ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תהילה קאשי – שמאית מקרקעין | משפטנית (L.L.B)

16 אפריל 2024
מספר מנוי 3123-2022
מספרנו 77

לכבוד
המבקשת:
שירן שמש
באמצעות השמאי רונן וגנר
דוא"ל: wagner_r@zahav.net.il

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים
באמצעות השמאי יורם ברק
דוא"ל: barak-valuer@bezeqint.net

א.ג.נ.,

שומה מכרעת – היטל השבחה

חלקות 96, 99, 100 (חלק) בגוש 5027

מגרשים 5, 5A, 5B (חלק) בתוכנית בי/מק/1/410

בת ים

1. מטרת השומה

בהתאם לסעיף 14ב' לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לעניין להשבחה בשווי המקרקעין שבנדון (להלן - "**הנכס**"), עקב אישור תוכנית בי/מק/1/410.

עילת המימוש בגינה נדרש תשלום היטל השבחה – אישור תוכנית בקשה להיתר מס' 20191809, אשר נדונה בוועדת המשנה מס' 20190015 מיום 18.12.2019. כעולה ממסמכי הרישוי של הנכס, ביום 12.12.2022 הופק היתר מס' 20191809.

יצוין, כי ההשבחה עקב המימוש בהיתר מס' 20191809, הוערכה על ידי הצדדים בשתי שומות נפרדות. האחת, שומת השבחה בגין הזכויות מתוכנית בי/מק/1/410 אשר נדונה במסגרת הכרעה זו, והשנייה, שומת השבחה עקב אישור הקלות, אשר נדונה בפניי במסגרת מינוי 3137-2022.

2. מועדים

- המועד הקובע – 24.6.2014, מועד כניסתה לתוקף של תוכנית בי/מ/1/410.
- מועד הסיור בנכס - סיור חיצוני בנכס ללא נוכחות הצדדים ובהסכמתם נערך ע"י הח"מ ביום 6.11.2023.
- מועד הדיון – דיון בנוכחות שמאי הצדדים נערך ביום 12.3.2024 (בהסכמת הצדדים נערך הדיון באמצעות מערכת זום).

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

3. <u>המסמכים שעמדו בפני</u>

להלן פירוט המסמכים הרלבנטיים שעמדו בפני בעת עריכת השומה:

- שומת המשיבה מיום 27.08.2017.
- שומת המבקשת[1] מיום 20.8.2023.
- שובר תשלום היטל השבחה מיום 6.11.2022.
- תגובת המשיבה מיום 28.2.2024.
- פרוטוקול הדיון מיום 12.3.2024 בהליך שבנדון.
- העתקי רישום מפנקס הזכויות לגבי חלקה 96, חלקה 99 וחלקה 100 בגוש 5027.
- הסכם קומבינציה ושירותי בנייה מיום 11.8.2022 בין בעלי הזכויות במגרש מס' 5 ליובלים הוד השרון פרויקטים בע"מ.
- פנייה מיום 20.6.2023, מאת ב"כ בעלי הזכויות במגרש 5, אל יובלים הוד השרון פרוייקטים בע"מ, על ביטול הסכם קומבינציה ושירותי בנייה במגרש 5.
- פנייה מיום 25.1.2024, מאת ב"כ בעלי הזכויות במגרש 5, אל המשיבה, בדבר ביטול הסכם הקומבינציה ושירותי הבנייה.
- החלטת ועדת הערר מיום 17.11.2019 בעררים: בי/85108/16; בי/85109/16; בי/85110/16; בי/85111/16; בי/85112/16; בי/85113/16; בי/85120/17 ו- בי/85121/17.
- החלטת ועדת הערר מיום 27.2.2020 בעררים: בי/85334/17; בי/85346/17; בי/85335/17; בי/8041/0119 ו- בי/8229/0919.
- החלטת ועדת הערר מיום 4.12.2022 בעררים: בי/85120/17 ו- בי/85121/17.
- הסכם מכר מיום 16.10.2005, ביחס למלון "סאן" בת ים, גו"ח 7120/134.
- הסכם מכר מיום 16.12.2010, ביחס למגרש 112.1 בתוכנית בי/מק/3/450.
- הסכם מכר משנת 2014, ביחס לחלק מחלקה 1 בגוש 5027.
- הסכם מכר מיום 23.2.2014, ביחס לדירה מס' 125 במגרש 114 בתוכנית בי/מק/1/450 (גו"ח 7121/32).
- הסכם מכר מיום 23.2.2014, ביחס לדירה מס' 127 במגרש 114 בתוכנית בי/מק/1/450 (גו"ח 7121/32).
- הסכם מכר מיום 5.3.2014, ביחס לדירה מס' 25 במגרש 114 בתוכנית בי/מק/1/450 (גו"ח 7121/32).
- הסכם מכר מיום 10.3.2014, ביחס לדירה מס' 27 במגרש 114 בתוכנית בי/מק/1/450 (גו"ח 7121/32).
- הסכם מכר מיום 23.3.2014, ביחס לדירה מס' 22 במגרש 114 בתוכנית בי/מק/1/450 (גו"ח 7121/32).
- הסכם מכר מיום 4.5.2014, ביחס לדירה מס' 128 במגרש 114 בתוכנית בי/מק/1/450 (גו"ח 7121/32).

[1] בהתאם לשומת המבקשת. בשומת המשיבה צוינו המבקשים אלברט פולדיאן, שירן פוליאן, פאחרי פולדיאן ופנינה נתנאל. (העברה מאת בובליל ויטו). ר' הבהרה בפרק 11 להלן.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- הסכם מכר מיום 4.6.2014, ביחס לדירה מס' 126 במגרש 114 בתוכנית בי/מק/1/450 (גו"ח 7121/32).
- הסכם מכר מיום 7.9.2015, ביחס למגרש 112.1 בתוכנית בי/מק/3/450.
- הסכם מכר מיום 12.10.2015, ביחס לחלק מחלקה 2 בגוש 5027.
- הסכם מכר מיום 15.10.2015, ביחס לחלק מחלקה 1 בגוש 5027.
- הסכם מכר מיום 17.11.2015, ביחס לחלק מחלקה 24 בגוש 5027.
- הסכם מכר מיום 16.12.2015, ביחס לחלק מחלקה 1 בגוש 5027.
- פלט ממידע נדל"ן ביחס לעסקה מיום 5.11.2009, בגו"ח 7121/32.
- פלט ממידע נדל"ן ביחס לעסקה מיום 5.12.2013, בגו"ח 5027/24.
- פלט ממידע נדל"ן ביחס לעסקה מיום 23.12.2013, בגו"ח 5027/24.
- פלט ממידע נדל"ן ביחס לעסקה מיום 22.4.2014, בגו"ח 5027/19.
- פלט ממידע נדל"ן ביחס לעסקה מיום 30.4.2014, בגו"ח 5027/19.
- פלט ממידע נדל"ן ביחס לעסקה מיום 23.6.2014, בגו"ח 5027/19.
- פלט ממידע נדל"ן ביחס לעסקה מיום 20.10.2015, בגו"ח 5027/13.
- פלט ממידע נדל"ן והסכם מכר מיום 1.7.2015, ביחס לחלק מחלקה 19 בגוש 5027.
- פלט ממידע נדל"ן והסכם מכר מיום 9.9.2015, ביחס לחלק מחלקה 19 בגוש 5027.
- פלט נתונים ביחס לעסקה מיום 20.12.2012 בגו"ח 7121/7/27.
- פלט נתונים ביחס לעסקה מיום 13.10.2013 בגו"ח 5027/19.
- פלט נתונים ביחס לעסקה מיום 20.11.2013 בגו"ח 5027/9.
- פלט נתונים ביחס לעסקה מיום 31.12.2013 בגו"ח 8027/24.
- תוצאות מכרז רמ"י מס' תא/38/2011, מיום 8.5.2011, ביחס למתחם א' בתוכנית בי/מק/1/450 (גו"ח 7121/27).
- תוצאות מכרז רמ"י מס' תא/293/2014, מיום 8.2.2015, ביחס למגרש 40 בתוכנית בי/מק/1/410 (גו"ח 5027/1,19,5).
- תוצאות מכרז רמ"י מס' 295/2014, מיום 8.2.2015, ביחס למגרש 115 בתוכנית בי/4/450 (גו"ח 7121/33).
- תכתובת מייל מיום 22.7.2015, מאת מהנדס עיריית בת ים, אל שמאי המשיבה, ביחס לעבודות הפיתוח הדורשות היתרי בניה.
- מסמך מיום 19.6.2013, מאת אגף ההנדסה בעיריית בת ים, אל המשרד להגנת הסביבה ביחס לטווח הנדרש מהר הפסולת בתוכנית בי/מק/1/410.
- חוזה התקשרות משנת 2014, אשר נערך בין עיריית בת ים לקבלן, לביצוע שיקום הר פסולת ועבודות עפר.
- מסמך מיום 8.6.2015, מאת אספקט מהנדסים בע"מ אל מנהל הפרויקט בעיריית בת ים, הכולל השוואת עלויות טיפול בהר הפסולת.
- מסמך מיום 20.7.2014, מאת המשרד להגנת הסביבה אל מנהל הפרויקט בעיריית בת ים, בעניין צמצום טווח ההשפעה של הר הפסולת.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- מצגת פרויקט הפארק החופי.
- חוות דעת ביניים, מיום 25.6.2016, של המשרד להגנת הסביבה ביחס לתוכנית בי/מק/1/410.
- מסמך מיום 18.6.2013, ומיום 28.10.2013, מאת ד"ר מוקי שפר, "לשם שפר איכות סביבה בע"מ", ביחס להר הפסולת.
- הבהרת מהנדס העיר בת ים, מיום 10.3.2019, ביחס לטיילת העליונה בתוכנית בי/מק/1/410.
- מסמך מיום 9.7.2015, מאת "אספקט מהנדסים בע"מ", ביחס לתנאים להיתר בתוכנית בי/מק/1/410, ביצועם בפועל וצפי לסיום.
- הבהרות מהנדס העיר בת ים, מיום 19.8.2015 ומיום 26.10.2015, אל הגב' שושי שרביט שפירא לעניין תקן החניה בתוכנית בי/מק/1/410.
- השוואת שטחי מכר בהשוואה לשטחי רישוי ביחס ליח"ד במגרש 113 ברח' יוחנן הסנדלר בבת ים (גו"ח 7121/31).
- החלטת ועדת משנה ב' להתנגדויות בישיבה מס' 929 מיום, 11.9.2006, ביחס לתוכנית בי/410.
- תוכנית בינוי לתוכנית בי/410.
- תוכנית להיתר במגרש 114 בתוכנית בי/מק/1/450.
- תכניות בנין עיר רלבנטיות המפורסמות במרשתת.
- תקנות התכנון והבנייה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ), תשס"ט – 2009.

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	5027		
מגרשים (חלק)[2]:	5	5A	5B
חלקות (חלק):	99	96	100
שטח חלקות:	4,483 מ"ר	399 מ"ר	741 מ"ר
ייעוד:	מגורים ג'2	שפ"פ	שפ"פ
מיקום:	רובע דרום מערב, בת ים		

[2] עפ"י תוכנית בי/מק/1/410

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

5. <u>מיקום הנכס ותיאור הסביבה</u>

הסביבה היא מתחם "דרום חדש", חטיבת קרקע בדרום מערב העיר בת ים. בהתאם לתוכנית בי/מק/1/410, המתחם עתיד לכלול 4,028 יח"ד, שטחים למלונאות, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור לחינוך.

המתחם גובל מצפון - באזור "מסחר ועסקים" הכולל בין היתר את אזור התעשיה הוותיק של העיר; ממערב – שטחים בלתי מפותחים ומעברם רצועת חוף הים; ממזרח ומדרום - שכונות המגורים "נווה חוף" ו"שער הים" המצויות בשטחה המוניציפלי של העיר ראשון לציון.

הפיתוח הסביבתי והתשתיות העירוניות בהיקף המתחם מלאות.

בתוך תחום התכנית הפיתוח מצוי בשלבי הקמה שונים.

6. <u>תיאור הנכס</u>

הנכס שבנדון מהווה את מגרשים 5, 5A ו- 5B בתוכנית בי/מק/1/410. המגרשים נרשמו בהתאמה כחלקות 96, 99 ו- 100, בגוש 5027.

חלקה 96 בגוש 5027, בשטח רשום של 399 מ"ר, בעלת צורה דמוית מרובע אשר קצהו המזרחי מעוגל. החלקה גובלת בחלקה 99 בצלעותיה הדרומית והמערבית, יתר צלעותיה גובלות בדרכים.

חלקה 99 בגוש 5027, בשטח רשום של 4,483 מ"ר, בעלת צורה אי רגולרית, עם חזית צפונית באורך של כ - 80 מ' לדרך החוצצת בין אזור התעשייה למתחם הנדון. החלקה גובלת ממזרח – בדרך ובחלקה 96; מדרום – בדרך ובמגרש בייעוד מגורים (חלקה 98) וממערב – בחלקה 100.

חלקה 100 בגוש 5027, בשטח רשום של 741 מ"ר, בעלת צורה דמוית מלבן. החלקה גובלת ממזרח - בחלקה 99; מצפון ומדרום – בדרכים וממערב – במגרש בייעוד מגורים.

כפי שנצפה בעת הסיור, המגרשים בלתי מבונים.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

7. <u>המצב התכנוני</u>

תוכנית בי/ 410, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5787 מיום 20.3.2008.

<u>מטרת התוכנית</u> – יצירת רובע חדש הכולל מגורים, מלונאות, מסחר, פארק מרכזי, חוף הים, עורף החוף ושימושים אחרים נלווים. ולצורך כך:

א. שינוי ייעוד מאזורי מגורים א', מגורים לפי פרוגרמה, שצ"פ, שפ"פ ושב"צ לאזור מגורים צמודי קרקע, לאזור מגורים מיוחד, למלונאות, למסחר, לשטח פרטי פתוח, לשטח ציבורי פתוח, לשטח לבנייני ציבור, לשטח לחניה ציבורית ולדרכים.
ב. קביעת שטחי בניה מרביים לכל אזור, מספר קומות ומספר יח"ד מרבי לכל מגרש.
ג. קביעת שטח לחלוקה מחדש בהתאם לחוק התכנון והבניה, פרק ג' סימן ז'.
ד. קביעת הוראות בניה לכל אזור ואזור, קביעת קווי בנין, עקרונות בניה ותנאים למתן היתרי בניה.
ה. פינוי אתר הפסולת ושיקום שטחו.
ו. שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים.

<u>אזור מגורים א'</u>:

- באזור זה מותרת בניה למגורים צמודי קרקע (קוטג'ים) בלבד.
- שטח מזערי של מגרש לא יפחת מ- 250 מ"ר ליח"ד או 500 מ"ר לדו-משפחתי.
- לא יותר חדר יציאה על גג שטוח. תותר בנייה בחלל גג רעפים, אם יהיה, כחלק מזכויות הבנייה.
- תותר הקמת מרתף בהיקף קומת הקרקע[3]. גובה המרתף 2.2 מ'. אם גובה המרתף יעלה על 2.2 מ' יחשב המרתף כקומה במסגרת השטחים העיקריים.
- תכסית הבניה הכוללת תהיה עד 50% משטח המגרש.

<u>אזור מגורים מיוחד</u>:

- הצפיפות המרבית של מספר יחה"ד תיקבע במסגרת תכנית בסמכות מקומית שתוגש כתנאי להיתר בניה, יחד עם תכנית לאיחוד וחלוקה שבה יקבע גם הבינוי והעיצוב האדריכלי.
- שטח דירה מזערי לא יפחת מ- 80 מ"ר ושטח דירה ממוצע במגרשים הגובלים בפארק (במגרשים 30-35 ובמגרשים 40-47) יהיה 110 מ"ר.
- מספר הקומות אינו כולל חדרי יציאה לגג לדירות בקומות העליונות. לא יותרו חדרי יציאה לגג בקומות שאינן מלאות.
- מותרים עד שלושה מרתפים לחניה וכן למחסנים צמודים לדירות, בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר לדירה (בממוצע). תכסית המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש. מרתפי החניה למגורים יותרו גם מתחת לשטח פרטי פתוח הצמודים למגרשים.
מותר לאחד מרתפים במגרשים סמוכים לרבות רמפות כניסה/יציאה בתנאי שתרשם זיקת הנאה למגרשים סמוכים למעבר מתאים.
- מותר למקם דירת גן אחת או יותר בקומת הקרקע עם חצר צמודה, בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר לדירה. זאת בתנאי שסה"כ השטח הפנוי לשימוש יתר הדיירים במגרש לא יפחת מ- 25% משטחו.
- תכסית קרקע מרבית למבנים שמעל הקרקע תהיה 35% משטח המגרש, למעט במגרשים עם חזית מסחרית.
- מגרש מס' 60 – במגרש זה תותר חזית מסחרית ויותרו שימושים חלופיים למגורים כגון: דיור מוגן ו/או משרדים. לא יותר עירוב שימושים באותו בניין.

[3] ר' לעניין זה החלטת ועדת הערר מיום 4.12.2022 בעררים ב/8512/17, ב/85121/17.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>אזור מסחרי</u>:

- שטח זה ישמש למרכז מסחר שכונתי הכולל בקומת הקרקע, חנויות, מרכולים ובתי קפה, משרדים ושירותים שכונתיים בלבד.
- יותרו עד שני מרתפים לחניה בתכסית מרבית של 85% משטח המגרש.
- תכסית קרקע מרבית לקומות שמעל הקרקע, עד 70% משטח המגרש.

<u>אזור מלונאות</u>:

- יותרו יחידות אכסון מלונאי (נופש עירוני) מסוגים שונים בשילוב עם שטח לכנסים, אולמות אירועים, מרחצאות מרפא, בריכות שחיה, שירותי תיירות משלימים ומסחר.
- יותרו עד שלושה מרתפים בתכסית מירבית של 85% משטח המגרש (כולל מתחת לשפ"פ המהווה חלק ממגרשים אלו). המרתף העליון או יותר ישמש כחניון ציבורי עפ"י התקנות לבאי חוף הרחצה בכפוף להסכם בין הבעלים והעירייה.
- תכסית קרקע מרבית 35% משטח המגרש (כולל השפ"פ).

<u>ייעודי קרקע, שטחים וזכויות בניה (השטחים במ"ר)</u>:

האזור	שטח בדונם (1)	מספר יח"ד	שטח בניה מעל הקרקע		שירות תת קרקעי	מספר קומות	
			עיקרי	שירות		מעל קרקע	מתחת לקרקע
מגורים א'	10.588	34	7,480	(3) 1,360	1,360	2	1
מגורים מיוחד (2)	162.578	3,357	443,100	134,280	414,375	12-24	3
מלונאות	52.693		102,400	15,400	130,600	17	3
מסחר	4.188		3,000	1,000	3,560	3	1
מבני ציבור	74.483		73,760	13,520	57,460		

<u>הערות לטבלה</u>:

(1) שטח המגרש כולל את שטח השפ"פ בצמוד לו.

(2) בנוסף לשטחי המגורים כמצוין בטבלה, במגרש מס' 60 מותרים 1,500 מ"ר (שטח עיקרי) ועוד 400 מ"ר (שטח שירות) למסחר בקומת הקרקע, לא כולל שטח קולונדה.

(3) שטחי השירות כוללים השטח לחניה ובנוסף שטח למרחב מוגן דירתי.

<u>תנאים בנושאי פינוי אתר הפסולת ופיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים</u>:

- תנאי למתן היתרי בנייה למגורים מיוחד, מגורים עם חזית מסחרית, מלונאות ומבני ציבור בטווח של מעל 500 מ' מגבול אתר הפסולת יהיה תחילת עבודות פינוי ומיון הפסולת באתר ובהתאם לתנאים בחוו"ד המשרד לאיכות הסביבה.
- מתן היתרי בניה לייעודים לעיל המצויים בטווח של עד 500 מ' מגבול אתר הפסולת יהיה אישור המשרד לאיכות הסביבה בהתאם להתקדמות עבודות המיון, הפינוי והשיקום באתר הפסולת ובהתאם לחוו"ד המשרד לאיכות הסביבה.
- תנאי למתן היתרי איכלוס למבנים בתחום 500 מ' מגבול אתר הפסולת יהיה אישור המשרד לאיכות הסביבה לסיום העבודות באתר הפסולת.
- תכנון וביצוע של הפארק המרכזי השכונתי והפארק החופי:

מס' יח"ד	תנאי להוצאת היתר בניה
850	אישור תוכניות לפארק המרכזי (מגרש 90, 91, 106) ע"י הוועדה המקומית. אישור תוכניות ל"פארק החופי" ע"י הוועדה המקומית והוועדה המחוזית . אישור תכנית עבודה לפינוי אתר הפסולת. התחלת פינוי אתר הפסולת.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

850	ביצוע 1/3 מהפארק החופי (עורף החוף בתשריט). ביצוע 1/3 מהפארק המרכזי (שצ"פ). פינוי 1/3 מאתר הפסולת.
850	סיום ביצוע עוד 1/3 מהפארק החופי. סיום ביצוע עוד 1/3 מהפארק המרכזי. פינוי עוד 1/3 אתר הפסולת.
841	השלמת הביצוע של כל הפארק החופי. השלמת ביצוע של כל הפארק המרכזי. השלמת פינוי ושיקום הר הפסולת.

<u>התניות למתן היתרי בניה בקשר עם פיתוח מערכת הדרכים:</u>

מס' יח"ד	התניות למתן היתרי בניה למגורים
1130	סלילת נתיב אחד בכל כיוון של הדרכים 1, 2, 3 לרבות שיקוע דרך מס' 1
1130	השלמת סלילת הדרכים 2, 3 במלוא זכות הדרך כולל חיבורים לרחובות יוחנן הסנדלר ויצחק נפחא.
1130	ביצוע תוספת נתיב לכל צד בדרך בן גוריון.
פיתוח מגרשי המלונאות	השלמת דרך בן גוריון במלוא רוחב זכות הדרך וחיבורה לדרך קוממיות. (כולל שיקוע כנ"ל)

- לא יוצא היתר בניה בתחום התוכנית אלא לאחר אישור ומתן תוקף לתב"ע לאיחוד וחלוקה חדשה למגרשים הכלולים בתכנית, בסמכות ועדה מקומית, וכן תשריט לצרכי רישום מאושר כחוק.

<u>איחוד וחלוקה</u>:
כל שטח התכנית, פרט לאזור חוף הרחצה, מיועד לאיחוד וחלוקה חדשה. האיחוד והחלוקה ייעשו במסגרת תכניות בסמכות ועדה מקומית.

תוכנית בי/מק/1/410, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6815 מיום 9.6.2014.

<u>מטרת התוכנית</u> - שינויי בינוי שונים בתוכנית בי/410 (התוכנית הראשית), על מנת לשקם ולפתח את הר האשפה (אתר הפסולת) הנמצא בחלק המערבי של התוכנית. ללא שינוי בסה"כ זכויות הבניה ומערך הדרכים ובלא הקטנה של ההפרשה לצרכי ציבור, ובאמצעות איחוד וחלוקה שיאפשרו שינוי והחלפה של מגרשים בתחום הר הפסולת ובקרבתו, על כלל זכויות הבניה בהם.

<u>עיקרי הוראות התוכנית</u>

א. הגדלת השטחים המיועדים לדרכים, גנים ונופש.
ב. העתקת הבינוי למלונאות מאתר הר הפסולת למגרש מצפון מזרח לו.
ג. שינוי יעוד אתר הר הפסולת לשטח למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח.
ד. שינוי יעוד חלק ממגרש למבני ציבור במזרח התוכנית למגרשים למגורים ומסחר.
ה. שינויים קלים בקווי בנין, מספר המבנים המותרים וגובה הבינוי המותר בחלק מהמגרשים, על מנת לרווח את הבינוי.
ו. הגדלת כמות יחידות הדיור ב- 20% ללא שינוי סך השטחים המותרים, כך שיותר לבנות 4,028 יח"ד במקום 3,357 יח"ד.
ז. ביצוע איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית.

בהתאם לתשריט התוכנית, מגרש 5 נכלל בייעוד "**מגורים ג'2**" ומגרשים 5A ו- 5B בייעוד "**שטח פרטי פתוח**".

להלן עיקרי הוראות התוכנית, הרלוונטיים לחוות הדעת:

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>הוראות בנייה בייעוד מגורים ג'2</u>:

- יוקמו בכל מגרש "מבנים רבי קומות" וביניהם גם "מבנים מקשרים" בגובה עד 4 קומות.
- זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג, אם יהיו, כלולים במניין שטחי הבניה המותרים.
- חדרי יציאה לגג, חדרי מכונות מעלית, מאגר מים וטכני יותרו בנוסף למספר הקומות המצוינים ובמסגרת זכויות הבניה.
- מחסני דיירים - לא תותר הקמת מחסנים לדיירים בקומת הקרקע או בקומות שמעל, למעט בקומה מס' 1, כשהיא מהווה חלק ממבואת הכניסה כחלק מהרכוש המשותף, או במרתפים בלבד.
- חניה למגורים - לפי תקן חניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה, החניה תהיה תת קרקעית במלואה בתחומי המגרש. חניית אורחים - תותר חניית 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.
- מרתפים - תכסית המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש (כולל שטח השפ"פ המהווה חלק מהמגרש). תותר הקמת מרתפי חניה גם מתחת לשפ"פ המהווה חלק ממגרשי הבניה, וזאת בתנאי של שמירת עומק אדמה של לפחות 1.2 מ' מעל תקרת המרתף כדי לאפשר נטיעת עצים.
- מבואת הכניסה - בגובה שתי קומות. תותר קומת גלריה בשטח של עד 40% משטח הקומה.
- יותר גובה קומה טיפוסית עד 3.5 מ' ברוטו (מפני רצפה לפני רצפה מעליה).
- דירות גן - לא תותרנה דירות גן במבנים רבי הקומות.
- דירות גן תותרנה אך ורק ב"מבנים המקשרים".
- גודל החצר הצמודה לדירת גן לא יעלה על 50 מ"ר לדירה.
- מרווח בין מבנים באותו מגרש - מרווח צידי בין מבנים רבי קומות שימוקמו באותו מגרש לא יפחת מ- 15 מ'. יותר מרווח בין מבנים רבי קומות ל"מבנים מקשרים" של 3 מ' או אפס (קיר משותף).

<u>הוראות בנייה בייעוד שטח פרטי פתוח</u>:

- אסורה כל בנייה מעל הקרקע למעט הקמתם של ריהוט גן ופינות ישיבה, מתקני צל, מתקני משחק לילדים, קירות פיתוח מסלעות, מתקנים הנדסיים ותשתיות.
- מתחת לקרקע מותרת אך ורק בניית מרתפי חניה לדיירים, חדר שנאים ותקשורת, טכני, מחסני דיירים וכיוצ"ב.
- מותרת הקמת מרתפי חניה לדיירים מתחת לשטח זה בתנאים הבאים:
  1. יישמר בית גידול בעומק של כ- 1.2 מ' נטו מעל תקרת המרתף.
  2. מפלס הקרקע שמעל שטח זה ישתלב עם מפלס השטח הציבורי הפתוח או הרחוב הגובל באותו מפלס וללא גדר ביניהם. לא תוקם גדר בין תחום השפ"פ לבין המגרש הפרטי עצמו הגובל בו.

להלן ריכוז זכויות והוראות בניה ביחס למגרש ההקצאה הנדון (השטחים במ"ר):

ייעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש במ"ר	שטחי בנייה במ"ר			מס" יח"ד	מס' קומות מקסימלי	
			מעל הכניסה הקובעת ליח"ד		מתחת לכניסה הקובעת		מעל למפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת
			עיקרי	שרות	שרות			
מגורים ג2 כולל שפ"פ	*5, 5A, 5B	5,622	110.94	33.62	255%	136	ק+17	3

<u>הערות לטבלה</u>:
(1) שטח המגרש כולל את שטח השפ"פ שבצמוד לו.
(2) לשטחי השירות מעל הקרקע יתווסף השטח למרחב מוגן דירתי כחוק.

*במגרשים המסומנים בכוכבית, בין המבנים שגובהם כמצוין בטבלה, ייבנה "מבנה מקשר" בגובה של עד 4 קומות, כמתואר בנספח הבינוי, ובו יותרו דירות צמודות גן.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>תנאים בנושאי שיקום הר הפסולת ופיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים:</u>

- תנאי למתן היתרי בנייה לכל הייעודים בטווח של מעל 500 מ' מגבול אתר הפסולת יהיה תחילת עבודות שיקום הר הפסולת באתר, בהתאם לתנאים בחוו"ד המשרד להגנת הסביבה. המשרד להגנת הסביבה יהיה רשאי לקבוע תחום קטן יותר בכל עת.
- תנאי למתן היתרי בניה לכל הייעודים המצויים בטווח של עד 500 מ' מגבול אתר הפסולת, יהיה אישור המשרד לאיכות הסביבה בהתאם להתקדמות עבודות השיקום באתר הר הפסולת ובהתאם לאמור בחוו"ד המשרד להגנת הסביבה. המשרד להגנת הסביבה יהיה רשאי לקבוע תחום קטן יותר בכל עת.
- תנאי למתן היתרי אכלוס למבנים בתחום 500 מ' מגבול אתר הפסולת, יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לסיום העבודות באתר זה. המשרד להגנת הסביבה יהיה רשאי לקבוע תחום קטן יותר בכל עת.
- פיתוח הטיילת העליונה יהווה תנאי למתן היתר בנייה לפיתוח המגורים.

טבלת שלביות תכנון וביצוע של השצ"פ השכונתי המרכזי, שיקום אתר הר הפסולת והפארק החופי (פארק גן ציבורי):

מס' יח"ד	תנאי להוצאת היתר בניה
850 ראשונות	היתרים ל- 850 יח"ד ראשונות בשטח התוכנית יינתנו רק ליח"ד בטווח של מעל 500 מ' מגבול אתר הר הפסולת, אלא אם כן הושלם שיקומו של האתר. המשרד להגנת הסביבה יהיה רשאי לקבוע תחום קטן יותר בכל עת. בתנאים הבאים: אישור תוכניות לפארק המרכזי ע"י הוועדה המקומית והתחלת ביצוע הפארק המרכזי. אישור תוכנית ל"פארק החופי" ע"י הוועדה המקומית, הוועדה המחוזית והוולח"ף. אישור תוכניות עבודה לשיקום אתר הר הפסולת ואישור לתוכנית הניטור ע"י המשרד להגנת הסביבה. התחלת שיקום אתר הר הפסולת (בד בבד עם הוצאת היתרי בניה).
850 נוספות	ביצוע 1/3 מהפארק החופי (פארק גן ציבורי בתשריט) ביצוע 1/3 מהפארק המרכזי (שצ"פ) שיקום 1/3 מאתר הר הפסולת.
850 יח"ד נוספות	סיום ביצוע עד 1/3 מהפארק החופי סיום ביצוע עוד 1/3 מהפארק המרכזי שיקום עוד 1/3 אתר הר הפסולת
850 יח"ד נוספות	השלמת הביצוע של כל הפארק החופי השלמת ביצוע של כל הפארק המרכזי השלמת שיקום אתר הר הפסולת

<u>התניות למתן היתרי בניה בקשר עם פיתוח מערכת הדרכים:</u>

מס' יח"ד	התניות למתן היתרי בניה למגורים
1130 ראשונות	סלילת נתיב אחד בכל כיוון של הדרכים 1, 2, 3 לרבות שיקוע דרך מס' 1
1130 נוספות	השלמת סלילת הדרכים 2, 3 במלוא זכות הדרך כולל חיבורים לרחובות יוחנן הסנדלר ויצחק נפחא
1130	ביצוע תוספת נתיב לכל צד בדרך בן גוריון
פיתוח יתרת יח"ד ומגרשי המלונאות	השלמת דרך בן גוריון במלוא רוחב זכות הדרך וחיבורה לדרך קוממיות. (כולל שיקוע כנ"ל)

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

8. רישוי

כאמור, עילת המימוש במקרה הנדון הנה אישור בקשה להיתר מס' 20191809, הכוללת מימוש זכויות מתוכנית בי/מק/1/410 והקלות. עניינה של ההכרעה דנן הנה ההשבחה עקב אישור תוכנית בי/מק/1/410.

במסגרת היתר מס' 20191809 מיום 12.12.2022, הותר:

"1. הקמת 2 מבנים בני 20 קומות מעל קומת קרקע כפולה חלקית, 8 מבנים צמודי קרקע בני 3 קומות, 2 מרתפי חניה סה"כ 160 יח"ד.
2. 2 צוברי גז, חדר טורפו ופיתוח שטח."

להרחבה בעניין היתר מס' 20191809 וההשבחה עקב אישור הקלות, ר' החלטתי במסגרת מינוי מס' 3137-2022.

9. המצב המשפטי

9.1. נסחי רישום

חלקה 96

מהעתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון, מיום 13.12.2022, שהופק באמצעות האינטרנט, עולים לגבי חלקה 96 בגוש 5027, בין היתר, הפרטים הרלבנטיים הבאים:

שטח החלקה הרשום - 399 מ"ר.

בעלים - רשומים בעלים שונים.

הערות - רשומות הערות שונות.

חלקה 99

מהעתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון, מיום 13.12.2022, שהופק באמצעות האינטרנט, עולים לגבי חלקה 99 בגוש 5027, בין היתר, הפרטים הרלבנטיים הבאים:

שטח החלקה הרשום – 4,483 מ"ר.

בעלים - רשומים בעלים שונים.

הערות - רשומות הערות שונות.

חלקה 100

מהעתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון, מיום 13.12.2022, שהופק באמצעות האינטרנט, עולים לגבי חלקה 100בגוש 5027, בין היתר, הפרטים הרלבנטיים הבאים:

שטח החלקה הרשום – 741 מ"ר.

בעלים - רשומים בעלים שונים.

הערות - רשומות הערות שונות.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

9.2. <u>הסכם קומבינציה ושרותי בניה</u>

הובא לעיוני הסכם קומבינציה מיום 11.8.2022, אשר נערך בין בעלי הזכויות במגרש מספר 5 בתוכנית בי/1/410 גוש 5027 חלקות 96, 99 ו-100 (להלן: **"הבעלים"**), לבין יובלים הוד השרון פרויקטים בע"מ (להלן: **"היזם"**), ממנו עולים, בין היתר, הפרטים הרלוונטיים הבאים:

- הצדדים מעוניינים להתקשר ביניהם ב"עסקת קומבינציה" ו"בעסקת שירותי בניה".
- במסגרת "עסקת הקומבינציה" מוכרים יחידי הבעלים המתקשרים עם היזם ב"עסקת הקומבינציה" חלק מזכויותיהם במגרש כהגדרתו להלן ובתמורה יבנה עבורם היזם את "יחידות המוכר".

הממכר – 56.5% בלתי מסוימים מזכויות המוכר במגרש שימכרו ליזם במסגרת עסקת הקומבינציה (למעט החלק במגרש בגין יחידות מזמיני הבניה שבקשר אליהן יתקשרו מזמיני הבניה בעסקת שירותי הבניה).

שיעור הממכר יפחת ב- 0.25% ל- 56.25% בלתי מסוימים מזכויות המוכר במגרש, אם לא יבוצע הפרויקט על ידי חברת תדהר אלא על ידי חברה אחרת.

יתרת חלקי המוכר – 43.5% בלתי מסוימים מזכויות המוכר במגרש, אשר בכפוף להוראות הסכם זה יקנו ליחיד המוכר את הזכויות ל"יחידות המוכר". אחוז זה מותנה בקיום התחייבות היזם לביצוע הפרויקט ע"י חברת תדהר.

יתרת חלקי המוכר במגרש יגדל ב- 0.25% ל- 43.75% בלתי מסוימים מזכויות המוכר במגרש, אם לא יבוצע הפרויקט על ידי חברת תדהר אלא על ידי חברה אחרת.

יחידות המוכר – יחידות דיור, חניות ומחסנים (ככל שייבנו מחסנים) והחלקים ברכוש המשותף הצמודים ליחידות הנ"ל בפרויקט, אשר יהוו 43.5% מ"שווי הפרויקט לקומבינציה". ככל ויופחת הממכר, יגדלו יחידות המוכר ב- 0.25% ל- 43.75% משווי הפרויקט לקומבינציה[4].

יחידות היזם - יחידות דיור, חניות ומחסנים (ככל שייבנו מחסנים) והחלקים ברכוש המשותף הצמודים ליחידות הנ"ל בפרויקט, אשר יהוו 56.5% מ"שווי הפרויקט לקומבינציה". ככל ויופחת הממכר, יופחתו יחידות היזם בהתאמה ל- 56.25% משווי הפרויקט לקומבינציה.

- במסגרת "עסקת שירותי הבניה" יבנה היזם עבור יחידי הבעלים שיתקשרו עמו ב"עסקת שירותי הבניה" (ולא בעסקת הקומבינציה) את "יחידות מזמיני הבניה" בתמורה כספית הקבועה בהסכם.
- תנאי מתלה להסכם הינו התקשרות של היזם בעסקה עם כלל בעלי הזכויות במגרש, או רכישת הזכויות מבעלי הקרקע שלא חתמו על עסקה עם היזם.
- ככל שתדהר לא תחתום עם היזם על הסכם במסגרתו תדהר תשמש כקבלן הביצוע של הפרויקט, לנציגות (הבעלים) תהיה הזכות להודיע על ביטול ההסכם עקב כך.

[4] "שווי הפרויקט לקומבינציה" - זכויות המוכר במגרש (באחוזים) במכפלת שווי הפרויקט.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- ידוע ליזם כי הבעלים שכרו את האדריכל וכן את היועצים לצורך תכנון וקבלת היתר בנייה וכי תכנון הפרויקט נמצא בשלב מתקדם (לפני קבלת היתר בניה) ואולם טרם השלמת תוכניות הביצוע, אשר עם קבלתן מהאדריכל, יכול ויידרש לעדכן ו/או לשנות את התכנון לצורך הוצאת היתר שינויים.

בכפוף להתקיימות התנאי המתלה, היזם מתחייב להשלים הליך קבלת היתר הבנייה וזאת לפי התוכנית הארכיטקטונית ושאר התוכניות שתוכננו על ידי האדריכלים ואושרו על ידי הוועדה המקומית על פי החלטת הוועדה[5].

כעולה משומת המבקשת ומנספח 11 להסכם, המבקשת שבנדון התקשרה **בעסקת שירותי בניה**[6].

9.3. <u>הודעות ביטול הסכם</u>

- הועבר לעיוני מסמך מיום 20.6.2023, מאת ב"כ בעלי הזכויות במגרש 5 לפי תוכנית בי/מק/1/410, אל יובלים הוד השרון פרוייקטים בע"מ, המודיע על ביטול הסכם הקומבינציה ושירותי הבניה מיום 11.8.2022, וזאת עקב כך שחברת תדהר לא תשמש כקבלן ביצוע של הפרויקט.
- הועבר לעיוני מסמך מיום 25.1.2024, מאת ב"כ בעלי הזכויות במגרש 5 לפי תוכנית בי/מק/1/410, אל המשיבה, במסגרתו התבקשה המשיבה לערוך תיקון שומות השבחה לאור ביטול הסכם הקומבינציה ושירותי הבניה.

<u>הבהרה</u> - חרף הודעות הביטול האמורות, טרם נחתם על ידי שני הצדדים להסכם, טופס ביטול עסקה לרשות המיסים, שכן בין הצדדים להסכם קיימת מחלוקת כספית[7].

[5] "החלטת הוועדה" – החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים מיום 18.12.2019, המאשרת את הבקשה להיתר בתנאים המפורטים בה.
[6] שומת המשיבה נעדרת התייחסות להסכם שכן היא נערכה ביום 27.8.2017, טרם ההתקשרות בהסכם.
[7] כפי שהוסבר במעמד הדיון על ידי שמאי המבקשת.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

10. סיכום שומות הצדדים

תחשיב שמאי המשיבה

הערת הח"מ - בנוסף לזכויות במגרש 5, למוכר (כהגדרתו בסעיף 11 להלן) הוקצו זכויות במגרש 40 ומגרש 55. תחשיבי שמאי המשיבה כוללים את השווי לכלל מגרשי ההקצאה.

מאחר והמימוש הנדון הנו ביחס למגרש 5 בלבד, יוצגו להלן נתונים רלוונטיים מתוך שומת המשיבה, ביחס למגרש 5 בלבד.

מצב חדש

מס' מגרש	ייעוד	כמות יח"ד	סוג ז"ב	כמות ז"נ	מקדם שקלול	שטח ז"ב משוקלל	מקדמי התאמה		שווי 1 מ"ר ז"ב		סה"כ שווי המגרש	% מגרש מוערך	סך שווי הנכס המוערך
							כולל בט.איזון	סה"כ	בסיסי	מתואם			
5	מגורים	136.00	עיקרי	15,088.03	1.00	15,088.0	0.852	0.852	₪4,900	₪4,175	₪72,812,415	0.9655%	₪703,031
			ממ"ד	1,700.00	1.00	1,700.0							
			מרפ.זיז	1,632.00	0.40	652.8							
			סה"כ			17,440.8							

מצב קודם

כמות יח"ד	סוג ז"ב	כמות ז"נ	מקדם שקלול	שטח ז"ב משוקלל	מקדמי התאמה - ביחס למצב חדש					שווי 1 מ"ר ז"ב		סה"כ שווי המגרש	% מגרש מוערך	סך שווי הנכס המוערך
					סה"כ במצב חדש	זמינות	שוליות	קומות	צפיפות	סה"כ	בסיסי	מתואם		
114.49	עיקרי	15,088.03	1.00	15,088.0	0.852	0.775	0.9500	0.984	1.0297	0.6356	₪4,900	₪3,114	₪53,156,570	0.9655%	₪513,246
	ממ"ד	1,431.16	1.00	1,431.2											
	מרפ.זיז	1,373.91	0.40	549.6											
	סה"כ			17,068.8											

סיכום הפרשים בין 2 המצבים התכנוניים

כמוות יח"ד	סוג ז"ב	שטח ז"ב משוקלל	סה"כ השבחה במגרשים	% מגרש	השבחה לנכס המוערך
21.51	משוקלל	372.1	₪19,655,845	0.9655%	₪189,784

תחשיב שמאי המבקשת

מצב חדש

מגרש הקצאה	מס' יח"ד	שטח אקו' במ"ר	מקדם התאמה בהתאם לטבלת איזון לתוכנית	שווי מ"ר קרקע מבונה	שווי המגרשים במלואם	חלק הנישום במגרש ההקצאה	שווי חלק הנישום במצב החדש בכל המגרש
5	136	15,740.64 מ"ר	0.852	₪4,900	₪65,714,024	0.965425%	₪634,420

מצב קודם - גישת שווי שוק

ייעוד	מס' יח"ד/שטח עיקרי במ"ר	שווי קרקע ליח"ד/שווי למ"ר קרקע מבונה עקרי	מקדמי התאמה					סה"כ שווי
			זמינות	צפיפות	קומות	שוליות	קרבה לים	
מגורים בבנייה רוויה	3,357 יח"ד	₪670,320	0.814	1.045	0.9711	0.955	1.01	₪1,793,009,650
מגורים בבנייה צמודת קרקע	34 יח"ד	₪1,275,460	0.8					₪34,692,512
מסחר (לרבות במגורים)	4,500 מ"ר	₪5,000	0.8					₪18,000,000
מלונאות	102,400 מ"ר	₪1,500	0.82362					₪126,508,032
סה"כ שווי								**₪1,972,210,194**

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

חלק יחסי של מגרש 5 בשווי כלל התכנית	2.636986%
שווי מגרש 5 במצב הקודם	₪52,006,900
חלק יחסי של המבקשת במגרש 5	0.9654%
אומדן שווי החלק היחסי של הנישום - גישת שווי השוק	₪502,088

מצב קודם - גישה אנלוגית

מגרש הקצאה	מס' יח"ד אקו'	שטח אקו'	מקדם התאמה בהתאם לטבלת אזון	מקדמי התאמה בהשוואה למצב החדש				שווי מ"ר קרקע מבונה	שווי המגרשים במלואם	חלק המבקשת במגרש ההקצאה	שווי חלק הנישום במגרש
				זמינות	צפיפות	קומות	שוליות				
5	114.31	15,637.53 מ"ר	0.852	0.8	1.045	0.9711	0.955	4 ₪,900	50 ₪,614,773	0.9654%	₪488,648
אומדן שווי "מצב קודם" - גישה אנלוגית											₪488,648
אומדן שווי "מצב קודם" - גישת שווי שוק											₪502,088
אומדן שווי "מצב קודם" - ממוצע שתי הגישות											₪495,368

סיכום

מהות	אומדן שווי
מצב חדש	₪634,420
מצב קודם	₪502,088
השבחה	**₪132,332**

תחשיב חלופי - ממוצע שתי הגישות

מהות	אומדן שווי
מצב חדש	₪634,420
מצב קודם	₪495,368
השבחה	**₪139,052**

להלן סיכום ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:

תוכנית	מועד קובע	השבחה - שמאי המשיבה	השבחה - שמאי המבקשת
בי/מק/1/410	24.6.2014	₪189,784	₪132,332

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

להלן פירוט העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בעריכת שומת ההשבחה. המפורט להלן מצטרף לעקרונות, גורמים ושיקולים המפורטים בפרק 12 להלן:

א. ההשבחה מוגדרת בס' 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כעליית שווים של המקרקעין ערב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. בהתאם להלכה שנקבעה בפס"ד פמיני[8], ההשבחה מוערכת ב"שיטת המדרגות", דהיינו עקב אישורה של כל אחת מהתוכניות המשביחות, למועד תחילתה, וזאת על בסיס בחינת השווי המתקבל בשימוש המיטבי במקרקעין, ערב אישור התוכנית - ב"מצב הקודם", ובסמוך לאחר אישורה - ב"מצב החדש".

בענייננו, ההשבחה נבחנת עקב אישור תוכנית בי/מק/1/410, למועד תחילתה.

ג. מיקום הנכס ברובע דרום מערב בת ים ומאפייני הסביבה.

ד. מאפייני הנכס הנישום לרבות מאפייני החלקות, שטחן וממדיהן.

ה. המצב התכנוני ומצב הרישוי - כמפורט לעיל.

ו. המצב המשפטי - כמפורט לעיל.

כאמור בפרק 9.2 לעיל, הנישומים שבנדון התקשרו בהסכם לרכישת שירותי בניה (להלן: **"ההסכם"**), לגביו הציג שמאי המבקשת הודעות המעידות על ביטול ההסכם לכאורה.

במעמד הדיון צוין על ידי שמאי המשיבה, כי מאחר והודעת הביטול הנה חד צדדית, מבלי שקיימת חתימה של היזם על הודעת ביטול, הרי שהמשיבה אינה מכירה בהודעת הביטול, וזאת עד להצגת הודעה לרשות המיסים בדבר ביטול העסקה, חתומה על ידי שני הצדדים.

נוכח העובדה כי במסגרת ההסכם, המבקשת התקשרה בעסקת שירותי בניה (להבדיל מעסקת קומבינציה), והותירה בבעלותה את כל זכויותיה בחלקי המגרש, הרי שעל אף המחלוקת בין הצדדים, אין משמעות מעשית לשאלת תוקפו של ההסכם בבחינת ההשבחה במקרה הנדון. על כן, ההשבחה תיבחן עקב מימוש הזכויות מתוכנית בי/מק/1/410 בהיתר, במסגרתו קיים פטור לשטחי הממ"דים (שומת המשיבה נערכה למימוש במכר וכוללת חישוב ההשבחה בגין רכיב הממ"דים - ר' הבהרה להלן).

יובהר, כי אין להסיק מחוות דעת זו ביחס לתוקפו של ההסכם וחוקיות ביטולו.

חלקה היחסי של המבקשת – קיים פער זעום בשיעור זכויות הבעלות בין שומת המשיבה לבין שומת המבקשת. בחישוב ההשבחה הובא בחשבון חלקה היחסי של המבקשת במגרש 5 (0.9655%), כעולה מהנתונים אשר הוצגו על ידי שמאי המשיבה. יובהר, כי לאור זאת שהמשיבה היא זו שערכה אל לוח ההקצאה, השומה המכרעת התבססה על החלקים היחסיים כפי שנקבעו בשומת המשיבה.

---

[8] רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 22.10.2006

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

אין לראות בחוות דעת זו קביעה כלשהי לעניין הבעלות בזכויות ו/או חלקה היחסי של המבקשת במגרש 5, וכי ככל שחלקה היחסי של המבקשת במגרש ההקצאה הינו שונה מהמצוין בהכרעה זו, יש לערוך את תחשיב ההשבחה בהתאמה.

המימוש הנדון – שומת המשיבה נערכה ביום 27.8.2017, ביחס להקצאות הנישום בובליל ויטו (ויקטור) (להלן: "המוכר") במגרשים 40, 5 ו- 55, וזאת עקב העברת זכויות בשנת 2006, אל הקונים אלברט פולדיאן, שירן פולדיאן, פאחרי פולדיאן ופנינה נתנאל (להלן: "הקונים").

כעולה משומת שמאי המבקשת, כיום המבקשת הנה בעלת כלל הזכויות בחלקיו של המוכר.

בהתאם להבהרה שהתקבלה מאת מר מרקוביץ שלמה, שמאי עיריית בת ים, הקונים קיבלו בשנת 2006 את הזכויות במכר ללא תמורה מהמוכר, והתחייבו לשלם את היטל ההשבחה בעת מימוש זכויות בנכס[9], ועל כן יש לחשב את ההשבחה עקב אישור התוכנית.

נוכח עילת המימוש, אישור בקשה להיתר בניה במגרש 5, תבחן להלן ההשבחה ביחס לזכויות המבקשת במגרש 5 גרידא.

המידע המוצג לעיל, הנו אינפורמטיבי בלבד, ואין לראות בחוות דעת זו כקביעה לעניין הזכויות בנכס ו/או אודות מימושים קודמים בנכס.

ז. ערכי שווי – נבחנו נתונים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

[9] להבהרת שמאי עיריית בת ים צורף כתב הצהרה והתחייבות לתשלום היטל השבחה חתום ע"י הקונים.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12. <u>הסוגיות השנויות במחלוקת – תיאור, דיון והכרעה</u>

הנכס הנדון מהווה חלק ממתחם עליו חלה תוכנית בי/מק/410 ותוכנית בי/מק/1/410. ההכרעה בעניינו נסובה עקב אישור תוכנית בי/מק/1/410, המהווה תוכנית מפורטת הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש, אשר במסגרתה הוקצו למבקשת חלק מהזכויות במגרש 5.

ההשבחה עקב אישור תוכנית בי/מק/1/410 נדונה בשומות מכריעות רבות, ביחס למגרשים שונים הכלולים בתחום התוכנית. רובן של ההכרעות ביחס להשבחה מהתוכנית נערכו ע"י השמאית המכריעה גב' שושי שרביט שפירא. בין שלל ההכרעות של הגב' שרביט, קיימות הכרעות הנוגעות לחלקים במגרש 5[10] הנדון בעניינו (להלן: **"הכרעות שרביט"**).

כנגד הכרעות שרביט, הוגשו על ידי המשיבה דכאן, עררים מס' 85108/16, 85109/16, 85110/16, 85111/16, 85112/16, 85113/16, 85120/17, וכן ערר 85121/17 הנוגע להכרעת שרביט מס' 638 ביחס למגרש 5 ו-55. החלטת ועדת הערר בעררים אלה ניתנה ביום 17.11.2019 (להלן: **"החלטת ועדת הערר משנת 2019"**).

בנוסף לעררים שצוינו, המשיבה דכאן הגישה עררים נוספים כנגד הכרעות שרביט, עררים מס' 85334/17, 85335/17, 85346/17, 8041/0119. החלטת ועדת ערר בעררים אלה ניתנה ביום 7.2.2020 (להלן: **"החלטת ועדת הערר משנת 2020"**).

בנוסף, ביום 4.12.2022 ניתנה החלטה בוועדת ערר ביחס להיקף הזכויות במרתף מתוכנית בי/410. החלטת ועדת הערר בסוגיה זו ניתנה לאחר שבמסגרת עמ"נ 1475-01-20 הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' ברית ואח', הוחלט להחזיר את הדיון לוועדת הערר על מנת שתדון מחדש בסוגיית המרתפים (להלן: **"החלטת ועדת הערר משנת 2022"**).

ביחס לסוגיות השונות כפי שידונו בהרחבה להלן, שמאי המבקשת סבר כי שווי מגרש 5 נקבע באופן סופי ומוחלט כך שיש לכבד את החלטות ועדת הערר המתוארות לעיל, ולחשב את ההשבחה כפי שסברה ועדת הערר, ובהתבסס על הכרעות שרביט בסוגיות שוועדת הערר לא מצאה מקום להתערב.

מנגד, שמאי המשיבה העלה טענות שונות לפיהן קיימים קשיים ביישום החלטות ועדת הערר והכרעות שרביט, וטען כי במסגרת הכרעה זו יש לבחון את הנושאים מתחילה, בהתעלם מהכרעות שרביט, ובהתאם לטענות והמסמכים שהוגשו על ידו.

בהכרעתי ביחס לסוגיות השונות, כפי שיפורטו להלן, אבחן את העקרונות שנקבעו בהחלטות ועדת הערר והכרעות שרביט, וכן האם בהתאם לטענות שמאי המשיבה, יש מקום בעניינו לסטות מהעקרונות אשר נקבעו.

להלן תיאור המחלוקות, דיון והכרעה בהן:

12.1. <u>מתודולוגיית החישוב</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

השמאי ציין כי במצב הקודם הנכס הנדון הנו חלק בלתי מוגדר ממתחם בלתי זמין לבניה עליו חלה תכנית בי/410, אשר כוללת זכויות בניה למגרשים מוגדרים אך אינה כוללת איחוד וחלוקה מחדש. הואיל וההפרשים התכנוניים בין שני המצבים התכנוניים מוגדרים וברורים, שווי מצב קודם הוערך בהתבסס על שווי מצב חדש עליו הופעלו מקדמי התאמה בגין ההפרשים התכנוניים בין שני המצבים (ביחס למקדמים השונים ר' הרחבה להלן).

[10] ר' הכרעה מס' 638 מיום 31.1.2017; הכרעה מס' 590 מיום 19.9.2016 והכרעה מס' 720 מיום 13.10.2017.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

ההשבחה בשומת המשיבה הוערכה בשיטת "ההשוואה האנלוגית", בה השמאי הביא בחשבון את המצב הקודם כנגזרת מההקצאה במצב החדש, באופן הבא: במצב הקודם הובאו בחשבון שטחים עיקריים בהיקף של 15,088.33 מ"ר המהווים את הזכויות לשטחים עיקריים בהקצאה במגרש 5 (כלומר השטח העיקרי שחושב במצב הקודם זהה לשטח העיקרי המוקנה בהקצאה במצב החדש). ביחס לזכויות למרפסות, הובא בחשבון על ידי שמאי המשיבה חישוב יחסי של מספר יחידות הדיור האפשריות בכל אחד במצבי התכנון[11] וביחס אליהם חישב את היקף הזכויות למרפסות.

כאמור, על השווי שהתקבל במצב הקודם הופעלו מקדמי התאמה (זמינות, שוליות, קומות וצפיפות) ביחס למצב החדש.

<u>שמאי המבקשת</u>

השמאי טען כי באומדן שווי מצב קודם לעניין שומת היטל ההשבחה נדרש להתעלם מהמצב התכנוני החדש.

תוכנית בי/410 החלה במצב קודם, קבעה את החלקות שישתתפו בהקצאות, אך לא קבעה את הזכויות היחסיות של כל חלקה וחלקה במתחם ואת מגרשי התמורה. זכותו של כל בעל חלקה הנה לקבל הקצאה במגרשי התמורה עפ"י שווי יחסי מתוך שווי כלל בעלי הזכויות במתחם. את שווי המצב הקודם יש לאמוד בהתאם לחלק היחסי של הנכס הנדון מכלל התוכנית.

שמאי המבקשת טען, כי שיטת "ההשוואה האנלוגית" בה נקט שמאי המשיבה, הנה כגישת "החוכמה בדיעבד", שכן במצב קודם לא ניתן היה לדעת את ההקצאה שנקבעה בעתיד לבוא בתוכנית בי/מק/1/410.

השמאי הוסיף וציין, כי בהחלטות ועדת הערר בהן נדונו שומות שרביט, נקבע כי השיטה האנלוגית אינה ראויה כלל ונדרש לאמוד את השווי במצב הקודם בגישת שווי השוק. בעניין שנדון בפני ועדת הערר, החליטה ועדת הערר שלא להתערב באומדן שווי המצב הקודם שהוערך עפ"י ממוצע הגישות (שווי השוק ושיטה אנלוגית), מאחר וההבדלים בין ממוצע הגישות לשווי השוק היה מינורי.

שמאי המבקשת סבר, כי יש לאמוד את השווי במצב הקודם בגישת השוק בלבד, ואף לא כממוצע בין שתי הגישות (שווי שוק ושיטה אנלוגית) כפי שבוצע בשומות שרביט.

מאחר ובשומות מכריעות אשר נערכו למגרשים במתחם, הוערך השווי במצב קודם כממוצע בין שתי הגישות (שווי שוק והשיטה האנלוגית), הציג שמאי המבקשת תחשיב לפי גישת שווי שוק וכן תחשיב חלופי לאומדן שווי המצב הקודם כממוצע בין הגישות.

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

לעמדת שמאי המשיבה, מקום בו במצב הקודם המתחם כולו מיועד לאיחוד וחלוקה מחדש, הגישה האנלוגית היא השיטה הנכונה, האמינה והמדויקת ביותר לאומדן מצב קודם.

השמאי טען כי כבר ביום 22.11.2017, בעת שהועברו אל הגב' שרביט שאלות הבהרה מאת ועדת הערר, היא הייתה מודעת לביקורת של ועדת הערר בעניין הגישה האנלוגית, אך למרות זאת השמאית שרביט המשיכה ליישם ב- 20 שומות מכריעות שניתנו לאחר מכן, את השיטה האנלוגית.

---

[11] התוכנית במצב הקודם כללה זכויות ל- 3,557 יח"ד והתוכנית במצב חדש כוללת זכויות ל- 3,994 יח"ד. באופן יחסי ובהתאמה לשיעור השינוי במספר יחידות הדיור, הובאו בחשבון על ידי שמאי המשיבה במצב הקודם 114.49 יח"ד ובמצב חדש 136 יח"ד.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

כמו כן ציין שמאי המשיבה, כי גם 4 שמאים מכריעים נוספים (דורית פריאל, בועז קוט, שלומי יפה ומרדכי דדון) היו מודעים לביקורת של ועדת הערר בעניין הגישה האנלוגית, ולמרות זאת נקטו רק בגישה זו.

לעמדת שמאי המשיבה, השמאים המכריעים התעלמו מעמדת ועדת הערר בנושא, כיוון שסברו כי הגישה האנלוגית נכונה, אמינה ומדויקת ביותר לאומדן שווי מצב קודם. המדובר בסוגיה שמאית טהורה, ולא בסוגיה משפטית, ולכן העמדה הקובעת היא זו של השמאים המכריעים.

בעררים שנדונו לא נטען נגד הגישה האנלוגית, וכל השמאים שהגישו שומות נגדיות במתחם הנדון באותה נקודת זמן, נקטו בגישה האנלוגית. אומנם ועדת הערר הביעה את עמדתה בעניין זה, אך לא הורתה למשיבה לתקן את שומתה.

השמאי ציין כי לעניות דעתו, העמדה של ועדת הערר אינה נכונה כיוון שהשיטה האנלוגית מאפשרת לאמוד את שווי המצב הקודם באופן העקבי ביותר עם אומדן שווי המצב החדש, וזאת בעוד ששיטת שווי שוק אינה עקבית לחלוטין. כמו כן סבר שמאי המשיבה, כי בניגוד לנטען, אומדן השווי במצב הקודם בשיטה האנלוגית, אינו מחייב לדעת את מגרשי ההקצאה הסופיים, אלא רק מצריך לאמוד באופן הגיוני את מגרשי ההקצאה הסבירים ביותר להתקבל במצב חדש.

השמאי ציין כי כמות ההנחות בשיטת שווי שוק מצרפי גדולה בהרבה מזו המבוצעת בשיטה האנלוגית, שכן נעשה שימוש בכל מקדמי ההתאמה המופעלים בשיטה האנלוגית וכן מחויבת הערכה של כל המגרשים הסחירים הכלולים בתוכנית, לרבות מגרשים אשר בוודאות לא היו מוקצים בשל מיקום מרוחק ומגרשים ליעודים כגון בניה צמודת קרקע ומסחר.

השמאי הפנה ל- 22 שומות מכריעות שנערכו בגין אישור תוכנית גש/מק/3154 (427-0139089) בתחום גבעת שמואל[12], בהן יושמה לטענתו השיטה האנלוגית.

השמאי הוסיף וציין כי כמחצית מסגל השמאים המכריעים, לרבות הח"מ, מיישם את השיטה האנלוגית בשומות מכריעות חלוטות ביחס לתוכניות דומות מאוד לתוכנית שבנדון.

<u>תגובת שמאי המבקשת - במעמד הדיון</u>

השמאי ציין כי אף השמאית המכריעה דנה שיחור בחנה את השיטה האנלוגית ולא קיבלה אותה.

<u>תגובת שמאי המשיבה - במעמד הדיון</u>

- היות וקונה סביר אינו יודע לחשב את השווי היחסי בתוכנית, אין זה הגיוני ששיטת שווי השוק היא השיטה הנכונה. בנוסף, ביישום שיטה זו נדרש קונה סביר, לדעת את שווי הזכויות למסחר, מלונאות ובניה צמודת קרקע, והמדובר באבסורד. שיטת שווי השוק מורכבת יותר מהשיטה האנלוגית, ושמאים מסוימים לרבות הגב' שרביט קיבלו את השיטה הזאת.

[12] הכרעת דנה שיחור בגו"ח 6369/74; הכרעת נורית ג'רבי בגו"ח 6369/12; הכרעת שלומי יפה בגו"ח 6369/12; הכרעת ארז כהן בגו"ח 6369/187,188; הכרעת ארז כהן בגו"ח 6369/25; הכרעת גיל הרצברג בגו"ח 6369/185; הכרעת בועז קוט בגו"ח 6369/14; הכרעת ניקי פרימו בגו"ח 6369/12; הכרעת נורית ג'רבי בגו"ח 6369/103,39,188; הכרעת נורית ג'רבי בגו"ח 6369/46; הכרעת נורית ג'רבי בגו"ח 6369/39,47,49,194; הכרעת נורית ג'רבי בגו"ח 6369/194; הכרעת ארז כהן בגו"ח 6369/49; הכרעת תמיר שדה בגו"ח 6369/70,187; הכרעת נורית ג'רבי בגו"ח 6369/194; הכרעות אייל יצחקי בגו"ח 181,182 (מגרשים 4, 3, 13); הכרעות נורית ג'רבי בגו"ח 6369/188 (מגרשים 11,6); הכרעת נורית ג'רבי בגו"ח 6369/181,182,185,187 והכרעת ניקי פרימו בגו"ח 6369/14.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- ככל ואדם קיבל הקצאה לקרקע ליחידות דיור למגורים, הרי שלפי גישת שמאי המבקשת הוא לא יכול היה לדעת טרם ההקצאה, שיקבל קרקע ליחידות דיור, אבל היה עליו לדעת לחשב את החלק שלו מתוכנית הכוללת 3,400 יח"ד, עם 102,000 מ"ר מלונאות, 5,000 מ"ר מסחר ו- 34 קוטג'ים.
- שמאי המשיבה ציין כי לעמדתו, השיטה האנלוגית נכונה ואף ציין כי בתגובתו הציג דוגמאות של שמאים מכריעים שאימצו את השיטה לגבי תכנית בגבעת שמואל.
- השמאי ציין כי הוא לא סובר שהשיטה המצרפית לא נכונה אבל היא יותר מורכבת.
- השמאי ציין כי לוועדת הערר הייתה ביקורת, אך היא לא אמרה לחדול משימוש בגישה האנלוגית. לאחר הביקורת של וועדת הערר, השמאית שושי שרביט המשיכה בשומות הבאות שלה לעבוד בשיטה הזאת. היא לא הסכימה עם ועדת ערר והמשיכה לעבוד בדרך שלה. גם שמאים מכריעים נוספים המשיכו בשיטה זו.

<u>הכרעה</u>

הצדדים חלוקים לגבי הגישה הראויה לחישוב השווי במצב הקודם. שמאי המשיבה הביא בחשבון את "השיטה האנלוגית" אשר מעריכה את השווי במצב הקודם בהתבסס על השווי במצב החדש, תוך הפעלת מקדמי התאמה ביחס להבדלים התכנוניים בין המצב הקודם למצב החדש.

לעומתו, שמאי המבקשת סבר כי גישת שווי השוק, אשר בוחנת את כלל השווי בתוכנית בי/410, ומייחסת למבקשת את השווי בהתאם לחלקה היחסי, היא הגישה הראויה לבחינת המצב הקודם.

שמאי המבקשת הפנה להחלטת ועדת הערר משנת 2019, שם צוין כך ביחס לשימוש בשיטה האנלוגית:

"בבקשתנו לקבל הבהרות, ציינו כי במצב הקודם לתכנית בי/מק/1/410, כל הזכויות בתחום החלקה היו בלתי מסוימות (מושע) והן הוקצו רק במסגרת התכנית למגרשי תמורה חדשים. על רקע זה ביקשנו להבין, מה הבסיס לבחינת שווי המצב הקודם בהתבסס על אנלוגיה למגרשים במצב החדש.

השמאית המכריעה השיבה כי שומות הוועדה המקומית התבססו על השיטה האנלוגית בלבד וכך גם מרבית שומות הנישומים. לפיכך הביאה אותה אף היא בחשבון בשקלול המצב הקודם.

אנו סבורים כי את הערכת שווי המצב הקודם היה צריך לבסס על שווי החלקה כולה, ולגזור ממנה את חלקו היחסי של כל אחד מהבעלים. זאת, בהתאם לכך שבמצב הקודם הייתה נתונה חלקה אחת שלה בעלים רבים (מושע) ושווי זכות כל אחד מהבעלים נגזר מחלקו היחסי בכלל הזכויות.

איננו סבורים כי נכון לבסס את הערכת השווי במצב הקודם, על אנלוגיה לשווי הזכויות שהוקצו בסופו של יום במסגרת תכנית איחוד וחלוקה המהווה את המצב החדש. הערכה זו מבקשת בעצם לגזור את שווי המקרקעין במצב הקודם מזה שנקבע במצב החדש.

עם זאת במקרה דנן, בשים לב שההבדלים בין גישת שווי השוק שבה נקטה השמאית המכריעה לבין הגישה האנלוגית מתכנית בי/מק/1/410 הינם מינוריים, לא מצאנו לתת הוראות לתיקון בעניין זה."

אומנם במקרה שהגיע לפתחה של ועדת הערר היו קיימים הבדלים זניחים בין הגישות, והוועדה לא מצאה לנכון לתקן את ההכרעה, אך כעולה מדברי ועדת הערר השימוש בשיטה האנלוגית אינו רצוי.

לאחר בחינת יישום השיטה האנלוגית בענייננו, דעתי הנה כדעת ועדת הערר, ואסביר.

לא ניתן להתעלם מהעובדה כי במצב הקודם, טרם עריכת ההקצאות, החלק היחסי בבעלות נפרס בנוסף לבנייה רוויה, על ייעודים נוספים ושונים, אשר לא הוקצו במצב החדש למבקשת, אך השפיעו על השווי היחסי במצב הקודם. בשיטה האנלוגית לא מובא בחשבון, כי לכל אחד מהייעודים חלק בשיעור שונה מסך השווי, ובכך קיימת השפעה על סך ההשבחה הנובעת מהשינוי במצבי התכנון.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

המקדמים המיושמים בשיטה האנלוגית נכונים ביחס למגרש המוקצה, אך מכיוון שהגישה האנלוגית מתיימרת לחזות את ההקצאה במצב הקודם על ידי שימוש במקדמים שונים, הרי שבכך עשוי להיות עיוות של השווי במצב הקודם.

אציין כי על מנת שהשיטה האנלוגית תהא מדויקת, יישומה נדרש ביחס לכלל המגרשים במתחם והתאמתם כמצרף, ובמילים אחרות, מתחייב סנכרון בין כל המגרשים במצב החדש לגביהם מבוצעת האנלוגיה, על מנת שלא יופר האיזון בין החלקים היחסיים בהקצאה, בעת המעבר למצב הקודם. לפיכך סבורני כי השיטה האנלוגית הופכת למורכבת יותר ומועדפת פחות על פני שיטת ההערכה ע"פ שווי השוק, ובהתאם לחלק היחסי בזכויות מכלל התכנית.

ביחס לטענת שמאי המשיבה, כי השימוש בשיטה האנלוגית הנו מקובל והפנייתו לשומות מכריעות שנערכו ביחס לתוכנית גש/מק/3154 (427-0139089) בתחום גבעת שמואל. אציין כי תוכנית גש/מק/3154 שיפרה את הזמינות במצב החדש, כך שהשווי במצב הקודם היה זהה למעט הזמינות המיוחסת, בעוד שבענייננו תוכנית בי/1/410 יצרה שינויים תכנוניים נוספים מעבר לזמינות, אשר משפיעים על אפשרות ההקצאה והשווי במצב הקודם.

ביחס לטענת שמאי המבקשת, כי שווי המגרשים נקבע באופן סופי, מצאתי לנכון, לאור הטענות והמסמכים שהציג שמאי המשיבה, לבחון את המקדמים השונים שנקבעו בהכרעות שרביט, וזאת בהתחשב כי ועדת הערר לא קבעה מסמרות לעניין המקדמים.

לאור כל האמור לעיל, אני סבור כי גישת שווי השוק הנה הגישה הראויה לבחינת השווי במצב הקודם. יחד עם זאת ובשונה מאופן חישוב שווי השוק, כפי שהוצג על ידי שמאי המבקשת, מצאתי לנכון לבחון את שווי השוק במצב הקודם באופן המתייחס אל מאפייניו השונים של כל מגרש ומגרש בייעודים השונים במצב הקודם.

בהינתן כי טבלת ההקצאות בתוכנית בי/מק/1/410 מאוזנת, אומץ על ידי המקדם הכולל[13] אשר נקבע בטבלת ההקצאות ביחס לכל מגרש במצב הקודם, תוך שימוש במקדמי התאמה נוספים, המבטאים את ההבדלים התכנוניים בין שני מצבי התכנון, כפי שיפורט להלן.

בחירתי לאמץ את המקדם הכולל בטבלת ההקצאות, הנה לאחר שבחנתי את המקדמים אשר יושמו בטבלת ההקצאות ולאחר שמצאתי אותם כסבירים. אציין כי מקום בו טבלת ההקצאות אינה משקפת את ההבדלים התכנוניים בין המצב הקודם למצב החדש, בוצעו התאמות בהתבסס על המקדמים שיושמו בטבלת ההקצאות.

הובא בחשבון כי טבלת ההקצאה מהווה חלק מתוכנית בי/מק/1/410, אשר הייתה חשופה להליך התנגדויות, ומעת שאושרה התוכנית מכוח חוק התכנון והבניה, הרי שהיא מהווה מעין חיקוק משנה, כאשר הזכויות המוקנות במסגרתה הנן זכויות קנייניות, ובהתאם חישוב מרכיבי השווי ובכלל זה המקדם הכולל, אינם נתונים עוד לערעור.

יצוין כי בחישוב המצב החדש, **שני הצדדים** הביאו לידי ביטוי בתחשיביהם את המקדם הכולל שנקבע ביחס למגרש 5 (מקדם 0.852). כפי שיובהר להלן בהרחבה, בין הצדדים קיימת מחלוקת ביחס למקדמים השונים אשר הובאו על ידם בחשבון ביחס למצב הקודם.

אציין, כי בגישת שווי השוק אשר יושמה על ידי שמאי המבקשת, אומנם הובא בחשבון המקדם הכולל ביחס למגרש ההקצאה במצב החדש, אך ביחס לזכויות במצב הקודם, הובאו בחשבון הבדלים תכנוניים כממוצע בין כלל המגרשים, ולא נערכה בחינה של המקדם הכולל ביחס לכל מגרש.

---

[13] ע"פ טבלת ההקצאות לתוכנית בי/מק/1/410, "מקדם כולל" מבטא את מכלול המאפיינים של כל מגרש ומגרש, ומהווה מקדם משוקלל המורכב ממקדם מיקום (פארק מרכזי, נוף לים, כביש היקפי, בית קברות, מסחר, שב"צ, תעסוקה, נמוכה גבוהה, רדיוס באר, תחום 500 מ"ר וקרבה לים), מקדם צפיפות, מקדם מרתף שני, מקדם קומות, מקדם זמינות, מקדם צורה, חזית מסחרית ומקדם זיקת הנאה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

העובדה כי המקדם הכולל מורכב ממאפיינים נוספים, העולים על המאפיינים אשר הובאו בחשבון על ידי שמאי המבקשת ביחס למצב הקודם (בתחשיב שמאי המבקשת הובאו בחשבון ביחס לבנייה רוויה מקדמים הנוגעים לזמינות, שוליות, קומות, צפיפות וקרבה לים. וביחס לזכויות לבניה צמודת קרקע, מסחר ומלונאות הובא בחשבון מקדם הזמינות בלבד), הרי שלצורך העקביות ולמניעת עיוותים בשווי המצב הקודם, יש להביא בחשבון את כלל מאפייני המגרשים כפי שבאים לידי ביטוי באמצעות המקדם הכולל, וכפי שהובא בחשבון ביחס למצב החדש.

<u>מקדמי התאמה בין מצבי התכנון</u>

כאמור, במצב הקודם יובא בחשבון המקדם הכולל מתוך טבלת ההקצאות ביחס לכל מגרש ומגרש, ובמצב החדש יובא בחשבון המקדם הכולל מתוך טבלת ההקצאות ביחס למגרש 5, תוך ביצוע התאמה לחלק מהמקדמים שיושמו כחלק מהמקדם הכולל.

היות ובעניינו נדרשת בחינת ההשבחה הנובעת מההבדלים התכנוניים בין המצב הקודם למצב החדש, בחנתי האם המקדמים השונים אשר יושמו בטבלת ההקצאות ואשר מהווים במשותף את המקדם הכולל, משקפים את ההבדל התכנוני בין המצב הקודם למצב החדש.

ביחס לחלק מהמקדמים הכלולים במקדם הכולל, נמצא כי נקודת הייחוס בין המצב הקודם למצב החדש אינה זהה, כך שהמאפיין לו יוחס מקדם 1.00 בטבלת ההקצאות במצב הקודם, שונה מהמאפיין לו יוחס מקדם 1.00 במצב החדש. כפועל יוצא, המקדם המיוצג במסגרת המקדם הכולל, מיוחס להבדלים התכנוניים בין המגרשים במתחם באותו מצב תכנוני (ואינו מייצג את ההבדל שבין שני מצבי התכנון).

מקום בו נמצא כי המקדם אשר נכלל במקדם הכולל, אינו משקף ביחס למגרש ההקצאה את ההבדל בין מצבי התכנון, הובא בחשבון במצב החדש מקדם המבוסס על המקדם אשר יושם בטבלת ההקצאות במצב הקודם, ואשר משקף את ההבדלים התכנוניים בין מצבי התכנון, וזאת כחלופה למקדם אשר ננקט כחלק מהמקדם הכולל (ר' הרחבה בהמשך)[14].

להלן התייחסותי למקדמים השונים:

מקדמי מיקום - בחינת המקדמים שיושמו בטבלת ההקצאות, העלתה כי מקדמי המיקום במצב הקודם ובמצב החדש הנם מנקודת ייחוס זהה, כך שהמקדם הכולל ביחס לרכיב זה משקף את ההבדלים התכנוניים ביחס למיקום ואין צורך בהתאמות נוספות[15].

מקדם שוליות – ביחס למגרשים לבנייה רוויה, המקדמים אשר יושמו בטבלת ההקצאות אינם מביאים בחשבון את השוליות המיוחסת לשטחי הדירות במצב הקודם לעומת המצב החדש, על כן יובא בחשבון, בנוסף למקדם הכולל במצב הקודם, מקדם שוליות (ר' הרחבה בפרק 12.2 להלן).

מקדם צפיפות - המקדם אשר יושם בטבלת ההקצאות משקף את הצפיפות בין המגרשים בכל מצב תכנוני, אך אינו משקף את ההבדלים בצפיפות בין המצב הקודם למצב החדש. זאת מאחר ונקודת הייחוס במקדם הצפיפות אשר יושמה במצב קודם שונה מנקודת הייחוס במקדם הצפיפות במצב חדש[16].

---

[14] מהמקדם הכולל במצב החדש נוטרלה השפעת המקדם שנקודת היחוס שלו שונה בין מצבי התכנון, ובמקומו חושב מקדם חליפי המתבסס על נקודת הייחוס המתאימה במצב הקודם.

[15] ר' לדוגמא: ביחס לפארק מרכזי - מקדם 1.00 ניתן בשני מצבי התכנון למגרש 1; נוף לים - מקדם 1.00 ניתן בשני מצבי התכנון למגרש 1; כביש היקפי - מקדם 1.00 ניתן בשני מצבי התכנון למגרש 30;

[16] ר' במצב קודם מקדם 1.00 ניתן למגרש 8 הכולל 20.616 יח"ד לדונם ולעומת זאת, במצב חדש ניתן מקדם 1.001 למגרש 12 הכולל 26.141 יח"ד לדונם.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לאור כך, יובא בחשבון במצב החדש מקדם המבטא את ההתאמה הנדרשת לצפיפות בין שני מצבי התכנון, וזאת כחלופה למקדם הצפיפות (1.011) אשר נקבע במקדם הכולל ביחס למגרש 5 (ר' הרחבה בפרק 12.2 להלן).

מקדם קומות - המקדם אשר יושם בטבלת ההקצאות משקף את ההבדל במספר הקומות בין המגרשים בכל מצב תכנוני, אך אינו משקף את ההבדלים בין מצבי התכנון. זאת מאחר ונקודת הייחוס במקדם הקומות אשר יושמה במצב קודם שונה מנקודת הייחוס במקדם הקומות במצב חדש[17].
לאור כך, יובא בחשבון במצב החדש מקדם המבטא את ההתאמה הנדרשת לקומות בין שני מצבי התכנון, וזאת כחלופה למקדם הקומות (0.961) אשר נקבע במקדם הכולל ביחס למגרש 5 (ר' הרחבה בפרק 12.4 להלן).

מקדם זמינות – בטבלת ההקצאות המקדם הכולל במצב הקודם מורכב ממקדם זמינות 0.775 (במצב החדש בטבלת ההקצאות לא ננקט מקדם זמינות). במסגרת ההכרעה הנדונה, תיבחן סבירות המקדם ומידת הצורך לבצע התאמות נוספות לגביו (ר' הרחבה בפרק 12.3 להלן).

לסיכום, בתחשיב שווי המצב הקודם יובא בחשבון השווי של כלל המגרשים הסחירים בתוכנית בי/410, בהתאם למקדם הכולל שנקבע בלוח ההקצאות לתוכנית בי/מק/1/410 (בהתייחס למצב הקודם), ובהתייחס לכל מגרש בנפרד.
כמו כן יובא בחשבון חלקו היחסי של מגרש 5 בטבלת ההקצאות לתוכנית בי/מק/1/410 אשר הינו בשיעור 2.6369% (שווי מגרש 5 בטבלת ההקצאות – 81,528,947 ₪, ושווי כלל המגרשים במצב חדש בטבלת ההקצאה 3,091,747,809 ₪), וזאת נוכח העובדה כי החלק היחסי במצב היוצא זהה לחלק היחסי במצב הנכנס.

במצב החדש יובא בחשבון שווי הזכויות במגרש ההקצאה בהתחשב במקדם הכולל בטבלת האיזון, תוך נטרול המקדמים אשר יוחסו לקומות ושוליות. כחלופה למקדמים אלו, יובאו בחשבון מקדמים המבוססים על המקדמים אשר יושמו בטבלת ההקצאות במצב הקודם, וזאת במטרה לשקף את ההבדלים בין מצבי התכנון.

12.2. <u>מקדם שוליות וצפיפות</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

מקדם שוליות – שמאי המשיבה הציג נתוני מכר דירות משנת 2014, במגרש 113 ברח' הסנדלר בבת ים (גו"ח 7121/31). בהתאם לניתוח הנתונים על ידי שמאי המשיבה, מקדם שוליות של דירת 5 חדרים בשטח 136.08 מ"ר משוקלל לעומת דירת 4 חדרים בשטח 126.38 מ"ר, הנו 0.949, והמקדם ביחס לשטח השולי בלבד הנו 0.4934.

שמאי המשיבה ציין כי טווח השוליות בנכס הנדון גדול משמעותית מטווח השוליות בעסקאות ההשוואה, ולפיכך מקדם השוליות בנכס הנדון חייב להיות נמוך יותר מזה שהתקבל בעסקאות ההשוואה, כלומר נמוך מ- 0.95. למרות זאת, ומשיקולי זהירות / שמרנות, נקט שמאי המשיבה במקדם שוליות כולל בשיעור של 0.95.

מקדם צפיפות – הובא בחשבון מקדם 1.029717, אשר חושב על ידי שמאי המשיבה בהתאם לנוסחה הבאה:

[17] ר' במצב קודם מקדם 1.025 ניתן לקומה 19 ולעומת זאת, במצב חדש ניתן מקדם 1.000 לקומה גבוהה יותר, קומה 20.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

$$0.25^{\wedge} \quad (1+ \quad \frac{\text{צפיפות לדונם במגרש הנדון במצב חדש}}{\text{צפיפות ממוצעת לדונם במגרש אנלוגי במצב קודם}} \quad) \quad \frac{}{2}$$

<u>שמאי המבקשת</u>

שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם שוליות 0.955 ומקדם צפיפות 1.045, בהתאם להכרעות שרביט.

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

מקדם השוליות 0.955 שנקבע בהכרעות שרביט, התבסס על נתונים לא מדויקים ולא מלאים. בהתאם לניתוח של נתוני מכירה מדויקים ושטחים מדויקים של דירות כמפורט בשומת המשיבה, מוכח כי מקדם השוליות למצב קודם הנו 0.925, ובהתאם לכך מקדם השוליות שנקבע בשומת המשיבה של 0.95, מוטה כלפי מטה.

השמאי פרט שומות מכריעות אשר תומכות במקדם השוליות שנקבע בשומת המשיבה[18].

שמאי המשיבה טען שמקדמי השוליות והצפיפות שנקבעו בהכרעות שרביט יוצרים מקדם כולל בגין תוספת יח"ד בסך של 1.00 בקירוב (מקדם שוליות 0.955Xמקדם צפיפות 1.045 = 0.997), וכי תוצאה זו, שמשמעותה כי תוספת 637 יח"ד במצב תכנוני חדש אינה משביחה, הנה בלתי הגיונית.

שמאי המשיבה התייחס להכרעות שרביט, לפיהן מקדם הצפיפות צריך להיות 1.045, עקב הגדלת העומס על תשתיות במתחם, באופן שעל אף הגידול בצפיפות, זכויות הבניה העיקריות לבניני ציבור בתוכנית החדשה, נותרו ללא שינוי.

השמאי טען כי נוסחת הצפיפות אינה מביאה בחשבון את גורם השינוי היחסי בשטחי הציבור, כך שאף אם הייתה הגדלת צפיפות במצב החדש ללא שינויים בשטחים הציבוריים, שמשמעותה הגדלת העומס היחסי של שטחי הציבור הקיימים בשכונה, הרי שהגדלה זו אינה משפיעה על מקדם הצפיפות והיא בעצם מוכלת בגובה המקדם.

השמאי טען כי הקביעה בהכרעות שרביט שגויה, כיוון שהתוכנית הקודמת (בי/410) שכללה 3,357 יח"ד תוכננה מראש עם כמות זכויות בניה לשטחי ציבור עבור קיבולת של 4,028 יח"ד שאושרה בפועל בתוכנית החדשה. בהתאם לכך, במצב החדש לא נוצר עומס על זכויות בניה לשטחי ציבור, שכן כבר במצב קודם תוכננה כמות עודפת של זכויות בניה לשטחי ציבור המתאימה למצב החדש, באופן שאלמלא אישור התוכנית החדשה זכויות הבניה העודפות הללו לא היו מנוצלות[19].

בנוסף, טען שמאי המשיבה, כי תוכנית בי/מק/1/410 כוללת תוספת של 5,385 מ"ר שטחי שירות עיליים לבניני ציבור, כך שבמצב חדש נוספו שטחי שירות עיליים למבני ציבור בשיעור של 40% ביחס לכמות המוקנית במצב קודם.

השמאי הוסיף וציין כי במבחן האמפירי, הקלה להגדלת צפיפות ע"י תוספת יח"ד היא ההקלה נפוצה ביותר בצוותא עם הקלה בקווי בניין. עובדה זו כשלעצמה מהווה הוכחה לכך שתוספת יח"ד ע"י הגדלת צפיפות מייצרת השבחה.

כמו כן, ההשבחה בגין תוספת יחה"ד הינה משמעותית בנסיבות העניין, שכן ההשבחה היא מדירות ענק בשטח דירתי ממוצע של 144.5 מ"ר, לדירות בשטח דירתי ממוצע של 123.4 מ"ר, כך שלא רק שמחירי המכירה למ"ר

[18] הכרעת דורית פריאל בגו"ח 5026/6, מגרש 43 מקדם שוליות 0.95; הכרעת יעל הרון בגו"ח 5027/86,91, מגרש 33 מקדם שוליות 0.95; הכרעת שלומי יפה בגו"ח 5027/116,115, מגרש 44 מקדם שוליות 0.94; הכרעת מוטי דדון בגו"ח 5027/123,130 מגרש 11 מקדם שוליות 0.94.

[19] שמאי המשיבה הפנה להחלטת הועדה המקומית מיום 26.12.2004 להמליץ על הפקדת תוכנית מצב קודם בי/410. והמלצה על אישור 4,028 יח"ד ומבני ציבור בשטח 73,900 מ"ר עיקרי. לבסוף תוכנית בי/410 אושרה עם 3,357 יח"ד ומבני ציבור בשטח 74,874 מ"ר עיקרי.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

במצב חדש גבוהים יותר לעומת מצב קודם, אלא שגם קצב השיווק של דירות במצב החדש גבוה יותר לעומת מצב קודם.

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>

במהלך הדיון הציג שמאי המבקשת את טענותיו ביחס לשומת המשיבה, וכן הסבר לעקרונות עליהם התבסס תחשיבו. הטענות שהועלו הנן רוחביות ויש לראות אותן כטענות אשר נטענו ביחס לכל המקדמים. להלן עיקרי הדברים:

- שומת המבקשת נערכה באופן מקיף, מפורט, ומנומק.
- שומת המבקשת נערכה באופן מובהק ומוחלט על בסיס החלטות ועדת הערר לענייני היטל השבחה, שניתנו בהקשר לכל העררים שהובאו בפניה באשר למגרשים שבתחום תכנית 410/1 בכלל, ובהקשר למגרש 5 בפרט. ההחלטות התקבלו ביחס לכל מרכיב ומרכיב, מקדם ומקדם, ערך וערך טיעון וטיעון, זאת לאחר שוועדת הערר דנה וטחנה עד דק כל פרט שהוצג בפניה על ידי הצדדים.
- כל הנרשם בתגובת שמאי המשיבה, הוא ניסיון להדיח את השמאי המכריע לפעול כנגד החלטותיה ועמדותיה של ועדת ערר.
- תגובת שמאי המשיבה, הינה מיחזור של כל הטענות שנטענו כבר בפני ועדת הערר בנושאים וסוגיות שוועדת הערר דנה בהם בהרחבה והחליטה שהיא לא מקבלת את טענות המשיבה. ועדת הערר השאירה את ההכרעה של השמאית שושי שרביט בסוגיות אילו על כנן, ואפילו חייבה את המשיבה בהוצאות.
- שומת המבקשת הנה על בסיס החלטות ועדת הערר, הן אלה שוועדת הערר ביקשה את השמאית שרביט לשנות, הן אלה שוועדת הערר השאירה על כנן והן הסתייגות ועדת הערר ביחס לשיטה האנלוגית, תוך ציפייה ברורה שבעתיד לא יערך בה שימוש.
- לאחר החלטות וועדת הערר, המשיבה ערערה לבית המשפט המחוזי על שתי הנקודות שהיא סברה שוועדת ערר טעתה. לגבי יתר הדברים שוועדת הערר קבעה, המשיבה לא ערערה. ככל והמשיבה לא הייתה מסכימה עם קביעות ועדת הערר, הרי שהייתה מערערת.

ההשבחה לתכנית בי/מק/1/410 התגבשה על סמך הנושאים הבאים: הכרעות שרביט על נושאים שלא היו במחלוקת עם שמאי המשיבה; נושאים שנדונו ותוקנו בוועדת הערר; סוגיות שוועדת ערר לא שינתה את הקביעות בהן; סוגיות שבית המשפט דן בהן.

- בעניין הצפיפות, השמאי הפנה להכרעת דנה שיחור מתאריך 26.4.2021, מספר מינוי 180/20, מגרש תמורה 44, שם בס' 46.14 בעמוד 49, השמאית המכריעה ציטטה את התייחסות בית המשפט לטענת הצפיפות כדלקמן: ***"... עיון בשומות המכריעות בפרט בעמ' 14,25 ו – 28, מגלה כי: א' - נושא הצפיפות הוא נושא מקצועי מובהק אשר הבנתו לעומק על כל היבטיו מחייבת מומחיות בתחום שמאות המקרקעין; ב' – השמאית המכריעה הייתה מודעת היטב לטיעון לפיו התכנית הקודמת ב/410 תוכננה מראש עם זכויות בניה לשטחי ציבור ועם קיבולת של 4,028 יח"ד שאושרה בפועל בתכנית החדשה. ראו ס' 9.2.1 לשמאות בעמ' 14; ג' – בהכרעתה השמאית המכרעת שמה דגש בעיקר על ההיבט היחסי, דהיינו מידת הגדלת הצפיפות הצפויה לעומת מידת הגדלת שטחי הציבור...ככל והיחס שונה בין מצבי התכנון יש להביא בחשבון זאת, על אף הגידול בצפיפות שטחי הבניה העיקריים למוסדות ציבור כלל לא השתנו בתכנית".***

ובהמשך בס' 7 להכרעת דנה שיחור, צוטט בית המשפט כך: ***"אומר אפוא בזהירות רבה, כי עיון החומר הנוסף לא שינה את התרשמותי הקודמת מהתיק. ראו בין השאר עמ' 20 שורה 12 לפרוטוקול, ואולי אף נהפוך הוא. על כן מתבקשת ב"כ המערערת (עיריית בת ים) להודיע לבית המשפט עד 15.2.2021 אם המערערת עומדת על ערעורה".***

שמאי המבקשת ציין כי בתגובה המשיבה הסירה את הערעור.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- קיימת במקרה הנדון התגבשות של החלטות בערכאות יותר גבוהות על שומה שנעשתה לגבי מגרש 5 שבנדון. בהתאם לחוק והפסיקה במידה ויש בנכס החלטה, לא ניתן לקבוע דבר אחר ולכל נישום לקבוע שומה אחרת.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

במהלך הדיון הציג שמאי המשיבה טענות ביחס להכרעות שרביט והסברים ביחס לתחשיב בו נקט. חלק מן הטענות שהועלו הנן רוחביות ויש לראות אותן כטענות אשר נטענו ביחס לכל המקדמים. להלן עיקרי הדברים:

- בתגובת המשיבה הוכח כי קיימות שגיאות בחלק מהנושאים שנדונו בשומות שרביט. כמו כן צוינו 5 שמאים מכריעים שלא הסכימו עם שומות שרביט.
- יש לבחון את הנושאים בצורה פתוחה מבלי לקבל מראש הכרעות שנתנו במתחם. בתחילה, הכרעות שרביט במתחם נערכו כאשר לא היו מספיק נתונים וחוזים, והשמאית שרביט הודתה בטעויות שלה בשומות הראשונות. הועדה המקומית ערערה על 4 נקודות, ביניהן טעות מתמטית במקדם הזמינות ובמקדם הקומות, אשר תוקנו על ידי השמאית שרביט. השמאית שרביט הפחיתה בהתחלה 25% מההשבחה שנקבעה בשומות המשיבה, אולם אחרי התיקונים ההפחתה עמדה על 14%. השמאית שרביט לא רצתה לתקן את מקדם הצפיפות אבל שמאים מכריעים אחרים לא מסכימים איתה.
- התכנית הגדילה את הצפיפות ב-19%, היו כ- 3,300 יחידות דיור ואושרו כמעט כ- 4,000 יח"ד. הגדלת הצפיפות הקטינה את השוליות ומצד שני הגדילה את הצפיפות. ככל וניישם את הכרעות שרביט בשומת השבחה על הקלות מסוג "שבס", ההשבחה היא אפס.

בנוגע להסבר של שרביט ביחס לעומס על השטחים הציבוריים, שמאי המשיבה טען כי בהגדלת צפיפות תמיד יש עומס, שכן יש יותר אנשים על אותו תא שטח. אולם זו ההקלה הנפוצה ביותר במדינת ישראל אשר לגישת שרביט יוצרת אפס השבחה. ועדת הערר לא התערבה בנושא לא בגלל שזה נכון, אלא בגלל שהוועדה לא נוטה להתערב בעניינים שמאיים נטו. שמאים אחרים הבינו שזה לא נכון ושינו את המקדמים של השוליות והצפיפות וקיבלו השבחה.

<u>הכרעה</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם שוליות 0.95 ומקדם צפיפות 1.0297. שמאי המבקשת נקט במקדם שוליות 0.955 ומקדם צפיפות 1.045, כפי שנקבע בהכרעותיה של גב' שושי שרביט.

<u>צפיפות</u> – הפער בין מקדמי הצפיפות להם טענו הצדדים, נובע ממקדם התועלת שחושב בנוסחת הצפיפות. שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם תועלת בשיעור 25%. מנגד, שמאי המבקשת נסמך על הכרעות שרביט, שם הובא בחשבון מקדם תועלת בשיעור של 37.5%, לאחר שהשמאית שרביט סברה כי יש להביא בחשבון תוספת של 50% על מקדם התועלת אותו חישב שמאי המשיבה (25%), שכן במסגרת התוכנית הנדונה, מספר היחידות עלה, אך היקף שטחי הציבור לא עלה באותו יחס, כך שעל אף הגידול בצפיפות במצב החדש, שטח המגרשים הכולל ירד ב- 4.7%, שטחי המבנים הציבוריים עלו ב- 1.5%, שטחי השצ"פ ב- 14% והדרכים ב- 4.3%.

בהחלטת ועדת הערר משנת 2019, התייחסה הוועדה למקדם הצפיפות וקבעה כך:

"אין בטענה זו של הוועדה המקומית כדי לגרוע מסבירות קביעתה של השמאית המכריעה. תפקידה של השמאית המכריעה לא היה להכריע בשאלה הפרוגרמתית, האם די בשטחי הציבור בתוכנית, לנוכח היקף יחידות הדיור בה. תפקידה היה להעריך את השינוי בשווי המקרקעין בין שני מצבי התכנון, לפני תוכנית ב/מק/1/410 – ולאחריה, על רקע תוספת יחידות דיור מחד ותוספת פחותה יותר בשטחי הציבור לסוגיהם מאידך.

(...)

השאלה אינה האם שטחי הציבור מתאימים להיקף יחידות הדיור, לאיזה היקף יחידות תוכננו מלכתחילה וכיו"ב, אלא האם השינוי היחסי בעומס שנוצר על שטחי הציבור מביא לשינוי בשווי המקרקעין למגורים. השמאית המכריעה סברה כי התשובה לכך חיובית וייחסה לפיכך מקדם התואם את עמדתה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

אין כל בסיס להתערבות בהחלטתה של השמאית המכריעה בסוגיה שמאית זו."

בהחלטת ועדת הערר משנת 2020, שוב הועלו על ידי המשיבה דכאן טענות לעניין מקדם הצפיפות, ושם הוחלט כך:

***"(...) גם אם נצא מנקודת הנחה ששטחי הציבור שנקבעו בשטח התוכנית במסגרת בי/410, תוכננו למספר הסופי של יחידות הדיור – אלו שנקבעו בתוכנית בי/410 ועוד אלה שנקבעו בתוכנית בי/מק/1/410 – אין לכך דבר עם מסקנת השמאית המכריעה. השאלה שניצבה בפניה איננה האם יש די שטחי ציבור במתחם מבחינה פרוגרמתית, על פי כל אחת מהתכניות. השאלה היא מה המשמעות השמאית של תוספת יחידות דיור שאינה מלווה בתוספת באותה פרופורציה של שטחי ציבור. זאת גם אם נצא מנקודת מוצא שעם אישורה של תכנית בי/ 410 היו במתחם שטחי ציבור מעל הנדרש (שכן לטענת הועדה המקומית היא תוכננה עם שטחי ציבור שיתאימו לתוספת יחידות דיור בעתיד). זאת מהטעם שלקיומם של שטחי ציבור בשכונה, שהם מעבר לסטנדרט התכנוני הנדרש, יכולה בהחלט להיות משמעות כלכלית. היותם של שטחי הציבור לפי הקריטריונים לעריכת פרוגרמות לצרכי ציבור, רלבנטית בוודאי לצרכי תכנון, אך קיומם של שטחי ציבור בעודף, ויצירת רווחה בשטחי ציבור, יש לה בוודאי משמעות כלכלית. לכן המעבר משטחי ציבור "בעודף" לשטחי ציבור "לפי הסטנדרט" עשוי לייצר השפעה כלכלית על שווי המקרקעין. השפעה, אשר אינה מתבטלת מאליה אך משום שהמצב המופחת עומד עדיין בקריטריונים התכנוניים לשטחי ציבור.*

אנו דוחים אפוא את טענת הועדה המקומית לגבי סבירות קביעותיה של השמאית המכריעה, ובפרט לגבי הטעות כביכול בנוסחת הצפיפות."

כעולה מהחלטות ועדת הערר אשר נסקרו לעיל, דומה כי ועדת הערר מצאה שלא להתערב במקדם הצפיפות אשר הובא בחשבון בשומות שרביט.

היות ומקדם הצפיפות בטבלת ההקצאות אינו מביא בחשבון את ההבדל בהיקף השטחים הציבוריים בין מצבי התכנון, ובהינתן כי לא קיים מקדם נוסף המתייחס לרכיב זה, בחנתי את הטענות לעניין השפעת היקף מבני הציבור על השווי.

לעמדתי, העובדה כי במצב החדש היקף השטחים העיקריים למבני ציבור לא גדל למרות הגדלת הצפיפות, מעידה כטענת שמאי המשיבה, כי מלכתחילה הוקצו שטחי ציבור בהיקף נרחב, למעלה מהנדרש, כך שיוכלו לשרת בעתיד מספר רב יותר של יח"ד.

סבורני כי יש להבחין בין תוספת יח"ד המאושרות במסגרת הקלות, בסיטואציה בה היכולת להתאמת התשתיות הקיימות לתוספת יח"ד הנה מוגבלת, לבין הגדלת יח"ד במסגרת אישור תוכנית. בענייננו, העובדה כי מספר יחה"ד אושר כחלק מתוכנית, אשר במסגרתה נערכה בדיקת היחס בין מבני הציבור למספר יחידות הדיור, אינה מחייבת יחס ישיר בין הגדלת מספר יח"ד להגדלת שטחי הציבור, וסביר להניח כי לא קיימת השפעה על השווי כל עוד נערכת התאמה פרוגרמתית של מבני הציבור, והבטחה כי לא ייווצר עומס יוצא דופן על תשתיות.

במצב הקודם, קונה סביר היה מביא בחשבון כי היות והזכויות אושרו במסגרת תוכנית, קיימת הבטחה כי שטחי הציבור יהיו מספקים ויוכלו לשרת בצורה נאותה את מספר יחה"ד המאושר במסגרת התוכנית, ולא היה מוצא בעובדה כי קיימים עודף שטחי ציבור, אשר לא בהכרח ימומשו, כגורם המשפיע על השווי. ובאופן דומה, במצב החדש קונה סביר לא היה מוצא להפחית בשווי הזכויות בשל העובדה כי לא נוספו שטחי ציבור, וזאת כל עוד נערכה בחינה מתאימה במסגרת אישור התוכנית, אשר תמנע עומס בלתי סביר.

לאור האמור, לא מצאתי לנכון להביא בחשבון במסגרת מקדם הצפיפות, את השינוי שחל ביחס למבני ציבור.

כאמור, בתחשיב ההשבחה ביחס למצב הקודם, יובא בחשבון המקדם הכולל אשר נקבע בטבלת ההקצאות. במצב החדש, מקדם הצפיפות אשר כלול במקדם הכולל, אינו ביחס ישיר למקדם הצפיפות במצב הקודם, כי אם מביא בחשבון את ההבדל בצפיפות בין המגרשים במצב החדש (ר' הע"ש מס' 16).

לצורך העקביות, והשוואה ראויה בין המצבים התכנוניים, נבחן מקדם הצפיפות כפי שחושב בטבלת ההקצאות ביחס למצב הקודם.

בחינת טבלת ההקצאות במצב הקודם מעלה, כי נקודת הייחוס (מקדם 1.00) הנה מגרש 8 הכולל 20.616 יח"ד לדונם. בהשוואה למגרש 12 בו מספר יחה"ד לדונם הינו 20.346, מקדם הצפיפות הנו 1.002. בהתאמה הובא בחשבון כי בעבור כל 0.270 יח"ד לדונם, המקדם הנו 0.002.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

יחס הצפיפות כפי שנמצא בין המגרשים במצב הקודם, הובא בחשבון לגבי הצפיפות במגרש 5, ובכך התקבל מקדם צפיפות 0.973[20].

מאחר ובמצב החדש המקדם הכולל למגרש 5 משקלל מקדם צפיפות 1.011, אשר כאמור אינו בהלימה למקדם הצפיפות במצב הקודם, יובא בחשבון מקדם הצפיפות שנמצא, כחלופה למקדם הצפיפות במקדם הכולל[21].

<u>שוליות</u> – תוכנית בי/מק/1/410 מוסיפה 637 יח"ד ללא תוספת שטח עיקרי. שיעור תוספת היחידות הינו 18.79%[22]. במצב החדש השטח העיקרי הממוצע ליח"ד הנו 110.94 מ"ר ובמצב הקודם השטח העיקרי הממוצע ליח"ד הנו 132 מ"ר.

המקדם הכולל בטבלת ההקצאה, הן במצב הקודם והן במצב החדש, אינו מביא לידי ביטוי את הפער בהיקף השטח הדירתי בין מצבי התכנון (יצוין כי בטבלת ההקצאות השווי לבנייה רוויה במצב הקודם היה נמוך בכ- 3.5% לעומת השווי בבנייה רוויה במצב החדש[23]), ועל כן יובא בחשבון ביחס למצב הקודם מקדם שוליות.

הפער בין המקדמים אשר יושמו על ידי הצדדים ביחס לשוליות, הנו זניח. לאחר שבחנתי את הנתונים אשר הוצגו על ידי שמאי המשיבה, ומצאתי אותם כסבירים, יובא בחשבון ביחס למגרשים לבנייה רוויה, במצב הקודם, מקדם שוליות 0.95.

12.3. <u>מקדם זמינות</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

השמאי סקר את משך הזמן שנדרש בפועל עד לאישור התוכנית הנדונה, וציין כי חלפו 4.65 שנים עד לאישור התוכנית.

שמאי המשיבה ציין כי עפ"י שומה מכרעת של נורית ג'רבי עבור חלקי חלקות 1, 2, 15 בגוש 5027, משך הזמן לאישור התוכנית הנדונה נאמד ב- 5 שנים, וזאת בהתחשב במורכבות התוכנית, הרכב הבעלויות והתנגדויות צפויות לתוכנית מסוג זה.

השפעת הר הפסולת – השמאי ציין כי כשנה לפני המועד הקובע (25.6.2013), נקבעה עמדת המשרד להגנת הסביבה, לפיה ניתן לבנות בטווח של 200 מ' ויותר מהר הפסולת. ו- 26 יום לאחר המועד הקובע (20.7.2014), אף התקבל אישור המשרד להגנת הסביבה להקטנת טווח ההשפעה של הר הפסולת ל- 200 מ'.

בהתאם לנספח הבינוי של תוכנית בי/מק/1/410, בטווח של 200 מ' מצויים חלקים ממגרשים 8 ו- 43, באופן שבסה"כ 206 יח"ד בלבד, המהווה 5% מסך יחה"ד במצב החדש, מצויות בטווח ההשפעה של 200 מ' מהר הפסולת. זאת בעוד שבמצב הקודם טווח ההשפעה של הר הפסולת היה קבוע ועמד על 500 מ'.

עמדת המשיבה כפי שהוצגה, הנה כי לא קיימים פערי זמינות מבחינת השפעות הר הפסולת בין שני מצבי התכנון, ואף ישנו שיפור יחסי בזמינות במצב החדש.

בקביעת מקדם ההפחתה במצב קודם בגין אי זמינות הביא בחשבון השמאי את הנתונים להלן:

---

[20] במגרש 5 מס' יח"ד לדונם הנו 24.191. [1-(3.575/0.27)^1.002]-1
[21] אופן החלפת המקדם הינו כדלקמן: 0.852/1.011*0.973
[22] במצב קודם 3,391 יח"ד במצב חדש 4,028 יח"ד.
[23] 5,700 ₪/מ"ר במצב החדש לעומת 5,500 ₪/מ"ר במצב הקודם.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

רכיב	מקדם הפחתה
לוח שומה להיטל השבחה בגין תוכנית בי/410 מיום 10/9/2008	0.7307
שומה מכרעת הגב' נורית ג'רבי גו"ח (חלק) 5027/1,2,15	0.7473
טבלת הקצאה ואיזון לתוכנית בי/מק/1/410	0.7750
משך זמן מינימלי לאישור תוכנית מסוג בי/מק/1/410 - 3 שנים ריבית 6%	0.7236

השמאי ציין כי משיקולי זהירות ושמרנות, מקדם ההפחתה בגין אי זמינות במצב הקודם הנו 0.775.

<u>שמאי המבקשת</u>

שמאי המבקשת הביא בחשבון במצב קודם את המקדמים הבאים בהתאם להכרעות שרביט: מקדם זמינות 0.814 למגורים בבנייה רוויה; מקדם זמינות 0.8 למגורים בבניה צמודת קרקע; מקדם 0.8 למסחר (לרבות במגורים) ומקדם 0.82362 למלונאות.

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

להלן תמצית טענות שמאי המשיבה ביחס לזמינות:

- עפ"י סעיף 13.10 לתוכנית בי/410, אחד מהתנאים להוצאת היתרי בניה בתחום התוכנית הנו הבטחת מימון תשתיות ופיתוח ע"י בעלי הקרקע. במצב הקודם, עלויות הפיתוח והתשתיות של המתחם חלו על בעלי הקרקע, לרבות עלות פינוי הר הפסולת.

במצב הקודם, כל הבעלים במתחם היו צריכים להתארגן ולבצע על חשבונם את עלות פינוי הר הפסולת בסך 32.4 מ' ₪[24], או להמציא לעירייה ערבות בנקאית בגובה עלות פינוי הר הפסולת, על מנת שהעירייה תתכנן את פינוי הר הפסולת. אי לכך, במצב תכנוני קודם לא ניתן היה להוציא היתרי בניה כלשהם בתחום התוכנית לרבות היתר לפינוי הר הפסולת, וזאת כתוצאה מאי ישימות ארגונית כספית.

- הקביעה בהכרעות שרביט כי מימוש הבניה במגרשים בטווח של עד 500 מ' מהר הפסולת הנה דחויה במצב חדש ביחס למצב קודם, אינה נכונה. מגבלת שיקום הר הפסולת במצב החדש איננה מגבילה אפקטיבית לעניין זמינות היתרי בניה, באופן שבמצב חדש אין הבדל לעניין זמינות היתרי בניה בין מגרשים המצויים בתוך טווח ה- 500 מ' לבין מגרשים המצויים מחוץ לטווח ה- 500 מ' מהר הפסולת.

קיים פער בזמינות להיתרי בניה של לפחות שנה אחת לטובת המצב החדש, וזאת עקב שיקום הר הפסולת במצב החדש במקום פינוי הר הפסולת ושיקום שטחו במצב הקודם.

- במצב התכנוני החדש בוטל החיוב כלפי בעלי הקרקע לשאת בכל עלות הפיתוח של המתחם הנדון, והוגבל רק לעלות הפיתוח בהתאם לתעריף העירוני של אגרות בניה והיטלי פיתוח.

- במצב הקודם, ביצוע הפיתוח הסביבתי תלוי בקיומם של משאבים כספיים וארגוניים של העירייה (סעיף 13.11 לתוכנית בי/410). לעומת זאת, במצב החדש, ביצוע הפיתוח הסביבתי במתחם תלוי בתשלומי פיתוח על ידי הבעלים (סעיף 1.6.ג.4(ה)). בהתאם לכך, ביצוע תשלומי פיתוח על ידי הבעלים במצב חדש, מחייב את העירייה לבצע את הפיתוח במתחם, וביצוע של תשלומי פיתוח על ידי הבעלים במצב קודם לא מחייב את העירייה לבצע את הפיתוח, עד לקיומם של משאבים ברשות העירייה.

[24] בהתאם למסמך מיום 8.6.2015, מאת אספקט מהנדסים בע"מ, אשר צורף לתגובת שמאי המשיבה, עלות סילוק הפסולת ושיקום האתר מחומר מובא הינה בסך של 32,354,539 ₪ כולל מע"מ.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- "משך הייצור" בפועל של התוכנית שבנדון במתכונתה הנוכחית כתוכנית בסמכות ועדה מקומית, מתחילת הכנתה ועד לכניסתה לתוקף, ארך 4.65 שנים בסה"כ. השמאי הציג הסברים הנוגעים למשך ייצור התוכנית, ומדוע משך זמן זה הינו סביר.
- בשומת המשיבה לא הובא בחשבון פער הזמן שבין זמינות תכנונית לזמינות להוצאת היתרי בניה, כתוצאה מהנחת עבודה שפער זמן זה הינו נתון קבוע וזהה בשני המצבים התכנוניים.
- בהתאם למסמך מיום 8.6.2015, מאת אספקט מהנדסים בע"מ אל מנהל פרויקט בעיריית בת ים:

עלות סילוק הפסולת ושיקום האתר (בור הפסולת שפונה) מחומר מובא: 32,354,539 ₪ כולל מע"מ. לוח זמנים: 12-14 חודשים.

עלות הסדרת הר פסולת (שיקום): 4,681,149 ₪ כולל מע"מ. לוח זמנים: 5-7 חודשים.

משך הזמן הנדרש לפינוי הר הפסולת ולשיקום שטחו בהכרח יותר ארוך לעומת משך הזמן הנדרש לשיקומו. מבחינה כספית, עלות פינוי הר הפסולת ושיקום שטחו גבוהה בהרבה מעלות שיקומו.

בהתאם לאמור, הזמינות להיתרי בניה במצב החדש עדיפה לעומת המצב הקודם.

- בהתחשב בסעיף 13.10 (הבטחת מימון תשתיות ופיתוח ע"י בעלי הקרקע) וסעיף 13.11 (הוועדה רשאית שלא לתת היתרים אם לא יעמדו לרשותה הכלים והמשאבים לביצוע תשתיות) לתוכנית בי/410, אי הזמינות להיתרי בניה לכל מתחם התוכנית הנה 10 שנים לפחות.

סך משך הזמן לדחייה עודפת עד לזמינות לבניה במצב קודם לעומת מצב חדש הינו: 4.65 שנים עד לאישור תוכנית איחוד וחלוקה מחדש + שנה אחת להתקיימות תנאי פיתוח מגבילים, ס"ה 5.65 שנים.

בפועל, הפרש הזמן לזמינות הבניה בין שני מצבי התכנון הינו: 4.65 שנים עד לאישור תוכנית איחוד וחלוקה מחדש + 10 שנים להתקיימות תנאי פיתוח מגבילים, ס"ה 14.65 שנים.

- יחה"ד המצויות בטווח 500 מ' מהר הפסולת – בהכרעות שרביט נקבע כי טווח ההשפעה של הר הפסולת במצב חדש מגביל יותר מטווח ההשפעה במצב קודם, ולכן הוגדל מקדם הזמינות התכנונית במצב קודם ב-6% למגרשים שבטווח 500 מ' מהר הפסולת ובשיעור 3% למגרשים מעבר ל- 500 מ' מהר הפסולת.

הטענה כי במצב הקודם ניתן לקבל היתר בניה ל- 850 יח"ד בכל מתחם התוכנית, ואילו במצב חדש ניתן לקבל היתר בניה ל- 850 יח"ד ראשונות רק בטווח של מעל 500 מ', וכי בשל כך קיים יתרון בזמינות במצב הקודם ביחס למצב החדש, אינה נכונה.

ההבחנה הנ"ל נכונה עבור תנאים להוצאת היתר בניה הקשורים לתכנון הפארק המרכזי השכונתי והפארק החופי. תנאים אלו אינם אפקטיביים, משום שהתנאים האפקטיביים הם אלו הקשורים לפינוי הר הפסולת/שיקום הר הפסולת (סעיפים 13.1 א,ב,ג בתוכנית בי/410, וסעיפים 6.1 א 1,2,3 בתוכנית בי/1/410).

בתנאים בתוכנית בי/1/410 קיימת הוראה מגמישה שלפיה המשרד להגנת הסביבה יהיה רשאי לקבוע תחום קטן יותר מ – 500 מ' בכל עת. הוראה זו אינה קיימת בתוכנית בי/410, באופן שטווח ההשפעה של 500 מ' מהר הפסולת הינו גורם קבוע במצב תכנוני קודם.

- טיילת עליונה – הטיילת העליונה מצויה בתחום הר הפסולת, לכן ביצוע שיקום הר הפסולת כולל גם את ביצוע הטיילת העליונה. הטיילת העליונה מצויה בחלק התחתון של הר הפסולת, ולכן ביצועה הינו בשלב הראשון של

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

שיקום הר הפסולת, שלב זה מקביל לביצוע התנאים שנקבעו בסעיפים 13.1 א,ב בתוכנית בי/410. בהתאם לכך ביצוע הטיילת העליונה אינו גורם מעכב יחסית למצב תכנוני קודם.

כמו כן, במצב קודם נקבעו תנאים להוצאת היתרי בניה הקשורים עם פיתוח מערכת הדרכים הנדרשת במצב קודם, באופן שלא קיימת השהייה עודפת במצב חדש.

<u>התייחסות שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

- התכנית הנדונה אושרה לאחר 5 שנים, בעוד שהשמאית שרביט החליטה שמשך הזמן שלוקח לאשר תכנית כזאת זה 2.68 שנים.

במעמד הדיון טען שמאי המשיבה, כי החלטת שרביט ביחס לדחייה אינה נכונה והפנה לדוגמאות של תוכניות מהסוג הזה שאושרו, אשר כולן פשוטות וקטנות יותר מהתכנית הנדונה ואשר משך הזמן לאישורן היה כ – 5 שנים בממוצע.

- אחד הגורמים לקיצור הזמן לאישור התוכנית הנדונה, היא העובדה כי טבלת ההקצאות עברה ללא התנגדות אחת. על כן, 5 שנים דחיה זה משך זמן מינימלי.

- ביחס ללוח השומה של תוכנית בי/410, נערכו שומות מכריעות של נורית ג'רבי ושל שושי שרביט. שושי שרביט קיבלה את המקדם שנקבע בלוח השומה ללא שום שינוי, והשמאית ג'רבי הפחיתה 2%.

על לוח השומה בו צוין בו מקדם זמינות 0.773, לא היה ערעור. אם כולם קיבלו את לוח השומה ושילמו לפיו, אזי אין סיבה שלא לקבל את המקדם שיושם.

- לגבי טווח ההשפעה של הר הפסולת – השמאית שרביט קבעה שטווח ההשפעה של הר הפסולת במצב חדש מגביל יותר מטווח ההשפעה של הר הפסולת במצב קודם, ולכן הגדילה את השווי במצב קודם ב-6% ביחס למגרשים שנמצאים בטווח של 500 מ' מהר הפסולת, וב-3% למגרשים שנמצאים מעבר ל-500 מ'.

שמאי המשיבה ציין כי המדובר בטעות, וכי אין יתרון במצב קודם על פני מצב חדש. כן ציין השמאי כי שמאים מכריעים אחרים לרבות דורית פריאל וגיל הרצברג, מסכימים כי ישנה טעות בהכרעות שרביט, וזו עוד סיבה לזה שהגדילה באופן מלאכותי ולא נכון את השווי במצב קודם. לעמדתו, יש יתרון במצב החדש לנושא הר הפסולת, שכן היה אישור לצמצום טווח ההשפעה.

לתוכנית היה יועץ סביבתי, אשר העביר חוות דעת למשרד להגנת הסביבה, לפיה ניתן היה לקצר את טווח ההשפעה של הר האשפה ל-100 מ'. על סמך המסמך המקצועי שלו, הועדה המקומית שלחה למשרד להגנת הסביבה בקשה לתקן זאת בתכנית. 26 יום לאחר המועד הקובע תוקן טווח ההשפעה של הר הפסולת והתקבל אישור מהמשרד להגנת הסביבה להקטין את טווח ההשפעה של הר הפסולת ל-200 מ'.

- במצב קודם התוכנית קובעת שצריך לפנות ואחר כך לשקם את הר הפסולת, אולם הטווח הוא 500 מ' בכל מקרה. לעומת זאת, במצב החדש נדרש רק שיקום והטווח הוא 200 מ' בלבד, בהתאם למסמך שהיה בידי המשיבה, כשנה לפני אישור התוכנית.

- במצב הקודם כל עלויות הפיתוח חלו על הבעלים כולל בעניין הר הפסולת. הוצג דו"ח המראה כי מדובר בעלות של כ- 32 מש"ח. במצב החדש העירייה שיקמה את הר הפסולת על חשבונה, והנושא לא בא לידי ביטוי בהכרעות שרביט.

במצב הקודם התכנית קבעה שכל עלויות הפיתוח יחולו על הבעלים. את הסעיף הזה ביקש משרד עו"ד שוב המייצג בעלי זכויות במתחם, להוריד ולכתוב במקומו שעלויות הפיתוח יהיו לפי התעריף העירוני של אגרות

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

והיטלים. עלות הפיתוח בפועל לא דומה לעלות הפיתוח לפי תעריף אגרות והיטלים בשכונות חדשות. זאת ניתן לראות בהתאם לעלויות הפיתוח שרמ"י קובעת במכרזים, הגבוהות בהרבה מהתעריף העירוני.

בנוסף, בתכנית נקבע כי העירייה לא תבצע את הפיתוח במידה ולא יהיו בידיה המשאבים לעשות זאת. גם בעניין זה משרד עו"ד שוב עמד על זה שיש לבטל סעיף זה בתכנית. למעשה, במצב הקודם יכולה הייתה העירייה לטעון שאין לה את המשאבים הדרושים ולדחות את מימוש התכנית ב – 3-4 שנים. במצב החדש היא אינה יכולה לעשות כן, אך הנושא לא בא לידי ביטוי בהכרעות שרביט.

- בהכרעות שרביט נטען שבמצב החדש יש החמרה בנושא הזמינות, מכיוון שיש חיוב חדש לפיתוח הטיילת העליונה, מה שלא נדרש במצב קודם. יחד עם זאת, הטיילת העליונה היא חלק מהר הפסולת. כלומר ברגע שהר הפסולת שוקם הוקמה גם הטיילת העליונה. לכן לא מדובר בתנאי הגורם דחייה נוספת.

<u>הכרעה</u>

<u>דחייה לאישור תוכנית איחוד וחלוקה</u> – תוכנית בי/410 החלה במצב קודם, קובעת הוראות מפורטות לייעודים השונים, אך קובעת כי לצורך קבלת היתר יש צורך בהכנת תוכנית איחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית.

בחישוב המצב הקודם, הצדדים ייחסו מקדם דחייה לזמינות עד לאישור תוכנית איחוד וחלוקה. שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם 0.7750, וזאת בהתאם למקדם הזמינות שחושב בטבלת ההקצאות לתוכנית בי/מק/1/410 (ביחס לתוכנית בי/410). לעומתו, שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם 0.814 בהתאם להכרעות הגב' שושי שרביט לגבי תוכנית בי/מק/1/410.

בחינת משך הזמן עד לאישור התוכנית הנדונה בפועל, מעלה כי ממועד אישור תוכנית בי/410, אשר פורסמה לתוקף ביום 20.3.2008, עד לאישור תוכנית איחוד וחלוקה, חלפו כ- 6.3 שנים (תוכנית בי/מק/1/410 פורסמה לתוקף ביום 9.6.2014).

כעולה מאתר מנהל התכנון, בשנת 2009 דנה הוועדה המחוזית בתוכנית שגובשה, ואשר כללה בעיקר שינוי ייעוד של מגרשים. התוכנית לא קודמה במתכונתה היות ולא הייתה בסמכות הוועדה המקומית.

לאחר מכן חזרה התוכנית לדיון רק בשנת 2013, כאשר בהתאם לפרוטוקול ישיבת ולנת"ע מיום 31.12.2013, התוכנית שהוגשה הציעה שינוי בהוראות הבינוי של תוכנית בי/410 המאושרת.

לעמדתי, אין להסיק מאורך הזמן שנדרש עד לאישורה בפועל של תוכנית בי/מק/1/410, ומהעובדה כי במסגרת התוכנית נערכו שינויים, את משך הדחיה שקונה סביר היה מביא בחשבון במצב הקודם. נוכח העובדה כי תוכנית בי/410 קבעה את המגרשים השונים ואף את זכויות הבנייה, הרי שקונה סביר לא היה צופה כי הוראות תוכנית בי/410 אשר גובשה בוועדה המחוזית ישונו על ידי הוועדה המקומית, כי אם היה מביא בחשבון את משך הדחיה הצפויה עד לאישור תוכנית איחוד וחלוקה בלבד.

תקופת הדחיה אשר הייתה מובאת בחשבון בעיני קונה סביר תלויה במספר גורמים, כגון המצב התכנוני, מספר בעלי הזכויות בנכס, המצב הקנייני וגודל המתחם.

בנוסף, ערב אישור תוכנית בי/מק/1/410, לקונה סביר היה ידוע כי יש צורך באישור תוכנית איחוד וחלוקה והיה מביא בחשבון, מעבר לתקופת הדחיה, את היטל ההשבחה הצפוי. השימוש במודל הבא מאפשר להתחקות אחר השווי במצב הקודם, וזאת בראיית האדם הסביר הבוחן את שווי הקרקע טרם אישור התוכנית המשביחה. להלן נוסחת החישוב:

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

$$x = \frac{y - \frac{(y-x)}{2}}{(1+i)^n}$$

X= שווי קודם; Y= שווי חדש; I= שיעור ההיוון; N= זמן צפוי לאישור תכנית.

יוער כי, בבחינת המקדמים אשר יושמו על ידי הצדדים במודל הזמינות לעיל, מעלה כי מקדם 0.814 בו נקט שמאי המבקשת משקף (בקירוב) דחיה של כ- 1.6 שנים בשיעור היוון 7%, ומקדם 0.775 בו נקט שמאי המשיבה, ואשר הנו זהה למקדם זמינות בטבלת ההקצאות, משקף דחיה של כשנתיים בשיעור היוון 7%.

לצורך בחינת מקדם הדחיה במצב הקודם עד לאישור תוכנית איחוד וחלוקה, בחנתי את הדחיה שיושמה בהכרעות שונות אשר בחנו את ההשבחה **<u>מתוכנית בי/410</u>**.

- בהחלטת השמאי המכריע עו"ד שלומי יפה לחלקות 116, 115 (חלק) בגוש 5027, וחלקות (חלק) 29,33 בגוש 5026 ובהחלטת השמאי המכריע מר גיל הרצברג לחלקות 111, 110 בגוש 5027, אומצה הסכמת הצדדים לקביעת ההשבחה בהתאם לשומת המשיבה. במסגרת חישוב ההשבחה עקב אישור תוכנית בי/410, בוצעה דחיה של 2.5 שנים בשיעור היוון 7%[25] (מקדם 0.7307), עד לאישור תכנית איחוד וחלוקה מחדש, במודל המשקף היטל השבחה צפוי בגין אישורה של תוכנית לאיחוד וחלוקה מחדש.

- בהחלטת השמאית המכריעה הגב' נורית ג'רבי לחלקי חלקות 1, 2, 15 בגוש 5027 (להלן: "שומת ג'רבי"), השמאית דנה בתוכנית בי/410 במצב חדש, וקבעה בהכרעתה כי העובדה שהתוכנית בסמכות מקומית הנה שולית, וכי בשל מורכבות התוכנית, הרכב הבעלויות והתנגדויות צפויות, הובא בחשבון על ידה מקדם דחייה[26] של 5 שנים להכנת תוכנית מפורטת. בתחשיבה הביאה בחשבון השמאית המכריעה דחייה של 5 שנים (בנוסף, הובאה על ידה בחשבון, שנה אחת לתוכנית בינוי ופיתוח) בריבית 6% וללא התחשבות בהיטל השבחה צפוי (מקדם 0.747 = 1/1.06^5).

- בהחלטות השמאית המכריעה גב' שושי שרביט שפירא להשבחה מתוכנית בי/410[27], צוין כי שווי מ"ר מבונה הנו 2,570 ₪. שווי זה מבוסס על שווי קרקע המגלם דחייה לאישור תוכנית איחוד וחלוקה והיטל השבחה הנובע ממנה.

  השוואת שווי מ"ר מבונה בדחייה כפי שנקבע בשומת שרביט, לעומת שווי מ"ר מבונה זמין כפי שנקבע בשומת ג'רבי (3,400 ₪/למ"ר) מלמד כי הפער בשווי בין קרקע זמינה לקרקע שאינה זמינה, כפי שנקבע על ידי השמאיות הנ"ל, משקף מקדם הפחתה של 0.755 (2,570 ₪ / 3,400 ₪).

כאמור, שמאי המבקשת הביא בחשבון את מקדמי הזמינות כפי שנקבעו בהכרעות שרביט. המקדמים נקבעו לאחר שהשמאית שרביט הביאה בחשבון את העקרונות הבאים:

- קיימות הוראות נוספות בתוכנית בי/מק/1/410 אשר מעכבות את זמינות הבנייה ב"מצב חדש" ומצמצמות את הדחייה הכוללת בין שני מצבי התכנון.

---

[25] יוער כי, בתחשיב המשיבה אשר הוצג בהכרעת גיל הרצברג צוין 2.5 שנים, 7.5% מקדם 0.73068.
[26] בהתייחס לזמינות תכנונית. נתנה דחייה נפרדת למגבלת בינוי.
[27] הכרעה מיום 29.5.2011 לחלק מחלקה 6 בגוש 5026. הכרעה מיום 29.5.2011 לחלק מחלקה 19 בגוש 5027, הכרעה מיום 26.7.2012 לחלק מחלקה 24 בגוש 5027.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- עיקר השוני בזמינות הבניה בשני מצבי התכנון, מושפע משני סעיפים אשר לא היו קיימים במצב תכנוני קודם, פיתוח הטיילת העליונה כתנאי להיתר בנייה לפיתוח המגורים ושיקומו של הר הפסולת כתנאי להיתרי בנייה במגרשי מגורים של עד 500 מ'[28].
- במקדם הדחיה במצב הקודם 0.777[29], הובא בחשבון קיצור תקופת הדחיה לתקופה של חצי שנה למגרשים הממוקמים בטווח של מעל 500 מ' מהר הפסולת וקיצור של שנה למגרשים הממוקמים בטווח של עד 500 מ'. כך שהמקדמים לאחר קיצור תקופת הדחיה ביחס למצב הקודם הנם 0.8[30] למגרשים מחוץ לתחום ומקדם 0.82362[31] למגרשים בטווח ה – 500 מ'.
- מקדם זמינות 0.814 נקבע בממוצע משוקלל בהתאם לכמות היחידות המצויות מחוץ לטווח 500 מ'.

כעולה מהכרעות שרביט, בקביעת מקדם הדחיה הובאה בחשבון עמדתה כי המצב החדש כולל הוראות ביחס לפיתוח הטיילת העליונה והיתרים בתחום 500 מ' מהר הפסולת, אשר דוחים את הזמינות, ועל כן יש לקזזם/להפחית את הדחיה במצב הקודם.

כאמור, בטבלת ההקצאות הובא בחשבון מקדם זמינות 0.775, ביחס לכל המגרשים במצב הקודם. להלן אדון במרכיבי ההשפעה על הזמינות, ואבחן את העמדה המיוצגת על ידי שמאי המבקשת לפיה קיים יתרון בזמינות במצב הקודם, אשר יש להביאו לידי ביטוי במקדם גבוה יותר מזה שנקבע בטבלת ההקצאות:

<u>הר הפסולת</u> - ביחס לטווח ההשפעה של הר הפסולת, סעיף 13.1 לתוכנית ב/410 קובע כדלקמן:

"א. תנאי למתן היתרי בנייה למגורים מיוחד, מגורים עם חזית מסחרית, מלונאות ומבני ציבור בטווח של מעל 500 מ' מגבול אתר הפסולת, יהיה תחילת עבודות פינוי ומיון הפסולת באתר ובהתאם לתנאים בחוו"ד המשרד לאיכות הסביבה כמפורט בסעיף 21 להלן.

ב. מתן היתרי בנייה לייעודים המצוינים בסעיף א' ונמצאים בטווח של עד 500 מ' מגבול אתר הפסולת יהיה אישור המשרד לאיכות הסביבה בהתאם להתקדמות עבודות המיון, הפינוי והשיקום באתר הפסולת ובהתאם לאמור בחוו"ד המשרד לאיכות הסביבה כמפורט בסעיף 21 להלן."

סעיף 6.1 א לתוכנית ב/מק/1/410 קובע כך:

"1) תנאי למתן היתרי בנייה לכל הייעודים בטווח של מעל 500 מ' מגבול אתר הר הפסולת יהיה תחילת עבודות שיקום הר הפסולת באתר, בהתאם לתנאים בחוו"ד המשרד להגנת הסביבה כמפורט בסעיף 6.3 להלן. המשרד יהיה רשאי לקבוע תחום קטן יותר בכל עת.

2) מתן היתרי בנייה לכל הייעודים הנמצאים בטווח של עד 500 מ' מגבול אתר הפסולת יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה בהתאם להתקדמות עבודות השיקום באתר הר הפסולת ובהתאם לאמור בחוו"ד המשרד להגנת הסביבה כמפורט בסעיף 6.3 להלן. המשרד להגנת הסביבה יהיה רשאי לקבוע תחום קטן יותר בכל עת."

בטבלת שלביות תכנון וביצוע בתוכנית ב/מק/1/410, נקבע כי: ***"היתרים ל- 850 יח"ד ראשונות בשטח התוכנית יינתנו רק ליח"ד בטווח של מעל 500 מ' מגבול אתר הר הפסולת, אלא אם כן הושלם שיקומו של האתר. המשרד להגנת הסביבה יהיה רשאי לקבוע תחום קטן יותר בכל עת. בתנאים הבאים: (...)."***

כעולה מהוראות התוכניות שנסקרו לעיל, בשני מצבי התכנון נדרש אישור המשרד להגנת הסביבה למתן היתרי בניה בתחום של עד 500 מ' מהר הפסולת, בעוד שבהתאם לתוכנית ב/מק/1/410 הוגבלו 850 יח"ד הראשונות לטווח של מעל 500 מ' מהר הפסולת.

---

[28] להרחבה ר' הכרעת הגב' שושי שרביט שפירא מיום 20.1.2016, בחלק מחלקה 6 בגוש 5026.
[29] מקדם זה מביא בחשבון דחיה של 2.3 שנים, בשיעור היוון 6% בגילום היטל השבחה צפוי.
[30] (דחיה של חצי שנה בשיעור היוון 6% = 0.971) 0.777/0.971= 0.7999
[31] (דחיה של שנה בשיעור היוון 6% = 0.943) 0.777/0.943=0.82362.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

מהות העבודות בהר הפסולת השתנתה בין מצבי התכנון, בעוד שבמצב קודם נדרש פינוי הר הפסולת ושיקום האתר, במצב החדש נדרש שיקום הר הפסולת (ללא פינוי). ניתן להניח כי במצב החדש משך הזמן הדרוש לטיפול בהר הפסולת התקצר. מסקנה זו תואמת מסמך מיום 8.6.2015, אשר הועבר אל עיריית בת ים מאת "אספקט מהנדסים בע"מ", ולפיו פינוי הפסולת נמשך פרק זמן של 12-14 חודשים ואילו שיקום נמשך פרק זמן של 5-7 חודשים.

אף שהוראות תוכנית בי/מק/1/410 מגבילות את 850 יח"ד הראשונות לטווח של מעל 500 מ' מהר הפסולת, הרי שמשך הטיפול בהר הפסולת בחלופה של שיקום, התקצר לעומת המצב הקודם. במצב הקודם, ייתכן כי אישור המשרד להגנת הסביבה להיתר עבור יח"ד ראשונות בטווח זה היה נמנע לאור משך עבודות פינוי ושיקום האתר, אשר היו אורכות זמן רב יותר.

אציין כי אני מקבל את טענת שמאי המשיבה על כך שתוכנית בי/מק/1/410, בשונה מתוכנית בי/410, הותירה גמישות בידי המשרד להגנת הסביבה להקטנת טווח ההשפעה של הר הפסולת על הוצאת היתרי בניה. אך יחד עם זאת, איני מקבל את טענתו כי במועד הקובע ההסתברות להקטנת טווח ההשפעה של הר הפסולת לטווח של 200 מ' הייתה ברמת ודאות מלאה, שכן אין זה סביר להניח כי עמדת המשרד להגנת הסביבה, אשר ניתנה כשנה לפני המועד הקובע, והוצגה כחלק מחוות דעת ביניים[32], הייתה פומבית ובידיעת קונה סביר במועד הקובע.

אף ביחס לפיתוח המתחם, הוראות תוכנית בי/410 נבדלות מהוראות תוכנית בי/מק/1/410. תוכנית בי/410 קובעת בין התנאים להיתרי בניה כך:

"13.10 הבטחת מימון תשתיות ופיתוח ע"י בעלי הקרקע.
13.11 הוועדה המקומית רשאית שלא ליתן היתרי בניה בתחום התוכנית אם לא יעמדו לרשותה הכלים והמשאבים לביצוע תשתיות על, תשתיות מקומיות, לרבות פתרון הניקוז האזורי והמקומי, מוס"צ, כבישים, גנים, וכיוצ"ב."

יצוין כי, במסגרת הדיון בהתנגדויות שהוגשו לתוכנית בי/410[33], נדחתה התנגדות במסגרתה נטען כי פינוי אתר הפסולת צריך להיות על חשבון העירייה, וזאת מהטעם כי פינוי הר הפסולת נלקח בחשבון בתחשיבים שנעשו לתוכנית ובאחוזי הבניה שהוקנו בתוכנית. עוד צוין, כי ההסדרים בדבר פינוי הפסולת יקבעו במסגרת הסכמים בין עיריית בת ים לבין היזמים/המבקשים להוציא היתרי בניה במתחם.

לעומת זאת, סעיף 6.1 ג.4(ה) לתוכנית בי/מק/1/410 קובע כי:

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

מהשוואת ההוראות לעיל הנוגעות לפיתוח המתחם, עולה כי במצב החדש נוצר שיפור בזמינות, הן מאחר ובעלי הקרקע אינם נדרשים לשאת בעלויות הפינוי, והן מהעובדה כי הוועדה אינה יכולה לדחות את ביצוע הפיתוח בשל מחסור במשאבים.

יצוין כי הגם ששמאי המשיבה הציג את העלויות הכרוכות בפינוי הר הפסולת במצב הקודם[34], עלויות אלו לא הובאו על ידו בחשבון בחישוב ההשבחה.

---

[32] הוצג על ידי שמאי המשיבה מסמך מיום 25.6.2013 מאת מתכננת סביבתית במשרד להגנת הסביבה אל מהנדס העיר בת ים. אשר נושאו "בי/1/410 – חוות דעת ביניים – התייחסות משרד להגנת הסביבה להשלמות חלקיות למסמך הסביבתי."

[33] ועדת משנה ב' להתנגדויות בישיבתה מס' 929 מיום 11.9.06.

[34] הוצג על ידי שמאי המשיבה חוזה התקשרות לשיקום הר הפסולת תמורת 4,348,489.33 ₪ כולל מע"מ. ומסמך מיום 8.6.2018 להשוואת עלויות טיפול בהר הפסולת, ממנו עולה כי עלות סילוק הפסולת ושיקום האתר הנו 32,354,539 ₪ כולל מע"מ ועלות שיקום הר הפסולת הנה 4,681,149 ₪ כולל מע"מ.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>פיתוח הטיילת העליונה</u> – סעיף 6.1 א.4 לתוכנית ב/מק/1/410 קובע כי: ***"פיתוח הטיילת העליונה יהיה תנאי למתן היתר בנייה לפיתוח המגורים."*** במסגרת הוראות תוכנית ב/410 לא נקבעה הוראה דומה.

בהתאם לתכתובת במייל מיום 10.3.2019 מאת מר פתאל שוקי, מהנדס העיר בת ים אל שמאי המשיבה, הובהר על ידו כי הטיילת העליונה מצויה כולה בתחום הר הפסולת, וכי במסגרת עבודות שיקום הר הפסולת בוצעה הטיילת העליונה. יצוין כי תשריט תוכנית ב/מק/1/410 מסמן לאורך החלק המערבי של המתחם את הטיילת, אך אינו מציין במפורש את מיקום הטיילת העליונה. כמו כן, גם הנספח הנופי לתוכנית אינו מציין את מיקום הטיילת העליונה.

נוכח הבהרת מהנדס העיר, והיות והתוכנית מתנה את תחילת ההיתרים באישור תוכניות לפארק המרכזי ולפארק החופי, וכן בתחילת העבודות בהר הפסולת, ניתן להניח כי משך הדחיה חופף למשך פיתוח הטיילת העליונה, והרי שלא נדרשת דחיה נוספת בשל ההתניה לפיתוח הטיילת העליונה.

לסיכום, לאור האמור לעיל, לא מצאתי כי יש מקום לייחס יתרון בזמינות למצב הקודם, מעבר למקדם שהובא לידי ביטוי בטבלת ההקצאה, והמהווה חלק מהמקדם הכולל.

יצוין, כי מחד תוכנית ב/410 כוללת חלוקה למגרשים וזכויות בנייה מפורטות, אך מאידך התוכנית מתייחסת למתחם משמעותי המתפרס על פני 580.6 דונם הכולל מרכיב מושע גדול. לעמדתי מקדם 0.775 אשר בו נקט שמאי המשיבה בשומתו בהתבסס על טבלת ההקצאות, הנו סביר בנסיבות העניין, ועל כן אין אני מוצא לנכון לבצע התאמה כלשהי למקדם אשר ננקט בטבלת ההקצאות כחלק מהמקדם הכולל.

12.4. <u>מקדם קומות</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה ציין כי במצב חדש נוספו קומות לבניני המגורים ביחס למצב הקודם. ובהתאם במצב תכנוני חדש ממוצע הגובה של הדירה עלה ביחס למצב הקודם, ומהווה שיפור תכנוני.

השמאי הציג חישוב קומה ממוצעת ליח"ד לפי תוכנית ב/410 ולפי תוכנית ב/מק/1/410, וכן ניתח עסקאות במגרש 113 ברח' הסנדלר בבת ים, גוש 7121 חלקה 31, מהן הסיק את תרומת תוספת קומה לשווי המכירה.

להלן סיכום הנתונים שהוצגו על ידי שמאי המשיבה:

קומה ממוצעת ל-1 יח"ד בתוכנית מצב חדש – לא כולל ק' כניסה	10.410
קומה ממוצעת ל-1 יח"ד בתוכנית מצב קודם – לא כולל ק' כניסה	8.805
מספר קומות נוספות לכל יח"ד בממוצע במצב תכנוני חדש	1.605
שיעור עלייה בשווי מרכיב קרקע לכל תוספת של 1 קומה	1.00%
סך קיטון בשווי מרכיב קרקע בגין מספר קומות במצב קודם ביחס למצב חדש	1.605%
מקדם קומות במצב קודם – ביחס למצב חדש	98.395%

<u>שמאי המבקשת</u>

שמאי המבקשת הביא בחשבון במצב קודם מקדם קומות 0.9711, בהתאם להכרעות שרביט.

<u>הכרעה</u>

ביחס למצב הקודם, שמאי המשיבה נקט במקדם 0.984 ושמאי המבקשת נקט במקדם 0.9711.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

המקדמים אשר יושמו על ידי הצדדים מבוססים על ממוצע הקומות בכלל המגרשים לבנייה רוויה במצב קודם מול ממוצע הקומות בכלל המגרשים לבנייה רוויה במצב חדש, אשר לעמדת שמאי המשיבה מסתכם בתוספת של כ-1.605 קומות במצב החדש ולעמדת שמאי המבקשת מסתכם בתוספת של שתי קומות במצב החדש[35].

בהתחשב בעובדה כי במצב החדש הוקצו למבקשת זכויות במגרש מס' 5 הכולל זכויות לשני מבנים בני 17 קומות מעל מפלס הקרקע ומבנה מקשר בן 4 קומות, סבורני כי אין לנקוט במקדם אשר מביא בחשבון את ממוצע הקומות בכל המגרשים במצב החדש, כי אם יש לבחון את ממוצע הקומות במצב קודם, ביחס למספר הקומות האפשריות במגרש ההקצאה לפי תוכנית בי/מק/1/410, דהיינו מגרש 5 בלבד.

בהתאם לתשריט התוכנית במצב הקודם, ניתן היה להקים 63 בניינים בגובה 12,19,24 קומות מעל הקרקע, בהם הקומה הממוצעת (משוקלל) הנה 8.74. במצב החדש יובא בחשבון כי ניתן להקים בתחום מגרש 5, שני מבנים בני 17 קומות ומבנה מקשר בן 3 קומות מעל קרקע (ללא קומת דירות הגן), אשר הקומה הממוצעת שלהם הנה 5.5.

להלן ניתוח נתוני העסקאות בגו"ח 7121/31 משנת 2014[36]:

מס'		קומה	מחיר מכירה כולל מע"מ	מחיר מכירה ללא מע"מ	שטח אקו' במ"ר	שווי למ"ר אקו' בנוי	שווי מ"ר מבונה
1		9	₪2,513,719	₪2,130,270	128.96	₪16,519	₪7,164
		18	₪2,617,524	₪2,218,241	128.88	₪17,212	₪7,767
	הפרש	9	₪103,805				
	תוספת לקומה		**₪11,534**			**0.466%**	**0.934%**
2		12	₪2,489,795	₪2,109,996	128.96	₪16,362	₪7,028
		16	₪2,522,275	₪2,137,521	121.40	₪17,607	₪8,111
	הפרש	4	₪32,480				
	תוספת לקומה		**₪8,120**			**1.903%**	**3.853%**
3		24	₪2,637,878	₪2,235,490	128.88	₪17,346	₪7,883
		33	₪2,735,808	₪2,318,481	128.76	₪18,006	₪8,458
	הפרש	9	₪97,930				
	תוספת לקומה		**₪10,881**			**0.423%**	**0.810%**
4		18	₪2,632,790	₪2,231,178	128.88	₪17,312	₪7,854
		24	₪2,633,926	₪2,232,141	128.88	₪17,320	₪7,860
	הפרש	6	₪1,136				
	תוספת לקומה		**₪189**			**0.007%**	**0.014%**
5		14	₪2,615,489	₪2,216,516	136.12	₪16,284	₪6,960
		17	₪2,637,878	₪2,235,490	136.12	₪16,423	₪7,081
	הפרש	3	₪22,389				
	תוספת לקומה		**₪7,463**			**0.285%**	**0.581%**
6		29	₪2,717,259	₪2,302,762	136.04	₪16,927	₪7,519
		35	₪2,791,250	₪2,365,466	136.04	₪17,388	₪7,920
	הפרש	6	₪73,991				
	תוספת לקומה		**₪12,332**			**0.454%**	**0.888%**
7		17	₪2,630,880	₪2,229,559	136.12	₪16,379	₪7,043
		23	₪2,663,563	₪2,257,257	136.12	₪16,583	₪7,220
	הפרש	6	₪32,683				
	תוספת לקומה		**₪5,447.17**			**0.207%**	**0.419%**
8		29	₪2,740,500	₪2,322,458	136.04	₪17,072	₪7,645
		32	₪2,770,950	₪2,348,263	136.04	₪17,262	₪7,810
	הפרש	3	₪30,450				

[35] ר' עמוד 21 להכרעת שרביט מספר 638, חלק ממגרשים 5 ו- 55 בתוכנית בי/מק/1/410.
[36] בחילוץ הנתונים הובא על ידי בחשבון מע"מ 18%, יזמות 15% ועלות בניה 7,200 ₪. יוער כי הנתונים אינם מייצגים שווי במתחם הנדון בשל השוני בזמינות ובמיקום ביחס לכלל המתחם הנדון.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

תוספת לקומה	**₪10,150**	**0.370%**	**0.719%**	
ממוצע	₪8,265	0.515%	1.027%	
ממוצע ללא חריגים	₪10,080	0.650%	1.298%	

מהנתונים לעיל עולה, כי שיעור שווי התוספת לקומה, ללא חריגים (מס' 4 ומס' 7), מהווה 0.65% משווי מ"ר בנוי וכ- 1.3% משווי מ"ר קרקע.

בהתחשב בשטח הממוצע של יחידות הדיור במגרש שבנדון במצב החדש, העומד על 123.44 מ"ר (110.94 מ"ר עיקרי + 12.3 מ"ר ממ"ד[37]), ובהתחשב כי ממוצע התוספת לקומה בהתאם לנתונים לעיל, הינה בגבולות 10,000 ₪/מ"ר בנוי כולל מע"מ, מתקבל בחלוקה לשטח הממוצע, כי התוספת הנ"ל הינה של כ- 81 ₪ למ"ר בנוי כולל מע"מ. הנ"ל בחילוץ מע"מ (18%) ויזמות (20%), מעלה תוספת של כ- 57 ₪ לשווי מ"ר מבונה (קרקע). ע"פ הנ"ל ועל בסיס שווי הקרקע בקומה ממוצעת (ר' הכרעתי להלן בס' ערכי השווי), מתקבלת תוספת ממוצעת עם עלייה בקומה בשיעור של כ- 1.2% ברכיב הקרקע[38].

בחינת מקדם הקומות אשר יושם בטבלת ההקצאות במצב הקודם, מעלה כי שיעור התוספת לקומה הנו כ- 1%[39].

כאמור, מקדם הקומות אשר נכלל במקדם הכולל למגרש 5 אינו בהתאמה למקדם הקומות אשר יושם ביחס למגרשים במצב הקודם. לצורך העקביות ובחינת ההבדלים התכנוניים בין שני מצבי התכנון, יובא בחשבון, בהתאם למקדם הקומות אשר יושם בטבלת ההקצאות ביחס למצב הקודם, כי שווי התוספת לקומה במצב החדש הנו בשיעור 1% בקירוב, וזאת כחלופה למקדם הקומות אשר יוחס למגרש 5 במסגרת המקדם הכולל (בטבלת ההקצאה).

ההשבחה תבחן במצב החדש על בסיס שווי לקומה ראשונה ביחס למבנים אשר בתחום מגרש 5 (ר' פירוט בפרק 13 להלן).

12.5. <u>מגרש 60 בתוכנית בי/410</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

תחשיב שמאי המשיבה התבסס על "השיטה האנלוגית" ולפיכך לא הביא בחשבון מקדם התאמה ביחס למגרש 60.

<u>שמאי המבקשת</u>

שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם 1.01 המבטא את הקרבה לים של מגרש 60 במצב קודם. מקדם זה הנו בהתאם להכרעות שרביט, בהן הובא בחשבון בגישת "שווי השוק" קיומו של מגרש 60 במצב הקודם, אשר בוטל במצב החדש וזכויותיו נפרסו על פני יתר המגרשים המרוחקים יותר מהים.

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

השמאי טען כי במצב הקודם קיים עירוב שימושים במגרש 60, ולעומת זאת, במצב החדש לא קיים עירוב שימושים לחלוטין. עפ"י טבלת האיזון של התוכנית שבנדון, ההפחתה במצב קודם בגין עירוב שימושים ביחס למרכיב זכויות

---

[37] בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר מס' 20191809 מושא עילת המימוש.
[38] 57/4,820
[39] ר' טבלת הקצאות למצב קודם, למגרש 8 הכולל 16 קומות יוחס מקדם קומות 0.995 ולמגרש 40 הכולל 19 קומות יוחס מקדם קומות 1.025. 3^(1+0.01)*0.995

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

הבניה למגורים במגרש זה הינה בשיעור של 10%. הכרעות שרביט מתעלמות מעירוב השימושים הקיים במצב קודם ואשר אינו קיים במצב החדש.

<u>התייחסות שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

במצב קודם ל- 320 יח"ד במגרש 60, ישנה קולונדה של מסחר בקומת הקרקע, מה שלא קיים במצב חדש, שכן במצב חדש ביטלו את עירוב השימושים וריכזו את המסחר במגרשים נפרדים. לכן השווי של התוכנית במצב הקודם נחות יותר.

לפי מקדמי טבלת האיזון למגרש 60, יוחס למגרש זה מקדם 0.9 בגלל עירוב השימושים שיש בו. היה עוד מקדם לעירוב שימושים בתוך שורת המקדמים במצב קודם, והכרעות שרביט התעלמו מהעניין הזה. לכן מגרש 60 אשר כלל 320 יח"ד המהוות שיעור של כמעט 10% מהתכנית, היה פגום בשל המסחר בקומת הקרקע. עירוב השימושים בוטל במצב חדש, ועל אף זאת שמאי המבקשת טוען כי יש להתעלם מכך.

<u>הכרעה</u>

נוכח בחינת ההשבחה בגישת שווי השוק, יש להביא בחשבון את מאפייניהם של כלל המגרשים במצב הקודם. כאמור, בתחשיב ההשבחה יובא בחשבון המקדם הכולל אשר נקבע בטבלת ההקצאות. המקדם הכולל אשר יושם בטבלת ההקצאות ביחס למגרש 60 מגלם את המקדמים להם טוענים הצדדים, כך שביחס למידת הקרבה לים הובא בחשבון בטבלת ההקצאות מקדם 1.08 וביחס לקומת המסחר הובא בחשבון בטבלת ההקצאות מקדם 0.9, ועל כן לא נדרשת התאמה נוספת.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12.6. ערכי שווי

שמאי המשיבה

שמאי המשיבה הציג את הנתונים הבאים:

- עסקאות מכר של מגרשים בייעוד **מלונאות** (ללא שימוש אפשרי למלון דירות) בעיר בת ים:

תאריך עסקה	מיקום	גוש	מגרש	שטח לזיכוי	שטח מגרש במ"ר	זכויות בניה שטח עיקרי	שיעור מכר	מחיר מכירה	שווי מ"ר מבונה
29/11/2005	מלון "סאן" - רח' בן גוריון	7120/138	102- חלק		9,920	20,832	100%	₪42,369,600	₪2,034
20/11/2007	מלון "סאן" - רח' בן גוריון	7120/138,140	102 - חלק		3,610	7,581	100%	₪28,629,455	₪3,776
זיכוי היטלי ואגרות פיתוח				14,293				-₪5,717,100	
סה"כ					13,530	28,413		₪65,281,955	₪2,300

השמאי ציין כי בהתחשב בעובדה שלא בוצעו עסקאות בייעוד זה בשנים האחרונות, ובהתחשב בעובדה שההקצאות של הנכס במגרשי המלונאות הן במושע – שווי בסיסי ל- 1 מ"ר זכויות בניה עיקרי לייעוד מלונאות הוערך בסך של 1,500 ₪.

- עסקאות מכר ישנות של מגרשים **לבנייה רוויה** בתחום תבע בי/450[40], דרום מערב בת ים:

מס'	תאריך	גוש	מגרש	תוכנית	שטח מגרש	מס' יח"ד	עיקרי	ח' גג	ממ"ד	מרפ' זיז 0.4	סה"כ משוקלל	אחוז נמכר	תמורה ללא מע"מ	שווי מ"ר מבונה
1	16/12/2010	7121/30	112/1	3/450	3,000	142	10,010	120	1,775	1,704	12,587	100%	₪66,030,000	₪5,246
2	08/05/2011	7121/31	113	1/450	3,400	90	7,618	120	1,125	1,080	9,295	100%	₪59,130,000	₪6,361
3	20/12/2012	7121/27	752	4/450	3,306	128	14,080		1,600	1,536	16,294	81%	₪59,105,652	₪4,464

אומדן שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל במתחם הנדון עפ"י העסקאות הנ"ל

מס'	שווי בסיסי	זמינות	מיקום	צפיפות	שוליות	מקדם התאמה כולל	שווי מ"ר מבונה מתואם
1	₪5,246	1.00	1.00	1.075	0.893	0.960	₪5,035
2	₪6,361	0.92	1.00	1.003	0.932	0.857	₪5,454
3	₪4,465	1.00	1.10	1.058	0.990	1.160	₪5,180
ממוצע (מעוגל)							**₪5,200**

- עסקאות מכר מגרשים **לבנייה רוויה** (ללא תעסוקה) בתחום תב"ע בי/4/450, דרום מערב בת ים:

מס'	תאריך	גוש	מגרש	שטח מגרש	מס' קומות מגורים	מס' יח"ד לקומה	צפיפות לדונם	כמות יח"ד	עיקרי	ממ"ד	מרפ' זיז 0.4	סה"כ משוקלל	מחיר מכירה	שווי מ"ר מבונה
4	08/02/2015	7121/33	115	2,662	38	4.316	61.61	164	15,620	2,050	2,296	18,588	₪78,762,640	₪4,237
5	07/09/2015	7121/35	112	3,301	38	3.737	43.02	142	13,164	1,775	1,988	15,734	₪96,560,000	₪6,137

התאמת שווי המגרשים הנ"ל למאפייני מתחם בי/מק/1/410 - לפי ממוצע המתחם

מס'	שווי בסיסי	זמינות	מיקום	צפיפות	שוליות	תכנון	מקדם התאמה כולל	מחיר מתואם למ"ר	עלות עודפת ביחס לתוכנית בי/מק/1/410	מחיר מתואם סופי
4	₪4,237	0.90	1.10	1.141	0.958	1.015	1.098	₪4,652	₪500	₪5,152
5	₪6,137	0.90	0.90	1.075	0.951	1.000	0.828	₪5,079	₪320	₪5,399

[40] מתחם בי/450 גובל מצפון לתחם התוכנית הנדונה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- עסקאות מכר של קרקע ביעוד **בנייה רוויה**, ברח' יוחנן הסנדלר גוח 7121/32 מגרש 114 בתחום תב"ע בי/450, דרום מערב בת ים:

מס'	תאריך	שטח	כמות יח"ד	שטח עיקרי	שטח ח' גג	סה"כ עיקרי	ממ"ד	מרפ' דיז 0.4	סה"כ אקו'	אחוז נמכר	סה"כ שטח אקו' נמכר	מחיר מכירה	שווי מ"ר מבונה
6	05/11/2009	3,221	142	12,402	120	12,522	1,775	1,704	14,979	100.00%	14979	₪57,936,000	₪3,868
7	23/02/2014	3,221	142	12,402	120	12,522	1,775	1,704	14,979	0.70%	105	₪600,000	₪5,688
8	23/02/2014	3,221	142	12,402	120	12,522	1,775	1,704	14,979	0.70%	105	₪600,000	₪5,688
9	05/03/2014	3,221	142	12,402	120	12,522	1,775	1,704	14,979	0.70%	105	₪600,000	₪5,688
10	10/03/2014	3,221	142	12,402	120	12,522	1,775	1,704	14,979	0.70%	105	₪600,000	₪5,688
11	23/03/2014	3,221	142	12,402	120	12,522	1,775	1,704	14,979	0.70%	105	₪590,000	₪5,593
12	01/05/2014	3,221	142	12,402	120	12,522	1,775	1,704	14,979	0.35%	53	₪285,000	₪5,404
13	04/05/2014	3,221	142	12,402	120	12,522	1,775	1,704	14,979	0.70%	105	₪600,000	₪5,688
14	04/06/2014	3,221	142	12,402	120	12,522	1,775	1,704	14,979	0.70%	105	₪650,000	₪6,162
ממוצע													₪5,700

השמאי ציין כי שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל במתחם הנדון במצב חדש (לאחר התאמת זמינות 0.89) נאמד בכ- 5,070 ₪. בנוסף, שיעור עליית מחירי קרקע במתחם תב"ע בי/450 בתקופה שבין 5/11/09 ועד ל- 31/3/14, נאמד ב – (3,868 ₪ / 5,700 ₪) 47%. תקופת הזמן הנ"ל חופפת לתקופה שבין טרום הכנת התב"ע הנדונה לבין מועד כניסתה לתוקף. בהתאם לכך - שיעור עליית מחירי הקרקע במתחם הנדון, בתקופת ייצור התוכנית הנדונה ובנטרול השפעת תהליך ייצור התוכנית, נאמד בכ- 50%.

- עסקאות מכר של חלקים ממגרשים בייעוד **בניה רוויה** בתחום תב"ע בי/410, לאחר אישור תב"ע בי/מק/1/410 (עד סוף שנת 2015):

מס'	תאריך	חלקה	גוש	מגרש	שטח מגרש	כמות יח"ד מגלם מלונאות	כמות יח"ד משוקלל	עיקרי	ממ"ד	מרפ' דיז 0.4	סה"כ אקו'
15	08/02/2015	5+6	5027	40	6,014		148	16419	1,850	1,776	18,979.70
16	08/12/2014	1	5027	5	119.5	1.009	1.076	119.4	13.45	12.91	138.0
17	01/07/2015	19	5027	31	498.8	3.3255	3.548	393.6	44.35	42.58	455.0
18	09/09/2015	19	5027	30	1,300.50	8.2	8.749	970.6	109.4	104.99	1122.0
19	12/10/2015	2	5027	2	149.6	1.234	1.317	146.1	16.46	15.8	168.9
20	15/10/2015	1	5027	40	110.5	0.741	0.791	87.7	9.89	9.49	101.4
21	17/11/2015	24	5027	48	746.5	6.592	7.033	780.3	87.92	84.4	902.0
22	16/12/2018	1	5027	5	119	1.005	1.072	118.9	1340	12.86	137.5

מס'	אחוז נמכר	מחיר מכירה	מחיר ל-1 יח"ד מגלם מלונאות ז"ב למלונאות	בניכוי ז"ב למלונאות	שווי למ"ר משוקלל	מקדם כולל בטבלת איזון	מקדם התאמה למקדם בסיסי	מחיר למ"ר ז"ב משוקלל
15	59.50%	₪51,050,260		₪580,153	₪4,524	1.072	0.933	₪4,220
16	100%	₪640,000	₪634,546	₪594,718	₪4,637	0.852	1.174	₪5,443
17	100%	₪2,850,000	₪857,014	₪803,226	₪6,263	1.079	0.927	₪5,806
18	100%	₪7,410,000	₪903,681	₪845,961	₪6,604	1.141	0.877	₪5,789
19	100%	700 ₪,000	₪567,215	₪531,614	₪4,145	0.854	1.17	₪4,852
20	100%	₪750,000	₪1,011,807	₪948,300	₪7,395	1.072	0.933	₪6,898
21	100%	₪3,564,000	₪540,659	₪506,724	₪3,951	0.815	1.227	₪4,848
22	100%	₪640,000	₪637,052	₪597,067	₪4,656	0.852	1.174	₪5,465
ממוצע								**₪5,420**

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- ניתוח השתנות המחירים על פני זמן בקרקע בגוש 5027, להלן סיכום הנתונים שהוצגו:

תהליכי תכנון תב"ע בי/מק/1/410	תאריך עסקה/תאריך ארוע	מחיר מכירה מוערך ל-1 מ"ר קרע בממוצע
לפני מועד הפקדה ראשונה של התכנית	13/06/2009	₪2,293
הפקדה ראשונה של התוכנית	17/09/2009	
החלטת ו.מחוזית שהתוכנית לא בסמכות ועדה מקומית	01/11/2009	
הוועדה המקומית מכינה תוכנית חדשה בסמכות וועדה מקומית	06/03/2011	₪3,251
החלטת וועדה מקומית על הפקדת הגרסה הסופית של התוכנית		
לאחר החלטת ועדה מקומית על הפקדת הגרסה הסופית של התוכנית	30/11/2012	₪3,760
פרסום הודעה על הפקדה סופית של התוכנית	13/05/2013	
לאחר פרסום הודעה על הפקדה סופית של התוכנית	18/06/2013	₪2,857
החלטת ועדה מקומית לאשר דוח החוקרת בעניין התנגדויות לטבלאות האיזון	02/09/2013	
החלטת ועדה מקומית לאשר למתן תוקף לתב"ע	13/10/2013	
לאחר החלטת ועדה מקמית לאשר מתן תוקף לתב"ע	18/01/2014	₪3,964
כניסת התוכנית לתוקף	24/06/2014	
לאחר כניסת התוכנית לתוקף (עד לסוף שנת 2015)	06/09/2015	₪ 5,438

בהתחשב בכלל הנתונים שהוצגו, קבע שמאי המשיבה כי שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל בסיסי ממוצע במתחם הנדון, במצב חדש, מוערך לפי **4,900 ₪.**

<u>שמאי המבקשת</u>

שמאי המבקשת לא הציג נתוני מכר, כי אם ציין כי שווי מ"ר אקו' הנו בהתאם לשומות מכריעות שנעשו לתוכנית בי/מק/1/410.

בתחשיבו, שמאי המבקשת הביא בחשבון את הנתונים הבאים:

שווי קרקע ליח"ד בבנייה רוויה – 670,320 ₪.
שווי מ"ר מבונה בבניה רוויה – 4,900 ₪.
שווי קרקע ליח"ד בבניה צמודת קרקע – 1,275,460 ₪.
שווי מ"ר מבונה למלונאות – 1,500 ₪.
שווי מ"ר מבונה למסחר - 5,000 ₪.

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

על אף ששמאי המשיבה הביא בחשבון בתחשיבו שווי של 4,900 ₪/למ"ר, הזהה לשווי שנקבע בשומות שרביט, בתגובתו טען, כי השווי שנקבע בהכרעות שרביט (4,900 ₪) בוצע על בסיס נתונים שחלקו אינו רלבנטי, וכי בסיס הנתונים שהוצג בשומתו מתאים יותר ורחב יותר, ומביא בהכרח לאומדן שווי מינימלי בסך של 5,000 ₪/מ"ר זכויות בניה משוקלל.

השמאי התייחס לנתוני ההשוואה הבאים, עליהם מבוסס השווי לבנייה רוויה שנקבע בשומות שרביט[41]:

[41] לא נכתב מספר שומה להתייחסות, ר' לדוגמא הכרעה מיום 13.10.2017, מינוי מספר 1009-2017, עמודים 29-30 .

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- עסקאות במגרש 45 בתוכנית בי/מק/1/410- המדובר בעסקאות מכר של מניות בתאגידים המוחזקים ע"י מאות בעלים, ולא של זכויות בעלות ישירה במקרקעין.

חלק מהעסקאות שהובאו בחשבון מהוות עסקאות ברוטו. השמאי ציין סיבות שבעטיין שווי זכויות במניות נחות משווי בעלות ישירה במקרקעין.

- עסקה במגרש 40 בתוכנית בי/מק/1/410- בעסקה זאת נמכרו זכויות על ידי רמ"י, למרות זאת בשומות המכריעות לא בוצעה כל התאמה בגין העובדה שלא מדובר בזכויות בעלות.
- העסקאות משנת 2015, כוללות עסקה חריגה, אשר אין להביאה בחשבון.

ביחס לשווי שנקבע בשומות שרביט לבנייה צמודת קרקע, ציין שמאי המשיבה כי השווי מבוסס על טעות שלפיה במצב קודם שטח מרתף ליח"ד הנו 110 מ"ר. וכי בהתאם להחלטת ועדת הערר, יש להביא בחשבון כי שטח מרתף ליח"ד הנו 40 מ"ר בלבד.

בנוסף, השמאי הציג את התחשיב הבא, אשר בוחן את ההשבחה בהתבסס על ערכי קרקע במתחם הנדון לפני ואחרי המועד הקובע:

א) מחיר ממוצע ל-1 מ"ר קרקע בעסקאות שבוצעו ערב כניסת התוכנית לתוקף	₪ 3,964
ב) משווי ל-1 מ"ר קרקע במצב חדש- בניכוי היטל השבחה בגין התוכנית	₪3,964
ג) מחיר ממוצע ל- 1 מ"ר קרקע בעסקאות שבוצעו בסמוך לאחר כניסת התוכנית לתוקף	₪5,092
ד) התאמת זמן - בגין עליית מחירי קרקע ממועד קובע למועד ממוצע של העסקאות	/1.10
ה) שווי ל-1 מ"ר קרקע במצב חדש - נכון למועד הקובע	₪4,629
ו) היטל השבחה ל- 1 מ"ר קרקע שהוערך ונקבע ע"י שור המקרקעין במתחם הנדון	664 ₪/מ"ר
ז) סך שטח קרקע ברוטו (נכנס) השייך למגרש 5 בשלמותו	16,109 מ"ר
ח) סך היטל השבחה עבור מגרש 5 בשלמותו - לפי קביעת שוק המקרקעין במתחם כולל ממ"דים	₪10,703,267
ט) סך היטל ההשבחה עבור מגרש 5 בשלמותו כולל ממ"דים עפ"י שומת המשיבה	₪10,385,466

מקדם עיקור מרכיב ממ"ד בהתאם לשומת המשיבה	0.8674
אומדן היטל השבחה ללא ממ"דים	₪9,284,157
אומדן היטל השבחה ללא ממ"דים כפי שנקבע בשומת המשיבה	₪9,008,492

<u>התייחסות שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

- בשומות שרביט השווי מתבסס על עסקאות שבוצעו במניות, כעסקת קרקע רגילה. שמאי המשיבה ציין כי מניסיונו האישי, קיבל הצעות לקנות מניות בחברות שמחזיקות קרקעות, במחירים הנמוכים מ – 30% לעומת קניה ישירה של קרקע.
- השמאי חזר והפנה לסדרה של 7 העסקאות שנערכו לאחר החלטת הוועדה המקומית לאשר את התוכנית, אשר הממוצע שלהן הוא 3,964 ₪ למ"ר קרקע, ובנוסף ל- 7 עסקאות לאחר אישור התכנית שהממוצע שלהן הוא 5,092 ₪ מ"ר קרקע (ר' הטבלה לעיל). ההבדל בין שתי הסדרות הוא היטל השבחה שהשוק העריך. השוק העריך את ההיטל בסך של 1,000 ₪ למ"ר. ככל ועורכים התאמת זמן, השוק העריך את ההשבחה מעט יותר משומת המשיבה. התוצאה בעסקאות הנה 10.7 מיליון ₪ לכל מגרש 5 בשלמות, ובשומת המשיבה ההשבחה במגרש הוערכה ב-10.38 מיליון ₪.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

הכרעה

שווי למלונאות

בהתאם לערכים שהוצגו על ידי הצדדים, ניכר כי אין ביניהם מחלוקת כי שווי מ"ר מבונה למלונאות הנו בגובה 1,500 ₪ למ"ר מבונה. נוכח הסכמת הצדדים והעובדה כי בשומות מכריעות אשר נערכו בגישת שווי שוק אומץ שווי זה, יובא בחשבון ערך זה.

שווי למסחר

שמאי המבקשת הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה למסחר בגובה 5,000 ₪, כפי שנקבע בהכרעות שרביט, וזאת בהתבסס על התאמה למועד הקובע ביחס לשווי מ"ר מסחר שנקבע בשומתה לתוכנית בי/410 ולעסקאות למסחר המצוינות בטבלת האיזון בבי/מק/1/410. לאחר שבחנתי את הנתונים, אני מוצא לנכון לקבל ערך זה.

שווי בבנייה רוויה

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בגובה 4,900 ₪. בתגובתו, טען כי יש להביא בחשבון שווי של 5,000 ₪ למ"ר. שמאי המבקשת, בהתאם לשומות שרביט הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בגובה 4,900 ₪.

בהחלטת ועדת הערר משנת 2019 וכן בהחלטת ועדת הערר משנת 2020 נדחו טענות המשיבה ביחס לשווי, כאשר ועדת הערר הותירה את השווי שנקבע בשומות שרביט.

בהתאם לעסקאות שהוצגו בשומות שרביט ובשומת המשיבה, הערכים בהם נקט שמאי המבקשת ושמאי המשיבה בתגובתו סבירים. כמו כן, הפער בין הצדדים מצומצם ומתמצה בשיעור של 2% בלבד.

נוכח העובדה כי במרבית השומות מכריעות אומץ השווי שנקבע על ידי השמאית שרביט בהכרעותיה[42], ובהתחשב בעקרון השוויון בין נישומים, יובא בחשבון שווי של 4,900 ₪ למ"ר מבונה.

הואיל ושומות שרביט נערכו ביחס לקומה ממוצעת 10.3, בוצעה התאמה לשווי קומה ממוצעת 8.74 במצב הקודם, כך שבהתאמה השווי במצב הקודם הנו 4,820 ₪/מ"ר מבונה.

אציין, כי שמאי המבקשת הביא בחשבון בתחשיבו במצב קודם ובמצב חדש שווי ליח"ד הכולל את שטח המרפסות. כמו כן, שמאי המשיבה הביא בחשבון את שטחי המרפסות, בהתאם לחלקם היחסי של מספר יח"ד בכל אחד ממצבי התכנון. כיוון שבענייננו הזכויות למרפסות אינן מוסדרות במסגרת התכניות בשני מצבי התכנון, הרי שהזכויות למרפסות נוספו מכוח התקנות ולא מכוח התוכניות, ולכן יובא בחשבון השטח העיקרי בלבד.

שווי בבנייה צמודת קרקע

שמאי המבקשת הביא בחשבון שווי של 1,275,460 ₪ ליח"ד לאחר שהתאים את השווי שנקבע בשומות שרביט, לקביעת ועדת הערר משנת 2022, וכן לאחר שערך התאמה לשווי ללא ממ"ד. שמאי המשיבה לא הציג שווי לבנייה צמודת קרקע כיוון שבתחשיבו נקט בשיטה האנלוגית (בהתבסס על ההקצאה לבנייה רוויה בלבד).

[42] ר' לדוגמא, הכרעת יהודה פלד מיום 4.4.2023, במגרשים 13, 52 ו-52A. הכרעת יעל הרון מיום 18.8.2021, במגרשים A33-33 ו- A54-54. הכרעת גיל הרצברג מיום 1.8.2022, במגרשים 40 וA40. הכרעת דנה שיחור מיום 26.4.2021, במגרשים 44, A44 ו- 55.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

השווי אשר נקבע בשומות שרביט, התבסס על נתוני מכר לקרקעות למבנים דו משפחתיים בגוש 2709 בראשל"צ (השמאית ערכה התאמה בשווי הקרקע בהתאם לנתוני מכר של בתים דו משפחתיים בבנייה חדשה בגוש 5030 ובגוש 2709), וקבעה כי שווי מ"ר מבונה הנו 4,380 ₪.

בדומה להכרעות שנתנו במתחם, ולאחר שבחנתי את השווי שנקבע בשומות שרביט, מקובל עליי כי השווי בבנייה צמודת קרקע הנו 4,380 ₪/למ"ר מבונה.

יוער כי, לצורך קביעת שווי ליח"ד במצב הקודם, השמאית הביאה בחשבון כי שטח המרתף בתוכנית בי/410 הנו בהיקף קומת הקרקע (110 מ"ר) וקבעה כי שווי יח"ד הנו 1,420,000 ₪. יחד עם זאת, בהחלטת ועדת הערר משנת 2022, נקבע כי היקף זכויות הבניה במרתף בהתאם לתוכנית בי/410 הנו 40 מ"ר ליח"ד.

בשים לב כי השווי שנקבע בשומות שרביט מגלם ממ"ד (ר' עמוד 33 להכרעת שושי שרביט מספר 720, שם הובא בחשבון, כי שווי קרקע למגרש בשטח 278 מ"ר הנו 1,358,000 ₪ ובחלוקה ל- 310 מ"ר אקו' אשר כוללים שטח עיקרי, מרתף, חדר על הגג וחצר, התקבל שווי של 4,380 ₪ למ"ר מבונה), יובא בחשבון בתחשיב ההשבחה שווי של 4,210 ₪/למ"ר מבונה ללא גילום ממ"ד [(12.3 מ"ר[43] + 310 מ"ר) / 1,358,000 ₪].

כעולה מטבלת ההקצאות, שטחי מגרשים 201-217, נבדלים זה מזה, ועל מנת להביא לידי ביטוי את מרכיב החצרות במגרשים השונים, יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה, ולא שווי ליח"ד.

[43] הובאו בחשבון שטחי הממ"דים בהתאם לתוכנית להיתר מס' 20191809, בתחום המגרש הנדון, במסגרתה אושרו ממ"דים בהיקף של 12.3 מ"ר ליח"ד. בהתחשב בהוראות תוכנית בי/410 שטח הממ"ד הנו חלק משטחי השירות העיליים, ועל כן הובא בחשבון שטח הממ"ד במקדם 1.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

13. תחשיב ההשבחה

מצב קודם

מגורים א'

מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטח אקו' (ללא ממ"דים)	מקדם כולל	סה"כ שטח משוקלל (ללא ממ"דים)
201	827	622.48	0.660	410.84
202	489	553.32	0.690	381.79
203	496	555.42	0.690	383.24
204	499	556.32	0.690	383.86
205	500	556.62	0.690	384.07
206	500	556.62	0.690	384.07
207	500	556.62	0.690	384.07
208	491	553.92	0.730	404.36
209	827	622.48	0.770	479.31
210	752	607.48	0.790	479.91
211	762	609.48	0.720	438.83
212	586	574.28	0.800	459.42
213	738	604.68	0.780	471.65
214	747	606.48	0.780	473.05
215	699	596.88	0.780	465.57
216	591	575.28	0.780	448.72
217	581	573.28	0.810	464.36

סה"כ שטח משוקלל ללא ממ"דים	7,297
שווי למ"ר מבונה	₪4,210
סה"כ שווי	**₪30,720,825**

(*) בחישוב השטח האקו' הובא בחשבון עבור כל מגרש זכויות לשטח עיקרי בהיקף של 440 מ"ר במקדם 1; 80 מ"ר מרתף במקדם 0.5; שטח חצר עד 260 מ"ר במקדם 0.3 ושטח חצר מעל 260 מ"ר במקדם 0.2. (מקדמים אלה יושמו בטבלת ההקצאות).
(**) בהתחשב בהוראות תוכנית בי/410, הובא בחשבון כי שטח הממ"ד הנו עילי.

מגורים מיוחד

מגרש	מס' יח"ד	זכויות לשטח עיקרי (במ"ר)	מקדם כולל	סה"כ שטח משוקלל (ללא ממ"דים)
1	120	15,839.00	0.6390	10,121.12
2	80	10,559.00	0.6210	6,557.14
3	40	5,280.00	0.7270	3,838.56
4	80	10,559.00	0.6660	7,032.29
5	80	10,559.00	0.6360	6,715.52
6	120	15,839.00	0.6480	10,263.67
7	120	15,839.00	0.6840	10,833.88
8	160	21,119.00	0.6990	14,762.18
9	40	5,280.00	0.7070	3,732.96
10	80	10,559.00	0.6160	6,504.34
11	40	5,280.00	0.7100	3,748.80
12	80	10,559.00	0.7280	7,686.95
13	80	10,559.00	0.7800	8,236.02
14	120	15,839.00	0.7550	11,958.45
15	120	15,839.00	0.7960	12,607.84
16	120	15,839.00	0.8020	12,702.88
30	78	10,295.00	0.8950	9,214.03
31	78	10,295.00	0.8540	8,791.93
32	78	10,295.00	0.9000	9,265.50
33	78	10,295.00	0.9000	9,265.50
34	78	10,295.00	0.8540	8,791.93
35	78	10,295.00	0.8680	8,936.06
40	127	16,763.00	0.8480	14,215.02
41	127	16,763.00	0.8710	14,600.57
42	127	16,763.00	0.9250	15,505.78
43	127	16,763.00	0.9590	16,075.72
44	127	16,763.00	0.8460	14,181.50
45	127	16,763.00	0.8670	14,533.52
46	127	16,763.00	0.9190	15,405.20
47	127	16,763.00	0.9180	15,388.43
60	393	51,873.00	0.7020	36,414.85

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

סה"כ שטח משוקלל ללא ממ"דים	347,888
שווי למ"ר מבונה	₪4,820
מקדם שוליות	0.950
סה"כ שווי	**₪1,592,979,793**

מלונאות

מגרש	שטח מגרש	זכויות לשטח עיקרי (במ"ר)	מקדם כולל	סה"כ שטח משוקלל
50	9,279.0	18,558.0	0.8290	15,384.6
51	10,241.0	20,482.0	0.7900	16,180.8
52	12,469.0	24,938.0	0.7220	18,005.2
53	10,519.0	21,038.0	0.7070	14,873.9
54	10,185.0	20,370.0	0.8530	17,375.6

סה"כ שטח משוקלל	81,820.1
שווי למ"ר מבונה	₪1,500
סה"כ שווי	**₪122,730,111**

מסחר

מגרש	זכויות לשטח עיקרי (במ"ר)	מקדם כולל	סה"כ שטח משוקלל
66	3,000	0.620	1,860.00
60	1,500	0.773	1,159.50

סה"כ שטח משוקלל	3,019.5
שווי למ"ר מבונה	₪5,000
סה"כ שווי	**₪15,097,500**

סיכום מצב קודם

רכיב	שווי כולל
מגורים א'	₪30,720,825
מגורים מיוחד	₪1,592,979,793
מלונאות	₪122,730,111
מסחר	₪15,097,500

סה"כ שווי במצב קודם	₪1,761,528,229
חלק יחסי מגרש 5	2.637%
שווי במצב קודם לפי החלק היחסי של מגרש 5	₪46,451,247

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

מצב חדש

נתוני עזר למצב חדש

שטח עיקרי ליח"ד	110.94
מקדם קומה	1.00%

נתונים מלוח ההקצאות ביחס למגרש ההקצאה - מגרש 5

מקדם כולל בלוח ההקצאות	0.852
מקדם קומה	0.961
מקדם צפיפות	1.011

בניין	קומה	יח"ד	שטח עיקרי	מקדם בינוי	מקדם קומה	סה"כ שטח משוקלל	סה"כ שווי
מקשר	קרקע	2	221.88	1.10	0.9900	241.63	₪1,080,074
	1	2	221.88	1.10	1.0000	244.07	₪1,090,984
	2	2	221.88	1.10	1.0100	246.51	₪1,101,894
2 מגדלים	1	8	887.52	1.00	1.0000	887.52	₪3,967,214
	2	8	887.52	1.00	1.0100	896.40	₪4,006,887
	3	8	887.52	1.00	1.0200	905.27	₪4,046,559
	4	8	887.52	1.00	1.0300	914.15	₪4,086,231
	5	8	887.52	1.00	1.0400	923.02	₪4,125,903
	6	8	887.52	1.00	1.0500	931.90	₪4,165,575
	7	8	887.52	1.00	1.0600	940.77	₪4,205,247
	8	8	887.52	1.00	1.0700	949.65	₪4,244,919
	9	8	887.52	1.00	1.0800	958.52	₪4,284,592
	10	8	887.52	1.00	1.0900	967.40	₪4,324,264
	11	8	887.52	1.00	1.1000	976.27	₪4,363,936
	12	8	887.52	1.00	1.1100	985.15	₪4,403,608
	13	8	887.52	1.00	1.1200	994.02	₪4,443,280
	14	8	887.52	1.00	1.1300	1,002.90	₪4,482,952
	15	8	887.52	1.00	1.1400	1,011.77	₪4,522,624
	16	6	665.64	1.00	1.1500	765.49	₪3,421,722
	17	4	443.76	1.00	1.1600	514.76	₪2,300,984
סה"כ		**136**	**15,087.84**				**₪72,669,450**
מקדם כולל בלוח ההקצאות בנטרול מקדם קומות ומקדם צפיפות							0.877
מקדם צפיפות							0.973
סה"כ שווי מגרש 5 לאחר התאמות							**₪62,017,666**

(*) בחישוב מקדם בינוי למבנה המקשר הובא בחשבון בינוי בצפיפות נמוכה, וזאת בהתחשב בכך שבמצב הקודם ניתן היה להקים במבנים בייעוד מגורים מיוחד דירות גן הכוללות חצר בשטח של עד 40 מ"ר.

סיכום

חלק יחסי של המבקשת במגרש 5	0.9655%
חלק יחסי בשווי מצב חדש	₪598,781
חלק יחסי בשווי מצב קודם	₪448,487
השבחה	₪150,294
היטל השבחה	₪75,147

14. חלוקת שכר טרחה

התבקשתי על ידי שמאי המבקשת להטיל את מלוא שכר השמאי המכריע על המשיבה. השמאי נימק את בקשתו בכך ששומת המבקשת תואמת את החלטות ועדת הערר ואת ההכרעות המתוקנות של השמאית המכריעה שושי שרביט, וכן בעובדה כי המשיבה הנפיקה למבקשת דרישת תשלום על בסיס שומה שלא עודכנה במודע ובניגוד להחלטת ועדת הערר ובית המשפט, בהן נקבע שווי מגרש 5 בשני מצבי התכנון באופן סופי ומוחלט.

סעיף 5 לתקנות התכנון והבנייה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ), תשס"ט – 2009, קובע לעניין שכר השמאי המכריע כדלקמן:

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

"א) המבקש והמשיב יישאו, כל אחד, במחצית שכרו של השמאי המכריע; היו כמה מבקשים או כמה משיבים, יישאו הם, בינם לבין עצמם, במחצית השכר כאמור, בחלקים שווים.

(ב) השמאי המכריע רשאי להטיל את מלוא תשלום השכר על צד אחד, או להורות על חלוקה אחרת מזו המפורטת בתקנת משנה (א), בהתקיים הנסיבות האלה, כולן או חלקן:

(1) סכום התביעה או ההשבחה, לפי העניין, אינו סביר לאור הכרעות קודמות, הנחיות מקצועיות מקובלות וכיוצא באלה;

(2) הבקשה היא טורדנית או קנטרנית;

(3) תוצאות ההכרעה במחלוקת הן באופן מובהק לטובת אחד הצדדים;

(4) נוכח מצבו הכלכלי, מתקשה המבקש לשלם את שכרו של השמאי המכריע, כולו או חלקו; לעניין בחינת הקושי בתשלום כאמור, יבחן השמאי המכריע את זכאותו של המבקש להנחה מסכום הארנונה הכללית, לפי תקנה 2(8) לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), התשנ"ג-1993."

לאחר שבחנתי את שומת המשיבה, לא מצאתי לנכון כי סכום ההשבחה בשומת המשיבה חורג מגדר הסביר. אציין כי הגם ושמאי המשיבה נקט בחישוב שונה, הרי שאופן יישום המקדמים נתון לבחינה ולשיקול דעת שמאי, מקום בו ועדת הערר לא קבעה באופן פוזיטיבי כי יש ליישם מקדם כלשהו.

בענייננו, לא מצאתי כי התקיימו הנסיבות המנויות בסעיף 5 לתקנות, ועל כן אני סבור כי יש להטיל שכר השמאי המכריע באופן שווה על הצדדים.

15. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, אני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, עקב אישור תוכנית ב/מק/1/410, למועד הקובע 24.6.2014, כדלקמן:

השבחה	₪150,294
היטל השבחה	₪75,147

<u>הערות</u>

- הובא בחשבון החלק היחס של המבקשת, כעולה משומת המשיבה. ככל והחלק היחסי הנו שונה יש לערוך את החיוב היחסי בהתאמה.
- סכום ההיטל יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארנון גולדברג – שמאי מכריע



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il