תאריך: 20/12/2020
מספר מינוי: 623-2020
מספרנו: 31-623-2020

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

המבקש, מר רפאל איכר
באמצעות השמאי מר שלמה מערבי
בדוא"ל maaravis@bezeqint.net

ג.א.נ,

החלטה
היטל השבחה
(מינוי מס' 623-2020)
חלק מחלקה 257 בגוש 7146
רחוב שינדלר אוסקר 2, בת-ים

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון עם אישור תכניות.
השומה התבקשה טרם מימוש זכויות בניה לפי סעיף 4(4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

הצדדים למחלוקת ובאי כוחם:
המבקש: מר רפאל איכר ע"י שמאי המקרקעין מר שלמה מערבי.
המשיבה: הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים ע"י שמאי המקרקעין מר יורם ברק.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים בשומה הינם כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע
בי/200	29/10/1984
בי/202*	25/09/1985
בי/328	30/09/1985
בי/377*	16/08/1997
בי/430	15/01/2001
בי/403*	31/03/2001
בי/1/403*	27/12/2003
בי/430/א'	20/02/2006
בי/430/ב'*	10/11/2012
בי/514*	17/08/2018

* בהתאם לסעיף 119 לחוק התכנון והבניה, המועד הקובע הוא 15 ימים מיום פרסום הודעה ב"רשומות" או בעיתון על דבר אישורה של התכנית, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה.

2.2 ביקור בנכס נערך ע״י החי״מ ביום 03/08/2020 ללא נוכחות הצדדים.

2.3 דיון התקיים ביום 24/06/2020 בהשתתפות שמאי הצדדים.
סיכום הדיון נשלח לצדדים.
לצדדים ניתנה אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 מטעם המבקש:
- שומה מיום 12.04.2020 שנערכה ע״י שמאי המקרקעין מר שלמה מערבי בצירוף נספחים.

3.2 מטעם המשיבה:
- 2 שומות מיום 22.01.2020 לתכניות שונות ולתכנית בי/514 שנערכה ע״י שמאי המקרקעין מר יורם ברק.
- 2 מסמכי תגובה לשומה אחרת מיום 02.06.2020 שנערכה ע״י שמאי המקרקעין מר יורם ברק בצירוף נספחים.

4. פרטי הנכס

פרט	ערך
גוש / חלקה:	חלק מחלקה 257 בגוש 7146
שטח חלקה (רשום):	1,001 מ״ר
זכויות בחלקה:	בעלות פרטית (מושע)
זכויות מוערכות:	זכות הבעלות של ה״ה איכר חביב רפאל המהוות 4.375% בחלקה
תיאור הנכס:	מגרש ריק המהווה חלק ממתחם מגורים, מסחר ותיירות
כתובת:	רחוב שינדלר אוסקר 2, בת-ים

5. תיאור הנכס וסביבתו

5.1 סביבת הנכס
חלקה 257 בגוש 7146 ממוקמת ברחוב שינדלר אוסקר 2, במערב העיר בת-ים.
רחוב שינדלר אוסקר מהווה רחוב ללא מוצא, דרומית מזרחית לרחוב יורדי הים, מערבית לרחוב בלפור וצפונית לרחוב הים. סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה למגורים, ותיקה לצד חדשה ומבני ציבור כגון גני ילדים.
הפיתוח הסביבתי והתשתית העירונית מלאים.

5.2 הנכס הנדון
שטחה הרשום של החלקה 1,001 מ״ר.
החלקה נמצאת בחלק הצפוני מערבי של רחוב שינדלר אוסקר.
החלקה ריקה ממבנים ולה צורה לא רגולרית דמוית טרפז, עם חזית דרומית ברוחב כ- 30 מ׳ לרחוב שינדלר אוסקר, חזית צפונית מערבית ברוחב כ- 32 מ׳ לרחוב יורדי הים ואורכה הממוצע כ- 30 מ׳.
החלקה כלולה בתכנית איחוד וחלוקה המייעדת את המתחם לאזור מגורים מסחר ותיירות.

6. מצב תכנוני

להלן פירוט תכניות רלוונטיות לנכס מושא ההערכה:

מצב קודם

תב"ע מס' **בי/69** אשר פורסמה למתן תוקף ביום **20/04/1962**, קבעה את יעוד חלקה ישנה 51 באזור מגורים ג' וכן סימנה הפקעה להרחבת דרך (רחוב יורדי הים).
שטח חלקה ישנה 51 כ- 1,738 מ"ר. סימון הפקעה בשטח של כ- 345 מ"ר.
הוראות הבניה באזור מגורים ג', כפי שנקבע בתכנית המתאר של בת ים - תב"ע מס' 2.

תכנית מס' **בי/2/א'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1738 ביום **15/07/1971**, תכנית מתאר בת ים. בהתאם לתשריט התכנית, חלקה ישנה מספר 51 ביעוד אזור מגורים ג'.
בהוראות התכנית נקבע כי במגרש מינימאלי בשטח של 500 מ"ר תותר הקמת מבנה מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים עם אחוזי בניה בהיקף של 33% לקומה ובסה"כ 132%. כמו כן יותרו מרפסות בהיקף של עד 30% מזכויות הבנייה.

מצב חדש

תכנית מס' **בי/200**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3108 ביום **14/10/1984**, קבעה את יעוד חלקה ישנה 228 באזור מגורים מיוחד וכן סימנה הפקעה להרחבת דרך (רחוב שינדלר אוסקר).
שטח חלקה 228 כ- 1,393 מ"ר. (שטח מגרש לפי טבלת הקצאות בתכנית 202).
מטרת התכנית:

א. ביטול דרכים קיימות וקביעת דרכים חדשות.
ב. קביעת שטחים לצרכי ציבור.
ג. קביעת אזורי מגורים ואזורי מלונות וחזיתות מסחריות.

שטח הדירות במגרשים באזור מגורים מיוחד יהיה כפולה של מספר יחה"ד במגרש ב- 90 מ"ר (כולל מרפסות).
מספר יח"ד למגרש יחושב לפי נגזרת של 20 יח"ד לכל דונם קרקע או חלק ממנו.
לעניין חישוב מספר יח"ד, יילקח שטח השווה ל- 60% משטח החלקה שהיה רשום בלשכת רישום המקרקעין, עובר להפקדתה של התכנית.
אופן פיתוח השטח, יעוד וחלוקת השטחים ומגרשים, הוראות בניה והוראות בדבר חלוקה מחדש, יקבעו בתכניות מפורטות אשר תאושרנה לשטח התכנית.

תכנית מס' **בי/202**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3248 ביום **06/08/1985 (בעיתונות 10/09/1985)**, סמנה את הנכס כמגרש מספר 3 ביעוד אזור מגורים מיוחד עם דרישה לעיצוב ארכיטקטוני אחיד עם חלקות סמוכות.
<u>מטרת התכנית</u>:

א. התווית דרכים.
ב. קביעת אזורי מגורים מיוחד.
ג. קביעת מגרשים ציבוריים פתוחים.
ד. קביעות הוראות בנייה, גובה בניה ותכליות.
ה. קביעת הוראות בדבר עיצוב ארכיטקטוני לגושי בניינים לפני מתן היתרי בניה.
ו. חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים או שלא בהסכמת הבעלים ע"י איחוד וחלוקה מחדש של החלקות בהתאם לסימן ז' בחוק התו"ב.

<u>הוראות בניה</u>:

- מספר יח״ד למגרש יחושב לפי נגזרת של 20 יח״ד לכל דונם קרקע או חלק ממנו, כאשר שטח המגרש לצורך חישוב מס׳ יח״ד - 60% משטח החלקה המקורי הרשום.
- שטח הדירות יהיה כפולה של מספר יח״ד במגרש ב- 90 מ״ר ממוצע שטח רצפות כולל (כולל מרפסות).
- גובה הבניין לא יפחת מ- 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
- התכליות המותרות באזור מגורים מיוחד: מגורים ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותה דירה ולבתי מלון.
- הוראות תכנית 200 חלות על תכנית זו.

בהתאם לטבלת ההקצאות המהווה חלק מהוראות התכנית, לחלקה 228 בשטח 1,393 מ״ר מוקצה מגרש מספר 3 בשטח של 1,002 מ״ר.

תכנית מס׳ **בי/328**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 ביום **30/09/1985** קובעת הוראות ותנאים לבנייה על גגות בתים.

שטח הבנייה הכולל של המבנה על הגג לא יעלה על 23 מ״ר לדירה ובלבד ששטחם הכולל של כל המבנים לרבות מבנים המשמשים למתקנים הבנויים על גג לא יעלו יחדיו על 40% משטחו הכולל של אותו גג.

גובהו של חדר הגג יהיה 2.5 מ׳ והוא יבנה בנסיגה של 1.2 מ׳ ממעקה הגג. כמו כן, לא יותר חדר גג מעל קומה חלקית.

תכנית עיצוב ארכיטקטוני הוכנה ביום **28/10/1993**[1], לפיה הבינוי בחלקה הנדונה הינו כדלקמן:

בינוי:	1 בניין
צפיפות:	17 יח״ד
זכויות בניה:	1,508 מ״ר
מס׳ קומות:	ק׳ עמודים + 5 קומות

מס׳ קומות מינימלי לפי נספח הבינוי: 8 -10 קומות

תכנית מס׳ **בי/377**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3248 ביום **03/07/1997 (בעיתונות 01/08/1997)**, קובעת בניית פרגולות על גגות וחצרות בתים באזורי מגורים.

<u>הוראות</u>:

א. לא יבנו דפנות סביב לפרגולה אולם ניתן לבנותה בצמוד לקירות קיימים של המבנה.
ב. הפרגולה תבנה בצמוד למבנה קיים.
ג. גובה הפרגולה לא יעלה על 2.3 מ׳.
ד. שמירת מרווחים בגג הפרגולה - הצללה של 40%.
ה. שטח פרגולות בדירת גג לא יעלה על 30% משטח הגג הצמוד או עד 10 מ״ר, לפי הגדול מבניהם.
ו. בדירות גג ימוקמו הפרגולות במרחק של לפחות 1.2 מ׳ ממעקה הגג.
ז. לא תאושר הקמת פרגולה על גג שאין עליו חדר או דירת גג.

[1] בהתאם למפורט בשומת המשיבה.

תכנית מס' **בי/430**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4947 ביום **31/12/2000** קובעת בניה על גגות ומעליות חיצוניות לבניינים קיימים.
בהתאם להוראות התכנית יותר חדר גג בשטח מרבי של 40 מ"ר (גובה פנימי 2.6 מ'), ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ- 6 מ"ר מתוך השטח האמור.
כמו כן יותרו מצללות בשטח בנוי שלא יעלה על 1/3 משטח מרפסת הגג ובלבד ששטח המצללה לדירה לא יעלה על 15 מ"ר.

תכנית מס' **בי/403**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4967 ביום **01/03/2001 (בעיתונות 16/03/2001)**, קובעת הוראות ושימושים מותרים במרתף ובקומה מפולשת.
בהתאם להוראות התכנית, בבניין מגורים תותר בניית 2 קומות מרתפים בשטח שלא יעלה על 90% משטח המגרש נטו.
הוועדה רשאית להתיר במקרה הצורך בניית קומות מרתף נוספות.
גובה המרתף לא יעלה על 3 מ' נטו מרצפת המרתף ועד תחתית התקרה או תחתית קורות התקרה.
השימושים המותרים במרתף: שטחי שירות, מחסן לדיירי הבניין בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר נטו לכל דירה, מועדון משותף לדיירים, חניה וכו'.
השימושים המותרים בקומה המפולשת: חניה, חדרי אשפה, ח. הסקה, ח. שנאים, ח. דודים, מחסן עגלות, מבואה וחדרי מדרגות.

תכנית מס' **בי/1/403**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5237 ביום **16/11/2003 (בעיתונות 12/12/2003)**, קובעת שימושים מותרים בקומה המפולשת והקצאת שטח פעילות פנאי וספורט לדיירי הבניין.
<u>השטחים המותרים</u>: שטח המבואה לא יפחת מ- 24 מ"ר. שטח הקומה המפולשת לא יעלה על 80% משטח הקומה מעליה. שטח לפעילויות פנאי וספורט יהוו שטח עיקרי בנוסף לשטחים המותרים.

תכנית מס' **בי/430/א'** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5490 ביום **05/02/2006** משנה חלק מהוראות תכנית בי/430 (בניה על גגות),ללא שינוי ביחס לנכס הנדון.

תכנית מס' **בי/430/ב'** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6233 ביום **08/05/2003** קובעת הוראות בדבר מצללות. אין שינוי מהוראות תכנית בי/377 ביחס לנכס הנדון.

תכנית מס' **בי/514 (502-0316588-)**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7903 ביום **06/08/2018 (בעיתונות 17/08/2018)**, נקראת תכנית "פינוי בינוי" שער העיר הצפוני.
התכנית קובעת הוראות לאיחוד וחלוקה בתכנית עתידית.
התכנית חלה על חטיבת קרקע בשטח של כ- 14.46 דונם וקובעת את המתחם לאזור מגורים, מסחר ותיירות.
<u>הוראות התכנית</u>:

א. הריסת 8 מבני מגורים ומחסן והקמת 6 מבנים חדשים תחתם.
ב. אפשרות להקמת 564 יח"ד המהוות תוספת של 431 יח"ד למצב הקיים, מתוכם 5%-10% יתוכננו כיח"ד נגישות לאנשים עם מוגבלויות, 20% יח"ד קטנות בשטח של 68 מ"ר עיקרי (80 מ"ר כולל ש"ש. ככל וייבנו ממ"קים, שטח הממ"ד יומר לשטח עיקרי) ו- 10% דירות להשכרה.

ג. קביעת גובה מרבי של 140 מ׳ מעל פני הים, 28 קומות למבנה מגורים ברחוב שמחה הולצברג. מבני מגורים עם ק״ק מסחרית בגובה מרבי של עד 120 מ׳ מעל הכניסה הקובעת, 20-23 קומות לאורך רחוב בלפור וקביעת מבנה מסחר ומלונאות ברחוב יורדי הים ובעורפו מבנה מגורים בגובה מרבי של עד 75 מ׳ מעל הכניסה הקובעת, 21 קומות.

ד. הקמת כיכר עירונית עם מבנה קיוסק וחנייה תת קרקעית.

ה. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים מיוחד, דרך מוצעת, אזור מגורים ב׳, ג׳ ושצ״פ לאזור מסחר ותיירות, מגורים ומסחר, מגורים ד׳, שצ״פ וכיכר עירונית.

ו. שטח עיקרי למגורים 55,032 מ״ר, למסחר 3,232 מ״ר, למלונאות 4,886 מ״ר ו- 7,200 מ״ר למרפסות (מגורים ומלונאות).

ז. קביעת הנחיות להמרת שטחים ממגורים למשרדים ולמלונאות ומדיור מוגן למלונאות.

ח. קביעת שטחים פתוחים ומקורים לרווחת הציבור.

ט. באזור מגורים ד׳ ניתן יהיה להמיר שטח עיקרי מגורים לדיור מוגן בתנאי שלא יעלה על 20% מסך שטחי הבנייה העיקריים.

<u>זכויות בנייה</u>:

יעוד	שימוש	תא שטח	שטח מגרש (מ״ר)	שטחי בניה (מ״ר)				יח״ד	גובה מבנה		
				עיליים		תת קרקעיים			מ׳	קומות	קומות מרתף
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				
ככר עירונית		201	1,571	15	50	7,392	462		4		5
מגורים ד׳	מ. ציבור	105	1,884	135	55		75				
	מגורים			15,480	6192	200	8,033	168	120	28	6
מגורים ומסחר	מ. ציבור	102	1,175	465	185		260				
	מגורים			8,016	3.378	200	5,712	72	84	21	6
	מסחר			429	170		240				
	מ. ציבור	103	1,155	465	185		260				
	מגורים			8,016	3,466	200	4,854	72	84	21	6
	מסחר			648	260		360				
	מגורים	104	1,693	13,440	5,808	200	7,200	144	92	23	6
	מסחר			1,080	430		600				
	מ. ציבור	106	1,342	135	55		75				
	מגורים			10,080	6,192	200	8,033	108	80	20	6
	מסחר			810	324		450				
מסחר ותיירות	מלונאות	109	868	4,886	1,954	200	3,056		75	21	3
	מסחר			250	100		140				
דרך מוצעת		303	204			870					
דרך מאושרת		302	565			2,400					
סה״כ				**64,350**	**25,429**	**11,862**	**39,810**	**564**			

7. <u>המצב המשפטי</u>

בהתאם לנסח רישום מיום 23/12/2019 אשר צורף לחוו״ד המשיבה, בנכס רשומים, בין היתר, הפרטים הבאים:

חלקה - 257

גוש - 7146

שטח (רשום)- 1,001 מ״ר

בעלויות -

שם	חלק יחסי בבעלות		שם	חלק יחסי בבעלות	
יצחק מרדכי חביב	1/6	166.83 מ״ר	משיח יובל	3/256	11.73 מ״ר
חביב רפאל	6/192	31.28 מ״ר	רפאלי איל	3/256	11.73 מ״ר
חיים איכר	2/192	10.43 מ״ר	רפאלי סיגל	3/256	11.73 מ״ר
רפאל איכר	2/192	10.43 מ״ר	חביב רחל	1/30	33.37 מ״ר
חממה יונה חביב	1/12	83.42 מ״ר	גולן הילית	1/30	33.37 מ״ר
טוני חביב	1/48	20.85 מ״ר	חביב רפאל שלום	1/30	33.37 מ״ר
רפאל חביב	1/48	20.85 מ״ר	חביב דניאל	1/30	33.37 מ״ר
בת אל בת ציון חביב	1/48	20.85 מ״ר	חביב דפנה פרידה	1/30	33.37 מ״ר
חסיה חביב	1/48	20.85 מ״ר	חביב שי יהודה	1/30	33.37 מ״ר
יצחק מרדכי חביב	1/30	33.37 מ״ר	לגזיאל חיים	13/240	54.22 מ״ר
חיים איכר	1/60	16.68 מ״ר	חביב מרדכי יצחק	1/30	33.37 מ״ר
רפאל איכר	1/60	16.68 מ״ר	לגזיאל ורה	1/30	33.37 מ״ר
טוני חביב	1/120	8.34 מ״ר	אכר חיים	1/60	16.68 מ״ר
רפאל חביב	1/120	8.34 מ״ר	חביב טוני	1/120	8.34 מ״ר
בת אל בת ציון חביב	1/120	8.34 מ״ר	חביב רפאל	1/120	8.34 מ״ר
חסיה חביב	1/120	8.34 מ״ר	לוש בת אל בת ציון	1/120	8.34 מ״ר
סולמון אילן	6/256	23.46 מ״ר	חביב דקל חסיה	1/120	8.34 מ״ר
אהרונוב דניאל	6/256	23.46 מ״ר	חביב משה	1/30	33.37 מ״ר
כהן אלי ישראל	3/256	11.73 מ״ר	אכר חביב רפאל	1/60	16.68 מ״ר

הערות -

הערת אזהרה לפי ס׳ 126 מיום 16/02/2011 על הבעלות של יצחק מרדכי חביב.

הערה מיום 12/08/2014 לפי סעיף 11 (א)(1)(2) לפקודת המיסים למוטב פקיד שומה גוש דן בסכום של 486,241 ₪ על הבעלות של חיים אכר.

צו עיקול מיום 26/02/2015 (בימ״ש לענייני משפחה ת״א) על הבעלות של חיים איכר.

הערה מיום 22/12/2019 לפי סעיף 11(א)12 לפקודת המיסים (גביה) למוטב האפוטרופוס הכללי בסכום של 356,581.18 ₪ על הבעלות של חביב מרדכי יצחק, לגזיאל ורה, אכר חיים, חביב טוני, חביב רפאל, לוש בת אל בת ציון, חביב דקל חסיה וחביב משה.

הערת אזהרה לפי ס׳ 126 מיום 06/04/2017 על הבעלות של יצחק מרדכי חביב.

הערה מיום 22/12/2019 לפי סעיף 11(א)12 לפקודת המיסים (גביה) למוטב מס שבח ת״א בסכום של 82,248 ₪ על הבעלות של אכר חיים.

הערת אזהרה לפי ס׳ 126 מיום 25/03/2019 על הבעלות של חביב רפאל שלום.

הערת אזהרה לפי ס׳ 126 מיום 13/05/2019 על הבעלות של סולמון אילן.

8. עקרונות גורמים ושיקולים

בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים כמפורט:

8.1 היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה מאישור תכניות כמפורט בפרק התכנוני. ההערכה התבקשה טרם מימוש זכויות בניה לפי סעיף 4 (4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

8.2 הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

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

8.4 מיקום הנכס ברחוב אוסקר שינדלר במערב העיר בת ים.

8.5 אפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

8.6 מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות בכל אחד מהמועדים הקובעים.

9. שומות הצדדים

תכנית	שומת המשיבה		שומת המבקש	
	השבחה	היטל השבחה	השבחה	היטל השבחה
ב'/200	-	-	-	-
ב'/202*	₪ 4,174	₪ 2,087	-	-
ב'/328	₪ 1,515	₪ 758	₪ 271	₪ 136
ב'/377*	-	-	-	-
ב'/430	₪ 2,580	₪ 1,290	₪ 2,209	₪ 1,105
ב'/403*	₪ 3,353	₪ 1,677	₪ 2,845	₪ 1,423
ב'/1/403*	₪ 1,746	₪ 873	₪ 1,484	₪ 742
ב'/430/א'	-	-	-	-
ב'/430/ב'*	-	-	-	-
ב'/514*	₪ 1,285,506	₪ 642,753	₪ 630,000	₪ 315,000

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד.

להלן עיקרי הטענות שהועלו ע"י הצדדים. יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

9.1 עמדת המשיבה

הוצגו בפני 2 שומות היטל השבחה שנערכו עבור זכויות הבעלות של ה"ה רפאל איכר (חביב) המהווים 43.7983 מ"ר בלתי מסוימים בחלקה (7/160 מהחלקה = 4.573%), כמפורט להלן:

א. שומה מיום 22/01/2020 שנערכה עקב אישורן של תכניות בי/200, בי/202, בי/328, בי/377, בי/430, בי/403, בי/1/403, בי/430/א' ו- בי/430/ב'.

ב. שומה מיום 22/01/2020 שנערכה עקב אישורה של תכנית בי/514 (502-0316588).

להלן תמצית עיקר הטענות, הגורמים והשיקולים שהוצגו בשומות היטל ההשבחה הנ"ל:

- אין חבות בהיטל השבחה עקב אישורן של תכניות בי/200, בי/377, בי/430/א' ו- בי/430/ב'.
- תכנית בי/202: תכנית מפורטת שהוכנה עפ"י דרישות תכנית בי/200 המהווה את המצב התכנוני הקודם. לפיכך, התכנית כוללת הוראות בניה ואיחוד וחלוקה מחדש ובכך יוצרת זמינות לבניה בנכס הנדון, בכפוף לאישור תכנית עיצוב ארכיטקטוני ע"י הועדה המקומית (הליך של כחצי שנה).
- תכנית בי/328: תוספת זכויות בניה ל- 2 חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר כ"א (שטח כולל של 46 מ"ר). הובא בחשבון מקדם דחייה של חצי שנה בשיעור היוון של 6%.
- תכנית בי/430: הגדלת זכויות בניה ל- 2 חדרי יציאה לגג לשטח 40 מ"ר כ"א (שטח כולל של 80 מ"ר).
- תכנית בי/403: הקנית זכויות בניה למחסנים פרטיים בקומת המרתף, בשטח של 6 מ"ר/יח"ד (המהווים בנוסף מקור לזכויות בניה הניתנות לניוד לקומת הקרקע במסגרת הקלה).
- תכנית בי/1/403: הקנית זכויות בניה לפעילות פנאי וספורט בקומת הקרקע של הבניין המתוכנן במגרש הנדון.
- תכנית בי/514: בבחינת שווי מצב קודם הובא בחשבון מגרש בשטח נטו 1,001 מ"ר, המיועד למגורים בבניה רוויה, 17 יח"ד.

  בבחינת שווי מצב חדש הובא בחשבון כי תכנית בי/514 אינה כוללת איחוד וחלוקה מחדש, ולכן טרם נקבעו ההקצאות בגין החלקות הכלולות במתחם. לאור האמור, כל המגרשים הכלולים במתחם זה - אינם זמינים לבניה. בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון דחייה וכן היטל ההשבחה הצפוי בגין תכנית זו.
- ערכי שווי:

להלן נתוני השווי אשר היוו בסיס לקביעת ערכי השווי בכל אחד מהמועדים הקובעים הרלוונטיים:

תאריך	גו"ח	יעוד	סה"כ מחיר מכירה	מחיר למ"ר	הערות
16/11/1982	7136/299		₪ 17,528	**₪ 11**	
04/05/1986	7130/298		₪ 546,934	**₪ 400**	
05/02/1987	7138/210		₪ 412,157	**₪ 517**	
27/10/1993	7146/33		₪ 569,400	**₪ 1,204**	מחיר למ"ר עיקרי
01/06/1997	7146/253		₪ 16,000,000	**₪ 2,560**	
17/04/2000	7139/103		₪ 2,891,120	**₪ 3,300**	
12/11/2002	7138/216		₪ 2,750,000	**₪ 3,313**	
22/10/2001	7146/288		₪ 5,580,900	**₪ 2,509**	

02/07/2014	7138/205	מגורים	₪ 10,400,000	**10,334** ₪	מחיר למ״ר משוקלל
22/06/2015	7139/96		₪ 17,300,000	**12,184** ₪	
16/02/2017	7139/106		₪ 23,900,000	**17,706** ₪	
11/07/2017	7138/166		₪ 12,888,555	**18,143** ₪	
01/11/2017	7146/276		₪ 7,000,000	**9,317** ₪	
	7146/274				
07/01/2018	7146/274		₪ 5,500,000	**9,411** ₪	
20/03/2018	7137/119		₪ 7,250,000	**6,028** ₪	
23/04/2018	7146/194		₪ 33,300,000	**7,087** ₪	
25/11/2018	5027/88-89		₪ 99,500,000	**8,082** ₪	
13/08/2018	5026/28+32	מלונאות	₪ 62,250,000	**2,664** ₪ / **מ״ר עיקרי**	תכנית 1/410
27/01/2019	7121/49		₪ 17,767,026	**1,133** ₪ / **מ״ר עיקרי**	תכנית 4/450

להלן תחשיב ההשבחה:

תכנית	**מצב תכנוני**	**שטח מגרש**	**זכויות בנייה**		**מקדם משוקלל**	**שווי מ״ר**	**סה״כ שווי**	**השבחה מועד קובע**
ב׳/200	קודם	1,001	1,504.00	מגורים לא זמין (N=2, I=6)	80.118%	₪ 445.5	₪ 537,301	₪ **95,411** **30/09/1985**
ב׳/202	חדש	1,001	1,504.00	מגורים	94.42%		₪ 632,712	
ב׳/202	קודם	1,001	1,504.00	זמין (N=0.5, I=6)	94.42%	₪ 445.5	₪ 632,712	
ב׳/328	חדש	1,001	1,504.00	מגורים	94.42%		₪ 667,349	₪ **34,637** **30/09/1985**
			46.00	2 ח.גג	94.42%			
			121.11	מ.גג	28.33%			
ב׳/328, 377	קודם	1,001	1,508.00	מגורים	100%	₪ 2,464.2	₪ 3,918,899	
			46.00	2 ח.גג	100%			
			121.11	מ. גג	30%			
ב׳/430	חדש	1,001	1,508.00	מגורים	100%	₪ 2,464.2	₪ 3,977,876	₪ **58,977** **15/01/2001**
			80.00	2 ח.גג	100%			
			87.56	מ.גג	30%			
ב׳/430	קודם	1,001	1,508.00	מגורים	100%	₪ 2,464.2	₪ 4,042,769	
			80.00	2 ח. גג	100%			
			87.56	מ. גג	30%			
			1,588.00	סה״כ				
ב׳/403	חדש	1,001	1,508.00	מגורים	100%	₪ 2,464.2	₪ 4,119,404	₪ **76,635** **16/03/2001**
			80.00	2 ח. גג	100%			
			87.56	מ.גג	30%			

			מחסנים	102.00	30%		
בי/403	קודם	1,001	מגורים	1,508.00	100%	₪ 2,660	₪ 4,403,139
			2 ח.גג	80.00	100%		
			מ.גג	87.56	30%		
			מחסנים	102.00	40%		
בי/1/403	חדש	1,001	מגורים	1,508.00	100%	₪ 2,660	₪ 4,443,045
			2 ח.גג	80.00	100%		
			מ.גג	87.56	30%		
			מחסנים	102.00	40%		
			פנאי וספורט	50.00	30%		
בי/202+ 430	קודם				**שווי חלקה** 23,006,242 ₪	**חלק יחסי** 4.375%	**שווי יחסי** ₪ 1,006,523
בי/514	חדש			**שטח אקו' (עיקרי, ממ"ד ומרפסת)**	**שווי מ"ר**	**דחייה והשבחה צפויה**	**סה"כ**
	מגרש 102. 72 יח"ד. 20 קומות.		מגורים	9,262.00	₪ 9,000	84.554%	₪ 68,445,912
			מסחר	429.00	₪ 5,000		
			מ.ציבורית		4,550,228 ₪ -		
	מגרש 103. 72 יח"ד. 20 קומות.		מגורים	9,262.00	₪ 9,500	84.554%	₪ 74,383,138
			מסחר	648.00	₪ 7,000		
			מ.ציבורית		4,550,228 ₪ -		
	מגרש 109. 20 קומות.		מלונאות	5,232.00	₪ 2,500	84.554%	₪ 12,432,847
			מסחר	250.00	₪ 6,500		
	סה"כ						₪ 155,261,897
	חלק יחסי של חלקה 257 מכלל המתחם המערבי					33.7425%	
	חלק יחסי נישום במתחם המערבי					1.4762%	₪ 2,292,029

₪ 39,906
01/12/2003

₪ 1,285,506
21/08/2018

במסגרת תגובת המשיבה ודיון שהתקיים, מציין שמאי המשיבה:

א. תכנית בי/202 -

שמאי המשיבה אינו מקבל את אומדן שווי המצב הקודם כפי שנעשה בשומת המבקש, קרי זכויות בניה בהתאם לתכנית בי/2/א' (1971).

לעמדת שמאי המשיבה, בהתאם להלכת פמיני, יש להביא בחשבון בעת קביעת שווי המצב הקודם את זכויות הבניה שנקבעו בתכנית בי/200 (1984), מאחר וזו אושרה לאחר תכנית בי/2/א'.

עוד טוען שמאי המשיבה כי אין לקבל את טענת שמאי המבקש לפיה תכניות בי/200 ו- בי/202 מהוות מיקשה תכנונית אחת ביחס לתכנית בי/2/א' מהטעמים הבאים:

- תכנית בי/2/א' אינה רלבנטית לאומדן ההשבחה, מאחר ותכנית בי/200 תפסה את מקומה כתכנית מצב קודם.
- תכניות בי/200 ו-בי/202 הן 2 תכניות נפרדות במהותן. תכנית בי/200 מוגדרת כתכנית מתאר, ואילו תכנית בי/202 מוגדרת כתכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה מחדש.
- תכנית בי/202 אושרה כשנה לאחר אישור תכנית בי/200.

ב. שטח המגרש עפ"י תכניות בי/200 ו- בי/202 -

שמאי המשיבה חולק על שטח החלקה וסימון ההפקעה כפי שתוארו בשומת המבקש.

עוד מציין שמאי המשיבה כי תכנית בי/202 שיפרה את צורת הנכס והגדילה את רוחב החזית שלו לכיוון הים, באופן המאפשר תכנון איכותי יותר.

יתרונות השיפור בצורת הנכס וברוחב חזיתו לכיוון הים (אותם יש להביא בחשבון בבחינת ההשבחה), תורמים משמעותית יותר לשווי הנכס מהשפעת ההקטנה המינורית בשטח המגרש (כ- 76 מ"ר).

ג. מקדם דחייה בגין זמינות זכויות הבנייה -

- תכנית בי/200 -

שמאי המשיבה חולק על מקדם הזמינות כפי שנקבע בשומת המבקש - 0.94 המבטא דחייה של שנה בריבית של 6%. לעמדתו, פרק זמן סביר לאישורה של תכנית איחוד וחלוקה למתחם בגודל וסוג המתחם הנדון הינו כשנתיים. העובדה שבפועל נדרשה שנה לאישור התכנית המפורטת, היא מקרית וסובייקטיבית. בנוסף, נטען כי מקדם הזמינות שנקבע בשומת המבקש מתעלם מהיטל ההשבחה החל עם אישור התכנית היוצרת זמינות.

- תכנית בי/202 -

שמאי המשיבה סבור כי מקדם הזמינות כפי שנקבע בשומת המבקש - 0.94 המבטא דחייה של שנה בריבית של 6% אינו סביר, בטענה כי מקדם זה אינו משקף את הזמן הסביר לאישורה של תכנית עיצוב ארכיטקטוני.

שמאי המשיבה מציין כי נפלה טעות בשומתו עת הובא בחשבון מקדם דחייה המבטא גם את עלות היטל ההשבחה.

מאחר ותכנית עיצוב אינה מקימה חבות בהיטל השבחה, ביקש שמאי המשיבה לתקן את מקדם הדחייה ל- 0.9713 (במקום 0.9442), כך שההשבחה לחלקה בשלמותה עקב אישורה של התכנית: 113,579 ₪ (במקום 95,411 ₪).

- יחס מקדמי הזמינות במצב קודם (בי/200) ובמצב החדש (בי/202) בשומת המבקש -

לטענת שמאי המשיבה, קביעת מקדם זמינות זהה בשני מצבי התכנון: במצב הקודם דחייה להכנת תכנית מפורטת ובמצב החדש דחייה להכנת תכנית עיצוב ארכיטקטוני, כפי שנעשה בשומת המבקש – אינה סבירה

עוד טוען שמאי המשיבה כי הדרישה לאישור תכנית עיצוב ארכיטקטוני כתנאי לזמינות מלאה, הייתה קיימת גם במצב קודם (בי/200), שכן אישור תכנית עיצוב ארכיטקטוני הינו הליך שגרתי הנדרש בכל תכנית חדשה שמטרתה בניה חדשה.

ד. טבלת ההקצאה והאיזון של תכנית בי/202 -
במענה לטענת שמאי המבקש לפיה בטבלת האיזון של תכנית בי/202, אומדני השווי למגרש זהים בשני מצבי התכנון, משיב שמאי המשיבה כי טבלת האיזון **המאושרת** אינה כוללת ערכי שווי.

ה. תכנית בי/328 -
חולק על קביעת שמאי המבקש לקיזוז שווי שטח המגרש שקטן מהטעמים המפורטים בסעיף ב' לעיל. בנוסף, ככל וקיימת הפחתה בגין שטח המגרש (הפחתה אשר אינה מקובלת על שמאי המשיבה מכל וכל), הרי שזו נעשתה כבר בבחינת ההשבחה של תכנית בי/202.

ו. תכניות בי/328 ו- בי/430 -
בשומת המשיבה, בחינת ההשבחה ביחס לתכניות הנ"ל נערכה לפי 2 חדרי גג, לעומת שווי מצב קודם בתכנית בי/514, שם הובאו בחשבון 3 חדרי גג.
יש לעדכן את תחשיב ההשבחה לתכניות בי/328 ו- בי/430 לפי 3 חדרי גג. כאשר לאמור לעיל אף השפעה על קביעת החלק היחסי של החלקה במתחם תכנית בי/514.

ז. תכנית בי/514 -

- <u>שווי מצב חדש</u>

שמאי המשיבה מציג חוזה מכר מיום 07/05/2019 של חלקה 256 בגוש 7146 (בלפור 4-2) הנכללת במתחם מושא הערכה, אשר לא היה בפניו עת עריכת שומת היטל ההשבחה.
בהתאם לחוזה המכר, החלקה נמכרה תמורת סך של 70.5 מיליון ₪ + מע"מ.
מניתוח חוזה המכר הנ"ל, עולה כי שווי הנכס הנדון במצב החדש בשומת המשיבה (2,292,029 ₪) מוטה מטה ויש לעדכנו ל- 2,414,928 ₪.
עוד מציין שמאי המשיבה, כי שווי המצב החדש בשומת המבקש אינו תואם את חוזה המכר הנ"ל, השווי בשומת המבקש נמוך בכ- 31% לאור הפחתות שגויות בגין: מטרד מבני ציבור, מושאע ודחיה ארוכה לאישורה של תכנית איחוד וחלוקה.

- <u>מקדם דחייה להכנת טבלאות הקצאה ואיזון</u>

שמאי המשיבה דוחה את טענת שמאי המבקש לפיה טרם הוחל בהכנת תכנית איחוד וחלוקה למתחם. בכל מקרה, לגישתו הטענה אינה רלבנטית.
לעמדתו, בחינת ההשבחה צריכה להיערך לפי משך הזמן הסביר להכנת תכנית איחוד וחלוקה בהתחשב בשטח המתחם.

- <u>השפעת שטחי ציבור במגרשים 103-102 על שווי דירות המגורים</u>

שמאי המשיבה חולק על קביעת שמאי המבקש לפגיעה בשווי דירות המגורים בעקבות קיומם של שטחי ציבור וכן על שיעור ההפחתה (5%).
ערכי השווי שנקבעו בשומות הצדדים מגלמים את קיומם של שטחי הציבור והשפעתם על השווי.
שיעור ההפחתה שנקבע בשומת המבקש אינו סביר. ככל וישנה פגיעה, שיעור ההפחתה הינו לכל היותר 1.5%.

- <u>מגרש 109 – מלונאות</u>

- בעלות אחודה במגרש 109:

המגבלה הנ"ל אינה מונעת הקצאת מגרש זה למספר בעלי זכויות, אלא רק מונעת הוצאת היתר בניה למספר בעלי זכויות (למעט התאגדות משפטית של בעלים הנחשבת ל-"בעלות אחודה"). כמו כן, מגבלה זו באה לידי ביטוי במקדם המושאע הקיים בשני מצבי התכנון.

- שווי למלונאות:

אינו מסכים לשווי מ"ר מבונה מלונאות שנקבע בשומת המבקש וכן לטענותיו כי מחירי מגרשים למלונאות אינם משקפים שווי או כדאיות להקמת בית מלון, אלא בעיקר את השימוש המסחרי, שינוי ייעודם ו/או תוספת זכויות בניה למגורים ו/או למשרדים.

פוטנציאל ההמרה של זכויות בניה ממלונאות למגורים בשיעור של 10% מסך הזכויות, קיים בכל מגרש ביעוד מלונאות, לרבות מגרש המלונאות שבנדון. לפיכך, מחירי המכירה של מגרשים שהוצגו, משקפים פוטנציאל זה.

בנוסף, למגרש הנ"ל יתרון גדול בגין העובדה שמוקנות לו כמות זכויות בניה קטנה יחסית, בו ניתן לתכנן מלון עירוני בדרגה D או C הדורש היקף שטחים ציבוריים (מחוץ לחדרים) קטנים, כך שיעילות התכנון גבוהה ועלות הבניה לחדר נמוכה יחסית. כחיזוק לטענתו מציג חישוב מספר חדרים אפשרי לניצול במגרש בהתאם ל- "תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי" של משרד התיירות (10/07/2012): 225 חדרים למלון מדרגה C ו- 299 חדרים למלון מדרגה D.

לאור האמור לעיל, לגישתו, שווי מ"ר עיקרי מלונאות כפי שנקבע בשומת המבקש נמוך בכ- 80% מהשווי הראוי.

- <u>הפחתה בגין "סיכון החלק היחסי של חלקה 257 באיחוד וחלוקה"</u>

שמאי המשיבה חולק על ההפחתה שקבע שמאי המבקש בשומתו בגין "סיכון החלק היחסי של החלקה בתכנית איחוד וחלוקה" מאחר וזו אינה נתמכת באסמכתאות או בתחשיבים.

- <u>היקף זכויות בנייה בשני מצבי התכנון</u>

בבחינת שווי מצב קודם מביא בחשבון שמאי המבקש זכויות למרפסות גג, מחסנים דירתיים במרתף ושטח לספורט ופנאי בקומת הקרקע, ואילו במצב החדש לא הובאו בחשבון זכויות אלו.

לגישת שמאי המשיבה, ככל ומביאים בחשבון שטחים אלו במצב הקודם, יש להביאם בחשבון גם במצב החדש. בהתאם לחישוב שערך, שווי שטחים אלו במצב החדש 6,123,960 ₪[2].

[2] מחסנים: 144 יח"ד x 6 מ"רx 9,737.5 ₪/מ"ר משוקלל x 0.3 מקדם מחסן = 2,523,960 ₪
מרפסות גג (לפי תמהיל של 4 פנטהאוזים): 1,000 מ"ר x 12,000 ₪/מ"ר משוקלל בקומות גבוהות x 0.3 מקדם מרפסת = 3,600,000 ₪
מחסנים + מרפסות גג: 6,123,960 ₪ = 3,600,000 ₪ + 2,523,960 ₪.

ח. מושאע -
לגישת שמאי המשיבה, ערכי השווי שנקבעו בשומתו מגלמים הפחתה המשקפת את המושאע, בכל מדרגות ההשבחה.

9.2 <u>עמדת המבקש</u>
להלן תמצית עיקר הטענות, הגורמים והשיקולים כמפורט בשומת המבקש:

- אין חבות בהיטל השבחה עקב אישורן של תכניות בי/200, בי/377, בי/430/א' ו- בי/430/ב', בדומה לקביעה בשומת הועדה המקומית.
- <u>הפחתה למושאע</u> - הרכב הבעלות בחלקה, בכל המועדים הקובעים, הינו של חלקי זכויות בעלים, לפיכך יש להפחית עבור הבעלות המשותפת בחלקה (15%).
- <u>פטור לממ"ד</u> - בהתאם לסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה קיים פטור מהיטל השבחה בגין הקמת ממ"ד.
- <u>תכנית בי/202</u> -

שמאי המבקש מציג 2 חלופות לפיהן אין חבות בהיטל השבחה עקב אישורה של תכנית 202 כמפורט להלן:

א. יש לראות בתכניות 200 ו- 202 כמקשה תכנונית אחת ביחס לתכנית בי/2/א במצב קודם, מאחר ומדובר ברצף תכנוני של תכנית הקובעת הוראות לאיחוד וחלוקה ותכנית האיחוד והחלוקה.
כמו כן, היקף זכויות הבניה שנקבע בתכניות 200 ו- 202 קטן מהיקף זכויות הבניה במצב שקדם להם, ולפיכך אין חבות בהיטל השבחה בגינן.

ב. מאחר ומדובר בתכנית המצויה בקרבה לחוף הים סביר להניח כי משך הדחייה יהיה ארוך מזה של בינוי רגיל.
אשר על כן, הובאו בחשבון מקדמי דחייה של שנה ביחס לכל תכנית, וכן הובא בחשבון כי קיימת הפחתה ופגיעה במרכיב שטח המגרש בתכנית בי/202.

עוד מציין שמאי המבקש כי מאחר ונקבעה דחייה למימוש, למרכיב המושאע אין השפעה.

- <u>תכנית בי/328</u> -

תכניות בי/328 ו- בי/202 אושרו באותו מועד ולפיכך יש להפחית את הפגיעה של אובדן שטח החצר, בסך של כ- 26,200 ₪ כמפורט בסעיף הקודם, אף במדרגת ההשבחה של תכנית 328. כמו כן, יש להביא בחשבון הפחתה נוספת בשיעור של 15% בגין רכיב המושאע.

- <u>תכניות בי/430, בי/403 ו- בי/1/403</u>-

אינו חולק על המקדמים והשווי שנקבע בתחשיב שומת הועדה, למעט הפחתה בגין רכיב המושאע (15%).

- <u>תכנית בי/514</u> -

בבחינת שווי מצב חדש הובא בחשבון כי זכויות הבניה יוקצו במסגרת תכנית איחוד וחלוקה בעתיד.
במגרשים 102 ו- 103 קיימת מטלה של הקמת מבנה ציבור המוטלת על בעלי הקרקע ומשפיעה על שווי יחידות המגורים. כמו כן, בהתאם להוראות התכנית, נקבע כי 10% מיחה"ד שנקבעו במגרשים 102 ו- 103 יהיו דירות להשכרה, להן ערך מופחת ביחס לדירות ללא מגבלה זו.

מגרש 109 בייעוד מסחר ומלונאות - בסעיף 4.7.ה. להוראות התב"ע נקבע כי "הבעלות בתא שטח תהיה אחודה ותרשם הערה תכנונית בהתאם". מכאן כי, נדרשת בעלות אחת בתא שטח 109, וזאת כאשר בחלקה 257 ריבוי בעלויות שאינו מאפשר עמידה בדרישות התכנית.
יש לאבחן בין מגרשי מלונאות בהם מותר "אכסון מלונאי מיוחד" המאפשר מכירת יחידות מלונאות ליחידים בשוק החופשי, לשימוש עצמי בחלק מהשנה (כמו בתי המלון הנמצאים בשלבי הקמה בטיילת בת-ים של חברת "טופבן" וחברת "סאן"). לבין מגרשים בהם האכסון המלונאי בבעלות גורם אחד ולא מותר אכסון מלונאי מיוחד.
שווי מ"ר מבונה למלונאות נקבע לסך של 500 ₪/מ"ר חרף העובדה שאין כדאיות כלכלית להקמת מבנה המלון לכשעצמו, אלא כחלק מפרויקט שמאזן את חוסר הכדאיות במלונאות.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקש:

תכנית בי/202							
תכנית	**חלקה**	**שטח חלקה**	**שטח מגרש לחישוב ז.ב**	**ז.ב**	**דחייה למימוש**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
בי/200	228	1,393	836	1,504	94%	446 ₪	629,915 ₪
בי/202	228 (257)	1,001	836	1,504	94%	446 ₪	629,915 ₪
הפרש		-392	0	0	0	0	0
הפסד שטח מגרש		-392			15%	446 ₪	26,199 ₪

תכנית בי/328					
	שטח	**מקדם**	**דחייה**	**שווי מ"ר**	
חדר גג	46.00	-	94%	446 ₪	19,285 ₪
מ. גג	121.00	28%	94%	446 ₪	14,205 ₪
אובדן שטח חצר					26,200 ₪ -
הפחתה למושע					15%
סה"כ השבחה לחלקה בשלמותה					6,196 ₪
סה"כ השבחה לחלק יחסי נישום				**4.375%**	**271** ₪

תכנית בי/430					
	שטח	**מקדם**	**שווי מ"ר**		**סה"כ**
מצב חדש					
ח. גג	80.00	-	2,465 ₪		197,200 ₪
מ.גג	88.00	30%	2,465 ₪		65,076 ₪
סה"כ מצב חדש					262,276 ₪
מצב קודם					
ח. גג	46.00	-	2,465 ₪		113,390 ₪
מ.גג	121.00	30%	2,465 ₪		89,480 ₪
סה"כ מצב קודם					202,870 ₪

ההפרש		₪ 59,406
ההשבחה לאחר הפחתה למושע (חלקה בשלמות)	85%	₪ 50,496
ההשבחה לחלק יחסי נישום	**4.375%**	**₪ 2,209**

תכנית בי/403

	שטח	**מקדם**	**שווי מ"ר**	**מושע**	**סה"כ**
מחסן במרתף	102.00	30%	₪ 2,500	85%	₪ 65,025
ההשבחה לחלק יחסי נישום				**4.375%**	**₪ 2,845**

תכנית בי/1/403

	שטח	**מקדם**	**שווי מ"ר**	**מושע**	**סה"כ**
חדר ספורט ופנאי	50.00	30%	₪ 2,660	85%	₪ 33,915
ההשבחה לחלק יחסי נישום				**4.375%**	**₪ 1,484**

תכנית בי/514

<u>מצב חדש</u>

מגרש	**יח"ד**	**שימוש**	**שטח אקו' (עיקרי, ממ"ד ומרפסת)**	**שווי מ"ר**	**מקדם הפחתה דיור להשכרה ומטרד משטחי ציבור**	**סה"כ**
102	72	מגורים	9,262	₪ 9,000	95%	₪ 79,186,860
		מסחר	429	₪ 5,000		₪ 2,145,000
		מ. ציבורית				₪ 4,550,000 -
103	72	מגורים	9,262	₪ 9,500	95%	₪ 83,585,940
		מסחר	648	₪ 7,000		₪ 4,536,00
		מ. ציבורית				₪ 4,550,000 -
109		מלונאות	5,232	₪ 500		₪ 2,615,800
		מסחר	250	₪ 6,500		₪ 1,625,000
סה"כ						₪ 164,594,420

הפחתה למושע	85%	₪ 139,905,257
היטל השבחה בגין דחיה למפורטת	6.8%	₪ 9,482,711 -
שווי כזמין		₪ 130,422,546
דחייה לאישור תכנית איחוד וחלוקה (שנתיים וחצי, 6%)	86.4%	₪ 112,742,591
חלק יחסי של חלקה 257 באיחוד וחלוקה	33.74%	
הפחתה לסיכון של החלק יחסי של חלקה 257 באיחוד וחלוקה	90%	
שווי חלק יחסי נישום	**4.375%**	**₪ 1,497,800**
שווי חלק יחסי נישום במעוגל		**₪ 1,500,000**

<u>מצב קודם</u>

עיקרי	1,504	100%	1,504.00
ממ"ד	213	100%	213.00
מרפסות	204	40%	82.00
חדרי גג	80	100%	80.00
מרפסת גג	88	30%	26.00
מחסנים במרתף	102	30%	31.00
ספורט ופנאי	50	30%	15.00

סה"כ		1,950.00
שווי מ"ר מבונה		₪ 12,000
הפחתה למושע	85%	
שווי המגרש		₪ 19,891,020
שווי חלק יחסי נישום במעוגל	**4.375%**	**₪ 870,000**
<u>ההשבחה לחלק יחסי נישום</u>		**₪ 630,000**

הערות:

מצב חדש - מגרש 102 מהווה מגרש עורפי הכולל שטחי מסחר פנימיים ללא חשיפה לרחוב.

מצב קודם - שווי מ"ר מבונה מגלם את העובדה כי כל הדירות פונות לים.

בדיון שהתקיים ביקש שמאי המבקש שתחשיב היטל ההשבחה בשומה המכרעת ייערך בשתי חלופות- עם ובלי הזכויות למרחבים מוגנים.
כמו כן ציין כי יש להביא בחשבון דחייה גם במדרגות ההשבחה של תכניות חדרי הגג וכן פגיעה בשטח המגרש.
ביחס להסכם המכר בחלקה 256 במתחם הנדון, שהוצג במסגרת תגובת הועדה המקומית, ציין שמאי המבקש כי העסקה נערכה לאחר המועד הקובע וכי התמורה משקפת את ביטול רכיב המושע ובכל מקרה אינה משקפת את השווי וזאת בהתבסס על עסקה של 56 מיליון ₪ שבוטלה.

10. <u>הכרעה</u>

להלן הכרעתי ביחס לעיקר הסוגיות שהועלו בפני ע"י הצדדים:

10.1 <u>תכנית בי/200</u>

תכנית בי/200 קבעה את יעוד החלקה לאזור מגורים מיוחד וכן סימון הפקעה לדרך (הרחבת רחוב אוסקר שינדלר).
בהוראות התכנית נקבע כי, הוראות הבניה והוראות בדבר חלוקה מחדש, יקבעו בתכניות מפורטות אשר תאושרנה לשטח התכנית.
מכאן כי, זכויות הבניה בחלקות בתחום התכנית אינן זמינות לבנייה.
בשומות הצדדים נקבע כי אין חבות בהיטל השבחה עקב אישורה של תכנית זו.
לאחר בחינת שטח החלקה והיקף זכויות הבניה במצב הקודם, אני מסכים עם קביעת הצדדים כי תכנית בי/200 אינה מהווה תכנית משביחה לנכס הנדון.

10.2 <u>תכנית בי/202</u>

תכנית בי/202 מהווה תכנית מפורטת, כפי שנקבע בהוראות תכנית בי/200. יחד עם זאת, נקבע בה כי היתרי בניה יינתנו בכפוף להכנת תכנית עיצוב ארכיטקטוני.
שמאי המשיבה קבע בשומתו כי התכנית מהווה תכנית משביחה לאור זמינות זכויות הבנייה (בכפוף לדחייה של חצי שנה להכנת תכנית עיצוב ארכיטקטוני) ואילו שמאי המבקש קבע בשומתו כי התכנית אינה משביחה את החלקה הנדונה ביחס להיקף זכויות הבנייה שנקבע במצב הקודם, שטח החלקה והרכב הבעלות בחלקה (מושאע).
המחלוקת בין הצדדים נובעת בעיקרה מפרשנותם להיקף זכויות הבניה במצב הקודם ומקדם הדחייה בשני מצבי התכנון:

שמאי המשיבה מביא בחשבון היקף זכויות כפי שנקבע בתכנית בי/200.
שמאי המבקש, לעומתו, מביא בחשבון היקף זכויות כפי שנקבע בתכניות בי/69 ו- בי/2/א', כאשר לגישתו יש לראות את תכניות 200 ו- 202 כמקשה תכנונית אחת.

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה לפיה יש לבחון את המצב התכנוני הקודם בהתאם לתכנית בי/200 ולא בהתאם לתכניות שהתאשרו במועדים שקדמו לתכנית 200, מהטעמים שפורטו על ידו ומצוינים לעיל.

ביחס למקדם הדחייה הסביר בשני מצבי התכנון, אני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי אין זה סביר לקבוע מקדם דחייה זהה בשני מצבי התכנון. לפיכך, בבחינת שווי המצב הקודם יחושב מקדם דחייה של 3 שנים המשקף זמן סביר להכנת תכנית מפורטת. בבחינת שווי המצב החדש, יחושב מקדם דחייה של שנה - זמן סביר להכנת תכנית עיצוב.

10.3 <u>תכנית בי/328</u>
התכנית קובעת תוספת חדרי גג בשטח של כ- 23 מ"ר לדירה עליונה.
בשומות הצדדים הובא בחשבון תוספת של 2 חדרי גג. במסגרת תגובות הצדדים, הוסכם על ידם כי השימוש המיטבי הינו 3 דירות גג ולא 2 דירות גג כפי שהובא בחשבון בשומתם.
בבחינת תמהיל הדירות, אני מקבל את הסכמת הצדדים לפיה השימוש המיטבי הינו 3 חדרי גג.
ההשבחה תחושב תוך שימוש במקדם אקו' לשטח חדרי הגג המבטא תוספת מרפסת גג.
כמו כן, מאחר ובמועד הקובע טרם הוכנה תכנית עיצוב, הובא בחשבון מקדם דחייה של שנה להכנת תכנית עיצוב.

10.4 <u>תכנית בי/377</u>
התכנית קובעת תוספת פרגולה בשטח שלא יעלה על 30% משטח הגג הצמוד או עד 10 מ"ר, לפי הגדול מבניהם.
בשומות הצדדים נקבע כי אין חבות בהיטל השבחה עקב אישורה של תכנית זו.
אני מאמץ את הסכמת הצדדים לעניין זה.

10.5 <u>תכנית בי/430</u>
בהוראות התכנית נקבע כי שטח חדרי הגג יהיה 40 מ"ר לכל דירה עליונה.
בשומות הצדדים חושבה, כאמור במדרגת ההשבחה של תכנית בי/328, השבחה בגין הגדלת שטח חדרי גג עבור 2 חדרים ובתגובותיהם הסכימו כי יש לבחון את ההשבחה עבור 3 חדרי גג.
בחינת ההשבחה על ידי תעשה בהתאם להחלטתי במדרגת ההשבחה לתכנית בי/328, קרי 3 חדרי גג ומקדם התאמה אקו' המגלם את מרפסת הגג. הובא בחשבון הפסד שטח מרפסת גג.

10.6 <u>תכנית בי/403</u>
התכנית קובעת תוספת 2 קומות מרתף עבור השימושים הבאים: שטחי שירות, מחסן לדיירי הבניין בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר נטו לכל דירה, מועדון משותף לדיירים, חניה וכו'.
בשומות הצדדים חושבה השבחה הנובעת מתוספת מחסן דירתי תת קרקעי.

בבחינת ההשבחה הובא בחשבון, כי בהתחשב בשטח המגרש, מספר יחידות הדיור (ללא דירות גן) ותכסית הבניה, ניתן למצוא פתרון חניה במפלס הקרקע ומתייתר הצורך בחפירת מרתפי חניה.
מהאמור לעיל עולה כי בהתחשב במועד הקובע ובאפשרות למתן פתרון חניה עילית בתחום המגרש, אין כדאיות כלכלית לחפירת מרתפים עבור שטחי אחסנה דירתיים.
לאור האמור לעיל, אני קובע כי תכנית בי/403 לא השביחה את הנכס הנדון.

10.7 <u>תכנית בי/1/403</u>
התכנית קובעת תוספת חדר פנאי וספורט בשטח של 50 מ״ר בקומת הקרקע.
מאחר וחילוץ שווי מ״ר מבונה אקו׳ נערך בהתבסס על שטח עיקרי וממ״דים, הרי השווי שמתקבל מגלם את כלל שטחי השירות המשותפים ובכללם חדר הפנאי.
לאור האמור לעיל, תכנית בי/1/403 אינה משביחה את הנכס הנדון.

10.8 <u>תכניות בי/430/א׳ ו- בי/430/ב׳</u>
התכניות משנות חלק מהוראות תכניות בי/430 (בניה על גגות) ו- בי/377 (פרגולות),ללא שינוי ביחס לנכס הנדון.
בשומות הצדדים נקבע כי אין חבות בהיטל השבחה עקב אישורן של תכניות אלו.
אני מסכים עם קביעת הצדדים בעניין זה.

10.9 <u>תכנית בי/514</u>
התכנית קובעת הוראות לאיחוד וחלוקה בתכנית עתידית.
בהתאם לתשריט התכנית, חטיבת הקרקע הכלולה בה מחולקת למתחם מערבי ומתחם מזרחי.
במצב הקיים, המתחם המזרחי של התב״ע מאופיין בבנייני מגורים ותיקים, מעל קומת מסחר המאוכלסים ע״י מחזיקים שונים. המתחם המערבי של התב״ע כולל מגרש ריק (החלקה הנדונה), ו- 2 חלקות שעליהן בינוי (בניין מגורים ישן ונטוש ומבנה תעשייתי ישן חד קומתי). בשומת המשיבה הוצג תחשיב לפיו המבנים הקיימים בחלק המערבי אינם תורמים לשווי – לצורך בחינת ההשבחה, אני מקבל קביעה זו.
מיקומה הפיזי של החלקה מושא ההערכה הינו בחלק המערבי של התכנית. בשומות הצדדים נבחנה ההשבחה ביחס לזכויות המבקש בחלק המערבי בלבד של התכנית, לאור האמור לעיל.
בחינת ההשבחה לחלק המערבי בלבד, תואמת את הקווים המנחים שנקבעו בתקן מספר 15 (פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה). לפיכך, אני מאמץ את גישת הצדדים לעניין זה.

להלן הכרעתי ביחס לעיקר הסוגיות שהועלו ע״י הצדדים:

א. היקף זכויות בנייה בשני מצבי התכנון -
בשומות הצדדים בבחינת שווי מצב חדש, הובאו בחשבון שטחים כדלקמן: עיקרי, ממ״ד ומרפסות.
לצדדים מחלוקת לעניין היקף זכויות הבנייה במצב הקודם - שמאי המשיבה הביא בחשבון שטחים עיקריים, חדרי גג, ממ״ד ומרפסות ואילו שמאי המבקש הביא בחשבון שטחים אלו בתוספת מחסנים בקומת מרתף ושטח ספורט ופנאי בקומת

הקרקע. שמאי המשיבה ציין כי ככל ומביאים בחשבון מחסנים ושטח חדר ספורט ופנאי, יש להביאם בחשבון גם במצב החדש.
בחינת השווי בשני מצבי התכנון תעשה ביחס לשטחים עיקריים ולשטח ממ"דים בלבד. יצוין כי ניתוח שווי מ"ר מבונה אקו' יעשה בגישה זהה. קרי, שווי מ"ר מבונה אקו' יגלם שטח מרפסות, מחסנים, חניה ושטחי שירות נוספים.

ב. מקדם עירוב שימושים ודיור להשכרה -
חלק מעסקאות ההשוואה עליהן התבססתי בקביעת ערכי השווי בתחשיבי ההשבחה נערכו בפרויקטים בהם קיים עירוב שימושים.
מאחר ובמגרשים במתחם תכנית בי/514, בנוסף לשימושי מסחר ומגורים, נקבעו גם שימושים ציבוריים, הובא בחשבון בתחשיב ההשבחה מקדם הפחתה בשיעור של 2% בגין עירוב שימושים ודיור להשכרה.

ג. בעלות אחודה במגרש 109-
מגרש 109 ביעוד מלונאות ומסחר מהווה חלק מהמתחם המערבי.
בסעיף 4.4.7.ה. להוראות תכנית בי/514 נקבע כי "הבעלות בתא שטח תהיה אחודה ותרשם הערה תכנונית בהתאם".
לעמדת שמאי המבקש בחלקה 257 ריבוי בעלויות שאינו מאפשר עמידה בדרישות התכנית.
שמאי המשיבה משיב כי המגבלה הנ"ל אינה מונעת הקצאת מגרש זה למספר בעלי זכויות, אלא רק מונעת הוצאת היתר בניה למספר בעלי זכויות (למעט התאגדות משפטית של בעלים הנחשבת ל-"בעלות אחודה").
בעניין זה אני מקבל את עמדת המשיבה.
יצוין כי הדרישה לבעלות אחודה מופיעה כבר בהוראות תכנית מתאר ארצית לתיירות תמ"א/12 שינוי מספר 1 – מלונאות, כאשר ברי לכל כי תכנית מפורטת כפופה להוראות תכנית המתאר הארצית.
לעמדתי הפרשנות של אכסון מלונאי בבעלות גורם אחד וכן היישום בפועל, לא נועד "לפגוע" בזכות הקניין אלא נועד לארגן את כלל הבעלים במתחם קרקע למלונאות כגוף משפטי אחד.

ד. עלות מטלה ציבורית -
בסעיף 4.6.1 ח. להוראות התכנית נקבע כי במגרשים 103-102 (ו- 106) תותר הקמת שטח למבנה ציבור לשימושים חינוך, דת, תרבות, בריאות ומוסדות קהילתיים למעט שימושים מטרדיים או כאלה שאינם תואמים את אופי הסביבה.
השימושים הציבורים יותרו בקומת הקרקע או ב-3 הקומות שמעל לקומת הקרקע, בחטיבה אחת יחד עם שטחי המסחר והתעסוקה.
בטבלת זכויות הבנייה נקבע כי השטחים המיועדים לצורכי ציבור בכל מגרש יהיו 465 מ"ר.
שמאי המשיבה הציג בשומתו אומדן עלות המטלה לבניית שטחי הציבור עבור הרשות המקומית, לפיו העלות מסתכמת לסך של כ- 4,550,000 ₪ בכל מגרש ובסה"כ 9,100,000 ₪.
שמאי המבקש אימץ אומדן זה בתחשיביו.

לאחר בחינת מכלול הפרמטרים המוצגים באומדן שערך שמאי המשיבה, נמצא כי אומדן זה סביר והוא ישמש בתחשיב ההשבחה.

ה. הפחתה בגין "סיכון החלק היחסי של חלקה 257 באיחוד וחלוקה" - מעבר למקדמים המצוינים לעיל לא מצאתי תימוכין להפחתה אותה קבע שמאי המבקש בגין "סיכון החלק היחסי של החלקה באיחוד וחלוקה". לעמדתי, ככל ויש אי וודאות לעניין ההקצאות אשר תתקבלנה בעת אישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה, הרי שנושא זה יבוא על פתרונו בעת חישוב ההשבחה מכח תכנית מפורטת זו. לפיכך בתחשיבי לא הובא בחשבון מקדם זה.

10.10 <u>ערכי שווי והרכב הבעלות בחלקה במועדים הקובעים</u>

להלן שווי מ"ר מבונה כפי שנקבע בשומות הצדדים:

תכנית	יעוד		שמאי המשיבה	שמאי המבקש
ב'/202			446 ₪	
ב'/328			446 ₪	
ב'/430			2,465 ₪	
ב'/403			2,465 ₪	2,500 ₪
ב'/1/403			2,660 ₪	
ב'/514	מגורים	מצב קודם	12,000 ₪	
		מגרש 102	9,000 ₪	
		מגרש 103	9,500 ₪	
	מסחר	מגרש 102	5,000 ₪	
		מגרש 103	7,000 ₪	
		מגרש 109	6,500 ₪	
	מלונאות	מגרש 109	2,500 ₪	500 ₪

שמאי המשיבה ביסס את קביעתו על נתוני מכר של מגרשים בחלקות סמוכות בסביבה (העתקי חוזים ודיווחי מערכת מידע נדל"ן).
שמאי המבקש, מלבד שווי מלונאות, אימץ את ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה, ללא מתן אסמכתאות נוספות לערכי שווי רלוונטיים.
במסגרת תגובת הועדה המקומית, ציין שמאי המשיבה חוזה מכר מיום 07/05/2019 של חלקה 256 בגוש 7146 (בלפור 4-2) הנכללת במתחם מושא ההערכה, אשר לא היה בפניו בעת עריכת שומת היטל ההשבחה.
בהתאם לחוזה המכר, נמכרה החלקה תמורת סך של 70.5 מיליון ₪ + מע"מ.

<u>הפחתה למושע</u> -
שמאי המבקש הפחית בכל אחד מהמועדים הקובעים 15% בגין רכיב המושע בחלקה.
לעמדת שמאי המשיבה ערכי השווי בכל אחד מהמועדים הקובעים מגלמים הפחתה למושע.

<u>החלטה</u>:

<u>הרכב הבעלות במועדים הקובעים</u> –

בהתאם לנסח רישום היסטורי מיום 20/12/2020, במועד אישורן של תכניות בי/202, בי/328 ו- בי/430, זכויות הבעלות בחלקה היו בבעלות יחיד של ה"ה חביב רפאל (ת.ז. 0898039).

לפיכך, הפחתה בגין רכיב מושאע תובא בחשבון רק בבחינת ההשבחה עקב אישורה של תכנית בי/514.

<u>תכניות בי/202 ו- בי/328 (1985)</u> -

קיים קושי לאתר נתוני השוואה למועדים הקובעים של התוכניות הנ"ל - שנת 1985.

לתגובת המשיבה צורפו שני העתקי חוזים הרלוונטיים למועדים הקובעים של תכניות 202 ו- 328 (מגרשים ריקים). להלן ניתוח חוזי המכר בהתאמה לנכס הנדון:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח חלקה (מ"ר)	יח"ד	עיקרי (מ"ר)	חדרי גג (מ"ר)	תמורה ב-$	תמורה ב- ₪	תמורה למ"ר מבונה אקו'
					100%	130%			
04/05/1986	7130/298	יוספטל 62	756	14	1,323.0	46.00	370,000 $	546,934 ₪	396 ₪
05/02/1987	7138/210	נורדאו 29	504	8	751.0	46.00	255,048 $	412,157 ₪	508 ₪
ממוצע									452 ₪
התאמה למיקום (קרבה לים)								1.1	497 ₪
שווי מ"ר מבונה במעוגל									**500** ₪

<u>תכנית בי/430 (2001)</u> -

לתגובת המשיבה צורפו שני העתקי חוזים הרלוונטיים למועד הקובע של תכנית 430 (מגרשים ריקים). להלן ניתוח חוזי המכר בהתאמה לנכס הנדון:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח חלקה (מ"ר)	יח"ד	עיקרי (מ"ר)	ממ"ד (מ"ר)	חדרי גג (מ"ר)	תמורה ב- ₪	תמורה למ"ר מבונה אקו'
					100%	100%	130%		
01/06/1997	7146/253	אוסקר שינדלר 10*	2,330	59	6,664.5	397.21	-	17,970,988 ₪	2,545 ₪
22/10/2001	7146/288	הרצל 22	1,718	23	2,064.0	207.00	120.00	5,580,900 ₪	2,300 ₪
ממוצע משוקלל (80% אוסקר שינדלר, 20% הרצל)									2,496 ₪
שווי מ"ר מבונה במעוגל									**2,500** ₪

* בהעתק חוזה המכר מצוין כי המגרש נמכר עם היתר בניה מאושר. שטחי הבניה בטבלה הם עפ"י היתר בניה מספר 660 מיום 23/07/1996. כמו כן, לא בוצעה התאמה לזמן תחת ההנחה שרכיב זה מתקזז עם העובדה שלחלקה היתר בניה.

תכנית בי/514 (2018) -

- מגורים

לתגובת המשיבה צורפו 5 העתקי חוזים הרלוונטיים למועד הקובע של תכנית 514 (מגרשים ריקים). להלן ניתוח חוזי המכר בהתאמה לנכס הנדון:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח חלקה (מ"ר)	יח"ד	עיקרי (מ"ר)*	ממ"ד (מ"ר)*	חדרי גג (מ"ר)*	תמורה ב- ₪	תמורה למ"ר מבונה אקו'
					100%	100%	130%		
01/11/2017	7146/274,276	אוסקר שינדלר 12	594 450	12 9	1,080.0 810.00	144.00 108.00	120.00 120.00	7,000,000 ₪*	7,884 ₪
07/01/2018	7146/274		594	12	1,080.0	144.00	120.00	5,500,000 ₪**	7,970 ₪
23/04/2018	7146/194	בלפור 7	998	54	4,450.0	648.00	-	33,300,000 ₪***	7,010 ₪
25/11/2018	5027/88-89	דרום מערב העיר (בי/410/1)	4,523	96	10,650.0	1,200.0	-	99,500,000 ₪	8,397 ₪

* מכר של 50% מחלקה 274 וכ- 18% מחלקה 276.

** מכר של 50%.

*** מכר של 90%. מימוש אופציה. הקונה יבנה למוכר 5 יח"ד.

ערכי שווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים בבת ים:

שמאי מכריע	גו"ח	רחוב	תיאור הנכס	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	הערות
שלומי יפה	7146/306	אוסקר שינדלר/הים	מגרש בשטח של כ- 937 מ"ר המיודע להקמת בניין מגורים בן 9 קומות מעל קומת מסחר ומרתפי חניה. 36 יח"ד	30/12/2016	8,600 ₪	בתחשיביו הובאו בחשבון שטח מרפסות במקדם של 0.4 ומסחר במקדם של 0.7
שלומי יפה	7129/21	הרב ניסנבוים יצחק	מגרש בשטח של כ- 6,848 מ"ר עליו בנוי פרויקט משולב של מגורים מסחר ומשרדים. 100 יח"ד.	22/10/2017	6,720 ₪	הקלה לתוספת קומה
יגאל יוסף	7124/249	הרב מימון 26	מגרש בשטח של כ- 2,703 מ"ר עליו מתוכנן פרויקט חדש משולב של מגורים מסחר ומשרדים. 184 יח"ד.	17/03/2018	6,000 ₪	בתחשיביו הובאו בחשבון שטח מרפסות ומחסנים במקדם של 0.4

אבישי זיו	7143/12	מסריק 12	פרויקט תמ"א/38 - תוספת וחיזוק מבנה קיים	16/05/2019	₪ 6,500	

בבחינת שווי המצב החדש בשומות הצדדים נקבעו ערכי שווי מ"ר מבונה שונים במגרשים 102 ו- 103. בבחינת שווי המצב הקודם נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' גבוה מערכי השווי במצב החדש.
מניתוח חוזי המכר הרלוונטיים לנכס מושא ההערכה עולה כי אין הבדל בין ערכי השווי במגרשים המאופיינים בבינוי התואם את זכויות הבנייה במצב הקודם לבין ערכי שווי במגרשים המאופיינים בבינוי התואם את זכויות הבנייה במצב החדש.

ביחס לקביעת הצדדים לשווי מ"ר מבונה גבוה יותר במגרש 103, אני מסכים עם הצדדים כי שווי המגורים במגרש זה גבוה יותר מאשר במגרש 102 לאור העובדה כי הבינוי במגרשים סמוכים מאפשר נוף פתוח לים במגרש 103.

בהתחשב במכלול הנתונים המוצגים לעיל ובהתאמה לנכס הנדון, נקבע על ידי שווי מ"ר מבונה מגורים (עיקרי+ממ"ד) בסך 9,000 ₪ במגרש 102 ו- 9,450 ₪ במגרש 103, הנהנה, כאמור, ממיקום עדיף. בבחינת שווי המצב הקודם הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה אקו' בסך של 9,450 ₪, בדומה לשווי במגרש 103 במצב החדש.

- <u>מסחר</u>

להלן פירוט עסקאות שנעשו ברחבי העיר בת ים לשטחי מסחר מתוך מערכת מידע נדל"ן:

תאריך	גוש	חלקה	רחוב	שטח ארנונה מדווח	תמורה	תמורה למ"ר (ארנונה) מדווח
25/02/2020	7129	134	הרב ניסבוים יצחק 35	106.00	₪ 1,470,424	₪ 13,872
16/01/2020	7139	249	בן גוריון 83	35.00	₪ 1,110,000	₪ 31,714
02/01/2020	7129	134	הרב ניסבוים יצחק 35	106.00	₪ 1,272,500	₪ 12,005
29/12/2019	7139	96	בן גוריון 89	42.00	₪ 1,200,000	₪ 28,571
11/12/2019	7138	286	בלפור 140	25.00	₪ 650,000	₪ 26,000
15/11/2019	7148	223	רוטשילד 27	96.00	₪ 2,435,898	₪ 25,374
28/10/2019	7150	241	מ"ג 4	24.00	₪ 540,000	₪ 22,500
06/10/2019	7121	53	הקוממיות 1	696.00	₪ 20,047,950	₪ 28,805
02/10/2019	7153	141	שד' העצמאות 64	41.00	₪ 600,000	₪ 14,634
24/09/2019	7124	130	קרן היסוד 210	41.00	₪ 980,000	₪ 23,902
04/09/2009	7141	224	הרצל 75	100.00	₪ 1,900,000	₪ 19,000
30/07/2019	7155	179	רמז 9	27.00	₪ 300,000	₪ 11,111
30/06/2019	7148	130	קדושי קהיר 17	21.00	₪ 350,000	₪ 16,667
16/06/2019	7124	248	פרנק אנה 31	41.00	₪ 608,750	₪ 14,848
13/06/2019	7154	233	הנביאים 14	52.00	₪ 1,200,000	₪ 23,077
30/04/2019	7148	27	רוטשילד 24	22.00	₪ 1,018,000	₪ 46,273

15/08/2018	7131	15	מבצע סיני 20	24.00	₪ 500,000	₪ 20,833
23/07/2018	7146	208	בלפור 15	53.00	₪ 1,053,000	₪ 19,868
11/06/2018	7139	123	בזל 2	73.00	₪ 1,100,000	₪ 15,068
29/05/2018	7154	363	הנביאים 3	17.00	₪ 600,000	₪ 35,294
17/05/2018	7150	451	אנילביץ 68	18.00	₪ 665,000	₪ 36,944
24/04/2018	7144	41	בלפור 62	218.00	₪ 3,568,500	₪ 16,369
25/03/2018	7137	137	בלפור 157	32.00	₪ 830,000	₪ 25,938
15/03/2018	7145	47	רוטשילד 13	13.00	₪ 330,000	₪ 25,385
06/03/2018	7155	196	רמז 7	30.00	₪ 340,000	₪ 11,333
12/02/2018	7145	28	הרצל 38	17.00	₪ 430,000	₪ 25,294
19/01/2018	7148	30	בלפור 45	16.00	₪ 260,000	₪ 16,250
18/01/2018	7141	43	בלפור 82	88.00	₪ 2,250,000	₪ 25,568
04/01/2018	7147	115	שד' העצמאות 67	29.00	₪ 437,518	₪ 15,087
04/01/2018	7140	107	בלפור 111	30.00	₪ 855,000	₪ 28,500
27/12/2017	7149	187	רוטשילד 40	21.00	₪ 740,000	₪ 35,238
20/12/2017	7149	215	רוטשילד 60	30.00	₪ 477,000	₪ 15,900

בשומת מקרקעין מקיפה - אומדן שווי קניון בת ים ומבנה השקם (גו"ח 7128/319-320) מיום 31/12/2019 שנערכה ע"י השמאי מר ירון ספקטור, לצורך דיווח בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS), מצוין כי דמ"ש הראויים הינם 135 ₪/מ"ר.

ערכי שווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים בבת-ים:

שמאי מכריע	גו"ח	רחוב	תיאור הנכס	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
יגאל יוסף	7124/249	הרב מימון 26	מגרש בשטח של כ- 2,703 מ"ר עליו מתוכנן פרויקט חדש משולב של מגורים מסחר ומשרדים. 184 יח"ד.	17/03/2018	₪ 5,500
שלומי יפה	7146/306	אוסקר שינדלר/הים	מגרש בשטח של כ- 937 מ"ר המיודע להקמת בניין מגורם בן 9 קומות מעל קומת מסחר ומרתפי חניה. 36 יח"ד	30/12/2016	₪ 6,230 *
שושי שרביט	5026/6 (חלק ממגרשים 12 ו- 52)	דרום מערב בת-ים (בי/מק/1/410)	מתחם הכולל עירוב שימושים למגורים, מסחר ומלונאות	24/06/2014	₪ 5,000

* ₪ 8,900 /מ"ר מבונה מגורים x 0.7 מקדם מסחר.

בבחינת וניתוח מכלול הנתונים המוצגים לעיל ובהתאמה לנכס מושא השומה, מצאתי כי ערכי השווי שנקבעו בשומות הצדדים עבור שטחי המסחר במתחם – סבירים. ערכי שווי אלה ישמשו בתחשיב ההשבחה בחוות דעתי.

- <u>מלונאות</u>

שמאי המשיבה הציג חוזה מכר מיום 13/08/2018 של מגרש 53 בתכנית בי/מק/1/410 (חלק מחלקות 28 ו- 32 בגוש 5026), המהווה מגרש בשטח של כ- 11.28 דונם המיועד להקמת מבנה בן 15 קומות לשימושי מלונאות (23,368 מ״ר עיקרי), בבעלות פרטית, שנמכר תמורת סך של 62,250,000 ₪, המשקף 2,664 ₪/מ״ר עיקרי.

להלן מכרזי רמ״י למגרשים ביעוד מלונאות בבת ים:

תאריך מכרז	גו״ח	שטח מגרש (מ״ר)	זכויות בניה	סכום זכייה	הוצאות פיתוח	סה״כ	תמורה למ״ר עיקרי
26/01/2020	7121/50 מגרש 156 בתכנית בי/4/450	6,492	15,574 מ״ר עיקרי. 10 קומות מעל 4 קומות מרתף	21,000,767 ₪	735,097 ₪	21,735,864 ₪	1,396 ₪
27/01/2019	7121/36 מגרש 155 בתכנית בי/4/450	6,532	15,677 מ״ר עיקרי. 10 קומות מעל 4 קומות מרתף	17,767,026 ₪	652,499 ₪	18,419,525 ₪	1,175 ₪

ערכי שווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים בבת-ים:

שמאי מכריע	גו״ח	רחוב	תיאור הנכס	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
משה נדם	7121/29 (מגרש 753 בי/4/450)	יוחנן הסנדלר 2 (דרום העיר)	מגרש בשטח של כ- 3,785 מ״ר המיועד להקמת מבנה מגורים בן 41 קומות הכולל 194 יח״ד ומבנה מלון בן 5.5 קומות, הכולל 35 חדרים, מעל קומת מסחר.	19/10/2015	2,000 ₪ (עיקרי+שירות)
שושי שרביט	5026/6 (חלק ממגרשים 12 ו- 52)	דרום מערב בת-ים	מגרשים בשטח של כ- 5,279 מ״ר ו- 12,643 מ״ר	24/06/2014	1,500 ₪ עיקרי

בבחינת וניתוח מכלול הנתונים המוצגים לעיל ובהתאמה לנכס הנדון, אני קובע כי שווי מ״ר מבונה עיקרי למלונאות הוא 1,500 ₪.

10.11 <u>חלק יחסי נישום</u>

בהתאם לנסח רישום שהוצג בפני, לה״ה מר רפאל איכר 43.79 מ״ר בחלקה 257 המהווים 4.375% בחלקה.

בחינת ההשבחה בכל אחת ממדרגות ההשבחה חושבה לפי חלקו היחסי של הנישום בחלקה.

יצוין כי מאחר וההשבחה לתכנית בי/514 חושבה לפי החלק המערבי בלבד המהווה חלק מחטיבת הקרקע הכלולה בתכנית, החלק היחסי חושב לפי מכפלת חלקה היחסי של חלקה 257 במתחם המערבי בחלקו היחסי של הנישום בחלקה 257, כאמור לעיל.

10.12 <u>פטור ממ״ד</u>

במסגרת הדיון שהתקיים, ביקש שמאי המבקש שאציג את תחשיביי בשתי חלופות – מימוש מלא ופטור בגין רכיב הממ״דים.

שומת היטל ההשבחה התבקשה כשומת טרם מימוש לפי סעיף 4(4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ״ה - 1965.

מאחר וקיים חוסר ודאות ביחס למימוש הזכויות (מכר, היתר הכולל ממ״דים או לחילופין ממ״קים ואפשרות המרת שטחי ממ״דים לשטח עיקרי בבניית ממ״קים בדירות קטנות) ומאחר וטרם אושרה תכנית איחוד וחלוקה עבור זמינות זכויות הבניה, איני מוצא לנכון לחשב את ההשבחה בחלופה של פטור בגין רכיב הממ״דים.

פטור בגין רכיב זה ייבחן לעת הגשת ואישור בקשה להיתר בניה.

10.13 <u>מועדים קובעים</u>

שמאי הצדדים, בכל אחת ממדרגות ההשבחה, ציינו מועדים קובעים לפי 15 ימים ממועד פרסום אישור התכנית ברשומות (ילקוט הפרסומים).

בהתאם לסעיף 119 לחוק התכנון והבניה, המועד הקובע הוא 15 ימים מיום פרסום הודעה ב״רשומות״ או בעיתון על דבר אישורה של התוכנית, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה.

לפיכך המועדים הקובעים בכל אחת ממדרגות ההשבחה הם כדלקמן:

שם התכנית	מועד קובע	תאריך פרסום בעיתונות	תאריך פרסום י.פ	י.פ
בי/200	**29/10/1984**	-	14/10/1984	3108
בי/202	**25/09/1985**	10/09/1985	06/08/1985	3248
בי/328	**30/09/1985**	-	15/09/1985	3248
בי/377	**16/08/1997**	01/08/1997	03/07/1997	4540
בי/430	**15/01/2001**	12/12/2000	31/12/2000	4947
בי/403	**31/03/2001**	16/03/2001	01/03/2001	4967
בי/1/403	**27/12/2003**	12/12/2003	16/11/2003	5237
בי/430/א'	**20/02/2006**	11/01/2006	05/02/2006	5490
בי/430/ב'	**10/11/2012**	26/10/2012	08/05/2011	6233
בי/514	**01/09/2018**	17/08/2018	06/08/2018	7903

10.14 <u>תחשיב ההשבחה</u>

תכנית בי/202			ת. קובע	25/09/1985
מצב קודם				
שטח מגרש				1,393 מ״ר
שטח מגרש לחישוב צפיפות*		60%		836 מ״ר
יח״ד (20 יח״ד/דונם)				16.72 יח״ד
שטח יח״ד (כולל מרפסות)		90.00		1,530.00 מ״ר
דחייה לזמינות		3	6%	0.84
סה״כ מצב קודם				1,284.62 מ״ר אקו'
מצב חדש				
שטח מגרש מספר 3				1,002 מ״ר
שטח מגרש לחישוב צפיפות*		60%		836 מ״ר
יח״ד (20 יח״ד/דונם)				16.72 יח״ד
שטח יח״ד (כולל מרפסות)		90.00		1,530.00 מ״ר
דחייה להכנת תכנית עיצוב ארכיטקטוני		1	6%	0.94
סה״כ מצב חדש				1,443.40 מ״ר אקו'
ההשבחה				158.78 מ״ר אקו'
שווי מ״ר מבונה				500 ₪
סה״כ השבחה (חלקה בשלמותה)				79,389 ₪
השבחה עבור חלק יחסי נישום		**4.375%**		**3,473** ₪

* משטח חלקה מקורי רשום.

תכנית בי/328				ת. קובע	30/09/1985
סה״כ יח״ד					16.72 יח״ד
מספר קומות					5
מספר יח״ד בקומה					3.3 יח״ד
	יח״ד	**שטח**	**מקדם**		
חדרי גג	3	23.00	1.30		89.70 מ״ר אקו׳
דחייה להכנת תכנית עיצוב ארכיטקטוני	1	6%			0.94
השבחה					84.62 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה					500 ₪
סה״כ השבחה (חלקה בשלמותה)					42,311 ₪
השבחה עבור חלק יחסי נישום (במעוגל)		**4.375%**			**1,850** ₪

תכנית בי/430				ת. קובע	15/01/2001
	יח״ד	**שטח**	**מקדם**		
מצב חדש					
חדרי גג	3	40.00	1.30		156.00 מ״ר אקו׳
מצב קודם					
חדרי גג	3	23.00	1.30		89.70 מ״ר אקו׳
הפסד מרפסת	3	17.00	0.3		15.30 מ״ר אקו׳
סה״כ מצב קודם					105.00 מ״ר אקו׳
השבחה					51.00 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה					2,500 ₪
סה״כ השבחה (חלקה בשלמותה)					127,500 ₪
השבחה עבור חלק יחסי נישום		**4.375%**			**5,578** ₪

תכנית בי/514					ת. קובע	17/08/2018
מצב חדש						
מתחם מערבי:			**חלקה**	**שטח (מ״ר)**	**חלק יחסי במתחם המערבי**	
			255	1,067	28.75%	
			256	1,643	44.27%	
			257	**1,001**	**26.97%**	
				3,711	100.00%	
מספר מגרש		**יעוד / שימוש**	**יח״ד**	**שטח לתחשיב**	**שווי מ״ר**	
102		מגורים	72	8,016.0	₪ 9,000	₪ 72,144,000
מגרש פנימי		ממ״ד		864.0		₪ 7,776,000
חזית לרח׳ שינדלר ולמגרש 109		מסחר		429.0	₪ 5,000	₪ 2,145,000
103		מגורים	72	8,016.0	₪ 9,450	₪ 75,751,200
חזית לרח׳ בלפור		ממ״ד		864.0		₪ 8,164,800
		מסחר		648.0	₪ 7,000	₪ 4,536,000

109	מלונאות		4,886.0	₪ 1,500	₪ 7,329,000
חזית לרח' יורדי הים	מסחר		250.0	₪ 6,500	₪ 1,625,000
קיזוז מטלה ציבורית					₪-9,100,000
סה"כ שווי חלק מערבי של המתחם			23,973.00		₪ 170,371,000
הפחתה בגין עירוב שימושים				2%	₪ 166,963,580
סה"כ שווי בדחייה להכנת תכנית מפורטת (מגלם מושע) - 3 שנים, 6%					₪ 140,185,841
שווי חלקה היחסי של חלקה 257 במתחם המערבי				26.97%	₪ 37,813,535
שווי חלק יחסי נישום				**4.375%**	₪ **1,654,342**
מצב קודם					
	יח"ד	**שטח לתחשיב**	**מקדם**	**שווי מ"ר**	
עיקרי	17	90.00	100%	₪ 9,450	₪ 14,458,500
חדרי גג	3	40.00	130%		₪ 1,474,200
ממ"ד	17	12.00	100%		₪ 1,927,800
סה"כ שווי חלקה 257		1,854.0			₪ 17,860,500
סה"כ שווי חלקה 257 בהפחתה למושע				**95%**	₪ 16,967,475
שווי חלק יחסי נישום				**4.375%**	₪ **742,327**
ההשבחה (במעוגל)					₪ **912,000**

הערה:
שמאי המשיבה הציג במסגרת תגובתו חוזה מכר במתחם תכנית בי/514 מיום 07/05/2019, לפיו חלקה 256 בגוש 7146 נמכרה במסגרת כינוס נכסים, תמורת סך של 70,500,000 ₪.
חלקה היחסי של חלקה 256 במתחם המערבי של תכנית בי/514 - 44.27% ובהתאם לתחשיב השווי הנ"ל, חלקה היחסי של חלקה 256 במתחם המערבי כ- 62,065,572 ₪.

בעת רכישת קרקע שאינה זמינה לבנייה, נקבעת התמורה אותה מוכן רוכש סביר לשלם, בהתבסס על מכלול של גורמים כאשר חלקם הם גורמים סובייקטיביים אותם קובע כל רוכש פוטנציאלי בהתאם להבנתו, כדוגמת משך הדחייה לאישורה של תכנית מפורטת, שיעור ההיוון, פרמייה אותה יהיה מוכן לשלם רוכש אשר בבעלותו זכויות נוספות במתחם (איחוד הקצאות), וכיוצ"ב.
לכל שוני בהנחות המפורטות לעיל, בין רוכשים שונים ואף שמאים שונים – השפעה על שוויו המחושב של הנכס.

בהתחשב במועד העסקה המאוחר בכשנה מהמועד הקובע, בעובדה שמדובר בעסקה בודדת במתחם התכנית (אשר יכולה לשקף מחיר ולא שווי), בכך שהמתודולוגיה וערכי השווי כפי שנקבעו בתחשיבי, תואמים לאלו שבשומת המשיבה ולאור הזהירות הנדרשת בעת הערכות לצורכי מיסוי, שימשה העסקה המפורטת לעיל לבחינת סבירות תחשיב ההשבחה בלבד.

11. <u>השומה</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון - זכויות הבעלות של ה"ה אכר חביב רפאל המהווים <u>4.375% חלקים מחלקה 257 בגוש 7146</u>, הינה כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה (50%)
ב/200	29/10/1984	אין השבחה	
ב/202	25/09/1985	₪ 3,473	₪ **1,736.50**
ב/328	30/09/1985	₪ 1,850	₪ **925**
ב/377	16/08/1997	אין השבחה	
ב/430	15/01/2001	₪ 5,578	₪ **2,789**
ב/403	31/03/2001	אין השבחה	
ב/1/403	27/12/2003	אין השבחה	
ב/430/א'	20/02/2006	אין השבחה	
ב/430/ב'	10/11/2012	אין השבחה	
ב/514 (502-0316588)	17/08/2018	₪ 912,000	₪ **456,000**

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו תשלומי ריבית.

ערן ירקוני, כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה