יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במנהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

נורית דריאנגל- גיאוגרפית ושמאית מקרקעין **עידן דמרי- כלכלן ושמאי מקרקעין**

ו"ב אדר ב תשפ"ב (15 מרץ 2022)

מינוי מס': 488-2021

לכבוד

המבקשת

אזורים בנין (1965) בע"מ

באמצעות השמאית מיכל שימקביץ

בדוא"ל: michal@bfks.co.il

המשיבה

הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים

באמצעות השמאי יורם ברק

בדוא"ל: barak-valuer@bezeqint.net

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 7122 חלקות 93-98, מגרשים 101 ו- 102 לפי תכנית בי/518, בת ים

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**התוספת השלישית**" ו- "**חוק התכנון**", בהתאמה), מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

יצוין, כי האסמכתאות המשפטיות שבשומה פורסמו במאגר נבו, אלא אם צוין אחרת.

1. **מטרת השומה**

אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית, עקב מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה, כהגדרתו בסעיף 1(א)(1) לתוספת השלישית.

2. **מהות ההשבחה**

עליית שוויים של המקרקעין עקב אישורה של תכנית בי/518 והקלות.

3. **מועדים קובעים לשומה[1]**

גורם השבחה	מועד קובע
בי/518	01.02.2018
הקלות	23.07.2020

4. **פרטי הנכס**

נושא	פרטים
מהות הנכס	מתחם המיועד לפינוי בינוי.
גוש	7122
חלקות	93-98
שטח החלקות הרשום (מ"ר)	13,033
זכויות קנייניות	בעלות
מיקום	הרחובות הקוממיות, הרב ניסנבוים יצחק וקרן היסוד, בת ים

[1] . לפי סעיף 4(7) לתוספת השלישית, שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית/אישור ההקלה/אישור שימוש חורג. בהתאם לקבוע בסעיף 119(א) לחוק התכנון, תחילתה של תכנית היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום ההודעה על אישורה ברשומות או בעיתון, לפי המועד האחרון מבין ההודעות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

חלקות 93-98 שפרטיהן לעיל יקראו להלן: "**החלקות**" או "**מתחם הנכס**".

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>

5.1. ביום 30.8.2021 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להתייחס לתוכנו.

5.2. ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 6.3.2022 על-ידי הח"מ, ללא נוכחות הצדדים.

6. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

6.1. <u>תיאור הסביבה ואיתור המתחם</u>

הנכס נמצא בשכונת רמת הנשיא, הממוקמת בחלק הדרום-מזרחי של העיר בת ים.

גבולות השכונה הינם: מצפון- שדרות יוספטל גיורא, ומעברן שכונת רמת יוסף; ממזרח- כביש מס' 20 (נתיבי איילון) וקריית מיכה; מדרום- דרך קוממיות ובית עלמין אזורי חולון; ממערב- רח' הרב ניסנבוים יצחק ומעברו אזור התעשיה;

הגישה לשכונה הינה באמצעות צירי התנועה שלאורך גבולותיה (שדרות יוספטל מצפון ודרך קוממיות מדרום), והיא נחצית, במרכזה לערך, על-ידי רחוב כ"ט בנובמבר, שכיוונן הכללי מזרח-מערב.

הבנייה בשכונה מתאפיינת בבנייני מגורים, ותיקים לצד חדשים/מתחדשים, בגובה של 5-16 קומות.

הפיתוח הסביבתי בשכונה מלא.

המתחם ממוקם בחלק הדרום-מערבי של השכונה, והוא תחום על-ידי הרחובות/שטחים שלהלן:

מצפון- רחוב קרן היסוד- שהוא רחוב שכונתי באורך של כ- 450 מ', המתפצל מזרחה מרחוב הרב יצחק ניסנבוים, עד למפגשו עם רחוב אנה פרנק.

ממזרח- מתחם ציבורי ובו בית ספר (חטיבת ביניים "רמות"), וממזרח לו אולם ספורט ומגרש משחקים.

מדרום- דרך קוממיות- שהיא דרך ראשית ובה 3 נתיבים לכל כיוון, המתחברת בצדה המזרחי לנתיבי איילון (דרך 20) ובצדה המערבי, בסמוך לחוף הים, לדרך בן גוריון.

ממערב- רחוב הרב יצחק ניסנבוים- המהווה כאמור גם את גבולה המערבי של השכונה, ובו 2 נתיבים לכל כיוון, וביניהם תוואי הרכבת הקלה, והוא מחבר בין דרך קוממיות בדרום לשדרות יוספטל גיורא בצפון.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

6.2. <u>תיאור מגרש הנכס ובניין הנכס</u>

שטחן הרשום של חלקות 93-98 הינו 13,033 מ"ר, ועליהן בנויים היו 6 מבני מגורים וותיקים בני 4 קומות מעל קומת עמודים, ובהם 144 יחידות דיור.

במועד הסיור במתחם, בנייני המגורים נהרסו ומבוצעות עבודות חפירה לבניית קומות החניה.

7. <u>מצב תכנוני[2]</u>

<u>"מצב קודם"</u>

7.1. <u>תכנית מס' 199 רמת הנשיא- רובע ה'</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 2185 מיום 15.1.1976, חלה על שטח של 380 דונם ומטרותיה, בין היתר, לאחד השטחים שבתחומה ולחלקם בהסכמת בעלים, לקבוע ייעודי קרקע, דרכים חדשות, שטח לחניית מכוניות ושבילים להולכי רגל.

לפי תשריט התכנית, במתחם נקבעו שישה מגרשים ביעוד של "אזור מגורים ג (בתים 4 קומות + עמודים)", ועליהם שישה בניינים שמספרם 27-32 וצורתם כצורת האות "H".

כמו כן סומן בתחום המגרשים שטח של כ- 1,200 מ"ר לחניית מכוניות.

להלן ההוראות שנקבעו בתקנון התכנית בעניינו של אזור מגורים ג' והרלוונטיות למתחם:

נתון	הוראה
שטח מגרש מינימלי	1,200 מ"ר.
אחוז בניה מקסימלי	33% לקומה.
גובה בניין	4 קומות מעל עמודים.
קווי בניין	קדמי- לפי תשריט; צדדי- 4 מ'; אחורי- 6 מ';
מספר יחידות דיור	בבניינים 28, 30, 31- 16 יח"ד בכל בניין. בבניינים 27, 29, 32- 32 יח"ד בכל בניין. בבניין מס' 32 תותר בניית חנויות בשטח של 50% משטח קומה רגילה.

7.2. <u>תכנית בי/369</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4510 מיום 10.4.1997, חלה על חלקים משטח השכונה, בהיקף של כ- 260 דונם, אשר חולקו לחמישה קטעי תכנון, והיא נועדה ליתן אפשרות לשיפור תנאי הדיור בשכונה, על-ידי הוספת שטחי בניה למבנים קיימים, עד לשטח עיקרי של 110 מ"ר, בהתאם לתכנית מפורטת אחידה ותכנית עיצוב ארכיטקטוני שתוכן לכל מבנן ומבנן.

[2] . יצוין, כי הנתונים שבפרק זה כוללים רק את אלה הרלוונטיים לעניין שומה זו ולמחלוקות שבין הצדדים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לפי תשריט התכנית, המתחם כלול בקטע תכנון V, וסומנו בו שישה מגרשים שמספריהם 93-98, שהם ביעוד של אזור מגורים ג', ועליהם סומנו הבניינים שנקבעו עוד בתכנית מספר 199, ובכל בניין סומן המיקום של "מסגרת תוספת מוצעת".

בנוסף סומן בתחום המגרשים שטח לחניית מכוניות.

לפי הוראות התכנית, תוספות הבנייה יבוצעו בהתאם למסגרות התוספות המסומנות בתשריט, ובהתאם למבנני תכנון שיאושרו במסגרת תכנית לעיצוב ארכיטקטוני שתוכן, כאמור, לכל מבנן.

בתחומו של המתחם נקבעו שלושה מבננים, שלכל אחד מהם נקבעו קווי הבניין, כמפורט בתכנית.

לפי טבלה שעל-גבי תשריט התכנית, להלן הדירות להרחבה במתחם:

מבנן	חלקות	מספר בניינים במבנן	מס' קומות בבניין מעל עמודים	מספר דירות בכל חלקה	מספר דירות להרחבה בכל חלקה	סה"כ דירות להרחבה במבנה	סה"כ דירות במבנה
ה'	93-95	3	4	48	40	64	80
ו'	96-97	2	4	32	28	28	32
ז'	98	1	4	32	24	24	32

ניתן יהיה לתת תוקף לקטעים בתכנית לפי שיקול דעת הועדה המקומית.

<u>עיקרי התנאים למתן היתרי בניה</u>

- היתרי בניה יוצאו אך ורק בהתאם לתכנית לעיצוב ארכיטקטוני שתוכן לכל המבנים שבכל מבנן.
- יוגשו תכניות בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטוני לאגפים שלמים אשר יכללו שינויים אדריכליים בבנייה, פירוט חומרי גמר, קיר משותף בתפר, שינויים במערכות סניטריות, אספקת חשמל, ותכנון מלא לפיתוח מגרש המבנה.
- היתר בניה שיוצא בהתאם להנחיות העיצוב הארכיטקטוני, יחייב הקמת אגף מלא לכל גובה המבנה או אגף גמלון מלא לכל גובה המבנה בעת ובעונה אחת.
- תוספות למבנה מותנות בהתחייבות להשתתפות הדיירים בשיפוץ המבנה כולו עם סיום בניית תוספת האגף האחרונה והתאמתו לדרישות הג"א.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- הרחבות הדיור יהיו בתנאי הסכמה כדין של בעלי הדירות.

7.3. תכנית בי/328, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 3248 מיום 15.9.1985, נועדה לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבנייה על גגות בתים. בין היתר נקבע, כי הוועדה המקומית רשאית להתיר בניית מבנה על הגג, שיהיה חלק בלתי נפרד מהדירה שעליה בנוי המבנה, בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר לדירה, ובלבד ששטחם הכולל של כל המבנים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

7.4. תכנית בי/430, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4947 מיום 31.12.2000, קובעת הוראות בדבר בניית חדרי גג, גרמי מדרגות פנימיים בדירות העליונות, מצללות, מתקנים טכניים על גגות מבני מגורים ומעליות בבניינים קיימים. בין היתר נקבע, כי הוועדה המקומית רשאית לאשר בניית חדרי גג ומצללות על גג הבניין, לכל דירה בקומה העליונה, בשטח מירבי שלא יעלה על 40 מ"ר, ובלבד ששטח גרם המדרגות לא יפחת מ- 6 מ"ר.

7.5. תכנית בי/403, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4967 מיום 1.3.2001, קובעת הוראות בעניינם של מרתפים וקומות מפולשות.

7.6. תכנית בי/1/403, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 5237 מיום 16.11.2003, מעדכנת את השימושים המותרים בקומה המפולשת.

7.7. תכנית בי/430 א', שדבר אישורה פורסם בי.פ. 5490 מיום 5.2.2006, משנה, בין היתר, ההוראות לבניית חדרים על הגג וקובעת, בין היתר, כי בבניינים שקיבלו היתר אכלוס עד ליום 1.8.2004, תותר הקמת חדרי יציאה לגג לרבות על קומות חלקיות (קומה ששטחה אינו עולה על 90% משטח קומה טיפוסית).

7.8. תכנית בי/מק/497, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 6187 מיום 13.1.2011, עניינה בקביעת הוראות לבניית דירות על גג בניין תוך שימוש בשטחי בניה של חדרים על הגג, ולפיהן, בין היתר, במבנים קיימים שתמ"א 38 חלה עליהם ושיחוזקו בפני רעידות אדמה, הועדה המקומית רשאית להתיר בניית דירות למגורים על הגג, בשטח כולל שלא יפחת מ- 40 מ"ר, ובגובה שלא יעלה על 2.70 מ' נטו, ובלבד שסך השטח הבנוי על הגג, לרבות מבנים למתקנים, לא יעלה על 40% משטחו הכולל של אותו הגג.

7.9. תכנית בי/430/ב, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 6233 מיום 8.5.2011, ובעיתונים ביום 24.10.2012, קובעת הוראות ותנאים להקמת מצללות בחצרות הפרטיות של הבתים ובשטח הגג הצמוד לחדרי יציאה לגג או לדירות הגג, ובשטחי גזוזטראות שאינן מקורות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

"מצב חדש"

7.10. תכנית בי/518- התחדשות עירונית מתחם השבטים (מספר מקוון 502-0151878) (להלן גם: "**התכנית החדשה**"), שדבר אישורה פורסם בי.פ. 7670 מיום 11.1.2018 ובעיתונות ביום 17.1.2018, הינה תכנית מפורטת להתחדשות עירונית, שחלה על שטח של כ- 38 דונם, הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים במרבית שטחה, ובין מטרותיה: שיפור איכות המגורים של תושבי המתחם תוך מתן אפשרות לתוספת אוכלוסייה חדשה; יצירת מרחב עירוני אינטנסיבי המשלב שטחי מגורים, מסחר, משרדים, כיכר ציבורית ושטחים ציבוריים פתוחים לאורך דרך הקוממיות; יצירת רצף עירוני שיחבר בין מזרח העיר לים, על-ידי הקמת קולונדה מסחרית לאורך הטיילת של רחוב הקוממיות; חידוש תשתיות והסדרת חניה בתחום התכנית.

מסמכי התכנית המחייבים כוללים את: הוראות התכנית, תשריט מצב מוצע וטבלאות איזון והקצאה.

עיקרי הוראות התכנית:

- פינוי והריסת 6 בנייני מגורים בני 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, ובהם 144 יחידות דיור.

- הקמת 4 בנייני מגורים בני 32 קומות מעל קומת מסחר, קומת משרדים ו- 4 קומות מגורים מרקמיות- סך-הכול- 38 קומות ובהן 714 יחידות דיור (ככל שיידרש תתווסף קומת מגורים נוספת).

- 20% מסך יחידות הדיור יהיו דירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר (עיקרי וממ"ד).

- תוספת 4 כיתות גן ילדים בקומה ראשונה ביחס למפלס הכניסה לבנייני המגורים לאורך הרחובות ניסנבוים והקוממיות.

- פינו והריסת מבנה מסחרי קיים ובמקומו הקמת מבנה מגורים בן 8 קומות מעל קומה מסחרית. סך-הכול- 30 יחידות דיור.

- קביעת שטח לצרכי ציבור ותוספת שטחי בניה לצרכי ציבור.

- איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

להלן נתונים מטבלת זכויות והוראות בניה שבתקנון התכנית, באשר לייעודי הקרקע, המגרשים וזכויות הבנייה בתחום התכנית:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

תא שטח	יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה			מס' יח"ד	מספר קומות מעל כניסה קובעת
				מעל כניסה קובעת		מתחת לכניסה קובעת		
				עיקרי	שירות	שירות		
401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	845	1,690	845	2,200		4
402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	744	1,060	290	2,530		4
901	מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	901	450	90			1
202	מגורים ומסחר	מגורים	761	2,400	900	2,600	30	8
		מסחר		230	240			1
101B	מגורים מסחר מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	973	520	30			2
		מגורים		1,472	570	3,892	16	4
		מסחר		100	180			1
		תעסוקה		360	100			1
102B	מגורים מסחר מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	973	520	30			2
		מגורים		1,472	570	3,892	16	4
		מסחר		100	180			1
		תעסוקה		360	100			1
101A	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	4,915	38,512	14,325	19,660	341	36
		מסחר		600	470			1
		תעסוקה		1,210	260			1
102A	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	4,273	38,512	14,325	17,092	341	36
		מסחר		600	470			1
		תעסוקה		1,210	260			1

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

תא שטח	יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה			מס' יח"ד	מספר קומות מעל כניסה קובעת
				מעל כניסה קובעת		מתחת לכניסה קובעת		
				עיקרי	שירות	שירות		
102C	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	692			2,250		
101C			532			2,250		

הערות להוראות שבטבלה לעיל:

- קווי הבניין יהיו לפי תשריט מצב מוצע.
- יותרו עד 5 מרתפי חניה תת קרקעיים.
- השטחים העיקריים כוללים שטח למרפסות של 12 מ"ר ליח"ד, שישמשו למרפסות בלבד.
- בתאי שטח 102B, 101B- שטחי החניה התת-קרקעיים מתייחסים ליעודים: מגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור ותעסוקה.
- בתאי שטח 102A, 101A- שטחי החנייה התת-קרקעיים מתייחסים ליעודים: מגורים, מסחר ותעסוקה.
- מספר הקומות אינו כולל את קומת המתקנים על הגג.
- חל איסור על המרת שטחי מסחר למגורים.

לפי המפורט בנספח טבלת ההקצאה והאיזון של התכנית, שטח החלקות כולו נכלל באיחוד וחלוקה, ותמורת הזכויות שב"מצב נכנס", הוקצו 100% מהזכויות בתאי שטח 101A, 102A, 102C, 101C, ו- 78.2% מהזכויות בתאי שטח 101B ו- 102B (להלן: "**מגרשי התמורה**").

יתרת הזכויות בתאי שטח 101B ו- 102B (21.8%), הוקצו לעיריית בת ים, והם מהווים 520 מ"ר עיקרי, בכל מגרש, המיועדים לצרכי ציבור.

להלן הוראות נוספות שנקבעו בתכנית הרלוונטיות למגרשי התמורה:

<u>מגורים מסחר ותעסוקה</u>

השימושים המותרים: חנייה ומתקנים טכניים, אחסנה למסחר בקומת מרתף עליונה, מסחר, מגורים ושטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

המבנים על רחוב קוממיות וניסנבוים יכללו חזית מסחרית שבצמוד לה תהא קולונדה בעומק שלא יפחת מ- 4 מ' ובגובה שלא יפחת מ- 6 מ' נטו.

20% מסך יחידות הדיור יהיו יחידות דיור קטנות בשטח עד 80 מ"ר (עיקרי וממ"ד).

שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה 100 מ"ר.

יתווספו 12 מ"ר בממוצע למרפסות לכל יח"ד. לא יותר שימוש לכל מטרה אחרת.

<u>מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</u>

השימושים יכללו כיתות גן ילדים בקומת הקרקע של מבנה המגורים, ותעסוקה מעל קומת כיתות גני הילדים.

20% מסך יחידות הדיור יהיו דירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר (עיקרי וממ"ד).

שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה 100 מ"ר.

יתווספו 12 מ"ר בממוצע למרפסות לכל יח"ד. לא יותר שימוש לכל מטרה אחרת.

<u>שטח פרטי פתוח</u>

השימושים המותרים: גינון, נטיעות, קולונדה בסמוך לקומת המסחר, שבילים ומתקני משחקים, חניה למגורים בקומות מרתף.

<u>הוראות רלוונטיות נוספות בתכנית</u>:

בחזיתות המבנים הפונות לרחובות ניסנבוים וקוממיות יותקן מיגון אקוסטי שפרטיו ייקבעו בשלב היתר הבניה.

תנאי להוצאת היתר בניה להקמת מבני המגורים המשולבים מסחר תעסוקה ומוסדות ציבור יהיה הבטחת פיתוח השצ"פ.

המגורים יבוצעו במקביל לביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך הפיתוח המוצע בתכנית זו, לרבות תשתיות ביוב. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור תכניות הנדסיות מפורטות לפתרון ביוב על-ידי משרד הבריאות ודיון בוועדה המקצועית למים ולביוב.

1% מתוך 590 יחידות הדיור שאינן דירות התמורה, יתוכננו כיחידות נגישות לאנשים עם מוגבלות כהגדרתם בחוק שוויון לאנשים עם מוגבלות. דירות אלו ימוקמו ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה.

הסדרי החניה והתנועה יהיו בהתאם לנספח התנועה. נספח התנועה מחייב לעניין מיקום הכניסות והיציאות לחניה. יותרו שינויים לא מהותיים במיקומים אלו. בתכנון החניה תהיה הפרדה בין חניות המיועדות למסחר ולתעסוקה ובין חניות המיועדות למגורים. החניה תהיה לפי התקן בעת הוצאת היתר בניה. לא תותר חניה תפעולית ומתקני שירות של הבניין במפלס קומת הקרקע.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

תנאי לאכלוס דירות המגורים יהיה השלמת שלד ומעטפת השימושים הציבוריים ו/או המסחריים ו/או התעסוקה הנכללים בבניין המיועד לאכלוס הדירות.

השטחים המיועדים לשימושים ציבוריים בתאי שטח 101B ו- 102B, בהיקף של 550 מ"ר (עיקרי ושירות) יירשמו על-שם הרשות המקומית.

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית.

על פי נספח התנועה, סך-הכול מקומות החנייה הדרושים במגרשים 101 + 102 לכלי רכב הינו 1,019 מקומות, מזה 907 מקומות חניה למגורים, 112 מקומות למסחר ותעסוקה ו- 21 מקומות עבור מבני ציבור, והיצע המקומות הוא בהתאם, כאשר כ- 173 מקומות חניה למגורים הינם כפולים.

אם תוך 3 שנים מיום אישורה של התכנית לא יוצא היתר בניה ראשון, יפקעו זכויות הבניה מכוחה, ויחולו הוראות התכנית הראשית. הועדה המקומית רשאית לפנות לוועדה המחוזית להארכת מועד זה.

<u>הארכת תוקף התכנית</u>

בישיבתה מיום 17.12.2020 המליצה הוועדה המקומית להאריך את תוקף התכנית בשנה נוספת, ודווח כי הוצאת היתר הבניה נמצאת לקראת סיום. בישיבתה מספר 899 מיום 25.1.2021, החליטה הועדה המחוזית להאריך את תוקף התכנית בשנה מיום החלטה זו, להשלמת הוצאת היתר בניה.

8. <u>רישוי</u>

8.1. ביום 29.10.1975 ניתנו היתרי בניה לפיהם נבנו הבניינים המקוריים על החלקות. בכל ההיתרים, הבניה שהותרה הינה של 4 קומות מעל לקומת עמודים, כאשר בשלוש מהחלקות הבניין כולל אגף אחד ובשלוש חלקות אחרות הבניין כולל שני אגפים.

בכל קומה אושרה בנייתן של 4 דירות, ובכל דירה: חדר מגורים, 2 חדרי שינה, מטבח, מרפסת שירות בשטח של כ- 3 מ"ר ותא רחצה. שטח הדירה, לרבות שטח המרפסת- 67.74 מ"ר.

להלן ריכוז עיקרי הפרטים שבהיתרים:

חלקה	מספר היתר	מספר אגפים	מספר יחידות דיור	סה"כ שטח דירות בבניין (מ"ר)
93	1215	2	32	2,168
94	1214	1	16	1,084
95	1213	2	32	2,168
96	1212	1	16	1,084
97	1211	1	16	1,084

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

חלקה	מספר היתר	מספר אגפים	מספר יחידות דיור	סה"כ שטח דירות בבניין (מ"ר)
98	1210	2	32	2,168
סך-הכול			**144**	**9,756**

8.2. ביום 14.3.2021 ניתן במגרש 102 (חלקה 94) היתר בניה מספר 20191457 להריסת מבנים קיימים ובניית:

- 2 מבנים משולבים הכוללים 2 מגדלי מגורים:
  בניין 1- 34 קומות מגורים מעל קומת מסחר.
  בניין 2- 34 קומות מגורים מעל קומת מסחר.
  סה"כ 357 יח"ד.
- בניין 3- 4 קומות תעסוקה מעל קומת גני ילדים ומבני ציבור.
- 5 קומות מרתף (כולל גלריה חלקית במפלס 1-), חדר שנאים, חדר מיתוג חח"י, 4 חדרי גנרטור, 2 צוברי גז.
- קומת קרקע ובה מסחר, 2 גני ילדים ומבנה ציבורי עבור העירייה.
- חפירה ודיפון הכולל עוגנים מחוץ למתחם, תכנית התארגנות למגרשים 101, 102, הכוללת 6 מבני אחסנה ומשרד + עגורנים.
- חדר שנאים זמני בתחום שטחי ההתארגנות לתקופת העבודות.

ההיתר ניתן לפי החלטת הוועדה המקומית בישיבתה מיום 23.7.2020, ובמסגרתו אושרו ההקלות שלהלן:

- הקלה להבלטת גזוזטראות לחזית קדמית לרחוב השבטים בשיעור של עד 40%, באופן שיתקבל קו בניין של 8.2 מ' במקום 10.0 מ' המותרים.
- הקלה למיקום תחילת הירידה לרמפה למרתפי חניה מגבול המגרש המזרחי.
- הקלה לשינוי מיקום השטח המיועד לחלחול כפי שמסומן בתשריט, ללא שינוי בסך השטחים המיועדים לחלחול.
- הקלה לשינוי מיקום חלק מהמחסנים ליחידות הדיור, מקומות תת-קרקעיות לקומות על-קרקעיות.
- הקלה לשינוי מיקום חלק מהמחסנים למסחר מקומות תת-קרקעיות לקומת הקרקע.
- הקלה לשינוי מיקום חלל לרווחת הדיירים, מקומת הקרקע לקומת הגלריה ו/או מגורים.
- הקלה להעברת זכויות עיקריות מקומות על-קרקעיות לקומות המרתף, לצורך הקמת חדרי שירותים ומלתחות ציבוריים.
- הקלה בחומרי הגמר לקורות דקורטיביות/מצללות/גגונים, באופן שיתקבל חומרי גמר מבטון בנוסף לחומרים הקלים כמצוין בתכנית החלה במקום.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- הגבהת גובה בניית קורות גגונים ומצללות בגובה של עד 8 מ' ממפלס הרצפה בכל הקומות במקום 2.4 מ' המותרים בתכניות החלות במקום.
- הקלה לעומק אדמה גננית מעל חניון עליון באופן שיתקבל בחלק מהמקומות לפחות 0.15 מ' במקום 1.5 מ' המותרים בתכניות החלות במקום.

להלן טבלת שטחי הבניה שבתכנית הבקשה להיתר:

קומה	עיקרי מוצע במ"ר							
	כמות יח"ד	מגורים	מרפסת מקורה	מסחר	משרדים	ציבורי	ממ"ד	סה"כ
-4								
-3								
-2								
-1								
גלריה				35.76	12.12			47.88
0				664.29		237.50		901.79
גלריה		245.09				282.30		527.19
1	15	1,377.44	188.31		395.93			1,961.68
2	15	1,366.19	187.41		380.58			1,934.18
3	15	1,366.19	187.41		380.58			1,934.18
4	15	1,366.19	187.41		380.58			1,934.18
5	15	1,379.34	188.42					1,567.76
6	10	897.28	125.56				0.12	1,018.11
7	12	990.15	137.52					1,127.96
8	12	990.15	137.52					1,127.96
9	12	990.15	137.52					1,127.96
10	12	990.15	137.52					1,127.96
11	12	990.15	137.52					1,127.96
12	12	990.15	137.52					1,127.96
13	12	990.15	137.52					1,127.96
14	12	990.15	137.52					1,127.96
15	12	990.15	137.52					1,127.96
16	12	990.15	137.52					1,127.96
17	12	990.15	137.52					1,127.96
18	12	990.15	137.52					1,127.96
19	12	990.15	137.52					1,127.96
20	12	990.15	137.52					1,127.96
21	10	981.79	199.93					1,181.72
22	8	974.61	210.30					1,184.91
23	8	974.31	158.14					1,132.45
24	8	974.31	158.14					1,132.45
25	8	974.31	158.14					1,132.45
26	8	974.31	158.14					1,132.45
27	8	974.10	317.42					1,291.52

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

קומה	עיקרי מוצע במ"ר							
	כמות יח"ד	מגורים	מרפסת מקורה	מסחר	משרדים	ציבורי	ממ"ד	סה"כ
28	8	974.31	158.14					1,132.45
29	8	974.31	158.14					1,132.45
30	8	974.31	158.14					1,132.45
31	8	974.31	158.14					1,132.45
32	8	974.31	158.14					1,132.45
33	4	691.36						691.36
34	2	384.30						384.30
גג								
סה"כ עילי	**357**	**34,634.77**	**5,140.71**	**664.29**	**1,537.67**	**519.60**	**0.12**	**42,497.13**
סה"כ תת-קרקעי				**35.76**	**12.12**			**47.88**
סה"כ	**357**	**34,634.77**	**5,140.71**	**700.05**	**1,549.79**	**519.60**	**0.12**	**42,545.01**

קומה	שטחי שירות במ"ר						
	ממ"ד	ממ"ק	מבואות ומדרגות	טכני	חניה	אחסנה	סה"כ
-4			151.45	171.01	4,044.33	381.25	4,4748.04
-3			148.24	7.82	4,401.98	416.75	4,974.79
-2			196.92	19.85	4,315.10	431.86	4,963.73
-1			678.48	1,087.58	3,040.54	266.16	5,072.76
גלריה			99.11				99.11
0		62.60	775.99	51.04		400.88	1,425.36
גלריה			410.12	26.95		246.62	683.69
1	88.98	77.24	411.43	8.35		100.18	708.90
2	89.29	77.02	428.41	8.31		97.06	722.26
3	89.29	77.02	428.41	8.31		97.06	722.26
4	89.29	77.02	428.41	8.31		97.06	722.26
5	89.29	58.42	356.26	6.64		97.58	632.45
6	127.90		330.04	6.73			475.88
7	154.20		191.86	6.68			373.76
8	154.20		191.86	6.68			373.76
9	154.20		191.86	6.68			373.76
10	154.20		191.86	6.68			373.76
11	154.20		191.86	6.68			373.76
12	154.20		191.86	6.68			373.76
13	154.20		191.86	6.68			373.76
14	154.20		191.86	6.68			373.76
15	154.20		191.86	6.68			373.76

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

קומה	שטחי שירות במ"ר						
	ממ"ד	ממ"ק	מבואות ומדרגות	טכני	חניה	אחסנה	סה"כ
16	154.20		191.86	6.68			373.76
17	154.20		191.86	6.68			373.76
18	154.20		191.86	6.68			373.76
19	154.20		191.86	6.68			373.76
20	154.20		191.86	6.68			373.76
21	129.65		181.83	6.74			333.67
22	104.32		171.34	6.74			293.23
23	104.32		171.34	6.74			292.63
24	104.32		171.34	6.74			292.63
25	104.32		171.34	6.74			292.63
26	104.32		171.34	6.74			292.63
27	104.32		171.34	6.74			292.85
28	104.32		171.34	6.74			292.63
29	104.32		171.34	6.74			292.63
30	104.32		171.34	6.74			292.63
31	104.32		171.34	6.74			292.63
32	104.32		171.34	6.74			292.63
33	52.86		175.16	15.32		30.39	273.73
34	26.40		186.69	169.11		13.11	395.31
גג			122.01	90.27			212.28
סה"כ עילי	**4,089.27**	**429.3**	**8,805.50**	**573.74**		**1,179.94**	**15,760.44**
סה"כ תת-קרקעי			**1,274.20**	**1,286.26**	**15,801.95**	**1,496.02**	**19,858.43**
סה"כ	**4,089.27**	**429.3**	**10,079.70**	**1,860.00**	**15,801.95**	**2,675.96**	**35,618.87**

בנוסף התבקשו חדרים משותפים בשטח של 134.85 מ"ר, בליטות בשטח 547.82 מ"ר, מרפסות זיז בשטח 166.21 מ"ר ומרפסות גג בשטח 2,694.57 מ"ר, מצללות בשטח של 426.77 מ"ר.

8.3. ביום 15.3.2021 ניתן במגרש 101 (חלקה 95) היתר בניה מספר 20191458 להריסת מבנים קיימים ובניית:

- 2 מבנים משולבים הכוללים 2 מגדלי מגורים:

בניין 1- 35 קומות מגורים מעל לקומת מסחר.

בניין 2- 34 קומות מגורים מעל לקומת מסחר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

סה"כ 357 יח"ד.

בניין 3- 4 קומות תעסוקה מעל לקומת גני ילדים ומבני ציבור.

- 4 קומות מרתף (חדר שנאים, חדר מיתוג חח"י, 4 חדרי גנרטור).
- קומת קרקע ובה מסחר, 2 גני ילדים ומבנה ציבורי עבור העירייה.

ההיתר ניתן לפי החלטת הוועדה המקומית בישיבתה מיום 23.7.2020, ובמסגרתו אושרו ההקלות שלהלן:

- הקלה להבלטת גזוזטראות לחזית אחורית מזרחית בשיעור עד 40%, באופן שיתקבל קו בניין 8.2 מ' במקום 10 מ' המותרים בתכנית החלה במקום.
- הקלה למיקום תחילת הירידה לרמפה למרתפי חניה מגבול המגרש הצפוני.
- הקלה לשינוי מיקום השטח המיועד לחלחול כפי שמסומן בתשריט, ללא שינוי בסך השטחים המיועדים לחלחול.
- הקלה לשינוי מיקום חלק מהמחסנים ליחידות הדיור, מקומות תת-קרקעיות לקומות על-קרקעיות.
- הקלה לשינוי מיקום חלק מהמחסנים למסחר מקומות תת-קרקעיות לקומת הקרקע.
- הקלה לשינוי מיקום חלל לרווחת הדיירים, מקומת הקרקע לקומת הגלריה ו/או מגורים.
- הקלה למיקום שינוי המחסנים למסחר מקומת המרתף העליונה לקומת מרתף 2-.
- הקלה להעברת שטחים לפריקה וטעינה מהמרתף העליון למרתף 2-.
- הקלה להעברת זכויות עיקריות מקומות על-קרקעיות לקומות המרתף, לצורך הקמת חדרי שירותים ומלתחות ציבוריים.
- הקלה בחומרי הגמר לקורות דקורטיביות/מצללות/גגונים, באופן שיתקבל חומרי גמר מבטון בנוסף לחומרים הקלים כמצוין בתכנית החלה במקום.
- הגבהת גובה בניית קורות גגונים ומצללות בגובה של עד 8 מ' ממפלס הרצפה בכל הקומות במקום 2.4 מ' המותרים בתכניות החלות במקום.
- הקלה לעומק אדמה גננית מעל חניון עליון באופן שיתקבל בחלק מהמקומות לפחות 0.15 מ' במקום 1.5 מ' המותרים בתכניות החלות במקום.
- הקלה לגובה קומת מרתף 2- באופן שיתקבל גובה של 7 מ' במקום 3 מ' המותרים בתכניות החלות במקום.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

להלן טבלת השטחים של תכנית הבקשה להיתר:

קומה	עיקרי מוצע במ"ר							
	כמות יח"ד	מגורים	עיקרי ממ"ד	מרפסת מקורה	מסחר	משרדים	ציבורי	סה"כ
-4								
-3								
-2								
-1					29.71	9.81		39.52
0					668.84		244.89	913.73
גלריה		300.91					273.85	574.76
1	9	820.70	0.59	137.07		384.90		1,343.26
2	15	1,381.07	0.72	230.65		391.79		2,004.23
3	15	1,378.53	1.07	189.08		391.25		1,959.93
4	15	1,378.53	1.07	189.08		391.25		1,959.93
5	15	1,379.00	0.80	190.02				1,569.82
6	10	895.79	1.19	126.26				1,023.24
7	12	988.98	1.44	137.64				1,128.06
8	12	988.98	1.44	137.64				1,128.06
9	12	988.98	1.44	137.64				1,128.06
10	12	988.98	1.44	137.64				1,128.06
11	12	988.98	1.44	137.64				1,128.06
12	12	988.98	1.44	137.64				1,128.06
13	12	988.98	1.44	137.64				1,128.06
14	12	988.98	1.44	137.64				1,128.06
15	12	988.98	1.44	137.64				1,128.06
16	12	988.98	1.44	137.64				1,128.06
17	12	988.98	1.44	137.64				1,128.06
18	12	988.98	1.44	137.64				1,128.06
19	12	988.98	1.44	137.64				1,128.06
20	12	988.98	1.44	137.64				1,128.06
21	12	988.98	1.44	137.64				1,128.06
22	8	973.06	0.96	157.94				1,131.96
23	8	972.48	0.84	158.28				1,131.60
24	8	972.48	0.84	158.28				1,131.60
25	8	972.48	0.84	158.28				1,131.60
26	8	972.48	0.84	158.28				1,131.60
27	8	972.59	0.96	317.58				1,291.23
28	8	972.48	0.84	158.28				1,131.60
29	8	972.48	0.84	158.28				1,131.60
30	8	972.48	0.84	158.28				1,131.60
31	8	972.48	0.84	158.28				1,131.60
32	8	972.48	0.84	158.28				1,131.60
33	6	831.12	0.60	76.79				910.51
34	3	536.28	0.18					536.46

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

קומה	עיקרי מוצע במ"ר							
	כמות יח"ד	מגורים	עיקרי ממ"ד	מרפסת מקורה	מסחר	משרדים	ציבורי	סה"כ
35	1	192.61	0.06					192.67
גג								
סה"כ עילי	**357**	**34,627.31**	**37.36**	**5,105.59**	**668.84**	**1,559.19**	**518.74**	**42,517.03**
סה"כ תת"ק					**29.71**	**9.81**		**39.52**
סה"כ	**357**	**34,627.31**	**37.36**	**5,105.59**	**698.55**	**1,569.00**	**518.74**	**42,556.55**

קומה	שטחי שירות במ"ר						
	ממ"ד	ממ"ק	מבואות ומדרגות	טכני	חניה	אחסנה	סה"כ
-4			279.15	171.84	5,055.36	530.59	6,036.94
-3			257.06	95.25	5,064.53	514.75	5,931.59
-2			342.84	308.55	4,901.12	287.59	5,840.10
-1			594.52	664.21	2,373.99	372.57	4,005.29
0		82.66	714.44	18.70		386.77	1,371.79
גלריה			384.81	21.36		321.52	727.69
1	38.52	63.23	389.46	25.92		83.91	615.01
2	89.50	77.77	404.74	6.73		98.46	701.59
3	89.32	78.15	405.56	6.73		97.66	701.71
4	89.32	78.15	405.56	6.73		97.66	701.71
5	89.59	58.34	353.55	6.73		97.91	632.67
6	127.51		352.12	6.73			471.67
7	153.30		192.83	6.73			373.92
8	153.30		192.83	6.73			373.92
9	153.30		192.83	6.73			373.92
10	153.30		192.83	6.73			373.92
11	153.30		192.83	6.73			373.92
12	153.30		192.83	6.73			373.92
13	153.30		192.83	6.73			373.92
14	153.30		192.83	6.73			373.92
15	153.30		192.83	6.73			373.92
16	153.30		192.83	6.73			373.92
17	153.30		192.83	6.73			373.92
18	153.30		192.83	6.73			373.92
19	153.30		192.83	6.73			373.92
20	153.30		192.83	6.73			373.92
21	153.30		192.83	6.73			373.92
22	105.20		171.38	6.74			293.69
23	96.20		180.51	6.74			293.53

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

24	96.20		180.51	6.74			293.53
25	96.20		180.51	6.74			293.53
26	96.20		180.51	6.74			293.53
27	105.20		171.18	6.74			293.61
28	96.20		180.51	6.74			293.53
29	96.20		180.51	6.74			293.53
30	96.20		180.51	6.74			293.53
31	96.20		180.51	6.74			293.53
32	96.20		180.51	6.74			293.53
33	79.02		174.82	6.73		17.46	283.15
34	39.63		182.49	87.56		23.66	333.34
35	13.21		149.91	102.66		6.58	272.36
גג			56.69	45.99			102.68
גג				28.76			28.76
סה"כ עילי	**4,031.32**	**438.3**	**8,806.75**	**546.39**		**1,231.59**	**15,782.00**
סה"כ תת"ק			**1,473.57**	**1,239.85**	**17,395.00**	**1,705.5**	**21,813.92**
סה"כ	**4,031.32**	**438.3**	**10,280.32**	**1,786.24**	**17,395.00**	**2,937.09**	**37,595.92**

בנוסף התבקשו חדרים משותפים בשטח 169.22 מ"ר, בליטות בשטח 558.43 מ"ר, מרפסות זיז בשטח 130.28 מ"ר, שטח מרוצף של 2,174.59 מ"ר.

9. <u>מצב קנייני</u>

9.1. להלן נתונים מהעתקי רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, שהופק ביום 18.10.2020:

גוש	7122 :					
חלקה	93 :	94	95	96	97	98
שטח החלקה (מ"ר)	2,186 :	1,321	2,171	2,262	1,090	4,003
מספר תת-חלקות[3]	33 :	17	33	17	17	33
סוג תקנון	מוסכם :	מוסכם	מצוי	מצוי	מוסכם	מוסכם
בעלויות	מספר בעלים פרטיים. :					
הערות[4]	קיימת הערת אזהרה על מרבית תתי-החלקות לטובת חברת אזורים בנין (1965) בע"מ. :					

[3] . לרבות תת-חלקת הרכוש המשותף.

[4] . צוינו הערות רלוונטיות בלבד.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

9.2. בקובץ התקנות מספר 7874 מיום 22.10.2017 פורסמה הכרזה על מתחם "בת ים "השבטים": גוש 7122, חלקות 98-93", כמתחם לפינוי ובינוי במסלול מיסוי.

9.3. בחודש דצמבר 2020 נחתם חוזה להקמת מבנה ציבורי ולפיתוח השצ"פ במתחם השבטים בבת ים, בין עיריית בת ים לבין אזורים בנין (1965) בע"מ (להלן: "**אזורים**"), ובמסגרתו נקבעו, בין היתר, רכיבי העלות והיקפם שיובאו בחשבון לעניין היטל ההשבחה, כפי שיפורט בהמשך.

9.4. לפי הסכם חתום שהוצג על-ידי שמאית המבקשת, בין המבקשת לבין כל אחד מבעלי הזכויות במתחם נחתם הסכם להתקשרות בעסקת פינוי-בינוי, שלפיו מוכרים בעלי הזכויות במתחם את כל זכויותיהם בדירות הקיימות למבקשת, ובמקומם התחייבה המבקשת לבנות עבור בעלי הזכויות, דירות חדשות, וזאת בכפוף להתקיימותם של תנאים מתלים שפורטו בהסכם.

הדירה החדשה תכלול חדר נוסף על מספר החדרים הקיימים בעת חתימת ההסכם, גודלה לא יפחת מ- 102 מ"ר נטו ובנוסף חניה לא טורית מקורה. בנוסף יהיו זכאים בעלי הזכויות לקבל מהמבקשת את החזרי ההוצאות והשירותים שלהלן: הובלות להעברת תכולת הדירה (הלוך וחזור); שכ"ד עד למועד מסירת הדירה החדשה; 4,000 ₪ ע"ח השתתפות בהוצאות שכ"ט עו"ד בעלי הזכויות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

---

10. <u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>

לפי הקבוע בסעיף 1(א) לתוספת השלישית, "השבחה" משמעותה- עליית שווים של מקרקעין עקב אישורה של תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ככלל, דרך המלך לחישוב ההשבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבי התכנון, "מצב קודם" ו"מצב חדש", וההשבחה הינה הפרש השווי שבין שני המצבים (דנ"א 3768/98 **קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים**, נו(5) 49 (2002)).

עם זאת, במקום בו עיקר שווי המקרקעין אינו משתנה, ניתן לקבוע ההשבחה לפי שוויה של התוספת בגינה נבחנת ההשבחה (שיטת הדלתא) (ערר (ת"א) **85092/16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' כרמון מינצר, חברת קרן ק.ר נדל"ן בע"מ** (12.2.2020).

לפיכך, ההשבחה עקב אישורה של תכנית בי/518 תקבע לפי ההפרש בין שווי המקרקעין עובר לאישורה של התכנית, לבין שווים לאחר אישורה. לעומת זאת, ההשבחה עקב אישורן של ההקלות תבחן לפי שיטת הדלתא.

באומדן ההשבחה כאמור, יובאו בחשבון השיקולים שלהלן:

10.1. מיקומו של מתחם הנכס, בחלק הדרום-מערבי של שכונת רמת הנשיא, ובסמוך לצירי תנועה עיקריים.

10.2. מאפייניהם של דירות ובנייני הדיירים.

10.3. ההוראות התכנוניות שחלו על מתחם הנכס עובר לאישורה של תכנית בי/518.

10.4. הוראותיה של תכנית בי/518, והעובדה שהמדובר בתכנית לפינוי-בינוי.

10.5. היקף הבניה מכוח הוראותיה של תכנית בי/518.

10.6. הסכמים שנחתמו בין בעלי הקרקע לבין המבקשת ובין המבקשת לעיריית בת-ים.

10.7. השטחים שאושרו בפועל בהיתרי הבניה.

10.8. ההקלות שאושרו במסגרת היתרי הבניה.

10.9. רמת המחירים בסביבה הקרובה, בהתאם לשימושים בשונים.

שיקולים נוספים, הרלוונטיים להכרעה במחלוקות שבין הצדדים, יפורטו בגוף ההכרעה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11. <u>עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בהם</u>

להלן עיקר טיעוני שמאי הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, טענותיהם בדיון שהתקיים בפניי, המסמכים שהוגשו על-ידם, והכרעתי במחלוקות שביניהם.

11.1. **<u>סכום ההשבחה בשומות הצדדים</u>**

מקור ההשבחה	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה למועד הקובע (₪)	השבחה בשומת המבקשת למועד הקובע (₪)
ב/518	01.02.2018	302,655,279	20,850,000
הקלות	23.07.2020	2,114,486	850,000

11.2. **<u>תכנית ב/518</u>** (מועד קובע- 1.2.2018)

התכנית הינה תכנית לפינוי-בינוי, אשר במסגרתה, חלף הריסתן של 144 דירות ותיקות שהיו בנויות בחלקות, נקבעו והוקצו זכויות לבנייתן של 714 יחידות דיור חדשות וכן זכויות של 1,400 מ"ר עיקרי למסחר, 3,140 מ"ר עיקרי לתעסוקה, מבני ציבור ומתקנים הנדסיים.

11.2.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

<u>"מצב קודם"</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון את שווין הבנוי של 144 יחידות הדיור הקיימות וכן את יתרת זכויות הבניה מכוחה של תכנית ב/199 שטרם מומשו, שאת שווין מחשב הוא בדחיה של 34 שנים, עד לתום החיים הכלכליים של הבניינים הקיימים (הובא בחשבון אורך חיים כלכליים של 75 שנים, החל משנת 1977), לפי שיעור היוון של 5% (מקדם דחייה- 0.19035).

במגרשים בהם קיימת יתרת זכויות גדולה, שמאי המשיבה מבחין בין יתרה גרעינית, עד לשטח של כ- 90 מ"ר, לבין יתרה שולית שלה הוא מחשב שוליות, לפי הפירוט שלהלן:

חישוב יתרת זכויות בלתי מנוצלות:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

חלקה	שטח מגרש (מ"ר)	זכויות לפי תכנית בי/199			בנייה קיימת (מ"ר)		יתרת זכויות		שטח אפשרי ליח"ד
		מס' יח"ד	זכויות בניה	סה"כ זכויות	סה"כ	שטח קיים ליח"ד	סה"כ	ליח"ד	
93	2,186	32	132%	2,885.52	2,174.72	67.96	710.80	22.21	90.173
94	1,321	16	132%	1,743.72	1,087.36	67.96	656.36	41.02	108.983
95	2,171	32	132%	2,865.72	2,167.68	67.74	698.04	21.81	89.554
96	2,262	16	132%	2,985.84	1,083.84	67.74	1,902.0	118.88	186.615
97	1,090	16	132%	1,438.80	1,087.36	67.96	351.44	21.97	89.925
98	4,003	32	132%	5,283.96	2,174.72	67.96	3,109.24	97.16	165.124
סה"כ	**13,033**	**144**		**17,203.60**	**9,775.68**	**67.89**	**7,427.88**	**51.58**	**119.469**

חישוב שוליות ליתרת זכויות בלתי מנוצלות:

חלקה	מס' יח"ד	שטח ליח"ד						יתרה אקוו' במגרש[5]
		שטח אפשרי	שטח בנוי	יתרה גרעינית	יתרה שולית	מקדם שוליות[6]	יתרה אקוו'	
93	32	90.173	67.96	22.21	0	1.0	22.21	710.80
94	16	108.983	67.96	22.21	18.81	0.8	37.258	596.17
95	32	89.554	67.74	21.81	0	1.0	21.81	698.04
96	16	186.615	67.74	22.43	96.44	0.5	70.65	1,130.46
97	16	89.925	67.96	21.97	0	1.0	21.97	351.44
98	32	165.124	67.96	22.21	74.95	0.6	67.18	2,149.86
סה"כ		**119.469**	**67.89**					**5,636.77**

בנוסף ליתרת הזכויות הבלתי מנוצלות מכוחה של תכנית בי/199, מביא שמאי המשיבה בחשבון זכויות לממ"דים עבור 144 יח"ד, לפי שטח של 12.5 מ"ר ליח"ד (מקדם 1.0), ובסך הכול- 1,800 מ"ר שטחי ממ"ד, וזכויות של 12 מ"ר מרפסת לכל יח"ד, לפי מקדם 0.4, ובסך-הכול- 691.2 מ"ר אקוויוולנטים.

[5] . הנתונים הינם לפי שומת המשיבה.

[6] . המקדם מחושב רק עבור השטחים שהם "יתרה שולית".

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

גם את שוויין של זכויות אלה מחשב שמאי המשיבה בדחייה עד לתום החיים הכלכליים של הבניינים הקיימים.

"מצב חדש"

שמאי המשיבה מחשב השווי ב"מצב חדש" לפי השטחים שבהיתר הבניה.

לעמדת שמאי המשיבה, הזכויות לשטחי ממ"ד בדירות שאינן מיועדות לדיירים, נמכרו על-ידי הבעלים ליזם, ולכן הן אינן פטורות מהיטל השבחה.

כמו כן מביא הוא בחשבון, שהזכויות ב- 11 מדירות בעלים נמכרו לאחר המועד הקובע, ולכן מפחית הוא את שטחי הממ"ד המיועדים לבעלי הדירות, למעט 11 יחידות דיור שהזכויות בהן נמכרו לאחר המועד הקובע.

לפיכך, משטחי ממ"ד עבור 714 יחידות דיור חדשות, מביא הוא בחשבון פטור רק עבור 133 יחידות דיור, שהם 18.627% מסך יחידות הדיור, כך שהובאו בחשבון 81.373% משטחי הממ"ד שב"מצב חדש".

שוליות- עבור שטח דירה הגדול מ- 102.10 מ"ר מחשב שמאי המשיבה שוליות לפי המקדמים שלהלן: מקדם 0.9 עבור שטח שולי של כ- 9 מ"ר; מקדם שוליות של 0.85 עבור שטח שולי של כ- 33 מ"ר; מקדם שוליות של 0.76 עבור שטח שולי של כ- 84 מ"ר; מקדם שוליות של 0.73 עבור שטח שולי של כ- 103 מ"ר.

כמו כן מפחית הוא מההשבחה את עלות המטלה הציבורית לבניית 1,100 מ"ר (עיקרי ושירות) עבור עיריית בת-ים + 16 מקומות חניה, לפי התחשיב שלהלן (התחשיב הוא למגרש אחד):

עלות	פירוט	שטח	עלות (₪)	סה"כ (₪)
בניה ישירה	שטח עילי ברוטו	550	4,980	2,739,000
	מרתף חניה	338[7]	2,810	949,373
	סה"כ	**888**		**3,688,373**
כלליות	חיבור חשמל	550	30	16,500
	תכנון	3%	3,688,373	110,651
	תקורה וניהול	5%	3,688,373	184,419
	מימון	4%	3,999,943	159,998
	סה"כ			**471,568**
סה"כ ישיר וכלליות				4,159,941
תוספת מע"מ (למעט על רכיב המימון)				679,990
סה"כ עלות כולל מע"מ				**4,839,931**

[7] . 338 מ"ר= 8 מקומות חניה x 42.2319 מ"ר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה מציג את נתוני השווי שלהלן:

<u>"מצב קודם"</u>

<u>עסקאות מכר של קרקע ביעוד מגורים ג'- בניה רוויה:</u>

תאריך	גו"ח	שטח מגרש נטו	יח"ד	זכויות בניה							מחיר מכירה ב ₪	מחיר למ"ר ב ₪
				בסיס	ח.גג	מסחר	ממ"ד	מרפסת זיז (0.4)	אחוז נמכר	סה"כ		
13.9.16	7135/137	571	9	902	80	105	113	108	50%	621	4,000,000	6,437
20.3.18	7137/119	537	9	902	80	64.44	113	108	100%	1,202	7,250,000	6,030
20.3.18	7137/114	518	9	818	80		113	108	100%	1,054	7,250,000	6,878
ממוצע שווי מ"ר מבונה ב ₪												**6,448**

ובהתבסס על הנתונים לעיל קובע הוא שווי מ"ר מבונה של 6,500 ₪, ובתוספת עלות בניה מתואמת לדירות הקיימות של 4,000 ₪, תוספת רווח יזמי שחוק (7.5%) ומע"מ שחוק (8.5%) מתקבל שווי מ"ר בנוי של 12,250 ₪ לדירות הקיימות ב"מצב קודם".

<u>"מצב חדש"</u>

<u>מגורים</u>

עסקאות מכר של מגרשים ביעוד מגורים בלבד בבניה רוויה במתחם תב"ע בי/450, ברחוב יוחנן הסנדלר שבדרום מערב העיר בת ים (גוש 7121):

תאריך	חלקה	מגרש	שטח מגרש במ"ר	יח"ד	מס' קומות עיליות	% בניה	שטח אקו'	מחיר (₪)	מחיר למ"ר (₪)
08.05.11	31	113	3,400	90	25	224%	[8]9,247	59,130,000	6,395
08.02.15	33	115	2,662	164	38	587%	[9]18,457	78,762,640	4,267
10.10.16	33	115	2,662	164	38	587%	[10]18,588	114,612,000	6,166

[8]. שטח עיקרי וממ"ד של 8,743 מ"ר ומרפסות זיז בשטח 1,260 מ"ר במקדם שווי 0.4.

[9]. שטח עיקרי וממ"ד של 17,670 מ"ר ומרפסות זיז בשטח 1,968 מ"ר במקדם שווי 0.4.

[10]. שטח עיקרי וממ"ד של 17,670 מ"ר ומרפסות זיז בשטח 2,296 מ"ר במקדם שווי 0.4.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

עסקה בדרום מערב העיר- גו"ח 5027/88,89 (מגרש 35). יעוד מגורים ג2 לפי תכנית בי/1/410:

תאריך	שטח מגרש במ"ר	יח"ד	קומות עיליות	% בניה	שטח אקו'	מס' קומות עיליות	אחוז נמכר	מחיר (₪)	מחיר למ"ר (₪)
25.11.18	4,523	96	25	242%	[11]12,311	25	100%	99,500,000	8,082

עסקה בצפון מערב העיר- גו"ח 7146/194. יעוד מגורים ד' וחזית מסחרית לפי תכנית בי/1/495:

תאריך	שטח מגרש במ"ר	יח"ד	קומות עיליות	% בניה	שטח אקו'	מס' קומות עיליות	אחוז נמכר	מחיר (₪)	מחיר למ"ר (₪)
23.04.18	999	54	18	433%	[12]5,221	18	90%	33,300,000	7,087

עסקאות מכר מגרשים ביעוד מגורים בבניה רוויה + תעסוקה שנמכרו בשלמות ע"י רמ"י ביום 15.4.2015 במתחם תכנית בי/4/450- גוש 7121 (במועד ביצוע העסקאות טרם בוצע פיתוח סביבתי במתחם):

חלקה	מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות	קומות עיליות	יח"ד	% בניה
54	750	2,855	18	21	83	375.5%
56	761	2,777	25	28	116	496.9%
59	763	3,814	38	41	176	519.7%

חלקה	מגורים 1.0	מסחר 0.8	תעסוקה 0.3	ממ"ד	מ. זיז 0.4	שטח אקו'	מחיר (₪)	מחיר למ"ר (₪)
54	7,920	800	2,000	1,038	1,162	10,662	57,181,818	5,363
56	11,000	800	2,000	1,450	1,624	14,340	74,567,382	5,200
59	16,720	1,100	2,000	2,200	2,464	21,386	103,069,824	4,820
ממוצע (₪)								**5,128**

עסקאות מכר של חלק ממרכיב זכויות בניה למגורים בגו"ח 7121/59 במגרש מס' 763 בשטח 3,814 מ"ר ביעוד מגורים בבניה רוויה ותעסוקה במתחם תכנית בי/4/450:

[11]. שטח עיקרי וממ"ד של 11,850 מ"ר ו מרפסות זיז בשטח של 1,152 מ"ר במקדם שווי 0.4.

[12]. שטח עיקרי וממ"ד של 4,705 מ"ר ומרפסות זיז בשטח של 540 מ"ר במקדם שווי 0.4.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

תאריך	קומות מגורים	קומות עיליות	יח"ד שנמכרו	% בניה	מגורים	ממ"ד	מ. זיז 0.4	שטח אקו'	מחיר (₪)	מחיר למ"ר (₪)
27.11.16	38	41	81	519.7%	7,820	1,013	1,098	9,272	65,148,942	7,027
06.04.17	38	41	10	519.7%	890	125	158	1,078	7,612,003	7,060
ממוצע (₪)										**7,043**

ביחס לעסקאות שהוצגו קיימת חובת חניה ציבורית תת קרקעית בשיעור 20% מסך החניות.

לעמדת שמאי המשיבה, לצורך התאמת המחירים שלעיל למתחם יש להביא בחשבון התאמות בשל הגורמים הבאים: זמן, מיקום, גודל הפרויקט, מספר קומות מגורים, העדר פיתוח סביבתי בעסקאות ההשוואה, ערוב שימושים בחלק מעסקאות ההשוואה, עצימות גבוהה יחסית של ערוב שימושים בחלק מעסקאות ההשוואה, בעיית מי תהום בחלק מעסקאות ההשוואה, חיוב בחניית אורחים/חניה ציבורית בחלק מעסקאות ההשוואה, חיוב בתכנון קומות מגורים בגובה מינימלי של 3.5 מ' בחלק מעסקאות ההשוואה.

ולאור ההתאמות הנדרשות בשל הגורמים שלעיל, קובע שמאי המשיבה שווי ממוצע של 6,000 ₪ למ"ר מבונה מגורים זמין לבניה, נכון ליום 1.2.2018.

בנוסף מציג שמאי המשיבה 21 עסקאות מפרויקט ברחוב ניסנבוים 37, באזור התעשיה בבת ים בגו"ח 7129/60,61,21, שנערכו בשנים 2017 ו- 2018 ובהן נמכרו דירות בשטח דירתי ממוצע של 100 מ"ר ומרפסת בשטח ממוצע של 23 מ"ר, תמורת מחיר ממוצע של 17,496 ₪ למ"ר בנוי, לא כולל מע"מ. לעמדתו, יש לחשב מקדם התאמה של 1.1015 עבור המרה משטח לפי חוק המכר דירות לשטח לרישוי (עיקרי וממ"ד), כך שהמחיר הממוצע המתקבל הינו 19,271 ₪ ללא מע"מ.

<u>תעסוקה</u>

עסקאות מכר של מגרשים ביעוד תעסוקה, באזור תעשייה בת ים:

תאריך	רחוב	גו"ח	תב"ע	שטח מגרש במ"ר
10.09.15	אורט ישראל 56	7123/131	בי/533	1,809
18.11.19	כ"ט בנובמבר	7129/66	בי/559	723

גו"ח	% בניה	מסחר 1.75	משרדים 1.0	מרפסת משרדים 0.1	שטח אקו'	מחיר (₪)	מחיר למ"ר (₪)
7123/131	445%	400	7,650	350	8,385	16,894,458	2,015
7129/66	625%	150	4,370	400	4,673	12,950,000	2,772
ממוצע (₪)							**2,393**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

על בסיס העסקאות שלעיל קבע שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה עיקרי למשרדים של 2,400 ₪.

בנוסף מציג שמאי המשיבה פירוט וניתוח של 34 עסקאות של מכר משרדים בפרויקט ברח' ניסנבוים 37 (גו"ח 7129/60,61,21), שנערכו בחודשים מאי – אוקטובר 2017, מהן עולה, לפי ניתוח שמאי המשיבה, מחיר ממוצע של 13,791 ₪/מ"ר נטו, 9,500 ₪/מ"ר ברוטו, ו- 10,270 ₪ למ"ר לרישוי, לשטח ברמת מעטפת וללא מקום חניה.

בנוסף הוצגו 6 עסקאות מכר של משרדים ברמת מעטפת בפרויקט שלעיל, שנערכו בחודשים אוגוסט – אוקטובר 2018, בשטח ברוטו ממוצע של 128.5 מ"ר, בקומה ממוצעת 13.2, שהמחיר הממוצע ששולם בהן למ"ר ברוטו ללא מע"מ וללא חניה הינו 11,867 ₪.

ועל-בסיס הנתונים שלעיל קובע שמאי המשיבה שווי של 11,070 ₪ למ"ר ברוטו לרישוי בנוי למשרדים.

<u>חניות</u>

שמאי המשיבה מציג נתוני שווי לחניות כלהלן:

- עסקאות מהחודשים יולי ואוגוסט 2017 לפיהם נמכרו חניות תת קרקעיות למשרדים בפרויקט בניסנבוים 37 תמורת 100,000 ₪, ולפיהן קובע שמאי המשיבה שווי חניה ביעוד למסחר/תעסוקה של 100,000 ₪, בפרויקט הנדון.
- בחוזה מיום 17.12.2017 נמכרה חניה שניה למגורים בקומת מרתף 6-, במחיר של 94,017 ₪ + מע"מ, בפרויקט ברח' ניסנבוים 37 שבאזור התעסוקה של העיר (גוש 7129 חלקות 60, 61, 21).
- 3 עסקאות מהשנים 2018-2019, לפיהם נמכרו מקומות חניה שניים למגורים, הממוקמים בקומת מרתף 3-, במגרש 750 לפי תב"ע ב'/450, במחיר ממוצע של 101,333 ₪ כולל מע"מ.
- 2 עסקאות מחודשים ינואר ופברואר 2020, במסגרתן נמכרה חניה שנייה במרתף, בפרויקט מעורב של מגורים ותעסוקה במגרש 760 לפי תכנית ב'/4/450 (גו"ח 7121/53), תמורת 97,000 ₪ כולל מע"מ.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

<u>תחשיב ההשבחה</u>

<u>"מצב קודם"</u>

רכיב	נתון
<u>שווי הבנוי</u>	
חלקה 93	2,174.72 מ"ר
חלקה 94	1,087.36 מ"ר
חלקה 95	2,167.68 מ"ר
חלקה 96	1,083.84 מ"ר
חלקה 97	1,087.36 מ"ר
חלקה 98	2,174.72 מ"ר
סה"כ שטחים בנויים	**9,775.68 מ"ר**
שווי מ"ר בנוי (₪)	12,250
סך-הכול שווי בנוי (₪)	**119,752,080**
<u>שווי יתרת זכויות</u>	
יתרת זכויות מכוח תכנית בי/199[13]	5,636.77 מ"ר
שטחי ממ"ד (144 יח"ד x 12.5 מ"ר)	1,800 מ"ר
שטחי מרפסות (144 יח"ד x 12 מ"ר x 0.4 מקדם מרפסת)	691.2 מר"א
סה"כ יתרת זכויות	**8,127.97 מר"א**
סה"כ יתרת זכויות בדחייה לתום חיים כלכליים (0.19035)	1,547.16 מר"א
שווי מ"ר מבונה (₪)	6,500
סך-הכול שווי יתרת זכויות (₪)	**10,056,790**
סך-הכול שווי "מצב קודם"	**129,808,870**

<u>"מצב חדש"</u>

<u>מגרש 101</u>

קומה	יח"ד	שטח דירתי ליח"ד	עיקרי (1.0)	ממ"ד (0.814)	מרפסת זיז (0.4)	מ. גג (0.25)	קומה	שוליות	סה"כ (₪)
1	9	95.5	821.29	31.34	137.07		0.985	1.00	4,469,254
2	15	98.1	1,381.7	72.83	230.65		1.000	1.00	7,734,392
3	15	97.9	1,379.6	72.68	189.08		1.015	1.00	7,754,163
4	15	97.9	1,379.6	72.68	189.08		1.030	1.00	7,868,757
5	15	98.0	1,379.8	72.90	190.02		1.045	1.00	7,987,508

[13] . ראה הטבלה שבעמוד 22 לעיל.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

קומה	יח"ד	שטח דירתי ליח"ד	עיקרי (1.0)	ממ"ד (0.814)	מרפסת זיז (0.4)	מ. גג (0.25)	קומה	שוליות	סה"כ (₪)
6	10	102.4	896.98	103.76	126.26		1.060	1.00	5,571,583
7	12	95.3	990.4	124.74	137.64		1.075	1.00	6,289,826
8	12	95.3	990.4	124.74	137.64		1.090	1.00	6,377,591
9	12	95.3	990.4	124.74	137.64		1.105	1.00	6,456,356
10	12	95.3	990.4	124.74	137.64		1.120	1.00	6,553,121
11	12	95.3	990.4	124.74	137.64		1.135	1.00	6,640,886
12	12	95.3	990.4	124.74	137.64		1.150	1.00	6,728,651
13	12	95.3	990.4	124.74	137.64		1.165	1.00	6,816,416
14	12	95.3	990.4	124.74	137.64		1.180	1.00	6,904,181
15	12	95.3	990.4	124.74	137.64		1.195	1.00	6,991,946
16	12	95.3	990.4	124.74	137.64		1.210	1.00	7,079,711
17	12	95.3	990.4	124.74	137.64		1.225	1.00	7,167,476
18	12	95.3	990.4	124.74	137.64		1.240	1.00	7,255,241
19	12	95.3	990.4	124.74	137.64		1.255	1.00	7,343,006
20	12	95.3	990.4	124.74	137.64		1.270	1.00	7,430,771
21	12	95.3	990.4	124.74	137.64		1.285	1.00	7,518,536
22	8	134.9	974.02	85.60	190.41	95.83	1.300	0.964	7,296,341
23	8	133.7	973.32	78.28	158.28		1.315	0.965	7,073,596
24	8	133.7	973.32	78.28	158.28		1.330	0.965	7,154,283
25	8	133.7	973.32	78.28	158.28		1.345	0.965	7,234,971
26	8	133.7	973.32	78.28	158.28		1.360	0.965	7,315,658
27	8	134.9	973.65	85.60	317.58		1.375	0.964	7,861,413
28	8	133.7	973.32	78.28	158.28		1.390	0.965	7,477,033
29	8	133.7	973.32	78.28	158.28		1.405	0.965	7,557,720
30	8	133.7	973.32	78.28	158.28		1.420	0.965	7,638,408
31	8	133.7	973.32	78.28	158.28		1.435	0.965	7,719,095
32	8	133.7	973.32	78.28	158.28		1.450	0.965	7,799,783
33	6	151.8	831.72	64.30	121.76	204.4	1.465	0.941	6,938,114
34	3	192.0	536.46	32.25	49.29	297.8	1.480	0.883	4,430,552
35	1	205.9	192.67	10.75	5.55	93.1	1.495	0.864	1,509,106
סה"כ שווי זכויות לאחסנה									928,248
סה"כ שווי זכויות למסחר ותעסוקה									7,933,356
סה"כ שווי זכויות									**248,816,044**
מטלה ציבורית									(4,839,931)
דחיה להוצאת היתר לרבות מורכבות הפרויקט (N=3,i=5%)									0.8638
שווי שימוש ב- 72 דירות קיימות בתקופת הדחיה (r=2,450,n=36,i=0.42)									5,885,710
סה"כ שווי "מצב חדש" (₪)									**216,641,450**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

מגרש 102

קומה	יח"ד	שטח דירתי ליח"ד	עיקרי (1.0)	ממ"ד (0.814)	מרפסת זיז (0.4)	מ. גג (0.25)	קומה	שוליות	סה"כ מר"א
1	15	97.8	1,377.44	72.41	188.31		0.985	1.00	7,511,459
2	15	97.0	1,366.19	72.66	187.41		1.000	1.00	7,569,058
3	15	97.0	1,366.19	72.66	187.41		1.015	1.00	7,682,594
4	15	97.0	1,366.19	72.66	187.41		1.030	1.00	7,796,129
5	15	97.9	1,379.34	72.66	188.42		1.045	1.00	7,980,485
6	10	102.1	897.40	100.60	125.56		1.060	1.00	5,555,592
7	12	95.4	990.44	125.48	137.52		1.075	1.00	6,293,719
8	12	95.4	990.44	125.48	137.52		1.090	1.00	6,381,538
9	12	95.4	990.44	125.48	137.52		1.105	1.00	6,469,358
10	12	95.4	990.44	125.48	137.52		1.120	1.00	6,557,177
11	12	95.4	990.44	125.48	137.52		1.135	1.00	6,644,996
12	12	95.4	990.44	125.48	137.52		1.150	1.00	6,732,816
13	12	95.4	990.44	125.48	137.52		1.165	1.00	6,820,635
14	12	95.4	990.44	125.48	137.52		1.180	1.00	6,908,454
15	12	95.4	990.44	125.48	137.52		1.195	1.00	6,996,274
16	12	95.4	990.44	125.48	137.52		1.210	1.00	7,084,093
17	12	95.4	990.44	125.48	137.52		1.225	1.00	7,171,912
18	12	95.4	990.44	125.48	137.52		1.240	1.00	7,259,732
19	12	95.4	990.44	125.48	137.52		1.255	1.00	7,347,551
20	12	95.4	990.44	125.48	137.52		1.270	1.00	7,435,370
21	10	111.1	981.79	105.50	199.93		1.285	0.99	7,508,494
22	8	134.9	974.61	84.89	210.3		1.300	0.964	7,231,285
23	8	134.9	974.31	84.89	158.14		1.315	0.964	7,111,437
24	8	134.9	974.10	84.89	158.14		1.330	0.964	7,192,556
25	8	134.9	974.31	84.89	158.14		1.345	0.964	7,273,675
26	8	134.9	974.31	84.89	158.14		1.360	0.964	7,354,794
27	8	134.9	974.31	84.89	317.42		1.375	0.964	7,856,595
28	8	134.9	974.31	84.89	158.14		1.390	0.964	7,517,032
29	8	134.9	974.31	84.89	158.14		1.405	0.964	7,598,151
30	8	134.9	974.31	84.89	158.14		1.420	0.964	7,679,271
31	8	134.9	974.31	84.89	158.14		1.435	0.964	7,760,390
32	8	134.9	974.31	84.89	158.14		1.450	0.964	7,841,509
33	4	186.1	691.36	43.01	100.69	432.5	1.465	0.892	5,907,373
34	2	205.4	384.30	21.48	10.72	188.3	1.480	0.864	2,984,010
סה"כ שווי זכויות לאחסנה									962,016
סה"כ שווי זכויות למסחר ותעסוקה									7,890,708
סה"כ שווי זכויות									**247,868,239**
מטלה ציבורית									(4,839,931)
דחיה להוצאת היתר לרבות מורכבות הפרויקט (N=3,i=5%)									0.8638
שווי שימוש ב- 72 דירות קיימות בתקופת הדחיה (r=2,450,n=36,i=0.42)									5,885,710
סה"כ שווי "מצב חדש" (₪)									**215,822,699**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שווי "מצב קודם"	129,808,870 ₪
שווי מגרש 101	216,641,450 ₪
שווי מגרש 102	215,822,699 ₪
סה"כ שווי "מצב חדש"	432,464,149 ₪
השבחה	**302,655,279 ₪**

11.2.2. <u>עיקרי עמדת שמאית המבקשת</u>

לעמדת שמאית המבקשת, בשומת המשיבה נפלו טעויות כבדות ויסודיות, כמפורט להלן, השומטות את הבסיס לחישובים שבשומת המשיבה:

<u>טעויות בשיטת חישוב ההשבחה</u>

- הבעלים החייב על פי דין בהיטל השבחה הינם בעלי הדירות הקיימות ולא המבקשת, לפיכך, היה על שמאי המשיבה לערוך את שומתו באופן הבוחן את התעשרותם של אלה ותו לו. לביסוס עמדתה מפנה שמאית המבקשת לפסיקה ברע"א 3002/12 **הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון**, שם, לעמדתה, הבחין בית המשפט העליון בין התעשרות המוכרים המקוריים לבין התעשרות הקונה, ומאחר ובנסיבות כאן אין זכויות מותנות, הרי שיש לבחון ההשבחה כולה מנקודת הראות של בעלי הדירות בלבד, והעובדה שמערך ההסכמים העביר את נטל התשלום אל היזם, אינה רלוונטית.

עוד הוסיפה וטענה בעניין זה, שהגישה בה נקט שמאי המשיבה מנוגדת לפסיקות וועדות ערר והכרעות שמאים מכריעים, בהן נקבע כי יש לבחון את ההשבחה מנקודת ראות של בעלי המקרקעין (תא/85224/14 **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אשדר חברה לבניה**; תא/8198/07/18 **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' חדוה פרימרמן**; תא/85089/15 **יוסף ליפשיץ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**; שומה שערך השמאי המכריע דוד דדון בעניינו של נכס בגו"ח 6204/408-410; שומה שערכה השמאית המכריעה הרון בעניינו של נכס בגו"ח 7145/11,148-149 (להלן: "**שומת הרון**")).

לעמדתה, בהתאם להחלטות שלעיל יש לבחון את ההשבחה כתוצאה מאישורה של תכנית בי/518 בהתאם להחלטת ועדת הערר בעניין "אשדר", ולקבוע את שווי "מצב חדש" בהתבסס על עסקאות שבוצעו בתחום התכנית, המהוות את בסיס ההשוואה המהימן ביותר ומוכיחות הלכה למעשה מה היא התמורה המירבית אותה מוכן היה לשלם קונה מרצון בסמוך למועד הקובע.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- תכנית בי/518 הינה תכנית התחדשות עירונית, המקנה זכויות חלף דירות קיימות שייהרסו ולכן, יש להתחשב בעלויות הכבירות הנדרשות למימוש התכנית, שעיקרן- הקמת 144 יחידות דיור חדשות לבעלים.

כתמיכה לטענתה זו מפנה שמאית המבקשת לבר"מ 7255/17 **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אורלי בורשטיין**, שם נקבע הקריטריון לפיו בתחשיב ההשבחה יש להביא בחשבון כל חיוב שבלעדיו לא הייתה יכולה התכנית המשביחה להתממש.

ומאחר ועסקינן בתכנית התחדשות עירונית, הרי שהקמת הדירות החדשות חלף הישנות שיהרסו, הינה מעיקרי התכנית המשביחה ובלעדיה לא הייתה היא באה לעולם.

- בחישוב ההשבחה שבשומת המשיבה מובא בחשבון הרווח היזמי של היזם המבצע את פרויקט ההתחדשות העירונית. רווח זה, הממוסה לפי דיני מס הכנסה, אינו חלק מההשבחה שלפי ההגדרה שבסעיף 1 לתוספת השלישית.

- <u>טעויות בקביעת השווי ב"מצב קודם"</u>

- בקביעת השווי ב"מצב קודם" יש להביא בחשבון את יתרת הזכויות מכוחה של תכנית בי/430 לבניית חדרי גג בשטח של 40 מ"ר לכל דירה שבקומה העליונה. מאחר וקיימות 36 דירות בנויות הממוקמות בקומה העליונה, הרי שיש להביא בחשבון יתרת זכויות של 1,440 מ"ר חדרי גג, לפי מקדם אקוויוולנטי בשיעור של 150%, כפי שנקבע בשומת הרון, ובסך-בכול- תוספת של 2,160 מ"ר אקוויוולנטי.

- ההפחתה לשוליות- אין זה סביר, שבעוד שנתוני ההשוואה ששימשו את שמאי המשיבה לצורך קביעת השווי ב"מצב קודם" כוללים יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של כ-100 מ"ר, יקבע הוא הפחתה בשל שוליות כבר מדירות בשטח עיקרי ממוצע של 90 מ"ר.

מקדמי השוליות בהם נקט שמאי המשיבה קיצוניים ואינם משקפים נאמנה את תרומת השטחים העיקריים לשווי, ותמיכה לאי הסבירות במקדמי השוליות כאמור, ניתן למצוא במקדמי השוליות בהם נקט שמאי המשיבה בחישוב השטחים ב"מצב חדש".

- את שווי שטחי המרפסות יש לקבוע לפי מקדם אקוויוולנטי של 50% משווי מ"ר עיקרי כפי שנקבע בשומת הרון.

- יתרת זכויות הבנייה שלא מומשו ב"מצב קודם" הינן זכויות זמינות שניתן לממשן בדרך של הרחבת הדירות הקיימות. לפיכך, הדחייה לתקופה של 34 שנים שחושבה בשומת המשיבה אינה סבירה, וכל תכליתה הינו הפחתת שווי המצב הקודם בצורה מלאכותית.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

<u>טעויות בקביעת השווי ב"מצב חדש"</u>

- לאור הפסיקה הקיימת לעניין המתודה לחישוב ההשבחה במתחמי פיני בינוי, מתייתר הדיון במספר סוגיות, כגון: מטלות ציבוריות, עלויות הריסה, דמ"ש בתקופת הבניה, עלות בלתי מכוסה לחניונים, עלויות העברת דיירים, סעיף התכללות, הפחתה למורכבות וגודל הפרויקט, ועוד.

יחד עם זאת, וככל שלא תתקבל הטענה באשר לשיטת קביעת השווי ב"מצב חדש", להלן ההתייחסות לתחשיב שמאי המשיבה:

- שמאי המשיבה התעלם מהעובדה שחלק משטחי המסחר ממוקמים בקומות תת-קרקעיות.
- **רכיב התכללות-** בשומת המשיבה אין כל התייחסות לרכיב ההתכללות שבהוראות התכנית. אין זה סביר שרוכש פוטנציאלי יהא מוכן לשלם תמורה הזהה לתמורה בגין מגרש דומה שבו אין הוראה על התכללות אפשרית של הזכויות.

בפועל, על-אף מאמצי המבקשת להפיק היתר בניה במועד, התכנית פקעה, ובישיבת הוועדה המחוזית מיום 25.1.2021 הוחלט שתוקף התכנית יוארך בשנה אחת בלבד.

סוגיה זו של התכללות תכנית עמד לפתחה של ועדת הערר בערר רג/17/85096 **הועדה המקומית לתו"ב רמת גן נ' חברת חשמל ש.ת.ל.מ בע"מ ו- חברת גדישים בע"מ** מיום 5.5.2019 אשר הוגש על שומה שערך השמאי המכריע קוט בעניינו של נכס בגו"ח 497, 6109/487, ובה קבע השמאי המכריע הפחתה של 25% בשל אי ודאות שמקורה בהוראת התכללות והכנת תכנית פיתוח.

בשומה שערכה השמאית המכריעה וייס בעניינו של נכס ברחוב הירקון 48 תל אביב (גו"ח 6914/84) נקבעה הפחתה של 10% משווי הזכויות בשל הוראה בתכנית על פקיעתה של תכנית בתוך 8 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

גם בערר 85046/13 **יורקום נדל"ן בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים** ובערר 8071/14 **רבינוביץ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה קרית אתא** נקבע, כי יש להביא בחשבון המשמעות השמאית של הוראה מסוג זה.

בפרויקט פינוי בינוי, סוגיית התכללותה של תכנית מתעצמת, לאור מאפייניו הייחודיים של פרויקט שכזה ויש לקבוע מקדם התכללות המגלם את הסיכון ואי הוודאות.

- **מטלות ציבוריות-** בהתאם לחוזה להקמת מבנה ציבור ולפיתוח השצ"פ, אשר נחתם בין המבקשת לבין עיריית בת ים, עלות המטלות הציבוריות לפרויקט בשלמותו (ללא פיתוח השצ"פ), הינה 11,245,404 ₪, לא כולל מע"מ.

בנוסף יש להביא בחשבון תוספת בגין מקום חניה נוסף, חיבור חשמל ומימון, כך שסך עלות המטלות ללא מע"מ הינו 11,718,000 ₪.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יודגש, כי בחוזה נקבע, שגם השמאי מטעם המשיבה יביא בחשבון בחישוב ההשבחה את עלות בניית מבני הציבור לפי העקרונות שלעיל, ולכן יש להפחית מההשבחה את עלות המטלות הציבוריות בסך של 13,648,533 ₪ (כולל מע"מ).

- **עלויות הריסה-** בשומת המשיבה אין התייחסות לעלויות הריסה של המבנים הקיימים. יש להביא בחשבון עלויות אלה לפי 300 ₪ למ"ר בנוי.

- **דמ"ש לדיירים בתקופת הבניה-** בהתאם לנספח להסכם שבין המבקשת לדיירים, על המבקשת לשלם לכל אחד מבעלי הזכויות דמי שכירות חודשיים של 3,500 ₪/ליח"ד, צמוד למדד המחירים לצרכן מיום 1.12.2018, או בהתאם להערכת שמאי מטעם הבעלים, לפי הגבוה ביניהם. לפי הערכת שמאי הבעלים, מר ארז כהן, דמי השכירות החודשיים לדירה ממוצעת הינם 3,900 ₪/לחודש. עוד צוין, כי לפי הסכמות הצדדים, דמי השכירות החודשיים לתשלום נקבעו ל- 4,400 ₪/לחודש, כך שלעמדת שמאית המבקשת, יש להביא בחשבון את דמי השכירות החודשיים הללו, וכן הוצאות להעברת דיירים בסך של 4,000 ₪ לכל דירה, לכל כיוון, וזאת לפי התחייבות המבקשת לשאת בהוצאות העברת הדיירים ובהתאם לחוזה שנחתם עם חברת העברות, ובסך-הכול- 1,347,840 ₪ (כולל מע"מ).

<u>**התייחסות לערכי השווי בשומת המשיבה**</u>

<u>"מצב קודם"</u>

השווי של 12,250 ₪ למ"ר בנוי שקבע שמאי המשיבה לפי גישת העלות, אינו עולה בקנה אחד עם עסקאות מכר לדירות בנויות בסביבתו של הנכס, שנבנו לאחר שנת 1980. תמורה של כ- 830,000 ₪ ליח"ד בשטח ממוצע של כ- 68 מ"ר, אינה סבירה ואינה תואמת את נתוני השוק.

שווי זה אינו תואם גם את ערכי השווי של 17,000 – 20,000 ₪ למ"ר בנוי שקבע שמאי המשיבה בהליך שהתקיים בפני השמאית המכריעה הרון. הנכס שבשומת הרון אומנם במיקום עדיף, אך בהתחשב בעובדה שהמועד הקובע בהליך שם מוקדם בשנה, פער של כ- 40% בערכי השווי אינו סביר.

<u>"מצב חדש"</u>

חלק מהמכרזים אותם ניתח שמאי המשיבה נותחו, יחד עם מכרזים נוספים, במסגרת שומה שערך השמאי המכריע יצחקי בעניינו של נכס ברחוב האורגים 27 (גו"ח 7123/130) (להלן: "**שומת יצחקי**"), וכן בהכרעות בהשגה ראשונה על שומות רמ"י שנערכו בחלקות 105-107 בגוש 7123, והשווי למ"ר מבונה עיקרי למגורים שנקבע בהחלטות שלעיל, נמוך משמעותית מזה שהתקבל בניתוח שערך שמאי המשיבה ומהשווי הסופי שקבע.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

להלן התייחסות לעסקאות ההשוואה שבשומת המשיבה:

<u>הנתונים לשווי מ"ר מבונה למגורים</u>

- <u>עסקה מיום 8.5.2011 בגו"ח 7121/31 (מגרש 113)-</u> מועד העסקה אינו רלוונטי לקביעת השווי ב"מצב חדש". כמו כן ניתוח מכרזי קרקע נוספים במתחם תכנית בי/450 מעיד על ערכים נמוכים משמעותית.

- <u>עסקה מיום 10.10.16 בגו"ח 7121/33 (מגרש 115)-</u> המגרש שווק ע"י רמ"י שנתיים קודם למועד עסקה זו, ובעסקה זו נמכר המגרש לקבוצת רכישה בהמשך לעסקת אופציה מיום 4.3.16, וככל הנראה המוכר נשא בחלק מהוצאות התכנון בתקופה שעד למכירת המגרש (ראה עסקה מס"ד 2 בשומת המשיבה המהווה את ניתוח מכרז הזכייה שהיא ברמת תוקף גבוהה יותר, וכן ראה עמוד 17 לשומת יצחקי).

- <u>עסקה מיום 25.11.18 בגוש 5027 חלקות 88-89 (מגרש 35 לפי תכנית בי/1/410)-</u> תכנית בי/1/410 כוללת מאפיינים שונים לחלוטין ממאפייני הנכס הנדון. כך לדוגמא, הצפיפות במגרש מושא עסקה זו הינה 21.22 יח"ד לדונם, בעוד בנכס הנדון הצפיפות הינה כ- 57.77 יח"ד לדונם- למעלה מפי 2.7 מהצפיפות בעסקת המכר, ולכן אין להביאה בחשבון.

- <u>עסקה מיום 23.4.18 בגו"ח 7146/194-</u> המדובר בנכס הממוקם בחלק המערבי של העיר, כ- 200 מ' בלבד מחוף הים, הכולל מאפיינים שונים לחלוטין מאלו של הנכס. בנוסף, המגרש נמכר לחברת אלדד פרי אסטרטגיות בע"מ, שהיא מארגנת קבוצות רכישה והרוכשים לוקחים חלק מהסיכונים המרכיבים את רכיב היזמות, ובמקרים מסויימים נהנים ממיסוי מופחת. בהתאם לפסיקות שמאים מכריעים, מחיר הרכישה בעסקאות של קבוצות רכישה גבוה ב- 15% - 20% משווי שוק. (ראה בקשה להיתר 1812662089).

- <u>עסקאות מיום 27.11.16 ו- 6.4.17 בגו"ח 7121/59 מגרש 763 בתכנית בי/4/450-</u> העסקאות בוצעו לאחר מועד זכיה במכרז מיום 15.4.15, והן מהוות שרשור מכר לקבוצות רכישה, ובהתאם לסיבות שלעיל אין להביאן בחשבון.

- בשומת יצחקי, שנערכה כאמור לנכס ברחוב האורגים 27, והממוקם בדופן המערבית של אזור התעשייה המתחדש, נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי למגורים של 5,200 ₪, נכון ליום 16.6.18, במגרש הכולל שימושים מעורבים למגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.

- מהניתוח שערך שמאי המשיבה לנתוני מכר דירות בפרויקט שברחוב ניסנבוים 37, הסיק שמאי המשיבה כי שווי מ"ר בנוי בקומה ממוצעת 25 הינו 19,271 ₪. בשומת יצחקי הוצגו על-ידי שמאי המשיבה אותן העסקאות, לגביהן קבע השמאי יצחקי כי

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

חילוץ היתרה לקרקע שקיבל שמאי המשיבה כאן, של 5,490 ₪ למ"ר מבונה פלדלת, מעיד על סבירות תוצאת השווי למ"ר מבונה שקבע השמאי יצחקי- 5,200 ₪.

<u>הנתונים לשווי מ"ר מבונה עיקרי לתעסוקה</u>

- <u>העסקאות מפרויקט "uptown" שברחוב ניסנבוים 37-</u> מיקומו של הנכס שם עדיף בהרבה על מיקומו של הנכס מושא שומה זו הממוקם בחלקה הדרומי של העיר, בסמוך לאזור תעשיה. בשומה שערך השמאי המכריע יוסף (הח"מ) בעניינו של נכס ברחוב הרב מימון 26 (גו"ח 7124/249) (להלן: "**שומת הרב מימון**") נותחו עסקאות מכר מפרויקט זה ונקבע שווי מ"ר עיקרי מבונה למשרדים של 2,000 ₪ למ"ר.

- <u>עסקאות מהרחובות אורט ישראל וכ"ט בנובמבר-</u> בניתוח חוזי המכר שערך שמאי המשיבה נקבע מקדם של 1.75 לשטחי מסחר ביחס לשטחי משרדים, וזאת בשונה מהמקדם של 2.5 בו נקט שמאי המשיבה בתחשיב שערך בשומה כאן. ככל ובניתוח חוזי המכר היה נוקט שמאי המשיבה באותו מקדם, תוצאת הניתוח הייתה נמוכה יותר.

עוד צוין, כי העסקה ברחוב כ"ט בנובמבר ממוקמת בלב אזור מגורים, בסמוך לרחוב יוספטל והצטלבות הרחובות ניסנבוים ו- כ"ט בנובמבר ומרכז מסחרי "בת-ימון", בסביבה בעלת מאפיינים שונים לחלוטין מן הנכס הנדון המתאפיין בערכי שווי נמוכים של דרום העיר.

בכל מקרה, על נתוני ההשוואה יש לבצע התאמות, ושמאי המשיבה לא הביא בחשבון את תרומת המבנים בעת חילוץ היתרה לקרקע ו/או חסכון באגרות והיטלים בעסקאות ההשוואה שניתח.

עוד נטען בעניין זה, כי בשומת הרב מימון נקבע כי מוטב היה להביא בחשבון מקדם שווי למסחר של 2.5 ולא 1.75 כפי שבוצע בשומת המשיבה, וזאת לאור היקף הזכויות המצומצם למסחר. חישוב כאמור מוביל לשווי מ"ר מבונה של 2,325 ₪ לתעסוקה.

- <u>שווי שטחי מסחר-</u> במסגרת שומת הרב מימון נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר של 5,550 ₪ בקומת הקרקע ו- 2,000 ₪ למ"ר בקומה א'.

בשומת יצחקי נקבע שווי מ"ר מבונה של 1,900 ₪ לתעסוקה, ושווי מ"ר מבונה של 3,800 ₪ למסחר בקומת קרקע ו- 2,200 ₪ בקומה א'.

- <u>שטחי אחסנה למסחר-</u> בחישוב השטחים ב"מצב חדש" שמאי המשיבה מביא בחשבון גם את שטחי האחסנה למסחר. חלק מנתוני ההשוואה לפיהם קבע שמאי המשיבה את ערכי השווי כוללים שטחי אחסנה למסחר ולמגורים (כך למשל, ניתוח נתוני ההשוואה מתכנית בי/4/450 מגלמים שטחי אחסנה למסחר בקומת המרתף העליונה לפי סעיף 4.1.1א' להוראות התכנית). עם זאת, בעוד שביחס לשטחי המגורים הניח

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שמאי המשיבה ששטחי האחסנה מגולמים בערכי השווי, הרי שביחס לשטחי המסחר בחר הוא להביא בחשבון גם את שטחי האחסנה, ואין לקבל תחשיב זה.

- מקדמי קומה- שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה בסיסי למגורים של 5,000 ₪, אך הביא בחשבון תוספת של 1.5% לכל קומה, החל מהקומה השלישית. המדובר במקדם אגרסיבי המוביל לערכי שווי שאינם סבירים ושאינם עולים בקנה אחד עם נתוני המכר בפרויקט. כך לדוגמא, לפי תחשיב שמאי המשיבה, השווי למ"ר מבונה בקומה 34 הינו 7,400 ₪.

מרבית יזמי הבניה נוקטים בתוספת שווי של 10,000 ₪ לקומה, ובשומת הרב מימון לא הובא בחשבון מקדם קומה.

העקרונות לשומת המבקשת

"מצב קודם"

שמאית המבקשת קובעת השווי ב"מצב קודם" בהתבסס על שווי דירות המגורים הבנויות, בתוספת שווי זכויות הבניה הזמינות לניצול, התורמות לשווי, בהתחשב בפחת פונקציונאלי (התאמה לבינוי קיים).

נתוני ההשוואה שהובאו בחשבון אינם מגלמים פוטנציאל מכוח תמ"א 38, ועליהם בוצעו התאמות למיקום, מעלית, חניה, מועד וגיל מבנה.

"מצב חדש"

שווי "מצב חדש" נקבע בהתבסס על כימות התועלת שנוצרה לבעלי המקרקעין בלבד, קרי- שווי דירות התמורה לבעלים, וזאת בהתאם להחלטות ועדות הערר והכרעות שמאים מכריעים.

פטור לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית- בעל דירה המחזיק בדירה למעלה מ- 4 שנים מיום קבלת ההיתר זכאי לפטור מתשלום היטל השבחה, לפיכך מתבקש השמאי המכריע לבחון את שווי ה"מצב החדש" בחלופה לפיה יוענק פטור לכלל בעלי הדירות, למעט הדירות שנמכרו.

ממ"דים- מאחר ו- 11 דירות בעלים נמכרו לאחר המועד הקובע, הובא בחשבון פטור לשטחי ממ"דים של 133 דירות בעלים.

ערכי שווי

"מצב קודם"

לצורך קביעת שווי בנוי ב"מצב קודם" מפנה שמאית המבקשת לעסקאות לדירות מגורים בסביבה, שנבנו לאחר 1.1.1980, בנטרול השפעת מעלית, ממ"ד וחניה צמודה, כמפורט להלן:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

תאריך	גו"ח	שנת בניה	קומה	שטח	מקדם מעלית	מקדם חניה	תמורה	תמורה למ"ר
30.5.16	7124/229	1982	3	63	1.05	1.10	1,350,000	18,553
28.7.16	7154/361	1981	2	68	1.00	1.10	1,290,000	17,246
18.7.18	7154/361	1981	3	80	1.00	1.10	1,425,000	16,193
31.7.18	7124/215	1982	7	68	1.00	1.10	1,400,000	18,717
7.1.21	7124/106	1985	6	94	1.05	1.00	1,820,000	18,440

ממוצע העסקאות שלעיל הינו 17,800 ₪ למ"ר בנוי, לדירה בשטח ממוצע של 75 מ"ר. בהתאמה למיקום, מעלית, חניה, מועד, וגיל המבנה, מתקבל שווי מ"ר בנוי של 14,000 ₪ ב"מצב חדש".

<u>"מצב חדש"</u>

<u>מגורים</u>

לעמדת שמאית המבקשת, בסיס הנתונים המהימן ביותר, הכולל את כלל מאפייני דירות התמורה, הינו הסכמי המכר שלהלן, של דירות ותיקות במתחם עצמו, שבוצעו לאחר המועד הקובע.

תאריך	חלקה	תת"ח	תמורה	תמורה למ"ר
5.2.20	93	16	1,965,277	18,964
5.2.20	94	5	1,991,453	19,216
29.8.19	95	10	1,299,999	12,544
5.2.20	95	3	1,680,811	16,219
5.2.20	95	5	1,680,811	16,219
5.2.20	95	6	1,680,811	16,219
5.2.20	95	7	1,680,811	16,219
5.2.20	95	8	1,680,811	16,219
5.2.20	95	9	1,680,811	16,219
5.2.20	95	24	1,991,453	19,216
5.2.20	98	9	1,965,277	18,964
ממוצע (₪)				**17,000**

ובהתאם לנתונים לעיל קובעת שמאית המבקשת שווי מ"ר בנוי של 17,000 ₪ ב"מצב חדש".

למעלה מן הצורך, לעמדתה, מציגה שמאית המבקשת נתוני מכר מהמתחם, של 26 עסקאות שנערכו כ- 3 שנים לאחר המועד הקובע (שנת 2021), ולפיהן התמורה הממוצעת, לדירה בשטח בנוי פלדלת ממוצע של 110.1 מ"ר בקומה ממוצעת 17, הינה

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

כ- 20,500 ₪. בהתאמה למועד הקובע (עלייה של כ- 14% בהתבסס על נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה), השווי המתואם למועד הקובע הינו 17,600 ₪.

בנוסף מפנה שמאית המבקשת לערכי שווי שנקבעו בהכרעות שלהלן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה (₪)	הערה
יוסף	7124/249	17.3.18	6,000	היקף שטחי הבניה והצפיפות נמוך משמעותית, והמיקום טוב יותר.
יצחקי	7123/130	16.6.18	5,200	שימושים מעורבים למגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.
יפה	7123/127	19.1.17	4,330	במסגרת השומה הוצגה עסקה בגו"ח 7122/88 למחצית מהחלקה תמורת 112,500,000 ₪. מניתוח העסקה ע"י שמאי המשיבה התקבל שווי מ"ר מבונה של 4,465 ₪.
שיחור	7134/135	7.1.18	5,400	
יפה	7123/126	19.1.17	4,330	
הרון	7145/11,148-149		5,700	ניתוח לפי דו"ח אפס (עלויות בניה של 11,000 ₪ למ"ר ורווח יזמי של 22.5%).
השגה ראשונה	7123/105-107	2017-2018	5,296	נקבע ע"י סגנית מנהלת מחוז ת"א והמרכז.
השגה ראשונה	7124/273	2.3.17	5,120	

על בסיס הנתונים שלעיל, קובעת שמאית המבקשת שווי של 5,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי למגורים.

<u>מסחר</u>

- בשומת הרב מימון נקבע על-ידי השמאי המכריע בהליך כאן, שווי מ"ר מבונה למסחר של 5,500 ₪ בקומת קרקע ו- 2,000 ₪ בקומה א'.
- בשומת יצחקי נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר של 3,800 ₪ בקומת קרקע ו- 2,200 ₪ בקומה א', מגלם שטחי שירות ועמידה בתקן חניה, נכון למועד 16.6.2018.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בהתאם לנתונים לעיל, קובעת שמאית המבקשת שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר של 5,500 ₪, נכון למועד הקובע.

<u>תעסוקה</u>

- בשומת הרב מימון נקבע שווי מ"ר מבונה למשרדים של 2,000 ₪, נכון למועד קובע 17.3.2018, בדומה לקביעתו של שמאי המשיבה בהליך שם.

- בשומת יצחקי נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי למשרדים של 1,900 ₪, מגלם שטחי שירות, מרפסות ועמידה בתקן חניה, נכון למועד 16.6.2018.

בהתאם לנתונים לעיל קובעת שמאית המבקשת שווי מ"ר מבונה עיקרי למשרדים של 2,000 ₪ למ"ר.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

<u>"מצב קודם"</u>

<u>יתרת זכויות בניה</u>

שמאית המבקשת מחשבת את יתרת הזכויות מכוחה של תכנית בי/199, בדומה לתחשיב שערך שמאי המשיבה, למעט לעניין מקדם השוליות:

חלקה	שטח מגרש (מ"ר)	זכויות לפי תכנית בי/199			בנייה קיימת (מ"ר)		יתרת זכויות		שטח אפשרי ליח"ד
		מס' יח"ד	זכויות בניה	סה"כ זכויות	סה"כ	שטח קיים ליח"ד	סה"כ	ליח"ד	
93	2,186	32	132%	2,885.52	2,174.72	67.96	710.80	22.21	90.173
94	1,321	16	132%	1,743.72	1,087.36	67.96	656.36	41.02	108.983
95	2,171	32	132%	2,865.72	2,167.68	67.74	698.04	21.81	89.554
96	2,262	16	132%	2,985.84	1,083.84	67.74	1,902.0	118.88	186.615
97	1,090	16	132%	1,438.80	1,087.36	67.96	351.44	21.97	89.925
98	4,003	32	132%	5,283.96	2,174.72	67.96	3,109.24	97.16	165.124
סה"כ	**13,033**	**144**		**17,203.56**	**9,775.68**	**67.89**	**7,427.88**	**51.58**	**119.47**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

חישוב שוליות ליתרת זכויות שלא מומשו

חלקה	מס' יח"ד	שטח ליח"ד						יתרת זכויות אקוו'
		שטח אפשרי	שטח בנוי	יתרה לניצול	יתרה לניצול עד 100 מ"ר	יתרת זכויות מעל 100 מ"ר	מקדם שוליות	
93	32	90.17	67.96	22.21	22.21			710.80
94	16	108.98	67.96	41.02	41.02			656.36
95	32	89.55	67.74	21.81	21.81			698.04
96	16	186.62	67.74	118.88	32.26	86.62	0.9	11,763.42
97	16	89.93	67.96	21.97	21.97			351.44
98	32	165.12	67.96	97.16	32.04	65.12	0.9	2,900.84
סה"כ								**7,080.90**

שווי "מצב קודם"

רכיב	נתון
שווי הבנוי	
חלקה 93	2,174.72 מ"ר
חלקה 94	1,087.36 מ"ר
חלקה 95	2,167.68 מ"ר
חלקה 96	1,083.84 מ"ר
חלקה 97	1,087.36 מ"ר
חלקה 98	2,174.72 מ"ר
סה"כ שטחים בנויים	**9,775.68 מ"ר**
שווי מ"ר בנוי (₪)	14,000
סך-הכול שווי בנוי (₪)	**136,859,520**
שווי יתרת זכויות	
יתרת זכויות מכוח תכנית בי/199	7,080.90 מ"ר
שטחי ממ"ד (144 יח"ד x 12.5 מ"ר)	1,800 מ"ר
שטחי מרפסות (144 יח"ד x 12 מ"ר x 0.5 מקדם מרפסת)	864 מר"א
חדרי גג ומרפסות גג (36 דירות x 40 מ"ר x 1.5)	2,160 מר"א
סה"כ יתרת זכויות	**11,904.90 מר"א**
סה"כ יתרת זכויות בהתאמה לבינוי קיים (0.85)	10,119.17 מר"א
שווי מ"ר מבונה (₪)	5,000
סך-הכול שווי יתרת זכויות (₪)	**50,595,825**
סך-הכול שווי "מצב קודם"	**187,455,345**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שווי "מצב חדש" (לפי דירות התמורה לבעלים)

רכיב	נתון
סה"כ יח"ד בעלים בפרויקט	144
שטח פלדלת ממוצע לדירת בעלים (מ"ר)	103.63
שטח עיקרי ממוצע לדירת בעלים (מ"ר)	91.13
סה"כ שטח עיקרי דירות בעלים (מ"ר)	13,123.13
תוספת שטחי ממ"ד (11 יח"ד שנמכרו ללא פטור)	125.04
סה"כ שטח לחיוב דירות בעלים (מ"ר)	**13,248.17**
שווי מ"ר בנוי כולל מע"מ לפי נתוני מכר בפרויקט	17,300
סה"כ שווי מצב חדש, כולל מע"מ (₪)	**229,193,342**

ההשבחה

רכיב	נתון
שווי "מצב קודם"	187,455,345
שווי "מצב חדש"	229,193,342
השבחה (₪, מעוגל)	**41,700,000**

הצגת תחשיב חלופי

הדיון עם הצדדים התקיים כאמור ביום 30.8.2021. מאחר וביום 26.8.2021 ניתן פס"ד בעמ"נ 52383-10-20 **הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א ואח' נ' אשדר חברה לבניין בע"מ ואח'** (להלן: "**פסק דין אשדר**"), אשר במסגרתו נקבע, כי את שווים של מקרקעין לאחר אישורה של תכנית פינוי-בינוי יש לקבוע לפי שווי הזכויות שנקבעו בתכנית, ולא לפי שווי התמורה שיקבלו הדיירים, הגישה שמאית המבקשת, ביום הדיון, מסמך המפרט טענותיה באשר לפסק-הדין וכן תחשיב ההשבחה חלופי לזה שבשומת המבקשת, הערוך לפי העקרונות שנקבעו ב**פסק דין אשדר**.

לעמדת שמאית המבקשת, יועציה המשפטיים של המבקשת סבורים, כי **פסק-הדין אשדר** שגוי מיסודו, בין היתר, בהבנה וביישום של הלכת בית המשפט העליון בעניין אורלי בורשטיין, והערכתם היא שפסק-הדין יבוטל על-ידי בית המשפט העליון.

כמו כן הפנתה שמאית המבקשת לשומה שערך השמאי המכריע מרדכי דדון לנכס ברחוב קהילת קנדה 28 תל אביב (גו"ח 7050/195/25), לאחר פרסום פסק דין אשדר, ואשר במסגרתה קבע השמאי המכריע, כי הגישה העדיפה לחישוב היטל ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי הינה גישת ההשוואה הישירה, והחלטה זו מחזקת העובדה

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שפסק **דין אשדר** לא הביא עימו שינוי משמעותי בכל הקשור לחישוב היטל ההשבחה בפרויקטים מסוג זה.

עם זאת, ועל-אף ששיטת התחשיב שנקבעה **בפסק דין אשדר** אינה מתקיימת בפועל לעמדתה, והתנהלות בעלי הקרקע והיזמים הינה שונה, הרי שלמען הזהירות והשמרנות, נבחנה על-ידי שמאית המבקשת ההשבחה גם לפי השיטה שנקבעה בפסק הדין ("השיטה הקלאסית" לפי הגדרת שמאית המבקשת), ונמצא כי גם שיטה זו מביאה, לעמדתה, בהכרח לתוצאה דומה שכן, בסיס ההתקשרות בין בעלי הקרקע ליזם חייב להיות על בסיס כדאיות כלכלית לשני הצדדים, שאם לא כן, אף פרויקט לא יצא אל הפועל.

לצורך קביעת השווי ב"מצב חדש" לפי השיטה הקלאסית, הובאו בחשבון הגורמים והשיקולים הבאים:

- <u>היקף הדחיה</u>

על-אף שהמבקשת מסתייגת משיטת החישוב שבשומת המשיבה, היא מבקשת להצביע על-כך שאלמנטים מכריעים לא הובאו בחשבון כראוי. כך למשל, תקופת הדחיה לקבלת הדירות. בשומת המשיבה חושבה דחיה בשיעור של 86.39%, בעוד שבהכרעות השמאים המכריעים שלהלן, הדחייה הראויה לפרויקט דומה נעה בטווח שבין 59% ל- 63% (8-10 שנים):

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	תקופת דחיה	שיעור היוון	הערות
סרחאן	6162/45	10 שנים	6%	תכנית גב/431
קוט	6163/73	8 שנים	6%	תכנית גב/431
קוט	6163/71	10 שנים	6%	תכנית גב/431
אריאל	6162/160	7 שנים	6%	תכנית גב/589
שיחור	6163/73	9 שנים	6%	
קוט	6163/73	8 שנים	6%	
שרביט	6110/226	7 שנים	6%	
שרביט	6133/467	8.5 שנים	6%	
הרצברג	ארלוזורוב 192 ת"א	8 שנים	6%	

כידוע, ביצועו של פרויקט פינוי-בינוי רווי חסמים וכשלים כמעט בכל תחום אפשרי, וביניהם: השגת הסכמת מלוא הדיירים, חתימה על הסכם ביצוע, התמודדות עם התנגדויות, חסמים תכנוניים, חסמים בתחום המימון והיזמות, תביעות לפי סעיף 197, קשיים בתחום המיסוי ועוד.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ברור לכל בר דעת, שקבוצת בעלים פרטיים אינה יכולה לפעול לבדה לצורך קידום פרויקט בסדר גודל שכזה, ומשכך יש להביא בחשבון את משך הזמן שיידרש למספר רב של בעלים להתאחד, לגבש נציגות, לבחון הצעות יזמים, להתקשר עם יזם ולהוציא לפועל את הפרויקט.

לעמדת שמאית המבקשת, בהתחשב במאפייניו של המתחם, תקופת הדחייה הראויה הינה 9-10 שנים, אך מטעמי זהירות ושמרנות, קבעה היא תקופת דחיה של 8 שנים לפי שיעור היוון של 6%.

ההשוואה שעורך שמאי המשיבה בין עסקת פינוי-בינוי לעסקת קומבינציה מוטעית מיסודה. כאמור, פרויקט פינוי-בינוי הינו פרויקט רווי חסמים וקשיים העומדים לפתחו של היזם. הפערים להם טוען שמאי המשיבה בין שיעור הקומבינציה בעסקה רגילה לעומת התמורה בעסקה הנוכחית, משקפים את הסיכון, הדחיה והיזמות בפרויקט מורכב זה.

בענייננו, ההסכם נחתם באופן סופי רק ביום 28.2.2017, כאשר משנת 2008 ועד ליום החתימה חלו שינויים ותיקונים רבים, כך שהתמורה סוכמה כשנה אחת בלבד לפני המועד הקובע, ולא כ- 10 שנים כפי שנטען על-ידי שמאי המשיבה. כמו כן, התמורה לדיירים נקבעה לאחר מו"מ ולכן היא מהווה את שווי השוק האמיתי.

- <u>מורכבות הפרויקט, גודל, אי וודאות והיצף דירות</u>- לטענת שמאית המבקשת, בשל הגורמים שלעיל, הרי שבהתאם לשומות מכריעות לפרויקטים מסוג פינוי-בינוי בהיקפים גדולים, יש להפחית משווי הזכויות ב"מצב חדש" 10%, ולעניין זה מפנה היא לקביעתו של השמאי המכריע קוט בעניינו של נכס בגו"ח 6163/73.
- <u>שווי בשימוש בתקופת הביניים</u>- לטענת שמאית המבקשת, לפי הסכמות בין המבקשת לדיירים, על המבקשת לשלם לכל אחד מהדיירים דמי שכירות חודשיים של 4,000 ₪, לפיכך מוסיפה היא לשווי הזכויות ב"מצב חדש" את דמי השכירות שיקבלו הדיירים לתקופה של 3 שנים (לפי ריבית שנתית של 5%), כשווי בשימוש עבור תקופת ביניים, ובסך-הכול- 18,823,000 ₪[14].
- <u>מטלות ציבוריות</u>- לעמדת שמאית המבקשת, יש להביא בחשבון את כלל העלויות החלות על היזם, עד למועד השלמת הבניה ומסירת השטחים לידי העירייה, ולכן יש להביא בחשבון גם את עלויות חיבור החשמל ועלויות המימון, על-אף שאלה אינן מפורטות בצורה מפורשת בדוח סולברג, אשר נערך בהתאם לתכנון ראשוני, ואף צוין בו כי ייתכנו שינויים בעלויות ובמשכים בתום התכנון.

[14] . 18,823,000 ₪= 2.723 מקדם ערך נוכחי x 144 דירות x 12 חודש x 4,000 ש"ח

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

כמו כן, מסעיפים 6.4. ו- 7.6.5 להסכם עולה שעל המבקשת למסור המבנה לעירייה כשהוא מחובר לרשת החשמל, המים והביוב.

בהתאם לעמדתה שלעיל, קובעת שמאית המבקשת את עלות המטלות הציבוריות, לפי הפירוט שלהלן:

רכיב	נתון
סה"כ אומדן (ללא מע"מ) לפי ההסכם	₪ 11,167,966
חיבור חשמל	₪ 33,000
מימון (4% מעלות בניה ישירה)	₪ 362,199
סה"כ עלות ללא מע"מ	₪ 11,563,165
סה"כ כולל מע"מ (למעט על מימון)	₪ 13,467,329

- <u>עלויות הריסה</u>- יש להביא בחשבון, לכל הפחות, את עלות ההריסה של 9,755 מ"ר הבנויים במתחם, לפי עלות הריסה ופינוי של 300 ₪/מ"ר בנוי.

להלן התחשיב שהוצג על-ידי שמאית המבקשת בהתאם ל"גישה הקלאסית":

"מצב קודם"			
רכיב	**שטח**	**מקדם/שווי**	**סה"כ**
שווי דירות קיימות			**136,859,520**
יתרת זכויות	8,589.165[15]	5,000	42,945,825
סה"כ שווי "מצב קודם"			**179,805,345**
"מצב חדש"			
מהות	**שטח עיקרי**	**מקדם שווי**	**סה"כ**
סה"כ יח"ד			714
דירות יזם			570
דירות בעלים			144
דירות בעלים בניכוי 11 דירות שנמכרו			133
שטח עיקרי למגורים (מ"ר)			68,720
סה"כ שטח ממ"דים לפני פטור (מ"ר)			8,116
שטח ממ"דים שאינו פטור (714/(714-133))		0.81373	6,604
סה"כ שטח פלדלת לחיוב (מ"ר)			75,324
מרפסות שמש למגורים	10,542.79	0.4	4,217.12
מרפסות גג מגורים	1,312.06	0.3	393.62

[15] . בדומה לתחשיב המקורי, אך ללא 1,800 מ"ר שטחי ממ"ד דחויים (לפי מקדם 0.85).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

סה"כ מר"א למגורים			79,934.73
שווי מר"א מבונה			₪ 5,000
שווי זכויות למגורים			₪ 399,673,629
שווי תקופת שימוש ביניים			₪ 18,823,000
סה"כ רכיב מגורים			**₪ 418,496,629**
מסחר ומשרדים			
מסחר ק"ק	1,333	2.5	3,333
מסחר תת"ק	65.47	1.5	98
משרדים עיקרי	3,097	1.0	3,097
משרדים עיקרי תת"ק	21.93	0.6	13
סה"כ מר"א מבונה עיקרי למשרדים			6,541
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,000
סה"כ שווי מסחר ותעסוקה			**₪ 13,082,096**
סה"כ שווי זכויות למגורים, מסחר ותעסוקה			**₪ 431,578,725**
הפחתה למורכבות, גודל, אי ודאות, התכללות והיצף דירות (90%)			₪ 388,420,852
דחיה להוצאת היתר ולסיום הקמת הפרויקט (8 שנים,6%) (62.74%)			**₪ 243,700,048**
השבחה גולמית			**₪ 63,894,703**
עלות מטלה ציבורית			**(₪ 13,467,329)**
עלות הריסה ופינוי			**(₪ 2,926,500)**
השבחה נטו לאחר הפחתות			**₪ 47,500,874**

- <u>ממ"דים</u>- תחשיב ההשבחה החלופי הינו בהנחה לפיה לא יינתן פטור בגין שטחי הממ"דים לדירות היזם, וזאת לצורך השוואה לשומת המשיבה הכוללת הנחה דומה. עם זאת, המבקשת סבורה, כי בהתאם להחלטת ועדת הערר בעניין חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים, בעת מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר, יש להביא בחשבון פטור עבור כל שטחי הממ"דים, למעט 11 יח"ד אשר נמכרו לאחר המועד הקובע. לפיכך מתבקש השמאי המכריע לערוך תחשיביו בשתי חלופות.

לעניין זה הפנתה שמאית המבקשת להחלטה בערר 85061/17 **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' צברים ייזום פיתוח והשקעות בע"מ**, אשר במסגרתה נקבע, כי ארבע עסקאות מכר שבוצעו קודם למתן ההיתר, שלובות במימוש התכנית בדרך של היתרים באופן כה הדוק, עד כי אין לראות בהן אירועי מימוש נפרדים. ובהתאם לכך, גם בפרויקט כאן יש לראות בעסקת המכר ובבקשה להיתר כשלובים

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

האחד בשני, כך ש"מימוש הזכויות" המצית את החיוב בתשלום היטל ההשבחה הינו אישור ההיתר בלבד.

זאת ועוד, לפי פסיקתו של בית המשפט העליון ברע"א 725/05 **הועדה המקומית לתכנון ובניה השומרון נ' בלוך**, לצורך היטל השבחה יש לבחון את מעמדו של מחזיק בקרקע לפי מהותו האמיתית של ההסדר המעגן את זכויותיו.

כמו כן, לצורך הוכחת חוסר הסבירות שבשומת המשיבה, מפנה שמאית המבקשת לדרישות תשלום של המשיבה בפרויקטים של פינוי-בינוי בעיר בת ים, ולהכרעות של שמאים מכריעים, כלהלן:

תכנית	מועד קובע	גו"ח	יח"ד בעלים	סה"כ יח"ד	דרישת הועדה (יורם ברק)		החלטת שמאי מכריע	
					היטל ליח"ד בעלים	היטל ליח"ד כללית	היטל ליח"ד בעלים	היטל ליח"ד כללית
ב'/531	8.2.17	7145/11,148,149	100	220	402,956	183,162	223,150	101,432
ב'/514	1.9.18	7146/256	49	564	416,519	36,187	404,628	35,152
ב'/517	2.10.15	7131/114-117	104	470	716,000	158,000	טרם הוכרע	
ב'/518	1.2.18	7122/93-98	144	714	1,050,886	211,943		

לעמדת שמאית המבקשת, כל הפרויקטים שלעיל במיקומים עדיפים על מיקומו של הפרויקט כאן.

בנוסף, ולצורך בדיקת סבירות נוספת, הפנתה שמאית המבקשת גם להחלטות שמאים מכריעים בפרויקטים של פינוי-בינוי ברמת גן וחולון, כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע	גו"ח	יח"ד בעלים	סה"כ יח"ד	החלטת שמאי מכריע			
					שמאי	מלוא היטל נדרש	היטל ליח"ד בעלים	היטל ליח"ד כללית
ח/מק/190	27.1.20	7174/163	116	235	דוד	24,070,000	207,500	102,426
רג/1592	2.8.17	6204/408-410	55	180	דדון	12,403,337	225,515	68,907
רג/מק/1592/א	2.12.19							
רג/1448/א	14.4.16	6180/333-338	60	240	בועז קוט	5,915,000	98,583	24,646

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ומהנתונים שלעיל עולה לטענתה תמונה ברורה לפיה דרישת היטל ההשבחה בשומת המשיבה אינה סבירה ולא מתיישבת עם הכרעות נוספות גם בערים אחרות.

11.2.3. <u>עיקרי תגובת שמאי המשיבה</u>

- <u>השיטה לאומדן ההשבחה</u>

- הטענה לפיה שומת המשיבה נערכה בהנחה שהמבקשת היא החייבת בהיטל השבחה אינה נכונה. לפי שומת המשיבה, החייבים בהיטל השבחה הינם הבעלים.
- הטענה לפיה יש לבחון ההשבחה לפי אומדן ההתעשרות של בעלי הדירות ולא של היזם אינה נכונה. לפי הוראות הדין, השבחה הינה עליית שווים של מקרקעין עקב אישורה של תכנית בי/518, ולכן נדרש לבחון את עליית השווי האובייקטיבית, וזו אינה מושפעת מסוג העסקה (עסקת קומבינציה או עסקת מזומן).

בכל מקרה, העסקה בין המבקשת לבעלים מומשה בתאריך 5.2.2020, כשנתיים לאחר המועד הקובע, כך שבמועד הקובע, בעלי הדירות הם הבעלים הבלעדיים של הנכס, ולא ניתן ליישם את שיטת אומדן ההשבחה שבשומת המבקשת, מאחר ובמועד הקובע, העסקה לפיה נקבעה התמורה לדיירים, בכלל לא נכנסה לתוקף.

- פסק-הדין בעניין אליק רון אינו רלוונטי לענייננו, מאחר והזכויות מכוחה של תכנית בי/518 הינן זכויות מוקנות, ובכל מקרה, גם לפי פסק דין זה, תשלום היטל ההשבחה לוועדה המקומית, עקב אישורה של תכנית בי/518, צריך להיות בשיעור של 100% מההשבחה.
- הטענה לפיה שומת המשיבה מתעלמת מהעובדה שתכנית בי/518 הינה תכנית להתחדשות עירונית אינה נכונה. ההשבחה בשומת המשיבה נקבעה בהתאם להוראות הדין באשר לדרך חישוב היטל ההשבחה, שהן הוראות אוניברסליות לכל סוגי התכניות, ואין בהן הוראה מיוחדת בעניינה של תכנית להתחדשות עירונית.

גם הטענה לפיה שומת המשיבה מתעלמת "מהעלויות הכבירות" למימוש התכנית, ועיקרן- הקמת 144 יח"ד חדשות לבעלים, אינה נכונה. עסקת "פינוי בינוי" בין בעלים ליזם הינה במהותה עסקת קומבינציה לכל דבר ועניין, ובנכס כאן, המדובר ב"עסקת קומבינציה נטו", במסגרתה נטל על עצמו היזם את כל חבויות המס, ובכלל אלה את תשלום היטל ההשבחה. בתמורה להתחייבות היזם לבניית הדירות כאמור, קיבל הוא זכויות בניה בכמות עצומה של 570 יח"ד + 4,540 מ"ר עיקרי למסחר ותעסוקה.

העובדה שמימוש הזכויות נעשה באמצעות עסקת קומבינציה, לא צריכה להשפיע על אופן עריכת שומת היטל ההשבחה.

- פסק הדין בעניין בורשטיין אינו רלוונטי לענייננו. לפי פסק הדין, באומדן ההשבחה יש להפחית עלויות שהן אינטגרליות למימוש הזכויות שנקבעו בתכנית. סוג

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ההתקשרות בין בעלי הקרקע ליזם אינה "עלות אינטגרלית" הנדרשת לצורך מימוש הזכויות שבתכנית, אלא התקשרות עסקית מסוימת, שהיא אחת מארבע אפשרויות אחרות למימוש הזכויות שבתכנית, וברור שלא נכון שתקבע השבחה שונה לכל אחת מאפשרויות מימוש הזכויות.

התכנית עצמה אינה קובעת את דרך מימוש הזכויות, וגם העובדה שלפי התכנית הבניינים הקיימים מיועדים להריסה, אינה קובעת את סוג העסקה שתבוצע על-ידי הבעלים.

בכל עסקת קומבינציה שמתבצעת ביחס למגרש הכולל מבנים, מימוש התכנית מחייב הריסת המבנים הקיימים, ובכל עסקה שכזו, היטל ההשבחה מחושב לפי שווי השוק האובייקטיבי של הקרקע במצב חדש, ללא התחשבות כלשהיא בעלות הקמת דירות התמורה לדיירים.

- הטענה לפיה שומת המשיבה כוללת בשווי "מצב חדש" את הרווח היזמי אינה נכונה, שכן השווי ב"מצב חדש" בשומת המשיבה נקבע לפי שווי זכויות הבניה, ושווי זה, בהגדרה, אינו כולל רווח יזמי.
- הטענה לפיה יש לאמוד ההשבחה לפי שווי דירות התמורה אינה נכונה. במועד הקובע, המקרקעין ב"מצב חדש" הינם 2 מגרשים המיועדים לבניית 714 יח"ד + 4,540 מ"ר עיקרי למסחר ולתעסוקה. דירות התמורה לדיירים עדיין אינן קיימות במועד הקובע ובלתי אפשרי להעריך מוצר שאינו קיים במועד הקובע.

בעלי הזכויות במגרשים יכלו לממש הזכויות באחת מארבעת החלופות שלהלן: עסקת מזומן; ייזום עצמי של הפרויקט באמצעות חברת ניהול פרויקטים; עסקת קומבינציה ברוטו; עסקת קומבינציה נטו.

בנכס כאן, בעלי הזכויות בחרו בדרך מימוש של עסקת קומבינציה נטו. לא ברור מהי שיטת החישוב לפי גישת המבקשת בכל אחת מהחלופות האחרות. השיטה לאומדן השווי ב"מצב חדש" לפי שווי דירות התמורה, אינה רלוונטית לחלופה הראשונה והשנייה והיא יוצרת פער באומדן השווי בין החלופה השלישית לרביעית.

אופן מימוש הזכויות לא יכול להשפיע על השווי האובייקטיבי ב"מצב חדש". כמו כן, שיטת המבקשת לאומדן השווי ב"מצב חדש" מנוגדת למסמך השמאי הממשלתי הראשי ולתקן 21.1, שלפיהם יש להעריך את שווי הקרקע ב"מצב חדש" לפי שווי שוק אובייקטיבי כמקרקעין.

- אומדן שווי הזכויות ב"מצב חדש" בהתאם להחלטת ועדת הערר בעניין אשדר, אפשרי בהתקיים שני תנאים: הראשון- שהעסקה שבין בעלי הקרקע ליזם הינה עסקת קומבינציה ברוטו, והשני- ששיעור הקומבינציה שנקבע, משקף נכונה את שווי זכויות הבעלים במועד הקובע.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בעניינו, שני התנאים אינם מתקיימים: העסקה הינה עסקת קומבינציה נטו, ושיעור הקומבינציה נקבע עוד בשנת 2008, כ- 10 שנים לפני המועד הקובע, ובמהלך תקופה זו שווי הקרקע עלה ביותר מ- 100%, וכן בוצע בשנת 2014 תיקון לחוק מע"מ, אשר בעסקאות פינוי-בינוי, פוטר את שירותי הבניה לדיירים מתשלום מע"מ, ובנסיבות הפרויקט כאן משמעו חסכון ליזם של כ- 16.2 מש"ח.

במתחם כאן, בעסקה שבין הדיירים לבין היזם, הדיירים מקבלים כ- 17% מסך התמורות שבפרויקט. ככל שהעסקה הייתה עסקת ברוטו, ברור שהתמורה הייתה גדולה יותר.

אחוז הקומבינציה בסביבתו של המתחם הינו כ- 37%-40%. ככל שהתמורות בין הדיירים ליזם הייתה נקבעת בסמוך למועד הקובע, הדיירים היו מבקשים הרבה יותר מ- 144 דירות, גם בתרחיש של עסקת נטו, וקל וחומר בעסקת ברוטו.

יצוין, כי לאחר הדיון עם הצדדים שלח שמאי המשיבה העתק מהסכם קומבינציה שנערך בקשר לזכויות במגרש שאושרה בו תכנית המאפשרת בנייה של מגורים, מסחר ותעסוקה, הממוקם ברחוב הבורסקאי 4 (גו"ח 7122/74), שהוא במרחק של כ- 570 מ' מהמתחם, ואשר לפי ניתוח שמאי המשיבה, התמורה לבעלים שנקבעה בעסקה זו הינה בשיעור של 45% ביחס למרכיב הזכויות למגורים.

לעמדתו, על-אף שהעסקה נערכה 3.68 שנים לאחר המועד הקובע, יש להתייחס אליה כעסקת השוואה מיטבית, וכנגד התאמת המועד הנדרשת, נכון להביא בחשבון את יתרונותיו של הנכס כאן (מיקום עדיף, מספר קומות מרתף קטן יותר, עצימות עירוב שימושים קטנה יותר) העולים על ההפחתה הנדרשת בשל התאמת המועד.

- ככלל, ניתן לאמוד שווי מתחם פינוי-בינוי ב"מצב חדש" לפי עסקאות השוואה של מכירת דירות במתחם, שנערכו לאחר אישורה של התכנית, אך זאת רק במקום בו לא קיים הסכם "פינוי-בינוי" בין הבעלים ליזם, כך שמחירי המכירה משקפים שווי ברוטו. בעניינו, מאחר ובנכס נחתמו הסכמי פינוי-בינוי, שהתמורה בהם נקבעה כ- 10 שנים לפני המועד הקובע, ובהתאם לקביעה שהיזם הוא שיישא בהיטל ההשבחה, הרי שלא ניתן להתבסס על העסקאות שנערכו במתחם.
- כנגד החלטות ועדות הערר בראשותו של עו"ד זלמנוביץ, ישנן החלטות של ועדות ערר בהרכבים אחרים, שנקבעו לאחר ההחלטה בערר אשדר של ועדת הערר בראשותו של עו"ד זלמנוביץ, ובהן נקבע שקיימות 3 שיטות לגיטימיות לקביעת השווי ב"מצב חדש": שיטת ההשוואה הישירה, המבוססת על מחירי מכירה של דירות במתחם, לאחר המועד הקובע; שיטת אומדן שווי מגרש כפנוי, במהוון עד לפינויו; שיטת היוון ההנאות העתידיות לבעל הקרקע.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

החלטות ועדות הערר בהרכבים האחרים הן חלוטות, ובעוד שעל ההחלטה בערר אשדר הוגש ערעור.

בהחלטה בעררים תא/8198/0718, 8199/0718, 8200/0718 ועדה מקומית לתו"ב ת"א נ' קיכל, שעסק במתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר, מפרטת ועדת הערר את השיטה שנקבעה בערר אשדר, ולעמדתה, לצורך קביעת השווי ב"מצב חדש", יש להוסיף לשווי דירות התמורה את ערכן של ההנאות הנוספות שיקבל הדייר, כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים, ונשיאה בהוצאות שונות. לעמדת שמאי המשיבה, ה"הוצאות השונות" בהן נושא היזם כוללות היטל השבחה ומע"מ על שירותי בניה.

- השיטה לקביעת השווי ב"מצב חדש" לפי הגישה שבערר אשדר נפסלה על-ידי בית המשפט המחוזי, שקבע שיש לחשב ההשבחה לפי הגישה הקלאסית.
- בפרויקט כאן, נמכרו בתוך יומיים 497 יחידות דיור, שהם 87% מיחידות הדיור של המבקשת. הדירות שווקו בהנחה של 12% לחברי מועדון "חבר", דבר המלמד לכשעצמו שהרווח היזמי גבוה בהרבה מ- 15%, וזאת בשל העובדה שהיקף הזכויות שאושר בפרויקט כאן מאפשר הרווחיות עצומה.

- **<u>"מצב קודם"</u>**

<u>הזכויות לחדרי גג</u>

- אין להביא בחשבון את שווי הזכויות לחדרי גג. זכויות אלו נקבעו בתכנית בי/328 שאושרה בשנת 1985 (שאפשרה חדר גג בשטח של 23 מ"ר) ובתכנית בי/430 שאושרה בשנת 2000 (ואפשרה חדר גג בשטח של 40 מ"ר). בגין זכויות אלה לא שולם היטל השבחה.
- מימוש הזכויות מחייב רכישתן ורכישת שטח הגג על-ידי בעלי הדירות שבקומה העליונה, שבירת התקרה, בניית מדרגות, העתקת תשתיות ופגיעה בפונקציונליות של שטח הסלון.

על-אף שעד למועד קבלת התכנית החדשה חלפו 30 שנים ו- 15 שנים, בהתאמה, ממועד אישורן של תכניות הגגות שלעיל, ועל-אף שבמתחם קיימות 36 דירות בקומות העליונות בהן ניתן היה לממש זכויות אלה, הן לא מומשו אפילו לא בדירה אחת, עובדה המוכיחה שבתרחיש של תוספת חדרי יציאה לגג מעל המבנים הקיימים, שווין של זכויות אלה הינו אפס, ושלזכויות אלה קיים שווי רק בתרחיש של הריסת המבנים הקיימים.

מאחר ובמועד הקובע, יתרת אורך החיים הכלכליים של המבנים הינו 34 שנים, הרי ששווין הדחוי של זכויות אלה מתקזז כמעט לחלוטין עם היטל ההשבחה שיש לשלם בגינן, והיתרה נמוכה מאוד וזניחה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

גם בשומה שערכה השמאית המכריעה הרון, שווי "מצב קודם" של בנייני מגורים בגובה של 3-4 קומות, נקבע ללא שווי זכויות הבניה בגג.

ההיתר הבודד שהוצג על-ידי שמאית המבקשת, במסגרתו נבנה חדר יציאה לגג, אשר בשל מגבלות בנייה שטחו 25 מ"ר, מלמדת עד כמה המימוש חריג.

<u>יתרת זכויות מכוח תכניות מקומיות</u>

- תכנית ב'/369, המאפשרת את הרחבת הדירות הקיימות, הינה תכנית מאוחרת לתכנית ב'/199, ומחליפה אותה, כל זמן שהבניינים קיימים (ראה סעיפים 1, 8א, 8ב, 9 להוראות התכנית). ולכן, כל זמן שהבניינים קיימים, ניתן להרחיב כל דירה קיימת עד לשטח של 110 מ"ר. בתרחיש שהבניינים אינם קיימים, תכנית ב'/199 "חוזרת לחיים" ומקנה זכויות בניה של 132% משטח המגרש.

לעמדת שמאי המשיבה, לאור ההוראות בתכנית ב'/369, המתנות את הרחבת הדירה עד לשטח של 110 מ"ר, בבנייה של אגפים שלמים ובהינף אחד, ובהסכמת כל בעלי הדירות והתחייבותם לשיפוץ המבנה כולו, אין התכנות כלכלית למימושן של זכויות אלה וכראיה, במשך 18 שנים, ממועד אישורה ועד למועד קבלת התכנית החדשה, לא הוגשה בקשה אחת להיתר בניה מכוחה של תכנית זו, והמדובר בתופעה החוזרת על עצמה ברוב תכניות ההרחבה בעיר.

ההיתר מיום 14.9.2005 שניתן בגו"ח 7124/134 אינו מכוחה של תכנית ב'/199, וכל שהותר בו הינה בניית מעלית, כך שהוא לא מוכיח שניתן היה להרחיב הדירות מכוח הוראותיה של תכנית ב'/199. גם ההיתר מיום 7.5.2008 בגו"ח 7124/134 הינו לבנייה של חדר יציאה לגג, שהותרה מכוחה של תכנית ב'/430 ולא מכוחה של תכנית ב'/199. העובדה שבדף ההיתר המילולי רשומה תכנית ב'/199 חסרת משמעות משום שעובדתית היא בכלל לא נוצלה.

- לפיכך, נכון להביא בחשבון את יתרת הזכויות מכוחה של תכנית ב'/199, אותה ניתן לממש בתום החיים הכלכליים של המבנים הקיימים, כפי שחושב בשומת המשיבה.

<u>שוליות</u>

- הטענה לפיה בעסקאות ההשוואה השטח העיקרי הוא כ- 100 מ"ר ואילו בשומת המשיבה נקבעה שוליות לשטח עיקרי שמעל ל- 90.2 מ"ר אינה רלוונטית, מאחר והשטח הבסיסי נקבע בהתאמה למיקומו של הנכס.

צודקת שמאית המבקשת בטענתה שמקדמי השוליות שבשומת המשיבה אינם זהים בשני מצבי התכנון, אך זאת בשל העובדה שהמדובר במאפייני בנייה שונים בשני המצבים. ב"מצב קודם" הבנייה היא בנייה נמוכה של 4 קומות מעל לקומת עמודים ואילו ב"מצב חדש" הבניה היא של מגדלים בגובה של 35-36 קומות, שהאוכלוסייה

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

הרוכשת דירות בהן הינה אמידה יותר, יכולה לשאת בעלויות אחזקה גדולות יותר, והשטחים המבוקשים גדולים יותר, ולכן שוליות השטחים בהם קטנה יותר.

בשומת המבקשת, נקבע מקדם שוליות של 0.9 לשטח דירה שמעל 112.5 מ"ר. לפי מקדם זה מתקבל, שטח משוקלל של דירה בשטח של 199.12 מ"ר הינו 190.46 מ"ר, ונתון זה ממחיש את חוסר ההיתכנות של מקדם השוליות שבשומת המבקשת.

<u>שטחי ממ"ד</u>

- בשומת המשיבה ובשומת המבקשת הובאו בחשבון, בטעות, שטחי ממ"ד שניתן להוסיף לדירות הקיימות, למרות שבשווי "מצב חדש" שטחי הממ"ד לדירות הדיירים לא הובאו בחשבון.

<u>מקדם שטח מרפסות</u>

- שמאית המבקשת קובעת מקדם שווי לשטחי מרפסות בשיעור של 50% משווי מ"ר עיקרי, וזאת בהתבסס על מקדם שנקבע בשומה שערכה השמאית המכריעה הרון. לא ניתן להסתמך על נתון זה מאחר ובאותה השומה, בקביעת השווי ב"מצב חדש" נקבע מקדם שקלול למרפסות זיז של 40%, ולא צריך להיות הבדל בין שני מצבי התכנון. כמו כן, באותה שומה מכרעת, הוערך שווי מרפסות סגורות ומקורות לפי מקדם של 50% ולא ייתכן שאותו המקדם ייקבע גם למרפסת זיז שאינה סגורה.

בכל השומות המכריעות בעיר בת ים, בבניה חדשה ובפרויקטים של חיזוק מכוח תמ"א 38, נקבע מקדם של 40% למרפסות זיז, וגם בשומות שנערכו על-ידי שמאית המבקשת נקבע מקדם של 40%.

כמו כן, ישנה חוסר עקביות בשומת המבקשת, מאחר ובתחשיב השווי ב"מצב חדש" שטח המרפסות חושב לפי מקדם של 40%.

- **<u>"מצב חדש"</u>**

<u>הפחתה בשל הוראת התכלות</u>

- 3 שנים הינה תקופה ארוכה לצורך הוצאת היתר בניה ראשון לפרויקט, שיכול להיות גם היתר בניה למרתפים, ובכל מקרה, לפי הוראות התכנית, ניתן לקבל ארכה מהוועדה המחוזית ואורכות מסוג זה מושגות בלו"ז קצר. ההסתברות שהוועדה המחוזית תאשר האורכה הינה 100%, מאחר שדחיית בקשת האורכה משמעה ביטול זכויות בניה זמינות ל- 714 יחידות דיור, וזאת לאחר השקעה של 10 שנים בתכנון ובקידום הפרויקט.

- גם הטענה שהתכנית פקעה אינה נכונה, מאחר והחלטת הוועדה המחוזית להאריך את תוקף התכנית ניתנה ביום 25.1.2021, ואילו תום תקופת השלוש שנים ממועד כניסתה לתוקף של התכנית הינו- 31.1.2021.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

גם העובדה שלפרויקט ניתנו היתרים מלמדת שהתכנית לא פקעה, ולכן טענת המבקשת להתכלות התכנית הינה ניסיון ל"עשיית עושר ולא במשפט".

- השימוש המיטבי הינו הקמת הפרויקט במהירות המירבית, ובהתאם לכך יש לבחון את התממשות המגבלה. במבחן זה, ההסתברות שהמגבלה תתממש הינה אפס.
- אם התכנית לא תמומש לא ישולם היטל השבחה, וככל שהיא תמומש, אין סיבה שלא ישולם בגינה היטל השבחה מלא.
- בכל 7 השומות המכריעות שנערכו לתכניות מוגבלות בזמן בתחום אזור התעסוקה, וכן בשומה המכרעת לנכס שברחוב הרב מימון 26, לא בוצעה הפחתה בשל הוראת ההתכלות.
- ובכל מקרה, במקרים בהם קיימת הסתברות גבוהה להתכלות הזכויות, את ההפחתה יש לבצע מההשבחה ולא משווי הזכויות ב"מצב חדש".

<u>הפחתה בגין מורכבות, גודל ואי וודאות</u>

בשומה המקורית של המבקשת לא חושבה הפחתה בשל גורמים אלו, למרות שגם בקביעת השווי לפי "שיטת אשדר" ניתן היה לטעון להפחתות אלו. עובדה זו מוכיחה, כי גם המבקשת עצמה אינה מאמינה בהפחתות אלו, והמדובר בהמצאה "אד הוק" לאור פסק הדין החדש של בית המשפט המחוזי.

כמו כן, ערכי השווי נקבעו על בסיס עסקאות במזומן לרכישת קרקע, כך שהמחיר מגלם את הדחייה הנורמאלית שעד להוצאת היתר בניה. להלן פערי הזמן שבין מועדי העסקאות שצוינו בשומת המשיבה לבין מועד היתר הבניה:

מספר עסקה	תאריך עסקה	תאריך היתר	פער זמן
1	08/05/2011	10/07/2013	2.18 שנים
2	08/02/2015	טרם ניתן היתר	
3	10/10/2016	טרם ניתן היתר	
4	25/11/2018	09/05/2021	2.45 שנים
5	23/04/2018	טרם ניתן היתר	
6	15/04/2015	18/04/2017	2.01 שנים
7	15/04/2015	09/06/2021	6.16 שנים
8	15/04/2015	18/07/2018	3.26 שנים
9	27/11/2016	18/07/2018	1.64 שנים
10	06/04/2017	18/07/2018	1.28 שנים
ממוצע			**2.71 שנים**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

אף אם נתעלם מאותם פרויקטים שעד היום לא קיבלו היתר, מתקבל פער זמן ממוצע של כ- 2.7 שנים בין מועד העסקאות למועד היתר הבניה, כך שפער זה הוא הפער המגולם בעסקאות, והוא גם בדיוק הפער שבין המועד הקובע לתכנית בי/518 לבין מועד מתן ההיתר מכוחה.

ולכן, בשומת המשיבה, שבה נקבעה דחייה של 3 שנים עד להוצאת היתר, ישנה טעות מהותית שכן לא היה נכון להביא בחשבון דחייה זו. משמעות הטעות הינה הפחתה של 66,311,691 ₪ בשווי "מצב חדש" ויש חובה לתקנה.

יצוין, כי ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה הינם בהתחשב בגודל הפרויקט ובמורכבותו, שכן הם נקבעו בהתבסס על עסקאות בקרקעות שבהם תוכננו פרויקטים מורכבים יותר.

<u>עלות המטלות הציבוריות</u>

- לפי ההסכם בין העירייה והיזם, עלות פיתוח השצ"פ תקוזז מהיטלי הפיתוח, לכן אין להפחיתה מההשבחה.
- הרכיבים שיש להביא בחשבון בעלות המטלה הציבורית נקבעו בהסכם הפיתוח שבין העירייה ליזם, ולא ניתן לסטות מהקבוע בהסכם. ולכן, אין להביא בחשבון עלויות מימון, חיבור חשמל, הקמת 16 מקומות חניה עבור העירייה (בהשוואה ל-14 מקומות שנקבעו בהסכם) ועלויות עקיפות.
- כמו כן, אין להביא בחשבון רכיבי עלות שנכללו בדוח סולברג ושהם בניגוד לנקבע בהסכם הפיתוח.
- אין להוסיף מע"מ על עלות הבניה למבנה הציבור לצורך קיזוז מההשבחה מאחר והמתחם הוכרז כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי הנהנה מקיזוז מע"מ תשומות, ולכן חל מע"מ אפס על מתן שירותי בניה.

השמאי המכריע מתבקש לקבוע בשומה המכרעת שתי חלופות, האחת לפיה אין חיוב במע"מ על ביצוע המטלה הציבורית, והשנייה המביאה בחשבון את עלות המע"מ. ככל שהמבקשת תוכיח שהיא ספגה המע"מ, מבלי שהתאפשר לה לקזזו, היטל ההשבחה יופחת בהתאם.

<u>שטחים עיקריים בתת-הקרקע</u>- באשר לטענה שבשומת המשיבה לא ניתן ביטוי לכך שחלק מהשטחים העיקריים הינם בתת הקרקע, המדובר בשטח של 39.52 מ"ר במגרש 101, ו- 47.88 מ"ר במגרש 102, שניתן היה בקלות לתכננו בקומת הקרקע, שזהו התכנון המיטבי ולפיו יש לקבוע ההשבחה.

<u>עלות הריסת מבנים קיימים</u>- עלות הריסת המבנים הקיימים מתקזזת עם הזיכוי מהיטלי פיתוח בשל השטחים הקיימים, ולכן אין להביאה בחשבון.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שכ"ד לבעלי הדירות הקיימות לתקופת הבנייה והוצאות העברה- מאחר ולעמדת המשיבה, את השווי ב"מצב חדש" יש לקבוע לפי "השיטה הקלאסית", הרי שאין מקום להביא בחשבון רכיבים אלו.

פטור לפי סעיף 19(ג)- שמאית המבקשת, מבקשת מהשמאי המכריע שייקבע ההשבחה גם בחלופה של מתן פטורים לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית, אך היא עצמה אינה מציגה תחשיב לעניין זה. הנושא אינו רלוונטי בשלב זה. ככל שתוגשנה בקשות לפטור לוועדה המקומית הן תיבחנה בבוא העת, ואין מקום לדון בטענות תיאורטיות.

היטל השבחה לממ"דים

- לפי רשות המיסים, מועד ביצוע העסקה בין בעלי הזכויות במתחם ליזם הינו- 5.2.2020. לפיכך, מימוש הזכויות ל- 570 ממ"דים נעשתה במכר ולאחר המועד הקובע, ולכן מימוש זה מחויב בתשלום היטל השבחה.
- גם אם הדיווח לרשות המיסים היה מתבצע לפני המועד הקובע, הרי שצריך היה לחייב בהיטל השבחה את שטחי הממ"ד שנמכרו ליזם, מאחר והעסקה בין היזם לדיירים הינה עסקה המותנית, בין היתר, בכניסתה לתוקף של התכנית החדשה, ולכן אירוע המכירה מתגבש במועד כניסת התכנית לתוקף.

  לעניין זה מפנה שמאי המשיבה להחלטה בערר (מרכז) 7053/16 **סלונימסקי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה פ"ת**, במסגרתה נקבע, שבמקרה של עסקת קומבינציה, לצורך היטל השבחה, יש לראות במועד תחילת התכנית כמועד שבו הועברו הזכויות ליזמים.
- בנוסף קיימת חבות בהיטל השבחה בגין ממ"דים ב- 11 מדירות הדיירים שנמכרו לאחר המועד הקובע.
- מימוש זכויות מכוח תמ"א 38 מתממש ביום מתן ההיתר לפיכך, החלטת ועדת הערר בעניין "צברים" אינה רלוונטית לענייננו.

השווי לפי הדיווח לרשויות המס

- לפי הדיווח לרשויות המס, בעלי הזכויות במתחם מכרו למבקשת את זכויות הבניה ל- 570 יחידות דיור + 100% מהזכויות לתעסוקה ומסחר תמורת כ- 280 מש"ח[16]. מאחר ונמכרו 80% מסך הזכויות למגורים, אזי שווי מלוא הזכויות במתחם הוערך בכ- 350 מש"ח.
- מאחר ומס הרכישה שעל המבקשת לשלם תמורת רכישת הזכויות נקבע בהתאם לשווי הזכויות שנרכשו, למבקשת קיים אינטרס משמעותי להפחית ככל האפשר את

[16] . לפי שווי דירת תמורה של 1,991,453 ₪ x 144 דירות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שווי הזכויות שנרכשו. לפיכך, שווי המכירה מוטה בהכרח כלפי מטה, וגם ככזה הוא מבטל לחלוטין את התחשיב החדש שהוצג על-ידי שמאית המבקשת, שכן המבקשת עצמה הסכימה לשווי של 350 מש"ח ולפיו שילמה מס רכישה.

- לפי בדיקה שנערכה עם רשות המיסים נמצא, כי שווי הרכישה נקבע לפי סכום התמורות שישולמו על-ידי היזם בעבור רכישת הזכויות. מאחר שניתן להעריך שעלות הבניה ליחידת דיור שיקבל כל אחד מהבעלים הינה כ- 1 מש"ח (עלות ישירה ועקיפה), ובסך-הכול כ- 144 מש"ח, המשמעות היא ששווי המכירה שדווח על-ידי היזם מביא בחשבון היטל השבחה בסך של 140 מש"ח (לא כולל היטל השבחה בגין הקלות שאושרו לאחר מועד המכירה).

<u>אומדן השווי וההשבחה לפי טבלת האיזון של תכנית בי/518</u>

- טבלת האיזון של התכנית נערכה על-ידי משרד השמאים של המבקשת, והוא מיום 21.11.2016.
- טבלת האיזון נערכה לפי ערכי שווי מאחר ובעלי הזכויות במתחם צריכים היו לשלם תשלומי איזון לבעלי חלקה 100. המבקשת לקחה על עצמה תשלומים אלו והשמאי מטעמה הוא שערך את הטבלה, ולכן אומדני השווי הם שמרניים.
- לפי טבלה זו, השווי הבנוי של השטחים שבמתחם הינו 96,262,151 ₪, וככל שמוסיפים לשווי זה רווח יזמי ומע"מ שחוקים (שחיקה בשיעור של 50%), מתקבל שווי של 112,277,766 ₪.
- לפי הטבלה, סך השווי ב"מצב חדש" לבעלי הזכויות במתחם הינו 342,708,241 ₪. שווי זה נקבע בהתבסס על שווי מ"ר מבונה למגורים של 3,814 ₪ שהוא נמוך מאוד ולא הגיוני. גם אם יובא בחשבון השווי למ"ר מבונה שבשומת המבקשת (שאינו מקובל), יתקבל שווי "מצב חדש" של 435 מש"ח, לפני הפחתת עלות המטלה הציבורית.
- כך שלפי הטבלה, ההשבחה לבעלי הזכויות במתחם הינה 230,430,475 ₪, וככל שלהשבחה זו תתווסף התאמת מועד מינורית, תתקבל השבחה הדומה מאוד להשבחה שבשומת המשיבה.
- טבלת האיזון הינו מסמך אובייקטיבי שאושר על-ידי הוועדה המחוזית ולכן התוקף שלה גבוה, ויש להסתמך עליה.
- השמאי שערך את טבלת האיזון היה מודע לסעיף ההתכלות שבתכנית וכן לגורמי ההפחתה האחרים בגין גודל ומורכבות, ובכל זאת השווי שנקבע על-ידו ב"מצב חדש" הינו כאמור 343 מש"ח. ככל שלדעת עורך הטבלה היה מקום להפחית משווי זה, בשל גודל מורכבות ודחייה, סביר שהיה ניתן לכך ביטוי, מאחר ופרמטרים אלו

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

אינם רלוונטיים לבנייה במגרש 202 שהוקצה לאחרים, המיועד לבניה של 30 יח"ד ו- 230 מ"ר מסחר.

<u>טעות תחשיבית</u>- בתחשיב החדש שהוצג על-ידי שמאית המבקשת ישנה טעות בסך השטח העיקרי למגורים. השטח הנכון הינו 71,400 מ"ר ולא 68,720 מ"ר.

<u>ריבית פיגורים</u>- המבקשת צריכה הייתה לדווח לוועדה המקומית על העסקה בתוך 30 ימים מיום 5.2.2020. בפועל לא נעשה כך ולכן יש לחייבה בריבית פיגורים בגין הזכויות שנמכרו. ככלל, אני לא נוהג להגדיל את החיוב הנומינלי שנקבע בשומה שערכתי, אך כאשר המבקשת מגישה תחשיב חדש לחלוטין שהומצא לצורך הדיון, המהווה שינוי חזית טוטאלי, אזי גם למשיבה יש זכות להעלות טענות חדשות, קל וחומר שעה שהמדובר בטענות עובדתיות נכונות.

- **<u>ערכי שווי</u>**

<u>"מצב קודם"</u>

- שמאי המשיבה מפנה ל- 3 עסקאות שנערכו במתחם, בתאריך ממוצע 9.1.2015, שהוא כ- 2.3 שנים לפני המועד הקובע, ושהמחיר הממוצע ששולם בהן הינו 901,667 ₪ ליח"ד.

בהתאם לנתוני הלמ"ס באשר לשיעור עליית מחירי דירות בגוש דן, מביא שמאי המשיבה בחשבון עליית מחירים בשיעור של 15% ממועד העסקאות ועד למועד הקובע, כאשר לעמדתו, ההתאמה הנדרשת למועד הקובע בשל השינוי במחירי הדירות, מתקזזת עם העובדה שמחירי הדירות מושפעים מהליכי אישורה של התכנית לפינוי-בינוי.

- כך שלעמדתו, השווי המקסימלי ל- 1 יח"ד ב"מצב קודם", בשיטת ההשוואה הישירה- הינו 901,667 ₪, ול- 144 יח"ד- 129,840,000 ₪, כאשר אומדן זה כולל בתוכו את זכויות הבניה לממ"דים, אשר נדרש לעקרן משווי "מצב קודם", והוא זהה לחלוטין לשווי "מצב קודם" שבשומת המשיבה, אשר כלל בטעות את שווי הממ"דים, והוא גם מוכיח, שאומדן השווי ב"מצב קודם" שבשומת המבקשת- 187,455,345 ₪, שגוי לחלוטין ומוטה מאוד כלפי מעלה.

- טענת שמאית המבקשת, שהשווי למ"ר בנוי ב"מצב קודם" שנקבע בשומת המשיבה אינו מתאים למחירי דירות בסביבה, נטענה ללא הוכחה כלשהי. יש להביא בחשבון, שבשכונת רמת הנשיא מתוכננות מספר תכניות "פינוי-בינוי" בהיקפים גדולים של אלפי יח"ד, כך שמחירי הדירות שבמתחמים אלו בוודאי שמושפע מהם או מהאפשרות לבנייה מכוח תמ"א 38. השפעה זו על מחירי הדירות יש לנטרל, וכתמיכה לטענה זו מפנה שמאי המשיבה להחלטה בערר בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' ועדה מקומית נתניה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

- הטענה שבשומה אחרת שערך שמאי המשיבה לפרויקט פינוי-בינוי בעיר בת ים נקבע שווי בנוי הגבוה בכ- 40% מהשווי שנקבע בהליך כאן אינה רלוונטית, הן מהטעם שערכי השווי שם כללו בטעות את השפעת תמ"א 38 על השווי, והן בשל העובדה שהם נקבעו לנכסים שהם במיקום עדיף בהרבה ממיקומו של הנכס כאן, שלחלק מהן הייתה גם חניה צמודה בקומת העמודים, ובבניין קיימת מעלית נוסעים.

- גם הטענה לפיה ערכי השווי בפרויקט שם נקבעו למועד קובע שהוא מוקדם בשנה מהמועד הקובע בהליך כאן אינה נכונה, מאחר ופער הזמן בין המועדים הקובעים הינו של חצי שנה בלבד, ולפי סקר הלמ"ס במחוז תל אביב, לא הייתה עלייה במחירי הדירות בתקופה זו.

- שמאית המבקשת קובעת השווי למ"ר בנוי ב"מצב קודם" על בסיס נתונים קטן מאוד של 5 עסקאות, ששתיים מהן אינה מהשכונה, וזאת מתוך אלפי עסקאות שבוצעו בשכונה בטווח הזמן הרלוונטי, וכמובן שלא ניתן להסיק מסקנות על בסיס היקף קטן זה.

- לשיטת המבקשת, למבנים הקיימים ניתן להוסיף ממ"דים ומרפסות זיז, לפיכך יש להוסיף שטחים אלו גם בניתוח המחיר ששולם בעסקאות, או לחלופין, שלא לכלול את תוספת שטחים זו בחישוב השווי ב"מצב קודם".

- 2 העסקאות מרחוב רבינוביץ 40 (גו"ח 7154/361) שהוצגו בשומת המבקשת אינן רלוונטיות מאחר ואינן משכונת רמת הנשיא, אלא משכונה אחרת המרוחקת למעלה מ- 800 מ' מהנכס. כמו כן, לבניין בו ממוקמות הדירות שנמכרו ניתן היתר בשנת 1977 ולכן שווין מגלם תוספת זכויות מכוח תמ"א 38 + תכנית בי/538 + תכנית בי/580.

- יש לתקן את ניתוח העסקה שברחוב אנה פרנק 28 (גו"ח 7124/215) וכן להתאימה לנתוני הדירות/בניינים שבמתחם, בשל הגורמים שלהלן: בבניין שם ישנן 2 מעליות; לפי היתר הבניה, שטח הדירה אינו 68 מ"ר אלא 83.91 מ"ר; הבניין שם נבנה לפי היתר משנת 1982 ולכן הינו "צעיר" בשבע שנים מהבניינים במתחם; הדירה שנמכרה ממוקמת בקומה 7, ואילו הקומה הממוצעת בבניינים שבמתחם הינה 2.5.

  התאמת המחיר בעסקה בהתאם לגורמים שלעיל תביא בהכרח למחיר מתואם הנמוך מ- 14,445 ₪.

- יש לתקן את ניתוח העסקה שברחוב הרב מימון 29 (גו"ח 7124/106) וכן להתאימה לנתוני הדירות/בניינים שבמתחם, בשל הגורמים שלהלן: בניגוד לנטען, במגרש שם ישנן חניות כמספר הדירות; לפי היתר הבניה, שטח הדירה אינו 94 מ"ר אלא 102.22 מ"ר; הבניין שם נבנה לפי היתר שניתן בשנת 1985 ולכן גיל הבניין שם "צעיר" ב-

---

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

10 שנים מגיל הבניינים שבמתחם; הדירה שנמכרה ממוקמת בקומה 6 בהשוואה לקומה ממוצעת 2.5 במתחם.

התאמת המחיר בעסקה בהתאם לגורמים שלעיל תביא בהכרח למחיר מתואם הנמוך מ- 14,500 ₪.

- יש לתקן את ניתוח העסקה שברחוב קרן היסוד 21+23 (גו"ח 7124/229) וכן להתאימה לנתוני הדירות/בניינים שבמתחם, בשל הגורמים שלהלן: לשטח הדירה יש להוסיף שטח מרפסת שירות ולכן שטחה אינו 63 מ"ר אלא 65.82 מ"ר; הבניין שם צעיר ב- 7 שנים בהשוואה לבניינים שבמתחם; הדירה שבעסקה היא צפון-מזרחית ופונה לפארק ענק.
- בשומת המשיבה, השווי למ"ר בנוי נקבע לפי גישת העלות, במסגרתה הובא בחשבון שווי הקרקע, עלות בניה ישנה ורווח יזמי ומע"מ שחוקים. העלות שנקבעה מוטה כלפי מעלה, מאחר ומחירי המגרשים, שלפיהם נקבע שווי רכיב הקרקע, מגלמים רכיבים שאינם קיימים בבניינים שבמתחם (חניה עילית צמודה, מעלית, תכנון מודרני), ולכן, אין היתכנות לשווי מ"ר בנוי שהוא גבוה מזה שנקבע בשומת המשיבה.
- בשומת המבקשת נקבע שווי מ"ר בנוי של 14,000 ₪. ככל שמפחיתים מע"מ ויזמות שחוקים (שחיקה בשיעור של 50%) ועלות בניה ישנה של 4,000 ₪, מתקבל שווי מ"ר מבונה של 8,000 ₪, כאשר לפי מחירי מגרשים ביעוד זהה בעיר השווי המירבי הינו 6,500 ₪ למ"ר מבונה.

כמו כן, לעמדת שמאית המבקשת, שווי מ"ר מבונה הינו 5,000 ₪. ככל שמוסיפים לשווי זה את שווי הבנוי לפי 4,000 ₪, ומע"מ ויזמות שחוקים (שחיקה בשיעור של 50%), מתקבל שווי בנוי של 10,500 ₪, שאינו תואם לשווי הבנוי הנטען של 14,000 ₪.

- בסביבה בה מחירי המכירה משקפים פוטנציאל לתוספת זכויות מכוח תמ"א 38 או מכוח תכניות לפינוי-בינוי, השיטה שבשומת המשיבה לקביעת השווי הבנוי ב"מצב קודם" לפי גישת העלות, הינה הגישה הנכונה והאמינה ביותר.
- ככל שבוחרים בכל זאת לבסס השווי לפי עסקאות השוואה, אזי ההשוואה הנכונה היא לעסקאות בבניין הפונה לרחוב קרן היסוד 10+8 (גו"ח 7122/99). לפי ניתוח של 8 עסקאות, מחיר המכירה הממוצע הינו 16,174 ₪. למחיר זה יש לבצע ההתאמות שלהלן: העדר חניה- 1.1; העדר מעלית- 1.05; התאמת קומה- 0.98425; התאמת מיקום- 0.97.

לאחר ההתאמות שלעיל מתקבל שווי של 13,370 ₪, המגלם זכויות בניה מכוח תמ"א 38. תוספת של 25 מ"ר מכוח תמ"א 38, לפי שווי של 5,000 ₪ למ"ר מבונה

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ומקדם התאמה לבינוי קיים של 0.85, משמעה תוספת שווי של 106,250 ₪, שבהינתן שטח דירה ממוצע של 93.18 מ"ר, התוספת לשווי הינה 1,140 ₪ למ"ר.

כך שהשווי לאחר הפחתה של תוספת זו הינו 12,230 ₪. שווי זה מגלם בתוכו את יתרת זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות מכוחה של תכנית בי/293 (כ- 24 מ"ר עיקרי) וכן את האפשרות לבנות מרפסת זיז של 12 מ"ר.

- לפי שומת המבקשת, סך השווי ב"מצב קודם" הינו 187,455,345 ₪, כאשר השטח הדירתי הקיים הינו 9,775.68 מ"ר. מכאן, שלפי שומת המבקשת, השווי למ"ר בנוי ב"מצב קודם" הינו 19,176 ₪, כאשר מחירי המכירה ל- 1 מ"ר בנוי בבניין הגובל שברחוב קרן היסוד 10+8 הינו 16,174 ₪, ולאחר התאמות נדרשות- 12,230 ₪.
- כאמור, לפי שומת המבקשת, השווי למ"ר בנוי ב"מצב קודם" הינו 19,176 ₪, בדירה ללא חניה, מעלית ומחסן. השווי למ"ר בנוי ב"מצב חדש", בדירה בבניין חדש הכולל מעלית ומגלם הצמדה של מקום חניה תת-קרקעי ומחסן, הינו 17,300 ₪. גם סתירה זו מוכיחה שאין התכנות לשווי "מצב קודם" שבשומת המבקשת.

<u>"מצב חדש"</u>

<u>מגורים</u>

- הטענה שהמחיר מניתוח העסקאות שבמתחם תכנית בי/4/450 שהתקבל בשומת המשיבה, גבוה מהמחיר שהתקבל לפי ניתוח השמאי המכריע יצחקי אינה נכונה. ההשוואה מלמדת שהשווי המשוקלל מניתוח העסקאות הינו דומה, אלא שבשומת יצחקי נעשו התאמות של זמן, מיקום והתקשרות, כך שלאחר ההתאמות התקבל שווי של 5,200 ₪, בהשוואה לשווי משוקלל של 5,478 ₪ בניתוח העסקאות, ובתיקון טעות חישוב, השווי המשוקלל הינו 5,290 ₪.

כמו כן, ככל שמוסיפים לניתוח העסקאות גם את ניתוח העסקה הנוספת- עסקה 9- שלא הובאה בחשבון בשומת יצחקי, המחיר הממוצע עולה.

לעמדת שמאי המשיבה, העסקאות במתחם תכנית בי/4/450, הינם במגרשים נחותים ביחס למגרש הנדון, בין היתר בשל תכסית מרתף של 85% משטח המגרש, המובילה לשטח בניה גדול יותר לחניה (עלות עודפת), חניה ציבורית נדרשת בשיעור 20%, גובה מינימלי 3.5 מ' של קומת מגורים המהווה עלות עודפת, והעדר פיתוח סביבתי.

- שמאי המשיבה מתייחס לטענות שמאית המבקשת, ביחס לעסקאות שלהלן שהוצגו בשומת המשיבה:

<u>עסקה 1-</u> שמאית המבקשת פוסלת עסקה זו מאחר והיא נערכה כ- 6.5 שנים לפני המועד הקובע. המדובר בנתון מהימן שהתקבל במכרז רמ"י ולכן נכון להביאו

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בחשבון עם מקדם התאמת מועד. המחיר בעסקה גבוה מעסקאות אחרות מאחר ומדובר במגרש ללא עירוב שימושים, זכויות הבניה הן בשיעור נמוך יחסית (224%) וכתוצאה מכך זמן ההקמה בפרויקט קצר יותר, וניתן היה לפתור את כל החניות התת קרקעיות הדרושות ב- 2 קומות מרתף ללא בעיית מי תהום, וזאת לעומת 4 קומות מרתף ביתר העסקאות. לפי עסקה זו, שווי מ"ר מבונה בהתאמה לנכס כאן לתכנית ב'/518 הינו 7,500 ₪ לפחות.

<u>עסקה 3</u>- הפער במחיר בין העסקה הראשונה לשנייה נובע הן בשל הפער של שנתיים בין המועדים, במהלכם עלו מחירי דירות בגוש דן בשיעור של 14.6% (לפי סקר הלמ"ס לגוש דן), וכן בשל העובדה שחלה התקדמות במצב הפיתוח הסביבתי.

נושא הוצאות התכנון הינו זניח ביותר, והשפעתו על מחיר העסקה שואפת לאפס.

קביעותיו של השמאי המכריע יצחקי בעניין היתרונות שבעסקאות המבוצעות על-ידי קבוצת רכישה אינן נכונות/רלוונטיות, מאחר שלאחר תיקון 69 לחוק מיסוי מקרקעין משנת 2011, חברי קבוצת רכישה חייבים בתשלום מס רכישה לפי שווי הדירה כולל מע"מ ולא לפי שווי הקרקע ולכן, לפי רמת מחירי הדירות שבעסקאות ההשוואה, ברכישת דירה ראשונה מס הרכישה הינו דומה למס הרכישה בגין הקרקע בלבד, וברכישת דירה השנייה, מס הרכישה יהא אף גבוה יותר. כמו כן, חברי קבוצת רכישה מחוייבים בתשלום מע"מ הן עבור רכישת הקרקע והן עבור שירותי הבניה, מבלי שהם רשאים לקזז את מע"מ שירותי הבניה.

בנוסף, חברי קבוצת רכישה נושאים בתשלום של כ- 6% לגורם המארגן, הם זכאים לרווח יזמי גבוה יותר מאחר והם נוטלים על עצמם את הסיכונים שבמרכיב היזמות, ועלויות הבניה שלהם גבוהות מעלויות מקבילות של יזמים הנהנים מהנחות.

<u>עסקה 4</u>- שמאית המבקשת פוסלת העסקה בטענה שהצפיפות בנכס כאן גבוה פי 2.7 מהצפיפות במגרש ההשוואה. לנכס הנדון היתרונות שלהלן בהשוואה לעסקת ההשוואה: הנכס הנדון נמצא בשכונה בנויה ומפותחת; שטח עיקרי ליח"ד הינו 100 מ"ר לעומת 110.94 מ"ר בעסקת ההשוואה; קומה ממוצעת בנכס הנדון הינה 18.5 לעומת 12.5 בעסקת ההשוואה.

<u>עסקה 5</u>- העובדה שהנכס בעסקה זו הינו במרחק של כ- 250 מ' מהים, הינה מאפיין אחד ממאפייניו. הנכס ממוקם בצפון-מערב העיר, בסמוך לגבול עם יפו, באזור המאופיין בבניה ישנה ואוכלוסייה ברמה סוציואקונומית נמוכה יחסית לשכונת רמת הנשיא. כמפורט לעיל, העובדה שהנכס נמכר לקבוצת רכישה לא השפיעה על המחיר בהשוואה למחיר שהיה משלם יזם. כמו כן, לנכס כאן היתרונות שלהלן בהשוואה לנכס ההשוואה: כל החניות התת-קרקעיות בנכס כאן הינן רגילות לעומת החניות בעסקה שמחציתן במתקני חניה; קומה ממוצעת 10 בעסקה לעומת 18.5

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בנכס הנדון; המסעות התת-קרקעיות בנכס ההשוואה כוללות מסלול נסיעה אחד לעומת שני מסלולים בנכס כאן.

<u>עסקאות 9+10</u>- אין לקבל הטענה, שבשל העובדה שהן בוצעו על-ידי קבוצות רכישה אין להביאן בחשבון, וגם בשומת יצחקי הן הובאו בחשבון, במשקל מופחת.

לנכס כאן היתרונות שלהלן בהשוואה לעסקת ההשוואה: עסקת ההשוואה באזור שהוא כמעט ללא פיתוח, בהשוואה לנכס כאן; עצימות עירוב השימושים בנכס כאן נמוכה משמעותית.

הפער שבין המחיר הממוצע בעסקאות 9 + 10 (7,043 ₪/מ"ר) לבין המחיר הממוצע בעסקאות 6-8 שנמכרו במכרזי רמ"י, מקורו בשלושה גורמים: פער זמן של כמעט שנתיים (לפי סקר הלמ"ס עליית המחירים בין רבעון 2 2015 לרבעון 1 2017 הינו 10%, ובשרשור לקרקע- 25%; מצב הפיתוח במועד עסקאות 9-10 היה מתקדם יותר; המחיר בעסקאות 9+10 כלל תשלום היטל השבחה בגין הקלות בשטחים תת-קרקעיים, ששולמו על-ידי המוכר.

<u>עסקאות 6-8</u>- שמאית המבקשת לא התייחסה לעסקאות אלו, אשר בוצעו ב-15.4.2015, כ- 2.8 שנים לפני המועד הקובע. לפי סקר הלמ"ס, שיעור עליית המחירים בגוש דן מרבעון 2 2015 ועד רבעון 4 2017 הינו 14.9%. בהנחה ששווי הקרקע מהווה 40% מהשווי המוגמר של הדירה, מתקבל שהעלייה בשווי מרכיב הקרקע הינה בשיעור של 37%.

העסקאות הן במגרשים הסובלים ממגבלות תכנוניות שפורטו לעיל (תכסית קומה תת-קרקעית של 85% בלבד וחיוב בחניות ציבוריות. בשל מגבלות אלו, בשני מגרשים אושרו הקלות ובמגרש שלישי אושרה תכנית נקודתית, אשר בגינן הונפקו על-ידי הוועדה המקומית שומות היטל השבחה בסכומים של מיליוני ₪ שהן חלוטות).

לפיכך, בנכס כאן, שבו אין את המגבלות התכנוניות שלעיל, ראוי להוסיף 5% למחיר ששולם בעסקאות השוואה אלו.

כמו כן, בהשוואה לעסקאות ההשוואה, הנכס כאן נמצא בסביבה מפותחת ועצימות עירוב השימושים המתוכננת בו נמוכה משמעותית (הזכויות לתעסוקה מהוות 5% מסך הזכויות לעומת שיעור ממוצע של 20% במגרשי ההשוואה).

מנגד, מיקומם של שלושת המגרשים עדיף מאחר והם מערביים יותר.

לסיכום: בשלושת העסקאות, שנערכו ביום 15.4.2015, המחיר הממוצע ל- 1 מ"ר זכויות בניה הינו 5,128 ₪. הבאה בחשבון של כל הגורמים שלעיל תביא בהכרח לשווי הגבוה מ- 6,000 ₪ למ"ר זכויות שנקבע בשומת המשיבה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

- בשומת יצחקי נקבע שווי מ"ר מבונה של 5,290 ₪ ולא 5,200 ₪. על מנת להתבסס על השווי בשומתו יש להביא בחשבון ההתאמות שלהלן: 10% בשל מיקום (הנכס בשומת יצחקי ממוקם בתוך אזור תעשיה ובסמוך לשכונת שיקום, לעומת הנכס כאן שהוא בשכונת מגורים איכותית יותר, ונהנה מנוף פתוח לכיוונים דרום ומזרח); תוספת של 3% לפחות בשל התאמת עצימות עירוב השימושים- בנכס שבשומת יצחקי, שימושי תעסוקה ומסחר הם בשיעור של 50% בהשוואה ל- 6.5% בנכס כאן; תוספת של 2% לפחות מאחר והנכס שבשומת יצחקי סובל ממי-תהום ונדרש לבנות בו 6 קומות תת-קרקעיות, ואילו הנכס כאן אינו סובל מבעיה של מי תהום והוא מחויב ב- 4 קומות מרתף; חסרון לקוטן- בנכס שבשומת יצחקי תוכננו 122 מקומות חניה ב- 6 קומות בשטח כולל של 8,250 מ"ר, שהם 68 מ"ר תת-קרקעי למקום חניה, ואילו במגרש הנכס, שטח תת-קרקעי למקום חניה הינו 41.7 מ"ר. עלות עודפת זו משמעה כ- 1,000 ₪ בשווי 1 מ"ר זכויות בניה.

  בהתאמות שלעיל, השווי המתקבל הינו 7,110 ₪ ל- 1 מ"ר זכויות בניה.

- מחירי מכירה של הדירות בפרויקט זה, שנערכו בסמוך למועד הקובע של תכנית בי/518, מלמדים על מחיר מכירה ממוצע של 19,271 ₪, ללא מע"מ, לדירה בשטח ממוצע של 100 מ"ר, ובקומה ממוצעת 25. השטח הממוצע לדירה בנכס כאן הינו 112 מ"ר והקומה הממוצעת 18. מנגד, מיקומו של הנכס כאן עדיף ועצימות עירוב השימושים קטנה יותר, כך שהיתרונות גוברים על החסרונות, אך מטעמי שמרנות ופשטות, הונח שההתאמות הנדרשות מתקזזות.

  בהנחת מחיר מכירה של 19,271 ₪, ובהפחתה של 15% רווח יזמי, ועלויות בנייה של 9,362 ₪ (בהתאם למחירון דקל ושטחים שבהיתר הבניה), מתקבל שווי של 7,400 ₪ למ"ר מבונה.

- הטענה לפיה קיימת סתירה בין השווי שנקבע בשומת המשיבה לנכס שברחוב האורגים 27 לבין השווי שנקבע בשומה כאן, אינה נכונה. הפער בשווי נובע בשל העובדה שבנכס כאן ישנן יתרונות משמעותיים על הנכס שברחוב האורגים, וגם עלויות הבניה ברחוב האורגים גבוהות יותר בשל שטחי שירות חוץ דירתיים ותת-קרקעיים גדולים יותר.

- השומה המכרעת שנערכה על-ידי השמאי המכריע בהליך כאן, בעניינו של הנכס ברחוב הרב מימון 26 (גו"ח 7124/249), ואשר במסגרתה נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים של 6,000 ₪, היא הרלוונטית ביותר לנכס בהליך כאן, מאחר ושני הנכסים ממוקמים בשכונת "רמת הנשיא", במרחק של 540 מ' זה מזה, המועדים הקובעים סמוכים, ובשני הנכסים מתקיים עירוב שימושים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מיקומו של הנכס שברב מימון עדיף על זה שבנכס כאן, אך מאידך הנכס כאן מערבי יותר ונהנה מנוף פתוח לכיוון דרום (הכולל את מתחם הקאנטרי של בת ים) ומרווח של 300 מ' לכיוון מזרח.

בניגוד לנטען, המרחק הממוצע של הנכס כאן מבית הקברות הוא 300 מ', והוא נכון גם ב"מצב קודם". ההפניה של מגרש 102 היא לכיוון דרום ולא לכיוון בית הקברות וההפניה של מגרש 101 היא בכלל לכיוון מערב.

ההפניה של חלק מהדירות לבית ספר "רמות" מהווה יתרון ולא חיסרון, מאחר ובית הספר בנוי בדלילות, על מגרש גדול, ובגובה מירבי של 2 קומות, כך שלדירות הפונות לכיוון מזרח ישנה תצפית פתוחה למרחק של 200-300 מ' החל מקומה 1 (הבנויה מעל קומת קרקע גבוהה), וזאת בהשוואה לבניין שברחוב הרב מימון 26 המוקף בניינים במרחקים של 20-40 מ'.

כמו כן, לנכס בהליך כאן היתרונות שלהלן על אלו שבנכס שבשומת הרב מימון: עצימות עירוב שימושים קטנה יותר; עצימות שטחי ציבור קטנה יותר; העדרו של חניון ציבורי המהווה מטרד לזכויות המגורים; מספר קומות תת-קרקעיות קטן יותר.

לפיכך, שווי 1 מ"ר זכויות בניה בנכס הנדון צריך שיהיה גבוה מ- 6,000 ₪.

טענת שמאית המבקשת באשר להבדלים בהיקפי הזכויות למגורים, ככל שהיא מכוונת ל"הפחתה לגודל" נכונה. אך המדובר בהפחתה בשיעור נמוך מאחר ומצד שני קיים "יתרון לגודל" בשל האפשרות להשיג מהקבלן המבצע מחיר בניה נמוך יותר. בכל אופן, היתרונות היחסיים של הנכס כאן בהשוואה לנכס שברחוב הרב מימון 26 גדולים בהרבה מהחיסרון הנ"ל.

את גורם הצפיפות יש לבחון לפי סך שטחי הבניה ולא לפי הזכויות למגורים בלבד. וככל שהבחינה נעשית כאמור, הרי שבנכס כאן הזכויות הינן בשיעור של 692% ואילו בנכס שברחוב הרב מימון- 899%.

- השווי שנקבע בשומה שערך השמאי המכריע יפה בעניינו של נכס ברחוב אורט ישראל 50 מחייב 4 התאמות: מיקום- הנכס שם ממוקם בלב אזור התעשייה של העיר; מחיר מכירה- השווי בשומה המכרעת נקבע על בסיס מחירי מכירה ישנים מפרויקט ניסנבוים 37, בעוד שהמועד הקובע היה מאוחר ב- 1.6 שנים ממועד ממוצע העסקאות; עצימות עירוב השימושים גבוהה יותר בנכס שם; הצורך בהסדרת חניית אורחים בנכס שם.

  ביצוע ההתאמות שלעיל מוביל לשווי מ"ר מבונה של 7,090 ₪.

- ניתוח העסקה של מכר מחצית ממגרש אמד אינה רלוונטית להשוואה. בכל אופן, התבססות עליה מחייבת התאמות רבות, כלהלן: הפחתת גילום מטלה ציבורית (כ-

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

318 ₪ למ"ר זכויות); מיקום- המגרש בעסקה ממוקם בתוך אזור התעשייה; עצימות עירוב שימושים; כמות קומות תת-קרקעיות (6 קומות בנכס שם בהשוואה ל- 4 קומות בנכס כאן); חשד לקרקע מזוהמת.

ביצוע כל ההתאמות יביא בהכרח לשווי מ"ר מבונה למגורים הגבוה מ- 6,000 ₪.

- השווי של 5,400 ₪ למ"ר מבונה שנקבע על-ידי השמאית המכריעה שיחור בעניינו של הנכס ברחוב הפועל 7, מחייב ההתאמות שלהלן: התאמת קומה- השווי שם נקבע עבור קומה ממוצעת 4, ואילו בפרויקט כאן הקומה הממוצעת היא 17.5. בהנחת גידול של 1.5% בשווי הקרקע לכל קומה, נדרשת התאמה בשיעור של 20.25%, המביאה לשווי של 6,494 ₪ למ"ר מבונה.

כמו כן, אומדן השווי בשומה המכרעת מבוסס על שווי מכירה, המגלם מרפסות, של 19,432 ₪, וללא מע"מ- 16,609 ₪. לפי העסקאות שהוצגו בשומת המשיבה, שווי המכירה הרלוונטי לנכס כאן הינו 19,271 ₪ למ"ר, ללא מע"מ. ההפרש הגדול בשווי המכירה מוכיח כי אין מקום להתאמות נוספות מעבר להתאמת קומה.

- השווי שנקבע בהשגה הראשונה לנכס ברחוב קינמון 37 מבוסס במשקל של 50% על מכרזי רמ"י ל- 3 מגרשים במתחם תכנית בי/4/450 מיום 15.4.2015. ניתוח המכרז בהחלטה זו שגוי מאחר והמגרשים נמכרו ללא פיתוח, ולכן לא היה צריך לנתח התוצאות באופן הכולל פיתוח. כמו כן, הניתוח אינו מביא בחשבון את הגורמים השליליים הנמצאים במגרשים הללו: העדר פיתוח סביבתי, חיוב בחנייה ציבורית/אורחים, בעיית מי תהום, גובה קומות מגורים מינימלי שאינו סביר.

בנוסף קיים פער זמן של 2.8 שנים בין מועד העסקאות למועד הקובע בהליך כאן.

- לא נכון להסתמך על השומה שערכה השמאית המכריעה הרון בעניינו של הנכס ברחוב סוקולוב 14-12, בין היתר בשל העובדה שהוועדה המקומית עררה על השומה, לרבות בעניין אומדן השווי שנקבע בה.
- ההחלטה בהשגה הראשונה לנכס ברחוב באבוב 6 אינה רלוונטית מאחר והמדובר בנכס הממוקם במתחם מגורים לאוכלוסייה החרדית.

בשומה מכרעת לפרויקט אחר באותו מתחם (רחוב הרב צבי יהודה 9 גו"ח 7124/279) נקבע שווי של 4,920 ₪ למ"ר מבונה למגורים, בהתבסס על שווי מכירה של 13,704 מ"ר ללא מע"מ, דהיינו יחס של 36%. בנכס כאן, שווי המכירה הראוי ללא מע"מ הינו 19,271 ₪, ו- 36% משווי זה הינו 6,938 ₪.

- הטענה לפיה מקדמי הקומה שנקבעו בשומת המשיבה הינם "אגרסיביים" לא הוכחה, והיא אינה נכונה. המקדם של 1.5% לקומה נמוך משמעותית ביחס למקדמי קומה שנקבעו בשומות מכריעות רבות בבת ים, שהינם בגבולות של 2.5% לקומה

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

באופן ליניארי. ריכוז של החלטות בנושא זה מוצג בשומות מכריעות של השמאית המכריעה שרביט לנכס ברחוב העצמאות 32 בבת ים.

בשומה שערך השמאי המכריע בהליך כאן לנכס ברחוב הנביאים 73 (גו"ח 7120/102), נקבע מקדם קומה גיאומטרי של 2.3% לקומה, שבפרויקט מעל 8 קומות, התוספת לקומה גבוה יותר ממקדם לינארי של 2.5%.

בשומות מכריעות שנערכו לאחרונה על-ידי השמאי המכריע מוטי דדון (גו"ח 7130/289, גוש 5027 חלקות 130, 123) ועל-ידי השמאי המכריע הרצברג (גו"ח 7150/285) נקבע מקדם תוספת לינארית של 2.5% עבור תוספת קומה, למועדים קובעים בשנים 2018, 2019.

שמאי המשיבה מפנה ל- 100 עסקאות של מכר דירות במגרש 750 בתכנית בי/4/450, שלכל עסקה מפורטים הנתונים של קומה, מספר חדרים, כיוון, שטחי הדירה, המחיר ומועד העסקה. לפי ניתוח שמאי המשיבה, התרומה הממוצעת של תוספת 1 קומה לשווי המוצר המוגמר הינה 1.238% ולשווי מרכיב הקרקע- 4%, ומקדמים אלה גבוהים משמעותית מהמקדם שנקבע בשומת המשיבה.

טענת שמאית המבקשת לפיה אין זה סביר שהמקדם לקומה העליונה יהא 1.5 בהשוואה לשווי קומה תחתונה, הינה טענה סתמית. בשומה שערכה השמאית המכריעה שרביט למגרש 45 בתכנית בי/1/410, מקדם קומה 24 נקבע כ- 1.55, וככל שייקבע מקדם גיאומטרי של 2.3%, כפי שנקבע בשומה המכרעת שערך השמאי המכריע בהליך כאן, המקדם לקומה 35 יהא 2.1666.

הטענה שמרבית יזמי הבניה נוקטים בתוספת שווי של 10,000 ש"ל לכל קומה לא הוכחה, וגם אינה נכונה. לעניין זה מצרף שמאי המשיבה מחירון לדירות במגרש 17 בתכנית גש/מק/3154 בגבעת שמואל, שלפיו נקבעה תוספת של 20,000 ₪ לכל תוספת קומה, וכן מפנה הוא לשומה שערכה השמאית המכריעה שרביט במגרש 45, שם נקבעה תוספת של 20,000 ₪ לקומה, בהתבסס על בדיקות במשרדי מכירות, ותוספת של 2.5% לשווי מרכיב הקרקע בגין כל תוספת קומה.

הטענה שבשומה המכרעת לנכס שברחוב הרב מימון לא הובא בחשבון מקדם קומה אינה רלוונטית, מאחר ובשומה המכרעת שם נקבע שווי ממוצע של 6,000 ₪, שהוא תואם לערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה שם, של שווי התחלתי של 5,000 ₪ בקומה 1, ותוספת של 1.5% לכל קומה.

<u>תעסוקה/משרדים</u>

- הטענה לפיה מיקום הנכס כאן לשימושי משרד נחות בהשוואה לזה שבפרויקט שברחוב ניסנבוים אינה נכונה, וההיפך הוא הנכון. לשני הפרויקטים כאן יתרון בשל

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

קרבתם לקו האדום של הרכבת הקלה. אולם הנכס כאן קרוב יותר למתחם בית המשפט החדש שברחוב ניסנבוים 7.

- בשומה המכרעת לנכס ברב מימון 26 נקבע שווי מ"ר מבונה למשרדים של 2,000 ₪. שווי זה נקבע בהתבסס על מחיר מכירה ממוצע למשרדים בפרויקט שברחוב ניסנבוים 37, וזאת לפי ניתוח שהוצג בהליך שם בשומת המשיבה.

אלא שהתברר, שהמחיר בעסקאות שם הינו ל- 1 מ"ר ברוטו לפי חוק המכר, ולא למ"ר ברוטו לרישוי. התאמת מחירי המכירה למ"ר ברוטו לרישוי מעלה את המחיר הממוצע מ- 9,500 ₪ ל- 10,270 ₪. שחזור התחשיב בשומה המכרעת לפי שווי מכירה ברוטו לרישוי של 10,270 ₪, מביאה לשווי של 2,558 ₪ למ"ר זכויות ברוטו לרישוי. מאחר והיחס בין שטח עיקרי לשטח ברוטו לרישוי הינו 0.6824, אזי השווי ל- 1 מ"ר זכויות בניה עיקרי למשרדים הינו 3,749 ₪.

משמע, שהשווי של 2,400 ₪ למ"ר זכויות בניה למשרדים שנקבע בשומת המשיבה מוטה כלפי מטה.

- לעסקה ברחוב אורט ישראל 56 המוצגת בשומת המשיבה נדרשת התאמה בשל בעיית "מי תהום", בהתאם למפורט בשומה שערך השמאי המכריע יפה. לפי הניתוח שבשומת המשיבה, השווי בעסקה זו הינו 2,015 ₪ למ"ר, והעלות העודפת, לפי העקרונות שבשומה המכרעת, הינה 715 ₪. אומדן זה שבוצע בשומה המכרעת מוטה מאוד כלפי מעלה, ומקדם ההתאמה הסביר הינו 2%, ולכן בהתאמה למגרש הנכס כאן, עסקה זו מלמדת על שווי של 2,055 ₪ ל- 1 מ"ר מבונה עיקרי למשרדים.

- העסקה ברחוב כ"ט בנובמבר 3+5 מלמדת על מחיר למ"ר עיקרי למשרדים של 2,772 ₪. העסקה הינה במגרש בשטח של 820 מ"ר שיש בו בעיה של "קוטן מגרש", המשפיעה מאוד על יעילות תכנון מרתפי החניה. לפי נספח התנועה של התכנית, השטח התת-קרקעי הממוצע ל- 1 חניה הינו 74.5 מ"ר, בהשוואה לשטח ממוצע של 41.7 מ"ר במגרש הנכס. המשמעות היא שבמגרש הנכס קיימת עלות בניה נחסכת של 240 ₪ לכל 1 מ"ר משרדים, ולכן בהתאמה למאפייני הנכס בשומה כאן, המחיר המתואם שבעסקה זו הינו 3,212 ₪ למ"ר עיקרי, וגם עסקה זו מוכיחה שהשווי של מ"ר עיקרי למשרדים שנקבע בשומת המשיבה מוטה כלפי מטה.

<u>מסחר</u>

- הטענה שמקדם ההתאמה בין מסחר לתעסוקה שנקבע בשומת המשיבה כאן אינו תואם למקדם שנקבע לנכס שברחוב כ"ט בנובמבר ואורט ישראל, אינה נכונה מבחינה עניינית, מאחר והמקדם נקבע בהתאם למאפייניו של כל נכס. המסחר המתוכנן בנכס כאן פונה לרחובות ניסנבוים וקוממיות, שהינם רחובות עירוניים

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ראשיים, ולכן שווים גבוה יותר בהשוואה לאלו שברחובות כ"ט בנובמבר ואורט ישראל.

הטענה שעסקת ההשוואה שברחוב כ"ט בנובמבר ממוקמת בלב אזור מגורים אינה נכונה עובדתית, מאחר והמגרש מצוי בתוך אזור התעסוקה של העיר, ממערב לרחוב ניסנבוים ובכלל לא בתוך אזור מגורים.

הטענה שבניתוח העסקאות לעיל לא הובא בחשבון תרומת שווי המבנים ו/או חיסכון בעלות אגרות והיטלי פיתוח אינה נכונה. העסקאות הן במגרשים בהם אושרו תכניות חדשות המייעדות את המבנים הקיימים להריסה, לפיכך המבנים הקיימים במגרשים אינם תורמים לשווי. החסכון במרכיב היטלי הפיתוח מתקזז עם עלויות ההריסה.

- בשומה המכרעת לנכס ברחוב הרב מימון 26 נקבעו ערכי שווי למסחר של 5,500 ₪ למ"ר מבונה בקומת הקרקע וביניים ו- 2,000 ₪ בקומה א'. בנכס כאן כל שטחי המסחר הם בקומת הקרקע ולכן השווי של שטחי מסחר בקומה א' אינו רלוונטי.

זכויות המסחר בנכס כאן עדיפות על אלה שבנכס שברחוב הרב מימון עקב חשיפתם לצירי תנועה ראשיים. בהנחה זהירה של תוספת 9%, מתקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר בקומת הקרקע של 6,000 ₪.

כמו כן, בנכס כאן, שטחי המסחר הם ביחס של 1 מ"ר מסחר לכל 59.4 מ"ר מגורים ותעסוקה, בהשוואה ל- 1 מ"ר מסחר לכל 10 מ"ר מגורים ותעסוקה בנכס שברחוב הרב מימון, כך שנדירות שטחי המסחר בנכס כאן גבוה פי 5.94 בהשוואה לזו שבנכס שברחוב הרב מימון ולכן, שווי מ"ר עיקרי מסחר בנכס כאן חייב להיות גבוה משמעותית מזה שנקבע בעניינו של הנכס שברחוב הרב מימון.

גם העובדה שבשומת יצחקי לנכס ברחוב האורגים 27 נקבע שווי של 3,800 ₪ למ"ר עיקרי מסחר בקומת קרקע, אינה רלוונטית מאחר שרחוב האורגים אינו רחוב ראשי, ומדד נדירות שטחי המסחר בנכס כאן גבוה פי 4.3 בהשוואה לזה שבנכס שברחוב האורגים.

- הטענה שחלק מעסקאות ההשוואה שבשומת המשיבה מגלמות שטחי אחסנה למסחר אינה נכונה. המבקשת לא הבהירה לאיזו מהעסקאות כוונתה, אך העסקה היחידה האפשרית היא זו שבעסקאות 6-8, של מכר מגרשים ביעוד מגורים + תעסוקה שנמכרו בשלמות על-ידי רמ"י במתחם תכנית בי/4/450 (סעיף 17.6 לשומת המשיבה).

התכנית שם אכן מתירה שטחי אחסנה תת-קרקעיים, ואולם עקב המגבלות והאילוצים התת-קרקעיים במגרשים שם, שפורטו לעיל, אין כדאיות בניצול קומת המרתף העליונה למסחר, משום שזה יהיה על חשבון חניות ציבוריות, דבר שיחייב,

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

במקרה הטוב, תכנון קומות מרתף מתחת למפלס מי תהום, ובמקרה הפחות טוב, לא יישארו בכלל שטחי שירות תת-קרקעיים שיאפשרו את כל כמות החניות הנדרשת.

ולראיה, בשלושת מגרשי ההשוואה, בכל קומות המרתף אין שטחי אחסנה למסחר, למעט 38.5 מ"ר במגרש 761, וזאת לאחר שבכל המגרשים הבניה היא לאחר אישור ההקלות התת-קרקעיות (ביטול חיוב 15% לחלחול והקטנת תקן חניה), כך שאלמלא ההקלות, כל הרעיון לתכנון מחסנים תת-קרקעיים למסחר הינו דמיוני.

- לפי הודעת דוא"ל של מנכ"ל חברת מבנים ונתיבים, שהקימה פרויקט למגורים מסחר ותעסוקה במגרש 760 שבתכנית בי/4/450, שפונה לרחוב קוממיות, בשנים האחרונות הושכרו שטחי מסחר בקומת הקרקע לפי מחיר ממוצע של כ- 180 ₪ למ"ר (לא כולל מע"מ). לפי נתון זה, שווי בנוי של 1 מ"ר מסחר הינו 30,000 ₪ (לפי שיעור היוון שנתי של 7.2%), ובהפחתת רווח יזמי של 25% ועלות בנייה של 7,000 ₪, מתקבל שווי מ"ר מבונה למסחר בקומת קרקע של 17,000 ₪.

לפיכך, השווי למ"ר עיקרי מסחר שנקבע בשומת המשיבה, מוטה מאוד כלפי מטה.

11.2.4. <u>עיקרי התייחסותה של שמאית המבקשת</u>

<u>שיטת אומדן ההשבחה ואופן המימוש</u>

<u>שווי המצב החדש בתכנית פינוי בינוי ב- 2 שומות מכריעות</u>

שמאי המשיבה מציין 2 שומות מכריעות אשר לגישתו קבעו את אופן חישוב שווי המצב החדש בהתאם לשיטתו: שומה שערך השמאי המכריע פז, לנכס ברחוב בלפור 2-4 בבת ים (גו"ח 7146/256), ושומה שערך השמאי המכריע הרצברג לנכס ברחוב החשמונאים 74 בבת ים (גו"ח 7130/198). בשתי השומות הללו, המימוש היה בדרך של מכר ולא בדרך של היתר בניה הכולל הסכם פינוי-בינוי.

בשומה שערכה השמאית המכריעה הרון, נבחנה ההשבחה לפי שתי הגישות ונמצא פער זניח.

<u>המועד למימוש הזכויות</u>

שמאית המבקשת מפנה לסעיף 15(2) בהסכם פינוי הבינוי בו נקבע שההסכם עם הדיירים מותנה בקבלת פטורים מהמיסים המפורטים, ובהם פטור מתשלום היטל השבחה.

סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה קובע כי לשמאי המכריע ולוועדת ערר שיקול דעת מלא בנוגע להפעלת חוק ההצמדה. כידוע שמאים מכריעים וועדות ערר הורו תמיד כי אין לחייב בריבית על פי חוק ההצמדה במקום בו החיוב בהיטל טרם

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

התגבש סופית. כמו כן ההסכמים במיזמי התחדשות עירונית נחתמים לפני הכנה ואישור של תכנית ההתחדשות העירונית ולכן הם מותנים ולמעשה אין התחייבות באה לעולם אלא לאחר אישור התכנית.

חוק מיסוי מקרקעין קובע מפורשות כי במקרים כאלו נדחה יום אירוע המס (סעיף 19 (3א)) לגבי עסקאות קומבינציה מותנות בתנאי תכנוני, וסעיף 49כ' לגבי עסקאות פינוי בינוי). עקרון היסוד של אחידות השיטה המשפטית מחייב החלת דין דומה לגבי היטל השבחה (בג"ץ 7009/04 עיריית הרצליה נ' היועץ המשפטי לממשלה). לעניין זה מפנה שמאית המבקשת למכתבם של משרד עו"ד יגאל ארנון ושות' בו מצורפת טבלה מועד חתימת החוזים.

סוג הפרויקט- מועד המימוש בפרויקטים מסוג תמ"א 38/פינוי בינוי, הינו המועד בו התגבשו התנאים המאפשרים את הוצאת הפרויקט אל הפועל. במסגרת הסכם פינוי הבינוי שנחתם מול בעלי הזכויות נכללו תנאים מתלים שונים ובהם פטור מתשלום היטל השבחה בגין בניית הפרויקט, לרבות בגין ההקלות, או שהחבות שתוטל לא תפגע בכדאיות הכלכלית לביצוע הפרויקט לפי שיקול דעתה של החברה. בהתאם לכך, ולאור התנאים המאפשרים הוצאת היתר בניה, יש לראות במועד ההיתר כמועד המימוש. לצורך העניין מפנה שמאית המבקשת להחלטת ועדת ערר ת"א 8188/07/18 **מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים**, במסגרתה נדונה הסוגיה מה מועד המימוש כאשר בוצע מימוש חלקי בדרך של מכירה בשיעור כ- 63% מהחלקה, ומימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה. ועדת הערר קבעה כי עריכת ההסכם אינה מהווה מימוש זכויות במקרקעין. לפיכך, לעמדת שמאית המבקשת יש לראות במועד המכר והפקת היתר הבניה כשלובים, שכן ללא ההיתר אין לפרויקט זכות קיום.

<u>"מצב קודם"</u>

<u>אומדן שווי המצב קודם – בשיטת ההשוואה הישירה</u>

בתגובתו הציג שמאי המשיבה נתוני מכר ל- 3 דירות מגורים במתחם הנדון בין התאריכים 15.07.2015 (מועד קבלת התכנית בוועדה המחוזית) לבין 21.12.2015 (מועד הפקדת התכנית בוועדה המחוזית), תוך נטרול הפוטנציאל הנובע מהכנת תכנית בי/518 אשר לגישתו הינו בשיעור של 15%, והתאמה למועד הקובע בשיעור של 15% המביא לקיזוז פוטנציאל הכנת התכנית.

לגישתו, מכפלת שווי דירת המגורים המתקבלת במס' יח"ד מוביל לתוצאה הדומה לשווי אותו קבע בשומתו.

ניסיון שמאי המשיבה לבלבל בין פוטנציאל כללי לפוטנציאל ספציפי הינו שגוי. ככל ועסקאות ההשוואה של המבקשים היו מהחלקות מושא השומה, לאחר מועד הפקדת

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

התכנית ייתכן והיה משהו בדבריו. אולם, לאור העובדה כי כלל עסקאות ההשוואה הינן מחלקות סמוכות שאינן כוללות כל פוטנציאל ספציפי, אזי יש לשלול את טענת שמאי המשיבה על הסף.

<u>תכנית בי/430 – חדרי יציאה לגג</u>

לא ידוע למבקשת שהוועדה המקומית הפיקה שומות היטל השבחה למועד הקובע של תכנית זו, ככל הנראה מאחר וסברה כי במועד זה לא חלה השבחה.

לא כך הדברים במועד הקובע ערב אישורה של תוכנית בי/518 הנדונה.

אין חולק כי זכויות לתוספת חדרי גג משביחה משמעותית את שווי הנכס ולפיכך יש להביאן בחשבון. בכל הנוגע לשומת הרון, הסיבה שהגב' הרון לא הביאה בחשבון את יתרת זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג נעוצה בעובדה כי לא הייתה כל מחלוקת בהליך דשם לעניין זה.

שמאית המבקשת מפנה להיתרי בניה מספר 20050187 ו- 20070315 שניתנו בשנים 2005 ו- 2008 ואושרו בהם תוספות למבנים קיימים מכוח תכנית בי/199 ותכנית בי/430, ללא צורך בחיזוק הבניין.

כמו כן מפנה שמאית המבקשת להיתר בניה מס' 20070315 בגו"ח 7124/134 בו אושרה תוספת בניה של חדר גג על בניין קיים. בנוסף צורפה שומה מוסכמת שערך השמאי שמואל פן בגין הקמת חדר יציאה לגג מכוח תכנית בי/430 לנכס בגו"ח 7124/147.

שמאית המבקשת מפנה למספר שומות מכריעות בהן הובא בחשבון, גם על ידי שמאי המשיבה בהליך כאן, כי חל חיוב בגין תכנית בי/430.[17]

לאור האמור מדובר בתכנית משביחה שתורמת לשווי הנכס.

<u>שוליות במסגרת שווי המצב הקודם</u>

בתגובתו מציין שמאי המשיבה כי נותחו על ידו 3 עסקאות לקרקעות שבהן השטח העיקרי הממוצע הינו כ- 100 מ"ר/יח"ד ולאחר התאמה למיקום, המשפיע לגישתו באופן שלילי על גורם השוליות, הגיע למסקנה כי השטח העיקרי הבסיסי הינו לפי 90.2 מ"ר/יח"ד.

לא ברור מה הקשר בין גורם המיקום לשטח עיקרי ממוצע ליח"ד.

בנוסף, לאור מסקנות חדשות אותן מעלה שמאי המשיבה בתגובתו ביחס לסעיפים רבים בשומתו, נבקש להעיר, כי ככל ולא בוצע הליך תיקון שומה כחוק, נקודת המוצא לבחינת ההשבחה הינו שומת הועדה המקומית, הא ותו לא.

[17] ערן ירקוני בגו"ח 7146/257, בועז קוט בגו"ח 7146/313, דנה שיחור בגו"ח 7155/229, דנה שיחור בגו"ח 7137/114.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

אומדן שווי יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בנכס במצב התכנוני קודם

שמאי המשיבה בוחר לספק את פרשנותו האישית להוראות תכניות בי/199 ו- בי/369, בשונה מהוגי התכנית. זכויות הבניה מכח תכנית בי/199 הינן זמינות לבניה ולא חלה עליהן כל מגבלה. יודגש, כי תכנית בי/369 מהווה תכנית עיצוב ארכיטקטונית בלבד ואין בה כל הוראה המונעת את ניצול זכויות הבניה מכח תכנית בי/199.

כתימוכין לכך שטענתו של שמאי המשיבה משוללת כל קשר למציאות, נבקש להפנות לתיק הבניין של נכס בגו"ח 7124/134 רח' שפרבר חיים 12 בת ים.

בהתאם לתשריט המצב המוצע לתכנית בי/199 חלקה מס' 134 מסווגת כ- "אזור מגורים ג'" בדומה לחלקות מושא חוות הדעת.

מבדיקה שערכנו בארכיב מסמכי הרישוי לחלקה 134 עולים הפרטים הבאים:

ביום 20.06.1978 ניתן היתר בניה מס' 1206 להקמת בית מגורים בבינוי בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכולל סה"כ 16 יח"ד.

ביום 14.09.2005 ניתן היתר בניה מס' 20050187 להקמת מעלית בתחום חדר מדרגות קיים, הריסת מהלך מדרגות ובנייתו מחדש ובתוספת בניה על הגג. היתר זה ניתן מכוח תכנית בניין עיר בי/199, בי/430 ו- בי/377.

ביום 07.05.2008 ניתן היתר בניה מס' 20070315 לתוספת בניה על הבניין הקיים לצורך בניית חדר על הגג בשטח של 25.19 מ"ר בתוספת פרגולה ומרפסת גג פתוחה בשטח של 63.34 מ"ר. היתר זה ניתן מכוח תכנית בניין עיר בי/199, בי/430 ו- בי/377.

בהתאם למקובץ לעיל ניתן בנקל להיווכח, כי הופקו היתרי בניה למימוש זכויות מכח תכנית בי/199, בי/430, לאחר אישורה של תכנית בי/369 (10.04.1997) ומשכך יש לדחות את טענת שמאי המשיבה.

מקדם שקלול מרפסות שמש במצב הקודם

טענתו של שמאי המשיבה באשר למקדמים שבשומת הרון שגויה. שומת הרון כוללת מקדם אקוויוולנטי בשיעור של 50% למרפסות סגורות ומרפסות פתוחות במצב הקודם. במסגרת המצב החדש הביאה בחשבון מקדם אקוויוולנטי זהה בשיעור של 50% למרפסות זיזיות (ר' עמוד 36 להכרעתה של הגב' הרון).

שווי מ"ר בנוי שנקבע בשומת המשיבה אינו תואם את מחירי הדירות בסביבה

עסקאות המכר לדירות מגורים בנויות אשר הובאו בחשבון בשומת המבקשת אינם כוללים פוטנציאל מכוח תכנית תמ"א 38 ו/או מכוח תכנית פינוי בינוי.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

כפי שצוין בחוות דעתנו, מתייתר השימוש בגישת העלות כפי שנקט שמאי המשיבה, זו בהכרח אינה מדויקת, וזו שהביאה אותו לתוצאה שגויה בקביעת שווי מ"ר בנוי במצב הקודם.

כמו כן, בהתאם לס' 35.1 לתגובתו מציין שמאי המשיבה כי בשומת הרון הציג נתוני מכר לדירות בבנייה ותיקה של 17,000-20,000 ₪/מ"ר, וזאת בשל טעות שמקורה בהכללת נתונים הכוללים פוטנציאל לתמ"א 38.

יוער, כי מבדיקה שערכנו במסמכי הרישוי לנתוני ההשוואה אותם הציג שמאי המשיבה במסגרת שומת הרון עולה, כי רק 2 מ- 5 העסקות אותן הציג גילמו פוטנציאל לתמ"א/38. בהתאם לזאת, יש לדחות את טענת המשיבה לעניין זה.

חוות דעת המבקשת כוללת את נטרול תוספת השווי בגין מעלית, חניה צמודה ומרפסות שמש, בדומה לשומת הרון. יודגש, כי מיקום הנכס בשומת הרון עדיף בהרבה על מיקום החלקות הנדונות, וכראיה בשומת הרון נקבע שווי מ"ר בנוי בסך של 18,200 ₪/מ"ר בנוי למועד הקובע 02.08.2017 בעוד ששווי מ"ר בנוי כפי שנקבע בשומת המבקשים הינו בסך של 14,000 ₪/מ"ר בנוי למועד הקובע 01.02.2018.

<u>"מצב חדש"</u>

<u>עבודות פיתוח השצ"פ, עלות הקמת מטלות ציבוריות ועלויות הריסה</u>

לפי הוראות התכנית, תנאי למתן היתר אכלוס הינו השלמת הקמת השטחים הציבוריים ורישומם ע"ש העירייה.

לצורך השלמת הקמת השטחים אשר יירשמו ע"ש העירייה, יש להביא בחשבון את כלל העלויות החלות על היזם, עד למועד השלמת הבניה ומסירת השטחים לידי העירייה.

ברי, כי בין העלויות החלות על היזם (בדומה לכל פרויקט) נכללות, בין היתר, עלויות חיבור החשמל ועלויות המימון, אף על פי שאלו אינן מפורטות בצורה מפורשת באומדן "סולברג". התחשיבים שנכללו באומדן סולברג נערכו בהתאם לתכנון ראשוני, ואף צוין כי ייתכנו שינויים בעלויות ההקמה. כפי שהודגש וצוין בס' 4 לאומדן "סולברג": "יש להדגיש כי מסמך זה מציג הערכות בלבד, ייתכנו שינויים בעלויות ובמשכים בתום התכנון".

זאת ועוד, מהאמור בסעיפים 7.6.4-7.6.5 להסכם עולה, כי החברה מתחייבת לבצע על חשבונה את כלל חיבורי המבנה הציבורי למערכות תשתית שונות, וכי החזקה במבנה הציבורי תימסר לעירייה עם סיום בנייתו כשהוא בנוי וראוי לשימוש מיידי, לשביעות רצון העירייה וכשהוא מחובר לרשת החשמל, המים והביוב.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

כמו כן, מעיון בנספח ד' להסכם הכולל את תשריטי מרתפי מגרשי החניה עם סימון מקומות החניה אשר יימסרו לטובת העירייה יחד עם מאזני החניה בתכניות הבקשה להיתר עולה, כי לטובת העירייה ייבנו ויימסרו 14 מקומות חניה תת קרקעיים, כדלהלן:

מגרש 101 – בקומת המרתף 2-, ייבנו 7 מקומות חניה למבני ציבור (כולל גני ילדים), בתוספת 10 מק' חניה לאופנועים.

מגרש 102 – בקומת המרתף 1-, ייבנו 7 מקומות חניה למבני ציבור, בתוספת 8 מק' חניה לאופנועים.

יודגש, כי טענותיו של שמאי המשיבה לעניין עלות חיבור החשמל, עלויות המימון, היקף מקומות החניה אשר יוקמו ויימסרו לטובת העירייה, אינן מתיישבת עם תחשיבו של שמאי המשיבה. זאת כאשר במסגרת חישוב עלות הקמת המטלות הציבורית (ר' עמ' 26 ו- 28 לשומת המשיבה), הביא בחשבון שמאי המשיבה את אותן העלויות בגין חיבור חשמל, עלויות המימון והקמת 16 מקומות חניה לטובת העירייה.

כפי שצוין בשומת המבקשת, האומדן בדו"ח "סולברג" כולל הקמת 15 מקומות חניה בלבד אשר יימסרו לעירייה, כאשר בפועל נבנים 14 מקומות חניה יחד עם 18 מקומות חניה לאופנועים ובנוסף, הוא אינו כולל עלויות מימון, חיבור חשמל ומע"מ.

נספח ג'2 להסכם הידוע כדו"ח "סולברג", מהווה נספח מחייב להסכם המורה לשמאי המשיבה לפעול על פיו.

בניגוד לטענת שמאי המשיבה המהווה את פרשנותו האישית בלבד, מטלה ציבורית אינה נכללת בגדר שירותי הבניה אליהם הוא מתייחס.

הטבת הקיזוז במע"מ והוראות החוק חלות אך ורק לגבי מתן שירותי בניה במתחם על ידי היזם, בתמורה לרכישת זכות ביחידת מגורים במתחם, הא ותו לא. תיקון זה אינו רלוונטי ואינו חל על מטלות ציבוריות אותן בחר להגדיר שמאי המשיבה כ- "שירותי בניה" בדומה לשירותי הבניה המסופקים לדירות הבעלים, קרי יש להוסיף לעלויות הקמת מבני הציבור מע"מ שאינו ניתן לקיזוז.

שמאי המשיבה מסכים עם טענתנו לפיה יש להביא בחשבון במסגרת המצב החדש את עלויות הריסת המבנים הקיימים לפי 300 ₪/מ"ר. זאת ועוד, לגישתו עלויות ההריסה מתקזזות בצורה מלאה עם הזיכוי מהיטלי הפיתוח בסך של כ- 300 ₪/מ"ר.

ככל הידוע לנו, לא התקבל כל זיכוי בגין עלויות פיתוח. ככל וקיימת לשמאי המשיבה אסמכתא לעניין זה, מוזמן הוא להציגה.

<u>מקדמי שוליות בשומת המשיבה במצב הקודם ובמצב החדש אינה עקביים</u>

בסעיף 30 לתגובתו, מציין שמאי המשיבה כי ב- 2 מצבי התכנון מקדמי השוליות מתחילים לפעול מעל שטח דירתי (פלדלת) של כ- 102.5 מ"ר. בתגובתו ציין כי במצב

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

הקודם הופעלו מקדמי שוליות החל משטח של 102.67 מ"ר פלדלת ובמצב החדש משטח של 102.4 מ"ר פלדלת. אולם עיון בתחשיב ההשבחה בשומתו מעלה תמונה שונה לגמרי. בניגוד לכתוב בתגובת המשיבה, במסגרת המצב הקודם הביא בחשבון שמאי המשיבה מקדמי שוליות ביחס לשטח העיקרי בלבד- 90 מ"ר עיקרי, בהיעדר שטחי ממ"דים, ואילו במצב החדש הביא בחשבון מקדם שוליות החל משטח עיקרי של 102 מ"ר.

ביחס לפרשנותו של שמאי המשיבה לעניין הביקושים במגדלים לעומת בניה נמוכה, אין מקום לפרשנותו האישית של שמאי המשיבה ובכל מקרה התזה בה הוא נוקט שגויה ונטענה בעלמה.

<u>השוואת נתונים תכנוניים ופיזיים בין מתחם תב"ע בי/4/450 לבין המתחם הנדון</u>

המבקשת סבורה כי ככל ויש לבצע התאמות כלשהן ביחס לעסקאות בתכנית בי/4/450, ההתאמות הינן כלפי מטה בלבד. מיקום תכנית בי/4/450, שהוא בסמיכות לחוף הים, עדיף בהרבה, והוא בשכונת מגורים עדיפה בהרבה עם אוכלוסייה בחתך סוציו אקונומי גבוה, ועוד.

<u>מקדמי הקומה בשומת המשיבה</u>

שומתו המכרעת של מר יוסף ברחוב הנביאים כללה מקדם קומה בשיעור של 2.3% בטור גאומטרי, החל מהקומה השישית בלבד, וזאת לבניין בן 8 קומות בלבד.

ביחס לשומתו המכרעת של מר מרדכי דדון ברח' בן ציון ישראל, נעלמת כל התייחסות בתגובת המשיבה לכך שמר דדון נקט בקומה ממוצעת 12 ממנה הוסיף 2.5%/קומה (ליניארי), אולם גם הביא בחשבון מקדם בשיעור של 2.5% (ליניארי) החל מהקומה הממוצעת וכלפי מטה.

אין לקבל את ניסיונותיו של שמאי המשיבה ליצור מצג שווא לפיו מקדם הקומה בו נקט הינו על הצד הזהיר.

עם כל הכבוד לניתוח עסקאות המכר המפורט אותו ערך שמאי המשיבה בנספח 9.1 וניתוחן בנספח מס' 9.2 לתגובתו, זה כידוע נערך בצורה מגמתית, כולל נתונים חלקיים בלבד מכל אחד מהבניינים, תמהיל דירות שונה, וכולל את עירוב ערכי השווי אותם קבע בנכס הנדון יחד עם הנחות נוספות לעניין יחסיות שווי הקרקע משווי בנוי, ורק בשל כך אין ליתן לו כל משקל. בנוסף לזאת, חלקו אף כולל מקדם תוספת קומתי בשיעור של 0.25% בלבד/בנוי.

נתוני המכר אותם הציג שמאי המשיבה מגבעת שמואל אינם רלוונטיים לענייננו.

ביחס לשומה המכרעת של הגב' שושי שרביט למגרש 45 בתכנית בי/1/410 אליה מפנה שמאי המשיבה, יודגש כי השמאית המכריעה ביססה את קביעתה על תוספת עלייה

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לקומה בסך של 20,000 ₪, בעבור תוספת של 3 קומות במגדל של 25 קומות, קרי, החל מהקומה ה- 22 בלבד, להן משמעות אקוטית בכל הקשור לנוף הנשקף אל הים.

תוספת השווי הקומתית בנכס הנדון הינה לכל היותר 10,000 ₪/קומה, ומשכך ובהתאם לשומתה המכרעת של הגב' שרביט, מקדם תוספת שווי קומתי מרבי הינו בשיעור של כ- 1% בלבד, אותו יש לחשב מקומה ממוצעת כלפי מעלה וכלפי מטה גם כן.

<u>שטחים תת קרקעיים המיועדים למסחר ומשרדים</u>

טענת שמאי המשיבה לפיה יש להתעלם ממהות השטחים כפי שהתבקשו ואושרו בהיתר הבניה, וכי יש לחשב את ההשבחה עפ"י השימוש המיטבי ואין לדבוק בתכנון בפועל כפי שאושר בהיתר הבניה, אינה עולה בקנה אחד עם עיקרון ההתעשרות וגביית מס אמת.

לגישתו, ניתן בקלות, ובשינויים זעירים לתכנן את אותו השטח בקומת הקרקע וברור שתכנון זה אפשרי.

עם כל הכבוד לשמאי המשיבה, אין המדובר בזכויות בניה מאושרות ללא להיתר. הבקשה להיתר כפי שאושרה מהווה את השימוש המיטבי בנכס, הא ותו לא.

<u>רכיב ההתכללות</u>

כפי שצוין על ידינו, המבקשת סבורה כי יש לאמוד את שווי המצב החדש בהתאם לבעלי הזכויות במקרקעין, קרי, שווי דירות התמורה לבעלים. שווי זה זה משקף בצורה הטהורה ביותר את כלל מאפייני הפרויקט, לרבות אי הודאות הנוצרת מהתכללות התכנית ועולה בקנה אחד עם החלטות ועדת הערר.

יצוין, כי סעיף התכללות התכנית אינו רלוונטי למצב הקודם וחל אך ורק לאחר אישורה של תכנית בי/518. קרי, בעת חישוב ההשבחה יש להביא בחשבון מקדם התכללות ביחס לכלל שווי המצב החדש, בהתעלם משווי המצב הקודם שאינו משופע מרכיב זה.

<u>קיזוז שכ"ד לדיירים</u>

בסעיף 79 לתגובתו מציין שמאי המשיבה, כי אין להביא בחשבון את קיזוז שכ"ד המשולם לדיירים בתקופת הבניה.

המבקשת סבורה כי הנ"ל מגולם אף הוא בשווי דירות התמורה המוקנות לבעלי הזכויות, ברם, בעת שימוש ב"גישה הקלאסית" בה נקט שמאי המשיבה, בלתי אפשרי להתעלם מהוצאה זו.

כך גם לעניין עלות העברת הדיירים כפי שנטענה על ידינו ע"ס של 1,347,84 ₪ (כולל מע"מ), גם זו בהתאם לגישה הקלאסית בה נוקט שמאי המשיבה, חייבת להיות מקוזזת משווי המצב החדש. כפי שצוין בפס"ד אברמוביץ ולאחריו פס"ד בעניין בורשטיין, בלתי

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

אפשרי להתעלם מהוצאות הנדרשות לצורך מימוש הפרויקט הנדון, בלעדיהן לא היה יוצא הפרויקט אל הפועל.

<u>היטל השבחה בגין ממד"ים</u>

בהחלטת ועדת ערר מס' 85061/17 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' צברים ייזום פיתוח והשקעות בע"מ**, נדונה סוגיית פרויקט פינוי בינוי בדומה לנכס הנדון.

מההחלטה עולה, כי בפרויקט פינוי בינוי בפרט יש לראות בשני האירועים (מכר ובקשה להיתר) כשלובים האחד בשני, ולפיכך יש לחייב בהיטל השבחה בגין אירוע המימוש בהיתר בלבד, שכן ללא הוצאת היתר הבניה אין לפרויקט זכות קיום, וכן גם להסכם בין הבעלים לחברה היזמית.

אין חולק כי הפטור מכוח סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מבקש לעודד בניית מרחבים מוגנים ביחידת דיור.

בהתאם לפרוטוקול הדיון בכנסת בו אושר התיקון לחוק התו"ב בעניין הפטור מהיטל השבחה בגין בניית ממ"דים, עולה כי: "מדובר, כאמור, בהצעת חוק שנועדה לעודד את הקמתם של מרחבים מוגנים באמצעות קיצור הליכי רישוי ומתן פטור מהיטל השבחה. מתן הפטור מהיטל השבחה נועד לצמצם במשהו לפחות את התשלומים, את עלות הבניה ועלות האחזקה של המרחב המוגן, ושהדבר לא ייחשב לצורך השבחה אלא לצורך שמירה על החיים וחיזוק הביטחון של תושבי מדינת ישראל".

לפי האמור המטרה של תיקון החוק היא להביא למיגון יחידות הדיור על ידי מתן תמריץ של פטור מהיטל השבחה.

ברור כי המחוקק לא מעוניין להפריד בין יחידות הבעלים ליחידות היזם, אלא מטרת העל היא למגן את כל היחידות שייבנו בפרויקט ללא הבחנה בין זהות הבעלים. לפיכך, יש ליתן את התמריץ לכל היחידות שייבנו בפרויקט.

<u>טענות נוספות ביחס לשווי "מצב חדש"</u>

עסקת קומבינציה אינה דומה לעסקת פינוי בינוי וזאת לאור המאפיינים השונים במהותם. משרדנו מכיר מקרים רבים של פרויקטים שהחלו דרכם לפני 10 שנים ויותר וטרם נבחר אדריכל ועו"ד מלווה, כל שכן אושרה תב"ע. לא יעלה על הדעת ששני מגרשים זהים בשטח ובמיקום שאחד בנוי ובבעלות מאות בעלי דירות וללא תב"ע מאושרת, והשני מגרש ריק עם מספר בעלי זכויות מצומצם הכולל תב"ע יקבלו תמורה זהה. לאור האמור מתייתר הצורך בלהתייחס לעסקאות הקומבינציה שהוצגו ע"י שמאי המשיבה. למרות האמור, להלן ההתייחסות להסכמי הקומבינציה:

שכונת פארק הים מהווה שכונה יוקרתית הסמוכה לחוף הים ומתאפיינת בערכי שווי שאין קשר ביניהם לערכי השווי בשאר השכונות בבת ים. הנכס הנדון ממוקם בשכונה

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

וותיקה בסמוך לצירי תנועה ראשיים, בתי קברות, תחנת אוטובוסים מרכזית ומבני ציבור. כמו כן קיימים מאפייני בינוי שונים. בשכונה חלות מספר תכניות משנת 2008 שהחבות בהיטל השבחה בגינם הינה על בעלי הקרקע. ההסכמים אינם הומוגניים מבחינת החבויות אותם נטלו בעלי הקרקע וחלקם מהווים עסקאות השלמה. לצורך הוצאה לפועל של פרויקט פינוי בינוי נדרשות שנים רבות לצורך החתמת הרוב הדרוש. בדיקת כדאיות כלכלית מתעדכנת עם הזמן (תקן 21) ובסופו של דבר תכנית מתאשרת לפי תמורות עדכניות, ועל בסיס דו"ח מעודכן שנבחן ע"י הועדה המחוזית, בסמוך למועד אישורה. לראיה חוות דעתו של משה פרידמן ממשרדנו עודכנה מספר פעמים על למועד אישורה הסופי.

היקף הזכויות בתכנית בי/518, שהליכי תכנונה החלו לפני כ- 10 שנים, ואשר צומצם, מהווה היקף זכויות סביר העולה בקנה אחד עם כדאיות כלכלית מזערית. לביסוס מפנה למכתבים ופרוטוקולים מאתר מנהל התכנון לפיהם הפרוגרמה שונתה בעקבות חוו"ד שמאי הועדה המחוזית שדרש להקטין היקף יח"ד בתכנית.

היכולות השיווקיות של המבקשת אינה מעניינה של הועדה המקומית ואין לה השפעה לעניין היטל השבחה. הנחות למועדון חבר או כל גורם אחר ניתנות כמעט בכל פרויקט ואין בהם דבר לעניין היטל השבחה או רווחיות. הנחות אלה אינן שונות מהנחות פריסייל בפרויקט נורמטיבי. כנגד ההנחה קיים יתרון של מכירת הדירות בהקדם.

שמאית המבקשת מפנה לדו"ח בדיקת היתכנות כלכלית שנערך בהתאם לתקן 21 מיום 3.12.15 להיקף של 734 יח"ד בו חושב היטל השבחה של 16.9 מיליון ₪, ובעדכון, בו צומצם מספר יחידות הדיור ל- 720, עמד היטל ההשבחה על 12.194 מיליון ₪. שיעור הרווחיות בפרויקט הינו 18.9% בהנחת פטור מהיטל השבחה ו- 16.9% בהנחת אי קיומו של פטור, וזאת להיקף שטחים גדול יותר ממה שאושר בפועל.

ביחס לטענת שמאי המשיבה כי הזכויות מכוח התכנית הם של 71,400 מ"ר עיקרי, עילת המימוש היא היתר בניה ולכן יש להביא בחשבון את השטחים שהתבקשו בהיתר הבניה. לעניין זה טוענת שמאית המבקשת כי תיקון תחשיב שמאי המשיבה לפי זכויות הבניה שהתבקשו בתכנית הבקשה להיתר של שטחים עיקריים למגורים, שטחי ממ"דים, והיקף שטחי הבניה לתעסוקה, מובילים להפחתה של 13,400,000 ₪, 9,815,000 ₪ ו- 44,000 ₪ בסך ההשבחה, בהתאמה. כמו כן תיקון זה היה מוביל לשווי "מצב חדש" בגבולות 411 מיליון ₪ ובתוספת כ- 19 מיליון שווי שימושי הביניים מתקבל שווי "מצב חדש" של 430 מיליון ₪, בדומה לנקבע בתחשיב החלופי שערכה המבקשת.

בהתאם להחלטה בעניין אשדר אין צורך להביא בחשבון ההתאמות של דחיה, התכלות, מורכבות, גודל והיצף הדירות, מאחר ועסקאות שנערכו בפרויקט לאחר המועד הקובע מגלמות את כלל מאפיינים אלו. בהתאם לפס"ד פמיני יש לערוך את היטל ההשבחה בהתאם לכלל הגורמים אותם קונה מרצון ו/או מוכר מרצון היה מביא בחשבון ובכלל

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

זה האפשרות לפיה לא יופק היתר בניה עד למועד ההתכלות. בנוסף במועד הקובע טרם נהרסו הבניינים וטרם הופקו היתרי בניה.

העסקאות משומת המשיבה הן לקרקע זמינה הכוללת תכנית מאושרת, ולא בפרויקט פינוי בינוי ובהתאם לכך לא מגלמות את רכיב זה.

משך הזמן להפקת היתר צריך להיות מחושב מהמועד הקובע ולא מיום העסקה כפי שבוצע בשומת המשיבה.

בעסקה מספר 7 בשומת המשיבה לקח למעלה מ- 6 שנים להפקת היתר בניה.

כראיה למשך הזמן הדרוש בפרויקטים מסוג זה, במתחם הנדון החלו משנת 2008 את הליך ההתקשרות מול בעלי הזכויות, ואלו נמשכו עד לשנת 2020- תקופה של 8 שנים שהובאה בחשבון בשומת המבקשת.

<u>ערכי שווי</u>

<u>"מצב קודם"</u>

בהתאם להחלטות ועדת הערר והפסיקה, השיטה העדיפה להערכת שווי הינה בגישת ההשוואה הישירה. לפיכך, נקיטה בגישה לפיה יוצא שמאי המשיבה משווי קרקע ועליה מוסיף עלויות בניה שחוקות, רווח יזמי שחוק ומע"מ שחוק מובילה בהכרח לתוצאה שגויה. שיטה זו ראויה רק כאשר אין בנמצא עסקאות השוואה רלוונטיות.

כמו כן, על פי תקן שמאי, די ב- 3 עסקאות לקביעת שווי.

<u>מחיר מכירה של דירות קיימות במתחם לאחר אישור התכנית</u>

בתגובתו טוען שמאי המשיבה, כי התבססות על ערכי שווי מעסקאות מכר למתחם הנדון שנערכו בסמוך למועד הקובע, מחייבת התאמה לפי מקדם של 1.34 המבוסס על פער הזמן בין המועד הקובע לסיום הבניה.

עסקאות המכר לדירות המגורים במתחם הנדון לאחר המועד הקובע לתכנית בי/518 משקפות את שווי השוק בצורה הטהורה ביותר ללא צורך בביצוע כל התאמות. בכל מקרה, מאחר והעסקאות נערכו לאחר המועד הקובע יש לבצע התאמה לאחור למועד הקובע ולא קדימה.

<u>"מצב חדש"</u>

<u>עסקאות למגורים המוצגות בשומת המשיבה</u>

בסעיפים 45-40 לתגובתו, נוקט שמאי המשיבה במקצה שיפורים בכל הקשור לעסקאות ההשוואה אותן הוא הציג בשומתו ואותן הוא ניתח.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יצוין, כי ההתאמות אותן מבצע שמאי המשיבה שגויות, משוללות כל תימוכין וחלקן הארי נידון משכבר בפני שמאים מכריעים ונדחה.

<u>עסקה מס' 1 מיום 08.05.2011 למגרש מס' 113 בהתאם לתכנית בי/450</u> – כפי שצוין בחוות דעתנו, מועד העסקה משנת 2011 כ- 6.5 שנים טרם המועד הקובע, אינה רלוונטית. אין מקום לערוך התאמה למועד וזאת לאור העובדה כי קיימות די עסקאות בסמוך למועד הקובע ובסביבת הנכס הנדון. כמו כן, מדובר על המגרש שאינו כולל עירוב שימושים, היקף זכויות הבניה בשיעור נמוך (224%) המוביל למשך זמן הקמה קצר יותר וכן להקמת 2 קומות מרתף בלבד בשונה מהנכס הנדון.

<u>עסקה מס' 3 מיום 10.10.2016 למגרש מס' 115 בתכנית בי/450</u> – כפי שצוין בחוות דעתנו, המגרש שווק במכרז רמ"י כשנתיים קודם למועד עסקה זו ונמכר בשנית לקבוצת רכישה בהמשך לעסקת האופציה מיום 04.03.2016. ככל הנראה המוכר נשא בחלק מהוצאות התכנון בתקופה שעד למכירת המגרש. בהתאם לכך, עסקה זו בעלת רמת תוקף נמוכה להשוואה כפי שקבע מר יצחקי בשומתו המפורטת בחוות דעתנו. כל ניסיון של שמאי המשיבה לתמוך בעסקה זו ע"י עליית מחירים ו/או רמת הפיתוח ו/או ענייני מיסוי מהווה את פרשנותו האישית בלבד של שמאי המשיבה, זו אינה עולה בקנה אחד עם הכרעות שמאים מכריעים. בכל אופן, פער בשיעור של 44.5% במהלך תקופה בת שנתיים אינו סביר.

<u>עסקה מס' 4 מיום 25.11.2018 למגרש מס' 35 בתכנית בי/1/410</u> – כפי שצוין בחוות דעתנו, הצפיפות במגרש מושא עסקה זו עומד על 21.22 יח"ד/דונם בעוד בנכס הנדון עומדת הצפיפות לדונם על כ- 57.77 יח"ד/דונם הגבוהה למעלה מפי 2.7 מהצפיפות בעסקת המכר. כמו כן, בהתאם להוראות תכנית בי/1/410 ייעוד המגרש הינו "מגורים ג'2", שאינו כולל עירוב שימושים, ומתאפשרת הקמת דירות גן במבננים המקשרים בין המגדלים בשונה מהנכס הנדון.

<u>עסקה מס' 5 מיום 23.04.2018 בגו"ח 7146/194 בהתאם לתכנית בי/1/495</u> – לא ניתן להתעלם ממיקום החלקה הנדונה בסמוך לרצועת החוף וזאת בניגוד למיקום מושא חוות דעתנו. כמו כן, החלקה מושא העסקה נמכרה לחברת אלדד פרי אסטרטגיות בע"מ – חברה המארגנת קבוצות רכישה. בהתאם לפסיקות שמאים מכריעים עולה כי מחירי הרכישה בעסקאות קבוצות רכישה גבוהות בכ- 15%-20% משווי השוק. בנוסף, טענת שמאי המשיבה כי שכונת רמת הנשיא כוללת בנייה חדשה יחסית ומאופיינת באוכלוסייה ברמת סוציואקונומית גבוהה יחסית הינה טענה חסרת כל בסיס. שלא כפי שטוען שמאי המשיבה אין כל חובה להתקנת מתקני חניה, בהתאם לס' 6.6.6 להוראות התכנית הנדונה בעת הגשת הבקשה להיתר, יבחן פתרון חניה עפ"י התכנון המוצע בנספח התנועה המנחה בלבד.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

עסקה מס' 9 ו- 10 מיום 27.11.2016 ו- 06.04.2017 למגרש מס' 763 בתכנית בי/4/450 – העסקה נערכה ע"י קבוצת רכישה לפי עסקת אופציה מיום 29.12.2015. אין להביאה בחשבון וזאת מן הסיבות הבאות: בעסקה המבוצעת על ידי קבוצת רכישה, הרוכשים נוטלים על עצמם חלק מהסיכונים המרכיבים את "מרכיב היזמות" (כגון מרכיב השיווק והמימון), וכן במקרים מסוימים נהנים ממיסוי מופחת. לכן, קבוצת רכישה נכונה להציע מחיר גבוה יותר לקרקע מאשר יזם הנושא בעלויות ייזום ומיסוי רגילים. בנוסף, הרכישה בוצעה לפי הסכם אופציה המקנה לרוכש "זכות חרטה" (קרי, את הזכות שלא לממש את האופציה ולא לרכוש את הנכס). זכות זו שווה כסף ועל כן יש לנטרל אותה מהתמורה, במועד העסקה המוכר השקיע בתכנון והביא לאישור של בקשה להיתר בניה, בכפוף לתנאים ובכך העלה את שווי המגרש.

עסקה מס' 6-8 למגרשים מס' 750,761,763 בתכנית בי/4/450 – תגובתו של שמאי המשיבה מציגה את המגבלות התכנוניות למגרשים מושא העסקאות ולגישתו יש לנקוט במקדם תוספת לשווי בשיעור של 5% להתאמה למגרשים מושא חוות הדעת.

המגרשים הנדונים שווקו במכרז של רמ"י אשר בגינם התקבלה תמורה המהווה את שווי השוק של המגרשים. עצם העובדה כי הרוכשים דשם בחרו להכין תכנית נקודתית להגדלת שטח המרתף וביטול הדרישה להקמת חניה ציבורית אינה רלוונטית למועד ביצוע העסקה. את העסקה יש לנתח בהתאם לזכויות הבניה המוקנות למגרש. ככל ויש לבצע התאמות ביחס לנכס הנדון, המדובר על התאמות כלפי מטה בהתחשב במיקום ועוד.

שומת יצחקי ברחוב האורגים

הניסיון של שמאי המשיבה להעצים את פערי המיקום בין הנכסים השונים אינו עולה בקנה אחד עם הטענות אותן טען במסגרת שומתו של מר יצחקי המוזכרת לעיל, שם טען שמאי המשיבה כי הנכס ממוקם ברחוב האורגים אשר הינו הרחוב הטוב ביותר לשימושי מגורים. הנכס הנדון ממוקם בסמיכות למבני ציבור רחבי היקף, כביש סואן, אזור תעשיה צמוד, בית קברות רחב היקף מדרום, ועוד. בהתאם לזאת, על השווי אותו קבע יצחקי יש לבצע התאמות כלפי מטה. יודגש, כי נושא מי התהום אינו מגולם בערכי השווי אותם קבע מר יצחקי. לראיה, ההפחתה בוצעה כעלות בניה עודפת לאחר קביעת שווי שטחי הבניה (ר' עמ' 20, 27 לשומת יצחקי).

מחירי דירות בפרויקט ניסנבוים 37 – עמ' 17 לשומת המשיבה

ראשית יצוין, מאחר שאותרו עסקאות השוואה רלוונטיות, אשר מניבות תוצאת שווי קוהרנטית בין העסקאות, הרי שקביעת שווי בגישת העלויות ("חילוץ מרכיב הקרקע"), נחשבת למהימנה פחות מגישת ההשוואה ותשמש לבקרה בלבד.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בהתאם לנתוני המכר אותם הציג בשומתו, התקבל שווי מ"ר בנוי בסך של 19,271 ₪ לשטח ממוצע של כ- 112 מ"ר לקומה ממוצעת של 25. וזאת בשונה מפרויקט מושא חוות הדעת, בו הקומה הממוצעת הינה 18 ושטח דירה ממוצע הינו כ- 100 מ"ר.

טענת עדיפות המיקום בנכס מושא חוות הדעת אינה רלוונטית. הפרויקט ממוקם ברח' ניסנבוים צפונית לנכס מושא חוות הדעת ואינו מצוי בתוך אזור התעשיה כפי שטוען שמאי המשיבה.

בנוסף, מקדמי ההפחתה אותם הביא בחשבון שמאי המשיבה בשיעור של 10% בגין קומה ממוצעת ושוליות אינם עולים בקנה אחד עם יתר ההתאמות אותן ציין בתגובתו. כראיה בסעיף 42.3 לתגובתו ציין כי בגין קומה ממוצעת הנמוכה בכ- 6 קומות מהנכס הנדון יש לבצע התאמה של 15% כלפי מעלה, בעוד שבמקרה דנן בגין הפרש של כ- 7 קומות והפחתה לשוליות נוקט שמאי המשיבה במקדם הפחתה בשיעור של 10% בלבד.

ביחס לסעיף 49 לתגובתו, עורך שמאי המשיבה תחשיב לקביעת עלות ההקמה הכוללת לפרויקט המסתכמת לגישתו בסך של 9,362 ₪/מ"ר פלדלת ורווח יזמי בשיעור של 15%. בהתאם לכך, קובע כי שווי מ"ר מבונה המתקבל מנתוני המכר בפרויקט הנדון הינו בסך של 7,400 ₪/מ"ר מבונה. תחשיבו של שמאי המשיבה אינו עולה בקנה אחד עם תחשיבו בשומת יצחקי. בהתאם לשומתו של יצחקי קבע שמאי המשיבה כי עלות ההקמה הכוללת למ"ר פלדלת הינה בסך של 11,000 ₪.

<u>שומה מכרעת הרב מימון 26 גו"ח 7124/249</u>

ברור לכל בר דעת, כי מיקום הנכס מושא השומה המכרעת עדיף על מיקומו של הנכס כאן, הממוקם בצומת רחובות סואן, בסמיכות למבני ציבור, כ- 200 מ"א מבית הקברות ובסמוך לתחנה המרכזית "אגד".

בנוסף, היקף שטחי הבניה העיקריים לרכיב המגורים בשומה המכרעת הינו בסך של כ- 10,000 מ"ר/עיקרי מגורים, וזאת בשונה מהיקף שטחי המגורים במגרשי הבניה מושא חוות הדעת בסך של כ- 69,200 מ"ר/עיקרי מגורים, פי 6.92 מאשר בנכס מושא השומה המכרעת. כמו כן, היקף יח"ד בנכס מושא השומה המכרעת הינו סה"כ 100 יח"ד המשקפות צפיפות של כ- 37 יח"ד/לדונם, בשונה מ- 714 יח"ד בנכס הנדון המשקפות צפיפות של כ- 58 יח"ד/לדונם.

כמו כן, טענת שמאי המשיבה כי בנכס הנדון לא נדרש שטח חילחול בשיעור של 15% מנוגדת להוראות סעיף 6.6.1 להוראות תכנית בי/518.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שווי מ"ר מבונה למשרדים בהכרעת השמאי המכריע יגאל יוסף ברח' הרב מימון 26 (גר"ח 7124/249)

במסגרת הכרעתו, ציין כב' השמאי המכריע את אותן 32 עסקאות המכר למשרדים ברח' ניסנבוים 37 ואת ניתוחן (9,500 ₪/מ"ר בנוי ברוטו ללא מע"מ, בניכוי 20% יזמות, ועלויות בניה בסל של 6,000 ₪/מ"ר), מהן התקבלה יתרה לקרקע בסך של 1,915 ₪/מ"ר מבונה ברוטו.

שמאי המשיבה מעלה טענות אף ביחס לניתוח עסקאות הקרקע אותו ערך בכבודו ובעצמו לנכסים ברח' כ"ט בנובמבר וברח' אורט ישראל.

בסופו של יום, שווי מ"ר מבונה למשרדים נקבע ע"י מר יוסף בסך של 2,000 ₪/מ"ר.

ככל הנראה מתקשה שמאי המשיבה להכיר בהכרעתו של כב' השמאי המכריע דכאן, למרות שכב' השמאי המכריע בחר לאמץ את ערכי השווי בהם נקט שמאי המשיבה דכאן.

בהתאם לזאת יש להביא בחשבון שווי מ"ר מבונה למשרדים, בדומה להכרעתו של מר יוסף, בסך של 2,000 ₪/מ"ר מבונה.

עסקאות קרקע ליעוד משרדים ומסחר בתוך אזור התעשיה

עסקת ההשוואה ברח' כ"ט בנובמבר ממוקמת בסמיכות לאזור מגורים, בסמוך לרח' יוספטל, והצטלבות הרח' ניסנבוים ו- כ"ט בנובמבר ומרכז מסחרי "בת-ימון", סביבה בעלת מאפיינים שונים מן הנכס הנדון. בהתאם לזאת יש לבצע התאמה כלפי מטה למיקום הנכס הנדון בדרום העיר, אזור שאינו מאופיין עם שימושי מסחר ומשרדים.

שווי מ"ר מבונה לשטחי המסחר הממוקמים בקומת הקרקע בתחשיב ההשבחה שנערך בחוות דעתנו הינו בסך של 5,500 ₪/מ"ר מבונה, בדומה לזה שנקבע ע"י כב' השמאי המכריע דכאן.

יודגש, כי הנכס מושא שומתו המכרעת של מר יוסף ממוקם במיקום העדיף על הנכס הנדון, מבחינת שימושי מסחר התואמים מרכז מסחרי שכונתי המתאפיין בערכי שווי גבוהים.

ביחס לתאוריית "מדד נדירות זכויות הבניה לשטחי מסחר" ביחס לשטחי מגורים בה נוקט שמאי המשיבה בס' 61.3 לתגובתו, המדובר בפרשנותו האישית של שמאי המשיבה ואין בה מאום.

בסביבתו הקרובה של הנכס מושא ההליך, מערבית לרח' ניסנבוים ממוקמים שטחי מסחר ענפים ומתוכננת הקמת פרויקטים רבים הכוללים מסה קריטית של שטחי

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

תעסוקה ומסחר, אשר בוודאי יובילו להיצע קיצוני שבהכרח ישפיע לרעה על ערכי השווי.

שווי שטחי המסחר בנכס הנדון הינו לכל היותר זהה לזה בו נקט כב' השמאי המכריע בהכרעתו ברח' מימון ואף נמוך מכך.

<u>ערכי השווי למסחר שנקבעו בשומתו המכרעת של יצחקי</u>

ביחס לשטחי המסחר התת-קרקעיים, אלו מגולמים בנתוני הזכייה במגרשים הנכללים בתכנית בי/4/450 (ר' ס' 4.1.1.א' להוראות התכנית). עצם העובדה כי הזוכים בחרו לממש את זכויותיהם בצורה שונה אינה מעידה על כך שבעת ניתוח נתוני המכרזים יש להביא בחשבון את זכויות הבניה כפי שמופיעות בהוראות התכנית.

ביחס למייל אותו הציג שמאי המשיבה (ס' 64 לתגובתו) בתור התכתבות תמימה עם מנכ"ל חברת "מבנים", הרי שראשית- אין להתייחס לנ"ל בהיעדר הצגת חוזי השכירות לעיוננו, והיעדר פירוט השטחים המושכרים. שנית, שטחי המסחר ממוקמים כ – 450 מ"א מחוף הים. שלישית, שימוש בגישת החילוץ מתייתר לחלוטין בהינתן שקיימות די והותר עסקאות קרקע לצורך קביעת ערכי השווי למסחר, יחד עם הכרעות שמאים מכריעים.

<u>שטח לרישוי</u>

נתוני ההשוואה בשומות הצדדים כוללים מאפייני בינוי דומים ולכן לא נדרשת כל התאמה לערכי השווי, במיוחד כשנקבעו ערכי שווי לנכסים הכוללים מאפיינים דומים לנכס הנדון.

<u>טבלת הקצאה ואיזון</u>

בהתאם ל- עמ"נ 41505-10-13 **אשרי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון**: "שומות שנקבעות לצורך עריכת טבלאות האיזון אינן מחייבות את הצדדים במסגרת שומת השבחה או פגיעה". בהתאם לזאת, אין להביא בחשבון את ערכי השווי אשר הובאו בחשבון במסגרת טבלת ההקצאה ואיזון בתכנית. שנית, טבלת הקצאה ואיזון אינה מהווה נתון השוואה בר תוקף לאור השוני בין שני ההליכים, ובמיוחד בהתחשב במסד הנתונים הדל בטבלת ההקצאה.

<u>רווח יזמי</u>

שמאי המשיבה מעלה טיעונים ביחס לרווח היזמי הנדרש בפרויקטים מסוג פינוי בינוי, ומאזכר את פרוטוקול הדיון בועדה המחוזית שם לעמדתו, מר ברי צרניאבסקי, יועץ שמאי לועדה המחוזית, הסכים עמו והפחית את מס' היחידות בפרויקט. שמאית המבקשת מצרפת את המסמך שנערך ע"י ברי צרניאבסקי, שלטענתה מציג מספר טענות מנוגדות מהותית לטענות שמאי המשיבה. כמו כן מציגה שמאית המבקשת

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מספר קטעים מפרוטוקול הועדה המחוזית לפיהם לטענתה עולה שהבדיקות הכלכליות הנדרשות במהלך הכנת התכנית עד לאישורה, אמורות לשקף את סל הזכויות המביא לכדי כדאיות כלכלית מינימלית ליזם, בה אין חבות בהיטל השבחה.

היטל ההשבחה, ככל ויתגבש בעתיד, ייווצר אך ורק ע"י עליית המחירים בשוק החופשי ותוך הקטנת הרווח היזמי לאחר אישור התכנית. כמו כן, מאחר והועדה המחוזית עורכת דיונים מקיפים ביחס לכדאיות הכלכלית לפרויקטים מסוג זה, ברור שלא הייתה מאשרת פרויקט עם שיעור רווחיות חריג כפי שמציג שמאי המשיבה. כך גם הועדה המקומית שמשפיעה על הליך אישור תכנית פינוי הבינוי, אם הייתה סוברת שמדובר ברווח חריג, הייתה עומדת על רגליה האחוריות.

<u>היטלי פיתוח</u>

בהקמת פרויקט חדש היטלי פיתוח יחושבו כהפרש בין העלות ששולמה בעבר לבין המבוקש כיום, וזאת בתנאי שיוכח שאכן שולמו. במקרה הנדון ערכי השווי בחוות דעתנו מתבססים בעיקר על עסקאות לקרקע ולא חילוץ ולפיכך רכיב האגרות והיטלי הפיתוח לא הובא בחשבון וטענת המשיבה אינה רלוונטית. עלויות הריסה ופינוי בסך 300 ₪ למ"ר הינם על הצד הזהיר ואינם כוללים עלות פינוי.

<u>דחייה</u>

עסקאות ההשוואה בשומת המשיבה אינן דומות בגודל, היקף, מורכבות, ועירוב השימושים למאפייני התכנית הנדונה, ולכן ההפחתות הנדרשות אינן באות לידי ביטוי בעסקאות. קבוצת בעלים פרטיים אינה יכולה לפעול לבדה לצורך קידום פרויקט בסדר גודל כזה ומשכך מתקשרים עם יזם בכדי להוציא לפועל את הפרויקט.

<u>ביסוס נוסף לטענות שמאית המבקשת</u>

שמאית המבקשת מפנה לדו"ח אפס שנערך לפרויקט ולטענתה אף אחד לא סבר שהדרישה להיטל השבחה תצא פי 3 מהאומדן הגבוה ביותר. סעיף אומדן היטל ההשבחה הצפוי נערך על הצד המחמיר ומיועד לייצר מסגרת תקציבית למימון התשלום מתוך תקציב הפרויקט. הסכום בתקציב דו"ח אפס משקף את אומדן שומת הועדה המקומית מבלי להביא בחשבון הפחתות נוספות שניתן לטעון במסגרת שומה מכרעת או ועדת ערר.

כמו כן מפנה שמאית המבקשת לשומה מכרעת שנתקבלה לאחרונה שערך השמאי המכריע ארז כהן למתחם פינוי בינוי בגו"ח 7141/78,80, שמיקומו עדיף, ובה הוכרעו הסוגיות שלהלן:

- שווי "מצב קודם" נקבע לפי מחירי דירות המגלמות פוטנציאל לתמ"א 38.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- השמאי המכריע אימץ מקדם ההפחתה של 10% להיקף ובנוסף דחיה של 3 שנים כאשר מדובר בפרויקט המהווה בגודלו חמישית מהפרויקט הנדון.

- עסקת קומבינציה היא אופציה שמתממשת רק בהיתר ללא קשר להסכם ולכן לצורך חישוב ההשבחה יש לראות בה כמימוש בהיתר ולא בשני שלבים. לכן הוענקו פטורים לכל שטחי הממ"ד. כל עוד לא יוצא היתר התכנית תתבטל ולא תתקיים השבחה ולכן, לפחות במקרה של תכנית מתכלה, יש לראות במועד הוצאת ההיתר מועד המימוש.

- המימוש הוא בהיתר ולכן אין לראות בהסכם כמכר לעניין הריבית.

- נקבע שווי של 6,000 ₪ למ"ר מגלם מרפסות, מחסנים וחניות, שטח דירות, וללא מקדמי תוספת שווי לקומה. שווי מ"ר מבונה לתעסוקה הוערך ב- 2,000 ₪ והובאו בחשבון עלויות הריסה של 400 ₪ למ"ר.

11.2.5. **<u>הכרעה</u>**

<u>"מצב קודם"</u>

שמאי הצדדים חלוקים באשר לשווי המתחם ב"מצב קודם".

שמאי המשיבה קובע השווי לפי שווי השטחים הבנויים, ללא פוטנציאל להתחדשות עירונית, ולשווי זה מוסיף הוא את שווי יתרת הזכויות מכוחה של תכנית בי/199 שלא מומשו, וכן הזכויות לבניית מרפסות, והכול בדחייה עד לתום החיים הכלכליים של הבניינים.

מאחר ומחירי הדירות בסביבה מגלמים לעמדתו את הפוטנציאל להתחדשות עירונית, קובע שמאי המשיבה את השווי למ"ר בנוי בשיטת העלות ומגיע לשווי של 12,250 ₪.

כך שלפי תחשיביו, שווי השטחים הבנויים לדירה הינו 832 אש"ח, ובתוספת יתרת זכויות הבנייה הדחויות, כ- 886 אש"ח (לא כולל שטח ממ"ד).

לעומתו, שמאית המבקשת קובעת את שווי השטחים הבנויים, ללא פוטנציאל מכוח תמ"א 38, לפי עסקאות של מכר דירות בסביבה, ולאחר התאמות של חניה ומעלית, קובעת היא שווי של 14,000 ₪ למ"ר בנוי, שלפיו, שווי השטחים הבנויים הינו כ- 950 אש"ח לדירה. לשווי זה מוסיפה שמאית המבקשת את שווי יתרת הזכויות מכוח תכניות הגגות, תכנית בי/199 ושטחי מרפסות, כזכויות זמינות (למעט הפחתה לצורך התאמה לבינוי קיים), כך ששווי דירה ב"מצב קודם" הינו לעמדתה כ- 1,249 ₪ (לא כולל ממ"ד ולא כולל פוטנציאל מכוח תמ"א 38).

אני מקבל את עמדת שמאי הצדדים, שלצורך היטל השבחה, אין לכלול בשווי "מצב קודם" פוטנציאל להתחדשות עירונית, בין אם הוא מכוח תמ"א 38 ובין אם מכוח תכנית לפינוי-בינוי.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

עוד אציין, כי ככלל, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה לפיה, במועד הקובע, אין להוסיף לשווי השטחים הבנויים את השווי של זכויות הבנייה מכוחה של תכניות הגגות ו/או מכוחה של תכנית בי/199, שלא מומשו, כאילו הן זמינות למימוש מידי, בין אם בשל העובדה שעל-אף שחלפו שנים רבות ממועד אישורן של תכניות אלה, הן לא מומשו, ובין אם בשל העובדה שתוספת שכזו מצריכה הייתה את חיזוקו של הבניין כולו על-חשבון הדיירים (ולעניין זה ראה את ההוראה שבסעיף 13א, להוראות תמ"א 38, וההחלטות בעררים: (ת"א) 1104-09-19 **וזאנה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק** (15.3.2020); ערר (חי') 160/17 **קרין פולמן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה** (25.10.2017, והחלטה משלימה מיום 21.1.2018); ערר (י-ם) 1061-19 **קונסטידור נכסים ובינוי בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (16.7.2020)).

אלא שבעניין זה אין צורך לטעת מסמרות, מאחר ואותרו עסקאות מכר בדירות, הבנויות בבניינים שברחוב אנה פרנק 9-1, חלקות 131-133 בגוש 7124, שהם במרחק של כ- 350 מ' ממזרח למתחם, והם בעלי מאפיינים דומים לבניינים שבמתחם, הן בהיבטים הפיסיים והן בהיבטים התכנוניים.

להלן העסקאות שאותרו:

תאריך	גו"ח	קומה	מחיר (₪)
25.1.17	7124/131	2	1,229,999
9.2.17	7124/132	4	1,255,000
13.3.17	7124/131	1	1,300,000
20.8.17	7124/132	3	1,200,000
3.7.18	7124/133	3	1,300,000
29.8.19	7124/132	4	1,215,000

יצוין, כי לפי היתרי בניה, הבניינים שבחלקות אלה נבנו בשנת 1975, ושטח הדירות בהם קטן בכ- 1.5 מ"ר משטח הדירות שבמתחם.

עוד יצוין, כי מבדיקה של סקר מחירים שפרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, באשר למחירי דירות 2.5-3.0 חדרים בעיר בת-ים נמצא, שלצורך התאמת מחירים בעסקאות שלעיל למועד הקובע, נכון להפחית מהעסקה שברבעון 3 2018 ומהעסקה שברבעון 3 2019, 7% ו- 9%, בהתאמה.

לאחר התאמות המועד שלעיל, המחיר הממוצע לדירה בעסקאות שלעיל, במחירי המועד הקובע, הינו- פי הנתונים שלעיל, מחיר ממוצע של דירה הינו כ- 1,220,000 ₪, ובהתאמה לשטחים שבדירות במתחם (תוספת של כ- 1.5 מ"ר)- 1,250,000 ₪.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

במחקר שנערך על-ידי מר עופר רז-דרור, במסגרת עבודת דוקטורט, שכותרתה "השלכות הביורוקרטיה על שוק הדיור בישראל: תמ"א 38 כארביטראז' רגולטורי והשפעתה על מחירי הדיור" נבחנו על-ידי המחבר עסקאות של מכר דירות מגורים בשנים 2000 – 2014, שדווחו למאגר נתוני כרמ"ן של רשות המיסים. מן המאגר נופו עסקאות בין צדדים קשורים, עסקאות חריגות, עסקאות עם נתונים חסרים, עסקאות בדירות שנבנו לאחר קום המדינה, ועסקאות של בתים בבניה לא רוויה.

לאחר הניפוי כאמור כלל מאגר הנתונים 565,000 עסקאות, ואלו חולקו לשתי קבוצות: קבוצה אחת- דירות שהוראותיה של תמ"א 38 חלות עליהן (דירות שנבנו לפני שנת 1982), והקבוצה השנייה- דירות שהתמ"א לא חלה עליהם.

בקבוצה הראשונה נכללו 243,048 עסקאות. השטח הממוצע של דירה בקבוצה זו הינו 66.3 מ"ר, והגיל- 43.0 שנים.

בקבוצה השנייה נכללות 322,273 עסקאות. השטח הממוצע של דירה בקבוצה זו הינו 93.8 מ"ר, והגיל- 10.5 שנים.

לפי ממצאי המחקר, ממועד תחילתה של תמ"א 38 בשנת 2005, ועד לשנת 2014, עליית המחירים בדירות שהתמ"א חלה עליהן, עלו בממוצע ארצי בכ- 10% יותר בהשוואה לעליית המחירים בדירות שהתמ"א לא חלה עליהן, ובמרכז הארץ, נצפתה עלייה תוספתית של 17% בדירות שהתמ"א חלה עליהם.

יובא בחשבון, כי בסביבתו של מתחם הנכס, סמוך למועד הקובע, השפעותיה של התמ"א ושל תכניות לפינוי-בינוי הינן בשיעור גדול יותר מזה שבשנת 2014 (השנה האחרונה במחקר) ולכן, לצורך נטרול השפעות אלה, יופחתו 20% משווי הדירות שנקבע לעיל (1,279 אש"ח), ויובא בחשבון, כי שוויה של דירה ב"מצב קודם" במתחם, ללא פוטנציאל להתחדשות עירונית, המגלם גם את הזכויות מכוח תכניות מקומיות שלא מומשו, הינו- 1,042,000 ₪, ושווי המתחם כולו ב"מצב קודם, הינו- 150,048,000 ₪.

<u>"מצב חדש"</u>

<u>השיטה לקביעת השווי ב"מצב חדש"</u>

כפי שצוין על-ידי הצדדים, בהחלטה בערר (ת"א) 85224-14 **אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** (20.4.2020) נקבע, כי בתכנית שעניינה פינוי-בינוי, שווין של הזכויות ב"מצב חדש" צריך שייקבע לפי שוויין של התמורות שאמורים לקבל הדיירים.

בערר (ת"א) 8198-07-18 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' פרימרמן** (6.9.2020) (להלן: "**ערר פרימרמן**"), נקבע על-ידי הרכב אחר של ועדת הערר, כי את שווי

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

המקרקעין ב"מצב חדש" ניתן להעריך בשלוש גישות: גישת ההשוואה הרגילה- לפי המחיר המשולם, לאחר אישורה של התכנית, עבור הדירות הקיימות; גישת השווי העתידי- לפי שוויו של המגרש לכשיתפנה, והיוונו של שווי זה למועד הקובע, תוך שקלול גורמי הדחייה, אי הוודאות, הסיכון והמושע; גישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין- לפי שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות שיקבל (כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים, ונשיאה בהוצאות שונות), והיוון ערכים אלו, כל אחד בהתאם למועדו, למועד הקובע של אישור התכנית.

על החלטת ועדת הערר בעניין אשדר הוגש ערעור מינהלי, (**פסק דין אשדר**), ובמסגרתו דחה בית המשפט את השיטה שקבעה ועדת הערר לקביעת שווי הזכויות ב"מצב חדש". לעמדת בית המשפט, החלטתה של ועדת הערר מבוססת על שני אדנים עיקריים: הראשון, עובדתי- לפיו מתקיים שיווי משקל תמידי בין התמורה שמשולמת ליזם (שווי זכויות הבנייה העודפות) לבין ההוצאות שהיזם נושא בהן בתוספת רווח יזמי סביר; והשני, משפטי- לפיו כלל ההוצאות שהיזם נושא בהן בתוספת הרווח היזמי הסביר, מותרות בניכוי בעת חישוב השווי ב"מצב חדש".

בית המשפט מבהיר, כי שתי הנחות היסוד העומדות בבסיס השיטה שקבעה ועדת הערר אינן מתקיימות.

ההנחה העובדתית בדבר שיווי המשקל בין התמורה ליזם לבין הוצאותיו (בתוספת רווח יזמי סביר) מניחה שבעלי המקרקעין מתנהגים בצורה רציונאלית. גם אם תתקבל הנחה זו, ואף נניח שלכל הדיירים אינטרסים זהים והם מיוצגים נאמנה, אין משמעות הדבר כי ליזם לא יתאפשר להרוויח מעבר לרווח יזמי סביר. ההנחה העובדתית מתעלמת מכשלי שוק אפשריים המשפיעים על המשא ומתן עם היזם, דוגמת פערי הידע המשמעותיים. בכל אופן, לצורך קביעה עובדתית גורפת בדבר "נקודת האיזון" של תכניות פינוי-בינוי באשר הן, לא ניתן להתבסס אך על ההנחה כי הדיירים מתנהגים בצורה רציונאלית, ויש להציג ראיות ונתונים שונים המלמדים שאכן השוק פועל באופן מאוזן, הלכה למעשה.

ובאשר להנחת היסוד המשפטית, לפיה כלל ההוצאות שהיזם נושא בהן, בתוספת הרווח היזמי הסביר, מותרות בניכוי בעת חישוב השווי ב"מצב חדש", הרי ששיטת ועדת הערר מפחיתה הוצאות "חיצוניות", שאינן חלק משווי המקרקעין האובייקטיבי, ולפיכך אין להפחיתן. לעניין זה מפנה בית המשפט לפסיקתו של בית המשפט העליון ברע"א 147/14 **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אברמוביץ** (31.12.2014) (להלן: "**הלכת אברמוביץ**"), אשר במסגרתה נקבע, כי:

> **"סעיף 4(7) לתוספת השלישית קובע כי נקודת הייחוס לבחינת שווי המקרקעין 'במצב החדש' היא ערכם של המקרקעין בשוק החופשי בעת**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

הרלוונטית. זהו נתון אובייקטיבי השאוב אך מהתכונות הקרקעיות ומגורמים שיש בהם כדי להשפיע על המחיר שקונה סביר יהיה מוכן לשלם בעד המקרקעין בשוק החופשי ... יש להוציא מכלל זה את התנאים וההתחייבויות שנטל על עצמו בעל המקרקעין לצורך יצירת 'המצב החדש', בין מול גורמים פרטיים ובין מול רשויות התכנון כבענייננו. ערכם של מקרקעין נגזר אפוא משווי השוק שלהם ובנתון לאמת מידה אובייקטיבית בתוך השוק החופשי בנקודת זמן ספציפית 'ובהתחשב בשימוש הטוב והיעיל ביותר בנכס' ... על כן, ההוצאות החיצוניות שהוציא בעל המקרקעין לקראת הליכי התכנון שיצרו את 'המצב החדש' לא מהוות חלק משווי השוק של המקרקעין ... הווה אומר – מקום ששני בעלי מקרקעין השקיעו השקעות שונות בחלקותיהם (בהנחה שעל שתי החלקות חלה אותה תכנית משביחה ושהן בעלות מאפיינים זהים לחלוטין), מידת ההתעשרות השונה של כל אחד מהם – הנובעת מפעולות חיצוניות לתכנית שקדמו לאירוע ההשבחה – אינה רלוונטית לשווי השוק האובייקטיבי ולשומת ההשבחה ... החוק מורה במפורש כי יש לבחון את השבחת המקרקעין כפועל יוצא של התכנון שאושר, ולפיכך התחשבות בנתונים חיצוניים שאינם תוצר של פעולה זו בעת שומת ההשבחה אינה מתיישבת עם הוראות החוק ... היטל השבחה איננו מס על הרווח שהפיק בעל המקרקעין כתוצאה מההשבחה, שעשוי להיות מושפע מגורמים שונים שאינם ממין העניין; כי אם תשלום הנגזר מההשבחה האובייקטיבית של המקרקעין כתוצאה מהפעולה התכנונית. ודוקו: אין לגזור גזירה שווה מחיובים חיצוניים לתכנית שבהם התחייב בעל מקרקעין במסגרת משא ומתן לקראת הפעולה התכנונית, שככלל אין בהם כדי להשפיע על שוויים האובייקטיבי של המקרקעין, להוצאות או מטלות ציבוריות שונות המוטלות על היזם או על בעל המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהוראות התכנית. בקטגוריה אחרונה זו, הנגזרת מפורשות מהוראות התכנית, יכול שביצוע הפעולות האמורות נדרש לשם מימוש מלוא הפוטנציאל של המקרקעין בהתאם להוראות התכנית ומכאן שיש בהן כדי להשפיע על שווי השוק שלהם. לכך יכול שיינתן ביטוי גם בעת שומת ההשבחה. בניגוד לחיובים חיצוניים לתכנית כגון אלה הנובעים מכתב שיפוי, ערך המקרקעין 'במצב החדש' עשוי להיות מושפע אפוא מהוצאות שנדרש בעל המקרקעין או היזם להוציא בהתאם להוראות התכנית כדי לממש את יעדיה ולהביא למימוש מלוא

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

הפוטנציאל של הנכס. לחיובים 'פנימיים' כגון אלה התייחס בית המשפט המחוזי בהכרעתו, אלא שלא ניתן לגזור גזירה שווה בינם לבין חיובים 'חיצוניים' שאינם מהווים חלק מהתכנית המשביחה. סיכומה של נקודה זו: מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה ניתן, בהתאם לנסיבות העניין, לקחתן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה. לעומת זאת, כל חיוב או הוצאה אחרת שהם חיצוניים לתכנית ושאין בהם כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין ככאלה, לא יילקחו בחשבון בעת עריכת השומה מקום שאין הוראות מתאימות בדין המאפשרות זאת" (**שם**, פס' 16 – 18). [ההדגשות במקור- י.י].

מוסיף בית המשפט וקובע, כי בתכניות פינוי-בינוי, לא יכולה להיות מחלוקת, כי למצער חלק מהתמורה ליזם ניתנת גם עבור פעולות ייזום שהן "חיצוניות" לתכנית, ומימוש התכנית אינו תלוי בהן. העלויות שמשקיע היזם בשלב הטרום תכנוני, אף אם הן בשיעור נמוך מסך הוצאותיו, לא ניתנות לניכוי בחישוב ההשבחה. משעה שהתמורה המועברת ליזם כוללת גם תשלום עבור הוצאות המיוחסות לשלב הטרום-תכנוני, יש צורך לעמוד על אותן הוצאות ולהפרידן מההוצאות המותרות בניכוי.

ולכן, כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתכנית פינוי-בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתכנית שכזו כבכל תכנית משביחה אחרת.

לפיכך, לפי **פסק דין אשדר**, מבין שלושת גישות השומה שנקבעו **בערר פרימרמן** כשיטות אפשריות לאומדן שווי הזכויות ב"מצב חדש", נותרו שתי הגישות הראשונות שצוינו בהחלטת ועדת הערר: גישת ההשוואה הרגילה- לפי המחיר המשולם, לאחר אישורה של התכנית, עבור הדירות הקיימות, וגישת השווי העתידי (שהיא למעשה השיטה הרגילה לאומדן שווי זכויות במקרקעין).

עוד ברור, כי ככל שמבקשים לקבוע השווי לפי גישת ההשוואה הרגילה, הרי שנוכח **פסק דין אשדר**, הדבר אפשרי כל זמן שלא נחתם הסכם עם יזם, כך שהתמורה בגין הדירות הנמכרות אינה משקפת את התמורה העתידית שלפי ההסכם.

בעניינו, התמורה לה זכאים הדיירים נקבעה עוד קודם למועד אישורה של התכנית, כך שלפי הפסיקה, אומדן שווי הזכויות ב"מצב חדש" אפשרי רק לפי הגישה שכונתה על-ידי ועדת הערר "גישת השווי העתידי", במסגרתה יש לקבוע את שוויו של המגרש לכשיתפנה, והיוונו של שווי זה למועד הקובע, תוך שקלול גורמי הדחייה, אי הוודאות, הסיכון והמושע.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

[במאמר מוסגר אבקש לציין, כי לעניות הבנתי, **פסק דין אשדר** אכן תואם את שנקבע **בהלכת אברמוביץ**, ואשר לפיה, בקביעת השווי ב"מצב חדש" אין להביא בחשבון עלויות שהוצאו קודם לאישורה של תכנית. עם זאת, באותה הלכה אף נקבע, שעליית השווי שאותה יש למסות בהיטל השבחה, הינה זו שמקורה בהליכי התכנון. קביעתו זו של בית המשפט הינה מהעקרונות הבסיסיים והמהותיים בדיני התכנון, ומקורה בהגדרתה של "השבחה" בתוספת השלישית, כעלייה בשווים של מקרקעין עקב אישורה של תכנית, וכדברי כב' הש' מ' חשין בדנ"א 3768-98 **קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים**, פ"ד נו(5) 49 (2002): "*ההתעשרות היא המרכיב הדומיננטי בכל אירוע של היטל השבחה, ובאין התעשרות לא יקום ולא יהא היטל השבחה. פירוש הדברים הוא שבכל אירוע שבו טוענת הרשות לזכותה להטיל היטל השבחה, שומה עלינו לתור סביבנו היטב־היטב במטרה לגלות אם הייתה התעשרות של בעל קרקע, **ולא אך התעשרות על דרך הסתם, אלא התעשרות שבאה עקב אחד מאותם אירועי תכנון ש**[חוק התכנון והבניה](#) **מדבר בהם**.*". (ההדגשה אינה במקור- י.י).

ובשל הרצון שלא להפחית מההשבחה התכנונית שבגינה זכאית הוועדה המקומית להיטל השבחה, נקבע לא אחת, כי במקום בו שווי השוק ב"מצב קודם" מושפע מהליכים/אירועים שיש בהם כדי להפחית מההשבחה התכנונית, הרי שיש להתעלם מהשפעתם של אלה על שווי המקרקעין.

אך מה כאשר ישנם אירועים המעלים את שווי המקרקעין ב"מצב חדש" והם אינם תולדה של הליכי התכנון? האם לא נכון, על דרך ההקבלה, להתעלם גם מהשפעתם של הליכים אלו, והפעם לעניין השווי ב"מצב חדש"? האם וועדה מקומית זכאית ליהנות מעליית שווי זו על-אף שהיא אינה "עקב" אישורה של תכנית?

לא יכול שתהא מחלוקת שארגון הדיירים במתחם המיועד לפינוי-בינוי, באופן המאפשר לממש את הזכויות שבתכנית החדשה בסמוך לאחר אישורה, מעלה את שווים של המקרקעין ב"מצב חדש". עליית שווי זו אינה "עקב" אישורה של תכנית, אך מקורה בהליכים שהחלו עוד קודם לאישורה של תכנית.

במתח שבין שתי ההלכות, זו הקובעת שאין להפחית מהשווי ב"מצב חדש" בשל עלויות שהוצאו קודם לאישורה של תכנית, לבין זו הקובעת שלצורך היטל ההשבחה יש לתור ולאתר את ההשבחה התכנונית בלבד, אפשר שנכון לקבוע, שתחילה יש להגדיר את עליית השווי שמקורה בהליכי התכנון, ולהפרידה מעליית שווי שמקורה בהליכים לבר-תכנוניים, ומעליית שווי זו, שהיא ה"השבחה", ורק ממנה, אין לנכות עלויות שהוצאו עובר לאישורה של תכנית. במצב דברים זה, עלויות שהוצאו קודם לאישורה של תכנית, והם חלק מההליכים לאישורה, כגון הוצאות תכנון שנשא בהם בעל המקרקעין, לא יותרו בניכוי משווי המקרקעין ב"מצב חדש". לעומת זאת, פעולות ועלויות שאינן

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

קשורות להליך התכנוני, אך גרמו לעלייה בשווי המקרקעין ב"מצב חדש" לא ינוכו מהשווי.

בכל אופן, המדובר בקביעה שיפוטית שלא לשמאי מקרקעין הכלים להכריע בה, ועד שלא ייקבע אחרת, הרי שמצווים אנו לפעול בהתאם להלכות ולפסיקות התקפות].

<u>הפחתה בגין מורכבות וגודל</u>

בשומת המשיבה חושבה הפחתה של כ- 13.5% משווי הזכויות ב"מצב חדש", בשל דחייה להוצאת היתר ומורכבות פרויקט (3 שנים לפי ריבית של 5%).

בהמשך נטען על-ידי שמאי המשיבה שבעצם אין להביא בחשבון הפחתה זו, מאחר והיא כבר מגולמת במחירים ששולמו בעסקאות של מכר קרקע שעל-בסיסן קבע הוא את ערכי השווי.

שמאית המבקשת, בתחשיבה המקורי, שנערך לפני **פסק דין אשדר**, ואשר במסגרתו חישבה היא את שווי הזכויות ב"מצב חדש" לפי שוויין של דירות התמורה, לא הביאה בחשבון הפחתה בשל מורכבות וגודל, אך בתחשיב המתוקן שהגישה במהלך הדיון עם הצדדים, שנערך בסמוך לאחר פרסומו של **פסק דין אשדר**, נטען על-ידה, שככל שמחשבים את שווי הזכויות ב"מצב חדש" לפי "הגישה הקלאסית", כי אז יש להביא בחשבון, על הצד הזהיר, תקופת דחיה של 8 שנים (לפי שיעור היוון של 6%), וזאת בשל העובדה שביצועו של פרויקט פינוי-בינוי רווי חסמים וכשלים כמעט בכל תחום אפשרי, ובכלל אלה: השגת הסכמת מלוא הדיירים, חתימה על הסכם ביצוע, התמודדות עם התנגדויות, חסמים תכנוניים, חסמים בתחום המימון והיזמות, תביעות לפי סעיף 197, קשיים בתחום המיסוי ועוד. כך שברור לכל בר דעת, שקבוצת בעלים פרטיים אינה יכולה לפעול לבדה לצורך קידום פרויקט בסדר גודל שכזה, ומשכך יש להביא בחשבון את משך הזמן שיידרש למספר רב של בעלים להתאחד, לגבש נציגות, לבחון הצעות יזמים, להתקשר עם יזם ולהוציא לפועל את הפרויקט.

לצורך תמיכה בתקופת הדחיה שנקבעה על-ידה מפנה שמאית המבקשת להחלטות של שמאים מכריעים שקבעו תקופת דחיה של כ- 8 שנים לפי שיעור היוון של 6% (הפחתה של כ- 40% משווי הזכויות שב"מצב חדש").

[בהמשך לדברים שצוינו לעיל במאמר מוסגר בהקשר ל**פסק דין אשדר**, גם אם הדברים לא נטענו במפורש, הרי שבגישתה זו מבקשת למעשה שמאית המבקשת להתעלם מהמצב העובדתי בפועל, שבו הדיירים כבר התקשרו עם המבקשת לצורך מימושה של התכנית, ועמדתה זו מתאימה למקרה בו יוחלט שאותו חלק מעליית השווי ב"מצב חדש", שמקורו בהתאגדות בעלי הזכויות במקרקעין, אינו "השבחה"

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

כהגדרתה בתוספת השלישית, ולכן לצורכי היטל השבחה, אין להחשיבו כחלק מהשווי ב"מצב חדש"].

ראשית אבהיר, כי איני מקבל את טענת שמאי המשיבה לפיה הפחתה בשל מורכבות ודחיה כבר מגולמת בערכי השווי ולכן אין להביאה בחשבון, הן מהטעם שערכי השווי שנקבעו בשומה זו אינם מבוססים רק על העסקאות אליהן הפנה שמאי המשיבה (אפשר שישנה השפעה עקיפה של עסקאות אלה, מאחר והשווי למר"א מבונה מגורים נקבע בשומה זו, בין היתר, גם בהתבסס על ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות אחרות, ובחלק מהשומות המכריעות ישנה הפניה גם לעסקאות אליהן הפנה שמאי המשיבה), והן מהטעם שהמחירים ששולמו באותן העסקאות לא נקבעו על סמך פרקי הזמן שנדרשו להוצאת היתרים באותם מקרקעין, שכן אלה נודעו לבעלי המקרקעין שם רק לאחר ביצוע העסקה.

זאת ועוד, היקפי הבנייה בעסקאות אליהן הפנה שמאי המשיבה אינם דומים לאלו שבפרויקט כאן. לצורך נוחות הקורא, להלן ההיקפים בעסקאות אליהן הפנה שמאי המשיבה:

מס"ד עסקה	שטח מגרש (מ"ר)	כמות יח"ד	שטח עיקרי למגורים	שטח עיקרי למסחר ותעסוקה
1	3,400	90	7,618	
2-3	2,662	164	15,620	
4	4,523	96	10,650	
5	999	54	4,030	300
6	2,855	83	7,920	2,800
7	2,777	116	11,000	2,800
8	3,814	176	16,720	3,100
ממוצע	**3,004**	**111**	**10,508**	**1,286**

בפרויקט שבמתחם הנכס, הממוקם בסביבה בנויה, על כל האילוצים הכרוכים בבניה שכזו בהשוואה לבנייה בסביבה שעדיין אינה מאוכלסת, הרי שמלבד הצורך בפינוי 144 דיירים המתגוררים בשישה בניינים, והצורך בהריסת בניינים, הבנייה המתוכננת היא בשני מגרשים, ששטחם הכולל הינו כ- 12,350 מ"ר, ועליהם נדרש לבנות 4 מגדלי מגורים של 34 קומות, מעל ל- 4 קומות למסחר ותעסוקה, ובהם 714 יחידות דיור בשטח עיקרי של כ- 80,000 מ"ר ועוד שטח עיקרי למסחר ותעסוקה של 1,400 מ"ר ו- 3,140 מ"ר, בהתאמה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בשומה שערך השמאי המכריע ארז כהן לנכס ברחוב הרצל 66 בת ים (גו"ח 7141/78), ואשר במסגרתו נקבעה ההשבחה עקב אישורה של תכנית פינוי-בינוי שהתירה בניית מבנה מגורים בגובה של 35 קומות עבור 137 יחידות דיור, בשטחים עיקריים של 11,710 מ"ר למגורים, 134 מ"ר מסחר ו- 910 מ"ר תעסוקה, בחר השמאי המכריע לקבל את שיעורי ההפחתה שקבעה שמאית המשיבה בהליך שם, של 10% בשל היקף ומורכבות ו- 16% נוספים בשל דחיה למימוש (3 שנים לפי 6%), ובסך הכל הפחתה של כ- 25% משוי הזכויות שב"מצב חדש".

עוד ראוי לציין, כי גם במקרקעין שם נחתמו הסכמים בין חברה יזמית לבעלי הזכויות במקרקעין עוד קודם לאישורה של התכנית לפינוי-בינוי.

בשל ההבדלים בהיקף הפרויקט כאן בהשוואה לזה שבגינו נערכה השומה המכרעת שלעיל, ברור כי מקדמי ההפחתה סביר שיהיו גדולים יותר.

מנגד, איני מקבל את תקופת הדחייה של 8 שנים שקבעה שמאית המבקשת בהתבסס על תקופות דחייה שנקבעו בשומות מכריעות אליהן הפנתה, מאחר ובמקרקעין בעניינם נערכו השומות המכריעות אליהן הפנתה שמאית המבקשת, נדרש היה לקדם הליך תכנוני נוסף של תכנית איחוד וחלוקה ועדיין לא נחתמו הסכמים עם יזם.

במקרקעין כאן, נחתם הסכם בין בעלי הקרקע ליזם ולפיו, בכפוף לקיום התנאים המתלים ויתר הוראות התכנית, מתחייבים בעלי הזכויות למכור למבקשת את כל זכויותיהם בדירות הקיימות, ובמקומם תבנה המבקשת לבעלי הזכויות דירות חדשות. בין התנאים המתלים נקבע התנאי לפיו התכנית אושרה סופית לא יאוחר מתום 5 שנים ממועד חתימת 80% מבעלי הזכויות במתחם על ההסכם, כאשר "אישור סופי" משמעו 15 יום מפרסום התכנית ברשומות לאחר מתן תוקף.

לפיכך נטען על-ידי שמאי המשיבה, כי מועד מימוש הזכויות, במסגרתו הועברו זכויות הדיירים למבקשת, הינו במועד הקובע בעניינה של התכנית החדשה.

יצוין, כי טענתו זו של שמאי המשיבה נטענה באשר לזכאות לפטור מהיטל השבחה לשטחי ממ"ד, אך היא רלוונטית גם לעניין המורכבות והוודאות למימושן של הזכויות מכוחה של התכנית החדשה.

אם לדייק, התנאים המתלים שנקבעו בהסכם שבין המבקשת לבין בעלי הזכויות, כללו מספר תנאים מצטברים, ובכללם התנאים שלהלן:

- כל בעלי הזכויות במתחם חתמו על הסכם עם המבקשת, לא יאוחר מיום 31.12.2012. ככל שעד למועד זה יחתמו יותר מ- 80% מבעלי הזכויות, יוארך המועד הנ"ל בחמש שנים נוספות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- ניתן פטור מתשלום היטל השבחה בגין בניית הפרויקט, או שהחבות שתוטל לא תפגע בכדאיות הכלכלית של ביצוע הפרויקט, לפי שיקול דעתה של המבקשת.
- לפי התכנית שאושרה, ניתן יהיה לבנות במתחם מספר יחידות דיור שהינו פי 6 ממספר יחידות הדיור במתחם, או כל כמות אחרת של דירות שהמבקשת תסכים לה.
- לא נקבעו בתכנית תנאים בלתי סבירים לפי שיקול דעת המבקשת.

במידה ולא התקיימו כל התנאים המתלים כאמור, יהיה ההסכם בטל ומבוטל, ולא תהא למי מהצדדים זכויות ו/או התחייבויות כלשהן על פיו, למעט זכות השבה.

עוד נקבע, שככל שביצוע הפרויקט או כל חלק ממנו לא יהיה כלכלי עבור המבקשת, תהא היא רשאית, לא יאוחר מ- 60 יום מקיום התנאים המתלים, להביא הסכם זה לסיומו.

למבקשת תהא הזכות, אף לאחר המועד הקובע, להביא הסכם זה לסיומו, ככל שבעל דירה כלשהו במתחם יפר את תנאי ההסכם באופן העלול להפריע למימוש בניית הפרויקט או כל חלק ממנו, בכפוף למאמצים סבירים של המבקשת.

להבנתי, מהוראות ההסכם שלעיל ניתן לקבוע, שגם לאחר כניסתה לתוקף של התכנית החדשה, עדיין לא התקיימו כל התנאים המתלים שכן:

- הן בשל העובדה שלא נקבע פטור מהיטל השבחה, והן בשל העובדה שמספר יחידות הדיור שאושר בתכנית החדשה נמוך מפי 6 ממספר יחידות הדיור במתחם (אושרו 714 יחידות דיור בהשוואה לכמות של 864 יחידות דיור לפי התנאי המתלה), המבקשת צריכה הייתה להודיע לבעלי הקרקע, לאחר אישורה של התכנית, האם בכוונתה לקיים ההסכם.
- כמו כן, גם התנאי לפיו המבקשת נדרשת להודיע לבעלי הקרקע האם נקבעו בתכנית תנאים בלתי סבירים לדעתה, יכול שיתקיים רק לאחר אישור התכנית.
- לפי מכתב מיום 18.10.2021 של משרד עו"ד יגאל ארנון ושות' (להלן: "**מכתב משרד יגאל ארנון**") שהעבירה שמאית המבקשת, עד למועד תחילת התכנית נחתמו הסכמים עם 115 בעלי דירות, ואילו החתימה עם 29 בעלי הדירות הנוספות מתפרשת על פני התקופה שממועד תחילת התכנית ועד לחודש פברואר 2020. כך שהתנאי המתלה של חתימת כל בעלי הדירות במתחם התקיים למעשה רק כשנתיים לאחר המועד הקובע.

זאת ועוד, גם לאחר התקיימותם של כל התנאים המתלים (חודש פברואר 2020), למבקשת קיימת הזכות להביא ההסכם לסיומו, בין אם בשל הפרה של ההסכם על-ידי

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

אחד מבעלי הקרקע, ובין אם בשל הבנתה שביצוע הפרויקט או כל חלק ממנו אינו כלכלי עבורה.

כך שלהבנתי, במועד הקובע בעניינה של התכנית החדשה, בין בעלי הקרקע למבקשת קיים הסכם למכר זכויות בעלי הקרקע למבקשת, שעדיין לא מומשו בו כל התנאים, והתקיימותו מותנית בעיקר בחתימה על ההסכם של 20% מבעלי הקרקע הנוספים.

המדובר בשיעור לא מבוטל מבין בעלי הקרקע, שכל אחד מהם יכול לעכב את מימוש הזכויות.

בשל נתון זה, כמו גם בשל המאפיינים של תכנית פינוי-בינוי בכלל, ואלה שבפרויקט כאן בפרט, נכון לעמדתי להביא בחשבון דחייה למימוש של 4 שנים (לפי ריבית שנתית של 5%), וכן הפחתה להיקף ומורכבות של 15%, ובסך-הכול הפחתה של 30% משווי הזכויות ב"מצב חדש".

<u>התכלות התכנית</u>

לפי הוראות התכנית, אם בתוך 3 שנים מיום אישורה לא יוצא היתר בניה ראשון, יפקעו זכויות הבניה מכוחה, ויחולו הוראות התכנית הראשית. עוד נקבע, כי הועדה המקומית רשאית לפנות לוועדה המחוזית להארכת מועד זה.

בשל הוראה זו נטען על-ידי שמאית המבקשת, כי אין זה סביר שרוכש פוטנציאלי יהא מוכן לשלם תמורה הזהה לתמורה בגין מגרש דומה שבו אין הוראה על התכלות אפשרית של הזכויות. כתמיכה בטענתה זו הפנתה שמאית המבקשת להחלטות של ועדות ערר בהן נקבע שיש להביא בחשבון את המשמעות השמאית של הוראה מסוג זה, ולהחלטות של שמאים מכריעים שאכן הפחיתו משווי הזכויות בשל הוראת התכלות.

מנגד נטען על-ידי שמאי המשיבה, כי 3 שנים הינה תקופה ארוכה לצורך הוצאת היתר בניה ראשון לפרויקט, שיכול להיות גם היתר בניה למרתפים, ובכל מקרה, לפי הוראות התכנית, ניתן לקבל ארכה מהוועדה המחוזית, ואורכות מסוג זה מושגות בלו"ז קצר. ההסתברות שהוועדה המחוזית תאשר האורכה הינה 100%, מאחר שדחיית בקשת האורכה משמעה ביטול זכויות בניה זמינות ל- 714 יחידות דיור, וזאת לאחר השקעה של 10 שנים בתכנון ובקידום הפרויקט.

בע"א 2761/09 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' הפטריארך היווני אורתודוכסי של ירושלים** (27.8.2012) (להלן: "**עניין הפטריארך היווני**"). דן בית המשפט העליון בשאלת חובת ההשבה של היטל השבחה ששילם בעל מקרקעין לוועדה המקומית, אשר אין מחלוקת כי נגבה כדין, בנסיבות שבהן פגה התכנית מכוחה נגבה ההיטל, וההשבחה לא מומשה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בנסיבות שם, קודמה תכנית שהשביחה המקרקעין ושולם היטל השבחה בגין השבחה זו. לימים נמכרו הזכויות במקרקעין, אך הסכם המכר בוטל, והמוכרת נדרשה להשיב כספים שקיבלה, ומשפג תוקפה של התכנית, מבלי שמומשו הזכויות מכוחה, דרשה המוכרת כי יושב לה היטל ההשבחה ששולם, ותביעתה אושרה על-ידי בית המשפט המחוזי, שעל החלטתו ערערה הוועדה המקומית לבית המשפט העליון.

עוד נקבע על-ידי בית המשפט המחוזי, שמדיניות המאפשרת את הפחתת היטל ההשבחה מראש בשל מגבלת התכנית המשביחה, אינה רצויה משום שהיא חותרת תחת תכליתו של ההיטל- לחלק את ההתעשרות שנוצרה אצל בעל הקרקע עם הציבור.

בפסיקתו דחה בית המשפט העליון את הערעור וקבע, שבנסיבות שבהן פוקעת תכנית המתאר באין התעשרות, כי אז נשמט הבסיס לכך שהרשות תחזיק בהיטל ויש להורות על השבתו לנישום.

עם זאת, לעניין עמדתו של בית המשפט המחוזי למדיניות המאפשרת הפחתת היטל ההשבחה מראש בשל מגבלת התכנית המשביחה, דעתה של כב' הש' ע' ארבל, שהיא שכתבה את פסק-הדין בבית המשפט העליון הייתה שונה, ולדבריה:

> לפני סיום חלק זה, ברצוני להתייחס לאפשרות להפחית את סכום ההיטל מראש..... לשיטת בית המשפט המחוזי, אין זה רצוי לאפשר עריכת "עסקת סיכון" בין הרשות לבין הנישום, כאשר "תעריף" ההיטל משתנה בהתאם למידת הסיכוי שההשבחה תתממש, מאחר שהדבר חוטא לתכלית גבייתו של היטל ההשבחה. גישה זו מדגישה את הפן הבינארי שבדוקטרינת ההשבה: אם מומשה ההשבחה – התשלום בדין יסודו; אם לא מומשה – יושב בדיעבד.
>
> אינני בטוחה כי מהלך בינארי זה הכרחי או רצוי בנסיבות שבהן הוכח כי הצדדים התפשרו מראש על סכום ההיטל עקב מגבלת הזמן...ראשית, התחשבות במגבלת הזמן שבתכנית עשויה להוביל דווקא לדיוק בבואנו לשום את ההשבחה. משך תוקף התכנית עשוי להשליך על ערך ההשבחה ולשיקול זה יתכן שיינתן ביטוי בשומת ההשבחה ובגובה ההיטל שייקבע. נראה זה הגיוני כי ערכה של תכנית משביחה שאינה מוגבלת בזמן, גבוה מזה של תכנית משביחה המוגבלת לפרק זמן קצר, בבחינת חלון הזדמנויות רחב יותר שבמסגרתו ניתן להוציא את ההשבחה מן הכוח אל הפועל.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ולאחר שמנתה את היתרונות שבהפחתת היטל ההשבחה מראש, קבעה היא, כי:

> "טעמים אלה עשויים להצדיק מנגנון אופציונאלי של הסדרה מראש, כך שהסיכון של אי-מימוש ההשבחה יגולם בסכום ההיטל. היינו, סכום ההיטל יופחת במסגרת עריכת שומת ההשבחה בהתאם למגבלת התוקף הקיימת בתכנית...
> ואולם אבהיר כי אין בכוונתי לטעת מסמרות בשאלת טיבו של מנגנון זה ואפשרות יישומו. סוגיה זו לא עמדה במוקד המחלוקת שלפניי ומטבע הדברים לא הונחה לפניי תמונה מלאה באשר להשלכותיו האפשריות של המנגנון. לצד זאת, ראיתי חשיבות בציון שיקולים כבדי משקל שיש בהם, לטעמי, כדי להטיל ספק בקביעותיו המצוטטות מעלה של בית המשפט המחוזי, תוך הצעת מודל שעשוי לספק פתרון לקשיים הנדונים.".

בהחלטה בערר 85096/17 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' חברת ש.ת.ל.מ בע"מ** (פורסם באתר מנהל התכנון, 5.5.2019) אליה הפנתה שמאית המבקשת נקבע, שכפי שנקבע על-ידי בית המשפט העליון **בעניין הפטריארך היווני**, וכפי שיודע כל שמאי, סעיף התכלות בתכנית משפיע על שווי המקרקעין.

בערר (חי') 8071/14 **רבינוביץ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית אתא** (10.5.2016), שאף אליו הפנתה שמאית המבקשת נקבע, כי מאחר ובתכנית נקבעו זכויות שתוקפן הוגבל בזמן (עם אפשרות לוועדה המקומית להורות על הארכת התקופה), ברי כי יש לקבוע מקדם סיכון מתאים.

יצוין, כי בשומתה המקורית של שמאית המבקשת לא ניתן ביטוי כלשהו למשמעותה השמאית של הוראה זו, ובתחשיב החלופי שהוצג לאחר **פסק דין אשדר**, נקבעה הפחתה בשיעור של 10% משווי הזכויות ב"מצב חדש" בגין רכיב ההתכלות והרכיבים של מורכבות, גודל, אי וודאות והיצף דירות.

סביר להניח, ששוויו של מגרש שהזכויות התכנוניות שנקבעו לגביו הינן זכויות מוקנות, גבוה יותר משוויו של מגרש זהה, שאותן הזכויות התכנוניות הוקנו לו על תנאי.

פרק הזמן של 3 שנים שנקבע בתכנית החדשה כתנאי לאי התכלותה של התכנית אינו ארוך, בפרט כשעסקינן בהיתר מכוחה של תכנית לפינוי-בינוי, הקובעת הוראות לבנייתם של ארבעה מגדלי מגורים ובהם 714 יחידות דיור.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

עם זאת, לצד הוראת ההתכלות שבתכנית נקבע גם מנגנון להארכת תוקפה של התכנית, מבלי שנקבעה מגבלה על התקופה הנוספת או על מספר הפעמים לבקשת האורכה, ולהבנתי, קונה סביר היה מביא בחשבון, במועד הקובע, שעל-אף שלמוסדות התכנון יש את שיקול הדעת אם לאשר את בקשת האורכה, הרי שהם ייטו, בסבירות גבוהה, לאשר האורכה בשל יתרונותיה התכנוניים של התכנית.

כמו כן, אין המדובר בתכנית שיזמו מוסדות התכנון מן הסוג שלא ברור עד כמה בעלי המקרקעין מעוניינים בקידומה ו/או עד כמה יש להם האמצעים למימושה. התכנית כאן קודמה בשיתוף של גורם יזמי אשר הגיע להסכמות עם חלק משמעותי מבעלי הזכויות במקרקעין, ולהם אינטרס משותף במימושה של התכנית.

בנתונים שלעיל, נכון לעמדתי להביא בחשבון הפחתה של 2% משווי הזכויות ב"מצב חדש" בשל הוראת ההתכלות והסיכון הכרוך בה.

<u>פטור לשטחי ממ"ד</u>

לעמדת שמאי המשיבה, מאחר וההסכם בין בעלי הקרקע למבקשת קיבל תוקף במועד הקובע של התכנית החדשה, הרי שהזכויות לבניית הדירות שאינן מיועדות לבעלי הקרקע, נמכרו למבקשת עוד קודם להיתר הבניה, ולכן שטחי הממ"ד שבדירות אלה אינם פטורים מתשלום היטל השבחה.

עוד נקבע על-ידו, שמאחר וגם 11 מבעלי הדירות במתחם מכרו דירתם לאחר המועד הקובע, אך קודם לקבלת היתר הבניה, הרי שגם לשטחי הממ"ד בדירות שאמורים לקבל 11 מבעלי הדירות במתחם, אין ליתן פטור מהיטל השבחה.

לפיכך, בתחשיביו, הביא שמאי המשיבה פטור מתשלום היטל השבחה עבור שטחי ממ"ד ב- 133 דירות בעלים, המהווים 18.63% מסך הדירות ב"מצב חדש".

בתחשיב ההשבחה המקורי, וכן בתחשיב ההשבחה החלופי שהציגה שמאית המבקשת לאחר פסק דין אשדר, חושב הפטור לשטחי הממ"ד בהתאם לשיטת שמאי המשיבה. עם זאת, בעניינו של התחשיב החלופי הבהירה שמאית המבקשת, כי התחשיב נערך בדרך זו לצורך השוואה לשומת המשיבה הכוללת הנחה דומה.

ברם, לטענתה, המבקשת סבורה, כי בהתאם להחלטה בערר (י-ם) 417-11 **חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובסניה ירושלים** (13.3.2012) (להלן: "**ערר חשדר**"), בעת מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר, יש להביא בחשבון פטור עבור כל שטחי הממ"דים, למעט 11 יח"ד אשר נמכרו לאחר המועד הקובע.

כמפורט לעיל, כתמיכה בטענתה זו הפנתה שמאית המבקשת, להחלטה בערר 85061/17 **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' צברים ייזום פיתוח והשקעות בע"מ**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

(26.2.2019) (להלן: "**ערר צברים**") ולהחלטה בערר (ת"א) 8188-07-18 **מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים** (14.11.2019) (להלן: "**ערר מותג עירוני**").

באשר להחלטה ב**ערר צברים**, טען שמאי המשיבה, כי מימוש זכויות מכוח תמ"א 38 מתממש ביום מתן ההיתר ולכן החלטה זו אינה רלוונטית לענייננו.

בנוסף הפנה הוא להחלטה בערר (מרכז) 7053/16 **סלונימסקי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה פ"ת** (26.10.2017) (להלן: "**ערר סלונימסקי**"), במסגרתה נקבע, שבמקרה של עסקת קומבינציה, הרי שלצורך היטל השבחה יש לראות במועד תחילת התכנית כמועד שבו הועברו הזכויות ליזמים.

ברור כי ההחלטה באשר לתחולת הפטור לשטחי ממ"ד בתכניות פינוי-בינוי הינה החלטה שיפוטית, שלא לשמאי המכריע הכלים להכריע בה.

עם זאת, מאחר וההכרעה נדרשת לצורך קביעת היטל ההשבחה, אפרט להלן עמדתי בעניינה, כאשר לצדדים שמורה כמובן האפשרות לערור על ההכרעה בפני ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה.

לפי הקבוע בסעיף 7(א) לתוספת השלישית, את היטל ההשבחה יש לשלם לא יאוחר מהמועד בו החייב מימש זכות במקרקעין שלגביהם חל ההיטל, כאשר בסעיף 1 לתוספת השלישית נקבעו שלושה מצבים של מימוש זכויות, שהשניים הרלוונטיים בענייננו הינם: קבלת היתר לבניה או לשימוש שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית; העברת זכויות במקרקעין.

בסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית נקבע, כי לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בשל "*השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שד הביטחון לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התש"א-1951*". (להלן: "**הוראת הפטור**").

בהחלטה ב**ערר חשדר** נקבע על-ידי ועדת הערר, כי מלשון סעיף הפטור עולה, כי המחוקק נקט בלשון ברורה של "בניית" מרחב מוגן, והמשמעות הלשונית המיידית והפשוטה היא שהפטור חל רק על בנייה בלבד ולא על מכר.

עוד הובהר, כי אף אם ניתן מבחינה לשונית לקרוא לסעיף הפטור גם מכירת קרקע שיש אפשרות להקים עליה מרחב מוגן, הרי ששיקולי מדיניות ותכלית, של עידוד הקמת מרחבים מוגנים בדירות בפרק זמן קצר, מובילים גם הם לאותה המסקנה.

לפיכך, לצורך הכרעה בטענות הצדדים נדרש תחילה לקבוע האם התקיים "מימוש זכויות" בדרך של מכר, קודם ל"מימוש זכויות" בהיתר, וככל שהתשובה לכך היא חיובית, אזי נדרש לקבוע האם בשל מאפייניה של תכנית פינוי-בינוי, נכון לפטור מתשלום היטל השבחה את שטחי הממ"דים שנמכרו.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בהכרעתי באשר למרכיב מורכבות וגודל שלעיל, הבהרתי מדוע איני מקבל את טענת שמאי המשיבה, לפיה ההסכם שבין המבקשת לבעלי הזכויות במקרקעין התגבש במועד הקובע של התכנית.

עם זאת, לעמדתי, מאחר ולפי מכתב משרד יגאל ארנון, החתימה של אחרון הדיירים על ההסכם עם המבקשת הינו מחודש פברואר 2020, והחלטת הוועדה המקומית לאשר הבקשות להיתרים במתחם התקבלה כחמישה חודשים לאחר מכן (בחודש יולי 2020), לצד המסקנה שהגשת הבקשה להיתרים מלמדת שהמבקשת לא הודיעה לבעלי הזכויות במקרקעין על ביטול ההסכם, הרי שנכון לקבוע, שהליך העברת הזכויות מבעלי הקרקע למבקשת הסתיים קודם להחלטה לאשר ההיתר.

יצוין, כי ישנן החלטות של ועדות ערר ולפיהן, מועד המימוש בעסקאות מכר הינו המועד בו נחתמה העסקה, גם אם נקבעו בעסקה תנאים מתלים שאמורים להתקיים בשלב מאוחר יותר. לפי החלטות אלה, לגבי 80% מבעלי הזכויות במתחם, "מימוש הזכויות" ארע קודם למועד כניסתה לתוקף של התכנית החדשה. מנגד, לפי ההחלטה **בערר סלונימסקי**, אליה הפנה שמאי המשיבה, במקרים בהם עסקת המכר עניינה בהעברת זכויות תכנוניות שטרם אושרו, הרי שהעסקה מתגבשת בפועל רק לאחר אישורה של התכנית.

כך שלפי נסיבותיו של המקרה כאן, ובהתאם להחלטה **בערר סלונימסקי**, ההסכם שנחתם בין בעלי הקרקע למבקשת התגבש, כאמור, לאחר אישורה של התכנית ועוד קודם להחלטה לאשר את הבקשות להיתרי בניה.

ומשנקבע כי "מימוש הזכויות" בדרך של מכר קדם ל"מימוש הזכויות" בהיתר, הרי שנותר להכריע בשאלה האם במקרה של תכנית פינוי-בינוי נכון לפטור מתשלום היטל השבחה את הזכויות לשטחי ממ"ד שנמכרו.

בערר צברים, אליו הפנתה שמאית המבקשת, הזכויות הועברו ליזם לפני כניסתה של התכנית לתוקף. לאחר שהתכנית נכנסה לתוקף, נמכרו 4 דירות מתוך 96 דירות במקרקעין. משנתבקשו אישורים להעברת הזכויות בארבע הדירות במרשם המקרקעין, ערכה הוועדה המקומית שומה ובה פירטה ההשבחה לכל אחת מ- 96 הדירות שבמקרקעין. הבקשות להיתרי בניה הוגשו עוד קודם לשומת הוועדה, וההיתרים ניתנו 10 ימים בלבד לאחר הפקת שומת הוועדה המקומית, אשר נשלחה לבעלי ארבעת הדירות מספר חודשים לאחר שנערכה. בנסיבות אלה קבעה ועדת הערר, שהעסקאות בארבעת הדירות שלובות במימוש הזכויות בדרך של היתרי בניה באופן כה הדוק, עד כי אין לראות בהן אירועי מימוש נפרדים, וגם שומת הוועדה המקומית לא התייחסה אליהן במנותק מכלל המקרקעין.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

כך שלהבנתי, ההחלטה בערר זה אינה רלוונטית לענייננו מאחר והיא נכונה לנסיבותיו של אותו המקרה.

בנסיבותיו של **ערר מותג עירוני**, שגם אליו הפנתה שמאית המבקשת, נחתם הסכם בין בעלי זכויות במקרקעין לבין יזם, להעברת זכויות לצורך חיזוקו של בניין לפי הוראותיה של תמ"א 38. אחד מהתנאים המתלים שבהסכם התנה את כניסתו לתוקף של ההסכם בקבלת היתר הבניה. לפי קביעת ועדת הערר, לעת עריכת ההסכם טרם התגבשו הזכויות וטרם התגבשה התמורה, וההסכם כולו תלוי בהחלטת הוועדה המקומית לאפשר בנייה לפי תמ"א 38.

עוד נקבע, שלפי פסיקתו של בית המשפט העליון, בע"א 7084/13 **בר יהודה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון** (10.5.2016), לצורך חיוב במס אמת יש לבחון את מהותה האמיתית של העסקה, ומהות העסקה שבין בעלי הזכויות ליזם היא מימוש תמ"א 38, כאשר התמורה היא דירה מחוזקת לבעלי המקרקעין, הנותרים בעלי הזכויות במקרקעין, אליהם מצטרף היזם.

לפיכך קבעה ועדת הערר, שעריכת ההסכם לכשעצמה אינה מהווה מימוש זכויות במקרקעין.

לכאורה ניתן לגזור גזירה שווה מההחלטה בערר זה לענייננו, אלא שבנסיבותיו של ערר זה, העסקה בין בעלי המקרקעין לבין היזם נעשה בעניינן של שטחים מכוחה של תמ"א 38, שאת ההשבחה הנובעת ממתן היתר בניה לבנייתם של שטחים אלו ביקש המחוקק לפטור מתשלום היטל השבחה, ולכן אפשר שהחלטתה זו של וועדת הערר נועדה למנוע את שלילת הפטור למקרה שיראו בהסכם שעורכים דיירים עם יזם כ"מימוש זכויות". בענייננו, הזכויות שנמכרו על-ידי בעלי הקרקע ליזם הינן מכוח תכנית פינוי-בינוי, שאת ההשבחה בשל אישורן המחוקק בחר שלא לפטור מתשלום היטל השבחה.

לא נעלמה מעיני העובדה, שבפרויקטים מסוג של פינוי-בינוי, ההתקשרות בין דיירים ליזם לצורך מימוש הזכויות שנקבעו בתכנית, הינה כמעט הכרחית לצורך מימוש הבנייה, ולכן התקשרות זו היא שלמעשה מקדמת את הבנייה במקרקעין ואת בנייתם של שטחי הממ"ד, וככזו- היא גם שמקדם את תכליתו של הפטור שנקבע בסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית.

עם זאת, לאור לשונה של הוראת הפטור, הפרשנות שניתה להוראה זו ב**ערר חשדר**, וההחלטה ב**ערר סלונימסקי**, אין זה סביר בעיני ששמאי מכריע ייקבע אחרת על-סמך פרשנות משפטית שלדעתו מגשימה בדרך הנכונה את תכליתו של הפטור.

לפיכך, בקביעת ההשבחה בשומה זו יובאו בחשבון ב"מצב חדש" שטחי הממ"ד בדירות היזם וכן ב- 11 מדירות הבעלים שנמכרו לאחר המועד הקובע. עם זאת, למקרה שייקבע אחרת, יוצג תחשיב חלופי, אשר במסגרתו, בשווי "מצב חדש" יובא בחשבון פטור לכל

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שטחי הממ"ד, לרבות בדירות היזם, ולמעט שטחי הממ"ד שב- 11 דירות הדיירים שנמכרו.

<u>מטלה ציבורית</u>

לפי הוראות התכנית, במגרשים 101 ו- 102 תוכננו שטחים למבנה ציבור בשטח עיקרי של 520 מ"ר ושטחי שירות של 30 מ"ר, בכל מגרש. עוד נקבע, כי תנאי לאכלוס דירות המגורים יהיה השלמת שלד ומעטפת השימושים הציבוריים הנכללים בבניין המיועד לאכלוס הדירות.

בחודש דצמבר 2020 נחתם הסכם בין עיריית בת ים לבין המבקשת, שלהלן עיקריו:

- המבקשת התחייבה לבצע עבור העירייה את העבודות להקמת המבנה הציבורי, כנגד התחייבותה של העירייה לקזז את עלות העבודות הכרוכות בביצוע המבנה הציבורי מההשבחה שלפיה יגבה היטל ההשבחה.

  "המבנה הציבורי" הוגדר כמבנה בשטח של 520 מ"ר עיקרי + 30 מ"ר שירות, בכל אחד מהמגרשים 101 ו- 102, וכן 720 מ"ר שטחי חצר.

  "חניות העירייה" הוגדרו כ- 14 מקומות חניה במקרקעין.

- העירייה מעוניינת שהמבקשת תבצע עבורה את פיתוח השצ"פ ועלות זו תקוזז מהיטלי הפיתוח שיוטלו על המבקשת במסגרת הפרויקט.

- לצורך הפחתת עלות ההקמה של המבנה הציבורי מההשבחה כאמור, העירייה תבצע באמצעות מומחה מטעמה הערכת אומדן עלויות בניה. מוסכם כי עורך האומדן יביא בחשבון את העקרונות לחישוב העבודות באופן הבא: עלות בניה של שטחים עיקריים ושטחי שירות למבנה הציבור, כולל עלויות בניית חניות ציבוריות, עלות תכנון של מבנה הציבור, וכן עלויות תקורה (פיקוח וכו') בשווי 3.5% משווי המבנה הציבורי.

- מוסכם כי שמאי הוועדה המקומית יביא בחשבון את עלות בניית מבני הציבור לפי העקרונות המפורטים לעיל וכמפורט בנספח ג2 להסכם.

- מוסכם שהעירייה לא תגבה מאת המבקשת היטלי פיתוח בגין בניית מבני הציבור, למעט דמי ההקמה לתאגיד מים וביוב עבור שטח הבניה הציבורי שישולמו ישירות לתאגיד ויקוזזו על ידי העירייה מחיוב אגרות והיטלים שיוצא לחברה כתנאי להוצאת היתר הבניה.

- המבקשת מתחייבת כי רמת הגמר של חניות העירייה לא תפחת מרמת הגמר של חניון הפרויקט.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

כנספח להסכם צורפה חוות דעת שנערכה על-ידי חברת סולברג, לאומדן העלות לביצוע העבודות, כאשר הובהר בתחילת המסמך, כי המטלות הן בהתאם להסכם להקמת המבנה הציבורי ולפיתוח השצ"פ, וכי התחשיבים נערכו לפי תכנון ראשוני ולכן ייתכנו שינויים בהתאם לתכנון הסופי.

ברקע חוות הדעת הובהר, כי שטחי הבניה המובאים בחשבון הינם:

<u>במגרש 101</u>- 2 גנים X 137 מ"ר + 30 מ"ר שטחי שירות; 362 שטח חצר; מבנה ציבור- 282 מ"ר.

<u>במגרש 102</u>- 2 גנים X 134 מ"ר + 30 מ"ר שטחי שירות; 355 מ"ר שטח חצר; מבנה ציבור- 276 מ"ר.

15 חניות תת-קרקעיות (לפי שטח של 31 מ"ר למקום חניה).

לעניין העלויות הובהר, כי הן אינן כוללות מע"מ ואגרות, וכי עלויות קומה 2 (מבנה משרדים) חושבו לפי עלויות מעטפת.

להלן פירוט ואומדן העלויות שבחוות הדעת:

תיאור	כמות	מחיר יחידה (₪)	סה"כ (ללא מע"מ)
<u>תקציב ביצוע</u>			
גני ילדים בכל מגרש בשטח ממוצע של 271 מ"ר + 30 שטחי שירות	2	2,018,808	4,037,614
עבודות פיתוח גני ילדים בשטח ממוצע של 360 מ"ר בכל מגרש	2	724,140	1,448,280
מבנה משרדים מעל קומת הגן בשטח ממוצע של 279 מ"ר	2	1,185,750	2,371,500
15 חניות תת-קרקעיות	465 מ"ר	2,498	1,161,570
שצ"פ	4,285	650	2,785,520
רשות העתיקות			5,000
הבטחת איכות			12,000
בטיחות בעבודה			19,000
סה"כ אומדן תקציב ביצוע			**11,840,214**
<u>תקציב תכנון</u>			
תכנון ומדידות	5%	11,840,214	592,011
העתקות אור	1.5%	11,840,214	177,603
ניהול ופיקוח על הביצוע	3.5%	11,840,214	414,407

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

פקוח עירוני	1.5%	11,840,214	177,603
בצ"מ	7%	11,840,214	828,815
סה"כ אומדן תקציב תכנון ותקורות			**2,190,440**
סה"כ ביצוע ותכנון			**14,030,654**

לעמדת שמאית המבקשת, את עלות מבנה הציבור יש להביא בחשבון לפי האומדן שבחוות דעת סולברג (ללא העלות הישירה של פיתוח השצ"פ), ובתוספת עלות התקנת מקום חניה נוסף, חיבור חשמל ומימון, שכן בהסכם נקבע שהשטחים יימסרו כשהם מחוברים לרשת החשמל, המים והביוב.

גם שמאי המשיבה טוען שיש לקבוע העלות לפי רכיבי העלות עליהם הוסכם, וככל שבחוות דעת סולברג נכללו רכיבים שאינם לפי ההסכם, אין להביאם בחשבון. עוד נטען, שאין להוסיף מע"מ לעלויות הבניה מאחר והמתחם הוכרז כמתחם פינוי-בינוי במסלול מיסוי, הנהנה מקיזוז מע"מ תשומות ולכן חל מע"מ אפס על מתן שירותי בניה. לפיכך מבקש הוא שעלות המטלה הציבורית תחושב בשתי חלופות, וככל שהמבקשת תוכיח שהיא אכן נדרשה לשלם מע"מ, היא תחוייב בהיטל לפי החלופה המתאימה.

מן המפורט לעיל עולה, כי הצדדים מסכימים שהתכנית מטילה על המבקשת את עלות בניית שטחי הציבור, וכן מסכימים הם, שעלות זו צריך שתקבע לפי ההסכם שנחתם בין המבקשת לבין עיריית בת ים.

לעמדתי, חוות דעת סולברג, שצורפה כנספח להסכם, הינה חלק ממסמכי ההסכם, ולכן רכיבי הביצוע שנקבעו בה, כמו גם כמותם עלותם, הם אלו שנכון להביאם בחשבון, למעט רכיבים שאינם אפשריים לפי התכנית.

לפיכך, באומדן סולברג יש לתקן רק את היקף שטחי הבניה, שכן לפי חוות הדעת, הובאו בחשבון שטחים בהיקף של 1,160 מ"ר[18], בעוד שלפי התכנית (וכך גם לפי היתרי הבניה), השטחים הינם בהיקף של 1,100 מ"ר בלבד.

העובדה שלפי נספח התחבורה של התכנית נדרשים עבור שטחי הציבור מספר מקומות חניה בכמות גדולה יותר מזו שלפי ההסכם, וכן העובדה שהמבקשת נדרשת למסור לעירייה את שטחי הציבור כשהם מחוברים לחשמל, אינה רלוונטית לעמדתי, שכן נתונים אלו ידועים היו לחותמי ההסכם עוד קודם לעריכתו, ובכל זאת לא קיבלו הם ביטוי בהסכם.

[18] . 1,160 מ"ר= 2 x 279 מ"ר מבנה משרדים + 2 x (30 מ"ר + 271 מ"ר) גני ילדים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

תיקון שטח גני הילדים ל- 540 מ"ר (עיקרי ושירות, בדומה לשטחים שבהיתר הבניה), מקטינה את עלות הביצוע של גני הילדים ל- 3,635,194 ₪, ואת סך תקציב הביצוע עליו הוסכם ל- 11,437,794 ₪, ובניכוי עלות השצ"פ- 8,652,274.

תקציב התכנון והתקורות שבחוות הדעת הינו בשיעור של 18.5% מתקציב הביצוע, כך שבתוספת רכיבים אלו, תובא בחשבון עלות של 10,252,945, ובתוספת מע"מ- 11,995,950 ₪.

איני מקבל את טענת שמאי המשיבה שאין להוסיף מע"מ על עלות הקמת שטחי הציבור. בהתאם לסעיף 31 לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975, המס על שירותי בניה שנותן יזם במתחם פינוי-בינוי הינו בשיעור אפס. עוד נקבע, כי ההגדרה של "שירותי בניה" הינה לפי הקבוע בפרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "**חוק מסמ"ק**").

פרק חמישי 4 לחוק מסמ"ק כותרתו "פינוי בינוי", ובמסגרת פרק זה נקבע (בסעיף 49כב), שהפטור ממס לפי חוק מסמ"ק הינו בגין תמורה שהיא זכות ביחידת מגורים חלופית אחת ותמורה כספית אחרת, ובלבד שאלה אינם חורגים מ"תקרת השווי" שנקבע בסעיף, ובתוספת תשלום בעבור דמי שכירות לתקופת בניית דירת המגורים החלופית, ולכיסוי הוצאות כרוכות כפי שקבע המנהל.

בנייתם של מבני הציבור בוודאי שלא יכולה להיחשב כחלק מהתמורה לדיירים, וגם לא כהוצאה הכרוכה בתמורה זו, וסביר שאם שטחים אלו לא היו נבנים, לא הייתה נשמעת טענה מצד הדיירים כי התמורה שהובטחה להם הוקטנה.

<u>שימוש ביניים</u>

שמאי המשיבה מוסיף לשווי הזכויות ב"מצב חדש" את שווי שימוש הביניים למגורים, לפי דמי שכירות חודשיים של 2,450 ₪, לתקופה של 3 שנים ולפי ריבית שנתית של 5%.

שמאית המבקשת, בתחשיב החלופי שהציגה, הוסיפה לשווי הזכויות שב"מצב חדש" דמי שימוש לפי דמי שכירות חודשיים של 4,000 ₪, לתקופה של 3 שנים, ולפי שיעור ריבית שנתית של 5%.

אני מקבל את דמי השכירות שבשומת שמאית המבקשת, מאחר והיא מבוססת על הערכת שמאי מקרקעין מטעם הדיירים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

באשר לתקופת שימוש הביניים, הרי שלאור קביעתי לעיל באשר להפחתה משווי הזכויות ב"מצב חדש" בגין מורכבות, הרי שתובא בחשבון תקופת שימוש ביניים של 3.5 שנים, לפי ריבית שנתית של 5%, ובסך-הכול- 21,700,000 ₪[19].

<u>עלויות הריסה</u>

שמאית המבקשת מפחיתה משווי הזכויות ב"מצב חדש" את עלות הריסתם של הבניינים הקיימים. מנגד נטען על-ידי שמאי המשיבה, כי עלויות ההריסה מתקזזות עם הפטור מאגרות והיטלים בהן מזוכים בעלי המקרקעין בגין השטחים הבנויים.

אני מקבל בעניין זה את עמדת שמאי המשיבה.

<u>שטחים בתת-הקרקע</u>

לטענת שמאית המבקשת, טעה שמאי המשיבה, כאשר בתחשיביו הקנה לשטחים עיקריים לתעסוקה ומסחר הממוקמים בתת-הקרקע, את אותו השווי של שטחים הממוקמים מעל הקרקע.

מנגד נטען על-ידי שמאי המשיבה, כי המדובר בשטח של 39.52 מ"ר במגרש 101, ו-47.88 מ"ר במגרש 102, שניתן היה בקלות לתכננם בקומת הקרקע, שזהו התכנון המיטבי ולפיו יש לקבוע ההשבחה.

מאחר וההשבחה הנבחנת בשומה זו הינה בשל מימוש בהיתר, הרי שהיא תקבע לפי מיקומם של השטחים בהתאם להיתר הבניה.

<u>ערכי שווי</u>

<u>תעסוקה ומסחר</u>

שמאי המשיבה קבע שווי של 2,400 ₪ למ"ר מבונה לתעסוקה, וזאת על-בסיס שתי עסקאות של מכר קרקע ובנוסף עסקאות בשטחי משרדים בנויים בפרויקט שברחוב ניסנבוים 37. לעניין שטחי המסחר קבע שמאי המשיבה שווי של 6,000 ₪ למר"א מבונה.

שמאית המבקשת קובעת שווי של 2,000 ₪ למר"א מבונה לתעסוקה ו- 5,500 ₪ למר"א מבונה למסחר, וזאת בהתבסס על ערכי השווי שקבע בח"מ בשומה מכרעת בעניינו של הנכס שברחוב הרב מימון 26, הממוקם בסמוך למתחם.

יצוין, כי בשומה המכרעת לנכס שברחוב הרב מימון, בחנתי את העסקאות שהוצגו על-ידי שמאי המשיבה, והחלטתי לקבל את השווי של 2,000 ₪ למר"א מבונה שקבע שמאי המשיבה, מאחר ונמצא שהעסקאות מלמדות, לכל הפחות, על השווי שקבע שמאי

[19] . 21,703,680 ₪= 3.14 מקדם ע.נ. x 144 דירות x 12 חודשים x 4,000 ₪.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

המשיבה, תוך שצוין, כי היחס ברוטו:נטו בנכס שבשומה המכרעת, עדיף על זה שבבניין שברחוב הרב ניסנבוים.

בנכס כאן, סך שטחי השירות העיליים (לא כולל שטחי שירות) הינו כ- 22,300 מ"ר, כאשר מזה יוחסו לשטחי המגורים כ- 20,400 מ"ר, כך שיתרת שטחי השירות העיליים הינה כ- 1,900 מ"ר, מזה מיוחסים לשטחי התעסוקה כ- 35%, שהם כ- 665 מ"ר, כאשר השטח העיקרי לשטחי תעסוקה הינו כ- 3,100 מ"ר. משמע שבנכס כאן, היחס בין ברוטו:נטו הינו כ- 21.5%, שאף הוא נמוך בשיעור משמעותי מזה שבפרויקט שברחוב ניסנבוים.

לפיכך גם בנכס כאן אני מקבל את השווי שקבע שמאי המשיבה, ולמסקנה דומה הגיעה גם השמאי המכריע צדיק בשומה מכרעת שערך לנכס ברחוב הבנים (גו"ח 7124/154).

כמו כן אני מקבל את השווי למר"א מבונה למסחר שקבע שמאי המשיבה.

בניגוד לנטען על-ידי שמאית המבקשת, לעמדתי, מיקומם של שטחי המסחר בנכס כאן עדיף על זה שבנכס שברחוב הרב מימון, מאחר והם נהנים מחשיפה לצירי תנועה ראשיים, הם ממוקמים במתחם המשלב שטחי מגורים ותעסוקה בהיקפים גדולים יותר, ולפי הוראות התכנית הם אמורים להשתלב בקולונדה המסחרית המתוכננת לאורך הטיילת של רחוב הקוממיות והמיועדת לחבר בין מזרח העיר לים.

<u>מגורים</u>

כמפורט לעיל, שמאי המשיבה קבע שווי של 6,000 ₪ למר"א מבונה למגורים, בהתבסס על עסקאות השוואה למכר קרקעות בסביבה.

שמאית המבקשת, לעניין השווי למר"א מבונה, הפנתה לערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות, מהן עולה, לעמדתה, שווי מר"א מבונה של 5,000 ₪. עוד נטען על-ידה, שלא ניתן להתבסס על העסקאות שהוצגו על-ידי שמאי המשיבה, מאחר וחלקן מרוחקות מהמועד הקובע, ובאחרות מעורבות קבוצות רכישה.

ככלל, לא יכול שתהא מחלוקת, שקביעת השווי על-סמך עסקאות מכר של קרקעות בסביבה, עדיפה על כל שיטה אחרת.

לפיכך, נבחנה בתחילה האפשרות לקבוע השווי על-סמך העסקאות שהוצגו בשומת המשיבה. אלא שנמצא, כי לצורך התאמת המחירים שבעסקאות נדרשות התאמות רבות, ובשיעורים גדולים, ואלה פוגעות במהימנות התוצאה ובאפשרות להתבסס עליה, ואבהיר.

העסקאות אליהן הפנה שמאי המשיבה נערכו במקרקעין שבמתחמי בנייה חדשים הממוקמים דרומית-מערבית למתחם הנכס (בתחומן של תכניות בי/4/450 ו- בי/1/410). (בנוסף הוצגה עסקה בצפון-מערב העיר).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

אחת מהעסקאות הינה משנת 2011, שתיים נוספות מהשנים 2015-2016 ואחת מהעסקאות משנת 2018. בעניינן של שלושת העסקאות מהשנים 2011-2016 נדרשת התאמת מועד ששיעורה 30%-40%.

כמו כן נטענו טענות שיש לבצע התאמות בשל הבדלים במספר הקומות, תכסית שטח מרתף, צפיפות, חניות ציבוריות הנדרשות במגרשי ההשוואה, עוצמת עירוב השימושים, שטחים למבני ציבור.

כמו כן, לפי בדיקותיי, במגרשי ההשוואה אושרו הקלות לתוספת יחידות דיור ושטחים עיקריים, וסביר שאפשרות זו השפיעה על המחירים ששולמו בעסקאות, ואף אותה נכון להביא בחשבון.

בנוסף נטען על-ידי שמאית המבקשת, שהעסקאות משכונת "פארק הים", הינן משכונה השונה בכל מאפייניה מאלו של השכונה בה ממוקם הנכס (תכנון, צפיפות, חתך סוציו-אקונומי, מיקום), ולכן העסקאות במתחם זה אינן ברות השוואה למתחם הנכס.

כדי לבחון הטענה, נבחנו ההבדלים במחירי הדירות. בשומה שערך השמאי המכריע דוד דדון, בעניינו של נכס בתחומה של תכנית בי/מק/1/410 (מגרשים 32 ו- 32A בגוש 5027 חלקות 84, 92), פורטו נתונים של 18 עסקאות מכר של דירות חדשות באותו המגרש, שנערכו בחודשים ספטמבר-נובמבר 2020, של דירות בשטח ממוצע של 130 מ"ר, שלהן מרפסת בשטח ממוצע של 17 מ"ר, והן בקומה ממוצעת 17. השמאי המכריע קבע כי העסקאות מלמדות על שווי מ"ר בנוי אקוויוולנטי של 24,264 ₪.

כחלק מהמסמכים שהוגשו על-ידי הצדדים, העבירה שמאית המבקשת את קובץ העסקאות שנערכו במתחם הנכס. בקובץ נתונים על 467 עסקאות של מכר דירות, בחתך של בניין, קומה, מספר חדרים, שטח דירה, שטח מרפסת, שטח חניה, שטח מחסן ומחיר (להלן: "**קובץ העסקאות**").

העסקאות בוצעו ברבעון הראשון של שנת 2021, ומרביתן לחברי מועדון "חבר", בהנחה של 12% ממחיר השוק של הדירות.

להלן נתונים על עסקאות של דירות בשטח של 122 מ"ר, שלהן מרפסת בשטח של 18.5 מ"ר, מחסן בשטח של 7 מ"ר וחניה בשטח של 24 מ"ר:

בניין	קומה	מחיר (ללא מע"מ)
1	22	2,110,256
1	23	2,118,803
1	24	2,127,350
1	25	2,135,897
1	26	2,144,444

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בניין	קומה	מחיר (ללא מע"מ)
2	22	2,110,256
2	23	2,118,803
2	25	2,135,897
3	21	2,101,709
3	22	2,110,256
3	23	2,118,803
3	24	2,127,350
3	25	2,135,897
3	26	2,144,444
4	23	2,118,803
4	24	2,127,350
4	26	2,144,444

הקומה הממוצעת בעסקאות הינה 24, והמחיר הממוצע (ללא מע"מ) 2,125,339 ₪.

כדי לבחון המחיר למר"א בנוי בהשוואה לזה שנקבע בשומת דדון, הובא בחשבון שטח הדירה (122 מ"ר) ושטח המרפסת (18.5 מ"ר במקדם 0.4), כך שהמר"א בדירות שבעסקאות הינו 129.4, והשווי למר"א בנוי (ללא מע"מ)- 16,425 ₪.

לצורך התאמה לקומה ממוצעת 17 של הדירות שבשומת דדון, תובא בחשבון הפחתה של 3.5% (כ- 0.5% לקומה), והמחיר המתואם הינו- 15,850 ₪. לשווי זה יש להוסיף 12% (ביטול הנחת חבר) ומע"מ, כך שלאחר התאמות אלה, השווי הינו 21,073 ₪.

על-אף שהעסקאות שבמתחם נערכו מספר חודשים לאחר העסקאות שהוצגו בשומת דדון, השווי למר"א בנוי הנלמד מהן נמוך בכ- 13% מהשווי למר"א בנוי שקבע השמאי המכריע דדון לעסקאות שבמתחם תכנית בי/מק/1410, כך שבמונחי שווי של מר"א מבונה, המשמעות הינה פער של כ- 33%.

לפיכך אני מקבל את טענת שמאית המבקשת, שמאפייני השכונה שבה בוצעו העסקאות שהציג שמאי המשיבה, שונים באופן מהותי מאלו של השכונה בה ממוקם מתחם הנכס.

בשל עובדה זו, כמו גם מקדמי ההתאמה הרבים הנוספים הנדרשים, שצוינו לעיל, החלטתי שלא להתבסס על עסקאות ההשוואה שהוצגו על-ידי שמאי המשיבה.

לפי דוח אפס מחודש אוקטובר 2019 שערך משרד שמאית המבקשת, סך המכירות הצפוי של דירות היזם הוערך בכ- 1,229,392,000 ₪ (לא כולל מע"מ), נכון לחודש אוגוסט 2019. בתוספת שווים של 144 דירות הדיירים, שהוערכו לפי שווי דירת 4 חדרים

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

(כ- 1,991,500 ₪ ללא מע"מ), סך המכירות הצפוי לכלל הדירות בפרויקט הינו כ- 1,516,700,000 ₪.

אומדן זה נבחן על-ידי גם בהשוואה לקובץ העסקאות.

כאמור, קובץ העסקאות מכיל נתונים על מכר של 467 דירות במתחם, שהם כ- 65% מסך הדירות. הדירות שנמכרו ממוקמות בארבעת הבניינים המתוכננים להיבנות בפרויקט, בכל הקומות, ובכל סוגי הדירות, כך שנתוני המכירה משקפים נאמנה את מגוון הדירות שבפרויקט.

מבין העסקאות, 20 דירות נמכרו במחירי שוק חופשי, והיתרה- 447 דירות, נמכרו לחברי מועדון "חבר".

סך המכירות, ללא מע"מ, מסתכם ב- 875,410,942 ₪, כאשר מזה, 44,587,851 ₪ בגין הדירות שנמכרו בשוק החופשי ו- 830,823,091 ₪ בגין הדירות שנמכרו ל"חבר".

על בסיס המכירות ל"חבר", ולאור ההנחה של 12% הגלומה בעסקאות אלו, מתקבל שווי מכירה של כלל הדירות בפרויקט, במחירי שוק חופשי, של 1,508,053,000 ₪ (לא כולל מע"מ).[20]

עם זאת, כדי לשלול אפשרות של הטיה בשל האפשרות שיתרת הדירות שלא נמכרה הינה בתמהיל שונה מתמהיל הדירות שנמכרו, נבחנו גם, בכל בניין ובניין, הדירות שנמכרו בכל קומה בהשוואה לדירות המתוכננות באותה קומה, והשלמת יתרת המכירות הצפויה בגין הדירות שלא נמכרו נעשתה לפי המחיר הממוצע/הדומה של דירה דומה באותה הקומה, או בקומה סמוכה (תוך הפעלת מקדם התאמת קומה של 0.5% בדירות שעד לקומה 21 ו- 0.4% בקומות שמעל לקומה 21).

לפי בדיקה זו נמצא, כי יתרת המכירות הינה כלהלן:

בניין	יתרת דירות	יתרת מכירות (₪)
1	74	141,044,330
2	66	132,538,753
3	59	114,366,133
4	48	87,269,622
סה"כ	**247**	**475,218,838**

כמו כן הובאה בחשבון יתרת שטחי מרפסות גג שלא נמכרו, שהינם בהיקף של כ- 1,600 מ"ר (כ- 180 מ"ר בקומה 6 והיתרה בקומות הגבוהות), לפי מחיר למ"ר בנוי (ללא מע"מ)

[20] . 830,823,091 : 0.88 : (447/714) =1,508,052,896

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

של 4,750 ₪, כך שיתרת המכירות שתובא בחשבון, ללא מע"מ, ובמחירי "חבר", הינה-482,800,000 ₪.

כאמור, לפי פרסומים, ולפי טענות הצדדים, המחירים במבצע לקבוצת "חבר" מגלמים הנחה של 12% מהשווי בשוק החופשי.

מאחר וקובץ העסקאות כלל כאמור גם 20 עסקאות של מכר דירות שנמכרו בשוק החופשי, נבחן הפער בין מחיר המכירה של דירות אלה, לדירות דומות שנמכרו לעמיתי קבוצת "חבר", ולהלן הנתונים:

סוג עסקה	בניין	קומה	שטח דירה	שטח מרפסת	מחיר	מקדם קומה	מחיר מותאם קומה	מר"א[21]	מחיר למר"א	הנחה בהשוואה לשוק חופשי
ש"ח[22]	1	2	102.0	11.0	1,864,103	1.0	1,864,103	109.2	17,071	
"חבר"	1	2	103.5	10.0	1,691,453	1.0	1,691453	110.3	15,335	0.898
"חבר"	1	2	105.0	13.5	1,691,453	1.0	1,691,453	113.2	14,942	0.875
"חבר"	1	2	104.0	10.0	1,665,812	1.0	1,665,812	110.4	15,089	0.884
									ממוצע	**0.886**
ש"ח	1	15	103.0	10.0	2,116,239	1.0	2,116,239	110.2	19,204	
"חבר"	1	15	103.5	10.0	1,819,658	1.0	1,819,658	110.3	16,497	0.859
"חבר"	1	16	103.0	10.0	1,870,940	0.995	1,861,585	109.8	16,954	0.883
"חבר"		15	103.0	10.0	1,870,940	0.995	1,861,585	109.8	16,954	0.883
									ממוצע	**0.875**
ש"ח	1	16	83.5	10.0	1,786,325	1.0	1,786,325	89.9	19,870	
"חבר"	1	15	83.5	10.0	1,563,248	1.005	1,571,064	90.3	17,398	0.876
"חבר"	1	16	83.5	10.0	1,571,795	1.0	1,571,795	90.3	17,406	0.876
									ממוצע	**0.876**
ש"ח	1	21	103.0	10.0	2,174,359	1.0	2,174,359	109.8	19,803	
"חבר"	1	21	103.5	10.0	1,870,940	1.0	1,870,940	110.3	16,962	0.857
"חבר"	1	21	103.5	10.0	1,862,393	1.0	1,862,393	109.9	16,946	0.856
									ממוצע	**0.856**
ש"ח	2	2	111.5	14.0	2,000,000	1.0	2,000,000	119.9	16,681	
"חבר"	2	2	109.5	14.0	1,751,282	1.0	1,751,282	117.5	14,905	0.894

[21] . בחישוב המר"א הובא בחשבון גם שטח מחסן דירתי (5-7 מ"ר לפי מקדם 0.4).

[22] . "שוק חופשי"

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

סוג עסקה	בניין	קומה	שטח דירה	שטח מרפסת	מחיר	מקדם קומה	מחיר מותאם קומה	מר"א[21]	מחיר למר"א	הנחה בהשוואה לשוק חופשי
"חבר"	2	1	111.5	14.0	1,751,282	1.005	1,760,038	119.9	14,679	0.880
									ממוצע	**0.887**
ש"ח	2	11	83.5	10.0	1,737,607	1.0	1,737,607	89.5	19,415	
"חבר"	2	11	83.5	10.0	1,529,060	1.0	1,529,060	89.9	17,008	0.876
"חבר"	2	10	83.5	10.0	1,520,513	1.005	1,528,116	89.9	16,998	0.876
									ממוצע	**0.876**
ש"ח	2	14	83.5	10.0	1,914,530	1.0	1,914,530	89.5	21,919	
"חבר"	2	14	83.5	10.0	1,554,701	1.0	1,554,701	89.5	17,294	0.808
"חבר"	2	13	83.5	10.0	1,546,154	1.005	1,553,885	90.3	17,208	0.804
									ממוצע	**0.806**
ש"ח	2	16	83.5	10.0	1,979,304	1.0	1,979,304	90.3	21,919	
"חבר"	2	16	83.5	10.0	1,571,795	1.0	1,571,795	89.9	17,484	0.798
"חבר"	2	15	83.5	10.0	1,563,248	1.005	1,571,064	90.3	17,398	0.794
									ממוצע	**0.796**
ש"ח	3	13	83.5	10.0	1,899,145	1.0	1,899,145	90.3	21,032	
"חבר"	3	13	83.5	10.0	1,537,607	1.0	1,537,607	90.3	17,028	0.810
"חבר"	3	14	83.5	10.0	1,546,154	0.995	1,538,423	89.5	17,189	0.817
									ממוצע	**0.813**
ש"ח	3	14	83.5	10.0	1,941,878	1.0	1,941,878	89.5	21,697	
"חבר"	3	14	83.5	10.0	1,546,154	1.0	1,546,154	89.5	17,275	0.796
"חבר"	3	15	83.5	10.0	1,554,701	0.995	1,546,927	90.3	17,131	0.790
									ממוצע	**0.793**
ש"ח	3	28	151.5	18.5	2,854,701	1.0	2,854,701	161.7	17,654	
"חבר"	3	29	151.5	18.5	2,520,513	0.996	2,510,431	161.3	15,564	0.882
"חבר"	3	30	151.5	18.5	2,529,060	0.996	2,518,944	161.7	15,578	0.882
									ממוצע	**0.882**
ש"ח	4	2	102.0	11.0	1,835,043	1.0	1,835,043	109.2	16,804	
"חבר"	4	2	103.5	10.0	1,708,547	1.0	1,708,547	110.3	15,490	0.922
"חבר"	4	3	102.0	11.0	1,623,077	0.995	1,614,962	109.2	14,789	0.880
									ממוצע	**0.901**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

סוג עסקה	בניין	קומה	שטח דירה	שטח מרפסת	מחיר	מקדם קומה	מחיר מותאם קומה	מר"א[21]	מחיר למר"א	הנחה בהשוואה לשוק חופשי
ש"ח	4	9	103.5	10.0	2,009,402	1.0	2,009,402	110.3	18,218	
"חבר"	4	7	103.5	10.0	1,751,282	1.01	1,768,839	109.9	16,095	0.883
"חבר"	4	11	103.5	10.0	1,785,47	0.99	1,767,660	109.9	16,084	0.883
									ממוצע	**0.883**
ש"ח		18	83.5	10.0	1,795,727	1.0	1,795,727	90.3	19,886	
"חבר"		18	83.5	10.0	1,588,889	1.0	1,588,889	90.7	17,518	0.881
"חבר"		17	83.5	10.0	1,580,342	1.005	1,588,244	89.9	17,667	0.888
									ממוצע	**0.885**

ממוצע ההנחות לפי העסקאות שלעיל הינו כ- 14% ולפיכך, בתחשיב שלהלן יובא בחשבון שהמכירות לקבוצת "חבר" משקפות ההנחה שלפי שיעור זה.

נתון	סכום (₪)
מכירות בפועל ל"חבר"	830,823,000
יתרת מכירות במחירי "חבר"	482,800,000
סה"כ מכירות במחירי "חבר"	1,313,623,000
סה"כ מכירות "חבר" במחירי שוק חופשי (1.1628)	1,527,480,000
מכירות בפועל לשוק החופשי	44,588,000
סה"כ מכירות במחירי שוק חופשי	**1,572,068,000**

כאמור, לפי דוח האפס שהוכן על-ידי משרד שמאית המבקשת, הוערכו המכירות הצפויות של שטחי המגורים בפרויקט בסך של 1,516,700,000 ₪, נכון לרבעון שלישי בחודש 2019.

מאחר והאומדן שבדוח האפס נערך סמוך יותר למועד הקובע, כך שהוא משקף את אומדן השווי של הקונה הסביר, בחרתי לקבוע את סך המכירות הצפויות של שטחי המגורים בפרויקט, לפי האומדן שבדוח האפס.

להלן השינוי במחירי דירות בעיר בת-ים, לפי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בין המועד הקובע (רבעון ראשון 2018) למועד דוח האפס (רבעון 3 2019) (הנתונים באש"ח):

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

סוג דירה/רבעון	רבעון 1 2018	רבעון 3 2019	שיעור השינוי
1-2 חדרים	1,071.0	1,070.6	0%
2.5-3.0 חדרים	1,257.8	1,372.0	9.1%
3.5-4.0 חדרים	1,792.0	1,942.0	8.37%
4.5-5.0 חדרים	2,527.9	2,571.9	1.74%

הובא בחשבון שתמהיל הדירות בפרויקט הינו: 1.5% דירות 2 חדרים; 23% דירות 3 חדרים; 46.5% דירות 4 חדרים; 29% דירות 5-6 חדרים.

בנתונים שלעיל, תובא בחשבון עליית מחירים של 6.5% מהמועד הקובע למועד הדוח, כך שסך המכירות הצפוי, נכון למועד הקובע, הינו- 1,424,131,000 ₪, ובניכוי רווח יזמי של 18%- 1,206,890,000 ₪.

העלויות שבדוח האפס כוללות רכיבי עלות שעניינן בהתקשרות שבין היזם לדיירים, שהן אינן רלוונטיות לצורך אומדן שווי הקרקע לפי הגישה הקלאסית, ועלויות אלה לא יובאו בחשבון.

כמו כן, יובאו בחשבון שטחי המגורים שלפי היתרי הבניה שניתנו במגרשים 101 ו- 102, לפי הפירוט שלהלן:

רכיב/מגרש	מגרש 101 (מ"ר)	מגרש 102 (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)
עיקרי מגורים	34,627	34,635	69,262
ממ"ד	4,069	4,089	8,158
מרפסות זיז	5,236	5,307	10,543
מרפסות גג[23]	1,339	1,452	2,791
שטחים עיליים נוספים	[24]10,232	[25]10,188	20,420
מרתפים	[26]19,414	[27]17,716	37,130
שטח לפיתוח[28]	4,134	3,611	7,745

[23] . לרבות שטחי מרפסות בקומה 6.

[24] . סה"כ שטחים עיליים נוספים-11,192 מ"ר (לא כולל 558 מ"ר בליטות), מזה, לפי בדיקותיי, השטח המיוחס למגורים הינו כ- 91.4%.

[25] . סה"כ שטחים עיליים נוספים- 11,124 מ"ר (לא כולל 548 מ"ר בליטות), מזה, לפי בדיקותיי, השטח המיוחס למגורים הינו כ- 91.6%.

[26] . סה"כ שטחי שירות במרתפים- 21,814 מ"ר, הובא בחשבון שכ- 83% משטחי האחסנה, וכ- 89.5% מיתרת שטח המרתפים משרתים את המגורים.

[27] . סה"כ שטחי שירות במרתפים- 19,858 מ"ר, הובא בחשבון שכ- 85% משטחי האחסנה, וכ- 89% מיתרת שטח המרתפים משרתים את המגורים.

[28] . לפי שטח מגרש בניכוי תכסית קומת קרקע.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

להלן תחשיב עלויות הבניה (לפי מחירון "דקל" לחודש מרץ 2018):

רכיב	שטח (מ"ר)	עלות למ"ר	סה"כ (₪)
שטחים עיליים	97,840	4,590	449,085,600
מרפסות זיז	10,543	1,290	13,600,470
מרפסות גג	2,791	1,290	3,600,390
מרתפים	37,130	2,760	102,478,800
מגרש לפיתוח	7,745	340	2,633,300
סה"כ עלויות ישירות (מעוגל)			**571,398,000**
אגרות והיטלים[29]			35,850,000
ניהול ופיקוח	2%	571,398,260	11,427,965
תקורה	2%	571,398,260	11,427,965
מימון	4%	571,398,260	22,855,930
בצ"מ	5%	571,398,260	28,569,913
משפטיות	1%	1,424,131,000	14,241,310
פרסום ושיווק	2%	1,424,131,000	28,482,620
חיבור חשמל	714	3,500	2,499,000
תכנון	714	21,000	14,994,000
פיקוח פיננסי	לפי דוח האפס		560,000
סה"כ עקיפות			**170,909,000**
מס רכישה[30]			**17,500,000**
סה"כ עלות ישירה ועקיפה (מעוגל)			**759,800,000**

לפי התחשיבים שלעיל, היתרה לקרקע של שטחי המגורים ב"מצב חדש" הינה-
447,090,000 ₪.

[29] . נקבע לפי חלק שטחי המגורים באגרות והיטלים ששולמו בפועל, ובהתאמה למועד הקובע.

[30] . לפי האומדן בדוח האפס.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

שווי מר"א מבונה:

רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם	מר"א
עיקרי	69,262	1.0	69,262
ממ"ד	8,158	1.0	8,158
מרפסות זיז	10,543	0.4	4,217
מרפסות גג	2,791	0.25	698
סה"כ מר"א			82,335
שווי קרקע			447,090,000
שווי מר"א מבונה (מעוגל)			**5,430**

להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו לנכסים בסביבה:

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גו"ח	מועד קובע	שווי מר"א מבונה	הערות
יוסף	הרב מימון 26	7124/249	17.3.18	6,000	21 קומות מגורים ל- 100 יח"ד, מעל ל- 4 קומות מסחר ותעסוקה. שטחים עיקריים: 10,000 מ"ר למגורים, מסחר- 3,200 מ"ר, תעסוקה- 3,200 מ"ר, מבנה ציבור- 750 מ"ר.
יצחקי	האורגים 27	7123/130	16.6.18	5,200[31]	מבנה בגובה של 34 קומות (2 ק' מסחר, 7 ק' תעסוקה, 25 ק' מגורים). שטחים עיקריים: 5,925 מ"ר למגורים, 769 מ"ר מסחר, 4,741 מ"ר תעסוקה, 310 מ"ר מבנה ציבור. לטענת שמאי המשיבה (שנבחנו על-ידי ונמצאו כנכונים), לפי עקרונות התחשיב של השמאי המכריע, השווי הנכון הינו 5,290 ₪.
צדיק	הבנים	7124/154	17.3.18	5,800	בניין בן 17 קומות ובו 80 יח"ד. שטחים עיקריים: 9,000 מ"ר למגורים, 750 מ"ר למבנה ציבור.
שיחור	הבורסקאי 4	7122/74	26.4.18	5,600	2 מגדלי מגורים בגובה של 34 קומות מעל ל- 4 קומות מסד לתעסוקה

[31] . לפי שמאי המשיבה, שנבדקה על-ידי ונמצאה נכונה, לפי המשקולות שקבע השמאי המכריע יצחקי, השווי אמור היה להיות 5,290 ₪.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גו"ח	מועד קובע	שווי מר"א מבונה	הערות
					ומסחר, ובהם 199 יח"ד, שטחים עיקריים לתעסוקה- 18,650 מ"ר (לא כולל שטח מרפסות) ומסחר בשטח עיקרי של 5,200 מ"ר.

לאור הנתונים שלעיל, במאפייני מתחם הנכס, נכון לעמדתי לקבוע שווי מר"א מבונה למגורים של 5,500 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

רכיב	כמות	שווי/מקדם	סך-הכול שווי
"מצב קודם"			
דירות בנויות	144	1,065,000	**150,048,000**
"מצב חדש"			
עיקרי מגורים	69,262	1.0	69,262
שטחי ממ"ד	6,638	1.0	6,638
מרפסות זיז	10,543	0.4	4,217
מרפסות גג	2,791	0.25	698
סה"כ מר"א למגורים			80,815
שווי מר"א למגורים			5,500
שווי זכויות למגורים			₪ 444,482,500
שטח מסחר עיקרי	[32]1,359	₪ 6,000	₪ 8,154,000
שטחי עיקרי תעסוקה	[33]3,106	₪ 2,400	₪ 7,454,400
מטלת מבנה ציבור			₪ (11,995,950)
סך-הכול שווי כזמין			₪ 448,094,950
הפחתה בשל דחיה מורכבות וגודל (30%)			₪ 313,666,465

[32] . הובא בחשבון ש- 66 מ"ר עיקרי ממוקמים בתת-הקרקע ושווים חושב לפי מקדם 0.4.

[33] . כולל 21 מ"ר בתת-הקרקע ששווים חושב לפי מקדם 0.4.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שימוש ביניים	₪ 21,700,000
סה"כ שווי "מצב חדש" (מעוגל)	**₪ 335,366,000**
השבחה	₪ 185,318,000
השבחה בהתחשב בסעיף התכלות (2%) (מעוגל)	**181,612,000**

<u>תחשיב ההשבחה בפטור לשטחי ממ"ד, למעט שטחי ממ"ד ב- 11 דירות שנמכרו</u>:

רכיב	כמות	שווי/מקדם	סך-הכול שווי
"מצב קודם"			
דירות בנויות	144	1,065,000	**150,048,000**
"מצב חדש"			
עיקרי מגורים	69,262	1.0	69,262
שטחי ממ"ד (1.54%)	126	1.0	126
מרפסות זיז	10,543	0.4	4,217
מרפסות גג	2,791	0.25	698
סה"כ מר"א למגורים			74,303
שווי מר"א למגורים			5,500
שווי זכויות למגורים			₪ 408,666,500
שטח מסחר עיקרי	1,359[34]	₪ 6,000	₪ 8,154,000
שטחי עיקרי תעסוקה	3,106[35]	₪ 2,400	₪ 7,454,400
מטלת מבנה ציבור			₪ (11,995,950)
סך-הכול שווי כזמין			₪ 412,278,950
הפחתה בשל דחיה מורכבות וגודל (30%)			₪ 288,595,265
שימוש ביניים			₪ 21,700,000
סה"כ שווי "מצב חדש" (מעוגל)			**₪ 310,295,000**
השבחה			160,247,000
השבחה בהתחשב בסעיף התכלות (2%) (מעוגל)			**₪ 157,042,000**

[34] . הובא בחשבון ש- 66 מ"ר עיקרי ממוקמים בתת-הקרקע ושווים חושב לפי מקדם 0.4.

[35] . כולל 21 מ"ר בתת-הקרקע ששווים חושב לפי מקדם 0.4.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

<u>ריבית פיגורים</u>

לטענת שמאי המשיבה, המבקשת צריכה הייתה לדווח לוועדה המקומית על העסקה בתוך 30 ימים מיום 5.2.2020, ומאחר ולא עשתה כך, יש לחייבה בריבית פיגורים בגין הזכויות שנמכרו.

איני מקבל טענתו זו של שמאי המשיבה.

הודעת התשלום ששלחה הוועדה המקומית למבקשת לא כללה ריבית פיגורים, כך שלמעשה, שמאי המשיבה מבקש שהשמאי המכריע ייקבע לראשונה את ריבית הפיגורים שהוועדה המקומית עצמה לא דרשה.

לפי הקבוע בסעיף 16 לתוספת השלישית, לשמאי המכריע קיימת הסמכות <u>להפחית</u> תשלומי פיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם ולא להוסיף או לקבוע כאלו לראשונה.

<u>פטור לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית</u>

בשומת המבקשת התבקש השמאי המכריע לבחון השווי ב"מצב חדש" גם בחלופה לפיה יוענק פטור לכל בעלי הדירות (למעט אלו שמכרו דירתם), מכוח סעיף 19(ג) לתוספת השלישית.

לצורך קבלת הפטור, על מבקש הפטור להגיש לוועדה המקומית בקשה לקבלת פטור, במועדים שנקבעו בפסיקה (ראה לעניין זה ההחלטה בעמ"נ (ת"א) 877-09-14 **יוספיאן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון** (15.7.2015). על פסק הדין אומנם הוגשה בקשת רשות ערעור (בר"מ 5896/15 **אלבק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון** (25.1.2017), אך המחלוקת לא הייתה במישור הדיוני אלא לעניין הארכת המועד להגשת בקשת הפטור).

מאחר וקבלת הפטור כפופה להתקיימותם של התנאים לקבלתו, ואת קיומם יש לבחון ביחס לכל אחד מבעלי הדירות, בין היתר על סמך מסמכים ותצהירים, הרי שבוודאי שלא לשמאי המכריע הכלים לקבוע הפטור בכלל, ובעניינם של 133 בעלי הדירות בהליך כאן, בפרט.

זאת ועוד, שמאית המבקשת לא הציגה תחשיב מטעמה באשר לפטור הראוי. עניין זה אף הוא בעל משמעות בהליך כאן, שכן נטען על-ידי שמאית המבקשת, שב"מצב קודם" יש להוסיף לשווי הדירות הקיימות זכויות בנייה רבות שטרם מומשו. כך שלפי עמדתה, נדרש לייחס לכל אחת מהדירות את חלקה ביתרת הזכויות, ובהתאם לשטח הדירה הקיימת + יתרת הזכויות שלה, לקבוע את יתרת השטח בגינו זכאי בעל הדירה לפטור.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ודוק. בדיקה שכזו נדרש לבצע גם אם השווי ב"מצב קודם" היה נקבע לפי גישת שמאי המשיבה, וגם לפי הגישה שננקטה בשומה זו, ככל שיימצא שהשווי שנקבע אכן מגלם גם פוטנציאל להרחבת הדירות הוותיקות מכוח זכויות בניה בתכניות מתאר מקומיות שטרם מומשו.

11.3. **<u>הקלות</u>** (מועד קובע- 23.7.2020)

11.3.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה מחשב ההשבחה עקב ההקלות לניוד של 1,055.74 מ"ר זכויות בניה למחסנים ליעוד מגורים, מקומות המרתף לקומות המגורים, ועקב ניוד של 787.6 מ"ר זכויות בניה למחסנים ליעוד מסחר, מקומת מרתף עליונה לקומת הקרקע.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

ניוד מחסנים למגורים מקומות המרתף לקומות המגורים:

מגרש	מצב תכנוני	מיקום	קומות	שטח	שווי	מקדם שווי	סה"כ
101	קודם	תת"ק	-1, -4	523.3	6,000	0.4	1,255,920
	חדש	עילי	1-5, 33-35	523.3	5,100	0.6	1,601,298
	השבחה (₪)						**345,378**
102	קודם	תת"ק	-1, -4	532.4	6,000	0.4	1,277,856
	חדש	עילי	1-5, 33-35	532.4	5,100	0.6	1,629,266
	השבחה (₪)						**696,788**

ניוד זכויות למחסנים למסחר מקומת מרתף עליונה לקומת קרקע:

מגרש	מצב תכנוני	מיקום	קומות	שטח	שווי	מקדם שווי	סה"כ
101	קודם	תת"ק	-1	386.8	6,000	0.4	928,248
	חדש	קרקע	עורף חנויות	386.8	6,000	0.7	1,624,434
	השבחה (₪)						**696,186**
102	קודם	תת"ק	-1	400.8	6,000	0.4	962,016
	חדש	עילי	עורף חנויות	400.8	6,000	0.7	1,683,528
	השבחה (₪)						**721,512**

סך ההשבחה בגין ההקלות לניוד שטחי מחסנים למגורים ומסחר- 2,114,486 ₪.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.3.2. <u>עיקרי עמדת שמאית המבקשת</u>

לעמדת שמאית המבקשת, יש לבחון את ההשבחה הנובעת ממכלול ההקלות ולא באופן סלקטיבי כפי שערך שמאי המשיבה.

לעמדתה, חלק מההקלות שנתבקשו מהוות פגיעה, ולדוגמא מפנה היא להקלות שלהלן: שינוי מיקום חלל לרווחת הדיירים מקומת קרקע לקומת גלריה ו/או מגורים; הקלה לשינוי מיקום המחסנים למסחר מקומת מרתף עליונה לקומה 2-; הקלה להעברת שטחים לפריקה וטעינה מהמרתף העליון למרתף בקומה 2-; הקלה להעברת זכויות עיקריות מקומות על קרקעיות לקומות המרתף לצורך הקמת חדרי שירותים ומלתחות ציבוריים.

לטענתה, ההקלות התבקשו בשל שיקולים תכנוניים, בשל הצורך בהקמת מערכות טכניות בקומות המרתף, חדרי אשפה וכו', יחד עם עמידה בתקן החניה (בהם הקצאת 16 מקומות חניה למבנה הציבורי בקומת המרתף העליונה), והדרישה בתכנית למיקום חניון המגורים בנפרד משטחי החניה האחרים.

תחשיב ההשבחה נערך בהתחשב במיקום השטחים בקומות השונות, תוך שימוש במקדם שיפור תכנוני מתאים, שנקבע בהתחשב ביתרת ההקלות, אשר כללו ניוד שטחים עיקריים לתת-הקרקע.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שימוש	מהות	שטח	מקדם שווי	שווי	מקדם שיפור תכנוני	סה"כ
מגורים	אחסנה למגורים מרקמית	964.54	0.4	5,500	30%	636,597
	אחסנה למגורים קומות 33-35	91.20	0.4		50%	100,320
מסחר	סה"כ אחסנה למסחר	195.49	0.4	5,000	30%	117,294
סה"כ השבחה מהקלות (₪)						**850,000**

11.3.3. <u>עיקרי תגובת שמאי המשיבה</u>

- הטענה לפיה הקלות שהתבקשו ע"י המבקשת פגעו בשווי המקרקעין משמעותה כי שיקול הדעת הכלכלי והתכנוני של המבקשת לקוי.
- ההקלה לשינוי מיקום לחלל לרווחת הדיירים היא כתוצאה מההקלה לניוד זכויות הבניה למחסנים למסחר מתת הקרקע לקומת הקרקע, כך שהתאפשר גם ניוד זכויות למחסנים לקומת הקרקע וגם ניצול זכויות לחלל למועדון דיירים בקומת גלריה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- ההקלה לשינוי מיקום שטחים לפריקה וטעינה מקומת מרתף עליונה לקומת מרתף 2- הינה ביחס למגרש 101 בלבד. כמו כן, המדובר בהקלה משביחה מאחר ובמידה ולא הייתה מתבקשת ההקלה, היה נדרש למקם את אזור הפריקה והטעינה בקומה 1-, וכתוצאה מכך, להגביה את כלל שטח הקומה לגובה כפול (מ- 3 מ' ל- 5.5 מ'), ויצירת עלויות עודפות של 1,000 ₪ למ"ר, ועבור 4,046.54 מ"ר- עלות עודפת של 4,046,540 ₪. מאחר והקלה זו מתקנת את שווי המגרש לפי תכנית בי/518, הרי שההפחתה הקיימת בתכנית בי/518 מתקזזת עם ההשבחה בגינה, ולכן השבחה זו לא חויבה בהיטל השבחה.

- ההקלה לשינוי מחסנים למסחר מקומת מרתף עליונה לקומה 2- רלוונטית רק למגרש 101, והמדובר בשטח של 40 מ"ר בלבד. כמו כן, בהתאם למפורט לעיל, גם ניוד המחסנים למסחר מקומת המרתף העליונה לקומת מרתף תחתונה מהווה השבחה מאחר וקיים יתרון להימצאות מחסנים למסחר בקומת הפריקה והטעינה. להקלה זו לא חושבה השבחה בשומת המשיבה מאחר ובתכנית בי/518 המחסנים ממוקמים באותה הקומה בה מתוכננת הפריקה והטעינה.

- לעמדת שמאי המשיבה אין כל מניעה למיקום המערכות הטכניות יחד עם המחסנים שהועברו מהקומות, וזאת לפי התחשיב שהלן:

  מגרש 101- סך זכויות הבניה למחסנים המנויד מקומות מרתף לקומות העיליות הינו 910.10 מ"ר ובחלוקה ל- 4 קומות מתקבל שטח של 227.53 מ"ר שאין מניעה לתכנן אותו בקומת המרתף בהתאם לשטח המגרש.

  מגרש 102- סך זכויות הבניה למחסנים המנויד מקומות המרתף לקומות העיליות הינו 933.20 מ"ר ובחלוקה ל- 4 קומות 233.30 מ"ר, שאין מניעה לתכנן אותו בקומות המרתף בהתאם לשטח המגרש.

- החניות לטובת העירייה מתוכננות בקומה 2- במגרש 101, ובמגרש 102 מתוכננות רק 8 מקומות חניה בקומת המרתף העליונה. כמו כן, התכנית אינה מחייבת מיקום החניות למבנה הציבור בקומת המרתף העליונה. בנוסף, מיקום המחסנים למסחר בקומת המרתף העליונה אינו סותר את מיקום החניות באותה קומה.

- לפי סעיף 4.6ג' לתכנית בי/518 שטחי החניה למגורים יהיו נפרדים משטחי החניה והשטחים התפעוליים של המסחר ומכאן שלא מדובר על חניונים נפרדים או קומות נפרדות אלא על אזורים נפרדים. כמו כן, לפי תכניות הבקשה להיתר מתוכננים שטחי חניה מעורבים (חניון 2- מכיל 111 חניות למגורים, 18 חניות למסחר, 7 חניות לתעסוקה ו-8 חניות ציבוריות, חניון 1- מכיל 38 חניות למגורים, 13 למסחר, 8 לתעסוקה ו- 8 חניות ציבוריות).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- מיקום המחסנים בגרעין המגורים של הבניה המרקמית בקומות 1-5, אינו מפריע לדירות המגורים.
- מהות ההקלה של העברת שטחי אחסנה למסחר מקומה 1- לקומת הקרקע משמעותה הפיכתם לשטחי מסחר עורפיים.

11.3.4. **<u>הכרעה</u>**

קודם להכרעה בטענות הצדדים באשר לשיפור התכנוני עקב ההקלה לניוד שטחי המחסנים מקומות המרתף לקומות העליונות, נבחנו שטחי השירות העל-קרקעיים שהתבקשו (בהתאם לפילוח שטחי השירות בתכניות הבקשה להיתר), בהשוואה לאלו המותרים בתכנית, והנתונים הינם כלהלן:

<u>מגרש 101</u>

קומה/שימוש	מסחר	תעסוקה	ציבורי	מגורים	סה"כ
קרקע	616.4	81.4	30.0	642.7	1,370.5
גלריה		32.6		692.4	725.0
1		80.2		534.5	614.7
2-4		164.6		1,937.7	2,102.3
6				486.4	486.4
יתר הקומות				10,386.8	10,484.1
סה"כ	**616.4**	**358.8**	**30.0**	**14,777.8**	**15,783.0**
שטחי שירות לפי התכנית	650.0	360.0	30.0	14,895.0	15,935.0
פער בין מבוקש למותר	**(33.6)**	**(1.2)**	**0**	**(117.2)**	**(122.0)**

<u>מגרש 102</u>

קומה/שימוש	מסחר	תעסוקה	ציבורי	מגורים	סה"כ
קרקע	556.74	73.4	30.6	764.59	1,425.33
גלריה		57.77		625.92	683.69
1		60.0		648.89	708.89
2-4		187.99		1,978.79	2,166.78
6				475.88	475.88
יתר הקומות				10,299.61	10,299.6
סה"כ	**556.74**	**379.16**	**30.6**	**14,793.68**	**15,760.2**
שטחי שירות לפי התכנית	650.0	360.0	30.0	14,895.0	15,935.0
פער בין מבוקש למותר	(93.26)	19.6	0.6	(101.32)	(174.8)

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לפי הנתונים שלעיל, סך שטחי השירות העיליים שהתבקש ואושר בכל אחד מהמגרשים, קטן מסך שטחי השירות העיליים המותרים לפי התכנית, וגם בשטחי השירות למגורים ומסחר אין חריגה מסך שטחי השירות העיליים המותרים לשימושים אלו.

בשל הנתונים שלעיל, התבקשה הבהרת הצדדים להקלה שהתבקשה ואושרה.

בתגובת המשיבה, החתומה על-ידי הגב' אורטל מסיקה שהיא ס' מהנדס העיר לרישוי נטען, כי תכנית בי/403 על תיקוניה חלה על המקרקעין, ובהוראות פרק ד' סעיף 1.1 שבתכנית זו נקבע, כי "השימושים במרתפים למגורים יהיו שטחי ש"מחסן נפרד צמוד יחידת מגורים אחת בלבד...".

כמו כן, בהוראותיה של תכנית בי/518, בסעיף 4.9.1(ג) נקבע כי "קומות מרתף לחניה למסחר ולמגורים, מתקנים טכניים והנדסיים, אחסנה למסחר בקומת מרתף העליונה ומחסנים לדיירי הבניין", ובסעיף 4.7.2 נקבע כי "המחסנים בקומות המרתף, יוצמדו לשימושים התואמים ולא יימכרו כיחידה נפרדת".

לפיכך, התכניות במקום אינן מתירות מחסנים פרטיים בקומות העל-קרקעיות, אלא בקומות המרתף בלבד.

מנגד נטען על-ידי המבקשת, כי הסעיפים בתכנית בי/518 אליה הפנתה הוועדה המקומית אינם אוסרים על הקמת שטחי אחסנה בקומות שמעל הקרקע, וככל שבכוונת מתקיני התכנית היה לאסור שימוש שכזה, הרי שהיו הם קובעים כך במפורש, כדוגמת הסעיף שקבע איסור על המרת שטחי מסחר למגורים.

כמו כן נטען, כי נוסח ההקלה שפורסמה ואושרה אינו של "ניוד" שטחים אלא של שינוי מיקום מתת-הקרקע לקומות העל-קרקעיות, וזאת בשל פרשנות הועדה המקומית להוראות התכנית, שהמבקשת בחרה שלא להתנגד לה משיקולים של יעילות (היקף הפרויקט, ההתחייבויות לדיירים, סעיף ההתכלות).

עוד נטען, כי גם הוראותיה של תכנית בי/403 כוללות אך ורק התייחסות לשימושים המותרים בקומות המרתף, אך היא אינה אוסרת הקמת שטחי אחסנה מעל לקרקע.

לעניין תגובתה של הוועדה המקומית אציין, כי בסעיף 1.6 להוראותיה של תכנית בי/518, שהוא הסעיף הקובע את היחס שבין תכנית זו לתכניות מאושרות קודמות, תכנית בי/403 כלל אינה מוזכרת, ולכן הקביעה לפיה תכנית בי/518 כפופה להוראותיה של תכנית בי/403 אינה תואמת את הוראותיה של תכנית בי/518 עצמה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

כמו כן, עיון בהוראותיה של תכנית בי/403 מעלה, כי זו קובעת הוראות באשר לשימושים המותרים בקומות המרתף ובקומה המפולשת, אך היא אינה מתייחסת לשימושים המותרים בקומות שמעל לקומת הקרקע ואינה קובעת שהשימוש של מחסנים דירתיים יהא רק בקומות המרתף.

גם ההוראה שבסעיף 4.7.2 להוראותיה של תכנית בי/518, הקובע כי "המחסנים בקומות המרתף יוצמדו לשימושים התואמים ולא יימכרו כיחידה אחרת" אינה אוסרת בניית מחסנים מעל הקרקע.

הסעיף הנוסף בהוראותיה של תכנית בי/518 הכלול בהתייחסות הוועדה המקומית- 4.9.1(ג) אינו רלוונטי מאחר והוא קובע את השימושים במגרש שייעודו "מגורים ומסחר", בעוד המגרשים שבשומה זו אינם ביעוד זה.

לפיכך, להבנתי, משקבעה תכנית בי/518 את שטחי השירות המותרים מעל הקרקע, ומאחר שלפי תקנה 9(ד) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, שטחי אחסנה הינם שטחי שירות, הרי שכל זמן שלא נקבעה בהוראותיה של התכנית הוראה המחריגה את שטח השירות לאחסנה, משטחי השירות המותרים/קבועים בתקנות חישוב שטחים, הרי שלעמדתי, הקונה הסביר היה מביא בחשבון, שבמסגרת שטחי השירות העיליים שנקבעו בתכנית, ניתן לבנות גם שטחי אחסנה, ומשכך, ההקלה המאפשרת את ניוד שטחי השירות מתת-הקרקע אל מעל הקרקע, לטובת בניית שטחי אחסנה, אינה מוסיפה בעיניו לשווי המקרקעין בהשוואה לשווים לפי הוראותיה של התכנית.

עם זאת, מטעמי יעילות, תחושב להלן ההשבחה למקרה שעמדתי שלעיל תדחה.

איני מקבל את טענת שמאית המבקשת, לפיה יש לבחון את כלל ההקלות כמכלול, כך שההשבחה עקב אישורה של הקלה אחת אפשר שתתקזז עם הפגיעה בשווי המקרקעין עקב אישורה של הקלה אחרת. לעמדתי, ניתן לקשור בין השפעותיהן של מספר הקלות רק במקום בו קיים קשר סיבתי בין ההקלות, כך שאישורה של הקלה אחת, חייב גם את בקשת ההקלה האחרת.

בהתאם לכך, מכלל טענות שמאית המבקשת באשר להקלות שלכאורה פוגעות בשווי המקרקעין, הרי שרק שתיים מהן רלוונטיות: האחת- שבשל ניוד שטחי אחסנה לקומת הקרקע נדרש היה לשנות את מיקום החלל לרווחת הדיירים לקומת גלריה ו/או מגורים; והשנייה- שניוד השטחים נדרש כדי לאפשר את בנייתם של מתקנים טכניים.

באשר לשינוי מיקום החלל לרווחת הדיירים, הרי שלא הוכח שמיקומו לאחר הניוד נחות בהשוואה למיקומו בקומת הקרקע, ואילו באשר למתקנים הטכניים, הרי

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שככל שהתקנתם שלאלו נדרשים בקומות המרתף, אזי אלמלא הניוד, כלל לא ניתן היה לבנות מחסנים בשטחי המרתף, ובמקרה שכזה, הניוד מאפשר לא רק שיפור תכנוני אלא את בניית שטחי המחסן בלבד.

ובשל האמור לעיל, ההשבחה תחושב רק להקלות עקב ניודם של שטחי האחסנה מקומת המרתף לקומות העיליות.

<u>ניוד שטחי אחסנה למסחר</u>

לאחר שבחנתי את השטחים שבתכניות הבקשה להיתר, אני מקבל את השטח ואת מקדמי ההשבחה שבשומת המשיבה.

<u>ניוד שטחי אחסנה למגורים</u>

לעמדתי, ההשבחה עקב ניוד שטחי האחסנה לקומות המגורים הינה בשל מיקומו של המחסן באותה הקומה בה ממוקמת הדירה.

לפיכך, בכל אחת מהקומות אליהן נוידו שטחי אחסנה, יובאו בחשבון מספר מחסנים כמספר הדירות או כמספר המחסנים שבכל קומה ובאותו האגף בו ממוקמות הדירות, לפי המספר הקטן יותר.

לפי בדיקותיי, שטחי האחסנה העונים לקריטריון זה הינם כ- 325 מ"ר במגרש 101, מהם כ- 50 מ"ר בקומות 35-33, וכ- 356 מ"ר במגרש 102, מהם כ- 46 מ"ר בקומות 34-33.

אני מקבל את מקדם ההשבחה שקבע שמאי המשיבה (מקדם שווי של 0.4 ב"מצב קודם" ו- 0.6 ב"מצב חדש").

<u>ערכי שווי</u>

שמאי הצדדים חישבו ההשבחה לפי ערכי השווי שנקבעו למועד אישורה של תכנית בי/518.

אלא שהמועד הקובע בעניינן של ההקלות מאוחר כשנתיים וחצי למועד הקובע של תכנית בי/518.

לפי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, השינוי במחירי דירות בעיר בת-ים, בהתאם לתמהיל הדירות שבפרויקט הינו כ- 7.5%, כאשר מדד תשומות הבניה השתנה בתקופה זו בכ- 3.2%. בהתאם לנתונים אלו יובא בחשבון מקדם התאמת מועד של 15% לשווי מר"א מבונה למגורים.

לפיכך, יובא בחשבון שווי מר"א מבונה של 5,060 ₪ בקומות המרקמיות, ושווי מר"א מבונה של 8,150 ₪ בקומות הגבוהות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

תחשיב ההשבחה

רכיב	שטח	מקדם השבחה	שווי מר"א (₪)	השבחה (₪)
שטחי אחסנה ל מסחר	787.6	0.3	6,000	1,417,680
שטחי אחסנה למגורים- קומות מרקמיות	585	0.2	5,060	592,020
שטחי אחסנה למגורים- קומות גבוהות	96	0.2	8,150	156,480
סה"כ השבחה				**2,166,180**

12. השומה

לאור כל המפורט לעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים וטיעוניהם, אני בדעה, כי ההשבחה החלה בנכס מושא שומה זו, הינה כלהלן:

גורם משביח	מועד קובע	השבחה (₪)	היטל השבחה (₪)
ב/518	01.02.2018	181,318,000	90,659,000
הקלות	23.7.2020	אין השבחה	

להיטלי ההשבחה שלעיל יתווספו הפרשי הצמדה כקבוע בסעיף 9 לתוספת השלישית.

ככל שייקבע שיש ליתן פטור מהיטל השבחה לכל שטחי הממ"ד, למעט שטחי הממ"ד ב- 11 מדירות הדיירים שנמכרו, אזי ההשבחה עקב אישורה של תכנית ב/518 הינה- 157,042,000 ₪.

ככל שייקבע שיש לקבוע השבחה עקב אישורן של ההקלות, אזי ההשבחה הינה- 2,166,180 ₪.

יגאל יוסף, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה



רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il