גיא צדיק - כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 01/11/2021

מספר מינוי: 1211-2020

מספרנו: 41-1211-2020

לכבוד

המבקשת, מפעלי הובלה מיוחדים בע"מ
באמצעות השמאים מיכל שימקביץ ואיתי חן
בדו"אל michal@bfks.co.il

המשיבה, ועדה מקומית בת ים
באמצעות השמאי יורם ברק
בדו"אל barak-valuer@bezeqint.net

ג.א.נ.,

החלטה

<u>שומה מכרעת - היטל השבחה</u>

גוש 7124 חלקה 154, מגרש 7 בתכנית בי/508

רחוב הבנים, בת ים

1. <u>פרטי כתב המינוי והליך קבלת ההחלטה</u>

בהתאם להודעת מינוי מספר 1211-2020 מיום 3/6/2020, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לסעיף 14 (ב) (1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לעניין שבנדון.

במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוצגו שומות הצדדים על צרופותיהן כדלקמן:

1.1. שומה מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים, מיום 19/4/2020, ערוכה על ידי מר יורם ברק, שמאי מקרקעין וכן תגובתו לשומת המבקשת שהתקבלה ביום 16/8/2021.

1.2. שומה מטעם המבקשת, מפעלי הובלה מיוחדים בע"מ, מיום 30/6/2020, ערוכה על ידי הגב' מיכל שימקביץ, שמאית מקרקעין ומר איתי חן, שמאי מקרקעין וכן תגובה לתגובת המשיבה מיום 30/8/2020.

1.3. ביום 31/8/2020 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי הצדדים לשמיעת טענותיהם והסוגיות שבמחלוקת. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב לטיעוני הצד שכנגד. סיכום תקציר הדיון הומצא לצדדים ביום 3/9/2020 וניתנה להם אפשרות להגיש את הערותיהם לסיכום זה, ובמסגרת זו התקבלה מאת שמאיי המבקשת ביום 9/9/2020 התייחסות לטיוטת תכנון ראשוני ותגובת שמאי המשיבה לתגובתה מיום 10/9/2020.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

2. **מטרת חוות הדעת**

הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן ההשבחה אשר חלה במקרקעין וגובה היטל ההשבחה לתשלום במימוש, כהגדרתם בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה - תכנית בי/508.

גורם המימוש - בקשה לביצוע שומה בהתאם לסעיף 4(4)(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

היקף המימוש - מלא.

3. **מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים**

במסגרת ההליך הוצגו, בין היתר, ע"י הצדדים, המסמכים כדלקמן:

3.1. **מטעם המשיבה:**

א. שומת הועדה המקומית.

ב. תגובה לשומה האחרת מטעם המבקשת.

ג. קוים מנחים פרק יז-ניתוח זכויות בניה לשטחי שירות בשומות מקרקעין.

ד. עסקאת השוואה מפרוייקטים שונים ובכלל זה דיווחי מערכת שע"מ.

ה. תקנונים של תכניות שונות.

ו. היתרי בניה של פרוייקטים שונים שהוזכרו.

ז. החלטת ועדת ערר בערר תא/6074/17 וסרלאוף יוסי ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים.

ח. עמדת מעהב"ט בעניין "מתחם הבנים", בת ים מיום 27/4/2020.

3.2. **מטעם המבקשת:**

א. שומה אחרת.

ב. התייחסות לתגובת המשיבה.

ג. נסח רישום.

ד. חוזה הרכישה של הנכס משנת 2006.

ה. התייחסות לטיוטת תכנון ראשון טרם היתר מיום 9-9-2020.

ו. מסמך מדיניות דיור 5/2013.

ז. סקירת עליית שווי נכסי מקרקעין.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

4. **המועדים הקובעים**

המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה :

גורם ההשבחה	מועד קובע
תכנית בי/508 (502-0254953)	17/3/2018

5. **ביקור בנכס**

סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ, ביום 26/7/2020.
בהתאם להסכמת שמאי הצדדים הסיור נערך ללא נוכחותם.

6. **פרטי המקרקעין**

מהות הנכס	-	חלקה ללא בינוי המיועדת לבניית מבנה מבניה רוויה למגורים.
גוש	-	7124.
חלקה	-	154.
שטח רשום של החלקה	-	2,002 מ"ר.
הזכות במקרקעין	-	בעלות.
כתובת	-	רחוב הבנים, שכונת רמת הנשיא, בת ים.

7. **תיאור הסביבה והנכס**

7.1. **תיאור הסביבה**

הנכס הנדון מהווה את חלקה 154 בגוש 7124 הממוקמת ברחוב הבנים, שכונת רמת הנשיא בבת ים.

שכונת רמת הנשיא ממוקמת בחלקה הדרום מזרחי של העיר בת ים.

סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה ותיקה למגורים במבנים מתצורות שונות בני עד 9 קומות בחלקם מעל קומות קרקע מפולשת חלקית.

סביבת הנכס כוללת שירותים עירוניים מלאים ובכלל זה גני ילדים, מתנ"ס וגינות ציבורית הממוקמת בצמידות לחלקה ומרכז מסחרי שכונתי הממוקם בצומת הרחובות הרב מימון ואנה פרנק.

רחוב הבנים:

הרחוב הינו רחוב טבעתי המתפצל מרחוב הרב מימון.

רחוב הרב מימון הינו רחוב המקשר בין רחוב התנאים לרחוב ניסנבאום ומהווה ציר רוחב שכונתי.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

פיתוח:

הפיתוח הסביבתי מלא.

7.2. תיאור הנכס

החלקה:

חלקה 154 בגוש 7124 הינה בשטח רשום של 2,002 מ"ר.

החלקה בעלת צורה מעין מלבנית רגולרית.

החלקה פונה בחזיתה הרחבה לרחוב הבנים ובעורפה לגינה ציבורית ולרחוב חלפון המהווה מעבר להולכי רגל בתחום גן הלנה ראפ הממוקם מדרום לחלקה.

החלקה בעלת פני קרקע מישוריים.

נכון למועד הקובע ולמועד הביקור בנכס החלקה ללא בינוי.

8. המצב הקנייני

8.1. רישום מקרקעין

להלן עיקרי פרטי הרישום של החלקה בהתאם לנסח רישום, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 2/6/2020 ומהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון:

גוש	-	7124.
חלקה	-	154.
מס' ישן	-	85.
שטח החלקה	-	2,002 מ"ר.
בעלויות	-	מפעלי הובלה מאוחדים בע"מ, בשלמות.

8.2. הסכם רכישה

להלן עיקרי פרטי הסכם רכישת הנכס מיום 28/11/2006:

המוכר	-	הכשרת הישוב בישראל בע"מ.
הקונה	-	מפעלי הובלה מאוחדים בע"מ.
הנכס	-	חלקה 154 בגוש 7124 בבת ים בשטח של 2,002 מ"ר.
התמורה	-	920,000 $ + מע"מ.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

9. מצב תכנוני

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני, הרלוונטי להכרעה. חלוקת המצב התכנוני הינה בהתאם למועד הרכישה שהינו 28/11/2006.

מצב קודם[1]

9.1 תכנית בי/199 - "שינוי לתכנית מפורטת מס' 106 רמת הנשיא רובע ה":

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 2185 מיום 15/1/1976.

זיהוי	-	מגרש 72.
שטח	-	2,000 מ"ר.
יעוד	-	מגרש מיוחד.
יעוד עפ"י טבלת ההקצאות	-	מגרש מיוחד לבניין קו"ח.
תכליות עפ"י תקנון התכנית	-	מרפאה.

מטרת התכנית:

קביעת אזור מגורים ג' (בתים 4 ק. מעל ק.ע.מפולשת).

קביעת מגרשים לבניינים ציבוריים.

קביעת שטח ציבורי פתוח ושטח ציבורי פתוח מיוחד.

קביעת חזיתות מסחריות.

קביעת דרכים חדשות, שטח חניית מכוניות ושבילים להולכי רגל. הכל בהתאם למופיע בתשריט.

זכויות בניה במגרש:

שימוש	-	מרפאות.
שטחי בניה	-	40% בקומה.
גובה	-	בהתאם לאישור הועדה המקומית.
חניה	-	בהתאם לתקן ולשביעות רצון מהנדס העיר.

הערות:

המגרש מהווה את המגרש היחיד ביעוד זה בתכנית.

גם במגרשים ביעוד לאזור בניינים ציבוריים בתכנית תותר בניית מרפאות כחלק מרשימת שימושים נרחבת יותר (בתי ספר, גנים, תחנות לאם וליד, מעונות ילדים, מועדוני נוער, בתי כנסת, מרפאות, מוסדות דת וצדקה).

---

[1] על הנכס חלות תכניות נוספות, בחלקן תכניות כלל עירוניות.

<u>מצב חדש</u>

9.2. <u>תכנית 502-0254953 (בי/508) - "מתחם רחוב הבנים"</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 7711 מיום 21/2/2018, הודעה אחרונה פורסמה בעיתונות ביום 2/3/2018.

התכנית חלה על חלקות 114,154,159-160,249 בגוש 7124.

<u>זיהוי הנכס</u>:

מגרש - 7.

שטח המגרש - 2,000 מ"ר.

ייעוד - מגורים ד' (אזור הנחיות מיוחדות על חלק מהמגרש).

<u>מטרת התכנית</u>:

התחדשות המרחב העירוני באמצעות ניצול מיטבי של הקרקע, על ידי הקמת 3 מבני מגורים גבוהים, בשילוב עם שטחים למבני ציבור, מסחר ותעסוקה.

<u>עיקרי התכנית</u>:

הרחבת שימושים ע"י שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד א' ומגרש מיוחד למגורים ד'.

הרחבת שימושים ע"י שינוי ייעוד מאזור מסחר ושטח פרטי פתוח למגורים, מסחר ותעסוקה.

קביעת זכויות בניה לשטחי מגורים, מסחר, תעסוקה, שטחי ציבור וחניה ציבורית.

קביעת מס' יח"ד מירבי - 255 יח"ד.

קביעת מספר קומות מירבי וגובה קומה מירבי.

קביעת זכויות בניה ותנאים לבניה בתת הקרקע.

קביעת הוראות בינוי ופיתוח והנחיות סביבתיות.

קביעת תנאים למתן היתר בניה.

<u>שימושים באזור מגורים ד'</u>:

מגורים ושטחים משותפים לטובת דיירי הבניין.

חינוך, תרבות, דת, רווחה ומשרדי עירייה, ככל שהם כלולים בצו שר האוצר מכוח סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.

חניה ומתקנים טכניים לטובת המגורים, צרכי הציבור וחניונים ציבוריים.

חדרי ספורט, בריכות שחיה ושטחים משותפים.

<u>הוראות בינוי</u>:

20% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח כולל של עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד ולא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה: מרפסות פתוחות ו/או מחסנים, חניות מקורות).

תותר הקמת קומת ביניים במסגרת קומת הקרקע ששטחה יחושב במסגרת זכויות הבניה.
גובה קומת הכניסה לא יעלה על 6 מ׳ כולל קומת הביניים (מרצפה לרצפה).
גובה קומה טיפוסית (מרצפה לרצפה) לא יעלה על 3.8 מ׳.
מתקני מיזוג ואיוורור יותקנו ויוסתרו באופן המשתלב בעיצובו האדריכלי של הבניין.
מרתפים ייבנו באופן המאפשר מילוי אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ-150 ס״מ, וכל זאת בהתאם לנדרש ע״פ תכנית הפיתוח טרם הוצאת היתר הבניה.
תישמר תכסית פנויה של 15% לפחות מעל הקרקע ובתת הקרקע.
בכל בניין יוקצו לצרכי ציבור 750 מ״ר שטח עיקרי.
תותר הקמת מחסנים דירתיים בשטח מירבי של 5 מ״ר בקומת המרתף בלבד.
כל החניות תהיינה חניות תת קרקעיות.
קומות החניה הציבוריות תהיינה בשתי קומות החניה העליונות ותתאפשר להם כניסה עצמאית.

<u>הנחיות מיוחדות</u> :
10% מיחידות הדיור יהיו יח״ד להשכרה בכפוף למדיניות העירונית בנושא.
השטחים לרווחת דיירי הבניין יירשמו כשטחים משותפים.
תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה במגרש 7 יהיה עמידה במגבלות הגובה התקפות של משרד הבטחון באותה עת.

<u>תנאים למתן תעודת גמר ואכלוס</u> :
היתרי הבניה לתאי שטח 5-7 יכללו את שדרוג קווי הביוב בהתאם להמלצות נספח הביוב.
תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה והחניה בתכנית בהתאם לתכנית הסדרי תנועה וחניה מאושרת ע״י הרשויות המוסמכות.

<u>דרכים וחניה</u> :
הסדרי התנועה והחניה העקרוניים יהיו בהתאם לנספח התנועה. נספח התנועה יחייב לעניין מיקום היציאות והכניסות לחניה, בכפוף לאמור להלן.
החניה תתוכנן תוך הפרדה בין חניות המיועדות לציבור, מסחר ומגורים.
החניה תהא על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
לא יאושרו מתקני חניית אופניים בקומות תת קרקעיות, הנמוכות מקומת המרתף העליון.
רמפות כניסה לחניונים יחלו מקו הבניין.
תכנון הכניסות לחניונים יקח בחשבון מניעת מטרדי רעש.
בתאי שטח 5-7 ייבנו שתי קומות חניה תת קרקעיות לטובת הציבור.

מקומות החניה בקומות אלה יהיו מעבר לתקן התקף הנדרש לשימושים של תאי השטח.
קומות החניה הציבוריות יופקעו על ידי הרשות המקומית ויירשמו על שמה.
המגרש הראשון אשר יינתן לו היתר בנייה מבין תאי שטח 7 ו-9, יבנה רמפה אשר תשמש למעבר לחניון הצמוד לו ותינתן בה זיקת הנאה למעבר הדדי למגרש הסמוך לו.
למרות האמור לעיל, תינתן אפשרות לרשות הרישוי לאפשר רמפה נפרדת לחניונים התת קרקעיים במגרשים הציבוריים.
תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 25/6/2012.

<u>תנאים למתן היתרי בניה</u>:
מגבלות גובה - תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במגרשים 5-7, בתחום מגבלות הגובה של משרד הבטחון, יהיה עמידה במגבלות הגובה התקפות של משרד הבטחון באותה העת.
בעת הפקדת התכנית הגובה המירבי המותר לבניה בתחום מגבלות משהב"ט הוא 27 מ' מהכניסה הקובעת.
מחוץ לגבולות משהב"ט הגובה המירבי יהיה 105 מ' במגרש מס' 5 ו-68 מ' במגרש מס' 7.

<u>מימוש התכנית</u>:
אם תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית לא יוצא היתר בניה, יפקעו זכויות הבניה מכוח תכנית זו, ויחולו הזכויות לפי התכנית הראשית.
הועדה המקומית תהיה רשאית להאריך מועד זה ב-5 שנים נוספות בהסכמת הוועדה המחוזית.

<u>זכויות בניה</u>:

עיקרי מעל לכניסה הקובעת	-	9,710 מ"ר (80 דירות בשטח ממוצע של 100 מ"ר+12 מ"ר מרפסת, 750 מ"ר שטח ציבורי).
שירות מעל לכניסה הקובעת	-	4,770 מ"ר.
עיקרי מתחת לכניסה הקובעת	-	5,100 מ"ר (שטחים עיקריים לדיירי הבניין כגון חדר כושר ובריכה, חניה ציבורית בשטח של 3,400 מ"ר).
שירות מתחת לכניסה הקובעת	-	4,300 מ"ר (שטחי שירות, חניות ומחסנים).
סה"כ	-	23,880 מ"ר.
יח"ד	-	80 (20% דירות קטנות בשטח 80 מ"ר, 10% דירות להשכרה).
גובה מעל הכניסה הקובעת	-	68 מ'.
קומות	-	17 מעל הכניסה הקובעת, 6 מתחת לכניסה הקובעת.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

10. רישוי

במועד הקובע טרם הופק היתר בניה בחלקה.

בתיק הבניין קיימת בקשה להיתר מס׳ 20200284 מיום 4/3/2020 לחפירה ודיפון.

11. תמצית טיעוני הצדדים

שומות הצדדים

חיוב כולל שטחי ממ״ד:

מהות החיוב	השבחה לפי המשיבה	היטל השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשת	היטל השבחה לפי המבקשת
תכנית בי/508	36,187,370 ₪	18,093,685 ₪	6,138,033 ₪	3,069,017 ₪

חיוב ללא שטחי ממ״ד:

מהות החיוב	השבחה לפי המשיבה	היטל השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשת	היטל השבחה לפי המבקשת
תכנית בי/508	32,683,810 ₪	16,341,905 ₪	2,571,094 ₪	1,285,547 ₪

עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת השומות, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

מהות החיוב

הצדדים מסכימים, כי החיוב הינו בגין תכנית 502-0254953 (בי/508) בלבד וכל חיוב, ככל שקיים, בגין תכניות החלות על הנכס נבחן ונקבע כבר במסגרת הליכים קודמים.

שמאי הצדדים מסכימים על התכניות החלות על הנכס במצבי התכנון השונים אך אינם תמימי דעים לגבי אפשרויות הניצול של זכויות אלו.

11.1. עמדת המשיבה

שווי מ״ר מבונה בסיסי:

תעסוקה:

הוצגו 2 עסקאות למכר מגרשים לאחר תכנית נקודתית כדלקמן:

ביום 10/9/2015 נמכר מגרש בגו״ח 7123/131, מגרש מס׳ 2 בתכנית בי/533 ביעוד לתעסוקה.

שטחי בניה מאושרים הינם 400 מ״ר מסחר, 7,650 מ״ר משרדים, 350 מ״ר מרפסות

משרדים, שטח משוקלל 8,385 מ״ר. המחיר ששולם הינו 16,894,458 ש״ח ומתקבל שווי מ״ר מבונה של 2,015 ש״ח/מ״ר.

ביום 18/11/2019 נמכר מגרש בגו״ח 7129/66, בתכנית ב/559 ביעוד לתעסוקה. שטחי בניה מאושרים הינם 150 מ״ר מסחר, 4,370 מ״ר משרדים, 400 מ״ר מרפסות משרדים, שטח משוקלל 4,673 מ״ר. המחיר ששולם הינו 12,950,000 ש״ח ומתקבל שווי מ״ר מבונה של 2,772 ש״ח/מ״ר.

מסיכום 2 העסקאות מתקבל שווי מ״ר מבונה ממוצע של 2,393 ש״ח/מ״ר למועד קובע ממוצע של 14/10/2017.

כמו כן, הוצגו שתי שומות מכריעות מהן עולה שווי מ״ר מבונה ממוצע של 1,900 ש״ח למועד קובע ממוצע 22/9/2017.

לאור האמור נקבע על ידו שווי למ״ר עיקרי משרדים-מרפאה שהינו 1,600 ש״ח/מ״ר.

ביחס לטענות המבקשת הוא מציין, כי ייעוד הנכס הנדון מצומצם מאוד לייעוד ספציפי ויחיד של ״מרפאות״ בלבד, לעומת זאת, ייעוד ״משרדים״ באזור התעסוקה כולל מגוון רחב מאוד של שימושים. בהתאם לכך הנכס הנדון כולל מגבלת שימוש וסחירות משמעותית הגורמת להפחתה בשווי הנכס.

הוא מציין גם, כי הנכס מיועד למרפאה כבר משנת 1976, דהיינו כבר 42 שנים לפני המועד הקובע, ובמשך תקופה ארוכה זו - הוא לא נוצל עפ״י יעודו בתכנית. הסיבה הפשוטה לכך הינה העדר ביקוש לשטחי מרפאות בשטח כולל של כ-3,000 מ״ר ברוטו.

לפיכך, חברת הכשרת היישוב שהינה חברת נדל״ן, ״התייאשה״ מהנכס ומכרה אותו בסוף שנת 2006. הוא מציין, כי ברמת הנשיא קיימים כבר שנים רבות בניינים של קופות החולים הגדולות כדלקמן: קופ״ח כללית - רח׳ הכרמל 2, קופ״ח לאומית - רח׳ מוכרי הסיגריות 7, קופ״ח מכבי - רח׳ כהן אלי 1.

בנוסף, ביחס לטענת המבקשת לעניין היחס שבין העסקה בנכס לאומדן השווי במצב התכנוני הקודם הוא מציין, כי מהשוואת אומדן שווי הנכס בשומתו למחיר העסקה בנכס שבוצעה כ-11 שנים לפני כן, מתקבל ששומתו גבוהה בכ-33% יותר ממחיר העסקה, דהיינו שיעור עלייה בשווי של כ- 3% לשנה בממוצע.

שיעור זה הינו סביר בהחלט ביחס לסגמנט ״משרדים״ ומוטה כלפי מעלה ביחס לסגמנט המצומצם מאוד של ״מרפאות״.

הוא מציין, כי השווי שנקבע מגלם את כל שטחי השירות הנלווים כגון שטחי שירות עבור ממ״קים, מבואות חדרי מדרגות וחדרים טכניים.

ביחס לעסקאות דמי השכירות שפורטו ע״י המשיבה הוא מציין, כי עסקאות אלו לא נותחו נכונה ויש להביא בחשבון כי מדובר בנכסים ברמת גמר מלאה. כמו כן, הנכס ברחוב אימבר 7-9 כולל גם 14 מקומות חניה והנכס ברחוב ברדיצ׳ב 9 הינו נכס ביעוד מסחרי מיוחד הכולל מגוון שימושים כאשר הוא מוצע בשוק דמי השכירות שלו אינם משקפים דמי שכירות למרפאות.

ביחס לשומה מכרעת של השמאי המכריע אייל יצחקי, שהוצגה ע״י המבקשת, הוא מציין, כי בשומה לא נקבע שווי של 3,500 ש״ח/מ״ר משרדים אלא שווי של 1,900 ש״ח/מ״ר בבינוי רב קומתי וכ-2,000 ש״ח/מ״ר בבינוי שאינו רב קומתי. לדבריו, בשומה מכרעת זו לא נקבע כי קיימת עלות עודפת לחניה תת קרקעית כפי שהוצג ע״י המבקשת.

<u>מגורים:</u>

הוצגו נתוני מכר של 3 מגרשים בתחום תכנית בי/450, בדרום מערב העיר בת ים כדלקמן:

גו״ח	מגרש	יח״ד	שטח משוקלל	מחיר	שווי מ״ר מבונה	מועד עסקה
7121/31	113	90	9,295	59,130,000 ש״ח	6,361 ש״ח	8/5/2011
7121/33	115	164	18,588	78,762,640 ש״ח	4,237 ש״ח	8/2/2015
7121/35	112	142	15,734	96,560,000 ש״ח	6,137 ש״ח	7/9/2015
7121/33	115	164	18,588	114,612,000 ש״ח	6,166 ש״ח	10/10/2016
ממוצע					5,725 ש״ח	23/9/2014

כמו כן הוצגו עסקאות מכר של חלק ממרכיב זכויות בניה למגורים במגרש בתכנית בי/4/450 בייעוד למגורים+תעסוקה.

גו״ח	מגרש	יח״ד שנמכרו	שטח משוקלל שנמכר	מחיר	שווי מ״ר מבונה	מועד עסקה
7121/31	763	81	9,272	65,148,942 ש״ח	7,027 ש״ח	27/11/2016
7121/33	763	10	1,072	7,612,003 ש״ח	7,060 ש״ח	6/4/2017
ממוצע					7,043 ש״ח	31/1/2017

הוא מציין, כי מיקום הנכס עדיף ביחס למיקום עסקאות אלו הצמודות לרחוב הקוממיות שהינו ציר תנועה ראשי בעיר.

בנוסף הוצגו סקרי מחירים לדירות בנויות כדלקמן:

סקר מחירים (5 עסקאות) מפרוייקט הממוקם ברחוב אנה פרנק 29, גו"ח 7124/250 ממנו עולה, כי במהלך השנים 2016-2018 נמכרו בפרוייקט דירות בשווי ממוצע של 16,408 ש"ח/מ"ר.

סקר מחירים (5 עסקאות) מפרוייקט פרוייקט הממוקם ברחוב הרב מימון 21, גו"ח 7124/95 ממנו עולה, כי במהלך השנים 2016-2019 נמכרו בפרוייקט דירות בשווי ממוצע של 16,643 ש"ח/מ"ר.

סיכום הנתונים:

שווי מ"ר ממוצע	-	16,526 ש"ח ללא מע"מ.
קומה ממוצעת לעסקאות המכר	-	5.6
קומה ממוצעת מצב חדש	-	8.5
הפרש קומות	-	2.9
תוספת בגין קומה	-	1%
מקדם תאום שווי לקומות	-	1.029
מקדם מיקום	-	1.06
שווי מ"ר בנוי מתואם לנכס	-	18,025 ש"ח ללא מע"מ.

סקר מחירים לדירות 4 חד' (15 עסקאות) מפרוייקט מעורב שימושים הממוקם ברחוב ניסנבוים 35, גו"ח 7129/134 ממנו עולה כי במהלך השנים 2017-2018 נמכרו בפרוייקט דירות בשווי ממוצע של 17,866 ש"ח/מ"ר.

התאמה לאחר מקדם המרה לשטח דירתי (עיקרי+ממ"ד+מרפסת) מתקבל שווי של 19,538 ש"ח/מ"ר.

סקר מחירים לדירות 5 חדרים (2 עסקאות) מפרוייקט מעורב שימושים הממוקם ברחוב ניסנבוים 35, גו"ח 7129/134 ממנו עולה, כי במהלך שנת 2018 נמכרו בפרוייקט דירות בשווי ממוצע של 17,888 ש"ח/מ"ר.

התאמה לאחר מקדם המרה לשטח דירתי (עיקרי+ממ"ד+מרפסת) מתקבל שווי של 19,563 ש"ח/מ"ר.

מתקבל שווי למ"ר דירתי ל-2 סוגי הדירות במגדל שהינו 19,550 ש"ח/מ"ר ללא מע"מ.

לאור האמור נקבע על ידו שווי למ"ר משוקלל למגורים של 6,350 ש"ח/מ"ר.

ביחס לנתוני מכר לדירות בפרויקט רח' ניסנבוים 35 מגדל UPTOWN שהוצגו בשומת המבקשת, הוא מציין, כי נתוני המכירות המוצגים בטבלה אינם מדוייקם בענין שטח המרפסות ואולם הטעויות הן ל-2 הכיוונים, ומקזזות את עצמן.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

הטבלה מנתחת את המחיר לפי השטחים המדווחים במערכת שע"מ, ואולם לגבי כל הדירות שבמגדל המגורים (להבדיל מהדירות במגדל המעורב הכולל מגורים + משרדים) השטחים המדווחים במערכת שע"מ הם שטחי חוק מכר, שהינם גדולים מהשטחים לרישוי של הדירות.

בהתאם לכך, בשומתו מופעל מקדם 0.9144, להמרת שטח חוק מכר לשטח דירתי לרישוי. מאחר ותחשיב ההשבחה מתייחס לשטחים לרישוי (עיקרי + ממ"ד) ולא לשטחים לפי חוק מכר מתחייב לנתח את מחירי המכירה לפי שטחים לרישוי.

מניתוח השטחים, לאחר ההתאמות, מתקבל לגבי פרויקט זה (על בסיס טבלת העסקאות שהוצגו ע"י המבקשת) כדלקמן:

מחיר ממוצע ל-1 מ"ר דירתי לרישוי משוקלל , כולל מע"מ, בסך 22,347 ש"ח.

מחיר ממוצע ל-1 מ"ר דירתי לרישוי משוקלל, ללא מע"מ, בסך 19,100 ש"ח.

הוא טוען, כי פרויקט השוואה זה מצוי במיקום נחות משמעותית ביחס לפרויקט הנדון היות והוא ממוקם בתוך אזור התעסוקה הכולל גם שימושי תעשייה ומצוי במיקום רועש הגובל ברח' ניסנבוים (שהינו ציר אורך ראשי וסואן בעיר) ובציר הכניסה לאזור התעסוקה.

לעומת זאת, הנכס הנדון במיקום שקט וגובל בפארק. לפיכך, אומדן שווי מכירה למגורים בנכס הנדון, על בסיס השוואה לפרוייקט זה, מחייב התאמה משמעותית כלפי מעלה.

ביחס לפרוייקט שהוצג ברחוב צבי יהודה 9 הוא מציין כי לא מדובר בפרוייקט של חיזוק ותוספת כפי שנרשם אלא בבניה חדשה על חלק פנוי בחלקה.

הפרויקט ממוקם ב"קרית באבוב" המהווה מתחם מגורים לאוכלוסיה חרדית בלבד של חסידות "באבוב". עקב סוג האוכלוסיה, מחירי המכירה בפרויקט זה נמוכים לעומת מחירי המכירה בשכונת רמת הנשיא.

ביחס לנתוני מכר שהוצגו לדירות בפרויקט רח' האורגים 22 הוא מציין, כי הפרויקט ממוקם במתחם מגורים הגובל ממזרח באזור התעסוקה, והמוכרז כ- "שכונת שיקום". הפרויקט גובל ממזרח באזור התעסוקה, וממערב ברח' הנביאים שהינו ציר תנועה סואן יחסית.

ביחס לנתוני המכר שהוצגו בפרוייקט ברחוב אנה פרנק 14 הוא מציין, כי מדובר בפרוייקט קרוב וצופה לבית העלמין ומכאן שהינו במיקום ירוד.

ביחס לנתוני המכר שהוצגו בפרוייקט ברחוב אנה פרנק 37 הוא מציין, כי מדובר בפרוייקט של תוספת בניה על בניין קיים ולא בהקמת בניין חדש וגם כי מדובר במיקום סמוך לצירי תנועה ראשיים.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>זכויות הבניה לחישוב ההשבחה במצבי התכנון השונים</u>:

ההשבחה בשומת המשיבה מתייחסת לשני מצבי תכנון כדלקמן:

מצב תכנוני קודם:

מגרש בשטח 2,002 מ״ר ביעוד למרפאה, בניצול של 40% לקומה.

בתכנית בי/199 לא הוגדר מספר הקומות המותר, אך נקבע כי מספרן יהיה עפ״י אישור הועדה המקומית.

מספר הקומות המקובל לבנייני ציבור בתחום העיר בת ים הינו 3 קומות.

בהתאם לכך, גם מספר הקומות שהיה צפוי להתאשר במצב קודם ביחס לנכס הינו 3 קומות.

לכן שווי מצב קודם הוערך לפי 120% בניה עיקריים לשימוש של מרפאה.

הוא טוען, כי טענת המבקשת לזכויות בניה של 6 קומות במצב התכנוני הקודם לא הוכחה והינה שגויה.

לעניין מס׳ הקומות הוא מציין כי בשכונת רמת הנשיא אושרו מספר תכניות בסיס כדלקמן:

ב/199, בי/101, בי/154, בי/302.

בתכניות בי/199 + בי/101 נקבע ליעוד ״בנייני ציבור״ 40% /קומה, מס׳ הקומות ״לפי אישור הועדה המקומית״.

בתכנית בי/154 נקבע ליעוד בנייני ציבור, שזכויות הבניה הן ״לפי אישור הועדה המקומית״.

בתכנית בי/302 נקבע ליעוד בנייני ציבור, שזכויות הבניה הן 200% סה״כ ב-3 קומות.

מסיור בשכונה ובדיקת בנייני הציבור שהוקמו במגרשים שביעוד בנייני ציבור בכל התכניות הנ״ל מתקבל כי גובה בנייני הציבור בשכונה הנדונה הינו 1-3 קומות בלבד.

בהתאם לאמור באנלוגיה של המגרש הנדון ליעוד בנייני ציבור המאופיין בהגדרה תב״עית דומה מתקבל כי מספר הקומות המקסימלי שהועדה המקומית היתה מאשרת במגרש הנדון היה 3 קומות.

הנכס הנדון הינו ביעוד ״מגרש מיוחד״, ולכן ההשוואה בפרמטר ״מספר קומות מאושר״ צריכה להיות למגרשים ביעוד זהה, דהיינו-״מגרש מיוחד״, ובוודאי שלא בהשוואה למגרשים ביעוד מגורים. הוא מציין לעניין זה 2 דוגמאות של ״מספר הקומות מאושר״ ביחס למגרשים ביעוד ״מגרש מיוחד״ בשכונת רמת הנשיא מהן עולה, כי בתכנית בי/154 לא נקבע מס׳ הקומות ובפועל הופק היתר ל-2 קומות ובתכנית בי/302 נקבעו זכויות ל-3 קומות ובפועל הופק היתר ל-2 קומות.

כמו כן, הוא מציין כי יעוד מרפאה ניתן להשוואה ליעוד מרפאה בתכנית בי/101, רחוב מוכרי הסיגריות 7, שם לא נקבע בתכנית מס׳ הקומות והופק היתר ל-3 קומות.

מכל האמור עולה, כי לכל היותר היו מאשרים בחלקה בניה של 3 קומות בייעוד למרפאה.

ביחס להחלטת ועדת ערר תא/6074/17 **<u>וסרלאוף יוסי ואח' נ' ועדה מקומית לתו"ב בת ים</u>** שצויינה ע"י המבקשת הוא טוען, כי החלטת ועדת ערר הנ"ל ניתנה ביחס לתכנית חדשה מוצעת שהוגשה ביחס למגרש ביעוד בניני ציבור עפ"י תכנית בי/154, ברחוב הכרמל 4 בשכונת רמת הנשיא.

לטענתו, טענת המבקשת אינה רלבנטית ולכן אינה נכונה כמוסבר להלן.

המבקשת מציגה את טענת הועדה המקומית בפני ועדת ערר במסגרת הערר הנ"ל שהוגש כנגד הועדה, והתקבל.

ואולם טענת הועדה המקומית אינה רלבנטית, משום שהיא נדחתה לחלוטין ע"י ועדת ערר, ולכן העמדה הקובעת לענייננו היא עמדת ועדת הערר ולא עמדת הועדה המקומית.

להלן ריכוז הקביעות של ועדת ערר בהחלטה הנ"ל:

בימ"ש עליון קבע את העיקרון "בדבר הצורך בתכנון מפורט (שיקבל ביטוי בתכנית מפורטת) כתנאי להוצאת היתרי בניה..... על מנת להסיק ולקבוע אילו סוגי מבני ציבור מתאימים למגרש הנדון, ראוי להתבונן במבני ציבורי שכונתיים אחרים שהוקמו בסמוך למגרש בתקופה שבה אושרו תכניות אלו"...... מבני הציבור שמצאנו שהם מבני הציבור השכונתיים השכיחים בסביבה היו מבנים בני קומה אחת עד 2 קומות..... מבנים אלו מהווים מבני ציבור 'רגילים' שמקובל עלינו שניתן היה להניח בעת שאושרו התכניות הנ"ל שניתן יהיה להקימם מכוחם...... תכניות בי/2א' ובי/154 מאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחם בהליך היתר בניה למבנים "רגילים"..... "אנו קובעים שיהיה זה לא סביר להוציא היתר בניה למבנה בן 7 קומות בהיקף של 350% בניה במגרש הנדון מכח תכניות בי/2א' ובי/154, וזאת גם אילו לא היתה מניעות בדבר גודל מגרש מינימלי"..... "אנו סבורים שיש לקבל את ההתנגדויות הנוגעות להיקפי הבינוי, ויש לצמצם באופן מהותי....... משכך התכנית לאחר שתתוקן בהתאם להחלטתנו, אינה חורגת באופן מהותי מהבינוי שניתן היה להקים באמצעות היתר בניה מכוחן של בי/ 2 א ו- בי/154 .... בהינתן כל אלו, מצאנו שאין זה סביר לאשר במגרש הנדון היקפי בניה כפי שנקבע בתכנית המוצעת........ לפיכך אנו מקבלים את הערר, ומבטלים את החלטת הועדה המקומית.

אנו מנחים את הועדה המקומית לקבל החלטה חדשה בתכנית .... יש לצמצם את היקפי הבינוי כך שיתאימו לבינוי הקיים במבני הציבור הסמוכים למגרש מדרום לו ובצמוד אליו, קרי מבנה של עד 2 קומות."

מכאן שבהתאם לעיקרון הנ"ל שנקבע בחלטת ועדת ערר, מספר הקומות המותר בנכס הנדון במצב קודם, צ"ל לפי הבינוי הקיים במגרשים ביעוד "מגרש מיוחד" מכח תכניות דומות לתכנית בי/199, דהיינו 2-3 קומות.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

שווי הנכס במצב קודם, מוערך בשיטת ההשוואה, בהתבסס על מחירי מכירה של מגרשים ביעוד תעסוקה, בהתאמה הדרושה בגין מגבלת השימוש היחידי המותר בנכס - למרפאות בלבד.

מצב תכנוני חדש :

מגרש בשטח 2,000 מ״ר ביעוד מגורים ד׳ הכולל זכויות בניה בשטח 8,960 מ״ר עיקרי למגורים בבנין רב קומות בן 17 קומות עיליות.

בתחשיב הובאה בחשבון המטלה הציבורית המוטלת על הבעלים לבניית שטחים לצרכי ציבור עבור עיריית בת ים, כדלקמן :

שטח ציבורי עילי המסתכם ב- 750 מ״ר עיקרי + שירות.

2 קומות חניה ציבורית תת״ק בשטח כולל של 3,400 מ״ר.

עלות המטלה הציבורית חושבה ע״י הפחתת סך עלות הבניה של השטחים הנ״ל משווי המצב החדש.

<u>מדיניות דיור להשכרה</u> :

הוא טוען כי טענת המבקשת כי היחידות המיועדות להשכרה יושכרו כיחידות של ״דיור בר השגה״ (הפחתה של 20% מדמי השכירות בשוק החופשי) אינה נכונה.

לדבריו, המסמך שהוצג הינו דוח ״מדיניות דיור בבת ים״, אך אין מדובר במסמך מדיניות רשמי, שהינו מסמך החלטת ועדה מקומית המאשרת מדיניות מסויימת, במסגרת החלטת ועדה פורמלית.

לכן המסמך עליו מבוססת שומת המבקשת אינו תקף ו/או מחייב וכאן שהוא לא רלבנטי לענייננו. עובדתית , בתכנית הנדונה, לא נקבע כי חלק מהדירות תהיינה ״דיור בר השגה״, דהיינו בתכנית כלל לא קיים חיוב כלשהו ל״דיור בר השגה״, ומכאן טענת המבקשת בענין זה שגויה מיסודה.

עפ״י התכנית שבנדון, אין מגבלה כלשהיא ביחס ל-8 הדירות המיועדות להשכרה, והן יכולות להיות מושכרות בשוק החופשי לכל שוכר פוטנציאלי, ובמחיר המשקף שווי שוק, ללא הנחה כלשהיא, מכאן שההפחתה הנטענת ע״י המבקשת בדמי השכירות בשיעור של 20% אינה קיימת, ולכן אינה נכונה.

<u>חניה</u>:

לטענתו, אמנם עפ"י הוראות התכנית ניתן לתכנן 6 קומות חניה סה"כ, אולם אין חיוב ואין כל צורך לבנות 6 קומות חניה, שכן נדרשות 4 קומות חניה סה"כ, בהתאם לפירוט כדלקמן:

סך קומות חניה תת"ק לטובת הציבור נדרשות	-	2.
סך חניות נדרשות עבור מרכיב המגורים (80 יח"ד) לפי תקן חניה של 1:1 שנקבע בנספח התנועה	-	80.
שטח מרתף חניה (בהתחשב ב-15% לחלחול)	-	2,000*85%=1,700מ"ר מ"ר
שטח מירבי ל- 1 חניה תת"ק ברוטו	-	42.5 מ"ר.
כמות חניות ניתנת לתכנון בקומת חניה למגורים	-	40.
כמות חניות ניתנת לתכנון ב-2 קומות חניה	-	80 חניות.

מכאן שבמצב חדש נדרשות 4 קומות מרתף חניה: 2 קומות עבור חניות ציבוריות + 2 קומות עבור מרכיב המגורים.

הוא מציין, כי אין כל חובה לתכנן את קומת המרתף העליונה הכוללת אפשרות לבניית חדר כושר ובריכה.

השימוש המיטבי בנכס הינו שלא לנצל את זכויות הבניה הללו בקומות המרתף משום שתרומתן לשווי נמוכה מעלות ההקמה של קומת מרתף ולכן השימוש המיטבי בנכס אינו כולל את קומת המרתף העליונה הנ"ל.

טופוגרפיית המגרש כוללת שיפוע היורד מחזית המגרש לעורפו, בהתאם לכך קומת המרתף העליונה מצויה ברובה מעל פני הקרקע ואינה תת קרקעית.

סיכום:

עפ"י דרישות התכנית, תקן החניה והשימוש המיטבי:

תכנון הפרויקט יכלול 4 קומות חניה תת"ק-2 קומות חניה ציבורית+2 קומות חניה עבור המגורים.

לגבי המצב הקודם הוא מציין, כי תכנית המרתפים בי/403 לא אפשרה בניית חניון תת קרקעי אלא למבני מגורים ובנייני ציבור בלבד. הנכס הנדון מסווג באזור מגורים א' (מרחק עד 300 מ' מציר מטע"ן) ותקן החניה למרפאה הוא 1 מקום חניה לכל 30-50 מ"ר, בהתאם לכך חושב 40 מ"ר. שטח הבניה הינו 2,402.4 = 120% * 2,002 מ"ר.

מכאן שנדרשת בניה של 60 מקומות חניה. ניתן לבנות 20 מקומות חניה עיליים ולכן קיים חוסר של 40 מקומות חניה. עבור חניות אלו ישולם תשלום לקרן חניה.

תשלום קרן חניה במצב התכנוני הקודם הינו: 3,240,000 ש"ח = 40 * 81,000 ש"ח/חניה.

עלות זו משוייכת לשטח של 1,600 מ"ר ומכאן 2,025 ש"ח/מ"ר ומכאן שקיימת כדאיות לבניית שטח זה רק עם השווי הינו גבוה מכך.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>הארכת משך הביצוע עקב תוספת של 2 קומות מרתף חניה ציבוריות</u>:
הוא מציין, כי אומדן השווי שנקבע בשומתו למ״ר זכויות בניה, מבוסס, בין היתר, על מחירי מכירה של מגרשים במתחם תב״ע בי/4/450, שלגביהם קיים אילוץ תבע״י לבניית 4 קומות מרתף (כשהקומה התחתונה - מתחת למפלס מי תהום), דהיינו, אומדן השווי בשומתו מגלם את הטענה הנ״ל.

<u>ייקור עלויות בניה עקב ״חשש מחדירה למי תהום</u>:
הוא מציין, כי עפ״י נספח הבינוי של התכנית שבנדון וגם עפ״י אתר GOVMAP: מפלס ה-0.00 של המגרש הנדון הינו בגובה 30 מ׳ מעל פני הים, בהתאם לכך לא קיימת ולא יכולה להיות בעייה של מי תהום, שכן סך גובה 4 קומות מרתף הינו 12 מ׳ לכל היותר, ואף לפי שיטתה השגויה של המבקשת הטוענת ל- 6 קומות מרתף, סך גובה 6 קומות מרתף הינו 18 מ׳ לכל היותר.

<u>מגבלת גובה</u>:
מגבלת הגובה חלה ביחס לשטח המסומן בתשריט התכנית שהינו החלק המזרחי של המגרש הנדון. המגבלה נובעת מ-״קרן תקשורת״ של מערכת הביטחון.
בהתאם למסמך שצורף עמדת מערכת הביטחון מתאריך 27/4/2020, הינה לאשר בניה בגובה של 50 מטר מעל הקרקע - בתחום השטח המוגבל.
מסמך זה נערך כתוצאה מכך שלאחרונה הוגשה למערכת הביטחון בקשה של היזם לאשר תכנית בניה , מכאן, שמערכת הביטחון הגיבה במהירות לבקשת היזם ואישרה גובה מירבי מותר ביחס לתחום המוגבל עפ״י תב״ע.
בהתאם למפורט לעיל, אישור בניה בתחום מגבלת הגובה שנקבעה בתב״ע (עד לגובה של 50 מ׳) - בוצע במהירות, באופן המוכיח כי קבלת אישור של מערכת הביטחון לגובה בינוי המאפשר הקמת הפרוייקט אינו מהווה גורם מעכב את הבניה בפרויקט.
יצויין כי בכל מקרה, במצב נורמלי קיים פרק זמן נורמלי של כשנה, מיום אישור תכנית מסוג זה ועד להוצאת היתר בניה, ובתחילת פרק זמן זה ניתן לקבל גם את אישור מערכת הביטחון, דהיינו, משך הזמן הנדרש להשגת אישור זה נכלל במשך הזמן הנדרש בתהליך הרישוי עד להוצאת היתר בניה.
מכאן שההפחתה הנטענת בגין גורם זה, אינה קיימת במציאות ולכן אינה נכונה.

<u>מגבלת זמן למימוש הפרוייקט</u>:
השימוש המיטבי של הנכס במצב חדש הינו הקמת פרויקט בניה במהירות המירבית, שכן אי הקמת פרויקט בניה במגרש שהינו זמין לבניה מבחינה תכנונית ופיתוחית אינה מהווה את השימוש המיטבי, 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.

הוא מציין, כי עפ"י פס"ד "הפטריארך היווני" מירושלים נקבע כי במצב תאורטי שבו התכנית מתכלה, היטל ההשבחה ששולם מושב במלואו, דהיינו היטל ההשבחה משולם רק אם התקבלה תמורה בפועל.

לעומת זאת, משמעות ההפחתה הנטענת ע"י המבקשת היא שהתכנית שבנדון תמומש בפועל, ולמרות זאת ישולם היטל השבחה חלקי.

לחיזוק טענתו הוא מציין, כי בתחום העיר בת ים נתנו לפחות 4 שומות מכריעות ל- 3 תכניות שמימושן מוגבל בזמן, ואף לא באחת מהן נקבעה הפחתה מהשווי במצב חדש בגין מגבלה זו (אורט ישראל 50 , האורגים 27 , האורגים 29 , אורט ישראל 56). מכאן שאין מקום לבצע כל הפחתה בגין מרכיב זה גם במקרה הנדון.

<u>עלות מטלה ציבורית</u>:

בשומה חושבה עלות מטלה ציבורית כדלקמן:

סוג עלות	פירוט עלות	חישוב שטחים	שטח במ"ר	בסיס לחישוב	סה"כ
בניה ישירה	שטח עילי ברוטו	750 מ"ר עיקרי + 150 מ"ר שירות	900	4,980 ש"ח	4,482,000 ש"ח
	חניה ציבורית תת"ק	עפ"י תקנון	3,400	2,858 ש"ח	9,717,200 ש"ח
	סה"כ		4,300		14,199,200 ש"ח
כלליות	חיבור חשמל		900	30 ש"ח	27,000 ש"ח
	תכנון		3%	14,199,200 ש"ח	425,976 ש"ח
	תקורה וניהול		5%	14,199,200 ש"ח	709,960 ש"ח
	מימון		4%	15,362,136 ש"ח	614,485 ש"ח
	סה"כ				1,777,421 ש"ח
סה"כ עלות בניה במעוגל					15,976,600 ש"ח

ביחס לטענות המבקשת הוא משיב כדלקמן :

אגרות והיטלים :

אגרות והיטלי פיתוח בגין השטח הציבורי משולמים ע"י העיריה, המקבלת את השטחים הללו, ולא ע"י היזם (הבעלים), ולכן אין לכלול עלות זו בעלות השטח הציבורי.

בצ"מ :

אינו רלבנטי, זהו סעיף שנדרש לצורך הכנת דוחות אפס לבנקים, ע"מ להבטיח את האינטרס הבנקאי, ע"י יצירת מרווחי ביטחון מירביים, ואולם בהינתן מצב שבוצע אומדן נכון מלכתחילה אין צורך בסעיף בצ"מ, ועפ"י גישה זו, באותה מידה ניתן לקבוע שיעור בצ"מ שלילי למקרה שהעלויות תהיינה קטנות יותר מהחזוי.

פיקוח הנדסי, עלויות משפטיות :

רכיבים אלו נכללו בסעיף תקורה וניהול בשומתו.

פיקוח פיננסי :

רכיב זה נכלל בסעיף מימון בשומתו.

הוא מתייחס לסעיפי הבניה שהוצגו בשומת המבקשת ומציין כי מדובר בעלויות בניה לרמת גמר מלאה ולא לרמת מעטפת כפי שבוצע בשומתו.

<u>תחשיב ללא שטחי ממ"ד לחלופת בניה</u> :

ביחס לשומת המבקשת הוא מציין כי תוצאת התחשיב אינה סבירה. הוא מציין, כי למרות שהממ"דים מהווים רק 9.344% מסך שטח זכויות בניה משוקלל המוקנה לנכס במצב חדש, נטרול מרכיב הממד"ים הביא להפחתה של 17.47% משווי מצב חדש עפ"י שומת המבקשת, ולהפחתה של 58.1% מסך ההשבחה.

טעות זו נוצרה כתוצאה מ-2 סיבות :

א) בסעיף 15.2 לשומת המבקשת הופחת מרכיב הממד"ים מהמערכת החישובית הבסיסית/גולמית ללא שהופעלו על מרכיב זה כל ההפחתות שבוצעו ביחס למרכיבי השווי האחרים (שטח עיקרי ושטח מרפסות) באופן שהנטל של כל ההפחתות "הכבדות" שבוצעו בשומת המבקשת הוטל במלואו רק על הזכויות האחרות, ולא על הממד"ים.

חישוב נכון היה צריך לקבוע את שיעור משקל הממ"דים מסך הזכויות המוקנות במצב חדש ולהפחית את שיעור המשקל הנ"ל מסך שווי הנכס במצב חדש לאחר כל ההפחתות שבוצעו בשומת המבקשת.

סך הטעות בגובה ההשבחה בשומת המבקשת עקב החישוב השגוי הנ"ל 1,860,483 ש"ח.

ב) בשומת המבקשת לא בוצע שקלול של סך זכויות הבניה לסוגיהן המוקנות לנכס במצב חדש, דהיינו- עיקרי, שרות עילי, שרות תת"ק, מרפסות.

שקלול זה הינו חיוני ע"מ לקבוע את שיעור משקל הממד"ים מסך הזכויות, לצורך הפחתתו מסך שווי מצב חדש, לצורך נטרול מרכיב הממ"דים מסך שווי מצב חדש.

ללא שקלול שכזה, משקל מרכיב הממד"ים בהשבחה הינו שגוי, משום שהוא מנופח, בגלל שהוא מכיל בתוכו גם מרכיב של שטחי שרות עיליים חוץ דירתיים, וכן מרכיב של שטחי שרות תת קרקעיים.

<u>תחשיב השומה:</u>

<u>ביאור לתחשיב חניה</u>:

שטח מגרש	-	2,000 מ"ר
שטח תכסית מבנה (40% עיקרי+10% שירות)	-	1,000 מ"ר
יתרת שטח חצר	-	1,000 מ"ר
שטח חצר שאינו לחניה	-	500 מ"ר
יתרת שטח לחניה	-	500 מ"ר
שטח חניה עילית ממוצע	-	25 מ"ר
מסי חניות	-	20
שווי חניה	-	90,000 ש"ח
הפחתת יזמות – 15%	-	78,261 ש"ח
הפחתת הכשרת מקום חניה	-	8,750 ש"ח = 25 מ"ר * 300 ש"ח/מ"ר
יתרת שווי במעוגל	-	70,000 ש"ח

<u>ביאור לתחשיב מטלה ציבורית</u>:

שטח עילי ברוטו	-	900 מ"ר = 750 מ"ר עיקרי + 150 מ"ר שטחי שירות
עלות בניה	-	4,980 ש"ח/מ"ר
סה"כ עלות בניה	-	4,482,000 ש"ח
חניה ציבורית תת"ק	-	3,400 מ"ר
עלות חניה למ"ר	-	2,858 ש"ח/מ"ר
עלות חניה כוללת	-	9,717,200 ש"ח
סה"כ עלות	-	14,199,200 ש"ח
כלליות:		
חשמל	-	27,000 ש"ח = 30ש"ח * 900 מ"ר
תכנון	-	3%
תקורה וניהול	-	5%
מימון	-	4%

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

סה"כ כלליות - 1,777,421 ש"ח

סה"כ עלות מטלה ציבורית - 15,976,600 ש"ח

מצב קודם					
שטח	שטח/ יחידות	מקדם	שטח משוקלל	שווי מ"ר	סה"כ שווי
מרפאות	2,402	1	2,402	1,600 ש"ח	3,843,840 ש"ח
חניות עיליות	20		20	70,000 ש"ח	1,400,000 ש"ח
סה"כ					5,243,840 ש"ח
מצב חדש					
מגורים עיקרי	8,000	1	8,000	6,350 ש"ח	50,800,000 ש"ח
מגורים-מרפסות	960	0.4	384	6,350 ש"ח	2,438,400 ש"ח
מגורים-ממ"ד	1,000	1	1,000	6,350 ש"ח	6,650,000 ש"ח
מטלה ציבורית					(15,976,600 ש"ח)
סה"כ					43,611,800 ש"ח
הפחתה לדחיה		0.95			41,431,210 ש"ח
השבחה					36,187,370 ש"ח
היטל השבחה					18,093,685 ש"ח
היטל השבחה ללא מרכיב הממ"ד					16,341,905 ש"ח

11.2. עמדת המבקשת

שווי מ"ר מבונה בסיסי:

תעסוקה:

ביחס לנתוני ההשוואה שהוצגו ע"י שמאי המשיבה הם מציינים כדלקמן:
ניתוח עסקאות המכר בשומת המשיבה כולל מגרשים ביעוד לתעסוקה, כאשר התמורות בעסקאות מגלמות את העלות העודפת הנדרשת להקמת פתרון חניה תת-קרקעי ("לא תתאפשר כל חניה במפלס הקרקע" - ס' 4.1.2 ז' 12 להוראות תכנית בי/533). בנוסף, עסקת המכר בגו"ח 7123/131 הינה מיום 10/9/2015 ונדרש ביצוע התאמה למועד הקובע בענייננו.
ביחס לשומה מכרעת בגו"ח 7123/127 של השמאי המכריע, שלומי יפה, בה נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי בסך של 1,893 ₪/מ"ר הם מציינים כי הכרעתו לעניין ערכי השווי הינה בהתאם לפסיקותיו בגו"ח 7123/126 ו-7123/131 בהן נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי (ללא גילום חניות, הן מבחינת השווי והן מבחינת העלות העודפת) בסך של 3,230 ₪/מ"ר ולא 1,893 ₪ כפי שציין שמאי המשיבה.

עסקת הרכישה של החלקה:

בהתייחס לחוזה הרכישה של הנכס צויין כי ביום 28/1/2006 נרכשו זכויות המבקשת בנכס הנדון. מניתוח הסכם המכר, בהתאם לעקרונות של שמאי המשיבה, מתקבלת תמורה למ"ר מבונה עיקרי בייעוד מרפאות במצב הקודם בסך של כ-1,800 ₪/מ"ר לשנת 2006.
במסגרת חוות דעתו של שמאי המשיבה, נקבע כי שווי מ"ר מבונה עיקרי בייעוד מרפאות הינו בסך של 1,600 ₪/מ"ר נכון למועד הקובע בשנת 2018, קרי, בחלוף כ-12.2 שנים ממועד רכישת הזכויות בנכס, שווי מ"ר מבונה עיקרי בייעוד למרפאות פחת בכ-200 ₪/מ"ר דבר שאיננו סביר ואיננו נתמך בערכי השוק.

דמי שכירות למרפאות:

- מכרז מס' 12/19 של עיריית בת ים "להפעלת נכס לשימוש מרפאה", הממוקם בחלקות 251-252 בגוש 7140, רחוב אימבר 7-9 בבת ים. המבנה הינו מבנה חד קומתי הממוקם בלב שכונת מגורים ושטחו הכולל הינו 529 מ"ר ברוטו הכולל רמת גמר, הוצע הנכס הנדון להשכרה בדמי שכירות חודשיים מינימליים בסך של 45,000 ש"ח, לא כולל דמי ניהול (משקף כ-85 ₪/מ"ר ברוטו). קופ"ח כללית היא הזוכה במכרז וככל הידוע להם היא שהחזיקה בנכס טרם המכרז כאשר כלל ההשקעות בנכס בוצעו על ידה.

  לאור תגובת שמאי המשיבה לנתון זה הם מציינים כי גם ינוקה מהתחשיב מרכיב החניה עדיין יתקבלו דמי שכירות של 80 ש"ח/מ"ר.

- בהתאם להסכם שכירות לנכס הממוקם בחלקה 115 בגוש 7147, רחוב ברדיצ'ב 9 בבת ים, הושכרו שטחי מרפאות ברמת מעטפת בשטח של כ-300 מ"ר בקומה א' לתקופה בת 120 חודשים המסתיימת ביום 31/8/2019, בתוספת אופציה להארכה ב-5 שנים נוספות עד ליום 31/8/2024. הנכס הושכר למטרת מכון דיאליזה, אונקולוגיה ושירותים רפואיים נוספים, תמורת דמי שכירות חודשיים בסך של 26,000 ₪, לא כולל דמי ניהול (משקף כ-93 ₪/מ"ר ברוטו/לאחר הצמדות למועד הקובע). בהתאם למידע שנמסר להם, תקופת האופציה המוזכרת לעיל מומשה.
- בקניון רמת אביב מושכרים שטחים המשמשים את "מרכז רפואי רמת אביב" וכוללים: חדרי ניתוח, חדרי אשפוז וחדרי מנוחה והתאוששות משוכללים. דמי השכירות החודשיים הממוצעים לשטחי המרכז הרפואי הינם כ-95 ₪/מ"ר.
- שטחי מרפאות ב- "קניותר" הממוקם בר ח' האירוסים בנס ציונה, מושכרים לקליניקות רופאים, מכבי שרותי בריאות ושרותי רפואה אלטרנטיבית ועוד. דמי השכירות החודשיים הממוצעים הינם כ-70 ₪/מ"ר.

<u>שומות מכריעות</u>:

שומה מכרעת שנערכה ע"י השמאית המכריעה, נאוה סירקיס, לנכס הממוקם ברח' צאלון במודיעין-מכבים-רעות, גו"ח 5654/77, צוינו הסכמי שכירות שונים שנחתמו לשטחי מרפאות. בשומה פורטו נתוני שכירות כדלקמן:

שטחי מרפאות במרכז מסחרי חדש בעיר חריש הושכרו בהסכם שכירות שנחתם בין קבוצת חנן מור ובין קופת חולים מכבי על פיו הושכרו 340 מ"ר לתקופה בת 5 שנים, בתוספת אופציה להארכה ב-60 חודשים נוספים תמורת דמי שכירות שנתיים בסך של 515,000 ₪ כולל דמי ניהול (משקף כ-110 ₪/מ"ר ברוטו /חודש בניכוי דמי ניהול).

שטחי מרפאות במרכז מסחרי חדש בעיר חריש הושכרו בהסכם שכירות שנחתם בין קבוצת חנן מור ובין קופת חולים כללית על פיו הושכרו 200 מ"ר לתקופה בת 40 חודשים, בתוספת אופציה להארכה ב-3 שנים נוספות תמורת דמי שכירות שנתיים בסך של 264,000 ₪ כולל דמי ניהול (משקף כ-95 ₪/מ"ר ברוטו /חודש בניכוי דמי ניהול).

במסגרת שומה מכרעת שנערכה ע"י השמאית המכריעה רינת וייס לנכס הממוקם ברח' החלוץ 5 בחולון (גו"ח 6740/374), נקבעו דמי שכירות חודשיים ראויים לשטחי מרפאות סך של 85 ₪/מ"ר ברוטו לשטחי מרפאות למועד הקובע 27/12/2016.

במסגרת שומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי המכריע אייל יצחקי לנכס הממוקם ברח' הנחשול 22 ביבנה, גו"ח 3514/131, פורט הסכם השכירות בנכס על פיו דמי השכירות החודשיים המשולמים למשרדים בשימוש כמרפאות בקומה א' הינם בסך של 70 ₪/מ"ר ברוטו לשטחי מרפאות למועד הקובע 17/2/2015.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

שומות מכריעות לשטחי תעסוקה:

גו"ח	כתובת	שמאי מכריע	שווי מ"ר מבונה בייעוד למשרדים	הערות
7123/130	האורגים 27	אייל יצחקי	1,900 ש"ח	לאחר התאמה של 5% ומכאן שהשווי 2,000 ש"ח/מ"ר. מגלם שטחי שירות ועמידה בתקן חניה
7123/131	אורט ישראל 56	שלומי יפה	3,025 ש"ח/מ"ר	ללא גילום חניות
7123/126	האורגים 27	שלומי יפה	3,230 ש"ח/מ"ר	ללא גילום חניות
7123/127	אורט ישראל 50	שלומי יפה	3,325 ש"ח/מ"ר	ללא גילום חניות

<u>מכר משרדים</u>:

הוצג סקר מכירות לשטחי משרדים בפרוייקט uptown בהתאם לדיווחי מערכת שע"מ וללא מקומות חניה, ממנו עולה, כי שווי מכירה למ"ר ממוצע נטו הינו 17,407 ש"ח. הסקר מתבסס על מכירות של משרדים בשטח 33-90 מ"ר ובממוצע 53.5 מ"ר בערכי שווי של 15,241 ש"ח/מ"ר עד 20,652 ש"ח למ"ר. הקומה הממוצעת למשרדים הינה 10.8.

שווי למ"ר נטו - 17,400 ש"ח.
התאמה בגין מיקום בשכונת מגורים - 0.9.
התאמה לגודל - 0.9.
שווי נטו מתואם - 14,100 ש"ח/מ"ר.
הפחתת יזמות - 20%.
הפחתת בניה - 8,500 ש"ח/מ"ר נטו + 20% עלויות עקיפות.
שווי מ"ר מבונה - 3,240 ש"ח/מ"ר.

<u>מגורים</u>:

הוצגו סקרי מחירים ממספר פרוייקטים של בניה בעיר כדלקמן:

הוצג סקר מכירות לשטחי משרדים בפרוייקט uptown בהתאם לדיווחי מערכת שע"מ וללא מקומות חניה, ממנו עולה, כי שווי מכירה למ"ר ממוצע הינו 17,290 ש"ח. הסקר מתבסס על מכירות של דירות בשטח 74-119 מ"ר בערכי שווי של 17,290 ש"ח/מ"ר עד 22,276 ש"ח/מ"ר.

הוצג סקר בפרוייקט ברב צבי יהודה 9 בהתאם לדיווחי מערכת שע״מ, ממנו עולה, כי שווי מכירה למ״ר ממוצע הינו 19,316 ש״ח. הסקר מתבסס על מכירות של דירות בשטח 75-124 מ״ר בערכי שווי של 17,544 ש״ח/מ״ר עד 20,445 ש״ח/מ״ר.

הם מציינים, כי פרויקט זה כולל בניין חדש הממוקם על יתרת החלקה הפנויה.

הם אינם חולקים על קביעת שמאי המבקשת כי הפרויקט ממוקם באזור המאופיין עם האוכלוסייה החרדית אולם, בניגוד לטענתו לעניין מחירי מכירה נמוכים לעומת מחירי מכירה בשכונת רמת הנשיא, הם סבורים כי ההיפך הוא הנכון. אף על פי העובדה כי הפרויקט אינו ממותג כפרויקט לאוכלוסייה חרדית, לעיתים פרויקט אשר נבנה באזור המאופיין בחתך אוכלוסייה מסוים גורר ביקושים גבוהים יותר לאור היעדר היצע, המובילים לעליות מחירים מעבר למחירי השוק ולא לירידת מחירים.

הם מציינים, כי פרויקט זה ממוקם כ-230 מ״א בלבד מצפון לנכס הנדון, בשכונה שמרביתה עברה התחדשות. ככל ונדרשת כל התאמה למיקום, הרי שנדרשת התאמה כלפי מטה ולא תוספת.

הוצג סקר בפרוייקט ברחוב האורגים 22 בהתאם לדיווחי מערכת שע״מ, ממנו עולה, כי שווי מכירה למ״ר ממוצע הינו 20,500 ש״ח. הסקר מתבסס על מכירות של דירות בשטח 63-70 מ״ר בערכי שווי של 18,995 ש״ח/מ״ר עד 21,281 ש״ח/מ״ר.

הוצג סקר בפרוייקט ברחוב אנה פרנק 14 בהתאם לדיווחי מערכת שע״מ, ממנו עולה, כי שווי מכירה למ״ר ממוצע נטו הינו 19,934 ש״ח. הסקר מתבסס על מכירות של דירות בשטח 117-126 מ״ר בערכי שווי של 18,934 ש״ח/מ״ר עד 20,868 ש״ח/מ״ר.

הוצג סקר בפרוייקט ברחוב אנה פרנק 35-37 בהתאם לדיווחי מערכת שע״מ, ממנו עולה, כי שווי מכירה למ״ר ממוצע נטו הינו 19,860 ש״ח. הסקר מתבסס על מכירות של דירות בשטח 87-112 מ״ר בערכי שווי של 19,037 ש״ח/מ״ר עד 21,950 ש״ח/מ״ר.

שווי למ״ר - 20,000 ש״ח/מ״ר.

שווי מ״ר מבונה - 5,500 ש״ח/מ״ר.

שומות מכריעות לשטחי מגורים:

גו״ח	כתובת	שמאי מכריע	שווי מ״ר מבונה בייעוד למשרדים	מועד קובע
7155/169	בר אילן 1	נורית ג׳רבי	5,500 ש״ח/מ״ר	13/3/2018
7134/134	הפועל 7	דנה שיחור	5,400 ש״ח/מ״ר	7/1/2018
7123/126	האורגים 27	שלומי יפה	5,200 ש״ח/מ״ר	16/6/2018
7123/127	אורט ישראל 50	שלומי יפה	4,330 ש״ח/מ״ר	19/1/2017

7123/105-107	אהוד קינמון 37,39,43	השגה ראשונה על שומת רמ"י, ע"י לני וייל שמאית מחוזית	5,296 ש"ח/מ"ר	13/2/2018
7124/273	האדמו"ר מבאבוב 6	השגה ראשונה על שומת רמ"י, ע"י לני וייל שמאית מחוזית	5,120 ש"ח/מ"ר	2/3/2017

לאור האמור נקבעו ערכי שווי כדלקמן:

מרפאות - 3,000 ש"ח/מ"ר עיקרי מבונה.

מגורים - 5,400 ש"ח/מ"ר מבונה.

<u>זכויות הבניה לחישוב ההשבחה במצבי התכנון השונים</u>:

ההשבחה בשומת המשיבה מתייחסת לשני מצבי תכנון כדלקמן:

מצב תכנוני קודם:

מגרש בשטח 2,002 מ"ר ביעוד למרפאה, בניצול של 40% לקומה.

בתכנית בי/199 לא הוגדר מספר הקומות המותר, אך נקבע כי מספרן יהיה עפ"י אישור הועדה המקומית.

מבירור שהם ערכו עם הגורמים הרלוונטיים במחלקת ההנדסה בעיריית בת-ים, (הגב' נטלי שבתאי, מידענית אשר הפנתה את שאלותינו לגב' שירה שפרכר, סגנית מהנדסת העיר לתכנון) נמסר להם, כי ביחס לתכנית בי/199, החלקה הנדונה ותכניות אחרות שאינן כוללות מס' קומות ספציפי נוהגת הועדה המקומית לאשר בינוי בהתאם למאפייני הבינוי בסביבתו הקרובה של הנכס.

כתימוכין, הם מפנים גם להחלטת ועדת ערר תא/6074/17 **<u>וסרלאוף יוסי ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים</u>**, בו נדונה התנגדות שהוגשה ע"י בעלי הזכויות בחלקה צמודה לחלקה עליה יזמה ואישרה הועדה המקומית לתו"ב בת-ים תכנית לתוספת זכויות בניה, כאשר על החלקה חלה במצב הקודם תכנית מפורטת בי/154 שאינה קובעת את מס' הקומות המרבי לבניה במגרשים ביעוד "אזור לבניינים ציבוריים" ובה צוין כי מס' הקומות "לפי אשור הועדה המקומית". בהחלטה נקבע, בין היתר, כדלקמן:

> **"11)) .....הועדה המקומית ציינה בפנינו, שפרשנותה לתכניות אלו היא שניתן להקים מכוחן בנייני ציבור עם 50 אחוז זכויות בניה לקומה. את מספר הקומות הם קובעים בהתאם ל"גובה המקובל לבנייה באותו האזור", כשהכוונה היא לגובה מבנים בכלל באותו אזור, ולאו דווקא מבני ציבור באזור. לטענת הועדה אין מניעה להוציא מכוח תכניות אלו היתרי בניה לבניין ציבורי**

בגובה של 7 קומות וגם יותר מכך, ככל שיש באזור מבנים אחרים כלשהם בגובה זה. בהתאם לחישוב זה, והואיל ובמגרש הנדון מוצעות 7 קומות, הרי שהיקף אחוזי הבניה הוא 350% (50% שטח עיקרי לכל קומה......).

22) במקרה הנדון, טענה בפנינו הועדה המקומית, שלולא מגבלת גודל מגרש מינימלי, לא הייתה לדעתה כלל מניעה להוציא היתר בניה למבנה של 7 קומות (6 מעל קומת כניסה), ב-350 אחוזי בניה (עיקרי), לפי חישוב של 50% בניה (עיקרי) לכל קומה.

בנוסף הם מבקשים להדגיש כי מדובר בקרקע ביעוד למגרש מיוחד בבעלות פרטית ולא בקרקע ביעוד למבני ציבור.

הם מציינים, ביחס להחלטה זו כי אותה הועדה המקומית לתו״ב יזמה ואישרה תכנית לתוספת זכויות בניה, כאשר על החלקה חלה במצב הקודם תכנית מפורטת בי/154 (מיום 15/7/1971) שאינה קובעת את מס׳ הקומות המירבי לבניה במגרשים ביעוד ״אזור לבניינים ציבוריים״ ובה צוין כי מס׳ הקומות ״לפי אשור הועדה המקומית״.

העובדה כי ועדת הערר קיבלה את הערר ופסלה את החלטתה של הועדה המקומית בעניין ״וסרלאוף״, אינה מעידה על עמדת הועדה המקומית שהיא מה שהיה רואה לפניו כל ״קונה סביר״ ומכאן שלעמדתה ומדיניותה השפעה על שווי השוק.

מבחינת סביבת הנכס עולה, כי הבינוי התואם את הסביבה (כפי שהוגדר בתכנית), הינו 6 קומות על הצד הזהיר ואף מעבר לכך.

לאור האמור לעיל, ומאחר וסביבתו הקרובה של הנכס מאופיינת בבניה רוויה ותיקה למגורים בבניינים בני 5-9 קומות, חלקם מעל קומת קרקע מפולשת, הונח כי היקף הזכויות לבינוי מתוקף תכנית בי/199 הינו לבניין מרפאות בן 6 קומות (קרקע+5), וזאת על הצד הזהיר.

מצב תכנוני חדש:

מגרש בשטח 2,000 מ״ר ביעוד מגורים ד׳ הכולל זכויות בניה בשטח 8,960 מ״ר עיקרי למגורים בבנין רב קומות בן 17 קומות עיליות.

בהתאם להוראות התכנית, 20% מסך יחידות הדיור (16 יח״ד) יהיו דירות מגורים קטנות בשטח ״פלדלת״ של 80 מ״ר. כמו כן, 10% מסך יחידות הדיור בפרויקט (8 יח״ד) יהוו דירות להשכרה בהתאם למדיניות הועדה המקומית. לאור המפורט בפרק מדיניות דיור להשכרה דלעיל, הובא בחשבון כי יחידות הדיור המיועדות להשכרה, הינן במתכונת ״דיור בר השגה״ ובגינן יתקבלו דמי שכירות ״מופחתים״ (20% הפחתה מדמי השכירות בשוק החופשי). ביחס ליח״ד הנ״ל הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 80% המגלם את השפעת ההכנסות

"המופחתות" החזויות מדמי השכירות בתחשיב הובאה בחשבון המטלה הציבורית המוטלת על הבעלים לבניית שטחים לצרכי ציבור עבור עיריית בת ים, כדלקמן:

שטח ציבורי עילי המסתכם ב- 750 מ"ר עיקרי + שירות.

2 קומות חניה ציבורית תת"ק בשטח כולל של 3,400 מ"ר.

עלות המטלה הציבורית חושבה ע"י הפחתת סך עלות הבניה של השטחים הנ"ל משווי המצב החדש.

בנוסף, כפי שצוין בס' 6.2 ח.1 להוראות התכנית:

> **"המגרש הראשון אשר יינתן לו היתר בנייה מבין תאי שטח 7 ו-9, יבנה רמפה אשר תשמש למעבר לחניון הצמוד לו ותינתן בה זיקת הנאה למעבר הדדי למגרש הסמוך לו".**

בהתאם לזאת, קיימת סבירות גבוהה כי עלות הקמת הרמפה אשר תשמש למעבר לחניון בין מגרשים 7 ו-9 תחול על הנכס הנישום.

<u>מדיניות דיור להשכרה</u>:

בהתאם להוראות תכנית בי/508, 10% מסך יחידות הדיור בפרויקט, קרי 8 יח"ד, יהיו יחידות דיור המיועדות להשכרה, בכפוף למדיניות העירונית בנושא.

מבדיקה שנערכה על ידם אותרה חוברת העונה לשם: "מדיניות דיור בבת ים-דו"ח מסכם-מאי 2013" כאשר בסיומו מופיעה כנספח מס' 4 (עמ' 92 בחוברת) "החלטת מועצת העיר-מדיניות דיור לבת-ים" ולהלן תמצית פרטי ההחלטה:

"הצעת החלטה למועצת העיר

מאמצים את עקרונות מדיניות הדיור שהומלצו על ידי הוועדה הציבורית .... קובעים כי מטרות מדיניות הדיור העירונית הן א. הבטחת תמהיל חברתי וב. הורדת נטל עלות הדיור.

על מנת לקדם תמהיל חברתי שבו גרים בעיר זה לצד זה משקי בית שונים, בעלי רמות הכנסות גבוהות, בינוניות ונמוכות ועל מנת לעודד שילוב חברתי ומניעת קיטוב בין אזורי העיר השונים:

א. יש לפעול לכך שבכל אזור בעיר (ע"פ המפה לעיל), לפחות 30% מהדירות יהיו בגודל של עד 80 מ"ר ולפחות 30% יהיו 120 מ"ר ויותר.

ב. יש לשאוף שבכל רובע בעיר שיעור דיור להשכרה לא יפחת מ 25% מכלל הדירות.

ג. יש לשאוף ליצירת תמהיל חברתי גם ברמת השכונה ובמתחמי התחדשות עירונית.

על מנת להוריד את נטל עלות הדיור וליצור תנאים שיאפשרו לתושבי העיר רמת הוצאה סבירה על דיור מחליטים כי:

על פי נתוני למ"ס, רמת ההוצאה הממוצעת לדיור בבת ים היא 41% לערך (30% הוצאת ישירות ועוד 11% הוצאות עקיפות כגון ועד בית, ארנונה וכד') והיא הגבוהה ביותר מבין כל

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

הערים הגדולות בישראל. העירייה תפעל על מנת להפחית את שיעור ההוצאה הממוצעת של תושבי העיר על דיור ל - 35% בתוך עשר שנים.

בכל תכנית חדשה ייקבע כי לפחות 20% מהדירות יוגדרו "דיור בר השגה" וייועדו לאוכלוסיה זכאית, כפי שהוגדרה בעקרונות שגובשו ע"י הוועדה, ע"פ תבחינים שיוויוניים ושקופים, במכירה או בהשכרה.

סיכום ומסקנה:

לאור האמור לעיל, הונח על ידם כי יחידות הדיור יושכרו (8 יח"ד) במתכונת "דיור בר השגה" ובגינן יתקבלו דמי שכירות "מופחתים" (20% הפחתה מדמי השכירות בשוק החופשי).

<u>חניה</u>:

לטענת שמאיי המבקשת טענת שמאי המשיבה כי במצב החדש ניתן לספק את פתרון החניה, יחד עם המטלה הציבורית ב- 4 קומות מרתף, הינה שגויה.

לעניין זה הם מציינים מס' נקודות כדלקמן:

נספח התנועה הינו מנחה, אולם מחייב לגבי מיקום הכניסות והיציאות מהחניון. ס' 4.1.2 א' (12) להוראות התכנית קובע כי קומות החניה הציבוריות תהיינה בשתי קומות החניה העליונות ותתאפשר להם כניסה עצמאית.

תחשיב מקי' החניה אותו ערך שמאי המשיבה אינו כולל מקי' חניה לאופנועים ואופניים.

מפלס חניה טיפוסי כפי שמופיע בנספח התנועה מציג 22 מקי' חניה בלבד לקומה, קרי, 4 קומות חניה נדרשות למגורים.

קומת המרתף העליונה -1 תשמש לשטחים עיקריים לדיירי הבניין (חדר כושר, בריכה, מועדון דיירים וכו'). הוראה זו נגזרת מהקמת השטחים הציבוריים לטובת העירייה בקומת הקרקע, 750 מ"ר עיקרי בתוספת שטחי שירות, לוביים וכו'. הנ"ל מחייב את הקמת השטחים המשותפים לדיירי הבניין בקומת המרתף העליונה. ככל ולא ייבנו השטחים המשותפים לדיירי הבניין, אשר לגישתו של שמאי המשיבה תרומתם נמוכה מעלות הקמת קומת המרתף, יש להביא בחשבון הפחתה לערכי השווי לרכיב המגורים אשר ישווקו כבניין "נחות" שאינו כולל שטחים משותפים לדיירי הבניין.

בהתאם להוראות התכנית, מחסני הדיירים חייבים להיות ממוקמים בקומת המרתף.

בהתאם להוראות התכנית, כלל מקי' החניה יהיו תת"ק.

רמפת הכניסה והיציאה לחניון הציבורי הינה נפרדת לחלוטין ממרתפי המגורים, דבר המגדיל את העמסת שטח המרתף למקי' חניה תת"ק, יחד עם אובדן שטחי תמרון נוספים.

בהתאם לחובה לעניין מיקום הכניסות והיציאות מהבניין, ההפרדות הנדרשות בין קומות החניון למגורים ובין קומות החניון הציבוריות, דרישת החניה לאופנועים ואופניים, הקמת

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

שטחים משותפים לדיירי הבניין בקומת המרתף העליונה, מחסני דיירים במרתף, לכל הפחות, יש להביא בחשבון שטח של 45 מ״ר למקום חניה תת-קרקעי, לכל הפחות, המחייב הקמת קומת מרתף שישית בבניין.

לעניין החניה במצב התכנוני הקודם הם סבורים, כי טענת שמאי המשיבה במצב התכנוני הקודם לא ניתן לתכנן בנכס מק׳ חניה תת-קרקעיים, הינה שגויה.

לעניין זה הם מפנים לשומה מכרעת בגו״ח 7124/249 (מגרש מס׳ 5 בתכנית בי/508), אשר בהתאם לבינוי הקיים בחלקה בנוי מרתף תת״ק.

בנוסף נקבע, בתכנית בי/199 כי הינה בשטח התכנית תבוצע בהתאם לתקן ולשביעות רצון מהנדס העיר ולא נקבע בשום צורה כי לא ניתן לספק חניה בתת הקרקע.

לדעתם, פרשנותו של שמאי המשיבה להוראותיה של תכנית בי/403, הינה פרשנות שגויה.

<u>הארכת משך הביצוע עקב תוספת של 2 קומות מרתף חניה ציבוריות</u>:

לטענת שמאי המבקשת, עקב הביצוע של תוספת קומות מרתף לחניה ציבורית יגרם עיכוב לכל הפרוייקט.

ביחס למכרזים לגביהם טען שמאי המשיבה כי קיים אילוץ תב״עי להקמת קומת מרתף רביעית הממוקמת מתחת למפלס מי התהום והנ״ל מגולם בשומתו הם מציינים, כי הנ״ל מהווים חלק מנתוני ההשוואה אותם הציג שמאי המשיבה כאשר יתר הנתונים אינם מגלמים את אותם המאפיינים.

הם מציינים, כי לעניין אטרקטיביות מקומות החניה ההתייחסות שלהם נובעת לא רק בשל עובדת היות קומות החניה 2- ו-3- כקומות חניה ציבוריות, אלא גם לאור העובדה כי חניות הממוקמות בקומות הנמוכות יותר כדוג׳ הנכס הנדון, קומות 4-, 5-, 6- אינן אטרקטיביות ביחס למק׳ חניה תת קרקעיות בקומות מרתף עליון.

לעניין זה הם הפנו לשומתו של השמאי המכריע, מר אייל יצחקי, שעסקה, בין היתר, בעלות נוספת בשל עלות בניה עודפת לייקור קירות נושאים ואיטום בשל מי תהום.

טענתם מתייחסת לכך כי עלות חפירת מרתף בקומה 6- ועלויות האיטום ודיפון גבוהות מעלות חפירת מרתף דומה בקומה 1-. עדות לכך, ניתן למצוא בכל עלויות חפירת מרתפים המחושבות בדוחות אפס של פרוייקטים דומים. הם סבורים כי עלות הקמת מרתף תת קרקעי בן 4 קומות אינה זהה לכל מ״ר, בכל אחת אחת מן הקומות, להקמת מרתף תת קרקעי בן 6 קומות.

חוות דעתם כוללת תוספת לעלות הקמה נורמטיבית ממוצעת לקומת מרתף תת-קרקעי, הנגרמת מהירידה בקומות המרתף בעקבות המטלה הציבורית, והצורך בביצוע קירות נושאים יקרים יותר בעלי כושר נשיאה התואם את קומות 4-,5-,6- לעומת קומות המצויות במפלס תת-קרקעי הגבוה יותר ב-2 קומות מרתף.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>ייקור עלויות בניה עקב "חשש מחדירה למי תהום</u>:
הם מציינים כי נושא זה כלל לא נטען בשומתם כנושא נפרד אלא בהתייחס לעלויות החניון.

<u>מגבלת גובה</u>:
מגבלת הגובה חלה ביחס לשטח המסומן בתשריט התכנית שהינו החלק המרכזי והמזרחי של המגרש הנדון.
הם מציינים, כי בהתאם להוראות תכנית בי/508 עולה כדלקמן:

"תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה במגרש 7 יהיה עמידה במגבלות הגובה התקפות של משהב"ט באותה עת".

כך גם בהוראות הנוספות בסעיף 6.7(ה) "גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה", בעת הפקדת התכנית הגובה המרבי לבנייה בתחום מגבלות משהב"ט הוא 27 מ' מהכניסה הקובעת. מגבלת הגובה חלה על מרבית שטח המגרש.
ביחס למסמך עמדת משרד הביטחון מיום 27/4/2020 לעניין הגובה המרבי המותר לבניה והטענה כי עמדת משהב"ט התקבלה במהירות, ומכאן, כי תקופת הדחיה המרבית הינה בת שנה אחת בלבד, החופפת יחד עם הליכי הרישוי, הם טוענים שאין לקבל טענה זו מהסיבות כדלקמן:
ההשבחה נבחנת נכון למועד הקובע לתכנית בי/508, קרי, 8/2/2018.
בכדי לנצל את מלוא זכויות הבניה בנכס הנדון, נדרש גובה מרבי של 68 מ', מעל הכניסה הקובעת, בבינוי בן 17 קומות מעל הכניסה הקובעת.
ביחס לאישור משהב"ט אותו הציג שמאי המשיבה הם מציינים, כי מדובר באישור עקרוני בלבד אשר התקבל כ-2.2 שנים לאחר המועד הקובע בענייננו, ולגובה מירבי של 50 מ' מעל פני השטח בלבד אשר אינו מאפשר את ניצול כלל הזכויות. בניגוד לטענה כי האישור ניתן במהירות, מהמסמך ניתן ללמוד כי חלפו למעלה מ- 3 שנים ממועד הגשת הבקשה ועד לאישור הגובה המרבי כיום שהינו 50 מ' בלבד. בנוסף, הם מבקשים לציין כי אישור זה הינו עקרוני בלבד ואינו מחייב את משהב"ט. בנוסף, התייחסות זו מוגבלת בתוקף של 3 שנים.
בהתאם לאמור לעיל, בעיני רוכש פוטנציאלי, נכון למועד הקובע, נדרשת דחיה של לפחות 3 שנים למימוש זכויות הבניה (אישור לגובה מירבי של 50 מ' בלבד. אישור זה אף מחזק את טענתם לדחייה ומדגיש כי ניצול מלוא זכויות הבניה בנכס הנדון אינו מתאפשר נכון למועד הקובע בענייננו, וכי ביחס לחלק מזכויות הבניה יש אפילו לשקול הפחתה נוספת בגין אי זמינות.
בהתאם לאמור לעיל, לדעתם יש לדחות את טענת שמאי המשיבה לעניין זה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>מגבלת זמן למימוש הפרוייקט</u>:

שמאיי המבקשת מציינים, כי בהתאם להוראות התכנית, ככל ותוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית לא יוצא היתר בניה, יפקעו זכויות הבניה מכוחה, ויחולו הזכויות לפי התכנית הראשית. הוועדה המקומית תהיה רשאית להאריך מועד זה ב-5 שנים נוספות בהסכמת הוועדה המחוזית.

לאור האמור ובהתאם לפסיקה ענפה בנושא זה, הן של שמאים מכריעים והן של ועדת הערר ובתי המשפט, יש להביא בחשבון מקדם ביחס לאי הוודאות למימוש התכנית בפרק זמן זה.

למעלה מן הצורך הם מעירים כי כיום בחלוף כ-2.5 שנים ממועד אישורה של התכנית, טרם הופק היתר בניה, וזאת בין היתר לאור מגבלות חיצוניות כגון מגבלות משרד הביטחון לעניין גובה המבנה.

כתימוכין לטענה זו הם מפנים להחלטות בערר 85046/13 **<u>יורוקום נדל"ן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים</u>** ובהחלטה בערר 8071/14 **<u>רבינוביץ שאול נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה קרית אתא</u>** בהן קבעו ועדות הערר כי יש להביא בחשבון את המשמעות השמאית של הוראה מסוג זה.

לפיכך, נקבע על ידם לעניין זה מקדם הפחתה בשיעור של 10%.

<u>עלות מטלה ציבורית</u>:

ביחס לתחשיב עלות המטלה הציבורית שבשומת המשיבה הם מציינים כי הוא מתעלם ממספר אלמנטים כדלקמן:

אגרות והיטלים, בצ"מ, פיקוח הנדסי, עלויות משפטיות, פיקוח פיננסי.

לטענתם, שיעור העמסת העלויות העקיפות אותן הביא בחשבון שמאי המשיבה בחוות דעתו עמד על 12.5% בלבד ואינו סביר.

כתימוכין לאי הסבירות, בהתאם לפרק י"ח לקווים המנחים "שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי" (יוני-2010), להלן סעיפי העלויות העקיפות אותן יש להעמיס על עלות הבניה הישירה, נכון למועד כתיבת הקווים המנחים (מעבר ל-8 שנים מהמועד הקובע בענייננו:

הוצאות תכנון	-	3-6%.
אגרות בניה	-	פחות מאחוז.
בצ"מ	-	3-5%.
חיבור חשמל	-	זניח.
הנה"כ (כולל פיקוח)	-	5%.
שיווק ופרסום	-	1-3.5%.
מימון	-	5-8%.
סה"כ העמסה	-	18-28%.

בהתאם לזאת ובהתחשב בחלוף הזמן, העמסת עלויות עקיפות כפי שבוצעה בשומתם, בשיעור של 20% הינה לגישתם על הצד הזהיר.

כתימוכין נוספים, לעניין זה הם מפנים להכרעת השמאי המכריע, יגאל יוסף, במגרש מס' 5 בתכנית בי/508 בה בחר השמאי המכריע לקבוע את שיעור ההעמסה של עלויות עקיפות לפי 20%, בעוד שמאי המשיבה טען גם שם בדיוק את אותן הטענות שהעלה בתגובתו.

<u>תחשיב ללא שטחי ממ"ד לחלופת בניה</u>:

הם מציינים, כי בחלופת התחשיב (ס' 13 לשומת המשיבה) הכוללת פטור חלקי מהיטל השבחה בגין רכיב הממ"דים הפחית שמאי המשיבה 7% משווי זכויות הבניה במצב הקודם בגין מרכיב זה, בעוד שבתחשיבו לשווי ללא פטור לממ"דים, לא הוסיף לשווי המצב הקודם את שטחי הממ"ד הנ"ל.

הם מציינים, כי שיטת החישוב המבוססת על עקרונות החישוב לפטור לממ"דים של השמאי המכריע, אייל יצחקי, עומדת ותלויה לדיון בבית המשפט ולפיכך יש להתייחס לשטח ולא לשווי.

בנוסף, בהתאם לקווים המנחים פרק י"ז "ניתוח זכויות בניה לשטחי שירות בשומות מקרקעין" לפיהם ביסס שמאי המשיבה את "הפחתת מרכיב הממ"ד" במצב הקודם, שיעור שטחי השירות הממוצע מחושב ביחס לסך השטחים העיקריים ולא ביחס לשווין. לאור העובדה כי שווי המצב הקודם כולל גם את שווין של מקומות החניה, הפעלת מקדם הפחתה בגין פטור לממ"ד בהתאם לגישתו של שמאי המשיבה, הביאה להפחתה גם בשווין של מקי' החניה וכתוצאה מכך להפחתה מלאכותית בשווי המצב הקודם.

<u>תחשיב השומה:</u>

<u>ביאור לתחשיב מטלה ציבורית</u>:

שטח עילי ברוטו	-	900 מ"ר = 750 מ"ר עיקרי + 150 מ"ר. שטחי שירות.
עלות בניה	-	6,540 ש"ח/מ"ר.
סה"כ עלות בניה	-	5,886,000 ש"ח.
חניה ציבורית תת"ק	-	3,400 מ"ר.
עלות חניה למ"ר	-	2,908 ש"ח/מ"ר.
עלות חניה כוללת	-	9,887,200 ש"ח.
סה"כ עלות	-	15,773,200 ש"ח.
תוספת עקיפות 20%	-	18,927,840 ש"ח.

מצב קודם					
שטח	שטח/ יחידות	מקדם	שטח משוקלל	שווי מ״ר	סה״כ שווי
מרפאות	4,800	1	4800	3,000 ש״ח	14,400,000 ש״ח
חניות עיליות	48		48	70,000 ש״ח	3,360,000 ש״ח
עלות עודפת לחניה	48			30,000ש ״ח	(1,440,000 ש״ח)
סה״כ					16,320,000 ש״ח
מצב חדש					
מגורים עיקרי	7,456	1	7,456	5,400 ש״ח	40,262,400 ש״ח
מגורים-מרפסות	864	0.4	345.6	5,400 ש״ח	1,866,240 ש״ח
דיור בר השגה-עיקרי	544	0.8	435.2	5,400 ש״ח	2,350,080 ש״ח
דיור בר השגה-מרפסות	96	0.32	30.72	5,400 ש״ח	165,888 ש״ח
סה״כ					44,644,608 ש״ח
מטלה ציבורית					(18,927,840 ש״ח)
עלות בניה עודפת לקומות מרתף עקב מטלה ציבורית					(717,217 ש״ח)
הפחתה לדחיה		0.84			
הפחתה לסעיף התכלות		0.9			18,891,094 ש״ח
השבחה					6,138,033 ש״ח
היטל השבחה					3,069,017 ש״ח
היטל השבחה ללא מרכיב הממ״ד					1,285,547 ש״ח

11.3. הכרעה

המחלוקת בין הצדדים מחולקת למספר נקודות עיקריות כדלקמן:

שווי מ"ר מבונה בסיסי:

הצדדים חלוקים לעניין שווי מ"ר מבונה בסיסי הן בייעוד למגורים והן בייעוד למרפאות, כפי שפורט בטענות הצדדים.

תעסוקה/מרפאות:

שמאי הצדדים חלוקים על שווי מ"ר מבונה בסיסי לשימוש כמרפאות.

שמאי המשיבה קובע שווי של 1,600 ש"ח/מ"ר ומציג 2 עסקאות למכר מגרשים ביעוד לתעסוקה כמפורט בסעיף 11.1 מהן עולה כדלקמן:

ביום 10/9/2015 נמכר מגרש בגו"ח 7123/131, מגרש מס' 2 בתכנית בי/533 ביעוד לתעסוקה בעסקה ממנה מתקבל שווי מ"ר מבונה של 2,015 ש"ח/מ"ר.

ביום 18/11/2019 נמכר מגרש בגו"ח 7129/66, בתכנית בי/559 ביעוד לתעסוקה וממנה מתקבל שווי מ"ר מבונה של 2,772 ש"ח/מ"ר.

מסיכום 2 העסקאות מתקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע של 2,393 ש"ח/מ"ר למועד קובע ממוצע של 14/10/2017.

כמו כן, הוצגו שתי שומות מכריעות מהן עולה שווי מ"ר מבונה ממוצע של 1,900 ש"ח למועד קובע ממוצע 22/9/2017.

שווי זה נמוך באופן מהותי משווי לתעסוקה לאור שימוש מצומצם וייחודי למרפאה.

לעומת זאת שמאיי המבקשת קובעים שווי מ"ר מבונה של 3,000 ש"ח/מ"ר בהתבסס על 2 נתוני שכירות למרפאות בעיר בת ים מהם עולה כי דמי השכירות למרפאות הינם 85-93 ש"ח/מ"ר וכן נתונים אחרים מתל אביב ונס ציונה התומכים בדמי שכירות אלו.

כמו כן, הוצגו שומות מכריעות לשטחי תעסוקה:

גו"ח	כתובת	שמאי מכריע	שווי מ"ר מבונה בייעוד למשרדים	הערות
7123/130	האורגים 27	אייל יצחקי	1,900 ש"ח לאחר התאמה של 5% ומכאן שהשווי 2,000 ש"ח/מ"ר	מגלם שטחי שירות ועמידה בתקן חניה
7123/131	אורט ישראל 56,50 /האורגים 27	שלומי יפה	3,025 ש"ח/מ"ר עד 3,325 ש"ח/מ"ר ובממוצע כ-3,200 ש"ח/מ"ר	ללא גילום חניות

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

כמו כן, הוצג סקר עסקאות מכר למשרדים בפרוייקט uptown בהתאם לדיווחי מערכת שע״מ וללא מקומות חניה. ממנו עולה כי שווי מכירה למ״ר ממוצע נטו הינו 17,407 ש״ח.
הסקר מתבסס על מכירות של משרדים בשטח 33-90 מ״ר ובממוצע 53.5 מ״ר בערכי שווי ממוצעים של 17,400 ש״ח למ״ר. הקומה הממוצעת למשרדים הינה 10.8.
לאחר התאמות מיקום וחילוץ שווי מ״ר מבונה בשיטת החילוץ מתקבל לשיטתם שווי מ״ר מבונה של 3,240 ש״ח/מ״ר.

<u>הכרעה</u>:

רצ״ב נתוני שווי נוספים שנסקרו על ידי:

שומות מכריעות:

בנוסף לנתוני השומות המכריעות שהוצגו, נסקרו עוד מס' שומות מכריעות לייעוד תעשיה בעיר בת ים כדלקמן:

גו״ח	כתובת	שמאי מכריע	שווי מ״ר מבונה בייעוד לתעסוקה	מועד קובע
7123/114,115,119	אורט ישראל 31-33	גיל הרצברג	2,100 ש״ח/מ״ר	22/10/2019
4129/29-30	אורט ישראל 1	דודו דדון	2,350 ש״ח/מ״ר	22/6/2019
7129/66	כ״ט בנובמבר 3+5	בועז קוט	2,450 ש״ח/מ״ר	30/9/2016

ממוצע השומות המכריעות שהוצגו ושומות מכריעות אלו הינו 2,420 ש״ח/מ״ר.

<u>דמי שכירות למרפאות</u>:

באומדן דמי השכירות יש לאבחן בין מיקומים שונים ואין בעיני סבירות לעשות שימוש מנתונים בקניון בת״א שהינו בעל מאפיינים שונים, כפי שהוצגו ע״י המבקשת.
ממידע הקיים ברשותי משכירה אחת מקופות החולים 2 נכסים בחולון בחוזי שכירות של 95-96 ש״ח/מ״ר למבנה ותיק ברמת גמר מלאה ללא דמי ניהול.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

וכן קופות חולים נוספות שוכרות בראשון לציון שטחים גדולים בדמי שכירות של 65-70 ש"/מ"ר ברמת מעטפת.[2]

סכומים אלו דומים לחוזי השכירות שהוצגו ע"י שמאיי המבקשת בבת ים ובמיקום דומה במרכז שכונות מגורים ותיקות.

דמי שכירות ראויים ברמת מעטפת	-	70 ש"ח/מ"ר/חודש
דמי שכירות לשנה	-	840 ש"ח/מ"ר
שיעור ההיוון[3]	-	7%
שווי מ"ר בנוי	-	12,000 ש"ח/מ"ר

עסקאות מכר משרדים בנויים:

לעניין עסקאות מכר למשרדים בפרוייקט uptown יוער כי בהתאם לבדיקתי בוצעו בבניין גם עסקאות למשרדים בשטח ממוצע גדול יותר שהינו בטווח של 92-180 מ"ר ובהתאם לדיווחי מערכת שע"מ שווי מכירה למ"ר הינו בטווח של 11,000 ש"ח/מ"ר - 12,900 ש"ח/מ"ר, העסקאות בוצעו בקומות 12-15 במהלך השנים 2018-2019. העסקאות בוצעו ברמת מעטפת וללא מקומות חניה. בבניין בוצעו עסקאות מכר לחניות במחיר של כ-100,000 ש"ח/מקום חניה.

<u>לפיכך שווי מ"ר מבונה מתקבל הינו כדלקמן:</u>

שווי מ"ר בנוי ממוצע	-	12,000 ש"ח/מ"ר.
העמסת שווי חניה[4]	-	570 ש"ח/מ"ר.
שווי כולל מרכיב חניה	-	12,570 ש"ח.
הפחתת יזמות	-	25% (בהתחשב בגודל הפרוייקט).
הפחתת בניה	-	7,500 ש"ח/מ"ר (רמת מעטפת+חניה).
שווי מ"ר מבונה מעוגל	-	2,560 ש"ח/מ"ר.

לעניין זה יצויין כי החילוץ נערך ביחס למשרדים בבניין בשלבי סיום בניה ומכאן בזמינות גבוהה ביחס למגרש ריק, עובדה המשפיעה על מרכיב השווי של זכויות הבניה.

[2] לאור חסיון המידע אין באפשרותי לפרט את מיקום הנכסים וזהות השוכרות, אך הנתונים מצויים במשרדי ומגובים ברובם בחוזי שכירות.

[3] בהתאם לעולה מסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים-מחצית ראשונה של שנת 2018 שפורסמו ע"י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים שהינו 7.5% למשרדים ברמה הארצית וכאן בהתאמה לשכירות לשוכר בדירוג גבוה ומיקום בגוש דן בהתאמה יחושב 7%.

[4] שווי מקום חניה 100,000 ש"ח, בהתאם לתקן בבניין נדרש מקום חניהלכל 120 מ"ר עיקרי ובהתאם ליחס בבניין מתקבל מקום חניה לכל כ-175 מ"ר משרדים. ומכאן תוספת שווי של כ-570 ש"ח/מ"ר.

כפי שעולה מסיכום הנתונים, שווי מ"ר בנוי ברמת מעטפת לשימוש כמרפאות אינו נחות ביחס לשווי מ"ר בנוי בשימוש למשרדים. מכאן שאינני מקבל את ההתאמה שבוצעה בעניין זה בשומת המשיבה ולעניין זה יצויין גם ששימושלתעסקוה/משרדים אינו תחליפי לשימוש מרפאות אלא אם צויין כך בתכנית הספציפית וחלק ניכר מהתכניות אינן מאפשרות שימוש למרפאות בשטחי תעסוקה/משרדים ולדוגמא תכנית המתאר ב/2 הקובעת שימוש למרפאות בשטחי מסחר ומגרשים מיוחדים בלבד.

לאור העדר הצורך בביצוע התאמה ניתן לקבוע שווי מ"ר מבונה בסיסי למרפאות בשיעור של כ-2,400 ש"ח/מ"ר.

לאור העובדה כי במועד הקובע השוק אינו מאופיין רק במרפאות קופ"ח אלא גם במרפאות רבות לשימוש פרטי כגון רופאים, בתי רופאים להשכרות קצרות, מכונים פרטיים, מרפאות אסטטיטות ועוד אינני סבור שהיקף הבניה המאושר במצב הקודם מצריך התאמות כלשהן לגודל.

<u>מגורים</u>:

הצדדים חלוקים לעניין שווי הבסיס ביעוד למגורים בנכס הנדון.

שווי מגורים נקבע על ידם כדלקמן:

שמאי המשיבה - 6,350 ש"ח/מ"ר.

שמאיי המבקשת - 5,400 ש"ח/מ"ר.

ככלל, גישת השומה העדיפה בשומות מקרקעין היא גישת ההשוואה הישירה קרי בחינת עסקאות שווי למגרשים ריקים ללא בינוי, אך לאור מיעוט עסקאות בהן נמכרו בסמיכות למועד הקובע מגרשים עם זכויות בניה למגורים בלבד יבחן השווי הן בשיטה זו והן בגישת החילוץ.

בסביבה שבנדון, סביב אזור התעשיה ובתוכו, נמכרו בשנים האחרונות מספר מגרשים ללא בינוי (ו/או בינוי ישן להריסה) שבהם זכויות בניה להקמת מגדלי מגורים, חלקם בבניה מעורבת עם שימושים נוספים וחלקם לשימושי מגורים בלבד.

להלן העסקאות שמצאתי כי הן רלוונטיות להשוואה וההתאמות שיש לבצע לגביהן ביחס לנכס הנדון. לא יבחנו עסקאות ממועדים המוקדמים לשנת 2015 (כ-3 שנים לפני המועד הקובע) ו/או עסקאות בהן השימוש למגורים אינו מהווה את החלק המהותי ביותר בעסקה.

- ביום 15/4/2015 שווק במכרז של רמ"י מגרש 761 בתכנית ב/450/4 גו"ח 7121/56 (מס' קודם 7121/12,29) ברחוב הקוממיות. החלקה ממוקמת בצמוד לאזור התעשיה.

שטח המגרש הינו 2,777 מ"ר והוא מיועד לעירוב שימושים למגורים, מסחר, תעסוקה ומלונאות. סה"כ זכויות בניה עיקריות של 497%.

זכויות הבניה העיקריות למגורים הינן כדלקמן: 116 יח"ד, 11,000 מ"ר+14 מ"רמרפסות לכל יח"ד. בנוסף 1,700 מ"ר עיקרי לתעסוקה, 800 מ"ר עיקרי למסחר, 300 מ"ר עיקרי למלונאות.

רמת ההתאמה כעסקת השוואה:

זכויות הבניה למגורים מהוות אחוז ניכר מאוד מהשווי, באופן שמשפר את מהימנות התוצאה של חילוץ הזכויות למגורים ומקל על ההשוואה.

מיקום החלקה, אינטנסיביות הבניה והזכויות למגורים דומים למגרש שבנדון.

העסקה בוצעה כ-3 שנים לפני המועד הקובע.

- ביום 15/4/2015 שווק במכרז של רמ"י מגרש 763 בתכנית בי/4/450 גו"ח 7121/59 (מס' קודם 7121/12,29) ברחוב הקוממיות. החלקה ממוקמת בצמוד לאזור התעשיה.

שטח המגרש הינו 3,814 מ"ר והוא מיועד לעירוב שימושים למגורים, מסחר, תעסוקה ומלונאות. סה"כ זכויות בניה עיקריות של 512%.

זכויות הבניה העיקריות למגורים הינן כדלקמן: 176 יח"ד, 16,720 מ"ר+14 מ"רמרפסות לכל יח"ד. בנוסף 1,700 מ"ר עיקרי לתעסוקה, 800 מ"ר עיקרי למסחר, 300 מ"ר עיקרי למלונאות.

רמת ההתאמה כעסקת השוואה:

זכויות הבניה למגורים מהוות אחוז ניכר מאוד מהשווי, באופן שמשפר את מהימנות התוצאה של חילוץ הזכויות למגורים ומקל על ההשוואה.

מיקום החלקה, אינטנסיביות הבניה והזכויות למגורים דומים למגרש שבנדון.

העסקה בוצעה כ- 3 שנים לפני המועד הקובע.

- ביום 8/2/2015 שווק במכרז של רמ"י מגרש 115 בתכנית בי/4/450 גו"ח 7121/33 (ברחוב יוחנן הסנדלר. החלקה ממוקמת בצמוד לאזור התעשיה.

שטח המגרש הינו 2,662 מ"ר והוא מיועד למגורים. סה"כ זכויות בניה עיקריות של 587%.

זכויות הבניה העיקריות למגורים הינן כדלקמן: 164 יח"ד, 15,620 מ"ר+14 מ"ר מרפסות לכל יח"ד.

רמת ההתאמה כעסקת השוואה:

זכויות הבניה למגורים בלבד.

מיקום החלקה, אינטנסיביות הבניה והזכויות למגורים דומים למגרש שבנדון.

העסקה בוצעה כ- 3 שנים לפני המועד הקובע.

ריכוז תוצאות מכרזים אלו:

תאריך	גו"ח	שטח מגרש במ"ר	יח"ד	שטח עיקרי מגורים	שטח עיקרי אחר	מחיר
15/4/2015	7121/56	2,777	116	11,000	2,800	74,567,382 ש"ח
15/4/2015	7121/59	3,814	176	16,720	2,800	103,069,824 ש"ח
8/2/2015	7121/33	2,662	164	15,620	0	78,762,640 ש"ח

ההבדל בין המכרזים בגו"ח 7121/56 וגו"ח 7121/59 הינו בתוספת מרכיב מגורים ולפיכך ניתן לבחון את שווי התוספת ביחס לשווי התוספת הספית ששולמנ ובכך לנטרל את המרכיבים שאינם למגורים.

מחיר זכיה גו"ח 7121/59	-	103,069,824 ש"ח
מחיר זכיה גו"ח 7121/56	-	74,567,382 ש"ח
הפרש	-	28,502,442 ש"ח
תוספת שטח עיקרי	-	5,720 מ"ר
תוספת יח"ד	-	60
שטח ממוצע ליח"ד	-	95 + ממ"ד (זהה לשטח היחידות הממוצע במגרשים אלו)
תוספת שטחי ממ"ד	-	750 מ"ר
תוספת שטח מרפסות	-	840 מ"ר
סה"כ תוספת שטח משוקלל	-	6,806 מ"ר[5]
שווי מ"ר מבונה	-	4,188 ש"ח
מקדם התאמה לזמן	-	[6]1.24
שווי מ"ר מבונה מתואם לזמן	-	5,195 ש"ח/מ"ר

[5] שטח עיקרי במקדם 1, ממ"ד במקדם 1, מרפסות במקדם 0.4.
[6] לפי עליית מחיר שנתית של 4% למחירי דירות, התואמת לעלייה של כ – 8% במרכיב הקרקע.

מכרז ברחוב יוחנן הסנדלר:

מחיר זכיה גו"ח 7121/33	-	78,762,640 ש"ח
שטח עיקרי	-	15,620 מ"ר
יח"ד	-	164
שטח ממוצע ליח"ד	-	95 + ממ"ד
שטחי ממ"ד	-	2,050 מ"ר
שטח מרפסות	-	2,296 מ"ר
סה"כ תוספת שטח משוקלל	-	18,588 מ"ר[7]
שווי מ"ר מבונה	-	4,237 ש"ח
מקדם התאמה לזמן	-	1.24[8]
שווי מ"ר מבונה מתואם לזמן	-	5,250 ש"ח/מ"ר

לגבי העסקאות שהוצגו במגרש 763 לשנים 2016-2017 ומהוות מימוש אופציה שנחתמה בשנת 2015 יובהר, כי הן לא יובאו בחשבון היות ומדובר בחלקי מגרש ששווקו לקבוצות רוכשים ומכאן שחלק מהתמורה משקפת תכנון שבוצע בקרקע בין מועד הזכיה ובין מועד המכר וכן אין כי מדובר בשוק קונים סטנדרטי.

שומות מכריעות לשווי מ"ר מבונה בייעוד למגורים:

רצ"ב סריקת שומות מכריעות, שחלקן הוצגו ע"י המבקשת למועדים קובעים דומים/קרובים במקומות ברי השוואה.

לעניין זה יצוין כי לא צויינה שומת השגה ראשונה ברחוב האדמו"ר מבאבוב שהינה הכרעה לגבי נכס באזור המאופיין באוכלוסיית יעד/קונים מצומצת ספציפית.

גו"ח	כתובת	שמאי מכריע	שווי מ"ר מבונה בייעוד למשרדים	מועד קובע
7155/169	בר אילן 1	נורית ג'רבי	5,500 ש"ח/מ"ר	13/3/2018
7134/134	הפועל 7	דנה שיחור	5,400 ש"ח/מ"ר	7/1/2018
7136/291	ביאליק 12	שושי שרביט-שפירא	5,500 ש"ח/מ"ר	25/7/2018
7123/130	האורגים 27	אייל יצחקי	5,200 ש"ח/מ"ר	16/6/2018
7129/29-30	אורט ישראל 1/קינמון 2,4	דוד דדון	5,750 ש"ח/מ"ר	22/6/2019

[7] שטח עיקרי במקדם 1, ממ"ד במקדם 1, מרפסות במקדם 0.4.
[8] לפי עליית מחיר שנתית של 4% בהקבלה להשתנות מחירי דירות באיזור המרכז לפי פרסומי השמאי הממשלתי.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

7120/102	הנביאים 73	יגאל יוסף	5,765 ש"ח/מ"ר	18/8/2019
7124/249	הרב מימון 26	יגאל יוסף	6,000 ש"ח/מ"ר	17/3/2018

<u>עסקאות מכר לדירות מגורים</u>:

פרוייקט ברחוב ניסנבאום 35, גו"ח 7129/134:

מספר דירה	קומה	מועד עסקה	שטח לרישוי			מחיר מכירה		
			עיקרי מקדם 1	מרפסת מקדם 0.4	שטח משוקלל	סהכ כולל מע"מ	סה"כ ללא מע"מ	שווי מ"ר מבונה
4	21	22/8/2018	74.22	14.28	79.93	1,694,500 ש"ח	1,448,291 ש"ח	18,119 ש"ח
17	23	22/8/2018	74.22	8.04	77.44	1,764,500 ש"ח	1,508,120 ש"ח	19,476 ש"ח
8	22	23/82018	74.22	8.04	77.44	1,705,000 ש"ח	1,457,265 ש"ח	18,819 ש"ח
18	23	28/8/2018	74.22	8.04	77.44	1,735,000 ש"ח	1,482,906 ש"ח	19,150 ש"ח
10	22	29/8/2018	74.22	8.04	77.44	1,715,000 ש"ח	1,465,812 ש"ח	18,930 ש"ח
	21	29/8/2018	74.22	14.28	79.93	1,695,000 ש"ח	1,448,718 ש"ח	18,124 ש"ח
ממוצע	22.6	25/8/2018	74.22	10.12	78.27	1,718,185 ש"ח	1,468,534 ש"ח	18,770 ש"ח

שווי מ"ר בנוי - 18,770 ש"ח

התאמה לממוצע קומות (-1.62%) - 18,465 ש"ח

הפחתת יזמות (20%) - 15,390 ש"ח

הפחתת בניה למ"ר ברוטו כולל עלות חניות במרתף (9,500 ש"ח) - 5,890 ש"ח

לאור מכלול נתונים אלו ובהתאמה למיקום בשכונת מגורים מפותחת אך מבניה ותיקה, ניתן לקבוע שווי מ"ר מבונה של 5,800 ש"ח/מ"ר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

חניה:
שווי חניה תת קרקעית אינו שנוי במחלוקת ולאור העסקאות שהוצגו אני מקבל לעניין זה את השווי של 100,000 ש"ח/מקום חניה כפי שנקבע.
לאור עלויות בניה דומות לשטח חניה תת קרקעית נראה כי עלות החניה מתקזזת עם שוויה ואין לעניין זה יתרת שווי למרכיב הזכויות.
לא מצאתי כי קיימת מגבלה בבניית חניון תת קרקעי במצב התכנוני הקודם, אך כאמור בניית חניון זה אינה תורמת/פוגעת בשווי הנכס. לפיכך, השווי המחושב יתייחס אך ורק לשווי חניות עיליות כפי שניתן לבנות בתחום החלקה.

<u>זכויות הבניה לחישוב ההשבחה במצבי התכנון השונים</u>:

מצב תכנוני קודם:
הצדדים אינם חלוקים לגבי הנתונים הטכניים של הנכס שהינו מגרש בשטח 2,002 מ"ר ביעוד למרפאה, בניצול של 40% לקומה.
כמו כן, הצדדים מסכימים כי בתכנית בי/199 לא הוגדר מספר הקומות המותר, אך נקבע כי מספרן יהיה "לפי אישור הועדה המקומית".
כאשר גם בייעוד לאזור לבניינים ציבוריים לא נקבע מספר הקומות והוא יקבע "לפי אישור הועדה המקומית".
לטענת שמאי המשיבה, מספר הקומות המקובל לבנייני ציבור בתחום העיר בת ים הינו 3 קומות והוא הביא מספר דוגמאות לתמוך בנתון זה מהן עולה, כי מבני ציבור בשכונה בנויים בפועל בגובה של 1-3 קומות ובהתאם לכך, גם מספר הקומות שהיה צפוי להתאשר במצב קודם ביחס לנכס הינו 3 קומות. הוא מבצע אנלוגיה של המגרש הנדון ליעוד בנייני ציבור המאופיין בהגדרה תב"עית דומה מתקבל כי מספר הקומות המקסימלי שהועדה המקומית היתה מאשרת במגרש הנדון היה 3 קומות.
לטענתו, הנכס הנדון הינו ביעוד "מגרש מיוחד", ולכן ההשוואה בפרמטר "מספר קומות מאושר" צריכה להיות למגרשים ביעוד זהה, דהיינו-"מגרש מיוחד", ובוודאי שלא בהשוואה למגרשים ביעוד מגורים.
לכן שווי מצב קודם הוערך על ידו לפי 120% בניה עיקריים לשימוש של מרפאה.
לעומתו טוענת המבקשת, כי זכויות הבניה לא הוגדרו ומכאן בהנתן פרשנות המשיבה כפי שעולה מערר ערר תא/6074/17 **<u>וסרלאוף יוסי ואח' נ' ועדה מקומית לתו"ב בת ים</u>**, הרי שהבניה צריכה להבחן ביחס לסביבה שבמקרה הנדון הינה סביבת מגורים מבניה רוויה בת עד 9 קומות ולכן סביר שתאושר בסביבה שכזו בניית מבנה בן 6 קומות.
עיינתי בערר שעליו הפנו שני הצדדים וממנו אכן עולה כי המשיבה הציגה בערר זה עמדה כדלקמן:

"הועדה המקומית ציינה בפנינו, שפרשנותה לתכניות אלו היא שניתן להקים מכוחן בנייני ציבור עם 50 אחוז זכויות בניה לקומה. את מספר הקומות הם קובעים בהתאם ל"גובה המקובל לבנייה באותו האזור", כשהכוונה היא לגובה מבנים בכלל באותו אזור, ולאו דווקא מבני ציבור באזור. לטענת הועדה אין מניעה להוציא מכוח תכניות אלו היתרי בניה לבניין ציבורי בגובה של 7 קומות וגם יותר מכך, ככל שיש באזור מבנים אחרים כלשהם בגובה זה. בהתאם לחישוב זה, והואיל ובמגרש הנדון מוצעות 7 קומות, הרי שהיקף אחוזי הבניה הוא 350% (50% שטח עיקרי לכל קומה)".

ביחס לעמדה זו ציינה ועדת הערר בין היתר כדלקמן:

"ביהמ"ש קבע שמתן היתר בניה לפי תכנית הנעדרת פירוט מספיק חוטא לתכליות העומדות בבסיס ההליכים הסטטוטוריים המהווים תנאי לאישורה, ובהן שקיפותם של הליכי התכנון ושיתוף הציבור בהם (<u>עע"ם 10112/02</u> אדם טבע ודין – אגודה ישראלית והגנת הסביבה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים, פ"ד נח(2))

עוד הבהיר ביהמ"ש העליון, ש*"מתן היתרי בנייה על-פי תכנית כללית ובלתי מפורטת עשוי להיות שקול למתן היתר בלא תכנית כלל. הוא כרוך בחופש פעולה בלתי מוגבל, או מוגבל באופן חלקי בלבד, של הרשות המעניקה את ההיתר. הוא עשוי לחרוג מתפיסות תכנוניות בסיסיות של המרחב התכנוני הכולל ושל התכנון הנקודתי הראוי "* (חברה לבניין הירדן, בעמ' 905). וכפי שציינה כב' השופטת א' פרוקצ'יה בעניין חברה לבניין הירדן: *"בהיות היתר הבנייה אמצעי למימוש התכנון הקיים בשטח, הדעת נותנת כי עליו להיגזר מתכנית שיש בה פירוט מספיק על-מנת שתשמש תשתית נורמטיבית נאותה לביצוע הבנייה. ככל שהתשתית כללית יותר ובלתי מפורטת, כך גוברת הסכנה כי יינתן היתר ביצוע שאינו נשען על נורמות תכנוניות מאושרות, ועלולה להיפתח דרך לפיתוח הקרקע באופנים שלא עברו מסננת הליך תכנוני מוסדר ומבוקר על-ידי מוסדות התכנון, כמקובל"* (שם, בעמ' 904).

ביהמ"ש קבע שמקום שתכנית קובעת עקרונות כלליים בלבד, היא לא תוכל לשמש בסיס למתן היתרים, ואילו מקום שכלולות בה הוראות ברמת פירוט מספקת בשאלות התכנוניות המרכזיות שעל הפרק – ניתן יהיה לתת היתר על פיה (<u>עע"ם 241/12</u> ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז דרום נ' פז בית הזיקוק אשדוד בע"מ"........

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

"בהתאם לפסיקה זו, הרי שגם כאשר בפנינו תכנית המאפשרת לכאורה הוצאת היתרי בניה מכוחה, אולם היא חסרת פירוט ראוי, הרי שבכל מקרה יש לבחון אם יהיה זה סביר להוציא מכוחה היתרי בניה. בחינה זו תידרש ביחס לכל היתר ונסיבותיו, והיא תעשה על-פי מכלול שיקולים, וביניהם עצמת הבניה, היקפה, מורכבותה, מידת השפעתה על הסביבה ועוד"......

"אנו סבורים, שיש לשמור על העיקרון אותו קבע ביהמ"ש העליון בדבר הצורך בתכנון מפורט (שיקבל ביטוי בתכנית מפורטת) כתנאי להוצאת היתרי בניה. על מנת שניתן יהיה להמשיך ולפעול להוצאת היתרי בניה מכוח תכניות אלו, שהינן תכניות תקפות, אשר אושרו כדין, בהתאם לדין שחל באותה עת, יש מקום ויש צורך לערוך אבחנה. יש צורך להבחין בין היתרי בניה למבנים בעלי אופי והיקף כפי שנהוג וסביר היה לבנות מכוחן של התכניות בתקופה בה אושרו, לבין מבנים בעלי היקפי בניה משמעותיים וגדולים הרבה יותר, הנוהגים בשנים האחרונות.

משעסקנן בעניין של סבירות, ובמסגרת הדיון בתכנית שלפנינו, לא מצאנו לנכון לפרט אמות מידה מדויקות לעניין והיקף הבניה ואופי הבינוי הסביר של מבני ציבור 'רגילים' שניתן לבנותם ישירות מכוח התכניות ה"ישנות" הנ"ל. עניין זה אמור להיבחן בהתאם לנסיבותיו של כל מקרה לגופו. בחינת סבירות זו נעשית על-פי מכלול שיקולים, וביניהם עצמת הבניה, היקפה, מידת השפעתה על הסביבה.

אבחנות אלו יבואו לידי ביטוי בהיקף הבינוי והעיצוב של מבנה הציבור שמתוכנן במגרש נתון, וזאת - בהתאם לשימוש והתכליות המתאימים בו. לעניין זה אין דומה מגרש שכונתי, בו סביר שייועד לגני ילדים, בתי כנסת, מועדון נוער וכיו"ב, לבין מגרש ברמה עירונית, בגודל ובמיקום נאותים, בו מתאים שימוקם בית חולים, בית ספר תיכון וכיו"ב. ברי שיש הבדל בין הקמת מבנה ציבור מקומי שכונתי, שהוא ככלל מבנה מצומצם בנפחו, על מגרש יחסית קטן, לבין הקמת מבנה ציבור עירוני, בעל נפחי בניה גדולים ומספר קומות גבוה, ועל פי רב - על מגרש נרחב .

מכל האמור עולה, כי בעת קביעת פרשנות זכויות הבניה יש לבחון מספר אלמנטים כדלקמן :

- הבינוי בסביבה כפי שאושר בסמיכות לאישור התכנית (ולא לבניה הסבירה במועד הקובע של התכנית החדשה).
- סבירות הבינוי ביחס לסביבה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

- סבירות הבינוי ביחס לשימוש המבוקש (לעניין זה צויינה כדוגמא בעיה בהעדר חצר בשטח בית ספר הבנוי בהיקף נרחב).

ניתוח המקרה הנדון:

זכויות הבניה לקומה הינן בהתאם להוראות התכנית, קרי 40% לקומה.

מס' קומות לא הוגדר.

הבינוי הינו למגרש מיוחד למרפאה ולא למבנה ציבור ומכאן שמדובר במגרש בעל אוריינטציה פרטית ולא ציבורית ומעין שימוש מסחרי המוגבל לשימוש ספציפי.

השימוש הינו שימוש שאינו מצריך שטחי חצר (בניגוד למבני ציבור כגני ילדים/בית ספר וכד').

בהתאם לעולה משומה להיטל השבחה שנערכה לנכס בעת מכירתו במידה ומחושבות זכויות הבניה בהתאם ל-120% למרפאה, אזי התכנית הן מפחיתה את הזכויות ביחס לתכנית הקודמת והן יוצרת להן "פיחות איכותי בסוג זכויות הבניה"[9], אם נניח שלא זאת היתה כוונת תכנית ב/199, אזי ניתן להסיק שזכויות הבניה לא בכדי לא הוגבלו מראש ל-3 קומות בלבד.

לאור האמור ובעדר מידע חד ערכי לגבי זכויות הבניה ו/או אישור קודם למימושן (אישור בקשה להיתר בניה וכד') ובהתייחס להחלטת ועדת הערר המפנה לפסיקות בערכאות גבוהות יותר, ניתן להניח כי במצב הקודם קיימת ודאות לאישור 3 קומות בניה כפי שטוען שמאי המשיבה ובנוסף קיימת אופציה לאישור קומה או שתיים נוספות בסבירות נמוכה משמעותי.

מכאן שהמצב הקודם יחושב לפי 3 קומות במקדם 1 ושתי קומות נוספות בסבירות נמוכה במקדם 0.5, סה"כ שטח כדלקמן:

קומה	אחוזי בניה	סבירות	שטח משוקלל
1-3	40% (800.8 מ"ר)	1	2,402.4 מ"ר
4-5	40% (800.8 מ"ר)	0.5	800.8 מ"ר
סה"כ			3,203.2 מ"ר

[9] בהתאם להגדרת שמאי המשיבה בשומתו לנכס מיום 25/7/2006.

מצב תכנוני חדש:
בעניין הזכויות במצב התכנוני החדש אין מחלוקת בין הצדדים והזכויות הינן בהתאם להוראות התכנית המפורטות.
לא תובא בחשבון אפשרות הבניה לשטחים לדיירי הבניין בקומת המרתף העליונה והשפעותיה על עלויות יתר קומות המרתף היות ולא קיימת חובה לבניית קומה זו ועצם בנייתה יוצרת מחד עלויות ומאידך משפרת את המוצר הסופי.
<u>מדיניות דיור להשכרה</u>:
המבקשת טוענת, כי היחידות המיועדות "להשכרה בכפוף למדיניות עירונית בנושא", ישמשו לצורך "דיור בר השגה" וזאת בהתאם למסמך מדיניות שהוצג וכותרתו "מדיניות דיור בת ים" שבהעדר מסמך אחר בנושא הוא הקובע.
לעומת זאת טוען שמאי המשיבה כי המסמך שהוצג אינו מהווה מסמך מדיניות רשמי, אלא מסמך החלטת ועדה מקומית המאשרת מדיניות מסויימת, במסגרת החלטת ועדה פורמלית.
ולכן המסמך עליו מבוססת שומת המבקשת אינו תקף ו/או מחייב, ולכן הוא לא רלבנטי לענייננו. עובדתית לדבריו, בתכנית הנדונה, לא נקבע כי חלק מהדירות תהיינה "דיור בר השגה", דהיינו בתכנית כלל לא קיים חיוב כלשהו ל"דיור בר השגה", ומכאן טענת המבקשת בענין זה שגויה מיסודה.
בהתאם לעולה מבדיקתי ההגדרה בתכנית הינה כדלקמן:

"10% מיחידות הדיור יהיו יח"ד להשכרה בכפוף למדיניות עירונית בנושא"

קרי, התכנית אינה נוקטת בהגדרה של "דיור בר השגה" אלא "דיור להשכרה".
עיינתי במסמך המדיניות שלגביו נטען כי אינו מחייב ואכן לא מצאתי כי הוא מהווה מסמך מחייב. במסמך נקבע בין היתר, כדלקמן:

"יש מקום לציין דרישה של דיור בר השגה בתכניות הסטטוטוריות שמוגשות למוסדות התכנון, זאת כדי לאפשר גמישות תכנונית לאחר האישור בחוק"

"דיור מכיל-יצירת מלאי של יחידות דיור בר השגה ויח"ד מותאמות לבעלי מוגבלות פיסית, תמצית תחום המדיניות:

ייעוד שיעור מוגדר מראש של יח"ד בבנייה חדשה שיהיו "מסומנות" בתכניות הסטטוטוריות. יח"ד אלה יימכרו/יושכרו במחיר מופחת, יוצעו לזכאים בלבד ויהיו תחת פיקוח ומעקב מטעם הרשות המקומית. בנוסף, חלק מסך יחידות הדיור בתכניות חודשות יתוכננו כיחידות נגישות לאנשים עם מוגבלות....... מלאי זה נוצר ע"י קביעה סטטוטורית, לפיה בכל מיזם של בנייה חדשה בהיקף מוגדר (למעט אלה שיוחרגו) יש לייעד יח"ד למטרה זו.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

בשלב ראשון, עד להשלמת החקיקה בנדון, יש להסדיר בהוראות התכנית את האפשרות להטיל דרישת דיור בר השגה בתכניות החדשות שמופקדות במוסדות התכנון, לאחר שתוסדר החקיקה יישום הכלי מחייב התייחסות למשתנים שונים, כאשר העיקריים בהם הם:

- **ציון גדלי דירות.**
- **קביעת מחיר מרבי להשכרה או למכירה.**
- **הגדרת אוכלוסיות יעד.**
- **תחום התכניות והאזורים בהם תחול הדרישה.**
- **יצירת מנגנון מעקב ובקרה להבטחת קיום עקרונות התכנית על פני זמן."**

על מנת להוריד את נטל עלות הדיור וליצור תנאים שיאפשרו לתושבי העיר רמת הוצאה סבירה על דיור מחליטים כי:
בכל תכנית חדשה ייקבע כי לפחות 20% מהדירות יוגדרו "דיור בר השגה" וייועדו לאוכלוסיה זכאית, כפי שהוגדרה בעקרונות שגובשו ע"י הוועדה, ע"פ תבחינים שיוויוניים ושקופים, במכירה או בהשכרה. לחילופין, יקבע כי אחוז מיח"ד בתכניות חדשות ירשמו ע"ש העירייה כחלף היטל השבחה.
דירות אלו לא ימכרו או יושכרו בשוק החופשי. הכללים הפרטניים להגדרת קבוצות מועדפות יגובשו ע"י ועדה ציבורית לאחר הסדרת התשתית החקיקתית בחוק התכנון והבנייה.

כפי שניתן לראות התכנית הנדונה אושרה לאחר מועד מסמך זה ואין בה כל ציון למושג "דיור בר השכרה", בתכנית לא נקבעו שום קריטקיונים מהקריטריונים שצויינו וכן בתכנית נקבע 10% לדיור להשכרה וזאת בניגוד להחלטה זו הקובעת 20% ל"דיור בר השגה".

מכאן שהוראות תכנית בי/508 מחזקות את הטענה כי תכנית מדיניות זו אינה מחייבת ולראיה התכנית כלל אינה עומדת בהוראות תכנית מדיניות זו וכל קשר ביניהם נראה עמום למדי.

לפיכך, יש לבחון את השלכות ההוראה לבניית דירות להשכרה (לא "דיור בר השגה") על שווי המקרקעין, ככל שקיימת.

בהעדר הנחיות ברורות והגדרות בתכנית עצמה תבחן הסוגיה בהתאם להוראות הקבועות בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 וכן לקווים המנחים פרק כ"ח- "סוגיות ייחודיות בשומות לדיור להשכרה ארוכת טווח".

יוער, כי קווים מנחים אלו מתייחסים בעיקר לדיור להשכרה במסגרת מיזמים ייעודיים להשכרה המשווקים ע"י רמ"י, משרד הבינוי והשיכון והחברה הממשלתית לדיור ולהשכרה ("דירה להשכיר").

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

בהתאם לקווים מנחים אלו נקבעה בשומת, השמאי המכריע, יגאל יוסף, בגו"ח 7124/249 בתחום תכנית בי/508 בחשבון הפחתה של 40% משווי מר"א מבונה של שטחי הבניה להשכרה וסה"כ 3% ביחס לכלל השטחים.

תחשיב זה מבוסס, בין היתר, על הנחה של תשלום מופחת בשיעור 80% דמי שכירות.

לאור העדר הוראה מפורשת לעניין דמי שכירות מופחתים (דיור בר השגה) כפי שפורט אינני סבור שיש לקחת בחשבון הפחתה זו ולא ראיתי כי קיימת מגבלה על השכרת הדיורת במחירי שוק. לפיכך בהתאמה שיעור ההפחתה המתקבל, לדירות עם מגבלת שכירות אך ללא תקרת סכום, הינו בגבולות של 20% בלבד וביחס לכלל הנכס 1.5%.

לעניין זה אצוין, כי שוק הנדל"ן, נכון למועד הקובע ונכון למועד כתיבת החלטה זו כולל מרכיב של משקיעים הרוכשים דירות לצורך השכרתן בשוק החופשי וחברות ריט וקרנות השקעות הרוכשות מקבצי דיור להשכרה. באופן טבעי לא יהיה זה חריג לראות מצב בו 8 דירות בבניין של 80 דירות ימכרו למשקיעים שיעשו בהן שימוש לדירות להשכרה. דירות לצורך זה אינן מתומחרות בשוק באופן שונה מדירות רגילות היות והמחיר אינו נקבע לטובת קונה ספציפי. מכאן שדירות לצורך השכרה יכולות להמכר גם במחיר שוק מלא. עם זאת לאור אי הודאות שסביב הוראה זו ותקופת המגבלה היוצרת פגם מסויים באפשרויות השיווק של דירות אלו ומגבלות סחירות המצמצמות את קהל היעד של הרוכשים הפוטנציאליים, אני סבור שניתן לאמץ את המקדם שנקבע בשומה המכרעת שצויינה לאחר ההתאמות שהוצגו ולקבוע מקדם הפחתה של כ-20% ביחס למרכיב הקרקע של הדירות המוגבלות להשכרה בלבד (כולל שטח עיקרי+ממ"ד+מרפסות המשוייך לדירות אלו בתחשיב ההחלטה).

<u>חניה</u> :

שמאי המשיבה סבור כי 50% משטח החצר יכולה לשמש לחניה עילית.

שמאיי המבקשת סבורים, בהתאם לעולה מתחשיבם כי כל שטח החצר ניתן ליצור פתרונות חניה עיליים.

לא הוצג בפני תחשיב ו/או העמדה של שטחי הבניה ממנה ניתן ללמוד כי ניתן לבנות 48 מקומות חניה כפי שנטען בשומת המבקשת.

משמעות בניית 48 מקומות חניה בשטח ממוצע לחניה עילית שהינו כ-25 מ"ר הינה בניה בהיקף של 1,200 מ"ר המהווים את כלל שטח החלקה פרט לשטח העיקרי שיבנה.

במקרה שכזה לא ברור היכן יבנו שטחי השירות בקומת הקרקע, היכן ימוקמו שטחי המעברים הן לכניסה רגלית והן לכניסה לשטחי מרתפים, שטחי הגינון ההכרחיים למטרת חלחול, עמדת חניה תפעולית, רחבת כיבוי אש וכד'.

לאור היקף שטחים אלו אני סבור כי ראוי לקבל את עמדת שמאי המשיבה כי רק כ-50% משטח החצר הפנויה (לאחר בניית שטח עיקרי+שירות בק״ק) בחלקה, יכולה להיות משוייכת לפתרונות חניה ומכאן שניתן לבנות במפלס הכניסה כ-20 מקומות חניה בלבד.

<u>הארכת משך הביצוע עקב תוספת של 2 קומות מרתף חניה ציבוריות</u>:
הצדדים אינם חלוקים על העובדה כי במסגרת התכנית נקבע כי יש לבנות חניון תת קרקעי בהיקף של 3,400 מ״ר כחלק מהמטלה הציבורית וחניון זה מהווה כשתי קומות חניה.

לטענת שמאיי המבקשת בניה זו תגרום לעיכוב של שנתיים בפרוייקט ואילו לטענת שמאי המשיבה היות ואומדן השווי שנקבע בשומתו למ״ר זכויות בניה, מבוסס, בין היתר, על מחירי מכירה של מגרשים במתחם תב״ע בי/4/450, שגם לגביהם קיים אילוץ תב״עי לבניית 4 קומות מרתף אומדן השווי בשומתו מגלם את הטענה הנ״ל.

לאור העובדה כי שווי הבסיס בשומתי (ואף בשומות הצדדים) אינו מבוסס רק על מגרשים בהם קיימת מטלה דומה ואין ספק כי בניית קומות שלמות של חניון תת קרקעי כחלק ממטלה ציבורית משפיעות על משך הבניה של הנכס אני סבור שיש להביא בחשבון בגין מרכיב זה משך דחיה ריאלי כשנה לתוספת זמן הן בגין החפירה העודפת והן בגין הקמת קומות החניון הציבורי. דחיה זו אינה חופפת לדחיות אחרות, ככל שקיימות, היות ותחילתה ממועד הבניה בפועל בלבד. הדחיה תחושב בשיעור של 5%.

<u>מגבלת זמן למימוש הפרוייקט</u>:
בהתאם להוראות התכנית, עולה כדלקמן:

> **״אם תוך 5 שנים מיום אישורה של התוכנית, לא יצא היתר בניה, יפקעו זכויות הבניה מכוח תכנית זו, ויחולו הזכויות לפי התכניות המאושרות. הועדה המקומית תהיה רשאית להאריך מועד זה ב-5 שנים נוספות בהסכמת הועדה המחוזית.״**

שמאיי המבקשת מציינים, כי קיים מרכיב סיכון ו/או אי וודאות בדבר תוקף הזכויות וניצולן וכן האפשרות שהזכויות לא ימומשו בזמן ולראיה כיום כ-2.5 שנים מיום אישורה טרם הופק היתר למימושה.
לפיכך, הם קובעים מקדם הפחתה של 10% מכלל שווי המקרקעין במצב התכנוני החדש.
שמאי המשיבה ציין כי אין מקום לבצע כל הפחתה בשווי הנכס במצב חדש בגין מרכיב זה.
בחנתי את עמדות הצדדים כפי שהוצגו ולא מצאתי כי במועד הקובע, שהינו מועד אישור התכנית, במקרה דנן למרכיב ההתכלות קיימת השפעה מהותית על שווי הנכס ומכאן שאינני סבור כי יש לבצע הפחתה בגין מרכיב זה ושאני מקבל בסוגיה זאת את עמדת שמאי המשיבה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

הסיבות בגינן אינני סבור שלמרכיב זה קיימת השפעה מהותית במועד הקובע הינן כדלקמן:

- משך הזמן הכולל להוצאת היתר בניה אינו 5 שנים אלא 5 שנים+אופציה להארכה ב-5 שנים נוספות.
- משך הזמן הממוצע להפקת היתר בניה הינו קצר משמעותית מזמן זה גם בהנתן התנאים להוצאת היתר בניה הקבועים בתכנית.
- היקף זכויות הבניה שאושרו בחלקה הינו מהותי ומצדיק ביצוע בניה מיידי על מנת למקסם את הרווח מהנכס. אין מדובר בתכנית שצפוי שלאחריה תאושר תכנית משביחה נוספת בטווח הזמן הקרוב, אלא בתכנית המהווה כבר מימוש מלא של הפוטנציאל התכנוני בחלקה לפי עקרונות תכנון עדכניים ובהיקפי בניה גדולים.
- התכנית הנדונה (בניגוד להוראות מפורשות בתכניות אחרות) אף לא קובעת להבנתי מהו היתר בניה, כך שניתן להניח שאף אם יתקבל היתר חלקי לחפירה 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.
- אף ניתוח העסקאות שבוצע בשומות מכריעות אלו ובשומות הצדדים המבוססות בחלקם על שומות מכריעות אלו לא כללו הפחתה בגין הוראות התכלות התכנית.
- במידה והתכנית לא תמומש ותבוטל, יוחזר לנישום היטל ההשבחה ששולם וזאת בהתאם לפסק דין של בית המשפט העליון ע"א 2761/09 **<u>הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' הפטריארך היווני אורתודוכסי של ירושלים</u>**, שם 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.

לעומת זאת במידה והתכנית תמומש במועדה, לא תוכל המשיבה לגבות את יתרת ההשבחה שהופחתה בגין מגבלה זו, לכאורה. לעניין זה יובהר כי אין מדובר במגבלה המצריכה הליך תכנוני נוסף ו/או יוצרת מגבלה בפן הקנייני.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>מגבלת גובה</u>:

הצדדים חלוקים לעניין השפעת מגבלות התכנית בגין גובה מבנים.

מגבלת הגובה חלה ביחס לשטח המסומן בתשריט התכנית שהינו החלק המרכזי והמזרחי של המגרש הנדון ולא על כלל שטח המגרש.

בהתאם להוראות התכנית עולה כדלקמן:

> **"תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה במגרש 7 יהיה עמידה במגבלות הגובה התקפות של משהב"ט באותה עת".**

כך גם בהוראות הנוספות בסעיף 6.7-"גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה", נקבע בין היתר, כדלקמן:

> **"בעת בעת הפקדת התכנית הגובה המרבי לבנייה בתחום מגבלות משהב"ט הוא 27 מ' מהכניסה הקובעת. מחוץ למגבלות משהב"ט הגובה המירבי יהיה 105 מטר במגרש 5 ו-68 מ' במגרש 7"**

לעניין השפעות מגבלה זו הפנה שמאי המשיבה למסמך עמדת משהב"ט מיום 27/4/2020 לעניין הגובה המרבי המותר לבניה וטען כי עמדת משהב"ט התקבלה במהירות, ומכאן, שתקופת הדחיה המרבית הינה בת שנה אחת בלבד, החופפת להליכי הרישוי ו/או לא קיימת בכלל לאור התגובה המהירה שבוצעה לאחר פניה של היזם.

אינני יכול לקבל את הטענה כי מגבלה זו אינה יוצרת דחיה למימוש הפרוייקט מהסיבות כדלקמן:

את ההשבחה יש לבחון למועד הקובע ובמועד הקובע קיימות הוראות התכנית היוצרות תנאי מהותי לביצוע התכנית. אף מהמסמך שצורף ניתן ללמוד כי בעת הכנת התכנית הועברה התייחסות של משהב"ט לתכנית (הפניה למסמך עמדה משנת 2017).

כפי שניתן לראות הגובה שאושר במסמך שצויין משנת 2020 הוא 50 מ' בעוד שהתכנית קבעה 27 מ' בלבד אך אינו משתווה לגובה שמחוץ לשטח המגבלה שהינו 68 מ' ומכאן שמדובר במצב של אי ודאות תכנונית במועד הקובע. אי ודאות זו יוצרת דחיה באפשרויות למימוש הפרוייקט.

תקופת הדחיה אינה חופפת להליכי האישור היות והגובה המותר משפיע על מס' הקומות והעמדת הבניין באופן מהותי ואינו יכול להתקיים בחפיפה. אין מדובר בשינוי מינורי הניתן להתאמה במסגרת ההתאמות הסופיות של התכנון ו/או תכנית שינויים זניחה אלא נתון המהווה את הבסיס לתכנון הבניין.

מאידך, לא ניתן לקבל באופן אוטומטי את הדחיה בפועל בהתאם למועד המכתב שצורף היות ולא ידוע מתי נעשתה הפניה בעניין זה בפועל למשהב"ט והאם הדחיה נוצרה בשל התנהלות המבקשת או משהב"ט.

כפי שצויין בתכנית עצמה נקבעו מגבלות זמן לביצוע, במידה וגופי התכנון היו סבורים כי מגבלה זו של משהב״ט תביא לדחיה ארוכה מאוד, סביר להניח שלא היו קובעים זמן ביצוע לתכנית לתקופה של 5 שנים בלבד. קביעת תקופה זו יכולה לתת אינדיקציה נוספת לעניין האופן שבו נראו הפרוייקט ומגבלותיו במועד הקובע.

לא יובא בחשבון התכנון העקרוני שהוצג ע״י הצדדים וזכה להתייחסותם לאחר מועד הדיון היות ומדובר להבנתי בתכנון שטרם קיבל את אישור הועדה המקומית ומכאן שאין לו כל מעמד סטטוטורי וכן כי בהתאם להתייחסות שהוצגה בפני העמדה זו כוללת אף הקלות שאין מהוות חלק מההשבחה הנבחנת בהחלטה זו.

בבחינת השפעות אלו יש לבחון כיצד היה רואה אותן קונה סביר במועד הקובע ולא ניתן לבסס את הקביעות בהתאם להתנהלות מי מהצדדים לאחר המועד הקובע.

לאור האמור תחושב דחיה של שנה אחת בגין מגבלה זו.

<u>עלות מטלה ציבורית</u>:

הצדדים מסכימים על העובדה שיש להפחית את עלות המטלה הציבורית משווי המצב התכנוני החדש.

כמו כן, הצדדים מסכימים על היקף הבינוי והחניון של המטלה הציבורית שהינו מפורט בהוראות התכנית.

הצדדים חלוקים בנושא זה בעיקר לגבי עלויות הבניה של המטלה הציבורית והעמסת עלויות עקיפות על עלות הבסיס בעניין זה.

הנושא כבר נדון בעבר בשומה מכרעת של השמאי המכריע, יגאל יוסף בתחום תכנית בי/508 בגו״ח 7124/249 ולאחר שעיינתי בשומה מכרעת זו מצאתי כי ניתן לאמץ את שנפסק בה.

רצ״ב עיקרי הפסיקה בסוגיה זו:

> **ניתן לכאורה לטעון, כי ככל שוועדה מקומית בוחרת להותיר הוראה סתומה בתכנית באשר לרמת הגמר הנדרשת של שטחי הציבור, הרי שלפי הכלל הפרשני של מתן משמעות להוראה, לרעת מנסח המסמך, הרי שיש לקבוע שעלות שטחי הציבור תחושב לפי רמת גמר.**
>
> **עם זאת, בענייננו, לא בהכרח שהוועדה המקומית היא ש״מנסחת המסמך״, מאחר והתכנית המשביחה היא בסמכות הועדה המחוזית, שהיא שאחראית לנוסח וראות התכנית.**
>
> **כמו כן, וזה העיקר, קביעה שכזו אינה באמת פועלת לטובת בעל הקרקע/היזם, נהפוך הוא.**
>
> **קביעה שכזו אכן תפחית את תשלום היטל ההשבחה, אך מאידך תחייב את בעל הקרקע/היזם בביצוע מטלה שעלותה גבוהה יותר.**

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

ומאחר והעלות מופחתת מההשבחה ולא מההיטל, הרי שהיזם/בעל הקרקע מקבל החזר רק על מחצית מהעלות שהוא נשא בה, ולכן, במצב דברים זה, הכלל הפרשני שצוין לעיל דווקא מחייב לקבוע, שהעלות שהיזם/בעל הקרקע יידרש לשאת בה הינה של רמת מעטפת.

ומאחר וקביעה שכזו גם תואמת את החלטת השמאי המכריע בעניין שנדון בערר תבורי, החלטה שוועדת הערר בחרה שלא להתערב בה, הרי שגם בשומה זו תחושב עלות המטלה הציבורית לפי רמת מעטפת.

מודע אני לכך שבעיני המבקש, קביעה שכזו מגדילה את תשלום היטל ההשבחה שעליו לשלם, אך מנגד מגדילה היא את שווי זכויותיו במגרש הנכס, והגדלה זו אמורה לקבל ביטוי לכשימומשו הזכויות התכנוניות שבתכנית המשביחה.

עלויות הבניה יחושבו לפי עלות בניה ישירה, כפי שנקבעה בשומת המשיבה, בסך של 4,980 ₪. לעלות זו תתווסף העלות הנדרשת להקמת החניה התת קרקעית הציבורית בשטח 4,595 מ"ר, לפי עלות של 2,760 ₪/למ"ר, לחניון תת קרקעי, בתוספת 98 ₪ למ"ר לביצוע דיפון מלא ובסה"כ 2,858 ₪ למ"ר.........

בחישוב העלויות העקיפות שיש להעמיס על העלות הישירה לבניית שטחי הציבור, לא יובאו בחשבון האגרות וההיטלים בגין שטחים אלו.

לפי המפורט בדברי ההסבר לפרק יח' לקווים המנחים המפורסמים על ידי אגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים (להלן: "הקווים המנחים"), העלויות העקיפות אותן יש להעמיס על עלות הבנייה הישירה, הינן בטווח של 25% - 35% מהעלות הישירה, והן כוללות הרכיבים שלהלן: הוצאות תכנון - 15-30 אש"ח ליח"ד; אגרות בניה והיטלי פיתוח - 300-500 ₪ למ"ר שטחי בניה; בלתי נצפה מראש - 5%; חיבור חשמל-30-80 ₪ למ"ר שטחי בניה; הוצאות הנהלה וכלליות-4% - 5%; הוצאות שיווק ופרסום-2% - 3%; הוצאות משפטיות-1% - 2%; הוצאות מימון-4% - 7%.

לעמדתי, לאור מאפייני הבנייה מכוח התכנית המשביחה, נכון להביא בחשבון עלויות עקיפות בשיעור של 20% (תכנון-4%; תקורה-4%; מימון-5%; בצ"מ-5%; חיבורי חשמל-1%; הוצאות משפטיות-1%)."

<u>מכאן שעלות המטלה הציבורית הינה כדלקמן:</u>

	שטח במ"ר	עלות למ"ר בש"ח	סה"כ עלות המרכיב
שטחי עיקרי+שירות עילי	750	4,980 ש"ח	4,482,000 ש"ח
חניה תת"ק	3,400 ש"ח	2,858 ש"ח	9,717,200 ש"ח
סה"כ			14,199,200 ש"ח
תוספת עקיפות – 20%			17,039,040 ש"ח

<u>ייקור עלויות בניה עקב "חשש מחדירה למי תהום"</u>:

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.

בנושא זה אף הובהר ע"י שמאיי המבקשת בדיון כי לא בוצעה בשומתם הפחתה ספציפית בגין מרכיב זה.

<u>תחשיב ללא שטחי ממ"ד לחלופת בניה</u>:

הצדדים חלוקים בעניין אופן חישוב הפטור בגין שטח ממ"ד במסגרת חישובי היטל ההשבחה השונים שבין חלופת מימוש במכר וחלופת מימוש בבניה.

הצדדים אינם חלוקים לעניין עצם הפטור לשטחי ממ"ד בהתאם לההחלטת ועדת ערר (י-ם) 417/11 **<u>חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים</u>**.

אני מקבל לעניין זה את עמדתה העקרונית של המשיבה ממנה עולה כי בחישוב הפטור לשטחי ממ"ד יש לחשב פטור לגבי שטחי הממ"ד בלבד ולא לבצע חישוב שטחים משוקללים היכול ליצור מצב בו בפועל לאחר מכן מחושב הפטור ביחס לשטחים נרחבים יותר (שטחים המגולמים כגון מרפסות וכדו'). עם זאת אינני מקבל את הטענה כי יש ליחס לשטחי הממ"ד את חלקם היחסי בעלות המטלה הציבורית היות ועלות מטלה זו מהווה הוצאה של היזם שאינה תלויה בבניית הממ"דים שבגינם הוגדר בחוק פטור ספציפי.

לאור העובדה כי ממילא אני מחשב את שטחי הממ"ד במקדם 1 כפי שמחושבים שטחי בניה עיקריים וכן נותן משקל נפרד לשווי שטחי המרפסות, לא אמור להיווצר עיוות בתחשיב בשיטת חישוב זו.

12. עקרונות גורמים ושיקולים

12.1. בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 :
"השבחה" – עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג ;
"מימוש זכויות", במקרקעין – אחת מאלה :
(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה ;
(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה' כמימוש זכויות ;
(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 מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו ;......

12.2. מאפייני המיקום והסביבה.

12.3. מאפייני הנכס כגון שטח החלקה, צורתה, מידותיה והטופוגרפיה שלה.

12.4. התכנון החל על הנכס ובין היתר התכניות השונות החלות בתחום המקרקעין.

12.5. המימוש הינו מימוש מלא בהתאם לחלופות מימוש שנבחנו הן לחלופת מכר והן לחלופת בניה.

12.6. לאור חלופות המימוש השונות יוצג תחשיב אחד לחלופת מכר הכולל חיוב עבור שטחי הממ"ד ותחשיב נוסף לחלופת בניה שאינו כולל את שטחי הממ"ד בהתאם להחלטת ועדת ערר (י-ם) 417/11 <u>**חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים**</u>.

12.7. רמת הפיתוח והתשתיות.

12.8. המועד הקובע.

12.9. מחירי מקרקעין במועד הקובע תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למקרקעין נשוא ההחלטה.

12.10. חישובי השטחים המשוקללים הינם בהתאם למקדמי שווי מתואמים למיקום השטחים בנכס והיקפם.

12.11. הובאו בחשבון מקדמי הפחתה לדחיה למימוש הזכויות הן לעניין מגבלות משהב"ט והן לעניין דחיה בשל צורך בבניית חניון ציבורי תת"ק.

12.12. שטחי הדירות המיועדות להשכרה חושבו כדירות קטנות וזאת לצורך מיקסום השימוש הטוב והיעיל. שטח הדירות נקבע בהתאם לשטח דירות של 80 מ"ר כולל ממ"ד התואם לשטח דירות קטנות המותר עפ"י התכנית.

13. תחשיב ההשבחה

מצב קודם					
שטח	שטח/ יחידות	מקדם	שטח משוקלל	שווי מ״ר	סה״כ שווי
מרפאות	3,203.2	1	3,203.2	2,400 ש״ח	7,687,680 ש״ח
חניות עיליות	20		20	70,000 ש״ח	1,400,000 ש״ח
סה״כ					9,087,680 ש״ח
מצב חדש					
מגורים עיקרי	7,456	1	7,456	5,800 ש״ח	43,244,800 ש״ח
מגורים-מרפסות	864	0.4	345.6	5,800 ש״ח	2,004,480 ש״ח
מגורים-ממ״ד	900	1	900	5,800 ש״ח	5,220,000 ש״ח
מגורים עיקרי במגבלת שכירות	544	0.8	435.2	5,800 ש״ח	2,524,160 ש״ח
מגורים-מרפסות במגבלת שכירות	96	0.4	38.4	5,800 ש״ח	222,720 ש״ח
מגורים-ממ״ד במגבלת שכירות	100	0.8	80	5,800 ש״ח	464,000 ש״ח
סה״כ					53,680,160 ש״ח
מטלה ציבורית					(17,039,040 ש״ח)
סה״כ אחרי הפחתת מטלות					36,641,120 ש״ח
הפחתה לדחיה בגין מגבלות משהב״ט ובגין צורך בבניית חניון ציבורי (2 שנים, 5%) במעוגל		0.907			33,234,580 ש״ח
השבחה					24,146,900 ש״ח
היטל השבחה					12,073,450 ש״ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

חלופת תחשיב ללא שטחי ממ"ד :

מצב קודם					
שטח	שטח/ יחידות	מקדם	שטח משוקלל	שווי מ"ר	סה"כ שווי
מרפאות	3,203.2	1	3,203.2	2,400 ש"ח	7,687,680 ש"ח
חניות עיליות	20		20	70,000 ש"ח	1,400,000 ש"ח
סה"כ					9,087,680 ש"ח
מצב חדש					
מגורים עיקרי	7,456	1	7,456	5,800 ש"ח	43,244,800 ש"ח
מגורים-מרפסות	864	0.4	345.6	5,800 ש"ח	2,004,480 ש"ח
מגורים עיקרי במגבלת שכירות	544	0.8	435.2	5,800 ש"ח	2,524,160 ש"ח
מגורים-מרפסות במגבלת שכירות	96	0.4	38.4	5,800 ש"ח	222,720 ש"ח
סה"כ					47,773,440 ש"ח
מטלה ציבורית					(17,039,040 ש"ח)
סה"כ אחרי הפחתת מטלות					30,734,400 ש"ח
הפחתה לדחיה בגין מגבלות משהב"ט ובגין צורך בבניית חניון ציבורי (2 שנים, 5%) במעוגל		0.907			27,877,000 ש"ח
השבחה					18,789,320 ש"ח
היטל השבחה					9,394,660 ש"ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

14. <u>החלטה</u>

14.1. לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הידועים כחלקה 154 בגוש 7124, רחוב הבנים, שכונת רמת הנשיא בבת ים, חלה השבחה כדלקמן :

חלופת מכר כולל חיוב שטחי ממ"ד :

מקור החיוב	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית 502-0254953	17/3/2018	24,146,900 ₪	12,073,450 ₪

חלופת בניה לא כולל חיוב שטחי ממ"ד :

מקור החיוב	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית 502-0254953	17/3/2018	18,789,320 ₪	9,394,660 ₪

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ולא יישאו תשלומי ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון בפני.

14.2. הנני מצהיר, כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

גיא צדיק, כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה