בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 23.11.2021
מס' מינוי: 1046-2021
מספרנו: 696

לכבוד המבקשת,
חברת הצורן ייצור כלי זכוכית בע"מ
המיוצגת ע"י מר עודד האושנר ומר איתן שפיצר, שמאי מקרקעין
במייל: oded@haushner.co.il

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית בת ים
המיוצגת ע"י מר יורם ברק, שמאי מקרקעין
במייל: barak-valuer@bezeqint.net

שומה מכרעת

בגוש 7123 חלקה 105, חלק מתת חלקה 8,

רח' קינמון אהוד 37,

<u>אזור התעשיה, בת ים</u>

1. **<u>מטרת השומה</u>**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 27.05.2021 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין מימוש בדרך של העברת הזכויות במכר.

2. **<u>מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי</u>**

2.1. שומת המשיבה הועדה המקומית לתו"ב בת ים, מיום 08.03.2021, שנערכה ע"י השמאי מר יורם ברק, ותגובת המשיבה למסמכי המבקשת מיום 19.08.2020.

2.2. שומת המבקשת חברת הצורן ייצור כלי זכוכית בע"מ, מיום 23.06.2021 שנערכה ע"י השמאים מר עודד האושנר ומר איתן שפיצר.

2.3. ביום 02.09.2021 נערך דיון באמצעות תוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בסביבת הנכס נערך ע"י החתום מטה ביום 08.11.2021 ללא נוכחות הצדדים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

4. **<u>מועדים קובעים לשומה</u>**

האירוע	מועד קובע
ב/400י	14.04.1997
ב/3/400י	01.12.2003
ב/6/400י	30.12.2016

5. **<u>פרטי הנכס הנדון</u>**

גוש:	7123
חלקה:	105
שטח רשום:	7,124 מ"ר
תת חלקה נישומה:	8 (חלק)
שטח תת החלקה:	707 מ"ר
השטח הנישום:	401.28 מ"ר (חלק מתת חלקה 8)
תיאור קומה:	קרקע
מבנה:	ג
הצמדות חצר:	342 מ"ר + מחצית מחצר משותפת 112 מ"ר, וסככה 28 מ"ר
מהות המקרקעין:	חלק ממבנה תעשיה חד קומתי
כתובת:	רחוב אהוד קינמון 37, אזה"ת בת ים
זכויות קניניות:	חכירה מהוונת

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון ממוקם בחלק המזרחי של אזור התעשיה בת ים, בדרום העיר.

רחוב אהוד קינמון (לשעבר רחוב העבודה) מהווה ציר אורך המסתעף מרחוב העמל בדרום ומסתיים ברחוב אורט ישראל בצפון.

הסביבה המיידית לנכס מאופיינת במבני תעשיה בני 1-4 קומות, בתי מלאכה, מבני מסחר (קניון בת ימון), ומבני ציבור כגון בתי ספר, כיבוי אש, בתי כנסת וכד'.

אזור התעשיה עובר תהליך התחדשות עירונית ומוקמים בו מגדלי מגורים משולבים עם תעסוקה.

צורת החלקה מלבן רגולרי ולה חזית מערבית לרחוב קינמון וחזית מזרחית לרחוב ניסנבוים.

הפיתוח הסביבתי והתשתית העירונית מלאים.

על החלקה 2 מבני תעשיה חד קומתיים מאורכים שהוקמו לפני קרוב ל-60 שנים, בנויים בלוקים ובטון וגגות קלים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

החלקה מוקפת גדר בלוקים, החצר סלולה, בין שני המבנים מעבר סלול ברוחב כ-3.5 מ'.

הנכס הנדון ממוקם במבנה הדרומי מבין השניים, בחלקו הצפון מערבי.

הנכס כולל אולם תעשיה בשטח 401.28 מ"ר, חצר 342 מ"ר (על החצר הוקמה מסעדה כך שנותר שטח של 262 מ"ר), מחצית חצר משותפת עם תת חלקה 7 בשטח 112 מ"ר, וסככה בשטח 28 מ"ר.

השטח בהיתר הינו 366 מ"ר לאולם תעשיה, 80 מ"ר למסעדה, ובסה"כ 446 מ"ר.

טופוגרפיית פני הקרקע בעלת שיפוע מתון מצפון מזרח לדרום מערב.

7. **<u>המצב תכנוני</u>**

מצב קודם:

7.1. תכנית בי/55/א פורסמה למתן תוקף ביום 09.12.1965 (י.פ 1242).

יעוד החלקה אזור תעשיה.

7.2. תכנית בי/2א פורסמה למתן תוקף ביום 15.07.1971 (י.פ 1738).

אין שינוי ביעוד. פורטו תכליות המותרות ביעוד תעשיה.

הוראות הבניה:

שטח מגרש מינימלי:	1,000 מ"ר
גובה מקסימלי:	14 מ'
אחוזי בניה:	45%
נספח:	15%

הועדה המקומית נהגה לפרש את הוראות הבניה כבניינים בני 4 קומות בשטח של 45% לקומה, סה"כ 180% + 15% נספח.

מצב חדש:

7.3. תכנית בי/400 (להלן: "התכנית הראשית") פורסמה למתן תוקף ביום 30.03.1997 (י.פ 4508).

יעוד החלקה אזור עסקים ובידור.

שימושים מותרים: מסחר, בתי אוכל, בידור, תעשיה עתירת ידע, משרדים, תעשיה ומלאכה.

הותר שימוש למסחר לחנויות מכירה, כאשר כל מ"ר מסחר ייחשב 2 מ"ר משטח עיקרי.

יש 2 חלופות:

1. אזור עסקים ובידור - שטח עיקרי באחוזים מהחלקה לפי מספר שנים עד אישור בניה. במקרה הנדון מדובר בחלקה בשטח של 7.124 דונם. לשטח זה, עד 3 שנים מותר לבנות 220%, עד 5 שנים מותר לבנות 200% והחל מהשנה השביעית 180%, ובחישוב באופן לינארי לפי נוסחה ושטח החלקה.

החלקה בה ממוקם הנכס הנדון הינה בשטח של 7.124 דונם.

2. חלופת אזור תעשיה: 150% עיקרי

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שטחי שירות תת קרקעיים: 390%.

שטחי שירות עיליים: 30% מהשטח העיקרי המותר בבניין, לא כולל מעברים ציבוריים. אם אותה קומה מיועדת למסחר, אזי 40% מהשטח העיקרי.

תכסית: 68% (עיקרי + שירות) לקומה המיועדת למסחר.

תכליות בקומות: בקומות המרתף התחתונות חניה בלבד.

בקומת מרתף עליון חניה, אחסנה ושטחים טכניים.

בקומת ביניים מסחר ובידור, חניה, אחסנה, טכני.

בקומת ק/כניסה - מסחר, משרדים, תעשיה עתירת ידע ובידור.

בקומות אחרות - משרדים, תעשיה עתירת ידע, בידור ומסחר.

בקומת גג - טכני.

גובה הבניין: עד 5 קומות ממפלס הכניסה הראשית לבניין.

מספר קומות מרתף: 4

חניה: לפי תקן תקף בעת הוצאת היתר הבניה ולא פחות מתקן ספציפי של התכנית כמפורט בנספח ב'. כל פתרונות החניה הנדרשים יהיו בתחומי המגרש.

תקן החניה:

שמוש	מקום חניה אחד לרכב פרטי
למשרדים מכל הסוגים: א. עד 5,000 מ"ר ב. בין 5,000 מ"ר ל-15,000 מ"ר ג. מעל 15,000 מ"ר	לכל 20 מ"ר לכל 20 מ"ר עד 35 מ"ר בהתאמה (עבור ערכי ביניים תערך אינטרפולציה) לכל 35 מ"ר
תעשיה ומלאכה	לכל 60 מ"ר
תעשיה עתירת ידע	לכל 35 מ"ר
מוסך	לפי סעיף 11.1.5 ס"ק ב'
לחנויות מכל הסוגים ומרכזי קניות: א. עד 2,000 מ"ר ב. בין 2,000 מ"ר ל-12,000 מ"ר ג. מעל 12,000 מ"ר	לכל 25 מ"ר יחושב ע"י ערכי ביניים (אינטרפולציה) מקום חניה לכל בין 15 מ"ר ל-25 מ"ר. לכל 15 מ"ר
בתי אוכל מכל הסוגים	לכל 10 מ"ר
בידור: א. תאטרון או אודיטוריום ב. בית קולנוע ג. אולמות לשמחות, כינוסים, מועדונים	לכל 5 מושבים או לכל 5 מ"ר של האולם, לפי הגדול ביניהם לכל 10 מושבים או לכל 10 מ"ר של האולם, לפי הגדול ביניהם לכל 10 מושבים או לכל 10 מ"ר של האולם, לפי הגדול ביניהם

השטח במ"ר מתייחס לשטחים עיקריים.

בנוסף, התכנית קובעת תנאי למתן היתר בהקשר שבין היקפי הבניה לבין זמני ביצוע כביש נתיבי איילון, הרחבת רחוב הקוממיות, ביצוע מעבר תת"ק מרחוב יוספטל לרחוב אורט ישראל.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.4. תכנית בי/1/400 פורסמה למתן תוקף ביום 11.04.2000 (י.פ 4871).

זכויות בניה לשטח עיקרי בתעשיה 180%.

הוראות נספח א' לתכנית בי/400 לא יחולו על שימוש תעשיה.

7.5. תכנית בי/2/400 פורסמה למתן תוקף ביום 17.07.2001 (י.פ 5003).

מטרות התכנית שינוי טבלת לוח זכויות הבניה (שטחים עיקריים) נספח א' בתכנית בי/400, ותיקון סעיף 11.1.1(ג) בתכנית בי/400 באופן שימחקו המילים "באותה קומה".

זכויות הבניה (שטחים עיקריים) יתוקנו כדלקמן:

פרק הזמן הוא מתאריך מתן התוקף לתכנית ועד תאריך החלטת ועדה לגבי היתר בניה למבנה הכולל את ניצול זכויות הבניה המלאות בחלקה הנתונה.

היתר בניה שלא הוצא או שלא מומש תוך שנה מיום החלטת הועדה, יחולו עליו הוראות הטבלה לעניין הפחתת השטחים.

באזור עסקים ובידור במגרש עד 5 דונם - עד 7 שנים ניצול 155%, מעל 7 שנים ניצול 140%.

במגרש עד 7 דונם, עד 7 שנים ניצול 220%, מעל 7 שנים ניצול 180%.

7.6. תכנית בי/3/400 פורסמה למתן תוקף ביום 16.11.2003 (י.פ 5237).

מטרות התכנית: ביטול נספח ב' (תקן מקומות חניה) בתב"ע בי/400, תיקון הוראות התכנית הראשית לעניין חניה והריסת מבנים בשטח המיועד לצרכי ציבור.

מקומות והסדרים לחניה, פריקה וטעינה יינתנו לפי תקני החניה שיהיו בתוקף בעת מתן היתרי הבניה. כל פתרונות החניה הנדרשים יהיו בתחום המגרש נשוא הבניה.

תיקון סעיף 21ב'(2) לתכנית הראשית:

במקומו יבוא: *"על החלק הפנוי יותר מבנה בהתאם לתכליות ולשימושים המותרים על פי תב"ע בי/400, וזאת בתנאי שבוצעו או יבוצעו כל מקומות החניה עפ"י התקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה, וכן מבלי שיהיה בכך כדי להוסיף על זכויות הבניה המאושרות עפ"י תכנית בי/400 ושעדיין לא נוצלו".*

7.7. תכנית בי/4/400 פורסמה למתן תוקף ביום 13.03.2007 (י.פ 5640).

בוטל איסור עירוב שימושים - ביטול סעיף 11.1.6(ב) בתכנית הראשית בי/400: "לא יהיה שימוש מעורב לתעשיה ולשימושים אחרים באותו מגרש, לא תותר ביצוע פעולת מכירה קמעונית, כולל בשטחי האחסנה".

שימושי הקרקע שיקבעו כתוצאה מהתכנית כפופים להתאמה ביניהם לפי שיקול דעת מהנדס העיר ובהתאם להוראות היחידה הסביבתית של עיריית בת ים.

7.8. תכנית בי/5/400 פורסמה למתן תוקף ביום 26.01.2011 (י.פ 6193).

שינוי טבלת זכויות הבניה (שטחים עיקריים) - נספח א' בתכנית מאושרת בי/2/400 באופן שתוארך תקופת הזמן לניצול זכויות הבניה המירביות לאזור עסקים ובידור, וזאת למשך 3 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, עבור מגרשים הגדולים מ-3 דונם.

7.9. תכנית בי/6/400 פורסמה למתן תוקף ביום 15.12.2016 (י.פ 7401).

ביטול מגבלת הזמן לניצול זכויות הבניה, שנקבעה בתכנית בי/2/400.

רח' גליס 9, פתח תקוה 4927909 | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

8. **<u>רישוי:</u>**

8.1. לא אותר היתר הבניה המקורי.

8.2. עפ"י בקשה להיתר שהוגשה בשנת 2014 עולה כדלהלן:

קומת מרתף:	מקלט בשטח 17.30 מ"ר
קומת קרקע:	4,693.84 מ"ר
סה"כ בנוי:	4,711.14 מ"ר

9. **<u>המצב הקנייני:</u>**

9.1. ביום 16.09.2020 נחתם הסכם מכר בין המבקשת, חברת הצורן ייצור כלי זכוכית בע"מ, לבין אברהם אטיאס, מלכה אטיאס ואיתן לוי.

הנכס מהווה אולם תעשיה ומסחר בשטח של כ-707 מ"ר לו צמודה קרקע בשטח של כ-342 מ"ר (מסומנת באות י-י) ועוד קרקע בשטח של 112 מ"ר (מסומנת באות טט') ומהווה הצמדה משותפת עם תת חלקה 7, ועוד סככה בשטח של 28 מ"ר (מסומנת באות יא').

ביום 26.07.1974 נמכר חלק מהמקרקעין (כ-330 מ"ר, הכולל כ-305.72 מ"ר מהמבנה + 28 מ"ר סככה מוצמדת) לש.פרידמן ושות'. חלקו של פרידמן מתוך תת חלקה 8 אינו חלק מההצמדות יי' ו-טט' אך כולל את הצמדה יא'. תת חלקה 8 על הצמדותיה, למעט חלקו של פרידמן, תיקרא להלן "הממכר".

הממכר כולל 401.28 מ"ר שטח בנוי + הצמדות י-י' ו-טט'.

התמורה: 5,500,000 ₪.

9.2. בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים מיום 15.06.2021, גרסת אינטרנט, עולים הנתונים כדלקמן:

גוש:	7123
חלקה:	105
שטח רשום:	7,124 מ"ר
תת חלקה:	8
שטח תת החלקה:	707 מ"ר
תיאור:	קרקע במבנה ג'
חלק ברכוש המשותף:	57/296
הצמדות:	חצר 112 מ"ר (משותפת ל-8-7), סככה 28 מ"ר, חצר 342 מ"ר
בעלויות:	רשות הפיתוח
חכירות:	חכירה מהוונת לטובת ה"צורן" ייצור כלי זכוכית בע"מ, בשלמות, עד 31.03.2058
הערות:	רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת ש. פרידמן ושות' בע"מ
	רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת איטאס אברהם, אטיאס מלכה ולוי איתן.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

10. **<u>תמצית מהות ההשבחה:</u>**

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה לפי שומת המשיבה ב ₪	ההשבחה לפי שומת המבקשת ב ₪
ב'/400	14.04.1997	332,064 ₪	אין השבחה
ב'/400/3	01.12.2003	281,918 ₪	אין השבחה
ב'/400/6	30.12.2016	668,937 ₪	481,634 ₪

11. **<u>טענות הצדדים וההכרעה:</u>**

11.1. **תכנית ב'/400:**

שמאי המשיבה:

המכר מהווה חלק בשיעור 10.9298% מהחלקה.

שטח החלקה 7,124 מ"ר ביעוד עסקים ובידור ובניצול 181.24%, מהוון עד להיווצרות זמינות בפועל לבניה ע"י פתרון בעיית המושע, בתוספת שווי מהוון של השימוש הנוכחי בתקופת הזמן עד לפתרון המושע והיווצרות זמינות בפועל לבניה.

ערכי שווי מבוססים על ניתוח עסקאות מכר בסביבה בשנים 1993 עד 2003.

בנוסף, נסקרו מחירי שכירויות של אולמות בבנייני תעשיה שהושכרו לשימושי מסחר בשנים 1998-1999.

לטענתו, התכנית השביחה את המקרקעין כתוצאה משיפור איכותי של זכויות הבניה, תוספת זכויות בניה לשטחי שירות עיליים ותת קרקעיים.

מניתוח עסקאות בין 1993 ל-1995 מתקבל שווי מ"ר קרקע בגבולות שבין 643 ל-672 ₪.

עוד לטענתו, ברח' העבודה 9 יש עסקה לפני אישור התכנית ואחריה, וניתן לגזור מהן את ההשבחה האמיתית עקב אישור התכנית בסך של 1,264 ₪ למ"ר קרקע.

בטווח השנים 1993-2003 לא היה שינוי במחירים באזור הנדון, אלא כתוצאה מתב"עות חדשות.

גם במגרשים ברחוב הסוללים 2 והסוללים 4 ניתן לראות עסקה לפני אישור התכנית ועסקה לאחר אישור התכנית, מהן עולה כי אישור התכנית יצר השבחה בסך 701 ₪ למ"ר קרקע.

בנוסף לדבריו, מנתוני שכירות לשימושי תעשיה ולמסחר עולה כי חל גידול בשווי הקרקע עקב אישור תכנית ב'/400, שמשתקף במלוא עוצמתו גם במחירים של השטחים הבנויים.

שמאי המשיבה בחן את ההשבחה לשווי החלקה כולה, כבנויה, בהתבסס על היוון דמי שכירות בשיעור היוון של 9%, וקיבל שווי מירבי ל-1 מ"ר בנוי תעשיה בסך **1,600** ₪. למסעדה שווי 1 מ"ר בסך **5,300** ₪, ובסה"כ בהתאם לשטח הבנוי מתקבל שווי חלקה בסך 7,806,144 ₪ במצב הקודם לעומת 12,906,599 ₪ במצב החדש, ובסה"כ השבחה לכלל החלקה בסך 5,100,455 ₪.

לפיכך הסיק, כי קיימת השבחה גדולה גם ברמת החלקה בשלמותה, באופן המוכיח שלכל הבעלים בחלקה קיים אינטרס משותף לנצל את תכנית ב'/400 על מכלול זכויותיה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>לעניין הטענה למגבלת מרחקים שנקבעו בתמ"א 2/18 ותמ"א 4/18:</u>

לטענת שמאי המשיבה הטענות אינן רלוונטיות.

הואיל והנכס הנדון מיועד בכל מצבי התכנון לתעשיה ו/או לתעסוקה, ולא למגורים ו/או מוסדות, מגבלת המרחקים הנ"ל אינה חלה על הנכס.

תכנית בי/400 מתירה במפורש מרפאות. אין בעיה עם תחנות הדלק. יותרו מרפאות בשימוש התעסוקה. אין שום בעיה לעשות מרפאות באזור התעשיה. יש מרפאות גם בבת-ימון וגם ברחוב אורט ישראל 2, שהן על בסיס בי/400.

נכון שבקרקע שב"צ, אי אפשר לבנות מרפאה בצמוד לתחנת דלק. אבל אם מדובר ביעוד תעסוקה אז אין שום בעיה לבנות מרפאות ליד תחנת דלק. בצמוד לבת-ימון אושרה תב"ע לתחנת דלק, צמוד למגרש.

בתמ"א 4/18 נכללו במוסדות ציבור שימושים כגון בית חולים, מעון לקשישים, בית כלא, פנימיה לקטינים, מוסד חינוך, גן ילדים, בית ספר וכיו"ב, כלומר שימושים ביעוד קרקע שב"צ.

תחנות הדלק הסמוכות לנכס הן חדשות יחסית, הוקמו לפני כ-15 שנים, בצמוד למבני תעשיה ומסחר קיימים, באופן המוכיח שלא קיימת מגבלה כלשהי בהימצאות של תחנת תדלק בקרבה ואפילו בצמידות לבנייני תעשיה ותעסוקה.

בנוסף, השימושים המותרים בנכס לא מוגבלים עקב קיומן של תחנות הדלק הסמוכות, שכן השימושים הנכללים ביעוד "מוסדות" הם מוסדות ציבוריים. השימושים המותרים ביעוד עסקים ובידור הם למסחר, בתי אוכל, בידור, וביעוד תעשיה עתירת ידע משרדים ומלאכה השימושים הם לתעשיה עתירת ידע, משרדים, כולל שירותים הנדסיים עסקיים פיננסיים ומרפאות, מוסכים, תעשיה ומלאכה.

קיום תחנות הדלק הסמוכות לא מונעות ניצול הנכס למטרות מכללה, בית רופאים וכל מוסד ציבורי, שכן השימוש למכללות אסור ולכן הטענה אינה רלוונטית, והשימוש למרפאות מותר ומהווה חלק משימושי משרדים. לכן, אין מניעה לשימוש מרפאות בנכס למרות קרבתו לתחנות דלק.

רשימת השימושים המותרת בנכס עפ"י בי/400 אינה כוללת "מוסד ציבורי" ולכן הטענה אינה רלוונטית.

שמאי המשיבה טוען כי אין זה נכון שגופים שאינם כלולים במגבלות יעדיפו שלא לרכוש/לשכור את הנכס עקב החשש מהקרבה לתחנות דלק.

בניגוד לנטען בשומת המבקשת, אין החמרה של מגבלת מרחק ביחס לתעסוקה משום שהיא אינה קיימת מלכתחילה, ואילו לגבי השימושים הרגישים (מגורים ומוסדות ציבור) יש הבהרה פרשנית ותו לא.

בנכס הספציפי הזה יש בהיתר בניה מסעדה, כשהסטטוס של הקרקע היה לפי בי/2/א. תחנת דלק לא הפריעה. המסעדה בחזית וזה יכול להעלות שווי. במצב החדש כל מגרש התעסוקה קרוב לתחנת הדלק. הוא "נכנס" כמסעדה אז ב"יוצא" הוא יקבל ניקוד גבוה יותר. יש לו יתרון שהוא בחזית, שמומש גם במסעדה, עובדה המהווה יתרון גם במצב ה"יוצא".

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>לעניין המושע בחלקה</u> ועצם היות הנכס הנדון חלק מת"ח, טוען שמאי המשיבה כי לנכס חזית לרח' קינמון המהווה יתרון גדול מאוד על פני חלקים אחרים במגרש משום שניתן לו שימוש למסחר, בעוד שלחלקים אחרים אין שימוש מסחרי. בהתאם לכך, בטבלת האיזון הפנימית העתידית להקמת בניין חדש, יוקצו לנכס הנדון 11% מהזכויות במגרש.

במצב קודם היעוד הוא לתעשיה ויעוד כזה לא נפגע בגלל תחנת הדלק. תחנת דלק לא משפיעה על יעודי תעשיה.

<u>לעניין אגרות הבניה</u> לחישוב בניה תת קרקעית, טוען שמאי המשיבה כי בגין שטחים תת"ק משולמת אגרת בניה בלבד ולא היטלי פיתוח, ולכן בתחשיב ההשבחה הובאה בחשבון עלות בניה הכוללת אגרת בניה בלבד.

אין היטלי פיתוח על תת הקרקע למעט היטל שצ"פ. היום לוקחים 33 ₪ למ"ר אגרות ועוד 22 ₪ היטל שצ"פ. בכל מקרה הטיעון הזה לרעת המבקשת. אם הוא טוען לעלות עודפת אז גם זה יורד.

<u>לעניין טענת הדחיה למימוש זכויות הבניה במצב החדש</u>, טוען שמאי המשיבה הדחיה מגולמת במחירי העסקאות. בנכס הנדון הובאה דחיה עקב גורם המושע לתקופה של 13 שנים מהמועד הקובע.

<u>לעניין טענת שמאי המבקשת בנושא מימוש תכנית בי/400</u>, לפיה כיום לאחר כ-24 שנים לאחר המועד הקובע לא נוצלו זכויות הבניה בהתאם לתכנית, משיב שמאי המשיבה כי הטענה אינה רלוונטית, שכן מדובר באזור תעשיה ותיק שהוקם לפני יותר מ-65 שנים, וחלק גדול מהעסקים בו הוקם לפני 55-50 שנים, והעובדה שתכנית בי/400 אושרה בשנת 1997 ומשנה את יעוד הקרקע למסחר ותעסוקה - לא יוצרת מצב לפיו באופן מיידי בעלי העסקים הקיימים יהרסו את המבנים הקיימים, שכן קיימים בהם עסקים פעילים. תהליך שינוי פיזי הינו תהליך אורבני איטי שנמשך עשרות שנים, וכי השינוי בשימושים בולט ומתחזק משנה לשנה. בנוסף טוען, כי עסקאות ההשוואה מגלמות את כל מאפייני האזור, לרבות קצת מימוש איטי. עוד טוען, כי הספירה אינה 24 שנים אלא 13 מיום אישור התב"ע. ביום 28/6/2010 התקבלה החלטה בוועדה המחוזית לתו"ב ת"א לפרסם הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק התו"ב, וזאת ביחס לתכנית בי/600, המגדילה את אחוזי הבניה ומוסיפה שימוש למגורים.

לכן לטענתו, החל מנקודת זמן זו האזור נכנס לתקופה של המתנה לתוספת זכויות הבניה. זו עוד סיבה לכך שלא הרסו את המבנה.

שמאי המשיבה מפנה לשומה מכרעת של תמיר שדה מיום 28/3/2012 בגו"ח 7122/70 רחוב קוממיות 22, בה קבע היטל השבחה גבוה בכ-23% לעומת זה שנקבע בשומת המשיבה. צוין כי מיקום הנכס בשומת שדה נחות ממיקום הנכס הנדון.

<u>לעניין ערכי השווי:</u>

לגבי ערכי השווי שנקבעו בשומה מכרעת לרח' המסגר 4 ע"י השמאי המכריע גיל הרצברג, טוען שמאי המשיבה, שהאומדן שגוי וחסר כל היתכנות, ולראיה - עסקאות מס' 1 - 3 בנספח 1 , המוכיחות שווי של 650,000 ₪/דונם, וזאת בהתעלם מהעובדה ש-2 מתוך 3 העסקאות הללו בהכרח הושפעו מתהליך ייצור תכנית בי/400.

יש טעות בסעיף 11.1, בעסקה מס' 3. זו עסקה בה מס שבח מוטל על הקונה.

מפנה לעסקאות 1-3 ולעסקאות 4-6. לא צריך להוסיף מעבר לכך. רואים עסקאות שבוצעו בממוצע קצת פחות מ-3 מהמועד הקובע לעומת עסקאות שבוצעו פחות משנה לאחר המועד הקובע. יש פער של יותר מ-1,500 ₪ למ"ר קרקע.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

עסקאות 3-2 בוצעו לאחר שכבר הומלץ על הפקדת התכנית. כלומר, שהעסקאות מגלמות השפעה חלקית של בי/400. ההשפעות מקזזות האחת את השניה. לדעתו, אין כלל עליית מחירים. אלה עסקאות מ-5-1994. הקפאון בנדל"ן החל אחרי רצח רבין בסוף 1995. לא היתה עליית מחירים, לכן אין צורך בהתאמת זמן.

שמאי המשיבה טוען שהביא עסקאות עם זכויות בניה פחותות מהנכס שלנו ולא הובאו בחשבון בפער.

יש עסקאות שמדברות בעד עצמן.

זה אזור שמתפתח בשינוי המסחרי שלו. החל מאישור מסמך המדיניות של הועדה המקומית לעניין אזור העסקים שמאפשר להגדיל את זכויות הבניה ל-600% ולהוסיף מגורים, זה הביא לקיפאון כי אין מקום לניצול הזכויות הקיימות אם אפשר להכין תכנית נקודתית ולקבל הרבה יותר. מאז אושרו למעלה מ-10 תכניות נקודתיות עם זכויות מוגדלות ומגורים. פרויקט אחד כבר הוקם ואחרים נמצאים בהליכי היתר.

אגב, עסקאות הקרקע כוללות מבנים.

שמאי המשיבה טוען שהציג מחירים נוספים וחוזי שכירות במבני תעשיה. המחיר סביב 11-16 ₪ למ"ר, וזה 7 שנים אחרי המועד הקובע לשימוש תעשיה.

אותם מבנים בשימוש למסחר הושכרו ב-46 ₪ למ"ר.

בהתעלם מעליית המחירים בשוק רואים שיש שוני בדמי השכירות באותו סוג משנה, בשימושים שונים - תעשיה מול מסחר.

לגבי העסקה בנכס - אם מנתחים אותה רואים שההשפעה היא מהמגרש ולא בגין המבנים העלובים שישנם שם. לא קנו את זה כתחליף לדמ"ש שהם משלמים שם. המחיר גבוה ומשקף את זה שניתן להריץ במקום תב"ע ל-600%.

השמאי טוען שלקח עסקאות שמגלמות מבנים ומושע, ועוד עשה הפחתה למושע בכפילות.

המחירים התקבלו בעסקאות הכוללות מבנים ושאינן כוללות מבנים, דבר שמוכיח היעדר תרומה למרכיב המבנים בשני מצבי התכנון.

<u>עלויות עודפות וכדאיות הקמת מרתפי חניה במצב החדש לפי בי/400:</u>

לטענת שמאי המשיבה, מחירי עסקאות קרקע במצב חדש מגלמים את כל הנתונים והגורמים הקיימים, לרבות עלות עודפת של חניה תת"ק, ושווי זכויות בניה לתעסוקה בקומות שמעל ק' קרקע.

עוד לדבריו, באזור התעשיה היתה כדאיות כלכלית בהקמת מרתפי חניה - ליעודי תעשיה, מכאן שקל וחומר שקיימת כדאיות כלכלית להקמת מרתפי חניה ליעודי מסחר.

לאחר אישור תכנית בי/400 הוקמו מבני מסחר הכוללים מרתפי חניה, ועובדתית - לא הוקם אפילו מבנה מסחרי אחד שלא כלל מרתף חניה.

<u>השימוש המיטבי:</u>

לדברי שמאי המשיבה, שימוש בנכס לתעשיה לא יכול להיות לנצח מאחר ומדובר במבנים ישנים ובלויים, שלפי שומה מכרעת של גיל הרצברג נותרה להם תקופת חיים כלכלית של 15 שנים ממועד תב"ע בי/400.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>לעניין טענת ההתכללות של זכויות הבניה בתכניות מצב חדש</u>, טוען שמאי המשיבה שכל תחשיביו מבוססים על כמות זכויות בניה מינימלית, 181.24%, ללא התחשבות בזכויות בניה מוגדלות (221.86%) המוענקות לממשים את הזכויות בתוך זמן קצר.

לעניין שווי החצר במצב הקודם, טוען שמאי המשיבה כי יש להפחית משטח החצר את שטח המסעדה שנבנתה עליה.

תחשיב ההשבחה של המשיבה לתכנית בי/400:

מצב תכנוני	תב"ע	יעוד	שטח מגרש	סוג זכויות בניה / מבנים	N	I	% בניה	כמות ז"ב \ שטח מבנה	שווי ל-מ"ר ז"ב / שטח מבנה	סה"כ שווי
קודם	55 אי בי/2 אי	תעשיה	7,124	אולם תעשיה				366	₪ 1,600	₪ 585,600
				יחידת מסעדה				80	₪ 5,300	₪ 424,000
				<u>סה"כ שווי מצב קודם</u>				<u>446.0</u>		<u>₪ 1,009,600</u>
חדש	בי/400	עסקים ובידור	7,124	עיקרי עילי - מינימלי			181.24%	12,911.5	₪ 1,300	₪ 16,784,999
				שירות עילי [1]			54.4%	3,873		
				שירות תת"ק [2]			54.4%	3,873		
				שירות תת"ק לחניה [3]			245.6%	17,499		
				עלות עודפת של חניה תת"ק[4]						-₪ 3,878,400
				<u>סה"כ שווי המגרש במצב חדש</u>				<u>16,785</u>		<u>₪ 12,906,599</u>
			הפחתה בגין דחיה עד פיתרון בעיית המושע		13	6%				0.4688
			חלק יחסי של הנכס במגרש							0.10930
			שווי חלק הנכס במגרש - מהוון							₪ 661,374
			שווי בשימוש במבנה הקיים	90,864 ₪ / שנה	13	9%				₪ 680,290
			<u>סך שווי הנכס במצב חדש</u>							<u>₪ 1,341,664</u>
<u>השבחה ביחס לנכס הנדון</u>										<u>₪ 332,064</u>

שטח שירות עילי מהווה 30% מהשטח העיקרי.

שטח שירות תת"ק לשימוש אחסנה צמודה, טכני, ממ"ק, ח' מדרגות - בשיעור 30% מהשטח העיקרי, ימוקם בקומת המרתף העליונה.

שטח שירות תת"ק לחניה - 4 קומות * 75% לקומה = 300%

הפחתת שטח שירות שאינו לחניה בקומת מרתף עליונה -54.37%

שטח שירות תת"ק לחניה: 245.63%

<u>עלות עודפת לחניה תת"ק:</u>

אומדן עלות עודפת לחניה תת"ק בתכנית בי/400 שבוטלה בתכנית בי/3/400 עומד על סך של 38,400 ₪ למקום חניה.

כמות חניות עודפות במצב חדש: 101

סה"כ עלות עודפת של חניה תת"ק בתכנית בי/400: 3,878,400 ₪ -.

העלות העודפת נקבעה לפי העסקאות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שמאי המבקשת:

<u>תחנת הדלק:</u>

ממול לנכס הנישום, קיימות 2 תחנות דלק.

הדבר משפיע על שווי המקרקעין, בחלופת תכנון ביעוד בידור, תעסוקה ומשרדים, שכן לא ניתן להשתמש בנכס למטרת מכללה, בית רופאים וכל מוסד ציבורי, וכן גופים אשר יתכן ואינם כלולים במגבלות, יעדיפו שלא לרכוש/לשכור את הנכס הנדון, עקב החשש מהקרבה לתחנות הדלק, והעובדה שבמהלך השנים קיימת החמרה במגבלות.

הנכס מושא השומה רשום כחלק מתת חלקה, כך שגם בעת הריסת הבינוי והקמת מבנה חדש, בעלי הזכויות ביתר המגרש המרוחקים מתחנות הדלק, יטענו ששווי הזכויות במצב נכס של תת חלקה 8 נמוך משווי יתר בעלי הזכויות, וחלקם במבנה שיוקם הינו קטן מחלקם ברכוש המשותף.

יעוד משרדים כולל בתי רופאים. מרפאה זה לא יעוד ספציפי. אם כתוב מסחר אז מותר בית מרקחת. אם יש יעוד כוללני של מסחר ומשרדים, זה לא אוסר עליי מרפאות.

לפי יעוד הקרקע מותר לבנות מרפאות, אבל לפי תמ"א 18 אסור. יש מגבלה. זה שוועדות מתירות כך, זה עניין אחר.

כשיבואו ויהרסו את המתחם, בעלי הזכויות האחרים רחוקים יותר מתחנות הדלק ולכן יכניסו אותם בשווי נמוך יותר. כולם ייכנסו לטבלת איזון כתעשיה, ולא מסחר. שמאי המשיבה חושב שניתן היום להשתמש למסחר בגלל החזית, אבל אנחנו מדברים על הריסה ובניה. הכניסה של הנכס לניקוד מול בעלי הזכויות צריכה היא נמוכה וגם במצב היוצא צריך להיות בהתאם.

במצב הקודם אין משמעות למיקום תחנת הדלק. זה במצב החדש.

לטענת שמאי המשיבה שהסביר שהאיסורים בתמ"א הם רק על קרקעות ביעוד ציבורי ולא שימושים ציבוריים, לא ברור מאיפה לקח את זה? האיסור נובע מסכנה בתחנות דלק, לא קשור ליעוד.

<u>הערה כללית לאומדן עלות עודפת לחניה בשומת הוועדה המקומית.</u>

בהתאם לחוק העזר של עירית בת ים, לשנת 2014, היטל התיעול הינו 7.81 ₪/מ"ק, היטל הביוב הינו 16.51 ₪/מ"ק, היטל שטחים ציבוריים פתוחים 21.34 ₪/מ"ר, בנוסף קיים היטל סלילת כביש - לא אותר הסכום.

שמאי הוועדה הביא בתחשיביו, כי העלות של אגרות הפיתוח וההיטלים 25 ₪/מ"ר בלבד.

בנוסף טוענים, כי שמאי המשיבה אומר שלא גובים על מרתפים בבת ים. שמאי המבקשת טוענים שלא מצאו פטור כזה ושלא גובים.

<u>מצב קודם תוכנית בי/ 2/ א</u>

שטח הנכס ברכוש המשותף 10.9298%.

הובא בחשבון דחיה עד לניצול הזכויות.

מסקירה בסביבה בעת הביקור בנכס (כ-24 שנה לאחר המועד הקובע), עולה כי אף במגרשים הגובלים, לא נוצלו זכויות הבניה בהתאם לתוכנית.

בשומה מכרעת של כבוד השמאי המכריע גיל הרצברג, ברחוב המסגר 4 בת-ים, חלקה 81 גוש 7123, נקבע כי שווי מר"מ מבונה לתעשיה **900** ₪/מ"ר, בתוספת שווי מחוברים **1,500** ₪ , מתקבל שווי בנוי למבנה תעשיה **2,400** ₪/מ"ר.

כן נקבע, כי יש להוסיף את שטח החצר האקו'.

עקב המאפיינים הדומים לתעשיה, אימצו שמאי המבקשת את הקביעות הנ"ל.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ראוי לציין כי, בחוות דעת הרצברג, נקבע שווי מגרש נמוך יותר, מכוון שהנכס כלל מחזיק שזכויותיו אינם ברורות ומאפייני עסקה נוספים שעלותם אינה ברורה.

אפילו הרכבת הקלה שרואים אותה, עדיין לא מרימה את האזור הזה לתעסוקה. נותרו שימושי תעשיה מסורתית.

השוכרים שם קנו את הנכס לשימושם ולא לצורך פוטנציאל השקעה.

<u>מצב חדש בי/ 400</u>

שווי מ"ר מצב חדש בהתאם לקביעת שמאי הוועדה המקומית.

הובא בחשבון כי העלות העודפת של מקום חניה תת"ק הינו **70,000 ₪**, כפי שנקבע בשומת הרצברג.

לעניין מרתפי החניה - שמאי המשיבה הציג במייל הסכם שכירות של חברת הייטק. יש שם עסקאות של חברת הייטק שצריכה את החניות ותשלם כל מחיר. זה לא שווי.

בנוסף יש מושע. גם כשיחליטו לבנות. יש מורכבות בנכס הזה.

במבחן התוצאה, הצגת העסקאות מראה עליית שווי אבל היא לאו דווקא מהשינוי התכנוני אלא בשל הזמן והמיקום במרכז הארץ. גם דירה מעלה שווי גם ללא תכניות משביחות. אף אחד לא ממש את הקרקע.

תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת לתכנית בי/400:

מצב קודם					
	שטח במ"ר	מקדם/מספר	שווי מ"ר אקוי'		שווי אקוי'
אולם תעשיה	366	1	2,400	₪	878,400 ₪
מסעדה	80	1	5,300	₪	424,000 ₪
חצר צמודה	342	0.3	2,400	₪	246,240 ₪
חצר משותפת	112	0.1	2,400	₪	26,880 ₪
שווי מצב קודם					1,575,520 ₪
מצב חדש					
זכויות עיקרי בגילום שירות	7124	181.24%	1,300	₪	16,784,999 ₪
לאחר הפחתה לקירבה לתחנת דלק		0.8			13,427,999 ₪
עלות עודפת לחניה תת"ק	35	101	2,000	₪	7,070,000 ₪
שווי ביניים					6,357,999 ₪
חלק נישום		0.1093			694,929 ₪

מהתחשיב הנ"ל עולה כי טרם קביעת מקדמי הדחיה, התוכנית **אינה** משביחה. והמשך השימוש במצב הקודם עדיף. בנוסף יש להביא מקדם להתכלות חלק מזכויות הבניה במצב חדש. **לחילופין** בלבד ואם אופן תחשיב שמאי המבקשת לא יתקבל, שמאי המבקשת מפנים לקביעת הרצברג לעניין תקופת הדחיה - 15 שנה.

אי אפשר להתעלם משומות מכרעות. מצב הנתון ככל שעובר הזמן, התכנית לא מתבצעת. שמאים מכריעים לקחו עסקאות השוואה אבל מי אמר שעסקאות ההשוואה עלו בגלל המצב התכנוני ולא בגלל השוק שעולה?

מה שעצר את הבניה זה היעוד עצמו. ולא בגלל המגורים. לא היתה כדאיות כלכלית. הפוטנציאל ועליית המחירים זה בזכות תב"ע עתידית.

זה שחולמים לבנות כך זה לא משהו שניתן לגבות עליו היטל השבחה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בסופו של דבר אין בניה. קנו קרקע לשינוי יעוד.

זה שיש יעוד מסוים, זה לא אומר שחלה השבחה בעקבות זה.

הבניינים לא נבנים. היתרי בניה לא יוצאים. יש לבחון את המצב הפועל. עליות המחירים מראים עליות לא מבניינים שבוצעו. תכנית המגורים עדיין לא אושרה.

אנו מסתכלים תמיד בשווי המקרקעין במועד הקובע. אף אחד מאיתנו לא יכול לדעת מה באמת יהיה. פה רואים בדיוק מה קרה. בחלק נכבד ממנו לא קורה כלום. זה שבתב"ע מותר כך וכך, זה לא אומר כלום. זה שאפשר תחנות דלק - כולם יבנו תחנות דלק?
נותן יעודים וזכויות שאין מה לעשות איתם כי זה לא שווה כסף.

מבנה העסקאות והכוונות, הציפיות, זה לא טייקונים. זה של אנשים פרטיים שרכשו, שלא יודעים מה רוצים מהם.

גם המרתפים מחכים לשינוי היעוד.

הכרעה:

התכנית משנה יעוד מאזור תעשיה לאזור עסקים ובידור עם שתי חלופות מימוש. המימוש המיטבי הינו עסקים ובידור, שכן זכויות הבניה לשטח חלקה של 7 דונם גבוהות יותר משטחי חלקות קטנים.

התכנית כאמור מוסיפה זכויות בניה ומוסיפה שימושים.

<u>קירבה לתחנת דלק:</u>

ממערב לנכס הנדון, מעבר לרחוב, קיימת תחנת דלק "seven", ובסמוך לחלקה תחנת של "סונול".

עפ"י סעיף 9.2 לתמ"א 18 תיקון 2 משנת 1996: "(א) מקום שבתכנית מקומית ייעדו מקרקעין לתעשיה או לתעשיה משרדים ומסחר, או למרכזי תחבורה, יהיו גם תחנות דלק כמשמע, גם אם לא נאמר כך במפורש והיא כשאין בתכנית המקומית כוונה אחרת משתמעת.

(ב) מקום, שהתכנית מקומית, כאמור בסעיף 9.2(א) כוללת הוראות של תכנית מפורטת תותר הקמת תחנת תדלוק."

מבין התכליות המותרות מותר גם תחנות תדלוק.

כלומר, ששימוש לתחנת דלק הינו חלק בלתי נפרד מהתב"ע.

לעניין המרחק:

בהתאם לשינוי מס' 1 לתמ"א 4/18, ממרץ 2016 (ובשים לב שזה אחרי המועד הקובע, כך שרלוונטי בעיקר לתכנית בי/6/400), "9.2. לאחר סעיף 15.1(א) יתווסף סעיף 15.1(א1): בתכנית להתחדשות עירונית מוסד תכנון רשאי לאשר הקטנת המרחקים המינימליים בין מגרש השימושים הרגישים לבין תחנת תדלוק המספקת סולר ובנזין, לאחר התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה ובלבד שהמרחק לא יקטן מ-20 מ' ".

מטרת תכנית בי/400 הינה "חידוש פני אזור התעשיה והפיכתו לאזור עסקים ובידור ואזור עסקים מיוחד, מניעת מפגעים סביבתיים ושיפור חזות העיר".

ככזו, אני סבור כי מדובר בתכנית התחדשות ועל כן ניתן לצמצם את המרחקים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שימושים רגישים:

מבין השימושים המותרים ביעוד "אזור עסקים ובידור" מותר מסחר, בתי אוכל, בידור, תעשיה עתירת ידע משרדים ומלאכה (ובכלל זה מרפאות), מוסכים, תעשיה ומלאכה.

עפ"י השימושים המותרים בתב"ע, לא מצאתי שימושים רגישים המותרים בתב"ע, אשר נמנע מימושם עקב מיקום תחנת הדלק. "מרפאות" אינן באותו יעוד כמו "בית חולים" (יעוד בנייני ציבור) ועל כן אין מניעה להקימן בסמוך. יתרה מכך, הותרה כאמור תחנת דלק בין השימושים ביעוד המדובר.

לאור האמור לעיל, אינני מוצא במיקום תחנות הדלק בסביבה גורם הפוגע במימוש הזכויות והשימושים השונים המותרים בנכס הנדון.

עוד יצוין, כי שמאי המבקשת הביאו בחשבון מקדם הפחתה 0.8 בגין קירבה לתחנת דלק, כאשר במועד הקובע בשנת 1997 לא היתה במקום תחנת דלק.

עלויות עודפות בהקמת מרתפי חניה:

מקביעות שמאים מכריעים לעניין שווי חניה ועלות בניה עולה כי בשתי הכרעות השווי חושב לתכנית בי/3/400 שאושרה בשנת 2003, 6 שנים לאחר המועד הקובע לתכנית בי/400, ולפיכך הערכים אינם תואמים לערכים של שנת 1997.

בהכרעה של השמאי המכריע ארז כהן חושבו ערכים לשנת 1997, ובהכרעה של השמאי המכריע גיל הרצברג שוערכו הערכים משנת 2003 לשנת 1997, אך לדעתי מרחק הזמן יצר כאן עיוות.

שמאי מכריע	גו"ח	שווי מקום חניה תת"ק	עלות בניה למ"ר תת"ק	שטח מקום חניה תת"ק	סה"כ עלות בנייה מקום חניה	עלות עודפת	מחיר לשנת
משה נדם	7122/68	₪ 25,000	₪ 1,500	35	₪ 53,000	₪ 28,000	2003
עאטף עאלם	7123/93	₪ 30,000	₪ 1,800	35	₪ 63,000	₪ 33,000	2003
ארז כהן	7122/88	₪ 25,000	₪ 1,815	35	₪ 63,525	₪ 38,525	1997
גיל הרצברג	7123/129	₪ 18,000	₪ 2,000	35	₪ 70,000	₪ 52,000	משוערך מ-2003

עפ"י מחירון דקל לחודש מאי 1999, עלות בניית מקום חניה תת קרקעי הינה 1,480 ₪. בהתאמה למדד במועד הקובע באפריל 1997 כ-1,310 ₪.

שטח מקום חניה ממוצע בתת הקרקע הינו 35 מ"ר. סה"כ עלות בניה 47,250 ₪ למקום חניה.

שווי מקום חניה - אני מקבל את ערכי השווי שקבע שמאי המשיבה בסך של 25,000 ₪.

סה"כ עלות עודפת למקום חניה הינה **22,250** ₪.

לפיכך העלות העודפת ל-101 מקומות חניה הינה 2,247,250 ₪.

דחיה:

אני מסכים עם שמאי המבקשת שיש להביא בחשבון דחיה ל-15 שנים. הפער בין הצדדים מינורי ובהתחשב בשימוש בשטח המסעדה ובתנאים להיתר בתב"ע, אני סבור כי ניתן לחשב שנתיים נוספות מעל קביעת שמאי המשיבה.

השטח לחיוב:

אין מחלוקת לעניין שיעור זכויות הבניה המוקנות לחלקה, בסך מינימום של 181.24% בשל שטחה (מעל 7 דונם).

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ערכי שווי:

מצב קודם:

הצדדים קבעו ערכי שווי לפי הבנוי. אין מחלוקת לגבי שווי המסעדה. המחלוקת הינה לשווי אולם התעשיה.

בחנתי את שומתו של מר גיל הרצברג ברחוב המסגר 4, ואני מקבל את ערכי השווי שנקבעו בשומתו לתעשיה בסך 1,600 ₪ למ״ר בנוי.

בתחשיב הובא בחשבון שטח החצר בהפחתת שטח המסעדה.

מצב חדש:

אין מחלוקת בין הצדדים לעניין שווי זכויות הבניה הגולמיות, 1,300 ₪ למ״ר מבונה.

הובאה בחשבון דחיה ל-15 שנים בשיעור היוון 6%.

לא הובאה בחשבון הפחתה למיקום מול תחנת דלק.

הובאה בחשבון הפחתה לעלות עודפת לחניות.

הובא בחשבון שווי בשימוש ביניים עד לתום תקופת הדחיה בשיעור היוון 8% ל-15 שנים.

הובא בחשבון שטח החצר במצב החדש, במקדם שוליות.

אני מקבל את טענת שמאי המשיבה לעניין ההתכללות, שכן הוא בחר בזכויות לפי טווח שנים גדול יותר ולא את טווח השנים הקטן שמקנה יותר זכויות בניה.

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם						
רכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**	**שווי מ"ר בנוי**		**סה"כ השווי**
שטח החלקה	7124					
אולם תעשיה של תת חלקה 8	366	1	366	1,950	₪	713,700 ₪
מסעדה תת חלקה 8	80	1	80	5,300	₪	424,000 ₪
חצר תת חלקה 8	342					
חצר צמודה בניכוי שטח מסעדה	262	0.3	78.6	1,950	₪	153,270 ₪
חצר משותפת לתת חלקה 7	112	0.1	11.2	1,950	₪	21,840 ₪
סה"כ שווי תת חלקה 8 במצב הקודם			**535.8**			**1,312,810 ₪**
מצב חדש						
שטח עיקרי 181.24%	12911.5	1	12911.5	1,300	₪	16,784,999 ₪
חצר (לפי תכסית 68%) במקדם שוליות	2279.68	0.2	455.94	1,300	₪	592,717 ₪
סה"כ ביניים שווי החלקה						17,377,716 ₪
עלות עודפת לחניה תת"ק			101	22,250	₪	-2,247,250 ₪
סה"כ ביניים שווי החלקה לאחר עלות עודפת						15,130,466 ₪
דחיה עד לפתרון בעיית המושע, 15 שנים, 6%				0.417		6,313,415 ₪
חלק יחסי של המבקשת				0.1093		**690,056 ₪**
שווי בשימוש, לפי דמ"ש שקבע המשיבה, בהיוון 8%, 15 שנים			90,864 ₪			**777,748 ₪**
סה"כ שווי תת חלקה 8						**1,467,805 ₪**
ההשבחה						
שווי מצב קודם						1,312,810 ₪
שווי מצב חדש						1,467,805 ₪
ההשבחה						**154,995 ₪**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11.2. **תכנית בי/3/400:**

שמאי המשיבה:

מהות ההשבחה הינה קיטון משמעותי בתקן החניה המביא לקיטון בכמות החניות התת קרקעיות הנדרשות במימוש זכויות הבניה במגרש. המשמעות הינה הקטנת העלות העודפת במצב תכנוני חדש יחסית למצב תכנוני קודם.

ההשבחה מהוונת ממועד היווצרות זמינות לבניה בפועל במגרש.

ערכי שווי מבוססים על ניתוח עסקאות מכר בסביבה בשנים 2000 עד 2008.

נתוני שווי לחניה תת"ק נלקחו מבניין "בית מסוף" בא.ת החדש ראשון לציון מערב, גו"ח 5033/54:

נמכרו חניות תת"ק במחיר 20,000 ₪ למקום חניה, לא כולל מע"מ.

דמי שכירות לחניה תת"ק - 224 ₪ לחודש, לא כולל מע"מ.

<u>לעניין אגרות הבניה</u> ראה טיעונים בתכנית בי/400.

שמאי המשיבה מפנה לשומה מכרעת של תמיר שדה מיום 28/3/2012 בגו"ח 7122/70 רחוב קוממיות 22, בה קבע היטל השבחה כמעט שווה לזה שנקבע בשומת המשיבה. צוין כי מיקום הנכס בשומת תמיר שדה נחות ממיקום הנכס הנדון.

גם בתחשיב זה, במסגרת שטח החצר צריך להביא בחשבון את שטח המסעדה.

לעניין העלות העודפת הנטענת, טוען שמאי המשיבה כי תחשיב המבקש שגוי משום שהוא מתעלם לחלוטין מהעלות העודפת שבוטלה עקב אישור תכנית זו.

מאחר ששמאי המבקש העריך עלות עודפת בסך 7,070,000 ₪, היה עליו לבטלה במדרגה זו.

לעניין השימוש, הרי שהשימוש לתעשיה קצוב עד לתום החיים הכלכליים של המבנה.

בדחיית העלות העודפת ל-9 שנים ובהתאם לחלק היחסי של הנכס הנדון בחלקה, מתקבלת השבחה בסך 457,381 ₪.

העלות העודפת בוטלה ולכן לא הגיוני לטעון שאין כאן השבחה. טענה זו מנוגדת לשומה המכרעת של גיל הרצברג עליה מסתמך המבקש, וגם מנוגדת לשומות מכרעות נוספות.

לעניין טענת ההתכלות של זכויות הבניה בתכניות מצב חדש, ראה טיעון בתכנית קודמת.

לעניין השימוש המיטבי, ראה טיעון בתכנית קודמת.

לשיטת המבקש, אם השימוש המיטבי הוא תעשיה ולא עסקים ובידור אז קיימת השבחה גדולה בגין אישור תכנית בי/3/400 שהקטינה את תקן החניה לתעשיה מ-1 חניה לכל 60 מ"ר עיקרי לתעשיה בתכנית בי/400, ל-1 חניה לכל 100 מ"ר עיקרי בתכנית בי/3/400, באופן שביטל עלות עודפת של חניות תת"ק לשימושי תעשיה.

לחילופין, ככל שהמבקש מסכים שבנקודת הזמן של תום החיים הכלכליים - מהות המגרש הינה קרקע שהשימוש המיטבי שלה הינו עסקים ובידור, הרי שהמבקש מקבל את שומת המשיבה בהבדלים מזעריים של משך זמן דחיה. עפ"י שומת המשיבה משך הדחיה לתכנית זו הינו 7 שנים, ולשיטת המבקש 9 שנים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה לתכנית בי/3/400 :

מצב תכנוני	תב"ע	יעוד	שטח מגרש	סוג זכויות בניה / מבנים	א	ו	% בניה	כמות ז"ב	שווי למ"ר ז"ב	סה"כ שווי
קודם	בי/400	עסקים ובידור	7,124	עיקרי עילי - מינימלי			181.24%	12,911.5	₪ 1,500	₪ 19,367,306
				עלות עודפת של חניה תת"ק[4]						-₪ 3,878,400
				סה"כ שווי המגרש במצב קודם				12,912		₪ 15,488,906
		הפחתה בגין דחיה עד פיתרון בעיית המושע			7	6%				0.6651
		חלק יחסי של הנכס במגרש								0.1093
		שווי חלק הנכס במגרש - מהוון								₪ 1,125,877
		שווי בשימוש במבנה הקיים		₪ 90,864	7	8%				₪ 473,072
		סך שווי הנכס במצב קודם								**₪ 1,598,949**
חדש	בי/3/400	עסקים ובידור	7,124	עיקרי עילי - מינימלי			181.24%	12,911.5	₪ 1,500	₪ 19,367,306
				עלות עודפת של חניה תת"ק[5]						₪ 0
				סה"כ שווי המגרש במצב חדש						₪ 19,367,306
		הפחתה בגין דחיה עד פיתרון בעיית המושע			7	6%				0.6651
		חלק יחסי של הנכס במגרש								0.1093
		שווי חלק הנכס במגרש - מהוון								₪ 1,407,795
		שווי בשימוש במבנה הקיים		₪ 90,864	7	8%				₪ 473,072
		סך שווי הנכס במצב חדש								**₪ 1,880,867**
השבחה ביחס לנכס הנדון										**₪ 281,918**

כמות חניות עודפת במצב חדש : 101

עלות עודפת למקום חניה תת"ק : 38,400 ₪-

סה"כ עלות עודפת של חניה תת"ק בתכנית בי/400 : 3,878,400 ₪-

בתכנית בי/3/400 בוטלה העלות העודפת של החניה התת"ק, ע"י ביטול תקן החניה המחמיר של תכנית בי/400 והחלת תקן החניה הארצי.

אומדן עלות עודפת של חניה תת"ק בתכנית בי/400 שבוטלה בתכנית בי/3/400 :

שטח המגרש :	7,124 מ"ר
שיעור זכויות בניה :	181.24%
כמות זכויות בניה :	12,912 מ"ר
ז"ב לחנות בק"ק 30% = 2,137.2 מ"ר * מקדם 2.0 :	4,274 מ"ר
יתרת זכויות בניה למשרדים ולתעשיה עת"י במקדם 1 :	8,637 מ"ר

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

קומה	יעוד		שטח עיקרי (מ"ר)	מצב חניה עפ"י תכניות 400, 1/400, 2/400		מצב חניה עפ"י תכנית 400/3		הפרשים בין 2 המצבים
				שטח עיקרי לכל 1 חניה	כמות חניות נדרשת	שטח עיקרי לכל 1 חניה	כמות חניות נדרשת	כמות חניות נדרשת
קרקע	חנות		2,137	25	85.488	30	71.240	14.248
א - ד	משרדים	30%	2,591	20	129.557	40	64.779	64.779
א - ד	תעשיה עת"י	70%	6,046	35	172.743	40	151.150	21.593
סה"כ		151%	10,774		387.8		287.2	**101.0**

שווי ל-1 חניה תת"ק במועד הקובע: ₪ 25,000

עלות בניה למקום חניה 35 מ"ר: - ₪ 63,410

סה"כ עלות עודפת ל-1 חניה: - ₪ 38,400

שמאי המבקשת:

ביטול תקן חניה מחמיר.

בהתאם לקביעה, כי השימוש היעיל והטוב בנכס הינו - **השארת** מבנה התעשיה.

הובא שווי מבנה התעשיה כמצב קודם.

תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת:

מצב קודם				
	שטח במ"ר	מקדם/מספר	שווי מ"ר אקוי'	שווי אקוי'
אולם תעשיה	366	1	₪ 2,400	₪ 878,400
מסעדה	80	1	₪ 5,300	₪ 424,000
חצר צמודה	342	0.3	₪ 2,400	₪ 246,240
חצר משותפת	112	0.1	₪ 2,400	₪ 26,880
שווי מצב קודם				₪ 1,575,520
מצב חדש				
זכויות עיקרי בגילום שירות	7124	181.24%	₪ 1,300	₪ 16,784,999
לאחר הפחתה לקירבה לתחנת דלק		0.8		₪ 13,427,999
שווי ביניים				₪ 13,427,999
חלק נישום		0.1093		₪ 1,467,680

מהתחשיב הנ"ל עולה כי טרם קביעת מקדמי הדחיה, התוכנית אינה משביחה והמשך השימוש במצב הקודם עדיף.

בנוסף יש להביא מקדם להתכלות חלק מזכויות הבניה במצב חדש.

לחילופין בלבד ואם אופן תחשיבי שומתם לא תתקבל, מפנים שמאי המבקשת לקביעת השמאי המכריע גיל הרצברג לעניין תקופת הדחיה - אותם 15 שנה תחשיביים (טרם נוצלה הבניה בסביבה).

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הכרעה:

התכנית מבטלת את תקני החניה שנקבעו בתכנית בי/400, ומפנה לתקן החניה הארצי.

במצב הקודם נדרש מקום חניה לכל 25 מ"ר מסחר ולכל 20 מ"ר תעסוקה/משרדים.

במצב החדש נדרש מקום חניה לכל 40 מ"ר משרדים ומקום חניה לכל 25-35 מ"ר מסחר.

משכך נחסכת העלות העודפת שהופחתה בתכנית בי/400.

אינני מסכים עם שמאי המבקשת לעניין ההפחתה לקירבה לתחנת דלק, שהרי כאמור לעיל תחנת דלק לא היתה במועד הקובע ב-2003, וגם כי תחנת דלק לא מגבילה שימושים בנכס הנדון. אלמלא הפחתה זו שהביא בחשבון במקדם 0.8, מתקבלת בתחשיב שמאי המבקשת השבחה בסך של 259,080 ₪.

עלות עודפת נכון למועד זה:

עפ"י מחירון דקל ליולי 2000, עלות בניית מקום חניה תת קרקעי הינה 1,480 ₪. בהתאמה למועד הקובע ב-1/12/2003 כ-1,570 ₪.

שטח מקום חניה ממוצע בתת הקרקע הינו 35 מ"ר. סה"כ עלות בניה 54,950 ₪ למקום חניה.

שווי מקום חניה - אני מקבל את ערכי השווי שקבע שמאי המשיבה בסך של 25,000 ₪.

סה"כ עלות עודפת למקום חניה הינה 29,950 ₪.

לפיכך, העלות העודפת ל-101 מקומות חניה הינה 3,024,950 ₪.

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם						
רכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**	**שווי מ"ר בנוי**	**סה"כ השווי**	
שטח החלקה	7124					
שטח עיקרי 181.24%	12911.5	1	12911.5	1,500 ₪	19,367,306	₪
חצר (לפי תכסית 68%) במקדם שוליות	2279.68	0.2	455.94	1,500 ₪	683,904	₪
סה"כ ביניים שווי החלקה					20,051,210	₪
עלות עודפת לחניה תת"ק			101	29,950 ₪	-3,024,950	₪
סה"כ ביניים שווי החלקה לאחר עלות עודפת					17,026,260	₪
דחיה עד לפתרון בעיית המושע, 9 שנים, 6%				0.592	10,077,817	₪
חלק יחסי של המבקשת				0.1093	**1,101,505**	**₪**
שווי בשימוש, לפי דמ"ש שקבע המשיבה, בהיוון 8%, 9 שנים			90,864 ₪		**567,617**	**₪**
סה"כ שווי תת חלקה 8					**1,669,123**	**₪**

מצב חדש						
שטח עיקרי 181.24%	12911.5	1	12911.5	1,500 ₪	19,367,306	₪
חצר (לפי תכסית 68%) במקדם שוליות	2279.68	0.2	455.94	1,500 ₪	683,904	₪
סה"כ ביניים שווי החלקה					20,051,210	₪
עלות עודפת לחניה תת"ק					-	₪
סה"כ ביניים שווי החלקה לאחר עלות עודפת					20,051,210	₪
דחיה עד לפתרון בעיית המושע, 9 שנים, 6%				0.592	11,868,281	₪
חלק יחסי של המבקשת				0.1093	**1,297,203**	**₪**
שווי בשימוש, לפי דמ"ש שקבע המשיבה, בהיוון 8%, 9 שנים			90,864 ₪		**567,617**	**₪**
סה"כ שווי תת חלקה 8					**1,864,820**	**₪**

השבחה						
שווי מצב קודם					1,669,123	₪
שווי מצב חדש					1,864,820	₪
ההשבחה					**195,698**	**₪**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11.3. תכנית בי/6/400:

שמאי המשיבה:

תוספת 40.62% בניה למגרש הנדון, דהיינו תוספת 2,892.77 מ"ר עיקרי, מתוכם חלק הנכס הינו 316.28 מ"ר עיקרי.

שווי תוספת זו מוערך בהתחשב בגורם המושע הקיים במגרש נכון למועד הקובע.

ערכי שווי מבוססים על ניתוח עסקאות מכר בסביבה בשנים 2013 עד 2019.

שווי מ"ר זכויות בניה עיקרי למשרדים בנכס הנדון, בשני מצבי התכנון, נקבע בסך של 2,350 ₪.

שווי 1 חניה עילית (ללא מע"מ) הינו 100,000 ₪. בהפחתת יזמות 20% מתקבלת שווי של 83,333 ₪ ובהפחתת עלות פיתוח 10,000 ₪ (25 מ"ר * 400 ₪) מתקבל שווי קרקע למקום חניה עילי בסך 73,333 ₪.

שווי 1 מ"ר ברוטו לרישוי ביעוד משרדים בפרויקט הנדון, ברמת בינוי מעטפת, נאמד ב-10,270 ₪, לא כולל חניה.

אומדן שווי ל-1 מ"ר מסחר נטו (עיקרי) בק' קרקע בפרויקט ברח' קינמון 45 נקבע בסך של 18,000 ₪ בהתבסס על היוון הכנסות מדמי שכירות.

הופחת בגין מושע 10%. הדחיה בגין מושע ולא משום סיבה אחרת.

אין מקום להפחתה בגין "תחנות דלק", כמפורט לעיל.

שווי מצב תכנוני קודם:

יעוד המגרש	קומה	סוג ז"ב	% בניה פיזיים	כמות זכויות בניה עיקרי	כמות זכויות בניה משוקלל	כמות חניות עיליות[1]	שווי ל-1 מ"ר ז"ב[3] עיקרי	שווי ל-1 מ"ר ז"ב[3] משוקלל	שווי ל-1 חניה עילית[2]	סה"כ שווי
תעסוקה	1 (קרקע)	מסחר	30.0%	2,137.20	5,343.0		₪ 5,875			₪ 12,556,050
	2 - 5	משרדים	121.2%	8,637.14	8,637.1		₪ 2,350			₪ 20,297,273
	קרקע	חניות עיליות				71			₪ 73,333	₪ 5,206,667
סך שווי המגרש במצב קודם			151.2%	10,774.34	13,980.1	71	₪ 3,532	₪ 2,722		₪ 38,059,990
חלק יחסי של הנכס במגרש										0.1093
הפחתה בגין מושע										0.9000
סך שווי הנכס במצב קודם				1,177.61	1,528.0	7.76	₪ 3,179	₪ 2,450		₪ 3,743,884

שווי מצב תכנוני חדש:

יעוד המגרש	קומה	סוג ז"ב	% בניה פיזיים	כמות זכויות בניה עיקרי	כמות זכויות בניה משוקלל	כמות חניות עיליות[1]	שווי ל-1 מ"ר ז"ב[3] עיקרי	שווי ל-1 מ"ר ז"ב[3] משוקלל	שווי ל-1 חניה עילית[2]	סה"כ שווי
תעסוקה	1 (קרקע)	מסחר	30.0%	2,137.20	5,343.0		₪ 5,875			₪ 12,556,050
	2 - 7	משרדים	161.9%	11,530.91	11,530.9		₪ 2,350			₪ 27,097,630
		חניות עיליות				71			₪ 73,333	₪ 5,206,667
סך שווי המגרש במצב חדש			191.9%	13,668.11	16,873.9	71	₪ 3,282	₪ 2,659		₪ 44,860,347
חלק יחסי של הנכס במגרש										0.1093
הפחתה בגין מושע										0.9000
סך שווי הנכס במצב חדש				1,493.89	1,844.28	7.76	₪ 2,954	₪ 2,393		₪ 4,412,822

שווי 1 מ"ר ז"ב עיקרי שנקבע הינו עבור פתרון חניה תת"ק.

ההשבחה:

השבחה	40.62%	316.28	316.28	0.00	₪ 2,115	₪ 2,115		₪ 668,937

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שמאי המבקשת:

התוכנית ביטלה את מגבלת הזמן למימוש הזכויות הנוספות מ- 151.9% ל- 191.9% אשר מנוצלות בקומות.

הנכס מורכב מיחידות המשמשות לתעשיה מסורתית, חלקם בבעלות המשתמשים, ולראיה אף רוכשי הזכויות בנכס הנישום, הינם המשתמשים בנכס.

על הצד הזהיר אימצנו את הערכים שנקבעו בשומת הוועדה, פרט למקדם המושע ומקדם קירבה לתחנות דלק ומגבלת השימוש.

תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת:

השבחה שנקבעה בשומת הוועדה	₪ 668,937
מקדם מושע ודחיה 10% נוספים	0.9
מקדם מגבלת שימוש בגין תחנות דלק	0.8
השבחה	₪ 481,635
היטל השבחה	₪ 240,817

טענה נוספת לעניין חיוב בריבית:

בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, הדרישה כוללת ריבית, החל מיום חתימת ההסכם 06/09/2020 ועד ליום 17/11/2020.

ב"כ המבקשת פנתה במייל למחלקת ארנונה ביום 12/11/2020.

מהאמור לעיל עולה כי חלפו פחות מחודשיים מיום חתימת ההסכם ועד לדיווח לוועדה המקומית.

מהאמור לעיל עולה, כי בהתחשב בעובדה שבחודשים ספטמבר אוקטובר, חלו חגי ישראל, והמשק היה בסגר עקב נגיף הקורונה. הדיווח על הסכם המכר, נעשה בפרק זמן **סביר**, ואין לחייב בריבית.

ולראיה, דרישת התשלום הופקה רק ביום 06/04/2021 , כלומר כ-4.5 חודשים לאחר שהחוזה התקבל בוועדה המקומית.

הכרעה:

כאמור לעיל, אני סבור כי אין מקום להפחתה בגין קירבה לתחנת הדלק.

לעניין דחיה נוספת מעבר למקדם המושע, אני מקבל את טענת שמאי המשיבה להפחתת מושע במקדם 0.9 כפי שחושב שתחשיב מצב קודם ומצב חדש.

יצוין כי המועד הקובע בתכנית זו הינו לאחר שהסתיימה הדחיה בגין התכניות הקודמות.

הזכויות בנכס נמכרו במחיר המשקף את שוויין בשוק בהתאם לתכניות שאושרו במקום, ואין מקום לדחיה נוספת.

לאור האמור אני מקבל את תחשיב שומת המשיבה לתכנית זו.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

12. **<u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

12.1. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, בכל אחד מהמועדים הקובעים.

12.2. ההערכה בוצעה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו רצף תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגינן.

ההלכה שנקבעה הינה שיטת "המדרגות" הידועה כ"הלכת פמיני".

12.3. מיקום הנכס ברחוב אהוד קינמון באזה"ת בת ים.

12.4. הובאו בחשבון נתוניו הפיזיים של המגרש, צורתו, מידותיו, שטחו, הבנוי עליו, אפיוני הסביבה ורמת הפיתוח.

12.5. הובאו בחשבון נתוני שווי בשומות הצדדים ושומות מכריעות לנכסים דומים בסביבה נכון למועדים הקובעים.

12.6. המועד הקובע להערכה הינו מועד פרסום אישור כל תכנית ותכנית ברשומות + 15 יום כחוק.

12.7. הזכויות הוערכו כפנויות ונקיות מכל חוב או שיעבוד וכמצויות בחכירה מהוונת.

12.8. הערכים בחוות דעת זו אינם כוללים מע"מ.

13. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, חלק מתת חלקה 8, חלקה 105 בגוש 7123, עקב תכנית בניין עיר ומימוש בדרך של העברת זכויות במכר, הינה כדלהלן:

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה	היטל השבחה
ב/400	14.04.1997	₪ 154,995	₪ 77,497
ב/3/400	01.12.2003	₪ 195,698	₪ 97,849
ב/6/400	30.12.2016	₪ 668,937	₪ 334,468

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

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע