# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין  אשר שוהם, שמאי מקרקעין


19.06.2018
מספר מינוי: 1682-2017
מספרנו: 172 שומה מכרעת

**לכבוד**
**המבקשת, גומאקספו בע"מ**
**באמצעות השמאי**
**מר אוהד דנוס**
בדוא"ל dannuscohen@walla.com

**לכבוד**
**המשיבה, ועדה מקומית בת ים**
**באמצעות השמאי**
**מר יורם ברק**
בדוא"ל barak-valuer@bezeqint.net

א.ג.נ.,

הנדון: **שומה מכרעת להיטל השבחה**
**גוש 7123 חלקה 131, רחוב האורגים 29 בת ים**

## 1. מטרת השומה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה בנכס הנדון.
מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, עקב אישורה של תכנית בניין עיר ב/533 בלבד, הנובעת ממימוש זכויות בדרך של מכירה[1].

## 2. פרטי הנכס:

2.1. כתובת: האורגים 29, בת-ים.
2.2. גוש: 7123, חלקה: 131.
2.3. שטח החלקה (הרשום): 1,916 מ"ר.
2.4. מהות הנכס: חלקה עליה ניצב מבנה תעשיה בשטח של כ- 1,012 מ"ר. לחלקה הוקצה במסגרת תכנית ב/533 מגרש מס' 2 בתכנית, ביעוד מסחר ותעסוקה.
להלן פרטי מגרש ההקצאה:
מגרש: 2
שטח המגרש: 1,809 מ"ר
כתובת: אורט ישראל 56, בת-ים.
2.5. הזכויות המוערכות: בעלות.

## 3. מסמכים שהועברו לעיוני:

3.1. חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית בת-ים, מיום 01.08.2017 אשר נערכה ע"י מר יורם ברק, שמאי מקרקעין.
3.2. חוות דעת שמאית מטעם המבקשת, גומאקספו בע"מ, מיום 09.11.2017 אשר נערכה ע"י ה"ה אוהד דנוס וירון להט, שמאי מקרקעין.

[1] בקשה לקבלת מידע בטרם מכירה.

3.3. מסמך "הסברים והוכחות לשומת הועדה המקומית" מיום 07.12.2017, אשר נערך ע"י שמאי המשיבה, מר יורם ברק.

3.4. מסמך תגובת שמאי המשיבה מיום 25.12.2017, לחוות דעת שמאי המבקשת.

3.5. העתק טבלה ובה פירוט רוכשים, תאריכי איכלוס ופרטי הדירות בפרויקט שער הים, רחוב האורגים 16, בת ים.

3.6. העתק הודעה בדבר הכנת תכנית מתאר מקומית מספר בי/77/600. שם התכנית: אזור עסקים בתחום תכנית בי/400.

3.7. מסמך בנדון "נספח 8- פירוט וניתוח עסקאות מכר בפועל של דירות בבניין ישן הכולל תוספות בניה במסגרת עיבוי בינוי ברחוב האורגים 16 בבת ים".

3.8. העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון, לגוש 7123 חלקה 131, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 08.10.2017.

3.9. תשריטי דירות מס' 28-15 אשר נמכרו במסגרת פרויקט עיבוי בינוי במתחם הנביאים, רחוב האורגים 16, בת ים.

3.10. עותקים רכים של חוזי מכר אשר נערכו ונחתמו בבת ים, ביום 03.02.2013 וביום 23.05.2013, לנכסים בקומה 5 במבנה ברחוב ניסנבאום 33 פינת רחוב העבודה 17 בבת-ים.

3.11. עותק רך של שני חוזי מכר[2] משרדים, אשר נערכו נחתמו ברמת גן, ביום 07.05.2017, במגדל המשרדים שבפרויקט המשולב במתחם ניסנבאום.

3.12. עותק רך של חוזה מכר אשר נערך ונחתם בבת ים ביום 16.12.2010, בין עיריית בת ים לבין נווה מול הים בע"מ (הקונה, אשר זכה במכרז), של מגרש למגורים 112/1 עפ"י תב"ע בי/מק/3/450 (אושרה להפקדה אך טרם הופקדה במועד פרסום המכרז), המהווה חלק מחלקה 27 בגוש 7121 ואשר גודלו המתוכנן כ- 3,290 מ"ר.

3.13. עותק רך של חוזה מכר אשר נערך ונחתם בתל אביב, ביום 07.09.2015, של מקרקעין המהווים את מגרש 1-112 עפ"י תכנית בי/3/450 הרשומים בפנקס המקרקעין כחלקה 35 בגוש 7121. המוכרת: נווה מול הים בע"מ.

3.14. עותק רך של מספר מסמכים הרלבנטים לזכיית קרן פייר במכרז תא/38/2011 לרכישת מגרש 113 לבניית 90 יח"ד ב- 25 קומות, ובכללם מסמכי המכרז, ההצעות שהוצעו, פרטי הזוכה וההצעה הזוכה ופלט המידע הרלבנטי ממערכת מידע נדל"ן.

3.15. עותק רך של מספר מסמכים הרלבנטים לזכיית צרפתי שמעון בע"מ במכרז תא/295/2014, לרכישת מגרש 115 לבניית 164 יח"ד ובכללם מסמכי המכרז, ההצעות שהוצעו, פרטי הזוכה וההצעה הזוכה.

3.16. עותק רך של חוזה מכר אשר נערך ונחתם באשדוד, ביום 10.10.2016, של מקרקעין המהווים את מגרש 115. המוכרת: צרפתי שמעון בע"מ.

[2] ונספח לחוזה המכר.

3.17. העתק פלט ממערכות כרמן ומידע נדל"ן למכר מגרש 752 לפי תב"ע בי/4/450 מיום 20.12.2012.

3.18. עותק רך של הסכם מכר אשר נערך ונחתם בתל אביב ביום 27.11.2016, למכר זכות החכירה במגרש 763 לפי תב"ע בי/4/450 (גוש 7121 חלק מחלקה 29) לבניית 176 יח"ד, 1,100 מ"ר למסחר ו- 2,000 מ"ר למלונאות/משרדים.

3.19. עותק רך של נספח ד' (משומת מקרקעין שנערכה ע"י משרד גרינברג אולפינר ושות') הכולל תמהיל דירות וחוזים מחודש 07/2017, בפרויקט להקמת 180 יח"ד, שטחי מסחר ומשרדים ברחוב ניסנבאום 37 בת ים.

3.20. העתק פרוטוקול החלטות מישיבת מליאה מספר 764 שהתקיימה ביום 28.06.2010 במשרדי הועדה המחוזית בתל אביב.

3.21. עותק רך של הסכם שכירות בלתי מוגנת אשר נערך ונחתם בבת ים, ביום 09.02.2014, לנכס בן 2 קומות מעל קומת קרקע ומרתף הניצב בחלקה 204 בגוש 7123, ברחוב העמל 15 באזה"ת בבת ים.

3.22. מספר מסמכי מכר (מבוא למפרטי מכר ונספחי תמורה), של משרדים בפרויקט ניסנבאום.

3.23. שומת השבחה שנערכה ע"י מר יורם ברק (מטעם המשיבה, עיריית בת ים), בגין אישור שימוש חורג מהיתר בניה ואישור הקלות, לנכס בגו"ח 7123/205, רחוב אהוד קינמון (לשעבר רחוב העבודה) 45, בבת ים.

3.24. עותקים רכים של 4 חוזי שכירות בלתי מוגנת שנחתמו בשנים 2013, 2014 ו- 2016 לנכסים ברחוב העבודה 45 בבת ים.

3.25. עותק רך של חוזה מכר (של נכס מושכר), שנערך ונחתם בתל אביב ביום 01.07.2015. הנכס מהווה בית מלאכה ברחוב העמל 19 בבת ים (גוש 7123 חלקה 155/2)[3].

3.26. העתק פלט מידע ממערכת מידע נדל"ן לעסקת מכר מיום 26.12.2010, של חניה ברחוב רוטשילד 29 בבת ים.

3.27. העתק טבלת שטחים (משומה שנערכה ע"י מר יורם ברק) של מבנה הום סנטר ברחוב העמל 15 בבת ים.

3.28. עותק רך של טיוטת תכנית בי/484. שם התכנית: ניסנבאום.

3.29. אומדן עלויות בניה למגורים ולמשרדים, ממחירון דקל, נובמבר 2015.

3.30. דוגמא למפרט טכני בהסכם מכר למשרד, בפרויקט UP TOWN TOWER, ברחוב נינסבאום בבת ים.

3.31. מפת גובמאפ עליה סימון מיקומי עסקאות ההשוואה, לאחר החלטת הועדה המחוזית.

3.32. עותק רך של שומת מקרקעין מקיפה מיום 24.09.2012, אשר נערכה ע"י משרד טרייסטמן אגמי לחלקים ממרכז מסחרי "בת ימון" רחוב ניסנבאום 35-33 בבת ים.

3.33. עותק רך של תשריט תכנית בי/4/450.

[3] כמו כן העתק רישום מפנקס בתים משותפים לנכס זה, אשר הופק ביום 01.07.2015.

3.34. במהלך הדיונים, שנערכו במשרדי, הוצגו מסמכים נוספים. כמו כן לאחר הדיונים ולאחר הפצת הפרוטוקולים, נשלחו ע"י שמאי הצדדים מסמכים נוספים בהתאם לסיכום בדיונים. המסמכים הנ"ל יוצגו בפרק טיעוני הצדדים בהקשר לטיעונים.

## 4. <u>המועד הקובע</u>:

המועד הקובע בחוות הדעת, 10.09.2015 - יום כניסתה לתוקף של תכנית בי/533.

## 5. <u>דיון וביקור בנכס</u>:

5.1. נערכו במשרדי שני דיונים, כדלקמן:

- דיון ראשון ביום 08.01.2018, בהשתתפות ה"ה אוהד דנוס וירון להט, שמאי מקרקעין, עו"ד תדהר אוזן ומר ניר דוידסון, מבעלי הקרקע (מטעם המבקשת) ומר יורם ברק, שמאי מקרקעין (מטעם המשיבה).
- דיון שני ביום 22.02.2018, בהשתתפות ה"ה אוהד דנוס וירון להט, שמאי מקרקעין ומר ניר דוידסון, מבעלי הקרקע (מטעם המבקשת) ומר יורם ברק, שמאי מקרקעין (מטעם המשיבה).

הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

5.2. פרוטוקול הדיון הראשון הועבר לצדדים ביום 09.01.2018 ופרוטוקול הדיון השני הועבר לצדדים ביום 27.02.2018.

לצדדים ניתנה האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול וכן מסמכים חסרים אשר סוכם במהלך הדיונים כי ישלחו.

המסמכים שהוצגו במהלך כל אחד מהדיונים צולמו והועברו בתום הדיון לצד השני. בנוסף, נשלחו גם מסמכים והתייחסויות נוספים על ידי הצדדים (לח"מ ולצד השני) במיוחד לאחר הדיון השני. כלל המסמכים שהועברו על ידי הצדדים במהלך הדיונים ולאחריהם יפורטו, כאמור לעיל, בפרק טיעוני הצדדים בהקשר לטיעונים.

במעמד הדיון הראשון הודעתי לצדדים כי ערכתי ביקור בסביבת הנכס אך לא בנכס עצמו. לאחר שמצד המבקשת הביעו צורך כי הביקור בנכס יערך בנוכחותם, סוכם עם הצדדים כי הביקור בנכס יערך בנוכחות מר דוידסון בלבד וללא נוכחות שמאי הצדדים.

5.3. ביקור בנכס: נערכו שלושה ביקורים בנכס ובסביבתו: הביקור הראשון (בסביבת הנכס), נערך בתאריך 10.12.2017. הביקור השני (בנכס), נערך בתאריך 23.01.2018, בנוכחות מר דוידסון. הביקור השלישי (בסביבת הנכס) נערך בתאריך 03.06.2018, בביקור זה בוצעו צילומים וסרטונים מהאויר באמצעות רחפן.

## 6. <u>תאור הסביבה והנכס</u>:

6.1. הנכס נשוא השומה מהווה את חלקה 131 בגוש 7123, ברחוב האורגים, הניצב בחלק הדרום מערבי של אזור התעשיה, בדרום העיר בת ים.

6.2. אזור התעשיה תחום בין הרחובות יוספטל מצפון, ניסנבאום ממזרח, קוממיות מדרום והנביאים ממערב.

6.3. סביבת הנכס מאופיינת בבנייני תעשיה ומלאכה בני 1-4 קומות מסוגים שונים.

6.4. רחוב האורגים, מהווה ציר אורך מרכזי באזור. הרחוב מחבר בין רחוב העמל מדרום (בקרבה לנכס) ורחוב המסגר מצפון, במקביל לרחוב אורט ישראל וממערב לו.

6.5. בסביבת הנכס פיתוח עירוני מלא.

6.6. שטחה הרשום של חלקה 131 בגוש 7123, הינו 1,916 מ"ר. החלקה ממוקמת כחלקה שניה מצפון לצומת הרחובות האורגים והעמל.

6.7. החלקה בעלת צורה טרפזית עם חזית מערבית באורך כ- 30 מ' לרחוב האורגים.

6.8. גבולות החלקה: ממערב-רחוב האורגים, מצפון- חלקה 130, ממזרח- חלקה 126 ומדרום- חלקות 134-132. בחלקות הגובלות ניצבים מבני תעשיה/מלאכה.

6.9. בחלקה 131 מצוי מבנה תעשיה המורכב משני אגפים: אגף מערבי בן 2 קומות ואגף מזרחי בן קומה אחת. שטח המבנה כ- 1,012 מ"ר (אגף מערבי כ- 442 מ"ר, אגף מזרחי כ- 570 מ"ר).

6.10. במסגרת תכנית בי/533 הוקצה לחלקה מגרש מספר 2 בשטח 1,809 מ"ר במיקומה של חלקה 126, בצמוד ממזרח לחלקה 131[4].

## 7. <u>המצב המשפטי</u>:

7.1. מעיון בהעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון, המתיחס לגוש 7123 חלקה 131, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 08.10.2017, עולים הפרטים הרלבנטיים הבאים:

- **<u>בעלויות</u>:** גומאקספו בע"מ, בשלמות, במסגרת פעולת מכר מיום 28.03.1979.
- **<u>המספרים הישנים של החלקה</u>: 7123/79.**

[4] לחלקה 126 הוקצה מגרש מס' 1 בשטח 1,395 מ"ר במיקומה של חלקה 131. לנכס זה נערכה שומת השבחה בנפרד אשר הועברה להכרעתי בהליך מינוי שמאי מכריע מס' 1683-2017.

## 8. <u>המצב התכנוני</u>:

**<u>תכנית 55 א' אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 1242 ביום 09.12.1965</u>:**

- תכנית מפורטת שמטרתה לקבוע תכנית מסודרת של אזור התעשיה בבת ים. כעולה מתשריט התכנית הנכס ביעוד תעשיה. שטח מגרש מינימלי לתעשיה: 1,000 מ"ר.

**<u>תכנית 2א' אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 1738 ביום 15.07.1971</u>:**

- כעולה מתשריט התכנית החלקה ביעוד תעשיה. זכויות הבניה המקסימליות למגרש מינימלי בשטח של 1,000 מ"ר, ביעוד אזור תעשיה, הם: שטח עיקרי 45%, לנספח 15%, גובה הבניין 14 מ'.

**<u>תכנית בי/400 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4508 ביום 30.03.1997</u>:**

- מטרת התכנית, חידוש פני אזור התעשיה והפיכתו לאזור עסקים ובידור ואזור עסקים מיוחד, מניעת מפגעים סביבתיים, ושיפור חזות העיר ע"י מספר מטרות המפורטות ובינהן קביעת תכליות נוספות, קביעת זכויות בניה לשטחים העיקריים, קביעת זכויות והוראות בדבר שטחי שירות, קביעת הוראות בדבר איחוד חלקות וחלוקה למגרשים, התווית דרכים, קביעת הנחיות בינוי, הוראות בניה ותנאים למתן היתרי בניה וקביעת שצ"פ, שב"צ ושטחי חניה ציבורית.
- התכנית משנה את יעוד החלקה מתעשיה לאזור עסקים ובידור (מבנן 'כ'), כוללת הוראות תכנית מפורטת ומאפשרת מתן היתרי בניה לפי האחוזים הנקובים בטבלת זכויות הבניה שבנספח א' בתכנית.
- תכסית הקרקע: סך כל התכסית המרבית הכוללת שטחים עיקריים ושטחי שירות בקומה המיועדת למסחר לא תעלה על 68% משטח המגרש.
- שטחי שירות: שטחי שירות מעל מפלס הכניסה הראשית (למעט בקומות ביניים) יותרו בשטח כולל שלא יעלה על 30% מהשטח העיקרי המותר בבנין. שטחי השירות ישמשו למרחבים מוגנים, מערכות טכניות, מתקני שירות, חדרי מדרגות, מבואות, בליטות וחניה. מכסת שטחי שירות זו לא כוללת מעברים ציבוריים.
  מתחת למפלס הכניסה הראשית (לרבות בקומות ביניים) יותרו שטחי שירות למטרת חניה ובנוסף לכך עד 30% מהשטח העיקרי המותר בבניין למטרות שירות אחרות כגון: אחסנה צמודה לשימושים עיקריים באותו בנין, חדרי מכונות, מרחבים מוגנים וחדרי מדרגות.
  הכל בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.
  הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת לשטחי השירות שיבנו מעל או מתחת למפלס הקומה הראשית בהתאם ובכפוף לתנאים הבאים:
  א. תוספת שטחי שירות בשיעור של עד 40% מהשטח העיקרי המותר בקומה עבור מעברים ציבוריים אם אותה קומה מיועדת למסחר בהיתר הבניה.
  ב. בחלק מבנה המשמש חניון עילי והמיועד לספק פתרונות חניה לעסקים הנמצאים באותו מגרש, יחשב כל השטח המיועד לחניה כשטחי שירות, וכל שטח זה יותר כתוספת לשטחי

השירות המותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת. חלק המבנה המיועד לחניון יותר בכפוף למגבלות התכסית, קוי הבניין וגובהו לא יעלה על גובה המבנה העיקרי אותו הוא משרת.

- מספר קומות מרתף: 4
- הוראות הבניה באזור עסקים ובידור:

מסחר: חנויות למכירה מכל הסוגים. כל 1 מ"ר מסחר יחשב 2 מ"ר משטחים עיקריים.
היתר למסחר יותנה במתן פתרונות לחניה, פריקה וטעינה בתוך המגרש, עפ"י תקן החניה התקף בעת מתן ההיתר ולא פחות מתקני החניה המפורטים בנספח ב'.
בתי אוכל: שטחם יחושב כשטח מסחרי ויחולו עליהן הוראות המסחר. לא יותר בחזית בניין הפונה לאזור מגורים.
בידור: אולמות לשמחות, מועדונים, אולמות כינוסים, בתי קולנוע וכיו"ב יותרו רק אם אין להם חזית הפונה לאזור מגורים.
תעשיה עתירת ידע, משרדים ומלאכה: מותרים תעשיה עתירת ידע ומשרדים מכל סוג.
מוסכים: מותרים במספר מבננים בינהם במבנן 'כ'. לא תופנה חזית מוסך לאזור מגורים או לצירי תנועה ראשיים כגון הרחובות יוספטל, ניסנבאום והקוממיות.
תעשיה ומלאכה: אחוזי הבניה למטרות עיקריות במגרש לא יעלו על 150% משטח המגרש. לא יהיה שימוש מעורב לתעשיה ולשימושים אחרים באותו מגרש ולא תותר ביצוע פעולות מכירה קמעונית, כולל בשטחי האחסנה.
חלוקת התכליות המותרות לפי קומות:
קומות מרתף תחתונות: חניה בלבד.
קומת מרתף עליון: חניה, חדרי מכונות, חדר אשפה, שטחים טכניים ואחסנה.
קומות ביניים: שטחים למסחר ובידור ובתנאי ששטחי המסחר ימוקמו בחזית למפלס הרחוב הגובל בקומת הביניים. חניה, חדרי מכונות, חדר אשפה, שטחי שירות ואחסנה.
בקומת ביניים המיועדת לחניה מותר למקם שירותים לרחצה וטיפול במכוניות ומוסך לתיקוני רכב במקום ובתנאים שמותרת הקמתם לפי סעיף 11.1.5. בתנאים שבתכנית.
קומת קרקע/מפלס כניסה: שטחים למסחר, בתי אוכל, אולמות תצוגה והכל באזורים ובמגבלות כמפורט בתכנית. משרדים, תעשיה עתירת ידע ובידור בכפוף למגבלות המפורטות בתכנית.
שטחי שירות המותרים בבניין לרבות לובי כניסה וכן שטחים לחניה פריקה וטעינה.
מוסכים ותעשיה במקום ובתנאים שמותרת הקמתם.
קומות הבניין האחרות (למעט קומת גג): משרדים ותעשיה עתירת ידע.
בבניין לתעשייה מותרים השימושים בהתאם לסעיף 11.1.6 בהוראות התכנית.
בידור ומסחר בכפוף לתנאים ולהוראות של התכנית.
בחלק מבנה המיועד לחניה, מותרת בנייתם של שטחים לחניה בכל הקומות.

קומת הגג: חדרי מכונות ומתקנים טכניים הדרושים לבניין במסגרת שטחי השירות המותרים. סה"כ שטח השירות בקומת הגג לא יעלה על 50% מהשטח הכולל (שטח עיקרי ושטח שירות) של הקומה שמתחתיה.

- גובה הבנין: לא יעלה על 5 קומות מעל מפלס הכניסה הראשית לבניין.
קומת קרקע לא תעלה על גובה נטו של 5 מ' ותותר הקמת גלריה ששטחה יחשב במניין השטחים העיקריים.
גובה קומה שאינה קומת קרקע לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו, ולשימוש של משרדים לא יעלה על 4 מ' ברוטו. גובה מבנה לתעשייה לא יעלה על 14 מ'.
- עפ"י נספח א' בהוראות התכנית זכויות הבניה (שטח עיקריים), בחלקות בשטח עד 3 דונם הינם 135%.
- מותר ביצוע איחוד חלקות. רישום האיחוד יהיה עפ"י פרק ד' לחוק התו"ב, התשכ"ה- 1965.

**תכנית בי/1/400 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4871 ביום 11.04.2000:**

- תכנית מתאר ומפורטת. שינוי למספר תכניות ובינהן 2א', 55א' ובי/400.
- מטרת התכנית לתקן את הוראות התכנית הראשית (בי/400) לעניין אחוזי הבניה לתעשיה ולהוסיף הוראה בדבר איחוד חלקות והוראות חלוקה למגרשים.
- התכנית מתקנת את סעיף 11.1.6 בתכנית הראשית, שאחוזי הבניה למטרות עיקריות במגרש (תעשיה 150% לפי בי/400), לא יעלו על 180% משטח המגרש.
הוראות סעיף 10.4 בתכנית הראשית (שטחי השירות) לא יחולו על מגרשים ובניינים שיעודם תעשיה. במקומם נקבע כי שטחי השירות מעל מפלס הכניסה הקובעת יותרו בבניינים לתעשייה בשטח כולל שלא יעלה על 10% מהשטח העיקרי המותר, שמיקומו מעל המפלס האמור. שטחי שירות אלו ישמשו למרחבים מוגנים, מערכות טכניות, מתקני שירות, חדרי מדרגות, מבואות, בליטות, הכל בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.
מתחת למפלס הכניסה הראשית (לרבות בקומות ביניים) יותרו שטחי שירות למטרת חניה בנוסף לשטחים העיקריים, כאמור בסעיף 10.6 בתכנית הראשית.
- בהתאם להוראות התכנית הועדה המקומית תהא רשאית לאשר איחוד חלקות בין חלקות שבאזור "עסקים ובידור" לבין חלקות שבאזור "עסקים מיוחד" (לרבות - "מגרש מיוחד"). אושר איחוד כאמור, זכויות הבניה בחלקה המאוחדת יהיו בשיעור המתקבל מסך הזכויות לחלקות המתאחדות עפ"י חלקן היחסי במגרש המאוחד.

**תכנית בי/2/400 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5003 ביום 17.07.2001:**

- מטרת התכנית, שינוי טבלת לוח זכויות הבניה (שטחים עיקריים) נספח א' בתכנית בי/400 ותיקון סעיף 11.1.1 (ג) בתכנית בי/400, באופן שימחקו המילים "באותה קומה".

- בהיבט שינוי טבלת זכויות הבניה התכנית לא שינתה את זכויות הבניה במגרשים עד 3 דונם[5] בהיבט סעיף 11.1.1(ג) המתייחס למסחר הסעיף, לאחר מחיקת המילים הינו: "יותר עירוב שטחים מיועדים למסחר עם שימושים למטרות שאינן מסחריות".

**<u>תכנית בי/3/400 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5237 ביום 16.11.2003</u>:**

- תכנית מתאר ומפורטת. שינוי למספר תכניות ובינהן 2א', 55א', בי/400 בי/1/400, בי/2/400.
- מטרות התכנית, ביטול נספח ב' (תקן מקומות חניה) בתב"ע בי/400 ותיקון הוראות התכנית הראשית לעניין חניה והריסת מבנים בשטח המיועד לצרכי ציבור.
- בהתאם להוראות התכנית, מקומות והסדרים לחניה, פריקה וטעינה יינתנו לפי תקני החניה שיהיו בתוקף בעת מתן היתרי הבניה. כל פתרונות החניה הנדרשים יהיו בתחום המגרש נשוא הבניה.

**<u>תכנית בי/4/400 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5640 ביום 13.03.2007</u>:**

- תכנית מתאר ומפורטת. שינוי למספר תכניות ובינהן 2א', 55א', בי/400 בי/1/400, בי/2/400, בי/3/400.
- מטרת התכנית, ביטול סעיף 11.1.6 בתב"ע בי/400 לפיו "לא יהיה שימוש מעורב לתעשיה ולשימושים אחרים באותו מגרש. לא תותר ביצוע פעולות מכירה קמעונית, כולל בשטחי האחסנה"
- "שימושי הקרקע שיקבעו כתוצאה מהתכנית כפופים להתאמה בינהם לפי שיקול דעת מהנדס העיר ובהתאם להוראות היחידה הסביבתית של של עיריית בת ים.

**<u>תכנית בי/5/400 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 6193 ביום 26.01.2011</u>:**

- מטרת התכנית, שינוי טבלת לוח זכויות הבניה בתכנית מאושרת בי/2/400, באופן שתוארך תקופת הזמן לניצול זכויות הבניה המרביות לאזור עסקים ובידור (אשר נקבעו בתכנית בי/2/400) וזאת למשך 3 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו. בנוסף קובעת התכנית הוראות נוספות בנושא חניה ודרכים בתחום התכנית.

**<u>תכנית בי/533 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 7102 ביום 26.08.2015</u>** (התכנית שבגינה מחושבת ההשבחה):

- מדובר בתכנית נקודתית לחלקות 131 ו- 126 (וחלק מחלקות 156 ו- 158), המותאמת למגרש צר וארוך. המתחם משתרע על שטח של כ- 4 דונם בין הרחובות האורגים ממערב, לאורט ישראל ממזרח.

  התכנית תביא לחידוש המרקם העירוני, תחזק את הקשר של מרכז העיר אל הים וכן תמשוך אוכלוסייה מגוונת לגור,לעבוד ולבקר באיזור הבינוי החדש ועירוב השימושים מהווה נדבך משמעותי למימוש הפוטנציאל של המתחם כמנוע עסקי וכלכלי עבור העיר כולה (מתוך דף ההסבר לתכנית[6]).

[5] החלקה הנדונה בשטח קטן מ-3 דונם.
[6] דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

- מטרת התכנית: התחדשות עירונית למתחם וזאת על ידי מתן אפשרות להריסת המבנים הקיימים ובניה של מבנה משרדים בן 10 קומות הכולל חזית מסחרית בקומת הקרקע ומבנה משרדים בן 10 קומות הכולל חזית מסחרית בקומת הקרקע וכן שטחי רצפה לטובת הציבור ומעליו מגדל מגורים בן 32 קומות + קומות טכניות כל הגג, שינוי יעוד מאזור עסקים ובידור לאזור מגורים, מסחר ומשרדים ואזור מסחר ותעסוקה, קביעת זכויות בניה, קוי בניין והוראות בינוי.
- בעיקרי הוראות התכנית מפורטים, בין השאר, זכויות הבניה כדלקמן:

א. 12,645 מ"ר שטחים עיקריים לתעסוקה מתוכם 550 מ"ר שטחים עיקריים למרפסות לתעסוקה.

ב. 800 מ"ר שטחים עיקריים למסחר מלווה רחוב כגון: בתי קפה ומסעדות, גלריות לאומנות ומוסדות תרבות, בקומת קרקע + קומת ביניים (גלריה).

ג. שטחי רצפה לצרכי ציבור בשטח של 1,100 מ"ר.

ד. זכויות הבניה למגורים או לדיור מוגן יהיו 8,653 מ"ר לכל היותר, מתוכם 1,128 מ"ר למרפסות למגורים. מספר יח"ד לא יעלה על 94. שטח ממוצע ליח"ד 80 מ"ר עיקרי. 20% מהדירות יהיו בשטח של עד 75 מ"ר כולל ממ"ד.

ה. זכויות הבניה בתכנית זו ממצות את כל זכויות הבניה המוקנות למגרש עפ"י תכניות שקיבלו תוקף ערב אישורה של תכנית זו.

ו. גובה מירבי לבניין, כולל מתקנים טכניים: לתעסוקה לא יעלה על 50 מ', למגורים לא יעלה על 165 מ'.

- לחלקה 131 הוקצה בשלמות מגרש מס' 2 בתכנית, ביעוד מסחר ותעסוקה.
- להלן פירוט טבלת זכויות הבניה למגרש 2:

| תא שטח | גודל מגרש במ"ר | יעוד | שטחי בניה במ"ר | | | | סה"כ שטחי בניה | אחוזי בניה כוללים | תכסית (% משטח תא השטח) | מספר קומות | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | מעל מפלס הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | מעל לכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת |
| | | | עיקרי | שירות | עיקרי | שירות | | | | | |
| 02 | 1,809 | מסחר | 400 | 250 | | 400 | 1,050 | 58% | 80% | ק+10 קומות משרדים+ | **6 |
| | | תעסוקה | *8,000 | 3,240 | | 6,920 | 18,160 | 1003% | | קומת גג+ | |
| | | | | | | | | | | קומות טכניות | |

הערות: * שטחי הבניה העיקריים כוללים 350 מ"ר תוספת למרפסות למשרדים

** קוי בניין למרתפים: 0 מטר.

במידת הצורך יוספו קומות מרתף וש"ש מתחת לקרקע בהתאם לתקן החניה התקף.

- להלן השימושים המותרים ביעוד מסחר ותעסוקה:

<u>מסחר</u>: מסחר קמעונאי, סופרמרקט, בית כלבו, חנויות, אולמות תצוגה, בתי אוכל, בתי קפה, מסעדות, שירותים בנקאיים ושימושים אחרים למסחר כפי שיאושרו ע"י הועדה המקומית בת ים.
שטחי שירות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל.
ניתן יהיה למקם שטחי מסחר על גג מבנה התעסוקה.

תעסוקה: משרדים, תעשיה עתירת ידע ושירותי עזר הקשורים בה, שירותי הנדסה, שירותי מחשב, שירותים משרדיים ושירותי עזר לעסקים, קליניקות לרופאים, מכוני כושר ובריאות, שירותי אוכל לשימוש העובדים או המבקרים בבניין.
לא תותר הקמת מפעלים בלתי מתאימים משיקולי איכות הסביבה כגון: תעשיה כימיה ופטרוכימית ואחסנה הכרוכה בהם, יצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה ודשנים, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכת, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת, יצור חומרי בניין ומפעלים לייצור מזון.
תותר המרת משרדים לטובת הקמת מתקנים ושירותי מלונאות כדוגמת בית מלון, מתקנים נלווים לבית המלון כולל מתקני נופש וספורט כדוגמת חדר כושר, סאונה ובריכה, חדרי כנסים וישיבות וכל הדרוש לתפקוד המלון לפי התקנים של משרד התיירות באישור הועדה המקומית.
תותר המרת שטחי משרדים למסחר באישור הועדה המקומית ובלבד שסך השטחים העיקריים בתכנית לא ישתנה.

- להלן עיקרי הוראות הבינוי:

א. תכסית קרקע תת קרקעית מרבית תהיה עד 100% משטח המגרש. תותר חניה מתחת לשטח הדרך המוצעת[7], בכפוף לפתרון טכני להחדרת מי נגר עילי ובכפוף לאישור נספח ניקוז ושימור מי נגר עילי.

ב. כל אחד מהשימושים יהיה בקומות רציפות וירוכז כחטיבה אחת.

ג. במידה והיתר הבניה לבניין המשרדים לא יכלול מרפסות, יבוטלו הזכויות בגינן.

ד. גג הבניין לתעסוקה יהיה פתוח ונגיש לציבור, השימושים המותרים בגג יהיו בעלי אופי ציבורי להנחת דעתה של הועדה המקומית. ניתן יהיה להגדיר שימוש נלווה למסחר בשטח הגג.

ה. שטחי המסחר יהיו בשתי הקומות הראשונות. בנוסף ניתן יהיה לאפשר שטחי מסחר בקומת הגג.

ו. ניתן יהיה לבנות במרתפים שטחי שירות למחסנים עבור המסחר. יש להקצות שטחים בתת קרקע לתשתיות עירוניות כגון חדרי טרנספורמציה וכד' אשר ירשמו ע"ש הרשות המקומית.

ז. חניה:

- בתכנון החניה תהיה הפרדה בין חניות מסחר ותעסוקה לחניות המגורים.
- יש להתקין מתקני חניה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית.
- מספר מתקני הקשירה לאופניים יהיה עפ"י התקן המחייב בעת מתן היתר בניה, אך לא יפחת מתקן החניה, שאומץ ע"י הועדה המחוזית ת"א בהחלטתה מתאריך 01.07.2013.
- חניות פריקה וטעינה יתאפשרו בקומת המרתף העליונה. לא תותר חניה תפעולית בקומת הקרקע.
- תותר הצמדת חניות לתעסוקה בשיעור של 30%.

[7] תאי שטח 103 ו-104 בשטח 199 מ"ר ו-136 מ"ר בהתאמה (סה"כ 335 מ"ר) עפ"י טבלת ההקצאה בהסכמת הבעלים.

- מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה מלבד מספר החניות לתעסוקה שיהיה בהתאם לטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה.
- במידה וישתנו בעתיד תקני החניה ולא יהיה צורך בכל שטחי החניה תותר אפשרות המרה של שטחי חניה תת קרקעיים לשטחי מסחר או משרדים.
- לא תתאפשר חניה בקומת הקרקע.
- שטח מחסנים בתת הקרקע לא יהיה על חשבון מספר מקומות החניה.

– להלן עיקרי פרק התנאים לאיכלוס:

- ביצוע בפועל של עבודות פיתוח השטח בהתאם לעקרונות תכנית הפיתוח המהווה חלק מהיתר הבניה או הבטחת ביצועה עד שנה מיום האיכלוס.
- ירשמו ע"ש הרשות המקומית שטחי רצפות בהיקף של 1,100 מ"ר למבני ציבור.
- ביצוע הפיתוח בתחום המדרכה הנכללת בתחום התכנית.

– עפ"י סעיף תת פרק 6.7 בנושא "זכויות מתכלות" אם תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית לא יוצא היתר בניה, יפקעו זכויות הבניה מכח תכנית זו, ויחולו תכניות לפי התכנית הראשית, קרי בי/400. הועדה המקומית תהיה רשאית לפנות לועדה המחוזית להארכת מועד זה ובלבד שתוגש הבקשה לפני פקיעת המועד.

– נתוני המקרקעין (מצב נכנס ומצב יוצא) עפ"י טבלת ההקצאה בהסכמת הבעלים:

| **מצב נכנס** | | |
|---|---|---|
| | **שטח החלקה הרשום במ"ר** | **שטח החלקה הכלול בתכנית במ"ר** |
| חלקה 126 | 1,578 | 1,587 |
| **חלקה 131** | **1,916** | **<u>1,952</u>** |
| סה"כ במ"ר | | **3,539** |
| **מצב יוצא** | | |
| | שטח המגרש המוקצה במ"ר | |
| מגרש תמורה 1 | 1,395 | |
| מגרש תמורה 2 | **1,809** | |
| מגרש תמורה 103 | 199 | |
| מגרש תמורה 104 | 136 | |
| סה"כ במ"ר | **3,539** | |

הערה: **"קיים הבדל בין שטח החלקה הרשום לשטח החלקה הכלול בתכנית. עפ"י חברת המדידות "דאטהמפ" הבדל זה נובע מהעובדה שהמדידה ההיסטורית לרישום בטאבו נעשתה בשיטה אנליטית ואילו המדידה לשטח החלקה בתכנית המוצעת נעשתה בשיטה הגראפית. לאחר אישור לתוקף של תכנית בי/533, יירשמו בטאבו שטחי החלקות עפ"י מדידה אנליטית והיא תקבע את השטחים הסופיים".**

- להלן טבלת מאזן החניה מנספח התנועה והחניה של התכנית:

| יעוד | יח"ד | שטח במ"ר | יחס חניות דרוש | חניות נדרשות | | חניות מתוכננות | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | פרטיות | תפעוליות | פרטיות | תפעוליות |
| **מגורים** | 94 | 7,600 | 1:1 | 94+10 | | 104 | |
| **מסחר** | | 800 | 1:35 | 23 | 2 | 23 | 2 |
| **מבנה ציבור** | | 1,100 | 1:50 | 22 | | 22 | |
| **משרדים** | | 12,145 | 1:40 | 305 | | 307 | |
| **סה"כ** | | | | **454** | **2** | **456** | **2** |

הערה: גודל המגרש ברוטו 3,539 מ"ר. לאחר הורדת 20% חלחול= 2,950 מ"ר.

מספר חניות 450 X 35 מ"ר= 15,890 מ"ר שטח נדרש לחניות.

15,890/2,950=5.3 מפלסי חניה נדרשים.

**<u>תכנית בי/6/400[8] אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 7401 ביום 15.12.2016</u>:**

- תכנית מתאר מקומית, שמטרתה הארכת תוקף טבלת הזכויות בתכנית בי/2/400 עבור אזור עסקים ובידור.
- התכנית משנה את זכויות הבניה, שנקבעו בנספח א' של התכנית המאושרת בי/2/400, כך שתבוטל מגבלת הזמן להוצאת היתר בניה לפי הזכויות המירביות לאזור עסקים ובידור.

**<u>תכנית בי/77/600 (בהכנה)</u> :**

- תכנית מתאר מקומית בהכנה, אשר דבר הכנתה פורסם, לפי סעיף 77 לחוק התו"ב ביולי 2010.
- התכנית חלה על אזור התעשיה ומחלקת אותו למתחמים, אשר לגבי כל אחד מהם מצוינות זכויות הבניה הקיימות, החדשות שיוקנו, אחוז התמריץ, סך זכויות הבניה ואחוזי הבניה למגורים. ממוצע המתחמים הינו זכויות קיימות בשיעור 168%, זכויות בניה חדשות + תמריצים 400% ומגורים 25%.
- בעיקרי ההוראות מוסברת המדיניות לתקופת הביניים ומנגנון הקצאת הזכויות הנוספות ובכלל זה אחוזי התימרוץ, ע"ב כל הקודם זוכה תוך הפחתתם לאחר שנה מסוימת. בכך, מבוקשת להיות מיושמת הוראת התכנית הראשונה: "פיתוח מואץ של חלקים מן המתחם בשלב הראשון והפחתת עוצמת הפיתוח בהמשך".
- הנכס הנדון ממוקם במתחם מס' 7 לגביו זכויות הבניה המצוינות הינן: זכויות בניה קיימות 135%, חדשות 300%, תמריץ 90% (סה"כ חדשות + תמריץ 390%), מגורים 30%.

[8] נקראת גם תכנית 502-0222596.

## 9. <u>עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה</u>:

באומדן הערכה הובאו, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1. היטל ההשבחה הנדרש, עקב אישורה של תכנית בניין עיר בי/533 בלבד, כתוצאה ממימוש בדרך של מכר[9].

9.2. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק.

9.3. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי לפיו, ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל המשתלם לאותה רשות תכנון.

9.4. הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר בת ים בכלל, ומיקומו באזור התעשיה בפרט.

9.5. הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני והמצב המשפטי.

9.6. הובא בחשבון כי האמור בפרק המצב התכנוני הוא תמצית של הוראות התכניות וכי יתכן וקיימות תכניות נוספות ו/או הוראות והנחיות נוספות שלא פורטו והן מצויות במסמכי התכניות ו/או במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה.

9.7. בפרק המצב המשפטי מתוארים המסמכים עליהם התבססה חוות הדעת, אולם אין במידע המובא כדי להכריע בעניינים משפטיים. המידע מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד כחלק מחוות הדעת.

9.8. הובא בחשבון ההבדל בין שטח החלקה הרשום ובין שטח החלקה הכלול בתכנית[10].

9.9. הובא בחשבון כי לאור היקף זכויות הבניה, המבנה הקיים בנכס אינו תורם לשוויו.

9.10. הובא בחשבון כי במצב החדש המגרש הנדון מתוכנן כחלק מפרויקט הכולל את מגרש תמורה מס' 1 (מגרש תמורה לחלקה 126 הסמוכה) וכי מרתפי החניה התת קרקעיים המתוכננים, משותפים לשני המגרשים.

9.11. מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועד הקובע.

9.12. ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד "פמיני" (רע"א 4217, **ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**, פורסם בנבו), כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין המצב התכנוני הקודם לכל אחד מהמועדים הקובעים.

9.13. חוות הדעת התייחסה, בין היתר לטענות הצדדים, הכרעות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק ועוד.

9.14. חוות הדעת אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא חוות דעת שמאית בלבד.

[9] בקשה לקבלת מידע.

[10] התייחסות לנושא זה בהכרעתי.

## 10. <u>טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והכרעה</u>:

### 10.1. <u>ההשבחה והיטל ההשבחה כפי שנקבעו ע"י שמאי הצדדים</u>:

| תכנית | מועד קובע | שמאי המשיבה | | שמאי המבקשת[11] | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | השבחה ב-₪ | היטל השבחה ב-₪ | השבחה ב-₪ | היטל השבחה ב-₪ |
| ב'/533 | 10.09.2015 | 4,034,625 | 2,017,313 | 3,482,000 | 1,741,000 |

### 10.2. <u>טיעוני שמאי המבקשת</u>:

- בהתאם לטבלת ההקצאות ולחלוקה בתכנית ב'/533, כמו גם בחישוב זכויות הבניה, שטח החלקה המדוד לעניין חישוב זכויות הבניה 1,952 מ"ר. בהמשך להערה המצורפת לטבלה זו הנוגעת להבדל בין שטח החלקה הרשום לשטח החלקה הכלול בתכנית, מבהירים כי לדעתם ראוי להביא שטח זה באופן זהה בשני מצבי התכנון.
- השימוש המיטבי בנכס, בשני מצבי התכנון ובמועד הקובע, כולל את הריסת המבנים הקיימים ומימוש זכויות הבניה המוקנות ולכן, עלויות ההריסה והפינוי מתקזזות בשני המצבים ולא יובאו בחשבון.
- מיקום הנכס: לטענתם, מדובר באזור תעשייה מוזנח וירוד, הסובל מדימוי נמוך ומאופיין בשימושי תעשייה ומלאכה במבנים ותיקים. הרחובות באזור מוזנחים והאזור מנותק מיתר חלקי העיר, ומשמש בעיקר למעבר של רכבי שירות לעסקי המלאכה והתעשייה. מרבית המבנים משמשים למלאכה ותעשיה עם חצרות פריקה וטעינה נרחבות לצדם.

  כחלק מהידלדלות הרקמה הבנויה, העדר ביקושים וניהול לא ממוקד של האזור נוצרה בעיה באספקת תשתיות יסודיות במקום. אספקת חשמל, תקשורת, מים וביוב נעשות ברוב המקרים בדרך מאולתרת, תוך הוספה לדימוי הלקוי של המקום.

  לטענתם, במועד הקובע (ואף כיום), סבלה הסביבה ממחסור גדול מאוד של ביקושים. החתך החדגוני של העסקים במקום, המבנים והתשתיות הקיימים, אזורי התעסוקה האלטרנטיביים ובעיקר, הדימוי הנמוך של אזור התעשייה, יצרו קושי בכניסה של בתי עסק עם מאפיינים ושימושים חדשים, תוך שאפילו זכויות הבניה הקיימות לא מומשו במרבית המקרים.

  ניסיונות העירייה לחזק את האזור, בתחילה עם אישור תכנית ב'/400 על תיקוניה ובהמשך עם ההודעה על הכנת תכנית למתחם ואישור מדיניות המאפשרת קידום תכניות מפורטות בתחום האזור, תוך הגדלת זכויות הבניה והרחבת השימושים, כולל למגורים, נועדו לכישלון. כיום, למעלה מ- 20 שנים מאישור תכנית ב'/400 ולמעלה מ- 7 שנים ממועד אישור מדיניות התכנון, לא ניכרת במקום כל תנופת בניה ופיתוח או תנופת תכנון והבניה במקום עדיין הינה וותיקה בעיקרה ובשימושי מלאכה ותעשיה.

[11] בתחשיב ההשבחה קיבל היטל השבחה 2,176,500 ₪, מגלם פוטנציאל איחוד החלקות ומימוש מלוא זכויות הבניה בהתאם למדיניות התכנון. בפרק השומה ציין היטל השבחה 1,741,000 ₪ כמצוין לעיל. בשיטת החילוץ, שבוצעה כבקרה בלבד, קיבל כי לא חלה השבחה כלל.

לכן, יש להביא בחשבון, כי העמסת שטחי תעסוקה במצב החדש, משמעותה תוספת של שטחי בניה שוליים והעמסת עלויות בלתי מכוסות במרתפים, בסביבה המאופיינת בשימושי תעשייה ומלאכה מזהמים ורועשים, נעדרת שטחים פתוחים ושטחי ציבור ובעלת נגישות תחבורתית ירודה. עובדות אלו, יש בהן משום להשפיע על שווי הקרקע במצב החדש, תוך שהבעלים חשופים לרמות סיכון גבוהות במיוחד ומחויבים ליצור פתרונות בתוך המבנה בהשקעות מאסיביות.

- בנוסף לאמור לעיל, הביאו בחשבון כי הנכס הנדון ממוקם בקצה הדרום מערבי של אזור התעשייה, בקרבה לשכונת שיקום בעלת דימוי נמוך (מעבר וממערב לרח' האורגים), במרוחק מתחנות הרכבת הקלה המתוכננות לאורך שד' יוספטל ולאורך רח' הרב ניסנבאום, במפלס טופוגרפי נמוך יחסית ומצוי בצמוד לתחנת תדלוק ולמבני תעשייה ותיקים הכוללים, בין היתר, שימוש למוסכים ולאחסון פסולת בניין, במקום ללא נראות ועם רמת נגישות נמוכה ביחס לסביבה. לעובדות הנ"ל, משמעות ביחס לשווי המקרקעין בתחום אזור התעשייה ולשווי הקרקע בנכס הנדון בפרט.
- הביאו בחשבון מדיניות הוועדה המקומית לתוספת שטחי בניה והרחבת השימוש למגורים בהתאם לתכנית בי/77/600 (בהכנה), שאושרה ע"י הוועדה המחוזית החל מיום 28.6.2010, כפי שפורסמה בהודעה לפי סעיף 77 לחוק התו"ב.
החל ממועד ההחלטה, ביום 28.6.2010, שווי הקרקעות באזור התעשייה גילם אפשרות ממשית ופוטנציאל ודאי, למימוש זכויות בניה בהיקף מינימלי של 400% בניה ועד ל-600% בניה, כולל שימוש למגורים, כאשר אחוז השטח המחושב כתמהיל למגורים אף גדל במשך השנים ובסמוך למועד הקובע.
- לטענתם, הוועדה המקומית עשתה מאמצים רבים לנסות ולשכנע יזמים להשקיע ולאשר תכניות מפורטות על בסיס אותו מסמך מדיניות, בגיבוי, באישור ועם הרוח הגבית של הוועדה המחוזית, כפי שעולה מהפרוטוקולים של הישיבות ומהחלטותיה.
כך גם ביחס להליך אישורה של תכנית בי/533 נשוא השומה.
לכן, עסקאות שבוצעו בקרקעות בסביבה לאחר יום 28.6.2010, ובוודאי שבסמוך למועד הקובע, משקפות ומגלמות את הזכויות ואת תמהיל השימושים המלא שניתן היה לאשר על בסיס מדיניות התכנון, כולל ובהנחה של פוטנציאל לאיחוד חלקות, וזאת, בכפוף לאישור (הכמעט ודאי) של הליך תכנוני נוסף ולתשלום היטל השבחה.
לטענתם, הנ"ל אינו נסתר ומוצג אף בחוות דעת שמאי המשיבה. שמאי המשיבה הציג עסקאות שבוצעו טרם החלטת הוועדה המחוזית ולאחריה, המעידות על עליית מחירים משמעותית לפני ואחרי החלטת הוועדה. עם זאת, בתחשיבי השווי, אינו מייחס לנ"ל ביטוי משמעותי, אם בכלל, כפי שראוי היה לייחס.
- הכישלון בפיתוח ובקידום החזון של העירייה, נובע בעיקרו בשל הדימוי הירוד והקרבה לאזורי תעסוקה אלטרנטיביים ולא כתוצאה מקושי בירוקרטי ו/או משאלת קידום

הזמינות ו/או הסבירות באישורה של תכנית על בסיס מדיניות התכנון. מדובר בזכויות בניה ושימושים המגולמים במחירי העסקאות!

כך לדוגמא ולהמחשת העניין, מפנים למכרז רמ"י מס' תא/360/2014, בו נקבעו וצוינו באופן מפורש אפשרויות הייזום על בסיס מדיניות התכנון והתמריצים (כולל צפי לשיפור והגדלת אחוז תמהיל המגורים), ואף צרפו מכתבים תומכים בעניין (מכתב של סמנכ"ל הפיתוח העירוני ואיכות הסביבה מיום 7.12.2014, מכתב של סגן מה"ע לתכנון מיום 28.4.2014 והחלטת הוועדה המקומית מיום 25.8.2014).

לטענתם, ברור, כי חברה דוגמת אביסרור ובניו יזום ופיתוח בע"מ, הזוכה במכרז, לא שילמה לקרקע באזור התעשייה בבת ים 3,700 ₪ למ"ר, על מנת לממש את הזכויות בתכנית בי/400 על תיקוניה. אלא, שילמה עבור הזכויות שניתן לממש בהליך תכנון מקביל, בהתאם לאמור במכרז ובהתאם למדיניות הנהוגה, ובכפוף לתשלום היטל ההשבחה (כמפורט במכרז). בהתאם לפרסומים של החברה, בקרוב יחל שיווק המגורים במקום.

- לסיכום וביחס לשומת ההשבחה - שווי הנכס במצב הקודם ראוי שיוערך על בסיס עסקאות שבוצעו טרם החלטת הוועדה המחוזית מיום 28.6.2010 ובהתאמה למועד הקובע ו/או בשיטת החילוץ תוך התאמה למאפייני הנכס הנדון (בשל היעדר עסקאות רלוונטיות ונטולות פוטנציאל ודאי במועד הקובע).

שווי הנכס במצב החדש, ראוי שיוערך על בסיס עסקאות שבוצעו לאחר החלטת הוועדה המחוזית, בהתאמה למועד הקובע ובתוספת מקדם בגין מרכיב הזמינות (החישוב הראוי יפורט בהמשך) וצפי לתשלום היטל השבחה.

די לנתח את העסקאות שבוצעו בסביבה, כפי שעולה מהסקר, שערך שמאי המשיבה עצמו בסעיף 13.5 לחוות דעתו (בנטרול עסקאות לא רלוונטיות - כפי שיפורט להלן), על מנת להגיע לתוצאה באשר לגובה ההשבחה (כאמור, תוך ביצוע ההתאמות ביחס למועד הקובע, תוך התחשבות בגורם הזמינות והיטל ההשבחה וביחס למיקום הספציפי של הנכס).

**<u>מצב קודם</u>:**

- להלן שווי מ"ר קרקע מתואם, על בסיס העסקאות שהציג שמאי המשיבה, בנטרול עסקאות לא רלוונטיות (כמוסבר) ולאחר ייחוס מקדם, בגין מועד ביצוע העסקה ביחס למועד הקובע:

| תאריך | גוש | חלקה | שטח קרקע בעסקה במ"ר | מחיר ב-₪ | מחיר למ"ר קרקע ב-₪ | מקדם מועד ביצוע העסקה | מחיר מתואם למ"ר קרקע ב-₪ | הערות לעסקה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 17/09/2007 | 7122 | 66 | 1,137 | 2,496,730 | 2,196 | 1.20 | 2,635 | |
| 30/03/2008 | 7123 | 127 | 1,784 | 4,410,000 | 2,473 | 1.20 | 2,968 | |
| 18/01/2010 | 7122 | 49 | 1,655 | 3,800,000 | 2,296 | 1.15 | 2,640 | |
| 28/02/2010 | 7122 | 70 | 22,369 | 66,100,000 | 2,955 | 1.15 | 3,398 | חושב לפי שטח נטו |
| **ממוצע (במעוגל) ב- ₪** | | | | | **2,500** | | **2,900** | |

**מצב חדש:**

| תאריך | גוש | חלקה | שטח קרקע בעסקה במ"ר | מחיר ב-₪ | מחיר למ"ר קרקע ב-₪ | מקדם בגין מועד ביצוע העסקה | מקדם מיקום | מחיר משוקלל למ"ר קרקע ב-₪ | הערות לעסקה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 15/12/2010 | 7129 | 110 | 1,936 | 6,600,000 | 3,409 | 1.15 | 0.95 | 3,724 | |
| 20/01/2011 | 7129 | 30 | 5,043 | 21,526,752 | 4,269 | 1.15 | 0.95 | 4,664 | יש לציין, כי מושפע משימוש מסחרי אינטנסיבי (עם זאת מחושב כחלק מהממוצע) |
| 20/01/2011 | 7129 | 25 | 467 | 1,500,000 | 3,211 | 1.15 | 0.97 | 3,582 | |
| 06/10/2011 | 7129 | 29 | 2,354 | 9,500,000 | 4,036 | 1.15 | 0.95 | 4,409 | |
| 03/11/2011 | 7122 | 68 | לא רלוונטי. עסקה נמוכה - נוטרלה | | | | | | |
| 28/11/2011 | 7129 | 56 | לא רלוונטי. קיים שימוש מסחרי עם תוספות בניה מאוחרות יחסית, כך ששולם גם על המבנה | | | | | | |
| 12/12/2012 | 7123 | 204 | 7,501 | 28,000,000 | 3,733 | 1.10 | 1.00 | 4,106 | |
| 01/10/2012 | 7122 | 87 | לא רלוונטי. עסקאות לרכישת בית הדפוס של מעריב | | | | | | |
| 15/12/2013 | 7122 | 87 | | | | | | | |
| 13/05/2015 | 7123 | 119 | לא רלוונטי. מדובר במכרז רמ"י ובקונה מיוחד (קסטרו מודל בע"מ), אשר רכשו את הקרקע בשל הסמיכות ל- 2 נכסים המוחזקים ע"י החברה (משרדי החברה וחנות המפעל בחלקות הסמוכות מצפון). יתר ההצעות במכרז היגם בממוצע של -7,712,592 ₪ , המשקפים כ-3,070 ש"ח למ"ר. | | | | | | |
| 01/07/2015 | 7123 | 155 | לא רלוונטי. נראה כי קיימת טעות בחישוב השטח הנמכר בשומת ההשבחה. שטח החלקה הינו 1,997 מ"ר. | | | | | | |
| 15/08/2016 | 7123 | 123 | 606 | 2,900,000 | 4,827 | 0.95 | 1.00 | 3,528 | יש לנתח כעסקה אחת על מנת למנוע מצב של כפל בחישוב הממוצע |
| 20/10/2016 | 7123 | 123 | 202 | 1,000,000 | | | | | |
| ממוצע (במעוגל) | | | | | **3,900** | | | **4,000** | |

התוצאה המתקבלת מניתוח עסקאות ההשוואה של שמאי המשיבה, הינה כי שווי מ"ר קרקע מתואם למועד הקובע במצב הקודם הינו- 2,900 ₪ למ"ר ובמצב החדש, לפני תוספת בגין זמינות והיטל השבחה, 4,000 ₪ למ"ר.

כאמור לעיל, סכום הזכייה במכרז תא/360/2014 למגרש 14 בשטח של 9,514 מ"ר (חלק מחלקה 125 בגוש 7122), הינו 35,000,000 ₪, המשקף 3,679 ₪ למ"ר קרקע. בניגוד לשמאי המשיבה, סבורים כי השווי הנ"ל משקף ומגלם פוטנציאל לאיחוד חלקות ואפשרות למימוש זכויות בהתאם למדיניות התכנון ולאישור הועדה המחוזית.

- היטל ההשבחה: מהנתונים עולה כי עובר לאישורה של מדיניות התכנון בוועדה המחוזית, נסחרו הקרקעות בסביבת הנכס ובתיאום למועד הקובע, לפי כ- 2,900 ₪ למ"ר קרקע. לאחר אישור מדיניות התכנון, כנ"ל ובתיאום למועד הקובע, נסחרו קרקעות לפי כ- 4,000 ₪ למ"ר קרקע. מאחר ובמועד עריכת העסקאות אין חולק כי טרם אושרה תכנית בהתאם למדיניות התכנון, העסקאות שנערכו לאחר מדיניות התכנון אינן יכולות לשקף עלייה, אלא עד כדי מחצית ההשבחה כתוצאה מהתכנית החדשה, דהיינו, כ- 1,100 ₪ למ"ר קרקע (4,000-2,900 = 1,100), ובהתאם לכך, שווי הקרקע לאחר אישור תאורטי של תכנית חדשה בהתאם למדיניות התכנון אינו יכול לעבור את הסך של 5,100 ₪ למ"ר קרקע.
- מקדם הזמינות: כאמור, לשווי המתואם המפורט לעיל ראוי להוסיף מקדם בגין קידום זמינות (הכנה של תכנית מפורטת). המקדם שיוחס הינו 1.12 (המשקף דחייה של שנתיים ב- 6%). המקדם נקבע על בסיס נתונים אודות לוחות הזמנים של תכניות מפורטות שאושרו בסביבה:

| גוש | חלקה | תכנית | קבלת תכנית | פרסום להפקדה | מתן תוקף | זמן בשנים מקבלת תכנית להפקדה | זמן בשנים מקבלת תכנית למתן תוקף |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7129 | 21,60,61 | ב/490 | 15/09/2009 | 26/06/2011 | 01/12/2011 | 1.78 | 2.21 |
| 7123 | 126,131 | ב/533 | 18/03/2013 | 01/09/2014 | 26/08/2015 | 1.46 | 2.44 |
| 7122 | 88 | ב/434 | 08/05/2013 | 06/11/2014 | 02/11/2015 | 1.50 | 2.49 |
| 7129 | 66 | ב/559 | 09/07/2014 | 20/08/2015 | 28/01/2016 | 1.12 | 1.56 |
| 7123 | 127 | ב/537 | 20/01/2014 | 15/11/2015 | 04/01/2017 | 1.82 | 2.96 |
| 7129 | 110 | ב/532 | 28/10/2014 | 03/03/2016 | 18/04/2017 | 1.35 | 2.47 |
| 7129 | 17,57-59,115 | ב/528 | 21/01/2015 | 08/11/2016 | 30/04/2017 | 1.80 | 2.27 |
| **ממוצע** | | | | | | **1.55** | **2.34** |

לכן, ביחס לשווי המוערך של -5,100. ₪ למ"ר קרקע ובייחוס מקדם זמינות של 1.12 התוצאה המתקבלת היא שווי מ"ר קרקע מתואם וזמין לבניה בנכס הנדון דהיינו **5,700** ₪ **למ"ר.** להלן תחשיב ההשבחה והיטל ההשבחה בגין אישור תכנית ב/533, כפי שהציגו בחוות דעתם (כאמור מגלם פוטנציאל איחוד וחלוקה ומימוש מלוא זכויות הבניה בהתאם למדיניות התכנון):

**<u>מצב קודם</u>:**

2,900 ₪ למ"ר קרקע במצב הקודם x 1,952 מ"ר = 5,661,000 ₪.

**<u>מצב חדש</u>:**

5,700 ₪ למ"ר קרקע x 0.9 מקדם מיקום ביחס לסביבה x 1,952 מ"ר= 10,014,000 ₪.

**<u>ההשבחה</u>: 4,353,000** ₪

**<u>היטל ההשבחה, לפי 50% מהנ"ל, ליום 10.9.2015</u>: 2,176,500** ₪.

**<u>שיטת החילוץ כבקרה</u>:**

- כבקרה בלבד לתוצאה שקיבלו, חישבו שמאי המבקשת את ההשבחה בשיטת החילוץ. גם בתחשיב זה קיבלו כי לא חלה השבחה בין שני מצבי התכנון[12]. השווי במצב החדש בשיטת החילוץ מושפע מחלוקת הזכויות בפועל בתכנית ב/533, על בסיס איחוד החלקות וחלוקת הזכויות בין המגרשים, כפי שנקבע בתכנית. להלן תחשיב ההשבחה והיטל ההשבחה, בשיטת החילוץ כפי שהציגו בחוות דעתם:

**מצב קודם:**

- שווי הנכס במצב הקודם נבדק בשתי חלופות:

<u>חלופה א'</u> - בהנחה של מימוש זכויות הבניה באופן עצמאי בחלקה (135% בניה עיקריים לאזור עסקים ובידור[13] / 180% בניה לתעשייה ומלאכה). בחלופה זו, זכויות הבניה ניתנות למימוש באופן בלעדי, עצמאי וישיר.

<u>חלופה ב'</u> - בהנחה של איחוד חלקות (בדומה למצב החדש) ומימוש זכויות הבניה כחלק ממתחם מאוחד (155% בניה עיקריים לאזור עסקים ובידור/180% בניה לתעשייה ומלאכה).

[12] תחשיב ההשבחה בשיטת החילוץ צורף כנספח א' בחוות דעתם

[13] מסחר חושב לפי יחס 1:2

אפשרות איחוד החלקות נקבעה מפורשות בתכנית יב/400 (סעיף 27.א להוראות התכנית). כמו כן, זכויות הבניה המאושרות בטבלה שבעמ' 9 להוראות תכנית בי/533 שבמצב החדש, חושבו בהתאם ובהנחה של איחוד החלקות (5,485 מ"ר, המהווים 155% משטח מאוחד של 3,539 מ"ר). בחלופה זו בוצעה הפחתה בגין דחייה למימוש ולמושעא. בנוסף, הובאה בחשבון הפחתה, למען הזהירות בלבד, בגין חשיפה לדרישת תשלום היטל השבחה על תוספת 20% הבניה העיקריים למועד הקובע בגין אישור תכנית בי/400 (14.04.1997).

- בדיקת שווי הנכס במצב הקודם, על בסיס ערכי השווי ועקרונות השומה כפי שפורטו לעיל וכפי שיפורטו להלן, מעלה, כי השימוש המיטבי הינו מימוש זכויות הבניה בחלופה א' ובהנחה של שימוש מסחרי בקומת הקרקע, כפי שיפורט בהמשך.

**<u>מצב חדש</u>:**

- שווי הנכס במצב החדש מוערך כאמור, על בסיס שווי זכויות הבניה המוקנות בתכנית בי/ 533, כאשר הובא בחשבון, שמימוש זכויות הבניה מחייב עמידה בתנאי תכנון, עיצוב, פיתוח ובינוי רבים ומורכבים (חלקם מפורט בפרק 6 "הוראות נוספות" בתקנון התכנית), כמו גם בצורך באישור תשריט איחוד חלקות (עם חלקה 126 הסמוכה). בין היתר, נדרש תכנון והקמה של חניון משותף, השלמת מבנה המשרדים המשותף טרם השלמת מבנה המגורים ועוד. למעשה, התכנית במצב התכנוני החדש יוצרת זכויות במושעא ומחייבת הסכמה/שיתוף פעולה בין בעלי זכויות שונים, על כל המשתמע מכך. כמו כן, ראוי להתייחס להוראות סעיף 6.7 לתכנית בי/533 בעניין הזכויות המתכלות. לתנאים ולדרישות הנ"ל השפעה על אפשרויות מימוש הזכויות ועל שווי הנכס במצב התכנוני החדש ולכן, ראוי לייחס לשווי המוערך מקדם הפחתה בגין דחייה למימוש ולמושעא (ביחס לתכנון המפורט). מקדם ההפחתה, הינו בשיעור כולל ומצטבר של 11% בלבד (המשקף דחיה של שנתיים לפי 6%) וזאת על הצד הנמוך.
- הפחתה בגין מיקום והיקף שטחים: יש להביא בחשבון הפחתה בגין היקף השטחים ובגין מיקום המגרש ביחס לאזור התעשייה (מיקום נחות, סמיכות לתחנת תדלוק ולמוסכים, המרחק מתחנות הרכבת המתוכננות, קרבה לשכונת שיקום ומפלס טופוגרפי נמוך). מבקשים להדגיש, כי צדו הדרומי של אזור התעשייה הינו הנחות והמרוחק ביותר במתחם ואין סבירות, כי יחול בו שינוי ו/או פיתוח מהותיים בשנים הקרובות (לבטח לא של מגורים). הביאו בחשבון הפחתה משמעותית בעניין זה וביחס, לדוגמא, לנתונים ממגדלי "UP TOWERS" בקרן הרחובות הרב ניסנבאום והחרושת (כפי שיפורט בהמשך).

לטענתם, כחלק מהוראות תכנית בי/533, נדרשת הקצאה ובניה של שטחים ציבוריים במבנה (בתחום המגרש הסמוך - מגרש מס' 1). היות ומדובר בתכנון ובבניה משותפים, ראוי לייחס הפחתה מסוימת בעניין זה גם ביחס למגרש הנדון, לנוכח אי הוודאות בנושא והוראות התכנית וכן, דחייה נדרשת ואי הוודאות הנובעות מהצורך של הגעה להסכם עם עיריית בת ים. הקצאה ובניה של שטחים ציבוריים במבנה או בסמוך לו, כמו גם תנועת אוכלוסייה רלוונטית שטיבה כיום אינו ידוע, אין בהם משום לתרום לשווי/לתדמיתו של הנכס (גם אם מדובר בשטחי תעסוקה).

- מקומות חניה וקומות מרתף: הביאו בחשבון את מספר מקומות החניה ומספר קומות המרתף הנדרשים בכל אחד ממצבי התכנון, על בסיס זכויות הבניה והבינוי המותרים ותקן החניה. בבדיקתם את מאזן החניה הנדרש בשני המצבים עלה, כי במצב התכנוני הקודם ניתן לספק את מספר מקומות החניה בחצר ובחפירה של קומת מרתף חלקית אחת ואילו במצב התכנוני החדש נדרשות 6 קומות מרתף לפחות. חפירה ובנייה של 5 קומות מרתף נוספות (לפחות) מייקרת את עלות הבניה הממוצעת למ"ר בשיעור ניכר (מציינים כי קיימת הסכמה בעניין עם שמאי המשיבה). מדובר בעלויות בניה ישירות גבוהות יותר כתוצאה מהצורך של חפירה ודיפון לעומק רב יותר, כמו גם עלויות בניה גבוהות יותר כתוצאה מבניה של מרתפים במגדל רב קומות עלויות גבוהות יותר בבניית גרעין המבנה, בבניית שטחים נוספים למתקנים טכניים, כולל עלות המתקנים, בבניית המעליות ובבניית מתקנים נוספים, שאמורים לעמוד בסטנדרטים ובתקנים מחמירים יותר, והכל בתא שטח לא נוח במידותיו, צר וארוך וקטן יחסית.
לטענתם, עלויות הבניה העקיפות יקרות יותר (לדוגמא, בתכנון חניון משותף שעתיד לשרת ולשמש חלק ממתחם בהיקף תנועתי גדול בהרבה). בנוסף, גוברת החשיפה לחדירה למפלס מי תהום, שמשמעותה ייקור נוסף ומשמעותי של עלויות הבניה (עלויות כפולות ואף משולשות ביחס לבניה של מרתפים שלא במפלס מי תהום). מציינים כי עובדות אלו, הובאו בחשבון באופן חלקי ע"י שמאי המשיבה.
- הביאו בחשבון שטח של 35 מ"ר ברוטו למקום חניה במצב הקודם (מבנה בודד ונמוך יחסית וחניה על תכסית חלקית לשימוש עצמי בחלקה). עם זאת, במצב התכנוני החדש, בהתחשב בבניה של מגדל מגורים בן 32 קומות מעל למבנה מסחר ותעסוקה בן 12 קומות, במתחם משותף הכולל חניון משותף, הביאו בחשבון שטח ברוטו גדול יותר לכל מקום חניה (אמור לגלם ולכלול שטחי מעבר ותמרון גדולים יותר שיוקצו לטובת גרעין המבנה ותמיכתו ושטחים גדולים יותר עבור מתקנים טכניים לדוגמא). כמו כן, בהתאם להוראות סעיף 4.1.2.ז לתכנית (חניה), שטח המרתף יכלול חניית אופניים ורכב דו- גלגלי, כולל מלתחות וחניות פריקה וטעינה. לכן, במצב החדש הביאו בחשבון שטח מינימאלי של כ- 40 מ"ר למ"ר ברוטו למקום חניה וזאת, על הצד הנמוך ובהנחה של 6 קומות מרתף מלאות לפחות, בהתאם לנספח הבינוי בתכנית. שטח המרתפים בחלופה זו אינו מסוגל לקלוט ולהכיל שטחים סחירים למעט שטחי החניה.
- עלויות בניה: לעלויות הבניה הישירות יש להוסיף עלויות פיתוח המתחם, עלויות עקיפות (אגרות והיטלי בניה ופיתוח, תכנון, יועצים, העתקות, הנהלה, כלליות ונלוות, תקורה, משפטיות, פיקוח, פרסום ושיווק, חשמל וכד'), בצ"מ, מיסוי, מימון, עמלות בנק ועוד.
כמו כן, יש הביאו בחשבון עלות עודפת בבניה של מבנה משולב של עירוב שימושים - מסחר/משרדים/מגורים (בחלק המבנה שבתחום מגרש 1). סטנדרט ועלויות הבניה (ישירות ועקיפות) אמורים לטענתם להיות גבוהים במיוחד (ושלא בהתאם לנהוג בסביבה) וזאת, על מנת למשוך משקיעים ורוכשים פוטנציאלים בסביבה ירודה כל כך (ספציפית בנכס הנדון).

- להלן עסקאות ונתוני השוואה המצביעים על מחירי שוק המקרקעין לשימושים השונים, תוך התאמה למאפייני הנכס הנדון, כפי שהציגו בחוות דעתם:

<u>משרדים</u>:

להלן סקר מחירי משרדים (כ- 100 מ"ר מינימאלי) בפרויקט "UPTOWN TOWER" בפינת הרחובות הרב ניסנבאום יצחק והחרושת (7129/21,60,61), הממוקמים במיקום עדיף משמעותית ביחס לנכס הנדון:

| תאריך | מחיר ב-₪ | שטח מדווח במ"ר | מחיר למ"ר ב-₪ | מחיר משוקלל למ"ר ב-₪ לאחר התאמה למועד הקובע |
|---|---|---|---|---|
| 22/05/2017 | 937,175 | 98 | 9,563 | 8,607 |
| 22/05/2017 | 937,175 | 99 | 9,466 | 8,520 |
| 10/07/2017 | 960,165 | 101 | 9,507 | 8,556 |
| 11/07/2017 | 960,165 | 101 | 9,507 | 8,556 |
| 22/05/2017 | 1,203,459 | 126 | 9,551 | 8,596 |
| 07/05/2017 | 14,858,000 | 1,564 | 9,500 | 8,550 |
| ממוצע | | | 9,516 | 8,550 |

המחיר הנ"ל משקף שווי של כ- 57 ₪ למ"ר נטו לחודש במועד הקובע ללא חניות.

שווי מ"ר נטו לשיווק ללא חניה – 8,550 ₪. לאחר הפחתת רווח יזמי בשיעור 25% ועלות בניה, לא כולל עלות הקמת מרתפים, של 5,000 ₪ למ"ר מתקבל כי שווי קרקע למ"ר נטו לשיווק כ- **1,800 ₪.**

<u>מסחר</u>:

- בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה שנערכה ע"י שמאי המקרקעין ירון ספקטור ביום 22.6.2015 למועד קובע 30.6.2015, לאומדן שווי קניון בת ים (7128/319), דמי השכירות המתקבלים עבור שטחי המסחר בקומות הינם בממוצע של כ- 180 ₪ למ"ר נטו.
- בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה שנערכה ע"י שמאי המקרקעין בועז אפלבוים ביום 15.3.2016 למועד קובע 31.12.2015, לאומדן שווי החלק המערבי של קניון בת ים (7128/320), הוערכו דמי השכירות לשטחים מסחריים כלהלן:

| מפלס | שטח מסחרי | שטח במ"ר | דמ"ש מתקבלים / ראויים ב-₪ לשנה | דמ"ש למ"ר לחודש ב-₪ |
|---|---|---|---|---|
| מרתף | מושכר "ותיקים" | 494 | 1,908,348 | *322 |
| מרתף | מושכר | 248 | 517,548 | 174 |
| מרתף | פנוי | 1297 | 2,070,000 | 133 |
| כניסה | מושכר "ותיקים" | 1001 | 2,601,684 | 217 |
| כניסה | מושכר | 103 | 241,188 | 195 |
| כניסה | פנוי | 237 | 426,600 | 150 |
| א ' | מושכר | 508 | 975,072 | 160 |
| א ' | פנוי | 953 | 1,275,600 | 112 |
| ***ממוצע (לא כולל דמ"ש חריגים לשטחים "ותיקים" בקומת המרתף)** | | | | **163** |

לאחר התאמה למאפייני הנכס הנדון (שטח קטן שאינו מהווה מסה קריטית מושכת קהל במבנה משולב), הערכו דמ"ש הראויים למסחר לפי 110 ₪ למ"ר נטו לחודש. בהיוון 7.6% קיבלו שווי של כ- 17,400 ₪ למ"ר נטו בנוי ללא חניה. לאחר הפחתת רווח יזמי בשיעור

25% ועלות בניה, לא כולל עלות הקמת מרתפים, של 6,000 ₪, קיבלו כי שווי קרקע למ"ר נטו לשיווק כ- 8,000 ₪.

<u>חניה</u>:

שווי למקום חניה לתעסוקה בנכס הנדון הוערך על ידם לפי 50,000 ₪ לאחר ניכוי רווח יזמי. הנ"ל לפי תחשיב המבוסס על דמ"ש ראויים של 400 ₪ למקום חניה לחודש.

- להלן תחשיב ההשבחה והיטל ההשבחה בגין אישור תכנית בי/533, כפי שעולה משיטת החילוץ ובהתחשב בערכי שווי ועלויות החניות:

**<u>מצב קודם</u>:**

שטח לחישוב זכויות בניה: 1,952 מ"ר.

| שימוש | שטח עיקרי במ"ר | ש"ש במ"ר | סה"כ במ"ר | הערות |
|---|---|---|---|---|
| מסחר | 659 | 198 | 856 | השטח חושב בהנחה של בניה ב- 3 קומות, למרות שניתן להגדיל את התכסית לטובת שטח מסחרי. |
| תעסוקה | 1,318 | 395 | 1,713 | |
| **סה"כ** | **1,976** | **593** | **2,569** | |

| | |
|---|---|
| שטח חצר לחניה | 1,096 מ"ר |
| פחות שטח למעברים (15% משטח המגרש) | 293 מ"ר |
| יתרת חצר לחניה | 803 מ"ר |
| סה"כ חניות בחצר (לפי 25 מ"ר למקום חניה) | 32 מקומות חניה |

| חניה | תקן חניה בתכנית 1 ל: | סה"כ מקומות חניה | שטח מרתף נדרש לפי 35 מ"ר ברוטו למקום חניה | מס' קומות מרתף | עלות בניה ב-₪ (לפי 2,500 ₪ למ"ר) | שווי מרתפים ב-₪ (לפי 50,000 ₪ לחניה) | יתרת שווי או עלות בלתי מכוסה למרתפים ב-₪ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| מסחר עד 500 מ"ר | 30 מ"ר | 17 | | | | | |
| מסחר מעל 500 מ"ר | 35 מ"ר | 5 | | | | | |
| תעסוקה | 40 מ"ר | 33 | | | | | |
| סה"כ נדרש | | 55 | | | | | |
| סה"כ בחצר | | 32 | | | | | |
| יתרה במרתף | | 23 | 805 | 0.41 | 2,012,500 | 1,150,000 | -862,500 |

**שווי הנכס במצב הקודם:**

| שימוש | שווי מר"מ נטו/ מקום חניה עילי ב-₪ | שטח במ"ר/מס' מקומות חניה | סה"כ שווי ב-₪ (במעוגל) |
|---|---|---|---|
| מרתפי חניה | | 805 | -862,500 |
| חניות עיליות | 35,000 | 32 | 1,120,000 |
| מסחר | 8,000 | 659 | 5,272,000 |
| תעסוקה | 1,800 | 1,318 | 2,372,400 |
| סה"כ (ביניים) כ- | | | 7,902,000 |
| **לאחר הפחתה בגין מיקום, בינוי ותכנון (25%), סה"כ שווי הנכס במצב הקודם** | | | **5,927,000** |

**<u>מצב חדש</u>:**

שטח מגרש מס' 2 : 1,809 מ"ר.

| שימוש | עיקרי במ"ר | ש"ש במ"ר | סה"כ במ"ר |
|---|---|---|---|
| מסחר ק. ק | 400 | 250 | 650 |
| תעסוקה | 7,650 | 3,240 | 10,940 |
| תעסוקה - מרפסות | 350 | | 300 |
| **סה"כ במ"ר** | **8,400** | **3,490** | **11,890** |

| שימוש | תקן חניה | סה"כ מקומות חניה נדרשים לפי התכנית | הערות | שטח מרתף נדרש לפי 40 מ"ר ברוטו לחניה המגלם חניות תפעוליות, דו גלגלי, מלתחות וכו' |
|---|---|---|---|---|
| מסחר עד 500 מ"ר | 30 | 13 | | |
| מסחר תפעולי | 1 | 1 | | |
| תעסוקה | | 194 | לפי חלק יחסי של שטחי תעסוקה במגרש 2, 307 מקומות חניה לתעסוקה בנספח הבינוי לתכנית (סעיף 4.1.2 ס"ק ז.10) | |
| **סה"כ נדרש** | | **208** | | **8,320** |

| סה"כ מ"ח נדרשים | סה"כ שטח נדרש לחניה | עלות בניה ממוצעת ב-₪ (לפי 3,400 ₪ למ"ר) | שווי מרתפים ב-₪ (שווי מ"ח לתעסוקה 50,000 ₪, ללא חניות תפעוליות) | יתרת שווי או עלות בלתי מכוסה למרתפים ב-₪ |
|---|---|---|---|---|
| **208** | **8,320** | **28,288,000** | **10,350,000** | **-17,938,000** |

**שווי הנכס במצב החדש:**

| שימוש | שווי מר"מ נטו / "פלדלת" ב-₪ | שטח במ"ר | סה"כ שווי ב-₪ |
|---|---|---|---|
| מרתפי חניה | | 8,320 | -17,938,000 |
| מסחר ק.ק | 8,000 | 400 | 3,200,000 |
| תעסוקה | 1,800 | 7,650 | 13,770,000 |
| תעסוקה (מרפסות) | 150 | 350 | 52,500 |
| דחייה, אי וודאות ורישום מבני ציבור | | | -1,100,000 |
| **סה"כ (לפני הפחתות נוספות) כ-** | | | **- 2,016,000** |
| **המסקנה - אין השבחה בתכנית החדשה ביחס למצב תכנוני קיים** | | | |

**10.3. <u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:**

- מהות הנכס במצב הקודם הינו מגרש בשטח 1.916 דונם הפונה לרחוב האורגים 29 המיועד לעסקים ובידור בניצול של 135% בניה, הכולל זכויות בניה בשטח כולל של 2,060 מ"ר עיקרי (במצב זה המבנה הקיים בנכס אינו תורם לשוויו).
- מהות הנכס במצב החדש הינו מגרש בשטח 1.809 דונם הפונה לרחוב אורט ישראל המיועד למסחר ומשרדים הכולל זכויות בניה בשטח כולל של 8,400 מ"ר עיקרי.
- בתום הפרק התכנוני בחוות דעתו ערך טבלת השוואה ביחס בין חלקה 131 לפי תב"ע בי/400 המהווה מצב קודם ובין מגרש מס' 2 לפי תב"ע בי/533 המהווה מצב חדש, כדלקמן:

| מס"ד | פרמטר תכנוני | מצב קודם - תב"ע בי/400 | | מצב חדש - תב"ע בי/533 | הפרשים: חדש פחות קודם | שיעור גידול |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | חלקה / מגרש הקצאה | | 131 | 2 | | |
| 2 | שטח המגרש | | 1,916 מ"ר | 1,809 מ"ר | -107.00 מ"ר | |
| 3 | שטח עיקרי למסחר | 27.5% | 526.9 מ"ר | 400 מ"ר | -126.9 מ"ר | -24% |
| 4 | שטח עיקרי למשרדים | 80.0% | 1,532.8 מ"ר | 7,650 מ"ר | 6,117.2 מ"ר | 399% |
| 5 | שטח עיקרי למרפסות משרדים | | 0 מ"ר | 350 מ"ר | 350.0 מ"ר | |
| 6 | סך שטח עיקרי( עילי) | 107.5% | 2,059.7 מ"ר | 8,400 מ"ר | 6,340.3 מ"ר | 308% |
| 7 | סך שטח שירות עילי ל־מסחר | | 158.1 מ"ר | 250 מ"ר | 91.93 מ"ר | 58% |
| 8 | סך שטח שירות עילי ל־משרדים | | 459.8 מ"ר | 3,240 מ"ר | 2,780.16 מ"ר | 605% |
| 9 | סך שטח שירות עילי | 32% | 617.9 מ"ר | 3,490 מ"ר | 2,872.09 מ"ר | 465% |
| 10 | שטח שירות תת"ק | 390% | 7,472 מ"ר | 7,320 מ"ר | -152 מ"ר | -2 % |
| 11 | מס' קומות עילי ל־ תעסוקה | | 5 קומות | 11 קומות | 6 קומות | 120% |
| 12 | מס' קומות תת"ק | | 4 קומות | 5 קומות | 1 קומות | 25% |

- הביא בחשבון שבמצב החדש המגרש הנדון מתוכנן כחלק מפרויקט הכולל גם את מגרש מס' 1 (מגרש תמורה לחלקה 126), באופן שהחניונים התת"ק מתוכננים כיחידה אחת משותפת לשני המגרשים הללו. הביא בחשבון שהמעמסה הכספית של חניה תת"ק במצב החדש גבוהה מזו שבמצב הקודם. כמו כן, במצב הקודם חלק מפתרון החניה הוא עילי וחלקו תת"ק בעוד שבמצב החדש כל מקומות החניה הינם תת"ק.
- זכויות הבניה לתעסוקה הוערכו על ידו הן בגישת ההשוואה, בהתבסס על מחירי מכירה של מגרשים דומים במתחם תב"ע בי/4/450 והן בגישת הערך השיורי ("חילוץ") בהתבסס על מחירי מכירה ושכירות של שטחי מסחר ומשרדים במרכז המסחרי המקורה- קניון "בת ימון" (גו"ח 7129/131).
- להלן עסקאות ההשוואה והנתונים שהציג בחוות דעתו:

**<u>נתוני עסקאות מכר של מגרשים ביעוד מגורים בבניה רוויה + תעסוקה שנמכרו בשלמות ע"י רמ"י במתחם תכנית בי/4/450</u>:**

הציג שתי טבלאות של שלוש עסקאות המכר שבוצעו בתאריך 15.04.2015 למגרשים 750, 761 ו- 763.

- מגרש 750 ממוקם מדרום לרחוב הקוממיות על תוואי ההמשך הדרומי של רחוב הנביאים.
- מגרש 761 פונה לרחוב קוממיות פינת תוואי ההמשך הדרומי של רחוב הנביאים.
- מגרש 763 פונה לרחוב קוממיות פינת יוחנן הסנדלר.

בטבלה הראשונה ניתח את שוויו של 1 מ"ר זכויות בניה ללא שקלול סוגי השטחים[14] (זכויות הבניה במגרשים הללו הינם למגורים, מסחר, תעסוקה ומלונאות), וקיבל כי שווי 1 מ"ר זכויות בניה, כדלקמן:

- במגרש 750: 4,678 ₪.
- במגרש 761: 4,690 ₪.
- במגרש 763: 4,480 ₪.

בטבלה השניה ניתח את אותן העסקאות, תוך שהביא בחשבון שקלול של סוגי השטחים כדלקמן: מגורים עיקרי וממ"ד מקדם 1, מסחר עיקרי מקדם 0.8, תעסוקה ומלונאות עיקרי מקדם 0.3 כל אחד, מרפסות מקדם 0.4. בניתוח זה קיבל כי שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל, כדלקמן:

- במגרש 750: 5,363 ₪.
- במגרש 761: 5,200 ₪.
- במגרש 763: 4,820 ₪.

קיבל שווי ממוצע משוקלל 5,128 ₪ למ"ר.

<u>נתוני עסקאות מכר של קרקע ביעוד עסקים ובידור) באזור התעשיה בבת ים (לפני ואחרי החלטת הועדה המחוזית לפרסם הודעה על הכנת תכנית בי/600 לפי סעיף 77 לחוק התו"ב</u>:

| כתובת | תאריך עסקה | גוש/חלקה | חלק החלקה בעסקה | שטח קרקע בעסקה במ"ר | תכניות בתוקף בתאריך העסקה | שיעור זכויות בניה | כמות זכויות בניה קבועה - שטח עיקרי במ"ר | מחיר מכירה ב-₪ | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | סה"כ | ל-1 מ"ר קרקע | ל-1 מ"ר זכויות בניה |
| קוממיות 17 | 17/09/2007 | 7122/66 | 100% | 1,137 | 400<br>400/1<br>400/2<br>400/3<br>400/4 | 135% | 1,535 | 2,496,730 | 2,196 | 1,627 |
| אורט ישראל 50 | 30/03/2008 | 7123/127 | 50% | 1,784 | | 136% | 2,433 | 4,410,000 | 2,473 | 1,813 |
| העמל 4/החשמל 5 | 18/01/2010 | 7122/49 | 100% | 1,655 | | 135% | 2,234 | 3,800,000 | 2,296 | 1,701 |
| קוממיות 22[15] | 28/02/2010 | 7122/70 | 100% | 25,029 | | 220% | 55,064 | 66,100,000 | 2,641 | 1,200 |
| **ממוצע** | 15/01/2009 | | | | | | | | **2,401** | **1,585** |
| | **28/06/2010** | **החלטת ועדה מחוזית לפרסם הודעה על הכנת תכנית בי/600 לפי סעיף 77 לחוק התו"ב** | | | | | | | | |
| החרושת 16 | 15/12/2010 | 7129/110 | 100% | 1,936 | 400<br>400/1<br>400/2 | 135% | 2,614 | 6,600,000 | 3,409 | 2,525 |
| העבודה 2 | 20/01/2011 | 7129/30 | 100% | 5,043 | | 141% | 7,104 | 21,526,752 | 4,269 | 3,030 |

[14] למעט מקדם 0.4 למרפסות

[15] שטח המגרש נטו 22,369 מ"ר כך ששווי קרע 1 מ"ר נטו 2,955 ₪.

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| העבודה 19 | 20/01/2011 | 7129/25/1 | 22.8% | 467 | 400/3<br>400/4 | 135% | 631 | 1,500,000 | 3,211 | 2,379 |
| אורט ישראל 1 א' | 06/10/2011 | 7129/29 | 100% | 2,354 | 400<br>400/1<br>400/2<br>400/3<br>400/4<br>400/5 | 135% | 3,178 | 9,500,000 | 4,036 | 2,989 |
| הפלדה 14[16] | 03/11/2011 | 7122/68/1 | 50% | 516 | | 135% | 697 | 1,170,000 | 2,267 | 1,680 |
| העבודה 35 | 28/11/2011 | 7129/56 | 100% | 2,156 | | 135% | 2,911 | 11,700,000 | 5,427 | 4,020 |
| העמל 15[17] | 12/12/2012 | 7123/204 | 100% | 7,501 | | 185% | 13,877 | 28,000,000 | 3,733 | 2,018 |
| העמל 12+14 | 01/10/2012 | 7122/87 | 100% | 18,212 | | 220% | 40,066 | 58,000,000 | 3,185 | 1,448 |
| העמל 12+14 | 15/12/2013 | 7122/87 | 100% | 18,212 | | 220% | 40,066 | 79,000,000 | 4,338 | 1,972 |
| אורט ישראל 35 | 13/05/2015 | 7123/119 | 100% | 2,512 | | 135% | 3,391 | 14,200,000 | 5,653 | 4,187 |
| העמל 19 | 01/07/2015 | 7123/155/2 | 100% | 432 | | 135% | 583 | 2,650,000 | 6,137 | 4,546 |
| העמל 7 | 15/08/2016 | 7123/123 | 75.0% | 606.0 | | 135% | 818 | 2,900,000 | 4,785 | 3,545 |
| העמל 7 | 20/10/2016 | 7123/123 | 25.0% | 202.0 | | 135% | 273 | 1,000,000 | 4,950 | 3,667 |
| **ממוצע** | **08/04/2013** | | | | | | | | **4,262** | **2,923** |

נתוני עסקאות מכר של יחידות מסחר ומשרדים במרכז המסחרי קניון "בת ימון":

| קומה | סוג שטח | שטח נטו במ"ר | מחיר מכירה ללא מע"מ ב-₪ סה"כ | מחיר מכירה ללא מע"מ ב-₪ למ"ר נטו | תאריך עסקה | הערות |
|---|---|---|---|---|---|---|
| A4+5 | מסחר | 587 | 8,511,840 | 14,501 | 26/06/1995 | נמכר לבנק איגוד, חלק מהשטח בקומת גלריה |
| A5 | משרדים | 220 | 3,350,000 | 15,227 | 03/02/2013 | נמכר כשהוא מושכר ל- "שרותי בריאות כללית" |
| A5 | משרדים | 298 | 3,776,236 | 12,672 | 23/05/2013 | |

נתוני מחירי שכירות של יחידות משרדים במרכז המסחרי קניון "בת ימון"[18]:

| קומה | שטח ברוטו במ"ר | שיעור נטו מהברוטו | שטח נטו במ"ר | מחיר שכירות ללא מע"מ ב-₪ סה"כ | מחיר שכירות ללא מע"מ ב-₪ למ"ר נטו | מחיר שכירות ללא מע"מ ב-₪ למ"ר ברוטו |
|---|---|---|---|---|---|---|
| A5 | 1,025 | 65.440% | 671 | 65,471 | 98 | 64 |
| A6 | 79 | 64.580% | 51 | 6,495 | 127 | 82 |
| A7 | 1,322 | 77.210% | 1,021 | 95,623 | 94 | 72 |
| **סה"כ** | **2,426** | | **1,742** | **167,589** | **96.2** | **69.1** |

– להלן אומדן ההשבחה עבור חלקה 131 בגינה הוקצה במצב החדש מגרש מס' 2, כפי שהציג בחוות דעתו:

[16] הזכויות הנמכרות חכירה המסתיימת בשנת 2018 ביעוד תעשיה כך שיהיה לשלם בעתיד דמי היתר בגין שינוי היעוד שבתב"ע ב'/400 על תיקוניה.

[17] הזכויות הנמכרות חכירה המסתיימת בשנת 2073 ביעוד תעשיה כך שיהיה לשלם בעתיד דמי היתר בגין שינוי היעוד שבתב"ע ב'/400 על תיקוניה.

[18] עפ"י שומת IFRS שנערכה לקניון זה ביום 24.09.2012.

**מצב קודם:**

| חלקה | מרכיב בנכס | קומה | סוג זכויות בניה | כמות זכויות בניה( מ"ר) | | שווי ל-1 מ"ר זכויות בניה ב-₪ | | סה"כ שווי ב-₪ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | עיקרי רגיל | עיקרי ׳ מרפ. | עיקרי רגיל | עיקרי -מרפ. | |
| 131 | תעסוקה | קרקע 1-4 | מסחר | [19]526.9 | | 4,500 | | 2,371,050 |
| | | | משרדים | [20]1,532.8 | | 2,000 | | 3,065,600 |
| | | סה"כ | | 2,059.7 | | 2,640 | | 5,436,650 |
| | | שווי חניות עיליות בניכוי רווח יזמי | | 31 חניות[21] | | 55,000 ₪/חניה | | 1,705,000 |
| | | **סך שווי מצב קודם ב-** ₪ | | | | **3,467** | | **7,141,650** |

**מצב חדש:**

| מגרש | מרכיב בנכס | קומה | סוג זכויות בניה | כמות זכויות בניה (מ"ר) | | שווי ל-1 מ"ר זכויות בניה ב-₪ | | סה"כ שווי ב-₪ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | עיקרי רגיל | עיקרי ׳ מרפ. | עיקרי רגיל | עיקרי -מרפ. | |
| 2 | תעסוקה | קרקע | מסחר | 250 | | 4,500 | | 1,125,000 |
| | | גלריה | מסחר | 150 | | 2,250 | | 337,500 |
| | | 1-10 | משרדים | 7,650 | 350 | 2,000 | 200 | 15,370,000 |
| | | סד שווי גולמי | | 8,050 | 350 | 2,091 | | 16,832,500 |
| | | הפחתת עלות עודפת בגין גידול בכמות יחסית של חניות תת"ק ־ ליעוד תעסוקה (יחסית למצב קודם)[22] | | | | - 359 | - 2,887,500 | |
| | | הפחתת עלות עודפת בגין חניה תת"ק במפלסים נמוכים (יחסית למצב קודם)[23] | | | | - 271 | - 2,180,500 | |
| | | סד הפחתות בגין עלויות עודפות תת קרקעיות | | | | - 630 | - 5,068,000 | - 5,068,000 |
| | | סכום מרכיבי שווי הנכס לפני הפחתה בגיו מושע | | | | 1,461 | | 11,764,500 |
| | | הפחתה בגין מושע בחלק התת קרקעי (שיתוף עם מגרש מס׳ 1) | | | | | -5% | 95% |
| | | **סך שווי הנכס במצב תכנוני חדש** | | **8,050** | **350** | | | **11,176,275** |

**השבחה והיטל ההשבחה:**

שווי מצב חדש: 11,176,275 ₪

שווי מצב קודם: 7,141,650 ₪

**השבחה: 4,034,625** ₪

**היטל השבחה: 2,017,313** ₪

להלן פירוט אופן חישוב אומדן הפחתת עלות עודפת בגין כמות חניות תת"ק ליעוד תעסוקה, כפי שהציג בחוות דעתו:

[19] זכויות בניה למסחר בקומת קרקע 526.9=27.5% מ"ר X מקדם 2= 1,054 מ"ר

[20] זכויות בניה עיקריות 2,587=135% מ"ר. בהפחתת 1,054 מ"ר מסחר היתרה למשרדים 1,533 מ"ר

[21] לפי תב"ע בי/400/3 מספר מקומות חניה לפי 1 מקום חניה לכל 30 מ"ר מסחר ולכל 40 מ"ר משרדים הינו 56. תכסית קומת הקרקע 40% משטח המגרש ומעברים 20% משטח המגרש. סך השטח שאינו לחניה 1,150 מ"ר (60%). יתרת שטח החצר לחניה 766 מ"ר. לפי 25 מ"ר למקום חניה מתקבל סך מקומות חניה עיליות 31 ומספר מקומות חניה תת קרקעיות 25.

[22] ראה פירוט אופן החישוב בהמשך חוות הדעת.

[23] ראה פירוט אופן החישוב בהמשך חוות הדעת.

| מצב תכנוני | כמות חניות תת"ק לתעסוקה | סך שטח עיקרי לתעסוקה במ"ר | יחס כמות חניות תת"ק ל- 1 מ"ר עיקרי |
|---|---|---|---|
| חדש | 203 | 8,050 | 0.0252 |
| קודם | 25 | 2,060 | 0.01212 |
| כמות חניות עודפת לכל 1 מ"ר עיקרי במצב חדש | | | 0.0131 |
| סך שטח עיקרי לתעסוקה במצב חדש | | | 8,050 |
| סך כמות חניות עודפת יחסית לתעסוקה במצב חדש | | | 105 חניות |

שטח בנוי ברוטו ל-1 חניה תת קרקעית: 35 מ"ר.
סך שטח בניה חניה עודפת יחסית במצב החדש: 35 מ"ר X 105=3,675 מ"ר.
עלות בניה ל-1 מ"ר תת קרקעי: 2,500 ₪.
סך עלות בניית החניה העודפת יחסית לתעסוקה במצב חדש: 9,187,500 ₪ -.
שווי 1 חניה תת קרקעית בניכוי רווח יזמי: 60,000 ₪.
סך ההכנסות מהחניות העודפות היחסיות לתעסוקה במצב החדש, ללא רווח יזמי: 6,300,000 ₪.
סך עלות עודפת 2,887,500 ₪- (6,300,000+9,187,500-).

<u>להלן פירוט אופן חישוב אומדן הפחתת עלות עודפת בגין חניות תת"ק במפלסים נמוכים יחסית למצב קודם</u>, כפי שהציג בחוות דעתו:

סך כמות חניות תת"ק ליעוד תעסוקה במצב החדש: 203 חניות.

סך כמות חניות תת"ק ליעוד תעסוקה במצב הקודם: 25 חניות.

כמות עודפת של חניות: 178 חניות.

שטח בניה ברוטו לחניה: 35 מ"ר.

סך שטח בניה עבור חניות עודפות בין שני מצבי התכנון: 6,230 מ"ר (35X178).

עלות עודפת ל-1 מ"ר תת"ק בגין בניה במרתפי חניה במפלסים נמוכים יחסית למצב קודם: 350 ₪ -.

סך עלות בניה עודפת בגין חניות תת"ק במפלסים נמוכים יחסית למצב קודם: 2,180,500 ₪ -.

**10.4. <u>מסמכים נוספים שנשלחו ע"י שמאי המשיבה טרם הדיונים</u>:**

- שמאי המשיבה העביר ביום 07.12.2017 שני מסמכים נוספים.

מסמך אחד בנדון "הסברים והוכחות לשומת הועדה המקומית" ומסמך שני בנדון "תגובה לשומת המבקש".

שמאי המבקשת התייחס למסמך התגובה של שמאי המשיבה בדיונים שנערכו במשרדי כפי שיפורט בהמשך בסעיף 10.5. להלן עיקרי המסמכים שנשלחו ע"י שמאי המשיבה:

**<u>עיקרי מסמך שמאי המשיבה "הסברים והוכחות לשומת הועדה המקומית" הרלבנטיים לשומה זו</u>[24]:**

- בסעיף 5 מציין כי בעת עריכת השומה לא היו ברשותו נתונים מהימנים ביחס לעסקאות מכר של משרדים בפרויקט ההשוואה (רחוב ניסנבאום), אך לאחר הכנת השומה קיבל חוזי מכר של יחידות משרדים בפרויקט ההשוואה הנ"ל, בהם מוכח כי שווי מכירה של מ"ר ברוטו משרדים ברמת מעטפת, ללא חניה, הינו 9,500 ₪. הציג בחוות הדעת 34 הסכמי מכר להוכחת טענתו. בנוסף, הציג טבלה ובה תחשיב חילוץ שווי מרכיב הקרקע

[24] ללא התייחסות למרכיב המגורים הרלבנטי לשומה מכרעת במינוי 2017-1683, שנערכה לנכס הסמוך חלקה 126 מגרש הקצאה מס' 1.

לפיו מתקבל כי שווי 1 מ"ר זכויות בניה עיקרי ביעוד משרדים הינו 2,000 ₪, שווי זהה לזה שהביא בחשבון בחוות דעתו.

– להלן עסקאות המכר אותם הציג:

| קומה | מס' משרד | שטח נטו במ"ר | | | שטח ברוטו במ"ר | מחיר ללא מע"מ ב-₪ | | | תאריך העסקה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | בסיסי | מחסן גובל במשרד | סה"כ נטו | | סה"כ ב-₪ | ל-1 מ"ר נטו ב-₪ | ל-1 מ"ר ברוטו ב-₪ | |
| 1+2 | | 56.59 | 10.06 | 66.65 | 98.65 | 937,175 | 14,061 | 9,500 | 22/05/2017 |
| 5+4+3 | | 56.59 | 10.06 | 66.65 | 98.65 | 937,175 | 14,061 | 9,500 | 22/05/2017 |
| 8 | 3+2 | 76.09 | 9.6 | 85.69 | 126.68 | 1,203,459 | 14,044 | 9,500 | 22/05/2017 |
| 7 | 3+2 | 29.14 | 5.02 | 34.16 | 50.50 | 479,750 | 14,044 | 9,500 | 05/07/2017 |
| 7 | 1 | 63.24 | 5.13 | 68.37 | 101.07 | 960,165 | 14,044 | 9,500 | 10/07/2015 |
| 6 | 4 | 63.24 | 5.13 | 68.37 | 101.07 | 960,165 | 14,044 | 9,500 | 11/07/2017 |
| 8 | 15 | 28.37 | 5.1 | 33.47 | 49.48 | 470,060 | 14,044 | 9,500 | 13/07/2017 |
| 6 | 15 | 38.07 | 5.05 | 43.12 | 63.74 | 605,530 | 14,043 | 9,500 | 18/07/2017 |
| 6 | 2 | 43.12 | 5.05 | 48.17 | 63.74 | 605,530 | 12,571 | 9,500 | 23/07/2017 |
| 11 | 14 | 63.87 | 5.13 | 69.00 | 101.07 | 960,165 | 13,915 | 9,500 | 23/07/2017 |
| 11 | 15 | 29.14 | 5.02 | 34.16 | 50.50 | 479,750 | 14,044 | 9,500 | 30/07/2017 |
| 7 | 4 | 76.09 | 9.6 | 85.69 | 126.68 | 1,203,460 | 14,044 | 9,500 | 07/08/2017 |
| 8 | 1 | 34.16 | 5.02 | 39.18 | 50.50 | 479,750 | 12,245 | 9,500 | 09/08/2017 |
| 8 | 4 | 33.26 | 5.04 | 38.3 | 49.17 | 467,115 | 12,196 | 9,500 | 13/08/2017 |
| 3 | 6 | 38.07 | 5.05 | 43.12 | 63.74 | 605,530 | 14,043 | 9,500 | 14/08/2017 |
| 8 | 14 | 61.6 | 5.19 | 66.79 | 91.06 | 865,070 | 12,952 | 9,500 | 20/08/2017 |
| 6 | 11 | 34.16 | 5.04 | 39.2 | 50.50 | 479,750 | 12,239 | 9,500 | 22/08/2017 |
| 11 | 4 | 36.79 | 5.01 | 41.8 | 61.79 | 587,005 | 14,043 | 9,500 | 24/08/2017 |
| 11 | 13 | 28.37 | 5.01 | 33.38 | 49.48 | 470,060 | 14,082 | 9,500 | 31/08/2017 |
| 9 | 2 | 63.24 | 5.13 | 68.37 | 101.07 | 960,165 | 14,044 | 9,500 | 06/09/2017 |
| 7 | 15 | 38.07 | 5.05 | 43.12 | 63.74 | 605,530 | 14,043 | 9,500 | 06/09/2017 |
| 8 | 14 | 31.68 | 5.06 | 36.74 | 54.31 | 515,945 | 14,043 | 9,500 | 13/09/2017 |
| 9 | 8 | 38.07 | 5.05 | 43.12 | 63.74 | 605,530 | 14,043 | 9,500 | 18/09/2017 |
| 11 | 14 | 28.22 | 5.04 | 33.26 | 49.17 | 467,115 | 14,044 | 9,500 | 19/09/2017 |
| 11 | 3 | 28.37 | 5.10 | 33.47 | 49.48 | 470,060 | 14,044 | 9,500 | 19/09/2017 |
| 8 | 2 | 34.58 | 5.02 | 39.6 | 58.54 | 556,130 | 14,044 | 9,500 | 01/10/2017 |
| 8 | 9 | 56.41 | 5.19 | 61.6 | 91.06 | 865,070 | 14,043 | 9,500 | 02/10/2017 |
| 7 | 11 | 56.41 | 5.19 | 61.6 | 91.06 | 865,070 | 14,043 | 9,500 | 16/10/2017 |
| 9 | 8 | 31.68 | 5.06 | 36.74 | 54.31 | 515,945 | 14,043 | 9,500 | 18/10/2017 |
| 9 | 13 | 36.79 | 5.01 | 41.8 | 61.79 | 587,005 | 14,043 | 9,500 | 19/10/2017 |
| 10 | 13 | 36.79 | 5.01 | 41.8 | 61.79 | 587,005 | 14,043 | 9,500 | 22/10/2017 |
| 8 | 7 | 31.71 | 5.06 | 36.77 | 54.36 | 516,420 | 14,045 | 9,500 | 24/10/2017 |
| **סה"כ** | | | | | 7,148 | 67,910,654 | 13,791 | **9,500** | 22/07/2017 |

–

– להלן האומדן שהציג לשווי קרקע למשרדים במגרש הנדון, בשיטת הערך השיורי:

| | **שטח ברוטו במ"ר ליחידת משרדים \ כמות חניות תת"ק נדרשות בתקן 1.0** | **שטח עיקרי ליחידת משרדים במ"ר** | **מחיר מכירה למ"ר ברוטו ללא מע"מ, ב-₪** | **מחיר מכירה ל-1 חניה ללא מע"מ, ב-₪** | **סה"כ הכנסות ללא מע"מ ב-₪** | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | **ל-1 יחידה** | **ל-1 מ"ר ברוטו** |
| הכנסות | 61.538 | 40 | 9,500 | | 584,615 | 9,500 |
| | 1.0 | | | 70,000 | 70,000 | 1,138 |
| | סה"כ | | | | 654,615 | 10,638 |
| סוג עלויות | פירוט עלויות | שטח ליחידה | בסיס לחישוב | | ל-1 יחידה | ל-1 מ"ר ברוטו |
| בניה ישירה | שטחים עיליים ברוטו | 61.54 | 4,530 | מחירון דקל | 278,769 | 4,530 |
| | מרתף חניה | 35.00 | 2,520 | מחירון דקל | 88,200 | 1,433 |
| | סה"כ | 96.54 | | | 366,969 | 5,963 |
| כלליות | אגרות בניה והיטלי פיתוח- עילי ב-₪ למ"ר | 61.54 | 300 | תעריף עירייה | 18,462 | 300 |
| | אגרות בניה והיטלי פיתוח- תת"ק ב-₪ למ"ר | 35.00 | 30 | תעריף עירייה | 1,050 | 17 |
| | חיבור חשמל ב-₪ למ"ר | 61.54 | 30 | | 1,846 | 30 |
| | תכנון | 4% | 366,969 | | 14,679 | 239 |
| | תקורה וניהול | 5% | 366,969 | | 18,348 | 298 |
| | שיווק ופרסום | 2% | 654,615 | | 13,092 | 213 |
| | מס רכישה | 6% | 80,000 | | 4,800 | 78 |
| | מימון | 5% | 519,536 | | 25,977 | 422 |
| | סה"כ | | | | 98,254 | 1,597 |
| **סך עלות הקמה ב-₪ ללא מרכיב קרקע** | | | | | **465,223** | **7,560** |

– להלן סיכום תחשיב החילוץ שהציג:

| **מרכיב בהערכה** | **ל-1 יחידה ב-₪** | **ל-1 מ"ר ברוטו ב-₪** |
|---|---|---|
| סך הכנסות - ללא מע"מ ב-₪ | 654,615 | 10,638 |
| הפחתת רווח יזמי 20% מעלויות ההקמה | / 1.20 | / 1.20 |
| סך עלויות הקמה ב-₪ - כולל מרכיב קרקע | 545,513 | 8,865 |
| סך עלויות הקמה ב-₪ - ללא מרכיב קרקע | - 465,223 | - 7,560 |
| שווי מרכיב הקרקע | 80,290 | 1,300 |

שטח עיקרי ב- 1 יחידה 40 מ"ר (יחס של 65% בין שטח עיקרי לבין שטח ברוטו

שווי קרקע ל-1 מ"ר זכויות בניה עיקרי 2,000 ₪.

– בסעיף 7 מציג תחשיב של אומדן ההשבחה הנדונה עפ"י "נוסחת הזמינות" עפ"י מחירי הקרקע באזור התעסוקה שבנדון, לפני ואחרי החלטת הועדה המחוזית מיום 28.06.2010, בהתאם לעסקאות שהציג בחוות הדעת:

א. שיעור זכויות בניה ממוצע במצב החדש - 400% בניה משטח המגרשים במצב קודם, עפ"י החלטת הועדה המחוזית מיום 28.06.2010.

ב. שיעור הפרשות ממוצע לצרכי ציבור - 10% משטח מגרשים במצב קודם.
(בתב"ע ב'/600 - שיעור ההפרשות לצרכי ציבור = 18%)

ג. שווי 1 מ"ר קרקע ביעוד עסקים ובידור עם זכויות בניה בשיעור 135% במצב קודם ובניכוי עסקה מס' 4 שבוצעה למגרש גדול הכולל 220% בניה = 2,320 ₪.

ד. שווי 1 מ"ר קרקע במצב חדש 4,070 ₪, לאחר הפחתות בגין הגורמים שלהלן:

- היטל השבחה עתידי צפוי בגין תב"ע מפורטת מסוג התכנית שבנדון.

- הפרשות לצרכי ציבור בשיעור 10% משטח המגרשים במצב קודם.
(מקדם הפרשה לצרכי ציבור = 0.9)
- משך הזמן שידרש עד לאישור תכנית מפורטת מסוג התכנית שבנדון, וזאת על פי המחיר הממוצע בעסקאות שבוצעו לאחר 28.06.2010 ועד לתאריך 28.11.2011, דהיינו עסקאות מס' 5-8 ו- 10 (לא הובאה בחשבון עסקה מס' 9 עקב היותה חריגה).

ה. משך הזמן הממוצע לאישור תכנית מפורטת במתחם = 6 שנים.
עפ"י נספח 4 שצירף: בהתייחס ל- 6 התכניות הראשונות שאושרו מכח מדיניות העיריה, משך הזמן הממוצע שנדרש לאישורן הינו 6.1 שנים ממועד החלטת הועדה המחוזית, לפיכך האומדן של 6 שנים הינו מקל ואף מוטה כלפי מטה.

ו. שיעור ריבית להיוון, הכולל סיכונים בגין תמהיל השימושים הסופי שיאושר ע"י הועדה המחוזית = 7% לשנה. סיכון לשיעור גבוה של שימושי תעסוקה ושיעור נמוך של שימושי מגורים, וכן סיכון לשיעור הפרשות גדול יותר לצרכי ציבור.

ז. יחס בין % ניצול ממוצע שאושר ע"י הועדה המחוזית לבין % ניצול שאושר בתב"ע שבנדון:

- סך ז"ב עיקריות מאושרות בתב"ע שבנדון (ללא זכויות ציבוריות) = 22,098 מ"ר.
- סך שטח החלקות הנדונות (126 + 131) במצב נכנס = 3,494 מ"ר.
- סך אחוזי בניה מאושרים בפועל בתכנית שבנדון - מהשטח ברוטו 632%.
- אחוזי בניה ממוצעים שאושרו ע"י הועדה המחוזית במצב החדש- משטח המגרשים ברוטו- 400%.
- יחס בין % ניצול ממוצע שאושר ע"י הועדה המחוזית לבין % ניצול שאושר בתב"ע שבנדון: 158.114%.

<u>סימולים ב"נוסחת הזמינות"</u>:

- שווי מצב קודם, ל- 1 מ"ר קרקע ברוטו = V0
- שווי מצב חדש סופי (ברוטו, כמושבח וכזמין לבניה) ל- 1 מ"ר קרקע ברוטו = V1
- היטל השבחה עתידי צפוי בגין תב"ע מפורטת מסוג התכנית שבנדון, ל- 1 מ"ר קרקע ברוטו = T

<u>הצבה בנוסחת הזמינות</u>:

1) שווי מצב קודם: V0 = ₪ 2,320

שווי מצב חדש עפ"י ממוצע העסקאות לאחר החלטת הועדה המחוזית כמפורט לעיל:

$$\frac{V1 * 0.9 - T}{1.07^6} = ₪\ 4,070$$

2) היטל השבחה: $T = \frac{V1 - V0}{}$

2

3) $V1 = 2T + ₪\ 2{,}320$

4) בהצבת T מסעיף 3) בנוסחה שבסעיף 2) מתקבל כי $T = ₪\ 5{,}026$

5) מהצבת נתון זה של היטל השבחה (T) בנוסחה בסעיף 4) מתקבל כי שווי מצב חדש למ"ר קרקע ברוטו מבוסס על 400% בניה הינו 12,371 ₪.

6) בהתאמה למקדם יחס ניצול ממוצע בתב"ע שבנדון ביחס לניצוח הממוצע שאושר ע"י הועדה המחוזית (158.114%) מתקבל כי שווי מצב חדש למ"ר קרקע ברוטו מבוסס על 632% בניה שאושרו במתחם הנדון הינו 19,560 ₪.

**<u>סיכום</u>:**

א. שווי 1 מ"ר קרקע נטו במצב חדש, לפי 632% שאושרו במתחם הנדון = 19,560 ₪/מ"ר קרקע נטו.

ב. סך שטח קרקע ברוטו במצב חדש במתחם הנדון (2 החלקות) 3,494 מ"ר.

ג. סך שווי המתחם הנדון במצב חדש, מעסקאות קרקע באזור התעשיה = 68,343,947 ₪

ד. סך שווי המתחם הנדון במצב חדש, בחוות דעתו = 59,511,040 ₪.

ה. מסקנתו: שווי הנכס במצב חדש לפי חוות דעתו נמוך ב- 13% מהשווי המתקבל מניתוח עסקאות קרקע באזור התעשיה, לפני ואחרי החלטת הועדה המחוזית על פרסום הודעה על הכנת תכנית בי/600.

ו. מציין כי הניתוח הנ"ל מתעלם מגורם עליית מחירי הקרקע למגורים בתקופה שלאחר החלטת הועדה המחוזית ועד למועד הקובע להערכה. גורם זה משפיע רק על שווי המצב החדש ולא על שווי המצב הקודם, משום שבמצב החדש קיים שיעור של 40% מסך זכויות הבניה המיועד מגורים ושיעור זה הינו אפס במצב קודם. בהתאם לכך, שווי מצב חדש, בשיטת הניתוח הנ"ל, צריך להיות יותר גבוה משמעותית מזה שחושב לעיל.

ז. מציין כי הניתוח הנ"ל מתעלם מגורם המיקום העדיף של המגרש עבור יעוד למגורים יחסית לעסקות ההשוואה כפי שמוסבר במסמך תגובתו. גורם זה משפיע רק על שווי המצב החדש ולא על שווי המצב הקודם, מפני שבמצב החדש קיים שיעור של 40% מסך זכויות הבניה המיועד מגורים ושיעור זה הינו אפס במצב קודם. בהתאם לכך, שווי המצב החדש, בשיטת הניתוח הנ"ל, צריך להיות יותר גבוה משמעותית מזה שחושב לעיל.

**<u>עיקרי מסמך שמאי המשיבה "תגובה לשומת המבקש" הרלבנטיים לשומה זו</u>[25]:**

- לטענות כי - "מדובר באזור תעשיה מוזנח וירוד הסובל מדימוי נמוך ומאופיין בעיקר בשימושי תעשיה ומלאכה במבנים ותיקים", האזור כולו מנותק מיתר חלקי העיר" - הטענות אינן נכונות ואינן רלבנטיות:

א. מדובר באזור תעשיה נורמלי לחלוטין. האזור אינו מוזנח ואינו ירוד, הפיתוח הסביבתי נורמלי עבור אזור תעשיה. האזור מצוי בתהליך נורמלי ומתמשך של שינוי השימושים, משימושי תעשיה לשימושי מסחר - כפי שקורה באזורי תעשיה אחרים באזור המרכז שייעודם שונה מתעשיה למסחר.

האזור חלק אורגני של העיר, גובל בכל צדיו בשכונות מגורים קיימות ו/או מתוכננות, הנגישות אליו מכל חלקי העיר מצויינת, עקב היותו מתוחם ב- 3 מצדדיו בצירי תנועה עיקריים בעיר: רח' יוספטל - מצפון, רח' ניסנבאום מדרום, רח' קוממיות- מדרום.

ב. מה שקובע ורלבנטי לענייננו הוא מחירי המכירה בפועל באזור הנדון. במבחן זה - הוכח במסמך "הסברים והוכחות לשומת הועדה" כי מחירי המכירה בפועל לשטחים בנויים ליעודי מגורים ומשרדים, במיקום נחות מהמגרש הנדון הינם 15,850 ₪ למ"ר מגורים משוקלל, לא כולל מע"מ (לאחר התאמת קומות לנכס הנדון ) ו- 9,500 ₪ למ"ר משרדים ברוטו, לא כולל מע"מ. בהתאם לכך, מחירי המכירה הנ"ל הם אלו הקובעים את ערכי הקרקע בנכס.

- בניגוד לטענות שמאי המבקשת, מאז אושרה תכנית בי/400 ועד היום - יש גידול בביקושים לשטחי תעסוקה באזור וגידול בשטחים הבנויים המאוכלסים. האזור כולל תשתיות אזרחיות רגילות: קווי מים ניקוז וביוב תת קרקעיים, קווי חשמל ותקשורת עיליים דהיינו, בניגוד לנטען, קיימות תשתיות מסודרות לגמרי, וכלל לא מאולתרות. כמו כן בניגוד לנטען - לא קיימת בעיה כלשהיא באספקת חשמל תקשורת מים וביוב.

- בניגוד לטענות שמאי המבקשת אזור התעסוקה הנדון אינו סובל "ממחסור גדול מאוד של ביקושים", ההיפך הוא הנכון. לראיה, בהתאם לטבלת עסקאות מכר של משרדים בפרויקט תעסוקה ומגורים המוקם ברח' ניסנבאום 37, אותה הציג במסמך ההסברים וההוכחות לשומתו, נמכרו בתקופה של חצי שנה 7,150 מ"ר ברוטו משרדים במחיר ממוצע של 9,500 ₪ למ"ר ברוטו ברמת מעטפת. דהיינו, נתוני השוק בפועל מוכיחים קיומם של ביקושים גבוהים במחירים גבוהים יחסית לשטחי משרדים.

- טענתו של שמאי המבקשת לפיה, אפילו זכויות הבניה הקיימות לא מומשו במרבית המקרים וכי לא ניכרת תנופת בניה ופיתוח באזור, אינה רלבנטית. מדובר באזור תעשיה וותיק שהוקם לפני כ- 65 שנים, לפיכך חלק גדול מהעסקים הוקם לפני כ- 50 שנים, והעובדה שבמשך השנים אושרו תכניות המגדילות זכויות בניה לא יוצרת מצב

[25] ללא התייחסות למרכיב המגורים הרלבנטי לשומה שנערכה לנכס הסמוך חלקה 126 מגרש הקצאה מס' 1

שבאופן מיידי בעלי העסקים הקיימים יהרסו את המבנים הקיימים. כמו כן, תהליך של שינוי פיזי של אזור מאזור תעשיה לאזור מסחרי הוא תהליך אורבני איטי שנמשך עשרות שנים. ולראיה - אזורי התעשיה שממזרח לרח' המסגר וממערב לרח' יגאל אלון הכוללים עדיין שימושי תעשיה רבים. מציין כי שינוי השימושים באזור מתעשיה למסחר בולט ומתחזק משנה לשנה.

- טענתו של שמאי המבקשת כי אישור תכנית בי/400 על תיקוניה, ששינתה את יעוד האזור לאזור מסחרי - נכשל , אינה נכונה עובדתית. נקבע בשומות מכרעות רבות באזור התעשיה הנדון כי תכניות בי/400 + בי/3/400, יוצרות השבחה משמעותית בשווי המגרשים והמבנים באזור הנדון. כמו כן, ממועד אישור תב"ע בי/400 ועד היום ועקב אישור תכנית זו - נכנסו לאזור התעשיה הנדון שימושים מסחריים רבים, אשר החליפו שימושי תעשיה שקדמו להם. סיור באזור התעשיה מוכיח זאת בצורה מיטבית.
- טענתו של שמאי המבקשת כי אישור מדיניות ע"י העיריה לפיו יאושרו תכניות נקודתית כדוגמת התכנית שבנדון – נכשל, אינה נכונה עובדתית. פרויקט ניסנבאום 37 שאושר מכח תכנית בי/490 - שאושרה ביום 01.12.2011 - מצוי בתהליך בניה מתקדם. הפרויקט כולל 43,070 מ"ר עיקרי + 20,260 מ"ר שרות עילי + 52,936 מ"ר שרות תת"ק. הקמת פרויקט עצום זה מוכיחה את הצלחת מדיניות העיריה שעל בסיסה אושרה גם התכנית שבנדון. בנוסף, אם המדיניות הנ"ל נכשלה, מדוע הבעלים של הנכס הנדון יזמו את התכנית שבנדון? העובדה שהבעלים יזמו את אישור התכנית שבנדון, מוכיחה כי העירייה לא נכשלה.
  בנוסף, העובדה שבעלים של חמישה מתחמים אחרים באזור התעשיה יזמו תכניות חדשות מסוג התכנית שבנדון, מוכיחה כי הם סבורים שהתכניות הללו משביחות מאוד. (צרף נספח ובו טבלה הכוללת 6 תכניות חדשות שאושרו מכח אישור מדיניות העיריה).
- שולל את טענת שמאי המבקשת כי "העמסת שטחי תעסוקה במצב החדש, משמעותה תוספת של שטחי בניה שוליים, מפני שמדובר בתוספת שטח של 3,149 מ"ר זכויות עיקריות לתעסוקה במצב החדש, באופן שתוספת שטח זו מאפשרת תכנון של יחידות חדשות רבות למסחר ולמשרדים.
- העמסת עלויות בלתי מכוסות במרתפים, בחוות דעתו הביא בחשבון עלות עודפת בבניית חניה תת קרקעית הן לשימושי תעסוקה והן לשימושי מגורים.
- בהתייחס לטענת שמאי המבקשת לעניין הנגישות התחבורתית הירודה, מציין כי בניגוד לנטען, הנגישות לאזור התעסוקה לרבות לנכס הנדון היא מצירי תנועה ראשיים בעיר כמצוין בחוות דעתו.
- מדובר באזור תעשיה שאינו כולל שימושים מזהמים, בסביבת הנכס לא קיימים שימושים רועשים, והנכס הנדון ממוקם באזור השקט ביותר באזור התעסוקה.

- קרבה לתחנת דלק ולתחנת רכבת קלה, לטענתו לפי תמ"מ 1/5 מתוכננת תחנה של הרכבת הקלה בצומת הרחובות ניסנבאום - העמל, במרחק של כ- 450 מ' בלבד ממזרח לנכס הנדון, שהינו מרחק סביר בהחלט וכי תחנת הדלק המוזכרת בשומת המבקשת היא תחנה קטנה שהפעילות בה נמוכה ביותר, עקב תנועה דלילה של כלי רכב בצומת הגובלת בה (אורט ישראל – העמל).
- החלטת הועדה המחוזית לפרסם הודעה על הכנת תכנית בי/600, טוען כי זכויות הבניה העקרוניות שאושרו בהחלטת הועדה המחוזית הנ"ל נכתב שביחס לכל מתחם ומתחם - יאושרו עד 600% בניה, אך הממוצע באזור התעסוקה יהיה 400%.
- אומדו שווי מצב חדש, חישוב שווי המצב החדש על בסיס העסקאות שבוצעו באזור התעסוקה לאחר ההחלטה הנ"ל של הועדה המחוזית אינה נכונה וחישוב כזה מלכתחילה שגוי ומוטה כלפי מטה. חישוב כזה מחייב אומדן של משתנים רבים שהערכתם אינם פשוטה, באופן שאוסף הערכות והנחות העבודה הנדרשות, מביא בהכרח להטיות גדולות בתוצאת השווי הסופית. לטענתו, מסד נתוני השוק הרחב שהוצג בשומתו ועדכונו במסמכי התגובה לשומת המבקשת הינו מספק בהחלט על מנת לאמוד את שווי הנכס בשיטה הרגילה של מכפלות כמויות של זכויות בניה בשווי יחידת זכויות בניה לסוגיהן.
- אומדן שווי מצב קודם: טוען כי הכללת העסקה מיום 28.02.2010 בממוצע העסקאות הינו שגוי, שכן המגרש בעסקה זו הוא בשטח 22.369 דונם וכולל 220% בניה, לפי תכנית בי/400. החלקות הנדונות מוקנות במצב קודם לפי תב"ע בי/400, 135% בניה, ולכן על מנת לאמוד שווי ל- 1 מ"ר קרקע במצב קודם, חובה להתבסס על עסקאות הכוללות 135% בניה בלבד. לחילופין, ניתן לנתח את כל העסקות לפי מחיר ל- 1 מ"ר זכויות בניה עיקרי, ואז ניתן להביא בחשבון גם עסקה זו. בהתאם לכך, שווי 1 מ"ר קרקע במצב קודם, בניכוי עסקה מס' 4 הינו 2,300 ₪ למ"ר ושווי 1 מ"ר זכויות בניה במצב קודם, כולל עסקה מס' 4, הינו 1,585 ₪ למ"ר.

  מקדמי התאמה בגין זמן מצב קודם: לא הייתה עליית מחירים נדל"נית טהורה ליעודי תעסוקה באזור התעשיה הנדון - כתוצאה מהכלכלה, ולראיה - יציבות המחירים ל- 1 מ"ר זכויות בניה עיקרי בעסקאות ההשוואה מס' 1 - 4 בחוות דעתו של שמאי המבקשת. עליית המחירים היחידה שהייתה באזור בעשור האחרון נבעה מהליכי אישור תכנית בי/600 ומהחלטת הועדה המחוזית על הכנת תכנית בי/600, כפי שמוכח מטבלת עסקאות ההשוואה.

  לסיכום, בהתאם מפורט לעיל, שווי 1 מ"ר קרקע במצב הקודם צריך להיות 2,300 ₪.
- אומדן שווי מצב חדש: על מנת לבסס את האומדן על מכנה משותף רחב ולצמצם את הצורך במקדמי התאמה, נכון לבסס את האומדן על 6 העסקאות בקבוצה זו ולנכות את העסקה החריגה. זאת מ- 2 סיבות: האחת, על מנת להימנע מהצורך התאורטי

במקדמי זמן, ע"י קרבה מירבית בגורם הזמן לעסקאות המצב הקודם. השניה, על מנת לבסס את השווי על עסקאות הכוללות 135% בניה - כפי שמוקנה לחלקות הנדונות.
מקדמי התאמה בגין מיקום מצב חדש, מקדמי ההתאמה צריכים להיות גדולים ממקדם 1.00. כל המגרשים בעסקאות ההשוואה מצויים בתוככי אזור התעשיה, ואף לא אחד מהם מצוי בשוליים של האזור הגובלים באזורי המגורים. לאחר פירוט עמדתו סבור כי מקדם ההתאמה בגין מיקום הנכס ביחס למגרשי ההשוואה הינו 1.16.
מקדמי התאמה בגין זמן, כ- 40% מזכויות הבניה שהיו צפויות לאישור במועד העסקאות הן ליעוד מגורים, ולגבי יעוד מגורים (בניגוד ליעודי תעסוקה) הייתה עליית מחירים גדולה של למעלה מ- 50% במחירי הקרקע בבת ים מסוף שנת 2010 ועד למועד הקובע (10.09.2015). שווי 1 מ"ר זכויות בניה למגורים גבוה בהרבה משווי 1 מ"ר זכויות בניה לתעסוקה. לפיכך, במצב חדש משקל השווי של מרכיב המגורים גבוה בהרבה ממשקל השווי של סך מרכיבי התעסוקה, ומכאן שהשפעת עליית המחירים במגורים על שווי המצב החדש הינה בשיעור גבוה מאוד מסך עליית השווי.

– לטענתו, בחוות דעת שמאי המבקשת, נפלו מס' טעויות בניתוח העסקאות, כדלקמן:

- עסקה ברחוב העמל 19 (גוש 7123 חלקה 155/2): לא קיימת טעות בחישוב השטח הנמכר. עפ"י חוזה המכר - השטח הנמכר הוא 432 מ"ר קרקע, דהיינו - 21.6% מסך שטח החלקה. לפיכך, הורדת עסקה זו ממערכת העסקאות בשומת המבקשת הינה שגויה ויש להוסיפה למערכת.
- חישוב ביחס ל- 2 העסקאות שברחוב העמל 7 (גוש 7123 חלקה 123) בשומת המבקשת: תוצאת המכפלה של 4,827 ₪ למ"ר קרקע במקדמי התאמה 0.95 ו- 1.00 = 4,586 ₪ למ"ר קרקע ולא 3,528 ₪ למ"ר קרקע כמוצג בשומת המבקשת.

תיקון 2 הטעויות הנ"ל לבדן מביא לשווי 1 מ"ר קרקע ממוצע מתואם בסך 4,458 ₪ במקום 4,000 ₪ למ"ר המוצג בחוות דעת המבקשת.

– שמאי המשיבה מתייחס לאופן ניתוח ערכי השווי במצב החדש כפי שהציג שמאי המבקשת ובהתבסס על ערכי השווי אותם העריך, כדלקמן:

שווי מצב קודם = 2,900 ₪.

שווי לאחר החלטת ועדה מחוזית על הכנת תכנית בי/600 = 4,000 ₪.

שווי ל- 1 מ"ר קרקע במצב חדש - בהתעלם מגורם הזמן (זמינות) = 5,100 ₪.

מקדם "קידום זמינות" 1.12/

שווי ל- 1 מ"ר קרקע במצב חדש, בהתחשב בגורם הזמן (זמינות) = 5,700 ₪.

לטענתו, בהתבסס על טענת שמאי המבקשת, מתקבל כי לאחר החלטת הועדה המחוזית, שווי הקרקע גדל במחצית ההפרש שבין שווי המצב הקודם לבין שווי המצב החדש המתעלם מגורם הזמן, גידול של 1,100 ₪ למ"ר המהווה מחצית מסך ההפרש - 2,200 ₪ למ"ר. דהיינו, גדל במחצית מההשבחה המלאה בניכוי שווי גורם הזמן.

לטענתו, מדובר בטענה שרירותית, לא מוכחת ולא נעשה ניסיון להוכיחה. בנוסף, לטענתו, מדובר בטענה לא הגיונית שכן אף מבלי להיכנס לחישובים, ברור לגמרי שלא יתכן שההודעה על הכנת התכנית מקפיצה את שווי הקרקע במחצית מההשבחה המלאה בניכוי שווי גורם הזמן, שכן בנקודת הזמן של החלטת הועדה המחוזית ערכי הקרקע בהכרח מביאים בחשבון את 3 המרכיבים שלהלן:

- היטל השבחה בגין תכניות חדשות עתידיות.
- הפרשות עתידיות לצרכי ציבור במסגרת אותן תכניות חדשות עתידיות.
- סיכונים קיימים ביחס לתמהיל השימושים הסופי שיאושר, ובפרט שיעור הזכויות למגורים מסך זכויות הבניה שיאושרו.

בהתאם לכך ניתן לקבוע בוודאות, אף ללא צורך בחישובים, שהקפיצה בשווי הקרקע לאחר החלטת הועדה המחוזית על הכנת תכנית באזור, קטנה בהרבה ממחצית מההשבחה המלאה בנכוי גורם הזמן.

– מקדם הזמינות, בהתייחס לטבלת מקדם הזמינות שבחוות דעת שמאי המבקש, טוען כי הטבלה שגויה במספר היבטים, כמפורט להלן:

- מאחר והמחירים עליהם ניתן להסתמך בגישה זו הם המחירים שבעסקאות שבוצעו בסמוך לאחר החלטת הועדה המחוזית, מדידת הזמן צריכה להתבצע בין מועד החלטת הועדה המחוזית לבין מועד כניסה לתוקף של התכניות.
- מדידת הזמן באופן שהמדידה מתחילה ביום קבלת התכנית בועדה המחוזית ומסתיימת ביום כניסת התכנית לתוקף - אינה נכונה. מדידת זמן נכונה חייבת לכלול את כל משך הזמן שנדרש לייצר תב"ע מתחילת הכנתה ועד כניסתה לתוקף.
- תכנית ב/490 היא גלגול (שינוי מספר) של תכנית קודמת מס' ב/484 שהוחל בהכנתה בתחילת שנת 2008 (הציג טיוטת תקנון). בהתאם לכך, משך הזמן בפועל שנדרש לייצור תכנית זו הינו 5 שנים.
- שמאי המבקשת מסתמך על 7 תכניות שהגיעו לקו הגמר של אישור ומתן תוקף, ואולם קיימות תכניות נוספות בתהליך ייצור, אשר "תקועות בועדה המחוזית" וטרם הגיעו למצב של אישור. הכללת תכניות אלו בהכרח תעלה את משך זמן ייצור התכניות הצפוי.

– שיעור הריבית להיוון, שיעור היוון של 6% לשנה, נמוך ואינו מביא בחשבון את הסיכונים הקיימים ביחס לתב"ע עתידית, ביחס לתמהיל השימושים הסופי שיאושר, בפרט שיעור הזכויות למגורים מסך זכויות הבניה שיאושרו. מאחר שנקודה זו הינה קריטית מבחינה כלכלית, הרי שהסיכון הגלום בנקודה זו הוא גדול, בהתאם לכך, שיעור ההיוון המינימלי, המתאים במקרה זה, 7% לשנה.

- הפרשות לצרכי ציבור, במסגרת התכניות החדשות: שמאי המבקשת מתעלם, בעת קביעת שווי מצב חדש, מהפרשות צפויות לצרכי ציבור, ולפיכך היה צורך להביא נתון זה בחשבון בשיטת החישוב שננקטה בשומת המבקשת, דבר שכאמור לא בוצע.
מנגד מפנה לאומדן השווי שחישב במסמך "הסברים והוכחות לשומת הועדה המקומית" מבחינת יישום נכון של השיטה, עפ"י "נוסחת הזמינות" ולפיו, ביישום זהיר מתקבל ששווי המצב החדש ל- 1 מ"ר קרקע ברוטו הינו 19,560 ₪.
- לסיכום, טוען כי יש לדחות לחלוטין את שיטת החישוב שבה נקט שמאי המבקשת לאומדן שווי המצב החדש, ולאמוד את שווי המצב החדש בשיטת החישוב שננקטה בחוות דעתו.
- שמאי המשיבה מתייחס לנספח א' לשומת המבקשת בו הציג 2 חלופות לקביעת שווי מצב קודם בשיטת החילוץ וטוען כי לעניין חלופה ב' (איחוד החלקות) , יש להפחית את שווי המצב הקודם בחלופה זו, בגין גורם המושעא שנוצר ע"י איחוד החלקות. טוען כי, הפחתה זו בגין מושעא לא בוצעה בחוות דעתו, מאחר ולשיטתו יש להעריך ההשבחה עבור כ"א מהחלקות בנפרד. בנוסף, טוען כי איחוד החלקות יגדיל את זכויות הבניה העיקריות מ- 135% ל- 136.235%, ולראיה מפנה לנספח א' לתקנון תב"ע בי/400 לפיו במימוש בניה לאחר 7 שנים ממועד אישור התכנית יהיו זכויות הבניה כדלקמן: במגרשים ששטחם עד 3 דונם 135%, במגרשים ששטחם 5 דונם 140% ולפי הערה מס' 1 בחלקות ששטחן בין 3 ל- 5 דונם יהיו זכויות הבניה לפי ערך הביניים בין הערכים המתאימים הנקובים בטבלה יחסית לגודל החלקה. ערך הביניים יחושב לינארית עפ"י נוסחה המוצגת בנספח זה. יישום הנוסחה הנ"ל ביחס למגרש המאוחד בשטח של 3,494 מ"ר מביא לתוצאה של 136.235% בניה בלבד.
- בנוסף מתייחס לנספח א' לשומת המבקשת לעניין השווי במצב החדש כדלקמן:

- לא קיימת דרישה בתקנון התכנית לאישור תשריט איחוד חלקות עם החלקה הסמוכה.
- עפ"י הוראות התב"ע, המושעא מתייחסת רק לחלק התת קרקעי של הפרויקט, מאחר שנקבע שיוקם מרתף חניה אחד בלבד ולפיכך לא קיימת מושעא בחלק העל קרקעי של הפרויקט. הבעלים של המגרש הנדון יכול להקים את הבניין המתוכנן במגרש זה ללא כל תלות בהקמת הבניין המתוכנן במגרש השני. כמו כן, טבלת ההקצאות המהווה חלק מהתכנית שבנדון מוכיחה שמגבלת המושעא במגרשים הנדונים זניחה ביותר שכן בטבלת ההקצאות נקבעה "הצרחה" בין חלקות המקור לבין מגרשי התמורה, באופן שלבעלים של החלקה המזרחית (126) הפונה לרח' אורט ישראל ולאזור התעשיה הוקצה מגרש מס' 1, שהינו המגרש המערבי הממוקם בחלקה המערבית (131) הפונה לרח' האורגים ולשכונת המגורים שממערב. לבעלים של החלקה המערבית (131) הפונה לרח' האורגים ולשכונת המגורים שממערב, הוקצה מגרש מס' 2 שהינו המגרש המזרחי הממוקם בתחום החלקה המזרחית

(126), הפונה לרח' אורט ישראל ולאזור התעשייה. ההקצאות שנקבעו בתכנית שבנדון בלתי מאוזנות לחלוטין מבחינת כמויות, איכויות ושווי של זכויות בניה. למרות שחלקת מקור 126 היא הקטנה מבין 2 החלקות הנכללות בתכנית עם זכויות בניה נכנסות קטנות יותר, היא קיבלה את המגרש היקר ביותר בתכנית בפער עצום לעומת חלקה 131, שקיבלה את המגרש הזול בתכנית (הציג טבלת זכויות מצב קודם וחדש של שתי חלקות המקור). טבלת ההשוואה הנ"ל מוכיחה לחלוטין כי בעלי הקרקע חילקו ביניהם את מגרשי התמורה באופן בלתי שוויוני לחלוטין - בפער עצום. נתון עובדתי זה מוכיח קיומו של מצב של שיתוף/הסדר מוסכם בין 2 הבעלים, במועד הקובע - ושיתוף/הסדר מוסכם זה אפשר את ההקצאה הבלתי מאוזנת לחלוטין בין 2 הבעלים.

בהתאם לכך, העובדה בדבר ההקצאה הבלתי שוויונית המוסכמת בין 2 הבעלים מוכיחה כי בעיית המושעא כלל לא הייתה קיימת במועד הקובע. לפיכך מציין שההפחתה בשווי מצב חדש בגין מושעא שנקבעה בחוות דעתו בשיעור של 5% שגויה בהיותה מוטית כלפי מעלה.

- באומדן שווי המצב החדש אין לבצע הפחתה לגודל, מפני שבעסקאות ההשוואה למשרדים, אין הבדל במחירי המכירה בין שטחים קטנים לשטחי לגדולים.
- עלויות עודפות של חניה תת קרקעית, טוען כי ביצע הפחתות לשני המגרשים (לאור היות החניה התת קרקעית משותפת) כדלקמן:

א. שווי 1 מ"ר זכויות בניה למגורים - נקבע בין היתר בשיטת הערך השיורי מפרויקט ניסנבאום 37, פרויקט זה כולל 6 קומות חניה תת קרקעית, ותחשיב החילוץ מביא בחשבון את עלות החניה התת קרקעית.

ב. במצב קודם החניון התת קרקעי הינו קטן - מכיל 21 חניות בלבד, במצב חדש החניון ענק ומכיל 432 חניות (לא כולל החניות הציבוריות), דהיינו פי 20.6 לעומת מצב קודם. בהתאם לכך, בהיבט של עלויות בניה ישירה עבור קבלני ביצוע, ככל שהפרויקט גדול יותר ישנו יתרון לגודל ויעילות הביצוע גבוהה יותר, באופן שבהכרח עלות הבניה הישירה נמוכה יותר. לפיכך, בהיבט זה של גודל מתחייב שעלות הבניה הישירה ל- 1 מ"ר חניה תת קרקעית במצב חדש תהיה נמוכה יותר משמעותית ביחס למצב קודם.

ג. בנוסף לאמור בס"ק א) בתחשיב ההשבחה, הביא בחשבון שתי הפחתות נוספות בגין עלויות עודפות של חניה תת קרקעית, שהינן מספיקות בהחלט, כדלקמן:
סך עלויות בניה עודפות שהופחתו משווי מצב חדש בגין החניה התת קרקעית (ב- 2 המגרשים) 8,050,000 ₪, סך כמות חניה נדרשת במצב חדש, לא כולל חניה ציבורית 432 חניות, עלות בניה עודפת שהופחתה משווי מצב חדש בגין החניה התת קרקעית ל- 1 חניה תת"ק 18,634 ₪, שטח ממוצע ל-1 חניה תת קרקעית בתכנון יעיל 35 מ"ר, עלות בניה עודפת שהופחתה משווי מצב חדש בגין חניה

תת קרקעית ל-1 מ"ר חניה תת"ק 500 ₪ כך שסכום ההפחתה שנקבעה, המתייחס לכל שטח התת קרקעי במצב החדש מספיק בהחלט.

- שטח ברוטו ממוצע של חניה תת קרקעית, טוען כי, במצב קודם החניון התת"ק הינו קומת חניה חלקית, שאינה במלוא תכסית המגרש, מכיל 21 חניות בלבד, כאשר יתרת שטח המרתף מכילה את גרעין הבניין ואת הרמפות, שהינם שטח קבוע בכל קומה וקומה. בהתאם לכך, הואיל וכמות החניה קטנה - הרי שההעמסה היחסית של שטח גרעין הבניין והרמפות לכל 1 חניה גדולה יחסית, ומכאן מתחייב שהשטח הממוצע ברוטו ל-1 חניה - גדול יחסית. במצב חדש, החניון התת"ק הינו קומות מלאות שכולן במלוא תכסית המגרש, באופן שיתרת שטח המרתף מכילה את גרעין הבניין ואת הרמפות, שהינם שטח קבוע בכל קומה וקומה. בהתאם לכך, הואיל וכמות החניה בכל קומה גדולה, הרי שההעמסה היחסית של שטח גרעין הבניין והרמפות לכל 1 חניה קטנה יחסית, ולכן התכנון של החניון כולו יעיל יותר, ומכאן מתחייב שהשטח הממוצע ברוטו ל-1 חניה, קטן יחסית.
בנוסף, עפ"י סעיף 4.1.2 א.5. לתקנון התכנית, במצב חדש הותרה בניית חניה מתחת לשטח הדרך המוצעת, דהיינו מתחת לשטח החלקות שהופרש לטובת דרך בתכנית שבנדון. בהתאם לכך, ניתן לתכנן כ"א מקומות החניה בשטח של 3,494 מ"ר, וע"י כך להגדיל את יעילות התכנון של קומות החניה התת קרקעיות (עפ"י העיקרון המוסבר לעיל) ביחס למוצג בנספח התנועה והחניה (המנחה) של התכנית שבנדון, שאינו כולל את שטח הדרכים המוצעות.
- חנייה עבור אופניים ורכב דו גלגלי, עפ"י סעיף 4.1.2.ז' להוראות התכנית, החיוב הוא לחניית אופניים ולא לחניית רכב דו גלגלי, גם במצב תכנוני קודם קיים חיוב זהה כמותית, שכן לפי הסעיף הנ"ל בתקנון התכנית החיוב הוא עפ"י תקן שאומץ ע"י הועדה המחוזית ת"א בהחלטתה מיום 01.07.2013, דהיינו לפני המועד הקובע.

– מיקום פרויקט ניסנבאום 37 (UPTOWN TOWER) נחות ביחס לפרויקט הנדון, כפי שטען במסמך ההסברים וההוכחות.

– בהתייחס לאומדן שווי קרקע למשרדים בשיטת החילוץ כפי שנערכה בחוות דעת שמאי המבקשת, טוען כדלקמן:

<u>טבלת סקר מחירי המשרדים שהציג שמאי המבקשת הכוללת 6 עסקאות</u>:

טוען כי בחוות דעתו הציג טבלה עם נתוני 34 חוזי מכר של יחידות משרדים בפרויקט זה (כולל 6 העסקאות שהוצגו בשומת המבקשת) וכאמור 28 עסקאות נוספות אחרות. דוחה את הטענה כי הביא בחשבון רק עסקאות בשטח מינימלי של כ- 100 מ"ר. טוען כי המחיר בכל 34 העסקאות, בכל קשת השטחים, הינו מחיר זהה - 9,500 ₪ למ"ר ברוטו. כמו כן, טוען כי עובדתית עפ"י חוזי המכר, השטח בפועל בכל 6 העסקאות שהוצגו בחוות דעת שמאי המבקשת, הינו שטח ברוטו ולא שטח נטו כפי שהבין בטעות שמאי המבקשת. כתוצאה מטעות עובדתית זו המחיר הממוצע של 6 העסקאות שהוצגו

בשומת המבקש הינו 9,516 ₪ למ"ר ברוטו ולא 9,516 ₪ למ"ר נטו, כפי שחושב בטעות בשומת המבקשת. המחיר הממוצע של העסקאות בפרויקט ההשוואה הנ"ל הינו 13,791 ₪ למ"ר נטו (המחירים הנ"ל הינו לרמת מעטפת בלבד, ואינם כוללים חניה).
טוען כי שמאי המבקשת מפעיל מקדם התאמת זמן 0.90 על נתוני עסקאות המשרדים, כדי להתאימן לשווי הנכס הנדון אך התאמה זו שגויה, ולראיה מפנה לסעיף 13.7 בחוות דעתו, שם מוכח (בבניין גובל לפרויקט ההשוואה) נכון לסוף שנת 2012 שווי דמי שכירות של 69 ₪ למ"ר ברוטו משרדים, המשקפים בהיוון לפי 8% שווי של 10,350 ₪ למ"ר ברוטו. בהתאם לכך, לא הייתה עליית מחירים בתקופה הנ"ל ומכאן, שהשווי ל- 1 מ"ר משרדים ברוטו ב- 34 העסקאות הנ"ל (9,500 ₪), תקף גם למועד הקובע שבנדון.

- <u>תחשיב חילוץ שווי קרקע למשרדים בשומת המבקשת</u>:

טוען כי רווח יזמי בגובה של 25% מהעלויות, אינו קיים בענף המשרדים כבר שנים רבות, וגם אין לו היתכנות ברמות מחיר של 9,500 ₪ למ"ר ברוטו. בפרט שמדובר ברמת מעטפת, בו הממכר אינו כולל את כל עלויות הבניה המושקעות במוצר מוגמר.
מציין כי עצם העובדה ששמאי המבקשת מעריך את שיעור הרווח היזמי במסחר, ברמת מחיר של 17,400 ₪ למ"ר, ב- 25% מעלויות ההקמה מוכיחה שלא יתכן להעריך גם את שיעור הרווח היזמי במשרדים, הנמכרים לפי 9,500 ₪ למ"ר ברוטו, בשיעור של 25%, וכי ברור ששיעור הרווח היזמי במשרדים צ"ל נמוך מ- 25%.
כמו כן, בהתאם לטעות העובדתית הנ"ל שנפלה בשומת המבקשת לפיה מדובר בשטח ברוטו ולא שטח נטו, הציג טבלה ובה שחזור תחשיב שומת המבקשת תוך כדי תיקון הטעות הנ"ל בלבד והותרת רווח יזמי 25% וכן שחזור תחשיב שומת המבקשת תוך כדי תיקון הטעות העובדתית ורווח יזמי נדרש בשיעור 20%:

| מרכיב מוערך | שומת המבקשת בתיקון טעות עובדתית+רווח יזמי 25% (ללא שינוי) | שומת המבקשת בתיקון טעות עובדתית+תיקון רווח יזמי ל- 20% |
|---|---|---|
| שווי מ"ר נטו (ללא חניה) | 13,791 ₪ | 13,791 ₪ |
| הפחתת רווח יזמי | 2,758 - ₪ | 2,299- ₪ |
| סך עלות הקמה כולל קרקע | 11,033 ₪ | 11,493 ₪ |
| הפחתת עלויות בניה ללא חניה תת"ק | 5,000- ₪ | 5,000- ₪ |
| שווי 1 מ"ר זכויות בניה לשטח משרדים נטו לפני הפחתת עלות עודפת בגין חניה תת"ק | 6,033 ₪ | 6,493 ₪ |

מסקנה: תיקון הטעות העובדתית הנ"ל שבשומת המבקשת מביא למצב שלפי שומת המבקשת שווי 1 מ"ר זכויות בניה עיקרי למשרדים, לפני הפחתת עלות עודפת של חניה תת"ק = 6,033 ₪.

- בהתייחס לאומדן שווי מ"ר זכויות בניה עיקרי למסחר, כפי שנאמד בחוות דעת שמאי המבקשת וטוען כדלקמן:

- השוואת הנכס ל"קניון בת ים" - אינה נכונה לחלוטין, שכן מדובר בהשוואה בין 2 עולמות שונים. "קניון בת ים" הינו המרכז המסחרי המצליח ביותר בעיר בת ים ומאופיין במחירי השכירות הגבוהים ביותר למסחר בעיר. לעומת זאת, הנכס הנדון ממוקם ברחוב צדדי ושקט, עם תנועה דלילה של כלי רכב והולכי רגל ועם חשיפה נמוכה. מכאן שמחירי המכירה/שכירות של שטחי מסחר בנכס הנדון, צפויים להיות

נמוכים יותר. צרף נספח 6, הכולל פירוט וניתוח של 4 חוזי שכירות הממוקמים בחזית מבנה משופץ הפונה לרח' קינמון 45 באזור התעסוקה. לטענתו, מיקום מבנה השוואה זה עדיף משמעותית לעומת הנכס הנדון, רח' קינמון הוא רחוב ראשי בא.ת., נפח תנועה כלי רכב ברחוב זה גדול בהרבה לעומת רח' האורגים ואורט ישראל. בהתאם לנספח 6 - דמי שכירות ממוצעים ל- 1 מ"ר מסחר פנימי (כולל קירות ומחיצות) = 89 ₪ למ"ר. בהתאם לכך, בנכס הנדון דמי השכירות הצפויים הינם לכל היותר 75 ₪ למ"ר פנימי.

צרף נספח 7 -הכולל פירוט וניתוח של הסכם שכירות של מבנה ברח' העמל 15 לחברת "הום סנטר". המושכר כולל מגרש חניה לכ- 70 חניות. רח' העמל הוא רחוב ראשי באזור התעסוקה, נפח תנועה כלי רכב ברחוב זה גדול יחסית לרח' האורגים ודומה לנפח התנועה ברח' אורט ישראל. דמי השכירות בהסכם זה הינם 62 ₪ למ"ר בקומת קרקע, כאשר סכום זה מגלם גם 70 מקומות חניה. סכום זה משקף שווי של 9,300 ₪ למ"ר מסחרי בק' קרקע עבור שטח גדול של כ- 2,960 מ"ר משוקלל. בהתאם לכך, בנכס הנדון - דמי השכירות הממוצעים הצפויים הינם לכל היותר 70 ₪ למ"ר פנימי.

לסיכום: חילוץ שווי מרכיב קרקע למסחר, בהתבסס על מחירי השכירות בפועל הקיימים באזור התעסוקה מביא למסקנה, ששווי 1 מ"ר זכויות בניה עיקרי למסחר (בק' קרקע) הינו לכל היותר 4,500 ₪ למ"ר.

– בהתייחס לאומדן שווי חניה תת קרקעית ולעלות בניה חניה תת"ק כפי שנאמדו בחוות דעת שמאי המבקשת וטוען כדלקמן:

- צרף תדפיס שע"מ המוכיח עסקת מכר של 1 חניה בבניין משרדים ומסחר ברח' רוטשילד 29 בבת ים במחיר 70,000 ₪. בהתאם לכך, שווי 1 חניה גמורה הצמודה לשטחי משרדים ו/ או מסחר בפרויקט הנדון - מוערך ב- 70,000 ₪ (לא כולל מע"מ).
- עפ"י הוראות התב"ע כל קומת מרתף יכולה להיות בשטח של 3,494 מ"ר לקומה. מדובר בשטח גדול מאוד, המאפשר תכנון יעיל עקב יתרונות לגודל והעמסה קטנה יחסית של שטחים קבועים כפי שהוסבר בהרחבה לעיל, לכן שטח מקום חניה קטן מ- 40 מ"ר.
- צרף תחשיב עלות בניית מקום חניה ולפיו עלות 1 מ"ר כ- 2,800 ₪, כדלקמן: בניה ישירה- 2,520 ₪, אגרות בניה- 30 ₪, תכנון + תקורה + מימון (14%)- 353 ₪, שיווק (70,000 ₪ * 2% מחולק ל- 35 מ"ר)- 40 ₪, סה"כ 2,943 ₪. סכום זה הינו לפני הנחה בגין "גודל". הואיל ומדובר בשטח תת קרקעי גדול (כ- 16,000 מ"ר), סביר להניח שלאחר יישום הנחה זו העלות תהיה כ- 2,800 ₪ למ"ר.

**10.5. <u>תמצית הדיונים ומסמכים משלימים שנשלחו לאחריהם</u>:**

**<u>דיון מס' 1 – 08.01.2018 (התייחסות שמאי המבקשת למסמך התגובה של שמאי המשיבה ומסמכים נוספים שהציג במהלך הדיון[26])</u>**

- מדובר באזור תעשיה מוזנח וירוד הסובל מדימוי נמוך ומאופיין בעיקר בשימושי תעשיה ומלאכה במבנים ותיקים. אזור התעשייה ממוקם בשוליים הדרום מערביים של העיר. צריך לקחת בחשבון שההתפתחות והפיתוח של אזור התעשייה הוא תהליך שיקח עשרות שנים, וזה קריטי לשימוש משרדים ובוודאי שלשימוש למגורים. זה לא אזור אורגני של העיר, מי שמגיע לשם זה רק מי שעובד שם וגם זה נעשה ברכב. לחיזוק טענתו, הציג מסמך "**עקרונות תכנון לרובע העסקים בבת ים**" מחודש מאי 2010, החלטת ועדת ערר 47/15, **עיריית בת ים נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז והועדה המקומית לתכנון ובניה ראשל"צ** (פורסם בנבו) ודברי הסבר לתכנית בי/528. לטענתו, ככל ששמאי המשיבה מכחיש כי מדובר באזור נחות, אזי הועדה המקומית בת ים, עשתה מעשה חמור ביותר בערר שהוצג לעיל, עת הלכה לבטל תכנית של עיר שכנה, בטענה שהאזור נחות כלומר הלכה עם טענת סרק כדי לבטל תכנית בעיר שכנה.
- מחירי המכירה שנלקחו על ידי שמאי המשיבה הם מפרויקט ניסנבאום, פרויקט השונה לגמרי מהנכס שבנדון. על פרויקט ניסנבאום ניתן ללמוד גם מדברי ההסבר לתכנית בי/528 הנ"ל. קיימים הבדלים משמעותיים בין שני הפרויקטים, הבדלים שלא באו לידי ביטוי בחוות דעתו של שמאי המשיבה ואשר מראים ומוכיחים כי ערכי השווי בפרוייקט ניסנבאום גבוהים ב-30%-40% מהפרויקט שבנדון. להוכחת טיעונו, הציג מצגת שהכין האדריכל משה צור לטובת הבניין בפרויקט זה (פרויקט אפ-טאוור)[27]. במצגת זו ניתן לראות את מיקום פרויקט אפ-טאוור (ניסנבאום), בין שתי תחנות רק"ל ובמרחק הליכה מתחנת רכבת יוספטל. פרוייקט בו קיימת גישה קלה מצירי התנועה. הציג מספר דפים נוספים מהמצגת ובינהם תיאור המיקום הפיזי של אפ-טאוור, הסמיכות לשכונות מגורים ותיקות, המגרשים הסמוכים הפנויים לפיתוח ואשר עברו הסבה למסחר, הימצאותו בדופן על גבול מרכז העיר ובמרחק קצר מקניון בת ים והבת ימון. מיקום הבניין באחת הנקודות הגבוהות בעיר, מפלס רחוב ניסנבאום 40.00+, הדבר מבטיח נוף ופתיחות החל מהקומה הראשונה. הבינוי המרקמי של שאר העיר מאפשר מבטים לים, שישמר. כמו כן ע"ב דיאגרמה מרחבית שהוצגה במצגת, המגרש מצוי בטווח אידיאלי מבחינת יציאות וכניסות לעיר, לתחבורה פרטית וכן ציבורית קיימת ועתידית. לטענתו, המצגת מוכיחה כי למגרש שבעניינו אין גישה ישירה לצירים ראשיים, אין קרבה לתחנת רק"ל עתידית, כלוא בתוך מרקם בנוי ללא נראות ו/או נגישות מצירי תנועה ראשיים, ממוקם במישור העיר, מגדלי גן העיר מהווים חומה נופית ועוד.

[26] המסמכים שהוצגו במהלך הדיון הועברו גם לשמאי המשיבה
[27] המצגת אינה חתומה ואינה נושאת את שם העורך. ש.י

- בהתייחס לטענת שמאי המשיבה כי בפרויקט ניסנבאום נמכרו כמות של אלפי מ"ר במחיר ממוצע של 9,500 ₪ למ"ר, מבקשים להדגיש כי השוק הוא לא רק הפרויקט בניסנבאום ואם כן אז זה דווקא יכול להעיד על הפרויקט שבהכרעה זו. לא ניתן לגזור מפרויקט אחד ולהפוך אותו לחזות הכל. יתכן, שבעוד 30 שנים כשחזון העיריה יתממש, אולי אז יהיה ניתן יהיה לדבר על אזור התעסוקה הזה, באופן בו מבקשת הועדה המקומית שנתייחס אליו כיום. אבל כולם מבינים את המשמעות של הדחיה הארוכה הזו. אמנם הפרויקט מרוחק ק"מ מהמיקום שלנו, אבל עדיף עליו בהרבה, ולכן חייבים לבצע התאמות, מדובר בעולם תוכן אחר לגמרי.
- זכויות הבניה הקיימות לא מומשו במרבית המקרים, כמו לדוגמא מתל אביב (מתחם חסן עראפה), שלמרות שהתכנית אושרה במתחם בשנת 1996 עם 300% בניה, לא בנו והיו מעט מאוד עסקאות וזאת מחוסר כדאיות. לאחר ששינו ל- 400% אחוזי בניה, ניתן לראות כי יש גידול בכמות העסקאות והעניינים זזים. לכן, אם התמריץ היה כזה משמעותי, כן היינו רואים תהליך מואץ, בטח באיזור תעשיה כזה, בו ערכי הקרקע נמוכים. צריך להבין שמה שקורה בפועל באזורים הללו שהאנשים מתפרנסים משטחי התעסוקה. מה שקרה בחסן עראפה כשאישרו 300% כנראה קורה גם פה ואם זהו המצב העובדתי זה משפיע על הערכים. אין שום אינדיקציה לגל התעוררות באזור הזה. גם אם יש מספר תכניות זה לא אומר כלום על מה שקורה בפועל. יחד עם זאת, יש עוד כמה תהליכים שקורים, אמנם לאחר המועד הקובע, כגון: שינוי תקן החניה שיבטל את הצורך במרתפי חניה ובהוצאות בלתי מכוסות אדירות ואז אולי זה יהווה תמריץ, בלי קשר לתב"עות הקיימות. אם בתל אביב אנו נמצאים בתהליך כה איטי אז בבת ים על אחת כמה וכמה.
- אישור תכנית בי/400 על תיקוניה לעניין שינוי יעוד האזור למסחרי נכשל, הדגישו כי ביצוע סיור באזור יוכיח שהאזור לא שינה את פניו. הציגו רשימה של 44 עסקים שמיפו בעת סיור שערכו (טוענים לרשימה חלקית), ממנה ניתן להתרשם שסוגי העסקים הינם מלאכה ותעשיה. לכן, גם אם נכנסו שימושים מסחריים הרי שהם לא המסה הקריטית באזור. כמו כן, השאלה אינה אם יצאו דרישות להיטלי השבחה אלא אם יש מימוש בפועל והאזור שינה פניו או לא, וכאמור הסיור בשטח מוכיח שלא.
- קיים גורם שוליות, מדובר בתוספת 3,149 מ"ר זכויות בניה עיקריות לתעסוקה במצב חדש. שטחי המשרדים שולשו בחלקה אחת ופי 10 בחלקה השניה, וזאת באזור שיודעים שקשה מאוד להכניס בו שימושים חדשים.
- האזור כולל שימושים מזהמים, הציגו מסמך מאתר המשרד להגנת הסביבה בו מפורטת טבלה של שימושים במגזר התעשייתי ומזהמים אפשריים בהם. הטבלה מתכתבת עם רשימת בתי העסק שמופתה באזור, בעת הסיור שערכו במקום, כאמור לעיל. בהקשר זה טענו כי מוסכים ותחנות דלק הם שימושים רועשים וגם בשימושי מסחר קיים רעש כדוגמת פריקת סחורה ע"י משאיות בשעות הבוקר המוקדמות ועוד.

- הנכס גובל בצדו המערבי בשכונת מגורים שהיא שכונת שיקום, הציג פלט מאתר גוב מאפ ומסמך של החברה לתרבות פנאי וספורט בת ים, ובהם רשימת שכונות שיקום והרחובות הנכללים בהן. במסמכים מצוין באופן חד משמעי שמדובר בשכונת שיקום.
- אחד ההבדלים בין פרויקט ניסנבאום לפרויקט שבעניינו, הוא שמתוכננת תחנת רכבת קלה במרחק 450 מ' ממזרח לנכס הנדון ואילו בפרוייקט ניסנבאום מדובר בקרבה לרכבת יוספטל ולשתי תחנות רק"ל.
- תחנת הדלק הנמצאת בסמוך וגובלת עם הנכס, אינה קטנה והפעילות בה אינה נמוכה ביותר. לטענתו, מי שבקיא בעניין תחנות הדלק יודע שתחנה המוכרת פחות מ-400 קילוליטר דלק, היא תחנה מפסידה, בכלל לא מקימים תחנה כזו. בסביבה יש 4 תחנות דלק וכולן עובדות. יש גם את חנויות הנוחות בתוך תחנות הדלק, שמייצרות בעצמן תנועה. יתרה מזאת, מדגיש כי אף אחד אינו מעונין לגור ליד תחנת דלק.
- זכויות הבניה העקרוניות שאושרו בהחלטת הועדה המחוזית מסתכמות אמנם ב-400% בניה בממוצע על פני כל אזור התעסוקה, ולא 600%, אולם במועד הקובע היה רק פרויקט ניסנבאום וכי בכל מקרה השוק רואה נגד עיניו אישור של 600%.
- בהתייחס לתחשיב השווי במצב החדש אשר בוצע ע"י שמאי המשיבה בהתבסס על העסקאות שבוצעו באזור התעסוקה, לאחר החלטת הועדה המחוזית על הכנת תכנית בי/600, טוען כי יש כאן ניסיון לסבך תחשיב פשוט וכי התחשיב שבוצע ע"י שמאי המבקשת הוא הנכון. לעניין זה מסביר כי התחשיב אליו אנו מופנים על ידי שמאי המשיבה, מניח הרבה הנחות עבודה שאפשר להתווכח עליהם וכי בהתייחס לארבעת המשתנים (דחיה, סיכונים, הפרשות, היטל השבחה שידרש) הם מגולמים במחיר העסקה. לשיטת החישוב שבוצעה בשומתם, טוענים כי לפי חוקי הכלכלה הטהורים המוכר והקונה יתחלקו בהשבחה הידועה. הנוסחה של שמאי המשיבה נבדקה על ידם, אך הם סבורים שכל התחשיב שגוי, לא במתמטיקה שלו אלא בהנחות שלוקח בחשבון. אם לוקחים את התחשיב בחשבון אך בהנחות ובמספרים הנכונים, מגיעים ל- 8,000 ₪ למ"ר קרקע לכל היותר, לאחר אישור התכנית.

צרפו מספר מאמרים של עיתונים כלכליים בבת ים אשר מחזקים את טענתם בדבר התהליך הקצר, שהולך יד ביד עם העירייה. מהמאמרים עולה שמי שרצה להוציא תכנית מפורטת, הדבר אושר לו ובעידוד העיריה. בהתייחסם לשווי המצב החדש כי בפועל קיימות עסקאות לפני החלטת הועדה המחוזית על הכנת תכנית בי/600 ואחריה ולכן המחלוקת היא על הדלתא. סבורים כאמור שלאחר החלטת הועדה המחוזית שווי הקרקע גדל בכ-50% מההפרש בין שווי המצב הקודם לבין שווי המצב החדש, בהתעלם מגורם הזמינות, בעוד ששמאי המשיבה מייחס תרומה לשווי נמוכה יותר. מקדם הזמינות שהביאו בחשבון להכנת תכנית הוא שנתיים, בעוד ששמאי המשיבה הביא בחשבון 6 שנים. לא נכון לקחת בחשבון את הזמן מהחלטת הועדה המחוזית. המשמעות מבחינה מתמטית, שככל שאנו רצים בזמן לכאורה שווי הקרקע אמור

לרדת. לכן, צריך להציב את הזמן שלוקח לאשר תכנית, מרגע שיזם רוצה ולא מהזמן של החלטת הועדה המחוזית. לטענתם, לאחר שמגיע שמאי המשיבה לשווי של כ- 12,000 ₪, הוא נותן מקדם נוסף של 50%, כי עכשיו הוא מניח שהשוק רואה רק 400% מול העיניים ולא 600%, והדבר הינו למעשה "אילוץ של המספרים". גם בתכניות האחרות אף אחד לא ביקש 400%. המשמעות של התוצאה שקיבל שמאי המשיבה היא, שהחלטת הועדה המחוזית משקלה 10% מההשבחה וזה לא הגיוני.

לצורך חיזוק הטענה בדבר משך הדחיה שנקטו, מפנים כדוגמא לתכנית בי/486, אשר חלה במתחם ניסנבאום ואיחדה את החלקות. התוכנית אושרה בשנת 2009 לפני החלטת הועדה המחוזית ב- 2010. תכנית בי/490 משנה את התמהיל שאושר בבי/486 ומבוססת על החלטת הועדה המחוזית. כלומר, בחינת לוחות הזמנים בגלגול המתחם, יש תכנית מאושרת למסחר ומשרדים לפני אישור המדיניות, ואז לאחר אישור המדיניות עשו שינוי בהתאם למתווה ב- 2010. דבר זה מחזק את הטענה לגבי המהירות שניתן לאשר תכניות כאלה. מבקש להדגיש כי תכניות "בייצור", כפי שטוען שמאי המשיבה, אינן רלבנטיות, כי מי יודע אילו "חריגות" הן דורשות מהמתווה ומהמדיניות. לעומת זאת, תכנית שאינה חריגה אלא "בדרך המלך" תאושר תוך שנתיים.

- בכדי להבהיר כי התוצאה אליה הגיע שמאי המשיבה אינה הגיונית מפנה לעסקה שנערכה בחלקה הגובלת מדרום, ברחוב העמל 7 (מצוינת גם בשומת המשיבה). מדובר בחלקה בשטח של 808 מ"ר, שנמכרה בשתי פעימות. העסקה ממסמרת את חוסר הסבירות שבתחשיב שהציג שמאי המשיבה, שכן יש כבר תכנית גובלת, יש זכויות בניה מוחשיות ומכרו ב- 5,000 ₪ למ"ר. כלומר, הפער בין השווי למ"ר שקבע שמאי המשיבה ובין המכר אינו סביר.
- לטענתם, לא הציג עליית מחירים בתחשיב שווי מ"ר במצב הקודם בחוות הדעת, אלא ביצע התאמה לזמן.
- בקביעת השווי במצב החדש לא נכון לנטרל את העסקאות המאוחרות יותר שבטבלת העסקאות ולהתייחס לעסקאות 5-10 בלבד (בניכוי עסקה מס' 9), כטענת שמאי המשיבה. השינויים לא גדולים למרות שהודאות עלתה בצורה דרמטית.
- מקדמי ההתאמה בגין מיקום (0.95-0.97), טוען כי שמאי המשיבה חושב שהפרויקט הנדון יותר טוב מהפרויקט בניסנבאום ולפיכך טען במסמך תגובתו שעל המקדם להיות גבוה מ- 1. חזר והבהיר מדוע מיקום הנכס הנדון נחות ממיקום הנכס בפרויקט ניסנבאום תוך שהדגיש את העדיפות הקיימת למגורים, שכן בפרויקט ניסבאום מדובר במגדל מגורים בנוי מעל חזית מסחרית, אשר כולו מגורים. באותה חלקה יש מגדל נוסף עם עירוב שימושים (מסחר, משרדים, מגורים) והוא מופנה לאזור התעשיה, אבל את מגדל המגורים הרחיקו מאזור התעשיה, ויצרו למעשה חיץ בינו ובין אזור התעשיה. לטענתו, ככל שטענות שמאי המשיבה היו נכונות, היו לוקחים את המגורים לפינה הדרום מערבית כדי "שתדבר" עם אזור התעשיה אבל עשו ההיפך, הרחיקו, יצרו חיץ.

גם מבחינה תכנונית, אצלנו בגלל צורת המגרש לא ניתן לבנות מגורים בנפרד. בניסנבאום אפשר לצאת מבניין המגורים למרכז העיר בלי שום קשר לאזור התעשיה ואצלנו זה לא אפשרי. כמו כן, קיים העניין הטופוגרפי, הפרויקט בניסנבאום גבוה מבחינה טופוגרפית בכ- 8 קומות ביחס אלינו. יש לזה השפעה מהותית מבחינת הנוף שנצפה מהדירות, המרחק מגורמים מזהמים והכי חשוב הוא עניין עלויות המרתפים בהפרשי גובה כאלה.

- שיעור ההיוון ( 6%) לצורך הדחיה אינו נמוך, מדובר בשיעור היוון ל קרקע שמשתמשים בה. זה לא קרקע שאין בה שימוש כאבן שאין לה הופכין. לפיכך היה ניתן גם לנקוט בשיעור היוון של 5%. עוד מוסיף כי שיעור היוון של 6% ננקט ע"י שמאי המשיבה בשומת ההשבחה שערך לתכנית בי/מק/1/410 (אשר נדונה ע"י השמאית המכריעה שושי שרביט מיום 13.10.2017 (חלק ממגרשים 12 ו/52 חלקי חלקה 6 בגוש 5026 בבת ים), מה גם שמדובר בתכנית מורכבת ומלאת סיכונים יותר מאשר במתחם שבענייננו.

**<u>דיון מס' 2 – 22.02.2018 (השלמת התייחסות שמאי המבקשת למסמך התגובה של שמאי המשיבה ותגובת שמאי המשיבה):</u>**

- בהתייחס לעניין העלויות העודפות של מרתפי החניה התת קרקעיים הבהירו כי במקרה הנדון יש לבנות 6 קומות מרתף. לאור הפרשי המפלסים בין פרויקט זה ופרויקט ניסנבאום ובניגוד לפרויקט ניסנבאום, כאשר מביאים בחשבון את עלות החפירה קיים חשש שנגיע למי תהום. במרתפים, ככל שאתה מעמיק, העלות גדלה. זה לא בהכרח הולך אחד לאחד עם שטח המרתף. ציטט מכתבה מגלובס (וצרף אותה כמסמך לעיון), לגבי העלויות המשתנות ככל שמעמיקים בחפירה ולעניין מי התהום. לצורך חיזוק טענותיו הפנה לשלוש שומות מכרעות, כדלקמן:

- שומה מכרעת של גב' שושי שרביט מיום 13.09.2015, לנכס ברחוב ויצמן 30-34 בתל אביב. משומה מכרעת זו ניתן לקבל אינדיקציה לסבירות הגבוהה מאוד, שמקומה חמישית כבר תהיה חדירה למי תהום ואילו הנכס בענייננו קרוב יותר לים מאשר הנכס בשומה המכרעת של גב' שושי שרביט. לדבריו אלה עלויות שלא הובאו בחשבון בחוות דעתם, שכן בחוות דעתם הוצגה הסבירות אולם לא העלויות הגבוהות, כאמור, בהרבה. (הציג וצרף גם תשריטי חתכים לפיהם ברחוב ויצמן 30-34 מפלס 0.00 בגובה 17.2 מ' בעוד שבנכס שלנו 14.54 מ').
- שומה מכרעת של מר דוד טיגרמן מיום 05.12.2017, לנכס ברחוב החילזון 8 ברמת גן. בשומה מכרעת זו מר טיגרמן קובע עלות בניה לחניה של 4,200 ₪. לפי נתון זה עלות בניית מקום חניה כ- 150,000 ₪. לטענתם, לפי חוות דעת שמאי המשיבה מתקבל שהעלות העודפת 18,600 ₪ (לפי שווי מ"ח כ- 132,000 ₪). אבל זה לא הגיוני שכן בבדיקת מחירי מקומות חניה בבת ים (צרפו טבלת דמ"ש מבוקשים לחניות מאתר יד 2) עולה ששווי מקום חניה לא מרקיע שחקים.

- שומה מכרעת של גב' דורית פריאל מיום 01.06.2017, לנכס ברחוב קלויזנר 6 בבת ים. בשומה מכרעת זו נקבע שווי מקום חניה שניה במבנה מגורים לפי 37,000 ₪. לכן שווי מקום חניה שהובא בחשבון בחוות דעת המבקשת (כ- 70,000 ₪), הוא על הצד הסביר, בהתחשב במועד הקובע ובמיקום הנכס.

– העלויות שהופחתו על ידם משקפות גם עלות עודפת וגם עלות בלתי מכוסה. עלות בלתי מכוסה יכולה להיות גם בקומת מרתף אחת, כלומר זו העלות הנובעת מהפעולה הישירה של החפירה. עלות עודפת מתייחסת לאלמנטים נוספים מעבר לאלו הישירים הנובעים מפעולת חפירת המרתף, החשיפה למי התהום, הוראות התכנית הקובעות שתתוכנן רמפה משותפת וכו'. סבורים שאין להביא בחשבון שווי לחניות נכים, אורחים. נספח הבינוי מחייב רק לחניות בשטחי תעסוקה, הסתמכו על נספח התנועה.

– שטח הגרעין והרמפה בחניה התת קרקעית, שונה וקטן באופן מהותי בפרויקט קטן יחסית, כפי שניתן היה לממש במצב הקודם לעומת המצב החדש. בנוסף, במצב החדש יש דרישה להצבת מתקנים, התאמה לתקן של בניה גבוהה, שטחי ציבור עם הוראות מפורשות בתכנית, חניות תפעוליות, שטחי חניה לדו גלגלי, שטחי מעברים וכו' ולכן בהיבט שטח ברוטו, סבורים שבמצב החדש הוא צריך להיות גדול מהמצב הקודם.

– שטח לחניית אופניים ורכב דו גלגלי, הוראות התכנית דורשות גם לעניין הרכב הדו גלגלי בנוסף לאופניים, כאשר ההוראה הזו קיימת רק במצב החדש כהוראה תכנונית ואינה קיימת במצב הקודם.

– שווי קרקע למשרדים כפי שהוצג ע"י שמאי המשיבה בשיטת החילוץ, במסמך תגובתו, מוכיח כי ההבדל בערכי השווי בין הצדדים מסתכם בסופו של דבר ב- 200 ₪.

– שווי למסחר, הוצגו נתונים מקניון בת ים, ויחד עם זה הובאו בחשבון אחוזי התאמה ראויים. ביחס להסכמי השכירות, שהוצגו ע"י שמאי המשיבה מרחוב קינמון 45, מדובר במבנה ותיק ובשימוש חורג מהיתר ולכן אי אפשר לגזור מדמי השכירות שמשולמים בנכס זה, לנכס שבענייננו. הציגו וצרפו 2 חוזי מכר נכסים ברחוב ניסנבאום 33 בבת ים. בחוזה מיום 23.05.2013 נמכרו אולמות בשטח ברוטו של 375 מ"ר, כאשר סכום התמורה משקף שווי של 10,600 ₪ למ"ר ברוטו, הנכס ללא חזית לרחוב, בקומה מעל הקרקע ובמבנה לא חדש. בחוזה מיום 03.02.2013 מתקבל שווי מ"ר ברוטו 12,700 ₪, נכס ללא חזית לרחוב ובקומה מעל הקרקע. במקרה זה לצורך חילוץ נכון של שווי הקרקע יש להביא בחשבון יזמות שחוקה ועלויות בניה נמוכות יותר.

– בהתייחס לעלות 1 מ"ר חניה תת"ק שהובאה בחשבון על ידי שמאי המשיבה טוענים כי כל התחשיב המוצג על ידי שמאי המשיבה מבוסס על 2,520 ₪ למ"ר ולכן הוא שגוי מהיסוד.

<u>התייחסות שמאי המשיבה</u>:

– הציג נתוני עסקה נוספת מיום 31.12.2017 בגוש 7122 מחצית מחלקה 88, שבוצעה מכח תכנית בי/600, למגרש שנמצא 250 מ' מהמגרש שבעניינו. מדובר בנכס עם אותו סוג

של תב"ע, הקונה אשטרום נכסים, המוכר חברת אמד. לטענתו, ניתוח העסקה לפי התב"ע והמקדמים (כפי שביצע בחוות הדעת), מסביר את ערכי השווי הראויים. לטענתו, המגרש של אשטרום מזרחית יותר אבל נחות יותר, מאחר ויושב על ציר קוממיות ומול אזור התעסוקה, שמתוכנן מדרום כשמאחוריו אזור התעשיה. רחוב קוממיות הוא עורק התנועה הסואן ביותר בבת ים, וכאשר תוקם השכונה עפ"י תב"ע ב/4/450 בהיקף 1,500 יח"ד המצב יחמיר ועם השכונה עפ"י ב/410, כ- 4,000 יח"ד אשר רחוב קוממיות מוביל אליה, על אחת כמה וכמה. לפיכך, יש להביא בחשבון גם הפחתה לגודל (פי 3.5 זכויות בניה ביחס אלינו) ומושעא. מניתוח העסקה ומכלול הדברים שציין לעיל הגיע למסקנה לפיה שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל בנכס הנדון צריך להיות בגבולות 5,000 ₪ למ"ר ולא 4,000 ₪ למ"ר כפי שחושב בשומת הועדה.

- אזור התעסוקה של העיר הוא חלק אורגני של העיר, מדובר באזור בתוך העיר, מוקף שכונות וגובל בשכונת מגורים. יתרה מכך, בהיבט מגורים הוא במיקום הטוב ביותר באזור התעסוקה.
- בהתייחס לטענה שעיריית בת ים התנגדה לבניה במתחם ה- 1000 בראשון לציון סבור כי אינה רלבנטית מאחר ומדובר בביקוש והיצע. ברור שעיריית בת ים אינה מעוניינת שההיצע יגדל.
- בהתייחס לטענת שמאי המבקשת לפיה בפרויקט ניסנבאום קיים יתרון מאחר ויושב על ציר הרק"ל. סבור שזה חיסרון עקב הרעש. הבהיר כי על דברים כאלה המציאו את המושג NIMBY.
- ביקוש למשרדים: הדגיש שהציג עסקאות שבוצעו ל- 7,150 מ"ר בפרויקט ניסנבאום. כל העסקאות בוצעו לפי 9,500 ₪ למ"ר ברוטו. הביא בחשבון את העסקאות הללו בלבד, ולא עסקאות נוספות שבוצעו במחירים יותר גבוהים. זאת ועוד, לקח בחשבון עסקאות עד חודש נובמבר 2017, אך מאז ועד ינואר 2018 נמכרו עוד 1,085 מ"ר. כלומר, בפחות מ- 10 חודשים נמכרו כ- 8,400 מ"ר בפרויקט ניסנבאום. זוהי כאמור הוכחה חזקה לביקוש גבוה למשרדים באזור זה. פרויקט ניסנבאום כולל 20,346 מ"ר עיקרי למסחר ולמשרדים אחרי ההמרה. לפני התב"ע להמרה היו עוד 5,000 מ"ר למשרדים והעסקאות הן לפני ההמרה. בעניינו, השטח העיקרי לתעסוקה 13,445 מ"ר כלומר לפני ההמרה זה בדיוק פי 2 זכויות בפרויקט נינסבאום.
- לטענתו, הועדה אכן מעוניינת לקדם תכניות בנין עיר, אבל מי שמקדם את התכניות ומשלמים מכיסם על תכנון, אדריכלות וכו' זה היזמים. לפיכך, אין זה הגיוני שעל פרויקט כזה של מעל 20,000 מ"ר עיקרי ההשבחה תהיה 4 מיליון ₪ בלבד, כפי שקבע שמאי המבקשת. האם הגיוני שפרויקט כל כך מורכב, שגם לשיטתם עם המרתפים והסיכונים הגלומים בחפירה עמוקה, ישקף השבחה של 4 מיליון ₪? היחס בין היקף הפרויקט לסיכון להשבחה של 4 מיליון ₪, אינו סביר ואינו הגיוני.

- השכונה הגובלת ממערב היא שכונת שיקום, אך לא רואה בכך כל פסול, שכן המשמעות היא שהממשלה תשפץ את השכונה במימון שלה. כשמאי בעירייה משנת 2004 ועד היום מרגיש שהאזור שינה את פניו, שהשינוי גדול וכי קיימת חדירה רצינית של אלמנטים מסחריים שלא הייתה קיימת בעבר.
- בהקשר למגרשים החשודים כמזהמי קרקע, טען כי יש הבדל בין מגרשים חשודים לבין מגרשים מזהמים. כמו כן אם היה חשד הרי שהועדה המחוזית הייתה מתייחסת לזה ועובדה שבכל התכניות שאושרו לא התייחסו לזה. הקרבה לתחנת דלק אינה משפיעה מפני שהתנועה בתחנה דלילה ביותר. גם המגרש של "אמד" קרוב יותר לתחנת דלק מאשר המגרש שבעניינו.
- ערכי השווי בחוות דעתו מבוססים על עסקאות קרקע מהמתחם, מגרשים 752,761, 763. מגרש 763, המגרש הוא המגרש הנחות ביותר, גובל בקוממיות ומצדו אזור התעשיה, נמכר במחיר הנמוך ביותר. צריך לשים את הדגש על המגרשים הללו, כי הם יושבים על קוממיות ולא באזור תעשיה ואנחנו במקום יותר שקט ובאזור תעשיה כך שהדברים מתקזזים.
  מגרש 763, 176 יח"ד, 2,000 מ"ר למשרדים, 1,100 מ"ר מסחר, גם עירוב שימושים (נכון שבעצימות יותר נמוכה מאשר אצלנו), אבל יש הרבה גורמים אחרים שמוטבים אצלנו. הנכס שבעניינו אינו על רחוב קוממיות. כל המגרשים בתוכנית בי/4/450 פגועים בגלל ההוראות התכנוניות, כל הקבלנים מבקשים בגינם הקלות (השבחה של כ- 6-7 מיליון ₪). מלונאות שווה פחות ממשרדים, רק קבלן אחד מימש מלונאות. מפנה לשומה מכרעת של גב' שושי שרביט לתכנית בי/1/410 בה קבעה שווי למלונאות.
- עלות עודפת למרתפי חניה, טוען כי תכנית בי/4/450 מאפשרת בניית 4 קומות מרתף, גובה טופוגרפי 10-11 מ'. בהגדרה, כולם נכנסים למי תהום ולכן הם מבקשים הקלה לבטל 20% חניה ציבורית ולבניית מרתף ב- 100% מהשטח ולא 85%, אחרת כאמור הם יורדים למי תהום. מחירי הקרקע בתחום תכנית בי/4/450 מביאים בחשבון בניה במי תהום של קומת מרתף אחת או שתיים. עם ההקלות בונים 3 קומות מרתף (בחלקם במי תהום), כאשר ללא ההקלות היו נאלצים לבנות 4 קומות מרתף. עלות בניה של קומה במי תהום היא בתוספת של 25% על העלות הבסיסית של בניית מרתף ולא פי 3 מקומת מרתף רגילה, כטענת שמאי המבקשת. במיקום הנכס שבנדון, עניין מי התהום מינורי כי גובה המגרש במפלס 0.00 הוא 14.5 מ' ובניית 5 קומות מרתף זה 15 מ' אז יש חצי מטר במי תהום. במחירון "דקל" לבניה תת קרקעית, יש תעריף לחניה במשרדים ולחניה במגורים. במשרדים עלות הבניה יותר גבוהה ולכן חישב את העלות לפי הערכים הגבוהים. גם בפרויקט בניסנבאום יש רמפה משותפת וגם בכל הפרויקטים שבתכנית בי/4/450. כמו כן, שמאי המבקשת התעלמו מתקן החניה הציבורית שנקבע בנספח התנועה של התב"ע. בניית מרתף בשטח המגרש היא קריטית וביתר שאת במקרה כמו בעניינו, בו התב"ע מתירה לבנות גם מתחת לשטח ההפקעה.

- שווי מקום חניה, טוען כי נתוני יד 2 אינם רלבנטיים ואינם מהווים ראיות שמאיות ולגבי הנתונים מהשומה המכרעת של גב' דורית פריאל מיום 01.06.2017, לנכס ברחוב קלויזנר 6 בבת ים, טוען כי מדובר בחניה שניה בפרויקט מגורים שמוכר ב- 15,000 ₪ למ"ר כולל מע"מ. אצלנו המחירים יותר גבוהים אבל מעבר לזה אי אפשר ללמוד משווי חניה שניה לשווי חניה ראשונה. בנוסף, טוען כי תקן החניה החדש גורם לכך ששווי מקומות החניה עולה ולכן צריך להגדיל את שווי החניות התת קרקעיות.
- שווי למסחר: בעסקאות לחנויות ברחוב קינמון, אמנם מדובר בשימוש חורג מהיתר, אך שווי מסחר שמתקבל מדמי שכירות, אינו משנה אם זה בגין שימוש חורג מהיתר או בגין סיבה אחרת, זה השווי למסחר.
באשר לעסקאות מהבת ימון, שמאי המבקשת הציגו עסקאות למשרדים ולא מסחר.
- תכנית בי/4/450 מחייבת מילוי אדמה גננית, מדובר בעלויות לא מבוטלות כלל וכלל וכי כמייצג של חברת שיכון ובינוי בגבעת שמואל, שם במסגרת התכנית החדשה הייתה דרישה דומה של העירייה, יודע שמדובר במיליוני שקלים. הציג אומדן עלויות של המהנדסים שמנהלים את הפרויקט בכדי שיתקבל קנה מידה על גודל ההוצאה.
- העסקאות שבוצעו במגרש 113 של קרן פייר, אינן רלבנטיות מפני שמדובר בבניין ללא עירוב שימושים.

<u>התייחסות שמאי המבקשת</u>:

- כפי שניתן לראות בגרמושקה של ניסנבאום אין כל מסחר בקומות עליהן דיבר שמאי המשיבה. המסחר קיים רק בקומת הקרקע מפלס 0.00. מדובר על מגורים בנפרד מהמסחר ואנו עומדים על כך שזה לא עירוב שימושים. בהוראות התב"ע של ניסנבאום כתוב במפורש שהחניון יהיה בנפרד (עמוד 12 בתכנית). כל השימוש בניסנבאום נובע מכך ששמאי המשיבה חשב שהשימוש בפרויקט זה ישמש אותו אבל כל בר דעת רואה שפרויקט ניסנבאום טוב יותר.
- הגיון ההשבחה: יש אילוצים שגורמים לכך שהיקף ההשבחה יהיה כפי שקבעו. יש הוראות פוגעניות בתכנית בי/450/ב וגם אצלנו זה כך, יש חניונים ב- 6 קומות ויש לכך משמעויות כבדות.
- בהתייחס לעסקה הנוספת מיום 31.12.2017 בגוש 7122 מחצית מחלקה 88, טוענים כי עקרונית מדובר בנכס מצוין להשוואה. מדובר בבניית 13,000 מ"ר עיקרי למסחר. לטענתם, שמאי המשיבה ניתח את העסקה לפי מקדם נמוך לעומת מגורים ולפיכך מספיק שהמקדם ישתנה ל- 2.2 ואת המשרדים נשנה ל- 0.5 וכבר נרד לשווי של 3,143 ₪. כמו כן, צריך לזכור שעסקת אמד היא אחרי תקן החניה החדש.
- בהתייחס להבדלי הטופוגרפיה בין הפרויקט שבנדון לפרויקט ניסנבאום טוען שבסוגיה זו הבדלי הטופוגרפיה המשמעותיים הם בנוגע לירידה לתת קרקע. בניסנבאום יכלו לתכנן 6 קומות מרתף שהם מסתיימים אותם בגובה 11.00+ מ', בלי חדירה למפלס מי התהום, להבדיל מהמקרה שלפנינו. עוד מדגיש, שלפי נספח הבינוי יש 6 קומות מרתף

ולא 5 קומות מרתף כפי שנטען ע"י שמאי המשיבה. כמו כן מפנה לסעיף 6.3 בהוראות התכנית אשר לא מחייב מספר מקומות החניה. לכן צריך להתאים את מספר מקומות החניה לתקן עבור שימושי מסחר וציבוריים.

- בהתייחס לעסקאות בתכנית בי/4/450 טוען כי שטחי התעסוקה בעסקאות הם בהיקף של 9% ועד 17% ואילו אצלנו זה 55%.

## 11. <u>הכרעה</u>:

המחלוקת השמאית בין הצדדים היא באשר להשבחה הנובעת מתכנית בי/533. מדובר בתכנית נקודתית לחלקות 131 ו- 126 (וחלק מחלקות 156 ו- 158). מטרת התכנית, התחדשות עירונית למתחם וזאת על ידי מתן אפשרות להריסת המבנים הקיימים ובניה של מבנה משרדים בן 10 קומות הכולל חזית מסחרית בקומת הקרקע, שינוי יעוד מאזור עסקים ובידור לאזור מסחר ותעסוקה (הנכס בהכרעה זו) ומבנה משרדים בן 10 קומות הכולל חזית מסחרית בקומת הקרקע וכן שטחי רצפה לטובת הציבור ומעליו מגדל מגורים בן 32 קומות + קומות טכניות כל הגג, שינוי יעוד מאזור עסקים ובידור לאזור מגורים, מסחר ומשרדים (לא כלול בהכרעה זו).

**<u>שטח החלקה/מגרש לחישוב הזכויות בשני מצבי התכנון</u>:**

- שמאי הצדדים חלוקים באשר לשטח החלקה/המגרש אותם יש להביא בחשבון לצורך חישוב הזכויות בשני מצבי התכנון. שמאי המשיבה הביא בחשבון כי שטח החלקה במצב הקודם הינו בהתאם לשטחה הרשום, חלקה 131 = 1,916 מ"ר ואילו שטח המגרש לחישוב הזכויות במצב החדש הינו שטח מגרש התמורה = 1,809 מ"ר. שמאי המבקשת סבור מאידך כי בהתאם לטבלת ההקצאות בהסכמת הבעלים וההערה הכתובה מתחת לטבלה זו, יש להביא בחשבון בשני מצבי התכנון שטח של 1,952 מ"ר לצורך חישוב הזכויות.

מעיון בטבלת ההקצאות ומההערה מס' 1 הכתובה מתחת לטבלה זו (להלן: "**ההערה**") אכן ברור כי קיים הבדל בין שטח החלקה הרשום לבין שטח החלקה הכלול בתכנית. עפ"י ההערה טבלת ההקצאה מתבססת על השיטה הגרפית ולאחר כניסתה לתוקף של התכנית, השטחים שיירשמו בטאבו יהיו בהתאם לשיטה האנליטית. מכאן כי יתכן מאוד וסביר כי השטחים הסופיים במצב החדש יהיו קטנים יותר. אולם מאחר והטבלה והתכנית מתבססים על השיטה הגרפית, אזי בתחשיב ההשבחה נחשב את השטחים בהתאם לשיטה הגרפית. לכן, שטח החלקה במצב נכנס 1,952 מ"ר ושטח החלקה במצב היוצא 1,809 מ"ר (ככל שחישוב הזכויות במצב החדש נעשה לפי שטח של 1,809 מ"ר הרי שהשטח המקביל במצב הקודם הינו 1,952 מ"ר).

**<u>שווי מצב קודם</u>:**

- שמאי הצדדים מציגים עסקאות השוואה של מכר קרקע בסביבת הנכס לצד בחינת השווי בגישת החילוץ. אני סבור כי ככל שקיימות בפנינו עסקאות השוואה ראויות, נכון יותר לאמוד את שווי הנכס עפ"י עסקאות ההשוואה הללו, מאשר לפנות לגישת החילוץ, אשר כידוע מחייבת התייחסות והתבססות על מס' פרמטרים (דוגמת קביעת הרווח היזמי ועלות הבניה) אשר כל שינוי בהם עשוי להוביל ליתרה לקרקע שונה.

במקרה דנן מתבססים שמאי הצדדים על עסקאות מכר רבות אשר נערכו בין השנים 2007 ועד 2016. בהקשר זה מציינים ואף מרחיבים בטיעוניהם כי בתאריך 28.06.2010 התקבלה החלטת הועדה המחוזית לפרסם הודעה על הכנת תכנית בי/77/600 לפי סעיף 77 לחוק התו"ב ולפיכך השפעתה של החלטה זו ניכרת בעסקות שהציגו. לכן, מצאו לנכון להתייחס לעסקאות שבוצעו טרם החלטה זו לצורך קביעת ערכי השווי במצב הקודם.

תכנית בי/77/600 (כאמור תכנית בהכנה) מחלקת את אזור התעשיה למספר מתחמים כאשר לכל מתחם ומתחם מציינת את אחוזי הבניה הקיימים בו ומוסיפה אחוזי בניה נוספים + אחוזי בניה כתמריץ כמו גם אחוזי בניה למגורים. מטרת התכנית ליצור פיתוח מואץ של חלקים מהמתחם בשלב ראשון והפחתת עוצמת הפיתוח (באמצעות הפחתת אחוזי הבניה והתמריץ) בהמשך (בבחינת "כל הקודם זוכה"). ככלל, אחוזי הבניה הנוספים בממוצע בכלל המתחמים 400%, כאשר בדברי ההסבר למדיניות הועדה מובהר כי אחוזי הבניה המקסימליים שיוקצו לא יהיו יותר מ- 600%. בחלוקה למתחמים ממוקם הנכס הנדון במתחם 7 כאשר לפי הטבלה שבתכנית בי/77/600 זכויות הבניה הקיימות 135%, הנוספות (כולל תמריצים) 390% וזכויות הבניה למגורים 30%.

מאחר ומדובר בתכנית בהכנה המתייחסת לאזור התעשיה, אך מחלקת אותו למתחמים וקובעת אחוזי בניה הגבוהים משמעותית מהמצב הקיים, לכל מתחם ומתחם, אין ספק כי עם פרסום החלטה זו, ניכרה השפעתה על מחירי המכירה של קרקעות באזור התעשיה. עליית המחירים ניכרת באופן ברור בטבלת העסקאות שהוצגה על ידי הצדדים. לפיכך, אני מקבל את הסכמתם כי בקביעת השווי במצב הקודם יש לנטרל את השפעת החלטת הועדה המחוזית דהיינו יש להתייחס לעסקאות שקדמו להחלטה.

- שמאי הצדדים הציגו 4 עסקאות מכר כאשר ב- 3 מתוכן מדובר בחלקות בשטח של 1,137 מ"ר עד 1,784 מ"ר[28] עם אחוזי בניה קיימים ביעוד תעסוקה ובידור בהיקף 135% ואילו בעסקה הרביעית מדובר בחלקה של מעל 25,000 מ"ר ואחוזי בניה בשיעור 220%.

לפיכך, אני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי ההשוואה הנכונה ביותר צריכה להיעשות בהתייחס ל- 3 העסקאות בהן שטח החלקה ואחוזי הבניה תואמים את הנכס שבנדון. זאת ועוד, החלקות בעסקאות ההשוואה נמצאות בקרבה רבה מאוד לנכס הנדון (2 נכסים במרחק 50 מ"ר מהנכס הנדון ונכס נוסף במרחק של כ- 150 מ"ר). מניתוח העסקאות מתקבל כי שווי 1 מ"ר קרקע ממוצע הינו 2,321 ₪.

[28] שטח החלקה בעסקה זו 3,567 מ"ר, נמכרו 50%=1,784 מ"ר.

- שמאי המבקשת ביצע התאמת זמן בשיעור של 15%-20% בהתאם למועדי העסקאות. שמאי המשיבה טוען כי לא ניתן להצביע על עליית המחירים הנטענת, מה גם שעסקאות ההשוואה הללו מצביעות על כך שלא חלה עליית מחירים. אני סבור כי עליית המחירים הניכרת בעסקאות, לאחר מועד החלטת הועדה המחוזית נובעת רובה מעצם ההחלטה והפוטנציאל שנבע ממנה. מאידך, איני מקבל את הטענה כי ממועדי העסקאות ועד המועד הקובע לא חלה כלל עליית מחירים.
בסקירת מחירי מכירה בגוש 7124 חלקה 250 וחלקה 249 ובניכוי עסקאות גבוהות ונמוכות, ובעיון במיוחד בחנות שנרכשה בשנת 2006 ונמכרה שוב בשנת 2013 עולה כי מדובר בעליית מחירים בת כ- 26%. לפיכך, אני מקבל את התאמת הזמן שהובאה בחשבון על ידי שמאי המבקשת (20% ל- 2 עסקאות ההשוואה הראשונות ו- 15% לעסקת ההשוואה השלישית).
- למותר לציין כי למעט התאמה זו, עסקאות ההשוואה הללו אינן מצריכות ביצוע התאמה כלשהי נוספת. שווי המכירה מגלם את זכויות הבניה במצב הקודם (135%), חניות עיליות ותת קרקעיות ובכלל זה עלויות עודפות ככל שקיימות.
משקלול הנתונים מתקבל כי שווי מ"ר קרקע במצב הקודם הינו כ- 2,750 ₪.

**שווי מצב קודם: 1,952 מ"ר X 2,750 ₪ = 5,368,000 ₪.**

**<u>שווי מצב חדש</u>:**

- שמאי הצדדים (שמאי המבקשת בחוות הדעת ושמאי המשיבה במסמכי התגובה) אמדו את שווי הקרקע במצב החדש כנגזרת ממחירי המכירה של קרקעות בסביבת הנכס במועדים סמוכים למועד הקובע, כאמור לעיל מחירים שהושפעו בין השאר גם מהחלטת הועדה המחוזית באשר להכנת תכנית בי/77/600. שמאי הצדדים קיבלו תוצאות שונות בתכלית זה מזה. הגם שבעניין זה אני מקבל את <u>אופן</u> החישוב שבוצע על ידי שמאי המשיבה (נוסחת הזמינות), ולא את אופן החישוב שבוצע על ידי שמאי המבקשת (דגש על אופן החישוב ברמת השימוש בנוסחה, ללא התעמקות בנושא הפרמטרים שהביא בחשבון: שיעור הפקעה, דחיה, שיעור היוון וכיו"ב), אני סבור שבמקרה זה לא נכון לנסות ולגזור את שווי המצב החדש מעסקאות ההשוואה הללו. עסקאות ההשוואה משקפות פוטנציאל לאחוזי בניה בשיעורים שונים לחלוטין מאלו שאושרו בנכס הנדון במצב החדש (תכנית בי/533). יתרה מזאת, עסקאות ההשוואה משקפות פוטנציאל למגורים כאשר בנכס הנדון לא קיימות זכויות למגורים כלל.
עסקאות ההשוואה מחייבות להעריך פרמטרים של שיעור הפקעה, דחיה, שיעורי היוון והיטל השבחה צפוי ובכך הופכות את מלאכת הערכת שווי הקרקע במצב החדש, הקונקרטי שאושר לנכס הנדון בתכנית בי/533, למורכבת ולחשופה יותר לעיוותים שהשפעתם על התוצאה הסופית משמעותית. לפיכך במקרה זה בו קיימת תכנית המקנה זכויות בניה קונקרטיות למשרדים ולמסחר (ללא מגורים), ולאור העבודה שקיימים נתונים רבים לדמ"ש ראויים בשני היעודים הללו (תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות)

מסביבת הנכס, אני סבור שנכון, במקרה זה, לעשות שימוש בגישת החילוץ. לאור האמור לעיל, בהמשך ההכרעה בעניין השווי במצב החדש אתייחס לטיעוני הצדדים הנוגעים לקביעת השווי בגישת החילוץ בלבד.

**<u>משרדים</u>:**

- שמאי המבקשת הציג 6 עסקאות מכר של משרדים בפרויקט "אפ טאון טאואר" מהם קיבל כי שווי 1 מ"ר 9,516 ₪. לאחר התאמה למועד קובע בשיעור כ- 10% קיבל כי שווי מ"ר משוקלל 8,550 ₪ המשקפים 57 ₪ למ"ר נטו לחודש, ללא חניות. בחילוץ לפי 25% רווח יזמי ועלות בניה בגובה של 5,000 ₪ קיבל כי שווי מ"ר מבונה נטו לשיווק עומד על סך של 1,800 ₪. שמאי המשיבה הציג בחוות הדעת מספר עסקאות שכירות של יחידות משרדים במרכז המסחרי קניון "בת ימון" (ע"ב שומת IFRS מיום 24.09.2012 שנערכה לקניון זה), מהם קיבל כי מחירי השכירות הממוצעים ללא מע"מ למ"ר נטו 96.2 מ"ר ולמ"ר ברוטו 69.1 ₪ (שיעור נטו מהברוטו כ- 70% בממוצע). בנוסף, התייחס בהרחבה לעסקאות המכר, שהוצגו ע"י שמאי המבקשת מפרויקט "אפ טאון טאואר", הנזכרות לעיל וצרף עוד מספר רב של עסקאות. לטענתו, אכן שווי 1 מ"ר הינו כ- 9,500 ₪, אך מדובר בשטח ברוטו ולא נטו ולפיכך ככל שנקבל את ערכי החילוץ של שמאי המבקשת, מחירי המכירה משקפים 57 ₪ למ"ר ברוטו ולא נטו. כמו כן, מניתוח עסקאות המכר הללו מצא כי שווי 1 מ"ר נטו ממוצע הינו 13,791 ₪ ולכן בחילוץ לפי שיטת המבקשת (רווח יזמי 25% ועלות בניה של 5,000 ₪ מתקבל כי שווי 1 מ"ר זכויות בניה משרדים נטו הינו 6,033 ₪, לפני הפחתת עלות עודפת לחניה תת"ק. שמאי המשיבה טוען בנוסף, שאין מקום לביצוע ההפחתה שבוצעה על ידי שמאי המבקשת, בשיעור 10% בגין התאמת זמן שבין עסקאות ההשוואה (שנת 2017) למועד הקובע, שכן בבניין גובל לפרויקט ההשוואה בסוף 2012 היו דמי השכירות 69 ₪ למ"ר ברוטו משרדים כלומר לא הייתה עליית מחירים בתקופה הנ"ל שבין המועד הקובע למועד עסקאות ההשוואה בחילוץ שביצע למ"ר ברוטו בשווי 9,500 ₪ לאחר שהוסיף שווי חניה והפחית רווח יזמי בשיעור 20% ועלות בניה (כולל של החניה התת קרקעית) קיבל כי שווי מ"ר קרקע ברוטו 1,300 ₪ ובהתאמה לשטח נטו 2,007 ₪, בדומה לאמור בחוות דעתו בה ביצע את תחשיב המצב החדש לפי 2,000 ₪. ממכלול הנתונים הנ"ל מתקבל כי, הפרשי השווי למשרדים בין הצדדים מסתכם ב- 200 ₪ בלבד (שמאי המשיבה הביא בחשבון בשיטת החילוץ כי שווי מ"ר קרקע למ"ר נטו למשרדים 2,000 ₪ בעוד ששמאי המבקשת הביא בחשבון כי השווי הינו 1,800 ₪). בהתייחס למגבלות של שיטת החילוץ, די במקרה זה בהפחתת רווח יזמי שונה (25%/20%) או בעלות בניה שונה במקצת בכדי להביא לתוצאה של צד אחד או משנהו. יחד עם זאת, בשיטת החילוץ בטיעוני שמאי המשיבה הובאו בחשבון שווי החניה ועלויות בניה הכוללות הן את השטחים העיליים והן את מרתפי החניה (עילי לפי 4,350 ₪ למ"ר + העמסת עלויות עקיפות ותת"ק לפי 2,520 ₪ + העמסת עלויות עקיפות), בעוד שבשיטת החילוץ בטיעוני שמאי המבקשת הובאה בחשבון הפחתת עלות בניה של 5,000 ₪ למ"ר בלבד אשר אינן כוללות עלויות הקמת המרתפים. מכאן כי, הגם שלכאורה שני

הצדדים הגיעו לתוצאה די דומה, הרי שכל אחת מהתוצאות הללו משקפות גילום שונה בתכלית של מרכיבים מוסיפי שווי (שווי חניה) ומפחיתי שווי (בניית 6 קומות מרתף, בנכס הנדון), מרכיבים אשר משקלם משמעותי מאוד.

- לאור זאת, מצאתי לנכון לחשב שווי מ"ר עיקרי למשרדים ללא גילום חניה (לא מבחינת השווי ולא מבחינת עלות עודפת), כאשר לנדבך החניות יבוצע תחשיב בנפרד. מהנתונים שהוצגו עולה באופן ברור כי בעסקאות ההשוואה קיימת עקביות בשווי מ"ר ברוטו וכי המרת השווי למ"ר נטו מצביעה על ערכי שווי בגבולות של 13,800 ₪ למ"ר. אני מקבל כי שיעור הרווח היזמי, לחילוץ ערכי הקרקע, צריך לעמוד על 20% ולא מעבר לזה, זאת לאור היעוד, היקפי השטחים לשיווק ופוטנציאל הביקוש להם. עלות בניה כאמור תובא בחשבון ללא גילום עלות בניית המרתפים התת קרקעיים לחניות ולפיכך מקבל את העלות שנלקחה בחשבון על ידי שמאי המשיבה- 4,530 ₪ למ"ר כפי שמופיע במחירון דקל ספטמבר 2015, בתוספת העמסת עלויות עקיפות בשיעור של כ- 20%, סה"כ כ- 5,430 ₪ והתאמה למ"ר עיקרי מגלם ש"ש (ללא חניות[29]) מתקבלת עלות בניה בסך של כ- 7,730 ₪.
- מקדם התאמת זמן ומיקום: איני מקבל את טענת שמאי המשיבה לפיה לא חלה עליית מחירים בין המועד הקובע למועדי עסקאות ההשוואה. עסקאות ההשוואה אשר הציג הן משנת 2017, למעט עסקה אחת משנת 2015. בנוסף, טענתו אינו מתיישבת עם ההיגיון הפנימי שבטיעוניו, מצד אחד טוען כי האזור התפתח באופן יפה בשנים האחרונות בשימושי התעסוקה (מסחר ומשרדים) ומצד שני טוען כי אין עליית מחירים בין התקופות. מכאן כי יש לבצע התאמה לזמן בשיעור של 5%.

  אני סבור כי יש לבצע התאמה למיקום. בסיור בסביבת הנכס ובצילום אווירי בעזרת רחפן עולה בבירור כי נכסי ההשוואה ברחוב ניסנבאום ממוקמים בקרבה לנכסים כגון: קניון בת ים והמרכז המסחרי "בת ימון" ולרחוב יוספטל המהווה ציר תנועה ראשי (גם לתחב"צ) וממוקם בין שני תחנות רק"ל. הנכס שבנדון ממוקם כק"מ דרומית מערבית יותר, בעומק אזור התעשיה שעדיין בולט בשימושי התעשיה והמלאכה המסורתיים שבו ואשר עדיין לא ממוצב, דה-פקטו, כאזור תעסוקה קלאסי לשימושי מסחר ומשרדים. לפיכך, אני סבור כי יש להפעיל מקדם הפחתה בגין מיקום בשיעור 10%.

[29] 5,430 ₪ * שטח משרדים ברוטו (7,650 מ"ר + 3,240 מ"ר) לחלק לשטח משרדים עיקרי (7,650 מ"ר).

- לאור האמור לעיל מתקבל כי שווי מ"ר עיקרי למשרדים בנכס הנדון (ללא גילום חניות) הינו כדלקמן:

| | |
|---|---|
| שווי מ"ר נטו מעסקאות ההשוואה ב-₪ | 13,800 |
| בניכוי רווח יזמי 20% | 11,500 |
| בניכוי עלות הקמה (עילי) 7,730 ₪ למ"ר | 3,770 |
| התאמה לזמן ומיקום (10% + 5%) | -565.5 |
| **שווי מ"ר נטו בנכס הנדון ב-₪ (במעוגל)** | **3,205** |

**<u>מסחר</u>:**

- שמאי המבקשת הציגו נתוני דמ"ש למסחר בקניון בת ים (משומות מקרקעין מקיפות ונפרדות, שנערכו לנכס זה ע"י שמאי המקרקעין מר ירון ספקטור ומר בועז אפלבויים למועדים קובעים במחצית 2015 ובסוף 2015), ולאחר התאמה לנכס העריך כי דמה"ש הראויים למסחר בגבולות 110 ₪ למ"ר נטו. בהיוון לפי 7.6% ובהפחתת רווח יזמי בשיעור 25% ועלות בניה למ"ר בגובה של 6,000 ₪ (לא כולל עלות מרתפים), קיבלו כי שווי מ"ר קרקע נטו לשיווק בגבולות 8,000 ₪. במעמד הדיון (השני) הציגו שני חוזי מכר של אולמות בקניון בת ימון (בקומה א' ללא חזית לרחוב) ממחצית ראשונה של 2013. סכום התמורה בחוזה אחד משקף שווי מ"ר ברוטו של 10,600 ₪ ואילו סכום התמורה בחוזה השני משקף שווי מ"ר ברוטו של 12,700 ₪. טוענים כי בחילוץ ע"ב רווח יזמי שחוק ועלות בניה נמוכה יגיעו לערכי השווי שהעריכו בחוות דעתם. שמאי המשיבה טוען כי ההשוואה לקניון בת ים אינה הגיונית, שכן מדובר במרכז המסחרי המצליח ביותר בעיר. מפנה ומציג ניתוח של ארבעה חוזי שכירות[30] של נכסים ברחוב קינמון, אשר מהווים לטענתו מקור השוואה ראוי, הרבה יותר מאשר קניון בת ים. דמי השכירות הממוצעים מחוזי השכירות עומדים על סך של 89 ₪ למ"ר. לפיכך, סבור כי בנכס הנדון דמי השכירות הראויים כ- 75 ₪ למ"ר. מפנה ומציג ניתוח של הסכם שכירות של מבנה ברחוב העמל 15 לחברת הום סנטר. המושכר כולל 70 חניות ודמי השכירות בו עומדים על סך של 62 ₪ למ"ר. לאור שטח המסחר הגדול בנכס זה, סבור שבהתאמה לנכס הנדון דמי השכירות הראויים צריכים לעמוד על 70 ₪. בחילוץ שווי הקרקע מסיק כי שווי מ"ר עיקרי למסחר בקומת הקרקע בנכס הנדון הינה בגבולות 4,500 ₪. לטענתו, מהנתונים הנ"ל ניתן לראות באופן ברור את ההבדלים בדמי השכירות בין קניון בת ים והבת ימון, כמו גם את הירידה בדמי השכירות ככל שמתרחקים דרומה לעומק אזור התעשיה.

אני מקבל את טענותיו של שמאי המשיבה כי העסקאות להשכרת החנויות ברחוב הקינמון (העבודה), הן המתאימות ביותר לצורך קביעת ערכי השווי בנכס הנדון, ובודאי שהן עדיפות על אלו מקניון בת-ים או קניון ה"בת ימון", אם כי ניתן לעשות שימוש בעסקאות אלו כבקרה. עסקאות ההשוואה מרחוב קינמון מצויות במרחק של כ- 400 מ"ר מזרחית לנכס הנדון, אף הן כאמור באזור התעשיה ובעלות חזית לרחוב. שמאי

[30] מתוכם 2 הסכמים האחד מ- 2013 והשני מ- 2016, לאותו אולם (אולם 3).

המשיבה טוען כי רחוב קינמון עדיף בהרבה מבחינת מיקום, ביחס למיקום הנכס הנדון אשר חזיתו לרחוב האורגים. מסיור ברחובות הללו אני סבור כי אמנם רחוב קינמון ראשי יותר מרחוב האורגים, ובהחלט יכולה להיות לכך השפעה על דמי השכירות הראויים, אך ככלל בהסתכלות רחבה על אזור התעשיה אני סבור כי שימושי המסחר בו דלילים וההפרש בדמי השכירות הראויים בן שני המיקומים במקרה, זה אינו מהותי כפי שטוען שמאי המשיבה. ככל שבעתיד יתרחבו שימושי המסחר באזור, יתכן והדבר יבוא לידי ביטוי בהבדל משמעותי יותר בדמי השכירות. מחוות דעתו של שמאי המשיבה אשר נערכה לאולמות ברחוב העבודה 45 (בה מצוין שטח האולמות), עולה כי חוזי השכירות משקפים טווח דמ"ש שנע בין 82 ₪ ל- 107 ₪ למ"ר (הממוצע כפי שצוין על ידי שמאי המשיבה 89 ₪ למ"ר). בהסתמך על הסכמי השכירות לנכסים ברחוב קינמון ולשימוש אשר נעשה בהם (אולם 1 משמש כמשרד, אולם 2 משמש כאולם תצוגה למכירת מטבחים ואולם 3 משמש כאולם לממכר בריכות שחיה), ובהתאמה לשימושי מסחר, אני סבור כי דמי השכירות הראויים לנכס הנדון הינם בגבולות 93 ₪ למ"ר, בדומה לממוצע שהתקבל מעסקאות השכירות לנכסים ברחוב קינמון. לקחתי בחשבון, בין היתר, כי עסקת השוואה אחת משנת 2014 והשתיים האחרות משנת 2016. בחילוץ עפ"י שיעור היוון 7.7%[31] בהפחתת יזמות שחוקה ועלות בניה המתאימה לגיל הנכס, מתקבל כי שווי מ"ר מבונה עיקרי הינו **בגבולות 7,176** ₪ (ללא גילום חניה).

**<u>חניות תת"ק- שווי, שטחים לחישוב ועלות עודפת</u>:**

<u>שווי מקום חניה</u>:

- שמאי הצדדים חלוקים באשר לערכי שווי חניה ועלויות עודפות אותן יש להביא בחשבון לאור הבינוי הנדרש של מרתפי חניה (מספר קומות מרתף ופוטנציאל חדירה למי תהום). שמאי המשיבה הביא בחשבון כי שווי מ"ח כ- 70,000 ₪ בעוד ששמאי המבקשת הביא בחשבון כי שווי מ"ח כ- 50,000 ₪ בלבד. שמאי הצדדים הפנו למגוון רחב של מקורות מידע בינהם שומות מכרעות, עסקת מכר לחניה ברחוב רוטשילד ופרסומי מחירי ביקוש באתר יד 2. מעיון במכלול הנתונים אליהם הפנו הצדדים אני מקבל את ערכי השווי לחניה שנקבעו על ידי שמאי המבקשת. איני מוצא בהסכם המכר לחניה ברחוב רוטשילד כאינדיקציה ראויה לקביעת ערכי השווי לחניה באזור התעשייה. לכן, בהתחשב במיקום הנכס הנדון יובא כאמור בחשבון כי שווי מ"ח כ-50,000 ₪. מספר מקומות החניה התת קרקעיות 206, כפי שיפורט בהמשך. לצורך קביעת שווי מקומות החניה הובאו בחשבון 201 מקומות חניה בלבד (הופחתו 2% בגין חניות לנכים כמצוין בטבלת מאזן החניה, שבנספח התנועה והחניה ומקום החניה התפעולית) ולפיכך שווי מ"ח 10,050,000 ₪.

[31] עפ"י סקירת השמאי הממשלתי הראשי לשיעורי התשואה בנכסים מניבים מחצית שניה 2015.

<u>שטח מקום חניה תת"ק</u>:

- שמאי הצדדים חלוקים באשר לשטח מ"ח תת קרקעי אשר יש להביא בחשבון לצורך ביצוע תחשיבי שווי ועלות בניה. אני סבור כי שטח מקום חניה תת קרקעי ממוצע של 35 מ"ר, טומן בחובו את האלמנטים הספציפיים המצויים בחניון תת קרקעי, להבדיל מחניון עילי. בין האלמנטים הללו ניתן למנות את העמודים, רמפות הירידה למפלסים נמוכים, שטחי המעבר ושטחי השירות (מעליות, חדרי מדרגות, חדרי תשתיות) ועוד. עפ"י דרישות התכנית, יש להקצות שטח לחניות לאופניים (מתקן/חדר), חניות לרכב דו גלגלי ומלתחות לרוכבי האופניים, כאשר מצוין כי החניה תהיה בתת קרקע בלבד וכי לא תותר חניה במפלס הקרקע. אינני סבור שמסגרת השטחים המחייבת לאלמנטים הללו משמעותה תוספת של 5 מ"ר בממוצע לכל מקום חניה (דהיינו העמסה שתשקף שטח מ"ח ממוצע של 40 מ"ר כפי שטוענים שמאי המבקשת). בחישוב סביר של שטח נדרש לחניות רכב דו גלגלי ואופניים + מלתחות צמודות מתקבל כי תוספת השטח הנדרשת הינה בגבול מקסימלי של כ- 5%. לפיכך יובא בחשבון, על הצד המחמיר, כי שטח מ"ח ממוצע הינו 37 מ"ר.

יש לציין בהקשר זה כי בנספח התנועה והחניה המתייחס לפרויקט כולו (כולל שטחי המסחר, המשרדים והמגורים במגרש הסמוך ממזרח), מוצגת טבלת מאזן חניה המביאה בחשבון שטחי חניה לפי 35 מ"ר למקום חניה (אם כי מתייחסת לשימושי המסחר והמשרדים בלבד ולא להוראות הנוספות בתכנית כאמור לעיל).

<u>מספר מקומות חניה תת"ק</u>:

- עפ"י הוראות התכנית מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה, מלבד מספר החניות לתעסוקה שיהיה עפ"י טבלת מאזן החניה שבנספח התנועה. עפ"י טבלת מאזן החניה שבנספח התנועה, שטח החניה הנדרש בפרויקט הינו כמקשה אחת (שכן מדובר במרתף חניה משותף) מספר מקומות החניה הנדרש לנכס הנדון הינו ל- 800 מ"ר מסחר 23 מ"ח + 2 חניות תפעוליות (לפי יחס 1:35) ול- 12,145 מ"ר משרדים 305 מ"ח לפי יחס 1:40. עפ"י תקן החניה (תיקון תשע"ג קובץ תקנות 7192 מיום 17.09.2012), תקן החניה למסחר לחנויות עד 500 מ"ר הינו מקום חניה לכל 30 מ"ר. מקום חניה תפעולית לכל 500 מ"ר. בנכס הנדון זכויות הבניה הינן 400 מ"ר מסחר ו- 7,650 מ"ר משרדים. לפיכך, מספר מקומות החניה הנדרש הינו 206 מ"ח (כולל חניה תפעולית[32]). סך השטח התת"ק הדרוש לצרכי החניה הינו 7,622 מ"ר (206 מ"ח X 37 מ"ר).
- עפ"י הוראות הבינוי בתכנית תכסית קרקע תת קרקעית מירבית תהיה עד 100% משטח המגרש וכן תותר חניה מתחת לשטח הדרך המוצעת, ובכפוף לפתרון טכני להחדרת מי נגר עילי ובכפוף לאישור נספח ניקוז ושימור מי נגר עילי. עפ"י טבלת מאזן החניה

[32] מאחר ומדובר בחניה משותפת, ובשטח מסחר משותף של 800 מ"ר עיקרי, יובא בחשבון במקרה זה מקום חניה תפעולית אחת על אף ששטח המסחר הנלקח בחשבון בהתייחס לנכס הנדון הינו 400 מ"ר דהיינו פחות מהשטח לו נדרשת חניה תפעולית עפ"י תקן החניה.

ותחשיב השטח הנדרש לחניות על פיו, מחושב שטח המגרש (כולל שטח הדרך המוצעת) בניכוי 20% בגין פתרון חלחול. בתחשיב שטח המגרש כולל הדרך המוצעת (תא שטח 103), מתקבל כי שטח המגרש הינו 2,008 מ"ר (1,809 מ"ר + 199 מ"ר), ולצורך חישוב מספר קומות החניה (בניכוי 20%) מתקבל שטח של 1,673 מ"ר. צרכי החניה כאמור לעיל 7,622 מ"ר דהיינו יש צורך ב- 5 קומות מרתף. בהקשר זה יש לציין כי בתחשיב כולל של מספר מקומות החניה הנדרשים בכל הפרויקט (כולל מגרשים 1 ו- 2) נדרשים 6 קומות מרתף. עפ"י נספח הבינוי מפלס 0.00 הינו בגובה 14.34 מ"ר. כמו כן, עפ"י הוראות הבינוי גובה המרתף העליון יהיה בחלקו 5.2 מ'. מכאן כי גם בהתייחס לאפשרות תאורטית של בניית מרתף לכל מגרש תמורה בנפרד, ובמקרה דנן 5 קומות מרתף בלבד, קיימת חדירה אל מתחת למפלס פני הים, לא כל שכן במרתף בן 6 קומות.

<u>עלות בניה תת"ק</u>:

- מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי כבסיס לחישוב העלויות ניתן להתבסס על מחירון דקל 09/2015 לפיו עלות בנית מ"ר תת"ק במבנה משרדים הינה 2,520 ₪. לעלות בסיסית זו יש להוסיף עלויות עקיפות (סטנדרטיות), וכן עלויות עודפות הנובעות מהחדירה אל מתחת למפלס פני הים. לעומק החפירה, כל שכן כאשר מדובר בחדירה אל מתחת לפני הים, משמעויות כבדות על העלויות ולפיכך תובא בחשבון העמסה בשיעור של 25% על העלויות העקיפות הסטנדרטיות (סה"כ 45%). מכאן כי עלות הקמת מ"ר תת"ק במקרה הנדון הינה כ- 3,654 ₪ למ"ר ועלות הקמת מרתף החניה (בהתאם לנדרש במגרש תמורה 2 בלבד) הינה 27,850,788 ₪.

**<u>מושעא וערכי שווי למרפסות למשרדים</u>:**

- מושעא: שמאי המשיבה הביא בחשבון בתחשיבו הפחתה בשיעור 5% בגין המושעא בחלק התת קרקעי ואילו שמאי המבקשת הפחתה בשיעור 10%. במסמך תגובתו טען שמאי המשיבה כי ההפחתה שהביא בחשבון שגויה, שכן שיעור זכויות הבניה הלא שיוויוני באופן מובהק, שניתן לכל אחד ממגרשי התמורה מוכיחים שלא הייתה קיימת כלל בעיית מושעא במועד הקובע וכי המשמעות היא שקיים הסדר שיתוף כזה או אחר בין שני הבעלים.

אני סבור כי הגם שעל פניו הצדק עם שמאי המשיבה, כי הרי חלקה 131 גדולה מחלקה 126 וכך גם מגרשי התמורה. על אף זאת, על פניו, בבחינת זכויות הבניה שניתנו לכל אחד ממגרשי התמורה מצביעות על חוסר שוויון מובהק, הפוך לשטח חלקות המקור (למגרש 1 הוקצו 3,250 מ"ר עיקרי לתעסוקה פחות מאשר השטח לתעסוקה שהוקצה למגרש 2 וכן צורך בשטח רצפה של 1,100 מ"ר לצרכי ציבור אך מאידך הוקצו לו 8,653 מ"ר למגורים, מתוכם 1,128 מ"ר מרפסות למגורים). לפיכך, על פניו, לא ניתן להתעלם מהקצאה שניתנה לשני המגרשים המצביעה על כך שמרכיב המושעא, מבחינת הפחתת השווי, לא באמת היה קיים במועד הקובע, כי הרי הצדדים הסכימו בינהם לחלוקה זו. אולם, ניתן לנתח זו גם באופן כזה, שהגם שהצדדים הגיעו להסכמה הלא שיוויונית באשר לזכויות העיליות, הרי שבקשר לזכויות התת קרקעיות לא הצליחו להגיע להסכמה

ולכן השאירו את מרכיב זה במושעא. לכן, אני מסכים עם טענתו הראשונה של שמאי המשיבה לפיה יש להפחית כ- 5% בגין המושעא.

עפ"י הוראות התכנית מתוך 8,000 מ"ר תעסוקה שהוקצו למגרש 2, 350 מ"ר מתוכם הינם שטחי מרפסות למשרדים. שמאי הצדדים הביאו שטחים אלו בערכי שווי של 8% עד 10% מערכי שווי מ"ר מבונה עיקרי לתעסוקה. נוכח השווי השולי למרכיב זה יובא בחשבון כי שווי 1 מ"ר מבונה מרפסת למשרדים הינו בשיעור 10% מערכי השווי שהתקבלו למ"ר מבונה עיקרי למשרדים.

**<u>שווי המגרש במצב חדש</u>:**

| שימוש | זכויות בניה עיקרי במ"ר | שווי מ"ר עיקרי ב-₪ | סה"כ שווי ב-₪ |
|---|---|---|---|
| מסחר | 400 | 7,176 | 2,870,400 |
| תעסוקה | 7,650 | 3,205 | 24,518,250 |
| מרפסות למשרדים | 350 | 320.5 | 112,175 |
| שווי מ"ח | | | 10,050,000 |
| **סה"כ שווי הנכס במצב החדש לפני הפחתות** | | | **37,550,825** |
| עלות הקמת מרתפי החניה | | | 27,850,788 |
| הפחתה למושעא 5% | | | 485,002 |
| **שווי מצב חדש ב-₪** | | | **9,215,035** |

**<u>השבחה והיטל השבחה</u>:**

| | |
|---|---|
| **שווי מצב חדש ב- ₪** | **9,215,035** |
| **שווי מצב קודם ב- ₪** | **5,368,000** |
| **השבחה ב- ₪** | **3,847,035** |
| **היטל השבחה ב- ₪** | **1,923,518** |

**12. <u>השומה</u>:**

לאור האמור לעיל אומדן ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של מכר[33] היא כדלקמן:

| תכנית | מועד קובע | השבחה ב-₪ | היטל השבחה ב-₪ |
|---|---|---|---|
| ב/533 | 10.09.2015 | **3,847,035** | **1,923,518** |

על סכומי היטל ההשבחה שצוינו לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

**אני מצהיר בזה כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי שומתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.**

**בברכה,**
**עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין**
**שמאי מכריע לפי חוק התו"ב**

[33] בקשה לקבלת מידע.