

שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 20 ינואר, 2016
מספר מינוי: 413-2015
מספרנו: 483. שומה מכרעת

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב בת ים
באמצעות השמאי
מר יורם ברק
barak-valuer@bezeqint.net

לכבוד
המבקשת, השקעות בכרך בע"מ
באמצעות השמאי
מר רמי שביון
בדוא"ל sivionr@netvision.net.il

א.ג.נ.,

שומה מכרעת – חלק ממגרשים 52 ו-53 ומגרש 45 בתכנית בי/מק/1/410 חלקי חלקה 6 בגוש 5026, בת ים

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

בתאריכים 01.07.15, 30.07.15 ו-12.08.15, קיימתי דיונים בנוכחות עו"ד אביעד שוב - ב"כ המבקשת, מר רמי שביון - שמאי המבקשת, מר שמואל לנדאו - נציג המבקשת, עו"ד חנה כהן - ב"כ המשיבה ומר יורם ברק - שמאי המשיבה. פרוטוקולי הדיון הועבר לצדדים.

1. מטרת השומה:

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

1.2 מהות ההשבחה: אישור תכנית בי/מק/1/410 טרם מימוש.

2. תאריך קובע לשומה:

14.06.24 - 15 יום מפרסום אישור תכנית בי/מק/1/410 בילקוט הפרסומים.

3. ביקור בנכס:

נערך ע"י הח"מ ביום 15.09.10.

4. פרטי הנכס:

גוש	5026
חלקה (חלק)	6
שטח רשום של החלקה	247,486 מ"ר
שטח נשוא השומה	20,000.6 מ"ר ¹
מגרשי הקצאה בתכנית בי/מק/1/410 למבקשת ¹	45A,45 52A,52 53A,53
שטח מגרשי ההקצאה במ"ר	5,998 12,643 11,292
חלק המבקשת במגרש ההקצאה ¹	100% 8.2428% 7.2383%
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	דרום-מערב בת-ים

¹ 44576/551580 חלקים ובהתאם להסכם מכר מיום 21.03.11 ולהסכם חלוקה מיום 10.07.13.

שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

5. תאור הסביבה:

5.1 הנכס שבנדון ממוקם בדרום-מערב בת-ים, במתחם לא מפותח ברובו בשטח של כ- 580 דונם, שגבולותיו:

מצפון – מבני תעשייה ותיקים, רחוב הקוממיות, מגרש חניה לאוטובוסים, מעברם מבני מגורים בבנייה רוויה חדישה בבניינים בגובה 20-25 קומות ומבנים ותיקים בגובה 4-6 קומות ע"ע.

ממזרח – דרך מנחם בגין ומעברם מבני מגורים צמודי קרקע בתחום שיפוט ראשון לציון.

מדרום – שטחה המוניציפאלי של ראשון לציון, מבני מגורים בבניה רוויה חדישה במבנים בגובה 6, 8 ו-20 קומות לצד מבנים צמודי קרקע.

ממערב – חוף הים ("חוף תאיו").

5.2 סמוך למתחם – אזור תעשייה (בחלק הצפון מזרחי), מלונאות ובניה רוויה (בחלק הצפון-מערבי) בניה צמודת קרקע (ממזרח ומדרום, בתחום ראשון לציון) ובניה רוויה (מדרום, בתחום ראשון לציון).

המתחם בעל טופוגרפיה משתנה ונכון למועד הביקור כולל פיתוח חלקי של דרכי גישה ודרכים פנימיות מס' 1-3.

6. תאור הנכס:

6.1 ב"מצב קודם" נשוא חוות הדעת מהווה חלק בלתי מסוים מחלקת מקור 6 בגוש 5026, ששטחה הכולל הרשום הינו 247.486 דונם, ממוקמת במערב המתחם וגובלת במגרשים לא מבוניים, לא מפותחים. החלקה אינה מפותחת והטופוגרפיה משתנה, מישורית ברובה.

6.2 ב"מצב חדש" הוקצו מגרשי תמורה כדלקמן:

תא שטח	גודל מגרש במ"ר	תיאור
45A,45 (בשלמות)	5,998	ממוקם במרכז התכנית בחלק הדרומי, בעל צורה דמוית טרפז, בטווח 500 מ' מגבול הר אשפה
52A,52 (חלק)	12,643	ממוקם בצפון מערב התכנית, בעל צורה דמוית טרפז, בטווח 200 מ' מגבול הר אשפה
53A,53 (חלק)	11,292	ממוקם בדרום מערב התכנית, בעל צורה אי רגולארית, בטווח 200 מ' מגבול הר אשפה

שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

7. המצב התכנוני הרלוונטי:

מצב קודם

7.1 תכנית מס' בי/410, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5787 מיום 20.03.08.

שטח התכנית - 580.6 דונם

מטרת התכנית יצירת רובע חדש שבו מגורים, מלונאות, מסחר, פארק מרכזי, חוף הים, עורף החוף ושימושים אחרים נלווים.

התכנית מתווה את הייעודים הבאים:

ייעוד	שטח הקרקע (דונם)	שטח עיקרי (מ"ר)	מס' יח"ד
מגורים צמודי קרקע	10.588	7,480	34
מגורים מיוחד	143.419	443,100	3,357
מלונאות	39.685	102,400	כ-2,000 חדרים
ש.פ.פ.	19.159 למגורים 13.008 למלונאות	-	-
מסחר	4.188	4,500	-
עורף החוף	56.581	-	-
חוף רחצה	26.943	-	-
בנייני ציבור	74.483	92,000	-
ש.צ.פ.	70.789	-	-
דרכים	121.840	-	-
סה"כ	580.683	649,480	3,391

הוראות הבניה בייעודים השונים:

ייעוד	שטח בניה מעל הקרקע		שטח שירות תת קרקעי (מ"ר)	מס' קומות	
	עיקרי (מ"ר)	שירות (מ"ר)		מעל קרקע	מתחת לקרקע
מגורים א'	220 ליח"ד	40 ליח"ד	40 ליח"ד	2	1
מגורים מיוחד	132 ליח"ד	40 ליח"ד	255%	12-24	3
מלונאות	200%	30%	255%	17	3
מסחר	3,000	1,000	3,560	3	1
מסחר משולב במגורים מיוחד	1,500	400		1	

שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

הוראות נוספות:

באזור מגורים א' שטח מגרש מינימאלי לא יפחת מ-250 מ"ר ליחיד או 500 מ"ר לדו-משפחתי.

במידה שתכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני תתיר הקמת גגות משופעים, גובה מרבי יהא 9 מ' ובמידה שתותר בניה בחלל זה, השטח יהיה כחלק מזכויות הבניה. לא יותר חדר יציאה על גג שטוח.

תותר הקמת מרתף בהיקף קומת הקרקע, בגובה 2.2 מ'. במסגרת שטחי השירות תותר הקמת פרגולות לחניה בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר ליחיד.

התכסית המותרת עד 50%.

באזור מגורים מיוחד הצפיפות המרבית תיקבע במסגרת תכנית בסמכות מקומית שתוגש יחד עם תכנית לאיחוד וחלוקה בה יקבע גם הבינוי והעיצוב האדריכלי.

שטח דירה מזערי לא יפחת מ-80 מ"ר ושטח דירה ממוצע במגרשים הגובלים בפארק יהיה 110 מ"ר. מס' הקומות אינו כולל חדרי יציאה לגג.

מותרים עד 3 מרתפי חניה ואחסנה צמודה לדירות בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר בממוצע לדירה. תכסית המרתפים לא תעלה על 85%. מרתפי החניה יותרו גם מתחת לשטח פרטי פתוח.

מותר למקם דירת גן אחת או יותר בקומת הקרקע עם חצר צמודה בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר לדירה ובתנאי שסה"כ השטח הפנוי לשימוש יתר הדיירים במגרש לא יפחת מ-25% משטחו.

תכסית הקרקע תהיה 35% משטח המגרש במגרשים עם חזית מסחרית. התכסית אינה כוללת קולונדה ששטחה יהיה בנוסף לשטחים המותרים.

החניה תהיה תת קרקעית בלבד ולפי תקן חניה תקף.

במגרש 60 תותר חזית מסחרית ויותר שימושים חלופיים למגורים כגון דיור מוגן ו/או משרדים אך לא יותר עירוב שימושים באותו בניין.

באזור מסחרי יותר מרכז מסחרי שכונתי הכולל בקומת הקרקע חנויות, מרכולים ובתי קפה, משרדים ושירותים שכונתיים בלבד. יותרו עד שני מרתפי חניה בתכסית מרבית של 85% משטח המגרש. תכסית הקרקע עד 70% משטח המגרש.

באזור מלונאות יותרו יחידות אכסון מלונאי (נופש עירוני) מסוגים שונים בשילוב עם שטח לכנסים, אולמות אירועים, מרחצאות מרפא, בריכות שחיה, שירותי תיירות משלימים ומסחר. לא יותר בשטח זה מגורים או דיור מוגן.

מרתפים יותרו בתכסית של 85% משטח מגרש ב-3 קומות, כאשר המרתף העליון או יותר ישמש כחניון ציבורי לבאי חוף הרחצה בכפוף להסכם בין הבעלים לעירייה.

תכסית קרקע מרבית 35% משטח המגרש כולל ש.פ.פ.

שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תנאים להיתר בניה:

באזור מגורים מיוחד, מגורים עם חזית מסחרית, מלונאות ומבני ציבור בטווח של מעל 500 מ' מגבול אתר הפסולת, תנאי להיתר בניה יהיה תחילת עבודות פינוי ומיון הפסולת באתר ובהתאם לתנאים בחו"ד המשרד לאיכות הסביבה. במגרשים ביעודים אלה, המצויים בטווח של עד 500 מ' מגבול הפסולת, תנאי להיתר יהיה אישור המשרד לאיכות הסביבה בהתאם להתקדמות עבודות המיון, הפינוי והשיקום באתר הפסולת ובהתאם לאמור בחו"ד המשרד לאיכות הסביבה. תנאי לאכלוס באותם מגרשים יהא אישור המשרד לאיכות הסביבה לסיום העבודות באתר הפסולת.

לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית אלא לאחר אישור ומתן תוקף לתב"ע לאיחוד וחלוקה חדשה לפי ס' ג' סימן ז' לחוק בסמכות ועדה מקומית (הוצאות עריכתה יחולו על הבעלים) וכן תשריט לצרכי רישום מאושר כחוק.

תנאים למתן היתר: אישור תכנית ניקוז, אישור משרד הבריאות לתכנית אספקת מים ולתכנית מערכת ביוב ותיעול.

הבניה בשטח התכנית תותר בהתאם לתכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני ותכנית פיתוח ותשתיות.

הועדה המקומית רשאית שלא ליתן היתרי בניה בתחום התכנית אם לא יעמדו לרשותה הכלים והמשאבים לביצוע תשתיות על, תשתיות מקומיות לרבות פתרון הניקוז האזורי והמקומי, מוסד ציבורי, כבישים, גנים וכיוצ"ב.

הבטחת מימון תשתיות ופיתוח ע"י בעלי הקרקע.

הבניה בתחום התכנית תהיה אקוסטית בהתאם לנספח אקוסטי המורה על הנחתת רעש של 25 db(a).

התכנית מחייבת טיפול בהר הפסולת באמצעות מיון הפסולת הניתנת למיחזור, פינוי האתר ושיקום השטח באופן שלא יהווה מפגע סביבתי.

טבלת תכנון וביצוע פארקים ופיתוח מערכת הדרכים:

מס' יח"ד	תנאי תכנון פארקים	מס' יח"ד	תנאי פיתוח הדרכים
850	אישור תכניות לפארק מרכזי ע"י הועדה המקומית, אישור תכניות לפארק חופי ע"י הועדה המקומית והמחוזית, אישור תכנית עבודה לפינוי אתר הפסולת, התחלת פינוי אתר הפסולת	1130	סלילת נתיב אחד בכל כיוון של דרכים 1-3 לרבות שיקוע דרך 1
850	ביצוע 1/3 מהפארק החופי והמרכזי, פינוי 1/3 מאתר הפסולת	1130	השלמת סלילת דרכים 2-3 כולל חיבורים לרחובות יוחנן הסנדלר ויצחק נפחא
850	סיום ביצוע 1/3 נוסף מהפארק החופי והמרכזי, פינוי 1/3 נוסף מאתר הפסולת	1130	ביצוע תוספת נתיב לכל צד בדרך בן גוריון (דרך מס' 1)
841	השלמת ביצוע הפארק החופי והפארק המרכזי, השלמת פינוי ושיקום אתר הפסולת	מלונאות	השלמת דרך בן גוריון וחיבורה לדרך קוממיות (כולל שיקוע כני"ל)

שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מצב חדש

7.2 תכנית מס' בי/מק/1/410, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6815 מיום 09.06.14.

שטח התכנית - 580.683 דונם.

תמורת חלקה של המבקשת בחלקה 6 בגוש 7026 (538/5935), אשר נכנסה במלואה לתכנית, הוקצו בשלמות או בחלקים מספר מגרשים, לרבות במגרשים נשוא השומה כדלקמן (יתר ההקצאות נמכרו):

53A,53	52A,52	45A,45	מגרש הקצאה בתכנית
11,292	12,643	5,998	שטח מגרש ההקצאה במ"ר
7.238%	10.182% (בעקבות מכר, נשוא השומה מהווה 8.2428%)	100%	החלק במגרש ההקצאה
		G	מתחם לפיתוח
מלונאות ושפ"פ		מגורים ג' 2 ושפ"פ	הייעוד
200 מ'		500 מ'	טווח מגבול הר אשפה

מטרת התכנית:

שינויי בינוי בתכנית בי/410, ליצירת האפשרות לשקם ולפתח באתרו את הר האשפה (אתר הפסולת) הנמצא בחלק המערבי של התכנית. כל זאת ללא שינוי בסה"כ זכויות הבנייה ומערך הדרכים ובלא הקטנה של הפרשות לצורכי ציבור. הכל באמצעות איחוד וחלוקה שיאפשרו שינוי והחלפה של מגרשים בתחום הר הפסולת ובקרבתו, על כל זכויות הבניה בהם.

עיקרי הוראות התכנית:

העתקת הבינוי למלונאות מאתר הר הפסולת למגרש מצפון מזרח לו. שינוי ייעוד אתר הר הפסולת לשטח למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח. שינוי ייעוד חלק ממגרש למבני ציבור במזרח התכנית למגרשים למגורים ומסחר. שינויים קלים בקווי בניין, מספר המבנים המותרים וגובה הבינוי המותר בחלק מהמגרשים על מנת לרווח את הבינוי. הגדלת כמות יח"ד ב-20% ללא שינוי סך השטחים המותרים, כך שיותר לבנות 4,028 יח"ד במקום 3,357 יח"ד. ביצוע איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית.

עיקרי הוראות הבנייה באזור מגורים ג'-2:

בנייני מגורים בלבד, לרבות מרתפי חניה למגורים. חדרי שנים ותקשורת לשימוש בנייני המגורים. במגרשים 2, 5-9, 11, 12, 14 ו-15 יוקמו בכל מגרש מבנים רבי קומות וביניהם מבנים מקשרים בגובה עד 4 קומות. רק במבנים מקשרים אלה יותרו דירות גן עם חצרות צמודות. זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג, אם יהיו, כלולים במניין שטחי הבניה המותרים. חדרי יציאה לגג, חדרי מכוונות מעלית, מאגר מים וטכני יותרו בנוסף למספר הקומות המותר ובמסגרת זכויות הבנייה. לא תותר הקמת מחסנים לדיירים בקומת הקרקע או בקומות שמעל, למעט בקומה מס' 1 כאשר היא מהווה חלק ממבואת הכניסה, כחלק מן הרכוש המשותף או במרתפים בלבד.

שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

החניה למגורים לפי תקן חניה התקף לעת הוצאות היתרי בניה, תהיה תת קרקעית במלואה בתחומי המגרש.

תותר חנית אורחים במקבץ מרוכז בתחום המגרש ולצורך כך תותר תוספת של 10% לתקן החניה התקף. חניה זו בלבד תהיה עילית ומגוננת, עם נטיעות עצים בוגרים כל 4 מקומות חניה לערך.

תכסית מרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש (כולל שטח השפ"פ המהווה חלק מהמגרש).

לא תותרנה דירות גן במבנים רבי הקומות. דירות גן תותרנה אך ורק במבנים המקשרים. גודל החצר הצמודה לדירת גן לא יעלה על 50 מ"ר לדירה. מרווח צידי בין מבנים רבי קומות שימוקמו באותו מגרש לא יפחת מ-15 מ'. יותר מרווח בין מבנים רבי קומות למבנים מקשרים של 3 מ' או 0.

בנייה בת קיימא – הבנייה תהיה בהתאם לתקן בנייה ירוקה שיהיה תקף לאותה עת. שילוב מרכיבים של בנייה ירוקה בבקשות להיתרי בניה יהיה בהתאם לנוהל הנחיות עירוני התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה. לכל בקשה להיתר תצורף תכנית צנרת ותשתיות מתאימה לאיסוף מי נגר ומי עיבוי מזגנים, לרבות התחברות למערכת העירונית. במידה שיוחלט, בשלב הכנת תכניות להיתר בניה, על התקנת מערכת פניאומאטית לפינוי פסולת, תוכן תכנית מפורטת לתשתיות וצנרת לשם כך, כולל מרכזי איסוף, באישור מהנדס העיר.

עיקרי הוראות הבנייה באזור מלונאות:

יותר שימושים לאכסון מלונאי, בתי מלון כולל שירותי תיירות נלווים כגון אולמות כנסים ואירועים, מסחר בחזית מסחרית, הכל בהתאם לתקנים פיזיים של משרד התיירות כפי שיעודכנו מעת לעת. לא יותר אכסון מלונאי מיוחד. יותר חדרי שנאים ותקשורת לשימוש המלונאות.

עד למועד בנייתם של בתי המלון במגרשים ובהתאם לשלבויות שתיקבע בתכנית המפורטת לפארק החופי, שטח זה ישמש לחניה ציבורית פתוחה ומגוננת למבקשי חוף הים. באם בעלי הקרקע לא יעשו כך, למרות שיתבקשו ע"י עיריית בת ים, תוכל העירייה לעשות שימוש בסמכותה כאמור בחוק הרשויות המקומיות (שימוש ארעי במגרשים ריקים) ובאם יבוטל, על פי מתכונת דומה. המרתף העליון או יותר ישמש כחניון ציבורי לבאי חוף הרחצה, בכפוף להסכם בין הבעלים והעירייה לעניין דמי החניה.

עיקרי הוראות הבנייה באזור פארק גן ציבורי (פארק חופי):

יותר שימושים לשטח פתוח, מגונן, הפתוח לציבור בעל עת, לצרכי פנאי ונופש, שימור ושיקום אקולוגי. בתחום חלק משטח זה מצוי אתר הפסולת המיועד לשיקום נופי.

בתחום שטח זה מצוי מצוק כורכר קיים המהווה ערך טבע חשוב לשימור. כל פיתוח של שטח זה לרבות חוף הרחצה הגובל יבטיח את שמירת שלמות המצוק, לרבות הפרשי הגובה הקיימים בין ראש המצוק לבסיסו. תכניות פיתוח אזור זה יהיו באישור הוועדה המחוזית והולחו"ף ובתיאום עם רשות הטבע והגנים לנושא אזור ההטלה של צבי הים.

שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

להלן טבלת זכויות והוראות בנייה במגרשי ההקצאה נשוא השומה:

מס' קומות מעל למפלס הכניסה	גובה ב-מ'	צפיפות (יח"ד/ד' נטו)	מס' יח"ד	שטח בנייה במ"ר			גודל מגרש במ"ר	תא שטח
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת ליח"ד			
					שירות	שירות		
ק' + 20	70	25	148	255% (3 קומות * 85%)	33.62	110.94	5,998	45A,45

מס' קומות מעל למפלס הכניסה	תכסית	שטח בנייה			גודל מגרש במ"ר	תא שטח
		מתחת לכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת			
			שירות	שירות		
ק' + 7	35%	255%	31.12%	206.94%	12,643	52A,52
ק' + 14		(3 ק' * 85%)			11,292	53A,53

שטחי המגרשים כוללים את שטח השפ"פ שבצמוד להם. לשטחי השרות מעל הקרקע יתווסף השטח למרחב מוגן דירתי כחוק. גובה המבנה אינו כולל מעקה גג ומתקנים טכניים על הגג אשר יוסתרו כקירות בנויים בגובה מתאים. הוועדה המקומית רשאית לאשר קומת חניה נוספת בלא שהדבר ייחשב סטייה ניכרת.

בין יתר התנאים למתן היתרי בנייה:

תנאים בנושא שיקום הר הפסולת ופיתוח השטחים הציבוריים:

לכל הייעודים בטווח של מעל 500 מ' מגבול אתר הר הפסולת, תנאי להיתר בניה יהיה תחילת עבודות שיקום הפסולת באתר, בהתאם לתנאים בחו"ד המשרד לאיכות הסביבה. תנאי להיתר במגרשים בכל הייעודים המצויים בטווח של עד 500 מ' מגבול אתר הר הפסולת - אישור המשרד לאיכות הסביבה בהתאם להתקדמות עבודות השיקום באתר הר הפסולת ובהתאם לאמור בחו"ד המשרד לאיכות הסביבה.

תנאים למתן היתר: אישור תכנית ניקוז, אישור משרד הבריאות לתכנית אספקת מים ולתכנית מערכת ביוב ותיעול.

הבניה בשטח התכנית תותר בהתאם לתכנית בניוי ועיצוב ארכיטקטוני ותכנית פיתוח ותשתיות.

הוועדה המקומית רשאית שלא ליתן היתרי בניה בתחום התכנית אם בעלי הקרקע הכלולים בתכנית לא שילמו את חלקם באגרות והיטלים הנדרשים לביצוע תשתיות על, תשתיות מקומיות, לרבות פתרון הניקוז האזורי והמקומי, מוסדות ציבור, כבישים, גנים וכיוצ"ב.

הבניה בתחום התכנית תהיה אקוסטית בהתאם לנספח אקוסטי המורה על הנמכת רעש של 25 db(a).

התכנית מחייבת שיקום הר הפסולת באופן שלא יהווה מפגע סביבתי.

שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

הוועדה המקומית רשאית עפ"י שיקול דעתה להטיל על בעלי המגרשים התקנת תשתית תת קרקעית לפינוי אשפה פניאומאטי בתחום המגרש עד לחיבור למערכת עירונית וכן הקמת שוט אשפה בבניין כתנאי להיתר בניה. בכל מקרה תידרש האפשרות להפרדת פסולת לשני זרמים לפחות וכן הצבת מיכלי הפרדה ייעודיים למחזור ברמת הבניין. הוועדה המקומית רשאית להטיל על בעלי המגרשים התקנת צנרת בבניין כהכנה לשימוש במים "אפורים" בעתיד, עפ"י אישור משרד הבריאות.

טבלת שלביות תכנון וביצוע של השצ"פ המרכזי, שיקום הר הפסולת והפארק החופי ופיתוח מערכת הדרכים:

מס' יח"ד	תנאי תכנון פארקים	מס' יח"ד	תנאי פיתוח הדרכים
850 (רק ליח"ד בטווח מעל 500 מ' מגבול אתר הר הפסולת, אלא אם הושלם שיקומו)	אישור תכניות לפארק המרכזי ע"י הוועדה המקומית והתחלת ביצועו, אישור תכניות לפארק חופי ע"י ועדה מקומית ומחוזית, אישור תכנית עבודה לשיקום אתר הר הפסולת ואישור לתכנית ניטור ע"י המשרד להגנת הסביבה, התחלת שיקום אתר הר הפסולת	1130	סלילת נתיב אחד בכל כיוון של דרכים 1-3 לרבות שיקוע דרך 1
850	ביצוע 1/3 מהפארק החופי והמרכזי, שיקום 1/3 מאתר הר הפסולת	1130	השלמת סלילת דרכים 2-3 כולל חיבורים לרחובות יוחנן הסנדלר ויצחק נפחא
850	סיום ביצוע 1/3 נוסף מהפארק החופי והמרכזי, שיקום 1/3 נוסף מאתר הר הפסולת	1130	ביצוע תוספת נתיב לכל צד בדרך בן גוריון (דרך מס' 1)
850	השלמת ביצוע הפארק החופי והפארק המרכזי, השלמת שיקום אתר הר הפסולת	פיתוח יתרת יח"ד ומלונאות	השלמת דרך בן גוריון וחיבורה לדרך קוממיות (כולל שיקוע כנ"ל)

בין יתר התנאים לאכלוס:

בנייה ירוקה – אישור מכון התקנים, או מכון מורשה אחר, כי הבניין נבנה עפ"י התקן המחייב שיהיה בתוקף לעניין בנייה ירוקה.
חברת ניהול – תוקם חברת ניהול שתפקידה יהיה ניהול משותף ואחזקת הבניין לתקופה שלא תפחת מ-15 שנים. אין באמור כדי לפגוע להתקשר מעת לעת עם חברות ניהול שונות ובלבד שהרצף יישמר.

8. המצב המשפטי:

8.1 בהתאם למידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות האינטרנט:

חלקה 6 בגוש 5026 בשטח 247,486 מ"ר.

קיימים בעלים רבים ושונים בחלקה, ובהם המבקשת, השקעות בכרך בע"מ, ב-50000/551580 חלקים בלתי מסוימים.

8.2 בתאריך 21.03.11 מכרה המבקשת לקבוצת רוכשים 5424/551580 חלקים בחלקה המהווים 2,433.67 מ"ר במושע.

8.3 בתאריך 10.07.13 נחתם הסכם חלוקה בין המבקשת לבין קבוצת הרוכשים דלעיל, ממנו עולה כי נותרו בידי המבקשת הזכויות נשוא השומה במגרשים 45 (100%), 52 (8.2428%) ו-53 (7.238%).

שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

9. טיעוני הצדדים:

להלן עיקרי טיעוני הצדדים ביחס לתכנית בי/מק/1/410:

9.1 תמצית טענות שמאי המבקשת:

9.1.1 עילת השומה (פטור לממ"ד)-

בהתאם לסעיף 19 (א) (9) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, אין לחייב בהיטל השבחה בשל בניית מרחב מוגן. כתימוכין ציין החלטת ועדת ערר².

מכיוון שההליך הנדון לא בוצע עקב מימוש זכויות והמבקשת מתעתדת לבצע עסקת קומבינציה או בנייה עצמית, יש לנכות את שווי רכיב הממ"דים מההשבחה.

בדיון הסכים שמאי המבקשת להצגת שתי חלופות, עם וללא ממ"דים.

9.1.2 מרפסות זיז-

אין להביא בחשבון בשני מצבי התכנון את שווי הזכויות לבניית מרפסות זיז, שכן אלו מוקנות מכוח תקנות התכנון והבניה. כמו כן, לאור מיקום הנכס, מדובר בציפיות כלליות מכוח המיקום ומשכך אף ניתן להביא בחשבון בהתאם להלכת "לוסטרניק"³.

9.1.3 "מצב קודם"-

גישת החישוב-

יש לגזור את השווי ב"מצב קודם" בהתאם לשווי השוק, דהיינו, לפי החלק היחסי של נשוא השומה משווי תכנית בי/410, כפי שביצע שמאי המשיבה עת ערך את טבלאות האיזון. הגישה "האנלוגית" לפיה חישב שמאי המשיבה את השווי ב"מצב קודם" אינה נכונה עקרונית ומביאה לסטייה ולכן אין לקבלה.

דחייה ב"מצב קודם"-

יש להביא בחשבון אי זמינות לאור הדרישה בתכנית להכנת טבלאות איחוד וחלוקה. אישור התכנית המפורטת לחלוקה נמשך זמן רב מהמצופה, שכן בנוסח הראשון כללה התכנית נושאים שאינם בסמכות הוועדה המקומית.

מתוך תקופה כוללת של 4.73 שנים מהפקדת התכנית ועד לאישורה, תקופה של 2.65 שנים נבעה מעיכובים שאינם קשורים ישירות בהכנת טבלאות החלוקה ויש לנטרלם. משך זמן סביר להכנת התכנית שבנדון עד להפקדתה מוערך בכשנה אחת.

שלב נוסף באישור התכנית הינו שלב ההתנגדויות לרבות מינוי חוקר. שלב זה נמשך בפועל 0.42 שנים. לפיכך, הובא בחשבון פרק זמן סביר של כשנתיים מפרסום הודעה על הפקדת התכנית ועד אישורה ברשומות.

² ערר (ימ) 8-4-17/11, חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ולבניה ירושלים.

³ ע"א 4487/01, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה בע"מ.

שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

לאור האמור לעיל, משך הזמן הסביר להכנה ואישור תכנית איחוד וחלוקה מחדש בסמכות הוועדה המקומית, הינו, לכל היותר 3 שנים. אף שמאי המשיבה, עת ערך שומה להיטל השבחה בגין תכנית בי/410, הביא בחשבון תקופת דחייה סבירה של שנתיים וחצי (כולל היטל השבחה צפוי). כמו כן, בשומה מכרעת של הח"מ שנערכה בגו"ח 5026/6, נקבעה דחייה כוללת במקדם 0.8 במצב קודם לתכנית בי/410, אשר כללה מצב מורכב יותר.

אין לקבל את טענת שמאי המשיבה, כי ככל ששולם היטל השבחה בגין תכנית קודמת, עקרוניתיה של השומה ששימשה בסיס לחיוב, חלוטים לשומה זו.

בנוסף, יש להביא בחשבון כי עת אישורה של התכנית המפורטת הבניה הקרקע אינה זמינה, שכן נקבעו בתכנית בי/410 תנאים ושלבים להוצאת היתרי בניה, לרבות פינוי הר הפסולת, אישור תכנית הפארק המרכזי, אישור תכנית הפארק החופי, סלילת דרכים היקפיות והכנת תכניות פיתוח למתחמים. תנאים אלה סביר שהיו נמשכים כשנתיים. שמאי המבקשת ציין כי אף כיום טרם מולאו כל התנאים להוצאת היתרי בניה.

לפיכך, הובאה בחשבון ב"מצב קודם" דחייה כוללת של 5 שנים בשיעור היוון 6%, דהיינו, מקדם 0.7473.

כדוגמא למשך הזמן להכנת תכנית מפורטת, הפנה למספר תכניות בערים שונות (כ"ס, ר"ג, רעננה ופי"ת).

זכויות בניה למלונאות-

במענה לטענת שמאי המשיבה כי חישב זכויות שגויות של 105,386 מ"ר במקום 102,400 מ"ר במלונאות, השיב שמאי המבקשת, כי השטח נגזר מהקביעה בתכנית לפיה שיעור הבניה הינו 200% משטחי המגרשים.

9.1.4 "מצב חדש"-

יש להביא בחשבון, כי עיקר השינויים שחלו הינם בגין שיקום הר הפסולת במקום פינוי.

דחייה לזמינות זכויות בנייה בכלל התכנית ובתחום ה-500 מ'

על אף אישורה של תכנית בי/מק/1/410 המגרשים אינם זמינים לבנייה, שכן, בין היתר, נקבעו תנאים להוצאת היתרי בניה ובהם שיקום בשלבים של הר הפסולת, אישור תכנית הפארק המרכזי והחופי, סלילת דרכים היקפיות והכנת תכניות פיתוח למתחמים. שמאי המבקשת ציין כי אף כיום, טרם מולאו כל התנאים המקדמיים המאפשרים הוצאת היתרי בניה.

לפיכך, הובאה בחשבון ב"מצב חדש", דחייה של שנתיים בשיעור היוון 6% (מקדם 0.89) עד לזמינות המתחם להתחלת הוצאת היתרי בניה.

מגרשי ההקצאה שבנדון מצויים בטווח 500 מ' מהר הפסולת ולכן קיימת דחייה נוספת לאור מגבלות נוספות שצוינו בתכנית בי/מק/1/410. בהתאם לשלבויות כאמור לעיל, היתרי בנייה יינתנו ל-850 יח"ד ראשונות המרוחקות מ-500 מ' מהר הפסולת. לפיכך, הובאה בחשבון דחייה נוספת של שנה אחת בשיעור היוון 6% (מקדם 0.9434) במגרשים אלה.

שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

שיקום הר הפסולת-

השיקום כרוך בעבודות שונות ומורכבות ובתהליך משותף עם המשרד להגנת הסביבה, המהווים גורם מעכב. בנוסף, קיימת אי וודאות בנוגע להשפעה על ערכי השווי, הן מעצם הותרת הר הפסולת אשר עלול לגרום לחשש אצל "קונה סביר" ממגורים ומשהות בסמוך אליו והן מהסתרת הנוף. בהתאם לנתונים מהפורטל הגיאוגרפי הלאומי, גובה ההר הינו כ-20 מ' מעל פני הים ועל גובה זה יש להוסיף שכבות אדמה ואלמנטים נופיים נוספים שיבוצעו עליו.

ב"מצב חדש" נדרש להשלים השיקום טרם קבלת היתרי בניה, לעומת "מצב קודם" בו ניתן היה להוציא היתרי בניה בכל מצב נתון וכל שנדרש הינו התחלת פינוי ההר. הטיפול בפינוי הר הפסולת היה אמור להתבצע מיד עם אישורה של תכנית בי/410.

בהתאם לס"ק 6.1 לתכנית בי/מק/1/410, היתרים ל-850 יח"ד ראשונות יינתנו רק ליח"ד הרחוקות 500 מ' מהר הפסולת, אלא אם כן הושלם שיקומו של האתר. שיקום הר הפסולת כולל ביצוע תכנית נופית על גבי ההר לרבות שתילת צמחיה מתאימה.

יש להביא בחשבון כי פינוי הר הפסולת כפי שנדרש ב"מצב קודם" היה יוצר נוף פתוח לים לחלק ניכר מהדירות במתחם התכנית ולמגרשי המלונאות.

תנאים והוראות לבניה ירוקה ודרישת מערכת פניאומטית-

תקנות התכנית ב"מצב קודם" אינן כוללות הוראות בנוגע לבנייה ירוקה ואינן מחייבות הקמת מערכת פניאומטית לפינוי אשפה, אשר מגולמות בנתוני השוק בבנייה רוויה למגורים ב"מצב חדש".

לאור זאת, הובא בחשבון רווח עודף של 100 ₪ למ"ר מבונה ב"מצב קודם" המגלם היעדר דרישה לבנייה ירוקה ומערכת פניאומטית לפינוי אשפה.

כתימוכין לטענתו, הפנה לבדיקה שערכה התאחדות בוני הארץ בינוי 2012, לפיה תוספת עלות הבנייה לדירה לצורך עמידה ברמת המינימאלית של כוכב 1, בניכוי החיסכון הכספי הישיר הינה 11,000 ₪ ליח"ד (כ-2.77% מעלות הבנייה).

בנוסף, הפנה למסמך מנחה למגישי בקשות להיתרי בנייה במתחם מ-01/2015 בו צוינו חלק מהדרישות, שהוכן לאור הדרישות בתכנית בי/מק/1/410.

כתימוכין לעלות עודפת בגין בניה ירוקה, הפנה לשומה מכרעת בגו"ח 6141/89 שם חושבה תוספת בשיעור 1.5% מעלות בניה ישירה של 4,500 ₪ למ"ר מבונה ברוטו בגין בניה ירוקה.

בנוגע לתוספת בגין בניית מערכת פניאומטית לפינוי אשפה, חישב שמאי המבקשת עלות עודפת לפי 6,000 ₪ ליח"ד.

קיימת תרומה למערכת הפניאומטית לרשות המקומית החוסכת בכח אדם מצידה.

שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מלונאות-

ב"מצב קודם" הותר שימוש ליחידות אכסון מלונאי (נופש עירוני) מסוגים שונים ואילו ב"מצב חדש" נקבע כי לא יותר אכסון מלונאי מיוחד. בחוזר מנכ"ל משרד התיירות מפברואר 2013 בעניין אכסון מלונאי מיוחד, נקבעו ההוראות למכירת יחידות נופש והפעלתן. ביטול אפשרות זו, שהינה עדיפה במיקום הנדון, מהווה פגיעה. מעיון במסמכים שהוצגו ע"י שמאי המשיבה לא ניתן ללמוד כי ב"מצב קודם" נאסר שימוש לדירות נופש.

מספר הקומות שהותר במגרשי המלונאות ב"מצב קודם" הינו 17 והמגרשים נהנו מנוף פתוח לים וב"מצב חדש" מספר הקומות ירד ל-14 ו-7 בלבד.

במענה לטענת שמאי המשיבה כי לא הוגשו התנגדויות לעניין זה, השיב שמאי המבקשת, כי לאור השווי הזניח של המלונאות שמתחלק בין כל הבעלים ולאור רצון הבעלים שלא לעכב את התכנית, הנושא לא עלה. העדר התנגדות אינן משליך לגביי ההשבחה או הפגיעה בגין אותו רכיב.

בנוסף, החלקים במגרש מלונאות 52 הוקצו ביחד עם בעלים רבים אחרים, דבר שיחייב הליכי פירוק אשר יש לבצע הפחתה בגינו. בדיון טען כי הוסכם ע"י שמאי הצדדים שלא יובאו בחשבון טענות לגבי מושע בשני מצבי התכנון.

הגדלת צפיפות הבנייה במגרשי המגורים-

צפיפות המגורים גדלה ב-20% (4,028 יח"ד לעומת 3,357 יח"ד) והייתה ידועה עם אישור התכנית ב"מצב הקודם". מחד, שטח שולי בדירות הפך לשטח עיקרי ומספר הקומות גדל. מאידך, העלות למ"ר עיקרי גדלה, שכן מגלמת שטחים "רטובים" נוספים וחניית נוספות.

חושבה עלות עודפת של 1,519,309 ₪ (לפי 64,900 ₪ ליח"ד * 23.41 יח"ד).

פיתוח תשתיות וזמינות המתחם-

ביצוען בפועל של עבודות התשתית נדחה ע"י הרשות המקומית, לאחר אישור תכנית בי/מק/1/410, על אף שניתן היה להתחיל אותן עוד טרם אישורה.

במענה למסמכים שהוצגו לאחר המועד הקובע ע"י שמאי המשיבה, השיב שמאי המבקשת, כי יש להתייחס למועד הקובע ולצפייה הסבירה בעיני הקונה הסביר לגביי מתחם לא מפותח, כך גם לעניין אפשרות הקטנת הרדיוס של 500 מ' ע"י המשרד להגנת הסביבה.

במענה להשוואת עלויות פינוי ההר לעומת שיקומו, כפי שהוצגו ע"י שמאי המשיבה, השיב שמאי המבקשת, כי העלויות הן עניינה של המשיבה וככל שמדובר בחסכון בעלויות, היא הנהנית הישירה. האחריות להיווצרות הר הפסולת היא על העירייה ולשם כך הפנה לארבעה מסמכים משנות ה-80, מסמך משנת 2003 והסכם פשרה שנחתם בין העירייה לבעלים.

אף אם הייתה מצוינת הוראה כזו בתכנית, הרי שלא ניתן היה לדרוש היטל השבחה בגין ביטולה.

שמאי המשיבה טען שב"מצב קודם" נדרש להוציא היתר בניה לצורך פינוי ההר, אולם ס' 13 ו-21 בתכנית בי/410 העוסקים בנושא הפינוי אינם דורשים או קובעים היתר ומגבלות אחרות, מעבר לתיאום מול הרשויות.

שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

בקביעת שווי בבנייה רוויה התבסס שמאי המבקשת על הנתונים כדלקמן:

- מכרז רמ"י מ-2015 במגרש 40, שמחוץ לטווח 500 מ' מהר הפסולת בתחום התכנית שבנדון. בחישוב שטחי הבנייה הובאו בחשבון שטחים עיקריים, ממ"דים ומרפסות זיז (במקדם 0.4). הובא בחשבון מחיר מכירה ללא מע"מ ושווי מ"ר מבונה הוערך ב-4,542 ₪. השווי לאחר התאמה למושע (1.1) ולמועד הקובע (0.96) הינו 4,805 ₪.

- מכרז רמ"י מ-2015 במגרש 115 בתכנית בי/450, הזמינה למתן היתרים, הממוקמת מצפון למתחם נשוא השומה. בחישוב שטחי הבנייה הובאו בחשבון שטחים כאמור לעיל. הובא בחשבון מחיר מכירה ללא מע"מ ושווי מ"ר מבונה הוערך ב-4,256 ₪.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון שווי בסיסי של 4,700 ₪ למ"ר מבונה זמין לבניה.

שמאי המבקשת טען כי השווי ב"מצב הקודם" הוערך לפי יחס השווי שנקבע בשומה מכרעת שנערכה בגו"ח 5027/1,2,15 למועד אישור תכנית בי/410. באותה שומה נקבע מקדם שוליות לשטח של 0.985 (130.05/132). מכאן נובע כי השווי למ"ר מבונה ב"מצב קודם" הינו כ-4,600 ₪ למ"ר במעוגל. בתוספת 100 ₪ למ"ר מבונה בגין רווח עודף מהיעדר דרישה לבנייה ירוקה ומערכת פניאומאטית לפינוי אשפה מתקבל שווי מ"ר מבונה של 4,700 ₪.

אין להביא בחשבון עסקאות למכירת זכות ליח"ד אחת, שכן קיימת שונות גדולה בהשוואה לעסקאות במספר רב של יח"ד ביחס לגילום מע"מ, שחיקת רווח יזמי בקבוצה, ציפייה לפטור מהיטל, גודל וכיוצ"ב.

במענה לעליית ערך קרקע במתחם לאורך השנים בהתאם לעסקאות שהביא בחשבון שמאי המשיבה, ניתן לראות כי קיימת שונות גדולה ולא תמיד הנתונים ברורים ביחס לשטח הממכר ועל כן לא ניתן להסיק ממנה לגבי עליית שווי.

בקביעת שווי במלונאות התבסס על הנתונים כדלקמן:

- מכרז רמ"י ועסקת מכר שבוצעו בשנים 2004 ו-2008 במגרש 1 א' בתחום תכנית בי/79א, מצפון למתחם נשוא השומה, כולל נוף מלא לים עם שימושים לבתי מלון, פנסיונים ומלון מגורים. מניתוח הנתונים חישוב שווי מ"ר מבונה עיקרי בסך 345 ₪ למ"ר בשנת 2004 ו-1,476 ₪ למ"ר בשנת 2008.

- שמאי המבקשת ציין כי במכרז רמ"י משנת 2010 למגרש 51 בגו"ח 9044/5 בעיר ימים בנתניה, לא הוגשו הצעות.

במענה לשתי עסקות מכר במלון "סאן" אשר צוינו ע"י שמאי המשיבה, השיב שמאי המבקשת, כי מעיון במערכת מס שבח לא נמצאו אסמכתאות לסכומים שצוינו וכי בהתאם לתכנית בי/450 שחלה באותם מגרשים, הותרו שימושים לאכסון מלונאי מסוגים שונים בשילוב שימושי מסחר.

שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

שמאי המבקשת קיבל את הערך שנקבע ע"י שמאי המשיבה (1,500 ₪ למ"ר מבונה עיקרי). עם זאת, לטענתו, שווי זה משקף את "המצב הקודם" ואילו ב"מצב חדש", לאור הצמצום בשימושים המותרים, הפחתת מספר הקומות וחסירת הנוף החלקית, יש להביא בחשבון הפחתות כדלקמן:

הפחתה בשיעור 5% למ"ר בנוי, המגלמת 600 ₪ למ"ר מבונה בקרקע בגין פגיעה בנוף לים.

הפחתה בשיעור 20% במ"ר מבונה בקרקע, המגלמת 300 ₪ למ"ר מבונה בגין צמצום שימושים.

לפיכך, הובא בחשבון ב"מצב חדש" שווי מ"ר מבונה של 600 ₪.

בקביעת שווי בבנייה צמודת קרקע התבסס על הנתונים כדלקמן:

- 21 עסקות מכר במגרשים בגוש 2709 בראשון לציון, הממוקם מדרום למתחם נשוא השומה, מהשנים 2012-2015. בחישוב שטחי הבנייה הובאו בחשבון שטחים עיקריים, ממ"דים, מרתפים (לפי 50 מ"ר במקדם 0.4) וחצרות (במקדם 0.25). הובא בחשבון מחיר מכירה ללא מע"מ ושווי מ"ר מבונה ממוצע הוערך ב-5,098 ₪.

לאור האמור לעיל ובהתאמה למיקום המגרשים נשוא שומה, הובא בחשבון שווי 4,500 ₪ למ"ר מבונה.

9.1.5 שווי "מצב חדש"-

שווי החלק היחסי המוקצה ב-₪	שווי מגרש במלואו לאחר הפחתות ב-₪	עלות עודפת בגין הגדלת צפיפות ב-₪	שווי מגרש במלואו ב-₪	שווי מ"ר מבונה ב-₪	שטח בנייה משוקלל במ"ר ⁴	מס' יח"ד	מגרש
75,650,555	75,650,555	(1,519,309)	77,169,864	4,700	16,419.12	148	45
⁵ 1,164,569	15,698,052			⁵ 600	26,163.42	--	52
1,014,811	14,020,596				23,367.66	--	53
77,829,935					סה"כ שווי כזמין לבניה		
65,347,514					שווי לאחר דחייה למילוי תנאים להיתר בנייה (מקדם 0.89) ולמיקום בטווח 500 מ' (0.9434)		

⁴ שטח עיקרי בלבד.

⁵ שווי המגלם פגיעה חלקית בנוף וביטול השימוש לאכסון מלונאי מיוחד.

⁶ לאחר הפחתה להליכי פירוק שיתוף עקב ריבוי בעלים במקדם 0.9.

שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

9.1.6 שווי "מצב קודם" – גישת שווי שוק לפי זכויות ב"מצב קודם":

הובאו בחשבון הנתונים כדלקמן:

- סה"כ יח"ד לבנייה רוויה במתחם לפי שטח עיקרי של 132 מ"ר עיקרי ליח"ד, בשווי 4,700 ₪ למ"ר מבונה (מגלם שוליות ותוספת רווח עודף בגין היעדר דרישה לבניה ירוקה ומערכת פניאומאטית).
- סה"כ יח"ד לבנייה צמודת קרקע במתחם לפי שטח אקוויוולנטי של 440 מ"ר עיקרי במגרש בשתי קומות + 80 מ"ר מרתף במקדס 0.5 + חצר במקדס 0.25, בשווי 4,500 ₪ למ"ר מבונה.
- סה"כ שטחי מסחר עיקריים במתחם בשווי 5,000 ₪ למ"ר מבונה.
- סה"כ שטחי מלונאות עיקריים במתחם בשווי 1,500 ₪ למ"ר מבונה.
- הובאו בחשבון מקדמי התאמה למגרשים כפי שנקבעו בטבלת הקצאה שבוצעה בתכנית בי/מק/1/410, בנטרול מקדס דחייה לפי שמאי המשיבה (0.775).
- כאמור לעיל, הובאה בחשבון דחייה עד להכנת תכנית בסמכות מקומית הכוללת איחוד וחלוקה מחדש ומילוי תנאים מקדימים במקדס 0.7473 (5 שנים, 6%).

שווי המתחם ב"מצב קודם" מסתכם ב-	₪ 2,328,720,833
שווי זכויות המבקשת במתחם (3.93888% ⁷ כזמינות -	₪ 91,725,526
מקדס דחייה -	0.7473
שווי ב"מצב קודם" -	₪ 68,542,649

9.1.7 ההשבחה-

לאור האמור, תכנית בי/מק/1/410 אינה משביחה.

⁷ החלק היחסי של ההקצאה לחלק נשוא השומה במגרש 45 מכלל התכנית הינו 3.69332%, של מלוא מגרש 52 הינו 0.12701% ושל מלוא מגרש 0.11855%.

שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

9.2 להלן תמצית טענות שמאי המשיבה:

9.2.1 עילת השומה (פטור לממ"ד)-

לאור העובדה כי לא ידוע באיזה הליך למימוש הזכויות תבחר המבקשת, שמאי המשיבה ביקש לקבוע את היטל השבחה בשתי חלופות למימוש, בדרך של מכר, ללא פטור לממ"ד ובדרך של היתר בנייה כולל פטור לממ"ד.

9.2.2 מרפסות זיז-

אין לנכות מרפסות זיז, שכן אילולא אושרה תכנית בי/מק/1/410 לא ניתן היה לממשן ולפיכך תכנית זו היא שיצרה את השבחה. כמו כן, בהתאם להלכת "לוסטרניק"⁸, אין להביא בחשבון כי היו ציפיות לתוספת יח"ד, שכן אי מדובר בקרקע חקלאית.

9.2.3 "מצב קודם"-

גישת החישוב

השווי היחסי ב"מצב קודם" מבוסס על הנתונים הספציפיים (שטח ומיקום יחסי במתחם) של כל אחת מהחלקות הכלולות בתכנית.

הובא בחשבון כי הנכס מהווה חלק בלתי מסוים במתחם שאינו זמין לבנייה וכפוף לאישור תכנית איחוד וחלוקה מחדש. השווי ב"מצב קודם" הוערך על בסיס השווי ב"מצב חדש" בכפוף להתאמות הנדרשות: זמינות, שוליות, מספר קומות וצפיפות (לרבות שטחים נלווים נוספים). השיטה האנלוגית מדויקת ועדיפה, הואיל והיא מבטלת את הצורך באומדן כלל התכנית.

דחייה

בקביעת מקדם הדחייה התבסס שמאי המשיבה על שקלול נתונים כדלקמן:

- משך הזמן בפועל עד אישור תכנית בי/מק/1/410 הינו 4.65 שנים מגלם הפחתה במקדם 0.7627 (בשיעור היוון 6% ובהתעלם מהיטל השבחה צפוי בגין אישור התכנית). משך הזמן הינו סביר ואף קצר, לאור גודל ומורכבות התכנית, נובע מפעולות מוקדמות לקבלת הסכמות מטעם הבעלים השונים לטבלת האיזון. משך הזמן חושב מנובמבר 2009, עת החלה הוועדה המקומית בהכנת התכנית לאחר שגרסה קודמת נדחתה ע"י הוועדה המחוזית. לעניין קידום טבלת האיזון צירף מכתב מיוני 2008 ופרוטוקול דיון בוועדה המקומית מ-09/2013.
- בשומה מכרעת שנערכה בגו"ח 5027/1,2,15 הוערך משך הזמן עד אישור תכנית בי/מק/1/410 ב-5 שנים ונקבע מקדם הפחתה של 0.7473.
- בהתאם ללוח שומה להיטל השבחה בגין תכנית בי/410 הובאה בחשבון הפחתה במקדם 0.7307. לאור תשלום היטל השבחה ע"י המבקשת ולפי עקרון רציפות המס, יש לקבוע מקדם זה גם בשומת השבחה בגין תכנית בי/מק/1/410. בהתחשב בהיטל השבחה הצפוי מאישורה של תכנית בי/מק/1/410 ב"מצב קודם" כפי שנקבע שמגולם בעסקאות בשומה מכרעת של הח"מ בגו"ח 5026/6, המקדם צריך להיות כ-0.616. מקדם הדחייה של 0.8 שנקבע בשומה זו הינו בגין שווי בהתאם לתכנית בי/270 ועל כן אינו רלוונטי.

⁸ ע"א 4487/01, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה בע"מ.

שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- בטבלת הקצאה ואיזון לתכנית בי/מק/1/410 אשר נערכה ע"י שמאי המשיבה מיום 03.06.12 חושבה הפחתה במקדם 0.775.
- בשומה מכרעת בת"א בגו"ח 6632/273 נקבע מקדם דחייה בתכנית 6/3388 א/ (שהינה מקבילה לתכנית בי/410) של 0.70496 (מגלם דחייה של 6 שנים ב-6%).

לאור האמור לעיל, שמאי המשיבה קבע הפחתה במקדם 0.775. בהמשך טען כי ביחס ל"חסכון בזמן" שיוצרת התכנית ב"מצב חדש" ביחס לתנאים להוצאת היתרים, יש לחשב לפי מקדם של 0.73068.

מקדם השוליות

- כתוצאה מתוספת צפיפות יח"ד ב"מצב חדש" הפך שטח של 21.051 מ"ר עיקרי ליח"ד לבעל תרומה גבוהה יותר.
- נותחו 17 עסקות מכר של דירות משנת 2014 בבניין בהקמה ברחוב יוחנן הסנדלר (גו"ח 7212/31). הובאו בחשבון שטח דירתי ומרפסות (במקדם 0.4). מניתוח הנתונים לפי קבוצות שטח וכיווני אוויר קבע שמאי המשיבה כי לכיוון האוויר אין השפעה על המחיר. בנוגע לשטח, מקדם שוליות בדירת 5 ח' בשטח 136.08 מ"ר משוקלל לעומת דירת 4 ח' בשטח 126.38 מ"ר משוקלל הינו 0.95 (ביחס לכלל השטח ולא ביחס לשטח השולי בלבד)⁹. על אף שהשטח השולי בנכס הנדון גדול יותר מנתון ההשוואה וקיים פער בקומה הממוצעת בין קבוצות השטח בנתוני ההשוואה, שמאי המשיבה חישב מקדם שוליות של 0.95 ב"מצב קודם" ביחס לכלל השטח המשוקלל בהשוואה ל"מצב חדש".
- בחישוב התרומה השולית העולה בגין תוספת יחידות דיור הובא בחשבון כי קיימת תוספת עלות בניה של כ-3% למ"ר בדירות קטנות. כתימוכין, הציג תעריף קבלני ביצוע של משרד הבינוי והשיכון ממאי 1992. חלופה נוספת אותה הציג לאחר השומה היא בחינת השוליות ביחס למטרים "השוליים" בלבד, המובילה לתוצאה זהה.
- לפי חישוב העלויות העודפות שהביא בחשבון שמאי המבקשת, המקדם צריך להיות 0.9 לכל היותר.
- לעניין כמות החניות הכוללת, מספר החניות נקבע בהתאם לתקן לא נדרשת קומת מרתף נוספת.

מקדם לתוספת קומות

ב"מצב חדש" נוספו 11.7 יח"ד לבניין (23.41 יח"ד שנוספו בשני בניינים) המהווים תוספת של 2.926 קומות לבניין (לפי 4 יח"ד בקומה). לפיכך, חושב מקדם 0.9854 ב"במצב קודם".

מקדם הצפיפות

- הצפיפות במתחם ב"מצב חדש" גדלה ב-24.8% בהשוואה ל"מצב קודם" (נובע מתוספת כ-19% יח"ד וקיטון 4.7% משטח הקרקע הסחיר).
- שמאי המשיבה התבסס על נוסחת הצפיפות המופחתת¹⁰ וקבע מקדם 1.0297 ב"מצב קודם" בהשוואה ל"מצב חדש" בגין רכיב זה.

⁹ בחילוף היתרה לקרקע משווי בנוי, ניכה שמאי המשיבה 17.5% רווח יזמי ו-7,500 ₪ למ"ר עלות בנייה בגין שטח ראשוני ו-5,000 ₪ בגין שטח שולי.

¹⁰ בנוסחה הובא בחשבון כי הצפיפות לדונם במגרשים ב"מצב חדש" הינה 24.6748 ובמגרשים אנלוגיים ב"מצב קודם" הצפיפות הינה 19.7628. מקדם התועלת שחושב 25%.

שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

זכויות למלונאות-

שמאי המבקשת טעה בחישוב הזכויות למלונאות אשר צריך להיות 102,400 מ"ר, כפי שמצויין במפורש בהוראות התכנית במספר מקומות.

9.2.4 "מצב חדש"-

במענה לטענת שמאי המבקשת כי עיקר התכנית הינו הותרת הר הפסולת ושיקומו, השיב שמאי המשיבה, כי אינה נכונה ועיקריה של התכנית הינם כפי שמצוינים בס"ק 2.2 לתקנון התכנית, לרבות איחוד וחלוקה מחדש.

פיתוח המתחם ושיקום הר הפסולת-

שינוי פתרון הטיפול בהר הפסולת מפינוי ושיקומו ב"מצב קודם" לשיקומו ב"מצב חדש", מהווה מרכיב השבחה אשר קידם את לוחות הזמנים למתן היתרי בניה. לעניין זה הפנה למסמך אספקט מהנדסים והסכם התקשרות עם קבלן מבצע, אשר לטענתו מוכיח כי גורם זה אינו מעכב את מתן היתרי הבניה וכי בפועל העיכוב נגרם עקב הצורך באישור הולח"ף לתכניות הפארק החופי.

בהתאם להוראות בתכניות שחלות, בשני מצבי התכנון נדרשים אישורים של המשרד לאיכות הסביבה (ב"מצב קודם" אף צוינו שתי דרישות נוספות).

ב"מצב קודם" אחד מהתנאים להוצאת היתרי בניה במתחם הינו הבטחת מימון תשתיות ופיתוח ע"י בעל הקרקע. תנאי זה הוסף לתכנית על מנת שניתן יהיה לגבות כספים לפיתוח מעבר לחוקי העזר העירוניים. לפיכך, פינוי הר הפסולת לא היה יכול להתבצע מיד עם אישור התכנית. שינוי זה חסך לבעלי הזכויות במתחם הנדון כ-32.4 מליון ₪ אשר בטעות לא הובא בחשבון בשומתו. לעניין זה הפנה לחוזי ביצוע משנת 2014 ולמסמך מטעם החברה המנהלת מ-6/2015 לפערי עלויות.

אף ב"מצב קודם" פינוי הר הפסולת הינה פעולה המחייבת הוצאת היתר בניה ועל כן אין שינוי ברמת הזמינות של המגרשים, ואף מצבם הוטב לעומת "המצב החדש"¹¹. כתימוכין, הפנה לס"ק 13.3 ו-13.9 לתכנית בי/410.

במענה לטענת שמאי המבקשת כי הותרת הר הפסולת מצמצמת את הנוף, השיב שמאי המשיבה, כי בנוגע למגרשי המגורים, ב"מצב חדש" בוטלו שני מגרשי מלונאות לבניית בניינים בגובה 17 קומות, הגבוהים מגובה הר הפסולת, שהסתירו את הנוף גם כן. לפיכך, התצפית לנוף עבור מגרשי המגורים עדיפה יותר ביחס למצב התכנוני הקודם. ההשפעה ביחס למגרשי המלונאות, מגולמת בטבלת האיזון לתכנית. מגרש 52 נותר במיקום זהה ובמגרש קיים נוף קבוע לים.

במענה לטענת שמאי המבקשת כי עצם הותרת הר הפסולת עלולה להשפיע לרעה על ערכי השווי עקב חשש של "קונה סביר" לגור בקרבה אליו, השיב שמאי המשיבה, כי גם ב"מצב קודם" נדרש שיקום האתר והחשש יכול להיטען בשני מצבי התכנון. פתרון שיקום הר הפסולת נבחן ואושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

¹¹ טען כי יש להוסיף דחייה במקדם 0.94 ל"מצב הקודם".

שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

טענת שמאי המבקשת שהאחריות לפינוי הר הפסולת מוטלת על כתפי המשיבה נטענה בפני הועדה המחוזית בנושא התנגדויות לבי/410 וזו דחתה אותה בטענה כי ניתן ביטוי לכך בזכויות הבניה וכי הועדה המקומית רשאית לא להוציא היתרי בניה עד למציאת המשאבים לפיתוח.

בניה במגרשים בטווח עד 500 מ' מהר הפסולת-

לאור מיקום חלקת המקור הנדונה, ב"מצב קודם" הצפי הוא להקצאות קרובות להר הפסולת וליים. מגבלת הבנייה קיימת באופן זהה ב"מצב קודם".

ב"מצב חדש" רשאי המשרד להגנת הסביבה להקטין את תחום ההשפעה של ההר מתחת ל-500 מ'.

תנאים והוראות לבניה ירוקה-

ייקור עלות הבנייה הירוקה לא הוכח ולצד העלויות יש להביא בחשבון הכנסות. אף בשומה המכרעת אליה הפנה שמאי המבקשת בר"ג צוין עניין זה. חיוב בבנייה ירוקה אינו מפחית משווי המתחם.

שימושים במלונאות-

במענה לטענת שמאי המבקשת כי ב"מצב החדש" צומצמו השימושים, השיב שמאי המשיבה, כי עניין זה לא צוין בעיקרי התכנית החדשה. ב"מצב קודם" הותרו יחידות אכסון מלונאי מסוגים שונים אך לא מגורים או דיור מוגן (המהווים אכסון מלונאי מיוחד כפי שמוגדר במסמך מנכ"ל משרד התיירות משנת 2009). לפיכך, אין הבדל בשימושים שהותרו בשני מצבי התכנון. כתימוכין, הפנה למסמך מנכ"ל משרד התיירות מדצמבר 2006 ולמסמך אדריכל מיוני 2015.

טבלאות האיזון נערכו בהתחשב כי השימושים זהים בשני מצבי התכנון ולא הוגשו התנגדויות בעניין זה.

מערכת פניאומאטית-

התכנית יצרה הסתברות גבוהה לבניית מערכת פניאומאטית לסילוק אשפה. לצד העלות הזניחה בהקמת מערכת כזו (שרובה מושקע ע"י העירייה), קיים יתרון משמעותי, שהינו ביטול הצורך בכניסה ויציאה של משאיות אשפה לשכונה וביטול הצורך בעגלות / מכולות אשפה בשכונה באופן המשביח את שווי המקרקעין.

בהתאם להוראות תכנית בי/מק/1/410 העלות שתוטל על בעלי הזכויות הינה בגין התקנת תשתית בתחום המגרשים בלבד. כתימוכין, הפנה לתעריף אגרות והיטלים עירוני ואישור מהנדס העיר. העלות בגין רכיב זה מוערכת ב-28.235 מליון ש"ח, החל על הרשות המקומית והעלות החלה על בעלי הקרקע הינה בסך 4.333 מליון ש"ח (בהתאם לחישוב מיוולי 2015 של מנהל הפרויקט).

בנוגע למסמך מנחה לאדריכלים מינואר 2015 שהוצג ע"י שמאי המבקשת, הוא נערך לאחר המועד הקובע ולא מדובר במידע שהיה קיים בידי "הקונה הסביר" במועד הקובע.

הפחתה למושע-

במענה לטענת שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון התאמה למושע גדולה במגרש 52, השיב שמאי המשיבה, כי המושע קיימת בשני מצבי התכנון.

שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

בקביעת שווי בבנייה רוויה התבסס שמאי המשיבה על הנתונים כדלקמן:

- ארבע עסקאות מהשנים 2010-2015 במגרשים בגוש 7121 בתחום תכנית בי/450 (כ-350 מ' מצפון ממרכז המתחם הנדון). בחישוב שטחי הבנייה הובאו בחשבון שטחים עיקריים, חדרי גג (בחלק מהנתונים), ממ"דים ומרפסות זיז (במקדם 0.4). הובאו בחשבון מחירי מכירה ללא מע"מ ובוצעו התאמות לזמינות, מיקום, צפיפות ושוליות. שווי מ"ר מבונה הוערך ב-5,150 ₪.
- מכרז רמ"י משנת 2015 במגרש 40 בתחום תכנית בי/מק/1/410 שבנדון. בחישוב שטחי הבנייה הובאו בחשבון שטחים כאמור לעיל. הובא בחשבון מחיר מכירה ללא מע"מ ושווי מ"ר מבונה הוערך ב-4,524 ₪ ולאחר התאמה הוערך ב-4,650 ₪.

עם זאת, בתגובה לשומת שמאי המבקשת, טען שמאי המשיבה, כי בנתון השוואה זה קיימת הפחתה למושע אשר יש להביאה בחשבון.

לאור האמור לעיל, קבע שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה אקווי של 4,900 ₪.

בנוסף, הגיש פלט מס שבח לפיו נמכרה קרקע בשטח 100 מ"ר בחלקה שבנדון בסך 965,000 ₪ ביום 14.06.15.

במענה לעסקת השוואה שצוינה ע"י שמאי המבקשת במגרש 115 במתחם בי/450, השיב שמאי המשיבה כי התכנון פגום (5 יח"ד בחלק מהקומות) וקיימות עלויות בנייה עודפות, לרבות בניית לפחות 4 קומות מרתפים שחלקן במי תהום. השווי לאחר ההתאמות הנדרשות הינו 5,500 ₪ למ"ר מבונה.

במענה לטענת שמאי המבקשת כי אין להתייחס לעסקות מכר ליח"ד בודדות, שכן לא מגלמות שווי שוק מטעמים שונים, השיב שמאי המשיבה כי לא הוכחה.

על פי עסקה מיום 08.12.14 בגו"ח 5027/1 שבוצעה לפי 640,000 ₪ לקרקע ליח"ד, כאשר היטל השבחה כחוק, ניתן לנתח שווי קרקע מבונה. מגרש ההקצאה בעסקה זו הינו מגרש 5 הצמוד לאזור התעשייה בקטע נחות. בהפעלת מקדם התאמה בין מגרש 5 (0.852) למגרש 45 (1.097) בטבלת האיזון היחס הינו 1.288 בין שני המגרשים, דהיינו שווי במצב חדש צ"ל לפי 6,925 ₪/מ"ר קרקע ובהתאמה שווי מצב חדש צ"ל 139,432,000 ₪. אין צורך בהתאמה למושע או לקבוצת רכישה.

בקביעת שווי במלונאות התבסס שמאי המשיבה על הנתונים כדלקמן:

שתי עסקות מכר למגרש למלון ברחוב בן גוריון בשנים 2005 ו-2007. בנייתן השווי זוכו היטלי פיתוח ואגרות ונקבע שווי מ"ר עיקרי לפי 2,300 ₪. מאוחר יותר טען, כי יש להביא בחשבון מגבלות בשימושים, אי וודאות ואי זמינות מכח תכנית בי/450.

בהתחשב בעובדה שלא בוצעו עסקאות ליעוד זה בשנים האחרונות ובמושע הקיימת במגרשי ההקצאה, שמאי המשיבה קבע כי שווי מ"ר מבונה עיקרי למלונאות הינו 1,500 ₪.

שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

במענה לשתי עסקאות השוואה במגרש 1 א', שצוינו ע"י שמאי המבקשת, השיב שמאי המשיבה, כי אינן ברות השוואה, שכן האחת רחוקה 10 שנים מהמועד הקובע, קיימת שונות ביניהן והן כוללות מגבלות מטעם רמ"י.

בנוסף, ציין עסקה למלונאות בגו"ח 7145/90 משנת 2006 המגלמת מחיר של 3,058 ₪ למ"ר עיקרי.

לפיכך, השווי לאחר התאמות (גם למושע ובהתעלם מהמועד הקובע) צריך להיות לפחות 2,000 ₪ למ"ר עיקרי.

9.2.5 שווי "מצב חדש" –

ב"מצב חדש" הוערך שווי כל מגרש בהתאם לנתוני המיקום והתכנון שלו. הובאו בחשבון מקדמי התאמה כפי שנקבעו בטבלת האיזון לתכנית ומהסכם החלוקה ניתן להסיק כי הצדדים הסכימו ליחסיות ולמקדמים שנקבעו בטבלה. הקביעות בטבלה מחייבות לעניין היטל השבחה ועל כן יש לאמץ במלואן (חובה זו לא חלה על ערכי השווי עצמם).

בבחינת מרכיב המיקום בטבלת האיזון הובאו בחשבון: קרבה לפארק המרכזי, חשיפה לנוף לים, חשיפה לכביש היקפי, חשיפה לבית קברות, קרבה למסחר, קרבה לשב"צ, קרבה לאזור תעסוקה, סוג בנייני מגורים גובלים, קרבה לים, קרבה לרדיוס באר, המצאות בתחום 500 מ' מהר הפסולת.

מגרש	מס' יח"ד	שטח בנייה משוקלל במ"ר ¹²	מקדם התאמה בטבלת איזון לתכנית	שווי מ"ר משוקלל ב-₪	שווי מגרש במלואו ב-₪	שווי החלק היחסי המוקצה ב-₪
45	148	18,979.7	1.0965	4,900	101,979,818	101,979,818
52	--	26,163.92	0.8671	1,500	34,029,329	2,804,889
53	--	23,368.11	1.0319		36,169,752	2,618,079
סה"כ					172,178,899	107,402,786

השווי מגלם 5,334 ₪ למ"ר קרקע ברוטו ו-689,053 ₪ ליח"ד.

9.2.6 שווי "מצב קודם" –

מגרש	מס' יח"ד	שטח בנייה משוקלל במ"ר ¹³	מקדמי התאמה ביחס ל"מצב חדש"				מקדם התאמה בטבלת איזון לתכנית	שטח בנייה משוקלל במ"ר ¹³	מס' יח"ד	מגרש
			זמינות	שוליות	קומות	צפיפות				
אנלוגי	124.59	18,574.8	1.0965	0.775	0.95	0.9854	1.0297	4,900	74,557,669	74,557,669
אנלוגי	--	26,163.92	0.76 (מלונאות יחסי)					1,500	--	29,827,280
אנלוגי	--	23,368.11							--	26,640,010
סה"כ									131,024,958	78,944,488 ¹⁴

השווי מגלם 3,921 ₪ למ"ר קרקע ברוטו ו-598,401 ₪ ליח"ד.

¹² שטח עיקרי + 12.5 ממ"ד + 12 מ"ר מרפסת זיו במקדם 0.4.

¹³ שטח עיקרי + 12.5 ממ"ד + 12 מ"ר מרפסת זיו במקדם 0.4.

¹⁴ שווי כולל לאחר תיקון מרכיבים לאחר השומה הינו 123,102,743 ₪ ו-71,022,273 ₪ בחלק היחסי המוקצה.

שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

בנוסף, ציין כי קיימת אפשרות להעריך את שווי הקרקע ב"מצב קודם" ע"י שיערוך עסקאות לפני כניסתה לתוקף של התכנית. בקביעת שיעור עליית מחירי הקרקע, התבסס שמאי המשיבה על ניתוח עסקת מכר משנת 2009 ושמונה עסקות מכר משנת 2014 בתחום תכנית בי/450. שיעור עליית הקרקע בהתאם לעסקאות אלו הינו 47%. בניטרול השפעת תהליך ייצור התכנית שיעור עליית ערך הקרקע הינו 50% (לעניין זה הציג טבלת 69 עסקאות בחלקה שבנדון על ציר התקדמות התכנית).

9.2.7 ההשבחה-

מגרש	ההשבחה המלאה ב-ש	ההשבחה בחלק יחסי מוקצה ב-ש
45	27,422,149	27,422,149
52	4,202,049	346,357
53	9,529,743	689,792
סה"כ	¹⁵ 41,153,941	28,458,298

בהתאם להסכם המכר, החלק בגו"ח 5026/6 שנוטר בידי המבקשת מסתכם 20,000.609 מ"ר בלתי מסוימים. עם זאת, בהתאם לטבלת האיזון, עליה הסתמכו הצדדים בהסכם החלוקה, שטח הקרקע המיוחס לחלק הנוטר בידי המבקשת הינו 20,136 מ"ר.

9.3 להלן תמצית חישובי הצדדים כפי שמופיע בשומותיהם:

תכנית	עמדה	שמאי מבקשת	שמאי משיבה
מצב קודם	מקדם דחייה לאיחוד וחלוקה	0.7473 (לרבות דחייה לאי זמינות עד מילוי תנאים להיתרי בניה)	0.775
	שווי מ"ר מבונה צמודי קרקע	4,500 ש"ח	--
	שווי מ"ר מבונה בנייה רוויה	4,700 ש"ח (שטח עיקרי בלבד), מגלם שוליות לשטח ועלות עודפת לבניה ירוקה ומע' פניאומטית	4,900 ש"ח (שטח עיקרי + ממ"ד + מרפסות במקדם 0.4). אין עלות עודפת
	שווי מ"ר מבונה עיקרי למלונאות	1,500 ש"ח	--
	שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר	5,000 ש"ח	--
	מקדמי התאמה	שוליות מגולמת בשווי לעיל	0.95 לשוליות, 0.9854 לקומות, 1.0297 לצפיפות
	שווי "מצב קודם"	68,542,649 ש"ח	78,944,488 ש"ח
מצב חדש	שווי מ"ר מבונה בסיסי למגורים	4,700 ש"ח	4,900 ש"ח
	שווי מ"ר מבונה עיקרי למלונאות	600 ש"ח - מגלם הפחתה להסתרת נוף וצמצום שימושים	1,500 ש"ח
	מקדם דחייה לאי זמינות עד מילוי תנאים להיתרי בניה	0.89	אין להביא בחשבון
	מקדם דחייה נוסף למגרשים בטווח 500 מ'	0.9434	
	מושע	במגרש 52 - מקדם 0.9	
	התאמות	עלות עודפת בגין הגדלת צפיפות בנייה 1,519,309 ש"ח	בהתאם לטבלת האיזון לתכנית בי/מק/1/410
	שווי "מצב חדש"	65,347,514 ש"ח	107,402,786 ש"ח
ההשבחה	אין השבחה	28,458,298 ש"ח	

¹⁵ ההשבחה לאחר תיקון מרכיבים משומתו המקורית צ"ל 49,076,156 ש"ח ו-36,380,513 ש"ח בחלק היחסי המוקצה.

שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

10. הכרעה:

להלן התייחסותי לעיקר המחלוקות בין הצדדים:

10.1 עילת השומה (פטור לממ"ד):

עילת החיוב רלוונטית ביחס למימוש הזכויות בנכס. מקובל כי ככל שמדובר במימוש בדרך של בנייה, יש לפטור מממ"דים בהתאם לתיקון 79 לחוק התכנון והבניה וערר "חשדר מגדלי שליטה בע"מ"¹⁶.

לפיכך, היטל ההשבחה יפורט להלן בשתי חלופות למימוש: בדרך של מכר (במקרה של מכר זכויות בנכסים הנישומים לאחר המועד הקובע) בה יובאו בחשבון שטחי ממ"דים ובדרך של היתר בנייה בה ינוכו שטחי ממ"ד.

בעת גביית היטל ההשבחה, יש לבצע התאמה לכל מימוש בהתאם לחלקים המועברים ו/או מימוש חלקי בהיתרים.

10.2 מרפסות זיז:

מקובלת עליו טענת שמאי המשיבה כי הזכויות למרפסות התאפשרו רק עם אישורה של תכנית בי/מק/410 אשר הגדילה את מספר יח"ד. הציפייה לתוספת משמעותית במספר יח"ד במתחם (לאחר שכאמור אושרו בו מעל ל-3,000 יח"ד) מיוחסת להליכי תכנון תכנית בי/מק/410 ולא לתכנית בי/410 אשר הגדירה מפורשות את הזכויות.

10.3 "מצב קודם":

גישת החישוב-

שמאי המשיבה הביא בחשבון ב"מצב קודם" את ההקצאות שהוקנו ב"מצב החדש" כאנלוגיה לחלק היחסי אליו זכאית המבקשת מכלל התכנית. שמאי המבקשת חישב את "המצב הקודם" כחלק יחסי משווי המתחם עפ"י הזכויות שהוקנו בבי/410.

הלכת לוסטרניק¹⁷ קובעת כי יש לנכות את הציפיות הספציפיות לאישור התכנית המשביחה הנובעות מעצם פתיחת הליכי תכנון בה. במקרה הנדון, טרם פתיחת הליכי תכנון תכנית בי/מק/410 הייתה בתוקף תכנית בי/410 אשר יצרה בעצם הוראותיה הדורשות הכנת תכנית מפורטת, ציפיות לתכנון מפורט (לכמות יחידות דיור מוגדרת). משכך, ביצעתי חישוב בשתי החלופות דלעיל.

לא מצאתי כי ניתן לבצע בחינת שיערוך השתנות מחירים במתחם כטענת שמאי המשיבה, שכן קיים קושי בדרך זו לנטרל את השפעת התכנון החדש, שחלקו היה ידוע עם אישור תכנית בי/410.

¹⁶ ערר 417/11, חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה י"ם.

¹⁷ ע"א 4487/01, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה בע"מ.

שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מקדם דחייה-

הצדדים חלוקים בנוגע למקדם הדחייה שיש להביא בחשבון ב"מצב הקודם", הנגזר מהוראות תכנית בי/410 בלבד. שמאי המשיבה חישב בשומתו לפי מקדם 0.775, שמאי המבקשת חישב בשומתו לפי מקדם 0.7473.

תכנית בי/410 אושרה למתן תוקף במרץ 2008. משך הזמן שארך עד לאישור תכנית בי/מק/410/1 (מיום אישור התכנית בוועדה המחוזית בגרסתה האחרונה ועד אישור התכנית למתן תוקף) הינו כ-4 שנים ו-7 חודשים. עם זאת, אציין כי התכנית הועברה לעיון בוועדה המחוזית ועיון השר הממונה ב-01.11.09, אולם, פורסמה להפקדה לעיתונים רק כשנתיים לאחר מכן, ביום 01.07.11.

בהוראות תכנית בי/410 צוין, כי כל שטח התכנית (פרט לאזור חוף הרחצה) מיועד לאיחוד וחלוקה חדשה, אשר ייעשו במסגרת תכניות בסמכות ועדה מקומית.

בפרוטוקול דיון מיום 01.11.09 אשר נערך בוועדה המחוזית בנוגע לתכנית בי/מק/410/1 צוין, כי התכנית טעונה את אישור השר, שכן "השינויים המוצעים בתכנית כוללים בעיקר שינוי ייעוד של מגרשים שאינו בסמכות הוועדה המקומית, אלא במסגרת תכנית איחוד וחלוקה. תכנית זו אינה תכנית איחוד וחלוקה ולפיכך אינה בסמכות וועדה מקומית". בנוסף, "פינוי הר הזבל הינו תנאי מהותי בתכנית הראשית בי/410 להוצאת היתר בניה, שנועד למנוע מטרדים סביבתיים. לפיכך, שינוי תנאי זה אינו בסמכות הוועדה המקומית".

מהאמור לעיל הנני בדעה, כי "קונה סביר" הפועל על פי הוראות בי/410 בלבד, היה מביא בחשבון דחייה לתכנית איחוד וחלוקה חדשה במסגרת תכנית בסמכות ועדה מקומית בלבד. משך הזמן שארך עד אישורה בפועל של התכנית נבע, בין היתר, מהוראות או שינויים שלא נדרשו במצב התכנוני הקודם, לרבות, הותרת הר הפסולת ושיקומו, שגרר שינוי במיקום חלק מהמגרשים, אשר הובילו לדרישה לאישור תכנית ע"י הוועדה מחוזית. לפיכך, משך הזמן הצפוי לאישור תכנית מפורטת, בנטרול ההוראות הנ"ל קטן ממשך הזמן בפועל.

בשומה מכרעת שערכתי בגו"ח 5026/6 בנוגע להשבחה בגין אישור תכנית בי/410 ציינתי ששווי מ"ר קרקע בהתאם לתכנית בי/410, כפי שעלה מנתוני השוק דאז, מגלם דחייה לאישור תכנית איחוד וחלוקה והיטל השבחה צפוי ממנה. בנוסף, באותה שומה קבעתי, כי מקדם הדחייה בהתאם לתכנית בי/270 (שהיוותה את "המצב הקודם") עד אישורה של תכנית מפורטת הינו 0.8 המגלם אי זמינות והיטל השבחה צפוי (אף בתכנית בי/270 ניתן היה לערוך תכנית בסמכות ועדה מקומית).

בשומה מכרעת שערכה הגב' נורית גירבי בגו"ח 5027/1,2,15 לתכנית בי/410 (להלן "שומת ג'רבי"), חושב על ידה מקדם דחייה בגין אישור תכנית איחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית (דהיינו, התכנית שבנדון) של 0.7473. מקדם זה בשקלול היטל השבחה הצפוי מתכנית איחוד וחלוקה משקף דחייה של כ-2.68 שנים. השוואת השווי ב"מצב חדש" כפי שנקבע בשומת גירבי לעומת השווי כפי שנקבע בשומתי דלעיל, מעלה כי הערכתי גבוהה בכ-4%. ההשלכה הנובעת מכך, בהתאמה למודל הדחייה המשוקלל עם היטל השבחה מביא לדחייה של 2.3 שנים בלבד.

שומת גירבי הביאה בחשבון דחייה נוספת של שנה לאחר אישורה של תכנית איחוד וחלוקה (לצורך תכנית בינוי ופיתוח). אולם, בנוסף על הדחייה הצפויה הזו, קיימות הוראות נוספות בתכנית בי/410 אשר מעכבות את זמינות הבנייה ב"מצב חדש" ומצמצמות את הדחייה הכוללת בין שני מצבי התכנון.

שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

עיקר השוני בזמינות הבנייה מושפע משני סעיפים אשר לא היו קיימים במצב תכנוני קודם והם:

- תנאי למתן היתר בנייה לפיתוח המגורים הינו פיתוח הטיילת העליונה. תנאי זה אינו מהווה חלק מהתנאים לפיתוח הפארק החופי ב"מצב הקודם", שכן פיתוח הפארק החופי מצוין בשני מצבי התכנון וככל שלא הייתה משמעות לפיתוח הטיילת העליונה, לא היה נדרש להוסיפו.
- במגרשי מגורים בטווח של עד 500 מ' מהר הפסולת יינתן היתר בניה רק לאחר השלמת שיקומו של הר הפסולת. בניגוד ל"מצב הקודם" בו ניתן היה לקבל היתרי בנייה בכל מתחם התכנית (בכפוף לאישורים הנדרשים בשני מצבי התכנון), ב"מצב חדש" הבנייה תחל בהכרח בתחום שמעל טווח של 500 מ' מהר הפסולת. שיקום ההר הינו הליך ארוך ומורכב ובהתאם לכך יתייחס גם "קונה סביר" (אף כשנה וחצי לאחר המועד הקובע, טרם הושלם שיקום הר הפסולת). האמירה כי המשרד להגנת הסביבה יהיה רשאי לקבוע תחום קטן יותר בכל עת, אינה מקטינה את הסיכון שצופה "הקונה הסביר" לאור הסימונים על גבי תשריטים ותכניות בינוי המדגישים את קו טווח ה-500 מ'.

לפיכך, בגין המגרשים אשר ממוקמים בטווח עד 500 מ' מהר הפסולת הובאה בחשבון דחייה של 0.837 (המגלמת שנה, בנוסף למקדם 0.777 המביא בחשבון דחייה של 2.3 שנים עם היטל השבחה צפוי) ובגין המגרשים אשר ממוקמים בטווח שמעל 500 מ' יש להביא בחשבון דחייה המגלמת חצי שנה בלבד, דהיינו מקדם 0.807. יצוין כי דחייה נוספת זו מגולמת כבר בנתוני השוק ב"מצב חדש" ועל כן יש להפעילה כתוספת על השווי ב"מצב הקודם". עוד יצוין כי לא מצאתי כי קיימת השפעה על הזמינות בגין השוני בתכניות ביחס להבטחת המימון והתשתיות. בשני המצבים נדרש תקציב לצורך פיתוח התשתיות. יתר התנאים, חופפים בין שני מצבי התכנון.

זכויות למלונאות-

שמאי המבקשת חישב כי הזכויות למלונאות מסתכמות ב-105,386 וזאת לאור הציון בטבלת השטחים בתכנית ב/410 כי הבנייה הינה בשיעור 200% משטח המגרשים. עם זאת, באותה טבלת שטחים ובשני מקומות נוספים בתכנית (בפרק היקף שטחי בניה ובפרק נתונים כמותיים עיקריים) צוין השטח בספרות לפי 102,400 מ"ר.

בין מטרות תכנית ב/מק/1/410 צוין כי אין בהוראותיה לשנות את סה"כ זכויות הבניה ואף שם צויין שטח של 102,400 מ"ר. משכך, הובא על ידי בחשבון שטחי הבניה עיקריים זהים בשני מצבי התכנון לפי 102,400 מ"ר.

10.4 "מצב חדש":

שיקום הר הפסולת-

ככלל, בנוגע להוראות ותנאים בתכנית ב/מק/1/410 הנובעים משיקומו של הר הפסולת ואשר פוגעים בשווי המגרשים בתכנית (בדרך של אי זמינות בנייה / הסתרת נוף / אפקט "פסיכולוגי" וכיו"ב), מקובל עליי כי ככל שלא מגולמים בנתוני השוק, יש להביאם בחשבון.

הר הפסולת ממוקם בחלק הצפון-מערבי של המתחם. הבינוי מתוכנן לגובה רב במגרשי המגורים (אשר אף הם חוסמים נוף אחד לשני). גובה הר הפסולת ב"מצב החדש" בהתאם לתכנית הבינוי ולטופוגרפיה מגיע לכל היותר עד גובה הקומה השניה של מבני המגורים. גובה זה משפיע אך ורק על מגרשי הבנייה כדלקמן: 8 (במבט לכיוון מערב), 43 (במבט לכיוון צפון מערב), 47 ו-16 (במבט לכיוון צפון מערב בשניהם).

שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ב"מצב הקודם" הייתה חסימת נוף כדלקמן: במגרשים 8 ו-16, תוכננו בטווח שבינם לבין מיקום הר הפסולת 3 מגרשי מלונאות בגובה 17 קומות מעל הקרקע, במגרשים 43 ו-47 המבט לכיוון צפון מערב צומצם בשל מגרשי מלונאות אלה.

לאור האמור לעיל, לא מצאתי כי קיימת פגיעה ברכיב הנוף בשני מצבי התכנון.

בנוגע לאפקט הפסיכולוגי שנטען ע"י השמאי המבקשת כתוצאה מהותרת הר הפסולת, אציין כי הר הפסולת מרוחק כ-100 מ' ממבני המגורים ולא הוכח על ידו.

לעניין השפעת הר הפסולת על מגרשי המלונאות תינתן התייחסות בהמשך הכרעה.

בנייה ירוקה-

מעיון במסמך שהציג שמאי המבקשת (עלות בניה ירוקה למגורים מטעם התאחדות בוני הארץ, מיוני 2012) לא ניתן להסיק כי העלות הנוספת גבוהה מתרומתה. ממסמך זה עולה, כי שיעור תוספת העלות ממחיר דירה טיפוסית הינו בגבולות של 1.7%-5.4% ושיעור תוספת העלות מסך עלויות בניית דירה טיפוסית הינו בגבולות של 5.1%-16.5%. בכפוף למחירים ולעלויות בנכס הנדון מדובר בטווח של כמה עשרות אלפי ₪. מנגד, באותו מסמך צוין כי קיימת תועלת לדייר בגין בנייה זו הנעה בטווח של כמה עשרות אלפי ₪ (לא חושבו אחוזים). אציין כי במסמך, בהקשר לסעיף התועלות (חסכון כספי ישיר, שיפור כללי בתנאי המחיה, תועלת סביבתית כללית) צוין כי מדובר בנושא מורכב לחישוב אשר תלוי במשתנים רבים וכי מחקרים, ניירות עמדה ומקרי בוחן נותנים תוצאות שונות מאוד.

פרויקטים בבנייה ירוקה ממוצבים ככאלה התורמים לשיווק הדירות והעלאת המודעות לתרומתה בציבור כפי שמתרחשת בשנים האחרונות, רק תחזק מגמה זו.

בשומה המכרעת אליה הפנה שמאי המבקשת בגו"ח 6141/89, השמאי המכריע התבסס על המסמך דלעיל וציין כי הסעיף אליו התייחס עסק רק בצד העלויות וכי בנייה ירוקה משמשת כגורם המקדם מכירות ומעלה את מחירי דירות המגורים.

לפיכך, מסקנתי כי התועלת מתאינת מול העלות. יצוין כי מרבית נתוני השוק שיובאו בחשבון להלן מגלמים תנאים לבניה ירוקה.

מערכת פניאומאטית-

בתכנית בי/מק/1/410 צוין כי הוועדה המקומית רשאית, עפ"י שיקול דעתה, להטיל על בעלי המגרשים התקנת תשתית תת קרקעית לפינוי אשפה פניאומאטי בתחום המגרש עד לחיבור למערכת עירונית וכן הקמת שוט אשפה בבנין, כתנאי להיתר בניה בעוד שבתכנית בי/410 שחלה "במצב קודם" לא הייתה התייחסות לרכיב זה. המערכת הפניאומאטית הראשונה והיחידה בישראל, הפועלת כיום בשכונת מגורים, מצויה בשכונת "יבנה הירוקה". בשומות הצדדים, השפעת רכיב זה על השווי כלל לא עלתה.

מעיון בחומר שהוצג בפניי הוצגו עלויות צפויות בגין הקמת מערכת שכזו. כמו כן, יש להביא בחשבון רגישות לתקלות המצריכה תחזוקה שוטפת המייקרת את העלות.

שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

עם זאת, קיימות תועלות לדייר בגין בנייה זו הנוגעות בשיפור בתנאי המחיה ותועלת סביבתית כללית. ממסמך בנוגע לניתוח טכנו-כלכלי לרשויות המקומיות שנערך עבור המשרד להגנת הסביבה בינואר 2015 שאותר על ידי, עולה, כי לצד חסרונות המערכת קיימים יתרונות כגון: חיסכון בדלק וכ"א, הפחתת פליטת מזהמים ממשאיות הפינוי, צמצום השטח הנדרש לאצירת הפסולת בתוך ומחוץ למבנים, מניעת מפגעי רעש, מניעת מפגעי ריח, ערכים אסטטיים, הפחתת החשיפה הוויזואלית למערך הפסולת ונגישות גבוהה למשתמשים.

אף לעניין זה, בדומה לפרויקטים בבנייה ירוקה כאמור לעיל, המערכת ממוצבת ככזו התורמת לשיווק הדירות והעלאת המודעות לתרומתה בציבור, רק תחזק מגמה זו.

בנוסף, בהתאם לתכנית בי/מק/1/410 אין ודאות כי תידרש בפועל התקנת מערכת שכזו, שכן צוין שהוועדה המקומית רשאית לדרוש עפ"י שיקול דעתה.

לפיכך, מסקנתי כי התועלת מן המערכת מתאינת מול העלות. יצוין כי נתוני השוק שהובאו בחשבון מהמתחם שבנדון מגלמים את תנאי המערכת הפניאומאטית.

מגרשי מלונאות-

שימושים מותרים:

בתכנית בי/410 צוין כי התכליות הינן ליחידות אכסון מלונאי (נופש עירוני) מסוגים שונים בשילוב עם שטח לכנסים, אולמות אירועים, מרחצאות מרפא, בריכת שחייה, שירותי תיירות משלימים ומסחר. כמו כן, צוין כי לא יותרו בשטח זה שימוש למגורים או דיור מוגן.

בתכנית בי/מק/1/410 צוין כי התכליות הינן לאכסון מלונאי, בתי מלון, כולל שירותי תיירות נלווים כגון אולמות כנסים ואירועים, מסחר בחזית מסחרית. בנוסף, צוין כי לא יותר אכסון מלונאי מיוחד.

בחוזר משרד התיירות מיום 14.12.06 אשר הוצג ע"י שמאי המשיבה, משרד התיירות נדרש להבהיר את עמדתו בנוגע למונחים שונים במלונאות, בין היתר, בעקבות פס"ד "אי התכלת"¹⁸. בחוזר צוין כי משרד התיירות הכיר במלון דירות ודירות נופש כאמצעי אכסון מלונאיים עד אמצע שנות ה-90. בשנת 1996 ביטל משרד התיירות את הכרתו בסוגי אכסון אלה כאמצעי אכסון מוכרים הן מבחינת חוק עידוד השקעות הון והן בהיבט ייעודי הקרקע והשימושים המותרים. מעיון בחוזר עולה, כי רק שימוש "למלון דירות" ו/או "דירות נופש" מתאפשר כאשר מוגדר בתב"ע שניתן במפורש להקים מלון דירות או דירות נופש.

בנוגע למונחים השונים צוין בחוזר, בין היתר, כדלקמן:

אכסון מלונאי רגיל – בית מלון שכל יחידות האירוח והשטחים הציבוריים והשירותיים שבו נמצאים בבעלות אחת ואינם ניתנים למכירה.

אכסון מלונאי מיוחד – בית מלון המוגדר בהוראות התכנית שחלה בשטח ברשימת שימושי ו/או ייעודי הקרקע כמלון דירות ו/או דירות נופש ו/או בית מלון הפועל על בסיס Time sharing או Leasback.

¹⁸ עע"מ 2273/03, אי התכלת שותפות כללית נ' החברה להגנת הטבע. ניתן ביום 7.12.2006.

שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

בנוסף, צוין כי בהוראות תכניות שאושרו למתן תוקף עד ליום 31.08.96 ובהן מופיעים ייעודים או שימושים המוגדרים "כמלונאות לסוגיה" יוכר "אכסון מלונאי מיוחד" כחלק מיעוד זה. בהוראות תכניות שאושרו למתן תוקף לאחר 31.08.96 ובהן מופיעים יעודים או שימושים ל"מלונאות" ו/או "מלונאות לסוגיה", ניתן יהיה להקים אכסון מלונאי רגיל בלבד, ללא מכירה של יחידות אירוח (ההדגשה שלי ש.ש.ש). בתכניות חדשות שיאושרו למתן תוקף לאחר מועד פרסומו של חוזר זה, יאשר משרד התיירות שימושים של אכסון מלונאי מיוחד אך ורק באזורים שנקבעו על ידו.

תכנית בי/410, אושרה לאחר פרסום החוזר כאמור לעיל, בתכנית צוין כי יותר שימוש למלונאות לסוגיה ולא צוין כי יותר השימוש לאכסון מלונאי מיוחד, אשר כאמור בחוזר מהווה תנאי הכרחי.

לפיכך, אין פגיעה בשימושים למלונאות.

המסמך שהציג שמאי המבקשת (חוזר משרד התיירות מיום 19.02.13) פורסם לאחר מועד אישור תכנית בי/410 ואף בו ובמסמכים אותם הוא מתקן צוין כי בתכנית שתאושר לאחר מועד פרסומם, יש להגדיר במפורש ייעוד לאכסון מלונאי מיוחד ובכפוף לתמ"א/12/1 אשר אושרה ב-19.08.10 (אף היא לאחר מועד אישור תכנית בי/410). בהערת אגב, אציין כי לאור פרשת אי התכלת, פחתה תרומת השימוש לאכסון מיוחד ביחס לשימושי מלונאות כלליים.

גובה המלונאות:

שמאי המבקשת טען כי השווי למלונאות נפגע, שכן מספר הקומות ירד. ב"מצב הקודם" ניתן היה להקים 17 קומות ב-5 מגרשים לעומת 14 קומות מעל ק"ק ב-3 מגרשים ו-7 קומות מעל ק"ק במגרש אחד ב"מצב חדש". אינני סבורה שהפרש מספר קומות בין המגרשים בשימוש למלונאות (שכאמור לעיל אינו כולל שימוש ל"מלון דירות" או "דירות נופש") משפיע על השווי. "השוק" אינו משלם יותר על קומות גבוהות יותר ולרוב אף אינו מודע באיזו קומה ילון. יודגש כי זכויות הבנייה ומספר החדרים לא השתנו בין מצבי התכנון.

עם זאת, הנני סבורה כי למרחק מהים ו/או לנוף קיימת השפעה על השווי ו"השוק" משלם יותר על חדר עם נוף לים ואף על מלון הממוקם קרוב יותר לים. במקרה הנדון, שני מגרשים ב"מצב קודם" (50 ו-51) אוחדו למגרש אחד אשר מרוחק כ-20 מ' לכיוון צפון מזרח (מגרש 55), משכך מדובר בשינוי זניח שאינו משפיע על השווי.

מבחינת הנוף, במגרש 52 ב"מצב חדש", כתוצאה מהותרת הר הפסולת, קיימת הסתרה חלקית לכיוון מערב של חלק מהקומה הראשונה. במגרש 55 ב"מצב חדש", בנוסף להותרת הר הפסולת, מתוכנן בסמוך מגרש למבני ציבור בגובה 3 קומות במקום מלונאות. בטבלת ההקצאות ניתן ביטוי להסתרת הנוף במגרשים אלה ביחס ליתר מגרשי המלונאות.

לפיכך, לאור הטופוגרפיה בסביבה והשינוי במיקום צפויה הסתרה חלקית של שתי הקומות הראשונות, אשר לרוב במלונאות משמשות כשטחים ציבוריים במבט לכיוון דרום-מערב. עם זאת, שיעור חלק זה מסה"כ הזכויות למלונאות הינו זניח (פחות מחצי האחוז) ועל כן איני סבורה כי משפיע על השווי.

שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

צפיפות הבנייה-

צפיפות הבנייה במגרשי המגורים לבניה רוויה עלתה בשיעור של 18.975% (מ-3,357 יח"ד ב"מצב קודם" ל-3,994 יח"ד ב"מצב חדש"). בנוסף, שטח המגרשים הכולל ב"מצב חדש" קטן ב-4.7% (מ-162,578 מ"ר ב"מצב קודם" ל-154,925 מ"ר ב"מצב חדש"). לפיכך, צפיפות הבנייה עלתה ב"מצב חדש".

שמאי המשיבה טען כי בהתאם לנוסחת הצפיפות המופחתת (המביאה בחשבון תועלת של 25%) יש להביא בחשבון תוספת במקדם 1.0297 בשווי הקרקע ב"מצב קודם". אולם, בנוסף להגדלת הצפיפות (בכ-19%), שטחי המבנים הציבוריים עלו ב"מצב החדש" רק בשיעור של 1.5%, שטחי השצ"פ בכ-14% ושטחי הדרכים בכ-4.3%. לפיכך, יש לחשב תועלת גבוהה יותר בשיעור של 37.5% (תוספת של 50% על התועלת אותה חישב שמאי המשיבה).

משכך, בהתאם לנוסחת הצפיפות המופחתת הובא בחשבון מקדם של 1.045 לשווי הקרקע ב"מצב הקודם".

מספר הקומות-

ב"מצב קודם" הובאה בחשבון הנחת עבודה כי הבנייה התאפשרה ב-54 בניינים (כולל מבנים עם חזית מסחרית). הגובה הממוצע במתחם הינו 8.18 קומות (הובא בחשבון ניכוי חצי קומה בגין דירות גן במבנים שאינם בעלי חזית מסחרית).

ב"מצב חדש" הבנייה מתוכננת ב-54 בניינים + 11 מבנים מקשרים (בהם דירות גן). הגובה הממוצע במתחם הינו 10.3 קומות (הובא בחשבון תכנון של קומת קרקע כפולה).

לפיכך, התוספת הממוצעת במעוגל הינה של 2 קומות במתחם.

מסקירת מחירים של מכירת דירות במגרש 113 בתכנית בי/450 ("קרן פייר") וכן בבדיקה שערכתי עם משרדי מכירות בסביבה, התוספת לקומה הינה בטווח שבין 10,000 ₪ - 20,000 ₪. דהיינו תוספת של כ-0.65% (לפי ממוצע של 15,000 ₪ לקומה) משווי דירה ממוצעת בקומה 10 המוערכת לפי כ-17,890 ₪ למ"ר אקוויוולנטי¹⁹.

בחילוץ יתרה לקרקע²⁰, שיעור זה מגלם תוספת במקדם 1.013 בשווי הקרקע ב"מצב חדש" בגין התוספת בשתי קומות ולחילופין הפחתה במקדם 0.987 בשווי הקרקע ב"מצב קודם".

לאור תוספת הקומות הממוצעת, לא מצאתי כי עלות הבניה התייקרה ביחס למרכיב זה.

שוליות-

שטח דירה אקוויוולנטי ממוצע ב"מצב קודם" - 149.5 מ"ר (3,357 יח"ד).
שטח דירה אקוויוולנטי ממוצע ב"מצב חדש" - 128 מ"ר (3,994 יח"ד).

לפיכך, מדובר בהפיכת 21.5 מ"ר ליח"ד (עבור 3,357 יח"ד) משטח שולי לשטח ראשי.

¹⁹ שווי מ"ר ממוצע בטבלת ניתוח עסקאות בפרק שוליות להלן 18,830 ₪ בהפחתת תוספת לקומה עד קומה 10 ובמכפלת 128 מ"ר אקוויוולנטי.

²⁰ בניכוי מע"מ, יזמות 15% ועלות בניה של 7,200 ₪.

שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

לשם בחינת תרומת השוליות, התבסס שמאי המשיבה על עסקאות שבוצעו במגרש הסמוך למתחם הנדון מצפון (מגרש 113, גו"ח 7212/31). לאור אופי הבינוי למגורים ללא שימושים מעורבים ומיקום נכס ההשוואה (כ-40 מ' מצפון למתחם הנדון) מקובל עליו כי זוהי ההשוואה הטובה ביותר שניתן להתבסס עליה.

מבדיקה שערכתי עולה, כי נמכרו דירות בשטח סטנדרטי של 123 מ"ר לדירת 4 חדרים ו-135 מ"ר לדירת 5 חדרים. הדירות כוללות מרפסות בטוח 16-32 מ"ר. אציין כי שמאי המשיבה ציין מספר עסקאות נוספות שבוצעו במגרש נשוא ההשוואה. מבדיקה שערכתי עולה, כי הן בוטלו ולפיכך לא התייחסתי אליהן. לשם השוואת הנתונים על בסיס אחיד, הובאה בחשבון התאמה לקומה לפי 15,000 ₪ לקומה כאמור לעיל.

מקובלת עליו טענת שמאי המשיבה כי השטח השולי מהווה ברובו תוספת חדר. משכך, בחילוף היתרה לקרקע בדירות קטנות, חושבה תוספת עלות בנייה בשיעור של כ-3% (בהתאם למצגת דקל לחישוב עלויות בהתאם לגודל דירה).

להלן ניתוח העסקאות שבוצעו:

מועד	מס' חדרים	קומה	שטח דירה אקו' במ"ר (עיקרי + ממ"ד + מרפסת במקדם 0.4)	תמורה	שווי למ"ר אק'	שווי למ"ר אק' בהתאמה לקומה ממוצעת 18
03.12.03	4	12	135.84	2,456,300 ₪	18,082 ₪	18,745 ₪
06.01.14	4	24	135.8	2,633,925 ₪	19,396 ₪	18,733 ₪
23.01.14	4	16	129.52	2,522,275 ₪	19,474 ₪	19,706 ₪
23.01.14	4	12	135.84	2,489,795 ₪	18,329 ₪	18,991 ₪
27.01.14	5	29	142.8	2,740,500 ₪	19,191 ₪	18,036 ₪
06.02.14	5	17	142.8	2,630,880 ₪	18,424 ₪	18,529 ₪
09.02.14	5	23	142.8	2,663,360 ₪	18,651 ₪	18,126 ₪
25.02.14	4	18	135.8	2,625,805 ₪	19,336 ₪	19,336 ₪
30.04.14	5	17	142.8	2,630,880 ₪	18,424 ₪	18,529 ₪
28.05.14	5	14	142.8	2,608,550 ₪	18,267 ₪	18,687 ₪
01.06.14	4	19	129.52	2,476,600 ₪	19,121 ₪	19,006 ₪
22.07.14	4	24	135.8	2,637,878 ₪	19,425 ₪	18,762 ₪
12.08.14	4	25	129.52	2,512,125 ₪	19,396 ₪	18,585 ₪
31.08.14	4	9	135.84	2,507,050 ₪	18,456 ₪	19,450 ₪
29.12.14	4	18	135.8	2,610,580 ₪	19,224 ₪	19,224 ₪
ממוצע	4.33	18.47	137	2,583,100 ₪	18,880 ₪	18,830 ₪

מאות	בנוי	קרקע ²¹
ממוצע בקומה 18 לדירות 5 חדרים בשטח 135 מ"ר לשיווק	18,381 ₪	6,345 ₪
ממוצע בקומה 18 לדירות 4 ח' בשטח 123 מ"ר לשיווק	19,054 ₪	6,641 ₪
מקדם פער למ"ר	0.965	0.955

²¹ בניכוי מע"מ, יזמות 15% ועלות בניה של 7,200 ₪ לדירות גדולות ו-7,400 ₪ לדירות קטנות.

שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

לפיכך, הובאה בחשבון הפחתה במקדם 0.955 ב"מצב קודם" בגין שוליות.

לא הבאתי בחשבון עלות עודפת לחנייה, שכן בשני מצבי התכנון נדרשות בחלק מהמגרשים שתי קומות מרתף לחניה (מבלי להביא בחשבון שטחי אחסנה במרתף). ערכי השווי מגלמים חניה תת קרקעית.

מושע-

המושע קיימת בשני מצבי התכנון ועל כן לא הובאה הפחתה לעניין זה.

עלות פיתוח תשתיות -

קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים בנוגע להשפעת ההוראות בתכנית על החבות בעלויות הפיתוח בשני מצבי התכנון.

נוסח הסעיפים הרלוונטיים בתכניות הינו כדלקמן:

בי/מק/410/1	בי/410
הוועדה המקומית רשאית שלא ליתן היתרי בניה באם בעלי הקרקע לא שילמו את חלקם באגרות והיטלים הנדרשים לביצוע תשתיות על, תשתיות מקומיות, לרבות פתרון הניקוז האזורי והמקומי, מוסדות ציבור, כבישים, גנים וכיוצ"ב	הבטחת מימון תשתיות ופיתוח ע"י בעלי הקרקע. הוועדה המקומית רשאית שלא ליתן היתרי בניה אם לא יעמדו לרשותה הכלים והמשאבים לביצוע תשתיות על, תשתיות מקומיות, לרבות פתרון הניקוז האזורי והמקומי, מוסדות ציבור, כבישים, גנים וכיוצ"ב

ראשית, השפעת רכיב זה על השווי לא עלתה בשומות הצדדים, אלא בתגובותיהם בלבד.

שנית, ניתן להסיק בשני הסעיפים כי מדובר בעלויות היטלי פיתוח וסלילה רגילים הקבועים בחוק ולא מעבר לכך. יתירה מזאת, המסמכים שהוצגו בפני, מעלים תמונה כי הפסולת הוטמנה באתר זה ע"י העירייה.

משכך, תרומת חסכון בעלויות משיקום הר הפסולת לעומת פינוי מהווה תרומה לרשות המקומית ואין לה השפעה על שווי המקרקעין.

שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

10.5 ערכי שווי:

מגורים בבניה רוויה

בחינת השווי על בסיס חוזים בלבד שהוצגו בעסקאות שנערכו עד כשנה לאחר אישור תכנית בי/מק/1/410:

מועד מכר	מגרש בתכנית בי/מק/1/410	שטח מגרש במ"ר	מס' יח"ד במגרש	חלק הממכר במגרש	תמורה לפי חווה ב-ש	שווי לקרקע ליח"ד ב-ש	הערות
09.07.15	45 במרכז התכנית ממוקם בטווח 500 מ' מהר הפסולת	5998	148	0.020	1,370,000	462,838	רכישת 100 מניות מחברה. היטל השבחה על הקונים ²²
08.07.15				0.007	637,000	637,000	היטל השבחה כחוק
03.06.15				0.020	1,370,000	462,838	רכישת 100 מניות מחברה. היטל השבחה על הקונים ²²
03.06.15				0.007	656,000	656,000	היטל השבחה כחוק
21.05.15				0.060	4,500,000	506,757	רכישת 300 מניות מחברה. היטל השבחה על הקונים ²²
21.05.15				0.007	700,000	700,000	ממכר של 8.88 יח"ד למספר רוכשים לפי סכום זה ליח"ד. היטל השבחה כחוק
08.02.15	40 במרכז התכנית. ממוקם בטווח מעל 500 מ' מהר פסולת	6,014	148	0.595	51,050,260	580,117	מכרז רמ"י
08.12.14	5 במרכז התכנית. ממוקם בטווח מעל 500 מ' מהר פסולת	5,622	136		640,000	640,000	היטל השבחה כחוק. ²³

לאור האמור לעיל ובהתאמה למועד הקובע (אי זמינות נוספת לפיתוח), מיקום ממוצע במתחם (בהתחשב בקרבה/ריחוק מהים, מרחק מעל/מתחת לטווח 500 מ' מהר הפסולת) ובינוי ממוצע במתחם (בהתחשב במספר קומות וצפיפות ממוצעת) עפ"י מקדמי טבלת האיזון בבי/מק/1/410, הנני לקבוע כי שווי קרקע ליח"ד בממוצע במתחם בגבולות 622,000 ש.

בחלוקה לכ-128 מ"ר אקוויוולנטי (לפי 110.94 מ"ר ליח"ד + 12.5 מ"ר ממ"ד + 12 מ"ר מ"ר מרפסת במקדם 0.4) מתקבל שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי של 4,860 ש. לפיכך ולאור קיומן של עסקאות גבוהות אף יותר שלא הוצג להן חוזים ועל כן קיים חסר בפרטים, מצאתי כי השווי אותו קבע שמאי המשיבה (4,900 ש) הינו סביר והחלטתי לקבלו.

²² מעיון בחוזים, מצאתי כי מכירת חלק במניות אשר הוגדרו במפורש כמכירת חלק במגרש 45 בלבד שוות ערך למכירת זכויות במקרקעין, שכן ההתאגדות כחברה בעלת זכויות אינה שונה מהותית מרכישת חלק בלתי מסוים בחלקה, כאשר הקרקע טרם פורצלה. גילום המושע ו"סיכון במימון" מתאינים מול הפחתה לגודל במגרש בשלמות. יחד עם זאת, חוזים אלה לא חושבו בממוצע לאור היותן עסקאות "נטו".

²³ למרות היות הממכר זכות ליח"ד אחת, לא מצאתי כי השווי שונה מהותית מטווח העסקאות האמור בטבלה ועל כן התחשבתי בעסקה.

שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ביקורת לאומדן השווי מהמתחם הסמוך מצפון (בתחום תכנוני בי/מק/450/1 ובי/450/4):

- במכרז רמ"י מיום 08.02.15 נמכרו מלוא הזכויות במגרש 115 (גוי"ח 7121/33) בתמורה ל-78,762,640 ₪ (ללא מע"מ והוצאות פיתוח). המגרש בשטח 2,662 מ"ר, מסווג בייעוד למגורים ד' בתכנית בי/450/4, ממוקם סמוך לאזור התעשייה ולמפגש דרכים עם רחוב יוחנן הסנדלר וכביש גישה למתחם. ניתן לבנות במגרש 164 יח"ד ב-38 קומות מעל קומת כניסה. שטחי הבנייה העיקריים הינם לפי כ-109 מ"ר ליח"ד (כולל 14 מ"ר למרפסות שהוגדרו כשטחים עיקריים ובכל מקרה לא יוקצו פחות מ-10 מ"ר ליח"ד למרפסות). 20% מהיחידות יהיו קטנות (עד 80 מ"ר כולל ממ"ד, לא כולל מרפסות). נדרשת הקמת קומת מרתף שלישית. התמורה מגלמת שווי קרקע ליח"ד של 480,260 ₪. בחלוקה לכ-114 מ"ר אקוויוולנטי (לפי 97 מ"ר ליח"ד + 12.5 מ"ר ממ"ד + 12 מ"ר מרפסת במקדם 0.4) מתקבל מחיר למ"ר קרקע מבונה של 4,213 ₪.

התוצאה שהתקבלה במכרז זה הינה נמוכה יחסית ולראייה, במכרז רמ"י מיום 08.05.11 (מאז חלה עליית מחירים משמעותית בסביבה) נמכרו מלוא הזכויות במגרש 113 (גוי"ח 7121/31) בתמורה ל-59,130,000 ₪ (ללא מע"מ והוצאות פיתוח). המגרש בשטח 3,400 מ"ר, סווג בייעוד למגורים ב' בתכנית בי/מק/450/1 וניתן לבנות בו 90 יח"ד ב-25 קומות מעל קומת הכניסה. שטחי הבנייה העיקריים הינם לפי כ-85 מ"ר ליח"ד²⁴. התמורה מגלמת שווי קרקע ליח"ד של 657,000 ₪. בחלוקה לכ-102 מ"ר אקוויוולנטי (לפי 85 מ"ר ליח"ד + 12.5 מ"ר ממ"ד + 12 מ"ר מרפסת במקדם 0.4) מתקבל שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי של 6,441 ₪.

עפ"י עסקות מכר שבוצעו במגרש 113 כאמור בטבלה בפרק שוליות לעיל, שווי מ"ר בנוי בקומה ממוצעת 10 לדירה בשטח ממוצע של 128 מ"ר הינו 17,890 ₪. בחישוב היתרה לקרקע בגישת החילוץ²⁵ מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה של כ-5,900 ₪ במעוגל. יש להביא בחשבון כי מדובר בתמורות בבניין שבתהליך בנייה ובמכירות לדירות בודדות.

- בשומה מכרעת שנערכה במגרש 114 (גוי"ח 7212/32), הממוקם במרחק של כ-95 מ' מצפון לגוי"ח 5027/1, ברחוב יוחנן הסנדלר, מול אזור התעשייה, קבע השמאי המכריע כי שווי קרקע בממוצע ליח"ד בבניין בגובה 32 קומות מעל קומת כניסה הכולל 142 יח"ד הינו 625,000 ₪ למועד קובע של 29.07.14, המגלם שווי מ"ר קרקע מבונה של כ-5,900 ₪ (לפי שטח ממוצע ליח"ד הינו כ-102 + כ-14 מ"ר מרפסות ליח"ד אשר חושבו במקדם 0.4). שווי זה תואם את טווח עסקות המכר שצוינו ע"י שמאי המשיבה במגרש זה בשנת 2014. כאמור גם במקרה זה יש להביא בחשבון מקדמי התאמה לרבות דחייה בגין זמינות.

לא מצאתי כי ניתן להתייחס לעסקה בגוש 7121 משנת 2010, לאור ריחוקה מהמועד הקובע וקיומו של תנאי מתלה. כך גם לגבי עסקה משנת 2012 בגוש 7121, שכן כללה שימושים מעורבים ותנאי מתלה.

²⁴ בשנת 2014 שונה סיווג המגרש למגורים ד' בתכנית בי/450/4 בהתאם לזכויות כאמור במגרש 115 לעיל.
²⁵ בניכוי מע"מ, יזמות 15% ועלות בניה של 7,300 ₪ (ממוצע דירות גדולות וקטנות).

שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מלונאות

עיינתי בנתוני ההשוואה שהציגו שמאי הצדדים בפניי. לעניין זה אציין כי נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י שמאי המבקשת בנוגע למכרז רמ"י ועסקת מכר בגו"ח 7138/374 מהשנים 2004 ו-2008 ונתון ההשוואה שהוצג ע"י שמאי המשיבה בנוגע למכר ברחוב בן גוריון 49 בשנת 2006, הובאו על ידי בחשבון בשומה מכרעת שערכתי בגו"ח 5026/6 נכון למועד אישור תכנית בי/410. בהתבסס על נתונים אלו קבעתי באותה שומה מקדם 0.3 לשטח עיקרי למלונאות משטח עיקרי למגורים בבנייה רוויה.

שמאי המשיבה הפנה בנוסף לשתי עסקאות שבוצעו במלון "סאן" (רחוב בן גוריון 136) בין השנים 2005-2007 ואשר מהן עולה כי שווי מ"ר מבונה עיקרי למלונאות הינו 2,300 ₪, לאחר זיכוי בגין היטלים ואגרות פיתוח. מעיון בהסכם המכר עולה כי קיים בינוי אשר יש לנכותו ויש להביא בחשבון את מיקומו העדיף ממערב לדרך בן גוריון, בסמוך לשפת הים, גודל ומושע.

בהתחשב בעובדה שלא בוצעו עסקאות הראויות להשוואה ישירה ביעוד למלונאות בסמוך למועד הקובע ובהתחשב במושע הקיימת במגרשי המלונאות והמקדם שנקבע על ידי בשומתי המכרעת בגו"ח 5026/6 למועד אישור תכנית בי/410, מצאתי כי השווי הבסיסי של 1,500 ₪ למ"ר מבונה, אשר חושב בשומות הצדדים, הינו סביר והחלטתי לקבלו. כאמור לעיל לעניין השימושים המותרים, מספר הקומות והנוף, הובא על ידי בחשבון שווי זהה בשני מצבי התכנון.

מגורים בבנייה צמודת קרקע

שמאי המבקשת התבסס בקביעת השווי על עסקאות במגרשים בגוש 2709.

על מנת לבחון את ההתאמה הנדרשת למיקום בחנתי את ההבדלים בשווי בתים בנויים בין גוש 2709 לגושים 5030 ו-5029 הסמוכים למיקום מגרשי המגורים צמודי הקרקע בתכנית שבנדון. אציין כי לא מצאתי עסקאות בקרקע בגושים אלה.

אף בטבלת האיזון לתכנית בי/מק/1/410 התבסס שמאי המשיבה על נתונים מגוש 5030 ובשומה מכרעת שנערכה למועד אישור תכנית בי/410 בגו"ח 5027/1,2,15. התבססה השמאית המכריעה על נתוני שוק מגוש 5029.

נתוני מכר לבתים- קוטגיים דו משפחתיים בבנייה חדשה בגוש 5030 :

מועד מכר	חלקה	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי במ"ר	מחיר מוערך במס שבה ב-₪
25.02.14	174	256	170	3,300,000
16.07.14	182	287	332	3,400,000
19.08.14	184	276	240	3,130,000
17.11.14	172	264	180	3,220,000
ממוצע		270.625	230.5	3,262,500

שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

נתוני מכר לבתים- קוטגיים דו משפחתיים בבנייה חדשה בגוש 2709 :

מועד מכר	חלקה	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי במ"ר	מחיר מוערך במס שבח ב-ש
02.11.14	70	279.5	190	3,500,000
21.09.14	78	268.5	345	3,650,000
ממוצע				3,575,000

נתוני מכר לקרקעות לקוטגיים דו משפחתיים בגוש 2709 :

מועד מכר	חלקה	שטח מגרש במ"ר	מחיר מוערך במס שבח ב-ש	שווי למ"ר קרקע ב-ש
23.06.14	18	567	3,400,000	5,996
04.12.14	13	271	1,500,000	5,535
11.11.14	48	275	1,570,000	5,709
ממוצע למגרש לדו משפחתי				5,747

אציין כי המצב התכנוני בין גושים 2709 ו-5030 הינו דומה למעט פער של 2% בנייה עיקריים לטובת גוש 2709.

משקלול נתוני ההשוואה דלעיל, הנני להסיק כי קיים פער של כ-7% בבנוי לטובת גוש 2709 המגלם פער של כ-15% בשווי הקרקע. לפיכך, הובא בחשבון שווי קרקע מתואם מיקום למגרש בשטח 278 מ"ר לפי 1,358,000 ש. בחלוקה לכ-310 מ"ר אקוויוולנטי²⁶ מתקבל שווי מ"ר מבונה של 4,380 ש במעוגל.

שווי מגרש מתואם ממוצע במתחם נשוא השומה לפי כ-311 מ"ר קרקע בממוצע ליחיד ו-324 מ"ר אקוויוולנטי²⁷ הינו 1,420,000 ש.

מסחר

שמאי המבקשת קבע שווי קרקע למסחר של 5,000 ש למ"ר מבונה עיקרי. שמאי המשיבה לא טען כנגד ערך זה. בהתאמה למועד הקובע ביחס לשווי מ"ר מסחר שנקבע בשומתי בבי/410 ולעסקאות למסחר המצוינות בטבלת האיזון בבי/מק/1/410 הנני מקבלת ערך זה.

²⁶ לפי שטח עיקרי (60%), מרתף (30% במקדם 0.4), חדר על הגג (40 מ"ר + תרומות מרפסת גג במקדם 0.3), חצר (במקדם 0.3).

²⁷ לפי שטח עיקרי (220 מ"ר), מרתף (110 מ"ר במקדם 0.4), חצר (במקדם 0.3).

שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

11. עקרונות ושיקולים בשומה:

- 11.1 עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה "השבחה"-עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
- 11.2 לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת השבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תכנית בי/מק/1/410 ב"מצב החדש" לשווי הכולל של המקרקעין.
- 11.3 בנוסף לאמור בס' 10 לעיל, בבואי לאמוד את השבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:
- 11.3.1 מיקום המקרקעין בדרום מערב העיר בת ים.
- 11.3.2 היות הקרקע לא מפותחת.
- 11.3.3 שטח החלקה והטופוגרפיה.
- 11.3.4 זכויות הבניה ב"מצב הקודם". לעניין זה, אציין כי בגישת "שווי השוק" הבאתי בחשבון את קיומו של מגרש 60 בבי/410 הקרוב לים, שבוטל ב"מצב חדש" והתפזר על פני יתר המגרשים המרוחקים יותר מהים, לרבות מגרשים 48 ו-49 בבי/מק/1/410 הכלואים בין אזור התעשייה למבני ציבור, בעורף המתחם. בהתאמה למקדמים שניתנו לקרבה לים בטבלאות האיזון בבי/מק/1/410, הובא בחשבון מקדם התאמה של 1.01 לשווי מ"ר מבונה למגורים בבניה רוויה, לעומת ה"מצב החדש".
- 11.3.5 זכויות הבניה ב"מצב חדש" בהתאם להקצאה שניתנה למבקשת ולמקדמים שניתנו בטבלת האיזון לתכנית בי/מק/1/410.
- 11.3.6 זכויות בעלות.
- 11.3.7 נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה בסמוך למועד הקובע לתכנית.

12. תחשיב:

12.1 "מצב חדש"- לפי תכנית בי/מק/1/410

חלופת מימוש במכר (כולל ממ"דים):

מגרש הקצאה	מס' יח"ד	שטח אקו' במ"ר	מקדם התאמה בהתאם לטבלת איזון לתכנית	שווי מ"ר מבונה ב-ש	שווי המגרשים במלואם ב-ש	חלק המבקשת במגרש ההקצאה	שווי חלק המבקשת במגרשים ב-ש	
45	148	18,979.52	1.097	4,900	102,020,614	100.000%	102,020,614	
52	--	26,163.42	0.867	1,500	34,025,533	8.2428%	2,804,657	
53	--	23,367.66	1.032	1,500	36,173,145	7.238%	2,618,321	
סה"כ שווי							172,219,292	107,443,591

שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

חלופת מימוש מלא בדרך של בניה (לרבות פטור מממ"ד):

מגרש הקצאה	מס' יח"ד	שטח אקו' במ"ר	מקדם התאמה בהתאם לטבלת איזון לתכנית	שווי מ"ר מבונה ב-ש	שווי המגרשים במלואם ב-ש	חלק המבקשת במגרש ההקצאה	שווי חלק המבקשת במגרשים ב-ש
45	148	17,129.52	1.097	4,900	92,076,309	100.000%	92,076,309
52	--	26,163.42	0.867	1,500	34,025,533	8.2428%	2,804,657
53	--	23,367.66	1.032	1,500	36,173,145	7.238%	2,618,321
סה"כ שווי					162,274,987		97,499,286

12.2 "מצב קודם" – גישה אנלוגית לפי תכנית בי/מק/1/410

חלופת מימוש במכר (כולל ממ"דים):

מגרש	מס' יח"ד	שטח אקו' במ"ר	מקדם התאמה בהתאם לטבלת איזון לתכנית	מקדמי התאמה בהשוואה ל"מצב חדש"				שווי מ"ר מבונה ב-ש	שווי המגרשים במלואם ב-ש	חלק המבקשת במגרש ההקצאה	שווי חלק המבקשת במגרשים ב-ש
				זמינות	צפיפות	קומות	שוליות				
45	124.40	18,572.26	1.097	0.837	1.045	0.987	0.955	4,900	82,305,676	100%	82,305,676
52	--	26,163.42	0.867	0.837				1,500	28,479,371	8.2428%	2,347,498
53	--	23,367.66	1.032	0.837				1,500	30,276,922	7.238%	2,191,534
סה"כ שווי									141,061,969		86,844,708

חלופת מימוש מלא בדרך של בניה (לרבות פטור מממ"ד):

מגרש	מס' יח"ד	שטח אקו' במ"ר	מקדם התאמה בהתאם לטבלת איזון לתכנית	מקדמי התאמה בהשוואה ל"מצב חדש"				שווי מ"ר מבונה ב-ש	שווי המגרשים במלואם ב-ש	חלק המבקשת במגרש ההקצאה	שווי חלק המבקשת במגרשים ב-ש
				זמינות	צפיפות	קומות	שוליות				
45	124.40	17,017.32	1.097	0.837	1.045	0.987	0.955	4,900	75,414,711	100.000%	75,414,711
52	--	26,163.42	0.867	0.837				1,500	28,479,371	8.2428%	2,347,498
53	--	23,367.66	1.032	0.837				1,500	30,276,922	7.238%	2,191,534
סה"כ שווי									134,171,005		79,953,744

שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

12.3 "מצב קודם" – גישת שווי שוק לפי תכנית בי/410

חלופת מימוש במכר (כולל ממ"דים):

סה"כ שווי ב-₪	מקדמי התאמה בהשוואה ל"מצב חדש"					שווי קרקע ליח"ד / שווי למ"ר עיקרי מבונה ב-₪	מס' יח"ד / שטח עיקרי במ"ר	ייעוד
	קרבה לים	שוליות	קומות	צפיפות	זמינות			
2,015,250,479	1.01	0.955	0.987	1.045	²⁸ 0.825	731,570	3,357	מגורים בבנייה רוויה
38,961,960					0.807	1,420,000	34	מגורים בבנייה צ"ק
18,157,500					0.807	5,000	4,500	מסחר (לרבות במגורים)
128,563,200					0.837	1,500	102,400	מלונאות
2,200,933,139								סה"כ שווי
1,065,501,347	(0.4841) 1/410 מק/בבי/מק							חלק יחסי בשווי של חלקה 6 בגוש 5026 במתחם בהתאם למצב נכנס בטבלת האיזון בבי/מק/1 (0.4841)
44576/551580								חלק יחסי בשווי של המבקשת בחלקה 6
86,108,612								שווי החלק היחסי של המבקשת בשווי של חלקה 6

חלופת מימוש מלא בדרך של בניה (לרבות פטור מממ"ד):

סה"כ שווי ב-₪	מקדמי התאמה בהשוואה ל"מצב חדש"					שווי קרקע ליח"ד / שווי למ"ר עיקרי מבונה ב-₪	מס' יח"ד / שטח עיקרי במ"ר	ייעוד	
	קרבה לים	שוליות	קומות	צפיפות	זמינות				
1,846,525,556	1.01	0.955	0.987	1.045	0.825	670,320	3,357	מגורים בבנייה רוויה	
38,360,695	מקדם ניכוי ממ"ד 0.985					0.807	1,420,000	34	בנייה צמודת קרקע
18,157,500					0.807	5,000	4,500	מסחר (לרבות במגורים)	
128,563,200					0.837	1,500	102,400	מלונאות	
2,031,606,951								סה"כ שווי	
983,528,261	(0.4841) 1/410 מק/בבי/מק							חלק יחסי בשווי של חלקה 6 בגוש 5026 במתחם בהתאם למצב נכנס בטבלת האיזון בבי/מק/1 (0.4841)	
44576/551580								חלק יחסי בשווי של המבקשת בחלקה 6	
79,483,947								שווי החלק היחסי של המבקשת בשווי של חלקה 6	

לאור הפער בין החלופות (פחות מ-1%), הובא בחשבון שווי ממוצע שלהן כ"מצב קודם".

12.4 ההשבחה

מהות	שווי כולל ממ"דים	שווי ללא ממ"דים
"מצב חדש"	₪ 107,443,591	₪ 97,499,286
"מצב קודם" – ממוצע החלופות	₪ 86,476,660	₪ 79,718,846
ההשבחה	₪ 20,966,931	₪ 17,780,440

²⁸ מקדם זמינות משוקלל ביחס למיקום המגרשים.

שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

13. שומה:

לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה והיטל ההשבחה לנכס נשוא השומה מסתכם בסך כדלקמן:

חלופת מימוש במכר (כולל ממ"דים):

תכנית	השבחה	היטל השבחה	מועד קובע
בי/מק/1/410	₪ 20,966,931	₪ 10,483,466	24.06.14

חלופת מימוש מלא בדרך של בניה (לרבות פטור מממ"ד):

תכנית	השבחה	היטל השבחה	מועד קובע
בי/מק/1/410	₪ 17,780,440	₪ 8,890,220	24.06.14

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין