גיל הרצברג - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רח' יגיע כפיים 2 , ת"א 6777886I טל': 03-7510787, פקס: 153-50-8349596 I דוא"ל: gil@gil-h.co.il

גיל הרצברג – שמאי מקרקעין.

אופיר ואליס – שמאי מקרקעין וכלכלן.

תאריך 4/4/2021
מס' תיק-פניה 547-888-2020

לכבוד,

קסטרו מודל בע"מ – המבקשת
באמצעות רונן כץ – שמאי מקרקעין
דוא"ל: ronen@agdo.co.il

הוועדה המקומית לתו"ב בת ים – המשיבה
באמצעות יורם ברק – שמאי מקרקעין
דוא"ל: barak-valuer@bezeqint.net

שומה מכרעת
גוש 7123, חלקות 119, 115, 8+114/7
מגרשים 101+102 לפי תכנית בי/647
רח' אורט ישראל 31, 33, 35
בת ים

1. <u>מטרת השומה</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת מאישור התכניות כפי שיפורטו להלן ומימושן בדרך של מכר[1].

2. <u>ביקור בנכס</u>

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ ביום 3/12/2020.

3. <u>המועדים הקובעים</u>[2]

תכנית	מועד קובע
בי/400	14/04/1997
בי/1/400	26/04/2000
בי/3/400	01/12/2003
בי/647	22/10/2019

[1] שומת המשיבה נערכה עקב בקשה למידע מוקדם שלאחריה מומש הנכס בדרך של מכר ובהתאם להסכמת הצדדים, נערכה השומה המכרעת למימוש במכר.

[2] קיימות תכניות נוספות לגביהן אין מחלוקת כי לא חלה השבחה בעניינו כמפורט בהמשך.

4. <u>דיון ומסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>

ביום 11/11/2020 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, עו"ד מטעם המבקשת ונציג מטעם המבקשת, פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים וניתנה הזדמנות להעיר לתוכנו.

להלן רשימת המסמכים שנמסרו לידי:

<u>מטעם המבקשת:</u>

- חוות דעת השמאי רונן כץ מיום 3/6/2020.
- שומת מקרקעין – "שומה ראשונה" מטעם רמ"י בגו"ח 7123/115 מיום 17/8/2016.
- שומות מקרקעין – "שומה ראשונה" מטעם רמ"י בגו"ח 7123/118/7+8 מיום 5/11/2017.
- חוזה מכר בגוש 7123 חלקות 119, 115, 114/7, 114/8, מיום 3/5/2020 + נספחים לחוזה הכוללים בין השאר, חוזה חכירה, תוספות לחוזה חכירה, העתקי רישום מקרקעין, מסמכי בית משותף בחלקה 114 הר"מ והחלטת דירקטוריון המבקשת לאישור ההתקשרות עם הרוכשת בהסכם[3].
- חוברת מכרז מס' תא/358/2014, לחכירת מגרש בגו"ח 7123/119, , ממועד דצמבר 2014 [4].
- חוזה מכר בגו"ח 7123/126+131 מיום 13/12/2018.
- העתקי רישום מקרקעין לחלקות שבנדון[4].
- חוות דעת משפטית מאת עו"ד רועי בר מיום 17/12/2020.

<u>מטעם המשיבה:</u>

- חוות דעת השמאי יורם ברק להשבחה בגין תכנית בי/647 בנכס הנדון מיום 15/3/2020.
- חוות דעת השמאי יורם ברק להשבחה בגין תכניות בי/400 + בי/1/400 + בי/3/400 בנכס הנדון מיום 15/3/2020.
- מסמך תשובות הבהרה לשאלות השמאי המכריע מאת השמאי יורם ברק מיום 5/1/2021.
- מכתב תגובה לשומת המבקשת מיום 24/8/2020.
- חוות דעת משפטית מאת עו"ד תמר איגרא, מיום 14/12/2020, בעניין התחשבות בפוטנציאל במצב קודם.
- חוות דעת משפטית (כתגובה לחוות הדעת המשפטית מטעם המבקשת) מאת עו"ד תמר איגרא מיום 4/1/2021.
- חוזי מכר למשרדים בבניין בהקמה בגו"ח 7129/21,60,61, ממועדים שונים בשנת 2017.
- פלט מידע מאתר רשות המיסים – פרטי עסקת מכר בגו"ח 7121/131 מיום 10/9/2015.
- פלט מידע מאתר רשות המיסים – פרטי עסקה מיום 8/5/2017, בגו"ח 7123/115, המהווה לטענת שמאי המשיבה עלות השלמת זכויות מחכירה לבעלות
- סיכום החלטות הוועדה המחוזית לתו"ב תל אביב – עיון/אישור השר, רשימה מס' 2017145 מיום 26/2/2020.
- תשריט והוראות תכנית בי/600.
- הדמיות לבניין "קסטרו".
- כתבות בעיתונות בעניין הרקע לעסקת המכר שבוצעה בנכס הנדון.
- החלטות ועדה מחוזית ת"א: מליאה מס' 826 מיום 5/8/2015, מליאה מס' 764 מיום 28/6/2010, מליאה מס' 805 מיום 30/12/2013.

[3] הוצג גם על ידי שמאי המשיבה יחד עם נספחים נוספים הכוללים בין השאר, אישורים ותעודות של המבקשת.
[4] הוצג גם על ידי שמאי המשיבה.

- פרוטוקול ועדת משנה לתו"ב, ישיבה מס' 20150003 מיום 3/5/2015.
- חוזה מכר בגו"ח 7121/35 מיום 7/9/2015.
- חוזה מכר בגו"ח 7129/66 מיום 21/11/2019.
- חוזי מכר בגו"ח 7121/29 מיום 6/4/2017 ומיום 27/11/2016.
- חוזי שכירות לשטחי מסחר בגו"ח 7123/183 ממועדים שונים.
- פרטי הדירות הנכללות ב- 2 עסקאות מכר במגרש 763 לפי תכנית בי/4/450.
- לוח מחירים ממוצעים של דירות לפי מחוזות מגורים וקבוצות גודל הדירה, שהופק ע"י הלמ"ס, לרבעונים 1/2017 ועד 3/2019 (ירחון מחירים מס' 10/2019).
- מסמכים לעניין מכרז מס' תא/295/2014 (לרכישת מגרש 115 לפי תכנית בי/4/450, גו"ח 7121/33), לרבות תוצאת המכרז מיום 8/2/2005 + חוזה מכר למגרש הנ"ל מיום 10/10/2016.
- צילומי מסך מתוך אתר משרד האוצר, מנהל התכנון – מסך פרטי ישות תכנונית, תכנית בי/מק/1/533 ותכנית בי/77/600.
- מסמך עקרונות תכנון לרובע העסקים – בת ים, מאי 2010, מאת משרד אליקים אדריכלים.
- תכנית בקשה להיתר בגו"ח 7129/20,60,61 שנערכה ביום 25/2/2018.
- סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים – מחצית שניה של שנת 2019, מאת השמאי הממשלתי הראשי.
- רשימת פרטי הדירות בפרויקט מגדל מגורים ברחוב ניסנבוים 37.
- עמודים 22-21 מתוך י.פ 6135 מיום 16/9/2010.
- היתר בניה מס' 537 בגו"ח 7123/114 מיום 2/9/1996.
- תשריט קומת קרקע בגו"ח 7123/114 (מתוך תכנית בקשה להיתר[5]).
- תכנית בקשה להיתר בניה בגו"ח 7123/115 (מס' ההיתר 260) שאושרה ביום 17.10.1993.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש:	7123.		
חלקות:	119	,115	114/7+8[6].
שטח החלקות הרשום:	2,512 מ"ר,	2,445 מ"ר,	2,385 מ"ר (בהתאמה).
שטח רשום תתי חלקות:			114/7 – 1,090 מ"ר , 114/8 – 1,090 מ"ר.
כתובת:	רח' אורט ישראל 31, 33, 35 בת ים.		
סוג הנכס:	בחלקו קרקע ובחלקו בנוי, בייעוד לשימושים מעורבים כמפורט בהמשך.		
מגרשים:	מגרשים 101 (חלקות 119+115) ו- 102 (חלקה 114) לפי תכנית בי/647.		

[5] לא צוין מס' ההיתר / הבקשה.

[6] כפי שיפורט בהמשך, בחלקה 114 נקבע בתקנון המוסכם של הבית המשותף כי כל אחוזי הבניה שיש היום ושיהיו קיימים בעתיד על הגגות הצמודים ליחידה 8, צמודים ליחידת משנה 8.

6. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון הינו 3 חלקות קרקע צמודות זו לזו הממוקמות בצידו המזרחי של רחוב אורט ישראל 31, 33 ו- 35, בת ים וידועות כחלקות 119, 115 ו- 114/7+8 בגוש 7123.

להלן תיאור החלקות בתמצית:

- חלקה 119 – קרקע פנויה ללא פיתוח הממוקמת כ- 45 מ' מצפון לרחוב העמל, שטחה הרשום 2,512 מ"ר, צורתה כמלבן עם חזית מערבית לכיוון רחוב אורט ישראל באורך כ- 42 מ' ועומק כ- 60 מ'.
- חלקה 115 – חלקה מבונה, גובלת מצפון לחלקה 119, שטחה הרשום 2,445 מ"ר, צורתה כמלבן עם חזית מערבית לכיוון רחוב אורט ישראל באורך כ- 40 מ' ועומק כ- 60 מ'. על החלקה בנוי מבנה / אולם חד קומתי ותיק הבנוי מבטון חשוף ללא טיח , בשטח ברוטו כ- 1,090 מ"ר + מרתף הכולל 40 מקומות חניה[7].
- חלקה 114 - חלקה פינתית בנויה, ממוקמת בעברו הדרומי של רחוב הסוללים וגובלת מצפון לחלקה 115 הנ"ל, שטחה הרשום 2,385 מ"ר, צורתה כמלבן עם פינה צפונית-מערבית מעוגלת ולה חזית מערבית לכיוון רחוב אורט ישראל באורך כ- 43 מ' וחזית צפונית לכיוון רחוב הסוללים באורך כ- 60 מ'. על החלקה קיים מבנה שהוקם לפני כ- 26 שנים הכולל 3 קומות בשטח כ- 1,072 מ"ר עיקרי בכל קומה, מעל קומת מרתף הכוללת 46 חניות, כאשר קומת הקרקע משמשת ליחידות מסחר וקומות א-ב משמשות כמשרדי המבקשת. הנכס מושא השומה בחלקה זו הינו תתי חלקה 8-7 המהוות את קומות א-ב בבניין + כל אחוזי הבניה על הגג (כולל זכויות בניה עתידיות) + קומת המרתף.

<u>הסביבה</u>

סביבת הנכס מאופיינת במרביתה במבני תעשייה חד קומתיים וכן שימושים מעורבים של מסחר, בתי מלאכה, ותעשייה.

בסביבה קיימים מגרשים בתכנון נקודתי מאושר להקמת מגדלים לשימושים מעורבים של מסחר, משרדים ומגורים, כגון בסביבה הקרובה לנכס הנדון בגו"ח 7123/127, מעברו המערבי של רחוב אורט ישראל, מול חלקה 114 שבנדון, שם אושרה תכנית בי/537 להקמת מגדל בן 35 קומות לשימושי מסחר, משרדים ומגורים. דוגמא נוספת היא בגו"ח 7123/126, מעברו המערבי של רחוב אורט ישראל, מול חלקה 119 שבנדון, שם אושרה תכנית בי/533 להקמת בניין מסחר ומשרדים בן 10 קומות מעל קומת קרקע, וממערב לו מגדל בן 43 קומות לשימושי מסחר, משרדים ומגורים.

בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

[7] על פי היתר בניה מס' 260 מיום 20/1/1994.

7. <u>מצב תכנוני</u>

7.1 <u>המצב הקודם</u>

7.1.1 <u>תכנית בי/55א'</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 1242 מתאריך 09/12/1965.

התכנית מסווגת את החלקות שבנדון לייעוד תעשיה.

בהוראות התכנית, נאמר, בין השאר, כי מטרתה לקבוע תכנית מסודרת של אזור התעשייה בבת ים ע"י התווית דרכים, חלוקת קרקע, קביעת שטחים ציבוריים ואזורי תכנון.

7.1.2 <u>תכנית בי/2א'</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 1738 מתאריך 15/07/1971.

התכנית מסווגת את החלקות שבנדון לייעוד תעשיה עליו חלות, בין היתר, ההוראות הבאות:

שטח מגרש מינימלי – 1,000 מ"ר.

שטח בניין מקסימלי – 45%.

שטח נספח מקסימלי – 15%.

גובה בניין מקסימלי – 14 מ'.

קווי בניין: צדדי: 0 או 4 מ' , אחורי 5 מ', קדמי 6 מ' (כמסומן בתשריט).

7.2 <u>המצב החדש</u>

7.2.1 <u>תכנית בי/400</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4508 מתאריך 30/03/1997.

מטרת התכנית הינה ,בין השאר, חידוש פני אזור התעשיה והפיכתו לאזור עסקים.

החלקות שבנדון מסווגות לייעוד "עסקים ובידור" (מבנן טו').

<u>זכויות הבניה</u>

- שטח עיקרי:

התכנית קובעת את אחוזי הבניה בהתאם לשטח הקרקע ובעניינו - במגרש בשטח עד 3 ד', אחוזי הבניה יהיו 135%.

- שטחי שרות (סעיף 10.4):

שטחי שירות מעל מפלס הכניסה הראשית (למעט בקומות ביניים) יותרו בשטח כולל שלא יעלה על 30% מהשטח העיקרי המותר בבניין (לא כולל שטחי שירות למטרת מעברים ציבוריים).

מתחת למפלס הכניסה הראשית (לרבות בקומות ביניים) יותרו שטחי שרות למטרת חניה ובנוסף לכך עד 30% מהשטח העיקרי המותר בבניין למטרות שרות אחרות כגון אחסנה , חדרי מכונות, מרחבים מוגנים ומדרגות.

- תוספת שטחי שרות לבניין:

הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת לשטחי השירות בכפוף לתנאים ובין השאר כלהלן:

- תוספת שטחי שירות בשיעור של עד 40% מהשטח העיקרי המותר בקומה עבור מעברים ציבוריים, אם אותה קומה מיועדת למסחר בהיתר הבניה.
- בחלק מבנה המשמש חניון עילי ומספק פתרונות חניה לעסקים הנמצאים באותו מגרש, יחשב כל השטח המיועד לחניה כתוספת לשטחי השרות המותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת וזאת בכפוף למגבלות תכסית הקרקע, קווי הבניין והגובה.

- קומות מרתף (סעיף 10.6):

תותר הקמת עד 4 קומות מרתף. בקומת מרתף עליונה קו הבניין הקדמי יהיה בהתאם לקו הבניין המותר באותו מגרש. קווי הבניין האחורי והצדדיים לכל קומות המרתף וקו הבניין הקדמי לקומות המרתף התחתונות יהיו עד גבולות המגרש.

גובה קומת מרתף לא יעלה על 2.4 מ' נטו.

- קווי בניין:

במבנה שגובהו אינו עולה על 5 קומות (ממפלס הכניסה הראשית) יהיו קווי הבניין: 4 מ' לצדדים ו- 5 מ' לאחור.

למבנה גבוה יותר יהיו קווי הבניין: 8 מ' לצדדים ולאחור.

קו בניין קדמי כמסומן בתשריט: 6 מ'.

מותרת בניה בקיר משותף בין מגרשים.

- תכסית קרקע:

התכסית המרבית הכוללת שטחים עיקריים ושטחי שירות בקומה המיועדת למסחר לא תעלה על 68% משטח המגרש.

- גובה הבניין:

הגובה לא יעלה על 5 קומות.

במגרשים ששטחם מעל 5 דונם מותרת בניה בגובה העולה על 5 קומות בתנאים כמפורט בתכנית ובין השאר, ביצוע פרסום על פי סעיף 149 לחוק התו"ב.

קומת קרקע לא תעלה על גובה נטו של 5 מ' ותותר הקמת גלריה ששטחה ייחשב במניין השטחים העיקריים.

גובה קומה שאינה קומת קרקע לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו ולשימוש משרדים עד 4 מ' ברוטו.

- במגרשים מסוימים וביניהם, המבנן הנדון טו', יש להגיש תכנית פיתוח שטח ועיצוב אדריכלי כתנאי למתן היתר.

<u>התכליות המותרות בחלוקה לפי קומות:</u>

- קומות מרתף תחתונות: חניה בלבד.
- קומת מרתף עליון: חניה, חדרי מכונות, חדר אשפה, שטחים טכניים ואחסנה.
- קומות ביניים[8]: מסחר ובידור ובתנאי שהמסחר ימוקם בחזית למפלס הרחוב הגובל בקומת הביניים, חניה, חדרי מכונות, חדר אשפה, שטחי שרות ואחסנה.
- קומת קרקע / מפלס כניסה: מסחר, בתי אוכל, אולמות תצוגה, משרדים, תע"י, בידור, מוסכים ותעשיה (במקום שמותרת הקמתם[9]), שטחי שרות לרבות לובי, חניה, פריקה וטעינה.
- קומות הבניין האחרות (למעט קומת גג):
  - משרדים, תע"י, תעשיה, בידור ומסחר.
  - בחלק מבנה המיועד לחניה – מותרת בנייתם של שטחים לחניה בכל הקומות.
- קומת הגג: חדרי מכונות ומתקנים טכניים. סה"כ שטחי השרות בקומת הגג לא יעלה על 50% מהשטח הכולל (עיקרי + שרות) של הקומה שמתחתיה.

<u>מגבלות הבניה לפי התכליות המותרות:</u>

- מסחר:

חנויות למכירה מכל הסוגים בתנאים ובין השאר:

- כל 1 מ"ר מסחר ייחשב 2 מ"ר משטחים עיקריים.
- יותר ערוב שטחים למסחר עם שימושים למטרות שאינן מסחריות באותה קומה (סעיף 11.1.1.ג).

- בתי אוכל:

מסעדות , בתי קפה, מזנונים וכיוצ"ב בתנאים ובין השאר:

- שטחם יחושב כשטח מסחרי (כל 1 מ"ר מסחר ייחשב 2 מ"ר שטחים עיקריים).
- לא יותר מיקום בית אוכל בחזית בניין הפונה לאזור מגורים.

[8] קומה הנמצאת בין שני מפלסי כניסה לבניין.

[9] הנכס הנדון כלול במתחם טו' אשר אינו כלול במתחמים בהם הותר שימוש למוסכים.

- בידור:

אולמות לשמחות, מועדונים, אולמות כינוסים, בתי קולנוע וכיוצ״ב ובתנאי שאינם בחזית לאזור מגורים.
שטח עיקרי לבידור יותר בהתאם לשטח העיקרי המותר לתעשייה עתירת ידע ומשרדים.

- תעשייה עת״י, משרדים ומלאכה:

מכל הסוגים כולל שירותים הנדסיים, עסקיים, פיננסים, מרפאות וכיוצ״ב.

- מוסכים:

יותרו מוסכים בקומת הקרקע במבננים מסוימים שאינם כוללים את המבנן הנדון – טו׳.

- תעשייה ומלאכה (למעט השימושים המותרים כמפורט לעיל):

אחוזי הבניה למטרות עיקריות במגרש לא יעלו על 150% משטח המגרש.
לא יהיה שימוש מעורב לתעשייה ולשימושים אחרים ולא תותר מכירה קמעונאית (סעיף 11.1.6 ב׳).
גובה מבנה לתעשייה לא יעלה על 14 מ׳.

<u>בניינים קיימים לתעשייה</u>

לא יותר שילובם של יעודים חדשים ביחד עם שימושים לתעשייה בבניינים שהוקמו ומשמשים לתעשייה.
בקשה לתוספת שימושי תעשיה ומלאכה בבניינים קיימים לתעשייה ומלאכה תלווה בחוות דעת ביחס לשימושים המטרידים הקיימים בבניין.

<u>איחוד חלקות</u>

מותר ביצוע איחוד חלקות. רישום האיחוד יהיה על פי פרק ד׳ לחוק התו״ב.

<u>תקן החניה (נספח ב׳)</u>

לרכב תפעולי יקבעו מקומות החניה לפי התקן התקף.
להלן תקן החניה לרכב פרטי שנקבע בהוראות התכנית (השטח במ״ר מתייחס לשטחים עיקריים):

שימוש	שטח		מקום חניה אחד לרכב פרטי
	מ-	עד-	
משרדים	-	5,000 מ״ר	לכל 20 מ״ר
	5,000 מ״ר	15,000 מ״ר	לכל 20 מ״ר עד 35 מ״ר בהתאמה (עבור ערכי ביניים תערך אינטרפולציה)
	15,000 מ״ר	-	לכל 35 מ״ר
תעשיה ומלאכה	-	-	לכל 60 מ״ר
תעשיה עתירת ידע	-	-	לכל 35 מ״ר
חנויות מכל הסוגים ומרכזי קניות	-	2,000 מ״ר	לכל 25 מ״ר
	2,000 מ״ר	12,000 מ״ר	מקום חניה בין 15 מ״ר ל- 25 מ״ר יחושב ע״י ערכי ביניים (אינטרפולציה)
	12,000 מ״ר	-	לכל 15 מ״ר
בתי אוכל	-	-	לכל 10 מ״ר
תיאטרון או אודיטוריום	לכל 5 מושבים או לכל 5 מ״ר של האולם לפי הגדול ביניהם		
בית קולנוע	לכל 10 מושבים או לכל 10 מ״ר של האולם לפי הגדול ביניהם		
אולמות לשמחות, כינוסים, מועדונים	לכל 10 מושבים או לכל 10 מ״ר של האולם לפי הגדול ביניהם		

כמו כן, קובעת התכנית שלביות במימוש הזכויות ולדוגמא בניה בהיקף שמעל ל- 130,000 מ״ר מותנית בפתיחה בפועל של כביש נתיבי איילון בקטע שבין הרחובות יוספטל והקוממיות, בניה בהיקף שמעל ל- 100,000 מ״ר נוספים (230,000 מ״ר מצטברים) מותנית בהרחבת רחוב הקוממיות לשלושה נתיבים לכל כיוון בקטע שבין רחוב הנביאים ונתיבי איילון, או לחלופין ביצוע בפועל של המעבר התת קרקעי מרחוב יוספטל מערב לרחוב אורט ישראל ובניה בהיקף שמעל ל- 100,000 מ״ר נוספים (330,000 מ״ר מצטברים) מותנית בהשלמת שני התנאים הנ״ל.

7.2.2. <u>תכנית בי/1/400</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4871 מתאריך 11/04/2000.

התכנית חלה על השטח הנכלל בתכנית בי/400 ובין השאר, משנה את הוראות הבניה לשימושי תעשיה כדלקמן:

- בשימושי תעשייה ומלאכה, אחוזי הבניה למטרות עיקריות לא יעלו על 180% משטח המגרש.
- הוראות סעיף 10.4 לתכנית העיקרית (שטחי שרות – ראה לעיל) לא יחולו על מגרשים ובניינים בייעוד לתעשייה ובמקומם יבואו הוראות אלו:
  - שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת יותרו בבניינים לתעשייה בשטח כולל שלא יעלה על 10% מהשטח העיקרי המותר מעל המפלס האמור.
  - מתחת למפלס הכניסה הראשית (לרבות בקומות ביניים) יותרו שטחי שרות למטרת חניה בנוסף לשטחים העיקריים כאמור בסעיף 10.6 בתכנית הראשית (ראה לעיל).

7.2.3. <u>תכנית בי/2/400</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5003 מתאריך 17/07/2001.

התכנית קובעת מחדש את טבלת זכויות הבניה של התכנית הראשית (בי/400).

ביחס למגרשים ששטחם עד 3 דונם – זכויות הבניה נקבעו ל- 135% (ללא שינוי).

כמו כן, התכנית מתקנת את סעיף 11.1.1.ג' לתכנית בי/400 באופן שימחקו המילים "באותה קומה"[10].

7.2.4. <u>תכנית בי/3/400</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5237 מתאריך 16/11/2003.

התכנית מבטלת, בין השאר, את נספח ב' (תקן מקומות חניה) בתב"ע בי/400 וקובעת כי מקומות והסדרים לחניה, פריקה וטעינה יינתנו לפי תקני החניה שיהיו בתוקף בעת מתן היתרי הבניה.

7.2.5. <u>תכנית בי/4/400</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5640 מתאריך 13/03/2007.

מטרת התכנית הינה ביטול סעיף 11.1.6 (ב') בתב"ע בי/400 בדבר איסור עירוב שימושים לתעשייה ולשימושים אחרים באותו מגרש ובדבר איסור מכירה קמעונאית.

כמו כן, קובעת התכנית כי שימושי הקרקע שיקבעו כתוצאה מהתכנית כפופים להתאמה ביניהם לפי שיקול דעת מהנדס העיר ובהתאם להוראות היחידה הסביבתית של עיריית בת ים.

7.2.6. <u>תכנית בי/5/400</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 6193 מתאריך 26/01/2011.

מטרת התכנית הינה שינוי טבלת לוח זכויות הבניה (שטחים עיקריים) – נספח א' בתכנית בי/2/500[11] , באופן שתוארך תקופת הזמן לניצול זכויות הבניה המרביות לאזור עסקים ובידור (הוראה שאינה רלוונטית למגרשים ששטחם קטן מ- 3 דונם).

כמו כן, קובעת התכנית כי לא תותר הצמדת מקומות חניה בכל מתחם התכנית. הוראה זו תיכנס לתוקפה לאחר 3 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו.

7.2.7. <u>תכנית בי/6/400</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 7401 מתאריך 15/12/2016 ובעיתונות מתאריך 29/12/2016.

התכנית מבטלת את מגבלת הזמן להוצאת היתר בניה לפי הזכויות המרביות לאזור עסקים ובידור (הוראה שאינה רלוונטית למגרשים ששטחם קטן מ- 3 דונם).

[10] הוראה הקובעת כי יותר ערוב שטחים למסחר עם שימושים למטרות שאינן מסחריות (ראה לעיל).

[11] מבדיקתי , לא נמצאה תכנית בי/2/500 , להבנתי ככל הנראה מדובר בטעות סופר והכוונה לתכנית בי/2/400.

7.2.8. <u>תכנית בי/647</u>

7.2.8.1. <u>כללי</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 8466 מתאריך 6/10/2019 ובעיתונות מתאריך 7/10/2019.

תכנית נקודתית החלה על שלושת החלקות שבנדון ומטרתה הקמת מתחם ובו שימושים מעורבים למגורים, תעסוקה, מסחר וצרכי ציבור.

התכנית מסמנת בשטח המתחם הנ"ל, ייעודי קרקע שעיקרם כלהלן:

- תא שטח מס' 101 הממוקם במרכז ודרום המתחם, גבולותיו דומים לגבולות חלקות 115 ו- 119 שבנדון (במאוחד), שטחו כ- 4,787 מ"ר וייעודו מגורים, מסחר ותעסוקה.
- תא שטח מס' 102 הממוקם בצפון המתחם, גבולותיו דומים לגבולות חלקה 114 הנדונה, שטחו כ- 2,207 מ"ר וייעודו מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.
- בחזית תאי השטח 102-101 מסומנת רצועת שטח לזיקת הנאה למעבר רגלי ברוחב 5 מ' לכיוון רחוב הסוללים מצפון ו- 6 מ' לכיוון רחוב אורט ישראל ממערב (כלול בתאי השטח הנ"ל). שטח זיקת ההנאה לא יפחת מ- 650 מ"ר ויותרו שינויים בצורתה במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי.
- יתרת השטח, בסך כ- 345 מ"ר, מסומן כהרחבת רחובות אורט ישראל ממערב והסוללים מצפון.

7.2.8.2. <u>זכויות הבניה</u>

<u>זכויות הבניה בתא שטח 101 - מגורים, מסחר ותעסוקה</u>

שימוש	שטחי בניה במ"ר		מס' יח"ד**	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת****	מס' קומות	
	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת - שרות		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
	עיקרי	שרות				
מגורים	* 19,785	6,865		225	30 + קומה טכנית	
מסחר	1,240	530			1	
משרדים	*** 20,305	6,891			6	
מבנים ומוסדות ציבור	310	125				
סה"כ	41,640	14,411	24,414	225	153 מ'	ק"ק + 36 + גג + ק. טכנית	6
* מתוכם לכל היותר 17,085 מ"ר עבור מגורים ו- 2,700 מ"ר עבור מרפסות מקורות בלבד						
** לפחות 20% דירות קטנות בשטח של עד 75 מ"ר כולל ממ"ד (לא כולל מרפסות פתוחות, מחסנים וחניות)						
*** הערך מתייחס למ"ר מינימום, הערה: מתוכם לכל הפחות 17,389 מ"ר עבור שימושי תעסוקה ו- 2,916 מ"ר עבור מרפסות מקורות						
**** כולל מתקנים טכניים						

<u>זכויות הבניה בתא שטח 102 - מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</u>

שימוש	שטחי בניה במ"ר		מתחת לכניסה הקובעת - שרות	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת***	מס' קומות	
	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
	עיקרי	שרות				
מסחר	965	415			1	
משרדים*	** 7,043	2,385			6	
מבנים ומוסדות ציבור	1,010	403				
סה"כ	9,018	3,203	11,256	35 מ'	7	6
* ניתן יהיה להמיר זכויות בניה לשימוש תעסוקה לזכויות בניה לשימוש מלונאות עבור עד 300 חדרי מלון						
** מתוכם 1,008 מ"ר עבור מרפסות מקורות ו- 6,035 מ"ר עבור שימושי תעסוקה						
*** כולל מתקנים טכניים						

הערות (ל- 2 תאי השטח הר"מ):

- יותר ניוד שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת בין השימושים השונים.
- ניתן יהיה להוסיף מרתפי חניה לשם עמידה בתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
- השטחים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שמה.
- אם תוך 5 שנים מיום כניסת התכנית לתוקף לא יוצא היתר בניה, יפקעו זכויות הבניה מתוקף תכנית זו. הוועדה המקומית רשאית להאריך את תוקפה של התכנית.

7.2.8.3. <u>השימושים המותרים</u>

- מגורים[12] - דירות מגורים, שטחים משותפים לרבות מועדון דיירים וחדר כושר, מתקנים טכניים והנדסיים.
- מסחר – בקומת הכניסה יותרו שימושים מסחריים מכל הסוגים לרבות מסחר קמעונאי, סופרמרקט, אולמות תצוגה, בתי אוכל, שירותים בנקאיים, אולמות אירועים וכו'.
- תעסוקה – משרדים מכל הסוגים לרבות שירותים הנדסיים, עסקיים, מלונאות, משרדי דואר וכו'.
  בשטחי התעסוקה יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי: מכללות, מרפאות ומוסדות לרפואה, חינוך והשכלה. יותר שימוש למלונאות ומתקנים נלווים למלון כולל מתקני נופש וספורט כגון חדר כושר, סאונה, בריכה, חדרי כנסים וכו'.
- שטחי ציבור – שימושים ציבוריים לחברה, קהילה, רווחה, תרבות, חינוך, משרדי עירייה וממשלה.
- השימושים המותרים מתחת לכניסה הקובעת – חניה, מתקנים טכניים והנדסיים לטובת כל השימושים, חדרי אשפה, מחסנים דירתיים בשטח עד 10 מ"ר בממוצע ליח"ד[12] ומחסנים עבור שימושי התעסוקה והמסחר.
- קומת הגג של שטחי התעסוקה (במפלס המגורים הראשון), תפותח לרווחת הדיירים והמבקרים במתחם ותוצמד כחצר למגורים (במגרש 101).

7.2.8.4. <u>הוראות בינוי</u>

- במגרש 101 תותר בניית שני מגדלים בני 31 קומות מגורים (כולל קומה טכנית) מעל 6 קומות תעסוקה, כולל שטח לצרכי ציבור וקומת קרקע למסחר עם חזית הפתוחה לרחוב.
  מחסנים לדיירים בקומת המגורים יותרו ללא קיר גובל לדירה ובצמוד לגרעין המבנה בלבד.
- במגרש 102 תותר בניית 6 קומות תעסוקה, כולל שטח ל- צ"צ, מעל ק"ק למסחר עם חזית הפתוחה לרחוב.
- גובה קומות המגורים והמשרדים לא יעלה על 3.8 מ' ברוטו, גובה קומת המסחר לא יעלה על 6 מ' ברוטו.
- התכסית המותרת לקומות המרתף תהיה עד 85% משטח המגרש. חישוב התכסית הפנויה ייעשה לתאי שטח 101-102 במשותף.

7.2.8.5. <u>דרכים וחניות</u>

התכנית קובעת הוראות לעניין דרכים וחניות ובין השאר כלהלן:

- כל מקומות החניה לרכב, לרבות פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע.
- תובטח הפרדה בין החניות המיועדות למסחר ולתעסוקה והחניות הציבוריות לבין החניות המיועדות למגורים.
- תקן החניה לרכב, אופניים ורכב דו גלגלי יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה כאשר תקן החניה לרכב יהיה תקן מירבי ותקן חניה לאופניים יהיה תקן מינימלי.
- תותר הצמדת מקומות חניה למגורים בלבד.
- לא יאושרו מתקני חניית אופניים בקומות תת קרקעיות הנמוכות מ- 2 קומות מרתף ראשונות.
- רמפות כניסה לחניונים יותרו מקו הבניין הקדמי וזאת לצורך מעבר חופשי של הולכי רגל בתחום זיקת ההנאה.
- יתאפשר חיבור החניון עם חלקות צמודות.

7.2.8.6. <u>תנאים למתן היתרי בניה</u>

התכנית קובעת תנאים למתן היתרי בניה וביניהם:

- הריסת הבניין הקיים (בתשריט התכנית מסומן בניין להריסה בחלקה 114 וכן, מבנים להריסה בחלקה 115).
- הגשת חוות דעת שונות כגון חוות דעת אקוסטית לעניין רעש מטוסים והרעש הצפוי מהמערכות המכאניות, חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו, חוות דעת הידרולוגית וחוות דעת לעניין החשיפה לקרינת רדיו ממתקני שנאים, לוחות חשמל וכיוצ"ב.
- אישור תכנית עיצוב ופיתוח ע"י הוועדה המקומית.
- הגשת תשריט איחוד לחלקות 115 ו- 119 בגוש 7123.
- ביצוע קידוחי ובדיקות גז בהתאם לתכנית דיגום מאושרת ואישור המשרד להגנת הסביבה.

[12] במגרש 101.

7.3. רישוי

להלן פירוט היתרי הבניה עבור החלקות הנדונות[13]:

7.3.1. היתרי בניה בחלקה 114

היתר בניה מס' 302 מיום 13/7/1994

היתר להקמת מבנה תעשייה בגובה 14 מ' + מרתף חניה ו- 5 ממ"קים.

להלן השטחים המאושרים כנקוב בתכנית הבקשה להיתר:

מפלס	שטח עיקרי לתעשייה	שטחי שירות			סה"כ הבניין
		מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	חניה	מבואות וחדרי מדרגות
-3.29				1,118.99	1,184.99
+0.00	1,072.00	56.31	36.80		1,209.83
+5.04	1,072.00	56.31	9.68		1,209.83
+9.18	1,072.68	55.64	9.68		1,209.84
+13.86			26.48		73.00
סה"כ	3,216.68	168.26	82.64	1,118.99	269.77	4,815.16

היתר בניה מס' 537 מיום 2/9/1996

היתר בניה לשינויים פנימיים במבנה תעשייה קיים + בריכת מים בשטח 25 מ"ר.

7.3.2. היתרי בניה בחלקה 115

היתר בניה מס' 487 מיום 28/3/1989

היתר להקמת בניין תעשיה בגובה קומת אחת + סככות, מעל לקומת מרתף לחניה ומקלט בלבד[14].

היתר בניה מס' 260 מיום 20/1/1994

היתר לתוספת חדר טרנספורמציה בקומת קרקע, בניית מחיצות פנימיות ופיתוח שטח.

על פי תכנית הבקשה להיתר היקף השטחים הינו 1,538 מ"ר בקומת מרתף, 1,090 מ"ר בקומת קרקע, 296 מ"ר בנייני עזר ובסה"כ 2,924 מ"ר.

היתר בניה מס' 20110380 מיום 26/6/2012

היתר לביטול מחסן במרתף והריסת גגון + שינויים בחניה, שינויים פנימיים ואטימת שטחים.

השטחים שצוינו בתכנית הבקשה להיתר:

בקומת מרתף: 143.7 מ"ר מרתף, 29.4 מ"ר מתקנים ומערכות טכניות, 128 מ"ר אחסנה ו- 1,258.9 מ"ר חניה ובסה"כ 1,560 מ"ר.

בקומת קרקע: קומת עמודים בשטח 1,029.5 מ"ר.

סה"כ השטחים: 2,589.5 מ"ר.

7.3.3. היתר בניה בחלקה 119

היתר בניה מס' 209 מיום 15/8/1993 להקמת 2 צלחות לווין בקוטר 4.57 מ'.

[13] בחלקם הוצגו ע"י הצדדים ובחלקם נמצאו באתר הועדה המקומית.
[14] לא אותרה תכנית הבקשה להיתר זה.

8. <u>מצב משפטי</u>

8.1. <u>חלקה 114</u>

<u>העתק רישום מקרקעין</u>

מעיון בהעתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים שהופק באמצעות האינטרנט מיום 10/5/2020, עולים, בין השאר, הפרטים הבאים:

גוש: 7123.

חלקה: 114.

שטח רשום: 2,385 מ״ר.

הערות לחלקה: בהתאם להיתר מס׳ 302 מיום 13/7/1994 המרתף ישמש לחנייה בלבד והבניין ישמש לתעשייה בלבד.

תתי החלקות רשומות בבעלות רשות הפתוח, פרט לתת חלקה 7 הרשומה בבעלות קסטרו מודל בע״מ, כמפורט להלן:

תת חלקה	שטח רשום	חכירה	הצמדות	הערות	החלק ברכוש המשותף
1	154 מ״ר	יצעד חב׳ לבניין והשקעות בע״מ	קירות חיצוניים	הערת אזהרה לטובת פרטיים	15/548
2	142.0 מ״ר		קירות חיצוניים	הערת אזהרה לטובת פרטיים	14/548
3	110.5 מ״ר		קירות חיצוניים	הערת אזהרה לטובת פרטיים	14/548
4	170.0 מ״ר	מנחם רפאל	קירות חיצוניים	-	17/548
5	228.5 מ״ר	יצעד חב׳ לבניין והשקעות בע״מ	קירות חיצוניים	הערת אזהרה לטובת חברה פלונית	23/548
6	212.5 מ״ר	מוטבסל (מטווסל) אפרים	קירות חיצוניים	-	21/548
7	1,090.0 מ״ר	קסטרו מודל בע״מ (זכות בעלות)	קירות חיצוניים קרקע[15] - 87.7 מ״ר קרקע[15] - 377.6 מ״ר מעבר לחניה - 529 מ״ר* חדר מדרגות ומעלית - 231.84 מ״ר*	קיימים שינויים בחלוקה הפנימית ללא היתר הערה בדבר העברה לזרים הערת אזהרה לטובת י.ח דמרי בניה ופיתוח בע״מ	156/548
8	1,090.0 מ״ר	קסטרו מודל בע״מ	מעבר לחניה - 529 מ״ר* חדר מדרגות ומעלית - 231.84 מ״ר* קרקע[15] - 356.5 מ״ר גג - 1,107 מ״ר גג עליון - 27.6 מ״ר גג עליון - 44.6 מ״ר קרקע[15] - 131.7 מ״ר קרקע[15] - 89.5 מ״ר קירות חיצוניים	הערת אזהרה לטובת י.ח דמרי בניה ופיתוח בע״מ	285/548
9	25.7 מ״ר	יצעד חב׳ לבניין והשקעות בע״מ	קירות חיצוניים	צו מניעה והערה על מינוי מנהל מיוחד - בית משפט מחוזי מרכז-לוד. פש״ר 28909-02-11	3/548
* הצמדה משותפת לתתי חלקות 7-8					

[15] קרקע המשמשת לחניה בקומת מרתף.

תקנון מוסכם

בתקנון המוסכם של חלקה 114 הנדונה, נקבע בין השאר כלהלן:

- כל אחוזי הבניה שיש היום ושיהיו קיימים בעתיד על הגגות הצמודים ליחידה 8, צמודים ליחידת משנה 8. בעלי היחידה 8 יהיו רשאים לבנות על הגג ועל הגג העליון החדש שיהיה בעתיד וכן הלאה וכן לתקן צו בתים משותפים ולרשום את היחידות החדשות שייווצרו על שם בעלי היחידה 8 אליה צמודים זכויות הבניה על פי סעיף זה.
- המעלית וחדרי המדרגות בקומת המרתף, קרקע, א', ב' וקומת הגג, בשטח כולל של 231.84 מ"ר (מסומן בתשריט באותיות יט') מוצמדים ליחידות משנה 8-7 בחלקים שווים.
- המעבר לחניון התת קרקעי וחלקים מקומת המרתף המשמשים למעבר בשטח כולל של 529 מ"ר (מסומן בתשריט באות ג'), מוצמדים ליחידות משנה 8-7.
- במידה וחוכרי יחידה 114/8 יממשו זכותם ויבנו על הגגות המוצמדים אליה בבניין, הם מתחייבים כי בגג הקומה הנוספת שתיבנה, נשמר אותו מקום לרכוש המשותף כמו בתקנון זה.

8.2. <u>חלקה 115</u>

<u>העתק רישום מקרקעין</u>

מעיון בהעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 10/5/2020, עולים, בין השאר, הפרטים הבאים:

גוש: 7123.

חלקה: 115.

שטח רשום: 2,445 מ"ר.

בעלות: קסטרו מודל בע"מ.

רשומה הערה בדבר העברה לזרים.

רשומה הערת אזהרה לטובת י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ.

הערות: אולם.

8.3. <u>חלקה 119</u>

<u>העתק רישום מקרקעין</u>

מעיון בהעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 10/5/2020, עולים, בין השאר, הפרטים הבאים:

גוש: 7123.

חלקה: 119.

שטח רשום: 2,512 מ"ר.

בעלות: רשות הפתוח.

חכירה: קסטרו מודל בע"מ.

קיימת הגבלה בהעברה, קיימת הגבלה בירושה.

רשומה הערת אזהרה לטובת י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ.

הערות: אולם.

הסכם חכירה

הוצג בפניי חוזה חכירה בין רמ"י ("המחכירה") לבין קסטרו מודל ("החוכר") מיום 19/8/2015, לפיו הוחכרה חלקה 119 בגוש 7123, לקסטרו מודל לתקופה של 49 שנים החל מיום 13/5/2015 ועד ליום 12/5/2064 (הוגדרה גם תקופת חכירה נוספת של 49 שנים החל מתום תקופת החכירה).

מטרת החכירה – עסקים ובידור.

קיבולת הבניה – על פי תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת החוזה.

התמורה – 14,200,000 ₪.

לא תידרש תמורה נוספת תמורת הסכמת המחכירה לבניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל.

החוכר מתחייב לסיים בניית המבנים כדי אפשרות אכלוסם ו/או הפעלתם ו/או שימוש בהם בהתאם למטרת ההקצאה בתוך 36 חודשים מיום אישור העסקה.

על פי תוספת מס' 1 לחוזה החכירה, מיום 23/4/2018, הוסכם בין השאר, כי בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1513, הוארכה התקופה לביצוע הבנייה עד ליום 13/5/2019.

על פי תוספת נוספת לחוזה החכירה, מיום 22/7/2019, הוסכם בין השאר, כי בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1513, הוארכה התקופה לביצוע הבנייה עד ליום 13/5/2022.

8.4. <u>הסכם מכר</u>

על פי הסכם מכר מיום 3/5/2020 נמכרו מלוא זכויות המבקשת (המוכרת) בגו"ח 7123/119 + 7123/115 + 7123/144 (ת"ח 8+7) תמורת 140,000,000 ₪.

מההסכם עולים, בין השאר, פרטים כלהלן:

- קיים כתב הצהרה והתחייבות לתשלום היטל השבחה מיום 12/11/2017 לטובת הוועדה המקומית לפיו מתחייבת המוכרת לשלם היטל השבחה בגין תכנית בי/400, בי/3/400, בי/400, בי/5/400, בי/6/400 בעת מימוש זכויות במקרקעין (מעיון בכתב הצהרה זה עולה כי ההתחייבות מתייחסת לגו"ח 7123/115 בלבד).
- החזקה המשפטית והפיזית בחלקה 119 ובחלקה 115 תימסר לקונה במועד מסירת החזקה. באשר ליחידות משנה 114/7-8, החזקה המשפטית תימסר לקונה במועד מסירת החזקה והמוכרת מתחייבת להמשיך להחזיק ביחידות אלו (על כל הצמוד להן, לרבות החניות במבנה) במעמד של שוכרת למשך תקופה של 36 חודשים מ"מועד הסגירה" (מועד תשלום "יתרת התמורה" ומסירת החזקה), אך בכל מקרה לא יותר מ- 120 יום + 36 חודשים ממועד חתימת ההסכם, תמורת תשלום חודשי בסך 120 א' ₪ בתוספת מע"מ והצמדה.

9. <u>ההשבחה עפ"י שומות הצדדים</u>

תכנית	מועד קובע	חלקה	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
בי/400	14/04/1997	114	-	-
		115	474,750 ₪	474,750 ₪
		119	-	-
בי/1/400	26/04/2000	114	15,000 ₪	-
		115	-	-
		119	-	-
בי/3/400	01/12/2003	114	481,840 ₪	-
		115	304,320 ₪	304,320 ₪
		119	-	-
בי/647	16/10/2019[16]	114	-	השבחה לכל החלקות במאוחד:
		115+119 ללא פטור בגין ממ"דים	144,240,448 ₪	60,100,000 ₪
		115+119 בהתחשב בפטור בגין ממ"דים	130,478,594 ₪	49,100,000 ₪

[16] כנקוב בשומות הצדדים (כאמור, התאריך הקובע בשומה המכרעת הינו 22/10/2019).

10. <u>תכניות שאינן משביחות</u>

שמאי הצדדים לא התייחסו ולא קבעו השבחה בגין תכניות בי/2/400, בי/5/400 ו- בי/6/400 אך שמאי המשיבה ציין כי תכנית בי/6/400 משביחה רק כאשר מדובר על מגרשים ששטחם מעל 3 דונם כאשר בענייננו שטח החלקות קטן מכך.

תכניות אלו מתייחסות לזכויות בניה במגרשים ששטחם עולה על 3 דונם כאשר בענייננו מדובר על 3 חלקות אשר שטח כל אחת מהן קטן מכך ולפיכך קיבלתי את הסכמת הצדדים לפיה בענייננו לא חלה השבחה בגין התכניות הר"מ.

11. <u>היעדר חבות בהיטל השבחה בחלקה 119 עבור התכניות שקדמו לתכנית בי/647</u>

בהתאם להסכמת הצדדים ומאחר וחלקה 119 נרכשה על ידי המבקשת בשנת 2015, תיבחן ההשבחה לחלקה זו רק בגין תכנית בי/647 אשר אושרה לאחר מועד זה.

12. <u>פירוט עיקרי המחלוקת והכרעה לתכניות בי/400, בי/1/400 ו- בי/3/400</u>

12.1. <u>ערכי שווי</u>

12.1.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

להלן ריכוז ערכי השווי בחלוקה לשימושים השונים על פי שומת המשיבה (לכל המועדים הקובעים לתכניות הר"מ):

- שווי מ"ר בנוי לתעשייה (קומות א+ב) – 4,000 ₪.
- שווי מ"ר בנוי בקומת קרקע במצב שלד בשימושי תעשייה – 2,000 ₪ (לפי 700 ₪ למ"ר מבונה בקומת קרקע + + 1,300 ₪ שווי מרכיב הבניה במצב שלד).
- שווי מ"ר מבונה לתעשייה מעל קומת הקרקע – 400 ₪.
- שווי מ"ר בנוי במצב שלד בשימושי מסחר – 3,000 ₪ (לפי 1,700 ₪ למ"ר מבונה בקומת קרקע + 1,300 ₪ שווי מרכיב הבניה במצב שלד).
- שווי מ"ר מבונה לתעסוקה – 1,000 ₪.
- שווי מקום חניה – 25,000 ₪ לחניה תת קרקעית ו- 20,000 ₪ לחניה עילית.

להלן נתוני ההשוואה שהוצגו על ידי שמאי המשיבה:

- עסקאות השוואה בקרקעות:

תאריך	כתובת	גו"ח	שטח קרקע בעסקה	יעוד	זכויות בניה	תמורה	שווי מ"ר מבונה עיקרי	שווי מ"ר מבונה בנטרול תרומת חניות עיליות
04/01/1993	הסוללים 2	7123/114	2,385 מ"ר	תעשייה	180%	1,533,400 ₪	357 ₪	321 ₪
13/11/1994	העבודה 9	7129/21	1,004 מ"ר		180%	674,550 ₪	373 ₪	336 ₪
12/04/1995	המסגר 4	7123/81	49.58 מ"ר		180%	22,275 ₪	250 ₪	225 ₪
09/04/1998	הפלדה 8	7122/65	1,195 מ"ר	עסקים ובידור	135%	2,030,600 ₪	1,259 ₪	1,046 ₪
04/05/1998	אורט ישראל 50	7123/127	3,567 מ"ר		136%	7,837,000 ₪	1,611 ₪	1,340 ₪
29/11/2000	הסוללים 4*	7123/116	4,944 מ"ר		140%	6,643,682 ₪	961 ₪	803 ₪
23/04/2002	האורגים 21	7123/182	1,203 מ"ר		135%	2,106,280 ₪	1,297 ₪	1,077 ₪
02/05/2002	העבודה 9**	7129/21	1,004 מ"ר		135%	1,942,800 ₪	1,434 ₪	1,191 ₪
17/07/2003	אורט ישראל 32	7123/175	575 מ"ר		135%	933,450 ₪	1,203 ₪	999 ₪
16/12/2003	קוממיות 9***	7122/62	982 מ"ר		135%	1,834,980 ₪	1,384 ₪	1,150 ₪
07/12/2004	גנרל קניג 5	7123/151	946 מ"ר		135%	2,053,425 ₪	1,608 ₪	1,336 ₪
17/01/2005	קוממיות 19	7122/67	963 מ"ר		135%	1,744,800 ₪	1,342 ₪	1,115 ₪
09/06/2005	העבודה 22	7123/92	486 מ"ר		135%	921,648 ₪	1,405 ₪	1,167 ₪
12/01/2006	הפלדה 14*****	7122/68/2	516 מ"ר		135%	1,328,825 ₪	1,908 ₪	1,585 ₪

*הסכם פיתוח מהוון הכולל לו"ז מחייב לבניה במקרקעין
**במועד העסקה המבנה שהיה בנוי בעבר - נהרס
***מחיר העסקה לא כולל היטל השבחה בגין תכנית בי/3/400 אשר מוטל על הקונה
**** מבנים ישנים חד קומתיים עם גג קל (אזבסט / אסכורית) בניצול כולל מקסימלי של 45% בניה עיקרי
***** במועד העסקה היה קיים מבנה ישן ונטוש, לאחר העסקה המבנה נהרס וכיום המגרש ריק

- נתוני שכירות לשימושי תעשייה בבנייני תעשייה:

תאריך הסכם	כתובת	גו"ח	שימוש	קומה	שטח בנוי במ"ר	תקופת שכירות	אופציה להארכת השכירות	דמ"ש	דמ"ש למ"ר
07/04/2003	העמל 19	7123/155	נגריה	קרקע	334.0	1/4/2003 - 30/3/2004	60 חודשים	4,664 ₪	14 ₪
23/02/2005	העמל 4	7122/49	מפעל שלטים	קרקע	243.6	1/5/2005 - 31/12/2005	108 חודשים	3,898 ₪	16 ₪
01/01/2006	העמל 4	7122/49	ייצור ואחסנה	קרקע	257.5	1/1/2006 - 31/12/2006	72 חודשים	4,120 ₪	16 ₪
10/07/2006	אורט ישראל 38	7123/139	מוסך	קרקע	238.2	1/7/2006- 30/5/2011	59 חודשים	4,600 ₪	19 ₪
01/12/2002	העמל 3	7123/133	מחסן תבלינים	מרתף עילי	190.0	1/1/2003 - 31/12/2003	36 חודשים	2,325 ₪	12 ₪
08/06/2003	העמל 10	7122/58	מחסן ואחר	א'	108.9	1/7/2003 - 30/6/2004		1,774 ₪	16 ₪

- נתוני שכירות לשימושי מסחר בבנייני תעשייה:

תאריך	**כתובת**	**גו"ח**	**תקופת שכירות**	**קומה**	**שטח בנוי במ"ר**	**שכ"ד חוזי**		**השימוש**	**הערות**
						סה"כ	**ל - 1 מ"ר**		
16/02/1998	העבודה 29	7129/54	10/4/98-9/4/99	קרקע	75	3,592 ₪	48 ₪	מועדון	חזיתי לרחוב
17/08/1998	העמל 10	7122/58	1/11/98-1/11/99	קרקע	111.6	5,520 ₪	49.5 ₪	מועדון	
14/04/2003	ניסנבוים 5	7123/179	20/4/03-19/4/06	קרקע	83.5	3,442 ₪	41 ₪	חנות	חלפים לרכב
ממוצע				-			46 ₪		
08/04/2002	העמל 10	7122/59	1/4/02-30/4/07	ג'	260	8,568 ₪	33 ₪	מועדון	
11/08/2002	העמל 10	7122/58	1/1/02-31/12/02	א'	202.8	7,017 ₪	35 ₪	מועדון	
ממוצע				-			34 ₪		
09/03/2005	גנרל קניג 11	7123/151	1/4/05-31/3/08	קרקע	154	11,177 ₪	73 ₪	חנות	
26/05/2005	גנרל קניג 11	7123/151	15/6/05-14/6/08	קרקע	270	18,442 ₪	68 ₪	חנות	
24/05/2005	גנרל קניג 11	7123/151	1/6/05-31/5/08	קרקע	167	12,250 ₪	73 ₪	חנות	
ממוצע				-			71 ₪		

- נתוני השוואה לשווי מקומות חניה:

- בבניין "בית מסוף", באזור התעשייה החדש של ראשל"צ (גו"ח 5033/54), נמכרו חניות תת קרקעיות במחיר 20,000 ₪ / חניה (לא כולל מע"מ) והושכרו חניות תת קרקעיות בדמ"ש חודשיים ממוצעים בסך 224 ₪ / חניה[17].
- בתאריך 8/4/2002 הושכרו 4 חניות עיליות ברחוב העמל 10 באזור התעשייה בת ים בדמ"ש חודשיים בסך $50/חניה שהם 600 $ לשנה ולפי שיעור היוון 9% מתקבל שווי חניה עילית בסך 6,700 $ ובהתאמה לחניה תת קרקעית מתקבל 7,400 $ שהם 25,000 ₪ למקום חניה.

12.1.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת</u>

שמאי המבקשת לא חלק על ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה לתכניות בי/400, בי/1/400 ו- בי/3/400 ולא הציג נתוני השוואה למועדים הקובעים לתכניות אלו.

12.1.3. <u>הכרעה לעניין ערכי השווי</u>

ראה הכרעתי לשווי הקרקע בשימושים השונים ובמועדים הקובעים השונים כפי שיפורט בהמשך, במסגרת ההכרעה לגבי כל אחת מהתכניות שבנדון.

12.2. <u>תכנית בי/400 (מועד קובע – 14/4/1997)</u>

12.2.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

12.2.1.1. <u>חלקה 114</u>

חלקה 114 בנויה בניצול של 135% בניה עיקרי שהינו שיעור הניצול המקסימלי עבור יעוד עסקים ובידור.

על פי תכנית בי/400, בשימוש מסחרי נגרעות זכויות בניה בשיעור כפול מהשטח המנוצל ולפיכך, לא ניתן להמיר את הבניין הקיים לשימוש עסקים ובידור כך שהשימוש המיטבי הינו השארת הבניין הקיים בשימוש לתעשייה.

לאור האמור, לא חלה השבחה בגין תכנית בי/400 בחלקה 114.

12.2.1.2. <u>חלקה 115</u>

בחלקה זו קיים מבנה ברמת שלד, ללא תעודת גמר הבנוי בניצול זכויות בניה בשיעור 44.6% + מרתף חניה המכיל 40 חניות.

אומנם אושר היתר נוסף בחלקה זו לניצול של 175.7% אך היתר זה לא מומש ולכן אינו בתוקף ואינו רלוונטי.

ההשבחה בגין תכנית בי/400 נובעת מאפשרות המרת השימושים למסחר ותעסוקה עד לניצול מרבי בשיעור של 135% כאשר בשימושי מסחר הניצול גורע זכויות בניה בשיעור כפול מהשטח המנוצל.

כמו כן, הובאה בחשבון הפחתה במצב החדש בגין צורך בתשלום קרן חניה עבור 21 מקומות חניה כנדרש בתקן החניה בתכנית בי/400[18] כאשר עלות קרן החניה הינה 19,600 ₪ / חניה[19].

[17] לא צוינו תאריכים לעסקאות אלו.

להלן תחשיב ההשבחה על פי שמאי המשיבה:

<u>מצב קודם</u>

רכיב שווי	שטח	שווי למ״ר / מקום חניה	סה״כ שווי
קומת קרקע לתעשייה במצב שלד	1,090 מ״ר	₪ 2,000	₪ 2,180,000
חניות תת קרקעיות	40 חניות	₪ 25,000	₪ 1,000,000
חניות עיליות	15 חניות	₪ 20,000	₪ 300,000
זכויות בניה לא מנוצלות לתעשייה (השלמה ל- 180%)	3,311 מ״ר	₪ 400	₪ 1,324,400
שווי מצב קודם			**₪ 4,804,400**

<u>מצב חדש</u>

רכיב שווי	שטח	שווי למ״ר / מקום חניה	סה״כ שווי
קומת קרקע למסחר במצב שלד	1,090 מ״ר	₪ 3,000	₪ 3,270,000
חניות תת קרקעיות	40 חניות	₪ 25,000	₪ 1,000,000
חניות עיליות	15 חניות	₪ 20,000	₪ 300,000
זכויות בניה לא מנוצלות לתעסוקה	1,120.75 מ״ר	₪ 1,000	₪ 1,120,750
הפחתת קרן חניה	21 חניות	₪ 19,600-	₪ 411,600-
שווי מצב חדש			**₪ 5,279,150**

<u>סיכום</u>

שווי מצב חדש	₪ 5,279,150
שווי מצב קודם	₪ 4,804,400
השבחה בגין תכנית בי/400 בחלקה 115	**₪ 474,750**

12.2.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת</u>

שמאי המבקשת אימץ את מסקנת שמאי המשיבה לעניין תכנית בי/400 לפיה חלה השבחה בחלקה 115 בלבד בסך 474,750 ₪.

[18] תקן החניה בשימושי מסחר הינו 1:25 ובשימושי תע"י הינו 1:35 כך שנדרשות 44 חניות עבור שטחי המסחר ו- 32 חניות עבור שטחי תע"י ובסה"כ 76 חניות כאשר בתחום המגרש קיימות 55 חניות בלבד (ראה השטחים בתחשיב להלן).

[19] לפי ממוצע עלות קרן חניה (עילי ותת קרקעי) בתעריף ל- 3/1/2004 בסך 25,500 ₪ ובהתאמה למדד תשומות בניה למגורים למועד הקובע.

12.2.3. <u>הכרעה</u>

12.2.3.1. <u>כללי</u>

במצב הקודם מסווגות החלקות הנדונות בייעוד לתעשייה עם זכויות בניה בשיעור 45% לגובה בניין מקסימלי של 14 מ׳ וכפי שנמסר לי בעבר במקרה דומה[20], הפרשנות לזכויות בניה אלו הינה לתכסית בשיעור 45% לקומה X 4 קומות ובסה״כ 180%[21].

במצב החדש מסווגות החלקות בייעוד ״עסקים ובידור״ עם שתי חלופות לשימושי קרקע:

1. שימושי תעשייה ומלאכה (ללא תע״י) עם זכויות בניה בשיעור 150% - בחלופה זו הוקטנו זכויות הבניה ביחס למצב הקודם (180%) כך שלא חלה השבחה.
2. חלופה לשימושי מסחר/משרדים/תע״י/בידור וכד׳, עם זכויות בניה בשיעור 135% + שטחי שרות עיליים בשיעור 30% מהשטח העיקרי + שטחי שרות תת קרקעיים בשיעור 30% מהשטח העיקרי (בנוסף למרתפי חניה).

כמו כן, קובעת התכנית הוראות נוספות אותן יש להביא בחשבון, כדלקמן:

- תקן חניה מחמיר לפיו בשימושי משרדים נדרש מקום חניה אחד לכל 20 מ״ר[22], בשימושי תע״י נדרש מקום חניה אחד לכל 35 מ״ר ובשימושי מסחר נדרש מקום חניה אחד לכל 25 מ״ר[23].
- בניצול למסחר, כל 1 מ״ר לשימוש למסחר גורע 2 מ״ר מזכויות הבניה.

12.2.3.2. <u>שימוש מיטבי -חלקה 114</u>

בחלקה 114 קיים מבנה תעשייה בניצול זכויות בניה בשיעור 135%, אשר הוקם במסגרת היתר בניה מס׳ 302 משנת 1994 (כ- 3 שנים טרם המועד הקובע).

לאור האמור, קיבלתי את הסכמת הצדדים לפיה החלופה המיטבית בחלקה זו הינה בשימושי תעשייה בבניין הקיים ומאחר ובחלופה זו לא נוספו זכויות בניה הרי שלא חלה השבחה.

12.2.3.3. <u>שימוש מיטבי -חלקה 115</u>

בחלקה זו קיים מבנה ותיק חד קומתי בשטח 1,090 מ״ר (כ- 44.6% משטח החלקה בדומה למותר על פי תכנית בי/2/א) + מרתף חניה המכיל 40 חניות (עפ״י היתר בניה).

בדומה למוצג בתחשיב המשיבה, גם לדעתי ככל שהמבנה תורם לשווי, תרומתו זהה בשני מצבי התכנון מאחר ובשני סוגי השימושים (מסחר ותעשייה), ניתן להשתמש בו כבסיס להשלמת בנייתו / שיפוצו והרחבתו.

לפיכך, לצורך קביעת ההשבחה, ניתן להניח שרכיב שווי הבניה מתקזז בין שני מצבי התכנון וההשבחה תיבחן בגין עליית שווי רכיב הקרקע.

---

[20] כפי שנאמר בשומת המשיבה במסגרת הכרעתי בגו"ח 7123/129.
[21] בנוסף קיימות גם זכויות בניה לנספח בשיעור 15% המגולמים להערכתי בשווי.
[22] לשטח עיקרי בנוי עד 5,000 מ"ר.
[23] לשטח עיקרי בנוי עד 2,000 מ"ר.

שווי הקרקע במצב הקודם

להלן נתוני ההשוואה שהבאתי בחשבון לצורך אומדן שווי הקרקע לתעשייה:

- בהתאם לחוזה מכר מיום 13/11/1994, נמכרו 1/3 חלקים מנכס בגו"ח 7129/21, רח' העבודה 9, תמורת 225,000 $ (שטח החלקה בשלמות – 3,011 מ"ר). בהוראות החוזה ,נאמר , בין השאר, כי כל המיסים, הארנונות, תשלומי החובה וכל תשלום אחר החלים על המקרקעין או על המוכר לרבות מיסי עירייה, היטל השבחה, היטל בגין סלילת מדרכה, כביש, מס רכוש, למעט מס שבח, יחולו על הקונה וישולמו על ידו, בין אם נוצרו בתקופה שלפני חתימת החוזה ובין שלאחריה.

מנוסח החוזה עולה כי קיימים תשלומים נוספים, שאינם כלולים בתמורה הנקובה כך שקיימת אי ודאות לגבי גובהם. לצורך ניתוח העסקה ובהתחשב כי לא קיים צפי להיטל השבחה בגין תכניות שאושרו טרם חתימת החוזה, הבאתי בחשבון תוספת לתמורה בשיעור 10%.

בהתאמות נוספות לנכס הנדון (זמן ומיקום), מתקבל שווי מ"ר קרקע בסך כ- 230 $ שהם כ- 770,000 ₪ לדונם קרקע[24].

- ביום 4/1/1993, נמכרו זכויות בגו"ח 7123/114 ,רח' הסוללים 2, בשטח קרקע 2,385 מ"ר, תמורת 1,533,400 ₪ שהם כ- 231 $ למ"ר[25] ובהתאמה למועד הקובע ולבעלות משותפת מתקבל שווי מ"ר קרקע בסך כ- 220 $ שהם כ- 740,000 ₪ לדונם קרקע[24].

- ביום 12/4/1995 נמכרו 1/24 חלקים מגו"ח 7123/81 (שטח החלקה בשלמות 1,190 מ"ר), רח' המסגר 4 תמורת 7,500 $ + מס שבח אשר ישולם על ידי הקונה, שהם כ- 151 $ למ"ר קרקע + מס שבח שאינו ידוע כאשר בחוזה נאמר כי הנכס כולל מסגריה התפוסה על ידי הקונה.

בהתאמות הנדרשות, מתקבל כ- 190 $ למ"ר קרקע[26] שהם כ- 650,000 ₪ לדונם קרקע[24] אך יצוין כי מדובר על עסקה בתנאים מיוחדים ולפיכך, מצאתי לנכון להביאה בחשבון במשקל נמוך.

- להלן ערכי שווי קרקע לדונם תעשייה, כפי שנקבע בשומות מכריעות בסביבה למועד הקובע הנדון:

גו"ח	כתובת	שטח קרקע	שווי לדונם קרקע
7122/76	שמעון הבורסקאי 8	5,823 מ"ר	900,000 ₪
7122/68	הפלדה 14	1,032 מ"ר	1,100,000 ₪
7123/93	יקואל 2	2,593 מ"ר	950,000 ₪
7122/70	הקוממיות 22	25,029 מ"ר	900,000 ₪
7123/204	העמל 15	7,500 מ"ר	900,000 ₪

מהשומות המכריעות ובהתאמה לנדון (גודל ומיקום), מתקבל שווי קרקע בסך כ- 970,000 ₪ לדונם.

בשקלול נתוני ההשוואה הר"מ, הגעתי לכלל דעה כי שווי הקרקע לתעשייה בחלקה 115 הנדונה במועד הקובע הינו כ- 800,000 ₪ לדונם ולפיכך מוערך שוויה במצב קודם בסך 1,956,000 ₪ (שטח החלקה 2.445 דונם).

[24] לפי שער הדולר במועד הקובע – 3.403.
[25] שער הדולר במועד העסקה: 2.788.
[26] 151 $ למ"ר קרקע X 1.3 אומדן מקורב לתשלום מס שבח X 1.02 התאמה מסוימת לזמן (1% לשנה) X 0.95 התאמה לגודל.

שווי מ״ר מבונה בסיסי במצב החדש

קיים קושי לנתח עסקאות השוואה בנכסים בנויים כאשר לא ברור האם קיימת תרומה למבנה (ככל שקיים) ולא ברור האם קיימת כדאיות כלכלית בהקמת חניון תת קרקעי או אפשרות לתשלום קרן חניה ובפרט כאשר לא ידוע, עקב כך, היקף הזכויות הניתנות לניצול.

להלן נתוני ההשוואה שהבאתי בחשבון לצורך אומדן השווי למ״ר מבונה במצב החדש:

- במסגרת הכרעתי בגו״ח 7123/81, הוצג בפניי הסכם שכירות מיום 17/8/1998, לחנות בשטח 120 מ״ר, בגו״ח 7122/58, רחוב העמל 10 פינת הצורפים, לתקופה שמיום 1/11/1998 ועד 1/11/1999, תמורת דמ״ש חודשיים בסך 1,500 $. בהתאמה למיקום ובהיוון דמ״ש בשיעור 8.5%, מתקבל שווי מ״ר בנוי בסך כ- 1,600 $ שהם כ- 5,400 ₪ במועד הקובע ובניכוי רווח יזמי ותרומת המבנה (בהתחשב בפחת), מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך כ- 2,500 ₪.
- בשומה מכרעת מאת אבישי זיו בגו״ח 7122/76[27], הוערך השווי במצב החדש לפי 3,120 ₪ למ״ר מבונה עיקרי המגלם שטחי שרות, בהתבסס על ניתוח מכרז[28] לקרקע בשטח 4,944 מ״ר בייעוד עסקים ובידור ובהנחה כי אין כדאיות כלכלית להקמת חניות תת קרקעיות.
- בשומה מכרעת מאת תמיר שדה בגו״ח 7122/70, הוערך שווי מ״ר מבונה במצב החדש בסך 2,250 ₪ (ללא גילום שטחי שרות) בהתבסס על ניתוח המכרז הר״מ ובהנחה כי אין כדאיות כלכלית להקמת חניות תת קרקעיות.

בשקלול הנתונים הר״מ, הגעתי לכלל דעה כי סביר להעריך את שווי הקרקע במצב החדש לפי 2,500 ₪ למ״ר מבונה מסחרי סחיר/ברוטו[29].

שווי זכויות הבניה למשרדים בקומות העיליות יובא בחשבון לפי מקדם שווי 0.5 לקומה א׳ ו- 0.3 לקומות ב-ג.

[27] רח' שמעון הבורסקאי 8 – בת ים.

[28] מכרז רמ"י מיום 29/11/2000, בגו"ח 7123/116 לשטח קרקע 4,944 מ"ר עם זכויות בניה בשיעור 145% אך לאור מגבלת החניה הובא בחשבון ניצול של כ- 43% עיקרי בלבד: 3,120 ₪/מ"ר מבונה עיקרי = 2,130 מ"ר עיקרי שניתן לנצל / 6,643,682 ₪.

[29] שטח עיקרי בתוספת העמסה חלקית של שטחי שירות.

<u>היקף זכויות הבניה הניתנות לניצול במגבלת פתרון החניה במצב החדש</u>

סביבת הנכס מאופיינת בעיקר בשימושי מסחר ותעשייה בקומת קרקע אך קיימים גם (במידה פחות נפוצה) שימושים למשרדים בקומות עיליות. לפיכך, קיבלתי את הסכמת הצדדים לפיה, החלופה המיטבית במצב החדש הינה ניצול זכויות הבניה למסחר ומשרדים אך לדעתי ללא שימושי תע"י.

לאור תקן החניה שנקבע בתכנית (ראה פירוט לעיל), יש לבחון את היקף זכויות הבניה הניתנות לניצול במגבלת פתרון החניה, כאשר לעניין זה, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לפיה לאור הבניין הקיים, ניתן לתכנן 15 מקומות חניה עיליות בקומת הקרקע בנוסף ל- 40 מקומות חניה תת קרקעיים ובסה"כ 55 מקומות חניה.

שטח הבניין הקיים ישמש כבסיס לשטח הברוטו לניצול בקומה, כולל שטחי שירות בהיקף 30% מהשטח העיקרי (כפי שנקבע בתכנית) אשר בחלקם מהווים שטחים סחירים (יובאו בחשבון 20% מהשטח העיקרי כשטחים סחירים).

היקף זכויות הבניה הניתן לניצול במגבלת פתרון החניה (הפתרון הפיזי) הינו לפיכך כלהלן:

שטח ברוטו בקומת הקרקע	1,090 מ"ר
שיעור שטחי שירות מתוך השטח העיקרי	30%
שטח עיקרי למסחר	**838 מ"ר**
זכויות בניה למסחר לכל מקום חניה אחד	25 מ"ר
מס' מקומות חניה כפתרון חניה לשטח המסחרי	34 חניות
סה"כ מקומות חניה בחלקה	55 חניות
יתרת מקומות חניה כפתרון חניה לשטח משרדים	21 חניות
שטח עיקרי למשרדים לכל מקום חניה אחד	20 מ"ר
שטח עיקרי למשרדים במסגרת פתרון החניה הפיזי	**429 מ"ר**

לאור האמור לעיל, ניתן לנצל במגבלת פתרון החניה הפיזי כ- 838 מ"ר עיקרי למסחר + כ- 429 מ"ר עיקרי למשרדים ויתרת זכויות הבניה, ללא פתרון חניה פיזי, הינה לפיכך כלהלן:

שטח החלקה		2,445 מ"ר
אחוזי הבניה לשטח עיקרי		135%
זכויות הבניה בחלקה		3,301 מ"ר
שטח עיקרי למסחר	838 מ"ר	
זכויות בניה שנגרעות בניצול למסחר	יחס 1:2	1,677 מ"ר
שטח עיקרי למשרדים עם פתרון חניה פיזי		429 מ"ר
יתרת שטח עיקרי למשרדים ללא פתרון חניה פיזי		**1,195 מ"ר**

<u>פתרון החניה עבור יתרת זכויות הבניה</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון אפשרות לניצול מלוא זכויות הבניה תוך הפחתה בגין תשלום קרן חניה. בשומות מכריעות קודמות שערכתי לנכסים בסביבה[30], לא הבאתי בחשבון אפשרות זו (בדומה לשומות הצדדים שם) ולדעתי קיים ספק אם אכן במועד הקובע היה קונה סביר מביא אפשרות זו בחשבון. כמו כן, לא הוצגו בפניי ולא אותרו על ידי היתרי בניה, סביב המועד הקובע, בהם אושר מימוש זכויות בניה בכפוף לתשלום קרן חניה, אם כי ראוי לציין כי נקודה זו לא הייתה במחלוקת בין שמאי הצדדים.

יחד עם זאת, בהתחשב בהסכמת הצדדים ומחמת הספק, מצאתי לנכון, במקרה הנדון, לקבל את עמדתם בנקודה זו ולפיכך תובא בחשבון האפשרות לתשלום קרן חניה בסך 19,600 ₪ למקום חניה בדומה לשומות הצדדים.

<u>בחינת הכדאיות הכלכלית למימוש יתרת זכויות הבניה</u>

כאמור לעיל, קיימות זכויות בניה בסך כ- 1,195 מ״ר אשר מימושן כפוף לתשלום קרן חניה.

זכויות אלו ניתנות לניצול בקומות עליונות בשימושי משרדים, אך יש לבחון את הכדאיות הכלכלית בניצולן.

על פי תקן החניה, כנגד כל פתרון חניה אחד, ניתן לנצל 20 מ״ר עיקרי למשרדים אשר שווים, לרבות שטחי השירות הסחירים הנלווים אליהם, מוערך על ידי לפי 30,000 ₪ בקומה א׳[31] ו- 18,000 ₪ בקומות ב׳-ג׳[32].

מאחר וכאמור עלות קרן החניה הינה 19,600 ₪ לחניה, מתקבלת המסקנה לפיה קיימת כדאיות כלכלית לניצול זכויות הבניה בקומה א׳ בלבד.

<u>סיכום השווי במצב החדש</u>

לאור האמור, להלן תחשיב שווי המצב החדש:

<u>רכיב שווי</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח סחיר</u>	<u>מקדם שווי</u>	<u>שטח אקווי׳</u>
קומת קרקע למסחר	838 מ״ר	1,006 מ״ר	1.00	1,006
קומה א׳ למשרדים עם פתרון חניה פיזי	429 מ״ר	515 מ״ר	0.50	258
קומה א׳ למשרדים בכפוף לתשלום קרן חניה	409 מ״ר	491 מ״ר	0.50	246
סה״כ שטח אקווי׳				1,509
שווי מ״ר מבונה				2,500 ₪
שווי זכויות הבניה				3,773,077 ₪
הפחתה בגין תשלום קרן חניה	תקן חניה 1:20	20 חניות	19,600 ₪ לחניה	- 392,000 ₪
שווי רכיב הקרקע במצב חדש				**3,381,077** ₪

<u>סיכום – תחשיב ההשבחה</u>

לאור הכרעותיי לעיל, להלן תחשיב ההשבחה בגין תכנית בי/400 בחלקה 115:

שווי מצב חדש	3,381,077 ₪
שווי מצב קודם	1,956,000 ₪
השבחה	**1,425,077** ₪

[30] ראה לדוגמא הכרעתי בגו"ח 7123/81.

[31] 20 מ"ר X 1.2 מקדם ברוטו/נטו X 2,500 ₪ שווי מ"ר מבונה בסיסי X 0.5 מקדם שווי לקומה א'.

[32] 20 מ"ר X 1.2 מקדם ברוטו/נטו X 2,500 ₪ שווי מ"ר מבונה בסיסי X 0.3 מקדם שווי לקומות ב-ג.

12.3. <u>תכנית בי/1/400 (מועד קובע – 26/4/2000)</u>

12.3.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

תכנית בי/1/400 הגדילה את זכויות הבניה לשימושי תעשייה מ- 150% ל- 180% ובכך השביחה את חלקה 114[33] עליה קיים כאמור מבנה לתעשייה אך זאת בכפוף להפחתה בגין הגדלת תשלומי קרן החניה הנדרשים לצורך מימוש מלוא זכויות הבניה ונאמדים בכ- 22,600 ₪ לחניה[34].

במצב הקודם זכויות הבניה הינן 3,577.5 מ״ר, תקן החניה הינו 1:60 כך שנדרשות 60 חניות כאשר בחלקה קיימות 53 חניות בלבד כלומר נדרש תשלום קרן חניה עבור 7 חניות ובסה״כ 158,200 ₪.

במצב החדש זכויות הבניה הינן 4,293 מ״ר, תקן החניה הינו 1:60 כאמור לעיל כך שנדרשות 72 חניות, כלומר נדרש תשלום קרן חניה עבור 19 חניות שעלותה 429,400 ₪, כלומר עלות החניה גדלה ב- 271,200 ₪.

לסיכום האמור לעיל, נוספו זכויות בניה בשיעור 30% שהם 715.5 מ״ר ושוויין 286,200 ₪[35] אך בניכוי ההפרש בגין תשלום קרן החניה בסך 271,200 ₪ התקבלה השבחה בסך 15,000 ₪.

לחיזוק טענתו לפיה חלה השבחה בגין הגדלת הזכויות, טען כי באזור התעסוקה שבנדון קיימים מבני תעשיה לא מעטים הכוללים 4 קומות עם ניצול של 180%, כאשר מדובר במבנים שהוקמו עשרות שנים לפני המועד הקובע ומכאן שקיימת כדאיות כלכלית בניצול זכויות הבניה.

היעדר ניצול הזכויות בנכס הנדון נבע משיקולים סובייקטיביים ובשנת 2004 אף הייתה כוונה להרחיב את הבניין בתוספת קומה, כפי שניתן לראות בשני צילומי הדמיה שהציג.

12.3.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת</u>

שמאי המבקשת אימץ את מסקנת שמאי המשיבה לפיה לא חלה השבחה בחלקה 115.

לעניין חלקה 114, טען כי על החלקה בנוי במועד הקובע מבנה חדש בן כ- 3 שנים בניצול ז.בניה של כ- 135% עיקרי ואין כדאיות כלכלית להרחבתו באמצעות תוספת קומה על הגג, הכרוכה בהתאמות ובעלויות עודפות כגון העתקת מערכות מהגג הקיים לגג החדש ותשלום כופר חניה.

כמו כן, לאור הביקוש הנמוך לשטחי תעשייה בקומה ג׳ מעל קומת הקרקע, הכדאיות הכלכלית למימוש זכויות הבניה מתכנית זו (בי/1/400) מוטלת בספק.

מסקנתו של שמאי המבקשת לאור האמור הינה כי לא חלה השבחה בחלקות שבנדון בגין תכנית בי/1/400 ואף ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה בסך 15,000 ₪ זניחה ביחס לנכס ששוויו 9,700,000 ₪ וכלל אינה ניתנת לכימות.

---

[33] לא ניתנה התייחסות ולא נקבעה השבחה בגין תכנית זו בחלקה 115 אשר המבנה הקיים עליה בנוי חלקית ברמת שלד ולעמדת שמאי המשיבה השימוש המיטבי בחלקה זו הינו לשימושי "עסקים ובידור".

[34] לפי ממוצע עלות קרן חניה (עילי ותת קרקעי) בתעריף ל- 3/1/2004 בסך 25,500 ₪ ובהתאמה למדד תשומות בניה למגורים למועד הקובע.

[35] לפי שווי מ"ר מבונה בסך 400 ₪ כאמור לעיל (מגלם עלות התאמה לתוספת קומה).

12.3.3. <u>הכרעה</u>

התכנית מגדילה את זכויות הבניה בחלופה של שימושי תעשייה ל-180% ולפיכך קיבלתי את הסכמת הצדדים לגבי היעדר השבחה בחלקה 115 אשר השימוש המיטבי בה הינו למסחר ומשרדים.

הכרעתי בעניין ההשבחה בחלקה 114 הינה כלהלן:

בחלקה זו קיים מבנה תעשייה בניצול שטח עיקרי של כ- 1,072 מ״ר לקומה X 3 קומות ובסה״כ כ- 3,217 מ״ר שהם כ- 135% משטח החלקה.

במצב הקודם זכויות הבניה הינן 150% כלומר קיימת יתרת זכויות בניה לא מנוצלות בסך כ- 487 מ״ר ואילו במצב חדש זכויות הבניה הינן 180% כך שקיימת יתרת זכויות בניה לא מנוצלות בסך כ- 1,452 מ״ר.

השווי למ״ר מבונה בשימושי תעשייה בקומת קרקע מוערך על ידי בסך כ- 750 ₪[36] כאשר זכויות הבניה מכח התכנית ניתנות לניצול בקומה ג׳ (מעל הבניין הקיים).

בהתחשב בכך שמדובר בשימושי תעשייה, הרי שהביקוש לשימושים אלו בקומה ג׳ נמוך באופן משמעותי, כפי שגם ניתן להיווכח מהבינוי בסביבה שלרוב אינו כולל מימוש זכויות בקומה זו (ואף לרוב גם לא בקומה ב׳).

להערכתי הערך השיורי של רכיב הקרקע לזכויות בניה בקומה זו נמוך באופן משמעותי משווי זכויות בניה בקומת קרקע ומוערך על ידי במקדם שווי 0.1.

מהאמור לעיל עולה כי מדובר בתוספת זכויות בניה התורמות לרכיב הקרקע שווי זניח למדי (כ- 54,000 ₪[37]) ולאור הצורך בהסדרת פתרון חניה / תשלום קרן חניה כמפורט בעמדת המשיבה (כ- 270,000 ₪) ובצורך בהתאמות לבניין הקיים הכרוכות בעלויות עודפות, הרי שאין כדאיות כלכלית בניצולן.

לאור האמור, קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת לפיה במקרה הנדון לא חלה השבחה בגין תכנית בי/1/400.

[36] לפי שווי דונם לתעשייה כ- 800 א' ₪ (ראה בהכרעתי לעיל) ולפי מקדמי שווי לתעשייה: ק"ק 1.0, ק"א 0.6, ק"ב 0.3, ק"ג 0.1, נספח 0.4, חצר 0.3.

[37] 30% תוספת זכויות בניה X 2,385 מ"ר שטח החלקה X 750 ₪ למ"ר מבונה X 0.1 מקדם שווי לקומה ג' בשימושי תעשייה.

12.4. <u>תכנית בי/3/400 (מועד קובע – 1/12/2003)</u>

12.4.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

תכנית זו הקטינה את תקן החניה שנקבע בתכנית בי/400 ובהתאם לכך נוצרה השבחה הנובעת מהפחתת עלות קרן החניה הנדרשת לצורך ניצול מלוא זכויות הבניה בחלקה 114 ובחלקה 115.

עלות קרן החניה נאמדת בכ- 25,360 ₪[38] לחניה, וההשבחה לפיכך הינה כמפורט להלן[39]:

<u>חלקה 114</u>
בחלקה זו זכויות הבניה הינן 180% שהם 4,293 מ״ר.

במצב הקודם תקן החניה הינו 1:60 ולכן נדרשות 72 חניות כאשר קיימות בחלקה 53 חניות בלבד[40], כלומר נדרש תשלום קרן חניה עבור 19 חניות בסך 481,840 ₪.

במצב החדש תקן החניה לפי התקנות (1983) הינו 1:100 ולכן נדרשות 43 חניות כאשר קיימות בחלקה 53 חניות כאמור, כלומר הופחתה מלוא עלות קרן החניה שבמצב הקודם ולפיכך ההשבחה הינה בסך 481,840 ₪.

<u>חלקה 115</u>

במצב הקודם תקן החניה הינו 1:25 למסחר ו- 1:35 לתע״י ואילו במצב החדש התקן על פי התקנות (1983) הינו 1:30 למסחר ו- 1:40 לתע״י.

בחלקה זו הובאו בחשבון זכויות בניה למסחר בסך 1,090 מ״ר (כשטח הבנוי ברמת שלד) וזכויות בניה לתע״י בסך 1,121 מ״ר[41] כך שבמצב הקודם נדרשות 76 חניות כאשר בחלקה קיימות 55 חניות בלבד, כלומר נדרש תשלום קרן חניה עבור 21 חניות בסך 532,560 ₪.

במצב החדש נדרשות 64 חניות, כלומר נדרש תשלום קרן חניה עבור 9 חניות בלבד המסתכם בכ- 228,240 ₪.

לאור האמור התקבלה השבחה בחלקה 115 בסך 304,320 ₪.

12.4.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת</u>

<u>חלקה 114</u>

התכנית אומנם מקטינה את מספר החניות הנדרשות לצורך ניצול זכויות בניה אך כאמור, אין כדאיות כלכלית להרחבת המבנה הקיים שגילו כ- 6 שנים (במועד הקובע) הבנוי בניצול של 135% עיקרי[42] ולפיכך לא חלה השבחה בגין תכנית בי/3/400 בחלקה 114.

<u>חלקה 115</u>

שמאי המבקשת אימץ את מסקנת שמאי המשיבה לפיה חלה השבחה בגין תכנית בי/3/400 בחלקה 115 בסך 304,320 ₪.

---

[38] לפי ממוצע עלות קרן חניה (עילי ותת קרקעי) בתעריף ל- 3/1/2004 בסך 25,500 ₪ ובהתאמה למדד תשומות בניה למגורים למועד הקובע.
[39] שמאי המשיבה הציג תחשיב שווי מלא ל- 2 מצבי התכנון כאשר ההשבחה נובעת משינוי בעלות קרן החניה בלבד.
[40] 46 חניות תת קרקעיות + 7 חניות עיליות שניתן לתכנן בתחום המגרש.
[41] לפי זכויות בניה בשיעור 135% כאשר בשימושי מסחר הניצול גורע זכויות בניה בשיעור כפול מהשטח המנוצל.
[42] ראה נימוקים להיעדר כדאיות כלכלית להרחבת המבנה בעמדת שמאי המבקשת בתכנית בי/1/400.

12.4.3. <u>הכרעה</u>

תכנית בי/3/400 מבטלת את תקן החניה המחמיר שנקבע בתכנית בי/400 וקובעת כי הסדרי החניה ייקבעו על פי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.

<u>חלקה 114</u>

בחלקה 114 קיים כאמור מבנה לשימושי תעשייה ויתרת זכויות הבניה ניתנות לניצול בקומה ג'.

שווי הזכויות הלא מנוצלות[43] מוערך על ידי בכ- 80,000 ₪[44] אך זאת כאשר מדובר בקרקע ריקה.

בענייננו, מדובר כאמור בתוספת לבניין קיים כך שקיימות עלויות עודפות, בין השאר, לצורך העתקת המערכות מהגג הקיים לגג לחדש ולהערכתי עלויות עודפות אלו אכן עולות על שווי הזכויות כפי שציין שמאי המבקשת וזאת כאמור בשני מצבי התכנון.

לאור האמור, קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת לפיה תכנית בי/3/400 אינה משביחה את חלקה 114.

<u>חלקה 115</u>

במצב החדש תקן החניה במועד הקובע הינו כלהלן:

- בשימושי מסחר - עד 500 מ"ר נדרש מקום חניה לכל 30 מ"ר ומעל שטח מסחר של 500 מ"ר נדרש מקום חניה לכל 35 מ"ר.
- בשימושי משרדים תקן החניה הינו מקום חניה לכל 40 מ"ר.

להלן תחשיב היקף זכויות הבניה הניתן לניצול במגבלת פתרון החניה במצב החדש:

שטח עיקרי למסחר (ראה לעיל – בהכרעתי לתכנית בי/400)	838 מ"ר	
תקן חניה למסחר עד 500 מ"ר	תקן חניה 1:30	
מס' מקומות חניה למסחר עד 500 מ"ר		16.7 חניות
שטח למסחר מעל 500 מ"ר	338 מ"ר	
תקן חניה למסחר מעל 500 מ"ר	תקן חניה 1:35	
מס' מקומות חניה למסחר שמעל 500 מ"ר		9.7 חניות
סה"כ מספר מקומות חניה כפתרון חניה לשטח המסחרי		26.3 חניות
סה"כ מקומות חניה בחלקה (ראה לעיל – בהכרעתי לתכנית בי/400)		55.0 חניות
יתרת מקומות חניה כפתרון חניה לשטח משרדים		28.7 חניות
תקן חניה למשרדים		תקן חניה 1:40
שטח עיקרי למשרדים במסגרת פתרון החניה הפיזי		**1,147 מ"ר**

לאור האמור, במצב החדש ניתן לנצל במגבלת פתרון החניה הפיזי כ- 838 מ"ר עיקרי למסחר בקומת קרקע + כ- 1,147 מ"ר עיקרי למשרדים, בקומה א' בהיקף של קומת הקרקע + קומה ב' חלקית.

יתרת זכויות הבניה בסך כ- 477 מ"ר[45] הכפופות לתשלום קרן חניה, ניתנות לניצול בקומה ב' ויש לבחון את הכדאיות הכלכלית למימושן.

על פי תקן החניה, בגין כל פתרון חניה ניתן לנצל 40 מ"ר עיקרי למשרדים אשר שוויין, לרבות שטחי השירות הסחירים הנלווים אליהם, הינו כ- 40,000 ₪ בקומה ב'[46]. מאחר ועלות קרן החניה הינה 25,360 ₪[47] מתקבלת המסקנה לפיה קיימת כדאיות כלכלית לניצול יתרת זכויות הבניה.

[43] קיבלתי את הסכמת הצדדים העקרונית לפיה שווי הקרקע לשימושי תעשייה במועד הקובע לתכנית בי/3/400 דומה לשוויה במועד הקובע לתכנית בי/1/400.

[44] זכויות הבניה הינן 180% שהם 4,293 מ"ר כאשר נוצלו 3,217 מ"ר כלומר נותרו לניצול 1,076 מ"ר בקומה ג' שווין מוערך לפי מקדם שווי 0.1.

[45] סה"כ זכויות בניה למשרדים בסך 1,624 מ"ר (ראה לעיל בהכרעתי לתכנית בי/400) פחות 1,147 מ"ר הניתנים לניצול במסגרת פתרון החניה הפיזי.

<u>שווי מ״ר מבונה בסיסי</u>

- להלן ערכי שווי למסחר שנקבעו בשומות מכריעות:

גו״ח	רחוב	שווי מ״ר מבונה מגלם שטחי שרות	התאמה ללא גילום ש״ש
7122/76	שמעון הבורסקאי 8	₪ 3,500	₪ 2,917
7122/70	הקוממיות 22		₪ 2,550

מהשומות המכריעות הר״מ ובהתאמה לנדון, מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך כ- 2,700 ₪.

- שמאי המשיבה הציג מספר נתוני השוואה מהם מצאתי לנכון להביא בחשבון את העסקאות הבאות[48]:

- עפ״י חוזה מכר מיום 17/1/2005 בגו״ח 7122/67, רח׳ הפלדה 12, נמכרה קרקע בשטח 963 מ״ר תמורת 400,000 $, מבדיקה שערכתי, נמצא כי הבינוי המיטבי כולל 21 חניות עיליות והשטח האקווי׳ המתקבל הינו כ- 626 מ״ר כך שהשווי למ״ר מבונה הינו כ- 2,830 ₪ ובהתאמה למיקום (חזית לרח׳ הקוממיות) ולמועד הקובע, מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך כ- 2,300 ₪.
- עפ״י חוזי שכירות שנערכו במהלך החודשים מרץ ומאי 2005 בגו״ח 7123/151, גנרל קניג 11, הושכרו יחידות תעשייה ומסחר בדמ״ש ממוצעים בסך כ- 16 $ למ״ר. בהיוון בשיעור 8.5% ובהתאמה למועד הקובע, מתקבל שווי מ״ר בנוי כ- 2,050 $ שהם כ- 9,000 ₪ ובחילוץ שווי הקרקע מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך כ- 4,900 ₪[49].

בשקלול הנתונים הר״מ והתאמתם לנדון ובהביאי בחשבון משקל רב יותר לשומות המכריעות ולחוזה המכר, הגעתי לכלל דעה כי סביר להעריך את שווי הקרקע לסך של 2,800 ₪ למ״ר מבונה אקווי׳ סחיר.

[46] 40 מ"ר X 1.2 מקדם ברוטו/נטו X 2,800 ₪ שווי מ"ר מבונה בסיסי (ראה בהמשך) X 0.3 מקדם שווי לקומות ב-ג בשימושי משרדים.
[47] קיבלתי את הסכמת הצדדים לעלות קרן החניה כנקוב בשומת המשיבה.
[48] לא הובאו בחשבון עסקאות השוואה אשר בין השאר, רחוקים מהמועד הקובע, קיימת בהן אי ודאות לגבי שטח הנכס, עסקאות מכר אשר בוצעו במגרשים עם מבני תעשייה קיימים אשר לא נהרסו לאחר המכר ועסקאות שכירות שאינן משקפות שווי למסחר.
[49] נתון השוואה זה הינו חריג וכפוף למגבלות שיטת היוון דמ"ש ושיטת החילוץ ולפיכך הובא בחשבון במשקל נמוך.

סיכום – תחשיב ההשבחה

לאור האמור, להלן תחשיב ההשבחה:

מצב חדש

רכיב שווי	שטח עיקרי	שטח סחיר	מקדם שווי	שטח אקווי'
קומת קרקע למסחר	838 מ"ר	1,006 מ"ר	1.00	1,006
סה"כ זכויות בניה למשרדים	1,624 מ"ר			
קומה א' למשרדים	838 מ"ר	1,006 מ"ר	0.50	503
קומה ב' למשרדים עם פתרון חניה פיזי	308 מ"ר	370 מ"ר	0.30	111
קומה ב' למשרדים בכפוף לתשלום קרן חניה	477 מ"ר	573 מ"ר	0.30	172
סה"כ שטח אקווי'				1,792
שווי מ"ר מבונה				₪ 2,800
שווי זכויות הבניה				₪ 5,017,494
הפחתה בגין תשלום קרן חניה	תקן חניה 1:40	12 חניות	25,360 ₪ לחניה	₪ 304,320-
שווי רכיב הקרקע במצב חדש				₪ **4,713,174**

מצב קודם

שטח אקווי' במצב קודם (ראה לעיל - לפי תכנית בי/400)			1,509
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,800
שווי זכויות הבניה			₪ 4,225,846
הפחתה בגין תשלום קרן חניה	20 חניות	25,360 ₪ לחניה	₪ 507,200-
שווי רכיב הקרקע במצב קודם			₪ **3,718,646**

סיכום

מצב חדש	₪ 4,713,174
מצב קודם	₪ 3,718,646
השבחה	₪ **994,528**

13. פירוט עיקרי המחלוקת להשבחה בגין תכנית בי/647 (מועד קובע – 22/10/2019)

13.1. עיקרי עמדת המשיבה

13.1.1. כללי

תכנית בי/647 סימנה את חלקה 114 כמגרש מס' 102 ואת חלקות 115+119 כמגרש מאוחד מס' 101 כאשר בכל אחד מהמגרשים נקבעו זכויות בניה לשימושים שונים כמפורט בתחשיב ההשבחה.

כמו כן, התכנית קבעה מטלה ציבורית של הקמת מבני ציבור על חשבון הבעלים ולפיכך הובאה בחשבון הפחתה בגובה עלות בניית שטחים אלו.

להלן תמצית עמדת שמאי המשיבה להשבחה בגין תכנית בי/647:

13.1.2. חלקה 114

בהתאם לתחשיב שנערך לפי שני מצבי התכנון, נתקבלה מסקנה כי תכנית בי/647 אינה משביחה את חלקה 114 אשר השימוש המיטבי בה הינו המשך השימוש במבנה הקיים למטרות מסחר ומשרדים.

להלן תחשיב שווי חלקה 114 בכל אחד ממצבי התכנון כפי שהוצג על ידי שמאי המשיבה:

מצב קודם

שטח מגרש 2,385 מ"ר

רכיב שווי	שטח בנוי / מס' חניות	שווי למ"ר / חניה	סה"כ שווי
מסחר	1,072 מ"ר	₪ 17,000	₪ 18,224,000
תעסוקה	2,145 מ"ר	₪ 12,000	₪ 25,736,160
חניות תת קרקעיות[50]	46 חניות	₪ 100,000	₪ 4,600,000
שווי מצב קודם			**₪ 48,560,160**

מצב חדש

רכיב שווי	זכויות בניה	שווי למ"ר	סה"כ שווי
מסחר	965 מ"ר	₪ 5,000	₪ 4,825,000
תעסוקה	6,035 מ"ר	₪ 2,200	₪ 13,277,000
תעסוקה - מרפסות	1,008 מ"ר	₪ 220	₪ 221,760
סה"כ שווי זכויות הבניה			₪ 18,323,760
עלות מטלה ציבורית[51]			₪ 10,336,753-
שווי מצב חדש			**₪ 7,987,007**

מסקנה:	**לא חלה השבחה בחלקה 114**
הערת שמאי המשיבה: שווי החלקה כריקה ופנויה דומה בשני מצבי התכנון (כ- 3,600 ₪ למ"ר קרקע)	

13.1.3. חלקות 115+119

תכנית בי/647 סימנה את חלקות 115+119 כמגרש מאוחד מס' 101.

במצב הקודם זכויות הבניה הינן 135% כאשר בשימוש למסחר נגרעות זכויות בניה בשיעור כפול מהשטח המנוצל.

במצב החדש זכויות הבניה הינן כנקוב בתכנית בי/647 ולהלן התחשיב:

[50] לא הובאו בחשבון 7 החניות העיליות מאחר שהן אינן מאושרות בהיתר בניה אלא רק ניתנות להסדרה ובכל מקרה שוויין מגולם בשווי השטחים הבנויים.

[51] תחשיב שמאי המשיבה לעלות מטלה ציבורית במגרש 102 (חלקה 114):

עלות בניה לשטח עילי ברוטו		1,413 מ"ר	4,900 ₪/מ"ר	₪ 6,923,700
עלות בניה למרתף חניה	20 חניות	40 מ"ר/חניה	2,800 ₪/מ"ר	₪ 2,240,000
סה"כ עלות בניה ישירה				₪ 9,163,700
חיבור חשמל		1,413 מ"ר	30 ₪/מ"ר	₪ 42,390
תכנון		3%	מעלות בניה ישירה	₪ 274,911
תקורה וניהול		5%	מעלות בניה ישירה	₪ 458,185
מימון		4%	מסה"כ העלויות	₪ 397,567
סה"כ עלות מטלה ציבורית				₪ 10,336,753

<u>מצב קודם</u>

<u>חלקה 115</u>

שטח מגרש 2,445 מ״ר

רכיב שווי	שטח / מס׳ חניות	שווי למ״ר / חניה	סה״כ שווי
מסחר במצב שלד	1,090 מ״ר	₪ 7,000	₪ 7,630,000
תעסוקה	1,121 מ״ר	₪ 2,200	₪ 2,465,650
חניות תת קרקעיות	40 חניות	₪ 100,000	₪ 4,000,000
חניות עיליות[52]	15 חניות[53]	₪ 85,000	₪ 1,275,000
שווי מצב קודם - חלקה 115			**₪ 15,370,650**

<u>חלקה 119</u>

שטח מגרש 2,512 מ״ר

רכיב שווי	זכויות בניה / מס׳ חניות	שווי למ״ר / חניה	סה״כ שווי
מסחר	1,000 מ״ר	₪ 5,000	₪ 5,000,000
תעסוקה	1,391 מ״ר	₪ 2,200	₪ 3,060,640
חניות עיליות[54]	15 חניות	₪ 73,000	₪ 1,095,000
שווי מצב קודם - חלקה 119[55]			**₪ 9,155,640**

<u>מצב חדש</u>

שטח מגרש 4,787 מ״ר

רכיב שווי	זכויות בניה	שווי למ״ר	סה״כ שווי
מגורים	17,085 מ״ר	₪ 6,000	₪ 102,510,000
מגורים - מרפסות (מקדם שווי 0.4)	2,700 מ״ר	₪ 2,400	₪ 6,480,000
מגורים - ממ״ד (12.5 ליח״ד)	2,813 מ״ר	₪ 6,000	₪ 16,875,000
מסחר (שווי לפי 90% ממצב קודם[56])	1,240 מ״ר	₪ 4,500	₪ 5,580,000
תעסוקה (שווי לפי 90% ממצב קודם[56])	20,305 מ״ר	₪ 2,000	₪ 40,610,000
עלות מטלה ציבורית[57]			₪ 3,288,262-
שווי מצב חדש			**₪ 168,766,738**

<u>סיכום</u>

שווי חלקה 115 במצב קודם	₪ 15,370,650
שווי חלקה 119 במצב קודם	₪ 9,155,640
סה״כ שווי מצב קודם	₪ 24,526,290
שווי מצב חדש	₪ 168,766,738
השבחה	**₪ 144,240,448**

[52] בהתחשב בכך שפיתוח החצר קיים במועד הקובע.

[53] כמות החניות האפשריות לתכנון.

[54] בהתחשב בעלות פיתוח החצר.

[55] שמאי המשיבה ציין כי שווי חלקה 119 משקף ₪ 3,645 למ"ר קרקע כלומר גבוה מהשומות המכריעות שציין:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי למ"ר קרקע	תאריך קובע
אייל יצחקי	7123/130	האורגים 27	₪ 3,500	16/06/2018
שלומי יפה	7123/127	אורט ישראל 50	₪ 2,900	19/01/2017

[56] התאמה לגודל.

[57] תחשיב שמאי המשיבה לעלות מטלה ציבורית בחלקה 102 (חלקות 119+115):

עלות בניה לשטח עילי ברוטו		435 מ"ר	4,900 ₪/מ"ר	₪ 2,131,500
עלות בניה למרתף חניה	7 חניות	40 מ"ר/חניה	2,800 ₪/מ"ר	₪ 784,000
סה"כ עלות בניה ישירה				₪ 2,915,500
חיבור חשמל		435 מ"ר	30 ₪/מ"ר	₪ 13,050
תכנון		3%	מעלות בניה ישירה	₪ 87,465
תקורה וניהול		5%	מעלות בניה ישירה	₪ 145,775
מימון		4%	מסה"כ העלויות	₪ 126,472
סה"כ עלות מטלה ציבורית				₪ 3,288,262

13.1.4. <u>ההשבחה בכפוף לפטור בגין ממ"דים</u>

שמאי המשיבה הציג תחשיב השבחה נוסף למגרש 101 (חלקות 119+115), בחלופה של פטור בגין ממ"דים, כלהלן[58]:

רכיב שווי	שטח במ"ר	מקדם שקלול	שטח משוקלל
מגורים - עיקרי	17,085.0	1.000	17,085
מגורים - ממ"ד	2,812.5	1.000	2,813
מגורים - מרפסות זיז	2,700.0	0.400	1,080
שרות חוץ דירתי עילי	4,052.5	0.500	2,026
מסחר - עיקרי	1,240.0	0.750	930
מסחר - שרות עילי	530.0	0.375	199
משרדים - עיקרי	20,305.0	0.333	6,768
משרדים - שרות עילי	6,891.0	0.167	1,149
כללי - שרות תת קרקעי	24,414.0	0.100	2,441
סה"כ שטח משוקלל			34,491
שיעור תרומת הממדים			8.154%
מקדם בגין פטור לממ"דים			91.846%
שווי הנכס במצב חדש			₪ 168,766,738
שווי הנכס במצב חדש ללא רכיב שווי הממ"דים			₪ 155,004,884
שווי הנכס במצב קודם			₪ 24,526,290
השבחה בכפוף לפטור בגין ממ"דים			**₪ 130,478,594**

13.1.5. <u>ערכי שווי</u>

13.1.5.1. <u>שווי מ"ר מבונה למגורים</u>

שמאי המשיבה העריך את השווי למ"ר מבונה למגורים (מצב חדש) בסך ₪ 6,000 בהתבסס על עסקאות מכר למגרשים במתחם תכנית בי/4/450 כמפורט להלן:

- עסקאות במגרשים בייעוד מגורים בלבד בתכנית בי/4/450:

תאריך	גו"ח	מגרש	שטח מגרש במ"ר	כמות יח"ד	מס' קומות	זכויות בניה במ"ר			תמורה	שווי מ"ר מבונה
						עיקרי	ממ"ד	מרפסת		
08/02/2015	7121/115	115	2,662	164	38	15,620	2,050	2,296	₪ 78,762,640	₪ 4,237
07/09/2015	7121/112	112	3,301	142	38	13,164	1,775	1,988	₪ 96,560,000	₪ 6,137
10/10/2016	7121/115	115	2,662	164	38	15,620	2,050	2,296	₪ 114,612,000	₪ 6,166
							ממוצע			**₪ 5,513**

[58] שמאי המשיבה ציין כי שקלול הזכויות נערך בהתאם למקדמים שנקבעו בשומה מכרעת בגו"ח 5026/43+66.

- עסקאות במגרשים בייעוד מגורים + תעסוקה שנמכרו בשלמות על ידי רמ"י במועד שבו טרם בוצע פיתוח סביבתי במתחם תכנית בי/4/450:

תאריך	מגרש	שטח מגרש במ"ר	כמות יח"ד	מס' קומות עיליות	זכויות בניה במ"ר			תמורה	שווי מ"ר מבונה
					מגורים	מסחר	תעסוקה		
15/04/2015	750 (גו"ח 7121/29)	2,855	83	21 (18 למגורים)	7,920 +1,038 ממ"ד +1,162 מרפסות	800	2,000	₪ 57,181,818	₪ 5,363
15/04/2015	761 (גו"ח 7121/29+12)	2,777	116	28 (25 למגורים)	11,000 +1,450 ממ"ד +1,624 מרפסות	800	2,000	₪ 74,567,382	₪ 5,200
15/04/2015	763 (גו"ח 7121/29)	3,814	176	41 (38 למגורים)	16,720 +2,200 ממ"ד +2,464 מרפסות	1,100	2,000	₪ 103,069,824	₪ 4,820
ממוצע									₪ **5,128**

- עסקאות למכירת חלק מזכויות בניה למגורים במגרשי מגורים + תעסוקה במתחם תכנית בי/4/450:

תאריך	גו"ח	מגרש	שטח מגרש במ"ר	כמות יח"ד שנמכרה	מס' קומות עיליות	זכויות בניה במ"ר	תמורה	שווי מ"ר מבונה
27/11/2016	7121/29	763	3,814	81	41 (38 למגורים)	7,820 +1,013 ממ"ד +1,098 מרפסות	₪ 65,148,942	₪ 7,027
06/04/2017	7121/29	763	3,814	10	41 (38 למגורים)	890 +125 ממ"ד +158 מרפסות	₪ 7,612,003	₪ 7,060
ממוצע								₪ **7,043**

בנוסף לעסקאות הר"מ, הוצגו בשומת המשיבה עסקאות מכר לדירות מגורים בפרויקט מעורב שימושים ברח' ניסנבוים 35 (גו"ח 7129/134 או 7129/21,60,61) ולפיהן התקבלו המסקנות כלהלן:

סוג הדירות	טווח תאריכי עסקאות	שטח ממוצע לדירה במ"ר	שטח ממוצע למרפסת	קומה ממוצעת	מחיר ממוצע לא כולל מעמ	מחיר למ"ר משוקלל	מחיר למ"ר בהתאמה לשטח דירתי לרישוי[59]	הערות שמאי המשיבה
דירות 3 חדרים במגדל המגורים (4 יח"ד בקומה)	19/11/2017 - 20/6/2019	86.00 מ"ר לפי חוק המכר	21.50 מ"ר	13.40	₪ 1,575,214	₪ 16,659	₪ 18,433	שטח דירתי ממוצע לרישוי - 86.635 מ"ר ולכן רלוונטי להשוואה בכפוף להתאמה לקומות כמפורט להלן
דירות 4 חדרים במגדל משרדים + מגורים (9-6 יח"ד בקומה)	26/11/2017 - 6/2/2020	104.60 מ"ר לפי חוק המכר	26.00 מ"ר	28.43	₪ 2,090,354	₪ 18,173	₪ 19,873	
דירות 3 חדרים במגדל משרדים + מגורים (9-6 יח"ד בקומה)	22/08/2018 - 4/11/2018	74.46 מ"ר דירתי לרישוי	9.37 מ"ר	22.60	₪ 1,484,530	₪ 18,987	₪ 18,987	שטח דירתי ממוצע לרישוי - 74 מ"ר ולכן פחות רלוונטי להשוואה

<u>התאמת העסקאות למספר קומות לפי תוספת שווי של 0.75% לקומה</u>

קומה ממוצעת בנכס הנדון 22.5

סוג דירה	קומה ממוצעת	שטח דירתי לרישוי	מחיר למ"ר	הפרש קומות ביחס לנדון	מקדם התאמה למס' קומות לפי 0.75% לקומה	מחיר למ"ר מתואם
3 חדרים	13.40	86.0 מ"ר	₪ 18,433	9.10	1.0683	₪ 19,691
4 חדרים	28.43	104.6 מ"ר	₪ 19,873	-5.93	0.9555	₪ 18,990
ממוצע						₪ 19,340
אומדן שווי מ"ר בנוי (לרישוי) למגורים בנכס הנדון ללא מע"מ						₪ **19,300**

[59] התאמה על פי היחס שבין השטח המתקבל במדידה על פי חוק המכר לבין השטח הכולל לרישוי (עיקרי + ממ"ד).

13.1.5.2. שווי מ״ר מבונה למסחר

שמאי המשיבה העריך את השווי למ״ר מבונה למסחר בסך 5,000 ₪ במצב קודם (7,000 ₪ בנוי במצב שלד) ו- 4,500 ₪ במצב חדש, בהתבסס על חוזי שכירות לשימושי מסחר בחזית קומת הקרקע ברח׳ קינמון 45, בת ים (חלק מחלקה 7123/205), כמפורט להלן:

תאריך חוזה	מס׳ חנות	תקופת שכירות	שטח פנימי	דמ״ש חודשיים	דמ״ש למ״ר
05/01/2016	1	10/1/16 - 9/1/18	61.00 מ״ר	5,200 ₪	85 ₪
06/10/2014	2	1/1/15 - 31/12/16	55.69 מ״ר	6,000 ₪	108 ₪
20/03/2013	3	1/4/13 - 31/3/14	67.00 מ״ר	5,500 ₪	82 ₪
03/02/2016	3	1/4/16 - 31/3/18	67.00 מ״ר	5,500 ₪	82 ₪
				ממוצע	89 ₪
				דמ״ש שנתיים למ״ר	1,071 ₪
				שיעור היוון לפי סקר שמאי ממשלתי ראשי	7%
				שווי מ״ר בנוי למסחר	15,300 ₪
				מקדם התאמה לבניה חדשה	1.175
				שווי מ״ר מסחר עיקרי בקומת קרקע מתואם לנדון	18,000 ₪

13.1.5.3. שווי מ״ר מבונה למשרדים

שמאי המשיבה העריך את השווי למ״ר מבונה למשרדים בסך 2,200 ₪ במצב קודם ו- 2,000 ₪ במצב חדש בהתבסס על עסקאות מכר למגרשים עם תב״ע נקודתית לתעסוקה כלהלן:

תאריך	כתובת	גו״ח	תב״ע	שטח מגרש במ״ר	זכויות בניה במ״ר			תמורה	שווי מ״ר מבונה
					מסחר	משרדים	מרפסות משרדים		
10/09/2015	אורט ישראל 56	7123/131	בי/533	1,809	400	7,650	350	16,894,458 ₪	2,015 ₪
18/11/2019[60]	כ״ט בנובמבר 5+3	7129/66	בי/559	723	150	4,370	400	12,950,000 ₪	2,772 ₪
						ממוצע			**2,393** ₪

בנוסף לעסקאות הר״מ, הוצגו בשומת המשיבה עסקאות מכר למשרדים בפרויקט ניסנבוים 37 (גו״ח 7129/60,61,21), שנערכו בין 7/5/2017 לבין 24/10/2017 ולפיהן נמכרו שטחי משרדים ברמת מעטפת וללא חניה תמורת 10,270 ₪ למ״ר ברוטו.

13.1.5.4. שווי מקומות חניה

שמאי המשיבה העריך שווי מקום חניה תת קרקעי בסך 100,000 ₪ ושווי מקום חניה עילי בסך 85,000 ₪ כאשר בחלקה 119 שאינה מבונה הוערך שווי מקום חניה עילי בסך 73,000 ₪.

הערכתו מתבססת על 3 עסקאות לחניות תת קרקעיות בלתי מסוימות בבניין משרדים ברח׳ ניסנבוים 37 (גו״ח 7129/60,61,21) מתאריכים 26/7/2017 ו- 10/8/2017 (2 עסקאות) כאשר בכל אחת מהעסקאות נמכרה חניה אחת תמורת 100,000 ₪ + מע״מ.

[60] כנקוב בשומת המשיבה, על פי החוזה שהוצג, תאריך העסקה הינו 21/11/2019.

13.2. <u>עיקרי עמדת המבקשת</u>

13.2.1. <u>פוטנציאל במצב הקודם</u>

עמדת המבקשת לעניין הפוטנציאל במצב הקודם הוצגה בשומה האחרת מטעמה ובנוסף, הוצגו טענות משפטיות לעניין זה ע"י עו"ד רועי בר.

להלן סיכום עמדת המבקשת בסוגיה זו (בתמצית):

<u>הרקע התכנוני</u>

- בשנת 2009 הכינה עיריית בת ים תכנית אסטרטגית לעיר, במסגרתה נקבעו לאזור התעסוקה הנדון, זכויות בניה בהיקף כ- 2 מליון מ"ר מבונה, מתוכם תוספת של כ- 600 אלף מ"ר למגורים ו- 1 מיליון מ"ר תעסוקה.
- ביום 15/4/2010 אושרה למתן תוקף תממ/5 אשר סימנה את המתחם ל"איזור תעסוקה משני" במתחם "מוטה תחבורה ציבורית" בו מותרים שימושים למגורים ונקבעו הוראות להעצמת זכויות הבניה לאורך התח"צ בצורה משמעותית.
- ביום 28/6/2010 החליטה הוועדה המחוזית על פרסום הודעה לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה בדבר הכנת תכנית[61] וקביעת מדיניות לאזור העסקים שלפיה ניתן לאשר זכויות בניה בהיקף של 400% שטח עיקרי בממוצע כאשר בתכניות הראשונות יאושרו כ- 600% עיקרי והתמריץ יהיה עד 50% מהזכויות למגורים.
- ביום 30/12/2013 החליטה הוועדה המחוזית להאריך את תוקף ההחלטה למדיניות שנקבעה למתחם אזור העסקים המכונה בי/77/600 וזאת מאחר וקודמו 4 תכניות בוועדה המחוזית ועוד 5 תכניות ע"י הוועדה המקומית וביום 5/8/2015 ניתנה החלטה להארכה נוספת של המדיניות.
- ביום 16/8/2016 דנה לראשונה הוועדה המקומית בתכנית בי/647 והחליטה להמליץ עליה בפני הוועדה המחוזית וממועד זה החל הליך התכנון של התכנית שבנדון.
- במהלך התקופה שחלפה החל מהכנת התכנית האסטרטגית בשנת 2009 ועד לדיון הראשון בתכנית בי/647 ביום 16/8/2016, אושרו בסביבת הנכס מספר תכניות שהגדילו את זכויות הבניה לשיעור 600% ויותר כגון תכניות בי/490[62], בי/537[63], בי/533[64] ו- בי/546[65] וכמו כן, ניתנה החלטת המועצה הארצית המאשרת את מדיניות התכנון (במסגרת ערר שהוגש למועצה הארצית על אישור תכנית בי/537 – החלטה מיום 7/11/2016)

לאור האמור לעיל, יש להביא בחשבון במצב הקודם פוטנציאל כללי לתוספת זכויות בניה בהתאם למגמות ולמדיניות התכנון של הוועדה המקומית והוועדה המחוזית וזאת בהתאם לפסיקה אשר הגדירה את הפוטנציאל כרכיב שווי נלווה לנכס מעצם טבעו ומיקומו.

[61] הודעה כאמור פורסמה ב-י.פ בתאריך 16/9/2010.
[62] אושרה בשנת 2011 והקנתה אחוזי בניה כוללים בשיעור 684% למסחר, מגורים ותעסוקה בגו"ח 7129/21,60,61, רחוב ניסנבוים 37.
[63] אושרה בשנת 2017 והקנתה אחוזי בניה כוללים בשיעור 600% למסחר מגורים ותעסוקה בגו"ח 7123/127, רחוב אורט 50.
[64] אושרה בשנת 2015 והקנתה אחוזי בניה כוללים בשיעור 694% למסחר, מגורים ותעסוקה בגו"ח 7123/126,131, רחוב אורט 56/ האורגים 29.
[65] אושרה בשנת 2018 והקנתה אחוזי בניה כוללים בשיעור 602% למסחר, מגורים ותעסוקה בגו"ח 7123/130, רחוב האורגים 27.

<u>הפניות לפסיקות רלוונטיות</u>

לחיזוק עמדה זו, ניתנו הפניות לפס"ד והחלטות ועדות ערר ובין השאר כלהלן (תמצית הדברים)[66]:

- פס"ד "לוסטרניק"[67] בו נאמר, בין השאר:
  - "את "שווי השוק" של מקרקעין יש לבחון מבעד למשקפיו של אותו "קונה מרצון" אלמוני, כאשר הדגש הוא על המידע שהיה בידיו ועל מערכת ציפיותיו מהמקרקעין שהוצעו לו ערב אישורה של התכנית המשביחה".
  - "לאמור נדרש קשר סיבתי ישיר בין התכנית המשביחה ובין עליית הערך, ומכאן אתה למד כי כל ציפייה שלא מתקיים בה קשר מסוג זה, רשאי השמאי להביאה בחשבון".
- ערר 377/08[68] שם נקבע כי על מנת שפוטנציאל תכנוני יהיה בר הכרה, עליו להיות מקובל ע"י מוסד התכנון המוסמך לאשרו ובעניננו - הוועדה המחוזית. קביעה זו אושרה ע"י בית המשפט המחוזי בעמ"נ 55176-12-13[69].
- ע"א 4809/91 הוועדה המקומית ירושלים נ' קהתי, בו נאמר בין השאר:

"ההנחיה המשפטית לשמאים תהא כי במקום בו משפיעה "תכנית צפויה" על שווים של מקרקעין, לא יימנעו מלהביא השפעה זו בקביעתה של השומה".

- החלטת ועדת ערר "דינייש"[70] אשר בה הוחלט בין השאר:
  - "אין לקבל את גישתה של הוועדה המקומית שמשמעותה היא שבהערכת שווי המקרקעין במצב שקדם להקלה, אין להביא בחשבון את שווי השוק האובייקטיבי שלהם".
  - "כך פשוט ברור ונהיר, שווי שוק הוא שווי שוק. אחד הוא לצרכי הערכת שווי המקרקעין בשוק החופשי ולצורך קביעת השבחה".
- על פי פסקי דין שניתנו על ידי בית המשפט העליון נקבע העיקרון לפיו קיומו של פוטנציאל תכנוני ייכלל בשווי המקרקעין לצורך היטל השבחה על פי מבחן "שווי שוק" אך ינוטרל משווי המקרקעין לצורך פיצויים לפי ס' 197 וכפי שנקבע בהלכת מנדלבאום נ' ראשון לציון - אין סימטריה בחוק בין תביעות ירידת ערך להיטל השבחה לא מבחינת החייבים / התובעים ולא מבחינת כללי הערכת השווי[71].

סיכום עמדת המבקש לעניין הפוטנציאל בנכס הנדון:

ב"כ המבקשת מדגיש כי הפוטנציאל הנ"ל אינו מושפע מהציפיות לאישור תכנית בי/647 הנדונה, אשר החלו רק בחודש פברואר 2018 (מועד הגשת מסמכי התכנית לוועדה המחוזית). ציפיות אלו, הנובעות ממהלך התכנון הקונקרטי אכן אינן מובאות בחשבון אך זאת בניגוד לפוטנציאל הקיים שיש להביא בחשבון אשר אינו נובע מהליכי תכנון אלו.

---

[66] ניתנו הפניות לפס"ד נוספים כגון ע"א 1231/93, ע"א 9355/02, ע"א 738/10, עמ"נ 14040-12-15, עמ"נ 26008-04-12, ערר 85037/12, ערר 85282/16, ערר 85078/17.

[67] רע"א 4487/01.

[68] האוניברסיטה העברית נ' ועדה מקומית ראשל"צ.

[69] נגור ואח' נ' הוועדה המקומית שרונים.

[70] ערר 85026/17.

[71] ניתנו דוגמאות לפס"ד נוספים שציינו את אי הסימטריה שבין הערכת שווי לצורך היטל השבחה לבין הערת שווי לצורך ירידת ערך כגון בר"מ 5898/16, בר"ם 10212/16

נתוני ההשוואה מהנכס הנדון, במועדים שבהם טרם החלו הליכי התכנון של תכנית בי/647, מגלמים את שווי השוק לרבות רכיב הפוטנציאל כפי שיש להביא בחשבון, כמפורט להלן:

- בשנת 2015 זכתה המבקשת במכרז רמ"י להחכרת חלקה 119 תמורת 14.2 מ' ₪ ובהתאמה לבעלות מתקבל כ-15.6 מ' ₪ שהם כ- 6.2 מ' ₪ לדונם. במסגרת מסמכי המכרז נאמר כי הזכויות הנרכשות כוללות זכות ייזום על פי תכנית מתאר מקומית בי/600 הנמצאת בהכנה ומאפשרת שילוב מגורים ומסחר בהיקף זכויות בשיעור 300% לפחות.
- במסגרת הליך רכישת זכויות הבעלות מרמ"י בחלקה 115, הוערכה הקרקע על ידי שמאי מטעם רמ"י בסך כ-25 מ' ₪ למועד ספטמבר 2016. השווי כלל פוטנציאל כללי להגדלת זכויות הבניה ל- 300% עיקרי ומשקף שווי של כ- 10 מ' ₪ לדונם ועל פי שומה זו נערכה עסקת הרכישה הנ"ל.

ב"כ המבקשת מדגיש כי תיתכן אפשרות של השבחה במקרקעין שאינה חייבת בהיטל, כגון בענייננו כתוצאה מפוטנציאל שאינו נובע מההליך הקונקרטי וכגון במקרים מסוימים כתוצאה מאישור תכנית מחוזית[72] אשר בדומה לענייננו קובעת מדיניות ללא קביעת ייעודי קרקע, כגון אישור תשריט איחוד/חלוקה[73] וכגון אישור תכניות נקודתיות בסביבה[74], כאשר לטענתם העיקרון שנקבע בהלכת לוסטרניק (שווי שוק הכולל פוטנציאל) חל בכל ייעודי קרקע ולא רק בקרקע חקלאית.

הדוגמאות הר"מ דומות לענייננו מאחר ואין מדובר בתכנית מתאר הקובעת ייעודי קרקע אשר לאחריה מתאשרת תכנית מפורטת ובכך יש לראותן כמהלך תכנוני אחד, אלא שבענייננו מדובר במדיניות (ולא בתכנית - בי/600 שמעולם לא התאשרה), שיש להתחשב בה במצב קודם מבלי שהיא חייבת בהיטל השבחה בדומה לתמ"א 35 ולתמ"מ 23 אשר גם בהן נקבעה מדיניות שאינה חייבת בהיטל השבחה.

[72] כדוגמא צוין כי בשומות מכריעות שעסקו בתכנית רצ/81/1 (מתחם "ביקל" בראשון לציון), נקבע שיש להביא בחשבון במצב הקודם פוטנציאל תכנוני הנובע מתמם/3/21 אשר סימנה את החלקות כחלק מאזור פיתוח עירוני, כאשר שווי השוק של חלקות בייעוד זה היה גבוה פי 3 משווי חלקות שסומנו כחקלאיות ואולם עליית השווי כתוצאה מהתכנית המחוזית אשר יצרה את הפוטנציאל התכנוני אינו חייב בהיטל השבחה.

[73] כפי שנקבע בהלכת "אקרו", שם גם נאמר כי שיש הרבה אלמנטים שהם משביחים תכנונית אך לא כל השבחה מטילה בהכרח חיוב בהיטל השבחה ולא כל פגיעה תכנונית מזכה בפיצויים.

[74] לדוגמא צוין פרויקט "צמרות בהרצליה" אשר לטענת ב"כ המבקשת, אושרה תכנית בשלב א' לשטח קרקע מסוים ובהתאמה לכך נקבעה השבחה כאשר בשלב ב' קיבל השמאי המכריע את הטענה כי יש להביא בחשבון פוטנציאל בהתאם למבחן השוק ולהלכת "לוסטרניק".

13.2.2. <u>שווי הנכס במצב קודם</u>

השווי במצב קודם נקבע על פי השימוש המיטבי בכל אחת מהחלקות הנדונות כלהלן:

- חלקה 114:

על החלקה קיים בניין בן 2 קומות למשרדים מעל קומת קרקע למסחר עם 46 מקומות חניה בקומת מרתף. השימוש המיטבי הינו המבנה הקיים במצבו כאשר הנכס הנדון מהווה את תתי חלקות 7 ו- 8 המהוות את 2 קומות המשרדים והצמוד אליהם כלומר כל מקומות החניה במרתף וכל אחוזי הבניה שטרם נוצלו.

לפיכך, הוערך השווי לפי 2,144 מ״ר משרדים X 12,000 ₪ למ״ר + 46 מקומות חניה תת קרקעיים X 100,000 ₪ למקום חניה ובסה״כ במעוגל - 30,330,000 ₪[75].

- חלקות 115 + 119:

על חלקה 115 קיים מבנה בן קומה אחת עם 40 מקומות חניה בקומת מרתף.

השימוש המיטבי נבחן בשתי חלופות - חלופה אחת על פי שווי קומת קרקע מסחרית + יתרת זכויות בניה לתעסוקה וחלופה שניה על פי שווי קרקע ריקה בתוספת פוטנציאל כללי לתוספת זכויות בניה כאמור לעיל, כאשר לטענת שמאי המבקשת מתקבל כי השימוש המיטבי הינו חלופת קרקע ריקה + פוטנציאל[76].

חלקה 119 ריקה ולפיכך הוערכה בדומה לחלקה 115, על פי שווי הקרקע לרבות פוטנציאל.

שווי חלקות אלו הוערך לפי 10 מ׳ ₪ ל- 1 דונם קרקע, בהתבסס על עסקת רכישת הבעלות מרמ״י כמפורט לעיל X 4.957 דונם (סך שטח חלקות אלו) ובסה״כ 49,570,000 ₪.

לסיכום, התקבל בשומת המבקשת שווי הנכס במצב קודם בסך 79,900,000 ₪.

13.2.3. <u>שווי הנכס במצב חדש</u>

בנכס הנדון בוצעה עסקת מכר בתאריך 3/5/2020 (בסמוך לאחר אישור תכנית בי/647) תמורת 140,000,000 ₪.

מדובר על עסקה בתנאי שוק חופשי בין שני צדדים שאינם קשורים זה לזה ובין שתי חברות ציבוריות המחויבות לשקיפות ולכן העסקה משקפת שווי שוק ממוכר מרצון לקונה מרצון ומגלמת את כל יתרונותיו וחסרונותיו של הנכס. כמו כן, בהתאם לפסקי דין[77] והחלטות ועדות ערר[78], יש לתת משקל מכריע לעסקה בנכס הנישום.

לאור האמור, הובא בחשבון שווי המצב החדש על פי התמורה בעסקה בסך 140,000,000 ₪[79].

---

[75] ראה התייחסות שמאי המבקשת לערכי השווי בהמשך.

[76] לא הוצגו תחשיבים לחלופות השימוש המיטבי אך שווי החלופה המיטבית מוצג בתחשיב ההשבחה מאת שמאי המבקשת.

[77] לדוגמא: בר"מ 10212/16, עמ"נ 37365-02-11

[78] לדוגמא: ערר 8061/10, ערר 85220/11, ערר 8021-02-18, ערר 255/06

[79] עו"ד מטעם המבקשת הוסיף טענות משפטיות לפיהן קיימת עדיפות מבחינת קביעת השווי להסכם בנכס והפנה לפס"ד 37365-02-11 ז'אנה נ' נתניה וכן להחלטות ועדת ערר שונות ולדוגמא: ערר 8061/10, ערר 255/06 וערר 85220/11.

בנוסף לאמור לעיל, ניתנה התייחסות לגבי התפלגות התרומה לשווי הנכס במצב חדש עבור כל אחד מהמגרשים, כלהלן:

- מגרש 102 (חלקה 114):

על חלקה 114 בנוי כאמור בניין בן 2 קומות למשרדים מעל קומת קרקע למסחר ומרתף חניה.

בהתאם להוראות תכנית בי/647 (מצב חדש), לא ניתן לממש זכויות בניה על גג הבניין הקיים אשר הריסתו מהווה תנאי להיתר בניה וזאת בניגוד למצב הקודם שבו ניתן היה להרחיב את הבניין.

לאור האמור, נבחן השימוש המיטבי בשתי חלופות - חלופה אחת על פי שווי הבניין הקיים במצבו וחלופה שניה על שווי הקרקע כריקה בהתאם לזכויות הבניה במצב החדש ובהפחתת עלות בניית מבני ציבור (מטלה ציבורית), כאשר לטענת שמאי המבקשת מתקבל כי השימוש המיטבי הינו חלופת הנכס במצבו כך ששווי החלקה נותר 30,330,000 ₪ בדומה למצב הקודם.

- מגרש 101 (חלקות 119+115):

על פי התמורה בעסקה בנכס ובהפחתת השווי המיוחס למגרש 102 כאמור לעיל, מתקבל כי יתרת השווי המיוחס לחלקות 115 ו- 119 הינו 109,670,000 ₪ וזאת בדומה לשווי המתקבל גם על פי ניתוח זכויות הבניה כלהלן[75]:

רכיב שווי	שטח	שווי מ"ר מבונה עיקרי (מגלם ממ"דים ומרפסות)	סה"כ
מסחר	1,240 מ"ר	4,500 ₪	5,580,000 ₪
משרדים	20,305 מ"ר	1,550 ₪	31,470,000 ₪
מגורים	17,085 מ"ר	4,500 ₪	76,880,000 ₪
עלות מטלה ציבורית (במעוגל)[80]			-4,100,000 ₪
שווי מגרש 101 (חלקות 119+115)			**109,830,000 ₪**

במענה לטענת שמאי המשיבה לפיה יש להביא בחשבון התאמות ביחס לעסקה בנכס, השיב שמאי המבקשת כלהלן:

- התייחסות להשפעת "משבר הקורונה" במועד העסקה:

לטענת שמאי המבקשת, ניתן לראות שההשפעה על שווי המקרקעין זניחה[81], שוק המקרקעין מושפע מטווחים ארוכים מכיוון שלוקח כשנתיים לפחות עד לקבלת היתר בניה ואף יותר מ- 4 שנים עד לסיום השיווק, ואילו המשבר הינו זמני בלבד וצפוי להסתיים עוד טרם קבלת ההיתר. בדיווחים של חברות ציבוריות שונות רואים שהשוכרים הגדולים משלמים דמ"ש מלאים וזאת למרות שבכל החברות הבינלאומיות עובדים מהבית במשך 8 חודשים (נכון למועד הדיון), כאשר הצפי הינו חזרה לאכלוס המשרדים בינואר 2021 ולכל היותר יוני 2021.

כמו כן, גם בתקופה זו מתקיימות עסקאות ולדוגמא:

- במגדל עזריאלי המשולש בוצעו 2 עסקאות של 6,000 ו- 7,000 מ"ר בתנאי שכירות שסוכמו טרם המשבר.
- במגדל שרונה, חברת הייטק פינתה משרדים בשטח כ- 5,000 מ"ר ואלו הושכרו בדמ"ש גבוהים יותר.
- חברת זארה ביצע 2 עסקאות גדולות במודיעין ובמלחה בתנאים שסוכמו ערב המשבר.
- במכרז לקרקע לבניה רוויה במודיעין, זכתה הצעה המשקפת תמורה של 1.2 מ' ₪ ליח"ד.

[80] עלות בניה לשטח עילי ברוטו לפי 6,000 ₪ X 435 מ"ר + עלות בניה למרתף חניה לפי 3,600 ₪ X 6 חניות X 40 מ"ר לחניה ובתוספת מע"מ וזאת בהתאם לעמדת רשויות המס לפיה לא ניתן לקזז מע"מ בעת בניית שטחים עבור רשות מקומית.

[81] נכון למועד הדיון ולמועד עריכת השומה המכרעת, טרם הסתיים "משבר הקורונה".

שיעור ההיוון הראוי בתקופת "משבר הקורונה":

על פי סקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים של המחצית הראשונה של 2020 מאת השמאי הממשלתי (בטווח זמני המשבר), התקבלה המסקנה ששיעור התשואה הכללי הינו ללא שינוי מהסקר הקודם שהיה למחצית השנייה לשנת 2019 (טרם המשבר). כמו כן, לטענתו בדומה למסקנת השמאי הממשלתי, אין מידע לפיו ניתן להסיק ששיעורי ההיוון השתנו בעקבות המשבר. שיעור ההיוון הממוצע הוא בין 6%-8%, עלויות המימון נעות בין 1-2 % ולכן קיימים מרכיבי סיכון הגלומים כבר בשיעורי ההיוון הקיימים.

- התאמה לבעלות:

- בשומה שנערכה מטעם רמ"י בחלקה 114, לא הופחתה המטלה הציבורית אשר נאמדה בשומת המשיבה בכ- 11 מ' ₪ ולכן הגילום נמוך מכפי שהובא בחשבון על ידי שמאי המשיבה. בנוסף, אין משמעות כלכלית לרכישת הבעלות מכיוון שהשימוש המיטבי הוא בכל מקרה הבניין הקיים.
- בחלקה 119, אין משמעות לרכישת הבעלות מאחר ובמסגרת המכרז לרכישת זכויות החכירה, נקבע שניתן לנצל את מלוא הזכויות העתידיות ללא תשלום נוסף.

- התייחסות לכתבה עיתונאית שהוצגה על ידי שמאי המשיבה:

- מדובר על כתבה עיתונאית שלא ניתן להסתמך עליה באשר לרוכש לא מפריע לומר שקנה בזול, הוא בוודאי לא יגיד שקנה ביוקר ולא ניתן להסיק מכך שאכן התמורה בעסקה נמוכה ממחיר השוק במועד הקובע.
- המבקשת הינה קמעונאית אופנה ולא יזמית נדל"ן, מייד לאחר אישור התב"ע פנתה למימוש של הנכס ומתוך שלושה משאים ומתנים התקבלה הצעת הרוכשת שהייתה המשתלמת ביותר ואינה פחותה משווי השוק במועד הקובע.
- לגבי האיתנות הפיננסית של המבקשת, הפנה לדוחות החברה לרבעון השני והשלישי לשנת 2020, לפיהן הרוויחה החברה לטענתו כ- 25 מ' ₪ ברבעון ללא מרכיב הנדל"ן. כמו כן, במועד העסקה היה למבקשת הון עצמי של 500 מ' ₪ ללא חוב פיננסי נטו מיתרות מזומן. בנוסף, הקרקע הנדונה כמו הנכסים האחרים של המבקשת אינם משועבדים ולכן עולה המסקנה כי העסקה לא נערכה תחת לחץ פיננסי[82].

לעניין זה, הובהר כי אומנם הוצג הפסד בדוחות לשנת 2019 וברבעון הראשון של 2020 אך ההפסד נבע מפעילות מופסקת של חברת בת.

[82] כפי שנטען במהלך הדיון בפני.

13.2.4. <u>סיכום – תחשיב ההשבחה</u>

לאור האמור לעיל, להלן תחשיב ההשבחה מטעם שמאי המבקשת:

שווי חלקה 114 במצב קודם	₪ 30,330,000
שווי חלקות 19+115 במצב קודם	₪ 49,570,000
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 79,900,000
שווי מצב חדש	₪ 140,000,000
השבחה	**₪ 60,100,000**

הערת עו"ד מטעם המבקשת:

יש להתייחס לנכס כיחידה אחת המורכבת משלוש חלקות ולכן, ככל שהתכנית פגעה בשווי חלקה 114 עקב סימון הבניין הקיים להריסה ו/או עקב דרישת המטלה הציבורית, הרי שיש לקזז את הפגיעה כנגד ההשבחה בחלקות הנוספות[83].

13.2.5. <u>ההשבחה בכפוף לפטור בגין ממ"דים</u>

שמאי המבקשת הציג תחשיב השבחה נוסף, בחלופה של פטור בגין ממ"דים, כלהלן:

רכיב שווי המגורים (ראה לעיל בשווי חלקות 119+115 במצב חדש)		₪ 76,880,000
שטח עיקרי למגורים	17,085 מ"ר	
שטח ממ"דים (225 יח"ד * 12.5 מ"ר)	2,813 מ"ר	
סה"כ שטחי מגורים כולל ממ"דים		19,898 מ"ר
שווי מ"ר מבונה ללא גילום ממ"ד (במעוגל)		₪ 3,900
שווי מיוחס לממ"דים (במעוגל)		₪ 11,000,000
שווי מצב חדש		₪ 140,000,000
שווי מצב חדש ללא רכיב שווי הממ"דים		₪ 129,000,000
שווי מצב קודם		₪ 79,900,000
השבחה בכפוף לפטור בגין ממ"דים		**₪ 49,100,000**

[83] ניתנה הפניה לפס"ד בית המשפט העליון בעניין גדעון וכרמלה נ' נתניה (ע"א 600/89), שם נפסק שיש לבחון את כל מאזן היתרונות והחסרונות של התכנית וכמו כן ניתנו הפניות לבר"מ 11612/05, ערר 440/03, עת"מ 250/09, ערר 303/08.

13.2.6. <u>ערכי שווי</u>

להלן נתוני ההשוואה שהציג שמאי המבקשת:

- בתאריך 13/12/2018 נרכשו חלקות 126 ו- 131 בגוש 7123 תמורת 72,500,000 ₪, בכפוף לקיום תנאי מתלה לאישורה של תכנית לתוספת צפיפות כאשר התנאי אומנם לא התקיים אך הערכים משקפים עסקה בשווי שוק.

הזכויות שנרכשו כוללות כ- 800 מ״ר עיקרי למסחר, 10,460 מ״ר עיקרי למגורים ו- 11,388 מ״ר עיקרי למשרדים ובנוסף קיימת מטלה לבניית מבני ציבור בשטח כ- 1,125 מ״ר.

מניתוח העסקה מתקבלים הערכים הבאים:

- שווי מ״ר מבונה עיקרי למסחר – 5,000 ₪.
- שווי מ״ר מבונה עיקרי למשרדים – 1,800 ₪.
- שווי מ״ר מבונה עיקרי למגורים – 5,250 ₪.

הערת שמאי המבקשת: חלקה 131 הר״מ נמצאת במיקום עדיף ברחוב האורגים, צמוד דופן לשכונת המגורים הגובלת ממערב. במסגרת דיון אצל שמאי מכריע לעניין חלקה זו, צוין ע״י השמאי מטעם המשיבה כי המגרש ממוקם במקום ״הטוב ביותר״ לשימוש מגורים באזור התעשייה מאחר והוא צמוד לשכונת מגורים קיימת ומאחר שצפוי נוף לים מהקומה השמינית ואילך.

- בשומה מכרעת בגו״ח 7123/127 נקבעו ערכי השווי למועד קובע 19/1/2017 כלהלן:
- שווי מ״ר מבונה עיקרי בממוצע למסחר ומשרדים – 900 ₪[84].
- שווי מ״ר מבונה עיקרי למגורים – 5,350 ₪.

- בשומה מכרעת בגו״ח 7123/130 נקבעו ערכי השווי למועד קובע 16/6/2018 כלהלן:
- שווי מ״ר מבונה עיקרי למסחר בממוצע בין קומת קרקע לקומה א׳ – 2,800 ₪
- שווי מ״ר מבונה עיקרי לתעסוקה – 1,900 ₪.
- שווי מ״ר מבונה עיקרי למגורים – 6,500 ₪.

[84] מתקבל במעוגל לפי 7,890 ₪ למ"ר מבונה מסחר X 1,250 מ"ר + 3,325 ₪ למ"ר מבונה משרדים X 10,528 מ"ר ובהפחתת עלות עודפת לחניה בסך כולל של 33,735,000 ₪.

- במגדל המשרדים המהווה חלק מפרויקט "UP TOWN" ברחוב ניסנבוים 37, נמכרו שטחי משרדים ברמת מעטפת כלהלן:

תאריך	שטח לשיווק ברוטו	קומה	תמורה	מחיר למ"ר במעוגל
20/11/2019	98	12	₪ 1,184,280	₪ 12,100
19/11/2019	111	12	₪ 1,347,760	₪ 12,100
18/11/2019	110	12	₪ 1,240,064	₪ 11,300
17/11/2019	111	13	₪ 1,325,639	₪ 11,900
24/09/2019	98	13	₪ 1,196,122	₪ 12,200
07/04/2019	92	15	₪ 1,103,000	₪ 12,000
26/02/2019	106	15	₪ 1,305,000	₪ 12,300
26/02/2019	111	15	₪ 1,328,640	₪ 12,000
24/10/2018	180	15	₪ 1,972,300	₪ 11,000
24/10/2018	99	15	₪ 1,085,590	₪ 11,000
24/10/2018	144	15	₪ 1,858,685	₪ 12,900
24/10/2018	78	15	₪ 852,610	₪ 10,900
19/08/2018	126	6	₪ 1,674,039	₪ 13,300
16/08/2018	144	13	₪ 1,750,540	₪ 12,200

כמו כן, נמכרו 7 מקומות חניה בבניין הר"מ תמורת 100,000 ₪ למקום חניה.

- בהתייחס להערכת השווי בשומת המשיבה בסך 2,200 ₪ למ"ר מבונה למשרדים, טען שמאי המבקשת כי שווי זה גבוה בהשוואה למקומות עדיפים ולדוגמא במתחם ה- 1000 בראשל"צ שעדיף מבחינת פיתוח, נגישות וכו', מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 2,000 ₪

13.3 <u>תמצית תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקשת (ביחס לתכנית בי/647)</u>

13.3.1 <u>התייחסות לטענה בדבר פוטנציאל במצב קודם</u>

עמדת המשיבה לעניין הפוטנציאל במצב הקודם הוצגה במסמכי השמאי מטעמה ובנוסף, הוצגו טענות משפטיות לעניין זה ע"י עו"ד תמר איגרא.

להלן סיכום עמדת המשיבה בסוגיה זו (בתמצית):

עמדתה המרכזית של המשיבה הינה כי אכן במצב הקודם הושפעו המחירים בסביבה מפוטנציאל להגדלת זכויות הבניה, אך יש לנטרל פוטנציאל זה מהסיבות כלהלן:

- המבחן המשפטי - פסיקה:

בהלכת לוסטרניק נקבע כי באומדן שווי מצב קודם יובאו בחשבון "ציפיות כלליות" לשינוי יעוד הנובעות מעצם מיקום הקרקע ואולם לא יובאו בחשבון "ציפיות ספציפיות" הנובעות מהתכנית המשביחה ומהליכי התכנון של תכנית זו.

בענייננו, בהחלטת הוועדה המחוזית נקבע כי עד לאישורה של תכנית בי/600 ניתן להכין תכניות מפורטות על בסיס מסמך המדיניות של תכנית בי/600 ובהתאם להחלטה זו אושרה תכנית בי/647 שבנדון כמו גם התכניות אליהן הפנה שמאי המבקשת כדוגמאות לתכניות שהגדילו זכויות בניה לנכסים בסביבה.

לפיכך, אומנם קיים פוטנציאל הנובע מקידום תכנית בי/600 אך מאחר ומדובר על תכנית / החלטות המהוות את הבסיס התכנוני ומהן נגזרת התכנית שבנדון, הרי שמדובר בפוטנציאל קונקרטי (ולא כללי) שעל פי הלכת לוסטרניק יש לנטרלו.

בנוסף, הפנה ל- ע"א 483/86 (בירנבך נ. הועדה המקומית לתו"ב תל אביב) , שם נקבע כי בהקשר לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התו"ב, הרי שתכניות צפויות שיש בהן סיכוי להרחבת אפשרויות הניצול במקרקעין עשויות להיות רלוונטיות לשווי המקרקעין במצב הקודם, ובלבד "שהסיכוי האמור אינו קלוש ורחוק אלא ודאי, או שהוא לפחות בגדר צפייה סבירה בנסיבות העניין".

- המבחן העובדתי – אמפירי:

החלטת הוועדה המחוזית מתאריך 28/6/2010 לקידום תכנית בי/600 השפיעה מיידית על ערכי הקרקע באזור התעסוקה וכתוצאה מכך נוצרה עלייה בשווי הקרקעות[85].

עובדה זו מוכיחה כי הפוטנציאל נוצר רק כתוצאה מההחלטה הר"מ וכאמור פוטנציאל זה יש לנטרל.

- המבחן השמאי – שומות מכריעות:

בשומות מכריעות שנערכו למקרים דומים לענייננו[86] כאשר נבחנה השבחה בגין תכניות שאושרו על בסיס תכנית בי/600, נקבע כי יש לנטרל את הפוטנציאל שנבע מתכנית בי/600.

---

[85] לחיזוק עמדתו, הציג פרטי עסקאות מכר בקרקעות מהן מתקבלת לטענתו המסקנה לפיה חלה עלייה בשווי הקרקעות כתוצאה מהחלטת הוועדה המחוזית כאמור.

[86] שמאי המשיבה הפנה לשומות מכריעות בגו"ח 7123/127 (תכנית בי/533), גו"ח 7123/131 (תכנית בי/533), גו"ח 7123/126 (תכנית בי/537) וגו"ח 7123/130 (תכנית בי/546).

- נימוקים נוספים:

הפסיקה קבעה פרשנות והסברים לחוק ובמסגרתה נקבע כי יש לעקר את השפעת התכנון החדש על שווי המצב הקודם. לדוגמא, הפנה לפס"ד "דייניש" שם נקבע שיש להבחין בין שווי שוק לבין שווי לצורך היטל השבחה ואפילו ניתנה שם ביקורת על החלטת ועדת ערר שקבעה ש"שווי שוק הוא שווי שוק". כמו כן, הפנה לפס"ד סי.בי.די סטאר שגם שם נקבע שאם יש ציפיות לקבלת הקלות אז יש להתעלם מציפייה כזו גם אם הוועדה המקומית נוהגת לאשר הקלות כאלו במגרשים בסביבה.

בענייננו תכנית בי/647 מיוצרת ב- 2 שלבים, המהווים מהלך תכנוני אחד המחולק ל- 2 שלבים.

בשלב הראשון הוחלט על קידום תכנית בי/600 ועל המדיניות לאפשר תכניות נקודתיות עד לאישורה, ובשלב השני אושרה תכנית בי/647 שבענייננו על בסיס אותה מדיניות.

לא ניתן היה לאשר את תכנית בי/647 ללא החלטת הוועדה המחוזית ואין אף תכנית למגורים שאושרה במתחם הנדון לפני החלטה זו ולכן מדובר בהליך תכנוני אחד שיש לנטרלו לצורך קביעת השווי במצב קודם.

התכנית הנדונה והתכניות הדומות לה שאושרו בסביבה, נובעות מתכנית מקומית (ולא מחוזית) בהכנה - בי/600 אשר חייבת בהיטל השבחה (לאחר אישורה), כל הקרקעות במתחם צפויות לקבל זכויות בניה מוגדרות לפי בי/600, בין אם לפי תכנית נקודתית הנובעת ממנה ובין אם לפי תכנית בי/600 כאשר זו תאושר, ולכן הדוגמאות שהובאו על ידי ב"כ המבקשת אינן רלוונטיות. השאלה האם תכנית בי/600 אושרה או לא, אינה רלוונטית אלא יש להתייחס לשאלה האם היא יצרה את התשתית התכנונית לאישור התכנית הנדונה ובכך בסיכומו של דבר, מדובר בהליך תכנוני אחד.

- הפניות נוספות שניתנו במסגרת חוות הדעת המשפטית מטעם המשיבה (בנוסף למפורט לעיל):

- פס"ד בר"ם 10212/16 דלי דליה ואח' נ. הועדה המקומית לתו"ב הרצליה, שם נקבע שניתן להתחשב בציפייה לשינוי תכנוני משביח, רק כשמדובר בפוטנציאל תכנוני קונקרטי וקרוב לוודאי, הבא לידי ביטוי לכל הפחות בתכנית מופקדת וכן בדבר מה נוסף.
- החלטות ועדת ערר 049/10[87] ו- 547/11[88], שם נקבע שאמנם פוטנציאל תכנוני הוא חלק משווי נכס ואולם לאור חוסר הודאות של מרכיב זה, יש להתייחס רק לשינויים צפויים מוכחים ומבוססים בראיות ומכל מקום, משמעות הלכת לוסטרניק הינה שיש לנטרל משווי הנכס ציפיות כתוצאה מההליך התכנוני הכולל אשר יצר את התכנית המשביחה. דהיינו, אם התכנית המשביחה נובעת מתכנית מתארית או תכנית אב, אזי יש לנטרל את ההליך בכללותו, החל מן התכנית הכוללת ועד לתכנית המשביחה הנקודתית.

ועדת הערר אף מתייחסת לציפיות עקב תכניות נקודתיות בסביבה, כאשר בסעיפים 142 – 153 להחלטתה בעניין "פרידוולד" (ערר 049/10) צוין כי יש לנטרל תכניות נקודתיות הנובעות מתכנית מתאר בהכנה, או תכנית אב.

[87] פרידוולד אלי ואח' נ. הועדה המקומית לתו"ב ירושלים.
[88] שפירא טובה נ. הועדה המקומית לתו"ב ירושלים.

- החלטת ועדת ערר 440/11[89], לפיה נקבע כי יש לבחון את "הקשר הסיבתי" ולנטרל השבחה שנוצרה מההליך התכנוני כולו ובמקרה שם - תכנית המתאר.
- לאור האמור לעיל, מסקנת חוות הדעת המשפטית מטעם המשיבה הינה כי פסקי הדין והחלטות ועדות הערר אשר אישרו להתחשב בשווי שוק וציפייה כללית במצב תכנוני קודם, אינם רלוונטיים בנסיבות כבעניננו, בהן הפוטנציאל במצב הקודם נובע מהליך תכנוני כולל שיצר גם את התכנית המשביחה. לפיכך, אין כל משמעות להליכים שהתרחשו לאחר פרסום מדיניות התכנון בסביבה וככל שנוצרו ציפיות לתוספת זכויות ושימושים, הרי שאלו נבלעו בציפיות שיצר ההליך התכנוני הכולל ולפיכך יש לנטרלן.

13.3.2. <u>התייחסות לשווי המצב הקודם</u>

- השווי במצב קודם לרבות רכיב הפוטנציאל:

מעבר לאמור לעיל בדבר הצורך בנטרול רכיב שווי הפוטנציאל, אף אם יובא בחשבון פוטנציאל במצב קודם, הרי שהשווי המתקבל מהעסקאות הכוללות רכיב פוטנציאל הינו 4,900 ₪ למ"ר קרקע (ולא 10,000 ₪ למ"ר כנטען על ידי שמאי המבקשת)[90].

- הזכויות שהיו צפויות מתכנית בי/77/600:

הזכויות שהיו צפויות מתכנית בי/77/600 הינן בשיעור 400% בממוצע (ולא 600% כנטען על ידי שמאי המבקשת) וזאת ניתן לראות במסמך המדיניות ממועד 5/2010, בהחלטת הוועדה המחוזית בדבר הודעה על הכנת התכנית מתאריך 28/6/2010 (פורסמה ברשומות מיום 16/9/2010) וכן בהחלטת הוועדה המחוזית מתאריך 5/8/2015.

על פי גרסתה האחרונה של תכנית בי/600 מיום 23/7/2017, תוכננו במתחם ג' המכיל את הנכס, זכויות בניה בשיעור 404% עיקרי עילי + 64% עיקרי תת קרקעי ובסה"כ 468%.

- התייחסות לשומת רמ"י בחלקה 115 שבנדון:

אומנם מדיניות רמ"י הינה לכלול שווי פוטנציאל בעת מכירת בעלות אך עובדה זו אינה רלוונטית לאומדן היטל השבחה.

בנוסף, ציין כי התמורה בעסקת רמ"י הינה כנגד ויתור על גביית דמי היתר במועד התממשות השינוי התכנוני.

- התייחסות למחיר הזכייה במכרז רמ"י בחלקה 119 שבנדון:

מחיר הזכייה במכרז מגלם שווי הנובע מציפייה להגדלת זכויות הבניה הצפויה להתקבל מתכנית בהכנה בי/600, כאשר בחוברת המכרז נקבע כי הזוכה יהיה פטור מתשלום דמי היתר בגין שינויי תכנון עתידיים. לפיכך, עסקה זו המגלמת פוטנציאל שיש לנטרל - אינה רלוונטית.

בנוסף, ציין כי שמאי המבקש מחד הביא בחשבון מקדם התאמה לבעלות (חלוקה ב- 0.91) אך מאידך, במצב החדש שנקבע על בסיס התמורה בהסכם המכר, לא הובא בחשבון מקדם דומה על אף שגם במצב החדש מדובר על זכויות חכירה ולא בעלות.

[89] רייז הלן ואח' נ. הועדה המקומית לתו"ב ירושלים.
[90] לתימוכין, הציג פרטי עסקאות מכר למגרשים בהם לא קיימת תכנית מאושרת להגדלת זכויות בניה ולפיכך כוללים שווי בגין פוטנציאל.

13.3.3. <u>התייחסות לעסקת המכר בנכס הנדון כקביעת שווי המצב החדש</u>

הנכס הנדון נמכר תמורת 140 מ׳ ₪ אך מדובר בעסקה המחייבת התאמות עקב הסיבות הבאות:

- מועד העסקה ביחס למועד הקובע:

המועד הקובע הינו 21/10/2019 והינו בנקודה הגבוהה ביותר של מחירי הנדל״ן כפי שניתן לראות בלוח המחירים שנערך על ידי הלמ״ס.

לעומת זאת, הנכס נמכר בתאריך 3/5/2020 בעיצומו של ״משבר הקורונה״ אשר כידוע הינו המשבר הכלכלי החמור ביותר שארע בישראל ובתחום הנדל״ן ההשלכות הינן ירידה משמעותית בשווי נדל״ן לתעסוקה (מסחר ומשרדים) עקב קיטון רב בביקושים.

לפיכך, מתחייבת התאמת זמן משמעותית בגין מועד העסקה למועד הקובע.

בתגובה לטענת שמאי המבקשת ולדוגמאות שהציג לפיהן המשבר לא השפיע על שווי המקרקעין, השיב כי הדוגמאות הינן לעסקאות של חברות גדולות ובשטחים גדולים, במיקומים שאינם דומים לאזור התעשייה הנדון בבת ים המאופיין בעסקאות של יחידות קטנות. כמו כן, לטענתו ידוע לו על הסכמים בהם יש התייחסות ספציפית להפחתה במחיר עקב המשבר.

- השפעת המצב הכלכלי / כספי של המבקשת על עיתוי ומחיר העסקה:

המבקשת הינה חברה ציבורית שמצבה הכלכלי ידוע ומפורסם לציבור ועל פי פרסומים שונים, מצבה הכלכלי והתזרימי במועד העסקה ולפניו היו בעייתיים ולדוגמא בכתבה בעיתון ״גלובס״ (הוצג על ידי שמאי המשיבה), פורסם בין השאר כי למבקשת היה הפסד בשנת 2019 בסך 84 מ׳ ₪ ובנוסף, הפסד ברבעון הראשון של שנת 2020 בסך של 87 מ׳ ₪ כאשר על פי הפרסום ההפסד נבע ממשבר הקורונה.

בנוסף, ירד מחיר מניית החברה ב- 36% מתחילת שנת 2020 ובסה״כ ירד ב- 76% במהלך 3 השנים האחרונות.

בהתאם לכך, קיים קשר סיבתי ברור בין המצב הכספי של החברה לבין החלטתה למכור את המתחם הנדון דווקא בתקופת הקורונה ולא להמתין לתקופה טובה יותר מבחינת מחירים.

מדובר במכירה בתנאי לחץ כספי שמשמעותה הפחתה במחיר ביחס לשווי השוק.

- אימות גורמי ההפחתה הר״מ על ידי הרוכשת בעסקת המכר:

בכתבה בעיתון ״גלובס״ (הוצג על ידי שמאי המשיבה), פורסם ראיון עם בעל השליטה בחברת הרוכשת ולפיו לאור משבר הקורונה ביצעה החברה עסקאות רכש במחירים נמוכים ביחס לרמת המחירים טרם המשבר, לרבות העסקה שבנדון שנערכה תמורת 140 מ׳ ₪ כאשר טרם המשבר עמד המחיר במשא ומתן סביב 180 מ׳ ₪ וזאת לאחר שהמבקשת פנתה לרוכשת לקיום העסקה ולאחר שהצעת הרוכשת התקבלה על ידי המבקשת.

שמאי המשיבה מסיק מהכתבה הנ״ל כי המשמעות מהנאמר הינה ששווי השוק של הנכס טרם המשבר היה 180 מ׳ ₪ כאשר הרוכשת ניצלה את משבר הקורונה והלחץ של המוכרת על מנת לקבוע לעסקה מחיר נמוך שהוסכם ללא מיקוח.

- התאמה לזכויות בעלות:

למבקשת זכויות חכירה בחלקה 119 ובחלקה 114/8 כאשר על פי הסכם המכר, הרוכשת היא הנושאת בתשלום לרמ"י בגין המרת זכויות חכירה לבעלות בשתי חלקות אלו ולפיכך, יש צורך בהתאמה מזכויות חכירה לזכויות בעלות.

על פי שומת רמ"י ביחס לחלקה 114/8 שנערכה לצורך תשלום בגין המרת זכויות מחכירה לבעלות, נקבעה העלות בסך 9,274,671 ₪[91].

ביחס לחלקה 119, ניתן להתבסס על התשלום שביצעה המבקשת בגין המרת זכויות מחכירה לבעלות בחלקה 115 בסך 6,412,875 ₪[92] שהם 2,623 ₪ למ"ר קרקע, כלומר בגין חלקה 119 ששטחה 2,512 מ"ר, העלות הצפויה הינה 6,588,606 ₪.

לאור האמור, ההתאמה לזכויות בעלות בלבד מסתכמת בסך 15,863,277 ₪[93] ומתקבלת תמורה מתואמת בסך 155,863,277 ₪, כלומר ההתאמה לזכויות בעלות הינה בשיעור 11% ויש להביאה בחשבון גם באומדן השווי למ"ר מבונה.

- תרומת השווי של כל חלקה מתוך התמורה בחוזה:

התמורה בחוזה נקבעה לסך 140 מ' ₪ אך כאמור מדובר במחיר הנמוך משווי השוק.

על פי החוזה, נקבעה תקופת שכירות לחלקה 114/7-8 בדמ"ש בסך 120 א' ₪ לחודש המשקפים שווי בסך 18,580,645 ₪[94].

בהתאם לכך, בהתאמת התמורה בחוזה לשווי בעלות כאמור לעיל, מתקבל כי על פי החוזה, שווי חלקות 115+119 הינו 137,282,632 ₪[95].

[91] לפי 31% מההפרש בין זכות בעלות כולל פוטנציאל בסך 31,353,000 ₪ לבין זכויות חכירה חוזיות לפי 91% X 1,576,600 ₪ (הסכומים בש"ח כנקוב בשומת רמ"י).

[92] על פי אתר רשות המיסים, עסקה מיום 8/5/2017 (לטענתו, הסכום תואם לחישוב העלות בהתבסס על שומת רמ"י שנערכה לצורך תשלום זה).

[93] שמאי המשיבה ציין כי אומדן זה מוטה כלפי מטה מאחר ושונתה שיטת חישוב עלות ההמרת הזכויות, כך שבשומת רמ"י לא מובאת בחשבון הפחתת היטל השבחה בגין פוטנציאל להגדלת זכויות בניה.

[94] לפי שיעור היוון 7.75%, בהתבסס על שיעור תשואה 7% על פי סקירת אגף שומת מקרקעין לתשואה בנכסי משרדים במחצית השנייה לשנת 2019, בתוספת 0.75% עקב משבר הקורונה.

[95] תמורה מתואמת בסך 155,863,277 ₪ פחות שווי מיוחס לחלקה 114/7-8 בסך 18,580,645 ₪.

- תחשיב חלופי בהתבסס על התרומה שנקבעה בעסקת המכר:

שמאי המשיבה הציג תחשיב חלופי בהתבסס על התרומה שנקבעה בעסקת המכר (כפי שנטען על ידי שמאי המבקשת) ולפיו התקבלה השבחה כמפורט להלן:

שווי חלקה 114 הוערך בשני מצבי התכנון בסך 18,580,645 ₪ כמפורט לעיל.

במצב קודם הוערך שווי חלקה 115 בסך 13,698,549 ₪[96] ושווי חלקה 119 בסך 7,801,848 ₪[97].

במצב חדש הוערך שווי הנכס בשלמותו (לרבות חלקה 114) בסך 155,863,277 ₪ כמפורט לעיל[98].

לאור האמור, התקבלה השבחה בסך 115,782,235 ₪ כאשר לטענת שמאי המשיבה, לאחר התאמה מחויבת לזמן ולאילוצי עסקת המכר כמפורט לעיל, מתקבלת השבחה התואמת לשומתו.

13.3.4. <u>התייחסות לנתוני ההשוואה שהוצגו בשומת המבקשת</u>

13.3.4.1. <u>עסקת המכר בגו"ח 7123/126+131 מיום 13/12/2018</u>

לטענת שמאי המשיבה מדובר על עסקה מותנית ומותלית באישור סופי של תב"ע חדשה בי/1/533, בתוך 18 חודשים, אשר מטרתה הינה המרת זכויות בניה מתעסוקה למגורים.

התב"ע פורסמה להפקדה ביום 27/1/2020, כלומר יותר משנה ממועד העסקה אך היא לא אושרה מאחר והוועדה המחוזית מתנגדת לאישורה כפי שניתן לראות בהחלטתה מיום 26/2/2020.

במועד העסקה לא היה ברור אם התכנית תאושר ומאחר ולא אושרה בתוך 18 החודשים, הרי שהעסקה כבר אינה בתוקף.

אי הוודאות בהתממשות העסקה, הקשיים הרגולטורים והסיכונים מגולמים בתמורה שנקבעה ובפרט שהקונה נדרש לשלם במועד העסקה כ- 7.31 מ' ₪ שהוקפאו עד להתממשות / ביטול העסקה.

לאור האמור לא ניתן להסתמך על עסקה זו ועל התמורה שנקבעה בה.

13.3.4.2. <u>שומה מכרעת בגו"ח 7123/127 אליה הפנה שמאי המבקשת</u>

לטענת שמאי המשיבה, על פי הערכים שנקבעו בשומה זו, מתקבלים ערכי השווי כלהלן:

- שווי מ"ר מבונה עיקרי לתעסוקה – 2,386 ₪[99].
- שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר – 3,669 ₪[100].
- שווי מ"ר מבונה למגורים נקבע בשומה המכרעת הר"מ בסך 4,330 ₪ אך זאת למועד קובע 19/1/2017 כך שיש צורך בהתאמה למועד הקובע בענייננו – 21/10/2019. בנוסף, בניגוד לנכס הנדון, בשומה המכרעת קיימת עלות עודפת לחניית אורחים המפחיתה את השווי למ"ר מבונה בסך 269 ₪[101].

---

[96] 40 חניות תת קרקעיות X 90,000 ₪ + 1,090 מ"ר מסחר במצב שלד X 6,500 ₪ + כ- 1,121 מ"ר מבונה לתעסוקה X 1,665 מ"ר + 15 חניות עיליות X 76,500 ₪.

[97] 1,000 מ"ר מבונה מסחר X 4,500 ₪ + כ- 1,391 מ"ר מבונה לתעסוקה X 1,665 ₪ + 15 חניות עיליות X 65,700 ₪.

[98] ניתן גם פירוט לגבי כל רכיב שווי כאשר הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 5,000 ₪, שווי מ"ר מבונה מרפסות בסך 2,000 ₪, שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 4,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה לתעסוקה בסך 1,513 ₪.

[99] שווי זכויות הבניה לתעסוקה הוערך בסך 35,005,600 ₪ + שווי חניות כבנויות לפי 106 חניות X 60 א ' ₪ לחניה ובסה"כ 41,365,600 ₪ ולאחר הפחתת עלות הקמת החניות בסך 16,246,620 מתקבל שווי בסך 25,118,980 ₪ ל- 10,528 מ"ר כלומר השווי הינו 2,386 ₪ למ"ר.

[100] שווי זכויות הבניה למסחר הוערך בסך 9,862,500 ₪ + שווי חניות כבנויות לפי 50 חניות X 60 א ' ₪ לחניה ובסה"כ 12,862,500 ₪ ולאחר הפחתת עלות הקמת החניות בסך 8,276,580 ₪ מתקבל שווי בסך 4,585,920 ₪ ל- 1,250 מ"ר כלומר השווי הינו 3,669 ₪ למ"ר.

13.3.4.3. <u>השווי למ״ר מבונה משרדים המתקבל מעסקאות ההשוואה בפרויקט ניסנבוים 37</u>

מהעסקאות שהוצגו בשומת המבקשת מתקבל כי המחיר הממוצע למ״ר בנוי לשיווק (ברוטו) הינו 11,938 ₪ ובתוספת שווי מרכיב החניה[102] מתקבל 12,507 ₪ למ״ר בנוי.

בחילוץ שווי הקרקע[103] מתקבל שווי מ״ר מבונה ברוטו בסך 3,070 ₪.

בפרויקט הר״מ, שיעור השטח העיקרי מסך שטח הקומה ברוטו (עיקרי + שרות) הינו 68.24%[104] כך שמתקבל שווי מ״ר מבונה עיקרי בסך 4,500 ₪.

13.3.4.4. <u>שווי מ״ר מבונה למגורים</u>

כפי שהוצג בשומת המשיבה, שווי מ״ר בנוי למגורים הינו 19,300 ₪ ובחילוץ שווי הקרקע מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 6,700 ₪ (במעוגל)[105].

13.3.5. <u>פטור בגין ממ״דים</u>

שמאי המשיבה ציין כי בוצע מימוש בדרך של מכר כך שלא קיים פטור מהיטל השבחה בגין ממ״דים ולפיכך תחשיב השבחה בחלופה שכזו אינו רלוונטי לנדון.

14. <u>הכרעה – בחינת ההשבחה בגין תכנית בי/647</u>

14.1. <u>פוטנציאל במצב קודם</u>

כפי שפורט בהרחבה במסמכים שהוגשו מטעם הצדדים ובתמצית בתיאור עמדתם כאמור לעיל, שווי השוק של הנכס הנדון במצב הקודם כולל רכיב פוטנציאל הנובע ממדיניות התכנון בסביבה ובעיקר נובע מהחלטת הוועדה המחוזית, לפיה נקבעה מדיניות תכנון המאפשרת לאשר תכניות נקודתיות להרחבת זכויות בניה כדוגמת התכנית שבעניינו.

אין מחלוקת אודות הרקע התכנוני - עובדתי במצב קודם. המחלוקת מתמקדת בשאלה האם יש להביא בחשבון במצב קודם את רכיב הפוטנציאל לתוספת שימושים והרחבת זכויות הבניה, כפי שננקט בשומת המבקשת, או שיש לנטרלו ולהעריך את שווי המקרקעין על פי מצבם הסטטוטורי המאושר בלבד, כפי שננקט בשומת המשיבה.

מדובר בסוגייה משפטית, אשר יש להפנותה לוועדת ערר, אך משנדרשתי לכך, אכריע על פי מיטב הבנתי.

---

[101] עלות חניית האורחים חושבה בשומה המכרעת לפי 17 חניות X 39 מ"ר לחניה X 3,930 ₪ למ"ר ובסה"כ 2,605,590 ₪ ובחלוקה לשטח המשוקלל למגורים בסך 9,703.6 מ"ר מתקבלת עלות עודפת המפחיתה 269 ₪ משווי מ"ר מבונה.

[102] על פי תקן החניה, נדרשת חניה לכל 120 מ"ר עיקרי ובהתאמה לשטח ברוטו מתקבל כי נדרשת חניה לכל 175.85 מ"ר כאשר שוויה כבנויה הינו 100,000 ₪ כלומר תוספת שווי של 569 ₪ למ"ר.

[103] החילוץ נערך על ידי הפחתת רווח יזמי בשיעור 20% ועלויות בניה לרבות מרכיב החניה בסך כולל של 7,352 ₪.

[104] על פי טבלת השטחים בעמוד הראשון של הגרמושקה האחרונה המאושרת – בהתייחס לקומה 3 (כפי שנאמר במסמך תגובת שמאי המשיבה).

[105] החילוץ נערך על ידי הפחתת רווח יזמי בשיעור 15% ועלויות בניה בסך כולל של 10,110 ₪.

<u>הלכת "לוסטרניק"</u>[106]

סוגיית הפוטנציאל במצב קודם, לעניין אומדן היטל השבחה, נדונה במספר פסקי דין לרבות פסיקת בית המשפט העליון הידועה כהלכת "לוסטרניק", עליה מסתמכים שני הצדדים.

בפס"ד זה נדונה סוגיית השווי במצב קודם, של קרקע הממוקמת "בטבורה של עיר ובלב שכונת מגורים" (כמתואר בפסק הדין) אשר חלה עליה תכנית מנדטורית R/6 ולפיה לא ניתן היה לבנות על הקרקע. שווי השוק של הקרקע נגזר לפיכך מהפוטנציאל לשינוי ייעודה, הנובע בעיקר ממיקומה בסמיכות לאזור מבונה.

המערערת בפס"ד הדין (הוועדה המקומית לתו"ב רחובות), טענה כי במצב קודם אין להביא בחשבון משקל לציפיות כלשהן המתבססות על תכנון עתידי, גם כאלו שלא נגרמו בעטיה של התכנית המשביחה ואת הערכת השווי יש לערוך בהתאם לזכויות הנובעות מהתכנית החלה במצב קודם, הא ותו לא. לעניין זה, הסתמכה העוררת על פס"ד שונים[107] אשר קבעו כי במצב קודם אין להביא בחשבון ציפייה הנובעת מהתכנית המשביחה עצמה ובהתאם, ביקשה כי בית המשפט יפסוק להרחבת תכולתן של אותן הלכות כך שייקבע כי הן חלות על כלל הציפיות לתכנון עתידי, יהיה מקורן אשר יהיה.

בית המשפט דחה את עמדת המערערת באומרו, בין השאר, כלהלן:

"להשקפה זו אינני יכול להצטרף. כאמור, הציפייה הכללית לפיתוח מקרקעין היא חלק אינטגרלי מהפוטנציאל הכלכלי שלה. שוויים של מקרקעין שייעודם חקלאי הנמצאים בלב אזור חקלאי, אינו כשוויים של מקרקעין חקלאיים הצמודים לאזור בנוי".

בהמשך פסק הדין, הבהיר בית המשפט:

"נדרש קשר סיבתי ישיר בין התכנית המשביחה לבין עליית הערך, ומכאן אתה למד כי כל ציפייה שאין מתקיים בה קשר מסוג זה, רשאי השמאי להביאה בחשבון".

יש לציין כי בית המשפט התייחס לציפיות שיש לנטרל לא רק מהתכנית המשביחה עצמה אלא גם מהליכי התכנון בכללותם וכפי שנאמר בפסק הדין:

"מכאן ברור שאם לצורך שומת ערך המקרקעין ערב אישור התכנית תובא בחשבון אותה עליית המחירים שנגרמה בעטיים של התכנית המשביחה <u>וההליכים שהיו כרוכים בכך</u> (ההדגשה אינה במקור, ג.ה), יימוג כלא היה כל השבח הצפוי מתכנית זו, ובכך תסוכל כליל המטרה שלה נועד היטל ההשבחה".

להשלמת התמונה, יצוין כי ביהמ"ש דחה את הערעור וכתוצאה מכך נקבע שווי המצב הקודם לצורך אומדן ההשבחה, כשווי הקרקע כולל רכיב הפוטנציאל שאינו נובע מהתכנית המשביחה.

לסיכום - על פי הלכת "לוסטרניק" יש להביא בחשבון במצב קודם את הציפיות שאינן נובעות מהתכנית המשביחה אלא מתכונות המקרקעין כגון מיקום קרקע חקלאית בסמוך לאזור מבונה ואין להביא בחשבון את הציפיות הנובעות מהתכנית המשביחה.

---

[106] רע"א 4487/01, הוועדה המקומית לתו"ב רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ ואח'.

[107] פס"ד ע"א (ת"א) 1231/93 מנור נ' הוועדה המקומית לתו"ב "המרכז" וע"ה (חי') 1-5/89 אייזנברג נ' הוועדה המקומית לתו"ב, חיפה.

בעניינו, הפוטנציאל נובע בעיקר מהחלטת הוועדה המחוזית למדיניות התכנון, ממנה נגזרת התכנית שבנדון והמחלוקת עוסקת בשאלה האם כעמדת המשיבה, יש לראות במדיניות התכנון כחלק מהליכי התכנון לאישור התכנית המשביחה ובהתאם לכך לנטרל את השפעתה, או כעמדת המבקשת, מאחר והחלטת הוועדה המחוזית ניתנה טרם החלו הליכי התכנון של התכנית המשביחה עצמה, הרי שעליית השווי כתוצאה מהציפיות הנובעות מההחלטה, אינה בעלת קשר סיבתי ישיר לתכנית המשביחה ומשכך יש להביאה בחשבון כחלק מהמצב הקודם.

<u>החלטת ועדת הערר בעניין פרידוולד</u>[108]

בהחלטתה זו, דנה ועדת הערר בסוגיית הפוטנציאל במצב קודם והצפיות הנובעות מהליכי התכנון שיש לנטרל, תוך התייחסות לפס"ד שונים וביניהם פס"ד "לוסטרניק" הר"מ.

להלן עיקרי הדברים בהחלטה זו הרלוונטיים לענייננו:

- "אנו סבורים, כי כעניין של עקרון, ואף עם המסמכים הללו היו מפורסמים עוד טרם המועד הרלוונטי של תחילת הכנת התכנית החדשה, הרי יש להתעלם מהציפיות שהם יוצרים לעניין היטל השבחה, היות והם מהווים חלק מההליך התכנוני ומפעולות התכנון של התכנית החדשה".
- "אנו סבורים, כי קיים קשר סיבתי בין ההשבחה הנובעת מהתכנית החדשה בעניינו לבין ההליך התכנוני הרחב הכולל – תכנית מתאר, החלטות של הוועדה המחוזית ואף תכנית אב.
- לטעמנו, לצרכי ההשבחה הנובעת מהתכנית, לא ניתן לנתק את התכנית נשוא הערר מהרקע התכנוני על בסיסו היא קודמה ואושרה, וכאשר אנו מציינים רקע, אנו מתכוונים הן לרקע סטטוטורי מאושר והן לרקע סטטוטורי שבהליכי הכנה ואישור".
- "לפיכך באספקלריה של מבחן "הקשר הסיבתי" אנו סבורים כי ההשבחה שנוצרה קשורה להליך התכנוני כולו ולרקע עליו אושרה התכנית הנקודתית".
- הבעיה מבחינת היטל ההשבחה נוצרת רק כאשר מתאשרת תכנית נקודתית שלא על רקע תכנית מתאר מאושרת, אלא על רקע תכנית מתאר בהכנה. במקרה שכזה, על תכנית המתאר לא ניתן לגבות היטל השבחה היות והיא טרם אושרה (ולאחר שתאושר המצב הקודם שלה כבר כולל את התכנית הנקודתית), ולפי עמדת העוררים במסגרת התכנית הנקודתית גם לא ניתן יהיה לגבות היטל השבחה מלא, היות ויש להביא בחשבון במצב הקודם את הצפיות שיצרה תכנית המתאר בהכנה.

  לפיכך, היה ונקבל את עמדת העוררים, הרי על השינוי התכנוני שייצרו תכנית המתאר והתכנית הנקודתית, על אף ששינוי זה יצר השבחה, לא ייגבה כל היטל השבחה: במסגרת התכנית הנקודתית מרבית ההשבחה תנוטרל לאור ההתחשבות בצפייה שיצרה תכנית המתאר בהכנה, וכשתאושר תכנית המתאר הרי המצב הקודם שלה יהיה התכנית הנקודתית, ובגינה כבר לא ניתן יהיה לגבות היטל השבחה.

  עמדה שכזו על פיה יש שינוי תכנוני המוביל להשבחה ללא תשלום היטל השבחה, ביקש המבחן השני[109] (הקובע שיש לנטרל צפיות אשר ימנעו גביית היטל השבחה צודק) למנוע".
- לאור האמור לעיל, אנו מנחים את השמאי המייעץ לנטרל את הצפיות שיצרה תכנית המתאר, תכנית אב ו/או החלטות הוועדה המחוזית.

---

[108] ערר ים – 10/ 049- 8, פרידוולד אלי ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים.

[109] המבחן הראשון הינו כי את היטל ההשבחה יש לגבות רק כאשר יש קשר סיבתי בין הפעולה התכנונית לבין ההשבחה, ומכאן נובע כי פעולות אשר להן אין קשר סיבתי כאמור אין מקום להטיל היטל השבחה בגינן.

- אשר על כן אנו מנחים את השמאי המייעץ להתחשב במסגרת קביעת השווי במצב קודם בציפיות שיצרו תכנית נקודתיות סמוכות, אולם רק כאשר אלו הופקדו או אושרו טרם החל ההליך התכנוני של התכנית נשוא הערר ורק כאשר אלו אינן נגזרות של תכנית מתאר או אב שיש לנטרל את הצפיות העולות מהן.

לסיכום, על פי החלטת ועדת הערר הר״מ, יש לנטרל את כל הרקע התכנוני שהוביל לאישור התכנית המשביחה, לרבות הליכים שהחלו טרם הכנת התכנית ולרבות הליכים הנמצאים בשלבי הכנה ואישור.

לאור האמור, דעתי בעניינו היא שהפוטנציאל הקיים במצב קודם נוצר מהליכי תכנון מהן נובעת התכנית המשביחה ולא ניתן היה לאשרה ללא אותו רקע תכנוני (עובדות שלהבנתי אינן במחלוקת), ואף שהפוטנציאל החל להתקיים בטרם הכנת התכנית שבנדון ואף שהוא נובע מהחלטות / מדיניות שאינן מהוות תכנית ו/או תכניות שלא אושרו באופן סופי, הרי שמדובר בפוטנציאל בעל קשר סיבתי להשבחה הנובעת מהתכנית שבנדון ומשכך מתקבלת עמדת המשיבה לפיה יש לנטרל פוטנציאל זה.

הערה:
הצדדים הפנו לשורה ארוכה של החלטות ועדות ערר ופסקי דין נוספים, אשר לדעתי אינם מובילים למסקנה שונה מהכרעתי הר״מ, מה גם שחלקם עוסק בפיצויים בגין ירידת ערך לפי ס׳ 197 לחוק התו״ב ולא בהיטל השבחה כאשר מסקנות הפסיקה לעניין הפוטנציאל שונות בין שני המקרים.

14.2. <u>ערכי שווי</u>

14.2.1. <u>שווי קרקע למסחר</u>

<u>חוזי שכירות ליחידות מסחר</u>

שמאי המשיבה הציג חוזי שכירות ליחידות מסחר בגו״ח 7123/205[110], רח׳ קינמון 45, כלהלן:

- ביום 5/1/2016 נחתם הסכם להשכרת יחידת מסחר המסומנת בחוזה כיחידה מס׳ 1, ששטחה כ- 60 מ״ר[111] תמורת 5,200 ₪ לחודש שהם כ- 87 ₪ למ״ר.
- ביום 6/10/2014 נחתם הסכם להשכרת יחידת מסחר המסומנת בחוזה כיחידה מס׳ 2, ששטחה כ- 57 מ״ר[111] תמורת 6,000 ₪ לחודש, לתקופה של שנתיים כאשר המשכיר מוותר על דמ״ש עבור החודש הראשון. בגילום ההנחה מתקבלים דמ״ש חודשיים בסך כ- 101 ₪ למ״ר.
- ביום 20/3/2013 נחתם הסכם להשכרת יחידת מסחר המסומנת בחוזה כיחידה מס׳ 3, ששטחה כ- 66 מ״ר[111] תמורת 5,500 ₪ לחודש, לתקופה של שנה אחת כאשר ניתנה הנחה של 500 ₪ לחודש עבור שנה זו ובגילום ההנחה מתקבלים דמ״ש חודשיים בסך כ- 75 ₪ לחודש.

הסכם שכירות נוסף ליחידה זו נחתם ביום 3/2/2016, תמורת 5,500 ₪ לחודש, לתקופה של שנתיים כאשר ניתנה הנחה של 300 ₪ לחודש בשנה הראשונה ובגילום ההנחה מתקבלים דמ״ש חודשיים בסך 81 ₪ למ״ר.

[110] בחוזי השכירות צוין מספר החלקה הישן – 183.
[111] על פי מדידה גראפית שערכתי על גבי תשריט בקשה להיתר אשר אותרה על ידי.

מהסכמי השכירות הר״מ, מתקבלים דמ״ש חודשיים בסך כ- 86 ₪ למ״ר בממוצע.

שמאי המשיבה נקט בשיעור היוון 7% בהתבסס על סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים למחצית השנייה של שנת 2019 מאת השמאי הממשלתי הראשי כאשר שיעור היוון זה נמצא בגבולות הסביר ומצאתי לנכון לקבלו. לפיכך, מתקבל שווי מ״ר בנוי בנכס ההשוואה בסך כ- 14,750 ₪ ובהתאמה לבניה חדשה השווי הינו כ- 16,200 ₪.

בחילוץ שווי הקרקע לפי רווח יזמי בשיעור 20% ועלות בניה בסך 6,000 ₪ למ״ר, מתקבל שווי מ״ר מבונה עיקרי למסחר בסך כ- 7,500 ₪.

<u>שומות מכריעות</u>

במסגרת שומות מכריעות מאת שלומי יפה בגו״ח 7123/126, 7123/131, הוערך שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 7,176 ₪ (ללא פתרון חניה) למועד קובע 10/9/2015, בהתבסס על חוזי שכירות ליחידות ברח׳ קינמון 45 הר״מ. בשומה מכרעת נוספת מאת שלומי יפה בגו״ח 7123/127, הוערך השווי למ״ר מבונה למסחר בסך 7,890 ₪ למועד קובע 19/1/2017, לפי תוספת 10% בגין התאמה לזמן ביחס להכרעתו הר״מ.

בסיס הנתונים למסחר בשומות המכריעות הר״מ (ש. יפה) תואם לבסיס הנתונים שבפניי והכרעתו דומה למסקנתי הר״מ בדבר השווי למ״ר מבונה.

בשומה מכרעת מאת א. יצחקי בגו״ח 7123/130, רח׳ האורגים 27, הוערך שווי מ״ר מבונה למסחר בגילום עלות פתרון חניה בסך 3,800 ₪ למועד קובע 16/6/2018, לפי מקדם שווי 2.0 ביחס לשווי מ״ר מבונה למשרדים כאשר עסקאות ההשוואה נלקחו מאזורי תעשייה/מסחר בראשון לציון, אזור וחולון. להערכתי עשוי להתקיים שוני מהותי בין אזורי תעשייה שונים ובמיוחד כאשר מדובר ביישובים שונים ובמצב דברים זה העדפתי להתבסס על עסקאות השכירות הר״מ על אף מגבלות גישת החילוץ.

<u>סיכום – הכרעה לשווי מ״ר מבונה למסחר</u>

לאור האמור לעיל, מוערך השווי למ״ר מבונה בשימושי מסחר בסך 7,500 ₪.

14.2.2. <u>שווי קרקע למשרדים</u>

<u>עסקאות מכר בקרקעות</u>

- הוצג בפניי על ידי שמאי המשיבה פלט מידע מאתר רשות המיסים לפיו דווחה עסקה למכירת מגרש בגו״ח 7123/131 מיום 10/9/2015, תמורת כ- 16.9 מ׳ ₪. לחלקה זו נערכה שומה מכרעת מיום 19/6/2018, עקב בקשה לקבלת מידע לבחינת ההשבחה בגין תכנית בי/533 כאשר המועד הקובע הינו מועד העסקה המדווחת (10/9/2015) ובשומה המכרעת לא אוזכרה העסקה. כמו כן, לא הוצג בפניי חוזה מכר לעסקה זו.

ככל שאכן התקיימה עסקה כמדווח, הרי שלאור העובדה שהשומה המכרעת נערכה עקב מידע מוקדם ולא עקב הסכם מכר חתום, המסקנה הינה כי העסקה בוטלה או בוצעה טרם המועד הקובע כך שהיטל ההשבחה בגין תכנית בי/533, ממנה נגזרות זכויות הבניה, חל על הרוכש.

לאור האמור קיים לדעתי ספק במהימנות הדיווח ולפיכך מצאתי לנכון שלא להביאו בחשבון .

- הוצג בפניי על ידי שמאי המשיבה חוזה מיום 21/11/2019 למכירת מקרקעין בגו״ח 7129/66, רחוב כ״ט בנובמבר 5, תמורת 12,950,000 ₪.

על פי החוזה, על החלקה קיים בניין בן 3 קומות וכפי שציין שמאי המשיבה, קיימת תכנית נקודתית לחלקה זו בי/559 (פורסמה למתן תוקף ב-י.פ 7195 מיום 28/1/2016) אשר מסמנת בשטח החלקה מגרש בשטח נטו כ- 723 מ״ר עם זכויות בסך 150 מ״ר למסחר + 4,370 מ״ר למשרדים + 400 מ״ר מרפסות למשרדים + 300 מ״ר מבנים ומוסדות ציבור (שיירשמו על שם הרשות המקומית), בבניין בן 19 קומות.

בניתוח העסקה הבאתי בחשבון כי חלק מהתמורה מיוחס לזכויות הבניה למסחר (הכרעתי לעניין שווין הינה כמפורט לעיל) וחלק נוסף מהתמורה מיוחס לעלות הקמת מבנים ומוסדות ציבור (לפי 6,000 ₪ למ״ר[112]). כמו כן הבאתי בחשבון כי הדרישה ל- 44 מקומות חניה על פי התכנית, אינה עולה על תקן החניה הנדרש בבינוי זה כך שניתן להניח כי עלות הקמתם מתקזזת עם תרומתם (ראה הכרעתי לעניין שווי מקום חניה בהמשך).

מניתוח העסקה[113], מתקבל שווי מ״ר מבונה למשרדים בנכס ההשוואה בסך כ- 2,270 ₪ כאשר מדובר במיקום עדיף על הנכס הנדון עקב קרבתו לרחוב ניסנבוים ולתחנה מתוכננת של הרכבת הקלה כך שבהתאמה לנדון מתקבל להערכתי מעסקה זו שווי מ״ר מבונה מתואם בסך כ- 2,050 ש״ח.

[112] משקף עלות הקמה בהתחשב בהיקף הבניה והשוליות.

[113] הובא בחשבון מקדם שווי למרפסות במשרדים בסך 0.1 בדומה לשומות המכריעות מאת שלומי יפה הר"מ.

<u>עסקאות מכר ליחידות משרדים</u>

שמאי הצדדים הציגו עסקאות מכר ליחידות משרדים בפרויקט "UP TOWN", רחוב ניסנבוים 37 (גו"ח 7129/134) כאשר מועדי העסקאות שהוצגו בשומת המבקשת קרובים יותר למועד הקובע (בשנים 2018-2019), ולפיכך מצאתי לנכון להסתמך על עסקאות אלו לפיהן מתקבל שווי מ"ר בנוי ברוטו בנכס ההשוואה בסך כ- 11,950 ₪ לפי עסקאות שברובן נערכו בקומות 12-15.

מבדיקת השטחים המבונים בבניין הר"מ, סביר לדעתי להניח כי שיעור השטח העיקרי מתוך השטח ברוטו (דווח כשטח ארנונה) הינו כ- 70% (בדומה לטענת שמאי המשיבה), כלומר שווי מ"ר בנוי נטו בנכס ההשוואה הינו כ- 17,100 ₪.

עסקאות ההשוואה הינן כאמור ליחידות משרד שונות כך שנדרשת התאמה לגודל (מקדם 0.9 להתאמה להיקף הזכויות במצב קודם). בנוסף, נכס ההשוואה ממוקם ברחוב ניסנבוים ובקרבה לרחוב יוספטל המהווים צירי תנועה ראשיים, גובל עם המרכז המסחרי "בת ימון" ובקרבתו מתוכננות שתי תחנות של הרכבת הקלה (הקו האדום) כך שנדרשת התאמה למיקום (מקדם 0.8 המשקלל גם את מספר הקומות למשרדים). לפיכך, בהתאמות הנ"ל מתקבל להערכתי שווי מ"ר בנוי בסך כ- 12,300 ₪ ובניכוי רווח יזמי (20%) ועלות בניה (8,000 ₪[114]) מתקבל שווי מ"ר מבונה מתואם לנדון בסך כ- 2,250 ₪.

<u>שומות מכריעות</u>

בשומות מכריעות מאת שלומי יפה בגו"ח 7123/126, 7123/131, הוערך שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך 3,205 ₪ (ללא פתרון חניה) למועד קובע 10/9/2015, בהתבסס על עסקאות מכר למשרדים מרחוב ניסנבוים בדומה לנתונים שהוצגו על ידי שמאי המשיבה בענייננו. בשומה מכרעת נוספת מאת שלומי יפה בגו"ח 7123/127, הוערך השווי למשרדים בסך 3,325 ₪ למועד קובע 19/1/2017 לפי התאמה לזמן ביחס להכרעתו הר"מ.

כאמור לעיל, נתוני השוואה מרחוב ניסנבוים הובאו בחשבון גם בשומה מכרעת זו על פי עסקאות עדכניות למועד הקובע שבנדון.

<u>סיכום – הכרעה לשווי מ"ר מבונה למשרדים</u>

לאור נתוני ההשוואה הר"מ, כאשר לדעתי יש לתת משקל עדיף לעסקת ההשוואה בגו"ח 7129/66 עקב מהותה כעסקה בקרקע ובמיקום קרוב יותר לנדון (ופחות מרכזי מנכס ההשוואה ברחוב ניסנבוים), מוערך שווי הקרקע למשרדים בסך 2,100 ₪ למ"ר מבונה בסיסי.

[114] כולל עבודות פנים כגון ריצוף, מחיצות, מטבחון, דלתות, תקרות אקוסטיות, מערכות חשמל, תקשורת, מיזוג אוויר וספרינקלרים (מבדיקתי נמצא כי יחידות המשרדים בנכס ההשוואה משווקות ברמת גמר).

14.2.3. <u>שווי קרקע למגורים</u>

<u>עסקאות מכר לקרקע / זכויות בניה</u>

שמאי המשיבה הציג עסקאות השוואה לקרקעות / זכויות בניה מהשנים 2015-2016 ועסקה אחת ממועד 04/2017.

כאשר מדובר בשימוש למגורים, השפעת טווח הזמן משמעותית יותר ביחס לשינויים שחלו בשווי למסחר ומשרדים אך מאחר ומדובר בעסקאות בקרקע (ולא בשווי כבנוי), מצאתי לנכון להביא בחשבון את העסקה האחרונה אשר גם מתאימה לענייננו בהיותה עסקת מכר לזכויות בניה למגורים בבניין מעורב שימושים.

העסקה בוצעה בתאריך 6/4/2017 ולפיה נמכרו זכויות בניה ל- 10 יח״ד במגרש 763 לפי תכנית בי/4/450 (גו״ח 7121/59), הממוקם בסמוך לפינה הדרומית-מערבית של צומת הרחובות הקוממיות ויוחנן הסנדלר.

על פי הנאמר בהסכם, המוכרת שהינה חברה לבניין והשקעות, מקדמת בקשה להיתר בניה למגדל מגורים מעל קומת מסחר ו- 3 קומות מלונאות כאשר הוסכם כי הרוכשת תישא בעלויות היחסיות לממכר, כגון היטלי פיתוח, אגרות בניה, הוצאות פרצלציה, תשלום ליועצים וכו׳.

הממכר כולל זכויות בניה ל- 10 יח״ד בסה״כ כ- 1,015 מ״ר למגורים (כולל ממ״ד) + 158 מ״ר מרפסות, כלומר כ- 1,078 מ״ר אקווי׳ והתמורה הינה 7,612,003 ₪ (בתוספת מע״מ), כך שמתקבל כ- 7,060 ₪ למ״ר מבונה.

מיקום נכס ההשוואה הינו במתחם חדש, מחוץ לאזור התעשייה הנדון (מדרום לרח׳ קוממיות) ולהערכתי מיקומו עדיף כך שבהתאמה למיקום (0.9), למועד (7.3%[115]) ולתנאי העסקה כמפורט לעיל (0.95) מתקבל שווי מ״ר מבונה מתואם לנדון בסך כ- 6,500 ₪.

<u>עסקאות מכר לדירות מגורים</u>

שמאי המשיבה הציג נתוני עסקאות מכר לדירות מגורים ברח׳ ניסנבוים 35 (גו״ח 7129/134) לפיהם התקבל שווי מ״ר בנוי בסך כ- 19,300 ₪ בנכס ההשוואה כאשר אופן ניתוחן של העסקאות נמצא על ידי כסביר אך מצאתי לנכון להביא בחשבון התאמה למיקום ומתקבל שווי בנוי מתואם בסך כ- 18,330 ₪ המשקף כ- 5,300 ₪ למ״ר מבונה[116].

<u>שומות מכריעות</u>

בשומה מכרעת בגו״ח 7123/130, ניתח השמאי המכריע עסקאות מכר בקרקעות מהשנים 2015-2017 (לרבות העסקה בגו״ח 7123/59 הר״מ) והגיע למסקנה לפיה השווי למ״ר מבונה מגורים הינו 5,200 ₪ למועד קובע 16/6/2018.

בהתאמה למועד שבנדון, מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך כ- 5,550 ₪.

<u>סיכום – הכרעה לשווי מ״ר מבונה למגורים</u>

בשקלול נתוני ההשוואה הר״מ, הגעתי לכלל דעה כי שווי מ״ר מבונה למגורים במועד הקובע הינו 5,800 ₪.

[115] בהתבסס על סקירת מחירי דיור שנערכה ופורסמה על ידי השמאי אוהד דנוס.

[116] חילוץ שווי הקרקע לפי ניכוי יזמות בשיעור 20% ועלות בניה בדומה לעמדת שמאי המשיבה בסך 10,000 ₪ למ"ר.

14.2.4. <u>שווי מקומות חניה</u>

שמאי הצדדים ציינו כי ברחוב ניסנבוים 37 (גו"ח 7129/134), נמכרו מקומות חניה תמורת 100,000 ₪ כאשר שמאי המשיבה ציין שסכום זה אינו כולל מע"מ.

מבדיקת דיווחי עסקאות באתר רשות המיסים, אותרה על ידי עסקה מיום 17/12/2017 לפיה נמכר מקום חניה ברחוב ניסנבוים, גו"ח 7129/60, תמורת 110,000 ₪ כאשר בדיווח העסקה נאמר : "יעוד מגורים".

לאור האמור לעיל, מתקבלת עמדת שמאי המשיבה לפיה מוערך שווי החניות כלהלן:

- שווי חניה תת קרקעית - 100,000 ₪.
- שווי חניה עילית בחלקה 115 (ללא צורך בפיתוח) - 85,000 ₪.
- שווי חניה עילית בחלקה 119 (נדרש פיתוח) – 73,000 ₪.

כמו כן, מתקבלת עמדתו העקרונית לפיה תרומת מקום חניה תת קרקעית מתקזזת בקירוב עם עלות ההקמה.

14.2.5. <u>התייחסות לעסקת המכר בגו"ח 7123/126+131 מיום 13/12/2018</u>

מדובר בהסכם מכר המותנה באישור תכנית בי/1/533 אשר מכוחה יהיה ניתן לאשר היתר בניה בתוך 12 חודשים מיום חתימת ההסכם כאשר לקונה תעמוד הזכות להאריך את המועד לקיום התנאי ב- 6 חודשים נוספים.

כמו כן, קידום הליכי התכנון ו/או אישור התכנית וכל האחריות, לרבות כל התשלומים ו/או ההוצאות שיידרשו בקשר עם קידום הליכי התכנון ו/או אישור התכנית יחולו על הקונה בלבד (למעט היטל השבחה).

לאור האמור בהסכם, הרי שהממכר הינו מגרש עם זכויות בניה לפי תכנית עתידית בי/1/533 אך לאור תנאי ההסכם, התמורה משקפת הפחתות (משמעותיות למדי) בגין דחייה עד לאישור התכנית, אי ודאות להיקף הזכויות והעלויות הצפויות וכן, תשלומים לצורך קידום התכנית וזאת בכפוף לסיכון בכך שהעסקה לא תתממש.

מהאמור לעיל עולה כי ניתוח העסקה כפוף למקדמי התאמה משמעותיים באופן שאינו מאפשר הערכת שווי של כל אחד משימושי הקרקע בחלקה באופן מהימן, ולפיכך, לדעתי רמת התוקף של עסקה זו נמוך מכדי להביאה בחשבון, כך שהעדפתי להתבסס על נתוני ההשוואה האחרים המפורטים לעיל.

14.3. <u>בחינת העסקה בנכס הנדון כמשקפת את השווי במצב חדש</u>

14.3.1. <u>כללי</u>

בהתאם להסכם מיום 3/5/2020, נמכר הנכס הנדון בשלמותו תמורת 140 מ' ₪ (בתוספת מע"מ). מדובר על עסקה בעלת תוקף גבוה שבוצעה כאמור בנכס עצמו ובהפרש זמן של כחצי שנה בלבד לאחר המועד הקובע ומשכך מגלמת , לדעת שמאי המבקשת, את השווי במצב חדש הן מבחינה סטטוטורית (על פי התכנית הנדונה) והן מבחינת סך יתרונותיו וחסרונותיו. של הנכס.

מנגד, טוען שמאי המשיבה כי העסקה אינה מצביעה על שווי הנכס במועד הקובע וזאת הן לאור משבר הקורונה והן לאור מצבה הפיננסי הבעייתי של המבקשת כפי שתואר לעיל.

הכרעתי בסוגיה זו הינה כי על אף ההתאמות הנדרשות כפי שעולה מעמדות הצדדים, בסיכומו של דבר מדובר בעסקה בנכס הנדון כנתון השוואתי בעל תוקף גבוה ובנסיבות העניין ראוי להערכתי להביאו בחשבון במשקל יחסי של 50%.

14.3.2. <u>התאמות נדרשות לעסקה בנכס הנדון</u>

14.3.2.1. <u>בחינת נתונים סובייקטיביים העשויים להשפיע על התמורה בעסקה</u>

- בתאריך 31/3/2020 פורסם "דו"ח תקופתי לשנת 2019" מאת חברת קסטרו מודל בע"מ (המבקשת) ובו נאמר, בין השאר, כי החברה מחזיקה ב- 3 חלקות בבת ים וביום 16/7/2019 אישרה הוועדה המחוזית מתן תוקף לתכנית אשר קידמה החברה בחלקות אלו. הקבוצה בוחנת אפשרויות שונות למימוש המקרקעין, לאור התב"ע האמורה, לרבות בדרך של מכירת הזכויות.
- בתאריך 12/4/2020 דיווחה המבקשת לרשות ניירות ערך, תגובה לפרסומים בעיתונות ולפיה החברה מאשרת כי היא בוחנת הצעה של צד ג' בלתי קשור, לרכישת מלוא זכויותיה במקרקעין שבנדון. לצורך גיבוש נוסח הסכם מכר מפורט וסופי בין הצדדים, הסכימה החברה שלא לבחון הצעות אחרות עד ליום 30/4/2020.

בפרסומי העיתונות בתאריך הנ"ל, דווח כי המבקשת והרוכשת החלו במו"מ למכירת המקרקעין שבנדון תמורת 140 מ' ₪ כאשר על פי העיתונות, החליטה המבקשת למכור את הנכס כדי להצטייד במזומנים בתקופת משבר הקורונה.

- במהלך הדיון המקצועי, טען נציג מטעם המבקשת, כי החברה פנתה למימוש הנכס מייד לאחר אישור התכנית והעסקה התגבשה לפי ההצעה הטובה ביותר מבין 3 הצעות שהוגשו. כמו כן, הכחיש את הפרסום בעיתונות לפיו טרם המשבר עמד המחיר במשא ומתן סביב 180 מ' ₪ וציין כי הנכס לא היה משועבד.

לאור העובדה שמדובר בחברה ציבורית ובעסקה גדולה למדי, סביר כי תחילת הליך המכירה מטעם המבקשת החל עוד טרם הפרסום מיום 31/3/2020 ולאור הפרסומים הרשמיים שבפניי, ניתן להסיק כי המבקשת החלה בהליך למכירת הנכס סביב המועד הקובע, כלומר טרום משבר הקורונה, בדומה לנאמר על ידי נציג החברה כאמור לעיל.

כמו כן, אף שבפרסומים נאמר שהחברה נדרשה לנזילות, לא ניתן לדעתי להסיק כי רק בשל מצבה הכלכלי של החברה, נקבעה בהכרח התמורה בהסכם במחיר נמוך משווי השוק במועד החתימה. מדובר כאמור בחברה ציבורית גדולה ובעסקה בהיקף כספי גדול למדי של נכס שאינו משועבד[117] אשר נמכר בסמוך למועד השבחתו, כך שקיימת סבירות גבוהה שהחברה פעלה למקסם את התמורה בעסקה בהתאם לשווי השוק.

לסיכום , לא מצאתי נתון עובדתי לפיו ניתן לקבוע באופן מובהק כי התמורה בעסקה נקבעה באופן סובייקטיבי כפחותה משווי השוק ולפיכך לא קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה להתאמה בגין עסקה בתנאי לחץ / מצב כלכלי של המבקשת.

14.3.2.2. <u>התאמה לזמן עקב משבר הקורונה</u>

המשבר הבריאותי – כלכלי עקב נגיף הקורונה החל בארץ סביב חודש פברואר 2020 כאשר סגר כללי הוטל לראשונה במרץ 2020.

העסקה נחתמה כאמור בחודש מאי 2020, לאחר פרוץ "משבר הקורונה" ואילו המועד הקובע בענייננו הינו באוקטובר 2019, טרם פרוץ המשבר כאשר קיימת מחלוקת בשאלה האם חלה ירידת מחירים עקב המשבר המשתקפת בתמורה המוסכמת.

כאמור לעיל, ככל הנראה, פעילות המבקשת למכירת המקרקעין החלה טרם פרוץ המשבר והתמורה בסך 140 מ' ₪ שדווחה בעיתונות ב- 12/4/2020 הייתה, קרוב לוודאי, מוסכמת על הצדדים עוד קודם לדיווחים.

לפיכך, קיימת לדעתי סבירות גבוהה כי ההסכמה על התמורה נקבעה עוד בתחילתו של המשבר כאשר השפעתו של המשבר לטווח הארוך על שוק הנדל"ן לא הייתה ידועה וספק אם כבר באה ליידי השפעה על מחירי העסקאות בפועל ובפרט על מחיר העסקה שבנדון כאשר מדובר כאמור על נכס עם היקף זכויות בניה גדול למדי אשר סיום בנייתו צפוי רק לאחר מספר שנים.

לאור סמיכות הזמנים בין תחילת המשבר לבין מועד ההסכמה על התמורה, סביר כי לא הייתה השפעה קיצונית על התמורה המוסכמת אך יחד עם זאת עדיין מדובר על משבר עולמי ששני הצדדים בהחלט מודעים לו כך שלא ניתן להתעלם ממנו לחלוטין וככל הנראה השפיע במידה מסוימת על המחיר הסופי.

סקירה של שוק המשרדים באזור המרכז, למחצית השנייה של שנת 2020, שנערכה על-ידי חברת קושמן אנד וויקפילד אינטר ישראל, מעלה מספר ממצאים ובהם:

בחינת השינוי בממוצע דמ"ש למ"ר בין החציון השני לשנת 2019 לבין החציון השני לשנת 2020, מעלה כי נרשמה יציבות בדמ"ש למשרדים בערים כגון ראש העין וסובב נתב"ג[118] לצד ירידה קלה בדמ"ש באזורי תעסוקה כגון פתח תקווה, נס ציונה ורחובות (ירידה מ -72 ₪ ל- 71 ₪), כפר סבא (ירידה מ- 67 ₪ ל- 66 ₪), הוד השרון (ירידה מ- 70 ₪ ל- 68 ₪) והרצליה (ירידה מ- 93 ₪ ל- 92 ₪).

[117] כפי שנמסר על ידי בעל התפקיד כאמור לעיל.

[118] אור יהודה, יהוד, בית דגן ואיירפורט סיטי – יציבות בדמ"ש ממוצעים בסך 63 ₪ למ"ר.

על פי הסקירה, נרשמה ירידה משמעותית יותר במקומות מרכזיים בארץ כגון מע"ר תל אביב (ירידה ממוצעת של כ- 9%), רמת החייל (ירידה של כ- 8%) מתחם הבורסה ברמת גן (ירידה של כ- 6%) ומתחם BBC בני ברק (ירידה של כ- 7%), אך כאמור בענייננו מדובר במתחם פחות מרכזי הדומה יותר לאזורי התעסוקה בהם נרשמה יציבות / ירידה קלה.

על אף שהשינוי בדמ"ש הממוצעים מינורי למדי (אם בכלל), השפעת המשבר הביאה לאי ודאות והגדלת הסיכון ובתוך כך להגדלת שיעור ההיוון הראוי והפחתה מסוימת בשווי הנכס.

לסיכום האמור לעיל, לדעתי אין להתעלם לחלוטין מהשפעת משבר הקורונה אך בהתחשב בסמיכות המועדים כאמור לעיל ומההשפעה המינורית על דמ"ש למשרדים ובהתחשב כי הנכס כולל גם היקף זכויות לא מבוטל למגורים אשר שוויו לכל הפחות נשאר יציב בתחילתו של המשבר, סביר במקרה הנדון להביא בחשבון תוספת של 5% בגין התאמה למועד הקובע.

14.3.2.3. <u>תשלומים נוספים החלים על הרוכשת</u>

כפי שציין שמאי המשיבה, על פי הסכם המכר, כל תשלום שיידרש ע"י רמ"י, ככל שיידרש, לצורך המרת זכויות בחלקות 114/8 ו/או 119 מחכירה לבעלות, יחול על הרוכשת. לפיכך, יש לבחון האם במועד העסקה צפויים תשלומים עבור רמ"י החלים על הרוכשת וככל שכך, יש להוסיפם לתמורה הנקובה בחוזה.

<u>עלות צפויה בחלקה 114/8</u>

בהתאם לשומת רמ"י בחלקה 114/8, חושבה על ידי שמאי המשיבה העלות הצפויה בגין הקניית בעלות בחלקה זו בסך 9,274,671 ₪ [91].

על פי שומת המבקשת, הסכם החכירה המקורי נחתם בשנת 1986 לתקופת חכירה מיום 27/8/1988 ועד 27/7/2035 כאשר שולמו דמי חכירה מהוונים מראש לכל תקופת החכירה וקיבולת הבניה הוגבלה ל- 45% בקומה, 14 מ' גובה + 15% מבני עזר, לייעוד תעשייה[119].

לאור הגבלת קיבולת הבניה והייעוד בחוזה החכירה הר"מ, הרי שמימוש מלוא זכויות הבניה בחלקה זו (או אף קבלת היתר לשינוי ייעוד מתעשייה) כפוף לתשלום נוסף החל כאמור על הרוכשת ואשר היה ידוע וצפוי לצדדים בעסקה. לפיכך, מצאתי לנכון להביא בחשבון את העלות כפי שחושבה על ידי שמאי המשיבה כאמור בסך 9,274,671 ₪.

[119] לא הוצג בפניי חוזה החכירה בחלקה זו ובשומת רמ"י נאמר כי לא הוצג חוזה החכירה.

<u>עלות צפויה בחלקה 119</u>

שמאי המשיבה טען כי קיימת עלות צפויה בגין הקניית הבעלות בחלקה 119, באופן דומה לזו שנקבעה לחלקה 115, בסך 2,512 למ״ר קרקע.

על פי שומת המבקשת, בחלקה 115 נחתם הסכם חכירה מהוון ביום 20/5/1990 לפיו הוגבלה קיבולת הבניה ל-45% בקומה, עד 14 מ׳ גובה + 15% מבני עזר ומטרת החכירה הוגדרה למבנה תעשייה.

בשנת 2018, הוקנתה למבקשת הבעלות בחלקה תמורת תשלום לרמ״י בסך כ- 6.4 מ׳ ₪[120].

יחד עם זאת, באשר לחלקה 119, על פי חוזה החכירה בחלקה זו, הוסכם כי לא תידרש תמורה נוספת עבור הסכמת רמ״י לבניה מעבר לקיבולת הבניה שהוגדרה בחוזה החכירה, דהיינו מימוש מלוא זכויות הבניה בחלקה אינו כפוף לתשלום נוסף ולכן ניתן להניח כי הצדדים בעסקה לא הביאו בחשבון תשלום צפוי נוסף בגין חלקה זו.

<u>סיכום – התאמה בגין תשלומים נוספים צפויים</u>

לאור האמור לעיל, תובא בחשבון התאמה בגין תשלומים צפויים נוספים החלים על הרוכשת בסך 9,274,671 ₪.

14.4. <u>סיכום – ההשבחה</u>

14.4.1. <u>בחינת ההשבחה בחלקה 114 (מגרש 102)</u>

מאחר ובחלקה זו קיים שטח בנוי, יש לבחון את השימוש המיטבי כמפורט להלן:

<u>חלופה א׳ – שווי השטחים הבנויים:</u>

זכויות המבקשת (והממכר) בחלקה 114 כוללות את תתי חלקות 8-7 בלבד.

מבדיקת מסמכי הבית המשותף עולה כי תתי החלקות הר״מ מהוות את השטח הבנוי בקומות א-ב + כל אחוזי הבניה על הגג (כולל זכויות בניה עתידיות) + קומת המרתף (קומת חניה) ואילו יתר החלקות, שאינן חלק ממושא השומה, מהוות את היחידות בקומת הקרקע (תתי חלקות 6-1) וטרנספורמטור[121] בקומת הקרקע (תת חלקה 9).

שווי השטחים הבנויים יוערך בשקלול שתי חלופות כלהלן:

<u>חלופה א׳1 – בהתבסס על שווי 1 מ״ר בנוי:</u>

השטח העיקרי למשרדים המיוחס לתתי החלקות הנדונות על פי היתר הבניה הינו 2,144.68 מ״ר ושווין מוערך לפי 9,200 ₪ למ״ר בנוי[122] ובסה״כ כ- 19,730,000 ₪ כאשר בנוסף, קיימות 46 חניות תת קרקעיות ששווין 4.6 מ׳ ₪.

לפיכך, מוערך שווי תתי חלקות 8-7 בחלופה זו בסך כ- 24,330,000 ₪.

---

[120] שמאי המשיבה הציג פלט מידע מאתר רשות המיסים – עסקת מכר בחלקה 115 מיום 8/5/2017 תמורת 6,412,875 ₪, אשר לטענתו מהווה את התמורה בעד הקניית הבעלות וכמו כן, הוצגה שומת רמ"י על בסיסה נקבעה התמורה הנ"ל (השומה אינה כוללת את חישוב התמורה אלא את שווי הנכס).

[121] כך כאמור בתשריט הבית המשותף.

[122] שווי מ"ר בנוי למשרדים מתואם לנכס הנדון הינו כ- 12,300 ₪ (ראה לעיל) ובהתאמה לבינוי 3 קומות בלבד ולגיל הבניין מתקבל כ- 9,200 ₪.

<u>חלופה א'2 – היוון דמי"ש כפי שנקבעו בחוזה המכר</u>

בהתאם לחוזה המכר, התחייבה המבקשת להמשיך להחזיק ביחידות משנה 114/7-8 (על כל הצמוד להן, לרבות החניות במבנה), במעמד של שוכרת למשך תקופה של 36 חודשים תמורת תשלום חודשי בסך 120 א' ₪ שהם 1,440,000 ₪.

שיעור ההיוון למשרדים כפי שהוערך בסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים למחצית שניה של שנת 2019 מטעם השמאי הממשלתי הראשי, הינו 7% ומתאים גם לקביעת שיעור ההיוון במועד הקובע בענייננו.

לאור האמור לעיל, מתקבל שווי תת חלקות 7-8 בחלופה זו בסך כ- 20,570,000 ₪.

<u>סיכום – שווי השטחים כבנויים</u>

לאור האמור לעיל, בשקלול שתי הגישות הר"מ תוך מתן משקל שווה לכל אחת מהן, מתקבל שווי תתי חלקות 7-8 במצבן כבנויות בסך 22,450,000 ₪.

<u>חלופה ב' – שווי הקרקע כריקה ופנויה:</u>

להלן תחשיב שווי זכויות הבניה במצב חדש בחלקה 114:

רכיב שווי	זכויות בניה לשטח עיקרי	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
מסחר	965 מ"ר	7,500 ₪	7,237,500 ₪
תעסוקה	6,035 מ"ר	2,100 ₪	12,673,500 ₪
תעסוקה - מרפסות (מקדם שווי 0.1)	1,008 מ"ר	210 ₪	211,680 ₪
שווי החלקה כריקה לפני הפחתת עלות מטלה ציבורית, הפחתה לבעלות משותפת וחישוב חלק יחסי של המבקשת			**20,122,680** ₪

<u>סיכום - חלקה 114</u>

לאור האמור לעיל, מתקבלת הסכמתם העקרונית של הצדדים לפיה השימוש המיטבי הינו הנכס במצבו בשני מצבי התכנון ולפיכך לא חלה השבחה בחלקה 114.

יצוין כי התחשיבים הר"מ נערכו בהנחה זהירה, לפיה השימוש בתתי חלקות 7-8 הינו למשרדים ולא לתעשייה, בדומה לשומות הצדדים.

מאחר וכאמור השטח הבנוי בחלקה הינו בניצול של כ- 135% הרי שבשימושי משרדים / מסחר כפי שקיים בפועל, לא ניתן להרחיב את הבניין במצב הקודם ואף קיים ספק אם ניתן לאשרו כפי שהוא לרבות שימושי המסחר בקומת הקרקע.

14.4.2. <u>בחינת ההשבחה בחלקות 115 ו- 119 (מגרש 101)</u>

<u>שווי החלקות במצב קודם</u>

להלן תחשיב שווי החלקות במצב קודם[123]:

<u>חלקה 115</u>

שטח מגרש 2,445 מ״ר

רכיב שווי	שטח עיקרי / מס׳ חניות	שווי למ״ר / חניה	סה״כ שווי
שטח בנוי במצב שלד/מעטפת (הנחה לפיה שטחי השירות הינן בשיעור 30% מהעיקרי)	838.46 מ״ר	₪ 9,500	₪ 7,965,385
זכויות למשרדים	1,624 מ״ר	₪ 2,100	₪ 3,410,037
חניות תת קרקעיות	40 חניות	₪ 100,000	₪ 4,000,000
חניות עיליות	15 חניות	₪ 85,000	₪ 1,275,000
שווי מצב קודם - חלקה 115			**16,650,421** ₪

<u>חלקה 119</u>

שטח מגרש 2,512 מ״ר

רכיב שווי	זכויות בניה / מס׳ חניות	שווי למ״ר / חניה	סה״כ שווי
מסחר (קיבלתי את עמדת המשיבה להיקף השטח המסחרי)	1,000 מ״ר	₪ 7,500	₪ 7,500,000
תעסוקה	1,391 מ״ר	₪ 2,100	₪ 2,921,520
חניות עיליות (קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה למס׳ החניות העיליות)	15 חניות	₪ 73,000	₪ 1,095,000
שווי מצב קודם - חלקה 119			**11,516,520** ₪

סה״כ שווי חלקות 115 ו- 119 במצב קודם (במעוגל)	**28,170,000** ₪

<u>שווי החלקות / מגרש מס׳ 101 במצב חדש</u>

כאמור לעיל, יוערך שווי המצב החדש על פי 2 גישות, כמפורט להלן:

<u>גישה א׳ – בהתבסס על ערכי השווי למ״ר מבונה</u>

להלן תחשיב שווי מגרש 101 בהתבסס על אומדן שווי זכויות הבניה:

רכיב שווי	זכויות בניה	שווי למ״ר	סה״כ שווי
מגורים	17,085 מ״ר	₪ 5,800	₪ 99,093,000
מגורים - מרפסות (מקדם שווי 0.4)	2,700 מ״ר	₪ 2,320	₪ 6,264,000
מגורים - ממ״ד (12.5 ליח״ד)	2,813 מ״ר	₪ 5,800	₪ 16,312,500
מסחר	1,240 מ״ר	₪ 7,500	₪ 9,300,000
תעסוקה	20,305 מ״ר	₪ 2,100	₪ 42,640,500
סה״כ שווי זכויות הבניה			₪ 173,610,000
בהפחתה לגודל לאור היקף זכויות הבניה		מקדם 0.85	₪ 147,568,500
עלות מטלה ציבורית			₪ 3,288,262-
שווי חלקות 115 ו- 119 בגישת אומדן שווי זכויות הבניה			**144,280,238** ₪

הערה:

קיבלתי את אומדן עלות הקמת השטחים הציבוריים כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה, המשקפת עלות בניה בסך כ- 10,600 ₪ למ״ר עיקרי (כולל העמסות) אשר לדעתי, לאור היקף זכויות הבניה והשוליות, הינה על הצד הגבוה (בתחום הסביר) ואף בהנחה זהירה לפיה יימסרו לעירייה 7 חניות ללא תמורה.

[123] קיבלתי את עמדתו העקרונית של שמאי המשיבה לפיה במצב הקודם תרומת הבניה בחלקה 115 הינה 2,000 ₪ למ"ר.

<u>גישה ב' –בהתבסס על חוזה המכר בנכס</u>

לאור הכרעותיי לעיל, להלן תחשיב שווי החלקות הר"מ בהתבסס על חוזה המכר:

התמורה הנקובה בחוזה המכר	140,000,000 ₪
תשלום צפוי נוסף החל על הרוכשת	9,274,671 ₪
סה"כ שווי הנכס במועד ההסכם	149,274,671 ₪
התאמה למועד קובע	1.05
שווי הנכס מתואם למועד הקובע	156,738,405 ₪
שווי תת"ח 114/7-8	22,450,000 ₪
שווי חלקות 115 ו- 119 בהתבסס על חוזה המכר	**134,288,405** ₪

<u>סיכום – שווי חלקות 115 ו- 119 במצב חדש</u>

לאור האמור לעיל, בשקלול שתי הגישות הר"מ תוך מתן משקל שווה לכל אחת מהן, מתקבל שווי חלקות 115 ו-119 במצב חדש בסך 139,280,000 ₪ (במעוגל).

<u>סיכום – ההשבחה בחלקות 115 ו- 119</u>

לאור האמור לעיל, להלן תחשיב ההשבחה לחלקות 115 ו- 119:

שווי מצב חדש	139,280,000 ₪
שווי מצב קודם	28,170,000 ₪
השבחה	**111,110,000** ₪

הערה:

כפי שנמסר על ידי ב"כ הצדדים במועד הדיון, קיימת הסכמה לפיה המימוש הנדון הינו במכר ולפיכך לא מצאתי לנכון להציג חלופת השבחה הכוללת פטור בגין בניית ממ"דים.

15. <u>השומה</u>

לאור הנתונים לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון בגין אישור התכניות המפורטות להלן הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	חלקה	השבחה	היטל השבחה
ב/400	14/04/1997	114	-	-
		115	₪ 1,425,077	₪ 712,538
ב/1/400	26/04/2000	114	-	-
		115	-	-
ב/3/400	01/12/2003	114	-	-
		115	₪ 994,528	₪ 497,264
ב/647	22/10/2019	114	-	-
		115+119	₪ 111,110,000	₪ 55,555,000

סכום ההיטל הנקוב יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

על החתום,
גיל הרצברג - שמאי מכריע