביא בחשבון בניה כולל גימור פנימי מלא - אזי בעקבות עם גישה זאת, הבעלים יידרש לבנות עבור העיריה את השטח הציבורי - כולל גימור פנימי מלא.
- 18.3 לעניין מחיר עלות הבניה של השטח הציבורי שיש להביא בחשבון שווי מצב חדש:
- א. לטענת המבקש - עלות גמר בסיסית למוסדות ציבור = 2,000 ₪/מ"ר.
- ב. הטענה - ללא כל הוכחה.
- ג. גימור של שטח ציבורי עבור העיריה הינו כגימור רגיל עבור משרדים.
- עפ"י מחירון דקל עבור משרדים: עבודות גמר בסטנדרט בסיסי מוערכות ב- 1,470 ₪/מ"ר.
- בהתאם לכך, לשיטת המבקש היה עליו להעריך את עלות הגימור הפנימי לפי 1,470 ₪/מ"ר.
- ד. ככל שתתקבל טענת המבקש שיש להביא בחשבון גימור פנימי ברמה של 2,000 ₪/מ"ר - אזי בעקבות עם גישה זאת, הבעלים יידרש לבנות עבור העיריה את השטח הציבורי - בגימור פנימי ברמה של 2,000 ₪/מ"ר.
- 18.4 לעניין עלות הבניה של 19 החניות הציבוריות המהוות חלק מהמטלה הציבורית:
- א. לטענת המבקש - עלות הבניה של 1 חניה תת"ק = 143,770 ₪.
- ב. הטענה אינה נכונה:
- בהתאם למפורט בסעיפים 15.1-15.4 לעיל, עלות בניה ל- 1 חניה תת"ק = 116,571 ₪.
- 18.5 לעניין העמסת עלויות עקיפות בשיעור 28% על עלויות בניה ישירה בתחשיב עלות המטלה הציבורית:
- הטענה אינה נכונה, כמפורט להלן:
- א. המבקש טוען שהוא מתבסס על מסמך "קווים מנחים" בנושא זה, ואולם "קווים מנחים" כוללים בסעיף זה גם את מרכיב אגרות בניה והיטלי פיתוח, וכאן הטעות העיקרית.
- ב. עלות הבניה של השטח הציבורי המיועד לעירייה - מוזמנת ע"י העיריה (ומקוזזת מההשבחה), לכן העיריה כמזמינת העבודה היא שנושאת בעלות אגרות בניה והיטלי פיתוח ביחס לשטח הציבורי, ולא הנישום.
- ג. יתר העלויות העקיפות הן: תכנון (3%), תקורה (5%), מימון (4%) = 12% סה"כ.
- בהתאם לכך - ביחס לשטח הציבורי יש להעמיס עלות עקיפה בשיעור של 12% בלבד על עלות הבניה הישירה.

ד. ככל שתתקבל טענת המבקש שיש להביא בחשבון עלות אגרות בניה והיטלי פיתוח - אזי בעקבות עם גישה זאת, הבעלים יידרש לשלם עבור השטח הציבורי המיועד לעירייה - את אגרות הבניה והיטלי הפיתוח, עפ"י התעריף העירוני.

18.6 סיכום:

עלות הבניה הציבורית המוערכת ע"י המבקש - שגויה, בהיותה מוטית מאוד כלפי מעלה.
עלות הבניה המרבית היא כמפורט בעמ' 18 לשומת המשיבה (8.5 מיליון ₪).

19. לעניין מקדם הפחתה לשטחי מגורים להשכרה - עמ' 24:

19.1 עפ"י התב"ע שבנדון, 17 דירות מיועדות להשכרה, ו- 34 דירות תהיינה "קטנות" בשטח מינימלי של 50 מ"ר עיקרי.

בהתאם לכך - הניצול המיטבי הינו תכנון של 17 דירות להשכרה שהן גם דירות קטנות בשטח 50 מ"ר עיקרי/יח"ד, דהיינו, סך שטח הדירות הקטנות הינו $17 \text{ יח"ד} * 50 \text{ מ"ר עיקרי/יח"ד} = 850 \text{ מ"ר}$. בתכנית לא קיימת מגבלה כלשהיא ביחס לדירות המיועדות להשכרה, באופן שהמשמעות המעשית היחידה של מגבלה זאת, היא שניתן למכור את הדירות הללו לכ"א, אך הן לא יכולות לשמש לשימוש עצמי אלא רק להשכרה.

19.2 לעניין שיעור ההפחתה בגין יעוד לדיור להשכרה:

בהערכת שיעור ההפחתה, יש להביא בחשבון את הגורמים שלהלן:

א. מדובר בדירות קטנות בשטח 50 מ"ר עיקרי (62 מ"ר דירת) בלבד, סוג זה של דירות זוכה לביקוש גבוה מאוד בשוק הדיור להשכרה, ולכן שיעור ההפחתה בגין העדר אפשרות לשימוש עצמי - הינו נמוך.

ב. קיים ביקוש גבוה של משקיעי נדל"ן לרכישת דירות מסוג זה, שאותם הם מיעדים להשכרה. בהתאם לכך, שיעור ההפחתה שנקבע בשומת המשיבה - 30% - הינו סביר, ואף מוטת כלפי מעלה.

19.3 עפ"י שומה מכרעת לרח' הרב מימון 26 בת - ים (גו"ח 7124/249) נקבע כי שיעור ההפחתה בגין מרכיב קרקע ביעוד דירות להשכרה, המושכרות בהנחה של 20% ממחיר השוק והינן בשטח 80 מ"ר דירתי/יח"ד - הינו 40%.

בהתאם לכך - הואיל ובנכס הנדון, אין מגבלה על גובה דמי השכירות, ומדובר בדירות קטנות יותר בשטח 62 מ"ר דירתי - הרי שההפחתה שנקבעה בשומתי בשיעור 30% סבירה בהחלט ואף מוטית כלפי מעלה.

19.4 לעניין 2 שומות מכריעות לתכנית חדשה תא/3885 ע"י השמאי מ. דיאמנט:

השומות המכריעות הללו אינן רלבנטיות, משום שביחס לשומות המכריעות הללו הוגש ערר השבחה, אשר התקבל ע"י ועדת ערר.

לעומת זאת - ביחס לתכנית זאת (תא/3885) קיימת שומה מכרעת של השמאית ד. פריאל - הקובעת מקדם 0.784 עבור זכויות בניה לדיור להשכרה, דהיינו הפחתה בשיעור של 21.6% בלבד, וזאת עבור דירות להשכרה בשטח 77 מ"ר דירתי, לעומת 62 מ"ר דירתי בנכס הנדון.
מכאן שההפחתה שנקבעה בשומת המשיבה (30%) - מוטית כלפי מעלה.

19.5 לעניין שומה מכרעת של השמאי אריה אריאל לפרויקט ברח' דן שומרון 12 הרצליה:

שומה זו אינה רלבנטית לענייננו, משום שהיא דנה בתכנית שחייבה דיור להשכרה מסוג "דיור בהישג יד", דהיינו - בהנחה ממחיר השכירות בשוק.
לפיכך, מקדם דיור להשכרה מסוג זה חייב להיות נמוך ממקדם דיור להשכרה במחיר שוק.
כאמור לעיל, בתכנית שבנדון מותר להשכיר את הדירות במחירי שוק, ולכן מקדם ההתאמה שנקבע בשומה המכרעת הנ"ל - אינו רלבנטי לנכס הנדון.

19.6 סיכום:

השומה המכרעת המתאימה ביותר להשוואה לנכס הנדון היא זאת של השמאית המכריעה ד. פריאל - האמורה בסעיף 19.4 לעיל, ושלפיה מקדם ההתאמה לדיור להשכרה בנכס הנדון הינו 0.784.

20. לעניין טענת המבקש בנושא זכויות הבניה למרפסות - עמ' 24-25 לשומה:

20.1 המבקש טוען כי מקור זכויות הבניה למרפסות זיז בנכס הנדון הינו תקנות התכנון והבניה, ולא תכנית ב/598, ולכן זכויות בניה אלו פטורות מהיטל השבחה.

20.2 הטענה אינה נכונה עובדתית, כמפורט להלן.

מקור הזכויות למרפסות הזיז בתכנית שבנדון הינו תכנית ב/598 בלבד, ולראיה - זכויות הבניה למרפסות נכללות במפורש בסך זכויות הבניה העיקריות למגורים, שהוקנו למגרש הנדון:

עפ"י סעיף 5 לתקנון תכנית ב/598 (טבלת זכויות והוראות בניה):

סך זכויות הבניה העיקריות למגורים הינו 14,700 מ"ר, ובצמוד למספר זה נרשמה הערה מס' (1). עפ"י הערה מספר 1: "מתוך השטח הנ"ל 2,040 מ"ר שטח למרפסות בלבד. $12,660 + 2,040 = 14,700$."

בהתאם לכך, התכנית שבנדון קבעה את זכויות הבניה למגורים, במספרים מדויקים (בתקנון), כדלקמן:

זכויות בניה עיקריות רגילות	-	12,660 מ"ר
זכויות בניה עיקריות למרפסות זיז	-	2,040 מ"ר
סה"כ	-	14,700 מ"ר

20.3 תכנית ב/598 היא תכנית חדשה, בסמכות ועדה מחוזית, שאושרה ב- 31/5/2019, והופקדה ב- 31/12/2018.

עפ"י סעיף 2. (ב) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) (תיקון) - 2008, שפורסם ב- 30/4/2008 - מקרקעין שלגביו אושרה תכנית שהופקדה לאחר 1/1/2010 - לא מוקנות לו זכויות בניה למרפסות זיז מכוח התקנות, באופן שכמות זכויות הבניה המוקנית לו היא רק זו הנקובה בתכנית, והיא מוקנית רק מכוח התכנית ולא ממקורות חיצוניים.

20.4 שלוש השומות המכריעות שהוצגו ע"י המבקש - אינן רלבנטיות לענייננו, משום שהן דנות במרפסות שנלוות לתכניות "ישנות" שהופקדו לפני 1/1/2010, ואילו התכנית החדשה שבנדון הופקדה כאמור ב- 31/12/2018, ולכן מקור זכויות הבניה למרפסות הוא בתכנית עצמה.

20.5 בכל 4 השומות המכריעות שנערכו לתכניות דומות בתחום אזור התעסוקה (ב/434, ב/533, ב/537, ב/546). וכן בשומה המכרעת לתכנית ב/508 (רח' הרב מימון 26 - גו"ח 7124/249) שווי מצב חדש כלל את מלוא זכויות הבניה למרפסות זיז, וזאת בניגוד לשיטת המבקש.

21. לעניין טענות המבקש בעניין "זכויות מתכלות" - עמ' 26 - 27 לשומה:

21.1 המבקש טוען להפחתה בגין סעיף "פקיעת הזכויות" בתכנית שבנדון (סעיף 7.2 לתקנון התכנית), וזאת

בשיעור של 20% מסך שווי מצב חדש !!! (לא פחות ...)

אם החשש הנ"ל של המבקש, כל כך גדול ואמיתי, הרי שנשאלות השאלות שלהלן:

א. מדוע המבקש לא מקדם בקשה להיתר בניה (וע"י כך עומד בתנאי שבסעיף 7.2) ובמקום זה - זונח במתכוון את מימוש התכנית, שהוא בעצמו יזם?

ב. מדוע המבקש הגיש בקשה לקבלת מידע בדבר גובה היטל השבחה, שבגינה מתקיים הליך זה, אם לשיטתו קיימת הסתברות גבוהה מאוד שהתכנית תתבטל? לשיטת המבקש, הרבה יותר הגיוני, שהמבקש ימתין לשלב המימוש (שלשיטתו ספק רב אם יתקיים), ורק אז יתמודד עם סוגיית היטל ההשבחה.

21.2 התשובות לשאלות הנ"ל הן פשוטות:

המבקש הוא זה שזים את התכנית שבנדון, וזאת במטרה להשביח את הקרקע להשיג רווחים עצומים, ולכן אין שום היגיון בכך שהמבקש יזנח את התכנית ולא יקדם אותה בפרק הזמן שנקבע בתכנית. המבקש יודע שטענות ההתכלות - אינן אמיתיות, אך הוא טוען אותן במטרה להשיג הפחתה מרבית בהיטל השבחה.

ולהלן התשובות לשאלות הנ"ל:

א. המבקש, במתכוון לא מקדם בקשה להיתר בניה, משום שהוא רוצה לעשות זאת רק לאחר סיום הליך היטל השבחה, באופן שרק לאחר שיקבל את ההפחתה הנטענת הוא יממש את התכנית, בדרך זאת המבקש השיג את מטרתו במלואה: מימוש מלא של התכנית יחד עם תשלום היטל השבחה מופחת, למרות מימוש התכנית.

ב. המבקש יזם את הליך היטל השבחה בעיתוי הנוכחי - טרם מימוש התכנית כדי שיוכל לטעון את טענת ההתכלות הנ"ל ולהשיג את ההפחתה בהיטל השבחה הנטענת על ידו.

21.3 לא קיימת הפחתה בשווי הנכס במצב חדש, בגין סעיף 7.2 לתקנון התכנית:

א. 5 שנים הינה תקופה ארוכה לצורך הוצאת היתר בניה ראשון לפרויקט כהגדרתו בסעיף 7.1 לתקנון. ניתן להשיג ארכה להארכת התקופה, כמפורט בסעיף 7.2 לתקנון, וארכות מסוג זה מושגות בל"ז קצר.

ב. השימוש המיטבי של הנכס במצב חדש הינו הקמת פרויקט בניה במהירות המרבית, שכן אי הקמת פרויקט בניה במגרש אינה מהווה שימוש מיטבי, אלא מהווה שימוש בלתי רציונלי ובלתי אובייקטיבי (סובייקטיבי).

בהתאם לכך, יש לבחון את ההתכנות של התממשות המגבלה הנ"ל בראיה רציונלית אובייקטיבית, ובראיה שכזו, ברור שיוצא היתר בניה בנכס הנדון בתוך תקופה של 5 שנים, ממועד אישור התכנית. דהיינו, במבחן זה - ההסתברות שהמגבלה הנ"ל תתממש הינה אפס, ולכן מקדם ההפחתה הנטען - צ"ל אפס.

ג. אם התכנית לא תמומש ותבוטל - לא ישולם היטל השבחה, אם התכנית תמומש - אין שום סיבה שלא ישולם בגינה היטל השבחה מלא.

ד. בכל 4 השומות המכריעות שנערכו לתכניות דומות בתחום אזור התעסוקה (בי/434, בי/533, בי/537, בי/546) וכן בשומה המכרעת לתכנית בי/508 (רח' הרב מימון 26 - גו"ח 7124/249), לא בוצעה הפחתה בשווי מצב חדש בגין גורם ההתכלות.

ה. סיכום:

המגבלה הנ"ל אינה נכללת בתרחיש של שימוש מיטבי בנכס והיא אינה אפקטיבית, ולכן אינה קיימת במציאות.

21.4 לעניין שומה מכרעת של השמאי שלומי יפה לרח' יעקב 18 רחובות:

השומה המכרעת אינה תומכת בטענות המבקש.

בשומה מכרעת זאת, תכנית רח/22/2010 שאושרה ב- 11/7/2013 היא זאת שקבעה את סעיף ההתכלות. תכנית רח/22/2010 א' שאושרה ב- 27/6/2017 היא תכנית איחוד וחלוקה לתכנית רח/22/2010. תכנית רח' 22/2010 היא תכנית מקבילה לתכנית בי/598 שבנדון, שכן שתיהן כוללות סעיף "התכלות זכויות".

בשומה מכרעת זאת לא בוצעה הפחתה בגין "התכלות תכנית" ביחס לתכנית רח/22/2010, אלא ההפחתה בוצעה ביחס לתכנית רח/22/2010 א', שאושרה 4 שנים לאחר תכנית רח/22/2010 - כתוצאה מכך שהשמאי המכריע קבע שחלפו 4 שנים ממועד אישור התכנית הראשונה, ולא התקיים תנאי המימוש.

לסיכום: השומה המכרעת הנ"ל לא קבעה הפחתה ביחס לתכנית הכוללת את סעיף ההתכלות, אלא בתכנית מאוחרת לה.

21.5 לעניין תתל/103 (קו מטר 3 M):

א. תכנית זו, טרם הופקדה, ולכן אין לה מעמד סטטוטורי, ולכן אין להביאה בחשבון בתחשיב ההשבחה.

ב. קיימת אי ודאות גדולה ביחס לאישור תכנית תתל/103, ולכן לא ניתן בשלב זה לקבוע הפחתות בגין תכנית שיתכן שכלל לא תאושר.

ג. אם תכנית תתל/103 תאושר ויקבע שהיא פוגעת בשווי הנכס הנדון - תקום לבעלי הנכס זכות לתביעת פיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197. בהתאם לכך - טענת המבקש בעניין זה אינה רלבנטית להליך היטל השבחה, אלא יתכן שתהיה רלבנטית להליך תביעת פיצויים לפי סעיף 197 - אם וכאשר תאושר תתל/103.

ד. אין לקבל את טענת המבקש שיש להפחית את שווי הנכס במצב חדש בגין השפעת הכנת תתל/103, משום שמשמעות הדבר - כפילות בפיצוי לבעלים: הפחתת היטל השבחה, ובנוסף פיצוי לפי סעיף 197.

21.6 לעניין פרסום דבר הכנת תכנית עפ"י סעיפים 77 ו- 78 לחוק ביחס ל- תתל/103:

לטענת המבקש, הפרסום הנ"ל פוגע בשווי הנכס במצב חדש.

הטענה אינה נכונה:

א. עפ"י תשריט מצב מוצע של תתל/103 - בתחום הנכס הנדון מסומנת "רצועת מתע"ן תת קרקעית".

ב. עפ"י פרוטוקול החלטת הו"ל לפרסום תנאים לפי סעיף 78 לחוק ביחס לתתל/103: בתחום התכנית בתת הקרקע לא יינתנו היתרי בניה, אך מגבלה זאת לא תחול בין היתר על: "עבודות בתוואי תת"ק

העובר בשטח שאינו מיועד לדרך ובלבד שעומקן עולה על 5 מ' ובכפוף לאישור מתכנת הות"ל לאחר שהתקבלה התייחסו נת"ע תוך 3 שבועות".

ג. בהתאם לס"ק א'+ב' דלעיל: מאחר ועפ"י תשריט התתל/103 - הנכס הנדון אינו מיועד לדרך, הרי שניתן להוציא היתר בניה לשטח תת"ק שעומקו עולה על 5 מ', כפי שנדרש בתכנית שבנדון.

ד. בהתאם לכך, הפרסום לפי סעיפים 77 ו-78 אינו משפיע שלילית על שווי הנכס.

21.7 עוד לעניין השפעת תתל/103 ביחס לשווי הנכס:

א. טענות המבקש מבוססות על תשריט "תוואי מסילה מופקד" שנערך בתאריך 10/5/2020.

ב. המועד הקובע להערכה שבנדון הינו 31/5/2019, דהיינו כ- 1 שנה לפני עריכת "תוואי המסילה המופקד".

ג. לא ידוע מה היה תוואי המסילה המתוכנן נכון למועד הקובע להערכה.

ד. בהתאם לכך - טענת המבקש בנושא זה הינה ללא הוכחה.

21.8 לעניין טענת המבקש שנתרו 2.5 שנים עד למועד התכלות הזכויות:

א. הטענה אינה נכונה עובדתית:

מועד התכלות הזכויות הינו 5 שנים לאחר כניסת התכנית לתוקף, דהיינו - 05/05/2024.

מועד עריכת שומת המבקש - 21/10/2020.

יתרת תקופת הזמן עד למועד התכלות הזכויות בתכנית - 3.54 שנים.

ב. הטענה אינה רלבנטית: יש לבחון את משך הזמן מהמועד הקובע, ולא ממועד עריכת שומת המבקש.

ג. "המבקש עושה מעשה זמרי ומבקש שכר כפחח" - המבקש במתכוון לא מקדם בקשה להיתר, ע"מ להשיג הפחתות שלא מגיעות לו בהיטל השבחה, וטוען שכתוצאה מכך קיימת הפחתה רטרו-אקטיבית בשווי הנכס, המזכה אותו בהפחתת היטל השבחה.

21.9 לעניין טענת המבקש שהליך התכנון והרישוי להוצאת היתר בניה דורש 2.5 שנים ולכן אין לו מספיק זמן למימוש הפרויקט:

א. הטענה אינה רלבנטית: יש לבחון את משך הזמן הנדרש - נכון למועד הקובע, ונכון למועד זה קיים פרק זמן של 5 שנים+ ארכה באישור הועדה המחוזית.

ב. הטענה אינה נכונה: הליך תכנון ורישוי של פרויקט מסוג זה דורש משך זמן של 1 שנה, ולא יותר מכך.

ג. שיא האבסורד: לאחר שהמבקש בכוונה לא מגיש בקשה להיתר משיקולים של הפחתת היטל השבחה, הוא טוען שאין לו מספיק זמן להגשתה ואישורה בהליכי הרישוי.

ד. למרות ס"ק ב' דלעיל, ברור שגם כיום, אם המבקש יפעל להגיש בקשה להיתר בניה - הוא יעמוד ביעד של החלטת ועדה לאשר בקשה להיתר בניה ראשון עד לתאריך 5/5/2024.

21.10 לעניין טענת המבקש בעניין נוסח התנאים לפי ס' 77+78 - בנוסח שפורסם להערות הציבור:

נוסח זה פורסם בשנת 2020, דהיינו לאחר המועד הקובע להערכה, ולכן הוא לא רלבנטי לשומת ההשבחה שבנדון.

21.11 אי היתכנות למקדם ההפחתה הנטען ע"י המבקש :

א. בנספח 2 מוכח כי מקדם ההפחתה שנטען בגין גורם זה בשומת המבקש - 0.80 - משמעותו - שיעור

הסתברות של 53.55% להתכלות התכנית !!!

כמובן ששיעור הסתברות זה אינו הגיוני לחלוטין, מה שמוכיח שהמקדם הנטען אינו הגיוני לחלוטין.

ב. הואיל והמבקש מבסס את שומתו על הסתברות של 53.55% להתכלות התכנית, מדוע המבקש

הזמין את שומת ההשבחה שבנדון מהועדה המקומית ?

21.12 עוד לעניין ההפחתה הנטענת הנ"ל :

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בתרחיש שבו קיים מצב להסתברות גבוהה להתכלות הזכויות (הנשלל בנכס הנדון) - הגישה הנכונה להפעלת הפחתה בגין סיכון להתכלות תכנית, הינה ע"י הפחתה של ההשבחה בגין הסיכון הנ"ל, ולא ע"י הפחתה גורפת של כל שווי המצב החדש, כפי שבוצע בשומת המבקש.

22. לעניין שומה מכרעת של השמאי אייל יצחקי לתכנית בי/546 (גו"ח 7123/130) :

22.1 תחשיב שווי מצב חדש בשומה מכרעת זאת, ביחס לתכנית דומה לתכנית שבנדון, בהתעלם מעלות מטלה

ציבורית :

שימוש	שווי ל-מ"ר ז"ב	כמות	סך שווי	שטח משוקלל ⁶
מגורים - עיקרי רגיל	5,200 ₪/מ"ר	5,025 מ"ר	26,130,000 ₪	5,025 מ"ר
מגורים - עיקרי מרפסות	2,080 ₪/מ"ר	900 מ"ר	1,872,000 ₪	360 מ"ר
מגורים - ממ"ד	5,200 ₪/מ"ר	938 מ"ר	4,877,600 ₪	938 מ"ר
משרדים - עיקרי	1,900 ₪/מ"ר	3,954 מ"ר	7,512,600 ₪	1,445 מ"ר
מסחר - עיקרי בק' קרקע	3,800 ₪/מ"ר	300 מ"ר	1,140,000 ₪	219 מ"ר
מסחר - עיקרי בקומה א'	2,200 ₪/מ"ר	469 מ"ר	1,031,800 ₪	198 מ"ר
סך שווי מצב חדש ⁵			42,564,000 ₪	8,185 מ"ר

22.2 תחשיב שווי מצב חדש בנכס הנדון עפ"י ערכי השומה המכרעת הנ"ל + מקדם 0.7 לדיוור להשכרה :

שימוש	שווי ל-מ"ר ז"ב	כמות	סך שווי	שטח משוקלל ⁶
מגורים - עיקרי רגיל	5,200 ₪/מ"ר	11,810 מ"ר	61,412,000 ₪	11,810 מ"ר
מגורים - עיקרי מרפסות	2,080 ₪/מ"ר	1,836 מ"ר	3,818,880 ₪	734 מ"ר
מגורים - ממ"ד	5,200 ₪/מ"ר	1,913 מ"ר	9,947,600 ₪	1,913 מ"ר
מגורים - עיקרי רגיל - להשכרה	3,640 ₪/מ"ר	850 מ"ר	3,094,000 ₪	595 מ"ר
מגורים - עיקרי מרפסות - להשכרה	1,456 ₪/מ"ר	204 מ"ר	297,024 ₪	57 מ"ר
מגורים - ממ"ד - להשכרה	3,640 ₪/מ"ר	213 מ"ר	773,500 ₪	149 מ"ר
משרדים - עיקרי	1,900 ₪/מ"ר	2,700 מ"ר	5,130,000 ₪	987 מ"ר
מסחר - עיקרי בק' קרקע	3,800 ₪/מ"ר	16,285 מ"ר	61,883,000 ₪	11,901 מ"ר
סך שווי מצב חדש			146,356,004 ₪	28,145 מ"ר

22.3 שווי מקביל של הנכס הנדון במצב חדש - עפ"י שומת המבקש - 73,028,498 ₪.

מסקנה :

שווי הנכס הנדון במצב חדש עפ"י השומה המכרעת הנ"ל הינו פי 2 מהשווי שהוערך בשומת המבקש !
תוצאה זאת מדברת בעד עצמה, ומוכיחה כי שומת המבקש למצב חדש - שגויה ובלתי הגיונית לחלוטין.

22.4 יישום ההשבחה שנקבעה בשומה המכרעת הנ"ל לאומדן שווי ההשבחה בגין התכנית שבנדון :

- א. סך שטח ז"ב משוקלל בנכס הנדון (בי/598) - עפ"י ערכי השומה המכרעת הנ"ל 28,145 מ"ר
- ב. סך שטח ז"ב משוקלל בנכס שנדון בשומה המכרעת הנ"ל (בי/546) 8,185 מ"ר
- ג. יחס שטח ז"ב משוקלל בין 2 התכניות - עפ"י ערכי השומה המכרעת הנ"ל 3.438
- ד. סך השבחה שנקבעה בשומה המכרעת הנ"ל לתכנית בי/546 32,656,429 ₪
- ה. סך השבחה בגין התכנית שבנדון - לפני התאמת שווי מצב קודם –
עפ"י ערכי השומה המכרעת הנ"ל 112,288,893 ₪
- ו. התאמת שווי מצב קודם בנכס הנדון לעומת שווי מצב קודם בשומה המכרעת⁷
7,397 מ"ר מגרש * 98.92% בניה נוספים * 2,350 ₪/מ"ר (עפ"י שומת משיבה) 17,195,214 ₪ -
- ז. סך השבחה בגין התכנית שבנדון - עפ"י ערכי השומה המכרעת הנ"ל
(לאחר התאמת מצב קודם) 95,093,679 ₪
- ח. סך השבחה שנקבעה בשומת המשיבה לנכס שבנדון 86,357,911 ₪
- ט. מסקנה :

יישום השומה המכרעת הנ"ל לאומדן ההשבחה בגין התכנית שבנדון - מביא לתוצאת השבחה הגבוהה בכ- 8.74 מיליון ₪ ביחס לאומדן ההשבחה שנקבע בשומת המשיבה !!!

22.5 כמו כן השמאי מפנה לסעיף 4.3 למסמך התגובה של ביחס להשבחה בתכנית בי/6/400.

22.5 לעניין שומה מכרעת של השמאי ארז כהן לרח' העמל 14 (7122/88):

- 23.1 ראה האמור בסעיף 6 למסמך התגובה של שמאי המשיבה ביחס לתכנית בי/6/400.
- 23.2 בשומה מכרעת זאת נקבעו ערכי שווי לתכנית בי/434, למועד קובע 17/11/2015, שהינו 3.5 שנים לפני המועד הקובע שבנדון, בהתאם לכך, ערכי השווי שנקבעו בשומה מכרעת זאת אינם רלבנטיים להשוואה לתכנית שבנדון.
- 23.3 כמות זכויות הבניה שנדונה בשומה מכרעת זאת הינה פי 2.3 מהכמות המוקנית לתכנית שבנדון⁸, באופן שערכי השווי שנקבעו בשומה מכרעת זאת מגלמים הפחתה משמעותית לגודל.
- 23.4 בהתאם לסעיפים 23.2 + 23.3 דלעיל: ברור כי ערכי השווי הנכונים בשומת ההשבחה שבנדון - צ"ל גבוהים משמעותית מערכי השווי המקבילים שננקטו בשומה המכרעת הנ"ל.

24. לעניין שומה מכרעת לתכנית בי/537 ביחס למגרש ברח' אורט ישראל 50 (7123/127) ע"י השמאי המכריע

שלומי יפה:

- 24.1 המבקש מציג שומות מכרעיות באופן סלקטיבי - רק היכן שהוא סבור שהן משרתות את אינטרס השומה שלו, ומתעלם לחלוטין משומות מכרעיות המנוגדות לשומתו.
- 24.2 במתחם הנדון נערכה שומה מכרעת למגרש דומה, ברח' אורט ישראל 50, לגביו אושרה תכנית נקודתית בי/537, שהינה דומה במהותה לתכנית בי/598 שבנדון.
המועד הקובע בשומה מכרעת זאת הינו 19/1/2017, דהיינו כ- 2.4 שנים לפני המועד הקובע שבנדון.

⁷ שיעור זכויות בניה פיזי במצב קודם בנכס הנדון (עמ' 17 לשומת המשיבה) = 7,397 מ"ר מגרש / 14,714 מ"ר ז"ב = 198.92%.

שיעור זכויות בניה פיזי במצב קודם בתכנית בי/546 = 100% בניה סה"כ, כדלקמן:

65% בניה למשרדים + 35% בניה למסחר (הנספרים כפול - 70%) = 135% בניה מוצהרים, עפ"י תב"ע.

⁸ במגרש - 72,880 מ"ר עיקרי רגיל, בנכס הנדון - 31,645 מ"ר עיקרי רגיל.

24.3 שווי מ"ר זכויות בניה עיקרי למשרדים ומסחר בשומה המכרעת הנ"ל:

א. סך שווי זכויות בניה לתעסוקה בלבד - עפ"י השומה המכרעת 35,005,600 ₪

ב. סך שווי חניות לתעסוקה בלבד - עפ"י השומה המכרעת:

106 חניות * 60,000 ₪/חניה = 6,360,000 ₪

ג. סך שווי זכויות הבניה לתעסוקה + שווי החניות השייכות להן כגמורות 41,365,600 ₪

ד. הפחתת עלות החניות המיוחסת לתעסוקה:

106 חניות * 39 מ"ר/חניה * 3,930 ₪/מ"ר 16,246,620 ₪ -

ה. סך שווי זכויות הבניה לתעסוקה בלבד (משרדים) 25,118,980 ₪

ו. סך שטח זכויות בניה עיקרי לתעסוקה (משרדים) 10,528 מ"ר /

ז. שווי 1 מ"ר זכויות בניה עיקרי לתעסוקה - עפ"י השומה המכרעת הנ"ל 2,386 ₪/מ"ר

ח. סך שווי זכויות בניה למסחר בלבד - עפ"י השומה המכרעת 9,862,500 ₪

ט. סך שווי חניות למסחר בלבד - עפ"י השומה המכרעת:

50 חניות * 60,000 ₪/חניה 3,000,000 ₪

י. סך שווי זכויות הבניה למסחר + שווי החניות השייכות להן כגמורות 12,862,500 ₪

יא. הפחתת עלות חניות מיוחסת למסחר:

54 חניות (כולל תפעוליות) * 39 מ"ר/חניה * 3,930 ₪/מ"ר 8,276,580 ₪ -

יב. סך שווי זכויות הבניה למסחר בלבד 4,585,920 ₪

יג. סך שטח זכויות בניה עיקרי למסחר 1,250 מ"ר /

יד. שווי 1 מ"ר זכויות בניה עיקרי למסחר - עפ"י השומה המכרעת הנ"ל 3,669 ₪/מ"ר

24.4 לעניין שווי מ"ר זכויות בניה משוקלל למגורים - בשומה המכרעת הנ"ל:

בשומה מכרעת זו נקבע שווי ל- 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל למגורים בסך 4,330 ₪/מ"ר, ואולם אומדן

זה מחייב 2 התאמות לצורך אומדן השווי המקביל בנכס הנדון:

א. מחיר מכירה למ"ר מגורים:

השומה המכרעת הנ"ל מבוססת על מחיר מכירה בסך 16,600 ₪/מ"ר, ללא מע"מ, לתאריך קובע

19/1/2017.

המועד הקובע בשומה שבנדון הוא 31/5/2019, דהיינו כמעט 2.5 שנים לאחר המועד הקובע בשומה

המכרעת הנ"ל בהתאם לסעיף 12.5 ו' לשומת המשיבה:

אומדן שווי ממוצע ל- 1 מ"ר בנוי משוקלל בפרויקט הנדון, ללא מע"מ- 18,100 ₪/מ"ר

הפחתת רווח יזמי - עפ"י השומה המכרעת הנ"ל 1.20 /

סך עלויות הקמה 15,083 ₪/מ"ר

הפחתת עלויות בניה (כולל מרתפים) 9,500 ₪/מ"ר

שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל - בנכס הנדון 5,583 ₪/מ"ר

ב. חיוב בחנית אורחים:

בפרויקט ההשוואה לגביו ניתנה השומה המכרעת הנ"ל, קיימת לפי השומה המכרעת עלות של חנית

אורחים, שאינה קיימת בתכנית שבנדון.

עלות זו חושבה בשומה המכרעת כדלקמן:

17 חניות אורחים * 39 מ"ר/חניה * 3,930 ש"ח/מ"ר = 2,605,590 ש"ח
 סך שטח משוקלל למגורים בפרויקט ההשוואה הנ"ל = 9,703.6 מ"ר /
 העמסת עלות חנית אורחים ל- 1 מ"ר ז"ב משוקלל למגורים = 269 ש"ח/מ"ר
ג. סיכום:

שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל למגורים בנכס - לאחר התאמת זמן/מחירי מכירה 5,583 ש"ח/מ"ר
 התאמה בגין העדר חיוב בחנית אורחים 269 ש"ח/מ"ר
 סך אומדן שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל למגורים בנכס - על בסיס ההחלטה 5,852 ש"ח/מ"ר
ד. מסקנה:

התאמת השומה המכרעת הנ"ל לנתוני התכנית שבנדון - תומכת בשומת המשיבה.
24.5 יישום שומה מכרעת זאת לקביעת ההשבחה בגין התכנית שבנדון:

בנספח 6 - מוצג תחשיב המיישם את שומה מכרעת זאת, ביחס לתכנית שבנדון.
 תוצאת היישום הינה השבחה הגבוהה בכ- 7 מיליון ש"ח מזו שנקבעה בשומת המשיבה !!

25. לעניין שווי 1 חניה תת"ק ליעוד תעסוקה - עמ' 28 לשומה:

בהתאם למפורט בסעיף 15.7 דלעיל - שווי 1 חניה תת"ק ליעוד תעסוקה בנכס הנדון במועד הקובע הינו 115,000 ש"ח + מע"מ.

26. שווי מכירה של משרדים נכון למועד הקובע שבנדון (ברמת מעטפת, ללא חניה):

26.1 בעמ' 11 לשומת המשיבה הוצגו נתוני מחירי מכירה של משרדים ב- 34 עסקאות שונות בפרויקט ניסנבוים 37 (להלן: "עסקאות ישנות"), שבוצעו במחיר ממוצע בסך 9,500 ש"ח/מ"ר ברוטו חוק מכר. ואולם, המועד הממוצע של העסקאות הללו הינו 22/7/2017, דהיינו כמעט 2 שנים לפני המועד הקובע.
26.2 בנספח 1 - מוצג פירוט וניתוח של מחירי מכירה ב- 15 עסקאות מכר חדשות של משרדים בפרויקט ההשוואה הנ"ל, שבוצעו בתאריך ממוצע 15/4/2019 (כחודש לפני המועד הקובע), במחיר ממוצע בסך 11,946 ש"ח/מ"ר ברוטו.

26.3 בהתאם לכך - שווי 1 מ"ר ברוטו משרדים (ברמת מעטפת) נכון למועד הקובע שבנדון = 11,946 ש"ח/מ"ר.
26.4 אומדן שיעור עליית מחירי משרדים באזור הנדון, מ- 7/2017 ועד 4/2019:

מחיר מכירה ממוצע ב- 15 העסקאות החדשות הנ"ל, ל- 1 מ"ר ברוטו משרדים = 11,946 ש"ח/מ"ר.
 מחיר מכירה ממוצע ב- 34 העסקאות הישנות הנ"ל, ל- 1 מ"ר ברוטו משרדים = 9,500 ש"ח/מ"ר.
 שיעור עליית מחירי מכירה של משרדים בתקופה הנ"ל 25.7%.

26.5 בהתאם לכך, ומשיקולי זהירות - להערכת השמאי, שיעור עליית מחיר המשרדים (מוצר מוגמר) בתקופה הנ"ל הינו כ- 15%.

27. שווי 1 מ"ר זכויות בניה עיקרי למשרדים

27.1 בנספח 1 מוכח כי בהתבסס על פרויקט משרדים המצוי במרחק 45 מ' מהנכס הנדון - שווי 1 מ"ר בנוי ברוטו למשרדים ברמת מעטפת בנכס הנדון (נכון למועד הקובע) = 11,946 ש"ח/מ"ר.

27.2 בהתאם לכך - בנספח 3 מוצג אומדן שווי 1 מ"ר זכויות בניה עיקרי למשרדים - בשיטת הערך השיורי.

⁹ מצ"ב קטע מתוך דוח של משרד השמאים המלווה את פרויקט ניסנבוים 37 מטעם הבנק (משרד גרינברג - אולפניר) המפרט את מחירי המכירה של משרדים וחניות בפרויקט זה.

אומדן זה הינו אומדן אמין ביותר, משום שהוא מבוסס על :

א. מחירי מכירה בפועל של יחידות משרדים וחניות, בפרויקט המצוי במרחק קצר מאוד מהנכס.

ב. עלויות בניה לפי מחירון דקל.

בהתאם לאומדן זה מתקבל - שווי 1 מ"ר זכויות בניה עיקרי למשרדים, בנכס הנדון, נכון למועד הקובע 4,500 ש"ח/מ"ר.

27.3 מסקנה : אומדן השווי שנקבע בשומת המשיבה, מבוסס על מחירי מכירה ישנים של משרדים, ולכן מוטח כלפי מטה.

28. שווי מכירה של יחידות מגורים נכון למועד הקובע שבנדון:

28.1 בהתאם לעסקאות המפורטות בעמ' 29 לשומת המבקש ולסעיף קטן ד' בשומת המשיבה - מתקבלת המסקנה, שקיימת הסכמה בין שמאי המשיבה לבין המבקש שלפיה - שווי מכירה ממוצע ללא מע"מ ל- 1 מ"ר בנוי משוקלל למגורים הינו בגבולות 19,000 ש"ח/מ"ר.

28.2 בסעיף קטן ד'+ ו' בעמוד 14 לשומת המשיבה, ביצע השמאי התאמת קומה ביחס לשווי מכירה ממוצע של 19,098 ש"ח/מ"ר, והתקבל - שווי מכירה ממוצע ללא מע"מ ל- 1 מ"ר בנוי משוקלל למגורים בפרויקט הנדון, בסך 18,100 ש"ח/מ"ר.

29. שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל למגורים בנכס הנדון:

29.1 בהתאם לאמור בסעיף 28 לעיל, ולמפורט בסעיף קטן ד'+ ו' בעמ' 14 לשומת המשיבה - בנספח 5 מוצג אומדן שווי 1 מ"ר זכויות בניה עיקרי למגורים - בשיטת הערך השיורי.

אומדן זה הינו אומדן אמין ביותר, משום שהוא מבוסס על :

א. מחירי מכירה בפועל של יחידות מגורים, בפרויקט המצוי במרחק קצר מאוד מהנכס.

ב. עלויות בניה לפי מחירון דקל.

בהתאם לאומדן זה מתקבל - שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל למגורים, בנכס הנדון, נכון למועד הקובע = 6,000 ש"ח/מ"ר.

29.2 מסקנה :

אומדן שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל למגורים שנקבע בשומת המשיבה (6,000 ש"ח/מ"ר) - מבוסס הן על מחירי מכירה של מגרשים דומים, והן על מחירי מכירה בפועל של דירות מגורים המצוי במרחק קצר מאוד מהנכס.

30. לעניין שיעור רווח יזמי נדרש עבור סגמנט מגורים בפרויקט בנכס הנדון:

30.1 לטענת המבקש, שיעור הרווח היזמי הנדרש עבור סגמנט המגורים בפרויקט הנדון הינו 25%.

לדעת שמאי המשיבה, שיעור רווח יזמי נטען זה אינו נכון, אינו הגיוני ואינו קיים במציאות, כמפורט להלן.

30.2 ההערכה הנ"ל של המבקש היא בניגוד לנתונים שהוא בעצמו מפרט שלפיהם :

א. לפי קווים מנחים של השמאי הממשלתי הראשי - 15% - 18%.

ב. לפי לשכת שמאי מקרקעין - 18% - 23%.

30.3 נכון למועד הקובע להערכה, בתקופה של ריבית נמוכה מאוד (היסטורית), ועודף ביקוש על היצע בתחום המגורים – להערכת שמאי המשיבה, שיעורי הרווח היזמי הנורמלי עבור 2 הסגמנטים בפרויקט הינם כדלקמן :

א. מסחר ומשרדים - 20% מסך עלות הקמה.

ב. מגורים - 15% מסך עלות הקמה.

30.4 בשומה מכרעת של השמאי איל יצחקי לרח' האורגים 29 (גו"ח 7123/130) עמ' 20 הערת שוליים מס' 46, מתייחס השמאי המכריע לאומדן שיעור הרווח היזמי למגורים שנקבע בשומת המשיבה שם, והוא כותב כדלקמן:

"בתחשיב החילוץ קבע שיעור רווח יזמי של 15% (ללא מרכיב מימון) שהוא להערכתי מעט נמוך לפרויקט מורכב, אך עדיין בתחום הסביר".

בהתאם לכך, שומה מכרעת זאת תומכת בגישת שמאי המשיבה ששיעור הרווח היזמי הנורמלי - עבור מרכיב המגורים בנכס הנדון הינו 15% מסך עלות הקמה.

30.5 בשומה מכרעת של השמאי שלומי יפה לרח' אורט ישראל 50, נקבע שיעור רווח יזמי בשיעור 20% מסך עלות הקמה הן עבור מגורים והן עבור משרדים.

לדעת שמאי המשיבה, בהינתן ששיעור הרווח היזמי הנדרש במשרדים הינו 20% מסך עלות הקמה, מתחייב ששיעור הרווח היזמי הנדרש במגורים יהיה נמוך משיעור זה.

31. טעויות בתחשיב שווי מצב חדש בשומת המבקש - עמ' 32

31.1 להלן יפורטו טעויות נוספות, מעבר לטעויות שכבר פורטו לעיל.

31.2 התחשיב אינו כולל ממ"דים, למרות שלא בוצע מימוש בהיתר בניה.

בהתאם לכך, מתחייב לכלול בתחשיב גם את מרכיב הממ"דים - כפי שבוצע בכל השומות המכריעות לתכניות דומות באזור התעסוקה.

31.3 התחשיב מביא בחשבון דירות להשכרה - לפי שטח ממוצע ל-1 יח"ד.

מדובר בטעות, משום שהתכנית חייבה 20% דירות קטנות בשטח 50 מ"ר עיקרי/יח"ד, ולכן קיימת חפיפה בין הדירות להשכרה לבין הדירות הקטנות, באופן שכל הדירות להשכרה הן דירות קטנות בשטח 50 מ"ר עיקרי/יח"ד.

32. טעויות בתחשיב שווי מצב קודם בשומת המבקש - עמ' 32

32.1 טעות עובדתית:

בניגוד למוצג ע"י המבקש - במצב קודם לא מוקנות זכויות בניה למרפסות עבור משרדים.

32.2 בהתאם למפורט בסעיף 7 לעיל - לשיטת המבקש, שמתוכננים 4,024 מ"ר למסחר - הרי שקיימים רק 8,665.89 מ"ר עיקרי לתעסוקה (משרדים), ולא 12,693 מ"ר כנטען ע"י המבקש.

32.3 ראה המפורט בסעיפים 8 - 10 לעניין נושא החניה במצב קודם:

א. כמות חניות עילית מרבית לתכנון במצב קודם (עפ"י תמהיל המבקש) - 47 חניות, ולא 114 כטענת המבקש.

ב. אילוץ לחניה תת"ק בכמות של 134 חניות במצב קודם, בניגוד לטענת המבקש לאפס חניות תת"ק.

נספח 1 - פירוט וניתוח מחירי מכירה של משרדים בפרויקט ניסנבוים 37 - עדכניים למועד הקובע:

יום מכירה	מחיר מכירה - ללא מע"מ		שטח ברוטו חוק מכר	קומה	גוש חלקה
	ל-מ"ר ברוטו	סה"כ			
30/12/2019	12,068 ₪	929,200 ₪	77	13	007129-0134-000-00
20/11/2019	12,084 ₪	1,184,280 ₪	98	12	007129-0134-000-00
19/11/2019	12,142 ₪	1,347,760 ₪	111	12	007129-0134-000-00
18/11/2019	11,273 ₪	1,240,064 ₪	110	12	007129-0134-000-00
17/11/2019	11,943 ₪	1,325,639 ₪	111	13	007129-0134-000-00
24/09/2019	12,205 ₪	1,196,123 ₪	98	13	007129-0134-002-00
07/04/2019	11,989 ₪	1,103,000 ₪	92	15	007129-0134-000-00
26/02/2019	12,311 ₪	1,305,000 ₪	106	15	007129-0134-004-00
26/02/2019	11,970 ₪	1,328,640 ₪	111	15	007129-0134-003-00
24/10/2018	12,908 ₪	1,858,685 ₪	144	15	007129-0134-009-00
24/10/2018	10,957 ₪	1,972,300 ₪	180	15	007129-0134-001-00
24/10/2018	10,966 ₪	1,085,590 ₪	99	15	007129-0134-002-00
24/10/2018	10,931 ₪	852,610 ₪	78	15	007129-0134-008-00
19/08/2018	13,286 ₪	1,674,039 ₪	126	6	007129-0134-000-00
16/08/2018	12,157 ₪	1,750,540 ₪	144	13	007129-0134-000-00
15/04/2019	11,946 ₪	1,343,565 ₪	112.33	13.3	ממוצע

נספח 2 - תחשיב שיעור ההסתברות להתכלות תכנית מצב חדש - שנקבע בשומת המבקש:

הסבר לתחשיב:

עפ"י סעיף 7.2 לתקנון התכנית החדשה (בי/559):

במצב של התכלות התכנית החדשה - המצב התכנוני הקודם חוזר להיות בתוקף.

דהיינו - במצב התכלות התכנית - שווי הנכס חוזר להיות שווי מצב קודם, שנקבע בשומת המבקש בסך של 57,194,090 ₪.

דהיינו, קיימים 2 תרחישים:

1. **בתרחיש של התכלות התכנית** - שווי מצב חדש זהה לשווי מצב קודם שנקבע בשומת המבקש, בסך של 57,194,090 ₪.

2. **בתרחיש של אי התכלות התכנית** - שווי מצב חדש, הינו שווי מצב חדש לפני הפעלת מקדם התכלות תכנית, שנקבע בשומת המבקש בסך של 91,285,623 ₪.

תחשיב:

מרכיב בחישוב	הסתברות להתכלות במצב חדש	הסתברות לאי התכלות במצב חדש	סך שווי מצב חדש שנקבע בשומת המבקש
שווי בסיס להערכת שווי מצב חדש	57,194,090 ₪	91,285,623 ₪	
שיעורי ההסתברות	53.55325%	46.44675%	
שווי מצב חדש	30,629,294 ₪	42,399,206 ₪	73,028,498 ₪

סיכום:

התחשיב הנ"ל מוכיח כי שווי מצב חדש (סופי) שנקבע בשומת המבקש בסך של 73,028,498 ₪, מביא בחשבון (מגלם) הנחת עבודה שלפיה שיעור ההסתברות להתכלות התכנית הינו 53.55%!

נספח 3 - אומדן שווי 1 מ"ר זכויות בניה למשרדים - בשיטת הערך השיורי:

בסיס האומדן:

המחיר הממוצע ב- 15 עסקאות מכר שבוצעו בפריקט ניסנבוים 37 - שהוצגו בנספח 1 - לפי מחיר של 11,946 ₪ / מ"ר ברוטו + מע"מ.

המחיר הוא לרמת מעטפת, ואינו כולל חניה.

תחשיב שווי מרכיב קרקע למשרדים - בשיטת הערך השיורי (כל הנתונים ללא מע"מ):

שטח ברוטו לרישוי	שטח עיקרי	מחיר מכירה	מחיר	סה"כ הכנסות ללא מע"מ
ליחידת משרדים	ליח' משרדים	למ"ר ברוטו	ל-1 חניה	ל-1 יחידה
175.850 ^a	120	11,946 ₪		2,100,703 ₪
1 חניות תת"ק			100,000 ₪	100,000 ₪
סה"כ				2,200,703 ₪
פירוט עלויות	שטח ליחידה	בסיס לחישוב	ל-1 יחידה	ל-1 מ"ר ברוטו
שטחים עיליים ברוטו	175.85 מ"ר	4,900 ₪	מחירון דקל	861,665 ₪
חניה תת"ק (השטח - כבשומת המבקש)	40.00 מ"ר	2,808 ₪	מחירון דקל	112,320 ₪
סה"כ	175.85 מ"ר			973,985 ₪
אגרות בניה והיטלי פיתוח- עילי	175.85 מ"ר	400 ₪/מ"ר	תעריף עיריה	70,340 ₪
אגרות בניה והיטלי פיתוח- תת"ק	40.00 מ"ר	54 ₪	תעריף עיריה	2,160 ₪
חיבור חשמל	175.85 מ"ר	30 ₪		5,275 ₪
תכנון	3%	973,985 ₪		29,220 ₪
תקורה וניהול	5%	973,985 ₪		48,699 ₪
שיווק ופרסום	2%	2,200,703 ₪		44,014 ₪
מס רכישה	6%	540,469 ₪		32,428 ₪
מימון	5%	1,746,590 ₪		87,329 ₪
סה"כ				319,466 ₪
סך עלות הקמה - ללא מרכיב קרקע				
				1,293,451 ₪
				7,355 ₪

סיכום תחשיב החילוץ:

מרכיב בהערכה	ל-1 יחידה	ל-1 מ"ר ברוטו
סך הכנסות - ללא מע"מ	2,200,703 ₪	12,515 ₪
הפחתת רווח יזמי - מעלויות הקמה	20%	1.20 /
סך עלויות הקמה - כולל מרכיב קרקע	1,833,919 ₪	10,429 ₪
סך עלויות הקמה - ללא מרכיב קרקע	1,293,451 ₪	7,355 ₪
שווי מרכיב הקרקע	540,469 ₪	3,070 ₪

120 מ"ר

שטח עיקרי ב- 1 יחידה

4,500 ₪

שווי קרקע ל- 1 מ"ר זכויות בניה עיקרי (במעוגל)

1) שטח עיקרי ליחידת משרדים בתחשיב: 120 מ"ר, שטח זה נבחר משום שתקן החניה הוא 1 חניה לכל 120 מ"ר.

יחס בין שטח עיקרי לבין שטח ברוטו לרישוי 0.6824 עפ"י נספח 4.

שטח ברוטו המיוחס לשטח עיקרי של 120 מ"ר, 175.85 מ"ר.

נספח 4 - ניתוח יחס שטח ברוטו - נטו בקומת משרדים טיפוסית במגדל המשרדים + מגורים בפרויקט

רח' ניסנבוים 37:

חישוב עפ"י טבלת השטחים בעמוד הראשון של הגרמושקה האחרונה המאושרת - בהתייחס לקומה 3.

סוג שטח		חישוב השטח		שטח
עיקרי		690.06 מ"ר		
ח' מדרגות - קיים	סה"כ	222.73	107.74 מ"ר	
	הפחתת ח' מדרגות במגדל המגורים	-114.99		
	סך ח' מדרגות קיים	107.74		
ח' מדרגות - מוצע				
טכני קיים	סה"כ	16.62	12.62 מ"ר	
	הפחתת שטח טכני במגדל המגורים	-4		
	סך שטח טכני קיים	12.62		
טכני מוצע				
מרחב מוגן - קיים	סה"כ	80.66	28.98 מ"ר	
	הפחתת ממד"ים במגדל המגורים	-51.68		
	סך ממ"ק קיים	28.98		
מילוט - קיים				
מילוט - מוצע				
סך שטח ברוטו לקומת משרדים (= עיקרי + שרות)				
1,011.26 מ"ר				
שיעור השטח העיקרי מסך שטח הקומה ברוטו (עיקרי + שרות)				
68.24%				

נספח 5 - אומדן שווי 1 מ"ר זכויות בניה למגורים - במגרש הנדון - בשיטת הערך השיורי:

תחשיב הכנסות ועלויות הקמה.

הכנסות	שטח עיקרי		שטח ממ"ד	שטח מרפ. זיז	שטח משוקלל	מחיר מכירה	סה"כ הכנסות ללא מע"מ
	ל-1 יח"ד		ל-1 יח"ד	ל-1 יח"ד	ל-1 יח"ד	למ"ר משוקלל	ל-1 יח"ד
	1.0		1.0	0.4		ללא מע"מ	משוקלל
	74.47		12.5	12	91.77	18,100 ₪	1,661,048 ₪
סוג עלויות	פירוט עלויות		שטח ליח"ד		בסיס לחישוב		
	שטחים דירותיים		86.97 ממ"ר		4,980 ₪	מחירון דקל	
גובה ישירה	שטחים חוץ דירותיים (עילי)		25.00 ממ"ר		4,980 ₪	מחירון דקל	
	מרפסות זיז		12.00 ממ"ר		1,310 ₪	מחירון דקל	
	מרתף חניה		40.00 ממ"ר		2,400 ₪	מעל מחירון דקל	
	סה"כ		163.97 ממ"ר				
כלליות	אגרות בניה והיטלי פיתוח- עילי		123.97 ממ"ר		300 ₪/מ"ר	37,191 ₪	
	אגרות בניה והיטלי פיתוח- תת"ק		40.00 ממ"ר		54 ₪	2,160 ₪	
	חיבור חשמל		1 יח"ד		3,000 ₪	3,000 ₪	
	תכנון ויעוץ הנדסי		3%		669,334 ₪	20,080 ₪	
	תקורה וניהול		5%		669,334 ₪	33,467 ₪	
	שיווק ופרסום		2%		1,943,426 ₪	38,869 ₪	
	מס רכישה		6%		551,638 ₪	33,098 ₪	
	מימון		4%		1,388,836 ₪	55,553 ₪	
	סה"כ					223,418 ₪	
	סך עלות הקמה - ללא מרכיב קרקע					892,752 ₪	
					9,728 ₪		

סיכום תחשיב החילוך:

מרכיב בהערכה				ל-1 מ"ר משוקלל	ל-1 יח"ד
סך הכנסות - ללא מע"מ				18,100 ₪	1,661,048 ₪
הפחתת רווח יומי -				1.15 /	1.15 /
סך עלויות הקמה - כולל מרכיב קרקע				15,739 ₪	1,444,389 ₪
סך עלויות הקמה - ללא מרכיב קרקע				9,728 ₪	892,752 ₪
שווי מרכיב הקרקע				6,010 ₪	551,638 ₪

במעגול - 6,000 ₪.

עמוד 42 מתוך 148

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל

dadondavid@bezeqint.net

נספח 6 - יישום שומה מכרעת של השמאי שלומי יפה לתכנית בי/537 (גו"ח 7123/127) - לאומדן

ההשבחה בגין התכנית שבנדון:

תחשיב שווי מצב חדש גולמי בשומה מכרעת זאת, ביחס לתכנית דומה (בי/537), בהתעלם מהפחתות:

שימוש	שווי ל-מ"ר ז"ב	כמות	סך שווי	שטח משוקלל ⁶
מגורים - עיקרי רגיל	4,330 ₪/מ"ר	7,852 מ"ר	33,999,160 ₪	7,852 מ"ר
מגורים - עיקרי מרפסות	1,732 ₪/מ"ר	1,284 מ"ר	2,223,888 ₪	514 מ"ר
מגורים - ממ"ד	4,330 ₪/מ"ר	1,338 מ"ר	5,791,375 ₪	1,338 מ"ר
משרדים - עיקרי	3,325 ₪/מ"ר	10,528 מ"ר	35,005,600 ₪	8,084 מ"ר
מסחר - עיקרי בק' קרקע	7,890 ₪/מ"ר	1,250 מ"ר	9,862,500 ₪	2,278 מ"ר
סך שווי מצב חדש - לפני הפחתות				86,882,523 ₪
				20,065 מ"ר

תחשיב שווי מצב חדש גולמי לפי התכנית שבנדון (בי/598) עפ"י ערכי השומה המכרעת הנ"ל + מקדם 0.7 כדיור להשכרה:

שימוש	שווי ל-מ"ר ז"ב	כמות	סך שווי	שטח משוקלל ⁶
מגורים - עיקרי רגיל	4,330 ₪/מ"ר	11,810 מ"ר	51,137,300 ₪	11,810 מ"ר
מגורים - עיקרי מרפסות	1,732 ₪/מ"ר	1,836 מ"ר	3,179,952 ₪	734 מ"ר
מגורים - ממ"ד	4,330 ₪/מ"ר	1,913 מ"ר	8,283,290 ₪	1,913 מ"ר
מגורים - עיקרי רגיל - להשכרה	3,031 ₪/מ"ר	850 מ"ר	2,576,350 ₪	595 מ"ר
מגורים - עיקרי מרפסות - להשכרה	1,212 ₪/מ"ר	204 מ"ר	247,330 ₪	57 מ"ר
מגורים - ממ"ד - להשכרה	3,031 ₪/מ"ר	213 מ"ר	644,088 ₪	149 מ"ר
משרדים - עיקרי	3,325 ₪/מ"ר	2,700 מ"ר	8,977,500 ₪	2,073 מ"ר
מסחר - עיקרי בק' קרקע	7,890 ₪/מ"ר	16,285 מ"ר	128,488,650 ₪	29,674 מ"ר
סך שווי מצב חדש - לפני הפחתות				203,534,459 ₪
				47,006 מ"ר

יישום ההשבחה שנקבעה בשומה המכרעת הנ"ל ביחס לנכס הנדון:

- סך שטח ז"ב משוקלל בנכס הנדון (בי/598) - עפ"י ערכי השומה המכרעת הנ"ל 47,006 מ"ר
- סך שטח ז"ב משוקלל בנכס שנדון בשומה המכרעת הנ"ל (בי/537) 20,065 מ"ר
- יחס שטח ז"ב משוקלל בין 2 התכניות הנ"ל - עפ"י ערכי השומה המכרעת הנ"ל 2.343
- סך השבחה שנקבעה בשומה המכרעת הנ"ל בגין תכנית בי/537 46,222,290 ₪
- סך השבחה בגין התכנית שבנדון (בי/598) - לפני התאמת שווי מצב קודם:
 - עפ"י ערכי השומה המכרעת הנ"ל - 108,282,178 ₪
- התאמת שווי מצב קודם בנכס הנדון לעומת שווי מצב קודם בשומה המכרעת:
 - 7,397 מ"ר מגרש * 85.92% בניה נוספים * 2,350 ₪/מ"ר ז"ב (עפ"י משיבה¹⁰) 14,935,431 ₪
- סך השבחה בגין התכנית שבנדון - עפ"י ערכי השומה המכרעת הנ"ל
 - (לאחר התאמת מצב קודם) 93,346,747 ₪
- סך השבחה שנקבעה בשומת המשיבה לתכנית שבנדון (בי/598) 86,357,911 ₪
- מסקנה:**

יישום השומה המכרעת הנ"ל לאומדן ההשבחה בגין התכנית שבנדון - מביא לתוצאת השבחה הגבוהה בכ- 6.98 מיליון ₪ ביחס לאומדן ההשבחה שנקבע בשומת המשיבה !!!

¹⁰ שיעור זכויות הבניה במצב קודם הינו 140.56%, המהווים 113% בניה פיזיים, לאחר ספירת זכויות הבניה למסחר כפול 2 שיעור ז"ב פיזיות במצב קודם בנכס הנדון = 198.92%, מכאן שההפרש הינו 85.92%.

נספח 7 - הסבר למקדם 1.1065 שנקבע בסעיף 12.5 א' בעמ' 13 לשומת משיבה:

השמאי העביר טבלת שטחי הדירות לפי חוק מכר בפרויקט ניסנבוים 37.
בדוח זה מוצג המלאי עבור 180 יח"ד במגדל זה - לפי שטחי "חוק מכר", ולא לפי שטח (עיקרי + ממ"ד).
עפ"י גיליון זה - סך שטחי חוק מכר במגדל המגורים הלא מעורב (לפי 180 יח"ד בסיסיות) = 18,002 מ"ר.

סך שטח לרישוי (עיקרי + ממ"ד) עפ"י היתר בניה מס' 20120718 - הכולל 180 יח"ד במגדל זה = 16,342.66 מ"ר.

מסקנה:

שטח "חוק מכר", בבניין זה גדול משטח לרישוי (עיקרי + ממ"ד) בשיעור של 10.15%.
מקדם המרת מחיר למ"ר בנוי משוקלל ממחיר למ"ר משוקלל לפי חוק מכר למחיר למ"ר משוקלל (עיקרי + ממ"ד) = 1.1015.

(1) סך שטח מגורים עיקרי קיים (16,519.36) + שטח עיקרי מוצע (-2,500.98) = 14,018.38 מ"ר.
סך שטח ממ"דים = 44 קומות טיפוסיות * 51.68 מ"ר/קומה + 2 קומות גג * 25.18 מ"ר/קומה = 2,324.28 מ"ר.
סה"כ שטח מגורים (עיקרי + ממ"ד) 16,342.66 מ"ר.

להלן ציטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך, כדלהלן:

מר גלעד שלמה המאירי שמאי מקרקעין [מטעם המבקש]

אני חוזר על כל האמור בחוות דעתי המפורטת.
להלן התייחסותי לתגובת המשיבה.
שמאי משיבה טוען בקשר לאי אפשרות להתייחס לתכנית מטרו ולא ניתן להביאה בחשבון כחלק משקולי מצב חדש על בסיס הלכת לוטרניק [עמוד 9 בפרוטוקול מיום 15.03.2021].
חברי טוען שהתכנית לא הייתה קיימת ולכן אינה רלוונטית.
בתגובה לזה אני טוען כך, הלכת לוטרניק ראשית כלל לא מדברת על אופן הערכת שווי מצב חדש. באשר לעניינו זו הנקודה שאנו במחלוקת עליה האם בהערכת שווי מצב חדש יש להביא בחשבון את תכנית המטרו שלא הייתה עדיין בשלבי הכנה במועד הקובע.
הלכת לוטרניק דווקא אומרת שיש להביא בחשבון בהערכת השווי את כל מה שמשפיע על שווי הנכס ואת כל רעשי הרקע מלבד דבר אחד אין להביא בחשבון את השפעת הליכי התכנון של התכנית נשוא השבחה עצמה.
וכל זה כאמור בהתייחס לאופן הערכת מצב קודם.
לכן, אין בהלכת לוטרניק שום רלוונטיות לעניינו.
ממשיך שמאי המשיבה "אם זה לא מספיק יש את פסק דין דייניש המהווה פסק דין מכונן ודרמטי הקובע את עקרון לצורך היטל השבחה מביאים רק זכויות ודאיות.....".
תגובתי על כך וכפי שאפרט בהמשך פסק דין דייניש כלל לא מדבר על סיטואציה של זכויות ודאיות או לא ודאיות זאת כלל לא הטרמינולוגיה להגדרה המשפטית הרלוונטית. בהיטל השבחה הן על פי דייניש והן על פי הלכות בית משפט עליון מביאים בחשבון גם זכויות לא וודאיות, כאשר ההבחנה הינה בין זכויות שהן מוקנות לבין זכויות שהן מותנות כאשר יש הבדל בין זכויות מותנות שעל מנת להוציאן לפועל יש צורך בהליך סטטוטורי כגון אישור הקלה לבין זכויות מותנות שמכונות בפסיקה מוקנות מעין מותנות שעל מנת להוציאן לפועל אין צורך בהקלה וכדומה אלא רק בשיקול דעת של רשות הרישוי.

סיכום הנקודה להתחשבות בתכנית מטרו – ברור לנו שבמועד קובע אנו לא יודעים דבר על תכנית המטרו וזה רק בדיעבד. הדבר דומה כמו שכבוד שמאי מכריע יידרש להעריך את שווי שוק למצב חדש של מגרש בתכנית מתארית שבגינה צריך תכנית נוספת, יש הבדל ואנו רואים הבדל בין הכרעה שבו רק עכשיו אושרה תכנית מתארית ושמאי מכריע וכל הצדדים סבורים שמשך זמן שייקח לאישור תכנית מפורטת 3 שנים ובהתאם לכך לוקחים דחייה בשווי לעומת מצב שהשמאי המכריע בה לדון בשווי בדיעבד כאשר כבר חלפו נניח 10 שנים מאותה תכנית מתארית ועדין התכנית המפורטת מקודמת בעצלתיים. וכמובן שהיבט זה מורגש גם בהתנהלות השוק באותה עת. נכון שניתן לעצום עניים במצב כזה ולומר שאם נחזור בזמן למועד קובע אז השוק ראה לנגד עיניו זמן דחיה של 3 שנים, אבל כאשר בדיעבד אנו יודעים את המציאות וכאשר המטרה היא לגבות היטל השבחה בגין התעשרות אמיתית אזי לא ניתן לעצום עניים למידע שכזה בדיעבד.

ועל כך בדיוק ציינו את החלטת ועדת ערר בעניין גב' רינה רובינשטיין.

תגובה לעניין עסקת השוואה שהוצגה לאחרונה – שמאי המשיבה מציג את העסקה ברחוב האורגים 27 כהוכחה לערכי שווי מ"ר מבונה שנקבעו על ידו כאשר הוא מציב באקסל את הערכים שלו ואכן מגיע למחיר החוזי של העסקה. אם ניקח את ערכי השווי שאנחנו קבענו לנכס שלנו ברחוב אורט 1 שהם 5,200 ₪ מגורים, 2,100 תעסוקה, 5,250 מסחר לקומת קרקע. יחד מקדמי אקווי' שמציין שמאי המשיבה נגיע לשווי של אותו מגרש ברחוב אורגים 27 בסך כ – 40.5 מיליון ₪. במקום כ – 50.5 מיליון ₪ שזה מחיר העסקה. ולכאורה שווי מ"ר קרקע מבונה שאנו קובעים הם נמוכים מדי.

ההיבטים שצריך להביא בחשבון.

הדבר הראשון בעסקת האורגים 27 שנערכה בחודש נובמבר 2020 המגרש נשוא העסקה היה כבר בהליך מתקדם של בקשה להיתר. אם תכנס לרישומים בוועדה מקומית ניתן לראות שבחודש מאי 2019 התחיל הליך של בקשה להיתר בניה ובחודש מרץ 2020 הייתה כבר החלטה של וועדת משנה שדנה בתכנית הבינוי ולכן, בנובמבר 2020 המחיר של העסקה משקף קידום לא מבוטל של הליכי הרישוי כמו גם הוצאות שהוציאו עבור זה.

לנכון היה לקבוע שאלמנט זה לבדו משפיע בכעשרה עד חמש עשרי אחוז בשווי כל מגרש.

ולכן קודם כל מחיר העסקה שעמד על סכום 50.625 מיליון ₪ אם נחלק אותו ב – 15 אחוז, נקבל שווי כמגרש נקי לתבע של כ – 44 מיליון ₪. והערך הזה הוא למועד העסקה נובמבר 2020 כאשר מועד קובע בעניינו הוא מאי 2019 כלומר כשנה וחצי לפני. וכפי שצינתי כאשר אנחנו מזינים באקסל את ערכי שווי שקבענו מתקבלת תוצאה של 40.5 מיליון ₪ וזאת לעומת 44 מיליון ₪ הנ"ל שמשקפים שווי של שנה וחצי אחרי. אנחנו מדברים כאן על פער של כשמונה אחוז בתוצאות. דבר שרק מחזק ומראה שדווקא עסקת האורגים 27 מאששת את ערכי השווי שנקבעו בשומתנו. ובוודאי ניתוח כפי שהוצג לעיל מראה שערכי שווי שקבע שמאי משיבה למ"ר מוגזמים והם בסופו של יום משקפים שווי של מגרש שכולל כבר קידום של היתר בניה, ועלית ערך בשוק של שנה וחצי ממועד קובע.

סעיף 2 לתגובה תכנית מטרו – מפנה לכל הנאמר לתגובתנו בעניין סעיף 2 לתגובת המשיבה לתכנית 400/6.

סעיפים 3-5 לתגובת משיבה – מפנה לנאמר לתגובה בעניין סעיף 3 לתגובת המשיבה בקשר לתכנית 400/6.

סעיף 6 לתגובת משיבה – בסעיף זה תוהה שמאי המשיבה כיצד בעניין תכנית בי/400 טענו כי יש לחשב את השבחה לכל מגרש בנפרד [הן במצב קודם בתכנית 400/6 והן על פי תכנית 400/6] ואילו כעת כאשר מדובר בתכנית בי/598 אנו לכאורה סותרים את עמדתנו ומחשבים את היטל השבחה ב – 2 מצבים כמגרש אחד מאוחד

?

אכן כך הדבר, ואסביר את הוראות הדין והפסיקה המפורשת שמחייבת הסתכלות כזאת. כפי שכבר הסברנו בהרחבה בתגובתנו בסעיף 8.2 לתגובת המשיבה על תכנית 400/6 יחידת השומה [המקרקעין] שיש להעריך את שווים היא "מגרש מכח תכנית". זהו הדין. ומשכך הדבר אזי בעוד שבתכנית ב/400 היו 2 מגרשים על פי התכנית לכן, היה צורך וחובה לבחון את שווי של כל אחד מהם כיחידה נפרדת.

בעוד שבתכנית ב/598 אוחדו 2 המגרשים הקודמים למגרש אחד גדול. זהו המגרש נשוא השומה ואלו "המקרקעין" שיש לבחון את שווים. בתכנית 598 אנו ניצבים לפני מגרש אחד בלבד ולכן יש לחשב את שווי כמגרש אחד ב – 2 המצבים. זהו ההסבר הפשוט.

אבל, למעלה מן הצורך אני רוצה להבהיר ולהסביר שקיים הבדל עקרוני וברור בין אופן קביעת שווי במצב קודם למצב חדש.

הבה נסיים את הדין והלכה פסוקה לגבי אופן קביעת שווי של חלקות 29, 30 – 2 מצבי התכנון. ראשית, בקשר לתכנית ב/400 כאשר היא הייתה מצב חדש במדרגה הראשונה אזי כפי שהצגנו לעיל הואיל ומדובר ב – 2 מגרשים נפרדים יש לחשב את שווי שוק של כל מגרש בנפרד בהתעלם מאחר. ויודגש אין הדבר אומר שלא הייתה קיימת אפשרות ראלית לאחד בין המגרשים אם בעליהם ירצו בכך [בין אם מדובר בבעלים זהים ובין אם מדובר בשיתוף פעולה בין בעלים שונים]. ואין הדבר אומר שאיחוד שכזה אינו מהווה אולי את השימוש המיטבי אלא, שכפי שהוצג כבר לעיל בפירוט רב הדין מחייב התייחסות נפרדת לכל מגרש גם אם כלכלית לא זו החלופה המיטבית.

בעניין זה אני מפנה בשנית לאמור בערר צרפתי "כמו כן איננו חולקים על עמדת העוררת לפיה הסתכלות כוללת על כלל המגרשים המצויים בבעלות אחת והכלולים בתכנית משביחה אחת תביא לתוצאה נכונה וצודקת יותר הן מבחינת הוועדה המקומית והן מבחינת הנישום אלא שלטעמנו הדרך היחידה לעשות כן היא בדרך של תיקון חקיקה ולא בדרך של מתן פרשנות סובייקטיבית למונח מקרקעין אשר אינה עולה בקנה אחד עם המשמעות הלשונית שהוקנתה למונח זה בחוק התכנון והבניה וכפי שפורש בפסיקה".

כאשר אנו דנים בתכנית 6/400 כתכנית מצב חדש במדרגה הראשונה ניתן למעשה היה להגדיר את האפשרות לאיחוד 2 המגרשים כסוג של פוטנציאל עתידי. אלא, שכידוע על פי דין לא ניתן לקבוע היטל השבחה בגין אותו פוטנציאל לא ממומש. הן לאור החלטות וועדות ערר הרבות שצוינו על ידי ובעיקר לאור הלכת בית המשפט העליון המפורשת בעניין אקרו. ששם זהו בדיוק המקרה. ולכן, לגבי הערכת שווי במדרגה ראשונה אנו מתייחסים ל – 2 מגרשים בתכנית 6/400.

מהו הדין כאשר אותם 2 מגרשים נפרדים בעלי פוטנציאל לאיחוד מהווים את המצב הקודם במדרגה הנוכחית? כאן המצב כבר שונה. במקרה שכזה בהחלט ניתן וצריך להעריך את שווי השוק במצב הקודם כולל אותו פוטנציאל לאיחוד מגרשים. זה ממש יישום ברור של הלכת לוסטרניק. ובעניין הזה גם פסק דין דייניש עוסק ואסביר, בפסק דין דייניש במדרגה הראשונה כאשר במצב חדש היה פוטנציאל לניצול זכויות נוספות על ידי קבלת הקלה עתידית בקו בנין אותו פוטנציאל לא הובא בחשבון. כי אין חולק שלא ניתן לגבות היטל השבחה על פוטנציאל שעדיין לא מוקנה ולא ודאי כל נושא התחשבות בפוטנציאל לא קיים בהערכת מצב חדש. בעניין דייניש לאחר מכן באה מדרגה הבאה כאשר בקשו הקלה בקו בנין ובקשו לממש את אותו פוטנציאל שקיים היה בשוק בה בית המשפט וקבע כי אין להביא את הפוטנציאל בחשבון כחלק ממצב קודם וזאת מכיוון שמדובר בפוטנציאל

שעל מנת להוציא אותו מהכוח אל הפועל צריך הליך סטטוטורי ואותו עניין בהקלה ולכן במדרגה השנייה הוא נלקח בשווי קודם אפס. אבל, בעניינו זהו מצב שונה, במדרגה השנייה אצלנו קרי ערב אישורה של תכנית 598 קיים פוטנציאל במצב קודם לאיחוד 2 מגרשים כאשר על מנת להוציא פוטנציאל זה לפועל אין צורך בהליך סטטוטורי של הקלה או אישור תכנית. כל שנדרש הוא הכנת תשריט איחוד חלקות. זהו בדיוק הלכת אקרו. בהלכת אקרו המצב זהה לעניינו. במדרגה ראשונה היו 2 מגרשים שניתן לאחדם למגרש אחד אבל לא גבו בגין פוטנציאל זה היטל השבחה אלא התייחסו לכל מגרש בנפרד ולאחר מכאן גם לא גבו היטל השבחה על איחוד המגרשים כי לא מדובר בהליך סטטוטורי אלא בתשריט איחוד ותו לו.

לסיכום: אדגיש, כי אין ולא קיימת בחוק ובפסיקה חפיפה מלאה וזהות מלאה בין עקרונות שווי מצב חדש למצב קודם. במצב חדש לא ניתן להוסיף לשווי חדש פוטנציאל. ואילו במצב קודם כאשר אותו נכס מגיע למדרגה נוספת ניתן ואף חובה על פי הלכה להביא בחשבון כל אלמנט שמשפיע על שווי שוק כולל פוטנציאל ובמקרה הנדון פוטנציאל לאחד את המגרשים למגרש גדול אחד. רק 2 סוגי פוטנציאל לא יובאו בחשבון במצב קודם, א' – השפעה של הליכי התכנון עצמם של אותה תכנית משביחה. ב' – פוטנציאל שעל מנת לנצל אותו צריך הליך סטטוטורי שישחרר את אותן הזכויות לדוגמה הקלה כמו בדיניש.

סעיף 7 לתגובה – שמאי משיבה אכן צודק ונפלה טעות בשומתנו בחשוב כמות זכויות בניה למשרדים.

סעיף 8 לתגובה – בנוגע לכמות חניות נדרשת מפנה לכל הנאמר בתגובתנו בעניין סעיף 1 לתגובת המשיבה על תכנית 400/6 לאור זאת וכן בהתחשב בכמות זכויות בניה למשרדים [בכפוף לתקון של שמאי המשיבה בסעיף 7] סך הכול שטחי חניות רלוונטיות לבניה מסתכם ב – 97 ולא ב – 181 מקומות חניה.

סעיף 9 לתגובה – שמאי משיבה מציג תחשיבים שונים לגבי כמות חניות הנדרשת במצב קודם אני מדגיש שוב כי לא רק שעל פי התקן הכמות קטנה משמעותית [רק 97 חניות לפי אזור א' ולא 181 לפי אזור ב' כטענת שמאי המשיבה]. אלא כפי שפורט לעיל בהרחבה כמות חניות בתקן ממלא היא כמות מרבית ולא מינימאלית. כך שכמות חניות שתידרש להבנות פשוט כמות חניות שכדי שהיה כלכלי לבעלים לבנות בלי שום חניות תת קרקעיות ובלי מגבלה מהותית על מספר החניות.

סעיף 10 לתגובת משיבה – בסעיף 10.2 מסכם שמאי משיבה כי במצב קודם נדרשות 181 חניות אך כפי שהוסבר לעיל נדרשות רק 97 חניות וגם הן למעשה לא נדרשות אלא לפי שיקול של הבעלים ולא תקן מינימאלי. סעיף 10.4 מסכם שמאי משיבה "במצב קודם קיים אילוץ בלתי נמנע לתכנן 134 חניות תת קרקעיות לכל הפחות אלא שכאמור לא קיים שום אילוץ בלתי נמנע וללא קשר לקביעת סוג האזור על פי התקן [א' או ב'] בכל מקרה מדובר בכמות מרבית.

סעיף 11 לתגובת משיבה – בקשר לשיעור הפחתה בגין עירוב שימושים בסך 15%, ראשית אכן מצוין בשומתנו כי זהו לדעתנו שיעור הפחתה הראוי אולם, אין לדבר בכלל נפקות כיוון שהשווי שקבענו חולץ מפרויקטים מעורבים והוא מגלם את השפעה של עירוב שימושים והדבר מצוין מפורשות בחוות דעתנו. כלומר, אנחנו לא ביצענו הפחתה נוספת של 15%. כך שהמחלוקת מתייתרת בנקודה זאת. שנית, גם לגופו של עניין הפחתה של 15% בערך מוצר מוגמר כלל אינה דמיונית כפי שמנסה שמאי המשיבה להציג.

אכן, כאשר הפחתה זו נגררת לשווי מרכיב הקרקע היא יוצרת הפחתה של עשרות אחוזים בשווי הקרקע. ומה הפליאה על כך. זוהי אכן ההשפעה. תמיד כאשר מוצר מוגמר מושפע באחוז מסוים השפעה על מרכיב הקרקע היא גדולה יותר באופן משמעותי.

אני מפנה את כבוד שמאי מכריע לקרוא בעיון את האמור בסעיף 10.3 בשומתנו בו העניין הוסבר ואף הוכח על ידי מחקרים שנעשו.

דווקא קביעותו של שמאי המשיבה כי לדעתו עירוב שימושים מפחית משווי מרכיב הקרקע כחמישה אחוז היא קביעה אבסורדית. שהרי בהנחה שמשקל קרקע במוצר מוגמר הוא כ- 33 אחוז לדעתו של שמאי המשיבה יוצא כשלדעתו השפעה של עירוב שימושים על שווי המוצר המוגמר היא בשיעור של כ- 1.66 אחוז בלבד. זוהי הפחתה אבסורדית וכל כך זניחה שלמעשה כמוה כטענה שעירוב שימושים אינו פוגם כלל במוצר מוגמר. בכל הכבוד הפחתה בשיעור של 1.66 אחוז היא כבר בגדר טעות סטטיסטית ולא מהווה הפחתה כלל. וכמובן שהדבר נוגד את המחקרים בתחום.

בסעיף 11.4 מציין שמאי המשיבה "השוואת מחירי מכירה של מגרשים עם עירוב שימושים [עמוד 16 לשומתי] למחירי מכירה של מגרשים למגורים בלבד בהתחשב גם בהתאמות מיקום מוכיחה ששיעור הפחתה בגין עירוב שימושים הינו כחמישה אחוז". בכל הכבוד מתקבל רושם כי שמאי משיבה מציג נתונים אמפיריים מדויקים ולא כך הדבר. שמאי המשיבה מציג בשומתו מחירי מגרשים ביעוד מעורב אשר מהם ניכה את שווי מרכיב התעסוקה או שקבע לו מקדם כל שהוא וזאת בכדי לבדוד את מרכיב המגורים לצורך השוואה.

אלא, ששווי מרכיב תעסוקה ומקדמים שקבע שמאי המשיבה הם עצמם אלמנטים שנתונים בנינו למחלוקת, כך שכל "ההוכחה" אינה בנויה על עובדות מוחלטות אלה על הנחות נוספות אחרות שגם אותן יש להוכיח.

דבר שכזה הוא סתירה לוגית של "הנחת המבוקש". כלומר, הוכחה של דבר מסוים על דבר אחר שהוא עצמו דורש את ההוכחה. זה נחמד בתור תחשיב רעיוני להצגת עמדה לגיטימית שניתן לחלוק עליה אבל הוכחה זה לא.

סעיף 12 לתגובת משיבה – בקשר להשפעת ייקור הבניה עקב עירוב שימושים, טוען שמאי משיבה כי מדובר בייקור זניח המסתכם לשיטתו רק בבניה של גרעיניים כפולים ל- 4 קומות משרדים בהיקף של 80 מ"ר. ולא כך הדבר בכלל. התייקרות עלות בניית הפרויקט לא נובעת רק מהנ"ל אלה, שבניית פרויקט עם עירוב שימושים מחייב לא רק גרעינים נפרדים, אלא שמירה על הפרדה בכל דבר, בניה מסובכת יותר, הקמה בהינף אחד מבחינת המימון, עלויות של תכנון ויעוץ יותר יקרות ועוד. יודגש גם כי הפרדה בין גרעיני מבנים יורדת עד לעומק מרתפי החניה ולא רק ב- 4 קומות משרד. זאת ועוד. מבירור מול היזם עולה כי העלויות עלולות להתייקר אף יותר שכן בהתאם להנחיות נ.ת.ע לא ניתן לחפור לעומק העולה על 8 מטר, והיה צורך לתכנן חניון בקונטור מצומצם יותר בעומק של 34 מטר כולל מפגש עם מי תהום.

אני מפנה לעניין זה למשל לשומה מכריעה של מר ג'קי פז בעניין חלקות 526, 527 בגוש 3703 שקבע כך "קביילתי את טענת שמאי המבקשת באשר לצורת המגרש וכן את הטענה כי בשל היות הבניין מתוכנן לשימושים מעורבים יש צורך להפריד בין שטחי מדרגות, מעברים והמעליות לשימושים השונים. זאת ועוד אכן במגרש ניתן לתכנן רק 3 דירות בקומה ובשל כך קיימת העמסת שטחים ציבוריים גבוה יותר וכפועל יוצא מכך עלות הבניה בפרויקט שבנדון גבוהה יותר".

בסעיף 12.2 לתגובת משיבה – טוען שמאי משיבה כי הפחתה עקב עלויות הבניה בפרויקט עם עירוב שימושים כלל אינה נדרשת ברגע שנתוני השוואה נלקחו מפרויקט מעורב, לדבריו אנו ביצענו כפילות של הפחתות.

לא כך הדבר ואסביר, השווי שקבענו למ"ר בנוי הוא אכן שווי שנלקח מפרויקט עם עירוב שימושים ומגלם זאת ולכן גם לא ביצענו פה שום הפחתה לעניין זה. מהשווי הזה חילצנו עלויות בניה רגילות על מנת להגיע לשווי מרכיב קרקע רגיל בפרויקט מעורב. אבל, כיוון שכאמור עלויות שחולצו היו סטנדרטיות צריך עדיין להגדיל את עלויות הבניה ולהפחית ערך נוסף מהשווי שהתקבל עקב התוספת לייקור הבניה.

אנחנו חישבנו זאת על ידי הפחתה של 15-20 אחוז משווי מרכיב הקרקע. זו המתמטיקה אבל זה שווי ערך פשוט להגדלת עלויות בניה בשיעור של כ- 15 אחוז. כלומר עלויות בניה בפרויקט מעורב יקרות יותר בכ- 15 אחוז מפרויקט רגיל.

סעיף 13 לתגובת משיבה – שמאי משיבה טוען באופן מלומד כי "עובדתית" ריצפת המרתף התחתונה מצויה בגובה 12 מטר מעל מפלס מי תהום. ועל בסיס מה אומר זאת, מסביר שמאי משיבה כי גובה מפלס 0.0 של הפרויקט הינו 29 מטר מעל פני הים. ומכאן מציג חישוב מפלסים, כך שיוצא כי ריצפת מרתף מצויה בגובה של 12 מטר מעל מפלס מי הים ומכאן טוען שמאי המשיבה כי ריצפת מרתף התחתונה מצויה בגובה 12 מטר מעל מפלס מי תהום. אלא, שבכל הכבוד כנראה שאנו זקוקים כאן לשיעור ריענון בגיאוגרפיה של ארץ ישראל. מפלס מי תהום אינו קשור כי הוא זהה למפלס מי הים, מי תהום אינם מי ים. וטוב שכך. כאשר חופרים בקרקע המצויה במישור החוף ומגיעים בשלב מסוים למי תהום לא מגיעים למי הים. אלא, מגיעים למים העליון של אקוויפר החוף. למאגר מים תת קרקעי עצום. מי התהום אינם מי הים והם מצויים במפלסים שונים שכלל אינם קשורים למפלס מי הים. מי התהום נוצרים מחילחול של מי גשמים ונחלים החודרים לקרקע ונעצרים בשכבת סלע או קרקע אטומה למים הכולא אותם. גובה מי תהום תלוי בכמות גשמים, כמות שאיבה, פני השטח ועוד. ולעיתים הם מצויים בעומק של מטרים ספורים בלבד ואפילו יכולים להגיע למפלס פני הקרקע עצמם, כך נוצר מעיין או ביצה.

סעיף 14 לתגובת משיבה – בעניין הפחתה למורכבות פרויקט, ראשית אבהיר הפחתה שבוצעה על ידינו בשיעור של 17.5 אחוז לא הייתה רק בגין מורכבות פרויקט. אלא בגין ייקור בעלויות בניה, ייקור בעלויות תכנון וייקור במורכבות פרויקט.

שנית, שמאי משיבה מנסה שוב לטעון כי מכון שנתוני השוואה לדירות בנויות הינם מפרויקטים מבעלי עירוב שימושים אזי אין מקום לבצע הפחתה נוספת. אלא, בכך נופל שמאי המשיבה בכלל טעות עקרונית. אין חולק כי שווי שוק של דירה בפרויקט הכולל עירוב שימושים מושפע כבר מכך. ולכן, אין מקום להפחית את ערך המוצר המוגמר. אבל, כל זה נוגע רק לצד הכנסות של היזם. בעוד שבצד ההוצאות של היזם יש עדיין להביא בחשבון בעלויות את מורכבות הפרויקט ולחלץ עלויות גבהות יותר בהכרח. דירה בפרויקט עירוב שימושים היא זולה יותר מדירה זהה בפרויקט רגיל. דבר שבאה לידי ביטוי בשווי מרכיב קרקע נמוך יותר. ובנוסף, עלות הבניה שלה יקרה יותר ומורכבת יותר על כל המשתמע ולכן נוצרת עוד הפחתה בשווי מרכיב הקרקע מכיוון העלויות.

סעיף 15 לתגובת משיבה – בנוגע לכמות חניות נדרשת, מפנה לתגובתנו לעניין סעיף 1 לתגובת שמאי משיבה על תכנית 6/400. אגב, שמאי משיבה מציין במפורש בתגובתו שתקן חניה הינו תקן מרבי, כלומר אין מניעה לבנות פחות מקומות. בעניין זה מפנה גם לאמור בסעיף 2'א לתקן, מצטט סעיף קטן א' "רשות רישוי רשאית לקבוע בהיתר בניה מספר מקומות חניה גבוהה ממספר מזערי נמוך ממספר מרבי או בתחום מספר הטווח". כלומר, ברור שיש שיקול דעת לרשות הרישוי לקבוע פחות מתקן מרבי. ועדין מסורה לה הסמכות לקבוע כמות חניות.

סעיף 15.3 לתגובת משיבה – שמאי משיבה טוען כי עלות בניה ישירה שקבענו בסך 2,808 ₪ לחניה תת קרקעית היא שגויה מכיוון שלדבריו ערך הנ"ל 2,808 ₪ נקבע על בסיס הנחת מוצא שלפיה נדרש לבצע חניה בדיפון מלא בעוד שלדעתנו נדרש דיפון של 50 אחוז בלבד. לא ממש ברור לנו מניסיונו של שמאי המשיבה לערר את המספרים שאינם ברורים ותואמים את מחירון דקל [אשלח את העמוד הרלוונטי שעליו התבססנו] בהתאם למחירון דקל עלות בסיסית למ"ר חניה הינו 2,710 ₪ בנוסף עבור דיפון של 50 אחוז בלבד כפי שטוען שמאי הוועדה יש צורך על פי המחירון לתוספת של 98 מ"ר למ"ר. מתקבל גם לשיטת שמאי משיבה העלות למרתף עם דיפון 50 אחוז

היא 2,808 מ"ר / מ"ר. כמדומני שמאי המשיבה אינו מהנדס בנין ולא הציג חוות דעת הנדסית כלשהיא התומכת בטענתו ביחס לאחוז הדיפון הנדרש. ראוי לציין כי בשומה מכרעת של מר שלומי יפה לתכנית בי/537 אותה ביקש שמאי המשיבה לציין במיוחד [ראה סעיף 7 לתגובת שמאי משיבה על תכנית בי/400/6] קבע השמאי המכריע עלות בניה תת קרקעית בסך של 3,930 ₪ למ"ר למועד קובע ינואר 2017.

סעיף 15.4 לתגובת משיבה – טוען שמאי משיבה כי בניגוד לקביעתו לפיה שטח מקום חניה תת קרקעית ברוטו הינו 40 מ"ר אזי בשומתו של השמאי שלומי יפה בתכנית בי/537 נקבע שטח של 39 מ"ר. ראשית, לא ברור מה מנסה שמאי משיבה להוכיח בכך. הרי קביעתו לגבי 40 מ"ר הינה בגדר אומדן סביר וקביעתו של השמאי מכריע מר שלומי יפה במ"ר פחות מאיתנו רק מוכיחה את סבירות קביעתנו. מוזר גם ששמאי משיבה אחוז בחוזקה בקביעת מר שלומי יפה לגבי שטח חניה של 39 מ"ר בדיוק אבל מתעלם מקביעתו עלות הבניה כאמור לעיל בסך 3,930 ₪ מ"ר. אגב, למשל בשומה מכריעה של מר ג'קי פז חלקות 526, 527 בגוש 3703 נקבע כי שטח מקום חניה תת קרקעית הינו כ – 42 מ"ר וזאת על בסיס נתוני היתר הבניה של אותו נכס שנישום במסגרת שומתו.

סעיף 15.5 לתגובת המשיבה – שמאי משיבה טוען שהעמסת עלויות עקיפות בשיעור של 28 אחוז כפי שקבענו היא ללא הוכחה ואינה נכונה. ראשית, את שיעור העמסת העלויות קבענו על בסיס קווים מנחים מקובלים שפורסמו על ידי השמאי ממשלתי ראשי [אשלח זאת], כאשר סך הכל הסעיפים שמציין שמאי ממשלתי לאומדן עלויות בניה עקיפה מסתכמים בשיעור שנע בין 18 אחוז עד 28 אחוז וזאת לבניין שבנייתו עורכת כשנתיים. היות והפרויקט הינו מסוג המורכב ביותר גם מבחינת סוגי שימושים, גם מבחינת משך הבניה לכן לקחנו שיעור העמסה מקסימלי שהוא 28 אחוז. מכל מקום לא ברור מניסיונו של שמאי משיבה לטעון לשיעור עלויות עקיפות נמוך יותר כאשר הוא בעצמו מציג בנספח 5 לתגובתו תחשיב מפורט שמימנו ניתן לראות כי שיעור עלויות עקיפות המחושבות על ידו עומד על שיעור של 33.3 אחוז ובנטרול מס רכישה עומד על 28.4 אחוז.

סעיף 15.6 לתגובת משיבה – שמאי משיבה מסכם בסעיף זה את עלויות הבניה עבור חניה תת קרקעית ואני מדגיש שערכים שהוא מציג אינם מבוססים על כלום. מלבד, אמירות סתמיות שלו. המחיר הבסיסי הוא בניגוד גמור למחירון דקל. גם אם נניח שנדרש דיפון של 50 אחוז. כמו כן הפחתה להיקף שקבע בשיעור של 5 אחוז היא שרירותי וכלל לא נדרשת הואיל ומראש מחירון דקל נועד לשימוש בפרויקטים גדולים כאשר קיימים מחירונים אחרים לעבודות בהיקף קטן. גם לגבי עלויות עקיפות לא רק שהן לא תואמות את הקווים המנחים של השמאי הממשלתי אלה גם סותרות את עצם תחשיב שמציג שמאי משיבה בנספח 5 לתגובתו כאמור לעיל.

סעיף 15.7 לתגובת משיבה – שווי מקום חניה תת קרקעית. חוזר שמאי המשיבה על טבלת עסקאות מפרויקט ניסנובים 37, מפנה לתשובתי בעניין סעיף 6.2 לתגובתו של שמאי המשיבה בקשר לתכנית 6/400. בנוסף, כעת גם טוען שמאי משיבה כי לא די שקבע שווי מקום חניה לפי 100 אלפי ₪ על בסיס נתונים מצומצם ביותר שאינו תואם החלטות של שמאים מכריעים אלה שיש להוסיף 15 אחוז לשווי שקבע. כלומר, שוב פעם טוען שמאי משיבה שטעה לטובת הנישום. אלה שבעוד שקביעתו הראשונה למקום חניה בסך 100 אלפי ₪ הייתה מבוססת חלקית כעת טוען לשווי של 115 אלפי ₪ ללא שום בסיס.

ומדוע ?

א' – הטענה כי שווי מקום חניה עולה באופן ישיר לשווי מ"ר משרדים היא לא מדויקת כלל. שווי מקומות חניה מושפע בראש ובראשונה ממידת מצוקת החניה באזור כמו גם מרמת הביקוש לחניות. לא הוכח כי הוא זה שמצוקת החניה השתנתה ממועד עסקאות השוואה שהציג שמאי משיבה ועד למועד הקובע. ההפך מכך אנו עדים כיום כי יותר ויותר עובדים כלל לא מגיעים עם רכב לעבודה אלא בתחבורה עירונית חלופית ובעיקר

באופניים חשמליות, קורקינטים וכדומה. למעשה כל הדור הצעיר של העובדים ואני אומר זאת מניסיון כמעסיק כלל לא זקוק למקום חניה. גם אני כבעל משרד שוכר כיום פחות חניות מאשר בעבר. אגב, כיום ישנה מגמה שפרויקטים הסמוכים למטרו מצמצים את החניות ולא רק שאל בונים חניה אלה אפילו עיריית תל אביב פוטר מכופר חניה [אשלח כתבה שפורסמה לא מזמן בכלכליסט בעניין זה].

ב' – כמובן ששמאי משיבה לא הציג ולו עסקת השוואה אחת עדכנית של מכר מקום חניה המבססת ולו במעט את טענתו לעליית מחיר חניה. באותה מידה של חוסר הוכחה אני טוען שממועד העסקאות רמת מחירי מקומות חניה דווקא ירדה ב – 15 אחוז.

סעיף 15.8 לתגובת משיבה – לאחר שהצגתי את הכשלים ואי הדיוקים בטענת שמאי משיבה לעניין עלות בנית מקום חניה מחד גיסא ושוי מקום חניה מאידך גיסא ברור כי כן קיימת עלות בניה עודפת בלתי מכוסה ומסקנתו של שמאי המשיבה בסעיף זה פשוט שגויה.

לעניין תחשיב עלות עודפת לחניה תת קרקעית מפנה לסעיף 10.6 לחוות דעתנו.

סעיף 15.9 לתגובת משיבה – טוען שמאי משיבה, שגם ללא קשר לסוגיית שווי חניה כנגד עלות הקמתה עדיין יש לחניה תרומה משמעותית לשווי השטחי המשווקים בפרויקט. אכן, מקומות חניה נדרשים בפרויקט גם אם יוצרים עלות עודפת ישירה. אבל, כל יזם רציונאלי יבחר את נקודת האיזון בין כמות החניות שנבנות בהפסד לבין צורכי הפרויקט מבחינה שיווקית. הן ביחס לסוג הקונים / שוכרים והן ביחס למצב השורר בפרויקטים דומים מתחרים. הפרויקט הנדון מצוי על צומת דרכים תחבורתית שכולל נתיב תחבורה ציבורית, מטרו ורכבת קלה. כל זאת יחד עם מאפייני קהל יעד שהשתנו לחלוטין בשנים אחרונות [צעירים שכלל לא נוסעים ברכב פרטי, עבודה מהבית בחלק מהזמן גם טרום עידן הקורונה, דבר המאפשר שיתוף של מספר אנשים במקום חניה אחד]. הדבר הזה יוצר צורך בפחות חניות מבעבר. ולכן, בניה של מקומות בהיקף גדול מיותר כפי שטוען לו שמאי המשיבה יביא להפסד פשוטו כמשמעו ולא יתרום לשיווק הפרויקט.

סעיף 15.10 לתגובת משיבה – שמאי משיבה טוען שגם במצב קודם יש צורך להפחית את עלות החניה התת קרקעית העודפת ככול שקיימת עלות עודפת כפי שאנו טוענים לה. כפי שהצגנו קודם לפי התקן אין שום צורך בהקמת חניה תת קרקעית במצב קודם. וכל יזם יכול להסדיר מקומות חניה ואם ירגיש שחסרים לו מקומות חניה יכול לצמצם קצת את קומת הקרקע בכל מקרה לא ירד לבניה תת קרקעית. אני מדגיש שהפרויקט שניתן לבנות במצב קודם הוא בקונספט אחר מפרויקט חדש. מדובר בבנוי קלאסי של תעשייה, תעסוקה מעל קומת מסחר עם מספר קומות מצומצם יחסית ובפרויקטים כאלו חונים בחצר, ובמידת צורך מסדירים גם חניה בקומת גג פתוחה.

סעיף 16 לתגובת משיבה – צודק שמאי משיבה, אכן ישנה טעות, מדובר ב – 50 מקומות חניה לאופניים. יחד עם זאת העלות לא מסתכמת רק בהסדרת מתקן מתכת לקשירה אלה אם לא הפיתוח הנדרש להסדרת מקומות חניה לאופניים כך שהעלות שננקטה על ידינו הינה סבירה ומתאימה.

סעיף 17 לתגובת משיבה – שמאי משיבה טוען כי את עלות המטלות הציבוריות יש להפחית מהשבחה ולא לקזז מהיטל השבחה עצמו. שמאי משיבה מפנה להחלטת וועדת ערר 8027/05/19 ששם אכן נקבע כדבריו. יחד עם זאת, דעתנו שונה מעמדת ועדת ערר ואין מדובר עדיין בהלכה פסוקה. אני אף סבור שוועדה ערר קבעה בניגוד לרציונל אותו אמורים להוליך כפי שהדבר נלמד הן מלשון החוק, הן מדברי ועדת ערר עצמה והן מהאמור בהצעת חוק התכנית הכלכלית [תיקוני חקיקה ליישום מדיניות כלכלית לשנת תקצב 2019] התשע"ח 2018 שהוצגה לאחרונה [להלן: "הצעת החוק"]. בהצעת החוק המחוקק מבקש לעגן את אופן החישוב הראוי בצורה ברורה

ומסודרת כפי שאפרט בהמשך, ראשית – מבחן את לשון החוק עצמה ממנה נובעת לדעתנו המסקנה כי יש לקזז את עלות המטלה הציבורית מהיטל עצמו הואיל והמטלה מהווה למעשה "חלף היטל השבחה". סעיף 13 לתוספת השלישית קובעת "סכומים שנגבו כהיטל מיועדים אחרי ניכוי הוצאות הגביה..... להכנת תכניות במרחב התכנון או בתחום הרשות המקומית לפי העניין ולביצוען לרבות הוצאות פיתוח או רכישת מקרקעין לצורכי ציבור וכו'". כלומר, כספי היטל השבחה מיועדים להכנת תכניות ולהוצאות פיתוח. בענייננו במקום תשלום כספי המיועד לביצוע תכניות ולפיתוח חיוב הבעלים לבצע ולפתח בעצמו שטח ציבורי. ולרשום אותו על שם עיריית בת ים. ולפיכך, יש לראות בהוצאה עבור הקמת השטח הציבורי כחלף היטל השבחה ולא כחלק מתחשיב השבחה עצמה. חיזוק לעמדתנו זו ניתן למצוא גם בספר היטל השבחה שכתבו המלומדים הנריק רוסטוביץ ואחרים בהוצאת אורין 1996 מצטט "הפחתת עלות מטלות מהיטל השבחה לפי אסכולה זו יש להפחית את העלות מהיטל השבחה הטעם לכך הוא שביצוען של מטלות ציבוריות מוטל על הרשות המקומית ויש לראות בהטלתן על הבעלים של המקרקעין תחליף של היטל השבחה שנועד לממן מטרות אלה". ולכן, לפי כל מה שנאמר עד כה יש לראות לדעתנו בהוצאה של הקמה ופיתוח של השטח הציבורי כחלף היטל השבחה ולקזז את הסכום מהיטל השבחה ולא מהשבחה עצמה.

לאחר שהסברתי את הרציונל נבחן את הנימוק של וועדה ערר באותה החלטה מספר 8027-05-19 שהביא שמאי המשיבה. בסעיף 50 להחלטה "קיצוז עלויות הבניה מהשבחה עצמה יגרום לכך שהיזם והרשות המקומית יחלקו בהוצאות והנטל הכספי הכרוך בכך לא יוטל על כתפי הרשות המקומית בלבד דבר שאינו מוצדק לאור המטרה לגבות מס אמת". זה הנימוק. ועדת הערר סברה כי ניכוי עלות מטלה ציבורית מהשבחה יוצר חלוקה הוגנת ונכונה בין הרשות ליזם, וזו הסיבה לקביעתה. אבל, אם נבחן לרגע את המתמטיקה נראה שלמעשה הרשות נהנית כך פעמיים, וגובה כפל היטל השבחה.

ננתח 3 מצבים אפשריים, כדלהלן:

מצב ראשון – אין שום מטלה ציבורית המוטלת על היזם והרשות היא זאת שצריכה לבצע אותה. נניח שהשבחה היא 1 מיליון ₪ כך שהיטל 0.5 מיליון ₪. נניח שעל הרשות לבצע מטלה ציבורית של רכישת שטח ציבור שעלות שלה 300 אלפי ₪, מה תעשה הרשות? תקח את אותם 0.5 מיליון ₪ היטל תשתמש בהן לצורך מימון הרכישה כפי שהחוק חייב אותה, ויותר בידה עודף של 200 אלפי ₪.

מצב שני – לפי גישתנו שצריך לבצע קיצוז של עלות מטלה מהיטל השבחה. קיימת מטלה ציבורית המוטלת על היזם שעלותה 300 אלפי ₪. השבחה כאמור 1 מיליון ₪ והיטל 0.5 מיליון ₪. כעת, ננקוט בגישתנו ונקזז את עלות מטלה ציבורית מהיטל עצמו, היזם כאמור יממן את מלוא המטלה הציבורית ומנגד היטל השבחה שישולם לוועדה היה רק בסכום של 200 אלפי ₪. אם כך בגישה הזאת המטלה הציבורית בוצעה לשביעות רצון הרשות המקומית, ועדיין בסופו של יום היא נותר עם אותם 200 אלפי ₪ בקופתה בדיוק כמו בחלופה הרגילה [הראשונה].

מצב שלישי – לפי גישת ועדת ערר של קיצוז מהשבחה, קיימת מטלה ציבורית שמוטלת על היזם 300 אלפי ₪, השבחה 1 מיליון ₪, היטל לכאורה 0.5 מיליון ₪, ננקוט בגישת ועדת ערר ונקזז את עלות המטלה מהשבחה, כך שהשבחה היא 700 אלפי ₪, היטל כעת 350 אלפי ₪, במקום 200 אלפי ₪ בחלופה שניה. והיזם מבצע את המטלה על חשבונו ומשלם 350 אלפי ₪ היטל, ככה שבגישה זו בוצעה מטלה במלואה על ידי היזם ובסופו של יום נותרו בקופת הוועדה 350 אלפי ₪ שזה יותר ממה שהיה נותר בקופתה בסופו של דבר במצב ראשון [הסטנדרטי], כלומר נקיטה בגישה של וועדה ערר שחשבה והתכוונה שעלות של המטלה יתחלק בין הצדדים מביאה למעשה את

הוועדה המקומית לגביית היטל נטו גבוה יותר מאשר במצב שלא הייתה מוטלת מטלה ציבורית על היזם בכלל, שזה אבסורד. איך יתכן שבסיטואציה שמצבו של היזם רע יותר ממצב רגיל כי מטילים עליו עלות של מטלה ציבורית בסופו של דבר למרות זאת הוועדה המקומית מקבלת לידה היטל השבחה גבוה יותר. כלומר, הטלת מטלה ציבורית על היזם מביאה להתעשרות של הוועדה המקומית לעומת המצב הרגיל. אין כאן שום חלוקה של הוצאות בין הצדדים בין הרשות והיזם כפי שסברה ועדת ערר. אלא יש כאן הגדל של הכנסות הוועדה המקומית נטו ותו לו. אם אני הייתי גזבר של וועדה מקומית הייתי מציע להטיל על כל תכנית מטלה ציבורית ולא חשוב מה. זה תכנון מס פנטסטי שיוצר רווח נקי לרשות. במקום שהרשות תוציא מקופתה את כספי ההיטל על מטלות ציבוריות כפי שהחוק מחייב היזם מוציא אותן באופן מלא ומנגד הרשות מקבלת לידה סכום נטו גבוה יותר. זה פשוט אי צדק שצועק לשמיים. ואכן את אבסורד הזה בא המחוקק כעת להבהיר כראוי במסגרת הצעת החוק החדשה שצינתי. בסעיף 70 ז' להצעת החוק ציטוט "הוקנתה הבעלות בחלק הציבורי לרשות המקומית כאמור בסעיף 70 ט' תשלם הרשות המקומית לבעלים בתוך 90 ימים את עלויות הבניה לפי השיעור הקבוע בשומת עלויות הבניה ואם נקבע שיעור אחר וכו'". סעיף (ב) "על אף הוראות סעיף (א) רשאית הרשות המקומית לשלם עד 50 אחוז מעלויות הבניה לפני המועד הקבוע באותו סעיף קטן ולאחר מועד שומת עלויות הבניה. תשלום כאמור יכול לעשות גם בדרך של קיזוז מהיטל השבחה שחב הבעלים לרשות המקומית לפי סעיף 196 א'". כל הנ"ל מדבר בעד עצמו מבקש מאת שמאי מכריע להפעיל את שיקול דעתו ואת נקודת מבט כלכלי המאפיינת את תפקידו בשונה מוועדת ערר שלדעתי פשוט פספסה את המשמעות הכלכלית של הדברים, שיצא במקום לחתור למס אמת ולמצב שבו הרשות המקומית גובה את ההיטל הראוי היא למעשה מקבלת היטל השבחה נוסף וגבוה יותר מאשר במצב בו לא הייתה לא הייתה מטילה על היזם שום מטלה. לא מדובר עדיין בהלכה פסוקה ומחייבת והגישה שאנו מציגים תואמת את לשון החוק הקיים, הן רוח החלטת ועדת ערר שטענה במתמטיקה והן את הצעת החוק החדשה שבאה להבהיר ולעשות סדר.

סעיף 18.1 לתגובת משיבה – לצורך תחשיב עלות בנית המטלה שמאי משיבה הניח כי יידרש שטח שירות קטן יותר בהיקף של 300 מ"ר וטען כי לא נכון שלקחנו בחשבון את השטח כפי שהוגדר בתקנון התכנית בהיקף של 375 מ"ר, שמאי משיבה בעצם טוען שאין צורך לקחת בחשבון חבות מטלה בהיקף של 375 מ"ר כי זה לא יידרש בסוף בפועל. האומנם, מאיפה בדיוק החליט על דעת עצמו שמאי משיבה שהוועדה מקומית מוותרת על זכותה לקבל 375 מ"ר. שמאי משיבה טוען "ככל שהשומה המכרעת תקבל את טענת המבקש שיש להביא בחשבון את כל שטח השירות הקבוע בתב"ע אזי בעקביות עם גישה זאת הבעלים יידרש לבנות עבור העיריה את כל שטח השירות [375 מ"ר]".

שמאי משיבה טועה, לא המבקש טוען שהוא צריך לבנות 375 מ"ר שירות אלא, הוועדה המקומית עצמה טוענת כך מפורשות בתקנון התכנית. הבעלים לא חושש שהוא עלול להידרש בעתיד לבנות 375 מ"ר כי הוא כבר נדרש לכך. התקנון דורש זאת ממנו. אם סבור שמאי משיבה כי לא נדרשים שטחים בהיקף כזה אלא פחות בשמחה שימציא אישור לכך מהעירייה כי תסתפק בקבלת שטח של 300 מ"ר בלבד כטענתו והבעלים ישמחו לתת לעירייה פחות שטח.

על כל המשתמע מכך כל עוד אין מסמך שכזה והתקנון מגדיר כי התחייבות היא לתת שטח שירות של 375 מ"ר אז לא ברור מדוע צריך להביא בחשבון כי המטלה הציבורית תהיה פחות ממה שנדרש בתב"ע.

וזאת עוד בלי להיכנס לעצם טענת שמאי המשיבה כי לדעתו היה צורך בפחות שטח שירות מבחינה תכנונית טענה שכלל לא הוכיח אותה ושכאמור לא תואמת את השטח המצוין בתב"ע שאותו הגדיר אדריכל שתכנן את הפרויקט ונועד להיקף שטחי שירות הראויים לשם ביצוע הפרויקט.

סעיף 18.2 לתגובת משיבה – שמאי משיבה טוען שיש להביא בחשבון עלות בניית שטח עבור העיריה ברמת מעטפת בלבד ולא בגמר מלא. לא ברור מהיכן מסיק זאת שמאי משיבה, דיברה התורה בלשון בנאדם, בתב"ע רשום שהיזם צריך לבנות שטחים לצורכי ציבור לשטחי ציבור.

גם כאן אני בהחלט מזמין את שמאי המשיבה במקום לטעון טענות באופן כללי שיפנה לעירייה ויביא ממנה אישור שהיא מסתפקת בקבלת שטחי ציבור ברמת גמר מעטפת בלבד בעלים ישמחו לתת לעירייה שטחים ברמת מעטפת במקום רמת גמר מלאה שזו לדעתנו הדרישה כלפיהם כיום בתב"ע.

סעיף 18.3 לתגובת משיבה – בקשר לעלויות גמר למטלה ציבורית, שטוען שמאי משיבה שלא הוכחנו את העלות בסך 2,000 ₪ בעוד שלטענתנו העלות לגמר בסיסי לפי מחירון דקל היא 1,470 ₪ מ"ר.

אסביר איך הגענו לערך 2,000 ₪, בהתאם למחירון דקל עלות למ"ר ברמת גמר גבוהה הינה 1,810 ₪, לדעתנו נכון להניח שהרשות תדרוש לקבל רמת גמר גבוהה שמקובלת כיום ולא תסתפק ברמה בסיסית שתואמת את עלות הבניה שצוינה על ידי המשיבה כבסיסית.

בכל מקרה בהעדר הגדרה מדויקת בתב"ע כל יזם בשוק יביא בחשבון שהוא צפוי להידרש להשקיע רמת גמר גבוה.

בנוסף, כאשר מבוצעת עבודה מול גוף כמו רשות מקומית רמת מפרט והקפדה על היזם הרבה יותר גבוה ולכן, הבאנו בחשבון שכל יזם יביא בחשבון תוספת של כעשרה אחוז על התעריף של דקל בשל ההתנהלות שצפויה לו מול הרשות המקומית ואנשי מקצוע מטעמה ובגין דרישות מיוחדות של הרשות. ומכאן נובעת הקביעה של 2,000 ₪ מ"ר.

בהקשר זה ראוי להתאים כי האומדן שלנו אפילו שמרני ועלויות הגמר המקובלות בפועל גבוהות בהרבה מהמוצג ממחירון דקל אני מזמין את השמאי מכריע להיכנס לאתר כלכליסט ולאתר ווינט כתבה שהכותרת שלה עד חצי הגמר: כמה להשקיע בנכס להשקעה. ושם יראה עלות ממוצעת לרמת גמר היא 3 אלפים ₪ מ"ר ויכול להיכנס גם לאתר כלכליסט ולחפש כתבה שהכותרת שלה סוף לספקולציות על שוק המשרדים ששם מצוין שרמת הגמר היא בגבולות 3,000 עד 3,500 ₪.

סעיף 18.4 לתגובת משיבה – עלות בנית חניות ציבוריות, מפנה לתגובתי לסעיפים, 15.3 ו 15.4 וכן לסעיף 10.6 בעמוד 21 לחוות דעתי.

סעיף 18.5 לתגובת משיבה – טוען שמאי משיבה שהעמסת עלויות עקיפות בקשר למטלה ציבורית אינו נכון מכיוון שעלויות עקיפות כוללות גם אגרות בניה והיטלי פיתוח ולכן העיריה כמזמינת העבודה נושאת בעלות זאת. ראשית אציין כי לגבי אגרות בניה הן משולמות לוועדה מקומית לתכנון ובניה ולא לעירייה. ולכן, לגביהן אין חולק שהעירייה לא משלמת אותן כי הם בכלל לא חלק מתשלומי חובה שמשולמים לה.

שנית, שוב פעם טוען שמאי משיבה דברים כללים ומסקנות על דברי התקנון הפשוטים. בתקנון התכנית לא רשום כי הוצאה כלשהיא שתידרש לצורך הקמת שטחי הציבור תחול על העיריה. רשום שהעיריה תקבל שטח בנוי. ותו לו.

לא רשום שהעירייה תוותר או תקזז תשלום כלשהו עקיף כגון היטלי פיתוח וכדומה. כך, שלא בוררה מסקנתו של שמאי המשיבה כאילו העירייה לא תגבה תשלומי חובה אלה. ושוב אני חוזר ומבקש כי במידה וסבור שמאי

המשיבה שהערייה לא תדרוש מהבעלים שום תשלום בגין אגרות בניה והיטלי פיתוח על השטחים שנבנים לערייה אני מזמין אותו להביא אישור כתוב כי הערייה לא תדרוש תשלום זה בעתיד והבעלים ישמחו על כך. סעיף 19 לתגובת משיבה – שמאי משיבה טוען שבתכנית לא קיימת מגבלת דמי שכירות עבור הדירות המיועדות להשכרה ולכן המגבלה היא רק בכך שניתן למכור את הדירות לכל אחד אבל הוא חייב להשכיר אותן ולא להשתמש בהן. לדעתי, מדובר עדיין במגבלה רצינית ואסביר. ברגע שיש דירות שלא ניתן לגור בהם אלא רק להשכיר אותם לאחרים אז מראש קהל הקונים עבורן מצומצם יותר ומסתכם רק ברוכשי דירות להשקעה ולא במשתמשי קצה למגורים עצמאיים.

יש בכך 2 בעיות מהותיות, ראשית מדובר בקהל יעד קטן יותר. וכמו כל דבר בכלכלה כשיש פחות ביקוש המחיר יורד. בנוסף, לעומת מצב של רכישת דירה על ידי קונה שמתכוון לגור בה, כאשר מוכרים דירה למשקיע השיקול שלו לשלם מחיר מסוים הוא כלכלי לחלוטין ואין לו שום רגש בעניין ושום העדפה אישית. לא אחת כאשר משהו קונה דירה הוא נאות לשלם לפעמים מחיר גבוה יותר רק בשל העובדה שהוא "התאהב בדירה" או שהיא מצויה בקרבת מקום לבני משפחתו, לעבודתו וכו'. ויש הרבה שיקולים אישיים סובייקטיביים שגורמים לאנשים לשלם מחיר יקר על דירה כאשר היא נועדה למגורים שלהם עצמם בה. אבל כאשר דירה נרכשת על ידי משקיע הוא עושה חשבון קר של תשואה ועלות מול תועלת ולא מעבר לכך. וזה דבר שיכול לפגום במחיר שהיזם צופה לקבל על הדירות הללו. כמו כן כאשר דירות הן להשכרה בלבד לרוב הן צוברות פחתים רבים יותר, מכוון ששוכרים נוטים פחות לשמור על הדירה ובטח אם באים לטווח קצר. כך שמי שרוכש דירה להשקעה לשם השכרתה מביא בחשבון שיצטרך לתחזק אותה יותר מדירה רגילה בעוד שאדם שרוכש דירה למגוריו סומך על עצמו שהוא ישומר עליה.

גודל דירות להשכרה – שמאי משיבה קובע מראש שדירות קטנות בפרויקט בשטח 50 מ"ר תהינה להשכרה. ראשית, אין בכלל הגדרה בתב"ע מה זה דירה קטנה. כך שהנחה שזו דירה של 50 מ"ר הינה הנחה בלבד. שנית, קביעה מראש עוד לפני שהפרויקט תוכנן שהדירות להשכרה תהיינה דירות של 50 מ"ר ולא גודל אחר אין לה על מה להתבסס ולדעתי, כל יזם הגיוני ושקול ייקח בחשבון דירה בשטח ממוצע. וישאיר לעצמו גם את האפשרות למכור דירות קטנות רגילות. בעיקר שמדובר בפרויקט אורבני מרכזי עם עירוב שימושים שמתאפיין לא רק במגורים של משפחות גדולות.

סעיף 19.4 לתגובת משיבה – שמאי משיבה מגיב על שומתו של מר מוטי דיאמנט בתכנית 3885 בקשר לשיעור הפחתה בגין תנאי להשכרה.

בשומתנו ציינו כי שמאי מר דיאמנט קבע מקדם התאמה בין קרקע ליחידת דיור להשכרה לטווח ארוך לבין קרקע רגילה בשוק בשיעור של 0.42 – 0.467. שמאי משיבה טוען כנגד הנ"ל כי ביחס לשומות הללו הוגש ערר אשר התקבל על ידי ועדת ערר. הוצאתי את הערר המדובר וקראתי אותו והופתעתי לגלות ששמאי משיבה טועה ומטעה בעניין, אכן הוגש ערר על שומות מר דיאמנט אבל הערר כלל וכלל לא עסק כי הוא זה בנושא שיעור הפחתה עבור שימוש להשכרה. הוועדה המקומית תל אביב שהגישה את הערר לא טענה כלל כנגד קביעה זאת וגם וועדת הערר לא עסקה בכלל בנושא זה. הערר עסק בעניינים אחרים שבהם בחרה ועדת הערר להתערב. משכך לא רק שלא הוגש ערר על נושא זה, ועדת ערר לא פסקה דבר בקשר למקדם הפחתה בגין מגבלת דירות להשכרה אלא שהוגש כבר הערר על החלטתו של מר מוטי דיאמנט ושומתו כבר הועמדה לביקורת נוקבת ובכל זאת אף אחד לא חלק על קביעת הפחתה הנ"ל ניתן בהחלט לומר שהחלטת מר מוטי דיאמנט עברה בעניין זה

כראוי את ביקורת הצדדים וועדת הערר ונמצאה כנכונה. וזאת לעומת החלטות רגילות של שמאים מכריעים אחרים שאם לא הוגש עליהם ערר זה לא אומר בהכרח שהצדדים הסכימו לקביעות שלהם.

אני כמובן מזמין את שמאי מכריע לעיין בהחלטות ועדת ערר, ערר תא/8199/0718 ועדה מקומית תל אביב נגד יובל קיכל מיום 06.09.2020 ועוד ערר תא/82116/0320 הוועדה המקומית תל אביב נגד עומר גולן מיום 13.12.2020.

סעיף 20 לתגובת המשיבה – שמאי משיבה טוען שבניגוד לדעתנו המקור לזכויות הבניה למרפסות זיו הינן תקנות התכנון והבניה התשכ"ה אלא תכנית 598 בלבד.

תשובתי לראות בברור שהתכנית קבעה את הזכויות למרפסות בדיוק בהתאם לתקנות התכנון ובניה סך של 170 יחידות כפול 12 מ"ר ליחידה מרפסת, סה"כ שטח של 2,040 מ"ר שטחי מרפסות. כך ולא ההפך.

כלומר, התקנות הן המקור לקביעת המרפסות בתכנית.

שמאי המשיבה טוען גם בסעיף 20.5 כי בכל 4 השומות המכריעות שנערכו לתכניות דומות בתחום אזור התעסוקה השווי במצב חדש כלל את מלוא זכויות הבניה למרפסות זיו.

אלא, שלמשל בשומתו של מר ארז כהן שמאי מכריע לתכנית 434 שאותה מציין שמאי המשיבה בסעיף זה [את השומה המכרעת הזאת], לא נילקח בחשבון שטחי מרפסות במגורים במצב חדש.

וגם למשל בשומה מכרעת נוספת שמציין שמאי המשיבה בעניין תכנית 533 לא מדובר היה בכלל בזכויות בניה למגורים במצב חדש. כך שנושא המרפסות לא היה רלוונטי בהתייחסות.

אין רלוונטיות גם למועד הפקדה של תכנית כזו או אחרת כפי שמציג שמאי המשיבה בסעיף 20.3 ו- 20.4. הואיל והעיקרון הוא שבכל מקרה גם אם דנים בתכנית חדשה שלא זכאית לקבל תוספת של מרפסות על פי התקנות עדיין היא יונקת את בנק הזכויות לאותן מרפסות מעצם התקנות והן אלו שיוצרות לה את שטחי הבניה הנוספים.

זהו פוטנציאל ברור כבר במצב קודם.

כל בעל נכס יודיע שעל שטחי הבניה שיתכנן הוא יקבל בנוסף שטחי מרפסות על פי המתווה שנקבע בתקנות וזה מה שיצור לו את סך הכל שטחי הבניה בפרויקט.

סעיף 21 לתגובת שמאי המשיבה – בקשר להפחתה בגין זכויות מתכלות, ראשית, אני מפנה לכל האמור בסעיף 10.10 לחוות דעתי בעמוד 26 ובין היתר לשומתו של השמאי המכריע מר שלומי יפה בעניין זה המצוינת שם.

כמו כן ברצוני להציג את שומתו של שמאי הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה מר אפרים מרגלית מיום 05.01.2021, שבימים אלה התקבלה במקרה לידי בתיק אחר בקשר לחלקה 15 גוש 6365 ברחוב בזל 1, פתח תקווה. שומת מר מרגלית אפרים נערכה עבור הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה ובמסגרתה קבע כי יש להפחית משווי הנכס במצב חדש 35 אחוז בגין סעיף התכלות.

אני מפנה לאמור בסעיף 8.9 בעמוד 25 לשומת מר אפרים מרגלית.

המדובר בסעיף התכלות שמגדיר תקופת הוצאת היתר בניה בתוך 4 שנים ממועד אישור התכנית.

שמאי המשיבה בתגובתו כמעט מאשים את המבקש כי אינו מבקש היתר בכוונה ויותר מרומז כי מדובר בסוג של תכנון מס מתוחכם שנועד להציף את בעיית התכלות הזכויות בפרויקט ולאחר שטענות אלו תתקבלנה ילך היזם ויוציא היתר בניה.

ראשית, אני מוחה על הסגנון. שנית, בכל הכבוד גם אם היה שמץ של אמת בדברי שמאי המשיבה בקשר לשיקולי הבעלים אזי אין לכך שום רלוונטיות.

קודם כל אין שום חשיבות כהוא זה מה עובר במוחו הקודח של הבעלים.

אנחנו מצויים בהליך של קביעת היטל השבחה אובייקטיבית ולא של חקירה אישית.

חוץ מזה, גם אם הבעלים היה מחליט לבצע תכנון מס כפי שרומז שמאי המשיבה אז הדבר לגיטימי במסגרת החוק.

בכל אופן, התשובה לכל האשמות של שמאי המשיבה בקשר להתנהלות הבעלים בכך שאינו מוציא היתר פשוטה מאוד, אני מפנה את כבוד השמאי המכריע לכל האמור בסעיף 5.11.3 בעמוד 16 לחוות דעתנו באנו מפרטים את הקשיים שנוצרו במימוש הפרויקט עקב הכנת תכנית המטרו.

בגין תכנית המטרו פורסמו סעיפים 77, 78 ואין שום אפשרות לקדם בכלל היתר במגרש.

לכן, עם כל הרצון הטוב הבעלים אינם יכולים להתקדם עם הגשת היתר ומכלים את זמנם ואת כספם כבר חודשים רבים בניסיונות לשנות ולהתאים את הפרויקט למגבלות המטרו וגם הגישו התנגדות לתכנית המטרו. אגב, שמאי המשיבה תוהה מדוע הבעלים הגיש בקשה לקבלת מידע בקשר לשומת היטל השבחה אם לשיטתו ממילא קיימת הסתברות גבוהה שהתכנית תתבטל.

ראשית, כפי שצינתי שיקוליו האישיים אינם רלוונטיים. שנית לגופה של שאלה, הבעלים שוקלים למכור את הנכס ולכן רצו לדעת את גובה היטל השבחה הצפוי. שלישית, ייתכן שהבעלים כבר שוקלים להכין את התשתית לתביעה לפי סעיף 197 חוק התכנון ובניה כנגד הוועדה המקומית כנגד תכנית המטרו המתגבשת. והם ראו חשיבות בקבלת שומת היטל השבחה של הוועדה המקומית המתארת את המצב טרום המטרו ואת השווי הגובה שרואה לנגד עיניה הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים.

סעיף 21.3 לתגובת המשיבה – טוען שמאי המשיבה כי מגבלת הזכויות המתכלות אינה מגבילה כלל ואין שום בעיה לממש את הפרויקט בתוך 5 שנים.

שמאי המשיבה טוען "שהשימוש המיטבי של הנכס במצב חדש הינו הקמת פרויקט בניה במהירות המרבית", ועל כך אני גם מוסיף שאת התב"ע יזמו הבעלים. אם כך, מדוע צריך היה בכלל להגדיר סעיף התכלות בתב"ע? סעיף מאוד דרקוני שקובע סנקציה מאוד קשה לבעלים אם לא יממש את הפרויקט. הרי לפי דברי שמאי המשיבה לא היה בכלל צריך תמריץ כזה. כי ציטוט "השימוש המיטבי של הנכס במצב חדש הינו הקמת פרויקט בניה במהירות המרבית". אז למה שמו סנקציה כזאת? כי גם הוועדה המקומית יודעת שממש לא פשוט לממש פרויקט כזה גדול ומורכב וזה ממש לא בטוח שהשימוש המיטבי הוא לרוץ מהר ולממש במצב השוק כיום. עובדתית, ממועד אישור התכנית חלפה כבר כשנה וחצי ועדיין לא הוגשה שום בקשה להיתר בניה ובנתיים פורסמו סעיפים 77, 78 לתכנית המטרו מעכבים את ההיתר ואם היא תאושר במתכונתה היא תפגוס בבניית המרתפים.

ממשיך שמאי המשיבה וטוען אם התכנית לא תמומש ותבוטל ממלא לא ישולם היטל השבחה.

ואם כן תמומש במועד אז אין שום סיבה שלא ישולם היטל השבחה מלא.

אלא, ששמאי המשיבה מתעלם מהוראות החוק שמגדירות את חישוב היטל השבחה למועד אישור התכנית [ולא לעוד מספר שנים לאחר מכן] ומצטט "כאילו נמכרו בשוק החופשי", כלומר אנחנו צריכים לאמוד את שווי השוק כאילו נמכר הנכס במזומן במועד הקובע.

לכן זכויות מתכלות זו מגבלה ברורה שקיימת במציאות.

העניין מאוד פשוט, נניח שאני יציע ליזם לרכוש 2 מגרשים זהים עם תבע זהה בעסקה רגילה בשוק החופשי מיד לאחר אישור התבע. אבל יש הבדל אחד, שאחד חלה עליו תב"ע רגילה לצמיתות ועל האחר קיים מנגנון השמדה

עצמי ואם לא יוציא היתר תוך 5 שנים הזכויות נעלמות. וכל הכסף ששילם לרוכש היה לשווא. אין מצב בעולם שיזם ישלם את אותו מחיר על מגרש רגיל. יתרה מכך, גם אם יטען שמאי המשיבה שאין צורך לחשוש ואם חלילה הזכויות תתפוגגנה כבר ימצא הפתרון להוליד אותן מחדש. ברור שבמועד העתידית שכזה צפויה להיוולד חבות חדשה של היטל השבחה. זה הרי בדיוק מהות היטל השבחה שקבע שמאי המשיבה שקבע שמאי המשיבה ב/400/6 [מדרגה קודמת שלנו] תכנית שהגדירה תמריצי בניה לצמיתות באופן קבוע כאשר לפניה במצב קודם הם היו זמניים ובכך נוצרה השבחה.

ולכן כל קונה בשוק של מגרש עם זכויות מתכלות יביא הפחתה במחיר. אגב, לא ברור על מה נסמך שמאי המשיבה בטענתו כי אם בסופו של דבר לא תתממש התכנית אז ההיטל לא ישולם.

ברור שאם הבעלים לא ימכור את הנכס ולא יוציא היתר בניה והתכנית תתפוגג אז לא יידרש היטל אבל מה היה אם ימכור כעת את הנכס, ישלם היטל השבחה, ובעתיד יתברר שהקונה לא מוציא היתר והתכנית מתבטלת. האם יהיה זכאי הבעלים [המוכר] לא בטוח. הרי הוא כן נהנה מעליית השווי כאשר מכר ולקח לכיסו את הכסף. ואולי מי שהיה זכאי להחזר ההיטל הבעלים החדש ששילם ממיטב כספו לבעלים המוכר ולבסוף לא נהנה מהתכנית. גם לא בטוח הרי בכלל לא שילם היטל לוועדה ובכלל לא היה חייב בהיטל בתור קונה. בעיה לא פשוטה ולמיטב ידיעתי גם בפסיקה אין הכרעה חד משמעית בעניין זה. כך שלא ברור לי על מה נסמך שמאי המשיבה בהצהרותיו אלה.

סעיף 21.5 לתגובת המשיבה – אני מפנה לכל מה נאמר בתגובתנו בעניין סעיף 2 לתגובת המשיבה על תכנית ב/400/6.

סעיף 21.6 לתגובת משיבה – בקשר למגבלות הנובעות מפרסום סעיפים 77, 78 לתת"ל 103. טוען שמאי המשיבה שאין בכלל מגבלות וזאת בהסתמך על האמור בפרוטוקול החלטת הות"ל המציין כי ניתן היה להוציא היתרי בניה ולא תחול מגבלה לגבי ציטוט "עבודות בתוואי תת"ק העובר בשטח שאינו מיועד לדרך ובלבד שעומקו עולה על 5 מטר ובכפוף לאישור מתכננת הות"ל לאחר שהתקבלה התייחסות נטע תוך שלושה שבועות".

מכאן לומד שמאי המשיבה כי ניתן להוציא היתר בניה לשטח תת"ק שעומקו על 5 מטר. האומנם בטרם התייחס למילים הפשוטות שכתובות בפרוטוקול בא נבין את הרציונל בפרסום המגבלות. הרי המטרה בתכנית היא לחפור רכבת תת קרקעית ולשם כך יוצרים מגבלות. על מנת שהכוונה הזאת לא תסוקל.

כלומר, שמישהו לא יוציא היתר בניה לבנות בתת הקרקע חניות או שטח אחר שיפריע לתוואי הרכבת התחתית המתוכננת.

ואף על פי כן קובע שמאי המשיבה לכאורה על בסיס הפרוטוקול הנ"ל שאין שום בעיה להוציא היתר בניה לשטח תת קרקעי שעומקו יותר מחמישה מטרים. הכיצד ? האם נראה הגיוני שיתירו דווקא בניית של שטח בעומק רב הרי הוא בוודאי יכול להזיק לתכנון תוואי הרכבת ולהציב עובדות בשטח בתת הקרקע.

ברור שלא זו הכוונה בכלל ואני מזמין את השמאי המכריע לקרוא את המילים כראוי. מה אומר לנו הפרוטוקול ניתן היה לבצע עבודות בתוך התוואי התת קרקעי המתוכנן של הרכבת [בשטח שאינו מיועד לדרך כלומר בשטח פרטי בעיקרון] ובלבד שהעומק של התוואי המתוכנן של הרכבת באותו מקום הוא עמוק יותר מחמישה מטרים. פשוט וברור, אם יש לי מגרש פרטי ואני מעוניין לבנות בו מרתף או לחפור בור לצורך יסודות וכו' אז אם התוואי

של הרכבת מתוכנן באותו מגרש לעבור בעומק רב של יותר מחמש מטר אוכל לקבל היתר לבצע את החפירה הזאת.

וגם כאן רק בתנאי שמתכננת הות"ל תאשר לי ויתכן שגם לא תאשר לי. ורק אחרי שנת"ע תתייחס לעניין והתייחסות יכולה להיות גם התנגדות לכך. ובמגרש שלנו אמורים לחפור מרתפים לעומק של 17 מטר ובנוסף מתחת לזה יסודות. וזה ברור דבר שלא ניתן לבצע עד לאחר גיבושה של תכנית המטרו יתכן שגם אז הדבר לא יתאפשר ויידרש בכלל שינוי תכנון.

סעיף 21.8 לתגובת המשיבה – בקשר למספר השנים הראלי שנותר טרם הזכויות התכלו. חלון הזדמנויות לניצול הזכויות בטרם הן תתכלנה הינו כשנתיים וחצי בלבד. ואסביר, משך תכנון מפורט לפרויקט מורכב כמו במקרה הנדון לצורך קבלת היתר והליכי הרישוי המורכבים שידרשו צפוי להמשך כשנתיים וחצי למן הרגע שהן יחלו בתכנון ועד הוצאת היתר בניה.

כלומר, אם מתחילים לתכנן את הפרויקט מיד עם אישור התבע אז בערך שנתיים וחצי אחר כך ניתן היתר הבניה. ומכאן שאם יתעכבו משום מה בתחילת הליכי התכנון, למשל יותר משנתיים וחצי. כלומר יתחילו לתכנן שנתיים וחצי מאישור התכנית אז כבר כנראה לא יספיקו לעמוד בלוח ולא יצליחו להוציא היתר בתוך התקופה של חמש שנים ממועד אישור התב"ע.

כבר כיום חלפו כשנה וחצי ממועד אישור התכנית ויש לנו את כל העיכוב של תכנית המטרו כך שקיים ספק רב באם יספיקו להתחיל בהליכי הרישוי בתוך חלון הזדמנויות הצר מאוד שנותר.

לחילופין, גם אם נבחן את המקרה לא בעיני יזם המתכוון להוציא היתר בניה אלא, במונחי מכירת הנכס בשוק החופשי, כמו הוראות החוק כאילו נמכרו בשוק החופשי, הרי שאין ספק שמציאת קונה לנכס שכזה עלולה להמשך זמן רב שממלא הקונה גם כן יצטרך לעמוד במגבלת הזמן שנותרה לחלון הזדמנויות לניצול הזכויות היה קטן גם עבורו.

כל הנ"ל לא אומר שהזכויות לא שוות חלילה. אבל, בהחלט יש מקום להפחית סכום מהותי משווין כאשר בוחנים את הסיכונים בעיני קונה בשוק החופשי.

יכול להיות שבפועל קונה מבצע כאן סוג של עסקה מותנת ולא משלם את מלוא התמורה עד שיתברר לו שאכן הוא מצליח לממש את הזכויות שרכש במועד הרצוי. אבל החוק בעניינו הוא ברור הוא מחייב לקבוע את המחיר הראוי כאילו נמכרו המקרקעין בשוק החופשי בעסקת מזומן רגילה, ולא במתווה כזה או אחר ולכן יש לבצע הפחתה.

סעיף 21.9 לתגובת משיבה – טוען שמאי המשיבה שלאחר חלוף חמש שנים תינתן ארכה באישור הוועדה המחוזית אולי כן ואולי לא. אבל בוודאי שלא ניתן להתייחס לאפשרות של מתן ארכה ועוד כזו שדורשת הוועדה המחוזית כמשהו בטוח.

כמו כן, טוען שמאי משיבה שתכנון של פרויקט מסוג זה דורש שנה אחת ולא יותר מכך. בכל הכבוד זו טענה אבסורדית. ידוע לכל ששנה זהו פרק זמן מינימאלי להוצאת היתר בניה לנכס פשוט ביותר. בעניינו מדובר בפרויקט עם ערוב שימושים סופר מורכב. עוד לפני שמתחילים את התהליך מול הוועדה המקומית להוצאת היתר בניה נדרשים חודשים רבים פשוט לתכנן אותו. לדוגמה, בשומות המכריות של השמאי המכריע מר מוטי דיאמנט חלקה 221 וחלקה 223 בגוש 6110 שצוינו קודם לכן, נקבע על ידו כי הליך רישוי לפרויקט גדול ומורכב לפחות שנתיים. אבל במקום שסתם אומר טענות כלליות אני פשוט רוצה להפנות את כבוד השמאי המכריע

לבדוק את משך הזמן ממועד אישור התבע ועד מתן היתר בניה בפרויקטים הדומים שנדונו בשומות המכריעות שהתייחס אליהם שמאי המשיבה.

למשל, הנכס בשומה מכרעת מר שלומי יפה חלקה 127 בגוש 7123, להלן סיכום המועדים כפי שעולה מתיק הבניין, המועד הקובע של התכנית היה 19.01.2017 הגשת בקשה להיתר באותו נכס 11.07.2018 לאחר מכאן היו עוד בקשות ועוד דברים ותנאים אירוע אחרון תוספת תנאים כתנאי להיתר בתאריך 09.11.2020. כלומר, חלפו כבר כ- 3.8 שנים ועדיין לא אישורו ליזמים את המגדלים ואפילו עדיין לא קיבלו היתר למרתפים. הזמן שחלף מאישור התבע ועד היום ואין היתר הוא כבר מעל 4 שנים והם מקדמים היתר בניה.

נכס נוסף גם שומה מכריעה של מר שלומי יפה חלקה 131 בגוש 7123 מועד אישור התכנית היה 10.09.2015 גם שם מדובר בפרויקט מורכב הבקשה להיתר הוגשה רק 04.09.2018 כשלוש שנים לקח להכין בקשה להיתר. אנחנו כיום 05.2021 ועדיין לא הופק היתר בניה וחלפו כמעט 5.5 שנים. ואם נסתכל כמה זמן חלף ממועד הבקשה להיתר ועד היום זה מגיע כ- 2.5 וחצי שנים ועדיין אין היתר.

כלומר ממועד התבע ועד מועד הגשת בקשה להיתר בניה חלפו 3 שנים של גיבוש תכנון הפרויקט ולאחר מכאן עוד 2.5 ממועד הגשת הבקשה.

מפנה גם לכתבה שפורסמה בגלובס הסוקרת את משך הזמן להוצאת היתר בניה העומד על מספר שנים, הכותרת של הכתבה, כמה זמן לוקח להוציא היתר בניה והאם יש סיכוי לקיצור משמעותי.

כתבה נוספת בכלכליסט כותרת הזמן להוצאת היתר בניה זינק בארבעים אחוז רמת גן מובילה בזמן ההמתנה. לסיכום משך הזמן להוצאת היתר בניה בוודאי בפרויקט גדול ומורכב יכול להיערך כ- 3 עד 4 שנים ולא שנה. ולכן התנאי של זכויות מתכלות של 5 שנים הוא מאוד חמור ובטח כאשר כרגע חלפה שנה וחצי. וישנם את כל הבעיות עם המטרו.

סעיף 21.11 לתגובת המשיבה – בסעיף זה מציג שמאי המשיבה תחשיב סטטיסטי שלפיו מתקבל כי ביצוע הפחתה בשווי הקרקע בשיעור של 20 אחוז כמתן הסתברות של כ- 53 אחוז להתכלות התכנית ולכן לדעתו אנחנו טועים במקדם הפחתה.

אני לא רואה מדוע זה מלמד על טעות.

זה אכן העניין, בפרויקט כזה מורכב עם משך תכנון ורישוי ארוכים ושבקע אנחנו יודעים היום שיש עיכוב בגלל המטרו בהחלט הגיוני שיש סיכוי של חמישים אחוז להתכלות התב"ע. זה חשש ממשי שהעלו בפני גם הבעלים וזו גם אחת הסיבות שהם שוקלים אולי למכור את הנכס כיום ולגלג את הבעיה.

אני מפנה שוב לשומת מר שלומי יפה שהפחית על מנגנון התכלות 10 אחוז משווי חדש [ברחובות]. ולשומת מר אפרים מרגלית שהפחית 35 אחוז משווי חדש. אנחנו הפחתנו 20 אחוז.

שמאי המשיבה גם טוען שאת הפחתה בסיכון להתכלות יש לקבוע על גובה השבחה ולא על שווי הנכס החדש. זה סתם עניין של הצגה מתמטית הרי אין מניעה להכפיל את השבחה במקדם סיכון אבל אז מקדם הסיכון יצטרך להיות 50 אחוז להיות ולדעתי זה המצב יש כאן סיכון גדול מאוד.

סעיף 22 לתגובת המשיבה – למען האמת לא הצלחתי להבין מה מנסה להציג שמאי המשיבה בסעיף זה. הוא מביא כל מיני תחשיבים משומת מר איל יצחקי לתכנית בי/546 עם זכויות אחרות במועדים אחרים, עם שווי אחרים ושטחים אחרים ופוצח בלהטוטי תחשיבים מגזירת שומה אחת לרעותה בצורה עקיפה ולא קוהרנטית לא ברורה לפחות לי. שומת מר איל יצחקי לתכנית בי/546 שונה מהמקרה הנדון כמעט בכל עניין ועליה שמאי המשיבה מקפץ מכל מיני מספרים בצורה לא מסודרת אולי רק אני לא הבנתי.

סעיף 23 לתגובת המשיבה – גם כאן מנסה שמאי המשיבה ללהטט עם השוואה לשומת מר ארז כהן ברחוב עמל 14 באופן לא ברור, שמאי המשיבה מציין גם כי הערכים שקבע מר ארז היו למועד קובע 17.11.2015 כשלוש וחצי שנים לפני המועד הקובע בעניינו. ואכן מר ארז כהן קבע שווי מ"ר קרקע מבונה מגורים 3,845 ₪ ואילו אנחנו קבענו למועד קובע 5,200 ₪ מ"ר קרקע מבונה. אגב שמאי משיבה טוען ששומת ארז כהן אינה רלוונטית לעניינו הואיל והיא למועד קובע שנת 2015 אבל הוא בעצמו בשומתו בעמוד 15 ו-16 מציג נתוני השוואה משנת 2015 ומשנת 2016 כרלוונטיים להתייחסות לכן, מה לו להלין לשומת מר ארז כהן.

בכל מקרה כל הניסיונות של שמאי המשיבה להנדס חישובים וגזירות מתוך שומות מכריעות אינם רציניות. הדבר היחיד שניתן וראוי ללמוד משומות מכריעות אחרות בצורה ראויה זה פשוט ערכי שווי מ"ר קרקע מבונה. סעיף 24 לשומת המשיבה – בקשר להשוואת שמאי המשיבה לשומה של מר שלומי יפה רחוב אורט ישראל 50, שמאי המשיבה טוען שהצגנו שומות מכריעות באופן סלקטיבי והוא שם את ידיו מר שלומי יפה ככזו המשרתת את טענותיו בעוד שאנחנו התעלמנו ממנו.

התייחסתי כבר קודם לכן לשומות המכריעות האחרות וגם לשומת מר שלומי יפה אבל רק בשביל לסבר את האוזן אפנה לכמה שווים שנקבעו על ידי מר שלומי יפה שמוכיחים כי דווקא שמאי המשיבה מציג נתונים באופן סלקטיבי.

בסעיף 24.3 יד' לתשובת המשיבה מציין שמאי המשיבה כי מר שלומי יפה קבע שווי של 1 מ"ר זכויות בניה עיקרי למסחר בסך 3,669 ₪ לעומת זאת בעניינו שמאי משיבה קבע 5,000 ₪ מדוע לא קבע שמאי משיבה שווי כמו מר שלומי יפה, מדוע בחר באופן סלקטיבי נתונים שמתאים לוי.

בהמשך בסעיף 24.3 ט' מציין שמאי המשיבה כי מר שלומי יפה קבע שווי חניות למסחר בסך 60 אלפי ₪ מקום. לעומת זאת בעניינו שמאי משיבה קבע 100 אלפי ₪.

סעיף 26 + סעיף 27 לשומת המשיבה – בקשר לשווי מ"ר מבונה משרדים, מציג שמאי המשיבה ניתוח שבסופו מגיע למסקנה כי שווי מ"ר זכויות בניה למשרדים 5,400 ₪. בנספח מספר 3 לתגובתו מציג שמאי המשיבה את אופן החישוב שהביא אותו למסקנה זאת. בחנתי בעיון את הנספח ויש בו לדעתנו מספר טעויות עקרוניות שדורשות תיקון. וכאשר תיקון זה מבוצע מגיעים לשווי מ"ר קרקע מבונה אפילו פחות ממה שאנחנו קבענו. אני מפנה את השמאי המכריע לעיין במסמך 3.

ראשית אציין כי בבסיס התחשיב קובע שמאי משיבה למ"ר בנוי משרד בהתאם לטבלת עסקאות המכר מהפרויקט ברחוב ניסנבוים 37 המופיעה בנספח 1 לתגובתו בסכום של 11,946 ₪.

אלא שעיון בטבלת העסקאות מגלה שחלק ניכר מעסקאות בוצעו בתקופה שלאחר מועד קובע וניכרת בה עליית מחירים כמו כן כמעט כל העסקאות בוצעו בקומות גבוהות.

לפיכך לא נכון לבצע ממוצע פשטני של הנתונים אלה נדרשת התאמה והממוצע הפשוט שחישב שמאי המשיבה נוטה לפיכך לצד הגבוהה.

מכל מקום מבלי לשנות את השווי הבסיסי למ"ר משרד, להלן התיקונים המתבקשים בתחשיב החילוץ שמוצג בנספח 3.

סעיף א' – בסעיף הכנסות מציין שמאי משיבה בסך 11,946 ₪ וזאת למ"ר ברוטו. ואכן, מקובל כי משרדים משווקים לפי מ"ר ברוטו. יחד עם זאת יש לשים לב ליחס נטו ברוטו. בדרך כלל בפרויקטים הכוללים קומות רבות מעמיסים שטחים נוספים על השטח העיקרי בשיעור כעשרים וחמש אחוז. גם אם בפרויקט מסוים יש יותר שטחי שירות אף קונה או שוכר אינו מוכן לשלם עבורם. בעניינו מציין שמאי המשיבה כי השטח העיקרי

של יחידת משרדים הוא 120 מ"ר ושטח ברוטו לרישוי הוא 175.85 מ"ר, את השטח ברוטו זה מכפיל ב – 11,946 ש"ח מתקבלת הכנסה בסך ליחידת משרד 2,100,703 ש"ח. אלא, הכפלה זאת אינה נכונה. השטח ברוטו לרישוי גדול בכארבעים ושבע אחוז לעומת השטח העיקרי אין סיכוי שמישהו מוכן לשלם תמורה עבור כל השטח הזה. זהו שטח שנדרש לצורך רישוי ושטחי שירות אבל כאמור קונה ישלם תוספת של כעשרים וחמש אחוז בלבד. או שיכפיל את כל השטח ברוטו אבל במחיר למ"ר נמוך יותר. לכן, יש לחשב שטח אפקטיבי לשיווק כמאה חמישים מ"ר ליחידת משרדים, כלומר 120 מ"ר עיקרי + 25 אחוז שירות. ובהתאם לכך יתקבל הכנסה ל – 1 יחידת משרדים בסך 1,791,900 ש"ח בלבד.

סעיף ב' – בסעיף העלויות שמאי המשיבה קובע עלות בניה ישירה לפי עלות בסיסית במחירון דקל בסך 4,900 ש"ח אלא, שהפרויקט הנדון הוא לא בסיסי ויש לו מאפיינים נוספים שדורשים תוספת. בהתאם למפורט במחירון דקל המחיר הבסיסי למבנה משרדים כפי שציין שמאי המשיבה 4,900 ש"ח מתייחס לפרויקט בו היחס בין שטחי שירות לסך שטח ברוטו 25 אחוז. ואילו בפרויקט הנדון היחס הוא 32 אחוז, שזה היחס בין שטחי שירות לבין סך שטח ברוטו. אם נדבר על יחידת משרד זה שטח של 55.85 מ"ר שטח שירות מתוך 175.85 מ"ר שזה סך השטח הבנוי ברוטו והתוצאה 32 אחוז.

ניתן לראות בתעריף ככל שהיחס גדל גם עלות הבניה גדלה.

בפרויקט יוקרתי מסוג זה עלויות בניה ראליות 5,250 ש"ח ולא 4,900 ש"ח.

סעיף ג' – בסעיף רווח יזמי שמאי משיבה מביא בחשבון רווח של 20 אחוז, לדעתי הרווח הראוי הוא 25 אחוז, בפרויקט משרדים כזה מורכב, מפנה לאמור בעמוד 30, 31 לחוות דעתי לעניין שיעורי יזמות מקובלים.

כאשר מבצעים את שלושת התיקונים הקלים העקרוניים הללו מתקבלת תוצאה של מרכיב קרקע למ"ר זכויות בניה עיקריות למשרדים בסך 1,321 ש"ח כאשר אנחנו קבענו של 2,100 ש"ח מ"ר קרקע מבונה.

סעיף 28 לתגובת משיבה – בקשר לשווי של מ"ר מבונה מגורים, מציג שמאי המשיבה ניתוח שבסופו מגיע למסקנה כי שווי מ"ר זכויות בניה למגורים הינו 6,000 ש"ח, בנספח מספר 5 לתגובתו מציג את אופן החישוב שהביא אותו למסקנה זאת.

בחנתי בעיון את המסמך ויש בו לדעתי מספר טעויות ואי דיוקים, הטעות המהותית הדורשת תיקון הינה קביעת שיעור הרווח היזמי, ושמבצעים תיקון מגיעים למ"ר קרקע מבונה בדיוק כפי שאנחנו קבענו, מפנה את שמאי מכריע לעיין בנספח 5 לתגובת המשיבה.

שמאי המשיבה קבע שיעור רווח יזמי של 15 אחוז, זהו שיעור מינימאלי וכמעט אבסורדי לפרויקט שכזה עם כל המורכבות בו. ידוע לכל שרווח יזמי של פחות מ – 15 אחוז נחשב כבר ממש לבעייתי ולרוב הבנקים לא יממנו פרויקט עם רווח כל כך נמוך. 15 אחוז זה מינימום אולי זה רווח יזמי שמתאים לפרויקט קטן, פשוט ומאוד בטוח שמצוי ממש בלב אזור ביקוש.

נניח פרויקט של 10 יחידות דיור בתל אביב.

אבל כל פרויקט קצת יותר מורכב מזה חייב שרווח יזמי היה גבוה מ – 15 אחוז, לא הגיוני אחרת.

אגב, גם השמאי מר איל יצחקי שאליו מפנה שמאי המשיבה בסעיף 30.4 בתגובתו ציין לגבי שומת שמאי המשיבה כי "בתחשיב החילוף קבע שיעור רווח יזמי של 15 אחוז [ללא מרכיב מימון] שהוא להערכתי מעט נמוך לפרויקט מורכב אך עדיין בתחום הסביר" השמאי יצחקי ציין במפורש ש – 15 אחוז הוא רווח נמוך ובזהירות הוא הוסיף כי 15 אחוז מצוי עדיין בתחום הסביר. אבל, הרישא של דברו ברורה. ואין ספק שאם חותרים לשיעור רווח מקובל והגיוני שלא מצוי בקצה הכי נמוך של גבול הסבירות אזי צריך לקבוע רווח יזמי גבוה יותר. לדעתי

הרווח הראוי למרכיב המגורים בפרויקט כזה מורכב וגדול צריך להיות לפחות בגבולות של 20 עד 22.5 אחוזים, אני מפנה לאמור עמוד 30, 31 לחוות דעתי לעניין שיעורי היזמות המקובלים.

כאשר מבצעים את התיקון הזה בלבד וקובעים רווח יזמי בשיעור של 21.25 אחוז שזה פשוט ממוצע של 20-22.5 אחוז, מתקבלת תוצאה של שווי מרכיב קרקע למ"ר זכויות בניה למגורים בסך 5,198 ₪ כאשר אנחנו קבענו 5,200 ₪ מ"ר מבונה ולא שווי של 6,000 ₪ מ"ר מבונה כפי שקבע שמאי המשיבה. סעיף 30 לתגובת המשיבה – בקשר לקביעת שיעור רווח יזמי. אני שוב מפנה קודם כל באמור עמוד 30, 31 לחוות דעתי, לעניין שיעורי יזמות מקובלים ובין היתר לעובדה שמדובר כאן בפרויקט מעורב שכולל גם שטחי מסחר שהרווח היזמי הנדרש עבורם בכ – 30 אחוזים.

שמאי המשיבה מציין כי קיים עודף ביקוש על היצע בתחום המגורים אך מאפיין זה ככל שקיים והדבר בכלל לא הוכח על ידי שמאי המשיבה בוודאי שאינו רלוונטי לשטחי משרדים ומסחר.

עוד מציין שמאי המשיבה כי קיימת ריבית נמוכה מאוד ולכן לשיטתו ראוי לקבוע רווח יזמי נמוך מזה שקבעתי. אלה, שכל נושא הריבית הנמוכה בכלל לא מובן כראוי שמאי המשיבה ואסביר.

ראשית, הריבית הנמוכה מאוד היא הריבית על פיקדונות וכדומה אולם הריבית הנדרשת על מימון והלוואות אינה כה נמוכה.

מכל מקום צריך להבין את מנגנון קביעת הריבית במשק.

הריבית היא כלי מונטרי שבעזרתו בנק ישראל מנסה לשלוט באינפלציה ולעודד השקעות ופיתוח.

לכן, גובה הריבית מתנהג ביחס הפוך לרמות הסיכון במשק ולציפייה לצמיחה כלכלית וביקושים.

כאשר בנק ישראל צופה כי המשק נכנס למיתון או שהוא כבר מצוי בו הוא מוריד את הריבית במטרה לעודד צמיחה ולדחוף את הביקושים ואת המחירים וליצר עליית מחירים אינפלציה במידה הראויה. כי מצב של ירידת מחירים דפלציה הוא מצב הרסני לאורך זמן.

ניתן לסכם זאת כך, כאשר הריבית נמוכה זה סימן שיש חשש ממיתון או שיש כבר מיתון וכמובן שאז הסיכונים לבצע כל השקעה כולל הקמת פרויקט נדל"ן גבוהים יותר. זו בדיוק הסיבה שמורידים את הריבית כדי לעודד יזמים ואנשי עסקים בכל תחום לבצע השקעות למרות הסיכונים והציפייה למיתון. ואם אכן יבצעו השקעות אז בסופו של דבר המשק יחלץ ממיתון או לא ידרדר אליו אלא יצמח.

כלומר, ריבית נמוכה שווה למצב רע, סיכון גדול, ולכן כיום וגם במועד הקובע כשריבית נמוכה זה מעיד כי הסיכון במשק גדול יותר מבעבר ולכן גם הרווח היזמי הנדרש גדול יותר בסביבת ריבית נמוכה. גם אם עלויות המימון מעט נוחות יותר מבעבר.

ושוב אדגיש שהריבית הנמוכה היא בעיקר בצד של פיקדונות ולא הלוואות. מכיוון שגם הבנקים מבקשים לעצמם רווח גבוה יותר עקב הסיכון במתן הלוואה ולא מורידים את ריבית הלוואות ביחס ישר ביחס לריבית בנק ישראל.

סעיף 31 לתגובת משיבה – מציין שמאי המשיבה כי יש לנו טעויות בתחשיב שווי מצב חדש והוא מפרט מספר טעויות.

טוען שמאי המשיבה, כי התחשיב בשומתנו אינו כולל ממ"דים למרות שלא בוצע בהיתר בניה.

אני מפנה את כבוד השמאי המכריע לעיין בתחשיב שבשומתנו בעמוד 32 להיווכח בניגוד לדברי שמאי המשיבה בהחלט כללנו גם שטחי ממדים השטחים בתחשיב בשומתנו הם שטחי פלדלת הכוללים גם את שטח הממדים.

טוען שמאי המשיבה כי טענו בגודל הדירות להשכרה ולקחנו שטח ממוצע במקום להתבסס על דירות קטנות של 50 מ"ר. אני חוזר על תגובתי בעניין זה שנאמרה כבר בנוגע לסעיף 19.

סעיף 32 לתגובת משיבה – שמאי משיבה בסעיף זה חוזר שוב על טענות שהעלה לאורך תגובתו בסעיפים הקודמים ונתתי להם מענה.

מר יורם ברק שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה]

פסק דין דייניש – טענתי שלפי פסק דין דייניש נקבע שלצורך אומדן היטל השבחה להבדיל מאומדן שווי שוק יש להביא בחשבון אך ורק זכויות בניה ודאיות או שניתן לנצל אותם בוודאות.

שמאי המבקש טען שזה לא נכון.

אני מסתכל עכשיו על פרק הכרעה **בפסק הדין בסעיף 18** ציטוט "אימוץ הלכה שנקבעה בפסק דין כהן שבעקבותיו הונחתה ועדת ערר שלא לחייב בהיטל השבחה כלל כאשר מדובר בזכויות בניה לא ודאיות שמוותנות בהקלה שעדיין לא אושרה מחייבת התייחסות מיסוי עקבית גם אם וכאשר תאושר הקלה.....אם כשיטתה של ועדה הערר לצורך הערכת שווי מקרקעין במצב קודם יש לקחת בחשבון את שווי שוק אובייקטיבי גם אם שווי זה עלה כתוצאה מימוש הזכויות ייווצר חוסר איזון ויגרע מקופה הציבורית שלא בצדק. אותה הגינות שמופעלת כלפי הנישום שלא לגבות היטל השבחה בגין זכויות לא ודאיות מחייבת הגינות גם כלפי הקופה הציבורית כך שבבוא היום כאשר ימומשו הזכויות בעקבות הקלה שהועדה המקומית תאשר היא תוכל לגבות ממי שנהנה מהזכויות את מלוא השבחה בשיעור המלא שלה:

מבקש להדגיש שנקבע פה עקרון משפטי שהחייב בהיטל השבחה ותחשיבי היטל השבחה צריכים להביא בחשבון אך ורק זכויות ודאיות, מה שלא ודאי לא נכנס למערכת. אם לא נכנס למערכת במדרגה ראשונה מכיוון שאינו ודאי יקבע בגינו אפס וכאשר תתקיים המדרגה השנייה שתהפוך אותו לוודאי אז יחויב במלוא היטל השבחה. לכן, זה פסק דין מכונן ומשמעותי ופורץ דרך האומר לשמאים ולועדות ערר איך הוא מצפה שיבוצעו שומות היטל השבחה.

הפסק דין קבע לעניין זכויות מוקנות שלמרות היותן מוקנות הם לא תובאנה בחשבון אם הם לא ניתנם לניצול וכל זאת למרות שהתב"ע מתירה לך אותם מכיוון שאינם ניתנות לניצול.

מכל וחומר אם זכויות מוקנות לפי פסק דין שוות אפס שאינם ניתנות לניצול קל וחומר שזכויות שאינן מוקנות מציפיות כאלו ואחרות לטוב ולרע.

לדוגמה, תכנית המטרו טענותיו של המבקש נשללות באופן מוחלט על פי פסק דין דייניש, שם אפילו לא מדובר על תכנית שקיימת אלא תכנית בהכנה שבמועד קובע כלל לא קיימת כישות תכנונית ולכן, זאת שגיאה חמורה להביא את זה בחשבון ושגיאה חמורה להביא מרפסות.

פסק דין דייניש ופסיקות אחרות שוללות זאת לחלוטין.

פסק דין דייניש קובע שמביאים בחשבון אך ורק נתוני תכנון ודאים.

פסק דין לוסטרניק – שם נקבע עיקרון שלא מביאים בחשבון השפעה של תכניות אחרות שלא נכללות במצב התכנוני המוערך.

הבחנה שעושה שמאי המבקש בין זכויות מוקנות לזכויות מותנות אינה רלוונטית. בפסק דין דייניש עושה הבחנה בין זכויות בניה מוקנות שהינן ודאיות לבין זכויות בניה מוקנות שאינן ודאיות. ולכן אין שום קשר לזכויות בניה מותנות. מוקנה ודאי מקדם 1 ומוקנה לא ודאי מקדם 0.

טענת המבקש בעניין תכנית מטרו – מנוגדת לחלוטין להלכת פמיני הקובעת שצריך לשום את היטל השבחה לפי שיטת המדרגות באופן שבוחנים את השבחה ביחס לכל תכנית ותכנית באופן כרונולוגי. לטוב ולרע השבחה או ירידת ערך.

דהיינו, אם לדוגמה לאחר קביעת השבחה בגין תכנית מי/598 תאושר תכנית המטרו והיא תפגע במגרש לפי הלכת פמיני השמאי שיכריע יבצע עוד מדרגה ויקבע אם הייתה ירידת ערך. הערוב שמבקש לטעון שמאי המבקש בניגוד לפסיקה [דייניש, ופמיני] וגם לא הגיוני. אם נביא זאת עכשיו בחשבון ובעוד 5 שנים תאושר תכנית המטרו שבגינה תוגש על ידם תביעה לירידת ערך ותיווצר כפילות בין הפיצויים להפחתה בגין היטל השבחה. הסתירה הפנימית של שמאי המבקש בתכנית בי/6400 – חייבת להיות עקביות לגבי אומדן השבחה ביחס לתכנית בי/6400, עקביות זאת הינה עקרון בסיסי בשומות היטלי השבחה ולא יתכן לטעון שאותה תכנית משנה את פניה ויש לה משמעות אחרת כאשר מעריכים את אותה תכנית לדוגמה שנתיים וחצי שנים לאחר מכאן. כאשר ברור שנתוני התכנון הינם זהים.

ההבדל היחיד הוא שבמדרגת השבחה הראשונה תכנית בי/6400 תפקדה כמצב חדש ובמדרגה שניה מתפקדת כמצב קודם.

שמאי מבקש מנמק את הזיגזוג הזה בכך שתכנית בי/598 יוצרת מהחלקות הנדונות מגרש אחד. מה הקשר? מה רלוונטי התכנון של תכנית בי/598 על תכנית בי/6400 זה 2 אישיות תכנוניות שונות ועצמאיות. ואין שום קשר בניהם לשומת השבחה. ולכן, יש להעריך כל תכנית בנפרד באופן עצמאי. מה שטוען המבקש לוקח את המצב החדש ומיישם אותו על מצב קודם שהינו תכנית אחרת לגמרי. מה הקשר?

כל תכנית יש לה את העצמאות שלה וכך יש להתייחס אליה. כל ההסברים המפולפלים של המבקש אין בכוחם להסביר את חוסר עקביות משווע בהתייחסות לתכנית בי/6400 וצריך להבהיר שפסק דין דייניש אינו קובע עקרונות דווקא למצב קודם או למצב חדש. הוא קובע עקרונות כלליים, שלצורך היטל השבחה צריך להביא בחשבון רק זכויות בניה מוקנות וודאיות וזה לא משנה אם מעריכים את המצב קודם או את שווי מצב חדש. נטען על ידי המבקש שתכנית בי/6400 מוציא את הפוטנציאל לפועל באומדן השבחה בתכנית בי/598 – הטענה אינה נכונה, הפוטנציאל הזה המוגדר על ידי המבקש לא השתנה והיה קיים גם במועד אישור תכנית בי/6400. ולכן, לשיטת מבקש בעניין פוטנציאל זה היה צריך להביאו כבר במדרגה ראשונה.

לעניין פסק דין אקרו – אינו רלוונטי לענייננו משום שבאותו מקרה הוועדה המקומית עשתה טעות ולא הוציאה שומת השבחה על התכנית החדשה שקבעה זכויות בניה מוגדלות כפונקציה של גודל מגרש [זכויות בניה פרוגרסיביות] לא הוציא חיוב בגין היטל השבחה בגין התבע הזאת הפרוגרסיבית, העבירה את הזכויות על שם הקונים, וכאשר הקונים בקשו לאשר תשריט איחוד ולקבל את הזכויות המוגדלות אז הוועדה המקומית התעוררה באיחור ודרשה את היטל השבחה, זה היה מאוחר מאחר והקונים נרשמו ב – 2 החלקות ותשריט איחוד חלקות אינו מהווה אירוע מס ולכן העיריה הפסידה בבית משפט בצדק והיזמים הרוויחו בצדק.

אם העיריה הייתה נוקטת בגישה נכונה יותר ומחייבת בגין אישור התכנית לא הייתה נופלת בפח הזה. כפי שטענתי ישנו עקרון משפטי יש להעריך את שווי אותה תכנית באופן אשר היא מהווה מצב קודם ומצב חדש ולא ניתן לסטות מכך.

מעולם לא ראיתי שמאי כלשהו ולא משנה אם שמאי וועדה, נגדי או מכריע, ולא משנה מעמדו בתיק מסוים שמעריך תכנית מסוימת לפי לדוגמה 700 מ"ר זכויות בניה, כשהיא מצב חדש. ואת אותה תכנית שהופכת להיות מצב קודם לפי 1,400 מ"ר לא ראיתי מעולם.

אני מאתגר את שמאי המבקש ומבקש ממנו שיציג שומה מכרעת אחת שבמצב קודם הוערכה לפי 2X זכויות בניה והיא בתכנית במצב חדש X.

חניות – טען שמאי המבקש במדרגה ראשונה שתקן חניה הינו על פי אזור א'.

בעקביות עם טענה זאת גם בתכנית בי/598 תקן חניה לפי אזור א'.

המשמעות היא שאין כל חיוב לבנות חניות תת קרקעיות עבור תעסוקה גם במצב חדש לפי תכנית בי/598 אין חובה.

שכן לפי שמאי המבקש זאת החלטה של הבעלים לקבוע את תקן החניה בין אפס לבין התקן המרבי שנקבע לאזור א'. המשמעות היא שמה שטוען שמאי המבקש שאין חיוב הינה שעלות העודפת שקבע למצב חדש לפי תכנית בי/598 בסך 10 מיליון ₪ עלות זאת מובטלת.

מצב קודם למצב חדש [מדבר על המדרגה שניה של תכנית בי/598], כפי שהסברתי בתגובתי לא ניתן לתכנן יותר מ- 47 חניות עיליות במצב קודם.

לאחר שלמדתי את הנושא יותר לעומק הגעתי למסקנה שלא ניתן לבנות חניות עיליות בכלל.

בשומתי עמוד 17 עשיתי טעות, לטובת הנישום שהבאתי בחשבון במצב קודם שווי של 81 חניות עיליות זו הייתה טעות.

אסביר, מכיוון שלא שמת לב ש- 5.6.2018 בטרם המועד הקובע אושר מסמך הנחיות מרחביות לאישור הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 145 ד' לחוק התכנון והבניה [תיקון 101], ושם יש סעיף 4.1 שנושאו חניה עלית [שמאי המשיבה יעביר לצדדים], שנושאו חניה עלית ציטוט "לא תותר חניה עלית בבניה חדשה ובהריסה ובניה במסגרת תמא 38/2".

לכן, החל ממועד 5.6.2018 לא ניתן לתכנן בפרויקטים חדשים חניה עלית.

היה מחלוקת לגבי שיעור השטח העילי הפנוי לחניה כשאני טענתי שזה יכול להיות לכל היותר 50 אחוז משטח החצר ושמאי המשיבה טען ליותר מכך.

כחיצוק לטענתי ציטוט ממסמך הנחיות מרחביות סעיף 3.2 שנושאו נטיעות "בחזית קדמית במגרשים פרטיים לאורך רחובות ראשיים יינטעו עצים ליצירת רצף צל לטובת הציבור".

סעיף קטן ב', בכל מגרש יינטעו לפחות 3 עצים בגודל 9 [3 צול], או עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פתוח המספר הגבוהה מבניהם, דהיינו, צריך לקחת את סך שטח חצר, שחברי הגדיר 32% לפי בי/598, קח אותם ותחלק ל- 50 מ"ר ותקבל את מספר העצים שצריך לנטוע במגרש, כלומר 47 עצים בגודל 9 [3 צול].

כמה חניות העצים מכסים ? וזה משפיע באופן משמעותי על אפשרויות תכנון של חניה במצב קודם.

סעיף נוסף 3.5 – ריצוף באזור רגיש להחדרת מי נגר למי תהום – "בשטחים שאינם מבונים יובטח כי מי הנגר העליים יופנו לאזורים מחלחלים / מגוננים האזורים המחלחלים / מגוננים לצורך השחיית נגר יהווה לפחות 30 אחוז משטח המגרש. אפשר שחלקם היו מעל מרתף".

גם הסעיף הזה מקטין מאוד את אפשרות תכנון חניה עלית במצב קודם לתכנית בי/598 וזאת ללא קשר לעובדה שלא ניתן לתכנן כלל חניה עלית על פי מסמך הנחיות מרחביות של הוועדה המקומית. ולכן, שווי של 81 חניות עליות במצב קודם בסך 5.94 מיליון ₪ שנקבע בשומתי וגם אצל המבקש נקבע שווי לחניות עיליות 9.12 מיליון ₪ שווי זה אינו קיים ויש לקבוע במקומו שווי אפס.

עירוב שימושים – טוען שמאי המבקש שעירוב שימושים מפחית 15% משווי מוצר מוגמר ו – 45% משווי מרכיב קרקע. טענה זאת הוא טוען ללא כל הוכחה לעומת זאת בשומתי יש הוכחות מפנה לעמודים 15 ו – 16 בשומתי.

בעמוד 15 אני מציג 3 עסקאות טהורות למגורים ובעמוד 16 בטבלה עליונה אני מציג 3 עסקאות מעורבות, מגורים, תעסוקה ומסחר. הפער בניהם פחות הינו 7 אחוז.

למעשה הפער נמוך יותר מאחר ו-3 עסקאות הטהורות למגורים ממוקמות במיקום עדיף יחסית ל-3 העסקאות המעורבות. 2 מעסקאות המעורבות מתוך 3 העסקאות המעורבות, ממוקמות על ציר רחוב קוממיות שהינו ציר תנועה סואן ביותר בעיר בת ים [יחד עם רחוב יוספטל].

לעומת זאת 3 עסקאות השוואה טהורות נמצאות בקו שלישי או רביעי לרחוב קוממיות.

המשמעות היא שאם נביא בחשבון את גורם המיקום יתקבל פער הקטן משבעה אחוזים במרכיב הקרקע.

טוען שמאי המבקש שהוא מתבסס על מחקר דלפי. בניגוד לכך לדעתי דלפי אינו מהווה מחקר. דלפי זה ששואלים 50 שמאי בנושא מסוים והם מחווים את דעתם. זה עדין לא הופך את הנתונים הללו למחקר. זה לא מחקר של לשכה לסטטיסטיקה או מכון שעוסק במחקרים אמפיריים.

שמאי המבקש טוען כנגד הניתוח של העסקאות [7 אחוז] הוא טוען שהניתוח שלי שגוי מאחר שאני קבעתי את המקדמים ולכן הגעתי לתוצאה של 7 אחוזים.

הטענה אינה רלוונטית מכיוון שניתוח העסקאות בסעיף 12.7 [הטבלה השנייה] הינו משחק סכום אפס. אסביר, קבעתי בניתוח מקדם למגורים 1, למסחר 0.8, לתעסוקה 0.8 ועל בסיס מקדמים אלו הגעתי לשווי מ"ר זכויות בניה משוקלל [ממוצע], ממוצע בשלושת העסקאות הללו בסך 5,128 ש"ח, דהיינו מ"ר זכויות בניה למגורים 5,128 ש"ח, מ"ר זכויות בניה למסחר 4,102 ש"ח, מ"ר בניה למשרדים 1,538 ש"ח.

כל המחירים הללו הם 15.04.2015 [מכרז רמי].

אם שמאי המבקש טוען שהמקדמים שקבעתי למסחר ותעסוקה הם מקדמים גבוהים מידי ומקדמים צריכים להיות נמוכים יותר אזי הממוצע שהיה מתקבל למגורים 5,300 ש"ח מ"ר מבונה, ואז הפער היה עוד יותר קטן משבעה אחוזים. ואם הוא טוען שהמקדמים נמוכים מידי זה אומר ששווי זכויות בניה למסחר ותעסוקה גבוהים יותר מערכים שצינתי מקודם. זאת אומרת מקדם שלהם לתעסוקה יותר מ-0.3. אין שום הוכחה לכך, אבל המכרזים הללו נותחו לא רק על ידי אלא גם על ידי השמאי המכריע מר אייל יצחקי ומר משה נדס והם נקטו במקדמים כמעט זהים למקדמים שלי.

לדוגמה מר אייל יצחקי קבע למשרדים 0.35 וגם מלונאות מקדם 0.35 ואת מסחר מקדם 0.65. אם ננתח את המכרזים כפי שניתח מר אייל יצחקי ונציב בתחשיב נגיע בערך ל-5,092 ש"ח מ"ר מבונה.

בקרב לאומדן שלי, כלומר אין מחלוקת ביני לבין שמאי מכריעים אחרים לאופן ניתוח שלושת העסקאות הללו. זאת אומרת הפער בין מר אייל לתחשיב שלי 0.7 אחוז בלבד. אפשר לומר שהוא נתח כפי שאני ניתחתי בשומתי. אם מביאים בנוסף את הפרשי המיקום של המגרשים המעורבים למגרשים הטהורים מקבלים הפרש פחות מארבעה החוזים.

לכן, שמאי מכריע יבחן זאת בניתוח עצמאי יגיע למסקנה ברורה בעניין זה.

שנית, ב-2 שומות מכריעות, של השמאי המכריע מר משה נדס בתכנית בי/450 [משם נלקחו העסקאות בעמודים 15 ו-16 בשומתי] הוא קבע שהפחתה בגין עירוב שימושים היא 5 אחוז למרכיב הקרקע ראה לדוגמה עמוד 21 לשומתו המכרעת ברחוב יוחנן הסנדלר 2 מגרש 753 בתכנית בי/450 ציטוט "לפיכך למגבלת עירוב השימושים ניתן מקדם הפחתה של 0.95 אחוז למגורים לצד שטחי מסחר ומלונאות.....".

מורכבות פרויקט והפרדה לכל המרכיבים – ראשית, כל עסקאות השוואה שהצגתי אם זה עסקאות קרקע מעורבות במתחם ב/4/450 המוצגות בעמוד 16 לשומתי. ועסקאות הקרקע שהצגתי באזור התעסוקה עצמו כוללות 2 עסקאות טהורות לתעסוקה ומסחר ועסקה אחת מעורבת למגורים מסחר ותעסוקה. ולכן, המחיר המתקבל בעסקאות הללו מגלם בתוכו את הפרדה בין השימושים ואת המורכבות שנטענה על ידי שמאי המבקש.

יתרה מזאת שמאי המבקש דיבר על הפרדה בחלק התת קרקעי, המצב אצלנו הרבה יותר טוב לעומת עסקאות השוואה, בכל עסקאות השוואה קיימת רמפה אחת המשרתת את כל השימושים גם את המגורים וגם את התעסוקה.

לעומת זאת בפרויקט הנדון על פי נספח התנועה מתוכננות 2 רמפות, אחת, תשרת תעסוקה והשנייה תשרת את המגורים בלבד.

שמאי מבקש דיבר על בניה בהינף אחד – גם בעסקאות השוואה הבניה הינה בהינף אחד.

כל המרכיבים שטען שמייקרים את הבניה יעוץ ותכנון הם קיימים בכל עסקאות השוואה.

אמר שמאי המבקש שנושא המטרו מסבך לו את התכנון וזה מה שאמר לו היזם – מה שאמר לו היזם אינו רלוונטי ואינו מהווה ראיה כלשהיא והדבר היחידי הקובע הוא מסמכי התבע הנדונה ותו לו.

הייתה אמירה של שמאי המבקש בעניין שומת מר ג'קי פז לא הבנתי טענה זאת ? אומר השמאי המכריע מר ג'קי פז מכיוון שמתוכננות 3 רק יחידות דיור לקומה במקרה שהוא טיפול בו, העומס של שטחי שירות חוץ דירתיים על השטחים הסחירים הוא גדול ולכן, מפחית משווי.

זה לא רלוונטי לעניינו, מאחר ואצלנו מתוכננות 170 יחידות דיור ב – 33 קומות מגורים. דהיינו, 5 יחידות דיור לקומה ולכן העומס של שטחי שירות חוץ דירתיים הינה נמוכה.

הטענה הפחתה בגין מורכבות – אין לה ביטוי אפילו בשומה מכרעת אחת במתחם.

בנוסף, החילוצים שבצעתי בשומתי ובתגובתי מבוססים על שטחי בניה הספציפיים בפרויקטים האלה. ולכן הם מביאים בחשבון את העמסה של שטחי שירות חוץ דירתיים הקיימת בפרויקטים מעורבים. ולכן, זה מגולם גם בעלויות דרך הכמויות של השטחים.

בשורה התחתונה, יש לנו בסך הכל 11 עסקאות קרקע ישירות, שמאפשרות לבצע את השומה המכרעת הזאת בצורה חלקה ואמינה בלי להתפלסף ומבלי להתפלפל אלא לנתח בצורה פשוטה, 8 עסקאות קרקע מעורבות ועוד 3 עסקאות קרקע טהורות. כדלהלן:

3 עסקאות קרקע טהורות במתחם ב/4/450 מוצגות בעמוד 15 לשומתי. שבוצעו יותר משלוש וחצי שנים למועד הקובע.

3 עסקאות קרקע מעורבות במתחם ב/4/450 מוצגות בעמוד 16 לשומתי שבוצעו 4 שנים לפני המועד הקובע.

2 עסקאות קרקע מעורבות במתחם ב/4/450 מוצגות בעמוד 16 לשומתי, שבוצעו 2.5 שנים לפני מועד הקובע.

מה שמייחד אותן שהם בוצעו אחרי שאושרו הקלות במרתפים באופן שמנעו בניה של מרתף רבעי במפלס מי תהום.

כלומר, הוועדה אישרה להם הקלות שחסכו להם עלויות עודפות במרתפים כתוצאה ממי תאום וזה מסביר את חלק מהפער בין 2 עסקאות לבין המחיר הממוצע של 3 העסקאות המפורטת בסעיף 12.7 לשומתי.

בנוסף, בוצעו 2 עסקאות למגרשים ליעוד משרדים ומסחר בלבד באזור התעסוקה הנדון, האחד ברחוב אורט ישראל 56 השני ברחוב כ"ט בנובמבר 3 + 5, 2 העסקאות הללו מוצגות בעמוד 9 לשומתי, והם בוצעו כשנה וחצי בממוצע לפני המועד הקובע.

והוצגה עסקה מעורבת למגורים, מסחר ותעסוקה ברחוב האורגים 7 [עסקה חדשה שצורפה באישור]. בסך הכל 11 עסקאות קרקע ישירות.

רוצה להדגיש שמתחם בי/450/4 מצוי במרחק של מאות מטרים ספורים מהמתחם הנדון, גובל בצידו המזרחי באזור התעשייה הנדון, גובל בצידו הצפוני ברחוב הקוממיות כפי שטענתי אחד משני צירי התנועה הסואנים בעיר.

סיכום: הפחתה הנטענת בשיעור 15 עד 20 אחוז במרכיב הקרקע, אינה מוכחת ואינה נכונה. וככל שיש הפחתה היא מגולמת במחירי עסקאות הקרקע שהוצגו לפניך.

מי תהום: שמאי מבקש טוען שאין זהות או אין שוויון בין מפלס מי תהום לבין מפלס פני הים, אני יצרתי שוויון הגדרתי בין שני המושגים וגם השמאי המכריע מר אייל יצחקי בתכנית בי/546 קבע שיוון זה וגם השמאי המכריע מר שלומי יפה בתכנית בי/533 קבע שוויון זה. ושני שמאים מכריעים אלו התייחסו לבעיית מי תהום על פי מפלס 0.0 מעל פני הים. דהיינו, אם מפלס 0.0 של המגרשים הינו בגובה של 20 מטר מעל פני הים מבחינת השמאים המכריעים האלה זה הגובה מעל מפלס פני תהום.

כך גם, בתכנית בי/450/4.

התייחסות לבעיית מי תהום היא על פי מפלס פני הים.

טוען שמאי המבקש שיתכן שמפלס מי התהום גבוה ממפלס פני הים.

אחת, שיוכח זאת, שיביא סקר בדיקת קרקע שמקבלים בו ממצאים וזה גם לא יתכן מאחר ואין בסביבה נחל או מעיין שיכולים ליצור בעיית מי תהום.

שורה תחתונה, טענתו בעלמא ללא שום הוכחה וגם לא הגיונית. מגרש בגובה שמעל 29 מטר מעל פני הים סובל מבעיית מי תהום. בסך הכל יש 4 קומות מרתף על פי נספח התנועה של התכנית.

בהתאם לכך התבססות על 8 עסקאות הקרקע בתכנית בי/450/4 מחייבת התאמה גדולה כלפי מעלה מאחר ומפלס הקרקע בכל המגרשים הללו 10 מטר מעל פני הים וניצול כל זכויות הבניה ללא הקלות בתכנית מרתף ובכמות חניות לתעסוקה או חניות ציבוריות או חניות אורחים מחייבת מרתף חניה רביעי שהינו כולו מתחת למפלס מי תהום. כתוצאה מבעיה זאת בכל המגרשים בתכנית בי/450/4 היוזמים הגישו בקשות להקלות או באמצעות תבע [לאחר מכאן], משני סוגים, אחת הגדלת תכנית מרתף מ – 85 אחוזים ל 100 אחוזים. והשניה, חפיפה בין תקן החניה לתעסוקה לבין החניה הציבורית שאתה נדרש להוסיף מעבר לכמות החניות הנדרשות למגורים ולתעסוקה בשיעור 20 אחוזים.

הקלה נוספת שביקשו בכדי להימנע ממינוס 4, להגביה את קומות מרתף משלוש מטר נטו עד 4 מטר נטו ועל ידי כך התקנה מתקני חניה מה שמגדיל את כמות החניה בלי לרדת עוד קומות.

המגרשים בתכנית בי/450/4 עשו כל מאמץ בהליך הרישוי להימנע ממרתף רביעי עקב בעיית מי תהום שנמדדה על פי מפלס פני הים. המקור מים היחידים שקיים הינו הים.

בבואך להתבסס על עסקאות קרקע בתכנית בי/450/4 צריך להביא בחשבון לא רק את בעיית מי תהום שלא קיימת אצלנו, אלא גם את בעיית החניות העודפות התת קרקעיות הנדרשות בתכנית בי/450/4 ואין נדרשות אצלנו. ואסביר: בתכנית בי/450/4 כפי שאמרתי נדרשה תוספת של 20 אחוז בתב"ע של חניות ציבוריות וזאת

במגרשים המעורבים. לדוגמה אם נדרש במגרש מסוים עבור מגורים מסחר ותעסוקה 200 חניות, יש להוסיף עוד 40 חניות כחניות ציבוריות. וחניות אלה מהוות ניטל כלכלי מאחר והשווי נמוך מעלות הקמה שלהם [זו חניה לציבור].

ולגבי המגרשים הטהורים נדרש 20 אחוז חניות אורחים [עבור אורחים].

כפי שאמרתי היזמים בקשו הקלות לבטל או לחפוף בין החניות הציבוריות לתעסוקה עקב היותם נטל כלכלי. ובגין הקלות אלו הם חויבו בהיטל השבחה.

אצלנו אין חיוב לא בחניות ציבוריות ולא בחניות אורחים ולכן, נדרשת התאמה כלפי מעלה בגין גורם זה. אני מציין בהקשר זה את שומתו המכרעת של מר שלומי יפה ברחוב אורט ישראל 50, הפחית בסך 2.6 מיליון ₪ משמעות הדבר העמסה של 269 ₪ מ"ר מגורים.

במילים אחרות הפחתה משווי מ"ר זכויות בניה משוקלל למגורים בסך 269 ₪.

התאמה שצריך לבצע האנלוגית היא לפחות הפחתה זאת של מר שלומי יפה. זו התאמה כלפי מעלה שצריך לבצע. עובדה זאת משתקפת בפער המחיר שבין עסקאות בסעיף 12.8 לעסקאות בסעיף 12.7.

העסקאות בסעיף 12.8 בוצעו לאחר שאושרו הקלות המונעות את הכרח בבניית חניה רביעית במפלס מי תהום ולכן, הם בוצעו במחיר של 7,000 ₪ מ"ר. ולכן, 2 העסקאות הללו בוצעו במחיר גבוה יותר מאחר והם כללו אישור של הקלות המקטין את עלויות המרתפים והמוכר הוא שנושא בהיטל השבחה. לכן הם שילמו מחיר גבוה יותר באופן משמעותי מעסקאות שבוצעו ביחס למחיר רשות מקרקעי ישראל כשנה וחצי לפני.

כל זאת אני מספר שהעסקאות המתאימות ביותר הם עסקאות בסעיף 12.8 מאחר ואצלנו אין בעיית מי תהום והחניונים נבנים ללא חיוב בחניה ציבורית וזה גם מה שהושג בהקלות שאושרו בשתי העסקאות 12.8 בשומתי.

חניות – העסקאות שבוצעו במתחם ב/450/4 בוצעו על פי תקן חניה ישן.

מפני שהם בוצעו בשנת 2015 ותקן חניה חדש הוחל ביולי 2016 ולכן כל העסקאות בוצעו לפי התקן הישן. לפיכך, לשיטת המבקש שאנחנו באזור א' ולא חייבים בחניה תת קרקעית ואילו בתכנית ב/450/4 יש חיוב בחניה תת קרקעית בתקן ישן מתחייבת לפי תקן ישן שהוא גבוה ויש לשים לב במגרשים מעורבים יש אלפי מ"ר לתעסוקה ולמסחר.

אני מדגיש ואומר שזה לגישת המבקש ומאחר שלשיטתי לא קיימת עלות עודפת של חניה תת קרקעית עבור שטחי מסחר ותעסוקה אבל כן קיימת עלות עודפת בגין חניה תת קרקעית ציבורית ו/או חנית אורחים כפי שנדרש בתכנית ב/450/4.

בניגוד לטענת המבקש בשום מקום לא נקבע שלוועדה מקומית יש סמכות לקבוע תקן חניה שונה מזה שנקבע בתקנות ועדה מקומית אינה יכולה לקבוע תקן חניה המנוגד לתקנות הדבר היחידי שיכולה לעשות ליזום תבע שתקבע תקן חניה שונה ממה שנקבע בתקנות. אבל אין בידי הוועדה המקומית לקבוע זאת שלא במסגרת תבע. אני מזכיר שהתכנית הראשונה שאושרה באזור התעשייה שבנדון ששינתה את ייעודי קרקע באזור מתעשייה לעסקים ובידור היא תכנית ב/400/4 אושרה בשנת 1997. תכנית זאת קבעה תקן חניה השונה [גבוה יותר] מתקן חניה שנקבע בתקנות וכפי שאמרתי הדבר התאפשר מאחר והשינוי במסגרת תבע בסמכות ועדה מחוזית.

לאחר מכאן הוועדה המקומית החליטה שהיא רוצה להחזיר את תקן החניה לתקן הארצי ויזמה תבע חדשה [בסמכות ועדה מחוזית] ב/3/400/4 שאושרה בשנת 2003 שהחזירה את התקן לפי תקן חניה ארצי של 1983. המסקנה היא שוועדה מקומית אין לה סמכות לקבוע תקן חניה שונה מתקן חניה ארצי שנקבע בתקנות דבר יחידי שיכולה לעשות הינה רק באמצעות תבע כפי שהוכחתי זאת מאזור נשוא הדיון.

עלויות מרתף חניה – לתגובתי, כתבתי שאין להוסיף על העלויות התת קרקעיות תוספת עבור קיר דיפון בחניון 98 ש' מ"ר על כל מ"ר תת קרקעי. ושמאי המבקש אמר שאני מתעלם ממחירון דקל. מפני שבמחירון דקל צריך להוסיף 98 ש' מ"ר. מה שכתבתי בתגובתי מאחר וישנו חיוב ל – 15 אחוז חילחול, משמעות שקומת מרתף בתכסית 85 אחוז ולא 100 אחוז. ולכן, יש אפשרות לבנות את המרתפים אפילו בפחות מ – 50 אחוז קירות דיפון. זאת על ידי ניצול של השטח של ה – 15 אחוז המיועד לחילחול לצורך חפירה פתוחה. באופן המייתר קירות דיפון. אם עושים חפירה פתוחה לא צריך קירות דיפון.

מדובר במגרש גדול ולכן, הגמישויות בנושא זה גדולות יותר.

גודל המגרש כ – 7.4 דונם ו – 15 אחוז ממנו למעלה מדונם מאפשר חפירה פתוחה החוסכת קירות דיפון. לטענה שהשמאי המכריע מר שלומי יפה העריך את עלות הבניה התת קרקעית ברחוב אורט ישראל 50 בעלות 3,900 ש' מ"ר זה נכון. אני לא מסכים עם המספר הזה. אבל אין לי שום בעיה ששומתו של מר שלומי יפה ברחוב אורט ישראל 56 תיושם במלוא ביחס לנכס הנדון.

בתגובתי עמודים 18, 19 + נספח 6 לתגובה ושם הוכחתי שיישום מוחלט של השומה המכרעת עליו ביחס לנכס הנדון מביא להשבחה הגבוהה בכ – 7 מיליון ש' ממה שקבעתי בשומתי. וזאת למרות העלות של 3,900 מ"ר תת קרקעית לא מקובלת עלי, עם העלות הזאת אני מגיע לעוד 7 מיליון ש'.

בנושא שומה זאת של מר שלומי יפה אני רוצה להדגיש שהוא הגיע שם למסקנה ששטח מקום חניה אחת 39 מ"ר וזאת במגרש ששטחו 3,567 מ"ר שגם לגביו קיימת חיוב של קומת מרתף בתכסית 85 אחוזים.

בהתאם לכך מאחר והמגרש הנדון בשטח 7,397 מ"ר דהיינו יותר מפי 2 משטח מגרש ברחוב אורט ישראל 50, דהיינו שטח קומת חניה על המגרש הנדון הינו יותר מפי 2 משטח קומת חניה במגרש ברחוב אורט ישראל 50 ומאחר ויעילות של מרתפי חניה היא פונקציה של קומות המרתף באופן שכל שקומת מרתף גדולה יותר היעילות התכנונית גבוה יותר ושטח מקום חניה נמוך יותר במוצא – מתחייב ששטח מקום חניה במגרש הנדון יהיה נמוך יותר מ – 39 מ"ר מקום חניה שנקבע על ידי מר שלומי יפה ברחוב אורט ישראל 50.

בנספח 6 לא הבאתי בחשבון נתון זה. אך ברור אם נביא נתון זה תביא לאומדן השבחה בנכס הנדון בשיטת שלומי יפה תתקבל תוצאה שלפיה השבחה בנכס הנדון תהיה גבוה יותר משבעה מיליון ש' מהשבחה שחושבה בשומתי. בהקשר זה ברצוני לציין שכל תחשיבי החילוץ למגורים ולמשרדים בנספח 3 ובנספח 5 לתגובה – בוצעו בטעות על בסיס 40 מ"ר למקום חניה. כפי שקבע שמאי המבקש. ואולם, בהתאם לאמור לעיל שטח מקום חניה ממוצע בפרויקט הנדון נמוך משמעותית מ – 39 למקום חניה כפי שהסברתי לעיל. באופן שיישום תיקון זה בלבד בתחשיבי החילוץ שלי בנספחים 3 ו – 5 יביא לתוצאות של ערכי שווי גבוהים יותר מאלה שהתקבלו בנספחים אלו.

עלויות עקיפות – אני הסברתי בסעיף 15.5, מה שחברי טוען לפי קווים מנחים לא תואם לעיר בת ים. אסביר, בהרבה מקומות אתה משלם אגרות והיטלי פיתוח גם בתעריף מלא על שטח תת קרקעי ועל קרקעי. בעיר בת ים גובים תעריף מלא על קרקעי, בתת קרקע נמוך מאוד כולל רק אגרת בניה והיטל שצ"פ מגיע 54 ש' מ"ר מרתף.

שים לב, אם תעריף עילי 300 ש' / מ"ר ותת קרקעי 50 ש' מ"ר חוסך 250 ש' מ"ר במרתף. אם ניקח את החיסכון על כל הגודל של המרתף תגיע להפרשים עצומים. את תיקח 250 ש' מ"ר חסכון ביחס מתוך עלות בניה ישירה של 2,500 ש' מ"ר זה כמעט 10 אחוז. נוריד זאת מתוך 28 אחוז של גלעד נקבל 18 אחוז. מה כתבתי בתגובתי ? 14 אחוז. זאת אומרת חברי עבד לפי כללי אצבע קווים מנחים. זה מתאים לעיר אחרת ולא לעיר בת ים.

אני יראה שזה 14 אחוז. מה זה עלויות עקיפות? תכנון 3 אחוז, תקורה 5 אחוז, מימון 4 אחוז, שיווק 2 אחוז, הגעתי בגס ל- 14 אחוז. נכפיל ב- 2,575 ש' שזו בניה ישירה נקבל 360 ש' מ"ר. תוסיף לזה 54 ש' מ"ר אגרות והטלים אתה מצוי ב- 414 ש' מ"ר נחלק ב- 2,575 ש' בניה ישירה תת קרקעית לשיטתי מקבל 16 אחוז. לכן, 28 אחוז לא מתאים לבת ים.

אומר חברי, איך הגעתי ל- 2,575 ש' מ"ר בניה ישירה שדקל זה 2,710 ש' מ"ר. הוא צודק זה 2,710 ש' מ"ר לפי דקל אבל, צריך להביא בחשבון שמחירון דקל נוקב במספרים של פרויקטים ולא אומר אם מדובר ב- 20 דירות או מאתיים דירות או אלף דירות לא מתייחס לפונקציית גודל הפרויקט.

אני מניח שהוא מדבר על פרויקט סטנדרטי שאני לא יכול להגדיר ובוודאי שזה פרויקט גדול לטוב ולרע. הטוב הוא שמבקשים על פרויקט גדול יקבל הנחה על עלויות ביצוע ביחס לפרויקט סטנדרטי. לכן, אני טוען שלצורך עלויות בניה בפרויקט הנדון צריך להביא הפחתה מינימאלית של 5 אחוז ממחירון דקל ומכאן הגעתי ל- 2,575 ש' מ"ר.

אפשר לבחון זאת, לדקל יש מערכת ממוחשבת באתר הלשכה ולבדוק זאת על ידי הזרמת כמות יחידות של סטנדרט ולאחר מכאן להזרים כמות יחידות דיור כפולה נקבל הפחתה במחיר למ"ר, היות וישנה פונקציה מובנת במערכת שלהם המביאה בחשבון הפחתה לגודל פרויקט.

אומר חברי דקל זה תמיד לפרויקטים גדולים. לכן, אם אתה רוצה פרויקטים קטנים ישנו מחירון לעבודות קטנות. תגובתי, מחירון דקל עבודות קטנות זה לשיפוצים ולא לפרויקטים של הקמת בניינים.

בתוך מחירון דקל הקלאסי לאומדן עלויות הקמה של בניינים חייב להיות תמחור לגודל.

חברי טוען שיש סתירה בנושא התת קרקעי למה שאני אומר לבין נספח 5 לתגובתי – אין שום סתירה. ניתן לבדוק את העבודות לאישורן.

בעל קרקע יכול להיות שזה נכון.

אני עומד מאחורי אחוזים שלי בטוב וברע.

רצתי להראות שעלות הקמת חניה תת קרקעית היא בשווי של חניה.

אני רצתי להראות שחניה ששוויה בשוק 115 אלפי ש' זה גם העלות הקמתה.

עלות הקמתה: 2,575 ש' / מ"ר * 1.14 [הכלליות ללא אגרות בניה] * 39 מ"ר = 114 אלפי ש'. 39 מ"ר * 54 ש' מ"ר אגרות בניה, שווה 116,000 ש'. רציתי להראות שעלות היא בקרוב ואין שום עלות עודפת.

שווי חניה – חברי טען ש- 3 עסקאות השוואה שהצגתי במחיר של 100,000 ש' למקום חניה זה בסיס צר לנתונים.

כתוצאה מאמירה זאת של חברי הלכתי והבאתי עוד 4 חוזים שגם בהם נקבע מחיר מדויק של 100,000 ש' למקום חניה. אני מדגיש שמדובר בחניה עבור משרדים. זה לא חניה למגורים אלא למשרדים. בסך הכל הצגתי בפני שמאי מכריע 7 עסקאות של חניות שכולן מוכיחות שווי מדויק של 100,000 ש' למקום חניה. אני חושב ש- 7 עסקאות שבוצעו באותו פרויקט בתקופת זמן של כארבעה חודשים לשבעה רוכשים שונים, על ידי אותו קבלן שמקים את הפרויקט ברחוב ניסנבוים 37 [המצוי במרחק של כארבעים וחמש מטר מהנכס הנדון], מהווה הוכחה מוחלטת לכך ששווי חניה בלתי מסוימת בפרויקט הינו 100,000 ש' בתוספת מ.ע.מ.

בתגובתי הוכחתי על ידי השוואה 2 סדרות של מחירי משרדים, האחת מסוף 2017 בדומה לחניות, בעמוד 11 לשומתי אני מציג 34 עסקאות של משרדים שבוצעו בממוצע יולי 2017. העסקאות הללו בוצעו במחיר ממוצע של 10,270 ש' מ"ר ברוטו לרישוי ברמת מעטפת. לעומת זאת בנספח 1 לתגובתי אני מציג 15 עסקאות מכר של

משרדים שבוצעו בתאריך ממוצע 15.04.2019 שזה בדיוק המועד הקובע שלנו במחיר ממוצע של 11,946 ₪ מ"ר ברוטו. ברמת מעטפת לא כולל מע"מ.

מכאן ניתן לגזור את עליית המחירים משנת 2017 ועד למועד הקובע כ – 15 אחוז.
בהתאם לכך הפעלה של מקדם עליית השווי / המחירים משנת 2017 עד למועד קובע גם לגבי החניות מביאה לשווי של כ – 115 אלפי ₪ למקום חניה למועד הקובע לנכס הנדון.
זה מביא אותי למסקנה שהחשוב שלי בנספח 3 שמבוסס על 100 אלפי ₪ בנכס הנדון אינו מדויק וצריך להיות 115 אלפי ₪.

עליית מחירי המשרדים ב – 15 אחוז הינה עניין שבעובדה והיא הוכחה על ידי עסקאות השוואה.
טוען חברי העובדה שיש עליית מחירים במשרדים אינה אומרת שיש עליית מחירים במחירי החניות.
הוא טועה משתי סיבות, אחת – חניה הינה מוצר משלים למשרדים ועל פי חוקי הכלכלה בהתקיים עליית מחירים של מוצר הבסיס תתקיים גם עליית מחירים של המוצר המשלים. אם יש גידול בביקוש למשרדים יש גידול בביקוש לחניות, על כמות נתונה של סחורה יש יותר רוכשים.
שנית – לאור היסטוריית הנדל"ן בשלושים השנים האחרונות שיעור עליית מחירי החניות היה גבוה יותר מעליית שיעור המשרדים.

מחירי חניות בכל הארץ עלו על פני זמן יותר ממחיר מוצר הבסיס של משרדים.
זה נובע מעליית שיעור המינוע היום להחזיק מכונית זה לא כמו לפני 20 עד 30 שנה, מחירי המכוניות הפכו להיות שווים לכל נפש. היום כל ילד קונה מכונית, היום בארבעים אלף ₪ קונים מכונית טובה וזה כבר לא לוקסוס.
כתוצאה מכך מצוקת החניה הולכת וגדלה באופן לא לינארי.

בתור שמאי וועדה משנת 2004 באזור התעשייה הזה תמיד היה מקום חניה וכיום אין מקום חניה צפיפות מאוד גדולה. בסך הכל בנו עד עכשיו 2 פרויקטים. תחשוב מה יקרה אם יבנו עוד עשרות פרויקטים. ישנה צפיפות איומה ולכן לטעון שעליית המחירים פסחה על החניון לא הגיוני ולא נכון. אומר חברי שמה שגורם לכך שמחירי החניות לא עלו זה רכבת קלה. חברי מדבר על עולם דמיוני שכולם מגיעים עם רכבת למשרד. אני טוען בדיוק הפוך. אנשים תמיד יעדיפו להגיע עם רכב פרטי שלהם למשרד ולא להגיע לתחנות, לא להצטופף עם אנשים, ולהחליף תחנות. אפילו אם זה יעלה יותר יקר אחזקת הרכב עקב הנוחות שבדבר. יזמים תמיד יעדיפו שתהיה להם את האפשרות לבנות מרתפי חניה ולא לבנות פרויקט נכה ללא מרתפי חניה. אני שומע מחברות בניה גדולות לא מאמינים בפרויקטים ללא מרתפי חניה. לא יבנו פרויקטים אם יצטרכו להסתמך על רכבת קלה ללא מקומות חניה. זאת עקב פרטיות של כל אחד. זה חלק מאיכות חיים.

אם תציע ליזם 2 מגרשים אחד שאני פוטר אותו מחניה אתה ליד רכבת קלה לעומת מגרש זהה עם פתרון מקום חניה זהה כל יום יעדיף את המגרש עם פתרון חניה.

איך זה מתקשר לנושא המחיר ? מכיוון, שתקן חניה הפך להיות קטן יותר מביא לכמות חניה קטנה [התקן החדש] מה שקורה כמות החניות הופכות להיות מוצר נדיר יותר במילים אחרות היצע החניות קטן יותר ולכן המחיר חייב להיות גבוה יותר באופן יחסי. אם הייתי נוקט בתאוריה זאת שיעור היה גבוה יותר ונקטתי על הצד השמרני ב – 15 אחוז.

עלות עודפת שטוען חברי לגבי נושא החניות – אין עלות עודפת לא רק אני אומר את זה. השמאי המכריע מר משה נדס בבואו לאמוד את הקלות שתאירתי לפניך לעיל שמנעו מרתפי חניה בקומה מינוס 4 [מי התהום], הוא

קבע ששווי מקום חניה שווה לעלות הקמתה ולא סתם חניה. קבע את זה על חניה ציבורית לא של תעסוקה שהיא אין ספק שהיא נחותה מחניה של תעסוקה וזה המצב.

שורה תחתונה אני טוען שאין עלות עודפת לחניה תת קרקעית וגם שמאי המבקש טוען שאין חובה לבנות חניה תת קרקעית ולכן גם לשיטתו אין עלות עודפת.

ברצוני לציין שבאזור תעשייה של בת ים הוקם בשנת 1990 מרכז מסחר ומשרדים שנקרא בתימון הוא צמוד לפרויקט ניסנבויס 37, וכבר אז לפני 30 שנה הפרויקט כלל מרתפי חניה. זאת אומרת בשיקול כולל עבור מסחר ומשרדים היזם הגיע למסקנה ששווה לו לבנות את מרתפי החניה. מעבר לכך אשלח לך רשימה של בניינים שהוקמו באזור התעשייה שבנדון בהיתרי בניה לתעשייה וכללו מרתפי חניה. לא למסחר ולא למשרדים כך שכל התיאוריה שמדברת על עלות עודפת לחניה זה יותר סיסמאות מאשר מציאות.

בדיון הקודם אמרתי לפרוטוקול שכבר במצב תכנוני קודם ביעוד תעשייה כשבנו בניינים מעל 2 קומות בנו גם מרתפי חניה.

דוגמאות, להלן הרשימה של היתרי מרתפי חניה לתעשייה בסביבת הנכס הנישום :

אורט ישראל 31, בת ים, גוש 7123 חלקה 114.

אורט ישראל 33, בת ים, גוש 7123 חלקה 115.

ניסנבויס 35, בת ים, גוש 7129 חלקה 131.

ניסנבויס 11, בת ים, גוש 7123 חלקה 207.

מטלה ציבורית – אומר חברי שדעתו שונה מדעת ועדת ערר. הטענה אינה רלוונטית. דעתו אינה קובעת בעניין זה. השמאי המכריע כפוף להחלטות ועדת ערר ולכן אין פה אפשרות לסטות מעניין זה.

אציין שדעתו של שמאי המבקש מנוגדת לא רק לוועדת ערר אלא גם לכל הכרעות שמאים מכריעים בבת ים, שקיזזו מהשבחה עלויות של מטלות ציבוריות שנקבעו בתבע. לא היה שמאי מכריע שצריך לקזז את זה מהיטל, כל השמאים המכריעים קיזזו אולם מהשבחה ולא מהיטל. ואף לא שמאי מכריע אחד התבסס על החלטת ועדת ערר שהבאתי חלקם בוצעו לפני החלטה זאת כלומר אחד קבע לפי שיקולו העצמאי ולא קשור להחלטת ועדת ערר כנ"ל אני וכנ"ל השמאים המכריעים בסוגיה זאת.

כל השומות המכריעות הופחת מטלה ציבורית מהשבחה אין פה שנוי במחלוקת ולכן חברי חריג בסוגיה זאת אני לא מוצא אפילו שמאי אחד שקובע אחרת.

אני מדגיש שמרבית השומות המכריעות באזור הזה היו באזור התעסוקה המקביל לשומה מכרעת שאתה מטפל והיו עוד 2-3 שומות מכריעות מחוץ לאזור תעסוקה וגם שם הופחתו מטלות ציבוריות מגובה השבחה ולא מהיטל השבחה.

חברי טוען שאין מדובר בהלכה פסוקה – לא כל הכרעה משפטית חייבת להגיע לבית משפט עליון ולקבל גושפנקא של בית משפט עליון שתחשב להחלטה משפטית מחייבת.

הווה אומר שבהינתן מצב עובדתית שלפיו החלטת ועדת ערר חלוטה ולא הוגש עליה ערר לבית משפט אזי זו הלכה מחייבת כעת. מפני שגם לא הוגש עליה ערר ולכן להיום זה מחייב. כך ששמאי מכריע לא יכול לטעון שהוא מתעלם מזה ועושה אחרת.

החלטת בית משפט עליון בעניין ערעור בנושא קרן חניה קובעת שיש להביא בחשבון את עלות קרן החניה באומדן השבחה ולהפחיתו מהשבחה. הלכה זאת לכולי עלמא משליכה באופן ישיר וחד משמעי גם על הסוגיה הזאת מפני שקרן חניה גם מטלה ציבורית, מה זה קרן חניה ? זה לא חניה צבועה לשימוש ספציפי של משהו ספציפי

זה חניה ציבורית במקום אחר מהפרויקט. לכן הלכה הזאת של בית משפט עליון סוגרת גם את נושא זה שמקזזים את מטלה ציבורית מהשבחה.

חלף היטל השבחה – טוען חברי שעלות מטלה ציבורית מהווה חלף היטל השבחה. המונח שהוא משתמש בו אינו רלוונטי מאחר שזה מונח השייך לסט הגדרות של רמי לא משלמת היטל השבחה אלא חלף היטל השבחה. לכן לא נכון לקחת את המינוח הזה ולהדביק אותו בעניינו.

לדעתי לא נכון להגדיר זאת כחלף היטל השבחה מאחר וועדה מחוזית שאשרה את התכנית שבנדון לא הייתה מאשרת את המטלה הציבורית אם הייתה רואה בזה חלף היטל השבחה.

משום שתכלית של תכנית אינה לייצר גורם של חלף היטל השבחה.

חברי טוען שהנימוק של וועדת ערר שקבעה שזה יורד מהשבחה, שהנימוק הוא שגוי. ההסבר שלו מדוע הנימוק של הוועדה שגוי אינו רלוונטי מאחר שבשורה התחתונה החלטה שהתקבלה הינה נכונה. וזאת משום שהפחתת העלות של המטלה מהשבחה מביאה להשבחה נטו נכונה שאותה יש למסות בהיטל השבחה.

תיקון של החוק שמוצע – לפי הציטוטים של חברי התיקון לא רלוונטי להיטל השבחה ולא קשור להיטל השבחה ולכן כל מה שהוא טוען בעניין זה הינו על בסיס פרשנות שלו שלדעתי אינה נכונה.

בכל מקרה מדובר בהצעת חוק מה שאומר שאין מחלוקת שזה לא קובע להיום. כלומר היום זה לא קובע כלום. העובדה ששמאי המבקש דורש משמאי מכריע לסטות מהחלטת ועדת ערר זה דבר פגום ולא הגיוני.

אם המבקש סבור שהחלטת ועדת ערר אינה נכונה ככל ששמאי מכריע יאמץ את החלטת ועדת ערר הדלת פתוחה בפניו לערר עליה בפני ועדת ערר. אך הוא לא יכול לבקש משמאי מכריע לסטות מהחלטת ועדת ערר שכן שמאי מכריע כפוף להחלטה זאת.

שטח שירות במטלה ציבורית – יש מחלוקת ביני לבין שמאי המבקש. שאני הערכתי לפי 300 מ"ר שירות. ושמאי מבקש הלך לפי הנקוב בתב 375 מ"ר שירות.

מאחר והשטח העיקרי הציבורי הינו 750 מ"ר אזי 375 מ"ר מהווה 50% משטח עיקרי ו – 300 מ"ר מהווה 40% מעיקרי. נשאלת השאלה מי צודק? מי שמעריך ששטח שירות מהווה 50 אחוז משטח עיקרי או מי שמעריך 40% משטח עיקרי? לדעתי, 40 אחוז הינו די והותר. ויש לזכור ששטח שירות הינו שטח שמנוצל לפי הצורך ולא מנוצל בהכרח במלואו. אני מנצל רק שטח שירות שאני צריך. אני לא יבנה חדרי מדרגות ומסדרונות מעבריים ומבואות ענקיים רק כדי לנצל את כל שטחי השירות המותרים בתב"ע. התכנון צריך להיות מטבי ושטח שירות ינוצל רק לפי מה שנדרש ועומד בתקנים. ואולם, ככל ששמאי המבקש עומד על עמדתו שיש לחשב לפי מלוא השטח המותר בתב"ע אני מסכים עם זאת, אבל המחיר יהיה שזה גם השטח שהעירייה תדרוש לקבל במסגרת המטלה הציבורית לכן צריך להיות עקביות בין השומה המכרעת לבין מה שהעירייה תקבל במסגרת המטלה הציבורית.

חברי טען שאני "מאיים" שהעירייה תדרוש. מה זה קשור לאיום? אני אומר דבר פשוט. אם שמאי מכריע מעין גורם מעין שיפוט שיקבע שזה שטח נכון 375 מ"ר באופן עקבי ולגיטימי עם קביעה זאת של שמאי מכריע, העירייה תדרוש זאת היות והשמאי מכריע קבע זאת והתבע מתירה זאת לכן לא ברור לי כלל היכן האיום.

הוא הדין לעניין גימור פנימי של מטלה ציבורית ככל ששמאי מכריע יקבע שצריך לביא בחשבון גימור פנימי מלא [אני קבעתי לפי מעטפת וכך גם כל השמאים המכריעים למעט מר אייל יצחקי ברחוב אורגים 27 הלך כולל גימור פנים ברמת גמר בסיסית הכי נמוכה], העירייה באופן עקבי לגיטימי תדרוש לקבל את הגימור הזה. אם אני מבקש לקבל את אשר השמאי המכריע קבע זה נחשב איום?

חברי מדבר על רמת גימור גבוהה הוא רוצה לתת לי רמת גימור גבוהה, מבחינתי אין בעיה, אותה רמת גימור גבוהה אני ידרוש לקבל כולל הצמדה ממועד הקובע של התבע.

חברי הלך והמשיך עם הטענה עוד יותר רחוק שאפילו גימור פנימי 3,000 ₪ / מ"ר, אני טוען אפשר לעשות גימור פנימי ב – 3,000 ₪ / מ"ר ושמאי מכריע סוברני בעניין אלא שאני חוזר על סיסמתי בעקביות אני טוען שהוועדה המקומית תקבל גימור פנימי בעלות של 3,000 ₪ / מ"ר. אפשר להגיע לגימור פנימי של 3,000 ₪ מ"ר. חברי מעמיס על עלויות גמר פנימי 10 אחוז, "עקב התנהלות של העיריה ובעלי מקצוע" אני לא מבין זאת. אני טוען שאין להביא בחשבון שאין להביא גימור פנימי והוא טוען שיש להביא ואני לא מבין זאת, העיריה לא רוצה את גימור פנימי של היזם.

אגרות בניה והיטלי פיתוח – המחלוקת פה היא שאני לא הבאתי בחשבון באומדן המטלה הציבורית את המרכיב הזה מאחר והעיריה בתור מזמנית שירותי בניה של המטלה הציבורית היא זאת שתשלם את עלות בניה והיטלי פיתוח. דהיינו כיש ימין משלם לכיס שמאל בתוך העיריה. חברי טוען שלא בטוח שמה שאני טוען זה נכון. אין לי שום בעיה להביא אישור מהיועמ"ש של הוועדה המקומית לעניין תשלום אגרות והיטלים למטלה ציבורית. יש לדבוק בעיקרון שכל מה שמופחת מהשבחה יבוצע במלאו הן לעניין שטח הן לעניין רמת גימור והן לעניין אגרות והיטלים. דהיינו ככל שהשמאי המכריע ישתכנע שהוועדה המקומית משלמת את אגרות והיטלים לשטחים שלה אין להפחית זאת מהשבחה וברור שלא נדרוש זאת מהיזם בעת הוצאת היתר בניה. כלומר, העיקרון חל לשני כיוונים.

כתוצאה מכל האמור לעיל אבקש מכבוד השמאי המכריע שבשומתו המכרעת יפרט את כל המרכיבים לעניין של מטלה ציבורית שהוא מביא בחשבון, הן בעניין שטחים [כדי שנקבל בדיוק את השטחים ששמאי מכריע יקבע], הן רמת גימור, הן לעניין הכללה או אי הכללה של אגרות בניה והיטלי פיתוח. וזאת כדי ליישם את החלטות של שמאי מכריע בצורה מדויקת בעניין מטלה ציבורית.

האמת מבחינת אינטרס כספי הסופי של העיריה אני צריך להסכים לכל הטענות של חברי. בשורה התחתונה הכספית מטיבות עם העיריה ופוגעות כספית במבקש מדוע? אם העירייה מקבלת שטח שירות גדול יותר היא תקבל פחות היטל השבחה אבל היא תקבל שטח בנוי גדול יותר והיזם מפסיד. מכיוון שהוא מגדיל את העלות שלו. לדוגמא בעוד מיליון ₪.

הטענות של חברי מטרותן להקטין את היטל השבחה אך הן פוגעות באינטרס סופי של הלקוח שלו מאחר ובשורה התחתונה הלקוח שלו יבנה שטח גדול יותר לעירייה שרק חצי מעלות נוספת בגין שטח מוגדל בא לידי בהקטנת היטל השבחה. לקוח שלו יבנה ברמת גימור גבוה יותר שרק חצי מהשקעה נוספת בגימור יובא לידי ביטוי בהפחתת היטל השבחה וישלם אגרות בניה והיטלי פיתוח על החלק של העירייה גם שרק חצי מזה יבוא לידי ביטוי בהפחתת היטל השבחה [לעומת המצב האמיתי שהעירייה משלמת את כל הסכום הזה] שים לב חברי אומר אני ישלם לדוגמא עוד שני מיליון ₪ עבור אגרות והיטלים עבור המטלה הציבורית וזה יקטין לי את היטל השבחה במיליון ₪ מפני שזה יורד מהשבחה וזה במקום שהעירייה הייתה משלמת את כל השני מיליון ₪. זאת אומרת היזם במקום לתת לעירייה לשלם את כל השני מיליון ₪ לקח את זה על עצמו בתחשיב ובסוף שילם מיליון ₪ מכיסו. זאת אומרת הטענות של חברי גורמות ליזם נזק של מיליונים וגורמות לוועדה המקומית להרוויח את אותם מיליונים לכן לא אכפת לי שהשמאי המכריע יקבל את טענותיו.

דיוור להשכרה – טוען חברי שאין הגדרה בתב"ע דירה קטנה. חברי טועה עובדתית, בתקנון תב"ע נקבע ש – 20 אחוז מהדירות היו קטנות, שטח דירה מינימאלי הוא 50 מ"ר עיקרי. אין פה פרשנות. כלומר, 34 יחידות קטנות של 50 מ"ר עיקרי ועליהם ניתן להוסיף ממ"ד של 12.5 מ"ר.

במגדלים ממדים שטח ממדים לפחות 13 מ"ר עקב עובי קירות והעמודים יותר גדול מבניה רגילה. ולכן, אין פרשנות בעניין. אני צמוד לתקנון התכנית ולכן לא ניתן לטעון שלא ניתן לבנות 34 יחידות קטנות של 50 מ"ר עיקרי וזה מתכתב לחלוטין עם תקנון התב"ע. יש לי גם דרישה נוספת ש – 10 אחוז מהדירות תהינה דירות להשכרה. המחלוקת בני לבין חברי הינה שאני חושב שהשימוש המיטבי הינו לבצע חפיפה בין הדירות הקטנות לבין הדירות שמיועדות להשכרה. וחברי טוען לפי חישוב שלו שדירות שמיועדות להשכרה תהינה בשטח ממוצע דהיינו 12,660 מ"ר עיקרי רגיל ללא מרפסות מחולק ב – 170 יחידות דיוור, מקבל 74.5 מ"ר עיקרי לדירה. זו המחלוקת בנינו אני טוען ל – 50 מ"ר וחברי טוען 74.5 מ"ר עיקרי.

שנינו מסכימים ששווי זכויות בניה להשכרה נמוך משווי מ"ר קרקע מבונה לבניה רגילה. מכיוון שכך אין שום הגיון בעמדת חברי שאני יבנה דווקא שטחים גדולים לדירות להשכרה. מכיוון שמדובר בסחורה פגומה אזי אני צריך על פי השימוש המיטבי להקטין את שטח סחורה פגומה לכולי עלמא. אני פועל לפי השימוש המיטבי לנושא זה וחברי פועל הפוך בנקודה זאת. ישנה סתירה פנימית חזקה מאוד בין טענת חברי לסחורה פגומה לבין הגדלתה למקסימום בעוד שבאפשרותו להקטינה למינימום.

בנושא זה אני מפנה את השמאי המכריע לשומתו של מר יגאל יוסף ברחוב הרב מימון 26 בת ים [אשלח אחר הדיון את גוש חלקה], ושם השמאי המכריע עשה חפיפה בין דירות קטנות לדירות להשכרה זאת לא המצאה שלי.

לעניין שומה מכרעת מר מוטי דיאמנט במתחם דפנה בתל אביב, חברי צודק, שערר לא דן בנושא זה. אבל אני טוען שמאחר וועדת ערר לא קיבלה את שומתו והחליטה לתקן אותה שומה זאת פחות תקפה מהווה פחות מכל שומה מכרעת אחרת שלגביה אין החלטה של וועדה ערר לתקן אותה. ולכן, יותר להסתמך על שומות מכריעות מהסוג השני.

מרפסות – בנושא זה התקבל לאחרונה בבית משפט מחוזי תל אביב פסק דין כתוצאה מערעור ועדה לתכנון ובניה תל אביב נגד יצחק ליב ואחרים, שם נקבע עיקרון פשוט שבאומדן היטל השבחה המרפסות שיובאו בחשבון במצב קודם הן רק המרפסות שהיו ניתנות לתכנון במצב קודם. ונקבע שאפילו אף אם היו זכויות בניה מוקנות למרפסות שלא ניתן היה לנצל אותם כתוצאה ממגבלות תכנוניות הם יובאו בחשבון במצב קודם בשווי אפס. ולכן, קל וחומר שאצלנו יש להביא בחשבון את המרפסות במצב חדש מאחר ובמצב קודם לא היה מרפסות [היה עסקים ולכן אין מרפסות].

חברי מתעלם לחלוטין מתקנות תכנון ובניה בנושא זה והתקנה של חישוב שטחים ואחוזי בניה בהיתרים משנת 2008 על פי תקנה שפורסמה 30.04.2008 סעיף 1 לתקנה חדשה אומר בתקנה 4 "חישוב שטחים ואחוזי בניה והיתרים 1992 – תקנת משנה [ח'] בטלה".

תקנה משנה ח' אומרת "על אף האמור בתקנת משנה א' יחולו על מרפסות מקירותיו החיצוני של בנין בתקנת משנה זו [גזוזטרא] הוראות מיוחדות אלא, 1. גזוזטרא שקרויה נמצא בגובה של 2 קומות או יותר מעל רצפתה לא תיראה כמקורה". 2. עלה סך כל שטחן של גזוזטרות כלשהן על 12 מ"ר או על 10 אחוזים משטחה של הדירה שהן חלק ממנה הכל לפי הנמוך יותר יובא השטח העודף מעל האמור לעיל במניין השטח העיקרי המותר לבניה".

דהיינו התקנות הישנות משנת 1992 היתרו תוספת זכויות בניה בשטח של 12 מ"ר לדירה בגין מרפסות זיז והתקנות חדשות משנת 2008 ביטלו אותן. דהיינו החל ממועד תקנה משנת 2008 אם התבע לא כוללת זכויות בניה נוספות למרפסות זיז הרי שזכויות הללו כלולות בסך שטח עיקרי הנקוב בתבע.

למען הדיוק אפרט את סעיף 22' לתקנות שקובע ינתנו זכויות בניה נוספות למרפסות זיז, ב – 2 מקרים, החריגים מהביטול של סעיף 1, והם בניה לפי היתר שניתן או שהוחלט לתיתו לפני יום תחילת התקנות דהיינו לפני 30.04.2008 או בבניה על פי היתר לפי תכנית שהופקדה לינואר 2010 רואים אותה תכנית שניתן להוסיף זכויות למרפסות זיז.

תבע שבנדון ב/598 אינה כלולה בחריגים הנ"ל ולכן השורה התחתונה שבניגוד לחברי מקור הזכויות למרפסות אינו תקנות התכנון והבניה אלא התבע שבנדון. ולא זאת בלבד אלא היא נוקבת במספרים מדויקים עבור מרפסות זיז.

להשלמת התמונה בנושא זה אציין שבכול השומות המכריעות שבוצעו במתחם הנדון לתכניות זהות כל השמאים המכריעים חיובו בגין זכויות בניה למרפסות לרבות מגרש אחד של השמאי המכריע מר ארז כהן וזאת בניגוד לטענת חברי. ואני אוכיח זאת, השמאי מר ארז כהן ניתח עסקאות מכר של דירות ולא שיקלל את המרפסות בנפרד ולכן שווי מ"ר זכויות בניה שקיבל השמאי המכריע הנ"ל מגלם בתוכו מרפסות. לכן בתחשיב שלו שווי מ"ר זכויות בניה מגלם בתוכו מרפסות. שומתו בשיטת גילום לעומת זאת שמאים מכריעים אחרים עשו זאת בצורה יותר מפורטת על ידי שקלול המרפסות ולא על ידי גילום המרפסות. כך גם עשה מר שלומי יפה באורגים וכו'. כולם לוקחים מרפסות עושים זאת בנפרד.

שמאי המבקש טוען שהיה פוטנציאל ברור במצב קודם – במצב קודם הקרקע מיועדת לתעסוקה, מסחר ומשרדים. ולכן אין שום רלוונטיות למרפסות במצב קודם ואין שום ציפיות למרפסות במצב קודם. אם חברי טוען במצב קודם כולל בתוכו מרכיב ציפיות ביחס למצב חדש הרי שמדובר בטעות שמאית חמורה. שמצב קודם ניזון ממצב חדש וזה בניגוד גם להלכת לוסטרניק.

זכויות מתכלות – שמאי מכריע מר שלומי יפה ביצע 4 שומות מכריעות במתחם. ולא הפחית בגין זכויות מתכלות. השמאי המכריע מר אייל יצחקי והשמאי המכריע ארז כהן כנ"ל. בכל השומות המכריעות לא התקבלה הטענה לזכויות מתכלות. אתמול קיבלתי הכרעה של השמאי המכריע מר אבישי זיו גו"ח 7282/89,99 בשומה מכרעת זאת לא הופחת למרות שהתכנית מתכלה לא הופחת דבר בגין התכלות התכנית [ראה עמוד 36 לשומתו המכרעת].

חברי טוען שהשמאי מר אפרים מרגלית בפתח תקווה הפחית בגין גורם של זכויות מתכלות – הטענה אינה רלוונטית מאחר ועמדתו לא עדיפה על עמדתו בכל מקרה עמדתו נחותה מעמדות שמאים מכריעים במתחם הנדון. לדעתי עמדתו גם נחותה מרוב השמאים הנגדיים שייצגו במתחם הנדון ואפילו לא טענה זאת. את טענת ההתכלות. לא צריך ללכת בכלל ולהתבסס על שומות, אני הצגתי לפני שמאי מכריע 3 עסקאות קרקע ישירות **מתוך המתחם הנדון** שכוללות בתוכן את מגבלת ההתכלות. 2 עסקאות מפורטות בעמוד 9 לשומתי, עסקה שלישית שהצגתי רחוב האורגים 27 בת ים. כל העסקאות הללו בוצעו לגבי מגרשים שיש לגביהם אותה מגבלת התכלות. מחירים שהתקבלו בעסקאות הללו מגלמים את המגבלה ומיתרים את כל הטענות בעניין זה. יש שם עסקאות גם למגורים, למשרדים, לכן לא צריך יותר מזאת.

טוען חברי שלא רלוונטי שהבעלים לא מגיש בכוונה היתר בניה – לדעתי הוא טועה בעניין זה. זה כן רלוונטי משום שלדעתי ההתנהלות של הבעלים שלא מגיש בקשה להיתר בידועין [יש לו כוונת מכוון] היא אינה לפי

שימוש מטבי בקרקע ולכן אין להתחשב בהתנהלות זאת. אלא לחשב את השבחה לפי שימוש מטבי. אם אתה קונה מגרש בשווי של 133 מיליון ₪ במצב חדש אין שום הגיון "שתשכיב" את המגרש ולא תגיש בקשה להיתר, שים לב מה אתה עושה 133 מיליון ₪ כל שנה שאתה מעכב מפסיד מיליונים בגין דחית הכנסות ורווחי איזון. לכן, צריך להעריך את השבחה לפי שימוש מטבי רציונאלי והגיוני ולא לפי שימוש לא רציונאלי כלכלי. אומר חברי שמדובר בתכנון מס לגיטימי – הוא צודק. אני לא טוען שלא לגיטימי "להשכיב" את הקרקע כדי לנסות ולטעון להפחתת היטל השבחה בגין סעיף ההתכלות. מה שאני טוען שזה לא רלוונטי לעניין היטל השבחה. מבחינת השמאי המכריע זה לא רלוונטי התנהלות היזם צריך לבחון השבחה בעניים אובייקטיביות שמשקפות מיטבית והתנהלות רציונאלית של בעלים.

חברי טוען שתכנית מטרו חוסמת אותו להוציא היתר בניה במגרש – דבר ראשון התכנית לא קיימת במועד קובע כישות תכנונית ולכן לא ניתן להביאה בחשבון. דבר שני הבעלים לא הגיש כלל בקשה להיתר בניה. זה לא הגיש כלל בקשה ובקשו ממנו לבצע תיקון כזה או אחר. דבר שלישי לא הוכיח שהמטרו הפריע לו להוציא היתר בניה אין באמירה זאת שום הוכחה אחריה.

טעון חברי שהבעלים שוקלים למכור את המגרש – זה נכון שמעתי על כך שהמגרש הוצע למכירה לחברות גדולות 2 חברות סיפרו לי על זה. אני מציע חברי יציג את המחיר המבוקש על ידי הבעלים. הסכום יותר גבוה יותר משומתי. הבעלים יודעים מה שהם רוצים למרות שלא קיבלו את מה שהם רוצים. הבעלים הם מקצוענים ואני מכיר אותם זה אנשים חכמים ויודעים בדיוק כמה שווה הנכס. אלא מקצועני נדל"ן שיוצעים לכלכל את עצמם. אם תקבל מהם את הנתון תדע בדיוק. אני מקבל את הנתונים הללו היות והם מתייעצים איתי בטרם שהם מכלכלים את עצמם.

חברי טוען שהבעלים בונים תיק של 197 על בסיס שומת הוועדה – אם אתה מאמין שמגיע לך 197 על בסיס שומתי הרי שומתי נכונה. אז מדוע אתה מערר עליה ??? חברי משתמש במטרו להקטין את שווי מצב חדש ? אבל בשומתי אין השפעה של המטרו. איך בונה את 197 על בסיס שומתי. הרי אם הוא צודק והמטרו פוגע בשווי מצב חדש אז תהיה שומה מכרעת של שמאי מכריע ולא שומתי שלא קובעת כלום. שומתי היא לא פקטור לעניין 197 השומה המכרעת היא תהיה. השומה המכרעת היא הקובעת. בהנחה שהשומה המכרעת לא תביא בחשבון את המטרו ובהנחה שתכנית המטרו שתאושר ובהנחה שהיא פוגעת דבר שלא מוסכם עליי. אז יוכל בעוד 10 שנים שהמטרו יאושר יוכל לטעון לשומה מכרעת.

המטרו זה רעשי רקע מיותרים ופוגעניים שמטרתם להפריע לשמאי מכריע להגיע לאומדן שווי אמיתי.

חברי טוען בעניין התכלות – תיווצר חבות נוספת אם תוקף התכנית תוארך, חברי טועה מאחר והחלטת וועדה מחוזית להאריך תכנית אינה אירוע מס לצורך היטל השבחה היות ולא מדובר בתב"ע חדשה ולכן אין ביכולתנו לחייב בעניין. בפועל אף פעם לא חייבנו בגין הארכת תכנית. מפני שאין ביכולתנו מפני שזה לא אירוע מס להיטל השבחה. ראה תכנית רחוב ניסנבוים 37 בתכנית בי/490 לגביה התקבלה החלטת ועדה מחוזית לשנות את שלביות התכנית הנוגד הוראה בשלביות התבע. לכן לא יכלנו פה לקחת שקל בהיטל השבחה. לכן טענתו של חברי בעניין זה אינה נכונה.

חברי טוען על מצב מה יקרה אם מוכרים היום את הנכס, בחן מספר תרחישים. לפני שאני מנתח אותם יש לי שאלה פשוטה. הנכס מוצע למכירה. מנגד, טוען חברי שיש סיכוי של 60 אחוז שהתכנית מתכלה, אם זה כך בשביל מה לנהל הליך השבחה ? חכה למכירה ואז תנהל הליך השבחה. אומר חברי שאם הנכס יימכר יתכן מצב

שהבעלים יקבל מחיר שלא משקף את התכלות ובסוף הבעלים החדש שקנה את המגרש יפגע כי התכנית תתכלה והוא שילם כסף שלא משקף את הפגיעה.

הטענה אינה נכונה וכפי שנקבע בבית משפט עליון היטל השבחה ישולם רק בהתקיים התעשרות. ובאין התעשרות לא יהיה היטל השבחה. ולכן אם התכנית תתכלה היטל השבחה יושב.

חברי שואל בצדק למי יושב? הוא יושב למי שנפגע. אם מי שנפגע זה הקונה כי הוא שילם את הסכום שמשקף את היטל השבחה אזי אליו יושב. זה לא רלוונטי לבחינתנו.

יש פה עניין של הכל או כלום [סכום הכל אפס], אם התכנית תתממש מגיע לנו היטל השבחה מלא [התעשרות מלאה] אם לא תתממש לא מגיע לוועדה היטל השבחה כלשהו. לכן אי אפשר לעשות שעטנז בין הכל לכלום.

שמאי מכריע צריך להעריך זאת ללא הפחתה של התכלות מפני שזה הכי ישר והוגן. אם נניח שמאי מכריע יבצע הפחתה של 5 אחוז משווי מצב חדש בגין גורם התכלות ובסוף התכנית לא תתכלה יוצא שהוועדה המקומית קיבלה היטל השבחה חלקי.

מנגד, אם מתקיים תרחיש שבו התכנית מתכלה כל היטל השבחה מוחזר לנישום. כלומר, הנישום אף פעם לא נפגע.

נשאלת השאלה אם זה הוגן? זה בינארי 1 או אפס.

השאלה האם מחפשים צדק והוגנות? אני טוען שעל מצב כזה לא ניתן להוריד יש בעיה. איך זה שהתכנית מבוטלת הוא מקבל מאה אחוז ושהתכנית מתממשת לא מקבלים את 100 אחוז.

חברי טוען שפרשנותי לגבי פרוטוקול בנושא מטרו איך שאתה מפרש אינו הגיוני, אני לא נכנס למחלוקת. הקראתי בדיוק מה שכתוב שם זה לא שייך לעניין הגיון ואני לא אחראי לזה. ששמאי מכריע יבחן זאת. זאת הבנת הנקרא שלי זה בדיוק מה שכתוב שם.

כל הטענות לגבי המטרו הם כפי שכתבתי ופרטתי בעניין.

משך זמן נדרש להוצאת היתר בניה לפרויקט – חברי טוען שצריך שנתיים וחצי וזאת ללא כל הוכחה. הוגשה איזה בקשה לתאריך x וניתנה בתאריך 2.5 אקס, לדעתי מספיקה שנה אחת בלבד. אני מציע שכמה זמן לקח להוציא היתר בניה ברחוב ניסנבוים 37 בת ים, תראה ששנה זה מספיק בהחלט למי שעובד ולוקח אדריכלים ולא שוכב עם הקרקע. הבעלים לא עשה כלום והשמאי שלו מנגד טוען שהזמן מתכלה.

הבעלים לא עושה שום דבר לקדם היתר בניה וטוען מנגד שחלפו לו כבר שנתיים?

כל הסיפור הזה בעצם אנטומיה של טענות מומצאות כפי שחברי טוען תכנון מס לגיטימי שלא צריך לעניין את השמאי המכריע כי הוא זה ולא התפלא לגמרי שמיד לאחר שתצא השומה המכרעת יחתם חוזה מכר בעסקת קומבינציה או מזומן בסכומים הגדולים מאומדן השווי שנקבע בשומתי. מכירים את התרגילים הללו.

סיכונים בעני קונה בשוק החופשי – סיכונים יש לבחון אותם למועד הקובע שהינו לפני שנתיים ולא שנתיים לאחר מכן ולא הגיוני שהבעלים לא פעל מעולם להוצאת היתר בניה ולאחר מכאן טוען לגורם סיכון שגדל בגין התקצרות משך הזמן עד לתום חיי התכנית.

קונה נורמאלי קונה את הקרקע על מנת לבנות פרויקט ולא על מנת להשכיב את הקרקע. לכן איזה סיכון, הרי אם אתה קונה זה לצורך בניה אם לא אתה לא קונה. אם אתה קונה מגרש ב – 150 מיליון ₪ זה אומר בכדי לבנות במידה ולא אתה ממתין. לא מדובר בקרקע חקלאית או קרקע בתכנון שגורם הזמן הוא פונקציה...

לכן לא הגיוני לקנות מגרש ב – 150 מיליון ₪ שניתן להפיק היתר בניה ולהמתין לבניה.

אני מפנה את השמאי המכריע לשומתו של השמאי המכריע מר יגאל יוסף שלא רק שלא הפחית בגין התכלות אלא קבע שאם בעלים של קרקע מתנהלים בצורה לא רציונאלית זה לא מעניין אותו כשמאי מכריע והוא מעריך את השבחה על פי התנהלות אובייקטיבית רציונאלית גם שהיא מנוגדת להתנהלות בפועל.

באותו מקרה המגרש כולל מבנה מסחרי המכיל עשרות חנויות, תבע חדשה מייעדת את המגרש למגורים מסחר ותעסוקה, השמאי הנגדי טען שבעלי החנויות לא התארגנו ולא עושים דבר על מנת לקדם את הקמתו של המגדל ולכן יש להביא בחשבון דחיה גדולה עד אשר התכנית תתממש בפועל על ידי הקמת המגדל. השמאי המכריע קבע שזה לא מעניין אותו. היות והשימוש המטבי זה לבנות את המגדל ואתם לא מתנהגים בצורה לא רציונאלית ולכן אני לא מקבל את הטענה בגין הדחייה.

שמאי מכריע בוחן את השבחה על פי החלטות רציונאליות של יזמים ולא על פי החלטות לא רציונאליות של יזמים.

חברי טוען ששנה זה פרק זמן מינימאלי לפרויקט פשוט ביותר בבת ים – חברי טועה לחלוטין מתוך ניסיון למעלה מ-16 שנים כשמאי וועדה. אם הפרויקט אינו כולל הקלות, בדיוק לפי תבע, מסלול ירוק, ניתן לקבל היתר בניה תוך 4 חודשים ולכל היותר חצי שנה [במקרה הגבוהה יותר]. מדובר בעירה קטנה עם צוות יעיל לא מדובר בעיר תל אביב. לכן, גם במתחם הזה אם יזמים יגישו בקשות להיתרים לפי תבע ללא הקלות ו/או שינויים לכן הבחינה שלך כשמאי מכריע לפי משך זמן של מסלול ירוק. עובדה היא שאף לו שומה מכרעת אחת קיבלה טענה זאת של שמאי המבקש.

שומות מכריעות לגורם הזמן, תגובתי בעניין :

אורט ישראל 50 שומה מכרעת של מר שלומי יפה, חברי טוען שעבר הרבה זמן. הטענה לא נכונה מאחר והיזם הגיש תבע חדשה שמספרה בי/537/1 שבינתיים אושרה ולקח זמן לאשר אותה זה תבע שמטרתה תוספת זכויות בניה בשטח 500 מ"ר עיקרי והמרה זכויות בניה ממשרדים למסחר. לכן, העיכוב שנטען על ידי חברי אינו רלוונטי זה לא עיכוב עקב היתר בניה.

תכנית בי/533 הוגשה בקשה להיתר באיחור זה מה שטוען חברי אני טוען שזה רלוונטי. תבדוק בשומת מר שלומי יפה מדובר בבעלים פרטיים ולא יזמים ולכן לא צריך ללמוד מהתנהלות שלהם ולייחס לה משקל. הם לא הגישו בקשה להיתר זה לא מעיד על משך הזמן. זה מוכיח כמו הלקוח של חברי שלא הגישו בקשה עד כה.

מכרו חלק מהמגרש שמיועד לתעסוקה ומסחר בחלק המזרחי, מרתף משותף בתבע חדשה, מגרש מזרחי שנמכר מצורף כעסקה בעמוד 9 לשומתי חלקה 131 היא נמכרה 10.09.2015 אם מכרת חלק ממגרש 10.09.2015 איך אתה רוצה שאני יגיש על החלק המערבי וזה עם מרתף משותף ??? לכן לא מוכיח את מה שחברי מנסה להוכיח. הדוגמה הכי נכונה פרויקט רחוב ניסנבוים 37 בת ים פרויקט גדול יותר ויותר מורכב זאת הדוגמה שצריך ללמוד ממנה ויש לבדוק כמה זמן לקח ממועד אישור תכנית בי/490 ועד להוצאת היתר בניה וממועד אישור תכנית בי/1490 עד להוצאת היתר בניה.

עד עכשיו לא שמענו מכל המלל המסיבי שנשמע על ידי שמאי המבקש, שאלה מדוע שנתיים לאחר אישור התכנית לא הגישו בקשה להיתר בניה ?

שומת מר שלומי יפה, כפי שטענתי בכל 3 השומות המכריעות שלו לא הפחית על התכלות וזה עניין עובדתי לכן אין צורך לפרשן זאת.

הנושא שחברי הביא מרחובות אינו רלוונטי ראה סעיף 21.4 לתגובתי עמוד 14.

חברי טוען שהוא להבין את סעיף 22 לתגובתי ויש שם בסעיף זה "להטוטי תחשיבים" אני מאמין שחברי כן מבין את התחשיבים הללו והורסים את כל התיאוריות שלו לחלוטין. חברי מבין היטב ולמה זה פשוט להבנה, ישנה פה היתממות מסיבה מאוד פשוטה שמטרתה להתחמק מעובדות שמוכיחות ששומתו כנגד אייל יצחקי המסקנה שצריך להעלות את שומתי.

אסביר, בסעיף 22 לתגובתי, בטבלה עליונה אני לוקח את ערכי שווי וכמויות זכויות בניה משומת מר אייל יצחקי, לוקח את שומתו ומעלה אותה על אקסל, בשומתו הוא עשה את זה מפוצל ולא בטבלה אחת אני רכזתי את זה לטבלה אחת. טבלה עליונה אין שום אינפוט ופרשנות שלי. מכפלות של זכויות בניה עיקריות לפי שומת מר אייל יצחקי. הדבר היחיד שלא הצגתי בטבלה את הפחתה שמר יצחקי ביצע למטרה ציבורית. וכך אני גם עושה בנכס שלנו.

בטבלה תחתונה, אני לוקח את אותם ערכי שווי שנקבעו בשומת מר אייל יצחקי ומכפיל בזכויות בניה שמוקנות במגרש הנדון לפי אותם סוגים של זכויות שחושבו בשומת מר אייל יצחקי. כל הקטגוריות אצל מר יצחקי גם אצלי. הדבר השונה היחיד שאצל מר אייל יצחקי לא היה דיור להשכרה ואצלנו יש ולכן לקחתי את אותן זכויות להשכרה במקדם 0.7 לעומת השווי שנקבע אצל מר אייל יצחקי. סיכום העתקה מושלמת של שומת מר אייל יצחקי במצב חדש. התוצאה שהתקבלה שווי מצב חדש 146,356,000 ₪ מזה יש להפחית מטלות ציבוריות שלפי אומדן שלי 8.5 מיליון ₪, מתקבל 137.9 מיליון ₪. אני מזכיר לשמאי מכריע שהערכת שווי מצב חדש לאחר הפחתה מטלה ציבורית ב – 132.7 מיליון ₪.

לסיכום – יישום השומה המכרעת של מר אייל יצחקי בנכס הנדון מביא להשבחה של כ – 5.2 מיליון ₪ מעבר לסכום שנקבע בשומתי.

המטרה הייתה להראות זה פשוט למה שטוען חברי, היישום של מר אייל יצחקי ביחס לנכס הינו פשוט ומביא לשווי מצב חדש גבוה יותר תוספת של 5.2 מיליון ₪.

146 מיליון ₪ שווי מצב חדש לפני הפחתת מטלה ציבורית ביישום שומת מר אייל יצחקי לנכס הנדון וזה מספר מקביל לאומדן שווי מצב חדש לפני הפחתת מטלה ציבורית של חברי בסך של 73 מיליון ₪.

התוצאה המתקבלת היא ששומת חברי היא חצי משומת מר אייל יצחקי המיושמת לנכס הנדון וזאת ללא שום שינוי וללא שום תרגילים למיניהם.

אם מיישמים את שומת מר אייל יצחקי גם במצב קודם ותישם על הנכס שלנו [ראה עמוד 17 לתגובתי] גם מצב קודם של חברי נמוך יותר ממה שעשיתי.

אני מוכיח לך בעמוד 17 לתגובתי לפי מר אייל יצחקי מגיע להיטל השבחה תוספת של 4.5 מיליון ₪ וזה לא אני אלא מר אייל יצחקי. אין שום פרשנות שלי ערכים לפי יצחקי, כמויות שלנו, אין סטיה כלא הנימה.

שומת מר ארז כהן – חברי טוען שניתן ללמוד משומת מר ארז כהן כל מיני דברים. אני טוען שלא ניתן ללמוד ממנה עקב כך שמדובר 3.5 שנים למועד קובע שלנו, הרבה עסקאות שהצגתי לפניך לא היו בפני ארז כהן. 3 עסקאות מהמתחם לא היה בזמנו. מדובר בשומה מכרעת המתבססת על עסקאות ישנות לפני 5 שנים ויותר ולא היו בפניו 3 עסקאות הקרקע במתחם הנדון. לא היו לו 7 עסקאות מכר לחניות לכן העריך שווי חניה לפי 70 אלפי ₪ למרות שווי מוכח לפני 3 שנים לפי 100 אלף ₪ מקום חניה על בסיס 7 עסקאות שהוצגו לשמאי המכריע. מזכיר שגם מר ארז כהן לא הפחית על התכלות.

שומת השמאי המכריע מר שלומי יפה ברחוב אורט ישראל 50 בת ים, ראשית שומתו המכרעת היא 2.4 שנים לפני המועד הקובע הנדון, באופן שמחייב התאמת זמן משמעותית. לאחר שבחנתי בעמודים 17-19 לתגובתי

וזאת מבלי להביא בחשבון התאמת זמן, אסביר, שווי מ"ר קרקע מבונה למשרדים על פי ניתוח בסעיף 23.4 לתגובתי השווי מ"ר מבונה למשרדים 2,386 ₪ מ"ר קרקע מבונה עיקרי. ללא שום שינוי במספרים של השומה המכרעת. בשומתי 2,200 ₪ מ"ר קרקע מבונה. השווי של 2,386 ₪ מ"ר קרקע מבונה מבוסס על שווי מקום חניה למשרדים בסך 60,000 ₪ ואילו השווי המוכח 100,000 ₪ [בזמנו לא היה לי את העסקאות הללו]. אם לוקחים את 106 חניות בשומה מכרעת ומוסיף 40,000 אלף ₪ למקום חניה, מקבלים שווי נוסף של 4,240,000 ₪, מחלקים זאת בסך שטח עיקרי למשרדים בשומה מכרעת שם שזה 10,528 מ"ר, מתקבל תוספת זכויות בניה למשרדים בסך 403 ₪ מ"ר. ותוספת ל – 2,386 ₪ מ"ר בסיסי מתקבל 2,789 ₪ מ"ר קרקע מבונה משרדים לעומת שומתי על סך של 2,200 ₪ מ"ר קרקע מבונה.

מרכיב זכויות למסחר על פי המוסבר בסעיף 24.3 לתגובתי שווי 1 מ"ר קרקע מבונה 3,669 ₪ מ"ר לעומת 5,000 ₪ מ"ר קרקע מבונה בשומתי. כלומר נמוך מאצלי. אבל, השווי [3,669 ₪] מבוסס על שווי חניה בסך 60,000 ₪ מקום חניה. כפי שהוכח שווי האמתי לחניה הינו 100,000 ₪ לכן, תוספת השווי בשומה המכרעת צריכה להיות 50 חניות כפול 40,000 ₪ מקום חניה [הפרש בין 100,000 ₪ על פי חוזים לעומת מה שנקבע שם לפי 60,000 ₪], מתקבל 2,000,000 ₪ מחולק בשטח מסחר של 1,250 מ"ר עיקרי, מתקבל תוספת של 1,600 ₪ מ"ר עיקרי, נוסף זאת 3,669 ₪ מתקבל 5,269 ₪ מ"ר עיקרי למסחר לעומת 5,000 ₪ מ"ר קרקע מבונה.

לסיכום – אני נמוך ממר שלומי יפה גם בעניין זה.

מגורים, מר שלומי יפה העריך 1 מ"ר זכויות בניה מגורים לעיקרי ב – 4,330 ₪ מ"ר עיקרי וכאן, צריך לבצע 2 התאמות: אחת, השווי הנ"ל התקבל על בסיס מחיר מכירה ללא מעמ בסך 16,600 ₪ מ"ר לתאריך קובע 19.01.2017. המועד הקובע שבנדון 31.05.2019 כלומר כשנתיים וחצי. ראה פרויקט ניסבובים 37 מחירי מכירה ישנים, על פי מחירי מכירה חדשים שבוצעו באותו פרויקט 18,100 ₪ וזה דומה לשומת חברי. לכן, אני לוקח מאותו פרויקט מניסבובים 37 בת ים. אם אני מחלץ לפי מר שלומי יפה, אני מוריד 20 אחוז רווח יזמי ומוריד עלות בניה מגלם מרתפים 9,500 ₪ מתקבל יתרה לקרקע 5,583 ₪. זאת הייתה התאמת זמן על בסיס עסקאות באותו פרויקט. התאמה נוספת מר שלומי יפה הפחית את עלויות בניה של 17 חניות אורחים מהשבחה, אצלנו אין חניות אורחים לכן צריך להוסיף אותם, 17 חניות אורחים כפול 39 מ"ר מקום חניה כפול 3,930 ₪ מתקבל 2,605,590 ₪, נחלק בסך שטח משוקלל למגורים לפי חישוב שלומי יפה 9,704 מ"ר משוקלל למגורים, מקבלים 269 ₪ מ"ר שצריך להוסיף ל – 5,583 ₪ את 269 ₪, קיבלנו 5,852 ₪ מ"ר לעומת 6,000 מ"ר בשומתי. הפרש של 148 ₪ שעשיתי ממר שלומי יפה ותיקח את התוספת של משרדים ומסחר של מר שלומי יפה ותראה בשורה תחתונה שווי מצב חדש יותר גבוה משומתי. סך הכל שטח מגורים משוקלל אצלנו 15,258 מ"ר כפול 148 ₪ מ"ר להכרעת יתר אצלי במגורים 2,158,000 ₪ במגורים. מנגד צריך להפחית השבחת חסר משרדים 16,423 מ"ר כפול 589 ₪ שזה הערכת חסר זה תוספת של 9,672,852 ₪, צריך להוסיף גם את המסחר שהייתה הערכת חסר 269 ₪ מ"ר כפול 2,700 ₪ מ"ר עיקרי מסחרי, זה עוד 726,300 ₪, שורה תחתונה לאחר סיכום כל הטיות כלפי מטה ומעלה ביחס למר שלומי יפה יש להגדיל שווי מצב חדש ב – 8,241,000 ₪ וזאת לפני התאמת זמן למסחר ומשרדים. לכן, ובניגוד לחברי אשמח אם תישם את שומת מר שלומי יפה על הנכס הנדון.

טענתו של חברי חלק מעסקאות בנספח 1 לתגובתי [משרדים בנויים] בוצעו לאחר מועד קובע – הוא צדק שחלק מעסקאות בוצעו לאחר מועד קובע אבל חלק גדול יותר בוצעו לפני מועד קובע ומה שחשוב שתאריך ממוצע של העסקאות הוא לפני מועד קובע 15.04.2019. לעומת מועד קובע חודש וחצי לאחר מכאן, אני צריך לטעון לתוספת בגין זמן ולא חברי.

חברי טוען שעסקאות של משרדים שזה לא נכון שמה שאני עושה מפני שהמספרים אצלי מקומות גבוהות יותר. גם פה הוא טועה שקומה ממוצעת בנספח 1 הוא קומה 13.3 ואילו קומת משרדים ממוצעת קומה 14. מותר על פי תב 27 קומות משרדים קומות עליות [מעל קומת קרקע], $27 + 1$, חלקי 2, מתקבל 14. לכן, גם פה צריך התאמה לטובתי.

יחס ברוטו נטו בפרויקט ניסנבוים 37 בת ים – היחס בפרויקט זה הינו גרוע מאוד כמוכח בנספח 4 שלפיו השטח העיקרי מהווה 68 אחוז מסך שטח ברוטו [עיקרי ושירות] דהיינו הפרש של 32 אחוז עיקרי לעומת ברוטו [עיקרי ושירות].

על פי היחס הזה שהינו עובדתי בנספח 3 אני מנתח שווי מ"ר בניה למשרדים על פי מחיר מכירה שהוצג בנספח 1 ומגיע לשווי מ"ר עיקרי בסך 4,500 ₪. אני מבקש ששמאי מכריע ישים לב שנספח 3 עם אפס פרשנות שלי. ואסביר, מחיר מכירה למ"ר ברוטו הצגתי בנספח 1, חמש עשרה עסקאות חודש וחצי לפני מועד קובע ובקומה אחת נמוך ממוצע אצלנו לכן אין התאמות קומה וזמן.

עלויות – הלכתי לפי מחירון דקל, יחס בין שטח עיקרי לבין שטח ברוטו לפי היתר בניה ברחוב ניסנבוים 37 שהועבר לשמאי המכריע. שטח חניה 40 מ"ר זה גם מוסכם על ידי חברי והחמרתי עם עצמי למרות ששלומי יפה לקח 39 מ"ר במגרש קטן יותר. תעריף אגרות עירוניות והיטל פיתוח העברתי לשמאי מכריע. בנוסף הורדתי מס רכישה. רווח יזמי 20 אחוז מעלות הקמה, השפעות שלי בתוך התחשיב שואפת לאפס, אני מקבל בסוף 4,500 ₪ מ"ר קרקע ואילו אני הערכתי ב – 2,200 ₪ מ"ר קרקע מבונה. זה קרה מפני שלא היה לי את 15 העסקאות החדשות שהצגתי בפניך. המחירים שם עלות בשלוש השנים האלו. בין שומת מר שלומי יפה למועד הקובע. המחירים עלו מ – 10,270 ₪ ל – 11,946 ₪ בממוצע.

חברי טוען הקונים אותם אנשים שקנו את יחידות המשרדים הם לא ידעו שהפרש בין ברוטו לנטו שזה 32 אחוז שאני מציג על ידי הוכחה מהיתר בניה – כלומר שאני שמאי, וחברי יודיע, והקונים לא יודעים? אני יוכיח שהוא טועה, שלחתי 34 חוזים, כול חוזה 49 עמודים, בחוזה רשום שטח נטו, ניתן לראות שהיחס 36 אחוז.

חוזה מספר 9 מלמעלה בטבלת עסקאות בעמוד 11 לשומתי. לפי מפרט מכר שטח המשרד 28.37 מ"ר נטו, מחסן 5.1 מ"ר, שטח ברוטו 49.48 מ"ר, תוריד את 5.1 מ"ר מתוך 49.48 מ"ר, מתקבל 44.38 מ"ר. לחלק 28.37 מ"ר ב – 44.38 מ"ר מתקבל 0.64 כלומר 36 אחוז יחס ברוטו נטו ולא 32 אחוז לפי מה שחשבתי. אולם, מה שחשבתי זה הנכון ואסביר. אני עשיתי לפי שטח לרישוי והם עשו לפי חוק מכר.

עסקה שבע מלמטה בטבלה עמוד 11 לשומה לקחתי את החוזים והעתקתי אותה, מה שטח ברוטו, שטח מחסן ואתה רואה שהפער בין ברוטו לנטו בלי המחסן [שירות ולא עיקרי] בממוצע כ – 35 אחוז.

כאשר האמת היא מחשבים לפי שטחים לפי רישוי כמו שהצגתי בנספח 4 לתגובתי, 32 אחוז. לפי גרמושקה הולכים.

השטחים מדווחים במערכת שע"מ אם תעשה הצלבה, זה שטח ברוטו חוק מכר, זה לא שטח ברוטו לרישוי. אבל אפשר לפלח וזה מה שעשיתי בעמוד 11 לשומתי היחס בין ברוטו לרישוי לבין רישוי חוק מכר 0.925, השטח ברוטו לרישוי הוא 92.5 אחוז. איך אני מוכיח זאת על ידי קומות שנמכרו בשלמות בהשוואה לשטח ברוטו שלהם על פי הגרמושקה אתה רואה שהפער הוא 7.5% בין ברוטו חוק מכר לבין ברוטו לרישוי.

לכן, אלה הנתונים וכך גם נתונים בנספח 1 כל הנתונים שמדווחים במערכת שעם זה ברוטו חוק מכר והמחיר הממוצע שם 11,946 ₪ למ"ר.

שלחתי לך גם חוזים חדשים [6 חוזים] שניתן לצלוב משם את הנתונים מול שעם. החוזים שם מלאים, יש שם נטו, ברוטו. יש שם את כל הנתונים לצורכי הצלבה. זה בדיוק אותו פורמט לחוזים שציטטי בעמוד 11 לשומתי.

סיכום – השמאי המכריע קיבל ניתנים ביחס ל – 15 עסקאות בנספח 1 לתגובה שלגביהם השמאי מכריע קיבל גם 6 חוזים מלאים שמאפשרים לנתח את נתוני שעם בצורה מוחלטת.

השורה התחתונה שנספח 1 מוכיח שמחירי המכירה במועד קובע למ"ר משרדים ברוטו לפי חוק מכר הינו 11,946 ₪ מ"ר.

מבקש שתשים לב שבתחשיב חילוף שווי מ"ר זכויות בניה למשרדים שביצעתי בנספח 3 על בסיס 15 עסקאות למשרדים שהוצגו בנספח 1 התבססתי על שווי מכירה של 1 מ"ר ברוטו בסך 11,946 ₪ מ"ר למרות שזה לפי חוק מכר ולא לפי מ"ר לרישוי. באופן שאם הייתי מבצע את אותו חישוב לפי 1 מ"ר ברוטו לרישוי שזה הנכון וכך חישובתי את עלות הבניה לפי מ"ר רישוי הייתי מגיע בקלות לפי 5,000 ₪ מ"ר עיקרי [כמעט תוספת של 1,000 ₪ מ"ר מכירה].

בשים לב שלא עשיתי שום משחקים, מחירי מכירה, גרמושקה, עליות מחירון דקל, רווח יזמי 20 אחוז, לכן לא שיחקתי בשום פרמטר. הלכתי שמרני לכל אורך הדרך והייתי צדיק שהורדתי מס רכישה לרבות ששמים מכריעים לא מורידים. בסוף אני מגיע 4,500 ₪ בתוספת 800 ₪, מתקבל 5,300 ₪ מ"ר. לכן, לאחר שהוכחתי ש – 15 עסקאות מבוססות על אותן יחסי ברוטו נטו כמו 34 עסקאות ראשונות. החילוף שמתקבל בנספח 3 מבוסס ברמה הגבוהה ביותר האפשרית. כל מה שאמרתי לעיל מוכיח שכל הטענות של חברי שהם מחשבים לפי יחס של 25 אחוז וכו' כל זה הינם טענות שאינם נכונות וזה מוכח מתוך החוזים עצמם, הקונה יודיע מה שהוא קונה וזאת על פי החוזה, לכן אינני מבין טענה זאת.

חברי טוען שיש עלות בניה בסיסית, אני לא רואה קשר ביחס לשטח עיקרי לשטח ברוטו לעניין אומדן עליות. אני חשבתי לפי שטח ברוטו ולא לפי שטח עיקרי.

חברי טוען שככל שיחס בין ברוטו לנטו גדול יותר העלות גדולה יותר – הטענה שלא רלוונטית מאחר שאני חשבתי לפי מ"ר ברוטו. לא הלכתי לפי שטח עיקרי. ראה בביאור 1 לנספח 3 לתגובתי, לקחתי שטח למשרדים 120 מ"ר חלקתי ביחס שבין שטח עיקרי לבין שטח ברוטו לרישוי 0.8624 וקבלתי ששטח ברוטו שמיוחס לשטח עיקרי של 120 מ"ר הינו 175.75 מ"ר. שים לב שגם כאן אין שום פרשנות שלי. בחרתי 120 מ"ר עקב חניה אחת לכל 120 מ"ר זה בסיס ולא פרשנות. מקדם של 0.8624 נתקבל מגרמושקה כפי שהסברתי בנספח 4 גם פה אין שום פרשנות שלי.

וכך קבלתי את 175 מ"ר שחברי מתכחש להם.

עלות בניה בתחשיב החילוף גם לפי 175 מ"ר ברוטו.

יש עקביות.

רווח יזמי – אני לקחתי רווח יזמי לפי 20 אחוז וחברי טוען שזה 25 אחוז. לחברי אין שום אסמכתה בעניין של 25 אחוז. לעומת זאת אני אומר לך ש – 4 שומות מכריעות של מר שלומי יפה הרווח היזמי שחושב במשרדים 20 אחוז.

נספח 5 – טוען חברי ששיעור רווח יזמי במגורים 15 אחוז שננקט על ידי זה שיעור מינימאלי ואבסורדי, הטענה נטענה ללא כל הוכחה. שיראה לי דוחות אפס על מרכיב המגורים מינימאלי ואבסורדי, חברי עובד עם מערכת בנקאית. מה שחשוב זה מבחן התוצאה. במבחן התוצאה שאני הערכתי ב – 6,000 ₪ מ"ר מתלכדת גם עם שומת

מר שלומי יפה באורגים 50. ויותר חשוב מתלכדת עם עסקאות הקרקע, שהצגתי בשומתי. והכי חשוב מתלכדת עם עסקת קרקע אחרונה שהצגתי באורגים 27 בת ים וזה עוד לפני התאמות המתחייבות בגין עסקה זאת. ברצוני לציין בפניך שהשמאי המכריע מר אייל יצחקי לאורגים 27 התייחס לשיעור רווח יזמי שנקט על ידי בגובה של 15 אחוז מעלויות הקמה והוא כותב שזה מעט נמוך עד עדין בתחום הסביר. חברי טוען ומתנגד לעובדה שיש עודף ביקוש למגורים ביחס לתעסוקה – אני טוען שבהינתן שרווח יזמי נורמאלי בתעסוקה 20 אחוז ורמות הסיכון במגורים הרבה יותר נמוכות ורמות ביקושים במגורים הם הרבה יותר גבוהות. הוכחה נוספת היא ששיעור ההון עצמי הנדרש על ידי מערכת בנקאית בפרויקטים של מגורים יותר נמוכה משמעותית יותר ממסחר ומשרדים.

והשמאי המכריע יכול לבדוק זאת מול שמאים שעובדים עם מערכת בנקאית ולכן מדובר באקסיומה שמבטאת את העובדה רמות הסיכון במגורים נמוך מתעסוקה ומסחר. בהתאם לכך על פי כללי הבסיס בכלכלה שבהינתן שסיכון יזמי נמוך יותר לעומת תעסוקה ומסחר שיעור רווח יזמי צריך להיות נמוך במגורים ביחס למסחר.

הריבית גם כיום וגם במועד הקובע הם באותה רמה של ריבית נמוכה. המשק לא נמצא במיתון העובדה שקיימת סביבת ריבית נמוכה לא אומרת שהמשק מצוי במיתון.

אפשר לראות שיש צמיחה במשק לא רק שאין מיתון יש שיא צמיחה של המשק בשנים אחרונות. מועד קובע שלנו לפני הקורונה. אין קשר הכרחי בין ריבית נמוכה לבין מיתון.

גם בעולם יש ריבית נמוכה ואין אבטלה.

יש קשר ישיר בין שיעורי הריבית לבין השתנות רווח יזמי על פני הזמן וזה על בסיס ניסיון שיש לי בענף משנת 1990 ועד היום, בזמנו הינו עובדים בשנת 1990 בשיעור של 25 אחוז מעלויות מפני שעבדתי בבנק, ושיעורי ריבית היו 10 אחוז.

סוגיית עסקה ברחוב אורגים 27, בת ים, גוש 67123 חלקה 130 – העברתי לשמאי המכריע עמוד אחד של אקסל שמנתח את המחיר בעסקה הזאת. לקחתי את מחיר העסקה והתאמתי אותה, לקחתי את מחירה ואת זכויות הבניה להשוואה על פי שיטת החישוב בשומתי ומר אייל יצחקי והכפלתי את הכמויות של זכויות בניה בערכי שווי שהביאו לתוצאה הסופית בחלקה הזאת. כלומר, ניתן לשחק בערכים שנקבתי אולם, המשחק חסר משמעות מפני שזה סכום אפס, גם אם התמהיל מעט שונה המשמעות שולית, כמובן שנקטתי את בערכים התואמים את שומת מר אייל יצחקי ושומתי.

בנוסף הבאתי בחשבון את המטלה הציבורית שקבע מר אייל יצחקי ומדדתי אותה למדד תשומות הבניה. רוצה לומר שמבחינת ניתוח העסקה הפרשנות שלי מאוד קטנה, ניתן טיפה לשחק, מדובר במשחק סכום אפס, הפרשנות שלי לגבי ערכים אם בכלל מאוד נמוך.

ברצוני לומר שאם אנחנו עושים התאמות בין המגרשים בין מגרש השוואה למגרש הנדון אנו מגיעים לערכים יותר גבוהים ועל זה אני רוצה להתמקד, כדלהלן:

התאמה אחת מי תהום – צריך להשים לב שבאורגים 27, בת ים, ישנם חיוב ל – 6 קומות מרתף כפי שקבע מר אייל יצחקי שבקומה תחתונה קומה מינוס 6 מתחת למי תאום ואצלנו אין מי תהום. וניתן לפתור את כל כמות החניה הנדרשת ב – 4 קומות מרתף כמפורט בעמוד 6 לשומתי על בסיס נספח החניה של התכנית הנדונה אצלנו. כלומר, שעלות בניה של מרתף חניה באורגים 27 בת ים נמוכה יחסית לעלות הבניה למ"ר אצלנו.

בעיה נוספת סוגיית גודל המגרש – גודל מגרש השוואה 1,618 מ"ר בעוד גודל מגרש נדון במצב חדש 6,010 מ"ר אלה נתונים עובדתיים. על פי תקנון התכנית באורגים 27 נדרש להפריש לטובת חילחול 15 אחוז וגם אצלנו במגרש נשוא השומה 15 אחוז לטובת חילחול. ולכן, שטח קומת מרתף באורגים 27 מתקבל 1,375 מ"ר. הנקודה הינה ככול שהמגרש קטן יותר יעילות תכנון של המרתף נמוכה יותר מכיוון שטח רמפות גרעין ומעברים הינו נתון קבוע ואותו דבר גורם ליעילות תכנון נמוכה במגרשים קטנים, מכיוון ששטח רמפות, גרעין ומעברים מועמס על שטח קטן יותר. לפי נספח התנועה והחניה באורגים 27 כמות חניות ניתנת לתכנון בכל קומה טיפוסית בכל קומת חניה, סה"כ תוכנן 122 חניות ב – 6 קומות, כלומר 6 קומות מרתף כפול 1,375 מ"ר קומת מרתף, 8,252 מ"ר סך הכל ב- 6 קומות בחלוקה ל – 122 חניות תקבל 68 מ"ר למקום חניה ממוצע. אצלנו שמאי המבקש טוען שזה 40 מ"ר ואני טוען שזה 39 מ"ר [מפני שמר שלומי יפה קבע 39 מ"ר למגרש הקטן ממגרש שלנו ברחוב אורט ישראל 50 בת ים מגרש כשלוש וחצי דונם].

כלומר שטח עודף למקום חניה אחד הינו 68 מ"ר פחות 39 מ"ר, סה"כ 29 מ"ר לכול חניה בעסקת השוואה. מה המשמעות הכספית של השטח העודף בעסקת השוואה? לשיטת חברי 2,808 ₪ לבניה ישירה כפול 1.28 עלויות עקיפות, מתקבל 3,594 ₪ מ"ר כפול 29 מ"ר למקום חניה מתקבל עלות עודפת לכל מקום חניה 104,226 ₪ אם נחלק לתקן חניה במשרדים לפי 240 מ"ר חניה אחת, מתקבלת העמסה של 434 ₪ מ"ר עיקרי משרדים כלומר צריך להגדיל את המחיר שהתקבל למשרדים בעסקת השוואה ב – 434 מ"ר.

מכיוון שאני עקבי עם מה שאני מאמין בו ואעשה את אותו חישוב לפי מה שכתבתי בשומתי ותגובתי למרות שזה פועל לרעתי למרות שזה מקטין את העמסה שחישבתי אותה.

החישוב הנכון לשיטתי להעמסת העלות העודפת המהווה חיסכון במגרש הנדון, במשרדים צריכה להיות כדלקמן:

29 מ"ר כפול 2,500 ₪ מ"ר [לעומת 3,594 ₪ מ"ר אצל חברי] מתקבל עלות עודפת של 72,500 ₪ עלות עודפת לחלק ל – 240 מ"ר שזה תקן חניה במשרדים, מתקבלת עלות עודפת של 302 ₪ מ"ר עיקרי, דהיינו יש להוסיף אצלנו 302 ₪ מ"ר ביחס למחיר ששולם ברחוב אורגים 27 בת ים.

ברחוב אורגים 27 בת ים על פי ניתוח שלי שולם בעסקה 2,400 ₪ מ"ר עיקרי בתוספת 302 ₪ מ"ר מתקבל 2,700 ₪ מ"ר מבונה משרדים.

מגורים – גם במגורים העלות של חניה אותו דבר רק צריך לשנות את התקן, החניה עולה עוד 72,500 ₪ כלומר יש לנו חיסכון ביחס לעסקת השוואה של 72,500 ₪, בחילוק לשטח משוקלל של אחד יחידת דיור שזה 91.77 מ"ר, מתקבל 790 ₪ מ"ר, כלומר צריך להגדיל את השווי אצלנו שעושים את התאמה זאת, דהיינו במקום 6,700 ₪ בתוספת 790 ₪ מ"ר כלומר 7,490 ₪ מ"ר.

[גם במגרש של כ"ט בנובמבר סובל מאותה בעיה של חניה כשבעים מ"ר].

מסחר – חיסכון של מקום חניה עלות עודפת של 72,500 ₪, תקן חניה 100:1 כלומר יש להגדיל את התוספת אצלנו ב – 725 ₪ מ"ר. מתקבל במקום 4,800 מ"ר [באורגים 27] מתקבל אצלנו 5,525 ₪ מ"ר.

כלומר המחירים שלפיהם ניתחתי את העסקה באורגים 27 הם מגלמים את הבעיות במרתפי החניה המפורטות לעיל והתאמת המחירים למגרש הנדון שאינו סובל מהבעיות הנ"ל מגדילה את הערכים לסכומים שחושבו דלעיל. שים לב שלא הובא בחשבון את נושא בעיית מי תיהום, דיברתי רק על נושא שטח חניה, צריך להביא התאמה נוספת של מי תיהום יגדיל בעוד כעשרים וחמש ₪ מ"ר לכל סגמנט של יעוד.

לעניין פער הזמנים – ישנו פער זמן של בדיוק שנה וחצי בין מועד קובע אצלנו לבין עסקת השוואה. מרבית הפער בתקופת הקורונה המועד הקובע הוא סוף מאי 2019 הקורונה פרצה 21 לפברואר 2020 והעסקה בוצעה ב 24 לנובמבר 2020. זאת אומרת שבחצי הראשון של פער הזמן קיימת עליית מחירים מסוימת ובחצי השני קיימת ירידת מחירים בפרט בתעסוקה אולי במגורים לא הייתה ירידה אולי היה קיפאון ההוכחה לכך מזמין אותך להיכנס לאתר רשות המיסים ותראה כמה עסקות משרדים בוצעו לאחר פרוץ הקורונה ותראה ששואף לאפס. תבדוק בחצי השני של פער הזמן שהגדרתי אותו ותראה שזה אפס עסקאות. זאת אומרת ירידת המחירים בסגמנט משרדים ומסחר [שזה הסגמנט הראשי מבחינה כמותית] מקוזת במלואה את עליית המחירים בסגמנט למגורים בחצי הראשון של התקופה. באופן שבשורה התחתונה אין מקום להתאמת זמן ביחס לעסקה זאת. חברי טוען שהעסקה באורגים 27 הייתה בהליך מתקדם של בקשה להיתר בניה – הטענה אינה נכונה. בדקתי זאת ואפרט, ב – 17.01.2019 דהיינו כאחד עשר חודשים לפני ביצוע העסקה הוגשה בקשה למידע על ידי הבעלים, סוג הבקשה – בקשה למידע, התבע שלהם אושרה שנה או שנתיים לפני כן. אולם הם הגישו בקשה 17.01.2019 למידע זה השלב התחלתי והראשוני לתהליך רישוי. ארבעה חודשים לאחר מכאן הוגשה בקשה לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי בשלישי לנובמבר 2019 אושרה להם בקשה לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כלומר תוך עשרה וחצי חודשים מיום הגשת הבקשה אושרה להם תכנית לבינוי ועיצוב אדריכלי. על מנת לקבל היתר בניה נדרש להגיש גרמושקה ולאשר אותה בוועדה יש פה עוד עבודה של כחצי שנה. אבל מה שחשוב זה שאני מראה לך שמיום הגשת בקשה למידע ועד ליום אישור תכנית לבינוי ועיצוב אדריכלי 10.5 חודשים.

שים לב, שמשך הזמן מהגשת תכנית לבינוי עיצוב אדריכלי כחמישה וחצי חודשים [מחודש מאי ועד נובמבר]. כלומר, שהקידום בפועל של מצב רישוי בנכס הינו קידום של חמישה וחצי חודשים. נשאלת השאלה מה מקדם התאמה הראוי בגין קידום של תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שמהווה קידום של חמישה וחצי חודשים? התשובה הינה בשתי חלופות, חלופה אחת – שהקונה של המגרש יעשה שימוש בתכנית עיצוב אדריכלי שאושרה ביוזמת המוכר ולכן התקופה או החסכון בזמן הינה 5.5 חודשים ובחלופה זאת יש להביא בחשבון את עלות הריבית של 5.5 חודשים שנחסך לך, הריבית הבנקאית היום כשלושה אחוז כלומר חסכתי לך כאחוז וחצי משווי המגרש או מעלות רכישת המגרש. כלומר בחלופה אופטימית זאת צריך להפחית את כל הערכים שציינתי לעיל באחוז וחצי.

חלופה שניה – היא שהקונה לא מעוניין בתכנית עיצוב אדריכלית שאושרה ביוזמת המוכר ואז הוא מכין מחדש תכנית כך שאין את החסכון בזמן של חמישה וחצי חודשים ואין את החסכון במימון של אחוז וחצי ובעצם אין צורך לבצע התאמה כלשהיא בנושא זה.

אסביר למה חלופה שניה הינה החלופה היותר סבירה בפועל? תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי היא מהווה מעין תכנית אב לגרמושקה עתידית. כלומר אתה מציג לוועדה את הגרמושקה העתידית אך ברמת פירוט נמוכה הרבה יותר ביחס לרמת הפירוט הנדרשת בגרמושקה. כל יום עובד עם אדריכלים שסומך עליהם ולכל יום יש את הראש התכנוני שלו ואפשר לומר אם אתה נותן לשני יזמים שונים להפיק גרמושקה ביחס למגרש מסוים אקס, כל יום יחזור אליך עם גרמושקה שונה. מכיוון שכל יום חושב באופן שונה כיצד אפשר ונכון למקסם את שווי זכויות הבניה. ולכן בשורה התחתונה סביר מאוד שהיזם שקנה את המגרש יגיש ויאשר תכנית עיצוב אדריכלי שונה מזו שאושרה ולכן אין שום חיסכון בגורם הזמן.

שים לב, שכל הפחתות שנטענות על ידי המבקש בנושא התכלות, אי ודאות בעצם מגולמות במחיר החוזה ולכן כל הטענות שלו בעצם המחיר של העסקה מגלם אותן, הן לעניין התכלות הן לעניין עירוב שימושים הן לעניין מטלה ציבורית הכל מגולם במחיר. כל הפחתות שחברי מדבר עליהם ולכן אין צורך להתייחס לכל הפחתות שחברי טוען אם קיימות או אם לא קיימות. מי שקנה את המגרש הינו קבלן גדול מר צרפתי שמעון מבין 20 חברות המובילות בשוק, זה קבלן רציני ביותר. וגם וותיק ביותר אני מכיר את שמו לפחות 25 שנים. ולכן, הקבלן הזה שרכש מר צרפתי יודיע היטב מה הוא עושה, העסקה הזאת הכי חשובה והיא מהווה את ההוכחה הטובה ביותר למגרש הנדון, גם קרובה אלינו, גם במתחם שלנו, כוללת עירוב שימושים ותמהיל כמו אצלנו, כוללת התכלות, כוללת מטלה ציבורית הכל אותו דבר מה שלא דומה זה רק לא אותו מגרש ומה שפרטתי לעיל היתר הכל אותו דבר.

לכן לדעתי העסקה הזאת סוגרת את הגולל לעניין אומדן השבחה בגין תכנית בי.598. אני הצגתי לשמאי המכריע בסך הכל 7 עסקאות השוואה של מכר של יחידות משרדים הכוללות אחת חניה המוכחות שמחיר רכישה של מרכיב חניה הינו 100,000 ₪ במדויק. בפרויקט ניסנבויים 37 בת ים. העסקאות הללו בוצעו בתאריך ממוצע שני לנובמבר 2017. דהיינו 1.6 שנים בטרם מועד הקובע שבנדון. ביחס לפער זמן זה הוכחתי בתגובתי עליית מחירי משרדים בשיעור של 16 אחוזים מתוך אותו פרויקט ניסנבויים 37 בת ים. מחיר בתחילת התקופה 10,270 ₪ לרישוי ומחיר לסוף התקופה 11,946 ₪ מ"ר רישוי, מסקנה שווי מקום חניה במועד הקובע בנכס הנדון הינו 116,000 ₪ מקום חניה.

מר גלעד שלמה המאירי שמאי מקרקעין [מטעם המבקש]

תגובה לעסקת האורגים 27 בת ים – ראשית, קידום של היתר בניה מבחינת זמן זה לא 5.5 חודשים אלא לפחות 10.5 חודשים מהרגע שהיזם פונה לוועדה בבקשה לפתיחת תיק. הרי בזמן הזמן וכנראה קודם יושב המתכנן ומכין את אותה תכנית בינוי שלאחר מספר חודשים הוגשה לוועדה ומרגש שהוגש תוך 5.5 חודשים אושרה. ואני אגב לא בטוח שאושרה אולי רק דנה בתכנית.

בכל אופן אם נסתכל בעניינים של קונה קיים קידום בהליכי הרישוי של 10.5 חודשים ניתן לעגל זאת לשנה. היתרון הכלכלי זה לא רק נושא המימון אלא בעיקר הקדמה של הכנסות מפרויקט וכאשר אנו מדברים על פרויקט שכולל שטחים רבים להשכרה אז למעשה הקונה יזכה לקבל עוד שנה מוקדם יותר של הכנסות במקום שהיה רוכש מגרש ונניח תוך חמש שנים מתחיל לראות בכל שנה ושנה הכנסה עד צמיתות הוא מקבל שנת הכנסה נוספת וזה ערך הכלכלי הגדול. אני יכול לדוגמא לציין מקרה שטיפלנו במשרד לפני זמן רב שהתנהלה תביעת בורות של אלפרד אקירוב בשדרות ממילא בירושלים מול חברת קריתא שהייתה שותפה למיזם, לטענתו עיכבה את בניית הפרויקט כבוד השופט בדימוס ברנר קבע לחברה פיצויים שהיו מורכבים משני אלמנטים אחד עלויות מימון נוספות והשני הפסד הכנסות מדמי שכירות של מספר שנות העיכוב.

מצוין שמאי המשיבה שלא בהכרח הקונה ישתמש בתכנית הבינוי – ראשית תכנית הבינוי ברמה כללית ולא מפורטת כמו היתר והיא יונקת את עצמה מתב"ע כך שסביר שהיא תתאים לכל קונה. ואמירה שכנראה הקונה לא ישתמש בה היא אמירה בעלמא בלי איזה שהיא הוכחה מה גם שממועד העסקה חלפו כבר כשבעה חודשים ואנחנו לא רואים שהקונה הגיש תכנית בינוי ועיצוב אדריכלית אחרת.

לגבי התאמה לזמן – אמירה שוות הלב שבתקופת הקורונה יש ירידת מחירים לא הוכחה בכלל בכל חודשי הקורונה במגורים בוודאי שלא אבל גם לא במשרדים ותעסוקה. עצם העובדה שבמספר חודשים במהלך

התקופה היה קיפאון בפעילות במשק בכלל וגם בעסקאות לא מעיד שמחירים ירדו. אני יכול לציין שאנחנו מלווים מספר חברות ציבוריות ונדרשנו לאורך הרבעונים להתייחס לנושא הקורונה גם בנכסים מניבים בנויים שנתנו הנחות בדמי שכירות וחלקם כלל לא קיבלו הנחות עדיין ציינו בבורסה שלא ניתן לראות ירידת מחירים בשוק והדבר עדיין לא בא לידי ביטוי. אנחנו יועדים כיום שהמחירים קפצו עם חזרה לפעילות. הסיבה לקביעה שלנו מעוגנת גם במודל הכלכלי הפשוט הבא הרי אם ניקח בחשבון שבנכס מניב מסוים חלה ירידה חדה בדמי השכירות לתקופה של מספר חודשים עדיין כשנהוון את תזרים הכנסות כולו לצמיתות נראה שמספר חודשים הללו הוא זניח בהשפעה על השווי. על אחת כמה וכמה כאשר מדובר בקרקע לפרויקט מסחרי ששם ממלא הקונה מתעניין בזרם הכנסות עתידי שיחל רק בעוד מספר שנים. גם בשיא הקורונה אף אחד לא חשש בפועל שמדובר במשבר שימשך מספר שנים.

השפעת מי תיהום – אני מפנה את תשומת ליבך בעסקה אורגים 27 ישנם 6 קומות מרתף הגיעו למי תיהום ולפי מה שאני רואה במפה המצבית במגרש גובה פני הקרקע הוא כ-33 מטרים מעל פני הים [שמאי המשיבה שהגובה זה 15 מטר מעל פני הים] ואנחנו רואים שכאשר חפרו 6 קומות מרתף מגיעים למי תיהום שנמצאים מעל מפלס פני הים כפי שציינתי אכן אין קשר בין מפלס הים למפלס מי תיהום.

עליית מחירי משרדים בפרויקט ניסנבויס – יש להביא בחשבון שכמו בכל פרויקט ככל שהפרויקט מתקדם ונבנה ומתאכלס בדרך כלל העסקאות שמתבצעות בו גבוהות יותר ולכן הדבר לא מעיד על עליית מחירים בשוק. עמוד 22 לפרוטוקול בנושא פסק דין דייניש – מציין שמאי המשיבה שעיקרון משפטי שבהיטל השבחה צריך להביא בחשבון רק זכויות ודאיות ואני מפנה את כבוד השמאי מכריע לקרוא את כל הפסיקה ואני מדגיש שפסק דין דייניש הכוונה שיש להביא בחשבון רק זכויות ודאיות כאשר מעריכים שווי במצב חדש. ואין להביא בחשבון במצב קודם זכויות לא ודאיות שהיא ודאות שלהם תשתחרר בהליך סטטוטורי של הקלה.

שמאי משיבה מציין "הפסק דין קבע לעניין זכויות מקונות שלמרות היותן מוקנות הן לא תובאנה בחשבון הם הן לא ניתנות לניצול וכל זאת למרות שהתבע מתירה לך אותם מכיוון שאינן ניתנות לניצול" ואני מוסיף ללא הליך סטטוטורי. זכויות שמוקנות בתב"ע אבל ללא מתן הקלה לא ניתן לנצל אותן לכן לפי דייניש אין להביא אותם בחשבון במצב קודם ובעת מתן הקלה הן נולדות מאפס. יחד עם זאת פסק דין דייניש לא שינה וגם לא יכל לשנות את כל הלכות הקימות ובמקרה זה הלכת לוסטרניק קיימת וברור שבמצב קודם כל דבר שמשפיע על שווי השוק מלבד הליכי התכנון הקונקרטיים של התכנית המשביחה ומלבד זכויות מוקנות מותנות שניתן היה לנצלן רק על ידי הקלה יש להביאו בחשבון.

לעניין פסק דין אקרו – מציין שמאי המשיבה שלדעתו הוועדה המקומית הרצליה עשתה פשוט טעות שלא הוציאה שומת השבחה על התכנית שאפשרה זכויות בניה מוגדלות במידה ומאחדים מגרשים. שמאי הוועדה לא צודק והוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה לא טעתה היא פשוט לא יכלה לחייב בגין הפוטנציאל לאחד מגרשים, הפוטנציאל להגדיל זכויות על ידי איחוד, וזאת משתי סיבות, ראשית – כפי שציינתי בפסיקות רבות שהובא לכן חייבים להתייחס לכל מגרש בנפרד במצב חדש ולא ניתן ליצור מגרש מאוחד [הפניתי לפסיקה לעיל]. אגב מזכיר ששמאי המשיבה בדיון בעניין תכנית בי/400 ששם הובאה כל הפסיקה הנ"ל קיבל את הדברים. שנית – גם אם הייתה הוועדה המקומית הרצליה רוצה לחייב כל מגרש בנפרד עבור הפוטנציאל להגדלת זכויות הרי אין חולק שזכויות שהם עדיין לא ודאיות לא ניתן לחייב בגינם היטל השבחה אלא רק כאשר התקיים התנאי שמאפשר את הניצול. התנאי הזה בסופו של דבר התרחש אבל לא על ידי הקלה אלא על ידי תשריט איחוד חלקות שבגינן קבע בית המשפט העליון שלא ניתן לגבות היטל השבחה.

בהערת אגב אציין שאילו הוועדה המקומית הרצליה הייתה סבורה שהיא טעתה ולא גבתה כראוי היטל על אותה תכנית ממילא הייתה לה שום מניעה לתקן את השומה הואיל ומדובר בטעות בפרטי התכנון שעליה יש לוועדה מקומית סמכות לבצע תיקון שומה.

אני רוצה בכמה משפטים אחרי שדברנו על דייניש ועל אקרו להראות איך כל הפסיקה הזאת שלנו מתיישמת בכל המדרגות, כדלהלן:

במדרגה ראשונה בתכנית 400/6 יש לי 2 מגרשים וצריך להתייחס אליהם בנפרד כל מגרש על פי זכויותיו הוא. והפנינו לפסיקה ענפה בוועדות ערר לפיה אין אפשרות במדרגה הזאת על זכויות פוטנציאליות לאיחוד החלקות כמובן שגם על פי פסק דין דייניש לא ניתן לגבות במדרגה הזאת במצב חדש על זכויות לא ודאיות שעל מנת שתתקיימנה יש צורך באיחוד החלקות.

אני לא טוען ולא חולק על העובדה שהשימוש המטבי בכל המצבים הוא לאחד את החלקות ושהדבר ישים בקלות אבל כפי שצינו בהחלטות ועדות ערר אי אפשר להביא זאת בחשבון במצב חדש.

וגם אם היה מישור חושב שצריך במצב חדש בתכנית 400/6 כן להתייחס לשני המגרשים כיחידה מאוחדת הרי מאיפה נולדת השבחה נוספת שהייתה נוצרת מאיחוד החלקות זו הייתה נולדת מאישור של תשריט איחוד שזה פסק דין אקרו על זה לא ניתן היה לגבות היטל השבחה. לכן, התייחס למדרגה ראשונה של תכנית 400/6 מכל הנימוקים דלעיל לא ניתן לקבוע היטל השבחה על זכויות בניה מעבר לאלו הקיימות בכל מגרש בנפרד.

כעת אנו מגיעים למדרגה הבא 598 – במצב הקודם לתכנית 598 יכולתי ואין לי שום מניעה לבוא לכל אחד מהמגרשים ולאחד אותנו עם תשריט איחוד ולעלות את שווי. יבוא ויגידו לי שזה מעקר את חלק מהשבחה. וזה נכון אבל יש כאן אלמנט משביח שניתן לעשות אותו כבר במצב הקודם ערב אישורה של תכנית בי/598 והוא אלמנט שלא ניתן לגבות עליו היטל השבחה. וזה בדיוק אותו רציונל שהיה קיים בהלכת אקרו. לא כל דבר שמעלה את השווי ניתן למסות אותו.

כאשר אנחנו נמצאים במדרגה ראשונה אנחנו בחישוב של מצב חדש נצמדים לכל מגרש בנפרד אבל כאשר אנחנו נמצאים במדרגה השנייה אנחנו את מצב קודם מעריכים על פי כל דבר שניתן לעשות בו ולבצע בו כמובן קודם כל התכנית הקודמת אבל לא רק אלא כל אלמנט משביח נוסף מלבד התכנית החדשה. הפסיקה קבעה כבר לפני שנים שאת המונח השבחה קרי, עליית שווים של מקרקעין אין לפרש שווי לפי תכנית חדשה מול שווי לפי תכנית קודמת. החוק לא כותב זאת והפסיקה לא מפרשת כך. אלא יש להעריך את השווי על פי התכנית החדשה אל מול השווי אלמלא התכנית החדשה וזה אומר לפי תכנית ישנה וכל אלמנט נוסף.

לסיכום העניין הזה ברצוני להפנות כדוגמה לערר שניתן לאחרונה ערר במחוז דרום 19-03-8008 רכבת ישראל נגד וועדה מקומית אשקלון מיום 07.03.2021 בערר זה נידונה השבחה שנוצרה מתכנית בינוי והוועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון טענה שנוצרת עליית שווי ואין זה הוגן לא לגבות השבחה על אותה התעשרות, הוועדות ערר לא קיבלה את טענת הוועדה המקומית ומציינת בין היתר "העובדה שלא נגבה כלל היטל השבחה בגין הקמת מתחם הדיפו ועמדת המשיבה שתוצאה זאת אינה סבירה, אינה יכולה לגבור על הוראות החוק הקובעות מה הם אירועים משביחים. גם אם התוצאה הסופית אינה ראויה בעיני המשיבה לא ניתן לשנותה באמצעות הטלת מס במקום שאין סמכות להטילו".

חנית – מציין שמאי המשיבה טען שמאי המבקש "במדרגה ראשונה שתקן חניה לפי אזור א'. בעקביות עם טענה זאת גם בתכנית בי/598 תקן חניה לפי אזור א' המשמעות היא שאין כל חיוב לבנות חניות תת קרקעיות עבור תעסוקה גם במצב חדש לפי תכנית בי/598 אין חובה". לא כך הדבר בתכנית בי/598 מעבר לתקן החניה חלות

הגדרות קונקרטיות לפיהם יש חובה להקים חניה תת קרקעית וקיים אף מספר חניות ולכן יש הבדל בפרשנות נושא החניות בין מצב של תכנית בי/400/6 לבין תכנית בי/598.

מציין שמאי המשיבה שממלא ערב תכנית בי/598 פורסם מסמך הנחיות מרחביות לפיו לא תותר חניה עלית בבניה חדשה ובהריסה. ולכן, טוען הוא שהמצב הקודם באותה מדרגה שניה צריך להיות נמוך יותר עקב החובה בבנית מרתפי חניה. ראשית, בהערת אגב חשובה אני רגע חוזר לנושא א סימטריה ברצף המס, טען כלפינו שמאי המשיבה על חוסר עקביות בין המדרגות השונות בנושא איחוד המגרשים איך במדרגה ראשונה אנו עוסקים במצב חדש בשני מגרשים בעוד שבמדרגה שניה אותם שני מגרשים לפתע יש להתייחס אליהם כמגרש אחד. אבל גם במקרה של מסמך הנחיות מרחביות קורה אותו דבר בתכנית בי/400/6 במדרגה ראשונה לא הייתה חובה לחניה תת קרקעית אבל כאשר תכנית בי/400/6 במדרגה שניה היא מצב קודם לפתע יש כבר הנחיות מרחביות ואז יש חובת חניה תת קרקעית. כלומר, אין רצף מס, אין רצף שווי ולמעשה לשיטתו של שמאי המשיבה יתכן שלפתע נוצרה פגיעה של מיליונים עקב הנחיות מרחביות. ואני חושב שבעיקרון שמאי המשיבה צודק כאשר בוחנים במדרגה שניה את המצב הקודם צריך להביא בחשבון את כל האלמנטים שקיימים באותו זמן. לגופו של עניין, ראשית ממסמך הנחיות מרחביות כמו כל מסמך מדיניות אין מעמד סטטוטורי והמטרה העיקרית שלו היא להעניק לוועדה המקומית כלים ליישום שוויוני ואחיד של מדיניות. ההלכה פסוקה שמסמכי מדיניות אינם בגדר חיקוק מחייב ולרשות נתונה הסמכות לסטות מהמדיניות במקרים המצדיקים זאת. מפנה לפסק דין עע"מ/9156/05 משה גרידנגר נגד מריוס ושרון ראפ מיום 10.06.2008 מפנה לסעיף 26 לפסק הדין "אין למסמך המדיניות מעמד סטטוטורי...".

בנוסף על הלכות אלה חזרו בתי המשפט מפנה עתמ 45508/06/18 צמרות מרקוס בעמ נגד ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז ירושלים מיום 06.01.2019 וגם ערר 223/14 יהודה בן שושן נכסים בעמ נגד הוועדה המקומית נהריה. לא רק זאת הנחיות מרחביות קובעות בעצמן במבוא בעמוד 5 "הנחיות אלו אינן מחליפות מידע תכנוני מתוקף תבע אלא מתוספות להוראות התבע החלה במקום ומשלימות הנחיות מהותיות בנושאים מהותיים בתחילת פרק א' מצוין הנחיות אלו חלות בהעדר הנחיות מפורטות מתבע בתוקף וגם באתר וועדה מקומית עצמה שבו מפורסמות הנחיות מצוין "ככל שקיימת סתירה או אי התאמה בין האמור בהנחיות מרחביות לבין האמור בתכניות או בחוק יגברו הוראות החוק והתכניות החלות".

אבל הדבר החשוב בקשר למעמד הנחיות מרחביות לפי בדיקה שעשינו הם פשוט לא בתוקף.

בהתאם לסעיף 145 ד' (ו) בחוק התכנון והבניה התשכ"ה מצוין כי הנחיות מרחביות שקבעה וועדה מקומית יפרסמו באתר אינטרנט שלה והוועדה על קביעתן תפורסם בעיתון, הנחיות מרחביות כאמור יכנסו לתוקף בתום 30 ימים ממועד הפרסום האחרון בעיתון לפי סעיף 1א' או במועד מאוחר יותר שקבעה הוועדה המקומית. מבדיקה שעשינו בהתאם למנוע חיפוש הפרסומים באתר הוועדה המקומית בת ים עולה כי לא בוצע פרסום אודות הנחיות מרחביות בעיתונות לא לפי הנוסח שאושר בשנת 2016 ולא לפי הנוסח שאושר בשנת 2018. משכך, הנחיות אלו אינן בתוקף.

מפנה להתייחסות לעמוד 24 לפרוטוקול בנוגע להבטחת מי נגר בחניות – מציין שמאי המשיבה כי האפשרות לתכנן חניה עלית במצב קודם לתכנית 598 היא מוגבלת בין היתר בשל הצורך לאפשר חילחול מים אבל לדעתי המגבלה הזאת בסך הכל מחייבת לשים בחניה אבנים משתלבות כגון אקרשטיין שדרכם יש חילחול ולא לסלול אספלט או ביטון כך שלא מדובר ממש במגבלה.

ההסתמכות על מחקר דלפי – מציין שמאי משיבה שבמחקר פשוט שואלים 50 שמאים בנושא מסוים וזה עדיין לא הופך את הדבר למחקר אימפירי. אני סבור ששמאי המשיבה לא מבין את המהות של מחקר דלפי קודם כל מחקר מסוג זה בתחום מדעי ושיטת מחקר ידועה. לגופו של עניין הרי בדלפי ששואלים מספר רב של מומחים זה דומה למצב שהיו הולכים ושואלים מספר רב יותר של אנשים בשוק מה דעתם בנוגע לדבר מסוים ואיך כל אחד מהם היה מתנהג ומתמחר מגבלה או יתרון לכן מדגם של מומחים למעשה סוג של מדגם של אוכלוסייה.

חניות – מציין שמאי המשיבה שלוועדה המקומית אין סמכות לקבוע תקן חניה שונה מתקן חניה ארצי ולכן לכאורה יש לפרש את דברי בקיצוניות ולקבוע שכמות החניות האפשרית במצב קודם היא אפס ולא יתכן שהוועדה המקומית תדרוש איזו שהיא כמות. אלא שנכון שהוועדה המקומית מחויבת לתקן הארצי אבל התקן בעניינו קובע במצב קודם את כמות החניות המרבית ואכן הוועדה המקומית לא תוכל לקבוע יותר מהמקסימום אבל ברור שיש לה שיקול דעת לקבוע פחות. שיקול הדעת מאפשר במקרה זה גם להסכים לאפס חניות כי התקן לא קובע מינימום אבל הוועדה המקומית לא חייבת לקבוע אפס. למעשה שהתקן קובע מספר מקסימום זה כמו לקבוע מספר טווח בן אפס למקסימום ולתת לוועדה המקומית לשקול את דעתה בטווח זה.

עלויות מרתפי חניה – מציין שמאי המשיבה "יש אפשרות לבנות את המרתפים אפילו בפחות מחמישים אחוז דיפון עושים חפירה פתוחה ולא צריך קירות דיפון". בכל הכבוד קודם טען שצריך 50 אחוז דיפון וכאשר הפנינו אותו למחירון דקל המדבר על 50 אחוז דיפון כעת טוען שלא צריך כלל.

עלויות עקיפות – שמאי המשיבה מנסה להראות שבבת ים יש סוג מיוחד של אגרות והיטלים ובגלל שהם יותר נמוכים אז נחסך הרבה כסף. אבל בסופו של דבר לפי הכללים המנחים של השמאי הממשלתי מתוך סך עלויות עקיפות המקובלות מרכיב אגרות והיטלים פחות מאחוז אחד. לכן, עד כמה זה משנה אגרות לכאורה הנמוך בבת ים שממלא משקלו בסך העלויות הוא קטן. ובסופו של דבר אני מזכיר שלמרות הפרוט של עלויות עקיפות ששמאי משיבה מציין בפרוטוקול בעמוד 29, בסופו של דבר בנספח 5 לתגובתו הוא מציג חישוב עלויות עקיפות בשיעור של 28.4 אחוז.

מציין עוד שמאי המשיבה שהעלות במחירון דקל היא בפרויקט סטנדרטי וממנה מפחית חמישה אחוז לא בורר לי מדוע שהרי הפרויקט הנדון הוא מממש לא סטנדרטי.

היחס בין עליית מחירי המשרדים למחירי החניות – אני רוצה לציין שאם יש גידול בביקוש למשרדים זה לא אומר שיש יותר אנשים שצריכים חניות המשרדים הם המחסור חניה לא בהכרח. אם אני אגיד עכשיו ליזם לבנות פרויקט של חניון גדול כאשר הוא יודיע שכיום הרבה צעירים לא מחזיקים רכב אלא אופניים, שהמדינה בונה מטר ורכבת קלה ואנשים עושים רכב שיתופי, שאנשים עובדים חלק מהשבוע מהבית האם ברקע של כל הדברים האלה יגרמו למחירי החניה בעתיד לעלות או לא. אני חושב שהוא היה מתמחר שווי זכויות בניה לחניה במחיר שלא קשור לביקוש למשרדים.

מציין שמאי המשיבה את פסק דין עליון בנושא קרן חניה שיש להביא באומדן השבחה ולהפחיתו מאומדן השבחה, וזאת הוכחה בין היתר לסוג של מטלה ציבורית שמופחתת מהשבחה ולא כדעתנו מהיטל השבחה. קרן חניה מקזזים מהשבחה כי זאת עלות שוות ערך להקמת חניה. זה לא תשלום שהיה אמור להיות משולם מתוך היטל השבחה על ידי הוועדה המקומית אילו לא הייתה גובה קרן. אם לא היה קרן חניה הייתה עלות של קרן חניה וזה לא דוגמה למטלה ציבורית. אציין בהקשר לאותה החלטת וועדת ערר שקובעת שיש לנכות את המטלה מהשבחה ולא מהיטל שהנימוק של וועדת ערר הוא נכון ולא שגוי ואנחנו לא חולקים עליה אלא על היישום. הנימוק אומר שהעלות של המטלה מתחלקת בין היזם לרשות 50 – 50 אחוז וזה לא נכון הראינו זאת. כאשר

הפנינו לציטוט מהחוק החדש המתגבש רצינו להראות את היישום הנכון של קיזוז מהיטל ואני סבור שהחוק לא בא לשנות את המצב המשפטי כיום אלא לעגן אותו באופן מסודר. אני יודיע שהשמאי המכריע די כבול להחלטת ועדת ערר אבל בהחלט יכול להביע את דעתו בעניין זה.

מטלות של שטח ציבורי שרות – מנסה להסביר שמאי המשיבה מדוע יותר נכון תכנונית להקצות 300 מ"ר במקום 375 מ"ר, אלא שלצערנו זה לא באמת משנה אם זה נכון תכנונית או לא. 375 מ"ר זה מה שהתבע מחייבת אותנו, השאלה היא לא מי צודק ומה השטח הנכון תכנונית. שיביא שמאי המשיבה אישור מהעיריה שהיא לא צריכה שטח בהיקף כזה וזה מצוין. אגב אני גם לא בטוח שהשטח הגדול לא באמת נדרש, מדובר בשטח לעירייה אולי קיימת כוונה שיהיו מעברים גדולים וכדומה. בכל מקרה כאמור זה לא שאלה מה נכון לבנות השטח לפי התבע נדרש ובהינתן ובהעדר ויתור עליו לא ניתן להביא בחשבון שטח קטן יותר.

רמת הגימור – לא מצוינת בתקנון אבל במבחן השוק הקונה היזם הזהיר יביא בחשבון גימור מלא. זה לא אומר שזה מה שיידרש בסופו של דבר. וגם פה נשמח שהעירייה תבוא ותומר שהיא לא מעוניינת ברמת גימור גבוה או בכלל ברמת גימור כלומר מעטפת בלבד. בכל מקרה שמאי המשיבה מבלבל בין דיני רשויות מקומיות והקניין לבין דני היטל השבחה ואסביר. במסגרת שומת היטל השבחה יש להביא בחשבון את השפעת המטלות על שווי השוק במועד הקובע בהתאם לפרשנות הסבירה של קונה בשוק. אין שום קשר לתוצאה שתינתן בסוף וכי יעלה על הדעת שנניח שכבוד השמאי המכריע יחליט להביא בחשבון רק 300 מ"ר שטחי שירות ו/או רק רמת גמר מעטפת האם זה מעלה או מוריד כי הוא זה מזכותה של העיריה לקבל את מה שמגיע לה ? האם בגלל שנניח שבשומה מכרעת קבעו 300 מ"ר יבוא מנהל נכסי העיריה ויותר על 375 מ"ר שהתבע מקנה ? יתכן שהוא יותר וזאת ללא שום קשר להכרעה כזאת או אחרת. לא שמאי הועדה או שמאי מכריע לקבוע מה העיריה תקבל. כל מה שיכולים לקבוע מה השפעת הוראות התבע על השווי במועד הקובע. כנ"ל לגבי האמירה של שמאי הוועדה שהעירייה תקבל אגרות או תוותר על אגרות גם לעירייה עצמה אין סמכות אם היא מקזזת אגרות הוא מוותרת עליהם הרי גם כאן נניח ששמאי מכריע יקבע לא צריך להביא בחשבון אות אגרות או ההפך מזה העיריה לא פועלת לפי הכרעת שמאי מכריע זה לא מצוי באותו מישור חוקי.

עלויות גמר פנימי בתוספת 10 אחוזים – הסיבה לכך שהעירייה עובדת בצורה יותר מקצועית, עם מפקחים, עם לוחות זמנים קשוחים ולכן יקר יותר לבנות לעירייה.

אגרות בניה והיטלי פיתוח – גם כאן אם הוועדה טוענת שהיא לא תגבה אגרות שתיתן אישור. בעמוד 34 לפרוטוקול מציין שמאי המשיבה שמבחינת אינטרס כספי של העיריה הוא צריך להסכים לכל הטענות שלנו לגבי המטלות – שהעיריה תקבל שטח גדול יותר היא תוותר אומנם על היטל השבחה אולם בסופו של דבר היא תצא מרווחת. שמאי הוועדה ולא השמאי המכריע יחליטו לעירייה מה לקבל ומה לא ? מחלקת נכסים בוודאי שלא נתנה מנדט לשמאי העיריה אם העיריה תקבל גמר מלא או מעטפת.

בכל מקרה שמאי המשיבה צודק וזה בדיוק מחדד את האבסורד בנושא קיזוז מטלות מהשבחה לעירייה תמיד שווה להטיל כמה שיותר מטלות כי היא תמיד תמצא מרווחת היא גם תקבל את מלוא ערך המטלה ומנגד תשתתף במחצית עלותה. במקום שללא מטלה היא הייתה נאלצת לממן אותה במלואה מכספי היטל השבחה.

דיר להשכרה – אני רק רוצה להדגיש שהתכנית לא מגדירה מה זאת דירה קטנה, היא לא מגדירה שטח, התכנית אומרת שטח מינמאלי של דירה 50 מ"ר. לא כתוב בשום מקום שדירה קטנה היא 50 מ"ר. העדפה לא לקחת בהכרח את הדירות הקטנות להשכרה – הגבתי על כך קודם.

שומת מר מוטי דיאמנט – מציין שמאי המשיבה שאומנם ערר שהוגש על השומה בכלל היה בנושא אחר ולא בנושא להשכרה. אבל טוען מאחר וועדת ערר לא קיבלת את השומה והחליטה לתקן אותה ולכן היא פחות תקפה משומות שלא הגיעו לערר. בכל הכבוד הרי זה בדיוק להפך שומת דיאמנט הגיעה לבחינה של ועדת ערר עברה עליה והחליטה לתקן דברים אחרים היא בעלת תוקף משומות שלא עברו ביקורת.

מרפסות זיז והתקנות – מרפסות זיז הוחלפו מזה שקודם היו בתקנות היום הם בתוך תבע. כל מי שבא לזיוס תבע יודיע שנותנים לו את בנק המרפסות והוא יוכל לקבל אוטומטית את זה ולכן יש כאן כבר במצב קודם פוטנציאל ברור.

זכויות מתכלות – דבר ראשון הזכרתי את שומתו של מר אפרים מרגלית בפתח תקווה וציין שמאי המשיבה שמדובר בדעה אישית של שמאי וועדה ובכל הכבוד זה לא שומה מכרעת – בתיק הזה יש שומה מכרעת של מר אייל יצחקי בגוש 6365 חלקה 15 [בחלק] רחוב בזל 25 פתח תקווה מיום 03.06.2021 והשמאי מר אייל יצחקי אותו שמאי שמציין שמאי המשיבה כמי שבעבר לא הביא בחשבון מקדם לזכויות מתכלות קיבל את עמדתו של מר אפרים מרגלית וקבע מקדם לזכויות מתכלות בשיעור של 0.65 משווי מצב חדש ואגב מטעם המבקש יוצג על ידי גב' שושי שרביט שכמובן גם אימצה את המקדם הזאת.

ציין שמאי המשיבה שהדבר הזה של מקדם התכלות לא מקובל ושלא נתקל לא בו ושמאים במתחם לא קבעו אבל הוא שכח בתיק אחר שהוא טיפל בבת ים מול מר בועז קוט בגוש 7129 חלקה 66 רחוב כ"ט בנובמבר 3-5 בבת ים מיום 03.09.2020 בעמוד 29 לשומה מכרעת כתוב "לעניין התכלות מפנה לשומתי כך.....קבע בתכנית זהה לשלנו מקדם 0.85 לסעיף התכלות ומקרה זה לא יחיד בתיק נוסף של שמאית מכרעת גב' רינת וויס בחלקה 610 גוש 6156 ברחוב תפוצות ישראל 15 גבעתיים גם קבעה מקדם התכלות 0.9.

החלטות שמאים מכריעים התבססו על החלטות ועדת ערר שמורה לקבוע במקרה כזה מקדם הפחתה מפנה גם להחלטה של גב' דנה שיחור בגוש 6156 חלקה 535 בגבעתיים מיום 26.01.2020 וגם כאן קבעה הפחתה של 10 אחוז לזכויות מתכלות. מפנה לשומת מר ארז כהן מיום 06.11.2019 גוש 6977 חלקה 253 שגם קבע הפחתה להתכלות אבל יותר מזה הוא ציין את הפסיקות שמדגישות שתי כללים הראשון שמדובר בסוג של הסדר או תכנון מס שלמעשה הבעלים והוועדה המקומית לוקחים סיכון / סיכוי ובית משפט קובע שכאשר נתנו מקדם הפחתה אם לבסוף היזם עמד בתנאים והרוויח כלומר הפחתה לא הייתה מוצדקת הוא לא יידרש לתשלום ומנגד אם שילם ולבסוף לא עמד בתנאים הוא לא בהכרח היה זכאי להחזר.

הטענה שבעלים לא מגיש בכוונה היתר בניה – קודם כל היא הגשת בקשה להיתר זה פשוט לא נכון. לוקח לבעלים הרבה זמן לתכנן את הפרויקט הזה, יש לו מגבלות של המטרו שצצו, והראינו במקרים אחרים לקח לאנשים הרבה זמן עד שהגישו. בכל הכבוד הבעלים שהוא גם יזם הוא לא פועל בצורה טיפשית והוא לא בכוונה מעכב היתר ומפסיד בגלל זה כשאנחנו טענו על נושא שתכנון מס לא הכוונה שלא מגישים היתר אלא העניין של הזמנת השומה מראש.

לגבי הטענה שמתקמת עסקה בנכס והמחיר שלה הוא מאוד גבוה – אני לא יודע איזה עסקה מתגבשת ואיזה הצעות. גם אם משהו מציע מחיר מסוים או דורש זה מידע שלא ניתן להסתמך עליו. בכל הכבוד שמאי המשיבה יותר מרומז מסכים גבוה שמוצע.

תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – כמובן שהדיון כאן לא נסוב סביב נושא זה. רק למען הבנה שבין היתר ראינו חשיבות לקבלת שומה שבא הוועדה המקומית מעריכה את השווי החדש שעלול בעתיד להפוך

לשווי קודם ערב תכנית פוגעת ורצינו ליצור השתק לוועדה המקומית בעתיד שלא תוכל לבוא אז ואולי לטעון טענות שונות.

התייחסות לזמן שלקח להוציא היתרי בניה – הבאנו דוגמה משומות אחרות באזור כמה זמן לקח לאנשים להוציא היתר. ועל כך טען שמאי המשיבה שלא צריך ללמוד זאת לעתים מדובר באנשים שמתנהלים בצורה לא יעילה ומצד שני כאשר הצבענו על העובדה שבנכס הנדון גם הליכי הרישוי מתנהלים בעצלתיים טען המשיבה שמדובר בכרישי נדל"ן מתוחכמים. לאור זאת שלא ניתן ללמוד מאף אחד.

מציין שמאי המשיבה ניתוח ארוך ומלומד של מר אייל יצחקי – אני נותן את הכבוד לשמאי המכריע בעניינו שמפעיל שיקול דעת עצמאי ובוודאי שלא זקוק למכריעים אחרים שיבצעו עבורו את השומה זה לא גזור והדבק, כמו שכבר טענתי משומות מכריעות אחרות ניתן אולי ללמוד על שווי למ"ר זה הכל כל השאר זה שיקול דעת ולקחת כמו שעושה שמאי משיבה שומה מכרעת ולאמץ אותה כפי שהיא זה למעשה מייתר את שיקול הדעת.

העובדות השנויות במחלוקת

השבחה בגין תכנית בי/598 – 502-0163170 (מועד קובע 22.06.2019)

עמדת שמאי המשיבה

השמאי מציין כי הביא בחשבון את העובדה שהנכס גובל ב-3 רחובות, באופן המאפשר לתכנן שטחי מסחר באופן מיטבי.

השימוש המיטבי בנכס במצב קודם הינו הריסת המבנים הקיימים וניצול הזכויות המוקנות בשיעור כולל של 199% בניה פיזיים במסגרת איחוד 2 החלקות למגרש בניה אחד.

מהות הנכס במצב תכנוני קודם :

מגרש בשטח 7.397 דונם המיועד לעסקים ובידור בניצול של 199% בניה - והכולל זכויות בניה בשטח עיקרי פיזי כולל בסך 14,714 מ"ר.

מהות הנכס במצב תכנוני חדש : מגרש בשטח 6.01 דונם המיועד למגורים, מסחר ותעסוקה בניצול של 583% בניה סחירים.

טבלת השוואת זכויות בניה בין 2 מצבי התכנון :

יעוד	סוג שטח	מצב קודם	מצב חדש	תוספת זכויות בניה במצב חדש
מגורים	כמות יח"ד	0	170 יח"ד	170 יח"ד
	עיקרי רגיל		12,660 מ"ר	12,660 מ"ר
	עיקרי מרפסות		2,040 מ"ר	2,040 מ"ר
	ממד"ים		2,125 מ"ר	2,125 מ"ר
מסחר	עיקרי רגיל	2,000 מ"ר	2,700 מ"ר	700 מ"ר
משרדים	עיקרי רגיל	12,714 מ"ר	16,285 מ"ר	3,571 מ"ר
	עיקרי מרפסות	0 מ"ר	1,375 מ"ר	1,375 מ"ר
סך שטח עיקרי + ממ"ד		14,714 מ"ר	37,185 מ"ר	22,471 מ"ר

מהות ההשבחה שבנדון:

תוספת זכויות בניה (עיקרי + ממ"ד) בסך של 22,471 מ"ר, המתפלגת כדלקמן :

א. מגורים - 16,825 מ"ר.

ב. מסחר - 700 מ"ר.

ג. תעסוקה - 4,946 מ"ר.

בהתאם למפורט לעיל - עיקר ההשבחה בגין התב"ע שבנדון היא תוספת זכויות בניה למגורים בסך 170 יח"ד בשטח כולל של 16,825 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).

הובאה בחשבון המטלה הציבורית המוטלת על הבעלים, לבניית שטחים לצרכי ציבור עבור עיריית בת ים בסך של 750 מ"ר עיקרי + 300 שטחי שרות + 19 חניות תת"ק - ע"י הפחתת סך עלות הבניה של השטחים הנ"ל משווי הנכס במצב החדש.

הפחתה לגודל במצב חדש, יחסית למצב קודם, וזאת בהתייחס לזכויות הבניה למסחר ותעסוקה.

החיוב בהשכרת 17 דירות במצב חדש, המיוחס עפ"י השימוש המיטבי לדירות בשטח 50 מ"ר עיקרי.

שווי זכויות הבניה למגורים במצב חדש - מוערך בשיטת ההשוואה, בהתבסס על מחירי מכירה של מגרשים דומים במתחם תב"ע בי/450.

שווי זכויות הבניה לתעסוקה - מוערך בשיטת ההשוואה, בהתבסס על מחירי מכירה של מגרשים דומים באזור התעסוקה שבנדון.

שווי זכויות הבניה למסחר מוערך בשיטת היוון הכנסות בשילוב עם שיטת הערך השירי.

ערכי שווי:

ניתוח מחירי מכירה קרקע לתעסוקה לאחר אישור תב"ע נקודתית לתעסוקה באזור תעשייה בת-ים:

כתובת	חלקה/גוש	מגרש תמורה	חלק נמכר	שטח המגרש	תב"ע בתוקף בתאריך העסקה	יעוד	שיעור ז"ב	מסחר	משרדים	מרפ.משרד.	משוקלל	מחיר מכירה (ללא מע"מ)	תאריך עסקה
								2.234	1.0	0.1			
אורט ישראל 56	7123/131	2	100%	1,809	בי/533	תעסוקה	445%	400	7,650	350	8,579	16,894,458 ₪	10/09/2015
כ"ט בנובמבר 3+5	7129/66		100%	723	בי/559	תעסוקה	625%	150	4,370	400	4,745	12,950,000 ₪	18/11/2019
ממוצע												2,349 ₪	14/10/2017

סיכום:

שווי 1 מ"ר זכויות בניה עיקרי למשרדים בנכס הנדון - במצב קודם (הכולל 12,714 מ"ר עיקרי) - מוערך בסך של 2,350 ₪.

שווי 1 מ"ר זכויות בניה עיקרי למשרדים בנכס הנדון - במצב חדש (הכולל 16,285 מ"ר עיקרי) - מוערך בסך של 2,200 ₪.

פירוט עסקאות מכר של חניות בלתי מסוימות לייעוד משרדים בפרויקט ניסנבוים 37, כדלהלן:

כמות חניות שנמכרה	סוג חניה	מחיר מכירה ל-1 חניה - ללא מע"מ	תאריך עסקה
1	תת"ק בלתי מסוימת	100,000 ₪	26/07/2017
1	תת"ק בלתי מסוימת	100,000 ₪	10/08/2017
1	תת"ק בלתי מסוימת	100,000 ₪	10/08/2017
ממוצע	תת"ק בלתי מסוימת	100,000 ₪	05/08/2017

בהתאם למחירים הנ"ל, שווי 1 חניה תת קרקעית גמורה ביעוד למסחר/תעסוקה בפרויקט הנדון, נאמד בסך של 100,000 ₪.

פירוט וניתוח עסקאות מכר של משרדים בפרויקט ניסבונים 37 בת ים, גו"ח 7129/60,61,21 (היזם: קב/

אהרונ):

קומה	מס'	שטח נטו - חוק מכר	שטח ברוטו	שטח ברוטו	מחיר ללא מע"מ	תאריך
	משרד	בסיסי	מחסן	סה"כ	- חוק מכר	לרישוי
		נטו	גובל	נטו	(עיקרי+שרות)	
					$B=A \cdot 0.925$	A
1+2					1,447	1,564
5+4+3					3,036	3,282
8	3+2	56.59	10.1	66.65	98.65	91
7	3+2	56.59	10.1	66.65	98.65	91
7	1	76.09	9.6	85.69	126.68	117
6	4	29.14	5.02	34.16	50.50	47
8	15	63.24	5.13	68.37	101.07	93
6	15	63.24	5.13	68.37	101.07	93
6	2	28.37	5.1	33.47	49.48	46
6	14	38.07	5.05	43.12	63.74	59
11	14	43.12	5.05	48.17	63.74	59
11	15	63.87	5.13	69.00	101.07	93
7	4	29.14	5.02	34.16	50.50	47
8	1	76.09	9.6	85.69	126.68	117
8	4	34.16	5.02	39.18	50.50	47
3	6	33.26	5.04	38.3	49.17	45
8	14	38.07	5.05	43.12	63.74	59
6	11	61.6	5.19	66.79	91.06	84
11	4	34.16	5.04	39.2	50.50	47
11	13	36.79	5.01	41.8	61.79	57
9	2	28.37	5.01	33.38	49.48	46
7	15	63.24	5.13	68.37	101.07	93
7	14	38.07	5.05	43.12	63.74	59
8	8	31.68	5.06	36.74	54.31	50
9	14	38.07	5.05	43.12	63.74	59
11	3	28.22	5.04	33.26	49.17	45
11	2	28.37	5.10	33.47	49.48	46
8	9	34.58	5.02	39.6	58.54	54
8	11	56.41	5.19	61.6	91.06	84
7	11	56.41	5.19	61.6	91.06	84
9	8	31.68	5.06	36.74	54.31	50
9	13	36.79	5.01	41.8	61.79	57
10	13	36.79	5.01	41.8	61.79	57
8	7	31.71	5.06	36.77	54.36	50
סה"כ		1,402	181	1,583	7,148	6,612

בהתאם לנתונים הנ"ל, שווי 1 מ"ר ברוטו לרישוי ביעוד למשרדים בפרויקט הנדון (בנוי ברמת מעטפת), נאמד בסך של 10,270 ₪.

הערה:

המחירים בטבלה הנ"ל - הינם לרמת מעטפת, דהיינו ללא גימור פנימי, ואינם כוללים חניה.

עמוד 99 מתוך 148

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל

dadondavid@bezeqint.net

ניתוח חוזי שכירויות בקומת קרקע לשימושי מסחר בחזית מבנה משופץ ברח' קינמון 45 באזור תעשייה בת ים (חלק מחלקה 205 בגוש 7123), כדלהלן:

מס' חנות	תב"ע בתוקף בתאריך העסקה	יעוד בתב"ע	תקופת השכירות	אופציות להארכת שכירות	קומה	שטח פנימי (מ"ר)	שטח משוקלל	מחיר שכירות ל-1 מ"ר משוקלל	סה"כ	הצמדת דמי שכירות - מדד מחירים חדש	דמי שכירות בתק' אופציה	השימוש	תאריך חוזה שכירות
1	4/400-400	עסקים ובידור	9/1/18-10/1/16	9/1/20-10/1/18	קרקע	61.0	61	5,200 ₪	85 ₪	11/15	5,460 ₪	טלמרקינג	5/1/2016
2	4/400-400	עסקים ובידור	31/12/16-1/1/15	31/12/18-1/1/17	קרקע	55.69	56	6,000 ₪	108 ₪	8/14	6,250 ₪	תצוגות מטבחים ומוצרים לבית	6/10/2014
3	4/400-400	עסקים ובידור	31/3/14-1/4/13	31/3/15-1/4/14	קרקע	67.00	67	5,500 ₪	82 ₪	2/13	5,500 ₪	מכון קוסמטיקה	20/3/2013
3	4/400-400	עסקים ובידור	31/3/18-1/4/16	1/3/2020-1/4/18	קרקע	67.00	67	5,500 ₪	82 ₪	1/16	5,775 ₪	ממכר בריכות שחיה	3/2/2016
ממוצע										82 ₪	ממוצע		

דמי שכירות שנתיים ל-1 מ"ר - 1,071 ₪
 שיעור היוון מתאים (סקר שמאי ממשלתי ראשי) - 7.0%
 אומדן שווי ל-1 מ"ר בנוי למסחר לפני התאמות - 15,300 ₪
 התאמות בניה חדשה - 1.175
 אומדן שווי ל-1 מ"ר מסחר נטו (עיקרי) בקומת קרקע בפרויקט הנדון (מעוגל) - 18,000 ₪
 בהתאם לנתונים הנ"ל:

שווי 1 מ"ר זכויות בניה עיקרי ביעוד למסחר בנכס הנדון - במצב קודם (הכולל 2,000 מ"ר עיקרי) - נאמד בסך של 5,250 ₪.
 שווי 1 מ"ר זכויות בניה עיקרי ביעוד למסחר בנכס הנדון - במצב חדש (הכולל 2,700 מ"ר עיקרי) - נאמד בסך של 5,000 ₪.

פירוט וניתוח עסקאות מכר דירות בפרויקט מעורב שימושים ברח' ניסנבוים 35 (גו"ח 7129/134 או 7129/21,60,61):

מחירי דירות מסוג 3 ח' בשטח 74 מ"ר דירתי במגדל המעורב (מגורים + משרדים)¹¹:

מספר	קומה	טיפוס	סוג דירה / מס' דירה	שטח לרישוי			מחיר מכירה			תאריך
				דירתי =	מרפסת	משוקלל	סה"כ	סה"כ	למ"ר משוקלל	
				עיקרי			כולל מע"מ	ללא מע"מ	ללא מע"מ	
				1.00	0.40					
4	21	R	3	74.22	14.28	79.932	1,694,500 ₪	1,448,291 ₪	18,119 ₪	22/08/2018
17	23	B	3	74.22	8.04	77.436	1,764,500 ₪	1,508,120 ₪	19,476 ₪	22/08/2018
8	22	B	3	74.22	8.04	77.436	1,705,000 ₪	1,457,265 ₪	18,819 ₪	23/08/2018
18	23	B	3	74.22	8.04	77.436	1,735,000 ₪	1,482,906 ₪	19,150 ₪	28/08/2018
10	22	B	3	74.22	8.04	77.436	1,715,000 ₪	1,465,812 ₪	18,929 ₪	29/08/2018
	21	R	3	74.22	14.28	79.932	1,695,000 ₪	1,448,718 ₪	18,124 ₪	29/08/2018
	23	I	3	76.59	8.85	80.13	1,815,000 ₪	1,551,282 ₪	19,360 ₪	30/08/2018
25	24	B	3	74.22	8.04	77.436	1,735,000 ₪	1,482,906 ₪	19,150 ₪	02/09/2018
34	25	B	3	74.22	8.04	77.436	1,810,000 ₪	1,547,009 ₪	19,978 ₪	16/09/2018
9	22	B	3	74.22	8.04	77.436	1,700,000 ₪	1,452,991 ₪	18,764 ₪	04/11/2018
ממוצע	22.6		3	74.46	9.37	78.20	1,736,900 ₪	1,484,530 ₪	18,987 ₪	04/09/2018

¹¹ במגדל המעורב, קומות המגורים מכילות 6 - 9 יח"ד בקומה, ובממוצע 7.9 יח"ד/קומה.

מחירי מכירה של דירות 3 ח' בשטח 86 מ"ר במגדל המגורים¹²:

תאריך	מחיר מכירה			שטח - לפי חוק מכר			סוג דירה /	טיפוס	קומה	מספר
	למ"ר משוקלל	סה"כ	סה"כ	משוקלל	מרפסת	דירתי				
	ללא מע"מ	ללא מע"מ	כולל מע"מ		0.4	1				
19/11/2017	16,469 ₪	1,508,547 ₪	1,765,000 ₪	91.6	14	86	3	א3	6	24
20/02/2018	16,639 ₪	1,623,932 ₪	1,900,000 ₪	97.6	29	86	3	ב3	17	
05/03/2018	16,142 ₪	1,478,632 ₪	1,730,000 ₪	91.6	14	86	3	א3	7	
17/04/2018	16,982 ₪	1,555,556 ₪	1,820,000 ₪	91.6	14	86	3	א3	7	
14/03/2019	17,262 ₪	1,581,197 ₪	1,850,000 ₪	91.6	14	86	3	א3	15	
07/04/2019	15,763 ₪	1,538,462 ₪	1,800,000 ₪	97.6	29	86	3	ב3	17	
11/04/2019	15,763 ₪	1,538,462 ₪	1,800,000 ₪	97.6	29	86	3	ב3	13	
15/04/2019	17,514 ₪	1,709,402 ₪	2,000,000 ₪	97.6	29	86	3	ב3	21	
22/05/2019	16,376 ₪	1,598,291 ₪	1,870,000 ₪	97.6	29	86	3	ב3	9	
20/06/2019	17,682 ₪	1,619,658 ₪	1,895,000 ₪	91.6	14	86	3	א3	22	
01/11/2018	16,659 ₪	1,575,214 ₪	1,843,000 ₪	94.6	21.5	86.0	3		13.4	ממוצע

מקדם המרה משטח לפי חוק מכר לשטח דירתי לרישוי (עיקרי + ממ"ד):

הפרש של 10.65% בין שטח חוק מכר לשטח דירתי לרישוי = 1.1065.

מחיר ממוצע ל- 1 מ"ר משוקלל - לפי שטחים לרישוי = 18,433 ₪.

מחירי מכירה של דירות 4 ח' בשטח 105 מ"ר במגדל המגורים¹³:

תאריך	מחיר מכירה			שטח - לפי חוק מכר			מס' חדרים	טיפוס	קומה	מספר
	למ"ר משוקלל	סה"כ	סה"כ	משוקלל	מרפסת	דירתי				
26/11/2017	17,341 ₪	2,042,735 ₪	2,390,000 ₪	117.8	32	105	4	ב4	25	98
28/02/2018	17,050 ₪	2,008,547 ₪	2,350,000 ₪	117.8	32	105	4	ב4	25	99
13/08/2018	18,037 ₪	2,059,829 ₪	2,410,000 ₪	114.2	23	105	4	ג4	35	138
28/02/2018	17,050 ₪	2,008,547 ₪	2,350,000 ₪	117.8	32	105	4	ב4	25	99
06/06/2018	19,833 ₪	2,264,957 ₪	2,650,000 ₪	114.2	23	105	4	ג4	34	133
13/08/2018	18,037 ₪	2,059,829 ₪	2,410,000 ₪	114.2	23	105	4	ג4	35	138
03/10/2018	18,336 ₪	2,094,017 ₪	2,450,000 ₪	114.2	23	105	4	ג4	31	
16/10/2018	17,776 ₪	2,094,017 ₪	2,450,000 ₪	117.8	32	105	4	ב4	29	114
19/11/2018	17,887 ₪	2,042,735 ₪	2,390,000 ₪	114.2	23	105	4	ג4	34	135
25/11/2018	19,272 ₪	2,200,855 ₪	2,575,000 ₪	114.2	23	105	4	ג4	35	137
03/03/2019	16,733 ₪	1,820,513 ₪	2,130,000 ₪	108.8	17	102	4	א4	16	
21/05/2019	17,125 ₪	1,863,248 ₪	2,180,000 ₪	108.8	17	102	4	א4	16	
14/07/2019	19,263 ₪	2,269,231 ₪	2,655,000 ₪	117.8	32	105	4	ב4	33	130
06/02/2020	20,678 ₪	2,435,897 ₪	2,850,000 ₪	117.8	32	105	4	ב4	25	97
24/10/2018	18,173 ₪	2,090,354 ₪	2,445,714 ₪	115.0	26.0	104.6	4		28.4	ממוצע

מקדם המרה משטח דירתי לרישוי (עיקרי + ממ"ד + מרפסות) משוקלל הפרש של 9.356% בין שטח חוק מכר לשטח

דירתי לרישוי = 1.09356.

מחיר ממוצע ל- 1 מ"ר משוקלל - לפי שטחים לרישוי 19,873 ₪.

¹² במגדל המגורים, קומות המגורים מכילות 4 יח"ד בקומה.

¹³ במגדל המגורים, קומות המגורים מכילות 4 יח"ד בקומה.

נתוני עסקאות מכר של חלק ממרכיב זכויות בניה למגורים של מגרש ביעוד מגורים בבניה רוויה + תעסוקה -

במתחם תכנית בי/4/450 (בת-ים):

מס'	חלקה	גוש	מגרש	שטח מגרש	מס' קומות מגורים	מס' יח"ד לקומה	סה"כ קומות עיליות	כמות יח"ד שנמכר	שטח עיקרי	זכויות בניה - שטח עיקרי שנמכר					סה"כ משוקלל	מחיר מכירה ב - נ			תאריך עסקה
										מגורים	מסחר	תעסוקה	סה"כ	ממ"ד	מרפ.	זין	סה"כ	ל-1 מ"ר ז"ב	
7	29	7121	763	3,814	38	4,632	41	81	519.7%	7,820	0	0	7,820	1,013	1,098	9,272	65,148,942	804,308	27/11/16
8	29	7121	763	3,814	38	4,632	41	10	519.7%	890	0	0	890	125	158	1,078	7,612,003	761,200	6/4/17
										519.7%							782,754	7,043	31/1/17

הערות:

מגרש 750 - ממוקם מדרום לרח' הקוממיות על תוואי ההמשך הדרומי של רח' הנביאים. מגרש 761 - פונה לרח' קוממיות פינת תוואי ההמשך הדרומי של רח' הנביאים.

מגרש 763 - פונה לרח' קוממיות פינת רח' יוחנן הסנדלר.

סיכום אומדן שווי מ"ר זכויות בניה משוקלל למגורים - בשיטת השוואה:

בהתאם למחירים דלעיל, ובהתחשב בהתאמות בין היתר בגין:

זמן, מיקום, תכנון, מצב פיתוח סביבתי בעסקאות השוואה, גודל הפרויקט, מפלס מי תהום, ובאומדן זהיר, שווי ממוצע ל- 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל למגורים - נאמד בסך של 6,000 ₪ למ"ר.

שווי זה מגלם מרכיב זכויות בניה למחסנים דירתיים.

תחשיב לאומדן שווי ההשבחה:

מצב תכנוני	יעוד	שטח מגרש (מ"ר)	סך יח"ד מגורים	סוג זכויות בניה / שטח בנוי	שטח ז"ב / בנוי			שווי 1 מ"ר זכויות בניה \ חניה	סה"כ שווי	סה"כ שווי לפי קבוצות ייעוד	
					עיקרי רגיל	עיקרי מרפ. 0.4	ממ"ד 12.5 1.0				
קודם	עסקים ובידור	7,397		מסחר	2,000			5,250	10,500,000	46,317,645	
				תעסוקה	12,714			2,350	29,877,645		
				81 חניות עיליות				73,333	5,940,000		
				סה"כ	14,714				46,317,645		
חדש	מגורים מסחר ו- תעסוקה	6,010	170	מגורים - רגיל	11,810			6,000	70,860,000	91,546,620	
				מגורים - רגיל- מרפ.		1,836		2,400	4,406,400		
				מגורים- רגיל-ממ"ד			1,913	6,000	11,475,000		
				מגורים - להשכרה- רגיל	850			4,200	3,570,000		
				מגורים - להשכרה- מרפ.		204		1,680	342,720		
				מגורים - להשכרה- ממ"ד			212.5	4,200	892,500		
			סה"כ מגורים ¹					91,546,620			
				מסחר	2,700			5,000	13,500,000		49,629,500
				תעסוקה	16,285			2,200	35,827,000		
				תעסוקה - מרפ.			1,375	220	302,500		
סה"כ תעסוקה						49,629,500					
	מטלה ציבורית ²					8,500,565	8,500,565	8,500,565	132,675,555		
					16,931	3,415	2,125				
					16,931	3,415	2,125			86,357,911	
					170	3,415	2,125			1,387	
					170	3,415	2,125			1,387	

סך אומדן שווי מרכיב המגורים - משקף שווי קרקע ממוצע בסך 538,510 ₪/יח"ד.

אומדן עלות בניית השטח הציבורי - המיועד לעירייה:

סוג עלויות	פירוט עלויות	חישובי שטחים	שטח	בסיס לחישוב	סה"כ	ל-1 מ"ר ברוטו
בניה ישירה	שטח עילי ברוטו	750 מ"ר עיקרי + 300 מ"ר שרות	1,050 מ"ר	4,900 ₪	5,145,000 ₪	4,900 ₪
	מרתף חניה	19 חניות * 45 מ"ר/חניה	855 מ"ר	2,800 ₪	2,394,000 ₪	2,280 ₪
		סה"כ	1,905 מ"ר		7,539,000 ₪	7,180 ₪
כלליות	חיבור חשמל		1,050 מ"ר	30 ₪	31,500 ₪	30 ₪
	תכנון		3%	7,539,000 ₪	226,170 ₪	215 ₪
	תקורה וניהול		5%	7,539,000 ₪	376,950 ₪	359 ₪
	מימון		4%	8,173,620 ₪	326,945 ₪	311 ₪
	סה"כ				961,565 ₪	916 ₪
	סך עלות בניה					8,096 ₪

הערה:

עלות הבניה הישירה העל קרקעית - חושבה עפ"י מחירון "דקל" לשטחי משרדים.

עלות אגרות בניה והיטלי פיתוח - חלים על העירייה ולא על הבעלים.

פטור חלקי מהיטל השבחה בגין מרכיב ממ"ד:

שקלול סך זכויות הבניה המוקנות במצב חדש - עפ"י מקדמי השקלול שנקבעו בשומה מכרעת בגו"ח 5026/43+66 (שמאית מכריעה גב' דורית פריאל):

יעוד	סוג ז"ב	חישוב	כמות	מקדם שקלול	שטח משוקלל	שיעור מסך שטח משוקלל
מגורים (עילי)	עיקרי		11,810 מ"ר	1.000	11,810 מ"ר	43.7930%
	ממ"ד	12.5 מ"ר/יח"ד	1,912.5 מ"ר	1.000	1,913 מ"ר	7.0918%
	מרפ. זיז	12.0 מ"ר/יח"ד	1,836 מ"ר	0.400	734 מ"ר	2.7232%
מסחר	שרות חוץ דירתי	25.0 מ"ר/יח"ד	4,250 מ"ר	0.500	2,125 מ"ר	7.8798%
	עיקרי		2,700 מ"ר	0.750	2,025 מ"ר	7.5090%
	שרות עילי	20% משטח עיקרי	540 מ"ר	0.375	203 מ"ר	0.7509%
משרדים	עיקרי		16,285 מ"ר	0.333	5,428 מ"ר	20.1290%
	מרפסות		1,375 מ"ר	0.033	46 מ"ר	0.1700%
	שרות עילי	30% * (עיקרי+שרות)	6,979 מ"ר	0.167	1,163 מ"ר	4.3133%
כללי	שרות - תת"ק	45 מ"ר/חניה	15,210 מ"ר	0.1000	1,521 מ"ר	5.6401%
סה"כ						100.0000%

סיכום תחשיב ההשבחה:

מרכיב שווי מוערך	ללא פטור בגין ממ"ד	הפחתת מרכיב ממ"ד	מקדם הפחתה בגין פטור לממ"ד	בהתחשב בפטור בגין ממ"ד
שווי הנכס במצב קודם	46,317,645 ₪			46,317,645 ₪
שווי הנכס במצב חדש	132,675,555 ₪	-7.0918%	92.9082%	123,266,476 ₪
השבחה	86,357,911 ₪			76,948,831 ₪
היטל השבחה	43,178,955 ₪			38,474,415 ₪

עמדת שמאי המבקשת

בסיסי השומה:

באומדן ההשבחה הנובעת בגין התכניות במצב החדש, נלקחו בחשבון בסיסי השומה הבאים:

1. הנכס הנשום חלקות – 29-30 עליהם מבני תעשייה הכוללים שימושים מעורבים לתעשייה, מסחר ומשרדים.
2. **שטחי החלקות:**
חלקה 29 – 2,354 מ"ר.
חלקה 30 – 5,043 מ"ר.
3. מיקום הנכס וסביבתו החלק הצפוני של אזור התעשייה בבת ים, בקרבה לתחנת רכבת קלה על התוואי האדום, ובקרבה למטרו.
4. הסכמי השכירות בחלקות המהוות את הנכס הנשום.
5. מצב התכנון ההשבחה נבחנה לתכנית בי/598.

ההשבחה הנובעת מתכנית בי/598:

מצב קודם:

במצב הקודם זכויות הבניה האפשריות מסתכמות לשיעור של 225.995% (למגרש מאוחד) השווה לסך של 16,717 מ"ר עיקרי.

בהתאם להוראות התכנון במצב הקודם מותרת קומת קרקע מסחרית בתכנית של 68% משטח המגרש (שקול לתכנית של 54% שטח עיקרי).

להלן סיכום זכויות הבניה במצב הקודם:

שימוש	שטח עיקרי במ"ר	חניה אחת לכל מ"ר	סה"כ חניות נדרשות
מסחר-עד 2000 מ"ר	2,000	50	40
מסחר מעל 2000 מ"ר	2,024	100	20
משרדים	12,693	240	53
סה"כ	16,717		114

בהתייחס לנתונים אלו מתקבל כי במצב הקודם ניתן ליישם את מלוא מקומות החניה כחניות עיליות.

מצב חדש:

במצב החדש התכנית מאחדת את החלקות הנדונות למגרש 1 לפי תכנית בי/598 ביעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה" הכולל תמהיל שימושים מעורב למגורים, מגורים להשכרה (10% מיח"ד), מסחר בק"ק, תעסוקה ושטחי ציבור.

להלן סיכום זכויות הבניה במצב החדש:

יעוד	שימוש	שטח המגרש (במ"ר)	זכויות בניה (במ"ר)			מס' קומות	
			עיקרי	עיקרי- מרפסות	שרות	מס' יח"ד	מס' עילי
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים		12,660	2,040	7,350	170	33
	מסחר		6,000		3,000		1
	תעסוקה		12,985	1,375	7,180		27
	מבנים ומוסדות ציבור		750		375		
	סה"כ	7,397	32,395	3,415	17,905	170	

בהתאם להוראות התכנית תותר המרה של שטחי מסחר לשטחי תעסוקה.

בהתאם לנספח הבינוי של התכנית, המסחר מתוכנן בקומת הקרקע בלבד.
בהתאם למדידה שנערכה על גבי נספח הבינוי מתקבל כי שטח הקומה המסחרית הינו כ-2,700 מ"ר (כפי שגם מופיע בשומת הועדה המקומית).

הפחתה לשימושים מעורבים:

כפי שצוין לעיל, הנכס מהווה פרויקט בבניה מעורבת, מרכיב אשר יש לו השפעה על השווי הבסיסי למגורים. בהתאם למחקר דלפי (חלק ב') של האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל מאוגוסט 2013 נמצא כי שיעור ההפחתה הראוי לדירה בבית משותף המצויה מעל קומת מסחר ביחס לדירה זהה לחלוטין בבית המשמש למגורים בלבד הינו בטווח שבין 11% ל-21%.
באותו מחקר נמצא כי שיעור ההפחתה הראוי לדירה במבנה מעורב המשמש גם למשרדים ביחס לדירה זהה לחלוטין בבית המשמש למגורים בלבד (כניסות נפרדות) הינו בטווח שבין 6% ל-14%.
בשל העובדה כי מדובר על בניין עם שימושים מעורבים, הננו בדעה כי יש לקחת בחשבון הפחתה בשווי של שטחי דירות המגורים כבנויות ("המוצר המוגמר") בגבולות של 15%.
יודגש כי מדובר על הפחתה במוצר המוגמר (בדירה) וברור שלמרכיב הקרקע יכולה להיות כפולה ואף יותר.

ייקור עלויות בניה נוכח הצורך בהפרדת הגישה לכל אחד מהשימושים בפרויקט:

בהתאם להוראות התכנית יש להפריד בין שטחי המגורים והחניות למגורים לבין שטחי המסחר והתעסוקה והחניות לשימושים אלו. הוראה זו מייקרת משמעותית את עלויות הבניה, שכן עולה צורך בהקמת גרעיני בניינים כפולים על מנת לשמור על ההפרדה בהתאם להוראות התכנית.
זאת ועוד, כפי שיוצג להלן מעבר לעלות העודפת לחניה עבור שטחי מסחר ומשרדים, קיימת עלות נוספת הצפויה בגין חפירת 5 מרתפי חניה מתחת למפלס הים, אשר עשויה לייקר את הבניה באופן ניכר ומשמעותי (תוספת של מיליוני ₪).

מורכבות הפרויקט:

בהתאם להוראות התכנית לא ניתן לבנות מגדלי מגורים ללא מגדל התעסוקה. משכך יש לתכנן לפחות שני מגדלים בו זמנית. כמו כן, הקומה המסחרית הינה קומת מסד משותפת, וכך גם מרתפי החניה.

מקומות חניה:

להלן סיכום מקומות החניה הנדרשים בהתאם לנספח התנועה של התכנית:

שימוש	חניה פרטית	חניה תפעולית	חניה לאופנועים	חניה לאופניים
מסחר	80	8	30	20
משרדים	60		65	52
מגורים	175		17	170
שימושים ציבוריים			8	2
חניון ציבורי לאופניים				100
סה"כ	315	8	120	344

כפי שיוצג להלן, שווי מקום חניה נמוך מעלות הבניה למקום חניה, משכך נוצרת עלות עודפת בגין חפירת חניות בפרויקט.

להלן תחשיב העלויות העודפות בגין הקמת מקומות חניה לשטחי מסחר ומשרדים, אשר מחויבות להיות כולן תת קרקעיות:

תוצאה	מרכיב
40	שטח מקום חניה תת"ק ברוטו
X	
2,808 ₪	עלות ישירה למ"ר חניון - דקל 07/2019
X	
1.28	העמסת עלויות עקיפות
143,770 ₪	סה"כ עלות הקמת חניה תת"ק
-	
80,000 ₪	שווי מקום חניה תת"ק
63,770 ₪	עלות עודפת לחניה
X	
137	סה"כ מקומות חניה תת"ק למסחר ומשרדים
	(ר' הערה להלן)
8,736,435 ₪	סה"כ עלות עודפת בגין הקמת חניות במצב החדש

הבהרה: התחשיב מתייחס לחניות פרטיות בלבד, לשטחי מסחר ומשרדים. חניה תפעולית חושבה כשתי חניות פרטיות, חניות לשטחי ציבור לא נלקחו בתחשיב זה (אלא בתחשיב עלויות המטלה הציבורית).

מטלות ציבוריות חניות אופניים, ו-750 מ"ר לצ"צ – זכויות + עלות בניה:

בהתאם להוראות התכנית על היזם להקים חניות אופניים ציבוריות ולבנות 750 מ"ר לצרכי ציבור (חינוך, תרבות, קהילה, רווחה, משרדי עירייה) בקומת הקרקע או באחת משתי הקומות שמעל הקרקע כך שתשמר נגישות לרחוב.

לשיטת שמאי המבקשת יש להפחית את עלות הקמת השטח הציבורי מהיטל ההשבחה, שכן חובת הקמת השטחים הציבוריים מהווה מטלה ציבורית וזו מהווה מעין חלף היטל השבחה, כפי שנסביר להלן: ס' 13 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה קובע כי:

"סכומים שנגבו כהיטל מיועדים, אחרי ניכוי הוצאות הגביה לרבות הוצאות של ערעור לפי תוספת זו, לכיסוי ההוצאות של הועדה המקומית או של רשות מקומית אשר הועברו לה לפי סעיף 12 להכנת תכנית במרחב התכנון או בתחום הרשות המקומית, לפי הענין, ולביצוען, לרבות הוצאות פיתוח ורכישת מקרקעין לצרכי ציבור, כפי שהוגדרו בסעיף 188 לחוק זה, ולרבות הוצאות שימור אתר או הפקעתו לפי התוספת הרביעית."

כלומר, כספי היטל ההשבחה (לאחר ניכוי עלויות גביה) מיועדים להכנת תכניות ולביצוען, לרבות הוצאות פיתוח. בעניינו, במקום תשלום כספי המיועד לביצוע תכניות ולפיתוח חוב המבקש לבצע ולפתח בעצמו שטח ציבורי ולרשום אותו ע"ש עיריית רחובות, לפיכך יש לראות בהוצאה עבור הקמת השטח הציבורי כהיטל השבחה (חלף) ולא כחלק מתחשיב ההשבחה.

חיזוק לעמדתנו זו ניתן למצוא בספר "היטל השבחה" שכתבו הנריק רוסטוביץ, אביהו פרידמן, פנחס גלדקוב ואריה קמיל, בהוצאת אוריאן (1996):

"ג. הפחתת עלות המטלות מהיטל השבחה – לפי אסכולה זו, יש להפחית את העלות מהיטל השבחה. הטעם לכך הוא שביצוען של מטלות ציבוריות מוטל על הרשות המקומית, ויש לראות בהטלתן על הבעלים של המקרקעין תחליף של היטל השבחה, שנועד לממן מטרות אלה."

היות ויש לראות בהוצאה על הקמת ופיתוח השטח הציבורי כחלף היטל השבחה הרי שיש לקזזו מסכום ההיטל ולא מסכום ההשבחה.

להלן תחשיב עלות המטלה הציבורית:

<u>הקמת שטח ציבורי שיופקע לטובת העיריה (A)</u>			
1125			שטח ציבורי לבינוי (מ"ר ברוטו)
X			
	₪	4,900	עלות ישירה (מעטפת) - דקל 07/2019
	+		
	₪	2,000	עלויות גמר בסיסי - מוסדות ציבור
₪	6,900	₪	6,900
1.28			עלויות עקיפות (+28%, לפי קווים מנחים)
₪	9,936,000		סה"כ עלות הקמת שטחים ציבוריים בפרוייקט
<u>עלות הקמת חניות כמתחייב על פי התקן עבור שטחי העיריה (B)</u>			
19			סה"כ מקומות חניה עבור שטח לצ"צ
X			
₪	143,770		עלות הקמת חניה תת"ק
₪	2,731,622		סה"כ
<u>עלות הקמת חניוני אופניים (C)</u>			
100			סה"כ מקומות חניה לאופניים למשתמשי הרק"ל
X			
₪	2,500		עלות ישירה להקמת מתקן אופניים
X			
1.28			עלויות עקיפות (+28%)
₪	320,000		סה"כ עלות הקמת חניון ציבורי לאופניים
₪	12,987,622		סה"כ עלות המטלה הציבורית

מקדם הפחתה לשטחי מגורים להשכרה:

בהתאם להוראות התכנית 10% מיחידות הדירור יהיו דירות להשכרה (1,266 מ"ר). התכנית שותקת בדבר תנאי ההשכרה, תק' ההשכרה, אופי השוכרים, מועד שחרור הדירות מחובת ההשכרה וכד'.

בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה השכרה לטווח ארוך הינה השכרה לתקופה שלא תפחת מעשרים שנים(!). כמובן שמגבלת הסחירות של דירות להשכרה לטווח ארוך, כמו גם משך תק' ההשכרה, משפיע על שווין אשר אינו זהה לשווי דירות הנמכרות בשוק החופשי.

להלן יוצגו פסיקות של שמאים מכריעים למקדם ההתאמה הראוי לקרקע לדירור להשכרה:

- בשומה מכריעה של השמאי המכריע מוטי דיאמנט בעניין גו"ח 6110/221,223 (מתחם דפנה ארלוזורוב ת"א) נקבע כי מקדם ההתאמה בין קרקע ליח"ד להשכרה לטווח ארוך לבין קרקע בשוק החופשי הינו 0.42.
- בשומה מכריעה של השמאי המכריע מוטי דיאמנט בעניין גו"ח 6110/233 (מתחם דפנה ארלוזורוב ת"א) נקבע כי מקדם ההתאמה בין קרקע ליח"ד להשכרה לטווח ארוך לבין קרקע בשוק החופשי הינו 0.467.
- בשומה מכריעה של השמאי המכריע אריה אריאל בעניין גו"ח 6536/975 (דן שומרון 12 הרצליה) נקבע על בסיס ניתוח מכרזים בחולון ובשוהם כי מקדם ההתאמה בין קרקע ליח"ד להשכרה לטווח ארוך לבין קרקע בשוק החופשי הינו 0.44.

מתקבל כי בהתאם לפסיקות שמאים מכריעים מקדם ההתאמה הינו בגבולות ממוצעים של 0.44.

מרפסות למגורים:

המקור התכנוני להקמת מרפסות הינו תקנות התכנון והבניה ולא תכנית ב/598 ומשכך אין להכליל את שטחי המרפסות בתחשיב השווי במצב החדש, כפי שיוסבר להלן בהרחבה:
במסגרת החלטת השמאי המכריע, אמנון נזרי, בעניין גו"ח 3697/511 מיום 29.5.2014, נקבע כדלקמן (ר' עמ' 24 לשומתו המכרעת):

"ניתן להקים מרפסות מכוחן ובהתאם להוראותיהן של תקנות התכנון והבניה הנ"ל כפי שמפרשות גם מרביתן המכרעת של הועדות המקומיות במדינה וכפי שאף פורסם באתר האינטרנט של משרד הפנים. לפיכך הנני מסכים עם עמדת שמאית המבקשים כי המקור התכנוני לבניית השטח המבוקש למרפסות מקורות הינו מכח תקנות התכנון והבניה."

זאת ועוד, במסגרת שומה מכרעת של בצלאל קציר מיום 18.2.14 בעניין חלקות 145-144, 118-117, 115-11, 4 בגוש 3697 הממוקמות בפינת הרחובות הרצל ומזרחי ברחובות הוצגה רשימה ארוכה של החלטות ועדת הערר המחוזיות (ע"י המבקש) שקבעו כי זכויות לתוספת מרפסות נובעות מתקנות התכנון והבניה (ערר 145/08, ערר 66/13, ערר 286/12 ועוד), לפיכך קבע השמאי המכריע כי:

"החלטות ועדת הערר שהוצגו ע"י שמאי המבקשת קובעות במפורש כי ניתן להקים מרפסות מכח תקנות התכנון והבניה.

כמו כן, באתר האינטרנט של משרד הפנים מפורטות הנחיות בנושא אפשרות הקמת אפשרות הקמת מרפסות מכח תקנות התכנון והבניה – כדלקמן:

"עד כה ניתנו היתרי בניה ללא זכויות בניה (ההדגשה במקור-ב.ק.) עבור מרפסות בשטח 12 מ"ר או 10% משטח הדירה (הנמוך מביניהם) ובלבד שגובה קירוי המרפסת היה שתי קומות, או יותר, מעל רצפתה. תקנה זו מנעה את בנייתן של מרפסות בקומות סמוכות והביאה לתופעת "מרפסות לסירוגין".

התיקון החדש מתיר גובה קירוי של קומה אחת ומאפשר, להלכה, הוספת מרפסות ששטחן 12-14 מ"ר בכל הקומות וללא צורך בזכויות בניה (ההדגשה שלי-ב.ק.), גם בבתים בהם הונהגה עד כה בניה "לסירוגין".

מהאמור לעיל עולה, שתקנות התכנון והבניה מאפשרות הקמת מרפסות, וזאת ללא צורך בתכנית בנין עיר. כך קבעה גם השמאית גבע בלטר בשומה מכרעת מיום 7.8.12 בעניין חלקה 283 בגוש 3703 ברח' חרל"פ פינת רח' טלר ברחובות, בהסתמך על ערר 419/08 קבוצת עדי נ' הועדה המקומית לתו"ב נס ציונה:

"ועדת ערר למעשה הכירה בכך כי התקנות שינו את הכללים לענין מרפסות והקנו את האפשרות להרחיב את הדירות, גם במקום בו אין תכנית המתירה את המרפסות, אין הכוונה לאופן החישוב בלבד אלא בהקניית זכויות לבניית מרפסות בפועל"

בהמשך קבעה כי:

"בערר זה (ערר מס' 225/10- הערה של הח"מ) מגדירה ועדת הערר את הזכויות למרפסות עפ"י התקנות כדין קוגנטי אשר אינו ניתן לויתור, אשר משקלם גבוה אף מהזכויות המוקנות במסגרת תכנית. דהיינו הועדה המקומית מחויבת להתיר ניצול של הזכויות למרפסות עפ"י התקנות" מסיכום כל האמור לעיל עולה כי תכנית בי/598 אינה המקור לזכויות להקמת המרפסות ומשכך אינה יוצרת השבחה לעניין זה. לפיכך בתחשיב השווי במצב חדש יש לנטרל את מרכיב המרפסות.

זכויות מתכלות:

ס' 7.2 לתקנון התכנית קובע כי: "אם תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית, לא יצא היתר בניה, יפקעו זכויות הבניה מכוח תכנית זו, ויחולו הזכויות לפי התכניות המאושרות. הועדה המקומית רשאית לפנות לוועדה המחוזית להארכת מועד, ככל שהבקשה תוגש במסגרת התקופה". בשים לב לסעיף "ההשמדה העצמית" הקובע את בטלות הזכויות במידה ולא ינתן היתר בתוך 5 שנים, הרי שקיים מרכיב סיכון ו/או אי וודאות נוסף בדבר תוקף הזכויות וניצולן. בהקשר זה ראוי להטעים כי התכנית כוללת תנאים רבים והוראות תכנוניות רבות, לרבות: תכנית פיתוח, דו"ח הצללות, סקר זיהומי קרקע, מסמך אקוסטי ועוד. בשומה מכריעה של כב' השמאי המכריע שלומי יפה בעניין גו"ח 3704/341 רח' יעקב 18 ברחובות, קבע השמאי המכריע בעניין הוראה דומה ביחס לבטלות זכויות הקבועה בתכנית רח/22/2010: "היות ובתכנית קיים מנגנון של ביטול עצמי ולפיו במידה ולא יבוצע לפחות 50% מזכויות הבניה המוצעות בתכנית בתוך 6 שנים מיום תחילתה, התכנית תתבטל. לאור חלוף הזמן ממועד אישור תכנית רח/22/2010 ועד למועד הקובע בתכנית זו, אני מקבל את טיעוני שמאי המבקש כי לא ניתן להתעלם מהוראה זו ולכן אני בדעה כי הפחתה במקדם 0.9 היא סבירה".

במקרה הנדון הסיכון לאפשרות שהזכויות לא ימומשו הינו גדול ומשמעותי וזאת נוכח תכנון תת"ל 103, אשר טרם הופקדה, ועל פיה קו המטר M3 עובר בעומק המגרש. כמפורט לעיל (ר' פרק התכנון) תת"ל 103 טרם הופקדה. יחד עם זאת, ביום 15.4.2019 החליטה הועדה לתשתיות לאומיות לפרסם הודעה לפי ס' 77-78 ולקבוע כי לא יינתנו היתרי בניה לתת הקרקע בתחום התכנית, למעט בתנאים שנקבעו בחוק, וביניהם יותרו:

"עבודות בתחום תוואי הת"ק העובר בשטח שאינו מיועד לדרך ובלבד שעומקן עולה על 5 מ' ובכפוף לאישור מתכנת הות"ל, לאחר שהתקבלה התייחסות נת"ע תוך 3 שבועות." בהתאם להוראות התכנית (בי/598) נדרשים 5 מפלסים תת קרקעיים לטובת חניונים ומחסנים. גובה קומת מרתף העליונה לבדו נקבע בתכנית ל-6.5 מ' (לטובת פריקה וטעינה אשר לא יתאפשרו בקומת הקרקע). משכך, במועד הקובע (המאוחר למועד פרסום התנאים לפי ס' 77-78) לא ניתן לקבל היתר בניה לעבודות תת"ק (ומשכך גם ליתר הפרויקט) וקיים סיכון ממשי שתחלוף תקופת זמן משמעותית עד אשר יבוטלו התנאים לפי ס' 77-78, ותתאפשר הבניה.

נדגיש כי בפועל "חלון ההזדמנויות" לניצול הזכויות בטרם הן תתכלנה הינו כשנתיים וחצי בלבד. ברור כי משך תכנון מפורט לפרויקט מורכב כמקרה הנדון לצורך קבלת היתר בניה והליכי הרישוי המורכבים שידרשו צפוי להמשך כשנתיים וחצי למן הרגע שהן יחולו בתכנון ועד הוצאת היתר בניה.

לאור זאת, ככל שהליכי הוצאת היתר הבניה יחלו לאחר יותר משנתיים וחצי ממועד אישור התכנית הנדונה הרי שלא יתאפשר לסיימם ולהגיע למצב של הוצאת היתר בניה עד לתום 5 שנים ממועד אישור התכנית.

יתרה מכך, הואיל וכבר כיום חלפו כשנה וחצי ממועד אישור התכנית הרי שקיים ספק רב באם יספיקו להתחיל בהליכי הרישוי בתוך חלון ההזדמנויות הצר מאוד.

לחילופין גם אם נבחן את המקרה לא בעיני יזם המתכוון להוציא היתר בניה אלא במונחי מכירת הנכס בשוק החופשי (כהוראת החוק: "כאילו נמכרו בשוק החופשי") הרי שאין ספק שמציאת קונה לנכס שכזה עלולה להימשך זמן רב כך שממילא הקונה לא יעמוד במגבלת הזמן – חלון הזדמנויות לניצול הזכויות יהיה קטן אף יותר.

בהקשר זה ראוי לציין כי התנאים שנקבעו לפי ס' 77-78 הוחלפו בהוראה (בנוסח שפורסם להערות הציבור) הקובעת: "לא יינתן היתר בניה על פי תכנית תקפה כאמור אלא לאחר שהוכח, להנחת דעתם של הגורם המוסמך ושל מוסד התכנון המוסמך לתת היתר בניה, שאין במתן ההיתר ובביצוע העבודה כדי לפגוע במטרו, במתקן ממתקניו או בתשתית הקשורה אליו או משרתת אותו או שהעתקתה נדרשה לצורך הקמתו, או לפגוע או להכביד על הפעלתו ואחזקתו."

עובדות אלו מעמידות את הזכויות מכוח התכנית המשביחה (בי/598) בסיכון מוגבר להתכלות.

בשים לב לאמור לעיל השמאי בדעה כי מקדם ההפחתה המשוקלל בין הסיכוי להתכלות הזכויות במקרה הנדון הינו 0.8.

נתוני השוואה:

1. החלטת השמאי המכריע אייל יצחקי בעניין גו"ח 7123/130:

ההחלטה נערכה למועד קובע 16.6.2018, לתכנית בי/546 שהינה תכנית נקודתית הקובעת שימושים מעורבים למגורים, מסחר, תעסוקה וצ"צ.

בהחלטתה נקבע כי שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים הינו 5,200 ₪.

שווי זה נקבע בהתבסס על ניתוח עסקאות למכירת מגרשים שנמכרו בסביבת רובע התעסוקה בבת ים.

עוד נקבע כי שווי מ"ר מבונה עיקרי לתעסוקה הינו 1,900 ₪ (מגלם עמידה בתקן חניה לסידור ב- 4 קומות של מרתפי חניה, כאשר ניתנה הפחתה נוספת עבור חפירה עמוקה יותר ביחס לעסקאות ההשוואה).

שווי למסחר נקבע לפי מקדם 2 ביחס לתעסוקה, לסך 3,800 ₪.

2. החלטת השמאי המכריע תמיר שדה בעניין גו"ח 7122/113:

ההחלטה נערכה למועד קובע 30.12.2016 (לתכנית בי/6400).

החלטתה, אימצה השמאי המכריע את עמדת הועדה המקומית ולפיה יש לחשב את היטל ההשבחה לפי שווי בסיסי של 1,550 ₪ למ"ר תעסוקה (!)

3. החלטת השמאי המכריע ארז כהן בעניין גו"ח 7122/88:

ההחלטה נערכה למועד קובע 17.11.2015 (לתכנית בי/434).

בהחלטתה נקבע כי שווי מ"ר מבונה למגורים הינו 3,845 ₪.

שווי זה נקבע בהתבסס על ניתוח עסקאות של דירות מגורים בבת ים וחילוץ שווי מרכיב הקרקע.

בנטרול ההפחתות שננקטו על ידי השמאי המכריע לצורך התאמה בגין מיקום, מתקבל כי שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים הינו בסך 4,200 ₪.

עוד נקבע כי שווי מ"ר מבונה עיקרי לתעסוקה הינו בסך 1,850 ₪ וכי שווי מקום חניה עילית הינו 60,000 ₪ ושווי מקום חניה תת"ק הינו 65,000 ₪.

4. מסחר ומשרדים:

בהתייחס לשומות המכריעות שהוצגו לעיל ובשים לב למאפייני הנכס הנשום, שמאי המבקשת בדעה כי יש לבסס את תחשיבי ההשבחה כדלהלן:

שווי מ"ר קרקע מבונה למשרדים - 2,100 ₪

שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר - 5,250 ₪

שווי מקום חניה - 80,000 ₪

ערכי שווי למגורים:

להלן יוצגו עסקאות השוואה מהפרויקט ברח' ניסנבוים 35 (גו"ח 7129/134):

גוש חלקה	תאריך	מחיר העסקה	שטח (במ"ר)	חדרים	מחיר למ"ר	מחיר למ"ר ללא מע"מ
007129-0134-009-00	04/11/2018	1,700,000 ₪	74	3	22,973 ₪	19,635 ₪
007129-0134-034-00	16/09/2018	1,810,000 ₪	74	3	24,459 ₪	20,906 ₪
007129-0134-025-00	02/09/2018	1,735,000 ₪	74	3	23,446 ₪	20,039 ₪
007129-0134-000-00	30/08/2018	1,815,000 ₪	76	3	23,882 ₪	20,412 ₪
007129-0134-010-00	29/08/2018	1,715,000 ₪	74	3	23,176 ₪	19,808 ₪
007129-0134-000-00	29/08/2018	1,695,000 ₪	74	3	22,905 ₪	19,577 ₪
007129-0134-018-00	28/08/2018	1,735,000 ₪	74	3	23,446 ₪	20,039 ₪
007129-0134-008-00	23/08/2018	1,705,000 ₪	74	3	23,041 ₪	19,693 ₪
007129-0134-004-00	22/08/2018	1,694,500 ₪	74	3	22,899 ₪	19,571 ₪
007129-0134-017-00	22/08/2018	1,764,500 ₪	74	3	23,845 ₪	20,380 ₪
007129-0134-000-00	11/04/2019	1,800,000 ₪	85	3	21,176 ₪	18,100 ₪
007129-0134-084-00	15/04/2019	2,000,000 ₪	86	3	23,256 ₪	19,877 ₪
007129-0134-000-00	22/05/2019	1,870,000 ₪	87	3	21,494 ₪	18,371 ₪
007129-0134-000-00	14/03/2019	1,850,000 ₪	87	3	21,264 ₪	18,175 ₪
007129-0134-000-00	21/05/2019	2,180,000 ₪	102	4	21,373 ₪	18,267 ₪
007129-0134-000-00	03/03/2019	2,130,000 ₪	102	4	20,882 ₪	17,848 ₪
007129-0134-000-00	10/12/2018	2,800,000 ₪	119	5	23,529 ₪	20,111 ₪
007129-0134-137-00	25/11/2018	2,575,000 ₪	105	4	24,524 ₪	20,961 ₪
007129-0134-135-00	19/11/2018	2,390,000 ₪	105	4	22,762 ₪	19,455 ₪
007129-0134-114-00	16/10/2018	2,450,000 ₪	105	4	23,333 ₪	19,943 ₪
007129-0134-000-00	03/10/2018	2,450,000 ₪	105	4	23,333 ₪	19,943 ₪
007129-0134-138-00	13/08/2018	2,410,000 ₪	105	4	22,952 ₪	19,617 ₪

בשים לב לעסקאות המוצגות לעיל, מתקבל כי שווי מ"ר בנוי דירתי הינו בגבולות ממוצעים של 19,000 ₪.

התייחסות לתחשיב שווי מבוסס על גישת החילוץ:

להלן יוצג תחשיב שווי השוק של הנכס הנשום במועד העסקה בהתאם למתודת גישת החילוץ, בהתבסס על הערכים שיפורטו להלן:

עלויות בניה למגורים:

עלויות ישירות: בהתאם לתעריף מחירון דקל יולי 2019 עלות בניה עילית למ"ר, בבניינים גבוהים (16-24)

קומות) הינה 4,980 ש"ח.

בנוסף, יש לקחת בחשבון בעלויות הבניה עלויות בניה למרפסות, חניות ומחסן.

יש לחשב את עלות הבניה על השטח ברוטו (כולל העמסת שטחי ציבור לא סחירים – ראה פרק י"ח לקווים המנחים).

2. בתים של 3-8 קומות

מחיר בניה עילית כולל: שטח עיקרי+ממ"ד+חדר מדרגות+מחסן	4,730 ש"ח/מ"ר
מרפסת לא מקורה	1,400 ש"ח/מ"ר
חניון תת-קרקעי (לרבות חפירה)	2,250 ש"ח/מ"ר
פיתוח חצר (לרבות גינות)	350 ש"ח/מ"ר

3. בתים של 9-15 קומות

מחיר בניה עילית כולל: שטח עיקרי+ממ"ד+חדר מדרגות+מחסן	4,930 ש"ח/מ"ר
מרפסת לא מקורה	1,400 ש"ח/מ"ר
חניון תת-קרקעי (לרבות חפירה)	2,250 ש"ח/מ"ר
פיתוח חצר (לרבות גינות)	350 ש"ח/מ"ר

4. בתים גבוהים - 16-24 קומות ומעלה

מחיר בניה עילית כולל: שטח עיקרי+ממ"ד+חדר מדרגות+מחסן	4,980 ש"ח/מ"ר
מרפסת לא מקורה	1,310 ש"ח/מ"ר
חניון תת-קרקעי (לרבות חפירה)	2,250 ש"ח/מ"ר
פיתוח חצר (לרבות גינות)	350 ש"ח/מ"ר

עלויות עקיפות: על העלות הישירה יש להעמיס עלויות עקיפות.

בהתאם לפרק י"ח של הקווים המנחים של אגף שומות מקרקעין - לשכת מנהל אגף במשרד המשפטים, על השמאי להעריך את הוצאות הבניה העקיפות ולהעמיסן על סעיף עלות הבניה הישירה. בהתאם לקווים המנחים העמסה שכיחה (מעלות בניה ישירה) לבניין מגורים הינה בגבולות של 25%-35%. בשים לב למאפייני הנכס הנשום נלקחה בחשבון העמסה של 28%.

רווח יזמי: בהתאם לעקרונות המוצגים בפרק י"ח של הקווים המנחים שפרסם השמאי הממשלתי שעוסק, בין היתר, בבחירת "הרווח היזמי", נקבע כי:

"הרווח היזמי הוא ההפרש (באחוזים או בערך כספי מוחלט) שבין שווי הנכס כבנוי לבין סכום עלות ההקמה הכוללת ומרכיב הקרקע שעליה הוא נבנה, והוא מבטא את התמורה שדורש לעצמו היזם בעבור הסיכון שהוא נושא על עצמו, בעבור הפסד תשואה אלטרנטיבית להונו העצמי ובעבור יגע כפיו האישי.... קביעת הרווח היזמי תיעשה על ידי השוואה לרווח היזמי המקובל בשוק לגבי אותו סוג נכס, תוך ביצוע התאמות עפ"י העקרונות בקווים המנחים.

שיעור הרווח היזמי המתוכנן משתנה מתקופה לתקופה בהתאם לרמת התחרות בין היזמים לבין עצמם, לרמת הסיכון הכללי בענף הנדל"ן ולמשתנים כלכליים נוספים...."

על פי הקווים המנחים נקבע כי שיעור הרווח היזמי לבניה יזמית לבניה צמודת קרקע או רוויה עשוי לנוע בין 15% - 18% כאשר מצוין מפורשות כי בסביבת מגורים מתהווה שצביונה טרם עוצב (כדוגמת הנכס הנשום) יוכל להידרש גם שיעור רווח גבוה יותר.

כמו כן, בהתאם למחקר שנערך ע"י לשכת שמאי המקרקעין לצורך קביעת מדדים להערכת מקרקעין נקבע כי שיעור היזמות הראוי/הנורמאלי בפרויקט בניה רוויה למגורים באזורי ביקוש נע בין 18% ל-23%, ושיעור היזמות הראוי/הנורמאלי בפרויקט בניה למסחר (מיני-קניון) באזורי ביקוש נע בין 23% ל-30%.

זאת ועוד, בהתאם למחקר דלפי, שערכה האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (מרץ 2012) עולה כי שיעור היזמות הראוי/הנורמאלי לגבי פרויקט מגורים בעסקת אחוזים בבניה רוויה בין 17% ל-24%.

בהתייחס לכלל מאפייני הנכס הנשום, השמאי בדעה כי יש לקחת בחשבון שיעור יזמות של 25%.

בשים לב לכלל הנתונים המוצגים לעיל, מתקבל כי שווי מ"ר מבונה עיקרי למגורים הינו בסך 5,200 ₪. יוטעם כי בהתייחס לעסקאות ההשוואה, השווי מגלם שימושים מעורבים, אך אינו מגלם את יתר הפרמטרים המפורטים לעיל בהרחבה.

תחשיבים לתכנית בי/598:

שווי מצב חדש:

שווי מצב חדש						
שימוש	זכויות בניה (במ"ר)				שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
	עיקרי	מרפסות	מס' יח"ד	סה"כ פלדלת		
מגורים	11394		153	13306.5	5,200 ₪	69,193,800 ₪
מגורים להשכרה	1266		17	1478.5	2,288 ₪	3,382,808 ₪
מסחר	2700			2700	5,250 ₪	14,175,000 ₪
תעסוקה	16285	1375		16422.5	2,100 ₪	34,487,250 ₪
מבנים ומוסדות ציבור	750			750	0	- ₪
סה"כ						121,238,858 ₪
X						
מקדם הפחתה בגין מורכבות, ייקור בעלויות הבניה, ייקור בעלויות התכנון וכד'						
סה"כ						
0.825						
100,022,058 ₪						
-						
ניכוי עלויות עודפות מרתפי חניה למסחר ותעסוקה (ר' ס' 11.6)						
סה"כ						
8,736,435 ₪						
91,285,623 ₪						
X						
מקדם הפחתה בגין זכויות מתכלות לנוכח תכונות המקרקעין						
סה"כ שווי מצב חדש						
0.8						
73,028,498 ₪						

הערה 1: מקדם הפחתה בגין מורכבות וייקור עלויות בניה ותיכנון הינו בהתאם להתייחסות השמאי לעיל "ייקור עלויות בניה נוכח הצורך בהפרדת הגישה לכל אחד מהשימושים בפרויקט" ו- "מורכבות הפרויקט".

שווי מצב קודם:

שווי מצב קודם						
שימוש	זכויות בניה (במ"ר)				שווי מ"ר / מקום	סה"כ שווי
	עיקרי	מרפסות	חניות	סה"כ אקוו'		
מסחר	4024			4024	₪ 5,250	₪ 21,125,832
תעסוקה	12693	1396.23		12832.623	₪ 2,100	₪ 26,948,258
שווי חניות עיליות			114		₪ 80,000	₪ 9,120,000
סה"כ						₪ 57,194,090
סה"כ שווי מצב קודם						
₪ 57,194,090						

ההשבחה - לתכנית בי/598:

ההשבחה	
סה"כ שווי מצב חדש	₪ 73,028,498
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 57,194,090
ההשבחה	₪ 15,834,408
היטל השבחה - 50%	₪ 7,917,204
קיזוז מטלות ציבוריות	₪ -12,987,622
קיזוז המטלה הציבורית מאיין את היטל ההשבחה	

בהתאם לכל האמור לעיל, לנוכח המאפיינים הייחודיים במקרה הנדון השמאי בדעה כי קיזוז המטלות הציבוריות מאיין את היטל ההשבחה כמצוין לעיל.

הכרעה

בחנתי את עמדות הצדדים למחלוקת ולהלן הכרעתי בנושאים השנויים במחלוקת:

האם יש להביא בחשבון בתחשיב ההשבחה כי ניתן לאחד את שתי החלקות למגרש אחד אשר לו מוקנות זכויות בניה גדולות יותר (פרוגרסיביים) במצב הקודם ?

במצב הקודם, הוקנו זכויות בניה פרוגרסיביים למקרקעין לפי תכנית בי/400/6, דהיינו אחוזי בנייה מוגדלים לחלקות גדולות יותר.

במקרה דנן מדובר ב- 2 חלקות קרקע/מגרשים סמוכים, אשר בעליהם הינו אותם בעלים וביחס אליהם הוגשה בקשה לשומה בטרם מימוש זכויות (פרה-רולינג) נשוא החלטה זו.

שמאי המשיבה הביא בחשבון את האפשרות המוקנית בתכנית מצב קודם בי/400 ובי/400/6 לאחד את 2 החלקות נשוא ההחלטה לחלקה אחת וע"י כך להקנות למגרש המאוחד זכויות בניה מוגדלות המחושבות לפי שטח המגרש המאוחד.

שמאי המבקשת מציין כי במקרה הנדון, יש לחשב את ההשבחה בדומה לשמאי המשיבה, קרי סה"כ זכויות הבניה הינו המרבי בהתאם לזכויות הפרוגרסיביות הקיימות בתב"ע בי/400/6, תחת ההנחה שיואחדו בתשריט איחוד וחלוקה.

אקדים ואציין כי המחלוקת בין הצדדים ביחס לשאלה שהוצגה לעיל, קיימת גם ביחס להחלטה מקבילה שנערכה למדרגת השבחה קודמת בגין אישור תכנית בי/400/6 שנערכה על ידי.

בבחינת ההשבחה בגין אישור תכנית בי/400/6 (מדרגת השבחה קודמת), ציין שמאי המבקשת נחרצות כי יש לבחון את ההשבחה שנוצרה לכל מגרש/חלקה באופן עצמאי, כאילו היה נמכר לבדו בשוק החופשי, קרי ללא פוטנציאל לזכויות בניה מוגברות עקב איחוד חלקות, כלל.

ביחס למדרגת ההשבחה הנוכחית (תכנית בי/598), שמאי המבקשת ציין והבהיר בדיון שנערך כי יחידת השומה (המקרקעין) שיש להעריך את שוויים היא "מגרש מכוח תכנית" ומשכך הדבר אזי בעוד שבתכנית בי/400/6 היו 2 מגרשים על פי התכנית לכן, היה צורך וחובה לבחון את שווי של כל אחד מהם כיחידה נפרדת, בתכנית בי/598 אוחדו 2 המגרשים הקודמים למגרש אחד גדול.

זהו המגרש נשוא ההחלטה לטענתו ואלו "המקרקעין" שיש לבחון את שוויים.

לא מצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המבקשת בעניין זה, כפי שיבואר.

ראשית אציין כי מדובר לטעמי במחלוקת משפטית כיצד יש לגבות היטל השבחה, אשר ראוי שהייתה נטענת בפני ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה.

כמו כן בהמשך החלטה זו, כפי שיפורט, קיימות סוגיות משפטיות נוספות אשר ראוי שהיו שנטענות בפני ועדת הערר.

ברם, לצורך יעילות הדיון איני מוצא לנכון להתעלם מהכרעה בסוגיות אלו שהועלו בפני.

אין בהחלטה זו כדי לחסום את דרכם של המבקשת והמשיבה להעלות טענות משפטיות אלו בפני ועדת הערר, ככל שימצאו לנכון.

בענייננו, מעיון בהחלטת ועדת הערר בערר 86112/09 קולנוע אילת (באילת) בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה, אילת, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

"סעיף 2א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, קובע:

"(א) חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת, ישלם בעלם היטל השבחה לפי האמור בתוספת זו (להלן - היטל); היו המקרקעין מוכרים לדורות, ישלם החוכר את ההיטל; כן, שעלינו להכריע האם המונח "מקרקעין" מחייב חיוב בהיטל השבחה בגין מגרש מכוח תכנית (או לחלופין בגין יחידת רישום בלשכת רישום המקרקעין), או שמא, מונח זה מאפשר גם חיוב בהיטל השבחה של יחידות מקרקעין אחרות, למשל, שני מגרשים מכוח תכנית כ-"חטיבה אחת" כפי שטוענת המשיבה".

"אנו סבורים, כי היחידה הבסיסית לצורך גביית היטל השבחה חייבת להיות מגרש מכוח תכנית (או במקרים מסוימים שאינם רלוונטיים לענייננו – יחידת רישום), הדבר נובע מלשון החוק, מהרמוניה חקיקתית ומשיקולי תכלית ומדיניות".

"עיון בחוק התכנון והבניה והתקנות מכוחו מגלה, כי היחידה הבסיסית אליה מתייחס חוק התכנון והבניה הינה מגרש על פי תכנית".

"כלומר, חוק התכנון והבניה מציין מפורשות, כי יחידת המקרקעין הרלוונטית לחוק זה הינה מגרש כפי שזה נקבע בתכנית".

"הנה כי כן, חוק התכנון והבניה מגדיר את היחידה התכנונית הבסיסית "כמגרש" ולא כחטיבת קרקע או כצירוף מגרשים".

"אף אם נקשה ונאמר, כי התוצאה הכלכלית מפרשנות העוררת תהיה הגיונית יותר לו היה מבנה בעלויות אחר במגרשים, נניח כי שני המגרשים היו בבעלות זהה לחלוטין, הרי התשובה לכך הינה, כי היטל השבחה אמור להיקבע באופן אובייקטיבי ושוויוני עבור מגרש, ואין לקבל מצב בו היטל ההשבחה ייגזר לפי מיהות הבעלים או מבנה הבעלויות.

מושכלות היסוד של היטל ההשבחה הינן כי זה נגזר משווי המקרקעין לפני ואחרי התכנית ממכירה של קונה מרצון סביר ממוכר מרצון סביר".

הנ"ל תואם גם להכרעה בערר 9002/08 מרגלית ואח' נ. הוועדה המקומית קריית אתא:

"לאור האמור לעיל, אנו סבורים, כי אין מקום לאפשר הגשת תביעה על חלק מחלקה או חלק ממגרש, ותביעה לפי סעיף 197 צריכה להיות מוגשת בגין מגרש מלא מכוח תוכנית, או למצער, במקרים מסוימים מכוח חלקת רישום (כל עוד זו אינה סותרת חלוקה למגרשים מכוח תוכנית).

לטעמנו, הן לפי לשון החוק והן לפי תכליתו לא ניתן להגיש תביעה לפי סעיף 197 לגבי חלק ממגרש או מיחידת רישום, ותביעה לפי סעיף 197 אמורה להתייחס למגרש (או לחלקה) כולה".

במקרה הנידון, מעיון בתשריט התכנית המשובחה עולה כי במצב הקודם כל חלקת מקרקעין (חלקה 29 ו-30), מתוחמת ומסומנת כמגרש תכנוני נפרד, כאשר חלוקה זו תואמת לחלקת הרישום הקניינית.

לפיכך, ולאור הכרעת ועדת הערר בעניין משפטי קרדינלי זה, לא ניתן להערכת לקבל את גישת שמאי המשיבה אשר חישוב את ההשבחה תחת ההנחה כי שני המגרשים/חלקות אוחדו/יאוחדו זאת בשל העובדה כי לשניהם אותם בעלים.

כפי שציינה ועדת הערר, אין לקבל מצב בו היטל ההשבחה ייגזר לפי מיהו הבעלים או מבנה הבעלויות.

כמו כן במצב היפותטי, בו היה מבוצע מימוש במקרקעין נשוא ההחלטה בחלקת קרקע אחת בלבד (חלקה 29 או 30), ספק אם שמאי המשיבה היה נוקט בהנחה שנקט בתחשיבו ומחשב את ההשבחה בגין זכויות בניה מוגדלות באופן מלא תחת ההנחה כי מדובר באותם בעלי זכויות בשתי חלקות הקרקע ולפיכך, ניתן לבצע איחוד (100% סיכוי לאיחוד).

בחנתי את הכרעת בית המשפט העליון ברם 2090/16 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' אקרו בע"מ (מיום 15.03.2018).

מדובר על מקרה בו אושרה תכנית אשר הקנתה אחוזי בנייה פרורסיביים. לאחר אישור התכנית רכשה אקרו 2 חלקות קרקע וביצעה פעולת איחוד חלקות, באופן שהתאפשר לה לנצל זכויות בניה בהיקף גדול יותר.

בית המשפט קבע כי אין לגבות היטל השבחה בגין תוספת זכויות בניה שהתקבלה עקב פעולת איחוד וחלוקה (במקרה דנן איחוד חלקות), אולם ניתן להביא בחשבון במועד חיוב היטל השבחה בגין אישור התכנית את הפוטנציאל לביצוע איחוד חלקות, לא כתוצאה ממבנה הבעלויות בחלקות אלא פוטנציאל כללי.

"ביהמ"ש העליון קובע ברוב דעות, כי כאשר הוראות בתכנית יוצרות אפשרות (פוטנציאל) להשבחה עתידית, שמימושה טעון הליך תכנוני נוסף, שאין וודאות באשר למימושו, ניתן לחייב בהיטל השבחה רק בגין השבחה שנבעה במישרין מהתכנית עצמה, היינו בגין עליית ערך הקרקע בשל עצם הפוטנציאל להשבחה עתידית – ככל שנבעה השבחה כזו – ולגבות בגינה היטל השבחה בהתייחס למועד אישור התכנית ומהבעלים של הקרקע בעת אישור התכנית. לעומת זאת, לא ניתן לייחס לתכנית השבחה מאוחרת, שנתגבשה בעקבות הליך תכנוני נוסף כאמור (ובענייננו כתוצאה מאישור תשריט איחוד חלקות)".
(ההדגשה אינה במקור).

"תשריט חלוקה או איחוד של מגרשים טעון אישור הוועדה המקומית, וככל שהדבר כרוך בסטייה מתכנית נדרש הליך של פרסום להתנגדויות קודם להחלטה בבקשה (סעיף 149 לחוק)."

מעיון בחוות דעתו של כבוד השופט מזוז, כפי שפירט את עמדתו שהתקבלה ברוב דעות:

"ולמען הסר ספק אוסיף, כפי שכבר הובהר על ידי ועדת הערר, כי גם אם ניתן לומר שעצם פוטנציאל ההשבחה שיצרה התכנית עקב האפשרות של איחוד חלקות בעתיד, יש לראות בו כהשבחה שהתכנית עצמה יצרה, ועל כן היא מחויבת בהיטל, הרי שמדובר בהשבחה אחרת מזו שנקבעה בענייננו, ואשר אותה יש להטיל בסמוך לאחר אישור התכנית ועל בעלי הקרקע בעת אישור התכנית. לא זה המקרה בענייננו, שכן ההשבחה בענייננו הוטלה כ- 6 שנים לאחר אישור התכנית, ועל אקרו, שלא הייתה הבעלים של החלקות בעת אישור התכנית, וסכום ההשבחה שהוטל לא התייחס להשבחה הפוטנציאלית הנגזרת אולי מהתכנית אלא להשבחה שנבעה מאישור תשריט האיחוד של החלקות." (ההדגשה אינה במקור).

גם מעיון בהחלטת ועדת ערר (ת"א) 85011/10 אקרו בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה מיום 30.07.2012, אשר מהווה את ההחלטה בגינה נדרש בית המשפט העליון כפי שפורט לעיל, עולים עיקרי הדברים כדלהלן:

"טענה נוספת ואחרונה שנטענה ונדונה בפנינו היתה, כי ככל שישנה השבחה בגין אישור תשריט החלוקה – 20% תוספת זכויות בניה, הרי שאת היטל ההשבחה הנגזר מכך היה צריך לגבות בעת המכר, שכן בכל מקרה ההשבחה בגין הגדלת זכויות בניה מ- 160% ל- 180%, הינה מכח אישור תכנית הר/1900 ולא מכח אישור תשריט האיחוד."

דרך דומה לכך נקטה בשומתו של השמאי המכריע מר בצלאל קציר, אשר הוצגה בפנינו ופורטה לעיל. שם קבע השמאי המכריע כי תכנית הר/1900 יצרה פוטנציאל של השבחה עד 180% זכויות בניה, גם בחלקות אשר אינן עולות על 5 דונם, אך בכפוף למקדם דחיה בשעור יחסית גדול, אשר לוקח בחשבון את ההליכים שיש לנקוט לצורך כך (איחוד חלקות) וגם את משך הזמן. בכל מקרה, גם לפי גישה שמאית מקצועית זו, הרואה אפשרות לגבות במכר היטל השבחה, עקב אישור תכנית הר/1900, בגין אפשרות של איחוד או חלוקה עתידיים, הרי שבנסיבות המקרה שלפנינו, גם אין בכך "תרופה" למשיבה. שלא כנסיבות שהיו בפני השמאי המכריע מר בצלאל קציר, שם בעל הזכות במקרקעין היה ונותר אותו בעלים במועד אישור התכנית ובמועד אישור תשריט החלוקה, הרי שבמקרה שלפנינו נותק הקשר בעקבות מכר המקרקעין בשנת 2007, היינו: הבעלים או החוכר לדורות של המקרקעין, שהינו החייב בהיטל השבחה למועד אישור תכנית הר/1900, איננו העוררת אשר רכשה את זכויותיה במקרקעין לאחר אישור תכנית הר/1900. אשר על כן, בכל מקרה, גם על פי השיטה השמאית, המאפשרת חישוב היטל השבחה למועד אישור תכנית הר/1900, בגין פוטנציאל האיחוד או החלוקה, לא ניתן בכל מקרה לחייב את העוררת בהיטל השבחה בגינם, שכן היא לא היתה הבעלים או החוכר לדורות בעת אישור התכנית, ולפיכך איננה החייבת בהיטל השבחה."

להערכתנו בחינת האמור בפסיקה בעניין אקרו, מתקשר גם להחלטה בפסק דין אליק רון ולסיווג שלושת סוגי הזכויות בתב"ע:

א. "זכויות מוקנות" – זכויות שלא קיימת הגבלה בניצולן בתב"ע.
ב. "זכויות מותנות מעין מוקנות" – זכויות שלצורך ניצולן אין צורך במתן הקלה אולם יש צורך באישור הרשות המקומית.

ג. "זכויות מותנות לא מוקנות" – זכויות מותנות אשר לצורך ניצולן יש צורך באישור הקלה.
היטיב לתאר זאת שמאי המבקשת בענייננו בהחלטתי לנכס בגוש: 6492, חלקה: 31, רחוב אברהם הרצפלד 15, קריית אונו, ביחס לסוג זכויות מסוג ב': "זכויות מותנות מעין מוקנות – סוג זה של זכויות הינו נשוא הדיון בהלכת אליק רון. המדובר בזכויות מותנות אשר לצורך הוצאתן מהכוח אל הפועל אין צורך באישור הקלה. אולם, יש צורך במתן אישור של הועדה המקומית המסור לשיקול דעתה (שלא בהכרח תאשר אותן) בהתקיים תנאים כאלו ואחרים בעת הגשת הבקשה להיתר."
ברע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (מיום 15.07.2014), נקבע ביחס למועד הקובע, כדלהלן:

"לסיכום, יש להבחין בין תכנית הכוללת זכויות הכפופות להליכי הקלה, בנוסח "תותר תוספת של עד 6% ... בכפוף למילוי הוראות ותנאים הקבועים בסעיפים 149-155 לחוק התכנון והבניה" (כפי שנדון בעניין נויברגר), לבין תכנית הכוללת זכויות כמו זו שלפנינו (וכפי שנדון בעניין דולינגר), ללא הליכי הקלה. בעוד שבתכנית מהסוג הראשון הזכויות אינן מובטחות, מאחר שההקלה עשויה להיתקל בהתנגדויות שתקבלנה, כך שאין מדובר ב"גשר ברזל" המוליך אל הזכויות, הרי שבמקרה שבפנינו, הפטור מהליכי הקלה לגבי הזכויות המותנות הופך אותן למעין-מוקנות."
"ענייננו בזכויות מותנות שהכללתן העלתה את ערך המקרקעין, אך הזכויות המותנות לכלל מוקנות טרם הגיעו, ואישורן בפועל מוסיף מטבע הדברים ערך למקרקעין. שיעור עליית ערך המקרקעין כתוצאה מהאישור הוא עניין לשמאי המעריך לענות בו, ואישורן בפועל יחייב בהיטל משלים על פי קביעתו.

מכל מקום ככל שהוועדה המקומית מבקשת להימנע ממצב זה של השבחה שנגרמה עקב שילובן של הזכויות המותנות בתכנית, כל שעליה לעשות הוא לקבוע במפורש בתכנית כי הזכויות תינתנה בדרך של אישור הקלה לפי החוק".

במקרה דנן במצב הקודם, זכויות הבניה הפרוגרסיביות הותרו להבנתי בהליך שאינו כולל הקלה ואף פורט בתכניות קודמות כי יותר לאחד חלקות בכפוף לתשריט איחוד.¹⁴

דבר זה אף מצמצם כפי שציין שמאי המשיבה את שיקול דעת הוועדה המקומית לדחיית בקשה כזאת. לפיכך, להערכתי, בהתאם למפורט לעיל עולה כי יש להביא בחשבון, מעבר לזכויות המוקנות לכל חלקה בנפרד כשווי מצב קודם, גם את תוספת הזכויות בגין הפוטנציאל להשבחה עתידית בגין האפשרות לאיחוד חלקות. פוטנציאל זה יובא בחשבון כתוספת לשווי מצב קודם להשבחה, וזאת לכל מגרש/חלקה בנפרד המהווה יחידת מקרקעין לבחינת ההשבחה וזאת למועד הקובע.

ואולם, מדובר בהשבחה עתידית, שמימושה טעון הליך תכנוני נוסף, שאין וודאות באשר לקיומו ולמימושו בפועל, שכן ממועד אישור תכנית בי/400 בשנת 1997 ועד היום לא ניכר כי מומשו זכויות בניה אלו באופן גורף בחלקות דומות בסביבה ואף לא ניכר כי בוצע איחוד לחלקות רבות בסביבה, אשר אפשרו את הגדלת זכויות הבניה.¹⁵

לפיכך, במקרה דנן, לאור כלל המאפיינים בסביבה, מצאתי לנכון להביא בחשבון כי במועד הקובע, בנוסף לזכויות הבניה המוקנות לכל חלקה בנפרד, קיים פוטנציאל לאיחוד ולניצול תוספת הזכויות.

פוטנציאל זה מוערך על ידי בכ- 50% מתוספת הזכויות הפרוגרסיביות, לכן תובא בחשבון תוספת זכויות בניה לזכויות המוקנות בכל חלקה וזאת כפוטנציאל לאיחודן של החלקות אשר סביר כי קונה מרצון היה מביא בחשבון בשיקוליו.

ובהערת אגב אוסיף ואדגיש כי לא מצאתי לנכון לקבל את עמדתו של שמאי המבקשת, שציין כי לאור העובדה כי במצב חדש החלקות אוחדו למגרש אחד יש לראות גם במצב הקודם כחלקות המהוות מגרש אחד.

המצב הקודם, קרי ללא אישור התכנית נשוא החלטה זו, קיימים 2 מגרשים/חלקות קרקע נפרדות וכפי שהדגיש שמאי המבקשת בהשבחה בגין תכנית בי/400, לכל מגרש יש להעריך השבחה באופן נפרד ועצמאי.

להערכתי, עצם העובדה כי החלקות אוחדו במצב החדש, אין לו להשליך על המצב הקודם שהינו טרם אישור התכנית ואילולא באה לעולם.

להערכתי מדובר בפרשנות יצירתית של השמאי אשר מצמצמת את ההשבחה, מגדילה את שווי המצב הקודם, באופן שלהערכתי אינו ראוי ואינו עקבי עם מדרגת ההשבחה הקודמת (תכנית בי/400).

מתחייב להבנתי כי שווי המקרקעין במצב החדש של תכנית בי/400 יהיה שווי המצב הקודם של תכנית בי/598 ככל ולא אירע שינוי תכנוני בין שני המועדים (ולא אירע שינוי תכנוני שכן לא אושר תשריט איחוד).

¹⁴ בתכנית בי/400 קבעה בהוראותיה כי מותר יהיה לבצע איחוד חלקות לפי פרק ד' לחוק התו"ב (סעיף 27.א. מצוין כי "מותר ביצוע איחוד חלקות"), דבר אשר הגדיל את הפוטנציאל לאיחוד חלקות עתידי באופן שבו לא תידרש פרסום הודעה להתנגדויות לפי סעיף 149 בשל העובדה כי איחוד זה תואם הוראות תב"ע חלה (כעולה מפסק דין "אקרו")

¹⁵ בפועל ניכר כי אוחדו חלקות למגרשים גדולים יותר במסגרת תכניות בניין עיר, (לדוגמא כפי שאושר בתכנית בי/490 בפרויקט up-town), הכוללות שינוי ייעוד ותוספת זכויות בניה במידה ניכרת ולא בדרך של איחוד חלקות למימוש זכויות בניה מכוח תכנית בי/400.

בפועל לא אושר תשריט איחוד וחלוקה לאחר אישור תכנית בי/400/6 ולכן יתרת הפוטנציאל לאיחוד, קרי 50% מהזכויות הנוספות הנותרות, שאינן באות לידי ביטוי בשווי מצב קודם, לא התממשו.¹⁶
סה"כ שטח עיקרי בכל חלקה במצב הקודם לאור הפוטנציאל לאיחוד חלקות סמוכות, כדלהלן:

תיאור	מצב קודם - תב"ע בי/400/6		סה"כ שטח עיקרי בחלקה בתוספת זכויות נוספות בגין פוטנציאל לאיחוד
	% בניה	שטח עיקרי במ"ר	
חלקה מס' 29	135.00%	3177.90	4590.11
חלקה מס' 30	156.40%	7887.15	9299.36
סה"כ בחלקות 29-30 - ללא איחוד	-	11065.05	-
סה"כ בחלקות 29-30 - עם איחוד	225.955%	16713.89	-
תוספת שטח עיקרי בגין איחוד חלקות	-	5648.84	-
50% מתוספת שטח - פוטנציאל לאיחוד	-	2824.42	-
חלק יחסי מתוספת זכויות לכל חלקה - 50% מהפוטנציאל	-	1412.21	-

מהם ערכי השווי למסחר במקרקעין נשוא ההחלטה ?

שווי מ"ר קרקע מבונה מסחר – הצדדים אינם חלוקים כי שווי מ"ר הינו 5,250 ₪ למ"ר קרקע מבונה במצב קודם ושמאי המשיבה מציין כי שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר הינו 5,000 ₪ במצב החדש.
בחנתי את עמדות הצדדים ונתוני ההשוואה שנוקטים ומצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המשיבה, כי שווי מ"ר קרקע מבונה במצב הקודם הינו 5,250 ₪ למ"ר ובמצב החדש בשמרנות כ- 5,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

מהם ערכי השווי למשרדים במקרקעין נשוא ההחלטה ?

שווי מ"ר קרקע מבונה משרדים – שמאי המשיבה נוקט בערכי שווי של 2,350 ₪ למ"ר קרקע מבונה במצב הקודם ושווי של 2,200 ₪ למ"ר קרקע מבונה במצב החדש.
שמאי המבקשת מאידך נוקט בשווי של 2,100 ₪ למ"ר בשני מצבי התכנון.
בפועל, מדובר בערכי שווי דומים באופן יחסי ושאינם רחוקים האחד מהשני באופן קיצוני.
בחנתי את נתוני ההשוואה שנוקטים בהם שמאי הצדדים.
שמאי המשיבה מציין 2 עסקאות השוואה לקרקעות.

אורט ישראל 56: בחנתי את העסקה שבוצעה ביום 10.09.2015. בפועל העסקה דווחה ברשות המיסים כמכר קרקע בשטח של 1,368 מ"ר בייעוד מגורים ומסחרי.

¹⁶ לטעמי, אילו היה מאושר תשריט איחוד חלקות עוד בטרם המועד הקובע וכחלק מהמצב קודם, ניתן היה להביא בחשבון 100%

מהפוטנציאל לאיחוד חלקות כמצב קודם שכן 50% מהתוספת לשווי התגבשה בעת אישור התכנית כפוטנציאל עתידי ויתרת ה- 50% הנותרים, באה לידי מימוש בעת אישור התשריט איחוד (ובגין זכויות אלה, לא ניתן לגבות היטל השבחה בהתאם להוראות החוק והפסיקה).

ביום 04.09.2015, קרי ממש בסמוך למועד העסקה פורסמה לתוקף תכנית בי/533 המהווה תכנית איחוד וחלוקה לחלקות 126 ו-131 בגוש 7123. לפי התכנית שטח מגרש מס' 1 שהינו למגורים מסחר ותעסוקה הינו 1,395 מ"ר ושטח מגרש מס' 2 בייעוד מסחר ותעסוקה הינו 1,809.

שמאי המשיבה ייחס את העסקה למכר מגרש מס' 2, ברם לאור המפורט לעיל ולאור דיווח העסקה ברשות המיסים ולאור העובדה כי לא הועבר לידי הסכם המכר המלא, איני סבור כי ניתן לייחס את העסקה למכר מגרש מס' 2 כאשר דווח ברשות המיסים מכר מגרש בייעוד מגורים, ושטח המגרש המדווח תואם בקירוב לשטח מגרש המגורים בתב"ע.

לפיכך, להבנתי קיים קושי להתבסס על עסקה זו כפי שדווחה ברשות המיסים שמהימנותה נמוכה וניתוחה קשה לביצוע.

לבדיקתי, גם השמאי המכריע מר גיל הרצברג לנכס בגו"ח 7123/119,115 ברחוב אורט ישראל הטיל ספק במהימנות העסקה שדווחה (עמוד 55 בהכרעתו).

כ"ט בנובמבר 3+5: בחנתי את העסקה שבוצעה ביום 24.11.2019. בפועל העסקה דווחה ברשות המיסים כמכר בניין תעשייה ולא כמכר קרקע.

בהתאם לדיווח מס שבח שטח בנוי הינו 1,550 מ"ר.

בהתאם לבדיקה שבוצעה מעיון בהיתר מס' 1053, בתיק הבניין עולה כי שטח בנוי בהיתר הינו כ- 1,305 מ"ר תעשייה.

בפועל לאחר עסקת המכר, הבניין טרם נהרס, וזאת למרות שעל הקרקע חלה תכנית בי/559 לפיה ניתן להקים מבנה חדש בשטח של 150 מ"ר עיקרי מסחר + 4,370 מ"ר עיקרי תעסוקה + מרפסות + 300 מ"ר עיקרי מבנים ומוסדות ציבור.

אותרה בתיק הבניין בקשה להיתר מיום 15.03.2021 לפיה מבוקש שימוש חורג מתעשייה למגורים בבניין הקיים, לתקופה של שנתיים.

לאור המפורט לעיל, ספק אם מדובר בעסקת השוואה בה ייחס הקונה את השימוש המיטבי למקרקעין כקרקע ריקה בכפוף לתב"ע החלה וייתכן כי זו נבעה משיקולים נוספים ותרומת הבינוי לשווי.

ייחוס התמורה למקרקעין אלו כקרקע ריקה היה נתון מהימן יותר להבנתי במידה ובסמוך לאחר הסכם המכר היה נהרס הבניין הקיים ומוקם מבנה מסחר ומשרדים חדש.

בהערת אגב, השמאי המכריע מר גיל הרצברג לנכס בגו"ח 7123/119,115 ברחוב אורט ישראל ניתח את העסקה כמשקפת שווי של 2,270 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

עסקאות השוואה למכר משרדים בנויים, פרויקט "UP-TOWN" בגו"ח 7129/134, פינת הרחובות

החרושת/ניסנבנים 37/קינמון: בחנתי את עסקאות השוואה שנקט בהם שמאי המשיבה ובהתאמה לחוזי המכר שהועברו לידי ומצאתי לנכון לקבל את עסקאות אלו.

מדובר בפרויקט הממוקם על חלקה המרוחקת כ- 50 מ' בלבד מהמקרקעין נשוא ההחלטה ובשימושי קרקע דומים, פרויקט הכולל מגורים, מסחר ומשרדים.

לפיכך, אני סבור כי מדובר במיקום ומאפיינים דומים, אם לא זהים למקרקעין נשוא ההחלטה.

מניתוח עסקאות ההשוואה שנערכו בין התאריכים 07.05.2017 ל- 24.10.2017, עולה כי עסקאות אלו משקפות שווי מ"ר ברוטו בסך של 9,500 ₪ למ"ר ו-13,800 ₪ למ"ר נטו בממוצע, כאשר שיעור העמסה על שטח נטו (הפרש בין ברוטו לנטו) הינו כ- 45% (שיעור שטחים עיקריים מסה"כ שטח כ- 69%).

המחירים משקפים מחיר למ"ר ברמת מעטפת ואינם כוללים חניה. שמאי המבקשת ציין בדיון כי השטח ברוטו לרישוי גדול בכארבעים ושבע אחוז לעומת השטח העיקרי אין סיכוי שמישהו מוכן לשלם תמורה עבור כל השטח הזה. ברם מעיון בחוזי המכר אנו רואים כי המחיר למ"ר ברוטו של 9,500 ₪ למ"ר הינו בהתייחס לשיעור העמסה גבוה זה. שמאי המשיבה מביא בחשבון ההפחתה משטח ברוטו לפי חוק המכר לשטח לרישוי, בהיקף של כ-7.5%, המגדיל שווי מ"ר ברוטו לרישוי לסך של 10,270 ₪. מצאתי לנכון לקבל את עמדתו בעניין זה שכן להבנתי ומבדיקה שבוצעה ליחידות המגורים, קיים פער בין שטח חוק מכר לבין שטח לרישוי.

פער זה עשוי לנבוע מהעובדה כי דרכי מדידות השטחים בין רישוי לבין חוק מכר שונה מעט.¹⁷ במכתב התגובה הציג שמאי המשיבה עסקאות השוואה נוספות שבוצעו בפרויקט זה למכר משרדים, בין התאריכים 16.08.2018 ל-30.12.2019, המשקפות ערכי שווי גבוהים יותר למ"ר ברוטו, בטווח שבין 10,900-13,000 ₪ למ"ר ברוטו.

מועד מסירת החזקה בנכס הבנוי בחוזים אלו הינו ביום 01.04.2020, קרי במועד ביצוע העסקאות מדובר במבנה בשלבי הקמה מתקדמים מאוד וחלקם סמוכים למועד המסירה. אין ספק כי ככל ששלבי הקמת המבנה מתקדמים יותר, מרכיב הדחיה הינו נמוך יותר וההצמדות למדדי תשומות הבניה בהם נושאים הרוכשים נמוך יותר ולפיכך התמורה צפויה להיות גבוהה יותר. למען השמרנות, יובא בחשבון שווי בסיסי של 10,270 ₪ למ"ר ברוטו.

להלן תחשיב בחינת שווי מ"ר קרקע מבונה משווי כבנוי בגישת החילוץ:

תחשיב חילוץ שווי מ"ר קרקע מבונה	
שווי מ"ר בנוי - ברוטו לרישוי	10,270 ₪
בניכוי רוח יזמי - 25%	8,216 ₪
עלויות בניה למ"ר משרד ברוטו	6,370 ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה ברוטו	1,846 ₪
שיעור העמסה (מברוטו/לנטו)	1.45
שווי מ"ר קרקע מבונה נטו (עיקרי)	2,677 ₪

הערה 1: עלות הקמה למ"ר משרדים ברוטו מהווה עלות לפי מחירון דקל לחודש 03/2019 – 4,900 ₪/מ"ר בתוספת 30% עלויות עקיפות ורווח יזמי של 25% על הצד הגבוה והשמרן, זאת בהתאמה לקו מנחה פרק יח' של אגף שומת מקרקעין והשמאי הממשלתי מינואר 2020 שם צוין כי רווח יזמי למשרדים ומסחר בין 15%-20%. בהתאם למחקר דלפי מפרואר 2020 של לשכת השמאים, עולה כי רווח יזמי בפרויקט בניה למשרדים באזור ביקוש בשטח ברוטו של 5,000 ₪ למ"ר הינו 20%.

יצוין כי רמת המהימנות של התוצאה בגישה זו הינה נמוכה מגישת השוואה והינה אף הולכת ופוחתת ככל שמרכיב הקרקע נמוך יותר ביחס לשווי הבנוי וככל שהפרויקט מורכב יותר.

¹⁷ לדוגמא בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992, עוביו של קיר חיצוני מעל 0.25 מ' לא יבוא במניין השטחים סעיף 4(ז1) ואילו בחוק המכר לא קיימת הגבלה למדידת עובי קירות.

בחינת החלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה:

1. מעיון בהחלטת מר בועז קוט לנכס בגו"ח 7129/66 ברחוב כ"ט בנובמבר 3+5, מיום 30.09.2020, ביחס למועד אישור תכנית בי/559 למועד הקובע 12.02.2016, עולה כי השמאי קבע שווי של 2,450 ₪ למ"ר עיקרי לתעסוקה ושווי של 5,000 ₪ למ"ר עיקרי מסחר.
2. מעיון בהחלטת מר גיל הרצברג לנכס בגו"ח 7123/119,115 ברחוב אורט ישראל 31,33,35, מיום 04.04.2021, ביחס למועד אישור תכנית בי/647 למועד הקובע 22.10.2019, עולה כי השמאי קבע שווי של 2,100 ₪ למ"ר עיקרי לתעסוקה¹⁸ ושווי של 7,500 ₪ למ"ר עיקרי מסחר.
3. מעיון בהחלטת מר אייל יצחקי לנכס בגו"ח 7123/130 ברחוב האורגים 27, מיום 18.02.2019, ביחס למועד אישור תכנית בי/546 למועד הקובע 16.06.2018, עולה כי השמאי מציין כי בהתאם לנתוני ההשוואה, שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי לתעסוקה הינו 2,000 ₪. לאחר התאמה בגין עלויות הקמה של מבנה גבוה בן כ- 34 קומות, קובע השמאי הפחתה של 5% ושווי של 1,900 ₪ למ"ר קרקע מבונה לתעסוקה.
- קבע שווי של 3,800 ₪ למ"ר עיקרי למסחר בקומת קרקע לפי מקדם 2 (200%) ביחס לשווי מ"ר תעסוקה.
4. מעיון בהחלטת מר שלומי יפה לנכס בגו"ח 7123/127 ברחוב אורט ישראל 50, מיום 23.12.2018, ביחס למועד אישור תכנית בי/6400 ו- בי/537, עולה כי השמאי נוקט בשווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי למשרדים בסך 3,325 ₪ ללא גילום חניה.
- עוד קבע השמאי, שווי של 7,890 ₪ למ"ר עיקרי למסחר ללא גילום חניה.
- לאור כל המפורט לעיל, מצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המשיבה כי שווי מ"ר קרקע מבונה למשרדים בסך של 2,350 ₪ למ"ר קרקע מבונה במצב הקודם ו- 2,200 ₪ למ"ר קרקע מבונה במצב החדש שהינו להערכתי בזהירות המתבקשת.

¹⁸ השמאי ציין כי נתוני ההשוואה למכר משרדים בפרויקט "UP-TOWN" רחוב ניסנבוים 37, בגו"ח 7129/134 (שהינו סמוך למקרקעין נשוא ההחלטה), מהווה מיקום עדיף על הנכס נשוא החלטתו.

מהם ערכי השווי למקומות חניה במקרקעין נשוא ההחלטה ?

שווי מקום חניה – שמאי המשיבה מציין כי בהתאם לעסקאות ההשוואה שווי מקום חניה בלתי מסוים הינו 100,000 ₪ ובהפחתת רווח יזמי ועלות הקמה לחניה עילית בסך של 10,000 ₪ מתקבל כי שווי מקום חניה עילי הינו 73,333 ₪ למ.ח. השמאי לא הביא בחשבון הפחתת עלות עודפת לחניה תת קרקעית.

שמאי המבקשת נוקט בשווי של 80,000 ₪ למקום חניה עילי, כאשר לא אותרו עסקאות השוואה בשומתו וניכר כי שווי זה נקבע בהתאמה להחלטות שמאים מכריעים. ביחס לעלות הקמת חניה תת"ק, השמאי מציין כי קיימת עלות עודפת בסך של כ- 63,770 ₪ למקום חניה למסחר ומשרדים * 137 מ.ח = 8,736,435 ₪.

שמאי המשיבה הציג בפני 7 עסקאות השוואה למכר חניה בלתי מסוימת בפרויקט ברחוב ניסנבויס 37 בגו"ח 7129/134 בפרויקט "UP-TOWN", שהינו סמוך למקרקעין נשוא ההחלטה, מהן עולה כי **שווי מקום חניה במיקום בלתי מסוים (חניה לא צמודה) הינו 100,000 ₪.**

בחנתי את חוזה המכר ומצאתי לנכון לקבל את טענתו כי למרות שלא צוין במפורש מחיר החניה בהסכם אלא מחיר התמורה הכוללת בגין יחידת המשרדים ומקום חניה, ניתן בהתבסס על חוזה מכר נוספים בפרויקט זה (כפי שפירט עסקאות רבות שנערכו במחירים של 9,500 ₪ למ"ר ברוטו), להקיש כי מחיר מקום חניה שנקבע בהסכם המכר הינו כ- 100,000 ₪.

העסקאות כדלהלן:

הקונה	תאריך עסקה	שטח ברוטו	מחיר 1 מ"ר ברוטו	סך מחיר מרכיב המשרדים	סך מחיר העסקה	סך מחיר מרכיב חניה 1	הערה:
		ליח' משרדים לפי חוק מכר	משרדים לפי חוק מכר	B	C=A*B	P	V=P-C
אודליה שאול	10/08/2017	49.17 מ"ר	9,500 ₪/מ"ר	467,115 ₪	567,115 ₪	100,000 ₪	חוזה המפורט בשומת המשיבה
אבי בטש	10/08/2017	50.50 מ"ר	9,500 ₪/מ"ר	479,750 ₪	579,750 ₪	100,000 ₪	חוזה המפורט בשומת המשיבה
אלי טל - כדורי	26/07/2017	63.74 מ"ר	9,500 ₪/מ"ר	605,530 ₪	705,530 ₪	100,000 ₪	חוזה המפורט בשומת המשיבה
בילס יצחק	30/01/2018	58.54 מ"ר	9,500 ₪/מ"ר	556,130 ₪	656,130 ₪	100,000 ₪	חוזה חדש
עובדיה יחזקאל	30/01/2018	58.54 מ"ר	9,500 ₪/מ"ר	556,130 ₪	656,130 ₪	100,000 ₪	חוזה חדש
פופה קונסטנטיין	30/01/2018	54.31 מ"ר	9,500 ₪/מ"ר	515,945 ₪	615,945 ₪	100,000 ₪	חוזה חדש
לב - דור אודן	02/11/2017	91.06 מ"ר	9,500 ₪/מ"ר	865,070 ₪	965,070 ₪	100,000 ₪	חוזה חדש

בהתאם לעסקה נוספת שדווחה ברשות המיסים ואותרה על ידי, שנערכה ביום 17.12.2017 בגו"ח 7129/60 (גם בפרויקט up-town), עולה כי מקום חניה נמכר בכ- 110,000 ₪.

כמו כן מעיון בהסכם מכר נוסף שהועבר לידי מפרויקט זה, בחוזה שנערך עם הרוכש כח השקעות וד.א.ג נכסים ופרויקטים, עולה כי בהסכם¹⁹ קיימת אופציה לרוכשים לרכוש 10 מ.ח במיקום בלתי מסוים במחיר של 100,000 ₪ למ.ח בתוספת מע"מ ועוד 5 חניות במיקום בלתי מסוים במחיר של 110,000 ₪.

לפיכך, ביחס להקמת חניה תת קרקעית, אני סבור כי לאור שווי מקום חניה כפי שמשתקף בעסקאות ההשוואה שפורטו ע"י שמאי המשיבה ונבחנו על ידי, סביר להניח כי עלות הקמת מקום חניה (בשטח סטנדרטי של כ- 35 מ"ר) במרתף חניה מתקזזת עם שווים לכן לא קיימת עלות עודפת לחניה במרתף²⁰.

¹⁹ בעמוד 47 להסכם המכר.

²⁰ עלות בניה ישירה למ"ר חניון תת קרקעי לפי מחירון דקל לחודש מרץ 2019 (מבני משרדים) הינה 2,710 ₪ למ"ר (כולל עלויות

גם במידה ויובא בחשבון כי שטח מקום חניה הינו 40 מ"ר כפי שמציין שמאי המבקשת, עלויות הקמת מקום חניה הינם כ- 130,000 ₪ למ.ח.²¹, קרי מתקבלת עלות עודפת של כ- 20,000-30,000 ₪ למ.ח. בחלוקת עלות עודפת זו בשטח המשרדים לפי תקן חניה (1 מ.ח לכל 240 מ"ר עיקרי ובהתאמה לשטח ברוטו 240 * 1.45 = 348 מ"ר), מתקבלת עלות עודפת זניחה של כ- 85 ₪ למ"ר²², שלהערכתי אין להפחית בשנית ומגולמת בקביעת שווי מ"ר קרקע מבונה על הצד הנמוך (ורווח יזמי שהוא בחשבון על הצד הגבוה). חישוב עלות עודפת דומה של כ- 30,000 ₪ לשטח מסחרי, מעלה כי הנ"ל מפחית משווי מ"ר קרקע מבונה כ- 450 ₪ למ"ר בממוצע.²³

שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר במצב החדש שהובא בחשבון הינו על הצד הנמוך ואף נמוך משווי במצב הקודם, לכן גם ככל שקיימת עלות עודפת, הינה זניחה ומגולמת בערכי השווי השמרניים שהובאו בחשבון במצב החדש. ביחס לשווי מקום חניה עילי, לאור המפורט, אני סבור כי ראוי לאמוד שווי מקום חניה עילי בכ- 75,000 ₪. לחיזוק סבירות המסקנה המתקבלת לעיל, אציין כי מעיון בהחלטת מר גיל הרצברג לנכס בגו"ח 7123/119,115 ברחוב אורט ישראל 31,33,35, מיום 04.04.2021, ביחס למועד אישור תכנית בי/647 למועד הקובע 22.10.2019, עולה כי השמאי קיבל את עמדת שמאי המשיבה לפיה מוערך שווי החניות כלהלן:

- שווי חניה תת קרקעית – 100,000 ₪.
 - שווי חניה עילית בחלקה 115 (ללא צורך בפיתוח) – 85,000 ₪.
 - שווי חניה עילית בחלקה 119 (נדרש פיתוח) – 73,000 ₪.
 - תרומת מקום חניה תת קרקעית מתקזזת בקירוב עם עלות ההקמה.
- הנ"ל תואם לערכי השווי שנבדקו על ידי בהחלטה זו.

בהערת אגב ביחס לערכי השווי המפורטים לעיל, אציין כי בדיון שנערך שמאי המבקשת חלק על המובהקות הסטטיסטית של ערכי השווי מעסקאות השוואה שפירט שמאי המשיבה למכר משרדים ומכר מקומות חניה, וציין כי זה נתון אינדוקטיבי לשווי מקום חניה בפרויקט המצוי ברחוב ניסנבוים 37 אבל אין לייחס לעסקאות אלו משקל רב בקביעת שווי מקום חניה בפרויקט אחר.

שמאי המבקשת לא הציג עסקאות השוואה מהימנות יותר למכר משרדים ומקומות חניה, לכן לא מצאתי מדוע לא ניתן להסתמך על עסקאות שבוצעו בפרויקט סמוך כ- 50 מ' קו אווירי מהנכס נשוא ההחלטה, אשר להן מאפייני בינוי דומים.

על אף שלא מדובר בעסקאות מגוונות בנכסים רבים בסביבה, אני סבור כי אלו רלוונטיות מאוד למקרקעין נשוא ההחלטה.

דיפון (50%), חפירה, וגמר רצפת בטון מוחלק). לפיכך, סביר לאמוד עלות הקמת מקום חניה בשטח סביר של 35 מ"ר בסביבות כ- 100,000 ₪ – 110,000 ₪ התואם לשווי חניה.

²¹ 2,710 ₪ למ"ר בתוספת 20% עלויות עקיפות * 40 מ"ר = כ- 130,000 ₪.

²² (כ- 30,000 ₪ עלות עודפת / 348 מ"ר ברוטו).

²³ כ- 30,000 ₪ עלות עודפת / 50 מ"ר (לפי תקן) = 600 ₪ למ"ר, כ- 30,000 ₪ עלות עודפת / 100 מ"ר (לפי תקן) = 300 ₪ למ"ר.

מהם ערכי השווי למגורים במקרקעין נשוא ההחלטה ?

שמאי המשיבה קובע שווי מ"ר קרקע מבונה בכ- 6,000 ₪ למ"ר, זאת על בסיס ניתוח עסקאות השוואה למכר קרקעות, ובגישת החילוף משווי כבנוי בהתאם לעסקאות השוואה מפרויקט ברחוב ניסנבוים 37 בגו"ח 7129/134 בפרויקט "UP-TOWN", שהינו סמוך למקרקעין נשוא ההחלטה.

שמאי המבקשת קובע שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים בסך של 5,200 ₪ למ"ר בגישת החילוף משווי כבנוי ובהתאם לשתי החלטות שמאים מכריעים למועדים קובעים ישנים יותר.

ניתוח השווי בגישת החילוף משווי כבנוי:

בהתאם לעסקאות השוואה למכר דירות מגורים בנויות, שמציגים שמאי הצדדים עולה כי הם אינם חלוקים כי שווי מ"ר בנוי ללא מרכיב המע"מ הינו בסביבות 19,000 ₪ למ"ר.

שטח יח"ד במקרקעין נשוא ההחלטה הינו 12,660 מ"ר עיקרי / 170 יח"ד = כ- 74.5 מ"ר עיקרי ליח"ד + ממ"ד כ- 12.5 מ"ר = כ- 87 מ"ר יח"ד ממוצעת.

מגדלי המגורים בגובה של 33 קומות (כולל קומת קרקע מסחר). יוצא אפוא כי קומה ממוצעת הינה 17.

להלן בחינת עסקאות השוואה שבוצעו בסמוך למועד הקובע בעלי מאפייני שטח ממוצע דומה למקרקעין:

יום מכירה	גוש חלקה	שטח במ"ר	חדרים	קומה	מס' קומות	שנת בניה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
14.08.2019	007129-0134-000-13	102	4	4	46	2019	2,150,000 ₪	21,078 ₪
20.06.2019	007129-0134-000-00	87	3	22	47	2019	1,895,000 ₪	21,782 ₪
22.05.2019	007129-0134-000-00	87	3	9	47	2019	1,870,000 ₪	21,494 ₪
21.05.2019	007129-0134-000-00	102	4	16	46	2018	2,180,000 ₪	21,373 ₪
15.04.2019	007129-0134-084-00	86	3	21	47	2019	2,000,000 ₪	23,256 ₪
11.04.2019	007129-0134-000-00	85	3	13	47	2019	1,800,000 ₪	21,176 ₪
07.04.2019	007129-0134-000-00	87	3	17	47	2019	1,800,000 ₪	20,690 ₪
14.03.2019	007129-0134-000-00	87	3	15	46	2019	1,850,000 ₪	21,264 ₪
03.03.2019	007129-0134-000-00	102	4	16	46	2019	2,130,000 ₪	20,882 ₪
25.11.2018	007129-0134-137-00	105	4	35	46	2019	2,575,000 ₪	24,524 ₪
19.11.2018	007129-0134-135-00	105	4	34	46	2019	2,390,000 ₪	22,762 ₪
04.11.2018	007129-0134-009-00	74	3	22	29	2020	1,700,000 ₪	22,973 ₪
16.10.2018	007129-0134-114-00	105	4	29	46	2019	2,450,000 ₪	23,333 ₪
03.10.2018	007129-0134-000-00	105	4	31	46	2019	2,450,000 ₪	23,333 ₪
16.09.2018	007129-0134-034-00	74	3	25	29	2020	1,810,000 ₪	24,459 ₪
02.09.2018	007129-0134-025-00	74	3	24	29	2020	1,735,000 ₪	23,446 ₪
30.08.2018	007129-0134-000-00	76	3	23	29	2020	1,815,000 ₪	23,882 ₪
29.08.2018	007129-0134-010-00	74	3	22	29	2020	1,715,000 ₪	23,176 ₪
29.08.2018	007129-0134-000-00	74	3	21	29	2020	1,695,000 ₪	22,905 ₪
28.08.2018	007129-0134-018-00	74	3	23	29	2020	1,735,000 ₪	23,446 ₪
13.08.2018	007129-0134-138-00	105	4	35	46	2018	2,410,000 ₪	22,952 ₪
ממוצע		89.0	3.4	21.8	40.6	2019	2,007,381 ₪	22,580 ₪
שווי מ"ר בנוי לאחר התאמה לקומה ממוצעת (הפחתה של 0.75% לקומה X כ- 4.8 קומות)							3.571%	21,774 ₪

חילוץ משווי כבנוי:

מרכיב	עזר	תוצאה
שווי מ"ר בנוי	-	21,774 ₪
בניכוי מע"מ	17%	18,610 ₪
בניכוי רווח יזמי	20%	15,508 ₪
עלויות הקמה למ"ר דירתי ברוטו	-	9,755 ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה מעוגל	-	5,750 ₪

הערות לטבלה:

עלות הקמה למ"ר ברוטו כוללת עלות בניה ישירה לפי מחירון דקל מרץ 2019 בגובה 4,980 ₪ למ"ר, בהעמסת עלויות עקיפות (30%) לפי קווים מנחים פרק יח', שטחי שירות עילי (32.5%) לרבות מרפסות – לפי קו מנחה פרק יח' ולפי בחינה שנערכה להיתר בניה 20180296 בגו"ח 7129/134. העמסת חניה למ"ר דירתי בגובה של 1,177 ₪ למ"ר²⁴

רווח יזמי של 20% על הצד הגבוה והשמרן, זאת בהתאמה לקו מנחה פרק יח' של אגף שומת מקרקעין והשמאי הממשלתי מינואר 2020 שם צוין כי רווח יזמי למגורים בין 15%-18%. בהתאם למחקר דלפי מפברואר 2020 של לשכת השמאים, עולה כי רווח יזמי בפרויקט בניה למגורים באזור ביקוש, עד 100 יח"ד הינו 18%.

רווח יזמי על הצד הגבוה לאור מיקום המקרקעין באזור תעשייה ולא באזור מגורים מובהק.

עסקאות השוואה לקרקעות:

בחנתי את עסקאות ההשוואה שנוקט בהם שמאי המשיבה.

אקדים ואומר כי מדובר להערכת בנתוני השוואה אשר קיים קושי להקיש מהם ביחס לשווי המקרקעין נשוא ההחלטה לאור ההתאמות הרבות הנדרשות.

לפיכך, ניתוח העסקאות לאינדיקציה.

התאמה בגין מיקום - מיקום המגרשים נשוא העסקאות אינו באזור התעשייה המהווה מיקום נחות למגורים, ומרביתם קרובים לים התיכון בקו ראשון לים ועם נוף פתוח נשקף לים מדירות המגורים המתוכננות.

התאמה בגין סוג עסקה - חלק מהעסקאות בוצעו ע"י קבוצת רכישה ובחלקים קטנים מהזכויות באופן המצריך הפחתה בגין סוג עסקה (קבוצת רכישה משלמת מחירים גבוהים יותר).

התאמה לזמן (מועד קובע) - מרבית העסקאות בוצעו בין כ- 2-4 שנים טרם המועד הקובע בענייננו, בתקופה בה חלה עליית מחירי הנדל"ן למגורים באופן ניכר, לכן נדרשת התאמה לזמן.

מגורים בלבד:

תאריך	גו"ח	מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' יח"ד	שטח עיקרי	ממ"ד	סה"כ שטח לשיווק	מחיר עסקה	מחיר למ"ר מבונה	התאמה לזמן	התאמה למיקום	התאמה לסוג עסקה	מקדם התאמה משוקלל	סה"כ שווי מ"ר מבונה
08.02.2015	7121/33	115	2,662	164	15,620	2,050	17,670	78,762,640 ₪	4,457 ₪	1.25	0.8	1	1.00	4,457 ₪
10.10.2016	7121/33	115	2,662	164	15,620	2,050	17,670	114,612,000 ₪	6,486 ₪	1.2	0.8	0.85	0.82	5,293 ₪
07.09.2015	7121/35	112	3,290	142	13,164	1,775	14,939	96,560,000 ₪	6,464 ₪	1.25	0.75	1	0.94	6,060 ₪
ממוצע										5,802 ₪			ממוצע	5,270 ₪

²⁴ עלות חניה למ"ר דירתי הינה לפי חישוב של עלות 1 מ.ח.ת קרקעית בשטח של כ- 35 מ"ר * 2,250 ₪ למ"ר בניה ישירה * 1.3 עלויות עקיפות = 102,375 ₪ בחלוקה ל- 87 מ"ר דירתי פלדלת ממוצע. (102,375 ₪ / 87 = 1,176 ₪ למ"ר).

מגורים מסחר ותעסוקה - מכרזים:

מחיר עסקה	מחיר למ"ר אקו'	זכויות בניה					מס' יח"ד	שטח מגרש	מס' מגרש	גוש	תאריך עסקה
		סה"כ משוקלל	תעסוקה 0.30	מסחר 0.70	ממ"ד 1.00	מגורים 1.00					
5,652 ₪	57,181,818 ₪	10,118	2,000	800	1,038	7,920	83	2,855	750	7121/29	15/4/15
5,479 ₪	74,567,382 ₪	13,610	2,000	800	1,450	11,000	116	2,777	761	7121/29,12	15/4/15
5,080 ₪	103,069,824 ₪	20,290	2,000	1,100	2,200	16,720	176	3,814	763	7121/29	15/4/15
ממוצע											
מקדם התאמה משוקלל											
סה"כ שווי מ"ר קרקע מבונה אקו'											
5,403 ₪	1										

מקדמי התאמה לעסקאות אלו כדלהלן:

התאמה לזמן	התאמה למיקום	התאמה לסוג עסקה
1.25	0.8	1

רכישת דירות מגורים ע"י קבוצות רכישה במגרש מגורים, מסחר תעסוקה ומלונאות (חלקים ממגרש):

מחיר עסקה	גו"ח	מס' מגרש	שטח מגרש	מס' יח"ד נמכר	זכויות בניה			מחיר עסקה כולל מע"מ	מחיר ללא מע"מ	מחיר מכירה ב - ₪	
					מגורים 1.00	ממ"ד 1.00	סה"כ 1.00			מחיר ליח"ד	מחיר למ"ר מבונה
27.11.2016	7121/29	763	3,814	81	7,821	1,013	8,833	76,224,262 ₪	65,148,942 ₪	804,308 ₪	7,376 ₪
06.04.2017	7121/29	763	3,814	10	890	125	1,015	8,906,043 ₪	7,612,003 ₪	761,200 ₪	7,500 ₪
ממוצע											
מקדם התאמה משוקלל											
סה"כ שווי מ"ר קרקע מבונה אקו'											
5,712 ₪	0.768										

מקדמי התאמה לעסקאות אלו כדלהלן:

התאמה לזמן	התאמה למיקום	התאמה לסוג עסקה
1.2	0.8	0.8

ניתוח העסקאות בוצעו בחלוקה לשטח פלדלת בלבד, קרי מגלם תרומת מרפסות²⁵, מחסנים, חניות וכד'. מקדמי ההתאמה שהובאו בחשבון תואמים בקירוב את החלטת מר אייל יצחקי לנכס בגו"ח 7123/130, רחוב האורגים 27 מיום 18.02.2019.

²⁵ ניתן להקים כ- 14 מ"ר מרפסת ליח"ד לעומת 12 מ"ר ליח"ד במקרקעין. מדובר בפער זניח ביותר לכן למען הפשטות לא הובאה בחשבון התאמה.

החלטות שמאים מכריעים:

מעיון בהחלטות שמאים מכריעים מהסביבה הקרובה, עולה כי שווי מ"ר קרקע מבונה הינו כדלהלן:

1. מעיון בהחלטת מר גיל הרצברג לנכס בגו"ח 7123/119,115, מגרשים 101+102 לפי תכנית בי/647, רח' אורט ישראל 31, 33, 35, למועד הקובע 22.10.2019, עולה כי השמאי קבע שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים בסך של 5,800 ₪ למ"ר.

להערכת, מדובר במקרקעין במיקום דומה באופן יחסי למקרקעין.

2. מעיון בהחלטת מר אייל יצחקי לנכס בגו"ח 7123/130, רחוב האורגים 27, לתכנית בי/647, למועד הקובע 16.06.2018, עולה כי השמאי קבע שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים בסך של 5,200 ₪ למ"ר (לא מגלם מרפסות לכן בגילום מרפסות שווי צריך להיות גבוה יותר).

להערכת, מדובר במקרקעין במיקום עדיף באופן יחסי למקרקעין, בשולי אזור התעשייה בצמוד לשכונת מגורים.

3. מעיון בהחלטת מר שלומי יפה לנכס בגו"ח 7123/127, רחוב אורט ישראל 50, לתכנית בי/537, למועד הקובע 19.01.2017, עולה כי השמאי קבע שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים בסך של 4,330 ₪ למ"ר. להערכת, מדובר במקרקעין במיקום דומה באופן יחסי למקרקעין.

סיכום ערכי שווי למגורים:

לאור כל המפורט לעיל, מצאתי לנכון לאמוד שווי מ"ר קרקע מבונה במקרקעין בסך של 5,750 ₪ למ"ר קרקע מבונה "פלדלת" למגורים.

שווי זה מגלם את מרכיב עירוב השימושים, לאור נתוני ההשוואה מהם נגזר השווי.

עסקת השוואה לקרקע בעלת מאפיינים דומים למקרקעין נשוא ההחלטה לאחר המועד הקובע ?

שמאי המשיבה הציג בדיון שנערך עסקת השוואה לנכס בגו"ח 7123/130 ברחוב האורגים 27 בשטח רשום של 1,678 מ"ר.

העסקה בוצעה ביום 24.11.2020, קרי כשנה וחצי לאחר המועד הקובע.

על הקרקע אושרה כשנתיים וחצי טרם המכירה תכנית בי/546 ביום 27.05.2018, ושינתה ייעוד למגורים מסחר ותעסוקה.

גם בתכנית זו קיים מרכיב התכלות תוך 5 שנים מיום אישור התכנית במידה ולא יוצא היתר בניה.

תמורת העסקה 50,670,000 ₪ בתוספת מע"מ.

ניתחתי את עסקת ההשוואה, כדלהלן:

יעוד	שטח מגרש	מס' יח"ד	תיאור	זכויות בניה במ"ר	שווי מ"ר קרקע מבונה	סה"כ שווי
מגורים מסחר ותעסוקה	1,618	75	מגורים - עיקרי	5,025	7,200 ₪	36,180,000 ₪
			מגורים- ממ"ד	938	7,200 ₪	6,750,000 ₪
			מסחר - ק' קרקע	300	4,500 ₪	1,350,000 ₪
			מסחר - קומה א'	469	2,250 ₪	1,055,250 ₪
			תעסוקה - עיקרי	3,954	2,250 ₪	8,896,500 ₪
			תעסוקה - מרפסות	787	225 ₪	177,075 ₪
			מטלה ציבורית לפי החלטת מר אייל יצחקי			
סה"כ במעגול						50,560,000 ₪
מחיר העסקה לפי חוזה מיום 24.11.2020						50,670,000 ₪

גם אם תמהיל ערכי השווי בעסקה זאת, שונה מעט, הנ"ל הינו משחק סכום אפס, כאשר ערכי השווי הנמוכים יותר יפוצו בערכי שווי גבוהים יותר לשימושים אחרים.

מעיון באתר הוועדה המקומית עולה כי פרטי התכנון והרישוי, כדלהלן:

- ביום 27.05.2018 אושרה למתן תוקף תכנית בי/546.
- ביום 17.01.2019 החל הליך הרישוי כאשר מצוין באתר הוועדה "העברת תיק המידע למערכת רישוי זמין".
- ביום 19.05.2019 הוגשה תכנית עיצוב אדריכלי שנידונה ביום 03.11.2019 בישיבת וועדה מס' 201900012 שהחליטה לאשר בתנאים.

בפועל ניכר כי הבקשה הייתה מיועדת לישיבת משנה נוספת לאישור ובסופו של דבר ככל הנראה לא קודמה ואושרה.

ביום 03.02.2021 הוגשה בקשה להעברת זכויות בטאבו.

לפיכך, אני סבור כי עסקה זו לא מגלמת קידום משמעותי בהליכי רישוי כאשר ניכר כי לא אושרה גם תכנית עיצוב אדריכלית.

על אף שמדובר בעסקה הרחוקה כשנה וחצי מהמועד הקובע, לאור מהימנותה אני סבור כי הינה ניתנת להשוואה מהימנה למקרקעין נשוא ההחלטה וערכי השווי משקפים את מלוא מאפייניו לרבות עלות עודפות לחניה בתת הקרקע (ככל שקיימות), התכלות זכויות, עירוב שימושים, התייקרות עלויות בניה, השפעת מי תהום ועוד.

בניתוח עסקה זו, ניתן לראות כי ערכי השווי שנקבעו, סבירים בהחלט.

בפועל במקרקעין אלה, נדרשת להבנת הקמת מרתף חניה בגובה 6 קומות לעומת 4 קומות בעסקאות ההשוואה ובמקרקעין נשוא ההחלטה, ולכן השמאי המכריע מר אייל יצחקי נקט בהפחתה של כ- 186,000 ₪ נוספים שיש אף לנטרל.

האם קיימת התייקרות במרכיבי עלות ההקמה לאור הפרדת שימושים בפרויקט/מורכבות פרויקט ? והאם יש השפעת מפלס מי תהום במקרקעין ?

שמאי המבקשת נוקט במקדם 0.825 לשווי מצב חדש, קרי הפחתה של 17.5% מהשווי במצב החדש. לגרסתו הנ"ל נובע מהצורך להפריד בין שטחי המגורים והחניות למגורים לבין שטחי המסחר והתעסוקה והחניות לשימושים אלו וכן עולה צורך בהקמת גרעיני בניינים כפולים ועלות בגין חפירת 5 קומות מרתפי חניה מתחת למפלס הים, וכן בגין הוראות התכנית שלא ניתן לבנות מגדלי מגורים ללא מגדל התעסוקה. שמאי המשיבה מאידך ציין כי ההתייקרות הצפויה הינה בגין כפילות בגרעינים ומתקיימת רק ביחס ל- 4 קומות הבסיס של המשרדים, שבהן יתוכננו חדרי מדרגות עבור המשרדים וכן חדרי מדרגות עבור המגורים. לכן העלות הינה ביחס לשטח הבניה של 4 חדרי מדרגות עבור המגורים והינו יחסית זניח. בחנתי את עמדות הצדדים למחלוקת ומצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המשיבה. מעיון בנספח הבינוי ונספח התנועה עולה כי עיקר העלות הנוספת הינה בגין הקמת 2 גרעינים צמודים למשרדים ומגורים עבור המגדל הצפון-מזרחי וזאת רק ביחס ל- 4 קומות המשרדים אשר מעליהם מוקם בניין המגורים ולכן לא יהיה המשך לגרם המדרגות למשרדים לכל גובה הבניין. מדובר בעלות זניחה באופן יחסי להיקף הפרויקט ולאור העובדה כי ערכי שווי הובאו בחשבון בשמרנות לא מצאתי לנכון להפחית עלות עודפת זו מההשבחה. הפרדת מקומות החניה למשרדים מסחר ומגורים הינה זניחה גם כן ויכולה להיעשות ע"י קירות בלוקים פשוטים, לאחר הקמת המרתף (כפי שניתן לראות בנספח התנועה). ניתן לטעון כי קיימות עלויות גבוהות יותר בגין הקמת הפרויקט הנידון, ברם ניתן גם לטעון כי הקמת מרתף חניה אחד גדול לשלושת המגדלים שיוקמו אף חוסך בעלות הקמה, זאת לעומת הקמת 3 מרתפי חניה נפרדים וקיים אף יתרון לגודל בפרויקט מסוג זה אשר עשוי אף לשקף הפתחה מסוימת לגודל ביחס לעלויות הקמה. כמו כן עסקת ההשוואה למכר קרקע ברחוב האורגים 27 משקפת להערכתי מרכיבים אלו. בדיון שנערך, שמאי המשיבה, ציין כי מבירור מול היזם עולה כי העלויות עלולות להתייקר בהתאם להנחיות נ.ת.ע לא ניתן לחפור לעומק העולה על 8 מטר, והיה צורך לתכנן חניון בקונטור מצומצם יותר בעומק של 34 מטר כולל מפגש עם מי תהום. אבהיר כי לא הועבר לידי כל מסמך ואף לא תכתובות מייל, אשר תומך בעובדה/במסקנה כי הקמת מרתפי החניה במקרקעין עתידה לפגוש מי תהום באופן שתייקר את עלויות ההקמה. לפיכך, לא מצאתי לנכון להביא בחשבון כל הפחתה/התאמה בגין עלויות עודפות בגין מי תהום שנטענה בעלמא. כמו כן, השפעת מי תהום על שווי המקרקעין, ככל שקיימת, מגולמת בנתון ההשוואה למכר החלקה ברחוב האורגים.

מהו מקדם הפחתה ביחס לשטחי מגורים להשכרה בתב"ע ביחס לשווי מגורים ללא מגבלה זאת ?

התכנית קבעה כי לפחות 10% מיחיד יהיו להשכרה.

התכנית לא פירטה הוראות נוספות ביחס לדירות אלו כגון: תנאי השכרה, תקופת ההשכרה, מגבלת שכ"ד וכד' וגם לא קבעה כי תנאי הדירור יהיו בהתאם לתוספת השישית לחוק התו"ב, קרי "דירור בהישג יד" או בתנאי "יחידת דירור להשכרה במחיר מופחת".

לפיכך, להבנתי וככל שלא הוצג בפני מידע אשר סותר את הפרשנות העולה מהוראות התב"ע, להבנתי המגבלה היחידה שתחול על יחידות הדירור להשכרה, שאלו יהיו מחויבות להשכרה ולא ניתנות למכירה לפרטיים לשימוש עצמי.

שמאי המשיבה מבהיר גם הוא כי אין מגבלה על גובה דמי השכירות.

ניכר כי מהות הפגיעה בשווי הינה בגין סחירות נמוכה יותר, קרי מכירת דירות להשכרה למשקיעים אשר ישכירו את הדירה, או גוף אחר כדוגמת חברה או קרן ריט מתמחה (מגוריס), אזורים ליבינג וכד' אשר להם קיימת עדיפות לרכישת דירות דומות עם מגבלה תכנונית זאת).

בחנתי את החלטת השמאי המכריע מוטי דיאמנט בגו"ח 6110/221,223, שנוקט בו שמאי המשיבה. מדובר בהחלטה ביחס להשבחה בגין תכנית תא/3885, אשר קבעה כי לפחות 200 יחידות דירור במתחם תהיינה דירות להשכרה.

לא איתרתי בתכנית מגבלות ביחס לדמ"ש והגבלות נוספות אחרות וניכר כי מדובר בהוראות דומות להוראות בתכנית נשוא ההחלטה.

השמאי המכריע אכן קבע כי שווי מ"ר קרקע מבונה הינו כ- 42% משווי מ"ר קרקע מבונה במגורים ללא מגבלת שכירות, ברם לא ברור מהחלטתו על בסיס אינו הנחות נקבעה הפחתה זאת. בבחינת החלטות נוספות בממתחם ארלוזורוב נשוא החלטת מר מוטי דיאמנט, עולה כי שמאים מכריעים נוספים לא קיבלו את הנחותיו.

מעיון בהחלטת הגב' אורית גלן לנכס בגו"ח 6110/221, מיום 07.04.2020, השמאית קבעה כי שיעור ההפחתה בשווי הקרקע של דירות להשכרה מסתכם לסך כ- 20% משווי הקרקע של דירות רגילות. מעיון בהחלטת הגב' דורית פריאל לנכס בגו"ח 6110/236 במתחם דפנה/ארלוזורוב, עולה כי השמאית הביאה בחשבון מקדם שווי למרכיב הקרקע בדירות להשכרה כ- 0.784 ביחס לדירות ללא מגבלת שכירות (הפחתה של 21.6%).

בחנתי גם את החלטת השמאי המכריע אריה אריאל בעניין גו"ח 6536/975 (דן שומרון 12 הרצליה) שמציין שמאי המבקשת. מדובר במקרה שלהבנתי אינו דומה לנשוא ההחלטה, בו הדירות 100% מהדירות נשוא ההחלטה בשכ"ד מפוקח בהנחה בשכ"ד של 22% ממחיר השוק לתקופה של כ- 15 שנים.

השמאי המכריע גוזר מקדם אקו' של 0.44 לקרקע בדירות להשכרה ביחס למרכיב הקרקע בשוק החופשי בניתוח 2 עסקאות השוואה, מהערים חולון ושוהם אשר גם בהם חלק מיחיד מושכרות בשכ"ד מפוקח בהנחה בשכ"ד של 20% ממחיר שוק. לכן הנ"ל אינו רלוונטי לענייננו ומהווה מוצר נחות ביחס למגבלת ההשכרה במקרקעין נשוא ההחלטה.

ביחס להחלטת הגב' דורית פריאל שצוינה לעיל, ציין השמאי המכריע מר אריאל:

"מהשוואה המכרעת עולה כי המגבלה היחידה הקיימת בדירות להשכרה הינה היותן מיועדות להשכרה. אין בתוכנית הוראות אחרות היוצרות מגבלות לענין גובה דמי השכירות במקסימאלי, תקופת השכירות וכו'. מכאן

ניתן להסיק כי הדירות להשכרה בשומת פריאל הינן מוצר שונה לחלוטין ממתווה הדירות להשכרה ארוכת טווח בשומה הנדונה ולכן לא ניתן ליישם את המקדש שנקבע בשומת פריאל.

לסיכום, לאור כל המפורט לעיל, מצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המשיבה כי ההפחתה למרכיב הקרקע בדירות להשכרה נמוך בכ- 30% משווי קרקע בדירות מגורים ללא מגבלה זו.

לאור העובדה כי מדובר ביח"ד בעלות שווי נחות (מוסכם ע"י שני הצדדים), אזי לצורך הקטנת הנזק, סביר כל יח"ד אלו (10%), יבנו כיחידות דיור קטנות בשטח מינימלי בתב"ע של 50 מ"ר עיקרי.

האם יש להביא בחשבון את זכויות בניה למרפסות כחלק משווי המצב התכנוני החדש ?

שמאי המבקשת טען כי המקור התכנוני להקמת מרפסות הינו תקנות התכנון והבניה ולא תכנית ב/598 ומשכך אין להכליל את שטחי המרפסות בתחשיב השווי במצב החדש.

שמאי המשיבה טען כי מקור הזכויות למרפסות הזיז בתכנית שבנדון הינו תכנית ב/598 בלבד ולכן יש להביא בחשבון בבחינת ההשבחה.

ראשית אציין כי מדובר במחלוקת משפטית שראוי שהייתה נטענת בפני ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה שלה סמכות לדון בטענות ביחס לעצם החיוב בהיטל בגין שטחי המרפסות.

כפי שהובהר, לאור העובדה כי טענה זאת הועלתה בפני ולמען יעילות הדיון מצאתי לנכון להתייחס לסוגיה זו. ברם, אין בהחלטה זו כדי לחסום את דרכן של המשיבה והמבקשת להעלות טענותיהן בפני ועדת הערר. בחנתי את עמדות הצדדים למחלוקת ומצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המשיבה.

מעיון בהוראות התכנית עולה כי במצב החדש, נקבעו זכויות הבניה למגורים, כדלהלן:

סה"כ - 14,700 מ"ר (מתוך השטח הנ"ל 2,040 מ"ר שטח למרפסות בלבד).

זכויות בניה עיקריות למרפסות זיז - 2,040 מ"ר.

זכויות בניה עיקריות רגילות - 12,660 מ"ר.

לפיכך, עולה כי התכנית הקנתה באופן שלא משתמע לשתי פנים, זכויות בניה למרפסות שלא היו קיימות במצב הקודם.

רק עת אישור התכנית, שונה ייעוד המקרקעין לשימושי מגורים ורק באישור התכנית נוספו שטחי המרפסות. להבנתי, לולא קביעת זכויות בניה למרפסות בתכנית, לא הייתה מתאפשרת הוספת זכויות הבניה למרפסות. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) (תיקון), התשס"ח-2008, נקבע בתקנת משנה ב' כי "גוזזטרה ששטחה עד 14 מטרים רבועים לא תבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל הגוזזטרות בבניין לא יעלה על 12 מטרים רבועים כפול מספר הדירות בבניין" וזאת רק ב: "בבניה לפי היתר שניתן או שהוחלט לתת לפני יום התחילה, ובבניה על פי היתר מכוח תכנית שהופקדה או תופקד עד יום ט"ו בטבת התש"ע (1 בינואר 2010)".

עוד נקבע כי "על אף האמור בתקנת משנה (ב), נקבעה בתכנית הוראה מיוחדת בעניין חישוב שטחה של גוזזטרה, יחולו הוראות התכנית".

להבנתי, תיקון נוסף של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), (תיקון) (תיקון), התשע"א-2011, הוסיף את תקנת משנה (ד), שם נקבע "הוראות תקנת משנה (ב) יחולו בבניה לפי היתר מכוח תכנית בסמכות ועדה מקומית אף אם הופקדה לאחר יום ט"ו בטבת התש"ע (1 בינואר 2010)".

התכנית נשוא ההחלטה הינה מאוחרת ליום 01.01.2010, ולפיכך להבנתי ניתן להוסיף זכויות בניה רק בתכנית בסמכות ועדה מקומית.

התכנית נשוא ההחלטה הינה תכנית בסמכות ועדה מחוזית ולכן לא השתכנעתי כי אין להביא בחשבון את הזכויות בניה למרפסות שנקבעו בתכנית בבחינת ההשבחה ולקבוע כי מדובר בזכויות למרפסות שמקורן בתקנות.

בדיון שנערך שמאי המבקשת ציין כי אין רלוונטיות למועד הפקדה של תכנית הואיל והעיקרון הוא שבכל מקרה גם אם דנים בתכנית חדשה שלא זכאית לקבל תוספת של מרפסות על פי התקנות עדיין היא יונקת את בנק הזכויות לאותן מרפסות מעצם התקנות והן אלו שיוצרות לה את שטחי הבניה הנוספים וזהו פוטנציאל ברור כבר במצב קודם.

לא ברור לי כיצד רוצה שמאי המבקשת להביא בחשבון במצב הקודם את הפוטנציאל לתוספת מרפסות למגורים, על אף שלא ניתן לבצע שימושי מגורים במצב הקודם, בטרם אושרה התכנית.

בפני לא הוצג כל תימוכין לטענה ששטח המרפסות במצב החדש מקורו בתקנות התכנון והבניה ולא בתב"ע.

כאמור, אין בהחלטתה זאת כדי לחסום את הצדדים לערור בעניינים משפטיים להכרעת ועדת הערר.

האם יש להביא בחשבון הפחתה בגין האפשרות להתכלות הזכויות בהתאם להוראות התב"ע ?

בהתאם להוראות התכנית, אם תוך 5 שנים מיום אישורה של התוכנית, לא יצא היתר בניה, יפקעו זכויות הבניה מכוח תכנית זו, ויחולו הזכויות לפי התכניות המאושרות.

שמאי המבקשת ציין כי קיים מרכיב סיכון ו/או אי וודאות בדבר תוקף הזכויות וניצולן וכן האפשרות שהזכויות לא ימומשו הינו גדול ומשמעותי וזאת נוכח תכנון תת"ל 103, אשר טרם הופקדה, ועל פיה קו המטרו M3 עובר בעומק המגרש. לכן קבע מקדם הפחתה של 20% מכלל שווי המקרקעין במצב החדש.

שמאי המשיבה ציין כי לא קיימת הפחתה בשווי הנכס במצב חדש בגין מרכיב זה.

בחנתי את עמדות הצדדים למחלוקת ומצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המשיבה, כפי שיפורט.

בפועל, במועד הקובע שהינו מועד אישור התכנית, אני סבור כי במקרה דנן למרכיב ההתכלות לא צריכה להיות השפעה על היטל ההשבחה לחיוב ולא נדרשת הפחתה נוספת.

ראשית, אציין כי תקופת זמן של 5 שנים למימוש הזכויות בתכנית במועד הקובע הינה תקופה סבירה למימושה שאף ניתנת להארכה, וככל שהמבקשת, שהינה יוזמת ומגישת התכנית, הייתה סבורה כי לא ניתן לממש את הפרויקט בתקופת זמן זו, סביר כי לא הייתה פועלת לאישור התכנית.

התכנית אף לא קובעת להבנתי מהו היתר בניה, כך שניתן להניח שאף אם יתקבל היתר הריסת המבנים הקיימים וחפירה ודיפון, עוד בטרם תכנון מלא של הפרויקט, סביר להניח כי הנ"ל ימנע מהתכנית להתכלות.

התכנית אף קבעה כי יותר ביצוע בשלבים של שטחי בניה המותרים בתכנית, כאשר היתר הבניה הראשון יכלול לפחות את המרתפים, החניות, קומות המסד במלואן לרבות השטחים הציבוריים.

בבחינת החלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה אני סבור כי אלו לא הביאו בחשבון הפחתה בגין תכניות דומות בסביבת הנכס אשר בהן מנגנון התכלות דומה, ביניהם :

1. החלטת מר שלומי יפה לנכס בגו"ח 7123/127, ברחוב אורט ישראל 50, בת ים.

2. החלטת מר יגאל יוסף לנכס בגו"ח 7124/249, תת חלקה 13, רח' הרב מימון 26, בת ים.

3. החלטת מר ארז כהן לנכס בגו"ח 7122/88, רח' הקוממיות 20 - רח' העמל 14, בת ים.

4. החלטת מר גיל הרצברג לנכס בגו"ח 7123/119,115 רח' אורט ישראל 31, 33, 35 בת ים. בנוסף לאמור לעיל, ערכי השווי במקרקעין נשוא ההחלטה נקבעו בין היתר בניתוח עסקה שבוצעה בנכס בגו"ח 7123/130 ברחוב האורגים 27 בשטח רשום של 1,678 מ"ר. במקרקעין אושרה תכנית בי/546 ביום 27.05.2018, ושינתה ייעוד למגורים מסחר ותעסוקה. גם בתכנית זו קיים מרכיב התכלות תוך 5 שנים מיום אישור התכנית במידה ולא יוצא היתר בניה. העסקה בוצעה ביום 24.11.2020, קרי מעל שנתיים לאחר אישור התכנית, קרי נותרה תקופת זמן של כ- 3 שנים לניצול הזכויות. לכן ניתן לומר כי ערכי השווי שבאים לידי ביטוי בעסקה זאת, מגלמים את עניין התכלות הזכויות ולכן לא נדרשת הפחתה נוספת. גם בבחינת הצדק בגביית היטל השבחה, כפי שציין שמאי המשיבה, להבנתי קיימות 2 אפשרויות שהינן משקפות את גביית היטל השבחה באופן נכון במקרה זה:

1. התכנית לא תמומש ותבוטל. בהתאם לפסק דין של בית המשפט העליון ע"א 2761/09 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' הפטריארך היווני אורתודוכסי של ירושלים, פסק בימ"ש העליון כי במקרים שבהם לא חלה התעשרות בצד היטל השבחה ששולם כדין, והתכנית המשביחה פקעה זה מכבר, תקום חובת השבת ההיטל לנישום. לכן להבנתי במידה ולא ימומשו הזכויות בהיתר בניה במהלך התקופה, יבוצע החזר היטל השבחה מהרשות.
2. התכנית תמומש ויגבה בגינה היטל השבחה מלא, בגין כל הזכויות שהוסיפה התכנית, ללא הפחתות של זכויות מהתחשיב.

בדיון שנערך שמאי המבקשת ציין כי שמאי המשיבה מתעלם מהוראות החוק שמגדירות את חישוב היטל השבחה למועד אישור התכנית (ולא לעוד מספר שנים לאחר מכן) ומצטט "כאילו נמכרו בשוק החופשי", ולכן צריכים לאמוד את שווי השוק כאילו נמכר הנכס במזומן במועד הקובע. בעניין זה אציין כי למרות שלא הוצגה בפני קביעה משפטית חד משמעית כיצד יש להתייחס להוראות תכנית עם מועד פקיעה, קרי תכנית מתכלה, פעמים רבות לצורך גביית היטל השבחה, אומדן שווי השוק של המקרקעין נערך בשינויים המתבקשים ע"י פסיקת בתי המשפט והחלטות ועדות ערר לצורך גביית היטל השבחה באופן הוגן וראוי.

ניתן לומר כי במקרה נשוא פסיקת בית המשפט העליון ע"א 2761/09 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' הפטריארך היווני אורתודוכסי של ירושלים, על אף שאירעה השבחה למועד הקובע ונגבה היטל השבחה ואף המקרקעין נמכרו בטרם התכנית פקעה ולכן מחירים שיקף את ההשבחה בגין תוספת השווי מהתכנית שפקעה ובגינם שולם היטל השבחה, נפסק כי יש להשיב את ההיטל לנישום.

גם במקרה זה ניתן היה לטעון את טענת שמאי המבקשת, כי אם יש לחשב ההשבחה במקרקעין כאילו נמכרו בשוק החופשי, לא צריך להחזיר את ההיטל לנישום, שכן לא משנה האם מומשו הזכויות או לא, יש להביא בחשבון את ההשבחה ובבחינה במועד הקובע בלבד.

בהערת אגב אציין כי לבחינתי, החלטת מר אייל יצחקי לנכס בגוש 6365 חלקה 15 שציין שמאי המבקשת, אינו דומה למקרה דנן.

מדובר על תכנית "מעין כוללנית" מורכבת יותר במימוש הזכויות אשר קיים קושי להקיש את היקף זכויות הבניה שיוקצו בתכנית מפורטת וכפי שצוין בהחלטה: "זכויות הבניה שהוקנו במתחם 6 ינוצלו על ידי בעלי

המגרשים הראשונים, שיזדרזו לבקש לנצל אותן ויזדרזו גם בהליכי התכנון של התכניות המפורטות אל מול הוועדה המקומית".

מהי חלוקת זכויות הבניה בין הקומות במצב הקודם (למסחר/משרדים) ?

שמאי המשיבה הביא בחשבון כי תכנית קומת קרקע מהווה 27% עיקרי ויתרת זכויות הבניה ניתנות לניצול לשימושים משרדים/תעסוקה בקומות גבוהות.

שמאי המבקשת הביא בחשבון כי תכנית מקסימלית למסחר מהווה 68% משטח המגרש ובניכוי 25% שטחי שירות נדרשים בקומה מתקבל כי תכנית שטח עיקרי מהווה 54.4%.

בפועל, בתכניות החלות נקבע כי כל 1 מ"ר מסחר ייחשב 2 מ"ר משטחים עיקריים, קרי ניצול 2,000 מ"ר למסחר, יגרע מיתרת זכויות הבניה לניצול במקרקעין כ- 4,000 מ"ר.

בהתאם לעיקרון זה עולה כי בשומת המבקשת קיימת שגגה בעניין היקף הזכויות המרביות הניתנות לניצול במקרקעין. בדיון המקצועי שנערך, שמאי המבקשת הסכים כי קיימת שגגה בתחשיב זה.

לפיכך, יובא בחשבון כאמור בהתאם להוראות התכניות החלות כי כל מ"ר עיקרי למסחר ייחשב 2 מ"ר משטחים עיקריים.

בהתאם לעיקרון זה, להערכתי הכדאיות לניצול זכויות בניה לשימושי מסחר בקומת קרקע קטנה, זאת לעומת ניצול זכויות בניה לשימושי תעסוקה (על כל מ"ר מסחרי ששוויו 5,250 ₪ למ"ר קרקע מבונה נגרע שווי של 2 מ"ר קרקע מבונה לתעסוקה שהינו כאמור כ- 2,350 ₪ למ"ר וניצול תכנית גדולה בקומת קרקע גורע גם משווי מקומות חניה עיליים להם שווי גדול לאור עלות הקמתם הנמוכה).

לפיכך, להערכתי, מימוש הזכויות המיטבי מבחינת שיקולי תכנון ושווי מרבי אינו בבחינת תכנית קרקע למסחר במלוא ההיקף שניתן, כפי שטוען שמאי המבקשת.

לכן, מצאתי לנכון להביא בחשבון כי שטח תכנית קרקע למסחר במצב הקודם הינו 32% עיקרי למסחר ויתרת השטח העיקרי ינוצל בקומות גבוהות.

שטח החצר הנותנת לניצול לחניה עילית ?

שמאי המשיבה סבור כי 50% משטח החצר²⁶ יכולה לשמש לחניה עילית.

שמאי המבקשת סבור כי במרבית שטח החצר ניתן לתת פתרונות חניה.

בבחינת היתר בניה מס' 20140983 שהתקבל ביום 21.03.2017 לנכס סמוך בגו"ח 7129/15, על פי תכנית בי/400 על תיקוניה, ניכר כי קומת הקרקע משמשת כחצר פתוחה ומגוננת הכוללת רחבת כיבוי אש וירידה למרתף חניה וכד', ללא חניה עילית כלל ולא ניכר כי מתוכננת בניית מכפילי חניה בחצר או פתרונות חניה בגג הבניין.

אני סבור כי ראוי לקבל את עמדת שמאי המשיבה כי 50% משטח החצר הפנויה במגרש ניתנת לפתרונות חניה עיליות ויתרת 50% נדרשת לגינון, נטיעות, חניה תפעולית, רחבת כיבוי אש, וכד'.

בדיון שנערך ציין שמאי המשיבה כי שגה ובהתאם למסמך החניות מרחביות של עיריית בת ים מיולי 2018, עולה כי לא תותר חניה עילית כלל.

שמאי המבקשת ציין בין היתר כי ההנחיות המרחביות אינן בתוקף שכן לא פורסמו בעיתון כנדרש בחוק.

²⁶ שטח חצר = שטח המגרש בניכוי תכנית בנויה.

בהתאם לשיחה שנערכה עם הגב' גלי מעתוק, מידענית הוועדה ביום 11/07/2021, נמסר כי ההנחיות המרחביות חלות ולידיעתה הן בתוקף ופורסמו כנדרש בעיתון. ברם היא לא ידעה להפנות למועד הפרסום המדויק בעיתון. נמסר עוד כי ביחס לשאלה האם מותרת חניה עילית או לא במקרקעין, נדרשת בחינה של תקנון התכנית החלה (תב"ע).

אף מבלי להכריעה בשאלה האם הנחיות אלו אושרו כחוק ופורסמו בעיתון, לא מצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המשיבה.

בהתאם למידע העולה מאתר הוועדה המקומית, עולה כדלהלן:

"ההנחיות יהיו מחייבות לכל בנייה בעיר, והנן בנוסף לתנאים הקבועים בתקנות, ולהוראות שקבועות בתכניות החלות במגרש. ככל שקיימת סתירה או אי התאמה בין האמור בהנחיות המרחביות לבין האמור בתכניות או בחוק, יגברו הוראות החוק והתכניות החלות."

עוד צוין בהנחיות כי "הנחיות אלו חלות בהעדר הנחיות מפורטות מתב"ע בתוקף".

בהנחיות מרחביות אלו נקבע כי: "לא תותר חניה עילית בבניה חדשה ובהריסה ובניה במסגרת תמ"א 38/2".

מעיון בהוראות תכנית בי/400 המהווה חלק מהמצב הקודם, סעיף 26א', צוין כדלהלן:

"כל פתרונות החניה הנדרשים יהיו בתחומי המגרש נשוא היתר הבניה".

מסעיף זה עולה כי לא קיימת מגבלה ביחס לחניה עילית או תת קרקעית וניתן לתת את שניהם, כל עוד החניה בתחומי המגרש.

בסעיף 24א' המתייחס להוראות בינוי, צוין כדלהלן:

"במגרשים הגובלים ברחובות יוספטל , וכן עבור כל מבנה בגובה העולה על 5 קומות ובכל מגרש ששטחו מעל 5 דונם, יש להגיש לאישור מהנדס העיר תכנית פיתוח שטח ועיצוב אדריכלי בקני"מ של 1:250 לפחות כתנאי למתן היתר בניה. התכנית תכלול העמדה, גבהים, גישות לרכב, שטחי טעינה ופריקה, **שטחי חניה במפלס הקרקע**, פתרונות ניקוז".

ביחס להוראות באזור עסקים ובידור צוין בסעיף 11.2.4, בין השימושים שיותרו בקומת קרקע/מפלס כניסה, שטחי שירות המותרים בבניין לרבות לובי כניסה וכן שטחים לחניה פריקה וטעינה.

לאור כל המפורט לעיל, אני סבור כי ההנחיות המרחביות לא באו לשנות את ההוראות בתכניות בי/400 על תיקוניה לעניין חניה עילית שהותרה, לכן לא אקבל את עמדת שמאי המשיבה.

מהו תקן החניה הרלוונטי במקרקעין למועד הקובע (במצב הקודם ומצב חדש) ?

תקן החניה הרלוונטי למועד הקובע להבנתי הינו בהתאם לטבלת מאזן החניה בנספח התנועה של התכנית.

מגורים - 1 מ.ח ליח"ד.

מסחר - 1: 50 עד 2,000 מ"ר.

1: 100 מעל 2,000 מ"ר.

משרדים - 1: 240.

מבני ציבור - 1: 40.

להבנתי תקן זה רלוונטי במועד הקובע גם למצב הקודם וחושב לפי אזור א' בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983.

כיצד יש להפחית את עלות המטלה הציבורית וכיצד יש לאמוד את היקפה ?

הפחתת מטלה ציבורית מההשבחה או מהיטל ההשבחה:

מוסכם ע"י הצדדים כי בהתאם להוראות התכנית יש להביא בחשבון מטלה ציבורית לבניית שטח המיועד לשטחי ציבור.

שמאי המבקשת גורס כי יש להפחית את עלות הקמת השטח הציבורי מהיטל ההשבחה, שכן חובת הקמת השטחים הציבוריים מהווה מטלה ציבורית וזו מהווה מעין חלף היטל השבחה.

שמאי המשיבה מאידך מציין כי יש להפחית את עלות הקמת המטלה מההשבחה בהתאם להחלטת ועדת הערר. בחנתי את עמדות הצדדים למחלוקת.

שמאי המבקשת מציין טענות "מהות" משפטיות ביחס לפרשנותו את הוראות החוק ומטרת גביית היטל ההשבחה.

טענות אלו ביחס לפרשנות החוק ומטרת החקיקה, ראוי שהיו נטענות בפני ועדת הערר לתכנון ובניה.

בבחינה כלכלית גרידא, אציין כי יש טעם בתחשיבים שמציג השמאי בדיון שנערך (בבחינת 3 חלופות של גביית היטל השבחה ועלות מטלה ציבורית).

ברם, לאחר שבחנתי את החלטת ערר (ח"י) 8027-05-19 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פרדס חנה - כרכור נ' מרכז תבורי פרדס חנה בע"מ, מיום 20.05.2020, אני סבור כי אני יכול לקבל את עמדתו בסוגיה זו.

בהחלטת ועדת הערר לעיל, צוין במפורש, כדלהלן:

"על כן אין באמור בהצעת החוק או בסעיף 198א לפקודת העיריות כדי לשנות ממסקנתנו שלפיה, בהעדר הסדר נורמטיבי כולל של נושא הקצאת השטחים המבונים לרשות ציבורית - שבמסגרתו ניתן יהיה לאזן באופן מיטבי בין השיקולים והאינטרסים המעורבים - יש לקזז את עלויות הבניה מסכום ההשבחה ולא מהיטל ההשבחה". (ההדגשה אינה במקור).

פרשנות שונה מההחלטה המשפטית הקרדינלית של ועדת הערר אינה ראויה.

לפיכך, עלות ביצוע המטלות הציבוריות יופחתו מההשבחה ולא מההיטל.

הני"ל תואם להחלטות שמאים מכריעים מהסביבה הקרובה, ביניהן: החלטת מר שלומי יפה לנכס בגו"ח 7123/127, אורט ישראל 50, החלטת מר ארז כהן לנכס בגו"ח 7122/88, הקוממיות 20 ועוד.

היקף עלות ביצוע המטלה הציבורית בתכנית:

בבחינת הוראות התכנית, אני סבור כי המטלות הציבוריות הנדרשות הינן כדלהלן:

1. הקמת שטחים בנויים למבנים ומוסדות ציבור בהיקף של 750 מ"ר עיקרי + 375 מ"ר שירות – בהתאם להוראות התב"ע.

הצדדים חלוקים מהו שטח השירות שיש להביא בחשבון שיידרש להקמה.

שמאי המשיבה הביא בחשבון הקמת 300 מ"ר שירות בלבד ומאידך שמאי המבקשת הביא בחשבון את מלוא שטח השירות (375 מ"ר).

אני סבור כי ככל וקיימת האפשרות ע"י הוועדה המקומית לדרוש, כי בהתאם להוראות התב"ע יוקמו על ידי היזם ועל חשבונו מלוא שטחי השירות בהתאם לתכנית, אזי יש להביא בחשבון בשמירות הנדרשת קיזוז מלוא עלויות הקמת השטח.

לפיכך, מצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המבקשת ולהביא בחשבון כי היקף השטח לצורכי ציבור הינו 1,125 מ"ר בנוי (עיקרי ושירות).

הצדדים חלוקים מהי רמת הגמר בשטחים הציבוריים שהיזם יצטרך להקים עבור עיריית בת ים.

שמאי המשיבה ציין כי העירייה דורשת את השטח בנוי ברמת מעטפת ושמאי המבקשת מאידך הביא בחשבון מעבר לעלות הקמה לרמת מעטפת, תוספת בגין עלויות גמרים (2,000 ₪ למ"ר בגמר מלא).

בחנתי את הוראות התכנית וניכר כי זו לא קבעה במפורט מהי רמת הגמר הנדרשת בשטח לצורכי ציבור.

מצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המשיבה שציין כי המשיבה דורשת מסירת הבינוי לצ"צ ברמת מעטפת. להבנתי משפט הבכורה לפרשנות הוראות תכנית ניתן לוועדה המקומית ולכן אקבל את עמדתה כי הבינוי יידרש ברמת מעטפת.

כפי שציין שמאי המבקשת בדיון שנערך, מכיוון והעלות מופחתת מההשבחה ולא מההיטל, הרי שהמבקשת מקבלת החזר רק על מחצית מהעלות שהיא נושאת בה.

לכן מצב זה אף מיטיב עימה לעומת נשיאה בעלות גמר מלא שיקזזו את היטל ההשבחה בכ- 50% בלבד.

אציין כי גם מעיון בהחלטות שמאים מכריעים בסביבה ניכר כי אלו הביאו בחשבון את עלות הקמת המטלה הציבורית ברמת מעטפת.²⁷

שמאי הצדדים מסכימים כי עלות בניה ישירה למ"ר ברוטו ברמת מעטפת הינו 4,900 ₪ למ"ר, ברם חלוקים ביחס לאחוז עלויות עקיפות שיש להעמיס על עלות זו.

שמאי המשיבה מעמיס עלויות בהיקף של כ- 12% בלבד ושמאי המבקשת מעמיס עלויות עקיפות בהיקף של כ- 28%.

בחנתי את קו מנחה פרק יח': שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי" (עדכון מספר 1), אשר פורסם ע"י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים, מחודש ינואר 2020.

²⁷ החלטת מר שלומי יפה לנכס בגו"ח 7123/127 רח' אורט ישראל 50, בת ים, החלטת מר יגאל יוסף לנכס בגו"ח 7124/249 רח' הרב מימון 26, בת ים ועוד.

בהתאם למפורט בקו מנחה זה, מפורטים סעיפי עלויות הבניה העקיפות וגובהן השכיח, כדלהלן:

סעיף עלות בניה עקיפה	עלות למ"ר / ליח"ד / %	בסיס החישוב
הוצאות תכנון ויועצים	4% - 6%	מעלות בניה ישירה
אגרות בניה והיטלי פיתוח	300-500 ₪	למ"ר שטחי בניה
בלתי נצפה מראש (בצ"מ)	5%	מעלות בניה ישירה
חיבור חשמל	30-80 ₪	למ"ר שטחי בניה
הוצאות הנהלה וכלליות (כולל פיקוח)	4% - 5%	מעלות בניה ישירה
הוצאות שיווק ופרסום	2% - 3%	מהפדיון
משפטיות	1% - 2%	מהפדיון (ללא מע"מ)
מימון	4% - 7%	מסך עלויות המיזם
עלויות מיוחדות	יבחנו באופן נקודתי	

סה"כ העמסה שכיחה לבניין לתעסוקה מעלות בניה ישירה: 25%-35%.

במקרה דנן, מצאתי לנכון להביא בחשבון העמסת עלויות עקיפות בגובה של 20% לאור מאפייני הבינוי והעובדה כי נבנה לטובת המשיבה ללא צורך בשיווק ומכירת השטח ואגרות והיטלים שכפי שפירט שמאי המשיבה אלו חלים על הוועדה, כדלהלן:

הוצאות תכנון ויועצים	-	4%.
בלתי נצפה מראש (בצ"מ)	-	5%.
הוצאות הנהלה וכלליות (כולל פיקוח)	-	4%.
משפטיות (מינימלי לאור העברת שטח למשיבה)	-	1%.
מימון	-	5% (מבניה ישירה).

סה"כ כאמור, כ- 20% מעלות בניה ישירה.

הנ"ל תואם להחלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה.²⁸

2. הצדדים אינם חלוקים כי נדרשת הפחתת עלות הקמת 19 מקומות חניה תת קרקעיים עבור שטח לצורכי ציבור.

שמאי המשיבה קבע כי עלות בניה ישירה למקומות חניה אלו הינה 2,394,000 ₪ ובתוספת עלויות תכנון (3%) תקורה וניהול (5%) ומימון (4%), מתקבלת עלות של כ- 2,690,000 ₪²⁹. שמאי המבקשת נוקט בעלות של 2,731,622 ₪. מדובר בהפרש עלות זניח באופן יחסי.

בחנתי את עמדות הצדדים למחלוקת ומצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המשיבה בעניין זה. העלות שנוקט בה משקפת כ- 141,580 ₪ הקמת מקום חניה, שהינה על הרף הגובה בעיני.

²⁸ החלטת מר שלומי יפה לנכס בגו"ח 7123/127, רח' אורט ישראל 50, בת ים, החלטת מר יגאל יוסף לנכס בגו"ח 7124/249, רח' הרב מימון 26, בת ים, החלטת מר אייל יצחקי לנכס בגו"ח 7123/130, האורגים 27 ועוד.

²⁹ 19 מ.ח. 45 מ"ר מ.ח. 2,800 ₪ למ"ר בניה ישירה = 2,394,000 ₪ X 1.08 X 1.04 = 2,690,000 ₪.

3. הקמת חניות ציבוריות נוספות ל- 50 זוגות אופניים לשירות משתמשי תחנת הרק"ל הקרובה. שמאי המשיבה לא הביא בחשבון עלות הקמת מתקן לאופניים וציין כי מדובר בעלות זניחה. שמאי המבקשת הביא בחשבון הקמת 100 מקומות לאופניים לפי עלות מתקן של 2,500 ₪ למתקן ובתוספת עלויות עקיפות – 28%, סה"כ כ- 320,000 ₪. בהתאם לתקנון התכנית, אני סבור כי יש להביא בחשבון עלות הקמת 50 מתקני חניה, על אף שבנספח התנועה בתכנית ניתן פתרון אף ל- 100 מקומות בקומת הקרקע בחצר הבניין. לאחר בחינת עלויות מתקני חניית אופניים אני סבור כי עלות מתקן למקום חניה אחד הינו בטווח סביר שבין 120 ₪ - 350 ₪. למען השמרנות ובתוספת עלויות עקיפות והתקנה, תובא בחשבון הפחתת עלות של 500 ₪ למקום חניה.

האם יש להביא בחשבון השפעת תכנית המטרו – קו M3 שאינה פורסמה למתן תוקף במועד הקובע (ואף פורסמה להערות והשגות רק בתאריך 27.02.2020) ?

מעיון באתר תכנון זמין של מנהל התכנון, עולה כי קיימים 2 הליכי תכנון ביחס לתכנית המטרו :

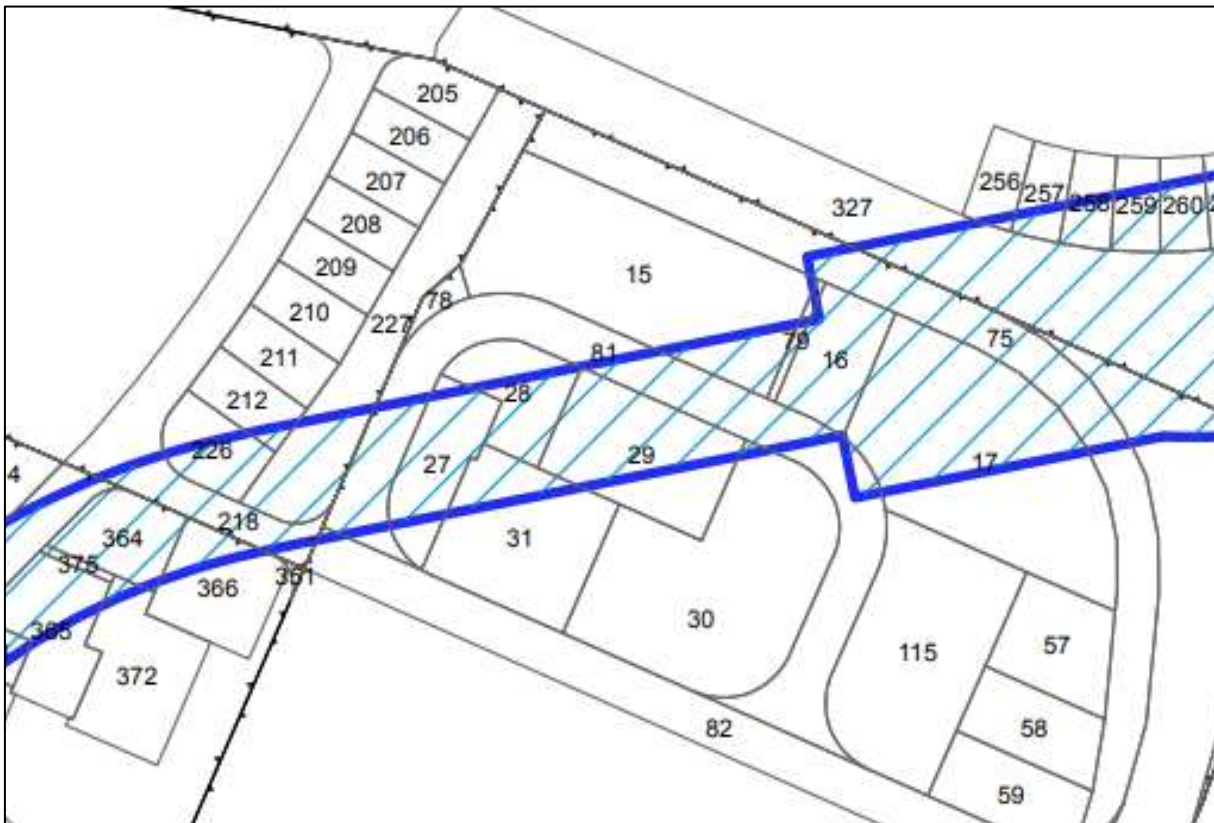
1. תת"ל 103 – מדובר בתכנית לתשתית לאומית קו מטרו M3.

להלן שלבי הטיפול בתכנית :

שלבי הטיפול בתכנית	
תאריך	תיאור
26/04/2021	המלצה לממשלה לאישור תכנית
19/08/2020	רישום נתוני פרסום ברשומות על העברה להערות והשגות
05/06/2020	רישום נתוני פרסום בעיתונות על העברה להערות והשגות
27/02/2020	הוחלט להעביר את התכנית להערות והשגות - בתנאים
27/02/2020	התכנית פורסמה להערות והשגות
06/02/2020	טיפול בתסקיר השפעה על הסביבה-הוגש תסקיר
11/11/2019	הוחלט על פרסום דבר הכנת תכנית
07/11/2019	טיפול בתסקיר השפעה על הסביבה
26/12/2018	קבלת תכנית בות"ל

לאור העובדה כי בפועל, התכנית טרם נכנסה לתוקף במועד הקובע בענייננו ואף במועד כתיבת החלטה זו, קיים קושי להביא בחשבון את השלכותיה על המקרקעין נשוא ההחלטה.

2. תכנית תתל/103/סעיף-77-78 – מדובר בהודעה לפי ס' 76 ג ו-77 וקביעת תנאים לפי ס' 78. בבחינת מסמך ההחלטות עולה כי בישיבה של הועדה לתשתיות לאומיות מס' 2019007, מיום 15.04.2019, קרי בטרם המועד הקובע, החליטה הוועדה לפרסם תנאים לפי סעיף 78 לחוק. בהוראות נקבע כי בתחום התכנית בתת הקרקע לא יינתנו היתרי בניה, היתרים לשימוש חורג או הרשאות. נקבע כי יותרו עבודות בתחום תוואי תת"ק העובר בשטח שאינו מיועד לדרך ובלבד שעומקן עולה על 5 מ' ובכפוף לאישור מתכנת הות"ל. תוקף התנאים – שנתיים ממועד הפרסום או עד להעברת התכנית להערות הוועדות המחוזיות ולהשגות הציבור, המוקדם מבין השניים. בהתאם לתהליך שלביות תתל/103 באתר מנהל התכנון עולה כי ביום 27.02.2020 הוחלט להעביר את התכנית להערות והשגות – בתנאים וביום 05.06.2020 נרשם נתוני פרסום בעיתונות על העברה להערות והשגות. מעיון בתשריט שצורף להודעה לפי סעיפים 77-78, (לתתל/103/סעיף-77-78), עולה כי המקרקעין נשוא ההחלטה ממוקמים בחלקם בתחום הקו הכחול ולהבנתי כפופים למגבלות אלו:



בפועל, ניתן לומר כי לאור תאריך פרסום ההגבלות הינו מהווה אף חלק מהמצב הקודם וחל גם על המצב הקודם. לאור המפורט לעיל ולמען השמרנות, אני סבור כי יש להביא בחשבון כי גם במצב החדש חלות מגבלות אלו לתקופת זמן של כשנתיים בהם קיים קושי להפיק היתר בניה למימוש הזכויות בתכנית, בראיה לעתיד מהמועד הקובע.

להבנתו, חרף העובדה שקיימות מגבלות להוצאת היתרי בניה, ניתן עדיין לקדם את הליכי הרישוי והתכנון הנדרשים לצורך מתן היתר בניה בהתאם לתכנית, לרבות תכנית עיצוב ופיתוח, תכנית פיתוח הנדסית-סביבתית מפורטת לניהול נגר וכד' בהתאם לתב"ע. לפיכך, מצאתי לנכון להביא בחשבון כי ההשבחה תידחה לתקופת זמן של כ- 2.5 שנים מהמועד הקובע, עד למועד קבלת היתר בניה, המשקף את ההנאה הדחוויה מההשבחה עד למועד משוער של הפקת היתר בניה. ביחס לשיעור הדחיה הראוי, בדיון שנערך שמאי המבקשת, בחן תהליכי רישוי דומים בסביבה מהם הוא מקיש לגבי מועד ניצול הזכויות הסביר.

בנכס בגו"ח 7123/127, המועדים הרלוונטיים הינם כדלהלן:

- מועד אישור תב"ע 19.01.2017.
- ביום 11.07.2018 החל הליך הרישוי כאשר מצוין באתר הוועדה "העברת תיק המידע למערכת רישוי זמין".
- ביום 05.12.2018 הוגשה תכנית עיצוב אדריכלי שאושרה ביום 16.05.2019 בישיבת וועדה מס' 20190006.
- ביום 24.06.2019 הוגשה בקשה להיתר הריסת מבנים, חפירה ודיפון והתארגנות אתר שאושרה ביום 13.11.2019 בישיבת וועדה והופק היתר מיום 17.03.2020.
- ביום 25.05.2021 אושרה בקשה להיתר להקמת קומות מרתף.

ניתן לראות כי מיום התחלת הליך הרישוי בהעברת תיק מידע ביום 11.07.2018 ועד יום הפקת היתר בניה ראשון להריסת מבנים ותחילת הקמת הפרויקט באמצעות חפירה ודיפון ביום 17.03.2020, חלפו אף פחות משנתיים.

להערכתו לא קיימת סיבה שתומכת בעובדה כי במהלך תקופה זאת לא ניתן לקדם היתר בניה להקמת המבנים החדשים.

לפיכך, עולה כי דחייה של כשנתיים וחצי לתחילת הקמת הפרויקט, הינה סבירה. שמאי המבקשת ציין נכס נוסף, בגו"ח 7123/131, שלטענתו בקשה להיתר הוגשה רק 04.09.2018 כשלוש שנים לקח להכין בקשה להיתר.

בפועל אני סבור כי לא כך הדבר. מעיון באתר הוועדה המקומית עולה כי ביום 04.09.2018 הוגשה בקשה לתיק מידע: "העברת תיק המידע למערכת רישוי זמין".

תיק מידע להיתר (מידע עפ"י סעיף 145 לחוק) הוא השלב הראשון בהליך רישוי בניה. המידע תנאי ובסיס להגשת בקשה להיתר בניה. תיק המידע קובע את התנאים הנדרשים להשלמה בכל שלב של הליך הרישוי. בהתאם לאתר עיריית ירושלים מפורט ביחס לתיק מידע:

"תיק מידע להיתר: תיק מידע להיתר כמוגדר בתיקון 101 לחוק התכנון והבניה (פרט למידע על תשתיות), יישלח בצורה דיגיטלית לעורך הבקשה ויכיל את כל הצרופות בצורה דיגיטלית כולל הנחיות ומפת מדידה עם סימון קווי בנין".

בפועל להבנתי לא החל כל הליך רישוי ובקשה להיתר לא קודמה והוגשה, ובוצעה העברת זכויות בנכס מיום 15.03.2021.

בעניין זה יצוין כי גם בניתוח עסקה בנכס בגו"ח 7123/130, עולה כי תמורת העסקה משקפת נתונים דומים לקרקע ללא תחילת הליך רישוי.

תחשיב ההשבחה הסופי:

לאור כל המפורט לעיל, מצאתי לנכון לאמוד את ההשבחה שחלה במקרקעין כדלהלן:

שווי מצב קודם - חלקה מס' 29:

מצב קודם - בי/400/6 - חלקה 29			
4590.11	שטח עיקרי לבניה במ"ר		
2354	שטח חלקה במ"ר		
שימוש	שטח עיקרי במ"ר/מ.ח.	שווי מ"ר מבונה עיקרי/ שווי חניה	סה"כ שווי
מסחר	753.28	5,250	3,954,720 ₪
משרדים	3083.55	2,350	7,246,343 ₪
מס' מקומות חניה	28	75,000	2,118,600 ₪
סה"כ שווי מצב קודם			13,319,663 ₪

מס' מקומות החניה לפי החישוב, כדלהלן:

מרכיב	תוצאה
שטח חלקה	2354
תכסית בנויה (עיקרי 32% בהעמסת 25% שירות)	941.6
שטח חצר	1412.4
שטח חצר פנויה לחניה - 50%	706.2
שטח מקום חניה עילי	25
מס' מקומות חניה עילי	28

שווי מצב קודם - חלקה מס' 30:

מצב קודם - בי/400/6 - חלקה 30			
9299.36	שטח עיקרי לבניה במ"ר		
5043	שטח חלקה במ"ר		
שימוש	שטח עיקרי במ"ר/מ.ח.	שווי מ"ר מבונה עיקרי/ שווי חניה	סה"כ שווי
מסחר	1613.76	5,250	8,472,240 ₪
משרדים	6071.84	2,350	14,268,827 ₪
מס' מקומות חניה	61	75,000	4,538,700 ₪
סה"כ שווי מצב קודם			27,279,767 ₪

מס' מקומות החניה לפי החישוב, כדלהלן:

מרכיב	תוצאה
שטח חלקה	5043
תכסית בנויה (עיקרי 32% בהעמסת 25% שירות)	2017.2
שטח חצר	3025.8
שטח חצר פנויה לחניה - 50%	1512.9
שטח מקום חניה	25
מס' מקומות חניה עילי	61

סה"כ שווי מצב קודם:

סה"כ שווי מצב קודם	
חלקה מס' 29	₪ 13,319,663
חלקה מס' 30	₪ 27,279,767
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 40,599,429

שווי מצב חדש - חלקות מס' 29-30 – (מגרש מס' 1 מגורים תעסוקה ומסחר) – מימוש במכר:

מצב חדש - בי/598			
תיאור	שטח במ"ר	שווי מ"ר קרקע מבונה/ עלות מטלה	סה"כ
מגורים - עיקרי	11,810	₪ 5,750	₪ 67,907,500
מגורים - ממ"ד	1912.5	₪ 5,750	₪ 10,996,875
מגורים להשכרה (10% מיח"ד בשטח של 50 מ"ר עיקרי)	850	₪ 4,025	₪ 3,421,250
מגורים להשכרה - ממ"ד	212.5	₪ 4,025	₪ 855,313
סה"כ שווי מגורים			
			₪ 83,180,938
מסחר	2,700	₪ 5,000	₪ 13,500,000
תעסוקה	16,285	₪ 2,200	₪ 35,827,000
תעסוקה - מרפסות (מקדם אקו' 10%)	1,375	₪ 220	₪ 302,500
סה"כ מסחר ותעסוקה			
			₪ 49,629,500
מטלה ציבורית - שטח בנוי (עיקרי ושירות)	1,125	₪ 5,880	₪ 6,615,000
מטלה ציבורית - מקומות חניה - לפי שמאי משיבה	19 מ.ח.	-	₪ 2,690,000
מטלה ציבורית - מקומות אופניים לציבור	50 מ.ח לאופניים	₪ 500	₪ 25,000
סה"כ עלות מטלה ציבורית			
			₪ 9,330,000
סה"כ שווי מצב חדש			
			₪ 123,480,438

ההשבחה – מימוש מלא במכר:

סה"כ השבחה בחלקות 29-30	
סה"כ שווי מצב קודם במעוגל	₪ 40,600,000
סה"כ שווי מצב חדש במעוגל	₪ 123,480,000
סה"כ השבחה	₪ 82,880,000
מקדם דחיית השבחה (I=5%, N=2.5)	0.8852
סה"כ ההשבחה בדחייה למועד ניצול זכויות	₪ 73,360,000
היטל השבחה (50%)	₪ 36,680,000

שווי מצב חדש - חלקות מס' 29-30 – (מגרש מס' 1 מגורים תעסוקה ומסחר) – מימוש בהיתר:

מצב חדש - בי/598			
תיאור	שטח במ"ר	שווי מ"ר קרקע מבונה/ עלות מטלה	סה"כ
מגורים - עיקרי	11,810	₪ 5,750	₪ 67,907,500
מגורים - ממ"ד	1912.5	₪ 0	₪ 0
מגורים להשכרה (10% מיח"ד בשטח של 50 מ"ר עיקרי)	850	₪ 4,025	₪ 3,421,250
מגורים להשכרה - ממ"ד	212.5	₪ 0	₪ 0
סה"כ שווי מגורים			₪ 71,328,750
מסחר	2,700	₪ 5,000	₪ 13,500,000
תעסוקה	16,285	₪ 2,200	₪ 35,827,000
תעסוקה - מרפסות (מקדם אקו' 10%)	1,375	₪ 220	₪ 302,500
סה"כ מסחר ותעסוקה			₪ 49,629,500
מטלה ציבורית - שטח בנוי (עיקרי ושירות)	1,125	₪ 5,880	₪ 6,615,000
מטלה ציבורית - מקומות חניה - לפי שמאי משיבה	19 מ.ח	-	₪ 2,690,000
מטלה ציבורית - מקומות אופניים לציבור	50 מ.ח לאופניים	₪ 500	₪ 25,000
סה"כ עלות מטלה ציבורית			₪ 9,330,000
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 111,628,250

ההשבחה – מימוש במלא בהיתר בניה (פטור בדין ממ"דים):

סה"כ השבחה בחלקות 29-30	
₪ 40,600,000	סה"כ שווי מצב קודם במעוגל
₪ 111,630,000	סה"כ שווי מצב חדש במעוגל
₪ 71,030,000	סה"כ השבחה
0.8852	מקדם דחיית השבחה (I=5%, N=2.5)
₪ 62,870,000	סה"כ ההשבחה בדחייה למועד ניצול זכויות
₪ 31,435,000	היטל השבחה (50%)

13. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כגוש: 7129, חלקות: 29-30 [בשלמות], פינת הרחובות אורט ישראל 1/קינמון 2,4/החרושת 11, אזור מסחר ועסקים, בת ים, בדרך של שומה בטרם מימוש [פרה-רולינג – הנחת מימוש מלא], כדלהלן:

גורם השבחה		מועד קובע		מימוש מלא במכר		מימוש מלא בהיתר בניה [פטור ממדים]	
תכנית בי/598 (502-0163170)		22.06.2019		השבחה	היטל השבחה	השבחה	היטל השבחה
				73,360,000 ₪	36,680,000 ₪	62,870,000 ₪	31,435,000 ₪

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או בקשה להיתר] ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

14. תצהיר

הנני מצהיר כי שומתי זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין נשוא החלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 14.07.2021.

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965

