תאריך: 08 בפברואר, 2024
מספרי מינוי: 1400-2023
מספרנו: 1058.שומה מכרעת

לכבוד:
המבקשות,
זיוה טננבאום שטרן ואח'
באמצעות השמאית נעמי ספיר
בדוא"ל: nmsapir@gmail.com

המשיבה,
הוועדה המקומית לתו"ב, בת ים
באמצעות השמאי יורם ברק
barak-valuer@bezeqint.net

שומה מכרעת להיטל השבחה – גוש 7122 חלקה 59
רחוב הצורפים 6, בת ים

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

בתאריך 30/10/2023 קיימתי דיון בשיחת וועידה[1] בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לשמאי הצדדים.

1. **מטרת השומה:**

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

2. **מהות ההשבחה:**

אישור תכניות בניין עיר והקלות כמפורט בסעיף 3 להלן, וזאת בגין מימוש בדרך של מכר.

3. **מועד קובע לשומה[2]:**

תכנית	י.פ.	מועד פרסום ברשומות	מועד קובע
בי/400	**4508**	**30/03/1997**	**14/04/1997**
בי/1/400	1871	11/04/2000	26/04/2000
בי/2/400	5003	17/07/2001	01/08/2001
בי/3/400	**5237**	**16/11/2003**	**01/12/2003**
בי/4/400	5640	13/03/2007	28/03/2007
בי/5/400	6193	26/01/2011	10/02/2011
בי/6/400	7401	15/12/2016	30/12/2016

4. **ביקור בנכס:**

ביקור חיצוני בנכס וסביבתו, נערך ע"י החי"מ ביום 23/07/2023.

[1] עקב מגפת הקורונה.
[2] בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב, התשכ"ה – 1965, תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון.

5. **<u>פרטי הנכס:</u>**

מהות הנכס	מבנה בשימוש לתעשייה קלה
גוש	7122
חלקה	59
שטח החלקה בשלמות	1,027 מ״ר (בהתאם להעתק רישום)
זכויות	בעלות
כתובת הנכס	רחוב הצורפים 6, בת ים

6. **<u>תיאור הנכס וסביבתו:</u>**

6.1. נשוא חוות הדעת, הידועה כחלקה 59 בגוש 7122, הממוקמת ברחוב הצורפים 6, בדרום העיר בת ים.

6.2. רחוב הפורצים מהווה רחוב חד-סיטרי, צדדי המקשר בין הרחובות העמל בצפון/מזרח, והפלדה בדרום/מערב.

6.3. הסביבה מאופיינת בבנייני תעשיה בני קומה אחת עד 4 קומות, ברובה ותיקה. הפיתוח הסביבתי מלא.

6.4. החלקה שבנדון, הינה בשטח רשום של 1,027 מ״ר. צורתה רגולרית דמוית מלבן. החלקה פונה בחזית צפון/מערבית לרחוב הצורפים, וביתר החזיתות לחלקות בעל מאפיינים דומים.

6.5. בתחום החלקה מבנה תעשיה חד קומתי ותיק, הבנוי שלד בטון ובלוקים ומשמש לתעשייה.

6.6. בהתאם לתכניות היתר אשר הוצגו בפני, שנת הבניה המקורית של הנכס הינה 1968. במהלך השנים הנכס עבר שיפוצים והרחבה, כגון תוספת מקלט (בשטח כ-23 מ״ר בהתאם לתכנית היתר), החלפת גג, תוספת סככות ועוד. שטח הנכס הכולל, בהתאם לתכנית היתר, הינו כ-472 מ״ר + סככות בשטח כ-154 מ״ר.

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

על החלקה שבנדון חלות, בין היתר, תכניות בניין עיר הרלוונטיות לשומה, כדלקמן:

<u>מצב קודם</u>

7.1. **<u>תכנית בי/55א' פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1242 מיום 09/12/1965</u>**

מטרת התכנית: לקבוע תכנית מסודרת של אזור התעשיה בבת-ים ע"י התווית דרכים, חלוקת קרקע, קביעת שטחים ציבוריים ואזורי תכנון כמסומן בתשריט המצורף. התכנית מייעדת את הנכס הנדון באזור תעשייה. שטח מגרש מינימאלי באוזר זה הינו 1,000 ממ"ר.

תכנית זו היא חלק מתכנית מתאר בת ים, וכל ההוראות של תכנית המתאר חלות על תכנית זו ומחייבות אותה.

7.2. **<u>תכנית בי/2א' פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1738 מיום 15/07/1971</u>**

התכנית מהווה תכנית מתאר לעיר בת ים. להלן עיקר זכויות/הוראות הבניה באזור תעשייה בהתאם להוראות התכנית:

שטח מגרש מינימאלי:	1,000 מ"ר
שטח בניה מקסימלי בנין:	45%
שטח בניה מקסימלי נספח:	15%
גובה מקסימלי של הבניין:	14 מטר
המרחק בין קו בניין וקו הדרך:	5 מטר או כפי שמסומן בתשריט או בתכנית מפורטת או בתכנית פרצלציה. בקומת עמודים נסיגה נוספת של 3 מ' לפחות
מרווח מינימלי צדדי:	0 או 4 מ'
מרווח מינימלי אחורי:	5 מ'
רוחב מינימלי של חזית המגרש:	18 מ'

<u>מצב חדש</u>

7.3. **<u>תכנית בי/400 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4508 מיום 30/03/1997</u>**

התכנית מסווגת את החלקה הנדון במבנן יט' ביעוד "אזור עסקים ובידור". להלן עיקר הוראות/זכויות הבניה בהתאם להוראות התכנית:

תכסית קרקע מרבית (עיקרי+ שירות) בקומה המיועדת למסחר לא תעלה על 68% משטח המגרש.

שטחי שירות מעל מפלס הכניסה הראשית (למעט בקומות ביניים) יותרו בשטח כולל שלא יעלה על 30% מהשטח העיקרי המותר בבניין; מתחת למפלס הכניסה הראשית (לרבות בקומות ביניים) יותרו שטחי שירות למטרת חניה ובנוסף לכך עד 30% מהשטח העיקרי המותר בניין למטרות שרות אחרות; מתחת למפלס הכניסה הראשית יותר

שטחי שרות לחניה; הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת לשטחי השירות שייבנו מעל או מתחת למפלס הכניסה הראשית בכפוף לתנאים.
תותר הקמת עד 4 קומות מרתף.
<u>באזור עסקים ובידור, עיקרי הוראות התכנית הינן כדלקמן:</u>
השטחים העיקריים[3] לכל חלקה יהיו 135%.
בין התכליות המותרות (בכפוף לתנאים): מסחר[4], בתי אוכל[5], בידור, תעשיה עתירת ידע משרדים ומלאכה, מוסכים, תעשיה ומלאכה[6].
הבניה באזור עסקים ובידור תחולק בין הקומות בבניין האופן הבא: קומות מרתף תחתונות - חניה בלבד; קומת מרתף עליון - בין היתר לחניה ואחסנה; קומות ביניים - בין היתר למסחר, בידור, חניה, ואחסנה; קומת קרקע / מפלס כניסה – בין היתר למסחר, בתי אוכל, אולמות תצוגה, משרדים, תעשיה עתירת ידע, בידור, לובי כניסה, וכן שטחים לחניה פריקה וטעינה; קומות הבניין האחרות (למעט קומת גג) – בין היתר, למשרדים ותעשיה עתירת ידע, בידור ומסחר; קומת הגג – חדרי מכונות ומתקנים טכניים.
הגובה לא יעלה על 5 קומות[7] מעל מפלס הכניסה הראשית לבניין.
<u>תנועה וחניה:</u>
מקומות והסדרים לחניה, פריקה וטעינה, יינתנו לפי תקני החניה שיהיו בתוקף בעת מתן היתרי הבניה ולא פחות מתקני החניה המפורטים בנספח ב'. ככלל כל פתרונות החניה הנדרשים יהיו בתחומי המגרש נשוא היתר הבניה.

7.4. **<u>תכנית בי/1/400 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4871 מיום 11/04/2000</u>**

מטרת התכנית: 1. תיקון הוראות התכנית הראשית לעניין אחוזי הבניה לתעשיה – אחוזי הבניה למטרות עיקריות במגרש לא יעלו על 180% משטח המגרש. הוראות נספח א' שבתכנית לא יחולו על שימוש זה. 2. הוספת הוראה בדבר איחוד חלקות והוראות חלוקה למגרשים. עוד קובעת התכנית כי: שטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת יותרו בבניינים לתעשיה בשטח כולל שלא יעלה על 10% מהשטח העיקרי המותר שמיקומו מעל המפלס האמור. שטחי שירות אלה ישמשו למרחבים מוגנים, מערכות טכניות, מתקני שירות, חדרי מבואות, מדרגות, הכל בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

[3] בהתאם להערה 2 לנספח א': "פרק הזמן המצוין בטבלה הוא מתאריך מתן התוקף לתכנית ועד תאריך החלטת ועדה לגבי היתר בניה למבנה הכולל את ניצול זכויות הבניה המלאות בחלקה הנתונה. היתר בניה שלא הוצא או שלא מומש, תוך שנה מיום החלטת הועדה, יחולו עליו הוראות הטבלה לעניין הפחתת השטחים".
[4] חנויות למכירה מכל הסוגים, בין היתר בתנאי כי כל מ"ר מסחר ייחשב 2 מ"ר מהשטחים העיקריים. 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'.
[5] מסעדות, בתי קפה מזנונים וכיו"ב, בתנאי ששטחם יחושב כשטח מסחרי.
[6] אחוזי הבניה למטרות עיקריות במגרש לא יעלו על 150% משטח המגרש. הוראות נספח א' לא יחולו על שימוש זה.
[7] במגרשים ששטחם מעל 5 דונם מותרת בניה בגובה העולה על 5 קומות.

7.5. **<u>תכנית בי/2/400 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5003 מיום 17/07/2001</u>**
מטרת התכנית: א. שינוי טבלת לוח זכויות הבניה (שטחים עיקריים) .ב. תיקון נספח ב' בתכנית בי/400 - תקן מקומות החניה .ג. תיקון סעיף 11.1.1 (ג) בתחום תכניות בי/400 באופן שיימחקו המילים "באותה קומה." בין השאר התכנית קובעת כי שטח עיקרי ב-% משטח החלקה לפי מספר שנים של עד 7 שנים או 7 שנים ואילך יהיה 135%.

7.6. **<u>תכנית בי/3/400 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5237 מיום 16/11/2003</u>**
בין מטרות התכנית, ביטול נספח ב' (תקן מקומות חניה) בתכנית בי/400.
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.

7.7. **<u>תכנית בי/4/400 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5640 מיום 13/03/2007</u>**
מטרת התכנית: ביטול סעיף 11.1.6(ב) בתב"ע בי/400.

7.8. **<u>תכנית בי/5/400 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6193 מיום 26/01/2011</u>**
מטרת התכנית: 1. שינוי לוח טבלת זכויות הבניה (שטחים עיקריים) – נספח א' בתכנית מאושרת בי/4/500 סעיף 10, באופן שתוארך תקופת הזמן לניצול זכויות הבנייה המירביות לאזור עסקים ובידור שנקבעה בטבלת זכויות הבניה טור ב' וזאת למשך שלוש שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו. 2. קביעת הוראות נוספות בנושא חניה ודרכים בתחום התכנית.

7.9. **<u>תכנית בי/6/400 (502-0222596) פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7401 מיום 15/12/2016</u>**
מטרת התכנית: הארכת תוקף טבלת הזכויות בתכנית בי/2/400 עבור אזור עסקים ובידור.

8. **<u>רישוי:</u>**
אותרו בין היתר, המסמכים הבאים:

8.1. היתר בניה מס' 2339 מתאריך 3.1.68 שמהותו ביתן תעשייה למסגרות וחרטות בשטח של 462.11 מ"ר.

8.2. תכנית היתר מס' 2956 מתאריך 27.12.90 שמהותה בניית מקלט בלבד בשטח של 23.38 מ"ר.

8.3. תכנית היתר מס' 2989א' מתאריך 18.6.92 שמהותה תוספת סככות למבנה בשטח של 154.04 מ"ר. בתכנית זו מסומנות 6 חניות בחזית המגרש.

8.4. היתר בניה מס' 175 מתאריך 3.3.93 שמהותו שינויים בשיפוע גג סככה. בהתאם לתכנית היתר הבניה (תכנית היתר מס' 3326), שטח המבנה 472 מ"ר (כולל מקלט בשטח 10 מ"ר) וסככות בשטח של 154.04 מ"ר. בתכנית זו מסומנות 6 חניות בחזית המגרש.

9. **<u>המצב הקנייני:</u>**

הוצגו בפני, בין היתר, המסמכים הבאים:

9.1. העתק רישום מרוכז מפנקס בתים הזכויות, מיום 31/10/2022, ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש:	7122
חלקה:	59
סוג המקרקעין:	מירי
המספרים הישנים של החלקה:	7122/46
שטח החלקה – הרכוש המשותף:	1,169.00 מ״ר
בעלויות:	שטרן מלכה אסתר – 3/8,
	גרינברג/טננבאום (שטרן) זיוה – 5/8
חכירות:	טננבאום שטרן זיוה – 3/4,
	שטרן מלכה אסתר – 1/4

9.2. הסכמי שכירות בנכס הנדון (שהוצגו ע״י שמאית המבקשות):

(1) הוצג הסכם שכירות בלתי מוגנת מתאריך 19/11/1997, להלן עיקריו:
המושכר: חלק אחורי של המבנה בשטח 330 מ״ר + חצר פנימית בשטח של 150 מ״ר.
תקופת השכירות: 36 חודשים מ-1/1/98 ועד 31/12/2001.
דמי השכירות: 1,700 $ לחודש.

(2) הוצג הסכם שכירות בלתי מוגנת מתאריך 20/01/1998, להלן עיקריו:
המושכר: שטח כולל של 333 מ״ר הכוללים אולם כניסה, אולם נוסף בשטח של כ-80 מ״ר, גלריית משרדים בשטח של כ-20 מ״ר, משרד נוסף ושירותים בקומת הקרקע.
תקופת השכירות: 24 חודשים מ-1/4/98 ועד 31/03/2000.
דמי השכירות: 1,830 $ לחודש.

9.3. הוצג מכתב מאת עו״ד עופר שמש ב״כ הגב׳ מלכה שטרן לגב׳ זיוה שטרן טננבאום, מיום 30/09/2015, לפיו מבקשת הגב׳ מלכה שטרן למכור הנכס למרבה במחיר בטרם פניה להליכים משפטיים.

10. **<u>עיקרי טיעוני הצדדים:</u>**

להלן יוצגו עיקרי טעוני שמאי הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיונים שנערכו בפני, וההכרעה בנקודות השנויות במחלוקת.

10.1. **<u>שומות הצדדים</u>**

תכנית	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה ב-₪	ההשבחה עפ"י שומת המבקשות ב-₪
בי/400	**14/04/1997**	**729,371 ₪** [8]	**104,000 ₪**
בי/1/400	26/04/2000	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה
בי/2/400	01/08/2001	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה
בי/3/400	**01/12/2003**	**345,690 ₪**	**53,271 ₪**
בי/4/400	28/03/2007	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה
בי/5/400	10/02/2011	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה
בי/6/400	30/12/2016	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה

הערה: אני מקבל את עמדת הצדדים כי יתר התכניות המצוינות לעיל, אינן משביחות את הנכס הנדון, זאת לאור מאפייני הנכס.

10.2. **<u>תכנית בי/400 למועד הקובע 14/04/1997</u>**

10.2.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה:</u>

שמאי המשיבה טוען כי ההשבחה בתכנית נובעת מהאפשרות להקמת מבנה בשימושי עסקים ובידור, בשטח עיקרי עילי בהיקף של 1,386.45 מ"ר. לטענתו, לאור גילו של המבנה הניצב בחלקה במועד הקובע, לאור העובדה כי מסנה זה אינו מתאים לשימושי מסחר, ולאור מחסור במקומות חניה נדרש לטובת ניצול המבנה בשימושי מסחר, המבנה אינו תורם לשווי הקרקע.

שמאי המשיבה מחשב את ההשבחה כפער בין הבנוי על הקרקע במצב קודם (מבנה עיקרי בשטח 742.7 מ"ר + סככות ומקלט בשטח 164.04 מ"ר), לבין זכויות הבניה המוקנות לחלקה במצב חדש, שטחי מסחר בשיעור של 33.75% (אותם מחשב תחת מקדם אקווי' 2.4) + שטחי תעסוקה בשיעור 67.50% (אותם מחשב תחת מקדם אקווי' 1).

להלן תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאית המבקשות, כפי שעלו בכתב תגובתו ובדיון:

- שמאי המשיבה טוען כי בתכנית שלושה מחוללי השבחה:

1. שיפור איכותי של זכויות הבניה – לטענתו, במצב החדש ניתן לנצל את זכויות הבניה ביעוד עסקים ובידור. יעוד זה מהווה את השימוש הטוב

[8] בתגובת שמאי המשיבה לטענות שמאית המבקשות, טען כי סך ההשבחה בחלקה הינה 783,096 ₪.

והיעיל בנכס, שכן שווי מכירה/השכרה של נכסים ביעוד זה גבוה מבנכסים ביעוד תעשיה.

2. תוספת זכויות בניה לשטחי שירות על קרקעיים – לטענתו, התכנית מתירה תוספת זכויות בניה לשטחי שירות עיליים בשיעור של 30% מהשטח העיקרי (308 מ״ר). זאת לעומת המצב הקודם בו הקונטור המותר לבניה בחלקה כלל את שטחי השירות, למעט נספחים (בשיעור של 15%) בעלי שימושים מצומצמים.
3. תוספת זכויות בניה לשטחי שירות תת קרקעיים – לטענתו, מלבד לתוספת זכויות בניה לשטחי חניה, התכנית מתירה זכויות בניה לשטחי שירות תת קרקעיים היכולים לשמש למטרות אחסנה, חדרי מכונות, חדרים מוגנים ועוד, בשיעור של 30% (308 מ״ר).

- שמאי המשיבה מציג עסקאות מכר מנכסים אשר נמכרו לפני אישור התכנית ולאחריה. הן למגרשים עליהם ניצבים מבנים והן למגרשים ריקים, אשר לטענתו, מהן עולה כי ערכי הקרקע עלו בעקבות אישורה של התכנית. כמו כן, מציג הסכמי שכירות לנכסים ביעוד תעשיה ולנכסים ביעוד מסחר, מהם עולה לטענתו, כי שווי נכס ביעוד מסחר גבוה משוויו של נכס ביעוד תעשיה. לטענתו, האמור מוכיח באופן חד משמעי כי התכנית משביחה את ערכה של הקרקע.
- שמאי המשיבה, מציג עסקת שכירות לנכס השוכן בקומת הקרקע ברחוב אורט ישראל 52. לטענתו, מניתוח עסקה זו (בנוסף לניתוח העסקאות המקוריות המוצגות בשומתו), עולה כי דמי השכירות הממוצעים למ״ר תעשיה בבנייני תעשיה קיימים, הינם כ-14 ₪/מ״ר. עוד טוען, כי בהתאם לעסקת מכר במגרש הגובל בנכס הנדון (רח׳ הצורפים 4), המהווה, לטענתו, את עסקת ההשוואה המיטבית, שווי מ״ר קרקע הינו 2,479 ₪/ מ״ר. מכלל האמור, טוען כי ההשבחה בתכנית הינה בסך של 639,548 ₪, ולפיכך, ההשבחה בשומת ההשבחה המקורית אף מוטה כלפי מטה.
- באשר לטענת שמאית המבקשות לחוסר האפשרות לביצוע איחוד מגרשים, טוען שמאי המשיבה כי:

א. במגרש הנדון ניתן לנצל את כלל זכויות הבניה המוקנים לחלקה מכוחה של תכנית בי/400.
ב. את שומתו ערך בהתבסס על זכויות הבניה המינימליות המוקנות למגרש מכוחה של תכנית בי/400 (135% לרישוי ו-101.25% בניה פיזיים), ולא לפי זכויות בניה מעבר ל-135% המתאפשרים במקרה של איחוד החלקה עם חלקות אחרות.
ג. את החלקה ניתן לאחד עם חלקות נוספות (7122/60,61,68,69), דבר שיאפשר ז״ב מעל ל-135%. לטענתו, הדבר משתקף ממחיר המכירה של הנכס הנדון.

- באשר לטענת שמאית המבקשות לעניין חזית החלקה המשמשת בפועל ל-7 מקומות חניה, שמאי המשיבה טוען כי בהתאם לתכנית היתר הבניה עולה כי בחזית החלקה מתוכננות 6 חניות בלבד. זאת ועוד, לטענתו, חניות אלה הינן לרכבים פרטיים, וככל שתידרש חניית משאית/טנדר מספר מקומות החניה אף יקטן. יתרת השטח בחזית המבנה משמשת למעבר לכלי רכב ומלגזות וכניסה למבנה, על כן לא ניתן להוסיף בה חניות נוספות. לאור האמור, טוען כי טענה זו אינה רלוונטית.
- באשר לטענת שמאית המבקשות לעניין שטח המקלט, שמאי המשיבה טוען כי המקלט אינו תקני, וכי שטחו בין הקירות הינו 10.33 מ"ר וגובהו 2.1 מ'. לאור העובדה כי מדובר במקלט, לטענתו יש להתייחס לשטחו נטו. כמו כן טוען כי אין להתייחס לתכנית המוקדמת להיתר למקלט, משנת 24/3/1991, שכן זו אינה העדכנית.
- באשר לטענת שמאית המבקשות לעניין דחיית היטל ההשבחה ברח' העבודה 9, שמאי המשיבה טוען כי טענה זו אינה נכונה, והוא מעולם לא התבקש לערוך שומת השבחה בגין תכנית בי/5/400. וכמו כן טוען כי תכנית זו לא מומשה מעולם.
- באשר לטענת שמאית המבקשות כי לא קבע (שמאי המשיבה) השבחה במימושים באזור התעשיה בבת ים טוען, כי לפי בדיקתו לא ערך שומת השבחה בגין הקלות להגבהת המבנים במגרש "מעריב". עוד טוען, כי ככל ולא קבע השבחה במבנה זה, אין קשר בינו לבין המימוש בנכס הנדון, בדרך של מכר. זאת ועוד, לטענתו, ערך שומות השבחה רבות, בהן נוצרה השבחה מאישורן של התכניות הנדונות בשומה דכאן.
- באשר לטענת שמאית המבקשות כי תוספת זכויות בניה מכוחה של התכנית הנדונה מעולם לא מומשו, ועל כן אין לגבות בגינה השבחה, שמאי המשיבה טוען כי טענה זו אינה נכונה. לטענתו, מימוש התכנית מתבצע ברציפות מאז אושרה התכנית ע"י שינוי מאסיבי של שימושים מתעשייה למסחר. יחד עם זאת, לאור היות אזור התעשיה ותיק, השינוי מתבצע בהליך איטי והדרגתי. כמו כן, למעט שתי שומות מכריעות של השמאי משה נדם, כלל השומות המכריעות קבעו השבחה מכוחה של תכנית זו. לעניין זה מפנה אל הנתונים המוצגים לעיל, אשר לטענתו קובעים בצורה חד משמעית כי אישור התכנית העלה את ערכי הקרקעות בסביבה.
- באשר לטענת שמאית המבקשות לדחיית היטל ההשבחה לעת מימוש בדרך של היתר בלבד (אם בכלל) לאור חוסר כדאיות בניצול, שמאי המשיבה טוען כי טענה זו נוגדת את הוראות החוק הקובעות כי החבות בהיטל ההשבחה חלה במועד המימוש.

- באשר לטענת שמאית המבקשות כי אוזר התעשיה הנדון כלוא בין שכונות קיימות כך שנמנעת התפתחותו לעסקים ולבידור, שמאי המשיבה טוען כי טענה זו אינה נכונה, שכן הנכס הנדון גובל בשכונות קיימות ובשכונה חדשה אשר נמצאת בהקמה. זאת ועוד, לטענתו, לאזור זה אפשרות גישה מצוינת מכל חלקי העיר.
- שמאי המשיבה טוען כי טענת שמאי המבקשות באשר למבנים בסביבה ממשיכים לשמש כתעשייה, אינה רלוונטית, שכן קיימים מחירים המשקפים את המצב התכנוני החדש וקיימים מחירים המשקפים את המצב התכנוני הקודם, הכול בהתאם לזכויות הבניה והשימושים המותרים.
- באשר לטענת שמאית המבקשות כי קיימות תכניות חדשות למגדלים בסביבה, שמאי המשיבה טוען כי מדובר על אירועים שקרו 20 שניה מאוחר יותר. לכן אין להם רלוונטיות למועדים הקובעים מבחינת פוטנציאל וכל בחינה אחרת. עוד טוען כי במועד הקובע לא ניתן היה לצפות כי בשנת 2022 יאושרו תכניות למגדלים.
- באשר לטענת שמאית המבקשות כי לא קיימים משקיעים המעוניינים להשקיע "ברחובות האפורים שבסביבה", שמאי המשיבה טוען כי טענת ה"רחובות האפורים" הינה טענת סרק, המוכיחה העדר לטענות ריאליות. כמו כן טוען כי הטענה אינה נכונה, ולראיה שינוי משמעותי של השימושים באזור, ממועד אישור התכנית.
- באשר לטענת שמאית המבקשות למושע, שמאי המשיבה טוען כי המושע הינה בין בני משפחה (במועד הקובע הנכס היה רשום על שם זוג הורים ושתי בנות אשר קיבלו את הנכס ללא תמורה). זאת ועוד, מחוזי השכירות עולה כי במועד הקובע, אם המשפחה הייתה בעלי הזכויות הבלעדיות בנכס הנדון. מכאן, כי במועד הקובע לתכנית הנדונה לא הייתה מושע בחלקה הנדונה. על כן לטענתו אין לנקוט בהפחתה בגין גורם זה. באשר לטענה לסכסוכים, שמאי המשיבה טוען כי לא הוכח כי אלה היו קיימים במועדים הקובעים. לטענתו, נכון הדבר גם באשר להסכם פירוק השיתוף, אשר נתבקש לאחר המועד הקובע (בו הייתה בעלת זכויות אחת בקרקע), ובסופו של דבר נמכר הנכס ללא הליך של פירוק זכויות.
עוד טוען כי מטענת שמאית המבקשות למושע עולה כי אם מגרש מוחזק ע"י שני אחים שאינם מסוכסכים ומגרש זהה מוחזק ע"י שני אחים מסוכסכים השווי הוא שונה.
באשר למקדם המושע בו נקטה שמאית המבקשות (10%), שמאי המשיבה טוען כי מניתוח עסקאות ברחוב הצורפים 4, האורגים 23 האורגים 21 והעבודה 9, בהם קיימת מושע. ומניתוח עסקאות ברחוב הפלדה 8, אורט ישראל 50 והסוללים 4 (כל העסקאות מפורטות בשומת המשיבה) לא זאת בלבד שאין

לנקוט במקדם הפחתה בגין מושע, אלא שאף בנכסים בהם יש מושע יש לנקוט במקדם העלאה.

- שמאי המשיבה טוען כי בשטח החלקה הנדונה ניתן להקים מבנה משולב מסחרים ומשרדים בן 4 קומות עיליות + מרתף חניה, בניצול של 101.25% שטחי בניה עיקריים פיזיים, המהווים 135% בניה לרישוי. לאור האמור, לטענתו, הטענה באשר לזכויות בניה מופחתות אינה הגיונית, שכן לפיה אם מגרש מיועד ל-2 צמודי קרקע בניצול של 50% בניה סה״כ - אין כדאיות לנצל את זכויות הבניה הללו, ועדיף להותיר את המגרש ללא ניצול.
- באשר לטענה כי החלקה הנדונה סובלת ממוניטין נמוך בעקבות סמיכותה לבניין ברחוב העמל 10, שמאי המשיבה טוען כי טענות שמאית המבקשות לא הוכחו. זאת ועוד, לטעתו, ככל ושימושים אלה אכן קיימים לא הוכח כי אלה גורמים לפגיעה בשוויו של הנכס הנדון.
- שמאי המשיבה טוען כי טענת שמאית המבקשות לדרישה בהקמת חברת ניהול איננה חלה על הנכס הנדון שכן התכנית קובעת חובת הקמת חברת ניהול בחלקות ביעוד ״עסקים מיוחד״, בעוד הנכס הנדון הינו ביעוד ״עסקים ובידור״.
- באשר לטענת שמאית המבקשות לרוחבו הצר של הרחוב הנדון, שמאי המשיבה טוען כי לאור האמור עסקת ההשוואה הטובה ביותר הינה של הנכס השוכן בסמיכות מיידית לנכס הנדון. זאת ועוד, לטענתו, אין חשיבות לרוחבו של הרחוב הנדון (12 מ׳), המהווה רחוב דו סטרי, אל מול רחובות אחרים רחבים יותר (16 מ׳).
- באשר לטענת שמאי המבקשות לרוחב החלקה, שמאי המשיבה מפנה לטענתו לגבי עסקת ההשוואה מרחוב הצורפים 4. כמו כן טוען, כי יחס האורך/רוחב של החלקה נורמלי לחלוטין.
- שמאי המשיבה טוען כי סך השטח המיועד למסחר בקומת הקרקע הינו בהיקף של 346.61 מ״ר. לטענתו בשטח זה ניתן לבנות חנות אחת גדולה או שתי חנויות בינוניות.
- באשר לטענת שמאית המבקשות כי את שטחי המסחר בקומה הקרקע, העולים על 128 מ״ר יש לחשב תחת מקדם שוליות 0.5, שמאי המשיבה טוענה כי טענה זו אינה נכונה. לטענתו, במידה ושטחי המסחר העולים על 128 מ״ר הינם שטחים שוליים, ובהתאם להוראות התכנית הקבועות כי כל 1 מ״ר של מסחר פיזי נספר לפי 2 מ״ר מסחרי לרישוי, הרי כי בחלופה זה הניצול העילי והמיטבי בנכס הינו ניצול השטח השולי כשטחים ביעוד תעסוקה. עוד טוען, כי בהתאם לחישוב חלופה זו, ההשבחה הנובעת מתכנית בי/3/400 גבוהה יותר.
- באשר לטענות אותן העלה השמאי גד קרן (בשומה בנכס אחר), המוזכרות בשומת המבקשות, שמאי המשיבה טוען כי ראשית זו היא עמדה של שמאי

מסוים (לא שמאי מכריע) ואין לתת לה חשיבות יתרה. יתרה מכך, טוען, כי שומתו של השמאי גד קרן אינה מהווה עסקת השוואה, הטענות בה כלל לא הוכחו ולכן הן חסרות ערך שמאי (לטענתו, בשומתו של גד קרן לא הוצגה ולו עסקה אחת המוכיחה את טענתו). כמו כן, שמאי המשיבה טוען כי אופן הניתוח בשומתו של גד קרן שגוי ומוטה.

- באשר לטענת שמאית המבקשות כי לא קיימות חניות תת קרקעיות באוזר התעשייה בבת ים, שמאי המשיבה מפנה ל-12 כתובות בהם הוקמו חניות תת קרקעיות. כמו כן, מצין כי חלק מהנכסים אשר ציין הינם ביעוד תעשיה, דבר המצביע על כדאיות בהקמת מבנה ביעוד תעשיה הכולל חניה תת"ק.
- שמאי המשיבה טוען כי קבע שווי קרקע לחניה תת קרקעית בהתבסס על מחירי מכירה של חניות מאוזר תעשיה בראשל"צ. כמו כן, טוען כי שווים דומים לשווים שקבע לקרקע לחניה תת"ק נקבעו בשומות מכריעות. לעניין זה ציין את שומותיו של השמאי המכריע שלומי יפה בגו"ח 7123/126 ו-7123/131, בהם, לטענתו, אומץ השווי אותו קבע במלואו. ולשומתו המכרעת של הח"מ ברח' מצודות, בה נקבע שווי בסך של 30,000 ₪/חניה.
- באשר לטענת שמאית המבקשות כי מחירי החניות שהוצגו מהעיר ראשל"צ אינם רלוונטיים לאומדן שווי החניות באזור התעשיה בת ים, שמאי המשיבה טוען כי מהאמור עולה כי בהתאמה שווי מקום חניה בבת ים נמוך יותר ולפיכך ההשבחה בתכנית בי/3/400 גבוהה יותר (עקב הקטנת תקן חניה).
- שמאי המשיבה טוען כי טענת שמאית המבקשות לפיה תכנית בי/1/400 אושרה מאחר ותכנית בי/400 אינה ישימה, אינה נכונה. לראיה, מטרת תכנית בי/2 א', הינה לתקן טעות בתכנית בי/400 (שינוי זכויות בניה לתעשייה ל-180% במקום 150%). בנוסף, לטענתו, ככל שתכנית בי/400 איננה משביחה, הרי שתכנית בי/1/410 אשר הגדליה את זכויות הבניה ביעוד תעשיה מ-150% ל-180% בהכרח משביחה.
- שמאי המשיבה טוען כי עשרות שומות מכריעות קבעו כי זכויות הבניה מכוחה של תכנית בי/400 אינן מתכלות ועל כן אין להתייחס אליהן ככאלה.
- באשר לטענת שמאית המבקשות כי בהתאם לשומות ועדה שנערכו בעבר לתכנית בי/400 על ההשבחה הנוכחית להיות נמוכה יותר, שמאי המשיבה טוען כי טענה זו התבססה על שומת ועדה אחת אשר נערכה לחלקה הסמוכה. לטענתו, שומה זו נערכה כשנה לאחר אישור התכנית, וכיום קיימות הוכחות מיטביות להשפעת התכנית יש לבחון את ההשבחה עפ"י הוכחות אלה.
- שמאי המשיבה טוען כי לא ניתן להתבסס על הסכמי השכירות הישנים מהנכס הנדון בעת קביעת השווי מהטעמים הבאים:

1. שמאי המשיבה טוען כי השטח בחוזים אלה גודל מהשטח הבנוי בהיתר, וכי על לא ניתן להתבסס בשמאות על שטחים אשר לא בנויים בהיתר.
2. שמאי המשיבה טוען כי למרות שקיים פער זמן גדול של יותר מ-16 שנים בין החוזים החדשים לבין החוזים הישנים, בנכס הנדון- מחירי השכירות בחוזים החדשים נמוכים במעט יחסית למחירי השכירות בחוזים הישנים. לטענתו, דבר זה אינו סביר ומעיד על הסכמים חריגים אשר לא ניתן להתבסס עליהם.
3. בהתאם לעקרונות השמאים, גישת ההשוואה הישירה הינה הגישה המיטבית לניתוח שווי. לאור האמור, ומשעה וישנם עסקאות השוואה על פיהם ניתן לנתח שווי, הנכון ביותר יהיה לנתח שווי בהתאם לגישה זו.

לאור כלל האמור, שמאי המשיבה טוען כי יש לקבוע שווי בהתאם לעסקאות ההשוואה המוצגות בשומתו ולא בהתבסס על הסכמי השכירות בנכס הנדון.

- שמאי המשיבה טוען כי לו היו לו הסכמי שכירות משנת 1997, היה מנתח אותם בשומתו.
- שמאי המשיבה מקבל את טענת שמאית המבקשות כי נפלה טעות בשומתו עת חישב שווי בעסקה מס׳ 9 (עסקה ברחוב האורגים), וכי עסקה זו הינה אכן בגין 75% משטח החלקה ולא 100%. בהתאם לאמור, שמאי המשיבה קובע שווי מ״ר מבונה ביעוד תעסוקה בסך של 1,285 ₪/מ״ר, וביעוד מסחר 3,085 ₪/מ״ר. כמו כן, שמאי המשיבה ערך חישוב השבחה מתוקן כמפורט מטה.
- שמאי המשיבה טוען כי הציג בשומתו עסקאות בקרקע חלקם עם מבנים, שבוצעו לפני המועד הקובע, שהממוצע שלהם הוא 224 $ למ״ר קרקע. לטענתו, אין להתייחס לטענות שמאית המבקשות כי שווי זה נמוך, לאור העובדה שטענה זו אינה מגובה בנתונים סותרים. זאת ועוד לטענתו, 2 מתוך העסקאות שהביא בחשבון מושפעות מהליכי אישור תכנית בי/400 לאור מועד המלצתה להפקדה ביום 23.10.1994.
- באשר לטענת שמאית המבקשות לשומתו של השמאי שמואל פן, שמאי המשיבה טוען כי בשומת פן הנ״ל אין כל נתון להוכחת השווי בשומתו. אפילו את נתון העסקה שנערכה במגרש הנדון (לפי 224 $/מ״ר קרקע) אותו הוא העריך, לא ציין בשומתו.
- באשר לטענת שמאית המבקשות להתעלמות מעסקאות קיצון בעת ניתוח שווי מ״ר, שמאי המשיבה מקבל את עמדתה של זו לעניין עסקה מס׳ 7 בשומתו. באשר לעסקה מס׳ 4, שמאי המשיבה טוען כי סטיית התקן של עסקה זו ממוצע העסקאות (23%) הינו בגבול הנורמלי. יחד עם זאת, לטענתו, אם ינוטרלו שתי עסקאות אלה מבחינת שוויו של מ״ר מבונה, יעלה שוויו של מ״ר מבונה, ובהתאמה יעלה גם חישוב ההשבחה.

- באשר לטענת שמאית המבקשות להביא בחשבון בעסקאות ההשוואה עסקה מתאריך 30/10/2003 ברחוב אורט ישראל 50, שמאי המשיבה טוען כי אין להביא את עסקה זו בחשבון שכן היא נערכה כ-6.5 שנים לאחר המועד הקובע בשומה דנן. כמו כן, טוען כי בתקופה זו חלה ירידת מחירים, אשר כראיה לכך ניתן לראות בעסקאות ההשוואה בשומתו, כי נכס זה (ברחוב אורט ישראל 50) נמכר בתאריך 4/5/1988 תמורת 7,837,000 ₪, ואילו בתאריך 30/10/2003 תמורת 6,643,400 ₪. לאור האמור, אין להביא עסקה זו בחשבון.
שמאי המשיבה מוסיף וטוען כי המיתון אשר התחולל בארץ מחודש אוקטובר בשנת 2000 ועד לסוף שנת 2003, הינו הגורם היחידי לירידת מחירי החלקה.
- באשר לעסקאות ההשוואה מנכס ברח' העבודה 9 (גו"ח 7129/21), שמאי המשיבה טוען כי צמד עסקאות אלה הוצגו על מנת להוכיח את ההשבחה. לטענתו, בפער הזמן שחלוף אף הייתה ירידת מחירים בשוק (לטענתו, כך גם טוענת שמאית המבקשות) בתקופה זו עד סוף 2003, הנובעת מהאינתיפדה השנייה. לכן סבור שהוכחת השבחה בצורה הישירה משתקפת בצורה מלאה בעסקאות אלה.
- באשר לטענת שמאי המבקשות, כי ההעסקה בנכס זה (עסקה 10), הושפעה מפוטנציאל עתידי, שמאי המשיבה טוען כי טענה זו אינה נכונה, תכנית בי/490 אושרה בדצמבר 2011, היינו 10 שנים לאחר מועד הרכישה. מעבר לכך, תכנית בי/490 התאפשרה כתוצאה מכך שרוכש חלקה 10 רכש 2 חלקות נוספות לאחר עסקה זו (נרכשו בעסקה מאוחרת חלקות ישנות 60 +61), רק אז ניתן היה לתכנן תכנית נקודתית. לכן, לטענתו, אין להביא בחשבון כל רכיב פוטנציאל בעסקה 10.
באשר לתכנית בי/435, זו תכנית זהה לבי/490 רק השם שונה.
עוד טוען, כי לאור התמורה הדומה, עסקאות 8 ו-9 אף תומכות בטענתו זו.
- שמאי המשיבה מקבל את עמדת שמאית המבקשות כי שניים מתוך 7 נכסי ההשוואה בשומתו, הינם במיקום עדיף על פני הנכס הנדון. כמו כן הוא מקבל את עמדת שמאית המבקשות כי לאור האמור יש לנקוט במקדם התאמה למיקום בשיעור של 5%. יחד עם זאת, טוען שמשקלול הנתונים מתקבלת הפחתה משוקללת בגין מיקום, בשיעור זניח של 1.4%.

בתאריך 11/1/2024, שלח שמאי המשיבה תגובה למסמכי ההשלמה אותן הציגה שמאית המבקשות. להלן עיקרה:

- שמאי המשיבה טוען כי חוזה השכירות ל-75% מרחוב האורגים 21 (גו"ח 7123/82) אינו אמין, ואין להתבסס עליו. זאת מהטעמים הבאים:
  - שמאי המשיבה טוען כי תאריך ההסכם (כפי שמופיע בעמוד הראשון של ההסכם) שגוי. זאת היות ותאריך זה תואם לתאריך סוף תקופת השכירות של ההסכם.

- ניתוח מחיר חוזה השכירות: כאמור, שמאי המשיבה טוען כי קיימת טעות בתאריך החוזה (לטענתו הטעות ככל הנראה נובעת מטעות סופר). לאור האמור, טוען כי תאריך עריכת החוזה הינו תאריך תחילת תקופת השכירות. במועד זה, טוען כי שער הדולר היה 3.497. עוד טוען כי בחוזה המכר של המושכר, לא מפורטים כלל השטחים הנמכרים. לאור האמור, מציג את תכניות ההיתר של הנכס הנדון, אשר לטענתו, מהם עולה כי סך השטח האקווי' הבנוי בנכס מהווה 1,188.1 מ"ר.

לאחר שעורך תחשיב שווי מ"ר בנוי בהתאם לנתונים המעודכנים בחוזה זה (כפי שמפורט דלעיל), טוען כי שווי מ"ר בנוי הינו 1,900 ₪/מ"ר, שווי התואם לשווי שקבע בשומתו. יחד עם זאת, טוען כי אין להתבסס על חוזה זה בגין חוסר אמינותו.

- שמאי המשיבה טוען כי קיימת סתירה בין תקופת השכירות המפורטת בסעיף 4.א להסכם (30/9/1997 - 1/10/2002), לבין תקופת האופציה לשכירות נוספת בסעיף 4.ב (1/10/1997 – 30/9/1999).

- באשר לשומת הועדה המקומית שנערכה ע"י שמאי המשיבה ברחוב העמל 10:

- שמאי המשיבה טוען כי שומה זו נערכה ב"פרה רולינג", בטרם אושרה בקשה לשימוש חורג. לפיכך, לטענתו, לא נרשם בשומה מועד קובע סטטוטורי. זאת ועוד, טוען כי המועד הקובע בשומה זו (שנת 2005) מאוחר בכ-8 שנים מהמועד הקובע בשומה דכאן (שנת 1997), ולפיכך אין להסתמך עליו.
- שמאי המשיבה טוען כי במועד עריכת השומה ברחוב העמל, הנכס הנדון היווה נכס חדש, יחסית, בן כ-15 שנים, במצב פיזי טוב ובעל ציפוי חוץ קשיח. זאת בניגוד למבנה הנדון בשומה דכאן, בו המבנה הנדון בן 23 שנים וכולל פרטי בניה ישנים. בהתאם לכך, על השכירות בנכס ברחוב עמל להיות גבוה יותר, לטענתו.
- שמאי המשיבה טוען כי בשומה שערך ברחוב העמל, לא הביא נתוני שוק כלשהם, המוכיחים את הערך בו נקב. לאור האמור, טוען, כי אין להסתמך על שומה זו בעת קביעת שווי.

<u>ערכי שווי בשומת המשיבה:</u>

שמאי המשיבה נוקט בשומתו בשווים הבאים למ"ר מבונה:

(1) שווי מ"ר מבונה ביעוד תעסוקה 1,250 ₪/מ"ר.

(2) שווי מ"ר מבונה ביעוד מסחר 3,000 ₪/מ"ר[9].

(3) שווי מ"ר בנוי תעשיה, בנכס הנדון 1,900 ₪/מ"ר (כעולה מתחשיביו).

[9] שמאי המשיבה טוען כי בהתאם להוראות התב"ע כי 1 ספירת 1 מ"ר עיקרי למסחר לפי 2 מ"ר לרישוי, בהינתן כי זכויות הבניה למסחר מהוות 25% מסך הזכויות לרישוי, נספרות לפי 50% מסך זכויות לרישוי, ובהתאמה זכויות הבניה לתעסוקה מהוות 50% מהרישוי.

(4) שווי מ״ר בנוי סככות, בנכס הנדון 1,700 ₪/מ״ר (כעולה מתחשיביו).

שמאי המשיבה מבסס את קביעתו זו, בהתבסס על כ-17 עסקאות מכר לקרקעות מאזור התעשיה בעיר בת ים, וכ-13 הסכמי שכירות.

<u>תחשיב שמאי המשיבה</u>:

חישוב ההשבחה בשומתו המקורית של שמאי המשיבה:

מהות	שטח במ״ר	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי
מצב קודם - מגרש בשטח 1,027 מ״ר ביעוד תעשיה (55 א׳, בי/2 א׳)			
מבנה עיקרי (180%)	472.7	1,900 ₪	898,130 ₪
סככות + מקלט	164.04	1,700 ₪	278,868 ₪
סה״כ שווי מצב קודם (סך שטח מבנה 636.74 מ״ר)			1,176,998 ₪
מצב חדש - מגרש בשטח 1,027 מ״ר ביעוד עסקים מיוחד (בי/400)			
מסחר - מקדם 2.4 (33.75%)	346.61	3,000 ₪	1,039,838 ₪
תעסוקה - מקדם 1 (67.50%)	693.23	1,250 ₪	866,531 ₪
סה״כ שווי מצב חדש (101.25%, 1,039.84 מ״ר)			1,906,369 ₪
סה״כ השבחה ב-₪			**729,371** ₪

חישוב ההשבחה המתוקן של שמאי המשיבה:

מהות	שטח במ״ר	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי
מצב קודם - מגרש בשטח 1,027 מ״ר ביעוד תעשיה (55 א׳, בי/2 א׳)			
מבנה עיקרי (180%)	472.7	1,900 ₪	898,130 ₪
סככות + מקלט	164.04	1,700 ₪	278,868 ₪
סה״כ שווי מצב קודם (סך שטח מבנה 636.74 מ״ר)			1,176,998 ₪
מצב חדש - מגרש בשטח 1,027 מ״ר ביעוד עסקים מיוחד (בי/400)			
מסחר - מקדם 2.4 (33.75%)	346.61	3,085 ₪	1,069,300 ₪
תעסוק ה- מקדם 1 (67.50%)	693.23	1,285 ₪	890,794 ₪
סה״כ שווי מצב חדש (101.25%, 1,039.84 מ״ר)			1,960,094 ₪
סה״כ השבחה ב-₪			**783,096** ₪

10.2.2. <u>עיקרי עמדת שמאית המבקשות</u>

בפתיחת דבריה, שמאית המבקשות טוענת כי בסביבת הנכס הנדון, לא נמצא ולו מקרה אחד של ניצול זכויות מכוח תכנית בי/400, במגרשים בעלי מאפיינים דומים למגרש הנדון. לאור האמור, לטענתה, את תשלום ההשבחה היה לדחות עד למועד הוצאת היתר בניה, אם בכלל[10]. או אז, לטענתה, לאור השינויים העדכניים בסביבה, ככל שיאושר היתר בניה למבנה חדש הוא יהיה למגדל למגורים, הכולל עירוב שימושים אחרי איחוד עם החלקות שמדרום לנכס[11] (זאת למרות, שלטענתה, ניסיונות אלה לא צלחו). כמו כן, טוענת כי בהתאם לבדיקתה, שמאי המשיבה קבע כי אין השבחה במימושים באזור התעשייה בבת ים כגון הגבהת גובה המבנה ברחוב עמל 12. על כן, גם במקרה דנן, לטענתה, אין לקבוע השבחה בגין שינוי יעוד.

באשר לתכנית בי/400, שמאית המבקשות טוענת כי בפועל, חזונה של עירית בת ים להפוך את סביבת הנכס הנדון לאזור עסקים ובידור לא צלח. את עמדתה זו מנקמת בטענות הבאות:

- צפי מימוש הוראות התכנית הינו 15 שנה. אולם, גם כיום, כ-26 שנים לאחר אישור התכנית, אין באזור פיתוח שתואם להוראות התכנית והתכנית לא מומשה.
- לטענתה, עירוב השימושים של עסקים ובדור אינו יעוד שניתן לממשו. עוד טוענת כי לא נוצל אף לא מבנה אחד שתוכנן בהתאם להוראות התכנית. לטענתה, ככל והתבקשו היתרי בניה לניצול זכויות בניה מכוחה של תכנית זו, אלה נזנחו ע"י הבעלים, והקרקעות נותרו בשימושים היסטוריים לתעשייה.
- הפיתוח בסביבת הנכס הינו למגרשים אשר שטחם עולה על 3 דונם (חלקם אחרי איחוד), ושימושים כמגדלים בעלי עירוב שימושים (מגורים, מסחר ותעסוקה), בהם הזכויות גדולות פי כמה מהזכויות מכוחה של תכנית בי/400.
- אזור התעשיה בבת ים לא התפתח כמו אזורי תעשיה בערים שכונות, כדוגמאת חולון וראשון לציון.
- אזור התעשיה בבת ים כלוא בין שכונות קיימות המונעות התפתחות למטרות עסקים ובידור.
- ישנה חוסר הלימה בין אופי הסביבה במועד הקובע לשימושים המותרים בו בהתאם להוראות תכנית בי/400. לטענתה, גם שנים לאחר המועד הקובע לתכנית דנן, לא אותרו משקיעים המועניינים להשקיע בסביבת הנכס ולהוסיף בו אלמנטים של מסחר ובידור.

[10] לעניין זה מפנה לעררי תכנית השימור בתל אביב תא/2650/ב מ-27.6.2023, החלטה בערר 85206/16 בעניין חברת קרקע יציבה בע"מ נ' הולת"ב הרצליה, החלטת ועדת ערר מספר 6118/15/68 בעניין י.לי-דה השקעות בע"מ\ ודחיית הוועדה המקומית לתו"ב תשלום היטל השבחה ברחוב העבודה 9 גו"ח 7129/21,60,61.

[11] לטענתה, לאור הבינוי והפיתוח של החלקות הגובלות בחלקה הנדונה, לא ניתן היום ולא ניתן היה במועדים הקובעים לחוות הדעת להלן לממש איחוד עם המקרקעין שמצפון וממזרח לחלקה הנדונה. ניתן לממש איחוד אך ורק עם המקרקעין שמדרום .

- לאור העובדה כי זכויות הבניה מכוח תכנית בי/400 נמוכות, אינן כלכליות/ מניבות/ משביחות, אלו לא נוצלו בסביבת הנכס. לזאת יש להוסיף את הדרישה לכמות גבוהה של מקומות חניה הפגעה בכדאיות הפיתוח.
- בכל עסקאות ההשוואה לא נוצלו זכויות בניה מכוח תכנית בי/400 על תיקוניה. כיום (למעלה מ-20 שנים לאחר מועד העסקה) נותרו אותם מבני תעשיה על החלקות, באופי ותצורה דומים, למעט שינויים קלים של תוספות בניה/אישרור חריגות. אין שינוי בפני הרקיע של הסביבה. לא הוקמו מבנים בני 5 קומות. האזור לא הפך למרכזי שוקק עם אינטנסיביות שימוש.
- שמאית המבקשות טוענת כי ביחס לחלקות שכנות (אשר שטחן עולה על 3 דונם), שטח החלקה הנדונה קטן (בגבולות דונם), ללא כדאיות למימוש הזכויות.
- שמאית המבקשות טוענת כי הנכס הנדון סבל במועד הקובע ממוניטין ירוד, לאור היותו גובל בבניין אשר שימש לשימושים מפוקפקים. לטענתה, במועד הקובע הנכס הנדון היה נכס מניב, לפיכך מהיבט שמאי לא היתה כדאיות להשקיע כספים לטובת ניצול הזכויות המוקנות לו.
- שמאית המבקשות טוענת כי הוראות התכנית דורשות הקמת חברת ניהול למבנן יט'. לטענתה, לאור הבנוי על המגרש במועד הקבוע, ואף היום, ולאור אי כדאיות הריסת מבנים בחלקות נוספות במבנן, אין אפשרות להקים חברת ניהול למבנן, ומשכך לא ניתן לממש את הוראות התכנית.
- שמאית המבקשות טוענת כי הרחוב הנדון מהווה רחוב צר, אשר אף ברחובות רחבים ממנו לא נוצלו זכויות הבניה למסחר.
- החלקה הנדונה אינה חלקה פינתית, אלא חלקה עם חזית אחת צרה לרחוב. זאת ועוד, לטענה, סך שטח המסחר אשר ניתן להקים בחלקה הינו כ-128 מ"ר בלבד.
- שמאית המבקשות טוענת כי תאי התעשייה בחלקה מושכרים למעלה מ-20 שנה לאותם שוכרים.
- שמאית המבקשות טוענת כי כ-3 שנים לאחר מועד אישור התכנית הובן כי התכנית אינה ישימה. לאור האמור, לטענתה, תוכננה תכנית בי/1/400 הקובעות זכויות בניה זהות למצב הקודם. זאת ועוד, לטענתה, הוועדה המקומית התייחסה לתכנית כ"תכנית נסיונית שיש לעודד את מימושה", ובמסגרתה קבעה לו"ז למימושה וזכויות למימוש כפונקציה של הזמן עד לאישור הבניה. לטענתה, מדובר בזכויות מתקלות.

להלן מתודולוגיית חישוב ההשבחה בהתאם לשמאית המבקשות:

- שמאית המבקשות טוענת כי בעת חישוב ההשבחה יש לנקוט בהפחתה בגין מושע (בהתאם לחישויבה בשיעור של 10%). זאת היות ולקרקע מספר בעלים, אשר אומנם נמנים על אותה המשפחה, אך קיימים בינהם סכסוכים וחוסר הסכמות,

הדורשים פירוק שיתוף לצורך מימוש הזכויות (לטענתה, בהתאם למסמכים אשר הוצגו בפניה).

- שמאית המבקשות טוענת כי לא הוצגו עסקאות לקביעת שווי קרקע לחניה תת קרקעית בסביבת הנכס. לטענתה, אין להביא עסקאות השוואה מאזורי תעשייה בעלי רמות פיתוח גבוהות יותר (כגון חולון).
- שמאית המבקשות טוענת כי בהתייחס לשומות הועדה שנערכו קלנדרית עד 5 שנים לאחר אישור התכנית, ובהתייחס לשומות מוסכמות שנחתמו סמוך למועד הקובע (ולא 26 שנים אחרי המועד הקובע), על ההשבחה להיות בגבולות של 180,000 ₪[12].
- שמאית המבקשת טוענת כי קביעת שווי מ״ר מבונה בשומת המשיבה מבוסס על הנחות ולא על נתונים מוכחים אימפרית. כמו כן, לטענתה, לא הוצג תחשיב לקביעת שווי מ״ר בנוי לתעשייה (לטובת קביעת אומדן שווי החלקה במצב הקודם).
- מתחשיב שמאית המבקשות עולה כי:
  - במצב קודם חושב שווי החלקה בהתאם לחוזי השכירות בנכס הנדון.
  - בחישוביה למצב חדש, שמאית המבקשות עורכת תחשיב שטח למסחר בהיקף של 346.6 מ״ר מבונה, תחת מקדם אקווי׳ 2.4 ושטח מבונה לתעסוקה בהיקף של 693.2 מ״ר, תחת מקדם אקווי׳ 1.

להלן טענות שמאית המבקשות כפי שעלו בדיון:

- שמאית המבקשות מפנה להחלטות ועדות ערר, באשר לדרך על פיה הרשות צריכה להתייחס כלפי האזרח[13].
- שמאית המבקשות טוענת כי בשומות המוסכמות ובשומות הוועדה המקומית הנ״ל נקבעה השבחה של 180,000 ₪ למועד הקובע לתכנית בי/400, זאת בהתאמה לנכס הנדון. עוד מציינת שומה של שמאי ועדה בעבר (השמאי שמואל פן) שקבע כי תכנית זו איננה משביחה.
- שמאית המבקשות טוענת כי לא נוצלו זכויות בניה מכוחה של התכנית דנן ובפרט במגרשים בעלי שטח מצומצם כמו במגרש הנדון. ומוסיפה כי, רוב מבני התעשיה באזור הקומו לפני אישורה של תכנית זו (כך גם חלק מהמבנים בעסקאות ההשוואה).
- שמאית המבקשות טוענת כי ייעוד אזור הנכס הינו למטרות עסקים ובידור, אולם שמאי המשיבה לא מתייחס בשומתו כלל לחלקו של הבידור.

[12] לעניין זה, שמאית המבקשות מציגה ניתוח לעסקאות ההשוואה משומת המשיבה, אשר נערכו, לטענתה, על בסיס סיור בשטח, ומידע מאתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים.

[13] שמאית המבקשות מפנה לפס״ד גלר ולעררי תכנית השימור בת״א. כמו כן מפנה לערר הוד השרון 48-17-183 באשר לצורך לבחון נתוני שווי ולא להסתמך על שומות מכריעות בסביבה.

- שמאית המבקשות טוענת כי הדרך הנכונה לאמוד את שוויו של הנכס במצב הקודם הינה לפי חוזי השכירות מהנכס הנדון. עוד טוענת, כי את שטחו של הנכס יש לנתח לפי תכניות היתר ולא לפי השטח המופיע בחוזי השכירות.
- באשר לעסקאות ההשוואה במצב החדש, שמאית המבקשות טוענת כי לדעתה קיימת טעות בניתוח עסקה מס׳ 9 בשומת המשיבה באשר לשטח העסקה. עוד טוענת, באשר לטענת שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון את עסקה מס׳ 6א בשומתה לאור מועדה, כי גם שמאי המשיבה מנתח בשומתו עסקאות השוואה משנים 2006 ו-2017.
- באשר לעניין המושע, שמאית המבקשות טוענת כי אין רלוונטיות למספר בעלים בחלקה. סכסוכי המושע יכול שיהיו קיימים גם במצבים בהם ישנם שני בעלים לקרקע בלבד. עוד טוענת, כי הנכס הנדון רשום בבעלותן של שתי אחיות המסוכסכות ביניהן.
- שמאית המבקשות טוענת כי השימושים בסביבת הנכס הינן למגדלים מכוחן של תכניות נקודתיות. לטענתה, 15 מגדלים נבנו בהתאם לתכניות נקודתיות לאחר מסמך המדיניות של הוועדה המקומית משנת 2010.
- שמאית המבקשות טוענת כי שמאי המשיבה נקט בשווי מ״ר קרקע נמוך בשומתו במצב קודם, וכנגזרת מכך שווי מ״ר מבונה נמוך בהתאמה. זאת בניתוח שווי מ״ר מבונה לתעשיה ומלאכה מסורתית. עוד טוענת כי שווי מ״ר מבונה בקומת קרקע גבוהה, גבוה משווי מ״ר מבונה בקומות עליונות.
- שמאית המבקשות מפנה לעסקה מס׳ 10 אליה התייחס השמאי שמואל פן בה הגיע לשווי של 380 $ למ״ר קרקע. לטענתה, שווי מ״ר בנוי במצב הקודם בשומת המשיבה לפי מסמכי המשיבה, צ.ל 1,340,000 ₪.
- לעניין זה מציגה את התחשיב הבא: 224 $ * 3.403 *1,027 מ״ר = 782,853 ₪ לקרקע. התוספת הבנוי (לפי מחירון דקל משנת 1998) 472.7 מ״ר * 550 ₪/מ״ר + 164.04 מ״ר * 450 ₪ (סככות) = 333,803 ₪. סה״כ קרקע + בנוי 1,116,656 ₪ *1.2 רווח יזם (לפי דעתי) = סה״כ 1,339,988 ₪. לטענתה, בהתאם לערכי שווי בשומת שמואל פן, מתקבל שווי של 1.94 מלש״ח. זאת אל מול השווי שקבעה בשומתה בסך של 1.602 מלש״ח לפי נתוני השכירות.
- שמאית המבקשות טוענת כי שמאי המשיבה מנתח בשומתו עסקת שווי למגרש בשטח של 50 מ״ר, בעת שקבע את השווי למצב קודם, לטענתה מעסקה +זו קשה לקבוע שווי נכון.
- באשר לעסקאות בין השנים 1993-1995 אותן מציג שמאי המשיבה, שמאית המבקשות טוענת כי, נכתב כי בשוק הייתה עליית מחירים עד שנת 1997. לכן יש לבצע התאמות לזמן.

- שמאית המבקשות טוענת כי בעסקה הסמוכה בנכס גובל הצורפים 4 (עסקה מס׳ 4 בשומת המשיבה) אכן קיימים נתוני שווי. אולם היטל ההשבחה שנדרש בשומת שמואל פן והשומה המסכמת אליה הפנתה הוא כמחצית מהדרישה בנכס הנדון כיום.
- באשר לטענת שמאי המשיבה כי לא ניתן היה לצפות תכנית נקודתית כעשרים שנה לאחר המועדים הקובעים בשומה דכאן, שמאית המבקשות טוענת כי העסקאות המדוברות הינן משנת 2002, וכי אישור התכנית הנקודתית הינה בשנת 2011, מכאן כי מדובר לכל היותר ב-9 שנים.
- ביחס לשומות הוועדה של השמאי שמואל פן, שמאית המבקשות טוענת כי מדובר בהרבה שומות ולכן יש להתייחס אליהן כאל איזשהו סרגל לקביעת השבחה.
- באשר לטענת שמאי המשיבה, בעניין רוחב רחוב הצורפים, שמאית המבקשות טוענת כי יש חשיבות לכך שרוחב הרחוב הינו 12 מ׳, ונמוך מעסקאות ההשוואה בהן רוחב הרחוב 16 מ׳. עוד טוענת כי יש חשיבות גם לעובדה כי מדובר ברחוב חד סיטרי.

<u>ערכי שווי בשומת המבקשות</u>[14]:

שמאית המבקשות חולקת על השווי למ״ר מבונה בו נקט שמאי המשיבה.

את שווי הנכס במצב קודם, שמאית המבקשות גוזרת מניתוח חוזי השכירות בנכס.

את שווי הקרקע במצב החדש, שמאית המבקשות מנתחת בהתאם לעסקאות ההשוואה אשר מוצגות בשומת המשיבה, תוך ביצוע השינויים הבאים:

- שמאית המשיבות אינה מכלילה בבחניתה את שווי מ״ר מבונה, את עסקאות 4 ו-7, היות, ולטענתה, עסקאות אלה מהוות עסקאות קיצון.
- שמאית המבקשות טוענת כי עסקה 6א׳ מהווה עסקה נוספת למכירת הקרקע בעסקה 6.
- שמאית המבקשות טוענת כי עסקה 9 מתייחסת ל-3/4 חלקים מהחלקה, היינו 1,200 מ״ר בלבד.
- שמאית המבקשות נוקטת במקדם התאמה למיקום בניתוח עסקאות 6, 6א, 8-10 שיעור של 5%.
- שמאית המבקשות טוענת כי ניתוח עסקאות ההשוואה בשומת המשיבה, לא מגלמת את המשך השימוש במבנים הבנויים על החלקה, המהווים מבנים מניבים, אשר גם שנים מאוחר למועד הקובע אין צפי להריסתם.
- שמאית המשיבה טוענת כי לא ניתן לקבוע שווי מ״ר מבונה למשרדים מעסקאות עליהן חלה תכנית בי/400, היות ושטחים אלה לא נוצלו בפועל.

[14] שמאית המבקשות הציגה את הסכמי השכירות ברחוב האורגים 21 וברחוב אורט ישראל 50. כמו כן, הציגה את היתרי הבניה

תחשיב שמאית המבקשות:

מצב קודם			
דמ"ש חודשיים לתא החזיתי			$ 1,830
דמ"ש חודשיים לתא העורפי			$ 1,700
סה"כ דמ"ש חודשיים למבנה התעשייה			$ 3,530
דמ"ש שנתיים למבנה התעשייה			$ 42,360
שיעור היוון שנתי			9%
שווי כבנוי			$ 470,667
שע"ח למועד הקובע 14.4.1997			3.403 ₪
שווי מצב קודם			1,601,679 ₪
שווי מצב קודם במעוגל			1,602,000 ₪
מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**תמורה מתואמת למ"ר**	**שווי מצב חדש**
שטח חלקה (זכויות בניה 135%)	1,027	1,660 ₪	1,704,820 ₪
זכויות בניה במ"ר	1,368.50	1,230 ₪	1,705,334 ₪
שטח למסחר (25%)	346.6		
שטח לתעסוקה (50%)	693.2		
שטח לניצול	1,039.80	1,640 ₪	1,705,334 ₪
שטח אקווי למסחר (מקדם 2.4)	831.9		
שטח אקווי לתעסוקה (מקדם 1)	693.2		
שטח אקווי	1,525.10	1,120 ₪	1,708,106 ₪
שווי מצב חדש במעוגל			1,706,000 ₪
שווי מצב קודם			1,602,000 ₪
סה"כ השבחה			**104,000** ₪
היטל השבחה			52,000 ₪

10.2.3. <u>הכרעה</u>

במצב החדש התכנית מתירה עירוב שימושים למסחר ותעסוקה בחלקה הנדונה, תוך הגדלת זכויות בניה בשיעור ניכר יחסית. זאת אל מול המצב הקודם בו הותרו שימושים ביעוד תעשייה. לאור אופי סביבת הנכס, שמאי הצדדים חלוקים לגבי השפעת התכנית על החלקה, ומשכך באשר לגובה ההשבחה בה. להלן מתודולוגיית חישוב ההשבחה תוך התייחסות לנקודות השנויות במחלוקת בשומות הצדדים:

- טענת הסף של שמאית המבקשות, הינה כי לאור אופי סביבת הנכס והשימושים בה, לאור העובדה כי במועד הקובע הנכס מהווה נכס מניב, ובהתבסס על העובדה כי עד מועד עריכת השומה לא נוצלו זכויות בניה מכוח תכנית בי/400, לא קיימת כדאיות לניצול זכויות הבניה מכוחה של תכנית זו ולכן לא חלה השבחה בגין אישור התכנית, ולחילופין מועד המימוש הוא לעת היתר בניה. כאמור, התכנית הנדונה הגדילה את היקף זכויות הבניה באופן ניכר יחסית וכן הרחיבה את השימושים המותרים בחלקה הנדונה. הנני סבור כי משעה שהתכנית הנדונה הגבירה זכויות בניה וכן אפשרה מגוון רחב יותר של שימושי קרקע ביחס לתכנית הקודמת, הרי שתכנית זו השביחה את המקרקעין שבתחומה ובפרט במגרשים ריקים או כאלה שבהם בנויים מבנים ישנים. יצוין כי מספר שמאים מכריעים בחנו את השפעתה של תכנית זו על נכסים בסביבת הנכס הנדון[15], והגיעו לכדי מסקנה כי השימוש המיטבי הינו ניצול זכויות הבניה המוקנות מכוחה של התכנית (במלואן או חלקן[16]) וכי התכנית מהווה תכנית משביחה.
- מצב קודם - לא קיימת מחלוקת בין הצדדים, כי במצב הקודם הבנוי על החלקה תורם לשוויה ואולם קיימת מחלוקת באשר לתרומת המבנה הקיים ואפן תחשיב השווי. במצב החדש סבורים שמאי הצדדים כי, ראוי לאמוד את השווי כקרקע ריקה ופנויה. בהתאם לתכנית היתר הבניה העדכנית ביותר, היקף הבנוי בחלקה מהווה 472 מ״ר עיקרי + סככות בשטח 154.04 מ״ר + מקלט בשטח 10 מ״ר. בתחשיב השווי במצב הקודם, בנוסף לשוויה של הקרקע יובא בחשבון תרומתו של הבנוי עליה (שווי המחוברים).
- מצב חדש השימוש הטוב והיעיל בקרקע במצב החדש הינה כריקה ופנויה זאת בין היתר לאור שטחו, גילו ומאפייניו הפיזיים של הנכס הבנוי. בהתאם להוראות התכנית, ולהסכמת הצדדים כפי שבאה לידי ביטוי בשומותיהם, סך שטח המסחר הניתן לניצל הינו 346.6 מ״ר, סך שטח התעסוקה הניתן לניצול הינו 693.2 מ״ר.

[15] להלן שומות מכריעות הדנות בתכנית בי/400, בהן נקבע כי התכנית מהווה תכנית משביחה: שומתו המכרעת של אבישי זיו בגו״ח 7122/76, שומתו המכרעת של אמנון נזרי בגו״ח 7122/58, שומתו המכרעת של ארז כהן בגו״ח 7122/88, שומתו המכרעת של תמיר שדה בגו״ח 7122/70, שומתו המכרעת של שלומי יפה בגו״ח 7123/126, שומתו המכרעת של השמאי גיל הרצברג בגו״ח 7123/129, שומתו המכרעת של השמאי בועז קוט בגו״ח 7123/105, שומתו המכרעת של השמאי עאטף עאלם בגו״ח 7123/93, ושומתו המכרעת של השמאי יצחק ברמן בגו״ח 7123/133. מנגד השמאית שושי שרביט שפירא קבעה כי לא חלה השבחה בגין אישור תכנית זו כך למשל בשומתה בגו״ח 7122/37,33,75 וזאת לאור מבנה חדש יחסית בשיעור ניצול זכויות בניה אינטנסיבי יחסית.

[16] לעניין זה ר׳ שומתו המכרעת של השמאי תמיר שדה בגו״ח 7122/70.

- הפחתה למושע – שמאית המבקשות טוענת כי על אף שהבעלים בחלקה הינם בני משפחה אחת (שתי אחיות), משעה שקיים ביניהן סכסוך שהצריך פרוק שיתוף, יש לנקוט בהפחתה למושע. מנסח הרישום אשר הוצג בפני עולה כי, בהתאם לשטר מספר 7812/1980/3 מתאריך 21/09/1980, הבעלים של החלקה הינן שטרן מלכה אסתר, וגרינברג (שטרן) זיוה, המבקשות (ביחד) בהליך הנדון. משעה שמדובר בשתי אחיות אשר התנהלו במשותף משך שנים רבות לצורך השכרת הנכס ואף התקשרו יחדיו בעסקת המכירה שלא בהליך כפוי (כינוס נכסים) ומשעה שלא הורם נטל הראיה על הליך פירוק שיתוף בפועל (למרות המכתב שהוצג), הרי שבמקרה זה איני סבור שיש להביא בחשבון הפחתה למושע. למעלה מן הצורך אוסיף כי, ככל והייתה קיימת השפעה כלשהי לאלמנט המושע הנ"ל, הרי שזו קיימת בשני מצבי התכנון (קודם וחדש)
- באשר לטענות שמאית המבקשות ביחס לשומות הוועדה המקומית ברחוב האורגים 21 (גו"ח 7123/182) וברחוב העמל 10 (גו"ח 7122/58): בהתייחס למסמך הערכת השבחה של שמאי הוועדה המקומית דאז שמואל פן (אותו הציגה שמאית המבקשות), לפיו לא חלה השבחה בנכס מקרקעין ברחוב האורגים 21. בחנתי את המסמך ממנו עולה כי אושר שימוש חורג מהיתר במבנה, בו הותר שימושי שוק לשימוש תעשיה, למשך שנה. הנני סבור כי לא ניתן להשליך מקביעת שמאי הוועדה דאז, שמואל פן, לשומה ולתכנית הנוכחית. בהתייחס לשומת הוועדה המקומית ברחוב העמל 10 אשר נערכה ע"י השמאי יורם ברק, אותה הציגה שמאית המבקשות, משומה זו עולה כי זו דנה במימוש בדרך של היתר לשימוש חורג, מתעשייה למועדון סנוקר ללא תוספת שטח. עוד עולה משומה זו, כי תקופת השימוש החורג הינה לצמיתות, וכי נקבעה השבחה בגין שינוי שימוש זה. לאור היות המימוש בנכס הנ"ל בדרך של שימוש חורג מהיתר, אשר אינו מנצל את כלל זכויות הבניה בחלקה. מכאן, הנני סבור כי גם משומה זו לא ניתן להשליך על הנכס הנדון כיום.
- עלות עודפת בגין הקמת חניון תת"ק - הוראות התכנית מחייבות הקמת חניה בהתאם לתקן החניה המחמיר בתכנית, לטובת ניצול זכויות הבניה בחלקה. אין מניעה בתכנית, מבניית חניה זו כחניה עילית.

  תקן החניה בתכנית קובע את שטחי החניה הנדרשים כדלקמן:

מסחר:	מקום חניה אחד לכל 25 מ"ר עיקרי
משרדים:	מקום חניה אחד לכל 20 מ"ר עיקרי (עד 5,000 מ"ר)
תעשיה עתירת ידע:	מקום חניה אחד לכל 35 מ"ר עיקרי

  לאור שווים הדומה של תעשייה עתירת ידע ומשרדים, ודרישת תקן החניה למקום חניה לכל 20 מ"ר עיקרי משרדים, או 35 מ"ר עיקרי תעשיה עתירת ידע, בתכנית החדשה, השימוש הטוב והיעיל בנכס הינו תעשייה עתירת ידע. האמור עומד בהלימה עם השומות המכריעות הבאות:

שומתו המכרעת של השמאי ארז כהן בגו"ח 7122/88 (רחוב הקוממיות 20):

"אני מסכים עם טענת שמאי המשיבה כי לאור תקן החניה שנקבע בתכנית, השימוש היעיל והטוב לתעסוקה הינו תעשיה עתירת ידע ולא משרדים. איני מוצא כי קיים פער משמעותי בשווי בין משרדים לתעשיה עתירת ידע ומצד שני תקן החניה שבתכנית דורש כמות חניה רבה יותר עבור משרדים."

שומתו המכרעת של השמאי יצחק ברמן בגו"ח 7123/133 (רחוב העמל 3):

"אני קובע כי השימוש המיטבי בבניין הינו מסחר בקומת הקרקע ותעשיה עתירת ידע בקומות העליונות. בדקתי ומצאתי כי תעשיה עתירת ידע עדיפה על פני משרדים בקומות העליונות מאחר שההפרש בין הדרישה למקומות חניה בשני השימושים גדול (מקום חניה אחד לכל 20 מ"ר משרדים לעומת מקום חניה אחד לכל 35 מ"ר תעשיה עתירת ידע) בעוד שהפער בשווי קטן באופן מובהק מן העלות הנוספת הנדרשת לקרן חניה, וכן משום שאני סבור כי האזור מתאים יותר לתעשיה עתירת ידע מאשר למשרדים".

שומתו המכרעת של השמאי אמנון נזרי בגו"ח 7122/58 (העמל 10):

"בבחינת השימוש בנכס לתעשיה עתירת ידע לעומת שימוש למשרדים, הגעתי לידי מסקנה כי השימוש לתעשיה עתירת ידע עדיף במקרה שבנדון נוכח ההפרש המשמעותי בתקן החניה הנדרש בתכנית בי/400, וכנגזרת, בהפרש הגבוה בעלויות קרן החניה בין השימושים הנ"ל."

- מאזן החניות הנדרשת בחלקה:

בקביעת מאזן החניות הנדרשות בחלקה, הובאו בחשבון השיקולים הבאים:

- התכסית המרבית המותרת בחלקה הינה 68% משטח המגרש, קרי 698 מ"ר.
- מספר קומות מרבי מותר בחלקה הינו 5 קומות מעל מפלס הכניסה הראשית לבניין.
- שטחי השירות העיליים המותרים הינם בשיעור של עד 30% מהשטח העיקרי המותר בבניין.

לאור האמור, ומאחר וישנה העדפה לניצול שטחי מסחר בקומת הקרקע, ושטחי תעשייה עתירת ידע בקומות עליונות, חישוב מאזן החניה יערך על פני השימוש הטוב והיעיל בנכס. קרי, ניצול קומת הקרקע ביעוד מסחר (בהיקף של 346.6 מ"ר), תוך העמסת שטחי שירות בשיעור של 30%[17] (בהיקף של 104 מ"ר). ובסה"כ תכסית קומת הקרקע בשימוש מסחר הינה 450.6 מ"ר, הקטנה מהתכסית המותרת בהתאם להוראות התב"ע. יתרת שטח המגרש הפנוי תשמש לטובת חניה.

כאמור, שטחים ביעוד תעשייה עתירת ידע ינוצלו ביתרת הקומות במבנה.

להלן תחשיב מאזן החניות הנדרשת בחלקה:

[17] קביעתי להעמסת שטחי שירות בשיעור של 30% מן השטח העיקרי, תואמת הכרעות בשומות מכריעות מסביבת הנכס, כדלקמן: שומתו המכרעת של השמאי תמיר שדה בגו"ח 7122/70 ושומתו המכרעת של השמאי ארז כהן בגו"ח 7122/88.

שטח המגרש במ״ר	1,027
שטח קומת קרקע (במ״ר), בהינתן קומת קרקע מסחרית + שטחי שירות בשיעור של 30%	456.6
יתרת שטח המגרש לטובת חניות (בניכוי שטח תכסית קומת קרקע)	570.4
מספר חניות עיליות הניתנות להקמה ביתרת שטח המגרש (לפי 25 מ״ר חניה ברוטו בהתאם לתקן חניה)	**22.8**
שטח בניה מסחר	346.6
מספר מקומות חניה מסחר נדרש (בהתאם להוראות התכנית לכל 25 מ״ר מקום חניה)	**13.9**
שטח בניה תעסוקה	693.2
מקומות חניה נדרשים לתעסוקה עתירת ידע (בהתאם להוראות התכנית לכל 35 מ״ר מקום חניה)	**19.8**
סה״כ מקומות חניה נדרשים במעוגל בנכס הנדון (תת ועל קרקעי)	**34**
מתוכם מקומות חניה תת קרקעיים	11

בשומתו המכרעת של השמאי אמנון נזרי בגו״ח 7122/58, טען בתחשיביו שמאי הועדה (דכאן)[18], כי עלות קרן חניה הינה בסך של 22,294 ₪[19]. בהתאם לאמור, בחישוב ההשבחה אנקוט בהפחתה בגין קרן חניה, בסך של 245,234 ₪[20].

<u>הכרעה לעניין ערכי השווי:</u>

שמאי הצדדים חלוקים לגבי שוויו של מ״ר מבונה במועד הקובע (בכל אחד מהשימושים השונים) ואופן ניתוחו. להלן הכרעתי לשוויו של מ״ר מבונה:

- שווי קרקע ביעוד תעשיה במצב קודם: הנני סבור כי שווי דונם קרקע ביעוד תעשייה במצב הקודם הינו בגבולות של 900,000 ₪ למועד הקובע, זאת בהתבסס על שומותיהם המכריעות של אבישי זיו בגו״ח 7122/76, ארז כהן בגו״ח 7122/88, תמיר שדה בגו״ח 7122/70, גיל הרצברג בגו״ח 7123/129 ו-7123/81, עאטף עאלם בגו״ח 7123/93, שלומי יפה בגו״ח 7123/131 ו-7123/126, ואמנון נזרי בגו״ח 7123/204.
- תרומת המחוברים מצב קודם: בהתאם למחירון דקל לחודש מאי 1997, עלות בניה של מ״ר מבנה תעשיה הינה בגבולות שבין[21] 425 ₪/מ״ר - 525 ₪/מ״ר. בהעמסת עלויות עקיפות (בשיעור של 15%, ללא אגרות פיתוח), מתקבלת עלות בניה למ״ר בסך של כ-550 ₪/מ״ר. בהינתן כי במועד הקובע גילו של המבנה העיקרי הנדון הינו כ-30 שנה ובהינתן כי מדובר במבנה תעשיה פשוט, ראוי להביא בחשבון פחת פיזי של כ-20% למבנה זה. דהיינו שווי רכיב הבניה במבנה העיקרי בגבולות של 450 ₪/מ״ר למועד הקובע. תרומת רכיב הבניה לסככות הסככות (שהינן חדשות יחסית במועד הקובע) נאמדת בכ-250 ₪/מ״ר.

[18] ר׳ עמ׳ 11, תחשיב שמאי המשיבה (יורם ברק), בשומתו המכרעת של השמאי אמנון נזרי, רחוב העמל 10 בת ים, גו״ח 7122/58/10.

[19] יצוין כי קרן חניה זהה נקבע בשומתו המכרעת של השמאי יצחק ברמן בגו״ח 7123/133.

[20] מחושב לפי: 11 מקומות חניה *22,294 ₪ (קרן חניה) = 245,234 ₪.

[21] תלוי שטח המבנה מאפייני המבנה.

- באשר לטענת שמאית המבקשות, כי בעת ניתוח שווי הנכס במצב הקודם יש לנתח את חוזי השכירות מהנכס הנדון על בסיס שני חוזי שכירות מהנכס, כמפורט:

1. חוזה שכירות לחלקו האחורי של המבנה בשטח 330 מ״ר, בתמורה לתשלום חודשי בסך של 1,700 $.
2. חוזה שכירות לשטח כולל של 333 מ״ר הכוללים אולם כניסה, אולם נוסף בשטח של כ-80 מ״ר, גלריית משרדים בשטח של כ-20 מ״ר, משרד נוסף ושירותים בקומת הקרקע. בתמורה לתשלום חודשי בסך של 1,830 $.

מחוזים אלה עולה כי, סך השטחים המושכרים, בהתאם לחוזים אלה הינו בהיקף של 663 מ״ר. יצוין כי חוזים אלה אינם תואמים את השטחים הבנויים בהתאם להיתרי הבניה. יצוין כי מניין השטחים הבנויים בהיתר נמוך מסך השטחים המושכרים (בין אם שטחים אלה כוללים את שטחי הסככות והמקלט ובין אם לאו). לאור כלל האמור, הנני סבור כי מניתוח חוזי השכירות בנכס הנדון, ובפרט מניתוח חוזים אלו בלבד, לא ניתן לקבוע את שוויו של הנכס הנדון.

שווי מ״ר מבונה ביעוד מסחר/תעסוקה מצב חדש: בהתבסס על שומתם המכרעת של השמאים אבישי זיו בגו״ח 7122/76, ארז כהן בגו״ח 7122/80, אמנון נזרי בגו״ח 7122/58 אשר קבעו שווי מ״ר מבונה עיקרי מגלם שטחי שירות למסחר בסך של 3,000 ₪, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי שווי מ״ר מבונה ביעוד מסחר הינו 3,000 ₪/מ״ר מבונה. באשר לשוויו של מ״ר מבונה ביעוד תעשיה עתירת ידע, הנני סבור כי בהתבסס על שומתו המכרעת של השמאי ארז כהן בגו״ח 7122/88, שוויו של מ״ר מבונה עיקרי מגלם שטחי שירות ביעוד תעסוקה הינו 1,400 ₪/מ״ר[22].

[22] יצוין כי בכל השומות שהוזכרו לעיל, הופחתה עלות עודפת לחניה או קרן חניה, מהשווי במצב החדש.

תחשיב הכרעה:

מהות	שטח במ"ר	שווי ב-₪	סה"כ
מצב קודם			
שטח מגרש בדונם	1.027	900,000	924,300
שטח עיקרי + מקלט בנוי	482.00	450	216,900
שטח סככות בנוי	154.04	250	38,510
סה"כ שווי מצב קודם ב-₪			1,179,710
מצב חדש			
שטחי מסחר	346.6	3,000	1,039,800
שטחי תעשיה עתירת ידע	693.20	1,400	970,480
סה"כ שווי מצב חדש גולמי ב-₪			2,010,280
הפחתת קרן חניה			-245,234
סה"כ שווי מצב חדש ב-₪			1,765,046
סה"כ השבחה ב-₪			**585,336**
היטל השבחה ב-₪			292,668

10.3. **<u>תכנית בי/3/400 למועד הקובע 01/12/2003</u>**

10.3.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה:</u>

שמאי המשיבה טוען כי ההשבחה בתכנית נובעת מהקטנת משמעותית במספר החניות התת קרקעיות הנדרשות (כתוצאה משינוי הוראות תקן החניה) בנכס הנדון, וכתוצאה מכך, הקטנת העלות העודפת בהקמתן.

להלן מתודולוגיית חישוב ההשבחה בהתאם לשמאי המשיבה:

- שמאי המשיבה טוען כי בהתאם לשטח המגרש, ולזכויות הבניה בו (1,027 מ״ר, 135%), התפלגות מקומות החניה הנדרשות הינה כדלקמן:

	מצב קודם (בי/400)		**מצב חדש בי/3/400**		
מהות	**חניה אחת לשטח עיקרי בהיקף**	**כמות חניות נדרשת**	**חניה אחת לשטח עיקרי בהיקף**	**כמות חניות נדרשת**	**הפרש**
קומת קרקע, חנויות, 346.61 מ״ר	25	13.865	30	11.554	2.311
קומות א-ד, משרדים, 207.97 מ״ר (30%)	20	10.398	40	5.199	5.199
קומות א-ד, תעשייה עת״י, 485.26 מ״ר (70%)	35	13.865	40	12.131	1.733
סה״כ, 1,039.84 מ״ר (101.25%)		**38.1**		**28.9**	**9**

- להלן עלות הקמת חניה תת קרקעית בהתאם לשמאי המשיבה (לפי מחירון דקל 9/03 + 1/04):

עלות בניה ישירה למ״ר:	1,550 ₪
אגרות בניה והיטלי פיתוח למ״ר:	25 ₪
חיבור חשמל למ״ר:	20 ₪
תקורה ניהול ופיתוח (4.5% מעלות ישירה):	20 ₪
תכנון ויעוץ הנדסי (3% מעלות בניה ישירה:	47 ₪
שיווק ופרסום (2% משווי מכירה של חניה 25,000 ש״ח):	14 ₪
מימון (5% מסה״כ עלויות עד כאן 1,726 ₪):	86 ₪
סה״כ עלויות בניה לחניה תת״ק במועד קובע:	1,812 ₪
שטח ממוצע לחניה תת״ק:	35 מ״ר
סה״כ עלות בניה (ישירה + כלליות ל-1 מקום חניה תת״ק:	63,410 ₪

להלן תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאית המבקשות, כפי שעלו במכתב תגובתו ובדיון:

- שמאי המשיבה טוען כי שגתה שמאית המבקשות עת טענה שתקן החניה קובע מקום חניה אחד לכל 25 מ״ר עיקרי, זאת היות ושטחי המסחר בנכס הנדון (347 מ״ר, כמוסכם על הצדדים) אינו מתאים לחנויות גדולות מסוג כלבו או מרכולים בהם שטח החנות עולה על 1,000 מ״ר. לאור האמור, בשטח זה יוקמו חנויות מסוג ״חנויות אחרות״ בהם תקן החניה קובע מקום חניה אחד לכל 25 מ״ר.
- להלן אופן חישוב מספר מקומות החניה בשומת המשיבה, כפי שפירט שמאי המשיבה במייל מתאריך 31/10/2023: שמאי המשיבה טוען כי בתכנית בי/400

נקבע תקן חניה מחמיר, אשר בוטל בתכנית בי/3/400 (לפיה נקבע כי התקן הקובע הוא התקן הארצי שמשנת 1983). בנוסף, לטענתו, תכנית בי/400 קובע כי 1 מ״ר שטח פיזי למסחר נספר כ- 2 מ״ר לרישוי. בהתאם לאמור –ובהנחה שבק׳ הקרקע ינוצלו 33.75% פיזיים למסחר (המהווים כמחצית מסך התכסית המותרת שהינה 68%) – הרי שהם נספרים לפי 67.5% בניה לרישוי , ויתרת זכויות הבניה הנותרת לתעסוקה (משרדים / תעשיה עתירת ידע) הינה 67.5% (פיזיים ולרישוי). בהתאם לכך , יתכוננו שטחים פיזיים כדלקמן :
מסחר (33.75%) = 346.61 מ״ר עיקרי, תעסוקה (67.5%) = 693.23 מ״ר עיקרי, בהתאם לשטחים הפיזיים הללו חושבה כמות החניות הנדרשת ב-2 מצבי התכנון, ובכפוף תקני החניה השונים ב-2 מצבי התכנון, השונות בתקן החניה בין מסחר לבין תעסוקה, ועפ״י השונות הקיימת בתקן החניה בתכנית בי/400, בין משרדים לבין תעשיה עתירת ידע. עוד טוען כי למרות שבמועד הקובע (וגם היום) אין תעשיה עתירת ידע בבת ים – חישוב ההפרש בכמות החניות בין 2 המצבים מבוסס על הנחת עבודה (מקלה) שמתוך סך זכויות הבניה לתעסוקה – 70% יהיו לתעשיה עתירת ידע ורק 30% למשרדים. מכאן כי התחשיב מציג הפרש של 9 חניות בלבד בין 2 מצבי התכנון, דהיינו חיסכון במצב חדש של 9 חניות תת קרקעיות בלבד.

- באשר לטענת שמאית המבקשות כי השימוש הטוב והיעיל בנכס הינו לטובת ״תעשיה עתירת ידע״ בשיעור של 100%, ועל תקן החניה להיות בהתאם, שמאי המשיבה טוען כי במטרופולין ת״א אזורים לתעשייה עתירת ידע ממוקמים בערים ת״א והרצליה, ולא בעיר בת ים. לסימוכין מציג מבני משרדים חדשים אשר נבנו בעיר כגון בקניון בת-ימון ו-UPTOWN, בהם לא הוקמו משרדים לתעשיות עתירות ידע. לאור האמור, לטענתו, אין לייחס את השטח אשר יבנה בנכס הנדון לתעשייה עתירת ידע.
- באשר לטענת שמאית המבקשות לדחייה ל-9 שנים עד מימוש התכנית, שמאי המשיבה טוען כי הטענה אינה מוכחת. זאת ועוד, לטענתו, התכנית מתקנת את תכנית בי/3/400 ומאפשר מימוש זכויות באופן מידי ללא עיקובים. לאור האמור, ולאור העובדה כי לא ננקטה דחיה בעת חישוב ההשבחה בשומות מכריעות מכוחה של תכנית זו, שמאי המשיבה טוען כי אין לנקוט בדחיה בעת חישוב ההשבחה.
- באשר לטענת שמאית המבקשות כי בעתיד החלקה הנדונה תסווג ביעוד מגורים, שמאי המשיבה טען כי אין ממש בטענה זו. בהתאם לתב״ע חדשה החלה על החלקה (בי/647 מתאריך 21/10/2019), חלקה זו מיועדת למסחר, תעסוקה ומבני ציבור כמטלה ציבורית. ועל כן אין להתייחס אליה.
- באשר לטענת שמאית המבקשות, לפיה המרתפים הקיימים בנתוני ההשוואה אינם רלוונטיים לנכס הנדון. שמאי המשיבה טוען כי אכן מדובר בבניינים שונים,

אולם הטענה אינה רלוונטית, שכן בהתאם לשומתו יבנה מרתף במגרש הנדון בבניה חדשה ולא מתחת לבינוי הקיים שייהרס.

- באשר לטענת שמאית המבקשות, כי אלו אשר בנו מרתפים לפני אישור תכנית בי/400, בנו אותם לאור ציפייה לשינוי ייעוד עתידי או אפשרות שימוש חורג בהם. שמאי המשיבה טוען כי לא יתכן כי אותם אלה שבנו מרתפים שנים רבות לפני אישור תכנית בי/400 יכלו לנבא שכ- 30 שנה לאחר מכן תאושר תכנית בי/400. לטענתו, הם בנו בניין תעשיה עם מרתף חניה ותו לא.

<u>ערכי שווי בשומת המשיבה:</u>

שמאי המשיבה טען כי שווי חניה תת"ק במועד הקובע הינו 25,000 ₪/חניה.

<u>תחשיב שמאי המשיבה:</u>

מהות	סה"כ שווי
שווי שוק לחניה תת קרקעית בנויה וגמורה	25,000 ₪
עלות בניה (ישירה + כללית) ל-1 מקום חניה תת"ק	63,410 ₪ -
סך עלות עודפת ל-1 חניה תת"ק עפ"י תכנית בי/400 - שבוטלה בתכנית בי/3/400	38,410 ₪ -
סך כמות חניות עודפות בתכנית בי/400 יחסית לנדרש עפ"י תקן חניה ארצי ועפ"י תב"ע בי/3/400	9 חניות
סך עלויות עודפות בגין חניה תת"ק - עפ"י תכנית בי/400 - שבוטלה בתכנית בי/3/400	345,690 ₪ -
סה"כ השבחה ב-₪	**345,690 ₪**

10.3.2. <u>עיקרי עמדת שמאית המבקשות:</u>

מחישובי שמאית המבקשות עולה כי זו מחשבת את ההשבחה כהפרש בין מספר החניות הנדרש במצב הקודם (34 חניות), למספר החניות הנדרש במצב החדש (31 חניות). כמו כן, את ההשבחה מחשבת בדחיה עד למימוש התכנית למשך 9 שנים.

עוד טוענת, שמאית המבקשות, כי התמורה אשר התקבלה בעסקה מס' 6 בשומת המשיבה (גו"ח 7123/127, אורט ישראל 50) בשנת 2003, נמוכה מהתמורה שהתקבלה בגין חלקה זו בעסקה אשר נערכה שנת 1998. לטענתה, דבר זה מצביע על ירידת מחירים בסביבה, ועל כך שהתכנית אינה משביחה.

להלן טענות נוספות של שמאית המבקשות כפי שעלו בדיון:

- שמאית המבקשות טוענת כי היא איננה מבינה את מהות ההשבחה מכוחה של התכנית בשומת המשיבה. עוד טוענת כי, הגם שתחשיב ההשבחה בשומת המשיבה נערך בשיטת הדלתא, שאינה השיטה המקובלת לחישוב השבחה, היא סבורה כ שיטה זו ראויה.
- באשר לעסקאות 2 ו-10, שלטענת שמאי המשיבה משקפות את ההשבחה. שמאית המבקשות טוענת כי בתאריך 27.5.2008 התקבלה בוועדה המקומית תכנית חדשה בנכס נשוא עסקה 10 (בצמוד לבת-ימון), להגדלה משמעותית של זכויות בניה והרחבת שימושים (תכנית בי/490). לכן לטענתה עסקה זו משקפת פוטנציאל לשינוי ייעוד. עוד טענה כי, בנכס זה הייתה בהכנה תכנית בי/מק/ 435

שפורסמה למתן תוקף ביום 18.1.1986. בגין עסקה זו קבע שמאי המשיבה דאז שמואל פן השבחה לשנת 2002 בסך של 140,000 ₪.

- באשר לטבלת החניה אשר הציג שמאי המשיבה בתגובתו (בס' 23), שמאית המבקשות טוענת כי הבניינים אליהם מפנה שמאי המשיבה בטבלה זו אינם מאפיינים את החלקה הנדונה. לטענתה הבניינים שצוינו בטבלה הוקמו לפני שאושרה התכנית הנדונה. לטענתה, אותם יזמים אשר בנו מבנים אלה ציפו לאישור שימוש חורג בנכסים אלה.
- שמאית המבקשות טוענת, כי בתגובת שמאי המשיבה בס' 1.2 ס' ד +ה', השמאי התעלם מהבנוי בנכס הנדון.
- באשר לטענה כי הנכס הנדון נמכר במחיר של 10 מלש"ח בשנת 2022 שמאית המבקשות טוענת כי מחיר זה משקף פוטנציאל לאיחוד חלקות. עוד טוענת כי העסקה אינה רלוונטית כלל למועדים הקובעים לשומה.
- שמאית המבקשות טוענת כי ההיתר משנת 1992 מתייחס לסככות ואינו רלוונטי למקלט.
- שמאית המבקשות טוענת כי לא ניתן להשליך מהמצב הקיים היום בשטח למועדים הקובעים.

<u>ערכי שווי בשומת המבקשות:</u>

שמאית המבקשות טוענת כי העלות העודפת להקמת חניה תת קרקעית הינה בסך של 30,000 ₪/חניה., עמדה זו נשענה לטענתה על שומה מייעצת שערך החי"מ בגו"ח 7129/95 (רחוב מצודת בית"ר 2,4,6) .

באשר לקביעת שמאי המשיבה ביחס לשווי חניה, שמאית המבקשות טוענת כי, שמאי המשיבה לא פירט כיצד קבע שווי חניה בסך של 25,000 ₪/חניה. כמו כן טענה כי לא נמצאו עסקאות לחניה תת קרקעית בסביבת הנכס, וכי אין לגזור שוויה של חניה זו מאזורי תעשיה אחרים (כגון, ראשון לציון ועוד).

תחשיב ההשבחה בשומת המבקשות:

מהות	שטח עיקרי במ"ר לכל מקום חניה	מספר מקומות חניה נדרש
מצב קודם		
קומת קרקע מסחר (347 מ"ר)	25	13.6865
קומות א-ד תעשייה עתירת ידע (693 מ"ר)	35	19.806
סה"כ		33.671
סה"כ במעוגל		34
מצב חדש		
קומת קרקע מסחר (347 מ"ר)	25	13.865
קומות א-ד תעשייה עתירת ידע (693 מ"ר)	40	17.331
סה"כ		31.195
סה"כ במעוגל		31
הפחתה במספר מקומות חניה עקב אישור תכנית בי/3/400		2.476
הפחתה במספר מקומות חניה עקב אישור תכנית בי/3/400 במעוגל		3
עלות עודפת מקום חניה		₪ 30,000
עלות עודפת לשינוי בדרישות חניה		₪ 90,000
דחיה עד למימוש התכנית (I=6%, N=9)		0.52
סה"כ השבחה		**₪ 53,271**
היטל השבחה		₪ 26,635
היטל השבחה במעוגל		₪ 27,000

10.3.3. הכרעה

הוראות התכנית מקלות את דרישות תקן החניה בחלקה הנדונה ועל כן יש בהן כדי להוות השבחה בנכס הנדון. להלן מתודולוגיית חישוב ההשבחה תוך התייחסות לטיעונים השנויים במחלוקת בשומות הצדדים:

- כאמור, הוראות התכנית מקלות על תקן החניה באזור ומשכך נדרשות פחות חניות תת קרקעיות. בהינתן עלות עודפת לעניין חניות תת קרקעיות באזור הנדון בשימושי תעסוקה ומסחר במועד הקובע, העלות העודפת לצורך הקמתן הכוללת יורדת.
- מספר החניות הנדרשות במצב קודם – מספר החניות הנדרשות במצב הקודם יחושב כנגזרת של השימוש הטוב והיעיל בקרקע. לאור האמור, אני מקבל את הסכמת הצדדים כי השטח אשר ישמש למסחר הינו בהיקף של 346.6 מ"ר. בהתאם להכרעתי בתכני בי/400, תקן החניה יחושב לפי שימושי תעסוקה עתירת ידע.

- לאור האמור, להלן תחשיב מספר מקומות חניה הנדרשים, במצב קודם:

שטח בניה מסחר	346.6
מספר מקומות חניה מסחר נדרש (בהתאם להוראות התכנית לכל 25 מ״ר מקום חניה)	13.864
שטח בניה תעסוקה עתירת ידע	693.2
מקומות חניה נדרשים לתעסוקה (בהתאם להוראות התכנית לכל 35 מ״ר מקום חניה)	19.80
סה״כ מקומות חניה במעוגל	34

- מספר החניות הנדרשות במצב חדש: הוראות תקן חניה בתוקף קובעות חניה אחת לכל 25 מ״ר עיקרי מסחר, ומקום חניה אחד לכל 40 מ״ר עיקרי תעסוקה/תעסוקה עתירת ידע. להלן תחשיב מקומות החניה הנדרשות בהתאם לנתונים אלה:

שטח בניה מסחר	346.6
מספר מקומות חניה מסחר נדרש (בהתאם להוראות התכנית לכל 25 מ״ר מקום חניה)	13.864
שטח בניה תעסוקה/תעסוקה עתירת ידע	693.2
מקומות חניה נדרשים לתעסוקה (בהתאם להוראות התכנית לכל 40 מ״ר מקום חניה)	17.33
סה״כ מקומות חניה במעוגל	31

- מהתחשיבים לעיל עולה כי ההשבחה בתכנית נובעת מביטול העלות העודפת בהקמת 3 מקומות חניה תת קרקעיות.

<u>הכרעה לעניין ערכי השווי:</u>

שמאי הצדדים חלוקים לגבי העלות העודפת לחניה בגינה יש לחשב השבחה. בהתאם לשומה מייעצת שערכתי בגו״ח 7129/95-97 רחוב מצודת ביתי״ר 6-2, א.ת. בת-ים, עלות עודפת זו נאמדה בכ-30,000 ₪/חניה למועד הקובע דנן. יצוין, כי קביעתי זו, מתיישבת בקירוב עם השומות המכריעות הבאות: שומתו המכרעת של השמאי בועז קוט בגו״ח 7123/105, שומתו המכרעת של השמאי יצחק ברמן בגו״ח 7123/133, שומתו המכרעת של השמאי אמנון נזרי בגו״ח 7123/204, ושומתו המכרעת של השמאי עאלם עאטף בגו״ח 7123/93. לאור העובדה כי לא הוצג בפני מידע חדש הסותר קביעתי זו, אני מקבל את עמדת שמאית המבקשות, וסבור כי קביעה זו נכונה גם לשומה דכאן.

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

מהות	**סה״כ שווי**
מספר מקומות חניה תת קרקעיות אשר נחסכו	3
עלות עודפת למקום חניה	30,000
סה״כ השבחה ב-₪ (עלות עודפת לחניות אשר נחסכה)	**90,000**
היטל השבחה ב-₪	45,000

11. **<u>עקרונות ושיקולים בשומה:</u>**

בעת אומדן ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. מיקומו של הנכס ברחוב הצורפים 6, בת ים.

11.2. רמת הפיתוח הסביבתי.

11.3. מאפייני החלקה נשוא חוות הדעת ומאפייני הבינוי בתחומה.

11.4. התוכניות החלות על הנכס נשוא חוות הדעת במצב התכנוני הקודם ובמצב התכנוני החדש.

11.4.1. עפ"י סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה נקבע כי "השבחה"- עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות במצב החדש אל מול התוכניות במצב הקודם, לשווי הכולל של המקרקעין.

11.4.2. בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. דהיינו, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

11.5. המימוש המבוקש בנכס הינו בדרך של מכר.

11.6. המועדים הקובעים לאומדן ההשבחה הינם כמפורט בסעיף 3 לעיל.

12. **<u>שומה:</u>**

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון הידועים כחלקה 59 בגוש 7122, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה ב-₪	היטל ההשבחה ב-₪
ב/400	14/04/1997	₪ 585,336	₪ 292,668
ב/1/400	26/04/2000	לא חלה השבחה	
ב/2/400	01/08/2001	לא חלה השבחה	
ב/3/400	01/12/2003	₪ 90,000	₪ 45,000
ב/4/400	28/03/2007	לא חלה השבחה	
ב/5/400	10/02/2011	לא חלה השבחה	
ב/6/400	30/12/2016	לא חלה השבחה	

הסכומים שלעיל יוצמדו כחוק. בתקופה בה התנהל ההליך הדיוני בפניי לא תחול חבות בריבית פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

יעקב פז, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב