אמנון נזרי, מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
עידו כהן, כלכלן ושמאי מקרקעין
אלכס שנברגר, כלכלן ובוגר מינהל עסקים

תאריך: **30.08.2013**
מספר תיק: **16097**
מספרנו: **512584.4**

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 7123, חלקה 204
רחוב העמל 15, בת-ים

תאריך: **30.08.2013**
מספר תיק: **16097**
מספרנו: **512584.4**

לכבוד:

ב.ת.ר בניני תעשיה ומלאכה ראשון לציון בע"מ
(המבקשת)
ע"י מר יצחק שפיגל, שמאי מקרקעין

ג.א.נ.,

הועדה המקומית לתו"ב בת-ים
(המשיבה)
ע"י מר יורם ברק, שמאי מקרקעין

ג.א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 7123, חלקה 204
רחוב העמל 15, בת-ים

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מונתי כשמאי מכריע לענין ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תכניות בי/400, בי/1/400, בי/2/400 בי/3/400, בי/4/400 ובי/5/400.

מימוש הזכויות הינו בדרך של העברת זכויות.

הוצגו בפני שומות הצדדים:
חוות דעתו של מר יורם ברק, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת-ים (המשיבה), מיום 12.11.2012.
חוות דעתו של מר יצחק שפיגל, שמאי מקרקעין מטעם בעל הזכויות במקרקעין (המבקשת), מיום 9.01.2013.

בתאריכים 4.03.2013 ו-1.05.2013 נערכו דיונים בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים והח"מ.

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

הצדדים קיבלו את פרוטוקול הישיבה וקיבלו אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

לצורך מתן חוות הדעת נערך ביקור בנכס, בסביבתו ובמשרדי הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת-ים.

וזאת חוות דעתי:

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**

הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכניות בי/400, בי/1/400, בי/2/400 בי/3/400, בי/4/400 ובי/5/400.

2. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 8.04.2013.

3. **<u>המועדים הקובעים להערכה</u>**

מועד תחילת תכנית בי/400	-	14.04.1997
מועד תחילת תכנית בי/1/400	-	26.04.2000
מועד תחילת תכנית בי/2/400	-	1.08.2001
מועד תחילת תכנית בי/3/400	-	1.12.2003
מועד תחילת תכנית בי/4/400	-	28.03.2007
מועד תחילת תכנית בי/5/400	-	10.02.2011

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

מהות הנכס:	חלקה ועליה מבנה תעשיה.
גוש:	7123
חלקה:	204
שטח חלקה רשום[1]:	7,501 מ"ר
כתובת הנכס:	רחוב העמל 15, בת-ים.

[1] עפ"י העתק נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 19.12.2012.

5. <u>תאור הסביבה והנכס</u>

5.1 הנכס נשוא הערכה ממוקם בקרן הרחובות העמל ואורט ישראל, בעברו הצפון-מזרחי של רחוב העמל ובעברו הדרום-מזרחי של רחוב אורט ישראל, באזור התעשיה בת-ים.
הרחובות סלולים באספלט עם מדרכות סלולות באספלט ותאורת רחוב.

5.2 אזור הנכס מאופיין במבני תעשיה (מסורתית בעיקר) לצד סככות לתעשיה ומלאכה ולצד מגרשים ריקים. בחלק מהמבנים קומת קרקע מסחרית. חלק קטן מהמבנים משמשים לתעשיה עתירת ידע.
סמוך מדרום-מערב לנכס שבנדון, מפעל עיתון "מעריב".

5.3 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים באספלט, מדרכות מרוצפות באבנים משתלבות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, ביוב וכיו"ב.

5.4 חלקה 204, בגוש 7123 הינה בעלת צורה הקרובה לאות "ר", עם חזית דרום-מערבית הפונה לרחוב העמל באורך של כ-120 מ', חזית צפון-מערבית הפונה לרחוב אורט ישראל באורך של כ-40 מ' ושטח רשום של 7,501 מ"ר.

5.5 על החלקה בנוי מבנה תעשיה אשר עד לאחרונה שימש כבית דפוס.
המבנה נבנה לפני כ-30 שנה והורחב במהלך השנים. המבנה ממוקם בחלק הדרום-מזרחי של החלקה וכולל שני אגפים עם קיר משותף (עם מעבר ביניהם), כדלקמן:

- חלקו הצפון-מערבי של המבנה מהווה מבנה תעשיה בן 3 קומות, הכולל קומות ביניים ועליונה חלקיות, מעל קומת מרתף חלקית. המבנה בנוי שלד בטון, קירות חוץ מחופים טיח חלק וטיח מותז וגג שטוח מבטון בשילוב גג קל. קומת המרתף כוללת מקלט, חדר חשמל ומחסנים. קומת הקרקע והקומות העליונות כוללות משרדים, חדרי עבודה, חדר אוכל, חדר שירותים, מקלחות וכיו"ב.

- חלקו הדרום-מזרחי של המבנה מהווה מבנה תעשיה חד קומתי הבנוי שלד פלדה, קירות חוץ וגג דו שיפועי מלוחות פח טרפזי (איסכורית) ורצפת בטון מוחלקת. המבנה מחולק לחללים גדולים באמצעות קירות קשיחים מבלוקים.

5.6 בחלק הצפון-מערבי של החלקה מגרש חניה מגודר.

5.7 במועד הביקור נמצא הנכס שבנדון ריק במצב תחזוקה סביר. מצבו הפיזי תואם את גילו.

6. מצב תכנוני

6.1 מצב תכנוני קודם

על החלקה שבנדון חלות התכניות הבאות:

תכנית	פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס'	תאריך הפרסום
ב/55 א'	1242	9.12.1965
ב/2 א'	1738	15.07.1971

להלן פירוט יעוד הקרקע ועיקרי זכויות הבניה במצב הקודם:

יעוד החלקה:	אזור תעשיה
שטח מגרש מינימלי לבניה:	1,000 מ"ר
אחוזי בניה מירביים לבנין:	45% בקומה
אחוזי בניה מירביים לנספח[2]:	15% בקומת קרקע
גובה מירבי[3]:	14 מ'

הסדר החניה יהיה בהתאם לדרישות הועדה המקומית, בהתאם לדרישת הועדה המחוזית, או בהתאם לתקנות שיהיו מפעם לפעם.

6.2 מצב תכנוני חדש

על החלקה שבנדון חלות התכניות הרלוונטיות הבאות:

6.2.1 **תכנית מתאר ומפורטת ב/400**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4508 מיום 30.03.1997.

התכנית סיווגה את הנכס שבנדון באזור עסקים ובידור.
הוראות התכנית לחלקה שבנדון הינן כדלקמן:

תכליות מותרות:
מסחר, בתי אוכל, בידור (אולמות לשמחות, מועדונים וכיו"ב), תעשיה עתירת ידע משרדים ומלאכה, מוסכים, תעשיה ומלאכה.

תכסית קרקע:
סך כל התכסית המירבית הכוללת שטחים עיקריים ושטחי שירות בקומה המיועדת למסחר לא תעלה על 68% משטח המגרש.

קומות מרתף:
תותר הקמת עד 4 קומות מרתף, בכפוף לתנאים המפורטים בתכנית.

[2] מבנה לשימוש דייר הבית לצורך חדר כביסה, ו/או מחסן לכלי גינה, כלי בית וחפצים אישיים, או מוסך, או מבנה לפחי אשפה או למתקני גז וכיוצא בזה, וכן כל מבנה אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית כנספח.
[3] גובה קומות לא יהא פחות מאשר 2.70 מ'. גובה חנות או בית מלאכה בבנין חדש לא יהא פחות מ- 3 מ', ולא יותר מ-4.5 מ'.

אחוזי בניה לשטחים עיקריים:
שטח עיקרי בשימוש תעשיה ומלאכה: 150%

אחוזי הבניה לשטחים עיקריים **ביתר השימושים** נקבעו בהתאם לגודל החלקה ופרק הזמן עד מימוש הבניה, מתאריך מתן תוקף לתכנית זו ועד תאריך החלטת הועדה לגבי היתר בניה למבנה הכולל את ניצול זכויות הבניה המלאות בחלקה הנדונה.

להלן אחוזי הבניה לשטחים עיקריים ביתר השימושים בחלקה שבנדון:

במימוש בניה של עד 3 שנים:	כ-227.5%
במימוש בניה של עד 5 שנים:	כ-206.25%
במימוש בניה של 7 שנים ואילך:	כ-185%

כל מ"ר בשימוש מסחר (כולל שימוש לבתי אוכל) ייחשב 2 מ"ר משטחים עיקריים.

אחוזי בניה לשטחי שירות:
שטחי שירות מעל מפלס הכניסה הראשית (למעט בקומות ביניים) יותרו בשטח כולל שלא יעלה על 30% מהשטח העיקרי המותר בבנין.
שטחי שירות אלה ישמשו למרחבים מוגנים, מערכות טכניות, מתקני שירות, חדרי מדרגות, מבואות, בליטות וחניה.
מתחת למפלס הכניסה הראשית (לרבות בקומות הביניים) יותרו שטחי שירות למטרת חניה ובנוסף לכך עד 30% מהשטח העיקרי המותר בבנין 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 בכפוף לתנאים המפורטים בתכנית.

עירוב שימושים:
בהתאם לסעיף 11.1.1 (ג) יותר עירוב שטחים המיועדים למסחר עם שימושים למטרות שאינן מסחריות באותה קומה.

בהתאם לסעיף 11.1.6 (ב') לא יהיה שימוש מעורב לתעשיה ולשימושים אחרים באותו מגרש, ולא תותר ביצוע פעולות מכירה קמעונית, כולל בשטחי אחסנה.

<u>חלוקת התכליות המותרות לפי קומות:</u>
קומות מרתף תחתונות:
חניה בלבד.

קומת מרתף עליונה:
חניה, חדרי מכונות, חדר אשפה, שטחים טכניים ואחסנה.

קומות ביניים:
1. שטחים למסחר ובידור ובתנאי ששטחי המסחר ימוקמו בחזית למפלס הרחוב הגובל בקומת הביניים.
2. חניה, חדרי מכונות, חדר אשפה, שטחי שירות ואחסנה.
3. בקומת ביניים המיועדת לחניה מותר למקם שירותים לרחצה וטיפול במכוניות ומוסך לתיקוני רכב בתנאים.

קומת קרקע/מפלס כניסה:
1. שטחים למסחר, בתי אוכל, אולמות תצוגה והכל באזורים ובמגבלות כמפורט בתכנית.
2. משרדים, תעשיה עתירת ידע ובידור בכפוף למגבלות המפורטות בתכנית.
3. שטחי שירות המותרים בבנין לרבות לובי כניסה וכן שטחים לחניה פריקה וטעינה.
4. מוסכים ותעשיה במקום ובתנאים שמותרת הקמתם, כמפורט בתכנית.

קומות הבנין האחרות (למעט קומת גג):
1. משרדים ותעשיה עתירת ידע.
2. בבנין לתעשיה מותרים השימושים בהתאם להוראות התכנית.
3. בידור ומסחר בכפוף לתנאים ולהוראות התכנית.
4. בחלק מבנה המיועד לחניה מותרת בנייתם של שטחים לחניה בכל הקומות.

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

<u>גובה הבנין:</u>
לא יעלה על 5 קומות מעל מפלס הכניסה הראשית לבנין[4].
גובה קומה שאינה קומת קרקע לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו, ולשימוש של משרדים לא יעלה הגובה על 4 מ' ברוטו.
גובה מבנה לתעשיה לא יעלה על 14 מ'.

[4] במגרשים ששטחם מעל 5 דונם מותרת בניה בגובה העולה על 5 קומות, בכפוף לתנאים המפורטים בתכנית.

הוראות לבניינים קיימים לתעשיה:
- לא יותר שילובם של יעודים חדשים לפי תכנית זו ביחד עם שימושים לתעשיה בבניינים שהוקמו ומשמשים לתעשיה טרם כניסת תכנית זו לתוקף.
- בקשה לתוספת שימושי תעשיה ומלאכה בבניינים קיימים לתעשיה ומלאכה תלווה בחוות דעת ביחס לשימושים המטרדיים הקיימים בבנין, הכל בהנחיה ובאישור היחידה לאיכות הסביבה.
- הסבת בניינים: שטחי הבניה המותרים בבניינים המוסבים יהיו עפ"י הוראות תכנית זו.

חניה:
מקומות והסדרים לחניה, פריקה וטעינה ינתנו לפי תקני החניה בתוקף בעת מתן היתרי הבניה ולא פחות מתקני החניה המפורטים בנספח ב' לתכנית (תקן מקומות חניה). ככלל כל פתרונות החניה הנדרשים יהיו בתחומי המגרש נשוא היתר הבניה.

6.2.2 **תכנית מתאר ומפורטת בי/1/400**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4871 מיום 11.04.2000.

מטרת התכנית לתקן את הוראות תכנית בי/400 לענין אחוזי הבניה לתעשיה ולהוסיף הוראה בדבר איחוד חלקות והוראות חלוקה למגרשים.

בהתאם להוראות התכנית אחוזי הבניה המותרים לשימוש תעשיה הינם 180% לשטחים עיקריים.
שטחי השירות מעל מפלס הכניסה הקובעת יותרו בבניינים לתעשיה בשטח כולל שלא יעלה על 10% מהשטח העיקרי המותר שמיקומו מעל המפלס האמור.

בהתאם להוראות התכנית הועדה המקומית תהא רשאית לאשר איחוד חלקות בין חלקות שבאזור "עסקים ובידור" לבין חלקות שבאזור "עסקים מיוחד" (לרבות – "מגרש מיוחד").
זכויות הבניה בחלקה המאוחדת יהיו בשיעור המתקבל מסך הזכויות לחלקות המתאחדות עפ"י חלקן היחסי במגרש המאוחד.

6.2.3 **תכנית בי/2/400**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5003 מיום 17.07.2001.

מטרת התכנית לשנות את טבלת לוח זכויות הבניה בתכנית בי/400 ולתקן את סעיף 11.1.1 (ג) בתכנית בי/400 באופן שימחקו המילים "באותה קומה", כדלקמן: "יותר עירוב שטחים מיועדים למסחר עם שימושים למטרות שאינן מסחריות".

התכנית תיקנה את טבלת לוח זכויות הבניה בתכנית בי/400, כדלקמן (פורטו השינויים הרלוונטים לחלקה שבנדון):

במימוש בניה של עד 7 שנים:	כ-227.5%
במימוש בניה של 7 שנים ואילך:	כ-185%

פרק הזמן המצוין בטבלה הוא מתאריך מתן התוקף לתכנית ועד תאריך החלטת ועדה לגבי היתר הבניה למבנה הכולל את ניצול זכויות הבניה המלאות בחלקה הנדונה.
התכנית לא שינתה את זכויות הבניה בשימוש לתעשיה ומלאכה.

6.2.4 **תכנית בי/3/400**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5237 מיום 16.11.2003.

מטרת התכנית לבטל את נספח ב' (תקן מקומות חניה) בתכנית בי/400 ולתקן את הוראותיה לענין חניה והריסת מבנים בשטח המיועד לצרכי ציבור.

בהתאם להוראות התכנית מקומות והסדרים לחניה, פריקה וטעינה ינתנו לפי תקני החניה שיהיו בתוקף בעת מתן היתרי הבניה. כל פתרונות החניה הנדרשים יהיו בתחום המגרש נשוא הבניה.

6.2.5 **תכנית בי/4/400**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5640 מיום 13.03.2007.

מטרת התכנית לבטל את סעיף 11.1.6 (ב') בתכנית בי/400:

"לא יהיה שימוש מעורב לתעשיה ולשימושים אחרים באותו מגרש, ולא תותר ביצוע פעולות מכירה קמעונית, כולל בשטחי אחסנה".

בהתאם להוראות התכנית שימושי הקרקע שיקבעו כתוצאה מהתכנית כפופים להתאמה ביניהם לפי שיקול דעת מהנדס העיר ובהתאם להוראות היחידה הסביבתית של עיריית בת-ים.

6.2.6 **תכנית בי/5/400**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6193 מיום 26.01.2011.

מטרת התכנית לשנות את טבלת לוח זכויות הבניה בתכנית בי/2/500, באופן שתוארך תקופת הזמן לניצול זכויות הבניה המירביות לאזור עסקים ובידור וזאת למשך 3 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו. בנוסף קובעת התכנית הוראות נוספות בנושא חניה ודרכים בתחום התכנית.

6.3 <u>רישוי</u>

6.3.1 לבנין שבנדון ניתן היתר בניה מס' 736 מתאריך 20.03.1972 להקמת בית חרושת לתעשיית צמר.

6.3.2 בתיק הבנין שבנדון נמצאה תכנית בקשה להיתר בניה מס' 4998 לתוספת בניה בבנין קיים, אשר נתקבלה בתאריך 8.06.1997 ואושרה ע"י רשות הרישוי בתאריך 10.03.1998 בכפוף לתנאים (לא נמצאה חותמת היתר ע"ג התכנית או טופס היתר בניה[5]).

קומה	השימושים העיקריים (מ"ר)			חלקי שירות (מ"ר)							סה"כ הבנין (מ"ר)
	קיים	מוצע	סה"כ	מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	מדרגות ומבואות	מעברים לכלל הציבור	שטח שירות מוצע	בניה קיימת	סה"כ
מרתף				203.93	52.98	251.86	29.30	27.79	155.74	536.56	692.30	692.30
קרקע	2,268.54	64.93	2,333.47				18.05			1,125.00	1,143.05	3,476.52
ביניים	167.91	1.10	169.01				11.49				11.49	180.05
עליונה		733.51	733.51				11.49				11.49	745.00
סה"כ	**2,436.45**	**799.54**	**3,235.99**								**1,858.33**	**5,093.87**

6.3.3 לבנין שבנדון ניתן היתר בניה מס' 899 מתאריך 16.11.1999 לתוספת בניה בקומת הקרקע + תוספת קומה שלישית (סה"כ שטח התוספת 799.54 מ"ר) + שטחי אחסנה במרתף בשטח 156 מ"ר.

להלן פירוט שטחי הבניה מתוך טבלת השטחים בתכנית הבקשה:

קומה	השימושים העיקריים (מ"ר)			חלקי שירות (מ"ר)							סה"כ הבנין (מ"ר)
	קיים	מוצע	סה"כ	מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	מדרגות ומבואות	שטח איחסון מוצע	בניה קיימת	סה"כ	
מרתף				203.74	52.98	249.09	56.67	155.74	562.48	718.22	718.22
קרקע	3,393.53	64.93	3,458.46				11.49	6.57		18.06	3,476.52
ביניים	176.91	1.10	169.01				11.49			11.49	180.50
עליונה		733.51	733.51					11.49		11.49	745.00
סה"כ	**3,561.44**	**799.54**	**4,360.98**							**759.26**	**5,120.24**

בהתאם לתכנית הבקשה הוסדרו 80 מקומות חניה לרכבים פרטיים ו-6 מקומות חניה למשאיות בשטח המגרש.

[5] לטענת שמאי הצדדים טבלת השטחים בתכנית זו משקפת את המצב המאושר בנכס שבנדון.

7. הזכויות בנכס

7.1 נסח רישום מקרקעין

עפ"י נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 19.12.2012 רשומה חלקה 204 בגוש 7123 בפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין בחולון.

שטח החלקה הרשום: 7,501 מ"ר
הבעלים: רשות הפיתוח (בשלמות)
חכירות: ב.ת.ר בניני תעשיה ומלאכה ראשון לציון בע"מ (בשלמות) עד לתאריך 5.09.2073 (אין הגבלה בהעברה ובירושה)

רשומה הערה על יעוד המקרקעין לפי תקנה 27 לטובת עיריית בת-ים מתאריך 10.01.2005, עפ"י תנאי ההיתר, 33 מקומות חניה עבור חלקה 87 בגוש 7122 ממוקמים על חלקות 118 ו-120 בגוש 7123 (החלקות אוחדו לחלקה 204).

על החוכרים רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת סופר – דוש בע"מ, מתאריך 16.12.2012.

7.2 חוזה מכר

הוצג בפני העתק חוזה מכר, שנחתם ביום 12.12.2012 בין ב.ת.ר בניני תעשיה ומלאכה ראשון לציון בע"מ ("המוכר") לבין סופר – דוש בע"מ ("הקונה"), על-פיו תמורת מלוא זכויות המוכר בנכס שבנדון במצבו ("AS IS") לקונה וקיום מלוא התחייבויות המוכר כמפורט בהסכם זה, ישלם הקונה למוכר סך של 28,000,000 ₪ ובצירוף מע"מ כדין.

במועד החתימה על הסכם זה מושכר המבנה, בשכירות חופשית בלתי מוגנת, ל-א. לוין אפשטיין בע"מ עפ"י הוראות הסכם שכירות מיום 22.01.2009, אשר יפונה מהמבנה על חשבון המוכר ובאחריותו עד לא יאוחר מיום 30.06.2013, והכל בהתאם להוראות הסכם זה.

המוכר יפעל לקבלת אישור העיריה לביטול ההתחייבות בגינה נרשמה ההערה לטובת העיריה מיום 10.01.2005, ולביצוע המחיקה של ההערה עד למועד מסירת החזקה. ככל שההערה לטובת העיריה לא תימחק, יזכה המוכר את הקונה בפיצוי כספי, בהתאם להוראות ההסכם.

7.3 חוזי שכירות

הוצגו בפני העתקי חוזי שכירות שונים שנערכו בנכס שבנדון, בין ב.ת.ר בניני תעשיה ומלאכה ראשון לציון בע"מ (להלן: "המשכירה") לבין א. לוין אפשטיין בע"מ (להלן: "השוכרת"), כדלקמן:

7.3.1 תוספת להסכם שכירות בלתי מוגנת

הוצג בפני העתק תוספת להסכם שכירות בלתי מוגנת (להלן: "תוספת להסכם שכירות"), על-פיה:

- ביום 7.11.2002 חתמו הצדדים על הסכם שכירות בנוגע להשכרת מבנה הכולל מרתף, אולמות ומשרדים, בשטח של כ-5,691 מ"ר ברוטו וחניון בשטח של כ-2,381 מ"ר ברוטו, ברחוב העמל בבת-ים (גוש 7123 חלקות 120-118).
- תקופת השכירות עפ"י ההסכם מסתיימת ביום 3011.2002.
- הצדדים מבקשים להאריך את הסכם השכירות לתקופה נוספת של 61 חודשים עד 31.12.2007, בתנאים המפורטים בהסכם השכירות ובשינויים המפורטים בתוספת זו להסכם.
- בתמורה להשכרת המושכר מתחייבת השוכרת לשלם למשכירה דמי שכירות חודשיים בסך של 141,610 ₪, עפ"י שער דולר הידוע ב-1.12.2002.

7.3.2 הסכם שכירות בלתי מוגנת

הוצג בפני העתק הסכם שכירות שנחתם ביום 22.01.2009, על-פיו המשכירה משכירה לשוכרת את המושכר, לשמש בידיה לצורך בית דפוס, תמורת דמי שכירות חודשיים, כדלקמן:

א. בגין שנת השכירות הראשונה שהתחילה ביום 1.01.2008 והסתיימה ביום 31.12.2008 סך של 147,171 ₪ לחודש.
ב. בגין תקופת השנתיים המתחילה בתום שנת השכירות הראשונה ומסתיימת ביום 31.12.2010 סך של 154,530 ₪ לחודש.
ג. במקרה של מימוש האופציה הראשונה, החלה מיום 1.01.2011 לתקופה של 3 שנים, סך של 163,801 ₪ לחודש.
ד. במקרה של מימוש האופציה השניה, החלה מיום 1.01.2014 לתקופה של 3 שנים, סך של 173,629 ₪ לחודש.

דמי השכירות יהיו צמודים למדד יוקר המחיה, בהתאם להוראות הסכם השכירות.

7.3.3 <u>תוספת ראשונה להסכם שכירות בלתי מוגנת מיום 22.01.2009</u>

הוצג בפני העתק תוספת ראשונה להסכם שכירות שנחתמה ביום 2.06.2011, על-פיה הצדדים מסכימים על הארכת תקופת השכירות עפ"י ההסכם לתקופה נוספת של 6 שנים, החל מיום 2.06.2011 ועד ליום 2.06.2017, תמורת דמי שכירות חודשיים, כדלקמן:

א. עד ליום 31.12.2013, סך של 163,801 ₪ לחודש.
ב. החל מיום 1.01.2014, סך של 173,629 ₪ לחודש.

דמי השכירות יהיו צמודים למדד יוקר המחיה, בהתאם להוראות הסכם השכירות מיום 22.01.2009. לשוכר ניתנת האפשרות להביא לסיום הסכם השכירות, ובלבד שנתן למשכיר התראה בכתב בת 360 יום לפני תום תקופת השכירות הנוספת.

7.3.4 <u>הסכמי שכירות לתקופות קודמות</u>

כפי שנמסר הן ע"י שמאי המבקשת והן ע"י מר שמשון מרפוגל, משנה למנכ"ל הכשרת היישוב בישראל בע"מ, לא אותרו הסכמי השכירות לתקופות קודמות לשנת 2002.

8. **<u>שומות הצדדים</u>**

הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן מובא להלן:

8.1 <u>שומת הועדה המקומית (המשיבה)</u>

מר יורם ברק, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, אשר ערך את חוות דעתו ביום 12.11.2012, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס כדלקמן:

<u>השבחה עקב אישור תכנית בי/400:</u>

מהות ההשבחה[6]: שינוי יעוד מתעשיה לעסקים ובידור, ותוספת זכויות בניה לשטחי שירות.

שטח מגרש: 7,501 מ"ר

<u>מצב חדש (עסקים ובידור):</u>

סוג זכויות הבניה	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם שקלול	שווי למ"ר מבונה	סה"כ שווי
שטח עיקרי עילי	185.0%	13,876.85	1.00	₪ 1,025	₪ 14,223,771
שטחי שירות עיליים	55.5%	4,163.06			
שטחי שירות ת"ק לאחסנה צמודה, טכני, ממ"ק, ח' מדרגות	55.5%	4,163.06			
שטחי שירות ת"ק לחניה	244.5%	18,339.95			
עלויות עודפות לחניה ת"ק[7]					(₪ 2,779,000)
סה"כ שווי הנכס במצב החדש:					**₪ 11,444,771**

<u>מצב קודם (תעשיה):</u>

סוג זכויות הבניה	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם שקלול	שווי למ"ר מבונה	סה"כ שווי
שטח עיקרי + שירות עילי	180.0%	13,501.80	1.00	₪ 550	₪ 7,425,990
שטח נספח	15.0%	1,125.15			
סה"כ שווי הנכס במצב הקודם:					**₪ 7,425,990**

ההשבחה: **₪ 4,018,781**

לתאריך הקובע 14.04.1997.

[6] לגישת שמאי המשיבה המבנה הקיים על החלקה שבנדון אינו תורם לשווי הנכס ויש להעריך את שוויו בכל אחד ממצבי התכנון כמגרש ריק.

[7] 70 (כמות חניות עודפות במצב החדש) * 39,700 ₪ (עלות עודפת ל-1 מקום חניה תת קרקעי).

<u>השבחה עקב אישור תכנית בי/3/400:</u>

מהות ההשבחה: הקטנת העלות העודפת לחניה.

שטח מגרש: 7,501 מ״ר

<u>מצב חדש:</u>

סוג זכויות הבניה	אחוזי בניה	שטח במ״ר	מקדם שקלול	שווי למ״ר מבונה	סה״כ שווי
שטח עיקרי עילי	185.0%	13,876.85	1.00	₪ 1,125	₪ 15,661,456
שטחי שירות עיליים	55.5%	4,163.06			
שטחי שירות ת״ק לאחסנה צמודה, טכני, ממ״ק, ח׳ מדרגות	55.5%	4,163.06			
שטחי שירות ת״ק לחניה	244.5%	18,339.95			
סה״כ שווי הנכס במצב החדש:					**₪ 15,661,456**

<u>מצב קודם:</u>

סוג זכויות הבניה	אחוזי בניה	שטח במ״ר	מקדם שקלול	שווי למ״ר מבונה	סה״כ שווי
שטח עיקרי עילי	185.0%	13,876.85	1.00	₪ 1,125	₪ 15,661,456
שטחי שירות עיליים	55.5%	4,163.06			
שטחי שירות ת״ק לאחסנה צמודה, טכני, ממ״ק, ח׳ מדרגות	55.5%	4,163.06			
שטחי שירות ת״ק לחניה	244.5%	18,339.95			
עלויות עודפות לחניה ת״ק׳					(₪ 2,779,000)
סה״כ שווי הנכס במצב הקודם:					**₪ 12,832,456**

ההשבחה: **2,779,000** ₪, לתאריך הקובע 1.12.2003.

<u>השבחה עקב אישור תכנית בי/4/400:</u>

שמאי המשיבה קבע כי **לא חלה השבחה** עקב אישור התכנית.

8.2 שומת בעלי הזכויות בנכס (המבקשת)

מר יצחק שפיגל, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות בנכס, אשר ערך את חוות דעתו ביום 9.01.2013, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס כדלקמן:

השבחה עקב אישור תכנית בי/400:

מהות ההשבחה[8]:	שינוי יעוד מתעשיה לעסקים ובידור.
מצב חדש (עסקים ובידור):	
שטח מגרש:	7.501 דונם
שווי קרקע לדונם:	$ 400,000
שווי הנכס במצב החדש:	כ-$ 3,000,000
מצב קודם (תעשיה):	
שטח מגרש:	7.501 דונם
שווי קרקע לדונם:	$ 300,000
שווי הנכס במצב הקודם:	כ-$ 2,250,000
השבחה:	
השבחה גולמית:	$ 750,000
מקדם דחיה:	0.13 (n=30, i=7%)
ההשבחה ב-₪[9] (במעוגל):	**330,000** ₪, לתאריך הקובע 14.04.1997.

השבחה עקב אישור תכנית בי/3/400:

מהות ההשבחה:	חיסכון עלות עודפת לחניה.
מצב קודם:	
שטח מגרש:	7.501 דונם
שווי קרקע לדונם:	כ-1,710,000 ₪
שווי הנכס במצב הקודם:	כ-12,830,000 ₪
מצב חדש:	
שווי הנכס במצב הקודם:	כ-12,830,000 ₪
חיסכון עלות עודפת לחניה[10]:	כ-1,840,000 ₪
שווי הנכס במצב החדש:	כ-14,670,000 ₪
השבחה:	
השבחה גולמית:	1,840,000 ₪
מקדם דחיה:	0.21 (n=23, i=7%)
ההשבחה (במעוגל):	**390,000** ₪, לתאריך הקובע 1.12.2003.

[8] לגישת שמאי המבקשת השימוש המיטבי בנכס במועד הקבוע היה השארת המבנה הקיים, תוך דחיית מימוש השימושים הנוספים.
[9] לפי שע"ח 3.403 ₪\$.
[10] 56 (חיסכון בכמות חניות נדרשות) * 32,300 ₪ (עלות עודפת למקום חניה).

9. עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה

9.1 הנושאים השנויים במחלוקת:
בין הצדדים קיימות מחלוקות בנושאים הבאים:
- השימוש המיטבי בנכס ותרומת תכנית בי/400 לשווי הנכס.
- עלות עודפת לחניה תת קרקעית.
- ערכי שווי.

9.2 פירוט עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

9.2.1 השימוש המיטבי בנכס ותרומת תכנית בי/400 לשווי הנכס:

שמאי המשיבה:
לגישת שמאי המשיבה לאחר אישור תכנית בי/400 השימוש המיטבי בנכס הינו עסקים ובידור, הכולל קומת קרקע מסחרית לחנויות וקומות עליונות למשרדים ולתעשיה עתירת ידע.

לטענת שמאי המשיבה יעוד לעסקים ובידור הינו שימוש כלכלי יותר ביחס לשימושי תעשיה בכל הארץ ובפרט במרכז הארץ. קביעה זו מבוססת על הנחת היסוד כי מחירי המכירה והשכירות של נכסים בשימושי מסחר גבוהים מאלה של נכסים בשימושי תעשיה, כאשר כל יתר הנתונים קבועים.
מכאן מגיע שמאי המשיבה לידי מסקנה כי עצם הקניית שימושי מסחר למקרקעין, כאשר עדיין קיימת האפשרות לשימושי תעשיה, מביאה לכך שבהכרח נוצרה השבחה בשווי המקרקעין.

לתמיכת טענתו הציג שמאי המשיבה ניתוח עסקאות של מגרשים ושל הסכמי שכירות אשר נערכו באזור התעשיה שבנדון לפני ואחרי אישור תכנית בי/400 (כמפורט בסעיף 9.2.3 להלן), המוכיחים לטענתו כי שימושי מסחר כלכליים יותר באופן מובהק משימושי תעשיה.

לגישת שמאי המשיבה המבנה הקיים על החלקה אינו תורם לשווי הנכס כבר במצב הקודם של תכנית בי/400, מהטעמים המצטברים הבאים:

- שיעור ניצול זכויות הבניה במגרש שבנדון הינו נמוך מאד בשני המצבים התכנוניים.

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר בניה (כמפורט בסעיף 6.3.2), סך השטח **העיקרי** המנוצל במועד הקובע של תכנית בי/400 מהווה כ-32.48% משטח המגרש בלבד (2,436/7,501 מ"ר), לעומת 180% בניה המוקנים במצב הקודם (עיקרי + שירות) ו-185% בניה במצב התכנוני החדש.

- המבנה ותיק, כולל פחתים ומותאם לתעשיה מסויימת.

- המבנה הקיים על החלקה מונע ניצול זכויות בניה הן כי לא ניתן להוסיף בניה על גבי המבנה הקיים מאחר וגג המבנה הינו גג קל והן כי תכסית הבניה הקיימת קרובה לתכסית המירבית המותרת.

מכאן סבור שמאי המשיבה כי יש להעריך את שווי הנכס כמגרש ריק בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

לביסוס עמדתו ערך שמאי המשיבה השוואה בין אומדן עלויות בניה של המבנה הקיים על החלקה[11] לבין שווי הפסד זכויות הבניה אשר אינן ניתנות לניצול ללא הריסת המבנה הקיים, בכל אחד ממצבי התכנון, והגיע לידי המסקנות הבאות:

- שווי זכויות הבניה אשר אינן ניתנות לניצול במצב התכנוני הקודם של תכנית בי/400 הינו פי 2.9 משווי המבנה. לפיכך, המבנה אינו תורם לשווי הנכס במצב התכנוני הקודם.

- שווי זכויות הבניה אשר אינן ניתנות לניצול במצב התכנוני החדש של תכנית בי/400 הינו בקירוב פי 10 משווי המבנה. לפיכך, המבנה אינו תורם לשווי הנכס במצב התכנוני החדש.

- שווי זכויות הבניה אשר אינן ניתנות לניצול במצב התכנוני החדש של תכנית בי/3/400 הינו בקירוב פי 12 משווי המבנה. לפיכך, המבנה אינו תורם לשווי הנכס במצב התכנוני החדש.

במענה לטיעוני שמאי המבקשת כי האומדנים לעלויות הבניה שערך אינם נכונים, משיב שמאי המשיבה כי אין הוכחה שהמבנה שבנדון שופץ, תוספת הבניה שבוצעה במהלך השנים בנכס הינה זניחה ומביקור שנערך בנכס עולה כי המבנה נטוש ולא מתוחזק. בניגוד לנטען ע"י שמאי המבקשת, עלויות הבניה ממאגר המחירים "דקל" אינן של סככות אלא של "מבני תעשיה מודולריים" ובהתאם לפירוט הקיים בחוברת - המאפיינים דומים לנכס שבנדון ואף ברמה גבוהה יותר.

בהתייחס לטיעוני שמאי המבקשת על-פיהם השימוש המיטבי בנכס במועדים הקובעים היה המשכת השימוש לתעשיה כבית דפוס, מעלה שמאי המשיבה את הטיעונים הבאים:

[11] בחישוב אומדן עלויות הבניה התבסס שמאי המשיבה על מאגר מחירים לענף הבניה "דקל", תוך התחשבות בתוספות שהושקעו במבנה מעבר לעלויות הנ"ל וכן הפחתה בגין פחת מצטבר בהתחשב בגיל המבנה.

- בהתייחס לטענת שמאי המבקשת על-פיה מביקורו בנכס עולה כי ניתן להמשיך להפעיל את בית הדפוס, משיב שמאי המשיבה כי טענה זו אינה רלוונטית לענין השימוש המיטבי בנכס.

העובדות הן שהשוכרת החזיקה בנכס במשך 19.5 שנים (משנת 1993 - מועד רכישת הנכס ע"י המבקשת) ועזבה אותו בסוף שנת 2012 וזאת עוד לפני תום תקופת השכירות.

- הנכס היה בשימוש בית דפוס כתוצאה בלעדית של 2 גורמים:

א. המגרש עליו בנוי בית דפוס עיתון "מעריב" ממוקם בצידו השני של הרחוב, ונכון למועדים הקובעים היה בבעלות החברה ששוכרת את הנכס שבנדון.

ב. נכון למועדים הקובעים, חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ החזיקה **בבעלות מלאה** את חברת ב.ת.ר בניני תעשיה ומלאכה ראשון לציון בע"מ (המבקשת) וכן הינה בעלת המניות העיקרית, אך **לא מלאה**, בחברת א. לוין אפשטיין בע"מ (החברה השוכרת את הנכס שבנדון).

לפיכך, הנכס שבנדון היה שנים רבות בשימוש כבית דפוס רק בגלל זהות הבעלות על השוכרת ועל הנכס שבנדון[12].

- לטענת שמאי המשיבה לא ניתן להסתמך על הניתוח שביצע שמאי המבקשת, על-פיו לכאורה שווי הנכס כבנוי גבוה משווי הנכס כמגרש ריק, המבוסס על תוספת להסכם השכירות (כמפורט בסעיף 7.3.1). כאמור לעיל, עסקאות השכירות בנכס בתאריכים הקובעים היו עסקאות בין בעלי ענין. בנוסף, עקב מבנה האחזקות הלא סימטרי של חברת האם, קיים אינטרס כלכלי לחברת האם ("הכשרת הישוב") להביא למצב שבו החברה השוכרת תשלם דמי שכירות הגבוהים מהריאליים, שכן מצב זה ממקסם את רווחי חברת האם. לפיכך, עסקאות השכירות שנערכו בנכס במועדים הקובעים אינן משקפות את שווי השוק ולא ניתן להסתמך עליהן.

שמאי המשיבה מציין כי היה נכון יותר לו שמאי המבקשת היה מתבסס על הסכם שכירות אשר היה תקף במועד הקובע של תכנית בי/400, במקום להציג הסכם שכירות לתקופה המתחילה כ-6 שנים לאחר מכן.

[12] לענין זה הציג שמאי המשיבה מכתב מטעם המשנה למנכ"ל חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ מיום 29.11.2012, בו מפורט, בין היתר, כי המבקשת הינה חברת בת בבעלות מלאה של חברת הכשרת הישוב ונכון לשנת 1994, חברת הכשרת הישוב היתה בעלת המניות העיקרית בחברת מעריב הוצאת מודיעין בע"מ – חברת האם של א. לוין אפשטיין בע"מ.

לענין זה, טוען שמאי המשיבה כי שיטת שיערוך דמי השכירות בה נקט שמאי המבקשת, ע"י מידודם לאחור, אינה נכונה שכן התנהגות המחירים בשוק הנדל"ן לא תואמת בהכרח את השינויים במדד המחירים לצרכן.

בנוסף בחן שמאי המשיבה את סבירות דמי השכירות שנקבעו בתוספת להסכם השכירות בנכס שבנדון ביחס לדמי שכירות שנקבעו בנכסים אחרים בסביבה, והגיע לידי מסקנה כי דמי השכירות גבוהים בכ-100% מדמ"ש ריאליים לשימושי תעשיה והם מתאימים לדמ"ש כלכליים עבור שטחי מסחר.
לענין זה, סבור שמאי המשיבה כי מאחר וההסכם הנ"ל חל במצב התכנוני החדש, במצב בו יעוד הנכס הינו למסחר, הרי שדמי השכירות המשולמים בעבור הנכס משקפים את דמ"ש המקסימלים שניתן לקבל מהנכס הנובעים משימושי מסחר, גם אם השוכרת בחרה לעשות שימוש תעשייתי בנכס.

שמאי המשיבה מציין בנוסף כי המסמך "תוספת להסכם השכירות" אינו נושא תאריך ולכן אין להסתמך עליו. מלבד זאת, המסמך הנ"ל הינו הארכה של הסכם השכירות שנחתם בתאריך 7.11.2002, אשר לא הוצג ע"י שמאי המבקשת, ולכן הוא מהווה מסמך חלקי בלבד.

- לחילופין טוען שמאי המשיבה כי הואיל ובהתאם לגישתו של שמאי המבקשת השימוש המיטבי בנכס הינו לתעשיה למשך תקופה של 30 שנה מהמועד הקובע של תכנית בי/400, הרי שבהכרח נוצרה השבחה בגין תכנית בי/1/400 שהגדילה את זכויות הבניה בשימושי תעשיה מ-150% ל-180%.

לטענת שמאי המשיבה תחשיב ההשבחה שערך שמאי המבקשת עקב אישור תכנית בי/400 שגוי עקרונית, מאחר והתעלם מההשבחה המיידית שנוצרה בשווי הנכס כולו, שעבר שינוי יעוד מתעשיה למסחר, וניתן לעשות בו שימוש מסחרי החל מהמועד הקובע ועד לתום 30 שנים שנקבעו בשומת המבקשת.

לטענת שמאי שמאי המשיבה אין כל הגיון בדחיית השימושים המסחריים שהותרו בתכנית בי/400, כפי שביצע שמאי המבקשת, כאשר ניתן לממש שימושים אלו כבר בתאריך הקובע. הואיל ודמי השכירות בשימושים מסחריים גבוהים בכ-100%-40% מדמי השכירות בשימושים התעשייתיים[13], הרי שבתאריכים הקובעים השימוש המיטבי בנכס הינו אחת מהאפשרויות שלהלן:

[13] בהתאם לניתוח שערך שמאי המשיבה לעסקאות שכירות בשטחים בנויים, כמפורט בסעיף 9.2.3 להלן.

א. הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה מסחרי חדש בניצול מלוא זכויות הבניה המוקנות, כפי שבוצע בשומת המשיבה.

ב. הסבת המבנה לשימוש מסחרי. לענין זה טוען שמאי המשיבה כי בחלופה זו ניתן לקבל דמי שכירות עודפים ממוצעים של כ-21 ₪ למ"ר בנוי בשימושי מסחר לעומת שימושי תעשיה[13]. היוון דמי השכירות הנ"ל תוך הפחתת עלויות התאמה למסחר מביא לתוצאת השבחה אף יותר גבוהה משומת המשיבה.

לפיכך, טוען שמאי המשיבה כי לשיטת שמאי המבקשת יש לחשב את ההשבחה עפ"י חלופה ב'.

בנוסף טוען שמאי המשיבה כי ככל שהיו ציפיות לדחיית השימוש המסחרי בנכס שבנדון, הרי שמחירי העסקאות משקפים את הציפיות הללו ומגלמים אותן, באופן שההשבחה הנגזרת מהעסקאות הללו כבר כוללת את מרכיב הדחיה. מלבד זאת, סבור שמאי המשיבה כי שיעור היוון כלכלי למרכיב הקרקע הינו 6%, ולא 7% כפי שנלקח בשומת המבקשת.

בהתייחס לטענת שמאי המבקשת כי כל מקומות החניה עפ"י היתר הבניה נדרשים לצורך עמידה בהיתר למעט 3 מקומות חניה עודפים, משיב שמאי המשיבה כי עפ"י היתר הבניה מתוכננים במגרש 80 מקומות חניה לרכב פרטי ו-6 מקומות חניה למשאיות.
בהתאם לכך, במצב התכנוני החדש של תכנית ב'/400 ניתן היה להסב כמעט את כל השטח העיקרי במבנה הקיים למסחר ללא צורך במרתף חניה. במצב התכנוני החדש של תכנית ב'/400/3 ניתן היה להסב את רובו ללא צורך במרתף חניה.

בהתייחס לטענת שמאי המבקשת כי אופי וצורת הבינוי הקיימת בנכס אינם מאפשרים שימושים מסחריים, משיב שמאי המשיבה כי המבנה הקיים בנכס מתאים באופן אולטימטיבי להסבה לסופרמרקט, שכן רוב שטח המבנה הינו אולם ענק בקומת הקרקע, ללא עמודים פנימיים ועם שטחים נלווים המתאימים לאחסנה, משרדים, שירותים חדר אוכל לעובדים וכו'.

בניגוד לנטען ע"י שמאי המבקשת, המבנה ממוקם בחלק המזרחי של החלקה ולא במרכזה, אין מגבלה על תפקוד המבנה למטרה מסחרית ואין שום בעיה של פריקה וטעינת סחורות.

לתמיכת עמדתו מציין שמאי המשיבה כי מבנה דומה לנכס שבנדון ברחוב אורט ישראל 1, הושכר בתאריך 23.02.2012 למטרת סופרמרקט[14] תמורת דמי שכירות חודשיים בסך של 210,000 ₪. שמאי המשיבה הציג ניתוח לחוזה השכירות, בהנחה שהיתה עליית מחירי שכירות למסחר בשיעור של 50% מהמועדים הקובעים עד למועד החוזה, והגיע לידי מסקנה כי בשינוי יעוד הנכס שבנדון למסחר ניתן לקבל דמי שכירות הגבוהים מדמי השכירות הראויים לתעשיה, בסך של 45 ₪ למ"ר בחודש.

בהתייחס לטענת שמאי המבקשת לענין "כישלון" תכנית בי/400, משיב שמאי המשיבה כי שינוי שימושים מתעשיה למסחר כתוצאה משינוי תב"ע הינו תהליך אורבני מתמשך ואיטי המתפרס על פני עשרות שנים, ולא מתבצע במהלך אחד ומהיר.

שמאי המשיבה מציין כי תופעה זו גם קיימת באזורי תעסוקה בתל אביב (סמוך לרחוב המסגר ולאורך רחוב יגאל אלון) בהם עדיין ישנם עסקים רבים בשימוש תעשיה ואף תעשיה מסורתית.

לענין זה, סבור שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון דחיה עד הבשלת אזור התעשיה. אין קשר בין תהליך האורבני הנ"ל לבין היווצרות ההשבחה המיידית שנוצרה במועד אישור שינוי היעוד. בניגוד לטענת שמאי המבקשת, קיימים עסקים רבים של מסחר באזור התעשיה שבנדון, בניהם קנין "בת ימון", סופרמרקטים שונים ופרוייקטים חדשים. כמו כן, כיום רוב השימושים בקומות הקרקע של הבניינים הינם מסחריים.

במענה לטענת שמאי המבקשת בענין הערת האזהרה הרשומה על הנכס, משיב שמאי המשיבה כי הסדרת פיתרון חניה למגרש אחר בתחומי המגרש שבנדון לא מהווה מגבלה בפועל, שכן ניתן היה לבטלה בקלות בכל עת (כפי שאירע בפועל[15]), כאשר עלות הביטול לא חלה על בעלי הנכס שבנדון, אלא על השוכר בגין חלקה אחרת שהינה בבעלותו.

בהתייחס לטענת שמאי המבקשת כי בתום חייו הכלכליים של המבנה הקיים, השטח המסחרי בקומת הקרקע ינוצל במלואו לחנויות כלבו או מרכולים, משיב שמאי המשיבה כי הנחה זו אינה בהכרח נכונה ובהחלט יתכן שהשימושים שיתכננו בקומת הקרקע יכללו שימושים מסחריים אחרים, לגביהם תקן החניה הוא נמוך יותר (נכון למועד אישור תכנית בי/3/400).

[14] בהתאם לחוזה השכירות המושכר מהווה מבנה בשטח של כ-2,000 מ"ר ברוטו בקומת הקרקע ועוד כ-215 מ"ר בקומה עליונה ובצירוף חניון בשטח של כ-1,250 מ"ר.

[15] לענין זה הציג שמאי המשיבה מכתב מטעם קבוצת מעריב (בהסדר נושים) מיום 17.02.2013, על-פיו עיריית בת ים מתבקשת למחוק את הערת האזהרה הנ"ל וזאת מכח התחייבותה כנגד תשלום כופר החניה.

שמאי המבקשת:
לגישת שמאי המבקשת השימוש המיטבי בנכס במועדים הקובעים היה השארת המבנה הקיים והמשכת השימוש שנעשה בו באותה עת (בית דפוס), תוך דחיית מימוש זכויות הבניה הנוספות[16].

שמאי המבקשת מציין כי מביקורו בנכס עולה כי מכונות הדפוס במקומן, מצב הבנין תקין וראוי לשימוש ונראה שאין צורך בפעולות מיוחדות על מנת להמשיך ולהפעיל את בית הדפוס.

לביסוס עמדתו ניתח שמאי המבקשת את "התוספת להסכם השכירות" שנערך בנכס שבנדון (כמפורט בסעיף 7.3.1), לצורך קביעת שווי הנכס כבנוי[17], והגיע לידי מסקנה כי שווי הנכס כבנוי גבוה משמעותית משווי הנכס כמגרש ריק.

בנוסף טוען שמאי המבקשת כי גם נתוני הסכם השכירות משנת 2011, מוכיחים שבשנים האחרונות השימוש המיטבי היה השארת המצב הקיים, שכן דמי השכירות שהתקבלו בנכס באותה תקופה, היו בסכום כמעט זהה לסכום שהיה ניתן לקבל באם הנכס היה מושכר לשימושי מסחר (בהתאם לנתוני שמאי המשיבה).

שמאי המבקשת טוען כי מסקנתו עולה בקנה אחד עם המציאות הקיימת בשטח לאורך השנים, על-פיה רוב המגרשים באזור התעשיה נשארו בשימושם הקודם לתעשיה וכמעט שלא קיימים פרוייקטים שמימשו את מלוא הזכויות והשימושים שהוקנו בתכנית בי/400.

לתמיכת טענתו הציג שמאי המבקשת מסמך שנערך בשיתוף אגף ההנדסה בעיריית בת ים[18], בו צויין בין היתר כדלקמן:

> **"החזון הקיים לרובע העסקים מוגדר בתכנית בי/400 על שינוייה. על פי התכנית שהוכנה לפני למעלה מעשור מיועד האזור להפוך מאזור תעשיה קלה ל'עסקים ובידור'. למעשה, חזון זה לא מומש והתכנית נותרה 'על הנייר' כשבשטח נותרו מבני התעשיה שנבנו מתוקף תכניות ישנות יותר".** (ההדגשה בוצעה ע"י שמאי המבקשת)
>
> ...
>
> **"...כפועל יוצא של מיעוט ביקושים בשנים שעברו ושל מאפייני התכנון הקיים, רוב שטח אזור העסקים מאופיין בסוג דומה של שימושים המאופיינים, כאמור, בשימושי מלאכה ותעשיה".**
>
> ...

[16] שמאי המבקשת מציין כי הדחיה עד למימוש הזכויות תואמת לשומות מכרעות שנערכו ע"י הח"מ ומפנה לדוגמאות שונות.
[17] שמאי המבקשת קבע את שווי הנכס כבנוי ע"י "הצמדה לאחור" של דמי השכירות למועדים הקובעים והיוונם (9%).
[18] המסמך נערך ע"י אליקים אדריכלים בע"מ בשיתוף אגף ההנדסה בעיריית בת ים מחודש מאי 2010, בנושא: "עקרונות תכנון לרובע העסקים בת ים".

"באזור קיימת כיום רקמת בינוי דלילה המהווה כשליש מסך זכויות הבניה המאושרות בלבד..."

...

"רחובות הרובע ישנים, ומשמשים בעיקר למעבר של רכבי אספקה ושירות לעסקי התעשיה והמלאכה..."

...

"רובע העסקים סובל מדימוי ירוד בעיקר מאחר והוא מאופיין בשימושים בתחומי התעשיה והמלאכה, <u>כמעט ולא ניתן למצוא שימושים מסחריים קמעונאים ומשרדים</u>".
(ההדגשה בוצעה ע"י שמאי המבקשת)

בנוסף הציג שמאי המבקשת כתבה שפורסמה בעיתון דה-מרקר מתאריך 6.09.2012, בנושא: "15 תכניות ל-28 מגדלים ישנו את אזור התעשיה של בת ים", בה צויינו דברי מנכ"ל עיריית בת ים, מר ארז פודמסקי, כדלקמן:

"שנים ארוכות בת ים לא התפתחה כמוקד מסחרי, בין היתר בשל העובדה כי היא מוקפת בערים כמו חולון וראשון לציון, שהתפתחו במהירות. אזור התעשיה קפא ונבל עם השנים, וכיום לא ניצבות בפני העיריה ברירות. "כדי ליצור תמהיל חדש במקום, צריך להרוס ולבנות מחדש".

...

<u>עד לפני שנתיים אף יזם או בעל קרקע לא הסכים להשקיע באזור למרות הקרבה לאיילון ולים. העיריה ניסתה לפתות יזמים בכל דרך, אך ללא הצלחה</u>". (ההדגשה בוצעה ע"י שמאי המבקשת)

לטענת שמאי המבקשת גם מסיור בשטח ניתן להבחין כי אזור התעשיה לא הצליח "להתרומם" כפי ששאפה הועדה המקומית בעת שהכינה את התכניות לאזור. הדבר גם עולה מהתנהלות העיריה עצמה, שבשנים האחרונות מקדמת תכנית חדשה לאזור.

לצורך תחשיב מס' מקומות החניה הנדרשים במועד הקובע של תכנית בי/3/400, לקח שמאי המבקשת בחשבון כי השימוש המיטבי בנכס, בתום חייו הכלכליים של המבנה הקיים, הינו הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה הכולל קומת קרקע מסחרית לחנות כלבו וקומות עליונות לתעשיה עתירת ידע.

לטענת שמאי המבקשת השימוש לתעשיה עתירת ידע בקומות העליונות עדיף על שימוש למשרדים, בהתחשב בהפרשי שווי זניחים יחסית במועד הקובע לעומת הפער בתקן החניה. לענין זה מתבסס שמאי המבקשת על שומה מכרעת של הח"מ[19].

[19] "שומה מכרעת" להיטל השבחה מיום 26.06.2012, בגוש 7122, חלקה 58, תת-חלקה 10, רחוב העמל 10 בבת-ים.

במענה לטענת שמאי המשיבה כי יתכנו שימושים מסחריים אחרים בקומת הקרקע, משיב שמאי המבקשת כי השימוש לחנות כלבו הינו השימוש הסביר למגרש בגודל כזה ומאחר והועדה היא הדורשת כאן תשלום, הרי שהמוציא מחברו עליו הראיה וכל עוד לא ברור מה ייבנה בנכס ביום מן הימים, לא ניתן לגבות היטל גבוה יותר מהמינימום.

בהתייחס לטענת שמאי המשיבה כי יש לבדוק את ההשבחה בגין תכנית בי/1/400, משיב שמאי המבקשת כי מאחר ותוספת הזכויות בתכנית זו הינה לשימושי תעשיה בלבד הרי ממילא כאשר ביום מן הימים הנכס שבנדון ייהרס, תמומש בו בניה לפי הזכויות בתכנית בי/400, על השימושים שנכללו בה.

במענה לדוגמאות שהוצגו ע"י שמאי המשיבה לשימושים המסחריים הקיימים באזור התעשיה, משיב שמאי המבקשת כי אלו דוגמאות ספורות, חריגות ומהוות את היוצא מהכלל ולא את הכלל עצמו.

בנוסף מציין שמאי המבקשת כי הוכחותיו לכאורה של שמאי המשיבה, לגבי גובה דמי השכירות שהתקבלו בנכס והאם הם תואמים שימושי מסחר או תעשיה, אינן רלוונטיות. דמי השכירות שהתקבלו בנכס הינם לשימוש תעשייתי, בסכום כזה שלא הצדיק את פינוי השוכר והכנסת שוכר בשימוש מסחרי, ככל שהיה נמצא שוכר רלוונטי לשטח כה גדול באותה תקופה.

לטענת שמאי המבקשת לא ניתן לממש בניה נוספת ללא חפירת מרתף חניה, כך שטענת שמאי המשיבה על ניצול חסר אינה רלוונטית. בהתאם לטבלת מאזן החניה בהיתר הבניב, כל מקומות החניה המתוכננים נדרשים לצורך עמידה בתקן החניה למעט 3 מקומות חניה עודפים. יתרה מכך, שימושים למסחר ולמשרדים מצריכים תקן חניה גבוה בהרבה.

שמאי המבקשת טוען בנוסף כי אופי וצורת הבינוי של המבנה שבנדון אינם מאפשרים שימושים מסחריים, מאחר וחלק המבנה בן 3 הקומות למעשה ממוקם במרכז החלקה ולא מאפשר הרחבה והתפתחות של האגף הנמוך הממוקם ממזרח. כמו כן, בינוי זה גם מגביל מאד מבחינת פריקה וטעינה של סחורות.
לענין זה טוען שמאי המבקשת כי יש גם לקחת בחשבון את הערת האזהרה, על-פיה יש לשמור 33 מקומות חניה לטובת חלקה אחרת.
במענה לטיעוני שמאי המשיבה בענין זה, משיב שמאי המבקשת כי הליך הסרת הערת האזהרה ארך זמן רב וכלל פעילות במספר ערוצים. בסופו של דבר התהליך הסתיים לאור ההבנה של העיריה כי חברת "מעריב" (בעלת ענין בנכס) נמצאת בהליך פירוק/כינוס והתעכבות הטיפול עלול להביא למצב שהעיריה תישאר ללא כתובת לפניה בנושא.

בהתייחס לאומדן עלויות הבניה שערך שמאי המשיבה לנכס שבנדון, לצורך בחינת השימוש המיטבי בנכס, מעלה שמאי המבקשת את הטיעונים הבאים:

- אין להתייחס לעלויות הבניה בלבד, אלא יש להביא בחשבון את תרומת המבנה לשווי הנכס בהתבסס על הסכמי השכירות שנערכו בנכס שבנדון.

- ההנחות של שמאי המשיבה על גיל המבנה אינן נכונות. כפי שניתן לראות מהמסמכים בתיק הבנין, לאורך השנים נעשו מספר הליכי בניה ושיפוץ, עד וסמוך למועד הקובע. ניתן גם לראות בסיור בנכס שהוא מטופל ושמור גם היום ברמה טובה.

- שמאי המשיבה מתעלם משטחי הבניה בקומת המרתף. לפי נתוני היתר מס' 899, במצב קודם היה קיים בנכס מרתף שכולל בין השאר כ-250 מ"ר לאחסנה.

- האומדנים לעלויות הבניה שערך שמאי המשיבה אינם נכונים. שמאי המשיבה הציג עלויות בניה לסככות בעוד במקרה שבנדון היקף גדול מהשטח הבנוי הינו במבנה של 3 קומות מעל קומת מרתף, שהעלויות שלו גבוהות בהרבה. מלבד זאת, נעשו גם יציקות מיוחדות לצורך בית הדפוס, כך שעלויות הבניה בפועל גבוהות בהרבה.

- עלויות הבניה המבוססים על מחירון "דקל" הינן בחסר גדול. לענין זה מציין שמאי המבקשת כי עלויות הבניה לפי מחירון "דקל" אינן כוללות את פיתוח השטח, חלונות, מתקני חשמל מים ביוב, מיזוג אוויר, ובוודאי שאינן כוללות תכנון, אגרות, היטלים, פיקוח וכדומה.

במענה לטיעוני שמאי המשיבה כי הסכם השכירות שנערך בנכס אינו משקף את דמי השכירות הראויים, משיב שמאי המבקשת כי מדובר בשתי חברות ציבוריות שנסחרות בבורסה עשרות שנים, נתונות לביקורת, מחוייבות לשקיפות ולכן נקודת המוצא הסבירה היא שהסכם אמין לחלוטין. בנוסף, בכל הסכם של הכשרת הישוב עם חברת בת ישנה הקפדה מלאה לביצוע העסקה במחיר השוק. כל עסקת בעלי ענין נבחנת ע"י ועדת ביקורת ומדווחת לדירקטוריון שנדרש לאשרה.

לגבי התבססות על הסכם משנת 2002 לקביעת ערכי השווי בשנת 1997, מציין שמאי המבקשת כי זה ההסכם שהיה בידיו ומעבר לכך גם לשיטת שמאי המשיבה עצמו לא היו שינויים משמעותיים בשוק באותן שנים.

במענה לטענת שמאי המשיבה כי ב"תוספת להסכם השכירות" משנת 2002 קיימים פגמים הפוסלים אפשרות להסתמך עליו, משיב שמאי המבקשת כי העובדה שהמסמך אינו נושא תאריך אינה מהותית עד כדי כך. בתוספת להסכם השכירות מצויין שהוא נחתם בעקבות הסכם מיום 7.11.2002, רשומה תקופת השכירות וכן מצויין המדד היסודי לגבי ההצמדה. כלומר כל הרכיבים הדרושים בשביל להבין מהו המושכר, לאיזו תקופה הושכר ובאילו דמי שכירות – ניתן להבין מתוספת זו, ולכן ניתן להסתמך על מסמך זה כדי להבין מה דמי השכירות הראויים בנכס במועד הקובע.

הכרעה:

א. מקובלת עלי עמדת שמאי המשיבה, על-פיה לא ניתן להסתמך על הסכמי השכירות שנערכו בנכס שבנדון לצורך בחינת השימוש המיטבי בנכס, מהטעמים הבאים:

1) הצדדים להסכמי השכירות מהווים בעלי ענין הקשורים ביניהם בפעילותם העסקית ויכול שגובה דמי השכירות הושפע מכך.

2) גם בהתעלם מהיות הצדדים להסכם צדדים קשורים, מדובר ב"שוכר מיוחד" אשר הנכס שבנדון נדרש עבורו כנכס משלים לפעילותו העסקית, בהיותו ממוקם בסמיכות מיידית למפעל "מעריב" הנמצא בבעלות השוכר.

3) דמי השכירות שנקבעו בהסכמים גבוהים באופן משמעותי מדמי השכירות הראויים לתעשיה בסביבה מחד ומאידך מטרת השכירות הינה לשימוש ייחודי של בית דפוס. בשל כך, מרכיב הסיכון הגלום בהסכם השכירות גבוה משמעותית ממרכיב הסיכון הקיים בהסכמי שכירות "רגילים" לתעשיה בסביבה ומכאן היוון דמי השכירות העתידיים צריך להיעשות בשיעור היוון גבוה המבטא מרכיב סיכון זה.

4) העובדה כי לא הוצגו הסכמי השכירות לשנים 1997-2002, על דמי השכירות ותקופת השכירות שנקבעו בהם.

ב. מאידך גיסא, קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת כי, נכון למועדים הקובעים להערכה, מטרת הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת-ים להטמעת השימושים החדשים ולשינוי פני אזור התעשיה לא תאמה את דרישות וצרכי השוק וכי אזור הנכס טרם הבשיל להכלת מלוא זכויות הבניה והשימושים החדשים.

למעשה, אופיו ומצבו של אזור התעשיה מעיד כי גם כיום טרם הושגה מטרתה הנ"ל של הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת-ים ולקבלת מסקנה זו אין צורך להידרש למסמכים ולכתבות שהציג שמאי המבקשת.

לענין זה אציין כי הנני מסכים עקרונית עם שמאי המשיבה כי שינוי פניו של אזור הינו תהליך אורבני מתמשך ואיטי המתפרש בדר"כ על פני עשרות שנים, אולם במקרה שבנדון לא ניתן לקבוע באופן מובהק כי התהליך החל לרקום עור וגידים.
במידה והתהליך היה קורם עור וגידים סביר היה למצוא כיום, כ-16 שנה לאחר אישור תכנית בי/400, כי לכל הפחות ב-30%-40% מהחלקות באזור התעשיה היו מנוצלות מלוא זכויות הבניה המותרות, על השימושים החדשים שהתכנית התירה, ולא כך הוא. העובדה כי אזור הנכס מאופיין בעיקר במבני תעשיה, וניכר כי במרביתם המכרעת של מבנים אלה לא מומשו מלוא זכויות הבניה, מעידה כי לא היתה מובהקות כלכלית לניצול מלוא זכויות הבניה במועדים הקובעים. זאת אף ביתר שאת בהתחשב בתמריצים שהקנתה התכנית לממשים את זכויות הבניה תוך שנים ספורות ממועד אישור התכנית.

ג. הנני מסכים גם עם עמדת שמאי המבקשת כי העסקאות שבוצעו לאחר אישור התכנית בחלקות שלמות מהוות מיעוט בהתייחס לגודלו של אזור התעשיה ואינן משקפות באופן מובהק את הכלל (11 עסקאות בלבד על פני תקופה של 9 שנים).

ד. קיבלתי גם את טענת שמאי המבקשת על-פיה אומדן עלויות הבניה שבוצע ע"י שמאי המשיבה אינו משקף נכון את תרומת המחוברים לשווי הנכס, בין היתר מהטעמים הבאים:

1) המבנה שבנדון אינו תואם את המפרט עליו מסתמך שמאי המשיבה ממאגר המחירים "דקל", בהיותו בנין מבניה קשיחה הכולל מרתף בחלקו (הכולל בנוסף עבודות גמר אשר אינן כלולות במפרט) ובחלקו האחר כולל קירות הבנויים בבניה קשיחה.

2) העלויות עליהן התבסס שמאי המשיבה אינן כוללות עלויות לביצוע עבודות קרקע, תכנון, מיסים והיטלים, ביסוס כלונסאות, קירות תומכים, פיתוח השטח, חלונות, מתקני חשמל, מים וביוב ומתקנים נוספים.

3) העלות המפורטת במאגר המחירים "דקל" אינה כוללת את אחוזי הקבלן הראשי שיש לתת מסך העבודות לקבלני משנה.

4) שמאי המשיבה לא הביא בחשבון כי המבנה שבנדון הינו בעל מפתח גדול במיוחד אשר גם עפ"י מאגר המחירים "דקל", עליו מסתמך שמאי המשיבה, עלותו גבוהה ב-15% מהעלות עליה התבסס שמאי המשיבה.

מהתרשמותי בעת הביקור בנכס ומניסיוני המקצועי, תרומת המבנה לשווי הנכס, נכון למועד הקובע של תכנית בי/400, מוערכת על ידי בסך של 800-900 ₪ למ"ר ממוצע, בהתחשב ברמת הבניה ובמצב הפיזי.

לפיכך, הפער בין תרומת המבנה לבין ההשבחה המוערכת ע"י שמאי המשיבה אינו מצביע באופן חד משמעי על כדאיות הריסה ובניה מחדש במועד אישורה של תכנית בי/400, וזאת אף מבלי לקחת בחשבון את הפסד ההכנסות מתקופת הבניה ואת החיסכון מאגרות והיטלים.

ה. מכל האמור והמפורט לעיל קיבלתי חלקית את עמדת שמאי המבקשת כי יש לחשב את ההשבחה בדחיה, אולם לא קיבלתי את תקופת הדחיה שקבע.
הנני סבור כי במקרה שבנדון יש לאמוד ההשבחה, בראי המועד הקובע של תכנית בי/400, בדחיה לתקופה של 15 שנה.

ו. קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי שיעור ההיוון הראוי למרכיב הקרקע הינו 6%.

ז. לא קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי במקרה שבנדון לגודל החלקה אין השפעה על שוויה.
מרבית החלקות באזור התעשיה קטנות משמעותית מהחלקה שבנדון מחד ומאידך לא נמצא כי קיים יתרון לגודל במקרה שבנדון.
הנני סבור כי באזור התעשיה בת ים הביקוש לנכס גדול מצומצם יותר ומשך שיווקו גדול יותר בהשוואה לנכס קטן ומכאן כי לגודל הנכס השפעה על שוויו.
לפיכך, הבאתי בחשבון הפחתה בגין גודל הנכס בשיעור של 10%.

ח. לענין הערת האזהרה הרשומה על הנכס, הנני מסכים עם עמדת שמאי המשיבה כי הליך הסדרתה אינו מהווה מגבלה מיוחדת.

ט. בבחינת השימוש בנכס **בקומת הקרקע**, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי יכול שיהיה לחנויות כלבו או מרכולים וכן לשימושים מסחריים אחרים.

בבחינת השימוש בנכס **בקומות העליונות**, קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת כי השימוש לתעשיה עתירת ידע עדיף על שימוש למשרדים במקרה שבנדון נוכח ההפרש המשמעותי בתקן החניה הנדרש בתכנית בי/400, וכנגזרת, בהפרש הגבוה בעלות העודפת לחניה תת קרקעית בין השימושים הנ"ל.
בהתייחס למכלול השימושים המותרים עפ"י תכנית בי/400, הבאתי בחשבון בנוסף לשימוש לתעשיה עתירת ידע גם שימושי בידור (מועדון/אולם כינוסים/אולם אירועים).

י. בכפוף לקביעתי בסעיף קטן ה' לעיל לענין חישוב ההשבחה בדחיה, הנני מסכים עם עמדתו החלופית של שמאי המשיבה כי השימוש המיטבי ללא הריסת המבנה הקיים הינו שימוש ביניים למסחר.
לצורך בחינת הסבת המבנה הקיים לשימושי מסחר הבאתי בחשבון הן את רמת הביקוש לשימושי מסחר במועד אישורה של תכנית בי/400 והן כי עמידה בתקן החניה הנדרש לשימוש הביניים תהיה על בסיס מקומות החניה הקיימים בנכס, ללא בניית מרתף חניה.
מכאן הגעתי לידי מסקנה כי שטח המבנה שסביר היה להסב לשימושי מסחר הינו כ-1,200 מ"ר מתוך שטח קומת הקרקע, בגינם יידרשו 48 מקומות חניה, תוך הותרת יתרת השטח הבנוי לשימושי תעשיה, בגינו יידרשו מקומות החניה הנותרים.

בהתייחס למיקום המבנה שבנדון, לעובדה כי במשך שימוש הביניים המבנה יהיה בעל שימושים מעורבים ובהתייחס למועד הקובע של תכנית בי/400, הגעתי לידי מסקנה בהסתמך בין היתר על נתוני השכירות שנמסרו ע"י שמאי המשיבה, כי דמי השכירות העודפים שניתן יהיה לקבל בשימוש מסחר על פני שימוש תעשיה יסתכמו בכ-18 ₪ למ"ר.
בתחשיב ההשבחה בגין מרכיב שימוש הביניים, הבאתי בחשבון כי הסבת חלק מהמבנה לשימושי מסחר כרוכה בעלויות התאמה ובאישור הקלה לעירוב שימושים וכן שימוש חורג מהיתר.
כן לקחתי בחשבון כי במועד הקובע רמת הסיכון בהקמת שטח מסחרי בהיקף כזה היתה גבוהה מרמת הסיכון הממוצעת בענף הנדל"ן המסחרי. רכיב הסיכון הובא בחשבון בשיעור ההיוון.

יא. לא קיבלתי את עמדתו החלופית של שמאי המשיבה כי תכנית בי/1/400 תורמת לשווי הנכס כתוצאה מהגדלת זכויות הבניה לתעשיה. במרביתם המכרעת של הנכסים באזור התעשיה לא נוצלו אף זכויות הבניה המותרות עוד במצב הקודם לתכנית בי/400 – דבר המעיד על העדר כדאיות כלכלית בניצול מלוא זכויות הבניה, לא כל שכן זכויות בניה נוספות לתעשיה.

9.2.2 עלות עודפת לחניה תת קרקעית:

שמאי המשיבה:
שמאי המשיבה העריך את העלות העודפת לחניה תת קרקעית, נכון למועדים הקובעים, כדלקמן:

עלות בניה ישירה ל-1 מ"ר (לפי מחירון "דקל" 09.2002):	₪ 1,500
בתוספת הצמדה למועד הקובע (12.2003):	₪ 1,579
אגרות בניה והיטלי פיתוח ל-1 מ"ר:	₪ 30
חיבור חשמל ל-1 מ"ר:	₪ 20
תקורה ניהול ופיתוח ל-1 מ"ר (4.5% מעלות בניה ישירה):	₪ 71
תכנון ויעוץ הנדסי ל-1 מ"ר (3% מעלות בניה ישירה):	₪ 47
שיווק ופרסום ל-1 מ"ר (2% משווי מכירה של חניה):	₪ 14
מימון ל-1 מ"ר (5% מסה"כ עלויות עד כאן):	₪ 88
סה"כ עלות בניה ל-1 מ"ר עבור חניה תת קרקעית:	₪ 1,850
	x
שטח ממוצע למקום חניה תת קרקעי:	35 מ"ר
סה"כ עלות בניה למקום חניה תת קרקעי במועד הקובע:	₪ 64,740
	-
שווי שוק למקום חניה תת קרקעי במועד הקובע:	₪ 25,000
סה"כ עלות עודפת למקום חניה תת קרקעי במועד הקובע:	₪ 39,700

שמאי המבקשת:
שמאי המבקשת העריך את העלות העודפת לחניה תת קרקעית בסך של 32,300 ₪ למקום חניה, בהתבסס על שומתו המכרעת של מר יצחק ברמן[20]. לענין זה מציין שמאי המבקשת כי מר ברמן קבע את העלות העודפת למקום חניה בהסתמך על אותה עסקה שנערכה בסמוך למועד הקובע בבית מסוף בראשון לציון, שאותה הציג שמאי המשיבה.

הכרעה:
קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת, המבוססת על שומתו המכרעת של מר יצחק ברמן, על-פיה העלות העודפת למקום חניה תת קרקעי הינה בסך של 32,300 ₪ נכון למועד הקובע, לאחר שמצאתיה סבירה.

[20] "שומה מכרעת" להיטל השבחה מיום 7.07.2011, בגוש 7123, חלקה 133, רחוב העמל 3 בבת-ים.

9.2.3 ערכי שווי:

שמאי המשיבה הציג נתוני שווי וניתוחם כדלקמן:

ניתוח עסקאות של מגרשים באזור התעשיה בת ים[21]

מס'	תאריך	כתובת	גו"ח	שטח הקרקע בעסקה	יעוד	זכויות בניה	מחיר מכירה ב-₪		מחיר מכירה ב-$		קיום מבנה[21] במגרש
							סה"כ	למ"ר מבונה עיקרי	סה"כ	למ"ר מבונה עיקרי	
1	23.08.1993	העמל 15	7123/204	7,501 מ"ר	תעשיה	180%	₪ 6,226,219	₪ 461	$ 2,184,638	$ 162	+
2	4.01.1993	הסוללים 2	7123/114	2,385 מ"ר		180%	₪ 1,533,400	₪ 357	$ 550,000	$ 128	-
3	18.01.1994	אורט ישראל 2	7129/16	820 מ"ר	תכנית	180%	₪ 492,094	₪ 333	$ 165,243	$ 112	-
4	13.11.1994	העבודה 9	7129/21	1,004 מ"ר	בי/2 א'	180%	₪ 674,550	₪ 373	$ 225,000	$ 125	-
5	22.03.1996	האורגים 21	7123/182	1,604 מ"ר		180%	₪ 1,000,000	₪ 346	$ 323,415	$ 112	+
	ממוצע							**₪ 353**		**$ 119**	
6	9.04.1998	הפלדה 8	7122/65	1,195 מ"ר	עסקים	135%	₪ 2,030,600	₪ 1,259	$ 550,000	$ 341	+
7	4.05.1998	אורט ישראל 50	7123/127	3,567 מ"ר	ובידור	136%	₪ 7,837,000	₪ 1,611	$ 2,125,000	$ 437	-
8	29.11.2000	הסוללים 4[22]	7123/116	4,944 מ"ר		140%	₪ 6,643,682	₪ 961	$ 1,618,831	$ 234	-
9	23.04.2002	האורגים 21	7123/182	1,604 מ"ר	תכנית	135%	₪ 2,106,280	₪ 973	$ 440,000	$ 203	+
10	2.05.2002	העבודה 9	7129/21	1,004 מ"ר	בי/400	135%	₪ 1,942,800	₪ 1,434	$ 400,000	$ 295	-
11	17.07.2003	אורט ישראל 32	7123/175	575 מ"ר		135%	₪ 933,450	₪ 1,203	$ 210,000	$ 271	+
	ממוצע							**₪ 1,240**		**$ 297**	
12	16.12.2003	קוממיות 9[23]	7122/62	982 מ"ר	עסקים	135%	₪ 1,834,980	₪ 1,384	$ 420,000	$ 317	+
13	7.12.2004	גנרל קניג 5	7123/151	946 מ"ר	ובידור	135%	₪ 2,053,425	₪ 1,608	$ 475,000	$ 372	+
14	17.01.2005	קוממיות 19	7122/67	963 מ"ר		135%	₪ 1,744,800	₪ 1,342	$ 400,000	$ 308	+
15	9.06.2005	העבודה 22	7123/92	486 מ"ר	תכנית	135%	₪ 921,648	₪ 1,405	$ 208,000	$ 317	+
16	12.01.2006	הפלדה 14	7122/68/2	516 מ"ר	בי/3/400	135%	₪ 1,328,825	₪ 1,908	$ 287,500	$ 413	+
	ממוצע							**₪ 1,529**		**$ 345**	

[21] בחלק מהעסקאות מבנים ישנים חד קומתיים עם גג קל בניצול כולל מקסימלי של 45% בניה עיקרי.
[22] הרכישה בוצעה ממינהל מקרקעי ישראל בהסכם פיתוח מהוון, באופן המחייב בתשלומי דמי היתר עתידיים בשיעור של 91% בגין כל השבחה שתחול לאחר תהליך הרכישה.
[23] שמאי המשיבה מציין כי מחיר העסקה לא כולל היטל השבחה, אשר מוטל על הקונה, כך שמחיר העסקה הינו בסך של 1,834,980 ₪ + היטל השבחה בגין תכנית בי/3/400.

ניתוח עסקאות שכירות בשטחים בנויים – רחוב העמל 10

קומה	תאריך חוזה השכירות	שימוש	שכ"ד ל-1 מ"ר לחודש		שכ"ד ל-1 מ"ר לשנה		שווי למ"ר בהיוון 9%
			ללא שקלול חצר	בשקלול חצר	ללא שקלול חצר	בשקלול חצר	
קרקע	17.08.1998	מועדון	₪ 49.5	₪ 49.5	₪ 594	₪ 594	₪ 6,595
קרקע	21.06.2000	תעשיה	₪ 34.9	₪ 31.5	₪ 419	₪ 378	₪ 4,200
הפרש			₪ 14.5	₪ 18.0	₪ 174	₪ 216	₪ 2,395
הפרש ב-%			41.56%	57.02%	41.56%	57.02%	57.02%
קומה א'	11.08.2002	מועדון	₪ 35.0		₪ 415		₪ 4,613
קומה א'	8.06.2003	מחסן	₪ 16.0		₪ 195		₪ 2,172
הפרש			₪ 18.0		₪ 220		₪ 2,442
הפרש ב-%			112.45%		112.45%		112.45%

ניתוח עסקאות שכירות בשטחים בנויים – רחוב אורט ישראל

קומה	תאריך חוזה השכירות	שימוש	מיקום	שכ"ד ל-1 מ"ר		שווי למ"ר בהיוון 9%
				לחודש	לשנה	
קרקע	24.06.2007	מסחר	אורט ישראל 31	₪ 51.0	₪ 612	₪ 6,800
קרקע	10.07.2006	תעשיה	אורט ישראל 38	₪ 26.6	₪ 319	₪ 3,542
הפרש				₪ 24.4	₪ 293	₪ 3,258
הפרש ב-%				92.0%	92.0%	92.0%

נתוני שווי לחניות תת קרקעיות גמורות
בבנין "בית מסוף" באזור התעשיה החדש של ראשון לציון מערב (בגוש 5033, חלקה 54), בוצעו העסקאות הבאות:

א. נמכרו חניות תת קרקעיות במחיר של 20,000 ₪ לחניה אחת (ללא כולל מע"מ).
ב. הושכרו חניות תת קרקעיות במחיר ממוצע של 224 ₪ לחניה אחת לחודש (ללא כולל מע"מ).

ערכי שווי משומתו המכרעת של מר תמיר שדה[24]

- השבחה בגין תכנית בי/400:

	תכנית	שווי לדונם קרקע	השבחה לדונם
מצב קודם	בי/2 א'	986,991 ₪	
מצב חדש	בי/400	1,513,406 ₪	526,415 ₪

- השבחה בגין תכנית בי/3/400:

	תכנית	שווי לדונם קרקע	השבחה לדונם
מצב קודם	בי/400	1,715,194 ₪	
מצב חדש	בי/3/400	2,080,800 ₪	365,606 ₪

שמאי המשיבה קבע את שווי הנכס שבנדון בכל אחד מהמועדים הקובעים, כדלקמן:

שווי במועד הקובע של תכנית בי/400 (14.04.1997):
שמאי המשיבה קבע שווי למ"ר מבונה במצב הקודם של תכנית בי/400 **ביעוד תעשיה** בסך של 550 ₪.

לטענת שמאי המשיבה בהתאם לעסקאות מס' 1-5 המפורטות לעיל עולה כי קביעתו לשווי הנכס מוטית כלפי מעלה, והטייה זו נובעת מהסתמכות על שומתו המכרעת של מר תמיר שדה[24].

שמאי המשיבה מציין בנוסף כי מועד החלטת הועדה המקומית להמליץ על תכנית בי/400 להפקדה בועדה המחוזית, הינו תאריך 23.10.1994. לענין זה, טוען שמאי המשיבה כי בהתאם ל"הלכת לוסטרניק" יש לנטרל את השפעת התכנית החדשה בי/400 על שווי מצב קודם, כך שהמחירים בעסקאות מס' 4 ו-5 מהווים אומד מוטה כלפי מעלה לשווי במצב הקודם.

[24] "שומה מכרעת" להיטל השבחה מיום 28.03.2012, בגוש 7122, חלקה 70, רחוב הקוממיות 22 בבת-ים.

לטענת שמאי המשיבה ההפרש בין מחיר העסקה שבוצעה בנכס שבנדון (עסקה מס' 1) לבין המחירים בעסקאות מס' 2-5 – נובע מתרומת מרכיב אגרות בניה והיטלי פיתוח הנזקף למבנה הקיים, ולא למבנה עצמו. לראיה, הציג שמאי המשיבה תחשיב המנטרל את השפעת מרכיב זה[25], והגיע לשווי של 370 ₪ למ"ר מבונה עיקרי.

מכאן, סבור שמאי המשיבה כי שווי הנכס במצב הקודם של תכנית בי/400 הינו לכל היותר בסך של 6,226,219 ₪, מחיר העסקה שבוצעה בנכס שבנדון בשנת 1993.

שמאי המשיבה קבע שווי למ"ר מבונה **עיקרי** במצב החדש של תכנית בי/400 **ביעוד עסקים ובידור** בסך של 1,025 ₪.

לטענת שמאי המשיבה בהתאם לעסקאות מס' 6-10 המפורטות לעיל עולה כי קביעתו לשווי הנכס מוטית כלפי מטה, והטייה זו נובעת מהסתמכות על שומתו המכרעת של מר תמיר שדה[24].

שמאי המשיבה מפנה לעסקאות "כפולות" אשר נערכו בנכס מסויים לפני ואחרי אישור התכנית, ברחוב העבודה 9 וברחוב האורגים 21, המצויינות בניתוח העסקאות שמסר כמפורט לעיל (להלן: "העסקאות הכפולות"). שמאי המשיבה מצא כי ההשבחה הנגזרת מהפרשי המחירים בעסקאות הכפולות הנ"ל הינה בסך ממוצע של 844 ₪ למ"ר מבונה עיקרי, המשקפת לטענתו את ההשבחה האמיתית שנוצרה עקב אישור תכנית בי/400.

שמאי המשיבה מפנה בנוסף לעסקאות אשר נערכו ב-2 נכסים דומים (גובלים) לפני ואחרי אישור התכנית, ברחוב הסוללים 2 ורחוב הסוללים 4, ומצא כי ההשבחה הנגזרת מהעסקאות הנ"ל הינה בסך של 604 ₪ למ"ר מבונה עיקרי.

<u>שווי במועד הקובע של תכנית בי/3/400 (1.12.2003):</u>
שמאי המשיבה קבע שווי למ"ר מבונה **עיקרי** למועד הקובע של תכנית בי/3/400 בסך של 1,125 ₪.

לטענת שמאי המשיבה נכון יהיה לאמוד את השווי במצב התכנוני הקודם בהתאם לעסקאות מס' 6-10 המפורטות לעיל, ואת השווי במצב התכנוני החדש בהתאם לעסקאות מס' 11-15.

בהתאם לניתוח שערך לעסקאות אלה, הגיע שמאי המשיבה לידי מסקנה כי ההשבחה הנגזרת מהעסקאות הנ"ל הינה בסך של 363 ₪ למ"ר מבונה עיקרי, כך שההשבחה שקבע בשומתו בגין תכנית בי/3/400 מוטית כלפי מטה.

[25] שמאי המשיבה התבסס על אגרות בניה והיטלי פיתוח ששולמו בפועל בתאריך 25.06.1994 בפרויקט בנין תעשיה חדש ברחוב הסוללים 2 הסמוך למגרש שבנדון.

בהתייחס לשווי הנכס שנקבע ע"י שמאי המבקשת במצב הקודם לתכנית בי/400, טוען שמאי המשיבה כי קביעתו אינה מבוססת אף לא על עסקת השוואה אחת ומנוגדת למחירי עסקאות המגרשים שנערכו במצב התכנוני הקודם (עסקאות 1-5) ולמחירי עסקאות השכירות (בשימוש לתעשיה).

בהתייחס לשווי הנכס שנקבע ע"י שמאי המבקשת במצב החדש לתכנית בי/400, תוך הסתמכותו הבלעדית על העסקה שנערכה בנכס ברחוב הסוללים 4 ביום 29.11.2000, משיב שמאי המשיבה כי לאור שתי העסקאות שבוצעו בשנת 1998 (עסקאות 6 ו-7), הסמוכות יותר למועד הקובע, ההתבססות על העסקה הזו מיותרת.
שמאי המשיבה מציין בנוסף כי העסקה עליה מתבסס שמאי המבקשת היא העסקה היחידה בה המוכר הוא ממ"י (מבין כל 16 העסקאות בטבלת העסקאות), כאשר הזכויות הנמכרות הן זכויות חוזיות עפ"י חוזה פיתוח.
שמאי המשיבה סבור כי כדי להתבסס על עסקה זו יש לבצע התאמה לזכויות בעלות בשני שלבים: התאמה בין זכויות חכירה לזכויות בעלות בשיעור של 9% והתאמה לתנאי חוזה הפיתוח[26] בהתאמה מינימלית של 15%. כלומר דרושה התאמה בשיעור כולל של כ-24%.

שמאי המשיבה מציין כי מקדם ההפחתה לגודל שנלקח בחשבון ע"י שמאי המבקשת, בתחשיביו המפורטים להלן, לא הוכח ולטענתו אין מקום לבצע הפחתה לגודל הנכס שבנדון.
לענין זה טוען שמאי המשיבה כי בהתאם לטבלת העסקאות המפורטת לעיל מוכח שאין הפחתה לגודל ואף ההיפך הוא הנכון, ותומך את טענתו בדוגמאות הבאות:

- העסקה שבוצעה בנכס שבנדון (עסקה מס' 1) משקפת שווי של 370 ₪ למ"ר מבונה עיקרי (לאחר נטרול מרכיב אגרות בניה והיטלי פיתוח כמפורט לעיל). מנגד, המחיר הממוצע של עסקאות 2-4, בהן נמכרו בין 0.8 דונם ל-2.4 דונם, היה 354 ₪ למ"ר מבונה עיקרי.

- מסקנה זהה מתקבלת בהשוואת השווי למ"ר מבונה עיקרי בין עסקה 2 לעסקה 3, בין עסקה 6 לעסקה 7 ובין עסקה 10 לעסקה 11.

[26] שמאי המשיבה הציג את חוזה הפיתוח בעסקה הנ"ל, על-פיו אי עמידה בתנאי חוזה הפיתוח מאפשר לממ"י לחייב את היזם בסכומים המפורטים בחוזה הפיתוח. שמאי המשיבה סבור כי החוזה דרקוני ומחייב את היזם ללוחות זמנים קשיחים וכן בתנאים רבים נוספים, כך שכל מי שרכש את הקרקע ידע כי העלות שלו תהיה גבוהה ב-15% לפחות מהמחיר ששילם.

בהתייחס לטענת שמאי המבקשת על-פיה יש לנתח את המחירים בעסקאות לפי הערכים הדולריים, משיב שמאי המשיבה כי טענה זו מתעלמת מהעובדה שהשוק קבע את המחירים לפי ערכים שקליים ורק הציג את המחירים דולרית בחלק מהעסקאות לצורך הגנה ועיגון הסכום.

לענין זה מציין שמאי המשיבה כי קיימים עיוותים גדולים בתחשיב שמאי המבקשת מאחר וקיים הפרש משמעותי בין שערי החליפין במועדי העסקאות לבין שער החליפין במועד הקובע.

לתמיכת טענתו חישב שמאי המשיבה את אחוז סטיית התקן של המחירים בקבוצה 1 (עסקאות 5-2) ובקבוצה 2 (עסקאות 11-6), והגיע לידי מסקנה כי שיעורי סטיית התקן של המחירים השקליים נמוכים משמעותית מאלה של המחירים הדולריים וזו הוכחה סטטיסטית כלכלית מוחלטת שמבחינת תמחור כלכלי של העסקאות השוק התנהג שקלית ולא דולרית.

לענין זה סבור שמאי המשיבה כי אם מתבססים על סדרה של נתונים דולריים עם מספר שערי חליפין יש להמיר את ממוצע הערכים בהתאם לשער החליפין הממוצע.

בהתייחס לתגובת שמאי המבקשת בענין ההשבחה הנגזרת מהפרשי המחירים ב"עסקאות הכפולות", משיב שמאי המשיבה כי בהתאם לשיטת שמאי המבקשת, המחשב לפי מחירים דולריים ולפי מחירים לשטח קרקע, החישוב הנכון צריך להיות כדלקמן:

מחיר ממוצע במצב הקודם (עסקאות 4 ו-5):	213,000 $ לדונם
שער חליפין יציג ממוצע למועדי העסקאות:	3.045 ₪/$
מחיר ממוצע לדונם במצב הקודם:	648,585 ₪
מחיר ממוצע במצב החדש (עסקאות 9 ו-10):	336,500 $ לדונם
שער חליפין יציג ממוצע למועדי העסקאות:	4.822 ₪/$
מקדם התאמה לזכויות הבניה בנכס[27]:	1.267
מחיר ממוצע לדונם במצב החדש:	2,055,838 ₪
ההשבחה המתקבלת ל-1 דונם קרקע:	1,407,253 ₪
סה"כ ההשבחה בנכס שבנדון (7.501 דונם):	10,555,805 ₪

בנוסף מציין שמאי המשיבה כי גם לשיטתו הדולרית של שמאי המבקשת (ללא המרה של שע"ח ממוצע) ההשבחה המתקבלת הינה בסך של 213,346 $ לדונם קרקע.

[27] מקדם התאמה שנקבע ע"י שמאי המבקשת בין זכויות הבניה בעסקאות ההשוואה בשיעור של 135% לעומת 185% בנכס שבנדון (כמפורט בהערת שוליים 35 להלן, ללא מקדם ההתאמה לגודל; 1,870 מ"ר אק' / 2,370 מ"ר אק').

בהתייחס לטענת שמאי המבקשת כי ההפרש הדולרי בין עסקת הסוללים 2 לבין עסקת הסוללים 4 הינו בסך של 96,000 $ לדונם, משיב שמאי המשיבה כי טענה זו לא נכונה, גם בהתעלם מהפרשי שערי החליפין, מהסיבות הבאות:

- המחיר בעסקת הסוללים 4 הוא לזכויות עפ"י חוזה פיתוח לגביו מתחייב לבצע התאמות (כאמור לעיל).

- מגרש הסוללים 2 הינו פינתי ולכן מיקומו עדיף על מיקום המגרש בסוללים 4.

שמאי המבקשת:
שמאי המבקשת קבע את שווי הנכס שבנדון בכל אחד מהמועדים הקובעים, כדלקמן:

<u>שווי במועד הקובע של תכנית בי/400 (14.04.1997):</u>
בקביעת השווי במצב הקודם התבסס שמאי המבקשת על נתוני השווי הבאים:

- שמאי המשיבה העריך שווי **לדונם קרקע** במצב הקודם של תכנית בי/400 ביעוד תעשיה בסך של כ-990,000 ₪.

- בשומות מכרעות שנערכו בסביבת הנכס שבנדון[28], נקבע שווי **לדונם קרקע** במצב הקודם של תכנית בי/400 ביעוד תעשיה בטווח שבין 900,000 ₪ ל-1,105,000 ₪.

מהנתונים הנ"ל קבע שמאי המבקשת שווי **לדונם קרקע** מעוגל במצב הקודם של תכנית בי/400 ביעוד תעשיה בסך של כ-300,000 $ לדונם קרקע, המהווה כ-1,000,000 ₪ לדונם קרקע במעוגל.

בקביעת השווי במצב החדש התבסס שמאי המבקשת על מכרז ממ"י מיום 29.11.2000 שנערך לחלקה סמוכה לנכס שבנדון (בגוש 7123, חלקה 116), על-פיו הוחכרה החלקה בשטח של 4.944 דונם ביעוד למסחר ובידור בתמורה לסך של 6,643,682 ₪, המהווה כ-327,000 $ **לדונם קרקע** (לפי שע"ח 4.104 ₪ לדולר).

[28] תמיר שדה (גו"ח 7122/70), אבישי זיו (גו"ח 7122/76) ומשה נדם (גו"ח 7129/110).

שמאי המבקשת מציין כי עפ"י הוראות תכנית בי/400, זכויות הבניה בחלקה 116 הינן בשיעור של 140%, לעומת 185% בנכס שבנדון. משכך, ערך שמאי המבקשת תחשיב התאמת עסקת ההשוואה הנ"ל לנכס שבנדון, **בהתייחס לדונם קרקע**, כדלקמן:

	עסקת ההשוואה	הנכס שבנדון
זכויות בניה עיקריות:	140%	185%
שטח עיקרי בק"ק[29]:	52.3%	52.3%
שטח אק' למסחר[30]:	1,570 מ"ר	1,570 מ"ר
ניצול זכויות לשטחי מסחר[31]:	105%	105%
יתרת שטח עילי[32]:	350 מ"ר	800 מ"ר
סה"כ שטח אק':	1,920 מ"ר	2,370 מ"ר

מהניתוח הנ"ל, הגיע שמאי המבקשת לידי מסקנה כי שווי מגרש במצב החדש של תכנית בי/400, עם היקף זכויות של 185%, הינו בסך של כ-400,000 $ **לדונם קרקע**[33].

שמאי המבקשת מציין כי במכרז הנ"ל הוגשה הצעה אחת בלבד, דבר המעיד על הלך הרוח באזור התעשיה באותן שנים וגם תואם את המציאות בשטח.

שמאי המבקשת מדגיש כי גם מר ברמן התבסס על המכרז הנ"ל בשומתו המכרעת[20], בקביעת השווי במצב החדש.

לתמיכת קביעתו לשווי הנכס במצב החדש מפנה שמאי המבקשת לשומתו המכרעת של מר משה נדם, ברחוב החרושת 16, בה נקבע שווי בסך של 325,000 $ לדונם קרקע, לחלקה בשטח של 1,936 מ"ר.

בהתייחס להפרשי המועדים בין המכרז הנ"ל למועד הקובע, מציין שמאי המבקשת כי בהתאם לשומתו המכרעת של הח"מ[34], נקבע כי: **"בין השנים 1997-2003 לא היו תנודות חריגות בשוק המקרקעין".**

<u>שווי במועד הקובע של תכנית בי/3/400 (1.12.2003):</u>
שמאי המבקשת קבע את שווי הנכס למועד הקובע של תכנית בי/3/400, בהתבסס על מכרז ממ"י וניתוחו כמפורט לעיל, בסך של 400,000 $ **לדונם קרקע**.

[29] התכסית המותרת הינה 68% ובהתחשב ב-30% שטחי שירות משטח עיקרי, מתקבל 52.3% שטח עיקרי.
[30] שמאי המבקשת לקח בחשבון מקדם 3.0 לשווי מסחר לעומת השטחים בקומות העיליות; 3.0 * 1,000 מ"ר * 52.3%.
[31] בהתאם להוראות תכנית בי/400 כל מ"ר מסחר יחושב כ-2 מ"ר מהשטחים העיקריים; 2 * 52.3%.
[32] לאחר הפחתת 1,050 מ"ר בגין שטחי מסחר.
[33] 327,000 $ * 1,920 מ"ר אק' / 2,370 מ"ר אק'.
[34] "שומה מכרעת" להיטל השבחה מיום 26.06.2012, בגוש 7122, חלקה 58, תת חלקה 10 רחוב העמל 10 בבת-ים.

שמאי המבקשת מציין כי שווי זה דומה לשווי שנקבע ע"י שמאי המשיבה בסך של כ-1,710,000 ₪ **לדונם קרקע**, וקבע את שווי הקרקע לנכס שבנדון בסך של 12,830,000 ₪ (לפי 7.501 דונם).

שמאי המבקשת התייחס לניתוח נתוני השווי שהציג שמאי המשיבה, כדלקמן:

<u>התנהלות השוק לפי ערכים דולריים</u>
לטענת שמאי המבקשת נכון למועד הקובע של תכנית בי/400 השוק התנהל לפי ערכים דולריים, ולראיה בכל מסמכי העסקאות שהציג שמאי המשיבה, נקבע שהמחיר הינו דולרי וישולם לפי השער היציג ביום התשלום.

מכאן סבור שמאי המבקשת כי יש לנתח את המחירים בעסקאות ואת ערכי השווי לפי הערכים הדולריים, לקבוע מהי ההשבחה הדולרית ולהמירה לשקלים לפי השער היציג במועד הקובע.

<u>ניתוח שווי הנכס במצב קודם של תכנית בי/400</u>
שמאי המבקשת מציין כי בהתאם לטענת שמאי המשיבה, שווי הנכס במצב קודם לתכנית בי/400 הינו לכל היותר בסך של 6,226,219 ₪. סכום זה משקף למעלה מ-291,000 $ לדונם, שווי הדומה לשווי מצב קודם בו ננקט בשומת המבקשת.

<u>ניתוח שווי הנכס במצב חדש של תכנית בי/400</u>
שמאי המבקשת הציג ניתוח ל-4 עסקאות השוואה אשר הוצגו ע"י שמאי המשיבה (עסקאות 6, 9, 10 ו-11), באותו אופן בו ניתח את מכרז ממ"י מיום 29.11.2000, כדלקמן:

	<u>עסקאות ההשוואה</u>
זכויות בניה עיקריות:	135%
שטח עיקרי בק"ק[29]:	52.3%
שטח אק' למסחר[30]:	1,570 מ"ר
ניצול זכויות לשטחי מסחר[31]:	105%
יתרת שטח עילי[32]:	<u>300 מ"ר</u>
סה"כ שטח אק':	1,870 מ"ר

מהניתוח הנ"ל, תוך התאמה להיקף הזכויות ולגודל, הגיע שמאי המבקשת לידי מסקנה כי מתקבל שווי של כ-403,000 $ **לדונם קרקע**[35], שווי הדומה לשווי מצב חדש בו ננקט בשומת המבקשת.

[35] 0.85 (מקדם התאמה לגודל) * 374,000 $ (שווי ממוצע של 4 העסקאות **לדונם קרקע**) * 1,870 מ"ר אק' / 2,370 מ"ר אק'.

בהתייחס לטענת שמאי המשיבה כי אין מקום לבצע הפחתה לגודל, משיב שמאי המבקשת כי במקרה שבנדון מדובר במתחם בשטח של כ-7.5 דונם, בעוד שעסקאות ההשוואה נערכו ברובן במגרשים ששטחם כדונם בודד בלבד.

לענין זה טוען שמאי המבקשת כי מסקנת שמאי המשיבה, המבוססת על השוואה בין עסקאות ההשוואה במצב הקודם לבין עסקאות ההשוואה במצב החדש, אינה מוכיחה דבר ובחלק מהמקרים אף ניתן להוכיח ההיפך, ובמיוחד כאשר מדובר במגרשים שפערי השטחים בניהם אינם מתקרבים כלל לפער מול הנכס שבנדון. כמו כן, ההשוואה שערך שמאי המשיבה בין עסקאות ההשוואה לבין עסקת הנכס שבנדון אינה נכונה, מאחר ובתחשיב חילוץ עסקת הנכס לא נלקח בחשבון כי המבנה הקיים על החלקה תורם לשווי הנכס. מכאן סבור שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון בתחשיב החילוץ את מלוא עלויות הבניה, כך שהתוצאה המתקבלת הינה שקיימת הפחתה לגודל.

בהתייחס לעסקת ההשוואה שהציג שמאי המשיבה ברחוב אורט ישראל 50 (עסקה מס׳ 7), טוען שמאי המבקשת כי התמורה בה קיצונית וחריגה ואינה משקפת את שווי השוק, גם ביחס לעסקאות האחרות שהוצגו על ידו.
לתמיכת טענתו מציין שמאי המבקשת כי בהתאם למאגר מיסוי מקרקעין, חלקה זו נמכרה בשנית בתאריך 30.10.2003 בתמורה בסך של 1,750,000 $, סכום הנמוך בכ-30% לעומת התמורה בעסקה הקודמת.

בהתייחס לטענת שמאי המשיבה על-פיה קביעתו לשווי הנכס במצב החדש מוטית כלפי מטה, משיב שמאי המבקשת כי העסקאות במצב החדש, בהתעלם מהעסקה החריגה ברחוב אורט ישראל 50, מצביעות על שווי ממוצע בסך של 365 $ למ״ר קרקע.

<u>עסקאות לפני ואחרי המועד הקובע של תכנית בי/400</u>
בהתייחס להשוואה שערך שמאי המשיבה לעסקאות הכפולות שנערכו לפני ואחרי המועד הקובע (ברחוב העבודה 9 וברחוב האורגים 21), מציין שמאי המבקשת כי ממוצע העסקאות אלה במצב קודם הינו כ-213,000 $ **לדונם קרקע** וממוצע העסקאות הנ״ל במצב החדש הינו כ-336,000 $ **לדונם קרקע** – כך שמדובר בהשבחה של כ-123,000 $ לדונם למגרשים קטנים.
מכאן טוען שמאי המבקשת כי בהתחשב בהפחתה לגודל, ההשבחה שנקבעה בשומת המבקשת של כ-100,000 $ לדונם הינה סבירה ביותר.

לגבי ההשוואה שערך שמאי המשיבה בין העסקה ברחוב הסוללים 2 לבין העסקה ברחוב הסוללים 4, מציין שמאי המבקשת כי העסקה ברחוב סוללים 2 (מצב קודם) נעשתה לפי מחיר של כ-231,000 $ לדונם והעסקה ברחוב הסוללים 4 (מצב חדש – מכרז ממ"י) נעשתה לפי מחיר של כ-327,000 $ לדונם. מכאן שמדובר בהשבחה של 96,000 $ לדונם – נמוך מההשבחה שנקבעה בשומת המבקשת.

<u>ניתוח שווי הנכס במועד הקובע של תכנית בי/3/400</u>
שמאי המבקשת מדגיש כי בכל עסקאות ההשוואה של שמאי המשיבה במצב החדש קיימים מבנים, כך שהמחיר בוודאי הושפע מנתון זה ולא ניתן לנתח את השפעת אישור התכנית לפי עסקאות אלו כאילו מדובר בקרקע ריקה.

הכרעה:
קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת כי במועד הקובע של תכנית בי/400 שוק הנדל"ן התנהל לפי ערכים דולריים ועל-כן יש לנתח את המחירים בעסקאות ואת ערכי השווי לפי הערכים הדולריים.

קיבלתי גם את עמדתו העקרונית של שמאי המבקשת כי נכון יותר במקרה שבנדון לבסס את הערכת השווי על שווי הקרקע ולא על שווי מ"ר מבונה, נוכח שוליות גבוהה של חלק מזכויות הבניה, כפי שניתן להתרשם מאופיו ומצבו של אזור הנכס כאמור לעיל.
עם זאת, הנני מסכים כי בניתוח עסקאות ההשוואה, במצב החדש של תכנית בי/400, יש לבצע התאמה להיקף זכויות הבניה בנכס שבנדון.
בביצוע ההתאמה בין עסקאות ההשוואה לנכס שבנדון הבאתי בחשבון את תרומת זכויות הבניה הנוספות, בהתחשב בשוליות השטחים ובהפחתת עלות עודפת יחסית למקומות חניה תת קרקעיים הנדרשים כתוצאה מתוספת השטח העיקרי.

לאחר שבחנתי את מכלול נתוני השווי וניתוחם ולאחר שבחנתי את טיעוני שמאי הצדדים ואת השומות המכרעות שנערכו באזור התעשיה בת-ים אליהן הפנו שמאי הצדדים, ולאחר שביצעתי התאמות להיקף זכויות הבניה, למועד הקובע ולמיקום הנכס, הגעתי לכלל דעה כי שווי הקרקע במועד הקובע של תכנית בי/400 (14.04.1997) הינו כדלקמן:

שווי הקרקע במצב הקודם: 900,000 ₪ לדונם.
שווי הקרקע במצב החדש: 1,500,000 ₪ לדונם.

העלות העודפת לחניה מגולמת בשווי הקרקע.

10. **<u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכניות בי/400, בי/1/400, בי/2/400 בי/3/400, בי/4/400 ובי/5/400, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

10.1 עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". ההשבחה מהווה את ההפרש בין שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני במצב החדש לבין שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני במצב הקודם, בכל אחד מהמועדים הקובעים.

10.2 הבאתי בחשבון כי הזכויות בנכס הינן זכויות חכירה ממינהל מקרקעי ישראל.

10.3 מימוש הזכויות בנכס הינו בדרך של העברת זכויות.

10.4 הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ובמצב החדש בכל אחד מהמועדים הקובעים.

10.5 המועדים הקובעים להערכה זו הינם מועדי תחילתן של כל אחת מהתכניות המשביחות כדלקמן:

תכנית בי/400 - 14.04.1997
תכנית בי/3/400 - 1.12.2003

10.6 הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס ברחוב העמל בבת-ים.

10.7 הבאתי בחשבון את שטח החלקה, צורתה, הבנוי עליה ואת השימוש המיטבי בנכס.

10.8 הבאתי בחשבון נתוני שוק רלוונטיים של נכסים בני השוואה בסביבת הנכס סמוך לתאריכים הקובעים להערכה.

10.9 הערכים בחוות דעת זו אינם כוללים מע"מ.

11. **<u>תחשיב</u>**

<u>השבחה עקב אישור תכנית בי/400:</u>

כאמור בהכרעתי בסעיף 9.2.1, ההשבחה למועד הקובע של תכנית בי/400 תחושב כהשבחה בגין מלוא זכויות הבניה בדחיה בתוספת השבחה בגין שימוש ביניים למסחר בחלק משטח המבנה הקיים, כדלקמן:

- <u>מרכיב א' –מלוא ההשבחה בדחיה</u>

<u>מצב חדש (עסקים ובידור)</u>:	
שטח הקרקע:	7.501 דונם
שווי קרקע לדונם:	₪ 1,500,000
מקדם הפחתה לגודל:	0.9
שווי הקרקע במצב החדש במעוגל:	₪ 10,125,000
<u>מצב קודם (תעשיה)</u>:	
שטח הקרקע:	7.501 דונם
שווי קרקע לדונם:	₪ 900,000
מקדם הפחתה לגודל:	0.9
שווי הקרקע במצב הקודם במעוגל:	₪ 6,075,000
<u>השבחה</u>:	
השבחה גולמית:	₪ 4,050,000
מקדם דחיה:	0.417 (n=15, i=6%)
השבחה במעוגל:	**₪ 1,690,000**

- <u>מרכיב ב' – שימוש ביניים למסחר (שימוש חורג מהיתר)</u>

הפרש דמ"ש בין מסחר לתעשיה בק"ק:	18 ₪ למ"ר/לחודש
הפרש דמ"ש שנתיים:	216 ₪ למ"ר/לשנה
ערך נוכחי לתקופת השימוש ביניים:	1,470 ₪ למ"ר (n=15 ,i=12%)
לאחר ניכוי הוצאות התאמה (כ-350 ₪ למ"ר):	1,120 ₪ למ"ר
שטח להסבה לשימוש מסחרי[36]:	כ-1,200 מ"ר
השבחה גולמית לשימוש ביניים:	1,344,000 ₪
הפחתה בגין אישור הקלה ושימוש חורג:	(144,000 ₪)
השבחה בגין שימוש ביניים:	**1,200,000 ₪**

- **סה"כ ההשבחה (מרכיב א' + ב'):** **2,890,000 ₪**
  לתאריך הקובע 14.04.1997.

[36] ראה הכרעה בסעיף 9.2.1 לעיל.

<u>השבחה עקב אישור תכנית בי/3/400:</u>

מהות ההשבחה: חיסכון עלות עודפת לחניה

חישוב החיסכון במקומות חניה עקב אישור תכנית בי/3/400:

קומה	זכויות בניה (עיקרי)	שימוש	שטח עיקרי (מ"ר)	לפי תכנית בי/400		לפי תכנית בי/3/400	
				תקן חניה	מקומות חניה	תקן חניה	מקומות חניה
קרקע	52.31%	חנויות כלבו	1,961.80	1. עד 2,000 מ"ר לכל 25 מ"ר	78.47	עד 2,000 מ"ר לכל 25 מ"ר	78.47
		חנויות אחרות	1,961.80	2. בין 2,000 ל-12,000 מ"ר	81.55	1. עד 500 מ"ר לכל 30 מ"ר	16.67
				אינטרפולציה - בין 15 ל-25 מ"ר		2. 500 עד 2,000 לכל 35 מ"ר	41.77
סה"כ[37]			3,923.60		160.02		136.91
עליונות	80.38%	בידור	1,200.00	לכל 10 מ"ר	120.00	לכל 10 מ"ר	120.00
		תעשיה עתירת ידע	4,829.65	לכל 35 מ"ר	138.00	1. עד 2,000 מ"ר לכל 40 מ"ר	50.00
						2. מעל 2,000 לכל 80 מ"ר	35.37
סה"כ			6,029.65		258.00		205.37
סה"כ מקומות חניה לפי התכניות (במעוגל):					418		342
חיסכון בכמות מקומות חניה נדרשות עקב אישור תכנית בי/3/400:							**76**

חיסכון בכמות חניות נדרשות: 76 מקומות חניה

עלות עודפת למקום חניה: ₪ 32,300

השבחה גולמית: ₪ 2,454,800

מקדם דחיה: (n=9, i=6%) 0.592

ההשבחה (במעוגל): **₪ 1,450,000**

לתאריך הקובע 1.12.2003.

[37] עפ"י הוראות תכנית בי/400 כל מ"ר בשימוש מסחר ייחשב 2 מ"ר משטחים עיקריים.

12. **<u>סיכום</u>**

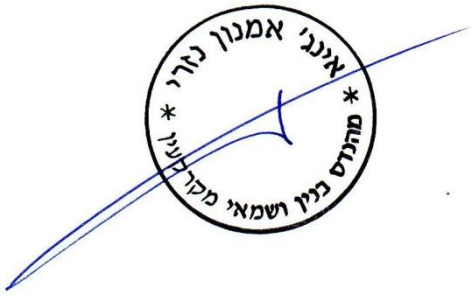
לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה, עקב אישור תכניות בי/400, בי/3/400, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
בי/400	14.04.1997	₪ 2,890,000	₪ 1,445,000
בי/3/400	1.12.2003	₪ 1,450,000	₪ 725,000

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

אמנון נזרי
מהנדס בנין ושמאי מקרקעין



13. **<u>החלטה בענין תשלומי פיגורים</u>**

שמאי המבקשת:
שמאי המבקשת מבקש כי הח"מ ישתמש בסמכותו ויבטל ריבית פיגורים ככל שתידרש עד למועד פרסום ההכרעה.
לענין זה, מפנה שמאי המבקשת לערר (מרכז) 8077/11 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון נ' אדלר בוריס** מיום 18.02.2013, שם נקבע כי עד סיום ההליכים אצל השמאי המכריע אין לגבות ריבית.

שמאי המשיבה:
שמאי המשיבה סבור כי הצדק מחייב תשלום ריבית חשב על כל סכום ששולם בחסר/ביתר, דהיינו ריבית בשיעור של 4.2% לשנה. שמאי המשיבה מבסס את עמדתו בפס"ד תא"ק (ראשל"צ) 53264-12-11, **יעקב זאדה נ' עיריית רחובות**.

בנוסף, מציין שמאי המשיבה כי בקשתו של שמאי המבקשת מנוגדת לחוק, לפסיקה ולצדק הטיבעי על-פיהם היטל השבחה צריך להיות משולם לועדה המקומית מיום המכירה ונושא ריבית מתאריך זה. לתמיכת עמדתו, הציג שמאי המשיבה את החלטתו של מר יצחק ברמן בענין תשלום ריבית, שניתנה בתאריך 17.03.2013.

<u>החלטה</u>
לא מצאתי כי המבקשת גרמה לעיכובים או להשהיות מיוחדות, ולפיכך הנני מסכים עם עמדת שמאי המבקשת כי אין לחייב את המבקשת בריבית פיגורים הכוללת רכיבים עונשיים בכל הקשור לתקופת ניהול הליך השומה המכרעת.

עם זאת, הנני מסכים עם עמדת שמאי המשיבה כי אין לפטור לחלוטין את המבקשת מתשלום ריבית היות והריבית מבטאת את "מחיר הכסף".

הנני סבור כי יהיה זה נכון במקרה הנדון לאמץ וליישם את העקרונות שהותוו בהחלטת ועדת הערר בערר (דרום) 86062/11 מרכז מסחרי (אזו-ריט) בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד.

לפיכך, המבקשת תשא בתשלומים המפורטים להלן:

1. ככל שלא שולמו הסכומים שלא היו שנויים במחלוקת בין הצדדים, תשא המבקשת בגינם בהצמדה בתוספת ריבית כחוק (לרבות תשלומי פיגורים).

2. לגבי הסכומים שהיו שנויים במחלוקת בין הצדדים ובהתייחס לתקופת ניהול הליך השומה המכרעת תחוייב המבקשת בהצמדה בתוספת ריבית בשיעור של 2% בלבד, וזאת עד ל-30 יום לאחר מועד מסירת השומה המכרעת לצדדים.

3. ככל שלא יושלם תשלום מלוא היטל ההשבחה עפ"י השומה המכרעת עד לתום 30 יום לאחר מסירת השומה המכרעת לצדדים, תשא המבקשת ממועד זה ועד למועד התשלום בפועל בהצמדה בתוספת ריבית כחוק (לרבות תשלומי פיגורים).

בכבוד רב,

אמנון נזרי
מהנדס בנין ושמאי מקרקעין

