תאריך 28/1/2015
מס' תיק-פניה 131 -237-2014
158 -603-2014

שומה מכרעת בעניין:

השבחה בחלקות 4,5,8,10,11,12,14,16 בגוש 6419

מתחם "מרינה לי", הרצליה

תאריך 28/1/2015
מס' תיק-פניה 131 -237-2014
158 -603-2014

לכבוד,
חב' האחים עופר הנדסה ופיתוח בע"מ - המבקשת
באמצעות גב' מיכל שימקביץ שמאית מקרקעין
רח' בן גוריון 2, רמת גן
דוא"ל michal@kfb.co.il

הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה - המשיבה
באמצעות מר עדי נאור - שמאי מקרקעין
רח' מנחם בגין 7, רמת גן
דוא"ל naor@adinaor.com

ג.א.נ,

שומה מכרעת

הנדון: <u>גוש 6419 חלקות 4,5,8,10,11,12,14,16, מתחם "מרינה לי", הרצליה, היטל השבחה</u>

1. <u>מטרת השומה</u>

בהתאם להודעות מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 20/3/2014 ומיום 21/5/2014 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בנכסים שבנדון. זאת על מנת להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר גובה ההשבחה, אשר חלה במקרקעין, עקב אישור תכניות ואישור הקלה.
במסגרת מלאכת ההכרעה הוצגו בפני שומות הצדדים על צרופותיהן:

א. שומות מטעם הוועדה המקומית, שנערכו על ידי שמאי המקרקעין, מר עדי נאור מיום 29/12/2013 ומיום 27/2/2014.
ב. שומות מטעם הנשום, שנערכו על ידי שמאי המקרקעין, מר יוסי ברק וגב' מיכל שימקביץ מיום 9/4/2014 ומיום 10/6/2014.
ג. תגובות שמאי הוועדה מר עדי נאור ומר איילון לוי לטיעוני שמאי הבעלים מיום 30/6/2014, מיום 7/8/2014 ומיום 14/10/2014.
ד. ריכוז טיעונים מטעם שמאי הבעלים מיום 27/8/2014 ומיום 14/10/2014.
ה. כתב טיעונים משפטיים מטעם ב"כ הוועדה המקומית, עו"ד אילנה בראף-שניר, מיום 24/6/2014.

קיימתי דיונים בהשתתפות נציגי הצדדים ביום 3/9/2014, ביום 30/9/2014 וביום 6/10/2014 לליבון טיעוניהם והסוגיות שבמחלוקת. סיכומי הדיון נמסרו לצדדים ביום הדיון.
שומה מכרעת זו נערכה במאוחד לשני מתחמי קרקע צמודים, שמהווים שני תיקים נפרדים. על חטיבה אחת חלה תכניות הר/2073/א/מח ועל השנייה תכנית הר/2073/מח. זאת מאחר שהם מוחזקים על ידי בעלים אחד, מאחר שחלק מהטיעונים העקרוניים בהם זהים ומאחר שסוגיות שמאיות ובכלל זה שאלות השווי שבהם, דומות.

2. <u>תאריך קובע לשומה ומועד הביקור בנכס</u>

השומה בוצעה למועדים קובעים שונים כמפורט בסעיף 8.
ביקורים בנכס נערכו ביום 14/5/2014 וביום 30/12/2014 ע"י הח"מ.

3. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש	:	6419
חלק מחלקות	:	4,8,10,11,12,14,16
מהות הנכס	:	חטיבת קרקע בשטח של כ- 81 דונם המיועדת לבניה רוויה וצמודת קרקע.
מיקום	:	מתחם "מרינה לי", דרום מערב הרצליה

4. <u>תאור הנכסים והסביבה</u>

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתונים הפיזיים של הנכסים.
הנכסים הינם שתי חטיבות קרקע שעל כל אחת מהן חלה תכנית מפשירה אחרת.
להלן תיאור תמציתי של שתי חטיבות הקרקע וסביבתן (תיאור נרחב מופיע בשומות הצדדים):

4.1 <u>חטיבת הקרקע המזרחית</u>:

שטח חטיבת הקרקע הוא שטח תכנית הר/2073/א/מח, שהינו 5,064 מ"ר, המהווה חלק מחלקות 12,14 בגוש 6419.
חטיבת הקרקע ממוקמת בפינת הרחובות יפתח והצנחן אבא בחלקה הדרומי של הרצליה פיתוח.
פני חטיבת הקרקע מישוריים. הקרקע ריקה ופנויה ממחוברים והיא מורכבת משני מגרשים, ששטחם לפי תכנית הר/2073/א/מח הינו כדלקמן:

תא שטח 100 (מגרש מגורים)	2,782 מ"ר
<u>תא שטח 200 (דרך)</u>	<u>2,282 מ"ר</u>
סה"כ	5,064 מ"ר

מגרש 100 המיועד למגורים בעל צורה קרובה למלבנית.
אורכו של המגרש (מצפון לדרום) כ- 62.5 מ' ורוחבו (ממזרח למערב) כ- 47.6 מ'.
במועד הביקור השני בנכס (דצמבר 2014) הולך ומוקם בו שלד.

4.2 חטיבת הקרקע המערבית:

שטח חטיבת הקרקע הוא שטח תכנית הר/2073/מח, שהינו 76,273 מ״ר. חטיבת הקרקע מהווה חלק מגוש 6419 וגוש 6590.

חטיבת הקרקע מישורית ומשתרעת מרחוב יפתח במזרח ועד לחוף הים במערב, מרחק של כ- 190 מ׳ מקו המים.

חטיבת הקרקע ריקה ופנויה ממחוברים והיא מחולקת ל- 30 מגרשים סחירים ולמגרשים נוספים המיועדים לצרכי ציבור.

המגרשים הסחירים מיועדים לבניה צמודת קרקע למגורים, בניה רוויה למגורים, מגרש למלונאות ומגרש למסחר.

4.3 תאור הסביבה:

הטופוגרפיה במתחם בעלת שיפוע קל יורד מצפון מזרח לדרום מערב.

רחוב יפתח מתעקל בקצהו הדרומי לכיוון מזרח לרח׳ הצנחן אבא וכולל לכל אורכו בתים משותפים ותיקים בני שלוש קומות על עמודים לצד בתים צמודי קרקע.

לאורך רחוב סטרומה הגובל בחטיבת הקרקע מצפון בתים צמודי קרקע.

מצפון וממזרח לחטיבת הקרקע פיתוח עירוני מלא. חטיבת הקרקע עצמה בלתי מפותחת.

להלן תשריט המתחם וסביבתו (ללא קנ״מ):



5. מצב תכנוני

להלן התכניות העיקריות החלות על הנכס במצב קודם ובמצב חדש:

5.1 מצב קודם:

תכנית הר/253 א׳

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 852 מיום 8/6/1961.

בתשריט התכנית אשר ערוכה בקנ״מ 1:10,000, החלקות מיועדות ל״אזור מגורים א׳ מוגבל״.

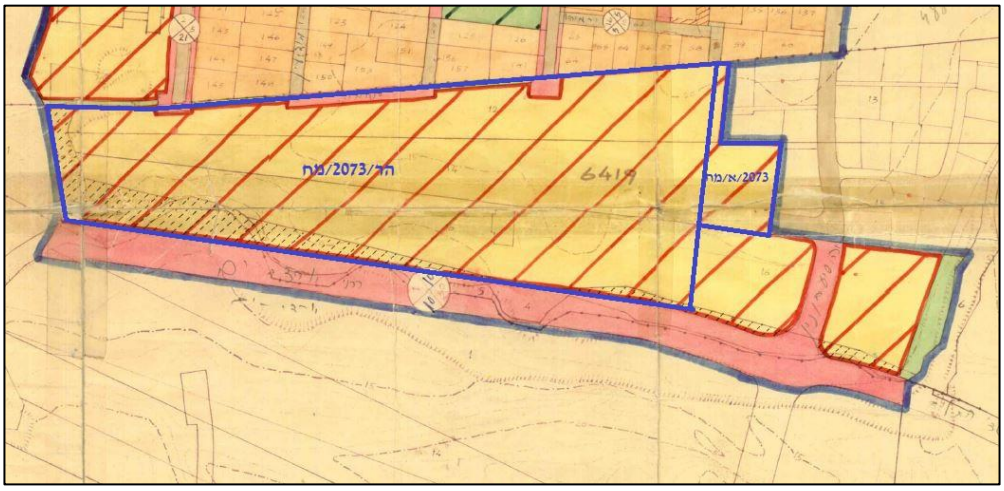
באזור מגורים א׳ מוגבל ניתן לבנות על מגרש מינימלי ששטחו 1,000 מ״ר 20% ועד 200 מ״ר בקומה

אחת. לחילופין ניתן לבנות 15% ועד 150 מ״ר בשתי קומות.
צפיפות מותרת: שתי יחידות דיור לדונם או יחידה אחת על מגרש קיים הקטן מ- 750 מ״ר.
במגרשים ששטחם מעל ל- 3 דונם מותרת בניית מלון בצפיפות של 10 חדרי מלון לכל דונם.
מותרת בניית מרפסות (שאינן נכללות במניין השטחים) בשיעור של עד 25% משטח הבית.
בנוסף, הותרה הקמת מרתפים בניצול של 65% מהשטח המותר[1].

תכנית הר/488

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 961 מיום 20/9/1962.
התכנית סיווגה את חטיבת הקרקע שבנדון בייעוד ״מגרש מיוחד״ פרט לרצועות קרקע קטנות בשוליה הצפוניים של החטיבה המסומנים כדרך.
באזור מגרשים מיוחדים ניתן יהיה להתיר בנייתם של בתי מלון על פי תכנית בינוי, שתתקבל עליה הסכמה בכתב מאת הוועדה המחוזית.
השטח הבנוי לא יעלה על 25% משטחו של המגרש.
בנוסף, יותרו שימושים שנקבעו בתכנית הר/253א׳ במגרשים מיוחדים ובהם בתי הבראה ונופש, בתי הארחה, בתי קפה ומסעדות עם תזמורת וכן מבני ציבור.

<u>להלן חלק מתשריט התכנית ובו סימון שתי חטיבות הקרקע (ללא קנ״מ):</u>



5.2 <u>מצב חדש</u>:

תכנית הר/2000/מ׳

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 3807 מיום 25/10/1990.
התכנית התירה הקמת מרתף, ששטחו כשטח קומת הקרקע שמעליו, לשימושים הבאים:
<u>בתי מלון</u> - שתי קומות מרתף. בקומה אחת יותרו שרותי מלון, חניה, מקלטים, חדרי מדרגות, מעליות, מתקנים הנדסיים ואולמות אירועים באישור תכנית מפורטת. קומה נוספת עד 100% משטח המגרש לצרכי חניה בלבד.
<u>בנין מגורים</u>- קומת מרתף אחת שתשמש לחניה, מקלט, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, חדרי מחסנים (6 מ״ר ליח״ד), אולם התעמלות, ספורט, חוגים ומשחקים לשירות הדיירים.

[1] ההוראה באשר לשטח המרתף המותר אינה ברורה וקיימות לגביה פרשנויות שונות.

תכנית הר/1786 (מבוטלת)

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4386 מיום 28/2/1996.

מטרת התכנית היא שינוי ייעוד של כ- 101.5 דונם מיעוד "מגרש מיוחד" לאזור מגורים שבו 376 דירות, ששטחן הממוצע 120 מ"ר בבנייה רוויה בגובה של עד 18 קומות בשטח בנוי כולל של 54,000 מ"ר[2]. בנוסף, נקבע מגרש המיועד למלון דירות ומגרשים לצרכי ציבור.

לאחר אישור התכנית הוגשה עתירה לבית המשפט המחוזי, שביטל את התכנית עקב פגמים בהליכי אישורה.

על החלטה זו הוגש ערעור לבית המשפט העליון, שקבע שצדק בית המשפט המחוזי בהחלטתו והותיר את החלטת הביטול של התכנית.

תכנית הר/2028

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3807 מיום 14/2/2002.

התכנית משנה יעוד של חלקים מהמתחם ממגרש מיוחד לדרך ולשצ"פ ובכך יצרה המשך לכיוון דרום לרחובות וינגייט ורמת ים.

תכנית הר/2073/א/מח

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6314 מיום 3/11/2011.

התכנית שינתה את ייעוד הקרקע מ"מגרש מיוחד" ליעוד מגורים ב' ולדרך.

שטח המגרש המיועד למגורים (תא שטח 100)	:	2,782 מ"ר
שטח המגרש המיועד לדרך (תא שטח 200)	:	2,282 מ"ר
סה"כ שטח התכנית	:	5,064 מ"ר

להלן זכויות הבניה המפורטות בתקנון התכנית למגרש 100 המיועד למגורים ב':

שטח עיקרי על קרקעי	:	3,700 מ"ר
שטחי שירות מעל הקרקע	:	1,110 מ"ר
שטחי שירות מתחת לקרקע	:	2,300 מ"ר בתנאי שתכסית המרתפים לא תעלה על 80% משטח המגרש
סה"כ שטחי בניה	:	7,110 מ"ר (255%)
צפיפות	:	27 יחידות דיור
קומות	:	עד 5 קומות בתכסית 50%
מרתפים	:	2 קומות בתכסית עד 80% משטח המגרש
הצמדת גינות	:	גינות בקומת הקרקע יוצמדו לדירות הקרקע
קווי בנין	:	5 מ' מגבול המגרש
מחסנים	:	6 מ"ר לדירה ועד 162 מ"ר

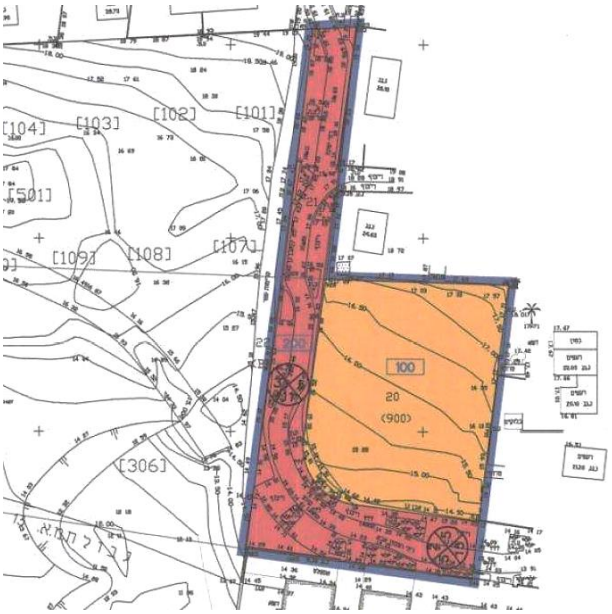
לא תותר העברת שטחים מתחת לקרקע אל מעל פני הקרקע.

תנאי לאכלוס יהיה השלמת תכנית העיצוב והפיתוח.

הקומות הרביעית והחמישית באגף הדרומי ייבנו בנסיגה של 15 מ' מגבולה המזרחי של התכנית.

[2] פירוט המגרשים וזכויות הבניה מופיע גם בתשריט התכנית.

<u>להלן תשריט התכנית:</u>



תכנית הר/2073/מח

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6578 מיום 18/4/2013.

התכנית שינתה את ייעוד חטיבת הקרקע המערבית, ששטחה 76,273 מ״ר מ״מגרש מיוחד״, דרך ושצ״פ לייעוד ״מגורים א2״, ״מגורים ב״, ״מגורים ד״, ״מסחר״, ״אזור אכסון מלונאי״ והפרישה כ- 62% מהקרקע לצרכי ציבור.

המתחם מחולק כך שבצפונו (ברצף עם הבניה צמודת הקרקע הקיימת בדרום הרצליה פיתוח) ממוקמים המגרשים המיועדים לבניה צמודת קרקע, בדרומו בניה רוויה למגורים ובמערב המתחם בניה למסחר ולמלונאות.

התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ונספחות אליה טבלאות הקצאה ואיזון.

<u>להלן טבלת הייעודים הסחירים בתחום התכנית:</u>

ייעוד	שטח במ"ר	באחוזים מהמתחם	מספר מגרשים	זכויות
מגורים א2	13,078	17.15%	21	קוטג'ים דו משפחתיים (סה"כ 42 יח"ד), דו קומתיים שטח עיקרי על קרקעי של כ- 60%, מרתף בתכסית כ- 40% וללא עליה לגג
מגורים ב	9,843	12.90%	6	בניינים בני 16 או 34 דירות ב- 5 קומות. סך הכל 132 דירות בשטח בנוי מוצע של 130 מ"ר. יותרו דירות גן.
מגורים ד	1,907	2.50%	1	בניין בן 58 יח"ד ב- 12 קומות. שטח דירה ממוצעת 130 מ"ר. יותרו דירות גן.
מסחר	2,829	3.71%	1	מבנה מסחרי דו קומתי בשיעור בניה של כ- 53% ובו בתי קפה, מסעדות, פאבים, מועדוני שייט
אכסון מלונאי	1,433	1.88%	1	בית מלון בן 5 קומות בזכויות בניה של כ- 223% על קרקעי (עיקרי ושירות)
סה"כ	**29,090**	**38.14%**	**30**	

בנוסף ל- 30 המגרשים הסחירים הופרשו 47,183 מ״ר לצרכי ציבור (שצ״פים ודרכים) המהווים כאמור כ- 62% מהמתחם כולו.

להלן טבלת הזכויות למגרשים הסחירים:

ייעוד	תא שטח	שטח קרקע	על קרקעי		תת קרקעי		יח"ד	קומות עיליות
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות		
מלונאות	301	1,433	2,200	1,000	800	1,000		5
מסחר	101	2,829	750		750	500		2
מגורים 2א	17	667	400	40		200	2	2
	18	667	400	40		200	2	2
	19	667	400	40		200	2	2
	20	667	400	40		200	2	2
	21	666	400	40		200	2	2
	22	666	400	40		200	2	2
	23	660	396	40		200	2	2
	24	659	396	40		200	2	2
	25	659	396	40		200	2	2
	26	659	396	40		200	2	2
	27	659	396	40		200	2	2
	28	654	392	40		200	2	2
	29	605	363	40		200	2	2
	30	550	330	40		200	2	2
	31	550	330	40		200	2	2
	32	550	330	40		200	2	2
	33	550	330	40		200	2	2
	34	550	330	40		200	2	2
	35	550	330	40		200	2	2
	36	523	314	40		200	2	2
	37	700	420	40		200	2	2
מגורים ב	38	1,300	1,820	480	260	1,440	16	5
	39	1,273	1,820	480	260	1,440	16	5
	40	1,273	1,820	480	260	1,440	16	5
	41	1,274	1,820	480	260	1,440	16	5
	43	2,365	3,900	1,020	520	3,060	34	5
	44	2,358	3,900	1,020	520	3,060	34	5
מגורים ד	42	1,907	7,150	1,740	390	5,220	58	12
סה"כ		**29,090**	**33,029**	**7,540**	**4,020**	**22,800**	**232**	**91**

תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל שטח התכנית. פיתוח השצ״פים יושלם בטרם אכלוס מבני המגורים.

החניה במגרשי הבניה הרוויה תהיה תת קרקעית.

<u>להלן תשריט התכנית:</u>



5.3 <u>רישוי בניה:</u>

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "הרצליה" אישרה בישיבתה מס' 516 מיום 10/7/2013 את הבקשה להיתר בניה מס' 20120306 הכוללת בניית בנין מגורים משותף הכולל שני מבנים וסה"כ 27 יח"ד בארבע קומות מעל קומת קרקע הכוללת דירות גן + מרפסות, קומה תת קרקעית הכוללת חניה, מחסנים ושטחים טכניים.

הבקשה כוללת הקלה להגבהת מרתף החניה מ- 2.2 מ' ל- 4 מ' מטעמי בטיחות ונגישות לבעלי מוגבלויות.

להלן טבלת השטחים המבוקשים:

קומה	שימושים עיקריים			שטחי שירות					
	מגורים	מרפסת	סה"כ	עמודים מפולשת	חדרי מדרגות	חניה	אחסנה	מערכות טכניות	ממ"ד	סה"כ
מרתף					56.28	1,875	156.49	110.55		2,198.82
קרקע	955.61		955.61	129.57	144.50			81.27	94.29	449.63
ראשונה	992.63	48.32	1,040.95		119.25			21.64	107.82	248.71
שניה	971.37	14.18	985.55		119.45			21.34	107.82	248.61
שלישית	332.14	35.78	367.92		49.61			3.09	26.82	79.52
רביעית	314.90	34.02	348.92		49.59			3.09	26.82	79.50
סה"כ	**3,566.65**	**132.30**	**3,698.95**	**129.57**	**538.68**	**1,875**	**156.49**	**240.98**	**363.57**	**3,304.79**

6. <u>זכויות בנכס</u>

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס.

6.1 להלן פרטי הזכויות על פי העתקי נסחי רישום ממרץ וממאי 2014 שהופקו באמצעות האינטרנט:

גוש	חלקה	שטח רשום	שטח בתכנית הר/2073/מח[3]	שטח בתכנית הר/2073/א/מח[4]	בעלים	החלק הנשום בשומה זו
6419	4	9,891	1,982		רשות הפיתוח	100%
	5	3,769	684		מדינת ישראל	0%[5]
	8	2,209	1,790		רשות הפיתוח	100%
	10	1,655	1,655		אחים עופר הנדסה	100%
	11	6,738	190		מדינת ישראל	100%
	12	22,378	21,555	823	אחים עופר הנדסה	100%
	14	26,967	22,872	4,095	אחים עופר הנדסה	100%
	16	24,264	23,962		אחים עופר הנדסה	100%
6590	1	84,943	1,583		רבים	0%[5]

על חלק מהחלקות רשומות הערות אזהרה שונות חלקן בדבר שיעבוד לטובת משכנתאות, בדבר הכנת תכנית מפורטת, בדבר הפקעות ובדבר אתר עתיקות.

6.2 ביום 22/7/2010 חתמה חברת האחים עופר הנדסה בע"מ על התחייבות לשפות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה על תביעות פיצויים לפי סעיף 197 לתכניות הר/2073/מח והר/2073/א/מח. ההתחייבות כוללת מתן בטוחות לשביעות רצונה של הוועדה המקומית להבטחת כיסוי התביעות.

6.3 בעבור זכויות הבעלות המלאה בחלקות 4,8,10,11,12,14,16 המצויות בתחום תכנית הר/2073/מח הוקצו בטבלת הקצאה ואיזון שבתכנית זכויות בכל 30 המגרשים הסחירים שבתכנית. בשניים מהמגרשים (35,36) הוקצו זכויות במשותף עם בעלים אחרים (מושע).
הקצאה זו בשלמותה מכונה בטבלת ההקצאה והאיזון "קבוצה א'" ומוסכם על הצדדים, כי היא נשוא שומה מכרעת זו.

7. <u>עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת והכרעה בהם</u>

שמאי שני הצדדים ערכו שומות בהירות ומפורטות.
בשומותיהם קבעו את ההשבחה כהפרש השווי בין שווי הקרקע בייעודה כ"מגרש מיוחד" במצב הקודם לבין שווי המגרשים הסחירים במצב החדש (30 מגרשים בתכנית הר/2073/מח ומגרש אחד בתכנית הר/2073/א/מח).
הצדדים חלוקים ביניהם באשר לאופן החישוב הראוי של שווי הקרקע במצב הקודם. בעוד ששמאי הוועדה מתייחס אל הקרקע כבעלת פוטנציאל כללי שאינו קונקרטי, שמאי הבעלים רואה בקרקע כבעלת

[3] לפי טבלת השטחים של משרד המודדים דותן את קופרמן, כפי שמופיעה בטבלאות האיזון לתכנית הר/2073/מח.
[4] לפי הפרש השטח בין השטח הרשום לבין השטח שנכלל בתכנית הר/2073/מח. קיימים הפרשי מדידה בין נתונים אלה לבין סך שטח תכנית הר/2073/א/מח שאינם בלתי סבירים.
[5] חלקות 5,1 נכללות בתחום התכנית, אך אינן נכללות בשומה זו.

פוטנציאל קונקרטי הנובע מתכנונה של תכנית מפשירה, שאושרה ולאחר מכן בוטלה.
במצב חדש שמאי הצדדים חישבו באופן דומה את שווי 31 המגרשים שבשתי התכניות המשביחות באמצעות תחשיב יחידות תועלת (״אקוויוולנטים״) לשטחים המבונים העיקריים בקומות השונות.
באשר להקלת בניה לגובה המרתף קבע שמאי הוועדה השבחה לתועלת הנובעת מהגבהת המחסנים הפרטיים. לעומתו, שמאי הבעלים סבור כי השבחה זו למחסנים מתקזזת במלואה עם עלויות הבניה הנוספות בחלל המוגבה של שטח המרתף כולו.
להלן ההשבחה הנקובה בשומות הצדדים לכל תכנית:

התכנית	מועד קובע	השבחה בשומת הוועדה	השבחה בשומת הבעלים
הר/2000/מ	09/11/1990	₪902,008	אין השבחה
הר/2073/א/מח	18/11/2011	₪49,350,000	₪12,577,000
הר/2073/מח	03/05/2013	₪376,707,938	₪35,678,000
הקלות בניה במגרש 100	10/07/2013	₪140,840	אין השבחה

להלן המחלוקות שבין הצדדים, כפי שעולות משומותיהם ומהדיון והכרעה בהן:

7.1 <u>השפעת תכנית הר/1786 על השווי במצב הקודם</u>

<u>עמדת ב״כ ושמאי הוועדה המקומית:</u>

שמאי הוועדה קבע שווי במצב קודם באמצעות השוואה לקרקע בייעוד ״תכנון בעתיד״.
ב״כ ושמאי הוועדה סבורים, כי אין להביא בחשבון את השפעת תכנית הר/1786 על השווי המצב התכנוני הקודם מהסיבות הבאות:

א. תכנית הר/1786 לא בוטְלַה על ידי בית המשפט, כפי שהציגו שמאי הבעלים, אלא שנקבע על ידי בית המשפט שהיא בֻּטְלָה.
בעוד שביטול הוא מעשה שנפקותו ממועד הביטול ואילך, הרי שבטלות מאיינת את הארוע כאילו לא היה מעולם.
אילו היתה התכנית מבוטלת (למשל על ידי המוסד התכנוני שאישר אותה עצמו), אזי היא הייתה נחשבת כתכנית שהייתה בתוקף בין מועד אישורה (פברואר 1996) ועד לקבלת ההחלטה לבטלה.
מנגד, ההכרזה על בטלות משמעה, שיש לראות בתכנית ככזו שמעולם לא נולדה ויש להתעלם ממנה התעלמות מוחלטת לכל דבר ועניין ובכלל זה לעניין היטל ההשבחה.

ב. גם אם היה ראוי להתייחס לדבר אישורה בעבר של תכנית הר/1786, הריי שיש לראות בה כחלק מהליכי התכנון של תכנית הר/2073/א/מח ותכנית הר/2073/מח.
אמנם קיימים הבדלים בין תכנית הר/1786 לבין תכניות הר/2073/א/מח ותכנית הר/2073/מח, אולם, אין זה סביר לצפות לזהות מלאה של שתי התכניות וסביר שיהיו שינויים/הבדלים בין שתי התכניות, שהן למעשה גירסאות שונות לכוונה תכנונית אחת.
דבר שבשגרה הוא במציאות התכנונית, שעד לאישורה של תכנית היא משתנה ונערכת בחלופות שונות במהלך תקופת תכנונה, הפקדתה ועד לאישורה. קיימת תמימות דעים, שיש לראות בכל אחת מהחלופות התכנוניות הללו מהלך תכנוני אחד.

היוזמים של שלושת התכניות הם אותם הבעלים, שפעלו ברציפות מול רשויות התכנון מאז אמצע שנות התשעים, כאשר כוונתם התכנונית היא אחת- לשנות ייעוד למגורים בבניה רוויה עם ייעודים נלווים מעטים. עובדות אלה מחזקות את המסקנה, שיש לראות בתכניות כמהלך תכנוני אחד.

נקבע בבתי המשפט בפסיקות רבות לרבות בפסק דין לוסטרניק[6] ובפסק דין פמיני שיש לנטרל פוטנציאל תכנוני או ציפיות, שהוליד ההליך התכנוני שהוביל לתכנית המשביחה, לרבות בגין ההליך שהביא לאישורה. עיון מדוקדק בפס"ד לוסטרניק מלמד, שלא נקבע בו באילו "אירועים אחרים" יש להתחשב במצב הקודם, כפי שנטען על ידי ב"כ הבעלים.

לכן, אין להביא בחשבון במצב הקודם את עליית המחירים, שנגרמה בעטיה של תכנית הר/1786.

ג. לחילופי חילופין, ניתן להקביל את התכנית לתכנית פוגעת, שבוטלה בטרם נפסקו הפיצויים המגיעים בגינה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. במקרה כזה לא קיימת עוד עילה לתביעת פיצויים, כפי שנקבע בהלכת קהתי[7].

ד. התוצאה, שעלולה להיווצר אם יתקבל הטיעון שיש להתחשב בתכנית בָּטֵלָה, היא שלא תתקיים רציפות מס ותהיה התעשרות בלי ממוסה. זאת מאחר שלמרות שתכנית הר/1786 היתה בתוקף מעולם לא שילמו בגינה היטל השבחה.

אם תידחה עמדת הוועדה באשר לאי הכללת תרומת תכנית הר/1786 לשווי אזי ביקשו נציגיה לשום "מדרגת השבחה" נוספת שבין תכנית הר/488 לבין תכנית הר/1786.

<u>עמדת ב"כ ושמאי הבעלים:</u>

לפי "הלכת לוסטרניק"[6] יש לשום את שווי השוק מבעד למשקפיו של אותו "קונה מרצון" אלמוני, כאשר הדגש הוא על המידע שהיה בידיו ומערכת הציפיות הקשורות למקרקעין ערב אישור התכנית המשביחה.

מערכת הציפיות, שיש להביא בחשבון, כוללת שורה ארוכה של משתנים, אשר תרמו לשווי המקרקעין במצב הקודם, וביניהם: פוטנציאל כללי לפיתוח במיקום הספציפי שבו מצוי המקרקעין, מצב הביקושים, הצהרות של הרשות המקומית על מגמות הפיתוח, מדיניות משרד השיכון, התנהלות רמ"י והליכים תכנוניים אחרים, שאינם התכנית הקונקרטית עצמה. למעשה, המשתנה היחיד שיש לנטרל בקביעת השווי במצב הקודם לפי הלכת לוסטרניק, היא הציפייה לאישור התכנית המשביחה הקונקרטית, דהיינו, את השפעת הפקדת התכנית, פרסום לפי סעיף 77, הודעה על הכנת תכנית, מינוי ועדת היגוי וכו'.

לפיכך, בבחינת קל וחומר, יש להביא בחשבון את השפעתה של תכנית הר/1786 שלמרות שבוטלה, השפיעה השפעה של ממש על הציפיות להפשרת הקרקע במועד הקובע.

[6] ע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה בע"מ
[7] ע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' קהתי

תכנית הר/1786 למעשה "מיסגרה" את הציפיות לגבי "כושר הנשיאה התכנוני" של הקרקע טוב יותר מכל תהליך ניבוי אחר מהסיבות הבאות:

א. קונה מרצון מודע לכך שהפגם, שגרם לביטולה של התכנית, היה בהליך הטכני בלבד ולא למהות התכנונית. בכך מתחזקת אצלו ציפיה להקניית זכויות בניה, כפי שהוקנו בתכנית הר/1786. הוועדה המחוזית אישרה את התכנית והיתה סבורה, שאין קושי משפטי באישורה. המועצה הארצית ושר הפנים אישרו את התכנית. בית המשפט קבע שבהתנהלות הוועדה המחוזית לא נפלו פגמים, אלא, בהתנהלות הוועדה המקומית בלבד. בהקשר זה ידוע כי קיים מסלול אישור לתכנית, שהוא "עוקף" ועדה מקומית.

ב. התכנית האחרונה שאושרה בקרקע היא תכנית ערכאית משנת 1962. בקרקע כזו מתחזקת ההישענות של השוק על הציפיה שנוצרה בתכנית הר/1786, שנערכה בהתאם לכללים תכנוניים מודרניים.

אין לראות בתכנית הר/1786 כחלק מההליך התכנוני שבו אושרו התכניות המשביחות עצמן וזאת מאחר ותכנית הר/1786 מנותקת באופן ברור מההליך התכנוני שבנדון. התכניות המשביחות חדשות לחלוטין. יש בהן שטחים אחרים, תמהיל יעודים שונה, לגביהן היתה התנגדות של הוועדה המקומית בניגוד להסכמה של ההליך הקודם ותכנונן החל בשיתוף הציבור (שלא היה בהליך הקודם).

בתגובה לטיעון "רציפות המס" שנטען על ידי הוועדה, הריי שאין לראות ברציפות מס כעיקרון בקביעת השבחה, מאחר שגם ארועים אחרים, שמוסכם שיש להביאם בחשבון במצב הקודם לפי הילכת לוסטרניק, פוגעים ברציפות המס.

<u>ההחלטה:</u>

השאלה האם יש להכיר בפוטנציאל שיצרה תכנית הר/1786 היא סוגיה משפטית ועדיף שתתברר בערכאה שיפוטית מתאימה. יחד עם זאת, משהובאה הסוגיה בפניי ולשם יעילות הדיון ומאחר שממילא בשומה זו נדונות ומוכרעות שאלות שמאיות אחרות שבהן פן משפטי מסויים, אין אני מוצא מקום להימנע מהכרעה גם בסוגיה זו. אין בהכרעתי זו כדי לפגוע בצדדים שזכאים לשוב ולטעון בעניין זה בפני הערכאות המתאימות.

תכנית 1786 אושרה בראשית שנת 1996 ובוטלה לאחר שנים אחדות על ידי בית המשפט.

התכנית "הפשירה" את חטיבת הקרקע שבנדון, שלא הייתה זמינה לבניה והתירה בה בנייה רוויה של 376 יחידות דיור בגובה של עד 18 קומות ובנוסף, קבעה מגרש למלונאות.

אני מקבל את טיעון שמאי הבעלים, שעצם קיומה של תכנית הר/1786 מעלה את שווי הקרקע בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון באופן ממשי מכל אחת מהסיבות שהעלה שמאי הבעלים, כל שכן לנוכח העובדה שהיא בוטלה מסיבה טכנית בלבד.

נשאלת איפוא השאלה העקרונית: **האם יש להביא בחשבון את השפעת תכנית הר/1786 על שווי הקרקע במצב הקודם ?**

הפרקטיקה הרווחת עוד מראשית יישום תיקון 18 לחוק התכנון והבניה[8] בשנת 1981 היא שבשומות היטל השבחה אין לכלול בשווי במצב הקודם את השפעת הציפיות לאישור התכנית המשביחה עצמה. פרקטיקה זו אומצה מאוחר יותר ב"הלכת לוסטרניק".

[8] התיקון אשר יצר את התוספת השלישית והטיל היטל השבחה במקום מס ההשבחה.

מכאן, שהתנאי הראשון להכרה בהשפעת תכנית הר/1786 על השווי במצב הקודם הינו החשבתה כהליך תכנוני נפרד להליכים התכנוניים, שיצרו את התכניות המשביחות שבנדון: הר/2073/א/מח והר/2073/מח.

אני סבור שהמטרה התכנונית העיקרית של יוזמי תכנית הר/1786 היא **הפשרת הקרקע לבניה למגורים** תוך הקצאה של חלקים מהקרקע לצרכי ציבור כמתחייב על פי הנורמות התכנוניות המקובלות.

משבוטלה תכנית הר/1786 על ידי בית המשפט, יזמו שוב הבעלים הליך תכנוני במטרה זהה: **הפשרת הקרקע לבניה למגורים**. הליך זה הסתיים בשנים 2011,2013 באישור שתי התכניות המשביחות נשוא שומה מכרעת זו.

אמנם, די בבחינה שטחית של תכנית הר/1786 משנת 1996 אל מול התכניות המשביחות מהשנים 2011,2013 כדי להיווכח בהבדלים ניכרים בחלוקה למגרשים, בייעודי הקרקע ובבינוי. אולם, אני סבור שיש לראות בהבדלים אלה כחלק מ"האבולוציה התכנונית" המתרחשת עד להבשלתה של תכנית מפשירה ועד לאיזון בין הכוחות התכנוניים השונים והדינמיים הפועלים במוסדות התכנון. כל שכן נכונים הדברים בחטיבת קרקע גדולה ופנויה ממחוברים, שמתאפשרת בה גמישות תכנונית רבה.

בנוסף לכך, אין חולק שתכנית הר/1786 לאחר שבוטלה אינה חייבת עוד בהיטל השבחה. משמעות הדבר שאילו הקרקע היתה נמכרת על ידי הבעלים ערב אישור התכניות המשביחות הר/2073/א/מח והר/2073/מח אזי לא היה מוטל היטל השבחה בגינה, שכן המצב התכנוני התקף לגבי הקרקע במועד המכר הוא "מגרש מיוחד" לבניה למלונאות לפי תכנית שאושרה בשנת 1962.

גם מטעם זה של "רציפות מס", אני סבור שאין להביא בחשבון את השפעת תכנית הר/1786. על השווי במצב התכנוני הקודם.

אמנם, בעולם המיסוי עקרון "רציפות המס" אינו מתקיים תמיד ולעיתים הוא נדחה לטובת עקרון חשוב יותר. יחד עם זאת, אין להתעלם ממנו (כפי שמבקש ב"כ הבעלים) ויש לדחותו רק בנסיבות מיוחדות.

שני מבחנים אלה לבדם מספיקים בכדי שלא להביא בחשבון את הציפיות שיצרה התכנית שבוטלה הר/1786 ומייתרים את הצורך בבחינת טיעון ב"כ הוועדה בדבר ההתעלמות המתבקשת מתכנית שבית המשפט קבע שהיא בָּטֵלָה (להבדיל מתכנית מבוטלת).

7.2 <u>שווי הקרקע במצב הקודם</u>

<u>עמדת שמאי הוועדה המקומית:</u>

שמאי הוועדה קבע את שווי חטיבת הקרקע בתחום התכניות הר/2073/א/מח והר/2073/מח באמצעות השוואה למחירים, כפי שמופיעים בנתוני רשות המיסים במתחם "חוף תכלת" שמדרום ל"דרך אלטנוילנד" (גושים 6606,6607) בסמוך למועדים הקובעים.

שמאי הוועדה מציין כי מתחם חוף התכלת "רווי ספקולציות" ונמצא "תמיד בכותרות".

העסקאות במתחם, ששימשו להשוואה, הינן בשטחים קטנים וסחירים המאפשרים רכישת הקרקע ללא מימון, לכן, המחירים בו מוטים כלפי מעלה ביחס לחטיבת הקרקע הגדולה שבנדון, באופן שמיטיב עם הנשומים.

השווי בייעוד "מגרש מיוחד" לנובמבר 2011 נקבע לפי ממוצע מחיר ב- 15 עסקאות בחוף התכלת בקרקע לתכנון בעתיד שבוצעו בין יוני 2011 לבין יוני 2012, שהינו כ- 2,400 ₪ למ"ר, אך לאחר התאמות ולשם הזהירות נקבע שווי של 3,000 ₪ למ"ר.

השווי בייעוד "מגרש מיוחד" למאי 2013 נקבע לפי ממוצע מחיר ב- 6 עסקאות בחוף התכלת בקרקע לתכנון בעתיד וחקלאי שבוצעו בין מרץ 2012 לבין ספטמבר 2013, שהינו כ- 2,778 ₪ למ"ר, אך לאחר התאמות ולשם הזהירות נקבע שווי של 3,650 ₪ למ"ר.

לקרקע ביעוד מלונאות, תיירות ונופש ולקרקע המסומנת לשצ"פ בתמ"א 13 ניתנה הפחתה ואילו לקרקע ביעוד דרך לא נקבע שווי כלל.

לחיזוק עמדתו הפנה לנספח לטבלת ההקצאה והאיזון, שנערכה לקרקע על ידי השמאי עודד האושנר מטעם הבעלים עצמם ביום 20/12/2010, בה נקבע שווי מלונאי במצב הקודם של 3,000 ש"ח + מע"מ למ"ר קרקע.

גם אם נבחן את שווי הקרקע בדרך אלטרנטיבית לפי שווי לשטחי הבניה המותרים למלונאות במצב הקודם, הריי שסביר לקבוע שווי של 10,000 ש"ח למ"ר מבונה במלונאות, שמשמעותו שווי דומה של 3,000 ₪ למ"ר קרקע.

להלן טבלה המרכזת את ערכי השווי שאותם קבע שמאי הוועדה בכל ייעוד במצב התכנוני הקודם:

ייעוד	שווי מ"ר קרקע	
	נובמבר 2011	מאי 2013
"מגרש מיוחד"	₪3,000	₪3,650
"מלונאות תיירות ונופש"		₪3,500
"מגרש מיוחד" שמסומן לשצ"פ בתמ"א		₪3,250
דרך		₪0

באשר לשיטת חישוב השווי במצב הקודם של שמאי הבעלים, נטען שהיא שגויה ואינה מתאימה לקרקע שבנידון. שיטת חישוב זו אפשרית רק אם יש אי וודאות לגבי הזכויות במצב הקודם וכאשר הערכת משך הדחיה הצפוי והשווי במצב החדש מבוססים היטב.

בתחשיב שערך שמאי הבעלים הוערכו ערכים, שכל אחד מהם יכול להיקבע בטווח מספרי רחב באופן סובייקטיבי: משך הזמן עד לאישור תכנית, שיעור ההיוון ושווי הקרקע בתחום התכנית. לכן, התוצאה של תחשיב שמאי הבעלים יכולה להימצא בטווח מספרי רחב מאד, באופן שמקטין את הרלוונטיות של המודל.

בנוסף לכך, בתחשיב שמאי הבעלים לשווי במצב הקודם נפלו שגיאות. לדוגמה: נכלל בתחשיב שטח עיקרי תת קרקעי רק במצב הקודם ולא במצב החדש, לא ברור מדוע חושב שווי הממ"דים במצב הקודם, נפלה שגיאה בחלק היחסי של שטח חטיבת הקרקע שבנדון מכלל שטח תכנית הר/1786.

<u>עמדת שמאי הבעלים:</u>

כמפורט בסעיף 7.1 לעיל, שמאי הבעלים קבעו את שווי הזכויות במצב התכנוני הקודם בהתחשב בזכויות הבניה שהוקנו בתכנית הר/1786 שבוטלה למגורים, למסחר, למלונאות ולשב"צ.

שווי הקרקע במצב הקודם מגלם את מלוא זכויות הבניה המוקנות בתכנית הר/488 בתוספת ציפיות לשינוי ייעוד לפי הזכויות שהוקנו בתכנית הר/1786 ותמ"אות 35 ו- 13 (תיקון 4), שבהן מופיעה

הסביבה כקרקע במרקם עירוני, בניכוי היטל השבחה ובדחיה עד לאישור תכנית מפורטת.
ניתן לבטא את השווי במצב הקודם לשיטתו של שמאי הבעלים בנוסחה הבאה, שמגלמת דחייה של חמש שנים בשיעור היוון של 6% :

$$\text{שווי קודם} = \frac{\text{היטל השבחה} - \text{שווי חדש}}{1.06^5}$$

נוסחה זו נקבעה כראויה לשומת השווי במצב התכנוני הקודם בין היתר בשומה מכרעת בגוש 15574 חלקה 68.
השווי שקיבלו במצב הקודם הינו כ- 28.5 מיליון ₪, שהם כ- 5,630 ₪ למ״ר קרקע ומהווים כ- 69% משווי הקרקע במצב החדש.
בתגובה לעמדת שמאי הוועדה טענו שמאי הבעלים, שעסקאות במתחם ״חוף התכלת״ אינן רלוונטיות לעניין שווי הקרקע שבנדון, מאחר שבקרקע שבנדון קיים פוטנציאל קונקרטי משמעותי, שנוצר בין היתר מהתכנית המפורטת שאושרה בו ולאחר מכן בוטלה, בעוד שב״חוף התכלת״ לא ידוע מתי ובאיזה היקף תאושר בו הבניה ובשל מיקומו הנחות.
גם אם תבוצע השוואה לחוף התכלת, הריי שיש להביא בחשבון, שהמתחם שבנדון בבעלות בעלים יחיד וכי הוא צמוד דופן לפיתוח קיים, באופן שמעלה את השווי במצב הקודם.
<u>ההחלטה</u>:
כמפורט בהחלטה שבסעיף 7.1 לעיל, אין להביא בחשבון בקביעת השווי במצב הקודם את דבר אישורה וביטולה של תכנית הר/1786, אלא, את המצב התכנוני לפי תכנית הר/488.
לשם הערכת שווי הקרקע במצב התכנוני הקודם ירוכזו המאפיינים התכנוניים של הקרקע כדלקמן :

א. חטיבת הקרקע הינה גדולה ושטחה כ- 81 דונם. החטיבה אינה מחולקת למגרשים וטרם הופרשו ממנה שטחים לצרכי ציבור (זולת רצועות דרך ששטחם היחסי קטן).
ב. התכנית האחרונה המאושרת שחלה על הקרקע הינה ישנה (משנת 1962).
ג. התכנית מתירה הקמת בתי מלון על פי תכנית בינוי, בתנאי שתתקבל עליה הסכמה בכתב מאת הוועדה המחוזית.
ד. זכויות הבניה הינן נמוכות בשיעור של 25%.

הדעת נותנת שבמועדים הקובעים (שנת 2011 ושנת 2013) ועדות התכנון לא יתירו בניה במתחם, אלא, לאחר אישור תכנית מפורטת, שבמסגרתה יופרשו מגרשים לצרכי ציבור בשיעור של לפחות 40% כמקובל בתכניות מודרניות, יורחבו אחוזי הבניה, ייקבעו שטחי שירות, ייקבעו הוראות בניה בהתאם למגמות התכנוניות הנהוגות במרחבי תיכנון עירוניים במחוז המרכז.
מכאן, שיש לראות בקרקע שבנדון כקרקע ספקולטיבית, שבה תכנון מיושן ושיש לגביה ציפיות ממשיות להרחבה ניכרת בזכויות הבניה. לכן, אני סבור שההשוואה למתחם ״חוף התכלת״, שהינו חטיבת קרקע צמודה מדרום לקרקע שבנדון, שגובלת בים ושהייעוד העיקרי בה הינו ״תכנון בעתיד״ הינה ראויה וזאת תוך ביצוע התאמות שמאיות מקובלות.
מתחם ״חוף התכלת״ מחולק פיזית לשני חלקים על ידי דרך אלטנוילנד (שידועה גם כ״כביש המילוט״), שחוצה אותו ממזרח למערב. החטיבה הצפונית (שמצפון לדרך אלטנוילנד) קרובה יותר

לרצף המרקם העירוני ולהרצליה פיתוח, אך מנגד רובה מורכב מחלקות גדולות, שאורכן ממזרח למערב מעל 500 מ', שבהן ריבוי בעלים ("מושע"), כאשר העסקאות בהן מבוצעות בחלקי חלקות בשיעורים מזעריים.

לעומת זאת, החטיבה הדרומית (שמדרום לדרך אלטנוילנד) רחוקה יותר מהמרקם העירוני, אך מחולקת לחלקות קטנות ובדרך כלל מלבניות, כך שמהמאפיינים הפיזיים שלהן ובכלל זה המרחק שלהן מהים הוא נתון מסויים וידוע.

לאורך השנים נראה שרמת המחירים בשתי החטיבות היתה דומה, זאת ככל הנראה מאחר שהשוק ראה בחטיבה כולה ככזו שתתוכנן בעתיד בהינף אחד.

על פני הדברים ברור, שהשוק מייחס למתחם "חוף התכלת" פוטציאל הפשרה רב (הן לצד הצפוני והן לצד הדרומי) מזה שנים רבות.

העדות העיקרית לכך היא רמת המחירים הגבוהה של קרקע במתחם, שהינה מהגבוהות בארץ לקרקע בלתי מתוכננת ומגיעה במועד עריכת שומה מכרעת זו למעל 4,000,000 ₪ לדונם. עדות נוספת היא המספר הרב של עסקאות למכר חלקות וחלקי חלקות בעיקר בין פרטיים.

בשלוש השנים שבין יוני 2011 ליוני 2014 דווחו לרשות המיסים 172 עסקאות מכר במתחם הדרומי לבדו. כאשר המחירים בעסקאות אלה מגלמים את הציפיה לתכנון עתידי תוך הפרשה של שטחים לצרכי ציבור ותשלום מיסים ותשלומי חובה אחרים.

בשל הקרבה הרבה של המתחם הצפוני של "חוף התכלת" לקרקע שבנדון ובשל הדימיון בצורת החלקות הנפרשות על פני כ- 500 מטרים מחוף הים ומזרחה, אני סבור שמתחם זה הוא המתאים יותר להשוואה מבין שני המתחמים.

בניתוח עסקאות מכר במתחם הצפוני של "חוף תכלת" באמצעות רגרסיה[9] נמצא:

- שווי מ"ר קרקע למועד הר/2073/א/מח, 18/11/2011 הינו כ- 2,500 ₪.
- שווי מ"ר קרקע למועד הר/2073/מח, 3/5/2013 הינו כ- 2,900 ₪.

כעת נשאלת השאלה: **מהי ההתאמה הראויה שיש לייחס לקרקע שבנדון ביחס למתחם "חוף התכלת"?**

להלן ההבדלים בין המתחמים שמצדיקים בחינת התאמה:

א. <u>מיקום</u>

אמנם המתחם הצפוני של "חוף התכלת" צמוד מדרום לקרקע שבנדון (מעברם של שדרות אבא אבן), אולם, מיקום חטיבת הקרקע שבנדון עדיפה משמעותית מאחר שהיא גובלת מצפון וממזרח ברצף הבתים של הרצליה פיתוח וטבעי לשייך אותה כחלק משכונה זו (נראה על פניו כי הגבול הטבעי הדרומי של הרצליה פיתוח הינו שדרות אבא אבן).

לעומת זאת, מתחם "חוף התכלת" הוא מתחם חדש, שהציביון הכללי בו טרם נקבע.

בהעדר עסקאות משני צידיו של ציר אבא אבן, קשה לאמוד את מקדם ההתאמה הראוי ביחס למתחם חוף התכלת. אולם, להערכתי, מהטעם הזה לבדו, סביר שקונה מרצון יהיה נכון לשלם כ- 25% יותר לקרקע שבנדון ביחס לקרקע במתחם "חוף התכלת" מעצם מיקומו.

[9] ראה נספח א' – ניתוח מחירים במתחם "חוף התכלת"

ב. <u>ייעוד הקרקע</u>

המתחם שבנדון מסווג בתכנית 488 משנת 1962 כ"מגרש מיוחד", נקבעו לגביו שימושים מותרים למלונאות (שימוש מיטבי) ואף הוגדרו לגביו זכויות בניה של 25% בכפוף לאישור בכתב מהוועדה המחוזית.

אני סבור שבמועדים הקובעים וגם כיום, בחלוף מעל 50 שנים מאז אישור תכנית 488, ובעיקר מאחר שהנכס מהווה חטיבה גדולה, שטרם הופרשו ממנה שטחים לצרכי ציבור, יש לראות בה במצב התכנוני הקודם כקרקע שעליה "כתם מתארי" שמהווה בסיס לשינוי.

אני סבור שמצבו התכנוני של המתחם שבנדון דומה לכל קרקע ספקולטיבית בלתי מתוכננת וכי הוא "טוב אך במעט" מחטיבת קרקע ביעוד חקלאי.

חיזוק לעמדה זו היא עצם העובדה שבמתחם "חוף התכלת" הגובל נסחרות החלקות השונות במחיר דומה בין אם הן מיועדות "לתכנון בעתיד" ובין אם הן בייעודים מעורבים חקלאי, לדרך, שצ"פ ותכנון בעתיד (ראה ממוצע מחירים בחלקות 1,13 שיעודיהם מעורבים לבין ממוצע העסקאות בשאר החלקות בנספח א').

יחד עם זאת, הדעת נותנת שוועדות התכנון עשויות להעדיף במידת מה להפשיר תחילה קרקע שעליה "כתם מתארי" ביעוד "מגרש מיוחד" למלונאות על פני קרקע שעליה "כתם מתארי" לתכנון בעתיד או לחקלאי. לפיכך ולשם הזהירות, אני קובע התאמה של 10% לייעוד ולזכויות הבניה שנקבעו בתכנית 488 ביחס לייעוד "תכנון בעתיד".

ג. <u>שטחים נמכרים בעסקאות ההשוואה והרכבי הבעלויות</u>

שמאי הוועדה המקומית סבור שעסקאות ההשוואה, שבוצעו בשטחים קטנים, מביאות להטיה של השומה כלפי מעלה.

אני מקבל את עמדת שמאי הוועדה וסבור, כי אכן ניתן להיווכח באזורים רבים בארץ שהמחירים בעסקאות בחלקי קרקע קטנים (בשטח של עד דונם אחד) בין פרטיים גבוהים (לפעמים בצורה משמעותית) מהמחירים בעסקאות של עשרות דונמים.

הפרשי מחירים אלה נובעים מהעובדה, שפרטיים מתנהלים בסביבה כלכלית שהמחירים בה כוללים מע"מ ולכן, מגלמים גם במחירי הקרקע את גורם המע"מ (שאינו נכלל בשווי של הקרקע כגורם ייצור עסקי בעיני חברה) ומהסיבה שקרקע מניבה לבעלים פרטי תועלות נוספות על התועלת הכלכלית הישירה, שאינן מובאות בחשבון על ידי גורם עסקי (תועלת פסיכולוגית, בטחון, סטטוס, וכו').

ניתן להיווכח בהפרשי המחירים הברורים בין עסקאות של חלקי קרקע פרטיים בעסקאות קטנות לבין עסקאות גדולות במאות רבות של עסקאות במרחב הגדול, שחלק ממנו בבעלות פרטית (אינו "קרקע לאום"), שמצוי ממזרח לישובים חדרה, זכרון יעקב, פרדס חנה וכרכור[10].

מנגד, העובדה שחטיבת הקרקע שבנדון בבעלות כמעט בלעדית של חברה אחת מקנה לה יתרון של התנהלות מול הרשויות בייזום תכנית משביחה אל מול קרקעות, שבהן בעלים רבים במושע,

[10] בין היתר בגושים 11703,10227,11722,11708 שבהם ריבוי קרקעות פרטיות וריבוי עסקאות בין פרטיים בשטחים גדולים וקטנים.

שיוצרת חיכוך וחוסר תיאום בין השחקנים אל מול רשויות התכנון.
אני סבור ששני גורמים מנוגדים אלה מקזזים במידה רבה זה את זה ואיני מוצא מקום לייחס התאמה לשטחי הממכר ולהרכב הבעלויות בעסקאות ההשוואה.

ד. <u>התאמה למרחק מהים</u>

חטיבת הקרקע מצויה במרחק שבין 200 מ' לבין 750 מ' ביחס לקו המים.
מחד, קרבה של קרקע לים תורמת לשווי מגרש מתוכנן בשל החשיפה לנוף הישיר אל הים, אך מנגד קרבה רבה לים עלולה להגביל את הגמישות התכנונית בהפשרה של קרקע ספקולטיבית לנוכח הוראות תמ"א 13 בדבר קווי בניין ולנוכח המגמה התכנונית הכללית, שלא לאפשר בניה אינטנסיבית שתחסום את קו הראיה אל הים.
השפעות אלה פועלות בכיוונים מנוגדים ומקזזות זו את זו, אך עדיין ניכרת השפעה חיובית של הקרבה לים במתחם חוף התכלת הדרומי (שבה חלקות קטנות).
מסיבה זו וגם בשל העובדה שהמרחק לקו המים במתחם "חוף התכלת" הצפוני דומה למרחק הממוצע בקרקע שבנדון, אין אני קובע התאמה או מדרג שווי בתוך המתחם עצמו ובין שני מתחמים (בתכנית הר/2073/א/מח והר/2073/מח).

ה. <u>שווי דרך במצב הקודם</u>

שמאי הוועדה עשה אבחנה (אם כי מינורית) בין שווי הייעודים הסחירים השונים במצב הקודם ובאשר לקרקע שייעודה דרך לא קבע שווי כלל (או שקבע לגביה שווי אפס).
כאמור לעיל, אני סבור שהפרשי השווי בין ייעודי הקרקע השונים בסביבה, שבה "כתם מתארי" או חטיבת קרקע שעליה תכנון ערטילאי אחר, הינו נמוך. זאת מאחר שהשוק רואה בחטיבת הקרקע כולה כ"יחידה תכנונית", שעתידה לעבור בכללותה תכנון מחדש על כל הייעודים השונים שבה.
המחשה בולטת לכך היא המחירים בעסקאות של חלקות, שמיועדות בחלקן הגדול (ואף ברובן) לדרך במתחם "חוף התכלת", לדוגמה חלקה 13 בגוש 6590 שרובה מיועד לדרך (דרך אלטנוילנד) נסחרת במחיר דומה למחירי קרקעות בסביבה בייעוד לתכנון בעתיד. זאת מאחר שהשוק מעריך, שבעבור קרקע המיועדת לדרך יוקנו זכויות בתכנית העתידית לכשתאושר במתחם ומאחר שניתנו הבטחות שלטוניות למתן זכויות בעבור אותן רצועות דרך חלף פיצויי הפקעה וחלק מהבטחות אלה אף עוגנו בתכניות.
סיבה נוספת לשווי שמיוחס לדרכים הינה העובדה, שממילא חלק מסויים מחטיבת הקרקע בכללותה צפוי לשמש לצרכי ציבור, כך שהפרשה קיימת מחטיבת קרקע גדולה מקטינה את יתרת ההפרשה הצפויה ממנה. לדוגמה, אם מחטיבת קרקע גדולה לתכנון בעתיד יסומנו דרכים בשטח 30% יצפה השוק שבעת תכנון מפורט לא יופרשו ממנה שטחים רבים נוספים, אלא, יופרשו שטחים שהם הפרש עד לשיעור ההפרשה הכולל המקובל בתכניות הפשרה מודרניות בלבד.
לפיכך, אני קובע שווי אחיד לחטיבת הקרקע בשלמותה.

ו. <u>השפעת ציפיות קונקרטיות להפשרה במתחם "חוף התכלת"</u>

בשנים האחרונות מתרבים מאד הפרסומים באשר לתכנון צפוי לבניה רוויה במתחם "חוף התכלת", באופן שמשפיע השפעה של ממש על רמת המחירים בו. לאחרונה אף הוגשה עתירה לבית המשפט המחוזי בתל אביב על ידי התארגנות של בעלי קרקע[11] במתחם כנגד הוועדה המקומית, שמבוששת באישור תכנית הפשרה שכזו ואינה מקיימת "הבטחות שניתנו בעבר" לטענתם.

אכן, ניתן להיווכח ששיעור העליה הנומינלי השנתי במחירים במתחם חוף התכלת משנת 2011 ועד היום הינו כ- 12%-15% בשנה (ראה נספח א'). שיעור השתנות זה גבוה יותר מהשתנות המחירים הכללית בנכסי מגורים בארץ ומההשתנות בהרצליה פיתוח. ניתן לאמר לכן, שרמת המחירים בחוף התכלת מושפעת מהציפיה להכנת תכנית הפשרה קונקרטית לבניה רוויה (בין אם תכנית כזו כבר קיימת במוסדות התכנון ובין אם לאו).

על פי הפסיקה יש לשום את שווי הקרקע ללא השפעת תכנון קונקרטי.

אני סבור שיש לנטרל מרמת המחירים ב"חוף התכלת" את השפעת התכנון הקונקרטי (גם אם במציאות תכנון כזה לא קיים). השפעת הציפיה שהתגברה בשנים האחרונות הינה משמעותית עם זאת, לשם הזהירות אני מעריך אותה ב- 15%.

<u>סיכום:</u>

גורמי ההתאמה שנסקרו לעיל מביאות אותי לקבוע שווי במצב קודם באמצעות התאמה מצרפית של 20% לשווי שנצפה ב"חוף התכלת" כדלקמן:

- שווי מ"ר קרקע למועד הר/2073/א/מח הינו כ- 3,000 ₪.
- שווי מ"ר קרקע למועד הר/2073/מח הינו כ- 3,480 ₪.

7.3 <u>שווי הקרקע למגורים צמוד קרקע בתכנית הר/2073/מח במצב החדש</u>

<u>עמדת שמאי הוועדה המקומית:</u>

שמאי הוועדה קבע שווי למגרשי המגורים צמודי הקרקע בשתי גישות:

א. השוואה למחירי שלוש עסקאות מכר לבתים בהרצליה פיתוח משנת 2013.
על נתוני עסקאות אלה ביצע תחשיב יחידות תועלת ("אקוויוולנטים").

ב. השוואה לחמש שומות מכריעות למגרשים בהרצליה פיתוח מהשנים 2011,2012.

השווי שנקבע למועד הקובע, 3/5/2013 לאחר שקלול הנתונים הוא 13,000 למ"ר מבונה קרקע.

השווי שקבע למגרש בשטח 275 מ"ר ליח"ד אחת הינו כ- 3,650,000 ₪.

השווי שקבע למגרש בשטח 333 מ"ר ליח"ד אחת הינו כ- 4,290,000 ₪.

<u>עמדת שמאי הבעלים:</u>

שמאי הבעלים קבעו שווי למגרשי המגורים צמודי הקרקע לפי מחיר למכר מגרשים 29-34 במתחם עצמו, שעליו ביצעו תחשיב יחידות תועלת ("אקוויוולנטים") וקיבלו שווי של 11,500 ₪ למ"ר מבונה למועד הקובע לתכנית הר/2073/מח, 3/5/2013.

המגרשים שנמכרו הם הטובים ביותר שבתכנית (המערביים יותר). יתרת המגרשים שלא נמכרו הם במתחם המזרחי המרוחק יותר והם נחותים.

[11] המכונה "העמותה לקידום תכנון ופיתוח חוף התכלת הרצליה" ומאגדת כ- 150 בעלי קרקע.

לשם בקרה בלבד ביצעו השוואה לשלוש עסקאות במגרשים צמודי קרקע בקרבת הנכס, שאיששה מסקנת שווי זו.

השווי שקבע למגרש בשטח 275 מ״ר ליח״ד אחת הינו כ- 3,160,000 ₪.

השווי שקבע למגרש בשטח 333 מ״ר ליח״ד אחת הינו כ- 3,700,000 ₪.

<u>ההחלטה:</u>

ביום 26/3/2014 נמכרו בעסקה אחת שישה מגרשים המיועדים לבניית 12 יח״ד צמודות קרקע במתחם הנדון עצמו (מגרשים 34-29) במחיר 39,208,008 ₪ + מע״מ. על פי מערכת כרמ״ן של רשות המיסים מאז עסקה זו לא נמכרו במתחם מגרשים נוספים וכך גם הצהירו שמאי הבעלים[12].

שטח ששת המגרשים יחד הינו 3,355 מ״ר, מכאן שהמחיר בעסקה הינו 11,686 ₪ למ״ר קרקע.

ההפרש בין המחיר בעסקה זו לבין ממוצע מחירי הקרקע למ״ר, שנצפים בהרצליה פיתוח, הינו כ- 26% (ראה נספח ב׳ ניתוח שווי קרקע לבניה צמודת קרקע). ניתן אף לאמר, כי הפרש המחירים גבוה עוד יותר לנוכח העובדה שבמגרשים שנמכרו זכויות בניה של כ- 60% בניה עיקרית על קרקעית בהשוואה לזכויות בניה שכיחות של 36% עיקרית על קרקעית בהרצליה פיתוח.

אני סבור שהפרש מחירים זה הינו סביר והוא נובע מהגורמים הבאים:

א. הרצליה פיתוח הינה סביבת מגורים ותיקה, שהעסקאות בה מבוצעות בין פרטיים. מחירי המכר בין המוכרים לקונים מגלמים בחובם את גורם המע״מ. לעומת זאת, העסקה במגרשים 34-29 בוצעה בין חברות יזמיות, שרואות בקרקע גורם ייצור ולכן, אין להכליל בה את גורם המע״מ (ראה תקן 11.0א׳ של הוועדה לתקינה שמאית במשרד המשפטים).

ב. אמנם ברוב רובן של העסקאות בהרצליה פיתוח רואה הרוכש את הבית כמבנה להריסה. יחד עם זאת, בחלק מהחלקות ניצב מבנה, שתורם לשווי הנכס ולכן, קיימת הטיה כלפי מעלה של ממוצע המחירים בשכונה ביחס למגרשים ריקים ופנוים. תרומה זו של המבנים לשווי מגדילה גם את השונות שנצפית במחירים[13].

ג. חטיבת הקרקע שבנדון ממוקמת בשוליים הדרומיים של השכונה.

ד. המגרשים שנמכרו יהיו זמינים לבניה לאחר הכנת ״תכנית עיצובית״, באופן שמפחית את שווים ביחס למגרשים הזמינים לבניה מיידית של הרצליה פיתוח.

ה. בעסקה נמכרה קרקע המיועדת ל- 12 יחידות דיור צמודות קרקע ולכן, סביר שהמחיר בה מגלם הפחתה לגודל.

לפיכך, אני מאמץ את המחיר שנקבע בעסקה זו כמייצג נאמנה את השווי.

בהרצליה פיתוח קיים ביקוש רב למגרשים גדולים. מסיבה זו לא נצפית בשכונה שוליות ביחס לשווי במגרשים גדולים. יתרה מזו, לעיתים אף ניכרת העדפה של רוכשים למגרשים גדולים עד כדי נכונות לשלם בעבורם מעל לשווי הממוצע למ״ר במגרשים קטנים.

לנוכח תופעה ייחודית זו (של העדר שוליות במגרשים גדולים) ראוי לקבוע את שווי המגרשים שבנדון (ששטחם עד 700 מ״ר לשתי יח״ד) לפי שווי קרקע למ״ר (ולא באמצעות תחשיב יחידות תועלת (״אקוויוולנטים״), כפי שחישבו שמאי שני הצדדים). לפיכך, שווי המגרשים יהיה לינארי לשטחם.

[12] במכתבם מיום27/8/2014.

[13] סטיית התקן באחוזים מהממוצע של השווי למ״ר בעסקאות ההשוואה מהשנים 2011-2013 הינו גבוה יחסית – 24%

לאחר התאמה לזמן של 4.4%- בין מועד העסקה (26/3/2014) לבין המועד הקובע לתכנית הר/2073/מח (3/5/2013), שמבטאת את שיעור ההשתנות של המחירים בהרצליה פיתוח, כפי שנצפתה בניתוח עסקאות, אני קובע שווי במצב החדש כדלקמן (ראה תחשיב ומקדמי התאמה נספח ב' - ניתוח שווי קרקע לבניה צמודת קרקע):

- למגרש 37 הפינתי לשצ"פ והקרוב ביותר לים לפי תוספת 5% — 11,760 ₪ למ"ר
- למגרשים 29-36 המערביים לפי המחיר בעסקה — 11,200 ₪ למ"ר
- למגרשים 17-28 המזרחיים לפי הפחתה של 2% ממחיר העסקה — 10,980 ₪ למ"ר

7.4 שווי הקרקע למגורים בבניה רוויה וסמי רוויה במצב החדש

עמדת שמאי הוועדה המקומית:

שמאי הוועדה מציין, שהנכס ממוקם בדרום הרצליה פיתוח בקרבה לחוף הים ולמרינה, בסביבה שבה רמת ביקוש גבוהה לדירות יוקרה והיצע קטן של נכסי מגורים. מחלק מהדירות נשקף נוף לים.
השווי במצב חדש נקבע באמצעות השוואה למחירי דירות ישנות מהשנים 2010-2013 ברחוב יהושוע בן נון, קדושי השואה 56 ודירות חדשות בפרויקט איינשטיין, ברחוב הלני המלכה פינת זבולון וברחוב רמת ים 3. עסקאות אלה לדעתו הן המתאימות ביותר להשוואה בהרצליה.
ממחירי הדירות חילץ את רכיב הקרקע וקבע ערכים לבניה רוויה במגרש 100 למועד אישור תכנית הר/2073/א/מח, 18/11/2011 כדלקמן:

- שווי קרקע לדירה בקומות הנמוכות — 15,000 ₪ למ"ר
- שווי קרקע לדירות הגג בקומה ג' — 17,500 ₪ למ"ר
- שווי קרקע לדירות הגג בקומה ד' — 18,500 ₪ למ"ר

בנפרד חילץ את שווי הקרקע לבניה רוויה בתחום תכנית הר/2073/מח, למועד תחילתה, 3/5/2013 כדלקמן:

- שווי קרקע למ"ר מבונה למגורים ב' (5 קומות) — 14,000 ₪ למ"ר
- שווי קרקע למ"ר מבונה למגורים ד' (12 קומות) — 22,300 ₪ למ"ר[14]

בתגובה לתחשיב שמאי הבעלים טען, שהשוואה בין שווי קרקע לבניה רוויה לבין שווי קרקע לבניה צמודת קרקע אינה מקובלת ועלולה ליצור הטיה. בנוסף, עדיף להתבסס על עסקאות אמת על פני שווי שנקבע בשומות מכריעות.
באשר לדו"ח אפס עליו התבסס שמאי הבעלים נטען, כי הוא נערך למטרת בטחונות ולכן, הינו על הצד הזהיר ואינו משקף את שווי הדירות האמיתי במגרש 100.

עמדת שמאי הבעלים:

שמאי הבעלים קבעו שווי למגרש 100 המיועד למגורים בבניה סמי רוויה באמצעות השוואה לשווי, שנקבע ב- 13 שומות מכריעות לנכסים צמודי קרקע בהרצליה פיתוח, שהמועדים הקובעים בהן בין נובמבר 2009 לבין מאי 2012.
לדעתם, השוואה זו עדיפה על ההשוואה לדירות ישנות בנויות, ששווין מגלם ציפיה לתוספת זכויות בניה בין היתר מכוח תמ"א 38. השוואה לשווי מבונה של נכסים צמודי קרקע מביאה אף לקביעת שווי גבוהה, שכן ידוע ששווי מבונה בבניה צמודת קרקע גבוה משווי מ"ר מבונה בבניה רוויה וקביעה

[14] שהם 15,000 ₪ למ"ר בתוספת 17.5% לגובה, 10% למיקום ו- 15% לנוף.

זו בוצעה "לשם הזהירות".

ממוצע השווי שקיבלו לפי ממוצע קביעות שמאים מכריעים בהרצליה פיתוח למועד אישור תכנית הר/2073/א/מח, 18/11/2011 הינו 11,000 ₪ למ"ר.

באשר לבינוי הרווי בתחום תכנית הר/2073/מח, בוצעה השוואה גם לעסקת המכר של 6 המגרשים המיועדים ל- 12 יח"ד צמודות קרקע המצויים במתחם עצמו ועל פיהם קבע שווי של 11,500 ₪ למ"ר מבונה.

במהלך הדיון המציאו חוזים למכר דירות בבניין, שהולך ומוקם במגרש 100, שנמכרו בחודשים האחרונים. הדירות שנמכרו הן המערביות הפונות לים ולכן, המבוקשות יותר. שווי הדירות המזרחיות נמוך בהרבה. בפרויקט זה הוערכה היתרה לקרקע בדו"ח אפס בסך 10,800 ש"ח למ"ר.

לפי חוזים עם קבלני הביצוע מתברר בפועל, שעלות ההקמה גבוהה מזו שהוערכה בדוח אפס בכ- 10%.

<u>ההחלטה:</u>

ככלל, בהינתן נתוני עסקאות השוואה בנכסים דומים עדיפה ההתבססות עליהם על פני היצמדות לערכי שווי, שנקבעו בשומות מכריעות, כל שכן כאשר הנכסים שנשומו באותן שומות מכריעות הינם בבניה צמודת קרקע בלבד.

את השווי למרכיב הקרקע בבניה רוויה ראוי לשום בשתי גישות כדלקמן:

א. חילוץ ממחירי דירות שנמכרו בחטיבת הקרקע עצמה:

במגרש 100 הולך ומוקם בניין בבניה סמי רוויה, שבו 27 דירות בחמש קומות (קומת קרקע למגורים ומעליה ארבע קומות).

בבניין 23 דירות בשלוש הקומות הראשונות ועוד ארבע דירות בשתי קומות חלקיות (שתי דירות בקומה עליונה ושתי דירות בקומה מתחתיה), שבהן רמת פרטיות ויוקרתיות גבוהה במיוחד. בין הדירות "הרגילות" שבקומות הנמוכות לבין הדירות בקומות החלקיות פער מחירים ניכר.

המחיר שנצפה ב- 10 עסקאות המכר הראשונות של הדירות ה"רגילות", שבוצעו בשנת השיווק הראשונה מספטמבר 2013 ועד אוקטובר 2014, שתאריך מסירתן הצפוי הינו סוף שנת 2016, הינו בטווח שכיח שבין 28,000 ₪ לבין 35,000 ₪ למ"ר בנוי אקוויוולנטי[15] בהתאם לקומה וכיווני הדירות.

לעומת זאת, המחיר למ"ר בנוי אקוויוולנטי בדירות העליונות הינו בין 40,000 ₪ לבין 50,000 ₪ (ראה נספח ג' – ניתוח שווי קרקע לבניה רוויה וסמי רוויה).

על מחירי מכר אלו בוצעו התאמות כדלקמן:

- התאמה של 2% לקומה[16].
- התאמה של 2%+ לכיוון אוויר מזרחי והתאמה של 2%- לכיוון אוויר מערבי לקומת הקרקע ולקומה הראשונה[17] ו- 3%+ לכיוון אוויר מזרחי והתאמה של 3%- לכיוון אוויר מערבי בקומות הגבוהות יותר.

[15] השטח האקוויוולנטי כולל את השטח הדירתי ("שטח פלדלת") במקדם 1.0 ואת שטחי המרפסות והחצרות לפי מקדם 0.35.
[16] ההתאמה בוצעה ביחס לקומה הממוצעת בבניין, שהיא הקומה השניה (השלישית כולל קומת קרקע). כך שההתאמה לקומת הקרקע היא 4%+.
[17] הקומה שמעל לקומת הקרקע.

ניתוח עשרת העסקאות הראשונות בדירות ה"רגילות", שבהן התקבלה תמורה כוללת של כ- 50,350,000 ₪ מצביע על שווי של כ- 32,250 ₪ למ"ר בנוי בשלוש הקומות התחתונות.
התמורה שנתקבלה במכירת 13 הדירות בסך כ- 77,530,000 ₪ מצביע על שווי של כ- 34,390 ₪ למ"ר בנוי ממוצע לכל 27 הדירות כולן כולל בשתי הקומות החלקיות (ראה נספח ג' – ניתוח שווי קרקע לבניה רוויה וסמי רוויה).
בשווים אלה נכללת התועלת משני מקומות חניה ומחסן.
הפדיון הצפוי ממכירת כל 27 הדירות במחירי מאי 2014 (שהוא המועד הממוצע של המכירות) הינו כ- 156,540,000 ₪. בניכוי עלויות בניה ממודדות לפי דו"ח אפס, שנערך לפרויקט ביום 6/3/2014, מתקבל שווי קרקע של כ- 12,945 ₪ למ"ר אקוויוולנטי לחודש מאי 2014 (ראה נספח ג').
השווי המתואם לפי השתנות המחירים בשכונה ליום 3/5/2013 (המועד הקובע לתכנית הר/2073/ מח) הינו כ- 12,300 ₪ וליום 18/11/2011 (המועד הקובע לתכנית הר/2073/א/מח) השווי הינו כ- 11,430 ₪.

ב. השוואה למחירי קרקע לבניה רוויה באזורי ביקוש דומים:

המגרשים המיועדים לבניה רוויה במתחם שבנדון הינם ייחודיים הן בשל הקרבה לים (לחלק מהדירות נוף ישיר ורחב לים) והן בשל מיקומם בהרצליה פיתוח.
קיים מיעוט של מגרשים באזורי ייחוס דומים (שנהנים גם מצביון הסביבה וגם מקרבה לים). לא אותרו על ידי עסקאות בקרקעות למגרשים המיועדים לבניה רוויה במתחם עצמו או סביבה הקרובה, שבהם צפויה רמת ביקוש גבוהה כל כך.
לפיכך, ייעשה שימוש בנתוני עסקאות בקרקע מרוחקת יותר, שבה שווי מ"ר בנוי למגורים דומה:

- ב"גוש הגדול" שווקו מספר מגרשים על ידי רשות מקרקעי ישראל בדרך של מכרז (ראה פירוט בנספח ג'). במכרז האחרון מיום 27/10/2014 למגרש המצוי בדרום מזרח הגוש הוגשו 15 הצעות וזכתה[18] הצעה שמשקפת שווי של כ- 1,700,000 ₪ קרקע לדירה, שהם כ- 12,900 ₪ למ"ר דירתי (שווי זה מגלם בחובו מרפסות שמש, מרפסות גג ופוטנציאל לקבלת הקלה למספר דירות - "שבס").
ככלל, אני סבור שהמחירים ב"גוש הגדול" (שממערב לו צפויה בניה נוספת שתחצוץ בינו לבין הים) מהווים רף תחתון למגרשים שבנדון. עם זאת, העסקה האחרונה ככל הנראה מוטה כלפי מעלה, באופן שמקזז את רוב ההתאמה הנדרשת בין המתחמים.
- בחלק הצפון מזרחי של שכונת המשתלה, בסמוך לגבול המוניציפאלי של הערים תל אביב ורמת השרון, מתוכננת בניית שכונת מגורים חדשה של כ- 452 יח"ד, בניינים בני 8 ו-4 קומות (לא כולל קומת גג, ומרתף). בשטח ממוצע עיקרי ליח"ד של 100 מ"ר ובתוספת ממ"ד השטח דירתי הממוצע הוא 112 מ"ר. ההצעות הזוכות במכרזים של רמ"י במחצית הראשונה של שנת 2013 הינן בטווח של כ- 1,100,000 ₪ - 1,200,000 ₪ ליח"ד, שהם כ- 10,000 ₪ - 11,000 ₪ למ"ר דירתי (גם שווי זה מגלם בחובו מרפסות שמש מרפסות גג

[18] הצעה גבוהה יותר נפסלה מסיבה טכנית.

ופוטנציאל לקבלת הקלות).

הביקוש במתחם המשתלה בתל אביב נמוך ביחס ל"גוש הגדול" ולכן, ראויה בהם התאמה גדולה עוד יותר. ניתן להיווכח בכך גם במחירי הדירות הבנויות, שהם נמוכים מעט מהדירות בגוש הגדול, כ- 26,000 ש"ח למ"ר דירתי.

- בדצמבר 2015 נערך מכרז למגרש ייחודי במיקומו ברח' שי עגנון שעליו בניין התזמורת הפילהרמונית הישן. המגרש מיועד לבניית שני בניני מגורים בשטח ממוצע עיקרי של 110 מ"ר ליח"ד. בתוספת ממ"ד השטח דירתי הממוצע הוא 122 מ"ר. ההצעה הזוכה בסך 151,000,000 ₪ מבטאת שווי של כ- 1,935,000 ₪ לדירה. שווי זה מגלם בחובו ציפיה לקבלת הקלה לצפיפות (שתגדיל את השטח הדירתי בממ"דים נוספים), וזכויות לבניה בגג לפי תכנית ג1. ניטרול שני גורמי תועלת אלה (שאינן נכללות במגרשים במתחם מרינה לי) הינו משמעותי שכן הוא קיימת ציפיה לתוספת שטח דירתי ממשי במגרש.

בהשוואה לעסקאות אלה מתקבל שווי של 13,500 ₪ למ"ר דירתי במגרשים המיועדים לבניה רוויה במזרח חטיבת הקרקע שבנדון, שבו חשיפה חלקית לים למאי 2013, מועד אישור תכנית הר/2073/מח.

ג. סיכום:

השווי למועד תחילת הר/2073/מח בתחשיב חילוץ הינו 12,300 ₪ למ"ר מבונה

השווי למועד תחילת הר/2073/מח בגישת ההשוואה הינו 13,500 ₪ למ"ר מבונה

ההפרש בין התוצאות נובע (מלבד פער מחירים טבעי) גם מהגורמים הבאים:

- בשווי שהתקבל בגישת ההשוואה מגולמים שטחי המרפסות החיצוניות המוקנות בתקנות התכנון והבניה, ששטחן הממוצע 12 מ"ר לדירה, שטחי מרפסות הגג, פוטנציאל לקבלת הקלה למספר יחידות דיור "שבס" ולעיתים אף זכויות תכנית ג1 בגג. לעומת זאת, בתחשיב החילוץ חלקים אלה נכללו במניין יחידות התועלת (האקוויוולנטים).
- הדירות במגרש 100 נמכרו "על הניר" ומחירן מגלם את מועד המסירה הצפוי בסוף שנת 2016.

השווי שנמצא בשיטת החילוץ למחירי דירות במגרש 100 לאחר התאמה[19] של שטחי המרפסות הינו 13,350 ₪ למ"ר מבונה אקוויוולנטי.

אני קובע את השווי הבסיסי לבניה רוויה למגורים רווי למגורים ב' (5 קומות) במיקום שבו מצוי מגרש 100 לפי ממוצע השווי בשתי גישות השומה בסך 13,423 ₪ למ"ר למועד תחילת תכנית הר/2073/מח, 3/5/2013.

למגרשים 38-44 הממוקמים מערבית לרחוב יפתח יוחסה תוספת בשל הקרבה לים של עד 7% (ראה נספח ה' - תחשיב השבחה בגין אישור תכנית ה/2073/מח).

שווי קרקע למ"ר מבונה למגורים ד' (12 קומות) כ- 15,370 ₪ למ"ר (ראה הרחבה בנספח ג' – ניתוח שווי קרקע לבניה רוויה וסמי רוויה).

[19] שיעור ההתאמה הינו כ- 8.5% ראה נספח ג'.

7.5 <u>שווי הקרקע למסחר במצב החדש</u>

<u>עמדת שמאי הוועדה המקומית:</u>

שמאי הוועדה קבע שווי למגרש המסחרי בגישת ההשוואה למכרזי רמ"י למגרשים מסחריים בנס ציונה, יבנה וראשון לציון מהשנים 2011-2012 ובגישת היוון ההכנסות לדמי השכירות בארבע חנויות, שממוקמות בקומת הקרקע ברחובות שנקר, רמת ים ומדינת היהודים בהרצליה.

שווי מ"ר מבונה מסחר הוערך בסך של 10,000 למ"ר מבונה.

<u>עמדת שמאי הבעלים:</u>

הביקושים באזור חוף הים עונתיים ומוגבלים לפי תב"ע.

שמאי הבעלים קבע שווי מסחרי בגישת היוון ההכנסות על בסיס דמי השכירות הנהוגים בקניון ארנה הסמוך לנכס, כפי שמדווחים לבורסה על ידי חברת מנופים פיננסיים לישראל בע"מ מיום 31/12/2012 ומיום 31/12/2013.

אין גישה למגרש לפני ביצוע הפיתוח, שעד היום טרם בוצע. קונה מרצון יראה סיכון גבוה באי קידום הפיתוח ולא יסכים לקחת את הסיכון.

את דמי השכירות הראויים בסך 140 ₪ למ"ר היוון בשיעור היוון של 8%, ניכה יזמות מסחרית של 25%, ועלויות בניה כולל העמסת מרתפים ושטחים משותפים וקבע שווי של 10,000 ₪ למ"ר מבונה מסחרי.

<u>ההחלטה:</u>

שיטת חישוב השווי המסחרי, שביצע שמאי הבעלים, סבירה. קניון ארנה הינו הנכס המסחרי הדומה ביותר למגרש 101 המסחרי במתחם שבנדון והוא ישמש בסיס לחישוב שווי הנכס.

בשנים האחרונות מצויים מחירי השכירות בקניון ארנה בירידה ובשנת 2013 היה מחיר השכירות הממוצע 140 ₪ למ"ר. מחירי שכירות דומים של 140 ₪ - 150 ₪ למ"ר נהוגים בקומות הקרקע באזור התעשייה למסעדות.

עם זאת, תאים מסחריים חיצוניים בקניון ארנה, אשר פונים אל טיילת המרינה ואל הים, המשמשים בדרך כלל להסעדה (מסעדות, בתי קפה וכיו"ב) מושכרים במחירים גבוהים משמעותית בטווח שכיח שבין 200 ש"ח לבין 250 ₪ למ"ר ולעיתים אף מעט יותר.

נראה סביר, שחלק ניכר מהתאים במגרש 101 המסחרי ישמשו להסעדה (שימוש זה הותר בתכנית הר/2073/מח) ויפנו מערבה אל רצועת השצ"פ ואל הים. בנוסף לכך, צפוי שאכלוס פרויקט המגורים "מרינה לי" שבנדון ייצור בעצמו ביקושים מקומיים, שיתווספו על הביקושים הכלליים ברצועת המרינה.

לשם הזהירות אני קובע דמי שכירות ממוצעים (הן בשטחים הפונים מערבה וישמשו להסעדה והן לחנויות הפנימיות) בסך 160 ₪ למ"ר.

לפיכך, שווי למ"ר קרקע בתחשיב חילוץ דומה לזה שביצע שמאי הבעלים בניכוי יזמות של 27.5% ועלויות בניה (כולל העמסת שטחים משותפים) של 6,500 ₪ הינו כ- 12,300 ₪.

7.6 <u>שווי הקרקע למלונאות במצב החדש</u>

<u>עמדת שמאי הוועדה המקומית:</u>

שמאי הוועדה קבע שווי של 8,000 ₪ למ״ר מבונה וזאת לאחר התאמה לשומה מכרעת שנערכה על ידי בצלאל קציר ביום 8/3/2011 לנכס ברח׳ רמת ים 60, חלקות שונות בגוש 6668 למועדים קובעים 10/7/2007, 27/1/2010, שבה נקבע שווי של 7,000 ש״ח למ״ר מלונאי.

<u>עמדת שמאי הבעלים:</u>

שמאי הבעלים ציינו, שאין כיום גישה למגרש לפני ביצוע הפיתוח, שעד היום טרם בוצע (בדומה למגרש המסחרי). קונה מרצון יראה סיכון גבוה באי קידום הפיתוח ולא יסכים לקחת את הסיכון.

שווי קרקע למלונאות נקבע בתחשיב חילוץ ממחירי עסקאות וקביעות שווי שומתי מתוך דווחים לבורסה.

לפי דווחים אלה שווי חדר ברמה טובה הינו 1,000,000 ₪.

בהפחתת יזמות של 20% ועלות בניה של 370,000 ₪ למ״ר מלון (לפי 6,500 ₪ למ״ר) מתקבל שווי של 7,100 ש״ח למ״ר.

<u>ההחלטה:</u>

מגרש בייעוד מלונאי הוא מוצר ייחודי, שפונה לשוק רוכשים מצומצם.

שמאי שני הצדדים קבעו את שווי הנכס בגישה תחשיבית דומה באמצעות חילוץ שווי הקרקע מתוך שווי חדר בנוי (השומה המכרעת שעליה התבסס שמאי הוועדה מיום 8/3/2011 נערכה גם היא בגישה זו).

אמנם, גישה תחשיבית זו היא הדמיה של חשיבת קונה מרצון בבואו לרכוש מגרש מעין זה, אולם, בגישה תחשיבית זו קיימת רגישות גבוהה לשינויים קטנים בהנחות העבודה. בנוסף לכך, חלק מהמקדמים התחשיביים קשים להערכה ויכולים להיקבע בטווח נורמטיבי רחב יחסית (כגון: שיעור התפוסה של חדר בשנה, רווח תפעולי מתוך הפדיון, שיעור היוון כולל, פדיון ממוצע מהשכרת חדר ללילה, עלות הקמה לחדר מלון וכו׳). לפיכך, רמת המהימנות של גישת שומה זו אינה גבוהה.

בבדיקה כללית של ענף המלונאות בישראל עולה כדלקמן:

א. ב- 15 השנים האחרונות (משנת 1999 ועד היום) פורסמו 89 מכרזי רמ״י למגרשים המיועדים למלונאות בכל הארץ. ל- 63 מכרזים מתוכם (כ- 70%) לא הוגשו הצעות כלל.

ב. ניתוח של **<u>כל</u>** המכרזים, שבוצעו בחמש השנים האחרונות משנת 2009 ועד היום, מצביע על טווח מחירים גדול מאד למ״ר עיקרי (כולל הוצאות פיתוח), הנע בין 150 ₪ למ״ר לבין 2,500 ₪ למ״ר עיקרי. טווח רחב זה נובע מהבדלים במיקום, האטרקציות התיירותיות בכל אתר, בנוף הנשקף ממנו ובגורמים פיזיים רבים נוספים.

ג. לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ב- 15 השנים האחרונות מאז שנת 1999 ועד שנת 2013 גדל מספר חדרי המלון בשיעור נמוך מכ- 50,000 חדרים לכ- 53,000 חדרים.

ד. באזור התעשייה הסמוך למתחם שבנדון, ששטחו כ- 650 דונם, אושרה בשנת 2008 תכנית מספר הר/1900, שמתירה בניית מלונות באזור התעשיה. למרות שחלפו 7 שנים מאז אישור התכנית ועד היום ולמרות ששווי קרקע לתעשיה בהרצליה בסביבה מוערך כיום בכ- 4,000 ש״ח למ״ר מבונה נבנו בסביבה שני מלונות בלבד (אחד מהם כיום בבניה).

ה. מזה שנים רבות מועברות אל ועדות התכנון פניות של בעלי מגרשים בייעוד מלונאות בבקשה לשינוי ייעוד למגורים.

נתונים כלליים אלה אודות מגרשים למלונאות מצביעים לכאורה על שווי נמוך במיוחד. אולם, על אף האמור נראה כי מיקום הנכס בהרצליה פיתוח בסמיכות לים יוצר לגביו ביקוש ייחודי בקרב תושבי חוץ ובקרב חוגים נוספים, כך ששוויו עולה על כל אחת מעסקאות ההשוואה במכרזי רמ״י.

בנוסף לכך, אני סבור ששימושים נלווים לשימוש המלונאי העיקרי (כגון מסחר בקומת קרקע, אולמות כנסים/קונגרסים במרתף, שטחי ספורט, פנאי מועדון וכו׳) יכולים להוות מרכזי רווח נפרדים נוספים לפעילות המלונאית בשל מיקומו.

לנוכח הקושי בהערכת מרכיב הרווח התפעולי לבית המלון העתידי שיוקם במגרש והקושי בחילוץ מרכיב הקרקע לאחר ניכוי עלות ההקמה, שנובע בין היתר מכך שטרם נערכה עבודה שמאית או קווים מנחים לענף המלונאות, אני סבור שמלבד גישה זו (שבה נקטו כאמור שמאי שני הצדדים) ניתן לחשב את שווי הקרקע לפי חישוב הרנטה הקרקעית לפדיון העסקי הצפוי ללא מע״מ[20] בשיעור שבין 8% לבין 10% לפי תפוסה שנתית של 70% ולפי פדיון של כ- 900 ₪ ללילה לחדר ששטחו 40 מ״ר בשיעור היוון כולל של 11% .

תוצאת התחשיב נמוכה מהשווי למ״ר, שאותו קבע שמאי הוועדה, אך לאחר תוספת 20% להכנסה מפעילות נלווית אני קובע שווי של 7,500 ₪ למ״ר.

7.7 <u>הפחתה בגין כתב שיפוי ודחיה</u>

<u>עמדת שמאי הבעלים:</u>

קונה מרצון ישלם עבור הקרקע סכום נמוך יותר בשל הסיכון בניהול הליכי ההגנה כנגד תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה ובסיכון בגין תשלום פיצויים אלה בהשוואה לקרקע דומה, שלגביה אין כתב שיפוי.

נוסח כתב השיפוי, שניתן לוועדה המקומית בגין התכנית שבנדון, אינו רגיל. יש בו כדי לעכב את מימוש הקרקע והוא מותנה בשיקול הדעת של הוועדה המקומית. בסעיף 7 לכתב השיפוי נקבע, שהוועדה רשאית שלא להוציא היתרי בניה מעבר ל- 25% מהיחידות הרוויות אם השתכנעה, שאין די בטחונות לכיסוי התביעות.

התחייבות כזו מהווה מגבלה על מימוש המקרקעין ומשפיעה על שווים.

ביטוי תחשיבי לקיומו של כתב השיפוי ולתנאים נוספים שבתכנית בוצע באמצעות דחייה של השווי במצב חדש בשנתיים לפי שיעור היוון של 6%.

<u>עמדת ב״כ ושמאי הוועדה המקומית:</u>

ב״כ הוועדה סבורה, שלשמאי המכריע אין סמכות לדון בטיעון שהעלה שמאי הבעלים בדבר כתב השיפוי.

לגופו של עניין ב״כ הוועדה סבורה, שראוי להכיר ב״גורמים פוגעים״, ככל שהם נקבעו בהוראות התכנית. כתב השיפוי שבנדון הינו התחייבות חיצונית של היזם כלפי הוועדה המקומית, שלא אוזכרה בתכנית ולכן, מבחינה משפטית לא ניתן להתחשב בה. לעניין זה מפנים להחלטת ועדת ערר ״מ.א.ה.ר״.

[20] ראה החלטת ועדת השגות מיום 3/9/2013 במושב גני טל, גוש 5449 חלקה 6.

התחייבות זו, שלקח על עצמו הבעלים, דומה להתחייבויות רבות אחרות, שלוקחים על עצמם יזמים. למשל התחייבות לפתח תשתית עירונית, שלא ניתן לקזזה מההשבחה.

אילו היה מקוזז "שווי כתב השיפוי" מההשבחה אזי היה בכך כדי לעקר את כתב השיפוי עצמו, שכן עלותו הכספית תהא "מגולגלת" חזרה ומשתלמת על ידי הוועדה המקומית. זאת בעוד שכוונת הצדדים בעת שסיכמו ביניהם את נוסח כתב השיפוי היתה, שהיזם ישפה באופן מלא את הוועדה בגין תשלומים אלה. היזם והוועדה ידעו בחתימתם, שכוונת הוועדה היתה להימנע לחלוטין מתשלום פיצויים. לא סביר, שעתה יטענו ב"כ הבעלים שנוסח השיפוי שהוסכם פוגע בהם.

לחילופין, טען שמאי הוועדה כי אין לראות בתכנית כפוגעת, אלא, כתכנית שהיטיבה עם הנכסים הגובלים שהם צמודי קרקע ואף השביחה את נכסיהם.

שיטת החישוב שלפיה הפיצויים חושבו באמצעות דחייה של שנתיים לשווי המצב החדש (שמשמעותה הפחתה של 11%) אינה הגיונית.

אם תידחה עמדת הוועדה וייקבע בהליך זה שיש לקזז מההשבחה את כתב השיפוי, אזי יש לזהות את הבתים הגובלים ולערוך שומת מקרקעין מלאה נפרדת לכל בית על פי התקנים המקצועיים ולסכום את התוצאה לכל הנכסים יחד.

<u>ההחלטה:</u>

איני מוצא מקום להימנע מהכרעה בשאלת עצם ההפחתה בשווי במצב החדש עקב נתינת כתב שיפוי, כפי שביקש ב"כ הוועדה.

כפי שמצויין בהחלטה שבסעיף 7.1 אין בהכרעתי כדי לפגוע בצדדים שרשאים לערער על החלטתי בנושאים משפטיים בפני ועדת הערר.

לאחר גמר שמיעת טיעוני הצדדים בהליך זה ניתן פס"ד אברמוביץ[21] על ידי בית המשפט העליון. בפסק הדין נקבע, שהוצאות חיצוניות שהוצאו על ידי הבעלים במטרה לאשר תכנית אינן משנות את ערך השוק האובייקטיבי של המקרקעין לאחר אישור אותה תכנית, שיהיה מוכן לשלם בעדם הקונה הסביר[22].

בית המשפט רואה בכתב השיפוי כארוע שארע לפני אישור התכנית ועלותו היא חלק מהעלויות של הבעלים, שהוצאו לצורך אישורה. עלות זו אינה משפיעה על עליית השווי של הקרקע במועד אישור התכנית לכן, אין להביאה בחשבון.

אמנם, כפי שטענו שמאי הבעלים כתב השיפוי שניתן לוועדה המקומית בהקשר לתכניות המשביחות שבנדון אינו "סטנדרטי" והוא כולל הוראות מחמירות, שמטרתן הבטחת תשלום דמי השיפוי אם וכאשר תידרש הוועדה לתשלום פיצויים. אולם, הרציונל שנקבע בפסק הדין הוא שארוע ההתחייבות של הבעלים לכסות את הוצאות הפיצוי (בין אם הוא כבד משקל מבחינה כלכלית ובין אם הוא קל משקל) אינו רלוונטי לשאלת שווי השוק של הקרקע בעיניו של קונה מרצון בשוק.

לאור האמור אני דוחה את טיעון שמאי הבעלים ואיני מקזז את "ערך הסיכון" שלקח על עצמו הבעלים כאשר חתם על כתב השיפוי.

בשולי הדברים ובלי קשר לשאלת עצם ההפחתה של "ערך כתב השיפוי" מהשווי במצב החדש אציין,

[21] רע"א 14-147 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו נ' אברמוביץ ואח' שניתן ביום 31/12/2014.
[22] ראה סוף סעיף 16 בפסק הדין.

כי בחינה מדוקדקת של החלקות אשר גובלות בתכניות אל מול המגרשים, שנוצרו בסמיכות אליהם, מלמדת שהסיכון שנטל על עצמו היזם, כשהתחייב לכסות את הפיצויים לירידת ערך, הוא נמוך, שכן סכוי הבעלים בחלקות הגובלות לזכות בתביעה לפי סעיף 197 קטן מאחר שבין המגרשים צמודי הקרקע הגובלים לבין המגרשים שבתכנית מפרידה רצועת שצ"פ ומאחר שממילא הייעוד במצב הקודם, שנקבע כבר בשנת 1962, מעיד על כוונה להפשרת חטיבת הקרקע בעתיד.

7.8 <u>השבחה בגין אישור תכנית הר/2000/מ</u>

<u>עמדת ב"כ ושמאי הוועדה המקומית:</u>

שמאי הוועדה קבע את ההשבחה לתכנית המרתפים (שאושרה בשנת 1990) לפי שומות מכריעות, שבוצעו בעבר לחלקים שמומשו בחלקות שמתחם שבנדון.

ההשבחה הממוצעת שנקבעה בשומות אלה היא 19.16 ₪ למ"ר קרקע.

<u>עמדת שמאי הבעלים:</u>

תכנית הר/2000/מ התירה בניית מרתפי חניה.

לאור שטח המגרשים הגדול והאפשרות לחניה עילית אין כדאיות כלכלית בבניית מרתפי חניה. גם אילו התכנית היתה מקנה שטחי שירות למסחר (שהותר במצב הקודם) אזי לא היתה קיימת כדאיות בבנייתם ולכן, התכנית לא השביחה את הנכס.

<u>ההחלטה:</u>

אני סבור שיש להשית היטל השבחה בגין הזכות לבניית מרתפים למועדים הקובעים, שבהם הופשרה הקרקע לבניה בתכניות הר/2073/א/מח והר/2073/מח קרי 18/11/2011 ו- 3/5/2013.

כמפורט בסעיף 7.2 לעיל, במועד הקובע לבחינת ההשבחה מתכנית הר/2000/מ (שנת 1990) נכללו חלקות 4,8,11,12,14,16 בחטיבת קרקע שעליה תכנית ישנה (משנת 1962), שמסמנת אותה כ"מגרש מיוחד" ובה זכויות בניה נמוכות, שאינן תואמות את המקובל בערי הלוויין.

סביר שקונה מרצון יראה בחלקות אלה כקרקע בלתי זמינה וספקולטיבית, שעליה "כתם מתארי", שמגדיל במידת מה את הציפיות הכלליות להפשרה בתכנית מפורטת ומודרנית, אך לא ככזו שמקנות בה זכויות בניה ממשיות (ראה הרחבה בסעיף 7.2 לעיל).

עוד נדרשים במסגרת תכנית עתידית הגדרה של מגרשים לבניה תוך הַפְרָשָׁה של שטח ניכר לצרכי ציבור כמקובל בתכניות מודרניות, קביעת זכויות בניה מפורטות מופרדות לקטגוריות מקובלות (על/תת קרקעיות, עיקרי/שירות וכו') וקביעת הוראות בניה. אין זה סביר שקונה מרצון של קרקע שכזו בשנת 1990 יראה בתכנית הר/2000/מ כתכנית, שמקנה זכויות בחלקות שמצבן התכנוני ערטילאי כל כך.

ניתן אמנם לאמר כי תכנית הר/2000/מ השביחה באופן מזערי כלשהו גם שטחים בלתי מתוכננים ואף שטחים חקלאיים מעצם יצירת ציפיה להקניית זכויות למרתף במסגרת תכנית מפשירה עתידית לכשתאושר. אולם, השפעה דומה קיימת גם בגין תכניות מתאריות אחרות, שחלות על החטיבה ומגדילות בה את הזכויות הצפויות עם הפשרתה (כגון תכנית הר/2000/ב, הר/1635/א' ואחרות). אני סבור שאין לשום השבחות מזעריות שכאלה המשפיעות השפעה עקיפה ושולית על שווי קרקע בלתי מתוכננות או קרקעות שעליהן תכנון ערטילאי.

לפיכך, יש לראות בזכויות הבניה התת קרקעיות, שמוקנות במגרשים שבמתחם, ככאלה שהוקנו בהינף אחד עם הפשרתה לבניה (בשנים 2011, 2013) ויש לשום את ההנאה שנצמחת מהם במועדים קובעים אלה.

השווי במצב החדש של המגרשים בייעוד מגורים א2, מגורים ב׳ מגורים ד׳, מסחר ומלונאות מגלם בחובו גם את ההנאה הכלכלית, שנצמחת מזכויות הבניה לשטחי המרתף (ראה נספחי התחשיבים שבהם מגולם שווי המרתף בשווי הדירתי או בשווי העיקרי העל קרקעי).

לכן ההשבחה בגין שטחי המרתף כבר נכללת בשומה מכרעת זו במסגרת תכניות הר/2073/מח והר/2073/א/מח.

7.9 <u>ההשבחה בגין הקלה לגובה המרתף במגרש 100</u>

<u>עמדת שמאי הוועדה המקומית:</u>

שמאי הוועדה סבור שההקלה הביאה להגדלת נפח המרתף ב- 82% ביחס למצב הקודם[23].

ההקלה מאפשרת כניסה של רכבים גבוהים יותר לחניון ואחסנה בנפח גדול יותר.

ההשבחה נקבעה לשטח האחסנה בלבד של 156.49 מ״ר באמצעות קביעת מקדם של 15%. מקדם זה סביר ואף זהיר.

השווי שנקבע למ״ר מבונה מחסן בקומת המרתף הוא 6,000 ₪.

<u>עמדת שמאי הבעלים:</u>

שמאי הבעלים ביצעו תחשיב השבחה דומה, שבו קבע שווי למ״ר מבונה לאחסנה במרתף של 4,800 ₪ למ״ר ומקדם השבחה לתוספת גובה של 0.1.

לדעתם יש לקזז מההשבחה את העלויות העודפות הנובעות מבניה גבוהה יותר של חלקי מבנה שאינם כלכליים. עלות זו מקזזת לחלוטין את ההשבחה לגובה חלקי האחסנה ולכן, אין השבחה בין ההקלה.

<u>ההחלטה:</u>

שטח קומת המרתף המבוקש הינו כ- 2,200 מ״ר.

רוב רובו של שטח המרתף ישמש לחניה ומקצתו לחדר מדרגות לחללים טכניים ולאחסנה.

הגובה הפנימי של המרתף משתנה בין 2.88 מ׳ לבין 3.88 מ׳. חלק מגובה זה ינוצל להעברת תשתיות צנרת של הבניין.

ההשבחה שנובעת מההגבהה המשמעותית, שהתאפשרה באמצעות ההקלה, מגובה של 2.2 מ׳ עד לגובה של 3.88 מ׳ קשה להערכה לנוכח גדלים כלכליים, שמקזזים זה את זה (עלות בניה גבוהה יותר לחלל גבוה, תועלת גבוהה יותר מחלל גבוה, פגיעה מסויימת כלשהי בנגישות לנוכח החללים העמוקים, רמפות וגרמי מדרגות ארוכים וכו׳).

אני מקבל את העמדה המוסכמת על הצדדים, שאין לייחס השבחה לחלל המוגבה, שמשמש לחניה ולחללים טכנים, אולם, תחשיב הוועדה, שנערך להגבהת החללים שישמשו למחסנים דירתיים צמודים, סביר ואף זהיר ואני מאמץ אותו לנוכח יוקרתיות הסביבה ורמת המחירים בה.

[23] נטען במסגרת כתב התגובה לשומת הבעלים מיום 30/6/2014.

7.10 <u>פטור לממ"ד</u>

<u>עמדת שמאי הוועדה המקומית:</u>

פטור לממ"ד לפי החלטת ועדת ערר "חשדרי" לא יינתן אם שטחי הממ"דים נרשמו בתקנון התכנית.

<u>עמדת שמאי הבעלים:</u>

מימוש בהיתר מקנה פטור מלא לשטחי הממ"דים לפי פס"ד חשדרי.

<u>ההחלטה:</u>

שמאי הצדדים לא התייחסו בטיעוניהם באופן כמותי (באמצעות תחשיב) לסוגית הפטור לממ"דים.

במגרש 100 מומשו זכויות תכנית הר/2073/א/מח בבניה ולכן, יחושב הפטור לפי החלק היחסי של שטח הממ"דים לפי התקנות מוכפל במספר הדירות 337.5 מ"ר מתוך סך יחידות התועלת ("אקוויוולנטים"), שחושבו למגרש בשלמותו.

שיעור הפטור יוכפל בגובה ההשבחה (ולא בשווי במצב החדש), מאחר שבמצב הקודם הקרקע היא בלתי מתוכננת, ששוויה ספקולטיבי ונגזר משווי מגרשים מופשרים שכוללים גם זכויות לממ"ד.

במגרשי המגורים שבתחום תכנית הר/2073/א/מח חושבה ההשבחה בשתי חלופות ללא פטור (למימוש בדרך של מכר) ולאחר פטור (למימוש בבניה). שיעור הפטור במגרשים אלה חושב לפי 12 מ"ר ליחידת דיור במקדם 1.0 לבניה הרוויה ומקדם 0.5 בבניה צמודת קרקע, שכן סביר שהוא ימוקם במרתף הבית.

7.11 <u>מבחן הסבירות הכללי</u>

<u>עמדת שמאי הוועדה המקומית:</u>

שמאי הוועדה סבור שתוצאת השומה שאליה הגיע שמאי הבעלים, שלפיה ההשבחה מהווה 7.8% משווי מצב חדש, אינה סבירה והיא אף נמוכה מההשבחה לשיפור הזמינות של קרקע מופשרת, שמקובל להעריכה בשיעור של 30%.

בהקשר זה מציין, כי בנכס הנדון מעולם לא שולם היטל השבחה למעט חלק שולי עבור תכנית הר/2000/מ', המהווה לכל היותר 1% מהשווי.

<u>ההחלטה:</u>

תכניות הר/2073/מח, הר/2073/א/מח מפשירות לבניה חטיבת קרקע בלתי מתוכננת.

אני מקבל את עמדת שמאי הוועדה לפיה סך ההשבחה במתחם צריך לעמוד במבחני סבירות כלליים (ראה בהקשר זה החלטתי בכפר גנים ג' בפתח תקוה חלקות רבות בגוש 6716 מיום 9/5/2013, גבעת שמואל גו"ח 6369/183 מיום 2/4/2014 ואחרות).

הנסיון מלמד שהשווי במצב הקודם בשומות היטל השבחה לתכניות מפשירות נקבע בטווח נורמטיבי, שבין מחצית לבין שליש מהשווי המופשר. מכאן, שהיחס בשווי הקרקע בין שני מצבי התכנון הינו בטווח שבין 2:1 – 3:1.

על שיעור ההשבחה משפיעים שני גורמים עיקריים: שיעור ההפרשה לצרכי ציבור וגובה הבניה (צמודת קרקע או רוויה).

בקרקע שבנדון היעוד במצב התכנוני הקודם אינו חקלאי, אלא, "מגרש מיוחד" והדעת נותנת שההשבחה מהפשרתו תהיה מעט נמוכה יותר ביחס למקרה השכיח שבו מופשרת קרקע חקלאית.

להלן שיעורי ההשבחה שנקבעו בשומות הצדדים:

התכנית	ההפרשה לצ"צ	שיעור הבניה העיקרית העל קרקעית	שווי קודם ביחס לחדש בשומת הוועדה	שווי קודם ביחס לחדש בשומת הבעלים
הר/2073/א/מח	45.1%	133%	23.5%	69.4%
הר/2073/מח	61.9%	113%	37.0%	92.1%

שיעור ההפרשה לצרכי ציבור בתכנית הר/2073/מח הינו כ- 62% מחטיבת הקרקע. שיעור זה סביר ואילו שיעור ההפרשה בתכנית הר/2073/א/מח, שהינו כ- 45%, הינו אף נמוך ביחס למקובל כיום. בהקשר זה יצויין, כי ההפרשות הגדולות יחסית לצרכי ציבור משרתות ברובן את מגרשי התמורה עצמם ומשפרות בנכסים שייבנו בהם (במקרה הנדון בעיקר דירות) את רמת הפיתוח והרווחה, כך שההפסד בגין הפרשתם מתקזז (לפחות בחלקו) בתרומה לשוויים.

במגרשים המופשרים נקבע שיעור בניה על קרקעי ממוצע של מעל 100%.

לפיכך, על פני הדברים ומבלי להידרש לתחשיבי שווי מורכבים, אני סבור ששיעור ההשבחה שנקבע בשומת הבעלים לשתי התכניות בלתי סביר ביחס למקובל בתכניות מפשירות בערי הלוויין.

לעומת זאת, שיעור ההשבחה בשומת הוועדה נוטה לצד הגבוה והוא היה סביר אילו היה המתחם מופשר מחקלאי לבניה רוויה.

8. הערכה

לאור האמור לעיל הגעתי למסקנה, כי ההשבחה בחטיבת הקרקע שבנדון כתוצאה מאישור התכנית וההקלה הינה כדלקמן:

8.1 תכנית הר/2000/מ שנכנסה לתוקף ביום 9/11/1990 אינה משביחה את הקרקע.

8.2 להלן ההשבחה במגרש 100 (מימוש בהיתר בניה):

התכנית	מועד קובע	השבחה	היטל ההשבחה
הר/2073/א/מח	18/11/2011	₪34,105,000	₪17,052,500
הקלות בניה במגרש 100	10/07/2013	₪140,840	₪70,420

8.3 להלן ההשבחה כתוצאה מאישור תכנית הר/2073/מח המיוחסת לכל מגרש לפי חלקו היחסי בשווי:

ייעוד	תא שטח	שטח קרקע	ההשבחה	ההיטל למימוש במכר	ההיטל למימוש בבניה
מלונאות	301	1,433	₪10,788,000	₪5,394,000	₪5,394,000
מסחר	101	2,829	₪7,423,900	₪3,711,950	₪3,711,950
מגורים 2א	17	667	₪3,720,600	₪1,860,300	₪1,817,698
	18	667	₪3,720,600	₪1,860,300	₪1,817,698
	19	667	₪3,720,600	₪1,860,300	₪1,817,698
	20	667	₪3,720,600	₪1,860,300	₪1,817,698
	21	666	₪3,715,000	₪1,857,500	₪1,814,962
	22	666	₪3,715,000	₪1,857,500	₪1,814,962
	23	660	₪3,681,500	₪1,840,750	₪1,798,271
	24	659	₪3,675,900	₪1,837,950	₪1,795,536
	25	659	₪3,675,900	₪1,837,950	₪1,795,536
	26	659	₪3,675,900	₪1,837,950	₪1,795,536
	27	659	₪3,675,900	₪1,837,950	₪1,795,536
	28	654	₪3,648,000	₪1,824,000	₪1,781,581
	29	605	₪3,443,600	₪1,721,800	המגרש נמכר
	30	550	₪3,130,500	₪1,565,250	המגרש נמכר
	31	550	₪3,130,500	₪1,565,250	המגרש נמכר
	32	550	₪3,130,500	₪1,565,250	המגרש נמכר
	33	550	₪3,130,500	₪1,565,250	המגרש נמכר
	34	550	₪3,130,500	₪1,565,250	המגרש נמכר
	35	550	₪1,720,700	₪860,350	₪837,609
	36	523	₪309,900	₪154,950	₪150,705
	37	700	₪4,183,500	₪2,091,750	₪2,045,608
מגורים ב	38	1,300	₪14,139,200	₪7,069,600	₪6,450,890
	39	1,273	₪14,276,500	₪7,138,250	₪6,513,532
	40	1,273	₪14,413,700	₪7,206,850	₪6,576,128
	41	1,274	₪14,551,000	₪7,275,500	₪6,638,770
	43	2,365	₪29,686,300	₪14,843,150	₪13,553,678
	44	2,358	₪29,980,200	₪14,990,100	₪13,687,862
מגורים ד	42	1,907	₪61,287,900	₪30,643,950	₪28,054,188
סה"כ		**29,090**	**₪266,202,400**	**133,101,200**	**124,825,681**

אייל יצחקי
שמאי מכריע

נספח א': ניתוח מחירים במתחם "חוף התכלת"
נספח ב': ניתוח שווי קרקע לבניה צמודת קרקע
נספח ג': ניתוח שווי קרקע לבניה רוויה וסמי רוויה
נספח ד': תחשיב השבחה במגרש 100
נספח ה': תחשיב השבחה בגין אישור תכנית ה/2073/מח

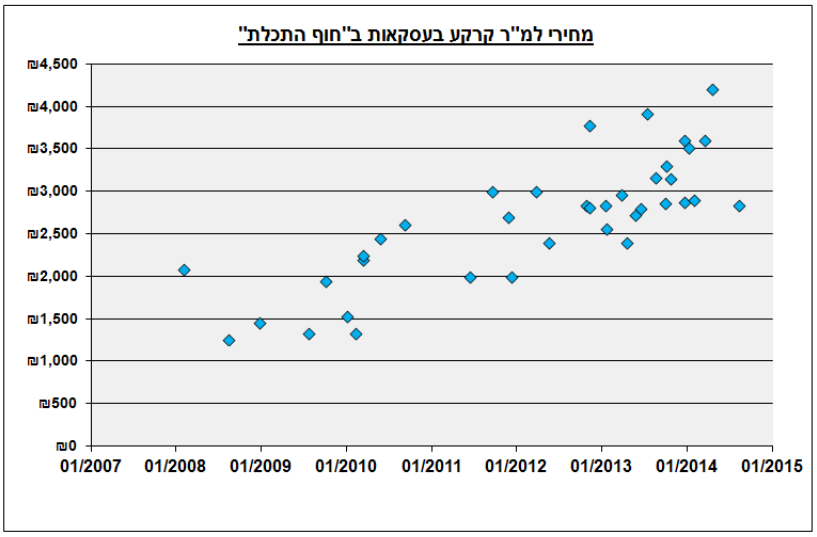
נספח א' – ניתוח מחירים במתחם "חוף התכלת"

עסקאות במתחם "חוף התכלת" (גוש 6590) בין השנים 2011-2014

מקרא:

עסקה בחלקה שיעודה תכנון בעתיד בלבד
עסקה בחלקה ברובה בייעוד תכנון בעתיד
עסקה בחלקה שיעודה העיקרי דרך ושצפ

מס	תאריך	גו"ח	מחיר	שטח קרקע במ"ר	מחיר למ"ר	ייעוד	מרחק מגוש 6419
1	13/02/2008	6591/13	₪ 498,961	240	₪ 2,079	דרך + תכנון בעתיד	
2	26/08/2008	6590/1	₪ 700,000	557	₪ 1,257	תכנון בעתיד, שצפ ודרך	
3	04/01/2009	6590/12	₪ 1,450,001	1000	₪ 1,450		
4	02/08/2009	6590/4	₪ 663,250	500	₪ 1,327	תכנון בעתיד + חלק קטן שצ"פ	
5	16/10/2009	6590/6	₪ 6,232,251	3215	₪ 1,938	תכנון בעתיד + חלק קטן שצ"פ	
6	14/01/2010	6590/1	₪ 200,000	131	₪ 1,527	תכנון בעתיד, שצפ ודרך	
7	21/02/2010	6590/13	₪ 130,942	99	₪ 1,323	דרך + תכנון בעתיד	
8	25/03/2010	6590/4	₪ 1,100,000	500	₪ 2,200	תכנון בעתיד + חלק קטן שצ"פ	
9	25/03/2010	6590/6	₪ 2,249,400	1000	₪ 2,249	תכנון בעתיד + חלק קטן שצ"פ	
10	07/06/2010	6590/6	₪ 366,187	150	₪ 2,441	תכנון בעתיד + חלק קטן שצ"פ	
11	20/09/2010	6590/4	₪ 2,609,600	1000	₪ 2,610	תכנון בעתיד + חלק קטן שצ"פ	
12	26/06/2011	6590/1	₪ 1,000,000	501	₪ 1,996	תכנון בעתיד, שצפ ודרך	100
13	02/10/2011	6590/4	₪ 300,000	100	₪ 3,000	תכנון בעתיד + חלק קטן שצ"פ	500
14	07/12/2011	6590/4	₪ 270,000	100	₪ 2,700	תכנון בעתיד + חלק קטן שצ"פ	500
15	20/12/2011	6590/1	₪ 611,282	307	₪ 1,991	תכנון בעתיד, שצפ ודרך	100
16	05/04/2012	6590/1	₪ 1,125,000	375	₪ 3,000	תכנון בעתיד, שצפ ודרך	100
17	31/05/2012	6590/1	₪ 240,000	100	₪ 2,400	תכנון בעתיד, שצפ ודרך	100
18	07/11/2012	6590/1	₪ 3,685,050	1,298	₪ 2,839	תכנון בעתיד, שצפ ודרך	100
19	20/11/2012	6590/1	₪ 1,418,000	505	₪ 2,808	תכנון בעתיד, שצפ ודרך	100
20	20/11/2012	6590/1	₪ 1,908,225	505	₪ 3,779	תכנון בעתיד, שצפ ודרך	100
21	28/01/2013	6590/1	₪ 709,080	250	₪ 2,836	תכנון בעתיד, שצפ ודרך	100
22	03/02/2013	6590/13	₪ 640,000	250	₪ 2,560	דרך + תכנון בעתיד	950
23	04/04/2013	6590/6	₪ 6,541,112	2,205	₪ 2,966	תכנון בעתיד + חלק קטן שצ"פ	650
24	01/05/2013	6590/13	₪ 600,000	250	₪ 2,400	דרך + תכנון בעתיד	950
25	05/06/2013	6590/72	₪ 773,220	284	₪ 2,723	תכנון בעתיד חלקה רגולרית	750
26	28/06/2013	6590/13	₪ 350,000	125	₪ 2,800	דרך + תכנון בעתיד	950
27	24/07/2013	6590/6	₪ 1,960,000	500	₪ 3,920	תכנון בעתיד + חלק קטן שצ"פ	650
28	29/08/2013	6590/6	₪ 3,150,000	997	₪ 3,159	תכנון בעתיד + חלק קטן שצ"פ	650
29	10/10/2013	6590/6	₪ 430,000	150	₪ 2,867	תכנון בעתיד + חלק קטן שצ"פ	650
30	16/10/2013	6590/6	₪ 1,650,177	500	₪ 3,300	תכנון בעתיד + חלק קטן שצ"פ	650
31	04/11/2013	6590/6	₪ 3,143,260	998	₪ 3,150	תכנון בעתיד + חלק קטן שצ"פ	650
32	30/12/2013	6590/1	₪ 2,900,000	1,011	₪ 2,868	תכנון בעתיד, שצפ ודרך	100
33	31/12/2013	6590/6	₪ 2,160,000	600	₪ 3,600	תכנון בעתיד + חלק קטן שצ"פ	650
34	19/01/2014	6590/70	₪ 500,000	142	₪ 3,521	תכנון בעתיד חלקה רגולרית	750
35	10/02/2014	6590/2	₪ 1,450,000	500	₪ 2,900	תכנון בעתיד + חלק קטן שצ"פ	250
36	31/03/2014	6590/6	₪ 2,161,296	600	₪ 3,602	תכנון בעתיד + חלק קטן שצ"פ	650
37	29/04/2014	6590/6	₪ 420,000	100	₪ 4,200	תכנון בעתיד + חלק קטן שצ"פ	650
38	24/08/2014	6590/44	₪ 1,600,000	565	₪ 2,832	תכנון בעתיד חלקה רגולרית	770
	ממוצע כללי				**₪ 2,661**		
	ממוצע לחלקות 1,13 בלבד בייעוד לפרשה לצ"צ				**₪ 2,404**		
	ממוצע לחלקות 44,70,72 בייעוד תכנון בעתיד בלבד				**₪ 3,025**	מוטה כלפי מעלה מאחר שהעסקאות מאוחרות	



מסקנות:

שווי למועד תחילת הר/2073/א/מח 18/11/2011 2,500 ₪ ובהתאמה לקרקע שבנדון (20%+) 3,000 ₪

שווי למועד תחילת הר/2073/מח 03/05/2013 2,900 ₪ ובהתאמה לקרקע שבנדון (20%+) 3,480 ₪

קיים מתאם נמוך בין המרחק מרצליה פיתוח לבין השווי. ככל הנראה בשל הפיתוח ממזרח (תעשיה) וממערב (מרינה) מבחן R^2=0.10

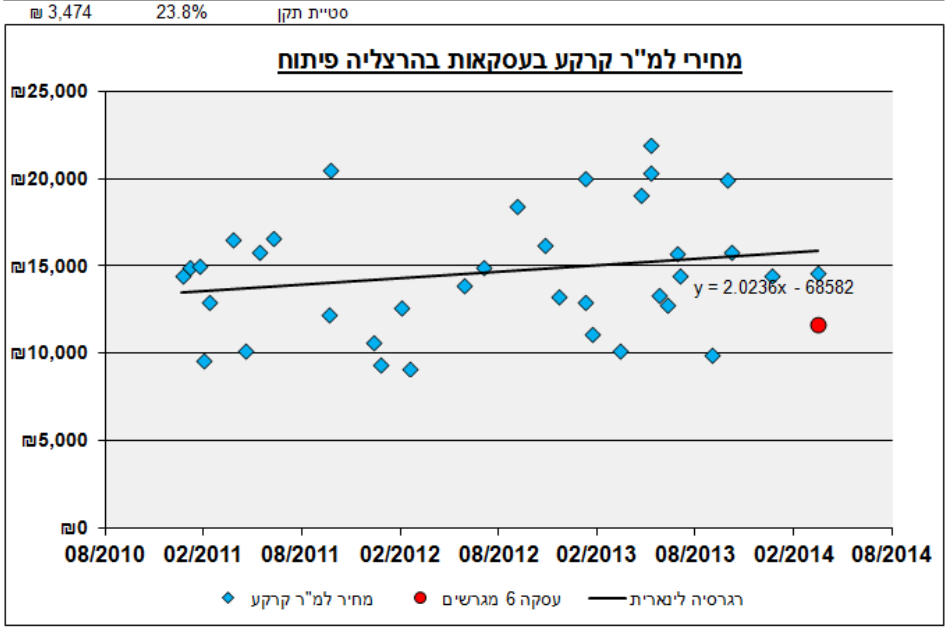
הרגישות של השווי לייעוד החלקה במתחם (תכנון בעתיד, שצ"פ, דרך) נמוך. חלקות שייעודן העיקרי ציבורי נסחרות במחיר נמוך בכ-12%

שיעור העליה הנומינלי השנתי (ברגרסיה) מ-1/7/11 ועד 1/7/13 גבוה: 12.44% כנראה שקיימות ציפיות קונקרטיות

נספח ב' : ניתוח שווי קרקע לבניה צמודת קרקע

עסקאות בצמודי קרקע בהרצליה פיתוח

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	מחיר	שטח קרקע	מחיר למ"ר
02/01/2011	6668	377	בן אליעזר 24	₪ 14,800,000	1,017	₪ 14,553
16/01/2011	6668	1080	וינגיט 131	₪ 11,417,300	760	₪ 15,023
02/02/2011	6668	905	חבצלת השרון 62	₪ 15,200,000	1,009	₪ 15,064
11/02/2011	6517	219	קדושי השואה 71	₪ 8,110,000	839	₪ 9,666
20/02/2011	6668	616	וינגיט 20	₪ 13,050,000	1,005	₪ 12,985
06/04/2011	6668	396	האשל 122	₪ 17,300,000	1,043	₪ 16,587
28/04/2011	6668	737	וינגיט 57	₪ 10,250,000	1,005	₪ 10,199
26/05/2011	6517	57	הלפרין ירמיהו 10	₪ 8,000,000	505	₪ 15,842
20/06/2011	6517	237	יהודה המכבי 12	₪ 17,315,000	1,037	₪ 16,697
02/10/2011	6517	299	וינגיט 213	₪ 5,700,000	465	₪ 12,258
03/10/2011	6668	1017	האשל 141	₪ 20,700,000	1,005	₪ 20,597
22/12/2011	6517	64	וינגיט 219	₪ 6,243,600	584	₪ 10,691
04/01/2012	6517	151	הלני המלכה 36	₪ 7,628,000	807	₪ 9,452
13/02/2012	6517	285	מרים החשמונאית 6	₪ 5,650,000	445	₪ 12,697
26/02/2012	6668	519	הגבורה 17	₪ 9,390,000	1,019	₪ 9,215
07/06/2012	6668	702	חבצלת השרון 56	₪ 14,000,000	1,005	₪ 13,930
14/07/2012	6668	1243	לוי אשכול 2	₪ 6,000,000	400	₪ 15,000
13/09/2012	6668	934	שבט מנשה 7	₪ 19,750,002	1,070	₪ 18,458
04/11/2012	6668	380	בן אליעזר אריה 16	₪ 16,507,000	1,017	₪ 16,231
29/11/2012	6517	237	יהודה המכבי 12	₪ 13,779,999	1,037	₪ 13,288
16/01/2013	6668	435	קפלן 75	₪ 20,995,000	1,046	₪ 20,072
16/01/2013	6669	549	הלילך 12	₪ 5,250,000	403	₪ 13,027
29/01/2013	6667	676/2	שבט מנשה 25	₪ 6,880,000	618	₪ 11,142
22/03/2013	6667	400	הנשיא יצחק	₪ 7,650,000	750	₪ 10,200
29/04/2013	6669	531/2	הלבנה	₪ 7,650,000	400	₪ 19,125
17/05/2013	6668	1145	לחי 19	₪ 6,850,000	336	₪ 20,387
17/05/2013	6668	1146	לחי 17	₪ 6,325,000	288	₪ 21,962
03/06/2013	6667	591	בזל	₪ 27,200,000	2,026	₪ 13,425
19/06/2013	6668	526	שז"ר 10	₪ 6,800,000	530	₪ 12,830
07/07/2013	6668	371	בן אליעזר אריה 13	₪ 16,402,248	1,041	₪ 15,756
11/07/2013	6669	678	ברוך קמין	₪ 7,243,543	500	₪ 14,487
08/09/2013	6668	322	הקדמה 72	₪ 10,250,000	1,030	₪ 9,951
06/10/2013	6668	1255	שז"ר 4	₪ 8,000,000	400	₪ 20,000
14/10/2013	6668	654	וינגיט 31	₪ 15,894,000	1,002	₪ 15,862
29/12/2013	6668	1155	לחי 4	₪ 6,111,000	420	₪ 14,550
24/03/2014	6668	618	וינגיט 22	₪ 14,754,240	1,005	₪ 14,681
			סטיית תקן	23.8%		₪ 3,474



מחיר מכירת 6 מגרשים המיועדים ל- 12 יח"ד ביום 26/3/2014 (למ"ר קרקע)		₪ 11,686
מחיר מחושב לממוצע העסקאות בהרצליה פיתוח ליום 26/3/2014 (למ"ר קרקע)		₪ 15,851
ההפרש		-26.3%
שיעור העליה השיקלית הנומינלית בין 3/5/2013 לבין 26/3/2014 בהרצליה פיתוח לפי קו הרגרסיה		4.36%
שווי מ"ר קרקע במגרשים 29-36 בייעוד מגורים א2 לבניה צמודת קרקע למועד הקובע 3/5/2013 (למ"ר)		₪ 11,199
שווי מ"ר קרקע במגרשים 17-28 בהעורפיים (למ"ר)	-2.0%	₪ 10,975
שווי מ"ר קרקע במגרש 37 הפינתי לשצפ והפונה לים (למ"ר)	5.0%	₪ 11,758

נספח ג' : ניתוח שווי קרקע לבניה רוויה וסמי רוויה

א. מחירי דירות שנמכרו בפרויקט פיתוח על הים בשלוש הקומות הראשונות ("הרגילות") כל דירה 2 מקומות חניה ומחסן

תאריך	דירה	קומה	כיוונים	חדרים	שטח	מרפסת/ חצר	שטח אקווויולנטי	המחיר (כולל משפטיות)	מחיר למ"ר אקוולנטי	התאמה לכיוון	התאמה לגובה	מחיר למ"ר בנוי מתואם
21/05/2014	B11-211	1	מערב+דרום	5	131.2	20.6	138.4	₪ 4,521,488	₪ 32,667	-2%	2%	₪ 32,667
12/05/2014	4-B3-203	0	מערב+דרום	4	141.5	179.4	204.3	₪ 6,261,908	₪ 30,652	-2%	4%	₪ 31,265
16/09/2013	20-212	2	מערב+צפון	4	131.8	13.8	136.6	₪ 4,426,995	₪ 32,401	-3%	0%	₪ 31,429
03/07/2014	21-110	2	מערב	3	111.0	28.3	120.9	₪ 4,118,593	₪ 34,065	-3%	0%	₪ 33,043
28/04/2014	14-107	1	מערב	4	129.6	13.7	134.4	₪ 4,289,633	₪ 31,918	-2%	2%	₪ 31,918
11/09/2014	16-109	2	מזרח	5	144.7	18.9	151.3	₪ 4,850,001	₪ 32,052	3%	0%	₪ 33,014
15/09/2014	5-204	0	מערב	4	150.6	61.7	172.2	₪ 5,602,522	₪ 32,536	-2%	4%	₪ 33,187
02/10/2014	13-106	1	מערב	4	131.8	13.5	136.5	₪ 4,834,075	₪ 35,408	-2%	2%	₪ 35,408
04/05/2014	22-111	2	מערב	4	132.9	21.0	140.3	₪ 4,611,198	₪ 32,878	-3%	0%	₪ 31,892
12/03/2014	3-202	0	דרום מזרח	5	166.6	223.2	244.7	₪ 6,838,943	₪ 27,946	2%	4%	₪ 29,623
סה"כ/ממוצע					1,371.7		1,579.6	₪ 50,355,357	₪ 32,252			₪ 32,345
סטיית תקן									₪ 1,977			₪ 1,525

ב. דירות שטרם נמכרו בשלוש הקומות הראשונות

שטח דירתי שטרם נמכר	1,964.0	
שטח מרפסת/חצר שטרם נמכר	715.3	
שטח אקוויולנטי לפני התאמות לקומה וכיוון אוויר	2,214.4	
שטח אקוויולנטי מתואם	2,136.4	
פדיון מכירות צפוי כולל מע"מ		₪ 69,102,129

ג. מחירי דירות מיוחדות בקומות החלקיות (שתי דירות בכל קומה סה"כ 4 דירות)

תאריך	דירה	קומה	כיוונים	חדרים	שטח	מרפסת/ חצר	שטח אקווויולנטי	כולל משפטיות	מחיר למ"ר בנוי
13/04/2014	27-216	4	מערב	5	161.7	67.7	185.4	8,903,638	48,025
06/04/2014	25-214	3	מערב	5	185.8	32.8	197.3	8,012,352	40,614
06/11/2014	26-215	4	מערב	4.5	195.5	38.3	208.9	10,255,505	49,092
							591.6	27,171,495	45,910

ד. דירה מיוחדת שטרם נמכרה בקומה החלקית (שתי דירות בכל קומה סה"כ 4 דירות)

שטח אקוויולנטי מתואם	244.0	
פדיון צפוי מכירת הדירה כולל מע"מ		₪ 9,910,453

ה. חילוץ מרכיב הקרקע מנתוני מכירת דירות במגרש 100

	לפרויקט בשלמות	למ"ר אקוויולנטי
פדיון צפוי כולל לממכר כל השטחים הסחירים במגרש 100 (למחירי מאי 2014)	₪ 156,539,433	₪ 34,392
פדיון בניכוי מע"מ	₪ 132,660,536	₪ 29,145
בניכוי רווח יזמי 15%	₪ 115,356,988	₪ 25,344
עלויות בניה לפי דו"ח אפס (כולל תקורה, מימון, פיקוח) ממודד (מאי 2014)	₪ 56,435,368	₪ 12,399
יתרה לקרקע (מאי 2014)	₪ 58,921,620	₪ 12,945

שטח אקו 4,551.7

יתרה לקרקע למאי 2013 (לפי השתנות המחירים בבתים צ"ק בשכונה)	₪ 55,991,689	₪ 12,301
יתרה לקרקע לנובמבר 2011 (לפי השתנות המחירים בבתים צ"ק בשכונה)	₪ 52,023,142	₪ 11,429

ו. מכרזים למגרשים לבניה רויה באזורי ביקוש בצפון ת"א

תאריך העסקה	גוש	חלקה/ מגרש	כתובת	שטח קרקע (מ"ר)	יח"ד	שטח עיקרי	הערות	מחיר	שווי קרקע ליח"ד	שווי למ"ר מבונה
24/12/2014	6634	336	שי עגנון	4,600	78	8,580		₪ 151,000,000	₪ 1,935,897	₪ 15,868
27/10/2014	6885	52	ליד לוי אשכול	2,506	34	4,080		₪ 58,056,870	₪ 1,707,555	₪ 12,936
25/08/2013	6885	46	לוי אשכול	808	10	1,200	במושע	₪ 10,327,305	₪ 1,032,731	₪ 7,824
20/05/2013	6615	12-313/2	משה וילנסקי	5,190	80	8,000		₪ 90,619,765	₪ 1,132,747	₪ 10,114
20/05/2013	6615	155-156	משה וילנסקי	7,925	112	11,200		₪ 123,620,720	₪ 1,103,756	₪ 9,855
07/01/2013	6332	57-158/2	משה וילנסקי	6,105	92	9,200		₪ 103,111,800	₪ 1,120,780	₪ 10,007
07/01/2013	6332	25א	משה וילנסקי	6,100	92	9,200		₪ 100,719,400	₪ 1,094,776	₪ 9,775
07/01/2013	6332	24	משה וילנסקי	7,915	112	11,200		₪ 129,220,720	₪ 1,153,756	₪ 10,301
07/01/2013	6332	27	משה וילנסקי	3,836	48	4,800		₪ 54,575,812	₪ 1,136,996	₪ 10,152
07/01/2013	6332	27א	משה וילנסקי	3,580	28	2,800		₪ 34,606,952	₪ 1,235,963	₪ 11,035

שווי למגרש העורפי מזרחית לרח' יפתח בגישת ההשוואה למחירי קרקע בצפון תל אביב למאי 2013 (בניכוי פוטנציאל שב"ס וזכויות תכנית ג1' ₪ 13,500

ז. העמסת מרפסות בקומות ומרפסת גג

חלק מהפרש השווי שהתקבל בשתי הגישות נובע מכך שבהשוואה מגולמת התועלת ממרפסות ובחלק מהחלקות גם זכויות בניה בגג

תועלת ממרפסות הגג לפי מקדם 0.35 מוכפלים ב- 12 מ"ר לדירה ממוצעת של 120 מ"ר	3.5%
תועלת מהגג לפי 70 מ"ר אקוויולנטי מחולק ב- 1400 מ"ר בבניין למגרש ששטחו דונם	5.0%
סה"כ התאמה למרפסות (בקומות וגג)	8.5%

שווי לבניה רויה לפי תחשיב חילוץ כולל העמסת שטחי מרפסות מכוח התקנות וגג למאי 2013 ₪ 13,347

ח. סיכום שווי בשתי גישות השומה

שווי לאמצע 2013 בניה רויה בבניין בגובה 5 קומות (לפי ממוצע הגישות) במיקום שבו מגרש 100	₪ 13,423
שווי לאמצע 2013 בניה של 12 קומות לפי תוספת 2% לקומה מוכפלת בגובה הקומה הממוצעת 3-6.5 = 3.5 ק' ותוספת 7% לקרבה לים	₪ 15,369

נספח ד׳: תחשיב השבחה במגרש 100

א. נתונים

תא שטח 100 (מגורים ב')	2,782	54.9%
תא שטח 200 (דרך)	2,282	45.1%
שטח תכנית הר/2073/א/מח	5,064	100.0%

ב. מצב קודם

שווי מ"ר קרקע	18/11/2011	₪ 3,000
שווי הקרקע במצב קודם		₪ 15,192,000

ג. מצב חדש

שווי הקרקע במצב חדש לבניין בשלמותו בתחשיב חילוץ (מאי 2014)		₪ 58,921,620
השתנות המחירים בין מאי 2014 לבין נובמבר 2011		13.25% לפי קו הרגרסיה צ"ק
שווי הקרקע במצב החדש למועד הקובע		₪ 52,028,209 לפי קו הרגרסיה צ"ק
בדיקת סבירות לשווי במצב קודם כקרקע בלתי מתוכננת		29.2%

ד. ההשבחה

ההשבחה גולמי למגרש 100			₪ 36,836,209
שיעור הפטור לממ"דים	337.50	4,551.67	7.415%
השבחה לאחר ניכוי פטור לממ"דים			₪ 34,104,852
היטל ההשבחה			₪ 17,052,426

ה. השבחה לגובה מרתף

שטח מחסנים	156.49
שווי מ"ר מבונה	₪ 6,000
שיעור ההשבחה	15%
השבחה כוללת	₪ 140,841
היטל	₪ 70,421

נספח ה' : תחשיב השבחה בגין אישור תכנית ה/2073/מח

א. נתונים

שטח בתחום התכנית בבעלות קבוצה א'	74,006	97.0%
שטח בתחום התכנית בבעלות אחרים	2,267	3.0%
שטח תכנית הר/2073/מח	76,273	100.0%

ב. שווי במצב קודם

שווי מ"ר קרקע	03/05/2013	₪ 3,480
שווי הקרקע במצב קודם		₪ 257,540,880

ג. שווי במצב חדש מגרשים בייעוד מגורים א2 (צמודי קרקע)

תא שטח	שטח קרקע	שווי למ"ר קרקע	שווי המגרש בשלמות	מקדם מושע	החלק	שווי החלק	חלקו של הממ"ד בשווי
17	667	₪ 10,975	₪ 7,320,056			₪ 7,320,056	2.3%
18	667	₪ 10,975	₪ 7,320,056			₪ 7,320,056	2.3%
19	667	₪ 10,975	₪ 7,320,056			₪ 7,320,056	2.3%
20	667	₪ 10,975	₪ 7,320,056			₪ 7,320,056	2.3%
21	666	₪ 10,975	₪ 7,309,081			₪ 7,309,081	2.3%
22	666	₪ 10,975	₪ 7,309,081			₪ 7,309,081	2.3%
23	660	₪ 10,975	₪ 7,243,234			₪ 7,243,234	2.3%
24	659	₪ 10,975	₪ 7,232,259			₪ 7,232,259	2.3%
25	659	₪ 10,975	₪ 7,232,259			₪ 7,232,259	2.3%
26	659	₪ 10,975	₪ 7,232,259			₪ 7,232,259	2.3%
27	659	₪ 10,975	₪ 7,232,259			₪ 7,232,259	2.3%
28	654	₪ 10,975	₪ 7,177,386			₪ 7,177,386	2.3%
29	605	₪ 11,199	₪ 6,775,133			₪ 6,775,133	2.5%
30	550	₪ 11,199	₪ 6,159,212			₪ 6,159,212	2.6%
31	550	₪ 11,199	₪ 6,159,212			₪ 6,159,212	2.6%
32	550	₪ 11,199	₪ 6,159,212			₪ 6,159,212	2.6%
33	550	₪ 11,199	₪ 6,159,212			₪ 6,159,212	2.6%
34	550	₪ 11,199	₪ 6,159,212			₪ 6,159,212	2.6%
35	550	₪ 11,199	₪ 6,159,212	90%	61.073%	₪ 3,385,454	2.6%
36	523	₪ 11,199	₪ 5,856,851	80%	13.012%	₪ 609,675	2.7%
37	700	₪ 11,758	₪ 8,230,947			₪ 8,230,947	2.2%
סה"כ	13,078		₪ 145,066,246			₪ 137,045,312	

ד. שווי במצב חדש מגרשים בייעוד מגורים רווי

תא שטח	שטח קרקע	שטח עיקרי	ממ"דים	יח"ד	מרפסות גגות וחצרות	שווי למ"ר דירתי מועמס מרפסות וגגות	שווי המגרש המלא	חלקו של הממ"ד בשווי
38	1,300	1,820	192	16	520	₪ 13,826	₪ 27,818,304	8.8%
39	1,273	1,820	192	16	520	₪ 13,960	₪ 28,088,384	8.8%
40	1,273	1,820	192	16	520	₪ 14,095	₪ 28,358,465	8.8%
41	1,274	1,820	192	16	520	₪ 14,229	₪ 28,628,546	8.8%
43	2,365	3,900	408	34	1,110	₪ 13,558	₪ 58,406,679	8.7%
44	2,358	3,900	408	34	1,110	₪ 13,692	₪ 58,984,963	8.7%
42	1,907	7,150	696	58	1,113	₪ 15,369	₪ 120,581,673	8.5%
סה"כ	11,750	22,230	2,280	190			₪ 350,867,014	

הערות:
הצפיפות במגרשים שמיועדים למגורים ב' (13.1 לדונם) גבוהה יותר מהצפיפות במגרש 100 (10 יח"ד לדונם) ולכן צפויים פחות שטחי חצר וגג בממוצע ליח"ד
לא נכללו שטחי במכפלת השווי המרפסות והגגות מאחר שהשווי למ"ר מגלם את התועלת מהן. שטחיהם חושבו רק לעניין חלקו של הממ"ד בפטור.

ה. שווי במצב חדש מגרשים בייעוד מסחר ומלונאות

תא שטח	שטח קרקע	שטח עיקרי	עיקרי תת קרקעי (מקדם 0.35)	שירות עילי (מקדם 0.35)	שטח אקווילנטי	שווי למ"ר	שווי המגרש
מסחר 101	2,829	750	750	500	1,188	₪ 12,300	₪ 14,606,250
מלונאות 301	1,433	2,200	800	1,000	2,830	₪ 7,500	₪ 21,225,000

ו. סיכום

שווי הקרקע במצב חדש (סכום 30 המגרשים)	₪ 523,743,576
ההשבחה	₪ 266,202,696
היטל ההשבחה	₪ 133,101,348