עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין | אילן עדני, שמאי מקרקעין

09.08.2016
מספר מינוי: 516-2016
מספרנו: 018 חוות דעת

לכבוד
המבקש, רמי לוי שווק השקמה בע"מ
באמצעות השמאי
מר יורם ברק
בדוא"ל barak-valuer@bezeqint.net

לכבוד
המשיבה, ועדה מקומית קרית גת
באמצעות השמאי
מר ארז ישר
בדוא"ל erezyashar3@gmail.com

א.ג.נ.,

הנדון: **שומה מכרעת להיטל השבחה**
גוש 3036, חלקות 43-40,
מגרש 902 (עפ"י תב"ע 606-0249342)
רח' הפלדה 3 קרית גת

1. מטרת השומה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את ההשבחה שנוצרה כתוצאה מאישורה של תכנית בניין עיר "606-0249342".

2. פרטי הנכס:

2.1 גוש: 3036

2.2 חלקות: 43-40

2.3 מגרש: 902 (עפ"י תב"ע 606-0249342)

2.4 כתובת: רחוב הפלדה 3, פארק התעשיה, קריית גת

2.5 שטח המגרש[1]: 20,080 מ"ר

2.6 הנכס: מגרש בלתי מבונה ביעוד "מסחר ותעשיה"

2.7 זכויות משפטיות: בעלות

3. מסמכים שהועברו לעיוני:

3.1 חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית גת, אשר נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר ארז ישר, מיום 14.02.2016.

[1] עפ"י המצוין בתכנית, ומסה"כ שטחי חלקות 43-40 כפי שרשומים בנסחי הטאבו.

3.2 חוות דעת שמאית מטעם המבקש, רמי לוי שיווק השקמה בע"מ, מיום 11.04.2016, אשר נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יורם ברק.

3.3 מסמך מיום 25.05.2016 ובו התייחסות שמאי המשיבה לשומת המבקש.

3.4 העתק הסכם מכר מיום 04.05.2014, על כל נספחיו, אשר נחתם בין ע.צובארי בניין בע"מ ושלתם בניין בע"מ לבין רמי לוי שיווק השקמה בע"מ.

3.5 טופס מידע תכנוני של הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית גת, מיום 23.05.2016.

3.6 העתק מכתב שיפוי לפי סעיף 197 בגין תכנית 606-0249342, החתום ע"י רמי לוי שיווק השקמה בע"מ, מיום 19.02.2015.

3.7 העתקי דפי מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין באר שבע, לחלקות 40-43, אשר הופקו באמצעות האינטרנט בתאריך 11.06.2013 ו-16.04.2015.

3.8 העתקי דפי מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין באר שבע, לחלקות 38-39, אשר הופקו באמצעות האינטרנט ביום 11.04.2016.

3.9 העתק טבלת תעריפי אגרות והיטלי פיתוח של הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית גת, מיום 07.04.2016.

3.10 העתק שובר לתשלום היטל השבחה מטעם הועדה לתכנון ובניה קרית גת, מיום 14.02.2016, החתום ע"י מר מיכאל שיטרית, חשב אגף ההנדסה.

3.11 כתבה מעיתון כלכליסט מתאריך 19.02.2014.

3.12 הדמיה של הפרוייקט.

3.13 טבלת תעריפי קרן חניה קריית גת.

3.14 תוצאות מכרז רמ"י ים/217/2011, מתאריך 26.10.2011.

4. <u>המועד הקובע בחוות הדעת</u>:

4.1 המועד הקובע בחוות הדעת: 30.10.2015, 15 יום לאחר פרסום ברשומות דבר אישורה של תכנית "606-0249342", יום כניסתה לתוקף של התכנית.

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>:

5.1 נערך דיון במשרדי ביום 15.06.2016, בהשתתפות מר ארז ישר, שמאי מקרקעין (מטעם המשיבה), ה"ה יורם ברק וניב כהן, שמאי מקרקעין (מטעם המבקש).

5.2 פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום 16.06.2016. שמאי הצדדים, העבירו הערות לפרוטוקול בתאריך 27.06.2016.

5.3 הביקור בנכס נערך בתאריך 28.05.2016, ללא השתתפות הצדדים.

6. תאור הסביבה והנכס:

6.1 הנכס שבנדון ממוקם ברחוב הפלדה פינת רחוב הברזל בצידו המערבי של פארק התעשיה ע"ש יצחק רבין, בעיר קריית גת.

6.2 פארק התעשיה ע"ש יצחק רבין, מאופיין בשימושי תעשיה ומלאכה מובהקת כגון תעשיית מזון, מתכת, ברזל, ריפודי רכב, טכסטיל (בצידו המערבי), לצד תעשייה מתקדמת ומפעלי הייטק כגון אינטל, HP , מפעלי אלקטרוניקה וכו' (בצידו המזרחי).

6.3 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר: כבישים, מדרכות, תאורה וכו'.

6.4 הנכס הנישום הינו מגרש בלתי מבונה בצורה דמוית טרפז, המהווה למעשה את חלקות 40-43 עפ"י תב"ע 9/בת/55.

6.5 שטח המגרש 20,080 מ"ר ביעוד מסחר ותעשיה[2] ומיקומו ממערב ובצמוד למפגש הרחובות הברזל והפלדה.

6.6 גבולות המגרש: מצפון- רחוב הפלדה, ממזרח- רחוב הברזל, מדרום- רחוב צורן ומעברו גוש 3027 חלקות 2,3 ובהן מבנים נוספים במאפייני הסביבה, וממערב חלקה 44 (שביל הולכי רגל) ומעברו חלקות 38-39[3].

7. המצב המשפטי:

7.1 מעיון בהעתקי דפי המידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין באר שבע, אשר הופקו באמצעות האינטרנט ביום 16.04.2015[4] עולים הפרטים הרלבנטיים הבאים:

- **גוש 3036 חלקה 40** (המספר הישן של החלקה 3036/8)
  - **שטח:** 5,797 מ"ר.
  - **בעלות:** רמי לוי שיווק בע"מ, מיום 15.04.2015 במסגרת פעולת מכר, מספר שטר 11726/2015/1. החלק בנכס: בשלמות.
- **גוש 3036 חלקה 41** (המספר הישן של החלקה 3036/8)
  - **שטח:** 5,359 מ"ר.
  - **בעלות:** רמי לוי שיווק בע"מ, מיום 15.04.2015 במסגרת פעולת מכר, מספר שטר 11726/2015/1. החלק בנכס: בשלמות.
- **גוש 3036 חלקה 42** (המספר הישן של החלקה 3036/8)

[2] כך בהתאם לתכנית 606-0249342 ולתדפיס המידע התכנוני. בתכנית 9/בת/55 מוגדר כ"אזור משולב תעשיה ומסחר"
[3] שמאי המבקש מתייחסים לנכס, כפי שיפורט בהמשך, כאל חטיבת הקרקע המורכבת מ-6 החלקות שמספרן 38-43 בשטח כולל של 34,396 מ"ר.
[4] העתקי מידע מפנקס הזכויות אשר הופקו ביום 11.06.2013 אינם רלבנטים מאחר והינם ממועד הקודם לפעולת המכר. בהעתקי המידע הללו המתייחסים לחלקות 40-43 מצוינת בעלות ע. צובארי בניין בע"מ ושלתם בניין בע"מ, בחלקים שווים וכן רישומי משכנתאות של בנק לאומי לישראל בע"מ על בעלותם בנכס.

- **שטח:** 4,797 מ"ר.
- **בעלות:** רמי לוי שיווק בע"מ, מיום 15.04.2015 במסגרת פעולת מכר, מספר שטר 11726/2015/1. החלק בנכס: בשלמות.

– **גוש 3036 חלקה 43** (המספר הישן של החלקה 3036/8)

- **שטח:** 4,127 מ"ר.
- **בעלות:** רמי לוי שיווק בע"מ, מיום 15.04.2015 במסגרת פעולת מכר, מספר שטר 11726/2015/1. החלק בנכס: בשלמות.

7.2 מעיון בהעתקי דפי המידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין באר שבע, אשר הופקו באמצעות האינטרנט ביום 11.04.2016 עולים הפרטים הרלבנטיים הבאים:

– **גוש 3036 חלקה 38** (המספר הישן של החלקה 3036/8)

- **שטח:** 7,531 מ"ר.
- **בעלות:** חברת ע.צובארי בניין בע"מ וחברת שלתם בניין בע"מ, במסגרת פעולת פיצול מיום 06.08.2002, מספר שטר 8947/2002/1. החלק של כל חברה בנכס: 1/2.

– **גוש 3036 חלקה 39** (המספר הישן של החלקה 3036/8)

- **שטח:** 6,785 מ"ר.
- **בעלות:** חברת ע.צובארי בניין בע"מ וחברת שלתם בניין בע"מ, במסגרת פעולת פיצול מיום 06.08.2002, מספר שטר 8947/2002/1. החלק של כל חברה בנכס: 1/2.

7.3 מעיון בהעתק הסכם המכר אשר נערך ונחתם ביום 04.05.2014 בין ע.צובארי בניין בע"מ ושלתם בניין בע"מ (להלן "**המוכרות**") לבין רמי לוי שיווק השקמה בע"מ (להלן "**הרוכשת**"), עולים הפרטים הרלבנטיים הבאים:

– **הממכר**: זכויות הבעלות בחלקות 43-40 בגוש 3036 בשטח כולל של 20,080 מ"ר.

– הרוכשת הגישה לאחרונה תכנית שינויים לתכנית 9/בת/55 המהווה את תכנית 9/מק/2061 (להלן "התכנית החדשה"), אשר טרם נכנסה להפקדה, והמוכרת מודעת לה, תחתום עליה ככל שתידרש ולא תתנגד לה ו/או לכל תכנית ו/או לכל עדכון שיחליף אותה ו/או יבוא במקומה וכן לא תתנגד לכל היתר בניה שיוצא בידי הרוכשת בממכר או בחלקו מכוח כל תכנית שתהיה בתוקף ובלבד שישמרו העקרונות הבאים:

- היעוד המסחרי של זכויות הבניה בחלקות 38-39, הסמוכות לממכר והמצויות בבעלות המוכרת ינוידו במלואן לממכר ויתר הזכויות בחלקות הנ"ל ישאר בידי המוכרת.
- היקף זכויות הבניה ביעוד מסחר לניוד מחלקות 38-39 (להלן "**החלקות הסמוכות**") לחלקות 40-43 הינו כ- 3,221 מ"ר.
- זכויות הבניה בחלקות הסמוכות שיעודן המסחרי יועבר לממכר, יוותרו ביעוד תעשיה.
- התכנית החדשה, כל שינוי בה או היתר בניה שינתן מכוחה בחלקות הרוכשת, לא יפגע בכמות זכויות הבניה בחלקות הסמוכות כפי שהיו ערב אישור התכנית.
- שתי החלקות הסמוכות תישארנה עצמאיות ולא תאוחדנה ביניהן או עם הממכר לצורך ניוד הזכויות, אולם המוכרת תהיה זכאית בכל עת ולפי החלטתה הבלעדית לבצע איחוד של החלקות הסמוכות (38-39) או לבצע בתוכן ניוד זכויות בניה ו/או להגיש בגינן תב"ע.
- ישמרו קוי בניין בין הממכר לחלקות הסמוכות כמתחייב מהתב"ע בתוקף, במועד חתימת הסכם זה.

- התמורה: 17,900,000 ₪ +מע"מ ובסה"כ 21,122,000 ₪.
- הרוכשת תישא בעצמה ועל חשבונה בהוצאות הפיתוח של הממכר כאמור בהסכם הפיתוח המצורף להסכם[5].
- הרוכשת תרשום על שמה את הזכויות בממכר בכפוף לתשלום מלוא התמורה כמשמעה בהסכם זה, והתמורה היחסית בהסכם הפיתוח.
- היטל השבחה: היטל ההשבחה החל על הממכר, ככל שחל, בשל השבחה שנוצרה בגין תכנית 9/בת/55 ותכנית 39/104/03/9 שולם ע"י המוכרת כחוק ובמלואו וככל שלא, ישולמו ע"י המוכרת. היטל השבחה בגין כל השבחה שחלה החל מיום חתימת ההסכם ואילך יחול וישולם ע"י הרוכשת בלבד.
  היטל השבחה בגין התכנית החדשה, ככל שיחול, יחול וישולם ע"י הרוכשת בלבד.

[5] עפ"י הסכם הפיתוח מיום 04.05.2014 תשלם הרוכשת למוכרת 1,600,000 ₪ בתמורה לביצוע עבודות הפיתוח והתשתית בממכר

8. <u>המצב התכנוני</u>:

8.1 מצב קודם:

תכנית 101/02/9 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים 2572 בתאריך 25.10.1975.

- תכנית מתאר קרית גת שמטרתה, בין השאר, לקבוע שטחים לתעשיה, למסחר, למגורים, למוסדות ציבור ולשטחים ציבוריים ולקבוע את יעודי הקרקעות והשימוש בבניינים כמפורט בפרק ג' בתקנון התכנית.
- כעולה מתשריט התכנית, הנכס שבנדון ממוקם באזור ביעוד תעשיה.
- השימושים המותרים באזור הינם מחסנים, מוסכים ותחנות דלק וסיכה, שירותים ציבוריים ועירוניים ותעשיה או מלאכה שאינה גורמת למטרד תברואתי ומטרדי ריח, רעש ועשן בלתי סבירים.

תכנית 8/101/02/9 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים 2754 בתאריך 01.10.1981.

- תכנית המהווה תיקון לתכנית מתאר מקומית קריית גת, שמטרתה שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור תעשיה לצורך מתן פתרון למצוקת שטחים להרחבת מפעלי תעשיה קיימים באזור.
- התכנית אינה משנה את יעוד הקרקע במיקומו של הנכס נשוא השומה.
- התכנית החלה על שטח של 723 דונם, מחלקת את שטח התכנית ל- 8 מגרשים כאשר הנכס נשוא השומה ממוקם במגרש 3, שיעודה תעשיה ושטחה הכולל 320 דונם.

תכנית 17/104/03/9 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים 3166 בתאריך 28.02.1985.

- תכנית מפורטת שמטרתה יעוד שטח התכנית לתעשיה בהתאם לתיקון תכנית מתאר מס' 8/101/02/9 ולפי אישור הועדה לשמירת קרקע חקלאית מיום 02.02.1981, חלוקה לאזורים וקביעת מגרשים, קביעת מגבלות בניה וקוי בניין והתווית דרכים.
- כעולה מתשריט ותקנון התכנית, החלקות שבנדון ממוקמות באזור ביעוד תעשיה בו מותרת בניה של עד 3 קומות כולל מרתף, בהיקף של 60% משטח המגרש X 3 ובסה"כ 180% (כולל מבני עזר), גובה המבנה עד 15 מ' מעל מרתף. שטח מגרש מינימלי 12 דונם.
- התכנית החלה על שטח של 750 דונם, מחלקת את שטח התכנית ל- 9 במגרש כאשר הנכס נשוא השומה ממוקם במגרש 8, שיעודה תעשיה ושטחה הכולל 270 דונם.

- התכנית מציינת כי השימושים המותרים באזור תעשיה הינם בניית בתי מלאכה, בתי חרושת ובניינים לאחסנה מכל סוג שהוא במספר תנאים הנוגעים לסוגיית מטרד, רעש, ריח, סכנה בריאותית או בטיחותית וכיו"ב.

תכנית 9/בת/55 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בתאריך 21.09.1995 בילקוט פרסומים 4334.

- שינוי לתכנית מפורטת 17/104/03/9.
- מטרת התכנית יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור תעשיה ע"י איחוד וחלוקה למגרשים, שינויים בייעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
- כעולה מתשריט התכנית, הנכס נשוא השומה מהווה מגרשים ביעוד "**אזור משולב תעשיה ומסחר**" מס' 37-34[6], שחזיתם הצפונית בצמוד ולכל אורך רחוב הפלדה מיועדת לחניה פרטית, ולרצועה בה תינתן זכות מעבר לציבור.
- התכנית מפרטת את רשימת התכליות לאזורים השונים וקובעת כי באזור משולב תעשיה ומסחר התכליות הינן כמצוין בתכליות אזור תעשיה (מבנים לתעשיה, בתי מלאכה, אחסנה, תעשיה עתירת ידע, תצוגה, חנויות מפעל[7], וכל תכלית אחרת שמטרתה לשרת את היעדים הנ"ל) בתוספת תכליות למסחר קמעונאי וסיטונאי.
- יותר שימוש לבידור, ספורט, משרדים, אולמות להתקהלות ציבורית, מועדונים וכל תכלית מסחרית אחרת, (להלן "תכליות נלוות"), בשיעור שלא יעלה על 15% משטח הבניה שהותר באזור המשולב לתעשיה ומסחר. שטח אחסנה לתעשיה יחשב כשטח עיקרי. שטח אחסנה למסחר יחשב שטח למטרות שירות.
- חניה: תהיה בתחומי המגרש, עפ"י תקן החניה בחוק התו"ב, תותר בניית משטחי חניה במפלסי הקומות ו/או על גג הבניין.
- זכויות הבניה במגרשים 37-26:
  - שטח מגרש מזערי- 4 דונם.
  - אחוז בניה שטח עיקרי עילי- 150%.
  - אחוז בניה שטחי שירות עיליים- 45%.
  - אחוז בניה שטחי שירות תת קרקעיים- 100% (לחניה).
  - תכסית שטח מירבית-60%/70% (למגרש עד 6 דונם/מעל 6.1 דונם בהתאמה).
  - מספר קומות- 3 + מרתף (תותר בניית חדר מכונות מעלית, חדר מדרגות ומתקנים טכניים בגג).

[6] חלקות 43-40 ממוספרות כ- 37-34 בתכנית זו וחלקות 39-38 (החלקות הסמוכות) ממוספרות כ-33-32 בתכנית זו
[7] חנויות מפעל ותצוגה עד 30% משטח הבניה העיקרי.

- קוי בניין-צפוני לרח' הפלדה 19 מ', מזרחי לרח' הברזל ודרומי 5 מ', מערבי לשביל הולכי הרגל-4 מ'.

תכנית 39/104/03/9 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים 4848 בתאריך 03.02.2000.

- מטרת התוכנית יצירת מסגרת תכנונית להסדרת אזור תעשייה קיים ע"י שינויים בייעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים וקביעת כניסות למגרשים מדרך מס' 6.

תמ"א (חלקית ברמה מפורטת לגז טבעי) 37/א/6/1 אשר אושרה על ידי הממשלה לפי החלטתה מספר 1339 ביום 04.02.2010[8]

- מטרתה יעוד קרקע למסדרון תשתיות תת קרקעי ולמתקן הנדסי (תחנת גז), לצורך חיבור אזור התעשיה קריית גת למערכת הולכת הגז הטבעי.
- התכנית מגדירה 3 תאי שטח: מתקן הנדסי, מגבלות בניה ופיתוח ומגבלות בניה ופיתוח ב'.
- עפ"י תשריט התכנית רצועה בעומק של כ- 20 מ' בחלקות 39-38 הינן ביעוד מגבלת בניה ופיתוח ורצועה נוספת, צמודה אליה, בעומק של כ- 25 מ', בחלקות 39-38 הינן ביעוד מגבלת בניה ופיתוח ב'.
- עפ"י התשריט רצועה ברוחב מס' מ' בודדים ובעומק כ- 50 מ' מחלקה 40 הינה ביעוד מגבלת בניה ופיתוח ב'.
- התכנית קובעת כי בתא שטח שביעוד בניה ופיתוח תיאסר בניה למעט בנית מבנה חקלאי המשמש במישרין לפעילות חקלאית.
- מוסד התכנון הראשי, באישור רשות הגז, יכול לאפשר פעילות בניה נוספת ובלבד שלא תסוכל בכך האפשרות להצמדת תשתיות בעתיד.
- התכנית קובעת כי בתא שטח ביעוד בניה ופיתוח ב' יותרו כל השימושים שאושרו או יאושרו בתכנית אחרת עפ"י כל דין ובלבד שרשות הגז אישרה בכתב כי המאפיינים ההנדסיים שנקבעו למערכת ההולכה באותו קטע, מאפשרים את הקמת המבנה והשימוש המבוקשים.
- התכנית קובעת כי מוסד התכנון רשאי בהחלטה מנומקת, לאחר קבלת אישור רשות הגז והיוועצות עם בעל רשיון ההולכה, על צמצום אזור מגבלת בניה ופיתוח/אזור מגבלת בניה ופיתוח ב'.

[8] בהוראות תכנית 606-0249342 מצויין כי דבר אישורה של תכנית 37/א/6/1 פורסם למתן תוקף בי.פ 6069 בתאריך 10.03.2010

תכנית 46/104/03/9 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים 6801 בתאריך 13.05.2014.

- מטרת התכנית הקמת תחנת כוח דו דלקית בהספק של כ- 55 מגה וואט בשטח מפעל סוגת בעיר קרית גת, בצמוד מכיוון צפון לתחנת הגז המתוכננת עפ"י תמ"א 37/א/6/1.
- התכנית קובעת בין השאר את הוראות הבניה לתחנת הכח ואת התנאים לחיבורה למערכת הולכת הגז הטבעי.
- התכנית מגדירה בין השאר את תאי השטח למתקן ההנדסי, לתחנת הכוח, ולגבולות מגבלות הבניה ומגבלות הבניה ופיתוח ב' מתמ"א 37/א/6/1.

8.2 מצב חדש:

תכנית 606-0249342 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים 7125 בתאריך 15.10.2015.

- התכנית מהווה תכנית מפורטת, שמטרתה ליצור מסגרת תכנונית למרכז מסחרי ע"י שינוי פרמטרים והוראות של התב"ע הקיימת 9/בת/55.
- עיקרי הוראות התכנית:
  - איחוד חלקות 43-40 עפ"י סעיף 62א(א)1.
  - ביטול קו בניין בין חלקות 43-40 עפ"י סעיף 62א(א)4.
  - שינוי קו בניין קדמי, לרחוב הפלדה, לחלקות 43-40 מ- 19 מ' ל- 5 מ' עפ"י סעיף 62א(א)4.
  - שינוי חלוקה וניוד זכויות בניה של מסחר ותעשיה בין חלקות 43-38 (ניוד זכויות מסחר בסך 2,259 מ"ר מחלקות 39-38 לחלקות 43-40 וניוד זכויות תעשיה בסך 2,259 מ"ר מחלקות 43-40 לחלקות 39-38) ללא שינוי סה"כ זכויות הבניה הכוללים, עפ"י סעיף 62א(א)6.
  - שינוי מספר קומות מ-3 ל-6 ושינוי גובה מבנה עפ"י סעיף 62א(א)5,6.
  - שינוי חלוקת שטחי השירות בין מסחר לתעשיה ללא שינוי סה"כ זכויות הבניה המותרים עפ"י סעיף 62א(א)6.
- עפ"י תשריט התכנית חלקות 43-40 אוחדו ומהוות את מגרש 902 ואילו חלקות 39-38 מהוות את מגרש 901.
- להלן עיקרי טבלת זכויות והוראות הבניה:

<u>מגרש 901</u>

- ❖ שטח מסחר עיקרי מעל הכניסה הקובעת- 962 מ"ר.

- שטח תעשיה עיקרי מעל הכניסה הקובעת- 20,512 מ"ר[9].
- שטחי שירות למסחר ולתעשיה מעל הכניסה הקובעת- 6,442 מ"ר.
- שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת- 100% משטח החלקה/מגרש לפי תב"ע 9/בת/55.
- סה"כ שטחי הבניה – 42,232 מ"ר (295% משטח החלקה/מגרש לפי תב"ע 9/בת/55).
- תכסית- 70%.
- מס' קומות- 3 מעל הכניסה הקובעת, 1 מתחת לכניסה הקובעת.
- קוי הבניין[10]- קדמי לרח' הפלדה-19 מ', צידי-4 מ', אחורי-5 מ'.

<u>מגרש 902</u>

- שטח מסחר עיקרי מעל הכניסה הקובעת- 6,777 מ"ר.
- שטח תעשיה עיקרי מעל הכניסה הקובעת- 23,343 מ"ר[11].
- שטחי שירות למסחר מעל הכניסה הקובעת- 4,000 מ"ר.
- שטחי שירות לתעשיה מעל הכניסה הקובעת- 5,028 מ"ר[12].
- שטחי שירות למסחר מתחת לכניסה הקובעת- 20,080 מ"ר[13].
- שטחי שירות לתעשיה מתחת לכניסה הקובעת- 20,080 מ"ר[14].
- סה"כ שטחי הבניה למסחר – 30,857 מ"ר.
- סה"כ שטחי הבניה לתעשיה – 48,451 מ"ר.
- תכסית- 70%.
- מס' קומות למסחר- 2[15] מעל הכניסה הקובעת, 1[16] מתחת לכניסה הקובעת.
- מס' קומות לתעשיה- 6 מעל הכניסה הקובעת, 1[17] מתחת לכניסה הקובעת.
- קוי בניין[18]- קדמי לרח' הפלדה-5 מ', צידי ימני ואחורי-5 מ', צידי שמאלי-4 מ'.

[9] סך השטח העיקרי הכולל למסחר ותעשיה לחלקות 38-39 (20,512 מ"ר+962 מ"ר) מהווה 150% מגודל המגרש לפי תב"ע 9/בת/55
[10] עפ"י התשריט
[11] סה"כ זכויות הבניה הכוללות לשטח עיקרי (מסחר ותעשיה) לתא שטח 902 הוא 30,120 מ"ר.
[12] סה"כ שטחי שירות למסחר ותעשיה לא יעלו על 45% משטח המגרש לפי תב"ע 9/בת/55
[13] במסחר-לחניה לפי 100% משטח המגרש.
[14] בתעשיה- 100% מתא שטח 902, מיועד לחניה ושטחי שירות כאשר תותר הוספת קומות מרתף חניה לפי הצורך
[15] קומת קרקע וקומה א בלבד. קומת גלריה לא תיחשב במניין הקומות
[16] מס' הקומות יקבע עפ"י תקן החניה הנדרש. ניתן יהיה להוסיף קומות תת קרקעיות לחניה ושירות
[17] תותר הוספת קומות מרתף לשימוש חניה. מספר החניות בהתאם לתקן החניות התקף בעת הוצאת היתר בניה
[18] עפ"י התשריט

9. עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה:

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

9.1 היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה מאישורה של תכנית בנין עיר 606-0249342.

9.2 הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק.

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

9.4 הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר ובמתחם נשוא חוות הדעת.

9.5 הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני והמצב המשפטי.

9.6 הובא בחשבון כי מדובר בתוכנית נקודתית, אשר מאפשרת ניוד זכויות בין מגרשים וכן גמישות תכנונית המתבטאת בין היתר בתוספת קומות ובצמצום קווי הבניין.

9.7 הובאו בחשבון מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועד הקובע.

9.8 ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד "פמיני", כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין המצב התכנוני הקודם לכל אחד מהמועדים הקובעים של כל תכנית ותוכנית במצב החדש.

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

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

10. טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והכרעה:

להלן טבלה המסכמת את ההשבחה והיטל ההשבחה עפ"י שמאי הצדדים:

התכנית	המועד הקובע	השבחה		היטל השבחה	
		שמאי המשיבה	שמאי המבקש	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
606-0249342	30.10.2015	4,075,952	לא קיימת השבחה	2,037,976	-------

עמדת שמאי המבקש:

כללי:

- הערכת ההשבחה במקרה הנדון צריכה להתבצע באופן מצרפי דהיינו יש להעריך את התב"ע בשלמותה ולא רק את חלקות 43-40.
- לפיכך במצב הקודם עלינו להביא בחשבון שמדובר ב- 6 מגרשים ביעוד משולב תעשיה ומסחר בשטח כולל של 34,396 מ"ר. למגרשים מוקנות זכויות בניה בשיעור של 150% שטח עיקרי, לניצול ב- 3 קומות לתכליות תעשיה, בתי מלאכה, אחסנה, תעשיה עתירת

ידע, תצוגה וחנויות מפעל וכל תכלית אחרת שמטרתה לשרת את היעדים הנ"ל כדוגמת בנקים, מסעדות, דואר, משרדי הנה"ח, רו"ח ועו"ד.
עד 15% מהזכויות הנ"ל (22.5% בניה משטח המגרש) יותרו לתכליות נלוות (מסחר קמעונאי וסיטונאי, בידור, ספורט, משרדים, מועדונים ולכל תכלית מסחרית אחרת).
המצב החדש, עלינו להביא בחשבון שמדובר ב- 2 מגרשים ביעוד מסחר ותעשיה בשטח כולל של 34,396 מ"ר כאשר במגרש 901 ששטחו 14,316 מ"ר מותרים 962 מ"ר עיקרי ביעוד מסחר ו- 20,512 מ"ר עיקרי ביעוד תעשיה לניצול ב- 3 קומות. במגרש 902, ששטחו 20,080 מ"ר, מותרת בניית 6,777 מ"ר עיקרי ביעוד מסחר וכן 23,343 מ"ר עיקרי ביעוד תעשיה לניצול ב- 6 קומות לניצול בתכליות זהות לתכליות המפורטות במצב הקודם.

- ההשבחה, ככל שקיימת, נובעת מ- 4 מרכיבים המהווים שינוי בין שני מצבי התכנון:
  - ❖ איחוד חלקות 43-40 למגרש בניה אחד
  - ❖ ניוד זכויות הבניה בין המגרשים ללא שינוי בהיקף זכויות הבניה
  - ❖ תוספת 3 קומות במגרש 902
  - ❖ שינוי בקו בניין במגרש 902, לרחוב הפלדה, מ-19 מ' ל- 5 מ'.

<u>ערכי שווי/ניוד זכויות הבניה</u>:

- לצורך קביעת ערכי השווי נותחו עסקאות השוואה למגרשים ביעוד תעשיה עם אולמות תצוגה, חנויות מפעל וחנויות לשירות הסביבה, באזור התעשיה קריית גת, מהם עלה כי שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל לתעשיה הינו 460 ₪[19].

[19] שמאי המשיבה טען במסמך ההתייחסות שלו שמדובר בעסקאות השוואה למגרשים ביעוד תעשיה ולא למסחר בעוד ששמאי המבקש טוענים שהשימושים המותרים באזור התעשיה עפ"י תב"ע 9/בת/55 כוללים גם תצוגה, חנויות מפעל וכל תכלית אחרת שמטרתה לשרת את היעדים הנ"ל

- להלן עסקאות ההשוואה וניתוחן כפי שהוצגו ע"י שמאי המבקש:

מיקום - רחוב	חלקה/גוש	שטח קרקע נמכר	זכויות בניה							מחיר מכירה כולל פיתוח			תאריך
			קומת מרתף עיקרי	קומת קרקע עיקרי תצוגה + חנויות	קומת קרקע תעשיה	שירות קומת קרקע (כולל מחסנים)	קומות עיקרי	שטחי שירות עיליים	סה"כ משוקלל	סה"כ	ל-1 מ"ר זכויות בניה משוקלל	ל-1 מ"ר קרקע	
			0.25	1.25	1.00	0.60	0.70	0.35					
הברזל	3036/30	3,835		959	575	901	3,835	825	5,288	₪ 2,300,000	435 ₪/מ"ר	600 ₪/מ"ר	18/3/14
הברזל	3036/30	3,835		959	575	901	3,835	825	5,288	₪ 2,050,000	388 ₪/מ"ר	535 ₪/מ"ר	11/7/11
זהב	3036/10	11,064		2,766	1,660	2,600	11,064	2,379	15,254	₪ 7,425,000	487 ₪/מ"ר	671 ₪/מ"ר	16/8/12
הברזל/זהב	3036/19	3,501		875	525	823	3,501	753	4,827	₪ 2,755,000	571 ₪/מ"ר	787 ₪/מ"ר	16/8/12
הברזל/הפלטינה	3036/56	9,884		2,471	1,483	2,323	9,884	2,125	13,628	₪ 8,035,548	590 ₪/מ"ר	813 ₪/מ"ר	29/8/11
איזמרגד	2964/1	21,645	4,329	4,329	4,329	2,165	11,905	1,082	20,833	₪ 6,250,232	300 ₪/מ"ר	289 ₪/מ"ר	16/8/12
פלטינה	5843/20	1,000		200	200	100	550	50	913	₪ 423,031	464 ₪/מ"ר	423 ₪/מ"ר	21/9/14
ממוצע		7,823									460 ₪/מ"ר	590 ₪/מ"ר	7/11/12

- שמאי המבקש טוען כי בהעדר עסקאות השוואה למסחר בסביבת הנכס, העסקה שנעשתה בנכס עצמו, ביום 04.05.2014 היא הבסיס הטוב ביותר לקביעת ערכי השווי למסחר ולשווי בין שני מצבי התכנון[20]. מדובר בעסקה אובייקטיבית לחלוטין, שני הצדדים בהסכם "אינם חשודים" ככאלה שיסכמו על מחיר שאינו מחיר השוק. מחד, חברה יזמית שבבעלותה נכסי נדל"ן רבים בעיר קריית גת, שצפוי שתבקש להשיג את המחיר המקסימלי לנכסיה ומאידך, חברת רמי לוי שיווק השקמה בע"מ, שהינה חברה ציבורית, ששקיפותה מלאה, שגם בהתייחס אליה צפוי שתבקש להשיג את המחיר המיטבי עבורה. לא זו אף זו, עצם אישור העיסקה ברשות המיסים, בהתאם למצוין בהסכם, מעידה על כך שהתמורה ראויה ומשקפת את מחירי השוק.

  שמאי המבקש מצביעים על כך שעפ"י הסכם המכר בין הצדדים זכויות הבניה ביעוד מסחר בחלקות 39-38, היו אמורות להיות מנויידות במלואן לחלקות 43-40 (סה"כ 3,221 מ"ר), בתמורה לניוד הפוך של 3221 מ"ר ביעוד תעשיה מחלקות 43-40 לחלקות 39-38, אלא שבסופו של התהליך אושרו 2,259 מ"ר לניוד בלבד. לפיכך, לא זו בלבד שהעיסקה אינה משקפת תמורה נמוכה מדי, היא אף משקפת תמורה של זכויות עודפות בהיקף של 962 מ"ר שלא אושרו לניוד.

- שמאי המבקש מנתח את עסקת המכר, שהתמורה בה ללא המע"מ, הייתה כמצוין בהסכם המכר ובהסכם הפיתוח 19,500,000 ₪[21]. ע"ב סך השטחים המיוחסים לנכס מתוקף התב"ע והסכם המכר (ובכלל זה ניוד של 3,221 מ"ר), ומגיעים לאחר הצבת

[20] בהקשר זה טוען כי גישת ההשוואה בשילוב עם גישת השווי השיורי וגישת היוון ההכנסות מדמ"ש בשילוב עם גישת השווי השיורי בהן נקט שמאי המשיבה מצריכות קביעת הנחות והתאמות שמובילות לחוסר דיוק

[21] 17,500,000 ₪ + 1,600,000 ש"ח

שווי מ"ר משוקלל של 460 ₪, כפי שהתקבל מניתוח עסקאות ההשוואה, לכך שהנכס משקף שטח משוקלל של 42,349 מ"ר[22]. בהצבת מקדמי שיקלול כפי שיוצגו בטבלה המצורפת, קיבל כי שווי מ"ר משוקלל לתעשיה עומד על כ- 1,122 ₪, שהם מכפיל של 2.44 ביחס לשווי 1 מ"ר משוקלל לתעשיה.

להלן הטבלה ובה ניתוח עסקת המכר :

יעוד	% בניה/ שיעור החצר מהמגרש	שטח עיקרי	שטח שירות	מקדם שקלול	שטח משוקלל	הערות
מסחר	38.5%	7,739 מ"ר		2.44	18,883 מ"ר	22.5% משטח התכנית
	20.9%		4,193 מ"ר	1.22	5,115 מ"ר	משלים ל-45% מותרים
תעשיה קומת קרקע 1)	7.5%	1,500 מ"ר		1.25	1,875 מ"ר	משלים ל-70% תכסית
	3.0%		593 מ"ר	0.625	371 מ"ר	
תעשיה קומות עליונות	104.0%	20,881 מ"ר		0.70	14,617 מ"ר	משלים ל-150%
	21.2%		4,250 מ"ר	0.35	1,488 מ"ר	בשיעור 21.5% משטח עיקרי
סה"כ חלקות 40-43		30,120 מ"ר	9,036 מ"ר		42,349 מ"ר	

1) חנויות מפעל וחנויות לשירות התעשיה

איחוד חלקות 40-43 למגרש בניה אחד:

- שמאי המבקש טוען כי איחוד חלקות 40-43 למגרש אחד בשטח כולל של כ-20 דונם הינה פעולה סובייקטיבית התואמת את צרכיו של יוזם התכנית ולפיכך יש לתת הפחתה בשיעור 5% בגין מרכיב הסחירות, במצב החדש. במצב הקודם בו היו 4 מגרשים בשטח של כ- 5 דונם בממוצע כל אחד הסחירות גבוהה יותר.

תוספת הקומות:

- ההשבחה בגין תוספת הקומות לשטחי תעשיה במגרש 902 חושבה ע"ב שומה מכרעת של מר יצחק ברמן (גו"ח 7061/51 רחוב המסגר 42 ת"א), בה קבע תוספת שווי בשיעור 1.5% לקומה ממוצעת.

[22] 19,500,000/460

- במצב הקודם הותרו 3 קומות דהיינו גובה הקומה הממוצעת הינו 2 ואילו במצב החדש מותרות 6 דומות דהיינו גובה הקומה הממוצעת הינו 3.5.
- לפיכך קבע כי סך ההשבחה למרכיב תוספת הקומות הינו 2.25%[23].

<u>שינוי בקו הבניין</u>:

- שטח התכסית המקסימלי המותר הינו 14,056 מ"ר (70% משטח המגרש), כך שגם ללא השינוי בקו הבניין ברחוב הפלדה מ- 19 מ' ל- 5 מ' לא קיימת מגבלת תכנון במגרש.יחד עם זאת השינוי בקו הבניין מגדיל את אפשרות שטח התכנון בכ- 3,000 מ"ר. בגין הגדלת החופש התכנוני במגרש 902, הובאה בחשבון במצב החדש, השבחה ע"ב שטח 3,000 מ"ר ומקדם 0.05.

<u>התייחסות למרכיב מגבלת הבניה בחלקות 38-39</u>:

- טענתו הבסיסית של שמאי המבקש הינה כי יש להתייחס לתב"ע בשלמותה דהיינו לשווי כל 6 החלקות הן במצב הקודם והן במצב החדש. אשר על כן בהתייחס לחלקות 38-39, שמאי המבקש מפנה לתמ"א 37/א/6/1 ולתכנית 46/104/03/9 לפיהן שטח של כ- 2,100 מ"ר, בחלק הצפוני של החלקות, הינו שטח הנכלל בתחום מגבלות בניה ופיתוח ב' בגין בניית תחנת הכח. התכנית מחייבת קבלת אישור מרשות הגז טרם קבלת היתר בניה ולכן שמאי המבקש מייחס בתחשיבו הפחתה, בשיעור 5%, לזכויות הבניה בחלקות 38-39 בשני מצבי התכנון.
- שמאי המבקש מציין, בחוות דעתו, כי יכולת מימוש זכויות הבניה נבדקה עם אדריכלית התכנית אשר אישרה כי לא קיימת כל בעיה בניצול זכויות הבניה בתחום אזור מגבלת בניה ופיתוח ב' וכי קוי הבניין והשימושים בתכנית אושרו בהתאם. אך מאחר והמגבלה קיימת ואישור רשות הגז נדרשת, מוצא כי יש לבצע את ההפחתה הנ"ל.

[23] תוספת גובה של קומה ממוצעת 1.5 במכפלה בתוספת השווי לקומה ממוצעת משומת ברמן 1.5%

– להלן תחשיבי שווי מצב קודם ומצב חדש:

שווי מצב קודם

יעוד	% בניה	שטח עיקרי	שטח שירות	מקדם שקלול	שטח משוקלל	שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל	סה"כ
תלקות 40-43 (4 חלקות)							
מסחר	22.5%	4,518 מ"ר		2.44	11,024 מ"ר		
	11.3%		2,259 מ"ר	1.22	2,756 מ"ר		
תעשיה קומת קרקע [1]	22.5%	4,518 מ"ר		1.25	5,648 מ"ר		
	3.75%		753 מ"ר	0.625	471 מ"ר		
תעשיה קומות עליונות	105.0%	21,084 מ"ר		0.70	14,759 מ"ר		
	30.0%		6,024 מ"ר	0.35	2,108 מ"ר		
סה"כ חלקות 40-43		30,120 מ"ר	9,036 מ"ר		36,765 מ"ר	460 ₪/מ"ר	**16,912,004 ₪**
חלקות 38-39 (2 חלקות)							
מסחר	22.5%	3,221 מ"ר		2.44	7,859 מ"ר		
	11.3%		1,611 מ"ר	1.22	1,965 מ"ר		
תעשיה קומת קרקע [1]	22.5%	3,221 מ"ר		1.25	4,026 מ"ר		
	11.3%		1,611 מ"ר	0.625	1,007 מ"ר		
תעשיה קומות עליונות	105.0%	15,032 מ"ר		0.70	10,522 מ"ר		
	22.5%		3,221 מ"ר	0.35	1,127 מ"ר		
סה"כ		21,474 מ"ר	6,442 מ"ר		26,507 מ"ר		
הפחתה בגין מגבלת בנה					95%		
סה"כ חלקות 38-39					25,182 מ"ר	460 ₪/מ"ר	**11,583,545 ₪**
סה"כ שווי מצב תכנוני קודם ב-6 מגרשים					61,947 מ"ר	460 ₪/מ"ר	**28,495,549 ₪**

1) חנויות מפעל וחנויות לשירות התעשיה

<u>שווי מצב חדש</u>

יעוד	% בניה	שטח עיקרי	שטח שירות	מקדם שקלול	שטח משוקלל	שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל	סה"כ
<u>מגרש 902</u>							
מסחר	33.8%	6,777 מ"ר		2.44	16,536 מ"ר		
	19.9%		4,000 מ"ר	1.22	4,880 מ"ר		
תעשיה	33.8%	2,279 מ"ר		1.25	2,849 מ"ר		
קומת קרקע [1]	19.9%		1,000 מ"ר	0.625	625 מ"ר		
תעשיה	104.9%	21,064 מ"ר		0.7158	15,077 מ"ר		
קומות עליונות	20.1%		4,028 מ"ר	0.3579	1,442 מ"ר		
חופש תכנון למסחר בק' קרקע			3,000 מ"ר	0.05	150 מ"ר		
סה"כ					<u>41,558 מ"ר</u>		
הפחתה לגודל					95%		
<u>סה"כ מגרש 902</u>		<u>30,120 מ"ר</u>	<u>9,028 מ"ר</u>		<u>39,480 מ"ר</u>	<u>460 ₪/מ"ר</u>	**<u>18,160,719 ₪</u>**
<u>מגרש 901</u>							
מסחר	6.7%	962 מ"ר		2.44	2,347 מ"ר		
	4.0%		568 מ"ר	1.22	693 מ"ר		
תעשיה	43.2%	6,191 מ"ר		1.25	7,739 מ"ר		
קומת קרקע [1]	16.1%		2,300 מ"ר	0.625	1,438 מ"ר		
תעשיה	100.0%	14,321 מ"ר		0.70	10,024 מ"ר		
קומות עליונות	25.0%		3,574 מ"ר	0.35	1,251 מ"ר		
סה"כ					<u>23,492 מ"ר</u>		
הפחתה בגין מגבלת בניה					95%		
<u>סה"כ מגרש 901</u>		<u>21,474 מ"ר</u>	<u>6,442 מ"ר</u>		<u>22,318 מ"ר</u>	<u>460 ₪/מ"ר</u>	**<u>10,266,064 ₪</u>**
<u>סה"כ שווי מצב תכנוני חדש ב-2 המגרשים</u>					<u>61,797 מ"ר</u>	<u>460 ₪/מ"ר</u>	**<u>28,426,782 ₪</u>**

מהתחשיב, המשקף את טענות המבקש, שפורטו לעיל, מתקבל כי שווי המקרקעין במצב החדש נמוך משווי במצב הקודם ולפיכך לא קיימת השבחה.

עמדת שמאי המשיבה:

כללי:

- שמאי המשיבה טוען כי עפ"י סעיף 4 (7) לתוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, "***השומה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי הענין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי***", לכן אין לקשור את החלקות הסמוכות, כפי שטוען שמאי המבקשת, אלא עלינו לבדוק האם יש עליה בערך המקרקעין, חלקות 43-40 בלבד.
- שמאי המשיבה טוען, כי יכול להיות בהחלט מצב בו ערך המקרקעין הכולל את החלקות הסמוכות ירד כתוצאה מהתכנית המשביחה את חלקות 43-40, אולם אין בכך בכדי לקשור בין הדברים, ובכל מקרה העירייה החתימה את חברת רמי לוי שיווק השקמה בע"מ על כתב שיפוי למקרה של תביעה לפיצוי עפ"י סעיף 197.
- שמאי המשיבה מסכם, כי המתודולוגיה בה נקט שמאי המבקש, כאשר הכליל את חלקות 39-38 בתחשיביו, אשר אינן מהוות את הנכס נשוא חוות הדעת, יצרה מצג שווא לפיו כביכול לא חלה השבחה בנכס.
- שמאי המשיבה טוען, כי התמורה בהסכם המכר מיום 04.05.2014 נמוכה ואינה משקפת את שווי השוק. התמורה משקפת שווי של כ- 975,000 ₪ לדונם בעוד שנכסים דומים משווקים בגבולות סך של כ- 1.5 מליון ₪. לעניין זה גם אם נפחית אחוז סביר ממחירי השיווק, יוותר פער לא סביר אשר מצביע על כך שהתמורה עליה סוכם אינה משקפת את מחירי השוק.

ערכי שווי/ניוד זכויות הבניה:

- שמאי המשיבה הציג עסקאות השוואה למגרשים ביעוד תעשיה באזור התעשיה בעיר מהם עולה כי שווי דונם הינו בגבולות הסך של 670,000 ₪.
- להלן פירוט עסקאות ההשוואה שהציג:

מועד הנתון	מהות הנתון	יעוד	גו"ח	מס' תב"ע	אחוזי בניה עפ"י תב"ע	שטח שנמכר בדונם	שווי מכירה כולל פיתוח	שווי לדונם כולל פיתוח
18/03/2014	מכר	אזור תעשיה	3036/30	55/בת/9	295%	3.835	₪2,300,000	₪599,739
16/08/2012	מכר	אזור תעשיה	3036/10	55/בת/9	295%	11.064	₪7,425,000	₪671,095
16/08/2012	מכר	אזור תעשיה	3036/19	55/בת/9	295%	3.501	₪2,755,000	₪786,918
29/08/2011	מכר	אזור תעשיה	3036/56	55/בת/9	295%	9.884	₪7,450,000	₪753,743
11/07/2011	מכר	אזור תעשיה	3036/30	55/בת/9	295%	3.835	₪2,050,000	₪534,550
סה"כ שווי ממוצע לדונם ביעוד לתעשייה								**₪669,209**

- מניתוח השטח האקו' בשטח של 1 דונם, ע"ב זכויות בניה התואמות את הנכס הנישום (150% עיקרי, 45% שירות, 100% קומת מרתף) קיבל כי שווי מ"ר מבונה ביעוד תעשיה הינו כ- 640 ₪.
- להלן טבלת חישוב שווי מ"ר מבונה לתעשיה:

מהות	מהות אחוזי הבניה	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ שטח אקווי' במ"ר
ק. קרקע	עיקרי	55%	550	100%	550
קומת א'	עיקרי	55%	550	60%	330
קומה ג'	עיקרי	40%	400	20%	80
ק.ק, א' ו-ב'	שירות	45%	450	30%	135
מרתף	שירות	100%	1,000	0%	0
סה"כ שטח אקווי'		**295%**	**2,950**	**42%**	**1,095**
סה"כ שווי דונם					₪700,000
סה"כ שווי מ"ר מבונה					₪639
סה"כ שווי מ"ר מבונה במעוגל					**₪640**

- שמאי המשיבה ציין במהלך הדיון בהשתתפות הצדדים[24] כי קיימת בקרית גת מצוקה בשטחי מסחר וכי בסקר שנעשה לבקשת העירייה נמצא שהיחס בין מסחר למגורים בעיר עומד על כ-5%, בהשוואה ליחס של כ- 30% בערים אחרות. לפיכך ניתח נתוני השוואה של נכסים מסחריים בנויים מאזורי הפריפריה מהם התקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע של 11,842 ₪.
- להלן טבלת נתוני ההשוואה:

מועד הנתון	מהות הנתון	מיקום	שטח בנוי במ"ר	שווי מוערך / שווי העסקה	שווי למ"ר בנוי
31/12/2015	IFRS	מרכז מסחרי BIG קסטינה	10,870	₪154,770,000	₪14,238
18/05/2015	IFRS	מרכז מסחרי BIG אזה"ת עפולה	4,502	₪63,800,000	₪14,171
12/05/2015	IFRS	מרכז BIG קריית גת	9,881	₪138,400,000	₪14,007
31/03/2015	IFRS	מרכז מסחרי BIG אזה"ת קריית שמונה	11,519	₪131,400,000	₪11,407
12/05/2015	IFRS	מרכז מסחרי BIG פרדס חנה	11,309	₪121,950,000	₪10,783
11/01/2015	מכר	מרכז מסחרי "בת הדר"	4,500	₪45,672,000	₪10,149
31/12/2014	IFRS	מרכז מסחרי צים נתיבות	12,000	₪130,000,000	₪10,833
13/05/2013	מכר	מרכז מסחרי ONE מודיעין	11,000	₪116,000,000	₪10,545
12/05/2013	מכר	מרכז מסחרי השדרה השביעית ב"ש	8,500	₪88,750,000	₪10,441
סה"כ שווי ממוצע למ"ר בנוי					**₪11,842**

[24] לא הוצג מסמך כלשהו

- שמאי המשיבה טוען כי טווח המחירים באזור הפריפריה דומה, ולכן ביצע התאמת מיקום ודחיה לזמינות וקיבל כי שווי מ"ר בנוי מוערך לקומת הקרקע בנכס הנישום הינו כ- 9,000 ₪.
- בגישת השווי השיורי הפחית רווח יזמי בשיעור 25% ועלות בניה של 5,000 ₪ למ"ר וקיבל שווי מ"ר מבונה מסחר של 2,200 ₪.
- לצורך הרחבת מסד נתוני ההשוואה, בחן גם נתוני השוואה לדמ"ש של נכסים מסחריים בקריית גת מהם עולה כי דמי שכירות למ"ר ללא מע"מ הינם בגבולות הסך של 88 ₪ ובהתאמת מיקום ודחיה לזמינות מצביעים על דמ"ש ראויים חודשיים של 65 ₪ בנכס הנישום.
- בשיעור היוון של 8.8% מתקבל כי שווי מ"ר בנוי של 8,864 ₪. שמאי המשיבה נקט שוב בגישת השווי השיורי ולאחר הפחתת רווח יזמי בשיעור 25% ועלות בניה של 5,000 ₪ למ"ר קיבל שווי מ"ר מבונה מסחר של 2,091 ₪.
- שמאי המשיבה העריך בחוות דעתו כי שווי מ"ר מבונה למסחר לצורך ביצוע תחשיב ההשבחה הינו 2,100 ₪[25].

[25] שמאי המבקש טען כי בגישת השווי השיורי, בה נקט שמאי המשיבה, יש להפחית עלות בניה גבוהה יותר, שכן מדובר בנכסים מסחריים ולפיכך שווי מ"ר מבונה למסחר צריך להיות נמוך יותר משקבע.

– להלן נתוני ההשוואה לדמ"ש אותם ניתח:

מועד הנתון	מהות הקומה	מהות השוכר/הנכס	מהות הנתון	מיקום הנכס	שטח בנוי במ"ר ברמת מעטפת	דמי שכירות	דמי שכירות מתואמים	דמי שכירות למ"ר, ללא מע"מ
16/12/2015	קרקע	מבנה מסחרי	היצע	היוצר ק. גת	500	₪45,000	₪42,750	₪86
15/10/2015	קרקע	שופר-סל	שכירות	דרך הדרום 1, ק. גת	2,250	₪110,450	₪110,450	₪49
01/10/2015	קרקע	ויקטורי	שכירות	הגפן, ק. גת	1,450	₪82,500	₪82,500	₪57
01/10/2015	קרקע	שופר-סל	שכירות	מלכי ישראל 178, ק. גת	4,440	₪270,000	₪270,000	₪61
01/10/2015	קרקע	ויקטורי	שכירות	דרך הדרום 3, ק. גת	2,858	₪154,330	₪154,330	₪54
29/03/2015	קרקע	סושי בר	שכירות	דרך הדרום 3, ק. גת	60	₪7,620	₪7,620	₪127
29/03/2015	קרקע	גריל בר	שכירות	דרך הדרום 3, ק. גת	62	₪8,600	₪8,600	₪139
29/03/2015	קרקע	פיצה האט	שכירות	דרך הדרום 3, ק. גת	66	₪8,560	₪8,560	₪130
28/08/2014	קרקע	חנות בגדים	שכירות	כיכר פ"ז, ק. גת	33	₪3,500	₪3,500	₪106
06/08/2014	קרקע	מחסני השוק	שכירות	דרך הדרום 10, ק. גת	3,470	₪190,850	₪190,850	₪55
01/01/2014	קרקע	סופר פארם	שכירות	קניון לב העיר, ק. גת	540	₪35,000	₪35,000	₪65
01/04/2014	קרקע	ח.מסחרית	שכירות	כיכר פ"ז, ק. גת	32	₪3,530	₪3,530	₪110
01/01/2015	קרקע	חנות מסחרית	שכירות	כיכר פ"ז, ק. גת	33	₪3,260	₪3,260	₪99
01/01/2014	קרקע	קפה קפה	שכירות	ביג קריית גת	135	₪12,825	₪12,825	₪95
01/01/2014	קרקע	קפה גרג	שכירות	ביג קריית גת	143	₪15,360	₪15,360	₪107
01/07/2013	קרקע	מגה ספורט	שכירות	ביג קריית גת	300	₪24,480	₪24,480	₪82
01/01/2014	קרקע	קפה ארומה	שכירות	קניון לב העיר, ק. גת	150	₪19,600	₪19,600	₪131
01/07/2013	קרקע	צומת ספרים	שכירות	דרך הדרום 3, ק. גת	216	₪24,480	₪24,480	₪113
01/07/2013	קרקע	טרקלין חשמל	שכירות	דרך הדרום 3, ק. גת	230	₪14,000	₪14,000	₪61
01/01/2012	קרקע	חנות בגדים	שכירות	דרך הדרום 9, ק. גת	540	₪34,000	₪34,000	₪63
28/03/2011	3	חנות מחשבים	שכירות	קניון לב העיר, ק. גת	120	₪7,800	₪7,800	₪65
בממוצע								**₪ 88**

- שמאי המשיבה חישב את ההשבחה, בגין ניוד הזכויות, ע"ב ההפרש שבין שווי מ"ר מבונה למסחר ובין השווי למ"ר מבונה לתעשיה, אשר מסתכם ב- 1,460 ₪, אותם הכפיל בשטח המנויד עפ"י התכנית למגרש 902 (2,25 מ"ר ביעוד מסחר כנגד 2,259 מ"ר ביעוד תעשיה).

שווי מ"ר מבונה מוערך למסחר	שווי מ"ר מבונה מוערך לתעשיה	סה"כ השבחה למ"ר	סה"כ היטל השבחה למ"ר	סה"כ שטח לחישוב	סה"כ השבחה	סה"כ היטל השבחה
₪2,100	₪640	₪1,460	**₪730**	2,259	₪3,298,140	**₪1,649,070**

- במסמך התייחסותו מיום 25.05.2016 פירט, שמאי המשיבה, נתוני השוואה נוספים לשווי מ"ר מבונה למסחר בקרית גת, עפ"י גישת ההשוואה, תוך שהציג תוצאות מכרז רמ"י בשכונת רובע הבנים בעיר, בו זכתה חברת "דונה"[26]. השטח במכרז 5.3 דונם וסכום התמורה 5,994,244 ₪ +מע"מ, כולל פיתוח.
- בהתאמה למועד הקובע, בשיעור 10%, קיבל כי שווי מ"ר מבונה למסחר הינו 4,300 ₪ במעוגל.
- להלן התחשיב אותו צרף לחוות דעתו:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ שטח אקווי' במ"ר
שטח עיקרי תת קרקעי	300	50%	150
שטח שירות תת קרקעי	100	0%	0
שטח עיקרי עילי לקומת קרקע	900	100%	900
שטח עיקרי לקומות עליונות	400	80%	320
שטח שירות עילי	300	50%	150
סה"כ	**4,130**		**1,520**
שווי רכישת המגרש כולל פיתוח ממועד המכרז 26/10/2011			₪5,994,244
שווי המגרש מתואם למועד הקובע לשומה 30/10/2015		110%	₪6,593,668
סה"כ שווי מ"ר מבונה			₪4,338
סה"כ שווי מ"ר מבונה במעוגל			**₪4,300**

(שמאי המבקש טען בעת הדיון במשרדי, כי אין מקום להתייחס לעסקה זו כעסקת השוואה. מדובר במרכז מסחרי שכונתי בלב שכונת מגורים, המשרת את הסביבה הקרובה ונהנה מחשיפה גבוהה לקהל היעד, מנגישות גבוהה ובשטח קרקע גדול לצורך שימוש כחניה, מאפיינים שאינם דומים כלל לנכס נשוא חוות הדעת).

- בנוסף ציין כי בגו"ח 1909/28, ברחוב כיכר פ"ז בעיר, מתנהל מו"מ מתקדם למכירת מגרש מסחרי בשטח 2.7 דונם אשר עפ"י זכויות הבניה וסכום התמורה הצפוי מתקבל שווי מ"ר מבונה למסחר בגבולות הסך של 4,930 ₪. לטענתו אמנם מדובר במרכז העיר

[26] תאריך ההחלטה על הזכיה במכרז 26.10.2011

אך מאידך מחויבת הקמת מרתפי חניה במקום ולכן מצא לנכון לנקוט בשמרנות ובזהירות וקבע שווי מ"ר מבונה נמוך בכ- 50% מהשווי שמתקבל מהניתוח הנ"ל.

- שמאי המשיבה אף מפנה לשומה מכרעת של מר אייל יצחקי בגו"ח 1908/40-42 ברחוב דרך הדרום 9, בה קבע כי שווי מ"ר מבונה למסחר הינו 2,600 ₪.

(שמאי המבקש טענו בעת הדיון בהשתתפות הצדדים כי מר יצחקי קבע בשומתו המכרעת שהיחס בין מסחר לתעשיה הינו 1.6 ולכן גם אם נקבל את ערכי השווי למ"ר מבונה למסחר שקבע שמאי המשיבה (2,100 ₪) הרי ששווי מ"ר מבונה לתעשיה הינו 1,310 ₪ ומכאן שההשבחה למ"ר מבונה הינה 790 ₪ למ"ר דהיינו כמעט 50% מההשבחה שקבע שמאי המשיבה בחוות דעתו)

- אשר על כן מדגיש כי על אף ערכי השווי הללו בחר, בהתאמה למיקום הנכס, לנקוט בגישה השמרנית וקבע כי שווי מ"ר מבונה למסחר הינו 2,100 ₪ בלבד.

<u>תוספת הקומות והשינוי בקו הבניין הקדמי</u>:

- שמאי המשיבה טוען כי השינויים הללו יצרו השבחה משמעותית בשווי המקרקעין. השינויים אפשרו את בניית השטח המסחרי באופן האופטימלי ביותר במגרש ואף הביאו לכך שהיזם לא יצטרך לבנות חניון תת קרקעי בפרויקט.
- שמאי המשיבה חישב את ההשבחה הנובעת מהמרכיבים הללו, תוך שהוא מייחס מקדם השבחה של 10% לשינוי בקו הבניין ו- 5% לתוספת הקומות.
- להלן התחשיב להשבחה כי שהוצגה בחוות דעתו:

מהות ההשבחה	שטח אקווי'	מקדם השבחה	סה"כ שטח אקווי'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ השבחה	סה"כ היטל השבחה
שינוי בקו בניין מ-19 מ' ל-5 מ'	1,946	10%	194.60	₪2,100	₪408,660	₪204,330
שינוי מספר קומות מ-3 ל-6	11,536	5%	576.80	₪640	₪369,152	₪184,576
סה"כ					**₪777,812**	**₪388,906**

<u>הכרעה</u>:

<u>מגבלה הנוגעת למערכת הולכת הגז הטבעי ותחנת הכח</u>:

- כמפורט בפרק התכנוני, במגרש 901 קיימת מגבלה הנוגעת למערכת הולכת הגז הטבעי בהתאם לתמ"א 37/א/6.1. שמאי המבקש טוען כי תכנית 46/104/03/9 תחנת כח, צמצמה את תחום אזור מגבלת בניה ופיתוח לעומק של 15 מ' מצפון לחלקות 38-39. לאחר שבחנתי את הוראות התכנית לא מצאתי כל אזכור לצמצום השטחים. במדידה גרפית שערכתי לא ניתן לאשש את הטענה, הגם שבכל מקרה מדובר על שטח מחלקות 38-39 ולא מחלקות 40-43 המהוות את הנכס נשוא השומה. גם מברור שעשה שמאי המבקש עם אדריכלית התכנית, כפי שציין בחוות דעתו, עולה כי קווי הבניין שנקבעו בתכנית אינם מגבילים את ניצול זכויות הבניה, יחד עם זאת, המגבלה קיימת ודרוש אישור מרשות הגז בטרם קבלת היתר בניה.
  אין ספק כי הצורך בקבלת אישורים מיוחדים מרשות הגז מהווה גורם שיש להתחשב בו כ"גורם מפריע", המתבטא בתקופת דחיה של שנה בשיעור היוון של 5%.

<u>ערכי שווי/מקדם אק'/ניוד זכויות הבניה</u>:

- לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה לתעשיה, פנו שמאי הצדדים לעסקאות השוואה למגרשים ביעוד תעשיה. שמאי המשיבה ניתח בחוות דעתו 5 עסקאות השוואה מגוש 3036 ואילו שמאי המבקש ניתח את אותן 5 עסקאות והוסיף להן 2 עסקאות השוואה מגושים אחרים.
  מצאתי כי עסקאות ההשוואה הללו, מגוש 3036, המתייחסות למגרשים קרובים לנכס נשוא השומה, מהוות בסיס נתונים טוב לקביעת שווי מ"ר מבונה ביעוד תעשיה.
- בניתוח זכויות הבניה לצורך קביעת היחס בין מ"ר אקו' ומ"ר קרקע מייחס שמאי המשיבה מקדם 1 למ"ר עיקרי תעשיה בקומת הקרקע (בהיקף 55%), מקדם 0.6 למ"ר עיקרי בקומה א' (בהיקף 55%) ומקדם 0.2 למ"ר עיקרי בקומת ב' (45% המשלימים ל-150% בניה עיקרי). ל- 45% שטח שירות יחס מקדם אקו' 0.3 ובכך הגיע ליחס של 1.095 מ"ר אק'/מ"ר. מניתוח עסקות ההשוואה קיבל כי שווי מ"ר מבונה קרקע 639 ₪ ושווי מ"ר קרקע 700 ₪.
- שמאי המבקש מנתח את זכויות הבניה, ע"ב האפשרות למימוש חלק מזכויות הבניה לתצוגה וחנויות מפעל וחלק לשימושי תעשיה בקומת הקרקע. לשימושי תצוגה וחנויות יחס מקדם 1.25 ולמ"ר עיקרי לשימושי תעשיה בקומת הקרקע נתן מקדם 1. שמאי המבקש יחס מקדם 0.7 לשטחים עיקריים לתעשיה בקומות העליונות ומקדם 0.35 לשטחי השירות בקומות. לשטחי השירות בקומת הקרקע יחס מקדם 0.6. היחס

שקיבל בין מ"ר קרקע למ"ר אק' הינו 1.282 מניתוח עסקות ההשוואה קיבל כי שווי מ"ר מבונה אקו' הינו 460 ₪ ומ"ר קרקע 590 ₪.

- הנני מקבל את טענתו של שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון בניתוח הזכויות שטח של 30% מהשטח העיקרי כשטח בו ניתן לעשות שימוש לחנויות מפעל ותצוגה (סמי מסחר) ולקבוע להם מקדם שווי גדול מ- 1.

עפ"י הוראות תוכנית 9/בת/55, השימושים המותרים באזור תעשיה הם: מבנים לתעשיה, בתי מלאכה, אחסנה, תעשיה עתירת ידע, תצוגה, חנויות מפעל "***ולכל תכלית אחרת שמטרתה לשרת את היעדים הנ"ל***" (ההדגשה של, ש"י), חנויות מפעל ותצוגה עד 30% משטח הבניה העיקרי המותר.

עפ"י הוראות התוכנית באזור משולב תעשיה ומסחר, השימושים המותרים הם כל המפורט בתכליות אזור התעשיה, וכל תכלית אחרת שמטרתה לשרת את היעדים הנ"ל), בתוספת תכליות למסחר קמעונאי וסיטונאי. בנוסף יותר שימוש לבידור, ספורט, משרדים, אולמות להתקהלות ציבורית, מועדונים וכל תכלית מסחרית אחרת, (להלן "**תכליות נלוות**"), בשיעור שלא יעלה על 15% משטח הבניה שהותר באזור המשולב לתעשיה ומסחר.

- פס"ד אשר עסק בנושא דומה הינו, פס"ד עפ (תא) 71120/99, חברת מבני תעשיה בע"מ נ' מדינת ישראל- הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראש העין (פורסם בנבו), בבית המשפט המחוזי בתל אביב – יפו, אשר נכתב ע"י הכבוד השופטת ד' ברלינר ואשר נדון בפני ובהסכמתם של השופטים ד' ברלינר, ז' המר וי' שטופמן (להלן: "**פסה"ד**"). בפסה"ד עלתה השאלה "***האם יכול סופרמרקט להיכלל בגדר "משרדים ושירותים לאופי האזור" כאמור בסעיף 14(1) לתכנית שינוי מיתאר מס' אפ2002/א***"

בהתאם לפסה"ד, "***השאלה מצטמצמת אפוא לבחינת הסוגיה אם ישנם שימושים המותרים רק באזור מסחר ומלאכה ואינם מותרים באזור תעשייה***".

כבוד השופטת ברלינר עונה לשאלה זו כך: "***סופרמרקט הוא ללא ספק שירות הדרוש לכל אדם, לרבות העובדים בבנייני מלאכה ומפעלי תעשייה...***", "***העובדה שסופרמרקט נחוץ לכולי עלמא אינה סותרת את היותו נחוץ גם למי שמקום עבודתו מצוי באזור תעשייה...***" "***מקובל עליי כי סופרמרקט נכלל במושג מסחר. אין בכך כדי לומר שהוא איננו יכול להוות גם שירות הניתן למי שעובד באזור שמדובר בו...***".

בהמשך סוקרת כבוד השופטת ברלינר את המבחנים העשויים להבדיל בין מסחר התואם את אזור תעשיה לבין מסחר התואם את אזור מלאכה ומסחר, באותה תוכנית, וטוענת שאם השימוש לחנות מפעל מותר וזאת בשל שטחו (כ- 10% עד 15% משטח המפעל), אזי "***אם זהו המבחן, הרי היה מקום לכך שבתכנית יוגדרו שירותים התואמים את אופי האזור בהתאם לגודלם, בין גודלם האבסולוטי ובין גודלם היחסי (כאשר מדובר בחנות מפעל). אין צורך לומר, שסעיף 14(1) איננו מתייחס לכל***

קריטריון של גודל, ולא נראה לי כי המילים "אופי האזור" יכולות מניה וביה להתייחס לקריטריון של גודל שאף הוא איננו ברור ואיננו מוגדר".

לשימוש בית קפה או מסעדת פועלים, "***אם הזנתם של עובדי התעשייה היומית היא הקריטריון להיותו של השירות שמדובר בו שירות התואם את אופי האזור, מה בדבר אותם פועלים שירצו דווקא לרכוש מוצרי מזון גולמיים בהבדל מארוחה המוגשת בבית קפה או מסעדה קטנה? האם אין לאפשר להם זאת? מה דינו של פועל הרוצה דווקא לרכוש לחמנייה, פרי וכיוצא בכך ולהכין לו את ארוחתו בצורה זו, האם סופרמרקט המאפשר לו זאת אינו שירות "תואם" את אופי האזור במקרה זה? לפיכך גם עניין ההזנה איננו יכול להיות הגורם המבחין בין שירות המתאים לאופי האזור ובין שירות שאינו מתאים".***

"בגדר שירות המתאים לאופי האזור מנתה באת-כוח התביעה למשל דואר (ראה תשובתה של באת-כוח המערערת בעמ' 6 לפרוטוקול הדיון בפנינו)".

לשיטתי, אופיו של השירות הניתן על-ידי משרד הדואר איננו מאפיין אזורי תעשייה בהשוואה לאזורי מסחר ומלאכה, ולא ראיתי מדוע ניתן לכלול דואר במסגרת שירות התואם את אופי האזור ואילו סופרמרקט לא. עובדי אזור התעשייה נזקקים לשירותי דואר כשם שנזקק לו כל אדם אחר. אין מדובר בשירותי דואר אופייניים הנדרשים לצורך תפעול של מפעל זה או אחר אלא לשירותי דואר הנחוצים לכולי עלמא".

ושוב אנו מגיעים למסקנה כי ההבדל בין שירות התואם אזור תעשייה לשירות התואם אזור מסחר ומלאכה איננו חד, ומדובר במינוח נזיל בעל רקמה פתוחה, באופן שאותו שירות עצמו יכול להיחשב כשירות התואם את אופי האזור כשהאזור הוא אזור תעשייה, והוא נכנס גם לתחום אחת החלופות המנויות בסעיף 14(2) שעניינו אזור מסחר ומלאכה".

יפים דבריה של כבוד השופטת ברלינר ואני מוצא דמיון רב בין דבריה בפסה"ד לבין תיאור השימושים ואופי האזור גם בענייננו ובמיוחד דבריה הבאים:

"קשה מאוד לחסום כניסתו של סופרמרקט או כל מפעל אחר משום שאינו תואם את אופי האזור, כאשר אין אופי ברור לאזור.

כאשר מלכתחילה, על-פי החלופות המנויות בסעיף 14(1), אזור תעשייה מכיל גם בנייני מלאכה ומפעלי תעשייה, גם שטחים ומתקנים לחניה, גם תעשייה עתירת ידע, הרי קשה לומר שזהו אזור בעל אופי מוגדר, שסופרמרקט איננו משתלב בו.

מעבר לנדרש אוסיף, כי נראה לי שיש ממש גם בטענה על השתנות העתים בנושא זה. המגמה היום היא לאפשר לעובד תעשייה, בין שמדובר בתעשייה עתירת ידע ובין שבכל תעשייה אחרת, לספק לעצמו את כל הדרוש לו באזור שבו הוא מצוי שעות רבות במסגרת עבודתו. כאשר זאת היא המגמה, הרי סופרמרקט בוודאי נמנה עם השירותים שכל עובד נזקק להם".

לכן הנני מסכים עם טענתו של שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון בניתוח הזכויות שטח של 30% מהשטח העיקרי, כשטח בו ניתן לעשות שימוש לחנויות מפעל ותצוגה (סמי מסחר), כפי שמצוין בתכנית, לפיכך הבאתי בחשבון את מקדמי השווי כדלקמן, לצורך ניתוח עסקאות ההשוואה:

מקדם אקו' לחלק המסחרי בייעוד תעשייה בקומת הקרקע (30% מהעיקרי), לפי מקדם 1.3, מקדם תעשיה בקומת הקרקע מקדם 1, מקדם שירות בקומת הקרקע לפי מקדם 0.9[27], שווי עיקרי + שירות בקומה א' לפי מקדם 0.6 ושווי עיקרי + שירות בקומה ב' לפי מקדם 0.4. מצאתי כי מקדם מרתף הינו 0, היות ועלות בנייתו עולה על התועלת.

- להלן תחשיב שווי מ"ר אק' בייעוד תעשייה:

זכויות בניה		
שטח עיקרי עילי	150%	
חנויות מפעל ותצוגה	30%	(מהשטח העיקרי)
שטחי שירות עילי	45%	
שטחי שירות תת קרקעי לחניה	100%	
תכסית	70%	
מספר קומות	מרתף 1+3	

חישוב שטח אקו' למגרש בשטח 1 דונם	1000		
	מ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו' במ"ר
קומת מרתף	1000	0	0
קומת קרקע חנויות מפעל ותצוגה	450	1.3	585
קומת קרקע עיקרי השלמה ל-55% קומתי	100	1	100
קומת קרקע שירות	150	0.9	135
קומה א עיקרי+שירות	700	0.6	420
קומה ב' עיקרי+שירות	550	0.4	220
			1460
יחס מ"ר אקו' / מ"ר קרקע			1.46

- מניתוח השטח האקו', ע"ב זכויות הבניה המאושרות, במגרשים הללו מתקבל יחס של 1.46 בין מ"ר אקו' ומ"ר קרקע בייעוד תעשייה.
- להלן עסקאות ההשוואה, ההתאמה למקדם האקו' ולמועד הקובע:

[27] המקדם משקף את תרומתם היחסית של שטחי השירות בשימושי התעשיה וסמי מסחר כשטח עיקרי.

תאריך	גוש	חלקה	יעוד	שטח במ"ר	מחיר מכירה ב-₪	שווי מ"ר קרקע ב-₪	יחס מ"ר אקו'/מ"ר קרקע	שוו מ"ר מבונה ב-₪
18.03.2014	3036	30	תעשיה	3,835	2,300,000	600	1.46	411
16.08.2012	3036	10	תעשיה	11,064	7,425,000	671	1.46	460
16.08.2012	3036	19	תעשיה	3,501	2,755,000	787	1.46	539
29.08.2011	3036	56	תעשיה	9,884	8,035,548	813	1.46	557
11.07.2011	3036	30	תעשיה	3,835	2,050,000	535	1.46	366
שווי מ"ר מבונה לתעשיה ב- ₪								466
שווי בהתאמה למועד הקובע ב- ₪								**513**

עפ"י סקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים שמפרסם השמאי הממשלתי הראשי בכל רבעון ניתן להסיק כי בנכסי תעשיה בין שנת 2012 למועד הקובע, מחירי הנכסים לתעשיה עלו בכ- 10%. לפיכך מתקבל כי שווי מ"ר מבונה לתעשיה, בהתאמה למועד הקובע הינו 513 ₪.

- לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה למסחר נקטו שמאי הצדדים בגישות שונות:

שמאי המשיבה התבסס על נתוני השוואה לשווי מ"ר בנוי של נכסים מסחריים מאזור הפריפריה ועל נתוני השוואה לדמ"ש של נכסים מסחריים בקרית גת, מהם קיבל בהתאמות לזמינות ומיקום שווי מ"ר בנוי של כ- 9,000 ₪, ולאחר נקיטה בגישת השווי השיורי ובהפחתת 25% רווח יזמי ועלות בניה של 5,000 ₪ קיבל כי שווי מ"ר מבונה לתעשיה עומד על כ- 2,100 ₪.

שמאי המבקש טען, כאמור לעיל, כי הן נתוני ההשוואה והן הנקיטה בגישת השווי השיורי מצריכים קביעת הנחות וביצוע התאמות רבות, שגורמות לחוסר דיוק ולפיכך מצא, כי הדרך הטובה ביותר והנכונה ביותר היא להתייחס לנתוני עסקת המכר שנעשתה בנכס נשוא חוות הדעת.

- בטרם אתייחס לעסקת המכר שנעשתה באשר לנכס עצמו, מצאתי כי בהעדר עסקאות מכר למסחר בסביבת הנכס הקרובה, יש מקום לבחון נתוני דמ"ש של נכסים מסחריים בעיר, כפי שעשה שמאי המשיבה.

מהנתונים שהציג התקבל כי דמי השכירות הינם בגבולות 88 ₪ למ"ר.

שמאי המשיבה הפחית כ- 25% בגין התאמת זמינות ומיקום וביסס את תחשיביו ע"ב דמ"ש ראויים של 65 ₪ למ"ר/לחודש. בשיעור תשואה 8.8% קיבל שווי מ"ר בנוי 8,864 ₪. בהמשך נקט בגישת השווי השיורי כנזכר לעיל.

בהתייחס לנתונים הללו, ומאחר ולא הוצגו הסכמי שכירות, הנחתי היא כי מדובר בסקר מחיר שכירות, דהיינו מחירי ביקוש.

לפיכך לאחר הפחתת 10% למו"מ, התאמת 25% זמינות ומיקום לנכס הנדון וחילוק הדמ"ש הראויים השנתיים המתקבלים בשיעור התשואה לנכסים מניבים במחצית השניה של 2015[28] מתקבל שווי מ"ר בנוי של 9,257 ₪[29]. לאחר הפחתת רווח יזמי

[28] עפ"י סקירת השמאי הממשלתי הראשי
[29] (88X0.9X0.75X12)/0.077

בשיעור של 25% ועלות בניה בסך של 6,000 ₪, מתקבל כי שווי מ"ר מבונה למסחר הוא 1,400 ₪.

בניתוח נתוני ההשוואה לשווי מ"ר בנוי במרכזים המסחריים ובהתאמה לנכס הנדון, קיבל שמאי המשיבה שווי מ"ר בנוי של כ- 9,000 ₪ ומכאן שערכי השווי דומים לאלו שהתקבלו מניתוח הדמ"ש. בנקיטת גישת השווי השיורי ע"ב אותם ניכויים כפי שהוצגו לעיל, שווי מ"ר בנוי 9,000 ₪ משקף שווי מ"ר מבונה למסחר של 1,200 ₪.

בהתייחס למכרז ברובע הבנים אליו הפנה שמאי המשיבה, מצאתי כי לאור שיעור ההתאמות הגבוה הנדרש (לשיטת שמאי המשיבה עצמו, מעל 50%), אין מקום לתת לה משקל בשקלול הנתונים.

- שמאי המבקש טוען כאמור לעיל, כי עלינו להתייחס אך ורק לעסקת המכר שנעשתה בנכס, ולכל הפחות ליחס לה משקל משמעותי ביותר. אני סבור שמשקיימת במקרקעין נשוא השומה עסקת מכר, רצוי ואף עדיף להתבסס עליה ו/או לפחות לתת לה משקל מסויים. יש לנתח את העסקה על פי מאפייניה וככל הנדרש גם לבצע את ההתאמות הנדרשות. שמאי המבקש אכן התבסס עליה וטען כי מדובר בשני "שחקנים" מנוסים בשוק הנדל"ן, כי רשות המיסים אישרה את מחיר העסקה וזאת כמדד להיותה של העסקה, עסקה אובייקטיבית. טיעוניו של שמאי המבקש בדבר אובייקטיביות העסקה, אינם מוכיחים זאת, כל שהם יכולים להוכיח כי מדובר בעסקה המשקפת את רצון הצדדים ותו לא. על אף שהסבירות להיותה של העסקה אובייקטיבית קיימת, אין כל מניעה שהעסקה אינה כזו, יתכן ומדובר בקונה מיוחד ו/או מוכר מיוחד. אין בידנו את הכלים לקבוע האם יש אינטרסים סמויים לפיהם מדובר בעסקה סובייקטיבית. זאת ועוד, מדובר בעסקה בודדת באזור, ומכאן שיש לתת על כך את הדעת, הגם שיתכן ומדובר בעסקה אובייקטיבית לחלוטין, כטענת שמאי המבקש.

לצורך בדיקת סבירותה של העסקה, התבססתי על שווי מ"ר מבונה לתעשיה 513 ₪ כפי שעולה מניתוח עסקאות ההשוואה שהוצג לעיל.

יודגש כי עסקת המכר משקפת ניוד של 3,221 מ"ר בין המגרשים ולא 2,259 מ"ר כפי שאושר בתכנית.

להלן ניתוח העסקה:

מחיר מכירה ב-₪	19,500,000
שווי מ"ר מבונה לתעשיה ב-₪	513
סה"כ מ"ר אקו' שהעסקה מגלמת	38,002

	זכויות בניה
150%	שטח עיקרי עילי
22.5%	מסחר
30%	חנויות מפעל ותצוגה (% מהשטח העיקרי)
55%	שטח עיקרי קומת קרקע/א
40%	שטח עיקרי קומה ב
45%	שטחי שירות עילי
15%	שטח שירות קומתי
100%	שטחי שירות תת קרקעי לחניה
195%	סה"כ זכויות בניה
70%	תכסית
3,221	זכויות מנוידות במ"ר

סה"כ ב% מהמגרש	חישוב שטח אקו' למגרש 902	20,080	ניוד	סה"כ שטח	מקדם	שטח אקו'
22.50%	קומת קרקע מסחר	4,518	3,221	7,739	**2.64**	11,932
15.00%	שטחי שירות קומת קרקע *	3,012		3,012	1.57	4,735
	חנויות מפעל ותצוגה השלמה ל-70% תכסית	6,526	3,221	3,305	1.3	8,484
70.0%	שטח עיקרי קומה א+שירות במ"ר	14,056	-	14,056	0.6	8,434
55.0%	שטח עיקרי קומה ב+שירות במ"ר	11,044	-	11,044	0.4	4,418
162.50%		39,156		39,156		38,002

❖ המקדם משקף את תרומתם היחסית של שטחי השירות בשימושי התעשיה וסמי מסחר כשטח עיקרי

מניתוח העסקה מתקבל כי שווי מ"ר מבונה למסחר גדול משוויי מ"ר לתעשיה פי כ- 2.64 ומכאן כי שווי מ"ר מסחרי 1,355 ₪.

השווי שהתקבל סביר בהשוואה לערכי השווי, שהתקבלו מניתוח נתוני ההשוואה לנכסים מסחריים בפריפריה ומניתוח נתוני דמ"ש ראויים לנכסים מסחריים בקרית גת, כפי שנותחו לעיל. משכך מצאתי לנכון לתת משקל גם לנתוני ההשוואה וגם לעסקת המכר.

- להלן שיקלול ערכי השווי:

קביעת שווי מ"ר מבונה למסחר	**ב-**₪	**משקל**	**סה"כ ב-**₪
שווי מניתוח נתוני השוואה לנכסים מסחריים בפריפריה	1,200	0.1	120
שווי מניתוח נתוני ההשוואה לדמ"ש ראויים בקרית גת	1,400	0.3	420
שווי מניתוח עסקת המכר	1,355	0.6	813
שווי מ"ר מבונה משוקלל ביעוד מסחר			**1,353**

שווי מ"ר מבונה לתעשיה 513 ₪

שווי מ"ר מבונה למסחר 1,353 ₪.

יחס מסחר/תעשיה 2.64.

- לצורך סיכום ההשבחה הנובעת ממרכיב ניוד הזכויות אני מקבל, מצד אחד, את עמדת שמאי המשיבה לפיה המקרקעין הינו מגרש 902 ולא מגרשים 901 ו- 902. מצד שני, איני מקבל את טענתו, כי שווי מגרש 902 עלה בעקבות הניוד ולכן יש לחשב את ההשבחה על פי עליית השווי האבסולוטית של מגרש 902. חישוב היטל השבחה עפ"י שיטתו, גורם למעשה לתשלום כפל מס.

עבור הזכויות המנוידות ממגרש 901 ל- 902 ולהיפך, שולמו המסים המחוייבים ולענייננו היטל ההשבחה, כך שאם כל מגרש היה מבקש לממש את הזכויות הללו במגרש שלו ו/או במימוש בדרך של מכירה, ללא ניוד, לא היה חל תשלום היטל השבחה. יתרה מזאת, גם אם שווי הזכויות המנויידות היה זהה בין מגרש 901 למגרש 902 ובכל זאת שווי מגרש 902 היה עולה, עדין לא בהכרח יהיה מקום לחייב בהיטל השבחה.

לצורך תחשיב היטל ההשבחה יש להתייחס לניוד הזכויות כאל מעין שתי עסקאות נפרדות, האחת מעין עסקת "**רכישת**" זכויות למסחר והשנייה מעין עסקת "**מכר**" זכויות לתעשיה. לצורך התחשיב אין זה משנה אם את היטל ההשבחה משלם רק צד אחד או כל אחד את חלקו. בעסקת "**הרכישה**" נמכרו זכויות למסחר, אשר שולם בגינם היטל השבחה וההשבחה, ככל שקיימת, היא בגין הפרשי השווי למסחר בין שני המגרשים, במידה וקיים שוני. בעסקת "**המכר**" השיקול צריך להיות זהה. לפיכך ההשבחה הינה בעבור הפרשי השווי בכל ייעוד למ"ר מבונה בין שני המגרשים.

בייעוד מסחר, קיים שוני בין שווי שני המגרשים כדלקמן: במגרש 901, קיימת מגבלה הנוגעת למערכת הולכת הגז הטבעי ותחנת הכח ואילו במגרש 902, קיים יתרון לגודל וזאת כמפורט להלן.

- שמאי המבקש טוען כי יש לבצע הפחתה בגין שטחו הגדול של הנכס. איני מוצא שיש מקום להפחית מערכי השווי של מגרש 902 בגין מגבלת סחירות, לאור העובדה כי ייחוד חלקות 43-40 למגרש אחד, בוצע בהתאם לבקשתו של הבעלים. לא זו אף זו, גם לאחר ייחוד החלקות למגרש אחד וביצוע פרוייקט אחד לבניית מבנה מסחרי ותעשיה, עדין ניתן יהיה למכור חלקים מהזכויות וכל שכן לרשום את הנכס לאחר השלמתו, בפנקס בתים משותפים. יחד עם זאת קיים יתרון בהגדלת השטח המסחרי, היתרון בא לידי ביטוי בשיפור התכנוני הנובע מהגדלת השימושים, גם למרכזי קניות בשטח גדול יותר. מכאן כי יש לייחס לזכויות המנויידות בייעוד מסחר, תוספת שווי של כ- 10% בגין שיפור התכנון והגדלת השימושים.
- כמפורט בפרק התכנוני, במגרש 901 קיימת מגבלה הנוגעת למערכת הולכת הגז הטבעי ותחנת הכח. על אף שקווי הבניין שנקבעו בתכנית הביאו בחשבון מגבלה זו, אין ספק שיש לראות בצורך בקבלת אישורים מיוחדים מרשות הגז "גורם מפריע".

אני מוצא כי יש לייחס למגרש 901 הפחתה של כ- 5% בערכי השווי למ"ר מבונה ביחס למגרש 902, המגלם דחיה של שנה עד לקבלת האישורים המתאימים.
בהתייחס להשבחה כתוצאה מניוד הזכויות בשימוש לתעשיה, כאמור לעיל, שווי מגרש 901 נמוך יותר משווי הזכויות במגרש 902 בשל מגבלה הנוגעת למערכת הולכת הגז הטבעי ותחנת הכח. לכן בניוד הזכויות לשימושי תעשיה אין כל השבחה.
לכן ההשבחה בגין מרכיב ניוד הזכויות, מתייחס אך ורק להשבחה כתוצאה מניוד הזכויות לשימושי מסחר בשיעור כולל של 15% משווי מ"ר מסחר במכפלת השטח שנוייד בפועל, בהתאם לתכנית המאושרת במצב החדש, להלן תחשיב ההשבחה:
2,259 מ"ר X 1,353 ₪ X 0.15 = 458,494.77 ₪, ובמעוגל 458,500 ₪.

<u>שינוי בקו הבניין</u>:

- שמאי המשיבה טוען כי ההשבחה באה לידי ביטוי ב- 194.6 מ"ר אקו' מסחר ואילו שמאי המבקש טוען כי ההשבחה באה לידי ביטוי ב- 150 מ"ר אק' בייעוד לתעשייה.

אני סבור כי מאחר ומדובר בנכס שקומת הקרקע שלו מסחרית, יש משמעות גבוהה לשינוי בקו הבניין. מיקום נכס מסחרי במרחק 5 מ' מגבול המגרש לחזית לעומת 19 מ' מאפשרים לנכס נגישות גבוהה יותר וקלה יותר של קהל היעד ומשכך מהווים אלמנט משביח משמעותי. השינוי בקוי הבניין מאפשר את אותו חופש תכנוני, למיקום המבנה בכלל, ולקומתו המסחרית בפרט, בקרבה לרחוב בחזית.
אני סבור שמתן מקדם בשיעור 10% למרכיב משביח זה, כפי שנקט שמאי המשיבה, הינו סביר ומשקף באופן נכון יותר את הגמישות התכנונית ותרומת השינוי בקו הבניין לנכס. לצורך חישוב ההשבחה הבאתי בחשבון כי תוספת השטח הינה כ- 3,100 מ"ר (עפ"י מדידה גרפית) בקומת הקרקע בלבד. ההשבחה חושבה ביחס לקומת הקרקע בלבד, מפני שההשבחה בגין גמישות תכנונית בתעשייה, במקרה זה היא שולית. הלכת "הטפל הולך אחר העיקר", חלה במקרה זה, מפני שלעניין הגמישות התכנונית בתעשיה ינתן משקל באישור תוספת קומות, אשר תחושב בהמשך. הגמישות התכנונית לשווי המקרקעין חושבה כשטח אקו' בהתאם לשימושים ולזכויות הבניה לפי התב"ע וממנו נגזרת השבחה בשיעור 10%.

- להלן תחשיב ההשבחה:

שטח "נוסף" במ"ר	3,100		
חלוקת השטח עפ"י התב"ע כתוספת בקומת הקרקע		**'מקדם אקו**	**'שטח אקו**
22.5%	698	2.6	1,842
15.0%	465	1.29	602
חנויות מפעל ותצוגה השלמה ל-70% תכסית	1,008	1.30	1,310
תכסית 70%			3,754
₪ -שווי מ"ר מבונה אקו' ב			513
₪ -סך שווי השטח הנוסף ב			1,926,038
₪ -שיעור ההשבחה בגין חופש תכנוני מסך שווי השטח, ב			0.1
סך ההשבחה בגין השינוי בקוי הבניין ב- ₪, במעוגל			192604
₪ **-סך היטל ההשבחה ב**			**96,302**

<u>תוספת הקומות</u>:

- שמאי המשיבה מייחס להשבחה הנובעת מתוספת הקומות לתעשיה (מ- 3 ל- 6 קומות) מקדם 5%, המשקף את ההשבחה כתוצאה מתכנון אופטימלי של הקומה המסחרית וכי השינויים הביאו לכך שהיזם לא יצטרך לבצע חניון תת קרקעי בפרוייקט. בעוד ששמאי המבקש מייחס להשבחה מקדם 2.25% וכתימוכין מתבסס על שומה מכרעת של מר יצחק ברמן מגו"ח 7067/51 רחוב המסגר 42 ת"א.

עיינתי בשומה המכרעת אליה הפנה שמאי המבקש ומצאתי כי עמיתי מר ברמן יחס השבחה בשיעור 1.5% לכל תוספת קומה בבניין ביחס לקומה הממוצעת בבניין במצב הקודם. לפיכך במידה ונחשב עפ"י העקרונות שבחוות דעתו המכרעת של מר ברמן, כפי שמבקש שמאי המבקש, אזי הקומה הממוצעת בבניין שבעניינו הינה 2 ותוספת הקומות הינה 4 (ביחס לקומה הממוצעת). לכן, ע"ב שומתו של מר ברמן, שיעור ההשבחה הנובעת במקרה שלפנינו מסתכם בשיעור של 6%.

הנני מסכים ומאמץ את דרך חישוב ההשבחה, כפי שפרט מר ברמן בחוות דעתו המכרעת ובמיוחד מסכים אני עם השיקולים בגין הגורמים המשביחים תוך קיזוז הגידול בעלויות הבנייה, כתוצאה מהגדלת שטח המעטפת עקב תוספת הקומות, תוספת חדרי מדרגות, דלתות אש, חיפויי קירות, תוספת תחנות מעלית בקומות הנוספות, הגדלה של מערכות החשמל והאינסטלציה הסניטרית ועוד.

במקרה שלפנינו, תוספת הקומות הינה לשטחי התעשיה ולכן יש לנתח את השטח האקו' במגרש לאחר הניוד שאושר בתב"ע ולייחס את ההשבחה אך ורק לקומות העליונות בייעוד תעשייה.

– להלן תחשיב ההשבחה למרכיב תוספת הקומות:

סה"כ ב% מהמגרש	חישוב שטח אקו' למגרש 902 ע"ב הניוד שאושר	20,080	ניוד	סה"כ שטח	מקדם	סה"כ במ"ר אק'
22.5%	קומת קרקע מסחר	4,518	2,259	6,777	2.6	17,898
15.0%	שטחי שירות קומת קרקע *	3,012		3,012	1.30	3,916
	חניות מפעל ותצוגה השלמה ל-70% תכסית	6,526	2,259	4,267	1	4,267
70.0%	**שטח עיקרי קומה א+שירות במ"ר**	**14,056**		**14,056**	**0.6**	**8,434**
55.0%	**שטח עיקרי קומה ב+שירות במ"ר**	**11,044**		**11,044**	**0.4**	**4,418**
195%		39,156		39,156		38,932

שטח אקו' לתעשיה לאחר הניוד, טרום תוספת הקומות	12,851
₪ -שווי מ"ר מבונה אקו' ב	513
שיעור ההשבחה בגין תוספת הקומות	6%
סך ההשבחה ב-₪ בגין תוספת הקומות לתעשיה במעוגל	395,656
סך היטל ההשבחה ב-₪ בגין תוספת הקומות לתעשיה	**197,828**

<u>להלן סיכום ההשבחה והיטל ההשבחה מתכנית 606-0249342</u>

סיכום ההשבחה	ההשבחה ב-	היטל השבחה ב- ₪
ההשבחה בגין מרכיב ניוד הזכויות	458,500	229,250
ההשבחה בגין מרכיב שינוי בקוי בניין	192,604	96,302
ההשבחה בגין מרכיב תוספת הקומות	395,656	197,828
סה"כ ההשבחה ב- ₪	**1,046,760**	**523,380**

11. <u>השומה</u>:

לאור האמור לעיל להלן אומדן ההשבחה שחלה על הנכס הנדון:

התכנית	המועד הקובע	ההשבחה ב-₪	היטל ההשבחה ב-₪
606-0249342	30.10.2015	1,046,760	523,380

על סכום היטל ההשבחה שצוין לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

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

בברכה,

עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התו"ב