תאריך	:	20.06.2022
מספר מינוי	:	0214-2021
מספרנו	:	118

לכבוד,

המבקש, מעוז דניאל חב' קבלנית לבניה בע"מ
באמצעות השמאי יצחק שפיגל
בדוא"ל: is@estate.co.il

המשיבה, הוועדה מקומית בת ים
באמצעות השמאי יורם ברק
בדוא"ל: barak-valuer@bezeqint.net

שומה מכרעת היטל השבחה
רחוב כצנלסון ברל שכונת רמת יוסף, בת ים
חלקות 119 – 117 בגוש 7131
מגרש מס' 101 לפי תכנית מס' בי/517

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

גורם ההשבחה: אישור תכניות בנין עיר מס' בי/517, בי/1/517/מק, ואישור הקלות.

אופן מימוש הזכויות: בקשה להיתר בניה (מס' בקשה 20180819).

2. **<u>מועדים</u>**

- המועדים הקובעים לשומה:

מהות	מועד קובע
תכנית בי/517	02/10/2015
תכנית בי/1/517/מק[1]	27/09/2017
הקלות	25/12/2019

- מועד ועורך הביקור בנכס: נערך ע"י החי"מ ביום 25.02.2022 וביום 29.05.2022.
- מועד הדיון: ביום ד', 11 באוגוסט 2021 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באופן מקוון באמצעות תוכנת ZOOM. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

[1] תכנית 502-0351858.

במסגרת הדיון הוחלט לפנים משורת הדין ובהתאם להסכמת הצדדים, להתיר לצדדים לטעון טענותיהם בכתב, זאת בכפוף ללוח זמנים מוגדר. **על אף לוח הזמנים שהוגדר מסמך התגובה האחרון ניתן ביום 14.02.2022.**

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים:

מטעם המבקשת		
מס'	**מהות**	**מועד**
1	**שומה אחרת** מטעם המבקש שנערכה ע"י השמאים יצחק שפיגל ומאיר נדלר	25/03/2021
2	**מסמך תגובה** לטענות שנטענו מטעם הוועדה בתגובתם לשומה אחרת	11/08/2021
3	**מסמך תגובה** לתגובת המשיבה מיום 20.10.2021	14/02/2022
4	מסמך בדיקה ראשונית לכדאיות כלכלית לפרויקט פינוי-בינוי במתחם שבנדון לפי תכנית בי/517, שנערך ע"י השמאי ברי צ'רניאבסקי, יועץ שמאי לוועדה המחוזית ת"א.	13/11/2013
5	פרוטוקול ישיבת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ת"א מס' 804	25/11/2013
6	העתק הסכם פינוי-בינוי בין דיירים במתחם שבנדון (תת-חלקה 3 בגו"ח 7131/119) לבין המבקשת (החברה היזמית), לרבות נספחים כגון מפרט טכני, ייפוי כוח בלתי חוזר וייפוי כוח אחרים, נספח בחירת והגרלת הדירות ומחירון שינויים.	שנת 2014
7	מסמך מטעם עיריית בת ים לסיכום פגישה מיום 25.06.2014 - פינוי בינוי רח' כצנלסון לפי תכנית בי/517, לרבות התכתבויות דוא"ל רלוונטיות.	07/07/2014
8	מסמך מטעם עיריית בת ים לסיכום פגישה מיום 30.06.2015 - פינוי בינוי רח' כצנלסון לפי תכנית בי/517, לרבות התכתבויות דוא"ל רלוונטיות.	07/07/2015
9	מסמך מטעם עיריית בת ים לסיכום פגישה מיום 11.10.2015 - פינוי בינוי רח' כצנלסון לפי תכנית בי/517, לרבות התכתבויות דוא"ל רלוונטיות.	18/10/2015
10	מסמך מטעם עו"ד שרון באום נציג המבקשת ביחס לבקשה להיתר בניה לגני ילדים לפי תכנית בי/517, הממונה למנהלת מחלקת נכסים בעיריית בת ים.	12/09/2016
11	התכתבויות שונות בין נציגי היזם לבין עיריית בת ים, בהתייחס לפינוי גני ילדים ומעון יום ומציאת מקום חלופי במסגרת תכנית בי/517.	יולי-ספטמבר 2016 מרץ-נוב' 2017 מאי-יולי 2018
12	מסמך מאת סמנכ"ל פיתוח עירוני ואיכות סביבה בעיריית בת ים	20/07/2017
13	מסמך חתום ע"י הגורם הרלוונטי בעיריית בת ים – פנייה לקבלת אישור אדריכל יועץ בדבר התאמת התכנון המוצע לדרישות התכנוניות שבהנחיות האגף לצורך ביצוע פעולות בניה במבנה שיפעל כמעון יום.	שנת 2018
14	מסמך מאת עו"ד שרון באום נציג המבקשת הממונה לגב' מוריה דורית - מנהלת מחלקת נכסים בעיריית בת ים, בהתייחס לבקשה להיתר בניה לגני ילדים כחלק מהפרויקט הנדון.	28/05/2019
15	מסמך מאת מנכ"ל החברה היזמית המבקשת הממונה לעיריית בת ים, בהתייחס לבקשה להיתר בניה לגני ילדים כחלק מפרויקט הנדון, לרבות תכתובות דוא"ל.	02/07/2019 21/08/2019
16	התכתבות רלוונטית עם גורמים בעיריית בת ים מיום 04.09.2019, לרבות חוזה מיום 15.09.2019 שנחתם בין עירית בת ים למבקשת לצורך הקמת גנים ציבוריים ושטחי רצפה.	ר' פירוט
17	פרוטוקול ישיבת ועדת משנה של הועדה המקומית בת-ים מס' 20190016	25/12/2019
18	התכתבות רלוונטית עם גורמים בעיריית בת ים ומשרד הפנים	05/03/2020
19	התכתבות רלוונטית עם אלון לאם מטעם המבקשת, לעניין גני הילדים, מעונות יום וצהרון שבתחום הפרויקט.	07/04/2020
20	התכתבות עם מר אריאל קלוזנר, בודק תכניות עיריית בת ים	16/06/2020
21	התכתבות עם גב' שירה שפרכר, אדריכלית העיר בת ים	29/06/2020

22	מסמך התייחסות לשאלות משרד הפנים בנוגע לשטחי ציבור במתחם שבנדון, מיום 07.07.2020, חתום ע"י אדר' שירה שפרכר מטעם עיריית בת ים, וכן מסמכים משפטיים בנוגע לתכנית איחוד וחלוקה והסכם הגנים מיום 12.07.2020, 01.11.2020 והתכתבות רלוונטית מיום 03.11.2020.	ר' פירוט
23	דו"ח אפס המיוחס לפרויקט פינוי בינוי הנדון	16/09/2020 17/06/2021
24	התכתבות רלוונטית עם עו"ד שרון באום מטעם המבקשת	19/11/2020
25	התכתבות רלוונטית עם עו"ד שרון באום מטעם המבקשת, לעניין גני הילדים, מעונות יום וצהרון שבתחום הפרויקט.	16/12/2020
26	נסחי רישום בחלקות הנדונות	07/02/2021
27	מסמך מאת משרד עורכי דין זיו שרון ושות' הממונן לשמאי המבקשת, בהתייחס לקיזוז מע"מ תשומות במסגרת הליך היטל השבחה בפרויקט מסוג פינוי בינוי.	10/08/2021
28	פירוט שטחי הבניה במצב הקודם במגרשים מושא ההכרעה	
29	פירוט שטחים ותמורות לדיירים	
30	דף היתר בניה ופירוט ההחלטה - היתר מס' 20200855	
31	פירוט עסקאות שנערכו במתחם	
32	מדידה גרפית שנערכה ע"ג תשריט מדידה של המתחם שבנדון.	
33	מסמך תחשיבים מתוקנים בהתאם לגישת שמאי המשיבה	
34	תכתובות דוא"ל בין נציגי החברה היזמית (המבקשת) לגורמים שונים בעיריית בת ים, לעניין הפחתת מטלות ציבוריות לצורך אומדן ההשבחה בפרויקט. נציגת היזם, הודיעה בשם היזם על הסכמה לדרישת העירייה לביטול דרישת המבקש לקיזוז עלויות המטלות הציבוריות מהיטל ההשבחה, כך שחדל מלהתקיים סעיף 58 לתגובת שמאי המבקש מיום 11.08.2021 לסוגיה זו.	
35	פירוט תיקי בניין שהופקו בחלקות שבנדון	

מטעם המשיבה			
מס'	**מהות**		**מועד**
1	**שומה מטעם המשיבה** שנערכה ע"י השמאי יורם ברק		18/11/2020
2	**מסמך תגובה** לשומה אחרת		24/06/2021
3	**מסמך תגובה** לתגובת המבקש מיום 11.08.2021		20/10/2021
4	היתר בניה המיוחס לגן הילדים המצוי בחלקה 109 שבמתחם הנדון		16/11/1964
5	הסכם פינוי בינוי שנערך ברח' כצנלסון 51-41, גו"ח 7131/114-119.		30/05/2009
6	הסכם למכירת זכות חכירה מהוונת בדירה מגורים ברח' כצנלסון 47/2		09/06/2011
7	מסקנת חוות הדעת לבדיקה כלכלית שנערכה במסגרת תכנית בי/517, מאת השמאי ברי צ'רניאבסקי, יועץ שמאי לוועדה מחוזית ת"א.		04/10/2013
8	מכרזי רשות מקרקע ישראל עבור מכר זכויות חכירה במגרשי מגורים בייעוד בנייה רוויה בעיר בת ים	תא/38/2011	08/05/2011
		תא/295/2014 + חוזה מכר	08/02/2015 10/10/2016
9	פרוטוקול החלטות וועדת משנה ב' להתנגדויות מס' 1192, אשר דנה בתכנית בי/517.		11/05/2015
10	הסכם מכר - גו"ח 7121/35 מגרש 1-112		07/09/2015
11	אומדן עלות הבניה לגן הילדים בהתאם לתעריף מחירון דקל מהדורת נובמבר 2015 ו-2019.		ר' פירוט
12	אומדן עלות בניה למבני משרדים בהתאם לתעריף מחירון דקל מהדורת נובמבר 2019.		ר' פירוט
13	פרוטוקול ישיבת ועדת משנה מס' 20150027		17/01/2016
14	הסכמי מכר - מגרש 763		27/11/2016 06/04/2017

15	הסכמי קומבינציה - גוש 5027	מגרש 2	17/06/2018
		מגרש 12	29/11/2018
		מגרש 40	19/12/2018
		מגרש A30 ,30	30/12/2018
		מגרש 33	18/06/2019
		מגרש 41	18/06/2019
		מגרש 30	31/12/2019
		מגרש 4	01/01/2020
16	פרוטוקול ישיבת ועדת משנה מס' 20171713		11/06/2019
17	פסיקת ביהמ"ש המחוזי בתל אביב בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים - עמ"נ 57584-06-20		20/04/2020
18	ישיבת ועדת משנה מס' 20200006, לעניין הארכת תוקף תכנית בי/517.		09/06/2020
19	החלטת ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה - תא/8199/0718		06/09/2020
20	החלטת ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה - תיק נמ/8023/0620		25/03/2021
21	מסמך מאת היועצת המשפטית הממונן לח"מ לעניין סוגיית קיזוז עלות הקמת גני הילדים מהיטל ההשבחה		06/07/2021
22	הרמוניקת היתר הבניה במגרשים מושא ההכרעה		

4. <u>פרטי המקרקעין</u>

מהות הנכס הנדון	חלק ממתחם הכולל מבני שיכון ישנים המיועדים לפינוי-בינוי			
גוש	7131			
חלקה	117	118	119	סה"כ
שטח חלקות רשום	1,706 מ"ר	1,680 מ"ר	1,486 מ"ר	4,872 מ"ר
כתובת	כצנלסון 47	כצנלסון 93	כצנלסון 51	
חלק החלקה הנכלל במגרש	68.75%[2]	100%	100%	
מס' מגרש	101[3]			
שטח המגרש	4,004 מ"ר			
זכויות משפטיות	בעלות			

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון מהווה חלק ממתחם הכולל מבני שיכון ישנים המיועדים להתחדשות עירונית במסגרת "פינוי-בינוי".

המתחם שבנדון כולל 15 חלקות וחלקי חלקות (חלקות 114 - 121, ו-129 בגוש 7131, חלקות 109, 110, 112 בגוש 7156, חלקות 96, 118 בגוש 7134, וחלקה 329 בגוש 7155), חלקן בייעוד לצרכי ציבור שכוללות גם מבני ציבור קיימים, וחלקן בייעוד למגורים וכוללות מבני שיכון ותיקים (חלקות 114 - 119 בגוש 7131, המהוות את מגרשי תמורה 101 ו-102 לפי תכנית מס' בי/1/517/מק).

[2] חלקה 117 כוללת 16 תתי חלקות, במגרש 101 כלולים 11 תתי חלקות מחלקה 117, כך שחלקם היחסי במגרש נאמד בשיעור של 68.75% (11/16).
[3] לפי תכנית מס' בי/517 ותכנית בי/1/517/מק (502-0351858).

המתחם ממוקם ברחוב כצנלסון ברל 41 – 51, בשכונת רמת יוסף, בת ים.

שכונת רמת יוסף ממוקמת בצידה המזרחי של העיר, ממערב לכביש מס׳ 20 (נתיבי איילון).

מיקום המתחם שבנדון הינו בצידה המערבי של שכונת רמת יוסף, בצמוד לשכונות ותיקים ולב העיר (באזור מרכז העיר).

השכונה מאופיינת ברובה בבניה רוויה, מבנים ותיקים בבינוי של עד 5 קומות לצד תנופת בניה במסגרת התחדשות עירונית בשנים האחרונות.

רחוב כצנלסון ברל הינו רחוב דו-סטרי מסתעף משד׳ יוספטל גיורא בצידו הדרומי, כאשר בצידו הצפוני מתחבר אל רחוב ירושלים.

הפיתוח הסביבתי והתשתיות ברמה מלאה.

<u>גבולות המתחם</u>:

מדרום - בית ספר יד מרדכי ומבנה שיכון מוארך

מצפון - מרכז בקרה מפעל מים, מוזיאון בת ים, בית כנסת עדת ישורון, מתקן ספורט וקופ״ח

ממזרח - מבני מגורים משותפים בבניה רוויה לצד בניה נמוכה

ממערב - רח׳ כצנלסון ברל ומעברו בית ספר מסילות ומבני מגורים בבניה נמוכה

כאמור, המתחם שבנדון כולל 15 חלקות וחלקי חלקות, בשטח כולל של 28,192 מ״ר, והטופוגרפיה בתחומו מישורית יחסית.

במתחם 6 חלקות בייעוד למגורים (חלקות 114 – 119 בגוש 7131), בשטח קרקע כולל של 9,698 מ״ר, והיתר בייעוד לצרכי ציבור (שצ״פ, שב״צ, דרך).

חלקות המגורים כוללות מבני שיכון מוארכים שנבנו לפני כ- 56 שנים, בבינוי של 2- 3 קומות, המכילים בסה״כ 104 יח״ד קיימות. המבנים בנויים בצורה אנכית לכביש (רח׳ כצנלסון ברל).

המגרש המוערך הינו מגרש מס׳ 101 לפי תכנית מס׳ בי/1/517/מק, בשטח של 4,004 מ״ר, המהווה את מגרש התמורה לחלקות 117 (חלק יחסי בשיעור של 68.75%), 118 ו-119 בגוש 7131.

סה״כ כלולים במגרש מס׳ 101 בהתאם לטבלת ההקצאה, 43 יח״ד, בשטח דירתי של כ-2,060 מ״ר[4].

להלן פירוט החלקות מושא ההכרעה והבנוי בתחומן:

חלקה	כתובת	שטח רשום	צורת החלקה	פירוט הבינוי הקיים
117	כצנלסון ברל 47	1,706 מ״ר	רגולרית דמוית מלבן	מבנה מגורים טורי ותיק בן 3 קומות הכולל 16 יח״ד
118	כצנלסון ברל 49	1,680 מ״ר	רגולרית דמוית מלבן	מבנה מגורים טורי ותיק בן 2 קומות הכולל 16 יח״ד
119	כצנלסון ברל 51	1,486 מ״ר	רגולרית דמוית מלבן	מבנה מגורים טורי ותיק בן 2 קומות הכולל 16 יח״ד

[4] ר׳ סעיף 12.3.1 להכרעה.

תצלום אוויר של המתחם וסביבתו (המתחם תחום בקו אדום) :



6. מצב תכנוני

להלן טבלה מרכזת של התכניות החלות על הנכסים שבנדון[5] :

מס' תכנית	מהות	י.פ	מועד
מצב קודם			
ב/2/א	תכנית מתאר מרחב תכנון מקומי בת ים	1738	15.07.1971
3/39/9	שיכונים ציבוריים - שכונת רמת יוסף	2187	09.02.1976
ב/319	שינוי לתכנית שיכון ציבורי מס' 3/39/9	3060	07.06.1984
ב/328	קביעת הוראות ותנאים בדבר בניה על גגות בתים	3352	15.09.1985
ב/328/א	שינוי לתכנית מתאר ב/328	3807	25.10.1990
ב/328/ב	שינוי הוראות תכנית מתאר ב/328 בדבר מרחק נסיגה של מבנה על הגג	4197	03.03.1994
ב/377	הוראות בדבר בניית פרגולות	4540	03.07.1997
ב/430	הוראות בדבר בניית חדרי גג, מצללות ומעליות	4947	31.12.2000
ב/403	הוראות לבניית מרתפים וקומות מפולשות (שינוי לתכנית ב/2/א)	4967	01.03.2001
ב/1/403	קביעת הוראות והרחבת שימושים בקומת הקרקע המפולשת	5237	16.11.2003
תמ"א 38	תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה	5397	18.05.2005
ב/430/א	שינוי הוראות בניה לחדרים על הגג	5490	05.02.2006
תמ"א 38/1/א'	תיקון 1א' לתמ"א 38	5704	16.08.2007

[5] תכניות נוספות שחלות על הנכסים שבנדון ואינן רלוונטיות למטרת חוות הדעת, לא פורטו בטבלה זו.

תמ"א 2/38	תיקון 2 לתמ"א 38	6069	10.03.2010
בי/מק/497	בניית דירות על הגג במקום חדרי יציאה לגג	6187	13.01.2011
תמ"א 3/38	תיקון 3 לתמ"א 38	6430	11.06.2012
בי/538	תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 לשטח העיר בת ים	6686	04.11.2013
בי/580/מק[6]	הגדלת צפיפות בבניה חדשה לפי תמ"א 38 ושינוי הוראות	7097	19.08.2015
מצב חדש			
בי/517	פינוי בינוי ברח' כצנלסון ברל 41 - 51	7116	17.09.2015
תמ"א 3/38/א'	תיקון 3א' לתמ"א 38	7400	13.12.2016
בי/1/517/מק[7]	איחוד וחלוקה לשטחים בתחום תכנית בי/517	7583	12.09.2017

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות:

6.1. **<u>בי/2/א'</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 1738 מיום 15.07.1971.

תכנית מתאר החלה בתחום מרחב התכנון של העיר בת ים.

בהתאם לתשריט התכנית, חלקות המגורים שבנדון מסווגות בייעוד "אזור מגורים א'".

<u>להלן הוראות וזכויות הבניה הרלוונטיות</u>:

שטח מגרש מינימאלי	:	500 מ"ר
שטח בניה מירבי	:	מבנה מגורים - 27% נספח - 4%
מרפסות	:	שטח המרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור העולה על 30% משטח הבית.
גובה מירבי	:	2 קומות
רוחב חזית ומרווח מינימאליים	:	בהתאם לתכנית מפורטת

[6] תכנית 502-0216473.
[7] תכנית מס' 502-0351858.

6.2. **<u>תרש"צ 3/39/9</u>** – אושר בוועדת תאום לשיכונים ציבוריים מיום 09.02.1976.

קביעת תכנית ברת תוקף ל"שיכון ציבורי" וביצוע פעולות רישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק, בתחום שכונת רמת יוסף.

6.3. **<u>בי/319</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3060 מיום 07.06.1984.

מטרת התכנית הינה אישור תוספת בניה לבניינים קיימים בהתאם לתכנית בינוי אחידה וקביעת תנאים למתן היתרים לתוספות הבניה.

בהתאם לתשריט התכנית חלקה 114 מסווגת בייעוד 'אזור מגורים ב' (3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת), כאשר חלקות 115-119 מסווגות בייעוד 'אזור מגורים א'.

החלקות שבנדון כלולות בתחום תוספת בניה לפי נספח מס' 10, הקובע את היקף תוספת הבניה לדירות המגורים הקיימות בתחומן כדלקמן:

שטח דירה קיימת	:	51.73 מ"ר
היקף תוספת הבניה המיוחסת לדירת מגורים קיימת	:	23.81 מ"ר
שטח דירה מורחבת	:	75.54 מ"ר

6.4. **<u>הכרזה על שכונת שיקום משנת 1998</u>**

בהתאם לאתר משרד הבינוי והשיכון עולה כי השכונה שבנדון הוכרזה כשכונת שיקום החל משנת 1998.

6.5. **<u>בי/430</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 4947 מיום 31.12.2000.

בין יתר מטרות התכנית הינה קביעת הוראות בניה להקמת חדרי יציאה לגג ומצללות.

שטח הבניה המירבי לחדר יציאה לגג לכל דירה בקומה העליונה לא יעלה על 40 מ"ר ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ-6 מ"ר מתוך השטח האמור, ובתנאי שמרחק הנסיגה מקו מתווה הבניין בכל חלק מחדרי הגג והמצללות לא יפחת מ-1.2 מ', אולם חדרי גג יבנו כאשר בצד אחד לפחות יישמר מרווח של 2.2 מ' לפחות מקו מתווה הבניין ליצירת מרפסת גג פתוחה.

6.6. **<u>בי/403</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 4967 מיום 01.03.2001.

התכנית קובעת הוראות בניה ושימושים מותרים להקמת מרתפים וקומות מפולשות.

<u>מרתפים</u>

השטח המותר לבניה בקומות המרתפים לא יעלה על 90% משטח המגרש נטו.

<u>קומות מפולשות</u>

סוג בניין	היקף השטח הבנוי
2 דירות בקומה	80%
3 דירות בקומה	65%
4 דירות בקומה	50%

שטח המבואה יהא 2 מ"ר ליח"ד אך לא פחות מ-24 מ"ר נטו.

6.7. **<u>בי/403/1</u>** שהודעה על אישורה פורסם בילקוט פרסומים מס' 5237 מיום 16.11.2003.

התכנית מתירה שימושים נוספים מעבר לאלו אשר הוגדרו מכח תכנית בי/403, כך שניתן להקצות שטח לפעילות פנאי וספורט לדיירי הבניין בקומת הקרקע המפולשת.

סך כל השטחים הסגורים בקומה המפולשת לא יעלה על היקף השטחים המצוין בתכנית בי/403, ברם במידה ובתחום הקומה המפולשת הוקם שטח לפעילות פנאי וספורט, לא יעלה שטח הקומה המפולשת על 80% משטח הקומה שמעליה.

6.8. **<u>בי/430/א</u>** שהודעה על אישורה פורסם בילקוט פרסומים מס' 5490 מיום 05.02.2006.

התכנית מהווה תיקון ושינוי הוראות בדבר בניה על גגות ובניית פרגולות על הגגות בין היתר, ביחס להוראות נסיגות ממתווה גג שהוגדרו בתכנית בי/430.

6.9. **<u>בי/מק/497</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 6187 מיום 13.01.2011.

התכנית מתקנת את הוראות התכניות המאפשרות בניית חדרים על הגג, באופן שניתן לעשות שימוש בשטחים המיועדים לבניית חדרים על הגג לצורך בניית דירות על הגג.

שטח הבניה הכולל של דירת הגג לא יקטן מ-40 מ"ר, ובלבד שהשטח הכולל של כלל הדירות על הגג לרבות חדרים על הגג וכן מבנים המשמשים למתקנים הבנויים על הגג לא יעלה יחדיו על 40% משטחו הכולל של אותו גג. גובה מבנה הדירה שעל הגג לא יעלה על 2.7 מ' נטו.

6.10. **<u>בי/517</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 7116 מיום 17.09.2015.

תכנית מתאר מקומית בסמכות ועדה מחוזית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה בתכנית עתידית, ומסדירה מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים חדשה בת 470 יח"ד בתהליך של פינוי-בינוי.

התכנית משתרעת על חטיבת קרקע בשטח של 28,192 מ"ר, התחומה מצפון בבית הכנסת עדת ישורון, מוזיאון בת ים וכיו"ב (חלקה 189), מדרום בבית ספר יד מרדכי ומבנה שיכון מוארך (חלקה 107), ממזרח ברח' הדדי וממערב ברח' ברל כצנלסון.

בתחום חטיבת הקרקע דנן כלולים ייעודי קרקע שונים, ובין היתר מצויים בתחומה 6 בנייני מגורים טוריים ישנים הניצבים על רח' ברל כצנלסון 51,49,47,45,43,41 (חלקות 114-119 בגוש 7131 בהתאמה), אשר יפונו ויהרסו בהדרגה, בהתאם לשלבי הביצוע של הפרויקט, כך שבמקומם ייבנו 5 בנייני מגורים בני 27 קומות מעל 3 קומות חניה תת-קרקעית.

התכנית משנה את ייעוד הקרקע של חלקה 109 בגוש 7156 (רח' ברל כצנלסון 53), משטח בייעוד ציבורי המשמש כגן ילדים לשטח המיועד למגורים הכלול בתחום בנייני המגורים החדשים שיוקמו, וקובעת הקצאת מקום חלופי לבניית מבנה גן הילדים האמור.

<u>להלן עיקרי הוראות התכנית</u>:

1. פינוי והריסת 6 מבני מגורים (רח' כצנלסון 41 – 51) ומבנה גן ילדים (רח' כצנלסון 53).
2. בנית 5 בניינים בני 27 קומות, הכוללים קומת כניסה גבוהה, 25 קומות מגורים וקומה טכנית גבוהה, מעל 3 קומות חניה תת-קרקעית.
3. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בתכנית עתידית.
4. יצירת רצועה של שצ"פ בין הבניינים המתוכננים לבין הבניינים הקיימים ממערב לתכנית.

5. תוספת זכויות בניה למגורים ולמוסדות ציבור.
6. הסדרת תוואי ורוחב רח׳ כצנלסון וקביעת מסלול אופניים לאורכו.
7. ריכוז השטחים המיועדים למבני ציבור בגבול הדרום-מזרחי של התכנית, והגדרת רצועה עם הנחיות מיוחד ממזרח למערב בשטח זה, ליצירת מעבר להולכי רגל המשכי בין רח׳ הדדי לשטח הציבורי הפתוח.

התכנית מסמנת את החלקות הכלולות בתחומה בייעודים שונים, לרבות מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שצ״פ, דרכים, שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים.

בהתאם לתשריט התכנית ונספח הבינוי[8], חלקות המגורים דנן מסווגות בייעוד ׳מגורים ד׳, המהווה שטח רציף הניצב לרח׳ ברל כצנלסון, בתחומו מצויים 2 מגרשי מגורים הכוללים 5 בנייני מגורים, מגרש 102 מצפון בתחומו בנייני מגורים מס׳ 3-5 ומגרש 101 (מושא השומה) מדרום בתחומו בנייני מגורים 1 ו-2.

<u>להלן הוראות הבניה הרלוונטיות לאזור מגורים ד׳:</u>

<u>שימושים מותרים</u>

1. מגורים.
2. שימושים ציבוריים בקומת הכניסה: שימושים לצרכי ציבור לגני ילדים ומעונות.

<u>מספר בניינים</u>

בתא שטח מס׳ 101 תותר בניית 2 בניינים רבי קומות. בתא שטח מס׳ 102 תותר בניית 3 בנייני מגורים רבי קומות. המרחק המזערי בין הבניינים יהיה 15 מ׳.

<u>תמהיל הדירות</u>

1. השטח העיקרי של 20% משיעור יחידות הדיור המוצעות יהיה עד 75 מ״ר (כוללים שטח עיקרי וממ״ד).
2. השטח העיקרי של 10% נוספים משיעור יחידות הדיור המוצעות לא יעלה על 110 מ״ר ליח״ד.
3. שטח יח״ד, אם לא צוין אחרת, משמעה כל השטח המותר לבניה כולל שטח הממ״ד ובכפוף לדין, לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה: מרפסות פתוחות, ו/או מחסנים/חניות מקורות, מבואות וחדרי מגורים וכיו״ב.
4. תמהיל הדירות בכל מבנה יהיה מגוון ככל שניתן.
5. מס׳ הדירות בקומה לא יעלה על 5 יח״ד.

<u>שימושים ציבוריים</u>

1. בשטח המיועד למגורים יוקצו 400 מ״ר רצפות (עיקרי) לטובת הציבור, כמפורט בטבלת זכויות והוראות הבניה (סע׳ 5).

[8] מהווה נספח מנחה לתכנית.

2. השטחים לשימוש ציבורי ימוקמו בקומת הקרקע של 2-3 מבנייני המגורים המוצעים בתכנית זו, ובלבד שימוקמו בבניין הדרומי (בניין מס' 1) ובבניין הצפוני (בניין מס' 5) ובבניין נוסף ככל שיידרש.
3. ככל שהשימוש הציבורי בשטחים הנקובים לעיל יהיה כיתות גן, לכל כיתת גן תוצמד חצר בשטח שלא יפחת מ- 80 מ"ר.

<u>חניה</u>

1. בכל אחד מתאי השטח תותר הקמת 3 קומות חניה תת-קרקעית בתכסית של עד 90% מתא השטח למגורים (תאי שטח 101, 102) עם זיקת הנאה ביניהם. ניתן יהיה להוסיף קומת חניה רביעית ואת שטחי השירות הנגזרים מכך, אם קומה זו תידרש לצורך עמידה בתקן החניה שיהיה תקף בעת ביצוע התכנית והנ"ל לא יחושב כשינוי לתכנית.
2. החניה למגורים תהיה תת-קרקעית בלבד למעט חנית רכב נכה גבוה.
3. במגרשי המגורים יוקצו מקומות חניה לאורחים בתת הקרקע בהיקף של 10% מסך יחידות הדיור.
4. תכסית מרתפי החניה למגורים תהא כ-85% מסך תאי השטח (101 ו-102). תותר הגדלת תכסית הקרקע עד ל-90%, במטרה לצמצם במידת האפשר את מס' קומות המרתף ובתנאי של התקנת מתקני החדרה כאמור בתמ"א 34/ב/4.
5. תחויב חניה תת-קרקעית מתחת למבניה הציבור שבתא שטח מס' 302 וקומת חניה אחת לכל הפחות תופעל כחניון ציבורי.

<u>מחסנים</u>

תותר הקמת מחסנים דירתיים בשטח של כ-6 מ"ר לכל מחסן:

1. בקומות התת-קרקעיות.
2. בקומות שמעל קומת הכניסה, בתנאי שמס' המחסנים בקומה לא יעלה על מס' הדירות שבאותה קומה והכניסה אליהם תהיה מתוך המבואה הקומתית. בקומה טיפוסית המחסנים יהיו צמודים לגרעין.

היקף המחסנים הדירתיים בבניין מגורים לא יעלה על מס' הדירות הכלולות בו.

<u>להלן פירוט זכויות והוראות הבניה באזור מגורים ד' המיוחס לתאי שטח מס' 101 ו-102</u>:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה (מ"ר/%)						תכסית	צפיפות (יח"ד/דונם נטו)	מס' יח"ד	מס' קומות	
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סך שטחי הבניה					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות							
מגורים ד'	101	3,831	17,860	6,768	-	9,770	[9]36,824		40%	49	188	[10]27	3

[9] כולל שטח מרפסות - 12 מ"ר ליח"ד ממוצע.
[10] התפלגות הקומות: 1 קומת כניסה גבוהה, 25 קומות מגורים, 1 קומה טכנית.

			מרפסות[11] 2,256								
			שימושים ציבוריים 140	שימושים ציבוריים 15							
			26,790								
102	5,706		מרפסות[11] 3,384	10,152	-	14,550	55,166[7]	282	49	40%	27[10]	3
			שימושים ציבוריים 260	שימושים ציבוריים 30							

<u>תנאים למתן היתר בניה</u>

1. אישורה של תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה החלה על שטח תכנית זו.
2. אישור הועדה המקומית לתכנית לעיצוב אדריכלי ונופי שתחול על כל שטח התכנית.
3. תכנון 10% משעור יחידות הדיור בכל בניין כיחידות נגישות לאנשים עם מוגבלות, כהגדרתם בחוק והתקן.
4. הריסת הבניינים המסומנים להריסה הכלולים בבקשה להיתר.
5. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטח הרוחות מסביבו ופירוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים מסוג זה. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכאניות.
6. עמידה בתקן בניה ירוקה ת"י 5281.
7. מיגון קווי הביוב שיוחלפו ברדיוס מגן ב' ו-ג' של קידוח 16.
8. תנאי למתן היתר <u>אכלוס</u> בכל בניין יהיה פיתוח קטע השצ"פ הסמוך לו, בהתאם לשלביות הביצוע.
9. תנאי <u>לאכלוס</u> מבנה המגורים האחרון בפרויקט יהיה השלמת ביצוע השטח הציבורי הפתוח בשלמותו עפ"י תכנית העיצוב האדריכלי.
10. תנאי <u>לאכלוס</u> מבנה המגורים יהיה רישום שטחי הרצפות המבונים המוקצים בו למבנה ציבור ע"ש הרשות המקומית.

<u>שלבי ביצוע</u>

מספר שלב	תיאור שלב	התניה
1	הריסת גן הילדים בחלקה 109	בתנאי מציאת פתרון חלופי זמני או קבוע לשימושים הציבוריים הקיימים בחלקה זו להנחת דעת הרשות המקומית
2	בניית בנין מס' 1	בתנאי הריסת מבני הציבור שבחלקה 109
3	בניית בנין מס' 2	בתנאי הריסת הבניין שבחלקה 119
4	בניית בנין מס' 3	בתנאי הריסת הבניינים שבחלקות 117 ו- 118
5	בניית בנין מס' 4	בתנאי הריסת הבניינים שבחלקות 115 ו- 116
6	בניית בנין מס' 5	בתנאי הריסת הבניינים שבחלקה 114

[11] השטח למרפסות ישמש למרפסות בלבד, ולא יוכל להתווסף לשטח הדירה למטרה אחרת.

מימוש התכנית

התכנית תתכלה תוך 5 שנים מיום כניסתה לתוקף, אם לא הוצא היתר בניה עד למועד זה. בסמכות הועדה המקומית להאריך את מועד ההתכלות ב- 5 שנים נוספות ובלבד שההחלטה התקבלה בתוך התקופה.

6.11. **בי/517/1/מק**[12] שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 7583 מיום 12.09.2017.

תכנית מתאר מקומית בסמכות ועדה מקומית המשתרעת בתחום מתחם כצנלסון, בגבולות חטיבת הקרקע המאושרת מכח תכנית מתארית בי/517, וכוללת הוראות איחוד וחלוקה וכן תיקונים לטובת שיפור בינוי.

התכנית אינה משנה את הוראות תכנית בי/517 לעניין היקף שטחי הבניה ומס' יחידות הדיור הכולל במגרשי המגורים, אולם משנה באופן פרטני את חלוקת היקף יחידות הדיור ותמהיל יחידות הדיור הקטנות המיוחס לכל אחד ממגרשי המגורים מס' 101 ו-102.

להלן עיקרי הוראות התכנית:

1. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים במתחם.
2. שינוי בינוי ע"י מתן אפשרות ל- 6 יח"ד בקומה.
3. תוספת 2 קומות לטובת גמישות בבינוי, ללא הגדלת שטחים או מספר יח"ד (גובה הבניינים יהיה 29 קומות, מתוכן 27 קומות למגורים מעל קומת קרקע. בראש המגדל קומה טכנית).

להלן פירוט זכויות והוראות הבניה באזור מגורים ד' המיוחס לתאי שטח מס' 101 ו-102:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	שטח בניה (מ"ר/%)				תכסית	מס' יח"ד	מס' קומות
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות			
מגורים ד'	101	4,004	מגורים	17,860	6,768	-	9,770	40%	13224	1429
			מרפסות מקורות[15]	2,256	-					
			שימושים ציבוריים	140	15					
	102	5,533	מגורים	26,790	10,152	-	14,550	40%	16246	1429
			מרפסות מקורות[15]	3,384	-					
			שימושים ציבוריים	260	30					

להלן פירוט רלוונטי מטבלת איזון וחלוקה המיוחסת לחלקות המגורים המצויות במתחם:

[12] 502-0351858
[13] כולל 45 יח"ד קטנות.
[14] כולל 27 קומות למגורים, קומת קרקע וקומה טכנית.
[15] השטח למרפסות ישמש למרפסות בלבד, ולא יוכל להתווסף לשטח הדירה למטרה אחרת.
[16] כולל 49 יח"ד קטנות.

גוש	חלקה	תתי חלקות	מגרש תמורה	יעוד המגרש המוקצה[17]	חלקים במגרש המוקצה	שווי יחסי באחוזים
7131	114	24-1	102	מגורים ד׳	38.7644%	22.8143%
7131	115	16-1	102	מגורים ד׳	26.9513%	15.8619%
7131	116	16-1	102	מגורים ד׳	25.6336%	15.0864%
7131	117	5-1	102	מגורים ד׳	8.2234%	4.8398%
סה״כ		**61**				**58.6024%**
7131	117	16-6	101	מגורים ד׳	25.2728%	10.4972%
7131	118	16-1	101	מגורים ד׳	36.9831%	15.3611%
7131	119	16-1	101	מגורים ד׳	37.4183%	15.5419%
סה״כ		**43**				**41.4002%**
סה״כ שווי יחסי למגרשים 101 ו-102						**100%**

<u>תנאי למתן היתר בניה</u>

אישור רשות תעופה אזרחית יהיה תנאי לקבלת היתר בניה.

<u>שלבי ביצוע</u>

ביצוע התכנית יהא בהתאם לשלבי הביצוע המנויים בתכנית ראשית בי/517.

<u>מימוש התכנית</u>

בתוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית. המימוש יחשב כהקמת מרתפי חניה למתחם הראשון בתכנית.

[17] מגרש 102 - בבניין יוקצו 260 מ״ר עיקרי ו-30 מ״ר שטחי שירות בייעוד שימושים ציבוריים וירשמו ע״ש עיריית בת ים.
מגרש 101 - בבניין יוקצו 140 מ״ר עיקרי ו-15 מ״ר שטחי שירות בייעוד שימושים ציבוריים וירשמו ע״ש עיריית בת ים.

6.12. **<u>רישוי - בקשה להיתר בניה:</u>**

בתאריך 03.07.2018 הוגשה בקשה מס׳ 20180819 המיוחסת למגרש 101, עבור הריסת מבנים קיימים והקמת 2 בנייני מגורים בני 29 קומות, היקף יח״ד לבניין מגורים 112 יח״ד, סה״כ 224 יח״ד, הכוללים: קומת כניסה גבוהה, 27 קומות מגורים, קומה טכנית, 4 קומות מרתף, וכן 140 מ״ר לטובת הציבור בקומת הקרקע.

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות בזה הנוסח:

1. הקלה לתוספת יח״ד במסגרת 20% ע״פ חוק שבס, באופן שיתקבלו 224 יח״ד במקום 188 יח״ד המותרות בתכניות החלות במקום[18].
2. הקלה לתוספת שטח לבניה עבור יח״ד חדשות בלבד, במסגרת 20% מהשטח הכולל המותר לבניה למגורים במגרש, באופן שיתקבל 3,572 מ״ר עבור שטח עיקרי, 1,353.6 מ״ר עבור שטחי שירות, 439.24 מ״ר עבור מרפסות.

בהתאם לבקשה להיתר שלהלן, מבוקשים השטחים כדלקמן:

קומה	שימושים עיקריים (מ״ר)						חלקי שירות (מ״ר)						סה״כ הבניין (מ״ר)
	מגורים	מרפסת מקורה	מרפסת לא מקורה	שטח ציבורי	ממ״ד ברוטו	סה״כ	מבואות וחדרי מדרגות	חניה	אחסנה	מתקנים ומערכות טכניות	ממ״ד ברוטו	סה״כ	
מרתף 4							217.44	2,447.60	197.53	125.53		2,988.10	**2,988.10**
מרתף 3							204.72	2,470.80	258.28			2,933.80	**2,933.80**
מרתף 2							204.72	2,471.38	258.32			2,934.42	**2,934.42**
מרתף 1							257.33	2,498.41	266.29			3,022.03	**3,022.03**
סה״כ המבנה							884.21	9,888.19	980.42	125.53		**11,878.35**	**11,878.35**
<u>בניין 1</u>													
קומת קרקע				140.29		140.29	178.84			35.69		282.20[19]	**422.49**
קומות 1-8	3,054.80	478.32			24.40	3,557.52	665.60		28.40	22.64	499.60	1,216.24	**4,773.76**
קומה 9	381.85	36.03	23.76		3.05	444.69	82.46		3.55	2.83	62.45	151.29	**595.98**
קומה 10	423.26	48.04			3.05	474.35	67.64		3.55	2.83	50.00	124.02	**598.37**
קומות 11-24	5,707.24	672.56			42.70	6,422.50	950.04		49.70	39.62	700.00	1,739.36	**8,161.86**
קומה 25	419.09	6.79	76.15		3.05	505.08	74.74		5.06	2.83	50.00	132.63	**637.71**
קומה 26	398.85		11.92		1.52	412.29	68.93		5.23	3.00	25.00	102.16	**514.45**
קומה 27	242.27				0.76	243.03	69.23			3.32	12.50	85.05	**328.08**
קומת גג						-	73.62			51.55		125.17	**125.17**
סה״כ המבנה[20]	10,627.36	1,241.74	111.83	140.29	78.53	**12,199.75**	2,231.10	0.00	95.49	164.31	1,399.55	**3,958.12**	**<u>16,157.87</u>**
<u>בניין 2</u>													
קומת קרקע						0.00	190.32			180.17		406.76[21]	**406.76**
קומות 1-8	3,054.80	478.32			24.40	3,557.52	665.60		28.40	22.64	499.60	1,216.24	**4,773.76**

[18] תכנית ב׳/1/517 קובעת 224 יח״ד במגרש 101 מושא השומה ועל כן ההקלה לתוספת יח״ד מתייתרת.
[19] כולל ממ״ד ברוטו (ציבורי) 13.26 מ״ר וחדר עגלות ואופניים - 54.41 מ״ר.
[20] בנוסף לשטחים העיקריים ושטחי השירות קיימים שטחים כדלקמן: מרפסת גג - 274.06 מ״ר (קומות 26-27), פרגולה - 223.16 מ״ר (קומות 11-24).
[21] כולל חדר עגלות ואופניים - 36.27 מ״ר.

קומה 9	381.85	36.03	23.76		3.05	444.69	82.46		3.55	2.83	62.45	151.29	**595.98**
קומה 10	423.26	48.04			3.05	474.35	67.64		3.55	2.83	50.00	124.02	**598.37**
קומות 24- 11	5,707.24	672.56			42.70	6,422.50	950.04		49.70	39.62	700.00	1,739.36	**8,161.86**
קומה 25	419.09	6.79	76.15		3.05	505.08	74.74		5.06	2.83	50.00	132.63	**637.71**
קומה 26	398.85		11.92		1.52	412.29	68.93		5.23	3.00	25.00	102.16	**514.45**
קומה 27	242.27				0.76	243.03	69.23			3.32	12.50	85.05	**328.08**
קומת גג						-	73.62			51.55		125.17	**125.17**
סה"כ המבנה[18]	10,627.36	1,241.74	111.83	0.00	78.53	**12,059.46**	2,242.58	0.00	95.49	308.79	1,399.55	**4,082.68**	**16,142.14**
בינוי כולל (2 בנייני המגורים)	**21,254.72**	**2,483.48**	**223.66**	**140.29**	**157.06**	**24,259.21**	**5,357.89**	**9,888.19**	**1,171.40**	**598.63**	**2,799.10**	**19,919.15**	**44,178.36**
מעל קרקע	**21,254.72**	**2,483.48**	**223.66**	**140.29**	**157.06**	**24,259.21**	**4,473.68**		**190.98**	**473.10**	**2,799.10**	**8,183.80**	**32,443.01**
מתחת לקרקע						-	**884.21**	**9,888.19**	**980.42**	**125.53**		**11,878.35**	**11,878.35**

בהתאם לבקשה להיתר, טבלת תמהיל שטחי הדירות כדלקמן:

בניין טיפוסי									
קומה	**מס' דירה**	**טיפוס**	**חדרים**	**שטח עיקרי**	**ממ"ד**	**פלדלת**	**מרפסת לא מקורה**	**גזוזטרה / מרפסת מקורה**	**מרפסת גג**	**פרגולה**
קומה 1 - קומה 9	דירה 1 - דירה 45 (5 דירות בקומה)	A	3	62.00	12.50	74.50		11.90		
		B	3	62.48	12.50	74.98		12.00		
		C	3	62.28	12.50	74.78		11.91		
		D	4.5	97.07	12.50	109.57		12.00		
		D	4.5	97.07	12.50	109.57		12.00		
קומה 10	דירה 46 - דירה 49 (4 דירות בקומה)	D	4	97.07	12.50	109.57		12.00	7.98	
		D	4	97.07	12.50	109.57		12.00	7.98	
		E	5	106.55	12.50	119.05		12.00		
		E	5	106.55	12.50	119.05		12.00		
קומה 11	דירה 50 - דירה 53 (4 דירות בקומה)	D	4.5	97.07	12.50	109.57		12.00		7.98
		D	4.5	97.07	12.50	109.57		12.00		7.98
		E	5	106.55	12.50	119.05		12.00		
		E	5	106.55	12.50	119.05		12.00		
קומה 12 - קומה 24	דירה 54 - דירה 105 (4 דירות בקומה)	D	4.5	97.07	12.50	109.57		12.00		
		D	4.5	97.07	12.50	109.57		12.00		
		E	5	106.55	12.50	119.05		12.00		
		E	5	106.55	12.50	119.05		12.00		
קומה 25	דירה 106 - דירה 109 (4 דירות בקומה)	H	6	143.50	12.50	156.00		33.50		
		C	3	62.28	12.50	74.78		11.91		
		E	5	106.55	12.50	119.05		19.00		
		E	5	106.55	12.50	119.05		19.00		
קומה 26 קומת פנטהאוז	דירה 110 - דירה 111 (2 דירות בקומה)	F	6	191.13	12.50	203.63	13.66	0.00	67.24	
		F	6	191.13	12.50	203.63	13.66	0.00	67.24	
קומה 27 קומת פנטהאוז	דירה 112	G	6	246.38	12.50	258.88		0.00	151.53	
סה"כ ל-27 קומות				**10,584.22**	**1,400.00**	**11,984.22**	**27.32**	**1,341.70**	**301.97**	**15.96**

בישיבת ועדת משנה מס' 20190016 מיום 25.12.2019 החליטה ועדת המשנה לאשר את הבקשה להיתר בניה בכפוף להערות. מועד החלטת ועדת המשנה מהווה את המועד הקובע להקלות.

7. **מצב משפטי**

7.1. **<u>העתקי רישום מפנקסי הבתים המשותפים</u>**

בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון, מיום 07.02.2021, עולים הפרטים הבאים:

גוש	7131					
חלקה	114	115	116	117	118	119
שטח החלקה	1,450 מ״ר	1,685 מ״ר	1,691 מ״ר	1,706 מ״ר	1,680 מ״ר	1,486 מ״ר
בעלות	מס׳ רב של בעלי זכויות					
מס׳ תתי-חלקות (לא כולל רכוש משותף)	24	16	16	16	16	16
תקנון	מצוי	מוסכם	מצוי	מצוי	מצוי	מוסכם
הערות אזהרה רלוונטיות לפי סעיף 126 (פינוי-בינוי)	לטובת מעוז דניאל חברה קבלנית לבניה בע״מ					
שטח רשום של תתי-החלקות	40 תתי חלקות בשטח של 44.3 מ״ר למעט 3 תתי חלקות ששטחן הרשום גדול יותר[22]					

7.2. **<u>העתק הסכם פינוי-בינוי לדירה במתחם שבנדון</u>**

הוצג לעיוני העתק הסכם מכר (פינוי-בינוי) חתום לדירה במתחם שבנדון, מיום 09.06.2014[23].

ההסכם נחתם בין מר נחום משה וגב׳ נחום בינה (הבעלים בתת-חלקה 3, חלקה 119 בגוש 7131) לבין מעוז דניאל חברה קבלנית בע״מ (היזם).

מטרת הסכם ההתקשרות הינה בדבר הצורך בייזום, תכנון, הקמה ומימוש של פרויקט פינוי בינוי במתחם שבנדון המצוי ברח׳ כצנלסון 41 – 51 (חלקות 114 – 119 בגוש 7131), כך שדירת המגורים נשוא ההסכם דלעיל תיהרס ע״י היזם ותיבנה מחדש לצורך מסירתה לבעלי הדירה.

להלן עיקרי ההוראות הרלוונטיות בהסכם דנן:

1. בכפוף לקיום התנאים המתלים, מתחייבים הבעלים למכור ליזם והיזם מתחייב לרכוש מהבעלים את הממכר ובתמורה לכך מתחייב היזם לבנות עבור הבעלים את הדירה החדשה בבניין החדש ולמסור אותה לבעלים כשהיא מושלמת ובנויה.
2. כל הדירות בפרויקט תחשבנה כ״דירות מטיפוס א״ למעט דירה מורחבת שהורחבה בפועל בתוספת בניה כדין ששטח התוספת עולה או שווה ל-10 מ״ר עפ״י היתר בניה כדין שניתן עד ליום 31.03.2009 תחשב לצרכי הסכם זה כ-״דירה מטיפוס ב״.
3. לבעלי דירה מטיפוס א׳ – תינתן דירת 4 חדרים חדשה בשטח שלא יפחת מ- 110 מ״ר.
4. לבעלי דירה מטיפוס ב׳ – תינתן דירת 5 חדרים חדשה בשטח שלא יפחת מ- 120 מ״ר.
5. לכל דירה יוצמדו מרפסת שמש, חניה אחת ומחסן (שגודלו בין 5 מ״ר ל- 7 מ״ר) וכן חלק בלתי מסוים מהרכוש המשותף ואשר אינם כלולים בשטח הדירה.
6. הדירה החדשה תהיה בקומות 2 – 12 בבניינים החדשים, בהתאם להגרלה שתיערך.

[22] תתי חלקות 5,6,16 בחלקה 119 עליהם נמצא היתר בניה להרחבת היחידות.
[23] החוזה אינו כולל פירוט לגבי מועד מדויק לכריתתו, ברם בהתאם לנספח ד׳1 המצורף לו (ייפוי כח בלתי חוזר) מועד החתימה הינו 09.06.2014 כמפורט לעיל.

7. ההסכם ייכנס לתוקף רק בהתמלא מס' תנאים מתלים, וזאת עד לא יאוחר משנתיים מיום בו חתמו לפחות 80% מבעלי הזכויות בבניינים הקיימים על הסכם זהה, או עד 3 שנים בתנאים. להלן פירוט עיקרי התנאים המתלים:
   - חתימת כל בעלי הזכויות בבניינים הקיימים במתחם, או כנגד פסק דין למסרבים.
   - הכרזת המתחם כמתחם לפינוי-בינוי.
   - אישור ומתן תוקף לתב"ע, לרבות הסדרת כל הנדרש בהקשר בין היזם לעירייה.
   - אישור ממ"י לפטור מלא משתלום דמי היתר ו/או דמי חכירה ו/או כל תשלום אחר.
   - אישור לפטור מלא מהיטל השבחה בגין אישור התב"ע.
   - אישור לפטור מתשלום מע"מ בגין שירותי הבניה שהיזם ייתן לבעלים.
   - אישורי חברת חלמיש/עמידר/קק"ל/כל חברה אחרת שיש לה זכויות בדירות.

   באם לא יתקיימו התנאים המתלים עד תום שנת 2017, יבוטל ההסכם.

   היזם רשאי להודיע כי ברצונו לקיים את ההסכם גם אם חלק מהתנאים לא התקיימו.

   במידה והתב"ע תאפשר בינוי הפרויקט בשלבים, שיעור 100% מהחתימות יהיה רלוונטי לכל בניין בנפרד שבנייתו מתאפשרת בהתאם לשלביות.
8. החל ממועד מסירת החזקה בדירה ליזם ועד למועד מסירת הדירה החדשה, ישלם היזם דמ"ש לבעלים בסך של 2,600 ₪ לחודש לדירה מטיפוס א' ו- 3,000 ₪ לחודש לדירה מטיפוס ב'.
9. היזם ישלם עלות הובלה, הן לדירה החלופית והן לדירה החדשה, בסך של 1,250 ₪ להובלה.
10. היזם ישלם שכ"ט עו"ד לצורך הכנת הסכם שכירות אחד במחיר של 1,200 ₪.
11. היזם מתחייב כי בניית הדירה החדשה תושלם והחזקה בדירה תימסר לבעלים, לא יאוחר מ-42 חודשים ממועד מסירת החזקה ליזם בדירה האחרונה בבניין שנדרשת הריסתו.

8. <u>מהות ההשבחה</u>

בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 מוגדרת השבחה כ"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". בענייננו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור אישור תכניות בנין עיר בי/517, בי/1/517/מק, אישור הקלות ומימוש הזכויות בדרך של בקשה להיתר בניה.

9. <u>השבחה עפ"י שומות הצדדים</u>

תכנית	ההשבחה לפי שומת שמאי המבקשת[24]	ההשבחה לפי שומת שמאי המשיבה
בי/517	חלופה א' - אין השבחה	58,465,010 ₪

[24] תחשיב ההשבחה בשומת שמאי המבקשת נערך בהתבסס על כלל הדירות הכלולות במתחם פינוי הבינוי דנן, קרי חלקות 114-119 להן מיוחסים מגרשי תמורה 101-102.

	חלופה ב' - אין השבחה	
בי/1/517/מק[25]	חלופה א' - 13,860,000 ₪ חלופה ב' - 14,560,000 ₪	14,178,222 ₪[26]
הקלות	חלופה א' - 15,950,000 ₪ חלופה ב' - 15,600,000 ₪	20,305,545 ₪

10. **<u>ריכוז עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים</u>**

להלן המחלוקות שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם, המסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאי המבקשת	עמדת שמאי המשיבה[23]
מסגרת ההליך	ההליך מושא ההחלטה מיוחס למגרש 101, כאשר במקביל להליך דנן מתקיים הליך נוסף המיוחס למגרש 102. שמאי המבקשת בוחנים את ההשבחה ביחס למתחם פרויקט פינוי הבינוי הנדון בשלמות, כלומר בחינת שווי דירות המגורים המיוחסות לכלל חלקות המגורים 114-119 שבנדון, וייחוס המצב החדש לדירות התמורה הכלולות במגרשי תמורה מס' 101 ו-102.	שמאי הוועדה בוחן את ההשבחה כנגזרת של מגרש 101 מושא ההחלטה בלבד.
מתודולוגיית ההשבחה	שמאי המבקשת בוחנים את ההשבחה בהתאם ל-2 חלופות כדלקמן: <u>חלופה א'</u>: בחינת ההשבחה בגישת היוון ההנאות העתידיות – הפער בין שווי הדירות הקיימות לבין התקבולים הצפויים (שווי דירות התמורה הצפויות להתקבל בתום הקמת הפרויקט + דמ"ש בתקופת הבניה). <u>חלופה ב'</u>: בחינת ההשבחה בגישת ההשוואה הישירה- הפער בין שווי הדירות הקיימות לנתוני השווי שהתקבלו מעסקאות ההשוואה במתחם ביחס למועד מדרגות ההשבחה.	לעמדת שמאי המשיבה יש לאמוד את ההשבחה בהתאם לשווי המקרקעין ביחס ל-2 מצבי התכנון לכל מדרגת השבחה, קרי בחינת ההשבחה כנגזרת של כלל הזכויות המיוחסות במקרקעין.
היעדר כלכליות	לעמדת שמאי המבקשת, מדרגת ההשבחה בגין ההקלות נדרשת מאחר שהיקף הזכויות שהותרו בתכנית בי/517 יצר רווח יזמי ראוי לפרויקט בהתבסס על ההנחה כי יינתן פטור מלא מהיטל השבחה. אלא שבפועל, פטור זה לא ניתן ע"י הוועדה המקומית ולנוכח זאת נאלץ היזם לנקוט בפעולה תכנונית נוספת על מנת ליצר כדאיות כלכלית שתאפשר להוציא את הפרויקט לפועל. לשיטתם, לנוכח העובדה שבפועל לא ניתן פטור מהיטל השבחה, התכנית הפכה ללא כלכלית.	שמאי המשיבה סבור כי עמדת שמאי המבקשת בדבר היעדר כדאיות כלכלית ביחס לפרויקט הנדון, איננה נכונה. בהתאם למפורט בשומתו חלה השבחה בגין כל מדרגות השבחה.
החלת חיוב בהיטל השבחה בגין שטחי הממ"דים	לעמדת שמאי המבקשת, המימוש בדרך של היתר בניה ולכן כל שטחי הממ"ד המבוקשים פטורים מהיטל השבחה.	לעמדת שמאי המשיבה, שטחי הממ"ד המשויכים לדירות העודפות שנמכרו ע"י הבעלים ליזם המיוחסים חייבים בהיטל השבחה ביחס לשלוש מדרגות ההשבחה.

[25] תכנית מס' 502-0351858.
[26] במסגרת מסמך תגובה לשומה אחרת מיום 24.06.2021 הציג תחשיב מתוקן לפיו ההשבחה 23,302,192 ₪.

פטורים לפי סעיף 19ג'		שמאי המבקשת טוענים כי יש להציג חלופת השבחה בכפוף לפטור מותנה עד 140 מ"ר לכל דירה.	לטענת שמאי המשיבה יש לבחון בקשה לפטור מותנה במועד הגשתן.
תכנית בי/517			
מצב קודם - חלופה א'	**היקף השטח הבנוי המיוחס לדירות המגורים הקיימות**	1. שטח הדירות הבסיסי (51.73 מ"ר/יח"ד X 104 יח"ד) : 5,379.92 מ"ר. 2. היקף שטחי הבניה שמומשו במסגרת תכנית בי/319 : 366.98 מ"ר (מיוחס ל-15 דירות). 3. סך השטח הבנוי המיוחס לדירות המגורים הקיימות : 5,746.9 מ"ר. התפלגות השטח הבנוי הכולל במגרשי המגורים : מגרש 102 - 3,367.8 מ"ר. מגרש 101 (מושא ההכרעה) - 2,379.1 מ"ר.	1. שטח בניה בסיסי חלקה 117 (חלק יחסי בשיעור של 68.75% המהווה את חלקות 6-16) וחלקות 118-119 (51.73 מ"ר/יח"ד X 43 יח"ד) : 2,224.39 מ"ר. 3. היקף שטחי הבניה שמומשו במסגרת תכנית בי/319 : 154.7 מ"ר (מיוחס ל-7 דירות). בהתאם לפירוט השטחים דלעיל, סך השטח הבנוי המיוחס לדירות המגורים הקיימות (כולל הרחבות) הינו 2,379.08 מ"ר.
	יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות	**תכנית בי/319:** 2,134 מ"ר. מגרש 102 - 1,262 מ"ר. מגרש 101 (מושא ההכרעה) - 872 מ"ר. **תמ"א 38 ותכנית בי/538:** 11,348 מ"ר. מגרש 102 - 6,313 מ"ר. מגרש 101 (מושא ההכרעה) - 5,036 מ"ר. זכויות הבניה מכח תמ"א 38 ובי/538 נלקחו בחשבון במקדם 0.9. לעמדת שמאי המבקשת, ככל וטענתם בסוגיה זו לא תתקבל, הרי שלכל הפחות יש להביא בחשבון זכויות בניה בלתי מנוצלות לדירות גג מכח תכנית בי/497.	בשומתו המקורית מביא בחשבון שמאי המשיבה זכויות בניה בלתי מנוצלות מכח תכנית בי/319, ברם במסמך התגובה טוען שמאי המשיבה כי זכויות הבניה מכח תכנית זו מהוות חלק מהמצב החדש, ברם לא הוצג תחשיב מתוקן ולכן יוצג התחשיב המקורי. **בי/319:** 874 מ"ר.
	ערכי שווי	שווי מ"ר בנוי (דירות מגורים קיימות) - 10,500 ₪/מ"ר. שווי מ"ר מבונה (זכויות בניה בלתי מנוצלות) - 4,500 ₪/מ"ר.	שווי מ"ר בנוי (דירות מגורים קיימות) - 10,500 ₪/מ"ר. שווי מ"ר מבונה (זכויות בניה בלתי מנוצלות) - 4,500 ₪/מ"ר.
	שווי מצב קודם	115,9000 ₪ (מגרש 101 - 49,298,550 ₪, מגרש 102 - 66,605,400 ₪)	28,913,385 ₪
מצב קודם - חלופה ב'	**שווי דירות הבעלים הקיימות**	1,110,000 ₪ ליח"ד	
מצב חדש - חלופה א'	**אופן בחינת שווי המצב החדש**	בהתאם לדירות התמורה שהתקבלו במסגרת הסכם פינוי בינוי בין היזם ל-104 בעלי הדירות הקיימות.	בהתאם לזכויות המוקנות במסגרת התכנית.
	ערכי שווי	שווי מ"ר בנוי - 17,800 ₪/מ"ר. שווי מ"ר מבונה - 4,500 ₪.	שווי מ"ר מבונה ממוצע - 5,000 ₪ (שווי בסיסי לקומה ראשונה 4,000 ₪)
	דחייה למימוש הזכויות במצב החדש	11 שנים (שיעור ריבית שנתית 6%)	2 שנים (ריבית שנתית בשיעור 5%)
	תקבולי הבעלים / שווי בשימוש	תקבולי הבעלים מהוונים לכל התקופה - 8,520,000 ₪. משך תקופת קבלת התקבולים - 3.5 שנים (שיעור ריבית שנתית 3.6%) דחייה עבור תקבולי הבעלים - 7.5 שנים (שיעור ריבית שנתית 3.6%)	שווי בשימוש מהוון לכל התקופה בהתייחס לדירות המגורים הקיימות במגרש 101 (43 יח"ד) - 1,960,275 ₪. משך תקופת דמי השימוש - 2 שנים (ריבית שנתית בשיעור 5%)
	מקדמי התאמה	מקדם התאמה לקומה (ביחס לעסקות ההשוואה) - 1% ביחס לרכיב הבנוי.	מקדם התאמה בשיעור 2.2% לקומה ביחס לרכיב הקרקע.
	הפחתה בגין הקמת שטחים ציבוריים בתוך בנייני המגורים		789,676 ₪[27]

[27] בתחשיב מתוקן במסגרת מסמך תגובה לשומה אחרת נאמד רכיב זה ע"י שמאי המשיבה בסך 1,016,654 ₪.

	סה"כ שווי המצב החדש מהוון	₪ 115,540,000	₪ 87,378,395
ההשבחה		**אין השבחה**	**₪ 58,465,010**
מצב חדש - חלופה ב'	**שווי דירות התמורה המיוחסות לבעלים**	₪ 920,000	
ההשבחה		**אין השבחה**	
תכנית בי/1/517/מק			
מצב קודם (בי/517) - חלופה א'	**אופן בחינת שווי המצב הקודם**	בהתאם לדירות התמורה שהתקבלו במסגרת הסכם פינוי בינוי בין היזם ל-104 בעלי הדירות הקיימות.	בהתאם לזכויות המוקנות במסגרת התכנית.
	ערכי שווי (ביחס ל-2 מצבי התכנון)	שווי מ"ר בנוי - 18,500 ₪	שווי מ"ר מבונה ממוצע - 5,500 ₪ (שווי בסיסי לקומה ראשונה 4,400 ₪)
	דחייה למימוש הזכויות	11 שנים (שיעור ריבית שנתית 6%)	2 שנים (ריבית שנתית בשיעור 5%)
	תקבולי הבעלים / שווי בשימוש	ר' פירוט שווי מצב חדש למדרגת תכנית בי/517.	ר' פירוט שווי מצב חדש למדרגת תכנית בי/517.
	מקדמי התאמה	מקדם התאמה לקומה (ביחס לעסקות ההשוואה) - 1% ביחס לרכיב הבנוי.	מקדם התאמה בשיעור 2.2% לקומה ביחס לרכיב הקרקע.
	הפחתה בגין הקמת שטחים ציבוריים בתוך בנייני המגורים		867,643₪[28]
	שווי מצב קודם	₪ 115,590,000	₪ 95,921,037
מצב קודם (בי/517) - חלופה ב'	**שווי דירות התמורה המיוחסות לבעלים**	₪ 1,140,000	
מצב חדש - חלופה א'	**אופן בחינת שווי המצב החדש**	בהתאם לדירות התמורה שהתקבלו במסגרת הסכם פינוי בינוי בין היזם ל-104 בעלי הדירות הקיימות.	בהתאם לזכויות המוקנות במסגרת התכנית.
	דחייה למימוש הזכויות	9 שנים (שיעור ריבית שנתית 6%)	2 שנים (שיעור ריבית שנתית 5%)[29]
	תקבולי הבעלים / שווי בשימוש	תקבולי הבעלים מהוונים לכל התקופה - 9,150,000 ₪. משך תקופת קבלת התקבולים - 3.5 שנים (שיעור ריבית שנתית 3.6%) דחייה עבור תקבולי הבעלים - 5.5 שנים (שיעור ריבית שנתית 3.6%)	שווי בשימוש עבור 43 דירות הבעלים. דמ"ש חודשיים - 2,000 ₪ משך תקופת דמי שימוש - 2 שנים. סך שווי בשימוש - 1,960,275 ₪.
	מקדמי התאמה	מקדם התאמה לקומה (ביחס לעסקות ההשוואה) - 1% ביחס לרכיב הבנוי.	מקדם התאמה בשיעור 2.2% לקומה ביחס לרכיב הקרקע. מקדם תכנון/שוליות - 1.0144
	הפחתה בגין הקמת שטחים ציבוריים בתוך בנייני המגורים		ר' פירוט במצב הקודם
	שווי מצב חדש	₪ 129,450,000	110,099,259₪[30]
ההשבחה		**13,860,000 ₪**	**14,178,222₪**[31]

[28] בתחשיב מתוקן שנערך במסגרת מסמך תגובה לשומה אחרת מיום 24.06.2021, נאמד רכיב זה ע"י שמאי המשיבה בסך 1,117,136 ₪.

[29] בתחשיב מתוקן שנערך במסגרת מסמך תגובה לשומה אחרת מיום 24.06.2021, שמאי המשיבה לא נוקט בדחיה וכפועל יוצא אינו מביא בחשבון שווי בשימוש בגין דירות הבעלים.

[30] שווי המצב החדש בהתאם לתחשיב מתוקן מיום 24.06.2021 נאמד ע"ס 119,223,230 ₪.

[31] ההשבחה לגישת שמאי המשיבה בהתאם למסמך תגובה מיום 24.06.2021 הינה בסך 23,302,192 ₪.

מצב חדש - חלופה ב'	**שווי דירות התמורה המיוחסות לבעלים**	1,280,000 ₪/יח"ד	
ההשבחה		**14,560,000** ₪	
הקלות			
מצב קודם (בי/1/517/מק) - חלופה א'	**אופן בחינת שווי המצב הקודם**	בהתאם לדירות התמורה שהתקבלו במסגרת הסכם פינוי בינוי בין היזם ל-104 בעלי הדירות הקיימות.	בהתאם לזכויות המוקנות במסגרת התכנית.
	ערכי שווי (ביחס ל-2 מצבי התכנון)	שווי מ"ר בנוי - 19,000 ₪	שווי מ"ר מבונה ממוצע - 6,000 ₪ (שווי בסיסי לקומה ראשונה 4,700 ₪)
	דחייה למימוש הזכויות	9 שנים (שיעור ריבית שנתית 6%)	אין דחייה
	תקבולי הבעלים / שווי בשימוש	ר' פירוט שווי מצב חדש למדרגת תכנית בי/1/517/מק	הואיל ואין דחיה לא קיים שווי בשימוש
	מקדמי התאמה	מקדם התאמה לקומה (ביחס לעסקות ההשוואה) - 1% ביחס לרכיב הבנוי.	מקדם התאמה בשיעור 2.2% לקומה ביחס לרכיב הקרקע. מקדם תכנון/שוליות - 1.0144.
	הפחתה בגין הקמת שטחים ציבוריים בתוך בנייני המגורים		853,782 ₪[32]
	שווי מצב קודם	132,700,000 ₪	127,409,380 ₪
מצב קודם (בי/1/517/מק) - חלופה ב'	**שווי דירות התמורה המיוחסות לבעלים**	1,170,000 ₪/יח"ד	
מצב חדש - חלופה א'	**אופן בחינת שווי המצב החדש**	ר פירוט באשר למצב הקודם	בהתאם לזכויות המוקנות במסגרת הבקשה להיתר.
	דחייה למימוש הזכויות	7 שנים (שיעור ריבית שנתית 6%)	אין דחיה
	תקבולי הבעלים / שווי בשימוש	תקבולי הבעלים מהוונים לכל התקופה - 9,820,000 ₪. משך תקופת קבלת התקבולים - 3.5 שנים (שיעור ריבית שנתית 3.6%) דחייה עבור תקבולי הבעלים - 3.5 שנים (שיעור ריבית שנתית 3.6%)	הואיל ואין דחיה לא קיים שווי בשימוש
	מקדמי התאמה	מקדם התאמה לקומה (ביחס לעסקות ההשוואה) - 1% ביחס לרכיב הבנוי.	מקדם התאמה בשיעור 2.2% לקומה ביחס לרכיב הקרקע. מקדם תכנון/שוליות - (קומות 1-9 : 1, קומה 10 : 0.99, קומות 11-24 : 0.993, קומה 25 : 0.991, קומה 26 : 0.876, קומה 27 : 0.855)
	הפחתה בגין הקמת שטחים ציבוריים בתוך בנייני המגורים	-	ר' פירוט במצב הקודם
	שווי מצב חדש	148,650,000 ₪	147,714,925 ₪
ההשבחה		**15,950,000** ₪	**20,305,545** ₪
מצב חדש - חלופה ב'	**שווי דירות התמורה המיוחסות לבעלים**	1,320,000 ₪	
ההשבחה		**15,600,000** ₪	

[32] בתחשיב מתוקן במסגרת מסמך תגובה לשומה אחרת נאמד רכיב זה ע"י שמאי המשיבה בסך 1,108,473 ₪.

11. **<u>הכרעה בסוגיות כלליות</u>**

11.1. **<u>מסגרת ההליך</u>**

שמאי המבקשת בוחנים את ההשבחה ביחס למתחם פרויקט פינוי הבינוי הנדון בשלמות, כלומר בחינת שווי דירות המגורים המיוחסות לכלל חלקות המגורים 114-119 שבנדון, ביחס לכלל שווי מצב החדש הכולל את כל דירות התמורה הכלולות במגרשי תמורה מס׳ 101 ו-102.

אציין כי שמאי המבקשת התבקשו להעביר תחשיב השבחה נפרד לכל מגרש המיוחס לכל מדרגת השבחה[33], ברם בקשה זו אינה נענתה הואיל ולעמדתם מאחר ולחלקה 117 מיוחסת הקצאה מפוצלת במגרשי תמורה 101 ו-102, אין ישימות קניינית למימוש כל מגרש לחוד, ומוסיפים כי במועד אישור תכנית בי/517 טרם נערכו טבלאות איזון אשר הקצו את זכויות הבעלים בחלקות למגרשי תמורה ספציפיים.

תכנית בי/517 שאושרה בשנת 2015 מהווה תכנית פינוי בינוי הכפופה לאישור תכנית איחוד וחלוקה, במסגרתה תוכננו 2 מגרשי מגורים, מגרש 101 ומגרש 102 להקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת 470 יח״ד. תכנית בי/517/ 1 שאושרה בשנת 2017 קובעת בין היתר הוראות איחוד וחלוקה.

מושא השומה מהווה את מגרש 101 לפי תכנית בי/517 ותכנית בי/1/517, המהווה את מגרש התמורה לחלק מחלקה 117 וחלקות 118-119 במסגרת תכניות פינוי בינוי. בנוסף לתכניות אלו המהוות שתיים ממדרגות ההשבחה מושא השומה, אושרה הקלת שב״ס כחלון בשנת 2019 לתוספת שטחים (במגרש 101 ו-102) ותוספת יח״ד (במגרש 102) בתכניות פינוי הבינוי שלעיל.

בהתחשב בעובדה כי המתחם מושא השומה כולל 2 מגרשי תכנון נפרדים, יש לבחון את ההשבחה ביחס ל-3 מדרגות ההשבחה לכל מגרש בנפרד, שהוא היחידה הבסיסית לעניין דיני התכנון והבניה, ולא לכל צירוף המגרשים או חטיבת קרקע, כפי שנקבע בהחלטת ועדת ערר 8/194/10 **עובד לוי תיעוש האבן והבניה בע״מ נ׳ ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים :**

> ״היחידה הבסיסית לצורך גביית היטל השבחה חייבת להיות מגרש מכוח תכנית. הדבר נובע מלשון החוק, מהרמוניה חקיקתית ומשיקולי תכלית ומדיניות. חוק התכנון והבניה מגדיר את היחידה התכנונית הבסיסית ״כמגרש״ ולא כחטיבת קרקע או כצירוף מגרשים. כשעוסקים ברישוי, בתביעה לפי סעיף 197 או בקביעת היטל השבחה, חובה לעסוק במגרשים שלמים ובודדים מכוח תכנית ולא בתצרף של מגרשים או חלקי מגרשים ויחידות.״

לאור האמור, ובהתחשב בעובדה כי ההליך הנדון מיוחס ל-2 מגרשי תכנון נפרדים, אני סבורה כי ראוי לאמוד את ההשבחה ביחס לכל מגרש בנפרד.

אציין כי לא קיימת מניעה לאמוד את ההשבחה בגין תכנית בי/517 על בסיס ההקצאה שאושרה בתכנית בי/1/517 כפי שנקט שמאי המשיבה.

11.2. **<u>שכונת שיקום שכונות</u>**

החלקות שבנדון מצויות בתחום שכונת רמת יוסף.

[33] באמצעות דוא״ל מיום 14.12.2021. תגובה מטעם שמאי המבקשת התקבלה ביום 21.12.2021.

בהתאם לבדיקתי באגף שיקום שכונות במשרד הבינוי והשיכון, המקרקעין שבנדון כלולים באזור המוכרז בפרויקט שיקום שכונות משנת 1998, זאת מכח מספר החלטות ממשלה ומפת אזורי שיקום.

היות והצדדים לא התייחסו לסוגיה זו בשומתם ובמסמכי ההשלמה, ביקשתי את התייחסותם לנושא.

לגישת שמאי המבקשת, במקרה דנן מתקיימים כל התנאים להחלת פטור מלא מהיטל השבחה ביחס לדירות הקיימות בהתאם לסעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב.

יחד עם זאת, מפנים שמאי המבקשת להליך בקשת רשות ערעור מנהלית המתנהלת בימים אלו, בגינה טרם ניתנה החלטת ביהמ"ש - 'הועדה המקומית נ' שושנה מדמוני ואח' (ערעור לבית המשפט העליון על פסה"ד המחוזי בעמ"נ 13830-10-19 הועדה המקומית נ' שרעבי ואח'), אשר לעמדת שמאי המבקשת אמורה להינתן עמדת היועץ המשפטי לממשלה בסוגיה זו עד ליום 10.05.2022.

לאור זאת, מבקשים שמאי המבקשת להמתין עד לקבלת עמדת היועמ"ש כך שתינתן התייחסות מלאה מצידם לאחר מכן.

שמאי המבקשת מפנים לפס"ד ברע"א 8565/10 'נאסר עמאש ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון', אשר לטענתם נסוב למקרה של מקרקעין ריקים, וזאת בניגוד לבר"מ 2041/21 'הועדה המקומית נ' שושנה מדומי', הנדון כעת בביהמ"ש בעליון ובמסגרתו ממתינים לקבלת עמדת היועמ"ש הדומה למאפייני המקרה שבנדון, ולכן סבורים כי יש להמתין לקבלת עמדת היועמ"ש.

מנגד, שמאי המשיבה מציג מסמך התייחסות מטעם עו"ד תמר איגרא בשם הועדה המקומית לתו"ב בת ים, במסגרתו נטען כי בהתאם להחלטת בית המשפט העליון 'נאסר עמאש ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון' נבחנה השאלה האם יש להחיל את הפטור מהיטל השבחה על פי סעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב גם על בנייה חדשה, ולא רק על הרחבת דירה קיימת.

לשיטת ב"כ הועדה המקומית, בית המשפט העליון בפסיקה זו קבע כי פרשנותו התכליתית של סעיף הפטור מחייבת להחריג מתחולתו בנייה חדשה והיא אינה חוסה תחת הפטור.

בהתאם לכך, עמדתם המשפטית של הועדה היא כי אין תחולה לפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית בשכונת שיקום, בכל הנוגע לבניה חדשה בתחום ההכרזה.

בסעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב נקבעה המסגרת הנורמטיבית לפטור מהיטל השבחה בתחום שכונות שהוגדרו ע"י הממשלה כשכונות שיקום, כדלקמן:

> "(ב) לא תחול תשלום היטל בשל השבחה שהיא אחת מאלה:
>
> (1) השבחה במקרקעין למגורים המצויים בישוב או בחלק ממנו שהממשלה הכריזה עליו כשכונת שיקום, כל עוד ההכרזה בתוקף".

אירועי ההשבחה מושא ההליך ומימוש הזכויות אירעו בתקופת ההכרזה.

החלטות בתי המשפט וועדות ערר שונות התייחסו לסוגיית הפטור מחיוב בהיטל השבחה בהתאם לסעיף 19(ב)(1).

ברע"א 8565/10 **עמאש נאסר**, נדונה השאלה האם כאשר מדובר במימוש על דרך של היתר בניה, הפטור חל גם כאשר מדובר בבניה חדשה במגרש ריק, אשר עליו לא היה מצוי כל נכס וכל מבנה או

שמא הוא חל רק על הרחבת דירה בבניין קיים. בית המשפט העליון בחר לאמץ את הפרשנות לפיה נדרש **שהיו מבנים המצויים** ובנויים בפועל על מנת לקיים את תכלית הפטור. ביהמ"ש העליון מצא כי עידוד בניה חדשה במגרשים ריקים אינו מהווה חלק מתכלית הפטור והתכליות מתמקדות דווקא "**בשיפור ושיקום הקיים בתוך השכונה**".

בהחלטת ועדת ערר (ת"א) 85064/15 **מדמוני שושנה נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א**, נקבע כי הפטור לשיקום שכונות חל במקרה של מכר נכס מגורים <u>ובדרך של היתר בניה</u>, מקום שבו נקבע מבחינה שמאית, כי השימוש היעיל והטוב במקרקעין, למועד הקובע של המימוש הוא הריסת המבנה הקיים במקרקעין ובניה תחתיו.

בהמשך להחלטה זו, בעמ"נ 13830-10-19 **ועדה מקומית לתו"ב ת"א נ' שרעבי ואח'** שניתנה בינואר 2021 נקבע כי בהתבסס על הלכת עמאש נאסר, חל פטור לשיקום שכונות במקרה ש"מקרקעין מצויים" במימוש על דרך הבקשה להיתר ועל דרך מכר כאשר השימוש המיטבי הוא הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש בפועל, שהרי אין מדובר במגרש ריק.

> "...בפני ביהמ"ש העליון בעניין עמאש עמדו שתי אפשרויות לפרש את לשון החוק, כאשר ביהמ"ש העליון הדגיש כי שתי פרשנויות מעוגנות בלשון החוק. ביהמ"ש בחר לאמץ את הפרשנות לפיה נדרש שהיו מבנים המצויים ובנויים בפועל על מנת לקיים את הפטור. לא ניתן ללמוד מפסק דינו של ביהמ"ש העליון בעניין עמאש כל פרשנות אחרת אשר אין לה כל עיגון לשוני. ביהמ"ש העליון עסק אך ורק באבחנה בין מקרה בו קיים מבנה ואין מדובר במקרקעין ריקים ובין מקרה בו מדובר בקרקע פנויה. פס"ד עמאש לא עסק כלל במקרה של מימוש על דרך מכר מקום בו קיים מבנה ומקרקעין שאינם ריקים. הנושא לא הוזכר בפסק הדין ופסק הדין לא התייחס אליו באופן נפרד. לפי קביעות פסק הדין, **מדובר במקרה בו קיים מבנה ולכן מקרה זה נכלל בגדר האופציה הלשונית של מקרקעין מצויים, כלומר קיים מבנה המצוי על גבי המקרקעין והפטור יחול בכל דרך מימוש**, הן בקבלת היתר בניה והן במקרה של מכר." (ההדגשה של הח"מ)

בפס"ד עמ"נ 33965-03-17 **הועדה המקומי לתכנון ובניה ראש העין נ' מעודה** (26.12.2018) נדונה השאלה האם הפטור לפי סעיף 19(ב)(1) יחול גם לעת מימוש זכויות בדרך של מכר. בית המשפט קבע כי הפטור מהיטל השבחה לשכונת שיקום חל רק בעת מימוש בדרך של קבלת היתר בניה ומימושו בפועל ואינו חל לעת מכר.

לאור האמור ולאחר סקירת ההחלטות ופס"ד עולה כי יש להחיל את הפטור לפי סעיף 19(ב)(1) באזור המוכרז כשכונת שיקום בו מצויים מבנים בפועל המבקשים להרחיב את דירתם, גם כאשר השימוש המיטבי הוא הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש בפועל. קיימת מחלוקת והחלטות סותרות ביחס להחלת הפטור בדרך של מימוש הזכויות קרי במכר ובדרך של היתר בניה.

במקרה הנדון <u>במצב קודם</u> מדובר על מבני מגורים עם אפשרויות בניה להרחבת הדירות הקיימות מכח תכניות ההרחבה. בהתחשב בעובדה כי מדובר במימוש בדרך של היתר בניה, במצב קודם קיים פטור מהיטל ההשבחה לפי סעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית, בגין תכניות ההרחבה, בניגוד לעמדתו של שמאי המשיבה שטען כי יש לקבוע מדרגת השבחה נוספת לתכניות אלה.

במצב חדש, עסקינן בתכנית פינוי בינוי המציעה הריסה של 104 יח״ד קיימות ובניית 470 יח״ד חדשות (לאחר אישור ההקלה 560 יח״ד).

בהמשך לרציונל שנקבע בהלכת עמאש נאסר והחלטת בית המשפט המחוזי בעניין שרעבי, אני מסכימה עם שמאי המבקשת כי מתקיימים כל התנאים להחלת פטור מלא מהיטל השבחה ביחס לדירות הקיימות בהתאם לסעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התו״ב. הדירות הקיימות מבקשות בדרך של היתר בניה, להרוס את המבנה הקיים במקרקעין ולבנות בניה חדשה תחתיו תוך הרחבת הדירות הקיימות המגשימות את תכלית הפטור בשיפור ושיקום הקיים בתוך השכונה כפי שנקבע בהלכת עאמש נאסר.

אציין, כי מעיון בתיקי הבניין של החלקות מושא השומה עולה כי גם הועדה המקומית במסגרת בקשה להעברת זכויות בטאבו[34], במימוש זכויות בדרך של מכר לאחר אישור התכניות המשביחות קבעה לסוגיית היטל ההשבחה, כי השכונה שבנדון הוכרזה כשכונת שיקום כך שהעירייה לא גובה היטל השבחה.

לאור האמור, לא קיימת חבות בהיטל השבחה ביחס לדירות המגורים הקיימות והזכויות להרחבתן במצב קודם וכן ביחס לדירות התמורה שניתנו בגינן במצב חדש, כך שתנאי הפטור לשיקום שכונות חל במקרה הנדון.

יחד עם זאת, הואיל ומדובר בסוגיה משפטית שהמחלוקת עליה תתברר בערכאות המתאימות יוצגו 2 חלופות לבחינת ההשבחה, האחת בכפוף לפטור במסגרת שיקום שכונות להרחבת הדירות הקיימות, והשנייה בהנחת חבות בהיטל השבחה גם בגין דירות המגורים הקיימות.

12. המתודה השמאית לבחינת המצב הקודם

12.1. עמדת שמאי המבקשת

12.1.1. היקף שטחי הדירות הקיימות

- היקף השטח הבנוי המיוחס לדירות המגורים הקיימות:

[34] פירוט הבקשות להעברת זכויות אשר כללו מסמכים מטעם מחלקת תיאום ובקרה של אגף הנדסה עיריית בת ים לסוגיית החלת פטור מהיטל השבחה, כדלקמן:

מס׳	חלקה	תת חלקה	תיאור	מועד המסמך/אירוע
1	114	6	מסמך מאת אגף הנדסה של עיריית בת ים	16/05/2017
2	114	17	מסמך מאת אגף הנדסה של עיריית בת ים	16/05/2017
3	115	7	פירוט מהות האירועים בחלקה - אין חבות בהיטל השבחה	30/10/2019
4	115	10	פירוט מהות האירועים בחלקה - אין חבות בהיטל השבחה	23/12/2019
5	115	5	פירוט מהות האירועים בחלקה - אין חבות בהיטל השבחה	16/07/2018
6	117	3	מסמך מאת אגף הנדסה של עיריית בת ים	05/01/2017
7	117	2	פירוט מהות האירועים בחלקה - אין חבות בהיטל השבחה	23/08/2018
8	117	4	פירוט מהות האירועים בחלקה - אין חבות בהיטל השבחה	09/03/2021
9	118	7	פירוט מהות האירועים בחלקה - אין חבות בהיטל השבחה	28/07/2020
10	118	13	מסמך מאת אגף הנדסה של עיריית בת ים	12/01/2017
5	119	לא צוין	פירוט מהות האירועים בחלקה - אין חבות בהיטל השבחה	26/01/2022

לגישת שמאי המבקשת, בתחום החלקות שבנדון חלה תכנית בי/319 שמטרתה תוספת בנייה לבניינים קיימים בחלוקה לאזורים, כאשר המתחם דנן מצוי בתחום נספח 10.

לשיטתם, בהתאם לנספח המצורף לתכנית עולה כי שטח הדירות הקיימות במתחם הינו 51.73 מ״ר לדירת מגורים, כאשר תוספת השטח המותרת הינה 23.81 מ״ר ליח״ד.

לראייתם, בבחינת היקף השטח הבנוי המיוחס לדירות המגורים הקיימות יש לנקוט בשטח המגורים הבסיסי ליח״ד המפורט בתכנית הנדונה, קרי 51.73 מ״ר ליח״ד, בתוספת זכויות הבניה להרחבת הדירות המיוחסות באופן פרטני לדירות בהן מומשו הזכויות במסגרת תכנית בי/319, זאת בהתאם להיתר הבניה (דירות מסוימות כוללות הרחבה בפועל בהיקף הגבוה מ-23.81 מ״ר בהתאם לנספח 10).

להלן התפלגות השטחים הבנויים בשומת שמאי המבקשת:

1. שטח הדירות הבסיסי (51.73 מ״ר/יח״ד X 104 יח״ד): 5,379.92 מ״ר.
2. היקף שטחי הבניה שמומשו במסגרת תכנית בי/319: 366.98 מ״ר (מיוחס ל-15 דירות).
3. סך השטח הבנוי המיוחס לדירות המגורים הקיימות: 5,746.9 מ״ר.

התפלגות השטח הבנוי הכולל במגרשי המגורים:

מגרש 101 (מושא ההכרעה) - 2,379.1 מ״ר.

מגרש 102 - 3,367.8 מ״ר.

<u>תגובת שמאי המבקשת לתגובת שמאי המשיבה:</u>

<u>אופן בחינת שטח הדירות במצב הקודם</u>

בתגובה לטענת שמאי המשיבה כי חלק מהשטח הדירתי מהווה שטח מרפסות חוץ בגינו יש לנקוט במקדם שווי מופחת, מפנים שמאי המבקשת לנספח 10 המצורף לתכנית בי/319 לעניין שטח הדירות במצב הקיים, כאשר לשיטתם לאורך השנים שטח מרפסות החוץ נסגר והפך לחלק אינטגרלי מהדירה ולפיכך יש להביאו בחשבון במקדם 1. יתר על כן, טוענים כי ברי שבמישור החוזי בין הדיירים ליזם, שטח זה מוכר כחלק משטח הדירה עליו יתווספו שטחים בהתאם למוסכם בין הצדדים.

12.1.2. **<u>יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות:</u>**

<u>תכנית בי/319</u>

לעמדת שמאי המבקשת, יש להביא בחשבון כחלק משווי המצב הקודם את זכויות הבניה מכח תכנית בי/319 באופן פרטני לדירות המגורים אשר טרם הרחיבו את דירתם במסגרת התכנית דנן. לשיטתם, 89 דירות מגורים מתוך 104 דירות המגורים הקיימות טרם מימשו את זכותם להרחבת הדירה בהיקף של 23.81 מ״ר בהתאם לנספח 10 לעיל.

יתר על כן, שמאי המבקשת מביאים בחשבון תוספת זכויות נוספת ביחס לדירת מגורים בודדת המצויה בחלקה 119 לה מיוחסת מימוש זכויות להרחבת הדירה בהיקף של 8.57 מ״ר, כך שמלוא הזכויות הנותרות לניצול מסתכמות בשטח של 15.24 מ״ר.

בהתאם לאמור, סך יתרת זכויות הבלתי מנוצלות במסגרת תכנית בי/319 נאמדת בהיקף של 2,134 מ״ר[35].

להלן התפלגות זכויות הבניה הבלתי מנוצלות מכח תכנית בי/319 במגרשי המגורים:

מגרש 101 (מושא ההכרעה) - 872 מ״ר.

מגרש 102 - 1,262 מ״ר.

<u>תגובת שמאי המבקשת לתגובת שמאי המשיבה:</u>

<u>המערכת התכנונית המיוחסת למצב הקודם</u>

- לשיטת שמאי המבקשת, שומת שמאי המשיבה מיוחסת לבחינת היטל השבחה ביחס ל-3 מדרגות השבחה בלבד, קרי בי/517, בי/1/517 והקלות, אזי לא תקין ולא ראוי כי בשלב זה של ההליך הנדון יטענו על ידו טענות בדבר תכניות נוספות המהוות חלק מהמצב החדש. לעמדתם, טענה זו נכונה ביחס לכל תיקוני ועדכוני שומות הוועדה שהתקבלו כתגובה.

לא זו אף זו, גורסים כי מושכלות יסוד בהיטל השבחה הינם כי המצב הקודם בכל מדרגת השבחה נגזר מכלל התכניות שקדמו לה.

הווה אומר, כלל התכניות אליהן מתייחס שמאי הוועדה כחלק מהמצב החדש, לרבות תכנית ההרחבות (בי/319), מהוות את המצב הקודם לתכנית בי/517 ולכן יש להביאן בחשבון.

לגישתם, העובדה כי הזכויות מכח תכנית בי/319 להרחבת דירות המגורים לא נוצלה ע״י חלק מבעלי הדירות הקיימות אין בה בכדי להעיד על היעדר ישימות ו/או על שווי השוק של זכויות אלה, אלא על יכולתם הכלכלית הסובייקטיבית של בעלי הדירות בלבד. לטענתם, הואיל וברור כי זכויות אלה בעלות תרומה בשוק, אזי יש לכלול אותם בחשבון כחלק מהמצב הקודם.

שמאי המבקשת מציגים התייחסות פרטנית ביחס לכל תכנית במצב הקודם, כדלקמן:

- תכנית בי/319: שמאי המבקשים מציינים כי טענת שמאי המשיבה לכך שיש להביא בחשבון את הזכויות מכח תכנית בי/319 ״נולדה״ רק כעת באמצעות מסמך התגובה, בעוד בשומתו המקורית זכויות הבניה הבלתי מנוצלות נלקחו בחשבון כחלק משווי המצב הקודם.
- תכניות בי/430, בי/403, בי/1/403: לשיטת שמאי המבקשים, זכויות אלה לא נלקחו בחשבון בשומתם כחלק מהמצב הקודם, היות וזכויותיהם חופפות לתכניות לפי סעיף 23 לתמ״א 38. לגישתם, ככל ותדחה טענתם באשר לכלילת זכויות תמ״א 38 כחלק מהמצב הקודם, הרי שיש להביא בחשבון שתחשיב שווי המצב הקודם את הזכויות מכח תכניות אלו.
- בי/497: לעמדת שמאי המבקשת, קונה סביר היה מביא בחשבון כי הזכויות לתוספת יח״ד על הגג מהווה תמורה שניתן לתת ליזם על מנת לקבל דירה חדשה/מחוזקת.

לשיטתם, התכנית הנדונה קובעת שטח מינימאלי לדירת גג בהיקף של 40 מ״ר, כאשר שמאי הועדה סבור בשוגג כי כל חדר יציאה לגג שהותר בהתאם לתכנית בי/430, ישמש כיחידת דיור נפרדת ואולם אין דרישה כזו בתכנית. לדידם, בהתאם לתחשיבי שמאי

[35] (89 יח״ד X 23.81 מ״ר) + (15.24 מ״ר X 1 יח״ד).

המשיבה עצמו, עולה כי ע"ג 8 דירות הקומה העליונה ניתן לבנות לפי התכנית 4 דירות גג בשטח העולה על 50 מ"ר כל אחת.

שמאי המבקשת מציינים כי לחילופין, תכנית בי/430 שקדמה לתכנית הנדונה, התירה שינוי בנסיגות עד למתווה קו הבניין (למעט בחזית הפונה לרחוב), נסיגות המאפשרות בנייה שעומדת התנאי התכנית.

בתגובה לטענת שמאי המשיבה כי הנסיגה מקו הבניין הקדמי כפופה לאישור הקלה, דהיינו מהווה מצב תכנוני נפרד שאינו כלול כחלק מתכנית בי/430, ולכן ובהתאם לפסיקה אין לראותה כחלק מהוראות התכנית, גורסים שמאי המבקשת כי שמאי המשיבה מבלבל בין הוראות התכנית באשר לאופן פרסום השינוי בקו הבניין לבין עצם אישור הזכויות במסגרת התכנית. כלומר, לראייתם עצם השינוי בקו בניין מאושר במסגרת תכנית בי/430/א', אולם התכנית הוסיפה והגדירה שיש לפרסם את הדבר לידיעת הציבור בדומה להליך של הקלה.

שמאי המבקשת גורסים כי פרסום ההקלה אינו מהווה מקור חיוב נוסף, זאת בדומה להליך בניה מכח תמ"א 38 המצריך את יידוע הציבור, ברם אין מדובר בהליך הקלה.

12.1.3. **<u>תמ"א 38 ותכנית בי/538 (תכנית מפורטת מכח סעיף 23 לתמ"א)</u>**

לגישת שמאי המבקשת, במצב הקודם, ערב אישור תכנית בי/517, על החלקות שבנדון חלות כחלק מהמצב התכנוני הקודם תמ"א 38 ותכנית בי/538 שהוכנה מכח סעיף 23 לתמ"א. לשיטתם, שווי הדירות הקיימות הושפע מתכניות אלה.

לעמדתם, סוגיית התחשבות בתמ"א 38 כחלק מהמצב התכנוני הקודם, נדונה במסגרת החלטות ועדות ערר אשר קבעו כי אין להתעלם בבחינת שווי המצב הקודם מהשפעת תמ"א 38 על שווי הנכס.

כסימוכין לעמדתם, מפנים שמאי המבקשת להחלטות ועדת ערר (ת"א) 85143/13 'רון ציון נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה רמת גן, ולהחלטת ערר (מרכז) 75/15 אביבה אליסיאן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה.

לראייתם, קונה סביר היה מביא בחשבון שתאושר תוספת זכויות מכח תמ"א 38.

לטענת שמאי המבקשת, הנחה זו באה לידי ביטוי בפרוטוקול דיון הוועדה המקומית שנערכה במסגרת תכנית בי/517 שבנדון, במסגרתו דנה הוועדה המחוזית בהיקף שטחי הציבור תוך שציינה במפורש כי יש להביא בחשבון את העובדה כי כל הבניינים בשכונה יממשו את הזכויות מכח התמ"א.

לאור האמור, סבורים שמאי המבקשת כי לצורך בחינת שווי המצב הקודם ראוי להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 ותכנית בי/538 שהוכנה מכוחה, בהתאם לעקרונות החישוב שנקבעו בתכנית בי/538 כדלקמן:

1. זכויות בניה מכח תמ"א 38 תיקון 3: הרחבת הדירות הקיימות ב-13 מ"ר עיקרי ליח"ד וכן תוספת 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות.

- שטח קומה טיפוסית מורחבת לחישוב תוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, חושב לפי שטח קומה לאחר הרחבת הדירות לפי תכנית בי/319 בתוספת 13 מ"ר לדירה X 8 דירות בקומה.

2. תוספת קומה אחת מכח תכנית בי/538 בשטח של 100% משטח קומה מורחבת לפי תכנית בי/319 בשטח של 604.32 מ״ר (75.74 מ״ר לדירה כפול 8 דירות בקומה). שמאי המבקשת הביאו בחשבון היטל השבחה בשיעור 50% עבור תוספת הקומה שבנדון.

זכויות לבניית דירות גג מכח תכנית בי/430 כלולות בזכויות שנתנו מכח תכנית בי/538.

שמאי המבקשת קובעים את היקף זכויות הבניה מכח תמ״א 38 אשר יש לייחס לכל מגרש מגורים בהתאם לשטחן הבנוי של תתי החלקות המצויות בחלקות שהוקצו לכל אחד ממגרשי המגורים דנן. לאור זאת, מייחסים זכויות בניה בשיעור 32% במגרש 102, וזכויות בניה בשיעור 68% במגרש 101.

ביחס לזכויות הבניה הבלתי מנוצלות מכח תמ״א 38 ותכנית בי/538, נוקטים שמאי המבקשת במקדם 0.9.

לדידם, ככל וטענתם בסוגיה זו לא תתקבל, הרי שלכל הפחות יש להביא בחשבון זכויות בניה בלתי מנוצלות לדירות גג מכח תכנית בי/497.

להלן סיכום שטחי הבניה העיקריים מכח תמ״א 38 ותכנית בי/538 :

נתוני הבניינים הקיימים			תוספת מכח תמ״א 38							תוספת מכח תכנית בי/538			מגרש	סה״כ תוספת זכויות בנייה אקוויוולנטיות
חלקה	מס׳ דירות קיימות	מס׳ דירות בקומה	שטח קומה טיפוסית קיימת*	הרחבת דירות קיימות חישוב קומה מורחבת (13 מ״ר לדירה בקומה)	סה״כ קומה מורחבת מכח התמ״א	תוספת 2.5 קומות מכח תמ״א 3/38	תוספת זכויות לצורך הרחבת דיירות קיימות (13 מ״ר לדירה)	סה״כ תוספת זכויות מכח התמ״א	שטח עיקרי לקומה לפי תכנית בי/319	תוספת קומה מכח בי/538	הפחתת 50% מהזכויות מכח בי/538 בגין היטל השבחה			
114	24	8	413.8	104	518	1,295	312	1,607	604	604	302	102	102	**1,909**
115	16	8	491.3	104	595	1,488	208	1,696	604	604	302			**1,998**
116	16	8	413.8	104	518	1,295	208	1,503	604	604	302			**1,805**
117	16	8	437.0	104	541	1,353	208	1,561	604	604	302			**1,863**
118	16	8	739.3	104	543	1,358	208	1,566	604	604	302	101	101	**1,868**
119	16	8	454.1	104	558	1,395	208	1,603	604	604	302			**1,905**
סה״כ תוספת שטחי בנייה מכח תמ״א 38 ותכנית בי/538 (מ״ר)														**11,348**

*בהתבסס על הקומות הקיימות בפועל. בהתאם לפסיקה, מקום בו קיים פער בין כל הקומות הובא בחשבון שטח קומה ממוצעת.

<u>תגובת שמאי המבקשת לתגובת שמאי המשיבה:</u>

- <u>תמ"א 38</u>:

לגישת שמאי המבקשת, אין עוררין כי תמ"א 38 השפיעה על שווי המקרקעין במצב הקודם. לשיטתם, ברי כי קונה סביר יהא מוכן לשלם יותר עבור דירה עם פוטנציאל לתמ"א ביחס לאותה דירה ללא פוטנציאל. לראיה, מציינים כי גם שמאי המשיבה לא חולק על עובדה זו, שהרי עצם טענתו כי יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 במצב הקודם מלמדת כי קיימת השפעה כזו.

לעמדתם, מושכלות יסוד בשמאות מקרקעין הינן כי פוטנציאל תכנוני או צפיות לעתיד מהוות חלק בלתי נפרד משווי הנכס אותו יש לשום בהתאם לשווי האובייקטיבי[36].

לטענתם, הפסיקה קבעה כי קיימות 2 סיטואציות בהן לצורך קביעת היטל ההשבחה יש להתערב בשווי האובייקטיבי ולנטרל ממנו פוטנציאל תכנוני, כאשר לעמדתם המקרה הנדון הינו כלול בגדר אחת מהסיטואציות הנ"ל.

כתימוכין לעמדתם, מפנים שמאי המבקשת למקורות שונים, כדלקמן:

1. ע"א "הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה":

לעמדת שמאי המבקשת, בהתאם להלכת לוסטרניק יש לנטרל במצב הקודם את הפוטנציאל התכנוני והציפיות הנובעים מההליך התכנוני המשביח. לעומת זאת, אין לנטרל אירועים שאין בינם ובין ההליך המשביח קשר סיבתי.

לגישתם, במקרה דנן לא מתקיים קשר סיבתי בין תמ"א 38 לתכנית בי/517 הנדונה, הואיל תמ"א 38 החלה במצב הקודם, הינה תכנית מאושרת, עצמאית ונפרדת, שאינה יונקת מהליכי התכנון הכוללים של תכנית בי/517 במצב החדש, על כן סבורים כי בהתאם להלכת לוסטרניק אין לנטרל את הפוטנציאל שיצרה במצב הקודם.

שמאי המבקשת מציינים כי בשונה מהמקרה הנדון בענייננו, בערר הרצל בן דוד (אליו הפנה שמאי המשיבה) התבקש היתר מכח תמ"א 38 עצמה, כך שברור שבנסיבות אלה קיים קשר סיבתי בין התמ"א במצב הקודם, לבין ההיתר במצב החדש, ועל כן, בהתאם להלכת לוסטרניק, קבעה ועדת הערר, בצדק, שיש לנטרל את השפעתה של התמ"א מהמצב הקודם.

2. נטרול פוטנציאל לאישור זכויות מותנות בהליך הקלה לפי סעיף 149:

לטענת שמאי המבקשת, בהתאם לפסיקות בית המשפט[37] נקבע כי בנסיבות בהן קיימות זכויות בתכניות המותנות בהליך של הקלה לפי סע' 149 לחוק התו"ב, אזי יש לנטרל את השווי שנתן השוק לזכויות אלה במצב הקודם.

לדידם, הרציונל שעמד מאחורי הפסיקה הינו הגשמת תכליתה של היטל ההשבחה, קרי יצירת ודאות לשם גביית מס אמת והיטל השבחה בגין התעשרות אמיתית שנגרמה לנישום.

[36] כתימוכין, מפנים לע"א 483/86 "בירנבך נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב".
[37] פירוט פסקי הדין: עמ"נ (ת"א) 23304-06-14 "יצחק כהן נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה; עמ"נ (ת"א) 19341-04-19 "הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' ב. דיניש שבע"מ.

לגישתם, בפס"ד "דיינישׁ" בו נקבע הכלל האמור, נקבע גם חריג לכלל, לפיו מקום בו לא קיימת חובת תשלום היטל השבחה, אין לנטרל שווי זכויות מותנות מהמצב הקודם, ויש להביא בחשבון את השווי האובייקטיבי של המקרקעין.

לאור זאת, מקישים שמאי המבקשת כי מאחר ובמקרה הנדון הזכויות מיוחסות לתמ"א 38 המהווה אירוע תכנוני משביח הפטור מהיטל השבחה, הרי שממילא אין צורך להבטיח את קיומם של עקרונות היטל השבחה המיוחסים לפסיקה, ומשכך אין לנטרל את תרומתה של תמ"א 38 משווי המקרקעין במצב הקודם.

שמאי המבקשת מציינים כי לא בכדי נקבע ע"י ועדות ערר שונות[38] כי יש להתחשב בתמ"א 38 בקביעת שווי המצב הקודם.

שמאי המבקשת מציינים כי ברצונם להתייחס לטענה שהועלתה על ידי ועדה מקומית במקרים אחרים ורלוונטית לענייננו, אשר לא נטענה ע"י שמאי המשיבה.

לגישתם, לא אחת נשמעת הטענה כי מאחר שלא גובים היטל השבחה בגין אישור תמ"א 38, אזי "שיקולי צדק" ושיקולי "עקרון ההדדיות" מצדיקים שלא להתחשב בתמ"א במצב הקודם. לעמדתם, המחוקק העניק פטור מיוחס לעניין תמ"א 38, מתוך כוונה לעודד את השימוש בה לצורך חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה[39].

לאור האמור, סבורים שמאי המבקשת כי על אף שקיימת השבחה כתוצאה מאישור התמ"א, המחוקק קבע במודע שאין לגבות בגינה היטל השבחה על מנת להבטיח קיומה של מטרה ציבורית, ולפיכך גורסים כי כל טענה של אי צדק, היעדר הגינות והדדיות אינה רלוונטית לענייננו.

שמאי המבקשת מציינים כי קיימים מקרים נוספים בהם הליך תכנוני השביח את המקרקעין, הליך אשר בגינו לא ניתן לגבות היטל השבחה, ואף על פי כן פסק בית המשפט כי אין לנטרלו משווי המצב הקודם. כתימוכין לעמדתם מפנים לפסיקות שונות, כדלקמן:

- רע"א 6188/04 "אלינוער רבין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה 'שרונים'": ביהמ"ש העליון פסק כי יש להתחשב בציפיות שיצרה תמ"א 31 כחלק משווי המצב הקודם.
- ע"א 28666-03-15 "הוועדה המקומית לתו"ב זמורה רחובות נ' רחל וזמיר כדר": ביהמ"ש המחוזי אשרר את פסק דינו של בימ"ש השלום וקביעת השמאית המכריעה לעניין כלילת עליית שווי הקרקע שנוצרה עקב אישור תמ"מ 21/3.
- ערר (חי) 8072/15 "ועדה מקומית לתו"ב חדרה נ' נכסי יעקב ורחל בע"מ": נקבע כי ציפיות שיצרה תמ"א 6 הן לגיטימיות וודאיות ויש מקום לקחתן בחשבון בעת קביעת שווי המצב הקודם.

לאור האמור לעיל, סבורים שמאי המבקשת כי אין לנטרל את השפעת תמ"א 38 משווי המקרקעין במצב הקודם.

---

[38] פירוט ועדות הערר: ערר (ת"א) 85143/13 "רון ציון נ' ועדה מקומית לתו"ב רמת גן"; ערר 75/15 "אליסיאן נ' הוועדה המקומית לתו"ב פתח תקווה"; ערר (ת"א) 85151/16 "דן הוד נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב"; ערר ת"א 8216-08-19 "הוועדה המקומית לתו"ב חולון נ' עזר קמן מולוק".

[39] כתימוכין לעמדתם מפנים שמאי המבקשת לועדת ערר (ת"א) 85064/10 "צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן נכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב"; פס"ד ביהמ"ש העליון "אליק רון".

שמאי המבקשת נותנים התייחסותם לפסיקה הנוגדת את עמדתם, אשר ניתנה לאחרונה במסגרת עמ"נ (חי') 33949-09-20 "אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתו"ב חיפה".

לטענתם, פסיקת ביהמ"ש לכך שתמ"א 38 לא הקנתה זכויות קונקרטיות לנכסים עליהם היא חלה ועל כן אין לה שווי, הינה שגויה, מהטעמים הבאים:

- לעמדת שמאי המבקשת, פסיקת ביהמ"ש בדבר היעדר קונקרטיזציה אינה מהווה חידוש לפסיקות קודמות, ברם פסיקתם כי התמ"א אינה השפיע על שווי המקרקעין הינה שגויה מיסודה. לעמדתם, מסקנת ביהמ"ש השגויה בדבר היעדר השפעה של התמ"א הובילה לכך ששאלת נטרול השפעתה משווי המצב הקודם כלל לא נדונה, ועל כן גורסים כי פסיקה זו כלל לא רלוונטית לענייננו.
- לשיטת שמאי המבקשת, קביעת ביהמ"ש כי ציפייה כללית אינה מספקת לצורך קביעת שווי המצב הקודם, עומדת בסתירה לפס"ד לוסטרניק.
- לגישת שמאי המבקשת, הפניית ביהמ"ש לעניין פס"ד דלי דליה כתימוכין לטענתם בדבר היעדר שווי, מהווה טעות יסודית, שכן בפס"ד הנ"ל נקבע במפורש כי בהיטל השבחה יש להתחשב בציפייה כללית במצב הקודם, זאת בשונה מתביעת 197.

  כתימוכין לעמדם ביחס לסוגיה זו, מפנים שמאי המבקשת להתייחסותם לפסק הדין דלעיל כפי שפורסם ע"י משרדם בכתב העת "מקרקעין" באוקטובר 2021, וכן לשומת השמאי המכריע ארז כהן (גו"ח 7141/80,78, בת ים).

- בתגובה לטענת שמאי המשיבה כי בהתאם להלכת "אליק רון" נקבע כי תמ"א 38 מתגבשת כאירוע תכנוני רק במועד הוצאת היתר הבניה, טוענים שמאי המבקשת כי פרשנות שמאי המשיבה שגויה, שכן מסקנת פס"ד שונה לחלוטין.

  לשיטתם, הלכת אליק רון קובעת כי לא תקום חבות בהיטל השבחה בגין תמ"א 38 לא בדרך של מכר ולא במסגרת היתר בניה, ברם אינה קובעת כי יש לנטרל את תמ"א 38 משווי המצב הקודם.

- בתגובה לטענת שמאי המשיבה לכך שתכנית בי/517, אינה מהווה תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 ולכן זכויות מכח תמ"א 38 אינן רלוונטיות לתחשיב ההשבחה, גורסים שמאי המבקשת כי בייחוד בשל העובדה כי תכנית בי/517 אינה תכנית לפי סע' 23 לתמ"א 38, יש בה בכדי לחזק את המסקנה שאין לנטרל את שווי התמ"א, שכן לאור העובדה כי התמ"א אינה מהווה אותו מהלך תכנוני, היא איננה עומדת בהגדרת הלכת לוסטרניק המצריכה את נטרולה.

- בתגובה לעמדת שמאי המשיבה לכך שזכויות תמ"א 38 מהוות זכויות מותנות המתגבשות רק בעת מתן היתר בניה, באופן שלא ניתן לייחס את התמ"א כחלק מהמצב הקודם, טוענים שמאי המבקשת כי הטענה שגויה.

  לעמדתם, העובדה כי זכויות התמ"א מהוות זכויות מותנות המתגבשות משפטית רק במועד היתר הבניה, אינה שוללת את השפעתה החיובית של התמ"א על שווי המקרקעין, אלא לכל היותר היא משפיעה על היקף ההשבחה, המהווה מחלוקת שמאית באשר לשווי המקרקעין.

לגישתם, שאלת היותן של זכויות התמ"א מותנות או מוקנות הינה שאלה משפטית אשר נסובה לשאלת גביית היטל השבחה, ברם אינה קשורה לשאלה האם הזכויות משפיעות על השווי, שהיא שאלה שמאית נפרדת.

- בתגובה להפניית שמאי המשיבה לפס"ד "דייניש" כתימוכין לעמדתו לכך שאין לבסס מצב תכנוני על זכויות בניה שאינן וודאיות כדוגמת תמ"א 38, גורסים שמאי המבקשת כי אין בפס"ד האמור בכדי לתמוך בטענת המשיבה. שמאי המבקשת מצטטים חלק מהחלטת פס"ד "דייניש", כדלקמן:

"...כל זאת יפה ונכון כאשר מדובר בזכויות על פי תכנית שהתוספת השלישית לחוק חלה עליה, כלומר שניתן לחייב בגינה בהיטל השבחה. מקום שבו לא קיימת כלל חובת תשלום של היטל השבחה, שווי השוק במצב הקודם הוא שווי השוק האובייקטיבי, ואין להפחית ממנו עליית ערך כתוצאה מהציפייה לקבלת הזכויות, שכן אלה פטורות הלאו הכי מהיטל השבחה. אם לא נעשה כך התוצאה תהא שהנישומים ישלמו ביתר".

בהתאם לכך, טוענים שמאי המבקשת כי מאחר שזכויות תמ"א 38 פטורות מהיטל, הרי שממילא אין לנטרל את השפעתה מהמצב הקודם.

- בתגובה להפניית שמאי המשיבה לפס"ד ביהמ"ש המחוזי לעניין "סי.בי.די סטאר" לכך שאין לבסס מצב תכנוני על זכויות בניה שאינן וודאיות כדוגמת תמ"א 38, טוענים שמאי המבקשת כי שוגה שמאי המשיבה בניתוחו את פס"ד.

לגישתם, ביהמ"ש פסק כי יש לנטרל הקלות משווי המצב הקודם לא בשל אי הוודאות, אלא מאחר שהן מהוות חלק מההליך התכנוני מושא החיוב בהיטל השבחה.

לשיטתם, המקרה הנדון הינו שונה, שכן אין מדובר באותו מהלך תכנוני, הואיל ואין כל קשר סיבתי בין תמ"א 38 במצב הקודם לבין תכנית פינוי בינוי המשביחה.

לאור זאת, סבורים שמאי המבקשת כי יש להביא במסגרת המצב הקודם ציפיות שנוצרו מתכניות שאין בינן לבין התכנית המשביחה קשר סיבתי[40].

- בתגובה להפניית שמאי המשיבה להחלטת ועדת ערר צ.ו.ר מעוף כתימוכין לעמדתו לעניין התגבשות הזכויות מכח תמ"א 38 רק בעת מועד אישור היתר הבניה, חוזרים שמאי המבקשת על עמדתם כי העובדה שזכויות התמ"א הינן זכויות מותנות המתגבשות משפטית רק במועד הוצאת היתר בניה אין בה בכדי לשלול את ההשפעה החיובית של התמ"א על שווי המקרקעין, כאשר לעמדתם החלטת ועדת הערר בעניין צ.ו.ר מעוף תומכת במסקנה זו.

- בתגובה להפניית שמאי המשיבה לערר "הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' כרמון מינצר" כסימוכין לגישתו, מפנים שמאי המבקשת לתשובתם לעניין הזכויות המותנות המוזכרת לעיל. לשיטתם, ועדת הערר כלל לא דנה בשאלה האם יש לייחס כחלק משווי המצב הקודם זכויות מכח תמ"א 38.

- בתגובה להפניית שמאי המשיבה להחלטות ועדות רישוי מחוז ת"א ביחס לפרויקטים של תמ"א 38 בתחום העיר בת ים בכדי להעיד על כך שזכויות התמ"א אינן מוקנות ונתונות לשיקול דעתה

[40] כתימוכין לעמדתם מפנים לערר (ירושלים) 49/10 "פרידוולד אלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים".

של הועדה המקומית, טוענים שמאי המבקשת כי אף אם הזכויות אינן מוקנות, הרי שאין בכך בכדי להצדיק נטרול השפעת התמ"א משווי של הנכס.

לשיטתם, ניתן להציג שלל דוגמאות למקומות בהם אושרו פרויקטים מכח תמ"א 38 בעיר בת ים, כתימוכין מפנים לאתר מדל"ן לפיו מוצג מפת הפרויקטים והליכי התכנון/אישור בו מצויים הפרויקטים.

לגישתם, עצם העובדה כי במתחם הנדון אושרה במקרקעין תכנית המגדילה באופן ניכר את היקף יח"ד, לצד העובדה שההפרשות לצרכי ציבור לא גדלו בצורה ניכרת לעומת הקיים, היא זו הנותנת משנה תוקף לכך שלא קיימת מניעה תכנונית תשתיתית לאשר היתרים מכח תמ"א 38, אשר היקף הזכויות מכוחה נמוך מזה שאושר במצב החדש, כך שבמקרה דנן הפסיקה קובעת כי שיקול הדעת של הוועדה המקומית כמעט מתאיין לנוכח האינטרס הלאומי לחיזוק מבנים.

- בתגובה להפניית שמאי המשיבה למסמך השמאי הממשלתי בנושא היטל השבחה לתכניות פינוי בינוי על מנת לתמוך בעמדתו שאין להביא בחשבון זכויות/פוטנציאל לפי תמ"א 38, טוענים שמאי המבקשת כי למסמך הנ"ל אין כל מעמד בקביעת גובה היטל ההשבחה.

לשיטתם, המסמך הינו סיכום בלבד של ישיבה פנימית, אשר נועדה לעלות על הכתב את דעתם של המשתתפים בישיבה ולא את דעתו של השמאי הממשלתי, כפי שהבהיר עצמו בהודעת הבהרה מיום 08.07.2018 אשר הוציא בהמשך לסיכום הפגישה.

יתר על כן, מוסיפים כי השמאי הממשלתי הראשי הבהיר בהודעה כי המסמך אינו מהווה הנחיות מקצועיות מטעמו, ובוודאי שאיננו מחייב את מי שלא היה שותף לתהליך.

לא זו אף זו, מציינים שמאי המבקשת שבהתאם לערר אשדר נקבע כי העמדה המוצגת במסמך השמאי הממשלתי דנן "איננה אפשרית משפטית..." וכי "... התוצאה היא העמסת "היטל השבחה" בניגוד להוראת החוק המפורשת" (סע' 25.23 להחלטה).

- בתגובה להפניית שמאי המשיבה לתקן שמאי 21.1 כסימוכין לכך שאין להביא בחשבון זכויות/פוטנציאל לפי תמ"א 38, גורסים שמאי המבקשת כי מדובר בטענה מטעה, כאילו עסקינן בתקן שמאי תקף, בעוד שמדובר בטיוטת הצעה בלבד לעדכון תקן 21, שהועברה להערות הציבור וטרם נדונה, ולפיכך אינה אושרה במועצת השמאים.

יתרה מזאת, טוענים שמאי המבקשת כי תקן 21 לא קובע כללים לעריכת שומת היטל השבחה אלא לבחינת כדאיות כלכלית של מיזם פינוי בינוי.

- בתגובה לטענת שמאי המשיבה כי לא קיימת שומה מכרעת במסגרת פרויקט פינוי בינוי, לפיה נלקחו בחשבון זכויות בניה מכח התמ"א כחלק משווי המצב הקודם, לטענת שמאי המבקשת אין בכך ששמאי המשיבה לא מצא אזכור בשומות מכריעות לעניין זה בכדי להעיד על נכונות עמדתו.

לטענתם, ראוי לבחון את הסוגייה שבנדון בהתאם לפסיקה המפורטת על ידם.

כמו כן מציינים שמאי המבקשת, כי במקרים רבים, לרבות במסגרת שומות מכריעות שנערכו לתכנית הרבעים בעיר ת"א, נקבע ע"י השמאים המכריעים שיש להתחשב במצב הקודם בזכויות מכח התמ"א, כאשר לעמדתם קביעה זו יפה גם למקרה שבפתחנו.

בתגובה להפניית שמאי המשיבה להחלטת השמאי המכריע מר ג'קי פז שנערכה ברח' בלפור 4-2 בעיר בת ים, טוענים שמאי המבקשת כי הסיבה העיקרית בגינה החליט השמאי המכריע שלא להביא בחשבון את זכויות התמ"א במצב הקודם, הינה כי המבנה נשוא השומה הוכרז כמבנה מסוכן שאין אפשרות לשקם אותו והומלץ להרוס אותו. לשיטתם, השמאי המכריע עמד על כך שבהתאם להוראות התמ"א נקבע שהיא אינה חלה על מבנים המיועדים להריסה, על אף שאין מדובר בסימון בתכנית או צו סופי להריסה.

באשר לעמדת השמאי המכריע כי גם במישור העקרוני יש לנטרל פוטנציאל לנוכח ההחלטה בעניין ערר "בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית נתניה", סבורים שמאי המבקשת כי מדובר בשגיאה כמפורט דלעיל.

שמאי המבקשת מפנים לשומה מכרעת אחרת של השמאי ג'קי פז בגו"ח 12510/3 בעיר חיפה, בה לטענתם הביע השמאי המכריע את עמדתו השמאית האישית לפיה יש להתחשב בפוטנציאל תמ"א 38 במצב הקודם. לטענתם, יוצא אפוא כי עמדתו שיש לנטרל את תמ"א 38 משווי המצב הקודם מבוססת על ערר בן דוד ומנוגדת לעמדתו השמאית.

- בתגובה לטענת שמאי המשיבה לעניין אי רלוונטיות לעמדת הועדה המחוזית במסגרת דיון לאישור התכנית הנדונה, הואיל ואמירות חברי הועדה אינן מבוססות על נתונים אמפיריים עובדתיים, טוענים שמאי המבקשת כי לא ניתן שלא לייחס כל מעמד לעמדת מוסדות התכנון באשר לצפי אישור פרויקטים מכח תמ"א 38.

לשיטתם אף אם קיים אזכור מטעם הוועדה המחוזית לפרויקטים לפינוי בינוי, אזי אין בכך בכדי להצדיק את נטרול הפוטנציאל מכח התמ"א.

בתגובה לעמדת שמאי המשיבה לכך שעד היום אושרו 2 פרויקטים בלבד בשכונה שבנדון במסגרת תמ"א 38, מפנים שמאי המבקשת לאתר מדלן, לפיו מקישים כי מצויים הליכים רבים לפרויקטים מכח תמ"א 38 בשכונת רמת יוסף, לעומת 2 פרויקטים בלבד לפינוי בינוי.

כמו כן, מפנים לבקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 שאושרו קודם לאישור תכנית בי/517 ובסמוך לאחר אישורה, בהתאם למידע המוצג באתר הועדה המקומית, כדלקמן:

- רח' מבצע סיני 17 - בקשה להיתר מס' 20141061 הוגשה בספטמבר 2014, ובפברואר 2016 הוחלט לאשר את הבקשה.
- רח' סמטת הציפורנים 3 - בקשה להיתר מס' 20150027 הוגשה בינואר 2015, בינואר 2016 הוחלט לאשר את הבקשה ובשנת 2018 הוצא ההיתר.
- רח' מבצע סיני 9 - בקשה להיתר מס' 20150321 הוגשה במרץ 2015, ובפברואר 2016 הוחלט לאשר את הבקשה.

לעמדת שמאי המבקשת, הנתונים המפורטים לעיל מלמדים כי הקונה הסביר היה מביא בחשבון בסבירות גבוהה עד כדי ודאית שבקשה להיתר מכח תמ"א 38 תאושר, ובוודאי שיש לכך השפעה על שווי המקרקעין.

- בתגובה לעמדת שמאי המשיבה לכך שלא קיימת היתכנות כלכלית כמעט לכל זכויות הבניה המותרות תיאורטית עפ"י תמ"א 38 לאור העובדה כי כלל הבניינים הקיימים במתחם הנדון

כוללים גגות רעפים מעל תקרות רביץ, טוענים שמאי המבקשת כי שמאי המשיבה לא הציג כל תימוכין לטענתו.

נוסף על כן, טוענים כי מאחר ובפרויקט חיזוק ממילא בונים את תוספת הבנייה בביסוס חדש העוטף ומעל הבניין הקיים, וכמובן לא משתמשים בתקרה הישנה והחלשה כבסיס לתוספת, אין משמעות לכך שהמבנים הקיימים כוללים תקרת רביץ, ככל שישנה בהקשר זה.

לדידם, הנחת העבודה של שמאי הועדה כאילו מדובר בפרויקט חיזוק, אינה מוסמכת.

לגישתם, אין כל מניעה לבצע פרויקט הריסה ובניה מחדש.

- בתגובת לטענת שמאי המשיבה לכך שניתן להקיש על אי קיום פוטנציאל לקבלת זכויות עפ"י תמ"א 38, זאת ע"י השוואת עסקות המכר שנערכו במתחם לאחר החלטת הועדה המחוזית להפקיד את תכנית בי/517 המגלמות את תרומת תכנית בי/517, ביחס לעסקות מכר לדירות מגורים בסביבה בגישת העלות אשר אינן משקפות פוטנציאל תמ"א 38, גורסים שמאי המבקשת כי טענת שמאי המשיבה לכך שעסקות המכר מהמתחם הנדון מגלמות את תרומת תכנית בי/517, הרי שהתרומה הינה שלילית, שכן התכנית לא הייתה כלכלית ומצד שני אישורה איין את הפוטנציאל למימוש תמ"א 38 ולכן לא ניתן לטעון שעסקאות אלו מגלמות את תרומת התמ"א לשווי.

- <u>תכנית בי/538</u>:

בתגובה לטענת שמאי המשיבה לכך שהזכויות מכוחה של התכנית דנן המהווה תכנית מפורטת לפי סעיף 23 לתמ"א 38, מתגבשת רק במועד אישור היתר הבניה, מפנים לעמדתם המפורטת לעיל לעניין סוגיית תמ"א 38.

באשר לטענת שמאי המשיבה כי התכנית מתירה תוספת קומה רק במסלול של הריסה ובניה, מציינים שמאי המבקשת כי ניתן לבצע פרויקט של הריסה ובניה מחדש מכח התמ"א במתחם הנדון.

לראייתם, אין כל מניעה בכך, ולכן התכנית מקנה תוספת זכויות בנוסף לשווי הבנוי הקיים.

12.1.4. **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המבקשת מאמצים את ערכי שווי מ"ר בנוי שנקבע בשומת שמאי המשיבה, קרי שווי מ"ר בנוי למגורים ע"ס 10,500 ₪/מ"ר.

במסמך התגובה לשומת שמאי המשיבה, מציינים שמאי המבקשת כי שווי מ"ר מבונה שנקבע בשומתם ביחס לזכויות הבניה הבלתי מנוצלות, מבוסס על ערכי שווי מ"ר מבונה משומתו של השמאי המכריע מר אייל יצחקי מיום 18.02.2019 שנערכה לנכס ברח' האורגים 27 (גו"ח 7123/130), במסגרתה נאמד שווי מ"ר מבונה ע"ס 5,200 ₪/מ"ר.

לשיטתם, הנכס נשוא השומה המכרעת לעיל מצוי במיקום עדיף ומיוחס למועד קובע יוני 2018, זאת ביחס למגרשים נשוא ההכרעה ולמועד הקובע המיוחס למדרגת ההשבחה דנן, ומשכך קובעים שמאי המבקשת שווי מ"ר מבונה ע"ס 4,500 ₪/מ"ר.

12.1.5. **<u>תחשיב שווי מצב קודם</u>**

מצב קודם

מגרש	היקף שטחי בנייה בנויים	שווי מ"ר בנוי	זכויות בנייה בלתי מנוצלות מכח תכנית ההרחבות	זכויות בנייה אקוו' מנוצלות מכח תמ"א 38 ותכנית בי/538*	סה"כ זכויות בנייה בלתי מנוצלות	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי מצב קודם
101	2,379.1	₪ 10,500	872	4,532	5,404	₪ 4,500	**₪ 49,298,550**
102	3,367.8		1,262	5,681	6,943		₪ 66,605,400
סה"כ שווי מצב קודם במעוגל							**₪ 115,900,000**
* על הצד הזהיר בהתחשב במקדם 0.9.							

12.2. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

12.2.1. **<u>היקף השטח הבנוי המיוחס לדירות המגורים הקיימות:</u>**

לטענת שמאי המשיבה, 6 חלקות המגורים הנדונות כוללות 6 מבנים אשר נבנו בהתאם להיתרי בניה מיום 13.07.1958. לשיטתו, תכנית מצב קודם בי/2א שאושרה ביום 15.07.1971 כוללת תנאי לקביעת קווי בניין בכפוף לאישור תכנית מפורטת, כאשר לטענתו לא אושרה תכנית מפורטת עד לאישור תכנית בי/319 ומשכך לא ניתן היה להרחיב את הבניינים הקיימים במקרקעין מכח תכנית בי/2א.

לטענת שמאי המשיבה, בהתאם לזכויות המוקנות מכח תכנית בי/2א, עולה כי קיים חוסר התאמה בין התכנית לבין הבינוי בפועל ובהיתר הבניה ביחס לחלקה 114 (המיוחס למגרש 102 הנדון במסגרת הליך הכרעה נוסף המתנהל במקביל בו כלולים הצדדים להכרעה דנן), הכוללת 3 קומות עם 77% במקום 2 קומות עם 54% בניה מרביים, לדידו חוסר ההתאמה האמור הוסדר ביום 09.02.1976 ע"י תרש"צ 3/39/9.

לאור זאת, גורס כי יש לאמוד את שווי המצב הקודם בהתאם להיתרי הבניה שניתנו בחלקות המגורים דנן.

שמאי המשיבה מפרט את זכויות הבניה המנוצלות במבני המגורים הקיימים בחלקות בהתאם להיתרי הבניה הבסיסיים שניתנו לצורך הקמת המבנים (ללא שטחי הרחבת הדירות בפועל), כדלקמן (מיוחס לחלקות המצויות במגרשים 101 ו-102):

חלקה	היתרי בניה בסיסיים					
	מספר קומות עילי	שטח לרישוי ללא מרפסות	מרפסות פנים	מרפסות חוץ	סה"כ כולל מרפסות	שטח ל-1 יח"ד כולל מרפסות
114	3	1,109.85	36.96	102.48	1,249.29	52.05
115	2	739.90	24.64	68.32	832.86	52.05
116	2	739.90	24.64	68.32	832.86	52.05
117	2	739.90	24.64	68.32	832.86	52.05
118	2	739.90	24.64	68.32	832.86	52.05
119	2	739.90	24.64	68.32	832.86	52.05
<u>סה"כ</u>		<u>4,809.35</u>	<u>160.16</u>	<u>444.08</u>	<u>5,413.59</u>	<u>52.05</u>

לטענת שמאי המשיבה, בנוסף לשטח הדירות הבסיסי המפורט בטבלה דלעיל, הורחבו דירות קיימות בהיתרי בנייה נוספים בהתייחס לכלל חלקות המגורים במתחם בהיקף של 368.6 מ"ר.

בהתאם לאופן חישוב הנ"ל מסתכם השטח הבנוי (כולל מרפסות) בדירות המגורים הקיימות בהיקף של 5,782.19 מ"ר (שטח כולל המיוחס לכלל חלקות המגורים במתחם).

בהמשך מסמך התגובה, טוען שמאי המשיבה כי שטחן של הדירות הקיימות, כולל שטחי מרפסות חוץ כמפורט בטבלה לעיל, דהיינו מרפסות זיז פתוחות, שמחציתן מקורות ומחציתן אינן מקורות (למעט בחלקה 119 - 2/3 מקורה ו-1/3 לא מקורה).

לטענתו, מהשוואת היתרי הבניה לבנוי בפועל, עולה כי מרפסות החוץ נסגרו ללא היתרי בניה.

לגישתו, בהתאם לפסיקה המחייבת לעניין היטל השבחה, אין להביא בחשבון בניה שבוצעה ללא היתר, וזאת עפ"י פס"ד ביהמ"ש המחוזי בעמ"נ 52035-12-16 הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' בלורי בע"מ.

לאור זאת, טוען כי ראוי לאמוד את שווי המצב הקודם, בהתחשב בכך שמרפסות אלה מהוות מרפסות פתוחות, שמחציתן אינן מקורות, דהיינו לפי מקדם שקלול מירבי בשיעור 0.4.

אציין כי השטחים המפורטים לעיל הינם בהתאם למסמכי התגובה שנמסרו ע"י שמאי המשיבה[41] ומיוחסים לכלל השטח הבנוי במגרשי התמורה, כאשר לא הוצג תחשיב השבחה חלופי במגרש מושא ההכרעה על בסיס השטחים דנן, משכך יפורטו שטחי הדירות הבנויות כפי שהוצג בשומת שמאי המשיבה.

שמאי המשיבה מביא בחשבון לצורך בחינת שווי המצב הקודם את חלקות המגורים שהוקצו במגרש 101 מושא ההכרעה, קרי חלקות 118-119 בשלמות ושיעור יחסי של 68.75% (תתי חלקות 6-16) בחלקה 117.

<u>פירוט תתי החלקות המצויות בחלקות שהוקצו במגרש 101, כדלקמן:</u>

1. חלקה 117 (שיעור יחסי בסך 68.75% מתוך 16 תתי חלקות) - 11 תתי חלקות.
2. חלקות 118-119 בשלמות - 16 תתי חלקות בכל אחת מהחלקות ובסה"כ 32 תתי חלקות.

בהתאם למפורט, סך תתי החלקות המיוחסות להקצאה במגרש 101 הינן 43 תתי חלקות.

<u>להלן התפלגות השטחים הבנויים בשומת שמאי המבקשת:</u>

1. שטח בניה בסיסי חלקה 117 (חלק יחסי בשיעור של 68.75% המהווה את חלקות 6-16) וחלקות 118-119 (51.73 מ"ר/יח"ד X 43 יח"ד): 2,224.39 מ"ר.
2. היקף שטחי הבניה שמומשו במסגרת תכנית בי/319: 154.7 מ"ר (מיוחס ל-7 דירות).

בהתאם לפירוט השטחים דלעיל, סך השטח הבנוי המיוחס לדירות המגורים הקיימות (כולל הרחבות) הינו 2,379 מ"ר.

בתגובה לטענת שמאי המבקשת לכך ששטחן של כלל הדירות הקיימות הינו 51.73 מ"ר, זאת בהתאם לנספח 10 לתכנית בי/319, טוען שמאי המשיבה כי הטענה נכונה, ברם שטח זה כולל מרפסות פתוחות (העליונות אינן מקורות), המסווגות כ"מרפסות חוץ" שהיקף הינו 444.08 מ"ר, דהיינו מרפסות זיז שמחציתן מקורות ומחציתן אינן מקורות (למעט חלקה 119 הכוללות 2/3 מרפסות מקורות ו-1/3 לא מקורה).

לאור זאת סבור שמאי המשיבה כי יש להעריך את שווי הדירות הקיימות במצב הקודם (בהתייחס לכלל בנייני המגורים בחלקות הנדונות), כדלקמן:

סוג שטח	כמות	מקדם שקלול	שטח משוקלל
רגיל	5,303 מ"ר	1.0	5,303 מ"ר
מרפסות זיז	444 מ"ר	0.4	178 מ"ר
<u>סה"כ</u>	<u>5,747 מ"ר</u>		<u>5,481 מ"ר</u>

<u>תגובות שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקשת לסוגית שטחי הדירות הקיימות:</u>

בתגובה לטענת שמאי המבקשת לכך שלאורך השנים שטח מרפסות החוץ נסגר והפך לחלק אינטגרלי מהדירה ולפיכך יש להביאו בחשבון במקדם 1, וכן טענתם כי ברי שבמישור החוזי בין הדיירים ליזם, שטח זה מוכר כחלק משטח הדירה עליו יתווספו שטחים בהתאם למוסכם בין

[41] פירוט: מסמך מיום 24.06.2021 ומיום 20.10.2021.

הצדדים, טוען שמאי המשיבה כי הטענה אינה נכונה, שכן מהשוואת היתרי הבניה למצב הבניה בפועל, עולה כי מרפסות החוץ נסגרו ללא היתרי בניה.

לשיטת שמאי המשיבה, בהתאם לפסיקה[42] לעניין היטל השבחה אין להביא בחשבון בניה שבוצעה ללא היתר בניה.

לאור זאת, גורס שמאי המשיבה כי בבחינת שווי המצב הקודם מתחייב להעריך את שטחים אלו כמרפסות פתוחות, שמחציתן אינן מקורות, לפי מקדם שקלול מירבי בשיעור של 0.4.

12.2.2. **<u>יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות</u>:**

<u>תכנית ב/319</u>: לעמדת שמאי המשיבה, תכנית ב/319 מהווה חלק ממערך תכניות "מצב חדש", ולפיכך אין לכלול את זכויותיה כחלק משווי המצב הקודם, למעט זכויות הבניה שמומשו בפועל.

לדידו, הישימות הכלכלית של התכנית הינה נמוכה ולראיה מציין כי במשך כ-30 שנה מאישורה של התכנית, מתוך כלל הזכויות המוקנות במסגרת התכנית בהיקף של 2,476.24 מ"ר נוצלו זכויות להרחבת דירות המגורים הקיימות בהיקף של 368.6 מ"ר בלבד, דהיינו כ-15% מסך הזכויות.

בהתאם לאמור, מציין כי לא חושבה בשומתו השבחה בגין התכנית דנן, בעוד זכויות הבניה שמומשו במסגרת היתרי בניה בדירות המגורים במתחם נלקחו בחשבון כחלק משווי המצב הקודם.

אציין כי עמדת המשיבה כמפורט לעיל הינה בהתאם למסמך התגובה לשומה אחרת, כאשר בשומת שמאי המשיבה הובאו בחשבון כחלק משווי המצב הקודם זכויות בניה בלתי מנוצלות מכח תכנית ב/319, הואיל ולא הוצג תחשיב חלופי על בסיס גישה זו, יפורט תחשיב המשיבה במצב הקודם כפי שפורט בשומתו, קרי בתוספת זכויות בניה בלתי מנוצלות מכח התכנית דנן.

בשומת שמאי המשיבה, היקף זכויות הבניה הבלתי מנוצלות במסגרת תכנית ב/319 הינו 874 מ"ר, המהווה תוספת של 23.81 מ"ר ביחס לדירות המגורים שלא הרחיבו את דירתם והשלמת הזכויות לדירות אשר הרחיבו את דירתם בשיעור נמוך מהיקף הזכויות דנן.

בתגובה לטענת שמאי המבקשת לכך שהזכויות מכח תכנית ב/319 להרחבת דירות המגורים לא נוצלה ע"י חלק מבעלי הדירות הקיימות אין בה בכדי להעיד על היעדר ישימות ו/או על שווי השוק של זכויות אלה, גורס שמאי המשיבה כי העובדה שכ-86% מסך הדירות הקיימות לא ניצלו את זכויות הבניה להרחבת דירותיהם בפרק זמן כה ארוך מאישורה של התכנית, מהווה הוכחה חותכת להיעדר ישימות כלכלית.

בתגובה לטענת שמאי המבקשת לכך שאי ניצול הזכויות נובע בשל היכולת הסובייקטיבית של הבעלים, טוען שמאי המשיבה כי הוכחה זו אינה מבוססת, שכן היעדר יכולת כלכלית של אוכלוסייה במקום מסוים קובעת את פונקציית הביקוש ויוצרת מצב של היעדר ביקוש, שגורם לשיווי משקל כלכלי, שבמסגרתו השווי האובייקטיבי של הזכויות הבלתי מנוצלות הינו אפס. לאור זאת, סבור שמאי המשיבה כי טענת שמאי המבקשת דווקא תומכת בעמדתו באופן שמהווה הסבר אפשרי לכך שהשווי האובייקטיבי של הזכויות הבלתי מנוצלות הינו אפס, וסותרת את טענת שמאי המבקשת לקיומו של שווי כלכלי לזכויות אלו.

[42] שמאי המשיבה מפנה לעמ"נ 52035-12-16 "הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' בלורי בע"מ".

<u>תכניות בי/430, בי/403 ו-בי/1/403</u>: לשיטת שמאי המשיבה, שגו שמאי המבקשת בכך שהציגו בשומתם את התכניות שבנדון כחלק מהמערך התכנוני המיוחס למצב הקודם, זאת מהטעמים הבאים:

- תכניות אלו מהוות כחלק מהמצב החדש ולא מומשו בבקשות להיתרי בניה בחלקות הנדונות.
- תכנית בי/430 המקנה זכויות לחדרי יציאה לגג איננה כלכלית לניצול, זאת מאחר וגגות מבני המגורים בחלקות הם גגות רעפים ע"ג תקרות רביץ. משכך, תכנית זו אינה משביחה.

  בתגובה לעמדת שמאי המבקשת לכך שבהתאם לתכנית נדרשת נסיגה של 1.2 מ' לפחות מקו מתווה הבניין, טוען כי הדבר נכון רק ביחס לקו בניין צידי ואחורי, בעוד ביחס לקו הבניין הקדמי נקבע כי הנסיגה הנ"ל כפופה לאישור הקלה. לשיטתו, הקלה מהווה מצב תכנוני נפרד שאינו מהווה חלק מתכנית בי/430, ולכן ובהתאם לפסיקה אין לראותה כחלק מהוראות התכנית.

  בתגובה לטענת שמאי המבקשת לכך שניתן לפתור את בעיית קווי הבניין ע"י הקטנת מס' דירות הגג, באופן שיתוכננו 4 דירות גג בשטח של 50 מ"ר כ"א, טוען שמאי המשיבה כי פתרון זה בלתי אפשרי מבחינת הוראות התכנית, שכן אין מספיק שטח לתכנן דירת גג בהיקף של 50 מ"ר מעל דירת המקור עקב מגבלת קווי בניין ממתווה הגג, נוסף על כך טוען כי לא ניתן לתכנן את דירת הגג בהיקף של 50 מ"ר מעל 2 דירות, וזאת בהתאם לסעיף 10.1.3.4 להוראות התכנית, לפיו חדר היציאה לגג יתוכנן בדיוק מעל דירת המקור ולא מעל דירה אחרת שאינה דירת המקור.
- תכנית בי/403 המתירה הקמת מרתפים אינה ישימה במקרקעין הנדונים ללא הריסת המבנים הקיימים, ולכן אינה משביחה.
- תכנית בי/1/403 המתירה מועדון דיירים בקומה המפולשת אינה ישימה בנכס הנדון ללא הריסת המבנים הקיימים.

לגישת שמאי המשיבה, חוסר ההתכנות הכלכלית של התכניות לעיל בא לידי ביטוי ביתר שאת לאור העובדה כי לא מומשו בנכס הנדון.

<u>תכנית בי/497</u>: לטענת שמאי המשיבה, התכנית מתירה הקמת דירת גג בשטח 40 מ"ר במקום חדר יציאה לגג בשטח זה, זאת בכפוף לחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה עפ"י דרישות תמ"א 38.

לגישתו, תכנית זו מהווה חלק מהמצב התכנוני החדש ואינה מומשה מעולם בנכס הנדון.

לדידו, אין כדאיות כלכלית במימוש התכנית במקרקעין שבנדון מסיבה זהה למפורט ביחס לתכנית בי/403, וכן מאחר והמרת חדרי יציאה לגג בדירות הגג כפופה לחיזוק הבניין בהתאם לדרישות תמ"א 38, שיפוץ הבניין, תוספת מעלית ומיגון, כך שאין כדאיות כלכלית לבעלי הדירות העליונות לבצע את המטלות הללו על חשבונם בתמורה להמרת חדרי יציאה לגג לדירות גג. לא זו אף זו, גורס שמאי המשיבה כי לא קיימת היתכנות תכנונית למימוש הזכויות מכח התכנית, הואיל ובהתאם

לקווי הבניין שנקבעו במסגרת התכנית לא ניתן להסדיר חדר גג בהיקף של 40 מ״ר במבני המגורים שבנדון[43], זאת בכפוף להוראות התכנית בה נקבע כי שטחה הכולל של דירת גג לא יקטן מ-40 מ״ר.

במסמך התגובה של שמאי המשיבה לתגובת שמאי המבקשת, חוזר שמאי המשיבה על עמדתו ביחס לניצול הזכויות מכח תמ״א 38 גם ביחס לתכנית בי/497, קרי היעדר כלכליות הנובעת לאור העובדה כי גגות מבני המגורים הקיימים בנויים מגגות רעפים מעל תקרות רביץ (ר׳ פירוט בהרחבה לתגובות שמאי המשיבה לתמ״א 38 לסוגיה זו).

כתימוכין לעמדתו, מציג שמאי המשיבה תחשיב כדאיות כלכלית לניצול הזכויות מכח התכנית דנן בבניין טיפוסי הכולל 16 יח״ד, כדלהלן:

סך שטח ברוטו בקומה טיפוסית קיימת (עפ״י היתרי בניה של המבנים הקיימים הטיפוסיים)	521.30 מ״ר
תוספת שטח של 8 מ״ר ממ״דים לקומה (8*12.5 מ״ר)	100.00 מ״ר
סך שטח ברוטו בקומה טיפוסית קיימת (לאחר תוספת ממ״דים)	621.30 מ״ר
שיעור בניה מרבי מותר בקומת הגג (עפ״י סע׳ 6.2 ב. לתקנון תכנית בי/497)	40%
סך שטח בניה מרבי מותר בקומת הגג (עפ״י הוראות בי/497)	248.52 מ״ר
הפחתת שטח 4 חדרי מדרגות ומבואות קומתיות בקומת גג חדשה (4 כניסות בכל בנין)	-40.00 מ״ר
סך שטח דירתי מרבי מותר בקומת הגג החדשה	208.52 מ״ר
סך שטח מרפסות גג מתקבל בקומת הגג החדשה (621.3 מ״ר*60%)	372.78 מ״ר
סך שטח ז״ב משוקלל בקומת הגג החדשה (208.52 מ״ר + 372.78*0.4 מ״ר)	357.63 מ״ר
סך עלויות הבניה החלות על היזם לצורך עמידה בהוראות תכנית בי/497 (לכל בנין טיפוסי הכולל 16 יח״ד) (שמאי המשיבה מציג בנספח המצורף למסמך התגובה, פירוט עלויות הבניה)	₪ 6,788,955
מקדם רווח יזמי נדרש בגין פרויקט מסוג זה - 15% מסך עלות ההקמה	115%
סך עלות בניה ליזם + רווח יזמי במימוש פרויקט מסוג זה לפי תכנית בי/497	₪ 7,807,298
סך שטח ז״ב משוקלל בקומת הגג החדשה המועבר ליזם (208.52 מ״ר + 372.78*0.4 מ״ר)	357.63 מ״ר
שווי 1 מ״ר ז״ב משוקלל מינימאלי המייצר כדאיות כלכלית ליזם בפרויקט דנן	₪ 21,830

בהתאם לטבלה דלעיל, מקיש שמאי המשיבה כי לא קיימת היתכנות כלכלית לניצול תכנית בי/497 ע״י היזם, משום שההיתכנות כזאת קיימת רק במצב שבו שווי 1 מ״ר זכויות בניה משוקלל הינו 21,830 ₪/מ״ר לכל הפחות, דהיינו פי 4 מהשווי המוערך במועד הקובע הראשון.

[43] מידות דירה טיפוסית - 6.5 מ׳ X 7.5 מ׳, בניכוי קווי בניין 1.2 מ׳ ו-2.2 מ׳ מקו מתווה הגג.
מסגרת חדר יציאה לגג - 6.5 מ׳ X 3.9 מ׳ (7.5 מ׳-3.6 מ׳) = 25.35 מ״ר לדירת גג.

12.2.3. **<u>תמ"א 38 ותכנית בי/538 (תכנית מפורטת מכח סעיף 23 לתמ"א)</u>**

לעמדת שמאי המשיבה, אין לשייך כחלק משווי המצב הקודם את זכויות תמ"א 38 והתכניות המפורטות מכוחה, הואיל ובהתאם לפסיקה, לרבות פס"ד ביהמ"ש העליון - "אליק רון", נקבע כי תמ"א 38 מהווה "שיעבוד צף" ומתגבשת רק במועד הוצאת היתר בניה מכוחה.

לשיטתו, מאחר ובמקרקעין שבנדון לא אושרה בקשה להיתר בניה מכח תמ"א 38 היא איננה רלוונטית להליך הנדון ואינה מהווה חלק מהמערכת התכנונית המיוחסת לשווי המצב הקודם[44].

יתר על כן מפנה שמאי המשיבה לפס"ד עמ"נ 33949-09-20 "לביא נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה", לפיה טוען כי נקבע בין היתר בהתבסס על קביעות בימ"ש עליון בהלכת "אליק רון" שאין להביא בחשבון בבחינת שווי המצב הקודם את זכויות הבניה המותרות עפ"י תמ"א 38.

- <u>תמ"א 38</u>: לעמדת שמאי המשיבה, שמאי המבקשת הביאו בחשבון זכויות בניה בלתי מנוצלות מכח תמ"א 38 באופן שגוי, שכן בהתאם לפסיקה תמ"א 38 מהווה שיעבוד צף, דהיינו זכויותיה מתגבשות רק במועד הוצאת היתר הבניה מכוחה.

  לשיטת שמאי המשיבה, מאחר ובנכס הנדון לא אושרה בקשה להיתר מכח תמ"א 38, הרי שאינה רלוונטית להליך דנן ולא מהווה חלק מהמצב התכנוני הקודם.

  כסימוכין לעמדתו מפנה שמאי המשיבה לפסיקות שונות כדלהלן:

- פס"ד "אליק רון": לגישת שמאי המשיבה בפס"ד נקבע כי תמ"א 38 משולה לתכנית המרחפת מעל כל שטח המדינה, ובהיקש ל"שיעבוד צף" המתגבש במועד הוצאת היתר הבניה. לדידו, המחוקק פסק כי מועד הוצאת היתר הבניה מהווה כמועד המצית את החיוב בהיטל השבחה ולא כמועד אישור התכנית.

- פס"ד ביהמ"ש המחוזי ת"א עמ"נ 19341-04-19 'הועדה המקומית לתו"ב תל אביב נ' דייניש בע"מ': לעמדת שמאי המשיבה בפס"ד נקבע כי יש להפריד בין "שווי שוק" לבין "שווי לצורכי היטל השבחה", כך שאומדן השווי יכלול רק זכויות מוקנות הניתנות לניצול באופן ודאי. בהתאם לעקרון זה, סבור שמאי המשיבה כי לא ניתן לבסס מצב תכנוני על זכויות בניה שאינן ודאיות כדוגמת תמ"א 38. לשיטתו, פסק הדין הנ"ל הינו חלוט ומחייב.

- פס"ד בימ"ש מחוזי ירושלים עמ"נ 36933-04-14 'סי.בי.די סטאר נ' ועדה מקומית לתו"ב ירושלים': שמאי המשיבה מציין כי בפס"ד הנ"ל נקבע כי יש לנטרל את שווי מרכיב הציפיות לאישור הקלה משווי הנכס במצב הקודם מכיוון שאינו וודאי.

  בהתאם לכך, סבור כי לא ניתן לבסס את שווי המצב הקודם על זכויות בניה שאינן וודאיות.

  לעמדתו, פס"ד זה הינו חלוט ומחייב.

- החלטת ועדת ערר 'צ.ו.ר מעוף נ' ועדה מקומית לתו"ב תל אביב': אין להטיל היטל השבחה על מכר של נכס הזכאי "תיאורטית" לזכויות בניה מכח תמ"א 38, שכן התגבשות תמ"א 38 כ"תכנית" לעניין היטל השבחה הינה בעת מתן היתר בניה.

[44] יפורט בהרחבה בהמשך כחלק מתגובות שמאי המשיבה כפי שהועברו במסמכי התגובות לשומה אחרת.

- החלטת ועדת ערר (ת"א) 85092/16 'ועדה מקומית לתו"ב הרצליה נ' כרמון מינצר': מועד התגבשות זכויות מכח תמ"א 38 הינה מועד אישור היתר הבניה.
- החלטת ועדת ערר 'בן דוד פיתוח ויזמות בע"מ מ' ועדה מקומית נתניה': לעמדת שמאי המשיבה בהחלטה זו אשר ניתנה ביום 25.03.2021, נקבע באופן מוחלט כי אין להביא בחשבון בבחינת שווי המצב הקודם זכויות בניה פוטנציאליות מכח תמ"א 38.

שמאי המשיבה מפנה להחלטות ועדת ערר לרישוי מחוז ת"א[45] לפרויקטים במסגרת תמ"א 38 בתחום העיר בת ים, בהן הוחלט על הקטנת הבינוי/אי אישור זכויות מכח תמ"א 38, כתימוכין לעמדתו לכך שזכויות מכח תמ"א 38 אינן מהוות זכויות מוקנות ואינן וודאיות.

יתר על כן, מפנה שמאי המשיבה לתקן 21.1, ולסיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי ביום 08.07.2018 בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי, בהם לטענתו נקבע כי אין להביא זכויות/פוטנציאל לפי תמ"א 38.

שמאי המשיבה מציין כי אין שומה מכרעת אחת אשר תומכת בגישת שמאי המבקשת לסוגיה זו ומפנה לשומה שנערכו ע"י השמאי המכריע מר בועז קוט[46], במסגרתה טוען כי נקבע שאין להביא בחשבון בשווי המצב הקודם פוטנציאל לתוספת זכויות בניה מכח תמ"א 38.

- בתגובה להחלטות ועדות ערר[47] שפירטו שמאי המבקשת כתימוכין לעמדתם שיש לכלול בשווי המצב הקודם זכויות בניה בלתי מנוצלות מכח תמ"א 38, טוען שמאי המשיבה כי לאור העובדה שהחלטות ועדות ערר הנ"ל מנוגדות לפסיקות שהציג, המיוחסות לביהמ"ש העליון ("אליק רון") ולביהמ"ש המחוזי ("דייניש" ו-"סי.בי.די סטאר"), אזי בהתאם להיררכיה המשפטית פסקי הדין שהציג גוברים על החלטות ועדת הערר.

לא זו אף זו, מציין כי החלטות ועדת הערר שפורטו בשומת המבקש ישנות ואינן עדכניות לפסיקה העדכנית.

שמאי המשיבה מתייחס באופן פרטני להחלטת ערר (מרכז) 75/15 "אביבה אליסיאן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה" שהציגו שמאי המבקשת, כאשר לשיטתו החלטה זו אינה רלוונטית לענייננו, הואיל ודנה בשווי פיצוי ירידת ערך לפי סעיף 197 ולא בהיטל השבחה, אשר אופן החישוב ביניהן אינו בעל קורלציה מלאה.

- בתגובה לעמדת שמאי המבקשת לכך שקונה סביר היה מביא בחשבון שתאושר תוספת זכויות מכח תמ"א 38, טוען שמאי המשיבה כי בהתאם להלכת "אליק רון" טענה זו אינה רלוונטית היות והזכויות מכח תמ"א 38 מתגבשות רק במועד אישור היתר הבניה.

לגישתו, ככל ולזכויות אלה השפעה על שווי הנכס אזי יש לנטרלו.

לראייתו, הקריטריון הנטען ע"י שמאי המבקשת לכך שיש לבחון את שווי המצב הקודם בהתאם ל"מבחן השוק" אינו רלוונטי לאור פס"ד "דייניש" בו נקבע כי יש לערוך אבחנה בין שווי השוק האובייקטיבי לבין שווי השוק לצורכי היטל השבחה.

[45] ערר 1018-02-18 ו-ערר 1003-01-20.
[46] גו"ח 7146/256, רח' בלפור 2 ו-4.
[47] (ת"א) 85143/13 'רון ציון נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה רמת גן ; החלטת ערר (מרכז) 75/15 אביבה אליסיאן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה.

כמו כן מציין כי בפס"ד "סי.בי.די סטאר" נקבע כי יש לנטרל את שווי מרכיב הציפיות.

- בתגובה לטענת שמאי המבקשת לכך שהועדה המחוזית ציינה כי יש להביא בחשבון את העובדה כי כל הבניינים בשכונה יממשו את הזכויות מכח התמ"א, טוען שמאי המשיבה כי טענה זו אינה נכונה ואיננה רלוונטית, הואיל ושמאי המבקשת אינם מציגים את הציטוט המלא של המשפט בו נאמר ע"י מתכננת המחוז כי בטווח הארוך כל הבניינים בשכונה יחוזקו במסגרת תמ"א 38 או פינוי בינוי, דהיינו לא מיוחס לכל הבניינים בשכונה חיזוק מכח תמ"א 38 באופן גורף. שמאי המשיבה מצטט את דברי יו"ר הועדה המחוזית בו היא מייחסת את החיזוק ל-2 אפשרויות, תמ"א 38 ופינוי בינוי, ומקיש כי לא נאמר במפורט שהחיזוק יערך באמצעות תמ"א 38 בלבד. לגישת שמאי המשיבה, אמירות חברי הועדה המחוזית אינן רלוונטיות לענייננו, שכן אינן מבוססות על נתונים אמפיריים עובדתיים.

  לעמדתו, הנתונים האמפיריים מוכיחים שנכון למועד הקובע, הצפי לאישור פרויקטים מכח תמ"א 38 בשכונה הנדונה הינו אפס, ולראיה בשכונת רמת יוסף אושרו מאז ומעולם 2 פרויקטים בלבד, ולכן כל קונה סביר היה מודע לכך.

- לגישת שמאי המשיבה לא קיימת התכנות כלכלית כמעט לכל זכויות הבניה המותרות תיאורטית עפ"י תמ"א 38, הואיל ומבני המגורים הקיימים בחלקות מושא ההכרעה כוללים גגות רעפים מעל תקרות רביץ באופן שתוספת קומות חדשות מחייבת את הריסתם מאחר ומהוות את תקרת דירות הקומה העליונה, כאשר בניית תקרות חדשות מבטון במקומן, משמעותה הריסת פנים הדירות ופינוי הדיירים ביחס לכ-46% מסך הדירות הקיימות במקרקעין. לעמדתו, עניין זה מייקר מאוד את עלות הבניה עד כדי היעדר כלכליות, ולראיה מציין כי בעיר בת ים לא בוצע אפילו פרויקט אחד של תמ"א 38 בבניינים הכוללים תקרות רביץ וגגות רעפים (במסמך התגובה של שמאי המשיבה לתגובת המבקשת, חוזר שמאי המשיבה על טענה זו גם ביחס לתכנית בי/497).

  לגישתו, המבנים הקיימים במתחם רעועים מבחינה פיזית ולכן לא ניתן ליישם בהם היתכנות כלכלית במסגרת פרויקט תמ"א 38 במסלול חיזוק, ולראיה מצטט את דברי המבקשת (היזם) בפנייתו אל מנכ"ל העירייה מיום 21.08.2019[48].

- בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי אין מחלוקת שתמ"א 38 השפיעה על שווי המקרקעין במצב הקודם, ולראיה גם הוועדה המקומית (שמאי המשיבה) לא חולקת על עובדה זו, שהרי עצם טענתה כי יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 במצב הקודם מלמדת על השפעתה על שווי המקרקעין, טוען שמאי המשיבה כי הטענה אינה נכונה וסותרת את המציאות, שכן בהתאם לתגובתו המפורטת לעיל ביחס לתמ"א 38 בשכונת רמת יוסף, הרי שנקבע במפורש כי נכון למועד הקובע לתכנית בי/517, תמ"א 38 לא השפיעה על שווי הנכסים הנכללים בשכונה שבנדון, ולכן לא השפיע על שווי המקרקעין מושא ההכרעה במצב הקודם.

  בהתאם לכך, מדגיש כי אין הסכמה לסוגיה זו בינו ובין שמאי המבקשת.

[48] שמאי המשיבה מצטט את דברי היזם כדלקמן: "הפרויקט ממתין למעלה מ-10 שנים לתחילת בנייתו ובשנים בהן אנו היזמים שלו, אנו נדרשים מידי יום לפעול לתיקון ותחזוקה של מבנים במצב קשה ואף פנינו משפחה אחת לפני כשנה עקב המצב הבלתי נסבל של המתחם אשר אינו ראוי יותר למגורי אדם ושא בנין אחד הכלול בו אף הוכרז ע"י מהנדס העיר כמבנה מסוכן".

כתימוכין לכך שתמ"א 38 לא השפיעה על שווי הנכסים הכלולים בשכונת רמת יוסף, מפנה שמאי המשיבה ל-2 סדרות נתוני שווי, כדלקמן:

1. סדרה 1: עסקות מכר שבוצעו מתחילת שנת 2000 ועד למועד אישורה של תמ"א 38, בהתאם מקיש שב-5 השנים, עובר למועד אישור התמ"א לא קיימת עליית מחירי דירות במקרקעין שבנדון.
2. סדרה 2: עסקות מכר שבוצעו לאחר אישור תמ"א 38 ועד לסוף שנת 2010, שהינו בסמוך לתחילת הכנת תכנית בי/517 (שמאי המשיבה מציין כי לא הציג עסקות מכר לאחר מועד זה, היות ומחירן מושפע מציפיות תכנוניות המיוחסת לתכנית בי/517), בהתאם מסיק שב-5 השנים שלאחר אישור התמ"א לא קיימת מגמה של עליית מחירי דירות במקרקעין שבנדון.

לאור המפורט לעיל, גורס שמאי המשיבה כי תמ"א 38 אינה השפיעה על מחירים הדירות במתחם דנן.

לגישת שמאי המשיבה, ניתן ללמוד על מגמה דומה גם מעסקות המכר שהציג בשומתו, זאת בהשוואה בין עסקות המכר שנערכו במתחם לאחר החלטת הועדה המחוזית להפקיד את תכנית בי/517 המשקפות שווי מ"ר בנוי בסך 11,630 ₪/מ"ר ומגלמות את תרומת תכנית בי/517, ביחס לעסקות מכר לדירות מגורים בסביבה בגישת העלות אשר אינן משקפות פוטנציאל תמ"א 38, לפיהן שווי מ"ר בנוי נאמד ע"ס 10,500 ₪.

לגישתם, בנטרול מזערי של תרומת תכנית בי/517, הרי שהמחיר בין מושאי ההשוואה לעיל התלכדו באופן שיש בו בכדי להעיד כי לא קיים פוטנציאל לקבלת זכויות עפ"י תמ"א 38, משום שאינו קיים.

- בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי מושכלות יסוד בשמאות מקרקעין הינן כי פוטנציאל תכנוני או ציפיות לעתיד מהווים חלק בלתי נפרד משווי הנכס אותו יש לשום בהתאם לשווי האובייקטיבי, טוען שמאי המשיבה כי טענה זו איננה נכונה לעניין אומדני שווי לצורך קביעת היטל השבחה ולכן היא מטעה. לגישתו, בבחינת השווי לצורך קביעת היטל השבחה מתחייב לעקר פוטנציאל תכנוני שאינו חלק מהמצב התכנוני המוערך.

בתגובה לטענת שמאי המבקשת לכך שעל אף הנטען על ידם באשר לכלילת הפוטנציאל התכנוני כחלק משווי הנכס, הרי שהפסיקה מסייגת זאת במקרים מסוימים כדוגמת פס"ד לוסטריק, אולם המקרה הנדון בהליך דנן אינו חוסה תחת מקרים אלו, טוען שמאי המשיבה כי פרשנות שמאי המבקשת לפס"ד לוסטרניק אינה נכונה ומשכך שגויה וסותרת את האמת.

לא כל שכן, טוען שמאי המשיבה כי קיים פס"ד מחייב ("לביא") הניתן ע"י ביהמ"ש העליון (ליתר פירוט, ר' פרק עמדת שמאי המשיבה למצב הקודם), לפיו זכויות הבניה המותרות עפ"י תמ"א 38 לא יילקחו בחשבון בבחינת שווי המצב הקודם לעניין היטל השבחה.

- בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי מאחר שזכויות תמ"א 38 פטורות מהיטל, הרי שממילא אין לנטרל את השפעתה מהמצב הקודם, טוען שמאי המשיבה כי אין קשר לוגי והגיוני בין סוגיית פטור מהיטל השבחה בגין זכויות מכח התמ"א לבין הסוגייה של אי הבאה/הבאה בחשבון של זכויות תמ"א 38 באומדן שווי המצב הקודם.

לגישתו, מדובר ב-2 נושאים שונים ועצמאיים שאינם תלויים זה בזה, שכן רק בתרחיש שבו מנוצלות זכויות התמ"א בדרך של היתר אזי הן פטורות מהיטל השבחה, כאשר בתרחיש שבו לא מנוצלות זכויות מכח תמ"א 38, בדומה למקרה דנן במסגרת הליך ההשבחה שבנדון, הרי שלא ניתן להעניק פטור לזכויות שאינן מוענקות/מנוצלות, ולכן הפטור אינו רלוונטי להליך הנדון.

- התייחסות שמאי המשיבה לעמ"נ "אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתו"ב חיפה":

- בתגובה לעמדת שמאי המבקשת כי פסיקת ביהמ"ש לעניין "לביא" בדבר היעדר קונקרטיזציה אינה מהווה חידוש לפסיקות קודמות, ברם פסיקתם כי התמ"א אינה השפיע על שווי המקרקעין הינה שגויה מיסודה, שכן מסקנת ביהמ"ש השגויה בדבר היעדר השפעה של התמ"א הובילה לכך ששאלת נטרול השפעתה משווי המצב הקודם כלל לא נדונה, ועל כן גורסים כי פסיקה זו כלל לא רלוונטית לענייננו, טוען שמאי המשיבה כי פס"ד הינו מחייב כך שמתחייב ליישמו בכל שומת מקרקעין, לרבות בשומות מכריעות.

  לגופו של עניין, טוען שמאי המשיבה כי טענת שמאי המבקשת איננה נכונה, שכן בסעיף 49 לפסק הדין ניתנה התייחסות לשאלה זאת, וקובע שאף אם נניח שקיימת השפעה של תמ"א 38 המעלה את שווי המקרקעין במצב הקודם, הרי שציפייה כללית אינה מספיקה לצורך קביעת שווי המצב הקודם.

- בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי קביעת ביהמ"ש הנ"ל לכך שציפייה כללית אינה מספקת לצורך קביעת שווי המצב הקודם עומדת בסתירה לפס"ד "לוסטרניק", סבור שמאי המשיבה כי הטענה אינה נכונה מאחר ופס"ד לביא והלכת לוסטרניק מדברים על מושגים שונים לחלוטין. לעמדתו, בפס"ד לביא נקבע כי בשומת השבחה, לא יובא בחשבון בשווי המצב קודם, פוטנציאל לקבלת זכויות בניה מכח התמ"א היות ופוטנציאל זה אינו ודאי, בעוד בהלכת לוסטרניק נקבע כי בנסיבות הספציפיות שנדונו במסגרתו, הפוטנציאל הינו וודאי ולכן יילקח בחשבון, דהיינו מדובר בסוגיות שונות, ברם הקריטריון לבחינת ההשבחה הינו זהה ומושתת על עקרון הוודאיות, ולכן לא קיימת סתירה כלשהי בין פסקי הדין.

- בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי הפניית ביהמ"ש ("לביא") לפס"ד דלי דליה כתימוכין לטענתם בדבר היעדר שווי, מהווה טעות יסודית, שכן בפס"ד הנ"ל נקבע במפורש כי בהיטל השבחה יש להתחשב בציפייה כללית במצב הקודם, זאת בשונה מתביעת 197, טוען שמאי המשיבה כי הטענה אינה נכונה, היות ושמאי המבקשת מצטטים חלק מחו"ד של אחד משופטי הרוב (כב' השופט י. עמית) כאילו פס"ד מבוסס על חוו"ד זו, לעמדת שמאי המשיבה הצגה זו של הדברים הינה שגויה ומטעה, שכן פס"ד מבוסס על חוו"ד כב' השופטת ברק ארז, ולכן הציטוט שהוצג ע"י שמאי המבקשת אין בו בכדי להוכיח את הנטען על ידם.

  לאור זאת, גורס שמאי המשיבה כי ראוי להקיש מסקנות בהתבסס על חוות הדעת הראשית של פסק הדין, דהיינו בהתבסס על כב' השופטת דפנה ברק ארז.

  לדידו מתוך פרק ההכרעה בפס"ד הנ"ל, עולה כי קריטריון הוודאות הוא הקריטריון הקריטי הקובע האם פוטנציאל תכנוני נכלל או לא נכלל באומדן שווי מצב קודם.

- באשר לטענת שמאי המבקשת כי העובדה שזכויות התמ"א הינן זכויות מותנות המתגבשות משפטית רק במועד הוצאת היתר בניה אין בה בכדי לשלול את ההשפעה החיובית של התמ"א על שווי המקרקעין, כאשר לעמדתם החלטת ועדת הערר בעניין צ.ו.ר מעוף תומכת במסקנה זו, טוען שמאי המשיבה כי טענה זו אינה רלוונטית ומסיטה מעיקר ההחלטה.

  לגישתו, בהחלטה ועדת הערר בעניין צור מעוף נקבע כי לצורך שומת היטל השבחה לא ניתן להביא בחשבון את תמ"א 38, אלא רק כאשר קיים אישור להיתר בניה ספציפי.

  לראייתו, הואיל ובנכס הנדון לא אושרה מעולם בקשה להיתר ליישום תמ"א 38, הרי שאינה קיימת כחלק ממערכת שווי המצב הקודם.

- בתגובה לטענת שמאי המבקשת לכך שמכיוון שבמתחם הנדון אושרה תכנית המגדילה באופן ניכר את היקף יח"ד, לצד העובדה שההפרשות לצרכי ציבור לא גדלו הצורה ניכרת לעומת הקיים, הרי שהתכנית דנן נותנת משנה תוקף לכך שלא קיימת מניעה תכנונית תשתיתית לאשר היתרים מכח תמ"א 38, אשר היקף הזכויות מכוחה נמוך מזה שאושר המצב החדש, כך שבמקרה הנדון הפסיקה קובעת כי שיקול הדעת של הוועדה המקומית כמעט מתאיין לנוכח האינטרס הלאומי לחיזוק מבנים, חוזר שמאי המשיבה על טענותיו המפורטות לעיל לעניין ההתכנות הכלכלית של פרויקט מסוג תמ"א 38 במקרקעין שבנדון.

  לגישתו, העובדות מוכיחות כי ביחס לנכס הנדון לא הייתה קיימת היתכנות כלכלית ליישום פרויקט תמ"א 38, לא במסלול חיזוק ולא במסלול הריסה ובניה מחדש.

- בתגובה לטענת שמאי המבקשת לכך שמסמך השמאי הממשלתי בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי מהווה מסמך סיכום בלבד של ישיבה פנימית, אשר נועדה לעלות על הכתב את דעתם של המשתתפים בישיבה ולא את דעתו של השמאי הממשלתי, כפי שהבהיר עצמו בהודעת הבהרה מיום 08.07.2018 אשר הוציא בהמשך לסיכום הפגישה, וכן טענתם כי השמאי הממשלתי הראשי הבהיר בהודעה כי המסמך אינו מהווה הנחיות מקצועיות מטעמו, ובוודאי שאיננו מחייב את מי שלא היה שותף לתהליך, טוען שמאי המשיבה כי הטענה אינה נכונה.

  כתימוכין לעמדתו, מפנה שמאי המשיבה לסעיף 47 להלכת "אשדר" כאשר לטענתו הלכה זו העניקה תוקף למסמך השמאי הממשלתי ואישרה אותו כמסמך נכון עפ"י החוק.

- שמאי המשיבה מפנה לתקן שמאי 21.1 כסימוכין לכך שאין להביא בחשבון זכויות/פוטנציאל לפי תמ"א 38, שמאי המבקשת טוענים כי מדובר בטענה מטעה, כאילו עסקינן בתקן שמאי תקף, בעוד שמדובר בטיוטת הצעה בלבד לעדכון תקן 21, שהועברה להערות הציבור וטרם נדונה, ולפיכך אינה אושרה במועצת השמאים, בתגובה טוען שמאי המשיבה כי נכון שהתקן טרם אושר, ואולם הוא מבטא את העמדה המקצועית של מועצת השמאים ושל אגף שומת מקרקעין, שהינם הרגולטורים של שמאות המקרקעין במדינת ישראל, ולכן עמדתם הינה בעלת משמעות גבוהה.

- שמאי המבקשת מציינים כי במקרים רבים, לרבות במסגרת שומות מכריעות שנערכו לתכנית הרבעים בעיר ת"א, נקבע ע"י השמאים המכריעים שיש להתחשב במצב הקודם בזכויות מכח התמ"א, כאשר לעמדתם קביעה זו יפה גם למקרה שבפתחנו, בתגובה טוען שמאי המשיבה כי השומות המכריעות לעיל אינן רלוונטיות להליך דנן, היות ותכניות הרבעים הן תכניות מתאר

מפורטות, שבניגוד לתמ"א 38, הזכויות מכוחן הן זכויות מוקנות לצמיתות, בהתאם לכך המימוש מכוחן בדרך של היתר בניה פטור מהיטל השבחה ביחס לרכיב הזכויות הכלול בתמ"א 38. לא כל שכן, טוען שמאי המשיבה כי השומות המכריעות לעיל מנוגדות לעקרונות פס"ד "דייניש" ולכן אין להסתמך עליהן.

שמאי המשיבה טוען כי קיימות שומות מכריעות שנערכו במסגרת תכניות הרבעים בעיר ת"א, אשר אינן מכלילות את הזכויות מכח תמ"א 38 בשווי המצב הקודם. כתימוכין לעמדתו, מפנה לשומת הח"מ[49] ולשומה נוספת שנערכה ברח' ועידת קטוביץ 41, ת"א.

יתר על כן מפנה שמאי המשיבה לשומה מכרעת של השמאי יגאל יוסף, במסגרתה טוען כי קבע השמאי המכריע באופן מוחלט כי יש לחשב את מלוא ההשבחה למועד ההחלטה, כך שבשווי המצב הקודם אין להביא בחשבון את הזכויות המותנות גם אם אלו השפיעו על שווי השוק של הנכס.

- בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי בשומת השמאי המכריע מר ג'קי פז שנערכה ברח' בלפור 4-2 בעיר בת ים (שומה זו הוצגה ע"י שמאי המשיבה), החליט השמאי המכריע שלא להביא בחשבון את זכויות התמ"א במצב הקודם, היות והמבנה נשוא השומה הוכרז כמבנה מסוכן שאין אפשרות לשקם אותו והומלץ להרוס אותו, כאשר לשיטתם, השמאי המכריע עמד על כך שבהתאם להוראות התמ"א נקבע שהיא אינה חלה על מבנים המיועדים להריסה, על אף שאין מדובר בסימון בתכנית או צו סופי להריסה, בתגובה לכך טוען שמאי המשיבה כי הטענה אינה נכונה עובדתית ולא הגיונית.

  לשיטת שמאי המשיבה, בניגוד לטענת שמאי המבקשת, הסיבה היחידה בגינה השמאי המכריע החליט לא להביא בחשבון את תמ"א 38 באומדן שווי המצב הקודם הינה שמדובר בזכויות שאינן מוקנות. לטענתו, בשומה המכרעת דלעיל נקבע כי למרות שתמ"א 38 חלה במצב הקודם היא לא תובא בחשבון באומדן שווי המצב הקודם. כסימוכין לעמדתו, טוען שמאי המשיבה כי השמאי המכריע כותב במפורש כי המבנה הקיים "אינו מיועד להריסה עפ"י תכנית או צו סופי של בית משפט", דהיינו במצב הקודם תמ"א 38 חלה על המבנה שנדון במסגרת השומה המכרעת ואף על פי כן קובע כי אין להתחשב בזכויות אלו.

  באשר להפניית שמאי המבקשת לשומה מכרעת אחרת של השמאי ג'קי פז בגו"ח 12510/3 בעיר חיפה, בה לטענתם הביע השמאי המכריע את עמדתו השמאית האישית לפיה יש להתחשב בפוטנציאל תמ"א 38 במצב הקודם, כך שלטענתם, יוצא אפוא כי עמדת השמאי המכריע שיש לנטרל את תמ"א 38 משווי המצב הקודם מבוססת על ערר בן דוד ומנוגדת לעמדתו השמאית, טוען שמאי המשיבה כי עמדתו האישית <u>העדכנית</u> של השמאי המכריע מוצגת בשומה מרח' בלפור לעיל מיום 13.06.2021.

- בתגובה להפניית שמאי המבקשת לאתר מדלן, לפיו מקישים כי מצויים הליכים רבים לפרויקטים מכח תמ"א 38 בשכונת רמת יוסף, לעומת 2 פרויקטים בלבד לפינוי בינוי, טוען שמאי המשיבה כי ההסתמכות על נתונים אלה חסרת ערך מאחר והנתונים אינם נכונים, ולראיה טוען כי מאז אישורה של תמ"א 38 ועד מועד כתיבת מסמך התגובה לעיל, נערך על ידו

[49] גו"ח 6212/1170/3,4

2 שומות השבחה לפרויקטים של תמ"א 38 שאושרו ע"י הועדה המקומית. לראייתו, האתר האמין ביותר הינו אתר הועדה המקומית. שמאי המשיבה טוען כי הטענה אינה נכונה גם עובדתית, הואיל ושמאי המבקשת מפרטים 3 פרויקטים לתמ"א 38 בלבד, וזאת לאורך תקופה של יותר מ-15 שנים מאז אושרה תמ"א 38.

שמאי המשיבה מתייחס פרטנית לבקשות/היתרי בניה שהוצגו ע"י שמאי המבקשת, כדלקמן:

- מבצע סיני 9: לטענת שמאי המשיבה התבצע סיום טיפול בבקשה להיתר ללא הוצאת היתר בניה. עוד מוסיף כי בהתאם להערה באתר הועדה, עולה כי עורך הבקשה ביקש לסגור את הבקשה. בהתאם לכך טוען שמאי המשיבה כי הפרויקט בוטל ע"י היזם.
- מבצע סיני 17: שמאי המשיבה טוען כי עד היום לא הוצא היתר בניה לפרויקט זה.
- הציפורנים 3: היתר מאושר.

לאור זאת, טוען שמאי המשיבה כי מתוך הבקשות להיתר בניה שפורטו ע"י שמאי המבקשת רק בקשה אחת מומשה ע"י היתר בניה, דהיינו אין בנתונים אלה בכדי להעיד על ציפיות רבות לפרויקטים מסוג תמ"א 38 בשכונת רמת יוסף הנדונה.

לא זו אף זו, מציין שמאי המשיבה כי במסגרת הבקשות דלעיל, התבקשו זכויות להקמת 33 יח"ד בלבד, כך שבהתחשב בכמות הקטנה מאוד של פרויקטים תקפים בשכונה ושל היקף נמוך של יח"ד חדשות מתוכננות, הרי שיש בכך הוכחה חד משמעית שלא היו קיימות ציפיות לפרויקטים של תמ"א 38 בסמוך למועד הקובע של התכנית ואף נכון להיום.

כתימוכין לעמדתו לכך שהצפי להתחדשות עירונית בשכונת רמת יוסף הינה במסגרת תכניות פינוי בינוי ולא במסגרת תמ"א 38, מפנה שמאי המשיבה לרשימת תכניות פינוי בינוי מאושרות ולקראת אישור בשכונת רמת יוסף[50].

- <u>תכנית בי/538 ו-בי/580</u>: לעמדת שמאי המשיבה, אין להביא בחשבון את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות מכוח התכניות המפורטות מכח תמ"א 38 לעיל, שכן תכניות אלו "רוכבות" על תמ"א 38, כאשר הזכויות המוקנות מכוחן מהוות "זכויות מרחפות" בדומה לזכויות מכח התמ"א.

לגישתו, התגבשות הזכויות מכח תכניות אלה באה לידי ביטוי רק בעת אישור החלטת הועדה לאשר בקשה להיתר מכוחן.

כתימוכין לעמדתו, מפנה שמאי המשיבה לבר"מ 505/15 'אופל קרדן נ' ועדה מקומית לתו"ב אשקלון', ולבר"מ 1560/13 'הועדה המקומית לתו"ב רמת גן נ' אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ', וכן לשומות מכריעות[51].

- בתגובה לטענת שמאי המבקשת לכך שיש להביא בחשבון כחלק משווי המצב הקודם זכויות בניה מכח תכנית בי/538, טוען שמאי המבקשת כי טענה זו איננה רלוונטית לאור הפסיקה שהציג לעיל. לא זו אף זו, גורס כי הטענה איננה נכונה גם במישור התכנוני, שכן המקרקעין

[50] להלן פירוט התכניות שהוצגו ע"י שמאי המשיבה: בי/623 - תכנית מאושרת; בי/543 - תכנית מאושרת; בי/496 - תכנית מאושרת; בי/517 - תכנית מאושרת; בי/585 - תכנית בהפקדה.

[51] להלן פירוט השומות המכריעות שהוצגו ע"י שמאי המשיבה: דוד טיגרמן, רח' הרשת 17; גיל הרצברג, רחק שלום עליכם 1; אבישי זיו, רח' קלויזנר 13; דנה שיחור, רח' הלפר 15; דנה שיחור, רח' חשמונאים 56; בועז קוט, רח' חנה סנש 16-22; מרדכי דדון, רח' בן ציון 5; דנה שיחור, רח' ז'בוטינסקי 15; יגאל יוסף, רח' אנילביץ 33; אוולין דודזון, רח' אנילביץ 11.

שבנדון נכללים בתכנית בי/538 בתא שטח מס' 4, לגביו נקבע כי תוספת זכויות הבניה תהא במסלול הריסה בלבד ולא ניתן לממש זכויות מכוחה במסלול חיזוק ותוספת בניה.

לאור זאת, סבור שמאי המשיבה כי יש להפחית משווי המצב הקודם בתחשיב שמאי המבקשת את שווי זכויות הבניה בגין תכנית בי/538.

לגישתו, יישום טענה זו לבדה, מגדילה את היטל ההשבחה בגין מדרגת ההשבחה דנן בשומת המבקשת במסלול של חיזוק בסך 4,077,000 ₪, ואילו במסלול של הריסה בסך 17,240,700 ₪.

- שמאי המשיבה מציג תחשיב לאחר יישום טענותיו באשר לזכויות הבניה הבלתי מנוצלות, ובהתאם לזכויות הבניה המיוחסות לדירות המגורים הקיימות בהתחשב בשטח מרפסות הזיז, כדלקמן (שווי מצרפי למגרשי תמורה 101 ו-102):

סוג שטח	כמות	מקדם שקלול	שטח משוקלל	שווי 1 מ"ר בנוי	סך שווי מצב קודם
רגיל	5,302.92 מ"ר	1.0	5,302.92 מ"ר	10,500 ₪/מ"ר	55,680,660 ₪
מרפסות זיז	444.08 מ"ר	0.4	177.63 מ"ר	10,500 ₪/מ"ר	1,865,136 ₪
סה"כ	5,747.00 מ"ר	-	5,480.55 מ"ר	10,500 ₪/מ"ר	**57,545,796** ₪
סך כמות יח"ד קיימת במתחם					104 יח"ד /
שווי ממוצע ל-1 יח"ד במצב קודם					**553,325** ₪

12.2.4. **ערכי שווי**

שמאי המשיבה אומד שווי מ"ר בנוי המיוחס לדירות המגורים הקיימות וכן שווי מ"ר מבונה המשויך לזכויות הבניה הבלתי מנוצלות מכח תכנית בי/319 (כאמור במסמך התגובה סבור שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון את הזכויות הנ"ל), בהתבסס על עסקות מכר למגרשי מגורים ריקים בייעוד מגורים ג' המצויים בסמוך לנכס הנדון בשכונת "לב העיר" מצפון וממערב לחלקות המגורים מושא ההכרעה.

יתר על כן, מציג עסקות מכר לדירות מגורים בנויות שנערכו בחלקות מושא ההכרעה בסמוך לאישורה של תכנית בי/517.

לשיטתו, הואיל והוועדה המקומית החליטה על הפקדת תכנית בי/517 בתאריך 25.11.2013, עובר למועד עסקות המכר לדירות המגורים הבנויות שצוינו לעיל, התמורה בגין מכירתן מגלמת את תרומת תכנית בי/517.

להלן פירוט נתוני השווי אשר פורטו בשומתו של שמאי המשיבה:

עסקות מכר למגרשי מגורים ריקים בייעוד מגורים ג'

גו"ח	שטח מגרש נטו	כמות יח"ד	% בניה	זכויות בניה - עיקרי				ז"ב נוספות		סה"כ	אחוז נמכר	שטח ז"ב משוקלל נמכר	מחיר מכירה ב - ₪		תאריך עסקה
				בסיסי	ח' גג	מסחר	סה"כ	ממ"ד	מרפ. זיז	ז"ב משוקלל			סה"כ	ל- 1 מ"ר ז"ב משוקלל	
							1.00	1.00	0.40						
7136/411	533	9	158%	842	80		922	113	108	1,078	100%	1,078	₪ 5,720,000	₪ 5,307	1/10/14
7136/347	527	9	158%	833	80		913	113	108	1,068	100%	1,068	₪ 6,755,555	₪ 6,323	16/9/14
7150/265	521	7	120%	625	80		705	88	84	826	50%	413	₪ 2,200,000	₪ 5,325	25/5/14
7135/137	571	9	158%	902	80	105	1,087	113	108	1,243	50%	621	₪ 4,000,000	₪ 6,437	13/9/16
ממוצע														₪ 5,850	20/2/15

שמאי המשיבה קובע שווי מ"ר בנוי בהתבסס על ערכי שווי מ"ר מבונה מהעסקות דלעיל, כדלקמן:

שווי מירבי ל- 1 מ״ר זכויות בניה דירתי - בהתחשב במיקום הנכס	5,500 ₪
עלות בניה מרבית בדירות הקיימות - בהתחשב בסוג הבניה ובגיל המבנים (כ- 55 שנים)	3,500 ₪
סך עלות הקמה ל- 1 מ״ר דירתי	9,000 ₪
תוספת רווח יזמי שחוק : 50% * 15% =	1.075
תוספת מע״מ שחוק : 50% * 17% =	1.085
סך שווי ל-1 מ״ר דירתי בנוי בדירות הקיימות - במצב קודם (במעוגל) =	**10,500** ₪

עסקות מכר לדירות מגורים בנויות במתחם הנדון - בסמוך לאישור תכנית בי/517

גוש	חלקה	מיקום - רח׳	ת״ח	קומה	מספר	שטח דירתי (מ״ר)	חלק נמכר	מחיר מכירה		תאריך עסקה
								סה״כ	ל -1 מ״ר דירתי	
7131	119	רח׳ כצנלסון 51	11	2	2	51.73	50%	300,000 ₪	11,600 ₪	24/12/13
7131	114	רח׳ כצנלסון 41	16	2	2	47.05	100%	550,000 ₪	11,690 ₪	23/2/14
7131	119	רח׳ כצנלסון 51	11	2	2	51.73	50%	300,000 ₪	11,600 ₪	2/3/14
ממוצע									11,630 ₪	5/2/14

בהתאם לערכי השווי המפורטים לעיל, אומד שמאי המשיבה שווי מ״ר בנוי ע״ס 10,500 ₪/מ״ר, ושווי מ״ר מבונה בסך 4,500 ₪/מ״ר.

12.2.5. **תחשיב שווי מצב קודם**

חלקה	רחוב	ת״ח	קומה	שטח דירתי			אומדן שווי השטח הבנוי		שווי יתרת ז״ב לא מנוצלת			סך שווי
				בסיסי	הרחבה	סה״כ	שווי מ״ר בנוי	סך שווי	שטח היתרה	שווי מ״ר ז״ב	סך שווי	
117	כצנלסון 47	6	1	51.73		51.73	10,500 ₪	543,165 ₪	23.81	4,500 ₪	107,145 ₪	650,310 ₪
117	כצנלסון 47	7	2	51.73	23.2	74.93	10,500 ₪	786,765 ₪	0.61	4,500 ₪	2,745 ₪	789,510 ₪
117	כצנלסון 47	8	2	51.73		51.73	10,500 ₪	543,165 ₪	23.81	4,500 ₪	107,145 ₪	650,310 ₪
117	כצנלסון 47	9	1	51.73		51.73	10,500 ₪	543,165 ₪	23.81	4,500 ₪	107,145 ₪	650,310 ₪
117	כצנלסון 47	10	1	51.73		51.73	10,500 ₪	543,165 ₪	23.81	4,500 ₪	107,145 ₪	650,310 ₪
117	כצנלסון 47	11	2	51.73		51.73	10,500 ₪	543,165 ₪	23.81	4,500 ₪	107,145 ₪	650,310 ₪
117	כצנלסון 47	12	2	51.73		51.73	10,500 ₪	543,165 ₪	23.81	4,500 ₪	107,145 ₪	650,310 ₪
117	כצנלסון 47	13	1	51.73		51.73	10,500 ₪	543,165 ₪	23.81	4,500 ₪	107,145 ₪	650,310 ₪
117	כצנלסון 47	14	1	51.73		51.73	10,500 ₪	543,165 ₪	23.81	4,500 ₪	107,145 ₪	650,310 ₪
117	כצנלסון 47	15	2	51.73		51.73	10,500 ₪	543,165 ₪	23.81	4,500 ₪	107,145 ₪	650,310 ₪
117	כצנלסון 47	16	2	51.73		51.73	10,500 ₪	543,165 ₪	23.81	4,500 ₪	107,145 ₪	650,310 ₪
		11		**569.03**	**23.2**	**592.23**		**6,218,415 ₪**	**238.70**		**1,074,195 ₪**	**7,292,610 ₪**
118	כצנלסון 49	1	1	51.73		51.73	10,500 ₪	543,165 ₪	23.81	4,500 ₪	107,145 ₪	650,310 ₪
118	כצנלסון 49	2	1	51.73	25.44	77.17	10,500 ₪	810,285 ₪	0	4,500 ₪	0 ₪	810,285 ₪
118	כצנלסון 49	3	2	51.73		51.73	10,500 ₪	543,165 ₪	23.81	4,500 ₪	107,145 ₪	650,310 ₪
118	כצנלסון 49	4	2	51.73	25.44	77.17	10,500 ₪	810,285 ₪	0	4,500 ₪	0 ₪	810,285 ₪
118	כצנלסון 49	5	1	51.73		51.73	10,500 ₪	543,165 ₪	23.81	4,500 ₪	107,145 ₪	650,310 ₪
118	כצנלסון 49	6	1	51.73		51.73	10,500 ₪	543,165 ₪	23.81	4,500 ₪	107,145 ₪	650,310 ₪
118	כצנלסון 49	7	2	51.73		51.73	10,500 ₪	543,165 ₪	23.81	4,500 ₪	107,145 ₪	650,310 ₪

118	כצנלסון 49	8	2	51.73		51.73	10,500 ₪	543,165 ₪	23.81	4,500 ₪	107,145 ₪	650,310 ₪
118	כצנלסון 49	9	1	51.73		51.73	10,500 ₪	543,165 ₪	23.81	4,500 ₪	107,145 ₪	650,310 ₪
118	כצנלסון 49	10	1	51.73		51.73	10,500 ₪	543,165 ₪	23.81	4,500 ₪	107,145 ₪	650,310 ₪
118	כצנלסון 49	11	2	51.73		51.73	10,500 ₪	543,165 ₪	23.81	4,500 ₪	107,145 ₪	650,310 ₪
118	כצנלסון 49	12	2	51.73		51.73	10,500 ₪	543,165 ₪	23.81	4,500 ₪	107,145 ₪	650,310 ₪
118	כצנלסון 49	13	1	51.73		51.73	10,500 ₪	543,165 ₪	23.81	4,500 ₪	107,145 ₪	650,310 ₪
118	כצנלסון 49	14	1	51.73		51.73	10,500 ₪	543,165 ₪	23.81	4,500 ₪	107,145 ₪	650,310 ₪
118	כצנלסון 49	15	2	51.73		51.73	10,500 ₪	543,165 ₪	23.81	4,500 ₪	107,145 ₪	650,310 ₪
118	כצנלסון 49	16	2	51.73		51.73	10,500 ₪	543,165 ₪	23.81	4,500 ₪	107,145 ₪	650,310 ₪
		16		**876.6**	**50.88**	**827.68**		**9,224,880** ₪	**333.3**		**1,500,030** ₪	**10,724,910** ₪
119	כצנלסון 51	1	1	51.73		51.73	10,500 ₪	543,165 ₪	23.81	4,500 ₪	107,145 ₪	650,310 ₪
119	כצנלסון 51	2	1	51.73		51.73	10,500 ₪	543,165 ₪	23.81	4,500 ₪	107,145 ₪	650,310 ₪
119	כצנלסון 51	3	2	75.61	23.88	51.73	10,500 ₪	793,905 ₪	0	4,500 ₪	0 ₪	793,905 ₪
119	כצנלסון 51	4	2	51.73		51.73	10,500 ₪	543,165 ₪	23.81	4,500 ₪	107,145 ₪	650,310 ₪
119	כצנלסון 51	5	1	77.08	25.35	51.73	10,500 ₪	809,340 ₪	0	4,500 ₪	0 ₪	809,340 ₪
119	כצנלסון 51	6	1	74.54	22.81	51.73	10,500 ₪	782,670 ₪	1	4,500 ₪	4,500 ₪	787,170 ₪
119	כצנלסון 51	7	2	51.73		51.73	10,500 ₪	543,165 ₪	23.81	4,500 ₪	107,145 ₪	650,310 ₪
119	כצנלסון 51	8	2	51.73		51.73	10,500 ₪	543,165 ₪	23.81	4,500 ₪	107,145 ₪	650,310 ₪
119	כצנלסון 51	9	1	51.73		51.73	10,500 ₪	543,165 ₪	23.81	4,500 ₪	107,145 ₪	650,310 ₪
119	כצנלסון 51	10	1	51.73		51.73	10,500 ₪	543,165 ₪	23.81	4,500 ₪	107,145 ₪	650,310 ₪
119	כצנלסון 51	11	2	51.73		51.73	10,500 ₪	543,165 ₪	23.81	4,500 ₪	107,145 ₪	650,310 ₪
119	כצנלסון 51	12	2	51.73		51.73	10,500 ₪	543,165 ₪	23.81	4,500 ₪	107,145 ₪	650,310 ₪
119	כצנלסון 51	13	1	51.73		51.73	10,500 ₪	543,165 ₪	23.81	4,500 ₪	107,145 ₪	650,310 ₪
119	כצנלסון 51	14	1	51.73		51.73	10,500 ₪	543,165 ₪	23.81	4,500 ₪	107,145 ₪	650,310 ₪
119	כצנלסון 51	15	2	51.73		51.73	10,500 ₪	543,165 ₪	23.81	4,500 ₪	107,145 ₪	650,310 ₪
119	כצנלסון 51	16	2	60.30	8.57	51.73	10,500 ₪	633,150 ₪	15.24	4,500 ₪	68,580 ₪	701,730 ₪
		16		**908.3**	**80.61**	**827.68**		**9,537,045** ₪	**302.00**		**1,358,820** ₪	**10,895,865** ₪
		43	-	**2,379**	**154.7**	-		**24,980,340** ₪	**874**		**3,933,045** ₪	**28,910,385** ₪

סך שווי מצב קודם

תגובה לתחשיב המתוקן (ביחס לשווי מצב קודם) שהציגו שמאי המבקשת לתחשיב שמאי המשיבה

בתגובה לתחשיב המתוקן שפירטו שמאי המבקשת כתיקון לתחשיב ההשבחה וערכי השווי בשומתו, טוען שמאי המשיבה כי אין מחלוקת בין שומתו לשומת שמאי המבקשת לעניין שווי המקרקעין במצב הקודם ללא זכויות בניה לפי תמ״א 38 ותכנית בי/538 שנלקח בחשבון בשומתם.

לעמדתו, יישום הפרמטרים הנדרשים לתיקון בתחשיב המתוקן שפירטו שמאי המבקשת, לרבות ניכוי זכויות הבניה הבלתי מנוצלות ושקלול שטחי מרפסות הזיז, תניב שווי מצרפי למגרשי התמורה ע״ס 57,545,796 ₪, משכך מקיש כי ערכי שווי המצב הקודם בשומתו הינם זהים לאלה שנקבעו ע״י שמאי המבקשת, בהנחת יישום הפרמטרים הנדרשים לתיקון כמפורט לעיל.

12.3. **<u>הכרעה</u>**

12.3.1. **<u>היקף השטח הבנוי המיוחס לדירות המגורים הקיימות</u>:**

שמאי הצדדים חלוקים באשר לאופן קביעת שטחי הדירות הקיימות.

לגישת שמאי המבקשת, בבחינת היקף השטח הבנוי המיוחס לדירות המגורים הקיימות יש לנקוט בשטח המגורים הבסיסי ליח"ד המפורט <u>בנספח</u> המצורף לתכנית ב'/319, קרי 51.73 מ"ר ליח"ד, בתוספת שטחי הרחבת הדירות בהן מומשו הזכויות במסגרת תכנית ב'/319, זאת בהתאם להיתר הבניה.

מנגד, שמאי המשיבה בוחן בשומתו את היקף השטחים הבנויים בדירות המגורים הקיימות באופן דומה לזה שנקטו שמאי המבקשת (למעט ביחס לחלקה 114), אולם במסמך התגובה לשומה אחרת נוקט שמאי המשיבה בגישה שונה וטוען שיש לבחון את היקף שטחי הדירות הקיימות בהתאם להיתרי הבניה שניתנו בחלקות המגורים דנן.

יתר על כן, טוען שמאי המשיבה כי שטחן של הדירות הקיימות כולל שטחי מרפסות חוץ, ולכן יש לנקוט במקדם 0.4 ביחס לשטחים דנן.

אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה שיש לבחון את היקף שטח הדירות הקיימות בהתאם להיתרי הבניה שניתנו בחלקות המגורים דנן לרבות היתרי הבניה שמומשו מכח תכנית ב'/319 להרחבת דירות המגורים.

תכנית ב'/319 חלה על שכונת רמת יוסף ועל מספר רב של מבנים. מהוראות התכנית עולה כי נספחי הבינוי קובעים את צורת הבניה ואת גודל הדירות לאחר תוספת הבניה שלא יעלה על האמור בנספח. כלומר מטרת הנספח המצורף לתכנית להציג בתרשים את אפשרויות ניצול הזכויות ולקבוע את סה"כ שטח התוספת המותר לבניה ולא לקבוע את השטח הקיים של הדירות. נספח 10 המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית ב'/319 חל על 6 המבנים שבנדון. הנספח מתאר סכמתית את שטח הדירה והתוספת האפשרית ומפרט תחשיב מרכיבים אלה. מעיון בנספח 10 בו מפורט שטח הדירה הקיימת באופן כללי, עולה כי שטח הדירה הנקוב כולל את מחצית שטח חדר המדרגות המשיק לאותה דירה[52] ואת שטח המרפסת החיצונית.

לפיכך, סבורני כי לא ניתן להקיש באשר להיקף השטח הדירתי הקיים מהנקוב בנספח ולכן אבחן את השטח הקיים על בסיס היתרי הבניה.

בהתאם להיתר הבניה להקמת המבנים ולהרחבת הדירות, נכללו בשטח הדירה חלקים מחדר המדרגות ולכן שטחים אלו נוכו משטח הדירה לצורך אומדן השווי במצב הקודם.

יתר על כן, מהשוואת היתרי הבניה לנספח המצוין לעיל, עולה כי תוספות הבניה להרחבת הדירות מהוות השלמה לשטח המשיק לשטחי מרפסות החוץ, כך שבהתאם להיתרי הבניה, הורחבו דירות המגורים על חשבון שטחי מרפסות החוץ באופן ששטחי מרפסות החוץ בשטח של 4.27 מ"ר הומרו לשטחים עיקריים כחלק אינטגרלי מהשטח הדירתי.

[52] בכל בניין קיימות 4 כניסות, כאשר בכל בניין 8 דירות מגורים בכל קומה באופן שבכל כניסה 2 דירות מגורים בקומה. בהתאם לנספח המצורף לתכנית ב'/319 יוחס מחצית משטח חדר המדרגות לכל דירת מגורים הצמודה אליו.

בהתאם לחישוב השטחים בהיתרי הבניה להרחבת הדירות נכלל שטח מרפסת החוץ כשטח דירה קיים ולכן קיימים הבדלים בין שטח הדירה הקיים בדירות המורחבות בהשוואה לדירות שטרם הורחבו.

בהתאם להיתרי הבניה המקוריים לבניינים המצויים בחלקות דנן, שטחי מרפסות הפנים מהווים חלק בלתי נפרד משטח הדירה ולכן יובאו בחשבון במקדם 1, בעוד מרפסות החוץ מהוות מרפסות זיז ולכן יילקחו בחשבון במקדם 0.4.

להלן פירוט זכויות הבניה הבסיסיים בהתאם להיתר הבניה המקוריים בחלקות:

חלקה	מגרש 101 - שטח דירתי בסיסי (ללא דירות מורחבות) לפי היתרי הבניה המקוריים של המבנים						
	תתי חלקות	מספר קומות עילי	שטח לרישוי ללא מרפסות	מרפסות פנים	מרפסות חוץ	סך השטח כולל מרפסות פנים	שטח ממוצע ליח"ד כולל מרפסות פנים
117	16-6	2	464.12 מ"ר	16.98 מ"ר	46.97 מ"ר	481.10 מ"ר	43.74 מ"ר
118	16-1	2	675.08 מ"ר	24.70 מ"ר	68.32 מ"ר	699.78 מ"ר	43.74 מ"ר
119	16-1	2	675.08 מ"ר	24.70 מ"ר	68.32 מ"ר	699.78 מ"ר	43.74 מ"ר
סה"כ	**43**		**1,814.28 מ"ר**	**66.37 מ"ר**	**183.61 מ"ר**	**1,880.65 מ"ר**	**43.74 מ"ר**

להלן פירוט זכויות הבניה כולל הרחבות הדירות הקיימות:

חלקה	מגרש 101 - שטח דירות המגורים כולל היתרי הבניה להרחבות הדירות הקיימות					
	תתי חלקות	מספר קומות עילי	שטח דירה בסיסי	שטחי הרחבות	מרפסות חוץ	סה"כ שטח לרישוי
117	16-6	2	484.71 מ"ר	23.20 מ"ר	42.70 מ"ר	507.91 מ"ר
118	16-1	2	708.35 מ"ר	50.88 מ"ר	59.78 מ"ר	759.23 מ"ר
119	16-1	2	712.82 מ"ר	80.20 מ"ר	51.24 מ"ר	793.02 מ"ר
סה"כ	**43**		**1,905.88 מ"ר**	**154.28 מ"ר**	**153.72 מ"ר**	**2,060.16 מ"ר**

12.3.2. **<u>מערך התכניות במצב קודם</u>**

בשומות הצדדים לא קיימת המחלוקת כי השווי במצב קודם הוא שווי הדירות הקיימות בתוספת שווי זכויות בניה בלתי מנוצלות.

קיימת מחלוקת ביחס למהות הזכויות הבלתי מנוצלות שיש להביא בחשבון, שמאי המשיבה הביא בחשבון את הזכויות מכח תכנית בי/319 בלבד בעוד שמאי המבקשת הביא בחשבון את תוספת הזכויות מכח תכנית ההרחבות וזכויות בניה מכח תמ"א 38 ותכנית בי/538 שהינה תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א או לחלופין את זכויות הבניה מכח תכניות הגגות והמרתף (בי/430, בי/403, בי/1/403). שמאי המשיבה בתגובתו טוען באופן גורף ביחס לכל תתי החלקות, כי יש למקם תכניות אלה במצב חדש. בתגובתו ערך תחשיב חדש לאומדן השווי במצב קודם, ללא תוספת שווי הזכויות הבלתי מנוצלות מכח תכנית בי/319 שאושרה בשנת 1984 בשל העדר מימוש וישימות כלכלית נמוכה למימוש הזכויות, ולכן לא הובא בגינה השבחה. כמו כן לגבי תכניות הגגות והמרתף טוען ששייכות למערך התכנוני החדש אולם לא קמה בגינם השבחה בשל חוסר כדאיות כלכלית ותכנונית בישומן.

אציין כי אני מקבלת את טענת שמאי המבקשת לכך ששמאי המשיבה נהג באופן שאינו ראוי במסגרת ההליך שבנדון, שכן אין זה סביר להעלות טענות חדשות במסגרת מסמכי ההשלמה כדוגמת דרישה לחיוב הנישומים בהיטל השבחה מכח תכניות נוספות שאינן נכללו כחלק ממסגרת החיוב בשומתו המקורית של שמאי המשיבה.

הרי שדרישה מעין זו ראוי שתיערך במסגרת הליך מסודר והוצאת דרישת חיוב בהיטל השבחה מטעם הועדה המקומית.

עובר לאישור תכניות פינוי בינוי (בי/517, בי/1/517) אושרו תכניות הרחבה לדירות הקיימות, תכנית בי/319, חלה על שכונת רמת יוסף ואילו תכניות הגגות והמרתף[53] חלות על רוב המרחב התכנוני של בת ים (להלן: **תכניות ההרחבה**).

שמאי המשיבה טוען כי תכנית בי/319 איננה משביחה הואיל ואיננה ישימה מאחר ומרבית בעלי הזכויות לא הרחיבו את דירתם, אולם ברי כי יש לבחון את ההשבחה בגין מדרגה זו נכון למועד אישורה, קרי נכון לשנת 1984, מועד בו אין מחלוקת כי הזכויות להרחבת הדירות ישימות.

כאמור בסע"ק 11.2 להכרעה, החלקות שבנדון כלולות בתחום שכונת רמת יוסף המוכרזת כשכונת שיקום ולכן הזכויות להרחבת הדירה מכח התכניות דנן פטורות מהיטל השבחה בדרך של היתר בניה.

מיקומן של תכניות ההרחבה במצב קודם או במצב חדש לצורך בחינת היטל ההשבחה, תלויה במימושים שנעשו בעבר בכל תת חלקה הכלולה במתחם, הן בדרך של מכר והן בדרך של היתר בניה.

לאור העובדה כי קיים פטור מהיטל השבחה מכח סעיף שיקום שכונות להרחבת הדירות בחלקות מושא ההכרעה, ובהתחשב בכך שמסגרת המחלוקת שהובאה לפתחי אינה מיוחסת להשבחה מכח תכניות ההרחבה ולא הוצגו לעיוני נתונים בדבר המימושים הקודמים עובר למועד הקובע למדרגת השבחה הראשונה, קרי תכנית בי/517, זאת מאחר ובשומת המשיבה לא נבחנה ההשבחה בגין תכניות אלה, אני סבורה כי במסגרת ההליך שבנדון אין להביא בחשבון השבחה בגין תכניות ההרחבה אשר נתונה לדרישת הועדה בנפרד מהליך זה.

לאור זאת, בשווי המצב הקודם למדרגת ההשבחה דנן יכללו זכויות מכח תכניות ההרחבה בהתחשב בגיל המבנה והאפשרות ההנדסית להרחבת הדירות, כפי שנקטו שמאי הצדדים בשומתם.

12.3.3. **<u>ישימות כלכלית של זכויות הבניה מכח תכניות ההרחבה</u>**

בהתאם להיתרי הבניה להקמת מבני המגורים המצויים בחלקות מושא ההכרעה, עולה כי מועד בנייתם הינו בשנים 1957-1958. גילם הפיזי של המבנים נכון למועד אישור תכנית בי/517 הינו כ-57 שנים.

לאור גיל המבנים ולצורך בחינת הישימות ההנדסית להרחבת הדירות נכון למועד הקובע, בחנתי את מועדי היתרי הבניה בחלקה המיוחסים להרחבת דירות המגורים, הכפופים לאישור מהנדס, כדלקמן:

[53] בי/430, בי/403, בי/1/403, בי/430/א, בי/מק/497

מס׳	חלקה	תת חלקה	מס׳ היתר	מועד הוצאת ההיתר	הערות
1	114	7	20070123	17/12/2007	אישור מהנדס מיום 03.09.2007
2	115	10	19790071	25/03/1980	אישור מהנדס מיום 01.01.1980
3	115	15	201562	22/11/1984	אישור מהנדס מיום 04.10.1984
4	115	6	202701	31/12/1989	אישור מהנדס מיום 13.09.1989
5	115	1	202971	13/10/1991	אישור מהנדס מיום 17.06.1991
6	115	5	19890062	23/10/1990	אישור מהנדס מיום 13.09.1989
7	117	2	19890061	04/01/1990	אישור מהנדס מיום 13.11.1989
8	117	7	19890060	14/01/1990	אישור מהנדס מיום 13.11.1989
9	118	2	1984007	22/11/1984	אישור מהנדס מיום 04.10.1984
10	118	4	19840053	22/11/1984	אישור מהנדס מיום 04.10.1984
11	119	6	19770111	16/01/1978	אישור מהנדס מיום 07.12.1977
12	119	16	20138	18/09/1978	אישור מהנדס מיום 17.12.1978
13	119	5	201108	12/03/1982	לא נסרק אישור מהנדס
14	119	3	19850046	19/08/1985	אישור מהנדס מיום 25.06.1985

יוצא אפוא, כי בהתאם להיתרי הבניה בחלקות מושא ההכרעה, מרבית ההיתרים מיוחסים לשנים סמוכות למועד אישורה של תכנית בי/319.

יתר על כן, אותרו על ידי מסמכים נוספים המצורפים להיתרי הבניה בחלקות המגורים הנדונות המעידים על מצבם הפיזי/הנדסי של המבנים, כדלקמן:

מס׳	חלקה	מס׳ היתר	מועד הגשת הבקשה/מסמך	מהות הבקשה	תיאור
1	114	2589	06/06/1979	בקשה לאישור עקרוני להחלפת גג רעפים לבטון ותוספת קומה בכל בניין בשכונה	לבקשה צורף מסמך המתאר את מצב גגות הבניין כדלקמן: 1. בנייני המגורים בשכונה נבנו בשנת 1958 ולא עברו שיפוץ ותיקונים נדרשים. 2. מצב גגות הרעפים למועד הגשת הבקשה הינו במצב של התפוררות העץ, ותקרת הרביץ בתוך הבית קורסת ואינה ניתנת לתיקון.
2	**114**			**מהנדס העיר מכריז על המבנה כמבנה מסוכן**	**המבנה הוכרז כמבנה מסוכן ביום 02.02.2020 ע״י מהנדס העיר.**
3	117	100677	04/08/1980	בקשה לתוספת בניה והסדרת ליקוי בניה ושיפוץ בדירה ספציפית בכניסה ג׳	במסגרת הגשת הבקשה, צירף הדייר מכתב ובו פירוט בדבר ליקויים רבים בדירתו, לרבות סדקים במרפסת ובקירות החיצוניים וליקויים נוספים.
4	**117**	19000717		**מהנדס העיר מכריז על המבנה כמבנה מסוכן**	**המבנה הוכרז כמבנה מסוכן ביום 06.05.2018 ע״י מהנדס העיר.**
5	118	19001224		התייחסות מהנדס העיר על מצב גג המבנה והקירות התומכים בו	מסמך מאת מהנדס עיריית בת ים מיום 09.01.1985 לאחת מדיירות הבניין, בו נרשם כי בהתאם לחו״ד מהנדס מומחה יש לבצע באופן מיידי תמיכות לתקרה במקומות הפגועים, מאחר וגג הרעפים התמוטט.
6	119	19000754		מסמך מאת עיריית בת ים על כך שאחד מדירות קומת הקרקע במצב מסוכן	בהתאם למספר הודעות שנשלחו לוועד הבית של הבניין בחלקה הנ״ל, מאת אגף הנדסה של עיריית בת ים במהלך שנת 1977, עולה כי אחת הדירות בקומת הקרקע מהווה בית מסוכן שכן היא כוללת ליקויים רבים, לרבות סדקים בקירות ושקיעה של מרצפות במרפסת ולכן ביקשו לתקן זאת מיידית ע״י פניה לבעל הדירה ולוועד הבית.

בהתאם להיתרי הבניה והמסמכים המצורפים להם אשר פורטו בהרחבה ביחס לתכנית בי/319, עולה כי קיים קושי בישימות מימוש זכויות הבניה מכח תכניות ההרחבה לרבות התכניות

המיוחסות להקמת חדרי יציאה לגג/דירות גג ע"ג גגות המבנים[54]. גגות מבני המגורים המצויים בחלקות מושא ההכרעה עשויים תקרת רביץ ומצבם רעוע ביותר. ניתן להקיש על מצב גגות המבנים ממסמך הכרזת מהנדס העיר על המבנה הממוקם בחלקה 114 כמבנה מסוכן, כדלקמן:

"תיאור מצב הבניין:

1.1 תקרת חדר המדרגות הינה בטיח רביץ. מעליה גג רעפים שנבנה לפני עשרות שנים. בתקרת חדר המדרגות נפער פתח דרכו נכנסים מי גשמים, זאת עקב פגמים הן בתקרה והן בגג המבנה."

בהתאם לאמור לעיל והתחשב בגיל המבנה ומאחר והסדרת הליקויים מצריך עלויות עודפות בשיעור גבוה לחיזוק המבנה, קיימת עלות עודפת המושתת על דירות הקומה העליונה בלבד אשר לא מותיר כדאיות כלכלית למימוש הזכויות. לאור היקף השטח לדירות גג המוקנה במסגרת תכניות אלו, הרי שקיים ספק לגבי התרומה הכלכלית של תוספת דירות הגג בהשוואה לעלות העודפת הנדרשת לשם חיזוק המבנה ומימוש הזכויות.

תימוכין לאי הכדאיות בניצול הזכויות לגבי חדרי יציאה לגג ודירות הגג, בא לידי ביטוי ביתר שאת לאור העובדה כי אף בעל זכויות לא מימש את זכותו להקמת חדרי יציאה לגג/דירות גג בכל 6 המבנים הקיימים במתחם.

בערר (חי) 160/17 בעניין קרין פולמן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה (מיום 25.10.2017 והחלטה משלימה מיום 21.1.2018) נקבע:

"בהתאם לתקן 413, כאשר מבצעים תוספת בניה למבנה קיים שאינה עצמאית מבחינה מבנית, הדרישה היא **שהן המבנה הקיים והן התוספת לו "עמדו בעומסים ובהגבלת ההזזות הנדרשים בתקן זה"** (סעיף 108.3.1). זאת, בניגוד לתוספת בניה שאינה קשורה מבנית במבנה הקיים, שאז רק התוספת צריך שתעמוד בדרישות התקן (סעיף 108.2)."

בערר (י-ם) 1061/19 קונסטידור נכסים ובינוי בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים הועדה המקומית דחתה בקשה להיתר לחיזוק מבנה בהתאם לתמ"א 38 הואיל ובמבנה ניתנו היתרי בניה קודמים לצורך הרחבות ותוספת ממ"דים בשנים 2018,2012. ועדת הערר ביקשה התייחסות הנדסית לעצם התוספות, קרי האם מדובר בתוספות עצמאיות למבנה ונענתה כי הואיל והתוספת שהתבקשה אינה עולה על אחוז מסוים ממסת הבניין, לא היה צורך בחיזוק כלל המבנה.

בהתאם למסמכים דלעיל, ולאור גילם ומצבם הפיזי של המבנים עולה כי נכון למועד הקובע קיים קושי ביישום זכויות הבניה מכוחה של תכנית בי/319, ואי כדאיות כלכלית בניצול הזכויות לגבי חדרי יציאה לגג ודירות הגג, בשל החובה לעמוד בהוראות ת"י 413 לרבות ביצוע חיזוקים למבנה הקיים כתנאי לתוספת בניה. בשל הקושי באומדן העלות העודפת אל מול התמורה אבחן עסקאות מכר בדירות בעלי מאפיינים דומים לדירות במתחם שבנדון הן מבחינת מצבם הפיזי והן מבחינת המאפיינים התכנוניים לרבות תכניות להרחבה.

[54] בי/430, בי/430/א, בי/497

במאמר מוסגר אציין כי אומדן השווי כאמור מהווה את השימוש המיטבי, ביחס לחלופה של שווי מלא הזכויות בתום החיים הכלכליים של הנכס תוך התחשבות ברכיב המושע ובתוספת שווי בשימוש.

לאור העובדה כי עובר למדרגת ההשבחה הראשונה, קרי תכנית בי/517, החל ההליך להכנת התכנית וכמו כן נחתם הסכם פינוי בינוי בין הבעלים ליזם, הרי שהתמורה המשולמת בגין דירות המגורים במתחם שבנדון טרם אישור תכנית בי/517 מגלמת גורמים אלו, ולכן בחינת שווי הדירות הבנויות עובר למועד תכנית בי/517 לא תיערך בהתבסס על מחירי המכירה במתחם שבנדון.

12.3.4. **<u>תמ"א 38 במצב קודם ותכניות לפי סעיף 23 לתמ"א</u>**

עיקר המחלוקת נעוצה בשאלה משפטית במהותה, האם יש לכלול במצב התכנוני הקודם את זכויות הבניה מכח תמ"א 38.

לגישת שמאי המבקשת, במצב הקודם, ערב אישור תכנית בי/517, על החלקות שבנדון חלות כחלק מהמצב התכנוני הקודם תמ"א 38 ותכנית בי/538 שהוכנה מכח סעיף 23 לתמ"א הואיל ואין להם קשר סיבתי לתכנית פינוי בינוי במתחם שבנדון. לשיטתם, שווי הדירות הקיימות הושפע מתכניות אלה. לאור זאת, סבורים שמאי המבקשת כי לצורך בחינת שווי המצב הקודם ראוי להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 ותכנית בי/538 שהוכנה מכוחה.

לעמדת שמאי המשיבה, אין להביא זכויות מכח תמ"א 38, שכן בהתאם לפסיקה תמ"א 38 מהווה שיעבוד צף, דהיינו זכויותיה מתגבשות רק במועד הוצאת היתר הבניה מכוחה.

בהתאם לשורת החלטות ופסיקות שניתנו לאחרונה[55] נקבע כי לצורך עריכת שומת השבחה במקרקעין, שווי שוק ככל שנוצר במצב התכנוני הקודם עקב זכויות ואפשרויות בניה פוטנציאליות הנובעות מתמ"א 38, הרי שנדרש נורמטיבית לנטרל זכויות אלה היות ואינן מוקנות מאחר ומימושן מותנה בשיקול דעת רחב של הועדה המקומית ויישומן מוטל בספק עד להתגבשותן בהיתר בניה.

בעמ"נ (חי) 33949-09-20 בעניין **לביא נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה** המערערים הם בעלי זכויות במקרקעין עליו מבנה ישן הכולל 6 יח"ד שביקשו לממש בדרך של היתר בניה תכנית מפורטת שאושרה בשנת 2009, המקנה תוספת זכויות בניה ויח"ד חדשות בדרך של הריסה ובניה מחדש. לראשונה הבקשה הוגשה כבקשה למימוש זכויות עפ"י תמ"א 38 אך זאת טרם הובאה לדיון הואיל והמערערים החליטו לשנות את המסלול ולהגיש בקשה להקלה לתוספת שטח ויח"ד מכח הקלת שבס כחלון. מוקד המחלוקת מצוי בשאלה מה היה שווי המקרקעין קודם לאישור ההקלות, ובאופן מפורט יותר, האם בהערכת שווי המקרקעין במצב קודם היה צריך לכלול את הפוטנציאל לקבלת היתר עפ"י תמ"א 38.

בית המשפט קבע כי אין להתחשב בפוטנציאל לקבלת זכויות בניה על פי תכנית המתאר (תכנית החיזוק) בהערכת שווי החלקה במצב הקודם, הן מחמת שתכנית המתאר אינה מקנה כשלעצמה זכויות קונקרטיות בכל חלקה וחלקה, והן מחמת שעל פי הוראותיה אין לה תחולה בנסיבות המקרה בו התכנית במצב קודם סיווגה את המבנה להריסה.

[55] ערר בן דוד פיתוח ויזמות בע"מ נ' הועדה המקומית נתניה, ערר שמשון זליג ושות' חברה קבלנית בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב רשל"צ, הועדה מקומית לתו"ב הרצליה נ' כרמון מינצר, חברת ק.ר נדלן בע"מ.

אציין, כי על פסק הדין בעניין **אהוד לביא** הוגשה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון, אשר עודה תלויה ועומדת (בר"ם 6512/21 **אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חיפה**).

יחד עם זאת, בהתאם לפס"ד אהוד לביא, נקבע כי יש לנטל את הציפיה הכללית שאינה קונקרטית מכח תכנית החיזוק, תמ"א 38 כדלקמן:

> **"ניתן לכאורה לטעון כי אף שתכנית החיזוק לא הקנתה זכויות בנייה קונקרטיות בחלקה, הרי די בציפייה לאישורה של בקשה להיתר על פיה כדי להביא לעליית שווי המקרקעין במצב הקודם. על כך יש להשיב כי ציפייה כללית אינה מספקת לצורך קביעת שווי במצב קודם, שהרי אם תתקבל הטענה, המשמעות היא העלאת שווי כל המקרקעין ברחבי ישראל שבהם נבנו מבנים שלא על פי הוראות תקן 413. יתרה מזו, הלכה היא כי ציפייה כללית שאינה קונקרטית אינה מספקת כדי להצדיק העלאת שווי מקרקעין לצרכי היטל השבחה או לפיצוי בגין פגיעה (ראו והשוו <u>בר"מ 10212/16</u> דלי דליה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה [פורסם בנבו] (1/4/2020)).**
>
> **50. המסקנה מהאמור היא כי בהערכת שווי הזכויות בחלקה יש לחשב את השווי בהתאם לזכויות על פי התכנית המפורטת ואין להוסיף את שווי פוטנציאל הזכויות לפי תכנית החיזוק מאחר שלא התגבשו זכויות קונקרטיות מכוח תכנית החיזוק."**

חיזוק לכך שאין להביא במצב קודם את פוטנציאל השווי בגין תמ"א 38 נמצא גם בהחלטת ועדת ערר רע/8053/0821 **יהודה ועפרה לוי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רעננה** שם נקבע במקרה דומה, כי במסגרת חישוב היטל השבחה, אין להתחשב בפוטנציאל קונקרטי כביכול לקבלת היתר מכוח תמ"א 38 במצב קודם לתכנית מפורטת, אף אם אושרה בעבר בקשה מכוח תמ"א 38 (ולא הבשילה לכדי היתר בניה).

מעבר לכך, ובניגוד לעמדת שמאי המבקש, סבורני כי במקרה הנדון קיים קשר סיבתי בין התכניות הואיל ותמ"א 38 ותכנית לפינוי בינוי תכליתן בהתחדשות עירונית, כפי שפסק חברי השמאי המכריע יגאל יוסף בגו"ח 7122/93-98 לענין שווי מצב קודם לתכנית פינוי בינוי ולכן גם מהטעם הזה אין להביאה בחשבון במצב קודם.

לאור זאת, אני סבורה כי אין להביא בחשבון בקביעת שווי המצב הקודם זכויות בניה מכח תמ"א 38.

בהתאם למחקר שנעשה ע"י עופר רז דרור במסגרת עבודת דוקטורט, נבחנה השפעתה של תמ"א 38 על מחירי הדיור בישראל. לפי ממצאי המחקר, ממועד תחילתה של תמ"א 38 בשנת 2005 ועד לשנת 2014, מחירי הדירות שהתמ"א חלה עליהן עלו בממוצע ארצי בשיעור של כ-10% בהשוואה לעליית המחירים בדירות שהתמ"א לא חלה עליהן, ובמרכז הארץ, נצפתה עלייה תוספתית של 17% בדירות שהתמ"א חלה עליהם.

בהתחשב בגילם של המבנים ובמצבם הפיזי, סבורני כי בניגוד לעמדתו של שמאי המשיבה, הרי שלתכניות התחדשות עירונית ותמ"א 38 הכלולה בתוכן, קיימת השפעה על מחירי הדיור. לפיכך,

יובא בחשבון באופן זהיר הפחתה בשיעור של 10% בהתאם לממוצע הארצי על מנת לנטרל את השפעת התמ"א מעסקאות ההשוואה במצב קודם.

12.3.5. **<u>ערכי שווי</u>**

<u>שווי מ"ר בנוי</u>

הצדדים אינם חלוקים ביחס לשווי מ"ר בנוי אשר יש לייחס לדירות המגורים הקיימות.

שמאי המשיבה אומד שווי מ"ר בנוי בגישת העלות, בהתבסס על עסקות מכר למגרשי מגורים ריקים בייעוד מגורים ג' המצויים בסמוך לנכס הנדון בשכונת "לב העיר" מצפון וממערב לחלקות מושא ההכרעה כך שמתקבל שווי מ"ר מבונה ע"ס 5,500 ₪ לאחר התאמה למיקום. לצורך קביעת שווי מ"ר בנוי מביא בחשבון תוספת עלות בניה בסך 3,500 ₪/מ"ר, זאת בהתחשב בגיל המבנים המצויים בחלקות מושא ההכרעה וכן יזמות ומע"מ שחוקים, כך שמתקבל שווי מ"ר בנוי ע"ס 10,500 ₪.

שמאי המשיבה אומד שווי מ"ר מבונה במצב הקודם ע"ס 4,500 ₪ ללא פירוט באשר לבסיס קביעתו.

שמאי המבקשת מאמצים את ערכי שווי מ"ר בנוי ושווי מ"ר מבונה שנקבע בשומת שמאי המשיבה במצב קודם. (אציין כי שמאי המבקשת קובעים שווי מ"ר מבונה זהה בשני מצבי התכנון במדרגת השבחה עבור תכנית בי/517).

בחלקות מושא ההכרעה קיימות עסקות מכר בסמוך למועד הקובע, אולם ההליך התכנוני להכנת תכנית בי/517 החל בטרם מועד העסקאות ומשכך אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה לכך שהתמורה בגין מכירתן מגלמת את תרומת תכנית בי/517, ולכן עסקות המכר מהחלקות מושא ההכרעה אינן רלוונטית לשם קביעת שווי המצב הקודם.

בחנתי את עסקות המכר שפירט שמאי המשיבה הסמוכות למתחם שבנדון המהוות מגרשים ריקים ומשכך אינן מגלמות פוטנציאל לאישור תמ"א 38 במסלול חיזוק/הריסה מחדש ומשקפות בניה רוויה הדומה במאפייניה לתכנון החל על החלקה נשוא השומה ולכן, אני מקבלת את קביעתו של שמאי המשיבה לעניין ערכי שווי מ"ר בנוי בסך 10,500 ₪ לפי גישת העלות.

אומדן השווי הבנוי הכולל זכויות בניה בלתי מנוצלות, נבחן בהתבסס על עסקאות מכר בדירות מגורים בשטח של כ-41 מ"ר הבנויות בשכונה בסמוך למתחם מושא השומה, ברחוב אילת בחלקות 178-180 בגוש 7131 וברחוב הנרייטה סולד בגוש 7156 חלקה 47. על החלקות הנדונות קיימים מבנים שנבנו בסוף שנות ה-50 הכוללים בינוי ב-2 קומות וגג רעפים, עליהם חלה תכנית בי/319 המסווגת את החלקות ביעוד אזור מגורים א'. בשנת 2001 אושרה תכנית בי/385 המשנה את יעוד החלקות לאזור מגורים ב' ומאפשרת הרחבת שטח דירה עד לשטח עיקרי של 110 מ"ר. למועד העסקאות לא נמצא הליך תכנון לפינוי בינוי או לתמ"א 38 אולם בהתאם להכרעתי שבסעיף 12.3.4 אנטרל את השפעת תמ"א 38 על השווי בשיעור של 10%.

ניתוח העסקאות נערך בהצלבת הנתונים של חוזה המכר ככל שנמצאו, היתרי הבניה ותשריטי הבית המשותף.

מניתוח העסקאות עולות מס' מסקנות:

1. שווין של הדירות בקומה העליונה נמוך משווי הדירות בקומת הקרקע זאת על אף שלדירות הקומה העליונה קיימת אפשרות לתוספת חדרי יציאה לגג. מכך נלמד כי לא קיימת

התכנות כלכלית ליישום זכויות הבניה על הגג. כמו כן, אציין כי בניתוח עסקאות מכר של דירות לשנים 2000-2014, במתחם מושא השומה, עולה מסקנה דומה.

ניתוח עסקות המכר לבחינת תרומת זכויות הבניה בגגות המבנים, כדלקמן:

תקופה	קומה	מס' עסקאות	ממוצע שווי מותאם זמן לתקופה	תרומת הזכויות על הגג באחוזים
2000-2002	אחרונה	3	₪ 6,680	4.91%
	קרקע	1	₪ 6,367	
2003-2006	אחרונה	4	₪ 5,636	-4.21%
	קרקע	3	₪ 5,884	
2009	אחרונה	1	₪ 7,955	0.00%
	קרקע	1	₪ 7,955	
2011-2014	אחרונה	1	₪ 13,636	-1.82%
	קרקע	2	₪ 13,889	
ממוצע				**-0.28%**

2. בהתחשב בשווי הבנוי המוסכם על הצדדים, עולה כי קיימת תרומה לזכויות ההרחבה לדירות הקיימות, בשווי של כ- 4500 ₪ למ"ר מתואם לזמן ובניכוי פוטנציאל מכח תמ"א 38, זאת בדומה לקביעת הצדדים. השווי המתקבל לזכויות הבלתי מנוצלות, מגלם את העלויות לבינוי חדש על קיים וחיזוק המבנה ככל שנדרש.

מאחר ולא נסקרו מחירי דירות בעיר בת ים למועדי עסקות המכר נשוא ההשוואה, אזי בחינת התאמת הזמן נערכה בהתבסס על השתנות מחירי הדירות בעיר חולון. יחד עם זאת, לצורך בחינת קורלציית השתנות מחירי הדירות בעיר חולון בהשוואה לעיר בת ים ערכתי השוואה בין הערים הנ"ל בהתאם לנתוני הלמ"ס החל משנת 2017 (ממועד זה החלה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בסקירת מחירי הדירות בעיר בת ים) וכן לשנים 2018 ו-2019.

בבחינת השתנות מחירי הדירות בין הערים הנסקרות, ניכר כי לא קיימת קורלציית מחירים מובהקת בין העיר בת ים לעיר חולון, משכך ובהתחשב בהשתנות מחירי הדירות בעיר חולון (העיר הקרובה ביותר במאפייניה ביחס לעיר בת ים בהתחשב בערים הנסקרות) ניתנה התאמת זמן בשיעור של 5% המשקפת שימוש בגישה זהירה.

ניתוח עסקות מכר לבחינת שווי מ"ר מבונה, כדלקמן:

מס'	גו"ח	מועד	קומה	שטח דירה בהתאם להיתר הבניה	חלק נמכר	תמורה	שווי מ"ר בנוי
1	7131/178/11	12/05/2014	2 מתוך 2	40.87 מ"ר	1	₪ 620,000	₪ 15,170
2	7131/179/3	13/02/2014	2 מתוך 2	40.87 מ"ר	1	₪ 662,500	₪ 16,210
3	7131/179/10	22/01/2015	1 מתוך 2	40.87 מ"ר	1	₪ 850,000	₪ 20,798
4	7131/179/11	20/02/2015	2 מתוך 2	40.87 מ"ר	1	₪ 664,000	₪ 16,247
5	7131/179/10	18/04/2016	1 מתוך 2	40.87 מ"ר	1	₪ 955,000	₪ 23,367
6	7131/179/10	19/05/2015	1 מתוך 2	40.87 מ"ר	1	₪ 860,000	₪ 21,042

7	7131/180/6	29/12/2013	1 מתוך 2	40.87 מ״ר	1	₪ 650,000	₪ 15,904
8	7156/47/7	26/05/2016	2 מתוך 2	40.87 מ״ר	1	₪ 950,000	₪ 23,244
9	7156/47/10	27/10/2013	1 מתוך 2	40.87 מ״ר	1	₪ 820,000	₪ 20,064
סה״כ		**14/12/2014**				**₪ 781,278**	**₪ 19,116**

ניתוח עסקות המכר:

תמורה	₪ 781,278
תמורה לאחר התאמה זמן	₪ 820,342
בניכוי פוטנציאל תמא	0.9
תמורה בניכוי פוטנציאל	₪ 738,308
במעוגל	₪ 738,300
שטח לרישוי	40.87 מ״ר
שטח דירתי לאחר הרחבה	110.00 מ״ר
יתרת זכויות לפי בי/385	69.13 מ״ר
שווי למ״ר בנוי	₪ 10,500
שווי רכיב בנוי	₪ 429,135
שווי רכיב יתרת הזכויות	₪ 309,165
שווי מ״ר מבונה	**₪ 4,472**

לפיכך, בהינתן כי השווי הבנוי הוא 10,500 ₪ למ״ר, השווי המתקבל עבור יתרת זכויות הבניה הוא 4,500 ₪ למ״ר מבונה, בדומה להסכמת הצדדים, המגלם את מכלול העלויות העודפות הכרוכות במימוש הזכויות.

12.3.6. **<u>תחשיב שווי מצב קודם</u>**

לאור האמור לעיל, לצורך חישוב השווי במצב קודם יובא בחשבון שטח הדירה בהתאם להיתרי הבניה ובתוספת שווי הזכויות שמכח תכנית בי/319 כדלקמן:

חלקה	רחוב	ת"ח	קומה	שטח דירתי		מרפסות חוץ	סה"כ שטח משוקלל	אומדן שווי השטח הבנוי		זכויות בניה בלתי מנוצלות להרחבת הדירות - בי/319	שווי זכויות הבניה הבלתי מנוצלות לפי 4,500 ₪/מ"ר	סך שווי
				בסיסי	הרחבה			שווי מ"ר בנוי	סך שווי			
117	כצנלסון 47	6	1	43.74		4.27	45.44	10,500 ₪	477,163 ₪	23.81	107,145 ₪	584,308 ₪
117	כצנלסון 47	7	2	47.35	23.20		70.55	10,500 ₪	740,775 ₪	0.61	2,745 ₪	743,520 ₪
117	כצנלסון 47	8	2	43.74		4.27	45.44	10,500 ₪	477,163 ₪	23.81	107,145 ₪	584,308 ₪
117	כצנלסון 47	9	1	43.74		4.27	45.44	10,500 ₪	477,163 ₪	23.81	107,145 ₪	584,308 ₪
117	כצנלסון 47	10	1	43.74		4.27	45.44	10,500 ₪	477,163 ₪	23.81	107,145 ₪	584,308 ₪
117	כצנלסון 47	11	2	43.74		4.27	45.44	10,500 ₪	477,163 ₪	23.81	107,145 ₪	584,308 ₪
117	כצנלסון 47	12	2	43.74		4.27	45.44	10,500 ₪	477,163 ₪	23.81	107,145 ₪	584,308 ₪
117	כצנלסון 47	13	1	43.74		4.27	45.44	10,500 ₪	477,163 ₪	23.81	107,145 ₪	584,308 ₪
117	כצנלסון 47	14	1	43.74		4.27	45.44	10,500 ₪	477,163 ₪	23.81	107,145 ₪	584,308 ₪
117	כצנלסון 47	15	2	43.74		4.27	45.44	10,500 ₪	477,163 ₪	23.81	107,145 ₪	584,308 ₪
117	כצנלסון 47	16	2	43.74		4.27	45.44	10,500 ₪	477,163 ₪	23.81	107,145 ₪	584,308 ₪
		11		**484.71**	**23.20**	**42.70**	**524.99**		**5,512,403 ₪**	**238.71**	**1,074,195 ₪**	**6,586,598 ₪**
118	כצנלסון 49	1	1	43.74		4.27	45.44	10,500 ₪	477,163 ₪	23.81	107,145 ₪	584,308 ₪
118	כצנלסון 49	2	1	48.02	25.44		73.46	10,500 ₪	771,330 ₪		0 ₪	771,330 ₪
118	כצנלסון 49	3	2	43.74		4.27	45.44	10,500 ₪	477,163 ₪	23.81	107,145 ₪	584,308 ₪
118	כצנלסון 49	4	2	48.02	25.44		73.46	10,500 ₪	771,330 ₪		0 ₪	771,330 ₪
118	כצנלסון 49	5	1	43.74		4.27	45.44	10,500 ₪	477,163 ₪	23.81	107,145 ₪	584,308 ₪
118	כצנלסון 49	6	1	43.74		4.27	45.44	10,500 ₪	477,163 ₪	23.81	107,145 ₪	584,308 ₪
118	כצנלסון 49	7	2	43.74		4.27	45.44	10,500 ₪	477,163 ₪	23.81	107,145 ₪	584,308 ₪
118	כצנלסון 49	8	2	43.74		4.27	45.44	10,500 ₪	477,163 ₪	23.81	107,145 ₪	584,308 ₪
118	כצנלסון 49	9	1	43.74		4.27	45.44	10,500 ₪	477,163 ₪	23.81	107,145 ₪	584,308 ₪
118	כצנלסון 49	10	1	43.74		4.27	45.44	10,500 ₪	477,163 ₪	23.81	107,145 ₪	584,308 ₪
118	כצנלסון 49	11	2	43.74		4.27	45.44	10,500 ₪	477,163 ₪	23.81	107,145 ₪	584,308 ₪
118	כצנלסון 49	12	2	43.74		4.27	45.44	10,500 ₪	477,163 ₪	23.81	107,145 ₪	584,308 ₪
118	כצנלסון 49	13	1	43.74		4.27	45.44	10,500 ₪	477,163 ₪	23.81	107,145 ₪	584,308 ₪
118	כצנלסון 49	14	1	43.74		4.27	45.44	10,500 ₪	477,163 ₪	23.81	107,145 ₪	584,308 ₪
118	כצנלסון 49	15	2	43.74		4.27	45.44	10,500 ₪	477,163 ₪	23.81	107,145 ₪	584,308 ₪
118	כצנלסון 49	16	2	43.74		4.27	45.44	10,500 ₪	477,163 ₪	23.81	107,145 ₪	584,308 ₪
		16		**708.35**	**50.88**	**59.78**	**783.14**		**8,222,939 ₪**	**333.34**	**1,500,030 ₪**	**9,722,969 ₪**
119	כצנלסון 51	1	1	43.74		4.27	45.44	10,500 ₪	477,163 ₪	23.81	107,145 ₪	584,308 ₪
119	כצנלסון 51	2	1	43.74		4.27	45.44	10,500 ₪	477,163 ₪	23.81	107,145 ₪	584,308 ₪
119	כצנלסון 51	3	2	46.69	23.88		70.57	10,500 ₪	740,985 ₪		0 ₪	740,985 ₪
119	כצנלסון 51	4	2	43.74		4.27	45.44	10,500 ₪	477,163 ₪	23.81	107,145 ₪	584,308 ₪
119	כצנלסון 51	5	1	47.10	24.94		72.04	10,500 ₪	756,420 ₪		0 ₪	756,420 ₪
119	כצנלסון 51	6	1	47.10	22.81		69.91	10,500 ₪	734,055 ₪	1.00	4,500 ₪	738,555 ₪
119	כצנלסון 51	7	2	43.74		4.27	45.44	10,500 ₪	477,163 ₪	23.81	107,145 ₪	584,308 ₪
119	כצנלסון 51	8	2	43.74		4.27	45.44	10,500 ₪	477,163 ₪	23.81	107,145 ₪	584,308 ₪

119	כצנלסון 51	9	1	43.74		4.27	45.44	10,500 ₪	477,163 ₪	23.81	107,145 ₪	584,308 ₪
119	כצנלסון 51	10	1	43.74		4.27	45.44	10,500 ₪	477,163 ₪	23.81	107,145 ₪	584,308 ₪
119	כצנלסון 51	11	2	43.74		4.27	45.44	10,500 ₪	477,163 ₪	23.81	107,145 ₪	584,308 ₪
119	כצנלסון 51	12	2	43.74		4.27	45.44	10,500 ₪	477,163 ₪	23.81	107,145 ₪	584,308 ₪
119	כצנלסון 51	13	1	43.74		4.27	45.44	10,500 ₪	477,163 ₪	23.81	107,145 ₪	584,308 ₪
119	כצנלסון 51	14	1	43.74		4.27	45.44	10,500 ₪	477,163 ₪	23.81	107,145 ₪	584,308 ₪
119	כצנלסון 51	15	2	43.74		4.27	45.44	10,500 ₪	477,163 ₪	23.81	107,145 ₪	584,308 ₪
119	כצנלסון 51	16	2	47.10	8.57		55.67	10,500 ₪	584,535 ₪	15.24	68,580 ₪	653,115 ₪
סה"כ		**16**		**712.82**	**80.20**	**51.24**	**813.52**		**8,541,948 ₪**	**301.96**	**1,358,820 ₪**	**9,900,768 ₪**
סך שווי מצב קודם		**43**	-	**1905.88**	**154.28**	**153.72**	**2121.65**	**10,500 ₪**	**22,277,290 ₪**	**874.01**	**3,933,045 ₪**	**26,210,335 ₪**

13. **<u>המתודה השמאית לאומדן שווי המצב החדש</u>**

13.1. **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

שמאי המבקשת בוחנים את המצב החדש בהתאם ל-2 חלופות כדלקמן:

13.1.1. **<u>חלופה א'- גישת היוון ההנאות העתידיות</u>:**

לעמדת שמאי המבקשת, בהתאם לפסיקות רבות של בית המשפט העליון, עולה כי היטל ההשבחה נועד, בין היתר, להגשים תכלית של צדק חברתי הנסוב להתעשרות בעל מקרקעין עקב פעולה תכנונית של הוועדה המקומית שמומנה מכספי הציבור, ומשכך על בעל המקרקעין לשתף את הוועדה המקומית ואת הציבור בעושר שנצמח לו, ולהשיב לקופת הרשות היטל המשמש אותה להכנת תכניות ולביצוען.

לגישתם, בעלי המקרקעין בפרויקט שבנדון מהווים את בעלי הזכויות בדירות הבנויות, זאת לאור העובדה כי יזם בפרויקט פינוי בינוי אינו בעל המקרקעין והדירות המוענקות לו במסגרת פרויקט מעין זה נועדו בכדי לכסות את העלויות הכבדות להקמת הפרויקט, בתוספת רווח יזמי סביר.

לראייתם, המבחן העומד בבסיס היטל ההשבחה הינו מבחן ההתעשרות האמיתית של הבעלים.

לעמדתם, גישה זו באה לידי ביטוי במסגרת החלטת ועדת ערר שנסובה לפרויקט מחיר למשתכן 'א.י אמריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב יוקנעם'[56], וכן בהחלטת ועדת ערר במסגרת מקרקעין להשכרה לטווח ארוך 'חלמיש חברה ממשלתית עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות נ' ועדה מקומית לתו"ב תל אביב'[57].

לשיטת שמאי המבקשת, מהות ההתעשרות של בעלי המקרקעין עקב אישור תכניות פינוי בינוי מהווה את התקבולים הצפויים להם עקב מימוש התכניות.

היינו, יש לבחון את ההשבחה כנגזרת של הפער בין שווי הדירות הקיימות לבין שווי דירות התמורה הצפויות להתקבל בתום הקמת הפרויקט, זאת בהתאם לגישת ועדת ערר (ת"א) 85224/14 'אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב'.

בהתאם לאמור, סבורים שמאי המבקשת כי יש לבחון את ההשבחה כדלקמן:

[56] 8034/20
[57] 85085/17

שווי מצב קודם - שווי הדירות הקיימות בתוספת זכויות בניה בלתי מנוצלות.

שווי מצב חדש - שווי דירות התמורה הצפויות להתקבל בתום הקמת הפרויקט בהתאם להסכמים שנחתמו בין בעלי המקרקעין ליזם, תוך מתן דחייה ותוספת תקבולים מטעם היזם לבעלים למשך תקופת הבניה, לרבות דמ"ש, עלות הובלה והשתתפות בשכ"ט עורך דין.

כתימוכין לעמדתם באשר למתודולוגיית בחינת ההשבחה הראויה, מפנים שמאי המבקשת למקורות נוספים בהם לגישתם נבחנה ההשבחה על פי אמות המידה שנקבעו בערר אשדר, כדלהלן:

- החלטת ועדת ערר (ת"א) 85089/15 יוסף ליפשיץ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.
- שומות מכריעות[58].

13.1.2. **<u>חלופה ב'- גישת ההשוואה הישירה</u>:**

שמאי המבקשת בוחנים את המצב החדש על פי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית המשקפות את המחיר שהקונה הסביר היה מוכן לשלם עבור האפשרות לקבל דירה חדשה בפרויקט בהינתן מכלול הגורמים הרלבנטיים לאותו המועד כדוגמת דחייה, דמ"ש בתקופת הבנייה וכד'.

לשיטתו, העסקאות לאחר אישור מדרגת ההשבחה השנייה המיוחסת לתכנית ב'/1/517, והשלישית המיוחסת למדרגת ההקלה, משקפות יצירת זמינות בלבד. עוד טוען כי מחירי הדירות במתחם מושא השומה, במצב חדש במדרגת ההשבחה הראשונה, נמוכות ממחירי הדירות עובר לאישור התכנית המשביחה, הואיל וזו פגעה בשווי המקרקעין בשל העדר כדאיות כלכלית בביצוע הפרויקט לעומת אפשרויות הבניה במצב קודם הכוללות את תמ"א 38.

<u>להלן עמדתו ותגובתו של שמאי המבקשת</u>:

13.1.3. **<u>תגובת שמאי המבקשת למתודה השמאית שנקט שמאי המשיבה לאומדן שווי מצב חדש</u>**

<u>בחינת ההשבחה</u>

- לעמדת שמאי המבקשת, שיטת חישוב ההשבחה בה נקט שמאי המשיבה מבוססת על ההנחה כי המקרקעין שבנדון מהווה "מגרש ריק", זאת בשונה מהמקרה דנן המהווה מגרש בנוי אשר בתחומו בנויים בתים משותפים. לדידם, שיטה זו שגויה ואינה מתאימה לפרויקטים מסוג פינוי בינוי, שכן היא מבוססת על הנחות ספקולטיביות והתוצאה המתקבלת מהן סובלת מרגישות רבה באופן המערער על אמינותה ואינה עומדת במבחן המציאות. לטענתם, עיקר הטענות שהועלו ע"י שמאי המשיבה עוסקות במחלוקות המיוחסות לתחשיב "המגרש הריק" אשר הוצג בשומתם כתגובה לשיטת תחשיב שמאי הועדה בלבד.

כתימוכין לעמדתם מצטטים חלק מהחלטת ועדת ערר אשדר לעניין הקושי ביישום שיטת "המגרש הריק".

לאור אלה, סבורים שמאי המבקשת כי יש לבסס את אומדן השווי בהסתמך על הגישה שננקטה בהחלטת ועדת ערר אשדר ולדחות את מתודולוגיית ההשבחה המוצעת ע"י שמאי המשיבה.

[58] שמואל רוזנברג - מיום 12.08.2014, גו"ח 6628/814-819, רח' רקנאטי, ת"א (נשוא ערר אשדר); נאווה סירקיס - מיום 24.07.2019, גו"ח 30439/73, רח' הנורית 12, ירושלים; דוד דדון - מיום 21.01.2021, גו"ח 6204/408-410, רח' המבדיל, רמת גן.

לעמדת שמאי המבקשת, החלטה חדשה שניתנה ע"י ועדת ערר בעניין 'הועדה המקומית ירושלים נ' אמבה אייהלו ואח'[59], מאששת את גישת השומה בה נקטו לבחינת ההשבחה, הן בחלופה א' לפי ערר אשדר והן בחלופה ב' בהתאם לאומדן שווי המצב החדש לפי עסקאות שנערכו בדירות בנויות במתחמי פינוי בינוי.

לגישתם, בהתאם להחלטת ועדת הערר נקבע כי כאשר קיימות עסקאות בדירות בנויות שנערכו בסמוך למועד הקובע, ברי לכל שעסקאות אלו מגלמות את שווי המצב החדש ואת מרכיבי הזכויות במצב החדש אותן הביא בחשבון קונה מרצון.

יתר על כן, מפנים להחלטת ועדת ערר (ת"א) 'הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב-יפו נ' מר יובל קיכל', בה נקבע לטענתם כי קיימות 3 שיטות לגיטימיות לחישוב ההשבחה, ביניהן החלטת ערר אשדר, כאשר הגישה העדיפה הינה גישת ההשוואה הישירה, קרי חלופה ב' בשומת שמאי המבקשת.

לטענתם, הפסיקה המפורשת בכל ערכאות בתי המשפט הינה כי גישת ההשוואה הישירה מהווה את הגישה המיטבית לקביעת השווי[60].

- בתגובה להפניית שמאי המשיבה לפס"ד עמ"נ 'הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' אשדר חברה לבניה בע"מ'[61] אשר לטענתו מצדדת בגישת השומה בה נקט, טוענים שמאי המבקשת כי בניגוד לטענת שמאי המשיבה, הרי שהחלטת בית המשפט המנהלי בעניין אשדר לא קבעה שגישת שמאי המשיבה היא הנכונה.

לדידם, לעמדת ביהמ"ש ניתן לקבוע את השווי בדרכים נוספות ובין היתר לפי עסקאות שנערכו בנכס הנדון (שמאי המבקשת מפנים לס' 55 לפסק הדין).

בתגובה לטענת שמאי המשיבה לכך שפסק הדין לעיל התקבל ע"י ביהמ"ש המחוזי ולכן מחייב, וכן טענתו שמאחר וחברת אשדר לא הגישה ערעור על החלטת ביהמ"ש, פסק הדין הינו חלוט, טוענים שמאי המבקשת כי אינם יודעים אילו שיקולים עמדו לפתחה של חברת אשדר בכך שלא ערערה על פסק הדין, ברם מדגישים שהואיל והתיק חזר לדיון מחודש אצל שמאי מכריע חדש (השמאי המכריע סיים את כהונתו כשמאי מכריע) ולאור העובדה שביהמ"ש קבע שהבעלים השונים רשאים להגיש בקשות לפטור, ניכר כי הזכות להגשת ערעור על פסד הדין ע"י חברת אשדר תלויה ועומדת.

לא כל שכן, גורסים שמאי המבקשת כי אין בטענה זו בכדי להוכיח את עמדת שמאי המשיבה, שכן פסיקת ביהמ"ש דנן אינה מונעת מהרכב אחר או במסגרת ערכאה משפטית גבוהה יותר של ביהמ"ש העליון לסבור אחרת, כאשר לטענתם קרו מקרים דומים בעבר.

- <u>סבירות ההשבחה בשומת המשיבה</u>

שמאי המבקשת מפנים לסעיף 9 להחלטת ועדת ערר אמבה אהיילו, בה מציגה ועדת הערר השוואה בין מחיר המכירה של דירה קיימת (המשקפת מצב חדש) לעומת היתרה שתיוותר בידי

[59] 8012/20

[60] כתימוכין, מפנים שמאי המבקשת להחלטת ערר (חי') 8061/10 'רשת חנויות רמי לוי שיווק השקמה 2006 בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב שומרון'.

[61] 52383-10-20, מיום 26.08.2021.

המוכר לאחר תשלום ההיטל שדרשה הוועדה המקומית, לטענתם טבלה זו מעידה על האבסורד שקיים במתודה השמאית בה נוקטת הועדה, לפיה לאחר תשלום ההיטל, המוכר יוותר עם סכום השווה לשווי הקודם או אף פחות ממנו.

מהכלל אל הפרט, גורסים שמאי המבקשת כי גם במסגרת ההליך מושא ההכרעה, שומות שמאי המשיבה כוללות גישה דומה לזו אשר נדחתה כאמור ע"י ועדת הערר דלעיל.

לשיטתם, משומת שמאי המשיבה עולה כי היטל ההשבחה המיוחס ל-104 יחידות הדיור הקיימות הינו כ-1,147,000 ₪/יח"ד[62], זאת ביחס לתמורה המתקבלת בגינן ע"ס ממוצע של 1,320,000 ₪ לדירה בשנת 2020, כך שמדובר בתוצאה שאינה סבירה.

- לעמדת שמאי המבקשת, טענת שמאי המשיבה לכך שקיימות 4 אפשרויות עסקיות לניצול הקרקע הינה שגויה, שכן כלל החלופות שהוצגו ע"י שמאי המשיבה יוצאות מנקודת הנחה שהקרקע כבר מושבחת, אלא שברור שאין לבעל המקרקעין במתחמים מסוג זה את היכולת הכלכלית ו/או המקצועית לקדם תכנון במקרקעין ולכן אף אחת מהחלופות אינה רלוונטית.

לגישתם, פרויקט פינוי בינוי הינו פרויקט שבראשיתו הקרקע אינה מושבחת והיזם המתקשר עם בעלי הקרקע הוא זה שנוטל על עצמו את הסיכון והמחיר הכלכלי הכבד בתכנון התכנית המשביחה.

יתרה מזאת, טוענים שמאי המבקשת כי בשונה מכלל החלופות שפורטו ע"י שמאי המשיבה, פרויקט פינוי בינוי מאופיין לאורך כל הדרך עד להוצאתו לפועל בסיכון פוטנציאלי לכישלון הפרויקט, הנובע בעיקר לאור הפן הקנייני, הואיל והקרקע איננה זמינה לבנייה ומצויה בבעלות משותפת של מס' רב של בעלי זכויות ומבנים בתחומה, ולכן יש צורך להגיעה להסכמה עימם באופן שיבטיח את ביצוע הפרויקט.

לא זו אף זו, מציינים שמאי המבקשת כי במתחם מתגוררות 104 משפחות, בדירות הרשומות כבית משותף ולכן לא ניתן לבצע בה הליך של פירוק שיתוף במסגרתו תימכר הקרקע כריקה ופנויה, משכך סבורים כי ההשוואה לעסקאות מזומן/ייזום עצמי/קומבינציה איננה רלוונטית כלל. לדידם, אלו הסיבות שבעטיין קבע בית המשפט שאין להשוות בין פרויקט פינוי בינוי לפרויקטים אחרים, באופן המצדיק קביעת מתודה ספציפית לחישוב היטל ההשבחה.

- בתגובה לעמדת שמאי המשיבה לכך שמהות העסקה שנחתמה בין הבעלים ליזם הינה עסקת נטו, טוענים שמאי המבקשת כי טענה זו איננה נכונה, וזאת בשל העובדה כי הקונים רכשו את הדירות מהבעלים בשנת 2020 ולאחר שחלפו כל המועדים הקובעים, ולכן ממילא היטל ההשבחה לא חל עליהם. לשיטתם, היחסים המסחריים בין המוכרים לבין היזם אינם מעניינים את הקונים הרוכשים נכס מושבח.

יתרה מזאת, טוענים שמאי המבקשת כי אף נניח כעמדת שמאי המשיבה, הרי שהקונים נהנים מכך שהיזם לקח על עצמו את חיוב היטל ההשבחה של המוכרים, שכן במקרה זה הם יסכימו להוסיף לתמורה סכום השווה להנאה שיקבלו.

[62] סך ההשבחה בשומת שמאי המשיבה - 119,257,000 ₪ (בהתייחס ל-3 מדרגות ההשבחה) ביחס ל-104 יח"ד קיימות.

לגישת שמאי המבקשת, הואיל והוועדה המקומית לא הוציאה שומות להיטל השבחה לאף אחד מהמוכרים, אזי בהכרח שגם ביחס ליתר העסקאות שנערכו לאורך השנים אין להוסיף סכום ערטילאי לתמורה ששולמה.

- התייחסות שמאי המבקשת לדוגמא שפירט שמאי המשיבה לשם הוכחת פגם בשיטת אשדר (דוגמא 1)[63] ולטענה כי יש להוסיף שווי חבויות המס לתמורה שקיבלו בעלי הדירות, לרבות מע"מ שירותי בניה והיטל השבחה:

לעמדת שמאי המבקשת, הדוגמא הנ"ל לפיה בחלופה אחת היזם נושא בהיטל ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי ואילו בחלופה אחרת היטל ההשבחה מושת על בעלי הזכויות במתחם איננה הגיונית, שכן החלופה בה בעלי הזכויות נושאים בעלויות המיסים במתחם פינוי בינוי אינה מציאותית, קנטרנית וחוטאת למהותו של פרויקט פינוי בינוי. לדידם, פרויקט פינוי בינוי, בבסיסו, מושתת על ההנחה כי היזם נושא בכל עלויות המיסים, העלויות והסיכונים בפרויקט שכן בעלי המקרקעין נעדרי יכולת.

לגישת שמאי המבקשת, שיטת שמאי המשיבה יוצרת מצב שהינו בבחינת "מעגל שוטה", שכן ככל שהיטל ההשבחה גדל כך יש צורך בהיקף זכויות בנייה גדול יותר, בכדי ליצור כדאיות כלכלית. היקף זכויות בניה גדול יותר בהכרח יוביל להגדלת היטל ההשבחה וחוזר חלילה.

לראייתם, בהתאם לערר אשדר, יש להביא בחשבון את שווי הדירות הבנויות בתוספת "דבר מה נוסף" המקבל ביטוי בהסכם עם היזם ושניתן לכמת אותו, בדרך כלל נתון מספרי מוחלט כגון דמ"ש, עלות הובלה וכיו"ב. לדידם, היטל השבחה ומע"מ שירותי בניה אינם עונים להגדרה זו. לטענתם, הדבר בא לידי ביטוי גם בשומת השמאי המכריע נשוא ערר אשדר.

- התייחסות שמאי המבקשת לדוגמא שפירט שמאי המשיבה לשם הוכחת פגם בשיטת אשדר (דוגמא 2)[64]:

לעמדת שמאי המבקשת, בהתאם לדוגמא שפירט שמאי המשיבה, עולה כי ככל שכמות יחידות הדיור לבעלים גדלה במצב הקודם והמצב החדש לא משתנה, כך היטל ההשבחה גדל. לעמדתם, הדוגמא דנן אינה ריאלית והיא חוטאת למהות של פרויקטים לפינוי בינוי, הואיל ולא ייתכן מצב שבו כמות יחידות הדיור לפינוי גדלה/קטנה והיקף זכויות הבניה במצב החדש לא ישתנה.

לשיטתם, היקף הזכויות במצב החדש נקבע בהתבסס על היקף יחידות הדיור הקיימות במצב הקודם ולכן הדוגמא אינה מציאותית.

- בתגובה לשומות המכריעות שהציג שמאי המשיבה כתימוכין לאופן בחינת שווי המצב החדש בשומתו, גורסים שמאי המבקשת כי כלל השומות שפירט שמאי המשיבה מיוחסות טרם פרסום החלטת ערר אשדר, החלטת ועדת ערר לעניין אמבה אייהלו (פינוי בינוי), אמריקה ישראל (מחיר למשתכן) וחלמיש (דיור להשכרה), ולכן אינה מהוות סימוכין לעמדתו.

13.2. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

[63] ר' סעיף 13.2.1 להכרעה – סעיף 4 לטענות המשיבה.
[64] ר' סעיף 13.2.1 להכרעה - התייחסות שמאי המשיבה לערר אשדר - נקודה 2.

לעמדת שמאי המשיבה יש לאמוד את המצב החדש לפי שווי השוק האובייקטיבי של כלל המקרקעין ובהתאם לשימוש המיטבי בכל מדרגת ההשבחה. השווי במצב החדש כנגזרת של כלל הזכויות המיוחסות למקרקעין מושא ההכרעה, המשקפת לעמדתו את שווי השוק האובייקטיבי.

כתימוכין לעמדתו, מפנה שמאי המשיבה לפס"ד עמ"נ 'הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' אשדר חברה לבניה בע"מ'[65], ומציין שבפס"ד נקבע כי ראוי לבחון את שווי המצב החדש עפ"י השווי האובייקטיבי של כלל המקרקעין ולא בהתאם לקביעת החלטת ועדת הערר שנדרשה לסוגיה שבנדון. לראייתו, פס"ד התקבל ע"י ביהמ"ש המחוזי ולכן מחייב. לא זו אף זו, מציין כי מאחר וחברת אשדר לא הגישה ערעור על החלטת ביהמ"ש, פס"ד הינו חלוט.

<u>להלן עמדתו ותגובתו של שמאי המשיבה</u>:

13.2.1. **<u>התייחסות שמאי המשיבה לחלופה א' בשומת שמאי המבקשת</u>**

<u>תגובת שמאי המשיבה למתודה השמאית שנקט שמאי המבקשת לאומדן שווי מצב חדש</u>

- לעמדת שמאי המשיבה, טענת שמאי המבקשת לכך שיש לבחון את ההשבחה כנגזרת של הפער בין שווי הדירות הקיימות לבין שווי דירות התמורה הצפויות להתקבל בתום הקמת הפרויקט איננה נכונה, זאת מהטעמים הבאים:

1. טענת המבקשת עומדת בניגוד להגדרות התוספת השלישית לחוק התו"ב, באשר להטלת חיוב בהיטל השבחה בגין "עליית שווים של מקרקעין" וכן עריכת שומה ליום תחילת תכנית. לשיטתו, נכון למועד הקובע להערכה ביחס לתכנית בי/517 (מדרגה ראשונה) מהות המקרקעין שבנדון במצב החדש הינו 2 מגרשי מגורים להקמת 470 יח"ד, משכך נכון למועד הקובע דנן טרם הוקמו בניינים חדשים במגרשי המגורים שנוצרו ולא קיימות דירות תמורה לבעלים. בהתאם לאמור, גורס כי לא ניתן להעריך מוצר (דירות תמורה) שאינו קיים במועד הקובע לשומה.
2. נכון למועד הקובע, הקרקע מושא ההכרעה מהווה 2 מגרשי בניה להקמת 470 יח"ד, קרי בעלי המקרקעין יכול למכור את המגרשים הנדונים ליזמים בשוק החופשי בעסקת מזומן, ולקבל תמורתם שווי של זכויות בניה להקמת 470 יח"ד.

   הווה אומר, אומדן השווי הנדרש במצב החדש הינו שווי זכויות בניה להקמת 470 יח"ד, ותו לא.
3. מהות העסקה שנחתמה בין הבעלים ליזם הינה עסקת נטו אשר במסגרתה נמכרו מהבעלים ליזם זכויות בניה ל-366 יח"ד (בניכוי דירות הבעלים), בתמורה היזם מספק שירותי בניה עבור 104 יחידות הדיור המיוחסות לבעלי הזכויות ונושא בכל עלויות המיסוי החלות על הבעלים (היטל השבחה + מע"מ בגין הזמנת שירותי בניה).

   לראייתו, ההחלטה לבצע עסקת קומבינציה נטו עם היזם מהווה החלטה עסקית של בעלי הזכויות בקרקע, ואולם החלטה זו אין בה בכדי לשנות את מהות המקרקעין במועד הקובע המהווה 2 מגרשי מגורים להקמת 470 יח"ד.

[65] 52383-10-20, מיום 26.08.2021.

4. לעמדת שמאי המשיבה, בעלי הנכס בחרו בחלופה עסקית קונקרטית שהינה אחת מ-4 חלופות עסקיות אפשריות, כדלקמן:

א. מכירת 2 המגרשים בעסקת מזומן (במצב חדש)

ב. ייזום עצמי של הפרויקט ע"י הבעלים - באמצעות חברת ניהול פרויקטים.

ג. עסקת קומבינציה ברוטו - לפי כ-40% לבעלים (ההערכה).

ד. עסקת קומבינציה נטו - לפי פחות מ-22% לבעלים[66], עפ"י העסקה שנחתמה בפועל.

לשיטת שמאי המשיבה, שיטת בחינת ההשבחה בה נקט שמאי המבקשת הינה שגויה וכוללת טעות יסודית. לצורך המחשת האבסורד הקיים לגישתו, מציג דוגמא ל-2 מתחמי 'פינוי בינוי' זהים בנתוניהם, כאשר במתחם ראשון חתמו בעלי הזכויות על עסקת נטו ואילו במתחם השני חתמו בעלי הזכויות על עסקת ברוטו, כך שדירות התמורה שהתקבלו על ידי היזם הינם בשטחים שונים. לדידם, בשיטת ההשבחה בה נקט שמאי המבקשת, היטל ההשבחה שיחול על בעלי הזכויות במתחם הראשון יהא גבוה משמעותית מהיטל ההשבחה אשר יוטל על בעלי הזכויות במגרש השני, אף על פי שמדובר במתחמים זהים לחלוטין.

לאור אלה, גורס שמאי המשיבה כי אין באופן ביצוע ההתקשרות בעסקת פינוי בינוי בכדי להשפיע על אומדן ההשבחה, שכן אומדן זה חייב להיות אובייקטיבי באופן שאינו מושפע מסוג העסקה שבוצעה ביחס למקרקעין. שווי המקרקעין במצב החדש חייב להיות זהה בכל אחת מהחלופות דלעיל, המהווה את שווי מגרשי המגורים דנן.

בתגובה לעמדת שמאי המבקשת לכך שברור שאין לבעל המקרקעין במתחמים מסוג זה את היכולת הכלכלית ו/או המקצועית לקדם תכנון במקרקעין ולכן אף אחת מהחלופות אינה רלוונטית (4 חלופות עסקיות אפשריות הניתנות לבחירה ע"י בעלי הדירות הקיימות), טוען שמאי המשיבה כי מדובר בטענה שגויה מהסיבות הבאות:

- לגישת שמאי המשיבה, בעלי המקרקעין יכולים לשכור מנהל פרויקט שיפעיל צוות תכנון הנדרש להכנת התכנית, באופן שעלות זו מסתכמת בסך 37,125 ₪[67] לכל דירת בעלים המתפרסת על פני 3 שנים של הכנת התכנית, כלומר מדובר בעלות סבירה שהינה ישימה לתשלום מבחינת הבעלים.
  יתר על כן, מציין שמאי המשיבה כי בהתאם להסכם שנחתם בין הבעלים ליזם הקודם (סע' 30.2) ולהסכם שנחתם בין הבעלים ליזם החדש (סע' 30.2), ניכר כי הבעלים במתחם שבנדון הפעילו מנהל פרויקט מטעמם.
- במתחם מגורים המצוי בשכונת קריית יובל בירושלים, הבעלים יזמו תכנית לפינוי בינוי.

[66] 104 מתוך 470 יח"ד.

[67] עלות מנהל פרויקט 800,000 ₪ + עלות תכנון 2,500,000 ₪, בתוספת מע"מ. כלומר עלות כוללת ע"ס 3,860,000 ₪ לכל היותר כולל מע"מ. חישוב עלות יחסית לדירה הינה כנגזרת של העלות הכוללת ביחס לכלל דירות הבעלים, קרי 104 יח"ד.

- בעלי המקרקעין יכלו לפנות לוועדה המקומית שהיא תממן את עלויות התכנון והניהול של הפרויקט, כפי שהתבצע בתכניות פינוי בינוי אחרות ודומות בעיר שאושרו ב"מסלול רשויות"[68].
- לגישת שמאי המשיבה, טענת שמאי המבקשת מנוגדת להלכת אברמוביץ והלכת בורשטיין שנפסקו ע"י ביהמ"ש העליון וכן להלכת אשדר שנפסקה בביהמ"ש המחוזי. לראייתו בהלכות דנן נקבע כי שווי המצב החדש יבחן לפי השווי האובייקטיבי של כלל המקרקעין ובהתאם לשימוש המיטבי.
  לאור זאת, גורס שמאי המשיבה כי יש לאמוד את שווי המצב החדש לפי תכנית בי/517 בהתאם לשוויו האובייקטיבי של כלל המקרקעין והשימוש המיטבי במועד הקובע, וזאת במנותק/בהתעלם מההתחייבויות החוזיות בין הבעלים ליזם שנחתמו במסגרת הסכמי פינוי בינוי המוטלים, באופן שכלל החלופות שפורטו על ידו רלוונטיות.
- בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי במתחם מתגוררות 104 משפחות, בדירות הרשומות כבית משותף ולכן לא ניתן לבצע הליך של פירוק שיתוף במסגרתו תימכר הקרקע כריקה ופנויה, כך שההשוואה לעסקאות מזומן/ייזום עצמי/קומבינציה איננה רלוונטית כלל, טוען שמאי המשיבה כי הטענה אינה רלוונטית, שכן ניתן למכור את הנכס גם ללא הליך של פירוק שיתוף, באופן שכל הבעלים מוכרים את הנכס במשותף במצב החדש, באופן המהווה את התרחיש ההגיוני ביותר, משום שתרחיש זה ממקסם את שווי זכויות הבעלים לאור העובדה כי מזרזת את הליך המכירה.

יתר על כן, מפנה שמאי המשיבה כתימוכין לעמדתו למקורות כלהלן:

- הלכת בורשטיין: שמאי המשיבה מצטט את פסיקת בית המשפט לעניין אופן הערכת שווי הנכס ב-2 מצבי התכנון, כדלקמן: "תיעשה לפי מבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה".
  בהתאם לכך מקיש שמאי המשיבה כי אין כל משמעות כלכלית להיקף הבעלים על שווי המקרקעין, שכן קונה סביר ישלם את סכום קבוע ללא תלות בגורם זה.
- הלכת אברמוביץ: שמאי המשיבה מצטט את פסיקת בית המשפט לעניין אופן הערכת שווי הנכס במצב החדש, כדלקמן: "סעיף 4(7) לתוספת השלישית קובע כי נקודת הייחוס לבחינת שווי המקרקעין במצב החדש היא ערכם של המקרקעין בשוק החופשי בעת הרלוונטיות. זהו נתון אובייקטיבי השאוב מכל אך מהתכונות הקרקעיות ומגורמים שיש בהם כדי להשפיע על המחיר שקונה סביר יהיה מוכן לשלם בעד המקרקעין בשוק החופשי". בהתאם לכך מקיש שמאי המשיבה כי היקף הבעלים במתחם אינו מהווה תכונה קרקעית של המקרקעין, ואין בו בכדי להשפיע על התמורה שיהיה מוכן לשלם קונה סביר.

[68] כסימוכין לעמדתו לכך שהוכנו תכניות ללא יזם, מפנה שמאי המשיבה לתכניות, כדלקמן: תכנית בי/515; תכנית בי/514; תכנית בי/550; תכנית בי/427; תכניות בי/666, בי/712 ו-בי/690 (מצויות בהכנה).

- התוספת השלישית לחוק התו"ב: שמאי המשיבה מצטט את התוספת השלישית לעניין הגדרת השווי להיטל השבחה, כדלקמן: "עליית שווים של המקרקעין", בהתאמה מסיק כי אומדן ההשבחה חייב להתבצע ע"י בחינת שווי המקרקעין, ולא ע"י בחינת שווי הזכויות במקרקעין.

5. שמאי המבקש טוען כי הגישה בה נקט שמאי המבקשת מנוגדת להוראות השמ"ר ולתקן 21.1, לפיהם יש להעריך את שווי הקרקע במצב החדש לפי שווי השוק האובייקטיבי של המקרקעין.

<u>התייחסות שמאי המשיבה לערר אשדר</u>

- גישת ההשבחה בה נוקט שמאי המבקשת הינה בהסתמך על החלטת ועדת ערר אשדר.

בתגובה, מציג שמאי המשיבה התייחסות קונקרטית לקביעות שונות של החלטת ועדת הערר הנוגעות לסוגיה שבפתחנו, כדלקמן:

1. "יש להתעלם מהדירות העודפות שמקבל היזם (קביעה 1) ובכלל מכל תמורה שלא מקבלים בעלי הדירות הישנות (קביעה 2)":

א. שמאי המשיבה טוען כי הקביעה הראשונה לפיה יש להתעלם מדירות היזם העודפות הינה נכונה, שכן דירות אלה אינן רלוונטיות לאומדן ההשבחה. לעמדתו הנתון הרלוונטי לבחינת ההשבחה הינו סך שווי הקרקע במצב החדש ותו לא.

ב. באשר לקביעה השנייה, לפיה יש להתעלם מכל תמורה שלא מקבלים בעלי הדירות הישנות, גורס שמאי המשיבה כי קביעה זו מתעלמת מהעובדה שבעסקת קומבינציה נטו, היזם נושא בחבויות מיסוי (היטל השבחה + מע"מ שירותי בניה) שעפ"י החוק חלות על המוכר (ולא על היזם) בעת ביצוע עסקת קומבינציה, באופן שמתחייב להוסיף את שווי חבויות מיסוי אלו המהוות תמורה כספית, לשווי התמורה שמקבלים הבעלים, קרי התעלמות מהתמורה הנ"ל הינה משמעותית ביותר הואיל ושווי המצב החדש לצורך בחינת ההשבחה הינו בניכוי היטל השבחה בגין תכנית מצב חדש. לראייתו, בחינת ההשבחה בהתבסס על גישה זו במסגרת ההליך שבנדון יוצרת מצב בו שווי המתחם במצב החדש במסגרת תכנית בי/517 הינו בניכוי היטל ההשבחה, כך שמדובר בטעות משמעותית.

התייחסות שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקשת לסוגיה זו (סע' ב):

בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי הדוגמא הנ"ל לפיה בחלופה אחת היזם נושא בהיטל ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי ואילו בחלופה אחרת היטל ההשבחה מושת על בעלי הזכויות במתחם איננה הגיונית, שכן החלופה בה בעלי הזכויות נושאים בעלויות המיסים במתחם פינוי בינוי אינה מציאותית, קנטרנית וחוטאת למהותו של פרויקט פינוי בינוי, מפנה שמאי המשיבה לטיעונים שונים שנטענו על ידו, המפורטים לעיל ביחס לסוגיית קידום תכנית פינוי בינוי ע"י בעלי המתחם (ר' סעיף 4 לעיל), וכן לתחשיב ההשבחה בשומתו, ממנו מקיש כי בניכוי היטל ההשבחה משווי המצב החדש נוצר עודף במכירה, כלומר התרחיש שבו בעלי המקרקעין משלמים את היטל ההשבחה החל עליהם הינו מציאותי בהחלט.

בתגובה לטענת שמאי המבקשת לכך שפרויקט מסוג פינוי בינוי מושתת על ההנחה כי היזם נושא בכל העלויות והסיכונים שכן בעלי המקרקעין נעדרי יכולת, מפנה שמאי המשיבה לטיעונים שונים שנטענו על ידו, המפורטים לעיל ביחס לסוגיית קידום תכנית פינוי בינוי ע"י בעלי המתחם וכן להלכת בורשטיין ואברמוביץ (ר' סעיף 4 לעיל). יתר על כן, טוען שמאי המשיבה כי שמאי המבקשת לא מוסמכים לקבוע האם הבעלים הינם נעדרי יכולת ואם לאו, ומדגיש כי כמעט בכל עסקת מכר של קרקע, בעלי הקרקע משלמים את היטל ההשבחה מתוך תמורת המכירה של הקרקע, באופן שבמרבית העסקאות, בעלי הקרקע משלמים את היטל ההשבחה באמצעות הלוואה בנקאית, ולכן תרחיש של עסקת פינוי בינוי "ברוטו" הינו שכיח. לדידו, עסקת מכר של קרקע המתבצעת בתצורה של "עסקת נטו", מחושבת לצורך קביעת שווי המכירה לפי "שווי ברוטו", קרי בגילום המס.

לאור אלה, גורס שמאי המשיבה כי שיטת שמאי המבקשת שגויה, משום שלפי גישה זו עולה ששווי השוק מהווה שווי נטו ולא שווי ברוטו.

בתגובה לטענת שמאי המבקשת לכך ששיטת שמאי המשיבה יוצרת מצב שהינו בבחינת "מעגל שוטה", שכן ככל שהיטל ההשבחה גדל כך יש צורך בהיקף זכויות בנייה גדול יותר בכדי ליצור כדאיות כלכלית, באופן שמתן היקף זכויות בניה גדול יותר בהכרח יוביל להגדלת היטל ההשבחה וחוזר חלילה, טוען שמאי המשיבה כי קיימת נקודת שיווי משקל של היקף זכויות הבניה בנקודת התלכדות הרווח היזמי הנורמלי בפרויקט והיטל ההשבחה.

בתגובה לטענת שמאי המבקשת לכך שבהתאם לערר אשדר, יש להביא בחשבון את שווי הדירות הבנויות בתוספת "דבר מה נוסף" המקבל ביטוי בהסכם עם היזם ושניתן לכמת אותו, בדרך כלל נתון מספרי מוחלט כגון דמ"ש, עלות הובלה וכיו"ב, כך שהיטל השבחה ומע"מ שירותי בניה אינם עונים להגדרה זו, גורס שמאי המשיבה כי אף לשיטת שמאי המבקשת, ניכר כי רכיבים אלו מקבלים ביטוי בהסכם עם היזם, ולפיכך מתחייב להביאם בחשבון. כמו כן, טוען שמאי המשיבה כי בשום מקום בהחלטת ועדת הערר לעניין אשדר לא נקבע כי התמורה לדיירים צריכה להיות נקובה בהסכם כ"נתון מספרי מוחלט", ולכן טענה זו שגויה.

2. "למעשה מסקנתנו היא כי התוספת השלישית אדישה לשאלה מה היזם יקבל או כמה היזם ירוויח":

לעמדת שמאי המשיבה קביעה זו נכונה לחלוטין, הואיל ושאלות אלה אינן רלוונטיות כלל מאחר ובהתאם לתוספת השלישית, השאלה הרלוונטית היחידה הינה מהו שווי המקרקעין ברוטו במצב החדש בלבד.

3. "בעלם של המקרקעין הינם בעלי הדירות האמורות להיהרס לצורך מימוש התכנית. הם הבעלים במצב הקודם טרם אישורה של התכנית, והם הבעלים לאחר אישורה של התכנית":

לראיית שמאי המשיבה, קביעה זו נכונה לחלוטין, לאור זאת יש להעריך את שווי המתחם במצב הקודם בגובה סך שווי הדירות הקיימות במקרקעין ואילו שווי המתחם במצב החדש

בהתאם לסך שווי הקרקע בהתאם לתכניות המשביחות, שכן בעלי המקרקעין מצויים ב-2 מצבי התכנון.

- על מנת להמחיש את העיוות שקיים בהחלטת ועדת הערר לטענת שמאי המשיבה, מציג שמאי המשיבה הנחה לפיה קיימים 2 מתחמי פינוי בינוי הכוללים במצב הקודם דירות זהות בשטחן ובהיקף יח״ד שונה, ואילו במצב החדש זכויות הבניה והיקף יח״ד הדיור בהם הינו זהה לחלוטין. שמאי המשיבה מציג 2 חלופות לבחינת ההשבחה, חלופה א׳ התואמת לגישה בה נקט, לפיה יוערך שווי המצב קודם בהתאם לשווין של הדירות הקיימות ואילו במצב החדש יוערך שווי המתחם לפי זכויות הבניה והיקף יח״ד הכולל שהוקצה בו, מנגד מציג חלופה נוספת לגישת ועדת הערר, לפיה יוערך שווי המצב החדש בהתאם לתמורות הבעלים בעסקת פינוי בינוי.

בכפוף להנחה שפירט, מקיש כי בהתאם לגישת השומה בה נקט ברי כי המתחם הכולל מס׳ יחידות נמוך יותר במצב הקודם יהא בעל רכיב השבחה גבוה יותר ביחס למתחם המקביל, ברם גורס כי לשיטת ועדת הערר נוצר עיוות לסך ההשבחה, כך שהמתחם הכולל מס׳ יח״ד נמוך יותר במצב הקודם בעל רכיב השבחה נמוך יותר בהשוואה למתחם הכולל היקף יח״ד גבוה יותר במצב הקודם. לשיטתו, סוגיה זו נובעת לאור העובדה כי שווי המצב החדש מבוסס על תמורות הבעלים המושפע מהעסקה הספציפית שנכרתה ביניהם, דהיינו אין מדובר בשווי קרקע אובייקטיבי. לא זו אף זו, גורס כי במצב החדש קיימת התעלמות מהעובדה שהעסקה מהווה עסקת נטו בה מצוי תקבול נוסף מהיזם לבעלים הנובע מנטילת חבויות כספיות של הבעלים והשתתם על היזם, כדוגמת היטל ההשבחה ומע״מ שירותי בניה.

- לטענת שמאי המשיבה, הגישה שנקבעה בהחלטת ועדת הערר דנן ברת יישום להליך שבפתחנו בהתקיים התנאים הבאים בלבד:

1. עסקת הקומבינציה בין הבעלים ליזם הינה עסקת ברוטו, שהינה אנלוגית לעסקת מכר של קרקע במזומן בעסקת ברוטו.
2. שיעור התמורה שנקבע בעסקת הקומבינציה ברוטו, נבחן ומשקף שווי שוק למועד הקובע.

לגישת שמאי המשיבה, תנאים אלה אינם מתקיימים בפרויקט מושא ההכרעה, שכן עסקת הקומבינציה שבוצעה במקרקעין שבנדון מהווה עסקת נטו, לפיה שיעור הקומבינציה נטו שנקבע בעסקה מיוחס לתחילת שנת 2009[69]. לטענתו, תנאי החוזה זהים ביחס לחוזה שפירט שמאי המבקשת משנת 2014 אשר נכרת בין אחד מבעלי הזכויות לבין היזם הנוכחי.

כלומר, שיעור הקומבינציה נטו המיוחס בפרויקט שבנדון נקבע כ-6.4 שנים עובר למועד הקובע למדרגת ההשבחה הראשונה לתכנית בי/517.

לדבריו, העובדה כי שיעור הקומבינציה מיוחס מס׳ שנים עובר למועד הקובע לשומה יוצרת השפעה ב-2 מישורים.

ראשית, מציין כי בהתאם למחקרי אגף שומת מקרקעין ניכר כי שיעור עליית מחירי הדירות בעיר חולון המהווה אזור השוואה מיטבי ביחס לעיר בת ים, בהתייחס לתקופה שחלפה ממועד כריתת החוזה מיום 30.05.2009 ועד למועד הקובע למדרגת ההשבחה הראשונה לתכנית בי/517 מיום 02.10.2015, חלה עליית מחירים בשיעור של כ-50% ביחס לבנוי, מכאן נובע עליית שווי

[69] שמאי המשיבה מפנה לחוזה מכר שנחתם בין היזם הקודם לבין אחד מבעלי הזכויות במתחם מיום 30.05.2009.

קרקע הגבוהה מ-100%. בהתאם לכך, סבור שמאי המשיבה כי שיעור הקומבינציה המיוחס לעסקת המכר בין הבעלים ליזם, ישן ואינו משקף שווי שוק.

שנית, מציין כי במועד כריתת חוזי המכר בין חלק מבעלי הזכויות לבין היזם משנת 2009 ושנת 2014, טרם אושר תיקון מס׳ 47 לחוק מע״מ הקובע ששיעור המע״מ בעסקאות פינוי בינוי יהא בשיעור 0%, כך שתותר ניכוי מע״מ תשומות על שירות הבניה של היזם לבעלי הזכויות, זאת בהשוואה למועד הקובע לשומה למדרגת ההשבחה הראשונה בה הותר ניכוי מע״מ תשומות בגין שירותי הבניה לדיירים, באופן היוצר ליזם חיסכון כספי של כ-11.7 מ׳ ₪[70].

לדידו, השפעת רכיב המיסוי דנן, בהכרח מגדיל משמעותית את שיעור הקומבינציה המיוחס לבעלים.

לאור האמור דלעיל, סבור שמאי המשיבה כי החלטת ועדת הערר בהליך הנדון אינה ברת יישום.

<u>התייחסות לשומות מכריעות שפירט שמאי המבקשת</u>

בתגובה לשומות המכריעות שפורטו בשומת שמאי המבקשת כתימוכין לגישת השומה בה נקטו, גורס שמאי המשיבה כי פירוט שומות אלה בלבד משקף תמונה חלקית ביותר שאינה משקפת את המציאות, הואיל וקיימות שומות מכריעות רבות בהן הוערך שווי המקרקעין במצב החדש בהתאם לגישת השומה בה נקט.

כסימוכין לעמדתו לכך שיש לשום את שווי הקרקע במצב החדש בהתבסס על כלל הזכויות במקרקעין, מפנה לשומות שמאים מכריעים[71].

בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי השומות המכריעות שהציג שמאי המשיבה כתימוכין לאופן בחינת שווי המצב החדש בשומתו מיוחסות טרם פרסום החלטת ערר אשדר, החלטת ועדת ערר לעניין אמבה אייהלו (פינוי בינוי), אמריקה ישראל (מחיר למשתכן) וחלמיש (דיור להשכרה), ולכן אינן מהוות סימוכין לעמדתו, טוען שמאי המשיבה כי אין עוררין שהשומות המכריעות דנן מועדן עובר למתן החלטת ועדת ערר אשדר, ברם לשיטתו מאחר ובהלכת אשדר (החלטת ביהמ״ש המחוזי) נקבע כי השיטה שננקטה בשומות המכריעות לגיטימית, הרי שטענת שמאי המבקשת מתייתרת.

<u>וועדות ערר - ״מתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר״</u>

שמאי המשיבה מפנה להחלטות ועדת ערר המיוחסת ל-3 עררים שנשמעו יחדיו[72], אשר עניינם בשומות מכריעות שנערכו ע״י השמאי המכריע מר מוטי דיאמנט, בקשר עם מימושים בדרך של מכר בתחום התכנית, במתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר בעיר תל אביב.

- לטענת שמאי המשיבה, ועדת הערר הציגה 3 שיטות להערכת שווי הנכס במצב החדש בתכנית ״פינוי בינוי״, כדלקמן:

1. השוואה ישירה המבוססת על מחירי מכירה של דירות במתחם לאחר אישור התכנית.

[70] 104 יח״ד * 625,000 ₪/יח״ד (עלות בניה החייבת במע״מ) * 18% (שיעור המע״מ במועד חתימת ההסכמים).
[71] פירוט שומות מכריעות: אבישי זיו מיום 24.03.2020, רח׳ מנחם פוזננסקי, ראשל״צ; יעקב פז מיום 13.06.2021, רח׳ בלפור 2-4, בת ים; גיל הרצברג מיום 09.01.2018, רח׳ החשמונאים 74, בת ים.
[72] החלטות ועדת ערר: תא/8198/0718, תא/8199/0718, תא/8200/0718.

2. אומדן שווי המגרש כפנוי, במהוון עד לפינויו. שיטת זאת ננקטה ב-3 השומות המכריעות שנדונו בהחלטות לעיל.
3. היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין (השיטה שנקבעה בהחלטת ועדת ערר בעניין אשדר).

לעמדת שמאי המשיבה, אף על פי שהעוררים לא העלו טענות כלשהן כנגד שיטת הערכת שווי המקרקעין במצב החדש בהן נקט השמאי המכריע נשוא העררים, ועדת הערר ראתה לנכון לציין כי 3 הגישות מהוות גישות לגיטימיות ומקובלות, ובפרט השיטה שננקטה בהחלטת ועדת ערר בעניין אשדר המהווה שיטה אחת מתוך 3 שיטות אפשריות.

לשיטת שמאי המשיבה, מכאן נובע שהצגת השיטה שננקטה בהחלטת ועדת ערר אשדר ע"י שמאי המבקשת כשיטה הראויה היחידה איננה נכונה, ומנוגדת לחלוטין להחלטה המפורשת של החלטות ועדת הערר המוזכרת לעיל.

- שמאי המשיבה מציין כי בהתאם לפירוט החלטת ועדת הערר בעניין "מתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר" באשר לשיטה שנקבעה בהחלטת ועדת ערר אשדר, נקבע כי לצורך אומדן שווי המצב החדש, יש להוסיף לשווי דירות התמורה את ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל, לרבות השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים ונשיאה בהוצאות שונות.

שמאי המשיבה סבור כי המינוח "נשיאה בהוצאות שונות" כולל בתוכו הוצאות כספיות בגין חבויות מיסוי החלות על הבעלים, שאותן היזם נוטל על עצמו במסגרת עסקת קומבינציה עם הבעלים, כגון היטל השבחה ומע"מ בגין שירותי בניה.

<u>וועדת ערר - רח' הנורית 12 (8012/20), ירושלים</u>

בתגובה להפניית שמאי המבקשת להחלטת ועדת הערר הנ"ל, טוען שמאי המשיבה כי החלטה זו ניתנה טרם מתן פס"ד של ביהמ"ש המחוזי שקבע את "הלכת אשדר" כמפורט לעיל, ולכן ההחלטה איננה רלוונטית להליך הנדון.

<u>וועדות ערר - "א.י אמריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב יוקנעם" (מחיר למשתכן), החלטת ערר "חלמיש חברה ממשלתית עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות נ' ועדה מקומית לתו"ב תל אביב" (דיור להשכרה ארוכת טווח), החלטת ועדת ערר "הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב-יפו נ' מר יובל קיכלי":</u>

לעמדת שמאי המשיבה החלטות אלו אינן רלוונטיות להליך הנדון, משום שהנכס הנדון אינו כולל מגבלות מסוגים אלו. לשיטתו, בהתאם להלכת אשדר, קביעת ועדת הערר בעניין "קיכלי" שלפיה קיימות 3 שיטות לגיטימיות אינה נכונה, משום שכאמור שיטה זו בוטלה ע"י הלכת אשדר.

לשיטת שמאי המשיבה, עפ"י ההיררכיה המשפטית, החלטות ועדות הערר הינן נמוכות ב-2 רמות מהלכות שנקבעו ע"י ביהמ"ש העליון ו/או הלכות שנקבעו ע"י ביהמ"ש המחוזי.

לאור זאת, סבור שמאי המשיבה כי במצב המשפטי התקף הכולל את הלכת אשדר, הרי שמתחייב לאמוד את שווי המצב החדש עפ"י הלכת אשדר, ותו לא.

13.2.2. **<u>התייחסות שמאי המשיבה לחלופה ב' בשומת שמאי המבקשת</u>**

- לעמדת שמאי המשיבה, מהשוואת הסכמי פינוי בינוי החל משנת 2009 שנערכו במתחם הנדון המיוחסים ליזם הקודם, לרבות ההסכם שפירט משנת 2009, זאת ביחס להסכם פינוי הבינוי

משנת 2014 אשר פירטו שמאי המבקשת המיוחס ליזם החדש בפרויקט, ניכר שמדובר בחוזים זהים מבחינת התמורות המובטחות לבעלים, באופן שהיזם הנוכחי נכנס בנעלי היזם הקודם.

לעמדת שמאי המשיבה, מאחר וההסכמים הנ"ל נותרו ללא שינוי לאורך השנים, הצפי לקבלת דירה עתידית בשטח של 110 מ"ר - 120 מ"ר במסגרת הפרויקט שבנדון, נותר ללא שינוי. אולם, מחיר המכירה גבוה יותר עקב עליית מחירי הדירות ולאור צמצום פער הזמן שנותר עד לקבלת דירת התמורה. לדידו, הואיל ומכירי המכירה במתחם משקפים צפי לקבלת דירה עפ"י חוזי "פינוי בינוי" שנחתמו כבר בשנת 2009, מחירי המכירה של דירות במתחם משקפים את שווי הזכות החוזית של הבעלים בהתאם להסכמים הנ"ל, ואינם משקפים את השווי האובייקטיבי של המקרקעין על פני הזמן שחלף.

שמאי המשיבה מציין כי ניתן להבחין בניתוק בין שווי דירות מגורים במתחם לבין שווי שוק אובייקטיבי ללא השפעת חוזי פינוי בינוי, לאור העובדה כי ממועד חתימת ההסכמים משנת 2009 בין היזם הקודם לבעלי הזכויות, חלה עלייה במחירי הדירות עד למועד קובע לתכנית בי/517 בכ-50% לבנוי, כאשר שווי הקרקע עלה ביותר מ-100%, כאשר לעמדתו ברי כי במידה ולא היו נחתמים הסכמי פינוי בינוי במתחם הנדון, מחירי הדירות במתחם היו עולים בשיעור של 50% ללא המצב התכנוני ובשיעור של 100% בהתחשב בשינוי המצב התכנוני.

לשיטתו, עליית מחירים זו נמנעה עקב ההסכמים החוזיים במסגרת פינוי בינוי שנחתמו בין הבעלים ליזם, שהגבילו את התמורה לבעלים שנקבעה בשנת 2009, כך שתמורה זו אינה עדכנית מבחינת שווי שוק לשנת 2015 לאור העלייה הגדולה במחירי הדירות והקרקע בתקופה זו.

- מאחר ומחירי המכירה במתחם הנדון החל משנת 2009 משקפים צפי לקבלת דירה עתידית ללא תשלום היטל השבחה המוטל על היזם, יוצא אפוא כי מחירי הדירות במתחם אינם משקפים היטל השבחה כלל, זאת בהשוואה למכר דירות בשוק החופשי היוצרים שווי שוק כמושבח, ולפיכך אינם מהווים בסיס השוואה ראוי.

- לשיטת שמאי המשיבה, מבחינה חוזית ההשבחה שנוצרה בגין ההקלות מיוחסת בלעדית ליזם בפרויקט ולא לבעלי הזכויות, ולכן אין לה כל השפעה על דירות התמורה לבעלים וכפועל יוצא על מחירי המכירה של הדירות הקיימות.

- <u>אופן בחינת ההשבחה</u>: בתגובה לטענת שמאי המבקשת לכך ששיטת חישוב ההשבחה בה נקט שמאי המשיבה מבוססת על ההנחה כי המקרקעין שבנדון מהווה "מגרש ריק", זאת בשונה מהמקרה דנן המהווה מגרש בנוי אשר בתחומו בנויים בתים משותפים, גורס שמאי המשיבה כי בניגוד לטענת שמאי המבקשת, מהות הנכס במדרגת ההשבחה הראשונה במצב החדש הינה 2 מגרשי בניה בתחומם 6 בנייני מגורים הכוללים 104 יח"ד, כאשר השימוש המיטבי במגרשים אלה הינו הריסת הבניינים הקיימים והקמת 470 יח"ד חדשות ב-5 בניינים חדשים.

  לגישתו, הערכת שוויו של מגרש שהשימוש המיטבי שלו הינו הקמת בנייני מגורים חדשים היא הערכה פשוטה ושגרתית, המבוצעת באופן שכיח ע"י שמאים ולפיכך הטיעונים כנגד שיטה זו אינם נכונים.

- בתגובה להפניית שמאי המבקשת להחלטת ועדת ערר 'הועדה המקומית ירושלים נ' אמבה איילו' כתימוכין לעמדתו באשר לאופן בחינת ההשבחה, סבור שמאי המשיבה כי החלטה זו

אשר התקבלה ע"י יו"ר ועדה זהה להחלטת ערר אשדר, ולכן אינה מהווה חידוש/חיזוק לעמדת שמאי המבקשת. יתרה מזאת, טוען שמאי המשיבה כי החלטת ועדת הערר לעיל ניתנה עובר למועד פסק דין ביהמ"ש המחוזי שניתן עקב ערעור על החלטת ועדת ערר אשדר, ומשכך אין להביא בחשבון את גישת החלטת ועדת ערר אשדר שאינו רלוונטי להליך דנן.

- <u>סבירות ההשבחה</u>:

בתגובה לטענת שמאי המבקשת לכך שמשומת שמאי המשיבה עולה כי היטל ההשבחה המיוחס ל-104 יחידות הדיור הקיימות הינו כ-1,147,000 ₪/יח"ד[73], זאת ביחס לתמורה המתקבלת בגינן ע"ס ממוצע של 1,320,000 ₪ לדירה בשנת 2020, טוען שמאי המשיבה כי מדובר בשווי נטו שהיטל ההשבחה חל על היזם ולכן לא ניתן להסיק ממנו דבר לעניין סבירות אומדן היטל ההשבחה. לצורך סבירות אומדן ההשבחה בשומתו מציג תחשיב בהתבסס על הלכת אשדר התואמת לפס"ד ביהמ"ש המחוזי שפירט לעיל, כדלקמן:

מדרגה ראשונה - הוכחה כי הבעלים משיגים רווח עצום מאישור תכנית בי/517	
סך שווי מצב קודם (בהתאם למסמך התגובה - שווי ללא זכויות בניה בלתי מנוצלות)	59,180,310 ₪
סך שווי מצב חדש (עפ"י שומת המשיבה)	218,222,852 ₪
סך השבחה מצרפית בגין התכנית הראשית	159,042,542 ₪
<u>סך השבחה ממוצעת ל-1 יח"ד קיימת (104 יח"ד) בגין תכנית בי/517</u>	<u>1,529,255 ₪</u>
מדרגה שניה - הוכחה כי הבעלים משיגים רווח נוסף מאישור תכנית בי/1/517	
סך ההשבחה בגין תכנית בי/1/517 ביחס למגרש 102	17,421,405 ₪
סך ההשבחה בגין תכנית בי/1/517 ביחס למגרש 101	23,302,192 ₪
סך ההשבחה המצרפית בגין תכנית בי/1/517	40,723,598 ₪
<u>סך השבחה ממוצעת ל-1 יח"ד קיימת (104 יח"ד) בגין תכנית בי/1/517</u>	<u>391,573 ₪</u>
מדרגה שלישית - הוכחה כי הבעלים משיגים רווח נוסף מאישור ההקלות	
סך ההשבחה בגין תכנית בי/1/517 ביחס למגרש 102	24,661,951 ₪
סך ההשבחה בגין תכנית בי/1/517 ביחס למגרש 101	20,305,545 ₪
סך השבחה מצרפית בגין ההקלות	44,967,496 ₪
<u>סך השבחה ממוצעת ל-1 יח"ד קיימת (104 יח"ד) בגין ההקלות</u>	<u>432,380 ₪</u>
הערת שמאי המשיבה: העובדה שהבעלים "תרמו" בטעות את ההשבחה בגין ההקלות ליזם אינה רלוונטית עפ"י הלכת אשדר	
<u>סך השבחה מצרפית של הבעלים בגין התכניות וההקלות שבנדון בסיכום נומינלי</u>	<u>244,733,636 ₪</u>
סך השבחה ממוצעת ל-1 יח"ד של הבעלים בגין התכניות וההקלות שבנדון - בסיכום נומינלי	**2,353,208** ₪
הערת שמאי המשיבה: הסכום הנ"ל מוטה כלפי מטה, הואיל ואינו כולל את הרווח הנוסף של הבעלים בגין פטור חלקי מהיטל השבחה בגין ממ"דים	

בהתאם לטבלה לעיל, טוען שמאי המשיבה כי בהתאם להלכת אשדר בעלי הזכויות השיגו השבחה מצרפית נומינלית בסכום העולה על 2.35 מ' ₪ לכל יח"ד קיימת, כך שמדובר בהשבחה עצומה בכל קנה מידה.

בתגובה לעמדת שמאי המבקשת לכך ששווי דירה במתחם נכון לשנת 2020 בממוצע נאמדת בסך 1,320,000 ₪, סבור שמאי המשיבה כי טענה זו איננה נכונה, מהטעמים הבאים:

1. הטענה אינה נכונה ואינה רלוונטית לאור כלילת זכויות בלתי מנוצלות ע"י שמאי המבקשת במצב הקודם (יפורט בהרחבה בהמשך במדרגת ההשבחה בגין תכנית בי/517).

[73] סך ההשבחה בשומת שמאי המשיבה - 119,257,000 ₪ (בהתייחס ל-3 מדרגות ההשבחה) ביחס ל-104 יח"ד קיימות.

2. לעמדת שמאי המשיבה, שווי דירה ממוצעת שפירט שמאי המבקשת ביחס לשנת 2020, מהווה שווי בניכוי היטל ההשבחה שהוטל על היזם, בהתאם לכך אינו מהווה שווי שוק ברוטו ולכן לא ניתן להקיש ממנו באשר לסבירות אומדן היטל ההשבחה.
3. לגישת שמאי המשיבה, שמאי המבקשת מסתמך בשגגה על החלטת ועדת ערר אשדר שבוטלה ע"י הלכת אשדר המוזכרת לעיל. לדידו, שיטתם של שמאי המבקשת שגויה, שכן יש לערוך השוואה בין שווי דירה ישנה הקיימת במתחם לבין שווי דירה חדשה נטו שמקבל הבעלים. שמאי המשיבה מציג תחשיב לעמדתו ומגיע לכלל דעה כי סך הרווח נטו המיוחס לבעלים בגין כל 1 יח"ד קיימת, דהיינו לאחר הפחתת היטל השבחה המוטל חוזית על היזם נאמד בסך 1,722,788 ₪[74], באופן שהרווח ברוטו הינו גבוה משמעותית, כפי שחושב בטבלה מעלה.

בהתאם למפורט לעיל, מקיש שמאי המשיבה כי תוצאת ההשבחה נטו המיוחסת ל-1 יח"ד הינה עקבית ותואמת למסקנת ההשבחה ברוטו המיוחסת ל-1 יח"ד.

13.3. **<u>הכרעה</u>**

<u>המתודה השמאית לבחינת השווי במצב חדש</u>

שמאי הצדדים חלוקים באשר למתודה השמאית שיש לנקוט באומדן שווי המצב החדש לצורך בחינת ההשבחה בפרויקט מסוג פינוי בינוי.

שמאי המשיבה בוחן בכל מדרגת השבחה, את המצב החדש כנגזרת של כלל הזכויות המיוחסות למקרקעין מושא ההכרעה הידועה כגישת **שוויו העתידי של המגרש**.

מנגד, שמאי המבקשת בוחנים את המצב החדש בכפוף ל-2 חלופות. בחלופה א' לפי **גישת היוון ההנאות העתידיות** (דירות התמורה הצפויות להתקבל בתום הקמת הפרויקט בהתאם להסכמים שנחתמו בין בעלי המקרקעין ליזם, תוך מתן דחייה ותוספת תקבולים מטעם היזם לבעלים למשך תקופת הבניה, לרבות דמ"ש, עלות הובלה והשתתפות בשכ"ט עורך דין). חלופה ב' לפי **גישת ההשוואה הישירה** (מחירי הדירות במתחם הנדון לאחר אישורה של כל מדרגת השבחה).

בהחלטה בערר (ת"א) "אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב" נקבע כי החלופה המיטבית לבחינת ההשבחה בפרויקט מסוג פינוי בינוי, עליה יש להתבסס באופן גורף, ראוי שתיערך בהתבסס על גישת ההשוואה הישירה, היינו כנגזרת של פערי שווי דירות מגורים בנויות מאזורי ייחוס שאין בהם פוטנציאל לפינוי בינוי בהשוואה לשווי דירות בנויות במתחם פינוי בינוי.

בהחלטה בערר (ת"א) "הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' יובל קיכל" נקבע ע"י ועדת הערר כי ניתן להעריך את שווי המקרקעין במצב החדש בפרויקט מסוג פינוי בינוי בהתבסס על 3 גישות, כדלקמן:

1. גישת השוואה ישירה, על פי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית.

[74] שווי ממוצע ל-1 יח"ד בנויה כולל מע"מ בהתאם לתכנית בי/517 - 2,291,830 ₪, שווי ממוצע ל-1 יח"ד קיימת במצב הקודם 569,041 ₪, הפרש הערכים מהווה את רווח הבעלים נטו ליח"ד (לגישת שמאי המשיבה).

2. גישת שוויו העתידי של המגרש לכשיתפנה (בגישת ההשוואה או ע"י חילוץ) ולאחר מכן היוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע, תוך ביצוע התאמות לרבות שקלול גורמי דחיה, אי וודאות, הסיכון והמושע. במסגרת חלופה זו ניתן לבחון את ההשבחה בגישת ההשוואה, או לחילופין ניתן להעריך את שוויו של המגרש כריק בטרם הבניה על פי שוויו כבנוי בקיזוז כל העלויות לבנייתו לרבות הוצאות שונות.
3. גישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין, היינו בחינת שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות, כגון השתתפות בשכר דירה בתקופת הביניים ונשיאה בהוצאות שונות, והיוון ערכים אלו ביחס למועד הקובע.

לשיטת ועדת הערר דנן, 3 הגישות דלעיל הינן גישות ראויות לבחינת ההשבחה, ברם גורסים כי גישת ההשוואה הישירה מהווה את הגישה העדיפה לאומדן ההשבחה, שכן הגישה השנייה והשלישית המפורטות לעיל מבוססות על הנחות רבות לגבי אירועים עתידיים.

במסגרת ערעור מנהלי שהוגש על החלטת ועדת ערר אשדר לבית המשפט המחוזי בת"א מיום 26.08.2021, עמ"נ יועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח', דחה בית המשפט את המתודה שנקבעה ע"י ועדת ערר אשדר לעניין קביעת שווי זכויות המצב החדש, זאת בשל 2 מישורים, כדלקמן:

> "בענייננו, ועדת הערר העריכה רק את שוויון של דירות הדיירים, שכן לדידה זכויות הבנייה העודפות שמקבל היזם מהוות את "נקודת האיזון... שבלעדיהן לא ייצא הפרויקט מהכוח אל הפועל" (סעיף 3 להחלטה).
>
> החלטתה של ועדת הערר מבוססת אפוא על שני אדנים עיקריים: הראשון, עובדתי - ישנו שיווי משקל תמידי בין התמורה שמשולמת ליזם (שווי זכויות הבניה העודפות) לבין ההוצאות שהיזם נושא בהן בתוספת רווח יזמי סביר. השני, משפטי - כי כלל ההוצאות שהיזם נושא בהן בתוספת הרווח היזמי הסביר, מותרות בניכוי בחישוב המצב החדש.
>
> **מדובר אפוא בשתי הנחות יסוד, שלו היו נכונות באופן מוחלט, לא הייתה כל מניעה לקבל את שיטתה של ועדת הערר. אולם, בכל הכבוד, לא זה מצב העניינים הנוכחי.**
>
> **לא אכחד, שיטתה של ועדת הערר שובת לב היא ויתרונותיה בצידה, אולם לצערי, לא ניתן לקבל אותה, הן מהבחינה העובדתית והן מהבחינה המשפטית.**
>
> **מהבחינה המשפטית,** שיטתה של ועדת הערר[75] מפחיתה הוצאות "חיצוניות" שלא ניתן לנכות, תוך סטייה מהלכת **אברמוביץ**.
>
> בתמצית, בהלכת **אברמוביץ** נקבע, כי יש להבחין בין הוצאות "פנימיות" שהן הכרחיות למימוש התכנית והן מותרות בניכוי בחישוב ההשבחה, לבין הוצאות

[75] ערר אשדר חברה לבניה בע"מ.

"חיצוניות", שאינן חלק משווי המקרקעין האובייקטיבי, ולפיכך אין לנכותן בחישוב ההשבחה. מפאת חשיבות הדברים, אביא אותם כלשונם (ההדגשות להלן אינן במקור):

"סעיף 4 (7) לתוספת השלישית קובע כי נקודת הייחוס לבחינת שווי המקרקעין 'במצב החדש' היא ערכם של המקרקעין בשוק החופשי בעת הרלוונטיות. זהו נתון אובייקטיבי השאוב אך מהתכונות הקרקעיות ומהגורמים שיש בהם כדי להשפיע על המחיר שקונה סביר יהיה מוכן לשלם בעד המקרקעין בשוק החופשי... <u>יש להוציא מכלל זה את התנאים וההתחייבויות שנטל על עצמו בעל המקרקעין לצורך יצירת 'המצב החדש', בין מול גורמים פרטיים ובין מול רשויות התכנון כבענייננו</u>. ערכם של מקרקעין נגזר אפוא משווי השוק שלהם ובנתון לאמת מידה אובייקטיבית בתוך השוק החופשי בנקודת זמן ספציפית 'ובהתחשב בשימוש הטוב והיעיל ביותר בנכס'... על כן, <u>ההוצאות החיצוניות שהוציא בעל המקרקעין לקראת הליכי התכנון שיצרו את 'המצב החדש' לא מהוות חלק משווי השוק של המקרקעין</u>... הווה אומר - מקום ששני בעלי מקרקעין השקיעו השקעות שונות בחלקותיהם (בהנחה שעל שתי החלקות חלה אותה תכנית משביחה ושהן בעלות מאפיינים זהים לחלוטין), <u>מידת ההתעשרות השונה של כל אחד מהם - הנובעת מפעולות חיצוניות לתכנית שקדמו לאירוע ההשבחה - אינה רלוונטית לשווי השוק האובייקטיבי ולשומת ההשבחה</u>... החוק מורה במפורש כי יש לבחון את השבחת המקרקעין כפועל יוצא של התכנון שאושר, ולפיכך התחשבות בנתונים חיצוניים שאינם תוצר של פעולה זו בעת שומת ההשבחה אינה מתיישבת עם הוראות החוק... <u>היטל ההשבחה איננו מס על הרווח שהפיק בעל המקרקעין כתוצאה מההשבחה, שעשוי להיות מושפע מגורמים שונים שאינם ממין העניין; כי אם תשלום הנגזר מההשבחה האובייקטיבית של המקרקעין כתוצאה מהפעולה התכנונית.</u> ודוקו: אין לגזור גזירה שווה מחיובים חיצוניים לתכנית שבהם התחייב בעל מקרקעין במסגרת משא ומתן לקראת הפעולה התכנונית, שכלל אין בהם כדי להשפיע על שוויים האובייקטיבי של המקרקעין, להוצאות או מטלות ציבוריות שונות המוטלות על היזם או על בעל המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהוראות התכנית. בקטגוריה אחרונה זו, הנגזרת מפורשות מהוראות התכנית, יכול שביצוע הפעולות האמורות נדרש לשם מימוש מלוא הפוטנציאל של המקרקעין בהתאם להוראות התכנית ומכאן שיש בהן כדי להשפיע על שווי השוק שלהם. לכך יכול שיינתן ביטוי גם בעת שומת ההשבחה. בניגוד לחיובים חיצוניים לתכנית כגון אלה הנובעים מכתב שיפוי, ערך המקרקעין 'במצב החדש' עשוי להיות מושפע אפוא מהוצאות שנדרש בעל המקרקעין או היזם להוציא בהתאם להוראות התכנית כדי לממש את יעדיה ולהביא למימוש מלוא הפוטנציאל של הנכס. לחיובים 'פנימיים' כגון אלה התייחס בית המשפט המחוזי בהכרעתו, אלא שלא ניתן לגזור גזירה שווה בינם לבין

חיובים 'חיצוניים' שאינם מהווים חלק מהתכנית המשביחה. <u>סיכומה של נקודה זו: מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה ניתן, בהתאם לנסיבות העניין, לקחתן בחשבון בעת שומת היטל השבחה. לעומת זאת, כל חיוב או הוצאה אחרת שהם חיצוניים לתכנית ושאין בהם כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין ככאלה, לא יילקחו בחשבון בעת עריכת השומה מקום שאין הוראות מפורשות מתאימות בדין המאפשרות זאת</u>" (שם, פס' 16-18).

בעניין **בורשטיין**, הוסיף בית המשפט העליון על האמור וקבע כי "**ההבחנה בין חיוב 'פנימי' לחיוב 'חיצוני' אינה מתבססת על השאלה האם החיוב קבוע באופן מפורש בתכנית המשביחה, כי אם על השאלה האם מדובר בחיוב שבלעדיו לא הייתה יכולה התכנית המשביחה לבוא לאוויר העולם. בענייננו, על אף שהחיוב קבוע בתקנות החניה ולא בתכנית המשביחה גופא, מדובר בתנאי בלעדיו אין למימושה של התכנית המשביחה ועל כן יש לקחתו בחשבון בעת עריכת השומה**" (**שם**, פס' 19).

"**לפיכך, ובהתאם להלכה הפסוקה, יש לנכות מההשבחה אך ורק הוצאות "פנימיות", הקשורות קשר ישיר למימוש התכנית. בתכניות פינוי-בינוי בכלל, ובעניינו בפרט, לא יכולה להיות מחלוקת, כי למצער חלק מהתמורה ליזם ניתנת גם עבור פעולות ייזום שהן "חיצוניות" לתכנית, ומימוש התכנית אינו תלוי בהן.**"

בית המשפט קובע לעניין סוגיית אופן חישוב ההשבחה בפרויקטים מסוג פינוי בינוי, כדלקמן:

"כפי שחזר ונשנה בהלכה "לשם חישוב שווי ההשבחה יש להעריך את שווים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התוכנית המשביחה ('המצב הקודם') ולאחריה ('המצב החדש'). ההפרש בין סכומים אלה הוא שווי ההשבחה ממנו נגזר סכום ההיטל. כמו כן, הערכת השווי תיעשה בהתאם למבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה" (בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין, פס' 13 (22.3.2021) (להלן: "עניין בורשטיין")).

קביעה זו יפה גם לפרויקטים של פינוי-בינוי."

"**כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתוכנית פינוי-בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתוכנית זו כבכל תכנית משביחה אחרת. כלומר, חישוב הפער בין מלוא הזכויות במצב הקודם לבין מלוא הזכויות במצב החדש, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש.**"

> "לא בכדי, גם השמאי הממשלתי הגיע למסקנה דומה ב"סיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי, ביום 8/7/2018 בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי". זוהי דרך המלך, המחויבת על פי חוק, ולאורה יש ללכת (מבלי לנקוט עמדה לעניין המלצת השמאי הממשלתי בנוגע להוצאות המותרות בניכוי)."

כפי שפורט בהחלטת עמ"נ אשדר, בהתאם לפסיקות בית המשפט העליון לעניין 'אברמוביץ' (בר"מ 7255/17) ו'בורשטיין' (בר"מ 7255/17), נקבע כי יש להביא בחשבון הוצאות המשפיעות במישרין על שוויו האובייקטיבי של המקרקעין אשר משמשות לצורך מימוש התכנית המשביחה.

ככלל, בפרויקט מסוג פינוי בינוי מתקיים סחר חליפין בין בעלי המקרקעין לבין היזם, במסגרתו סוחרים בעלי המקרקעין בזכויות הבניה המיוחסות להם מכח התכנית המשביחה מול היזם, בתמורה למתן שירותי בניה, הובלה, דמי שכירות בזמן הבניה, שכר טרחת עו"ד וכיו"ב, זאת על מנת לקבל דירה חדשה בעתיד.

התקשרות חוזית מעין זו בין בעלי הקרקע ליזם והתנאים שנחתמו במסגרתו, משקף הוצאות חיצוניות לתכנית המשביחה ואינן מהוות הוצאות קונקרטיות כנגזרת של הוראות התכנית, ולכן אין בהוצאות אלו בכדי להשפיע על שווי השוק האובייקטיבי של המקרקעין אשר אינו תלוי בהוצאות והתחייבויות סובייקטיביות של בעלי הזכויות מול היזם.

לפיכך ולאור פס"ד האחרון אני סבורה כי המתודה השמאית הראויה לקביעת השווי במצב חדש במקרה שבנדון הוא בדומה לשיטה בה נקט שמאי המשיבה, ואסביר.

המתודה השמאית בה נקט שמאי המבקשת, הן בחלופה הראשונה והן בחלופה השנייה, מבוססת על היקף התמורות שיקבלו בעלי הזכויות בהתאם להסכם שנחתם עם היזם, החל משנת 2009, כ-6 שנים קודם למועד הקובע. אני מקבלת את עמדתו של שמאי המשיבה כי במקרה הנדון תמורות אלה אינן משקפות את שווים האובייקטיבי של המקרקעין. לאור היקף ההסכמים שנחתמו לפני אישור התכניות המשביחות[76], המחיר כפי שנקבע במסגרת ביצוע עסקאות מכר לדירות מגורים במתחם, לאחר אישור התכניות המשביחות, אינו משקף תמורה עבור מלוא חלקו של מעביר הזכויות בתכנית כולה, לפי חלקו היחסי ברכוש המשותף, אלא את תרומתה של התכנית לשווי <u>דירה עתידית יחידה</u> בפרויקט, כפי שראה אותה קונה/מוכר סביר במועד ביצוע העסקה.

הנחות היסוד עליהם התבססה ועדת ערר בעניין אשדר שנשללו בהחלטת בית המשפט, מתקיימות במקרה הנדון. הואיל והתמורות נקבעו מספר שנים קודם למועד הקובע, ספק אם ישנו שיווי משקל במועד הקובע ובהתחשב בעליית מחירי המקרקעין, בין התמורה שמשולמת ליזם לבין ההוצאות שהיזם נושא בהן. ככל שהתמורות ודאיות וידועות לבעלי הזכויות, ורוב בעלי הזכויות חתמו עם היזם לגבי התמורות העתידיות, בדומה למקרה שבנדון, התמורה המועברת ליזם כוללת גם תשלום עבור הוצאות המיוחסות לשלב הטרום תכנוני שאינו ממוסה בהיטל השבחה. כלומר, התמורה בהכרח משקפת תמורה צרה של הדירה העתידית ולא משקפת את חלקו היחסי של בעל הזכויות מכלל זכויות הבניה בכל מגרש. זאת הסיבה לפער במחירי הדירות לאחר אישור התכנית (מחירי מכירה), לעומת החלק היחסי בשווי הזכויות במצב חדש של כל אחד מבעלי הזכויות במקרקעין.

[76] בהתאם לדברי היזם הקודם (צבי זילברמינץ) כפי שפורטו בפרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית במסגרת הפקדת תכנית ב'/517 מיום 25.11.2013, חתומים מעל ל-90% מבעלי הזכויות על הסכמי פינוי בינוי מול היזם.

סיכומו של דבר, המתודה השמאית לקביעת השווי במצב חדש הוא בדומה לשיטה בה נקט שמאי המשיבה, ערכם הנוכחי של שווי כלל זכויות הבניה בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות ובתוספת שווי בשימוש.

14. <u>התייחסות לטענות באומדן שווי מצב חדש</u>

14.1. <u>עמדת שמאי המבקשת</u>

14.1.1. <u>היטל השבחה בגין שטחי הממ"דים</u>

לעמדת שמאי המבקשת, כלל טענות שמאי המשיבה לעניין סוגיית הממ"דים מתבססות על ההנחה המוטעית כי מועד דיווח ההסכם לפינוי בינוי במתחם ע"י רשות המיסים ביום 29.06.2017, מהווה את מועד המימוש במסגרת מכירת זכויות הבעלים ליזם.

לשיטתם, בהתאם להחלטות ועדות ערר[77] ופסיקת בית המשפט, על מנת לקבוע האם יש לראות בהסכם מכר הכולל תנאי מתלה (כבמקרה דנן) כאירוע מימוש לעניין היטל השבחה, יש לבחון כל מקרה בהתאם לנסיבותיו ולמהות התנאי המתלה, בדגש על מהותה הכלכלית של העסקה[78].

לראייתם, ברוח עקרונות אלו, קבעה ועדת הערר לעניין "אמנון סלונימסקי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה פ"ת"[79], כי לצורך החיוב בהיטל השבחה אין לראות במועד ההתקשרות בעסקות הקומבינציה כמועד המימוש, אלא את מועד תחילת תוקפה של התכנית שיצרה לראשונה את הזכויות שניתן להעביר ליזמים, אשר אפשרה את מימוש ההסכם.

לגישתם, קביעה זו של ועדת הערר נשענה על העקרון הבסיסי בהיטל השבחה, לפיו מועד המימוש מהווה את מועד ההתעשרות בפועל (מפנים לסעיף 48 להחלטה).

יחד עם זאת, גורסים כי הנסיבות שיצרו את מועד ההתעשרות בגינן נקבע ע"י ועדת ערר "סלונימסקי" כי יש לבחון את מועד מימוש היטל ההשבחה נכון למועד תחילת תוקפה של התכנית, הינן שונות מהנסיבות אשר יצרו את מועד ההתעשרות מושא ההליך שבנדון, הואיל וברי כי נכון למועד ההתקשרות במסגרת ההסכם לפינוי בינוי במתחם, בשנת 2017, לא נוצרה התעשרות.

לדידם, בחינת מהותה הכלכלית של העסקה בענייננו מובילה למסקנה כי מועד המימוש בו נמכרו זכויות הבניה ליזם הינו המועד שבו אישרה הוועדה המקומית את ההקלות לתוספת 90 יח"ד, שכן בעקבות החלטה זו נוצרה כלכליות לפרויקט, באופן שמאפשר, לראשונה, לממש את תכנית פינוי בינוי במתחם.

---

[77] שמאי המבקשת מפנים להחלטות ועדות ערר, כדלקמן: 1. ערר (מרכז) 165/14 "נוסבוים עזריאל ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים (סעיף 23); 2. ערר (דרום) 26/14 "קטינה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה באר טוביה" (סעיף 22).

[78] שמאי המבקשת מפנים להחלטות שונות, כדלקמן: 1. ערר (דרום) 26/14 "קטינה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה באר טוביה" (סעיף 20); 2. ע"א 7084/13 "בר יהודה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון"; 3. בר"ע 725/05 "הוועדה המקומית לתכנון ובניה השומרון נ' בלוך" (סעיפים 38-39).

[79] 7053/16

לעמדתם, יוצא אפוא, כי אין להתייחס לעסקאות המכר בין בעלי הזכויות ליזם, טרם מימוש הזכויות במסגרת היתר הבניה, כאירוע מימוש בפני עצמו, אלא יש להתייחס ל-2 אירועים אלה כמכלול. כסימוכין לעמדתם מפנים להחלטות ועדות ערר[80].

לסיכומו של דבר, סבורים שמאי המבקשת כי בהינתן שלא אירע מימוש בדרך של מכר בטרם החלטת מליאת הועדה המקומית על אישור הבקשה להיתר, הרי שכל הממ"דים ניתנו במסגרת מימוש בהיתר, ויש ליתן את הפטור מהיטל השבחה לכל הממ"דים המבוקשים בהיתר, לרבות הממ"דים שניתנו בהקלה.

כמו כן מפנים שמאי המבקשת לערר 8051/21 'הבית ברח' שמעוני 36 נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים', במסגרתה טוענים שנקבע כי ההחלטה על מתן היתר היא זו המעניקה את הפטור ולא הפקת ההיתר בפועל.

כסימוכין לעמדתם שיש ליתן פטור גורף ביחס לכל דירות המגורים בפרויקט, מפנים שמאי המבקשת לשומת השמאי המכריע ארז כהן שנערכה בעיר בת ים בגו"ח 7141/80,78[81].

יתר על כן, מציינים כי תכלית הפטור הינה לעודד הקמת מרחבים מוגנים לשם שמירה על החיים וחיזוק הביטחון של תושבי מדינת ישראל, בין היתר, ע"י מתן פטור מהיטל השבחה.

לראייתם, ברי לכל כי אין בכוונת המחוקק לבצע הבחנה בין זהות הבעלים בדירות, דהיינו אין זה רלוונטי למי משויכים הממ"דים, ליזם או לבעלים.

<u>להלן התייחסותם של שמאי המבקשת לשומתו ולעמדתו של שמאי המשיבה</u>:

- בתגובה לטענת שמאי המשיבה לכך שהחלטת ועדת ערר אשדר אליה הפנו שמאי המבקשת איננה רלוונטית, הואיל והסוגייה שבנדון כלל לא נדונה במסגרת הערר, מבהירים כי כוונתם הינה כי העקרונות שנקבעו בהחלטת ועדת ערר אשדר הינם בהתאם לשומה המכרעת נשוא הערר, שאו אז חישב השמאי המכריע את שווי דירות התמורה ללא שטח הממ"ד, שיטה אשר התקבלה ע"י ועדת הערר.

14.1.2. **<u>פטורים לפי סעיף 19ג'</u>**

שמאי המבקשת טוענים כי יש להציג חלופת השבחה בכפוף לפטור מותנה עד 140 מ"ר לכל דירה, ומפנים כתימוכין לעמדתם לשומת השמאית המכריעה שושי שרביט שפירט שנערכה בעיר ת"א בגו"ח 6133/467[82].

אציין כי במסמך התגובה מס' 1 מיום 11.08.2021 הסירו שמאי המבקשת טענה זו באופן שהסכימו עם שמאי המשיבה לכך שמועד בחינת הזכאות בפטור מותנה עד 140 מ"ר יחושבו לעת הגשתן, אולם במסמך תגובה (מס' 2) ממועד מאוחר יותר מיום 14.02.2022 חוזרים על טענתם כי יש ליתן פטור מותנה להרחבת הדירות עד להיקף של 140 מ"ר לכל דירה.

[80] שמאי המבקשת מפנים להחלטות ועדות ערר, כדלקמן: 1. ערר (ת"א) 8188-07-18 "א. מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים"; 2. ערר 85061/17 "הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב נ' צברים ייזום פיתוח והשקעות בע"מ".

[81] שמאי המבקשת מציינים כי יפים דבריו של השמאי המכריע לעיל מעמוד 35 לשומתו ואילך לסוגיה זו.

[82] עמ' 20, ס' 12.3.4.

שמאי המבקש לא מצרף תחשיב בהתחשב בפטור לפי סע' 19 (ג).

14.1.3. **<u>עלות הקמת גני הילדים החלופיים</u>**

שמאי המבקשת טוענים בשומתם ובמסמך התגובה לשומת הוועדה, כי יש לקזז את עלות הקמת גני הילדים, שמחוץ למתחם, מהיטל ההשבחה.

ברם, בהתאם לדוא"ל שנמסר ע"י שמאי המבקשת מיום 27.10.2021, בו מצורף מסמך מאת ב"כ היזם, ביטל היזם את טיעונו כי יש לקזז את עלות הקמת גני הילדים מהיטל ההשבחה.

אציין, כי בין היזם (חברת מעוז דניאל) ובין עיריית בת ים נחתם הסכם פיתוח, לפיו נקבע כי היזם יישא במלוא עלות הריסת המבנים שבשימוש העירייה ויבנה על חשבונו מבנים חדשים במיקום שיקבע על ידי העירייה **ולא יהיה רשאי לקזז את עלויות הבניה מהיטל ההשבחה ו/או אגרות והיטלים.**

14.1.4. **<u>היעדר כלכליות הפרויקט</u>**

כפי שיפורט בהרחבה בהמשך (סעיף 13.1 להכרעה) לעניין סוגיית מתודולוגיית ההשבחה הראויה, סבורים שמאי המבקשת, כי יש לבחון את ההשבחה בפרויקט מסוג פינוי בינוי כנגזרת של הפרשי שווי דירות הבעלים הקיימות לבין דירות התמורה.

לעמדתם, תוספת הזכויות ליזם נועדה בכדי לממן ולאפשר את הקמת דירות התמורה החדשות ולכן אין להביא זכויות אלה בבחינת ההשבחה.

לגישתם, בפרויקט פינוי בינוי קלאסי כדוגמת אשדר קיימת מדרגת השבחה אחת, זאת בהשוואה להליך דנן במסגרתו נבחנת ההשבחה עבור 3 מדרגות שונות, תכנית פינוי בינוי בי/517, תכנית איחוד וחלוקה בי/1/517/מק והקלות שבס לתוספת שטחים ויח"ד, ומשכך מקישים שההליך הנדון מהווה מקרה חריג.

לראייתם, מדרגת ההשבחה בגין ההקלות נדרשת מאחר שהיקף הזכויות שהותרו בתכנית בי/517 יצר רווח יזמי ראוי לפרויקט בהתבסס על ההנחה כי יינתן פטור מלא מהיטל השבחה. אלא שבפועל, פטור זה לא ניתן ע"י הוועדה המקומית ולנוכח זאת נאלץ היזם לנקוט בפעולה תכנונית נוספת על מנת ליצר כדאיות כלכלית שתאפשר להוציא את הפרויקט לפועל.

שמאי המבקשת מציינים כי התכנון המקורי במסגרת תכנית בי/517 כלל תכנון של 600 יח"ד, כאשר במסגרת הליך הפקדת התכנית צומצם היקף יח"ד לכדי 466 יח"ד, ובקורלציה לזכויות הבניה שצומצמו אף הם עקב כך.

כתימוכין לעמדתם, מפנים שמאי המבקשת לשומה שנערכה מטעם הוועדה המחוזית ע"י השמאי ברי צ'רניאבסקי מיום 13.11.2013 לבחינת הכדאיות הכלכלית לפרויקט, וטוענים כי בשומה דנן נקבע כי שיעור הרווח היזמי עומד בגבולות הסביר, זאת בהתבסס על ההנחה כי יינתן פטור מלא מהיטל השבחה.

שמאי המבקשת מפנים לעיקרי מסקנות השומה הנ"ל, כדלקמן:

- "אם נניח כי לא יתקבל פטור מהיטל השבחה בפרויקט הנדון אזי על פי שיטת התחשיב הנ"ל, ותוך יישום תקן 21 לפיו נדרש רווח יזמי מינימלי של 25% מתקבלת התוצאה שהיטל ההשבחה נכון להיום הינו אפס".

- "תוצאה זו מתקבלת הן עפ"י התחשיבים והיא מתיישבת עם ההיגיון ועם מטרות חוות הדעת שהינה מציאת היקף זכויות הבניה המינימליות המאפשרות כדאיות כלכלית לפרויקט. שהרי משנמצא היקף הזכויות המינימלי לביצוע כלכלי של הפרויקט (ברווח יזמי מבוקש של 25%) ברור כי לא קיים "עודף" המהווה "השבחה" ומכאן גם נכון למועד זה היטל ההשבחה הינו אפס".
- "לסיכום, לאור האמור לעיל וביישום הרווח היזמי הנדרש לפי תקן 21, אזי היטל ההשבחה הינו נכון להיום אפס ולפיכך אין צורך להגדיל את היקף זכויות הבנייה בתכנית ביחס לחלופה שבה יש פטור מהיטל השבחה".

לשיטתם, לנוכח העובדה שבפועל לא ניתן פטור מהיטל השבחה, התכנית הפכה ללא כלכלית. לפיכך, נאלץ היזם להגיש בקשה לתוספת שטחים ויח"ד מכח שבס כחלון על מנת להבטיח כלכליות שתאפשר להוציא את הפרויקט לפועל.

כסימוכין לכך שהפרויקט הנדון אינו כדאי כלכלית ללא תוספת שטחים ויח"ד, מפנים שמאי המבקשת לדברי הוועדה המקומית במסגרת הבקשות להיתר שהוגשו לפרויקט דנן, כדלקמן:

"בכל הנוגע לשבס כחלון מאשרים כדי לקיים את הפרויקט בהיתכנות הכלכלית שלו ונדגיש שהתוכנית נגררת כבר 15 שנים".

לטענת שמאי המבקשת, אף על פי שההליך דנן כולל 3 מדרגות השבחה, דירות התמורה הותרו בתכנית ב'/517 ומאפייניהן לא השתנו בעקבות אישור תכנית ב'/1/517/מק ואישור ההקלות, אשר ההשבחה בגינן נובעת לאור זמינות בלבד עבור יחידות התמורה.

לשיטתם, סיכום ההשבחה המיוחס ל-3 המדרגות אמור להיות זהה להשבחה שהייתה מתקבלת בפרויקט פינוי בינוי קלאסי הכולל מדרגת השבחה אחת, ברם החלוקה למדרגות היטיבה עם הוועדה המקומית שנהנתה בכל עיכוב והגדילה את חלקה בהיטל ההשבחה לנוכח עליית מחירי הדירות.

לגישת שמאי המבקשת, מחיר התמורה הבא לידי ביטוי בעסקות המכר לדירות מגורים במצב החדש משקף שהשוק העריך כי קיימת סבירות נמוכה למימוש התכנית, הנובעת בין היתר מהעובדה שלאורך השנים הזכויות שאושרו לא הספיקו על מנת לייצר מנוף כלכלי.

לדידם, נוסף להיעדר הכלכליות, קיימים גורמים נוספים שהשפיעו על "זילות" הפרויקט, כדוגמת החלפת היזם והתנהלות גורמי הממשלה והגופים העירוניים בנושא פינוי הילדים שמהווה תנאי להתנעת הפרויקט, באופן שבמועד אישור ההקלות, אף קונה מרצון לא הסכים לשלם עבור זכויות מצב חדש סכום העולה על הרף הממוצע של 1,320,000 ₪ לדירות המגורים הקיימות.

שמאי המבקשת מציינים כי בעסקאות שנחתמו במהלך השנים הוועדה המקומית כלל לא דרשה היטל השבחה, כלומר גם הוועדה הסכימה למתודה שלא חלה השבחה במקרקעין מושא ההכרעה.

<u>תגובתם ועמדתם של שמאי המבקשת</u>:

- בתגובה לעמדת שמאי המשיבה לכך ששיטת שמאי המבקשת שגויה שכן מתעלמת משינוי השווי הנובע מהגדלת יח"ד שנוספו בעקבות אישור ההקלה המיוחסות ליזם, טוענים שמאי המבקשת כי שמאי המשיבה מתעלם ממהותו הייחודית של פרויקט פינוי בינוי.

לשיטתם, לולא אושרו הזכויות הנוספות, שמטרתן להוות תמריץ כלכלי עבור היזם למימוש הפרויקט, תכנית בי/517 לא הייתה מתממשת לעולם, שכן היא אינה כלכלית ליישום ואף לא ניתן לכפות את מימושה על הבעלים, אפילו לא בהליך פירוק שיתוף וזאת מאחר והדירות רשומות כיחידות עצמאיות בבית משותף.

לאור זאת, טוענים כי תכנית בי/517 כלל אינה משביחה.

- בתגובה לעמדת שמאי המשיבה כי עמדתה העקבית של הוועדה המקומית הייתה שלא להעניק פטור מהיטל השבחה בגין הפרויקט שבנדון, טוענים שמאי המבקשת שאף אם הוועדה החזיקה בעמדה זו, אזי עמדה זו משולבת עם הסכמתה לכך שלאורך כל הדרך אין כדאיות כלכלית לביצוע הפרויקט ולכן יש להעצים את הזכויות המוקנות במסגרתו.

כסימוכין לעמדתם, מפנים שמאי המבקשת לנספח ז' המצורף לשומתם, לפיו הוועדה המקומית סיכמה עם היזם כי תוגש התנגדות לתכנית, בין היתר, לתוספת יח"ד.

יתר על כן, מפנים לנספח ג' המצורף לשומתם, לפיו בהחלטה לאשר את הבקשות להיתר שבנדון, הוועדה המקומית ציינה כי "בכל הנוגע לשבס כחלון מאשרים כדי לקיים את הפרויקט בהיתכנות הכלכלית שלו ונדגיש שהתכנית נגררת כבר 15 שנים".

- באשר לעמדת שמאי המשיבה כי אמירת הוועדה המקומית דלעיל הינה סתמית וחסרת רלוונטיות, גורסים שמאי המבקשת כי אמירה זו של הוועדה המקומית מהווה את הסביבה בגינה אושרה ההקלה.

לדידם, טענת שמאי המשיבה לכך שההליך התכנוני המיוחס לתכנית אינו נגרר 15 שנים, איננה רלוונטית, שכן העובדה אם חלפו 15 שנים במדויק ואם לאו, איננה משנה את מסקנת הוועדה המקומית לפיה יש לאשר את תוספת השטחים ויחידות הדיור על מנת לייצר כלכליות שתאפשר להוציא את הפרויקט לפועל.

לשיטתם, הצורך באישור הקלות לשם יצירת כדאיות כלכלית, כפי שאושרו בשנת 2019 ע"י הועדה המקומית, מעידה ביתר שאת על הצורך באישורן נכון לשנת 2015, עת אישור תכנית בי/517 שבנדון.

- באשר לעמדת שמאי המשיבה כי מימוש הסכמי הפינוי הבינוי בשנת 2017 מעידים על כדאיותו הכלכלית של הפרויקט, טוענים שמאי המבקשת כי יש בכך בכדי להעיד על מגמה הפוכה לחלוטין, באופן המחזק את העובדה שהוועדה המקומית לאורך כל הדרך הכירה בהיעדר הכלכליות של הפרויקט והניחה את דעתו של היזם בכל דרך חוקית ואפשרית על מנת להבטיח את קיומה של הכלכליות הנדרשת, אשר בא לידי ביטוי במועד אישור ההקלות.

- שמאי המבקשת מציגים התייחסות לטענות שמאי המשיבה לעניין מסקנות דוח הבדיקה שנערך מטעם שמאי הועדה המחוזית לבחינת הדוח הכלכלי לפרויקט שנערך ע"י שמאי המשיבה, כדלקמן:

- בתגובה לטענת שמאי המשיבה לכך ששמאי הוועדה המחוזית מסכים ששיעור הרווח היזמי שנקבע ע"י שמאי המשיבה הינו בגבולות הסביר ברם יש להתאימו לשיעור הרווח היזמי בהתאם לתקן 21 (25%), טוענים שמאי המבקשת כי ממסמך הערות שמאי הועדה עולה כי התייחסותו לסבירות התוצאה הינה ביחס לקביעת שיעור יח"ד המיוחסות לבעלים

ביחס לסך יח"ד, זאת בכפוף לחלופת פטור מהיטל השבחה וחלופת חיוב בהיטל השבחה, ולא באשר לשיעור הרווח היזמי שנקבע ע"י שמאי המשיבה.

- בתגובה לטענת שמאי המשיבה לכך שבשומת הוועדה המחוזית נבחן באופן שגוי היטל ההשבחה, זאת כנגזרת ההפרש שבין שווי זכויות הבניה המיועדות לשיווק ע"י היזם לבין סך עלויות הבניה הפרויקט, לרבות עלויות הבניה המיוחסות ליזם, ומשכך מסקנתו באשר לשיעור הרווח היזמי מבוסס על שיטה שגויה, טוענים שמאי המבקשת כי מבחינת הדוח הכלכלי של שמאי הועדה המחוזית, ניכר כי שמאי המשיבה לא הבין את דבריו, שכן השמאי המחוזי חישב את ההשבחה ע"י בחינת הרווח ליזם, קרי שווי דירות היזם הבנויות בניכוי הוצאות מימוש הפרויקט, הן לצורך הקמת דירות היזם והן לצורך הקמת דירות הבעלים, ובהתאמה מגיע לכלל דעה כי הרווח היזמי המתקבל הינו בהתאם לתקן 21 ומשכך לא חלה השבחה.

- באשר לעמדת שמאי המשיבה לכך בשומת שמאי הועדה המחוזית נקבע כי חלה השתנות בשיעור הרווח היזמי בין מועד הפקדת התכנית (15% - 20%) למועד אישור התכנית (25%), טוענים שמאי המבקשת כי תקן 21 קובע כי הרווח היזמי הראוי בעסקת פינוי בינוי בין היזם לבעלים במועד שלאחר אישור התכנית, דהיינו מבלי שהיזם נוטל על עצמו את הסיכונים, העלויות והזמן שנדרש בהליכי התכנון, הינו בשיעור של 20% עד 25%. לדידם, השיעור הנקוב מתקבל הואיל וגם לאחר אישור התכנית הדרך למימוש הפרויקט עדיין ארוכה.

  לגישתם, לא ניתן לשנות את הרווח היזמי באופן רטרואקטיבי, לאחר שהיזם כבר נשא במשמעות הכלכלית הכבדה עד למועד אישור התכנית. לראייתם, גישה מעין זו, הופכת את הרשות לשותפה של היזם בהצלחותיו ולא בסיכונים שהוא נוטל על עצמו, משכך גורסים כי אין לקבל גישה זו. שמאי המבקשת מציינים כי עמדתם עומדת בהלימה לוועדת ערר אשדר.

- לעניין טענת שמאי המשיבה כי שמאי הועדה המחוזית המליץ על הקטנת היקף זכויות הבניה, טוענים שמאי המבקשת כי שמאי הועדה המחוזית לא המליץ על הקטנת הזכויות, אלא קבע כי ככל ותתקבל חוות דעת שמאי הועדה המקומית, הדבר הינו בכפוף למתן פטור מהיטל השבחה. לדידם, מאחר והפטור לא התקבל, אזי התכנית איננה משביחה.

  נוסף על כך, טוענים שמאי המבקשת כי בסופו של דבר הותרו עוד 4 יח"ד נוספות (מ-466 יח"ד ל-470 יח"ד) כאשר שטח דירתי ליח"ד גדל מ-90 מ"ר ל-95 מ"ר, המהווה לעמדתם תוספת מינימאלית שאינה משנה את היעדר הכדאיות הכלכלית, כראיה לכך מציינים כי בסופו של דבר נדרשה תוספת גדולה בהרבה כפי שאושרה במסגרת ההקלות.

- בתגובה לכך שבתחשיב שהציג שמאי המשיבה כתיקון לתחשיב שומת שמאי הועדה המחוזית, פירט שמאי המשיבה סעיף לנטרול תשלום מע"מ תשומות מההשבחה, אשר היה חל במועד עריכת הבדיקה הכלכלית שערך שמאי הועדה המחוזית, גורסים שמאי המבקשת שעל אף שינוי המיסוי שחל כאמור ותוספת זכויות הבניה כמפורט לעיל (תוספת 4 יח"ד), בסופו של דבר נדרש תוספת של 90 יח"ד "כדי לקיים את הפרויקט בהיתכנות הכלכלית שלו", כלשון הוועדה המקומית.

- בתגובה לטענת שמאי המשיבה לכך שתכנית בי/1/517 יוצרת 2 רכיבי השבחה (גידול בקומה הממוצעת והקטנת מס' הדירות הממוצע בקומה), גורסים שמאי המבקשת כי לרכיבי השבחה אלו אין כל השפעה על דירות התמורה, שכן מתבקש שהשיפור התכנוני ינוצל לטובת הגדלת הכדאיות הכלכלית לישימות המימוש ולא על מנת להיטיב עם בעלי הדירות הקיימות.
- בתגובה לעמדת שמאי המשיבה כי לגישת שמאי המבקשת עולה כי יש לחשב את סך ההשבחה במדרגת ההקלות, הואיל ובמועד אישור ההקלות נוצרה הכדאיות הכלכלית לתכניות בי/517 ובי/1/517, גורסים שמאי המבקשת כי תכנית בי/1/517 הסירה תנאי להוצאת הפרויקט אל הפועל ולכן לא יכול להיות חולק כי היא יצרה זמינות מסוימת ביחס לדירות התמורה. כמו כן, טוענים שמאי המבקשת כי טענת שמאי המשיבה עומדת בסתירה לפס"ד פמיני.
- בתגובה לעמדת שמאי המשיבה כי סכמת חישוב ההשבחה לפרויקט הנדון הינה שגויה, מפנים שמאי המבקשת לטענותיהם המפורטות לעיל, אשר לעמדתם סותרים את טענות שמאי המשיבה.

14.1.5. **<u>ריבית פיגורים</u>**

עמדת שמאי המבקשת הינה כי יש לבטל את תשלומי הפיגורים ככל ויהיו עד למועד פרסום ההכרעה בתיק זה.

14.2. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

14.2.1. **<u>היטל השבחה בגין שטחי הממ"דים</u>**

לעמדת שמאי המשיבה, בהתאם למועד המכירה המדווח ע"י רשות המיסים, עולה כי עסקת הקומבינציה בין היזם לבעלים הינה מיום 29.06.2017. לשיטתו, מועד זה תואם למועד ביצוע העסקה כפי שמפורט בהסכם "פינוי בינוי" שהוצג ע"י שמאי המבקשת, לפיו המועד הקובע הסופי לכניסת ההסכם לתוקף יהא בתום שנת 2017.

לאור זאת, טוען כי במועד העסקה דנן, קרי 29.06.2017, נמכרו ליזם כל זכויות הבעלים במתחם, למעט זכויות ל-104 דירות מגורים המיוחסות לבעלי הזכויות במתחם.

הווה אומר, נמכרו ליזם זכויות בניה ל-366 ממ"דים החייבים בהיטל השבחה, שכן זכויות אלו מומשו בדרך של מכירה ולא בדרך של היתר בניה.

לאור האמור, גורס שמאי המשיבה כי יש לייחס פטור מהיטל השבחה לדירות הבעלים, היינו 104 יח"ד, בעוד ביחס ליתרת זכויות הבניה המיוחסות ליזם, קרי 366 ממ"דים המשויכים לדירות היזם, אשר נמכרו לו לאחר המועד הקובע לתכנית בי/517, יש להחיל בגינן חבות בהיטל השבחה.

יתר על כן, טוען שמאי המשיבה כי במסגרת העסקה שנחתמה בין הבעלים לבין היזם[83], הוסכם שככל שתאושרנה זכויות בניה נוספות, הן תהיינה שייכות בלעדית ליזם.

לראייתו, הואיל ובמועד מימוש ההסכם (29.06.2017) טרם אושרו הקלות שבס כחלון, הזכויות שאושרו מכח הקלות אלו, לא נכללו בממכר במועד העסקה, ומשכך יש להחיל חיוב בהיטל השבחה בגין הממ"דים המיוחסים ליחידות הדיור שנוספו במסגרת ההקלות שאושרו בבקשה להיתר בניה.

שמאי המשיבה מציין כי עמדה זו התקבלה במסגרת שומתו המכרעת של השמאי בועז קוט שנערכה בגו"ח 5026/42,57,61 במסגרת תכנית בי/1/410.

כתימוכין לעמדתו, מפנה שמאי המשיבה לערר (מרכז) 7052/16 אמנון סלונימסקי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה פ"ת, ומפרט כי הוחלט שבמקרה של עסקת קומבינציה, לעניין סוגיית חיוב בהיטל השבחה יש לראות במועד תחילת התוקף של התכנית את מועד העברת הזכויות ליזמים, ואין לראות במועד ההתקשרות בעסקות קומבינציה כמועד בו מועברות הזכויות ליזמים.

<u>התייחסות שמאי המשיבה לשומתם ולעמדתם של שמאי המבקשת</u>:

- בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי החלת הפטור בגין ממ"דים בשומתם הינו בהתאם לעקרונות שנקבעו בהחלטת ועדת ערר אשדר, טוען שמאי המשיבה כי סוגייה זו כלל לא נדונה במסגרת הערר דנן.
- בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי בהתאם להחלטת ועדת ערר בעניין "אמנון סלונימסקי" עולה כי מועד הדיווח לרשות המיסים של עסקת מכירת זכויות הבעלים במסגרת הסכם מותלה, אינו מהווה את מועד המימוש לצורך קביעת היטל ההשבחה, טוען שמאי המשיבה כי טענת שמאי המבקשת מנוגדת להחלטת ועדת הערר לסוגייה זו, שכן החלטת וועדת הערר נסובה להסכם קומבינציה שנערך <u>טרם</u> אישורה של התכנית בעוד תאריך המכירה שנקבע ע"י רשויות המיסים הינו תאריך החתימה על ההסכם, קרי <u>עובר</u> לאישורה של התכנית, בגין נסיבות

[83] לפי סעיף 2.11 להסכם

אלה פסקה ועדת הערר כי הסכם הקומבינציה נכנס לתוקף במועד כניסת התכנית לתוקף, ומשכך נקבע כי מועד המכירה/המימוש לצורך היטל ההשבחה הינו מועד כניסת התכנית לתוקף. לשיטת שמאי המשיבה שונה הדבר בסוגיה שבפתחנו, שכן במקרקעין דנן, מועד עסקת מכר זכויות הבעלים שדווחה לרשות המיסים ונקבעה כמועד המכירה ע"י רשות המיסים הינו <u>לאחר</u> כניסת אישור התכנית, דהיינו בוצעה מכירה/מימוש זכויות ע"י כניסת הסכם קומבינציה לתוקף <u>לאחר</u> כניסת התכנית לתוקף, ולכן קיימת קורלציה בין מועד המכירה שנקבע ע"י רשות המיסים לבין מועד המכירה/מימוש לעניין היטל השבחה.

לאור זאת, גורס שמאי המשיבה כי המכירה במסגרת הסכם הפינוי דנן מחייבת בהיטל השבחה בגין תכנית בי/517, לרבות הממ"דים שנמכרו במסגרתה ליזם.

- בתגובה לטענת שמאי המבקשת לכך שבחינת מהותה הכלכלית של העסקה בעניינו מובילה למסקנה כי מועד המימוש בו נמכרו זכויות הבניה ליזם הינו המועד שבו אישרה הוועדה המקומית את ההקלות, שכן בעקבות החלטה זו נוצרה כלכליות לפרויקט, באופן שמאפשר, לראשונה, לממש את תכנית פינוי בינוי במתחם, טוען שמאי המשיבה כי הטענה שגויה ומנוגדת להחלטת ועדת הערר בעניין "אמנון סלונימסקי" כמפורט דלעיל.

לדידו, בהגדרה, בתרחיש שתכנית נכנסה לתוקף ולאחר מכן בוצעה עסקת מכר, הרי שמועד מכירת הזכויות שנקבע ע"י רשות המיסים הוא המועד הקובע לעניין היטל השבחה, זאת בדומה לתרחיש הקיים בנכס הנדון.

לגישתו, קיומה או היעדרה של היתכנות כלכלית לתכנית אין בה בכדי להשפיע על "מועד המכירה" של זכויות במקרקעין, שכן זהו נתון מוחלט הנקבע לפי מועד החתימה על הסכם המכר או מועד מימוש הסכם מותלה, בין אם התכנית החלה על הנכס היא כלכלית ובין אם לאו. לראיית שמאי המשיבה, טענת שמאי המבקשת לכך שתכנית בי/517 אינה כלכלית מנוגדת לעובדה שהיזם (המבקשת) מימש את הסכם הקומבינציה עם הבעלים בתאריך 29.06.2017, עת דיווח העסקה לרשות המיסים, דהיינו 2.25 שנים לפני אישור ההקלות.

- בתגובה להפניית שמאי המבקשת להחלטות ועדות ערר ("מותג עירוני" ו-"צברים ייזום") כתימוכין לעמדתם לכך שאין להתייחס לעסקאות המכר בין בעלי הזכויות ליזם, טרם מימוש הזכויות במסגרת היתר הבניה, כאירוע מימוש בפני עצמו, אלא יש להתייחס ל-2 אירועים אלה כמכלול, טוען שמאי המשיבה כי העררים שבנדון מיוחסים לפרויקטים מסוג תמ"א 38 ולא לתכניות מסוג פינוי בינוי, ולכן קיים שוני מהותי בין המקרקעין נשוא ועדות הערר לבין המקרקעין מושא ההחלטה, שכן הפסיקה[84] (לרבות פס"ד "אליק רון") קובעת ביחס לפרויקטים מסוג תמ"א 38, כי הזכויות והתכניות שמכוחה, מתגבשות כאירוע תכנוני, ביום אישור היתר הבניה, כלומר, במועד הקובע מבקשים לממש בהיתר בניה ולכן שטחי הממ"ד פטורים. זאת בשונה מהמקרה דנן בו קיימת תכנית מתאר מאושרת (בי/517) שהינה תכנית רגילה המתגבשת כאירוע תכנוני ביום כניסתה לתוקף והמימושים נעשו לאחר המועד הקובע. מימוש מכר של 366 יח"ד וממ"דים ביום 29.06.2017 ומימוש בדרך של היתר בניה במועד

[84] שמאי המשיבה מפנה לעניין זה לשומה מכרעת של השמאי מרדכי דדון, רח' בן ציון 5, גו"ח 7130/289 (עמודים 22- 20).

25.12.2019 מועד אישור הועדה את ההקלות שכללו תוספת 90 יח"ד וממ"דים שנמכרו ליזם באותו היום.[85]

14.2.2. **<u>פטורים לפי סעיף 19ג'</u>**

בתגובה לבקשת שמאי המבקשת להצגת חלופת פטור מותנה בהיקף של 140 מ"ר ליח"ד, טוען שמאי המשיבה כי נשאלת השאלה מדוע חלופה זו לא הוצגה ע"י שמאי המבקשת, וגורס כי סוגיה זו איננה רלוונטית בשלב זה.

לדידו, ככל שתוגשנה בקשות לפטור לוועדה המקומית הן תיבחנה בבוא העת, ואין מקום לדון בשאלות תיאורטיות.

14.2.3. **<u>עלות הקמת גני הילדים החלופיים</u>**

כאמור לעיל, שמאי המבקשת מסירים את טענתם לסוגיית קיזוז גני הילדים מההשבחה.

שמאי המשיבה, עובר להסרת טענתם דנן, מציג טיעונים שונים בסוגייה, לרבות העובדה כי בהתאם להסכם הפיתוח שנחתם בין היזם לקבלן (סעיף 27.1 לחוזה) נקבע כי "עלות בניית הגנים - לא תקוזז ליזם מההשבחה והוא מנוע מלטעון כל טענה בנושא זה".

לאור העובדה כי שמאי המבקשת חזרו מטענה זו, מתייתר הדיון ופירוט טענותיו של המשיבה ביחס לסוגיה שבנדון.

14.2.4. **<u>היעדר כלכליות הפרויקט</u>**

שמאי המשיבה סבור כי עמדת שמאי המבקשת בדבר היעדר כדאיות כלכלית ביחס לפרויקט הנדון, איננה נכונה.

שמאי המשיבה מציג במסמך התגובה לשומת שמאי המבקשת תימוכין לעמדתו לעיל וכן התייחסות לטענות שמאי המבקשת לסוגיה זו, כדלקמן:

<u>היעדר השבחה בגין תכנית בי/517</u>

בתגובה לטענת שמאי המבקשת לכך שתכנית בי/517 אינה משביחה, טוען שמאי המשיבה כי טענה זו איננה נכונה, שכן טענה זו מבוססת על שווי מצב קודם לתכנית בי/517 בסך 1,110,000 ₪ ליח"ד בממוצע, אשר לגישתו מהווה אומדן שווי שגוי (ר' פרק תגובות המשיבה לתכנית בי/517).

לראייתו, הטענה אינה הגיונית שכן משמעותה שהועדה המחוזית אישרה תכנית פינוי בינוי שאינה כלכלית.

לגישתו, שיטת ההשבחה שננקטה ע"י שמאי המבקשת שגויה, מאחר והיא מבוססת על אומדני שווי הזכויות של הבעלים עפ"י הסכמי פינוי בינוי, ואינה מסתמכת על ערכי שווי שוק של המקרקעין.

שמאי המשיבה מציג תחשיב מתוקן המבוסס על גישת שמאי המבקשת כביסוס לטענתו לכך שטענתם להיעדר כלכליות בגין מדרגת ההשבחה לתכנית בי/517 איננה נכונה, כדלקמן:

- שווי מצב חדש לתכנית בי/517:

[85] אציין כי במגרש 101 לא נוספו יח"ד במסגרת ההקלות, יחד עם זאת שמאי המשיבה הביא בחשבון את שטחי הממ"ד במדרגת ההקלה בשני מצבי התכנון.

שמאי המשיבה אומד שווי יח״ד ממוצעת ע״ס 1,245,519 ₪, בהסתמך על עסקות מכר לדירות מגורים במתחם (עסקאות מס׳ 8-14, ר׳ פרק תגובות המשיבה לתכנית בי/517).

לדידו, יש ליתן התאמת זמן בין עסקות המכר נשוא ההשוואה ביחס למועד הקובע דנן לפרק זמן של שנה במקדם 1.05, כך שמתקבל שווי יח״ד ממוצעת בסך 1,186,209 ₪, המשקפת לשיטתו את שווי הזכויות החוזיות של הבעלים בדירות עפ״י הסכמי פינוי בינוי במצב החדש.

- שווי מצב קודם לתכנית בי/517:

לעמדת שמאי המשיבה, שווי יח״ד ממוצעת במצב הקודם נאמדת בסך 550,000 ₪ (ר׳ פרק תגובות המשיבה לתכנית בי/517). לגישתו, השווי הנ״ל הינו שווי ללא היטל השבחה אשר חל על היזם, לפיכך סבור כי יש להוסיף היטל השבחה על השווי הנ״ל בסך גובה הפרש ערכי שווי ליח״ד ממוצעת בין המצב החדש לבין המצב הקודם, דהיינו יוצא אפוא כי היטל ההשבחה הינו 636,209 ₪, ומשכך אומד את גובה ההשבחה ליח״ד ממוצעת ע״ס 1,272,418 ₪.

- מסקנה:

מהמפורט לעיל, מקיש שמאי המשיבה כי ההשבחה הכוללת במתחם הנדון המיוחסת ל-104 יח״ד המשויכות לבעלים, בהתאמה למסקנת ההשבחה המפורטת דלעיל, נאמדת בסך 132,331,478 ₪ המשקפת לגישתו את סך עליית הערך בשווי הזכויות החוזיות של הבעלים בכל הדירות במתחם.

לגישתו, עליית ערכי השווי וההשבחה משקפת את הגידול בשווי הזכויות החוזיות של הבעלים עפ״י הסכמי פינוי בינוי, ולא השבחת שווי המקרקעין.

בהתאם לאמור, גורס כי מסקנתו לעיל מוכיחה שטענת שמאי המבקשת להיעדר השבחה בגין תכנית בי/517 אינה נכונה לחלוטין.

- בתגובה לטענת שמאי המבקשת לכך שדירות התמורה המיועדות לבעלים הותרו כבר בתכנית <u>בי/517</u> ושמאפייניהן לא השתנו בעקבות אישור תכנית בי/1/517 וההקלות, ולכן ההשבחה בגין מדרגות השבחה אלו נובעת לאור זמינות בלבד, מפנה שמאי המשיבה לטבלת היקף יח״ד למועד אישור תכנית בי/517 ולמדרגת ההקלות, לפיה במדרגת ההקלות נוספו יח״ד המיוחסות ליזם בהיקף של 90 יח״ד במגרש 102, כאשר לעמדתו שיטת שמאי המבקשת מתעלמת מהשווי המצרפי של הקרקע במצב החדש עקב תוספת יח״ד הנ״ל.

לשיטתו יש בכך בכדי להוכיח ששיטת המבקשת שגויה מיסודה, שכן אופן ביצוע העסקה בין הבעלים לבין היזם לא יכול להיות גורם המשפיע על אומדני ההשבחה, בכל מדרגות ההשבחה.

- באשר לטענת שמאי המבקשת לכך שתכנית <u>בי/1/517</u> לא יצרה השבחה לדירות התמורה לבעלים, זולת יצירת זמינות תכנונית, טוען שמאי המשיבה כי טענה אינה נכונה בבסיסה, זאת מאחר ובחינת ההשבחה צריכה להתקיים ביחס לשווי האובייקטיבי המצרפי של 2 מגרשי המגורים ולא ביחס לשווי הסובייקטיבי של דירות התמורה לבעלים.

לשיטת שמאי המשיבה, בהתייחס לשווי המצרפי של מגרשי המגורים, עולה כי במצב החדש נוספו 2 קומות מגורים לכל בניין באופן שנוצרו 2 השפעות משביחות במצב החדש, כדלקמן:

1. גידול של 1 קומה ביחס לקומה הממוצעת (חציונית) של כל יח״ד.

2. הקטנת מס' הדירות הממוצע לקומה ב-0.28 יח"ד/קומה (בממוצע).

שמאי המשיבה מציג טבלת השוואה לבחינת 2 הפרמטרים המצוינים לעיל כלהלן:

פרמטר	מצב קודם - בי/517	מצב חדש - בי/1/517	השבחה במצב החדש
קומה ממוצעת ל-יח"ד	13	14	1
מספר יחידות לקומה - בממוצע	3.76	3.48	-0.28

לגישת שמאי המשיבה, 2 מרכיבי ההשבחה הנ"ל משפרים את גמישות התכנון במצב החדש ומאפשרים תכנון של כמות גדולה יותר של דירות פנטהאוז הכוללות מרפסות גדולות.

- בתגובה לטענת שמאי המבקשת לכך שאין להביא בחשבון את ההשבחה הנובעת מאישור ההקלות, מאחר והזכויות שאושרו במסגרתן נועדו לשם יצירת כדאיות כלכלית ליזם ואינן מיועדות לדירות הבעלים, גורס שמאי המשיבה כי גישת שמאי המבקשת שגויה ואינה הגיונית לחלוטין, שכן באופן זה מתעלמים שמאי המבקשת מההשבחה שנוצרה במסגרת ההקלות המיוחסת להגדלת זכויות הבניה במקרקעין הנדונים בהיקף של 90 יח"ד ששטחן 8,879 מ"ר עיקרי + 1,122 מ"ר ממ"ד + 1,127.8 מ"ר מרפסות זיז.

לשיטת שמאי המשיבה, יוצא אפוא כי גישת שמאי המבקשת הינה שלפרויקט דנן ניתן "צ'ק פתוח" של פטור מהיטל השבחה ביחס לכל מרכיב השבחה נוסף שאינו מועבר לבעלים.

לאור זאת, גורס שמאי המשיבה כי טענת שמאי המבקשת מנוגדת להגדרת שווי מקרקעין בתוספת השלישית לחוק התו"ב.

לשיטת שמאי המשיבה, יוצא אפוא כי טענת שמאי המבקשת לכך שהכדאיות למימוש תכניות בי/517 ו-בי/1/517 נוצרה רק כתוצאה מאישור ההקלות, הרי שיש לחייב את ההשבחה בשלב אישור ההקלות גם בגין היווצרות הכדאיות הכלכלית למימוש 2 התכניות הנ"ל, באופן שכל ההשבחה המיוחסות לתכניות אלו תוערך בשלב אישור ההקלות, קרי בערכי שווי גבוהים יותר משמעותית מערכי השווי המתאימים למועדים הקובעים של 2 התכניות המוזכרות לעיל.

- בתגובה לעמדת שמאי המבקשת לכך שבהסכם פינוי בינוי שנחתם בין היזם לבעלים עולה כי החוזה כולל התניה בה היזם יהא פטור מהיטל השבחה, ומשכך חיוב היזם בהיטל השבחה מעידה על היעדר כדאיות כלכלית הפרויקט, טוען שמאי המשיבה כי העובדה שההסכם כולל התניה למתן פטור מהיטל השבחה אינה מוכיחה דבר, שכן עמדתה העקבית של הוועדה המקומית הייתה שלא להעניק פטור מהיטל השבחה בגין הפרויקט שבנדון, ולכן היזם חתם על ההסכמים עם הבעלים על בסיס הידיעה הברורה שהוא יחויב בהיטל השבחה, כך שזהו הנתון הקובע.

לגישתו, על אף שהיזם ידע שהוא יחויב בתשלום היטל השבחה, היזם מימש את הסכמי פינוי בינוי עם הדיירים בשנת 2017, פעולה זו יש בה בכדי להעיד שטענת שמאי המבקשת בדבר היעדר כלכליות לפרויקט איננה נכונה.

בתגובה לעמדת שמאי המבקשת שאף אם הוועדה החזיקה בעמדה זו, אזי עמדה זו משולבת עם הסכמתה לכך שלאורך כל הדרך אין כדאיות כלכלית לביצוע הפרויקט ולכן יש להעצים את הזכויות המוקנות במסגרתו, טוען שמאי המשיבה כי הטענה איננה רלוונטית להליך דנן, שכן יש לבחון את השווי עפ"י נתוני השוק. לשיטת שמאי המשיבה, טענת שמאי המבקשת שגויה וכל מטרתה הינה

להשפיע פסיכולוגית, באופן שיביא להסטת השומה המכרעת להתבסס על נתונים בלתי רלוונטיים ומטעים. כראיה לעמדתו מפנה שמאי המשיבה לסעיפים 2 ו-3.ב לדוח שמאי הועדה המחוזית, מר ברי צ'רניאבסקי, אשר נערך לצורך הפקדת תכנית ב'/517 ע"י הועדה המחוזית, כאשר לעמדתו יש בקביעותיו של שמאי הועדה המחוזית דנן, בכדי להעיד על כך שעמדתה העקבית של הועדה המקומית, לאורך כל תהליך ייצור תכנית ב'/517 הייתה שהתכנית כלכלית במתכונת של 466 יח"ד סה"כ, ותחת חיוב מלא בהיטל השבחה.

- בתגובה לעמדת שמאי המבקשת לכך שפרויקט פינוי בינוי הינו פרויקט שבראשיתו הקרקע אינה מושבחת והיזם המתקשר עם בעלי הקרקע הוא זה שנוטל על עצמו את הסיכון והמחיר הכלכלי הכבד בתכנון התכנית המשביחה, גורס שמאי המשיבה כי טענה זו איננה נכונה, מהטעמים הבאים:

- לשיטת שמאי המשיבה, עלות תכנון של תכנית מסוג ב'/517 הינה בגבולות של 2.5 מ' ₪, דהיינו כ-5,300 ₪/יח"ד. לדידו, השקעה של 2.5 מ' ₪ עבור פרויקט שתוחלת הרווח היזמי שלו היא כ-150 מיליון ₪, הינה השקעה זניחה שכן היא מהווה 1.66% בלבד מתוחלת הרווח היזמי הצפוי.

- הסיכון של אובדן ההשקעה הינו אפסי, שכן בטרם הכנת התכנית, היזם מקבל אישור עקרוני מהוועדה המקומית, והוועדה המקומית מכירה את המדיניות של הועדה המחוזית ביחס לתכניות פינוי בינוי, באופן שהאישור העקרוני של הועדה המקומית מגובה במדיניות הועדה המחוזית.

- לטענת שמאי המשיבה, קיימות עסקאות קומבינציה לא מעטות שבמסגרתן היזם מכין תכנית חדשה ומשביח את המגרש, בדיוק כמו בפרויקטים מסוג פינוי בינוי, באופן שאין הבדל בין עסקת קומבינציה כזו לבין עסקת קומבינציה בפרויקט פינוי בינוי.

- לשיטת שמאי המשיבה, טענת שמאי המבקשת אינה רלוונטית ונובעת מטעות יסודית ועקרונית, שכן עפ"י חוק היטל השבחה, יש לבחון את ההשבחה למועד הקובע, ומשכך יש להעריך את שווי הנכס ב-2 מצבי התכנון למועד הקובע. לדידו, במועד הקובע תכנית ב'/517 כבר מאושרת ומהווה "מעשה עשוי ומוגמר", באופן שכלל עלויות התכנון שהושקעו לאורך ייצורה עד לאישורה, מהוות עלויות עבר שאינן רלוונטיות לאומדן שווי המצב החדש.
דהיינו, באומדן שווי המצב הקודם והחדש יש להביא בחשבון רק הוצאות פנימיות (עפ"י הלכת אברמוביץ שנקבעה ע"י ביהמ"ש העליון) הנדרשות להשקעה לצורך מימוש התכנית <u>לאחר</u> המועד הקובע, ולא יובאו בחשבון עלויות שהושקעו <u>לפני</u> המועד הקובע לצורך ייצורה של התכנית, המהוות עפ"י הלכת אברמוביץ "הוצאות חיצוניות".

- בחינת היקף יח"ד לאישור במסגרת הפרויקט כנגזרת של שיעור הרווח היזמי הצפוי:

שמאי המבקשת מפנים לדוח בדיקת כלכליות לפרויקט שנערך ע"י שמאי הועדה המחוזית, מר ברי צ'רניאבסקי, לפיו לטענתם נקבע שהיקף יחידות הדיור שאושרו (466 יח"ד) מייצר רווח יזמי מקובל לפי תקן 21, זאת בהנחה כי יינתן פטור מלא מהיטל השבחה, וכי במידה ולא יינתן פטור מהיטל השבחה אזי בהתאם לרווח היזמי הנדרש לפי תקן 21 מתקבלת התוצאה שהיטל ההשבחה הינו אפס. בתגובה, מפנה שמאי הוועדה לעיקרי הדוח הכלכלי שערך לבחינת היתכנות תכנית ב'/517 שבנדון, וכן לבדיקת הדוח הנ"ל ע"י שומת השמאי המחוזי דנן, זאת בכדי לתמוך בעמדתו שבחלופת חיוב בהיטל השבחה נוצר ליזם רווח יזמי סביר.
שמאי המשיבה מציג פירוט עיקרי הדוחות המפורטים לעיל ואת מסקנתו, כדלהלן:

- דוח כלכלי של שמאי המשיבה לבחינת היתכנות כלכלית לתכנית בי/517:

שמאי המשיבה מציין כי סמוך לדיון הועדה המחוזית לעניין הפקדת תכנית בי/517, נערך על ידו דוח כלכלי, לפי העריך את הצפי להיתכנות כלכלית לתכנית ביחס ל-2 חלופות, כלהלן:

א. חלופת <u>חיוב</u> בהיטל השבחה:

הפרויקט הינו כלכלי ליזמים במצב של אישור 466 יח"ד סה"כ (104 לבעלים + 362 ליזם). שיעור הרווח היזמי המתקבל בחלופה הנ"ל: 20% מסך עלות ההקמה, המהווה לטענת שמאי המשיבה רווח יזמי נורמלי בענף לסוג זה של פרויקט.

ב. חלופה <u>פטור</u> מהיטל השבחה:

הפרויקט הינו כלכלי ליזמים במצב של אישור 334 יח"ד סה"כ (104 לבעלים + 230 ליזם). שיעור הרווח היזמי המתקבל בחלופה הנ"ל: 20% מסך עלות ההקמה, המהווה לטענת שמאי המשיבה רווח יזמי נורמלי בענף לסוג זה של פרויקט.

- דוח בדיקה כלכלית לדוח הכלכלי של שמאי המשיבה, שנערך ע"י השמאי המחוזי:

שמאי המשיבה מציג את עיקרי קביעות השמאי המחוזי ביחס לדוח הכלכלי שנערך על ידו, כלהלן:

א. התוצאות הכלכליות "הן ברמת הסבירות".

ב. התוצאות הכלכליות מבוססות על שיעור רווח יזמי ראוי בשיעור 20%, שהינו נמוך מהשיעור המומלץ בתקן 21, שהינו 25% לפחות.

בהתאם למפורט לעיל, מסיק שמאי המשיבה כי שמאי הועדה המחוזית מסכים שתוצאות הדוח הכלכלי שנערך על ידו סבירות, אולם מציין כי שמאי הוועדה מסייג זאת וקובע כי יש לבצע את החישובים הכלכליים לפי תקן 21, לפיו בשלב בדיקת התכנית נדרש רווח יזמי מינימאלי בשיעור של 25%.

- שמאי המשיבה מציג התייחסות לדוח הכלכלי שנערך ע"י שמאי הוועדה, כדלהלן:

<u>רווח יזמי</u>:

לעמדת שמאי המשיבה, בהתאם לדוח הכלכלי שנערך על ידו, עולה כי שיעור הרווח היזמי הינו 20% מעלות ההקמה, בעוד יזמים של פרויקטים מסוג "פינוי בינוי" מסתפקים ברווח נמוך יותר של 15%.

לדידו, כמפורט לעיל, שמאי הועדה המחוזית מסכים עימו כי שיעור הרווח היזמי שנקבע על ידו הינו הגיוני לפי ניסיון עבר, ברם כפוף להנחיות תקן 21 לעניין שיעור הרווח היזמי המינימאלי.

בהתאם לאמור, מסיק שמאי המשיבה כי שמאי הועדה מסכים עימו ששיעור הרווח היזמי הנכון לצורך בדיקת הכלכליות של הפרויקט בשלב טרום ההפקדה הינו 20%, ברם הוא מחויב מבחינה בירוקרטית לשיעור הרווח היזמי לשלב טרם ההפקדה שנקבע בתקן 21, שהינו בשיעור מינימאלי של 25%.

<u>שיטת חישוב היטל ההשבחה</u>:

שמאי המשיבה חולק על גישת שמאי הועדה, המבוססת לטענתו על הפרש שווי זכויות הבניה המיועדות לשיווק ביחס לסך עלויות הבניה בפרויקט, לרבות עלויות הבניה המיוחסות להשקעה בדירות הבעלים הקיימות.

לשיטתו, בחינת ההשבחה בהתבסס על גישה זו הינה שגויה, שכן בהתאם לגישה זו היזם מקבל את יתרת זכויות הבניה המיוחסות ליח"ד שנוספו, זאת בתמורה לעלויות הבניה המושקעות על ידו בדירות הבעלים, ומשכך יש להביא בחשבון רק את העלויות המושקעות ע"י היזם עבור דירות הבעלים ולא את סך עלויות הבניה בפרויקט, משום שבגין יח"ד שנוספו, היזם מקבל בגינן הכנסות ממכירת דירות.

<u>תוצאת היטל ההשבחה</u>:

לעמדת שמאי המשיבה, מסקנת ההשבחה בשומת הועדה אינה נכונה, הואיל ומבוססת כאמור על גישה שגויה.

<u>תגובות שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקשת ביחס לטענותיו הנוגעות לדוח שמאי הועדה המחוזית</u>:

- באשר להפניית שמאי המבקשת לשומת הועדה המחוזית לבדיקת כדאיות כלכלית כתימוכין לעמדתם כי הנחת העבודה של היזם הינה שלא יחול חיוב בהיטל השבחה, גורס שמאי המשיבה כי טענה זו שגויה, מאחר שקביעת השמאי הועדה המחוזית באשר לאומדן היטל השבחה בגובה אפס בכפוף לרווח יזמי של 28.5% מעלויות ההקמה, מהווה תוצאה המתקבלת כנגזרת של בחינת כלכליות הפרויקט בשלב ההפקדה, דהיינו שיעור הרווח היזמי הנקוב לעיל, אינו רלוונטי לשלב אישור התכנית, לפיו נדרש רווח יזמי בגבולות 15% - 20% ליצירת השבחה.
- בתגובה לטענת שמאי המשיבה לכך ששמאי הוועדה המחוזית מסכים ששיעור הרווח היזמי שנקבע ע"י שמאי המשיבה הינו בגבולות הסביר ברם יש להתאימו לשיעור הרווח היזמי בהתאם לתקן 21 (25%), טוענים שמאי המבקשת כי ממסמך הערות שמאי הועדה עולה כי התייחסותו לסבירות התוצאה הינה ביחס לקביעת שיעור יח"ד המיוחסות לבעלים ביחס לסך יח"ד, זאת בכפוף לחלופת פטור מהיטל השבחה וחלופת חיוב בהיטל השבחה, ולא באשר לשיעור הרווח היזמי שנקבע ע"י שמאי המשיבה.
- בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי ממסמך הערות שמאי הועדה עולה כי התייחסותו לסבירות התוצאה הינה ביחס לקביעת שיעור יח"ד המיוחסות לבעלים ביחס לסך יח"ד, זאת בכפוף לחלופת פטור מהיטל השבחה וחלופת חיוב בהיטל השבחה, ולא באשר לשיעור הרווח היזמי כפי שנטען ע"י שמאי המשיבה, טוען שמאי המשיבה כי הטענה איננה נכונה, שכן דוח שמאי הועדה המחוזית מאשר את התוצאות הכלכליות שהתקבלו בדוח, כראיה מצטט את שמאי הועדה המחוזית כלהלן: "התוצאות לעיל הן ברמת הסבירות" (סעיף 4.ט). לגישת שמאי המשיבה, שמאי הועדה המחוזית מאשר את יחס דירות הבעלים ביחס לכלל יח"ד בהתחשב ברווח היזמי שנקבע בדוח הכלכלי שערך שמאי המשיבה, כך קיימת סתירה לוגית פנימית וחמורה בטענת שמאי המבקשת לכך ששמאי הועדה המחוזית אישר את יחס הציפוף (היקף דירות הבעלים לעומת היקף הדירות הכולל) שנקבעו על ידו, אך לא אישר את שיעור הרווח היזמי.

- בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי מבחינת הדוח הכלכלי של שמאי הועדה המחוזית, ניכר כי שמאי המשיבה לא הבין את דבריו, שכן השמאי המחוזי חישב את ההשבחה ע"י בחינת הרווח ליזם, קרי שווי דירות היזם הבנויות בניכוי הוצאות מימוש הפרויקט, הן לצורך הקמת דירות היזם והן לצורך הקמת דירות הבעלים, טוען שמאי המשיבה כי הבנתו היא הנכונה במקרה זה, משום ששמאי הועדה המחוזית קבע כלהלן: "ההפרש בין שווי זכויות הבניה הנותרות לשיווק ע"י היזם לבין סך עלויות הפרויקט..."", כלומר שמאי הועדה המחוזית לא התייחס לשטחי הבניה כגמורים.

- באשר לעמדת שמאי המשיבה לכך בשומת שמאי הועדה המחוזית נקבע כי חלה השתנות בשיעור הרווח היזמי בין מועד הפקדת התכנית (15% - 20%) למועד אישור התכנית (25%), טוענים שמאי המבקשת כי תקן 21 קובע כי הרווח היזמי הראוי בעסקת פינוי בינוי בין היזם לבעלים במועד שלאחר אישור התכנית, דהיינו מבלי שהיזם נוטל על עצמו את הסיכונים, העלויות והזמן שנדרש בהליכי התכנון, הינו בשיעור של 20% עד 25%, בתגובה טוען שמאי המשיבה כי התנגדות זו של שמאי המבקשת לנקבע ע"י שמאי הועדה המחוזית שגויה, שכן טענתם מתבססת על תקן 21 אשר אושר בשנת 2012, כאשר בתקן נקבע שמועצת השמאים תבחן את התאמת הרווח היזמי בתום 2 שנים מכניסת התקן לתוקף, באופן המוכיח כי התקן הינו דינמי ביחס לנקודה זו. נוסף על כך, מציין שמאי המשיבה כי בהתאם להוראות התקן עולה כי ניתן לסטות מהוראותיו ובלבד שתרשם מהות החריגה בכפוף לנימוק סיבת החריגה, כך שאין מדובר בהוראה חלוטה. לדידו, ההסברים שהציג שמאי הועדה המחוזית סבירים והגיוניים.

- בתגובה לעמדת שמאי המבקשת לכך שמדרגת ההשבחה בגין ההקלות נדרשה הואיל והיקף הזכויות שנקבעו במסגרת תכנית בי/517, לא אפשרו רווח יזמי ראוי בהנחת חיוב בהיטל השבחה, טוען שמאי המשיבה כי טענה זו כלל לא הוכחה ע"י שמאי המבקשת ואינה נתמכת בסימוכין כלשהו.

  לעמדתו, גישת המבקשת לכך שלא יחול היטל השבחה מנוגדת למציאות, שכן בשומתו שנערכה מטעם הועדה המקומית לבחינת כלכליות הפרויקט, הוועדה הביעה את עמדתה לכך שתגבה היטל השבחה מלא.

  יתרה מזאת, מדגיש שמאי המשיבה כי בהתאם לדוח הכלכלי שנערך על ידו, עולה כי בחלופת חיוב בהיטל השבחה, שיעור הרווח הצפוי ליזם הינו בשיעור 20% מעלות ההקמה.

- בתגובה לעמדת שמאי המבקשת כי ההליך שבנדון הינו חריג ביחס לפרויקט בינוי קלאסי היות וכולל 3 מדרגות השבחה, גורס שמאי המשיבה כי טענה זו איננה נכונה, הואיל ותכניות רבות מאושרות במתכונת תכנונית הכוללת 2 שלבים, קרי בשלב הראשון שינוי יעוד ותוספת זכויות בניה, כשלאחר מכן בשלב השני מאושרת תכנית איחוד וחלוקה.

  יתר על כן, מדגיש שמאי המשיבה כי המדרגה השלישית המיוחסת לאישור הקלות, מהווה נגזרת של פעולה אקטיבית שבוצעה ע"י היזם.

- שמאי המשיבה טוען כי בהתאם לגישת שמאי המבקשת עולה כי יש לחשב את סך ההשבחה במדרגת ההקלות, הואיל ובמועד אישור ההקלות נוצרה הכדאיות הכלכלית לתכניות בי/517

וב/1/517, בתגובה גורסים שמאי המבקשת כי תכנית ב/1/517 הסירה תנאי להוצאת הפרויקט אל הפועל ולכן לא יכול להיות חולק כי היא יצרה זמינות מסוימת ביחס לדירות התמורה, כך שטענת שמאי המשיבה עומדת בסתירה לפס"ד פמיני.

בתגובה לכך טוען שמאי המשיבה כי פס"ד פמיני תומך לחלוטין בעמדתו, הואיל ולשיטת המבקש עולה כי התכניות דנן אינן משביחות, כך שיוצא אפוא ששווי הנכס במצב הקודם להקלות הינו סך שווי המבנים הקיימים הכוללים 104 יח"ד, כאשר שווי המצב החדש הינו סך זכויות הבניה בבקשות להיתרי בניה שבנדון.

- בתגובה לעמדת שמאי המבקשת לכך שסכמת ההשבחה ב-3 מדרגות ההשבחה הייתה אמורה להיות זהה להשבחה "בפרויקט פינוי בינוי קלאסי", קרי כאשר קיימת מדרגת השבחה אחת, טוען שמאי המשיבה כי מדרגת ההקלות אינה קשורה לחלוטין לפרויקט מסוג פינוי בינוי, ולכן בכל מקרה היא איננה רלוונטית לשיטת החישוב שנקבעה בהחלטת ועדת ערר לעניין אשדר, באופן שבהתאם להחלטה זו, ניכר כי יש לאמוד את ההשבחה בהתאם לשווי המקרקעין במצב החדש.

- בתגובה לטענת שמאי המבקשת לכך שהועדה המקומית תמכה בחלופה בניה הכוללת 600 יח"ד, זאת בהתבסס על סיכום פגישה בין היזם לבין סגן מהנדס העיר מיום 07.07.2014, טוען שמאי המשיבה כי טענה זו איננה נכונה, שכן במסגרת דיון בהתנגדויות שנערך בוועדה המחוזית מיום 11.05.2015, נדונו התנגדויות שהוגשו ע"י 2 מתנגדים המיוחסות ליזם ולוועדה המקומית באמצעות מהנדס העיר, כאשר היזם כלל לא הגיש התנגדות לעניין היקף יח"ד והגדלתן מעבר ל-470 יח"ד, מה שמוכיח שמבחינה סובייקטיבית של היזם, הפרויקט הינו כלכלי בהתייחס למתכונת התכנונית להפקדה לתכנית ב/517.

יתר על כן, מציין שמאי המשיבה כי התנגדות מהנדס העיר, מטרתה הינה תוספת 50 יח"ד, דהיינו בהיקף נמוך מ-600 יח"ד אשר נטען ע"י שמאי המבקשת.

לא זו אף זו, מציינים שמאי המבקשת כי הבקשה דנן מטעם הוועדה המקומית, המיוחסת להקמת דירות להשכרה ארוכת טווח, מבוססת על נימוקים שאינם נתמכים בחו"ד כלכלית/שמאית, ואינם מבוססים על שיקולים תכנוניים.

לטענתו, הועדה המחוזית דחתה את ההתנגדות לאור 2 מישורים, הן לאור המישור הכלכלי מאחר והיקף יח"ד שנקבע בהפקדה תואם את תקן 21 ומייצר כלכליות, והן בשל המישור התכנוני, לפיו תוספת יח"ד המבוקשת לא נבדקה מבחינת שטח עיקרי נדרש לצרכי ציבור.

- בתגובה לעמדת שמאי המבקשת לכך שהועדה המקומית הצדיקה את אישור ההקלות בכדי לקיים את הפרויקט בהיתכנות הכלכלית שלו והדגישה כי ההליך התכנוני נגרר כבר 15 שנים, טוען שמאי המשיבה כי טענה זו איננה נכונה, שכן בהתאם לחוזה לדוגמא עם היזם הקודם משנת 2009, ניכר כי מועד החוזה מהווה את המועד בו היזם דאז החל ברעיון להחלת ההליך התכנוני, כלומר הרעיון להכנת התכנית החל 10 שנים בלבד ביחס למועד אישור ההקלות.

יתרה מזאת, מציין שמאי המשיבה כי בהתאם למידע התכנוני מאתר מנהל התכנון עולה כי התכנית הוגשה לוועדה המקומית 6 שנים בלבד עובר למועד אישור ההקלות.

לשיטת שמאי המשיבה, מעיון בפרוטוקולי החלטות הועדה לאישור הבקשות להיתרי בניה הכוללים את ההקלות דנן, ניכר כי הנימוק בדבר ההיתכנות הכלכלית של הפרויקט איננו הוכח, ומציין כי מהנדס העיר התנגד לאישור ההקלות ביחס למגרש 102 בנימוקו שהכדאיות הכלכלית של התכנית נבדקה במועד מתן התוקף לתכנית.

לאור האמור, גורס שמאי המשיבה כי אין להתבסס על אמירת הועדה המקומית שאינה מבוססת ואינה רלוונטית להליך הנדון.

- בתגובה לעמדת שמאי המשיבה לכך ששיטת שמאי המבקשת שגויה שכן מתעלמת משינוי השווי הנובע מהגדלת יח"ד שנוספו בעקבות אישור ההקלה המיוחסות ליזם, טוענים שמאי המבקשת כי שמאי המשיבה מתעלם ממהותו הייחודית של פרויקט פינוי בינוי, בתגובה טוען שמאי המשיבה כי בהתאם להלכת אשדר (סע' 46) נקבע שאומדן ההשבחה בגין תכנית פינוי בינוי יתבצע באופן זהה לאומדן השבחה בגין כל תכנית משביחה אחרת, דהיינו בהתאם להלכה דנן ניכר כי תכנית פינוי בינוי הינה ככל תכנית משביחה אחרת, ואין לה יחוד כלשהוא.

14.2.5. **<u>ריבית פיגורים</u>**

שמאי המשיבה לא הציג עמדה לסוגיה זו.

14.3. **<u>הכרעה</u>**

14.3.1. **<u>היטל השבחה בגין שטחי הממ"דים</u>**

לגישת שמאי המבקשת, כל שטחי הממ"דים ניתנו במסגרת מימוש בהיתר בניה ויש ליתן את הפטור מהיטל השבחה לכל הממ"דים המבוקשים בכל מדרגות ההשבחה.

מנגד, טוען שמאי המשיבה כי יש לפטור רק את 43 הממ"דים לדירות שיבנו עבור בעלי הדירות המפונות הואיל והזכויות מומשו בדרך של היתר בניה ואילו יתרת הממ"דים אינם זכאים לפטור הואיל ומימושם בוצע במכר במסגרת הסכם הקומבינציה עם היזם. לטענתו, בהתאם למועד המכירה המדווח ע"י רשות המיסים, עולה כי עסקת הקומבינציה בין היזם לבעלים הינה מיום 29.06.2017. לשיטתו, מועד זה תואם למועד ביצוע העסקה כפי שמפורט בהסכם "פינוי בינוי" שהוצג ע"י שמאי המבקשת, לפיו המועד הקובע הסופי לכניסת ההסכם לתוקף יהא בתום שנת 2017. לפיכך, בשומת המשיבה חויבו שטחי הממ"ד שנמכרו ליזם ב-2 מדרגות ההשבחה כדלקמן: במדרגת תכנית בי/517 נמכרו 145 ממ"דים[86], במדרגת בי/1/517 נמכרו 181 ממ"דים[87].

אציין כי שמאי המשיבה הביא בחשבון בתחשיב ההשבחה, את שטחי הממ"ד במדרגת ההקלה בשני מצבי התכנון על אף שמספר יח"ד ושטחי הממ"ד לא השתנה בעקבות מתן ההקלה.

שאלת המימוש היא סוגיה משפטית ועדיף שתברר בערכאה שיפוטית מתאימה. יחד עם זאת, משהובאה הסוגייה בפניי ולשם יעילות הדיון, אין אני מוצאת מקום להימנע מהכרעה בסוגיה זו.

אין בהכרעתי זו כדי לפגוע בצדדים שזכאים לשוב ולטעון בעניין זה בפני הערכאות המתאימות.

בהחלטה בערר (מרכז) 7053/16 'סלונימסקי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה פ"ת' (להלן: "ערר סלונימסקי"), נסוב הדיון בין היתר לשאלת מועד מימוש הזכויות לצורך החיוב בהיטל השבחה ומי החייב ובהיטל ההשבחה.

ועדת ערר קבעה כי לצורך החיוב בהיטל השבחה אין לראות במועד ההתקשרות בעסקאות הקומבינציה את המועד בו מועברות הזכויות <u>העתידיות</u>, אלא במועד בו מתקיים התנאי המתלה בהסכמי הקומבינציה, היינו מועד אישור התכנית, שכן הזכויות שהוגדרו בהסכם הקומבינציה התגבשו במועד אישור התכנית.

לאור זאת, מסקנתה של ועדת הערר כי מימוש הזכויות בדרך של מכר חלה <u>לאחר</u> אישור התכנית ולכן חלה חבות בתשלום היטל השבחה ביחס לרכיב הממ"דים. מערר סלומניסקי, אליו מפנה שמאי המשיבה ניתן להסיק כי מכר בדרך של עסקת קומבינציה מהווה מימוש זכויות הגורר חיוב בהיטל השבחה ביחס לשטחי הממ"ד.

הסכם פינוי הבינוי שנחתם במתחם הנדון דומה במהותו להסכם קומבינציה, שכן במסגרת הסכם פינוי בינוי נערך סחר חליפין בין בעלי המקרקעין בזכויות הבניה המיוחסות להם בתמורה למתן שירותי בניה, זאת על מנת לקבל דירה חדשה בעתיד, באופן דומה במסגרת עסקת קומבינציה נערך סחר חליפין בין זכויות הבניה המיוחסות לבעלים לבין היזם, זאת בתמורה להקמת דירות התמורה של הדיירים.

[86] תכנית בי/517 מתירה 188 יח"ד במגרש 101 בניכוי 43 יח"ד קיימות= 145 יח"ד חדשות.
[87] תכנית בי/1/517 מתירה 224 יח"ד במגרש 101 בניכוי 43 יח"ד קיימות = 181 יח"ד חדשות.

בחלקות מושא ההכרעה נחתם הסכם פינוי בינוי בין בעלי הזכויות במקרקעין לבין היזם, כאשר במסגרת ההסכם נכללו תנאים מתלים למימושו של ההסכם, זאת טרם אישור התכנית המשביחה, ובכפוף לאישור הזכויות העתידיות שיאושרו בתכנית עתידית.

אם כן יוצא אפוא כי נסיבות ערר סלונימסקי יפות לענייננו, במידה והסכם פינוי הבינוי שנחתם בחלקות מושא ההכרעה בין בעלי הקרקע לבין היזם התגבשו לאחר אישורה של התכנית ועובר למתן ההחלטה בדבר אישור הבקשה להיתר הבניה.

נשאלת השאלה, בהנחה כי המימוש נעשה במכר לאחר אישור התכנית המשביחה, בי/517, האם יש לחייב עבור שטחי הממ"ד על אף סעיף הפטור 19(ב)(9) בתוספת השלישית, ועל רקע תכלית הסכם המכר למימוש הזכויות בהיתר בניה במסגרת תכנית פינוי בינוי.

פרשנות של דבר חקירה ראשיתה בלשון החוק, ולא ניתן לקבוע פרשנות שלשון החוק לא יכולה לשאת. מבין הפרשנויות האפשריות לפי לשון החוק יש לבחור את אותה הפרשנות המקיימת בדרך המיטבית את תכליתו של דבר החקיקה.

המסגרת הנורמטיבית להוראת הפטור נקבעה בסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית בחוק התכנון והבניה אשר קובע כי לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בשל בניית מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951 ;

בהחלטה בערר (י-ם) 4174-11 **חשדר מגדלי שליטה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** נקבע כי מלשון סעיף הפטור עולה, כי המחוקק נקט בלשון ברורה של "בניית" מרחב מוגן, מכאן המשמעות הלשונית המיידית והפשוטה של סעיף הפטור הינה כי הוא חל על בניה בלבד ולא על מכר.

תכלית ומטרת הפטור מהיטל ההשבחה הוא לעודד הקמת מרחב מוגן **בפועל** ואין בפטור כל תכלית סוציאלית או כלכלית, מלבד התמריץ הכלכלי להקמת ממ"ד בפועל. מכאן הן מבחינת סעיף הפטור כשלעצמו והן מבחינת תיקון 79 לחוק התו"ב נלמד כי התכלית והמטרה הינה לעודד בניית מרחב מוגן בפרק זמן קצר ולא מתן הטבה כלכלית.

עוד נקבע בערר חשדר כי בכל מקרה, אף אם ניתן היה מבחינה לשונית לקרוא לתוך סעיף הפטור החל על בניית מרחב מוגן גם מכירת קרקע שיש אפשרות להקים עליה מרחב מוגן, הרי שיקולי מדיניות ותכלית יובילו אותנו לאותה תוצאה.

האפשרות שלשונה של הוראת הפטור מאפשרת גם פרשנות לפיה ניתן ליתן פטור מתשלום ההיטל גם במקרים בהם המימוש אינו בדרך של היתר בניה בהכרח, עולה מהחלטת ועדת ערר חשדר. משמע, שלדעת ועדת הערר, לשון סעיף הפטור מאפשרת גם פרשנות שלפיה ניתן הפטור גם במכירה של קרקע. עם זאת, מאחר ומימוש הזכויות בדרך של מכר אינו תומך בתכלית סעיף הפטור של הקמת מרחבים מוגנים בפרק זמן קצר, הובילה את ועדת הערר למסקנה שהפרשנות הנכונה היא שאין ליתן הפטור במקרה של מימוש זכויות בדרך של מכר.

אחיזה נוספת לעמדה לפיה לשון הוראת הפטור מאפשרת גם פרשנות לפיה ניתן ליתן הפטור בנסיבות של פרויקט פינוי בינוי, הוא בהבדלי הנוסח שבין הוראת הפטור שבסעיף 19(ב)(10) הקובע פטור מהשבחה בשל קבלת היתר בניה לעומת הפטור שבעניינו הקובע פטור מהשבחה בשל בניית מרחב מוגן. כך שבעוד שהוראה זו קובעת מפורשות שהפטור יינתן בשל קבלת היתר בניה, הוראת

הפטור בענייננו אינה מציינת כלל את עניין היתר הבניה, אלא מבקשת לפטור מתשלום היטל השבחה עקב בניית ממ"דים.

לפיכך, מלשון החוק והפסיקה אני למדה כי הפטור לפי סע' 19 (ב)(9) חל גם במכר זכויות שיש בהם כדי לממש את תכלית החקיקה לעידוד הקמת מרחבים מוגנים בפועל בפרק זמן קצר.

לאחרונה ניתנה החלטה בבית המשפט המחוזי, **עמ"נ 46044-03-21 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' מותג עירוני צה"ל בע"מ** (28.4.2022) אשר קבע כי הסכם שנכרת עם יזם לביצוע פרויקט תמ"א 38 מחייב מעת עריכתו, המחולל לכאורה אירוע "מימוש". ולכן, על אף שמועד מימוש הזכויות, שנעשה בדרך של הסכם קומבינציה עם תנאים מתלים, חל <u>לאחר</u> אישור התכניות המשביחות בהיטל ולפני אישור הבקשה לחיזוק לפי תמ"א 38, **לא קמה החבות בהיטל השבחה עבור התכניות החייבות בהיטל הואיל וזו הגישה התכליתית, כלכלית ומעשית ליישם את עקרון תמריצי הפטור שנקבעו בהלכת אקו סיטי** וכך נקבע:

> "דהיינו, לעניין היטל השבחה בלבד, יש להתייחס לזכויות המנוצלות בהיתר הבנייה כאל זכויות שאושרו תחילה מכוח תמ"א 38 (כאמור בסעיף 13(ב) לתמ"א 38) ורק ככל ונדרשות זכויות בנייה **נוספות**, אלו ייחשבו כנובעות מתכניות חלות (תב"ע).
>
> אינני רואה כיצד גישת הוועדה המקומית בערעור דנן יכולה לדור בכפיפה אחת עם העקרונות שעוצבו בעניין **אליק רון** ובעניין **אקו סיטי**. הרי משמעות יישום גישת הוועדה המקומית היא כי בכל פרויקט של תמ"א 38 **בו מעורב יזם** על בסיס עסקת קומבינציה, אזי עשוי להתרחש אירוע מימוש החייב בהיטל **בעת חתימת ההסכם** (בקשר להשבחה הנובעת מן התוכניות המאושרות במקום) ובטרם ניתן יהיה לפעול על פי הכלל שנקבע בעניין **אקו סיטי** (ויוער כי בעניין **אקו סיטי** עצמו היבט זה לא עלה ולא נדון, והדיון שם נסוב סביב הטלת ההיטל בשלב מתן היתר הבנייה).
>
> לפי קו הטיעון של המערערת, תתקבל תוצאה לפיה בעל מקרקעין או קבוצת בעלים שפועלים בכוחות עצמם וללא הסתייעות ביזם כדי להוציא לפועל פרויקט תמ"א 38 יוכלו לדלג על שלב המימוש הראשון ולהגיע לשלב היתר הבנייה כאשר הלכת **אקו סיטי** עומדת לימינם. לעומת זאת, מי שנזקק ליזם – בשל הקשיים לממן, לארגן ולבצע פרויקט מסוג זה – עלול לחוב בהיטל אך בשל עריכת הסכם הקומבינציה ולאבד את האפשרות ליישם את הלכת **אקו סיטי** בהמשך.
>
> למותר לציין כי מעורבות יזם בפרויקטים לפי תמ"א 38 היא נפוצה ביותר, וכי נקודת המוצא של המחוקק הייתה כי בדרך כלל הדיירים אכן יזדקקו לשירותי יזם – ועל כן חבילת ההטבות בתמ"א 38 נתפרה על מנת לעודד יזמים ליטול על עצמם פרויקטים מורכבים אלה ולצאת נשכרים משיווק יחידות הדיור הנוספות שייבנו.

נמצא אפוא כי גישה המחמירה עם דיירים שחותמים עסקת קומבינציה עם יזם על מנת להוציא לפועל פרויקט תמ"א 38 מתנגשת עם התכליות ומגמות שמקבלות ביטוי הן בחקיקה והן בפסיקה.

למרבה האירוניה, אילו העברת זכויות במקרקעין הייתה מופרת כמימוש גם בכל הנוגע לתמ"א 38 (בניגוד לנפסק בעניין **אליק רון** ובניגוד למשתקף מנוסח סעיף 19(ב)(10)), אזי המשיבים יכלו ליישם את עקרון **אקו סיטי** כבר בשלב המכר ולוועדה המקומית לא היה כל פתחון פה (הרי תמ"א 38 אושרה שנים רבות לפני חתימת ההסכמים הנדונים כאן). אולם בעטיה של הגישה המקלה הדוחה את המימוש למועד ההיתר (והבאה "לעודד חיזוק מבנים", כמודגש בפסק דין **אליק רון**), תישלל מהמשיבים האפשרות ליישם את הלכת **אקו סיטי**, **אם** גישת הוועדה המקומית תתקבל - בבחינת "בא לברך ויצא מקולל".

למעשה בפני הבעלים של בניין ישן, הטעון חיזוק, עומדות בהקשר זה שלוש אפשרויות: האחת, למכור את הבניין, לרבות כל הזכויות על פי תוכניות מאושרות ועל פי תמ"א 38; השנייה, לא למכור זכויות כלל ולבצע בעצמו את החיזוק או את ההריסה הנדרשים; והשלישית, לערב יזם בביצוע הפרויקט ואגב כך לערוך מולו הסכם קומבינציה למכר חלקי.

אין ספק כי לפי האפשרות הראשונה, עשוי לחול חיוב מלא בהיטל השבחה לגבי הזכויות מכוח התוכניות המאושרות ועניין **אקו סיטי** איננו ישים לגביה. כמו כן, אין ספק כי לפי האפשרות השנייה (בה אין מכר ורק מתן היתר בנייה) עשוי בעל הבניין ליהנות מהלכת **אקו סיטי** בקביעת היקף החיוב בהיטל השבחה. נותרת השאלה איזו תוצאה מבין השתיים מתאימה יותר **לאפשרות השלישית** על מנת להגשים את תכליות החוק ועל מנת לתת תוקף מעשי לעקרונות השונים שנקבעו בפסיקת בתי המשפט?

לדעתי גישה תכליתית, כלכלית ומעשית מחייבת כי ניתן יהיה ליישם את עקרון **אקו סיטי** (ככל שהוא מתאים למקרה הקונקרטי) **גם** כאשר נכרת הסכם אם (עם) יזם לביצוע פרויקט תמ"א 38, וזאת אף אם ההסכם עצמו תקף ומחייב מעת עריכתו (דהיינו, החוזה עומד בין היתר בדרישות גמירות הדעת והמסוימות) ואף אם בעת חתימת ההסכם מתרחש לכאורה אירוע מימוש (העברת זכויות במקרקעין). כל תוצאה אחרת תסכל, כטענת המשיבים דנן, את הגשמת העקרונות שתוארו לעיל. " (תיקון של הח"מ)

מבלי לקבוע מסמרות לעניין מועד מימוש הזכויות, סבורני כי לאור הרציונל שנקבע בפס"ד מותג עירוני, גם אם מועד המימוש חל לאחר אישור התכנית המשביחה, לא קמה חבות בהיטל השבחה עבור שטחי הממ"ד הואיל ותכלית הסכם פינוי בינוי הוא למימוש הזכויות בדרך של היתר בניה. הסכם המכר בין היזם והדיירים במסגרת פרויקט פינוי בינוי, היא פעולה שמטרתה התכליתית הכלכלית והמעשית לקדם את בניית שטחי הממ"דים בדרך המיטבית, ואולי גם בדרך היחידה.

לא נעלם מעיני השאלה, אם כן, מהי האבחנה בין הסכם קומבינציה במסגרת פינוי בינוי להסכם קומבינציה אחר שלא במסגרת תכנית פינוי בינוי. בעסקת קומבינציה במסגרת תכנית רגילה המכירה נעשית משיקולים אישים/ עסקיים של בעלי המקרקעין. כלומר, במקרקעין שעליהם חלה תכנית רגילה, בעלי המקרקעין יכולים לבחור בין מימוש מלוא הזכויות בדרך של מכר לבין מימושן בדרך של הסכם קומבינציה או מימוש מלוא הזכויות בהיתר בניה. לעומת זאת, במתחם המוכרז כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי בדומה למתחם שבנדון, הדרך הנפוצה לקידום הפרויקט הינה בדרך של מכירת חלק מזכויות הבניה ליזם. כלומר, "הסכם המכר" אינו עומד בפני עצמו, בפרויקט פינוי בינוי, ללא מימוש הזכויות בהיתר הבניה בעוד שהסכם קומבינציה אחר, אינו תלוי במימוש הזכויות בהיתר והוא עומד בפני עצמו.

לפיכך, אני מצטרפת לדעתו של חברי השמאי המכריע ארז כהן ברחוב הרצל 66 בבת ים בגו"ח 7141/78,80, שקבע כי יש לראות את עסקת הקומבינציה כמימוש בהיתר לכל הדירות ולהעניק להם פטורים לכל הממ"דים.

אציין כי מועד המכירה, לו טוען שמאי המשיבה, במועד 29.6.2017 המדווח ברשות המיסים, הוא לאחר אישור תכנית בי/517 ולפני אישור תכנית בי/1/517 ואישור ההקלה. לפיכך, גם אם תתקבל הטענה בערכאות משפטיות, כי הפטור לא חל עבור שטחי הממ"ד של דירות היזם בשל מכר זכויות, משעה שנמכרו הזכויות יש לחייב עבור התכנית שאושרה קודם למועד המימוש ולא עבור התכניות שאושרו לאחר מועד המימוש כפי שנקט שמאי המשיבה, הואיל ומדרגות השבחה אלה, אישור תכנית בי/1/517 ואישור ההקלה, מומשו במסגרת של בקשה להיתר בניה ומשכך שטחי הממ"דים פטורים מהיטל השבחה, כפי שנקבע בערר חשדר.

במגרש 101 מושא השומה, מדרגת ההקלה אינה כוללת תוספת יח"ד ולכן לא קיימת מכירה נוספת של שטחי ממ"ד במדרגה זו.

לאור האמור, יובא בחשבון פטור מהיטל השבחה ביחס לכלל שטחי הממ"דים לרבות שטחי הממ"דים המיוחסים לדירות היזם, בשלוש מדרגות ההשבחה.

יחד עם זאת, ככל שייקבע אחרת, אציג תחשיב חלופי במסגרתו יובא בחשבון פטור לשטחי הממ"ד ביחס לדירות הבעלים אשר מימושן מיוחס בדרך של היתר בניה, כאשר יתרת הזכויות המיוחסות לדירות היזם יחויבו בהיטל השבחה בגין מימוש בדרך של מכר עבור כל מדרגות ההשבחה.

14.3.2. **<u>פטורים לפי סעיף 19ג'</u>**

שמאי המבקשת טוענים כי יש להציג חלופת השבחה בכפוף לפטור מותנה עד 140 מ"ר לכל דירה לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית, אולם לא הציגו חלופה כזו.

לאור התנאים השונים החלים על בעל מקרקעין על מנת לעמוד בתנאי הפטור המותנה לפי התוספת השלישית בכפוף לבדיקה מדוקדקת מטעם הועדה המקומית, הרי שאין בידי האפשרות לבחון החלת פטור מותנה ביחס לדירות הבעלים.

אני מסכימה עם טענת שמאי המשיבה כי ראוי שבחינת החלת פטור מותנה ביחס לדירה כזו או אחרת, ככל שתוגשנה לוועדה המקומית, ראוי שתיבחן לעת הגשתה בהתבסס על מידע מהימן המצוי בסמכות הוועדה המקומית.

כמו כן בהתחשב בהכרעתי בסע"ק 11.2 לעניין שיקום שכונות ובשטח דירות התמורה שאינו עולה על 140 מ"ר, סעיף הפטור לפי 19 (ג) המבוקש חופף לסעיף הפטור מכח שיקום שכונות, ולכן גם מטעם זה מתייתר הצורך לדון בסוגיה.

14.3.3. **<u>ריבית פיגורים</u>**

לבקשת שמאי המבקשת אין לחייב את הנישום בריבית פיגורים ככל והיו עד למועד פרסום ההכרעה. שמאי המשיבה לא הגיב לטענה.

מתוקף סמכותי, כמוגדר בסעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, אני קובעת כי רק במסגרת התקופה בה התנהל ההליך בפניי לא יישא סכום היטל ההשבחה תשלומי ריבית פיגורים. בהתאם לסעיף זה נקבע כי נדרשים נימוקים מיוחדים שיצדיקו ביטול ריבית פיגורים לגבי כל תקופה אחרת, שאינה התקופה בה התנהל ההליך בפניי. היות ולא הוצגו בפניי נימוקים מיוחדים שיצדיקו ביטול ריבית פיגורים מעבר לתקופה בה התנהל ההליך בפני, אני דוחה בקשה זו.

14.3.4. **<u>עלות הקמת גני הילדים החלופיים</u>**

שמאי המבקשת טוענים בשומתם ובמסמך התגובה לשומת הוועדה, כי יש לקזז את עלות הקמת גני הילדים מהיטל ההשבחה.

ברם, בהתאם לדוא"ל שנמסר ע"י שמאי המבקשת מיום 27.10.2021, בו מצורף מסמך מאת ב"כ היזם, ביטל היזם את טיעונו כי יש לקזז את עלות הקמת גני הילדים מהיטל ההשבחה.

שמאי המשיבה סבור כי אין להביא בחשבון עלות מטלה ציבורית זו בבחינת ההשבחה.

בשונה מהשטחים הציבוריים בתחום מבני המגורים המוגדרים כחלק קונקרטי מזכויות הבניה שבתחום בנייני המגורים מושא ההכרעה, גני הילדים ומעונות היום שיוקמו על ידי היזם במסגרת הסכם קונקרטי בינו לבין העירייה אין השפעה על שווים האובייקטיבי של המקרקעין כך שהוצאה זו מהווה הוצאה חיצונית לתכנית.

במסגרת תכנית בי/517 נקבע כי הריסת גני הילדים בחלקה 109, כפוף למציאת פתרון חלופי, זמני או קבוע, לשימושים הציבוריים הקיימים בחלקה זו להנחת דעתה של הרשות המקומית.

יוצא אפוא כי לשון התכנית אינה משקפת וודאות חד משמעית כי בהכרח תבוצע מטלה זו ע"י מבקש ההיתר, שכן אין כל מניעה לביצוע מטלה זו ע"י הרשות המקומית במסגרת הפיתוח הציבורי.

לסוגיה זו יפים דברי ועדת ערר, 'אייל יוסף שאולוף נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים', כדלהלן:

> "לעניין המטלות הציבוריות הרי שלעמדתנו, כפי שהבהרנו לא אחת, אלו נדרשות לקיזוז מההשבחה עצמה ולא מסכום היטל ההשבחה. בעניין זה הרחיבה לאחרונה יו"ר ועדת ערר במחוז חיפה עו"ד מאיה אשכנזי (ערר (חי') 5027-05-19 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה פרדס חנה-כרכור נ' מרכז תבורי פרדס חנה בע"מ (פורסם בנבו, 20.5.2020). אלא ששם דובר בהקצאות ורטיקליות. במקרה שכזה מטבע הדברים, מבקש ההיתר הוא הגורם שיבצע את המטלה הציבורית. **במקרה שבפנינו התנאים להיתר בניה או לאכלוס כוללים מטלות שלא בהכרח יבוצעו על ידי מבקש ההיתר.** כך לדוגמא סעיף

> 4.1.2 לתקנון התכנית המשביחה 101-0367359 מיום 25.8.2017, קובע כי תנאי לאכלוס יהיה הסדרת המדרכה בשתי חזיתות הבניין על פי תכנית פיתוח שתאושר על ידי מחלקת תושיה. **או סעיף 7.1 לתקנון הקובע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית פיתוח השצ"פ בתא שטח מס' 2 ואישורה על ידי מהנדס העיר כאשר תנאי לאכלוס יהיה ביצוע בפועל של השצ"פ לשביעות רצון מהנדס העיר.**
>
> **הוראות אלה לא קובעות מי בפועל יבצע את העבודות** וזאת בשל פרשנות המשיבה את פסק הדין בע"א 7368/06 דירות יוקרה בע"מ נ' ראש עיריית יבנה ואח' (פורסם בנבו, 27.6.2011) ואכן לא בהכרח ידוע, במועד הקובע, מי יבצע את המטלה הציבורית. אלא שכפי שהבהרנו למשיבה, לא אחת, אי קביעת מדיניות ברורה בנושא יש בה כדי להביא להפסד של הרשות שתצא "קרחת מכאן ומכאן"

סבורני כי החלטת ועדת הערר לעניין שאולוף נכונה למקרה שבפתחי, שכן אין הוראה חד משמעית המעידה על כך שהיזם נושא בעלות הקמת השטחים הציבוריים שבחלקה 109.

לאור זאת ובדומה לצדדים אני סבורה כי אין לנכות עלות זו מההשבחה.

14.3.5. **<u>היעדר כלכליות הפרויקט</u>**

לעמדת שמאי המבקשת, מדרגת ההשבחה בגין ההקלות נדרשת מאחר שהיקף הזכויות שהותרו בתכנית בי/517 יצר רווח יזמי ראוי לפרויקט בהתבסס על ההנחה כי יינתן פטור מלא מהיטל השבחה. אלא שבפועל, פטור זה לא ניתן ע"י הוועדה המקומית ולנוכח זאת נאלץ היזם לנקוט בפעולה תכנונית נוספת על מנת ליצר כדאיות כלכלית שתאפשר להוציא את הפרויקט לפועל.

כתימוכין לעמדתם, מפנים שמאי המבקשת לשומה שנערכה מטעם הוועדה המחוזית ע"י השמאי ברי צ'רניאבסקי לבחינת הכדאיות הכלכלית לפרויקט, וטוענים כי בשומה דנן נקבע כי שיעור הרווח היזמי עומד בגבולות הסביר, זאת בהתבסס על ההנחה כי יינתן פטור מלא מהיטל השבחה.

במסגרת שומת שמאי הוועדה המחוזית לפי תקן 21 מיום 13.11.2013 נבחנה הכדאיות הכלכלית לתכנית המוצעת לפינוי בינוי עבור היזם.

תחשיב שמאי כלכלי זה נועד בכדי לבחון האם היקף יח"ד וזכויות הבניה המאושרות בתכנית המוצעת לפינוי בינוי תניב ליזם רווח יזמי מספק לצורך ביצוע העסקה.

שומה הנערכת לפי תקן 21 הינה שונה במהותה ביחס לשומה לצורך אומדן היטל השבחה ומתבססת על אמות מידה שונות, לרבות עלות פינוי ותשלומים לדיירים מכח הסכמים בין היזם לבעלי המקרקעין המשקפים משתנים סובייקטיביים המשתנים בין חוזה לחוזה ומהווים הליך חיצוני לתכנית פינוי הבינוי שבנדון.

לאור זאת ובהתאם להכרעתי בפרק המתודה השמאית לאומדן השווי במצב חדש, אני סבורה כי יש לבחון את ההשבחה מעיני הבעלים שהם בעלי הדירות ולכן מתייתר הדיון ביחס לסוגייה זו.

14.3.6. **<u>יח"ד שנמכרו לאחר אישור התכנית</u>**

בהתאם לנתוני שע"מ במתחם שבנדון, נמכרו יח"ד לאחר אישור התכניות המשביחות. על אף שהעליתי את הנושא, הצדדים תמימי דעים כי יש לחייב עבור 100% מהזכויות בכל מדרגת השבחה במימוש הזכויות בהיתר הבניה.

עובדתית נמכרו יח"ד לאחר אישור התכנית והועדה לא חייבה בהיטל השבחה. על פניו בהתאם לפסיקה והחוק, בעת מימוש בדרך של מכר של אחת היחידות במתחם, על הועדה היה לחייב בהיטל השבחה בגין התכניות המשביחות, בהתאם לחלקה היחסי של אותה יחידה. במימוש מלא זכויות הבניה, בדרך של בקשה להיתר בניה, יש לקזז את החלק היחסי שמומש בעבר בדרך של מכר מהחיוב המלא בכל מדרגת השבחה, בהתאם למימושים שנעשו באותה מדרגה.

אני סבורה כי מדובר בסוגיה משפטית על עצם החיוב, שהצדדים לא העלו כנקודת מחלוקת, שאינה בסמכותי ולכן לא אדון בה, מעבר לעובדה שלא קיים בפני המידע המלא לגבי אחוז המימוש בכל מדרגה [88].

15. <u>תכנית בי/517 (02.10.2015)</u>

15.1. <u>עמדת שמאי המבקשת</u>

כאמור בפרק המתודה השמאית לאומדן השווי המצב החדש, שמאי המבקשת עורכים תחשיב השבחה באמצעות 2 חלופות, בחלופה א' נבחנה ההשבחה כנגזרת של הפער בין שווי הדירות הקיימות בתוספת זכויות בניה בלתי מנוצלות, לבין שווי דירות התמורה הצפויות להתקבל בתום הקמת הפרויקט בהתאם להסכמים שנחתמו בין בעלי המקרקעין ליזם, תוך מתן דחייה ותוספת תקבולים מטעם היזם לבעלים למשך תקופת הבניה, לרבות דמ"ש, עלות הובלה והשתתפות בשכ"ט עורך דין.

בחלופה ב' בוחנים שמאי המבקשת את ההשבחה כנגזרת של פערי השווי בין דירות המגורים הקיימות בתוספת זכויות בניה בלתי מנוצלות לבין מחירי הדירות לאחר אישור התכנית.

להלן יפורט תחשיב ההשבחה בשומת שמאי המבקשת בכפוף לחלופות דנן.

15.1.1. <u>אופן בחינת שווי המצב החדש – חלופה א'</u>

שמאי המבקשת בוחנים את שווי המצב החדש בהסתמך על שטחי דירות התמורה המיוחסות לדירות הבעלים, זאת בהתאם לנתונים שהתקבלו מטעם היזם במסגרת הסכמים שנחתמו מול דיירי הדירות הקיימות, כדלקמן:

מגרש	בניין	שטח פלדלת דירת תמורה	סוג דירה	מס' דירות תמורה במגרש
101	1	110 מ"ר	4.5 חד'	18
		120 מ"ר	5 חד'	4
	2	110 מ"ר	4.5 חד'	17
		120 מ"ר	5 חד'	4
102	3	110 מ"ר	4.5 חד'	17
		120 מ"ר	5 חד'	4

[88] בהתאם לנתוני מידע נדל"ן לא קיימת ודאות לענין אחוז המימוש בכל עסקה.

	4	110 מ״ר	4.5 חד׳	17
		120 מ״ר	5 חד׳	4
	5	110 מ״ר	4.5 חד׳	19
סה״כ				**104**

שמאי המבקשת מציינים כי כלל הדירות כוללות חניה, מרפסת ומחסן.

15.1.2. **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המבקשת אומדים שווי מ״ר בנוי בהסתמך על נתוני מכר לדירות מגורים בפרויקט ניסנבוים 37 אשר פורטו בשומת שמאי המשיבה, תוך בחינה סלקטיבית של נתוני המכר בהתאמה למועד הקובע ולקומות התמורה המיוחסות לבעלים (2-12), משכך מביאים בחשבון נתוני מכר לדירות מגורים לשנת 2015 בלבד, בנות 4 חדרים, אשר מיקומן דומה לקומות דירות התמורה.

ביחס לפרויקט נשוא ההשוואה שבנדון, קיימים פערי שטחים בין ״שטח לרישוי״ ל״שטח חוק מכר״, על כן מאמצים שמאי המבקשת את מקדם ההתאמה שקבע שמאי המשיבה המבוסס על פערי השטחים הנ״ל בשיעור 1.1015, אולם בשונה משמאי המשיבה מייחסים את מקדם ההתאמה לשטח הדירה בלבד ללא שטחי מרפסות.

שמאי המבקשת מבצעים התאמה לקומה ממוצעת בשיעור 1% לקומה בין דירות התמורה לדירות נשוא ההשוואה.

<u>להלן פירוט נתוני השווי אשר פורטו בשומתם של שמאי המבקשת</u>:

<u>נתוני מכר לדירות מגורים בפרויקט ניסנבוים 37</u>

תאריך העסקה	מס׳ דירה	מס׳ חדרים	קומה	מחיר מדווח (לא כולל מע״מ)	מחיר מדווח (כולל מע״מ)	שטח חוק מכר	התאמת שטח חוק מכר לשטח לרישוי	שטח מרפסת	סה״כ מ״ר אקו׳[89]	מחיר למ״ר אקו׳ (כולל מע״מ)
17/05/2015	13	4	4	₪ 1,461,864	₪ 1,725,000	102	92.6	17	99.4	₪ 17,354
16/07/2015	14	4	4	₪ 1,449,153	₪ 1,710,000	102	92.6	17	99.4	₪ 17,203
27/07/2015	15	4	4	₪ 1,453,389	₪ 1,714,999	102	92.6	17	99.4	₪ 17,253
17/08/2015	47	4	12	₪ 1,567,797	₪ 1,850,000	102	92.6	17	99.4	₪ 18,611
09/10/2015	31	4	8	₪ 1,512,821	₪ 1,770,001	102	92.6	17	99.4	₪ 17,807
ממוצע			6							₪ 17,646
לאחר התאמה לקומה ממוצעת לפי 1% לקומה										₪ 17,822
סה״כ שווי מ״ר אקו׳ במעוגל										**₪ 17,800**

בהתאם לערכי השווי המפורטים לעיל, אומדים שמאי המבקשת שווי מ״ר בנוי (כולל מע״מ) ע״ס 17,800 ₪/מ״ר.

15.1.3. **<u>דחייה למימוש הזכויות במצב החדש</u>**

לשיטת שמאי המבקשת, יש ליתן דחייה ממועד אישור תכנית בי/517 הנדונה ועד אכלוס הדירות החדשות ע״י הבעלים, דהיינו קבלת התמורה.

לגישתם, הדחייה הנדרשת מהווה נגזרת של 3 מישורים, כדלקמן:

[89] מקדמים אקו׳: שטח דירתי - 1, מרפסת - 0.4.

ראשית, דחייה בגין הוצאת היתר בניה לאור תנאי מתן היתר בניה, אכלוס ושלביות ביצוע המנויים בתכנית דנן.

שנית, פינוי מדורג של בעלי הדירות הקיימות במתחם.

שלישית, פרק זמן הבנייה הכרוך בהקמת הפרויקט.

להלן אופן בחינת שמאי המבקשת באשר לקביעת פרק זמן הדחייה הנדרש:

3. דחייה להוצאת היתר בניה

לשיטת שמאי המבקשת, התכנית שבנדון קובעת שורה ארוכה של תנאים למתן היתר בניה, אכלוס ושלביות ביצוע.

להלן פירוט עיקרי התנאים אשר מפרטים שמאי המבקשת[90]:

תנאים למתן היתר בניה
אישור **תכנית איחוד וחלוקה.**
אישור **תכנית לעיצוב אדריכלי ונופי.**
הריסת הבניינים המסומנים להריסה הכלולים בבקשה להיתר.
תיאום ואישור התכנית ע"י רשות התעופה.
אתר קידוח מס' 16 - תנאי להיתר בנייה של משרד הבריאות: קווי ביוב שיוחלפו ברדיוסי מגן ב' וג' ימוגנו ע"פ הנחיות משרד הבריאות.
תנאים למתן היתר אכלוס (טופס 4)
פיתוח קטע השצ"פ הסמוך לכל בניין.
תנאים לאכלוס מבנה המגורים האחרון בפרויקט יהיה השלמת ביצוע השטח הציבורי הפתוח בשלמותו, עפ"י תכניות העיצוב האדריכלי[91].
תנאי לאכלוס מבנה המגורים יהיה רישום שטחי הרצפות המבונים המוקצים בו למבנה ציבור ע"ש הרשות המקומית.
שלבי ביצוע
שלב 1 - הריסת גן הילדים בחלקה 109, **בתנאי שנמצא פתרון חלופי, זמני או קבוע, לשימושים הציבוריים הקיימים בחלקה זו להנחת דעתה של הרשות המקומית.**
שלב 2 - בניית בניין מס' 1 שנהרסו בתנאי שנהרסו מבני הציבור שבחלקה 109.
שלב 3 - בניית בניין מס' 2 בתנאי שנהרס הבניין בחלקה 119.
שלב 4 - בניית בניין מס' 3 בתנאי שנהרסו הבניינים בחלקות 117 ו-118.
שלב 5 - בניית בניין מס' 4 בתנאי שנהרסו הבניינים בחלקות 115 ו-116.

לעמדת שמאי המבקשת, משמעות התנאים המפורטים לעיל, בפרט הכנת תכנית איחוד וחלוקה ותכנית עיצוב אדריכלי ונושא גני הילדים בחלקה 109, הינה דחייה במימוש הזכויות.

לגישתם, התנאי הכורך את מימוש הזכויות במציאת פתרון חלופי לגן הילדים המצוי בחלקה 109 מהווה תנאי משמעותי לדחייה, שכן לאחר מציאת מיקום חלופי, נדרש לתכנן את המבנה ולבנות אותו בפועל בטרם הריסת גן הילדים. לטענתם, בשל התנהלות העירייה, הוועדה המקומית והצורך בתיאום עם גורמים חיצוניים נוספים, עד למועד כתיבת שומתם (25.03.2021) טרם הסתיים הליך זה, כמפורט להלן:

[90] ההדגשות הינן כפי שמוצג בשומת שמאי המבקשת.
[91] לטענת שמאי המבקשת, נמסר ע"י היזם כי העירייה דורשת את תכנון הרחבת רח' כצנלסון על חשבון היזם.

מועד	תיאור
30/06/2015	טרם אישור התכנית, התקיימה פגישה בין נציגי העירייה ליזמי התכנית, במסגרתה נבחנה אפשרות העברת גני הילדים הבנויים על חלקה 109 לתא שטח 302 המיועד בתכנית למבני ציבור. מאחר שהתכנית מחייבת בניית חניון תת"ק במגרש 302 הוצע להעביר את גני הילדים לבית הספר יד מרדכי כפתרון ביניים.
23/07/2015	התקבלה התייחסות מטעם סמנכ"ל ומנהל ארגוני של החטיבה בעיריית בת ים, בה צוין כי לא ניתן יהיה להרוס את גני הילדים בטרם יימצא פתרון חלופי.
20/06/2017	העירייה החליטה על מיקום חלופי - בית הספר מסילות ובית הספר שרת.
2018	החלטת העירייה על מיקום חלופי לא הביאה לפתרון שכן בהתאם למידע שנמסר מהיזם, רק בשנת 2018 החליטה העירייה כי כלל כיתות הגן ימוקמו בבית הספר שרת.
2019	לאחר קביעת מיקום סופי לכיתות הגן, פעל היזם על מנת להגיש בקשה להיתר בניה לגני הילדים. אולם, לצורך כך נדרשת חתימת בעל הקרקע - העירייה, ולשם כך הועברה הבקשה למחלקת נכסים בעירייה. לאחר חודשים רבים ופניות מטעם היזם, לא נחתמה הבקשה. מחלקת נכסים התנתה את חתימתה על הבקשה בחתימת חוזה עם העירייה ואישור החשב המלווה. ביום 04.09.2019 אושרה טיוטת החוזה עם העירייה שציינה כי הנוסח כפוף לאישור החשב המלווה שטרם נתן אישור/סירוב להסכם. ביום 15.09.2019 נחתם בין העירייה ליזם חוזה להקמת גנים ציבוריים.
פברואר, מרץ 2020	הובא לידיעת החברה כי בנוסף לאישור החשב המלווה להסכם נדרש גם אישור משרד הפנים לתכנית איחוד וחלוקה.
01/07/2020	מחלקת נכסים חתמה על הבקשה להיתר להקמת הגנים במיקומם החלופי.
01/11/2020	פניה מטעם היועמ"ש של העירייה ללשכה המשפטית במשרד הפנים בה צוין כי "היתרי הבניה למתחם מתעכבים מזה שנה (מאז הנושא הובא לשולחנכם)"
נוב' 2020	התקבל אישור משרד הפנים לאיחוד והחלוקה, ופטור מאישור משרד הפנים להסכם גני הילדים.
28.12.2020	ניתן היתר בניה להקמת גני הילדים החלופיים.

שמאי המבקשת טוענים כי בנוסף למפורט לעיל, הליך מציאת פתרון חלופי לגני הילדים אף הצריך אישור גורמים חיצוניים שונים והליכים שגרמו לעיכוב רב, לרבות הסכמת תורמת כיתות הגן להריסת הגנים ושינוי מיקומם, ואישור אדריכל העירייה לתכנון המוצע לגני הילדים.

לשיטת שמאי המבקשת, מהאמור לעיל עולה כי גם בחלוף 6 שנים מהמועד הקובע, לא ניתן היה להרוס את גני הילדים בחלקה 109 לשם מימוש הזכויות בתכנית לנוכח התנהלותה של העירייה, הוועדה המקומית וגורמים חיצוניים נוספים.

לאור האמור, גורסים שמאי המבקשת כי פרק הדחייה הסביר ממועד אישור התכנית ועד למועד בו ניתן יהיה להתחיל את הבניה (דהיינו ניתן יהיה להרוס את גני הילדים בחלקה 109) הינו כ-6.5 שנים.

- דחייה לפינוי מדורג של בעלי הדירות הקיימות

לעמדת שמאי המבקשת משך הזמן הכרוך בפינוי 104 יח"ד הקיימות הינו כשנה אחת.

- דחייה לפרק זמן הבניה

לגישת שמאי המבקשת פרק זמן הבניה הינו 3.5 שנים, זאת בהתאם להסכמים שנחתמו בין הבעלים ליזם בהם נקבע כי היזם מתחייב שבניית הדירה תושלם עד ולא יאוחר מחלוף 42 חודשים (3.5 שנים) ממועד מסירת החזקה בדירה האחרונה בבניין.

בהתאם למפורט לעיל, קובעים שמאי המבקשת את פרק הזמן הכרוך בדחייה ממועד אישור התכנית ועד לאכלוס בכ-11 שנים[92].

15.1.4. **<u>דמי שכירות בתקופת הבנייה, עלות הובלה והשתתפות בשכ"ט עורך דין</u>**

שמאי המבקשת מציינים כי בהתאם להסכם שנחתם בין הדיירים לבין היזם, הוסכם כי היזם ישלם דמי שכירות בגין התקופה שמיום פינוי הדייר את הדירה הישנה בפועל ועד למועד מסירת הדירה החדשה, ובנוסף עלויות הובלה והשתתפות שכ"ט עורך דין לצורך הכנת הסכם שכירות, כדלקמן:

1. דמי שכירות: דירות מטיפוס א' - 2,600 ₪/חודש. דירות מטיפוס ב' - 3,000 ₪/חודש.
2. עלות הובלה (2 הובלות לכל דירת בעלים): 2,500 ₪/יח"ד.
3. השתתפות בשכ"ט עורך דין: 1,200 ₪/יח"ד.

לגישת שמאי המבקשת, יש לכלול כחלק משווי המצב החדש את דמי השכירות שצפויים לקבל הבעלים בתקופת הבניה, קרי 3.5 שנים, וכן את עלות ההובלה ושכ"ט עורך דין.

לשיטתם, יש לנקוט בדחייה ביחס לתקבולי הבעלים הנ"ל לפרק זמן של 7.5 שנים, דהיינו ממועד הפינוי עד למועד הקובע דנן[93].

15.1.5. **<u>תחשיב שווי מצב חדש</u>**

<u>שווי דירות התמורה בהתאם להסכמים בין הבעלים ליזם - **A**</u>

סה"כ יח"ד	סוג דירה	שטח ממ"ד	שטח מרפסת	שטח מחסן ממוצע	שטח פלדלת דירת תמורה	שטח דירה ללא ממ"ד	סה"כ שטח אקו'[94] דירות תמורה <u>ללא</u> ממ"ד	שווי מ"ר בנוי	סה"כ שווי דירות התמורה <u>ללא</u> ממ"ד
16	5 חדרים	12.5 מ"ר	12 מ"ר	6 מ"ר	120 מ"ר	108 מ"ר	1,826 מ"ר	17,800 ₪	32,495,680 ₪
88	4.5 חדרים	12.5 מ"ר	12 מ"ר	6 מ"ר	110 מ"ר	98 מ"ר	9,161 מ"ר		163,062,240 ₪
104							10,986 מ"ר		**195,557,920 ₪**
שווי דירות התמורה בדחייה למועד אכלוסן (11 שנים לפי 6%) במעוגל									**103,020,000 ₪**

<u>שווי דמי שכירות, עלות הובלה והשתתפות בשכ"ט עו"ד - **B**</u>

טיפוס דירה	מס' דירות	דמ"ש חודשיים לדירה	דמ"ש שנתיים לדירה	סה"כ דמ"ש שנתיים
א'	88	2,600 ₪	31,200 ₪	2,745,600 ₪
ב'	16	3,000 ₪	36,000 ₪	576,000 ₪
סה"כ	104			3,321,600 ₪

סה"כ דמי שכירות שנתיים	3,321,600 ₪
שיעור היוון	3.60%[95]
דמ"ש מהוונים למועד הפינוי (3.5 שנים)	10,742,628 ₪
שכ"ט עורך דין במועד הפינוי	124,800 ₪
עלות הובלה במועד הפינוי	130,000 ₪

[92] 6.5 שנים לעמידה בתנאי התכנית של גני הילדים + כ-1 שנה פינוי מדורג של 104 דיירים + 3.5 שנים לבנייה.
[93] פרק זמן כולל לדחייה - 11 שנים פחות 3.5 שנים ממועד פינוי הדיירים ועד סוף התקופה.
[94] מקדמים אקו': שטח דירתי - 1, מרפסת - 0.4, מחסן - 0.3.
[95] בהתאם לשומת השמאי המכריע מר שמואל רוזנברג, גוש 6628 חלקות 814-819, רח' רקנאטי, תל אביב.

עלות הובלה במועד האכלוס, מהוונת למועד הפינוי (3.5 שנים)	₪ 114,864
דמ"ש, עלות הובלה ושכ"ט עו"ד מהוונים למועד קובע (7.5 שנים) במעוגל	**₪ 8,520,000**

סיכום שווי מצב חדש

שווי דירות התמורה (A)	₪ 103,020,000
שווי דמי השכירות, עלות הובלה ושכ"ט עו"ד (B)	₪ 8,520,000
סה"כ שווי מצב חדש (A+B)	**₪ 115,540,000**

תחשיב ההשבחה (חלופה א')

שווי מצב חדש	₪ 111,540,000
שווי מצב קודם	₪ 115,910,000
סה"כ השבחה	**אין השבחה**
היטל השבחה (50%)	**-**

חלופה ב':

מצב קודם

שמאי המבקשת אומדים שווי דירת בעלים בממוצע במצב הקודם ע"י חלוקת סך שווי מצב הקודם כפי שחושב בחלופה א', קרי 115,900,000 ₪, זאת ביחס ל-104 יחידות הדיור המיוחסות לבעלים, **משכך קובעים שמאי המבקשת שווי דירת מגורים ע"ס 1,110,000 ₪ (במעוגל).**

15.1.6. **תחשיב שווי מצב חדש- חלופה ב'**

שמאי המבקשת אומדים שווי דירת תמורה בנויה ממוצעת במצב החדש בהסתמך על 6 עסקות מכר לדירות מגורים מהמתחם הנדון שנמכרו בשנים 2015-2016.

ערכי השווי שפירטו שמאי המבקשת, כדלקמן[96]:

מס"ד	תאריך	גוש	חלקה	תת חלקה	כתובת	מחיר
1	27/01/2015	7131	116	10	כצנלסון 45	₪ 850,000
2	21/04/2015	7131	119	1	כצנלסון 51	₪ 935,000
3	23/08/2015	7131	114	3	כצנלסון 41	₪ 785,000
4	14/10/2015	7131	118	11	כצנלסון 49	₪ 800,000
5	07/07/2016	7131	118	13	כצנלסון 49	₪ 1,130,000
6	19/09/2016	7131	117	3	כצנלסון 47	₪ 1,000,001
ממוצע						₪ 916,667
במעוגל						**₪ 920,000**

תחשיב ההשבחה (חלופה ב')

מדרגת ההשבחה	מועד קובע	שווי דירה מצב קודם	שווי דירה מצב חדש	השבחה לדירה	מס' דירות	סה"כ היטל השבחה
ב'/517	2015	₪ 1,110,000	₪ 920,000	₪ 190,000 -	104	**אין השבחה**

[96] בהתאם לנספח המצורף לשומה.

שמאי המבקשת מציינים כי השווי במצב הקודם גבוה מאשר שווי המצב החדש, זאת בשל העובדה שאישור תכנית בי/517 הנדונה, לא אפשרה כלכלית את ביצוע הפרויקט ופגעה בשווי המקרקעין, הואיל וטרם אישורה של התכנית, ניתן היה לממש במקרקעין פרויקט מכח תמ"א 38 והתכניות המפורטות מכוחה.

15.1.7. **<u>התייחסות לשומת הועדה ותגובה לטענות ותגובת שמאי המשיבה:</u>**

15.1.7.1. **<u>ערכי שווי מצב חדש</u>**

<u>שומה מכרעת רחוב האורגים 27 למועד 6/2018</u>

לטענת שמאי המבקשת עסקאות ההשוואה שפורטו למועד אישור תכנית בי/1/517 פורטו בשומה המכרעת של אייל יצחקי ברחוב האורגים 27. במסגרת שומה זו השמאי המכריע אייל יצחקי ניתוח בהרחבה עסקאות שונות שנערכו בקרקע בכל הסביבה וקבע שווי בסך 5,200 ₪ במתחם האורגים למועד 6/2018. בהתחשב כי ערוב השימושים בפרויקט האורגים מתקזז עם מיקומו הנחות של הנכס הנדון, שמאי המבקשת, הביא בחשבון שווי לפי 5,000 ₪ למועד 2017, מועד אישור תכנית בי/1/517. בהתאמה ליחסי השווי שנקבעו ע"י שמאי המשיבה קבע שמאי המבקשת את הערכים הבאים למדרגות ההשבחה:

תכנית בי/517- 2.10.2015- 4,500 ₪ למ"ר מבונה

תכנית בי/1/517- 27.9.2017- 5000 ₪ למ"ר מבונה

הקלות- 25.12.2019- 5,500 ₪ למ"ר מבונה

<u>נתוני מכר לפרויקט מגורים ברח' ניסנבוים 37</u>

- <u>מקדם התאמה בין "שטח חוק מכר" "לשטח לרישוי":</u>

בתגובה לעמדת שמאי המשיבה כי יש לנקוט במקדם התאמה הן ביחס לשטח הדירה והן ביחס לשטחי המרפסות, זאת מאחר ושטחי המרפסות כוללים שונות בין שטח חוק מכר לבין שטח לרישוי, טוענים שמאי המבקשת כי בהתייחס לשטח הדירה, אין עוררין בדבר פערי השטחים הנובעים לאור השונות בין שיטות המדידה המיוחסות ל"שטח חוק מכר" ביחס ל"שטח לרישוי", אולם מסייגים עמדתם ביחס לשטחי המרפסות, הואיל ולשיטתם בשתי השיטות דנן, שטח המרפסת מחושב לפי שטח רצפות ללא קירות ולכן סבורים כי אין להפעיל מקדם התאמה ביחס לשטחי המרפסות.

כתימוכין לעמדתם, מפנים שמאי המבקשת למפרט חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, לעניין הגדרת מרפסת שמש ואופן חישובה (סעיף 1), כדלקמן:

"מרפסת שמש - מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת".

לגישת שמאי המבקשת, בהתאם לסעיף המפורט לעיל, ניכר כי שטח המרפסות מהווה את שטח הרצפות, לא כולל קירות הגובלים בדירות. לדידם, הסיבה לכך נעוצה בעובדה שקירות המהווים קירות חיצוניים מועמסים על שטח הדירה, ולפיכך לא יובאו בחשבון פעמיים.

כראיה, מפנים שמאי המבקשת למפרט חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, לעניין הגדרת שטח דירה (סעיף 5), כדלקמן:

"(א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה".

"(1) קיר חוץ - קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת".

יתר על כן, טוענים שמאי המבקשת כי משיחות שערכו עם אדריכלים ניכר שגם בפרקטיקה, חישוב שטח המרפסות בהיתר אינו כולל את שטח הקירות, כיוון ששטח זה כלול כחלק מחישוב שטח הדירה.

לא זו אף זו, מציינים שמאי המבקשת כי נתוני המכר שפירט שמאי המשיבה מפרויקט ניסנבוים 37 שבנדון, המבוססים על נספח חו"ד שנערכה ע"י משרד השמאים גרינברג אולפינר במסגרתו הוצג "תמהיל דירות וחוזים", זאת בהנחה כי שטחי המרפסות המפורטים בנספח הינם לפי חוק מכר, ברם טוענים שמאי המבקשת כי משיחה שערכו עם משרד השמאים דנן, עולה כי שטחי המרפסות המוצגים בנספח חוות הדעת מבוססים על היתר הבניה ולא על חוזי המכר.

לאור האמור, סבורים שמאי המבקשת כי אין לקבל את עמדת שמאי המשיבה לסוגיה זו.

- <u>התאמת מיקום בין המתחם הנדון לבין פרויקט ניסנבוים 37</u>:

בתגובה לעמדת שמאי המשיבה לכך שמיקום המתחם מושא ההכרעה הינו עדיף משמעותית ביחס לעסקות המכר נשוא ההשוואה מפרויקט ניסנבוים 37, טוענים שמאי המבקשת כי טענה זו הועלתה לראשונה במסמך התגובה ולא נלקחה בחשבון בשומתו המקורית, כך שאין זה ראוי ולא תקין בשלב הנוכחי של ההליך הנדון להעלות טענה זו.

לשיטת שמאי המבקשת, טענת שמאי המשיבה לכך שהפרויקט נשוא ההשוואה ממוקם בתחום אזור תעשייה, אין בה בכדי להוכיח באופן אוטומטי שהפרויקט הנ"ל הינו נחות ביחס למיקום המתחם מושא ההכרעה המצוי בסביבת מגורים נחשלת. לגישתם, בחינת שוק הנדל"ן בעיר בת ים ביחס לפרויקטים חדשים הממוקמים באזורי התעשיה בדרום מערב העיר, מעידה על קורלציה שונה מזו הנטענת ע"י שמאי המשיבה, באופן שהפרויקטים הנ"ל ממותגים ונמכרים בשיעור דומה ואף גבוה ביחס לאזורים הוותיקים של העיר.

לראייתם, פרויקט המגורים מושא ההכרעה ממוקם בלב שכונת מגורים נחשלת מבחינה סוציואקונומית, באופן שהפרויקט סובל מתיוג וקורלציה לשכונה הקיימת, אשר בא לידי ביטוי בפגיעה בערכי השווי בפרויקט, ומציינים כי יפים דברים אלה ביחס לפרויקט ניסנבוים 37, ברם גורסים כי פרויקט מגורים ניסנבוים 37 הינו עדיף על פני הפרויקט מושא ההכרעה.

יתר על כן, לעמדת שמאי המבקשת אין עוררין כי חלק מדירות המגורים בפרויקט המצוי במתחם הנדון, ייהנו ככל הנראה ממידה מסוימת של נוף לים, אולם טוענים כי נכונים דברים אלה גם ביחס לפרויקט ניסנבוים 37 הבנוי על קרקע הנמוכה בכ-5 מ' בלבד מהמתחם הנדון[97], ולראיה מפנים לתצ"א המציגה את הנוף הנשקף מהדירות בפרויקט.

[97] בהתאם לאתר Govmap

שמאי המבקשת מדגישים כי הנוף הנשקף מהפרויקט הנדון סובל מהפרעה גבוהה יותר מבניינים גבוהים ביחס לפרויקט בניסנבוים 37.

שמאי המבקשת מפנים לכתבה שפורסמה בעיתון הארץ משנת 2017 במסגרתה התראיין מנכ"ל העירייה, כאשר לטענתם שיבח מנכ"ל העירייה בראיון את רובע פארק הים ומתחם העסקים החדש בדרום העיר, בתחומו נכלל פרויקט ניסנבוים 37. לראייתם, מהכתבה עולה באופן חד משמעי שדירות המגורים מפרויקט ניסנבוים 37, איכותיות ובעלות יתרונות בהשוואה למקרקעין מושא ההכרעה.

בתגובה לטענת שמאי המשיבה כי המקרקעין הנדונים מצויים במרחק הליכה של 530 מ' מהקו האדום של הרכבת הקלה, טוענים שמאי המבקשת כי שמאי המשיבה שמט את העובדה כי פרויקט ניסנבוים 37 מצוי במיקום קרוב בהרבה לתחנת הרכבת הקלה.

- בתגובה לתיקון שמאי המשיבה את ערכי שווי מ"ר בנוי שנקבע ע"י שמאי המבקשת, טוענים שמאי המבקשת כי מדובר במניפולציה ואין לקבלה זאת לאור המפורט דלעיל (בהתייחס לעמדתם בנוגע לפרמטרים של מיקום, קומה וכן התאמות שטחים).

בהתייחס לטענת שמאי המשיבה כי אין זה יתכן שחלה ירידת מחירים משנת 2015 לשנת 2017, טוענים שמאי המבקשת כי גם לשיטת המשיבה חלה ירידת מחירים בתקופה שבין שנת 2017 לשנת 2018, ולכן מתברר כי מוסכם שחלו ירידות מחירים לאורך השנים ולא עליות בלבד.

בתגובה לעמדת שמאי המשיבה כי יש ליתן מקדם התאמה לזמן, טוענים שמאי המבקשת כי בחינת ערכי ההשווי הנמוכים בעסקות המכר משנת 2019 לעומת שנת 2018 (בפרויקט ניסנבוים 37) מעידים כי אין צורך במתן מקדם התאמה לזמן.

<u>התייחסות שמאי המבקשת לטענות שמאי המשיבה בדבר תיקונים נדרשים בשומתם לעניין ערכי שווי מ"ר מבונה, לרבות טענות בדבר אופן בחינת השווי בהסתמך על שומה מכרעת של השמאי אייל יצחקי ברח' האורגים 27, בת ים</u>:

- בתגובה לטענת שמאי המשיבה לכך שאומדן שווי מ"ר מבונה שנלקח בחשבון בשומת שמאי המבקשת סתמי וללא ביסוס, מציגים שמאי המבקשת מס' פרמטרים ליישום התומכים באומדן שווי מ"ר מבונה שקבעו ע"ס 4,500 ₪, כדלקמן:

- לטענה כי האומדן שווי מ"ר מבונה סתמי ולא מבוסס: לשיטת שמאי המבקשת האומדן מבוסס על עסקות השוואה ששמאי המשיבה עצמו פירט, ואולם ניתוח העסקאות מבוסס על הכרעת השמאי המכריע אייל יצחקי (רח' האורגים) אשר דנה בהן. לטענתם, על בסיס שומה זו ובהתאמה למיקום המתחם מושא ההחלטה סביר כי שווי מ"ר מבונה הינו בסך 5,000 ₪ למועד אישור תכנית בי/1/517/מק, ולכן קבעו שווים בהתאם לקביעת שמאי המשיבה בהפרש של כ-500 ₪/מ"ר למ"ר מבונה בגין כל מדרגת השבחה, כך שנכון למועד הקובע לתכנית בי/517 שבנדון המיוחסת למועד קובע לאוקטובר 2015 נקטו בהפחתה של 500 ₪ כך שמתקבל שווי מ"ר מבונה ע"ס 4,500 ₪.

- <u>התאמות</u>: לעמדת שמאי המבקשת, שווי מ"ר מבונה שנקבע ע"י שמאי המשיבה הינו לאחר התאמות נדרשות לטענתו לרבות, התאמה לזמן, עירוב שימושים, מי תהום, חניות אורחים ופיתוח סביבתי מועט והגיע למסקנה כי שווי מ"ר מבונה נאמד בסך 5,000 ₪/מ"ר, על כן

תמהים שמאי המבקשת מדוע נטען ע"י שמאי המשיבה כי במידה והיה נוקט בהתאמות בגין הגורמים המצוינים לעיל אזי שווי מ"ר מבונה היה גבוה יותר.

- התאמה לזמן (ביחס לערכי השווי שפורטו בשומת המשיבה): לגישת שמאי המבקשת, בחינת מקדם ההתאמה בו יש לנקוט ע"י שמאי המשיבה, מעלה כי שגה שמאי המשיבה, שכן הוא בוחן את עליית המחירים ממועד ממוצע של העסקאות ועד למועד הקובע, זאת כאשר אין אפילו עסקה אחת מאותו מועד ממוצע, כלומר ברור כי יש בכך בכדי יצירת עיוות הנתונים. לגישתם, הדרך הראויה ליתן התאמה לזמן הינה ביחס לכל עסקה לחוד, כאשר תיקון טעות זו ביחס למועד הקובע לתכנית בי/517, מעלה כי שיעור עליית המחירים הינו 7.75% ולא 9.64% כנטען ע"י שמאי המשיבה.

שמאי המבקשת מציגים תימוכין לטענתם, כדלהלן:

מס"ד	גוש	חלקה	מגרש	תאריך עסקה	מחיר למ"ר בהתאם לשומת שמאי הוועדה	הצמדה לרבעון רביעי 2015	שווי מוצמד
1	7121	31	113	08/05/2011	₪ 6,395	21.18%	₪ 7,749
2	7121	33	115	08/02/2015	₪ 4,267	9.37%	₪ 4,667
3	7121	35	112	07/09/2015	₪ 6,137	4.47%	₪ 6,412
4	7121	33	115	10/10/2016	₪ 6,166	-4.00%	₪ 5,919
ממוצע				**23/09/2014**	**₪ 5,741**	**7.75%**	**₪ 6,187**

- התאמת זמן (ביחס לערכי השווי המפורטים בשומת השמאי המכריע אייל יצחקי - רח' האורגים 27): בתגובה לטענת שמאי המשיבה לכך שאין ליתן התאמה לזמן בין עסקות ההשוואה המפורטות בשומה המכרעת לבין המועד הקובע לשומה, הואיל ונתוני הלמ"ס למחירי דירות במחוז ת"א משקפים ירידה במחירי הדירות בתקופה זו, טוענים שמאי המבקשת כי בהתאם לנתוני הלמ"ס המיוחסים למחוז מרכז, ניכר כי לא חלו תמורות במחירי הדירות בתקופה זו ואף ישנה עלייה קלה.

לדידם, אין כל וודאות בכך שנתוני הלמ"ס למחוז ת"א משקפים את מחירי הדירות באזור המיוחס להכרעה דנן, ולכן אין בהכרח לבצע שימוש בנתונים אלו.

נוסף על כן, טוענים שמאי המבקשת כי לפי נתוני משרד דנוס, המבוססים על עקרונות סקירת המחירים של השמאי הממשלתי הראשי ומדויקים מנתוני הלמ"ס, ניכר כי המגמה בתקופה זו שיקפה עליית מחירי דירות בתקופה זו בערים חולון ות"א (בת ים לא נסקרה).

<u>מקדם התאמה לקומה</u>:

בתגובה לעמדת שמאי המשיבה לכך שמקדם ההתאמה לקומה שנלקח בחשבון בשומתו ביחס לרכיב הבנוי בשיעור 1%, אינו משקף מקדם התאמה ביחס לרכיב הקרקע בשיעור של 2.2% כפי שהובא בחשבון ע"י שמאי המבקשת, טוענים שמאי המבקשת כי מסקנת המשיבה נובעת לאור שגיאה תחשיבית.

לשיטתם, מקדם הקומה ביחס לרכיב הבנוי מושפע מתוספת השווי הנובעת הן ביחס לרכיב הקרקע והן ביחס לעלויות הבניה והרווח היזמי, לפיכך יש לבחון את שיעור היחס בין רכיב הקרקע לבנוי בגישת העלות.

לגישתם, תיקון הטעות הנ"ל בתחשיב שמאי המשיבה, תניב תוצאה לפיה מקדם הקומה לרכיב הבנוי הינו 0.81%[98] (לעומת 0.65% לטענת המשיבה).

כסימוכין לעמדתם, מפנים שמאי המבקשת לשומות שמאים מכריעים, כדלהלן:

1. שמאי מכריע יגאל יוסף, רח' הנביאים 73 בת ים: מקדם תוספת לקומה ביחס לרכיב הבנוי בשיעור 1.366%.
2. שמאי מכריע יגאל יוסף, רח' הרב מימון 26 בת ים: מקדם תוספת לקומה ביחס לרכיב הבנוי בשיעור 1.4%.
3. שמאי מכריע דוד טיגרמן, רח' הרשת 17 בת ים: מקדם תוספת לקומה ביחס לרכיב הבנוי בשיעור 1%.
4. שמאית מכריעה שושי שרביט שפירא, רח' שדרות העצמאות 32 בת ים: שמאי המבקשת מציינים כי בשומה המכרעת סקרה השמאית המכריעה נתונים בדבר מקדם קומה, וביניהם דו"ח כדאיות כלכלית לפרויקט ברח' הסנדלר בבת ים, שם נקבע מקדם קומה בשיעור 1.25% ביחס לרכיב הבנוי.

בהתאם לאמור לעיל, טוענים שמאי המבקשת כי מקדם התאמה לקומה בשיעור 1% ביחס לרכיב הבנוי כפי שנלקח בחשבון בשומתם עומד בגבולות הסביר.

[98] אופן חישוב שמאי המבקשת: שווי הקרקע לשיטת המשיבה 5,110 ₪ (בסיס + תוספת לקומה), בתוספת עלות בניה 8,600 ₪ ורווח יזמי בשיעור 25%, מתקבל שווי בנוי בסך 17,138 ₪/מ"ר, המהווים תוספת של 0.81% לעומת שווי בנוי בסך 17,000 בקומה שמתחתיה. שמאי המבקשת מציינים כי במידה ויובא בחשבון שווי מ"ר בנוי כפי שהוצג כניתוח עסקות המכר בשומת המשיבה ע"ס 16,782 ₪ ולא 17,000 ₪/מ"ר כפי שנקבע על ידו, במקרה זה בהתאם לשיטה המפורטת לעיל, שיעור מקדם התאמה לקומה יהא 0.82%.

15.1.7.2. **<u>דחייה למימוש הזכויות במצב החדש:</u>**

<u>דחייה למימוש בגין גני הילדים</u>

לשיטת שמאי המבקשת, המציאות מוכיחה כי נדרשו שנים רבות עד שניתן היה לעמוד בתנאי שנקבע בתכנית הנדונה לפינוי גני הילדים. לדידם, כל טענה אחרת מטעם שמאי המשיבה דינה להידחות, כיוון שאינה מתיישבת עם המציאות המוכחת בשטח.

לגישתם, עובר למועד התכנית הייתה ידועה עמדת הוועדה המקומית לכך שפתרון חלופי לגני הילדים, יהא בכפוף לשיקול דעתה למציאת פתרון ביניים לגני הילדים, שאינו במגרש 302.

בתגובה לטענת שמאי המשיבה לכך שניתן להסדיר מיקום חלופי לגני הילדים בתחום מגרש 302 בחלקו הפנוי של המגרש ללא הסדרת חניה תת"ק, לשיטת שמאי המבקשת, במסמך סיכום פגישה בין גורמים בעירייה לנציגי היזם מיום 30.06.2015, צוין כי פתרון הקבע לגני הילדים הינו העברתם לתחום מגרש 302 כחלק משטחי הבנייה המאושרים במגרש זה, זאת כאשר התכנית קובעת כי תנאי לבניית מבנה המגורים במגרש 302 הינו בניית חניון תת"ק מתחת למבנה שיוקם, כך שפתרון חלופי לגני הילדים במגרש יהא רק לאחר הקמת החניון.

לראיה, מפנים שמאי המבקשת לציטוט מסיכום הפגישה כדלקמן:

"מכיוון שהתב"ע מחייבת בניית חניון תת"ק מדובר בתכנון וביצוע מורכב ויקר יחסית לפיכך יידרש פתרון ביניים". בהתאם לכך, מקישים שמאי המבקשת כי הפתרון הביניים מיוחס למיקום שונה.

לעמדתם, ברי כי הדחיה נובעת לאור היעדר כוונה ו/או יכולת תקציבית של העירייה לעמוד בתנאי התכנית על מנת שהיזם יוכל להקים את גני הילדים, ולא כנגזרת של בעיה תכנונית לה טוען שמאי המשיבה.

כתימוכין לעמדתם מפנים שמאי המבקשת להסכם שנחתם בין היזם לעירייה מיום 15.09.2019[99], ולמסמך מטעם היועמ"ש של העירייה ללשכה המשפטית במשרד הפנים מיום 01.11.2020[100].

בהתאם לאמור לעיל, גורסים שמאי המבקשת כי משך הדחיה הראוי אינו 2 שנים כפי שטוען שמאי המשיבה.

בתגובה לטענת שמאי המשיבה לכך שהיתרי הבניה שהופקו למקרקעין דנן משקפים את השימוש המיטבי שהינו הריסת המבנים הקיימים בשלב אחד והוצאת היתר בניה לכל הפרויקט בשלב אחד, מציינים שמאי המבקשת כי התכנית דנן אושרה באוקטובר 2015, בעוד היתרי הבניה אושרו בדצמבר 2019, קרי בחלוף 4 שנים ולאחר אישור הבקשה להיתר להקמת גני הילדים, לאור זאת גורסים כי אין בכך בכדי להוכיח את טענת המשיבה, אלא להפך היות ולא ניתן היה לממש את הזכויות בתכנית בי/517 לפני מועד זה.

- בתגובה לעמדת שמאי המשיבה כי הצפי לאישור תכנית איחוד וחלוקה ע"י נציגי היזם והעירייה כפי שעולה מסיכום הפגישה מיום 07.07.2015 הינו 2 שנים, טוענים שמאי המבקשת

[99] "והואיל ובשלב זה החליטה העירייה כי אין בכוונתה לבנות מבני ציבור בתא שטח 302 לאור ריבוי מבני ציבור במתחם, ולאור היעדר תקציב לבניית החניון התת קרקעי המהווה תנאי לבניית מבני הציבור בתא שטח 302, והיא מעוניינת כי בניית הגנים החלופיים כהגדרתם לעיל תתבצע כך ש-2 כיתות גן ו-3 כיתות מעון יום רב תכליתי יועברו לבית ספר "שרת"..."

[100] "התנאי להקמת מרתף החניה מתחת לתא שטח 302 (מצפון לבי"ס יד מרדכי, ובסמוך לפרויקט עצמו) טרם בניית גני הילדים, הינו תנאי משמעותי מאוד. ואכן היעדר התקציב לבניית חניונים אלו, היה אחד משיקולי המפתח בקבלת ההחלטה".

כי אמנם צוין בסיכום הפגישה כי הצפי לאישור תכנית איחוד וחלוקה והיתר בניה, אולם טוענים כי הוגדר בסיכום הפגישה כי זהו גם פרק הזמן בו צריך למצוא פתרון לגני הילדים, ולא הצפי למציאת פתרון.

לראייתם, על אף שהצדדים הגדירו כאמור זמן סביר למציאת פתרון לגני הילדים, הרי שברור כי קונה סביר היה מביא בחשבון פרק זמן ארוך יותר שמשקף התנהלות מול עירייה, גוף שמעצם טיבעו אינו מאשר/חותם על הסכמים בפרקי זמן קצרים. נוסף על כך, טוענים שמאי המבקשת כי יש להוסיף דחיה נוספת על האמור, ביחס לפרק הזמן הנדרש להוצאת היתר בנייה לגני הילדים ובנייתם בפועל.

לגישתם, לא ייתכן להשית על היזם את עלות ההתנהלות של הגורמים העירוניים והממשלתיים.

- בתגובה לטענת שמאי המשיבה לכך שמועד קביעת מיקום גני הילדים החלופיים בפועל איננו רלוונטי באופן שיש לבחון את ההשבחה בכפוף לפרק הדחיה הסביר, טוענים שמאי המבקשת כי המסמכים המצורפים לשומתם, לרבות המסמך המעיד על מועד מציאת מיקום חלופי לגני הילדים, מהווים ראיות המוכיחות את הצפי הסביר וההגיוני מצד קונה סביר.

- בתגובה לטענת שמאי המשיבה לכך שפרק הזמן לדחייה המוצג ע"י שמאי המבקשת משקף את התנהלות היזם, כך שמדובר בדחיה אובייקטיבית ולא סובייקטיבית, טוענים שמאי המבקשת כי בניגוד לטענת שמאי המשיבה, התנהלות מול גורמי עירייה וגורמים חיצוניים כדוגמת משרד הפנים בהכרח לוקחת שנים רבות, וכך גם היה צופה קונה סביר.

- בתגובה לטענת שמאי המשיבה כי מאחר והתכנית כוללת שטחי קרקע ציבוריים שהפכו לייעוד מגורים, הרי שהצורך באישור משרד הפנים ניצת עבור אישור תצ"ר להשלמת האיחוד והחלוקה ולא עבור אישור תכנית איחוד וחלוקה דנן (בי/1/517), טוענים שמאי המבקשת כי בהתאם לתכתובת שהתנהלה בין יועמ"ש העירייה למשרד הפנים (נספח י"ט המצורף לשומתם), מוכיחים כי האישור שנדרש מטעם משרד הפנים הינו לתכנית האיחוד והחלוקה.

  לגישתם, ברור כי קונה סביר היה צופה שהתנהלות מול עירייה וגורמים נוספים כדוגמת משרד הפנים יובילו לדחייה משמעותית במימוש הזכויות.

- בתגובה לעמדת שמאי המשיבה כי אין זה סביר שהסכם פיתוח יעלה צורך באישור משרד הפנים וחשב מלווה מטעם העירייה, טוענים שמאי המבקשת כי עובר למועד אישור תכנית האיחוד והחלוקה, היה ידוע כי משרד הפנים צפוי למנות חשב מלווה לעיריית בת ים.

  כמו כן, מציינים כי כבר בשנת 2014, טרם מועד אישור תכנית בי/517, הוקמה ועדה לבחינת גבולות שבחנה את האפשרות לאחד את עיריית בת ים עם העיר תל אביב לנוכח העובדה שלעיריית בת ים אין את היכולת להתקיים כעיר עצמאית שיכולה לשאת עצמה כלכלית.

  לפיכך, סבורים שמאי המבקשת כי מינוי חשב מלווה אינו מהווה תרחיש חריג, וקונה סביר היה צופה שהתנהלות מול עירייה שאיננה מתפקדת מבחינה כלכלית, עלולה להימשך פרק זמן ארוך ולגרום לדחייה משמעותית.

  בתגובה לעמדת שמאי המשיבה כי טענת שמאי המבקשת לכך שהיזם נדרש בהכנת תכנית איחוד וחלוקה לייחוד שטח גני הילדים ובית הספר שרת אינה נכונה, טוענים שמאי המבקשת

כי הייתה דרישה להכנת תכנית איחוד וחלוקה, באופן שחוות הדעת המשפטית של הועדה היא זו ששינתה את דרישה זו.

- בתגובה לטענת שמאי המשיבה לכך שהיזם מתחמק מהקצאת משאבים להסדרת המיקום החלופי לגני הילדים, מפנים שמאי המבקשת להתכתבויות שנערכו בין גורמי היזם לעירייה מיום 01.03.2020, בהם לטענתם לנוכח הדרישה לאישורים מגופים ממשלתיים חיצוניים לעירייה לטובת הקמת גני הילדים, ביקש היזם מהעירייה לאתר מיקום חלופי זמני שניתן יהיה להעביר אליו את גני הילדים עד לבניית גני הילדים החדשים בבית ספר שרת, כדלקמן: "חברתי תעמיד לרשותכם כל דבר שיתבקש ממנה במהירות וביעילות", וכי "בנוסף ובמקביל אנו מציעים להפקיד בעירייה ערבות בנקאית שוות ערך לעלות הקמת הגנים, באופן שיאפשר לנו להתחיל בבניית הפרויקט ברחוב כצנלסון גם טרם בניית הגנים החדשים וכלל שתמצאו פתרון אחר, להעביר אליכם סכום זה במזומן אשר תעשו איתו ככל שתחליטו בעתיד על פי צרכי העיר והעירייה". בהתאם לכך, גורסים שמאי המבקשת כי טענות שמאי המשיבה מקוממות וחוטאות למציאות.

בתגובה לטענת שמאי המשיבה לכך שבין השנים 2015-2018 לא נעשה דבר ע"י היזם למציאת פתרון חלופי, טוענים שמאי המבקשת כי טענה זו הינה ללא ביסוס.

שמאי המבקשת מפנים כתימוכין לעמדתם לסיכום פגישה בין נציגי היזם לגורמים בעירייה מיום 11.10.2015 (נספח ד' המצורף לשומתם).

- פרק הזמן הדרוש לדחייה: לעמדת שמאי המבקשת, מעיון באתר הוועדה המקומית עולה כי היתר הבניה להקמת גני הילדים ניתן ביום 28.12.2020 בעוד טופס 2 להתחלת עבודות ניתן ביום 31.01.2021, כלומר פרק הזמן שחלף מאישור תכנית בי/517 הינו 5 שנים ו-4 חודשים.

לשיטתם, בנוסף לכך נדרשת לכל הפחות שנה נוספות עד לבנייה ברמת גמר וקבלת אישור כיבוי אש ואכלוס המאפשרים את העברת גני הילדים בפועל למתחם החדש, כך שפרק הזמן למימוש הינו 6 שנים וארבעה חודשים, ולפיכך קונה סביר היה מביא בחשבון דחייה לפרק זמן של 6.5 שנים במעוגל, לכל הפחות, תוך התחשבות בבצ"מ.

- בתגובה לטענת שמאי המשיבה כי הפתרון המיטבי ביחס לגני הילדים הינו העברתם מחלקה 109 למיקום זמני במבנים יבילים שיוצבו במגרשים 301 ו-302 בתכנית שבנדון, טוענים שמאי המבקשת כי הפתרון הסביר לראיית המשיבה הינו סובייקטיבי, באופן שבהתאם להוראות התכנית נקבע כי פתרון גני הילדים יהא בכפוף להנחת דעתה של הוועדה, כלומר הפתרון המוצע ע"י שמאי המשיבה איננו רלוונטי.

כמו כן, טוענים שמאי המבקשת כי אף הצבת מבנים יבילים כפופים להוראות התכנית הקובעות כי תנאי לבנייה במגרש הינו הקמת החניון התת קרקעי, ולכן פתרון זה אינו ישים.

לשיטתם, בהתאם לסיכום פגישה שנערכה ביום 30.06.2015 בין נציגי היזם לגורמים בעירייה, עובר למועד אישור תכנית בי/517 (נספח יא' המצורף לשומתם), וכן מהסכם הפיתוח בין היזם לעירייה (נספח י"ז המצורף לשומתם), עולה כי פרשנות הוועדה המקומית הינה כי את גני הילדים יש לבנות במגרש 302, זאת בכפוף להקמת חניון תת קרקעי קודם לכן.

<u>דחייה למימוש הזכויות בגין קבלת דירות התמורה</u>

- בתגובה לעמדת שמאי המשיבה כי בערר אשדר אשר מהווה כבסיס למתודולוגיית שמאי המבקשת אין כל אזכור לכך שיש להוון את שווי דירות התמורה המיוחסות לבעלים, וכי אין להביא בחשבון דחיה בגין דירות התמורה, טוענים שמאי המבקשת כי טענה זו שגויה, שכן ועדת הערר אימצה את החלטת השמאי המכריע שמואל רוזנברג שחישב את ההשבחה בדיוק בדרך זו.

  לשיטתם, שמאי המשיבה מתעלם ממושכלות יסוד שמאיות היות ושווי דירות התמורה הינו נומינלי, כך שבהכרח שוויון הנוכחי של דירות התמורה שיינתנו בדחייה נמוך מערכם הנוכחי.

  לעמדתם, ועדת הערר התייחסה לשיטת ההשבחה בפועל, תוך שקבעה כי ככל שניתן לעשות זאת יש להביא בחשבון עסקות השוואה של מכר דירות ממתחם הפינוי בינוי, מאחר שהן מגלמות את כלל המרכיבים המיוחדים של עסקת פינוי בינוי, לרבות דחייה, כלומר בשונה מאופן בחינת ההשבחה בשומת שמאי המבקשת ביחס לחלופה א' בה הובאו בחשבון עסקות מכר מפרויקט אחר שאינו מגלם את הדחייה במתחם דנן.

- בתגובה לטענת שמאי המשיבה כי גישת שמאי המבקשת המתבססת על תקופת הקמת דירות הבעלים בהתאם להסכם פינוי בינוי בין היזם לבעלים הינו שגוי, שכן תקופת ההקמה המצוינת בהסכם פינוי הבינוי מהווה את הרף המינימאלי לתקופת ההקמה המסתכם ב-36 חודשים בפועל, טוענים שמאי המבקשת כי תקופת הקמה לפרק זמן של 42 חודשים המצוינת בחוזה הינה סבירה, ובניגוד לטענת שמאי המשיבה לכך שפרק הזמן האמור כולל מרווח ביטחון ליזם.

  לראיה, מציינים כי מרווח הביטחון האמור, בא לידי ביטוי בחוזה באמצעות מס' סעיפים המקנים ליזם את הזכות לדחות את מועד מסירת הדירות.

  לעמדתם תקופת ההקמה דנן נקבעה בהסכם בשוק החופשי ולאחר תחרות בין היזמים, וכאמור בית המשפט קבע כי אין לחרוג ממנה, כך שהינה ריאלית ותואמת את השוק.

<u>דחייה למימוש הזכויות בגין פינוי מדורג של דירות הבעלים הקיימות</u>

בתגובה לעמדת שמאי המשיבה לכך ששמאי המבקשת נוקטים בדחייה בגין פינוי מדורג לדירות הבעלים למשך שנה, ברם מביאים בחשבון דמ"ש למחצית התקופה בלבד, טוענים שמאי המבקשת כי רכיב דמ"ש ביחס למחצית מהדירות למשך תקופת הדחיה (שנה אחת), מתקזזת אל מול הנחות מקילות אשר הביאו בחשבון כדוגמת סעיף ההשמדה העצמית בתכנית בי/517.

15.1.7.3. **<u>תגובת שמאי המבקשת למשך הדחייה הכולל שהובא בחשבון בשומת שמאי המשיבה</u>**

- בתגובה להפניית שמאי המשיבה לפס"ד עמ"נ 'הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' אשדר חברה לבניה בע"מ'[101] אשר לטענתו מצדדת בגישת השומה בה נקט, טוענים שמאי המבקשת כי בניגוד לטענת שמאי המשיבה, הרי שהחלטת בית המשפט המנהלי בעניין אשדר לא קבעה שגישת שמאי המשיבה היא הנכונה (ר' פרק מתודולוגיית ההשבחה).

  יתר על כן, מפנים שמאי המבקשת לס' 54 לפסק הדין דלעיל, לפיו טוענים כי ביהמ"ש קבע שפרויקט מסוג פינוי בינוי כולל מורכבויות שונות, ולכן סבורים שמאי המבקשת שיש להביא בחשבון פרק דחיה ארוך וסיכון גבוה עד להתממשות הפרויקט.

[101] 52383-10-20, מיום 26.08.2021.

לגישתם, האמור לא בא לידי ביטוי בשומת שמאי המשיבה אשר נקט בפרק דחיה של 2 שנים בלבד ביחס לתכנית דנן, ומשכך גורסים כי מקדם הדחיה בו נקט אינו משקף את הסיכון ואת הזמן הסביר שיש להביא בחשבון בכל מדרגות ההשבחה.

כמו כן, מציינים שמאי המבקשת כי שמאי המשיבה לא הביא לידי ביטוי את העובדה שתכנית בי/517 לא סיפקה כדאיות כלכלית להקמת הפרויקט, באופן המצריך שימוש במקדם הפחתה נוסף שישקף את הסיכון בגין כך.

לשיטתם, בהתאם לטבלה שפירטו לבחינת סבירות היטל ההשבחה בשומת שמאי המשיבה לתכנית בי/1/517/מק המבוססת על קביעת שמאים מכריעים ושמאי וועדה מקומית[102], עולה כי במקרים בהם תכנית פינוי בינוי הקנתה זמינות מלאה, מקדם ההפחתה הממוצע שנלקח בחשבון הינו בשיעור 0.6.

שמאי המבקשת מציינים שמוסכם עם שמאי המשיבה כי בעת חישוב שווי המצב החדש בתכנית שאינה מקנה זמינות מלאה, יש להתחשב בכך שקונה מרצון יביא בחשבון דחיה להשלמת ההליך התכנוני וכן היטל השבחה צפוי בגין ההליך העתידי, ולפיכך המקדם המשקלל את הרכיבים דנן הינו 0.43.

לשיטתם, המקדם דנן מגלם את התנאי להכנת תכנית איחוד וחלוקה המהווה תנאי ודאי שיאושר, ואולם במקרה הנדון יש לנקוט במקדם נוסף המשקף את הסיכון הקיים, הצורך לאישור הליכים תכנוניים נוספים שיבטיחו את הכדאיות הכלכלית, אשר לגישתם נאמד בשיעור של 0.8.

שמאי המבקשת מציגים תחשיב מתוקן לתחשיב ההשבחה בשומת שמאי המשיבה הכולל את רכיבי הדחיה והסיכון דלעיל, כך שמתקבל שווי מצרפי בגין תכנית בי/517 שבנדון ביחס למגרשים 101-102 ע"ס 104,210,000 ₪ (ביחס לשווי מצרפי בשומת המשיבה ע"ס 218,222,852 ₪). לראיית שמאי המבקשת, בהתאם לשווי העולה מהתחשיב המתוקן שפירטו, ניכר כי עסקות המכר לדירות מגורים במתחם שנערכו לאחר מועד אישור התכנית משקפות שווי די דומה בסך של 95,680,000 ₪ (104 יח"ד ביחס לשווי בסך 920,000 ליח"ד).

15.1.7.4. **<u>התייחסות לטענות שמאי המשיבה</u>:**

- <u>תמורות נוספות לבעלים</u>: בתגובה לטענת שמאי המשיבה לכך שיש להביא בחשבון לצורך בחינת שווי המצב החדש תמורות נוספות המיוחסות לבעלים, כדוגמת היטל השבחה, שכ"ט עורך דין ועלות חשיפה לתביעת פיצויים בגין ירידת ערך עפ"י סעיף 197 בגין התכנית שבנדון, מפנים שמאי המבקשת לוועדת ערר בעניין אשדר כדלקמן: "לפיכך, וככל ולא הוכח שבעלי הדירות מקבלים דבר מה נוסף, כלומר, מקבלים לדוגמא תוספת דירה וכיו"ב."

בהתאם לדברי ועדת הערר, מסיקים שמאי המבקשת כי הרציונל העומד בהחלטת ועדת הערר נקבע ביחס לתוספת ממשית וברורה בעין ולא דבר ערטילאי שאינו ניכר, כטענת שמאי הוועדה.

[102] פירוט מקדמי הסיכון בהם נקטו השמאים כפי שהציגו שמאי המבקשת, כדלקמן (ביחס לשומות שנערכו לתכנית פינוי בינוי אשר הקנתה זמינות מלאה בלבד): מקדם היקף/דחיה/מורכבות - יורם ברק בהליך הנדון 0.83; שמאי ועדה מקומית טל נייר, גוש 6341 בת ים, מקדם 0.4; ארז כהן, גו"ח 7141/80,78, בת ים, מקדם 0.76; בועז קוט, גו"ח 6180/338-333, רמת גן, מקדם 0.56; תמיר שדה, גו"ח 6133/494-492,875, תל אביב, מקדם 0.7.
ליתר פירוט ר' בחינת סבירות ההשבחה בפרק תגובות שמאי המבקשת לתכנית בי/1/517/מק ומסמך תגובה מס' 2 מיום 14.02.2022.

לראייתם, הערכת שווי התמורות הנוספות ע"י שמאי המשיבה הוצגה ללא תימוכין ואין זה ברור על מה נתמכת.

- <u>אופן חישוב שווי הפטור בגין רכיב הממ"דים</u>: בתגובה לטענת שמאי המשיבה כי עיקור רכיב שווי הממ"דים בשומת המבקשת נערך באופן שגוי הואיל והפחתת שווים של הממ"דים נערכה בהתאם לשווים הבנוי ולא בהתאם לשווי הקרקע שלהם, וכן לתחשיב המתוקן שנערך ע"י שמאי המשיבה לבחינת היקף טעות השווי במצב החדש בשל האמור, טוענים שמאי המבקשת כי בהתאם לסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התו"ב נקבע כי לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בגין "השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון...".

לגישתם, יוצא אפוא כי לשון החוק מתייחסת במפורש לכל בניית מרחב מוגן, ואינה מסייגת זאת לזכויות הבנייה לבנייתו בלבד.

לדידם, מאחר והשווי במצב החדש מוערך לפי שווי דירות התמורה הבנויות לבעלים, הרי שאלו מושבחות בגין מלוא שווי הממ"ד הבנוי, ומשכך הפטור צריך להינתן בהתייחס לשווי הבנוי.
שמאי המבקשת מציינים כי בשומתו המכרעת של השמאי מר שמואל רוזנברג נשוא ערר אשדר, נקט השמאי לעיל בגישה זו, אשר כאמור אומצה ע"י ועדת הערר דנן.

<u>שיעור ריבית שנתית להיוון</u>: בתגובה לעמדת שמאי המשיבה כי שיעור ההיוון (6%) שנלקח בחשבון בשומת שמאי המבקשת הינו גבוה ולא ריאלי, וכי היה על שמאי המבקשת לקבוע שיעור היוון דומה לזהה שנקבע ביחס לתקבולי דמי השכירות מהיזם לבעלים עבור דירות התמורה (3.6%), טוענים שמאי המבקשת כי שיעור ההיוון שנלקח בשומתם מבוסס על 2 היבטים, הראשון, גורמי הסיכון לקבלת דירות התמורה, אשר בשומתו המכרעת של השמאי שמואל רוזנברג נשוא ערר אשדר, נאמד שיעור ההיוון בגין הסיכון הנ"ל בשיעור 7%, זאת בהתחשב בסיכונים שונים[103].
לשיטת שמאי המבקשת, ביחס לשומה המכרעת נשוא ערר אשדר, בפרויקט מושא ההכרעה קיימת מורכבות רבה וסיכון שאינם קיימים במקרה אשדר, הממוקם בלב ת"א, אולם טוענים כי מגמה הפוכה באה לידי ביטוי לאור העובדה כי עד להודעת פינוי הדירות, ניתן להמשיך ולהשתמש בדירות הקיימות באופן המפחית את הסיכון הקיים, ולכן שיעור היוון בריבית שנתית של 6% כפי שנקטו בשומתם משקף גישה זהירה.

באשר לשיעור ההיוון השנתי (3.6%) שנקטו שמאי המבקשת ביחס לדמי השכירות במהלך הפינוי, טוענים שמאי המבקשת כי שיעור ההיוון דלעיל, נקבע ע"י השמאי המכריע שמואל רוזנברג כ-"ריבית בטוחה" ולא בכדי, הואיל ומדובר בתקבולים בטוחים לאחר שהבנייה החלה והוודאות רבה. כלומר, אין להשוות בין שיעור ההיוון המיוחס לדירות התמורה לבין שיעור ההיוון בגין דמי השכירות, אשר כאמור לעיל, כוללים שונות רבה מבחינת גובה הסיכון.

<u>דמי שכירות בתקופת הבניה</u>

[103] שמאי המבקשת מפנים לעמודים 42-43 לשומה המכרעת בדבר גורמי הסיכון, כדלקמן: 1. אי וודאות באשר להשתהות מי מהבעלים בפינוי דירותיהם. 2. אי וודאות למועד הסיום. 3. אי וודאות לטיב הבנייה ושיהוי בגלל מחלוקות בנושא זה. 4. עיכובים בהליך הבנייה ע"י מי מהבעלים.

- לעמדת שמאי המבקשת, יש להביא בחשבון דמ"ש לתקופת הבניה שתיערך 3.5 שנים בתוספת שנה לפינוי מדורג של דירות הבעלים, זאת בהתאם להסכם בין היזם לדיירים, תוך היוונם למועד הקובע (7.5 שנים).

שמאי המבקשים מפרטים תחשיב פרטני לכל מגרש תמורה, כדלהלן:

מגרש 101				
טיפוס דירה	**מס' דירות**	**דמ"ש חודשיים לדירה**	**דמ"ש שנתיים לדירה**	**סה"כ דמ"ש שנתיים**
א'	35	₪ 2,600	₪ 31,200	₪ 1,092,000
ב'	8	₪ 3,000	₪ 36,000	₪ 288,000
סה"כ	**43**			**₪ 1,380,000**

מגרש 102				
טיפוס דירה	**מס' דירות**	**דמ"ש חודשיים לדירה**	**דמ"ש שנתיים לדירה**	**סה"כ דמ"ש שנתיים**
א'	53	₪ 2,600	₪ 31,200	₪ 1,653,600
ב'	8	₪ 3,000	₪ 36,000	₪ 288,000
סה"כ	**61**			**₪ 1,941,600**

<u>עלות הקמת מבני ציבור בתחום מבני המגורים</u>

- לעמדת שמאי המבקשת, במצב החדש מתוכננים שטחי ציבור בהיקף כולל של 445 מ"ר, קרי שטחים בהיקף גבוה מזה שהובא בחשבון בשומת שמאי המשיבה.

לגישתם, שמאי הוועדה נוקט בעלות הקמת השטחים הציבוריים בהתאם לתעריף המיוחס לרמת מעטפת, בעוד המציאות מלמדת כי בניית שטחי הציבור מבוצעת ברמת גמר מלא. לראיה, מפנים לסעיף 8 להסכם הקמת גני ילדים ושטחי ציבור שנחתם בין העירייה ליזם, בו מציינים כי היזם התחייב להקמת השטחים הציבוריים המצויים בתוך בנייני המגורים ברמת גימור שלא תפחת מרמת הגימור שתינתן לדירות הפרויקט.

יתר על כן, טוענים שמאי המבקש כי שמאי הוועדה אינו מביא בחשבון את רכיב המע"מ בגינו לא ניתן להתקזז כאשר מדובר בהקמת מבני ציבור[104].

לסוגיה זו מפנים שמאי המבקשת לחוות דעת מטעם רו"ח היזם, לפיה עמדת רשויות המס הינה כי לא ניתן להתקזז על רכיב המע"מ.

ביחס לטענת שמאי המשיבה לכך שבהתאם להסכם הפיתוח שנחתם בין היזם לעירייה עוגן בחוזה כי היזם לא רשאי לדרוש מהעירייה השתתפות ו/או תשלום מע"מ כלשהו, טוענים שמאי המבקשת כי הרי שבהתאם לטענה זו נוצר כפל חיוב באופן שהיזם נטל על עצמו את תשלום המע"מ אלא שברור שלא הייתה לו כל כוונה לשלם היטל השבחה על רכיב זה.

לראייתם, היטל השבחה מוטל על ההתעשרות, כך שלא ייתכן שהיזם יישא בתשלום זה ובנוסף הוועדה תגבה ממנו היטל השבחה על רכיב המע"מ.

[104] כסימוכין לעמדתם מפנים שמאי המבקשת למקורות שונים, כדלקמן: שומה מכרעת של השמאי בועז קוט מיום 30.01.2020 בגו"ח 6977/28, החרש 20 ת"א; עמ"נ 13-06-1923 "הולנדר שטרן חברה לבניין בע"מ נ' מנהל מס ערך מוסף"; דנ"א 2234/09 "ראדקו אינבסטמנט לימיטיד נ' מנהל מס ערך מוסף - אשדוד".

לשיטתם, יש לנקוט בעלויות עקיפות בהתאם לקו מנחה פרק י"ח של אגף שומת מקרקעין, לפיו שיעור העמסת עלויות עקיפות לבניין תעסוקה הינו בגבולות 25% - 35% מעלות הבניה הישירה, משכך גורסים כי שיעור בעלויות העקיפות בו נקטו הינו על הצד הזהיר.

לעניין זה מפנים שמאי המבקשת לשומת השמאי המכריע יגאל יוסף שנערכה ברח' הרב מימון 26, בה השמאי המכריע לא קיבל את עמדת שמאי הועדה וקבע כי יש להביא בחשבון עלויות עקיפות בשיעור של 20%.

לגישתם, יש לאמוד את הקמת מבני הציבור בהתאם למחירון דקל הרלוונטיים לכל מועד קובע, כדלקמן:

מחירון דקל - יולי 2015	עלות
עלות בניית מ"ר ברמת מעטפת	₪ 4,530
עלויות בניה למ"ר ברמת סטנדרט גבוה	₪ 1,610
סה"כ עלות בניה ישירה	₪ 6,140
בתוספת עלות בניה עקיפה (25%)	₪ 7,675
סה"כ עלות בניה למ"ר בתוספת מע"מ	₪ 8,980
במעוגל	**₪ 9,000**

- בתגובה לטענת שמאי המשיבה כי ראוי לחשב את סך עלות הבניה הציבורית בהתאם לשטח שאושר בפועל בהיתרי הבניה שהיקפו 439.98 מ"ר, טוענים שמאי המבקשת כי עוד במועד הקובע היה ברור שהעירייה תדרוש את היקף השטחים הקבוע בתכנית שהיא עצמה אישרה ודרשה. על כל פנים מציינים שמאי המבקשת כי בהתאם לגישתם היקף השטח הציבורי בתכנית הינו 445 מ"ר, אזי מדובר בהפרש זניח של 5 מ"ר בלבד.

15.1.7.5. **<u>תיקון תחשיב ההשבחה בשומת שמאי המשיבה</u>**

שמאי המבקשת מציגים תחשיב מתוקן (לגישתם) לתחשיב ההשבחה בשומת שמאי המשיבה, בכפוף לתיקונים נדרשים אשר פורטו לעיל ועקרונות תחשיב ההשבחה בשומתם, כדלקמן (יוצג הפירוט הנוגע למגרש 101 מושא ההכרעה):

תיקון תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה ביחס <u>למצב קודם</u>:

- זכויות בניה בלתי מנוצלות: שמאי המבקשת מביאים בחשבון זכויות בניה בלתי מנוצלות מכח תכנית בי/319 בדירות המגורים אשר לא הרחיבו את דירתם.

נוסף על כך, מביאים בחשבון זכויות בניה בלתי מנוצלות מכח תמ"א 38 ותכנית בי/538 שהוכנה מכוחה, זאת ביחס לחלק הבנוי היחסי לכל תת חלקה ביחס לכלל השטח הבנוי בחלקה. לאור המפורט דלעיל, קובעים שמאי המבקשת את שווי המצב הקודם המתוקן ע"ס 49,309,041 ₪ (לעומת 28,913,385 בשומת המשיבה).

תיקון תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה ביחס <u>למצב החדש</u>:

- ערכי שווי: לעמדת שמאי המבקשת שווי מ"ר מבונה הינו בסך 4,500 ₪/מ"ר כפי שנקבע בשומת שמאי המשיבה, ברם סבורים כי השווי הנ"ל משקף שווי התחלתי לקומה ראשונה בסך 3,500 ₪/מ"ר.
- מטלה ציבורית (שטח ציבורי בתחום בנייני המגורים): בהתאם לערכי השווי שפירט ע"ס 9,000/מ"ר, זאת ביחס לשטח הנקוב בשומת המשיבה.

- מטלה ציבורית (הקמת גני ילדים חלופי): לגישתם עלות זו מסתכמת בסך 9,000 ₪/מ״ר ביחס לשטח גני הילדים בהיקף של 767 מ״ר, תוך התחשב בחלק היחסי המשויך למגרש 101 בשיעור 41%, כך שעלות הקמת גני הילדים הינה 2,856,084 ₪ (עלות זו לא קוזזה משווי המצב החדש בשומת שמאי המשיבה).

  אציין, כי טענה זו הוסרה כאמור לעיל, ברם מפורטת כחלק מתיקון התחשיבי ולכן יוצגו ערכי השווי המתוקנים בכפוף להפחתת עלות זו.

- דחייה עד למימוש הזכויות לפרק זמן של 6.5 שנים (לעומת 2 שנים בשומת המשיבה).

- <u>הפחתת</u> דמי השכירות בתקופת הבניה (3.5 שנים) ביחס ל-43 דירות מגורים קיימות המיוחסות לבעלים בחלקות אשר הוקצו במגרש 101 מושא ההכרעה כמפורט דלעיל, תוך היוון דמי השכירות למועד הקובע (6.5 שנים גני ילדים + 1 שנה פינוי מדורג)

  לאור המפורט דלעיל, קובעים שמאי המבקשת את שווי המצב החדש המתוקן ע״ס 50,384,973 ₪ (לעומת 87,378,395 ₪ בשומת המשיבה).

  לאור זאת, סך ההשבחה במגרש 101 נאמד בהיקף של 1,075,932 ₪ (לעומת 58,465,010 ₪ בשומת המשיבה).

15.1.7.6. **<u>סעיף התכלות תוקף התכנית (״השמדה עצמית״)</u>**

בתגובה לעמדת שמאי המשיבה כי אי מתן הפחתה בגין התכלות תוקף התכנית ע״י שמאי המבקשת מונעת משיקולים ריאליים ולא משיקולי זהירות כפי שציינו, טוענים שמאי המבקשת כי אפשרות הארכת חיי התכנית הנטענת ע״י שמאי המשיבה, אינה מבטלת לחלוטין את השפעת סעיף זה על השווי, אלא ייתכן ומפחיתה את השפעתו השלילית.

15.1.7.7. **<u>סבירות ההשבחה בהתאם לטבלת האיזון המצורפת לתכנית בי/517 (בהתייחס לערכי תכנית בי/517)</u>**

בתגובה להפניית שמאי המשיבה לערכי השווי שנקבעו בטבלת ההקצאה המצורפת לתכנית האיחוד והחלוקה בי/517 כתימוכין לעמדתו שערכי השווי שנקבעו בשומת שמאי המבקשת אינם סבירים, טוענים שמאי המבקשת כי בהתאם לפסיקות שניתנו ע״י בתי המשפט עולה כי טבלאות איזון אינן מחייבות את הצדדים בהליכי היטל השבחה מטעמים רבים.

כתימוכין לעמדתם לעמ״נ (חי׳) 41505-10-13 ״עמוס אושרי נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה שומרון״.

יתר על כן, טוענים כי לא למותר לציין שטבלאות האיזון הוכנו תחת הנחיית שמאי הוועדה המקומית, ומאחר וליזם לא היה שום עניין בתוצאתן, שהרי מדובר בהליך טכני בלבד להקצאת הזכויות לעירייה ולבעלים, אשר ממילא כבר הוגדרו בתכנית ועוגנו בחוזה, כך שאין לטבלאות ההקצאה שום משמעות אופרטיבית ולכן חסרות משמעות גם ביחס להליך דנן.

שמאי המבקשת מציינים כי המועד הקובע לטבלאות האיזון הינו אוק׳ 2015, כאשר שווי מ״ר בנוי שנקבע בהם הינו 13,000 ₪/מ״ר ביחס למצב הקודם, זאת לעומת שווי מ״ר בנוי במצב הקודם שנקבע בשומת שמאי המשיבה ע״ס 10,500 ₪/מ״ר. נוסף לכך טוענים כי שווי מ״ר מבונה בטבלת

האיזון נקבע בגבולות 4,200 ₪/מ״ר - 5,000 ₪/מ״ר, זאת ביחס לשווי מ״ר מבונה בסך 5,500 ₪/מ״ר שנקבע בשומת שמאי המשיבה.

15.1.7.8. **<u>התייחסות לתגובת המשיבה לבחינת ההשבחה בהתאם לגישת ההשוואה (חלופה ב׳)</u>**

<u>אופן בחינת ההשבחה בהתאם לשווי עסקות מכר לדירות בנויות במתחם לאחר אישור התכנית</u>

- בתגובה לטענת שמאי המשיבה לכך שמחירי המכירה של דירות בנויות במתחם שנערכו לאחר מועד אישור תכנית בי/517, אשר נלקחו בחשבון ע״י שמאי המבקשת, משקפים את שווי זכויות הבעלים במתחם עפ״י הסכמי ״פינוי בינוי״, ולא את ״שווי השוק האובייקטיבי״ של המקרקעין, גורסים שמאי המבקשת כי כפי שנקבע ע״י ועדות ערר (אשדר, אמבה איילו וקיכל), עסקות מכר לדירות מגורים במתחם פינוי בינוי מהוות עסקאות ראשונות במעלה לקביעת שווי המצב החדש בעסקת פינוי בינוי בגישת ההשוואה הישירה, כסימוכין מפנים להחלטת ערר קיכל[105]. לשיטתם, בניגוד לעמדת שמאי המשיבה, וכפי שנקבע ע״י ועדת הערר לעיל, שווי הקרקע המתקבל מניתוח העסקאות במתחם הינו השווי האובייקטיבי של המקרקעין, שכן הן מגלמות בחובן את כלל הרכיבים של עסקאות פינוי בינוי, בראייתו של קונה מרצון בשוק החופשי.

  בתגובה לעמדת שמאי המשיבה כי מחירי התמורה במתחם הנדון משקפים צפי לקבלת דירה עתידית בהתאם להסכם פינוי בינוי שנחתם בין היזם דאז לבעלים בשנת 2009, טוענים שמאי המבקשת כי טענה זו שגויה וסותרת את המציאות, שהרי אין סביר כי במידה והיו נחתמים הסכמים נוספים במועדים מאוחרים יותר, אזי הדיירים היו מקבלים תמורה גדולה יותר ממה שקיבלו בפועל, הואיל והזכויות שאושרו לא היו מספיקות ליצירת הכדאיות הכלכלית הנדרשת למימוש הפרויקט והפרויקט כולו היה הופך לאות מתה לשנים רבות עוד יותר.

  לשיטתם, כפי שנקבע ע״י ועדות ערר, פרויקט פינוי בינוי אינו בר השוואה ביחס לפרויקטים אחרים, גם במובן של מחירי השוק. לפיכך, עסקות ההשוואה מהמתחם הנדון מגלמות את כלל הסיכונים ליזם כדוגמת היטל ההשבחה החל עליו, שכן רק כך ניתן להוציא את הפרויקט לפועל. לאור האמור, סבורים שמאי המבקשת כי עסקות ההשוואה מהמתחם משקפות את שווי השוק בצורה האופטימלית.

- <u>ניתוח עסקות מכר של דירות במתחם</u>:

- בתגובה לטענת שמאי המשיבה כי שמאי המבקשת התעלמו מ-4 עסקות מכר שבוצעו עובר למועד עסקת המכר הראשונה שפורטה בשומתם לבחינת שווי המצב הקודם, והצגת תחשיב שווי יח״ד ממוצעת במצב הקודם על בסיס עסקות המכר דלעיל, טוענים שמאי המבקשת כי לא ניתן להקיש מעסקאות אלו על שווי דירת מגורים ישנה במצב הקודם, שהרי הליכי תכנון תכנית בי/517 השפיעו על מחיר המכירה, ומשכך טענות המשיבה חסרות ערך שמאי ושגויות מיסודן.

[105] ״ובגישה זו נמדדת תגובת השוק לתכנית החדשה באופן ישיר שאינו מצריך התאמות רבות. גישת ההשוואה הישירה נחשבת לנכונה והרצויה ביותר, הן על פי התקינה השמאית והן לפי פסיקה ענפה״.

- בתגובה לטענת שמאי המשיבה לכך שעסקות מכר מס׳ 2 (7131/118/5) ומס׳ 4 (7131/115/2) מיוחסות למכר חלק יחסי בדירות המגורים, טוענים שמאי המבקשת כי בהתאם לפלט רשות המיסים עולה כי עסקאות אלה מיוחסות למכר הדירות בשלמותן.

- בתגובה לטענת שמאי המשיבה כי קיימת שונות עצומה בין נתוני השווי של הדירות במתחם המיוחסות לאחר אישור תכנית בי/517, עד כדי סטיות של למעלה מ-100% במחיר הדירה, זאת ביחס לאותה קבוצת מחירים (ר׳ עסקאות מס׳ 8-14 המפורטות בפרק התגובות המיוחסות לשמאי המשיבה - חלופה ב׳), ולכן לא ניתן להתבסס על נתונים אלה לצורך אומדן שווי המצב החדש, טוענים שמאי המבקשת כי ככל וטוען שמאי המשיבה כי אין לבסס את אומדן שווי המצב החדש בהתאם לעסקאות אלה, הרי שאין זה מובן מדוע בחר להוכיח את טענתו לשווי המצב החדש בהתבסס על בסיסן של עסקאות אלה בדיוק.
לשיטתם, מרבית מעסקות ההשוואה לעיל מועדן הינו מאמצע שנת 2017, דהיינו כמעט שנתיים לאחר המועד הקובע, ואף על פי כן נלקחו בחשבון ע״י שמאי המשיבה בהתאמת זמן של שנה בלבד.
לגישתם, ככל ולעמדת שמאי המשיבה יש לנקוט בהתאמת זמן ביחס לעסקאות אלו, הרי שהדרך הנכונה והמדויקת הינה מתן התאמת זמן ביחס לכל עסקה לחוד, באופן שיישום האמור יוביל לשווי ממוצע ליח״ד ע״ס 1,097,000 ₪ במעוגל לעומת שווי יח״ד במצב הקודם הנאמד בסך 1,110,000 ₪ בשומתם. לראייתם, יוצא אפוא כי יישום האמור, יוביל למסקנה שגם לשיטת שמאי המשיבה התכנית איננה כלכלית במועד הקובע.

- בתגובה לטענת שמאי המשיבה לכך שטענת שמאי המבקשת להיעדר השבחה בתכנית בי/517 איננה הגיונית, שכן משמעות הטענה הינה שהועדה המחוזית אישרה תכנית פינוי בינוי שאינה כלכלית, טוענים שמאי המבקשת כי הוועדה המחוזית אישרה תכנית כלכלית בהנחה כי היטל ההשבחה הוא אפס. לדידם, היות והוועדה המקומית הצהירה כי תיגבה היטל השבחה ולא תיתן פטור, אזי התכנית שאושרה הפכה ללא כלכלית.

<u>סבירות ההשבחה</u>

לשיטת שמאי המבקשת, לאורך השנים נערכו במתחם עסקות מכר למכירת הזכויות בדירות הבעלים הבנויות, המשקפות את שווי המצב החדש כפי שהוערך ע״י קונה מרצון.

לעמדתם, אף אם ננקוט בגישה מחמירה לבחינת ערכי שווי לדירת מגורים ממוצעת במצב החדש, היינו בחינת השווי בהתאם לעסקות המכר המאוחרות ביותר שנערכו בשנת 2020, אזי השווי נאמד בכ-1,320,000 ₪. באשר למצב החדש, אם ננקוט בגישה מחמירה כאמור, לפיה שווי המצב הקודם ייבחן בהתאם לשומת הועדה, אזי השווי נאמד ע״ס כ-666,000 ₪ ליח״ד[106].

לשיטתם, מכאן שבהתאם לעסקות המכר שנערכו במתחם דנן, עולה כי ההשבחה לדירה בנויה הינה בסך כ-645,000 ₪ לכל היותר, כך שהיטל ההשבחה לדירה בנויה מסתכם ב-327,000 ₪ וביחס ל-104 דירות הבעלים ההשבחה נאמדת בסך 34,008,000 ₪ בלבד.

שמאי המבקשת מציינים כי במידה ויובא בחשבון התאמת זמן ביחס לשווי המצב הקודם המיוחס לדירת מגורים בנויה כפי שנקבע בשומתם ע״ס 920,000 ₪ ליח״ד, זאת לפרק זמן של 4 שנים בשיעור

[106] שווי מצרפי למגרשי התמורה בשומת הועדה - 69,279,165 ₪ ביחס ל-104 דירות הבעלים.

ריבית שנתית 4%, אזי מתקבל שווי דירה ממוצעת במצב הקודם ע"ס כ-780,000 ₪, ומכאן ההשבחה נאמדת בכ-540,000 ₪ והיטל ההשבחה לדירה בנויה ע"ס 270,000 ₪ בלבד המשקפת היטל השבחה כולל במתחם עבור 104 דירות המגורים הבנויות בסך 28,080,000 ₪ בלבד.

15.2. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

15.2.1. **<u>אופן בחינת שווי המצב החדש</u>**

שמאי המשיבה מביא בחשבון לצורך בחינת שווי המצב החדש את הזכויות המוקנות במסגרת התכנית הנדונה, המיוחסות למגרש 101 מושא ההכרעה, כדלקמן:

<u>שטח עיקרי דירתי</u>

שטח המשיבה מביא בחשבון שטח עיקרי בהיקף של 17,860 מ"ר בהתאם לטבלת הזכויות בתכנית.

<u>שטחי ממ"דים</u>

בהתאם להוראות התכנית, תותר הקמת 188 יח"ד במגרש 101 מושא ההכרעה.

בהתאם למפורט במצב הקודם, סך דירות הבעלים שהוקצו במגרש 101 הינן 43 דירות, דהיינו יתרת הדירות המיוחסות ליזם הינן בהיקף של 145 יח"ד.

לשיטת שמאי המשיבה, כמפורט בהרחבה בסעיף 14.1.2 להכרעה, יש להחיל פטור מהיטל השבחה ביחס לממ"דים המיוחסים לדירות הבעלים, ואילו ביחס ליתרת הממ"דים המשויכים לדירות היזם סבור כי יש לחייב בגינן בהיטל השבחה.

לאור זאת, בוחן שמאי המשיבה את שטחי הממ"דים בגינם יש לחייב בהיטל השבחה כנגזרת של יחס דירות היזם מתוך סך הדירות הכולל, קרי בשיעור של כ-77.12% (145/188 יח"ד), זאת ביחס לשטח ממ"ד ממוצע בהיקף של 12.5 מ"ר, ומשכך נקבע שטח ממ"ד ליח"ד בהיקף של 9.641 מ"ר, ובהתאמה לסך דירות המגורים המיוחסות במגרש 101 בהיקף של 188 יח"ד, נקבע השטח הכולל לממ"דים בגינם יש להחיל חיוב בהיטל השבחה בסך כ-1,813 מ"ר.

<u>מרפסת זיז</u>

בהתאם לטבלת זכויות התכנית בהיקף של 2,256 מ"ר (12 מ"ר ליח"ד).

<u>מרפסת גג</u>

חישוב שטח מרפסת הגג מהווה נגזרת של שטחה העיקרי ושטחי הממ"דים של קומה 23 ביחס לקומה 24, זאת ביחס ל-2 בנייני המגורים שהוקצו במגרש 101, כך שפערי תכסיות אלה יוצרות את מרפסת הגג בהיקף של 430 מ"ר.

<u>מקדם התאמה לקומה</u>

שמאי המשיבה נוקט במקדם התאמה לכל עלייה בקומה ביחס לקומה מתחתיה בשיעור של 2.2% לקומה, באופן חישוב לינארי.

15.2.2. **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המשיבה אומד שווי מ״ר מבונה בגישת ההשוואה, בהתבסס על עסקות מכר למגרשים ריקים למגורים הכוללים בחלקם שימושי מסחר ותעסוקה, וממוקמים בשכונת דרום חדש הסמוכה לחוף הים.

כמו כן, מפרט ערכי שווי נוספים לדירות מגורים בנויות, בהתבסס על נתוני מכירה של דירות בפרויקט מגורים ברח׳ ניסנבוים 37, המצוי מדרום מערב למגרש מושא ההכרעה.

להלן פירוט נתוני השווי אשר פורטו בשומתו של שמאי המשיבה:

עסקות מכר למגרשי מגורים בלבד לבנייה רוויה[107], שכונת דרום חדש

גו״ח	מגרש	מועד העסקה	שטח המגרש	היקף יח״ד	זכויות בניה (מ״ר)			שטח אקו׳	חלק הנכס הנמכר	מחיר מכירה (ללא מע״מ)		
					עיקרי	ממ״ד	מרפ. זיז			תמורה	שווי קרקע ליח״ד	שווי מ״ר מבונה אקו׳
					1	1	0.4					
7121/31	113	08/05/2011	3,400	90	7,618	1,125	1,260	9,247	100%	₪ 59,130,000	₪ 657,000	₪ 6,395
7121/33	115	08/02/2015	2,662	164	15,620	2,050	1,968	18,457	100%	₪ 78,762,640	₪ 480,260	₪ 4,267
7121/35	112	07/09/2015	3,301	142	13,164	1,775	1,988	15,734	100%	₪ 96,560,000	₪ 680,000	₪ 6,137
7121/33	115	10/10/2016	2,662	164	15,620	2,050	2,296	18,588	100%	₪ 114,612,000	₪ 698,854	₪ 6,166
ממוצע		**23/09/2014**									**₪ 629,028**	**₪ 5,741**

הערות ברמת הטבלה:

- במועד ביצוע העסקאות טרם בוצע פיתוח סביבתי במתחם.
- תכנית בי/4/450 מחייבת בהקמת חניות אורחים תת״ק בשיעור של 20% מסך החניות.
- פירוט היקף קומות עיליות בכל מגרש: מגרש 112 - 38 קומות. מגרש 113 - 25 קומות. מגרש 115 - 38 קומות.

עסקות מכר[108] המיוחסות למגרשים ריקים בייעוד משולב למגורים, מסחר ותעסוקה[109]

גו״ח	מגרש	מועד העסקה	שטח המגרש	היקף יח״ד	זכויות בניה (מ״ר)					שטח אקו׳	מחיר מכירה (ללא מע״מ)	
					מגורים	מסחר	תעסוקה	ממ״ד	מרפ. זיז		תמורה	שווי מ״ר מבונה אקו׳
					1	0.8	0.3	1	0.4			
7121/54	750	15/04/2015	2,855	83	7,920	800	2,000	1,038	1,162	10,662	₪ 57,181,818	₪ 5,363
7121/56	761	15/04/2015	2,777	116	11,000	800	2,000	1,450	1,624	14,340	₪ 74,567,382	₪ 5,200
7121/59	763	15/04/2015	3,814	176	16,720	1,100	2,000	2,200	2,464	21,386	₪ 103,069,824	₪ 4,820
ממוצע		**15/04/2015**						12.5	14			**₪ 5,128**

הערה ברמת הטבלה:

- במועד ביצוע העסקאות טרם בוצע פיתוח סביבתי במתחם.
- פירוט היקף קומות עיליות בכל מגרש: מגרש 750 - 21 קומות. מגרש 761 - 28 קומות. מגרש 763 - 41 קומות.

[107] לפי תכנית בי/4/450.
[108] הממכר מהווה את המגרש בשלמותו.
[109] לפי תכנית בי/4/450.

עסקות מכר[110] המיוחסות למגרשים ריקים בייעוד משולב למגורים, מסחר ותעסוקה[111]

גו"ח	מגרש	מועד העסקה	שטח המגרש	היקף יח"ד	זכויות בניה (מ"ר)				שטח אקו'	מחיר מכירה (ללא מע"מ)		
					מגורים	מסחר	תעסוקה	ממ"ד	מרפ. זיז	תמורה	שווי קרקע ליח"ד	שווי מ"ר מבונה אקו'
								12.5	14			
								1	0.4			
7121/59	763	27/11/2016	3,814	81	7,820	0	0	1,013	1,098	9,272	₪ 65,148,942	₪ 804,308	₪ 7,027
7121/59	763	06/04/2017	3,814	10	890	0	0	125	158	1,078	₪ 7,612,003	₪ 761,200	₪ 7,060
ממוצע		**31/01/2017**										**782,754** ₪	**7,043** ₪

לגישת שמאי המבקשת, בהתאם לערכי השווי המפורטים לעיל, ובהתחשב בהתאמות שונות הנדרשות ביחס לכלל עסקות המכר נשוא ההשוואה כגון, זמן, מיקום, תכנון, מצב פיתוח סביבתי, בעיית מי תהום, וחיוב בהתקנת מקומות חניה לאורחים/חניה ציבורית, וכן התאמה לעירוב שימושים ביחס לחלק מעסקות ההשוואה, **ראוי לאמוד שווי <u>ממוצע</u> למ"ר מבונה אקו' למגורים בסך 5,000 ₪/מ"ר ביחס למועד הקובע לתכנית דנן, המשקף שווי בסיסי התחלתי ע"ס 4,000 ₪ למ"ר בקומה ראשונה.**

כאמור, שמאי המבקשת מפרטים ערכי שווי נוספים לדירות מגורים בנויות, בהתבסס על נתוני מכירה של דירות בפרויקט מגורים ברח' ניסנבוים 37 (גו"ח 7129/60,61,21), תוך מתן מקדם התאמה בין שטח הדירה לפי חוק מכר לבין שטח הדירה לרישוי (היתר בניה), כדלקמן:

- <u>נתוני מכירה לדירות מגורים בפרויקט בשנים 2015-2016:</u>

תאריך עסקה	מספר דירה	קומה	טיפוס	מס' חדרים	שטח חוק מכר	שטח מרפסת	שטח משוקלל	מחיר חוזה ללא מע"מ	מחיר למ"ר משוקלל
09/01/2015	50	13	3ב	3	86	29	97.6	₪ 1,483,051	₪ 15,195
28/01/2015	77	20	4א	4	102	17	108.8	₪ 1,408,475	₪ 12,946
03/02/2015	129	33	4ב	4	105	32	117.8	₪ 1,949,153	₪ 16,546
26/02/2015	125	32	5	5	119	28	130.2	₪ 2,033,898	₪ 15,621
08/03/2015	42	11	3א	3	86	14	91.6	₪ 1,326,271	₪ 14,479
03/04/2015	63	16	4א	4	102	17	108.8	₪ 1,406,780	₪ 12,930
03/05/2015	41	11	3א	3	86	14	91.6	₪ 1,271,186	₪ 13,878
11/05/2015	55	14	3א	3	86	14	91.6	₪ 1,364,407	₪ 14,895
17/05/2015	13	4	4א	4	102	17	108.8	₪ 1,461,864	₪ 13,436
28/05/2015	1	1	3ב	3	86	29	97.6	₪ 1,144,068	₪ 11,722
17/06/2015	5	2	3א	3	86	14	91.6	₪ 1,186,441	₪ 12,952
22/06/2015	44	11	3א	3	86	14	91.6	₪ 1,368,644	₪ 14,942
23/06/2015	7	2	3א	3	86	14	91.6	₪ 1,188,475	₪ 12,975
23/06/2015	23	6	3א	3	86	14	91.6	₪ 1,228,814	₪ 13,415
23/06/2015	73	19	3א	3	86	14	91.6	₪ 1,440,678	₪ 15,728
12/07/2015	97	25	4ב	4	105	32	117.8	₪ 2,179,487	₪ 18,502
16/07/2015	14	4	4א	4	102	17	108.8	₪ 1,449,153	₪ 13,319
16/07/2015	22	6	3א	3	86	14	91.6	₪ 1,203,390	₪ 13,137
17/07/2015	6	2	3א	3	86	14	91.6	₪ 1,182,203	₪ 12,906
27/07/2015	15	4	4א	4	102	17	108.8	₪ 1,453,390	₪ 13,358

[110] הממכר מהווה חלק מסוים מכלל יחידות הדיור במגרשים.
[111] לפי תכנית בי/4/450.

27/07/2015	38	51	3א	10	3	86	14	91.6	₪ 1,292,373	₪ 14,109
01/08/2015	51	82	3ב	13	3	86	29	97.6	₪ 1,355,932	₪ 13,893
17/08/2015	47	88	4א	12	4	102	17	108.8	₪ 1,567,797	₪ 14,410
12/09/2015	71	24	3א	18	3	86	14	91.6	₪ 1,410,256	₪ 15,396
09/10/2015	31	8	4א	8	4	102	17	108.8	₪ 1,500,000	₪ 13,787
15/10/2015	35	9	3ב	9	3	86	29	97.6	₪ 1,423,726	₪ 14,587
28/10/2015	18	5	3ב	5	3	86	29	97.6	₪ 1,360,170	₪ 13,936
28/10/2015	39	10	3א	10	3	86	14	91.6	₪ 1,292,373	₪ 14,109
28/10/2015	54	14	3א	14	3	86	14	91.6	₪ 1,367,521	₪ 14,929
10/11/2015	79	20	4א	20	4	102	17	108.8	₪ 1,681,907	₪ 15,459
24/11/2015	43	11	3א	11	3	86	14	91.6	₪ 1,306,838	₪ 14,267
24/11/2015	74	19	3א	19	3	86	14	91.6	₪ 1,419,419	₪ 15,496
25/11/2015	70	18	3א	18		86	14	91.6	₪ 1,394,017	₪ 15,219
01/12/2015	19	5	3ב	5	3	86	29	97.6	₪ 1,254,237	₪ 12,851
08/12/2015	62	16	4א	16	4	102	17	108.8	₪ 1,597,458	₪ 14,683
24/12/2015	90	23	3א	23	3	86	14	91.6	₪ 1,482,906	₪ 16,189
04/01/2016	75	19	3א	19	3	86	14	91.6	₪ 1,427,350	₪ 15,582
08/01/2016	12	3	3א	3	3	86	14	91.6	₪ 1,376,068	₪ 15,023
12/01/2016	46	12	4א	12	4	102	17	108.8	₪ 1,615,385	₪ 14,847
17/01/2016	37	10	3א	10	3	86	14	91.6	₪ 1,452,991	₪ 15,862
07/02/2016	24	6	3א	6	3	86	14	91.6	₪ 1,405,983	₪ 15,349
21/02/2016	86	22	3א	22	3	86	14	91.6	₪ 1,461,538	₪ 15,956
10/03/2016	56	14	3א	14	3	86	14	91.6	₪ 1,517,094	₪ 16,562
14/03/2016	11	3	3א	3	3	86	14	91.6	₪ 1,324,786	₪ 14,463
17/03/2016	21	6	3א	6	3	86	14	91.6	₪ 1,405,983	₪ 15,349
20/03/2016	60	15	3א	15	3	86	14	91.6	₪ 1,517,094	₪ 16,562
28/03/2016	103	26	4ג	26	4	105	23	114.2	₪ 1,863,248	₪ 16,316
01/04/2016	75	19	3א	19	3	86	14	91.6	₪ 1,427,350	₪ 15,582
04/04/2016	101	26	4ג	26	4	105	23	114.2	₪ 2,008,547	₪ 17,588
17/04/2016	82	21	3ב	21	3	86	29	97.6	₪ 1,679,487	₪ 17,208
17/04/2016	88	22	3א	22	3	86	14	91.6	₪ 1,692,308	₪ 18,475
10/05/2016	105	27	4ג	27	4	105	23	114.2	₪ 1,882,051	₪ 16,480
11/05/2016	59	15	3א	15	3	86	14	91.6	₪ 1,388,889	₪ 15,163
18/05/2016	117	30	4ג	30	4	105	23	114.2	₪ 2,072,650	₪ 18,149
22/05/2016	17	5	3ב	5	3	86	29	97.6	₪ 1,220,513	₪ 12,505
11/06/2016	45	12	4א	12	4	102	17	108.8	₪ 1,794,872	₪ 16,497
15/06/2016	76	19	3א	19	3	86	14	91.6	₪ 1,568,376	₪ 17,122
19/06/2016	87	22	3א	22	3	86	14	91.6	₪ 1,496,453	₪ 16,337
02/07/2016	24	6	3א	6	3	86	14	91.6	₪ 1,405,983	₪ 15,349
18/07/2016	91	23	3א	23	3	86	14	91.6	₪ 1,504,274	₪ 16,422
27/07/2016	95	24	5	5	5	119	28	130.2	₪ 2,115,385	₪ 16,247
01/08/2016	12	3	3א	3	3	86	14	91.6	₪ 1,376,068	₪ 15,023
25/08/2016	102	26	4ג	26	4	105	23	114.2	₪ 1,876,068	₪ 16,428
10/09/2016	118	30	4ג	30	4	105	23	114.2	₪ 1,944,444	₪ 17,027
29/09/2016	106	27	4ג	27	4	105	23	114.2	₪ 1,876,068	₪ 16,428
05/10/2016	105	27	4ג	27	4	105	23	114.2	₪ 1,882,051	₪ 16,480
09/10/2016	118	30	4ג	30	4	105	23	114.2	₪ 1,944,444	₪ 17,027
30/10/2016	108	27	4ג	27	4	105	23	114.2	₪ 2,064,103	₪ 18,074

06/11/2016	45	12	4א	4	102	17	108.8	₪ 1,794,872	₪ 16,497
19/12/2016	110	28	5	5	119	28	130.2	₪ 2,119,658	₪ 16,280
31/12/2015	ממוצע	15.2	5	3.4	93.41	18.63	100.87	₪ 1,541,988	₪ 15,235
מקדם המרה משטח לפי חוק מכר לשטח דירתי לרישוי (עיקרי + ממ"ד) :									
הפרש של 10.65% בין שטח חוק מכר לשטח דירתי לרישוי =									1.1015 *
מחיר ממוצע ל-1 מ"ר משוקלל (ללא מע"מ) - לפי שטחים לרישוי									**₪ 16,782**

- נתוני מכירה לדירות מגורים בפרויקט בשנת 2017 :

תאריך	מספר דירה	קומה	טיפוס	סוג דירה/ מס חדרים	שטח חוק מכר 1	שטח מרפסת 0.4	שטח משוקלל	מחיר חוזה ללא מע"מ	
								סה"כ	למ"ר משוקלל
05/01/2017	122	31	4ג	4	105	23	114.2	₪ 1,944,444	₪ 17,027
14/02/2017	80	20	4א	4	102	17	108.8	₪ 1,965,812	₪ 18,068
30/04/2017	107	27	4ג	4	105	23	114.2	₪ 1,764,957	₪ 15,455
25/05/2017	119	30	4ג	4	105	23	114.2	₪ 1,923,077	₪ 16,840
29/05/2017	134	34	4ג	4	105	23	114.2	₪ 1,995,726	₪ 17,476
18/06/2017	10	3	3א	3	86	14	91.6	₪ 1,384,615	₪ 15,116
22/06/2017	104	26	4ג	4	105	23	114.2	₪ 1,991,453	₪ 17,438
25/06/2017	145	37	4ב	4	105	32	117.8	₪ 2,461,538	₪ 20,896
26/06/2017	120	30	4ג	4	105	23	114.2	₪ 2,094,017	₪ 18,336
09/08/2017		31	4ג	4	105	23	114.2	₪ 2,128,205	₪ 18,636
23/08/2017	123	31	4ג	4	105	23	114.2	₪ 2,000,000	₪ 17,513
19/11/2017	24	6	3א	3	86	14	91.6	₪ 1,508,547	₪ 16,469
26/11/2017	98	25	4ב	4	105	32	117.8	₪ 2,042,735	₪ 17,341
10/08/2017	ממוצע	25	-	-	101.8	22.538	110.862	₪ 1,938,856	₪ 17,432
מקדם המרה משטח לפי חוק מכר לשטח דירתי לרישוי (עיקרי + ממ"ד) :									
הפרש של 10.15% בין שטח חוק מכר לשטח דירתי לרישוי =									1.1015 *
מחיר ממוצע ל-1 מ"ר משוקלל (ללא מע"מ) - לפי שטחים לרישוי									**₪ 19,201**

- נתוני מכירה לדירות מגורים בנות 3 חדרים בפרויקט בשנים 2019-2018 :

תאריך	מספר דירה	קומה	טיפוס	סוג דירה/ מס חדרים	שטח - לפי חוק מכר			מחיר מכירה	
					דירתי 1	מרפסת 0.4	משוקלל	סה"כ	סה"כ	למ"ר משוקלל
20/02/2018		17	3ב	3	86	29	97.6	₪ 1,900,000	₪ 1,623,932	₪ 16,639
05/03/2018		7	3א	3	86	14	91.6	₪ 1,730,000	₪ 1,478,632	₪ 16,142
17/04/2018		7	3א	3	86	14	91.6	₪ 1,820,000	₪ 1,555,556	₪ 16,982
14/03/2019		15	3א	3	86	14	91.6	₪ 1,850,000	₪ 1,581,197	₪ 17,262
07/04/2019		17	3ב	3	86	29	97.6	₪ 1,800,000	₪ 1,538,462	₪ 15,763
11/04/2019		13	3ב	3	86	29	97.6	₪ 1,800,000	₪ 1,538,462	₪ 15,763
15/04/2019		21	3ב	3	86	29	97.6	₪ 2,000,000	₪ 1,709,402	₪ 17,514
22/05/2019		9	3ב	3	86	29	97.6	₪ 1,870,000	₪ 1,598,291	₪ 16,376
20/06/2019		22	3א	3	86	14	91.6	₪ 1,895,000	₪ 1,619,658	₪ 17,682
10/12/2018	ממוצע	14.2	-	3	86.0	22.3	94.9	₪ 1,851,667	₪ 1,582,621	₪ 16,680
מקדם המרה משטח לפי חוק מכר לשטח דירתי לרישוי (עיקרי + ממ"ד) :										
הפרש של 10.15% בין שטח חוק מכר לשטח דירתי לרישוי =										1.1015 *
מחיר ממוצע ל-1 מ"ר משוקלל - לפי שטחים לרישוי										**₪ 18,373**

- נתוני מכירה לדירות מגורים בנות 4 חדרים בפרויקט בשנים 2019-2018 :

תאריך	מספר דירה	קומה	טיפוס	סוג דירה/ מס חדרים	שטח - לפי חוק מכר			מחיר מכירה		
					דירתי 1	מרפסת 0.4	משוקלל	סה"כ	סה"כ	למ"ר משוקלל
28/02/2018	99	25	4ב	4	105	32	117.8	₪ 2,350,000	₪ 2,008,547	₪ 17,050
13/08/2018	138	35	4ג	4	105	23	114.2	₪ 2,410,000	₪ 2,059,829	₪ 18,037
28/02/2018	99	25	4ב	4	105	32	117.8	₪ 2,350,000	₪ 2,008,547	₪ 17,050
06/06/2018	133	34	4ג	4	105	23	114.2	₪ 2,650,000	₪ 2,264,957	₪ 19,833
13/08/2018	138	35	4ג	4	105	23	114.2	₪ 2,410,000	₪ 2,059,829	₪ 18,037
03/10/2018		31	4ג	4	105	23	114.2	₪ 2,450,000	₪ 2,094,017	₪ 18,336
16/10/2018	114	29	4ב	4	105	32	117.8	₪ 2,450,000	₪ 2,094,017	₪ 17,776
19/11/2018	135	34	4ג	4	105	23	114.2	₪ 2,390,000	₪ 2,042,735	₪ 17,887
25/11/2018	137	35	4ג	4	105	23	114.2	₪ 2,575,000	₪ 2,200,855	₪ 19,272
03/03/2019		16	4א	4	102	17	108.8	₪ 2,130,000	₪ 1,820,513	₪ 16,733
21/05/2019		16	4א	4	102	17	108.8	₪ 2,180,000	₪ 1,863,248	₪ 17,125
14/07/2019	130	33	4ב		105	32	117.8	₪ 2,655,000	₪ 2,269,231	₪ 19,263
19/11/2018	ממוצע	29	-	4.0	104.5	25.0	114.5	₪ 2,416,667	₪ 2,065,527	₪ 18,033
מקדם המרה לשטח דירתי (עיקרי + ממ"ד + מרפ.) משוקלל										
הפרש של 10.15% בין שטח חוק מכר לשטח דירתי לרישוי =										1.10150*
מחיר ממוצע ל-1 מ"ר משוקלל - לפי שטחים לרישוי										**19,864 ₪**

15.2.3. **דחייה למימוש הזכויות במצב החדש**

לעמדת שמאי המשיבה, פרק הזמן הראוי שיש ליתן לדחייה עד למימוש הזכויות, נובע לאור הצורך באישור תכנית איחוד וחלוקה מחדש, כאשר לשיטתו תנאי השלביות המנויים בתכנית לרבות מציאת פתרון חלופי לשימושים הציבוריים בחלקה 109 (גני ילדים - שלב ביצוע מס' 1) תיערך במקביל להכנת תכנית איחוד וחלוקה מחדש באופן התואם את השימוש המיטבי במתחם שבנדון, ומשכך אין ליתן דחייה נוספת אלא חופפת זו לזו.
לראייתו, משך הזמן הראוי לאישור תכנית איחוד וחלוקה למתחם דנן, שבו כלל דירות המגורים המיוחסות לבעלים בעלות שטח בסיסי זהה וכן קיים יזם יחיד המקדם את הכנת התכנית, הינו 2 שנים לכל היותר בריבית שנתית בשיעור 5%.

15.2.4. **שווי בשימוש בהתייחס לדירות המגורים הקיימות המשויכות למגרש 101 מושא ההכרעה**

לעמדת שמאי המשיבה, מתודולוגיית חישוב ההשבחה בשומתו מיוחסת ל"שיטה הקלאסית", דהיינו לפי סך שווי מגרשי המגורים בהתייחס לכל מדרגת השבחה בהליך דנן.

לדידו, בגישה זו שווי הנכס מוערך לפי השווי האובייקטיבי של זכויות הבניה המוקנות בו, משכך סבור כי אין כל רלוונטיות למרכיב העלות של היזם בגין תשלומי דמי שכירות לבעלים המתפנים מדירותיהם, שכן מרכיב זה אינו משפיע על השווי האובייקטיבי של הקרקע.
בהתאם לאמור, גורס כי הכללת מרכיב עלות תשלום דמי שכירות לבעלים בתקופת הבניה לצורך אומדן שווי הנכס, כפי שהובא בחשבון בשומת שמאי המבקשת, שגויה מעיקרה.

לשיטתו, לצורך בחינת שווי המגרש מושא ההכרעה במצב החדש, יש להביא בחשבון שווי בשימוש בהתייחס ל-43 יח"ד הקיימות המיוחסות לבעלים אשר הקצאתם ניתנה במגרש דנן, זאת בכפוף למשך הדחייה להכנת תכנית איחוד וחלוקה במתחם, קרי 2 שנים.

לדידו, דמי השכירות מסתכמים ב-2,000 ₪/חודש ליח"ד, כך שבכפוף למשך הדחייה המפורט לעיל ולריבית שנתית בשיעור 5%, מתקבל שווי בשימוש ל-43 דירות הבעלים במגרש בסך 1,960,275 ₪.

15.2.5. **<u>הפחתה בגין הקמת שטחים ציבוריים בתחום בנייני המגורים</u>**

שמאי המשיבה מפנה לחלקים רלוונטיים מתוך ההסכם שנכרת בין היזם לעירייה להקמת גנים ציבוריים ושטחי רצפה מיום 15.09.2019, כדלקמן:

1. השטחים הציבוריים המיועדים לעירייה בבנייני המגורים מסתכמים בשטח של 400 מ״ר שטחי רצפה (השטח מיוחס לכלל המתחם הנדון).
2. רמת הגימור של השטחים הציבוריים הנ״ל לא תפחת מרמת הגימור של דירות המגורים שבפרויקט (סע׳ 8 לחוזה).
3. העירייה לא תגבה היטלים ואגרות (היטלי סלילה, תיעול ושצ״פ) בגין השטחים הציבוריים (סע׳ 27.1 לחוזה), באופן שבמסגרת היתר הבניה להקמת גני הילדים החדשים לא ישולמו אגרות והיטלים.
4. עלות בניית גני הילדים החדשים החלופיים לא תקוזז מההשבחה והיזם מנוע מלטעון כל טענה בנושא זה (סע׳ 27.1 לחוזה).
5. עלות בניית השטחים הציבוריים בבנייני המגורים (״שטחי רצפות״) תקוזז מההשבחה, הקיזוז יהא בהתאם לעלות בניה שתיקבע ע״י שמאי הועדה (סע׳ 27.1 לחוזה).
6. תשלומי מע״מ בגין הקמת שטחי הציבור ישולמו ע״י היזם, והיזם לא יהיה רשאי לדרוש מהעירייה השתתפות ו/או תשלום מע״מ כלשהו (סע׳ 27.2 לחוזה).

במסמך התגובה לשומה אחרת, טוען שמאי המשיבה כי בשומתו נפלה שגגה, שכן הערכת עלות הבניה הציבורית בבנייני המגורים הוערכה לפי רמת מעטפת ללא גימור פנימי מלא, משכך מציג תחשיב מתוקן פרטני לעלות דנן ביחס לכל מדרגת השבחה.

אציין, כי שמאי המשיבה מייחס בשומתו שטח ציבורי בבנייני המגורים המשויכים למגרש 101 בהיקף של 155 מ״ר (עיקרי + שירות), כאשר במסמך התגובה נטען על ידו כי נכון לחשב את סך עלות הבניה הציבורית בהתאם לשטח שאושר בפועל בבקשה להיתר בניה.

בהתייחס לפירוט התפלגות השטחים במגרש מושא ההכרעה אשר הציג, מסתכם השטח הכולל בהיקף של 153.55 מ״ר עיקרי ושירות (עיקרי 140.29 מ״ר, שירות 13.26 מ״ר).

יוער כי התחשיב המתוקן המצורף למסמך התגובה, נערך עבור שטח ציבורי בהיקף של 155 מ״ר (עיקרי + שירות).

להלן התחשיב המתוקן לעלות הבניה הציבורית בתחום בנייני המגורים במגרש מושא ההכרעה:

מהות	תיאור	תעריף	עלות כוללת
בניה ישירה - מעטפת	155 מ״ר	4,530 ₪/מ״ר	702,150 ₪
בניה ישירה - גימור פנימי - בסטנדרט בסיסי	155 מ״ר	1,310 ₪/מ״ר	203,050 ₪
חיבור חשמל	155 מ״ר	30 ₪/מ״ר	4,650 ₪
תכנון	3%	905,200 ₪	27,156 ₪
תקורה	5%	905,200 ₪	45,260 ₪
מימון	3.5%	982,266 ₪	34,379 ₪
סה״כ			**1,016,645** ₪

אציין, כי שמאי המשיבה ערך תחשיב פרטני לעלות הקמת השטחים הציבוריים באופן שבתחשיב המתוקן שהציג בהתייחס לשוויו הכולל של המגרש מושא ההכרעה לא הוטמע השינוי דנן, משכך בתחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה, תוצג עלות זו כמפורט בשומתו.

15.2.6. **תחשיב שווי מצב חדש**

קומה	כמות יח"ד ב-2 בניינים	שטח דירתי ממוצע	זכויות בניה (מ"ר)					מקדמי התאמה			שטח ז"ב משוקלל ומתואם	סה"כ שווי לפי שווי בסיס התחלתי 4,000 ₪/מ"ר
			עיקרי	ממ"ד	מרפ. זיז	מרפ. גג	משוקלל	קומה - 2.2% לקומה	תכנון \ שוליות	סה"כ		
			95	9.641	12							
			1	1	0.4	0.4						
1	8	104.64	760	77.13	96	0	875.33	1	1	1	875.33	₪ 3,502,111
2	8	104.64	760	77.13	96	0	875.33	1.022	1	1.022	894.79	₪ 3,579,157
3	8	104.64	760	77.13	96	0	875.33	1.044	1	1.044	914.05	₪ 3,656,204
4	8	104.64	760	77.13	96	0	875.33	1.066	1	1.066	933.31	₪ 3,733,250
5	8	104.64	760	77.13	96	0	875.33	1.088	1	1.088	952.57	₪ 3,810,296
6	8	104.64	760	77.13	96	0	875.33	1.11	1	1.11	971.84	₪ 3,887,343
7	8	104.64	760	77.13	96	0	875.33	1.132	1	1.132	991.1	₪ 3,964,389
8	8	104.64	760	77.13	96	0	875.33	1.154	1	1.154	1,010.36	₪ 4,041,436
9	8	104.64	760	77.13	96	0	875.33	1.176	1	1.176	1,029.62	₪ 4,118,482
10	8	104.64	760	77.13	96	0	875.33	1.198	1	1.198	1,048.88	₪ 4,195,529
11	8	104.64	760	77.13	96	0	875.33	1.22	1	1.22	1,068.14	₪ 4,272,575
12	8	104.64	760	77.13	96	0	875.33	1.242	1	1.242	1,087.41	₪ 4,349,621
13	8	104.64	760	77.13	96	0	875.33	1.264	1	1.264	1,106.67	₪ 4,426,668
14	8	104.64	760	77.13	96	0	875.33	1.286	1	1.286	1,125.93	₪ 4,503,714
15	8	104.64	760	77.13	96	0	875.33	1.308	1	1.308	1,145.19	₪ 4,580,761
16	8	104.64	760	77.13	96	0	875.33	1.33	1	1.33	1,164.45	₪ 4,657,807
17	8	104.64	760	77.13	96	0	875.33	1.352	1	1.352	1,183.71	₪ 4,734,854
18	8	104.64	760	77.13	96	0	875.33	1.374	1	1.374	1,202.98	₪ 4,811,900
19	8	104.64	760	77.13	96	0	875.33	1.396	1	1.396	1,222.24	₪ 4,888,946
20	8	104.64	760	77.13	96	0	875.33	1.418	1	1.418	1,241.50	₪ 4,965,993
21	8	104.64	760	77.13	96	0	875.33	1.44	1	1.44	1,260.76	₪ 5,043,039
22	8	104.64	760	77.13	96	0	875.33	1.462	1	1.462	1,280.02	₪ 5,120,086
23	8	104.64	760	77.13	96	0	875.33	1.484	1	1.484	1,299.28	₪ 5,197,132
24	4	104.64	380	38.56	48	430	609.76	1.506	1	1.506	918.3	₪ 3,673,217
סך ז"ב - גולמי												₪ 103,714,510
מטלה ציבורית												₪ - 789,676
סיכום	188	104.64	17,860	1,813	2,256	430	20,742				25,928.60	₪ 102,924,834
הפחתה בגין אי זמינות תכנונית - ע"י נוסחת הזמינות (2 שנים עד לאישור תכנית או"ח, בריבית 5% לשנה)												0.82988
שווי שימוש ב- 43 דירות קיימות לתקופה של 2 שנים, היוון לפי : 2,000 ₪ / חודש, 24 חודש, ריבית 5% לשנה												₪ 1,960,275
סך שווי מצב חדש												**₪ 87,378,395**

15.2.7. **תחשיב ההשבחה**

שווי מצב קודם	₪ 28,913,385
שווי מצב חדש	₪ 87,378,395
ההשבחה	**₪ 58,465,010**

15.2.8. **<u>להלן עמדתו ותגובתו של שמאי המשיבה:</u>**

15.2.8.1. **<u>ערכי שווי מצב חדש:</u>**

<u>נתוני מכר לפרויקט מגורים ברח' ניסנבוים 37</u>

<u>מקדם התאמה בין "שטח חוק מכר" "לשטח לרישוי"</u>: בתגובה לטענת שמאי המבקשת לכך שיש ליתן מקדם התאמה בין "שטח חוק מכר" לבין "שטח לרישוי" ביחס לשטח הדירתי בלבד ללא שטחי המרפסות, סבור שמאי המשיבה כי טענה זו שגויה, מהטעמים הבאים:

- לטענת שמאי המשיבה, שמאי המבקשת מאמצים את מקדם ההתאמה בו נקט, ולכן אין זה נכון לבצע את ההתאמה הנ"ל ביחס לשווי מ"ר בנוי אקו' המיוחס הן לשטח הדירתי והן לשטחי המרפסות כפי שנערך בשומתו.
- לשיטת שמאי המשיבה, בהתאם להיתר הבניה לפרויקט המגורים הנדון, עולה כי גם ביחס לשטחי המרפסות קיימים הפרשים בין שטחי חוק מכר לבין שטחים לרישוי, באופן שמקדם ההתאמה הנ"ל המיוחס לשטחי המרפסות נאמד בשיעור של 1.057[112].

<u>להלן תגובות שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקשת לסוגיה זו</u>:

- בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי עפ"י חוק מכר דירות אין להביא בחשבון את שטחי הקירות החיצוניים כחלק משטחי המרפסות, טוען שמאי המשיבה כי בהתאם לציטוט שהציגו שמאי המבקשת מחוק מכר דירות, הרי ששטחי המרפסת כוללים את קירות החוץ ואת המעקים הבנויים של המרפסת, כך שטענת שמאי המבקשת איננה נכונה.
- באשר לטענת שמאי המבקשת לכך שהקירות החיצוניים של המרפסת מועמסים על שטח הדירה ולא על שטח המרפסת, טוען שמאי המשיבה כי טענה זו איננה נכונה, שכן בהתאם לציטוט המבקשת לעניין זה ("קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש") עולה כי שטח הדירה כולל את קיר החוץ המפריד בין הדירה לבין מרפסת השמש, אולם אינו כולל את הקירות החיצוניים של המרפסת ואת המעקים הבנויים בהיקף המרפסת.
- בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי אין הבדל בין שטח המרפסות לפי חוק מכר לבין שטח לרישוי, מפנה שמאי המשיבה לטענתו המפורטת מעלה, לפיה מקדם ההתאמה הנ"ל המיוחס לשטחי המרפסות נאמד בשיעור של 1.057.
- בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי משיחה שקיימו עם אדריכלים עולה כי שטח המרפסות בהיתר אינו כולל את שטח הקירות, טוען שמאי המשיבה כי טענה זו הוצגה ללא כל תימוכין מצידם ולכן איננה רלוונטית.
- בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי נתוני המכר שפירט שמאי המשיבה מפרויקט ניסנבוים 37 שבנדון, המבוססים על נספח חוו"ד שנערכה ע"י משרד השמאים גרינברג אולפינר במסגרתו הוצג "תמהיל דירות וחוזים", הוצגו בהנחה כי שטחי המרפסות המפורטים בנספח הינם לפי חוק מכר, ברם טוענים שמאי המבקשת כי משיחה שערכו עם משרד השמאים דנן, עולה כי

[112] שטח מרפסת ליח"ד בממוצע לפי היתר הבניה - 21.17 מ"ר. שטח מרפסת ליח"ד בממוצע לפי חוק מכר - 22.39 מ"ר.

שטחי המרפסות המוצגים בנספח חוות הדעת מבוססים על היתר הבניה ולא על חוזי המכר, טוען שמאי המשיבה כי טענה זו לא הוכחה ולכן לא רלוונטית. לעמדת שמאי המשיבה, אף אם טענה זו נכונה, הרי שאינה עומדת במבחן המציאות ואינה משקפת את פערי השטחים דנן.

- <u>התאמת מיקום בין המתחם הנדון לבין פרויקט ניסנבוים 37</u>:

לעמדת שמאי המשיבה, המקרקעין מושא ההכרעה ממוקמים בשכונת מגורים הבנויה בניה נמוכה ובצפיפות נמוכה יחסית, במיקום הגבוה ביותר בעיר בת ים ומאופיין בנוף פתוח לכל הכיוונים החל מקומה 2, כולל נוף לים למרבית הדירות המערביות, ולראיה מפנה להדמיית בנייני המגורים במסגרת הפרויקט דנן המוצגים בבקשות להיתר בחלקות מושא ההכרעה.
כמו כן טוען שמאי המשיבה כי הנכס ממוקם בקרבה לרכבת הקלה.

שמאי המשיבה מציין כי בניגוד למיקומו המיטבי של המתחם הנדון, פרויקט המגורים ברח' ניסנבוים 37 מצוי במיקום נחות בהרבה וממוקם בתוך אזור התעשייה של העיר בת ים, וגובל בצידו המזרחי ברח' הכולל 5 נתיבי תנועה המהווה אחד מצירי התנועה הסואנים ביותר בעיר, כאשר צידו הצפוני גובל בציר התנועה העיקרי לאזור התעשייה.

לטענתו, הפרויקט מצוי במרחק של כ-20 מ' מבנייני תעשייה ישנים וירודים הכוללים מוסכים, כאשר הנוף הנשקף מעברו המערבי של הפרויקט הינו למבני תעשייה אלו.

לאור האמור, סבור שמאי המשיבה כי יש ליתן מקדם התאמה למיקום בין הפרויקט נשוא ההשוואה לבין המתחם מושא ההכרעה בשיעור של 10%, ומשכך סבור כי שגו שמאי המבקשת בכך שהתעלמו לחלוטין מפערי המיקום המשמעותיים כמפורט לעיל.

<u>התייחסות שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקשת לסוגיה זו</u>:

- בתגובה לעמדת שמאי המשיבה לכך שמיקום המתחם מושא ההכרעה הינו עדיף משמעותית ביחס לעסקות המכר נשוא ההשוואה מפרויקט ניסנבוים 37, טוענים שמאי המבקשת כי טענה זו הועלתה לראשונה במסמך התגובה ולא נלקחה בחשבון בשומתו המקורית, כך שאין זה ראוי ולא תקין בשלב הנוכחי של ההליך הנדון להעלות טענה זו, בתגובה טוען שמאי המשיבה כי טענה זו אינה נכונה ולא רלוונטית, הואיל והעובדה כי בשומתו לא נכתב שיש לבצע התאמה ביחס למחירי הדירות בניסנבוים 37, הינה חסרת משמעות. לגישתו, שומתו מתמקדת בעיקרי הדברים, ואין צורך/חיוב בפירוט כל ההתאמות הנדרשות לשם קביעת אומדן השווי.

- בתגובה לטענת שמאי המבקשת לכך שהנכס הנדון ממוקם בלב שכונת מגורים נחשלת מבחינה סוציואקונומית, טוען שמאי המשיבה כי לא הוצג כל תימוכין לכך. לשיטתו, הטענה איננה נכונה, מאחר ובעיר בת ים קיימות רק 2 שכונות נחשלות, שכונת עמידר ושכונת דרום הגובלת ממערב לאזור התעשייה, ולראיה מפנה לאישור משרד הבינוי והשיכון ביחס לשכונות המוכרזות לשיקום. לראיית שמאי המשיבה, הנכס הנדון אינו מצוי בלב השכונה, אלא בחלק המערבי ביותר של השכונה, שהינו המיקום הטוב ביותר בשכונה.

- בתגובה לטענת שמאי המבקשת לכך שהמציאות בעיר בת ים מוכיחה שהפרויקטים החדשים באזור התעשיה, ממותגים ונמכרים לא פחות ואף יותר מאזורים וותיקים, טוען שמאי המשיבה כי טענות אלן אינן הגיוניות וחסרות כל תימוכין.

לשיטתו, עובדתית עד היום באזור התעשיה נבנה רק פרויקט אחד של מגורים (ניסנבוים 37) הכולל עירוב שימושים של מסחר ותעסוקה בעצימות גבוהה, כך שטענת שמאי המבקשת אינה נכונה ומטעה.

לגישת שמאי המשיבה, יש לבחון את סוגיית המיקום בעיניים של קונה סביר, באופן שייבדק האם יעדיפו לגור בתחום אזור תעשייה ישן או שיעדיפו לגור בתחום שכונת מגורים קיימת הכוללת פיתוח סביבתי מלא.

- בתגובה לעמדת שמאי המבקשת כי פרויקט המגורים מושא ההכרעה ממוקם בלב שכונת מגורים נחשלת מבחינה סוציואקונומית, באופן שהפרויקט סובל מתיוג וקורלציה לשכונה הקיימת, אשר בא לידי ביטוי בפגיעה בערכי השווי בפרויקט, ומציינים כי יפים דברים אלה ביחס לפרויקט ניסנבוים 37, ברם גורסים כי פרויקט מגורים ניסנבוים 37 הינו עדיף על פני הפרויקט מושא ההכרעה, גורס שמאי המשיבה כי טענה זו הוצגה ללא תימוכין מצידם של שמאי המבקשת. שמאי המשיבה מפנה לפרסום בעיתון גלובס אשר לטענתו מעיד כי כמעט כל הדירות המיועדות ליזם כבר נמכרו בתוך 2 ימי מכירה בלבד. לגישתו, עובדה זו משקפת שיא ביקושים כמעט חסר תקדים בתחום שיווק דירות, אשר יש בה בכדי להעיד על ביקושים גבוהים מאוד לפרויקט הנדון, באופן הסותר את עמדת שמאי המבקשת בצורה גורפת.

- בתגובה לעמדת שמאי המבקשת לכך שאין עוררין כי חלק מדירות המגורים בפרויקט המצוי במתחם הנדון, ייהנו ככל הנראה ממידה מסוימת של נוף לים, אולם טוענים כי נכונים דברים אלה גם ביחס לפרויקט ניסנבוים 37 הבנוי על קרקע הנמוכה בכ-5 מ' בלבד מהמתחם הנדון[113], ולראיה מפנים לתצ"א המציגה את הנוף הנשקף מהדירות בפרויקט, טוען שמאי המשיבה כי שמאי המבקשת מציגים את העובדה כי בפרויקט הנדון נשקף נוף לים באופן די מסויג שיש בה בכדי גימוד יתרון התצפית לים של הפרויקט הנדון. שמאי המשיבה מפנה לאתר האינטרנט של היזם בו מתואר הפרויקט שבנדון, על מנת להציג את הביטוי שניתן לכך באתר בתיאור הפרויקט דנן. באשר לטענת שמאי המבקשת כי הקרקע בפרויקט ניסנבוים 37 נמוכה בכ-5 מ' בלבד מהמתחם מושא ההחלטה, טוען שמאי המשיבה כי בהתאם לגרמושקות המצורפות לבקשה להיתר בניה למקרקעין שבנדון, עולה שמגרש 102 מצוי בגובה ממוצע של 45 מ' מעל פני הים, ואילו מגרש 101 מצוי בגובה ממוצע של 43.5 מ' מעל פני הים, כלומר הממוצע המשוקלל למגרשים דנן הינו 44.5 מ' מעל פני הים, זאת בהשוואה למפלס פני הקרקע בפרויקט ניסנבוים 37 שהינו בגובה ממוצע הנמוך מ-32.5 מ', דהיינו מפלס פני הקרקע בנכס מושא ההחלטה גבוה בכ-12 מ' ביחס לפרויקט נשוא ההשוואה.

לאור זאת, טוען שמאי המשיבה כי יוצא אפוא שקומות הפרויקט מושא ההכרעה גבוהות מקומות הפרויקט נשוא ההשוואה, מכאן שאין לבצע התאמת קומה ביחס לנתוני ההשוואה.

- בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי הנוף הנשקף מהפרויקט הנדון סובל מהפרעה גבוהה יותר מבניינים גבוהים בהשוואה לפרויקט בניסנבוים 37, לטענת שמאי המשיבה הטענה אינה נכונה ומשקפת מצב הופכי, שכן בתצ"א שהוצגה ע"י שמאי המבקשת, לא הוצג החלק הדרומי של

[113] בהתאם לאתר Govmap

התצלום, וזאת על מנת להדיר את העובדה שהמגדלים הבנויים בשכונת "גן העיר" (גוש 7120) ובמתחם תכנית בי/4/450 (גוש 7121) חוסמים את התצפית לכיוון דרום מערב.

לא כל שכן, מציין שמאי המשיבה כי הוועדה המחוזית החליטה ביום 28.06.2020, לאשר מסמך מדיניות ביחס לאזור התעשיה של העיר, לפיו החל מתאריך זה ניתן לאשר תכניות מפורטות באזור התעשיה שיכילו עירוב שימושים למגורים מסחר ומשרדים בעצימות גבוהה בגבולות 400% - 600% בניה. לשיטת שמאי המשיבה, מכאן נובע שעל בסיס החלטה זו צפויים להיבנות בעשורים הקרובים מס' מגדלים בני 30-40 קומות, באזור המערבי, צפון מערבי ודרום מערבי לפרויקט ניסנבוים 37 באופן שיבטל את מרבית התצפית לים הקיימת כיום ובמועד ביצוע עסקות המכר של דירות בפרויקט ניסנבוים 37.

בהתאם לאמור לעיל, סבור שמאי המשיבה כי במועד ביצוע המכירות לפרויקט היה ידוע לכל שבעשורים הקרובים יוקמו באזור התעשיה מגדלים גבוהים ממערב לפרויקט ניסנבוים 37, באופן שיבטל את מרבית התצפית לים הקיימת באותו זמן, באופן שמחירי הדירות במתחם גילמו עובדה ידועה זו, משכך טוען שמאי המשיבה כי יש ליתן התאמה כלפי מעלה.

<u>סבירות שווי מ"ר מבונה והתאמות נדרשות</u>

- בתגובה לאומדן שווי מ"ר מבונה משוקלל בו נקטו שמאי המבקשת (ביחס לזכויות הבלתי מנוצלות במצב הקודם לתכנית בי/517, שווי המצב החדש בשומתם מבוסס על שווי מ"ר בנוי לדירות התמורה) ע"ס 4,500 ₪/מ"ר (אציין כי שמאי המשיבה מביא בחשבון לצורך בחינת שווי הזכויות הבלתי מנוצלות במצב הקודם לתכנית בי/517 שווי מ"ר מבונה בסך 4,500 ₪/מ"ר בדומה לשמאי המבקשת, כאשר לא הוצג פירוט כיצד נקבע השווי הנ"ל בשומתו ובתחשיב שנמסר על ידו, בעוד במצב החדש אומד שווי מ"ר מבונה ע"ס 5,000 ₪/מ"ר בהתאמה לערכי השווי שהציג כמפורט דלעיל בפרק ערכי השווי בהרחבה), טוען שמאי המשיבה כי אומדן השווי הנ"ל שגוי ואינו מבוסס.

לטענתו, אומדן השווי כפי שקבע ע"ס 5,000 ₪/מ"ר מבונה משוקלל, תואם לערכי השווי שנקבעו בטבלת האיזון לתכנית בי/1/517 מיום 19.10.2015, לפני הפחתה בגין אי זמינות עקב הצורך באישור תכנית איחוד וחלוקה, אשר נערכה ע"י שמאי אחר מטעם המבקשת.

שמאי המשיבה מציג מס' פרמטרים ליישום אשר יניבו בהכרח מסקנת שווי מ"ר מבונה גבוה בהשוואה לזה שנאמד על ידו, כדלקמן:

- נתוני מכר למגרשי מגורים בלבד בבניה רוויה (תכנית בי/4/450) (ר' פרק ערכי שווי - נתונים מס' 1-4):

לעמדת שמאי המשיבה בהתאם ל-4 עסקות המכר שהציג מתקבל שווי מ"ר מבונה ע"ס 5,741 ₪/מ"ר, זאת ביחס לתאריך ממוצע של כ-1 שנה עובר למועד אישור התכנית דנן. לעמדתו ביחס לשווי הנ"ל יש ליישם מס' התאמות, כדלקמן:

1. התאמת זמן בגין עליית מחירים בתקופה שבין מועדן הממוצע של עסקות נשוא ההשוואה לבין המועד הקובע לתכנית הנדונה, כאשר לטענתו בהתאם למחקרי השמאי הממשלתי, עולה כי שיעור עליית מחירי דירות בעיר חולון מרבעון 3/2014 ועד רבעון 4/2015 מסתכם בשיעור של כ-9.64%.

2. לטענתו, במסגרת התכנית החלה בתחום נכסי ההשוואה, עולה חיוב להתקנת מקומות חניה לאורחים בשיעור 20% מסך החניות הנדרשות, זאת בניגוד למקרקעין מושא השומה אשר אינם כוללים חיוב מסוג זה.
3. לשיטתו, ביחס לכל נכסי ההשוואה ניכר כי קיימת בעיית מי תיהום במפלס 4-, בניגוד למגרשים מושא ההכרעה.
4. לעמדת שמאי המשיבה כלל נכסי ההשוואה כוללים פיתוח סביבתי מועט ביותר, זאת ביחס למגרשים שבנדון הכוללים פיתוח סביבתי מלא.

בהתאם למפורט, מקיש שמאי המשיבה כי יישום מקדמי ההתאמה דלעיל יניבו בהכרח תוצאת שווי גבוה משמעותית מזה שנקבע על ידו.

- נתוני מכר למגרשים בייעוד משולב למגורים, תעסוקה ומסחר (תכנית בי/4/450) (ר' פרק ערכי שווי - נתונים מס' 5-7):

לשיטת שמאי המשיבה, בהתאם ל-3 עסקות המכר שפירט למגרשים בייעוד משולב, מתקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע ע"ס 5,128 ₪, המיוחס לתאריך ממוצע של כחצי שנה טרם מועד אישור התכנית הנדונה. לגישתו, ביחס לשווי הנ"ל יש ליישם מס' התאמות, כלהלן:

1. התאמת זמן עד למועד הקובע, בהתאם למחקרי השמאי הממשלתי (כמפורט מעלה), מרבעון 2/2015 ועד רבעון 4/2015 בשיעור של 9%.
2. לטענתו, במסגרת התכנית החלה בתחום נכסי ההשוואה, עולה חיוב להתקנת מקומות חניה ציבורית בשיעור 20% מסך החניות הנדרשות, זאת בניגוד למקרקעין מושא השומה אשר אינם כוללים חיוב מסוג זה.
3. בעיית מי תהום (ר' הסבר סע' 3 מעלה).
4. פיתוח סביבתי (ר' הסבר סע' 4 מעלה).

בהתאם למפורט, מסיק שמאי המשיבה כי יישום הפרמטרים המנויים מעלה, יוביל למסקנת שווי מ"ר מבונה הגבוהה בהכרח מ-5,000 ₪/מ"ר שנקבע בשומתו.

- <u>תיקון לחישוב שווי מ"ר בנוי בשומת שמאי המבקשת</u>:

שמאי המשיבה מציג תחשיב מתוקן (לגישתו) לתחשיב שווי מ"ר בנוי המיוחס למדרגת ההשבחה דנן בשומת שמאי המבקשת, בהתייחס לתיקונים נדרשים שפירט, קרי מקדם התאמה למיקום (10%), התאמה בין שטח דירתי לרישוי לבין שטח חוק מכר (10.15%), וכן התאמה לקומה (0.65%), כך שווי מ"ר בנוי נאמד ע"ס 19,700 ₪.

לאור זאת, גורס שמאי המשיבה כי אומדן שווי מ"ר בנוי בשומת שמאי המבקשת ע"ס 17,800 ₪ מבוסס על ערכים שאינם מדויקים.

15.2.8.2. **<u>מקדם התאמה לקומה</u>:**

לגישת שמאי המשיבה, טענת שמאי המבקשת לכך שמקדם ההתאמה לקומה בו נקט בשומתו בשיעור של 2.2% ביחס לשווי הקרקע משקף התאמה בשיעור 1% ביחס לשווי הבנוי, הינה שגויה הואיל ואין הלימה בין המקדמים הנ"ל.

שמאי המשיבה מציג תחשיב כתימוכין לעמדתו, כדלקמן:

שווי ממוצע ל- 1 מ״ר זכויות בניה משוקלל למגורים, לתכנית ב׳/517 - בהתאם לשומת המשיבה	5,000 ₪/מ״ר
שיעור תוספת לשווי הקרקע בגין תוספת של 1 קומה (מוסכם ע״י המבקש)	2.2% לקומה *
תוספת לשווי הקרקע בגין תוספת של 1 קומה	110 ₪/מ״ר
	\
שווי מכירה מינימלי, ללא מע״מ, ל-1 מ״ר משוקלל למגורים, לתכנית ב׳/517 - בהתאם לשומת המשיבה	17,000 ₪/מ״ר
שיעור תוספת לשווי דירה מוגמרת בגין תוספת (או הפחתה) של 1 קומה	0.65%

בהתאם לתחשיב דלעיל, טוען שמאי המשיבה כי קיימת הלימה בין מקדם השווי לבנוי למקדם השווי לקרקע כאשר מקדם הקרקע הינו בשיעור של 0.65%.

15.2.8.3. **<u>דחייה למימוש הזכויות במצב החדש</u>:**

<u>דחיה למימוש הזכויות עקב התניות התכנית למתן היתר בניה</u>

- אישור תכנית איחוד וחלוקה: לשיטת שמאי המשיבה, פרק הזמן הדרוש להכנת תכנית איחוד וחלוקה במתחם הנדון הינו 2 שנים לא יותר, כפי שהובא בחשבון בשומתו. לדידו, פרק הזמן בו נקט המבוסס על נוסחת הזמינות תואם למשך הזמן שחלף בפועל עד לאישורה של תכנית איחוד וחלוקה במתחם, ומשכך הנחתו נתמכת עובדתית.
- אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי: לגישת שמאי המשיבה, תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי הינו תנאי סטנדרטי ביחס לתכניות אחרות. לעמדתו, תכנית עיצוב אדריכלי נערך כחלק מהכנת בקשה להיתר, ולכן אינה מהווה גורם מעכב. שמאי המשיבה מציין כי אומדן שווי מ״ר זכויות בניה שנקבע בשומתו מגלם את משך הזמן הנדרש להכנה ולאישור בקשה להיתר בניה, לרבות הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
- שמאי המשיבה מציג התייחסות פרטנית ביחס ליתר התניות התכנית המנויות בשומת שמאי המבקשת, כדלקמן:

א. הריסת מבנים המסומנים להריסה: תנאי סטנדרטי בתכנית הכוללת בניה חדשה במקום בניה ישנה.

ב. תיאום ואישור ע״י רשות שדות התעופה: תנאי סטנדרטי בתכניות הכוללות רבי קומה.

ג. אתר קידוח 16 - מיגון קווי ביוב: תנאי סטנדרטי בתכנית הכוללת מתקן מים.

<u>דחיה למימוש הזכויות עקב שלביות ביצוע</u>

- שלב ביצוע מס׳ 1 (הריסת גן הילדים בחלקה 109 ומציאת מיקום חלופי להקמתם): לגישת שמאי המשיבה, שלב ביצוע מס׳ 1 המוגדר בתכנית יערך במקביל לתהליך הכנת תכנית איחוד וחלוקה המהווה את השימוש המיטבי הנכס, לפיכך גורס כי לא קיימת דחייה נוספת מעבר לדחייה הנדרשת לצורך הכנת תכנית איחוד וחלוקה.
- שלבים 2-5 (הריסת מבנים קיימים): לעמדת שמאי המשיבה, לאחר שבוצע שלב מס׳ 1, ניתן להרוס את כל מבני המגורים הקיימים במתחם ולבנות במקומם את מבני המגורים החדשים המתוכננים במסגרת התכנית דנן, כך שאינם יוצרים דחייה נוספת.

- לעמדת שמאי המשיבה, השימוש המיטבי הינו הריסת כל המבנים הקיימים במקביל והוצאת היתר בניה לכל הפרויקט בהינף אחד, ולראיה מציין כי הבקשות להיתר בניה המיוחסות במקרקעין מושא ההכרעה הן לביצוע כל הפרויקט בשלב אחד. לדידו, הקמת מרתפי חניה משותפים ל-2 מגרשים בבת אחת, מפשטת את הקמת הפרויקט וחוסכת בעלויות הבניה.

<u>תגובת שמאי המשיבה לטענת שמאי המבקשת להיווצרות דחיה בגין שלב ביצוע מס' 1, כדלקמן:</u>

- לעניין הקושי למציאת מיקום חלופי להקמת גני הילדים להם טוענים שמאי המבקשת, טוען שמאי המשיבה כי בתחום תכנית בי/517 שבנדון נכללים 2 מגרשים בייעוד שב"צ (301 ו-302), בתחומם 2 מבנים כאשר המבנה המצוי במגרש 301 מהווה מבנה לשימור. לשיטתו, לאור העובדה כי התכנית קובעת שבתחום מגרשים אלו תחויב חניה תת"ק שתשמש את השטחים הציבוריים ואת תושבי השכונה, סביר כי הקמת מרתפי החניה תהא בחלקו הדרומי של מגרש 302, הכולל כיום חניה עילית. לאור זאת, טוען שמאי המשיבה כי סביר להניח שהמיקום החלופי המיטבי להקמת גני הילדים המיועדים להריסה בחלקה 109 הינו בחלקו המזרחי של מגרש 301 (בעל גישה לכלי רכב), ומדרום לו בחלקו המזרחי של מגרש 302 (בעל גישה לכלי רכב), באופן שיאפשר את הקמת גני הילדים מבלי להוות בעיה בהקמת מרתפי החניה. לגישתו, פתרון זה ניתן לביצוע בתקופת הכנת תכנית איחוד וחלוקה. לאור האמור, טוען שמאי המשיבה כי טענת המבקש לכך שנדרש זמן רב לתכנון והקמת גני הילדים החליפיים איננה נכונה.
- לעניין טענת שמאי המבקשת לכך שלא ניתן לתכנן את גני הילדים במגרשים 301 ו-302 עקב החיוב בתכנית בחניה תת"ק, מציין שמאי המשיבה בהמשך לעמדתו המפורטת לעיל, כי התכנית אינה מחייבת בהקמת מרתפי החניה בכל תכסית המגרשים המיודעים לשב"צ, כך שניתן להסדיר חניה תת"ק בתכסית נמוכה יותר בשטח המגרש, דהיינו אין כל מניעה תכנונית להקמת גני הילדים בחלקי המגרשים שאינם כוללים תכנון עתידי להקמת מרתפי החניה. משכך, גורס כי ניתן להקים את גני הילדים עוד טרם הקמת מרתפי החניה.
- בתגובה לטענת שמאי המבקש לכך שהתנהלות העירייה גרמה לעיכוב בהסדרת פתרון חלופי לגני הילדים, טוען שמאי המשיבה כי טענה זו איננה נכונה מהטעמים הבאים:

1. שמאי המשיבה מצטט את סיכום הפגישה לתכנית בי/517 מיום 07.07.2015, כדלקמן: "הנהלת העירייה ונציגי היזם הסכימו כי "בהנחה שהתכנית תאושר, ניתן להניח שבתוך כשנתיים יאושרו תכנית איחוד וחלוקה והיתר בניה, ולכן זו מסגרת הזמן בה יש למצוא פתרון חלופי". לעמדתו, האמור לעיל יש בו בכדי להוכיח על סבירות פרק הדחיה שקבע, וכן להעיד כי טענת המבקש לצפי דחייה ממושך יותר הינו שגוי.
2. באשר להתייחסות סמנכ"ל העירייה ומנהל ארגוני של החטיבה בעיריית בת ים מיום 23.07.2015, בה מציינים שמאי המבקשת כי נאמר על ידו שלא ניתן יהיה להרוס את גני הילדים בטרם יימצא פתרון חלופי, גורס שמאי המשיבה כי אין כל חידוש בדבריו של סמנכ"ל העירייה, הואיל וסוגיה זו מהווה תנאי בהוראות התכנית דנן ונלקחה בחשבון כחלק מהדחייה בשומתו.

- בתגובה לטענת שמאי המבקשת לכך שמועד קביעת המיקום החלופי עבור גני הילדים הוסדר רק ביום 20.06.2017, טוען שמאי המשיבה כי טענה זו איננה רלוונטית, מאחר ובחינת פרק הדחייה הראוי צריך להיקבע בהסתמך על הצפי הסביר וההגיוני ולא פרק הדחייה בפועל. יתר על כן, מציין שמאי המשיבה כי מועד קביעת המיקום החליפי לגני הילדים הינו כ-1.7 שנים לאחר מועד אישור תכנית בי/517, ומשכך החלטה זו אינה רלוונטית להערכת שווי הנכס במצב החדש בגין תכנית בי/517 שבנדון, אלא למדרגות ההשבחה הנוספות שמועדן הקובע הינו לאחר מועד קביעת המיקום החלופי.
- בתגובה לטענת שמאי המבקשת כך שבשנת 2018 נקבע המיקום הסופי של גני הילדים החליפיים, טוען שמאי המשיבה כאמור לעיל, כי הטענה זו איננה רלוונטית למועד הקובע לתכנית בי/517. יתר על כן, בהתייחס לתכנית בי/1/517/מק טוען שמאי המשיבה כי טענה זו איננה רלוונטית גם ביחס לתכנית זו הואיל ויש לבחון את פרק הדחיה על בסיס הצפי הסביר, כאמור לעיל.
- באשר לטענת שמאי המבקשת לכך שהיזם פעל נמרצות להקמת גני הילדים החלופיים, טוען שמאי המשיבה כי שמאי המבקשת לא הציגו כל תימוכין לעמדתם נכון לתכניות בי/517 ו-בי/1/517/מק, הואיל ומועד המסמכים שפירטו מיוחס לשנת 2019, דהיינו לאחר מועד אישורן של התכניות דנן.
- בתגובה לטענת שמאי המבקשת לכך שהיזם הציע לעירייה לאתר מיקום חלופי זמני לגני הילדים, טוען שמאי המשיבה כי הצעת היזם הינה שהעירייה תאתר מיקום חלופי לגני הילדים הקיימים לתקופת בניית גני הילדים החדשים, נתקלה בסירוב ע"י העירייה. לדידו, הצעת היזם אין בה בכדי להעיד על מאמציו אלא בדיוק להיפך, שכן באופן זה מתחמק היזם מהשקעה של משאבים עבור מיקום חלופי זמני ומבקש מהעירייה שתעשה זו עבורו ותקצה ממשאביה לשם זאת.
- בתגובה לטענת שמאי המבקשת בדבר סירובה של מחלקת נכסים לחתום על הבקשה להיתר, גורס שמאי המשיבה כי בניגוד לנטען, מחלקת נכסים לא סירבה לחתום על הבקשה להיתר, אלא התנתה זאת בחתימה על חוזה עם העירייה.
- באשר לטענת שמאי המבקשת כי רק ביום 15.09.2019 נחתם בין העירייה ליזם חוזה להקמת גנים ציבוריים, טוען שמאי המשיבה כי טענה זו איננה רלוונטית למועדים הקובעים לתכניות המשביחות.

  לגישתו, המסמכים מעידים כי לא ננקטה פעולה כלשהי להסדרת מיקום חלופי לגני הילדים ע"י היזם בשנים 2015-2018.

  בהתאם לאמור, טוען שמאי המשיבה כי טענת שמאי המבקש לעניין פרק הדחיה על בסיס המציאות איננה נכונה, שכן אין מדובר בדחייה אובייקטיבית אלא סובייקטיבית המהווה נגזרת של התנהלותו של היזם.

- בתגובה לעמדת שמאי המבקשת כי עובר למועד התכנית הייתה ידועה עמדת הוועדה המקומית לכך שפתרון חלופי לגני הילדים, יהא בכפוף לשיקול דעתה למציאת פתרון ביניים לגני הילדים, שאינו במגרש 302, טוען שמאי המשיבה כי הטענה איננה נכונה שכן

בנספח י"א המצורף לשומת שמאי המבקשת עולה כי נדון פתרון קבוע לגני הילדים במגרש 302, דהיינו הקמה של גני ילדים חדשים חליפיים קבועים במגרש 302.

לשיטת שמאי המשיבה, פתרון זה נדחה היות ומגרש 302 מיועד גם לחניון ציבורי תת"ק גדול שעלותו גבוהה, ולכן בניית גני ילדים חדשים במגרש זה מבלי שקודם לכן הוקם חניון תת"ק, תגרום לכך שהקמתו של חניון תת"ק זה בעתיד, לאחר בניית גני הילדים תהיה יקרה ומורכבת.

לטענת שמאי המשיבה, מאחר והבעיה היחידה שמונעת את הקמת גני הילדים החדשים במגרש 302 הינה החיוב בהקמת חניה ציבורית תת"ק, נרשם בסעיף 9 לנספח י"א בשומת המבקשת כי "תיבדק אפשרות לביטול התניית ביצוע החניה התת"ק על מנת לקצר את זמן המימוש לבנייה בתא שטח 302".

יתר על כן מפנה שמאי המשיבה לסעיף 10 לנספח י"א המצורף לשומת שמאי המבקשת, כלהלן: סוכם כי תבוצע בדיקה תכנונית ופרוגרמתית למימוש גני הילדים ומעונות היום, וכן בניה נוספת ככל הניתן בתא שטח 302".

לאור המפורט לעיל, טוען שמאי המשיבה כי מנספח י"א המצורף לשומת שמאי המבקשת, עולה כי הועדה המקומית רצתה לבנות את גני הילדים החליפיים הקבועים במגרש 302, כאשר הגורם היחיד שמנע זאת הוא החיוב בהקמת חניון ציבורי תת"ק קודם להקמת גני הילדים החדשים הקבועים במגרש זה.

בהתאם לכך, טוען שמאי המשיבה כי מתקבל שהפתרון של הקמת גני הילדים במגרש 302, שאינו מונע ו/או מייקר את עלות הבניה העתידית של החניון הציבורי התת"ק, הוא פתרון מוסכם ומקובל ע"י הוועדה מקומית.

טוען שמאי המשיבה כי הפתרון המיטבי למציאת מיקום חלופי לגני הילדים הינו העברתם מחלקה 109 למיקום זמני במבנים יבילים שיוצבו במגרשים 301 ו-302 הכלולים בתכנית שבנדון, והעמדת ערבות בנקאית לטובת העירייה בגובה סך עלות בנית גני הילדים הקבועים החדשים, עד למסירתם לעירייה.

לדידו, במקביל להכנת תכנית איחוד וחלוקה ניתן להציב את המבנים היבילים במיקום הנ"ל ומייד עם אישור תכנית איחוד וחלוקה ניתן להעביר את גני הילדים למיקום החליפי הזמני, להרוס את המבנים שבחלקה 109 ולקבל היתר בניה עבור בנין מס' 1, להרוס את בנייני המגורים הקיימים ולקבל היתרים בגין יתר בנייני המגורים החדשים.

בהתאם לכך, סבור שמאי המשיבה כי משך זמן הדחיה בגין "שלב 1" נכלל בתוך פרק הדחיה בגין תכנית איחוד וחלוקה, קרי 2 שנים.

לשיטת שמאי המשיבה, הסיבה בגינה פתרון זה לא הוצע ע"י היזם הינה כסף, שכן פתרון זה כרוך בעלויות רכישה או השכרה של מבנים יבילים לשימוש של מס' שנים, זאת בנוסף לעלות בה נושא היזם בגין הקמת גני הילדים הקבועים, ולכן היזם לא רצה בפתרון הנ"ל, כך שהשיקול דנן מהווה שיקול סובייקטיבי של היזם.

- לעניין טענת שמאי המבקשת כי נדרש אישור משרד הפנים לתכנית איחוד וחלוקה, טוען שמאי המשיבה כי טענה זו איננה נכונה, הואיל ובמסגרת תכנית ב/517 שונו ייעודי שטחים משטחי קרקע ציבוריים למגורים ולכן אישור תצ"ר להשלמת איחוד וחלוקה ברישום טעון

אישור משרד הפנים. לגישתו, מיד לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה, על היזם היה לבצע פעולה זו המשקפת התנהלות כלכלית נכונה, ברם הגשת התצ״ר על ידי היזם נעשתה רק בתחילת שנת 2020. לאור זאת, סבור שמאי המשיבה כי אין לאמוד את ההשבחה בהתבסס על התנהלותו הסובייקטיבית של היזם, שכאמור איננה כלכלית.
לשיטתו, משך הזמן הנדרש לאישור תצ״ר הינו בחפיפה למשך הזמן הנדרש להכנה ואישור בקשה להיתר, כך שאינו מהווה גורם דחייה נוסף.

באשר לטענת שמאי המבקשת לכך שנדרש אישור חשב מלווה מטעם העירייה לתכנית איחוד וחלוקה, טוען שמאי המשיבה כי אין זה רלוונטי לאומדן ההשבחה לתכנית הנדונה ולתכנית בי/1/517/מק.

- לעניין טענת שמאי המבקשת לדחייה בגין הצורך באישור משרד הפנים לחוזה הקמת גנים (הסכם פיתוח), מציין שמאי המשיבה כי בהתאם למסמך של היועמ״ש של העירייה מיום 01.11.2020, עולה כי בהתאם לחוק, משרד הפנים אינו בעל סמכות לדון בהסכם פיתוח, אלא שהסכם הפיתוח הועבר למשרד הפנים רק עקב דרישת החשב המלווה, כך שמדובר בתרחיש חריג, אשר אין זה סביר שהיה מובא בחשבון בציפיות התכנוניות לאישור התכניות המשביחות, ומשכך אין בטענה זו בכדי להשפיע על אומדן ההשבחה.

- בתגובה לטענת שמאי המבקשת לכך שהיזם נדרש בהכנת תכנית איחוד וחלוקה לייחוד שטח גני הילדים בבי״ס שרת, טוען שמאי המשיבה כי טענה זו איננה נכונה, שכן בהתאם לדין ודברים בין היזם לגורמים בעירייה ובוועדה המקומית מיוני 2020, לרבות היועמ״ש החיצונית של הועדה המקומית וסגנית מהנדסת העיר, עולה כי היזם סבר בטעות שיש צורך בייזום תכנית חדשה, כאשר הוועדה תיקנה את טעותו וקבעה שאין צורך בכך וכי ניתן לאשר את הזכויות המבוקשות בתשריט איחוד חלקות.
לגישתו, יוצא אפוא כי היזם מנסה להיבנות מטעותו המפורטת לעיל במסגרת ההליך דנן.

- בתגובה לטענת שמאי המבקשת לכך שפרק הדחיה בפועל לתחילת הבניה בהתאם לתכנית בי/517 הינו 6.5 שנים, מציין שמאי המשיבה כי עמדתו היא כאמור שיש לדחות את גישה זו לבחינת פרק זמן הדחייה בו יש לנקוט, ברם גורס כי אף אם נבחן את שיטת שמאי המבקשת עולה כי קיימות שגיאות, שכן פרק הזמן המצוין איננו נכון היות וממועד אישור תכנית בי/517 ועד הוצאת היתר לגני הילדים חלפו 5.24 שנים, בעוד צפי סביר להקמת גן ילדים ממועד אישור היתר הבניה נאמד בכ-0.75 שנים, ומשכך פרק הזמן הכולל המיוחס להוצאת היתר בניה והקמת גני הילדים מסתכם בכ-6 שנים, זאת בשונה מקביעת שמאי המבקשת כי פרק הזמן בפועל הינו 6.5 שנים.

15.2.8.4. **<u>דחיה למימוש הזכויות למשך הקמת דירות התמורה לבעלים</u>**

לעמדת שמאי המשיבה, טענה שמאי המבקשת לכך שמשך הבניה הצפויה הינה 42 חודשים (3.5 שנים), זאת בהתבסס על הסכם פינוי בינוי במתחם איננה נכונה, שכן בהסכם נקוב הרף המירבי למועד בו תימסרנה דירות התמורה שנקבע על מנת להעניק ליזם מרווח בטחון, ולכן רף זה איננו רלוונטי לצורך קביעת משכך זמן ההקמה הריאלי של הבניינים בפרויקט.

לשיטתו, מס׳ הקומות הממוצע ב-2 המגרשים הינו 24 קומות מעל 3 קומות מרתף, כאשר משך הבניה הסביר להקמת הפרויקט דנן הינו 3 שנים לכל היותר.

15.2.8.5. **<u>דחיה למימוש הזכויות לפינוי מדורג של דירות הבעלים</u>**

בתגובה לעמדת שמאי המבקשת לכך שפינוי מדורג של דירות הבעלים אורך כשנה, טוען שמאי המשיבה כי החל מסיום שלב 1 (גני הילדים) השימוש המיטבי הינו הריסת כלל הבניינים הקיימים והקמת בניינים חדשים בהינף אחד, ולכן לא קיימת דחייה נוספת.

לשיטתו, בהתאם לגישת שמאי המבקשת אשר יש לדחות, היה עליו להגדיל את תשלומי השכירות המגיעים לבעלים בגין תקופת הפינוי המדורג הקיים לשיטתו, ואולם תוספת זו אינה הובאה בחשבון.

שמאי המשיבה מציג תחשיב מתוקן הכולל תקבולי דמי שכירות לבעלים גם בתקופת הפינוי (3.5 שנים + 0.5 שנים בגין 1 שנה שבה מתבצע פינוי מדורג) בהתאם לגישת תחשיב שמאי המבקשת, כך שדמי השכירות נאמדים ע"ס 12,356,866 ₪ (ביחס ל10,742,628 ₪ בשומת שמאי המבקשת).

בתגובה לעמדת שמאי המבקשת לכך שבבחינת שווי המצב החדש יש להביא בחשבון דחייה עד לקבלת דירות התמורה לבעלים, טוען שמאי המשיבה כי גישת המבקשת לבחינת ההשבחה מושתת על ועדת ערר אשדר, אולם בהחלטה זו אין כל אזכור לכך שיש להוון את שווי דירות התמורה המיוחסות לבעלים. כתימוכין לדבריו מצטט קטעים מהחלטת ועדת הערר הנדונה[114].

לגישתו, מהאמור לעיל עולה כי שמאי המבקשת מיישמים את החלטת ועדת הערר בערבון מוגבל ובשונה מעקרונות ההחלטה.

לעמדת שמאי המשיבה, שיעור ההיוון בו נקטו שמאי המבקשת ביחס לדירות התמורה בריבית של 6% הינו שגוי, שכן מדובר בריבית גבוהה שאינה ריאלית, זאת בהתחשב בעובדה כי היוון השווי מיוחס לדירות מגורים ולא לקרקע, באופן שמרכיב הסיכון קטן יותר, ולכן ראוי היה לנקוט בשיעור היוון נמוך יותר.

לדידו, לצורך היוון דמי השכירות נוקטים שמאי המבקשת בשיעור היוון בריבית שנתית 3.6%, כך שראוי היה אילו היו נוקטים בשיעור היוון זהה גם ביחס לשווי דירות התמורה.

15.2.8.6. **<u>ניכוי רכיב הממ"דים המיוחסים ל-104 דירות התמורה</u>**

לעמדת שמאי המשיבה, שווי הנכס במצב החדש בהתאם לתכנית בי/517 הינו שווי מגרשי התמורה כריקים, זאת מכיוון שהמבנים הקיימים אינם תורמים לשווי.

בהתאם לכך, גורס כי ככל ושמאי המבקשת סבורים שיש להחיל פטור מהיטל השבחה בגין הממ"דים המיוחסים לבעלי הדירות הקיימות יש לנכות את תרומתם תוך ייחוס שווים כנגזרת של שווי מרכיב הקרקע ולא בהתאם לשווי הבנוי המוגמר שלהם, זאת בשונה מאופן זיכוי רכיב הממ"דים בשומתם.

שמאי המשיבה מציג תחשיב לבחינת פערי ההשבחה שנוצרו לגישתו לאור הטעות בשיטה בה נקטו שמאי המבקשת, בהתאם לתחשיב שערך עולה כי שווי מרכיב זכויות הבניה לממ"דים בדירות הבעלים הינו 6,500,000 ₪[115], זאת ביחס לשווי הבנוי של רכיב הממ"דים בסך 23,140,000 ₪[116], כך שמסקנתו היא כי הטעות בשיטת שמאי המבקשת גרמה להפחתה שגויה של שווי דירות התמורה

[114] סעיפים 62, 65 ו-66 להחלטה.
[115] שטחי ממ"דים - 1,300 מ"ר X שווי מ"ר מבונה 5,000 ₪/מ"ר.
[116] שטחי ממ"דים - 1,300 מ"ר X שווי מ"ר בנוי 17,800 ₪/מ"ר.

במצב החדש בסך 16,640,000 ₪. בהמשך לטענה זו מפנה להחלטת ועדת ערר בי/82327/1020 מיום 16.01.2022 אשר קבעה כי יש להפחית את שווי זכויות הבניה של חדרי הממ"ד בדירות התמורה לבעלים ולא את שווים כבנויים.

15.2.8.7. **<u>שווי בשימוש ביחס ל-104 דירות המגורים הקיימות</u>**

לעמדת שמאי המשיבה, בשומת שמאי המבקשת קיימת שגיאה משמעותית, שכן אינם הביאו בחשבון שווי בשימוש בגין 104 דירות המגורים הקיימות עד להריסת המבנים הקיימים ופינוי הבעלים מהדירות.

שמאי המשיבה מציג תחשיב לבחינת מרכיב שווי בשימוש המיוחס לדירות המגורים הקיימות, זאת ביחס לגישת שמאי המבקש לעניין משך הדחייה הראוי (7.5 שנים ממועד אישור תכנית בי/517 ועד לפינוי הבעלים מהדירות הקיימות) ולדמי השכירות החודשיים המיוחסים ל-104 דירות הבעלים (276,800 ₪) בשיעור היוון שנתי של 3.6%, כך שמתקבל שווי בשימוש ל-104 דירות הבעלים ע"ס 21,803,711 ₪. לעמדתו, תוספת שווי זו הייתה צריכה להילקח בחשבון כחלק משווי המצב החדש בשומת שמאי המבקשת.

לעמדת שמאי המשיבה, בהתאם לחוזה פינוי בינוי משנת 2014 אשר הוצג ע"י שמאי המשיבה, עולה כי דמי השכירות החודשיים הראויים בגין הדירות הקיימות של הבעלים נכון לשנת 2014 הינן 2,600 ₪ עבור דירות רגילות (89 דירות) ו-3,000 ₪ עבור דירות מורחבות (15 דירות), המשקף שווי ממוצע בסך 2,658 ₪/חודש.

לשיטתו, יוצא אפוא כי אומדן שווי השימוש בו נקט ביחס לדירות הבעלים הקיימות ע"ס 2,000 ₪/חודש בממוצע לשנים 2015 ו-2017 מוטה משמעותית כלפי מטה.

לדידו, בהתאם לאמור ובכפוף לתיקון דמי השכירות אשר הביא בחשבון, מתקבל גידול כולל בהשבחה בגין תכנית בי/517 הנדונה ע"ס 1,559,832 ₪, המשקף התפלגות השבחה במגרש 101 בסך 644,931 ₪ ובמגרש 102 בסך 914,901 ₪.

<u>תיקון תחשיב שמאי המבקשת ע"י שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה מציג תיקון תחשיב לשווי מצב חדש בשומת שמאי המבקשת תוך יישום תיקונים בהתאם לטענותיו המפורטות לעיל, קרי ניכוי רכיב הממ"דים תוך ייחוסם למרכיב הקרקע, תוספת שווי בשימוש לדירות המגורים הקיימות (21,803,711 ₪) וכן נקיטה בשיעור היוון בריבית שנתית 3.6%, בהתאם לתחשיב שמאי המשיבה מתקבל שווי המצב החדש ע"ס 174,131,964 ₪ (ביחס ל-111,540,000 ₪), היינו פער בגובה של כ-62.6 מיליון ₪.

שמאי המשיבה מציין כי בהתאם לתיקון התחשיב שהציג לשווי המצב הקודם לשומת שמאי המבקשת בסך 57,545,796 ₪, עולה כי ההשבחה נאמדת ע"ס 116,586,168 ₪.

<u>תגובה לתחשיב המתוקן (ביחס לשווי מצב חדש) שהציגו שמאי המבקשת לתחשיב שמאי המשיבה</u>

בתגובה לנספח המצורף לשומת שמאי המבקשת כתיקון תחשיב שמאי המשיבה, מציג שמאי המשיבה תיקון לתחשיב הנ"ל, בהתחשב בפרמטרים שונים אשר לעמדתו יש ליישם, כדלקמן[117]:

- <u>עלות הקמת השטחים הציבוריים</u>:

[117] להלן יפורט התחשיב הנוגע למגרש 101 מושא ההכרעה.

לגישתו עלות זו ברמת גימור מלא בסטנדרט רגיל מסתכמת בסך 1,016,645 ₪ (ביחס ל-1,395,000 ₪ לעמדת שמאי המבקשת).

- <u>עלות הקמת גני ילדים חדשים חלופיים מחוץ לתכנית</u>:

כאמור מתייתר הפירוט בדבר סוגייה זו. אציין כי לעמדת שמאי המשיבה סך הסטייה בשומת שמאי המבקשת לתיקון התחשיב שהציגו הינו 586,734 ₪.

- <u>תקופת דחייה למימוש הזכויות</u>:

לשיטת שמאי המשיבה, אף אם נבחן את משך הדחיה לגישת שמאי המבקשת המבוסס על הדחיה בפועל, יוצא אפוא כי אין כל מניעה מצד היזם להוציא כיום היתר בניה בכפוף לתשלום היטל השבחה. לאור זאת, טוען שמאי המשיבה כי הצפי המירבי להוצאת היתר בניה לפרויקט הנדון הינו עד סוף חודש יולי 2021, המשקף דחיה ביחס למועד הקובע של 5.833 שנים (ביחס לשמאי המבקשת למשך 6.5 שנים).

- <u>שיעור ריבית להיוון</u>:

לעמדת שמאי המשיבה, שיעור הריבית הינו 5% לשנה (לעומת 6% בשומת שמאי המבקשת), זאת בהתחשב בעובדה שסביבת הריבית נמוכה כבר תקופה ארוכה ולראיה ריבית הפריים ב-10/2015 וריבית הפריים דהיום (מועד כתיבת מסמך התגובה - 20.06.2021) נאמדת בשיעור של 1.6%, זאת בהתחשב בכך ששיעור היוון מיוחס למרכיב הקרקע אשר אינו כולל מרכיבים של פחת וניהול.

- <u>שווי בשימוש ביחס ל-43 דירות המגורים הקיימות</u>:

שמאי המשיבה מציג תחשיב לבחינת שווי בשימוש עבור יח"ד הקיימות המיוחסות למגרש 101 מושא ההכרעה כלהלן:

מרכיב בתחשיב	תחשיב מקורי	תחשיב מתוקן	הפרשים
סיכום ביניים לשווי מצב חדש	78,584,542 ₪	78,584,542 ₪	0 ₪
מקדם דחיה למימוש הזכויות	0.68472 *	0.68472 *	0.00000 *
שווי שימוש ב- 43 דירות קיימות	3-,423,293₪	7,987,169 ₪	11,410,462 ₪
<u>סך שווי מצב חדש</u>	<u>50,384,974 ₪</u>	<u>61,795,435 ₪</u>	<u>11,410,462 ₪</u>

לשיטתו, בהתאם לטבלה עולה כי תוספת השווי המיוחסת למגרש 101 במצב החדש הינה 11,410,462 ₪.

<u>סבירות ההשבחה בהתאם לטבלת האיזון המצורפת לתכנית בי/1/517 (בהתייחס לערכי תכנית בי/517)</u>

שמאי המשיבה מציג השוואה בין אומדן ההשבחה שנקבע בטבלת האיזון המצורפת לתכנית בי/1/517/מק (ע"י השמאי דן אורמן אשר לטענת שמאי המשיבה ייצג את המבקשת בעבר) לבין אומדני ההשבחה בשומתו ובשומת שמאי המבקשת לצורך בחינת סבירות הערכים, כדלקמן:

תכנית	מצב תכנוני	שווי מוערך		
		טבלת איזון של תב"ע בי/1/517	שומת הועדה	שומת המבקש

ב/319	מצב קודם	₪ 64,801,830	₪ 69,279,165	₪ 115,910,000
ב/517	מצב חדש	₪ 221,574,638	₪ 218,222,852	₪ 111,540,000
השבחה - 1		₪ 156,772,808	₪ 148,943,687	₪ 0
תאריך קובע להערכה		19/10/2015	02/10/2015	02/10/2015

לגישת שמאי המשיבה, בהתאם לטבלה המפורטת לעיל, ניכר כי אומדן ההשבחה ביחס לתכנית דנן כפי שנקבע בשומת ההקצאה דומה לזו בשומתו, ואילו ביחס לשומת שמאי המבקשת משקפת פערים בלתי הגיוניים.

לעמדת שמאי המשיבה, טבלת האיזון מהווה מסמך סטטוטורי מחייב אשר אושר ע"י הועדה המחוזית ולכן היא בעלת מעמד אובייקטיבי, זאת בשונה משומה נגדית מטעם שמאי המבקשת המהווה מסמך סובייקטיבי, שנערך על מנת לשרת את אינטרס לגיטימי של המבקשת להפחתה מרבית של היטל ההשבחה ולכן התוקף שלו נמוך.

לשיטתו, טבלת האיזון שנערכה במסגרת תכנית ב/1/517 שבנדון, מוכיחה כי אומדני השווי וההשבחות שנקבעו בשומות הוועדה הינם נכונים ואף שמרניים וזהירים, בעוד הערכים שנקבעו בשומת שמאי המבקשת, אינם נכונים ורחוקים פער אינסופי מהאומדנים הנכונים.

<u>הפחתה בגין הקמת שטחים ציבוריים בתחום בנייני המגורים</u>

- בתגובה לעמדת שמאי המבקשת לכך שבשומת הוועדה נלקח בחשבון עלות מ"ר בניה להקמת השטחים הציבורים בתוך בנייני המגורים ע"ס 5,000 ₪/מ"ר ברמת מעטפת, טוען שמאי המשיבה כי טענה זו איננה נכונה שכן עלות מ"ר בניה בשומתו נלקחה לפי 5,095 ₪/מ"ר מעטפת. יתר על כן, מפנה שמאי המשיבה לתחשיב מתוקן שערך בנספח 10 המצורף לתגובתו, לפיו שונתה העלות באופן שתותאם לעלות בניה לרמת גימור מלא בסטנדרט בסיסי ע"ס 6,559 ₪/מ"ר למועד תכנית ב/517, 7,027 ₪/מ"ר למועד תכנית ב/1/517, 7,151 ₪/מ"ר למועד אישור ההקלות (ר' פירוט מורחב בפרק עמדת שמאי המשיבה - מצב חדש).
- בתגובה לעמדת שמאי המבקשת לכך שיש להביא בחשבון את רכיב המע"מ היות והיזם אינו יכול להתקזז בגינו, טוען שמאי המשיבה כי בהתאם לתימוכין שפירטו, אין בהם בכדי להעיד על נכונות עמדתם, שכן מהות התימוכין שפירטו (שומות מכריעות וערעור מנהלי) אינו נסוב לסוגיית פרויקט פינוי בינוי במסלול מיסוי, זאת בהשוואה למתחם שבנדון אשר הוכרז לפינוי בינוי במסלול מיסוי, ומתוקף מעמד זה, נהנה מהטבות מיסוי, לרבות קיזוז מע"מ תשומות גם ביחס לתשומות שאינן מיוחסות למכירות היזם.

  לראייתו, אף אם יונח כי מע"מ תשומות בגין בניה ציבורית אינו ניתן לקיזוז ע"י היזם, הרי שטענה זו אינה רלוונטית, שכן היא מנוגדת לחוזה הסכם הפיתוח שנחתם בין היזם לעירייה במסגרתו נקבע במפורט שהיזם לא יהא רשאי לדרוש מהעירייה השתתפות ו/או תשלום מע"מ כלשהו, כלומר יוצא אפוא כי משמעות הכללת רכיב המע"מ בעלות הבניה לצורך אומדן ההשבחה הינה שעל העירייה יושת תשלום בגין מחצית מרכיב המע"מ. כסימוכין לעמדתו, מציין שמאי המשיבה כי רכיב המע"מ לא נלקח בחשבון בשומות מכריעות לתכניות פינוי בינוי שאושרו בעיר בת ים, כדוגמת שומה מכרעת שנערכה ברח' הרב מימון 26.

- בתגובה לשיעור העלויות העקיפות (25%) שנלקח בחשבון ע"י שמאי המבקשת, טוען שמאי המשיבה כי השיעור איננו נכון, הואיל ובהתאם להסכם הפיתוח בין היזם לעירייה, נקבע כי העירייה לא תגבה אגרות והיטלי פיתוח עבור הבניה הציבורית.

שמאי המשיבה מציג תחשיב לבחינת שיעור העלויות העקיפות, כדלקמן:

סעיף עלות	תיאור	עלות	תמחור נורמלי מעלות בניה ישירה
א)	חיבור חשמל	30 ₪/מ"ר	0.5%
ב)	תכנון		3.0%
ג)	תקורה, ניהול ופיקוח		5.0%
ד)	מימון	3.5% מסך עלויות	3.8%
	סה"כ		**12.3%**

בהתאם לטבלה לעיל, מסיק שמאי המשיבה כי שיעור העלויות העקיפות מסתכם ב-12.3%, זאת בשומה לנטען ע"י שמאי המבקשת.

- בתגובה לעמדת שמאי המבקשת לכך ששטח הבניה הציבורית בתחום מבני המגורים היקפו 445 מ"ר, טוען שמאי המשיבה כי מבחינת היתרי הבניה שהופקו במקרקעין שבנדון, ניכר כי טענה זו איננה נכונה, על אף שבשומתו הובא בחשבון שטח של 445 מ"ר במדרגות ההשבחה לתכנית בי/517 ולתכנית בי/1/517.

לשיטת שמאי המשיבה, ראוי לחשב את עלות הבניה הציבורית לפי שטח ציבורי כולל שאושר בפועל שהיקפו של 439.98 מ"ר, כדלקמן:

מגרש	שטח עיקרי	שטח שרות (ממ"ק)	סה"כ עיקרי + שרות
101	259.91	26.52	286.43
102	140.29	13.26	153.55
סה"כ	**400.2**	**39.78**	**439.98**

<u>סעיף התכללות תוקף התכנית ("השמדה עצמית")</u>

בתגובה לעמדת שמאי המבקשת לכך שאינם מביאים בחשבון על הצד הזהיר כי התכנית כוללת סעיף "להשמדה עצמית", גורס שמאי המשיבה כי אי הבאה בחשבון של גורם זה ע"י שמאי המבקשת בוצע משיקולים ריאליים ולא משיקולי זהירות, שכן בהתאם להוראות התכנית נקבע כי תוקף התכנית הינו 5 שנים לאחר אישורה במידה ולא הוצא היתר בניה, כאשר לוועדה המקומית אפשרות להאריך את התקופה הנקובה ב-5 שנים נוספות, דהיינו מועד התכללות התכנית הינו 10 שנים במידה ולא הוצא היתר בניה[118].

לשיטת שמאי המשיבה, פרק זמן של 10 שנים ממועד אישור תכנית בי/517 שבנדון ועד להוצאת היתר בניה הינו ארוך ובהחלט מספק, זאת כאשר אין כל הגבלה לעניין סוג היתר הבניה הנדרש לקיום התכנית, כלומר תיאורטית הוצאת היתר בניה למרתפים הינו מספק.

לדידו, העובדה שהסמכות לאשר ארכה מצויה בידי הועדה המקומית יש בה בכדי להקל על מבקשת הארכה ומגדילה משמעותית את ההסתברות לאישורה.

[118] שמאי המשיבה מציין כי ביום 09.06.2020 התקבלה החלטת הועדה המקומית המאשרת (לבקשת היזם) הארכת התכנית ב-2 שנים נוספות.

לאור האמור, גורס שמאי המשיבה כי בנסיבות המפורטות לעיל, למגבלה דנן אין כל אפקטיביות ומשמעות לקביעת שווי המקרקעין מושא ההכרעה.

<u>אומדן היטל ההשבחה בגין תכנית בי/517 בהתאם לשיעור הקומבינציה</u>

שמאי המשיבה בוחן את שיעור הקומבינציה הכלכלי ברוטו בהתאם לחוזי קומבינציה שנערכו במתחם תכנית בי/1/410. בהתאמה, עורך השוואה ביחס לשיעור הקומבינציה נטו במסגרת הפרויקט דנן, תוך שאת ההפרש בין שיעורי הקומבינציה לעיל מייחס לסך חבויות המיסוי של הבעלים המשולמות ע"י היזם.

בהתאם לכך, בוחן את גובה ההשבחה כנגזרת של ההכנסות הצפויות בפרויקט, תוך ניכוי חבויות המיסוי לעיל ומתן דחיה עד להכנת תכנית איחוד וחלוקה ודחיה נוספת עד קבלת תזרים הכנסות ממוצע.

להלן חישוב שמאי המשיבה לבחינת ההשבחה בהתאם לגישה זו:

- שיעור קומבינציה כלכלי בעסקת קומבינציה ברוטו:

שמאי המשיבה מציג פירוט אחוזי תמורה לבעלים שנקבעו לטענתו בחוזי קומבינציה במתחם תכנית בי/1/410, כדלהלן:

מס' מגרש	אחוז תמורה לבעלים	תאריך הסכם	הערה
12	42%	29/11/2018	
41	42%	18/06/2019	
33	43.5%	18/06/2019	
31	43%	30/12/2018	
4	39%	01/01/2020	
2	40%	17/06/2018	המגרש גובל באזור התעשיה של העיר
30	42%	31/12/2019	
40	41%	19/12/2018	
ממוצע	**41.6%**	**13/04/2019**	

<u>הערות ברמת הטבלה</u>:
1. חוזי הקומבינציה הנ"ל נחתמו במגרשים הנכללים במתחם שהפיתוח הסביבתי שבוצע בו הינו מועט ביותר, הכולל סלילת כבישים היקפיים ופריצת דרכים פנימיות בלבד.
2. חוזי הקומבינציה הנ"ל נחתמו במגרשים שהינם בבעלות פרטיים רבים במושע.

בהתאם לטבלה לעיל, מסיק שמאי המשיבה כי שיעור התמורה הכלכלי ברוטו לבעלים בעסקת קומבינציה בנכס הנדון הינו בגבולות 40%.

- ההפרש בין שיעור הקומבינציה הכלכלי ברוטו לבין שיעור הקומבינציה בפועל נטו בנכס הנדון:

שיעור תמורה כלכלי ברוטו לבעלים בעסקת קומבינציה בנכס הנדון	40%
שיעור תמורה נטו בפועל לבעלים בעסקת קומבינציה בנכס הנדון = 104/470 =	22.13%
ההפרש בין שיעור קומבינציה כלכלי ברוטו לשיעור בפועל נטו בנכס הנדון = סך חבויות מיסוי (היטל השבחה + מע"מ שרותי בניה) של הבעלים המשולמים ע"י היזם	**<u>17.87%</u>**

- תחשיב ההשבחה:

סך שטח משוקלל במגרשים 102 + 101 (31,164 מ"ר + 20,747 מ"ר, בהתאמה)		51,911 מ"ר
שווי מכירה ל-1 מ"ר משוקלל - עפ"י סעיף 16.7 לשומת הועדה (ללא מע"מ)		16,782 ₪/מ"ר
סך הכנסות צפויות ממכירות בנכס למועד קובע לתב"ע בי/517 - ללא מע"מ =	871,170,402 ₪	871,170,402 ₪

סך חבויות מיסוי של הבעלים (היטל השבחה + מע"מ שרותי בניה) - המשולמים ע"י היזם (17.87% מהכנסות צפויות)	155,698,540 ₪
הפחתת מע"מ שרותי בניה שחל במועד ההסכמים עם הבעלים ובוטל בסוף שנת 2014	- 11,700,000 ₪
סך היטל השבחה בגין תב"ע בי/517 החל על הבעלים והוטל על היזם בנכס הנדון - לפני היוון	143,998,540 ₪
מקדם היוון לדחייה : 2 שנים עד אישור תכנית או"ח + 2 שנים עד קבלת תזרים הכנסות ממוצע	0.8227
סך היטל השבחה בגין תב"ע בי/517 החל על הבעלים והוטל על היזם בנכס הנדון - מהוון	118,467,955 ₪
סך היטל השבחה בגין תב"ע בי/517 - המגולם בשיעור התמורה לבעלים שנקבע בעסקת ה- "פינוי בינוי" שבנדון	**118,467,955 ₪**

להלן טענות נוספות שהציג שמאי המשיבה :

ערכי שווי

- בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי שווי ממוצע ליח"ד קיימת במתחם הינו בסך 1,110,000 ₪, טוען שמאי המשיבה כי הטענה אינה נכונה, שכן בהתאם לטבלת השווי המצרפי למגרשי התמורה שפירט, עולה כי שווי ממוצע ליח"ד קיימת במתחם הנדון הינו 553,325 ₪. לשיטתו, טענת המבקשת לעניין שווי ממוצע ליח"ד קיימת מוצגת תחת הכותרת "בהתבסס על דירות בנויות במתחם", ואולם האבסורד הוא שאומדן זה כלל לא מבוסס על עסקות מכר לדירות במתחם. לא זו אף זו, גורס שמאי המשיבה כי בסיס ההשוואה הנ"ל מנוגד לחלוטין לעסקות מכר של דירות במתחם, באופן שהדירות נשוא ההשוואה בעלות שווי כפול ממחירי הדירות במתחם.
כתימוכין לעמדתו מפנה ל-4 עסקות מכר לדירות שנערכו במתחם הנדון משנים 2011-2014, כאשר לעמדתו מאחר ו-4 עסקות המכר מגלמות את תרומת התכנית, אזי נכון לקבוע שווי יח"ד ממוצעת במצב הקודם לתכנית בי/517 שבנדון בסך 550,000 ₪ לכל היותר, זאת לאחר הבאה בחשבון של התאמת זמן.
- בתגובה לנספח המצורף לשומת שמאי המבקשת בו מפורטים ערכי שווי לדירות מגורים במתחם הנדון, טוען שמאי המשיבה כי כל העסקאות המוצגות בנספח אינן משקפות שווי שוק ביחס לכל מדרגות ההשבחה. שמאי המשיבה מציג טעויות קונקרטיות שלטענתו עולות מהנספח הנ"ל, כדלקמן :
- התעלמות מ-4 עסקאות שקדמו לעסקה הראשונה (27.01.2015), לטענתו התעלמות זו נובעת מכך ש-4 העסקות דנן מוכיחות כי השווי המקסימאלי ליח"ד מורחבת ממוצעת במצב הקודם הינו 550,000 ₪.
- התעלמות מהעובדה שחלק מעסקות המכר שפירט מיוחסות למכר חלק יחסי מהדירה.
- חלוקת העסקאות לפי מועדי ביצוען ביחס למועדים הקובעים לתכניות ולהקלות בוצעה באופן שגוי, משום שהוכללו באותה קבוצה עסקאות שבוצעו לפני ואחרי המועד הקובע.
- קיימת שונות עצומה בין נתוני השווי של הדירות במתחם המיוחסות לאחר אישור תכנית בי/517, עד כדי סטיות של למעלה מ-100% במחיר הדירה, זאת ביחס לאותה קבוצת מחירים (ר' עסקאות מס' 8-14 המפורטות מטה), משכך סבור שמאי המשיבה כי לא ניתן להתבסס על נתונים אלה לצורך אומדן שווי המצב החדש.

שמאי המשיבה מפרט עסקות מכר מהמתחם הנדון באופן שלטענתו מיישם את הטעויות שנטענו על ידו, כדלקמן:

מס'	גוש חלקה	שטח	חדרים	מחיר מכירה מוצהר ומוערך	חלק נמכר	מחיר מכירה לפי 100%	יום מכירה	מצב תכנוני
1	007131-0117-009-01	44	2	₪ 481,250	87.50%	₪ 550,000	09/06/2011	
							25/11/2013	החלטת ועדה מחוזית להפקיד את תב"ע ב'/517
2	007131-0119-011-00	44	2	₪ 300,000	50.00%	₪ 600,000	24/12/2013	ערב אישור תכנית ב'/517
3	007131-0114-016-00	44	2	₪ 550,000	100.00%	₪ 550,000	23/02/2014	
4	007131-0119-011-00	44	2	₪ 300,000	50.00%	₪ 600,000	02/03/2014	
5	007131-0116-010-00	44	2	₪ 425,000	50.00%	₪ 850,000	27/01/2015	
6	007131-0119-001-00	44	2	₪ 935,000	100.00%	₪ 935,000	21/04/2015	
7	007131-0114-003-00	44	2	₪ 785,000	100.00%	₪ 785,000	23/08/2015	
	ממוצע					₪ 720,000	19/09/2014	
							02/10/2015	כניסה לתוקף של תכנית ב'/517
8	007131-0118-011-00	44	2	₪ 800,000	100.00%	₪ 800,000	14/10/2015	
9	007131-0118-013-00	44	2	₪ 1,130,000	100.00%	₪ 1,130,000	07/07/2016	
10	007131-0117-003-00	44	2	₪ 1,000,000	100.00%	₪ 1,000,000	19/09/2016	
11	007131-0114-017-00	44	3	₪ 1,150,000	100.00%	₪ 1,150,000	12/01/2017	
12	007131-0118-005-00			₪ 1,750,000	88.00%	₪ 1,988,636	29/06/2017	
13	007131-0114-001-00			₪ 1,750,000	100.00%	₪ 1,750,000	29/06/2017	
14	007131-0117-006-00	44	2	₪ 900,000	100.00%	₪ 900,000	13/07/2017	
	ממוצע					₪ 1,245,519	08/12/2016	
							27/09/2017	כניסה לתוקף של תכנית ב'/1/517
15	007131-0114-009-00	47	2	₪ 1,240,000	100.00%	₪ 1,240,000	08/12/2017	
16	007131-0116-002-00	49	2	₪ 400,000	50.00%	₪ 800,000	22/01/2020	
17	007131-0114-010-00	44	2	₪ 1,280,000	100.00%	₪ 1,280,000	11/03/2020	
18	007131-0114-009-00	46	2	₪ 1,350,000	100.00%	₪ 1,350,000	11/06/2020	
	ממוצע					₪ 1,167,500	28/08/2019	

שמאי המשיבה מציין כי המחירים בכל העסקאות המפורטות דלעיל אינם כוללים היטל השבחה, החל על יזם תכנית פינוי בינוי ולא על הבעלים המוכרים את דירותיהם בעסקאות הנ"ל.

לעמדת שמאי המשיבה, כלל מחירי התמורה בעסקות המכר שבוצעו לאחר אישור תכנית ב'/517 משקפים את שווי זכויות הבעלים במתחם עפ"י הסכמי "פינוי בינוי" עם היזם, ולא את "שווי השוק האובייקטיבי" של המקרקעין.

בהתאם לאמור, גורס כי ערכי השווי המפורטים בשומת המבקשת לדירות מגורים במתחם, מהווים את שווי זכות הבעלים ולא את השווי האובייקטיבי של המקרקעין ומשכך אינם רלוונטיים להליך דנן.

15.3. **<u>הכרעה</u>**

15.3.1. **<u>שווי מ״ר מבונה במצב חדש</u>**

שמאי המבקשת אומדים שווי מ״ר מבונה במצב הקודם ובמצב חדש במדרגת תכנית בי/517 לפי 4,500 ₪ בהסתמך על ערכי שווי מ״ר מבונה משומתו של השמאי המכריע מר אייל יצחקי מיום 18.02.2019 שנערכה לנכס ברח׳ האורגים 27, תוך מתן התאמת זמן ומיקום. כמו כן קובעים שווי למ״ר בנוי לפי 17,800 ₪ על בסיס עסקאות מכר לדירות מגורים לשנת 2015, ברחוב ניסנבוים 37.

במצב חדש שמאי המשיבה אומד שווי מ״ר מבונה בגישת ההשוואה, בהתבסס על עסקות מכר למגרשים ריקים למגורים הכוללים בחלקם שימושי מסחר ותעסוקה, וממוקמים בשכונת דרום חדש הסמוכה לחוף הים. כמו כן, מפרט ערכי שווי נוספים לדירות מגורים בנויות, בהתבסס על נתוני מכירה של דירות בפרויקט מגורים ברח׳ ניסנבוים 37 משנים 2015-2019, המצוי מדרום מערב למגרש מושא ההכרעה, זאת ללא חילוץ שווי מ״ר מבונה.

בהתאם לערכים שפירט, קובע שמאי המשיבה שווי מ״ר מבונה ע״ס 5,000 ₪/מ״ר, המשקף שווי התחלתי ע״ס 4,000 ₪/מ״ר בקומה ראשונה במצב חדש.

אציין כי שווי מ״ר מבונה שנקבע בשומת השמאי המכריע אייל יצחקי ברחוב האורגים 27, מיוחס למקרקעין השונה באופן מהותי ממאפייני החלקות מושא ההכרעה, לרבות מבחינת מיקום, עירוב שימושים, מאפייני תכנון וכיו״ב[119].

לאור זאת, סבורני כי אין לבסס את השווי בהסתמך על השומה המכרעת דלעיל.

בהינתן ערכי שווי למגרשי מגורים ריקים כפי שפירט שמאי המשיבה המשקפים שימוש בגישת ההשוואה הישירה, יובאו בחשבון מגרשי המגורים שאינם כוללים עירוב שימושים תוך הפעלת מקדמי התאמה עבור מיקום ומועד קובע.

[119]

מאפיין	מושא ההחלטה	הנכס נשוא השומה המכרעת - אייל יצחקי
<u>מיקום</u>	1. החלקות שבנדון מצויות במרחק של כ-1.5 קילומטר מהים. המתחם אמנם גובל במבני מגורים צמודי קרקע נמוכים, ברם מעברם ובקו ההשקפה לים של החלקות הנדונות ממוקמות שכונות מגורים ישנות רבות המצויות בהליכי התחדשות עירונית. 2. סביבת הנכס מורכבת משכונות ישנות שחלקן בהליכי התחדשות עירונית. 3. המתחם הנדון ממוקם בסביבה בעלת צפיפות בינוי גבוהה משמעותית ביחס לנכס נשוא השומה המכרעת.	1. הנכס ממוקם במרחק של כ-800 מ׳ מחוף הים. כמו כן, בשל עירוב השימוש הקיימים בנכס, קומות המגורים הינם החל מקומה 10 ואילך, זאת בהשוואה לחלקות מושא ההחלטה בהן קומות המגורים הינם מקומה 1, כך שבהכרח יותר דירות מגורים ייהנו מחשיפה לים בהשוואה למתחם הנדון. 2. הנכס מצוי בתחום אזור תעשייה המשנה את צביונו לשימושי מסחר, תעסוקה ומגורים. ראוי לציין כי חלק מנכסי התעשייה עדיין אינם מצויים בהליכי ייזום תב״ע או כוללים בקשה להיתר בניה לשימוש חורג. 3. סביבת הנכס מאופיינת במבנים ישנים (שכונת הנביאים) המצויים בהליכי התחדשות עירונית, כאשר מעבר לשכונת הנביאים ממוקמת שכונת מגורים חדשה מתהווה (דרום חדש).
<u>עירוב שימושים</u>	החלקות כוללות שימושי מגורים בלבד.	להלן פירוט השימושים בבניין: קומה 1 - מסחר קומה 2-8 - תעסוקה קומה 10-34 מגורים ומעונות סטודנטים כלומר, רכיב המסחר והתעסוקה בבניין גבוה מאוד.
<u>מי תהום</u>	במתחם מושא ההחלטה מתוכננות 4 קומות חניה בלבד ואין בעיית מי תהום.	מבוקשים 6 מפלסי חניה תת״ק. השמאי המכריע קובע עלות עודפת לייקור קירות נושאים ואיטום בשל מי תהום ביחס לקומה התחתונה בלבד.
<u>עלות עודפת לחניה</u>	השטח העודף לחניה תת״ק בנכס נשוא הכרעת השמאי המכריע אייל יצחקי הינו נמוך יחסית, זאת בהתחשב בשטחים הנוספים הנלווים שיש להקצות לשטחי המסחר והתעסוקה וכן שטחי מחסנים גדולים יותר למגורים בנכס שברח׳ האורגים 27.	

לאור זאת, אבסס את ערכי השווי גם בהסתמך על חילוץ שווי מ״ר מבונה לדירות מגורים מפרויקט ניסנבוים 37 אשר פורטו בשומות הצדדים, תוך משקל זהה לגישת ההשוואה הישירה וגישת החילוץ.

הצדדים אינם נוקטים במקדם התאמה לזמן בשומתם המקורית, אולם במסמכי ההשלמה טוען שמאי המשיבה כי יש לנקוט במקדם התאמה לזמן.

מדד מחירים ממוצעים משוק הדירות המוצג ע״י הלמ״ס לעיר בת ים מיוחס לשנים 2017 ואילך, לפיכך בחנתי את השתנות מחירי הדירות בין מועדי עסקות המכר נשוא ההשוואה למועד הקובע עד לרבעון שני 2016 בהסתמך על סקירת השתנות מחירי דירות אשר פורסם ע״י השמאי הממשלתי.

מאחר ואגף שומת מקרקעין מאת השמאי הממשלתי חדל מלפרסם סקירות מחירי דירות ברבעון השני של שנת 2016, השתנות מחירי הדירות ביחס ליתר עסקות ההשוואה משנים 2016-2017 נבחנו בהסתמך על פרסום לשכת שמאי המקרקעין ומשרד השמאים אוהד דנוס.

יודגש כי בחינת השתנות מחירי הדירות נערכה בהשוואה לעיר חולון הדומה ביותר במאפייניה מהערים שנסקרו לעיר בת ים, זאת מאחר והעיר בת ים אינה מהווה חלק מסקירת מחירי הדירות.

לצורך בחינת קורלציית השתנות מחירי הדירות בעיר חולון בהשוואה לעיר בת ים ערכתי השוואה בין הערים הנ״ל בהתאם לנתוני הלמ״ס החל משנת 2017 (ממועד זה החלה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בסקירת מחירי הדירות בעיר בת ים) וכן לשנים 2018 ו-2019.

בבחינת השתנות מחירי הדירות בין הערים הנסקרות, ניכר כי לא קיימת קורלציית מחירים מובהקת בין העיר בת ים לעיר חולון, משכך ובהתחשב בהשתנות מחירי הדירות בעיר חולון ניתנה התאמת זמן תוך שימוש בגישה זהירה.

<u>מגרשי מגורים ריקים - שכונת דרום חדש</u>

בחנתי את עסקות המכר למגרשי מגורים ריקים שפירט שמאי המשיבה.

מגרשים אלו כוללים בחלקם שימושי מסחר ותעסוקה, וממוקמים בשכונת דרום חדש הסמוכה לחוף הים.

שכונת דרום חדש הינה שכונה חדשה בהתהוות המצויה בקרבה לים (נכסי ההשוואה מצויים במרחק של כ-500 מ״ר מהים) ולשטחי שצ״פ נרחבים, זאת ביחס לשכונת רמת יוסף נשוא ההכרעה המוכרזת כשכונת שיקום וממוקמת במרחק של כ-1.5 ק״מ מהים, כאשר נכון למועד הקובע קיימים בניינים רבים החוצצים בין המתחם הנדון לנוף הנשקף לים המצויים בהליכי התחדשות עירונית ולכן סביר שחלק מהדירות לא ייהנו מחשיפה לים או מחשיפה מועטה.

עם זאת, נכסי ההשוואה המצויים במזרח שכונת דרום חדש ממוקמים בסמיכות לאזור התעשייה המשנה את צביונו למתחם מסחר ותעסוקה, אולם נכון למועד הקובע חלק מנכסי התעשייה טרם החלו בהליכי ייזום תב״ע לשינוי ייעוד ומשמשים בפועל כנכסי תעשייה ומלאכה.

לאור האמור, נכסי ההשוואה המצויים בשכונת דרום חדש עדיפים ביחס למגרש מושא ההכרעה המצוי בשכונת רמת יוסף.

לצורך בחינת מקדם המיקום ערכתי השוואה בין ערכי שווי לדירות מגורים חדשות במתחם מושא ההכרעה למועד 8/2021 לבין דירות מגורים חדשות בשכונת דרום חדש למועד 4/2021. מנתונים אלו מתקבלים פערי שווי בשיעור של כ-7% ביחס לרכיב הבנוי לאחר התאמה לזמן, לקומה ובנטרול

הנחת "מועדון חברי" למחירי שוק חופשי[120], ומשכך אנקוט במקדם התאמה למיקום ביחס לרכיב הקרקע בשיעור 15%.

בהתחשב בהיקף עסקאות ההשוואה למגורים טהור, לא יובאו בחשבון נכסי השוואה המהווים מגרשי מגורים הכוללים שימושים מעורבים למסחר ותעסוקה הדורשים מתן התאמות נוספות.

אציין כי שטח ממוצע ליח"ד בעסקאות המכר נשוא ההשוואה הינן בהיקף של 107.5 מ"ר, זאת בדומה לשטח ממוצע ליח"ד במגרש 101 מושא ההחלטה ביחס למדרגת ההשבחה דנן.

להלן אופן ניתוח עסקות המכר למגרשי המגורים דנן:

מועד	גו"ח	מגרש	היקף יח"ד הנמכרות	תמורה	זכויות בניה למגורים (מ"ר)				מחיר למ"ר אקו'	התאמת זמן	התאמת מיקום	מחיר למ"ר אקו'
					עיקרי	ממ"ד 12.5	מרפסת	סה"כ שטח אקו'				
08/02/2015	7121/33	115	164	₪ 78,762,640	15,580	2,050	2,296	18,548	₪ 4,246	1.05	0.85	₪ 3,790
07/09/2015	7121/35	112	142	₪ 96,560,000	2,160	1,600	1,792	14,477	₪ 6,670	1.00	0.85	₪ 5,669
10/10/2016	7121/33	115	164	₪ 114,612,000	15,580	2,050	2,296	18,548	₪ 6,179	1.05	0.85	₪ 5,002
ממוצע												**₪ 4,820**

<u>פרויקט מגורים ניסנבוים 37</u>:

בפרויקט המגורים נשוא ההשוואה שבנדון, קיימים פערי שטחים בין "שטח לרישוי" ל"שטח חוק מכר".

שמאי הצדדים אינם חלוקים באשר למקדם ההתאמה בין שטח חוק מכר לשטח לרישוי שיש ליתן ביחס לשטח הדירה פלדלת, אולם שמאי המבקשת טוענים כי אין לבצע את ההתאמה גם ביחס לשטחי המרפסות, זאת מכיוון שאופן חישוב שטחי המרפסות אחיד בין 2 שיטות חישוב השטחים דנן, ונוסף על כך מקור שטחי המרפסות שהוצגו בנתוני השווי מבוססים על השטח לרישוי.

מנגד, טוען שמאי המשיבה כי בהתאם להיתר הבניה עולה כי קיימים פערי שטחים גם ביחס לשטחי המרפסות.

<u>התאמה ביחס לשטח פלדלת</u>

על מנת לעמוד על ההבדלים בין שיטות המדידה, קרי שטח הדירה בהתאם ל"חוק מכר" בהשוואה ל"שטח לרישוי", יש לבחון את מתודת חישוב שיטות המדידה בהתאם למקורות קביעתם.

מהשוואת בסיס המדידה לחישוב שטח הדירה לפי שטח לרישוי המבוסס על תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים), תשנ"ב-1992, לבין אופן חישוב שטח הדירה בהתאם לצו מכר דירות (טופס של מפרט)-2008, יוצא אפוא כי מהות השוני בין שיטות אלה נעוץ באופן חישוב שטחי הקירות החיצוניים של בניין המגורים.

בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים), סעיף 4 ז', הוגדר אופן חישוב עוביו של קיר חיצוני בבניין, כדלהלן:

[120] לפי דו"ח האפס הפער בין מחירי מכירה בשוק החופשי למועדון חבר הינו בגבולות 10%-15%, משכך נקטתי בנטרול הנחת מועדון חבר בשיעור של 10%.

"(ז) לעניין עוביו של קיר חיצוני, יחולו ההוראות האלה:

(1) עלה עוביו של קיר חיצוני, כולו או מקצתו, על 0.25 מטר - לא יבוא החלק שעוביו עולה על 0.25 מטר אך נמוך מ-0.5 מטר במניין השטח המותר לבנייה; החלק שעוביו עולה על 0.5 מטר יחושב כשטח שירות;"

כלומר, עוביו של קיר חיצוני בבניין עד 25 ס"מ נחשב כשטח עיקרי, בין 25 ס"מ ל-50 ס"מ לא נחשב במניין שטחי הבניה, מעל ל-50 ס"מ נחשב כשטחי שירות.

מנגד, שטח קיר חוץ בבניין מגורים לפי חוק מכר הוגדר בצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח- 2008, כדלקמן:

"(1) "קיר חוץ" - קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה את תכנית אחרת;

כאשר קיר חוץ מפריד בין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;

(2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" - פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי."

דהיינו, קיר החוץ יחושב בהתאם **למלוא עוביו** ללא גימור חיצוני, כאשר בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.

מכאן נובע שבמידה ועוביו של הקיר החיצוני של בניין המגורים נשוא ההשוואה עולה על 25 ס"מ, הרי שבהכרח יחול שוני בין שיטות המדידה.

לאור זאת, על מנת לבחון את פערי שטחי הדירות בין שיטות המדידה, ערכתי השוואה בין שטחי הדירות לפי שטח רישוי בהתאם להיתר הבניה בהשוואה לשטחי הדירות לפי חוק מכר בהתאם לדוח המכירות בפרויקט המגורים שבנדון, כדלקמן:

שטח לרישוי בהתאם להיתר הבניה	
שטח עיקרי כולל מרפסות	16,519.36 מ"ר
מרפסות המסווגות כשטח עיקרי	2,500.98 מ"ר
שטח עיקרי דירתי ללא מרפסות עיקריות	14,018.38 מ"ר
שטחי ממ"דים	2,304.68 מ"ר
סה"כ שטח לרישוי (עיקרי + ממ"ד)	**16,323 מ"ר**

שטח חוק מכר לפי דוח המכירות בפרויקט	
סה"כ שטח הדירות	**18,002 מ"ר**

מכאן שיש לנקוט במקדם המרה בין שטחי הדירות לפי חוק מכר לשטח לרישוי בשיעור 1.1029.

<u>התאמה ביחס לשטחי מרפסות</u>

בתיקון לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים), התשס"ח-2008, הוגדר היקף שטח מרפסת זיזית אשר לא תובא בחשבון במניין השטח המותר לבנייה, אולם לא הוגדר אופן חישוב שטחי המרפסות.

מנגד, שטח מרפסת שמש בבניין מגורים לפי חוק מכר הוגדר בצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח- 2008, כדלקמן:

> "מרפסת שמש - מרפסת חיצונית לדירה; **שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.**"

דהיינו ניכר כי שטח המרפסת אינו כולל את שטח קיר החוץ המפריד בין הדירה למרפסת, אולם כולל את הקירות החיצוניים או המעקים הבנויים של המרפסות.

מעיון בתכנית היתר הבניה ניכר כי שטחי המרפסות חושבו ללא הקירות החיצוניים של המרפסות וללא שטחי הקירות החוצצים בין הדירה למרפסת.

אם כן, עולה כי בין שיטות המדידה קיימים פערי שטחים הנובעים לאור הכללת שטחי קירות החוץ בשיטת המדידה לפי חוק המכר.

יחד עם זאת, בין שטחי המרפסות לפי היתר הבניה ושטחי המרפסות לפי דוח המכירות בפרויקט ניסנבוים 37, עולה כי לא קיימים פערי שטחים מהותיים כך שפערים אלו מינוריים.

יתר על כן, בהעמסת שטחי קירות המרפסת החיצוניים על שטחי המרפסות המפורטים בהיתר הבניה מתקבל שטחי מרפסות הגבוהים משטחי המרפסות לפי נתוני המכר, כך שלא ניתן להקיש באופן חד משמעי כי שטחי המרפסות לפי נתוני המכר שהוצגו מיוחסים לחוק המכר.

לאור האמור ובהתחשב בטענת שמאי המבקשת כי בהתאם למידע שנמסר ממשרד השמאים שהציג את נתוני המכר, נתוני המכר מבוססים על שטח לרישוי בהתאם להיתר הבניה, טענה אשר לא הוצג כל תימוכין לביסוסה, הרי שבהתאם לגישה זהירה אערוך בחינה של הפרשי שטחי המרפסות בהתבסס על השוואת היתר הבניה לנתוני המכר שפורטו.

להלן בחינת שטחי המרפסות לפי היתר הבניה ביחס לנתוני המכר בפרויקט ניסנבוים 37:

קומה	היקף יח"ד	שטחי מרפסות לפי היתר הבניה				סך שטחי מרפסות	שטח מרפסת לפי היתר ל-1 יח"ד	שטח מרפסת לפי חוק מכר ל-1 יח"ד	מקדם התאמה קומתי
		מרפסת גג (קיים מתוקן)	שטח מרפסות גג (מוצע)	שטח מרפסות תוספת	שטח מרפסות עיקרי (מתוקן)				
1	4	63.30 מ"ר			49.44 מ"ר	112.74 מ"ר	28.19 מ"ר	29.00 מ"ר	1.029
2	4				49.44 מ"ר	49.44 מ"ר	12.36 מ"ר	14.00 מ"ר	1.133
3	4				49.44 מ"ר	49.44 מ"ר	12.36 מ"ר	14.00 מ"ר	1.133
4	4				61.12 מ"ר	61.12 מ"ר	15.28 מ"ר	17.00 מ"ר	1.113
5	4	63.30 מ"ר			49.44 מ"ר	112.74 מ"ר	28.19 מ"ר	29.00 מ"ר	1.029
6	4				49.44 מ"ר	49.44 מ"ר	12.36 מ"ר	14.00 מ"ר	1.133
7	4				49.44 מ"ר	49.44 מ"ר	12.36 מ"ר	14.00 מ"ר	1.133
8	4				61.12 מ"ר	61.12 מ"ר	15.28 מ"ר	17.00 מ"ר	1.113
9	4	63.30 מ"ר			49.44 מ"ר	112.74 מ"ר	28.19 מ"ר	29.00 מ"ר	1.029

10	4			49.44 מ״ר	49.44 מ״ר	12.36 מ״ר	14.00 מ״ר	1.133
11	4			49.44 מ״ר	49.44 מ״ר	12.36 מ״ר	14.00 מ״ר	1.133
12	4			61.12 מ״ר	61.12 מ״ר	15.28 מ״ר	17.00 מ״ר	1.113
13	4	63.30 מ״ר		49.44 מ״ר	112.74 מ״ר	28.19 מ״ר	29.00 מ״ר	1.029
14	4			49.44 מ״ר	49.44 מ״ר	12.36 מ״ר	14.00 מ״ר	1.133
15	4			49.44 מ״ר	49.44 מ״ר	12.36 מ״ר	14.00 מ״ר	1.133
16	4			61.12 מ״ר	61.12 מ״ר	15.28 מ״ר	17.00 מ״ר	1.113
17	4	63.30 מ״ר		49.44 מ״ר	112.74 מ״ר	28.19 מ״ר	29.00 מ״ר	1.029
18	4			49.44 מ״ר	49.44 מ״ר	12.36 מ״ר	14.00 מ״ר	1.133
19	4			49.44 מ״ר	49.44 מ״ר	12.36 מ״ר	14.00 מ״ר	1.133
20	4			61.12 מ״ר	61.12 מ״ר	15.28 מ״ר	17.00 מ״ר	1.113
21	4	63.30 מ״ר		49.44 מ״ר	112.74 מ״ר	28.19 מ״ר	29.00 מ״ר	1.029
22	4			49.44 מ״ר	49.44 מ״ר	12.36 מ״ר	14.00 מ״ר	1.133
23	4			49.44 מ״ר	49.44 מ״ר	12.36 מ״ר	14.00 מ״ר	1.133
24	4		34.20 מ״ר	61.12 מ״ר		23.83 מ״ר	28.00 מ״ר	1.175
25	4	63.30 מ״ר		49.44 מ״ר	34.72 מ״ר	36.87 מ״ר	32.00 מ״ר	0.868
26	4			49.44 מ״ר	34.72 מ״ר	21.04 מ״ר	23.00 מ״ר	1.093
27	4			49.44 מ״ר	34.72 מ״ר	21.04 מ״ר	23.00 מ״ר	1.093
28	4		34.20 מ״ר	61.12 מ״ר		23.83 מ״ר	28.00 מ״ר	1.175
29	4	63.30 מ״ר		49.44 מ״ר	34.72 מ״ר	36.87 מ״ר	32.00 מ״ר	0.868
30	4			49.44 מ״ר	34.72 מ״ר	21.04 מ״ר	23.00 מ״ר	1.093
31	4			49.44 מ״ר	34.72 מ״ר	21.04 מ״ר	23.00 מ״ר	1.093
32	4		34.20 מ״ר	61.12 מ״ר		23.83 מ״ר	28.00 מ״ר	1.175
33	4	63.30 מ״ר		49.44 מ״ר	34.72 מ״ר	36.87 מ״ר	32.00 מ״ר	0.868
34	4			49.44 מ״ר	34.72 מ״ר	21.04 מ״ר	23.00 מ״ר	1.093
35	4			49.44 מ״ר	34.72 מ״ר	21.04 מ״ר	23.00 מ״ר	1.093
36	4		34.20 מ״ר	61.12 מ״ר		23.83 מ״ר	28.00 מ״ר	1.175
37	4	63.30 מ״ר		49.44 מ״ר	34.72 מ״ר	36.87 מ״ר	32.00 מ״ר	0.868
38	4			49.44 מ״ר	34.72 מ״ר	21.04 מ״ר	23.00 מ״ר	1.093
39	4			49.44 מ״ר	34.72 מ״ר	21.04 מ״ר	23.00 מ״ר	1.093
40	4		34.20 מ״ר	61.12 מ״ר		23.83 מ״ר	28.00 מ״ר	1.175
41	4	63.30 מ״ר		49.44 מ״ר	34.72 מ״ר	36.87 מ״ר	32.00 מ״ר	0.868
42	4			49.44 מ״ר	34.72 מ״ר	21.04 מ״ר	23.00 מ״ר	1.093
43	4			49.44 מ״ר	34.72 מ״ר	21.04 מ״ר	23.00 מ״ר	1.093
44	4	36.60 מ״ר	34.20 מ״ר	24.52 מ״ר		23.83 מ״ר	28.00 מ״ר	1.175
סה״כ	**176**	**732.90 מ״ר**	**205.20 מ״ר**	**2,267.24 מ״ר**	**520.80 מ״ר**	**21.17 מ״ר**	**22.39 מ״ר**	**1.057**
				3,726.14 מ״ר				

בהתאם לטבלה לעיל, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה לכך שיש לערוך התאמה בין שטחי המרפסות לפי נתוני המכר שפורטו בפרויקט לבין השטח לרישוי במקדם 1.057.

אדגיש כי בניגוד לעמדת שמאי המשיבה, אנקוט במקדם התאמה ביחס לשטח הפלדלת ושטחי המרפסות ביחס לכל רכיב לחוד.

לאור ריבוי הנתונים בפרויקט, סבורני כי יש לאמוד שווי מ״ר מבונה למועד הקובע דנן בהתבסס על ערכי שווי לשנים 2015-2016 תוך מתן התאמות למועד הקובע.

כמו כן, יובאו בחשבון כלל עסקות ההשוואה, ללא בחינה סלקטיבית ביחס לקומות דירות התמורה בלבד, זאת בהתאם להכרעתי כי יש לבחון את זכויות הבעלים ביחס למלוא זכויות הבניה המוקנות.

מעבר לעובדה כי לא הוכחה טענת הצדדים למקדם התאמה למיקום, לא מצאתי הצדקה להפחתה או לתוספת, כל עוד לא הוכחה אמפירית, ולכן לא אנקוט במקדם התאמה למיקום למתחם מושא השומה וכפי שנקטו שמאי הצדדים בשומתם.

עסקאות המכר נשוא ההשוואה הינן בשטח ממוצע לפי חוק מכר בהיקף של 93.41 מ״ר, המהווה שטח לרישוי ממוצע בהיקף של 84.70 מ״ר, זאת בהשוואה לשטח רישוי ממוצע ליח״ד במגרש מושא ההחלטה בהיקף של 107.5 מ״ר, ומשכך תינתן התאמה לשוליות ביחס לשטחים העודפים בשיעור של 0.9, המשקף הפחתה של כ-97.9% ביחס לשווי מ״ר בנוי במגרש הנדון.

לאחר בחינת העסקאות ביחס לתוספת עבור קומה, ניתנה התאמת קומה לנכסי ההשוואה ביחס ניתנה התאמת קומה לנכסי ההשוואה ביחס לקומה ממוצעת בפרויקט מושא ההחלטה בשיעור של 0.65% לקומה המיוחס לרכיב הבנוי, המשקף התאמת קומה לרכיב הקרקע בשיעור של 2.2%, זאת בדומה לקביעת שמאי המשיבה ובהתחשב בהסכמת הצדדים לעניין מקדם ההתאמה לקומה המיוחס לרכיב הקרקע.

להלן פירוט נתוני המכר מפרויקט מגורים ניסנבוים 37 :

מס׳	מספר דירה	קומה	טיפוס	מס׳ חדרים	תאריך עסקה	מחיר חוזה ללא מע״מ	שטח חוק מכר	שטח מרפסת	שטח אקו׳ מותאם לשטח לרישוי (דירתי+מרפסת)	מחיר למ״ר משוקלל	מחיר למ״ר מתואם לזמן ולקומה
1	50	13	3ב	3	09/01/2015	₪ 1,483,051	86	29	88.9	₪ 16,673	₪ 17,393
2	77	20	4א	4	28/01/2015	₪ 1,408,475	102	17	98.9	₪ 14,239	₪ 14,173
3	129	33	4ב	4	03/02/2015	₪ 1,949,153	105	32	107.3	₪ 18,163	₪ 16,468
4	125	32	5	5	26/02/2015	₪ 2,033,898	119	28	118.5	₪ 17,165	₪ 15,680
5	42	11	3א	3	08/03/2015	₪ 1,326,271	86	14	83.3	₪ 15,926	₪ 16,831
6	63	16	4א	4	03/04/2015	₪ 1,406,780	102	17	98.9	₪ 14,222	₪ 14,198
7	41	11	3א	3	03/05/2015	₪ 1,271,186	86	14	83.3	₪ 15,265	₪ 15,748
8	55	14	3א	3	11/05/2015	₪ 1,364,407	86	14	83.3	₪ 16,384	₪ 16,576
9	13	4	4א	4	17/05/2015	₪ 1,461,864	102	17	98.9	₪ 14,779	₪ 15,936
10	1	1	3ב	3	28/05/2015	₪ 1,144,068	86	29	88.9	₪ 12,862	₪ 14,126
11	5	2	3א	3	17/06/2015	₪ 1,186,441	86	14	83.3	₪ 14,247	₪ 15,553
12	44	11	3א	3	22/06/2015	₪ 1,368,644	86	14	83.3	₪ 16,435	₪ 16,956
13	7	2	3א	3	23/06/2015	₪ 1,188,475	86	14	83.3	₪ 14,272	₪ 15,579
14	23	6	3א	3	23/06/2015	₪ 1,228,814	86	14	83.3	₪ 14,756	₪ 15,715
15	73	19	3א	3	23/06/2015	₪ 1,440,678	86	14	83.3	₪ 17,300	₪ 16,926
16	97	25	4ב	4	12/07/2015	₪ 2,179,487	105	32	107.3	₪ 20,310	₪ 18,594
17	14	4	4א	4	16/07/2015	₪ 1,449,153	102	17	98.9	₪ 14,650	₪ 15,412
18	22	6	3א	3	16/07/2015	₪ 1,203,390	86	14	83.3	₪ 14,451	₪ 15,014
19	6	2	3א	3	17/07/2015	₪ 1,182,203	86	14	83.3	₪ 14,196	₪ 15,119
20	15	4	4א	4	27/07/2015	₪ 1,453,390	102	17	98.9	₪ 14,693	₪ 15,457
21	38	10	3א	3	27/07/2015	₪ 1,292,373	86	14	83.3	₪ 15,519	₪ 15,721
22	51	13	3ב	3	01/08/2015	₪ 1,355,932	86	29	88.9	₪ 15,244	₪ 15,145
23	47	12	4א	4	17/08/2015	₪ 1,567,797	102	17	98.9	₪ 15,849	₪ 15,849
24	71	18	3א	3	12/09/2015	₪ 1,410,256	86	14	83.3	₪ 16,935	₪ 16,274
25	31	8	4א	4	09/10/2015	₪ 1,500,000	102	17	98.9	₪ 15,164	₪ 15,558
26	35	9	3ב	3	15/10/2015	₪ 1,423,726	86	29	88.9	₪ 16,006	₪ 16,318
27	18	5	3ב	3	28/10/2015	₪ 1,360,170	86	29	88.9	₪ 15,291	₪ 15,987
28	39	10	3א	3	28/10/2015	₪ 1,292,373	86	14	83.3	₪ 15,519	₪ 15,721

29	54	14	3א	3	28/10/2015	₪ 1,367,521	86	14	83.3	₪ 16,422	₪ 16,208
30	79	20	4א	4	10/11/2015	₪ 1,681,907	102	17	98.9	₪ 17,003	₪ 16,119
31	43	11	3א	3	24/11/2015	₪ 1,306,838	86	14	83.3	₪ 15,693	₪ 15,795
32	74	19	3א	3	24/11/2015	₪ 1,419,419	86	14	83.3	₪ 17,045	₪ 16,269
33	70	18	3א		25/11/2015	₪ 1,394,017	86	14	83.3	₪ 16,740	₪ 16,087
34	19	5	3ב	3	01/12/2015	₪ 1,254,237	86	29	88.9	₪ 14,101	₪ 14,742
35	62	16	4א	4	08/12/2015	₪ 1,597,458	102	17	98.9	₪ 16,149	₪ 15,729
36	90	23	3א	3	24/12/2015	₪ 1,482,906	86	14	83.3	₪ 17,807	₪ 16,534
37	75	19	3א	3	04/01/2016	₪ 1,427,350	86	14	83.3	₪ 17,140	₪ 16,360
38	12	3	3א	3	08/01/2016	₪ 1,376,068	86	14	83.3	₪ 16,524	₪ 17,491
39	46	12	4א	4	12/01/2016	₪ 1,615,385	102	17	98.9	₪ 16,331	₪ 16,331
40	37	10	3א	3	17/01/2016	₪ 1,452,991	86	14	83.3	₪ 17,448	₪ 17,675
41	24	6	3א	3	07/02/2016	₪ 1,405,983	86	14	83.3	₪ 16,884	₪ 17,542
42	86	22	3א	3	21/02/2016	₪ 1,461,538	86	14	83.3	₪ 17,551	₪ 16,410
43	56	14	3א	3	10/03/2016	₪ 1,517,094	86	14	83.3	₪ 18,218	₪ 17,981
44	11	3	3א	3	14/03/2016	₪ 1,324,786	86	14	83.3	₪ 15,909	₪ 16,839
45	21	6	3א	3	17/03/2016	₪ 1,405,983	86	14	83.3	₪ 16,884	₪ 17,542
46	60	15	3א	3	20/03/2016	₪ 1,517,094	86	14	83.3	₪ 18,218	₪ 17,863
47	103	26	4ג	4	28/03/2016	₪ 1,863,248	105	23	103.9	₪ 17,932	₪ 16,300
48	75	19	3א	3	01/04/2016	₪ 1,427,350	86	14	83.3	₪ 17,140	₪ 16,360
49	101	26	4ג	4	04/04/2016	₪ 2,008,547	105	23	103.9	₪ 19,330	₪ 17,571
50	82	21	3ב	3	17/04/2016	₪ 1,679,487	86	29	88.9	₪ 18,881	₪ 17,777
51	88	22	3א	3	17/04/2016	₪ 1,692,308	86	14	83.3	₪ 20,322	₪ 19,001
52	105	27	4ג	4	10/05/2016	₪ 1,882,051	105	23	103.9	₪ 18,113	₪ 16,347
53	59	15	3א	3	11/05/2016	₪ 1,388,889	86	14	83.3	₪ 16,678	₪ 16,353
54	117	30	4ג	4	18/05/2016	₪ 2,072,650	105	23	103.9	₪ 19,947	₪ 17,613
55	17	5	3ב	3	22/05/2016	₪ 1,220,513	86	29	88.9	₪ 13,721	₪ 14,346
56	45	12	4א	4	11/06/2016	₪ 1,794,872	102	17	98.9	₪ 18,145	₪ 18,145
57	76	19	3א	3	15/06/2016	₪ 1,568,376	86	14	83.3	₪ 18,834	₪ 17,977
58	87	22	3א	3	19/06/2016	₪ 1,496,453	86	14	83.3	₪ 17,970	₪ 16,802
59	24	6	3א	3	02/07/2016	₪ 1,405,983	86	14	83.3	₪ 16,884	₪ 17,542
60	91	23	3א	3	18/07/2016	₪ 1,504,274	86	14	83.3	₪ 18,064	₪ 16,772
61	95	24	5	5	27/07/2016	₪ 2,115,385	119	28	118.5	₪ 17,852	₪ 16,460
62	12	3	3א	3	01/08/2016	₪ 1,376,068	86	14	83.3	₪ 16,524	₪ 17,491
63	102	26	4ג	4	25/08/2016	₪ 1,876,068	105	23	103.9	₪ 18,055	₪ 16,412
64	118	30	4ג	4	10/09/2016	₪ 1,944,444	105	23	103.9	₪ 18,713	₪ 16,524
65	106	27	4ג	4	29/09/2016	₪ 1,876,068	105	23	103.9	₪ 18,055	₪ 16,295
66	105	27	4ג	4	05/10/2016	₪ 1,882,051	105	23	103.9	₪ 18,113	₪ 17,164
67	118	30	4ג	4	09/10/2016	₪ 1,944,444	105	23	103.9	₪ 18,713	₪ 17,350
68	108	27	4ג	4	30/10/2016	₪ 2,064,103	105	23	103.9	₪ 19,865	₪ 18,824
69	45	12	4א	4	06/11/2016	₪ 1,794,872	102	17	98.9	₪ 18,145	₪ 19,052
70	110	28	5	5	19/12/2016	₪ 2,119,658	119	28	118.5	₪ 17,888	₪ 16,829
ממוצע		**15.2**			**31/12/2015**	**₪ 1,541,988**	**93.41**	**18.63**	**91.75**	**₪ 16,807**	**₪ 16,498**
שווי מ"ר בנוי לאחר התאמה לשוליות										97.88%	**₪ 16,148**

חילוץ שווי הקרקע

לצורך חילוץ שווי הקרקע תובא בחשבון עלות בניה ישירה בהתאם למחירון דקל מהדורת נובמבר 2015 בהתחשב במועד הקובע למדרגת ההשבחה דנן, זאת לפי תעריפי עלות בניה לבתים גבוהים בני 9 קומות ומעלה ובכפוף לשטחי הבניה המוקנים מכח התכנית שבנדון במגרש מושא ההחלטה.

עלות בניה עקיפה נקבעה בהתאם לשיעור העמסה שכיחה לבניין מגורים בהתאם לפרק י״ח לקווים המנחים. לצורך אינדיקציה וחיזוק קביעתי לעניין שיעור העלויות העקיפות, ערכתי השוואה לבחינת שיעור העלויות העקיפות גם ביחס לדוח האפס שנערך בפרויקט מושא ההחלטה.

תחשיב עלות הבניה, כדלהלן:

עלויות בניה - בהתאם לתכנית בי/517	פירוט שטחים	עלות בניה	עלות כוללת
שטח בניה בסיסי (שטח עילי)	24,628 מ״ר	₪ 4,180	₪ 102,945,040
מרפסות לא מקורות	2,256 מ״ר	₪ 1,170	₪ 2,639,520
שטחים תת קרקעיים	9,770 מ״ר	₪ 2,150	₪ 21,005,500
פיתוח חצר (שטח המגרש בניכוי תכסית הבינוי)	2,299 מ״ר	₪ 320	₪ 735,552
סה״כ עלות בניה ישירה ליח״ד			₪ 127,325,612
בתוספת עלויות בניה עקיפות		1.3[121]	₪ 165,523,296
עלות בניה ליח״ד (188 יח״ד במגרש)			₪ 880,443
עלויות בניה למ״ר פלדלת (במעוגל)	**107.50 מ״ר**		**₪ 8,200**

לצורך אינדיקציה, בחנתי עלות בניה למ״ר פלדלת לפי שטחי הבניה המבוקשים בהיתר הבניה, זאת בהתאם לפרק י״ח לקווים המנחים, הן לפי שיעור העמסה שכיחה לבניין מגורים (עלות בניה עקיפה בשיעור של 30% מעלות הבניה הישירה), והן לפי בחינה קונקרטית של עלות הבניה העקיפה ביחס לכל רכיב בפרויקט הנדון לחוד תוך התחשב בשיעור רכיבים אלו בדו״ח האפס, כדלקמן:

תחשיב עלות הבניה בהתאם להנחת עלות עקיפה:

תיאור	שטח ליח״ד	עלות בניה	עלות כוללת
שטח בניה בסיסי (שטח עילי)	131.27 מ״ר	₪ 4,180	₪ 548,711
מרפסות לא מקורות	12.09 מ״ר	₪ 1,170	₪ 14,140
שטחי אחסנה עיליים	0.85 מ״ר	₪ 1,480	₪ 1,262
חניון תת קרקעי (חניה + אחסנה + מבואות וחדרי מדרגות + מתקנים טכניים)	53.03 מ״ר	₪ 2,150	₪ 114,011
פיתוח חצר (תכסית בהתאם לבינוי בהיתר הבניה)	13.49 מ״ר	₪ 320	₪ 4,315
סה״כ עלות בניה ישירה ליח״ד			₪ 682,439
בתוספת עלויות בניה עקיפות		1.3	₪ 887,171
עלויות בניה ליח״ד פלדלת (במעוגל)	**108.08 מ״ר**		**₪ 8,200**

תחשיב עלות הבניה בהתאם לבחינה קונקרטית של רכיבי העלות העקיפה:

תיאור	שטח ליח״ד	עלות בניה	עלות כוללת
עלויות בניה ישירה ליח״ד			
שטח בניה בסיסי (שטח עילי)	131.27 מ״ר	₪ 4,180	₪ 548,711
מרפסות לא מקורות	12.09 מ״ר	₪ 1,170	₪ 14,140
שטחי אחסנה עיליים	0.85 מ״ר	₪ 1,480	₪ 1,262
חניון תת קרקעי (חניה + אחסנה + מבואות וחדרי מדרגות + מתקנים טכניים)	53.03 מ״ר	₪ 2,150	₪ 114,011
פיתוח חצר (תכסית בהתאם לבינוי בהיתר הבניה)	13.49 מ״ר	₪ 320	₪ 4,315
סה״כ עלות בניה ישירה ליח״ד			₪ 682,439
עלויות בניה עקיפה ליח״ד			
אגרות והיטלים	300 ₪/מ״ר בניה		₪ 59,171
הוצאות תכנון ויועצים	25 א׳ ₪/יח״ד		₪ 25,000

[121] בדו״ח האפס מסתכם שיעור העלות העקיפה בסך כ-29%, ולכן מצוי בקורלציה לשיעור העלות העקיפה דנן.

חיבור חשמל	3 א' ₪/יח"ד	3,000 ₪
הוצאות הנהלה וכלליות (כולל פיקוח)	4% מעלות בניה ישירה	27,298 ₪
הוצאות שיווק ופרסום	2% מההכנסות ממכירת המיזם (בהתאם לפדיון במגרש הנדון בדוח האפס)	31,039 ₪
משפטיות	1% מההכנסות ממכירת המיזם (בהתאם לפדיון במגרש הנדון בדוח האפס)	15,519 ₪
מימון	4% מעלות המיזם	27,298 ₪
בצ"מ	5% מעלות הבניה הישירה	34,122 ₪
סה"כ עלות בניה עקיפה ליח"ד		**222,446** ₪
עלויות בניה ליח"ד פלדלת	**108.08 מ"ר**	**8,372** ₪

בהתאם למפורט לעיל, אני סבורה כי יש לאמוד את עלות הבניה העקיפה למ"ר פלדלת בפרויקט הנדון ע"ס 8,200 ₪.

להלן אופן חילוץ רכיב הקרקע

שווי מ"ר בנוי ללא מע"מ	16,148 ₪
רווח יזמי	1.20[122]
עלות בניה למ"ר	8,200 ₪
שווי מ"ר מבונה	**5,257** ₪

שקלול נתוני ההשוואה:

מקור השוואה	שווי מ"ר מבונה	משקל	סה"כ שווי מ"ר מבונה
עסקאות קרקע	4,820 ₪	50%	2,410 ₪
גישת החילוץ- ניסנבוים	5,257 ₪	50%	2,628 ₪
שווי מ"ר מבונה אקו' במעוגל			**5,039** ₪

לאור הנתונים שהתקבלו אני מאמצת את קביעת שמאי המשיבה ביחס לשווי לפי 5,000 ₪ למ"ר מבונה למועד אישור תכנית בי/517, המשקף שווי מ"ר מבונה התחלתי בקומה ראשונה ע"ס 4,000 ₪.

15.3.2. **דחייה למימוש הזכויות במצב החדש**

לשיטת שמאי המבקשת, יש ליתן דחייה ממועד אישור תכנית בי/517 הנדונה ועד אכלוס הדירות החדשות ע"י הבעלים, דהיינו קבלת התמורה.

לדידם, הדחייה הנדרשת הינה תוצר של 3 פרמטרים.

ראשית, דחייה הנובעת בגין הוצאת היתר בניה כנגזרת של תנאי התכנית למתן היתר בניה, אכלוס ושלביות ביצוע, לרבות תנאי למציאת מיקום חלופי, זמני או קבוע לגני הילדים שבחלקה 109.

[122] שיעור הרווח היזמי נקבע בדומה ובהתחשב בשיעור הרווח מהפדיון שנקבע בדו"ח האפס (19%).

שנית, פינוי מדורג של בעלי הדירות הקיימות במתחם. שלישית, פרק זמן הבנייה הכרוך בהקמת התכנית.

לאור זאת, קובעים שמאי המבקשת את פרק הזמן הכרוך בדחייה ממועד אישור התכנית ועד לאכלוס בכ-11 שנים[123] בשיעור ריבית שנתית של 6%, קרי הפחתה של כ-47.3% משווי הזכויות במצב החדש.

מנגד, לעמדת שמאי המשיבה, פרק הזמן הראוי לדחייה עד למימוש הזכויות, נובע לאור הצורך באישור תכנית איחוד וחלוקה מחדש, כאשר לשיטתו תנאי השלביות המנויים בתכנית לרבות מציאת פתרון חלופי לשימושים הציבוריים בחלקה 109 (גני ילדים - שלב ביצוע מס׳ 1) תיערך במקביל להכנת תכנית איחוד וחלוקה מחדש באופן התואם את השימוש המיטבי במתחם שבנדון, ומשכך אין ליתן דחייה נוספת אלא חופפת זו לזו.

לראייתו, משך הזמן הראוי לאישור תכנית איחוד וחלוקה למתחם דנן, שבו כלל דירות המגורים המיוחסות לבעלים בעלות שטח בסיסי זהה הכולל יזם יחיד המקדם את הכנת התכנית, הינו 2 שנים לפי נוסחת הזמינות[124], בריבית שנתית בשיעור 5%, המשקפת הפחתה של קרוב ל- 4 שנים ובשיעור של כ- 0.83 משווי הזכויות במצב החדש.

מימוש הזכויות והדחיה הנובעת במסגרת פרויקט פינוי בינוי כרוך בהתאגדות הבעלים והתקשרות עם יזם על מנת להוציא את הפרויקט לפועל, וכן עמידה בתנאי התכנית.

אני סבורה כי בבחינת פרק הזמן הסביר לדחייה, צריך לבחון את המצב העובדתי בפועל נכון למועד הקובע לכל מדרגת השבחה, קרי בהתאם לפעולות שהתרחשו עובר למועד הקובע, שכן גישה זו נשענת על אמות מידה אובייקטיביות אשר יובאו בחשבון ע״י קונה סביר.

דהיינו, לא ניתן להתעלם מהמצב העובדתי שבו התאגדו בעלי המקרקעין בחלקות מושא ההכרעה עוד בטרם התגבשות ההליך התכנוני שבנדון.

במסגרת ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב מס׳ 804 מיום 25.11.2013, נאמר ע״י היזם הקודם כי נכון למועד הישיבה חתומים מעל ל-90% מהדיירים הקיימים.

כלומר, נכון למועד הקובע לתכנית המשביחה דנן, חוזה ההתקשרות בין בעלי המקרקעין ליזם טרם התגבש, באופן שהתגבשותו מותנית בחתימה של יתר בעלי הזכויות שטרם חתמו על ההסכם.

במסגרת תכנית בי/517 נקבעו שלבי ביצוע לתכנית, כאשר בשלב 1 נקבע ביחס לגני הילדים, כדלקמן: ״***תנאי להריסת המבנים הציבוריים בחלקה 109 יהיה מציאת פתרון חלופי, זמני או קבוע, לשימושים הציבוריים הקיימים בחלקה זו להנחת דעתה של הרשות המקומית***״.

היינו, על מנת להרוס את גני הילדים המצויים בחלקה 109 ולעמוד בתנאי שלב 1 לתכנית, יש צורך במציאת פתרון **חלופי, זמני <u>או</u> קבוע** לשימושים הציבוריים הנ״ל.

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים כי מציאת פתרון חלופי כולל מציאת מיקום <u>והקמת מבנה</u> חלופי להנחת דעתה של העירייה.

בהתאם לפנייתי ליועצת המשפטית של עיריית בת ים לבירור הסוגייה מיום 30.05.2022 ותגובתה מיום 01.06.2022, נמסר לי כדלקמן:

[123] 6.5 שנים לעמידה בתנאי התכנית של גני הילדים + כ-1 שנה פינוי מדורג של 104 דיירים + 3.5 שנים לבנייה).
[124] בהתאם לנוסחת הזמינות הדחיה מגלמת היטל השבחה צפוי

"בהתאם להוראות בי/517 וחוזה הבניה שנתחם עם חברת מעוז דניאל מחויב היה היזם לבנות גני הילדים ומעונות ילדים חדשים במתחם שהעירייה תקבע ורק לאחר מכן להרוס את מבני הציבור הקיימים בחלקה 109"

"עם סיום בניית הגנים לא הייתה כל מניעה להרוס את מבני המגורים"

יוצא אפוא, כי הריסת מבני המגורים הקיימים תתאפשר רק לאחר הקמת גני הילדים החלופיים החדשים, דהיינו יש לכלול בפרק הדחיה הצפוי גם את משך בניית גני הילדים דנן.

בהתאם להכרעתי, יש לבחון את פרק הדחיה הנדרש למציאת פתרון לגני הילדים בהתאם למצב העובדתי בפועל, זאת מאחר ורוכש סביר יביא בחשבון את ההליכים שהתרחשו נכון למועד הקובע.

להלן עיקרי מסמך סיכום הפגישה שנערכה בין גורמים בעירייה לנציגי היזם ערב אישור התכנית המשביחה ומיום 30.6.2015 :

"ב. סיכום הדיון :

פתרון קבוע - תא שטח 302 :

1. מבחינה תכנונית נראה על פניו (טרם בדיקה מוסדרת) כי ניתן לבנות שטחים בהיקף השטחים שייהרסו, ואף יותר מכך, בתא שטח 302 המיועד לכך ע"פ התב"ע.

פתרון ביניים :

3. כיום יש מחסור בגני ילדים בעיר ולפיכך יש למצוא פתרון גם לתקופת הביניים טרם הריסת המבנים הקיימים.

4. מכיוון שהתב"ע מחייבת בניית חניון תת"ק מדובר בתכנון וביצוע מורכב ויקר יחסית לפיכך יידרש פתרון ביניים.

5. פתרון ביניים לגנים ניתן להציע בגני הילדים המיועדים לביצוע בבית הספר יד מרדכי, אז זה יחייב בניית גנים נוספים בעיר במקביל.

6. **לא הוצע פתרון ביניים למעונות היום**, שדורשים היקף שטחים נרחב יותר ומערך תפקודי מורכב.

מטלות להמשך :

9. תיבדק אפשרות משפטית לביטול התניית ביצוע החנייה התת"ק על מנת לקצר את זמן המימוש לבנייה בתא שטח 302 (באחריות יועמ"ש).

10. סוכם כי תבוצע בדיקה תכנונית ופרוגרמתית למימוש גני הילדים ומעונות היום, וכן בנייה נוספת ככל הניתן (העתקת מעון הגבול) בתא שטח 302 (באחריות מח' תכנון). נציגת מח' רווחה תעביר פרוגרמה נדרשת לטובת מעונות היום.

11. תיקבע פגישת המשך בעוד כחודש לדיון בבדיקות שייערכו.

בהתאם למסמך סיכום הפגישה בין נציגי היזם לעירייה ערב אישור התכנית המשביחה, עולה כי הגורמים השונים החלו בבדיקת האפשרויות הקיימות, כך שמועד מציאת הפתרון אינו ודאי ולא ידוע.

יוצא אפוא, כי בהתאם להוראות התכנית והליכי התכנון, קונה סביר יביא בחשבון זמן דחיה המורכב מהליך התארגנות הדיירים, אישור תכנית איחוד וחלוקה ומציאת פתרון חלופי זמני או קבוע, לגני הילדים ולהנחת דעתה של הרשות המקומית הכולל את תקופת הקמת גני הילדים. גורמי דחיה אלה מקבילים ואינם מתווספים. הואיל ופרק הזמן המשמעותי הוא במציאת מקום חלופי לגני הילדים, המהווה תנאי בהוראות התכנית למימוש הזכויות כחלק משלביות הביצוע, קונה סביר יביא בחשבון דחיה לתקופה של 5 שנים.

הצדדים חלוקים באשר לשיעור הריבית השנתית בה יש לנקוט ולאופן השפעת הוראת התכנית הנוגעת למימוש הזכויות והתכלותה של התכנית.

סעיף 7.2 להוראות תכנית הר/517 שכותרתו "מימוש התכנית" קובע כדלקמן:

> "א. התכנית תתכלה תוך 5 שנים מיום כניסתה לתוקף, אם לא הוצא היתר בניה עד למועד זה.
>
> ב. בסמכות הועדה המקומית להאריך את מועד ההתכלות ב-5 שנים נוספות ובלבד שההחלטה התקבלה בתוך התקופה."

הוראה שעניינה זמן ביצוע התכנית לפי סעיף 84 לחוק התכנון והבניה, הינה הוראה מנחה ואי קיומה אין משמעו כי התכנית פוקעת או מבוטלת. אולם במקרה מושא השומה, נכתב במפורש כי במידה ולא יוצא היתר בניה תוך 5 שנים, תתכלה התכנית, כאשר בסמכות הועדה המקומית להאריך את מועד ההתקשרות ב-5 שנים נוספות. לכן אני סבורה כי קיים אלמנט של סיכון מסוים להתכלות התכנית, אשר תובא בחשבון ע"י קונה סביר.

בשורת החלטות ועדות ערר[125] נקבע כי יש להביא בחשבון את המשמעות השמאית של הוראה מסוג זה. בית המשפט העליון בע"א 2761/09 **הועדה המקומית ירושלים נ' הפטריארך היווני אורתודוכסי של ירושלים**, קבע כי במקרה בו פקעה תכנית טרם מימוש הזכויות יש להשיב את ההיטל ששולם, הואיל ובהיעדר התעשרות אין בסיס לגביית היטל השבחה. למרות שלא נקבע מסמרות בשאלה אם ראוי כעניין של מדיניות להפחית מראש את היטל ההשבחה עקב מגבלת הזמן של התכנית המשביחה ניתן להבין מרוח הדברים כי סיכוני פקיעת הזכויות משפיעה על שווי הזכויות.

המועד הרלוונטי לבחינת ההשבחה שנגרמה עקב התכנית, הנו מועד אישור התכנית ואת ההשבחה יש לקבוע למועד זה בלבד. במועד זה קיימת "עננת התכלות" ויש לקבוע בגינה את מקדם ריבית שנתית המשקפת את תקופת תוקפן של הזכויות והסיכוי למימוש להוצאת היתר בניה, כפי שקבעה

[125] ערר 85046/13 יורוקום נדל"ן בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים, ערר 8071/14 רבינוביץ שאול נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה קרית גת ערר רג/ 85096/17 הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן נ' חברת ש.ת.ל.מ בע"מ וחבר' גדישים בע"מ.

התכנית, על רקע התמריץ הכלכלי של התכנית המשביחה ותוספת זכויות הבניה, מורכבות התכנית והרכב הבעלויות בחלקות שבנדון.

לאור זאת ובהתחשב בהוצאת היתר בניה במסגרת תכנית פינוי בינוי ובהתחשב במורכבות הפרויקט לפינוי של 104 דירות ובנייתם של 470 יח״ד חדשות תחתם, אני סבורה כי יש לקחת בחשבון מקדם ריבית שנתית בשיעור 6% המשקף את אלמנט הסיכון הקיים להתכלותה של התכנית ובהתחשב באפשרות הועדה להאריך את התקופה.

סיכומו של דבר, אני סבורה כי יש לנקוט במקדם הפחתה בשיעור של 0.75 המשקף דחיה למימוש הזכויות לתקופה של 5 שנים בשיעור ריבית שנתית בשיעור 6%.

15.3.3. **<u>שימוש ביניים</u>**

לעמדת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון למשך תקופת הדחיה את התקבולים המיוחסים לבעלי הדירות הקיימות שנקבעו במסגרת ההסכם שנחתם בין הדיירים לבין היזם, לפיהם הוסכם כי היזם ישלם דמי שכירות בגין התקופה שמיום פינוי הדייר את הדירה הישנה בפועל ועד למועד מסירת הדירה החדשה, ובנוסף עלויות הובלה והשתתפות שכ״ט עורך דין לצורך הכנת הסכם שכירות.

מנגד, לעמדת שמאי המשיבה, מתודולוגיית חישוב ההשבחה בשומתו מיוחסת ל״שיטה הקלאסית״, דהיינו לפי סך שווי מגרשי המגורים בהתייחס לכל מדרגת השבחה בהליך דנן.

לדידו, בגישה זו שווי הנכס מוערך לפי השווי האובייקטיבי של זכויות הבניה המוקנות בו, משכך סבור כי אין כל רלוונטיות למרכיב העלות של היזם בגין תשלומי דמי שכירות לבעלים המתפנים מדירותיהם, שכן מרכיב זה אינו משפיע על השווי האובייקטיבי של הקרקע.

בהתאם להכרעתי לעניין המתודה השמאית לחישוב המצב החדש בסעיף 13.3 וכפי שפורט בהחלטת עמ״נ אשדר, בהתאם לפסיקות בית המשפט העליון לעניין 'אברמוביץ' (בר״מ 7255/17) ו'בורשטיין' (בר״מ 7255/17), נקבע כי יש להביא בחשבון הוצאות המשפיעות במישרין על שוויו האובייקטיבי של המקרקעין אשר משמשות לצורך מימוש התכנית המשביחה.

ככלל, בפרויקט מסוג פינוי בינוי מתקיים סחר חליפין בין בעלי המקרקעין לבין היזם, במסגרתו סוחרים בעלי המקרקעין בזכויות הבניה המיוחסות להם מכח התכנית המשביחה מול היזם, בתמורה למתן שירותי בניה, הובלה, דמי שכירות בזמן הבניה, שכר טרחת עו״ד וכיו״ב, זאת על מנת לקבל דירה חדשה בעתיד.

התקשרות חוזית מעין זו בין בעלי הקרקע ליזם והתנאים שנחתמו במסגרתו, משקפת הוצאות חיצוניות לתכנית המשביחה ואינן מהוות הוצאות קונקרטיות כנגזרת של הוראות התכנית, ולכן אין בהוצאות אלו בכדי להשפיע על שווי השוק האובייקטיבי של המקרקעין אשר אינו תלוי בהוצאות והתחייבויות סובייקטיביות של בעלי הזכויות מול היזם.

לאור זאת, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה לכך שאין להביא בחשבון הוצאות המהוות נגזרת של הסכם פינוי הבינוי בין הבעלים ליזם אולם יובא בחשבון שימוש ביניים המשקף את השימוש הזמני בשטח הבנוי בתקופת הדחיה. בהתאם לסיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי ביום 08.07.2018 אליו הפנה שמאי המשיבה, תקופת השימוש הזמני תהיה לא פחות מחצי שנה לפני תום תקופת הדחיה שחושבה (לדוגמא: אם השמאי קבע שתקופת הדחיה היא 4 שנים, תקופת השימוש הזמני בקיים לא תהיה יותר מ- 3.5 שנים). אני מוצאת היגיון לכך שתקופת הדחיה עד

למימוש הזכיות אינה חופפת לתקופת דמי השימוש במגרש הכולל 43 יח״ד ולכן יובא בחשבון שימוש ביניים לפרק זמן של 4.5 שנים.

לצורך בחינת דמי השכירות החודשיים הראויים בחנתי מס׳ מקורות השוואה, כדלקמן:

<u>חוזי שכירות מהמקרקעין מושא ההכרעה ומהסביבה</u>

חוזי שכירות - ריכוז נתונים לדמי שכירות			
גו״ח	**מועד**	**שטח הדירה**	**שכר דירה**
7131/179/10	07/02/2013	40.87 מ״ר	3,100 ₪/חודש
במתחם הנדון	25/04/2016	43.74 מ״ר	2,400 ₪/חודש

<u>תקבולים בגין דמי שכירות בהתאם לחוזה פינוי במתחם הנדון</u>

במסגרת הסכם פינוי הבינוי שנחתם בין בעלי המקרקעין ליזם נקבע כי היזם ישתתף בדמי השכירות אשר בהם יישאו הבעלים בגין שכירת מקום מגורים חלופי, בסכום קבוע מראש של 2,600 ₪/חודש בגין דירה מטיפוס א׳, שטרם הורחבה, וסכום של 3,000 ₪/חודש לדירה מטיפוס ב׳, כלומר דירה שהורחבה.

דמ״ש בהתאם להסכם פינוי הבינוי במתחם
דירות מטיפוס א׳ (דירות שלא הורחבו)- 2,600 ₪/חודש
דירות מטיפוס ב׳ (דירות מורחבות) - 3,000 ₪/חודש

<u>נתוני הלמ״ס</u>

נתוני למ״ס - דמי שכירות רבעון ראשון לשנת 2017 בעיר בת ים
דירות 1-2 חדרים - 2,723.9 ₪/מ״ר
דירות 2.5-3 חדרים - 3,268.3 ₪/מ״ר.

הערה: נלקחו בחשבון ערכי דמי שכירות לרבעון ראשון לשנת 2017 מאחר שבהתאם לאתר הלמ״ס הוצגו נתונים משנת 2017 ואילך.

<u>מסקנה</u>

בהתאם לנתוני השכירות שפורטו לעיל, דמ״ש החודשיים שנקבעו בהסכם הפינוי בינוי במתחם מושא ההכרעה נראים כסבירים ומשקפים שווי שוק הוגן ולכן אאמצם.

משכך, ייקבעו דמ״ש לדירת מגורים שאינה מורחבת ע״ס 2,600 ₪/מ״ר, ואילו דמ״ש לדירת מגורים מורחבת ייקבעו ע״ס 3,000 ₪/חודש.

שיעור היוון זרם התקבולים בגין דמי שימוש נערך בהתבסס על נתוני הלמ״ס על ידי השוואת דמי השכירות החודשיים למחירי דירות בעיר בת ים נכון לשנת 2017, זאת כנגזרת של דירות מגורים בנות 1-2 חדרים ובנות 2.5-3 חדרים, כדלקמן:

בחינת שיעור התשואה למגורים בעיר בת ים - בהתאם ללמ״ס		**תשואה**
דמ״ש חודשיים ממוצעים לדירת 1-2 חדרים לשנת 2017	2,724 ₪	
דמ״ש חודשיים ממוצעים לדירת 2.5-3 חדרים לשנת 2017	3,268 ₪	
מחיר דירה ממוצע לדירת 1-2 חדרים בעיר בת ים לשנת 2017	1,037,500 ₪	**3.15%**
מחיר דירה ממוצע לדירת 2.5-3 חדרים בעיר בת ים לשנת 2017	1,275,600 ₪	**3.07%**

בהתחשב בעובדה כי קיים רכיב סיכון הנובע לאור מצבו ההנדסי של מבני המגורים במצב הקודם, אני סבורה כי שיעור התשואה שנקבע ע״י שמאי המשיבה בסך 5% סביר ולכן אאמצו.

להלן תחשיב דמי השימוש:

טיפוס דירה	מס' דירות	דמ"ש חודשיים לדירה	דמ"ש שנתיים לדירה	סה"כ דמ"ש שנתיים
א'	36	₪ 2,600	₪ 31,200	₪ 1,123,200
ב'	7[126]	₪ 3,000	₪ 36,000	₪ 252,000
סה"כ	43			₪ 1,375,200

סה"כ דמי שכירות שנתיים	₪ 1,375,200
שיעור היוון	5.00%
דמ"ש מהוונים למשך תקופת השימוש (4.5 שנים, ריבית שנתית 5%)	**₪ 5,421,715**

15.3.4. **<u>הפחתה בגין הקמת שטחים ציבוריים בתחום בנייני המגורים</u>**

שמאי המשיבה מנכה בשומתו המקורית עלות הקמת שטחים ציבוריים בתחום בנייני המגורים בהתאם לרמת מעטפת, אולם במסמך התגובה לשומה אחרת, טוען שמאי המשיבה כי בשומתו נפלה שגגה, שכן עלות הבניה הציבורית בבנייני המגורים מוערכת לפי רמת גימור פנימי מלא, משכך מציג תחשיב מתוקן פרטני לעלות דנן ביחס לכל מדרגת השבחה.

במסמך התגובה טוען שמאי המשיבה כי נכון לחשב את סך עלות הבניה הציבורית בהתאם לשטח שאושר בפועל בבקשה להיתר בניה.

כמו כן, לשיטתו הואיל ובהסכם הפיתוח בין היזם לעירייה נקבע כי העירייה לא תגבה אגרות והיטלי פיתוח עבור הבניה הציבורית, הרי שאין לכלול רכיב זה בבחינת שיעור העלויות העקיפות.

יתר על כן, טוען שמאי המשיבה כי מאחר והמתחם שבנדון הוכרז כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי, ומתוקף מעמד זה, נהנה מהטבות מיסוי, לרבות קיזוז מע"מ תשומות גם ביחס לתשומות שאינן מיוחסות למכירות היזם, ולכן אין לכלול את רכיב המע"מ בחישוב עלויות הבניה.

שמאי המבקשת מסכימים כי יש לאמוד את עלות הבניה בגין השטחים הציבוריים בבנייני המגורים בהתאם לרמת גמר מלא, יחד עם זאת סבורים שמאי המבקשת כי יש לבחון את היקף השטחים הציבוריים בהתאם להיקף השטחים המצוינים בתכנית המשביחה.

לגישתם, יש לבחון את שיעור העלות העקיפה בהתאם לקו מנחה פרק י"ח.

כמו כן טוענים שמאי המבקשת כי היזם אינו יכול להתקזז בגין רכיב המע"מ ולכן יש לכלול רכיב זה בבחינת עלויות הבניה.

לפי הוראות התכנית, במגרש 101 מושא השומה תוכננו שטחים ציבוריים בשטח עיקרי של 140 מ"ר + 15 מ"ר שטחי שירות וסה"כ 155 מ"ר שטחי ציבור.

המטלה הציבורית שבנדון, קרי הקמת שטחים ציבוריים **בתחום מבני המגורים מושא ההכרעה**, מהווים חלק בלתי נפרד מהוראות התכנית ומזכויות הבניה בבניינים דנן, ולכן למטלה זו השפעה קונקרטית על שוויו האובייקטיבי של המקרקעין.

[126] אציין כי בהתאם להיתרי הבניה ונספח י' המצורף לשומת המבקשת (פירוט דירות התמורה בהתאם להסכם הבעלים מול היזם), עולה כי קיימות 7 דירות מורחבות, זאת בשונה מהיקף הדירות המורחבות שהובאו בחשבון בשומת שמאי המבקשת (8 דירות).

לאור האמור, מקובלת עליי עמדת הצדדים לפיה יש לקזז משווי המצב החדש את עלות הבניה בגין הקמת שטחים ציבוריים אלו.

אני סבורה כי כימות עלות הבניה הנובעת מהקמת השטחים הציבוריים שבתחום הבניינים והיקף שטחם, ראוי שתיאמד בהתבסס על הוראות התכנית דנן.

הואיל ובתכנית הנדונה לא נקבעו הוראות הנוגעות לרמת הגמר (מעטפת/גמר מלא) הדרושה לצורך הקמת השטחים הציבוריים שבתחום מבני המגורים, מקובלת עליי הסכמת הצדדים כך שבחינת עלות זו תיערך בהתאם לרמת גמר מלא.

כאמור, יובא בחשבון היקף שטחי הציבור המצויים בתחום בנייני המגורים המשויכים למגרש 101 מושא ההכרעה, אשר היקפם מסתכם בשטח של 155 מ״ר (עיקרי + שירות).

במקרה שבנדון, לאחר הקמת מבני הציבור ע״י היזם, מעביר היזם שטחים אלו לידי העירייה אשר נכנסת לנעליו, ומשכך אני סבורה כי אין לכלול אגרות בניה והיטלים אשר בגינם העירייה איננה חייבת ויש לכלול את רכיב המע״מ בגינו חייבת העירייה.

גם מהטעם של הוראות החוק לעניין המיסוי[127] הקלת המע״מ אינה חלה על בניית שטחי הציבור שאינה מהווה חלק מהתמורה של הדיירים.

עלות הבניה הישירה תחושב בהתאם למחירון דקל למבני משרדים ברמת גמר בסטנדרט בסיסי נכון למועד נובמבר 2015.

לצורך אומדן עלות הבניה העקיפה בחנתי את קו מנחה פרק יח׳: שימוש בגישת העלות ובחירת ״הרווח היזמי״ (עדכון מס׳ 1), אשר פורסם בינואר 2020.

בהתאם לקו המנחה דנן, שיעור העמסה שכיחה למיזמים לתעסוקה נע בטווח של 25%-35%.

אולם, חלק מרכיבי העלות העקיפה אינם רלוונטיים למקרה הנדון בו מועבר מבנה הציבור מהיזם לעירייה, כדוגמת אגרות בניה והיטלים שכאמור העירייה איננה חייבת בגינם, הוצ׳ שיווק ופרסום וכיו״ב.

להלן רכיבי העלות העקיפה אשר הבאתי בחשבון:

הוצאות תכנון ויועצים	4%
בצ״מ	5%
הוצאות הנהלה וכלליות (כולל פיקוח)	4%
משפטיות	1%
מימון	5%
סה״כ שיעור עלות עקיפה	**19%**

לאור זאת, יובא בחשבון עלות עקיפה בשיעור של 20% המשקפת גישה זהירה.

להלן תחשיב עלות הבניה הציבורית בתחום בנייני המגורים במגרש מושא ההכרעה:

מחירון דקל - נובמבר 2015			
מהות	**שטח**	**תעריף**	**עלות כוללת**
עלות בניית מ״ר ברמת מעטפת	155 מ״ר	₪ 4,530	₪ 702,150
עלויות בניה למ״ר ברמת סטנדרט בסיסי	155 מ״ר	₪ 1,310	₪ 203,050

[127] סעיף 31 לחוק מס ערך מוסף, התשל״ו- 1975, סעיף 49 כב פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין (שבע, מכירה ורכישה) התכ״ג – 1963.

סה"כ עלות בניה ישירה			**905,200** ₪
בתוספת עלות בניה עקיפה (20%) ללא חיבור לחשמל			181,040 ₪
חיבור חשמל	155 מ"ר	30 ₪	4,650 ₪
סה"כ עלות בניה למ"ר בתוספת מע"מ (17%)			**1,276,341** ₪
עלות בניה למ"ר			8,234 ₪

15.3.5. תחשיב שווי מצב חדש

15.3.5.1. חלופה א'- תחשיב ללא פטור שיקום שכונות הכולל חיוב עבור ממ"דים

קומה	כמות יח"ד ב-2 בניינים	שטח דירתי ממוצע	זכויות בניה (מ"ר)					מקדמי התאמה			סה"כ שווי לפי שווי בסיס התחלתי 4,000 ₪/מ"ר	שטח ז"ב משוקלל ומתואם	סה"כ
			עיקרי 95 מ"ר 1.0	ממ"ד 9.641 מ"ר 1.0	מרפ. זיז 12 מ"ר 0.4	מרפ. גג 0.4	משוקלל	קומה - 2.2% לקומה	תכנון \ שוליות				
1	8	107.50	760	77.1	96	0	875.53	1.0000	1.000	1.000	₪ 3,502,786	875.53	1.000
2	8	107.50	760	77.1	96	0	875.53	1.022	1.000	1.000	₪ 3,579,847	894.79	1.022
3	8	107.50	760	77.1	96	0	875.53	1.044	1.000	1.000	₪ 3,656,908	914.05	1.044
4	8	107.50	760	77.1	96	0	875.53	1.066	1.000	1.000	₪ 3,733,969	933.31	1.066
5	8	107.50	760	77.1	96	0	875.53	1.088	1.000	1.000	₪ 3,811,031	952.57	1.088
6	8	107.50	760	77.1	96	0	875.53	1.11	1.000	1.000	₪ 3,888,092	971.84	1.110
7	8	107.50	760	77.1	96	0	875.53	1.132	1.000	1.000	₪ 3,965,153	991.10	1.132
8	8	107.50	760	77.1	96	0	875.53	1.154	1.000	1.000	₪ 4,042,215	1,010.36	1.154
9	8	107.50	760	77.1	96	0	875.53	1.176	1.000	1.000	₪ 4,119,276	1,029.62	1.176
10	8	107.50	760	77.1	96	0	875.53	1.198	1.000	1.000	₪ 4,196,337	1,048.88	1.198
11	8	107.50	760	77.1	96	0	875.53	1.22	1.000	1.000	₪ 4,273,398	1,068.14	1.220
12	8	107.50	760	77.1	96	0	875.53	1.242	1.000	1.000	₪ 4,350,460	1,087.41	1.242
13	8	107.50	760	77.1	96	0	875.53	1.264	1.000	1.000	₪ 4,427,521	1,106.67	1.264
14	8	107.50	760	77.1	96	0	875.53	1.286	1.000	1.000	₪ 4,504,582	1,125.93	1.286
15	8	107.50	760	77.1	96	0	875.53	1.308	1.000	1.000	₪ 4,581,644	1,145.19	1.308
16	8	107.50	760	77.1	96	0	875.53	1.33	1.000	1.000	₪ 4,658,705	1,164.45	1.330
17	8	107.50	760	77.1	96	0	875.53	1.352	1.000	1.000	₪ 4,735,766	1,183.71	1.352
18	8	107.50	760	77.1	96	0	875.53	1.374	1.000	1.000	₪ 4,812,827	1,202.98	1.374
19	8	107.50	760	77.1	96	0	875.53	1.396	1.000	1.000	₪ 4,889,889	1,222.24	1.396
20	8	107.50	760	77.1	96	0	875.53	1.418	1.000	1.000	₪ 4,966,950	1,241.50	1.418
21	8	107.50	760	77.1	96	0	875.53	1.44	1.000	1.000	₪ 5,044,011	1,260.76	1.440
22	8	107.50	760	77.1	96	0	875.53	1.462	1.000	1.000	₪ 5,121,073	1,280.02	1.462
23	8	107.50	760	77.1	96	0	875.53	1.484	1.000	1.000	₪ 5,198,134	1,299.28	1.484
24	4	107.50	380	38.6	48	430	609.76	1.506	1.000	1.000	₪ 3,673,925	918.30	1.506
סך ז"ב - גולמי	188						20,747				₪ 103,734,500		
מטלה ציבורית											₪ 1,276,341		
סיכום ביניים	188	107.50	17,860	1,813	2,256	430	20,746.9				₪ 102,458,159	25,928.6	
דחייה עד למימוש הזכויות (5 שנים ריבית שנתית בשיעור 6%, מקדם דחיה בשיעור 0.75)											₪ 76,562,696		
דמ"ש מהוונים למשך תקופת שימוש הביניים (4.5 שנים, ריבית שנתית 5%)											₪ 5,421,715		
סך שווי מצב חדש											**₪ 81,984,411**		

תחשיב ההשבחה	
שווי מצב קודם	₪ 26,210,335
שווי מצב חדש	₪ 81,984,411
ההשבחה	**₪ 55,774,076**

15.3.5.2. **חלופה ב'- תחשיב ללא פטור שיקום שכונות וללא חיוב ממ"דים**

קומה	כמות יח"ד ב-2 בניינים	שטח דירתי ממוצע	זכויות בניה (מ"ר)					מקדמי התאמה			שטח ז"ב משוקלל ומתואם	סה"כ שווי לפי שווי בסיס התחלתי 4,000 ₪/מ"ר
			עיקרי 95 מ"ר 1.0	ממ"ד 0 מ"ר 1.0	מרפ. זיז 12 מ"ר 0.4	מרפ. גג 0.4	משוקלל	קומה - 2.2% לקומה	תכנון \ שוליות	סה"כ		
1	8	107.50	760	0	96	0	798.40	1.0000	1.000	1.000	798.40	₪ 3,194,216
2	8	107.50	760	0	96	0	798.40	1.022	1.000	1.022	815.96	₪ 3,264,488
3	8	107.50	760	0	96	0	798.40	1.044	1.000	1.044	833.53	₪ 3,334,761
4	8	107.50	760	0	96	0	798.40	1.066	1.000	1.066	851.09	₪ 3,405,034
5	8	107.50	760	0	96	0	798.40	1.088	1.000	1.088	868.66	₪ 3,475,307
6	8	107.50	760	0	96	0	798.40	1.11	1.000	1.110	886.22	₪ 3,545,579
7	8	107.50	760	0	96	0	798.40	1.132	1.000	1.132	903.79	₪ 3,615,852
8	8	107.50	760	0	96	0	798.40	1.154	1.000	1.154	921.35	₪ 3,686,125
9	8	107.50	760	0	96	0	798.40	1.176	1.000	1.176	938.92	₪ 3,756,397
10	8	107.50	760	0	96	0	798.40	1.198	1.000	1.198	956.48	₪ 3,826,670
11	8	107.50	760	0	96	0	798.40	1.22	1.000	1.220	974.05	₪ 3,896,943
12	8	107.50	760	0	96	0	798.40	1.242	1.000	1.242	991.61	₪ 3,967,216
13	8	107.50	760	0	96	0	798.40	1.264	1.000	1.264	1,009.18	₪ 4,037,488
14	8	107.50	760	0	96	0	798.40	1.286	1.000	1.286	1,026.74	₪ 4,107,761
15	8	107.50	760	0	96	0	798.40	1.308	1.000	1.308	1,044.31	₪ 4,178,034
16	8	107.50	760	0	96	0	798.40	1.33	1.000	1.330	1,061.87	₪ 4,248,307
17	8	107.50	760	0	96	0	798.40	1.352	1.000	1.352	1,079.44	₪ 4,318,579
18	8	107.50	760	0	96	0	798.40	1.374	1.000	1.374	1,097.00	₪ 4,388,852
19	8	107.50	760	0	96	0	798.40	1.396	1.000	1.396	1,114.57	₪ 4,459,125
20	8	107.50	760	0	96	0	798.40	1.418	1.000	1.418	1,132.13	₪ 4,529,398
21	8	107.50	760	0	96	0	798.40	1.44	1.000	1.440	1,149.70	₪ 4,599,670
22	8	107.50	760	0	96	0	798.40	1.462	1.000	1.462	1,167.26	₪ 4,669,943
23	8	107.50	760	0	96	0	798.40	1.484	1.000	1.484	1,184.83	₪ 4,740,216
24	4	107.50	380	0	48	430	571.20	1.506	1.000	1.506	860.23	₪ 3,441,572
סך ז"ב - גולמי												₪ 94,687,533
מטלה ציבורית												₪ 1,276,341
סיכום ביניים	188	107.50	17,860	0	2,256	430	18,934.4				23,667.3	₪ 93,411,192
דחייה עד למימוש הזכויות (5 שנים ריבית שנתית בשיעור 6%, מקדם דחיה בשיעור 0.75)												₪ 69,802,277
דמ"ש מהוונים למשך תקופת שימוש הביניים (4.5 שנים, ריבית שנתית 5%)												₪ 5,421,715
סך שווי מצב חדש												**₪ 75,223,991**

תחשיב ההשבחה	
שווי מצב קודם	₪ 26,210,335
שווי מצב חדש	₪ 75,223,991
ההשבחה	**₪ 49,013,656**

15.3.5.3. **<u>חלופה ג'- תחשיב הכולל פטור שיקום שכונות עם חיוב ממ"דים</u>**

כאמור בהכרעתי בסעיף 11.2, פטור שיקום שכונות מיוחס לדירות הבעלים הקיימות, ומשכך אבחן את שווים היחסי של דירות התמורה בהסתמך על שטחי דירות התמורה המיוחסות לדירות הבעלים בקומות 2-12, זאת בהתאם להסכם פינוי הבינוי שנחתם בין דיירי הדירות הקיימות ליזם. בהתאמה, אנכה מההשבחה המלאה את שיעור שווים היחסי של דירות התמורה ביחס למלוא שווי המגרש מושא ההחלטה.

תחשיב הפטור	
שווי המגרש מושא ההחלטה במצב החדש (לפני הפחתות למטלה ציבורית, דחיה ותוספת דמי שימוש)	₪ 103,734,500
שווי מצב חדש 43 דירות תמורה	₪ 22,344,500
חלק יחסי משווי מצב חדש	**21.54%**
תחשיב ההשבחה	
שווי מצב קודם	₪ 26,210,335
שווי מצב חדש	₪ 81,984,411
<u>ההשבחה</u>	<u>₪ 55,774,076</u>
שווי הפטור	₪ 12,013,784
<u>השבחה בניכוי פטור לשיקום שכונות</u>	₪ **43,760,292**

15.3.5.4. **<u>חלופה ד'- תחשיב הכולל פטור שיקום שכונת ללא חיוב ממ"דים</u>**

ר' פירוט באשר לאופן תחשיב חלופת פטור שיקום שכונות בסעיף 15.3.5.3 דלעיל.

תחשיב הפטור	
שווי המגרש מושא ההחלטה במצב החדש (לפני הפחתות למטלה ציבורית, דחיה ותוספת דמי שימוש)	₪ 94,687,533
שווי מצב חדש 43 דירות תמורה	₪ 22,344,500
חלק יחסי משווי מצב חדש	**23.60%**
תחשיב ההשבחה	
שווי מצב קודם	₪ 26,210,335
שווי מצב חדש	₪ 75,223,991
<u>ההשבחה</u>	<u>₪ 49,013,656</u>
שווי הפטור	₪ 11,566,313
<u>השבחה בניכוי פטור לשיקום שכונות</u>	₪ **37,447,343**

16. **<u>תכנית בי/1/517/מק (27.09.2017)</u>**

16.1. **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

כאמור, שמאי המבקשת עורכים תחשיב השבחה באמצעות 2 חלופות, בחלופה א' נבחנה ההשבחה כנגזרת של הפער בין שווי הדירות הקיימות לבין שווי דירות התמורה הצפויות להתקבל בתום הקמת הפרויקט בהתאם להסכמים שנחתמו בין בעלי המקרקעין ליזם.

בחלופה ב' בוחנים שמאי המבקשת את ההשבחה כנגזרת של פערי השווי בין דירות המגורים הקיימות בתוספת זכויות בניה בלתי מנוצלות לבין מחירי תמורה בגין דירות מגורים בנויות בפרויקט הנדון, החל ממועד אישור התכנית הנדונה.

להלן יפורט תחשיב ההשבחה בשומת שמאי המבקשת בכפוף לחלופות דנן.

<u>מצב קודם (תכנית בי/517)</u>

שמאי המבקשת בוחנים את שווי המצב הקודם במדרגת ההשבחה דנן בהתאם לשווי המצב החדש למדרגת ההשבחה הקודמת מכח תכנית בי/517, זולת לעניין ערכי השווי התואמים למועד הקובע למדרגת ההשבחה שבנדון.

16.1.1. **<u>אופן בחינת השווי (נכון ביחס ל-2 מצבי התכנון) - חלופה א'</u>**

כאמור לעיל, בחלופה זו בוחנים שמאי המבקשת את ההשבחה מנקודת מבטם של בעלי הדירות במתחם, משכך תחשיב ההשבחה הן במצב הקודם והן במצב החדש מהווה נגזרת של דירות התמורה.

שמאי המבקשת בוחנים את השווי המיוחס ל-2 מצבי התכנון, בהסתמך על שטחי דירות התמורה המיוחסות לדירות הבעלים, זאת בהתאם לנתונים שהתקבלו מטעם היזם במסגרת הסכמים שנחתמו מול בעלי הדירות הקיימות, כדלקמן:

מגרש	בניין	שטח פלדלת דירת תמורה	סוג דירה	מס' דירות תמורה במגרש
101	1	110 מ"ר	4.5 חד'	18
		120 מ"ר	5 חד'	4
	2	110 מ"ר	4.5 חד'	17
		120 מ"ר	5 חד'	4
102	3	110 מ"ר	4.5 חד'	17
		120 מ"ר	5 חד'	4
	4	110 מ"ר	4.5 חד'	17
		120 מ"ר	5 חד'	4
	5	110 מ"ר	4.5 חד'	19
סה"כ				**104**

שמאי המבקשת מציינים כי כלל הדירות כוללות חניה, מרפסת ומחסן.

16.1.2. **<u>ערכי שווי (נכון ביחס ל-2 מצבי התכנון)</u>**

שמאי המבקשת אומדים שווי מ"ר בנוי בהסתמך על עסקאות מכר לדירות ברחוב ניסנבוים 37 לשנת 2017 ועסקאות למועד 2015 בהתאמה לזמן, תוך משקל זהה לשניהם, כדלקמן:

<u>עסקות מכר לדירות בפרויקט מגורים ברח' ניסנבוים 37 לשנת 2017</u>

שמאי המבקשת אומדים שווי מ"ר בנוי בהתבסס על נתוני מכר לדירות מגורים בפרויקט ניסנבוים 37 אשר פורטו בשומת שמאי המשיבה, תוך בחינה סלקטיבית של נתוני המכר בהתאמה למועד הקובע, משכך מביאים בחשבון נתוני מכר לדירות מגורים לשנת 2017 בלבד, בנות 4 חדרים.

ביחס לפרויקט נשוא ההשוואה שבנדון, קיימים פערי שטחים בין "שטח לרישוי" ל"שטח חוק מכר", על כן מאמצים שמאי המבקשת את מקדם ההתאמה שקבע שמאי המשיבה המבוסס על פערי השטחים הנ"ל בשיעור 1.1015, אולם בשונה משמאי המשיבה מייחסים את מקדם ההתאמה לשטח הדירה בלבד ללא שטחי מרפסות.

שמאי המבקשת מבצעים התאמה לקומה ממוצעת בשיעור 1% לקומה בין דירות התמורה לדירות נשוא ההשוואה.

להלן פירוט נתוני השווי אשר פורטו בשומתם של שמאי המבקשת:

תאריך העסקה	מס׳ דירה	מס׳ חדרים	קומה	מחיר מדווח (לא כולל מע״מ)	מחיר מדווח (כולל מע״מ)	שטח חוק מכר	התאמת שטח חוק מכר לשטח לרישוי	שטח מרפסת	סה״כ מ״ר אקו׳	מחיר למ״ר אקו׳ (כולל מע״מ)
05/01/2017	122	4	31	₪ 1,944,444	₪ 2,275,000	105 מ״ר	95.3 מ״ר	23 מ״ר	104.5 מ״ר	₪ 21,765
14/02/2017	80	4	20	₪ 1,965,812	₪ 2,300,000	102 מ״ר	92.6 מ״ר	17 מ״ר	99.4 מ״ר	₪ 23,139
30/04/2017	107	4	27	₪ 1,764,957	₪ 2,065,000	105 מ״ר	95.3 מ״ר	23 מ״ר	104.5 מ״ר	₪ 19,756
25/05/2017	119	4	30	₪ 1,923,077	₪ 2,250,000	105 מ״ר	95.3 מ״ר	23 מ״ר	104.5 מ״ר	₪ 21,526
29/05/2017	134	4	34	₪ 1,995,726	₪ 2,335,000	105 מ״ר	95.3 מ״ר	23 מ״ר	104.5 מ״ר	₪ 22,339
22/06/2017	104	4	26	₪ 1,991,453	₪ 2,330,000	105 מ״ר	95.3 מ״ר	23 מ״ר	104.5 מ״ר	₪ 22,291
25/06/2017	145	4	37	₪ 2,461,538	₪ 2,880,000	105 מ״ר	95.3 מ״ר	32 מ״ר	108.1 מ״ר	₪ 26,636
26/06/2017	120	4	30	₪ 2,094,016	₪ 2,449,999	105 מ״ר	95.3 מ״ר	23 מ״ר	104.5 מ״ר	₪ 23,439
09/08/2017		4	31	₪ 2,128,205	₪ 2,490,000	105 מ״ר	95.3 מ״ר	23 מ״ר	104.5 מ״ר	₪ 23,822
23/08/2017	123	4	31	₪ 2,000,000	₪ 2,340,000	105 מ״ר	95.3 מ״ר	23 מ״ר	104.5 מ״ר	₪ 22,387
26/11/2017	98	4	25	₪ 2,042,735	₪ 2,390,000	105 מ״ר	95.3 מ״ר	32 מ״ר	108.1 מ״ר	₪ 22,104
ממוצע			29							₪ 22,655
לאחר התאמה לקומה ממוצעת לפי 1% לקומה										₪ 17,609
סה״כ שווי מ״ר אקו׳ במעוגל										**₪ 17,600**

<u>עסקות מכר לדירות בפרויקט מגורים ברח׳ ניסנבוים 37 לשנת 2015 בהתאמה לזמן</u>

שמאי המבקשת קובעים שווי מ״ר בנוי בהתאם לערכי שווי מצב חדש המיוחסים למועד הקובע למדרגת ההשבחה הקודמת, קרי לתכנית בי/517, לפיה שווי מ״ר בנוי נאמד בסך 17,800 ₪/מ״ר.

לשיטת שמאי המבקשת, היות וערכי השווי מיוחסים למועד קובע אוק׳ 2015, אזי יש לנקוט בהתאמת זמן ביחס למועד הקובע למדרגת ההשבחה דנן בשיעור היוון בריבית שנתית של 4%[128].

בהתאם לאמור, שווי מ״ר בנוי למועד הקובע נאמד ע״ס 19,300 ₪ במעוגל.

<u>ממוצע משוקלל</u>

שמאי המבקשת עורכים ממוצע משוקלל בין נתוני המכר לדירות מגורים שפירטו מפרויקט ניסנבוים 37 ע״ס 17,600 ₪/מ״ר בנוי, וכן שווי מ״ר בנוי המיוחס לשווי המצב החדש למדרגת השבחה בי/517 תוך מתן התאמת זמן כאמור, בסך 19,300 ₪/מ״ר בנוי, ומשכך אומדים שווי מ״ר בנוי ע״ס 18,500 ₪ (במעוגל).

[128] שמאי המבקשת מפנים כתימוכין לשיעור ההיוון שקבעו לשומת השמאי המכריע אייל יצחקי מיום 18.02.2019, גו״ח 7123/130, רח׳ האורגים 27.

16.1.3. **<u>דחייה למימוש הזכויות במצב הקודם</u>**

כמפורט בהרחבה בסעיף 17.1.1, ביחס למדרגת ההשבחה בגין מצב חדש לתכנית בי/517, סבורים שמאי המבקשת כי פרק הזמן הכרוך בדחייה ממועד אישור התכנית ועד לאכלוס נאמד בכ-11 שנים[129].

16.1.4. **<u>דמי שכירות בתקופת הבנייה, עלות הובלה והשתתפות בשכ"ט עורך דין</u>**

שמאי המבקשת מציינים כי בהתאם להסכם שנחתם בין הדיירים לבין היזם, הוסכם כי היזם ישלם דמי שכירות בגין התקופה שמיום פינוי הדייר את הדירה הישנה בפועל ועד למועד מסירת הדירה החדשה, ובנוסף עלויות הובלה והשתתפות שכ"ט עורך דין לצורך הכנת הסכם שכירות, כדלקמן:

4. דמי שכירות: דירות מטיפוס א' - 2,600 ₪/חודש. דירות מטיפוס ב' - 3,000 ₪/חודש.
5. עלות הובלה (2 הובלות לכל דירת בעלים): 2,500 ₪/יח"ד.
6. השתתפות בשכ"ט עורך דין: 1,200 ₪/יח"ד.

לגישת שמאי המבקשת, יש לכלול כחלק משווי המצב הקודם את דמי השכירות שצפויים לקבל הבעלים בתקופת הבניה, קרי 3.5 שנים, וכן את עלות ההובלה ושכ"ט עורך דין.

לשיטתם, יש לנקוט בדחייה ביחס לתקבולי הבעלים הנ"ל לפרק זמן של 7.5 שנים, דהיינו ממועד הפינוי עד למועד הקובע דנן[130].

16.1.5. **<u>תחשיב שווי מצב קודם</u>**

<u>שווי דירות התמורה בהתאם להסכמים בין הבעלים ליזם - **A**</u>

מצב קודם									
סה"כ יח"ד	**סוג דירה**	**שטח ממ"ד**	**שטח מרפסת**	**שטח מחסן ממוצע**	**שטח פלדלת דירת תמורה**	**שטח דירה ללא ממ"ד**	**סה"כ שטח <u>אקו'</u> דירות תמורה <u>ללא</u> ממ"ד**	**שווי מ"ר בנוי**	**סה"כ שווי דירות התמורה <u>ללא</u> ממ"ד**
16	5 חדרים	12.5 מ"ר	12 מ"ר	6 מ"ר	120 מ"ר	108 מ"ר	1,826 מ"ר	18,500 ₪	33,773,600 ₪
88	4.5 חדרים	12.5 מ"ר	12 מ"ר	6 מ"ר	110 מ"ר	98 מ"ר	9,161 מ"ר		169,474,800 ₪
104							10,986 מ"ר		**203,248,400** ₪
שווי דירות התמורה בדחייה למועד אכלוסן (11 שנים לפי 6%) במעוגל									**107,070,000** ₪

<u>שווי דמי שכירות, עלות הובלה והשתתפות בשכ"ט עו"ד - **B**</u>

טיפוס דירה	**מס' דירות**	**דמ"ש חודשיים לדירה**	**דמ"ש שנתיים לדירה**	**סה"כ דמ"ש שנתיים**
א'	88	2,600 ₪	31,200 ₪	2,745,600 ₪
ב'	16	3,000 ₪	36,000 ₪	576,000 ₪
סה"כ	104			3,321,600 ₪

סה"כ דמי שכירות שנתיים	3,321,600 ₪
שיעור היוון	3.60%[131]

[129] 6.5 שנים לעמידה בתנאי התכנית של גני הילדים + כ-1 שנה פינוי מדורג של 104 דיירים + 3.5 שנים לבנייה).
[130] פרק זמן כולל לדחייה - 11 שנים פחות 3.5 שנים ממועד פינוי הדיירים ועד סוף התקופה.
[131] בהתאם לשומת השמאי המכריע מר שמואל רוזנברג, גוש 6628 חלקות 814-819, רח' רקנאטי, תל אביב.

דמ"ש מהוונים למועד הפינוי (3.5 שנים)	₪ 10,742,628
שכ"ט עורך דין במועד הפינוי	₪ 124,800
עלות הובלה במועד הפינוי	₪ 130,000
עלות הובלה במועד האכלוס, מהוונת למועד הפינוי (3.5 שנים)	₪ 114,864
דמ"ש, עלות הובלה ושכ"ט עו"ד מהוונים למועד קובע (7.5 שנים) במעוגל	₪ **8,520,000**

<u>סיכום שווי מצב קודם</u>

שווי דירות התמורה (A)	₪ 107,070,000
שווי דמי השכירות, עלות הובלה ושכ"ט עו"ד (B)	₪ 8,520,000
סה"כ שווי מצב קודם (A+B)	₪ **115,590,000**

16.1.6. **<u>מצב חדש (תכנית בי/1/517/מק)</u>**

<u>חלופה א'</u>:

<u>אופן בחינת שווי המצב החדש</u>

כאמור לעיל, שמאי המבקשת בוחנים את שווי המצב החדש (שווי המצב הקודם גם הוא נבחן כנגזרת של דירות התמורה כאמור דלעיל) בהסתמך על שטחי דירות התמורה המיוחסות לדירות הבעלים, זאת בהתאם לנתונים שהתקבלו מטעם היזם במסגרת הסכמים שנחתמו מול דיירי הדירות הקיימות (ר' פרק מצב קודם למדרגת ההשבחה דנן לעניין שטחי הדירות והתפלגותם).

לשיטת שמאי המבקשת, במסגרת תכנית בי/1/517/מק הנדונה, המהווה תכנית איחוד וחלוקה למתחם הנדון, אושרו 2 שינויים תכנוניים, כדלקמן:

- הגדלת מס' הקומות מ-27 קומות ל-29 קומות.
- הגדלת היקף יחידות הדיור הקומה טיפוסית מ-5 יח"ד ל-6 יח"ד בקומה.

לעמדתם, התכנית לא שינתה את מאפייני דירות התמורה, ולכן זולת יצירת זמינות חלקית בעקבות הסרת תנאי למתן היתר בניה מתכנית בי/517, קרי הכנת תכנית איחוד וחלוקה, התכנית דנן איננה השביחה דבר באשר לדירות התמורה, זאת מהטעמים הבאים:

- שטח הדירות נותר ללא שינוי, זאת בהתבסס על הסכמי פינוי בינוי במתחם.
- מיקום דירות הבעלים בהתאם להסכם עם היזם נותר בקומות 2-12, כך שתוספת הקומות בתכנית זו ביחס לתכנית בי/517 לא שינתה מאומה ביחס לבעלי המקרקעין.
- צפיפות יחידות הדיור בקומה לא שינתה את שטח דירות התמורה, שכאמור נקבע בהסכם, ולפיכך שינוי זה לא מהווה גורם משביח כי אם גורם פוגע.

לשיטת שמאי המבקשת, במצב החדש התכנית התירה בניית 6 יח"ד בקומה לעומת 5 יח"ד בקומה במצב הקודם (לפי תכנית בי/517) באופן הפוגע בשווי דירות התמורה. אולם, מדגישים כי על הצד הזהיר רכיב זה לא נלקח בחשבון בשומתם.

16.1.7. **<u>דחייה למימוש הזכויות במצב החדש</u>**

כמפורט בהרחבה בסעיף 17.1.1, ביחס למדרגת ההשבחה בגין מצב חדש לתכנית בי/517, סבורים שמאי המבקשת כי פרק הזמן הכרוך בדחייה ממועד אישור התכנית ועד לאכלוס נאמד בכ-11

שנים[132]. לגישתם, במועד אישור תכנית בי/1/517/מק, למדרגת ההשבחה דנן, הוסר תנאי להכנת תכנית איחוד וחלוקה, שמשמעותו קיצור הדחייה ב-2 שנים.
בהתאם לאמור, קובעים שמאי המבקשת את פרק הזמן הכרוך בדחייה ממועד אישור התכנית הנדונה ועד לאכלוס בכ-9 שנים[133].

16.1.8. **<u>דמי שכירות בתקופת הבנייה, עלות הובלה והשתתפות בשכ"ט עורך דין</u>**

שמאי המבקשת מציינים כי בהתאם להסכם שנחתם בין הדיירים לבין היזם, הוסכם כי היזם ישלם דמי שכירות בגין התקופה שמיום פינוי הדייר את הדירה הישנה בפועל ועד למועד מסירת הדירה החדשה, ובנוסף עלויות הובלה והשתתפות שכ"ט עורך דין לצורך הכנת הסכם שכירות, כדלקמן:

- דמי שכירות: דירות מטיפוס א' - 2,600 ₪/חודש. דירות מטיפוס ב' - 3,000 ₪/חודש.
- עלות הובלה (2 הובלות לכל דירת בעלים): 2,500 ₪/יח"ד.
- השתתפות בשכ"ט עורך דין: 1,200 ₪/יח"ד.

לגישת שמאי המבקשת, יש לכלול כחלק משווי המצב החדש את דמי השכירות שצפויים לקבל הבעלים בתקופת הבניה, קרי 3.5 שנים, וכן את עלות ההובלה ושכ"ט עורך דין.
לשיטתם, יש לנקוט בדחייה ביחס לתקבולי הבעלים הנ"ל לפרק זמן של 5.5 שנים, דהיינו ממועד הפינוי עד למועד הקובע דנן[134].

16.1.9. **<u>תחשיב שווי מצב חדש</u>**

<u>שווי דירות התמורה בהתאם להסכמים בין הבעלים ליזם - **A**</u>

מצב קודם									
סה"כ יח"ד	**סוג דירה**	**שטח ממ"ד**	**שטח מרפסת**	**שטח מחסן ממוצע**	**שטח פלדלת דירת תמורה**	**שטח דירה ללא ממ"ד**	**סה"כ שטח <u>אקו'</u> דירות תמורה <u>ללא</u> ממ"ד**	**שווי מ"ר בנוי**	**סה"כ שווי דירות התמורה <u>ללא</u> ממ"ד**
16	5 חדרים	12.5 מ"ר	12 מ"ר	6 מ"ר	120 מ"ר	108 מ"ר	1,826 מ"ר	18,500 ₪	33,773,600 ₪
88	4.5 חדרים	12.5 מ"ר	12 מ"ר	6 מ"ר	110 מ"ר	98 מ"ר	9,161 מ"ר		169,474,800 ₪
104							10,986 מ"ר		**203,248,400** ₪
שווי דירות התמורה בדחייה למועד אכלוסן (9 שנים לפי 6%) במעוגל									**120,300,000** ₪

<u>שווי דמי שכירות, עלות הובלה והשתתפות בשכ"ט עו"ד - **B**</u>

טיפוס דירה	**מס' דירות**	**דמ"ש חודשיים לדירה**	**דמ"ש שנתיים לדירה**	**סה"כ דמ"ש שנתיים**
א'	88	2,600 ₪	31,200 ₪	2,745,600 ₪
ב'	16	3,000 ₪	36,000 ₪	576,000 ₪
סה"כ	104			3,321,600 ₪

סה"כ דמי שכירות שנתיים	3,321,600 ₪

[132] 6.5 שנים לעמידה בתנאי התכנית של גני הילדים + כ-1 שנה פינוי מדורג של 104 דיירים + 3.5 שנים לבנייה).
[133] 4.5 שנים לעמידה בתנאי התכנית של גני הילדים + כ-1 שנה פינוי מדורג של 104 דיירים + 3.5 שנים לבנייה).
[134] פרק זמן כולל לדחייה - 9 שנים פחות 3.5 שנים ממועד פינוי הדיירים ועד סוף התקופה.

שיעור היוון	3.60%[135]
דמ"ש מהוונים למועד הפינוי (3.5 שנים)	₪ 10,742,628
שכ"ט עורך דין במועד הפינוי	₪ 124,800
עלות הובלה במועד הפינוי	₪ 130,000
עלות הובלה במועד האכלוס, מהוונת למועד הפינוי (3.5 שנים)	₪ 114,864
דמ"ש, עלות הובלה ושכ"ט עו"ד מהוונים למועד קובע (5.5 שנים) במעוגל	**₪ 9,150,000**

סיכום שווי מצב חדש

שווי דירות התמורה (A)	₪ 120,300,000
שווי דמי השכירות, עלות הובלה ושכ"ט עו"ד (B)	₪ 9,150,000
סה"כ שווי מצב חדש (A+B)	**₪ 129,450,000**

תחשיב ההשבחה (חלופה א')

שווי מצב חדש	₪ 129,450,000
שווי מצב קודם	₪ 115,590,000
סה"כ השבחה	**₪ 13,860,000**
היטל השבחה (50%)	**₪ 6,930,000**

16.1.10. **חלופה ב' (בהתבסס על מחירי דירות במתחם לאחר אישור תכנית):**

תחשיב שווי מצב קודם

שמאי המבקשת אומדים שווי דירת תמורה בנויה ממוצעת במצב החדש (כפי שיפורט בהרחבה בחלופה ב' - מצב חדש) בהסתמך על 6 עסקות מכר לדירות מגורים מהמתחם הנדון שנמכרו בשנת 2017, ומגיעים למסקנה כי שווי דירת מגורים ממוצעת במתחם נכון למועד הקובע הינה 1,280,000 ₪. לגישתם, על מנת לבחון את שווי הדירות במצב הקודם, יש לנקוט במקדם דחייה של 2 שנים בריבית שנתית של 6% בגין זמינות, ומשכך אומדים שווי דירת תמורה בנויה ממוצעת במתחם הנדון ע"ס 1,140,000 ₪.

תחשיב שווי מצב חדש

כאמור לעיל, שמאי המבקשת אומדים שווי דירת תמורה בנויה ממוצעת במצב החדש בהסתמך על 6 עסקות מכר לדירות מגורים מהמתחם הנדון שנמכרו בשנת 2017.

ערכי השווי שפירטו שמאי המבקשת, כדלקמן[136]:

מס"ד	תאריך	גוש	חלקה	תת חלקה	כתובת	מחיר
1	12/01/2017	7131	114	17	כצנלסון 41	₪ 1,150,002
2	29/06/2017	7131	118	5	כצנלסון 49	₪ 1,750,000
3	29/06/2017	7131	114	1	כצנלסון 41	₪ 1,750,000
4	29/06/2017	7131	115	2	כצנלסון 43	₪ 875,000
5	13/07/2017	7131	117	6	כצנלסון 47	₪ 900,000
6	08/12/2017	7131	114	9	כצנלסון 41	₪ 1,240,000
בממוצע						₪ 1,277,500
במעוגל						**₪ 1,280,000**

[135] בהתאם לשומת השמאי המכריע מר שמואל רוזנברג, גוש 6628 חלקות 814-819, רח' רקנאטי, תל אביב.
[136] בהתאם לנספח המצורף לשומה.

<u>תחשיב ההשבחה (חלופה ב')</u>

מדרגת ההשבחה	מועד קובע	שווי דירה מצב קודם	שווי דירה מצב חדש	השבחה לדירה	מס' דירות	סה"כ השבחה
ב'/1/517/מק	2017	₪ 1,140,000	₪ 1,280,000	₪ 140,000	104	₪ **14,560,000**

16.1.11. **<u>להלן עמדתם ותגובתם של שמאי המבקשת ביחס ל-2 מצבי התכנון:</u>**

<u>חלופה א'</u>:

16.1.11.1. **<u>ערכי שווי</u>**

התאמת זמן: לעמדת שמאי המשיבה, אומדן שווי מ"ר מבונה שנקבע בשומת שמאי המבקשת אינו סביר וחסר הגיון, שכן בהתאם לערכי השווי שפירטו ביחס למדרגת השבחה לתכנית ב'/517 המיוחס למועד קובע 02.10.2015 בהשוואה לערכי השווי שפירטו למדרגת ההשבחה בגין התכנית דנן המיוחסת למועד קובע 27.09.2017, הרי שעולה כי ישנה מגמה של ירידת מחירים ואין זה סביר, וכן טענתו כי בהתאם לנתוני הלמ"ס ביחס למחירי דירות במחוז ת"א, עולה כי בין רבעון 4/2015 לרבעון 3/2017 חלה עליית מחירים בשיעור של 13.17%, טוענים שמאי המבקשת כי טענת שמאי המשיבה איננה ברורה שכן נקטו במקדם התאמה ביחס לנתוני ההשוואה מפרויקט ניסנבוים 37 ממועד תכנית ב'/517 ועד למועד הקובע של התכנית במדרגת ההשבחה דנן.

יתר על כן, סבורים שמאי המבקשת כי מאחר ושמאי המשיבה נוקט במקדם התאמה לזמן המבוסס על נתוני הלמ"ס ביחס למחוז ת"א כולו, הרי שמדובר במחוז גדול הכולל ערים רבות השונות זו מזו ודירות בעלות שונות גבוהה רבה, ולפיכך תוקפו וההסתמכות עליו אינה מהימנה מספיק לצורך גביית היטל השבחה.

לגישתם, ניתן ללמוד על מקדם ההתאמה לזמן הראוי בהתבסס על מחירי הדירות בעיר חולון, הרלבנטית להשוואה לעיר בת ים, זאת בהסתמך על סקירת השמאי הממשלתי לדירות 4 חדרים, וכן על סקירות משרד השמאים דנוס.

לדידם, בהתאם לנתונים אלו עולה כי מחירי הדיור נותרו זהים בין רבעון 4/2015, קרי המועד הקובע לתכנית ב'/517, ועד לרבעון 3/2017 המשקף את המועד הקובע למדרגת ההשבחה דנן.

16.1.11.2. **<u>דחייה עד למימוש הזכויות</u>**

לעמדת שמאי המבקשת, כמפורט בהרחבה בסעיף 17.1.1 לשומה דנן, הינה כי הדחייה הראויה ביחס לתכנית ב'/517 נאמדת בכ-11 שנים.

לשיטתם, כל שעשתה תכנית ב'/1/517 היא הסרה של תנאי אחד, קרי הכנת תכנית איחוד וחלוקה, שגם היא לטענת שמאי המשיבה מסתכמת בדחייה של שנתיים, דהיינו הדחיה שנותרה בתכנית ב'/1/517 הינה 9 שנים.

לראייתם, שמאי הוועדה מניח בשוגג כי המועד הצפוי לקבלת היתר בניה הינו סוף שנת 2021, שאז ניתן יהיה להתחיל בהקמת הפרויקט, אלא שבכך שגה שמאי המשיבה, היות ולא ניתן להתחיל את הקמת הפרויקט עד לגמר בניית גני הילדים בבית הספר שרת והעברת גני הילדים מחלקה 109 למבנים החדשים.

לגישתם, הדחייה הסבירה לסיום גני הילדים הינה 4.5 שנים ממועד אישור התכנית, כאשר המשמעות לכך הינה שרק בסוף חודש מרץ 2022 ניתן יהיה להתחיל את הבנייה, וממועד זה יידרשו עוד 4.5 שנים למסירת הדירות (1 שנה לפינוי + 3.5 שנים לבניה בהתאם לחוזה), קרי בספטמבר 2026. יתר על כן, מציינים שמאי המבקשת כי אין זה ברור על מה נתמכת עמדת שמאי המשיבה לכך שמשך הבנייה נאמדת ב-3 שנים, שכן המציאות מלמדת שתקופת הבניה צפויה להתארך זמן רב יותר, בוודאי ביחס לפרויקט דנן שהינו מורכב מאוד.

<u>היעדר השבחה בגין התכנית הנדונה כנגזרת של מתודולוגיית ההשבחה</u>

בתגובה לטענת שמאי המשיבה כי תכנית בי/1/517 הנדונה השביחה את המקרקעין, לרבות בשל הגידול בקומה החציונית בפרויקט והקטנת הצפיפות הקומתית, וכן טענתו בדבר אופן בחינת ההשבחה אשר לגישתו ראוי שייבחן כשווי מצרפי של המגרשים מושא ההכרעה ולא ביחס לשווי הסובייקטיבי של דירות התמורה לבעלים, מפנים שמאי המבקשת לשיטת החישוב הראויה כאמור בשומתם באופן שראוי לבחון את ההשבחה לבעלי המקרקעין בלבד.

באשר לרכיבי ההשבחה הנטעמים ע"י שמאי המשיבה, גורסים שמאי המבקשת כי לרכיבים אלו כלל אין השפעה על דירות התמורה, שכן מתבקש שהשיפור התכנוני במסגרתם, ינוצל לטובת הגדלת הכדאיות הכלכלית לישימות המימוש ולא על מנת להיטיב עם בעלי הדירות הקיימות.

<u>תיקון תחשיב ההשבחה</u>

בתגובה לטענת שמאי המשיבה כי בהתאם לגישת המבקשת יוצא אפוא שההשבחה בגין התכנית דנן נובעת מהקדמת מסירת דירות התמורה לבעלים ב-2 שנים, גורסים שמאי המבקשת כי טענה זו שגויה מעיקרה ומטעה, שכן באופן זה מתעלם שמאי המשיבה מכך שקיימת דחייה בסיסית בשני המצבים של 9 שנים. הווה אומר, את ההפרש במסירת הדירות ב-2 השנים יש להוון ב-9 שנים נוספות, ולכן היוון ההפרש כאמור, ישקף את ההפרש המדויק שבין שווי דירות התמורה ב-2 מצבי התכנון. יתר על כן, טוענים שמאי המבקשת כי לרכיב זה יש להוסיף את השפעת דמי השכירות וכיו"ב ב-2 מצבי התכנון.

שמאי המבקשת חולקים על טענותיו של שמאי המשיבה לעניין שיעור הריבית השנתית הראויה להיוון ואופן תחשיב החלת הפטור בגין רכיב הממ"דים, כמפורט בהרחבה בפרק תגובות שמאי המבקשת לתכנית בי/517.

16.1.11.3. **<u>סבירות שווי מ"ר מבונה והתייחסות שמאי המבקשת לטענות שמאי המשיבה לעניין מקורות ההשוואה</u>**

- טבלת הקצאה ואיזון: שמאי המבקשת מפנים לשווי מ"ר מבונה שנקבע <u>במצב החדש</u> בטבלת ההקצאה והאיזון שנערכה במסגרת תכנית בי/1/517, לפי טוענים שנקבעו ערכי שווי מ"ר מבונה בגבולות 4,200 ₪/מ"ר - 5,000 ₪/מ"ר, זאת ביחס לשווי מ"ר מבונה בסך 5,500 ₪/מ"ר שנקבע בשומת שמאי המשיבה.
- ממוצע עסקות ההשוואה בשומת האורגים 27: בתגובה לטענת שמאי המשיבה לכך שבחינת עסקות ההשוואה שפורטו בשומת השמאי המכריע אייל יצחקי מעלות כי שווי מ"ר מבונה הינו 5,290 ₪ ולא 5,200 ₪ לאור שגיאה תחשיבית בממוצע המשוקלל של מקורות ההשוואה, טוענים שמאי המבקשת כי עמדה זו של שמאי המשיבה נסמכת על הטענה שהשמאי המכריע

הביא בחשבון מקדם קבוע ביחס לכלל הנתונים הכלולים במקור השוואה, ברם טוענים כי ייתכן שהשמאי המכריע הביא בחשבון מקדם פרטני גם ביחס לנתונים הכלולים במקור ההשוואה כך שמקדם ההתאמה הכולל של אותה קבוצת נתונים מתוך הממוצע המשוקלל נשאר זהה, כך שסביר ששווי מ״ר מבונה שנקבע בשומה המכרעת הינו 5,200 ₪ נותר ללא שינוי.

לא כל שכן, סבורים שמאי המבקשת כי גם לאחר יישום ה״טעות״ כביכול, הרי שהשווי המתקבל בשומה המכרעת ליוני 2018 הינו 5,290 ₪ למ״ר מבונה לעומת 5,500 ₪/מ״ר בשומת שמאי המשיבה למועד קובע המיוחס שנה קודם לכן. משכך, גורסים כי בהכרח ערכי השווי שפורטו בשומתו מוטים כלפי מעלה, וביתר שאת לאור העובדה כי הנכס הנדון נחות ממיקומו של הנכס ברח׳ האורגים 27.

בתגובה לטענת שמאי המשיבה כי ניתוח עסקות המכר ממגרשי המגורים בשכונת דרום חדש שהציג השמאי המכריע אייל יצחקי המיוחסות לקבוצת רכישה נערכו באופן שגוי שכן ניתנה הפחתה ביחס לעסקות אלה, מציגים שמאי המבקשת טיעונים שונים לשם תימוכין לעמדתם לכך שקבוצות רכישה הרוכשים מגרשי מגורים, מוכנות לשלם על המגרש סכומים הגבוהים מיזמים בשוק ולכן בהכרח שגה שמאי המשיבה בטיעונו שאין ליתן הפחתה ביחס לעסקות המכר שנמכרו במסגרת קבוצת רכישה.

- מי תהום: בתגובה לטענת שמאי המשיבה כי יש ליתן התאמה בגין מי תהום בין מגרשי ההשוואה שפורטו בשומתו לבחינת שווי המצב החדש, זאת בהשוואה למקרקעין הנדונים, טוענים שמאי המבקשת כי עסקאות אלו פורטו בשומתו המכרעת של השמאי אייל יצחקי ברח׳ האורגים 27, כאשר לעמדתם מקביעת השמאי המכריע ביחס לסוגיית מי התהום[137], ניכר כי המגרשים נשוא ההשוואה אשר פורטו בשומת שמאי המשיבה אינם סובלים מבעיית מי תהום ולכן אין לבצע התאמה בגין רכיב זה.

  יתר על כן, טוענים שמאי המבקשת כי במסגרת השומה המכרעת, במסגרתה ייצג שמאי המשיבה את הועדה המקומית, נטען על ידו כי רק קומת מרתף אחת נמצאת מתחת למפלס מי התהום (מרתף -5) וכי יש לייחס עלות עודפת לחניה בגין קומה זו בלבד. לדידם, השמאי המכריע קיבל את עמדת שמאי המשיבה לסוגיה זו, וקבע את עלותה בסך 186,000 ₪ בלבד.

- חנית אורחים: בתגובה לטענת שמאי המשיבה כי כלל עסקות ההשוואה כוללות חיוב בהתקנת מקומות חניה לאורחים בשיעור 20% מסך החניות הכולל, טוענים שמאי המבקשת כי אין זה נכון, מאחר שבמגרש 113 (עסקת השוואה מס׳ 1 - ר׳ ערכי שווי שמאי משיבה) אין כל חיוב בכך, אלא נקבע הוראה לה השפעה הפוכה מהנטען ע״י שמאי המשיבה היות ובתכנית נקבע ביחס למגרש הנ״ל כי ניתן יהיה לאשר 20% חניות עיליות.

  שמאי המבקשת מדגישים כי במקרקעין מושא ההכרעה קיימת החובה בהתקנת מקומות חניה לאורחים בשיעור של 10% מסך החניות הנדרשות, כאשר שמאי המשיבה מתעלם מהוראה זו.

[137] שמאי המבקשת מצטטים את דברי השמאי המכריע לסוגיה זו, כדלקמן: ״בנכס שבנדון מתוכננים 6 מפלסי חניה. לעומת זאת, בכל מגרשי ההשוואה (שממוקמים בתחום תכנית ב׳/4/450) מתוכננות 4 קומות חנייה בלבד. בנסיבות אלה אני סבור, שראויה התאמה לעלות עודפת של חפירת מרתפי חניה עמוקים... וכי יש לייחס אותה לקומה התחתונה בלבד״ (עמ׳ 27 לשומה המכרעת).

נוסף על כן, מציינים כי בשומתם התבססו על ערכי השווי שנקבעו בשומתו המכרעת של השמאי אייל יצחקי ברח' האורגים, לפיה נקבע שווי מ"ר מבונה ע"ס 5,200 ₪, זאת ביחס למגרש שאינו כולל חובת התקנת חניות אורחים, לפיכך סבורים שמאי המבקשת כי מאחר שבמגרשים מושא ההכרעה קיימת חובה להתקנת מקומות חניה בשיעור של 10%, הרי שלשיטת שמאי הוועדה עצמו יש לבצע הפחתה בשווי זה על מנת להתאימו למגרשים מושא ההליך.

- פיתוח סביבתי מועט: לעמדת שמאי המבקשת, טענת שמאי המשיבה בעניין אינה מבוססת.
- מיקום: בתגובה לטענת שמאי המשיבה כי טענתם לכך שמיקום המגרשים מושא ההכרעה ביחס לנכס נשוא השומה המכרעת (רח' האורגים 27) הינו נחות, שגויה, טוענים שמאי המבקשת כי במסגרת שומתו המכרעת של השמאי אייל יצחקי, טען שמאי המשיבה אשר ייצג את הועדה המקומית ביחס למגרש ברח' האורגים, כדלהלן: "... במקום "הטוב ביותר" לשימוש מגורים באזור התעשייה שכן הוא צמוד לשכונת מגורים קיימת, בין המגרש לבין השכונה הבנויה ממערב מפריד רח' האורגים שרוחבו 20 מ' בלבד, וכן מאחר שצפוי נוף לים מכל דירות המגורים".

  לעמדת שמאי המבקשת, המגרשים נשוא השומה מצויים צפונית מערבית לנכס ברח' האורגים, כאשר מרביתן לא ייהנו מנוף לים.

  יתר על כן, טוענים שמאי המבקשת כי רח' כצנלסון הינו רחוב "סואן ורועש", באופן דומה לנטען ע"י שמאי המשיבה במסגרת שומה מכרעת של שושי שרביט ברח' סמטת הציפורנים 3 (גו"ח 7156/98). לדידם, חטיבת הקרקע בדרום העיר בת ים בה מצוי הנכס שברח' האורגים 27 הכולל גם את אזור התעשייה, מהווה למעשה מתחם מגורים חדש ומודרני שאינו נחות בשום קנה מידה מהאזור בו ממוקמים המגרשים הנדונים. לשיטתם המצב הינו הפוך מכך באופן שאזור התעשייה מהווה מעין "פארק צמרת" של העיר בת ים.
- התאמה לעירוב שימושים: בתגובה לטענת שמאי המשיבה לכך שיש לנקוט במקדם התאמה לעירוב שימושים בשיעור 6% ביחס למגרשים נשוא ההכרעה, טוענים שמאי המבקשת כי בשומה המכרעת (רח' האורגים 27) נותחו 6 עסקאות מתוכן 3 עסקאות שמשקל המגורים בהן הינו 100%, כאשר ביתר העסקאות משקל המגורים היווה 86% - 93% מהעסקה, דהיינו רכיב התעסוקה נמוך מאוד. משכך, סבורים שמאי המבקשת כי אין לנקוט במקדם התאמה, ובייחוד לא בשיעור 6%.

<u>סבירות שווי מ"ר מבונה בשומת המשיבה</u>

בתגובה לטענת שמאי המשיבה כי מערכי השווי המפורטים בשומה מכרעת של השמאי יגאל יוסף ברח' הרב מימון 26 תוך מתן התאמות נדרשות ביחס לנכס הנדון, עולה ששווי מ"ר מבונה שנקבע בשומתו מוטה כלפי מטה, טוענים שמאי המבקשת כי הנכס נשוא השומה המכרעת הנ"ל ממוקם בשכונת רמת הנשיא העדיפה על שכונת רמת יוסף מושא ההליך. כתימוכין לעמדתם מפנים לשונות בין ערכי השווי והמדד החברתי כלכלי המוצג באתר מדלן.

<u>סבירות ההשבחה בשומת שמאי המשיבה</u>

שמאי המבקשת גורסים כי היטל ההשבחה שנקבע ע״י שמאי המשיבה חורג באופן קיצוני מהיטל ההשבחה שנקבע ע״י שמאים מכריעים ושמאי וועדה מקומית, כדלקמן[138]:

מהות	ההליך הנדון	שמאי ועדה מקומית	שמאים מכריעים				
שמאי	יורם ברק	טל נייר	ארז כהן	בועז קוט	שושי שרביט שפירא	דנה שיחור	תמיר שדה
עיר	בת ים	רמת השרון	בת ים	רמת גן	תל אביב	גבעתיים	תל אביב
גו״ח	7131/119-114	6341	7141/80,78	6180/338-333	6133/467	6163/73	6133/875,494-492
מועד קובע	27/09/2017	22/05/2017	29/06/2017	14/04/2016	30/12/2016	10/08/2018	05/02/2015
היטל השבחה ליח״ד קיימת ללא פטור ממ״ד				**160,792** ₪	**123,890** ₪	**166,250** ₪	**144,042** ₪
היטל השבחה ליח״ד קיימת כולל פטור ממ״ד	**1,144,231** ₪	**337,901** ₪	**398,766** ₪	**98,583** ₪			**61,160** ₪

[138] להלן תוצג מסקנת היטל ההשבחה ליח״ד קיימת בהתאם לכל אחד ממקורות ההשוואה שהציגו שמאי המבקשת. ליתר פירוט באשר לשלבי קביעת ההשבחה שפירטו שמאי המבקשת לכל אחד מהמקורות דנן, ראה תגובת שמאי המבקשת מס׳ 2 מיום 14.02.2022.

16.1.11.4. **<u>עלות הקמת מבני ציבור בתחום מבני המגורים</u>**

(ר' פרק תגובות שמאי המבקשת לתכנית בי/517 - סעיף 15.1.7.4)

שמאי המבקשת מציגים תחשיב מתוקן לעלות מ"ר הקמת מבני הציבור המצויים בתחום מבני המגורים, בהתבסס על מחירון דקל למהדורת יולי 2017, כדלקמן:

מחירון דקל - יולי 2017	עלות
עלות בניית מ"ר ברמת מעטפת	₪ 4,920
עלויות בניה למ"ר ברמת סטנדרט גבוה	₪ 1,760
סה"כ עלות בניה ישירה	₪ 6,680
בתוספת עלות בניה עקיפה (25%)	₪ 8,350
סה"כ עלות בניה למ"ר בתוספת מע"מ	₪ 9,770
במעוגל	**₪ 9,800**

16.1.11.5. **<u>תיקון תחשיב ההשבחה בשומת שמאי המשיבה</u>**

שמאי המבקשת מציגים תחשיב מתוקן (לגישתם) לתחשיב ההשבחה בשומת שמאי המשיבה, בכפוף לתיקונים נדרשים אשר פורטו לעיל ועקרונות תחשיב ההשבחה בשומתם, כדלקמן (יוצג הפירוט הנוגע למגרש 101 מושא ההכרעה):

תיקון תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה ביחס <u>למצב קודם</u>:

- פטור בגין רכיב הממ"ד ביחס לכלל דירות המגורים בפרויקט דנן.
- ערכי שווי מ"ר מבונה: לשיטת שמאי המבקשת, בהתאם לשומת השמאי המכריע אייל יצחקי מיום 18.02.2019 ברח' האורגים 27 (גו"ח 7123/130), המצוי לגישתם במיקום נחות ביחס למקרקעין מושא ההכרעה, עולה שווי מ"ר מבונה נכון למועד קובע יוני 2018, נשוא הכרעת השמאי המכריע לעיל, ע"ס 5,200 ₪/מ"ר. לאור זאת, טוענים שמאי המבקשת כי יש לנקוט בשווי מ"ר מבונה בסך 5,000 ₪/מ"ר נכון למועד הקובע לתכנית דנן, באופן המשקף אומדן שווי זהיר. לעמדת שמאי המבקשת שווי מ"ר מבונה דנן, משקף שווי התחלתי לקומה ראשונה בסך 3,900 ₪/מ"ר.
- מטלה ציבורית (שטח ציבורי בתחום בנייני המגורים): בהתאם לערכי השווי שפירט ע"ס 9,800 ₪/מ"ר, זאת ביחס לשטח הנקוב בשומת המשיבה.
- מטלה ציבורית (הקמת גני ילדים מחוץ לתחום התכנית): לגישתם עלות זו מסתכמת בסך 9,800 ₪/מ"ר ביחס לשטח גני הילדים בהיקף של 767 מ"ר, תוך התחשב בחלק היחסי המשויך למגרש 101 בשיעור 41%, כך שעלות הקמת גני הילדים הינה 3,109,958 ₪ (עלות זו לא קוזזה משווי המצב החדש בשומת שמאי המשיבה).

  אציין, כי טענה זו הוסרה כאמור לעיל, ברם מפורטת כחלק מתיקון התחשיבי ולכן יוצגו ערכי השווי המתוקנים בכפוף להפחתת עלות זו.

- <u>הפחתת</u> דמי השכירות בתקופת הבניה (3.5 שנים) ביחס ל-43 דירות מגורים קיימות המיוחסות לבעלים בחלקות אשר הוקצו במגרש 101 מושא ההכרעה כמפורט דלעיל, תוך היוון דמי השכירות למועד הקובע (6.5 שנים גני ילדים + 1 שנה פינוי מדורג)
- דחייה עד למימוש הזכויות לפרק זמן של 6.5 שנים (לעומת 2 שנים בשומת המשיבה).

לאור המפורט דלעיל, קובעים שמאי המבקשת את שווי המצב הקודם המתוקן ע"ס 56,608,414 ₪ (לעומת 95,921,037 ₪ בשומת המשיבה).

תיקון תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה ביחס <u>למצב החדש</u>:

- פטור בגין רכיב הממ"ד ביחס לכלל דירות המגורים בפרויקט דנן.
- ערכי שווי: ר' פירוט באשר למצב קודם.
- מטלה ציבורית (שטח ציבורי בתחום בנייני המגורים): ר' פירוט באשר למצב קודם.
- מטלה ציבורית (הקמת גני ילדים): ר' פירוט באשר למצב קודם.
- דחייה עד למימוש הזכויות לפרק זמן של 4.5 שנים (שמאי המשיבה לא נקט בדחייה).
- <u>הפחתת</u> דמי השכירות בתקופת הבניה (3.5 שנים) ביחס ל-43 דירות מגורים קיימות המיוחסות לבעלים בחלקות אשר הוקצו במגרש 101 מושא ההכרעה כמפורט דלעיל, תוך היוון דמי השכירות למועד הקובע (4.5 שנים גני ילדים + 1 שנה פינוי מדורג)

  (אציין כי בתחשיב המתוקן שהגיש שמאי המשיבה במסגרת מסמך התגובה לתכנית דנן אינו מביא בחשבון בבחינת שווי המצב החדש דחייה ולכן אינו מביא בחשבון שווי בשימוש עבור דירות המגורים הקיימות, ברם מסמך התגובה שהגישו שמאי המבקשת נמסר טרם מסמך התגובה לשומת שמאי המשיבה כאמור לעיל, משכך טענה זו איננה רלוונטית).

לאור המפורט דלעיל, קובעים שמאי המבקשת את שווי המצב החדש המתוקן ע"ס 65,921,147 ₪ (לעומת 119,223,230 ₪ בשומת המשיבה).

לאור זאת, סך ההשבחה במגרש 101 נאמד בהיקף של 9,312,733 ₪ (לעומת 23,302,192 ₪ בשומת המשיבה).

16.2. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

מצב קודם (בי/517)

16.2.1. **<u>אופן בחינת שווי המצב הקודם</u>**

שמאי המשיבה מביא בחשבון לצורך בחינת שווי המצב הקודם את הזכויות המוקנות במסגרת תכנית בי/517, המיוחסות למגרש 101 מושא ההכרעה, כדלקמן:

<u>שטח עיקרי דירתי</u>

שטח המשיבה מביא בחשבון שטח עיקרי בהיקף של 17,860 מ"ר בהתאם לטבלת הזכויות בתכנית.

<u>שטחי ממ"דים</u>

בהתאם להוראות התכנית, תותר הקמת 188 יח"ד במגרש 101 מושא ההכרעה.

בהתאם למפורט במצב הקודם, סך דירות הבעלים שהוקצו במגרש 101 הינן 43 דירות, דהיינו יתרת הדירות המיוחסות ליזם הינן בהיקף של 145 יח"ד.

לשיטת שמאי המשיבה, כמפורט בהרחבה בסעיף 14.2.1 להכרעה, יש להחיל פטור מהיטל השבחה ביחס לממ"דים המיוחסים לדירות הבעלים, ואילו ביחס ליתרת הממ"דים המשויכים לדירות היזם סבור כי יש לחייב בגינן בהיטל השבחה.

לאור זאת, בוחן שמאי המשיבה את שטחי הממ"דים בגינם יש לחייב בהיטל השבחה כנגזרת של יחס דירות היזם מתוך סך הדירות הכולל, קרי בשיעור של כ-77.12% (145/188 יח"ד), זאת ביחס לשטח ממ"ד ממוצע בהיקף של 12.5 מ"ר, ומשכך נקבע שטח ממ"ד ליח"ד בהיקף של 9.641 מ"ר, ובהתאמה לסך דירות המגורים המיוחסות במגרש 101 בהיקף של 188 יח"ד, נקבע השטח הכולל לממ"דים בגינם יש להחיל חיוב בהיטל השבחה בסך כ-1,813 מ"ר.

<u>מרפסת זיז</u>

בהתאם לטבלת זכויות התכנית בהיקף של 2,256 מ"ר (12 מ"ר ליח"ד).

<u>מרפסת גג</u>

חישוב שטח מרפסת הגג מהווה נגזרת של שטחה העיקרי ושטחי הממ"דים של קומה 23 ביחס לקומה 24, זאת ביחס ל-2 בנייני המגורים שהוקצו במגרש 101, כך שפערי תכסיות אלה יוצרות את מרפסת הגג בהיקף של 430 מ"ר.

<u>מקדם התאמה לקומה</u>

שמאי המשיבה נוקט במקדם התאמה לכל עלייה בקומה ביחס לקומה מתחתיה בשיעור של 2.2% לקומה, באופן חישוב לינארי.

16.2.2. **<u>ערכי שווי (נכון ביחס ל-2 מצבי התכנון)</u>**

כמפורט בסעיף 15.2.2 להכרעה דנן, שמאי המשיבה אומד שווי מ"ר מבונה בגישת ההשוואה, בהתבסס על עסקות מכר למגרשים ריקים למגורים הכוללים בחלקם שימושי מסחר ותעסוקה, וממוקמים בשכונת דרום חדש הסמוכה לחוף הים.

כמו כן, מפרטים ערכי שווי נוספים לדירות מגורים בנויות, בהתבסס על נתוני מכירה של דירות בפרויקט מגורים ברח' ניסנבוים 37, המצוי מדרום מערב למגרש מושא ההכרעה.

לגישת שמאי המשיבה, בהתאם למקורות ההשוואה דנן (ר' פירוט בדבר ערכי השווי שהציג שמאי המשיבה במצב החדש לתכנית בי/517), ובהתחשב בהתאמות שונות הנדרשות ביחס לכלל עסקות המכר נשוא ההשוואה כגון, זמן, מיקום, תכנון, מצב פיתוח סביבתי, בעיית מי תהום, וחיוב בהתקנת מקומות חניה לאורחים/חניה ציבורית, וכן התאמה לעירוב שימושים ביחס לחלק מעסקות ההשוואה, **ראוי לאמוד שווי <u>ממוצע</u> למ"ר מבונה אקו' למגורים בסך 5,500 ₪/מ"ר ביחס למועד הקובע לתכנית דנן, המשקף שווי בסיסי התחלתי ע"ס 4,400 ₪ למ"ר בקומה ראשונה.**

16.2.3. **<u>דחייה למימוש הזכויות במצב הקודם</u>**

לעמדת שמאי המשיבה, פרק הזמן הראוי שיש ליתן לדחייה עד למימוש הזכויות, נובע לאור הצורך באישור תכנית איחוד וחלוקה מחדש, כאשר לשיטתו תנאי השלביות המנויים בתכנית לרבות מציאת פתרון חלופי לשימושים הציבוריים בחלקה 109 (גני ילדים - שלב ביצוע מס' 1) תיערך במקביל להכנת תכנית איחוד וחלוקה מחדש באופן התואם את השימוש המיטבי במתחם שבנדון, ומשכך אין ליתן דחייה נוספת אלא חופפת זו לזו.
לראייתו, משך הזמן הראוי לאישור תכנית איחוד וחלוקה למתחם דנן, שבו כלל דירות המגורים המיוחסות לבעלים בעלות שטח בסיסי זהה וכן קיים יזם יחיד המקדם את הכנת התכנית, הינו 2 שנים לכל היותר בריבית שנתית בשיעור 5%.

16.2.4. **<u>שווי בשימוש בהתייחס לדירות המגורים הקיימות המשויכות למגרש 101 מושא ההכרעה</u>**

לעמדת שמאי המשיבה, מתודולוגיית חישוב ההשבחה בשומתו מיוחסת ל"שיטה הקלאסית", דהיינו לפי סך שווי מגרשי המגורים בהתייחס לכל מדרגת השבחה בהליך דנן.

לדידו, בגישה זו שווי הנכס מוערך לפי השווי האובייקטיבי של זכויות הבניה המוקנות בו, משכך סבור כי אין כל רלוונטיות למרכיב העלות של היזם בגין תשלומי דמי שכירות לבעלים המתפנים מדירותיהם, שכן מרכיב זה אינו משפיע על השווי האובייקטיבי של הקרקע.
בהתאם לאמור, גורס כי הכללת מרכיב עלות תשלום דמי שכירות לבעלים בתקופת הבניה לצורך אומדן שווי הנכס, כפי שהובא בחשבון בשומת שמאי המבקשת, שגויה מעיקרה.

לשיטתו, לצורך בחינת שווי המגרש מושא ההכרעה במצב הקודם, יש להביא בחשבון שווי בשימוש בהתייחס ל-43 יח"ד הקיימות המיוחסות לבעלים אשר הקצאתם ניתנה במגרש דנן, זאת בכפוף למשך הדחייה להכנת תכנית איחוד וחלוקה במתחם, קרי 2 שנים.

לדידו, דמי השכירות מסתכמים ב-2,000 ₪/חודש ליח"ד, כך שבכפוף למשך הדחייה המפורט לעיל ולריבית שנתית בשיעור 5%, מתקבל שווי בשימוש ל-43 דירות הבעלים במגרש בסך 1,960,275 ₪.

16.2.5. **<u>הפחתה בגין הקמת שטחים ציבוריים בתחום בנייני המגורים (נכון ביחס ל-2 מצבי התכנון)</u>**

שמאי המשיבה מפנה לחלקים רלוונטיים מתוך ההסכם שנכרת בין היזם לעירייה להקמת גנים ציבוריים ושטחי רצפה מיום 15.09.2019 בו נקבע בין היתר כי רמת הגימור של השטחים הציבוריים לא תפחת מרמת הגימור של דירות המגורים שבפרויקט. (ר' עמדת שמאי המשיבה לתכנית בי/517 סע' 15.2.5).

במסמך התגובה לשומה אחרת, טוען שמאי המשיבה כי בשומתו נפלה שגגה, שכן הערכת עלות הבניה הציבורית בבנייני המגורים הוערכה לפי רמת מעטפת ללא גימור פנימי מלא, משכך מציג תחשיב מתוקן פרטני לעלות דנן ביחס לכל מדרגת השבחה.

להלן התחשיב המתוקן לעלות הבניה הציבורית בתחום בנייני המגורים במגרש מושא ההכרעה למועד 2017:

מהות	תיאור	תעריף	עלות כוללת
בניה ישירה - מעטפת	155 מ"ר	4,980 ₪/מ"ר	771,900 ₪
בניה ישירה - גימור פנימי - בסטנדרט בסיסי	155 מ"ר	1,440 ₪/מ"ר	223,200 ₪
חיבור חשמל	155 מ"ר	30 ₪/מ"ר	4,650 ₪
תכנון	3%	995,100 ₪	29,853 ₪
תקורה	5%	995,100 ₪	49,755 ₪
מימון	3.5%	1,079,358 ₪	37,778 ₪
סה"כ			**1,117,136** ₪

אציין, כי שמאי המשיבה ערך תחשיב פרטני לעלות הקמת השטחים הציבוריים באופן שבתחשיב המתוקן שהציג בהתייחס לשוויו הכולל של המגרש מושא ההכרעה לא הוטמע השינוי דנן, משכך בתחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה, תוצג עלות זו כמפורט בשומתו.

16.2.6. **<u>תחשיב שווי מצב קודם</u>**

קומה			זכויות בניה (מ"ר)		מקדמי התאמה		

	כמות יח"ד ב-2 בניינים	שטח דירתי ממוצע	עיקרי	ממ"ד	מרפ. זיז	משוקלל	מרפ. גג	קומה - 2.2% לקומה	תכנון \ שוליות	סה"כ	שטח ז"ב משוקלל ומתואם	סה"כ שווי לפי שווי בסיס התחלתי 4,400 ₪/מ"ר
			95	9.641	12							
			1.0	1.0	0.4		0.4					
1	8	107.50	760.0	77.13	96	875.33	0	1.0000	1.000	1.000	875.33	₪ 3,852,322
2	8	107.50	760.0	77.13	96	875.33	0	1.022	1.000	1.022	894.79	₪ 3,937,073
3	8	107.50	760.0	77.13	96	875.33	0	1.044	1.000	1.044	914.05	₪ 4,021,824
4	8	107.50	760.0	77.13	96	875.33	0	1.066	1.000	1.066	933.31	₪ 4,106,575
5	8	107.50	760.0	77.13	96	875.33	0	1.088	1.000	1.088	952.57	₪ 4,191,326
6	8	107.50	760.0	77.13	96	875.33	0	1.11	1.000	1.110	971.84	₪ 4,276,077
7	8	107.50	760.0	77.13	96	875.33	0	1.132	1.000	1.132	991.10	₪ 4,360,828
8	8	107.50	760.0	77.13	96	875.33	0	1.154	1.000	1.154	1,010.36	₪ 4,445,579
9	8	107.50	760.0	77.13	96	875.33	0	1.176	1.000	1.176	1,029.62	₪ 4,530,330
10	8	107.50	760.0	77.13	96	875.33	0	1.198	1.000	1.198	1,048.88	₪ 4,615,081
11	8	107.50	760.0	77.13	96	875.33	0	1.22	1.000	1.220	1,068.14	₪ 4,699,832
12	8	107.50	760.0	77.13	96	875.33	0	1.242	1.000	1.242	1,087.41	₪ 4,784,584
13	8	107.50	760.0	77.13	96	875.33	0	1.264	1.000	1.264	1,106.67	₪ 4,869,335
14	8	107.50	760.0	77.13	96	875.33	0	1.286	1.000	1.286	1,125.93	₪ 4,954,086
15	8	107.50	760.0	77.13	96	875.33	0	1.308	1.000	1.308	1,145.19	₪ 5,038,837
16	8	107.50	760.0	77.13	96	875.33	0	1.33	1.000	1.330	1,164.45	₪ 5,123,588
17	8	107.50	760.0	77.13	96	875.33	0	1.352	1.000	1.352	1,183.71	₪ 5,208,339
18	8	107.50	760.0	77.13	96	875.33	0	1.374	1.000	1.374	1,202.98	₪ 5,239,090
19	8	107.50	760.0	77.13	96	875.33	0	1.396	1.000	1.396	1,222.24	₪ 5,377,841
20	8	107.50	760.0	77.13	96	875.33	0	1.418	1.000	1.418	1,241.50	₪ 5,462,592
21	8	107.50	760.0	77.13	96	875.33	0	1.44	1.000	1.440	1,260.76	₪ 5,547,343
22	8	107.50	760.0	77.13	96	875.33	0	1.462	1.000	1.462	1,280.02	₪ 5,632,094
23	8	107.50	760.0	77.13	96	875.33	0	1.484	1.000	1.484	1,299.28	₪ 5,716,845
24	4	107.50	380.0	38.56	48	609.76	430	1.506	1.000	1.506	918.30	₪ 4,040,539
סך ז"ב - גולמי												₪ 114,090,361
מטלה ציבורית												- ₪ 867,643
סיכום	188	107.50	17,860	1,813	2,256	20,742	430				25,928.6	₪ 113,222,718
הפחתה בגין אי זמינות תכנונית - ע"י נוסחת הזמינות (2 שנים עד לאישור תכנית או"ח, בריבית 5% לשנה)												0.82988
שווי שימוש ב- 43 דירות קיימות לתקופה של 2 שנים, היוון לפי : 2,000 ₪ / חודש, 24 חודש, ריבית 5% לשנה												₪ 1,960,275
סך שווי מצב קודם												**₪ 95,921,037**

16.2.7. **אופן בחינת שווי המצב החדש**

שמאי המשיבה מביא בחשבון לצורך בחינת שווי המצב החדש את הזכויות המוקנות במסגרת תכנית בי/1/517/מק שבנדון, המיוחסות למגרש 101 מושא ההכרעה, כדלקמן :

שטח עיקרי דירתי

שטח המשיבה מביא בחשבון שטח עיקרי בהיקף של 17,860 מ"ר בהתאם לטבלת הזכויות בתכנית.

שטחי ממ"דים

בהתאם להוראות התכנית, תותר הקמת 224 יח"ד במגרש 101 מושא ההכרעה.

לעמדת שמאי המשיבה, סך דירות הבעלים שהוקצו במגרש 101 הינן 43 דירות[139], דהיינו יתרת הדירות המיוחסות ליזם הינן בהיקף של 181 יח״ד.

לשיטתו, כמפורט בהרחבה בסעיף 14.2.1 להכרעה, יש להחיל פטור מהיטל השבחה ביחס לממ״דים המיוחסים לדירות הבעלים, ואילו ביחס ליתרת הממ״דים המשויכים לדירות היזם סבור כי יש לחייב בגינן בהיטל השבחה.

לאור זאת, בוחן שמאי המשיבה את שטחי הממ״דים בגינם יש לחייב בהיטל השבחה כנגזרת של יחס דירות היזם מתוך סך הדירות הכולל, קרי בשיעור של כ-80.80% (181/224 יח״ד), זאת ביחס לשטח ממ״ד ממוצע בהיקף של 12.5 מ״ר, ומשכך נקבע שטח ממ״ד ליח״ד בהיקף של 10.10 מ״ר, ובהתאמה לסך דירות המגורים המיוחסות במגרש 101 בהיקף של 224 יח״ד, נקבע השטח הכולל לממ״דים בגינם יש להחיל חיוב בהיטל השבחה בסך כ-2,263 מ״ר.

<u>מרפסת זיז</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון שטח מרפסות זיז בהיקף של 2,263 מ״ר.

<u>מרפסת גג</u>

חישוב שטח מרפסת הגג מהווה נגזרת של שטחה העיקרי ושטחי הממ״דים של קומה 26 ביחס לקומה 27, זאת ביחס ל-2 בנייני המגורים שהוקצו במגרש 101, כך שפערי תכסיות אלה יוצרות את מרפסת הגג בהיקף של 369 מ״ר.

<u>מקדם התאמה לקומה</u>

שמאי המשיבה נוקט במקדם התאמה לכל עלייה בקומה ביחס לקומה מתחתיה בשיעור של 2.2% לקומה, באופן חישוב לינארי.

<u>מקדם התאמה לתכנון/שוליות</u>

לעמדת שמאי המשיבה, שטח יח״ד ממוצעת במצב הקודם (תכנית בי/517) הינו 107.5 מ״ר, זאת ביחס לשטח יח״ד ממוצעת במצב החדש במסגרת התכנית דנן בהיקף של 92.23 מ״ר, ומשכך נוקטים שמאי המבקשת במקדם התאמה לשוליות/תכנון ביחס לשטח המשוקלל בשיעור של 1.0144[140].

16.2.8. **<u>דחייה למימוש הזכויות במצב החדש</u>**

בשומתו המקורית נוקט שמאי המשיבה בדחייה לפרק זמן של שנתיים בגין מציאת מיקום חלופי לגני הילדים, ברם במסמך התגובה לשומה אחרת, טוען שמאי המשיבה כי הפתרון המיטבי למציאת מיקום חלופי לגני הילדים הינו העברתם מחלקה 109 למיקום זמני במבנים יבילים שיוצבו במגרשים 301 ו-302 הכלולים בתכנית שבנדון, והעמדת ערבות בנקאית לטובת העירייה בגובה סך עלות בנית גני הילדים הקבועים החדשים, עד למסירתם לעירייה.

[139] ר׳ סעיף 12.3.1, בדבר פירוט דירות המגורים הקיימות במצב קודם לתכנית בי/517.

[140] שטח דירה ממוצעת לפי תכנית בי/517 - 107.5 מ״ר, שטח דירה ממוצעת לפי התכנית הנדונה - 92.23 מ״ר, כלומר ההפרש בין שטחי הדירות בין מצבי התכנון הינו 15.27 מ״ר. ביחס להפרש בין שטחי הדירות הובא בחשבון מקדם 0.9.

לשיטתו, בהתאם לפתרון הנ"ל, משך הדחיה עד לבניה הינו משך הזמן הנדרש להצבת המבנים היבילים במגרשים 301 ו-302, המסתכם בכ-3 חודשים לכל היותר ונכלל במשך הזמן הנדרש להגשה ואישור של בקשה להיתר בניה.

לאור זאת, טוען שמאי המשיבה כי כ-3 חודשים לכל היותר לאחר אישור תכנית בי/1/517, ניתן להעביר את גני הילדים למיקום חלופי זמני, להעמיד ערבות בנקאית לטובת העירייה, להרוס את המבנים בחלקה 109 ולקבל היתר בניה עבור בניין מס' 1, ולאחר מכן להרוס את בנייני המגורים הקיימים ולקבל היתרי בניה בגין יתר בנייני המגורים החדשים.

לעמדתו, יוצא אפוא כי בהתאם לפתרון דנן, לא קיימת דחיה בגורם הזמן עקב התנאי למציאת מיקום חלופי לגני הילדים והוצאת היתרי בניה למגורים.

16.2.9. **<u>שווי בשימוש בהתייחס לדירות המגורים הקיימות המשויכות למגרש 101 מושא ההכרעה</u>**

במסגרת שומתו המקורית, סבר שמאי המשיבה כי לצורך בחינת שווי המגרש מושא ההכרעה במצב החדש, יש להביא בחשבון שווי בשימוש בהתייחס ל-43 יח"ד הקיימות המיוחסות לבעלים אשר הקצאתם ניתנה במגרש דנן, זאת בכפוף למשך הדחייה להכנת תכנית איחוד וחלוקה במתחם, קרי 2 שנים (ר' פירוט בהרחבה במצב הקודם).

יחד עם זאת, כמפורט בסעיף 16.2.8 (ר' דחיה למימוש הזכויות במצב החדש), במסגרת מסמך תגובה לשומה אחרת, טוען שמאי המשיבה כי לא קיימת דחיה בגורם הזמן עקב התנאי למציאת מיקום חלופי לגני הילדים והוצאת היתרי בניה למגורים, וכפועל יוצא אין צורך במתן תוספת שווי בשימוש בגין דירות הבעלים.

16.2.10.**<u>תחשיב שווי מצב חדש</u>**

קומה	כמות יח"ד ב-2 בניינים	שטח דירתי ממוצע	זכויות בניה (מ"ר)					מקדמי התאמה			שטח ז"ב משוקלל ומתואם	סה"כ שווי לפי שווי בסיס התחלתי 4,400 ₪/מ"ר
			עיקרי	ממ"ד	מרפ. זיז	מרפ. גג	משוקלל	קומה - 2.2% לקומה	תכנון \ שוליות	סה"כ		
			79.732	10.10	10.10							
			1.0	1.0	0.4	0.4						
1	10	92.23	797.32	101.00	101.00	0	938.73	1.000	1.0144	1.0144	952.25	₪ 4,189,910
2	10	92.23	797.32	101.00	101.00	0	938.73	1.022	1.0144	1.0367	973.20	₪ 4,282,088
3	10	92.23	797.32	101.00	101.00	0	938.73	1.044	1.0144	1.0590	994.15	₪ 4,374,266
4	10	92.23	797.32	101.00	101.00	0	938.73	1.066	1.0144	1.0814	1,015.10	₪ 4,466,444
5	10	92.23	797.32	101.00	101.00	0	938.73	1.088	1.0144	1.1037	1,036.05	₪ 4,558,622
6	10	92.23	797.32	101.00	101.00	0	938.73	1.110	1.0144	1.1260	1,057.00	₪ 4,650,800
7	8	92.23	637.86	80.80	80.80	0	750.98	1.132	1.0144	1.1483	862.36	₪ 3,794,382
8	8	92.23	637.86	80.80	80.80	0	750.98	1.154	1.0144	1.1706	879.12	₪ 3,868,125
9	8	92.23	637.86	80.80	80.80	0	750.98	1.176	1.0144	1.1929	895.88	₪ 3,941,867
10	8	92.23	637.86	80.80	80.80	0	750.98	1.198	1.0144	1.2153	912.64	₪ 4,015,609
11	8	92.23	637.86	80.80	80.80	0	750.98	1.220	1.0144	1.2376	929.40	₪ 4,089,352
12	8	92.23	637.86	80.80	80.80	0	750.98	1.242	1.0144	1.2599	946.16	₪ 4,163,094
13	8	92.23	637.86	80.80	80.80	0	750.98	1.264	1.0144	1.2822	962.92	₪ 4,236,837
14	8	92.23	637.86	80.80	80.80	0	750.98	1.286	1.0144	1.3045	979.68	₪ 4,310,579
15	8	92.23	637.86	80.80	80.80	0	750.98	1.308	1.0144	1.3268	996.44	₪ 4,384,321
16	8	92.23	637.86	80.80	80.80	0	750.98	1.330	1.0144	1.3492	1,013.20	₪ 4,458,064
17	8	92.23	637.86	80.80	80.80	0	750.98	1.352	1.0144	1.3715	1,029.96	₪ 4,531,806

18	8	92.23	637.86	80.80	80.80	0	750.98	1.374	1.0144	1.3938	1,046.72	₪ 4,605,549
19	8	92.23	637.86	80.80	80.80	0	750.98	1.396	1.0144	1.4161	1,063.48	₪ 4,679,291
20	8	92.23	637.86	80.80	80.80	0	750.98	1.418	1.0144	1.4384	1,080.23	₪ 4,753,033
21	8	92.23	637.86	80.80	80.80	0	750.98	1.440	1.0144	1.4607	1,096.99	₪ 4,826,776
22	8	92.23	637.86	80.80	80.80	0	750.98	1.462	1.0144	1.4831	1,113.75	₪ 4,900,518
23	8	92.23	637.86	80.80	80.80	0	750.98	1.484	1.0144	1.5054	1,130.51	₪ 4,974,261
24	8	92.23	637.86	80.80	80.80	0	750.98	1.506	1.0144	1.5277	1,147.27	₪ 5,048,003
25	8	92.23	637.86	80.80	80.80	0	750.98	1.528	1.0144	1.5500	1,164.03	₪ 5,121,746
26	8	92.23	637.86	80.80	80.80	0	750.98	1.550	1.0144	1.5723	1,180.79	₪ 5,195,488
27	4	92.23	318.93	40.40	40.40	369	523.06	1.572	1.0144	1.5946	834.10	₪ 3,670,043
סך ז"ב - גולמי												₪ 120,090,872
מטלה ציבורית												- ₪ 867,643
סיכום	224	92.23	17,860	2,263	2,263	369	21,175				27,293.4	₪ 119,223,230
הפחתה בגין מגבלת "שלב 1" - דחייה עד מציאת פתרון לשימושים הציבוריים בחלקה 109 - 2 שנים, 5% ריבית												0.90703
שווי שימוש ב-43 דירות קיימות לתקופה של 2 שנים, היוון לפי: 2,000 ₪/חודש, 24 חודשים, ריבית 5% לשנה												₪ 1,960,275
סך שווי מצב חדש												**₪ 110,099,259**[141]

תחשיב ההשבחה

שווי מצב קודם	₪ 95,921,275
שווי מצב חדש	₪ 110,099,259
ההשבחה	**₪ 14,178,222**[142]

16.2.11. **להלן עמדתו ותגובתו של שמאי המשיבה ביחס ל-2 מצבי התכנון:**

16.2.11.1. **ערכי שווי (נכון ל-2 מצבי התכנון)**

- תיקון לחישוב שווי מ"ר בנוי בשומת שמאי המבקשת

שמאי המשיבה מציג תחשיב מתוקן (לגישתו) לתחשיב שווי מ"ר בנוי המיוחס למדרגת ההשבחה דנן בשומת שמאי המבקשת, בהתייחס לתיקונים נדרשים (מפורט בהרחבה בפרק תגובותיו לתכנית בי/517), קרי מקדם התאמה למיקום (10%), התאמה בין שטח דירתי לרישוי לבין שטח חוק מכר (10.15%), וכן התאמה לקומה (0.65%), כך שווי מ"ר בנוי נאמד ע"ס 21,400 ₪.

לאור זאת, גורס שמאי המשיבה כי אומדן שווי מ"ר בנוי בשומת שמאי המבקשת ע"ס 17,600 ₪ מבוסס על ערכים שאינם מדויקים.

- סבירות אומדן שווי מ"ר בנוי בשומת שמאי המבקשת

לשיטת שמאי המשיבה, אופן ניתוח ערכי השווי בשומת שמאי המבקשת הינו שגוי, וכתוצאה מכך מתקבלת מסקנת שווי בלתי הגיונית, שכן שמאי המבקשת אומדים שווי מ"ר בנוי לשנת

[141] כמפורט לעיל, במסגרת מסמך תגובה מיום 24.06.2021 שמאי המשיבה אינו נוקט במתן דחיה וכפועל יוצא בתוספת שווי בשימוש למשך תקופת הדחיה, בהתאם לכך קובע את שווי המצב החדש ע"ס 119,223,230 ₪.

[142] ההשבחה לגישת שמאי המשיבה בהתאם למסמך תגובה מיום 24.06.2021 הינה בסך 23,302,192 ₪.

2017 (המועד הקובע לתכנית דנן) בשווי נמוך מזה שקבעו ביחס למועד הקובע לתכנית בי/517, שהינו 2 שנים קודם לכן.

לגישתו, התוצאה הבלתי הגיונית נובעת לאור מקדם הקומה השגוי שהונח על ידם בשיעור 1%, כאשר במידה והיו נוקטים במקדם הקומה הנכון, קרי 0.65% לקומה, אזי הייתה מתקבלת תוצאה הגיונית לפיה שווי הבסיס בשנת 2017 גבוה משווי הבסיס בשנת 2015.

- <u>ערכי שווי במצב חדש</u>

התאמת זמן: לעמדת שמאי המשיבה, אומדן שווי מ"ר מבונה שנקבע בשומת שמאי המבקשת אינו סביר וחסר הגיון, שכן בהתאם לערכי השווי שפירטו ביחס למדרגת השבחה לתכנית בי/517 המיוחס למועד קובע 02.10.2015 בהשוואה לערכי השווי שפירטו למדרגת ההשבחה בגין התכנית דנן המיוחסת למועד קובע 27.09.2017, הרי שעולה כי ישנה מגמה של ירידת מחירים ואין זה סביר.

לשיטת שמאי המשיבה, בהתאם לנתוני הלמ"ס ביחס למחירי דירות במחוז ת"א, עולה כי בין רבעון 4/2015 לרבעון 3/2017 חלה עליית מחירים בשיעור של 13.17%.

<u>דחייה עד למימוש זכויות במצב חדש</u>

בתגובה לטענת שמאי המבקשת לכך שפרק הדחיה הכולל מהמועד הקובע לתכנית הנדונה ועד קבלת דירות התמורה נאמד ב-9 שנים, טוען שמאי המשיבה כי אף אם נבחן את פרק הדחייה הצפוי בהתאם לגישת שמאי המבקשת, קרי בהתאם למציאות בפועל, הרי שהטענה איננה הגיונית, שכן המועד הקובע לתכנית דנן הינו 27.09.2017, כלומר תוספת דחייה לפרק זמן של 9 שנים משקפת מועד מסירת דירות התמורה לבעלים לתאריך 27.09.2026, זאת בהשוואה למועד המקסימאלי הצפוי להוצאת היתרי בניה למגורים בנכס הנדון שהינו עד סוף שנת 2021 בתוספת תקופת הקמה של 3 שנים, דהיינו המועד הצפוי למסירת דירות התמורה לבעלים הינו עד סוף שנת 2024. לאור האמור, גורס שמאי המשיבה שניכר כי המסקנה המתקבלת אף אם ננקוט בגישת שמאי המבקשת הינה שגויה.

לשיטת שמאי המשיבה, בהתאם לגישה בה נקטו שמאי המבקשת, ניכר כי ההשבחה מאישור תכנית בי/1/517 הינה בעקבות קיצור לוח הזמנים לקבלת דירות התמורה ב-2 שנים, דהיינו ההשבחה מהווה תוספת שווי של דירות התמורה בגין קיצור זמן של 2 שנים, זאת בשונה מאופן חישוב ההשבחה בשומת שמאי המבקשת.

<u>מהות ההשבחה</u>

באשר לטענת שמאי המבקשת לכך שתכנית <u>בי/1/517</u> שבנדון לא יצרה השבחה לדירות התמורה לבעלים, זולת יצירת זמינות תכנונית, טוען שמאי המשיבה כי טענה אינה נכונה בבסיסה, זאת מאחר ובחינת ההשבחה צריכה להתקיים ביחס לשווי האובייקטיבי המצרפי של 2 מגרשי המגורים ולא ביחס לשווי הסובייקטיבי של דירות התמורה לבעלים.

לשיטת שמאי המשיבה, בהתייחס לשווי המצרפי של מגרשי המגורים, עולה כי במצב החדש נוספו 2 קומות מגורים לכל בניין באופן שנוצרו 2 השפעות משביחות במצב החדש המשפרים את

גמישות התכנון ומאפשרים תכנון של כמות גדולה יותר של דירות פנטהאוז הכוללות מרפסות גדולות.

בתגובה לטענת שמאי המבקשת לכך שבעקבות אישור תכנית בי/1/517 חלה הרעה בגין צפיפות יח"ד בקומה באופן הפוגע בשווי דירות התמורה, הואיל ובמצב החדש במסגרת התכנית הנדונה הותרה הקמת 6 יח"ד בקומה זאת ביחס ל-5 יח"ד בקומה במצב הקודם מתכנית בי/517, גורס שמאי המשיבה כי טענה זו איננה נכונה, שכן בהתאם להוראות הבינוי בתכנית בי/1/517, עולה כי חלה השבחה ב-2 פרמטרים ביחס לתכנית בי/517, כדלקמן:

- הצפיפות הקומתית הממוצעת יורדת מ-3.48 יח"ד לקומה בתכנית בי/517 ל-3.24 יח"ד לקומה בתכנית בי/1/517.
- הקומה הממוצעת בתכנית בי/1/517 (קומה 15) גבוהה ב-1 קומה יחסית לקומה הממוצעת בתכנית בי/517 (קומה 14).

שמאי המשיבה מציג תימוכין לעמדתו, כדלקמן:

תכנית	סך כמות יח"ד	סך כמות בנינים במגרש	מספר קומות מגורים בבנין	סה"כ מספר קומות מגורים	כמות יח"ד לקומה- בממוצע	קומת מגורים ממוצעת (חציונית)
בי/517	470	5	27	135	3.48	14
בי/1/517	470	5	29	145	3.24	15

<u>ניכוי רכיב הממ"דים המיוחסים ל-104 דירות התמורה</u>

לעמדת שמאי המשיבה, שווי הנכס במצב החדש בהתאם לתכנית בי/1/517 הינו שווי מגרשי התמורה כריקים, זאת מכיוון שהמבנים הקיימים אינם תורמים לשווי.

בהתאם לכך, גורס כי ככל ושמאי המבקשת סבורים שיש להחיל פטור מהיטל השבחה בגין הממ"דים המיוחסים לבעלי הדירות הקיימות יש לנכות את תרומתם תוך ייחוס שווים כנגזרת של שווי מרכיב הקרקע ולא בהתאם לשווי הבנוי המוגמר שלהם, זאת בשונה מאופן זיכוי רכיב הממ"דים בשומתם.

שמאי המשיבה מציג תחשיב לבחינת פערי ההשבחה שנוצרו לגישתו לאור הטעות בשיטה בה נקטו שמאי המבקשת, בהתאם לתחשיב שערך עולה כי שווי מרכיב זכויות הבניה לממ"דים בדירות הבעלים הינו 7,150,000 ₪[143], זאת ביחס לשווי הבנוי של רכיב הממ"דים בסך 24,050,000 ₪[144], כך שמסקנתו היא כי הטעות בשיטת שמאי המבקשת גרמה להפחתה שגויה של שווי דירות התמורה במצב החדש בסך 16,900,000 ₪.

<u>שווי בשימוש ביחס ל-104 דירות המגורים הקיימות</u>

כמפורט בהרחבה בסעיף 15.2.7.7, שמאי המשיבה סבור כי בשומת שמאי המבקשת קיימת שגיאה משמעותית, שכן אינם הביאו בחשבון שווי בשימוש בגין 104 דירות המגורים הקיימות עד להריסת המבנים הקיימים ופינוי הבעלים מהדירות.

<u>סבירות ההשבחה בהתאם לטבלת האיזון המצורפת לתכנית בי/1/517</u>

[143] שטחי ממ"דים - 1,300 מ"ר X שווי מ"ר מבונה 5,500 ₪/מ"ר.
[144] שטחי ממ"דים - 1,300 מ"ר X שווי מ"ר בנוי 18,500 ₪/מ"ר.

שמאי המשיבה מציג השוואה בין אומדן ההשבחה שנקבע בטבלת האיזון המצורפת לתכנית בי/1/517/מק (ע"י השמאי דן אורמן אשר לטענת שמאי המשיבה ייצג את המבקשת בעבר) לבין אומדני ההשבחה בשומתו ובשומת שמאי המבקשת לצורך בחינת סבירות הערכים, כדלקמן:

תכנית	מצב תכנוני	שווי מוערך		
		טבלת איזון של תב"ע בי/1/517	שומת הועדה	שומת המבקש
בי/517	מצב קודם	₪ 221,574,638	₪ 239,573,408	₪ 115,910,000
בי/1/517	מצב חדש	₪ 258,713,687	₪ 258,978,778	₪ 129,450,000
<u>השבחה</u>		<u>₪ 37,139,049</u>	<u>₪ 19,405,370</u>	<u>₪ 13,860,000</u>
תאריך קובע להערכה		19/10/2015	27/09/2017	27/09/2017

לגישת שמאי המשיבה, בהתאם לטבלה המפורטת לעיל, ניכר כי אומדן ההשבחה ביחס לתכנית דנן כפי שנקבע בשומת ההקצאה דומה לזו בשומתו, ואילו ביחס לשומת שמאי המבקשת משקפת פערים בלתי הגיוניים.

לעמדת שמאי המשיבה, טבלת האיזון מהווה מסמך סטטוטורי מחייב אשר אושר ע"י הועדה המחוזית ולכן היא בעלת מעמד אובייקטיבי, זאת בשונה משומה נגדית מטעם שמאי המבקשת המהווה מסמך סובייקטיבי, שנערך על מנת לשרת את אינטרס לגיטימי של המבקשת להפחתה מרבית של היטל ההשבחה ולכן התוקף שלו נמוך.

לשיטתו, טבלת האיזון שנערכה במסגרת תכנית בי/1/517 שבנדון, מוכיחה כי אומדני השווי וההשבחות שנקבעו בשומות הוועדה הינם נכונים ואף שמרניים וזהירים, בעוד הערכים שנקבעו בשומת שמאי המבקשת, אינם נכונים ורחוקים פער אינסופי מהאומדנים הנכונים.

<u>סבירות שווי מ"ר מבונה</u>

לשם הצגת תימוכין לסבירות שווי מ"ר מבונה בשומתו, מפנה שמאי המשיבה לשומה מכרעת של השמאי יגאל יוסף ברח' הרב מימון 26 למועד קובע 17.03.2018, בה נקבע שווי מ"ר מבונה ע"ס 6,000 ₪/מ"ר.

לגישת שמאי המשיבה, המגרש מרח' הרב מימון הינו בר השוואה באופן משמעותי יותר מהשומה המכרעת שהוצגה ע"י שמאי המבקשת מרח' האורגים 27 (שמאי מכריע אייל יצחקי), הואיל ומיקום המגרש רלוונטי יותר להשוואה.

לעמדת שמאי המשיבה, בהתאם לתכנית בי/508 החלה בנכס נשוא השומה המכרעת לעיל, עולה כי במגרש נקבע עירוב שימושים למסחר ותעסוקה בשיעור 40% מסך הזכויות העיקריות ובנוסף מטלה ציבורית המחייבת הקמת חניון ציבורי תת"ק בקיבולת של 114 מקומות חניה.

לשיטתו, בהתאם לנתוני הלמ"ס, בין המועד הקובע לשומה המכרעת לעיל למועד הקובע למדרגת ההשבחה דנן, יש לנקוט במקדם התאמה לזמן בשיעור של 4%.

לדידו, ביחס לשווי מ"ר מבונה שנקבע בשומה המכרעת דנן ע"ס 6,000 ₪/מ"ר יש לנקוט במקדם התאמה לעירוב שימושים בשיעור 6%, ומקדם התאמה לזמן כאמור בשיעור 4%, כך ששווי מ"ר מבונה נאמד ע"ס 6,610 ₪/מ"ר.

לאור זאת, סבור שמאי המשיבה כי שווי מ"ר מבונה שנקבע בשומתו ע"ס 5,500 ₪, משקף שווי מוטה מאוד כלפי מטה.

- בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי הנכס נשוא השומה המכרעת הנ"ל ממוקם בשכונת רמת הנשיא העדיפה על שכונת רמת יוסף מושא ההליך, כתימוכין לעמדתם מפנים לשונות בין ערכי השווי והמדד החברתי כלכלי המוצג באתר מדלן, בתגובה טוען שמאי המשיבה כי אין בכך בכדי להעיד על נכונות הטענה, היות ואתר מדלן אינו מדד מוסמך מבחינה מחקרית סטטיסטית, מאחר ואין מדובר בלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או גוף מחקרי מוסדי אחר, אלא בגורם עסקי. לשיטתו, מדד אתר מדלן מתייחס לממוצע של כל שכונת רמת יוסף, כאשר החלק המזרחי של השכונה הצמוד לנתיבי איילון נחות יחסית לחלק המערבי של השכונה בתחומו ממוקם הנכס מושא ההכרעה. לדידו, החלק המערבי בו מצוי המקרקעין מושא ההחלטה הינו המיקום הטוב והגבוה ביותר בשכונה, ובצמוד לאזור מגורים בבניה נמוכה ודלילה הכולל אוכלוסייה ברמה סוציואקונומית הגבוהה ביותר בשכונה. לאור זאת, סבור שמאי המשיבה כי התבססות על המדד דלעיל יוצרת עיוות למציאות וגורמת להטיה כלפי מטה.

  יתר על כן, טוען שמאי המשיבה כי שמאי המבקשת מתבססים על אתר מדלן באופן סלקטיבי ומציגים רק נתונים המשרתים את האינטרס שלהן. לראייתו, שמאי המבקשת מציגים את המדד החברתי כלכלי של השכונה, ברם מתעלמים ממדד חשוב נוסף, שהינו דירוג בתי ספר בשכונה המשקף דירוג גבוה מהממוצע (5.8/10). לגישתו, המדד הנ"ל הינו קריטי עבור כל רוכש דירה ואינו פחות חשוב מהמדד החברתי כלכלי.

<u>שומה מכרעת - רח' האורגים 27</u>

- מיקום: בתגובה לעמדת שמאי המבקשת לכך שערכי השווי שנקבעו על ידם המבוססים על שומה מכרעת של השמאי אייל יצחקי מיום 18.02.2019 שנערכה ברח' האורגים 27, מצויים במיקום עדיף ביחס למקרקעין מושא ההכרעה, טוען שמאי המשיבה כי מדובר בטענה סתמית היות ולא נעשה ניסיון להנמקה. לגופו של עניין, שוטח שמאי המשיבה טענות שונות לחוסר נכונותה, לרבות מיקום המגרש נשוא ההשוואה בתחום אזור התעשיה של העיר הכולל לטענתו שימושי תעשיה רבים. לראייתו, המגרש הנ"ל גובל מכל עבריו בשימושי תעשיה ומלאכה, וכן בשכונת מגורים ישנה וירודה המוגדרת "שכונת שיקום". לגישתו, בהשוואה למקרקעין מושא ההכרעה הממוקם בשכונת מגורים, במיקום הגבוה בעיר, המאופיין בנוף פתוח למרחקים רבים לכל הכיוונים.

  סיכומו של דבר, סבור שמאי המשיבה כי מיקום המתחם דנן עדיף בהרבה ביחס למיקום המגרש ברח' האורגים 27, באופן המחייב התאמת מיקום בשיעור של 15%.

- ממוצע עסקות ההשוואה: שמאי המשיבה מציין כי בשומה המכרעת לעיל, נקבע בטעות שווי מ"ר מבונה ע"ס 5,200 ₪, בעוד בחינת הממוצע המשוקלל של מקורות ההשוואה שהוצגו בשומה המכרעת מעלה שווי מ"ר מבונה ע"ס 5,290 ₪/מ"ר.

  לטענת שמאי המשיבה, ניתוח עסקות המכר ממגרשי המגורים בשכונת דרום חדש שהציג השמאי המכריע אייל יצחקי מיוחסות לקבוצת רכישה נערכו באופן שגוי שכן ניתנה הפחתה ביחס לעסקות אלה, זאת מכיוון שעסקות המכר הנ"ל נערכו לאחר תיקון מס' 69 לחוק מיסוי מקרקעין (משנת 2011), באופן ששונו כללי המיסוי של קבוצת רכישה, והקטין מאוד את כדאיות עסקאות רכישת קרקע ע"י קבוצות רכישה.

לגישת שמאי המשיבה, יש לערוך התאמות שונות בין המגרשים מושא ההכרעה לבין הנכס נשוא השומה המכרעת של השמאי אייל יצחקי ברח' האורגים 27, כדלקמן:

- התאמה לעירוב שימושים: לשיטת שמאי המשיבה, מאחר והמגרש ברח' האורגים 27 מיועד לשימושים מעורבים של תעסוקה ומסחר (50%) ומגורים (50%), זאת ביחס לנכס הנדון המיועד למגורים בלבד, הרי שיש ליתן התאמה בשיעור מינימאלי של 6%.
- מי תהום: לעמדת שמאי המשיבה, המגרש ברח' האורגים 27 סובל מבעיית מי תהום ומחויב ב-6 קומות תת"ק, זאת בהשוואה לנכס הנדון שאינו סובל מבעיית מי תיהום ומחויב בהקמת 4-3 קומות תת"ק, כמוכח מהבקשות להיתר שהוגשו בתחומו. לאור זאת, טוען שמאי המשיבה כי יש ליתן התאמה בשיעור מינימאלי של 2%.
- עלות עודפת לחניה: לטענת שמאי המשיבה, בשל החיסרון הנובע משטחו הקטן של המגרש ברח' האורגים 27, עולה צורך בהקמת 6 קומות מרתף להסדרת 122 מקומות חניה, כך שבשל החיסרון האמור נוצר שטח מקום חניה בהיקף של 68 מ"ר בממוצע, זאת ביחס לנכס הנדון בו מקום חניה ממוצע הינו 36 מ"ר, דהיינו בהשוואה למגרשים מושא ההכרעה, קיים שטח עודף במגרש ברח' האורגים בהיקף של 32 מ"ר למקום חניה תת"ק.

  לדידו, בהתחשב בכמות החניות הנדרשות (122 חניות), בשטח העודף (32 מ"ר/מקום חניה) ועלות הקמה למ"ר ע"ס 2,500 ₪/מ"ר, אזי העלות העודפת במגרש ברח' האורגים מסתכמת בסך 9,760,000 ₪, ובהתאמה לזכויות הבניה שהיקפם 8,048 מ"ר, נאמדת העלות העודפת למ"ר זכויות בניה משוקלל ביחס למגרשים הנדונים ע"ס 1,210 ₪/מ"ר.
- התאמת זמן: לגישת שמאי המשיבה, בהתאם לנתוני הלמ"ס למחירי דירות במחוז ת"א, לא הייתה עליית מחירי דירות בתקופה שבין הרבעון השלישי של שנת 2017 (משקף מועד קובע לתכנית בי/517/1) לבין הרבעון השני של שנת 2018 (משקף את המועד הקובע בשומת אייל יצחקי - 11.06.2018), ואף חלה ירידת מחירים בשיעור של 3.9% בתקופה זו.

לגישת שמאי המשיבה, יישום ההתאמות דנן, מעלה שווי מ"ר מבונה משוקלל במגרשים מושא ההכרעה ע"ס 6,930 ₪/מ"ר, הגבוה בכ-26% מאומדן השווי שנקבע שומתו (5,500 ₪/מ"ר), באופן אשר יש בו בכדי להעיד ששווי מ"ר מבונה שקבע הינו מוטה מאוד כלפי מטה.

16.2.11.2. **<u>תגובה לתחשיב מתוקן שהציגו שמאי המבקשת על בסיס גישת שומת המשיבה</u>**

<u>תגובה לתחשיב המתוקן **(ביחס לשווי מצב קודם)**</u>

בתגובה לנספח המצורף לשומת שמאי המבקשת כתיקון תחשיב שמאי המשיבה, מציג שמאי המשיבה תיקון לתחשיב הנ"ל, בהתחשב בפרמטרים שונים אשר לעמדתו יש ליישם, כדלקמן[145]:

- עלות הקמת השטחים הציבוריים:

  לגישתו עלות זו ברמת גימור מלא בסטנדרט רגיל מסתכמת בסך 1,117,136 ₪ (ביחס ל-1,519,000 ₪ לעמדת שמאי המבקשת).

[145] להלן יפורט התחשיב הנוגע למגרש 101 מושא ההכרעה.

- תקופת דחייה למימוש הזכויות:

לשיטת שמאי המשיבה, אף אם נבחן את משך הדחיה לגישת שמאי המבקשת המבוסס על הדחיה בפועל, יוצא אפוא כי אין כל מניעה מצד היזם להוציא כיום היתר בניה בכפוף לתשלום היטל השבחה. לאור זאת, טוען שמאי המשיבה כי הצפי המירבי להוצאת היתר בניה לפרויקט הנדון הינו עד סוף חודש יולי 2021, המשקף דחיה ביחס למועד הקובע של 5.833 שנים (ביחס לשמאי המבקשת למשך 6.5 שנים).

- שיעור ריבית להיוון:

לעמדת שמאי המשיבה, שיעור הריבית הינו 5% לשנה (לעומת 6% בשומת שמאי המבקשת), זאת בהתחשב בעובדה שסביבת הריבית נמוכה כבר תקופה ארוכה ולראיה ריבית הפריים ב-10/2015 וריבית הפריים כיום (מועד כתיבת מסמך התגובה - 20.06.2021) נאמדת בשיעור של 1.6%, זאת בהתחשב בכך ששיעור היוון מיוחס למרכיב הקרקע אשר אינו כולל מרכיבים של פחת וניהול.

- שווי בשימוש ביחס ל-43 דירות המגורים הקיימות:

שמאי המשיבה מציג תחשיב לבחינת שווי בשימוש עבור יח"ד הקיימות המיוחסות למגרש 101 מושא ההכרעה, תוך תיקונים הכרחיים לטענתו (לרבות גובה שכ"ד וריבית שנתית - ר' פרק תגובות המשיבה, סע' 15.2.7.7), כלהלן:

מרכיב בתחשיב	תחשיב מקורי	תחשיב מתוקן	הפרשים
סיכום ביניים לשווי מצב חדש	78,584,542 ₪	78,584,542 ₪	0 ₪
מקדם דחיה למימוש הזכויות	0.68472 *	0.68472 *	0.00000 *
שווי שימוש ב- 43 דירות קיימות	-3 ₪,423,293	7,987,169 ₪	11,410,462 ₪
סך שווי מצב חדש	50,384,974 ₪	61,795,435 ₪	11,410,462 ₪

לשיטתו, בהתאם לטבלה עולה כי תוספת השווי המיוחסת למגרש 101 במצב החדש הינה 11,410,462 ₪.

תגובה לתחשיב המתוקן **(ביחס לשווי מצב חדש)**

בתגובה לנספח המצורף לשומת שמאי המבקשת כתיקון תחשיב שמאי המשיבה, מציג שמאי המשיבה תיקון לתחשיב הנ"ל, בהתחשב בפרמטרים שונים אשר לעמדתו יש ליישם, כדלקמן[146]:

- עלות הקמת השטחים הציבוריים:

  לגישתו עלות זו ברמת גימור מלא בסטנדרט רגיל מסתכמת בסך 1,117,136 ₪ (ביחס ל-1,519,000 ₪ לעמדת שמאי המבקשת).

- תקופת דחייה למימוש הזכויות:

  לשיטת שמאי המשיבה, אף אם נבחן את משך הדחיה לגישת שמאי המבקשת המבוסס על הדחיה בפועל, יוצא אפוא כי אין כל מניעה מצד היזם להוציא כיום היתר בניה בכפוף לתשלום היטל השבחה. לאור זאת, טוען שמאי המשיבה כי הצפי המירבי להוצאת היתר בניה לפרויקט הנדון הינו עד סוף חודש יולי 2021, המשקף דחיה ביחס למועד הקובע לתכנית דנן של 3.844 שנים (ביחס לשמאי המבקשת לפרק דחייה של 4.5 שנים).

- שיעור ריבית להיוון:

  לעמדת שמאי המשיבה, שיעור הריבית הינו 5% לשנה (לעומת 6% בשומת שמאי המבקשת), זאת בהתחשב בעובדה שסביבת הריבית נמוכה כבר תקופה ארוכה ולראיה ריבית הפריים ב-10/2015 וריבית הפריים כיום (מועד כתיבת מסמך התגובה - 20.06.2021) נאמדת בשיעור של 1.6%, זאת בהתחשב בכך ששיעור היוון מיוחס למרכיב הקרקע אשר אינו כולל מרכיבים של פחת וניהול.

- שווי בשימוש ביחס ל-43 דירות המגורים הקיימות:

  שמאי המשיבה מציג תחשיב לבחינת שווי בשימוש עבור יח"ד הקיימות המיוחסות למגרש 101 מושא ההכרעה, תוך תיקונים הכרחיים לטענתו (לרבות גובה שכ"ד וריבית שנתית - ר' פרק תגובות המשיבה, סע' 15.2.7.7), כלהלן:

מרכיב בתחשיב	תחשיב מקורי	תחשיב מתוקן	הפרשים
סיכום ביניים לשווי מצב חדש	78,584,542 ₪	78,584,542 ₪	0 ₪
מקדם דחיה למימוש הזכויות	0.68472 *	0.68472 *	0.00000 *
שווי שימוש ב- 43 דירות קיימות	3-,423,293 ₪	7,987,169 ₪	11,410,462 ₪
סך שווי מצב חדש	50,384,974 ₪	61,795,435 ₪	11,410,462 ₪

לשיטתו, בהתאם לטבלה עולה כי תוספת השווי המיוחסת למגרש 101 במצב החדש הינה 11,410,462 ₪.

[146] להלן יפורט התחשיב הנוגע למגרש 101 מושא ההכרעה.

16.3. **<u>הכרעה</u>**

16.3.1. **<u>ערכי שווי למועד אישור תכנית בי/1/517 מק (נכון ביחס ל-2 מצבי התכנון)</u>**

שמאי המבקשת בוחנים את ההשבחה בהתאם לשווי הבנוי של דירות התמורה ועל כן קובעים שווי מ״ר בנוי ע״ס 18,500 ₪, בהתבסס על עריכת ממוצע משוקלל לערכי שווי לדירות מגורים בפרויקט ניסנבוים 37.

יתר על כן, לצורך בחינת שווי מ״ר מבונה ביחס למועד הקובע, מפנים שמאי המבקשת לשומת השמאי המכריע אייל יצחקי מיום 18.02.2019 ברח׳ האורגים 27 (גו״ח 7123/130). לטענתם השמאי המכריע קבע שווי מ״ר מבונה בסך 5,200 ₪/מ״ר, לנכס המצוי במיקום נחות ביחס למקרקעין מושא ההכרעה, ולכן סבורים שמאי המבקשת כי יש לנקוט בשווי מ״ר מבונה בסך 5,000 ₪/מ״ר נכון למועד הקובע לתכנית דנן, באופן המשקף אומדן שווי זהיר.

מנגד, שמאי המשיבה אומד שווי מ״ר מבונה בהתבסס על גישת ההשוואה, בהתבסס על עסקות מכר למגרשים ריקים למגורים הכוללים בחלקם שימושי מסחר ותעסוקה, וממוקמים בשכונת דרום חדש הסמוכה לחוף הים. כמו כן, מפרט ערכי שווי נוספים לדירות מגורים בנויות, בהתבסס על נתוני מכירה של דירות בפרויקט מגורים ברח׳ ניסנבוים 37 משנים 2015-2019, המצוי מדרום מערב למגרש מושא ההכרעה, זאת ללא חילוץ שווי מ״ר מבונה.

בהתאם לערכים שפירט, קובע שמאי המשיבה שווי מ״ר מבונה ע״ס 5,500 ₪/מ״ר למועד אישור תכנית בי/1/517. אציין כי בהתאם לתחשיב שומת המשיבה, נקט שמאי המשיבה בשווי לפי 5,500 ₪ במצב קודם המשקף שווי התחלתי ע״ס 4,400 ₪/מ״ר בקומה ראשונה ושווי לפי 5,291 ₪ במצב חדש המשקף שווי התחלתי דומה ע״ס 4,400 ₪.

לשם הצגת תימוכין לסבירות שווי מ״ר מבונה בשומתו, מפנה שמאי המשיבה לשומה מכרעת של השמאי יגאל יוסף ברח׳ הרב מימון 26 למועד קובע 17.03.2018, בה נקבע שווי מ״ר מבונה ע״ס 6,000 ₪/מ״ר, זאת טרם התאמות נדרשות ביחס לחלקות מושא ההכרעה לשימושים מעורבים ולזמן, לפיכך טוען שמאי המשיבה כי שווי מ״ר מבונה שנקבע בשומתו הינו על הצד הזהיר.

אני סבורה כי יש לאמוד שווי מ״ר מבונה למדרגת השבחה זו, קרי בגין תכנית בי/1/517/מק, בדומה למדרגת ההשבחה הקודמת, דהיינו בהתבסס על ערכי שווי למגרשי מגורים ריקים משכונת דרום חדש כפי שפירט שמאי המשיבה, ובהסתמך על חילוץ שווי מ״ר מבונה לדירות מגורים מפרויקט ניסנבוים 37 משנת 2017, תוך מתן משקל זהה לגישת ההשוואה הישירה וגישת החילוץ.

אציין כי שווי מ״ר מבונה שנקבע בשומת השמאי המכריע אייל יצחקי, מיוחס למקרקעין השונה באופן מהותי ממאפייני החלקות מושא ההכרעה, לרבות מבחינת מיקום, עירוב שימושים, מאפייני תכנון וכיו״ב [147].

כך גם ביחס לשומתו המכרעת של השמאי יגאל יוסף ברח׳ הרב מימון 26, המיוחס למקרקעין השונים באופן מהותי ביחס לחלקות מושא ההכרעה, לרבות מבחינת מיקום, שימושים מעורבים,

[147] ר׳ סעיף 15.3.1 להכרעה.

יח״ד להשכרה לפי מדיניות הועדה המקומית, מטלה ציבורית בהיקף רחב, גיל המבנים בבסיס ההשוואה וכיו״ב[148].

לאור זאת, סבורני כי אין לבסס את השווי בהסתמך על השומות המכריעות דלעיל.

אומדן שווי מ״ר מבונה נאמד בהתחשב בהיקף שטחי דירות המגורים בחלקות מושא ההחלטה ביחס ל-2 מצבי התכנון, קרי בחינת שטחי הדירות במצב הקודם בהתאם לתכנית ב׳/517 ותכנית ב׳/517/1 במצב החדש, זאת בהשוואה לשטחי דירות המגורים בעסקות המכר נשוא ההשוואה.

לאור זאת, נאמד שווי מ״ר מבונה שונה בכל מצב תכנוני המשקף את רכיב השוליות לפי שטח הדירה.

<u>מגרשי מגורים ריקים - שכונת דרום חדש</u>

אופן בחינת עסקות המכר למגרשי המגורים הריקים, לרבות אופן בחינת מקדם התאמה לזמן, נערך בדומה למדרגת ההשבחה לתכנית ב׳/517 (ליתר פירוט ר׳ סע״ק 15.3.1- שווי מ״ר מבונה במצב חדש לתכנית ב׳/517).

כאמור, לצורך בחינת מקדם המיקום ערכתי השוואה בין ערכי שווי לדירות מגורים חדשות במתחם מושא ההכרעה למועד 8/2021 לבין דירות מגורים חדשות בשכונת דרום חדש למועד 4/2021. מנתונים אלו מתקבלים פערי שווי בשיעור של כ-7% ביחס לרכיב הבנוי לאחר התאמה לזמן, לקומה ובנטרול הנחת ״מועדון חבר״ למחירי שוק חופשי[149], ומשכך אנקוט במקדם התאמה למיקום ביחס לרכיב הקרקע בשיעור 15%.

בהתחשב בהיקף עסקאות ההשוואה למגורים טהור, לא יובאו בחשבון נכסי השוואה המהווים מגרשי מגורים הכוללים שימושים מעורבים למסחר ותעסוקה הדורשים מתן התאמות נוספות.

להלן אופן ניתוח עסקות המכר למגרשי המגורים דנן:

מועד	גו״ח	מגרש	היקף יח״ד הנמכרות	תמורה	זכויות בניה למגורים (מ״ר)				מחיר למ״ר אקו׳	התאמת זמן	התאמת מיקום	מחיר למ״ר אקו׳
					עיקרי	ממ״ד 12.5	מרפסת	סה״כ שטח אקו׳				
08/02/2015	7121/33	115	164	₪ 78,762,640	15,580	2,050	2,296	18,548	₪ 4,246	1.125	0.85	₪ 4,061
07/09/2015	7121/35	112	142	₪ 96,560,000	2,160	1,600	1,792	14,477	₪ 6,670	1.10	0.85	₪ 6,236
10/10/2016	7121/33	115	164	₪ 114,612,000	15,580	2,050	2,296	18,548	₪ 6,179	1.050	0.85	₪ 5,510
ממוצע												**₪ 5,271**

להלן אופן בחינת שווי מ״ר מבונה במצב הקודם ובמצב החדש בהתייחס לשוליות שטחי הדירות:

[148] להלן פירוט נקודות השוני הכלולים בנכס נשוא הכרעת השמאי המכריע יגאל יוסף: <u>עירוב שימושים</u>: כ-37% מהשימושים במבני המגורים מיוחסים למסחר ותעסוקה בהשוואה לחלקות מושא ההחלטה הכוללות שימוש למגורים בלבד. <u>יחידות דיור להשכרה</u>: 10% מיחידות הדיור יהיו יחידות דיור להשכרה, זאת בשונה מהחלקות מושא ההחלטה. <u>מטלה ציבורית</u>: הקמת 2 מרתפי חניה ציבוריים ל-114 יח״ד, דהיינו מטלה ציבורית בהיקף רחב יותר מאשר בחלקות הנדונות.

[149] לפי דו״ח האפס הפער בין מחירי מכירה בשוק החופשי למועדון חבר הינו בגבולות 10%-15%, משכך נקטתי בנטרול הנחת מועדון חבר תוך חלוקה במקדם של 0.9.

תכנית	מצב תכנון	שטח ממוצע ליח"ד	שטח ממוצע ליח"ד בעסקות ההשוואה	שטח שולי	מקדם שוליות ביחס לשטח העודף	מקדם התאמה	שווי מ"ר מבונה בסיסי	שווי מ"ר מבונה לאחר התאמת שוליות
בי/517	**מצב קודם**	107.5 מ"ר	107.5 מ"ר	0.0 מ"ר	0.90	לא נדרש	5,271 ₪	**5,271 ₪**
בי/1/517	**מצב חדש**	92.23 מ"ר	107.5 מ"ר	15.3 מ"ר	0.90	1.0144	5,271 ₪	**5,347 ₪**

<u>פרויקט מגורים ניסנבוים 37</u> :

כמפורט לעיל ביחס לערכי השווי לתכנית בי/517, בפרויקט המגורים נשוא ההשוואה שבנדון, קיימים פערי שטחים בין "שטח לרישוי" ל"שטח חוק מכר".

כפי שהכרעתי בסעיף 15.3.1, מהשוואת שטחי חוק המכר לשטח לרישוי בפרויקט ניסנבוים 37, עולה כי יש לנקוט במקדם המרה בין שטחי הדירות לפי חוק מכר לשטח לרישוי בשיעור 1.1029, ואילו ביחס לשטחי המרפסות יש לנקוט במקדם המרה בין שטח חוק מכר לשטח לרישוי בשיעור 1.057.

אדגיש כי בניגוד לעמדת שמאי המשיבה, אנקוט במקדם התאמה ביחס לשטח הפלדלת ושטחי המרפסות ביחס לכל רכיב לחוד.

לאור העובדה כי קיימים נתונים רבים הסמוכים למועד הקובע, המאפשרים התבססות על מתן התאמת זמן בהתאם לנתוני הלמ"ס לעיר בת ים, כלומר ברמת אמינות גבוהה, סבורני כי יש לאמוד שווי מ"ר מבונה למועד הקובע דנן בהתבסס על ערכי שווי לשנת 2017 תוך מתן התאמות למועד הקובע.

מעבר לעובדה כי לא הוכחה טענת הצדדים למקדם התאמה למיקום, לא מצאתי הצדקה להפחתה או לתוספת, כל עוד לא הוכחה אמפירית, ולכן לא אנקוט במקדם התאמה למיקום למתחם מושא השומה וכפי שנקטו שמאי הצדדים בשומתם.

ניתנה התאמת קומה לנכסי ההשוואה ביחס לקומה ממוצעת בפרויקט מושא ההחלטה בשיעור של 0.65% לקומה המיוחס לרכיב הבנוי, המשקף התאמת קומה לרכיב הקרקע בשיעור של 2.2%, זאת בדומה לקביעת שמאי המשיבה ובהתחשב בהסכמת הצדדים לעניין מקדם ההתאמה לקומה המיוחס לרכיב הקרקע.

להלן אופן ניתוח עסקות המכר למגרשי המגורים דנן :

מס'	מספר דירה	קומה	טיפוס	מס' חדרים	תאריך עסקה	מחיר חוזה ללא מע"מ	שטח חוק מכר	שטח מרפסת	שטח אקו' מותאם לשטח לרישוי (דירתי+מרפסת)	מחיר חוזה ללא מע"מ מתואם לזמן	מחיר למ"ר משוקלל	מחיר מותאם לקומה
1	122	31	4ג	4	05/01/2017	₪ 1,944,444	105	23	103.9	₪ 2,046,492	₪ 19,695	₪ 17,263
2	80	20	4א	4	14/02/2017	₪ 1,965,812	102	17	98.9	₪ 2,068,982	₪ 20,916	₪ 19,829
3	107	27	4ג	4	30/04/2017	₪ 1,764,957	105	23	103.9	₪ 1,779,503	₪ 17,126	₪ 15,456

4	119	30	4ג	4	25/05/2017	₪ 1,923,077	105	23	103.9	₪ 1,938,926	₪ 18,660	₪ 16,477
5	134	34	4ג	4	29/05/2017	₪ 1,995,726	105	23	103.9	₪ 2,012,174	₪ 19,365	₪ 16,596
6	10	3	3א	3	18/06/2017	₪ 1,384,615	86	14	83.3	₪ 1,396,026	₪ 16,764	₪ 17,745
7	104	26	4ג	4	22/06/2017	₪ 1,991,453	105	23	103.9	₪ 2,007,866	₪ 19,324	₪ 17,565
8	145	37	4ב	4	25/06/2017	₪ 2,461,538	105	32	107.3	₪ 2,481,825	₪ 23,127	₪ 19,369
9	120	30	4ג	4	26/06/2017	₪ 2,094,017	105	23	103.9	₪ 2,111,275	₪ 20,319	₪ 17,942
10		31	4ג	4	09/08/2017	₪ 2,128,205	105	23	103.9	₪ 2,128,205	₪ 20,482	₪ 17,952
11	123	31	4ג	4	23/08/2017	₪ 2,000,000	105	23	103.9	₪ 2,000,000	₪ 19,248	₪ 16,871
12	24	6	3א	3	19/11/2017	₪ 1,508,547	86	14	83.3	₪ 1,527,453	₪ 18,342	₪ 19,058
13	98	25	4ב	4	26/11/2017	₪ 2,042,735	105	32	107.3	₪ 2,068,336	₪ 19,274	₪ 17,645
ממוצע		**25.5**			**10/08/2017**	**₪ 1,938,856**	**101.85**	**22.54**	**100.87**	**₪ 1,966,697**	**₪ 19,434**	**₪ 17,674**

להלן אופן בחינת שווי מ״ר מבונה במצב הקודם ובמצב החדש בהתייחס לשוליות שטחי הדירות:

תכנית	מצב תכנון	שטח ממוצע ליח״ד	שטח לרישוי ממוצע ליח״ד בעסקות ההשוואה	שטח שולי	מקדם שוליות ביחס לשטח העודף	מקדם התאמה	שווי מ״ר בנוי בסיסי	שווי מ״ר מבונה לאחר התאמת שוליות
בי/517	**מצב קודם**	107.5 מ״ר	92.34 מ״ר	15.2 מ״ר	0.90	0.9859	₪ 17,674	**₪ 17,425**
בי/1/517	**מצב חדש**	92.23 מ״ר	92.34 מ״ר	0 מ״ר	0.90	לא נדרש	₪ 17,674	**₪ 17,647**

<u>חילוץ שווי הקרקע</u>

לצורך חילוץ שווי הקרקע תובא בחשבון עלות בניה ישירה בהתאם למחירון דקל מהדורת נובמבר 2017 בהתחשב במועד הקובע למדרגת ההשבחה דנן, זאת לפי תעריפי עלות בניה לבתים גבוהים בני 9 קומות ומעלה.

עלות הבניה חושבה ביחס לשטחי הבניה המיוחסים לכל מצב תכנוני לחוד, כלומר שטחי הבניה במצב הקודם בהתאם לתכנית בי/517 ובמצב החדש בהתאם לתכנית בי/1/517 הנדונה.

עלות בניה עקיפה נקבעה בהתאם לשיעור העמסה שכיחה לבניין מגורים בהתאם לפרק י״ח לקווים המנחים. לצורך אינדיקציה וחיזוק קביעתי לעניין שיעור העלויות העקיפות, ערכתי השוואה לבחינת שיעור העלויות העקיפות גם ביחס לדוח האפס שנערך בפרויקט מושא ההחלטה[150].

תחשיב עלות הבניה **במצב הקודם (בי/517)**, כדלהלן:

עלויות בניה מצב קודם - בהתאם לתכנית בי/517	פירוט שטחים	עלות בניה	עלות כוללת
שטח בניה בסיסי (שטח עילי)	24,628 מ״ר	₪ 4,590	₪ 113,042,520
מרפסות לא מקורות	2,256 מ״ר	₪ 1,290	₪ 2,910,240
שטחים תת קרקעיים	9,770 מ״ר	₪ 2,360	₪ 23,057,200
פיתוח חצר (שטח המגרש בניכוי תכסית הבינוי)	2,299 מ״ר	₪ 340	₪ 781,524
<u>סה״כ עלות בניה ישירה ליח״ד</u>			<u>₪ 139,791,484</u>
בתוספת עלויות בניה עקיפות		1.3	₪ 181,728,929
עלות בניה ליח״ד (181 יח״ד במגרש)			₪ 966,643
עלויות בניה למ״ר פלדלת (במעוגל)	**107.50 מ״ר**		**₪ 9,000**

[150] בדו״ח האפס מסתכם שיעור העלות העקיפה בסך כ-29%, ולכן מצוי בקורלציה לשיעור העלות העקיפה דנן.

תחשיב עלות הבניה **במצב החדש (בי/1/517)**, כדלהלן:

עלויות בניה מצב חדש - בהתאם לתכנית בי/1/517	פירוט שטחים	עלות בניה	עלות כוללת
שטח בניה בסיסי (שטח עילי)	24,628 מ"ר	₪ 4,590	₪ 113,042,520
מרפסות לא מקורות	2,256 מ"ר	₪ 1,290	₪ 2,910,240
שטחים תת קרקעיים	9,770 מ"ר	₪ 2,360	₪ 23,057,200
פיתוח חצר (שטח המגרש בניכוי תכסית הבינוי)	2,402 מ"ר	₪ 340	₪ 816,816
סה"כ עלות בניה ישירה ליח"ד			₪ 139,826,776
בתוספת עלויות בניה עקיפות		1.3	₪ 181,774,809
עלות בניה ליח"ד (224 יח"ד במגרש)			₪ 811,495
עלויות בניה למ"ר פלדלת (במעוגל)		**92.23 מ"ר**	**₪ 8,800**

לצורך אינדיקציה, בחנתי עלות בניה למ"ר פלדלת לפי שטחי הבניה המבוקשים בהיתר הבניה, זאת בהתאם לפרק י"ח לקווים המנחים, הן לפי שיעור העמסה שכיחה לבניין מגורים (עלות בניה עקיפה בשיעור של 30% מעלות הבניה הישירה), והן לפי בחינה קונקרטית של עלות הבניה העקיפה ביחס לכל רכיב בפרויקט הנדון לחוד תוך התחשב בשיעור רכיבים אלו בדו"ח האפס[151] (ליתר פירוט ר' סעיף 15.3.1 להכרעה).

להלן אופן חילוץ רכיב הקרקע

תיאור	מצב קודם - בי/517	מצב חדש - בי/1/517
שווי מ"ר בנוי ללא מע"מ	₪ 17,425	₪ 17,674
רווח יזמי	1.20	1.20
עלות בניה למ"ר	₪ 9,000	₪ 8,800
שווי מ"ר מבונה	**₪ 5,521**	**₪ 5,929**

[151] תוצאת עלות הבניה בהתאם להנחת עלויות עקיפות בשיעור 30%, בהתבסס על היתר הבניה, מסתכמת בסך 9,012 ₪/מ"ר פלדלת. תוצאת עלות הבניה בהתאם לבחינת רכיבי העלויות העקיפות בהתאם לפרק י"ח לקווים המנחים ולדו"ח האפס, מסתכמת בסך 9,070 ₪/מ"ר פלדלת.

שקלול נתוני ההשוואה:

מצב קודם – בי/517			
מקור השוואה	**שווי מ"ר מבונה**	**משקל**	**סה"כ שווי מ"ר מבונה**
עסקאות קרקע	₪ 5,271	50%	₪ 2,635
גישת החילוץ- ניסנבוים	₪ 5,521	50%	₪ 2,760
שווי מ"ר מבונה אקו' במעוגל			**₪ 5,400**

מצב חדש – בי/1/517			
מקור השוואה	**שווי מ"ר מבונה**	**משקל**	**סה"כ שווי מ"ר מבונה**
עסקאות קרקע	₪ 5,347	50%	₪ 2,673
גישת החילוץ- ניסנבוים	₪ 5,929	50%	₪ 2,964
שווי מ"ר מבונה אקו' במעוגל			**₪ 5,630**

לאור הנתונים שהתקבלו אני סבורה כי יש לאמוד שווי מ"ר מבונה במצב הקודם במסגרת תכנית בי/517 ע"ס ₪ 5,400 המשקף שווי התחלתי בקומה ראשונה בסך ₪ 4,321/מ"ר, ובמצב החדש במסגרת תכנית בי/1/517 הנדונה שווי מ"ר מבונה בסך ₪ 5,630 המשקף שווי התחלתי בקומה ראשונה בסך כ-₪ 4,368/מ"ר.

16.3.2. **דחייה למימוש הזכויות במצב הקודם**

כמפורט בהרחבה בסעיף 15.3.2, ביחס למדרגת ההשבחה בגין מצב חדש לתכנית בי/517, אני סבורה כי פרק הזמן לדחייה משקף את פרק הזמן להתארגנות הדיירים, הכנת תכנית איחוד וחלוקה ומציאת פתרון חלופי והקמת גני הילדים, לרבות עמידה בתנאי התכנית ושלביות הביצוע. בשל העובדה כי חלפו שנתיים ממועד אישורה של התכנית, והחלו בפעולות עבור מציאת פתרון חלופי לגני הילדים, כפי שיפורט בסעיף קטן 16.3.6, קונה סביר יביא בחשבון תקופת דחיה קצרה יותר.

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים כי מציאת פתרון חלופי כולל מציאת מיקום והקמת מבנה חלופי להנחת דעתה של העירייה.

בהתאם לפנייתי ליועצת המשפטית של עיריית בת ים לבירור הסוגייה מיום 30.05.2022 ותגובתה מיום 01.06.2022, עולה כי הריסת מבני המגורים הקיימים תתאפשר רק לאחר הקמת גני הילדים החלופיים החדשים, דהיינו יש לכלול בפרק הדחיה הצפוי גם את משך בניית גני הילדים דנן (ר' פירוט בהרחבה בסעיף 15.3.2).

ערב אישור התכנית המשביחה התכנית אינה זמינה למימוש בשל הצורך באישור תכנית וחלוקה אולם בהתאם למסמכים הקיימים ערב המועד הקובע, תקופת הדחיה למציאת פתרון חלופי לגני הילדים קרובה יותר, בדומה לדחייה שהתקדמה בגין השלמת פיתוח. **לפיכך תקופת הדחיה היא ל- 4 שנים מהמועד הקובע לתכנית דנן, זאת בכפוף לריבית שנתית בשיעור 6% המשקף את אלמנט הסיכון הקיים להתכלותה של התכנית.**

16.3.3. **שימוש ביניים - מצב קודם**

בהתאם להכרעתי בסעיף 15.3.3 לעניין שימוש הביניים במצב חדש לתכנית בי/517, יובא בחשבון שימוש ביניים לתקופה של 3.5 שנים.

דמי השכירות החודשיים הראויים נקבעו בדומה למדרגת המצב החדש לתכנית בי/517 כדלקמן:

טיפוס דירה	מס' דירות	דמ"ש חודשיים לדירה	דמ"ש שנתיים לדירה	סה"כ דמ"ש שנתיים
א'	36	2,600 ₪	31,200 ₪	1,123,200 ₪
ב'	7	3,000 ₪	36,000 ₪	252,000 ₪
סה"כ	43			1,375,200 ₪

סה"כ דמי שכירות שנתיים	1,375,200 ₪
שיעור היוון	5.00%
דמ"ש מהוונים למשך תקופת דמי השימוש (3.5 שנים)	**4,317,601** ₪

16.3.4. **<u>הפחתה בגין הקמת שטחים ציבוריים בתחום בנייני המגורים (נכון ביחס ל-2 מצבי התכנון)</u>**

בהתאם להכרעתי בסעיף 15.3.4 כימות עלות הבניה הנובעת מהקמת השטחים הציבוריים שבתחום הבניינים והיקף שטחם, ראוי שתיאמד בהתבסס על הוראות התכנית דנן.

הואיל ובתכנית הנדונה לא נקבעו הוראות הנוגעות לרמת הגמר (מעטפת/גמר מלא) הדרושה לצורך הקמת השטחים הציבוריים שבתחום מבני המגורים, מקובלת עליי הסכמת הצדדים כך שבחינת עלות זו תיערך בהתאם לרמת גמר מלא.

כאמור, יובא בחשבון היקף שטחי הציבור המצויים בתחום בנייני המגורים המשויכים למגרש 101 מושא ההכרעה, אשר היקף מסתכם בשטח של 155 מ"ר (עיקרי + שירות).

במקרה שבנדון, לאחר הקמת מבני הציבור ע"י היזם, מעביר היזם שטחים אלו לידי העירייה אשר נכנסת לנעליו, ומשכך אני סבורה כי אין לכלול אגרות בניה והיטלים אשר בגינם העירייה איננה חייבת ויש לכלול את רכיב המע"מ בגינו חייבת העירייה.

גם מהטעם של הוראות החוק לעניין המיסוי[152] הקלת המע"מ אינה חלה על בניית שטחי הציבור שאינה מהווה חלק מהתמורה של הדיירים.

עלות הבניה הישירה תחושב בהתאם למחירון דקל למבני משרדים ברמת גמר בסטנדרט בסיסי נכון למועד נובמבר 2017.

לצורך אומדן עלות הבניה העקיפה בחנתי את קו מנחה פרק יח': שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי" (עדכון מס' 1), אשר פורסם בינואר 2020.

בהתאם לקו המנחה דנן, שיעור העמסה שכיחה למיזמים לתעסוקה נע בטווח של 25%-35%.

אולם, חלק מרכיבי העלות העקיפה אינם רלוונטיים למקרה הנדון בו מועבר מבנה הציבור מהיזם לעירייה, כדוגמת אגרות בניה והיטלים שכאמור העירייה איננה חייבת בגינם, הוצ' שיווק ופרסום וכיו"ב.

להלן רכיבי העלות העקיפה אשר הבאתי בחשבון:

[152] סעיף 31 לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו- 1975, סעיף 49 כב פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין (שבע, מכירה ורכישה) התכ"ג – 1963.

הוצאות תכנון ויועצים	4%
בצ"מ	5%
הוצאות הנהלה וכלליות (כולל פיקוח)	4%
משפטיות	1%
מימון	5%
סה"כ שיעור עלות עקיפה	**19%**

לאור זאת, יובא בחשבון עלות עקיפה בשיעור של 20% המשקפת גישה זהירה.

להלן תחשיב עלות הבניה הציבורית בתחום בנייני המגורים במגרש מושא ההכרעה:

מחירון דקל - נובמבר 2017			
מהות	**שטח**	**תעריף**	**עלות כוללת**
עלות בניית מ"ר ברמת מעטפת	155 מ"ר	₪ 4,980	₪ 771,900
עלויות בניה למ"ר ברמת סטנדרט בסיסי	155 מ"ר	₪ 1,440	₪ 223,200
סה"כ עלות בניה ישירה			**₪ 995,100**
בתוספת עלות בניה עקיפה (20%) ללא חיבור לחשמל			₪ 199,020
חיבור חשמל	155 מ"ר	₪ 30	₪ 4,650
סה"כ עלות בניה למ"ר בתוספת מע"מ (17%)			**₪ 1,402,561**
עלות בניה למ"ר			₪ 9,049

16.3.5. **<u>תחשיב שווי מצב קודם</u>**

16.3.5.1. **<u>חלופה א'- תחשיב הכולל חיוב עבור ממ"דים</u>**

קומה	כמות יח"ד ב-2 בניינים	שטח דירתי ממוצע	זכויות בניה (מ"ר)				מקדמי התאמה			סה"כ שווי לפי שווי בסיס התחלתי 4,321 ₪/מ"ר	שטח ז"ב משוקלל ומתואם	
			עיקרי 95 מ"ר 1.0	ממ"ד 9.641 מ"ר 1.0	מרפ. זיז 12 מ"ר 0.4	מרפ. גג 0.4	משוקלל	קומה - 2.2% לקומה	תכנון \ שוליות	סה"כ		
1	8	107.50	760	77.13	96	0	875.53	1.0000	1.000	1.000	₪ 3,783,008	875.53
2	8	107.50	760	77.13	96	0	875.53	1.022	1.000	1.022	₪ 3,866,235	894.79
3	8	107.50	760	77.13	96	0	875.53	1.044	1.000	1.044	₪ 3,949,461	914.05
4	8	107.50	760	77.13	96	0	875.53	1.066	1.000	1.066	₪ 4,032,687	933.31
5	8	107.50	760	77.13	96	0	875.53	1.088	1.000	1.088	₪ 4,115,913	952.57
6	8	107.50	760	77.13	96	0	875.53	1.11	1.000	1.110	₪ 4,199,139	971.84
7	8	107.50	760	77.13	96	0	875.53	1.132	1.000	1.132	₪ 4,282,366	991.10
8	8	107.50	760	77.13	96	0	875.53	1.154	1.000	1.154	₪ 4,365,592	1,010.36
9	8	107.50	760	77.13	96	0	875.53	1.176	1.000	1.176	₪ 4,448,818	1,029.62
10	8	107.50	760	77.13	96	0	875.53	1.198	1.000	1.198	₪ 4,532,044	1,048.88
11	8	107.50	760	77.13	96	0	875.53	1.22	1.000	1.220	₪ 4,615,270	1,068.14
12	8	107.50	760	77.13	96	0	875.53	1.242	1.000	1.242	₪ 4,698,497	1,087.41
13	8	107.50	760	77.13	96	0	875.53	1.264	1.000	1.264	₪ 4,781,723	1,106.67
14	8	107.50	760	77.13	96	0	875.53	1.286	1.000	1.286	₪ 4,864,949	1,125.93
15	8	107.50	760	77.13	96	0	875.53	1.308	1.000	1.308	₪ 4,948,175	1,145.19
16	8	107.50	760	77.13	96	0	875.53	1.33	1.000	1.330	₪ 5,031,401	1,164.45
17	8	107.50	760	77.13	96	0	875.53	1.352	1.000	1.352	₪ 5,114,627	1,183.71
18	8	107.50	760	77.13	96	0	875.53	1.374	1.000	1.374	₪ 5,197,854	1,202.98
19	8	107.50	760	77.13	96	0	875.53	1.396	1.000	1.396	₪ 5,281,080	1,222.24

20	8	107.50	760	77.13	96	0	875.53	1.418	1.000	1.418	1,241.50	5,364,306 ₪
21	8	107.50	760	77.13	96	0	875.53	1.44	1.000	1.440	1,260.76	5,447,532 ₪
22	8	107.50	760	77.13	96	0	875.53	1.462	1.000	1.462	1,280.02	5,530,758 ₪
23	8	107.50	760	77.13	96	0	875.53	1.484	1.000	1.484	1,299.28	5,613,985 ₪
24	4	107.50	380	38.56	48	430	609.76	1.506	1.000	1.506	918.30	3,967,839 ₪
סך ז״ב - גולמי												112,033,260 ₪
מטלה ציבורית												1,402,561 ₪
סיכום ביניים	188	107.50	17,860	1,813	2,256	430	20,746.9				25,928.6	110,630,699 ₪
דחייה עד למימוש הזכויות (4 שנים ריבית שנתית בשיעור 6%, מקדם דחיה בשיעור 0.79)												87,629,876 ₪
דמ״ש מהוונים למשך תקופת דמי השימוש (3.5 שנים, ריבית שנתית בשיעור 5%)												4,317,601 ₪
סך שווי מצב קודם												**91,947,476 ₪**

16.3.5.2. **<u>חלופה ב'- תחשיב ללא חיוב ממ״דים</u>**

קומה	כמות יח״ד ב- 2 בניינים	שטח דירתי ממוצע	זכויות בניה (מ״ר)					מקדמי התאמה			שטח ז״ב משוקלל ומתואם	סה״כ שווי לפי שווי בסיס התחלתי 4,321 ₪/מ״ר
			עיקרי	ממ״ד	מרפ. זיז	מרפ. גג	משוקלל	קומה - 2.2% לקומה	תכנון \ שוליות	סה״כ		
			95 מ״ר 1.0	0.0 מ״ר 1.0	12 מ״ר 0.4	0.4						
1	8	107.50	760	0.0	96	0	798.40	1.0000	1.000	1.000	798.40	3,449,753 ₪
2	8	107.50	760	0.0	96	0	798.40	1.022	1.000	1.022	815.96	3,525,647 ₪
3	8	107.50	760	0.0	96	0	798.40	1.044	1.000	1.044	833.53	3,601,542 ₪
4	8	107.50	760	0.0	96	0	798.40	1.066	1.000	1.066	851.09	3,677,436 ₪
5	8	107.50	760	0.0	96	0	798.40	1.088	1.000	1.088	868.66	3,753,331 ₪
6	8	107.50	760	0.0	96	0	798.40	1.11	1.000	1.110	886.22	3,829,226 ₪
7	8	107.50	760	0.0	96	0	798.40	1.132	1.000	1.132	903.79	3,905,120 ₪
8	8	107.50	760	0.0	96	0	798.40	1.154	1.000	1.154	921.35	3,981,015 ₪
9	8	107.50	760	0.0	96	0	798.40	1.176	1.000	1.176	938.92	4,056,909 ₪
10	8	107.50	760	0.0	96	0	798.40	1.198	1.000	1.198	956.48	4,132,804 ₪
11	8	107.50	760	0.0	96	0	798.40	1.22	1.000	1.220	974.05	4,208,698 ₪
12	8	107.50	760	0.0	96	0	798.40	1.242	1.000	1.242	991.61	4,284,593 ₪
13	8	107.50	760	0.0	96	0	798.40	1.264	1.000	1.264	1,009.18	4,360,488 ₪
14	8	107.50	760	0.0	96	0	798.40	1.286	1.000	1.286	1,026.74	4,436,382 ₪
15	8	107.50	760	0.0	96	0	798.40	1.308	1.000	1.308	1,044.31	4,512,277 ₪
16	8	107.50	760	0.0	96	0	798.40	1.33	1.000	1.330	1,061.87	4,588,171 ₪
17	8	107.50	760	0.0	96	0	798.40	1.352	1.000	1.352	1,079.44	4,664,066 ₪
18	8	107.50	760	0.0	96	0	798.40	1.374	1.000	1.374	1,097.00	4,739,960 ₪
19	8	107.50	760	0.0	96	0	798.40	1.396	1.000	1.396	1,114.57	4,815,855 ₪
20	8	107.50	760	0.0	96	0	798.40	1.418	1.000	1.418	1,132.13	4,891,749 ₪
21	8	107.50	760	0.0	96	0	798.40	1.44	1.000	1.440	1,149.70	4,967,644 ₪
22	8	107.50	760	0.0	96	0	798.40	1.462	1.000	1.462	1,167.26	5,043,539 ₪
23	8	107.50	760	0.0	96	0	798.40	1.484	1.000	1.484	1,184.83	5,119,433 ₪
24	4	107.50	380	0.0	48	430	571.20	1.506	1.000	1.506	860.23	3,716,898 ₪
סך ז״ב - גולמי												102,262,536 ₪
מטלה ציבורית												1,402,561 ₪
סיכום ביניים	188	107.50	17,860	0	2,256	430	18,934.4				23,667.3	100,859,975 ₪
דחייה עד למימוש הזכויות (4 שנים ריבית שנתית בשיעור 6%, מקדם דחיה בשיעור 0.79)												79,890,547 ₪

דמ"ש מהוונים למשך תקופת דמי השימוש (3.5 שנים, ריבית שנתית בשיעור 5%)	₪ 4,317,601
סך שווי מצב קודם	**₪ 84,208,148**

<u>מצב חדש (תכנית בי/1/517/מק) אופן בחינת שווי המצב החדש</u>

16.3.6. **<u>דחייה למימוש הזכויות במצב החדש</u>**

כמפורט בהרחבה בסעיף 15.3.2, ביחס למדרגת ההשבחה בגין מצב חדש לתכנית בי/517, סבורים שמאי המבקשת כי פרק הזמן הכרוך בדחייה ממועד אישור התכנית ועד לאכלוס נאמד בכ-11 שנים[153]. לגישתם, במועד אישור תכנית בי/1/517/מק, למדרגת ההשבחה דנן, הוסר תנאי להכנת תכנית איחוד וחלוקה, שמשמעותו קיצור הדחייה ב-2 שנים.
בהתאם לאמור, קובעים שמאי המבקשת את פרק הזמן הכרוך בדחייה ממועד אישור התכנית הנדונה ועד לאכלוס בכ-9 שנים[154].

מנגד, טוען שמאי המשיבה כי הפתרון המיטבי למציאת מיקום חלופי לגני הילדים הינו העברתם מחלקה 109 למיקום זמני במבנים יבילים שיוצבו במגרשים 301 ו-302 הכלולים בתכנית שבנדון, והעמדת ערבות בנקאית לטובת העירייה בגובה סך עלות בנית גני הילדים הקבועים החדשים, עד למסירתם לעירייה.

לשיטתו, בהתאם לפתרון הנ"ל, משך הדחיה עד לבניה הינו משך הזמן הנדרש להצבת המבנים היבילים במגרשים 301 ו-302, המסתכם בכ-3 חודשים לכל היותר ונכלל במשך הזמן הנדרש להגשה ואישור של בקשה להיתר בניה.

לעמדתו, יוצא אפוא כי בהתאם לפתרון דנן, לא קיימת דחיה בגורם הזמן עקב התנאי למציאת מיקום חלופי לגני הילדים והוצאת היתרי בניה למגורים.

נכון למועד הקובע לתכנית המשביחה דנן, חוזה ההתקשרות בין בעלי המקרקעין ליזם טרם התגבש, באופן שהתגבשותו מותנית בחתימה של יתר בעלי הזכויות שטרם חתמו על ההסכם.

במצב קודם לאישור התכנית המשביחה בי/1/517, נקטתי בדחיה לפרק זמן של 4 שנים עד להתארגנות הדיירים, הכנת תכנית איחוד וחלוקה במתחם ומציאת פתרון חלופי לגני הילדים בחלקה 109.
בעקבות אישור התכנית דנן, הרי שהתנאי להכנת תכנית איחוד וחלוקה הוסר.
לפיכך, זמן הדחיה מורכב מהליך התארגנות הדיירים והסדרת פתרון לגני הילדים.
כאמור, במסגרת תכנית בי/517 נקבעו שלבי ביצוע לתכנית, כאשר בשלב 1 נקבע ביחס לגני הילדים, כדלקמן: " **תנאי להריסת המבנים הציבוריים בחלקה 109 יהיה מציאת פתרון חלופי, זמני או קבוע, לשימושים הציבוריים הקיימים בחלקה זו להנחת דעתה של הרשות המקומית**".
היינו, על מנת להרוס את גני הילדים המצויים בחלקה 109 ולעמוד בתנאי שלב 1 לתכנית, יש צורך במציאת פתרון **חלופי, זמני <u>או</u> קבוע** לשימושים הציבוריים הנ"ל.
לא קיימת מחלוקת בין הצדדים כי מציאת פתרון חלופי כולל מציאת מיקום <u>והקמת מבנה</u> חלופי להנחת דעתה של העירייה.

[153] 6.5 שנים לעמידה בתנאי התכנית של גני הילדים + כ-1 שנה פינוי מדורג של 104 דיירים + 3.5 שנים לבנייה.
[154] 4.5 שנים לעמידה בתנאי התכנית של גני הילדים + כ-1 שנה פינוי מדורג של 104 דיירים + 3.5 שנים לבנייה.

בהתאם לפנייתי ליועצת המשפטית של עיריית בת ים לבירור הסוגייה מיום 30.05.2022 ותגובתה מיום 01.06.2022, עולה כי הריסת מבני המגורים הקיימים תתאפשר רק לאחר הקמת גני הילדים החלופיים החדשים, דהיינו יש לכלול בפרק הדחיה הצפוי גם את משך בניית גני הילדים דנן (ר' פירוט בהרחבה בסעיף 15.3.2).

בהתאם להכרעתי, יש לבחון את פרק הדחיה הנדרש למציאת פתרון לגני הילדים בהתאם למצב העובדתי בפועל, זאת מאחר ורוכש סביר יביא בחשבון את ההליכים שהתרחשו נכון למועד הקובע. עובר למועד הקובע בתאריך 20.06.2017 נמסרה הודעה מטעם סמנכ"ל פיתוח עירוני של עיריית בת ים על מיקום קבוע להעברת גני הילדים ומעונות היום המצויים בחלקה 109 בבית ספר מסילות ובבית ספר שרת.

כמו כן הודיע סמנכ"ל העירייה כי על מנת להתקדם להיתר ייקבע ישיבת הנעה עם הגורמים הרלוונטיים.

לפיכך, ערב המועד הקובע קיימת התקדמות בהליך איתור מקום חלופי לגני הילדים בחלקה 109, אולם ההליך לא הסתיים.

לפיכך, פרק הזמן הכולל לדחייה המשקף את התארגנות הדיירים ומציאת פתרון חלופי לגני הילדים ובנייתם, לרבות עמידה בתנאי התכנית ושלביות הביצוע, הינו כ-3 שנים מהמועד הקובע לתכנית דנן.

באשר לשיעור הריבית השנתית בה יש לנקוט, הרי שהתכנית דנן אינה כוללת הוראה בדבר התכלות התכנית, לפיכך אני סבורה כי יש להביא בחשבון מקדם ריבית שנתית בשיעור 5%.

סיכומו של דבר, אני סבורה כי יש לנקוט בפרק דחיה עד למימוש הזכויות לתקופה של 3 שנים בשיעור ריבית שנתית בשיעור 5%, דהיינו במקדם הפחתה בשיעור של כ-0.86 משווי המצב החדש.

16.3.7. **<u>שימוש ביניים – מצב חדש</u>**

בהתאם להכרעתי בסעיף 15.3.3, יובא בחשבון שימוש ביניים המשקף את השימוש הזמני בשטח הבנוי בתקופת הדחיה בהתאם לעקרונות שנקבעו בלשכת השמאי הממשלתי ביום 08.07.2018. לפיכך, בהתחשב בתקופה הדחיה שקבעתי למדרגת ההשבחה לתכנית בי/1/517, יובא בחשבון שימוש ביניים לתקופה של 2.5 שנים.

השווי לדמי שכירות שקבעתי למצב הקודם למדרגת ההשבחה דנן נכון גם ביחס למצב החדש למדרגת ההשבחה הנדונה.

להלן תחשיב דמי השימוש:

טיפוס דירה	מס' דירות	דמ"ש חודשיים לדירה	דמ"ש שנתיים לדירה	סה"כ דמ"ש שנתיים
א'	36	₪ 2,600	₪ 31,200	₪ 1,123,200
ב'	7	₪ 3,000	₪ 36,000	₪ 252,000
סה"כ	43			₪ 1,375,200

סה"כ דמי שכירות שנתיים	₪ 1,375,200
שיעור היוון	5.00%
דמ"ש מהוונים למשך תקופת הדחיה (2.5 שנים)	**₪ 3,158,281**

16.3.8. תחשיב שווי מצב חדש

16.3.8.1. חלופה א'- תחשיב ללא פטור שיקום שכונות הכולל חיוב עבור ממ"דים

קומה	כמות יח"ד ב-2 בניינים	שטח דירתי ממוצע	זכויות בניה (מ"ר)					מקדמי התאמה			שטח ז"ב משוקלל ומתואם	סה"כ שווי לפי שווי בסיס התחלתי 4,368 ₪/מ"ר
			עיקרי	ממ"ד	מרפ. זיז	מרפ. גג	משוקלל	קומה - 2.2% לקומה	תכנון \ שוליות	סה"כ		
			79.7 מ"ר 1.0	10.10 מ"ר 1.0	10.07 מ"ר 0.4	0.4						
1	10	92.23	797	101.00	100.71	0	938.61	1.000	1.0144	1.0144	952.13	₪ 4,158,859
2	10	92.23	797	101.00	100.71	0	938.61	1.022	1.0144	1.0367	973.08	₪ 4,250,353
3	10	92.23	797	101.00	100.71	0	938.61	1.044	1.0144	1.0590	994.03	₪ 4,341,848
4	10	92.23	797	101.00	100.71	0	938.61	1.066	1.0144	1.0814	1,014.98	₪ 4,433,343
5	10	92.23	797	101.00	100.71	0	938.61	1.088	1.0144	1.1037	1,035.92	₪ 4,524,838
6	10	92.23	797	101.00	100.71	0	938.61	1.110	1.0144	1.1260	1,056.87	₪ 4,616,333
7	8	92.23	638	80.80	80.57	0	750.89	1.132	1.0144	1.1483	862.25	₪ 3,766,262
8	8	92.23	638	80.80	80.57	0	750.89	1.154	1.0144	1.1706	879.01	₪ 3,839,458
9	8	92.23	638	80.80	80.57	0	750.89	1.176	1.0144	1.1929	895.77	₪ 3,912,654
10	8	92.23	638	80.80	80.57	0	750.89	1.198	1.0144	1.2153	912.53	₪ 3,985,850
11	8	92.23	638	80.80	80.57	0	750.89	1.220	1.0144	1.2376	929.28	₪ 4,059,046
12	8	92.23	638	80.80	80.57	0	750.89	1.242	1.0144	1.2599	946.04	₪ 4,132,242
13	8	92.23	638	80.80	80.57	0	750.89	1.264	1.0144	1.2822	962.80	₪ 4,205,438
14	8	92.23	638	80.80	80.57	0	750.89	1.286	1.0144	1.3045	979.56	₪ 4,278,634
15	8	92.23	638	80.80	80.57	0	750.89	1.308	1.0144	1.3268	996.31	₪ 4,351,830
16	8	92.23	638	80.80	80.57	0	750.89	1.330	1.0144	1.3492	1,013.07	₪ 4,425,025
17	8	92.23	638	80.80	80.57	0	750.89	1.352	1.0144	1.3715	1,029.83	₪ 4,498,221
18	8	92.23	638	80.80	80.57	0	750.89	1.374	1.0144	1.3938	1,046.59	₪ 4,571,417
19	8	92.23	638	80.80	80.57	0	750.89	1.396	1.0144	1.4161	1,063.34	₪ 4,644,613
20	8	92.23	638	80.80	80.57	0	750.89	1.418	1.0144	1.4384	1,080.10	₪ 4,717,809
21	8	92.23	638	80.80	80.57	0	750.89	1.440	1.0144	1.4607	1,096.86	₪ 4,791,005
22	8	92.23	638	80.80	80.57	0	750.89	1.462	1.0144	1.4831	1,113.62	₪ 4,864,201
23	8	92.23	638	80.80	80.57	0	750.89	1.484	1.0144	1.5054	1,130.37	₪ 4,937,397
24	8	92.23	638	80.80	80.57	0	750.89	1.506	1.0144	1.5277	1,147.13	₪ 5,010,593
25	8	92.23	638	80.80	80.57	0	750.89	1.528	1.0144	1.5500	1,163.89	₪ 5,083,789
26	8	92.23	638	80.80	80.57	0	750.89	1.550	1.0144	1.5723	1,180.65	₪ 5,156,985
27	4	92.23	319	40.40	40.29	369	523.02	1.572	1.0144	1.5946	834.03	₪ 3,642,972
סך ז"ב - גולמי												₪ 119,201,014
מטלה ציבורית												₪ 1,402,561
סיכום ביניים	224	92.23	17,860	2,263	2,256	369	21,172.5				27,290.0	₪ 117,798,453
דחייה עד למימוש הזכויות (3 שנים, ריבית שנתית בשיעור 5%, מקדם דחיה 0.86)												₪ 101,758,733
דמ"ש מהוונים למשך תקופת דמי השימוש (2.5 שנים, ריבית שנתית בשיעור 5%)												₪ 3,158,281
סך שווי מצב חדש												**₪ 104,917,014**

תחשיב ההשבחה	
שווי מצב קודם	₪ 91,947,476
שווי מצב חדש	₪ 104,917,014
ההשבחה	**₪ 12,969,537**

16.3.8.2. **חלופה ב'- תחשיב ללא פטור שיקום שכונות וללא חיוב ממ"דים**

קומה	כמות יח"ד ב- 2 בניינים	שטח דירתי ממוצע	זכויות בניה (מ"ר)					מקדמי התאמה			שטח ז"ב משוקלל ומתואם	סה"כ שווי לפי שווי בסיס התחלתי 4,368 ₪/מ"ר
			עיקרי 79.7 מ"ר 1.0	ממ"ד 0.00 מ"ר 1.0	מרפ. זיז 10.07 מ"ר 0.4	מרפ. גג 0.4	משוקלל	קומה - 2.2% לקומה	תכנון \ שוליות	סה"כ		
1	10	92.23	797	0.0	100.71	0	837.61	1.000	1.0144	1.0144	849.67	₪ 3,710,583
2	10	92.23	797	0.0	100.71	0	837.61	1.022	1.0144	1.0367	868.37	₪ 3,792,215
3	10	92.23	797	0.0	100.71	0	837.61	1.044	1.0144	1.0590	887.06	₪ 3,873,848
4	10	92.23	797	0.0	100.71	0	837.61	1.066	1.0144	1.0814	905.75	₪ 3,955,481
5	10	92.23	797	0.0	100.71	0	837.61	1.088	1.0144	1.1037	924.45	₪ 4,037,114
6	10	92.23	797	0.0	100.71	0	837.61	1.110	1.0144	1.1260	943.14	₪ 4,118,747
7	8	92.23	638	0.0	80.57	0	670.09	1.132	1.0144	1.1483	769.47	₪ 3,360,304
8	8	92.23	638	0.0	80.57	0	670.09	1.154	1.0144	1.1706	784.42	₪ 3,425,610
9	8	92.23	638	0.0	80.57	0	670.09	1.176	1.0144	1.1929	799.37	₪ 3,490,916
10	8	92.23	638	0.0	80.57	0	670.09	1.198	1.0144	1.2153	814.33	₪ 3,556,222
11	8	92.23	638	0.0	80.57	0	670.09	1.220	1.0144	1.2376	829.28	₪ 3,621,529
12	8	92.23	638	0.0	80.57	0	670.09	1.242	1.0144	1.2599	844.24	₪ 3,686,835
13	8	92.23	638	0.0	80.57	0	670.09	1.264	1.0144	1.2822	859.19	₪ 3,752,141
14	8	92.23	638	0.0	80.57	0	670.09	1.286	1.0144	1.3045	874.15	₪ 3,817,447
15	8	92.23	638	0.0	80.57	1	670.09	1.308	1.0144	1.3268	889.10	₪ 3,882,754
16	8	92.23	638	0.0	80.57	2	670.09	1.330	1.0144	1.3492	904.05	₪ 3,948,060
17	8	92.23	638	0.0	80.57	3	670.09	1.352	1.0144	1.3715	919.01	₪ 4,013,366
18	8	92.23	638	0.0	80.57	4	670.09	1.374	1.0144	1.3938	933.96	₪ 4,078,672
19	8	92.23	638	0.0	80.57	5	670.09	1.396	1.0144	1.4161	948.92	₪ 4,143,979
20	8	92.23	638	0.0	80.57	6	670.09	1.418	1.0144	1.4384	963.87	₪ 4,209,285
21	8	92.23	638	0.0	80.57	0	670.09	1.440	1.0144	1.4607	978.83	₪ 4,274,591
22	8	92.23	638	0.0	80.57	0	670.09	1.462	1.0144	1.4831	993.78	₪ 4,339,897
23	8	92.23	638	0.0	80.57	0	670.09	1.484	1.0144	1.5054	1,008.73	₪ 4,405,204
24	8	92.23	638	0.0	80.57	0	670.09	1.506	1.0144	1.5277	1,023.69	₪ 4,470,510
25	8	92.23	638	0.0	80.57	0	670.09	1.528	1.0144	1.5500	1,038.64	₪ 4,535,816
26	8	92.23	638	0.0	80.57	0	670.09	1.550	1.0144	1.5723	1,053.60	₪ 4,601,122
27	4	92.23	319	0.0	40.29	369	482.61	1.572	1.0144	1.5946	769.60	₪ 3,360,891
סך ז"ב - גולמי												₪ 106,463,139
מטלה ציבורית												₪ 1,402,561
סיכום ביניים	224	92.23	17,860	0	2,256	390	18,910.0				24,378.7	₪ 105,060,578
דחייה עד למימוש הזכויות (3 שנים, ריבית שנתית בשיעור 5%, מקדם דחיה 0.86)												₪ 90,755,278
דמ"ש מהוונים למשך תקופת דמי השימוש (2.5 שנים, ריבית שנתית בשיעור 5%)												₪ 3,158,281
סך שווי מצב חדש												**₪ 93,913,558**

תחשיב ההשבחה	
שווי מצב קודם	₪ 84,208,148
שווי מצב חדש	₪ 93,913,558
ההשבחה	**₪ 9,705,411**

16.3.8.3. **<u>חלופה ג'- תחשיב הכולל פטור שיקום שכונות עם חיוב ממ"דים</u>**

כאמור בהכרעתי בסעיף 11.2, פטור שיקום שכונות מיוחס לדירות הבעלים הקיימות, ומשכך אבחן את שווים היחסי של דירות התמורה בהסתמך על שטחי דירות התמורה המיוחסות לדירות הבעלים בקומות 2-12, זאת בהתאם להסכם פינוי הבינוי שנחתם בין דיירי הדירות הקיימות ליזם. בהתאמה, אנכה מההשבחה המלאה את שיעור שווים היחסי של דירות התמורה ביחס למלוא שווי המגרש מושא ההחלטה.

תחשיב הפטור	
שווי המגרש מושא ההחלטה במצב החדש (לפני הפחתות למטלה ציבורית, דחיה ותוספת דמי שימוש)	₪ 119,201,014
שווי מצב חדש 43 דירות תמורה	₪ 24,973,151
חלק יחסי משווי מצב חדש	**20.95%**
תחשיב ההשבחה	
שווי מצב קודם	₪ 91,947,476
שווי מצב חדש	₪ 104,917,014
<u>ההשבחה</u>	<u>₪ 12,969,537</u>
שווי הפטור	₪ 2,717,177
<u>השבחה בניכוי פטור לשיקום שכונות</u>	**₪ 10,252,361**

16.3.8.4. **<u>חלופה ד'- תחשיב הכולל פטור שיקום שכונת ללא חיוב ממ"דים</u>**

ר' פירוט באשר לאופן תחשיב חלופת פטור שיקום שכונות בסעיף 16.3.8.3 דלעיל.

תחשיב הפטור	
שווי המגרש מושא ההחלטה במצב החדש (לפני הפחתות למטלה ציבורית, דחיה ותוספת דמי שימוש)	₪ 106,463,139
שווי מצב חדש 43 דירות תמורה	₪ 24,973,151
חלק יחסי משווי מצב חדש	**23.46%**
תחשיב ההשבחה	
שווי מצב קודם	₪ 84,208,148
שווי מצב חדש	₪ 93,913,558
<u>ההשבחה</u>	<u>₪ 9,705,411</u>
שווי הפטור	₪ 2,276,607
<u>השבחה בניכוי פטור לשיקום שכונות</u>	**₪ 7,428,804**

17. **<u>השבחה בגין אישור הקלות (25.12.2019)</u>**

17.1. **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

כאמור, שמאי המבקשת עורכים תחשיב השבחה באמצעות 2 חלופות, בחלופה א' נבחנה ההשבחה כנגזרת של הפער בין שווי הדירות הקיימות לבין שווי דירות התמורה הצפויות להתקבל בתום הקמת הפרויקט בהתאם להסכמים שנחתמו בין בעלי המקרקעין ליזם.

בחלופה ב' בוחנים שמאי המבקשת את ההשבחה כנגזרת של פערי השווי בין דירות המגורים הקיימות בתוספת זכויות בניה בלתי מנוצלות לבין מחירי הדירות לאחר אישור התכנית הנדונה.

להלן יפורט תחשיב ההשבחה בשומת שמאי המבקשת בכפוף לחלופות דנן.

<u>מצב קודם (תכנית בי/1/517/מק)</u>

שמאי המבקשת בוחנים את שווי המצב הקודם במדרגת ההשבחה דנן בהתאם לשווי המצב החדש למדרגת ההשבחה הקודמת מכח תכנית בי/1/517/מק, זולת לעניין ערכי השווי התואמים למועד הקובע למדרגת ההשבחה שבנדון.

<u>חלופה א'</u>:

17.1.1. **<u>אופן בחינת השווי (נכון ביחס ל-2 מצבי התכנון)</u>**

כאמור לעיל, בחלופה זו בוחנים שמאי המבקשת את ההשבחה מנקודת מבטם של בעלי הדירות במתחם, משכך תחשיב ההשבחה הן במצב הקודם והן במצב החדש מהווה נגזרת של דירות התמורה.

שמאי המבקשת בוחנים את השווי המיוחס ל-2 מצבי התכנון, בהסתמך על שטחי דירות התמורה המיוחסות לדירות הבעלים, זאת בהתאם לנתונים שהתקבלו מטעם היזם במסגרת הסכמים שנחתמו מול דיירי הדירות הקיימות, כדלקמן:

מגרש	בניין	שטח פלדלת דירת תמורה	סוג דירה	מס' דירות תמורה במגרש
101	1	110 מ"ר	4.5 חד'	18
		120 מ"ר	5 חד'	4
	2	110 מ"ר	4.5 חד'	17
		120 מ"ר	5 חד'	4
102	3	110 מ"ר	4.5 חד'	17
		120 מ"ר	5 חד'	4
	4	110 מ"ר	4.5 חד'	17
		120 מ"ר	5 חד'	4
	5	110 מ"ר	4.5 חד'	19
סה"כ				**104**

שמאי המבקשת מציינים כי כלל הדירות כוללות חניה, מרפסת ומחסן.

17.1.2. **<u>ערכי שווי (נכון ביחס ל-2 מצבי התכנון)</u>**

שמאי המבקשת אומדים שווי מ"ר בנוי בהסתמך על עסקאות מכר לדירות ברחוב ניסנבוים 37 לשנת 2019 ועסקאות למועד 2017 בהתאמה לזמן, תוך משקל זהה לשניהם, כדלקמן:

<u>עסקות מכר לדירות בפרויקט מגורים ברח' ניסנבוים 37 לשנת 2018-2019</u>

שמאי המבקשת אומדים שווי מ"ר בנוי בהתבסס על נתוני מכר לדירות מגורים בפרויקט ניסנבוים 37 אשר פורטו בשומת שמאי המשיבה, תוך בחינה סלקטיבית של נתוני המכר בהתאמה למועד הקובע, משכך מביאים בחשבון נתוני מכר לדירות מגורים לשנים 2018-2019 בלבד, בנות 4 חדרים.

ביחס לפרויקט נשוא ההשוואה שבנדון, קיימים פערי שטחים בין "שטח לרישוי" ל"שטח חוק מכר", על כן מאמצים שמאי המבקשת את מקדם ההתאמה שקבע שמאי המשיבה המבוסס על פערי השטחים הנ"ל בשיעור 1.1015, אולם בשונה משמאי המשיבה מייחסים את מקדם ההתאמה לשטח הדירה בלבד ללא שטחי מרפסות.

שמאי המבקשת מבצעים התאמה לקומה ממוצעת בשיעור 1% לקומה בין דירות התמורה לדירות נשוא ההשוואה.

להלן פירוט נתוני השווי אשר פורטו בשומתם של שמאי המבקשת:

תאריך העסקה	מס' חדרים	קומה	מחיר מדווח (לא כולל מע"מ)	מחיר מדווח (כולל מע"מ)	שטח חוק מכר	התאמת שטח חוק מכר לשטח לרישוי	שטח מרפסת	סה"כ מ"ר אקו'	מחיר למ"ר אקו' (כולל מע"מ)
28/02/2018	4	25	₪ 2,008,547	₪ 2,350,000	105 מ"ר	95.3 מ"ר	32 מ"ר	108.1 מ"ר	₪ 21,734
28/02/2018	4	25	₪ 2,008,547	₪ 2,350,000	105 מ"ר	95.3 מ"ר	32 מ"ר	108.1 מ"ר	₪ 21,734
06/06/2018	4	34	₪ 2,264,957	₪ 2,650,000	105 מ"ר	95.3 מ"ר	23 מ"ר	104.5 מ"ר	₪ 25,353
13/08/2018	4	35	₪ 2,059,829	₪ 2,410,000	105 מ"ר	95.3 מ"ר	23 מ"ר	104.5 מ"ר	₪ 23,057
13/08/2018	4	35	₪ 2,059,829	₪ 2,410,000	105 מ"ר	95.3 מ"ר	23 מ"ר	104.5 מ"ר	₪ 23,057
03/10/2018	4	31	₪ 2,094,017	₪ 2,450,000	105 מ"ר	95.3 מ"ר	23 מ"ר	104.5 מ"ר	₪ 23,439
16/10/2018	4	29	₪ 2,094,017	₪ 2,450,000	105 מ"ר	95.3 מ"ר	32 מ"ר	108.1 מ"ר	₪ 22,659
19/11/2018	4	34	₪ 2,042,735	₪ 2,390,000	105 מ"ר	95.3 מ"ר	23 מ"ר	104.5 מ"ר	₪ 22,865
25/11/2018	4	35	₪ 2,200,855	₪ 2,575,000	105 מ"ר	95.3 מ"ר	23 מ"ר	104.5 מ"ר	₪ 24,635
03/03/2019	4	16	₪ 1,820,513	₪ 2,130,000	102 מ"ר	92.6 מ"ר	17 מ"ר	99.4 מ"ר	₪ 21,428
21/05/2019	4	16	₪ 1,863,248	₪ 2,180,000	102 מ"ר	92.6 מ"ר	17 מ"ר	99.4 מ"ר	₪ 21,931
14/07/2019	4	33	₪ 2,269,231	₪ 2,655,000	105 מ"ר	95.3 מ"ר	32 מ"ר	108.1 מ"ר	₪ 24,055
ממוצע		29							₪ 23,037
לאחר התאמה לקומה ממוצעת לפי 1% לקומה									₪ 17,969
סה"כ שווי מ"ר אקו' במעוגל									**₪ 18,000**

עסקות מכר לדירות בפרויקט מגורים ברח' ניסנבוים 37 לשנת 2017 בהתאמה לזמן

שמאי המבקשת קובעים שווי מ"ר בנוי בהתאם לערכי שווי מצב חדש המיוחסים למועד הקובע למדרגת ההשבחה הקודמת, קרי לתכנית בי/1/517/מק, לפיה שווי מ"ר בנוי נאמד בסך 18,500 ₪/מ"ר.

לשיטת שמאי המבקשת, היות וערכי השווי מיוחסים למועד קובע אוק' 2017, אזי יש לנקוט בהתאמת זמן ביחס למועד הקובע למדרגת ההשבחה דנן בשיעור היוון בריבית שנתית של 4%[155].

בהתאם לאמור, שווי מ"ר בנוי למועד הקובע נאמד ע"ס 20,000 ₪ במעוגל.

ממוצע משוקלל

שמאי המבקשת עורכים ממוצע משוקלל בין נתוני המכר לדירות מגורים שפירטו מפרויקט ניסנבוים 37 ע"ס 18,500 ₪/מ"ר בנוי, וכן שווי מ"ר בנוי המיוחס לשווי המצב החדש למדרגת השבחה בי/1/517/מק תוך מתן התאמת זמן כאמור, בסך 20,000 ₪/מ"ר בנוי, ומשכך אומדים שווי מ"ר בנוי ע"ס 19,000 ₪ (במעוגל).

17.1.3. **דחייה למימוש הזכויות במצב הקודם**

[155] שמאי המבקשת מפנים כתימוכין לשיעור ההיוון שקבעו לשומת השמאי המכריע אייל יצחקי מיום 18.02.2019, גו"ח 7123/130, רח' האורגים 27.

כמפורט בהרחבה בסעיף 12.4.1, לגישת שמאי המבקשת, במועד אישור תכנית בי/1/517/מק, המיוחסת למצב הקודם למדרגת ההשבחה דנן, הוסר תנאי להכנת תכנית איחוד וחלוקה, שמשמעותו קיצור הדחייה ב-2 שנים.
בהתאם לאמור, קובעים שמאי המבקשת את פרק הזמן הכרוך בדחייה ממועד אישור התכנית ועד לאכלוס בכ-9 שנים[156].

17.1.4. **<u>דמי שכירות בתקופת הבנייה, עלות הובלה והשתתפות בשכ"ט עורך דין</u>**

שמאי המבקשת מציינים כי בהתאם להסכם שנחתם בין הדיירים לבין היזם, הוסכם כי היזם ישלם דמי שכירות בגין התקופה שמיום פינוי הדייר את הדירה הישנה בפועל ועד למועד מסירת הדירה החדשה, ובנוסף עלויות הובלה והשתתפות שכ"ט עורך דין לצורך הכנת הסכם שכירות, כדלקמן:

1. דמי שכירות: דירות מטיפוס א' - 2,600 ₪/חודש. דירות מטיפוס ב' - 3,000 ₪/חודש.
2. עלות הובלה (2 הובלות לכל דירת בעלים): 2,500 ₪/יח"ד.
3. השתתפות בשכ"ט עורך דין: 1,200 ₪/יח"ד.

לגישת שמאי המבקשת, יש לכלול כחלק משווי המצב הקודם את דמי השכירות שצפויים לקבל הבעלים בתקופת הבניה, קרי 3.5 שנים, וכן את עלות ההובלה ושכ"ט עורך דין.

לשיטתם, יש לנקוט בדחייה ביחס לתקבולי הבעלים הנ"ל לפרק זמן של 5.5 שנים, דהיינו ממועד הפינוי עד למועד הקובע דנן[157].

17.1.5. **<u>תחשיב שווי מצב קודם</u>**

<u>שווי דירות התמורה בהתאם להסכמים בין הבעלים ליזם - **A**</u>

מצב קודם									
סה"כ יח"ד	**סוג דירה**	**שטח ממ"ד**	**שטח מרפסת**	**שטח מחסן ממוצע**	**שטח פלדלת דירת תמורה**	**שטח דירה ללא ממ"ד**	**סה"כ שטח <u>אקו'</u> דירות תמורה <u>ללא</u> ממ"ד**	**שווי מ"ר בנוי**	**סה"כ שווי דירות התמורה <u>ללא</u> ממ"ד**
16	5 חדרים	12.5 מ"ר	12 מ"ר	6 מ"ר	120 מ"ר	108 מ"ר	1,826 מ"ר	19,000 ₪	34,686,400 ₪
88	4.5 חדרים	12.5 מ"ר	12 מ"ר	6 מ"ר	110 מ"ר	98 מ"ר	9,161 מ"ר		174,055,200 ₪
104							10,986 מ"ר		**208,741,600** ₪
שווי דירות התמורה בדחייה למועד אכלוסן (9 שנים לפי 6%) במעוגל									**123,550,000** ₪

<u>שווי דמי שכירות, עלות הובלה והשתתפות בשכ"ט עו"ד - **B**</u>

טיפוס דירה	**מס' דירות**	**דמ"ש חודשיים לדירה**	**דמ"ש שנתיים לדירה**	**סה"כ דמ"ש שנתיים**

[156] 4.5 שנים לעמידה בתנאי התכנית של גני הילדים + כ-1 שנה פינוי מדורג של 104 דיירים + 3.5 שנים לבנייה).
[157] פרק זמן כולל לדחייה - 9 שנים פחות 3.5 שנים ממועד פינוי הדיירים ועד סוף התקופה.

א'	88	2,600 ₪	31,200 ₪	2,745,600 ₪
ב'	16	3,000 ₪	36,000 ₪	576,000 ₪
סה"כ	104			3,321,600 ₪

סה"כ דמי שכירות שנתיים	3,321,600 ₪
שיעור היוון	3.60%[158]
דמ"ש מהוונים למועד הפינוי (3.5 שנים)	10,742,628 ₪
שכ"ט עורך דין במועד הפינוי	124,800 ₪
עלות הובלה במועד הפינוי	130,000 ₪
עלות הובלה במועד האכלוס, מהוונת למועד הפינוי (3.5 שנים)	114,864 ₪
דמ"ש, עלות הובלה ושכ"ט עו"ד מהוונים למועד קובע (5.5 שנים) במעוגל	**9,150,000** ₪

<u>סיכום שווי מצב קודם</u>

שווי דירות התמורה (A)	123,550,000 ₪
שווי דמי השכירות, עלות הובלה ושכ"ט עו"ד (B)	9,150,000 ₪
סה"כ שווי מצב חדש (A+B)	**132,700,000** ₪

17.1.6. **<u>מצב חדש (אישור הקלות) -אופן בחינת שווי המצב החדש</u>**

כאמור לעיל, שמאי המבקשת בוחנים את שווי המצב החדש (שווי המצב הקודם גם הוא נבחן כנגזרת של דירות התמורה כאמור דלעיל) בהסתמך על שטחי דירות התמורה המיוחסות לדירות הבעלים, זאת בהתאם לנתונים שהתקבלו מטעם היזם במסגרת הסכמים שנחתמו מול דיירי הדירות הקיימות (ר' פרק מצב קודם למדרגת ההשבחה דנן לעניין שטחי הדירות והתפלגותם).

לעמדתם, מאפייני דירות התמורה אינם השתנו בעקבות אישור ההקלות שהוגשו בבקשה להיתר במגרשים הנדונים.

לשיטתם, במצב החדש במסגרת אישור הבקשה להיתר במגרשים הנדונים, קומה טיפוסית כוללת 5 יח"ד, זאת בהשוואה ל-6 יח"ד במצב הקודם (לפי תכנית בי/1/517/מק), באופן הפוגע בשווי דירות התמורה. אולם, מדגישים כי על הצד הזהיר רכיב זה לא נלקח בחשבון בשומתם.

לאור אלה, תחשיב ההשבחה בשומת שמאי המבקשת מהווה נגזרת של שיפור זמינות זכויות הבניה, זאת בהתייחס למועד הקובע להקלות (25.12.2019) בהשוואה למועד הקובע לתכנית בי/1/517/מק (27.09.2017).

17.1.7. **<u>דחייה למימוש הזכויות במצב החדש</u>**

לגישתם, בעת אישור ההקלות דנן נוצרה ליזם כדאיות כלכלית לביצוע הפרויקט, יחד עם זאת זכויות הבניה להקמת דירות התמורה לא זמינות מאחר שטרם התמלא התנאי למציאת פתרון חלופי לגני הילדים.

לאור זאת, קובעים שמאי המבקשת את פרק הזמן הכרוך בדחייה ממועד אישור ההקלות ועד אכלוס הדירות החדשות ע"י הבעלים בכ-7 שנים[159].

17.1.8. **<u>דמי שכירות בתקופת הבנייה, עלות הובלה והשתתפות בשכ"ט עורך דין</u>**

[158] בהתאם לשומת השמאי המכריע מר שמואל רוזנברג, גוש 6628 חלקות 814-819, רח' רקנאטי, תל אביב.
[159] 2.5 שנים לעמידה בתנאי התכנית של גני הילדים + כשנה פינוי מדורג של 104 דיירים + 3.5 שנים לבניה.

שמאי המבקשת מציינים כי בהתאם להסכם שנחתם בין הדיירים לבין היזם, הוסכם כי היזם ישלם דמי שכירות בגין התקופה שמיום פינוי הדייר את הדירה הישנה בפועל ועד למועד מסירת הדירה החדשה, ובנוסף עלויות הובלה והשתתפות שכ"ט עורך דין לצורך הכנת הסכם שכירות, כדלקמן:

1. דמי שכירות: דירות מטיפוס א' - 2,600 ₪/חודש. דירות מטיפוס ב' - 3,000 ₪/חודש.
2. עלות הובלה (2 הובלות לכל דירת בעלים): 2,500 ₪/יח"ד.
3. השתתפות בשכ"ט עורך דין: 1,200 ₪/יח"ד.

לגישת שמאי המבקשת, יש לכלול כחלק משווי המצב החדש את דמי השכירות שצפויים לקבל הבעלים בתקופת הבניה, קרי 3.5 שנים, וכן את עלות ההובלה ושכ"ט עורך דין.

לשיטתם, יש לנקוט בדחייה ביחס לתקבולי הבעלים הנ"ל לפרק זמן של 3.5 שנים, דהיינו ממועד הפינוי עד למועד הקובע דנן[160].

17.1.9. **<u>תחשיב שווי מצב חדש</u>**

<u>שווי דירות התמורה בהתאם להסכמים בין הבעלים ליזם - **A**</u>

מצב חדש									
סה"כ יח"ד	**סוג דירה**	**שטח ממ"ד**	**שטח מרפסת**	**שטח מחסן ממוצע**	**שטח פלדלת דירת תמורה**	**שטח דירה ללא ממ"ד**	**סה"כ שטח <u>אקו'</u> דירות תמורה <u>ללא</u> ממ"ד**	**שווי מ"ר בנוי**	**סה"כ שווי דירות התמורה <u>ללא</u> ממ"ד**
16	5 חדרים	12.5 מ"ר	12 מ"ר	6 מ"ר	120 מ"ר	108 מ"ר	1,826 מ"ר	19,000 ₪	34,686,400 ₪
88	4.5 חדרים	12.5 מ"ר	12 מ"ר	6 מ"ר	110 מ"ר	98 מ"ר	9,161 מ"ר		174,055,200 ₪
104							10,986 מ"ר		**208,741,600** ₪
שווי דירות התמורה בדחייה למועד אכלוסן (7 שנים לפי 6%) במעוגל									**138,830,000** ₪

<u>שווי דמי שכירות, עלות הובלה והשתתפות בשכ"ט עו"ד - **B**</u>

טיפוס דירה	**מס' דירות**	**דמ"ש חודשיים לדירה**	**דמ"ש שנתיים לדירה**	**סה"כ דמ"ש שנתיים**
א'	88	2,600 ₪	31,200 ₪	2,745,600 ₪
ב'	16	3,000 ₪	36,000 ₪	576,000 ₪
סה"כ	104			3,321,600 ₪

סה"כ דמי שכירות שנתיים	3,321,600 ₪
שיעור היוון	3.60%[161]
דמ"ש מהוונים למועד הפינוי (3.5 שנים)	10,742,628 ₪
שכ"ט עורך דין במועד הפינוי	124,800 ₪
עלות הובלה במועד הפינוי	130,000 ₪
עלות הובלה במועד האכלוס, מהוונת למועד הפינוי (3.5 שנים)	114,864 ₪
דמ"ש, עלות הובלה ושכ"ט עו"ד מהוונים למועד קובע (3.5 שנים) במעוגל	**9,820,000** ₪

[160] פרק זמן כולל לדחייה - 7 שנים פחות 3.5 שנים ממועד פינוי הדיירים ועד סוף התקופה.
[161] בהתאם לשומת השמאי המכריע מר שמואל רוזנברג, גוש 6628 חלקות 814-819, רח' רקנאטי, תל אביב.

סיכום שווי מצב חדש

שווי דירות התמורה (A)	₪ 138,830,000
שווי דמי השכירות, עלות הובלה ושכ"ט עו"ד (B)	₪ 9,820,000
סה"כ שווי מצב חדש (A+B)	**₪ 148,650,000**

תחשיב ההשבחה (חלופה א')

שווי מצב חדש	₪ 148,650,000
שווי מצב קודם	₪ 132,700,000
סה"כ השבחה	**₪ 15,950,000**
היטל השבחה (50%)	**₪ 7,975,000**

17.1.10. **חלופה ב' (בהתבסס על מחירי הדירות במתחם):**

תחשיב שווי מצב קודם

שמאי המבקשת אומדים שווי דירת תמורה בנויה ממוצעת במצב החדש (כפי שיפורט בהרחבה בחלופה ב' - מצב חדש) בהסתמך על 2 עסקות מכר לדירות מגורים מהמתחם הנדון (לאחר נטרול עסקה חריגה) שנמכרו בשנת 2020, זאת בהנחה כי השווי בשנת 2020 משקף את השווי בשנת 2019, ומגיעים למסקנה כי שווי דירת מגורים ממוצעת במתחם נכון למועד הקובע הינה 1,320,000 ₪. לגישתם, על מנת לבחון את שווי הדירות במצב הקודם, יש לנקוט במקדם דחייה של 2 שנים בריבית שנתית של 6% בגין זמינות, ומשכך אומדים שווי דירת תמורה בנויה ממוצעת במתחם הנדון ע"ס 1,170,000 ₪.

תחשיב שווי מצב חדש

כאמור לעיל, שמאי המבקשת אומדים שווי דירת תמורה בנויה ממוצעת במצב החדש בהסתמך על 3 עסקות מכר לדירות מגורים מהמתחם הנדון שנמכרו בשנת 2020, תוך הנחה כי שווי הדירות בשנת 2020 משקף את שווין במועד הקובע.

ערכי השווי שפירטו שמאי המבקשת, כדלקמן[162]:

מס"ד	תאריך	גוש	חלקה	תת חלקה	כתובת	מחיר
1	22/01/2020	7131	116	2	כצנלסון 45	₪ 800,000
2	11/03/2020	7131	114	10	כצנלסון 41	₪ 1,280,000
3	11/06/2020	7131	114	9	כצנלסון 41	₪ 1,350,000
ממוצע (על הצד הזהיר בנטרול מס"ד 1 בהיותה חריגה)						₪ 1,315,000
במעוגל						**₪ 1,320,000**

תחשיב ההשבחה (חלופה ב')

[162] בהתאם לנספח המצורף לשומה.

מדרגת ההשבחה	מועד קובע	שווי דירה מצב קודם	שווי דירה מצב חדש	השבחה לדירה	מס' דירות	סה"כ היטל השבחה	סה"כ היטל השבחה
הקלות	2019	1,170,000 ₪	1,320,000 ₪	150,000 ₪	104	15,600,000 ₪	7,800,000 ₪

17.1.11. **<u>להלן עמדתם ותגובתם של שמאי המבקשת ביחס ל-2 מצבי התכנון:</u>**

<u>סבירות שווי מ"ר מבונה בשומת המשיבה</u>

- בתגובה לשומות המכריעות (אייל יצחקי - רח' האורגים 27, יגאל יוסף - הרב מימון 26) שהציג שמאי המשיבה כתימוכין לכך שערכי השווי בשומתו מוטים כלפי מטה, מפנים שמאי המבקשת לתגובותיהם להתאמות נדרשות ביחס לשומות המכריעות דנן אשר נטענו ע"י שמאי המשיבה (תגובת שמאי המבקשת לשומת אייל יצחקי בפרק תגובות שמאי המבקשת לתכנית בי/517, תגובת שמאי המבקשת לשומת יגאל יוסף בפרק תגובות שמאי המבקשת לתכנית בי/1/517/מק). לדידם, בהתאם לעמדתם שפורטה לעיל, עולה כי אין להביא בחשבון ביחס לשומות המכריעות את ההתאמות הנטענות ע"י שמאי המשיבה, ולכן ערכי שווי מ"ר מבונה שנטען ע"י שמאי המשיבה הינו שגוי.

  בתגובה לעסקות המכר שהציג שמאי המשיבה המיוחסות למגרש 763 משנים 2016-2017, טוענים שמאי המבקשת כי עסקאות אלה פורטו בשומת השמאי המכריע אייל יצחקי, המוזכר לעיל, לפיה קבע השמאי המכריע שווי מ"ר מבונה ע"ס 5,200 ₪ ליוני 2018, בהתבסס על עסקאות אלה בדיוק.

- לטענת שמאי המבקשת, שווי מ"ר מבונה שנקבע ע"י שמאי המשיבה שגוי ומבוסס על הנחות שגויות, שכן בהתאם לטבלת איזון שהופקדה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה בהכנה[163] המיוחסת לשכונה בה מצויים המקרקעין מושא ההחלטה, נקבע שווי מ"ר מבונה נכון לינואר 2021 ע"ס 6,000 ₪/מ"ר, זאת בדומה לשווי שנקבע ע"י שמאי המשיבה למועד אישור ההקלות, על אף שמועדן הינו דצמבר 2019. לא זו אף זו, מציינים כי בהתאם לבדיקה שנערכה ע"י קבוצת "אמבסדור" המתמחה בייעוץ תכנון המבוססת על נתוני רשות המיסים, עולה כי העיר בת ים המובילה בשיעור עליית המחירים בשנה האחרונה עם עלייה דרמטית של 25%.

  יתר על כן, מפנים שמאי המבקשת לשומה מכרעת של השמאי יעקב פז לנכס בגו"ח 7160/295, מתחם רחוב השלושה, במסגרתה נקבע שווי של 4,500 ₪/מ"ר מבונה, נכון למועד 06.03.2020.

<u>דחייה עד למימוש הזכויות</u>

לעמדת שמאי המבקשת, בהתאם לנתוני אתר הוועדה המקומית, עולה כי היתר הבניה להקמת גני הילדים ניתן ביום 28.12.2020 בעוד טופס 2 לתחילת העבודות ניתן ביום 31.01.2021, כאשר לעמדתם ממועד זה יש למנות את החודשים בפועל.

לגישתם, שמאי הוועדה מניח ללא כל ביסוס כי משך הזמן הצפוי להקמת גני הילדים הינו 9 חודשים. לדידם, פרק זמן של 9 חודשים לבניית גני הילדים ומסירתם לחזקת העירייה "כשהוא

[163] הפקדת תכנית בי/585 (502-0492876) מיום 26.07.19 "מתחם אילת בת ים".

בנוי וראוי לשימוש מיידי לשביעות רצון העירייה (סע' 8.3.3 להסכם הפיתוח בין היזם לעירייה), ולאחר קבלת אישורי כיבוי אש וטופס אכלוס, אינו ריאלי בלשון המעטה.

לראייתם כך סברו גם הצדדים להסכם הפיתוח, כתימוכין לכך מפנים לסעיף 9 להסכם, כדלקמן:

סעיף 9.1 - "בחלוף שישה ימים מאישור המפקח את התכניות המאושרות ולא יאוחר מתום 12 חודשים מתאריך הודעת הוועדה המקומית כי ניתן להוציא את היתרי הבניה לביצוע העבודות, מתחייבת החברה להתחיל בביצוע עבודות הקמת גני הילדים".

סעיף 9.2 - "החברה מתחייבת להשלים את ביצוע העבודות לא יאוחר מתום 36 חודשים מתאריך ביצוע העבודות".

לשיטת שמאי המבקשת, בהתאם לסעיפי ההסכם המפורטים לעיל, ניכר כי הן היזם והן הוועדה המקומית סברו שפרק זמן מקסימאלי להשלמת העבודות הינו 4 שנים ממועד מתן הודעה מטעם העירייה שניתן להוציא היתרי בניה.

לנוכח זאת, גורסים שמאי המבקשת כי פרק דחייה של 2.5 שנלקח בחשבון בשומתם, מהווה פרק זמן סביר בהחלט להוצאת היתר הבניה ולהשלמת בניית גני הילדים.

לעמדת שמאי המבקשת ההנחות שהניח שמאי הוועדה שגויות, ומפנים לטענתם בעניין כמפורט בהרחבה בפרק תגובותיהם לתכנית בי/1/517/מק לסוגיה זו.

<u>עלות הקמת מבני ציבור בתחום מבני המגורים</u>

(ר' פרק תגובות שמאי המבקשת לתכנית בי/517 - סעיף 15.1.7.4)

שמאי המבקשת מציגים תחשיב מתוקן לעלות מ"ר הקמת מבני הציבור המצויים בתחום מבני המגורים, בהתבסס על מחירון דקל למהדורת נובמבר 2019, כדלקמן:

מחירון דקל - נובמבר 2019	עלות
עלות בניית מ"ר ברמת מעטפת	₪ 4,900
עלויות בניה למ"ר ברמת סטנדרט גבוה	₪ 1,810
סה"כ עלות בניה ישירה	₪ 6,710
בתוספת עלות בניה עקיפה (25%)	₪ 8,388
סה"כ עלות בניה למ"ר בתוספת מע"מ	₪ 9,813
במעוגל	**₪ 9,800**

<u>תיקון תחשיב ההשבחה בשומת שמאי המשיבה</u>

שמאי המבקשת מציגים תחשיב מתוקן (לגישתם) לתחשיב ההשבחה בשומת שמאי המשיבה, בכפוף לתיקונים נדרשים אשר פורטו לעיל ועקרונות תחשיב ההשבחה בשומתם, כדלקמן (יוצג הפירוט הנוגע למגרש 101 מושא ההכרעה):

תיקון תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה ביחס <u>למצב קודם</u>:

- פטור בגין רכיב הממ"ד ביחס לכלל דירות המגורים בפרויקט דנן.
- ערכי שווי מ"ר מבונה: לשיטת שמאי המבקשת, בהתאם לשומת השמאי המכריע אייל יצחקי מיום 18.02.2019 ברח' האורגים 27 (גו"ח 7123/130), המצוי לגישתם במיקום נחות ביחס למקרקעין מושא ההכרעה, עולה שווי מ"ר מבונה נכון למועד קובע יוני 2018, נשוא הכרעת השמאי המכריע לעיל, ע"ס 5,200 ₪/מ"ר. לאור זאת, טוענים שמאי המבקשת כי יש לנקוט בשווי מ"ר מבונה בסך 5,500 ₪/מ"ר נכון למועד הקובע לתכנית דנן, באופן המשקף אומדן שווי

זהיר. לעמדת שמאי המבקשת שווי מ״ר מבונה דנן, משקף שווי התחלתי לקומה ראשונה בסך 4,200 ₪/מ״ר.

- מטלה ציבורית (שטח ציבורי בתחום בנייני המגורים): בהתאם לערכי השווי שפירט ע״ס 9,800 ₪/מ״ר, זאת ביחס לשטח הנקוב בשומת המשיבה.
- מטלה ציבורית (הקמת גני ילדים): לגישתם עלות זו מסתכמת בסך 9,800 ₪/מ״ר ביחס לשטח גני הילדים בהיקף של 767 מ״ר, תוך התחשב בחלק היחסי המשויך למגרש 101 בשיעור 41%, כך שעלות הקמת גני הילדים הינה 3,109,958 ₪ (עלות זו לא קוזזה משווי המצב החדש בשומת שמאי המשיבה).

  אציין, כי טענה זו הוסרה כאמור לעיל, ברם מפורטת כחלק מתיקון התחשיבי ולכן יוצגו ערכי השווי המתוקנים בכפוף להפחתת עלות זו.
- דחייה עד למימוש הזכויות לפרק זמן של 4.5 שנים (שמאי המשיבה לא נקט בדחייה).
- <u>הפחתת</u> דמי השכירות בתקופת הבניה (3.5 שנים) ביחס ל-43 דירות מגורים קיימות המיוחסות לבעלים בחלקות אשר הוקצו במגרש 101 מושא ההכרעה כמפורט דלעיל, תוך היוון דמי השכירות למועד הקובע (4.5 שנים גני ילדים + 1 שנה פינוי מדורג)

לאור המפורט דלעיל, קובעים שמאי המבקשת את שווי המצב הקודם המתוקן ע״ס 71,537,776 ₪ (לעומת 127,409,380 ₪ בשומת המשיבה).

תיקון תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה ביחס <u>למצב החדש</u>:

- פטור בגין רכיב הממ״ד ביחס לכלל דירות המגורים בפרויקט דנן.
- ערכי שווי: ר׳ פירוט באשר למצב קודם.
- מטלה ציבורית (שטח ציבורי בתחום בנייני המגורים): ר׳ פירוט באשר למצב קודם.
- מטלה ציבורית (הקמת גני ילדים): ר׳ פירוט באשר למצב קודם.
- דחייה עד למימוש הזכויות לפרק זמן של 2.5 שנים (שמאי המשיבה לא נקט בדחייה).
- <u>הפחתת</u> דמי השכירות בתקופת הבניה (3.5 שנים) ביחס ל-43 דירות מגורים קיימות המיוחסות לבעלים בחלקות אשר הוקצו במגרש 101 מושא ההכרעה כמפורט דלעיל, תוך היוון דמי השכירות למועד הקובע (2.5 שנים גני ילדים + 1 שנה פינוי מדורג)

לאור המפורט דלעיל, קובעים שמאי המבקשת את שווי המצב החדש המתוקן ע״ס 95,741,628 ₪ (לעומת 147,714,925 ₪ בשומת המשיבה).

לאור זאת, סך ההשבחה במגרש 101 נאמד בהיקף של 24,203,852 ₪ (לעומת 20,305,545 ₪ בשומת המשיבה).

17.2. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

מצב קודם (בי/1/517/מק)

17.2.1. **<u>אופן בחינת שווי המצב הקודם</u>**

שמאי המשיבה מביא בחשבון לצורך בחינת שווי המצב החדש את הזכויות המוקנות במסגרת תכנית בי/1/517/מק שבנדון, המיוחסות למגרש 101 מושא ההכרעה, כדלקמן:

<u>שטח עיקרי דירתי</u>

שטח המשיבה מביא בחשבון שטח עיקרי בהיקף של 17,860 מ״ר בהתאם לטבלת הזכויות בתכנית.

<u>שטחי ממ״דים</u>

בהתאם להוראות התכנית, תותר הקמת 224 יח״ד במגרש 101 מושא ההכרעה.

לעמדת שמאי המשיבה, סך דירות הבעלים שהוקצו במגרש 101 הינן 43 דירות[164], דהיינו יתרת הדירות המיוחסות ליזם הינן בהיקף של 181 יח״ד.

לשיטתו, כמפורט בהרחבה בסעיף 14.2.1 להכרעה, יש להחיל פטור מהיטל השבחה ביחס לממ״דים המיוחסים לדירות הבעלים, ואילו ביחס ליתרת הממ״דים המשויכים לדירות היזם סבור כי יש לחייב בגינן בהיטל השבחה.

לאור זאת, בוחן שמאי המשיבה את שטחי הממ״דים בגינם יש לחייב בהיטל השבחה כנגזרת של יחס דירות היזם מתוך סך הדירות הכולל, קרי בשיעור של כ-80.80% (181/224 יח״ד), זאת ביחס לשטח ממ״ד ממוצע בהיקף של 12.5 מ״ר, ומשכך נקבע שטח ממ״ד ליח״ד בהיקף של 10.10 מ״ר, ובהתאמה לסך דירות המגורים המיוחסות במגרש 101 בהיקף של 224 יח״ד, נקבע השטח הכולל לממ״דים בגינם יש להחיל חיוב בהיטל השבחה בסך כ-2,263 מ״ר.

<u>מרפסת זיז</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון שטח מרפסות זיז בהיקף של 2,256 מ״ר, זאת בהתאם לזכויות המותרות בתכנית בי/1/517/מק.

<u>מרפסת גג</u>

חישוב שטח מרפסת הגג מהווה נגזרת של שטחה העיקרי ושטחי הממ״דים של קומה 26 ביחס לקומה 27, זאת ביחס ל-2 בנייני המגורים שהוקצו במגרש 101, כך שפערי תכסיות אלה יוצרות את מרפסת הגג בהיקף של 369 מ״ר.

<u>מקדם התאמה לקומה</u>

שמאי המשיבה נוקט במקדם התאמה לכל עלייה בקומה ביחס לקומה מתחתיה בשיעור של 2.2% לקומה, באופן חישוב לינארי.

<u>מקדם התאמה לתכנון/שוליות</u>

לעמדת שמאי המשיבה, שטח יח״ד ממוצעת במצב הקודם (תכנית בי/517) הינו 107.5 מ״ר, זאת ביחס לשטח יח״ד ממוצעת במצב החדש במסגרת התכנית דנן בהיקף של 92.23 מ״ר, ומשכך נוקטים שמאי המבקשת במקדם התאמה לשוליות/תכנון ביחס לשטח המשוקלל בשיעור של 1.0144[165].

17.2.2. **<u>ערכי שווי (נכון ביחס ל-2 מצבי התכנון)</u>**

[164] ר׳ סעיף 12.3.1, בדבר פירוט דירות המגורים הקיימות במצב קודם לתכנית בי/517.

[165] שטח דירה ממוצעת לפי תכנית בי/517 - 107.5 מ״ר, שטח דירה ממוצעת לפי התכנית הנדונה - 92.23 מ״ר, כלומר ההפרש בין שטחי הדירות בין מצבי התכנון הינו 15.27 מ״ר. ביחס להפרש בין שטחי הדירות הובא בחשבון מקדם 0.9.

כמפורט בסעיף 15.2.2 להכרעה דנן, שמאי המשיבה אומד שווי מ״ר מבונה בגישת ההשוואה, בהתבסס על עסקות מכר למגרשים ריקים למגורים הכוללים בחלקם שימושי מסחר ותעסוקה, וממוקמים בשכונת דרום חדש הסמוכה לחוף הים.

כמו כן, מפרט ערכי שווי נוספים לדירות מגורים בנויות, בהתבסס על נתוני מכירה של דירות בפרויקט מגורים ברח׳ ניסנבוים 37, המצוי מדרום מערב למגרש מושא ההכרעה.

לגישת שמאי המשיבה, בהתאם למקורות ההשוואה דנן (ר׳ פירוט בדבר ערכי השווי שהציגו שמאי המבקשת במצב החדש לתכנית בי/517), ובהתחשב בהתאמות שונות הנדרשות ביחס לכלל עסקות המכר נשוא ההשוואה כגון, זמן, מיקום, תכנון, מצב פיתוח סביבתי, בעיית מי תהום, וחיוב בהתקנת מקומות חניה לאורחים/חניה ציבורית, וכן התאמה לעירוב שימושים ביחס לחלק מעסקות ההשוואה, **ראוי לאמוד שווי <u>ממוצע</u> למ״ר מבונה אקו׳ למגורים בסך 6,000 ₪/מ״ר ביחס למועד הקובע דנן, המשקף שווי בסיסי התחלתי ע״ס 4,700 ₪ למ״ר בקומה ראשונה.**

17.2.3. **<u>דחייה למימוש הזכויות (נכון ביחס ל-2 מצבי התכנון)</u>**

לעמדת שמאי המשיבה, הפתרון המיטבי למציאת מיקום חלופי לגני הילדים הינו העברתם מחלקה 109 למיקום זמני במבנים יבילים שיוצבו במגרשים 301 ו-302 הכלולים בתכנית שבנדון, והעמדת ערבות בנקאית לטובת העירייה בגובה סך עלות בנית גני הילדים הקבועים החדשים, עד למסירתם לעירייה.

לשיטתו, בהתאם לפתרון הנ״ל, משך הדחיה עד לבניה הינו משך הזמן הנדרש להצבת המבנים היבילים במגרשים 301 ו-302, המסתכם בכ-3 חודשים לכל היותר ונכלל במשך הזמן הנדרש להגשה ואישור של בקשה להיתר בניה.

לאור זאת, טוען שמאי המשיבה כי כ-3 חודשים לכל היותר לאחר אישור ההקלות, ניתן להעביר את גני הילדים למיקום חלופי זמני, להעמיד ערבות בנקאית לטובת העירייה, להרוס את המבנים בחלקה 109 ולקבל היתר בניה עבור בניין מס׳ 1, ולאחר מכן להרוס את בנייני המגורים הקיימים ולקבל היתרי בניה בגין יתר בנייני המגורים החדשים.

לעמדתו, יוצא אפוא כי בהתאם לפתרון דנן, לא קיימת דחיה בגורם הזמן עקב התנאי למציאת מיקום חלופי לגני הילדים והוצאת היתרי בניה למגורים.

17.2.4. **<u>הפחתה בגין הקמת שטחים ציבוריים בתחום בנייני המגורים (נכון ביחס ל-2 מצבי התכנון)</u>**

שמאי המשיבה מפנה לחלקים רלוונטיים מתוך ההסכם שנכרת בין היזם לעירייה להקמת גנים ציבוריים ושטחי רצפה מיום 15.09.2019 בו נקבע בין היתר כי רמת הגימור של השטחים הציבוריים לא תפחת מרמת הגימור של דירות המגורים שבפרויקט (ר׳ עמדת שמאי המשיבה לתכנית בי/517 סע׳ 15.2.5).

במסמך התגובה לשומה אחרת, טוען שמאי המשיבה כי בשומתו נפלה שגגה, שכן הערכת עלות הבניה הציבורית בבנייני המגורים הוערכה לפי רמת מעטפת ללא גימור פנימי מלא, משכך מציג תחשיב מתוקן פרטני לעלות דנן ביחס לכל מדרגת השבחה.

להלן התחשיב המתוקן לעלות הבניה הציבורית בתחום בנייני המגורים במגרש מושא ההכרעה למועד 2019:

מהות	תיאור	תעריף	עלות כוללת

בניה ישירה - מעטפת	155 מ״ר	4,900 ₪/מ״ר	759,500 ₪
בניה ישירה - גימור פנימי - בסטנדרט בסיסי	155 מ״ר	1,470 ₪/מ״ר	227,850 ₪
חיבור חשמל	155 מ״ר	30 ₪/מ״ר	4,650 ₪
תכנון	3%	987,350 ₪	29,621 ₪
תקורה	5%	987,350 ₪	49,368 ₪
מימון	3.5%	1,070,988 ₪	37,485 ₪
סה״כ			**1,108,473** ₪

אציין, כי שמאי המשיבה ערך תחשיב פרטני לעלות הקמת השטחים הציבוריים באופן שבתחשיב המתוקן שהציג בהתייחס לשוויו הכולל של המגרש מושא ההכרעה לא הוטמע השינוי דנן, משכך בתחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה, תוצג עלות זו כמפורט בשומתו.

תחשיב שווי מצב קודם

קומה	כמות יח"ד ב-2 בניינים	שטח דירתי ממוצע	זכויות בניה (מ"ר)					מקדמי התאמה			שטח ז"ב משוקלל ומתואם	סה"כ שווי לפי שווי בסיס התחלתי 4,700 ₪/מ"ר
			עיקרי	ממ"ד	מרפ. זיז	מרפ. גג	משוקלל	קומה - 2.2% לקומה	תכנון \ שוליות	סה"כ		
			79.7321	10.10	10.071							
			1.0	1.0	0.4	0.4						
1	10	92.23	797.32	101.00	101.00	0	938.73	1.000	1.0144	1.0144	952.13	4,475,032 ₪
2	10	92.23	797.32	101.00	101.00	0	938.73	1.022	1.0144	1.0367	973.08	4,573,483 ₪
3	10	92.23	797.32	101.00	101.00	0	938.73	1.044	1.0144	1.0590	994.03	4,671,933 ₪
4	10	92.23	797.32	101.00	101.00	0	938.73	1.066	1.0144	1.0814	1,014.98	4,770,384 ₪
5	10	92.23	797.32	101.00	101.00	0	938.73	1.088	1.0144	1.1037	1,035.92	4,868,835 ₪
6	10	92.23	797.32	101.00	101.00	0	938.73	1.110	1.0144	1.1260	1,056.87	4,967,285 ₪
7	8	92.23	637.86	80.80	80.80	0	750.89	1.132	1.0144	1.1483	862.25	4,052,589 ₪
8	8	92.23	637.86	80.80	80.80	0	750.89	1.154	1.0144	1.1706	879.01	4,131,349 ₪
9	8	92.23	637.86	80.80	80.80	0	750.89	1.176	1.0144	1.1929	895.77	4,210,110 ₪
10	8	92.23	637.86	80.80	80.80	0	750.89	1.198	1.0144	1.2153	912.53	4,288,871 ₪
11	8	92.23	637.86	80.80	80.80	0	750.89	1.220	1.0144	1.2376	929.28	4,367,631 ₪
12	8	92.23	637.86	80.80	80.80	0	750.89	1.242	1.0144	1.2599	946.04	4,446,392 ₪
13	8	92.23	637.86	80.80	80.80	0	750.89	1.264	1.0144	1.2822	962.80	4,525,152 ₪
14	8	92.23	637.86	80.80	80.80	0	750.89	1.286	1.0144	1.3045	979.56	4,603,913 ₪
15	8	92.23	637.86	80.80	80.80	0	750.89	1.308	1.0144	1.3268	996.31	4,682,673 ₪
16	8	92.23	637.86	80.80	80.80	0	750.89	1.330	1.0144	1.3492	1,013.07	4,761,434 ₪
17	8	92.23	637.86	80.80	80.80	0	750.89	1.352	1.0144	1.3715	1,029.83	4,840,195 ₪
18	8	92.23	637.86	80.80	80.80	0	750.89	1.374	1.0144	1.3938	1,046.59	4,918,955 ₪
19	8	92.23	637.86	80.80	80.80	0	750.89	1.396	1.0144	1.4161	1,063.34	4,997,716 ₪
20	8	92.23	637.86	80.80	80.80	0	750.89	1.418	1.0144	1.4384	1,080.10	5,076,476 ₪
21	8	92.23	637.86	80.80	80.80	0	750.89	1.440	1.0144	1.4607	1,096.86	5,155,237 ₪
22	8	92.23	637.86	80.80	80.80	0	750.89	1.462	1.0144	1.4831	1,113.62	5,233,997 ₪
23	8	92.23	637.86	80.80	80.80	0	750.89	1.484	1.0144	1.5054	1,130.37	5,312,758 ₪
24	8	92.23	637.86	80.80	80.80	0	750.89	1.506	1.0144	1.5277	1,147.13	5,391,518 ₪
25	8	92.23	637.86	80.80	80.80	0	750.89	1.528	1.0144	1.5500	1,163.89	5,470,279 ₪
26	8	92.23	637.86	80.80	80.80	0	750.89	1.550	1.0144	1.5723	1,180.65	5,549,040 ₪
27	4	92.23	318.93	40.40	40.40	369	523.02	1.572	1.0144	1.5946	834.03	3,919,925 ₪
סך ז"ב - גולמי												128,263,162 ₪
מטלה ציבורית												853,782 ₪
סיכום	224	92.23	17,860	2,263	2,256	369	21,172	-		-	27,290.0	-
סך שווי מצב קודם												**127,409,380 ₪**

17.2.5. **<u>אופן בחינת שווי המצב החדש</u>**

שמאי המשיבה מביא בחשבון לצורך בחינת שווי המצב החדש את הזכויות המבוקשות במסגרת הבקשה להיתר שבנדון, המיוחסות למגרש 101 מושא ההכרעה, בו כלולים 2 מבני מגורים, כדלקמן:

<u>שטח עיקרי דירתי</u>

בהתאם לבקשה להיתר אושרו שטחים עיקריים בהיקפים משתנים בין קומות המגורים במבני המגורים, משכך בוחן שמאי המשיבה את השטחים העיקריים לפי טיפוסי השטחים בקומות דנן.

שמאי המשיבה מביא בחשבון את השטחים העיקריים המיוחסים לדירות המגורים בתוספת ממ"ד המסווג כשטח עיקרי (ללא מרפסות מקורות ושטחים ציבוריים המסווגים כשטח עיקרי).

בהתאם לאמור, סך השטח העיקרי הנלקח בחשבון בשומת המשיבה מסתכם בהיקף של 21,411.3 מ"ר.

<u>שטחי ממ"דים</u>

בהתאם לבקשה להיתר, 2 בנייני המגורים המצויים במגרש 101, כוללים 224 יח"ד.

לעמדת שמאי המשיבה, סך דירות הבעלים שהוקצו במגרש 101 הינן 43 דירות[166], דהיינו יתרת הדירות המיוחסות ליזם הינן בהיקף של 181 יח"ד.

לשיטתו, כמפורט בהרחבה בסעיף 14.2.1 להכרעה, יש להחיל פטור מהיטל השבחה ביחס לממ"דים המיוחסים לדירות הבעלים, ואילו ביחס ליתרת הממ"דים המשויכים לדירות היזם סבור כי יש לחייב בגינן בהיטל השבחה.

לאור זאת, בוחן שמאי המשיבה את שטחי הממ"דים בגינם יש לחייב בהיטל השבחה כנגזרת של יחס דירות היזם מתוך סך הדירות הכולל, קרי בשיעור של כ-80.80% (181/224 יח"ד), זאת ביחס לשטחי הממ"דים המבוקשים בהתאם לכל קומה טיפוסית (שטחי הממ"דים בבניינים הטרוגניים). משכך, נקבע השטח הכולל לממ"דים בגינם יש להחיל חיוב בהיטל השבחה ביחס ל-224 יח"ד המשויכות למגרש 101 בהיקף של כ-2,262 מ"ר.

<u>מרפסת זיז</u>

בהתאם לזכויות המבוקשות בבקשה להיתר בניה המסווגות כמפרסות מקורות ומרפסות שאינן מקורות בהיקף של 2,707.1 מ"ר.

<u>מרפסת גג</u>

בהתאם לזכויות המבוקשות בבקשה להיתר בהיקף של 584.12 מ"ר.

<u>מקדם התאמה לקומה</u>

שמאי המשיבה נוקט במקדם התאמה לכל עלייה בקומה ביחס לקומה מתחתיה בשיעור של 2.2% לקומה, באופן חישוב לינארי.

[166] ר' סעיף 12.3.1, בדבר פירוט דירות המגורים הקיימות במצב קודם לתכנית בי/517.

מקדם התאמה לתכנון/שוליות

לעמדת שמאי המשיבה, שטח יח״ד ממוצעת במדרגת ההשבחה הראשונה (תכנית בי/517) הינו 107.5 מ״ר, זאת ביחס לשטח יח״ד ממוצעת במצב החדש במסגרת הבקשה להיתר שהינו כאמור הטרוגני ומשתנה בין קומה לקומה, ומשכך נוקטים שמאי המבקשת במקדם התאמה לשוליות/תכנון ביחס לשטח הדירתי, כדלקמן:

קומות	שטח דירה ממוצעת	מקדם התאמה שוליות/תכנון
1-9	89.48 מ״ר	1.0000
10	119.10 מ״ר	0.9900
11-24	115.20 מ״ר	0.9930
25	118.00 מ״ר	0.9910
26	212.70 מ״ר	0.8760
27	255.50 מ״ר	0.8550

תחשיב שווי מצב חדש

קומה	כמות יח״ד ב-2 בניינים	שטח דירתי ממוצע	זכויות בניה (מ״ר)					מקדמי התאמה			שטח ז״ב משוקלל ומתואם	סה״כ שווי לפי שווי בסיס התחלתי 4,700 ₪/מ״ר
			עיקרי	ממ״ד	מרפ. זיז	מרפ. גג	משוקלל	קומה - 2.2% לקומה	תכנון \ שוליות	סה״כ		
			1.0	1.0	0.4	0.4						
1	10	89.48	769.80	100.90	119.58	0	938.73	1.000	1.000	1.0000	918.56	₪ 4,317,212
2	10	89.48	769.80	100.90	119.58	0	938.73	1.022	1.000	1.0220	938.76	₪ 4,412,190
3	10	89.48	769.80	100.90	119.58	0	938.73	1.044	1.000	1.0440	958.97	₪ 4,507,169
4	10	89.48	769.80	100.90	119.58	0	938.73	1.066	1.000	1.0660	979.18	₪ 4,602,148
5	10	89.48	769.80	100.90	119.58	0	938.73	1.088	1.000	1.0880	999.39	₪ 4,697,126
6	10	89.48	769.80	100.90	119.58	0	938.73	1.110	1.000	1.1100	1,019.60	₪ 4,792,105
7	8	89.48	769.80	100.90	119.58	0	750.89	1.132	1.000	1.1320	1,039.81	₪ 4,887,084
8	8	89.48	769.80	100.90	119.58	0	750.89	1.154	1.000	1.1540	1,060.01	₪ 4,982,062
9	8	89.48	769.80	100.90	119.58	0	750.89	1.176	1.000	1.1760	1,080.22	₪ 5,077,041
10	8	119.10	852.62	80.80	96.08	0	750.89	1.198	0.990	1.1864	1,152.96	₪ 5,418,926
11	8	115.20	821.42	80.80	96.08	0	750.89	1.220	0.993	1.2119	1,139.95	₪ 5,357,766
12	8	115.20	821.42	80.80	96.08	0	750.89	1.242	0.993	1.2337	1,160.51	₪ 5,454,381
13	8	115.20	821.42	80.80	96.08	0	750.89	1.264	0.993	1.2556	1,181.06	₪ 5,550,996
14	8	115.20	821.42	80.80	96.08	0	750.89	1.286	0.993	1.2774	1,201.62	₪ 5,647,612
15	8	115.20	821.42	80.80	96.08	0	750.89	1.308	0.993	1.2993	1,222.18	₪ 5,744,227
16	8	115.20	821.42	80.80	96.08	0	750.89	1.330	0.993	1.3211	1,242.73	₪ 5,840,843
17	8	115.20	821.42	80.80	96.08	0	750.89	1.352	0.993	1.3430	1,263.29	₪ 5,937,458
18	8	115.20	821.42	80.80	96.08	0	750.89	1.374	0.993	1.3648	1,283.85	₪ 6,034,074
19	8	115.20	821.42	80.80	96.08	0	750.89	1.396	0.993	1.3867	1,304.40	₪ 6,130,689
20	8	115.20	821.42	80.80	96.08	0	750.89	1.418	0.993	1.4085	1,324.96	₪ 6,227,305
21	8	115.20	821.42	80.80	96.08	0	750.89	1.440	0.993	1.4304	1,345.51	₪ 6,323,920
22	8	115.20	821.42	80.80	96.08	0	750.89	1.462	0.993	1.4523	1,366.07	₪ 6,420,536
23	8	115.20	821.42	80.80	96.08	0	750.89	1.484	0.993	1.4741	1,386.63	₪ 6,517,151
24	8	115.20	821.42	80.80	96.08	0	750.89	1.506	0.993	1.4960	1,407.18	₪ 6,613,766

25	8	118.00	843.80	486.06	165.88	80.80	0	750.89	1.528	0.991	1.5144	1,500.74	₪ 7,053,458
26	8	212.70	800.74	486.06	23.84	40.40	245	750.89	1.550	0.876	1.3584	1,288.68	₪ 6,056,784
27	4	255.50	486.06	486.06	0.00	20.20	303	523.02	1.572	0.855	1.3443	843.55	₪ 3,964,678
סך ז״ב - גולמי													₪ 148,568,707
מטלה ציבורית													₪ 853,782
סיכום	224	108.10	21,411.3		2,707.1	2,262	548.12	24,975		-		31,610.4	-
סך שווי מצב קודם													**₪ 147,714,925**

תחשיב ההשבחה

שווי מצב קודם	₪ 127,409,380
שווי מצב חדש	₪ 147,714,925
ההשבחה	**₪ 20,305,545**

17.2.6. **להלן עמדתו ותגובתו של שמאי המשיבה ביחס ל-2 מצבי התכנון:**

- סבירות שווי מ״ר מבונה

בתגובה לעמדת שמאי המבקשת לכך ששווי מ״ר מבונה למועד אישור ההקלות נאמד בסך 5,500 ₪, זאת בהסתמך על שומת השמאי המכריע אייל יצחקי מיום 18.02.2019 (ברח׳ האורגים 27 (גו״ח 7123/130), טוען שמאי המשיבה כי אומדן השווי הנ״ל הינו סתמי ולא מבוסס, לשם הצגת תימוכין לאי סבירות שווי מ״ר מבונה בשומת שמאי המבקשת ולסבירות שווי מ״ר מבונה בשומתו, מפנה שמאי המשיבה למס׳ מקורות השוואה כדלקמן:

- שומה מכרעת של השמאי יגאל יוסף, רח׳ הרב מימון 26, מועד קובע 17.03.2018:

לגישת שמאי המשיבה, ביחס לשווי מ״ר מבונה שנקבע בשומה המכרעת דנן ע״ס 6,000 ₪/מ״ר יש לנקוט במקדם התאמה לעירוב שימושים בשיעור 6%, ומקדם התאמה לזמן בשיעור 4%. למועד תכנית בי/1/517 נקבע שווי בגבולות 6,610 ₪ כך ששווי מ״ר מבונה להקלה צריך להיות גבוה יותר (ליתר פירוט ר׳ פרק תגובות שמאי המשיבה לתכנית בי/1/517/מק סע׳ 16.2.11.1).

- שומה מכרעת של השמאי אייל יצחקי, רח׳ האורגים 27, מועד קובע 16.06.2018:

לעמדת שמאי המשיבה, ביחס לערכי שווי מבונה שנקבעו ע״י השמאי המכריע ע״ס 5,200 ₪/מ״ר, יש לערוך התאמות שונות (תיקון ממוצע משוקלל, עירוב שימושים, מי תהום, עלות עודפת לחניה וכן התאמת זמן - ליתר פירוט ר׳ פרק תגובות שמאי המשיבה לתכנית בי/517). לגישתו, יישום ההתאמות דנן, מעלה שווי מ״ר מבונה משוקלל במגרשים מושא ההכרעה ע״ס 6,930 ₪/מ״ר, הגבוה בכ-26% מאומדן השווי שנקבע שומתו למועד אישור תכנית בי/1/517 (5,500 ₪/מ״ר).

- ערכי שווי מ״ר מבונה בהתבסס על עסקות מכר ליח״ד במגרש 763 (גו״ח 7121/59) ממועדים 27.11.2016 ו-06.04.2017 (ר׳ פרק ערכי שווי שמאי המשיבה לתכנית בי/517), המשקפות שווי מ״ר מבונה בסך 7,000 ₪/מ״ר לתאריך ממוצע מיום 31.01.2017.

לראייתו, ביחס לשווי הנדון, יש לערוך התאמת זמן למועד הקובע (מיום 31.01.2017 ליום 25.12.2019), התאמת היעדר עירוב שימושים בנכס הנדון ביחס לעסקות המכר נשוא ההשוואה, וכן התאמת לפיתוח סביבתי מלא במתחם הנדון ביחס לעסקות ההשוואה הכוללות פיתוח

סביבתי מועט. לדידו, יישום ההתאמות דנן יניב בהכרח אומדן שווי מ״ר מבונה בגבולות 7,750 ₪/מ״ר מבונה משוקלל.

לאור המפורט לעיל, גורס שמאי המשיבה כי אומדן שווי מ״ר מבונה העולה ממקורות ההשוואה גבוהה משמעותית מאומדן שווי מ״ר מבונה שנקבע בשומתו ע״ס 6,000 ₪/מ״ר.

- <u>התאמת זמן</u>

בתגובה לעמדת שמאי המבקשת כי בהתאם לעסקות נשוא ההשוואה שהציגו מפרויקט ניסנבוים 37, ניכר כי העסקאות הנמוכות לשנת 2019 משקפות שווי דומה לעסקאות משנת 2018 ולכן אין ליתן מקדם התאמה לזמן ביחס למועד הקובע להקלות דנן, טוען שמאי המשיבה כי ההשוואה שנערכה ע״י שמאי המבקשת שגויה, שכן אין עוררין כי מחירי התמורה בגין דירות המגורים לשנת 2019 נמוכים ממחירי התמורה לשנת 2018, ברם טוען שמאי המשיבה כי אין להקיש מכך על מגמה של ירידת מחירים, זאת מאחר והסיבה לפערי השווים נעוצה בעובדה שעסקות המכר נשוא ההשוואה משנת 2019 משקפות קומה ממוצעת הנמוכה בכ-8.8 קומות ביחס לעסקות המכר משנת 2018.

לשיטת שמאי המשיבה, הפרש הקומות הממוצע בין השנים 2019 ל-2018 מסתכם כאמור ב-8.8 קומות, כאשר לעמדתו אף אם נבחן את התרומה לקומה לגישת המבקשת בשיעור של 1% לקומה, הרי שפערי הקומה הממוצעת משפיע על השווי המוגמר בשיעור של 8.8%, ואולם מאחר והשווי המוגמר בין שנת 2019 לשנת 2018 ירד ב-2.3%, אזי בהכרח מתקבל שהייתה עליית מחירים בשיעור של 6.5%.

לא זו אף זו, מציין שמאי המשיבה כי בהתאם לנתוני הלמ״ס למחירי דירות במחוז ת״א, עולה כי מתאריך 11/2018 ועד תאריך 12/2019 חלה עליית מחירים בשיעור של 5.88%.

לגישתו, מנתוני הלמ״ס יוצא אפוא כי שיעור מקדם ההתאמה לזמן שקבע בשומתו (4%) מוטה כלפי מטה.

- <u>תיקון לחישוב שווי מ״ר בנוי בשומת שמאי המבקשת</u>:

שמאי המשיבה מציג תחשיב מתוקן (לגישתו) לתחשיב שווי מ״ר בנוי המיוחס למדרגת ההשבחה דנן בשומת שמאי המבקשת, בהתייחס לתיקונים נדרשים שפירט (ר׳ פרק תגובות שמאי המשיבה, סע׳ 15.2.7.1), קרי מקדם התאמה למיקום (10%), התאמה בין שטח דירתי לרישוי לבין שטח חוק מכר (10.15%), וכן התאמה לקומה (0.65%), כך ששווי מ״ר בנוי נאמד ע״ס 22,568 ₪/מ״ר כולל מע״מ בניגוד לאומדן מקביל של המבקש בסך של 19,000 ₪.

- בתגובה לטענת שמאי המבקשת לכך שאין להביא בחשבון את ההשבחה הנובעת מאישור ההקלות, מאחר והזכויות שאושרו במסגרתן נועדו לשם יצירת כדאיות כלכלית ליזם ואינן מיועדות לדירות הבעלים, גורס שמאי המשיבה כי גישת שמאי המבקשת שגויה ואינה הגיונית לחלוטין, שכן באופן זה מתעלמים שמאי המבקשת מההשבחה שנוצרה במסגרת ההקלות המיוחסת להגדלת זכויות הבניה במקרקעין הנדונים בהיקף של 90 יח״ד ששטחן 8,879 מ״ר עיקרי + 1,122 מ״ר ממ״ד + 1,127.8 מ״ר מרפסות זיז.

לשיטת שמאי המשיבה, יוצא אפוא כי גישת שמאי המבקשת הינה שלפרויקט דנן ניתן ״צ׳ק פתוח״ של פטור מהיטל השבחה ביחס לכל מרכיב השבחה נוסף שאינו מועבר לבעלים.

לאור זאת, גורס שמאי המשיבה כי טענת שמאי המבקשת מנוגדת להגדרת שווי מקרקעין בתוספת השלישית לחוק התו"ב.

- בתגובה לטענת שמאי המבקשת לכך שדירות התמורה המיועדות לבעלים הותרו כבר בתכנית בי/517 ושמאפייניהן לא השתנו בעקבות אישור תכנית בי/1/517 וההקלות, ולכן ההשבחה בגין מדרגות השבחה אלו נובעת לאור זמינות בלבד, בתגובה מפנה שמאי המשיבה לטבלת היקף יח"ד למועד אישור תכנית בי/517 ולמדרגת ההקלות, לפיה במדרגת ההקלות נוספו יח"ד המיוחסות ליזם בהיקף של 90 יח"ד, כאשר לעמדתו שיטת שמאי המבקשת מתעלמת מהשווי המצרפי של הקרקע במצב החדש עקב תוספת יח"ד הנ"ל.
לשיטתו יש בכך בכדי להוכיח ששיטת המבקשת שגויה מיסודה, שכן אופן ביצוע העסקה בין הבעלים לבין היזם לא יכול להיות גורם המשפיע על אומדני ההשבחה, בכל מדרגות ההשבחה.

<u>תגובה לתחשיב המתוקן (ביחס לשווי מצב קודם) שהציגו שמאי המבקשת לתחשיב שמאי המשיבה</u>

בתגובה לנספח המצורף לשומת שמאי המבקשת כתיקון תחשיב שמאי המשיבה, מציג שמאי המשיבה תיקון לתחשיב הנ"ל, בהתחשב בפרמטרים שונים אשר לעמדתו יש ליישם, כדלקמן[167]:

- עלות הקמת השטחים הציבוריים:
לגישתו עלות זו ברמת גימור מלא בסטנדרט רגיל מסתכמת בסך 1,108,473 ₪ (ביחס ל-1,519,000 ₪ לעמדת שמאי המבקשת).
- תקופת דחייה למימוש הזכויות:
לשיטת שמאי המשיבה, אף אם נבחן את משך הדחיה לגישת שמאי המבקשת המבוסס על הדחיה בפועל, יוצא אפוא כי אין כל מניעה מצד היזם להוציא כיום היתר בניה בכפוף לתשלום היטל השבחה. לאור זאת, טוען שמאי המשיבה כי הצפי המירבי להוצאת היתר בניה לפרויקט הנדון הינו עד סוף חודש יולי 2021, המשקף דחיה ביחס למועד הקובע לתכנית בי/1/517/מק של 3.844 שנים (ביחס לשמאי המבקשת למשך 6.5 שנים).

- שיעור ריבית להיוון:
לעמדת שמאי המשיבה, שיעור הריבית הינו 5% לשנה (לעומת 6% בשומת שמאי המבקשת), זאת בהתחשב בעובדה שסביבת הריבית נמוכה כבר תקופה ארוכה ולראיה ריבית הפריים ב-10/2015 וריבית הפריים כיום (מועד כתיבת מסמך התגובה - 20.06.2021) נאמדת בשיעור של 1.6%, זאת בהתחשב בכך ששיעור היוון מיוחס למרכיב הקרקע אשר אינו כולל מרכיבים של פחת וניהול.
- שווי בשימוש ביחס ל-43 דירות המגורים הקיימות:
שמאי המשיבה מציג תחשיב לבחינת שווי בשימוש עבור יח"ד הקיימות המיוחסות למגרש 101 מושא ההכרעה, תוך תיקונים הכרחיים לטענתו (לרבות גובה שכ"ד וריבית שנתית - ר' פרק תגובות המשיבה, סע' 15.2.7.7), כלהלן:

[167] להלן יפורט התחשיב הנוגע למגרש 101 מושא ההכרעה.

מרכיב בתחשיב	תחשיב מקורי	תחשיב מתוקן	הפרשים
סיכום ביניים לשווי מצב חדש	78,584,542 ₪	78,584,542 ₪	0 ₪
מקדם דחיה למימוש הזכויות	* 0.68472	* 0.68472	* 0.00000
שווי שימוש ב- 43 דירות קיימות	-3 ₪,423,293	7,987,169 ₪	11,410,462 ₪
סך שווי מצב חדש	50,384,974 ₪	61,795,435 ₪	11,410,462 ₪

לשיטתו, בהתאם לטבלה עולה כי תוספת השווי המיוחסת למגרש 101 במצב החדש הינה 11,410,462 ₪.

<u>תגובה לתחשיב המתוקן (ביחס לשווי מצב חדש) שהציגו שמאי המבקשת לתחשיב שמאי המשיבה</u>

בתגובה לנספח המצורף לשומת שמאי המבקשת כתיקון תחשיב שמאי המשיבה, מציג שמאי המשיבה תיקון לתחשיב הנ"ל, בהתחשב בפרמטרים שונים אשר לעמדתו יש ליישם, כדלקמן[168]:

- עלות הקמת השטחים הציבוריים:
  ר' תגובה לתחשיב מתוקן במצב הקודם.
- עלות הקמת גני ילדים חדשים חלופיים מחוץ לתכנית:
  כאמור מתייתר הפירוט בדבר סוגייה זו. אציין כי לעמדת שמאי המשיבה סך הסטייה בשומת שמאי המבקשת לתיקון התחשיב שהציגו הינו 1,637,754 ₪.
- תקופת דחייה למימוש הזכויות:
  לשיטת שמאי המשיבה, אף אם נבחן את משך הדחיה לגישת שמאי המבקשת המבוסס על הדחיה בפועל, יוצא אפוא כי אין כל מניעה מצד היזם להוציא כיום היתר בניה בכפוף לתשלום היטל השבחה. לאור זאת, טוען שמאי המשיבה כי הצפי המירבי להוצאת היתר בניה לפרויקט הנדון הינו עד סוף חודש יולי 2021, המשקף דחיה ביחס למועד הקובע לאישור ההקלות דנן לפרק זמן של 1.6 שנים (ביחס לשמאי המבקשת לפרק דחייה של 2.5 שנים).
- שיעור ריבית להיוון:
  ר' תגובה לתחשיב מתוקן במצב הקודם.
- שווי בשימוש ביחס ל-43 דירות המגורים הקיימות:
  ר' תגובה לתחשיב מתוקן במצב הקודם.

17.3. **<u>הכרעה</u>**

17.3.1. **<u>ערכי שווי (נכון ביחס ל-2 מצבי התכנון)</u>**

שמאי המבקשת בוחנים את ההשבחה בהתאם לשווי הבנוי של דירות התמורה ועל כן קובעים שווי מ"ר בנוי, זאת בהתבסס על עריכת ממוצע משוקלל לערכי שווי לדירות מגורים בפרויקט ניסנבוים 37 משנים 2018-2019 והתאמת זמן ביחס לשווי מ"ר בנוי שקבעו במדרגת ההשבחה הקודמת, קרי תכנית בי/1/517/מק. בהתאם לאמור קובעים שווי מ"ר בנוי ע"ס 19,000 ₪.

יתר על כן, לצורך בחינת שווי מ"ר מבונה ביחס למועד הקובע, מפנים שמאי המבקשת לשומת השמאי המכריע אייל יצחקי מיום 18.02.2019 ברח' האורגים 27 (גו"ח 7123/130) למועד קובע יוני 2018. לטענתם השמאי המכריע קבע שווי מ"ר מבונה בסך 5,200 ₪/מ"ר, לנכס המצוי במיקום

[168] להלן יפורט התחשיב הנוגע למגרש 101 מושא ההכרעה.

נחות ביחס למקרקעין מושא ההכרעה, ולכן סבורים שמאי המבקשת כי יש לנקוט בשווי מ״ר מבונה בסך 5,500 ₪/מ״ר נכון למועד הקובע לתכנית דנן.

מנגד, שמאי המשיבה אומד שווי מ״ר מבונה בגישת ההשוואה, בהתבסס על עסקות מכר למגרשים ריקים למגורים הכוללים בחלקם שימושי מסחר ותעסוקה, וממוקמים בשכונת דרום חדש הסמוכה לחוף הים. כמו כן, מפרט ערכי שווי נוספים לדירות מגורים בנויות, בהתבסס על נתוני מכירה של דירות בפרויקט מגורים ברח׳ ניסנבוים 37 משנים 2015-2019, המצוי מדרום מערב למגרש מושא ההכרעה, זאת ללא חילוץ שווי מ״ר מבונה.

בהתאם לערכים שפירט, קובע שמאי המשיבה שווי מ״ר מבונה ע״ס 6,000 ₪/מ״ר למועד אישור ההקלה. אציין כי בהתאם לתחשיב שומת המשיבה, נקט שמאי המשיבה בשווי לפי 6,058 ₪ במצב קודם המשקף שווי התחלתי ע״ס 4,700 ₪/מ״ר בקומה ראשונה ושווי לפי כ- 5,949 ₪ במצב חדש המשקף שווי התחלתי דומה ע״ס 4,700 ₪.

לשם הצגת תימוכין לסבירות שווי מ״ר מבונה בשומתו, מפנה שמאי המשיבה לשומה מכרעת של השמאי יגאל יוסף ברח׳ הרב מימון 26 למועד קובע 17.03.2018, בה נקבע שווי מ״ר מבונה ע״ס 6,000 ₪/מ״ר, זאת טרם התאמות נדרשות ביחס לחלקות מושא ההכרעה לשימושים מעורבים ולזמן, לפיכך טוען שמאי המשיבה כי שווי מ״ר מבונה שנקבע בשומתו הינו על הצד הזהיר.

לאור העובדה כי קיימים פערי זמן משמעותיים בין מועדי עסקות המכר למגרשי המגורים הריקים משכונת דרום חדש שהציג שמאי המשיבה לבין המועד הקובע, בחנתי עסקאות למגרשי מגורים ריקים משכונת דרום חדש שמועדן הינו סמוך למועד הקובע לתכנית דנן.

יתר על כן, הואיל וקיימת שונות בין מאפייני מגרשי המגורים משכונת דרום חדש למגרש מושא ההכרעה, אני סבורה כי יש להביא בחשבון מקורות השוואה נוספים לצורך חיזוק מהימנות ערכי השווי, ולפיכך אביא בחשבון ערכי שווי נוספים לדירות מגורים בפרויקט ניסנבוים 37, וכן ערכי שווי לדירות מגורים חדשות בפרויקט מושא ההכרעה כפי שדווחו באתר רשות המיסים.

אציין כי שווי מ״ר מבונה שנקבע בשומת השמאי המכריע אייל יצחקי, מיוחס למקרקעין השונה באופן מהותי ממאפייני החלקות מושא ההכרעה, לרבות מבחינת מיקום, עירוב שימושים, מאפייני תכנון וכיו״ב[169].

כך גם ביחס לשומתו המכרעת של השמאי יגאל יוסף ברח׳ הרב מימון 26, המיוחס למקרקעין השונים באופן מהותי ביחס לחלקות מושא ההכרעה, לרבות מבחינת מיקום, שימושים מעורבים, יח״ד להשכרה לפי מדיניות הועדה המקומית, מטלה ציבורית בהיקף רחב, גיל המבנים בבסיס ההשוואה וכיו״ב[170].

לאור זאת, סבורני כי אין לבסס את השווי בהסתמך על השומות המכריעות דלעיל.

אומדן שווי מ״ר מבונה נאמד בהתחשב בהיקף שטחי דירות המגורים בחלקות מושא ההחלטה ביחס ל-2 מצבי התכנון, קרי בחינת שטחי הדירות במצב הקודם בהתאם לתכנית ב׳/1/517 ושטחי הדירות בהתאם להיתר הבניה במצב החדש, זאת בהשוואה לשטחי דירות המגורים בעסקות המכר נשוא ההשוואה.

[169] ר׳ סעיף 15.3.1 להכרעה.
[170] ר׳ סעיף 16.3.1 להכרעה.

לאור זאת, נאמד שווי מ״ר מבונה שונה בכל מצב תכנוני המשקף את רכיב השוליות לפי שטח הדירה.

ביחס למקורות ההשוואה תינתן התאמת זמן למועד הקובע בהתאם לנתוני הלמ״ס לעיר בת ים.

<u>מגרשי מגורים ריקים - שכונת דרום חדש</u>

לצורך בחינת שווי מ״ר מבונה בחנתי 3 עסקות מכר למגרשי מגורים משכונת דרום חדש משנים 2019-2020 במתחם תכנון תכנית בי/מק/1/410.

לצורך בחינת מקדם המיקום ערכתי השוואה בין ערכי שווי לדירות מגורים חדשות במתחם מושא ההכרעה למועד 8/2021 לבין דירות מגורים חדשות בשכונת דרום חדש למועד 4/2021. מנתונים אלו מתקבלים פערי שווי בשיעור של כ-7% ביחס לרכיב הבנוי לאחר התאמה לזמן, לקומה ובנטרול הנחת ״מועדון חברי״ למחירי שוק חופשי[171], ומשכך אנקוט במקדם התאמה למיקום ביחס לרכיב הקרקע בשיעור 15%.

להלן אופן ניתוח עסקות המכר למגרשי המגורים דנן:

גו״ח	מגרש	תאריך	תמורה	מגרש	שטח משוקלל	שווי לפני התאמות	מחיר אקו׳ מתואם לזמן	התאמת מיקום	שווי מ״ר מבונה
5027/74	9	26/09/2019	₪ 179,640,000	9	25,598 מ״ר	₪ 7,018	₪ 7,262	0.85	₪ 6,172
5027/101-102	6	01/03/2020	₪ 32,042,536	6	5,318 מ״ר	₪ 6,025	₪ 5,748	0.85	₪ 4,886
5027/115-116	44	04/06/2020	₪ 81,772,973	44	10,013 מ״ר	₪ 8,167	₪ 8,339	0.85	₪ 7,089
ממוצע		**09/02/2020**				**₪ 7,070**			**₪ 6,049**

להלן אופן בחינת שווי מ״ר מבונה במצב הקודם ובמצב החדש בהתייחס לשוליות שטחי הדירות:

תכנית	מצב תכנון	שטח ממוצע ליח״ד	שטח ממוצע ליח״ד בעסקות ההשוואה	שטח שולי	מקדם ביטול שוליות ביחס לשטח העודף	מקדם התאמה	שווי מ״ר מבונה בסיסי	שווי מ״ר מבונה לאחר התאמת שוליות
בי/517/1	**מצב קודם**	92.23 מ״ר	123.44 מ״ר	31.2 מ״ר	0.90	1.0259	₪ 6,049	**<u>₪ 6,206</u>**
היתר בניה	**מצב חדש**	108.1 מ״ר	123.44 מ״ר	15.4 מ״ר	0.90	1.0126	₪ 6,049	**<u>₪ 6,125</u>**

<u>פרויקט מגורים ניסנבוים 37</u>:

כמפורט לעיל ביחס לערכי השווי לתכנית בי/517 בסע״ק 15.3.1, בפרויקט המגורים נשוא ההשוואה שבנדון, קיימים פערי שטחים בין ״שטח לרישוי״ ל״שטח חוק מכר״.

מהשוואת שטחי חוק המכר לשטח לרישוי בפרויקט ניסנבוים 37, עולה כי יש לנקוט במקדם המרה בין שטחי הדירות לפי חוק מכר לשטח לרישוי בשיעור 1.1029, ואילו ביחס לשטחי המרפסות יש לנקוט במקדם המרה בין שטח חוק מכר לשטח לרישוי בשיעור 1.057.

[171] לפי דו״ח האפס הפער בין מחירי מכירה בשוק החופשי למועדון חבר הינו בגבולות 10%-15%, משכך נקטתי בנטרול הנחת מועדון חבר תוך חלוקה במקדם של 0.9.

אדגיש כי בניגוד לעמדת שמאי המשיבה, אנקוט במקדם התאמה ביחס לשטח הפלדלת ושטחי המרפסות ביחס לכל רכיב לחוד.

לאור העובדה כי קיימים נתונים רבים הסמוכים למועד הקובע, סבורני כי להביא בחשבון את עסקות המכר מפרויקט ניסנבוים 37 משנים 2019-2018 בלבד תוך מתן התאמות למועד הקובע.

מעבר לעובדה כי לא הוכחה טענת הצדדים למקדם התאמה למיקום, לא מצאתי הצדקה להפחתה או לתוספת, כל עוד לא הוכחה אמפירית, ולכן לא אנקוט במקדם התאמה למיקום למתחם מושא השומה וכפי שנקטו שמאי הצדדים בשומתם.

ניתנה התאמת קומה לנכסי ההשוואה ביחס לקומה ממוצעת בפרויקט מושא ההחלטה בשיעור של 0.65% לקומה המיוחס לרכיב הבנוי, המשקף התאמת קומה לרכיב הקרקע בשיעור של 2.2%, זאת בדומה לקביעת שמאי המשיבה ובהתחשב בהסכמת הצדדים לעניין מקדם ההתאמה לקומה המיוחס לרכיב הקרקע.

להלן אופן ניתוח עסקות המכר לדירות המגורים בפרויקט ניסנבוים 37 :

מס׳	תאריך עסקה	מספר דירה	קומה	טיפוס	מס׳ חדרים	מחיר מכירה ללא מע״מ	שטח חוק מכר	שטח מרפסת	שטח אקו׳ מותאם לשטח לרישוי (דירתי+מרפסת)	מחיר חוזה ללא מע״מ מתואם לזמן	מחיר למ״ר משוקלל	מחיר למ״ר מותאם קומה
1	20/02/2018		17	ב3	3	1,623,932 ₪	86	29	89.0	1,764,476 ₪	19,837 ₪	19,321 ₪
2	28/02/2018	99	25	ב4	4	2,008,547 ₪	105	32	107.3	2,182,378 ₪	20,337 ₪	18,750 ₪
3	05/03/2018		7	א3	3	1,478,632 ₪	86	14	83.3	1,606,602 ₪	19,293 ₪	20,045 ₪
4	17/04/2018		7	א3	3	1,555,556 ₪	86	14	83.3	1,610,213 ₪	19,336 ₪	20,090 ₪
5	06/06/2018	133	34	ג4	4	2,264,957 ₪	105	23	103.9	2,344,542 ₪	22,564 ₪	19,484 ₪
6	13/08/2018	138	35	ג4	4	2,059,829 ₪	105	23	103.9	2,163,744 ₪	20,824 ₪	17,846 ₪
7	03/10/2018		31	ג4	4	2,094,017 ₪	105	23	103.9	2,222,260 ₪	21,387 ₪	18,885 ₪
8	16/10/2018	114	29	ב4	4	2,094,017 ₪	105	32	107.3	2,222,260 ₪	20,708 ₪	18,555 ₪
9	19/11/2018	135	34	ג4	4	2,042,735 ₪	105	23	103.9	2,167,838 ₪	20,863 ₪	18,015 ₪
10	25/11/2018	137	35	ג4	4	2,200,855 ₪	105	23	103.9	2,335,641 ₪	22,478 ₪	19,264 ₪
11	03/03/2019		16	א4	4	1,820,513 ₪	102	17	98.9	1,809,559 ₪	18,294 ₪	17,937 ₪
12	14/03/2019		15	א3	3	1,581,197 ₪	86	14	83.3	1,571,683 ₪	18,874 ₪	18,628 ₪
13	07/04/2019		17	ב3	3	1,538,462 ₪	86	29	89.0	1,612,148 ₪	18,124 ₪	17,653 ₪
14	11/04/2019		13	ב3	3	1,538,462 ₪	86	29	89.0	1,612,148 ₪	18,124 ₪	18,124 ₪
15	15/04/2019		21	ב3	3	1,709,402 ₪	86	29	89.0	1,791,275 ₪	20,138 ₪	19,091 ₪
16	21/05/2019		16	א4	4	1,863,248 ₪	102	17	98.9	1,952,490 ₪	19,739 ₪	19,354 ₪
17	22/05/2019		9	ב3	3	1,598,291 ₪	86	29	89.0	1,674,842 ₪	18,829 ₪	19,318 ₪
18	20/06/2019		22	א3	3	1,619,658 ₪	86	14	83.3	1,697,233 ₪	20,381 ₪	19,189 ₪
19	14/07/2019	130	33	ב4		2,269,231 ₪	105	32	107.3	2,348,079 ₪	21,881 ₪	19,036 ₪
ממוצע	**25/11/2018**		**21.9**			**1,840,081 ₪**	**95.68**	**23.47**	**95.64**	**1,931,022 ₪**	**20,106 ₪**	**18,873 ₪**

להלן אופן בחינת שווי מ״ר מבונה במצב הקודם ובמצב החדש בהתייחס לשוליות שטחי הדירות :

תכנית	מצב תכנון	שטח ממוצע ליח״ד	שטח לרישוי ממוצע ליח״ד בעסקות ההשוואה	שטח שולי	מקדם שוליות ביחס לשטח העודף	מקדם התאמה	שווי מ״ר מבונה בסיסי	שווי מ״ר מבונה לאחר התאמת שוליות

בי/1/517	**מצב קודם**	92.23 מ״ר	86.76 מ״ר	5.5 מ״ר	0.90	0.9941	18,873 ₪	**18,760 ₪**
היתר בניה	**מצב חדש**	108.1 מ״ר	86.76 מ״ר	21.33 מ״ר	0.90	0.9803	18,873 ₪	**18,500 ₪**

חילוץ שווי הקרקע

לצורך חילוץ שווי הקרקע תובא בחשבון עלות בניה ישירה בהתאם למחירון דקל מהדורת נובמבר 2019 בהתחשב במועד הקובע למדרגת ההשבחה דנן, זאת לפי תעריפי עלות בניה לבתים גבוהים בני 16-24 קומות ומעלה.

עלות הבניה חושבה ביחס לשטחי הבניה המיוחסים לכל מצב תכנוני לחוד, כלומר שטחי הבניה במצב הקודם בהתאם לתכנית בי/1/517 ובמצב החדש בהתאם לשטחי הבניה המבוקשים בהיתר הבניה.

עלות בניה עקיפה נקבעה בהתאם לשיעור העמסה שכיחה לבניין מגורים בהתאם לפרק י״ח לקווים המנחים. לצורך אינדיקציה וחיזוק קביעתי לעניין שיעור העלויות העקיפות, ערכתי השוואה לבחינת שיעור העלויות העקיפות גם ביחס לדוח האפס שנערך בפרויקט מושא ההחלטה[172].

תחשיב עלות הבניה **במצב הקודם (בי/1/517)**, כדלהלן:

עלויות בניה מצב קודם - בהתאם לתכנית בי/1/517	**פירוט שטחים**	**עלות בניה**	**עלות כוללת**
שטח בניה בסיסי (שטח עילי)	24,628 מ״ר	4,980 ₪	122,647,440 ₪
מרפסות לא מקורות	2,256 מ״ר	1,310 ₪	2,955,360 ₪
שטחים תת קרקעיים	9,770 מ״ר	2,360 ₪	23,057,200 ₪
פיתוח חצר (שטח המגרש בניכוי תכסית הבינוי)	2,402 מ״ר	350 ₪	840,840 ₪
סה״כ עלות בניה ישירה ליח״ד			149,500,840 ₪
בתוספת עלויות בניה עקיפות		1.3	194,351,092 ₪
עלות בניה ליח״ד (224 יח״ד במגרש)			867,639 ₪
עלויות בניה למ״ר פלדלת	**92.23 מ״ר**		**9,407 ₪**

תחשיב עלות הבניה **במצב החדש (היתר בניה)**, כדלהלן:

עלות בניה מצב חדש - בהתאם להיתר הבניה	**שטח ליח״ד**	**עלות בניה**	**עלות כוללת**
עלויות בניה ישירה ליח״ד			
שטח בניה בסיסי (שטח עילי)	132.12 מ״ר	4,980 ₪	657,973 ₪
מרפסות לא מקורות	12.09 מ״ר	1,310 ₪	15,832 ₪
חניון תת קרקעי (חניה + אחסנה + מבואות וחדרי מדרגות + מתקנים טכניים)	53.03 מ״ר	2,360 ₪	125,147 ₪
פיתוח חצר (תכסית בהתאם לבינוי בהיתר הבניה)	13.49 מ״ר	350 ₪	4,720 ₪
סה״כ עלות בניה ישירה ליח״ד			803,672 ₪
עלויות בניה עקיפה ליח״ד			
אגרות והיטלים		300 ₪/מ״ר בניה	59,171 ₪
הוצאות תכנון ויועצים		25 א׳ ₪/יח״ד	25,000 ₪
חיבור חשמל		3 א׳ ₪/יח״ד	3,000 ₪
הוצאות הנהלה וכלליות (כולל פיקוח)		4% מעלות בניה ישירה	32,147 ₪
הוצאות שיווק ופרסום		2% מההכנסות ממכירת המיזם (בהתאם לפדיון במגרש הנדון בדוח האפס)	31,039 ₪

[172] בדו״ח האפס מסתכם שיעור העלות העקיפה בסך כ-29%, ולכן מצוי בקורלציה לשיעור העלות העקיפה דנן.

משפטיות		1% מההכנסות ממכירת המיזם (בהתאם לפדיון במגרש הנדון בדוח האפס)	₪ 15,519
מימון		4% מעלות המיזם	₪ 32,147
בצ"מ		5% מעלות הבניה הישירה	₪ 40,184
סה"כ עלות בניה עקיפה ליח"ד			₪ 238,206
עלויות בניה ליח"ד פלדלת		**108.08 מ"ר**	**₪ 9,639**

לצורך אינדיקציה, בחנתי עלות בניה למ"ר פלדלת לפי שטחי הבניה המבוקשים בהיתר הבניה, זאת בהתאם לפרק י"ח לקווים המנחים, לפי שיעור העמסה שכיחה לבניין מגורים עלות בניה עקיפה בשיעור של 30% מעלות הבניה הישירה, כדלקמן:

עלויות בניה - מחירון דקל נובמבר 2019	**שטח ליח"ד**	**עלות בניה**	**עלות כוללת**
שטח בניה בסיסי (שטח עילי)	132.12 מ"ר	₪ 4,980	₪ 657,973
מרפסות	12.09 מ"ר	₪ 1,310	₪ 15,832
חניון תת קרקעי (חניה + אחסנה + מבואות וחדרי מדרגות + מתקנים טכניים)	53.03 מ"ר	₪ 2,360	₪ 125,147
פיתוח חצר (תכסית בהתאם לבינוי בהיתר הבניה)	13.49 מ"ר	₪ 350	₪ 4,720
סה"כ עלות בניה ישירה ליח"ד			₪ 803,672
בתוספת עלויות בניה עקיפות		1.3	₪ 1,044,773
עלויות בניה ליח"ד פלדלת	**108.08 מ"ר**		**₪ 9,666**

להלן אופן חילוץ רכיב הקרקע

תיאור	**מצב קודם – בי/1/517**	**מצב חדש – היתר בניה**
שווי מ"ר בנוי ללא מע"מ	₪ 18,761	₪ 18,500
רווח יזמי	1.20	1.20
עלות בניה למ"ר	₪ 9,407	₪ 9,639
שווי מ"ר מבונה	**₪ 6,227**	**₪ 5,778**

דירות מגורים במתחם מושא ההכרעה

ערכי השווי מהמתחם הנדון משקפים בצורה מיטבית את שווי הדירות במצב החדש, ולכן הבאתי בחשבון עסקות מכר לדירות מגורים חדשות במתחם משנת 2021 תוך מתן התאמת זמן ביחס למועד הקובע למדרגת ההשבחה דנן, ובהתאמה למחירי שוק חופשי בהתחשב בהסכם עם מועדון חבר צרכנות בע"מ שהיה עתיד להיחתם לפי דוח האפס מיום 18.06.2021.
לפי דו"ח האפס הפער בין מחירי מכירה בשוק החופשי למועדון חבר הינו בגבולות 10%-15%, משכך נקטתי בנטרול הנחת מועדון חבר תוך חלוקה במקדם של 0.9.

להלן אופן ניתוח עסקות המכר לדירות המגורים בפרויקט הנדון:

מס'	גו"ח	מועד	קומה	מס' חדרים	מחיר מכירה כולל מע"מ	מחיר מכירה ללא מע"מ	שטח ברוטו מדווח	מחיר למ"ר	מחיר למ"ר מתואם לזמן
1	7131/114/5	24/08/2021	1	4	₪ 2,149,000	₪ 1,836,752	113	₪ 16,254	₪ 14,683
2	7131/114/93	23/08/2021	21	5	₪ 2,818,700	₪ 2,409,145	122	₪ 19,747	₪ 17,838
3	7131/114/41	23/08/2021	9	3	₪ 1,776,500	₪ 1,518,376	76	₪ 19,979	₪ 18,047
4	7131/114/22	23/08/2021	5	3	₪ 1,706,500	₪ 1,458,547	76	₪ 19,191	₪ 17,336
5	7131/114/56	23/08/2021	5	5	₪ 2,465,000	₪ 2,106,838	122	₪ 17,269	₪ 15,599
6	7131/114/8	23/08/2021	2	3	₪ 1,699,000	₪ 1,452,137	77	₪ 18,859	₪ 17,035
7	7131/114/42	23/08/2021	9	3	₪ 1,746,500	₪ 1,492,735	77	₪ 19,386	₪ 17,512
8	7131/114/105	23/08/2021	24	5	₪ 2,624,000	₪ 2,242,735	122	₪ 18,383	₪ 16,605
9	7131/114	25/08/2021	22	5	₪ 2,589,000	₪ 2,212,821	122	₪ 18,138	₪ 16,384
10	7131/114/95	24/08/2021	22	4	₪ 2,369,000	₪ 2,024,786	113	₪ 17,918	₪ 16,186
11	7131/114/78	24/08/2021	18	4	₪ 2,339,000	₪ 1,999,145	113	₪ 17,692	₪ 15,981
12	7131/114/36	23/08/2021	8	3	₪ 1,786,500	₪ 1,526,923	76	₪ 20,091	₪ 18,148
13	7131/114/60	23/08/2021	13	5	₪ 2,514,000	₪ 2,148,718	122	₪ 17,612	₪ 15,909
14	7131/114/92	24/08/2021	21	5	₪ 2,570,000	₪ 2,196,581	122	₪ 18,005	₪ 16,264
ממוצע		**23/08/2021**	**12.86**				**103.8**		**₪ 16,680**
התאמה ממחירי חבר למחירי שוק חופשי - מקדם 1.11 (1/0.9)									**₪ 18,534**

להלן אופן בחינת שווי מ"ר מבונה במצב הקודם ובמצב החדש בהתייחס לשוליות שטחי הדירות:

תכנית	מצב תכנון	שטח ממוצע ליח"ד	שטח לרישוי ממוצע ליח"ד בעסקות ההשוואה	שטח שולי	מקדם שוליות ביחס לשטח העודף	מקדם התאמה	שווי מ"ר מבונה בסיסי	שווי מ"ר מבונה לאחר התאמת שוליות
בי/1/517	**מצב קודם**	92.23 מ"ר	103.8 מ"ר	11.6 מ"ר	0.90	1.0113	₪ 18,534	**₪ 18,742**
היתר בניה	**מצב חדש**	108.1 מ"ר	103.8 מ"ר	מינורי	0.90	לא נדרש	₪ 18,534	**₪ 18,534**

להלן אופן חילוץ רכיב הקרקע

תיאור	מצב קודם – בי/1/517	מצב חדש – היתר בניה
שווי מ"ר בנוי ללא מע"מ	₪ 18,742	₪ 18,534
רווח יזמי	1.20	1.20
עלות בניה למ"ר	₪ 9,407	₪ 9,639
שווי מ"ר מבונה	**₪ 6,212**	**₪ 5,805**

שקלול נתוני ההשוואה:

מצב קודם – בי/1/517			
מקור השוואה	**שווי מ"ר מבונה**	**משקל**	**סה"כ שווי מ"ר מבונה**
פרויקט ניסנבוים 37 – דירות מגורים	₪ 6,227	30%	₪ 1,868
מגרשי מגורים ריקים – שכונת דרום חדש	₪ 6,206	40%	₪ 2,482
חילוץ מדירות מגורים בפרויקט הנדון	₪ 6,212	30%	₪ 1,863
שווי מ"ר מבונה אקו' במעוגל			**₪ 6,200**
מצב חדש – היתר בניה			

מקור השוואה	שווי מ"ר מבונה	משקל	סה"כ שווי מ"ר מבונה
פרויקט ניסנבוים 37 – דירות מגורים	₪ 5,778	30%	₪ 1,733
מגרשי מגורים ריקים – שכונת דרום חדש	₪ 6,125	40%	₪ 2,450
חילוץ מדירות מגורים בפרויקט הנדון	₪ 5,805	30%	₪ 1,742
שווי מ"ר מבונה אקו' במעוגל			**₪ 6,000**

לאור הנתונים שהתקבלו אני סבורה כי יש לאמוד שווי מ"ר מבונה <u>במצב הקודם</u> במסגרת תכנית בי/1/517 ע"ס 6,200 ₪ המשקף שווי התחלתי בקומה ראשונה בסך 4,888 ₪/מ"ר, <u>ובמצב החדש</u> במסגרת היתר הבניה שווי מ"ר מבונה בסך 6,000 ₪ המשקף שווי התחלתי בקומה ראשונה בסך 4,687 ₪/מ"ר.

17.3.2. **<u>דחייה למימוש הזכויות (מיוחס ל-2 מצבי התכנון)</u>**

כמפורט בהרחבה בסעיף 17.1.7 (לרבות בפרק תגובות המבקשת), ביחס למצב הקודם למדרגת ההשבחה דנן, קרי בהתאם לתכנית בי/1/517, סבורים שמאי המבקשת כי פרק הזמן הכרוך בדחייה ממועד אישור התכנית ועד לאכלוס נאמד בכ-9 שנים.

לגישתם, בעת אישור ההקלות דנן נוצרה ליזם כדאיות כלכלית לביצוע הפרויקט, יחד עם זאת זכויות הבניה להקמת דירות התמורה לא זמינות מאחר שטרם התמלא התנאי למציאת פתרון חלופי לגני הילדים.

לאור זאת, קובעים שמאי המבקשת את פרק הזמן הכרוך בדחייה ממועד אישור ההקלות ועד אכלוס הדירות החדשות ע"י הבעלים בכ-7 שנים[173].

מנגד, טוען שמאי המשיבה כי הפתרון המיטבי למציאת מיקום חלופי לגני הילדים הינו העברתם מחלקה 109 למיקום זמני במבנים יבילים שיוצבו במגרשים 301 ו-302 הכלולים בתכנית שבנדון, והעמדת ערבות בנקאית לטובת העירייה בגובה סך עלות בנית גני הילדים הקבועים החדשים, עד למסירתם לעירייה.

לשיטתו, בהתאם לפתרון הנ"ל, משך הדחיה עד לבניה הינו משך הזמן הנדרש להצבת המבנים היבילים במגרשים 301 ו-302, המסתכם בכ-3 חודשים לכל היותר ונכלל במשך הזמן הנדרש להגשה ואישור של בקשה להיתר בניה.

לעמדתו, יוצא אפוא כי בהתאם לפתרון דנן, לא קיימת דחיה בגורם הזמן עקב התנאי למציאת מיקום חלופי לגני הילדים והוצאת היתרי בניה למגורים.

נכון למועד הקובע לאישור ההקלות, חוזה ההתקשרות בין בעלי המקרקעין ליזם התגבש, ולכן הסתיים הליך התארגנות הדיירים.

כאמור, במסגרת תכנית בי/517 נקבעו שלבי ביצוע לתכנית, כאשר בשלב 1 נקבע ביחס לגני הילדים, כדלקמן: "**תנאי להריסת המבנים הציבוריים בחלקה 109 יהיה מציאת פתרון חלופי, זמני או קבוע, לשימושים הציבוריים הקיימים בחלקה זו להנחת דעתה של הרשות המקומית**".
היינו, על מנת להרוס את גני הילדים המצויים בחלקה 109 ולעמוד בתנאי שלב 1 לתכנית, יש צורך במציאת פתרון **חלופי, זמני <u>או</u> קבוע** לשימושים הציבוריים הנ"ל.

[173] 2.5 שנים לעמידה בתנאי התכנית של גני הילדים + כשנה פינוי מדורג של 104 דיירים + 3.5 שנים לבניה.

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים כי מציאת פתרון חלופי כולל מציאת מיקום והקמת מבנה חלופי להנחת דעתה של העירייה.

בהתאם לפנייתי ליועצת המשפטית של עיריית בת ים לבירור הסוגייה מיום 30.05.2022 ותגובתה מיום 01.06.2022, עולה כי הריסת מבני המגורים הקיימים תתאפשר רק לאחר הקמת גני הילדים החלופיים החדשים, דהיינו יש לכלול בפרק הדחיה הצפוי את משך הזמן הצפוי להוצאת היתר והקמת גני הילדים החלופיים דנן (ר' פירוט בהרחבה בסעיף 15.3.2).

לאור זאת, הרי שאישור היתר הבניה להקמת מבני המגורים בחלקות מושא ההחלטה ערב המועד הקובע לאישור ההקלות, אינו מקנה ליזם אפשרות להרוס את מבני המגורים, אשר הריסתם מותנת כאמור בהקמת גני הילדים החלופיים, ומשכך אני סבורה כי פרק הדחיה זהה ביחס ל-2 מצבי התכנון.

בהתאם להכרעתי, יש לבחון את פרק הדחיה הנדרש למציאת פתרון לגני הילדים בהתאם למצב העובדתי בפועל, זאת מאחר ורוכש סביר יביא בחשבון את ההליכים שהתרחשו נכון למועד הקובע.

בהתאם למסמך מיום 02.07.2019 שנשלח מטעם היזם לידי ראש עיריית בת ים, עולה כי היזם הגיש תכניות להיתר לבניית גני הילדים ומעונות היום במיקום שנבחר על ידי נציגי העירייה.

יתר על כן מציין היזם במסמך כי כלל הגורמים הנדרשים אישרו בחתימתם את התכנון כולל הגורמים מטעם משרדי המדינה, אך נדרשת חתימה אחרונה של מחלקת נכסים כאמור.

בהתאם לפנייה נוספת מטעם היזם למנכ"ל עיריית בת ים מיום 21.08.2019, עולה כי נושא חתימת מחלקת נכסים הוסדר וכי ישנה דרישה לחתימה על חוזה בין היזם לעירייה להקמת גני הילדים ומעונות היום (צוין במסמך כי בהתאם לדברי היועמ"ש החוזה מוכן).

ביום 15.09.2019 נחתם בין היזם לעירייה חוזה להקמת גנים ציבוריים ושטחי רצפה, להלן עיקרי הסעיפים הרלוונטיים לענייננו:

"והואיל ובשלב זה החליטה העירייה כי אין בכוונתה לבנות מבני ציבור בתא שטח 302 לאור ריבוי מבנה ציבור במתחם, ולאור היעדר תקציב לבניית החניון התת קרקעי המהווה תנאי לבניית מבני הציבור בתא שטח 302, והיא מעוניינת כי בניית הגנים החלופיים כהגדרתם לעיל תתבצע כך ש-2 כיתות גן ו-3 כיתות מעון יום רב תכליתי **יועברו לבית ספר "שרת" ... גוש 7155 חלקה 204,205 (להלן: "מיקום הגני הסופי")**.

סעיף 9.1 - "בחלוף שישה ימים מאישור המפקח את התכניות המאושרות ולא יאוחר מתום 12 חודשים מתאריך הודעת הוועדה המקומית כי ניתן להוציא את היתרי הבניה לביצוע העבודות, מתחייבת החברה להתחיל בביצוע עבודות הקמת גני הילדים".

סעיף 9.2 - "החברה מתחייבת להשלים את ביצוע העבודות לא יאוחר מתום 36 חודשים מתאריך ביצוע העבודות".

יוצא אפוא כי כלל הגורמים בעירייה חתמו על תכניות ההיתר להקמת גני הילדים ומעונות היום.

בתאריך 25.12.2019 החליטה ועדת המשנה לאשר את הבקשה להריסת המבנים מושא השומה והקמת 3 בנייני מגורים.

בהתאם להסכם הפיתוח עולה כי נמצא מיקום חלופי לגני הילדים, כך שקונה סביר יביא בחשבון פרק דחיה המורכב מהוצאת היתר בניה והקמת גני הילדים החלופיים.

בהתחשב בעובדה כי סמוך למועד הקובע דנן, כלל הגורמים בעירייה חתמו על תכניות ההיתר להקמת גני הילדים ומעונות היום, אני סבורה כי פרק הזמן הצפוי להוצאת היתר בניה מסתכם בכחצי שנה.

כאינדיקציה בחנתי את פרק הזמן שנדרש בפועל להוצאת היתר הבניה לגני הילדים החלופיים.

בבחינת היתר הבניה עולה כי מועד פתיחת הבקשה להיתר הינו מיום 09.07.2020, בעוד מועד מסירת ההיתר הינו מיום 28.12.2020, דהיינו פרק הזמן שנדרש בפועל להוצאת ההיתר לגני הילדים הינו כחצי שנה, בדומה לקביעתי.

כמו כן, אני סבורה כי פרק הזמן הראוי להקמת גני הילדים הינו כשנה אחת.

אציין שבהתאם לדו"ח האפס שנערך במתחם מושא ההחלטה, עולה כי בהתאם לדיווח היזם צפי לסיום עבודות הקמת גני הילדים הינו בחודש נובמבר 2021, קרי פרק זמן של כ-1 שנה ממועד הפקת היתר הבניה לגני הילדים מיום 28.12.2020.

סיכומו של דבר, אני סבורה כי יש לנקוט בפרק דחיה עד למימוש הזכויות לתקופה של 1.5 שנים בשיעור ריבית שנתית בשיעור 5%, דהיינו במקדם הפחתה בשיעור של כ-0.93 ביחס ל-2 מצבי התכנון.

17.3.3. **<u>שימוש ביניים (מיוחס ל-2 מצבי התכנון)</u>**

לאור הכרעתי לעניין פרק הדחיה הצפוי (ר' סעיף 17.3.2 להכרעה), הרי שדמ"ש המיוחסים לשימוש הביניים בשטח הבנוי הינו זהה ביחס ל-2 מצבי התכנון.

בהתאם להכרעתי בסעיף 15.3.3 להכרעה, יובא בחשבון שימוש ביניים המשקף את השימוש הזמני בשטח הבנוי בתקופת הדחיה בהתאם לעקרונות שנקבעו בלשכת השמאי הממשלתי ביום 08.07.2018. לפיכך ובהתחשב בתקופת הדחיה שקבעתי, יובא בחשבון שימוש ביניים לתקופה של 1 שנה.

לצורך בחינת דמי השכירות החודשיים הראויים בחנתי מס' מקורות השוואה, כדלקמן:

<u>חוזי שכירות מהמקרקעין מושא ההכרעה ומהסביבה</u>

חוזי שכירות - ריכוז נתונים לדמי שכירות			
גו"ח	**מועד**	**שטח הדירה**	**שכר דירה**
7131/179/10	07/02/2013	40.87 מ"ר	3,100 ₪/חודש
במתחם הנדון	25/04/2016	43.74 מ"ר	2,400 ₪/חודש

<u>תקבולים בגין דמי שכירות בהתאם לחוזה פינוי במתחם הנדון</u>

במסגרת הסכם פינוי הבינוי שנחתם בין בעלי המקרקעין ליזם נקבע כי היזם ישתתף בדמי השכירות אשר בהם יישאו הבעלים בגין שכירת מקום מגורים חלופי, בסכום קבוע מראש של 2,600 ₪/חודש בגין דירה מטיפוס א', קרי שינה הורחבה, וסכום של 3,000 ₪/חודש לדירה מטיפוס ב', כלומר דירה שהורחבה.

דמ"ש בהתאם להסכם פינוי הבינוי במתחם
דירות מטיפוס א' (דירות שלא הורחבו)- 2,600 ₪/חודש
דירות מטיפוס ב' (דירות מורחבות) - 3,000 ₪/חודש

<u>נתוני הלמ"ס</u>

נתוני למ"ס - דמי שכירות ממוצעים לשנת 2019 בעיר בת ים
דירות 1-2 חדרים - 2,883.9 ₪/מ"ר
דירות 2.5-3 חדרים - 3,433.5 ₪/מ"ר.

<u>מסקנה</u>

בהתאם לנתוני השכירות שפורטו לעיל, ניכר כי חלה עלייה במחירי השכירות ביחס למדרגת ההשבחה הקודמת, משכך ובהתחשב בגיל המבנים אני סבורה כי ראוי לקבוע דמ"ש לדירה מגורים שאינה מורחבת ע"ס 2,800 ₪/מ"ר, ואילו דמ"ש לדירת מגורים מורחבת ייקבעו ע"ס 3,200 ₪/חודש, המשקף גישה זהירה.

שיעור היוון זרם התקבולים בגין דמי שימוש נערך בהתבסס על נתוני הלמ"ס על ידי השוואת דמי השכירות החודשיים למחירי דירות בעיר בת ים נכון לשנת 2019, זאת כנגזרת של דירות מגורים בנות 1-2 חדרים ובנות 2.5-3 חדרים, כדלקמן:

בחינת שיעור התשואה למגורים בעיר בת ים - בהתאם ללמ"ס		תשואה
דמ"ש חודשיים ממוצעים לדירת 1-2 חדרים לשנת 2019	2,883.9 ₪	
דמ"ש חודשיים ממוצעים לדירת 2.5-3 חדרים לשנת 2019	3,433.5 ₪	
מחיר דירה ממוצע לדירת 1-2 חדרים בעיר בת ים לשנת 2019	1,099,200 ₪	**3.15%**
מחיר דירה ממוצע לדירת 2.5-3 חדרים בעיר בת ים לשנת 2019	1,356,500 ₪	**3.04%**

בהתחשב בעובדה כי קיים רכיב סיכון הנובע לאור מצבו ההנדסי של מבני המגורים במצב הקודם, אני סבורה כי ראוי לנקוט בשיעור היוון בסך 5%.

להלן תחשיב דמי השימוש:

טיפוס דירה	מס' דירות	דמ"ש חודשיים לדירה	דמ"ש שנתיים לדירה	סה"כ דמ"ש שנתיים
א'	36	2,800 ₪	33,600 ₪	1,209,600 ₪
ב'	7	3,200 ₪	38,400 ₪	268,800 ₪
סה"כ	43			1,478,400 ₪

סה"כ דמי שכירות שנתיים	1,478,400 ₪
שיעור היוון	5.00%
דמ"ש מהוונים למשך תקופת הדחיה (שנת אחת)	**1,408,000 ₪**

17.3.4. <u>**הפחתה בגין הקמת שטחים ציבוריים בתחום בנייני המגורים (נכון ביחס ל-2 מצבי התכנון)**</u>

אני סבורה כי כימות עלות הבניה הנובעת מהקמת השטחים הציבוריים שבתחום הבניינים והיקף שטחם במצב הקודם, ראוי שתיאמד בהתבסס על הוראות התכנית דנן ובמצב חדש על בסיס הבקשה להיתר.

אדגיש כי במצב החדש, קרי אישור ההקלות, פערי השטחים מינוריים בין השטחים הציבוריים בהיתר הבניה לבין תכנית בי/1/517/מק[174], ולכן יובא בחשבון שטח ציבורי בהתאם לתכנית ביחס ל-2 מצבי התכנון, דהיינו 155 מ"ר (עיקרי + שירות).

[174] שטח ציבורי בהתאם לתכנית בי/1/517/מק - 155 מ"ר (עיקרי + שירות). שטח ציבורי בהתאם להיתר הבניה – 153.55 מ"ר (עיקרי + שירות).

במקרה שבנדון, לאחר הקמת מבני הציבור ע"י היזם, מעביר היזם שטחים אלו לידי העירייה אשר נכנסת לנעליו, ומשכך אני סבורה כי אין לכלול אגרות בניה והיטלים אשר בגינם העירייה איננה חייבת וכי יש לכלול את רכיב המע"מ בגינו העירייה חייבת.

עלות הבניה הישירה תחושב בהתאם למחירון דקל למבני משרדים ברמת גמר בסטנדרט בסיסי נכון למועד נובמבר 2019.

לצורך אומדן עלות הבניה העקיפה בחנתי את קו מנחה פרק יח': שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי" (עדכון מס' 1), אשר פורסם בינואר 2020.

בהתאם לקו המנחה דנן, שיעור העמסה שכיחה למיזמים לתעסוקה נע בטווח של 25%-35%.

אולם, חלק מרכיבי העלות העקיפה אינם רלוונטיים למקרה הנדון בו מועבר מבנה הציבור מהיזם לעירייה, כדוגמת אגרות בניה והיטלים שכאמור העירייה איננה חייבת בגינם, הוצ' שיווק ופרסום וכיו"ב.

להלן רכיבי העלות העקיפה אשר הבאתי בחשבון:

הוצאות תכנון ויועצים	4%
בצ"מ	5%
הוצאות הנהלה וכלליות (כולל פיקוח)	4%
משפטיות	1%
מימון	5%
סה"כ שיעור עלות עקיפה	**19%**

לאור זאת, יובא בחשבון עלות עקיפה בשיעור של 20% המשקפת גישה זהירה.

להלן תחשיב עלות הבניה הציבורית בתחום בנייני המגורים במגרש מושא ההכרעה:

מחירון דקל - נובמבר 2019- מצב קודם			
מהות	**שטח**	**תעריף**	**עלות כוללת**
עלות בניית מ״ר ברמת מעטפת	155 מ״ר	4,900 ₪	759,500 ₪
עלויות בניה למ״ר ברמת סטנדרט בסיסי	155 מ״ר	1,470 ₪	227,850 ₪
סה״כ עלות בניה ישירה			**987,350** ₪
בתוספת עלות בניה עקיפה (20%) ללא חיבור לחשמל			197,470 ₪
חיבור חשמל	155 מ״ר	30 ₪	4,650 ₪
סה״כ עלות בניה למ״ר בתוספת מע״מ (17%)			**1,391,680** ₪
עלות בניה למ״ר			8,979 ₪

מחירון דקל - נובמבר 2019- מצב חדש			
מהות	**שטח**	**תעריף**	**עלות כוללת**
עלות בניית מ״ר ברמת מעטפת	153.55 מ״ר	4,900 ₪	752,395 ₪
עלויות בניה למ״ר ברמת סטנדרט בסיסי	153.55 מ״ר	1,470 ₪	225,719 ₪
סה״כ עלות בניה ישירה			**978,114** ₪
בתוספת עלות בניה עקיפה (20%) ללא חיבור לחשמל			195,623 ₪
חיבור חשמל	155 מ״ר	30 ₪	4,650 ₪
סה״כ עלות בניה למ״ר בתוספת מע״מ (17%)			**1,378,712** ₪
עלות בניה למ״ר			8,979 ₪

17.3.5. תחשיב שווי מצב קודם

17.3.5.1. חלופה א'- תחשיב הכולל חיוב עבור ממ"דים

קומה	כמות יח"ד ב-2 בניינים	שטח דירתי ממוצע	זכויות בניה (מ"ר)					מקדמי התאמה			שטח ז"ב משוקלל ומתואם	סה"כ שווי לפי שווי בסיס התחלתי 4,888 ₪/מ"ר
			עיקרי 79.7 מ"ר 1.0	ממ"ד 10.10 מ"ר 1.0	מרפ. זיז 10.07 מ"ר 0.4	מרפ. גג 0.4	משוקלל	קומה - 2.2% לקומה	תכנון \ שוליות	סה"כ		
1	10	92.23	797	101.00	100.71	0	938.61	1.000	1.0000	1.0000	938.61	₪ 4,587,552
2	10	92.23	797	101.00	100.71	0	938.61	1.022	1.0000	1.0220	959.26	₪ 4,688,478
3	10	92.23	797	101.00	100.71	0	938.61	1.044	1.0000	1.0440	979.91	₪ 4,789,405
4	10	92.23	797	101.00	100.71	0	938.61	1.066	1.0000	1.0660	1,000.56	₪ 4,890,331
5	10	92.23	797	101.00	100.71	0	938.61	1.088	1.0000	1.0880	1,021.21	₪ 4,991,257
6	10	92.23	797	101.00	100.71	0	938.61	1.110	1.0000	1.1100	1,041.86	₪ 5,092,183
7	8	92.23	638	80.80	80.57	0	750.89	1.132	1.0000	1.1320	850.01	₪ 4,154,487
8	8	92.23	638	80.80	80.57	0	750.89	1.154	1.0000	1.1540	866.53	₪ 4,235,228
9	8	92.23	638	80.80	80.57	0	750.89	1.176	1.0000	1.1760	883.05	₪ 4,315,969
10	8	92.23	638	80.80	80.57	0	750.89	1.198	1.0000	1.1980	899.57	₪ 4,396,710
11	8	92.23	638	80.80	80.57	0	750.89	1.220	1.0000	1.2200	916.08	₪ 4,477,451
12	8	92.23	638	80.80	80.57	0	750.89	1.242	1.0000	1.2420	932.60	₪ 4,558,192
13	8	92.23	638	80.80	80.57	0	750.89	1.264	1.0000	1.2640	949.12	₪ 4,638,933
14	8	92.23	638	80.80	80.57	0	750.89	1.286	1.0000	1.2860	965.64	₪ 4,719,674
15	8	92.23	638	80.80	80.57	0	750.89	1.308	1.0000	1.3080	982.16	₪ 4,800,415
16	8	92.23	638	80.80	80.57	0	750.89	1.330	1.0000	1.3300	998.68	₪ 4,881,156
17	8	92.23	638	80.80	80.57	0	750.89	1.352	1.0000	1.3520	1,015.20	₪ 4,961,897
18	8	92.23	638	80.80	80.57	0	750.89	1.374	1.0000	1.3740	1,031.72	₪ 5,042,637
19	8	92.23	638	80.80	80.57	0	750.89	1.396	1.0000	1.3960	1,048.24	₪ 5,123,378
20	8	92.23	638	80.80	80.57	0	750.89	1.418	1.0000	1.4180	1,064.76	₪ 5,204,119
21	8	92.23	638	80.80	80.57	0	750.89	1.440	1.0000	1.4400	1,081.28	₪ 5,284,860
22	8	92.23	638	80.80	80.57	0	750.89	1.462	1.0000	1.4620	1,097.80	₪ 5,365,601
23	8	92.23	638	80.80	80.57	0	750.89	1.484	1.0000	1.4840	1,114.32	₪ 5,446,342
24	8	92.23	638	80.80	80.57	0	750.89	1.506	1.0000	1.5060	1,130.84	₪ 5,527,083
25	8	92.23	638	80.80	80.57	0	750.89	1.528	1.0000	1.5280	1,147.36	₪ 5,607,824
26	8	92.23	638	80.80	80.57	0	750.89	1.550	1.0000	1.5500	1,163.88	₪ 5,688,565
27	4	92.23	319	40.40	40.29	369	375.44	1.572	1.0000	1.5720	590.20	₪ 2,884,653
סך ז"ב - גולמי												₪ 130,354,380
מטלה ציבורית												₪ 1,391,680
סיכום ביניים	224	92.23	17,860	2,263	2,256	369	21,024.9				26,670.5	₪ 128,962,700
דחייה עד למימוש הזכויות (1.5 שנים, ריבית שנתית בשיעור 5%, מקדם דחיה 0.929)												₪ 119,861,627
דמ"ש מהוונים למשך תקופת דמי השימוש (1 שנה, ריבית שנתית בשיעור 5%)												₪ 1,408,000
סך שווי מצב קודם												**₪ 121,269,627**

17.3.5.2. **חלופה ב'- תחשיב ללא חיוב ממ"דים**

קומה	כמות יח"ד ב-2 בניינים	שטח דירתי ממוצע	זכויות בניה (מ"ר)					מקדמי התאמה			שטח ז"ב משוקלל ומתואם	סה"כ שווי לפי שווי בסיס התחלתי 4,888 ₪/מ"ר
			עיקרי	ממ"ד	מרפ. זיז	מרפ. גג	משוקלל	קומה - 2.2% לקומה	תכנון \ שוליות	סה"כ		
			79.7 מ"ר	0.00 מ"ר	10.07 מ"ר							
			1.0	1.0	0.4	0.4						
1	10	92.23	797	0.0	100.71	0	837.61	1.000	1.0000	1.0000	837.61	₪ 4,093,883
2	10	92.23	797	0.0	100.71	0	837.61	1.022	1.0000	1.0220	856.03	₪ 4,183,949
3	10	92.23	797	0.0	100.71	0	837.61	1.044	1.0000	1.0440	874.46	₪ 4,274,014
4	10	92.23	797	0.0	100.71	0	837.61	1.066	1.0000	1.0660	892.89	₪ 4,364,080
5	10	92.23	797	0.0	100.71	0	837.61	1.088	1.0000	1.0880	911.32	₪ 4,454,145
6	10	92.23	797	0.0	100.71	0	837.61	1.110	1.0000	1.1100	929.74	₪ 4,544,211
7	8	92.23	638	0.0	80.57	0	670.09	1.132	1.0000	1.1320	758.54	₪ 3,707,421
8	8	92.23	638	0.0	80.57	0	670.09	1.154	1.0000	1.1540	773.28	₪ 3,779,473
9	8	92.23	638	0.0	80.57	0	670.09	1.176	1.0000	1.1760	788.02	₪ 3,851,526
10	8	92.23	638	0.0	80.57	0	670.09	1.198	1.0000	1.1980	802.76	₪ 3,923,578
11	8	92.23	638	0.0	80.57	0	670.09	1.220	1.0000	1.2200	817.50	₪ 3,995,630
12	8	92.23	638	0.0	80.57	0	670.09	1.242	1.0000	1.2420	832.25	₪ 4,067,683
13	8	92.23	638	0.0	80.57	0	670.09	1.264	1.0000	1.2640	846.99	₪ 4,139,735
14	8	92.23	638	0.0	80.57	0	670.09	1.286	1.0000	1.2860	861.73	₪ 4,211,787
15	8	92.23	638	0.0	80.57	0	670.09	1.308	1.0000	1.3080	876.47	₪ 4,283,840
16	8	92.23	638	0.0	80.57	0	670.09	1.330	1.0000	1.3300	891.21	₪ 4,355,892
17	8	92.23	638	0.0	80.57	0	670.09	1.352	1.0000	1.3520	905.96	₪ 4,427,944
18	8	92.23	638	0.0	80.57	0	670.09	1.374	1.0000	1.3740	920.70	₪ 4,499,997
19	8	92.23	638	0.0	80.57	0	670.09	1.396	1.0000	1.3960	935.44	₪ 4,572,049
20	8	92.23	638	0.0	80.57	0	670.09	1.418	1.0000	1.4180	950.18	₪ 4,644,101
21	8	92.23	638	0.0	80.57	0	670.09	1.440	1.0000	1.4400	964.92	₪ 4,716,154
22	8	92.23	638	0.0	80.57	0	670.09	1.462	1.0000	1.4620	979.67	₪ 4,788,206
23	8	92.23	638	0.0	80.57	0	670.09	1.484	1.0000	1.4840	994.41	₪ 4,860,258
24	8	92.23	638	0.0	80.57	0	670.09	1.506	1.0000	1.5060	1,009.15	₪ 4,932,311
25	8	92.23	638	0.0	80.57	0	670.09	1.528	1.0000	1.5280	1,023.89	₪ 5,004,363
26	8	92.23	638	0.0	80.57	0	670.09	1.550	1.0000	1.5500	1,038.63	₪ 5,076,416
27	4	92.23	319	0.0	40.29	369	335.04	1.572	1.0000	1.5720	526.69	₪ 2,574,234
סך ז"ב - גולמי												₪ 116,326,880
מטלה ציבורית												₪ 1,391,680
סיכום ביניים	224	92.23	17,860	0	2,256	369	18,762.4				23,800.4	₪ 114,935,200
דחייה עד למימוש הזכויות (1.5 שנים, ריבית שנתית בשיעור 5%, מקדם דחיה 0.929)												₪ 106,824,067
דמ"ש מהוונים למשך תקופת דמי השימוש (1 שנה, ריבית שנתית בשיעור 5%)												₪ 1,408,000
סך שווי מצב קודם												**₪ 108,232,067**

17.3.6. תחשיב שווי מצב חדש

17.3.6.1. חלופה א'- תחשיב ללא פטור שיקום שכונות הכולל חיוב עבור ממ"דים

קומה	כמות יח"ד ב-2 בניינים	שטח דירתי ממוצע	זכויות בניה (מ"ר)					מקדמי התאמה			שטח ז"ב משוקלל ומתואם	סה"כ שווי לפי שווי בסיס התחלתי 4,687 ₪/מ"ר
			עיקרי	ממ"ד	מרפ. זיז	מרפ. גג	משוקלל	קומה - 2.2% לקומה	תכנון \ שוליות[175]	סה"כ		
			לפי בינוי בפועל	10.10 מ"ר	לפי בינוי בפועל							
			1.0	1.0	0.4	0.4						
1	10	89.48	769.8	100.97	119.58	0	918.60	1.000	1.0175	1.0175	934.70	₪ 4,380,626
2	10	89.48	769.8	100.97	119.58	0	918.60	1.022	1.0175	1.0399	955.26	₪ 4,476,999
3	10	89.48	769.8	100.97	119.58	0	918.60	1.044	1.0175	1.0623	975.83	₪ 4,573,373
4	10	89.48	769.8	100.97	119.58	0	918.60	1.066	1.0175	1.0847	996.39	₪ 4,669,747
5	10	89.48	769.8	100.97	119.58	0	918.60	1.088	1.0175	1.1071	1,016.95	₪ 4,766,121
6	10	89.48	769.8	100.97	119.58	0	918.60	1.110	1.0175	1.1294	1,037.52	₪ 4,862,494
7	10	89.48	769.8	100.97	119.58	0	918.60	1.132	1.0175	1.1518	1,058.08	₪ 4,958,868
8	10	89.48	769.8	100.97	119.58	0	918.60	1.154	1.0175	1.1742	1,078.64	₪ 5,055,242
9	10	89.48	769.8	100.97	119.58	0	918.60	1.176	1.0175	1.1966	1,099.21	₪ 5,151,616
10	8	119.07	852.6	80.78	96.08	0	971.83	1.198	0.9908	1.1869	1,153.51	₪ 5,406,125
11	8	115.17	821.4	80.78	96.08	0	940.63	1.220	0.9938	1.2125	1,140.51	₪ 5,345,186
12	8	115.17	821.4	80.78	96.08	0	940.63	1.242	0.9938	1.2344	1,161.08	₪ 5,441,575
13	8	115.17	821.4	80.78	96.08	0	940.63	1.264	0.9938	1.2562	1,181.64	₪ 5,537,964
14	8	115.17	821.4	80.78	96.08	0	940.63	1.286	0.9938	1.2781	1,202.21	₪ 5,634,352
15	8	115.17	821.4	80.78	96.08	0	940.63	1.308	0.9938	1.3000	1,222.77	₪ 5,730,741
16	8	115.17	821.4	80.78	96.08	0	940.63	1.330	0.9938	1.3218	1,243.34	₪ 5,827,129
17	8	115.17	821.4	80.78	96.08	0	940.63	1.352	0.9938	1.3437	1,263.91	₪ 5,923,518
18	8	115.17	821.4	80.78	96.08	0	940.63	1.374	0.9938	1.3655	1,284.47	₪ 6,019,907
19	8	115.17	821.4	80.78	96.08	0	940.63	1.396	0.9938	1.3874	1,305.04	₪ 6,116,295
20	8	115.17	821.4	80.78	96.08	0	940.63	1.418	0.9938	1.4093	1,325.61	₪ 6,212,684
21	8	115.17	821.4	80.78	96.08	0	940.63	1.440	0.9938	1.4311	1,346.17	₪ 6,309,073
22	8	115.17	821.4	80.78	96.08	0	940.63	1.462	0.9938	1.4530	1,366.74	₪ 6,405,461
23	8	115.17	821.4	80.78	96.08	0	940.63	1.484	0.9938	1.4749	1,387.31	₪ 6,501,850
24	8	115.17	821.4	80.78	96.08	0	940.63	1.506	0.9938	1.4967	1,407.87	₪ 6,598,238
25	8	118.03	844.3	80.78	165.88	0	991.41	1.528	0.9916	1.5151	1,502.11	₪ 7,039,906
26	4	212.68	800.7	40.39	23.84	245.06	948.69	1.550	0.9508	1.4738	1,398.15	₪ 6,552,679
27	2	255.53	486.1	20.19	0.00	303.06	627.48	1.572	0.9423	1.4813	929.48	₪ 4,356,171
סך ז"ב - גולמי												₪ 149,853,941

[175]

קומות	שטח דירה ממוצעת	מקדם התאמה שוליות/תכנון
1-9	89.48 מ"ר	1.0175
10	119.07 מ"ר	0.9908
11-24	115.17 מ"ר	0.9938
25	118.03 מ"ר	0.9916
26	212.68 מ"ר	0.9508
27	255.53 מ"ר	0.9423

מטלה ציבורית											₪ 1,378,712
סיכום ביניים	224	108.09	21,412	2,262	2,707	548	24,975.7		31,974.5		₪ 148,475,229
דחייה עד למימוש הזכויות (1.5 שנים, ריבית שנתית בשיעור 5%, מקדם דחיה 0.929)											₪ 137,997,130
דמ"ש מהוונים למשך תקופת דמי השימוש (1 שנה, ריבית שנתית בשיעור 5%)											₪ 1,408,000
סך שווי מצב חדש											**₪ 139,405,130**

תחשיב ההשבחה	
שווי מצב קודם	₪ 121,269,627
שווי מצב חדש	₪ 139,405,130
ההשבחה	**₪ 18,135,503**

.17.3.6.2 **<u>חלופה ב'- תחשיב ללא פטור שיקום שכונות וללא חיוב ממ"דים</u>**

קומה	כמות יח"ד ב-3 בניינים	שטח דירתי ממוצע	זכויות בניה (מ"ר)					מקדמי התאמה				שטח ז"ב משוקלל ומתואם	סה"כ שווי לפי התחלתי 4,687 ₪/מ"ר
			עיקרי	ממ"ד	מרפ. זיז	מרפ. גג	משוקלל	קומה - 2.2% לקומה	תכנון	סה"כ			
			לפי בינוי בפועל	0.000 מ"ר	לפי בינוי בפועל				\				
			1.0	1.0	0.4	0.4			שוליות				
1	10	89.48	769.8	0.00	119.58	0	817.63	1.000	1.0175	1.0175		831.96	₪ 3,899,112
2	10	89.48	769.8	0.00	119.58	0	817.63	1.022	1.0175	1.0399		850.26	₪ 3,984,892
3	10	89.48	769.8	0.00	119.58	0	817.63	1.044	1.0175	1.0623		868.56	₪ 4,070,673
4	10	89.48	769.8	0.00	119.58	0	817.63	1.066	1.0175	1.0847		886.87	₪ 4,156,453
5	10	89.48	769.8	0.00	119.58	0	817.63	1.088	1.0175	1.1071		905.17	₪ 4,242,234
6	10	89.48	769.8	0.00	119.58	0	817.63	1.110	1.0175	1.1294		923.47	₪ 4,328,014
7	10	89.48	769.8	0.00	119.58	0	817.63	1.132	1.0175	1.1518		941.78	₪ 4,413,794
8	10	89.48	769.8	0.00	119.58	0	817.63	1.154	1.0175	1.1742		960.08	₪ 4,499,575
9	10	89.48	769.8	0.00	119.58	0	817.63	1.176	1.0175	1.1966		978.38	₪ 4,585,355
10	8	119.07	852.6	0.00	96.08	0	891.05	1.198	0.9908	1.1869		1,057.63	₪ 4,956,772
11	8	115.17	821.4	0.00	96.08	0	859.85	1.220	0.9938	1.2125		1,042.57	₪ 4,886,163
12	8	115.17	821.4	0.00	96.08	0	859.85	1.242	0.9938	1.2344		1,061.37	₪ 4,974,274
13	8	115.17	821.4	0.00	96.08	0	859.85	1.264	0.9938	1.2562		1,080.17	₪ 5,062,385
14	8	115.17	821.4	0.00	96.08	0	859.85	1.286	0.9938	1.2781		1,098.97	₪ 5,150,496
15	8	115.17	821.4	0.00	96.08	0	859.85	1.308	0.9938	1.3000		1,117.77	₪ 5,238,607
16	8	115.17	821.4	0.00	96.08	0	859.85	1.330	0.9938	1.3218		1,136.57	₪ 5,326,718
17	8	115.17	821.4	0.00	96.08	0	859.85	1.352	0.9938	1.3437		1,155.37	₪ 5,414,829
18	8	115.17	821.4	0.00	96.08	0	859.85	1.374	0.9938	1.3655		1,174.17	₪ 5,502,941
19	8	115.17	821.4	0.00	96.08	0	859.85	1.396	0.9938	1.3874		1,192.97	₪ 5,591,052
20	8	115.17	821.4	0.00	96.08	0	859.85	1.418	0.9938	1.4093		1,211.77	₪ 5,679,163
21	8	115.17	821.4	0.00	96.08	0	859.85	1.440	0.9938	1.4311		1,230.57	₪ 5,767,274
22	8	115.17	821.4	0.00	96.08	0	859.85	1.462	0.9938	1.4530		1,249.37	₪ 5,855,385
23	8	115.17	821.4	0.00	96.08	0	859.85	1.484	0.9938	1.4749		1,268.17	₪ 5,943,496
24	8	115.17	821.4	0.00	96.08	0	859.85	1.506	0.9938	1.4967		1,286.97	₪ 6,031,607
25	8	118.03	844.3	0.00	165.88	0	910.63	1.528	0.9916	1.5151		1,379.72	₪ 6,466,312
26	4	212.68	800.7	0.00	23.84	245.06	908.30	1.550	0.9508	1.4738		1,338.63	₪ 6,273,710
27	2	255.53	486.1	0.00	0.00	303.06	607.28	1.572	0.9423	1.4813		899.57	₪ 4,215,975

סך ז"ב - גולמי										₪ 136,517,262
מטלה ציבורית										₪ 1,378,712
סיכום ביניים	224	108.09	21,412	0	2,707	548	22,713.9		29,128.8	₪ 135,138,551
דחייה עד למימוש הזכויות (1.5 שנים, ריבית שנתית בשיעור 5%, מקדם דחיה 0.929)										₪ 125,601,639
דמ"ש מהוונים למשך תקופת דמי השימוש (1 שנה, ריבית שנתית בשיעור 5%)										₪ 1,408,000
סך שווי מצב חדש										₪ **127,009,639**

תחשיב ההשבחה	
שווי מצב קודם	₪ 108,232,067
שווי מצב חדש	₪ 127,009,639
ההשבחה	₪ **18,777,573**

17.3.6.3. **<u>חלופה ג'- תחשיב הכולל פטור שיקום שכונות עם חיוב ממ"דים</u>**

כאמור בהכרעתי בסעיף 11.2, פטור שיקום שכונות מיוחס לדירות הבעלים הקיימות, ומשכך אבחן את שווים היחסי של דירות התמורה בהסתמך על שטחי דירות התמורה המיוחסות לדירות הבעלים בקומות 2-12, זאת בהתאם להסכם פינוי הבינוי שנחתם בין דיירי הדירות הקיימות ליזם. בהתאמה, אנכה מההשבחה המלאה את שיעור שווים היחסי של דירות התמורה ביחס למלוא שווי המגרש מושא ההחלטה.

תחשיב הפטור	
שווי המגרש מושא ההחלטה במצב החדש (לפני הפחתות למטלה ציבורית, דחיה ותוספת דמי שימוש)	₪ 149,853,941
שווי מצב חדש 43 דירות תמורה	₪ 26,925,360
חלק יחסי משווי מצב חדש	**17.97%**
תחשיב ההשבחה	
שווי מצב קודם	₪ 121,269,627
שווי מצב חדש	₪ 139,405,130
<u>ההשבחה</u>	<u>₪ 18,135,503</u>
שווי הפטור	₪ 3,258,539
<u>השבחה בניכוי פטור לשיקום שכונות</u>	₪ **14,876,964**

17.3.6.4. **<u>חלופה ד'- תחשיב הכולל פטור שיקום שכונת ללא חיוב ממ"דים</u>**

ר' פירוט באשר לאופן תחשיב חלופת פטור שיקום שכונות בסעיף 17.3.6.3 דלעיל.

תחשיב הפטור	
שווי המגרש מושא ההחלטה במצב החדש (לפני הפחתות למטלה ציבורית, דחיה ותוספת דמי שימוש)	₪ 136,517,262
שווי מצב חדש 43 דירות תמורה	₪ 26,925,360
חלק יחסי משווי מצב חדש	**19.72%**
תחשיב ההשבחה	
שווי מצב קודם	₪ 108,232,067
שווי מצב חדש	₪ 127,009,639
<u>ההשבחה</u>	<u>₪ 18,777,573</u>
שווי הפטור	₪ 3,703,509
<u>השבחה בניכוי פטור לשיקום שכונות</u>	₪ **15,074,064**

18. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה במקרקעין הינה כדלקמן:

חלופה- ללא פטור שיקום שכונות		
מדרגת השבחה	**בלי ממ"דים**	**עם ממ"דים**
517	₪ 49,013,656	₪ 55,774,076
1/517	₪ 9,705,411	₪ 12,969,537
הקלה	₪ 18,777,573	₪ 18,135,503
חלופה - כולל פטור שיקום שכונות		
517	₪ 37,447,343	₪ 43,760,292
1/517	₪ 7,428,804	₪ 10,252,361
הקלה	₪ 15,074,064	₪ 14,876,964

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

רמה מאור, שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב