תאריך: 27/04/2025
מספר מינוי: 2291-2022
מספרנו: 211-2291-2022

לכבוד

המבקשת, ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל (נופי בלפור) בע"מ
באמצעות השמאית מיכל שימקביץ
בדו"אל michal@bfks.co.il

המשיבה, ועדה מקומית לתכנון ולבניה בת-ים
באמצעות השמאי יורם ברק
בדוא"ל barak-valuer@bezeqint.net

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש 7146, חלקות 83,89,240
מגרשים 201 + 101 לפי תכנית בי/588,
חנה סנש 27,29,30,32,34 בלפור 22,24,26 בת ים

1. פרטי כתב המינוי והליך קבלת ההחלטה

בהתאם להודעת מינוי מספר 2291-2022 מיום 28/9/2022, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לסעיף 14 (ב) (1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לעניין שבנדון.

במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוצגו שומות הצדדים על צרופותיהן כדלקמן:

1.1. שומה מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים, מיום 26/7/2022, ערוכה על ידי יורם ברק, שמאי מקרקעין וכן תגובתו לשומת המבקשת מיום 13/1/2023.

כמו כן, הוצגה שומה עדכנית מיום 14/1/2025 המתייחסת למימוש בהתאם לבקשות להיתר בניה מספר 20221013 ו- 20221010.

1.2. שומה מטעם המבקשת, ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל (נופי בלפור) בע"מ, מיום 8/11/2022, ערוכה על ידי מיכל שימקביץ, שמאית מקרקעין ואיתי חן, שמאי מקרקעין וכן תגובתם לתגובת המשיבה מיום 29/1/2023.

1.3. ביום 29/1/2023 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי הצדדים לשמיעת טענותיהם והסוגיות שבמחלוקת. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב לטיעוני

הצד שכנגד. סיכום תקציר הדיון הומצא לצדדים ביום 28/2/2023 וניתנה להם אפשרות להגיש את הערותיהם לסיכום זה.
במסגרת זו נשלחו מס׳ השלמות במהלך תקופת התנהלות התיק.

במסגרת הסכמות בין הצדדים שנשלחו בדוא״ל התבקשתי להתייחס למימוש המבוקש בהתאם לשומת המשיבה העדכנית מיום 14/1/2025.

2. <u>מטרת ההחלטה</u>

הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן ההשבחה אשר חלה במקרקעין וגובה היטל ההשבחה לתשלום במימוש, כהגדרתם בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ״ה-1965.

- **גורם ההשבחה** - תכנית ב׳/588.
- **גורם המימוש** - מימוש במסגרת בקשה להיתר בניה מס׳ 20221010 + 20221013.
- **היקף המימוש** - מימוש חלקי בהתאם לשטחי הבניה המבוקשים בבקשות להיתר בניה.

ההחלטה מתייחסת רק למימוש עפ״י תכנית ב׳/588 ואינה מתייחסת להקלות שאושרו בבקשות להיתר בניה וזאת בהתאם להסכמת הצדדים ולעובדה כי לא הוצגו בפני שומות להקלות אלו.

3. <u>מסמכים שהוצגו ע״י הצדדים</u>

במסגרת ההליך הוצגו, בין היתר, ע״י הצדדים, המסמכים כדלקמן:

3.1. <u>מטעם המשיבה</u>:

א. שומת המשיבה.

ב. עדכון שומה בהתאם לבקשות להיתר בניה מספר 20221010 + 20221013.

ג. תגובה לשומה מטעם המבקשת.

ד. היתרי בניה של החלקות השונות.

ה. תצ״א של המתחם.

ו. חומרים לגבי פרוייקט ברחוב בלפור 2+4 (מידע תכנוני, היתרי בניה, תכניות, שומה מכרעת).

ז. אומדן עלויות הקמה מדו״ח אפס.

ח. אומדן השבחה בגין תב״ע ב׳/16/450.

ט. נתוני מכר בפועל של דירות קיימות ותיקות באזור.

י. הכרזה על מבנה מסוכן חנה סנש 27+29 מיום 26/6/2016.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

יא. החלטות ועדה לאישור היתרי בניה מגרשים 201+101.

יב. היתר בניה בלפור 58.

יג. שומות מכריעות.

יד. עסקאות מכר מגרשים.

טו. החלטה בערר בתיק ברחוב כ"ט בנובמבר.

טז. שווי מצב קודם בשומת הועדה המקומית רחוב ירושלים 3.

יז. מחירי חניות שניות בבת ים.

3.2. <u>מטעם המבקשת</u>:

א. שומה מטעם המבקשת.

ב. נסחי רישום.

ג. אישור מקדמי להכרזה על מתחם פינוי בינוי מיום 25/5/2018.

ד. הסכם פינוי בינוי.

ה. מסמך אומדן עלויות הקמת מבנה ציבור ושטחי פיתוח ציבוריים מיום 7/11/2022.

ו. מדידת דירות.

ז. מדידת חנויות.

ח. היתרי בניה בלפור 2/הרצל 23.

ט. דף מידע תכנוני חלקה צמודה, גו"ח 7146/92.

י. רשימת מבנים מסוכנים בעיר בת ים.

יא. אישור עו"ד לגבי סקירת המצב המשפטי במתחם.

יב. דו"ח לגבי עלויות צפויות לטיפול בבעיית מי תהום במפלס התחתון של החניון המתוכנן.

יג. תכתובת בין נציגות היזם לסגנית מהנדסת הועדה המקומית לגבי העדר אפשרות לצמצום כמות מקומות החניה (לצורך ביטול מפלס החניה התחתון).

4. <u>המועדים הקובעים</u>

המועד הקובע לחישוב ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע
תכנית בי/588 (תכנית 502-0189720)	25/1/2020

5. ביקור בנכס

סיור חיצוני בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 7/10/2022.
בהתאם להסכמת שמאי הצדדים הסיור נערך ללא נוכחותם.

6. פרטי המקרקעין

מהות הנכס	-	חלקות ועליהן בנויים מס' מבני מגורים מבניה רוויה ותיקה הכוללים בחלקם שימושי מסחר בקומת הקרקע.
גוש	-	7146.
חלקה	-	83.
שטח רשום של החלקה	-	1,112 מ"ר.
חלקה	-	89.
שטח רשום של החלקה	-	1,189 מ"ר.
חלקה	-	240.
שטח רשום של החלקה	-	1,183 מ"ר.
סה"כ שטח חלקות רשום	-	3,484 מ"ר
שטח מגרש 101	-	1,303 מ"ר
שטח מגרש 201	-	1,991 מ"ר.
סה"כ שטח מגרשים	-	3,294 מ"ר.
הזכות במקרקעין	-	בעלות.
כתובת	-	חנה סנש 27,29,30,32,34 בלפור 22,24,26, בת ים.

7. תיאור הסביבה והנכס

7.1. תיאור הסביבה

הנכס ממוקם בצפון מערב העיר בת ים.
סביבת הנכס מהווה שכונת מגורים הכוללת בניה ותיקה של מבנים בני 3-5 קומות מתצורות שונות בחלקם מעל קומת עמודים מפולשת חלקית ובחלקם מעל קומת קרקע בנויה וזאת לצד מבנים חדישים בני 7-12 קומות (לדוגמא בניה חדשה ברחוב ארלוזרוב הסמוך).
בצירי התנועה הראשיים הסמוכים בנויים מבנים הכוללים גם חזיתות מסחריות.
בסביבת הנכס שירותים עירוניים מלאים.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>הרחובות</u>:

<u>רחוב בלפור</u>:

רחוב בלפור מהווה ציר תנועה ראשי בעיר בת ים. הרחוב הינו בחלקו דו סטרי ובחלקו חד סטרי (החלק מול הנכס חד סטרי). הרחוב מקשר בין רחוב יצחק שדה בדרום לרחוב יפת ביפו בצפון וזאת לאחר שסופו מתמזג עם רחוב הרצל.

<u>רחוב חנה סנש</u>:

רחוב חנה סנש הינו רחוב חד סטרי פנימי המקשר בין רחוב בלפור לרחוב פיינשטיין.

<u>פיתוח</u>:

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים, מדרכות ותשתיות עירוניות מלאות.

7.2. <u>הנכס</u>

המתחם הנדון כולל 3 חלקות הממוקמות ממערב לרחוב בלפור ומשני צידי רחוב חנה סנש כאשר חלקה 83 ממוקמת מדרום לרחוב וחלקות 240+89 ממוקמות מצפון לרחוב.

סה"כ צורתו המצרפית של המתחם מהווה צורה לא רגולרית הכוללת חזית רחבה לרחוב בלפור.

<u>החלקות</u>:

<u>חלקה 83 בגוש 7146</u>:

חלקה בשטח רשום של 1,112 מ"ר.

החלקה בעלת צורה מעין טרפזית רגולרית.

החלקה פונה בחזיתה המזרחית הצרה לרחוב בלפור ובחזיתה הצפונית הרחבה לרחוב חנה סנש.

<u>הבינוי</u>:

על החלקה בנוי בניין מגורים מבניה רוויה ותיקה.

כתובת הבניין הינה בלפור 26/חנה סנש 34+32+30.

הבניין בן 2 קומות.

הבניין כולל 4 יח"ד בכל כניסה, סה"כ 12 יח"ד יחידות רישומיות (תתי חלקות).

<u>חלקה 89 בגוש 7146</u>:

חלקה בשטח רשום של 1,189 מ"ר.

החלקה בעלת צורה מעין טרפזית רגולרית.

החלקה פונה בחזיתה המזרחית הרחבה לרחוב בלפור.

<u>הבינוי</u>:

על החלקה בנוי בניין מגורים מבניה רוויה ותיקה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

כתובת הבניין הינה בלפור 22.

הבניין בן 4 קומות (3 מעל קומת קרקע מפולשת חלקית המשמשת למסחר) וכולל סה"כ 20 יח"ד + 5 חנויות כאשר מבחינה רישומית הבניין כולל 30 יחידות רישומיות (תתי חלקות).

קומת הקרקע כוללת חנויות שונות וקולונדה חזיתית.

הכניסה לקומות המגורים הינה נפרדת וממוקמת בחזית הבניין.

<u>חלקה 240 בגוש 7146</u>:

חלקה בשטח רשום של 1,183 מ"ר.

החלקה בעלת צורה מעין טרפזית רגולרית.

החלקה פונה בחזיתה המזרחית הצרה לרחוב בלפור ובחזיתה הדרומית הרחבה לרחוב חנה סנש.

<u>הבינוי</u>:

על החלקה בנוי בניין מגורים מבניה רוויה ותיקה.

כתובת הבניין הינה בלפור 24/חנה סנש 27+29 (הבנויים בקיר משותף עם חנה סנש 25 שאינו כלול בתכנית ומהווה את חלקה 239).

הבניין בן 2 קומות וכולל סה"כ 12 יח"ד יחידות רישומיות (תתי חלקות).

8. המצב הקנייני

8.1. העתק רישום מקרקעין[1]

להלן עיקרי פרטי הרישום של החלקה בהתאם לנסחי רישום, אשר הופקו באמצעות האינטרנט בתאריך 20/10/2022 ומהווה העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון:

חלקה 83:

גוש - 7146.

חלקה - 83.

שטח החלקה - 1,112 מ"ר.

תקנון - מצוי.

תתי חלקות - 13.

תת חלקה	קומה	שטח במ"ר	חלק ברכוש המשותף	בעלים
1	ראשונה	46.56	48/576	טננבאום חן, בשלמות.
2	ראשונה	46.56	48/576	צרפתי שי וליאורה בחלקים שווים.
3	ראשונה	46.56	48/576	אבשלומוב גד ובטי, בחלקים שווים.
4	ראשונה	46.56	48/576	אירווינג יונתן דרור, בשלמות.
5	ראשונה	46.56	48/576	חן ויקטור וחן (קם) מרינה, בחלקים שווים.
6	ראשונה	46.56	48/576	לוי זיוה, בשלמות.
7	שניה	48.08	48/576	מטלון אדל עדינה, קמחי קלודט, ויגדור לורט, אזרן ויויאן, בחלקים שווים.
8	שניה	48.08	48/576	כוכבי אודי ושיר בחלקים שווים.
9	שניה	48.08	48/576	קלמן ושאול קופלמן, בחלקים שווים.
10	שניה	48.08	48/576	אבשלומוב יוכבד, בשלמות.
11	שניה	48.08	48/576	אבשלומוב אהוד, בשלמות.
12	שניה	48.08	48/576	דונסקוי איזידורו ושרה, בחלקים שווים.

[1] תמצית בלבד. לקבלת המידע המלא יש לעיין בנסח הרישום.

הערות - על כלל תתי החלקות רשומות הערות אזהרה סעיף 126 לטובת ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל (נופי בלפור) בע"מ בגין פינוי בינוי.

חלקה 89:

גוש - 7146.

חלקה - 89.

שטח החלקה - 1,189 מ"ר.

תקנון - מצוי.

תתי חלקות - 31.

תת חלקה	קומה	שטח במ"ר	חלק ברכוש המשותף	בעלים
1	מרתף	40.67	20/720	ברוקס ז'ק, בשלמות.
2	מרתף	2	1/720	נוי חברה קבלנית אחים לוי ושות' בע"מ.
3	מרתף	46.25	23/720	אברמוב ויקטוריה וקריבנקו מרינה, בחלקים שווים.
4	מרתף	43.45	22/720	פרייזלר יוסף, בשלמות.
5	ראשונה	19.88	10/720	מזל טוב אברהם, בשלמות.
6	ראשונה	25	12/720	עטיה אברהם, בשלמות.
7	ראשונה	36.8	18/720	טירי יהודה וטאירי משה, בחלקים שווים.
8	ראשונה	16.27	8/720	יחזקאל מריאנה מרים וקליין גבריאל, בחלקים שווים.
9	ראשונה	16.27	8/720	אמסלם משה ושרון, בחלקים שווים.
10	ראשונה	41.44	21/720	וודק מיכל יוהנה, בשלמות.
11	ראשונה	48.88	24/720	נואמה גיל, רן ודנה, בחלקים שווים.
12	שניה	55.84	28/720	מיטניצקי דינה, החלק בזכות 6/10. וינר איגור, החלק בזכות, 4/10.
13	שניה	55.03	28/720	לורי יעקב ומיכל, בחלקים שווים.
14	שניה	51.11	26/720	דויטשווילי מזיה, בשלמות.
15	שניה	65.7	33/720	ששון רינה, בשלמות.
16	שניה	66.3	33/720	ברמוחה ציון, בשלמות.
17	שניה	49.82	25/720	לוין צבי, בשלמות.

18	שניה	59.19	30/720	בלו אהרון ופרחי ראובן, בחלקים שווים.
19	שלישית	55.03	28/720	מזרחי משה, חנניה-חן עליזה, זמיר רחל ומזרחי דיוויד, בחלקים שווים.
20	שלישית	51.11	26/720	פארי שמואל ומיכל, בחלקים שווים.
21	שלישית	65.7	33/720	יעקובי ענת, בשלמות.
22	שלישית	66.3	33/720	שמחה פפו, בשלמות.
23	שלישית	49.82	25/720	בר-נס אביעד, בשלמות.
24	שלישית	59.19	30/720	צרף דני וענת, בחלקים שווים.
25	רביעית	55.03	28/720	זלוצובר פלורה, החלק בזכות 1/5. פלורה בראל מאור, החלק בזכות 4/5.
26	רביעית	51.11	26/720	לפיד איתן שלום, בשלמות.
27	רביעית	65.7	33/720	דברשוילי דורה, אתרי ודוד, בחלקים שווים.
28	רביעית	66.3	33/720	זילברמן אליזבטה, בשלמות.
29	רביעית	49.82	25/720	ברבי עליזה, בשלמות.
30	רביעית	59.19	30/720	טירי יהודה, בשלמות.

הערות - על מרבית תתי החלקות (כולם פרט לתתי חלקות 2,10,25) רשומות הערות אזהרה סעיף 126 לטובת ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל (נופי בלפור) בע"מ בגין פינוי בינוי.

<u>חלקה 240</u>:

גוש - 7146.

חלקה - 240.

שטח החלקה - 1,183 מ"ר.

תקנון - מצוי.

תתי חלקות - 13.

תת חלקה	קומה	שטח במ"ר	חלק ברכוש המשותף	בעלים
1	ראשונה	46.56	48/576	טבול שלום שמעון, בשלמות.
2	ראשונה	46.56	48/576	בנגיאת צחי ובנגיאת (מגן) רויטל, בחלקים שווים.

3	ראשונה	46.56	48/576	שטרומאיר אייל ורונית, בחלקים שווים.
4	ראשונה	46.56	48/576	בן דוד (קרינקין) אלה, בשלמות.
5	ראשונה	46.56	48/576	אביגדול אסתר ומרקמן אורה, בחלקים שווים.
6	ראשונה	46.56	48/576	חורי אלפרד ואנדה, בחלקים שווים.
7	שניה	48.08	48/576	עידן דניאל, בשלמות.
8	שניה	48.08	48/576	טייב דניאלה, בשלמות.
9	שניה	48.08	48/576	פוקס דורון וזהבית, בחלקים שווים.
10	שניה	48.08	48/576	רוטנברג טוביה, בשלמות.
11	שניה	48.08	48/576	הבר שמואל, בשלמות.
12	שניה	48.08	48/576	אפרים סרג', בשלמות.

הערות - על מרבית תתי החלקות (כולם פרט לתתי חלקות 9,12) רשומות הערות אזהרה סעיף 126 לטובת ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל (נופי בלפור) בע"מ בגין פינוי בינוי.

הערה על אי התאמה להיתר ביחס לתתי חלקות 1,2,4.

8.2. <u>הסכם תמ"א</u>:

הוצג בפני הסכם פינוי בינוי בגינו רשומה הערת אזהרה על חלק מתתי החלקות משנת 2013 כדלקמן:

ההסכם הינו בין בעלי היחידות בבניינים שברח' חנה סנש 27,29,30,32,34 וברחוב בלפור 24,26 בת ים (להלן: "הבעלים" או "הדיירים") לבין חברת ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל (נופי בלפור) בע"מ (להלן: "היזם" ו/או "החברה").

<u>המקרקעין</u>:

חלקה 83 (ששטחה הרשום 1,112 מ"ר), חלקה 240 (ששטחה הרשום 1,183 מ"ר), חלקה 89 (ששטחה הרשום 1,189 מ"ר) בגוש 7146, ועליהן בנויים 3 בניינים.

<u>הבניינים הקיימים</u>:

3 בנייני מגורים כדלקמן:

בניין בן 2 קומות הכולל 12 דירות ב-3 כניסות ברח' חנה סנש 25,27,29 בבת ים.

בניין בן 2 קומות הכולל 12 דירות ברח' חנה סנש 30,32,34 בבת ים.

בניין בן קומת מסחר + 3 קומות למגורים הכולל בסה"כ 30 יחידות (מתוכם 24 דירות מגורים, 5 חנויות למסחר ומחסן אחד המשמש את אחת החנויות) ברח' בלפור 22,24,26 בבת ים.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

התב"ע החדשה:

תכנית מתאר מפורטת לאיחוד וחלוקה של החלקות, ו/או חלק מהן ולהגדלת הזכויות הבניה בהן, לשם בנייה של עד 3 מבנים, בשטח מבונה עיקרי של כ-28,000 מ"ר (כולל שטחי מסחר) (להלן: "ה בניינים החדשים"), אשר יכללו זכויות בניה של לפחות 243 יח"ד ולא יותר מ-265 יח"ד, בשטח עיקרי ממוצע שלא יפחת מ-105 מ"ר לדירה, וכן חניות, מחסנים, מרפסות, שטחים ציבוריים, פתוחים ובנויים, מעברים, מטלות ציבוריות, זיקות הנאה וכיו"ב.

הדירות ו/או היחידות החדשות:

53 דירות/יחידות חדשות שתבנה החברה במסגרת הפרויקט עבור הדיירים.

כל אחד מהדיירים יקבל דירה/יחידה חדשה.

לכל דירת מגורים חדשה יירשמו כהצמדות בספרי המקרקעין מחסן שלא יפחת מ-4 מ"ר, מקום חניה מקורה ומרפסת שמש בשטח שלא יפחת מ-8 מ"ר וכן חלקים ברכוש המשותף בהתאם לחלק היחסי של כל דירה ביחס לכלל הדירות באותו הבניין.

דירות החברה:

כל הדירות, היחידות והשטחים שייבנו על החלקות על פי התב"ע החדשה, וכל הזכויות בקשר עם החלקות, לרבות כל זכות ברכוש המשותף ו/או בזכויות הבניה בחלקות.

הפרויקט:

תכנון, קידום ונקיטת כל הפעולות הנדרשות לצורך אישור התב"ע החדשה כהגדרתה לעיל והכרזת המתחם כמתחם להתחדשות עירונית על פי הוראות כל דין לביצוע פרויקט בנייה מסוג פינוי בינוי שאותו תבצע החברה על פי הסכם זה, כפוף להתקיימות התנאים המתלים, ועל פי התב"ע החדשה, במסגרתה יפנו הדיירים את כל הדירות הנוכחיות מכל מחזיק ו/או חפץ והחברה תהרוס את הבניינים הקיימים, ובמקומם תבנה החברה את הבניינים החדשים באמצעות קבלן מבצע.

תנאים מתלים רלוונטיים:

ההסכם כולל מספר תנאים מתלים מצטברים ובין היתר, תנאי לגבי הליכי התכנון ואישור התכנית למתן תוקף בהתאם לאבני דרך של תקופות התקדמות הפרוייקט, חתימה של כל הדיירים על ההסכם, הכרזה כ"מתחם" בהתאם לאחת החלופות על פי הפרק החמישי לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) התשכ"ג-1963, קבלת פטורים מתשלום מס על פי חוק מיסוי מקרקעין וחוק ערך מוסף.

למרות האמור לעיל, אם לא יתקיימו חלק מהתנאים זה במלואם או בחלקם, תהיה החברה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לשאת על חשבונה בלבד בתשלום כל המסים הכרוכים.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

במידה והתב"ע החדשה שתאושר להפקדה תכלול פחות מ-243 יח"ד ו/או עיריית בת ים לא תסכים להחכרת השטח שמתחת לרח' חנה סנש לשם ביצוע מרתף חניה שישמש את הבניינים החדשים, תהיה זכות ברירה ו/או החלטה בידי החברה.
החברה תפנה לוועדה המקומית ולוועדה הבין-משרדית במועד הקובע ותפעל כמיטב יכולתה לשם קבלת פטור מהיטל השבחה.

אם החברה תחוייב על ידי הרשות המקומית ו/או הועדה המקומית בביצוע מטלה ציבורית שתטיל עלות כבדה על הפרויקט ותהפוך את הפרויקט ללא כדאי כלכלית ליזם ו/או ביצוע מטלה ציבורית שלא על פי דין בתב"ע החדשה, אזי תהיה רשאית החברה לסגת מן העסקה.

<u>הערות</u>:

א. כל העתקי המסמכים האמורים בפרק זה הינם כפי שנמסרו מאת שמאי הצדדים.
ב. זהות החייבת אינה שנויה במחלוקת.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

9. מצב תכנוני

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני, הרלוונטי להכרעה[2]:

חלוקת התכניות בין מצבי התכנון השונים תערך בהתאם לחלוקה בשומת המשיבה.

לא נמסר לי מועד רכישת הנכסים ע"י הבעלים השונים.

מצב קודם

9.1. תכנית בי/2א':

התכנית פורסמה לתוקף בי.פ 1738 מיום 15/7/1971.

התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים ג'-2+חזית מסחרית.

זכויות בניה לפי תכנית מפורטת.

9.2. תכנית בי/141:

התכנית פורסמה לתוקף בי.פ 1750 מיום 16/8/1971.

התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים ג'+חזית מסחרית.

מס' קומות - 3 מעל קומת חנויות.

זכויות בניה - 33% לקומה, 3 קומות, סה"כ 99%.

9.3. תכנית בי/328:

התכנית פורסמה לתוקף בי.פ 3248 מיום 15/9/1985.

התכנית קובעת זכויות בניה על גגות מבנים.

שטח בניה לדירה - 23 מ"ר ובתנאי שכלל הבמנים על הגג לא יעלו על 40% משטח הגג.

גובה - 2.5 מ'.

9.4. תכנית בי/339:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 3528 מיום 1/3/1988

זכויות בניה:

שטח בניה - 39.5% לקומה כולל מרפסות ונספחים, סה"כ 118.5%.
בנוסף זכויות בניה לחזית מסחרית.

מס' קומות - 3+קומת חנויות.

חישוב זכויות - משטח חלקה נטו.

מס' יח"ד - מחושב בהתאם לזכויות הבניה לחלק ל-95, מתקבל סה"כ 14 יח"ד
לחלקה 83, 15 יח"ד לחלקה 89, 15 יח"ד לחלקה 240.

[2] על הנכס חלות תכניות נוספות כלל עירוניות וכן תכניות מתאר ארציות שונות.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

9.5. <u>תכנית בי/377</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4540 מיום 3/7/1997.

התכנית מקנה זכויות בניה לפרגולות על גגות שיבנו צמוד לחדרים על גגות ולדירות גג. שטח מותר לבניה עד 30% משטח הגג הצמוד ליח״ד או 10 מ״ר, לפי הגדול מביניהם.

9.6. <u>תכנית בי/430</u>:

התכנית פורסמה לתוקף בי.פ 4967 מיום 31/12/2000

התכנית מקנה זכויות לחדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ״ר ליח״ד בקומה העליונה (כולל 6 מ״ר חדר מדרגות פנימי), תחת מגבלות ותנאים המפורטים בהוראות התכנית.

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומות חלקיות, דירות גג, בניינים חד קומתיים וקוטג׳.

כמו כן, התכנית קובעת תנאים לבניית מעליות חיצוניות בבניין.

9.7. <u>תכנית בי/403</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4967 מיום 1/3/2001.

התכנית מקנה זכויות בניה במרתפים ובקומה מפולשת.

תותר בניית 2 קומות מרתף (הועדה רשאית לאשר קומת מרתף שלישית), בשטח בניה של 90% לקומה. גובה מקסימלי לקומת מרתף הינו 3 מ׳.

השימושים במרתף כוללים שטחי שירות, 6 מ״ר מחסן ליח״ד, מועדון דיירים.

התכנית קובעת הוראות לעניין גובה קומה מפולשת (בהתאם לסוג המבנה), שטח בניה מותר בקומה מפולשת (בהתאם למספר הדירות בקומה) והשימושים בקומה המפולשת.

9.8. <u>תכנית בי/1/403</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5237 מיום 16/11/2003.

התכנית מתירה בניה של שטח בקומה מפולשת למטרות של פנאי וספורט לדיירי הבית בלבד.

השטח יחושב כשטח עיקרי המתווסף לשטח העיקרי המותר במגרש וירשם כרכוש משותף.

היקף הזכויות עד 80% משטח הקומה שמעל הקומה המפולשת.

9.9. <u>תמ״א/38</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5397 מיום 18/5/2005.

התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה.

<u>תחולת התכנית</u>:

תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1/1/1980, למעט מבנים שתקן ישראלי ת״י 413 פטר אותם מתחולתו.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

רשאית הוועדה המקומית להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחוזק, תותר תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יח״ד במבנה באחת מהאפשרויות כדלקמן:

א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים שונים.

ב. הקמת קומה אחת נוספת למבנה בתנאים שונים, אשר יכולה לשמש גם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבניין.

ג. הקמת אגף נוסף למבנה בתנאים שונים. הוועדה המקומית רשאית לאשר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספת יח״ד וזאת בתנאים ובלבד שסך כל שטח התוספות לא יעלה על שטח קומה טיפוסית אחת.

תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים בתנאים כדלקמן:

א. קווי הבניין ע״פ תכנית מאושרת מאפשרת את התוספת המבוקשת, במידה ולא תותר חריגה שלא תקטן מ-2 מ׳ לחזית ולצד, ו-3 מ׳ לאחור.

ב. תוספת השטח לדירה תכלול מרחב מוגן.

ג. תותר תוספת שטח של עד 25 מ״ר לדירה במפלס הקיים.

ד. ההרחבה תותר רק אם תבוצע בהינף אחד.

בנוסף, תותר הקמת מעלית לכל אגף במבנה, תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין המותרים על פי התכנית המאושרת החלה על המקום.

<u>סעיף 23 לתכנית</u>:

שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודים הנ״ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע, כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

9.10. <u>תכנית בי/430 א׳</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5391 מיום 15/2/2006.

התכנית מקנה זכויות לחדרי יציאה לגג לרבות על קומה חלקית בבניינים בהם התקבלו היתרי אכלוס עד ליום 1/8/2004.

9.11. <u>תמ"א/38 / 1 א'- "שינוי מס' 1 לתמ"א/38":</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5704 מיום 16/8/2007.

מטרת התכנית - הבהרת היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנו בתכניות מפורטות הקודמות לתמ"א, הבהרה בנושא המועד לתחולת התכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד והכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.

לעניין תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יח"ד במבנה, באפשרות של סגירה ומילוי של קומה מפולשת הסגירה יכולה לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

9.12. <u>תמ"א/38 / 2- "שינוי מס' 2 לתמ"א/38":</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6069 מיום 10/3/2010.

בין יתר מטרות התכנית:

קביעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.

תחולת התכנית העיקרית על מבנים שהוקמו על פי היתר שניתן קודם ליום ה- 1/1/1980, אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.

ביטול הפטור האמור בסעיף 13.5 לתכנית העיקרית.

הבהרת הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות על פי התכנית העיקרית.

הבהרת הוראות התכנית ביחס לשיקול הדעת של הועדה למתן היתר בניה בתחום הסביבה החופית.

קביעת הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידת אדמה והקמתו מחדש.

תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1/1/1980, ולאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בניה.

ניתן יהיה לאשר תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש מכח תכנית זו ככל שאינן עומדות בסתירה להגבלות בניה שנקבעו בתוכניות מתאר ארציות אחרות.

9.13. <u>תכנית בי/מק/497</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 6193 מיום 26/1/2011.

התכנית קובעת עקרונות לבניית דירות על גג הבניין תוך שימוש בזכויות הבניה לבניית חדרי יציאה לגג ובכפוף לתנאים המפורטים בתכנית.

התכנית קובעת, בין היתר, כי תנאי להיתר בניה הינו חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה בהתאם לדרישות תמ"א/38.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

9.14. <u>תכנית בי/430 ב'</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 6233 מיום 8/5/2011.

התכנית קובעת הוראות ותנאים להקמת מצללות בחצרות פרטיות של בתים ובשטח הגג הצמוד לגג או לדירת הגג ובשטחי גזוזטראות שאינן מקורות. שטחי הבניה המותרים הינם עד 1/3 משטח החצר ועד 30 מ"ר ובגג צמוד עד 1/3 משטח הגג או 10 מ"ר לפי הגבוה מביניהם.

9.15. <u>תמ"א/38/3- "שינוי מס' 3 לתמ"א/38"</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6430, ביום 11/6/2012.

בין יתר מטרות התכנית:

קביעת הוראות בעניין תוספת זכויות בניה למבנים המיועדים למגורים שניתן להתיר כתמריץ לחיזוק.

קביעת הנחיות בנוגע לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש שלא טעון חיזוק, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.

קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים.

קביעת היחס בין זכויות בניה לפי התמ"א לבין זכויות בניה מתוקף תכנית מפורטת או תכניות מפורטות שחלות במקום וטרם מומשו.

קביעת הוראות בעניין חיזוק בהתאם לדרישות התקן, לרבות חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות.

ניתן יהיה לאשר תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש או מתן זכויות בניה במגרש אחר לצורך חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו מכח תכנית זו ככל שאינן עומדות בסתירה להגבלות בניה שנקבעו בתוכניות מתאר ארציות אחרות.

תותר תוספת זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:

סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים שונים.

הקמת קומה או קומות נוספות למבנה - הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה בתנאים שונים.

הקמת קומה חלקית על הגג - בתנאים שונים.

הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין (הקמת אגף נוסף) בתנאים שונים.

9.16. <u>תכנית תמ"א/38/3א'</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7400, ביום 13/12/2016.

חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

התכנית קובעת את הדרך לחישוב זכויות הבניה אותן ניתן לאשר מכח תמ"א/38 במסלול הריסה ובניה מחדש, כתוספת לזכויות הבניה שניתן לבנות במגרש מכוח התוכניות החלות במקום, התכנית מאפשרת, בין היתר, תוספת 13 מ"ר וממ"ד על כל יח"ד בנויה וכן תוספת קומות לפי מספר הקומות הקיים.

<u>מצב חדש</u>

9.17. <u>תכנית בי/588 (0189720-502)-"פינוי בינוי מתחם בלפור-חנה סנש"</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 8599 מיום 24/12/2019 (פרסום אחרון בעיתנות מיום 10/1/2020).

<u>דברי הסבר</u>:

התכנית מציעה פינוי בינוי על רחוב מע"רי ראשי התואמת את מדיניות העירייה לציפוף ופיתוח רחוב בלפור.

התכנית כוללת שטחי מסחר, מגורים ושטחים למוסדות ציבור, וכן משפרת את המערך התנועתי ע"י הסטת רחוב חנה סנש לחיבור לרחוב בלפור בזוית ישרה.

בשטח התכנית קיימים 3 בנייני מגורים שיפונו ויהרסו.

במקומם מוצע מתחם חדש עם 2 בנייני מגורים רבי קומות, הכוללים חזית מסחרית בקומת קרקע, ומבנה ציבור בן עד 5 קומות.

החניה התת קרקעית לכל השימושים תהיה בחניון משותף. מתחת לתחום הדרך יתוכננו חניות ציבוריות שלא יוצמדו וישמשו בפועל כחניה ציבורית.

<u>גושים וחלקות בתכנית</u>:

התכנית חלה על חלקות 83,89,240,243 בגוש 7146.

<u>מטרת התכנית</u>:

התחדשות עירונית בפינת הרחובות בלפור-חנה סנש על ידי הריסת הבניינים הקיימים, ובנייתם של 2 בנייני מגורים רבי קומות בני 24 קומות הכוללים 186 יח"ד סה"כ בשילוב מסחר בקומות התחתונות, ובניין ציבורי נפרד.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

1. פינוי והריסת 2 מבני מגורים טוריים לאורך רחוב חנה סנש ומבנה בן 3 קומות מעל קומה מסחרית ברחוב בלפור.
2. שינוי יעוד ממגורים ג' למגורים ומסחר בתא השטח הדרומי, ומגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור בתא השטח הצפוני. בשני תאי השטח יוקמו מבנים רבי קומות למגורים: 24 קומות מגורים מעל שתי קומות מסחר ובנוסף קומה טכנית (סה"כ 186 יח"ד).
3. במערב תא השטח הצפוני יוקם מבנה ציבור בן עד 5 קומות.

4. איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית.
5. הסטת רחוב חנה סנש בחיבורו עם רחוב בלפור.

מגורים ד':

שימושים:

א. מגורים, מחסנים דירתיים, מועדון כושר, חדרי שירות כגון: חדר אשפה, חדרים טכניים וכד'.

ב. בקומת הקרקע ובקומה שמעליה, חזית מסחרית הפונה לרחובות בלפור וחנה סנש.

ג. חניה.

הוראות בינוי:

בנית בניין רב קומות בן 27 קומות סה"כ (2 קומות מסחר + 24 קומות + גג טכני).

תמהיל הדירות:

20% מסך יחידות הדיור יהיו דירות קטנות בשטח כולל של עד 80 מ"ר.

שטח יח"ד בהוראה זו משמעה: כל השטח המותר לבניה כולל שטחים למטרות עיקריות, שטחי ממ"ד ושטחי שירות, לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה, כגון מרפסות פתוחות ו/או מחסנים/חניות מקורות ועוד.

תמהיל הדירות יהיה מגוון ויכלול דירות בנות 3,4,5 חדרים.

מחסנים:

תותר הקמת מחסנים דירתיים בשטח של כ- 6 מ"ר לכל יח"ד בקומות התת קרקעיות בלבד.

סך כל המחסנים הדירתיים בבניין לא יעלה על מס' הדירות בבניין.

קומת הקרקע:

גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6.5 מ'.

גגונים:

תותר הבלטת גגון קומת המסחר עד 3 מ' מקו הבניין.

גובה קומה טיפוסית למגורים:

גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו.

מקלטים:

במידה וייבנה ממ"ק במקום מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) תקני, ניתן יהיה להוסיף 8 מ"ר עיקרי לשטח כל דירה באותה קומה.

חניה:

החניה תהיה תת קרקעית.

מסחר:

הקומות המסחריות יתוכננו כמקשה אחת, לאורך הרחובות בלפור וחנה סנש.

<u>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</u>:

<u>שימושים</u>:

1. במגדל המגורים:

א. מגורים, מחסנים דירתיים, מועדון כושר, חדרי שירות כגון חדר אשפה, חדרים טכניים וכד'.

ב. בקומת הקרקע ובקומה שמעליה, חזית מסחרית הפונה לרחובות בלפור וחנה סנש.

2. במבנה הציבורי:

חינוך, דת ותרבות, קהילה ורווחה ומשרדי עירייה ומשרדי ממשלה. ככל שהשימוש יהיה לצרכי חינוך תוקצה חצר כנדרש.

3. חניה.

<u>הוראות בינוי</u>:

בניית בניין רב קומות בן 27 קומות סה"כ (2 קומות מסחר + 24 קומות + גג טכני) ומבנה ציבור בגובה עד 5 קומות, שימוקם בצד המערבי של המגרש ובקווי הבניין המופיעים בתשריט.

יתר ההוראות כקבוע ביעוד מגורים ד'.

<u>טבלת זכויות בניה</u>:

<u>מגרש 101-מגורים ד'</u>:

שטח מגרש - 1,303 מ"ר

	שטחי בניה				מס' יח"ד	גובה (גובה מעקה הגג של הגג העליון)	מס' קומות		מרפסות בנוסף לשטח העיקרי במ"ר
	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
	עיקרי במ"ר	שירות במ"ר	שירות במ"ר						
מגורים	8,835	4,200	6,515	19,550	93	100	27 (24 קומות מגורים מעל 2 קומות מסחר וקומה טכנית)	5	1,116
מסחר	360	160		520					
סה"כ	9,195	4,360	6,515	20,070					

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מגרש 201-מגורים ומבנים ומוסדות ציבור :

שטח מגרש - 1,991 מ״ר

	שטחי בניה				מס' יח״ד	גובה (גובה מעקה הגג של הגג העליון)	מס' קומות		מרפסות בנוסף לשטח העיקרי במ״ר
	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה״כ			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
	עיקרי במ״ר	שירות במ״ר	שירות במ״ר						
מגורים	8,835	4,200	9,955	22,990	93	100	27 (24 קומות מגורים מעל 2 קומות מסחר וקומה טכנית)	5	1,116
מסחר	360	160		520					
מבנים ומוסדות ציבור	1,000	300		1,300		24	5	5	50
סה״כ	10,195	4,660	9,955	24,810					

שלבי ביצוע:

המתחם יבנה כמקשה אחת.

חניה תת קרקעית תבנה בשלב אחד למגורים ולמבנה הציבור.

הבניה תבוצע לאחר השלמת הפינוי וההריסה של המבנים הקיימים.

מימוש התכנית:

הזכויות המוצעות בתכנית זו יתכלו בתום 7 שנים מיום אישור התכנית.

בסמכות הועדה המקומית להאריך את מועד ההתכלות ב-7 שנים נוספות טרם התכלות הזכויות.

ביצוע המרתף המשותף והתחלת בנייה של בניין מגורים אחד יחשב כהוצאה לפועל של התכנית.

איחוד וחלוקה מחדש:

התכנית כוללת טבלאות הקצאה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

חניה:

בהתאם לנספח התנועה עולה, כי נדרשות 186 חניות לשימושי המגורים, 20 חניות למבני הציבור, 24 חניות לשטחי המסחר, סה"כ 230 חניות.
בנוסף נדרשות 7 חניות לנכים ו-2 חניות תפעוליות.

10. רישוי

רצ"ב ריכוז היתרי בניה כפי שנמבסרו ע"י הצדדים.

מצב קודם:

מס' חלקה	מס' היתר	מועד	מהות
83	72	2/7/1950	הקמת בניין המכיל 12 דירות בנות 2 חד' ונוחיות כ"א.
	A144	16/4/1951	תכנית שינויים לבניין בן 2 קומות המכיל בכל קומה 6 דירות בנות 2 חדרים ונוחיות
	497	7/3/1954	תוספת מרפסת קומת א' וב' - 13.6 מ"ר.
	713	4/12/1955	הוספת חדר אחד לבניין קיים - 15.12 מ"ר.
	1971	17/1/1964	הגדלת שטח מרפסת קומה ב' - 20.48 מ"ר.
	4914	22/5/1964	הגדלת מרפסת קומה א' - 20.48 מ"ר.
	1979	27/3/1964	תוספת חדר - 15.96 מ"ר והגדלת מרפסת - 15.96 מ"ר.
	354	23/3/1979	בניית מרפסת קומה קרקע - 13.8 מ"ר.
	361	23/3/1979	תוספת מרפסת קומת א' - 13.8 מ"ר.
89	1630	31/7/1962	הקמת בית מגורים משותף בן 3 קומות על עמודים המכיל: בקומת קרקע (א) 4 חנויות, דירה של 2 חדרים + דירה של 2 וחצי חדרים. בקומות ב-ג-ד: דירה של 2 חדרים + 3 דירות של 2 וחצי חדרים + 2 דירות של 3 חדרים בכל קומה. בנוי 1,678.75 מ"ר (כולל מקלט) + מרפסות 321.63 מ"ר.
	4226	18/6/1963	תוספת דירת מגורים בקומת מרתף הכוללת מרפסת ומחסן - בשטח של 120.23 מ"ר. **לא נמצא היתר בניה לתכנית זו.**
	4692	27/1/1964	תכנית שינויים: תוספת דירה בקומת מרתף. סה"כ 2 דירות בקומת מרתף בנות 2 חדרים כ"א בשטח כולל של 100.99 מ"ר והריסת המחסן. **לא נמצא היתר בניה לתכנית זו.**

			תוספת דירה בקומת קרקע בשטח של 46.29 מ״ר. ופיצול חנויות מ-4 ל-5 חנויות.
240	501	16/3/1954	בניית מרפסת בשטח של 10.35 מ״ר.
	1443	26/5/1955	הגדלת מרפסת מגורים בקומה ב׳ בשטח של 10.57 מ״ר.
	1541	21/11/1961	הגדלת מרפסת בשטח של 5.77 מ״ר.
	2827	26/6/1968	הוספת גגון מרעפים והרחבת פתח בקיר כמסומן בתכנית.
	2634	11/1/1989	תוספת לבניין קיים (חדר על הגג) בשטח של 22.3 מ״ר.
	1136	11/4/2002	תוספת בניה לדירה קיימת בקומת קרקע בשטח של 10.21 מ״ר + שינויים + גדר בגבולות החלקה.

<u>מצב חדש</u>:

<u>מגרש 101</u>:

10.1. בקשה להיתר בניה מס׳ 20221010 נדונה ואושרה בועדה המקומית לתכנון ובניה בתאריך 10/1/2023.

<u>מהות הבקשה</u>:

הריסת 2 בנינים קיימים בני 2 קומות, 12 יח״ד בחלקה זו, ובניית מבנה מגורים בן 24 קומות וקומת גג עם 93 יח״ד, מעל 2 קומות מסחר + מרתפי חניה כולל שינוי תוואי דרך חנה סנש + מבנה ציבורי בן 5 קומות + גידור זמני לתקופת הבניה.

במסגרת הבקשה אושרו הקלות שונות שלא נדונו כחלק מהחלטה זו.

<u>חניה</u>:

מס׳ חניות רכב נדרש 229 מס׳ חניות מבוקש 230.

מס׳ חניות אופניים נדרש 199 מבוקש 200.

שטחי הבניה בהתאם לשומת המשיבה, שטחים המוסכמים כעדכניים ע"י שמאית המבקשת :

קומה	מס' יח"ד	שטח עיקרי				שטחי שירות						סה"כ עיקרי + שירות
		מגורים	מרפ.	מסחר	סה"כ	ממ"ד	ממ"ק	מבואות וח.מדרגות	טכני	משותף	אחסנה	סה"כ שירות	
קרקע				184.25	184.25		12.52	184.49	131.71	5.28		334.00	518.24
1				173.15	173.15		12.05	101.94	9.48		215.8	339.27	512.42
2	4	366.45	47.32		413.77	53		77.38	9.95			140.33	554.10
3	4	360.75	47.32		408.07	52.65		83.62	10.09			146.36	554.43
4	4	360.75	47.32		408.07	52.65		83.62	10.09			146.36	554.43
5	4	362.56	47.32		409.88	52.65		81.86	10.17			144.68	554.56
6	4	360.37	47.32		407.69	52.65		83.92	10.17			146.74	554.43
7	4	362.56	47.32		409.88	52.65		81.86	10.17			144.68	554.56
8	4	362.34	47.32		409.66	52.65		82.21	10.09			144.95	554.61
9	4	361.64	47.32		408.96	50.04		82.95	10.05			14431	553.27
10	4	362.56	47.32		409.88	52.65		81.86	10.17			144.68	554.56
11	4	362.56	47.32		413.77	53.00		77.38	9.95			140.33	554.10
12	4	366.45	47.32		413.77	53.00		77.38	9.95			140.33	554.10
13	4	366.45	47.32		413.77	53.00		77.38	9.95			140.33	554.10
14	4	366.45	47.32		413.77	53.00		77.38	9.95			140.33	554.10
15	4	366.45	47.32		413.77	53.00		77.38	9.95			140.33	554.10
16	4	366.45	47.32		413.77	53.00		77.38	9.95			140.33	554.10
17	4	366.45	47.32		413.77	53.00		77.38	9.95			140.33	554.10
18	4	366.45	47.32		413.77	53.00		77.38	10.05			140.33	554.10
19	4	359.46	47.32		406.78	52.93		84.55	10.05			147.53	554.31
20	4	359.46	47.32		406.78	52.93		84.55	10.05			147.53	554.31
21	4	359.46	47.32		406.78	52.93		84.55	10.05			147.53	554.31
22	4	359.46	47.32		406.78	52.93		84.55	10.05			147.53	554.31
23	4	359.46	47.32		406.78	52.93		84.55	10.05			147.53	554.31
24	3	393.66	38.22		431.88	39.28		82.55	6.4			128.23	560.11
25	2	426.42	25.12		451.54	26.27		80.55	3.83			110.65	562.19
26								56.58	126.06			152.64	152.64
סה"כ עילי	93	8,808.96	1,104.38	357.39	10,270.73	1,225.79	24.57	2,257.18	498.28	6.55	215.8	4,228.17	14,498.9

מגרש 201 :

10.2. בקשה להיתר בניה מס' 20221013 נדונה ואושרה בועדה המקומית לתכנון ובניה בתאריך 10/1/2023.

מהות הבקשה :

הריסת 2 בניינים קיימים, 36 יח"ד , והקמת מבנה מגורים בן 24 קומות מעל 2 קומות מסחר + גג טכני, סה"כ 27 קומות, סה"כ 93 יח"ד, מעל 4 קומות מרתף + גלריה (משותפים עם מגרש 101) + ח' טרפו + בניין ציבורי בן 5 קומות + גג טכני.

במסגרת הבקשה אושרו הקלות שונות שלא נדונו כחלק מהחלטה זו.

חניה :

מס' חניות רכב נדרש 229 מס' חניות מבוקש 230.

מס' חניות אופניים נדרש 199 מבוקש 200.

סה"כ חניה תת"ק 9,172.45 מ"ר.

שטחי הבניה בהתאם לשומת המשיבה, שטחים המוסכמים כעדכניים ע"י שמאית המבקשת :

קומה	מס' יח"ד	שטח עיקרי				שטחי שירות						סה"כ עיקרי + שירות
		מגורים	מרפ.	מסחר	סה"כ	ממ"ד	ממ"ק	מבואות וח.מדרגות	טכני	משותף	אחסנה	סה"כ שירות	
- 4								68.45	107.62		82.29	1,449.13	1,449.13
- 3								112.92	260.96		15.59	3,094.26	3,094.26
- 2								110.68	92.65		77	2,962.96	2,962.96
- 1								174.39	292.81		12.44	3,073.9	3,073.9
גלריה								272.28	45.26		326.28	643.82	643.82
סה"כ תת"ק								738.72	799.3		513.6	11,224.07	11,224.07
קרקע				167.61	167.61		15.07	150.88	61.30	10.91	33.54	271.70	439.31
1				185.06	185.06		12.28	96.9	6.17	180.04	32.1	327.49	512.55
2	4	365.42	47.32		412.74	53		77.93	11.04			141.97	554.71
3	4	365.08	47.32		412.40	52.66		82.76	7.16			142.58	554.98
4	4	365.08	47.32		412.40	52.66		82.76	7.16			142.58	554.98
5	4	365.08	47.32		412.40	52.66		82.76	7.16			142.58	554.98
6	4	359	47.32		406.32	52.64		88.84	7.16			148.64	554.96
7	4	359	47.32		406.32	52.64		88.84	7.16			148.64	554.96

554.96	148.64			7.16	88.84		52.64	406.32		47.32	359	4	8
554.96	148.64			7.16	88.84		52.64	406.32		47.32	359	4	9
554.71	141.97			11.04	77.93		53.00	412.74		47.32	365.42	4	10
554.71	141.97			11.04	77.93		53.00	412.74		47.32	365.42	4	11
554.71	141.97			11.04	77.93		53.00	412.74		47.32	365.42	4	12
554.71	141.97			11.04	77.93		53.00	412.74		47.32	365.42	4	13
554.71	141.97			11.04	77.93		53.00	412.74		47.32	365.42	4	14
554.71	141.97			11.04	77.93		53.00	412.74		47.32	365.42	4	15
554.71	141.97			11.04	77.93		53.00	412.74		47.32	365.42	4	16
554.71	141.97			11.04	77.93		53.00	412.74		47.32	365.42	4	17
554.71	141.97			11.04	77.93		53.00	412.74		47.32	365.42	4	18
554.65	147.12			10.96	83.23		52.93	407.53		47.32	360.21	4	19
554.65	147.12			10.96	83.23		52.93	407.53		47.32	360.21	4	20
554.65	147.12			10.96	83.23		52.93	407.53		47.32	360.21	4	21
554.65	147.12			10.96	83.23		52.93	407.53		47.32	360.21	4	22
554.65	147.12			10.96	83.23		52.93	407.53		47.32	360.21	4	23
560.10	124.53			11.23	73.80		39.50	435.57		37.59	397.98	3	24
537.33	107.03			11.3	69.42		26.31	430.30		30.48	399.82	2	25
153.36	153.36			116.77	36.59								26
14,407.78	4,161.71	65.64	190.95	422.09	2,226.68	27.35	1,229.00	10,246.07	352.67	1,109.11	8784.29	93	סה"כ עילי
25,631.85	15,385.78	579.24	190.95	1,221.39	2,965.4	27.35	1,229.00	10,246.07	352.67	1,109.11	8784.29	93	סה"כ

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

11. תמצית טיעוני הצדדים

שומות הצדדים למימוש הנדון המהווה מימוש חלקי של הזכויות[3]:

מהות החיוב	מגרש	השבחה לפי המשיבה	היטל השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשת	היטל השבחה לפי המבקשת
תכנית בי/588 (תכנית 502-0189720)	101	₪ 36,971,846	₪ 18,485,923	0	0
תכנית בי/588 (תכנית 502-0189720)	201	₪ 44,155,581	₪ 22,077,791	0	0

עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה:

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת השומות, התגובות והדיון. עם זאת יובהר, כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

מהות החיוב:

הצדדים מסכימים, כי החיוב הנבחן הינו בגין תכנית בי/588 (תכנית 502-0189720) בלבד.

הצדדים מסיכימים כי המימוש יבחן בהתאם לשטחי הבניה המופיעים בשומת המשיבה המעודכנת ומהווים מימוש חלקי של התכנית.

ההקלות שאושרו במסגרת הבקשות להיתרי בניה אינן כלולות בהחלטה זו ולא הוצגו בפני שומות הצדדים ביחס להקלות אלו, ככל שבוצעו.

הצדדים מסכימים בעניין אופן מימוש הזכויות שהינו בהתאם לבקשה להיתר בניה, הבקשות שנבחנו על ידי לעניין זה הינן בהתאם למופיע בשומת המשיבה המעודכנת ומוסכמת בין הצדדים כבקשות להיתרי בניה מעודכנות.

שמאי הצדדים חלוקים לגבי עצם קיומה ושיעורה של ההשבחה הנובעת מאישורה של התכנית המשביחה.

[3] בהתאם לשומת המשיבה העדכנית מיום 14/1/2025.

11.1. <u>עמדת המשיבה</u>

<u>מהות ההשבחה</u>:

הריסת מבני מגורים מבניה ותיקה ובניית מבני מגורים ומסחר מבניה חדשה.

<u>שווי מצב קודם</u>:

סך שווי הדירות והחנויות הקיימות בנכס במצבן נכון למועד הקובע.

שווי הדירות מוערך בשיטת העלות, ע"י סיכום כלל מרכיבי השווי של הנכס הכולל קרקע בניה ורווח יזמי. הובא בחשבון המצב הפיסי הירוד של היחידות.

שווי החנויות מוערך בשיטת ההשוואה.

לא הובאו בחשבון זכויות בניה עפ"י תמ"א/38.

לעניין זה הוא מפנה לעמ"נ 33949-09-20 **<u>לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה</u>** ולהחלטות שונות של ועדת הערר מחוזית לפיצויים והיטלי השבחה.

<u>שווי מצב חדש</u>:

השווי הינו בהתאם לזכויות הבניה המוקנות בתכנית בי/588 ובהפחתת עלות מטלה ציבורית המוטלת על הבעלים לבניית שטחים לצרכי ציבור עבור עיריית בת ים בהיקף של 1,300 מ"ר (עיקרי+שרות) + 20 חניות תת"ק.

שווי מצב חדש עפ"י תכנית בי/588, הוערך בהתאם להחלטה בעמ"נ 52383-10-20 **<u>ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א נ' אשדר חברה לבניה</u>**, דהיינו, לפי סך שווי המגרש עפ"י התכנית.

<u>השבחה בגין זכויות בניה לממ"דים</u>:

באומדן ההשבחה לא הובאו בחשבון זכויות הבניה לממ"דים עבור דירות הבעלים המהוות 44 ממ"דים.

סה"כ ממ"דים בתכנית - 186.

ממ"דים לא לחיוב - 44.

ממ"דים לחיוב - 142.

חלק יחסי לחיוב - 76.344%.

בהתאמה התחשיב יבוצע ביחס לכלל יחידות הדיור תוך חיוב בשטח יחסי מתואם של 9.543 מ"ר.

(9.543 מ"ר = 0.76344 * 12.5 מ"ר).

<u>לענין טענת המבקשת כי מאחר ובנכס הנדון קיימות 48 יח"ד אזי מוקנה פטור יחס למרכיב הממ"ד עבור 48 ממ"דים ולא עבור 44 ממ"דים כפי שחושב בשומת המשיבה</u>:

הטענה אינה נכונה היות שחלקה 89 הותרו עפ"י היתרי בניה 20 יח"ד בלבד, כך שבנכס הנדון הותרו עפ"י היתרי בניה 44 יח"ד סה"כ.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

בהתאם לכך , הפטור בגין ממ״דים הינו ביחס לדירות קיימות עפ״י היתרי בניה, ובלתי אפשרי להקנות פטור בגין ממ״דים עבור דירות שלא ניתן להן היתר בניה.

<u>לענין טענת המבקשת כי כל שטחי הממד״ים המוקנים בתכניות שבנדון פטורים מהיטל השבחה</u>:

לטענתו, הטענה אינה נכונה משפטית.

עסקת הפינוי בינוי בין הבעלים לבין היזם, הינה עסקת קומבינציה, שבמסגרתה מתוך זכויות בניה ל-186 יח״ד, הבעלים נותרו עם זכויות בניה ל-44 יח״ד ויתרת זכויות בניה ל-142 יח״ד נמכרו ליזם.

מדובר בענין עובדתי, שכן המגרשים במצב חדש שייכים במלואם לבעלי הדירות הקיימות ולכן ברור שהזכויות ל-142 יח״ד נמכרו ע״י הבעלים ליזם, ואין כל אפשרות אחרת להסביר כיצד הזכויות הללו הועברו מהבעלים ליזם.

בהחלטה בערר (מרכז) 7053/16, **<u>אמנון סלונימסקי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה פ״ת</u>**, נקבע, בין היתר, כי במקרה של עסקת קומבינציה, לצורך החיוב בהיטל השבחה יש לראות במועד תחילת התוקף של התכנית את מועד העברת הזכויות ליזמים, ואין לראות במועד ההתקשרות בעסקאות הקומבינציה את המועד בו מועברות הזכויות ליזמים.

הוא מציין, כי במקרה שנדון בהחלטה הנ״ל של ועדת ערר, הסכם הקומבינציה בין הבעלים ליזם נחתם בטרם אושרה התכנית החדשה שבגינה נוצרה חבות בהיטל השבחה, וועדת ערר קבעה כי למרות עובדה זו, מועד המימוש לצורך היטל השבחה הינו מועד כניסת התכנית לתוקף, ולכן הממד״ים המשוייכם לדירות היזם חוייבו בהיטל השבחה, שכן הם נמכרו במועד כניסת התכנית לתוקף.

במקרה הנדון מכר יתרת זכויות הבניה מהבעלים ליזם התבצע לאחר כניסת התכנית לתוקף.

בהתאם לכך יישום החלטה זו לענייננו, מביא לתוצאה שלפיה 142 ממ״דים שנמכרו ליזם חייבים בהיטל השבחה ויתרת 44 ממ״דים שנותרו בבעלות בעלי הדירות הקיימות פטורים מתשלום היטל השבחה.

<u>שווי מ״ר מבונה</u>:

<u>מגרש 101</u>:

<u>מגורים</u>:

נקבע שווי של 6,600 ש״ח למ״ר עיקרי+ממ״ד ושווי של 2,640 ש״ח/מ״ר מרפסת (מקדם 0.4).

<u>מסחר</u>:

נקבע שווי של 7,500 ש״ח/מ״ר.

<u>מגרש 201</u> :

<u>מגורים</u> :

נקבע שווי של 7,400 ש"ח למ"ר עיקרי+ממ"ד ושווי של 2,960 ש"ח/מ"ר מרפסת (מקדם 0.4).

<u>מסחר</u> :

נקבע שווי של 8,500 ש"ח/מ"ר.

<u>בסיס הנתונים לקביעת השוויים</u> :

<u>מגורים</u> :

עסקאות מכר מגרשים ביעוד מגורים ג' בבניה רוויה.

מקדם שטח עיקרי - 1.

מקדם מרפסת - 0.4.

שטח ממ"ד - 12.5 מ"ר/יח"ד.

שטח מרפסת - 12 מ"ר/יח"ד.

כתובת	גו"ח	מועד עסקה	שטח חלקה	מס' קומות מגורים	מס' יח"ד	אחוזי בניה	חדרי יציאה לגג במ"ר	סה"כ עיקרי במ"ר
בלפור 133	7137/119	20/3/2018	537	5	9	168	80	1,047 מתוכם 64.4 מסחר
בר יהודה 26	7137/114	20/3/2018	518	4	9	158	80	898
נורדאו 29	7140/223	14/10/2020	673	4	8	120	80	887.6
ממוצע		27/1/2019						

כתובת	גו"ח	ממ"ד במ"ר	מרפסות	סה"כ משוקלל	אחוז נמכר	מחיר מכירה בש"ח	שווי מ"ר מבונה בש"ח
בלפור 133	7137/119	113	108	1,202	100%	7,250,000	6,030
בר יהודה 26	7137/114	113	108	1,054	100%	7,250,000	6,878
נורדאו 29	7140/223	100	96	1,026	50%	4,000,000	7,797
ממוצע							6,902

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מסחר:

כתובת	גו״ח	מועד עסקה	קומה	שטח	מחיר מכירה בש״ח	מחיר למ״ר בש״ח
בלפור 15	7146/208/6	23/7/2018	קרקע	53	1,053,000	19,868
חנה סנש 24	7146/84/4	28/11/2016	קרקע	39	600,000	15,385
ממוצע		25/9/2017				17,626

בהתאם לנתונים ובהתאמה לזמן ולמיקום ברחוב בלפור 22, נקבע שווי מ״ר מסחרי בנוי של 20,000 ש״ח/מ״ר.

אומדן שווי 1 מ״ר בדירות קיימות במצב הקודם בחזית לחנה סנש (חלקות 240+83):

שווי זכויות מירבי	-	6,800 ש״ח
עלויות בניה מירביות לבניה שחוקה בת 70 שנים	-	3,500 ש״ח
סה״כ	-	10,300 ש״ח
תוספת יזמות שחוקה (30% * 15% = 4.5%)		
תוספת מע״מ שחוק (30% * 17% = 5.1%)		
סה״כ כולל יזמות ומע״מ שחוקים	-	11,300 ש״ח

אומדן שווי 1 מ״ר בדירות קיימות במצב הקודם בחזית לבלפור (חלקה 89):

שווי זכויות מירבי	-	6,800 ש״ח
עלויות בניה מירביות לבניה שחוקה בת 60 שנים	-	3,800 ש״ח
סה״כ	-	10,600 ש״ח
תוספת יזמות שחוקה (40% * 15% = 6.0%)		
תוספת מע״מ שחוק (40% * 17% = 6.8%)		
סה״כ כולל יזמות ומע״מ שחוקים	-	12,000 ש״ח

לענין טענת המבקשת כי אומדן שווי מ״ר בנוי בדירות הקיימות שנקבע בשומתו ״אינו סביר ואינו תואם את ערכי השוק״ הוא מגיב כדלקמן:

עפ״י הפסיקה אומדן שווי מצב קודם צריך לשקף את שווי השוק של הדירות הקיימות, בנטרול השפעות של תמ״א/38 ו/או תכניות נלוות לתמ״א/38 ו/או תכניות פינוי בינוי על שווי הדירות.

מבחינה מקצועית, השיטה היחידה המאפשרת לנטרל את ההשפעות הנ״ל על שווי הדירות היא שיטת העלות, משום שבשיטה זו שווי השוק של הדירות מוערך עפ״י סכום מרכיבי השווי של הדירות, ותחת הנחת עבודה שמרכיבי השווי המוערכים (זכויות בניה, עלויות בניה ישנות, רווח יזמי ומע״מ שחוקים).

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

שיטת ההשוואה אינה מתאימה לאומדן "שווי מצב קודם" בתכניות פינוי בינוי, היות שמחירי דירות בעסקאות השוואה מושפעים מתמ"א/38 ומתכניות נלוות לתמ"א/38.
מחירי דירות בעסקאות השוואה מושפעים גם מתכניות פינוי בינוי, בפרט בעיר בת ים, שבה כבר אושרו ומצויים בתהליכי אישור שונים זכויות בניה לאלפי יחידות דיור חדשות בתכניות פינוי בינוי ולכן ההשפעה של גורם זה על מחירי השוק של דירות בעיר היא גבוהה.
בהתאם לכך, בלתי אפשרי להתבסס על "מחירי השוק" של דירות לצורך אומדן שווי מצב קודם בשומת השבחה ולכן, טענת המבקשת שיש להתבסס על "מחירי שוק" של דירות לאומדן שווי מצב קודם שגויה מיסודה.
<u>נתוני עסקאות מכר למגרשים בייעוד מגורים מבניה רוויה+תעסוקה במתחם תכנית בי/4/450 בבת ים</u>:

מקדם שטח עיקרי - 1.
מקדם מרפסת - 0.4.
שטח ממ"ד - 12.5 מ"ר/יח"ד.
שטח מרפסת - 14 מ"ר/יח"ד.

כתובת	גו"ח	מועד עסקה	שטח חלקה	מס' קומות מגורים	מס' יח"ד נמכר	אחוזי בניה	סה"כ עיקרי שנמכר במ"ר	ממ"ד במ"ר
הקוממיות 16	7121/59	27/11/2016	3,814	38	81	520%	7,820	1,013
הקוממיות 16	7121/59	6/4/2017	3,814	38	10	520%	890	125
בלפור 7	7146/194	23/4/2018	999	17	54	433%	4,330 מתוכם 300 למסחר	675
בלפור 2	7121/256	7/5/2019						
ממוצע		15/12/2017				491%		

כתובת	גו"ח	מרפסות	סה"כ משוקלל	אחוז נמכר	מחיר מכירה בש"ח	מחיר ליח"ד בש"ח	שווי מ"ר מבונה בש"ח
הקוממיות 16	7121/59	1,098	9,272	100%	65,148,942	804,308	7,027
הקוממיות 16	7121/59	158	1,078	100%	7,612,003	761,200	7,060
בלפור 7	7146/194	540	5,221	90%	33,300,000	685,185	7,087
בלפור 2	7121/256			100%	70,500,000		9,750
ממוצע						750,231	7,731

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

העובדה שהמגרש נמכר לקבוצת רכישה לא השפיעה על המחיר ביחס למחיר שהיה משולם ע"י רוכש שהינו יזם.

הקביעות בשומת השמאי המכריע, אייל יצחקי, בעניין עסקאות רכישת קרקע ע"י קבוצת רכישה - אינן נכונות ו / או אינן רלבנטיות למועד ביצוע העסקאות ולכן הוא שגה שהפחית 10% בגין מרכיב זה.

יתרה מזו, העסקאות הינן משכונה שבמועד העסקה היתה כמעט ללא פיתוח, כן שמדובר במגרשים עם עירוב שימושים אינטנסיבי משמעותית ביחס לנכס הנדון. הנכס הנדון גם קרוב יותר לים (350 מ' לעומת 735 מ') שזה מרכיב חשוב בשווי בבת ים. לראיה בנכס הנדון התכנון מציג דירות רבות להן יהיה נוף פתוח עד הים. לכן אם יש לבצע התאמה, הרי שהיא היתה מביאה את השווי לכ-8,000 ש"ח/מ"ר.

כמו כן, הוא מציין שהעסקה במכרז רמ"י שהוצגה אינה רלוונטית היות שבוצעה כשנתיים לפני מועד העסקאות האחרות ואינה כוללת תשלום עבור הקלות בתת הקרקע ומשכך הוא מביא בחשבון מגבלות קיימות בתת הקרקע שטרם נפתרו במועד המכרז.

ביחס למגרש מס' 763 הוא מציין, כי היתרון הקל של מספר הקומות מתגמד ביחס ליתרונות אחרים של הנכס הנדון שצויינו.

ביחס לשומה מכרעת למגרש מס' 761 בתכנית בי/4/450, שם נקבע שווי של 6,000 ש"ח/מ"ר, הוא מציין, כי מדובר במועד קובע של 1/11/2018 ועליית המחירים לפי הלמ"ס למועד 25/1/2020 הינה 6% ומכאן שיש לבצע התאמה של לפחות 10% תוספת במרכיב הקרקע (גבוה ממרכיב הנכס הבנוי). לכן בתוספת ההתאמות הנוספות מתקבל לפחות 8,000 ש"ח/מ"ר.

הטענות חוזרות גם ביחס ליתר העסקאות שלדבריו התייחסות המבקשת אליהן שגויה והן אינן עסקאות ממיקומים טובים יותר או שכוללות בינוי/זכויות טובות יותר.

לעניין העובדה כי השמאי המכריע, ערן ירקוני, התעלם מעסקה שהוצגה על ידו בהליך בפניו בתיק אחר הוא מציין, כי התעלמות זו הינה טעות חמורה והסיבות להתעלמות זו, שהוצגו ע"י השמאי המכריע לא מוכחות ו/או שגויות. לא הוכח כנטען שבעסקה זו היו גורמים "סובייקטיביים", ההיפך הוא הנכון, והמחיר נקבע במסגרת התמחרות במכרז פומבי.

עצם העובדה שמועד העסקה מאוחר בכשנה מהמועד הקובע אינה מהווה סיבה סבירה להתעלם מעסקה במתחם המוערך, מה גם שפער הזמן גם לשיטת השמאי המכריע הינו 8.5 חודשים בלבד ולא שנה כנטען כאשר למעשה פער הזמן האמיתי הוא 3.7 חודשים, שהינו הפער בין המועד הקובע לבין מועד ההמחרות שבה נקבע המחיר. כמו כן, עצם העובדה שמדובר בעסקה בודדת במתחם, גם היא אינה סיבה להתעלם מעסקה במתחם המוערך, שכן עסקה

במתחם המוערך היא העסקה המיטבית לצורך אומדן שווי המתחם ומייתרת התאמות הנדרשת בהתבססות על מחירי עסקאות במתחמים אחרים.
לראיה עסקה זו התקבלה ב-2 החלטות אחרות של השמאי המכריע, יעקב פז, בגו"ח 7146/256 ושל השמאי המכריע, אלדד חיימי, בגו"ח 7145/142.

בנוסף לטענתו, החישוב של המבקשת שגוי מתמטית וחלוקה של 70,500,000 ש"ח ב-11,103 מ"ר משוקלל מביאה לתוצאה של 6,350 ש"ח/מ"ר, ולא 5,590 ש"ח/מ"ר כנטען.

הוא מציין, כי השטחים המשוקללים בשומתו חושבו ביחס לשטחי המגורים בלבד ולא לשטחי המסחר והמלונאות ולפיכך השטח המשוקלל הינו 20,247 מ"ר (ולא 25,082 כפי שנרשם בטעות) ואם נתייחס לשטח זה, אזי תוצאת החישוב של המבקשת היתה אמורה להיות 7,866 ש"ח/מ"ר לאחר הפחתה לאי זמינות ומטלה ציבורית ובנטרול 2 מרכיבים אלו, נקבל שווי מ"ר מבונה של 9,750 ש"ח/מ"ר שזה בדיוק כפי שנקבע בשומתו.
לטענתו, אישור לניתוח זה התקבל בשומת השמאי המכריע, אלדד חיימי, ברחוב רוטשילד 2 בבת ים.

עסקה ברחוב בלפור 2 ממועד 7/5/2019 :

כתובת המגרש	מספר מגרש בתב"ע בי/514	שטח המגרש (מ"ר)	כמות יח"ד	מס' קומות מגורים	סוג זכויות בניה	זכויות בניה				שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל ממוצע	סה"כ שווי
						עיקרי רגיל 1.00	ממ"ד 12.5 1.00	מרפ. 12 0.40	סה"כ משוקלל (מ"ר)		
אוסקר שינדלר 1	102	1,175	72	20	מגורים	8,016	900	864	9,262	9,500 ₪	87,985,200 ₪
					מסחר	429			429	5,000 ₪	2,145,000 ₪
					מטלה.ציבורית[1]						-4,553,640 ₪
					סך שווי כזמין לבניה	8,445	900	864	9,691		85,576,560 ₪
					מקדם זמן וה.השבחה[2]						0.84554
					סך שווי במצב חדש						72,358,562 ₪
בלפור 6	103	1,155	72	20	מגורים	8,016	900	864	9,262	10,000 ₪	92,616,000 ₪
					מסחר	648			648	7,000 ₪	4,536,000 ₪
					מטלה.ציבורית[1]						-4,553,640 ₪
					סך שווי כזמין לבניה	8,664	900	864	9,910		92,598,360 ₪
					מקדם זמן וה.השבחה[2]						0.84554
					סך שווי במצב חדש						78,295,787 ₪
אוסקר שינדלר 2	109	868		20	מלונאות	4,886	0	864	5,232	1,635 ₪	8,553,666 ₪
					מסחר	250			250	6,500 ₪	1,625,000 ₪
					סך שווי כזמין לבניה	5,136	0	864	5,482		10,178,666 ₪
					מקדם זמן וה.השבחה[2]						0.84554
					סך שווי במצב חדש						8,606,488 ₪
סך שווי המתחם במצב חדש		3,198	144			22,245	1,800	2,592	25,082		159,260,837 ₪

חלק יחסי של חלקה 256 מכלל שווי המתחם המערבי - עפ"י שומה מכרעת לגו"ח 7146/257 (שמאי ערן ירקוני)= 44.27% *

סך שווי המגרש עפ"י מחיר העסקה 70,504,773 ₪

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

בהתאם למחירים דלעיל ובהתחשב בהתאמות, בין היתר, בגין הגורמים שלהלן:
זמן, מיקום, גודל הפרויקט, מספר קומות מגורים, העדר פיתוח סביבתי בחלק מעסקות ההשוואה (2), עירוב שימושים בכל עסקות ההשוואה, עצימות גבוהה יחסית של עירוב שימושים בחלק מעסקות ההשוואה, בעיית מי תהום בחלק מעסקות ההשוואה, חיוב בחנית אורחים / חניה ציבורית בחלק מעסקות ההשוואה, שווי ממוצע למ"ר זכויות בניה משוקלל למגורים נאמד, באומדן זהיר ושמרני לכ-7,000 ש"ח/מ"ר.

פירוט וניתוח מחירי מכירה של דירות 4 חדרים במגדל מגורים ברח' בלפור 58 פינת רח' הרב קוק (גו"ח 7144/64) במרחק כ-500 מ' מהמתחם הנדון:

	קומה	שטח דירתי	מחיר מכירה כולל מע"מ בש"ח	מחיר מכירה ל-1 מ"ר כולל מע"מ בש"ח	מועד עסקה
	13	105	2,650,000	25,238	23/8/2020
	1	115	2,250,000	19,565	28/7/2019
	7	93	2,290,000	24,624	26/3/2019
	11	100	2,350,000	23,500	26/2/2019
	12	103	2,560,000	24,854	1/6/2021
	8	104	2,370,000	22,788	8/7/2021
סה"כ	8.67	103.3	2,411,667	23,428	3/4/2020

מכאן שסה"כ ללא מע"מ הינו 20,023 ש"ח/מ"ר.
במסגרת התגובה ולאחר בדיקת טענות המבקשת הוא מציין, כי לאחר שקלול שטחי המרפסות מתקבל שווי של 19,312 ש"ח/מ"ר ללא מע"מ. השווי הינו לקומה ממוצעת 8.67. משכך יש לבצע התאמה לממוצע של 12.5 קומות כבנכס הנדון.
כל העסקאות הינן מקומות הכוללות 3 יח"ד.
ביחס לנתונים אלו יש לחשב תוספת בגין קרבה לים (350 מ' לעומת 560 מ') ומיקום בחלק הדו סטרי לעומת הנכס הממוקם בחלק החד סטרי.

כלל ההתאמות יביאו לשווי מ"ר בנוי משוקלל מתואם של 21,423 ש"ח/מ"ר ללא מע"מ וזאת על הצד המקל.

ביחס לטענת המבקשת כי עסקה שבוצעה בנכס ביום 3/3/2010 תומכת בעמדתה שערכי השווי שנקבעו בשומתו אינם סבירים הוא משיב כי טענה זו אינה נכונה.
העסקה המוצגת ע"י המבקשת בגו"ח 7146/89/23, במחיר 14,285 ש"ח/מ"ר הינה קיצונית וחריגה ולראיה בתאריך 23/9/2014 נמכרה בגו"ח 7146/89/28 דירה בשטח מדווח של 66 מ"ר

במחיר 950,000 ש"ח, שהם 14,394 ש"ח/מ"ר. דהיינו 4.5 שנים לאחר העסקה המוצגת ע"י המבקשת נמכרה דירה באותו בניין במחיר זהה למ"ר ומכאן שהעסקה שהוצגה ע"י המבקשת הינה חריגה ואינה מוכיחה דבר.

בניגוד לטענת המבקשת, בהחלט יתכן שקיימת השפעה קונקרטית של יוזמת פרויקט פינוי בינוי על מחירי הדירות בבניינים הנדונים גם לפני שנת 2013 משום שאפשר והחתמות של בעלי דירות להצטרפות לעסקת הפינוי בינוי היו כבר שנים לפני שנת 2013.

<u>שווי חניות</u>:

מחיר לחניה שניה במרתף חניה בפרויקט מעורב - מגורים + תעסוקה ברח' ניסנבוים 37 באזור התעשיה גו"ח 7129/60,61,21, חלקה חדשה 134, עפ"י חוזה מתאריך 17/12/2017 במסגרתו נמכרה חניה אחת למגורים בקומת מרתף 6- , הינו 110,000 ש"ח כולל מע"מ, דהיינו 94,017 ש"ח + מע"מ.

החניה שנמכרה היא חניה שניה (החניה הראשונה נמכרה בעסקה נפרדת שבה נרכשה גם הדירה).

מחירים לחניות שניות ביעוד מגורים במרתף חניה בפרויקט מעורב- מגורים + תעסוקה במגרש 750 בתכנית בי/ 4/450 (גו"ח 7121/54):

סוג חניה	קומת מרתף	מחיר מכירה כולל מע"מ	מועד עסקה
שניה-תת"ק	3-	100,000 ש"ח	19/7/2018
שניה-תת"ק	3-	104,000 ש"ח	6/8/2018
שניה-תת"ק	3-	100,000 ש"ח	13/2/2019
ממוצע	3-	101,333 ש"ח	2/10/2018

מחירים לחניות שניות ליעוד מגורים במרתף חניה בפרויקט מעורב של מגורים + תעסוקה במגרש 760 בתכנית בי/4/450 (גו"ח 7121/53).

סוג חניה	קומת מרתף	מחיר מכירה כולל מע"מ	מועד עסקה
שניה-תת"ק	2-	97,000 ש"ח	22/1/2020
שניה-תת"ק	2-	97,000 ש"ח	24/2/2020
ממוצע	2-	97,000 ש"ח	7/2/2020

<u>אומדן מטלה ציבורית</u>:

סוג עלות	פירוט עלות	חישוב שטחים	סה"כ במ"ר	בסיס החישוב בש"ח	סה"כ בש"ח	עלות ל-1 מ"ר ברוטו
בניה ישירה		465 עיקרי + 185 שירות	650	5,070	3,295,500	5,070
	מרתף חניה	260 מ"ר שטחי שירות עפ"י תב"ע	260	2,700	702,000	1,080
	סה"כ		910		3,997,500	6,150
בניה עקיפה	חיבור חשמל		650	30	19,500	30
	תכנון		3%	3,997,500	119,925	185
	תקורה וניהול		5%	3,997,500	199,875	308
	מימון		5%	4,336,800	216,840	334
	סה"כ				556,140	856
סה"כ עלות					4,533,640	7,006

עלות הבניה חושבה בהתאם לעלויות לשטחי משרדים ברמת מעטפת במחירון "דקל".
עלות אגרות בניה ופיתוח חלות על העירייה.

עלות הבניה מחושבת לפי שטחי רישוי כפי שמחושב ב"דקל" ולכן השטח לחישוב הוא 1,300 מ"ר ולא 1,391 מ"ר. כך גם מחושב בכל השומות המכריעות בבת-ים.

עפ"י הבקשה להיתר בניה השטח אף קטן יותר מהמחושב בשומתו והינו 1,284.77 מ"ר (עיקרי+שירות) ומכאן שהוא חישב את עלות המטלה על הצד הזהיר ולא להיפך (תוקן במסגרת השומה למימוש החלקי משנת 2025).

לכן לדעתו יש לחשב את המימוש בהתאם למימוש המבוקש בפועל שהינו 1,284.77 מ"ר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

אומדן עלות בניית השטח הציבורי המיועד לעירייה (לפי שטחי הבניה בתכנית הבקשה להיתר של מגרש 201):

2) אומדן עלות בניית השטח הציבורי - המיועד לעירייה (לפי שטחי הבניה בתכנית הבקשה להיתר של מגרש 201)

סוג עלויות	פירוט עלויות	חישובי שטחים	שטח	בסיס לחישוב	סה"כ	ל-1 מ"ר ברוטו
בניה ישירה	שטח עיקרי עילי	לפי גרמושקה	984.93 מ"ר	4,950 ₪	4,875,404 ₪	3,829 ₪
	שטח שרות עילי	לפי גרמושקה	288.49 מ"ר	4,950 ₪	1,428,026 ₪	1,121 ₪
	מרתף חניה	20 חניות * 50 מ"ר/חניה	1,000 מ"ר	2,840 ₪	2,840,000 ₪	2,230 ₪
	סה"כ		2,273 מ"ר		9,143,429 ₪	7,180 ₪
כלליות	חיבור חשמל		984.93 מ"ר	30 ₪	29,548 ₪	23 ₪
	תכנון		3%	9,143,429 ₪	274,303 ₪	215 ₪
	תקורה וניהול		5%	9,143,429 ₪	457,171 ₪	359 ₪
	מימון		4%	9,904,451 ₪	396,178 ₪	311 ₪
	סה"כ				1,157,200 ₪	909 ₪
סך עלות בניה - ללא מע"מ					10,300,629 ₪	8,089 ₪
תוספת מע"מ (כל המרכיבים - למעט מרכיב מימון)			17%	9,904,451 ₪	1,683,757 ₪	1,322 ₪
סך עלות בניה - כולל מע"מ					11,984,386 ₪	9,411 ₪

סך עלות מטלה ציבורית יחסית לכל מגרש (50%)	5,992,193 ₪

שטחי החניה חושבו לפי 50 מ"ר למקום חניה כאשר בפועל ממוצע השטח לחניה (חניה+טכני+מבואות וחדרי מדרגות סה"כ 10,823.73 מ"ר לחלק ל-229 חניות מביא לשטח ממוצע ברוטו של 47.27 מ"ר למקום חניה) משכך טענת המבקשת כי יש לחשב 55.63 מ"ר למקום חניה בטח שלא יכולה להיות נכונה. השטח שהיה אמור להיות מחושב הוא 945 מ"ר ואפילו לא 1,000 מ"ר כפי שחושב בפועל.

לגבי שטחי המחסנים שחושבו ע"י המבקשת במסגרת בחינת השטח למקום חניה ממוצע, הרי שאין לחשבם היות שהם משוייכים רק למגורים ולא לשטחי הציבור.
לגבי מרכיב התכנון הוא טוען, כי לא סביר לחשב עלות תכנון של 8% מעלויות בניה ישירה ואותו משרד שמאית בדו"ח אפס לפרוייקט אחר בבת ים חישב בגין מרכיב זה 2% בלבד.
עלויות תקורה הינן 4% ולא 5.5% כנטען ע"י המבקשת.
כנ"ל בצ"מ מקובל הינו 5% ולא 10%, כך גם חושב בדו"ח האפס שצויין.

לענין טענת המבקשת כי המטלה הציבורית כוללת 21.5 חניות ציבוריות - כולל 1.5 חניות נכים:

הטענה אינה הגיונית היות שלא ניתן לשייך לעיריה 21.5 חניות, אלא או 21 חניות או 22 חניות. בפועל, עפ"י תכנית התנועה המאושרת לפרויקט שבנדון (שצורפה), אושרו סה"כ 20 חניות למבנה הציבור.

חניות הנכים שהוגדרו בנספח התנועה "חניות לציבור" (3 חניות סה"כ) לא שוייכו לעירית בת ים, אלא מהוות חלק מהחניות הציבוריות הנדרשות בפרויקט ולכן אין להביאן בחשבון המטלה הציבורית שבנדון.

<u>התייחסות למדידות של שטחי בניה קיימים שנערכו עבור היזם:</u>

לצורך אומדן שווי הנכס במצב קודם, יש להביא בחשבון שטחים בנויים, עפ"י השטח המאושר לרישוי בהיתרי בניה, ולא עפ"י מדידה כלשהיא.

בהתאם לכך הסתמכות המבקשת על מדידה בפועל לצורך אומדן שווי הנכס במצב קודם שגויה עקרונית.

לעניין זה הוא מציין, כי מה שקובע את השטחים הוא היתרי הבניה והתבעות ולא שטחים בנויים בפועל שנבנוללא היתר אף אם הוגשו לגביהם בקשות (שלא הופק בגינן היתר בפועל) ולא רישום הבית המשותף שאינו מעיד על חוקיות הבניה.

<u>לעניין שטח הבניה המאושר בחלקה 89 - לצורך אומדן שווי הנכס במצב קודם</u>:

לענין תכנית בניה מס' 4226 ותכנית בניה מס' 4692:

עובדתית לא ניתן רישיון בניה / היתר בניה לתוספות הבניה הללו.

עפ"י פסיקה, לרבות בימ"ש עליון, אין אפשרות להביא בחשבון בשומת השבחה, שטחי בניה שהינם ללא היתר בניה.

העדר אפשרות להכשרת חריגות הבניה הנ"ל (בחלקה 89) נכון למועד הקובע כתוצאה של 2 סיבות כדלקמן:

נכון למועד הקובע, התכנית הראשית החלה על הנכס במצב קודם היא תכנית בי/339.

עפ"י תכנית בי/339 אין אפשרות להכשיר את שטחי הבניה החורגים הנ"ל, מ-3 סיבות עצמאיות , כמפורט:

עפ"י תכנית זו אין אפשרות לתכנון זכויות בניה למגורים בקומת מרתף, וגם לא בקומת קרקע.

עפ"י תכנית זו מוקנות זכויות בניה למגורים בסך של 118.5% בניה, דהיינו - 1,408.96 מ"ר עיקרי סה"כ.

סך שטח זכויות הבניה המנוצל בחלקה זו עפ"י היתרי בניה = 1,590.35 מ"ר עיקרי, לא כולל השטח החורג הנ"ל.

שטח מנוצל זה גדול מהשטח המותר, ולכן לא ניתן להכשיר את השטח החורג.

עפ"י תכנית זו סך כמות יח"ד מירבית מותרת לתכנון בחלקה זה הינה 15 יח"ד, ואילו הבניין מכיל עפ"י היתר בניה 20 יח"ד. בהתאם לכך בלתי אפשרי להכשיר את 4 יח"ד הבנויות והחורגות מהיתר בניה בנכס, שכן הכשרתן מגדילה את כמות יח"ד המורשות מ-20 יח"ד שאסורה עפ"י בי/339 ל-24 יח"ד יח"ד שקל וחומר אסורה עפ"י בי/339.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

לסיכום ביחס לחלקה 89 יש להביא בחשבון רק את השטחים עפ"י היתר בניה 3794 מיום 4/2/1962 ובנוסף את שטחי המסחר בשטח של 35.84 מ"ר שאושרו ביום 21/3/1980 ומותרים עפ"י הוראות תכנית בי/141 ביחס לשטחי חזית מסחרית.

סה"כ שטח דירתי - 1,590.35 מ"ר.

סה"כ שטח למסחר - 138.93 מ"ר (103.09 + 35.84).

סה"כ שטח - 1,729.28 מ"ר.

<u>לעניין טענת המבקשת כי במצב קודם עפ"י תכנית בי/339 לחלקות שבנדון מוקנים 158% בניה ב-4 קומות מעל ק' עמודים</u>:

טענה זו אינה נכונה. התכנית הקובעת את יעוד הנכס ואת הוראות הבניה של הנכס הנדון, במצב קודם היא תכנית בי/141, ולפיה ייעוד הנכס הינו אזור מגורים ג' + חזית מסחרית בעומק 7 מ'.

זכויות בניה של 33% לקומה * 3 קומות = 99% סה"כ.

תכנית בי/339 קובעת באופן סופי את כמות זכויות הבניה המותרת במצב קודם, ל-39.5% לקומה, ללא שינויים בהוראות הבינוי.

"מטרת התכנית" היא שינוי הוראות תכנית מתאר בי/2 א' ובין היתר תכנית בי/141 לעניין "קביעת שטח הבניה המקסימלי, כולל שטח מרפסות",

"קביעת מספר יחידות הדיור המירבי באזורים השונים"

לפיכך, תכנית בי/339 אינה משנה את מספר הקומות המותר שנקבע בתכניות קודמות כלשהן. בתקנון נקבע כי במקום טור 4 הקיים (הקובע את שטח הבניה המקסימלי המותר לקומה) וכן בהוראות התכניות הנזכרות להלן יחולו השינויים באופן שהשינויים בטבלה המוצגת לאחר מכן ביחס לתכנית בי/2א' וביחס לשאר התכניות המפורטות בטבלה הם רק שינויים ביחס לשטח הבניה המקסימלי המותר לקומה, ואין שינוי כלשהוא ביחס למספר הקומות המותר בכל אזור עפ"י תכנית קודמת. לראיה צורפו תקנוני תכניות בי/2 א', בי/30 א', בי/68 ב', בי/45 ג', בי/29 א', בי/28 א', בי/195 המוכיחים כי קיימת זהות מוחלטת במספר הקומות המותר, בין 7 התכניות הנ"ל לבין תכנית בי/339.

תכנית בי/339 משנה את "שטח הבניה המקסימלי לקומה" באזור מגורים ג', בין היתר, בתחום תכנית בי/141, כך שיכלול את כלל השטחים כולל שטח המרפסות.

לאור האמור זכויות הבניה לשטח עיקרי למגורים המוקנות לנכס במצב קודם הוא בשיעור 118.5%, דהיינו 4,128.54 מ"ר ולא 5,504.7 מ"ר כטענת המבקשת.

לחיזוק טענתו הוא מצרף דפי מידע תכנוני בחלקות ביעודים זהים ברחוב בלפור 50, בלפור 58, בלפור 44 וביחס לחלקה 240 הנדונה שמהם עולה כי זכויות הבניה הינן 118.5%.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>לעניין יתרת זכויות הבניה הרגילות הבלתי מנוצלת המוקנית לנכס הנדון במצב קודם עפ"י בי/339:</u>

בהתייחס לחלקה 89 זכויות הבניה המנוצלות בפועל גדולות מזכויות הבניה המוקנות במצב קודם ומשכך לא קיימת יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלת.

בתם החיים הכלכליים של המבנה זכויות הבניה המוקנות קטנות מזכויות הבניה המנוצלות כיום לפי היתרי בניה.

בהתייחס לחלקות 240 + 83 קיימת יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלת בסך של 1,039.57 מ"ר.

ואולם יתרת זכויות זאת אפשרית לניצול רק בתרחיש של מגרשים ריקים ולא על גבי המבנים הקיימים, היות ש-2 המבנים הקיימים בחלקות כוללים 2 קומות מגורים בלבד, בינוי זה אינו תואם את הבינוי המחייב שנקבע בתכנית בי/141, שהינו קומת קרקע למסחר הכוללת קולונדה בעומק 3 מ' + 3 קומות מגורים.

בהתאם לכך מאחר והמבנים הקיימים אינם מתאימים לבינוי המאושר ניצול מלא של זכויות הבניה המוקנות אפשרי רק בתרחיש של מגרש ריק, דהיינו בתם החיים הכלכליים של המבנים. בהתאם לכך בלתי אפשרי להביא בחשבון את יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלת כתוספת שווי לדירות הקיימות, אלא רק בתרחיש של אומדן שווי החלקות הללו כמגרשים ריקים, דהיינו בהתעלם מהמבנים הקיימים שאז תתקבל תוצאת שווי נמוכה יותר.

גם אם היתה נשקלת חלופת הרחבת הדירות הקיימות הרי שבחלקה 89 אין יתרת זכויות כאמור ובחלקות 240+83 מתקבלת הרחבה בשטח ממוצע של 5.54 מ"ר. שטח קטן יחסית ושאינו יוצר הצדקה כלכלית לבניה המצריכה הריסה של קירות חוץ ובניית עמודים נושאים לצורך ביצוע ההרחבה.

<u>התכנות תכנונית לחדרי יציאה לגג מוקטנים - ביחס לבניינים הקיימים בחלקות 240 + 83:</u>

בתכנית בי/430 נקבעו קווי בניין לבניית חדרי יציאה לגג. עפ"י קווי הבניין שנקבעו לבניית חדרי יציאה לגג בלתי אפשרי לתכנן חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר.

בהתייחס לדירה טיפוסית פנימית:

מידות דירה טיפוסית פנימית = 8.4 מ' * 7.5 מ' (לפני הפחתת מגרעת ח' מדרגות קומתי), בניכוי קווי הבניין הנ"ל מתקבלת מסגרת לחדרי יציאה לגג של 5 מ' * 7.5 מ' = 37.5 מ"ר, בניכוי מגרעת ח' מדרגות קומתי בשטח 4.6 מ"ר, מתקבל שטח מירבי בסך 32.9 מ"ר.

בהתייחס לדירה טיפוסית פינתית:

מידות דירה טיפוסית פנימית = 8.4 מ' * 7.5 מ' בניכוי קווי הבניין הנ"ל מתקבלת מסגרת לחדרי יציאה לגג של 5 מ' * 6.3 מ' = 31.5 מ"ר, בניכוי מגרעת ח' מדרגות קומתי בשטח 4.6 מ"ר, מתקבל שטח מירבי בסך 26.9 מ"ר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

סיכום - בהתייחס למצב קודם:

ב-2 החלקות הנ"ל אפשר לתכנן חדרי יציאה לגג בשטח ממוצע מירבי של 30.9 מ"ר ממוצע ל-4 חדרי יציאה לגג. סיכום השטחים התאורטיים האפשריים לניצול לחדרי יציאה בבניינים הקיימים מסתכם ל-610.80 מ"ר ולא 720 מ"ר כטענת המבקשת.

<u>לענין הכללת שווי זכויות בניה לחדרי יציאה לגג (בשטח 40 מ"ר) בשווי הנכס במצב קודם</u>:

תכנית בי/328 אושרה בשנת 1985 ומתירה חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר לכל דירה עליונה.

תכנית בי/430 אושרה בשנת 2000 ומתירה חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר לכל דירה עליונה.

שתי התכניות הנ"ל הן תכניות מצב חדש, שלא שולם בגינן היטל השבחה מעולם.

בהתאם לכך שיטת המבקשת המכלילה את הזכויות הללו בשווי הנכס במצב קודם לתכנית בי/588 יש לחייב בגינן בהיטל השבחה.

גגות המבנים מהווים רכוש משותף, ואינם צמודים לבעלי הדירות העליונות.

זכויות הבניה שהותרו בתכנית זאת, מהווים גם כן רכוש משותף, ואינן שייכות רק לבעלי הדירות העליונות. כל הדירות הקיימות הן דירות קטנות יחסית, תכנון של חדר מדרגות פנימי העולה לגג אפשרי רק ע"י ביטול של 1/2 חדר המתוכנן בכל דירה מסוג זה.

לראיה מדובר בתכניות מצב חדש שלא מומשו בעבר ביחס לנכס הנדון אפילו פעם אחת.

העובדה שחלפו 34 שנים מאז אושרה תכנית הגגות הראשונה ולא נוצל אפילו חדר יציאה לגג אחד מתוך 18 חדרי יציאה לגג פוטנציאליים מוכיחה כי בתרחיש של תוספת חדרי יציאה לגג ע"ג המבנים הקיימים, שווי זכויות הבניה לח' יציאה לגג במצב קודם הינו אפס.

חוסר ההיתכנות לבניית חדרי יציאה לגג בבניין הנדון מוכח גם מהעובדה שבכל הבניינים הוותיקים בסביבת הנכס לא נבנו חדרי יציאה לגג.

תכניות הגגות הנ"ל, הן תכניות מצב חדש שלא מומשו בנכס הנדון מעולם ומשכך לא חוייבו בהיטל השבחה מעולם, בהתאם לכך, עפ"י כללי השמאות בלתי אפשרי להביא בחשבון ההשבחה תכניות חדשות, שכלל לא מומשו.

בהתייחס לבניין הקיים בחלקה 240:

הבניין הוכרז כ"בניין מסוכן" בתאריך 26/6/2016, כך שנכון למועד הקובע שבנדון הבניין היה מוכרז כמבנה מסוכן בהתאם לכך, האפשרות למימוש תכניות הגגות ע"י הוצאת היתר בניה לחדרי יציאה לגג אינה קיימת, באופן שאף אם נתעלם מכל האמור לעיל שווי הזכויות הללו במועד הקובע, כתוספת לבניין הקיים הינו אפס.

לעניין חדר יציאה לגג שאושר בחלקה 240 הוא מציין, כי למרות שאושר הוא לא מומש בפועל.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

בהתאם לכך, לא ניתן להביא בחשבון חדר יציאה לגג שאינו קיים במציאות, וגם לא ניתן לו היתר בניה למרות אישור הבקשה (הוא מציין, כי בניגוד לנטען ע"י המבקשת, המספר שצויין הינו מס' בקשה ולא מס' היתר בניה).

המבנים בחלקות 240 + 83 כוללים גגות רעפים מעל תקרות רביץ. לפיכך, אין כדאיות כלכלית בבניית חדרי יציאה לגג אשר יחייבו הריסת גגות רעפים ותקרות רביץ המהוות תקרות קיימות בדירות שבקומה העליונה, ובניית תקרות חדשות מבטון במקומן, וזאת ביחס למחצית הדירות הקיימות בחלקות הנ"ל.

משמעות הדבר הינה גם הריסת "פנים הדירות" ופינוי הדיירים ביחס למחצית מסך הדירות הקיימות בחלקות הנ"ל, וכן בניית מערכת של עמודים היקפית לצורך נשיאת תקרת הבטוון החדשה. האמור לעיל מייקר מאוד את עלויות הבניה, עד כדי העדר כלכליות ולראיה בעיר בת ים לא בוצעה אפילו תוספת אחת של חדר יציאה לגג בבניינים הכוללים תקרות רביץ וגגות רעפים.

שומות מכריעות לתכנית פינוי בינוי לבניינים קיימים דומים מאוד ברח' כצנלסון 41, 43, 45, 47, 49, 51, בת ים ותכנית בי/517 במתחם רח' כצנלסון גו"ח 7131/114-117 , גו"ח 7131/117-119, דנו בבניינים קיימים דומים מאוד לבניינים הקיימים בנכס הנדון, הכוללים גגות רעפים מעל תקרות רביץ. בשומות מכריעות אלו נקבע, כי אין שווי לזכויות הבניה לחדרי יציאה לגג.

לסיכום, בנכס הנדון, לזכויות הבניה לחדרי יציאה לגג קיים שווי כלכלי רק במועד תם תקופת החיים הכלכליים של הבניין, דהיינו רק בתרחיש של מגרש ריק, ולא בתרחיש של תוספת על בניין קיים. בהתאם לכך, ובהתאם לעובדה שמדובר בתכניות חדשות שלא מומשו מעולם, בלתי אפשרי להביאן בחשבון שווי מצב קודם בשומת ההשבחה שבנדון, ובכל מקרה השווי הכלכלי של הזכויות הללו במועד הקובע שבנדון הינו אפס.

<u>סיכום זכויות בניה בלתי מנוצלות</u>:

בחלקה 89 קיים ניצול עודף של זכויות - 0.

בחלקות 240+83 קיימת יתרת זכויות - 1,039.58 מ"ר.

היתרה ברת מימוש רק בתם החיים הכלכליים של המבנה.

<u>לענין טענת המבקשת כי התנאי המתלה הרביעי להסכם הפינוי בינוי הינו אי גביית היטל השבחה בגין התכנית שבנדון</u>:

התנאי הנ"ל אינו רלוונטי ומהווה תנאי מסחרי שנקבע בהסכם שבין היזם לבין הבעלים של המתחם שבנדון ומשכך הוא יכול לשקף לכל היותר את הציפיות הסובייקטיביות של היזם ותו לא.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

בהתאם לכך, אין בהצבת תנאי זה משום ראיה לכך שהפרויקט לא היה צפוי להיות עם רווחיות נורמלית במצב של חיוב בהיטל השבחה.
תנאי זה הינו בשליטת היזם, ועפ"י החוזה הוא יכול לוותר עליו.
הסכם הפינוי הנ"ל נחתם בשנת 2013 וככל שהיו ציפיות סובייקטיביות כנ"ל של היזם, הרי שהן היו רלוונטיות לשנת 2013 ולא לשנת 2020 לאחר שפער הזמן הנ"ל היו עליות מחירים בשיעורים של עשרות רבות של אחוזים במחירי הדירות ועליה של קרוב ל-100% במחירי הקרקעות בעיר בת ים.
לפרויקט מעולם לא ניתן פטור מהיטל השבחה, כך שהחיוב בהיטל השבחה הינה עובדה מוגמרת הידועה מתמיד. תחת הידיעה הנ"ל הוגשו ביום 2/6/2022 ע"י היזם 2 בקשות להיתרי בניה ביחס לפרויקט הנדון, במלואו.
כל האמור נכון גם ביחס לטענת המבקשת שעפ"י הסכם הפינוי בינוי היזם רשאי לסגת מהעסקה אם תוטל עליו מטלה ציבורית כבדה אשר "תהפוך את הפרויקט ללא כדאי כלכלית ליזם".

<u>התייחסות לגבי מס' יחידות הדיור לחישוב המצב הקודם</u>:

אין מחלוקת כי בחלקה 89 רשומות 23 יח"ד. היתר הבניה לחלקה כלל 20 יח"ד בלבד ולתוספת 3 היחידות אין היתר כדין. לא רק שלא הופק להם היתר אלא שאף לא ניתן להפיקו בהתאם לזכויות המוקנות בחלקה. בהתאם לפסיקה את השווי יש להעריך בהתאם לבניה חוקית בלבד. גם עצם העובדה כי בנספח הבינוי של תכנית בי/588 רשום 24 יח"ד, אינו מהווה נתון הגובר על היתרי הבניה ומהווה הצגה של המצב הקיים בלבד. כך גם הנתונים אליהם מפנה המבקשת בטבלאות האיזון המתייחסים למס' היחידות הרשום ולא למס' היחידות הבנויות בהיתר ומשכך אינם מעידים על חוקיות הבניה.

יתרה מזו, אם יש מקום להסתמך על טבלאות האיזון הרי שהשווי של המצב הקודם שנקבע בהם דומה לשווי בשומתו ומהווה כמחצית מהאומדן בשומת המשיבה.

<u>שטחי הבניה לחישוב המצב הקודם</u>:

בין הצדדים קיים פער של 243.87 מ"ר המחולק בין החלקות השונות. הפער נובע ממדידה בפועל מול שטחים מאושרים בהיתרי בניה. מתוך שטחים אלו 226.75 מ"ר מהווים שטחים שנמדדו למרות שלא התקבל היתר לגביהם (מגורים במרתף יחידות 1,2,8 בתשריט, מסחר חזיתי מעבר למותר בהיתר 1630, מסחר עורפי מעבר לתכנית שאושרה בשנת 1980.
יתרת ההפרשים מקורה בשיטות מדידה שונות.
השיטה הנכונה והקובעת היא בהתאם למדידות שנעשות לצורך רישוי.

<u>מקדמי חישוב שטחי המסחר</u>:

בוצע פיצול שטחים בהתאם למיקום החנויות. החנות העורפית חושבה במקדם 0.7 בהתאם למיקומה ללא חזית לרחוב. הוא מציין, כי בשומת המבקשת שטח חנות זו חושב כשטח מגורים ומכאן הפער והמחלוקת בין הצדדים.

<u>לענין טענת המבקש כי נכון לבצע את אומדן שווי מצב קודם בנטרול השפעת תמ"א/38 על בסיס מחירי דירות שנבנו לאחר שנת 1980</u>:

הטענה אינה נכונה ואינה הגיונית היות שכאמור בעיר בת ים אושרו ומקודמות תכניות "פינוי בינוי" רבות, שבמסגרתן מתוכננות אלפי יח"ד חדשות וברור לחלוטין שגם גורם זה משפיע על שווי דירות וותיקות קיימות.

מחיר המכירה של סוג הדירות המוצע ע"י המבקשת מושפע מפוטנציאל תכניות פינוי בינוי ובלתי אפשרי להתבסס על מחירי מכירה של דירות וותיקות שנבנו לאחר 1980 :

אמנם מחירי המכירה של דירות מסוג זה אינן מגלמות פוטנציאל תמ"א/38, אך הם מגלמים פוטנציאל לתכניות פינוי בינוי, כדוגמת התכנית שבנדון, שאסור להביאו בחשבון שווי מצב קודם וזאת בהתאם להלכת לוסטרניק.

בהקשר זה של הלכת "לוסטרניק" הוא מפנה להחלטת ועדת ערר ים 8-049/10, **<u>פרידוולד אלי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים</u>**, שם נקבע, בין היתר, כדלקמן :

> "**חשוב לציין כי הן פס"ד לוסטרניק והם פסקי הדין שבאו בעקבותיו שמו את הדגש לא על הציפיות הנובעות מהתכנית עצמה, אלא על הציפיות הנובעות מהליכי התכנון בכללם. כלומר בית המשפט העליון הרחיב את מרכיב הציפיות אשר יש לנטרל, כך שרכיב זה אינו כולל רק את הציפיות הנובעות מהתכנית החדשה אלא מהליך התכנון כולו**"

כמות ההתאמות הנדרשת לצורך התבססות על סוג הדירות המוצע ע"י המבקשת הינה גדולה ובלתי אפשרית ליישום והתבססות על סוג הדירות המוצע ע"י המבקשת מחייבת ביצוע 4 התאמות שונות כדלקמן :

התאמת גיל בניין :

המבנים שבחלקות 83+240 הוקמו בשנת 1950, והמבנה שבחלקה 89 הוקם בשנת 1960, ואילו סוג הדירות המוצע להשוואה הוקמו לפחות 30 - 20 שנים לאחר מכן.

התאמת מצב פיזי :

הבניין שבחלקה 240 היה במועד הקובע במצב הכרזה כבניין מסוכן עקב היותו במצב פיזי רעוע מאוד, באופן שגורם לכך, שאומדן שווי תרומת המבנה הקיים לשווי הנכס נמוכה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

התאמת העדר חניה:
כל הדירות הקיימות בנכס משוללות חניה, ואילו דירות ההשוואה המוצעות כוללות חניה
התאמת העדר מעלית:
פחת זה מוערך בשיעור של כ-10% משווי דירה הכוללת מעלית.
בהתאם לכך השיעור המצטבר של ההתאמות הנדרשות מגיע לעשרות רבות של אחוזים, באופן הגורם לכך ששיטה מוצעת זו מאבדת מאמינותה, והתוצאה שמתקבלת ממנה לא יכולה לשקף "שווי שוק".
משכך, השיטה הנכונה היחידה לאומדן שווי מצב קודם הינה שיטת העלות שהינה היחידה שמנטרלת מראש ובאופן מובנה את הגורמים הבלתי רלבנטיים לאומדן שווי מצב קודם כגון השפעות תמ"א 38 ו/או תכניות פינוי בינוי על השווי.
כמו כן, שיטה זו מנטרלת טעויות בשטחים של דירות בעסקאות ההשוואה המדווחים במערכת שע"מ ואת ההפרשים במצב הפיזי ובגיל הבניין בין הדירות הנדונות לבין הדירות בעסקות ההשוואה.

לחיזוק טענתו הוא מפנה ל-2 החלטות של השמאית המכריעה, רמה מאור, ברחוב כצנלסון 41-47 וברחוב כצנלסון 47-51, תכנית בי/517 בהן חושב המצב הקודם בשיטת העלות.

<u>לעניין טענת המבקשת כי בשומתו ברח' ירושלים 3, שנדונה בשומת השמאית המכריעה, יעל הרון, הוא העריך את שווי מצב קודם לפי 17,000 ש"ח / מ"ר בנוי, 18,000 ש"ח / מ"ר בנוי, 20,000 ש"ח / מ"ר בנוי למועד 8/2/2017</u>:
הטענה נכונה, אך לא רלוונטית היות ששומתו נערכה בתאריך 28/7/2019, ובאותה עת לא ידע את הידוע לו היום, שבאומדן שווי מצב קודם אין להביא בחשבון את זכויות תמ"א/38 ולכן, כתוצאה מטעות הוא העריך את שווי מצב קודם כשווי הכולל את זכויות תמ"א/38, בנוסף , שומתו לא הביאה בחשבון את העובדה שמחירי דירות ההשוואה מגלמים פוטנציאל לתכניות פינוי בינוי.
לא ניתן להבנות מטעות שבוצעה בעבר.

כמו כן, השווי שנקבע שם הוא לדירות שנבנו בשנת 1986 בממוצע, לעומת זאת שנת בניה ממוצעת בנכס הנדון 1953, דהיינו פער זמן של 33 שנים.
השווי הנ"ל הינו לבניינים במצב פיזי טוב, ואילו הבניין שבחלקה 240 שבנדון היה במועד הקובע במצב של הכרזה של "בניין מסוכן", עקב מצבו הפיזי הירוד.
גם הבניין שבחלקה 83 הוא במצב פיזי ירוד ודומה למצב הבניין שבחלקה 240.
השווי הנ"ל נקבע עבור מגרש המצוי בקו שני של מגרשים מהים, במרחק של 200 מ' מהים, ואילו הנכס הנדון מצוי במרחק ממוצע של כ-350 מ' מהים.

בהתאם לכך, מעבר לכך שהאומדן הנ"ל שגוי, הרי שהוא אינו רלבנטי להשוואה לנכס הנדון בגין מצבור הסיבות הנ"ל הוא ציין, כי ההחלטה הנ"ל, לא נטרלה את השפעת תכניות פינוי בינוי על בסיס המחירים שעל פיו נערך אומדן שווי מצב קודם, ולכן היא שגויה בנקודה זאת.

<u>התייחסות לשומת השמאי המכריע, ארז כהן, במתחם פינוי בינוי בי/548, גו"ח 7141/78,80</u>:

ההסתמכות הנ"ל שגויה מיסודה היות שבשומה המכרעת הנ"ל נקבע שאומדן השווי הנ"ל מגלם בתוכו פוטנציאל תמ"א/38, וזאת בניגוד מוחלט לפסיקה.

לא זו בלבד, אלא שעפ"י בסיס נתוני ההשוואה שלפיהן התקבל אומדן השווי הנ"ל אומדן השווי הנ"ל מושפע גם מתכנית בי/538 + בי/580, שהינן תכניות נלוות "הרוכבות" על תמ"א/38 ומגדילות באופן משמעותי את זכויות הבניה המותרות לפרויקטי תמ"א/38.

בעניין זה הוא מציין, כי החלטה נכתב במפורש כי היא מנטרלת רק פוטנציאל של תכניות פינוי בינוי נקודתיות. בהתאם לפסיקה המחייבת, הקביעה הנ"ל בהחלטה זו שגויה.

ביחס להחלטה זו הוגש ערר השבחה ע"י הועדה המקומית, התוקף מספר רב של קביעות, לרבות קביעה שגויה זו. מכאן שמדובר בהחלטת שמאי מכריע שאינה חלוטה, ולכן לא ניתן להתבסס עליה.

כמו כן, הוא מציין, כי ההחלטה הנ"ל היא היחידה החריגה הקיימת מבין כל ההחלטות ביחס לתכניות פינוי בינוי, המכלילה את תרומת תמ"א/38 בשווי מצב קודם וצויינו 6 החלטות אחרות שבהן נקבע שאין להביא בחשבון את פוטנציאל תמ"א/38 במצב קודם.

<u>לענין טענת המבקשת כי המטלה הציבורית כוללת גם את עלות הסטת רח' חנה סנש בחיבורו עם רחוב בלפור</u>:

הטענה נכונה, אך אינה רלבנטית.

עלות הסטת הכביש הנ"ל מהווה חלק מעלות היטלי פיתוח בגין כבישים ומדרכות. בהתאם לכך , מאחר ולא תיתכן כפילות בגביית היטלי פיתוח העלות הנ"ל תקוזז מהחיוב בגין היטלי פיתוח שידרשו לתשלום כתנאי להוצאת היתר בניה בנכס הנדון. בהתאם לכך לא נכון לכלול את העלות הנ"ל כחלק מעלות המטלה הציבורית.

<u>לענין טענת המבקשת לעניין שווי "שימוש ביניים" כי יש להביא בחשבון הוצאות החלות על היזם כגון הוצאות העברה ותשלומי שכירות</u>:

הטענה אינה נכונה ונובעת מכך שהמבקשת מתעלמת מהקבוע בעמ"נ 52383-10-20 בעניין "אשדר" המהווה הלכה.

בפס"ד זה נקבע כי שומת השבחה לתכנית פינוי בינוי היא כמו שומת השבחה לכל תכנית, ונקבע כי אומדן ההשבחה יבוצע ע"י:

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

"חישוב הפער בין מלוא הזכויות במצב הקודם לבין מלוא הזכויות במצב החדש"...

כמו כן, בפס"ד נקבע כי, ההתייחסות אל שווי המקרקעין במצב חדש היא התייחסות אחת לפי שווי המקרקעין בשלמותם במצב חדש, ללא פיצול בין זכויות הבעלים לבין זכויות היזם, באופן שאומדן השווי מתייחס לשווי המקרקעין במלואם, בהתעלם מההתקשרות החוזית של הבעלים עם היזם.

בהתאם לכך, מרכיבי העסקה בין היזם לבין הבעלים - אינם רלבנטיים לאומדן ההשבחה. בשומות מכריעות רבות בבת ים הובאו בחשבון שימושי הביניים. במקרים בהם לא הובאו בחשבון שימושי הביניים זה נבע מאי חישוב של דחיה למימוש.

<u>גובה דמי השכירות בתקופת הביניים</u>:

אין ברשותו את הנתונים האמיתיים של דמי השכירות שנקבעו בין היזם לבין הבעלים שישולמו לדיירים בגין דירותיהם בתקופת הבניה.

נתונים אלו מהווים נתוני אמת לצורך קביעת שווי שימוש הביניים בדירות הקיימות.

בהתאם לכך, הוא ביקש להורות לנישום להציג את הנתונים הללו, ע"מ שיתאפשר לשמאי המכריע לבצע שומת אמת.

אומדן שווי דמי השימוש בדירות הקיימות נערך עפ"י נתוני הלמ"ס לדמי שכירות בגין דירות מגורים בעיר בת ים עפ"י תכנון ושטח הדירות הקיימות הנדונות, ניתן לקבוע שהן דירות בנות 2.5 חדרים בממוצע.

עפ"י לוח 4.9 של הלמ"ס דמי השכירות הממוצעים החודשיים בשנת 2020 בעיר בת ים לדירות 2.5 - 3 חדרים = 3,501.6 ש"ח. (לוח זה לא היה בפניו עת ערך את שומתו).

בהתאם לכך ככל שהמבקשת לא תציג את נתוני האמת האמורים יש לאמוד את שווי דמי השימוש בגין הדירות הקיימות לפי 3,500 ש"ח/חודש, בממוצע, ולא לפי 2,500 ש"ח/חודש שהוערכו בטעות בשומתו.

<u>לענין טענת המבקשת כי יש להביא בחשבון שווי דמי השימוש - הקטנה של 1/2 שנה בתקופת דמי השימוש בגין התארגנות פינוי והעברות</u>:

הטענה אינה נכונה היות שאפשר לתזמן מראש את הפינוי של דירות המגורים, משום שתהליך הרישוי של היתר הבניה הינו ידוע, וניתן לצפות מראש באופן מדוייק את מועד קבלת היתר ההריסה, ואת מועד הפינוי של הדירות.

<u>תקופת הדחיה</u>:

בשומתו הוא מחשב תקופת דחיה של 3 שנים.

תקופת דחיה זו גם תואמת למבחן המציאות ולאחר תקופה זו כבר הוגשו בקשות להיתר בניה.

אין מקום להתייחס לדוגמאות שהוצגו בעיר גבעתיים.
לעניין זה הוא מציג סקר שומות מכריעות בעיר בת ים לפרוייקטים של פינוי בינוי בהם נקבעו מקדמי דחיה של 0-4 שנים ובממוצע 2.9 שנים לאחר אי חישוב השומה בה לא נקבעה דחיה כלל. במרבית השומות אחוז ההיוון נקבע לפי 5%.
ביחס לשומת השמאי המכריע, יגאל יוסף, במתחם השבטים תכנית בי/518 הוא מציין, כי לא בוצעה הפחתה של מקדם 0.7 אלא מקדם דחיה של 16% ומקדם הפחתה לגודל נוסף של 14% וכן כי על שומה מכרעת זו הוגש ערר.
לפיכך ובהתבסס על שומות מכריעות בבת ים, חושבה תקופת דחיה של 3 שנים בשיעור היוון של 5%.
לא רק זאת אלא שעסקאות ההשוואה מגלמות כבר שנת דחיה והחישוב אמור היה להיות ליתרת הזמן המהווה תקופה של שנתיים בלבד.

<u>עלויות הריסה</u>:
נכון שבאומדן שווי הנכס במצב חדש יש להביא בחשבון את עלות הריסת המבנים הקיימים, אך מנגד יש להביא בחשבון גם את תרומת מרכיב היטלי הפיתוח הנזקפים למבנים הקיימים, ויוצרים חיסכון בתשלום של היטלי פיתוח בכל תרחיש של הוצאת היתר בניה עתידי.
השווי החיובי של מרכיב היטלי הפיתוח הנזקף למבנים הקיימים שווה בקירוב לעלות ההריסה של המבנים הקיימים, בהתאם לכך 2 המרכיבים הללו מקזזים זה את זה, ולכן אין צורך להביא בחשבון את 2 המרכיבים הנ"ל.
טענת המבקשת שלפיה עלות הריסה הינה 400 ש"ח/מ"ר אינה נכונה, וזאת גם עפ"י משרד השמאים של המבקשת שקבע בדוח אפס לחודש 10/2019, שנערך לפרויקט פינוי בינוי אחר בבת ים עלויות ההריסה של 200 ש"ח/מ"ר בניה קיימת.

הטענה כי עלויות ההריסה מתקזזות עם עלויות אגרות הפיתוח התקבלה בשומות מכריעות שונות בגו"ח 7122/74, 7145/11,148,149, 7122/93-98 וכן קיימות החלטות שמאים מכריעים בהן לא הובאה עלות הריסה ללא התייחסות לקיזוז בגו"ח 7145/142, 7131/114-117, 7131/117-119. מדובר בשומות מכריעות של 5 שמאים מכריעים שונים.

<u>לענין טענת המבקשת להפחתה משווי מצב חדש בשיעור 10% בגין "מורכבות פרויקט, גודל ואי וודאות להתכלות תכנית"</u>:
לענין הפחתה בגין "מורכבות פרוייקט", מדובר בהפחתה שאינה קיימת במציאות והיא מהווה סיסמה ריקה מתוכן. מדובר בפרויקט פשוט הכולל 2 מגדלי מגורים מעל 2 קומות מסחר.

פרויקט פינוי בינוי הינו עסקת קומבינציה בין בעלי הקרקע לבין יזם, בהתאם לכך, ועפ"י הלכת "אשדר" - לצורך שומת השבחה, מתחייב להתייחס לתכנית שבנדון כאל כל תכנית, שלגביה בוצעה עסקת קומבינציה בין בעלים לבין יזם כידוע, הסיכון היזמי בעסקת קומבינציה - נמוך ביחס לעסקת רכישת קרקע במזומן, משום שהיזם לא משלם בעבור יתרת הקרקע במזומן, אלא בעלויות בניה הנפרסות לאורך תקופת הקמת הפרויקט.

גם ההפחתה בגין "מורכבות פרויקט", כבר כלולה בהפחתה בגין "דחיה" משום שבנקודת הזמן של תם תקופת הדחיה, שהינה נקודת הזמן של התממשות התכנית כבר נפתרה בעיית "מורכבות הפרויקט", שכן הפרויקט נכנס לשלב הביצוע בפועל.

לטענתו, "הפחתה בגין "גודל" גם היא כבר מגולמת בערכי השווי בשומתו וכך גם נרשם בשומה במפורש.

ביחס לשומות מכריעות שדנו בפרויקטים בסדר גודל דומה אין כל צורך בהפעלת הפחתה זו.

לעניין טענת המבקשת כי יש להפחית משווי הנכס במצב חדש בגין סעיף "התכלות תכנית" הוא מציין, כי מבחינה אובייקטיבית לא קיימת הפחתה בשווי הנכס במצב חדש, בגין סעיף ההתכלות.

7 שנים הינה תקופה ארוכה לצורך הוצאת היתר בניה לפרויקט, מה עוד שקיימת אפשרות לארכה של עוד 7 שנים המושגות בלו"ז קצר.

השימוש המיטבי של הנכס במצב חדש הינו הקמת פרויקט בניה במהירות המירבית.

בהתאם לכך, יש לבחון את ההתכנות של התממשות המגבלה הנ"ל בראיה רציונלית אובייקטיבית, ובראיה שכזו , הוצאת היתר בניה בנכס הנדון בתוך תקופה של 7 שנים, ממועד אישור התכנית - הינה וודאית.

אם התכנית לא תמומש ותבוטל - לא ישולם היטל השבחה, אם התכנית תמומש אין שום סיבה שלא ישולם בגינה היטל השבחה מלא.

מבחינה עובדתית גם ניתן לראות שהתכנית שבנדון לא התכלתה, ובימים אלו אושרו בקשות להיתרי בניה ביחס למלוא הזכויות המוקנות לנכס הנדון.

מכאן מתקבל שהמבקשת טוענת להפחתה שאינה קיימת במציאות.

בהתאם לכך, הטענה הנ"ל של המבקשת הינה ניסיון ציני לעשות עושר שלא במשפט.

ההפחתה הנ"ל שגויה מבחינה עקרונית ומנוגדת לפס"ד "הפטריארך היווני" הקובע השבה מלאה של תשלום היטל ההשבחה, בתרחיש של התכלות התכנית.

עפ"י פס"ד הנ"ל, קיימות 2 אפשרויות "בינאריות":

התכנית תתממש וישולם היטל השבחה מלא, משום שבפועל קיימת התעשרות מלאה.

התכנית תתכלה והיטל ההשבחה לא ישולם או שיושב במלואו, משום שלא קיימת התעשרות כלל.

בהתאם להחלטה בפס"ד הנ"ל אין התכנות לתרחישים המוצעים ע"י שמאיי המבקשת כגון מצב בו היטל השבחה יופחת בגין הסיכון להתכלות והתכנית תתממש או שהתכנית תתכלה וישולם היטל השבחה חלקי.

הטענה בעניין זה בשומת המבקשת אינה הוגנת ואינה הגיונית, משום שאינה סימטרית היות שהיא יכולה להביא לתוצאה של אי תשלום 100% בעוד שהחזר של 100% מובטח.

כמו כן, הפחתה זו היא בניגוד להחלטה בעמ"נ 19341-04-19 **<u>ועדה מקומית לתו"ב תל אביב נ' ב. דיינישבע"מ</u>**.

בפסק דין זה נקבעו, בין היתר, 2 עקרונות כדלקמן:

שווי לצורך אומדן היטל השבחה אינו בהכרח שווי שוק אובייקטיבי.

חיוב בהיטל השבחה מבוסס על עיקרון הוודאות, באופן שבגין זכויות ודאיות יחול חיוב מלא ואילו בגין זכויות שאינן וודאיות לא יחול חיוב כלל.

בהתאם ל-2 העקרונות הללו, ביחס לנכס הנדון קיימות 2 אפשרויות בלבד:

התכנית תתממש - דהיינו הזכויות יוקנו באופן וודאי, באופן שהחיוב היטל ההשבחה יהיה בשיעור מלא.

התכנית תתכלה - דהיינו הזכויות לא הוקנו באופן וודאי, באופן שלא יחול חיוב בהיטל השבחה בכלל.

בהתאם לכך, גם עפ"י פס"ד הנ"ל לא קיימת אפשרות לשקלל את הסיכון להתכלות התכנית ולחייב היטל השבחה חלקי, כפי שנטען בשומת המבקשת, ולכן ההפחתה הנ"ל שנטענה בשומת המבקשת מנוגדת לפס"ד הנ"ל.

הטענה כי כל קונה סביר היה מביא בחשבון את הוראת סעיף ההתכלות, אינה רלבנטית היות שפס"ד "דיינישׁ", קובע, בין היתר, את העקרון שלפיו, יש להבחין בין "שווי שוק, לבין "שווי לצרכי היטל השבחה", ואין הכרח שקיימת זהות בין 2 סוגי השווי הנ"ל.

לכן לצורך אומדן היטל השבחה אין להביא בחשבון את ההשפעה הנ"ל

לעניין החלטה בערר רג/17/85096 שצויינה ע"י המבקשת בכל הכבוד, לענ"ד החלטה זו שגויה בהיותה מנוגדת לפס"ד "הפטריארך היווני" ולהחלטה בעניין "דיינישׁ". כמו כן, פס"ד של בימ"ש מחוזי גובר על החלטת ועדת ערר.

הוא מציין, כי ההחלטה הנ"ל של ועדת ערר ניתנה לפני מועד מתן פס"ד "דיינישׁ" ולכן היא לא יכלה ליישם את פס"ד "דיינישׁ".

בהתייחס לשומה המכרעת ברחוב כ"ט בנובמבר 5+3 הוא מציין, כי הוגש עליה ערר.

ועדת ערר החליטה כי ההפחתה בגין התכלות שנקבעה בשומה המכרעת הנ"ל תשאר בתוקפה ואולם, ככל שהתכנית תתכלה היטל ההשבחה שנקבע בשומה המכרעת וכבר שולם ע"י הנישום, לא יושב.

מכאן מוכח שועדת ערר קיבלה את העיקרון, האמור שלפיו חייבת להיות סימטריה מלאה בתרחישים.
בהתאם לכך, שומות הועדה ושומות הרוב הגדול של השמאים המכריעים מעוצבות עפ"י תרחיש בו במידה והתכנית תבוטל היטל ההשבחה יוחזר.
הוצגה לעניין זה רשימה של 11 שומות מכריעות שונות בהן לא בוצעה הפחתה להתכלות תכנית.
בהתאם לפסיקה הקובעת, מתחייב שלא להביא בחשבון הפחתה בשווי מצב חדש, בגין "סעיף התכלות" הקיים בתכנית שבנדון.

<u>לעניין ההפחתה הנדרשת בגין יעוד 30% מהחניות המשוייכות למגורים ל- חניה ציבורית:</u>
אומדן שווי מ"ר זכויות בניה משוקלל למגורים שנקבע בשומתו מביא בחשבון את המגבלה הנ"ל, באופן שאלמלא המגבלה היה נקבע שווי גבוה יותר מזה שנקבע בפועל.
לראיה המחיר הממוצע למ"ר ז"ב משוקלל בעסקאות קרקע המוצגות בשומתו הינו 7,731 ש"ח/מ"ר, סכום זה מחייב התאמות כלפי מעלה בגין זמן של שנתיים, התאמה בגין עצימות עירוב שימושים, התאמה בגין חיוב בחנייה ציבורית / חניית אורחים, בנוסף לתקן הנדרש, התאמת מיקום כלפי מעלה ביחס לחלק מהעסקאות והתאמת מיקום כלפי מטה ביחס לעסקה אחת.
ההפחתה הספציפית בגין המגבלה הנ"ל, שחושבה בשומת המבקשת בסך 200,000 ש"ח / חניה שגויה מיסודה.
ההפחתה חושבה מתוך גישה, שלפיה שווי מקום חניה ראשון הינו 200,000 ש"ח / חניה, ולכן אי הצמדה של 56 חניות ראשונות לדירות המגורים מהווה הפסד שווי בסך של 56 חניות * 200,000 ש"ח / חניה.
גישה זו הינה שגויה, משום ששמאית המבקשת מתייחס לאובדן השווי / ההכנסה בדירות המשוללות חניה צמודה, אך מתעלמת לחלוטין מהעובדה שלצורך ייצור חניה בשווי 200,000 ש"ח / חניה יש להשקיע עלויות בניה של כ-130,000 ש"ח (ישירות+תקורה+אגרות בניה).
לכן גם לשיטת המבקשת מדובר בסכום שהיה אמור להיות מוערך לפי שווי של 200,000 ש"ח בניכוי יזמות 15 מתקבל 173,913 ובניכוי עלויות בניה מתקבל 44,681 ש"ח/מקם חניה וסה"כ של 2,502,138 ש"ח ל-56 מקומות חניה.
מכאן שמדובר בהפחתה של כ-2.5 מש"ח ולא 11.2 מש"ח כנטען וזאת במידה ויש להתייחס להפחתה זו.
בהתאם לשומת השמאי המכריע, יגאל יוסף, בגו"ח 7148/46, רחוב קדושי קהיר 16, נקבע שווי למקום חניה של 30,000 ש"ח ויתקבל סכום להפחתה של 1,680,000 ש"ח עבור 56 חניות.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

אם נבחן את עלויות הבניה בשומת המבקשת עצמה מתקבל שעלות בניית חניה לפי 3,850 ש"ח/מ"ר + 13% עקיפות יוצר עלות למקום חניה של כ-243,000 ש"ח ומכאן שאין יתרה לקרקע בכלל ואף מתקבלת עלות עודפת שביטולה כיום תיצור השבחה של כ-2.41 מש"ח ולא הפחתה.

<u>לענין טענת המבקשת כי חלק משטחי המסחר ינוצלו בקומה א' ולא בקומת קרקע</u>:

הוא מציין, כי הטענה נכונה אך בניגוד לטענתה אומדן שווי מ"ר זכויות בניה עיקרי למסחר שנקבע בשומתו הינו אומדן שווי ממוצע לקומת קרקע ולקומה א', באופן המביא בחשבון שכמחצית מהשטחים מנוצלים בקומת קרקע, וכמחציתם בקומה א'.

בהתאם לכך, טענת המבקשת כי האומדנים מתייחסים לק"ק בלבד אינה נכונה עובדתית.

<u>התייחסות לעסקאות ההשוואה בשומת המבקשת</u>:

בלתי אפשרי להתבסס על מחירי העסקאות הללו לקביעת שווי הנכס במצב קודם, היות שהמדגם המצומצם שנבחר ע"י המבקשת אינו מייצג את שווי הנכס הנדון.

4/5 העסקאות שהוצגו אינם מהאזור המכיל את הנכס (צפון מערב העיר הוותיקה), אלא מאזור דרום מערב העיר הוותיקה, שהינו יקר יותר מבחינת ערכי נדל"ן יחסית לנכס הנדון, באופן המחייב התאמת מיקום מסוג הפחתה.

העסקה היחידה מאזור הנכס (הלפר 11) היא במיקום שקט יותר ומערבי יותר.

גיל הבניינים במדגם של המבקשת במועד הקובע הינו 34 שנים בממוצע, גיל המבנים שבנכס הנדון במועד הקובע בממוצע הינו 65 שנים, מתקבל פער גיל בניינים של 31 שנים, הגורם להפחתה בשווי המוגמר בשיעור של 15% לפחות, שלא הובא בחשבון בתחשיבי המבקשת.

השטחים המדווחים של הדירות בעסקאות הללו אינם שטחי פלדלת, אלא שטחי רצפות רשומים בנסחי רישום.

לענין זה, הוא מפנה לשומה מייעצת של השמאי המכריע, יצחק ברמן, ברח' בלפור 97 א', גו"ח 7136/380, שם נקבע, בין היתר, כי הפער הממוצע בין 2 סוגי השטחים הנ"ל הינו 14% דהיינו, השטח הרשום והמדווח בשע"מ מהווה 86% מהשטח הדירתי בפועל.

בהתאם לכך, בגין התאמת שטחים בלבד, מתחייב להפחית את המחיר הממוצע שהתקבל בעסקאות הנ"ל שהוצגו ע"י המבקשת בשיעור של 14%.

<u>בחינת התכנות לאומדן שווי 1 מ"ר בנוי דירתי בדירות הקיימות - בסך 17,000 ש"ח /מ"ר שהוערך בשומת המבקשת</u>:

בחינת השווי המוערך ע"י המבקשת בשיטת העלות מוכיחה שלא קיימת כל התכנות לאומדן המבקשת היות שאומדן מדוייק בשיטת העלות המנטרל את כל ההשפעות המחויבות בנטרול

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מביא לתוצאת שווי של 11,000 ש"ח/מ"ר, הנמוכה ב-35% לעומת השווי המוערך ע"י המבקשת שהינו 17,000 ש"ח/מ"ר.
כנ"ל אם נבחן שווי זה בשיטת החילוץ תוך הפחתת עלויות בניה שחוקות של 2,600 ש"ח/מ"ר, מע"מ שחוק של 6.8% ויזמות שחוקה של 6% ומתקבל כי שווי מ"ר מבונה הינו 12,417 ש"ח/מ"ר שינו גבוה מהותית מהשווי המתקבל מניתוח עסקאות ההשוואה.

<u>לענין ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות</u>:

קיימות עסקאות קרקע בכמות ובאיכות מספקים בהחלט ע"מ לקבוע שווי מ"ר זכויות בניה, באופן שאין צורך ואין הגיון במקרה זה להתבסס על ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות.

<u>שומה מכרעת לרח' קדושי קהיר 16 (שמאי מכריע יגאל יוסף)</u>:

בניגוד לטענת המבקשת , השווי בסך 5,000 ש"ח/מ"ר זכויות בניה אינו מגלם מרפסות זיז. תחשיב השומה המכרעת אינו כולל מרפסות זיז ב-2 מצבי התכנון, משום שאין שינוי בשטח מרפסות הזיז, ואולם השווי שנקבע (5,000 ש"ח/מ"ר) הינו למ"ר זכויות בניה משוקלל, ללא גילום מרפסות.
כמו כן, בניגוד למוצג ע"י המבקשת, השווי שנקבע בסך 5,000 ש"ח/מ"ר הינו עבור קומה 1 (א). כמו כן בשומה מכרעת זו נקבע מקדם תרומה לשווי קרקע בגובה 2.5% בגין כל תוספת קומה. בהתאם לכך, מאחר והקומה הממוצעת בנכס הנדון הינה 12.5, תוספת הקומות ביחס לשווי שנקבע בשומה המכרעת הינו 11.5 קומות ומקדם ההתאמה בגין הפרשי קומות הינו 1.2875.
מכאן ששווי מ"ר מבונה מתואם בשומה המכרעת הינו 6,440 ש"ח/מ"ר.

<u>שומה מכרעת למגרש 761 בתכנית בי/4/450 (שמאי מכריע גיל הרצברג)</u>:

ניתוח שומה מכרעת זו בשומת המבקשת אינו נכון.
בהתאם לניתוח נכון מתקבל אומדן שווי מתואם לנכס הנדון בסך 8,000 ש"ח/מ"ר ז"ב משוקלל.

<u>שומה מכרעת למגרש לרח' חנה סנש 16-22 (שמאי מכריע בועז קוט)</u>:

קיים פער זמן של כשנתיים בין המועד הקובע בשומה המכרעת הנ"ל לבין המועד הקובע שבנדון.
בניגוד למוצג ע"י המבקשת, השווי שנקבע בסך 6,750 ש"ח/מ"ר הינו עבור קומה ממוצעת 5.
כמו כן בשומה מכרעת זו נקבע מקדם תרומה לשווי קרקע בגובה 2% בגין כל תוספת קומה.
בהתאם לכך מאחר והקומה הממוצעת בנכס הנדון הינה 12.5 תוספת הקומות ביחס לשווי שנקבע בשומה המכרעת הינה 7.5 קומות ומקדם ההתאמה בגין הפרשי קומות 1.15.

בהתאם לכך, בהתעלם מהתאמת זמן, שווי 1 מ״ר ז״ב משוקלל בנכס הנדון הינו 7,762 ש״ח/מ״ר.

<u>שומה מכרעת למתחם השבטים (שמאי מכריע יגאל יוסף)</u>:

שומה מכרעת זו אינה רלבנטית לחלוטין לענייננו היות שמיקום נכס ההשוואה הינו רחוק ושונה מהותית לעומת הנכס הנדון. בהתאם לכך, מתחייבת התאמת מיקום בשיעור של 20%, באופן שהשווי המתקבל ביחס לנכס הנדון הינו 7,600 ש״ח/מ״ר זכויות בניה משוקלל.

<u>שומה מכרעת לרחוב הרצל 66, (שמאי מכריע ארז כהן)</u>:

מיקום הנכס שנדון בשומה מכרעת זו נחות ביחס למיקום הנכס הנדון, בהיותו רועש יחסית לנכס הנדון. מקדם ההתאמה כלפי מעלה לאומדן שווי הנכס הנדון בגין גורם זה הינו לפחות 5%. בנוסף ערוב שימושים בנכס ההשוואה הינו בעצימות גבוהה יחסית לנכס הנדון ומקדם ההתאמה כלפי מעלה לאומדן שווי הנכס הנדון בגין גורם זה הינו לפחות 5%.

בהתאם לכך, לאחר שקלול שטח המרפסות בתוך השווי (דהיינו ביטול גילומם) מתקבל שווי מ״ר זכויות בניה משוקלל של כ-7,350 ש״ח/מ״ר.

<u>סיכום</u>:

לפיכך, השומות המכריעות שהוצגו ע״י המבקשת אינן תומכות באומדן השווי הנטען ע״י המבקשת, אלא דווקא באומדני השווי שנקבעו בשומתו ביחס למרכיב המגורים.

תחשיבים:

אומדן סך שווי הנכס במצב תכנוני קודם

תאריך קובע 25/1/2020

מיקום	חלקה	כמות יח"ד	סך שטח בנוי קיים		שווי ל-1 מ"ר בנוי קיים		סך שווי בנוי קיים		
			מגורים - דירתי A	מסחרי B	מגורים - דירתי C	מסחרי D	מגורים P=A*C	מסחר K=B*D	סה"כ V=P+K
חנה סנש 30-34	83	12	840 מ"ר		11,300 ₪/מ"ר		9,492,000 ₪		9,492,000 ₪
חנה סנש 27-29	240	12	840 מ"ר		11,300 ₪/מ"ר		9,492,000 ₪		9,492,000 ₪
בלפור 22	89	20	1,590 מ"ר	103.09 מ"ר	12,000 ₪/מ"ר	20,000 ₪/מ"ר	19,084,200 ₪	2,061,800 ₪	21,146,000 ₪
				35.84 מ"ר		14,000 ₪/מ"ר		501,760 ₪	501,760 ₪
סך שווי מצב קודם		44	3,270 מ"ר	138.93 מ"ר			38,068,200 ₪	2,563,560 ₪	40,631,760 ₪

התפלגות שווי מצב קודם בין 2 המגרשים שבנדון

בהתאם לסעיף 8.18 לעיל : עפ"י טבלת האיזון -

השווי היחסי בתכנית שבנדון של כ"א מהמגרשים החדשים (101 + 201) שנקבעו במצב חדש הינו 50% .

בהתאם לכך :

השווי היחסי במצב קודם המיוחס לנכס הנדון בשלמות (דהיינו - כל החלקות שבנדון) ,

בכ"א מהמגרשים החדשים (101 + 201) שנקבעו במצב חדש הינו 50% , כדלקמן :

חלקת מקור	89+83+240
שווי יחסי בתכנית - במגרש 101	50%
שווי יחסי בתכנית - במגרש 201	50%
סך שווי יחסי בתכנית	100%

בהתאם לכך :

שווי מצב קודם המיוחס למגרש 101 =	20,315,880 ₪
שווי מצב קודם המיוחס למגרש 201 =	20,315,880 ₪

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

תחשיב לאומדן שווי מגרש 101 במצב חדש - לפי תב"ע חדשה בי/588 = לפי שטחי הבניה שאושרו בבקשה להיתר שבנדון

תאריך קובע	25/01/2020

מס' מגרש	סך יח"ד	סוג זכויות בניה	זכויות בניה למגורים			מסחר	שווי 1 מ"ר זכויות בניה	סה"כ שווי	סה"כ שווי לפי קבוצות ייעוד	סך שווי המגרש [1]
			עיקרי רגיל	עיקרי מרפ. 0.4	ממ"ד 10.063 1.0	עיקרי				
101	93	מגורים	8,808.96				₪ 6,600	₪ 58,139,136		
		מגורים -מרפ.		1,104.38			₪ 2,640	₪ 2,915,563		
		מגורים- ממ"ד			935.82		₪ 6,600	₪ 6,176,400	₪ 67,231,099	
		מסחר				357.39	₪ 7,500	₪ 2,680,425	₪ 2,680,425	
		מטלה ציבורית[2]- יחסית							-₪ 5,992,193	
		סך שווי גולמי								₪ 63,919,331
		הפחתה בגין דחיה נורמלית עד למימוש התכנית				5%	= I	3 שנים		0.8638
		שווי מצב חדש - בהתעלם משווי בשימוש בתק' ביניים								₪ 55,215,922
		שווי בשימוש בתק' ביניים בגין 22 דירות מגורים				0.42%	= I	36 חודשים	₪ 2,500 / חודש	₪ 1,835,114
		שווי בשימוש בתק' ביניים בגין 69.5 מ"ר חנויות				0.58%	= I	36 חודשים	₪105/מ"ר	₪ 236,691
		שווי מצב חדש								₪ 57,287,726

תחשיב לאומדן שווי מגרש 201 במצב חדש - לפי תב"ע חדשה בי/588 = לפי שטחי הבניה שאושרו בבקשה להיתר שבנדון

מס' מגרש	סך יח"ד	סוג זכויות בניה	זכויות בניה למגורים			מסחר	שווי 1 מ"ר זכויות בניה	סה"כ שווי	סה"כ שווי לפי קבוצות ייעוד	סך שווי המגרש [1]
			עיקרי רגיל	עיקרי מרפ. 0.4	ממ"ד 10.089 1.0	עיקרי				
201	93	מגורים	8,784.29				₪ 7,400	₪ 65,003,746		
		מגורים -מרפ.		1,109.11			₪ 2,960	₪ 3,282,966		
		מגורים- ממ"ד			938.27		₪ 7,400	₪ 6,943,189	₪ 75,229,901	
		מסחר				352.67	₪ 8,500	₪ 2,997,695	₪ 2,997,695	
		מטלה ציבורית[2]- יחסית							-₪ 5,992,193	
		סך שווי גולמי								₪ 72,235,403
		הפחתה בגין דחיה נורמלית עד למימוש התכנית				5%	= I	3 שנים		0.8638
		שווי מצב חדש - בהתעלם משווי בשימוש בתק' ביניים								₪ 62,399,657
		שווי בשימוש בתק' ביניים בגין 22 דירות מגורים				0.42%	= I	36 חודשים	₪ 2,500 / חודש	₪ 1,835,114
		שווי בשימוש בתק' ביניים בגין 69.5 מ"ר חנויות				0.58%	= I	36 חודשים	₪105/מ"ר	₪ 236,691
		שווי מצב חדש								₪ 64,471,461

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

סיכום:

השבחה מגרש 101	**-**	**36,971,846 ש"ח**
היטל השבחה מגרש 101	**-**	**18,485,923 ש"ח**
השבחה מגרש 201	**-**	**44,155,581 ש"ח**
היטל השבחה מגרש 201	**-**	**22,077,791 ש"ח**
סה"כ השבחה	**-**	**81,127,427 ש"ח**
סה"כ היטל השבחה	**-**	**40,563,713 ש"ח**

11.2. עמדת המבקשת

מהות ההשבחה:

הריסת מבני מגורים מבניה ותיקה ובניית מבני מגורים ומסחר מבניה חדשה.

מדידות שטחי הבניה הקיימים:

אין מחלוקת כי המבנים מושא חוות הדעת נבנו בשנות ה- 60-50 של המאה הקודמת.

בהתאם לניסיונם, פעמים רבות היתרי בניה מילוליים אינם בנמצא, אבדו/לא נסרקו.

כידוע, המבנים נרשמו כבית משותף ולאחרי כן הופקו היתרי בניה נוספים הנמצאים בארכיב תיקי הבניין הדיגיטלי. למבנים הנדונים לא הופקו דו"חות פיקוח ולפיכך, לא יעלה על הדעת כי כיום בחלוף כ-70 שנים, יטען שמאי המשיבה כי הבניה אינה חוקית.

ברי לכל, כי ככל וקיימת מדידה של מודד מוסמך העולה בקנה אחד עם היתרי בניה מאוחרים, יחד עם מסמכי הבית המשותף, יש להתבסס על המדידות לצורך קביעת היקף השטחים הבנויים במצב הקודם.

שטח הבניה המאושר בחלקה 89:

המבקשת סבורה, כי יש לדחות את טענותיו של שמאי המשיבה, כי אין להביא בחשבון את היתרי בניה מס' 4266 ו-4692 אשר לגישתו אינם מהווים היתר בניה.

הטענות שגויות בבסיסן וכל מטרתן היא הפחתת שווי המצב הקודם בצורה מלאכותית.

הבקשות אותן מציין שמאי המשיבה אושרו בישיבות ועדת המשנה של הומ"ק בת ים. העובדה כי לא אותרו היתרי בניה בארכיב תיקי הבניין של הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים, אין בה בכדי לגרוע ו/או להתעלם מיח"ד שנבנו כדין ואושרו משכבר על ידי הועדה המקומית.

כידוע, המדובר על היתרי בניה משנות ה- 60 ולא על היתרי בניה שהופקו בשנים האחרונות. ייתכן ואלו לא נסרקו ו/או אבדו.

טענות שמאי המשיבה מתייתרות אף בשל הנקודות כדלקמן:

בהתאם לנספח טבלת הקצאות ואיזון שנערך לתכנית הנדונה ואושר ביום 18/11/2019 על ידי הועדה המחוזית עולה, באופן חד משמעי כי בחלקה מס' 89 נבנו 24 יח"ד, 5 חנויות ו-2

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מחסנים. ברי לכל, כי ככל והועדה המחוזית והועדה המקומית היו בדעה הדומה לשמאי המשיבה, היה ניתן לכך ביטוי במסמכי התכנית המהווה חיקוק לכל דבר. נספח טבלאות הקצאה ואיזון מהווה נספח מחייב בהתאם להוראות התכנית.

בהתאם לפרוטוקול ועדת משנה מס׳ 20150006 מיום 5/7/2015 נכתב, כי מטרת הדיון:

״...מדובר בתכנית פינוי בינוי בצומת הרחובות בלפור וחנה סנש, הכוללת פינוי של 3 מבנים טוריים ישנים (48 יח״ד קיימות) והקמת שני מגדלי מגורים חדשים (224 יח״ד מוצעות) הכוללים חזית מסחרית לרחוב בלפור וכן מבנה ציבור בן 4 קומות.״

מעיון בנספח הבינוי בתכנית הנדונה עולה, כי בחלקה מס׳ 89 קיימות 24 יח״ד.

בהתאם למדידה שנערכה בחלקה הנדונה מיום 20/1/2022 על ידי המודד מוסמך, מר יאיר נחמיאס עולה, כי מס׳ יח״ד הקיימות בחלקה הינו 24 יח״ד.

במסמכי הבית המשותף היקף יח״ד הבנויות בחלקה מס׳ 89 הינו 23 יח״ד ולא 20 יח״ד כפי שהובא בחשבון בחוות דעתו.

ככל ובחלקה הנדונה היו נבנות 4 יח״ד ללא היתר בניה ו/או באופן לא חוקי, ברי לכל, כי הועדה המקומית והועדה המחוזית לא היו מכירות בהן ולא הייתה מתקבלת בגינן הקצאה בתכנית החדשה. זאת ועוד, המבקשת לא הייתה חותמת עם דירות אלה על הסכם פינוי בינוי במסגרתו יקבלו דירות תמורה חדשות, בתוספת ההצמדות לדירה.

טוען שמאי המשיבה, כי בהתאם לתכנית בי/339 החלה במצב הקודם לא ניתן להכשיר בחלקה מס׳ 89 הנדונה, את שטחי הבניה החורגים עבור 4 יח״ד נוספות.

לטענתם, שמאי המשיבה חוזר על שגיאותיו בשנית בכך שלגישתו תכנית בי/339 מקנה לחלקה הנדונה 118.5% בלבד, שטח עיקרי בהיקף של 1,408.96 מ״ר, כאשר לגישתו בהתאם להיתרי בניה מנוצל היקף של 1,590.35 מ״ר עיקרי.

לעניין זה הם מפנים לקטע רלוונטי מטבלת הזכויות בתכנית בי/339 בו נכתב ב״רחל ביתך הקטנה״, כי בייעוד מגורים ג׳ תותר הקמת בניין מגורים בבינוי בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, שטח הבניה המקסימלי לקומה 39.5% (למעט קומה מפולשת). לפיכך, היקף זכויות הבניה לחלקה הנדונה הינו בשיעור של 158% (למעט קומה מפולשת). קרי, 1,878.62 מ״ר עיקרי (למעט קומה מפולשת).

כמו כן, גם בנספח לטבלת ההקצאה והאיזון הביא בחשבון שמאי המקרקעין משה ספיר, זכויות בניה עיקריות בשיעור של 158%.

בהתאם למדידה המוזכרת לעיל עולה, כי היקף השטח הבנוי הדירתי (עיקרי) מסתכם לכדי 1,827.9 מ״ר, הנמוך בכ- 50.72 מ״ר עיקרי מהמותר בתכנית הנדונה. שטח הקומה המפולשת הינו בנוסף להיקף שטחים הנ״ל ומסתכם לכדי 145.25 מ״ר עיקרי למסחר.

לצורך קביעת מס' יח"ד בתכנית הנדונה נקבע, כי יש לחלק את היקף השטח העיקרי ב-95 מ"ר המוביל להיקף של 20 יח"ד. בפועל, אושרו ונבנו יח"ד בשטח קטן מ-95 מ"ר, אולם הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים פירשה ואישרה את ניצול מלוא השטח העיקרי להקמת 24 יח"ד בשטח קטן מ- 95 מ"ר.

לראיה, הם מפנים להיתר בניה בחלקה מס' 45 בגוש 7145 מיום 25/12/1995 במסגרתו הותרה הקמת 25 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 51.86 מ"ר/יח"ד.

ביחס לטענת שמאי המשיבה כי בתכנית בי/339 נאסרה הקמת יחידות דיור בקומת קרקע ובקומת המרתף.

מעיון בהוראות התכנית, לא אותרה על ידים כל הוראה המתייחסת להקמת דירות בקומת הקרקע והמרתף. לפיכך, זו מהווה את פרשנות שמאי המשיבה בלבד. כתימוכין, בפועל הועדה המקומית אישרה הקמת יח"ד בקומות האלו (ר' היתר בניה מס' 1630 מיום 31/7/1960 להקמת הבניין לגביו אין חולק כי קיים היתר בניה חתום, ולאחריו היתרי בניה מס' 4226 ו-4692).

בהתאם למקובץ לעיל, המבקשת דוחה את היקף יח"ד הנטען בתגובת המשיבה וסבורה, כי היקף יח"ד הבנויות בחלקה מס' 89 מסתכם לכדי 24 יח"ד.

<u>ביחס לשטחי המסחר הבנויים בחלקה מס' 89:</u>

הם מפנים לתשריט קומת הקרקע במסמכי הבית המשותף לצורך הבהרת מיקום שטחי החנויות. לטענתם, ניתן בנקל להיווכח, כי טענת שמאי המשיבה בעניין זה שגויה בבסיסה.

תכנית הבקשה להיתר בניה מיום 21/3/1980, אשר הוצגה ע"י שמאי המשיבה אינה מהווה ראיה לכך שסך שטחי המסחר אינם כפי שצוין ע"י המבקשת. תמוהה הסתמכותו של שמאי המשיבה על בקשה להיתר שאינה חתומה כאשר כלל טענותיו ביחס למס' יח"ד שוללת בקשות להיתר אשר לא אותרו בגינן היתרי בניה מילוליים חתומים.

לאור העובדה, כי השטחים המצוינים בשומתנו תואמים הן את מסמכי הרישוי והן את המדידות בפועל והרישום בפנקס הבתים המשותפים, יש להביאם בחשבון.

בהתאם המבקשת סבורה, כי יש להביא בחשבון כי היקף השטח הבנוי למסחר מסתכם לכדי 145.25 מ"ר וזאת לפי המדידה הקיימת, היתרי הבניה ותשריט הבתים המשותפים.

<u>תכנית בי/339 במצב הקודם:</u>

הם דוחים את טענת שמאי המשיבה כי התכנית הקובעת את זכויות הבניה במצב הקודם היא תכנית בי/141 לפיה הותר 39.5% לקומה * 3 קומות וסה"כ 118.5%.

לגישתם, תכנית בי/339 אינה משנה אך ורק את שטח הבניה המקסימלי ולא את מס' הקומות כנטען.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

לעניין זה הם מפנים לדף מידע תכנוני חתום שהופק ביום 11/8/2015 על ידי הועדה המקומית בגו"ח 7146/92, רחוב בלפור 20 בצמידות לחלקות הנדונות ובפרט לחלקה 89 הנדונה ונכללת בתחום אותן התכניות ובאותם הייעודים), לפיו יעוד החלקה הינו אזור מגורים ג' ולפי תכנית בי/339 שטחי הבניה המותרים הינם 158% ומס' הקומות המותר לפי תכנית בי/339 הינו 4 קומות, מעל קומת עמודים מפולשת. כמו כן, בנוסף לעיל יותרו חדרי יציאה לגג.

החלקות הנדונות מסומנות בייעוד "אזור מגורים ג'" ו- "חזית מסחרית", ולפיכך שיעור זכויות הבניה הינו 39.5% לקומה (כולל מרפסות, למעט קומה מפולשת), אולם מס' הקומות המותרות בהתאם לטבלת הזכויות הינו 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ולא 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת (הוצג החלק הרלוונטי מטבלת הזכויות בתכנית).

טרם לאישורה של תכנית בי/339 חלה על חלקה מס' 92 ועל החלקות הנדונות תכנית בי/141 המסומנת בייעוד "מגורים ג'".

הם מציינים, כי גם טבלת ההקצאה והאיזון בתכנית הנדונה שאושרה הן על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים והן על ידי הועדה המחוזית עולה בקנה אחד עם היקף זכויות הבניה ומס' הקומות כפי שהוצגו על ידם.

לפיכך, טענת שמאי המשיבה לפיה יש להתבסס על שטח הבניה המקסימלי בשיעור של 39.5% לקומה, בהתעלם ממספר הקומות שהותרו בתכנית, הינה שגויה בבסיסה ומהווה לכל היותר את פרשנותו האישית.

זאת ועוד, הם איתרו היתר בניה מס' 459 מיום 25/12/1995 לנכס הממוקם בגו"ח 7145/45 רח' הרצל 23. על הנכס חלה תכנית בי/339 המייעדת אותו באזור בייעוד מגורים ג' בדומה לחלקות הנדונות בהליך זה.

במסגרת היתר הבניה אושרה הקמת מבנה מגורים בבינוי הכולל 5 קומות למגורים, מעל קומת קרקע, כאשר קומה האחרונה (קומה 5) אושרה בהליך של הקלה. מכאן שהועדה המקומית בת ים הפיקה בפועל היתרי בניה באזור מגורים ג' לפי תכנית מס' בי/339 להקמת מבנים בבינוי בן 4 קומות, מעל קומת קרקע.

בהתאם לכל האמור, זכויות הבניה המוקנות לכל אחת מן החלקות הינן בשיעור של 158% בבינוי בן 4 קומות, מעל קומת עמודים. דבר המשפיע על היקף יח"ד בכל אחת מן החלקות.

מתקבל סה"כ 58 יח"ד לכלל 3 החלקות (חלקה 89 - 20 יח"ד, חלקה 83 - 18 יח"ד, חלקה 240 - 20 יח"ד).

לעניין דף המידע שצרף שמאי המשיבה משנת 1996, הם מציינים, כי רק דף מידע תכנוני אחד מדפי המידע המצורפים לתגובתו מיוחס לנכס הנדון ובפרט לחלקה מס' 240. הדף הופק בשנת 1996 ובמסגרתו לא נכתב באופן מפורש היקף זכויות הבניה המוקנות.

אותר על ידם דף מידע תכנוני חתום משנת 2015 לחלקה מס׳ 92 הצמודה מצפון לנכס הנדון. דף המידע כולל את חישוב זכויות בניה לצורך בקשה להיתר לתמ״א/38 ובו פורט סל הזכויות המאושרות הכולל 4 קומות, סה״כ 158%.

כמו כן, הם מציינים, כי גם במסגרת החלטות שמאים מכריעים שונים בעיר בת ים הובא בחשבון שבאזור מגורים ג׳ + חזית מסחרית, מסתכם היקף זכויות הבניה לכדי 158% בבינוי בן 4 קומות, מעל קומת עמודים. לעניין זה הם מפנים לשומת השמאית המכריעה, דנה שיחור, לנכס הממוקם ברח׳ הלפר 15 (גו״ח 7146/81 בבת ים) לו שמאי המשיבה היה צד להליך, אולם לא נטענה על ידו כל טענה ביחס להיקף זכויות הבניה המאושרות מכח תכנית בי/339.

בהתאם לאמור, כל פרשנות שונה מזו המביאה בחשבון 158% זכויות בניה בבינוי בן 4 קומות, מעל קומת עמודים, חוטאת לעיקרון גביית מס אמת ומובילה בהכרח להתעשרות המשיבה שלא כדין.

<u>יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות במצב הקודם כולל זכויות לחדרי יציאה לגג</u>:

תכנית בי/141 אושרה למתן תוקף ביום 26/8/1971, לפיכך עולה, כי הועדה המקומית הפיקה היתרי בניה לתוספת זכויות בניה בחלקות הנדונות טרם אישורה של התכנית ואף לאחריה. ברור שהומ״ק לא הייתה מפיקה היתרי בניה לתוספת זכויות בניה למבנים שאינם כוללים את אותו ה״בינוי המחייב״ לו טוען שמאי המשיבה.

לחלקות 83 ו-240 עומדת יתרת זכויות בניה בהיקף של 1,366.29 מ״ר ו-1,337.96 מ״ר (בהתאמה), אותן ניתן לנצל בדרך של בניית יח״ד חדשות המותרות מכח תכניות בניין עיר בהיקף של 6 יח״ד בחלקה 83 ו-8 יח״ד בחלקה 240 (ניתן להקים 2 קומות נוספות) ו/או לחילופין בדרך של הרחבת הדירות הקיימות.

ברי שהתמורה אותה יהא מוכן לשלם קונה מרצון למוכר מרצון בשוק חופשי בהכרח הייתה כוללת תמורה כספית בעד יתרת זכויות הבניה הזמינות לניצול.

ביחס לטענת המשיבה הפרטנית לחלקה מס׳ 89, אף זו שגויה בבסיסה.

בהתאם לשטח החלקה (1,189 מ״ר) ובהתחשב בהיקף זכויות בניה בשיעור של 158%, מתקבל היקף זכויות בניה לשטח עיקרי לניצול בהיקף של 1,878.62 מ״ר בבינוי בן 4 קומות בתוספת זכויות לקומת עמודים מפולשת.

בהתאם למדידה שנערכה בחלקה עולה, כי השטח העיקרי הבנוי מסתכם לכדי 1,827.9 מ״ר עיקרי, ולפיכך קיימת יתרת זכויות בניה עיקריות בהיקף של 50.72 מ״ר, לה יש להוסיף את זכויות בניה לחדרי יציאה לגג בהיקף של 240 מ״ר (במקדם אקוי בשיעור של 130% המגלם מרפסת גג) ומתקבל, כי יתרת זכויות הבניה בחלקה מס׳ 89 מסתכמת לכדי 362.72 מ״ר הזמינה לניצול מיידי.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

ביחס לזכויות אלו יש להביא בחשבון מקדם 0.8 בגין פחת פונקציונלי וזאת על הצד הזהיר.

בחלקה 240 אף הופק היתר בניה לבניה על הגג ביום 11/1/1989 ומכאן שלא ניתן לטעון כי זכויות אלו אינן ברות מימוש. יש לחשב את יתרת הזכויות ל-17 יח״ד נוספות לפי 40 מ״ר, סה״כ 680 מ״ר במקדם שווי 1.3 ומקתבל שטח משוקלל של 884 מ״ר.

ביחס לתזה אותה מציין שמאי המשיבה לעניין מגבלות קווי הבניין והתכנות, זו שגויה בהתחשב בסיבות כדלקמן:
טעות ראשונה אשר נפלה בתחשיבו היא ההנחה לפיה קווי הבניין 1.2 מ׳ ו-2.2 מ׳ מצטברים, אלו אינם מצטברים אלא מתייחסים למרווחים שונים. בהתאם לסעיף 10.1.2 להוראות תכנית בי/430, מרחק הנסיגה מקו מתווה הבניין בכל חלק מחדרי הגג ומהמצללות לא יפחת מ- 1.2 מ׳, אולם חדרי גג יבנו כאשר בצד אחד לפחות ישמר מרחק של 2.2 מ׳.
הדרך לחשב את התכנות המימוש לה טוען שמאי המשיבה היא בהתאם לקונטור קומה עליונה ולא בהתאם לשטח העיקרי הדירתי של דירות המגורים. זו שגויה ומובילה בהכרח להטעיה ביחס להיקף השטחים הניתנים לניצול.
כתימוכין, הם מפנים להיתר בניה מס׳ 2634 שהופק לחלקה מס׳ 240 ממנה עולה הפרטים כדלקמן:
אורך קומה עליונה הינו 42.64 מ׳, רוחב קומה עליונה הינו 8.49 מ׳.
בהתאם לכך, מתקבל כדלהלן: 39.24 מ׳ = (2.2 מ׳ + 1.2 מ׳) – 42.64 מ׳.
6.09 מ׳ = (1.2 מ׳ + 1.2 מ׳) – 8.49 מ׳.
לפיכך, מתקבל כי שטח הגג לניצול בניכוי מגבלת קווי בניין הינו 238.97 מ״ר. מאחר והופק היתר בניה לחדר יציאה לגג, תחשיב המבקשת מביא שטח בהיקף של 200 מ״ר סה״כ לחדרי יציאה לגג.
בהתאם לאמור, טענות שמאי המשיבה לעניין קווי הבניין אינן עולות בקנה אחד עם הוראות תכנית בי/430.
כמו כן, לגישתו של שמאי המשיבה המבנים כוללים גגות רעפים ותקרת רביץ ולפיכך אין היתכנות למימוש הזכויות. בהמשך דבריו טוען שמאי המשיבה, כי ככל ומביאים זכויות אלו במצב הקודם יש לחייב בגין תכנית בי/328 ובי/430 בהיטל השבחה.
במענה לטענות המשיבה, הם מפנים להיתר בניה מס׳ 2634 מיום 11/1/1989 בחלקה 240 לתוספת חדר יציאה לגג. בהתאם להיתר התבקש ואושר חדר יציאה לגג בשטח של כ-22.3 מ״ר מעל המבנה הקיים (הכולל גג רעפים).
בנוסף, הם מפנים לחתך מתכנית היתר הבניה לפיו, תקרת הקומה העליונה אינה מהווה תקרת רביץ כפי שמציין שמאי המשיבה אלא תקרת בטון.

לטענתם, טענות שמאי המשיבה חוזרות על עצמן, נטענו באופן זהה ונפסלו במסגרת הליך אשר נדון והוכרע אצל השמאי המכריע, יגאל יוסף, בשומתו ב"מתחם השבטים" (גו"ח 7122/93-98).

ככל הידוע להם ובבדיקה שערכו לא אותרו על ידם שומות לתכניות חדרי יציאה לגג אותן הפיקה המשיבה. כמו כן, לא אותרה על ידם שומה מכרעת הכוללת חיוב בגין אישור תכניות הגגות.

בחלקה מס' 240 הופק ביום 11/1/1989 היתר בניה מס' 2634 לניצול זכויות בניה לחדרי יציאה לגג, עצם העובדה שלא אותר על ידו היתר מילולי, אלא אך ורק תכנית ההיתר, אין בכדי לפגוע במעמדו.

ביחס לטענת שמאי המשיבה, כי ביום 26/6/2016 הוכרז הבניין ברח' חנה סנש 29 (חלקה 240) כמבנה מסוכן ולפיכך האפשרות למימוש זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג אינה קיימת לאור סיווג המבנה, הם משיבים, כי מהמסמך עולה שלבניין מפגעים "קוסמטיים" בלבד הכוללים, בין היתר, סדקים, נפילות טיח גמר, ליקויים בגדר הבטון ההיקפית של המבנה וברזל חשוף לאור התרופפות הטיח.

המכתב הנ"ל מהווה חלק מדיניות העירייה לשמירה ושיפור חזות המבנים בעיר, בדומה לערים אחרות וביניהן, העיר תל אביב.

ככל והמבנה היה מבנה מסוכן כפי שמנסה להציגו שמאי המשיבה, ברי, כי בחלוף כ-7 שנים לא קיימת סבירות לכך שדייריו ימשיכו להתגורר בו.

מבדיקה שהם ערכו באתר המשיבה, אותרה על ידם טבלת מבנים מסוכנים בעיר בת ים העדכנית ליום 1/1/2023 במסגרתה אין כל אזכור למבנים הנדונים.

לפיכך, ככל הנראה התיקונים בוצעו משכבר ונכון למועד הקובע הוסרה ההכרזה.

שמאי המשיבה הפנה לשומות השמאית המכריעה, רמה מאור, בגו"ח 7131/117-119 ביחס לתרומת שווי זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג. ככל הידוע להם מוגש ערר על הכרעות אלו. כמו כן, כפי שהוצג בשומת המבקשת ישנן די והותר הכרעות התומכות בגישת המבקשת לפיה, אין זה סביר שנכון למועד הקובע רוכש סביר הרואה לנגד עיניו יתרת זכויות בניה בהיקף של 3,066 מ"ר, לא ייחס להן כל תרומה כלכלית.

הם מציינים מס' החלטות שמאים מכריעים שנערכו בגין תכנית פינוי בינוי התומכות בגישתם:

שומת השמאית המכריעה, יעל הרון, לנכס הממוקם בגו"ח (7145/11,148-149) בבת ים, שם נקבע, כי במסגרת תחשיב המצב הקודם יש להביא בחשבון יתרת זכויות בניה.

שומת השמאי המכריע, יגאל יוסף, לנכס הממוקם בגו"ח (7122/93-98) בבת ים, שם נקבע שווי מ"ר בנוי במצב הקודם מבניינים הכוללים יתרת זכויות בניה בדומה לנכס מושא הכרעתו ומשכך מגלמים את יתרת זכויות הבניה.

יתרת הזכויות בנכס מושא ההליך הנדון הינו בשיעור העולה על יתרת הזכויות מושא הכרעתו.

שומת השמאי המכריע, בועז קוט, לנכס הממוקם בגו"ח (8272/178-180) בנתניה, שם נקבע, כי במסגרת שווי המצב הקודם יש להביא בחשבון יתרת זכויות בניה במקדם לפחת פונקציונאלי בשיעור של 85%.

לפיכך, הם סבורים, כי יש לדחות את טענות שמאי המשיבה על הסף ולהביא בחשבון במסגרת שווי המצב הקודם את יתרת הזכויות בהתחשב במקדם התאמה לבינוי קיים בשיעור של 80%, על הצד הזהיר.

<u>תנאי מתלה ומטלות ציבוריות בהסכם פינוי בינוי</u>:

פרטי ההסכם פורטו בשומת המבקשת כחלק מהמצב המשפטי החל על הנכס. בין סעיפי ההסכם, נכללו גם התניות לעניין היקף המטלות, רווחיות, מיסוי וכד'.

הסעיפים הנ"ל הינם סעיפים שיש בהם להעיד על המורכבות הגדולה בקידום והוצאה לפועל של פרויקטים מסוג זה, נתון הידוע לכל (למעט לשמאי המשיבה המניח כי המדובר על הסכם קומבינציה).

מהות ההסכם ותכליתו מגיעים לכדי מימוש אך ורק בעת הוצאת היתר הבניה, ובמקרה הנדון ההסכם רווי התניות.

משכך לא ניתן לקבל את פרשנות שמאי המשיבה הטוען כי תנאי זה אינו רלוונטי לאור העובדה שהחוזה נחתם כבר בשנת 2013 ובשנת 2022 הוגשו בקשות להיתר בניה.

<u>טבלאות האיזון בתכנית בי/588</u>:

טבלאות ההקצאה והאיזון מהוות חלק אינטגרלי מהוראות תכנית בי/588 ותכנית בניין עיר מהווה חיקוק. אותן יחידות ששמאי המשיבה בוחר לפסול הוקצו במסגרת המצב היוצא זכויות ועצם העובדה שלא פורטו היקפי השטחים הבנויים כלל אינה רלוונטית ואין בה בכדי להוריד מן העובדה שבחלקה מס' 89 קיימות ומאושרות כדין 24 יח"ד. ככל והמשיבה היתה סבורה שיח"ד אלו נבנו שלא כדין, אזי לא היתה מתקבלת עבורן כל הקצאת זכויות במצב היוצא.

לעניין ערכי השווי, הם מפנים לעמ"נ 41505-10-13 **<u>אשרי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון</u>**, שם נקבע, בין היתר, כדלקמן:

"שומות שנקבעות לצורך עריכת טבלאות האיזון אינן מחייבות את הצדדים במסגרת שומת השבחה או פגיעה".

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

לפיכך, טבלת הקצאה ואיזון אינה מהווה נתון השוואה בר תוקף לאור השוני בין שני ההליכים.

שווי המצב הקודם בשומת המשיבה נקבע לסך של 40,631,760 ₪ הכולל שווי בנוי של דירות המגורים + זכויות בניה.

שווי המצב הקודם בטבלאות ההקצאה והאיזון נקבע לסך של 42,453,040 ₪ אשר נערך אך ורק ביחס לזכויות בניה, בהתעלם מרכיב הבינוי הקיים (לאור הזהות בין הדירות).

בהתאם לזאת, שווי המצב הקודם בשומת המשיבה הכולל את תרומת הבינוי הקיים למגורים + שווי זכויות הבניה הינו נמוך בצורה קרדינלית משווי המצב הקודם בטבלאות ההקצאה והאיזון.

בשונה מהנטען ע"י שמאי המשיבה, בעריכת טבלת ההקצאה הובא בחשבון זכויות בניה בשיעור של 158%, בתוספת חדרי יציאה לגג.

מבלי לגרוע מעמדתם, ככל ותערך השוואה לשווי שנקבע בטבלת ההקצאות, הם מבקשים להפנות למס' נקודות העולות מעיון בטבלת ההקצאה. ככל ונקודות אלו יישמו בשומת המשיבה תתקבל תוצאה לפיה לא חלה השבחה עקב אישור תכנית בי/588:

בטבלאות ההקצאה והאיזון נקבע, כי שווי מ"ר מבונה למגורים במצב הקודם הינו בסך של 7,000 ש"ח/מ"ר מבונה. שווי מ"ר מבונה למגורים במצב החדש הינו בסך של 5,000 ש"ח/מ"ר.

הסיבה לפער הינה כדלקמן:

> "**עלות הבניה במצב הנכנס נמוכה מעלות הבניה במצב היוצא בשל גובה מבנים, מערכות, והיות ואין צורך בחניה תת קרקעית.**" (הערת שוליים מס' 1 עמ' 11 לנספח העקרונות).

שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה למגורים במצב החדש בסך של 7,400 ש"ח/מ"ר מבונה במגרש 201 ו-6,600 ש"ח/מ"ר מבונה במגרש מס' 101.

בטבלאות ההקצאה והאיזון, נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר בסך של 4,000 ש"ח/מ"ר מבונה, לעומת שומת המשיבה במסגרתה הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה למסחר בסך של 8,500 ש"ח/מ"ר במגרש מס' 201 ו- 7,500 ש"ח/מ"ר במגרש מס' 101.

<u>אי סבירות בשווי המצב החדש</u>:

בשומת המשיבה נקבע שווי המצב החדש לסך של 136.7 מש"ח (לאחר ניכוי מטלות ציבוריות וטרם נקיטה במקדמים), זאת כאשר בטבלאות ההקצאה והאיזון שווי המצב החדש הינו בסך של 79.8 מש"ח (לאחר ניכוי מטלות ציבוריות בהתאם לשומת המשיבה לצורך ההשוואה וטרם נקיטה במקדמים). פער בשיעור של 170%!.

ככל ונחיל את המקדמים וההתאמות הנדרשות משומת המשיבה על ערכי השווי שנקבעו בטבלת האיזון, נגיע לכלל דיעה כי לא חלה השבחה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

התייחסותם לטבלת ההקצאה ואיזון נערכה לצורך הוכחת עובדות היות וטענות ושומת המשיבה משוללות כל סבירות. הם מבהירים, כי אין באמור לעיל בכדי לסתור את העקרונות והמקדמים בשומת המבקשת.

<u>פיצול השטח המסחרי</u>:

שמאי המשיבה טוען, כי בתחשיבו נערך פיצול ליחידה המסחרית לאור העובדה שאושרה יחידה מסחרית נוספת בשטח של 35.84 מ״ר הממוקמת בעורף המבנה ולפיכך, יש לתתן לה מקדם שווי בשיעור של 70%. כמו כן, טוען שמאי המשיבה, כי יחידה מסחרית זו הובאה בחוות דעת המבקשת כדירת מגורים ולא כיחידה מסחרית.

אין המדובר על יחידה מסחרית נוספת עצמאית לחלוטין לה קיימת גישה בלעדית הממוקמת בעורף המבנה. אלא המדובר על יחידה מסחרית מס׳ 7 (לפי תשריט הבתים המשותפים) הממוקמת בחזית המבנה לה אושרה הרחבה. השטח לו טוען שמאי המשיבה בהיקף של 35.84 מ״ר מהווה חלק מהיחידה המסחרית הממוקמת בחזית המבנה. (הוצג החלק הרלוונטי מתשריט הבית המשותף).

ביחס לטענת שמאי המשיבה כי הנ״ל הובא בחשבון בחוות דעת המבקשת כשטח יחידה למגורים הם מציינים, שבשומתם הובא בחשבון שטח של 145.25 מ״ר למסחר בהתאם למדידה שנערכה בנכס. מתשריט המדידה עולה באופן ברור, כי ההרחבה עליה מדבר שמאי המשיבה נכללת במניין השטחים אשר הובאו בחשבון כשטחי מסחר ולא כשטחי מגורים.

משכך, טענת שמאי המשיבה מתייתרת.

<u>היתר בניה מס׳ 4692</u>:

ביחס לטענה כי לא הופק היתר בניה והמדובר על בקשה שלא אושרה הם מציינים, כי תשריט היתר בניה מס׳ 4692 מיום 27/1/1964 חתום על ידי הועדה המקומית ובמסגרתו הוחלט, כי תתווסף דירת מגורים במרתף - סה״כ 2 דירות מגורים והריסת מחסן. בנוסף, תוספת דירה בקומת הקרקע בשטח של 46.29 מ״ר. ככל והועדה המקומית הייתה סבורה, כי הדירה שנוספה אינה חוקית, חזקה היה עליה לפעול במסגרת אמצעים החוקיים העומדים לרשותה. מאחר ולא עשתה כן למעלה מ- 50 שנים, מתייתרת טענת המשיבה.

ביחס למסמכים ״מסמכים מיום 29.01.1980״, אלו אינם מהווים היתר בניה אלא בקשה לרישיון עסקים שאינה רלוונטית כלל לקביעת יעוד יחידת המגורים.

תשריט הבית המשותף נערך ונחתם ביום 27/8/1964, קרי כ-16 שנים טרם הפקת המסמך אותו מציין שמאי המשיבה לשינוי השימוש למעבדת טלוויזיה, אשר ממילא אינו מהווה היתר בניה.

ביחס לטענה שאין להתייחס לתשריט הבית המשותף הם מפנים לסעיף 29 בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), ממנו עולה, כי:

"הערה על אי התאמה, על פי בקשת הועדה המקומית לתכנון ובניה ירשום הרשם הערה בדבר אי התאמת בנין להיתר שנתנה הועדה על פי הוראות חוק התכנון".

בהתאם לכך, טענתו של שמאי המשיבה לפיה אין להסתמך על תשריט הבית המשותף החתום על ידי המפקח על הבתים המשותפים שגויה.

<u>שווי מ"ר בנוי במצב הקודם</u>:

המבקשת סבורה, כי שימוש בגישת העלות בה נקט שמאי המשיבה, תוך שימוש בעלות בניה, רווח יזמי ומע"מ שחוקים הובילה את שמאי המשיבה לקביעת ערכי שווי לרכיב הבינוי הקיים אשר אינם עולים בקנה אחד עם עסקאות מכר לדירות וותיקות אשר נבנו לאחר שנת 1980 (ללא פוטנציאל לתמ"א/38). תמורה בסך של כ-791,000 ש"ח/יח"ד בנויה בשטח ממוצע של כ-67 מ"ר, כפי שמתקבלת בהתאם לגישת המשיבה אינו סבירה ואינה תואמת את נתוני השוק נכון למועד הקובע 25/1/2020.

כתימוכין לטענה לגבי חוסר הסבירות בשומת המשיבה, הם מציינים עסקת מכר שנערכה במתחם הנדון, טרם הכנת התכנית הנדונה וטרם החתמת הסכם פינוי בינוי ביום 3/3/2010 לדירת 3 חדרים הממוקמת בגו"ח 7146/89/23 בשטח של 49 מ"ר תמורת 700,000 המשקפת תמורה של 14,285 ש"ח/מ"ר בנוי.

הם מפנים גם לשומת השמאית המכריעה, יעל הרון, בגו"ח 7145/11,148-149 בבת ים שנערכה לפרויקט פינוי בינוי, במסגרתה היא קבעה ערכי שווי למועד הקובע 8/2/2017 כ-3 שנים טרם המועד הקובע בעניינו כדלקמן:

- בניין ברחוב ירושלים 3, גו"ח 7145/148 - הבניין הוקם בשנת 1961, ללא מעלית וחניה, שטח דירה ממוצע כולל מרפסות מקורות הינו כ-74 מ"ר. שמאי המשיבה דכאן, קבע שווי בסך של 18,000 ש"ח/מ"ר בנוי.
- בניין ברחוב סוקולוב 12, גו"ח 7145/11 - הבניין הוקם בשנת 1961, ללא מעלית וחניה, שטח דירה ממוצע כולל מרפסות מקורות הינו כ- 68 מ"ר. שמאי המשיבה דכאן, קבע שווי בסך של 17,000 ש"ח/מ"ר בנוי.
- בניין ברחוב סוקולוב 14, גו"ח 7145/149 - הבניין הוקם בשנת 1974, הבניין כולל מעלית נוסעים ו- 10 מקומות חניה, שטח דירה ממוצע כולל מרפסות מקורות הינו כ-78 מ"ר. שמאי המשיבה, קבע שווי בסך של 20,000 ש"ח/מ"ר בנוי.

בהתאם לאמור נוצר פער של 64% שאינו סביר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

כמו כן, בשומת השמאי המכריע, ארז כהן בגו"ח 7141/78,80 למועד קובע המוקדם ב-3 שנים נקבע שווי מ"ר בנוי של 19,000 ש"ח/מ"ר המגלם פוטנציאל תמ"א/38 בלבד (ללא פוטנציאל פינוי בינוי).

לגישתו של שמאי המשיבה, השיטה היחידה לעשות זאת היא דרך שיטת העלות תחת הנחות עבודה שמרכיבי השווי של זכויות הבניה, עלויות בניה ישנות, רווח יזמי ומע"מ שחוקים נכונה. אולם, גישת תחשיב זו לא נמצאה כמהימנה ע"י שמאים מכריעים בשום הליך שומה מכרעת (מלבד בפני השמאית המכריעה, רמה מאור) וזאת לאור העובדה, כי לא רק שגישת העלות אינה בעלת תוקף גבוה אלא גם לאור הנחות העבודה הרבות המובילות לשווי מ"ר בנוי המנותק מערכי השוק.

כפי שכותב שמאי המשיבה בתגובתו:

"ותחת הנחת עבודה שמרכיבי השווי המוערכים (זכויות בניה, עלויות בניה ישנות, רווח יזמי ומע"מ שחוקים) הינם נכונים, הרי בהכרח מתקבל אומדן שווי נכון ואמין."

גישה זו הינה הגישה העדיפה בעיניו אולם זו הובילה אותו לקביעת שווי מ"ר בנוי לא ריאלי שאינו משקף נאמנה את ערכי השוק ואינו עולה בקנה אחד עם עסקאות מכר רלוונטיות.

ניתן בנקל להיווכח, כי שינוי מזערי בהנחות העבודה של שמאי המשיבה לעניין אחוז הרווח היזמי השחוק, המע"מ השחוק או בעלות הבניה השחוקה יובילו בהכרח לשווי מ"ר בנוי השונה בעשרות מונים מזה שנקבע בשומת המשיבה.

בשומת המבקשת הוצגו נתוני השוואה לדירות מגורים אשר נבנו לאחר שנת 1980 ולפיכך אינן מגלמות פוטנציאל לתכנית תמ"א/38. כמו כן, בניגוד לנטען גם לא חלה עליהם תכנית פינוי-בינוי כלשהי.

מהסקר שהם ערכו עולה, כי שווי מ"ר בנוי הינו בסך של 17,000 ש"ח/מ"ר (לאחר התאמות למבנה מבניה ותיקה יותר וכיוצ"ב). יודגש, כי אלו הובאו בחשבון מבנייני מגורים אשר ניצלו את מלוא זכויות הבניה ומשכך השווי הנ"ל אינו מגלם כל יתרת זכויות בניה.

<u>עסקה בנכס מיום 3/3/20210</u>:

טוען שמאי המשיבה כי העסקה מהווה עסקה חריגה וקיצונית וכתימוכין לכך מציג עסקה מיום 23/9/2014 המובילה לשווי מ"ר בנוי זהה.

תחילה יודגש, כי זו עסקה זו הוצגה בשומת המבקשת אך ורק בכדי להציג את אי הסבירות בערכי השווי בהם נקט שמאי המשיבה לשווי המצב הקודם.

העסקה מיום 3/3/2010 מתייחסת למכר דירה בשטח של 49 מ"ר המובילה לשווי מ"ר בנוי בסך של 14,285 ש"ח/מ"ר. העסקה מיום 23/9/2014 אותה מציג שמאי המשיבה הינה לדירת

מגורים בשטח גדול יותר כ-66 מ״ר. בהתאם לזאת, ברור לכל כי לא ניתן לבצע השוואה בין 2 עסקאות לאור פערי השטחים.

<u>שומת המשיבה לנכס ברח׳ ירושלים, (שומת יעל הרון):</u>

ביחס לטענות שמאי המשיבה ביחס לשומה זו, הם מציינים, כי מועד עריכת שומתו בהליך שם הינו 28/7/2019, בסמיכות למועד הקובע בענייננו שהינו 25/1/2020. לא ידוע להם על החלטת ועדת ערר ו/או פסיקה חדשה שיש בה בכדי להפוך את ערכי השווי במצב הקודם ולהביא לפער כה מהותי בקביעת שווי המצב הקודם, ולפיכך לא ברור מדוע קיימים פערים בשיעור של 141%-181% בשווי המצב הקודם תוך 6 חודשים.

המצג אותו מנסה שמאי המשיבה ליצור בדבר פערים לכאורה בין הנכס מושא ההליך כאן ביחס לנכס ברח׳ ירושלים, מצבו הפיזי, המשפטי, מיקומו וכיוצ״ב, שגוי בהכרח ואינו רלוונטי לנו.

<u>שומת השמאי המכריע, ארז כהן, בגו״ח 7141/78,80:</u>

הם מציינים בעניין הפוטנציאל את דבריה של עו״ד כרמית יוליוס, המשנה ליועצת המשפטית לממשלה, מיום 1/12/2022 שם נקבע כדלקמן:

״מרכיב שווי שמקורו בשווי שוק כללי שהושפע באופן זה או אחר גם מקיומה של התמ״א ומהאופן בו התייחס אליה השוק, לא ינוטרל שכן הוא חלק בלתי נפרד משווי השוק והוא קיים גם במגרשים שהתמ״א לא חלה עליהם״.

המבקשת הציגה את שומת השמאי המכריע, ארז כהן, לעניין זה אך ורק לצורך הוכחת חוסר הסבירות בשומת המשיבה, כאשר בפועל הובאו בחשבון עסקאות מכר לבניינים שנבנו לאחר שנת 1980 ולפיכך אינן מגלמות פוטנציאל לתמ״א/38.

<u>שווי המצב החדש בהתאם לתכנית בי/588:</u>

<u>עסקאות ההשוואה (מגרשים מס׳ 763 ו- 761 לפי תב״ע בי/4/450)</u>

ביחס לעסקאות במגרשים מס׳ 763 ו-761 הם מציינים, כי מדובר על שרשור מכר לקבוצת רכישה אשר נוהלה ע״י אלדד פרי.

אותן הטענות בדיוק נטענו משכבר על ידי שמאי המשיבה בהליך שהתנהל בפני השמאי המכריע, יגאל יוסף, לנכס הממוקם בגו״ח 7122/93-98 ״מתחם השבטים״ בבת ים.

בהכרעתו, בחן השמאי המכריע, יגאל יוסף, את העסקאות וכפי שיוצג להלן קבע שאין להתבסס על העסקאות הנ״ל.

להלן קטע רלוונטי מהכרעתו (עמ׳ 113-112):

״ככלל, לא יכול שתהא מחלוקת, שקביעת השווי על-סמך עסקאות מכר של קרקעות בסביבה, עדיפה על כל שיטה אחרת.

לפיכך, נבחנה בתחילה האפשרות לקבוע השווי על-סמך העסקאות שהוצגו בשומת המשיבה. אלא שנמצא, כי לצורך התאמת המחירים שבעסקאות נדרשות התאמות רבות, ובשיעורים גדולים, ואלה פוגעות במהימנות התוצאה ובאפשרות להתבסס עליה, ואבהיר.

העסקאות אליהן הפנה שמאי המשיבה נערכו במקרקעין שבמתחמי בנייה חדשים הממוקמים דרומית-מערבית למתחם הנכס (בתחומן של תכניות בי/4/450 ו- בי/1/410)

...

כמו כן נטענו טענות שיש לבצע התאמות בשל הבדלים במספר הקומות, תכסית שטח מרתף, צפיפות, חניות ציבוריות הנדרשות במגרשי ההשוואה, עוצמת עירוב השימושים, שטחים למבני ציבור. כמו כן, לפי בדיקותיי, במגרשי ההשוואה אושרו הקלות לתוספת יחידות דיור ושטחים עיקריים, וסביר שאפשרות זו השפיעה על המחירים ששולמו בעסקאות, ואף אותה נכון להביא בחשבון.

בנוסף נטען על-ידי שמאית המבקשת, שהעסקאות משכונת "פארק הים", הינן משכונה השונה בכל מאפייניה מאלו של השכונה בה ממוקם הנכס (תכנון, צפיפות, חתך סוציו- אקונומי, מיקום), ולכן העסקאות במתחם זה אינן ברות השוואה למתחם הנכס.

כדי לבחון הטענה, נבחנו ההבדלים במחירי הדירות. בשומה שערך השמאי המכריע דוד דדון, בעניינו של נכס בתחומה של תכנית בי/מק/ 1/410 (מגרשים 32 ו- A32 בגוש 5027 חלקות 84, 92), פורטו נתונים של 18 עסקאות מכר של דירות חדשות באותו המגרש, שנערכו בחודשים ספטמבר-נובמבר 2020 , של דירות בשטח ממוצע של 130 מ"ר, שלהן מרפסת בשטח ממוצע של 17 מ"ר, והן בקומה ממוצעת *17. השמאי המכריע קבע כי העסקאות מלמדות על שווי מ"ר* בנוי אקוויוולנטי של 24,264 ₪.כחלק מהמסמכים שהוגשו על-ידי הצדדים, העבירה שמאית המבקשת את קובץ העסקאות שנערכו במתחם הנכס.

...

על-אף שהעסקאות שבמתחם נערכו מספר חודשים לאחר העסקאות שהוצגו בשומת דדון, השווי למר"א בנוי הנלמד מהן נמוך בכ - 13% מהשווי למר"א בנוי שקבע השמאי המכריע דדון לעסקאות שבמתחם תכנית בי/מק/1/410, כך שבמונחי שווי של מר"א מבונה, המשמעות הינה פער של כ- 33%.

לפיכך אני מקבל את טענת שמאית המבקשת, שמאפייני השכונה שבה בוצעו העסקאות שהציג שמאי המשיבה, שונים באופן מהותי מאלו של השכונה בה ממוקם מתחם הנכס.

בשל עובדה זו, כמו גם מקדמי ההתאמה הרבים הנוספים הנדרשים, שצוינו לעיל, החלטתי שלא להתבסס על עסקאות ההשוואה שהוצגו על-ידי שמאי המשיבה."

וכן גם בהליך שנדון בפני השמאי המכריע, אייל יצחקי, לנכס הממוקם ברח' האורגים 27 גו"ח 7123/130, שם נקבע כדלקמן:

"מכר זכויות בניה למגורים במגרש 763 בתכנית בי/4/450 רח' הקוממיות גו"ח 7121/59 מיום 27/11/2016 ומיום 6/4/2017, שנרכשו על ידי קבוצת רכישה לפי עסקת אופציה מיום 29/12/2015 (אותו מגרש ששווק במכרז רמ"י שנתיים קודם לכן, ראה סעיף ד' לעיל). לעסקה זו תיוחס רמת התאמה נמוכה להשוואה משלוש סיבות שהשפעתן מצטברת:

- בעסקה המבוצעת על ידי קבוצת רכישה, הרוכשים נוטלים על עצמם חלק מהסיכונים המרכיבים את "מרכיב היזמות" (כגון מרכיב השיווק והמימון), וכן במקרים מסוימים נהנים ממיסוי מופחת. לכן, קבוצת רכישה נכונה להציע מחיר גבוה יותר לקרקע מיָזָם, שנושא בעלויות ייזום ומיסוי רגילים.

- הרכישה בוצעה לפי הסכם אופציה המקנה לרוכש "זכות חרטה" (קרי, את הזכות שלא לממש את האופציה ולא לרכוש את הנכס). זכות זו שוות כסף ועל כן יש לנטרל אותה מהתמורה.

- במועד העסקה המוכר השקיע בתכנון והביא לאישור של בקשה להיתר בניה, בכפוף לתנאים ובכך העלה את שווי המגרש."

הוא קבע כי יש לבצע התאמה של 15% לשווי נכס שנרכש ע"י קבוצת רכישה.

עסקה זו גם כוללת גובה קומה ממוצע 20 בניגוד לנכס הנדון בו הקומה הממוצעת הינה 12. העסקה גם מגלמת בניה באזור חדש.

השמאי המכריע, גיל הרצברג, העריך במגרש 761 הסמוך (גו"ח 7121/56) שווי מ"ר מבונה אחרי התאמות של 6,000 ש"ח/מ"ר.

בהתאם לאמור, ניתן ללמוד כי בהליכים רבים מתבסס שמאי המשיבה על אותן העסקאות ואותם הטיעונים אשר נדחים פעם אחר פעם על ידי שמאים מכריעים.

<u>עסקה גו"ח 7146/194</u>:

העסקה ממוקמת כ-200 מ' בלבד מחוף הים באזור הכולל מאפיינים שונים לחלוטין מן הנכס הנדון. בדומה לעסקאות המפורטות לעיל, המגרש מושא העסקה נמכר אף הוא לחברת אלדד פרי אסטרטגיות בע"מ – חברה המארגנת קבוצות רכישה.

<u>עסקה גו"ח 7146/256</u>:

בניגוד לנטען, החלקה ממוקמת 150 מ' מהים (קו ראשון) על החלקה חלה תכנית מס' בי/514 אשר לה טרם הוכנו טבלאות איחוד וחלוקה.

בניגוד לנטען, החלקה סומנה כמגרש מס' 201 שייעודו "כיכר עירונית", לפיכך ההקצאה העתידה להתקבל אינה ידועה נכון למועד העסקה, וזאת אף לא לשמאי המשיבה.

הניתוח אותו ערך שמאי המשיבה לעסקה בהתחשב בזכויות למגרש הקצאה מס' 102 בייעדו "מגורים ומסחר" הינו פרשנותו של שמאי המשיבה.

ככל ונביא בחשבון את היקף השטח המשוקלל הכולל בדומה לניתוח אותו ערך שמאי המשיבה ובהתחשב בחלק היחסי בשיעור של 44.27% יתקבל שטח משוקלל מיוחס בעסקה הנדונה בהיקף של 11,103 מ"ר משוקלל ומכאן ששווי מ"ר מבונה בעסקה הינו בסך של כ-5,590 ש"ח/מ"ר מבונה (בנטרול מרפסות), זאת בשונה משווי מ"ר מבונה אותו מציין שמאי המשיבה בסך של 9,750 ש"ח/מ"ר.

הם מציינים, כי על תוצאת הניתוח יש לבצע התאמה למיקום הנכס ונוף פתוח לחוף הים.

יוער, כי עסקה זו נדחתה משכבר בהליך בפני השמאי המכריע, ערן ירקוני, ביחס לנכס הממוקם בצמוד לעסקה הנדונה, חלקה מס' 257 בתכנית בי/514.

ככל והעסקה הייתה משקפת שווי שוק והתמורה ששולמה בגינה הייתה ידועה לאיזה מן המגרשים בתכנית, ייעוד והיקף זכויות, סביר שהשמאי המכריע, ערן ירקוני היה מאמץ אותה בהכרעתו לצורך קביעת השווי. אולם, בפועל בהכרעתו עסקה זו שימשה רק לבקרה/בחינת סבירות, הא ותו לא.

להלן קטע רלוונטי מהחלטת השמאי המכריע, ערן ירקוני:

> **"שמאי המשיבה הציג במסגרת תגובתו חוזה מכר במתחם תכנית בי/514 מיום 7/05/2019 לפיו חלקה 256 בגוש 7146 נמכרה במסגרת כינוס נכסים, תמורת סך של 70,500,000 ₪.**
>
> **חלקה היחסי של חלקה 256 במתחם המערבי של תכנית בי/514 - 44.27% ובהתאם לתחשיב השווי הנ"ל, חלקה היחסי של חלקה 256 במתחם המערבי כ- 62,065,572 ₪.**
>
> **בעת רכישת קרקע שאינה זמינה לבנייה, נקבעת התמורה אותה מוכן רוכש סביר לשלם, בהתבסס על מכלול של גורמים כאשר חלקם הם גורמים**

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

סובייקטיביים אותם קובע כל רוכש פוטנציאלי בהתאם להבנתו, כדוגמת משך הדחייה לאישורה של תכנית מפורטת, שיעור ההיוון, פרמיה אותה יהיה מוכן לשלם רוכש אשר בבעלותו זכויות נוספות במתחם (איחוד הקצאות), וכיוצ"ב.
לכל שוני בהנחות המפורטות לעיל, בין רוכשים שונים ואף שמאים שונים השפעה על שוויו המחושב של הנכס.
בהתחשב במועד העסקה המאוחר בכשנה מהמועד הקובע, בעובדה שמדובר בעסקה בודדת במתחם התכנית (אשר יכולה לשקף מחיר ולא שווי), בכך שהמתודולוגיה וערכי השווי כפי שנקבעו בתחשיבי, תואמים לאלו שבשומת המשיבה ולאור הזהירות הנדרשת בעת הערכות לצורכי מיסוי, שימשה העסקה המפורטת לעיל לבחינת סבירות תחשיב ההשבחה בלבד."

שמאי המשיבה מציין 2 שומות מכרעות אשר אימצו את התמורה בעסקה הנדונה, עם כל הכבוד לשמאי המשיבה שומת השמאי המכריע, יעקב פז, נערכה לנכס מושא העסקה גו"ח 7146/256 והוא התבסס על התמורה הכוללת בעסקה בסך של 70.5 מש"ח לצורך קביעת שווי המצב החדש, וזאת ללא פירוט הזכויות שנמכרו, מגרש ההקצאה שיתקבל וכיוצ"ב.
השומה המכרעת נערכה לנכס מושא ההערכה ולכן התמורה שם שיקפה את כל הגורמים והשיקולים של הרוכשים. במקרה הנדון כאן, שמאי המשיבה מנתח את העסקה וקובע שווי מ"ר מבונה בהתבסס על זכויות שאינן ודאיות, ייעוד שאינו ידוע ועוד. העובדה שהשמאי המכריע, יעקב פז, בחר לאמץ את התמורה לצורך קביעת שווי המצב החדש בשלמות, אין בה כדי לתת לגיטימציה לשמאי המשיבה להניח הנחות רבות כדוג': המגרש שיוקצה, ייעודו, היקף הזכויות וכיוצ"ב.
כמו כן, נכון למועד העסקה על המגרש קיים מבנה המשמש את חברת בזק. ברור, כי התמורה בעסקה מגלמת הכנסות עד שתאושרנה טבלאות הקצאה ואיזון וניתן יהיה להפיק היתרי בניה. הכנסות אלו לא נוטרלו בניתוח העסקה על ידי שמאי המשיבה.
זאת ועוד, מפנה שמאי המשיבה לניתוח לעסקה הנדונה בהתאם להחלטת השמאי המכריע, ערן ירקוני. אולם, הוא בוחר לנקוט בערכי שווי גבוהים מאלו שנקבעו בהחלטת השמאי המכריע, קיצור תקופת הדחיה בשנה וחצי, התעלמות ממקדמי התאמה לעירוב שימושים ומושע כפי שנקבעו בשומת השמאי המכריע, ערן ירקוני.
ניכר, כי הניתוח אותו עורך שמאי המשיבה נעשה באופן מגמתי ואינה עולה בקנה אחד עם השומה המכרעת שצויינה על ידו.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>עסקאות ההשוואה מרח' בלפור 58 פינת הרב קוק</u>:

הפרויקט הנדון כולל 50 יח"ד ב-18 קומות למגורים, קרי, צפיפות ממוצעת של 2.77 יח"ד/לקומה זאת בשונה מהנכס הנדון בו הצפיפות הממוצעת הינה 3.875 יח"ד/לקומה.

שמאי המשיבה מסכים עם כלל הטענות שנטענו בשומת המבקשת ביחס לכך שהעסקאות בשומתו מגלמות מרפסות שמש, צפיפות קומתית נמוכה מהנכס הנדון וכיוצ"ב, וטוען שהנכס הנדון עדיף מהנכס מושא עסקאות ההשוואה.

המבקשת דוחה את טענת שמאי המשיבה שהנכס הנדון נמצא במיקום שקט ביחס למיקום עסקאות ההשוואה. המדובר על מאפייני מיקום דומים בחזית לרח' בלפור. זאת ועוד, הקרבה לקו החוף זהה ולנכס הנדון אין כל יתרון על פני מושא עסקאות ההשוואה.

לטענתם שמאי המשיבה אינו מתייחס לקרבה לים באופן אחיד בין ניתוח העסקאות להחלטת השווי הבסיסי.

צויינו שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
יגאל יוסף	7148/46	קדושי קהיר 16	15/6/2020	5,000 ש"ח
גיל הרצברג	7121/56	קוממיות/ הנביאים	3/11/2019	6,000 ש"ח
בועז קוט	7146/313	חנה סנש 16-22	17/12/2017	6,750 ש"ח
יגאל יוסף	7122/93-98	מתחם השבטים	23/7/2020	5,500 ש"ח
ארז כהן	7141/78,80	קוקיס 11	29/3/2020	7,000 ש"ח

לפיכך, נקבע שווי מ"ר מבונה של 6,500 ש"ח/מ"ר למגורים ו-6,000 ש"ח/מ"ר למסחר.

<u>עלות המטלה הציבורית</u>:

המבקשת סבורה, כי עלות ההקמה למטלות הציבוריות אותה הביאו בחשבון שמאי המשיבה ואינה משקפת את עלות ההקמה אשר תחול על המבקשת.

בהתאם לסעיף 2.2.4 להוראות התכנית מחויבת המבקשת להסטת רחוב חנה סנש בחיבורו עם רחוב בלפור. כך עולה גם מעיון בתשריט המצב המוצע בתכנית ונספח הבינוי.

בהתאם לפס"ד **<u>אברמוביץ ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב</u>**, יש להביא בחשבון הוצאות הכלולות במסגרת הוראות התכנית המשביחה. כמו כן, בפסק דינו של ביהמ"ש העליון בברמ 7255/17 **<u>הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אורלי בורשטיין</u>** נקבע, כי הקריטריון לפיו יש להכיר בהוצאה מסוימת כבת ניכוי לצורך חישוב ההשבחה הינו:

"האם מדובר בחיוב שבלעדיו לא הייתה יכולה התכנית המשביחה לבוא לאוויר העולם"

כמו כן, בהתאם להוראות התכנית על המבקשת להקים מבנה ציבור בשטח ברוטו (רישוי) של 1,300, מ״ר יחד עם הקמת 21.5 חניות תת״ק לטובת הציבור.

בהתאם לאומדן עלויות שבוצע ע״י חב׳ אלה בן נון ניהול בניה בע״מ לעבודות מבנה הציבור ופיתוח השטחים מיום 7/11/2022 המבוסס על פגישות שנערכו בין המבקשת לבין הומ״ק נערך וממנו עולה, כי היקף השטח אותו נדרשת המבקשת להקים לטובת מבנה הציבור (שטח בינוי ולא רישוי) הינו בהיקף של 1,391 מ״ר, קרי, בתוספת העמסת בניית פירים, עובי קירות חיצוניים וכיוצ״ב. העמסה הנ״ל נובעת מן העובדה, כי שטחי הציבור עתידים להבנות במבנה עצמאי ונפרד, יחד עם פיתוח הכביש ומקומות החניה לטובת מבני הציבור.

להלן אומדן עלויות הקמת מבנה הציבור בפרויקט בהתאם לדרישות הומ״ק:

חישוב עלויות בניה ישירה משוער לפי מ"ר				
תאור	סה"כ מ"ר	למ"ר בניה ₪	סה"כ ₪	הערות
חנין (ציבורי בלבד)	1,196	₪ 3,850	₪ 4,602,675	ראה סע' 1, 2, 3
מבנה ציבור	1,391	₪ 5,500	₪ 7,650,500	ראה סע' 4
פיתוח כביש	600	₪ 2,000	₪ 1,200,000	ראה סע' 5, 6
סה"כ			**₪ 13,453,175**	

עלויות תכנון				
תאור	יחידה	כמות	סה"כ [₪]	הערות
מתכננים, יועצים ומדידות	%	8	₪ 1,076,254	
העתקות, פרסום, מכרזים ושונות	%	0.5	₪ 67,266	
ניהול ופיקוח על הביצוע	%	5	₪ 672,659	
סה"כ			**₪ 1,816,179**	

סה"כ תקציב הפרויקט		
תאור	סה"כ [₪]	הערות
עלות תכנון	₪ 1,816,179	
עלות בנייה	₪ 13,453,175	
בצ"מ 10%	₪ 1,526,935	
סה"כ	**₪ 16,796,289**	ללא מע"מ
סה"כ בתוספת מע"מ	**₪ 19,651,658**	מע"מ 17%

בהתאם למידע שנמסר להם הדרישה של המשיבה הינה שהמבנה יבנה ברמת גמר מלא ולא ברמת מעטפת כפי שחושב ע״י שמאי המשיבה.

ביחס לטענת שמאי המשיבה שעלות הסטת רח׳ חנה סנש נכונה אולם זו תקוזז מהחיוב בהיטלי פיתוח שיידרשו ועל כן אין להביאה בחשבון במסגרת המטלות הציבוריות, הם מציינים, כי עלויות המטלה הציבורית אשר פורטו בחוות דעתנו מבוססות על אומדן מיום 7/11/2022 שנערך על ידי חב׳ אלה בן נון ניהול בניה בע״מ לצורך עבודות הקמת מבנה הציבור ופיתוח השטחים. אומדן זה מבוסס על מס׳ פגישות שנערכו בין המבקשת לבין הומ״ק בהן הובהר, כי היקף השטח אותו נדרשת המבקשת להקים לטובת מבנה הציבור (שטח בינוי ולא רישוי) הינו בהיקף של 1,391 מ״ר, קרי, בתוספת העמסת פירים, עובי קירות חיצוניים

וכיוצ״ב. ההעמסה הנ״ל נובעת מן העובדה, כי שטחי הציבור עתידים להיבנות במבנה עצמאי ונפרד, יחד עם פיתוח הכביש ומקומות החניה לטובת מבני הציבור.
בניגוד לטענת שמאי המשיבה, כפי שנמסר להם עלות הסטת הכביש לא תקוזז מהיטל הפיתוח ו/או אגרות. הדבר היחידי לגביו מתנהל שיח לקיזוז מהאגרות הינו ביחס לעלויות הגמרים למבנה הציבור, הא ותו לא.
ככל ושמאי המשיבה בטוח בעובדה שעלויות הסטת רח׳ חנה סנש יופחתו מהיטלי הפיתוח, הם מבשים לקבל אסמכתא רשמית לכך מן המשיבה.
כל עוד לא תוצג אסמכתא לעניין זה, טענתו נטענה בעלמא וללא תימוכין.
הם מציינים, כי טענה דומה הועלתה בהליך שנדון בפני השמאי המכריע, יגאל יוסף, בהכרעתו במתחם השבטים, אולם שמאי המשיבה לא הציג שום אסמכתא לעניין קיזוז העלויות מהיטלי הפיתוח ולפיכך טענתו נדחה על ידי השמאי המכריע. כמו כן, השמאי המכריע, יגאל יוסף, קיבל את אומדן עלויות המטלות הציבוריות שהוצג לעיונו בשינויים מינוריים.
ההשוואה לה טוען שמאי המשיבה ביחס לפרויקטים אחרים בעיר בת ים אינה רלוונטית לאור העובדה שבין המבקשת לוומ״ק התקיימו מס׳ פגישות בהן הוצג האומדן המפורט בשומתם.

<u>מפלס מי תהום ואומדן עלות השפלה</u>:

ביום 26/1/2023 הועבר לעיונם דו״ח הערכות מפלסי מי תהום ואומדן עלויות להשפלת מי תהום בפרויקט הנדון אשר נערך ע״י צוק הידרולוגיה וסביבה בע״מ (צורף).
כפי שעולה מעיון בדו״ח, רום מפלס מי התהום הינו בגובה של 2 מ׳ ורום 0.0 של המבנה הינו 16 מ׳. בהתאם לזאת, לצורך הקמת המרתף הדרומי, מפלס 4-, יש לבצע השפלת מי תהום והורדה מקומית של המפלס בכ-2.5 מ׳.
כמו כן, להקטנת ספיקות השאיבה ומניעת סחיפה של חול מסביבת האתר לתחום החפירה, יש לבצע קיר דיפון אטום סביב שטח החפירה החודר למי תהום.
במקרה של ביצוע המרתף באמצעות קיר דיפון אטים ע״פ צרכים הקונסטרוקטיביים בלבד (עד לרום 9- מ׳ בלבד), לא ניתן יהיה לבצע את פעולות ההשפלה באתר מאחר וידרשו ספיקות שאיבה גבוהות מאלו הניתנות לטיפול.
הערכת עלויות הטיפול במי התהום כוללת 2 חלופות טיפול שעלות אחת מהן 6,475,000 ש״ח ועלות השניה 3,850,000 ש״ח.
בהתאם למקובץ לעיל, המבקשת סבורה כי יש לקזז משווי המצב החדש את עלות הטיפול במי התהום כמופיע בחלופה א׳, בסך של 6,475,000 ₪.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>שימוש ביניים</u>:

שווי שימוש הביניים כפי שהביאו בחשבון שמאי המשיבה, הינו בהתעלם מהיקף ההוצאות החלות על היזם בהתאם לעולה מהסכם הפינוי בינוי שהוצג. ככל ותובא תרומת שימוש הביניים, יש לנכות משווי המצב החדש את הוצאות העברת דיירים (דו-כיווני), תשלום דמי שכירות במהלך הבניה וכיוצ"ב.

כתימוכין לעניין זה, הם מפנים לשומת השמאי המכריע, אלי כהן, לנכס הממוקם ברחוב לוי אשכול 139, גו"ח 6497/203 בקרית אונו, במסגרתה הועלתה סוגיית תוספת השווי בגין שימוש הביניים במהלך תקופת הדחיה בפרויקט פינוי בינוי.

לטענתם, שמאי המשיבה בוחר להתעלם לחלוטין משומת השמאי המכריע, אלי כהן, המפורטת בחוות דעתם.

להלן קטע רלוונטי מהחלטתו:

> **"אקדים ואומר לא קיבלתי את עמדת שמאי הצדדים ולפיה יש להביא בחשבון את תרומת הבינוי בתקופת הביניים עד למימוש הזכויות.**
>
> **מדובר בדירות מגורים הנמצאות בבעלות בעלי זכויות שרכשו את זכויותיהם בתמורה מלאה ונמצאים בהמתנה עד למימוש הפרויקט. בתקופת הביניים ממשיכים הדיירים ליהנות מהדירות שבבעלותם ובתקופת הבניה יאלצו להתגורר במקום חלופי. מימון הדיור הזמני הינו כחלק מעלות הפרויקט. עלות דיור זמני יכולה להיות רלוונטית אלא שבמשך זמן הדחיה שהובאה בחשבון בחישוב ההשבחה קיימת לכאורה הכנסה מדמי שכירות לאורך תקופת הדחיה.**
>
> **כשם שלא הובאה בחשבון הכנסה מדמי השכירות בתקופת הבינים הראשונה עד להריסת המבנים, כך לא הובאה בחשבון עלות דמי השכירות לתקופת הביניים הנוספת עד לקבלת הדירות. בתמורה לכך, באה לידי ביטוי הדחיה בשווי החדש המשקפת דחיית התמורה בשווי החדש עד לסיום הפרויקט.**
>
> **...**
>
> **במקרה הנדון, אני סבור כי כפי שנקבע שאין להביא בחשבון היוון דמי השכירות בגין התקופה שבין הריסת המבנים ועד סיום בנייתם, כך אין להביא בחשבון היוון דמי שכירות עד להריסת הדירה."**

שומת השמאי המכריע, אלי כהן, נערכה לאחר מתן ההחלטה בעניין "אשדר".

שמאי המשיבה בוחר לצטט חלקי דברים בצורה מגמתית מתוך החלטת ביהמ"ש, הכל בכדי לתמוך את האמור בחוות דעתו ותגובתו. כך למשל ציטט שמאי המשיבה:

"חישוב הפער בין מלוא הזכויות במצב הקודם לבין מלוא הזכויות במצב החדש..."

המשפט המלא מהכרעתה של כבוד השופטת הינו:

"חישוב הפער בין מלוא הזכויות במצב הקודם לבין מלוא הזכויות במצב החדש, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש."

בפרויקט מסוג פינוי בינוי תשלום דמי שכירות במהלך הבניה והוצאות העברה (דו-כיווניות) מהוות חלק בלתי נפרד מההוצאות הנדרשות למימוש הפרויקט.

זאת ועוד, תוספת השווי בגין שימוש ביניים לה טוען שמאי המשיבה בתקופה הזהה לתקופת הדחיה הינה שגויה בבסיסה ואינה עולה בקנה אחד עם החלטות שמאים מכריעים. ככל ובחר שמאי המשיבה להביא בחשבון דחיה, חזקה עליו להביאה לתקופה הקצרה מתקופת הדחיה, לפחות בחצי שנה וזאת לצורך התארגנות פינוי והעברות.

הם מבקשים לציין את אי הסבירות בדמי השכירות להם טוען שמאי המשיבה. שווי יח"ד ותיקה בנויה הוערך על ידי שמאי המשיבה בסך של 791,000 ₪, אין זה סביר שבגין דירת מגורים בשווי הנמוך אותו העריך שמאי המשיבה תניב לבעליה דמי שכירות חודשיים בסך של 3,500 ש"ח/חודש, תשואה בלתי סבירה למגורים בעיר בת ים בשיעור של כ- 5.3%/שנה, תשואה חריגה לכל הדעות.

חייבת להיות הלימה בין התשואה המתקבלת לשווי דירת המגורים.

<u>תקופת הדחיה</u>:

לעניין זה הם מפנים לרשימת שומות מכריעות בהן נקבעה תקופת דחיה של 7-10 שנים לפרוייקטים של פינוי בינוי.

לטענתם, נכון למועד עריכת שומתם למעלה משנתיים וחצי מיום אישורה של תכנית בי/588 טרם החלו לדון בבקשות להיתר בניה בנכס הנדון. לפיכך, תקופת הדחיה בת 3 שנים אותה הבי א בחשבון שמאי המשיבה אינה בתחום הסבירות . יש להביא בחשבון תקופת דחיה בת 4 שנים למימוש התכנית והוצאת היתר בניה מקדם דחיה בשיעור של 79.21%, על הצד הזהיר והשמרני.

ביחס לטענת שמאי המשיבה כי תקופת הדחיה אותה הביא בת 3 שנים נכונה במבחן המציאות וכן הוא טוען וזאת בניגוד לאמור בשומתו, כי תקופת הדחיה הנדרשת הינה מהמועד הקובע למועד אישור הבקשה להיתר בניה. טענה זו שגויה לחלוטין. תקופת הדחיה הינה בין המועד הקובע לבין מועד הפקת היתר בניה המהווה את מימוש הזכויות בתכנית.

בהתאם לכך, העובדה כי הבקשות להיתרי בניה אושרו ביום 10/1/2023 אין בה בכדי לפגוע באמור בחוות דעתם.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

החל מהמועד הקובע לתכנית ועד למועד עריכת מסמך זה חלפו 3 שנים וטרם הופקו היתרי בניה, קרי, טרם ניתן לנצל את זכויות הבניה.

כמו כן, מהבקשות אותן העביר שמאי המשיבה עולה, כי הבקשות יאושרו לאחר מילוי של 17 תנאים שונים, ביניהם, שיש להשלים ל-100% חתימות של בעלי הנכס.

נכון ליום 10/5/2021 חתמו 48 בעלי זכויות מתוך 54 בעלי זכויות בפרויקט קרי, 88.88% חתימות בלבד.

נכון למועד הדיון אחוז החתמות בעלי הדירות נותר ללא שינוי.

יתרה מכך, בהתאם למידע שנמסר להם ע"י ב"כ המבקשת, עו"ד רונן אשר, עולים הפרטים כדלקמן:

במתחם הנדון קיים בתת חלקה 25 בחלקה 89 (הגב' פלורה בראל) שהינה "דייר סרבן" העומדת על סירובה להתקשר בהסכם פינוי בינוי.

המבקשת ממתינה לקבלת הכרזה על המתחם כמתחם פינוי על מנת שניתן יהיה להגיש כנגדה תביעה לפינוי דייר סרבן לביהמ"ש המחוזי.

החשיפה בהליך זה להערכת ב"כ החברה (לרבות, ערעור לביהמ"ש העליון) הינו כ-30 חודשים ומעלה מרגע הגשת התביעה (כאמור, טרם פורסמה ההכרזה ולכן לא ניתן להגישה).

בנוסף לדייר הסרבן, המבקשת מצויה בהליך משפטי נוסף בנוגע לבעלים הרשומים בתת חלקה 2 בחלקה 89, חברה קבלנית אשר נמחקה לפני למעלה מ-25 שנים ולכן ההליך "להחייאתה" מחייב קבלת רשות ביהמ"ש המחוזי, הליך הצפוי להימשך כ-12 חודשים ממועד עריכת המסמך.

כמו כן, בתת חלקה 12 חלקה 240, רשום כבעלים אפרים סרג', המדובר בתושב חוץ בעל דרכון שאינו בתוקף ועל כן לא ניתן לרשום הערת אזהרה לטובת המבקשת. הנ"ל אינו משתף פעולה, וכל הפניות אליו לגשת לקונסול ו/או לנוטריון ציבורי ולהמציא לנו מסמכים שיאפשרו את תיקון הזיהוי והתאמתם למסמכי הזיהוי שעל פיהם חתם על ההסכם, לא נענו עד ליום זה.

ביחס לטענת שמאי המשיבה, כי תקופת הדחיה שציינה המבקשת משומת השמאי המכריע, יגאל יוסף, במתחם השבטים אינה מדויקת הם מגיבים כי טענתו שגויה בבסיסה ואינה עולה בקנה אחד עם הכרעת השמאי המכריע, יגאל יוסף שקבע במפורש דחיה של 4 שנים בשיעור היוון של 5% ובנוסף הפחתה להיקף ומורכבות של 15%, סה"כ 30%.

התנאי להיתר בניה לפיו נדרשת החתמת 100% מבעלי הזכויות בפרויקט, מהווה תנאי אקוטי אשר משפיע בהכרח על הוצאת היתר בניה. דחיה בת 4 שנים הינה על הצד הזהיר והשמרני. בנוסף, בהתאם למידע המשפטי שהוצג לעיונם, להערכתם יש לקבוע את תקופת הדחייה לתקופה בת 5 שנים לכל הפחות.

לטענתם, שמאי המשיבה עורך "מקצה שיפורים" נוסף בתגובה וטוען כי עסקאות ההשוואה בחוות דעתנו מגלמות תקופת דחיה בת שנה לפחות.
שלושת עסקאות ההשוואה אשר ציין בשומתו נפסלו משכבר בפני שורה ארוכה של שמאים מכריעים ולפיכך אלו אינן רלוונטיות למושא ההליך כאן.

<u>עלויות הריסה</u>:

המבקשת סבורה שיש להתייחס לעלויות ההריסה לבנוי בהיקף של 3,577.88 מ"ר לפי עלות של 400 ש"ח/מ"ר, סה"כ מתקבל 1,431,152 ש"ח.
ביחס לטענת שמאי המשיבה כי אין להפחית משווי המצב החדש את עלויות הריסת המבנים הקיימים ושככל ומביאים בחשבון את עלויות ההריסה יש להביא כנגד את החיסכון באגרות בניה והיטלים הם מציינים, כדלקמן:
בהתאם נהלי הומ"ק ובעת הקמת פרויקט חדש, היטלי פיתוח יחושבו כהפרש בין העלות ששולמה בעבר לבין המטרים המבוקשים, וזאת בתנאי שיוכח שאכן שולמו עלויות הפיתוח ויתרון זה ייזקף לשווי המצב הקודם. במקרה הנדון, ערכי השווי בחוות דעתם מתבססים בעיקר על עסקאות לקרקע ולא חילוץ שווי ולפיכך רכיב האגרות והיטלי הפיתוח לא הובא בחשבון וטענת המשיבה אינה רלוונטית.
למעלה מן הצורך, הם טוענים כי עלויות הריסה ופינוי בסך של 400 ש"ח/מ"ר הינם על הצד הזהיר.
ככל ושמאי המשיבה סבור שאלו יקוזזו מהיטלי הפיתוח, הם מבקשים לקבל אסמכתא רשמית לעניין זה מהומ"ק. ככל ולא יועבר המסמך, מתחייבת הפחתת עלויות ההריסה במצב החדש.

<u>הפחתה בגין מורכבות, גודל ואי ודאות להתכלות פרויקט</u>:

בלתי סביר שקונה הרואה מול עיניו תכנית פינוי בינוי עם סעיף פקיעה של 7 שנים יהא מוכן לשלם מחיר הזהה לעלות ללא מגבלה זו.
סוגיה זו של התכלות תכנית, עמדה לפתחה של ועדת הער במסגרת ערר רג/17/85096 **<u>הועדה המקומית לתו"ב רמת גן נ' חברת חשמל ש.ת.ל.מ בע"מ וחברת גדישים בע"מ</u>** אשר הוגש על שומת השמאי המכריע בועז קוט בגו"ח 6109/487,497 בה קבע השמאי המכריע כי יש להביא בחשבון מקדם "הפחתה במקדם אי ודאות (התכלות ותכנית פיתוח 25%).
ועדת הערר הותירה את קביעתו על כנה.
כמו כן, הם מפנים להחלטות בעררים מס' 85046/13 **<u>יורקום נדל"ן בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים</u>** ולהחלטה בערר 8071/14 **<u>רבינוביץ שאול נ' ועדה מקומית לתכנון</u>**

ובניה קרית אתא בהן קבעו ועדות הערר כי יש להביא בחשבון את המשמעות השמאית של הוראה מסוג זה.

סוגיית התכלות התכנית מתעצמת עת דנים בפרויקט פינוי בינוי לאור המאפיינים הייחודיים של פרויקטים מסוג זה. בהתאם לזאת, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה להתכלות זכויות הבניה בתכנית, המגלמת בין היתר, סיכון ואי ודאות לעניין זה.

מעבר לסוגיית ההתכלות יצוין, כי בהתאם לשומות מכריעות לפרויקטים מסוג פינוי -בינוי בהיקפים גדולים, יש לבצע הפחתה לגודל ולשיווק. כמו כן, הם מפנים לשומת השמאי המכריע, יגאל יוסף, במתחם השבטים בבת ים.

לפיכך, נקבעה הפחתה למורכבות, גודל ואי וודאות להתכלות תכנית בשיעור של 10%.

המבקשת דוחה את טענות שמאי המשיבה בעניין זה ומציינת, כי ההשבחה נבחנת בראי עיניו של רוכש סביר במועד הקובע של אישור תכנית בי/588 הנדונה.

שלא כפי שמנסה לצייר שמאי המשיבה את הפרויקט שבנדון כפרויקט פשוט הכולל הקמת 2 מגדלי מגורים מעל 2 קומות מסחר. אותו הרוכש הסביר רואה לנגד עיניו ביצוע של פרויקט פינוי בינוי הרווי חסמים וכשלים כמעט בכל תחום אפשרי. בין החסמים ניתן למנות את הסכמת מלוא הדיירים, חתימה על הסכם ביצוע, התמודדות עם התנגדויות, חסמים תכנוניים, חסמים בתחום המימון והיזמות, תביעות לפי ס' 197, קשיים בתחום המיסוי ועוד. בהתאם מתקשרים הבעלים הפרטיים עם יזם בכדי שיוציא לאור את מטרת הפרויקט. התקשרות שכזו לוקחת שנים רבות ורק אז יוצא הפרויקט לאור. במסגרת הפרוייקט תבוצע הריסת 3 הבניינים הקיימים הבנויים משני עבריו של כביש עירוני, התמודדות עם קשיים בעת הוצאת היתרי בניה הכוללים, בין היתר, חתימה על הסכם מטלות ציבוריות ופיתוח מול העירייה, הקמת פרויקט מורכב המשלב 2 בנייני מגורים רבי קומות בני 27 קומות מעל 2 קומות מסחר, יחד עם הקמת שטחים לטובת העירייה, הקמת פתרון חניה תת"ק בקומות מרתף (תחת כביש ציבורי), עמידה בהתניות התכנית הנדונה הכוללות, בין היתר, אישור רשות התעופה האזרחית, התניות לעניין הקמת חניה תת"ק במאוחד ובמשותף למבנה הציבור ולמגורים, הקמת המתחם כמקשה אחת, הסטת רחוב חנה סנש בחיבור עם רח' בלפור ועוד.

מאחר ונתוני ההשוואה בשומות הצדדים אינם מגלמים מאפיינים דומים מבחינת מורכבות פרויקט, אין מנוס מביצוע התאמה למורכבות.

לדבריהם טענות דומות נטענו ע"י שמאי המשיבה בהליכים דומים, כך למשל בהליך אשר נדון בפני השמאי המכריע, יגאל יוסף, שם נקבע מקדם הפחתה בשל דחיה מורכבות וגודל בשיעור של 30% וכן בהליך אשר נדון בפני השמאי המכריע, ארז כהן, שם נקבע מקדם הפחתה להיקף ומורכבות בשיעור של 10%.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

בשומתו, אכן ציין שמאי המשיבה כי ערכי השווי בחוות דעתו מגלמים הפחתה לגודל, אולם זו אינה נמצאת בהלימה ביחס למאפייני הפרויקט הנדון (186 יח״ד ושטחי מסחר). כך לדוג׳, המכרזים אותם ציין שמאי המשיבה בס׳ 10.5 לחוות דעתו במתחם תכנית בי/4/450 כוללים ממכר יח״ד בעסקה בהיקף של 80 יח״ד, 10 יח״ד ו-54 יח״ד בלבד.

המבקשת דוחה את טענת שמאי המשיבה לפיה מורכבות הפרויקט מגולמת ברכיב הדחיה, ומציינת כי אף אם נניח כי לכאורה הזכויות זמינות לניצול, נכון למועד הקובע, מורכבות הפרויקט נותרה ללא כל שינוי, ולהיפך.

לטענתם, בשומתם הובא בחשבון מקדם הפחתה שמרני ביותר בשיעור של 90% המגלם הן את מורכבות הפרוייקט, הן את היקפו והן את סעיף ההתכלות בתכנית.

שמאי המשיבה מציין את פס״ד ע״א 2761/09 **<u>הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ׳ הפטריארך היווני אורתודוכסי של ירושלים</u>** וטוען כי הפחתה בגין סעיף ההתכלות מנוגדת לפסק דין זה ולפס״ד דייניש. המבקשת דוחה את טענות שמאי המשיבה לעניין ההתכלות וזאת מהסיבות כדלקמן:

גורם הסיכון ואי הודאות לאור סעיף ההתכלות מתגבשים לאחר אישורה של התכנית והיא מגלמת את משך הזמן בו ייקח למס׳ רב של בעלים להתאחד, לגבש נציגות, לבחון הצעות יזמים, להתקשר עם יזם ולהוציא פרויקט מורכב שכזה אל הפועל כאשר ברקע מהדהד סעיף ההתכלות התכנית. אין חולק, כי נכון למועד הקובע, רוכש פוטנציאלי יביא בחשבון בהכרח את סעיף ההתכלות בכפוף לעמידה בהוראות והתניות התכנית.

בשורה ארוכה של החלטות שמאים מכריעים, בין היתר, בעיר בת ים, הובאו בחשבון מקדמי הפחתה לאור אי הוודאות הנוצרת עקב סעיף ההתכלות בתכניות.

כמו כן, חוות דעת המבקשת כוללת מס׳ החלטות ועדות הערר הקובעות כי יש להביא בחשבון הפחתה לסעיף ההתכלות בתכניות דומות. בעניין זה הם מפנים להחלטות בערר רג/17/85096 **<u>הועדה המקומית לתו״ב רמת גן נ׳ חברת חשמל ש.ת.ל.מ בע״מ וחברת גדישים בע״מ</u>**, עררים 85046/13 **<u>יורקום נדל״ן בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים</u>**, ערר 8071/14 **<u>רבינוביץ שאול נ׳ ועדה מקומית לתכנון ובניה קרית אתא</u>**, בהן קבעו ועדות הערר כי יש להביא בחשבון את המשמעות השמאית של הוראת ההתכלות.

החלטות ועדות הערר בנושא ההתכלות מציינות, כי ככל ונבחן שני מגרשים הצמודים בעלי מאפיינים צמודים ולשניהם זכויות בניה זהות לאותו המועד הקובע, כאשר זכויות הבניה באחד מהם הינן לצמיתות ועל המגרש השני קיימת ״עננה תכנונית״ כאשר זכויותיו מתכלות אף אם בתוך 7 שנים ככל ולא תמומשנה בהיתר בניה, ברור לכל בר דעת כי רוכש סביר הרואה לנגד עיניו את שני המגרשים, ללא ספק יעדיף את המגרש שאינו כולל מנגנון השמדה עצמית של זכויות הבניה בתוך מס׳ שנים.

ככל ומתקרבים למועד פקיעתה של התכנית, ערך המקרקעין יורד שכן חרב ההתכלות מרחפת על פני הקרקע ואי הוודאות הולכת וגדלה.

בהחלטה בערר בי/8161/1220 **מיכל נגרין עיצובים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים** שהוגשה כנגד שומת השמאי המכריע, בועז קוט, בתכנית בי/559 "מתחם מיכל נגרין". בגין סעיף ההתכלות בתכנית זו קבע השמאי המכריע מקדם הפחתה בשיעור של 85% למצב החדש.

החלטתו של השמאי המכריע ביחס לרכיב ההתכלות היוותה את שורש המחלוקת בין הצדדים, וזו נבחנה ע"י ועדת הערר בהתבסס על הלכת "הפטריארך" ובה נקבע:

"11. אך גם מבלא שנעסוק בשאלת חלות ההלכה בענייננו, במסגרת הלכה זו נקבע גם מנגנון הסכמה, המביא בחשבון את הסיכון כי הזכויות יתייאנו אל מול הסיכוי כי הזכויות ינוצלו, כך:

טעמים אלה עשויים להצדיק מנגנון אופציונאלי של הסדרה מראש, כך שהסיכון של אי-מימוש ההשבחה יגולם בסכום ההיטל. היינו, סכום ההיטל יופחת במסגרת עריכת שומת ההשבחה בהתאם למגבלת התוקף הקיימת בתכנית. מנגנון זה יחסום את האפשרות להתחשב באירועים מאוחרים לתשלום ההיטל. הוא יסדיר מראש את תשלום ההיטל תוך פשרה על גובהו באופן שימנע משני הצדדים לפתוח מחדש את הנושא – הרשות לא תוכל להגדיל את סכום ההיטל בדיעבד אם יתברר לבסוף שהנישום ניצל את מלוא ההשבחה, ומנגד הנישום לא יוכל לתבוע השבה במקרה שבו פקעה התכנית בטרם מימש הזכויות. במובן זה, שני הצדדים נוטלים סיכון אך מרוויחים סופיות וודאות. יש בכך גם כדי לתמרץ את הנישום למצות את זכויות הבניה או השימוש שניתנו לו, שבאישורן הושקעו משאבים תכנוניים.

12. המנגנון הקבוע בהלכת הפטריארך משקף איזון של "סיכוי – סיכון" ביחס לניצול הזכויות שעלולות להתאיין. ברי, כי במסגרת קביעת ההשבחה בהתאם למנגנון זה יש לדון ולהעריך כל תכנית לגופה ובהתאם לאינדיקציות התכנוניות הפרטניות והכלכליות, הנדרשות לעניין.

13. בענייננו, השכילו הצדדים לאמץ את הכרעת השמאי המכריע כמנגנון המשקף "סיכון – סיכוי", ומסדיר את המחלוקות ביניהם ואנו מברכים את הצדדים על התנהלותם הראויה בענייננו, ובנסיבות העניין.

14. על כן אנו קובעים כי היטל ההשבחה (נכון למועד הקובע) יעמוד על הסכום הקבוע בשומה המכרעת; וזאת, בלא אפשרות השבת היטל ההשבחה בעתיד, גם במידה והתכנית תתכלה."

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

בהתאם לזאת, החלטת ועדת הערר המוזכרת לעיל יישמה אף היא את מנגנון ההסכמה בהלכת "הפטריארך" ותומכת אף היא במקדם התכלות המשקף "סיכוי-סיכון" ביחס לניצול הזכויות העלולות להתאיין בעיני רוכש סביר נכון למועד הקובע.

שמאי המשיבה מנסה להציג את החלטת ועדת הערר דלעיל כתומכת בטענותיו, בהתחשב בכך שצויין שהיטל ההשבחה לא יושב אף אם תתכלה התכנית. מה שלא ציין שמאי המשיבה הוא, שוועדת הערר אימצה את מקדם ההתכלות בשומה המכרעת נכון למועד הקובע ככזה שמשקף סיכון-סיכוי לשני הצדדים ולכן אין צורך בהשבה גם אם זכויותיה יתכלו. כמו כן, בחר שלא לציין את דברי ועדת הערר לעניין "הפטריארך" אשר אינם תואמים את האמור בתגובתו.

בשומת השמאי המכריע, יגאל יוסף, לתכנית בי/518 נקבעה הפחתה להתכלות בשיעור של 2%, בשומת השמאית המכריעה, דנה שיחור, ברח' בורסקאי 4 (בגו"ח 7122/74) בבת ים נקטה השמאית המכריעה במקדם התכלות בשיעור של 90%.

נכון למועד הדיון, חלפו כבר כ-3 שנים מיום אישורה של תכנית בי/588 רק עתה דנו בבקשות להיתרי בניה לפרויקט הנדון.

<u>הפחתה בגין שיוך 30% ממקומות החניה למגורים לטובת חניה ציבורית:</u>

בהתאם לסעיף 6.4 (א) בהוראות התכנית הנדונה נקבע כדלקמן:

"30% ממקומות החניה למגורים לא יוצמדו וישמשו בפועל כחניה ציבורית".

קרי, מתוך 186 דירות בפרויקט 56 דירות ישווקו ללא מקום חניה.

שמאי המשיבה מציין, כי ערכי השווי למגורים אותם הביא בחשבון בחוות דעתו מביאים בחשבון את המגבלה הנ"ל שכן אלמלא זאת היה נקבע שווי גבוה יותר.

לעניין זה הם טעונים, כי דבריו אינם עולים בקנה אחד עם האמור בחוות דעתו ונטענו רק במסגרת התגובה.

בבדיקה שהם ערכו לנתוני ההשוואה בשומת המשיבה, תוך עיון במסמכי תכנית מס' בי/1/495 עולה, כי לא קיימת דרישת הקצאת מק' חניה לציבור. כמו כן, בהתאם להוראות תכנית בי/514 נקבע בס"ק 9 לטבלת הזכויות וזאת רק למגרש מס' 109 שייעודו "מסחר ותיירות" כדלקמן:

> **"תותר קומת מרתף חניה נוספת לטובת חניון ציבורי בלבד וחיבור לחניון הציבורי בתא שטח 201. לצורך מטרה זו בלבד תותר תוספת זכויות של שטחי שירות בהיקף הנדרש לקומה והדבר לא יהווה סטייה מהוראות תכנית זו, וזאת בנוסף למפורט בטבלה 5, סעיף 'מסחר ותיירות'."**

בהתאם לכך, ככל ותידרשנה הקצאת מקומות חניה לציבור, אזי, יתווספו שטחי שירות תת"ק ומקומות חניה אלו לא יהיו על חשבון מקומות חניה של דירות המגורים.

מכאן שנתוני ההשוואה בשומת המשיבה אינם מגלמים מאפיינים דומים בכל הקשור להצמדת מקומות החניה.
ביחס לטענות שמאי המשיבה להתאמות הנדרשות לביצוע לנתוני ההשוואה בחוות דעתו הם מציינים, כי המדובר על אמירות משוללות כל תימוכין וכי אין זה המקום לביצוע מקצה שיפורים לחוות דעתו.
ביחס לטענת שמאי המשיבה כי שומת המבקשת לפיה אובדן שווי בסך של 200,000 ש"ח/מקום חניה מתעלמת מעלות הקמתן של אותן מקומות החניה אשר הוערכה על ידו בסך של 129,232 ש"ח הם מציינים, כי ככל ודירות אלו היו נמכרות יחד עם חניה תת"ק, הרי שתחשיב שמאי המשיבה היה מתיישב עם המציאות. אולם, לא כך הדבר בענייננו. רוכש סביר לא ישלם מחיר זהה למחיר דירה הכוללת חניה אלא ישלם תמורה נמוכה לכל הפחות בכ-200 אש"ח – 350 אש"ח.
מקומות החניה הנ"ל יוקמו בכל אופן וישמשו כחניה ציבורית כעולה מהוראות התכנית. יחד עם זאת עלות הקמת מק' החניה לא הובאה על ידי המבקשת בחשבון בעת כימות ההפחתות הנדרשות ונגזרות מהוראות התכנית. לפיכך, הם מבקשים להוסיף את עלות הקמת מקומות החניה הנ"ל לתחשיבו. הם מדגישים כי בהתאם להוראות התכנית החניה אמורה להמסר למשיבה.
חוות דעת המבקשת הביאה בחשבון, על הצד הזהיר, תמורה ממוצעת למק' חניה בסך של כ-200 אש"ח. יחד עם זאת, במחשבה שניה, סבורה המבקשת כי נכון להביא בחשבון אובדן תמורה בסך של כ-250 אש"ח/מקום חניה ובמכפלת 56 יח"ד ללא חניה ראשונית צמודה, ובסה"כ 14,000,000 ש"ח.

<u>מיקום שטחי המסחר</u>:

בהתאם למכתב מאדריכל הפרויקט, רן בלנדר, מיום 3/11/2022 עולה, כי בהתחשב במאפייני המגרשים לרבות קווי הבניין והתכסית האפשרית לבינוי, בהתחשב בשטחי השירות הכלליים כדוג' לוביים, מעליות, גרמי מדרגות וכיוצ"ב, לא ניתן להקים את מלוא שטחי המסחר בקומת הקרק ע. בהתאם לזאת, וכפי שעולה ממכתבו של האדריכל בקומת הקרקע מתאפשר ניצול שטחים עיקריים למסחר בהיקף של 352 מ"ר בשני הבניינים יחדיו ויתרת השטחים תמוקם בקומות א' של הבניינים.

בהתאם לכך, יש לחשב מקדם אקו' בשיעור של 50% ביחס לשטחים העיקרים למסחר בקומה א' המסתכמים לכדי 355 מ"ר עיקרי.

לטענתם, בתגובתו מסכים שמאי המשיבה עם טיעוני המבקשת לעניין היקף שטחי המסחר אולם טוען שערכי השווי אותם הביא בחשבון בסך של 7,500 ש"ח/מ"ר במגרש 101 ו- 8,500

ש"ח/מ"ר במגרש 201 מגלמים משכבר ניצול שטחים בשיעור של 50% בקומת הקרקע והיתרה בקומה א'.
טענה זו נטענה אך ורק כתגובה לטענת המשיבה כאשר חוות דעתו אינה כוללת כל תימוכין ו/או התייחסות לעניין זה.
לראיה, כפי שהוצג הן בנתוני ההשוואה בשומת המשיבה והן בנתוני ההשוואה בשומת המבקשת, נתוני ההשוואה למסחר משקפים שטחי מסחר בקומת הקרקע, הא ותו לא.
בהתאם לאמור לעיל, יש לדחות את טענת המשיבה לעניין זה.

<u>פטור שטחי ממ"דים</u>:
בהתאם לסעיף 19 (ב)(9) לתוספת השלישית, ניתן פטור לממ"דים הממומשים בהיתר.
המבקשת דוחה את טענת שמאיי המבקשת בעניין פטור חלקי בלבד.
כי עסקת קומבינציה מתממשת אך ורק בעת הוצאת היתרי בניה, זאת ללא כל קשר למועד אישור תכנית ו/או למועד כניסתו לתוקף של ההסכם ולמעשה עסקת קומבינציה מהווה מעין הצהרת כוונות למימוש בהיתר בניה.
הסכם הפינוי-בינוי אשר נחתם בין המבקשת לדיירי הפרויקט הנדון, כולל התניה לפיה תחילת ההסכם ו/או פינוי דירות הבעלים מותנה בקבלת היתר בניה ומכאן כי ככל ולא יופק היתר בניה לפרויקט הנדון, ההסכם שנחתם לא ייכנס לתוקף והפרויקט לא ימומש.
בהתאם לזאת, לצורך חישוב היטל השבחה יש לראות בעסקת פינוי-בינוי כמימוש בהיתר בניה ולא מימוש דו-שלבי (מכר ולאחריו היתר).
הניסיון ליצור זיקה בין חוק מיסוי מקרקעין בכל הקשור לעסקאות קומבינציה אינו מתיישב עם מהות ומטרת חישוב היטל ההשבחה והפטורים ומשכך אין להשליך מאחד על משנהו.
דברים אלו עולים גם בהחלטת ועדת הערר בערר גב/8188/0718 **<u>מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ ואח' נ' הומ"ק לתו"ב גבעתיים</u>** בה נקבע כי עריכת ההסכם לכשעצמו אינה מהווה מימוש זכויות במקרקעין וכי מימוש הזכויות והפטורים נקבעו לעת מתן היתר הבניה.
ביחס לערר "סלונימסקי", הם מציינים, כי ערר זה עסק במימוש זכויות בעסקת קומבינציה בשונה מתכנית פינוי בינוי ובה נקבע שמועד מימוש זכויות בעסקת קומבינציה הינו מועד תחילת התכנית. יחד עם זאת, ועדת הערר לא בחנה, לא פסלה ולא התייחסה לאפשרות לראות את מועד מימוש עסקת הקומבינציה כמועד הוצאת היתר הבניה. בהחלטתה הפנתה ועדת הערר לפסיקות המנחות לחישוב היטל ההשבחה בהתאם למהותה הכלכלית של העסקה, ובהתאם למועד שבו מתקיים, הלכה למעשה, מימוש הזכויות שהושבחו, וההתעשרות קורמת עור וגידים (ע"א 7084/13 **<u>בר יהודה בע"מ נ' ומ"ק לתו"ב שומרון</u>**). בהתאם לזאת, גם החלטתה של ועדת הערר בעניין "סלונימסקי" עולה בקנה אחד העובדה שמימוש הזכויות בפרויקט פינוי-בינוי מתגבש בעת הוצאת היתר הבניה (ולעניין סלונימסקי עסקת קומבינציה).

בהחלטת ועדת ערר מס' 85061/17 **<u>הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' צברים ייזום פיתוח והשקעות בע"מ</u>**, נדונה סוגיית פרויקט פינוי בינוי בדומה לנכס הנדון. מההחלטה עולה, כי בפרויקט פינוי בינוי בפרט יש לראות בשני האירועים (מכר ובקשה להיתר) כשלובים האחד בשני, ולפיכך יש לחייב בהיטל השבחה בגין אירוע המימוש בהיתר בלבד, שכן ללא הוצאת היתר הבניה אין לפרויקט זכות קיום, וכן גם להסכם בין הבעלים לחברה היזמית.
פערים נוספים עליהם ניתן להצביע בין עסקת פינוי בינוי לעסקת קומבינציה הינם אי הסבירות שיזם החותם על הסכם פינוי יהפוך לבעלים של חלקים מדירות הבעלים הוותיקות, כל עוד לא מומשה הריסתן ומטרת ההסכם שנחתם ולכל הפחות הופק היתר בניה. שוני נוסף, הוא העובדה כי סעיף התכלות הזכויות בתכנית הנדונה בתוך 7 שנים, זו יצרה תנאי מתלה נוסף להוצאת היתר בניה ולמימוש ההסכם.
לאור האמור יש לראות את מימוש הזכויות כמימוש בהיתר ומשכך להעניק פטור לשטחי הממ"דים לכלל דירות המגורים.
תימוכין לעניין זה ניתן למצוא בהחלטת השמאי המכריע, ארז כהן, בגו"ח 7141/78,80, ברח' הרב קוקיס בבת ים.

<u>פטור יחסי לרכיב הממ"ד לדירות הבעלים</u>:

שמאי המשיבה טוען, כי בחלקה מס' 89 הנדונה קיימות 20 יח"ד בלבד להן הופק היתרי בניה ומשכך, אין להביא בחשבון פטור בגין רכיב הממ"ד ביחס ל-48 יח"ד בכלל החלקות אלא רק בעבור 44 יח"ד.
בחלקה מס' 89 בנויות 24 יח"ד להן הופק היתר בניה וזאת אף לגישת הועדה המקומית לתו"ב בת ים אשר אישרה והמליצה על תכנית פינוי בינוי הנדונה.
לפיכך, מתחייב להביא בחשבון פטור לשטחי הממ"דים לכלל הדירות בפרויקט.

<u>ערכי השווי במצב הקודם</u>:

לטענתם, נתוני ההשוואה בשומת המבקשת כוללים את ביצוע ההתאמות הנדרשות לגיל המבנה, למיקום הנכס, תרומת המעלית והחניה בנכסי ההשוואה, זאת ועוד, ההתאמה היחידה שלא בוצעה היא למועד הקובע בחוות הדעת ומכאן, כי ערכי השווי בשומת המבקשת לעניין שווי המצב הקודם (17,000 ש"ח/מ"ר בנוי) הינם על הצד הנמוך והשמרני ומשכך יש לעדכנם כלפי מעלה למועד הקובע בענייננו דאז יתקבל שווי מ"ר בנוי מתואם בסך של כ-18,000 ש"ח/מ"ר בנוי.
לאור העובדה שתחשיבו של שמאי המשיבה נערך בגישת העלות בהתבסס על הנחות עבודה משוללות תימוכין לעניין, תרומת בינוי קיים, תרומת מע"מ שחוק ותרומת יזמות שחוקה, עדיף וטענתו ביחס ל"מדגם מצומצם" בשומת המבקשת כלל לא היתה נטענת. מטענת שמאי

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

המשיבה ניתן ללמוד דווקא על חוסר הסבירות בשומתו שלו, זו לא כללה ולו עסקה בודדת למכר דירות מגורים התומכת בשווי המנותק מן המציאות בו נקט שמאי המשיבה שהינו 12,000 ש"ח/מ"ר בנוי.

ביחס עסקת המכר ברחוב הלפר 11 הם מציינים כי הוא ממוקם 70 מטרים אווירים דרום מערבית לנכס הנדון, בחזית לרח' המתאפיין בהיקפי תנועה העולים על אלו ברחוב חנה סנש. בהתאם לזאת, ככל ונדרשות התאמות, הרי שהן כלפי מעלה.

טענת שמאי המשיבה ביחס לפערים בין שטחי הרישום והדיווח ברשות המסים לבין שטחי מכר נכונה אולי ביחס לדירות מגורים ותיקות משנות ה-50 וה-60, דאז החישוב אכן היה קצת שונה. ביחס לדירות מגורים אשר נבנו בשנים מאוחרות יותר בדומה לנתוני ההשוואה בשומת המבקשת, במרבית המקרים עודכנו השטחים המדווחים ומשכך הנתונים מהימנים יותר. כך לדוג', ככל ונבחן את עסקת ההשוואה שנערכה ברח' אלמליח 1, שטחה הרשום של דירה מס' 2 הממוקמת בקומה א' הינו 80 מ"ר. בעיון שהם ערכוו בארכיב תיקי הבניין של הנכס, אותר על ידם מכתבה של העירייה אשר הופק לצורך גביית ארנונה מדירות המגורים הבנויות. עיון במכתב זה בו פורטו שטחי כל אחת מיחידות הדיור מעלה, כי השטח לצורך חיוב בארנונה של דירה מס' 2 הינו 87 מ"ר. מאחר וידוע, כי השטח המחושב לצורך חיוב בארנונה הינו שטח ברוטו הכולל את השטח המלא שמתחת לקירות הפנים, קירות חיצוניים, בנוסף לחלק יחסי בשטחים הציבוריים בבניין כגון חדרי מדרגות, מחסנים, חניות, גג וכד', ניתן לקבוע כי לא קיימת סטייה בין השטח הרשום/מדווח לבין שטח המכר.

כמו כן, הנכס ברח' אלמליח 1 ממוקם בחזית לשד' יוספטל המתאפיינות בעומסי תנועה ובהתאם לזאת ערכי השווי נמוכים בהתאמה.

ביחס לשומתו המייעצת של השמאי המכריע, יצחק ברמן, אליה הפנה שמאי המשיבה לצורך הוכחת טענתו, זו דווקא מחזקת את אי הסבירות בערכי השווי להם טוען שמאי המשיבה, שווי מ"ר בנוי בסך של 11,300 ש"ח/מ"ר ו-12,000 ש"ח/מ"ר למועד הקובע בענייננו 25/1/2020, כאשר אחת מהעסקאות אותן הציג שמאי המשיבה בהליך שהתנהל בפני השמאי המייעץ, יצחק ברמן, נערכה בנכס ברח' בלפור 99 עסקה אשר נותחה על ידי שמאי המשיבה לאחר עדכון שטחי הדירות במדידה גרפית ושם התקבל שווי מ"ר בנוי בסך של 11,300 ש"ח/מ"ר בנוי ליום 31/7/2009.

בהתאם לערכי השווי בהם נקט שמאי המשיבה בתחשיבו בנכס הנדון מתקבל, כי לא חל כל שינוי בערכי השווי בעיר בת ים החל משנת 2009 ועד לשנת 2020 וככל ונבצע את ההתאמה למועד לשנת 2020 יתקבל שווי מ"ר בנוי בדומה לזה המופיע בשומת המבקשת.

התחשיבים אותם הציג שמאי המשיבה מבוססים על אותן הנחות העבודה השגויות כפי שפורטו בהתייחסותם, וניכר כי נערכו על מנת להצדיק את השווי חסר התימוכין אותו קבע

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

שמאי המשיבה במצב הקודם. שווי מ״ר בנוי בסך של 11,300/12,000 ש״ח/מ״ר אינו עולה בקנה אחד עם שווי מ״ר בנוי במצב הקודם כפי שנקבע בהכרעות נוספות בעיר (19,000 ש״ח/מ״ר בנוי במצב הקודם בשומת השמאי המכריע, ארז כהן, למועד קובע 29/6/2017) ו/או עם נתוני המכר לדירות מגורים ותיקות משוללות פוטנציאל כפי שהוצגו בחוות דעת המבקשת.

הוצגו ערכי שווי למגורים משומות מכרעות:

<u>שומה מכרעת רח׳ קדושי קהיר 16</u>:

נקבע שווי של 5,000 ש״ח/מ״ר מבונה המגלם שטח פלדלת ממוצע של 95.65 מ״ר/יח״ד, עלות הקמה לבניין בן 10 קומות בלבד ואינו כולל עירוב שימושים. הפרויקט שבנדון מגלם שטח פלדלת ממוצע של 107.5 מ״ר/יח״ד ועלות ההקמה לבניין בן 24 קומות ועירוב שימושים.

מיקום הנכס ברח׳ קדושי קהיר הינו מיקום עדיף ביחס למיקום הנכס הנדון.

נדרשות התאמות כלפי מטה לשוליות, עירוב שימושים ועלות הקמה בשיעור העולה על סך ההתאמות אותן הציג שמאי המשיבה.

<u>שומה מכרעת מגרש 761 בתכנית בי/4/450</u>:

הנכס בהכרעה זו ממוקם במיקום עדיף בעשרות מונים על הנכס הנדון ומשכך, נדרש ביצוע התאמות כלפי מטה.

<u>שומה מכרעת רח׳ חנה סנש</u>:

השווי נקבע ל-6,750 ש״ח/מ״ר מבונה, כאשר הוא מגלם שטח פלדלת ממוצע של 78.593 מ״ר/יח״ד ו- 5.7 יח״ד/בממוצע לקומה, עלות הקמה לבניין בן 10 קומות בלבד ואינו כולל עירוב שימושים. הפרויקט שבנדון מגלם שטח פלדלת ממוצע של 107.5 מ״ר/יח״ד ו-7.75 יח״ד/בממוצע לקומה ועלות הקמה לבניין בן 24 קומות ועירוב שימושים. מיקום הנכס עדיף על מיקום הנכס הנדון, קרוב לים וללא חזית לרח׳ בלפור. בהתאם לזאת, יש לבצע התאמות כלפי מטה לשוליות, עירוב שימושים ועלות הקמה בשיעור העולה על סך ההתאמות אותן הציג שמאי המשיבה.

<u>שומה מכרעת מתחם השבטים</u>:

נקבע שווי של 5,500 ש״ח/מ״ר מבונה למועד הקובע 1/2/2018 וזאת לקומה ממוצעת מס׳ 17 (לאחר נטרול מרפסות). ביחס להקלה שהתבקשה למועד קובע 23/7/2020 קבע השמאי המכריע כי מקדם ההתאמה בין שני המועדים הינו 15%, ומכאן מתקבל כי שווי מ״ר מבונה מתואם של 6,350 ש״ח/מ״ר לקומה ממוצעת מס׳ 17. הנכס כולל עצימות עירוב שימושים בשיעור של כ-7.48% (מכלל השטחים העיקריים בפרויקט מעל הקרקע), בעוד הנכס הנדון כולל עצימות עירוב שימושים בשיעור העולה על 9% (כ- 17% יותר).

בהתאם לזאת, סבורה המבקשת כי על ערכי השווי בהכרעה זו מתחייב לבצע התאמות כלפי מטה לקומה ממוצעת מס׳ 12 ולעצימות עירוב שימושים בשיעור העולה על סך ההתאמות אותן הציג שמאי המשיבה.

<u>שומה מכרעת ברח׳ הרצל 66/הרב קוקיס</u>:

שלא כפי שנטען, הנכס הנכס שנדון בשומה מכרעת זו ממוקם באזור העדיף על הנכס הנדון ומתאפיין בערכי שווי גבוהים יותר.

זאת ועוד, באזכור פרויקט זה נשמטו 1,000 מ״ר עיקרי מבני ציבור ובתוספת 720 מ״ר עיקרי למסחר לצורך קביעת עצימות עירוב השימושים.

השווי אותו קבע השמאי המכריע, ארז כהן, בסך של 7,000 ש״ח/מ״ר מבונה מגלם שטח מרפסות ושטח פלדלת ממוצע של 100 מ״ר/יח״ד. הפרויקט שבנדון מגלם שטח פלדלת ממוצע של 107.5 מ״ר/יח״ד והשווי בשומת המבקשת דכאן מנוטרל שטחי מרפסות.

על ערכי השווי בהכרעה זו מתחייב לבצע התאמות כלפי מטה לשוליות, נטרול מרפסות ומיקום בשיעור העולה על סך ההתאמות אותן הציג שמאי המשיבה.

<u>מחירי מכירה ברח׳ הרצל 56</u>:

הנכס ברח׳ הרצל מהווה פרויקט תמ״א/38 הריסה ובניה, סה״כ 22 יח״ד בבינוי הכולל 7 קומות ו-3 יח״ד בכל קומה, בתוספת קומת פנטהאוז עם יח״ד בודדת. בניגוד לנטען היקף מקומות החניה בפרויקט כולל 20 מק׳ חניה + חניית נכים.

ערכי השווי מגלמים את רכיב המרפסות ומשכך בעת חילוץ היתרה לקרקע יש לנכות רכיב זה. שיעור היזמות בו נקט שמאי המשיבה אינו סביר בהתחשב במאפייני הפרויקט, נדרש להביא בחשבון 20% ולא 15%.

<u>ערכי שווי למסחר</u>:

הוצגו עסקאות השוואה כדלקמן:

מועד עסקה	גו״ח	קומה	שטח במ״ר	תמורה בעסקה בש״ח	שווי מ״ר בנוי בש״ח
28/11/2021	7145/27	קרקע	24	475,000	19,792
29/8/2021	7145/136	קרקע	38	700,000	18,421
23/7/2018	7146/208	קרקע	53	1,053,000	19,868
15/3/2018	77145/47	קרקע	16	330,000	20,625
12/2/2018	7145/28	קרקע	17	430,000	25,294
סה״כ					21,000

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

לאור האמור, נקבע שווי מ״ר בנוי של 21,000 ש״ח/מ״ר ושווי מ״ר מבונה של 6,000 ש״ח/מ״ר.

<u>תחשיב</u>:

שווי המצב הקודם				
שווי דירות קיימות				
חלקה	כמות יח"ד/חנויות	שטח בנוי בהתאם להיתר בניה	שווי למ"ר בנוי	סך השווי הבנוי
83	12	702.67	₪ 17,000	₪ 11,945,390
89	24	1,827.90	₪ 17,000	₪ 31,074,300
	5	145.25	₪ 21,000	₪ 3,050,250
240	12	791.18	₪ 17,000	₪ 13,450,060
סה"כ	**53**	**3,467.00**		**₪ 59,520,000**
שווי יתרת זכויות הבניה				
חלקה	יתרת זכויות בניה אקו'	מקדם התאמה לבינוי קיים	שווי למ"ר מבונה	סך שווי יתרת הזכויות משוקלל
83	1,366.29	80%	₪ 6,500	₪ 7,104,708
89	362.72	80%	₪ 6,500	₪ 1,886,144
240	1,337.96	80%	₪ 6,500	₪ 6,957,392
סה"כ	**3,066.97**			**₪ 15,948,244**
סה"כ שווי מצב הקודם				**₪ 75,468,244**
שווי המצב החדש				
רכיב המגורים				
מהות			**מקדם אקו'**	**סה"כ**
סה"כ יח"ד בפרויקט				186
דירות בעלים				48
דירות יזם				138
סה"כ שטח עיקרי למגורים				17,670
סה"כ שטח ממ"דים,לפני פטור				2,325
מקדם פטור ממ"דים (74.194%=138/186)				74.194%
סה"כ שטח פלדלת מתואם לחיוב				19,395
שטח אקו' למרפסות שמש			0.4	892.80
סה"כ שטח אקו' למגורים				20,288
שווי מ"ר מבונה למגורים				₪ 6,500
סה"כ				₪ 131,870,700
אובדן הכנסות לדירות מגורים ללא חניה צמודה (200 אש"ח * 186 יח"ד * 30%)				₪ -11,160,000
סה"כ שווי רכיב המגורים				**₪ 120,710,700**
רכיב מסחר				
מהות		**מ"ר עיקרי**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
שטח עיקרי למסחר בקומת הקרקע		352.00	1.0	352
שטח עיקרי למסחר בקומה א'		355.00	0.5	178
סה"כ שטח אקו' למסחר				530
שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר				₪ 6,000
סה"כ רכיב מסחר				₪ 3,177,000
סה"כ מגורים ומסחר				₪ 123,887,700
הפחתה למורכבות, גודל ואי ודאות להתכלות תכנית			90.00%	₪ 111,498,930
דחיה למימוש תכנית והוצאת היתר בניה (4 שנים, 6%)			79.21%	₪ 88,317,596
מטלות ציבוריות (מבנה ציבור, 21.5 מק' חניה תת"ק ופיתוח כביש), כולל מע"מ				₪ -19,651,658
עלויות הריסה ופינוי (400 ₪/מ"ר בנוי)				₪ -1,431,152
סה"כ מגורים ומסחר לאחר התאמות				**₪ 67,234,786**
תחשיב				
שווי המצב החדש				₪ 67,234,786
שווי המצב הקודם				₪ 75,468,244
השבחה, במעוגל				-
היטל השבחה במעוגל				-

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

11.3. <u>הכרעה</u>

<u>מהות ההשבחה</u>:

תוספת שטחי בניה מתוקף תכניות בי/588 ומימוש במסגרת בקשות להיתרי בניה.

<u>המצב החדש</u>:

<u>שטחי בניה לחיוב במצב התכנוני החדש</u>:

הצדדים אינם חלוקים לעניין שטחי הבניה שאושרו במסגרת התכנית הנדונה.

שטחי הבניה כוללים שטח עיקרי כולל של 17,670 מ״ר.

הצדדים אינם חלוקים לגבי שטחי הממ״דים (קיימת מחלוקת לגבי היקף הממ״דים הפטורים מתשלום היטל השבחה) ושטחי המרפסות.

כמו כן הצדדים אינם חלוקים בעניין מקדמי השווי של השטח העיקרי+ ממ״ד שהינו ומקדם שווי מרפסות שהינו 0.4.

בחנתי את הסכמות הצדדים בעניין זה ומצאתי כי הן תואמות להוראות התכנית.

כמו כן, מצאתי כי מקדם השווי שנקבע לשטחים השונים הינו בתחום המקובל והסביר ומשכך לא מצאתי כי יש מקום לשנות מהסכמה זו.

<u>ערכי שווי</u>:

<u>שווי בייעוד למגורים</u>:

שמאי המשיבה הציג עסקאות מכר שונות של קרקעות וביצע בגין התאמות לנכס הנדון.

מהעסקאות מתקבל שווי ממוצע של כ-6,900 ש״ח/מ״ר למועד ממוצע 27/1/2019.

נקבע שווי מ״ר מבונה כדלקמן:

מגרש 101 - 6,600 ש״ח/מ״ר.

מגרש 201 - 7,400 ש״ח/מ״ר.

שמאיי המבקשת מתייחסים לעסקאות שהוצגו ע״י שמאי המשיבה ומפנים למספר שומות מכריעות בהן נקבע מסיבות שונות שאין להתבסס על עסקאות אלו.

צויינו שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
יגאל יוסף	7148/46	קדושי קהיר 16	15/6/2020	5,000 ש״ח
גיל הרצברג	7121/56	הקוממיות/הנביאים	3/11/2019	6,000 ש״ח
בועז קוט	7146/313	חנה סנש 16-22	17/12/2017	6,750 ש״ח
יגאל יוסף	7122/93-98	מתחם השבטים	23/7/2020	5,500 ש״ח
ארז כהן	7141/78,80	קוקיס 11	29/3/2020	7,000 ש״ח

נקבע שווי מ״ר מבונה של 6,500 ש״ח/מ״ר, ללא הבחנה בין המגרשים.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

בחנתי את העסקאות שהוצגו ע"י שמאי המשיבה וניתוחן וכן את התייחסות שמאיי המבקשת לעסקאות אלו אשר זכו להתייחסויות שונות במסגרת הליכים נוספים אצל שמאים מכריעים בהן הוצגו.

רצ"ב סקר עסקאות לבניה חדשה בסביבת הנכס ושמצאתי לנכון כי יש להביא בחשבון:

הרצל 11

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח	שווי מ"ר בנוי	קומה
007146-0068-015-00	01/07/2019	2,040,000	2020	114	17,895	4
007146-0068-014-00	19/08/2019	2,590,000	2020	99	26,162	6
007146-0068-014-00	16/12/2020	2,420,000	2021	92	26,304	6
ממוצע	11/01/2020				23,454	5.33
התאמה לקומה א					20,952	
הפחתת מע"מ					17,908	
הפחתת יזמות					14,923	
הפחתת בניה-9000 ש"ח/מ"ר					5,923	
שווי במעוגל					5,900	

הלפר 15

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח	שווי מ"ר בנוי	קומה
007146-0081-054-00	26/08/2020	2,800,000	2022	96	29,167	7
007146-0081-050-00	21/09/2020	2,500,000	2022	97	25,773	6
007146-0081-000-00	05/08/2020	1,950,000	2020	89	21,910	5
007146-0081-000-00	15/11/2020	1,820,000	2022	79	23,038	5
007146-0081-000-00	24/11/2020	1,920,000	2022	89	21,573	4
007146-0081-028-00	17/08/2020	1,680,000	2022	79	21,266	4
007146-0081-000-00	20/12/2020	2,120,000	2022	96	22,083	5
007146-0081-000-00	20/12/2020	2,100,000	2022	98	21,429	5
ממוצע	14/10/2020				23,280	5.13
התאמה לקומה א					20,894	
הפחתת מע"מ					17,858	
הפחתת יזמות					14,882	
הפחתת בניה-9000 ש"ח/מ"ר					5,882	
שווי במעוגל					5,900	

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

רצ"ב סקירת שומות מכריעות רלוונטיות למועד הקובע בצרוף שומה מכרעת למועד מוקדם יותר שאותרה ברחוב עצמו.

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
דנה שיחור	7146/81	הלפר 15	16/5/2019	6,000 ש"ח
יגאל יוסף	7148/46	קדושי קהיר 16	15/6/2020	5,000 ש"ח
בועז קוט	7146/313	חנה סנש 16-22 / ארלוזרוב 16	17/12/2017	6,750 ש"ח
ארז כהן	7141/78,80	קוקיס 11	29/3/2020	7,000 ש"ח
אוולין דודזון שמאמה	7147/104	הלפר 32 / אבא בדיצ'ב 20	11/6/2019	5,500 ש"ח
אוולין דודזון שמאמה	7146/241	ארלוזרוב 5,7,9	7/7/2021	6,865 ש"ח
דוד דדון	7136/311	טשרניחובסקי 22	29/3/2020	6,000 ש"ח
יעל הרון	7145/65	הרצל 33	17/8/2021	7,250 ש"ח

השווי במרבית השומות המכריעות שצויינו מתייחס לקומה ראשונה התחלתית ובתוספת של 2-2.5% לקומה וכן אינו מגלם שווי מרפסות.

בשומתי ברחוב הצפירה 5, גו"ח 7142/106 קבעתי למועד קובע של 1/2/2020 שווי של 7,200 ש"ח/מ"ר לקומה נמוכה. הרחוב ממוקם בקרבה טובה יותר לים ביחס לנכס הנדון.

הפרוייקט בשומה המכרעת ברחוב ארלוזרוב 5,7,9 ממוקם בסמיכות מיידית לנכס הנדון.

לאור העסקאות שהוצגו וההסתייגויות לגביהן המצריכות התאמות מיקום ומגבלות שונות, סקר העסקאות בשני מבנים חדשים בסביבה וביחס להכרעות הרלוונטיות שצויינו ניתן לקבוע שווי מ"ר מבונה בסיסי של 5,900 ש"ח/מ"ר לקומה א' ומכאן בהתאמה לקומת מגורים ממוצעת 15 בשני הבניינים, בתוספת של 2% לקומה, מתקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע של 7,670 ש"ח/מ"ר.

<u>שווי ביעוד מסחרי</u>:

הוצגו עסקאות מכר לשנים 2016-2018.

נקבע שווי מ"ר בנוי של 20,000 ש"ח/מ"ר לאחר התאמה למיקום ולמועד ביחס לעסקאות ההשוואה.

נקבע שווי מ"ר מבונה כדלקמן:

מגרש 101 - 7,500 ש"ח/מ"ר.

מגרש 201 - 8,500 ש"ח/מ"ר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

שמאית המבקשת הציגה עסקאות השוואה מהן עולה, כי שווי מ״ר בנוי הינו 21,000 ש״ח ונקבע שווי מ״ר מבונה של 6,000 ש״ח/מ״ר, ללא הבחנה בין המגרשים.

לעניין ההתייחסות לעסקאות ההשוואה, ראה בפירוט בהחלטה לגבי השווי הבנוי במצב הקודם.

לאור האמור, אני מקבל את השווי שנקבע בשומת המשיבה.

מעיון בתשריט נספח הבינוי של התכנית עולה, כי כלל שטחי המסחר במגרשים 101,201 פונים לאותו הרחוב ולאותו הכיוון וכוללים בחלקם גם חזית נוספת למעבר הפנימי לכיוון מבנה הציבור העתידי. משכך לא מצאתי שיש מקום לאבחן בין השווי לשטחי המסחר בין המגרשים השונים.

לאור האמור, יחושב שווי מ״ר מבונה של 8,000 ש״ח/מ״ר ביחס לשני המגרשים המשקף מיקום ברחוב שאינו רחוב מסחרי ראשי בעיר בת ים.

כפי שניתן לראות חלק משטחי המסחר מבוקשים במפלס שונה ולפיכך, השטחים במפלס ק״ק יחושבו במקדם 1 והשטחים יחושבו במקדם שווי של 0.75.

שטחי הבניה לחישוב בהתאם למימוש המבוקש הינם כדלקמן[4]:

מגרש 101:

מסחר קומת קרקע - 184.24 מ״ר

מסחר קומה 1 - 173.15 מ״ר

סה״כ - 357.39 מ״ר

מגרש 101:

מסחר קומת קרקע - 167.61 מ״ר

מסחר קומה 1 - 185.06 מ״ר

סה״כ - 352.67 מ״ר

<u>עלויות בניה לחישוב המטלה הציבורית:</u>

הצדדים חלוקים בעניין עלות המטלה הציבורית הצפויה בנכס.

שמאי המשיבה קובע עלות כוללת של 11,984,386 ש״ח כולל מע״מ (לאחר עדכון שטחים בפועל).

שמאית המבקשת קובעת עלות כוללת של 19,651,658 ש״ח כולל מע״מ.

[4] בהתאם לשומת המשיבה העדכנית. שטחים אלו שונים במעט מתכנית ההגשה שהוצגה בפני בעת ההליך.

השוואת השומות:

	משיבה	מבקשת
שטח עיקרי+שירות	1,300 מ״ר בהתאם לאומדן (תוקן בשומת המימוש לסה״כ 1,273.42 מ״ר כמבוקש בפועל).	1,391 מ״ר בהתאם מסמך שנערך לאחר פגישות תאום עם המשיבה.
עלות למ״ר עיקרי+שירות	4,950 ש״ח	5,500 ש״ח
שטח חניה	800 מ״ר, לטענתו חלק מהחניות שצויינו אינן משוייכות לעיריית בת ים. סה״כ 20 חניות.	1,196 מ״ר, חניות הנכים משותפות לכן יש לחשב 21.5 חניות.
עלות למ״ר חניה	2,840 ש״ח	3,850 ש״ח
פיתוח כביש	אין מקום להכרה במרכיב זה	1,200,000 ש״ח
סה״כ		13,453,175 ש״ח
תוספת עלויות תכנון + ניהול + פיקוח	12%	13.5%
חיבור חשמל	39,000 ש״ח	
סה״כ כולל תכנון	9,820,262 ש״ח	15,271,354 ש״ח
בצ״מ	לא חושב. בתגובה נרשם כי מרכיב זה מחשוב כ-5% ולא כ-10% וזאת בהתאם לדו״חות אפס של פרוייקטים.	10%
מע״מ	17%	17%
סה״כ כולל מע״מ	11,984,386 ש״ח	19,651,658 ש״ח

שטחי הבניה:

מעיון בתכנית ההגשה והחלטת הועדה המקומית עולה, כי שטחי הבניה המוצעים למטלה הציבורית הינם 984.93 מ״ר עיקרי+ 288.49 מ״ר שטחי שירות, סה״כ 1,273.42.

לאור האמור, אני מקבל בעניין זה את עמדת המשיבה שלאחר הגשת השומה למימוש המבוקש בפועל גם הפכה להיות מוסכמת בין הצדדים.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

כמו כן, לעניין מס' החניות לחישוב עולה, כי אין הוראה הקובעת כי חניות הנכים משוייכות לשטחי המטלה הציבורית ומשכך גם בעניין זה אני מקבל את עמדת המשיבה.

<u>עלות בניית מטלות ציבוריות</u>:

בסיס הנתונים בשומות השמאים לא פורט אך נקבע בסיס חישוב שונה וכן העמסות שונות המביאות לתוצאה שונה.

מחוברת "דקל" 11/2019 לעלות הקמת מבני ציבור, עולים הנתונים שלהלן:

גני ילדים (למ"ר ברוטו)	-	5,895 ש"ח (128 מ"ר / 754,505 ש"ח).
ספריות (ללא ריהוט)	-	8,590 ש"ח.
מעונות מגורים לתלמידים (ללא ריהוט)	-	7,610 ש"ח.
מרכזי יום ומועדונים קהילתיים לקשיש	-	7,920 ש"ח.
עלות ממוצעת במעוגל	-	7,500 ש"ח.
בתוספת 20% לעלויות עקיפות[5]	-	9,000 ש"ח.
בתוספת מע"מ 17%[6]	-	10,530 ש"ח/מ"ר.
שטח בניה	-	1,273.42 מ"ר עיקרי+שירות.
סה"כ עלות בניה כולל מע"מ במעוגל	-	13,409,000 ש"ח.

עלות בנית החניות למבני ציבור:

בהתאם למפורט דרושים 20 מקומות חניה לצורך מבני הציבור.

עלות בנית חניות במרתף הינה 2,710 ש"ח/מ"ר בהתאם למחירון "דקל" 11/2019 ובתוספת עלויות עקיפות של כ-20% העלות היא כ- 3,250 ש"ח/מ"ר ומכאן שעלות בניית מקום חניה בשטח של 46.1 מ"ר (לפי ממוצע בפועל)[7] הינה 149,825 ש"ח ובתוספת מע"מ מתקבל כ- 175,000 ש"ח/מקום חניה במעוגל.

סה"כ עלות מרכיב החניה לשטחים הציבוריים הינו 3,500,000 ש"ח[8].

העלויות העקיפות כוללות את כלל העלויות שחושבו בשומות הצדדים ולפיכך אין מקום לתוספת של עלויות מעבר לעלויות המחושבות.

---

[5] עלויות עקיפות ברף נמוך יותר לאור אופי המבנה, ראה החלטתי בגו"ח 7124/154.

[6] בהתאם להלחטה על העדר אפשרות לקיזוז מע"מ בעמ"נ 13-06-1923 **<u>הולנדר שטרן חברה לבניין בע"מ נ' מנהל מס ערך מוסף</u>** מיום 14/9/2016.

[7] בהתאם לשטח כולל של חניות, חדרי מדרגות ומבואות ושטחים טכניים ללא שטחי אחסנה במפלסי החניה השונים המהווים יחד כ-10,605 מ"ר לחלק ל-230 מקומות חניה ומתקבל שטח ממוצע למקום חניה של 46.1 מ"ר..

[8] 3,500,000 ש"ח = 20 מקומות חניה * 175,000 ש"ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

לעניין עלות הסטת הכביש הנטענת יצויין, כי אכן התכנית מאזכרת הסטה של הכביש אך לא נמצאו בתכנית הוראות מפורשות הקובעות כי הסטת הכביש תהיה על חשבון או ע"י המבקשת וכן לא נמצאו התניות של הבניה בביצוע פעולה זו. לאור האמור, לא מצאתי כי הורם הנטל ביחס להוכחת עלות עודפת של מטלה זו, ככל שקיימת.
בנוסף יצויין, כי בהתאם להודעת שמאי המשיבה, המחייבת את המשיבה בעניין זה, ככל שהסטת הכביש תבוצע בפועל ע"י המבקשת, עלויות הסטת הכביש יקוזזו מאגרות והיטלי פיתוח בגין כבישים ומדרכות ומשכך יש להמנע מכפל הפחתה.

לאור כל האמור, מתקבלת סה"כ עלות מטלה ציבורית של 16,909,000 ש"ח.

<u>עלויות הריסה</u>:
הצדדים חלוקים על עצם השאלה האם יש מקום להפחית עלויות הריסה משווי המצב התכנוני החדש.
שמאיי המבקשת טוענים שיש לחשב עלויות הריסה של 400 ש"ח/מ"ר ואילו שמאי המשיבה טוען כי עלויות אלו מתקזזות עם ההכרה באגרות והיטלי פיתוח.
אני מקבל בעניין זה את עמדת המשיבה וזאת בשל העובדה כי החסכון בעלויות פיתוח זהה בשטחו לשטח הנהרס וכי שיעורן דומה לטווח עלויות ההריסה המקובלות בהיקפי בניה אלו שהינן 300-350 ש"ח/מ"ר.
לאור האמור, לא יובאו בחשבון עלויות הריסה.

<u>ייקור עלויות בניה עקב המצאות מי תהום במפלס החניה התחתון (4-)</u>:
במסגרת הדיון הועבר לידי מסמך של חברת צוק הידרוגלוגיה וסביבה בע"מ מיום 14/11/2022 המתייחס להערכות מפלסי מי תהום ואומדן עלויות להשפלת מי תהום בפרוייקט.
בהתאם לעולה מהדו"ח במפלס מרתף 3- השטח הינו גבולי להשפלה ואילו במפלס מרתף 4- יש לבצע הורדת מפלס של 2.5 מ' וזאת בהתאם לצפי באירוע קיצון ואף 3 מ' בהתאם לצפי עתידי לעוד 50 שנים. כאשר במצב הרגיל מדובר על צפי ל-2 מ'.
סה"כ העלות המוערכת הינה 6,475,000 ש"ח או בחלופת ביצוע קיר דיפון 3,859,520 ש"ח.
ביום 17/5/2023 נשלחה תכתובת במסגרתה פנה היזם אל סגנית מהנדסת העיר בת ים בבקשה לשקול את ביטול מפלס חניה 4- בשל בעיות מי תהום ונענה כי לא קיימת אפשרות לצמצום תקן החניה ובאחריותו לודא כי יש לו פתרון לבעיית מי התהום.

לא הוצגו בפני מסמכים הסותרים את הדו"ח שהוצג ע"י המבקשת ומשכך אני מקבל את תוכנו ותבוצע הפחתת עלות עודפת לפתרון בעיית מי תהום בהתאם לחלופה הזולה יותר (הכלכלית יותר) שהינה 3,859,520 ש"ח.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

לאור ההבדל בין המועד הקובע למועד הדו"ח יש לבצע מידוד של הסכום למועד הקובע וזאת בהתאם למדד תשומות הבניה ומתקבלת עלות כדלקמן:

3,477,515 ש"ח = 1.10985 / 3,859,520 ש"ח

<u>הפחתה בשל העדר אפשרות להצמדת 30% מהחניות:</u>

הצדדים חלוקים בעניין שבנדון.

לא קיימת מחלוקת כי היזם אמו לבנות את כלל החניות על חשבונו.

בהתאם לעולה מנפסח התנועה יבנו חניות כדלקמן:

חניות למבנה ציבור	-	20
חניות למגורים	-	186
חניות למסחר	-	16
סה"כ	-	222 חניות
תוספת חניות נכים	-	7
סה"כ כולל חניות נכים	-	229

כמו כן צויין, כי מתוך 186 חניות, 56 חניות אינן ניתנות להצמדה לפי סעיף 6.4א' לתכנית.

מכאן שהחניות הבלתי מוצמדות הינן מתוך החניות למגורים בלבד.

לגבי שטחים אלו הוגדר שהם ישמשו בפועל כחניה ציבורית ואינם ניתנים להצמדה אך עם זאת שטחים אלו אינם מיועדים להפקעה לטובת הציבור ומכאן שלמעשה יוכלו לשמש את דיירי הבניין אך ללא הצמדות ספציפיות.

ביחס לטענה זו משיב שמאי המשיבה כי מול ההפרשה לחניה ציבורית יש לקזז עלויות בניה נחסכות.

טענה זו אינה ברורה היות שהשטח המיועד לחניה ציבורית יבנה ע"ח היזם כחלק מתקן החניה של התכנית והחניות לא יוכלו להמכר כחניות צמודות ואין מדובר במקרה בו החלק היחסי של 56 חניות בחניון יבנה ע"י גורם חיצוני.

לאור האמור, תובא בחשבון עלות עודפת לבניית חניון שאינן ברות הצמדה ספציפית.

כפי שצויין עלות בניית חניה ללא מע"מ הינה 149,825 ש"ח.

לא קיימים נתונים לגבי מכר חניות משותפות היות שהן אינן נתנות למכירה.

בהתאם לנתונים שהוצגו ע"י שמאי המשיבה שווי חניה שניה בבניין הינה כ-100,000 ש"ח, נכון למועד הקובע.

שווי אפשרות שימוש בחניה ציבורית מוערך על ידי בכ-30% משווי חניה שניה וזאת לאור הסתברות השימוש בחניה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

תרומת השווי	-	30,000 ש"ח.
עלות בניה	-	149,825 ש"ח.
עלות עודפת	-	119,825 ש"ח.
מס' חניות	-	56.
סה"כ עלות עודפת לקיזוז	-	6,710,200 ש"ח.

<u>דחיה למימוש</u>:

בעניין זה הצדדים חלוקים הן בעניין משך הדחיה למימוש לחישוב והן לגבי אופן חישוב הדחיה.

שמאי המשיבה מחשב תקופת דחיה של 3 שנים.

לטענתו, תקופת דחיה זו גם תואמת למבחן המציאות ולאחר תקופה זו כבר הוגשו בקשות להיתר בניה. לכן אין מקום להתייחס לדוגמאות שהוצגו בעיר גבעתיים.

לעניין זה הוא מציג סקר החלטות שמאים מכריעים בעיר בת ים לפרוייקטים של פינוי בינוי בהם נקבעו מקדמי דחיה של 0-4 שנים ובממוצע 2.9 שנים לאחר אי חישוב השומה בה לא נקבעה דחיה כלל.

במרבית השומות אחוז ההיוון נקבע לפי 5%.

ביחס לשומת השמאי המכריע, יגאל יוסף, במתחם השבטים תכנית בי/518 הוא מציין, כי לא בוצעה הפחתה של מקדם 0.7 אלא מקדם דחיה של 16% ומקדם הפחתה לגודל נוסף של 14% וכן כי על שומה מכרעת זו הוגש ערר.

לפיכך ובהתבסס על שומות מכריעות בבת ים, חושב מקדם דחיה של 3 שנים בשיעור היוון של 5%.

במסגרת תגובתו הוא מציין, כי חישוב זה הינו על הצד הזהיר היות שעסקאות ההשוואה מגלמות כבר שנת דחיה והחישוב אמור היה להיות ליתרת הזמן המהווה תקופה של שנתיים בלבד.

מנגד שמאיי המבקשת מפנים לרשימת החלטות שמאים מכריעים בהן נקבעה תקופת דחיה של 7-10 שנים לפרוייקטים של פינוי בינוי.

לטענתם, נכון למועד עריכת שומתם למעלה משנתיים וחצי מיום אישורה של תכנית בי/588 טרם החלו לדון בבקשות להיתר בניה בנכס הנדון. לפיכך, תקופת הדחיה בת 3 שנים אותה הבי א בחשבון שמאי המשיבה אינה בתחום הסבירות . יש להביא בחשבון תקופת דחיה בת 4 שנים למימוש התכנית והוצאת היתר בניה מקדם דחיה בשיעור של 79.21%, על הצד הזהיר והשמרני.

ביחס לטענת שמאי המשיבה כי תקופת הדחיה אותה הביא בת 3 שנים נכונה במבחן המציאות הם משיבים כי תקופת הדחיה הינה בין המועד הקובע לבין מועד הפקת היתר בניה המהווה את מימוש הזכויות בתכנית.
לטענתם, החל מהמועד הקובע לתכנית ועד למועד הדיון זה חלפו 3 שנים בדיוק וטרם הופקו היתרי בניה, קרי, טרם ניתן לנצל את זכויות הבניה.
נכון ליום 10/5/2021 חתמו 48 בעלי זכויות מתוך 54 בעלי זכויות בפרויקט, קרי, 88.88% חתימות בלבד.
נכון למועד הדיון אחוז החתמות בעלי הדירות נותר ללא שינוי.

כפי שניתן לראות ממסמכי התכנית ומהליך אישורה מדובר בהליך אישור תכנית אשר ניזומה ע"י יזם פרטי וכוללת, 2 מגרשים המיועדים לבניית מגדל מגורים אחד בכל אחד מהם.
בבחינת משך הדחיה הסביר לביצוע פרוייקט פינוי בינוי קיימים 2 אלמנטים מרכזיים אותם יש לבחון כדלקמן:
יזם התכנית - קיים הבדל מהותי בין תכניות המוגשות ע"י יזם פרטי שבד"כ בשלב הגשתן כבר מחזיק במס' רב של חתימות דיירים אשר יאפשר את קידומה של התכנית וביצוע לבין תכניות שהיזם בהן הינו הועדה המקומית עצמה בלבד והן מתוכננות מתוך קונספט תכנוני כולל שמטרתו להתוות מדיניות תכנון, אך לא בהכרח מגובות בתמיכה רחבה של בעלי הזכויות.
במקרים בהן התכנית הינה ביוזמת הועדה המקומית בלבד ככלל משך הדחיה הצפוי למימושם הינו ארוך משמעותית.
<u>מועד אישור התכנית</u>:
קיים הבדל מהותי בין תכניות פינוי בינוי ישנות לבין תכניות פינוי בינוי שאושרו בשנים האחרונות. עיקר ההבדל נובע מעצם שיתוף הציבור בתכניות שהינו מרכיב מהותי יותר בתכניות החדשות וכן בעובדה שהן מאושרות בתקופה בה קיימת בשוק מגמה הולכת וגדלה של שימוש בפינוי בינוי ותמ"א/38 בחלופת הריסה ובניה מחדש ככלי תכנוני וביצועי של פרוייקטים רבים וזאת בניגוד למקובל במועד אישורן של תכניות פינוי בינוי ישנות. מכאן שקיים קושי בחיזוי משך הדחיה הצפוי בתכניות חדשות עפ"י בחינת מועדי דחיה בפועל בתכניות פינוי בינוי ישנות, שכאמור אושרו באופן שונה ובסביבה עסקית וחברתית שונה.

במקרה הנדון מדובר בתכנית שהוגשה ע"י יזם פרטי ואושרה בשנים האחרונות, וכפי שעולה מהמסמכים השונים, היזם אף זוכה לשיתוף פעולה יחסית גבוה מצד דיירי המתחם.

בהתאם לנתונים שנמסרו ע"י המבקשת עצמה עולה, כי נכון ליום 20/5/2021 אחוז שיעור החתימות בחלקה הנדונה עמד על 88.88% וזאת כאמור לאחר פחות משנה וחצי מיום אישור התכנית.

לאור האמור, אני סבור שבמקרה הנדון קיימת סבירות, בראי המועד הקובע לצפות לדחיה של כ-4 שנים כולל מרכיב הפחתה לגודל ומושע, שאף היא מחושבת כמעין דחיה. לפיכך, חושבה בפועל דחיה של 4 שנים סה"כ שהינה סבירה בהחלט לפרוייקט פינוי בינוי ביזמות פרטית הכולל באופן חריג הסכם פינוי בינוי החתום כבר 7 שנים לפני מועד אישורה של התכנית וכולל הסכמה של אחוזים גבוהים מבעלי הזכויות במתחם כבר לאחר תקופה קצרה לאחר אישורה של התכנית.

<u>סיכום</u>:

נקבעה תקופת דחיה של 4 שנים בשיעור היוון של 5%, מקדם דחיה כולל של 0.8227.

<u>שימוש ביניים</u>:

בעניין זה הצדדים חלוקים הן בעניין משך שימוש הביניים לחישוב והן לגבי שיעורו של שימוש ביניים לחישוב.

שמאי המשיבה מחשב בשומתו דמ"ש לפי 2,500 ש"ח/יח"ד/חודש ובמסגרת תגובתו מציין, כי לאחר הכנת השומה הובא לידיעתו כי בהתאם לנתוני הלמ"ס דירות בגודל דומה מושכרות בעיר בת ים בדמ"ש מחוצע של 3,500 ש"ח/יח"ד/חודש. משכך אלא אם יוצגו נתוני אמת מהסכמים עם הדיירים יש להתייחס לנתון דמ"ש זה.

לגבי תקופת חישוב הדמ"ש הוא מציין, כי התקופה צריכה להיות חופפת לתקופת הדחיה ואין מקום להפחית חלק של חצי שנה מהתקופה היות ולא קיימת כל מניעה לתזמון המעבר מהדירות מיד עם התחלת הפרוייקט.

לעומתו שמאיי המבקשת סבורים כי כלל אין מקום לחיוב בדמ"ש בתקופת הדחיה ומפנים בעניין זה לשומה מכרעת בה נקבע עקרון דומה. כמו כן, הם מציינים, כי גם אם יש מקום לחישוב דמ"ש הרי שלא קיימת הלימה בין השווי שקבע שמאי המשיבה כשווי בנוי לדמ"ש אותו קבע ומתקבלת תשואה של 5.3% שהינה בלתי סבירה ולא מקובלת בעיר בת ים.

בהתאם לעמ"נ 55750/12-21 **<u>ועדה מקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' ט'בצ'ניק אבריל</u>**, אשר עסק בדיוק באותה הסוגיה בהיטל השבחה, נקבע, בין היתר, כדלקמן:

> **"לדעתי - וכך סברה גם ועדת הערר - כאשר התוכנית הנדונה מבהירה כי "יותר המשך השימושים" אין היא משביחה. היא מותירה על כנו שימוש קיים ומוכר - דהיינו, שימוש למגורים בהתאם לתוכנית גב/ 187 . לא נעוצה בכך "הרחבתן של זכויות הניצול" כנדרש עלפי סעיף 2 (א) לתוספת השלישית, ולא**

תיתכן בהקשר זה עליית שוויים של המקרקעין "עקב אישור התכנית", כנדרש על פי סעיף 1 לתוספת השלישית.

למשיבה הייתה זכות בלתי מסויגת וצמיתה להחזיק בדירה ולהשתמש בה למגורים אף קודם לכן, הן בהיבט של דיני קניין ומקרקעין והן בהיבט של דיני תכנון ובנייה.....

לטעמי, ועדת הערר לא טעתה בסירובה להוסיף לשווי במצב החדש רכיב נוסף בגין אפשרות ההישארות בדירה הקיימת, שהייתה ממילא רכושה של המשיבה. דרך אחרת להביט על הדברים היא לומר ש"שימוש הביניים", לו טוענת הוועדה המקומית, מותר הן לפי המצב הקודם והן לפי המצב החדש ושווי הביניים מובנה בשני המצבים, ועל כן איננו יכול להשפיע על גובה ההשבחה.....

.....במובן כלכלי מסוים, ניתן להסכים עם גישתה של המערערת.....

..... אלא מאי? לשם קביעת היקף ה"השבחה" (כלומר, ההתעשרות בגינה יש לשלם מס), חוק התכנון והבניה מציב שאלה שונה: מה שוויו של היתרון התכנוני הגלום בהוראותיו של התוכנית שאושרה, ולא מה שווין של כלל ההטבות הכלכליות הטמונות בעסקה שנערכת אגב ניצול היתרון התכנוני בתוכנית המשביחה(וראו לעניין זה למשל רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ, ניתן ביום 31.12.2014, בסעיף 11 לחוות דעתו של כבוד השופט פוגלמן, כתוארו אז: "...ויש להדגיש: בעת שומת היטל ההשבחה יש לתת את הדעת רק ל'השבחת תכנון' הנובעת באופן ישיר מהחלת הפעולה התכנונית על המקרקעין.)"

לאחר החלטה זו התקבל החלטה בערר רמה/8219/0819, **<u>הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון נ' חוה רודניק</u>**, שם נקבע, בין היתר, כדלקמן:

בערר טענה הוועדה המקומית כי נפלו בשומה המכרעת 3 טעויות מהותיות שהביאו את תחשיב ההשבחה לתוצאה שאינה סבירה ובין היתר, נטען כי השמאי המכריע קבע מקדם דחייה של 8 שנים למצב החדש, אך לא התחשב בשווי שימוש ביניים במבנה הקיים בתקופת הדחייה.

ועדת הערר דחתה את הטענה לאור אי התערבות בשומה מכרעת והמשמעותית השולית שהיתה לסעיף זה, אך התייחסה לנושא תוך התייחסות למקרים שונים כדלקמן:

"בעניין זה נסביר כי קיימות מספר שיטות המאפשרות שומת שווי המצב החדש בתכנית פינוי בינוי. בחלק מהשיטות יש להביא בחשבון שימוש ביניים

וחישובי דחייה במצב החדש, ובחלק מהן אין מקום לכך ואפילו תהא זו טעות להביאם בחשבון השווי החדש.....

	שיטה א'	שיטה ב'	שיטה ג'
	ע"פ שווי הדירה הקיימת לאחר אישור התכנית	ע"פ שווי רכיב הקרקע כזמינה לבניה על פי התכנית	על פי הנאת הדייר מן הדירה החדשה שתיבנה
גורם השווי העיקרי בשומה, ואופן שומתו	הדירה הקיימת. השיטה מבוססת על הערכת מחירי השוק לדירות הקיימות לאחר כניסת התכנית לתוקף. הערכה בשיטת ההשוואה הישירה.	שווי הזכויות בקרקע (זכויות הבניה). השיטה מבוססת על הערכת הזכויות בקרקע במצב החדש. אלו יוערכו בשיטת ההשוואה הישירה על פי מחירי קרקעות דומות, או בשיטת החילוץ (שווי שיורי לקרקע על בסיס מחירי דירות חדשות).	שווי הדירה החדשה. השיטה מבוססת על הערכת שוויה העתידי של הדירה החדשה לכשתיבנה ותימסר לדיירים הקיימים. שווי הדירה החדשה יוערך על פי מחירי שוק של דירות חדשות.
חישובי דחיה לגורם השווי העיקרי	אין צורך - לא יובאו בחשבון.	תובא בחשבון דחיה ממועד כניסת התכנית לתוקף ועד למועד בו תתאפשר תחילת הבניה. (עד שתהא הקרקע זמינה לבניה).	תובא בחשבון דחיה ממועד כניסת התכנית לתוקף ועד למועד גמר הבניה החדשה.
שווי שימוש והנאות ביניים / תשלומי שכ"ד - בתקופה שעד להריסת הקיים (מגורים עצמיים או דמי שכירות)	אין מקום וצורך להעריכם - לא יובאו בחשבון	יובאו בחשבון ויתוספו לגורם השווי העיקרי	יובאו בחשבון ויתוספו לגורם השווי העיקרי
הנאות ביניים ממועד הריסת הקיים ועד לגמר הבניה (חלף דמי שכירות שישלם היזם)	לא יובאו בחשבון	לא יובאו בחשבון	יובאו בחשבון ויתוספו לגורם השווי העיקרי

מהאמור עולה, כי הן על השמאי המכריע והן על שמאי הוועדה המקומית היה להביא בחשבון הנאות מן הדירה הקיימת בתקופת הביניים שעד להריסתה, והם לא עשו כן."

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

במקרה הנדון מבוצעת שיטת חישוב ב' ומכאן שיש מקום לחשב את שווי שימוש הביניים.

אבחנה זו בין המקרים, מדייקת את ההחלטה בעניין "טב'צ'ניק" ולאור ההגיון הכלכלי שבה אני מאמץ אותה.
לאור האמור יחושב שווי שימוש הביניים בתקופה המקבילה (או מקבילה בחלקה) לתקופת הדחיה.

לעניין ההלימה בין השווי במצב הקודם לדמ"ש יובהר כי המבקשת צודקת בקביעתה כי תשואה של 5.3% אינה סבירה בתחום המגורים בבת ים אך תוצאת התשואה אינה נובעת מדמ"ש גבוהה אלא מהעובדה שבשוק נורמטיבי התשואה הנדרשת הינה על השווי המלא בעוד שבמקרה הנדון בוצע נטרול של מרכיב הפוטנציאל מהשווי ולפיך התקבל שווי נמוך היוצר תשואה בפועל גבוהה ולא להיפך.
נתנוני הלמ"ס לדמי שכירות ממוצעים בעיר בת ים לשנת 2019 (המועד הקובע ב 1/2020):
דירות 2.5-3 חדרים - 3,433 ש"ח
לאור העובדה שלא הוצגו בפני נתוני דמ"ש הסותרים את נתוני הלמ"ס, אני סבור שניתן להתבסס על נתונים אלו בממוצע תוך הפחתה של 10% למען הזהירות ובשל העובדה שהמבנים הנדונים מצויים במצב תחזוקה ירוד לאור העובדה שבעלי הזכויות בהם יודעים, נכון למועד הקובע, מזה שנים רבות כי הנכסים מיועדים להריסה ומשכך סביר להניח שלא בוצעו בהם שיפוצים פרט לתחזוקה מינימלית הכרחית בלבד.
דמי השכירות לשטחי המסחר יחושב בהתאם לשווי מ"ר בנוי של 20,000 ש"ח/מ"ר ובחישוב תשואה של 7.5% ומתקבל דמי שכירות של 125 ש"ח/מ"ר//חודש.

לעניין תקופת חישוב הדמ"ש אני סבור, שניתן בעניין זה לקבל את עמדת המבקשת וזאת לאור העובדה שלא ניתן לתזמן פינוי של 3 בניינים תוך תקופה של ימים ספורים ומדובר בתהליך האורך מס' חודשים במסגרתו מפונות הדירות והדיירים לדירות חלופיות (הגם שקיים קושי למצוא בסביבה כל כך הרבה דירות פנויות להשכרה ולכניסה מיידית) ונהרסים הבניינים.
טווח ההפחתה של כחצי שנה הינו סביר לעניין חישוב זה ואף זהיר. לאור מיעוט שטחי המסחר לא יובא בעניין זה הפרש זמן ושימוש הביניים יחושב בהלימה מלאה לתקופת הדחיה של 4 שנים.

לסיכום:
במסגרת חישוב השווי במצב התכנוני החדש יחושבו דמי שימוש של 3,000 ש"ח/חודש במעוגל עבור הדירות ודמי שכירות של 125 ש"ח/מ"ר עבור שטחי המסחר וזאת לתקופה של 4 שנים.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מס' דירות	44
שכ"ד ממוצע	3000
דמ"ש לחודש	132000
דמ"ש לשנה	1584000
היוון ל-3.5 שנים, 3%	5261391
שטח חנויות	138.93
שכ"ד ממוצע	125
דמ"ש לחודש	17366
דמ"ש לשנה	208395
היוון ל-4 שנים, 7.5%	697983
סה"כ דמ"ש לתקופת הביניים	5959373

<u>הפחתה לגודל ומורכבות</u>:

בעניין זה הצדדים חלוקים לגבי עצם הצורך בחישוב הפחתה לגודל ומורכבות פרוייקט ביחס למרכיב השווי של המצב התכנוני החדש.

לטענת שמאיי המבקשת בלתי סביר שקונה הרואה מול עיניו תכנית פינוי בינוי עם סעיף פקיעה של 7 שנים יהא מוכן לשלם מחיר הזהה לעלות ללא מגבלה זו.

סוגיית התכלות התכנית מתעצמת עת דנים בפרויקט פינוי בינוי לאור המאפיינים הייחודיים של פרויקטים מסוג זה. בהתאם לזאת, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה להתכלות זכויות הבניה בתכנית, המגלמת בין היתר, סיכון ואי ודאות לעניין זה.

מעבר לסוגיית ההתכלות יצוין, כי בהתאם לשומות מכריעות לפרויקטים מסוג פינוי בינוי בהיקפים גדולים, יש לבצע הפחתה לגודל ולשיווק.

לעניין זה הם מפנים למספר פסיקות והחלטות שמאים מכריעים שפורטו בטענות הצדדים וקובעים הפחתה כוללת בשיעור של 10%.

ביחס לטענה זו עונה שמאי המשיבה כי מדובר בפרוייקט פשוט יחסית ביחס לפרוייקטים של פינוי בינוי הכולל 2 מגדלי מגורים מעל מסחר ואין מדובר בפרוייקט מורכב המצריך הפחתה מיוחדת. יתרה מזו היות שפרוייקט פינוי בינוי מהווה מעין עסקת קומבינציה בין הבעלים ליזם הרי שמדובר אף בעסקה פחות מורכבת ובעלת סיכון יחסית נמוך ליזם החוסך את הסיכון ברכישת קרקע במזומן וככל שקיימת מורכבות כלשהי הרי שהיא כבר מחושבת כחלק מהדחיה שחושבה ולאחר סיום הדחיה והתחלת הפרוייקט למעשה כבר לא מתקיימת כל מורכבות כנטען ע"י המבקשת.

מבדיקת היקף הפרוייקט לא מצאתי כי מדובר בפרוייקט חריג ביחס לתכניות פינוי בינוי ותכניות בניה חדשות בכלל הכוללות בינוי של מגדלים בחלקם מעל קומות מסחר ומשכך לא

מדובר בפרוייקט חריג בהיקפו ו/או בפרוייקט הכולל ריבוי שימושים ו/או הכולל שימושים חריגים ביחס לסביבתו ומשכך לא מתקיימים התנאים המצדיקים הפחתה בגין גודל ומורכבות פרוייט וזאת בהתחשב בעובדה כי בתחשיב המצב התכנוני החדש כבר הובאה בחשבון הפחתה בגין דחיה למימוש המשקפת את הזמן הסביר להתארגנות דיירים והתחלת ביצוע פרוייקט.
לאור האמור, לא תובא בחשבון הפחתה נוספת בגין מרכיב גודל ומורכבות פרוייקט במקרה הנדון.

<u>הפחתה להתכלות תכנית</u>:

בעניין זה טוענים שמאיי המבקשת, כי המקדם שנקבע מתייחס גם לעובדה כי בתכנית קיימת הוראה בגין התכלות התכנית המשפיעה על השווי אותו היה משלם קונה מרצון על הנכס.

<u>מגבלת זמן למימוש הפרוייקט</u>:

בהתאם להוראות התכנית, עולה כדלקמן:

> **"הזכויות המוצעות בתכנית זו יתכלו בתום 7 שנים מיום אישור התכנית. בסמכות הועדה המקומית להאריך את מועד ההתכלות ב- 7 שנים נוספות טרם התכלות הזכויות. ביצוע המרתף המשותף והתחלת בניה של בניין מגורים אחד יחשב כהוצאה לפועל של התכנית".**

בחנתי את עמדות הצדדים כפי שהוצגו ולא מצאתי כי במועד הקובע, שהינו מועד אישור התכנית, במקרה דנן למרכיב ההתכלות קיימת השפעה מהותית על שווי הנכס ומכאן שאינני סבור כי יש לבצע הפחתה בגין מרכיב זה ואני מקבל בסוגיה זאת את עמדת שמאי המשיבה.
הסיבות בגינן אינני סבור שלמרכיב זה קיימת השפעה מהותית במועד הקובע הינן כדלקמן:

- משך הזמן הכולל להוצאת היתר בניה אינו 7 שנים אלא 7 שנים+אופציה להארכה ב-7 שנים נוספות בסמכות הועדה המקומית , קרי 14 שנים.
- משך הזמן הממוצע להפקת היתר בניה הינו קצר משמעותית מזמן זה גם בהנתן התנאים להוצאת היתר בניה הקבועים בתכנית.
- היקף זכויות הבניה שאושרו בחלקה הינו מהותי ומצדיק ביצוע בניה על מנת למקסם את הרווח מהנכס. אין מדובר בתכנית שצפוי שלאחריה תאושר תכנית משביחה נוספת בטווח הזמן הקרוב, אלא בתכנית המהווה כבר מימוש מלא של הפוטנציאל התכנוני בחלקה לפי עקרונות תכנון עדכניים ובהיקפי בניה גדולים.
- התכנית הנדונה אף קובעת כי מימושה אין משמעותו מימוש מלא אלא מימוש של בניית חניון משותף והתחלת בניה של בניין מגורים אחד בלבד. קרי, אין צורך בביצוע מלוא הבניה המוצעת על מנת לבטל את סעיף ההתכלות.

- בבחינת החלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה אני סבור כי אלו לא הביאו בחשבון הפחתה בגין תכניות דומות בסביבת הנכס אשר בהן מנגנון התכלות דומה.
- אף ניתוח העסקאות שבוצע בשומות מכריעות אלו ובשומות הצדדים המבוססות בחלקם על שומות מכריעות אלו לא כללו הפחתה בגין הוראות התכלות התכנית.
- במידה והתכנית לא תמומש ותבוטל, יוחזר לנישום היטל ההשבחה ששולם וזאת בהתאם לפסק דין של בית המשפט העליון ע"א 2761/09 **<u>הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' הפטריארך היווני אורתודוכסי של ירושלים</u>**, שם פסק בימ"ש העליון כי במקרים שבהם לא חלה התעשרות בצד היטל השבחה ששולם כדין, והתכנית המשביחה פקעה זה מכבר, תקום חובת השבת ההיטל לנישום.
- מדובר באישור תכנית שנים רבות לאחר חתימה על הסכם פינוי בינוי ומכאן שבמועד הקובע כבר קיימת הסכמה של מרבית בעלי הזכויות לתכנית וסיכויי המימוש בהתאם.

לכן להבנתי במידה ולא ימומשו הזכויות בהיתר בניה במהלך התקופה, יבוצע החזר היטל השבחה מהרשות.

לעומת זאת במידה והתכנית תמומש במועדה, לא תוכל המשיבה לגבות את יתרת ההשבחה שהופחתה בגין מגבלה זו, לכאורה. לעניין זה יובהר, כי אין מדובר במגבלה המצריכה הליך תכנוני נוסף ו/או יוצרת מגבלה בפן הקנייני.

<u>פטור שטחי ממ"דים</u>:

הצדדים חלוקים לעניין אופן תחשיב הפטור עבור שטחי הממ"ד.

יובהר כי הצדדים אינם חלוקים על העובדה כי במימוש בעת היתר בניה חל פטור מחיוב בגין שטחי ממ"ד, אלא חלוקים לעניין אופן בחינת המימוש ומס' יחידות הדיור הקיימות בהיתר במצב התכנוני הקודם.

לעניין זה סבור שמאי המשיבה, כי הפטור צריך להיות מחושב באופן יחסי בהתאם ליחידות הדיור בהתאם להיתרים אלו שהינן 44 יח"ד סה"כ ואילו שמאיי המבקשת סבורים, כי יש לחשב את הפטור ביחס לכלל שטחי הבניה של הממ"ד לאור מימוש בהיתר בניה.

הצדדים הציגו בעניין זה הכרעות ופסיקות שונות.

בפועל מחשבים גם שמאיי המבקשת את הפטור של הממ"דים באופן חלקי אך עבור כמות יח"ד שונה כחלופה.

לעניין זה אפנה להחלטת ועדת הערר שהתקבלה לאחר כלל הפסיקות שצויינו ביחס לתיק ברחוב הפריגטה בבת ים, גו"ח 5026/48,56,59 שם נדון עניין זה במסגרת ערר על שומה מכרעת במקרה בו המימוש הינו במסגרת עסקת קומבינציה שגם לטענת המשיבה מהווה מקרה דומה להסכם פינוי בינוי.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

ערר בי/8002/0122, בי/8035/0222 **<u>הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים נ' רינה לבנה ואח'</u>**,
שם נקבע, בין היתר, כדלקמן:

25.נקודת המוצא להליך שבפנינו היא כי הפטור האמור ניתן רק ביחס לבניית ממדים ולא ביחס למכירתם. פרשנות זו נקבעה בתחילה ערר (ירושלים) 417-11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים (נבו) (להלן: "חשדר"). כמו"כ נפסק כי הפטור לבניית ממדים חל גם בבניה חדשה. כך נקבע ב ערר (י-ם) 186/13 מ.ה.א.ר בנין והשקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (נבו) (להלן: "מ.א.ה.ר"). עניין זה נדון גם ב ערר (מרכז) 7053/16 אמנון סלונימסקי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה פ"ת [נבו] (להלן: "ערר סלונימסקי"). כנגד החלטה זו הוגש ערעור לבית המשפט המנהלי שנדחה עמנ (מרכז) 17-12-11842 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה פתח תקוה נ' אמנון סלונימסקי (נבו) (להלן: "עמ"נ סלונימסקי"). וכך נדחתה גם בקשת רשות הערעור שהוגשה לבית המשפט העליון בברמ 6938/18 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה נ' אמנון סלונימסקי ו-39 אח' [נבו] (להלן: בר"מ סלונימסקי").

.....

43.נקודת המוצא גם לדיון שבפנינו היא כי התכנית או ההקלה אושרו לאחר חתימת ההסכם .על כן ההיטל בגינן ישולם רק לאחר אישורן, קרי - לאחר אישור ההקלה (או לאחר אישור תכנית "פינוי בינוי").

44.הווי אומר נקודת המוצא לכל דיון בחיוב בהיטל השבחה היא כי ההיטל ישולם במועד המימוש הראשון ובהתאם לשווי הנכון למועד הקובע כמבואר לעיל.

59.למעשה ניתן לומר כי בהסכם מושא הערר, כלל אין תנאים מתלים, אלא "תנאים מסדירים". הווי אומר, ההסכם יתקיים גם בלא שיאושרו ההקלות ואינו תלוי באישורן. הוא אכן מסדיר את חלוקת יחידות הדיור או הזכויות מכח ההקלות אך אינו מייצר כל תנאי בלעדיו להסכם כולו אין קיום (מפסיק או מתלה).

60. על כן, אין בכך כדי לשנות מהכלל הבסיסי לפיו מועד מימוש ההקלות הוא במסגרת אישורן במהלך הליכי הרישוי.

61. יוצא איפוא, כי הוועדה המקומית הגיעה לכלל טעות ביחס לסוגיה זו וסברה כי משעה שההסכם מותלה בתכנית, ניתן יהיה למשוך את ההתליה

לעניין ההקלות באופן אוטומטי. אך לא כך הוא שכן "הא בהא-לא תליא". ההקלות הן נדבך עצמאי בהסכם ומשכך גם המבחן החל לגביהן שונה ונפרד.

62. הבדלים אלו כשלעצמם מהווים שינוי נסיבות משמעותי מהמקרה שהונח בפני ועדת הערר בעניין סלונימסקי.

63.זאת ועוד, פועל יוצא מהאמור, התנאים המסדירים בהסכם שלפנינו, ממילא כוללים גם תנאי לפיו נדרש אישור היתר בניה.

64.מאידך, התנאים המתלים בעניין סלונימסקי עוסקים באישור התכניות ולא באישור ההיתרים כענייננו. ועל כן, אף שבערר סלונימסקי התייחסה ועדת הערר לסוגיה האם אישור התכנית קשור למימוש על דרך מכר או למימוש הבא לאחר אישור התכנית על דרך היתר הבניה, הרי שסוגיה זו כלל אינה עולה בפנינו ואין אנו עוסקים בתכנית כלל וכלל. ומאידך, ברור כי ההקלה אינה בגדר תכנית והמימוש הבלעדי האפשרי ביחס אליה הוא מימוש על דרך היתר בניה.

65.כפי שנבהיר להלן, הבדלים אלו מתחדדים נוכח ניתוח ההתעשרות וסוגיות הזכויות העתידיות כמפורט להלן.

66.בנסיבות שונות אלו, אנו סבורים כי לא ניתן להשוות בין העניין שלפנינו לבין עניין סלונימסקי.

67.לא זו בלבד, אלא שנוכח הנסיבות דנן, יוצא איפוא, כי עסקינן במקרה סטנדרטי של מימוש הקלות. העובדה שמנגנון הקצאת ההקלות נקבע במסגרת הסכמית קודמת אינה אינדיקציה לכך כי מדובר במימוש זכויות. כך עולה גם משומת הוועדה המקומית.

68.בנסיבות אלו, אינן מאפשרות גביית היטל השבחה על פי מימוש במכר."

.....

ההחלטה מפרטת עוד בסוגיות וטענות נוספות ובין היתר, מבחן ההתעשרות.

ההחלטה למעשה מציינת מתי ובאילו תנאים נכון ואפשרי לחרוג מהעקרונות שנקבעו בבר"מ 6938/18 **<u>הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה נ' אמנון סלונימסקי ו-39 אח'</u>** (להלן: בר"מ סלונימסקי").

הוראות ההסכם במקרה הנדון והעובדה כי ההסכם נחתם שנים רבות לפני אישור התכנית, כולל התניות שונות וכן תלות חד משמעית באישור תכנית ספציפית ואף תנאים לגבי הכרזה על מתחם פטור ו/או פטור מהיטל השחה מכל סיבה אחרת הגם שמותיר שיקול דעת ליזם בעניין המשך התקשרות בחלופות אישורי זכויות בהיקפי בניה שונים וכד', עדיין אינו מצדיק חריגה מהעקרונות שנקבעו בההחלטה בבר"מ

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

"סלונימסקי" העוסקת במקרה בעל מאפיינים דומים מבחינת התלות באישור תכנית ספציפית (תכנית הכוללת איחוד וחלוקה) ומבחן ההתעשרות.
לאור האמור, אני מקבל את עמדת המשיבה.
לאור קביעתי הקודמת בעניין מס' יח"ד הבנויות בהתאם להיתרי הבניה, אני מקבל בעניין זה את המקדם שנקבע לחישוב בשומת המשיבה.

<u>המצב הקודם</u>:

<u>שטחי בניה לחישוב המצב התכנוני הקודם</u>:
הצדדים חלוקים לעניין שטחי הבניה לחישוב המצב התכנוני הקודם.
בעניין זה שמעתי את טענות הצדדים המפורטות באריכות בהצגת עמדותיהם.
הוראות החוק והפסיקה ברורות ויש להכיר אך ורק בשטחים לגביהם נמצאו היתרי בניה ו/או אשר הוכרו ע"י הועדה המקומית ככאלו לאחר שהוכח לה שאינם בנויים בחריגה מהיתר.
ביחס לטענת המבקשת כי הבניה "הוכרה" במסגרת נספח טבלאות ההקצאה והאיזון יצויין, כי מטרת הנספח הינה חלוקת הזכויות בין הבעלים ועצם העובדה שזכויות בעלים רשומות בפנקסי המקרקעין אינה מעידה בהכרח על חוקיות בניית שטחים אלו בעוד שבמסגרת חלוקת הזכויות בשטח הם כמובן זכאים לקבל את חלקם כבעלי זכות קניינית.
מכאן שאין לתעדף את טבלאות האיזון המבוססות, בין היתר, על מדידה בפועל ביחס להיתרי בניה שאותרו בפועל וההיפך הוא הנכון.
לאור האמור, אני מקבל בעניין זה את עמדת המשיבה במלואה ביחס לשטחי הבניה הבנויים במצב התכנוני הקודם.
לאור קבלת עמדה זו יחושבו השטחים בהתאם לסיכום היתרי הבניה שהוצגו ותנתן התייחסות נפרדת ליתרת זכויות הבניה בחלקות בהתייחס לניצול החלקי הנובע מהיתרים אלו.

<u>יתרת זכויות בניה</u>:
הצדדים חלוקים בעניין ההתייחסות ליתרת זכויות הבניה במצב התכנוני הקודם.
המחלוקת נובעת בעיקרה מפרשנות שונה של זכויות הבניה עפ"י תכנית בי/339 ויתרת זכויות בניה לתוספת חדרי יציאה לגג.
לעניין זכויות הבניה לפי תכנית בי/339 מציין שמאי המשיבה כי הזכויות הן לבניית 3 קומות, 39.5% לקומה, סה"כ 118.5% ואילו שמאיי המבקשת טוענים, כי הזכויות הינן לבניית 4 קומות, 39.5% לקומה, סה"כ 158%.
לפיכך, טוען שמאי המשיבה כי יתרת הזכויות קיימת רק בחלקות 83+240 ומדובר ביתרת זכויות של 1,039.57 מ"ר הניתנים לניצול בפועל רק במידה והמבנה יהרס היות שהבינוי

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

הקיים אינו תואם לבינוי המאושר בתכנית בי/141 ומשכך אינו מאפשר בניה כתוספת בניה על הקיים. לאור האמור הוא סבור שיתרת הזכויות ברת מימוש רק בתם החיים הכלכיים של הנכס. במקרה שכזה השווי הינו שווי ללא הבנוי שהינו שווי הנמוך משווי הבנוי המהווה את השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע בהתאם לעמדת שני הצדדים.

לעניין תכניות בי/328 ובי/430 המקנה זכויות לבניית חדרי יציאה לגג קיימת בין הצדדים מחולקת הן לגבי הניצול בפועל של הזכויות והן לעניין כדאיות מימושן ע"ג מבנים קיימים בעלי גגות שהינם ככל הנראה גגות "רביץ" היוצרים צורך בביצוע יציקת גג חדשה למבנה קיים. כמו כן, הוא מציין, כי קווי הבניין מאפשרים בניה של חדרי יציאה לגג בשטח של 32.9 מ"ר / 26.9 מ"ר בלבד (בהתאם לסוג הדירה הקיימת ומיקומה) ולא בשטח של 40 מ"ר כנטען (השטח המקסימלי בתכנית). מכאן שגם אם ניתן היה לבנות חדרי יציאה לגג הם היו נבנים בשטח כולל של 610.8 מ"ר ולא בשטח של 720 מ"ר.
כך או כך לטענתו, לא שולם על זכויות אלו בעבר והן מהוות חלק מהמצב התכנוני החדש ולא המצב התכנוני הקודם.
בעניין זכויות הבניה לחדרי היציאה לגג יצויין ראשית, כי עצם העובדה שלא גבו בגינם היטל השבחה במימושים קודמים אינה מעידה שאין לזכויות אלו שווי במועד הקובע שהינו עשרות שנים לאחר המועדים הקובעים (20 ו-35 שנים בהתאמה) בשוק בו חלו תמורות רבות במהלך השנים וערכי השווי בו עלו משמעותית.
בנוסף יצויין, כי אישור הבקשה להיתר בניה לחדר יציאה לגג כפי שהוצגה ע"י שמאיי המבקשת אכן מעידה כי בתנאים מסויימים היה ניתן לנצל את הזכויות ואף היה רצון לכך גם בסמיכות למועדים הקובעים ועצם העובדה שלא הופק בפועל היתר בניה אינה מעידה על אי רצון או העדר ביקוש, אלא על תנאים סובייקטיביים של המבקש שנסוג מבקשתו.
מכל האמור עולה, כי יש לחשב את שווי הזכויות כדלקמן:

<u>יתרת זכויות בניה לחדרי יציאה לגג:</u>

א. הזכויות יחושבו בהתאם למגבלות הנסיגות המצויינות בתכנית שאינן מאפשרות במקרה הנדון מיצוי מקסימלי של זכויות הבניה שהינן 40 מ"ר.
בנושא זה שמאי הצדדים חלוקים כדלקמן:
שמאי המשיבה טוען, כי גם אם יש מקום לחישוב שטח חדרי היציאה, הרי ששטח חדר יציאה ליחידה טיפוסית בהתחשב בנסיגות הנדרשות הינו 32.9 מ"ר וליחידות האמצעיות כ- 26.9 מ"ר. לפיכך, יש לחשב לכל היותר שטח כולל של 610.8 מ"ר.
שמאיי המבקשת מציינים, כי בהתאם לשטח הגג וקומה טיפוסית אין כל מניעה למיצוי של מלוא זכויות הבניה ומשכך יש לחשב שטח של 720 מ"ר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מבדיקתי עולה, כי תוספת חדרי יציאה לגג רלוונטית לסה"כ 18 יח"ד.
מבדיקת תחשיב שטחי הגגות של המשיבה עולה, כי הם מתייחסים למידות פנים ולא לשטחי רישוי ומשכך התאמת השטחים לשטחי רישוי הכוללים עובי קירות ביחס לחלקות 83+240 יביא לשטח ממוצע של 35 מ"ר וסה"כ בחלקות שטח של 630 מ"ר.

ב. בניגוד לנטען ע"י המבקשת כי זכויות אלו אמורות להיות מחושבות במקדם 1.3, לא רק שאין להוסיף שווי מעבר למקדם 1 לזכויות אלו, אלא שיש להעריכם במקדם 0.7 המשקף את מורכבות הבניה והפסד שטח בקומה הקיימת וכן את העובדה שלאור קיומו של גג רעפים, הגג היצוק ו/או גג הרביץ אינו כולל פיתוח המאפשר שימוש מיידי כמרפסת גג, אלא מצריך התאמות גם לעניין זה. כמו כן, המקדם מביא בחשבון, כי לא קיימת ודאות לגבי סוג הגגות בכל אחת מהיחידות הרלוונטיות לצורך הבניה ומשכך יש לנקוט במקדם שווי זהיר ונמוך המשקף אי ודאות מסויימת.

ג. במידה והמשיבה תוכל להוכיח כי בעלי הזכויות הינם בעלים לפני המועדים הקובעים, היא תוכל להפיק חיוב עבור זכויות אלו במידה ותסבור כי יצרו השבחה לנכס.
בעניין זה יוער, כי עצם העובדה שהמשיבה לא נוהגת להפיק חיובים מעין אלו מעידה על עמדתה הכללית בנושא ואין להביא בחשבון בשיקולי עצם החיוב במקרה הנדון את העובדה כי במועד המאוחר בעשרות שנים ניתן זיכוי עבור הזכויות.

<u>יתרת זכויות בניה לפי תכנית בי/339</u>:

שמעתי את טענות הצדדים בעניין זה כפי שפורטו בפרק טענות הצדדים.
פרשנות של תכנית הינה מחלוקת משפטית שיתכן שהיה נכון לישב במסגרת ערר טרם לפניה לשמאי מכריע.
בעת"מ (מנהלי תל אביב-יפו) 1317/06 **<u>ג'יימס בראט נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א</u>** נקבע, בין היתר, כדלקמן:

> **"בעניין פרשנות הוראות התב"ע עלי לתת את משפט הבכורה לרשות התכנונית. הפרשנות שלה עדיפה על הפרשנות של העותרים. עמד על כך פרופ' זמיר: ... במתן הפירוש, בית המשפט מייחס משקל לפירוש שנתנה הרשות המנהלית. הוא לוקח בחשבון שהחוק הפקיד את הסמכות בידי הרשות, כחלק מן הרשות המבצעת, והטיל עליה את האחריות להפעלת הסמכות. הוא מודע לכך שהרשות היא בעלת כישורים להפעלת הסמכות, לעיתים אפילו בעלת מומחיות מיוחדת, והיא מתבססת על ניסיון מעשי. הוא מעריך את העובדה שהיא פועלת מתוך הכרות קרובה עם המצב בשטח... כל אלה יש בהם כדי להקנות משקל רב לדעתה באשר לפירוש החוק המקנה לה את הסמכות (י. זמיר הסמכות המנהלית, כרך א' 145)."**

וכך נקבע גם בעת"מ (מינהליים ת"א) 34782-10-12 **<u>אורי און ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב</u>**:

"זאת ועוד, מקום בו קיים ספק פרשני, יש לתת עדיפות לפרשנות אותה נתנה הוועדה המקומית אשר יזמה את התוכנית, והיא בעלת המומחיות והניסיון המעשי לשם ביסוס שיקול הדעת במתן ההיתר הקונקרטי ... "

הוצגו בפני דפי מידע שהופקו ע"י המשיבה עצמה בבניינים ברחוב בלפור 24, 44, 50, 58 ובהם נקבע כי זכויות הבניה הינן ל-3 קומות מעל קומת מסחר, 39.5% לקומה וזאת תוך התייחסות ספציפית לתכנית בי/339.

דפי המידע הופקו במקרים השונים בין השנים 1996 ל-2004.

זכויות הבניה שצויינו במסמכים אלו, תואמים את פרשנות שמאי המשיבה.

לעומתו הציגו שמאיי המבקשת דף מידע ברחוב בלפור 20 התומך בעמדתם לגבי זכויות בניה של 4 קומות מעל קומה מפולשת לפי 39.5% לקומה וכן הציגו מקרה בו הותרה בניה דומה (לפני תוספת בהקלות) ברחוב הרצל 23, גו"ח 7145/45.

מכאן ניתן להסיק, כי פרשנות המשיבה בעניין הזכויות אינה אחידה לאורך השנים ו/או שהיו מקרים בהם אושרו או לא אושרו היתרי בניה מסיבות שונות שלא ניתן להתחקות אחריהם עשרות שנים לאחר קבלת ההחלטות המנוגדות לכאורה.

להבנתי במקרה בו קיימת אי בהירות בעניין פרשנות תכנונית זו יש לבחון את סבירותה ובמקרה הנדון רק מתגברת ההכרה כי יש לתעדף בעניין את פרשנות המשיבה וזאת לאור העובדה שהנתונים שהציגה לא רק שכוללים מסמכי מידע והחלטות שהופקו ביחס למבנים ברחוב עצמו, אלא מדובר גם בדף מידע שהופק **<u>לנכס עצמו</u>** ביום 3/3/1996 ומכאן שגם קונה פוטנציאלי שהיה מעיין בתיקי הרישוי בועדה המקומית היה מניח כי אלו הן הזכויות המאושרות בפועל.

לאור האמור, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה בעניין יתרת זכויות הבניה ומשקיבלתי את עמדתו גם לגבי השטחים הבנויים, הרי שאין לשנות מתחשיביו בעניין היקף יתרת זכויות אלו.

<u>טענה לגבי העדר יכולת מימוש יתרת הזכויות לאור הכרזה על מבנה מסוכן</u>:

הצדדים חלוקים בעניין זה כי שהוצג בעמדותיהם.

בחנתי את המסמך שהוצג ע"י שמאי המשיבה וכותרתו "הודעה לדיירים על הכרזת מבנה מסוכן ודרישה לביצוע עבודות רח' חנה סנש 29 בת ים" מיום 26/6/2016.

המסמך מפרט ליקויים בבניין וכולל דרישה לתיקון כדלקמן:

"הפעולות שיש לנקוט: עמודי התמך הממוקמים מתחת למרפאת השיניים (בצידו המזרחי של המבנה) במבמנה והגדרות בגבול המגרש, לאורך החזית

הדרומית והמזרחית מהווים סכנה לנפש ולרכוש ומוכרזים בזאת כמבנה מסוכן...."

.....

"עבודות שיקום ותיקון הבניין יבוצעו באופן מיידי עפ"י תכניות המהנדס שימונה מטעם הדיירים ובאחריותו המלאה"

מן האמור עולה, כי אין מדובר בהכרזה על מבנה מסוכן המצריכה את פינוי המבנה ו/או הריסתו ועובדתית עד למועד הביקור בנכס המבנה מאוכלס.
יתרה מזו, בגין הכרזה זו אף לא נרשמה הערת אזהרה בספרי המקרקעין.

לאור האמור, אני סבור שאין מדובר במקרה בו ההכרזה הינה מהותית באופן המונע בניית תוספת בניה ביחס לבניין הנדון ולא רק זאת אלא דווקא תוספת בניה על הבניין הקיים סביר שתכלול תיקון של ליקויים אלו כחלק מהבניה ושיקום החצר לאחר סיומה (לעניין הגדרות).
לאור האמור לא הגעתי למסקנה שיש במסמך זה כדי להעיד על העדר אפשרות לביצוע תוספות בניה בבניין ברחוב חנה סנש 27-29.

<u>אפשרות ניצול זכויות הבניה בפועל</u>:
בעניין זה יש להתייחס לכל חלקה בנפרד.

<u>חלקה 89</u>:
בחלקה זו השטח הבנוי בפועל עולה על השטח המותר לבניה עפ"י הוראות תכנית בי/339.
מכאן שאין יתרת זכויות בניה.

<u>חלקה 83</u>:
שטח החלקה הינו 1,112 מ"ר ומכאן שזכויות הבניה לפי 118.5% הינן 1,318 מ"ר.
השטח הבנוי בהתאם לנתוני המשיבה הינו 840 מ"ר.
לאור האמור קיימת יתרת זכויות של 478 מ"ר.
בהתאם לטענת שמאי המשיבה לאור העובדה שהבינוי הקיים שהינו בינוי של 2 קומות אינו תואם לבינוי המחייב בתכנית בי/141 שהינו קומת קרקע מסחרית עם קולונדה ומעליה 3 קומות, הרי שלא ניתן לנצל את הזכויות האמורות כל עוד הבניין קיים. לאור העובדה שאין מחלוקת כי במקרה הנדון שווי הבניין הבנוי מהווה במצב התכנוני הקודם את השימוש הטוב והיעיל ולזכויות אלו שווי רק בחלופת הריסה, אזי למעשה הם אינן מוסיפות לשווי.
מעיון בהוראות תכנית ב/141 עולה, כי באזור מגורים ג' עם חזית מסחרית תותר בניה של בניינים שגובהם לא יעלה על 3 קומות מעל לקומת חנויות. כמו כן, הוראות התכנית כוללות הנחיות לגבי באופן בניית קולונדות, אך בניגוד לנטען אינן מחייבות בניית קולונדות.
לאור האמור, לא מצאתי כי קיימת מניעה לניצול הזכויות גם על גבי הבניין הקיים.

חיזוק למסקנה זו גם מתקבל מהעובדה שבחלקה 240 הכוללת בינוי זהה אושרו מס' היתרי בניה גם לאחר אישור תכנית בי/339 ובין היתר, היתר בניה משנת 2002 לתוספת שטח בקומת קרקע, היתר בניה משנת 2007 לתוספת שטח בקומת קרקע והיתר בניה משנת 2010 לתוספת שטח בקומת קרקע. כמו כן, אושרה (למרות שלא מומשה) תוספת חדר על הגג בשנת 1989 שלכאורה בהתאם לעמדת שמאי המשיבה לא היתה אמורה להיות מאושרת.
מכל האמור עולה, כי הן בהתאם לפרשנות הוראות התכנית והן בהתאם להיתרי בניה שהופקו בפועל בסביבה במקרים דומים לא קיימת מניעה תכנונית לניצול יתרת זכויות הבניה בחלקה.

<u>חלקה 240</u>:
שטח החלקה הינו 1,183 מ"ר ומכאן שזכויות הבניה לפי 118.5% הינן 1,402 מ"ר.
השטח הבנוי בהתאם לנתוני המשיבה הינו 840 מ"ר.
לאור האמור קיימת יתרת זכויות של 562 מ"ר.
בהתאם לטענת שמאי המשיבה לאור העובדה שהבינוי הקיים שהינו בינוי של 2 קומות אינו תואם לבינוי המחייב בתכנית בי/141 שהינו קומת קרקע מסחרית עם קולונדה ומעליה 3 קומות, הרי שלא ניתן לנצל את הזכויות האמורות כל עוד הבניין קיים. לאור העובדה שאין מחלוקת כי במקרה הנדון שווי הבניין הבנוי מהווה במצב התכנוני הקודם את השימוש הטוב והיעיל ולזכויות אלו שווי רק בחלופת הריסה, אזי למעשה הם אינן מוסיפות לשווי.
מעיון בהוראות תכנית ב/141 עולה, כי באזור מגורים ג' עם חזית מסחרית תותר בניה של בניינים שגובהם לא יעלה על 3 קומות מעל לקומת חנויות. כמו כן, הוראות התכנית כוללות הנחיות לגבי באופן בניית קולונדות, אך בניגוד לנטען אינן מחייבות בניית קולונדות.
לאור האמור, לא מצאתי כי קיימת מניעה לניצול הזכויות גם על גבי הבניין הקיים.
חיזוק למסקנה זו גם מתקבל מהעובדה שבחלקה 240 הנדונה אושרו מס' היתרי בניה גם לאחר אישור תכנית בי/339 ובין היתר, היתר בניה משנת 2002 לתוספת שטח בקומת קרקע, היתר בניה משנת 2007 לתוספת שטח בקומת קרקע והיתר בניה משנת 2010 לתוספת שטח בקומת קרקע. כמו כן, אושרה (למרות שלא מומשה) תוספת חדר על הגג בשנת 1989 שלכאורה בהתאם לעמדת שמאי המשיבה לא היתה אמורה להיות מאושרת.
מכל האמור עולה כי הן בהתאם לפרשנות הוראות התכנית והן בהתאם להיתרי בניה שהופקו בפועל לא קיימת מניעה תכנונית לניצול יתרת זכויות הבניה בחלקה.

לסיכום יתרת הזכויות למימוש בכלל החלקות יחד הינה 1,040 מ"ר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>מקדם שווי יתרת זכויות הבניה:</u>

לכאורה יתרת זכויות הבניה אמורה להיות מנוצלת ברובה במסגרת בניית קומה שלישית על גבי המבנה הקיים וכן בתוספות בניה עורפיות בקומות הקיימות.

בניה של תוספת על גג מבנים קיימים בני כ-70 שנים תצריך חיזוק של המבנה, תוספת ממ"דים בעורף המבנה על מנת שלא לפגוע בדירות ב-2 הקומות הקיימות, תשלום לקרן חניה ואו יצירת פתרונות חניה לדירות החדשות וכן שיפוץ של המבנה ושיקום החצרות לאחר סיום הבניה.

כמו כן הבניה כפופה להגעה להסדר בין בעלי הזכויות לעניין מימוש הזכויות וחלוקתן ביניהם.

יוער כי התוספת על גג המבנה תיצור דירות בקומה 3 ללא מעלית, אלא אם יבנו במסגרת תוספת הבניה גם מעליות היות שמבנה הבניינים יוצר מצב בו לכל כניסה הכוללת 2 יח"ד בלבד תדרש מעלית נפרדת.

כל האמור יוצר גם דחיה בגין מרכיב מושע, אף גדולה יותר מאשר בפרוייקט המציע הריסה ובניה מחדש תוך העברה למגורים שאינם מהווים מגורים באתר בניה במשך שנים וכד' ולראיה פרט לתוספות בניה מינוריות בקומות הקרקע לא בוצעו בבניינים אלו תוספות בניה משמעותיות במהלך השנים הרבות שחלפו מיום אישור התכנית.

לאור האמור, אני מעריך את תקופת הדחיה למימוש זכויות הבניה בכ-5 שנים.

<u>לפיכך בקביעת מקדם שווי זכויות אלו יש להביא בחשבון הפחתות כדלקמן</u>:

שווי זכויות בסיסי	-	6,000 ש"ח/מ"ר
שווי זכויות קומה ממוצעת 1.5	-	6,180 ש"ח/מ"ר[9]
הפחתה לקרן חניה למ"ר (אומדן)	-	1,000 ש"ח
הפחתה לחיזוק מבנה ושיפוץ חזיתות מועמסת על הזכויות בשיעור של 2:1 לפי כ-1,000 ש"ח/מ"ר	-	2,000 ש"ח
עלות עודפת למעלית בבניית תוספת קומה אחת	-	500 ש"ח
יתרת שווי למ"ר מבונה	-	2,680 ש"ח/מ"ר
דחיה (5 שנים, 5%)	-	0.783
שווי זכויות בניה מתואם מעוגל	-	2,100 ש"ח/מ"ר

[9] תוספת לפי 2% לקומה, סה"כ 3%.

<u>ערכי שווי</u>:

<u>שווי בייעוד למגורים</u>:

שמאי הצדדים חלוקים לגבי אופן חישוב שווי מ״ר מבנוי במצב התכנוני החדש.

שמאי המשיבה קובע שווי מ״ר בנוי בשיטת העלות ואילו שמאיי המבקשת קובעים שווי מ״ר בנוי בהתאם לשיטת ההשוואה.

שמאי המשיבה מתבסס על העסקאות שהוצגו ובתוספת עלות בניה, רווח יזמי ומע״מ שחוקים קובע שווי מ״ר בנוי כדלקמן:

חלקות 83,240 - 11,300 ש״ח/מ״ר.

חלקה 89 - 12,000 ש״ח/מ״ר.

לטענתו, אין מקום לשימוש בשיטת ההשוואה היות שכל נכס השוואתי מגלם בתוכו פוטנציאל להתחדשות עירונית (פינוי בינוי/תמ״א 38) וקיים קושי אובייקטיבי לנטרל מרכיב זה מהשווי כפי שיש לבצע בהתאם להחלטה בעמ״נ 33949-09-20 **<u>לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה</u>** ולהחלטות שונות של ועדת הערר מחוזית לפיצויים והיטלי השבחה.

לאור האמור, לדעתו הדרך הנכונה לנטרל את מרכיב הפוטנציאל הינו שימוש בשיטת העלות. לעניין זה הוא מפנה לשומות מכריעות התומכות בעמדתו.

שמאיי המבקשת סבורים, כי אין מקום לשימוש בשיטת העלות ולא קיימת כל מניעה לשימוש בשיטת ההשוואה שהיא העדיפה תוך התייחסות למבנים שנבנו לאחר שנת 1980 ומשכך אינם כוללים פוטנציאל של תמ״א/38.

הם מציינים, כי תוצאת שיטת העלות מביאה לתוצאה לא סבירה של שווי של 791,000 ש״ח לדירה בשטח 67 מ״ר נכון לשנת 2020 שזה מחיר שלא קיים בשוק הנדל״ן בעיר בת ים.

כמו כן, הם מפנים למס׳ החלטות שמאים מכריעים (מס׳ שומות של השמאית המכריעה יעל הרון ושומת השמאי המכריע, ארז כהן) בהן נקבע שווי גבוה משמעותית בפינוי בינוי למועד קובע מוקדם יותר שהינו שנת 2017.

הוצגו עסקאות מכר של דירות במבנים שנבנו לאחר שנת 1980 ומהם מתקבל שווי מ״ר בנוי ממוצע של 18,000 ש״ח/מ״ר.

לאחר התאמה לגיל המבנה, מיקום וכד׳ נקבע שווי מ״ר בנוי של 17,000 ש״ח/מ״ר ביחס לכלל שטחי החלקות וללא הבחנה בין החלקות השונות.

ראשית יצויין, כי קיימות החלטות נוספות בערכאות משפטיות מקבילות להחלטה בעמ״נ 33949-09-20 **<u>לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה</u>** שצויינה ע״י שמאי המשיבה, הסותרות החלטה זו וקובעות שיש להתייחס למרכיב השפעת תמ״א/38 הכללי על שווי הנכסים במצב התכנוני הקודם. החלטות אלו אף מאוחרות ביחס להחלטה בעניין ״לביא״.

ובין היתר, ההחלטה בעמ"נ 18618-12-22 **<u>לויתן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב</u>**, שם נקבע, בין היתר, כדלקמן:

"81.לאור האמור, מסקנתי הינה כי לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א 38, בעת קביעת ה"מצב הקודם" של הדירות. ההתחשבות בעליית השווי בשל תחולת תמ"א 38 ב"מצב קודם" תלויה בבחינה שמאית שתיערך, באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק והכל בהתאם לכללים שנקבעו לעיל.

....."

וכן ההחלטה בעמ"נ 25955-11-22 **<u>הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ברק ואח'</u>**, שם נקבע, בין היתר, כדלקמן:

"90.סוגיית הנטרול משווי הקרקע במצב הקודם של עליית ערך הנובעת מתמ"א 38, נדונה גם במקומות אחרים. בעניין לויתן קבע בית המשפט כי אין מקום לנטרול ערך זה, והעניין תלוי ועומד כעת בבית המשפט העליון. בעמ"נ 33949-09-20 אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה (12.7.21) ("עניין לביא") ננקטה גישה הפוכה, ונקבע כי יש לנטרל רכיב עליית ערך זה, בהינתן כי מדובר בצפייה כללית שאינה קונקרטית שאיננה מספקת כדי להצדיק העלאת שווי מקרקעין לצרכי השבחה. בקשת רשות ערעור שהוגשה כנגד כך נדחתה בהמלצת בית המשפט העליון (בר"מ 6512/21), ואולם נראה כי לא ניתן להסיק מכך מסקנה לענייננו, בהינתן כי המסקנה אליה הגיע בית המשפט בעניין לביא נסמכה גם על נדבכים נוספים. בגישה שבעניין לביא תמך גם פסק דין שניתן לאחרונה בעמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' בלו מרבל בע"מ ואח' (6.3.25).

.....

106.מהאמור נובע, כי בחישוב שווי מצב קודם ניתן וצריך להביא בחשבון כל שווי קרקע הנובע מציפייה בנוגע למקרקעין, פוטנציאל שלהם, תכניות המיועדות לחול, וכיו"ב, זאת כל עוד אלו בפועל משפיעים על שווי המקרקעין, ובלבד שאין הם נוגעים להליכי העברת התכנית המשביחה עצמה.

107. בהינתן כללים אלו כפשוטם, עליית ערך הנובעת מתמ"א 38, ולבטח תכנית ,10038 צריכה להיות מובאת בחשבון. עליית ערך זו, נובעת לא רק מצפייה לתכנית שתחול במקרקעין, אלא מתכניות החלות בפועל עליהם. אין

טענה, כי תמ"א 38 / תכנית 10038 היוו הליכים שקדמו לתכנית 9988 או הובילו לה. להפך, על פי הנטען אין כל קשר בין התכניות, והן קודמו במקביל, כאשר לדברי הוועדה המקומית תכנית 9988 אינה תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38, כך שלא ניתן לראות את תמ"א 38 כשלב בדרך להעברת תכנית 9988....."

לאור האמור, אין לנטרל את השפעת מרכיב הציפיה הכללית של תמ"א/38 ממרכיב שווי מ"ר בנוי. יתרה מזו, בעסקאות ההשוואה שהוצגו ע"י המבקשת שהינן מבניינים שנבנו לאחר שנת 1980 גם מרכיב ציפיה זה לא אמור להיות קיים.

ביחס לשיטת העלות בה נקט שמאי המשיבה אציין, כי ככלל השוק אינו בוחן את כלל מרכיבי השווי ובוחן את שחיקתם לאורך השנים אלא בוחן את האלטרנטיבות לרכישת דירות ומשכך גם הבדלי השווי שבין מ"ר בנוי בדירות ישנות למ"ר בנוי בדירות חדשות אינו פער של מחיר כפול כמשתקף ממסקנות שומתו.
לראיה, גם הוא לא הציג עסקאות למכר דירות מבניה ותיקה בסכומים המשקפים שווי של מחצית משווי מ"ר בדירות ישנות.

משכך, אני סבור שבעניין זה יש לבחון את השווי בהתאם לגישת ההשוואה תוך נטרול אלמנטים של השפעות נקודתיות של תכניות החלות ו/או המתוכננות על הנכסים שנמכרו.
למען הזהירות נסקרו עסקאות שנעשו בסמיכות למועד הקובע בבניינים שנבנו לאחר שנת 1980 בגוש הנדון ובמיקומים דומים וברי השוואה.
ביחס לעסקאות אלו בוצעו התאמות כדלקמן:
הפחתה של 100,000 ש"ח לחניה צמודה.
התאמה לקרבה לים ביחס לנכסים ברחוב אוסקר שינדלר הקרוב יותר לים בשיעור של 10%.
הפחתה לפחת פיסי ביחס לדירות בפרוייקט הנדון שנבנו שנים לפני הדירות שנסקרו וזאת במקדם כולל של 10% המשקף הפחתה של כ-20% למרכיב הבניה.
הפחתה לנטרול יתרות זכויות בניה ו/או פוטנציאל נוסף וזאת למען הזהירות ובמידה וקיים פוטנציאל שאינו מתוקף תמ"א/38 שאינה חלה על הנכסים שנסקרו.

רצ"ב סקירת עסקאות השוואה:

גוש חלקה		יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מ"ר בנוי	חניות	הערות	שווי מתואם בש"ח
007146-0173-012	הרצל 15	20/09/2018	1,800,000	1990	93	4	19355	1		19247
007146-0155-003	הלפר 11	04/04/2019	1,820,000	1983	87	4	20920			20920
007146-0300-052	הרצל 4	17/08/2018	1,700,000	1990	85	4	20000			20000
007146-0300-049	הרצל 4	01/11/2018	1,900,000	1984	89	4	21348	1	קרבה לים	18202
007146-0259-007	אוסקר שינדלר 6	04/03/2020	1,780,000	1990	79	4	22532		קרבה לים	20278
007146-0260-019	אוסקר שינדלר 8	23/09/2019	1,700,000	1998	79	3	21519	1		21392
007146-0232-027	רמב"ם 3	18/02/2020	1,420,000	1990	63	2.5	22540			22540
ממוצע		**09/05/2019**								**21173**
ממוצע מתואם										**20469**
הפחתה למועד בניית הדירות (0.9)										**18422**
הפחתה כללית ליתרת זכויות בניה/פוטנציאל 0.9										**16580**
שווי בנוי מעוגל מתואם										**16600**

לאור האמור, נקבע שווי מ"ר בנוי במצב התכנוני הקודם לסך של 16,600 ש"ח/מ"ר.

<u>שווי ביעוד מסחרי</u>:

שמאי הצדדים חלוקים הן בעניין השווי הבסיסי לשטחי המסחר והן לעניין ההתייחסות לשטחי המסחר הקיימים.

שמאי המשיבה מביא בחשבון שטח כולל לחנויות הבנויות בחלקה מס' 89 בהיקף של 138.93 מ"ר עיקרי, תוך פיצול 103.09 מ"ר עיקרי בהתבסס על שווי מ"ר בנוי בסך של 20,000 ש"ח/מ"ר ו- 35.84 מ"ר עיקרי בהתבסס על שווי מ"ר בנוי בסך של 14,000 ש"ח/מ"ר המהווה מקדם התאמה של 0.7 ביחס לשווי הבסיסי שנקבע.

לעומתו שמאיי המבקשת טוענים, כי מדובר בשטחים זהים לחלוטין ומשכך אין מקום לביצוע הפחתה ופיצול של שטחי המסחר.

שמאיי המבקשת הציגו מס' עסקאות מהן מתקבל שווי מ"ר בנוי של 21,000 ש"ח/מ"ר בממוצע.

הוצגו עסקאות השוואה כדלקמן:

מועד עסקה	גו"ח	קומה	שטח במ"ר	תמורה בעסקה בש"ח	שווי מ"ר בנוי בש"ח
28/11/2021	7145/27	קרקע	24	475,000	19,792
29/8/2021	7145/136	קרקע	38	700,000	18,421
23/7/2018	7146/208	קרקע	53	1,053,000	19,868
15/3/2018	77145/47	קרקע	16	330,000	20,625
12/2/2018	7145/28	קרקע	17	430,000	25,294
סה"כ					21,000

עסקאות אלו כוללות טווח מחירים של 18,421-25,294 ש"ח/מ"ר והממוצע המתקבל הינו 20,800 ש"ח/מ"ר ולא 21,000 ש"ח/מ"ר.

כפי שניתן לראות בטבלה קיימת עסקה אחת חריגה למעלה בצורה מהותית ביחס ליתר העסקאות.

בנטרול עסקה זו מתקבל שווי מ"ר בנוי של 19,677 ש"ח/מ"ר בלבד, שהינו אף נמוך מהשווי שנקבע בעמדת המשיבה.

לאור האמור, אני מקבל בעניין זה את עמדת המשיבה וקובע שווי מ"ר בנוי של 20,000 ש"ח/מ"ר.

לעניין אופן חישוב השטחים, לא מצאתי כי יש מקום לאבחן בין המיקומים השונים של השטחים במבנה וזאת, בין היתר, גם לאור העובדה שהשווי חושב בהתאם לשווי ממוצע של עסקאות השוואה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

12. עקרונות גורמים ושיקולים

12.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 :

"השבחה" - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג ;

"מימוש זכויות", במקרקעין – אחת מאלה :

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה ;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה' כמימוש זכויות ;

(3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו ;.....

12.2 מאפייני המיקום והסביבה.

12.3 מאפייני הנכס כגון שטח החלקה, צורתה, מידותיה והטופוגרפיה שלה.

12.4 התכנון החל על הנכס ובין היתר התכניות השונות והיתרי הבניה שאושרו בעבר בתחום המקרקעין.

12.5 המימוש הינו מימוש חלקי בהתאם למבוקש בבקשות להיתרי בניה.

12.6 רמת הפיתוח והתשתיות.

12.7 המועד הקובע.

12.8 מחירי מקרקעין במועד הקובע תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למקרקעין נשוא ההחלטה.

12.9 חישובי השטחים המשוקללים הינם בהתאם למקדמי שווי מתואמים למיקום השטחים בנכס והיקפם.

12.10 הובאה בחשבון עלות מטלה ציבורית כמפורט.

12.11 הובאו בחשבון עלויות עודפות לפתרון בעיית מי תהום.

12.12 הובאו בחשבון עלויות עודפות חבניית חניה ציבורית (מעבר לחניה למטלה הציבורית).

12.13 הובא בחשבון שימוש ביניים כמפורט.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

13. תחשיב ההשבחה

מצב קודם					
	סיווג	שטח במ"ר	שווי מ"ר בנוי מגורים ממוצע	מקדם	סה"כ שווי
חלקה 83	מגורים	840	16,600		13,944,000
חלקה 89	מגורים	1,590	16,600		26,394,000
	מסחר	138.93	20,000		2,778,600
חלקה 240	מגורים	840	16,600		13,944,000
סה"כ שווי בנוי					57,060,600
יתרת זכויות בניה לפי תכנית בי/339	מגורים	1,040	2,100		2,184,000
יתרת זכויות בניה לחדרי יציאה לגג	מגורים	630	6,360	0.7	2,804,760
סה"כ שווי יתרת זכויות בניה					4,988,760
סה"כ שווי מצב קודם					**62,048,760**

מצב חדש					
	שטח במ"ר	מקדם	שטח משוקלל במ"ר	שווי מ"ר בש"ח	סה"כ שווי בש"ח
מגורים[10]	17,593.25	1	17,593.25	7,670	134,940,228
מרפסות[11]	2,213.49	0.4	885.396	7,670	6,790,987
ממ"ד[12] מגרש 101	1,874.09	0.1	1,874.09	7,670	14,374,270
מסחר ק"ק	351.85	1	351.85	8,000	2,814,800

[10] מגרש 101 – 8,808.96, מגרש 201 – 8,784.29, סה"כ 17,593.25

[11] מגרש 101 – 1,104.38, מגרש 201 – 1,109.11, סה"כ 2,213.49

[12] מגרש 101 – 935.82, מגרש 201 – 938.27, סה"כ 1,874.09

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מסחר ק"א	358.21	0.75	268.6575	8,000	2,149,260
סה"כ לפני הפחתות					161,069,545
הפחתת מטלה ציבורית				(16,909,000)	
הפחתה בגין עלות פתרון מי תהום				(3,477,515)	
הפחתה לחניות הנבנות כחניון משותף				(6,710,200)	
סה"כ בקיזוז הפחתות ומטלות					133,972,830
הפחתה לדחיה למימוש (4 שנים, 5%)		0.8227			110,219,779
שווי שימוש ביניים דירות מהוון (3.5 שנים)					5,261,391
שווי שימוש ביניים חנויות מהוון (4 שנים)					697,983
סה"כ שווי מצב חדש					116,179,153
השבחה					54,130,393
היטל השבחה					27,065,196

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

14. <u>החלטה</u>

14.1. לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הידועים כחלקות 83,89,240 בגוש 7146, רחוב בלפור 22,24,26, חנה סנש 27,29,30,32,34 בבת ים, חלה השבחה, במימוש בדרך של בקשה להיתר בניה, כדלקמן:

מקור החיוב	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית בי/588 (תכנית 502-0189720)	25/1/2020	₪ 54,130,393	₪ 27,065,196

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ולא יישאו תשלומי ריבית בתקופה בה התנהל ההליך בפני.

<u>הערות</u>:

א. ההחלטה מתייחסת רק למימוש עפ"י תכנית בי/588 ואינה מתייחסת להקלות שאושרו בבקשות להיתר בניה וזאת בהתאם להסכמת הצדדים ולעובדה כי לא הוצגו בפני שומות להקלות אלו.

ב. ההחלטה מתייחסת למימוש החלקי וככל שישתנה היקף המימוש יש לבצע התאמה של התחשיב בהתאם.

ג. ההחלטה מתייחסת למימוש בהתאם לבקשות להיתרי בניה וככל שחל מימוש קודם במכר יחידות במתחם יש לחייב בגין מימוש זה בהתאם להתאמות הנדרשות ולחלקו היחסי של בעל הזכויות המממש את חלקו.

14.2. הנני מצהיר, כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

גיא צדיק, כלכלן ושמאי מקרקעין

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com