יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יפית בנג'ו אלחדד- שמאית מקרקעין **רפאל פרל- שמאי מקרקעין וכלכלן**

תאריך: 18 דצמבר, 2024
מספר מינוי: 1904-2024
מספרנו: 590 מכרעת

לכבוד
אסף זעירא (המבקש)
באמצעות דני טרשנסקי ושני אהרון, שמאי מקרקעין
בדוא"ל dani@ktap.co.il

לכבוד
הוועדה המקומית לתו"ב תל-אביב (המשיבה)
באמצעות גלית אציל לדור, שמאית מקרקעין
בדוא"ל Galit@atsil.co.il

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6634 חלק מחלקות 240 ו-281, תל-אביב

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה בנכס שבנדון.

בתאריך 15.10.2024 קיימתי דיון בהיוועדות חזותית בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. מטרת השומה

1.1. אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 כתוצאה מאישורן של תוכניות תא/4444 ותמל/3001.

1.2. מהות ההשבחה: מימוש בדרך של מכר.

2. מועד קובע לשומה

תוכנית	מועד קובע
תא/4444	29.8.2020
תמל/3001	5.6.2021

3. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 9.5.2024 ובמועדים נוספים.

4. פרטי הנכס

גוש:	6634	
חלק מחלקת מקור:	220	
חלק מחלקה:	240	281
שטח החלקה הרשום:	8,015 מ"ר	26,132 מ"ר
חלק המבקש בנכס:	1879241/300360000 ו-	9375/1001200
חלק נישום:	3284373/300360000	
מהות הנכס:	קרקע ריקה ופנויה	
מיקום:	ממערב לרחוב לוי אשכול, תל-אביב	

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון, חלק מחלקה 240 המהווה קרקע ריקה ופנויה וחלק מחלקה 281 המהווה חלק מרחוב לוי אשכול שבגוש 6634, ממוקם בצפון מערב העיר תל-אביב.

הנכס נכלל בחטיבת קרקע לא מפותחת כחלק ממתחם "שדה דב".

שטחה הרשום של חלקה 240 - 8,015 מ"ר. שטחה הרשום של חלקה 281 - 26,132 מ"ר.

חלקו של המבקש בחלקה 240 הינו 1879241/300360000 ו- 9375/1001200.

החלק הנישום בשומה זו הינו 3284373/300360000.

צורת חלקה 240 דמוית מלבן צר וארוך.

בהתאם לטבלת ההקצאות של תוכנית תמל/3001, למבקש הוקצה בגין חלקו בחלקות 240 ו-281 חלק של 0.5872%[1] ממגרש 105 שיעודו מגורים מסחר ומלונאות.

שטח מגרש 105 הינו 6,344 מ"ר, צורתו מלבנית רגולרית.

6. <u>המצב התכנוני</u>

6.1. **<u>תוכנית ל'</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 0278 מיום 19.2.1953.

התוכנית מסמנת את החלקה באזור מגורים א', שטח לבנייני ציבור ושצ"פ

6.2. **<u>תוכנית תא/1111</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1515 מיום 27.3.1969.

עפ"י תשריט התוכנית הנכס נשוא השומה כלול בקטע תכנון 2 ברובע ה'. בתחום החלקה[2] מסומן אזור מגורים, ש.פ.פ. ודרך.

בהוראות התוכנית נקבע כי תוכן תוכנית מפורטת לגבי כל שטח רובע מגורים או לקטע תכנון או לכל חלק ממנו כפי שיקבע ע"י הועדה המקומית.

תשריט התוכנית מהווה הנחיות תכנון בלבד ויכולים לחול בו שינויים בתוכניות מפורטות אשר יבואו להשלים את תכנון השטח.

צפיפות המגורים הינה 6 יח"ד לדונם ברוטו.

כמו כן, נקבע יחס המרה לשטח מסחרי לפיו 70 מ"ר מסחרי שווים ליח"ד אחת.

6.3. **<u>תוכנית ע'</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.1985

התוכנית מאפשרת בבנייני מגורים בנית קומת מרתף בגודל קומה טיפוסית לשימושי חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשרות הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים, בתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף.

התוכנית מתירה מחסנים במרתף לדיירי הבית לפי 6 מ"ר לכל יח"ד. תותר בניה של יותר מקומת מרתף אחת בתנאי שתשמש רק את צרכי החניה.

[1] 0.2302% ו- 0.3457% (חלק המבקש) + 0.0045% ו- 0.0068% (חלק העירייה- שחזור חלקות)= 0.5872%

[2] חלקת מקור 220 אשר לימים נרשמה כחלקה 240 וחלק מחלקה 281 (ר' תצ"ר 213/68).

6.4. **<u>תוכנית 1680</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2770 מיום 210.12.1981

מטרת התוכנית לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים.

הוועדה תהיה רשאית לאשר יציאות לגג בתנאים הבאים:

א. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבנין, בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו.

ב. שטח הבנוי של היציאה לגג כולל מדרגות פנימיות לא יעלה על 23 מ״ר ברוטו.

ג. היציאות לגג יהיו צמודות למגדל המדרגות הכללי ובאין כזה יהיו מרוכזות מסביב לשטח הגג המהווה המשך טבעי לחדר המדרגות.

ד. גובה היציאה לגג לא יעלה על 2.50 מ׳.

6.5. **<u>תוכנית ג׳</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21.4.1994

התוכנית קובעת הוראות מקיפות לבניה על גגות, ומאפשרת להקים חדרי יציאה לגג כתוספת לדירות בקומה העליונה.

השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ״ר (כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות).

שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים המותרים עפ״י הוראות התוכניות החלות על הבניין.

גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ׳.

אסורה בנית חדר יציאה מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת.

6.6. **<u>תוכנית ל/1</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3565 מיום 12.6.1988.

תוכנית זו באה לשנות את תוכנית ״ל״, התוכנית קובעת כי גודל דירה בממוצע יהיה 110 מ״ר לצורך חישוב סך כל שטח הרצפות בבנין.

שטח הרצפות בבנין יכלול שטח מרפסות מקורות וחדרי יציאה לגג ולא יכלול את שטח גרעין הבניין, מקלטים, מתקני עזר וחלק מקומת הקרקע המשמש כמבואת כניסה.

6.7. **<u>תוכנית ע/1</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.2003

התוכנית קובעת הוראות ותנאים לבניית מרתפים והשימוש בהם (מחליפה את תוכנית ״ע״).

תותר בניית שתי קומות מרתף למעט בבתים צמודי קרקע בהם תותר הקמת קומת מרתף אחת בנוסף על שתי קומות אלו תותר עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע.

שטח המרתף יהיה בשיעור של עד80% משטח המגרש.

גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו, לא יהיה גדול מ-4 מ׳. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ-3.5 מ׳.

היתר למרתפים בשטח גדול יותר יינתן לאחר שהועדה המקומית השתכנעה כי הדבר דרוש לתפקוד הבית, וזאת מכוח תוכנית זו ולא בדרך של הקלה.

השימושים המותרים: לשימושים עיקריים מתוך השטחים העיקריים, שטחי שרות כלליים ושטחים נלווים למגורים, משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית עם כניסה נפרדת.

לא יותרו מגורים במרתף.

מחסן דירתי יהיה בשטח מירבי של 12 מ״ר נטו ליח״ד.

ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הוועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות שבקומת הקרקע.

6.8. **<u>תוכנית ג'1</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5705 מיום 20.8.2007.

בהתאם להוראות התוכנית ניתן להקים חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר או לפי תכסית בניה על הגג בשיעור של 65% ליח"ד, הקטן מבניהם.

שטח הקומה העליונה יהיה לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.

בבניינים חדשים בלבד יותר צרוף שטחי הבניה על הגג לדירת גג ששטחה לא יפחת מ-80 מ"ר כולל שטחי השירות הבנויים בדירה.

6.9. **<u>תוכנית תא/5000</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 7407 מיום 22/12/2016.

התוכנית הינה תכנית מתאר כוללנית לעיר תל אביב- יפו הקובעת עקרונות כלליים והגדרות, אזורי ייעוד והוראות לאזורי תכנון.

התוכנית קובעת הוראות לעריכת תוכניות מפורטות שייערכו ויאושרו מכוחה. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

החלקה מסומנת במתחם תכנון 103 ומסווגת כאזור לתכנון בעתיד.

6.10. **<u>תוכנית תא/4444 (507-0403931)</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 9029 מיום 9.8.2020 ובעיתונות מיום 14.8.2020.

מטרת התוכנית- תכנון רובע חדש אשר יהווה חיבור למרקם העירוני הקיים והמתוכנן וייצר רצף עירוני בין חלקי העיר. התוכנית מייעדת את כל שטחה לאיחוד וחלוקה בעתיד על פי העקרונות הקבועים בה. שטח התוכנית מחולק לשלושה מתחמי תכנון, לכל אחד מהם תוכן תכנית מפורטת נפרדת ובלתי תלויה באחרות.

התוכנית הינה תוכנית מפורטת אשר מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה עבור פארק המסלול, הפארק החופי, הפארק החוצה את התוכנית ממזרח למערב, הדרכים התוחמות את הבלוקים העירוניים, התשתיות העירוניות והמסוף התחבורתי בצפון העיר.

התוכנית משנה את מערך ייעודי הקרקע וקובעת זכויות בניה לייעודי הקרקע השונים ובהם: מגורים ומסחר ומוסדות ציבור, מגורים תעסוקה ומוסדות ציבור, מלונאות, תעסוקה, תעסוקה ותיירות, עירוני מעורב, מתקנים הנדסיים, מבנים ומוסדות ציבור, ככר עירונית, שצ"פ, פארק/גן ציבורי, דרך מוצעת.

בנוסף, התוכנית קובעת שטחים ציבוריים בנויים בתחום מגרשים ביעודים "מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור" ו"מגורים מסחר ומוסדות ציבור".

התוכנית קובעת כי יעוד שטח התוכנית לאיחוד וחלוקה בעתיד יהיה עפ"י עקרונות לאיחוד וחלוקה הקבועים בתוכנית זו

<u>אזור מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</u>

השימושים המותרים- מגורים בקומת קרקע ובכל הקומות שמעליה. בקומת הקרקע ובשתי הקומות שמעליה יותרו גם מסחר, משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי, לרבות גני ילדים ומעונות יום ושטחי החוץ הנדרשים להם, שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון: מועדון, חדר כושר, בריכת שחיה.

במרתפים יותרו: מחסנים, חניה, מתקני תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים חדרים ומתקנים לפינוי אשפה, מרכזי מחזור, אספקת גז מרכזית חדרי שנאים.

בשתי קומות המרתף העליונות יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי כגון: אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תיאטרון, מרפאות, מתקני ספורט.

אכסון מלונאי עפ"י התקניים הפיזיים של משרד התיירות ושטחי ציבור.

הוראות בינוי- גובה שורת הבינוי הראשונה לים לא תעלה על 25 קומות.

מיקומם ותצורתם הסופית של השטחים עבור מבנים ומוסדות ציבור ייקבע בתוכנית מפורטת.

השטחים הבנויים לצרכי ציבור יתוכננו עם כניסה נפרדת ומערכות נפרדות.

ביעוד המתארי "מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור" תקבע תכנית מפורטת יעוד לדיור בהישג יד כמטרה ציבורית. השימוש העיקרי במגרשים אלה יהיה דיור בהישג יד כמטרה ציבורית בשטח ציבורי. בתוכנית מפורטת ניתן לקבוע שיותרו בהם גם שימושים ציבוריים נוספים.

<u>אזור מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</u>

השימושים המותרים- מגורים בקומת קרקע ובכל הקומות שמעליה. מסחר, תעסוקה, אכסון מלונאי, שימושים בעלי אופי ציבורי לרבות גני ילדים ומעונות יום ושטחי החוץ הנדרשים להם.

שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון: מועדון, חדר כושר, בריכת שחיה.

במרתפים יותרו: מחסנים, חניה, מתקני תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים חדרים ומתקנים לפינוי אשפה, מרכזי מחזור, אספקת גז מרכזית חדרי שנאים, מעבר תשתיות ציבוריות.

בשתי קומות המרתף העליונות יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי כגון: אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תיאטרון, מרפאות, מתקני ספורט.

אכסון מלונאי עפ"י התקניים הפיזיים של משרד התיירות ושטחי ציבור

לאורכם של הרחובות הראשיים אבן גבירול, הדרך לאורך הים מס' 42,60, איינשטיין והרחוב הסמוך לשדרת מבני הציבור, תחויב חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב.

הוראות בינוי- גובה שורת הבינוי הראשונה לים עד 25 קומות ובתא שטח 2210 בלבד תותר בנייה עד 30 קומות.

היעוד המתארי "מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור" כולל יעוד לדיור בהישג יד כמטרה ציבורית, השימוש העיקרי במגרשים אלה יהיה דיור בהישג יד כמטרה ציבורית. בתוכנית מפורטת ניתן לקבוע שיותרו בהם גם שימושים ציבוריים נוספים לרבות מסחר.

מיקומם ותצורתם הסופית של השטחים עבור מבנים ומוסדות ציבור ייקבע בתוכנית מפורטת ובתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.

ככל הניתן, השטחים הבנויים לצרכי ציבור יתוכננו עם כניסה נפרדת ומערכות נפרדות.

<u>אזור מלונאות (אכסון מלונאי)</u>

השימושים המותרים- מעל למפלס הכניסה, אכסון מלונאי עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות. בקומת הקרקע יותרו בנוסף שימושי מסחר, תרבות, בילוי ושימושים בעלי אופי ציבורי כגון : הסעדה, אולמות כנסים ושמחות.

ספורט ונופש לרבות בריכה ומועדוני ספורט.

לאורכם של הרחובות הראשיים אבן גבירול, הדרך לאורך הים מס' 42,60, איינשטיין והרחוב הסמוך לשדרת מבני הציבור, תחויב חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב.

מתחת למפלס הכניסה, מסחר, תרבות, בילוי ושימושים בעלי אופי ציבורי, מחסנים, חניה, מתקני תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים, חדרים ומתקנים לפינוי אשפה, מרכזי מחזור, אספקת גז מרכזית וחדרי שנאים, שימושי ספורט ונופש לרבות בריכה ומועדוני ספורט, בשתי קומות המרתף העליונות יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי.

הוראות בינוי- גובה שורת הבינוי הראשונה לים לא תעלה על 25 קומות.

<u>אזור תעסוקה</u>

השימושים המותרים- מעל מפלס הכניסה- תעשייה נקיה, מכונים ומעבדות מחקר ופיתוח טכנולוגי, משרדים, מסחר ושירותי הסעדה, אולמות כנסים ושמחות ושימושים בעלי אופי ציבורי לרווחת עובדי המקום.

אכסון מלונאי עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות.

לאורכם של הרחובות הראשיים אבן גבירול, הדרך לאורך הים מס' 42,60, איינשטיין והרחוב הסמוך לשדרת מבני הציבור, תחויב חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב.

מתחת למפלס הכניסה- מחסנים, חניה, מתקני תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים, חדרים ומתקנים לפינוי אשפה, מרכזי מחזור, אספקת גז מרכזית וחדרי שנאים, אולמות כנסים ושמחות, תחנת ניטור ערכים סביבתיים כגון : איכות אוויר ורעש.

בשתי קומות המרתף העליונות יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי כגון אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תאטרון, מרפאות, מתקני ספורט.

חניה- בכל המגרשים יוקמו חניונים ציבוריים תת קרקעיים.

תותר הקמת חניה תפעולית.

<u>אזור מסחר תעסוקה ותיירות</u>

השימושים המותרים- אכסון מלונאי עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות וכן כל השימושים המותרים ביעוד תעסוקה, מסחר, תרבות ופנאי.

לאורכם של הרחובות הראשיים אבן גבירול, הדרך לאורך הים מס' 42,60, איינשטיין והרחוב הסמוך לשדרת מבני הציבור, תחויב חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב.

בשתי קומות המרתף העליונות יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי כגון אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תאטרון, מרפאות, מתקני ספורט.

חניה- תותר הקמת חניון ציבורי תת קרקעי בכל מגרש והקמת חניה תפעולית.

אזור עירוני מעורב

השימושים המותרים- כל השימושים המותרים ביעודים מלונאות (אכסון מלונאי) ותעסוקה, תרבות ופנאי כגון בתי קולנוע, בתי תיאטרון, אולמות מופעים ואירועים, מוזאונים וכיו"ב ומסחר הנלווה להם ושימושים בעלי אופי ציבורי.

לאורכם של הרחובות הראשיים אבן גבירול, הדרך לאורך הים מס' 42,60, איינשטיין והרחוב הסמוך לשדרת מבני הציבור, תחויב חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב.

הוראות בינוי- לפחות 50% משטחי הבניה העיקריים בשלושת הקומות הראשונות וקומת המרתף הראשונה של כל בניין ישמשו לשימושי צרכי תרבות ופנאי ולמסחר הנלווה להן.

חניה- תותר הקמת חניון ציבורי תת קרקעי בכל מגרש והקמת חניה תפעולית.

להלן טבלת זכויות הבניה לשימושים הסחירים:

יעוד	שימוש	תאי שטח	שטח מגרש כללי	סה"כ שטחי בניה	מס' יח"ד
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	1101-1106	68,860	377,280	3,496
	מסחר			14,905	
	מבנים ומוסדות ציבור			525	
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	1201-1204	24,078	143,135	1,348
	תעסוקה			10,845	
	מסחר			5,420	
	מלונאות			7,400	180
	מבנים ומוסדות ציבור			525	
תעסוקה	תעסוקה	1401	13,357	62,536	
	מסחר			10,832	
מסחר תעסוקה ותיירות	תעסוקה	1451-1452	17,585	72,664	
	מסחר			14,258	
	מלונאות			22,000	500
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	2101-2105	34,544	190,835	1,766
	מסחר			7,255	
	מבנים ומוסדות ציבור			1,050	
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	2201-2214	109,219	579,095	5,362
	תעסוקה			37,625	
	מסחר			23,905	
	מלונאות			19,940	420
	מבנים ומוסדות ציבור			1,225	
מלונאות	מלונאות	2301	5,938	26,000	400
תעסוקה	תעסוקה	2401-2402	10,679	59,662	
	מסחר			8,662	
מסחר תעסוקה ותיירות	תעסוקה	2451-2452	7,546	47,268	
	מסחר			6,118	
	מלונאות			16,720	380
עירוני מעורב	תעסוקה	2501	9,509	3,000	
	מסחר			14,280	
	מלונאות			25,000	500
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	3101-3107	27,783	74,305	688
	מסחר			5,735	
	מבנים ומוסדות ציבור			525	
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	3201-3210	66,541	360,720	3,340
	תעסוקה			29,095	
	מסחר			14,630	
	מלונאות			4,940	120
	מבנים ומוסדות ציבור			1,225	
מלונאות	מלונאות	3301-3303	21,394	78,000	1,200

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

הערות:

- מלבד ביעודים שצ"פ וכיכר עירונית, השטחים הינם שטחי בניה ברוטו מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- תותר תוספת של 14 מ"ר עיקרי ליח"ד לצורך מרפסות. מרפסת גג לא תבוא במניין השטחים.
- תותר תוספת מחסן דירתי בשטח של 6 מ"ר כשטח שירות תת קרקעי.
- תותר תוספת של 7 מ"ר עיקרי לכל יחידת אכסון מלונאי לצורך מרפסת פתוחה בלבד.
- תותר תוספת של 2 מ"ר לכל יח"ד עבור שטחי רווחה משותפים עבור הדיירים.

סה"כ זכויות בניה לפי מתחמים (ברוטו*) בהתאם לנספח 1 לתוכנית:

שימוש/ מתחם	1	2	3	סה"כ בתוכנית
סה"כ מגורים	520,415	769,930	435,025	**1,725,370**
סה"כ יח"ד	4,844	7,128	4,028	**16,000**
מלונאות	29,400	87,660	82,940	**200,000**
חדרים	680	1,700	1,320	**3,700**
מסחר	45,415	60,220	20,365	**126,000**
תעסוקה	146,045	147,555	29,095	**322,695**
מבנים ומוסדות ציבור	1,050	2,275	1,750	**5,075**

* מ"ר ברוטו= שטח עיקרי מעל קומת הכניסה+ שטח השירות מעל לקומת הכניסה.

הוראות נוספות:

- תנאי להפקדת תכנית מפורטת הכוללת חזית לים, אישור הולחו"ף לנושא חזית הבינוי הראשונה אל החוף.
- תנאי להפקדת תכנית מפורטת יהיה הגשת חוות דעת סביבתית.
- תנאי להפקדת תכנית מפורטת למתחם 2 – איתור מיקום חדש לקידוח המים הקיים בתיאום עם רשות המים.
- אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק החופי על ידי הוועדה המקומית, הוועדה המחוזית והולחו"ף, יהיה תנאי להגשת היתר בניה במתחמים 2 ו-3 בלבד.
- אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק המסלול על ידי הוועדה המקומית, הוועדה המחוזית והולחו"ף, יהיה תנאי להגשת היתר בניה במתחמים 2 ו-3 בלבד.
- מספר יחידות הדיור המרבי בכל תחום התוכנית יהיה 16,000 יח"ד.
- תמהיל יח"ד - 9,100 יח"ד בתוספת 6,900 יח"ד עבור דיור מכליל[3] מתוכן 2,400 בשטחים ציבוריים עבור דיור בהישג יד כמטרה ציבורית.

  יתר 4,500 יח"ד הנותרות ייבנו במגרשים סחירים ויכללו תמהיל של דיור מכליל.
- תמהיל גדלי הדירות- תמהיל יח"ד הסחירות בכל תחום התוכנית יהיה 25% דירות בנות 2 חדרים, 25% דירות בנות 3 חדרים, 50% דירות בנות 4 חדרים ויותר.

  ב-25% מיח"ד ששטחן הכולל לפחות 120 מ"ר שטחים עיקריים בתוספת שטחי הממ"ד, תותר הקמת דיורית[4] אחת בכל יחידת דיור. השטח הכולל של היחידה הנפרדת לא יעלה על 25 מ"ר הגישה לדיורית תהיה מתוך יח"ד הראשית בלבד.

[3] יחידות דיור קטנות, דירות להשכרה ארוכת טווח, דירות עם תקן חניה 0, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, דיור בהישג יד.
[4] חלק בלתי נפרד מיחידת דיור ראשית המשמש כיחידה נפרדת למגורים ואשר מתקיימים בה כל אלה: השטח הכולל של היחידה הנפרדת לא עולה על 25 מ"ר, היחידה הנפרדת כוללת גישה ישירה מיחידת דיור הראשית.

גובה הבניינים – ככלל הבניה תתחלק לשני טיפוסים עיקריים:

בנייה מרקמית המאופיינת בבינוי מלווה רחוב בגובה של 5-10 קומות.

בנייה מגדלית המאופיינת בבנייה גבוהה מעל 29 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.

<u>איחוד וחלוקה</u>

התוכנית הינה תוכנית מתארית הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה בעתיד, עפ"י העקרונות הקבועים בתוכנית.

התוכנית מחלקת את השטח לשלושה מתחמי תכנון, לכל אחד ממתחמים אלו תוכן תוכנית מפורטת.

האיחוד והחלוקה יערך ביחס לשטח התוכנית בכללותה, כך שלכל אחד מבעלי הזכויות בתחום התוכנית יוקצו זכויות בכל אחד מן המתחמים לאיחוד וחלוקה כפי חלקו היחסי במצב הנכנס בשטח התוכנית בכללותו.

טבלת האיחוד והחלוקה תכנס לתוקף עם אישור התוכנית המפורטת הראשונה. בנוסף, על אף האמור בסעיף 125 לחוק התו"ב, רישום הבעלויות בתוכנית המתארית יתבצע בד בבד עם רישום הבעלויות בתוכנית המפורטת הראשונה.

התוכנית קובעת שלביות ביצוע:

מספר שלב	תיאור השלב	התניה
1	הפקדת תכנית מפורטת הכוללת חזית לים	אישור הולחו"ף לנושא חזית הבינוי הראשונה אל החוף
2	היתר בניה לפארק חופי ופארק המסלול	אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי בוועדה המקומית, מחוזית וולחו"ף
3	היתר בניה לפארק הלינארי מזרח ומערב	אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק בשלמותו בוועדה המקומית.
4	תנאי להיתר בניה לכל בלוק עירוני בשלמותו	אישור תכנית מפורטת בהתאם לחלוקה למתחמים ואישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי לבלוק העירוני בשלמותו.
6	היתרי בניה למגורים מעל 10,000 יח"ד	ביצוע פארק המסלול ופארק החוף במלואם.

לתוכנית מצורפים, בין היתר, נספח מחייב של עקרונות שומה לתוכניות איחוד וחלוקה ונספח מחייב של טבלאות איזון והקצאה.

בנספח עקרונות שומה לתוכניות איחוד וחלוקה צוין כי "העירייה הפקיעה בשנת 1975 קרקעות לדרכים על בסיס תוכנית 1111 כסוג של הקדמת מימוש להליך האיחוד וחלוקה חדשה.

במקום נטילה/רישום של שטחי ציבור עפ"י עקרונות האיחוד וחלוקה, בוצעה ההפקעה המקדמית.

בעלי קרקע שניטלה מהם הקרקע בהפקעות הנ"ל היו אמורים להיכנס לאיחוד וחלוקה חדשה כמו יתר הבעלים עפ"י התוכנית. לפיכך, ייחסנו לחלקות אלו שווי מצב נכנס בדומה לאחרים".

להלן השווי היחסית של חלקות 240 ו- 281.

גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום	שטח החלקה בחלוקה החדשה במ"ר	יעוד החלקה	שווי מצב נכנס ביח"ד אקוי'	שווי יחסי באחוזים
6634	240	8,015	8,015	מגורים	48.09	0.793%
6634	281	26132	12,372	מגורים	74.23	1.224%

6.11. **<u>תוכנית תמל/3001</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 9620 מיום 20.5.2021 ובעיתונות ביום 21.5.2021.

מטרת התוכנית תכנון מפורט של השכונה הדרום מזרחית ברובע העירוני (שכונת אשכול) כפי שהוגדר בתוכנית 4444.

התוכנית מפרטת וקובעת זכויות בנייה למגורים בהיקף של 4,844 יח״ד, מתוכן 4,176 יח״ד סחירות ו- 668 יחידות לדיור בהישג יד. תמהיל יחידות הדיור הסחירות יהיה 25% יח״ד קטנות, 25% יח״ד בינוניות ו- 50% יח״ד גדולות.

בנוסף התוכנית קובעת זכויות בניה למסחר בהיקף של כ-45,000 מ״ר, זכויות בניה לתעסוקה בהיקף של כ-146,000 מ״ר וזכויות בניה למלונאות בהיקף של כ-30,000 מ״ר

בהתאם לטבלת ההקצאות לתוכנית, למבקש הוקצו זכויות בגין זכויותיו בחלק מחלקה 240 ובגין חלק משוחזר בחלקה 281 במגרש 105 בשיעור כולל של 0.5872%[5].

להלן הוראות הבינוי במגרש מס׳ 105:

שטח המגרש	שימוש	סוג הבניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מס׳ יח״ד	מס׳ קומות		מרפסות בנוסף לשטח העיקרי
			עיקרי	שירות	שירות		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
6,344	מגורים	מרקמית	10,450	3,490	8,235	140	9	5	1,960
	מגורים	מגדלית	19,133	10,320	13,642	232	39		3,248
	מסחר		840	360	840				
	מלונאות		1,476	984	675				420

<u>הערות</u>:

בשימושי מגורים בלבד:

במידה וייעשה שימוש במרחב מוגן קומתי תותר תוספת שטח עיקרי של 12 מ״ר לכל יח״ד.

תותר תוספת 2 מ״ר לכל יח״ד עבור שטחי רווחה משותפים עבור הדיירים. שטחים אלו לא יוצמדו ליחידות הדיור.

תותר העברת עד 10% מזכויות הבניה בין טיפוסי הבניה השונים במגרש ללא שינוי סך כל זכויות הבנייה במגרש. לא תותר העברת יח״ד בין טיפוסי הבינוי.

<u>הוראות נוספות ביחס למגורים מסחר ותיירות:</u>

שימושים מותרים-

מעל לקרקע- מגורים בכל הקומות מעל פני הקרקע, בקומת הקרקע ובקומה מעליה יותרו מסחר ומשרדים ושימושים בעל אופי ציבורי.

בקומת הקרקע, בקומת המרתף העליון ובקומת הגג יותרו שטחים משותפים לרווחת הדיירים.

אכסון מלונאי.

מבנים ומוסדות ציבור ושטחי החוץ הנדרשים להם וכן שטחים ציבוריים בנויים, ועוד.

מתחת לקרקע- מסחר, תרבות ושימושים בעלי אופי ציבורי. שימושי ספורט ונופש לרבות בריכת שחיה ומתקני ספורט, חניה, מחסנים ועוד.

בינוי- לא תותר המרת שטח מלונאות לשימוש מגורים.

[5] 0.2302% ו- 0.3457% בגין חלק מחלקה 240+ 0.0045% ו- 0.0068% בגין חלק מחלקה 281 = 0.5872%

תמהיל יח״ד הסחירות יהיה כדלהלן: 25% דירות קטנות, 25% דירות בינוניות ו-50% דירות גדולות.

בכל מגרש תותר הקמת דיורית ב- 25% מסך יח״ד ששטחן הכולל 120 מ״ר ומעלה.

לא יותרו דירות גן.

הבינוי במגדלי המגורים יכלול ממ״קים. תותר הקמת ממ״דים באישור מהנדס העיר.

תוקם חברת ניהול.

יוסדרו האמצעים הנדרשים למניעת הפרעה סביבתית.

7. <u>הזכויות במקרקעין</u>

7.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 17.9.2024 שטחה הרשום של חלקה 281 בגוש 6634 הינו 26,132 מ״ר.

הבעלות בחלקה רשומה ע״ש עיריית תל אביב יפו.

7.2. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 17.9.2024, שטחה הרשום של חלקה 240 בגוש 6634 הינו 8,015 מ״ר.

הבעלות בחלקה רשומה ע״ש בעלים שונים ובהם זעירא אסף בחלקים של 1873241/300360000 ו-9375/1001200 מהחלקה.

7.3. בתאריך 16.5.2024 נמכרו 3284373/300360000 חלקים מהמחלקה, המהווים כ-70.1% מזכויות המבקש במקרקעין, בתמורה ל- 2,898,000 ₪, מיסים כחוק.

8. <u>עמדות הצדדים והכרעה</u>

8.1. **<u>ההשבחה עפ"י שומות הצדדים</u>**

תוכנית	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקש
תא/4444	29.8.2020	₪ 1,125,580	₪ 199,211
תמל/3001	5.6.2021	₪ 917,981	₪ 122,774

יוער כי בשומת המבקש חושבה השבחה גם בגין תוכניות 1680, ע', ל'1, ג', ע'1 וג'1.

קיבלתי את הסכמת הצדדים כי אין לחייב בגין אישורה של תוכנית תא/5000 לאור מעמדה כתוכנית כוללנית.

8.2. **<u>תוכנית תא/4444</u>**

8.2.1. **<u>עמדת שמאית המשיבה</u>**

<u>שיעור המימוש</u>

הזכויות החוזיות בחלקה 281 חושבו בהתאם לחלקים שנקבעו בתמל/3001.

בהתאם למסמך העקרונות לתוכנית 4444 חלקה היחסי של חלקה 281 הינו 1.224%.

בהתאם לטבלת ההקצאה בתמל/3001 לחלקה 240 חלק יחסי בשיעור של 1.27% בחלקה 281.

לפיכך החלק היחסי המיוחס לחלקה 240 בחלקה 281 הינו 1.27% X 1.224%.

<u>ההשבחה עקב אישורן של תוכניות נושאיות</u>

בשומות מכריעות שנערכו טרם אישורה של תכנית 4444 נקבע כי לא חלה השבחה עקב אישור התוכניות הנושאיות, בין היתר, מאחר שזכויות אלה יתגבשו בעת שיעוד הקרקע העתידי והתכנון יאפשרו את ניצולן וכחלק מהמצב התכנוני החדש, לכשיאושר.

לפיכך, יש לחשב את ההשבחה לתוכניות אלו למועד אישורה של תוכנית 4444, קרי, המועד בו הוקנו והתגבשו הזכויות.

שמאית המשיבה ציינה כי עמדה זו התקבלה בערר תא/8512/08018.

<u>מתודולוגיית השומה</u>

לאור היעדר נתוני שווי לאחר המועד הקובע, שומת המשיבה נערכה ע"י הערכת שווי היקפי זכויות הבניה בשני מצבי התכנון תוך ביצוע התאמה לזמינות, מושע וכד'.

<u>מצב קודם</u>

במצב תכנוני קודם חלה תוכנית 1111 המהווה תוכנית כללית ("כתמים"). כמו כן, הובא בחשבון כי הקרקע לא מפותחת והבעלות במושע.

בהתאם לכך, הובאה בחשבון דחיה של 8 שנים בשיעור היוון של 8%, להכנת תוכנית, פיתוח וכדו'.

בתוכנית 1111 נקבעה צפיפות של 6 יח"ד לדונם. שמאית המשיבה הביאה בחשבון כי שטח יחידת דיור אקוי' במצב הקודם הינו 100 מ"ר, בהתאם לשטח יח"ד במתחמי המגורים בתוכנית 1111.

לאור השינוי בצפיפות הבניה בין מצבי התכנון הובא בחשבון מקדם תוספת לשווי במצב הקודם של 10%.

שמאית המשיבה ציינה כי הוועדה המקומית אינה מקבלת את קביעת ועדת הערר בעררים תא/81056/0522, בין היתר, בנוגע לתוכנית ל'1 במצב התכנוני הקודם והגישה ערעור מנהלי לבית המשפט המחוזי על החלטה זו (עמ"נ 24-01-51397).

במצב קודם הובאו בחשבון מס' היח"ד האקוי', בהתאם למסמך העקרונות בתוכנית 4444.
בהתאם למסמך העקרונות, סך יחידות הדיור האקוי' בשטח הכלול באיחוד וחלוקה בחלקה 240 הנדונה נקבעו ל- 48.09 יח"ד, המהווים 0.793% מכלל התוכנית.
סך יחידות הדיור האקוי' בשטח הכלול באיחוד וחלוקה בחלקה 281 נקבעו ל- 74.23 יח"ד, המהווים 1.224% מכלל התוכנית. מאחר שלחלקה 240 הוקצו 1.27% מתוך חלקה 281, מס' יחה"ד המשויך לחלקה 240 הינו 74.23 יח"ד X 1.27% = כ-0.94 יח"ד אקוי'.

<u>מצב חדש</u>
הובא בחשבון כי שטחי הבניה שנקבעו הינם שטחי ברוטו, שטחים עיקריים ושטחי שירות, לא כולל מרפסות.
בנוסף, הובא בחשבון כי הותרו שטחי בניה עפ"י תוכנית ע'1.
בסעיף 4.1.1 לתוכנית 4444 נקבע כי יותרו דירות מגורים בקומת הקרקע (דירות גן). לפיכך, עפ"י תוכנית ע'1 ניתן להצמיד שטחי מרתפים לדירות גן.

בתוכנית נקבע כי זכויות מכוח תוכנית ג'1 כלולות במסגרת השטחים המותרים.
עפ"י הוראות התוכנית, 2,400 יח"ד יהיו דיור בהישג יד כמטרה ציבורית. דהיינו, יוקצו ע"ש הרשות המקומית. בהתאם לקביעות שמאים מכריעים, השטח המיוחס ליחידות אלו הינו 204,310 מ"ר.

שמאית המשיבה הביאה בחשבון כי בתוכנית 4444 נקבעו הפרשות מבונות למבני ציבור במגרשים הסחירים. לכן, הופחתה עלות הקמת מבני הציבור, בגמר מלא, משווי במצב חדש וזאת לפי 8,500 ₪/למ"ר.

הובא בחשבון כי ניצול הזכויות המוקנות בתוכנית 4444 כפוף להכנת 3 תוכניות מפורטות בסמכות וועדה מקומית וביצוע הפיתוח. לכן, הובאה בחשבון דחיה למימוש במקדם של 0.747 המשקף דחיה של 5 שנים.

בנוסף, הובא בחשבון מקדם מושע של 0.85.

<u>שומות מכריעות בתוכנית תא/4444</u>
בתחום תוכנית 4444 נערכו שומות מכריעות ע"י השמאים המכריעים.
שמאית המשיבה ציינה כי בשומתה אומצו קביעות השמאים המכריעים, כמפורט להלן, למעט בסוגיות לגביהן הוגש ערר.

להלן ריכוז החלטותיהם:

מצב תכנוני	שמאי מכריע	אייל יצחקי	אלדד חיימי	יגאל יוסף	אלי כהן	יהודה פלד	שלומי יפה	חגית רובינסון	דוד דדון
מצב חדש	שווי חדש	21,250,858,214	21,715,263,675	18,697,995,580	21,733,249,717	18,927,374,166	16,991,278,353	18,047,321,109	20,400,106,844
	דחיה בשנים	5	5	5	5	6	6	5	6
	שיעור היוון	5.50%	6%	5%	6%	6%	6%	6%	6%
	מקדם דחיה	0.7651	0.7472	0.644	0.75	0.705	0.705	0.7651	0.705
	מקדם דחיה ומושע	0.85	0.85	0.85	0.85	0.8	0.85	0.8	0.85
	שווי מגורים	23,750	24,000	20,600	24,000	23,000	18,500	18,500	24,000
								22,200	
								13,500	
	מסחר	19,000	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000
	תעסוקה	5,500	5,500	3,640	5,200	5,500	5,500	5,500	5,500
	מלונאות	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000
	שטח סחיר למגורים	1,171,216	1,216,848	1,216,848	1,221,032	1,249,060	1,249,060	1,210,500	1,216,848
	עלות מבנה ציבור	8,500	8,500	8,500	8,500	10,000	8,500	10,000	8,500
	מרתף ציבורי							3,000	
מצב קודם	שטח יח"ד	112.5	112.5	110	112	112.5	113		113
	שווי מ"ר מבונה	23,750	24,000	20,600	24,000	23,000	18,500		24,000
	מקדם היקף ומושע	0.9	0.9	0.85	0.9	0.9	1	1	1
	מקדם צפיפות	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1		1
	מקדם דחיה	0.6516	0.627	0.476	0.592	0.592	1	0.6516	1
	דחיה בשנים	8	8	9	9	9	10	8	8
	שיעור היוון	5.50%	6%	5%	6%	6%	6%	6%	6%

<u>ערכי שווי</u>

<u>מגורים</u>

תוצאות מכרזי רמ"י:

מס' מתחם	מס' יח"ד	מס' מגרש	מחיר ללא פיתוח	פיתוח	סה"כ כולל פיתוח
א'	406	101	1,080,224,896	46,312,586	1,126,537,482
ב'	458	107	1,259,869,836	62,020,150	1,321,889,986
ג'	230	110	591,285,075	25,802,243	617,087,318
ד'	480	111	1,223,971,183	54,486,689	1,278,457,872

בהתאם להכרעת השמאי המכריע אלדד חיימי, מניתוח המכרזים המפורטים לעיל ולאחר ביצוע התאמות, שמאית המשיבה קבעה שווי למ"ר מבונה בסך של 24,000 ₪.

<u>מלונאות</u>

הכרעות של שמאים מכריעים ביעוד מלונאות:

שמאי מכריע	מועד קובע	מועד ההכרעה	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה למלונאות
דר' גד נתן	08/09/2015	01/11/2016	7229	63-66,83	דניאל 8-2	8,700
נאוה סירקיס	26/05/2014	01/02/2016	6907	29	הירקון 74	10,000
שמואל רוזנברג	25/06/2014	17/01/2017	6933	92	ברנר 2	9,000
גבע בלטר	06/01/2017	09/08/2018	7229	35-37	הירקון 11	11,500
בועז קוט	17/05/2016	27/12/2018	6916	41	הירקון 29	10,000
משה נדם	17/05/2016	03/02/2019	6916	74	זרובבל 5	10,000
שושי שרביט שפירא	17/06/2015	01/07/2019	6909	120	הירקון 51	9,500
בועז קוט	15/08/2018	11/08/2020	6962	118, 121 ,122 ,124,127	הושע/שער ציון	12,000
דוד דדון	12/09/2017	25/03/2020	6914	34	הרב קוק 3	12,000
בועז קוט	27/12/2019	15/12/2020	6896	60	הרכבת 52	9,000
עומר סרחאן	21/05/2019		6977	221	הרכבת 74	10,000
עומר סרחאן	27/07/2017	22/01/2020	7407	2	הרברט סמואל	13,500

בהתחשב במיקום הנכס ובמועד הקובע, שמאית המשיבה קבעה שווי למ"ר מבונה עיקרי בסך של 9,000 ₪.

משרדים

מחירי היצע להשכרה:

תאריך	מיקום	שטח ברוטו	דמ"ש	דמ"ש למ"ר
2020	מרכז טאגור	25	2,500	100
	גוש הגדול	91	10,000	110
	ברודצקי	100	12,500	125
	מנחם בגין	115	15,000	130
	קרליבך	35	4,000	114
	מגדלי WE	41	4,000	98
	דרך בגין 152	214		100
ממוצע				**111**
לאחר הפחתה למו"מ - 5%				**105**

נתונים מתוך שומת IFRS שנערכה ע"י משרד ברק, פרידמן שמאים לקניון רמת אביב:

תאריך	תיאור	דמ"ש למ"ר
2018	משרדים במגדל יוקרתי בת"א	135
2018	משרדים מעל קניון עזריאלי	106
2018	משרדים ב"שרונה" תל אביב	110
2018	ב"מגדל לוינשטיין" ברחוב מנחם בגין בת"א	113
2017	במגדל דיסקונט ברח' יהודה הלוי	117
ממוצע		**116.2**

מחירי היצע למכר משרדים בתל אביב:

תאריך	מיקום	קומה	שטח ברוטו	רמת גמר	מחיר מבוקש	מחיר למ"ר
2020	מנחם בגין צמוד לעזריאלי	4	460	מלאה	7,150,000	15,543
	יגאל אלון 94	12	12	מלאה	259,000	21,583
	מנחם בגין, גני שרונה	1	252	מלאה		16,000
	מנחם בגין - מגדלי WE	2	230	מעטפת		15,800
	מנחם בגין - מגדלי WE	0	270	מעטפת		14,400
	מידטאון	38	400	מעטפת		19,951
	מנחם בגין	10	270	מעטפת	5,300,000	19,630
	יצחק שדה 8	7	134	מעטפת	2,170,000	16,194
	מנחם בגין, גני שרונה	12	277	מעטפת		14,900
	דרך מנחם בגין	17	1,200	מעטפת		14,500
ממוצע						**16,850**
לאחר הפחתה למו"מ - 5%						**16,008**

בהתחשב במיקום ובמועד הקובע שמאית המשיבה קבעה שווי למשרדים בסך של 15,000 ₪ למ"ר ברוטו בנוי.

חילוץ השווי למ"ר מבונה ברוטו למשרדים:

שווי מ"ר בנוי	15,000
שווי בניכוי רווח יזמי	12,500
שווי בניכוי עלות בניה	5,500
שווי מ"ר מבונה ברוטו	5,500

מסחר

מחירי היצע למסחר- השכרה:

תאריך	מיקום	שטח	מחיר נדרש לחודש	דמ"ש למ"ר
דצמ-20	נופי ים	80	15,000	188
דצמ-20	רמת אביב ג'	65	15,000	231
דצמ-20	רמת אביב ג'	50	12,000	240
דצמ-20	רמת אביב ג'	44	17,000	386
דצמ-20	רמת אביב	150	45,000	300
ממוצע				**269**
הפחתה 5% למו"מ				**255**

מחירי היצע למסחר- מכירה:

מיקום	שטח במ"ר	מחיר מבוקש	מחיר למ"ר מבוקש
לוי אשכול מרכז מסחרי	170	7,400,000	43,529
הירקון	650	32,000,000	49,231
אבא אחימאיר 17	50	3,990,000	79,800
ממוצע			**57,520**

עסקאות מכר למסחר:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח	מחיר עסקה	שווי למ"ר
01/11/2017	6631/226	אבא אחימאיר 17	47	4,100,000	87,234
05/07/2018	6630/561	אופנהיימר 13	33	3,000,000	90,909
30/09/2019	6630/561	אופנהיימר 13	33	2,100,000	63,636
ממוצע					**80,593**

שומות מכריעות בסביבה:

שמאי מכריע	תאריך שומה	גוש	חלקה	שווי מ"ר מבונה	מועד קובע
עומר סרחאן	24/06/2018	6885	32	27,900	06/01/2017

בהתאם לאמור לעיל, בהתחשב במיקום ובמועד הקובע שמאית המשיבה קבעה שווי למ"ר בנוי למסחר בסך של 50,000 ₪ למ"ר עיקרי.

חילוץ השווי למ"ר מבונה למסחר:

שווי מ"ר בנוי	50,000
שווי בניכוי רווח יזמי	40,000
שווי בניכוי לעלות בניה מגלם שטח שירות	30,900
שווי מ"ר מבונה עיקרי	30,900
קומת קרקע	15,450
מקדם קומת קרקע	1
קומה א'	15,450
מקדם קומה א'	0.5
שווי מ"ר מבונה בהנחה כי הבניה בשתי קומות	23,000

תחשיב ההשבחה:

שווי מצב קודם

חלקה 240:

שטח החלקה הרשום הינו 8,015 מ"ר.

שטח הכלול באיחוד וחלוקה בתוכנית 4444 הינו 8,015 מ"ר.

שטח יח"ד אקוי'	100
מס' יח"ד אקוי'	48.09
סה"כ שטח מבונה אקוי'	4,809
שווי מ"ר מבונה	24,000
סה"כ שווי כזמין	115,416,000
התאמה להיקף ומושע	0.90
התאמה לצפיפות ביחס למצב חדש	1.10
מקדם דחייה להכנת תכנית, פיתוח וכד' 8 שנים 6%	0.627
סה"כ שווי חלקה 240 במצב קודם	71,700,000

חלקה 281:

שטח החלקה הרשום הינו 26,132 מ"ר

שטח הכלול באיחוד וחלוקה בתוכנית 4444 הינו 12,372 מ"ר.

גוש	חלקה	שטח החלקה	שטח החלקה בחלוקה החדשה במ"ר	יעוד החלקה	שווי מצב נכנס ביח"ד אקוי'	שווי יחסי באחוזים
6634	281	26,132	12,372	מגורים	74.23	1.224%
חלק יחסי מוקצה לחלקה 240						1.270%
סה"כ מס' יח"ד המיוחס לחלקה 240						0.94

שטח יח"ד אקוי'	100
מס' יח"ד אקוי'	0.94
סה"כ שטח מבונה אקוי'	94
שווי מ"ר מבונה	24,000
סה"כ שווי כזמין	2,262,530
התאמה להיקף ומושע	0.90
התאמה לצפיפות ביחס למצב חדש	1.10
מקדם דחיה להכנת תכנית, פיתוח וכד' 8 שנים 6%	0.627
סה"כ שווי במצב קודם	1,405,000

שווי מצב חדש

להלן ריכוז שטחי בניה – שטח ברוטו:

מתחם	מגורים	מס' יח"ד	מסחר	תעסוקה	מלונאות
1	520,415	4,844	45,415	146,045	29,400
2	769,930	7,128	60,220	147,555	87,660
3	435,025	4,028	20,365	29,095	82,940
סה"כ	**1,725,370**	**16,000**	**126,000**	**322,695**	**200,000**

שווי שטחי המגורים:

מתחם	מגורים	מס' יח"ד
1	520,415	4,844
2	769,930	7,128
3	435,025	4,028
סה"כ	**1,725,370**	**16,000**
הפחתה דיור ציבורי ברוטו	204,310	2,400
יתרה כסחיר ברוטו	1,521,060	13,600
ניכוי שטחי שירות	304,212	
סה"כ שטח פלדלת	1,216,848	13,600
שווי מ"ר מבונה	24,000	
סה"כ שווי כזמין	29,204,352,000	

שווי שטחי המסחר:

שטח מסחר ברוטו	126,000
שטח עיקרי	94,500
שווי מ"ר מבונה עיקרי	23,000
סה"כ שווי כזמין	2,173,500,000

שווי שטחי תעסוקה:

שטח משרדים ברוטו	322,695
שווי מ"ר מבונה ברוטו	5,500
סה"כ שווי כזמין	1,774,820,000

שווי שטחי מלונאות:

שטח מלונאות ברוטו	200,000
שטח עיקרי	130,000
שווי מ"ר מבונה עיקרי	9,000
סה"כ שווי כזמין	1,170,000,000

עלות הקמת מבני ציבור במגרשים הסחירים:

שטח מבני ציבור במגרשים הסחירים	5,075
עלות הקמת מבני ציבור בגמר מלא למ"ר	8,500
סה"כ	43,137,500

סה"כ שווי מצב חדש – חלקה 240:

שימוש	**שווי בש"ח**
מגורים	29,204,352,000
מסחר	2,173,500,000
משרדים	1,774,820,000
מלונאות	1,170,000,000
הפחתת עלות מבני ציבור	-43,137,500
סה"כ שווי	34,279,534,500
התאמה להיקף ומושע	0.85
דחייה למימוש	0.747
סה"כ שווי התוכנית	**21,773,310,000**
חלק יחסי חלקה 240	0.793%
סה"כ חלקה היחסי של חלקה 240	172,660,000

ההשבחה

חלקה 240

שווי מצב חדש	172,660,000
שווי מצב קודם	71,700,000
ההשבחה	100,960,000
חלקים נישומים	0.010935
ההשבחה לחלקים הנישומים	1,103,980
היטל ההשבחה לחלקים הנישומים	551,990

סה"כ שווי מצב חדש – חלקה 281 :

שימוש	**שווי בש"ח**
מגורים	29,204,352,000
מסחר	2,173,500,000
משרדים	1,774,820,000
מלונאות	1,170,000,000
הפחתת עלות מבני ציבור	-43,137,500
סה"כ שווי	34,279,534,500
התאמה להיקף ומושע	0.85
דחייה למימוש	0.747
סה"כ שווי התוכנית	**21,773,310,000**
חלק יחסי חלקה 281 עפ"י תכנית 4444	1.224%
חלק יחסי בחלקה 281 עפ"י תמל/3001	1.270%
סה"כ חלקה היחסי של חלקה 240 בחלקה 281	3,380,000

חלקה 281

שווי מצב חדש	3,380,000
שווי מצב קודם	1,405,000
ההשבחה	1,975,000
חלקים נישומים	0.01093
ההשבחה לחלקים הנישומים	21,600
היטל ההשבחה לחלקים הנישומים	10,800

סה"כ ההשבחה לתוכנית 4444- ₪ 1,125,580

היטל ההשבחה- ₪ 562,790

8.2.2. **עמדת שמאי המבקש**

מצב קודם

תכנית תא/1111 תוכננה בשנות ה-60 בתכנון מתארי, בעיקרה כאזור מגורים לצד אזור פיתוח חוף הים, בצפיפות שהייתה מקובלת באותו מועד של כ- 6 יח"ד לד' ברוטו.
התוכנית קבעה וחילקה באופן מסודר וברור את גבולות קטעי התכנון, היקפם, שטחי הדרכים והתוואי המנחה לביצועם, פרוגרמות נוספות לשטחי ציבור כגון בתי ספר, שטחים פתוחים ועוד.

במהלך השנים שלאחר מכן, על בסיס תוכנית המתאר תא/1111, יצאו לפועל מרבית מקטעי התכנון בתוכנית על ידי אישור תוכניות מפורטות ופיתוח בפועל. זאת למעט מספר חטיבות קרקע עיקריות בהן חטיבת הקרקע נשוא השומה (אשר היה תפוסה במשך זמן רב על ידי מדינת ישראל ובה הוקם שדה התעופה דב הוז) וכן חטיבת קרקע קטנה הידועה כתוכנית תא/3388 שעדיין מצויה בהליכי תכנון (אשר החלו בשנת 2008) לאור שינויי תכנון ומחלוקות בין בעלי הקרקע ביחס לריכוז זכויות ועל כן לא הגיעה לידי אישור סופי.

לעמדת שמאי המבקש מציאות זו של מובלעת תכנון אחרונה, צמודת דופן, במיקום מבוקש הביאה לציפיות ריאליות במשך שנים רבות לפיתוח מואץ ובסדר עדיפות גבוה עירוני של הקרקע.

שמאי המבקש בדעה כי עוד בטרם המועד הקובע (2020) נפער פער רב מהתכנון המאושר, ונותק קשר השווי שבין זכויות הבניה ההיסטוריות לבין אופי המסחר בשוק.
במועד זה עבר השוק לשוק המושפע בעיקר ממגמות תכנון עדכניות הבאות לידי ביטוי בתכנון מחוזי ומקומי בסביבת הנכס.
לכן, מדובר בפוטנציאל כללי אשר אין לנטרלו משווי המקרקעין במצב הקודם.
בהתאמה, השווי במצב הקודם, טרם השפעת תוכנית תא/4444, נגזר מהציפייה (הריאלית) לתכנון בנורמות עדכניות.
כתימוכין לעמדתם הפנו שמאי המבקש להכרעותיהם של השמאים המכריעים משה נדם (בגו"ח 6609/65) ודוד טיגרמן (בגו"ח 6630/684-687) בתחום תוכנית 3700 הסמוכה, בה נדרשו לשום את שווי המצב הקודם אשר נשען על תוכניות בעלות מאפיינים דומים.

מרכיבי התכנון והשווי הריאליים המרכיבים את שווי המקרקעין הנדונים במצב הקודם:

- <u>צפיפות צפויה במצב הקודם לתוכנית תא/4444</u>

שמאי המבקש הביאו בחשבון כי הציפיות לתכנון בקרקע הינן לכל הפחות ממוצע של 6 יח"ד לד' ברוטו מגורים במצב הקודם (כבסיס להתאמה בייעודים אחרים).
בהתאם לתוכניות שאושרו מכוח תוכנית תא/1111, סבורים שמאי המבקש כי במועד הקובע מדובר בצפיפות מינימלית.
גם התכנון המאושר בסביבה וגם התכנון המחוזי/ארצי כגון תמ"א 35 שקבעה צפיפות מינימלית של 12 יח"ד לדונם נטו, מעידים כי מדובר בצפיפות מינימלית.
בדומה, נקבע גם היקף זכויות זה בהערכת שווי "מצב קודם" בטבלאות האיזון לתוכנית הנדונה.
בהתאם לכך, ועל הצד הזהיר, שמאי המבקש הביאו בחשבון את השווי האקוי' במצב קודם שהובא בחשבון בטבלת האיזון אשר נערכה עבור התוכנית הנדונה.

- <u>סה"כ יח"ד הדיור האקוי' במצב הקודם</u>

בהתאם למסמך העקרונות לתוכנית 4444 חלקה 240 זכאית לשחזור זכויות מחלקה 281 בהתאם לחלק היחסי של החלקה משטח חלקת השחזור ובהתאמה תחושב תרומת השחזור לחלקו היחסי של המבקש.

- <u>שטח אקוי' ליח"ד במצב הקודם</u>

מאחר שמרבית שטחי הבניה במתחם הינם למגורים, שמאי המבקש הביאו בחשבון בסיס אקוי' כיחידת מגורים צפויה במצב החדש המגלמת את הזכויות הנלוות לה (מרתפים, חניה, חלק בזכויות הבניה בגג ועוד).

תוכנית תא/1111 לא קבעה שטח יח"ד והותירה סעיף זה גמיש, היות ומדובר בתכנון מתארי אשר קובע תכנון עתידי לשנים רבות המתעדכן מעת לעת בהתאם לתקופה, לביקושים, למדיניות התכנון ועוד.

לעמדת שמאי המבקש שטח של 100 מ"ר ליח"ד, כפי שהובא בשומת המשיבה, היה אולי פרשנות סבירה לשנות ה- 70 בה אושרו מספר בודד של תוכניות מכוח תא/1111 (3 מתוך כ-20) אשר הביאו בחשבון שטח ממוצע של 100 מ"ר. שמאי המבקש סבורים כי הדבר אינו רלוונטי היות ומדובר בתכנון ארכאי שאינו רלוונטי למועד הקובע.

משנות ה-80 ואילך, בעקבות שינוי הצרכים התכנוניים וכעוגן באישורה של תוכנית ל'1, בעשרות תוכניות שיצאו מכוח תכנית תא/1111 אושר שטח בסיסי ליח"ד של 110 מ"ר ומעלה.

בהתייחס לתוכנית ל'1, שמאי המבקש סבורים כי תוכנית זו אינה בגדר תוכנית נושאית.

מדובר בתוכנית אשר מתוקף הרצף התכנוני שינתה בשנת 1988 את שטח יחה"ד באזור ל-110 מ"ר. לעמדתם, אין מדובר בתוכנית שאולי יש בה אי ודאות ביחס להיקפה.

כתימוכין לעמדתם הציגו שמאי המבקש קטע מסיכום פגישה שהתקיימה בתאריך 8.5.1985 בנושא גודל דירות בבתי דירות בתוכניות אשר בעבר הירקון, בה הבהירו נציגי התכנון העירוניים כי עמדת הוועדה המחוזית בתוכניות חדשות בעבר הירקון כי שטח דירה ממוצע מחייב שיהיה 110 מ"ר נטו.

בנוסף, ציינו שמאי המבקש כי בערר **תא/8512/08018 הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב נ' עדנה רשף**, לא נקבע כי תוכנית ל1 הינה בגדר תוכנית נושאית.

להלן פירוט תוכניות שאושרו מכוח תא/1111 לאורך השנים:

מס' תכנית	רובע	שם תוכנית/מהותה	שנת אישור	שטח יח"ד	הערות
1111			1969		
1116	ד	תכנון רובע ד' - מקטע 1 - (בתכנית 1111) וחלוקתו למתחמי משנה	1974	100	
1435	ד	תכנון רובע ד' - מקטע 3 - (בתכנית 1111) וחלוקתו למתחמי משנה	1976	100	
1112א	ה	תכנון רובע ה - מקטע 1 (בתכנית 1111) וחלוקתו למתחמי משנה	1976	100	
ל1 (הפקדה)	כללי	שינוי גודל יח"ד	1986	110	כולל חדר יציאה לגג ומרפסות מקורות
1116א	ד	שינוי תכנית 1116 (חלוקת התכנית ל - 7 תכניות מפורטות)	1986	110	כולל חדר יציאה לגג ומרפסות מקורות
ל1 (אישור)	כללי	שינוי גודל יח"ד	1986	110	כולל חדר יציאה לגג ומרפסות מקורות
1437	ה	תכנון רובע ה - מקטע 1 (בתכנית 1111) וחלוקתו למתחמי משנה	1988	100	או לפי ל1 (הגדול מבינהם)
2196 א	תכנון בעתיד	כוכב הצפון	1989	110	לפי תכנית ל1
1116א3	ד	קטע תכנון 3 (תכנית 1116)	1991	110	כולל חדר יציאה לגג ומרפסות מקורות
1116א5	ד	קטע תכנון 5 (תכנית 1116)	1991	110	כולל חדר יציאה לגג ומרפסות מקורות
1116א7	ד	קטע תכנון 7 (תכנית 1116)	1992	110	כולל חדר יציאה לגג ומרפסות מקורות
1116א6	ד	קטע תכנון 6 (תכנית 1116)	1993	110	כולל חדר יציאה לגג ומרפסות מקורות
1116א1	ד	קטע תכנון 1 (תכנית 1116)	1993	110	כולל חדר יציאה לגג ומרפסות מקורות
1116א2	ד	קטע תכנון 2 (תכנית 1116)	1993	110	כולל חדר יציאה לגג ומרפסות מקורות
1116א4	ד	קטע תכנון 4 (תכנית 1116)	1993	110	כולל חדר יציאה לגג ומרפסות מקורות
1437א	ה	קטע תכנון 1 ו - 5 (תכנית 1437)	1996	120	תותר תוספת חדר יציאה לגג
1437ב	ה	קטע תכנון 2 ו - 4 (תכנית 1437)	1996	120	תותר תוספת חדר יציאה לגג
1437ג	ה	קטע תכנון 3 (תכנית 1437)	1996	120	תותר תוספת חדר יציאה לגג
1112ג	ה	קטע תכנון 4 ו - 5 (תכנית 1112א)	1997	120	תותר תוספת בהתאם לתכנית ג'

מס' תכנית	רובע	שם תוכנית/מהותה	שנת אישור	שטח יח"ד	הערות
תא/2693	תכנון בעתיד	חוות גורדון	2005	120	תותר תוספת חדר יציאה לגג, חושב לפי שטח ברוטו של 7.2 יח"ד
2196 ב	תכנון בעתיד	סביוני רמת אביב	2006	120	
תא/3388/א	ד	שכונת מגורים צפונית לגוש הגדול	2013	120	
תא/3700	ו	צפון מערב העיר - מתארית	2015	120	
תא/3388/ב	ד	שכונת מגורים צפונית לגוש הגדול	2016	95	בצפיפות מעל 8.02 לד' ברוטו
507-0251744	ד	תא/4400 - מסחר ומגורים ברחוב איינשטיין דרום מערב	2017	80	בצפיפות מעל 27.59 לד' ברוטו

בהתאם לאמור לעיל, סבורים שמאי המבקש כי במועד הקובע נורמות התכנון העדכניות באזור הינם ליח"ד בהיקף של כ- 120 מ"ר עיקרי.

בהחלטת ועדת הערר **(ת"א) 81083-05-22 הועדה המקומית תל אביב נ' חמדה ארנון ואח'**, הוכרע עקרונית, נושא מעמדה ותחולתה של תוכנית ל'1 במצב תכנוני דומה, ושטח היחידה שיש להביא בחשבון בעת אומדן השווי על בסיס תוכניות 1111 ו- ל1' במצב קודם.
בהחלטה זו נקבע כי שטח ליח"ד על בסיס תוכניות תא/1111 ו-ל'1 הינו 110 מ"ר וכי תוכנית ל'1 לא השביחה ולא פגעה בערך המקרקעין.

ממ"ד- היות וההשבחה חושבה בגין מימוש בדרך של מכר, הובאו בחשבון שטחי הממ"דים במצבי התכנון השונים. מאחר ששומת המשיבה נערכה לשטח פלדלת (ולא לשווי עיקרי המגלם ממ"ד) שמאי המבקש הביאו בחשבון בבסיס השטח תוספת של 12 מ"ר עבור ממ"ד.
תימוכין לעמדתם מצאו שמאי המבקש בהחלטת ועדת הערר בעניין חמדה ארנון ((ת"א) 81083-05-229).
בנוסף, שמאי המבקש חישבו תוספת שטח אקוי' על בסיס זכויות תוכניות כלל עירוניות (תוכניות "נושאיות") בדגש על שטח למרתפים וגגות ליח"ד למגורים.
להלן סיכום השטח האקוי' ליח"ד:

שטח יח"ד אקוי'-	120 מ"ר
תוספת ממ"ד-	12 מ"ר
סה"כ שטח פלדלת-	132 מ"ר
תוספת שטח אקוי' לתוכניות נושאיות-	28 מ"ר[6]
סה"כ שטח אקוי' ליח"ד-	160 מ"ר

[6] הוצג בפני נספח לשומה המפרט את חישוב השטחים הנ"ל.

- <u>התאמות נוספות למצב הקודם (היתרון בבינוי ותכנון במצב הקודם)</u>

לעמדת שמאי המבקש יש להביא בחשבון כי לצד אימוץ העקרונות המפורטים לעיל במצב הקודם, יש להביא בחשבון יתרונות מרכזיים שנפגעו במצב החדש, כמפורט להלן:

בינוי בשכונה בצפיפות נמוכה- בהערכת שווי המבוססת על צפיפות של 6 יח״ד לדונם יש להביא בחשבון כי הכפלת הצפיפות בשכונה גוררת חסרונות והשפעה ישירה על איכות הדיור, כאשר הבינוי במצב החדש צפוף יותר, בחלקו טורי הסובל מפחת תכנוני.

בנוסף, יש להביא בחשבון כי ערוב שימושים אומנם משקף את תפיסת המתכננים אך עדיין לא ברור אם יתקבל בברכה בעיני השוק החופשי.

שימושים כמטרד למגורים- בחלק ניכר מן המגרשים קובעת התוכנית כי בשתי קומות המרתף העליונות יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי כגון אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים. שימושים אלו נחשבים כפוגעים באיכות המגורים.

צמצום פתרונות החניה- התוכנית קובעת הוראות להפחתת החניות באזור, בהתבסס על שימוש בתחבורה ציבורית בכלל ועל הרכבת הקלה בפרט.

שמאי המבקש ציינו כי התלות בהקמה בפועל של הרכבת הקלה הינו נושא מורכב אשר יכול להתארך שנים רבות, כך שבהעדר חניה ובהעדר תשתית תחבורה ציבורית מתאימה, צפויה בעיית נגישות משמעותית.

לאור האמור לעיל הובא בחשבון במצב הקודם מקדם תוספת שווי של 15% ביחס למצב הקודם, המגלם גם שוליות באם קיימת.

<u>מצב חדש</u>

<u>שטחי הבניה</u>

שטחי הבניה הסחירים בתוכנית מוגדרים כשטחי ברוטו, מעל מפלס הכניסה הקובעת.

שמאי המבקש ציינו כי בשומתם אומצו עקרונות וערכי השווי כפי שנקבעו בחוות דעתו של השמאי יוני צ׳רניאבסקי אשר ערך את טבלאות האיזון למתחם 1 (מתחם אשכול- תמל/3001) בתוכנית המתארית, לאחר שמסמך זה נבחן בהתנגדויות שהוגשו ואושר על ידי הותמ״ל.

מאחר שאומדני השווי במסמך נערכו על בסיס השטח העיקרי לכל השימושים, שמאי המבקש בחנו בהתאמה את היקף השטחים העיקריים בתוכנית, בהתחשב בהתאמות הנדרשות.

למען הנוחות, הוצגו שטחי המגורים כשטחי פלדלת ולא כשטח עיקרי.

יחס שטחי השירות לשטחים הכוללים מבוסס על היחס בפועל כפי שנקבע בתוכנית מתחם אשכול (תמל/3001).

אומדני השטחים על בסיסם נערך תחשיב שווי מצב חדש:

סה״כ שטחי בניה בתוכנית ברוטו (סחיר+ ציבורי) (מ״ר ברוטו/יח״ד)-

מתחם	מגורים		מסחר	תעסוקה	מלונאות	
1	520,415	4,844 יח״ד	45,415	146,045	29,400	680 יח״ד
2	769,930	7,128 יח״ד	60,220	147,555	87,660	1,700 יח״ד
3	435,025	4,028 יח״ד	20,365	29,095	82,940	1,320 יח״ד
סה״כ	**1,725,370**	**16,000 יח״ד**	**126,000**	**322,695**	**200,000**	**3,700 יח״ד**

שטחים לצרכי ציבור (מחוץ למגרשים הסחירים) - מ״ר ברוטו[7]:

מתחם	דיור בר השגה (ציבורי)		דיור מיוחד ציבורי	
1	-59,830	-668 יח״ד		
2	-83,070	-983 יח״ד	-21,000	300 יח״ד
3	-40,410	-449 יח״ד		
	-183,310	**-2,100 יח״ד**	**-21,000**	**300 יח״ד**

שטחים לצרכי ציבור (במגרשים הסחירים) - מ״ר ברוטו	
מתחם	**מבני ציבור**
1	1,050
2	2,275
3	1,750
סה״כ	**5,075**

סה״כ שטחים סחירים:

מתחם	מגורים ברוטו (לרבות דיור מוגן)		מסחר	תעסוקה	מלונאות	
1	460,585	4,176 יח״ד	43,245	146,045	29,400	680 יח״ד
2	665,860	5,845 יח״ד	57,000	147,555	87,660	1,700 יח״ד
3	394,615	3,579 יח״ד	18,755	29,095	82,940	1,320 יח״ד
	1,521,060	**13,600 יח״ד**	**126,000**	**322,695**	**200,000**	**3,700 יח״ד**

בנוסף, הופחתה עלות הקמת שטחי ציבור במגרשים הסחירים בגמר מלא.

<u>דחיה</u>

שמאי המבקש סבורים כי מרכיב הדחיה המשמעותי במצבי התכנון השונים נכון למועד הקובע הינו פיתוח הקרקע כתלות בתוכנית עיצוב ארכיטקטונית ושלביות הביצוע, ולאו דווקא בגין הליכי אישור התוכנית הסטטוטורית.

- במצב הקודם לתוכנית תא/4444 בה הצפיפות נמוכה- התכנון הינו מהיר ופחות מורכב. בהערכת שווי המבוססת על צפיפות של 6 יח״ד לד׳ יש להביא בחשבון כי משך התכנון הצפוי יכל להצטמצם ובפחות מגבלות. לעמדתם, לא מן הנמנע כי התכנון יכל להיות במתכונת בו הייתה מאושרת באופן ישיר תוכנית מפורטת, כפי שנעשה בעבר למרבית התוכניות באזור אשר לא הצריכו חלוקה נוספת ותכנון נוסף של תוכניות מפורטות, אלא תוכנית עיצוב ארכיטקטונית בלבד.

במצב החדש, מדובר בתוכנית מתארית גדולה אשר תוספת הזכויות היא שהביאה למורכבות והצריכה שלב תכנון נוסף, ובמקרה הנדון שלוש תוכניות מפורטות.

- הליכי תכנון נוספים לכלל המתחמים (מצב חדש)-

לטובת מימוש הזכויות יש לאשר 3 תוכניות מפורטות נפרדות, המהוות הליך משמעותי, הכולל עריכת טבלת הקצאות לרבות התנגדויות.

צוין כי תוכנית תמל/3001 נערכה במתכונת ותמ״ל[8], אך אין הכרח, ואף צפוי כי התוכניות הנוספות למתחמים 2 ו- 3 לא יהיו במתכונת זו.

[7] בהתאם להערה (י) בטבלת הזכויות בתוכנית.
[8] הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור היא ועדת תכנון שמטרתה להגדיל את היצע הדירות בישראל.

- תנאי להיתר, הגשת תוכניות עיצוב אדריכלי (מצב חדש)-

גם לאחר אישור התוכנית המתארית ואף המפורטות אין מדובר בסוף הליכי התכנון, לדוגמא:

- תנאי להגשת היתרי בניה במגרשים השונים יהיה אישור הוועדה המקומית לתוכנית עיצוב אדריכלי לכל בלוק עירוני בשלמות - יחידת תכנון (תא/4444, ותל/3001).
- תנאי להגשת היתרי בניה בתוכניות מפורטות למתחמים 2 ו- 3 יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק החוף ותוכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק המסלול (תא/4444)
- תנאי להיתר בתצורת תוכנית עיצוב אשר בה יקבעו הוראות תכנון כגון: קביעת מיקומי שטחי ציבור (בהתאם לשיקולי הוועדה), תמהיל יח"ד, מיקום השימושים שונים, מיקומי כניסות ועוד, יוצר אי ודאות מסוים אשר משמעותו הקפאה של יכולת התנעת הליכי התכנון והאדריכלי רק עד לאחר אישור תכנית העיצוב.

תקופת הזמן המקובלת לדחיה הינה לכל הפחות שנתיים. כתימוכין לעמדתם הוצג קטע משומה מכרעת של השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא ברחוב המחוגה 11-13 בתל אביב (7083/33) וקטע משומה מכרעת של השמאי המכריע יצחק ברמן ברחוב לוי אשכול 51 בתל אביב (6885/49)

- שלביות:

יש להביא בחשבון בנוסף כי בתוכנית שלביות מחייבת.

- תקופת הפיתוח:

מאחר שמדובר בתוכנית גדולה בהיקפה, צפוי שתקופת הפיתוח תארך שנים ארוכות.
כתימוכין לעמדתם הוצגו פרסומים בעיתונות בעניין זה כאשר האומדן הראשוני לתקופת פיתוח הקרקע של הרובע הוא כ-12 שנים.

בהתאם לאמור לעיל, שמאי המבקשים הביאו בחשבון תקופת דחיה של 8 שנים במצב הקודם לתוכנית תא/4444 ויתרון של שנתיים במצבי התכנון החדשים, דהיינו דחיה של 6 שנים במצב החדש, המשקפים את היתרון בקידום הליכי התכנון.

<u>הפחתה למושע</u>

לעמדת שמאי המבקש, יש להביא בחשבון את מרכיב המושע הקיים במצבי התכנון החדשים, הן ביחס למושע הקיימת באופן כללי בתוכנית והן בשל ההוראות הייחודיות בתוכנית לפיצול זכויות והוראות השיתוף השונות, כמפורט להלן:

- במסגרת התוכנית (סעיף 6.21) רכיב המושע מובנה כעקרון על ומנחה לפיצול זכויות הבעלים בין מתחמי התכנון, וזאת בניגוד לעקרון ריכוז הזכויות המחייב על פי התקנות, התקנים השמאים השונים והמקובל בתוכניות איחוד וחלוקה.
מדובר בפגיעה קשה ביכולת המימוש של כל התוכנית, אשר לא הייתה צפויה במצב הקודם.
שמאי המבקש ציינו כי לאחר התנגדות רחבה של בעלים פרטיים רבים בתוכנית, יצר המנהל מנגנון ריכוז חלקי ובתנאים בינו לבין חלק מן הבעלים פרטיים, אך מנגנון זה אינו מעוגן בתוכנית.
- החובה במרתפים משותפים- התוכנית קובעת בסעיף 3.ד6.27 כי כניסות לחניונים תת

קרקעיים יהיו, ככל הניתן, משותפות לשני מגרשים סמוכים או יותר באותו בלוק עירוני.
כתוצאה מכך תיווצר מושע נוספת מעבר לקיימת בתוך המגרש, גם עם בעלי זכויות במגרשים אחרים. מגבלה זו באה לידי ביטוי בתוכנית המפורטת ע"י יצירת מגרשים עצומים בני 250 יח"ד ומעלה, הכוללים מבננים שונים, אך מהווים יחידה תכנונית אחת.

- שלביות כמגבלת מושע- שמאי המבקש סבורים כי יש להביא בחשבון את נושא השלביות, מאחר שלא מן הנמנע שהמבקש יאלץ להתעכב במימוש הזכויות בשל השלביות המחייבת. רכיב זה שוקלל במסגרת ההפחתה למושע והדחיה למימוש.

בהתאם לאמור לעיל הובאו בחשבון מקדמי המושע במצבי התכנון השונים, כמפורט לעיל:

מצב קודם - 0.9

מצב חדש- 0.7

<u>הפחתה בגין מי תהום</u>

הקרבה לים גוררת סיכונים להימצאות מי תהום במתחמים השונים.
בהתאם לתסקיר ההשפעה על הסביבה, מפלס מי התהום בתוכנית מצוי בקרבה רבה לפני השטח.
לעמדת שמאי המבקש, קיימים 2 מרכיבים נוספים משמעותיים המעוגנים בתוכנית ואשר יש בהם לגרור לירידה נוספת בעומק חפירת המרתף:

- החובה לשמירת עומק קרקע מתחת לחניונים שלא יפחת מ- 1.5 מ' לטובת יצירת מרווח שתילה עבור עצים.
- אצירת פסולת בתת הקרקע, שמשמעותה הגדלת גובה המרתף לצורך כניסת משאיות אשפה.
- במתחם אשכול (תמל/3001) במסגרת הערכות השווי בטבלת ההקצאות הופחת משווי הקרקע בגין מרכיב זה.

בהתאם לאמור לעיל, ועל הצד הזהיר, הובא בחשבון מקדם הפחתה משוקלל של 0.97 בשל התייקרות עלויות הבניה.

ערכי שווי

שמאי המבקש אימצו את העקרונות וערכי השווי שנקבעו במסמך עקרונות אשכול (תמל/3001) שנערכו על ידי יוני צ'רניאבסקי שמאי מקרקעין, אשר ערך את טבלת ההקצאות למתחם 1 בתוכנית המתארית.

להלן ערכי השווי שנקבעו תוך ביצוע התאמות נדרשות:

שימוש	שווי מ"ר מבונה עיקרי אקוי' בסיסי	הגדרה	התאמות	
מגורים	14,720	פלדלת	מבוסס על שווי למ"ר עיקרי שווי פלדלת מותאם הפחתה למי תהום	17,600 15,168 (*) 0.97
מסחר	21,700	עיקרי (מגלם ש"ש)		
תעסוקה	5,200	עיקרי (מגלם ש"ש)		
מלונאות	6,794 (**)	עיקרי (מגלם ש"ש)	מבוסס על שווי למ"ר עיקרי התאמה להיקף התאמה למיקום במתחם אשכול	10,000 0.7 0.8

(*) המרת שווי מגורים עיקרי לשווי מ"ר פלדלת:

מרכיב	ערך
שווי למ"ר עיקרי שנקבע במסמך העקרונות:	17,600
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד אקוי' בסיס	75 מ"ר
שווי ליח"ד אקוי' (בהתאם למסמך העקרונות)	1,317,231
שטח פלדלת ליח"ד	87 מ"ר
שווי למ"ר פלדלת	**15,168**

(**) התאמת שווי מלונאות:

מתחם	שטח ברוטו	שטח עיקרי (0.60)	מקדם התאמה למיקום	סה"כ שטח אקוי'
1	29,400	17,640	0.8	14,112
2	87,660	52,596	1	52,596
3	82,940	49,764	1	49,764
סה"כ		120,000		116,472
התאמה להיקף (כפי שנקבע במסמך העקרונות)				0.7
סה"כ שטח אקוי'				81,530
שווי למ"ר עיקרי (אקוי')				10,000
סה"כ שווי				815,304,000
סה"כ שטח עיקרי				120,000
שווי למ"ר עיקרי (ז"ב)				6,794

שמאי המבקש ציינו כי ערכים דומים נקבעו על ידי החוקרת השמאית לבנה אשד שמונתה במסגרת התנגדויות לתוכנית תא/3700[9].

בנוסף, וכחיזוק לערכי המגורים שנקבעו, הוצגו נתונים נוספים כמפורט להלן.

[9] החלטת הוועדה המקומית תל אביב – יפו מתאריך 30.5.2021 – 21-0013.

עסקאות מכר בקרקעות סמוכות לתוכנית תא/4444:

- עסקה בגו"ח 6885/6, ברחוב איינשטיין פינת רח' 2040 (דרום), מיום 9.2.2021 (טרם פרסום מכרזי אשכול) בתמורה ל- 215,000,000 ₪.

במסגרת העסקה נמכרו מחצית מזכויות הבעלות במגרש משולב אשר עיקרו למגורים ומסחר.

להלן ניתוח העסקה:

שטח מגרש: 5,354 מ"ר

שימוש	זכויות בניה			הערות	
	מרכיב	מלוא הזכויות במגרש	50%		
מגורים	עיקרי ממ"ד	19,504 כלול	9,752	212 יח"ד	92
מסחר	עילי עיקרי	5,025	2,513	6,700	75%
	תת"ק עיקרי	1,300	650		
תעסוקה	עילי עיקרי	1,675	838	6,700	25%
שטחי ציבור	ברוטו	1,000			

מרכיב	ערך	הערות		
מחיר העסקה	215,555,000			
ניכוי מרכיב מסחר עילי	57,787,500	2,513 מ"ר	**23,000**	
ניכוי מרכיב מסחר תת"ק	10,465,000	650 מ"ר	**16,100**	0.7
ניכוי מרכיב שווי התעסוקה	4,606,250		5,500	838
הפחתת מטלה ציבורית	-4,250,000	50%	8,500	8,500,000
יתרה למרכיב המגורים	146,946,250			
שווי למ"ר מבונה פלדלת למגורים	**15,068**	9,752		

בהתאמה לתוכנית תא/4444 ותמל/3001 מתקבל שווי קרקע ליח"ד זמינה בשטח של 92 מ"ר פלדלת בסך של 1,386,285 ₪ .

- עסקה בגו"ח 6884/48, ברחוב איינשטיין פינת לוי אשכול (צפון), מיום 28.1.2021 (טרם פרסום מכרזי אשכול) בתמורה ל- 261,000,000 ₪.

במסגרת העסקה נמכרו 82% מזכויות מהבעלות במגרש משולב אשר עיקרו למגורים ומסחר.

ניתוח העסקה

שטח מגרש: 4,070 מ"ר

שימוש	זכויות בנייה			הערות	
	מרכיב	מלוא הזכויות במגרש	82%		
מגורים	עיקרי ממ"דים	16,560 ל"ר	**13,579**	180 יח"ד 180 יח"ד	92 12
מסחר	עילי עיקרי	1,428	**1,171**		
	תת"ק עיקרי	2,000	**1,640**		

מרכיב	ערך	הערות			
מחיר העסקה	₪ 261,600,000				
ניכוי מרכיב מסחר עילי	₪ 26,932,080	1,171 מ"ר	₪	**23,000**	
ניכוי מרכיב מסחר תת"ק	₪ 26,404,000	1,640 מ"ר	₪	**16,100**	0.7
יתרה למרכיב המגורים	₪ 208,263,920				
שווי למ"ר מבונה למגורים	**₪ 15,337**	13,579			
מגלם דחיה לאישור תכנית עיצוב	0.86	2.50 שנים	6%		0.86
בנטרול הדחיה	₪ 17,742				

בהתאמה לתוכנית תא/4444 מתקבל שווי קרקע ליח"ד זמינה בשטח של 92 מ"ר פלדלת בסך של 1,632,271 ₪.

שומה מכרעת

בשומתו המכרעת של השמאי המכריע בועז קוט לחלקה 16 בגוש 6884 ביחס לתוכנית תא/מק/4695 למועד קובע 7.2.2020 נקבע שווי למ״ר מבונה למגורים ביח״ד בשטח של 92 מ״ר של 17,000 ₪

התייחסות לשומת הוועדה

בשומת המשיבה נקבע שווי למ״ר פלדלת מגורים בסך של 28,800 ₪, המבוסס על מכרזי רמ״י לקרקעות בתוכנית הנדונה אשר נערכו לאחר המועד הקובע ומחירי דירות בפרויקט בנייה חדשה בגבול השכונות רמת אביבים ורמת אביב.

שמאי המבקש סבורים כי מסד מחירי הקרקע בשומת הוועדה אינו מייצג שווי אלא מחיר, ולא זו בלבד אלא מחיר שיא. כמו כן, לעמדתם, מחירי קרקע אלו אינם מתיישבים שמאית וכלכלית עם שווי הדירות כיום.

מכרז רמ״י- שמאי המבקש סבורים כי יש לדחות את השימוש במחירי מכרז רמ״י היות שמדובר בנתונים מאוחרים למועד הקובע וקביעת שווי בדיעבד, על בסיס נתונים חריגים שלא היו בעיני קונה סביר.

לעניין זה, הפנו לשומת השמאי המכריע אמנון נזרי בגו״ח 6213/26 **ולערר (ת״א) 85090/17 שרה קרול רפיח נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.**

בנוסף, עסקאות המכר בשוק לדירות בנויות, המהוות את המוצר הסופי, מעידות על העובדה כי מדובר במחיר ולא שווי.

בתחשיב שערכו שמאי המבקש, הגיעו למסקנה כי המחיר שנקבע בשומת המשיבה מגלם מחיר ממוצע למ״ר בנוי בגבולות של 63,000 ₪ אשר לעמדתם אינו מציאותי.

כתימוכין, הציגו עסקאות מכר לדירות, כמפורט להלן:

גוש	חלקה	תאריך עסקה	רחוב	מס׳	קומה	שטח נטו	מחיר מוערך	שנת בניה	מחיר למ״ר בנוי
6885	51	20/04/2021	עמיחי יהודה	16	2	110	₪ 4,300,000	2022	39,091
6885	51	20/04/2021	עמיחי יהודה	16	2	110	₪ 4,260,000	2022	38,727
6885	51	17/02/2021	עמיחי יהודה	16	2	110	₪ 4,270,000	2022	38,818
6885	51	14/02/2021	עמיחי יהודה	16	2	127	₪ 4,800,000	2022	37,795
6885	14	03/06/2020	נאמן יובל	12	3	109	₪ 3,850,000	2019	35,321
6885	46	21/12/2020	עמיחי יהודה	14	3	113	₪ 3,900,000	2018	34,513
6885	51	29/07/2021	עמיחי יהודה	16	3	110	₪ 4,600,000	2022	41,818
6885	51	13/01/2021	עמיחי יהודה	16	3	125	₪ 4,950,000	2022	39,600
6885	28	02/07/2020	נאמן יובל	7	4	126	₪ 4,275,000	2019	33,929
6885	51	30/06/2021	עמיחי יהודה	16	4	110	₪ 4,630,000	2022	42,091
6885	51	07/04/2021	עמיחי יהודה	16	4	112	₪ 4,460,000	2022	39,821
6885	51	12/11/2020	עמיחי יהודה	16	4	128	₪ 4,980,000	2022	38,906
6885	33	21/10/2020	נאמן יובל	33	5	101	₪ 4,500,000	2018	44,554
6885	51	21/07/2021	עמיחי יהודה	16	5	129	₪ 5,750,000	2022	44,574
6885	51	21/02/2021	עמיחי יהודה	16	5	130	₪ 5,250,000	2022	40,385
6885	14	10/08/2020	נאמן יובל	12	6	168	₪ 7,000,000	2020	41,667
6885	51	26/04/2021	עמיחי יהודה	16	6	130	₪ 5,700,000	2022	43,846
6885	12	02/02/2021	שטרן	5	7	177	₪ 6,384,707	2021	36,072
6885	32	30/06/2021		16	10	115	₪ 3,917,568	2025	34,066
6885	35	30/06/2021		16	10	111	₪ 3,822,732	2025	34,439
6885	32	30/06/2021		16	11	111	₪ 3,822,732	2025	34,439
ממוצע למ״ר בנוי בנייה חדשה לשנת 2020-2021									**38,784**

בנוסף, שמאי המבקש סבורים כי יש להביא בחשבון כי תקופת הקורונה גררה אי יציבות בשוק המקרקעין ולאחר קיפאון ארוך הגיע זינוק במחירי קרקעות למגורים וזאת לדעת גורמי נדל"ן רבים.

מכרז אשכול הצטרף לגל עליות לא ברור במחירי קרקעות שהיה באזור הביקוש, ראה לדוגמא:

- תוצאות מכרזי מקרקעין במתחם הכוכבים בהרצליה[10] אשר פורסמו בחודש 6/2020.
- מכרזי מקרקעין בשכונת נווה גן ברמת גן אשר פורסמו בחודש 6/2021.
- מכרזי רמ"י באור יהודה לקרקע חקלאית מ 5/2020.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

<u>מצב קודם</u>

מרכיב	ערך		הערות		
שטח אקוי' ליח"ד	160 מ"ר				
שווי למ"ר מבונה בסיסי	14,848 [11]	₪			
סה"כ שווי זמין ליח"ד אקוי'	2,379,422	₪	132 מ"ר	פלדלת	
התאמה שווי יח"ד אקוי' לבינוי והיקף	2,736,335	₪	מקדם	1.15	
התאמה למושע	2,462,702	₪	מקדם	0.90	
שווי ליח"ד אקוי' לאחר דחייה למימוש	**1,545,129**	₪	0.63	8 שנים	6%

שווי יחסי בחלקה 240:

מרכיב	ערך	הערות	
סה"כ יח"ד אקוי' בחלקה	48.09		
שווי ליח"ד אקוי'	1,545,129		
סה"כ שווי החלקה	74,305,273		
חלק המלא של הנישום בזכויות	1.560%		
סה"כ שווי יחסי לנישום	**1,159,193**	0.75	יח"ד אקוי'

שווי יחסי בחלקה 281 (שחזור):

מרכיב	ערך	הערות	
סה"כ יח"ד אקוי' בחלקה	0.94	החלק המיוחס לחלקה	281
שווי ליח"ד אקוי'	1,545,129		
סה"כ שווי החלקה	1,456,665		
חלק המלא של הנישום בזכויות	1.560%		
סה"כ שווי יחסי לנישום	**22,725**	0.015	יח"ד אקוי'

סה"כ יח"ד אקוי' מצב קודם-	0.765
סה"כ שווי מצב קודם-	1,181,918 ₪
חלק יחסי בממכר (70.09%)-	828,441 ₪

[10] מגרש 109 עפ"י תכנית 504-02151637
[11] כך במקור.

מצב חדש

שווי המתחם כזמין:

שימוש	מגורים (לרבות דיור מוגן)	מסחר	תעסוקה	מלונאות
סה"כ שטחי בנייה ברוטו	1,725,370	119,000	322,695	200,000
הפחתת דיור ציבורי	-204,310	-7,000		
יתרת שטח סחיר ברוטו	1,521,060	112,000		
מפתח ניכוי ש"ש	20 מ"ר ליחידה	0.70	0.70	0.60
סה"כ ניכוי ש"ש	-272,000			
סה"כ שטח לחישוב	1,249,060 פלדלת	78,400 עיקרי (מגלם)	225,887 עיקרי (מגלם)	120,000 עיקרי (מגלם)
שווי למ"ר	14,848	21,700	5,200	6,794
סה"כ שווי שימוש	18,546,274,837	1,701,280,000	1,174,609,800	815,304,000
סה"כ שווי המתחם-	**22,237,468,637**			

שווי לאחר ההפחתות הנדרשות:

מרכיב	**ערך**
סה"כ שווי המתחם כזמין	22,237,468,637
עלות הקמת מבני ציבור (5,075 מ"ר X 10,000 ₪/מ"ר)	-50,750,000
שווי בניכוי עלות הקמת מבני ציבור בגמר מלא	22,186,718,637
התאמה למושע ((0.7)	15,530,703,046
דחייה למימוש (6 שנים, I=6%)	0.70
סה"כ שווי התכנית	10,948,532,813
חלק יחסי של חלקה 240 בתוספת שחזור חלקה 281	0.8068%
חלק המלא של הנישום בזכויות	1.5600%
סה"כ שווי זכויות החלקה במצב חדש	**1,381,129**
חלק יחסי בממכר	**968,073**

ההשבחה

מצב קודם (סה"כ זכויות הנישום)-	₪ 1,181,918
מצב חדש (סה"כ זכויות הנישום)-	₪ 1,381,129
ההשבחה לחלק המיוחס למכר[12]-	₪ 199,211
היטל ההשבחה יחסי למכר[12]-	₪ 99,605

[12] כך במקור.

8.2.3. **<u>עיקרי התייחסות שמאית המשיבה לעמדת שמאי המבקש</u>**

<u>שטח יח"ד אקוי' במצב קודם</u>

לעמדת שמאית המשיבה, את המצב התכנוני הקודם יש לחשב לפי תוכנית 1111 המהווה תיקון לתוכנית ל'. ההתייחסות, הפרשנות והנוהג של הוועדה המקומית ביעוד מגורים היתה ליחידת דיור בשטח של 100 מ"ר.

בהוראות תוכנית ל' (סעיף 38) נקבע דרך חישוב מס' החדרים ביח"ד.

כל התוכניות שאושרו בהתאם לתוכניות "ל" ו- 1111 קבעו בהוראותיהן כי שטח יחידת דיור יהיה 100 מ"ר, לדוגמא:

א. בתוכנית 1116 המהווה שינוי לתוכנית 1111 נקבע שטח יח"ד ל- 100 מ"ר (סעיף 12ב').
לאחר מכן אושרו תוכניות כדלקמן:
- תוכנית 1116 א1 – הוגדל ל- 110 מ"ר
- תוכנית 1116א2 – הוגדל ל- 110 מ"ר
- תוכנית 1116א 3 – הוגדל ל- 110 מ"ר
- תוכנית 1116 א4 – הוגדל ל- 110 מ"ר
- תוכנית 1116א 5 – הוגדל ל- 110 מ"ר
- תוכנית 1116א6 – הוגדל ל- 110 מ"ר
- תוכנית 1116א7 – הוגדל ל- 110 מ"ר

ב. בתוכנית 1437 המהווה שינוי לתוכנית 1111 נקבע שטח יח"ד ל-100 מ"ר.
לאחר מכן אושרו תוכניות כדלקמן:
- תוכנית 1437א – הוגדל ל- 110 מ"ר
- תוכנית 1437ב– הוגדל ל- 110 מ"ר
- תוכנית 1437ג – הוגדל ל- 110 מ"ר
- תוכנית 1437ד – הוגדל ל- 110 מ"ר

ג. בתוכנית 1112א המהווה שינוי לתוכנית 1111 נקבע שטח יח"ד ל- 100 מ"ר.
במתחם זה הוכנה תכנית מפורטת מס' 1112ג' בה נקבע שטח של 110 מ"ר ליח"ד.
כמו כן הוכנה תכנית 1820 אשר קבעה שטח יח"ד של 100 מ"ר.

ד. בתוכנית 1112ב המהווה שינוי לתוכנית 1111 נקבע שטח יח"ד ל- 100 מ"ר כולל מרפסות.

ה. בתוכנית 1112ג המהווה שינוי לתוכנית 1111 נקבע שטח יח"ד ל- 100 מ"ר.
בתוכניות 815א+ 1722 המהוות שינוי לתוכנית 1111 נקבע שטח של 100 מ"ר ליח"ד.

שמאית המשיבה ציינה כי בגין כל התוכניות שאושרו לאחר שנת 1975 שולם היטל השבחה בגין הגדלת שטח יח"ד מ- 100 מ"ר ל- 110 מ"ר- 120 מ"ר.

עמדה זו התקבלה בוועדת ערר במסגרת ערר על שומה מכרעת בתוכנית 3388א', **ערר תא/8513/0818** כדלקמן:

"המועד הקובע בגין הזכויות מכוח התכניות הנושאיות (תכנית ע/1 ו-ג/1) הוא במועד אישורה של תכנית תא/3388/א, בהיותה אירוע מחולל ההשבחה של הזכויות מכוח התכניות הנושאיות (וראה לעניין זה גם סעיף 4.1.2(א)(7)(8) לתקנון תכנית תא/3388/א המתייחסים לתכניות ע/1 ו-ג/1)".

"העובדה כי על פי תכנית תא/3388/א נדרשת הכנת תכנית איחוד וחלוקה, אמורה להתבטא במקדמי דחיה שמאיים מקובלים או ככל שננקטת שיטת השוואה, בעסקאות השוואה רלוונטיות שבהן נלקח בחשבון מחיר שוק שלוקח ביטוי לכך".

"צודקת הוועדה המקומית בטענתה כי באופן שומת מצב קודם נפל פגם שמאי ומשפטי. שכן שווי מצב קודם המפורט בעמ' 17-16 לשומה המכרעת, כאשר הוא מתבסס על שווי מצב חדש בהתאמות, אמור לכלול התאמה שמפחיתה את הזכויות על פי התכניות הנושאיות, וכן נותנת ביטוי לשטח מופחת של 100 מ"ר על פי תכנית תא/1111 (בשונה מהמצב החדש מכוחה של תכנית תא/3388/א שהינו 120 מ"ר עיקרי)".

<u>תוספת ממ"ד במצב קודם</u>

עמדת המשיבה הינה כי שטח יחידה אקוי' במצב הקודם הינו 100 מ"ר ואין להוסיף לשטח זה ממ"ד. שמאית המשיבה בדעה כי ככל שלא תתקבל עמדתה יש להביא בחשבון שווי מ"ר מבונה שונה לכל אחד ממצבי התכנון לאור שטח יח"ד שונה ובינוי שונה בין מצבי התכנון.

<u>תוכניות נושאיות</u>

לעמדת שמאית המשיבה תוכניות ל'1, ע', ע'1, 1680, ג' וג'1 הינן תוכניות נושאיות.

בערר תא/8513/0818 נקבע כי ההשבחה בגין התוכניות הנושאיות תחושב למועד אישורה של תוכנית 3388א' וכן בערר תא/8821/1119, בגין שומה מכרעת בה קבע השמאי המכריע כי לחשב את ההשבחה בגין התכניות הנושאיות למועד אישורן.

בהחלטת ועדת הערר התקבלה עמדת המשיבה לפיה מחולל ההשבחה בגין תוכניות אלו הינו מועד אישורה של תכנית 3388א', שהינו המועד בו התגבשו הזכויות מכוח התוכניות הנושאיות והפכו לישימות באופן מלא ונקבע, בין היתר, כדלקמן:

"מקובלות עלינו טענות הוועדה המקומית כי שגה השמאי המכריע בקביעתו כי המועד הקובע בגין הזכויות מכוח התכניות הנושאיות (תכנית ע/1 ו-ג/1) הוא במועד אישורן של אותן תכניות."

"כפי שיפורט להלן, המועד הקובע בגין הזכויות מכוח התכניות הנושאיות הינו במועד אישורה של תכנית תא/3388א בהיותה אירוע מחולל ההשבחה של הזכויות מכוח התכניות הנושאיות (וראה לעניין זה גם סעיף 4.1.2(א)(7) ו-(8) לתקנון תכנית תא/3388/א המתייחסים לתכניות ע1 ו-ג1)."

"נציין כי לעמדתנו אופן עריכת השומה בהתייחס לתכניות הנושאיות אינו עומד בסתירה להלכת פמיני (...). אך מובן הוא כי הקביעה בעניין שיטת המדרגות היא המחייבת, ואולם אנו סבורים כי ככל שאין בנמצא תכנית מסוימת דיה ביחס לשטח (במקרה שלנו – תכנית תא/1111), אין לשום את התכניות הנושאיות במועד הקובע ואין הן בבחינת מדרגה. הזכויות הנושאיות באות לידי ביטוי בתכנית תא/3388/א, היא האירוע מחולל ההשבחה וזו המדרגה המחייבת."

עמדה זו התקבלה גם ע"י שמאים מכריעים נוספים.

לעמדת שמאית המשיבה החלטת ועדת הערר בעניין חמדה ארנון אליה הפנו שמאי המבקש מהווה החלטת ביניים אשר אינה מהווה החלטה סופית ועל כן אין ליישמה בשלב זה.

עוד ציינה כי בהחלטה זו נקבע כי היא מאמצת החלטות רבות קודמות שניתנו ע"י וועדת הערר בהרכביה השונים במסגרתן נקבע כי יש להביא בחשבון את מלוא החיוב בגין הזכויות נשוא התוכניות הנושאיות למועד אישור התוכנית.

לאור האמור לעיל, בקביעת השווי במצב תכנוני קודם אין להביא בחשבון את התוכניות הנושאיות.

<u>דחיה</u>

לעמדת שמאית המשיבה במצב התכנוני הקודם יש להביא בחשבון דחיה ארוכה יותר שכן נדרשת תוכנית מפורטת בסמכות וועדה מחוזית.

כמו כן במתחם הנדון ההפרש בין שני מצבי התכנון צריך להיות גבוה יותר ממתחמים הסמוכים (3700 – 3388א) בשל אי הוודאות שהייתה קיימת לגבי פינוי שדה דב.

<u>התייחסות למי תהום</u>

ההתייחסות למי תהום ככל ורלוונטית קיימת בשני מצבי התכנון.

כמו כן בהערכת שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ הובאו בחשבון עלויות הבניה המשקפות מאפייני הקרקע והמתחם.

<u>חניה</u>

שמאי המבקש סבור כי במצב הקודם הותרו 2 מקומות חניה ליח"ד אך במצב הקודם אין תכנון מפורט שקובע, בין היתר, את תקן החניה.

לעניין תקן החניה, הודגש כי במתחם מתוכנן תוואי רכבת קלה אשר משביח את השטחים הכלולים בתוכנית.

<u>התאמות וערכי שווי</u>

שמאית המשיבה ציינה כי במצב הקודם ניתן מקדם תוספת שווי בשל התאמה לבינוי וצפיפות ביחס לשווי במצב חדש.

שמאית המשיבה ציינה כי מקדם זה ניתן על הצד הזהיר מאחר שדירות בבניה רוויה גבוהה נמכרות במחירים גבוהים יותר מבניה נמוכה במיוחד לאור העובדה כי המתחם הנדון ממוקם בצמידות לחוף הים.

לעניין זה הפנתה לשומות מכריעות בהן נקבע פער בין בניה נמוכה למגדל כדלקמן:

גו"ח	שמאי מכריע	שווי מ"ר מבונה בניה נמוכה	שווי מ"ר מבונה בניה גבוהה	יחס
6916/41	בועז קוט	26,000	35,000	1.346
7229/63-66	גד נתן	28,000	40,000	1.429
7407/2	עומר סרחאן	28,000	40,000	1.429

עוד צוין כי שטח עיקרי ממוצע ליח"ד במצב חדש הינו 77 מ"ר (כ- 89 מ"ר פלדלת) דבר שמשביח בצורה משמעותי ביחס לתוכניות סמוכות הכוללת שטח ממוצע עיקרי בסך של 120 מ"ר וככל ששטח הדירה קטן יותר, השווי למ"ר מבונה גבוה יותר.

לעמדת שמאית המשיבה את ערכי השווי יש לבסס על תוצאות מכרז 62/2021 המהווה השוואה ישירה ביחס לנכס הנדון המגלם את כלל מאפייני המקרקעין. וככל שהשווי לא ייקבע על בסיס מכרז זה יש להביא בחשבון התאמות משמעותיות בגין הגורמים הבאים:

התאמה למיקום- שדה דב ברובו בקו ראשון לים.

התאמה לגודל יח"ד- כ -86 מ"ר פלדלת בשדה דב לעומת כ- 132 מ"ר בנתוני ההשוואה.

התאמה לבינוי- מגדלים לעומת בניה נמוכה.

עוד צוין כי ניתן להבחין בפערים בשיעור של כ-20% בין התמורה בעסקאות שבמתחם אשכול לבין התמורה בעסקאות בגוש הגדול, כמפורט להלן:

הוצגו עסקאות מכר לדירות מגורים כדלקמן:

עסקאות ממתחם שדה דב - מתחם אשכול מס' 3 עפ"י תמל/3001:

תאריך	גוש	חלקה	מיקום	שנת בניה	חד'	קומה	מס' קומות	שטח במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר
18/01/2024	6634	15	עגנון 2	2029	3	15	39	91	8,600,000	94,505
15/01/2024	6634	238	אשכול לוי 2	2023	3	6	16	67	5,000,000	74,627
07/01/2024	6634	238	אשכול לוי 2	2023	3	4	16	72	5,200,000	72,222
07/01/2024	6634	238	אשכול לוי 2	2023	2	5	16	49	3,700,000	75,510
07/01/2024	6634	238	אשכול לוי 2	2023	2	6	16	47	3,750,000	79,787
07/01/2024	6634	15	עגנון 5	2029	4	11	39	121	9,146,400	75,590
01/01/2024	6634	15	עגנון 1	2029	4	22	39	132	11,571,255	87,661
31/12/2023	6634	15	עגנון	2029	5	4	9	141	12,000,000	85,106
29/12/2023	6634	15	עגנון 1	2029	3	23	39	89	7,680,000	86,292
21/12/2023	6634	15	עגנון 111	2029	3.5	6	39	84	6,386,170	76,026
21/12/2023	6634	15	עגנון 111	2029	3	21	39	87	8,000,000	91,954
19/12/2023	6634	15	עגנון 15	2029	3	14	39	93	8,200,000	88,172
18/12/2023	6634	15	עגנון 2	2029	2	3	39	41	3,776,000	92,098
04/12/2023	6634	15	עגנון 1	2025	3	14	40	71	5,775,000	81,338
26/11/2023	6634	15	עגנון 2	2029	3	11	39	110	9,300,000	84,545
14/11/2023	6634	15	עגנון 2	2029	5	25	39	154	14,000,000	90,909
12/11/2023	6634	15	עגנון 1	2029	3	19	39	136	12,000,000	88,235
30/10/2023	6634	238	אשכול לוי 1	2023	3	2	16	72	5,037,000	69,958
30/10/2023	6634	238	אשכול לוי 2	2023	4	3	16	97	6,600,000	68,041
25/10/2023	6634	15	עגנון 2	2029	3	13	39	98	7,980,000	81,429
20/10/2023	6634	15	עגנון 2	2029	3	16	39	107	9,400,000	87,850
ממוצע										**82,469**

עסקאות מרח' איינשטיין, בחלקה 48:

תאריך	גוש	חלקה	מיקום	שנת בניה	חד'	קומה	מס' קומות	שטח במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר
21/01/2024	6884	48	איינשטיין 15	2023	3	2	30	68	4,440,000	65,294
09/01/2024	6884	48	איינשטיין 15	2023	3	6	30	78	5,063,000	64,910
09/01/2024	6884	48	איינשטיין 15	2023	3	6	30	78	5,063,000	64,910
28/12/2023	6884	48	איינשטיין 15	2023	4.5	28	30	154	12,000,000	77,922
14/11/2023	6884	48	איינשטיין 15	2023	3	3	30	78	4,900,000	62,821
18/10/2023	6884	48	איינשטיין 15	2023	2	3	36	55	3,484,000	63,345
27/09/2023	6884	48	איינשטיין 15	2023	2	4	36	50	3,245,700	64,914
27/09/2023	6884	48	איינשטיין 15	2023	3	5	36	66	4,278,000	64,818
27/09/2023	6884	48	איינשטיין 15	2023	2	5	36	50	3,433,800	68,676
27/09/2023	6884	48	איינשטיין 15	2023	2	7	36	50	3,385,200	67,704
27/09/2023	6884	48	איינשטיין 15	2023	3	5	36	77	4,743,000	61,597
ממוצע										**66,083**

התייחסות לערכים בטבלת ההקצאה בתוכנית תמל/3001

שמאית המשיבה סבורה כי אין לקשור בין ערכי השווי לצורך ההקצאה ואיזון בתוכנית איחוד וחלוקה לבין ערכי השווי לחישוב ההשבחה וזאת בהתבסס על הפסיקה. בהחלטת ביהמ"ש המחוזי בעמ"נ 41501-10-13 בעניין עמוס אשרי, שם נקבע כי הצדדים אינם כפופים לערכים אשר נקבעו בטבלאות האיזון בעת עריכת שומות בעניין היטל ההשבחה או תביעת פיצויים.

במתחם הנדון נערכו עסקאות (מכרזי רמ"י) ובהתאם לתקינה השמאית יש להעדיף השוואה לעסקאות אלה בקביעת השווי. לא ניתן להתעלם מנתונים אלה שכן הם משקפים את כל המאפיינים של הנכס הנדון ומהווים נתונים בעלי תוקף גבוה ביחס לנתונים אחרים.

פיתוח

שמאית המשיבה ציינה כי העירייה מקדמת את נושא הפיתוח בתוכנית הנדונה. במתחם אשכול (מס' 1) אשר לגביו אושרה תכנית מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה החלו בקידום הפיתוח. בהתאם למידע שהתקבל מהעירייה הפיתוח צפוי להסתיים בשנת 2024. עוד צוין כי ישנם רכיבים מקבילים המשפיעים על הדחיה ואין להביא בחשבון השפעה מצטברת. לדוגמא עד לסיום הפיתוח ניתן במקביל לארגן את בעלי הזכויות, להגיש תוכניות בניה להיתר וכד'.

זאת ועוד, מחירי המכרז משקפים דחיה בשל הפיתוח. במסמכי המכרז המדינה התחייבה למסור את הקרקע כשנתיים לאחר פרסום תוצאות המכרז.

8.2.4. **<u>הכרעה</u>**

- <u>תוכניות נושאיות ושטח יח"ד ממוצעת</u>

בהתאם להוראות תוכנית 1111 המהווה את המצב הקודם, הצפיפות לדונם הינה 6 יח"ד ללא הגדרת שטחי בניה.

לעמדת המשיבה שטח יח"ד הינו בהיקף של 100 מ"ר, בהתאם לפרשנות המקובלת לשטח יח"ד מתוכנית 1111 ומתוך סברה כי הזכויות מהתוכניות הנושאיות שקודמות לתוכנית הנדונה יתגבשו רק במידה שיעוד הקרקע העתידי והתכנון יאפשרו מימושן וכחלק מהתוכנית במצב התכנוני החדש. שמאי המבקש טוענים לשטח יח"ד של 160 מ"ר, בהתבסס על פוטנציאל תכנוני בסביבה ליח"ד בשטח בסיסי של 120 מ"ר בתוספת ממ"ד (12 מ"ר) ובתוספת שטח של 28 מ"ר בגין התוכניות הנושאיות ולכל הפחות 110 מ"ר בהתאם לתוכנית ל'1 אשר לעמדתם אינה בגדר תוכנית נושאית, בעניין זה סברו כי החלטות ועדת הערר שהתייחסו לתוכניות הנושאיות התייחסו באופן מפורש לתוכנית גגות ומרתפים אך לא לתוכנית ל'1.

בנוסף, שמאי המבקש הציגו בנספח, תחשיב השבחה לתוכניות 1680, ע'1, ו-ג'1.

בערר (ת"א) 8513-08-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו נ' עדנה רשף ו-3 אח', ציינה ועדת הערר כי: "**צודקת הוועדה המקומית בטענתה כי באופן שומת מצב קודם נפל פגם שמאי ומשפטי. שכן שווי מצב קודם המפורט בעמ' 17-16 לשומה המכרעת, כאשר הוא מתבסס על שווי מצב חדש בהתאמות, אמור לכלול התאמה שמפחיתה את הזכויות על פי התכניות הנושאיות, וכן נותנת ביטוי <u>לשטח מופחת של 100 מ"ר על פי תכנית תא/1111</u> (בשונה מהמצב החדש מכוחה של תכנית תא/3388/א שהינו 120 מ"ר עיקרי)**" (ההדגשה אינה במקור- י.פ.).

עם זאת, **בערר (ת"א) 81083-05-22 הועדה המקומית תל אביב נ' חמדה ארנון ואח'**, שדן בעררים על שומות מכריעות שנערכו בחלקה 204 שבגוש 6896 לתוכניות תא/3700 ותא/4444, דנה ועדת הערר בסוגיית התוכניות הנושאיות, בשטח הדירתי מכוח תוכנית 1111 המהווה את המצב הקודם ובהתחשבות בשטחי ממ"דים, וקבעה כדלקמן:

<u>"התוכניות הנושאיות</u>

...

80. אכן, יש מידה רבה של טעם בקביעות ועדות הערר לפיהן החיוב בגין התכניות הנושאיות ניצת עם אישורה של תכנית מפורטת על גביה ניתן "להרכיב את הזכויות מכחן.

...

86. ואולם, כאמור, איננו משנים מקביעות ועדות הערר לפיהן <u>החיוב בהיטל מכח התכניות הנושאיות מוצת רק לעת אישור תכנית 3700.</u> להלן נבהיר מדוע התוצאה המתחייבת היא עדיין אותה תוצאה – של קיבוע הערכים שנקבעו בבסיס ההחלטה בערר תבור.

87. ודוק, במספר החלטות הורו ועדות הערר לשמאים המכריעים לתקן שומותיהם, באופן בו התכניות הנושאיות לא תלקחנה בחשבון המצב התכנוני הקודם לתכניות 3700 ו3388א. השמאים הונחו להביא בחשבון את ההשבחה הנובעת מתכניות אלה רק במצב התכנוני החדש. כאלה הן ההחלטות הנזכרות בענין רשף ובענין רובינשטיין. דא עקא שיישום האמור לא הביא לעליית ההשבחה".

ובהמשך:

"תוכנית ל/1

...

95. ודוק, גם לאחר שהותרנו על כנן את ההחלטות המייחסות לתכניות הנושאיות ערך אך לעת אישורה של תכנית 3700, יהא זה מרחיק לכת לקבוע כך בהתיחס לתכנית ל/1.

...

97. לגוף העניין, הן תכנית ל והן תכנית ל/1 אינן תכניות נושאיות, כי אם תכניות החלות במרחב מוגדר.

...

99. עינינו הרואות כי לא בכדי מהווה תכנית ל חלק בלתי נפרד מהרקע התכנוני במסמך העקרונות. תכנית ל/1 היא המשך ישיר לתכנית ל, ומכחה נדרש להגדיר את אותה יחידת דיור רעיונית שהכל התייחסו אליה, לעת בחינת ערכי הקרקע במצב התכנוני שלפני אישור תכנית 3700 ולאישור תכנית 3388א.

100. יתרה מכך, אין לקבל את טענת הועדה המקומית לפיה גודל יחידת דיור מכח תכנית 1111 הוא 100 מ"ר. אף בתכנית זאת, כבתכנית ל, אין הגדרה של גודל יחידת דיור. <u>אנו סבורים כי גודל יח"ד שנקבע בתכנית ל/1 אך מבסס את גודל יחידת דיור במצב התכנוני שהיה קיים גם קודם לכן, קרי 110 מ"ר.</u>

...

104. מן הדברים וכן מנוסחה של תכנית ל/1, עולה כי בבסיסה עמדה הכוונה לקבע את גודל יחידת הדיור. זאת על בסיס נתונים מצטברים שהיו גם קודם לכן וכהשלמה לתכנית ל. עולה כי בעוד שהועדה המחוזית דחתה את האמירה כי יש לקבע גודל יח"ד של 130 מ"ר, הוחלט לקבע גודל יח"ד של 110 מ"ר, כשיקוף המצב הקיים.

105. איננו מקבלים את טענת בעלי הזכויות לפיה הדבר בא "להרע" את המצב לפיו נהוג היה לתת 130 מ"ר (100 מ"ר ומרפסות). לא בכדי התנגד לכך מתכנן המחוז בהחלטה המצוטטת, וכפי שנאמר, "בצדק" התנגד. ואולם יש טעם רב בדברים לפיהם הוערכו הזכויות ככוללות תוספות שהיו קיימות מכח המצב התכנוני שקדם להחלטה.

...

118. מן האמור עולה כי קביעת גודלה של יח"ד והעמדתו על 110 מ"ר היא אך עדכון אשר לא השביח ולא פגע בערך המקרקעין קודם לאישור תכנית ל/1.

119. לאור דברים אלה, אנו קובעים כי <u>במצב התכנוני שקדם לתכנית 3700, עמד גודל יח"ד ממוצע על 110 מ"ר, בהתאם לתכנית ל/1 שקיבעה גודל זה כמצב קיים</u>. משכך אנו דוחים אף את טענתה החלופית של הועדה המקומית לפיה יש לקבוע מדרגת השבחה למועד אישור תכנית ל/1, לשנת 1988. <u>רוצה לומר, שטח דירה ממוצעת מכח תכנית 1111 היה 110 מ"ר.</u>

...

<u>"ממ"דים</u>

135. התעלמות מן הערך שהוסיפו הממ"דים למקרקעין במצב התכנוני הקודם, שעה שהוספו מכח הדין, וייחוס להם ערך, לצרכי היטל השבחה, במצב התכנוני החדש, משמעו פעולה בניגוד להחלטה בענין חשדר, וגביית היטל השבחה בגין ממ"דים, שקמה זכות להקימם כבר במצב התכנוני הקודם ובאותו אופן, שכן דובר במקרקעין ריקים. (ההדגשות אינן במקור י.פ.).

לפיכך ולאור החלטת ועדת הערר יובא בחשבון במצב הקודם שטח יח"ד של 110 מ"ר ובנוסף שטח ממ"ד, סה"כ יובא בחשבון שטח ליח"ד של- 110 מ"ר + 12.5 מ"ר = 122.5 מ"ר.
יוער כי בהכרעותיי הקודמות בחלקה הנדונה קבעתי שטח בסיס ליח"ד של 100 מ"ר, בתוספת ממ"ד, בהנחה שהזכויות שנקבעו בתוכנית ל/1 מקורן בתוכניות נושאית ותוך הנחה, על דרך השלילה, שוועדת הערר ראתה את תוכנית ל/1 כתוכנית נושאית. אולם, לאור החלטת ועדת הערר המפורטת לעיל מצאתי לנכון לשנות מהכרעותיי הקודמות[13].

- <u>התאמות בין המצב הקודם למצב החדש</u>

שמאית המשיבה הביאה בחשבון בשומתה תוספת שווי בשיעור של 10% במצב הקודם ביחס למצב החדש בגין הבינוי והצפיפות.
בתגובתה טענה שמקדם זה ניתן על הצד הזהיר וזאת מאחר שדירות בבניה רוויה נמכרות במחירים גבוהים יותר מדירות בבניה נמוכה וכי שטח הדירות הממוצע השתנה בין מצבי התכנון אשר משפיע לטובה ביחס למצב התכנוני הקודם.
מנגד, שמאי המבקש סבורים כי יש להביא בחשבון תוספת שווי בשיעור של 15% במצב הקודם ביחס למצב החדש וזאת לאור צפיפות הבינוי, השימושים הנוספים המהווים מטרד למגורים וצמצום מקומות החניה. עוד צוין כי מקדם זה מגלם שוליות ככל שקיימת.
בינוי וצפיפות- אין מחלוקת כי במצב הקודם הצפיפות המתוכננת היתה נמוכה משמעותית מהצפיפות המוצעת בתוכנית תא/4444. בתכנון מפורט יתכנו פערים בשווי לחיוב או לשלילה בין סוגי הבינוי (במגדלים חלק מהקומות העיליות צופה לים ואילו בבניה נמוכה ניתן לתכנן בנייני בוטיק עם שיעור גדול יותר של דירות מיוחדות). לכן, במקרה הנדון אני סבור בדומה למסקנות הצדדים, כי הצפיפות הנמוכה עדיפה על צפיפות גבוהה.
שימושים נוספים- במצב הקודם הקרקע הייתה מיועדת למגורים בלבד ללא עירוב שימושים. זאת לעומת המצב החדש בה יתוכננו מגרשי המגורים, ככל הנראה, בעירוב שימושים של מסחר/ תעסוקה/ מבני ציבור. אני סבור כי בנוגע לרכיב זה לשווי המגורים במצב הקודם קיים יתרון על פני השווי למגורים במצב החדש.

[13] יוער כי על החלטת ועדת הערר הוגש ערעור מנהלי.

צמצום מקומות חניה- בתוכנית תא/4444 נקבע כי בכל תוכנית מפורטת תיבחן הקטנת תקן החניה בהתאם לפיתוח מערכת התחבורה הציבורית.
התוכנית אינה מחייבת את הפחתת תקני החניה ונכון למועד הקובע, סביר כי תקן החניה בין שני מצבי התכנון זהה.

שוליות- התוכנית קובעת תמהיל יח"ד של 25% לדירות בנות שני חדרים, 25% לדירות בנות 3 חדרים ו-50% דירות בנות 4 חדרים ויותר.
לפיכך, סביר כי לפחות 50% ממספר יח"ד יהיה בשטח זהה או גדול לשטח שנקבע במצב התכנוני הקודם ולא ניתן לדעת בוודאות האם נדרשת התאמה לשוליות או לא.
בנוסף, יוער כי הצדדים לא הציגו בפני נתונים כלשהם המעידים על שוליות/ היעדר שוליות.
זאת ועוד, בבחינת הנתונים עליהם התבססתי בשומה זו לא מצאתי כי קיימת מובהקות לשוליות.
להלן מקדם ההתאמה שהובא בחשבון בשומות מכריעות שנערכו לתוכנית הנדונה:

שמאי מכריע	תאריך שומה	גו"ח	מקדם התאמה למצב קודם
אלדד חיימי	9.3.2022	6634/172	1.1
שלומי יפה	22.11.2022	6634/226	1.1
אייל יצחקי	9.10.2022	6896/204	1.1
יגאל יוסף	8.6.2022	6896/76	1.1

בשומתו המכרעת של השמאי המכריע בועז קוט לנכס ברחוב אינשטיין 1-5 (גו"ח 6884/16) נקבע מקדם התאמה בשיעור של 5% בגין צפיפות נמוכה במצב הקודם (מצב קודם- 62 יח"ד, מצב חדש- 300 יח"ד בשלושה מבנים).
בהתאם לאמור לעיל ולאחר שבחנתי את עמדות הצדדים, אני מקבל את מקדם ההתאמה למצב הקודם שנקבע בשומת המשיבה של 1.1.

- <u>דחיה במצב הקודם</u>

קודם לאישורה של תוכנית תא/4444 חלה על המקרקעין תוכנית 1111 משנת 1969 אשר קבעה כי תוכן תוכנית מפורטת לגבי כל שטח רובע מגורים או לקטע תכנון או לכל חלק ממנו כפי שיקבע ע"י הוועדה המקומית. מתחם התוכנית לא היה זמין לבניה ונדרשה כאמור הכנת תוכנית מפורטת אשר מכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.
אני מקבל את עמדת הצדדים לפיה יש להביא בחשבון הפחתה לדחיה בגין העדר זמינות עד לאישור תוכניות מפורטות במתחם.
יוער כי במועד הקובע לתוכנית, פינוי שדה התעופה היה צפוי[14].
שמאית המשיבה הביאה בחשבון דחיה של 8 שנים בשיעור היוון של 6%. ואילו שמאי המבקש הביאו בחשבון דחיה של 9 שנים בשיעור היוון של 6%.

[14] ר' **בגץ 7487/15 ארקיע קווי תעופה ישראליים בע"מ נ' מנכ"ל משרד ראש הממשלה.**

בבחינת השומות המכריעות שנערכו באזור אשר הביאו בחשבון דחיה לאור הוראותיה של תוכנית תא/1111 עולה כי שנות הדחיה מוערכות בכ- 8 עד 10 שנים, כמפורט להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	תוכנית	מועד קובע	שנות דחיה
אלדד חיימי	6634/172	תא/4444	29.8.2020	8
שלומי יפה	6634/226	תא/4444	29.8.2020	10
אייל יצחקי	6896/204	תא/4444	29.8.2020	8
יגאל יוסף	6896/76	תא/4444	29.8.2020	9
אריה אריאל	6632/459,457	תא/3700	30.1.2015	10
רמה מאור	6632/237	תא/3700	30.1.2015	9
רמה מאור	6632/349	תא/3700	30.1.2015	9
שושי שרביט שפירא	6632/282	תא/3388/א'	3.6.2013	9
יצחק ברמן	6632/98	תא/3388/א'	3.6.2013	9
גיל הרצברג	6632/98	תא/3388/א'	3.6.2013	10
דורית פריאל	6632/51	תא/3388/א'	3.6.2013	10
תמיר שדה	6632/273	תא/3388/א'	3.6.2013	9
עאטף עאלם	6630/681	תא/3388/א'	3.6.2013	10
דוד טיגרמן	6630/684,687	תא/3388/א'	3.6.2013	9
יגאל יוסף	6630/681	תא/3388/א'	3.6.2013	9

בהכרעותיי בתוכנית תא/3888/א'[15] וכן בחלקה הנדונה אימצתי את עמדת שמאית המשיבה לדחיה של 9 שנים במצב הקודם (תוכנית תא/1111).

אני סבור כי אף במקרה הנדון מקדם הדחיה הראוי לחישוב הינו לפי 9 שנים בשיעור היוון 6% במצב הקודם, כפי שקבעתי בהכרעותיי הקודמות.

- <u>דחיה במצב חדש</u>

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי הדחיה לזמינות קטנה יותר במצב החדש ביחס למצב קודם. לעמדת שמאי המבקש יש להביא בחשבון דחיה ל-7 שנים המשקף יתרון של שנתיים בגין קידום הליכי התכנון. מנגד, שמאית המשיבה סבורה כי הפער בדחיה בין שני מצבי התכנון הינו 5 שנים בדומה לשומות מכריעות שנקטו בשיטה זו לתוכניות תא/3700 ותא/3388/א'.

במצב החדש, תוכנית תא/4444 מהווה תוכנית מתארית בהיקפים נרחבים בה מתוכננים מספר שימושים. נכון למועד הקובע זכויות הבניה אינן זמינות ומצריכות הכנת תוכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה (סה"כ 3 תוכניות) אשר במסגרתן יוקצו הזכויות לכל אחד מבעלי הזכויות שבתחום אותו מתחם.

בנוסף, התוכנית קובעת שלביות בביצוע לפיה היתרי בניה למגורים בהיקף של מעל ל- 10,000 יח"ד יותנו בביצוע פארק המסלול ופארק החוף במלואם.

אני בדעה כי מקדם הדחיה הראוי לזמינות צריך לשקף את תקופת הדחיה הממוצעת לזמינות המגרשים בשלושת המתחמים שבתחום התוכנית.

[15] שומות מכריעות שנערכו בגו"ח 6630/797 וגו"ח 6632/34.

להלן נתונים נוספים שעמדו בפני:

- תוכנית תמל/3001 המהווה תוכנית מפורטת מכח תוכנית תא/4444 התקבלה בתאריך 7.5.2019 (טרם אישורה הסופי של תוכנית תא/4444) ואושרה לאחר כשנתיים בתאריך 20.5.2021. יוער כי התוכנית נדונה במסגרת ותמ"ל[16].
- תוכנית תא/4444/1 (507-0915108) המהווה תוכנית מפורטת מכוח תוכנית תא/4444, התקבלה בתאריך 8.6.2022. קרי, כשנתיים מיום אישורה של תוכנית תא/4444. התוכנית טרם הופקדה.
- תוכנית תא/4444/2 (507-0973057) המהווה תוכנית מפורטת מוכח תוכנית תא/4444, התקבלה בתאריך 8.6.2022. קרי, כשנתיים מיום אישורה של תוכנית תא/4444. התוכנית טרם הופקדה.
- תוכנית 507-0361915 (תא/3388/ב'), המהווה תוכנית מפורטת מכוח תוכנית תא/3388/א' שאושרה בתאריך 19.5.2013, פורסמה להפקדה ברשומות בתאריך 5.9.2016 ופורסמה לאישור ברשומות בתאריך 30.11.2021. קרי כ-8.5 שנים עד לאישורה.
- תוכנית 507-0446757 (תא/מק/3700/5), המהווה תוכנית מפורטת מכוח תוכנית תא/3700 שאושרה בתאריך 15.1.2015, פורסמה להפקדה ברשומות בתאריך 7.3.2018, כ-3 שנים לאחר אישורה של תוכנית תא/3700 וטרם אושרה.
- תוכנית 507-0437654 (תא/מק/3700/3), המהווה תוכנית מפורטת מכוח תוכנית תא/3700 שאושרה בתאריך 15.1.2015, פורסמה להפקדה ברשומות בתאריך 15.4.2018, כ-3 שנים לאחר אישורה של תוכנית תא/3700 וטרם אושרה.
- תוכנית 507-0351593 (תא/מק/3700/1), המהווה תוכנית מפורטת מכוח תוכנית תא/3700 שאושרה בתאריך 15.1.2015, פורסמה להפקדה ברשומות בתאריך 7.3.2018 כ-3 שנים לאחר אישורה של תוכנית תא/3700 וטרם אושרה.
- תוכנית 507-0509646 (תא/מק/3700/4), המהווה תוכנית מפורטת מכוח תוכנית תא/3700 שאושרה בתאריך 15.1.2015, פורסמה להפקדה ברשומות בתאריך 7.3.2018, כ-3 שנים לאחר אישורה של תוכנית תא/3700 וטרם אושרה.
- שומות מכריעות שנערכו למתחם הנדון:

שמאי מכריע	תאריך שומה	גו"ח	שנות דחיה מצב חדש	שנות דחיה במצב קודם	פער בין שנות הדחיה בין מצבי התכנון
אלדד חיימי	9.3.2022	6634/172	5	8	3
שלומי יפה	22.11.2022	6634/226	6	10	4
אייל יצחקי	9.10.2022	6896/204	5	8	3
יגאל יוסף	8.6.2022	6896/76	5	9	4

- ההפרש בשנות הדחיה בהכרעות שמאים מכריעים לתוכניות תא/3388/א' ותא/3700:

שמאי מכריע	גו"ח	תוכנית	מועד קובע	פער בין שנות הדחיה בין מצבי התכנון
אריה אריאל	6632/459,457	תא/3700	30.1.2015	5
אלדד חיימי	6896/14	תא/3388/א'	3.6.2013	3.5
רמה מאור	6632/237	תא/3700	30.1.2015	3
רמה מאור	6632/349	תא/3700	30.1.2015	3
שושי שרביט שפירא	6632/282	תא/3388/א'	3.6.2013	3.5

[16] הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל).

שמאי מכריע	גו"ח	תוכנית	מועד קובע	פער בין שנות הדחיה בין מצבי התכנון
יצחק ברמן	6632/98	תא/3388/א'	3.6.2013	3
גיל הרצברג	6632/98	תא/3388/א'	3.6.2013	5
דורית פריאל	6632/51	תא/3388/א'	3.6.2013	4
תמיר שדה	6632/273	תא/3388/א'	3.6.2013	3
עאטף עאלם	6630/681	תא/3388/א'	3.6.2013	5
דוד טיגרמן	6630/684,687	תא/3388/א'	3.6.2013	3
יגאל יוסף	6630/681	תא/3388/א'	3.6.2013	3.5

בהתאם לאמור לעיל, לאור מאפייני התוכנית ולאחר שבחנתי את עמדות הצדדים אני סבור כי יש להביא בחשבון דחיה של 6 שנים המשקפת פער בין מצבי התכנון של 3 שנים.

- <u>מושע</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים באשר למקדם למושע של 0.9 במצב הקודם, אשר מקובל עלי במקרה הנדון ותואם הכרעות של שמאים מכריעים במתחם תוכנית תא/4444.

במצב החדש, שמאי המבקש סבורים כי לאור ההוראות הייחודיות בתוכנית תא/4444 לפיצול זכויות, הוראות השיתוף השונות והשלביות יש להביא בחשבון מקדם מושע של 0.7.
מנגד, שמאית המשיבה סבורה כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה למושע של 0.85.

התוכנית קובעת הוראות לאיחוד וחלוקה ופיצול הזכויות, לפיהן לכל אחד מהבעלים יוקצו במצב התכנוני החדש זכויות בכל אחד מהמתחמים לאיחוד וחלוקה כפי חלקו היחסי במצב הנכנס בשטח התוכנית.
שמאי המבקש הפנו להוראה בתוכנית (סעיף 3.ד6.27) שעניינה כניסה משותפת לחניונים, אשר לעמדתם משפיעה על שווי המקרקעין. כאמור, הסעיף קובע כי הכניסות לחניונים יהיו משותפות, ככל הניתן. אני סבור כי עד לתכנון המפורט לא ניתן לקבוע כי ההוראה משפיעה על שווי המקרקעין. עוד יצוין כי בנסיבות מסוימות הוראה זו אף יכולה להיטיב, ומכל מקום תתגבש רק לעת התכנון המפורט.
בנוסף, איני מקבל את עמדת שמאי המבקש כי יש להביא בנוסף את שלביות הביצוע כמגבלת מושע, מאחר שהיא משוקללת ברכיב הדחיה המפורט לעיל.
בהתאם לאמור לעיל, ולאור היקף התוכנית והוראותיה אני בדעה כי מקדם ההתאמה הראוי למושע הינו 0.8.
יוער כי במקרה הנדון איני סבור כי מקדם זה חופף לדחיה בגין הכנת תוכנית מפורטת, פיתוח והכנת תוכנית עיצוב אדריכלי.

- <u>מי תהום</u>

שמאי המבקש סבורים כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין מי התהום בקרקע.
אני סבור כי ככל שקיימת מגבלה בגין מי התהום הרי שהיא לא משתנה בין מצבי התכנון ועל כן לא תובא בחשבון.

- <u>הפחתה של הקמת מבני הציבור</u>

שמאית המשיבה הביאה בחשבון עלות בניית שטחי ציבור בסך של 8,500 ₪/למ״ר, ובסה״כ 43,137,500 ₪. שמאי המבקש הביא בחשבון עלות של 10,000 ₪ למ״ר.

בהתאם למסמך מיום 17.5.2021 החתום ע״י מנהל אגף הנכסים של עיריית ת״א (״השתתפות בהקמת מבנה ציבור במגרש 122 תוכנית תא/מק/2988/ב״) שהוצג בפני במסגרת תיקים בהם דנתי בגו״ח 6894/3,4,17, למועד הקובע 1.2020, עולה כי עלות ההשתתפות בהקמת מבנה ציבור הינה בסך של 10,000 ₪ למ״ר ברוטו וכך גם הכרעתי בשומות המכריעות הנ״ל.

עוד יצוין כי בהתאם למחירון ״דקל״ מחודש 10.2021, עלות בניה ישירה להקמת מרכז בינוני (מרכז יום/מועדון קהילתי) הינה בסך של 8,320 ₪ למ״ר ובתוספת עלויות עקיפות בשיעור של כ-30% - מתקבל סך של כ-10,800 ₪ למ״ר.

לפיכך, תובא בחשבון עלות הקמת מבנה ציבור בסך של 10,000 ₪ למ״ר ברוטו.

- <u>שטחי בניה סחירים</u>

תוכנית תא/4444 קבעה זכויות בניה לשטחי בניה ברוטו.

אני סבור כי מאחר שבמקרה הנדון אושרה תוכנית תמל/3001, המהווה תוכנית מפורטת למתחם 1 בתוכנית תא/4444, בה נערך פירוט של חלוקת השטחים לשטחים עיקריים ולשטחי שירות, נכון להתבסס על היחס שנקבע בתוכנית זו.

<u>מגורים- שטח פלדלת</u>

אין מחלוקת בין הצדדים באשר להיקף השטחים שאינם סחירים בתוכנית בהיקף כולל של 204,310 מ״ר.

בהתאם לשומת המשיבה, בחישוב שטחי המגורים הסחירים, לאחר ניכוי השטח המיועד לדיור ציבורי, הובאה בחשבון הפחתה של שטחי שירות בהיקף של 304,212 מ״ר המהווים 20% משטחי המגורים הסחירים ברוטו.

מנגד, שמאי המבקש הביאו בחשבון הפחתה של שטחי שירות לפי 20 מ״ר ליח״ד.

בהתאם לטבלת הזכויות בתוכנית תמל/3001 סה״כ שטחי השירות במגרשים הסחירים הינם 142,900 מ״ר ומספר יח״ד הסחירות הינו 4,176. מכאן, כי שטחי השירות ליח״ד, בניכוי שטח הממ״ד, הינו כ-21.72 מ״ר[17].

מאחר שהנ״ל משקף את התכנון המוצע במתחם מס׳ 1 בלבד ואינו משקף במדויק את התכנון במתחמים 2 ו-3 מצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המבקש לשטח שירות ממוצע של 20 מ״ר ליח״ד.

בהתאם לאמור לעיל שטח המגורים הסחיר (פלדלת) הינו כדלקמן:

סה״כ שטח ברוטו למגורים בתוכנית-	1,725,370 מ״ר
שטחים לא סחירים לניכוי (דיור בר השגה)-	(204,310 מ״ר)
שטחי שירות-	(272,000 מ״ר[18])
סה״כ שטח פלדלת סחיר בתוכנית-	1,249,060 מ״ר

[17] (142,900 מ״ר / 4,176 יח״ד) -12.5 מ״ר (ממ״ד) = 21.72 מ״ר שטחי שירות בממוצע.
[18] 13,600 יח״ד X 20 מ״ר שטחי שירות ליח״ד בממוצע= 272,000 מ״ר.

מסחר- עיקרי

שמאי המבקש הפחיתו בשומתם משטח המסחר הכולל שטח מסחרי המיועד לדיור ציבורי בהיקף של 7,000 מ״ר. לעמדת שמאית המשיבה השטחים המסחריים הינם שטחים נלווים לשטחי הציבור ולא הובאו בחשבון בשווי הזכויות בתוכנית תא/4444.

בסעיף י׳ להערות ברמת הטבלה לטבלת זכויות הבניה בתוכנית נקבע כי למגרשים אשר יועדו בתוכנית מפורטת למגורים בהישג יד כמטרה ציבורית, תותר תוספת שטחי מסחר ברוטו של 7,000 מ״ר, בהתאם לחלוקה המפורטת בתוכנית.

שטחים אלו הינם בנוסף ויקבעו לכשתאושר תוכנית מפורטת. לפיכך, לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקש להפחתת שטחים אלו.

בהתאם לשומת המשיבה בחישוב שטח עיקרי למסחר הובאו בחשבון שטחי שירות בשיעור של 25% (מקדם 0.75). מנגד, שמאי המבקש הביאו בחשבון שטחי שירות בשיעור של 30% (מקדם 0.7) כאמור לעיל, השטח העיקרי ביחס לשטח ברוטו (שירות + עיקרי) נבחן בהתאם לטבלת הזכויות בתוכנית תמל/3001. בטבלת הזכויות, שיעור השטח העיקרי למסחר ביחס לשטחים ברוטו הינו 0.7.

לפיכך, השטח העיקרי שיובא בחשבון בתחשיב ההשבחה הינו- 126,000 מ״ר X 0.7 = 88,200 מ״ר.

תעסוקה/ משרדים- ברוטו

שמאית המשיבה ערכה את שומתה לשטחי תעסוקה ברוטו. לעומתה, שמאי המבקש העריכו את שטחי התעסוקה לפי השטח העיקרי (מגלם שטחי שירות).

אני בדעה כי מאחר ששטחי המשרדים נסחרים בשגרה לפי השווי למ״ר ברוטו יש להביא בחשבון את שטחי המשרדים לפי שטח ברוטו, כפי שמגולם בערכי השווי.

מלונאות- עיקרי

בהתאם לשומת המשיבה בחישוב שטח עיקרי למלונאות הובאו בחשבון שטחי שירות בשיעור של 35% (מקדם 0.65). מנגד, שמאי המבקש הביאו בחשבון שטחי שירות בשיעור של 40% (מקדם 0.6). כאמור לעיל, השטח העיקרי ביחס לשטח ברוטו (שירות + עיקרי) ייקבע בהתאם לטבלת הזכויות בתוכנית תמל/3001. בטבלת הזכויות, שיעור השטח העיקרי במלונאות ביחס לשטחים ברוטו הינו 0.6.

לפיכך, השטח העיקרי שיובא בחשבון בתחשיב ההשבחה הינו- 200,000 מ״ר X 0.6 = 120,000 מ״ר.

ערכי שווי

מסחר- עיקרי

שמאית המשיבה קבעה שווי למ״ר מבונה עיקרי למסחר בסך של 23,000 ₪ בהתבסס על נתוני היצע למכר ושכירות, עסקאות מכר ליחידות בנויות ושומה מכרעת.

שמאי המבקש קבעו את ערכי השווי בשומתם על בסיס ערכי השווי שקבע השמאי יוני צ׳רניאבסקי בטבלת ההקצאות שערך לתוכנית תמל/3001, למועד הקובע 22.7.2020. לפיכך, הובא בחשבון בשומת המבקש שווי למ״ר מבונה למסחר, בסך של 21,700 ₪.

השמאי צ׳רניאבסקי קבע את ערכי השווי למסחר בשומתו בהתבסס על עסקאות מכר לחנויות בחלק הצפוני של אזור הצפון הישן מהשנים 2015-2017, הצעות לשכירות שטחי מסחר בצפון הישן, בשיכון ל׳ ובאזור נמל תל אביב וכן שומות מכריעות. ממכלול הנתונים הגיע לשווי למ״ר מבונה עיקרי בגבולות של כ-28,600 ₪ - 32,000 ₪ לשנים 2015-2019 ולאחר התאמות למיקום, זמן (ביחס לנתונים משנת 2015) וכן התאמה לשטח, היקף המסחר ואי הוודאות במקדם של 0.75 התקבל שווי מ״ר מבונה בממוצע של כ-21,670 ₪[19] ובמעוגל 21,700 ₪.

מקדם ההתאמה שהובא בחשבון של 0.75 כולל מספר רכיבים- שטח, היקף המסחר ואי הוודאות.

להלן ערכי השווי שנקבעו בשומות מכריעות:

שומות מכריעות במתחם התוכנית הנדונה

שמאי מכריע	תאריך שומה	גו״ח	שווי מ״ר מבונה למסחר
אלדד חיימי	9.3.2022	6634/172	23,000
שלומי יפה	22.11.2022	6634/226	23,000
אייל יצחקי	9.10.2022	6896/204	19,000 (*)
יגאל יוסף	8.6.2022	6896/76	23,000

(*) מקדם של 0.8 משווי מ״ר מבונה למגורים

שומות מכריעות מסביבת הנכס

- בשומתו המכרעת של השמאי המכריע גיא צדיק נקבע לנכס ברחוב אינשטיין פינת לוי אשכול (גו״ח 6884/48) שווי מ״ר מבונה למסחר בבנין מגורים בסך של 30,000 ₪ למועד קובע 7.2.2020 (תוכנית תא/מק/4695).
- בשומתו המכרעת של השמאי המכריע בועז קוט נקבע לנכס ברחוב אינשטיין 1-5 (גו״ח 6884/16) שווי מ״ר מבונה למסחר בבנין מגורים במצב הקודם בסך של 33,000 ₪ ובמצב החדש בסך של 30,000 למועד קובע 7.2.2020 (תוכנית תא/4695).

בהתאם למכלול הנתונים שלעיל, קיבלתי את השווי למ״ר מבונה שקבעה שמאית המשיבה בסך של 23,000 ₪[20], כפי שקבעתי בהכרעותיי הקודמות.

תעסוקה/ משרדים- ברוטו

שמאית המשיבה קבעה שווי למ״ר מבונה ברוטו למשרדים/ תעסוקה בסך של 5,500 ₪ בהתבסס על נתוני היצע למכר ולשכירות ושומת IFRS לקניון רמת אביב.

שמאי המבקש קבעו את ערכי השווי בשומתם על בסיס ערכי השווי שקבע השמאי יוני צ׳רניאבסקי בטבלת ההקצאה ואיזון שערך לתוכנית איחוד וחלוקה תמל/3001, למועד קובע 22.7.2020. לפיכך,

[19] יוער כי מחישוב הממוצע עולה כי הובאו בחשבון רק הנתונים משנת 2019.
[20] בהנחה כי הבינוי בשטחי המסחר יהיה דו קומתי.

הובא בחשבון בשומת המבקש שווי למ״ר מבונה עיקרי לתעסוקה (מגלם שטחי שירות), לאחר התאמות, בסך של 5,200 ₪.

השמאי צ׳רניאבסקי קבע את ערכי השווי למשרדים בטבלת ההקצאות בהתבסס על עסקאות מכר למשרדים ברחוב אבן גבירול ומהצפון הישן מהשנים 2015-2017, הצעות לשכירות שטחי משרדים ברחוב אבן גבירול ומהצפון הישן וכן שומת IFRS ברמת החייל שנערכה לסוף שנת 2017. מנתונים אלו הגיע לשווי מ״ר מבונה עיקרי בממוצע של 5,200 ₪, יוער כי לא בוצעה התאמה לזמן.

- בשומת מקרקעין מקיפה (IFRS) שנערכה לקניון רמת אביב ע״י משרד השמאים ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות׳, למועד קובע 31.12.2020, צוין כי עפ״י נתוני החברה לחודש דצמבר 2020 שטחי המשרדים והמרפאות בשטח כולל של 9,051 מ״ר, מושכרים בדמי שכירות חודשיים כוללים של 861,323 ₪ המשקפים דמ״ש חודשיים של כ-95 ₪ למ״ר.
עוד צוין בשומה הנ״ל כי מגדל המשרדים הינו בגובה של 10 קומות מעל לקומות המסחר בקניון וכי שטח קומה טיפוסית הינו כ-420 מ״ר עיקרי וכ- 550 מ״ר לשיווק[21].
- להלן ערכי השווי שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו בתחום התוכנית הנדונה:

שמאי מכריע	תאריך שומה	גו״ח	שווי מ״ר מבונה לתעסוקה
אלדד חיימי	9.3.2022	6634/172	5,500
שלומי יפה	22.11.2022	6634/226	5,500
אייל יצחקי	9.10.2022	6896/204	5,500
יגאל יוסף	8.6.2022	6896/76	3,640

בהתאם לאמור לעיל ,תוך התאמה לשטחי ברוטו נטו, קיבלתי את השווי למ״ר מבונה שקבעה שמאית המשיבה בסך של כ-5,500 ₪ למ״ר ברוטו, כפי שקבעתי בהכרעותיי הקודמות.

<u>מלונאות- עיקרי</u>

שמאית המשיבה קבעה שווי למ״ר מבונה עיקרי למלונאות בסך של 9,000 ₪ בהתבסס על שומות מכריעות שנערכו ביעוד למלונאות בעיר תל אביב.

שמאי המבקש קבעו את ערכי השווי בשומתם על בסיס ערכי השווי שקבע השמאי יוני צ׳רניאבסקי בטבלת ההקצאות לתוכנית תמל/3001, למועד קובע 22.7.2020.

השמאי צ׳רניאבסקי הביא בחשבון שווי למ״ר מבונה בסיסי של 10,000 ₪. על בסיס השווי הנ״ל הביא בחשבון מקדם התאמה של 0.7 להיקף מלונאות מוצע ברובע שדה דב וקו החוף עד הרצליה ומקדם התאמה למיקום של 0.8, ובסה״כ שווי למ״ר מבונה מתואם של 5,600 ₪. שמאי המבקש בתיק דנן, הביאו בחשבון מקדם התאמה למיקום של 0.8 בהתאם לקביעה בטבלת ההקצאות רק למתחם 1 (מתחם אשכול) ולמתחמים 2 ו-3 קבעו מקדם למיקום של 1. משקלול המקדמים ביחס למתחמים, התקבל שווי למ״ר מבונה של 6,794 ₪ שהובא בחשבון בשומתם.

להלן ערכי השווי שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו לתוכנית הנדונה:

שמאי מכריע	תאריך השומה	גו״ח	שווי מ״ר מבונה למלונאות
אלדד חיימי	9.3.2022	6634/172	9,000
שלומי יפה	22.11.2022	6634/226	9,000
אייל יצחקי	9.10.2022	6896/204	9,000
יגאל יוסף	8.6.2022	6896/76	9,000

[21] יחס של כ-0.76 מ״ר עיקרי ביחס למ״ר ברוטו.

בנוסף, מוצגים להלן ערכי השווי שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו לנכסים ביעוד מלונאות בעיר תל אביב:

שמאי מכריע	גו"ח	מיקום	תוכנית	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה למלונאות
אלי כהן	6962/213	יורדי הסירה 4-6	הקלות	6.5.2020	10,700
ארז כהן	6906/120	הירקון 51	תא/4340	8.12.2016	10,000
אורית גלן	4756/9	יהודה הלוי 55	תא/4226	10.9.2019	8,000
יהודה פלד	7017/37	שדרות ירושלים 8	תא 4615	18.3.2020	12,600
בועז קוט	6894/60	הרכבת 52	תא/4640	27.12.2019	9,000
בועז קוט	6962/121-122,124	הושע, נמל תל אביב	507-0166918	15.8.2018	10,000
עומר סרחאן	6977/18,19,198,215,245	הגר"א 35,33 והרכבת 70,72,68	תא/מק/4539	21.5.2019	10,000
יהודה פלד	7016/135	אילת 18	תא/4236	6.9.2018	8,000
יהודה פלד	7109/338	דרך מנחם בגין 114	תא/מק/4801	13.2.2022	10,000

בהתאם למפורט לעיל, ולאחר שבחנתי את עמדות הצדדים, מצאתי את עמדת המשיבה לשווי של 9,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי למלונאות, כסבירה.

<u>מגורים- שטח פלדלת</u>

שמאית המשיבה קבעה שווי למ"ר מבונה בסך של 24,000 ₪ לאור תוצאות מכרז רמ"י מס' 62/2024 ובהתאם לשומתו המכרעת של השמאי המכריע אלדד חיימי במתחם הנדון.

מנגד, שמאי המבקש אימצו את העקרונות וערכי השווי שנקבעו במסמך עקרונות אשכול (תמל/3001) שנערכו על ידי יוני צ'רניאבסקי שמאי מקרקעין, אשר ערך את טבלת ההקצאות למתחם 1 בתוכנית המתארית. בהתחשב בביצוע התאמה לשטח פלדלת של 92 מ"ר קבעו שווי למ"ר מבונה בסך של 15,300 ₪. בנוסף, הציגו ניתוח של שתי עסקאות בקרקע מסביבת הנכס, כמפורט לעיל.

בבחינת הערכים אליהם התבסס השמאי צ'רניאבסקי בקביעת ערכי השווי בשומתו (למועד קובע 22.7.2020) עולה כי הובאו בחשבון הנתונים הבאים, תוך התאמה לזמן:

- חילוץ שווי הקרקע מדירות בנויות בשכונת נופי ים ו-ל' החדשה לסוף שנת 2018 מהן הגיע לשווי מ"ר מבונה בסך של 17,828 ₪.
- ניתוח עסקאות שנערכו בקרקעות בשכונות נופי ים ו-ל' החדשה לשנים 2014-2015 תוך התאמה לזמן בשיעור של 15%.
- שווי קרקע ליח"ד (כולל דחיה לזמינות במגורים) לפי הכרעות שמאים מכריעים לתוכנית תא/3700 (מועד קובע 3.1.2015).

לאור מועדי נתוני ההשוואה ועליית מחירי המקרקעין בתקופה הנדונה, לא מצאתי לנכון להתבסס על השווי למ"ר מבונה שנקבע בטבלת ההקצאות[22].

[22] יוער כי במסמך עקרונות לטבלאות הקצאה בתוכניות תא/4444/2 ותא/4444/1 מיום 25.4.2023 שטרם הופקדו, נקבע שווי של 32,500 ₪ למ"ר עיקרי.

- מכרז רמ"י מספר 62/2024 מיום 23.8.2021

הצדדים חלוקים באשר לרלוונטיות המכרז הנ"ל לשווי במצב החדש.

שמאית המשיבה סבורה כי יש להביא בחשבון את תוצאות המכרז תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למועד הקובע. בנוסף, צוין כי המכרזים משקפים את כל מאפייני מתחם מס' 1[23] לרבות דחיה של שנתיים עד לסיום הפיתוח ולמעט מושע ודחיה לתוכנית מפורטת.

מנגד, שמאי המבקש סבורים כי תוצאות המכרז אינן מייצגות שווי אלא מחיר, ולא זו בלבד אלא שהתוצאות אף מייצגות מחיר שיא המהווה נקודת קיצון אשר נתפס בשוק כהפתעה גמורה ולא שווי ריאלי, ועל כן אין להביאן בחשבון. שמאי המבקש סבורים כי ייתכן והצעות חריגות אלו מושפעות מהשערות ביחס למחיר דירות הצופה פני עתיד אך אינו מהווה שווי שוק לאותו הזמן. בנוסף, טענו שמאי המבקש כי תוצאות אלו פורסמו לאחר המועד הקובע ולא עמדו בפני הקונה הסביר ועל כן אין להביאן בחשבון. זאת ועוד, צוין כי בהתבסס על השווי למ"ר מבונה שנקבע בשומת המשיבה לפי המכרז הנ"ל, מתקבל שווי למ"ר בנוי של כ-63,000 ₪, אשר לעמדתם אינו סביר במועד המכרז.

בתאריך 14.03.2021[24], פרסמה רמ"י הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי לרכישת זכויות חכירה לבניית 1,592 יח"ד[25] ב- 4 מתחמים, לבנייה רוויה ולשטחי מסחר ומלונאות. המועד האחרון להגשת הצעות נקבע לתאריך 23.08.2021, כשנה לאחר המועד הקובע לתוכנית תא/4444[26].

מדובר על מכרזים בהיקפים גדולים הן בשטחם והן בגובה הערבויות להם נדרשו המציעים עוד בעת הגשת ההצעה, עם תנאים מיוחדים.

במגרשים ששווקו קיים שימוש נלווה מעבר לשימוש למגורים.

לכן, סף הכניסה להגשת ההצעות מכוון ליזמים גדולים בשוק הנדל"ן, אלו, ככל הנראה, בעלי ידע בתחום, מונעים משיקולים כלכליים ומטרתם השאת רווחים. מכאן שסביר להניח כי מאפייני המגרשים ונתוניהם נבחנו על ידם בקפידה טרם הגשת ההצעות. לכל מתחם הוגשו בין 11 ל-16 הצעות. מרבית ההצעות מצויות בטווח מחירים דומה.

בהתאם לאמור לעיל, אני בדעה כי יש להביא בחשבון תוצאות מכרזים אלו המשקפים את מכלול מאפייני המקרקעין הנדונים, תוך ביצוע התאמה למועד הקובע לתוכנית תא/4444.

יוער כי בערר חמדה ארנון הנ"ל דחתה ועדת הערר את טענת בעלי הזכויות על הסתמכות השמאי המכריע בעת קביעת השווי, על מכרזי רמ"י.

בנוסף, קיבלתי את עמדת המשיבה כי המכרז הנ"ל משקף דחיה של כשנתיים לפיתוח/ הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי.

כפי שסברו שמאי המבקש, במועד הזכיה אכן השוק היה מצוי בגל של עליית מחירים בשיעור ניכר ולכן יש לבצע התאמה לזמן בין מועד הזכייה למועד הקובע, כמפורט להלן.

[23] צוין ע"י שמאית המשיבה כי המגרשים ששווקו הינם במיקום הנחות ביותר מבין שלושת המתחמים.
[24] כ- 7 חודשים לאחר המועד הקובע, ולאחר הפקדתה של תוכנית תמל/3001.
[25] מספר יח"ד עודכן בחוברת המכרז שפורסמה בתאריך 17.6.2021 ל- 1,574 יח"ד.
[26] וכחודשיים לאחר המועד הקובע לתוכנית תמל/3001.

להלן ניתוח המכרז:

מתחם	מגרש	מס' יח"ד	ממוצע 5 ההצעות הגבוהות	הוצ' פיתוח	סה"כ
א'	101	406	1,080,224,896	46,312,586	1,126,537,482
ב'	107	458	1,259,869,836	62,020,150	1,321,889,986
ג'	110	230	591,285,075	25,802,243	617,087,318
ד'	111	480	1,223,971,183	54,486,689	1,278,457,872

זכויות הבניה למגרשים הנ"ל:

מגרש	יעוד	גודל מגרש כללי	שימוש	בינוי	עיקרי- מעל לקרקע	שרות- מעל לקרקע	שרות- מתחת לקרקע	מספר יח"ד	מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד
101	מגורים ומסחר	7,406	מגורים	בניה מרקמית	15,230	5,080	11,999	204	2,856	87.16
			מגורים	בניה מגדלית	16,703	8,980	11,882	202	2,828	95.19
			מסחר		1,120	480	1,115			
			מבנים ומוסדות ציבור		350	150	225			
107	מגורים מסחר ותיירות	7,575	מגורים	בניה מרקמית	17,090	5,700	13,469	229	3,206	87.13
			מגורים	בניה מגדלית	18,910	10,180	13,469	229	3,206	95.08
			מסחר		1,050	450	1,050			
			מלונאות		1,476	984	675		420	
110	מגורים ומסחר	4,651	מגורים	בניה מרקמית	17,170	5,730	13,525	230	3,220	87.15
			מסחר		910	390	905			
111	מגורים ומסחר	8,656	מגורים	בניה מרקמית	18,740	6,250	14,766	251	3,514	87.16
			מגורים	בניה מגדלית	18,910	10,180	13,469	229	3,206	95.08
			מסחר		1,400	600	1,390			

נטרול שווי השימושים הנוספים וניתוח השווי:

מתחם	מגרש	תוספת עלות למבני ציבור	שווי מלונאות לנטרול	שווי מסחר לנטרול	יתרה לקרקע למגורים	שטח פלדלת	שווי למ"ר מבונה כולל פיתוח
א'	101	4,250,000		25,760,000	1,105,027,482	37,008	29,859
ב'	107		13,284,000	24,150,000	1,284,455,986	41,725	30,784
ג'	110			20,930,000	596,157,318	20,045	29,741
ד'	111			32,200,000	1,246,257,872	43,650	28,551
ממוצע							**29,734**

(*) הובאה בחשבון עלות בניה למבני ציבור של 10,000 ₪/למ"ר, שווי מ"ר מבונה למלונאות של 9,000 ₪/למ"ר ושווי מ"ר מבונה למסחר של 23,000 ₪/למ"ר.

- <u>עסקאות בקרקע מהסביבה</u>

<u>עסקת מכר לקרקע בגו"ח 6885/6 מתאריך 9.2.2021</u>

בהתאם לשומת המבקש, במסגרת העסקה נמכרו מחצית מזכויות הבעלות במגרש משולב אשר עיקרו למגורים ומסחר בתמורה ל-215,555,000 ₪.

לא הוצג בפני חוזה המכר לגו"ח 6885/6.

בשומת השמאי המכריע גיא צדיק בגו"ח 6884/48 צוין ביחס לעסקה זו כי במקביל לחתימה על ההסכם מיום 9/2/2021 נחתם הסכם קומבינציה (בשיעור קומבינציה של 50%) והסכם רכישה במזומן (על פי בחירת המוכרים) וזאת בין החברות הרוכשות ובין המחצית השניה של בעלי הזכויות בחלקה.

בתאריך 6/4/2022 אושרה תוכנית עיצוב תא/תעא/4400(1)לחלקות 34 ו-6 בגוש 6885[27] לפיה ייבנה מתחם אחד, לרבות מרתפים משותפים לחלקות אלו. בנוסף, התוכנית מציעה, בין היתר, הקלות בשיעור של 20% לשתי החלקות וריכוז כלל הדירות שבהקלה בחלקה 34.

בהתאם לפרסומים בתאריך 19.8.2021 אושרה עסקת מכר לחלקה 34, בהליך של כינוס נכסים, בתמורה לכ-400,000,000 ₪ (המשקף שווי למ״ר מבונה בגבולות של 28,000 ₪) לחברות שרכשו את חלקה 48 הנ״ל.

בהתאם לאמור לעיל, ולאחר בחינת הדברים, אני סבור כי ייתכן והעסקאות נערכו תוך התחשבות בשיקולים נוספים. לפיכך, לא מצאתי לנכון להתבסס על עסקה זו.

<u>עסקת מכר לקרקע בגו״ח 6884/48 מתאריך 28.1.2021</u>

בתאריך 28.1.2021 נמכרו 399500/487191 חלקים מחלקה 48 שבגוש 6884 (המהווה את מגרשים 136A, 136B ו-136C) בתמורה ל-261,642,442 ₪. בהתאם לתוכנית 507-0594929 החלה על החלקה, זכויות הבניה הן ל-18,857 מ״ר פלדלת למגורים ו-3,428 מ״ר עיקרי למסחר (מתוכן 2,000 מ״ר בתת הקרקע).

החלקה ממוקמת בפינת הרחובות הראשיים איינשטיין ולוי אשכול.

לאחר שבחנתי את נתוני העסקה וכן את שומתו המכרעת של השמאי המכריע גיא צדיק שנערכה בחלקה זו מצאתי לנכון להביאה בחשבון. להלן ניתוח העסקה:

מהות	שטח	שווי למ״ר מבונה	מקדם	סה״כ
מסחר עילי לניכוי	1,428	23,000	1	32,844,000
מסחר תת״ק לניכוי	2,000	23,000	0.5	23,000,000
סה״כ לניכוי				**-55,844,000**
התמורה ל-100%				319,073,449
יתרה למגורים				**263,229,449**
שטח פלדלת				18,857
שווי מ״ר מבונה למגורים (פלדלת)				13,959
דחיה להכנת תוכנית עיצוב (N=2,I=6%)				15,685
התאמה למיקום (1.15)				18,037

<u>עסקת מכר לקרקע בגו״ח 6896/211 מתאריך 26.6.2021</u>

מדיווח באתר רשות המיסים עולה כי בתאריך 26.6.2021 נמכרה חלקה 211 בגוש 6896 ברחוב שאגאל מארק בתמורה ל-78,250,000 ₪.

על החלקה חלה, בין היתר, תוכנית תא/במ/1111/9/א המסמנת את החלקה כבנין 141 (מגרש 211) בו ניתן להקים 22 יח״ד לפי שטח עיקרי ממוצע של 120 מ״ר. בנוסף, הובאה בחשבון בניה על הגג לפי תוכנית ג׳1.

להלן ניתוח העסקה:

שטח פלדלת (120 מ״ר +12.5 מ״ר) X 22 יח״ד = 2,915 מ״ר

בניה על הגג (ג׳1)- 325.7 מ״ר[28]

סה״כ שטח אקוי׳- 3,240.7 מ״ר

תמורה- 78,250,000 ₪

שווי למ״ר מבונה- 24,146 ₪

[27] יוער כי יוזם התוכנית הינו רמי שבירו וחן ואיתי גינדי ישראל ובעל הקרקע הינו עו״ד משה שוב ז״ל (חן ואיתי גינדי, רמי שבירו).
[28] עפ״י שומת השמאי המכריע אייל יצחקי שנערכה בחלקה לחישוב ההשבחה לתוכנית ג׳1.

עסקת מכר לקרקע בגו"ח 6883/22 מתאריך 13.9.2021

מדיווח באתר רשות המיסים עולה כי בתאריך 13.9.2021 נמכרה חלקה 22 בגוש 6883, מגרש 108 בתוכנית תא/במ/1111/9/1א בתמורה ל-80,050,000 ₪.

בהתאם לתוכנית תא/במ/1111/9/1א ניתן לבנות במגרש 26 יח"ד לפי שטח עיקרי ממוצע של 120 מ"ר וכן מסחר בשטח של 100 מ"ר.

להלן ניתוח העסקה:

מהות	שטח	שווי/עלות	מקדם	סה"כ
מסחר	100	23,000	1	2,300,000
יתרה למגורים לאחר הפחתת שטח המסחר				78,200,000
שטח פלדלת מגורים				3,445
שווי למ"ר מבונה				**22,700**

- עסקאות בקרקע שנערכו במתחם הנדון

מאחר שהעסקאות אשר נערכו במתחם לאחר אישורה של תוכנית תא/4444 הינן עסקאות נטו בהן היטל ההשבחה ולעיתים אף מיסים נוספים חלים על הקונה, לא מצאתי לנכון להתבסס על עסקאות אלו.

- עסקאות מכר לדירות משכונת ל' החדשה:

גו"ח	תאריך העסקה	רחוב	בית	דירה	תמורה	שטח	מספר חדרים	קומה	שנת בניה	שווי למ"ר בנוי
006885-0021-000	02/01/2020	עמיחי יהודה	6	0	3,910,000	123	4	2	2016	31,789
006885-0008-000	12/01/2020	שטרן	12	0	4,580,000	136	4	4	2015	33,676
006885-0050-000	16/01/2020	נאמן יובל	13	0	5,500,000	185	5	6	2015	29,730
006885-0033-000	30/01/2020	אינשטין	33	37	4,750,000	146	5	9	2018	32,534
006885-0028-011	11/02/2020	נאמן יובל	7	0	3,660,000	107	4	4	2019	34,206
006885-0013-000	08/03/2020	שטרן	3	0	1,650,000	112	4	2	2012	14,732
006885-0014-000	08/03/2020	נאמן יובל	12	11	4,600,000	119	4	5	2020	38,655
006885-0033-000	12/03/2020	נאמן יובל	5	25	3,675,000	96	4	6	2018	38,281
006885-0014-000	16/03/2020	נאמן יובל	10	0	5,200,000	140	5	8	2020	37,143
006885-0046-000	24/03/2020	אשכול לוי	45	0	3,824,999	104	5	4	2018	36,779
006885-0014-000	02/04/2020	נאמן יובל	10	10	3,100,000	87	3	4	2020	35,632
006885-0046-000	02/04/2020	כרם התימנים	14	24	4,240,000	110	5	6	2018	38,545
006885-0014-000	06/04/2020	נאמן יובל	12	7	3,780,000	109	4	2	2020	34,679
006885-0015-000	16/04/2020	עמיחי יהודה	7	12	4,060,000	125	5	6	2014	32,480
006885-0014-000	11/05/2020	נאמן יובל	12	28	3,275,000	85	3	3	2020	38,529
006885-0014-000	03/06/2020	נאמן יובל	12	5	3,850,000	109	4	3	2019	35,321
006885-0028-000	02/07/2020	נאמן יובל	7	12	4,275,000	126	5	4	2019	33,929
006885-0009-000	06/07/2020	עמיחי יהודה	16	7	4,725,000	126	5	4	2016	37,500
006885-0011-000	09/08/2020	שטרן	9	2	3,600,000	106	4	1	2019	33,962
006885-0014-000	10/08/2020	נאמן יובל	12	36	7,000,000	168	5	6	2020	41,667
006885-0014-000	05/10/2020	נאמן יובל	10	13	4,000,000	109	4	5	2020	36,697
006885-0051-004	07/10/2020	עמיחי יהודה	16	3	3,950,000	110	4	1	2022	35,909
006885-0051-021	15/10/2020	עמיחי יהודה	16	1	9,050,000	190	5	1	2022	47,632
006885-0033-000	21/10/2020	נאמן יובל	33	30	4,500,000	101	5	5	2018	44,554
006885-0051-005	22/10/2020	עמיחי יהודה	16	1	3,760,000	125	5	2	2022	30,080
006885-0051-012	12/11/2020	עמיחי יהודה	16	16	4,980,000	128	5	4	2022	38,906
006885-0052-002	15/11/2020	עמיחי יהודה	14	14	3,670,000	103	4	1	2015	35,631
006885-0046-000	21/12/2020	עמיחי יהודה	14	13	3,900,000	113	5	3	2018	34,513
ממוצע						**121**				**35,489**

הערות:

(1) העסקאות המפורטות לעיל הן כפי שדווחו לרשות המיסים. יוער כי אותרו עסקאות נוספות בהן קיימת אי וודאות באשר לשטחן והתמורה בהן ועל כן, עסקאות אלו לא הובאו בחשבון.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

(2) לא הובאו בחשבון דירות מיוחדות (גן/גג).
(3) מרבית העסקאות המפורטות לעיל ממוקמות בחלק המזרחי של שכונת ל' החדשה ואינן בקו ראשון לים.

בהתאם לנתונים אלו, תוך התאמה למיקום בשיעור של 15%[29], ובהתחשב בהפחתות שהובאו בחשבון בגישת החילוץ ע"י שמאית המשיבה מתקבל שווי למ"ר מבונה בסך של כ- 20,000 ₪.

- <u>שומות מכריעות</u>

להלן ערכי השווי כפי שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו לתוכנית תא/4444:

שמאי מכריע	תאריך שומה	גו"ח	שווי מ"ר מבונה למגורים
אלדד חיימי	9.3.2022	6634/172	24,000
שלומי יפה	22.11.2022	6634/226	18,500
אייל יצחקי	9.10.2022	6896/204	23,750
יגאל יוסף	8.6.2022	6896/76	20,600
אלי כהן	1.1.2024	6634/223	24,000
דוד דדון	22.5.2024	6896/16	24,000
חגית רבינסון	7.7.2024	6896/204	20,370[30]
ממוצע			**22,174**

להלן ערכי שווי על פי שומות מכריעות בסביבה:

שמאי מכריע	גו"ח	מיקום	תוכנית	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה מגורים
בועז קוט	6884/16	אינשטיין 1-5	תא/4695	7.2.2020	17,000
גיא צדיק	6884/48	אינשטיין פינת לוי אשכול	תא/4695	7.2.2020	17,000

בשומה מכרעת של החי"מ בגו"ח 6649/250-251 ברח' טאגור בנווה אביבים נקבע שווי של 20,480 ₪ למ"ר מבונה לדירות פנטהאוז בגובה פנימי של 2.76 מ', למועד קובע 28.10.2020.
בשומה מכרעת של החי"מ בגו"ח 6798/61 ברח' אבא קובנר בכוכב הצפון נקבע שווי של 20,000 ₪ למ"ר מבונה למועד קובע 29.1.2021.

- <u>התאמה לזמן</u>

השמאי המכריע אלדד חיימי בשומתו המכרעת (גו"ח 6634/172) לתוכנית הנדונה קבע כי העליה במחירי הקרקע הינה בשיעור שנתי של כ- 15%. השמאי המכריע אייל יצחקי בהכרעתו בגו"ח 6634/226 לתוכנית הנדונה, קבע מקדם התאמה לזמן בשיעור של כ-13%. השמאי המכריע יגאל יוסף קבע בהכרעתו בגו"ח 6896/76 לתוכנית הנדונה, כי עליית ערך הקרקע הינה בשיעור של כ-15%.

לאחר שבחנתי את הנתונים שהוצגו בשומות המכריעות הנ"ל וכפי שעולה מניתוח עסקאות המכר לדירות (לאחר חילוץ השווי לקרקע) בשכונה ל' החדשה אני סבור כי בהתייחס לשנת 2021 בה השוק חווה עליות מחירים ובהתייחס למיקום הנכס יש להביא בחשבון מקדם התאמה לזמן בשיעור שנתי של כ-18%.

[29] כפי שאף הובא בחשבון בשומתו המכרעת של השמאי המכריע אייל יצחקי בגו"ח 6896/76 לתוכנית הנדונה.
[30] שווי משוקלל

להלן סיכום ערכי השווי והמשקל שהובא בחשבון ביחס לכל אחד מהנתונים והתאמתם:

גישה/ מהות	מועד	שווי מ"ר מבונה	התאמה לזמן	התאמה לזמינות	סה"כ	משקל	סה"כ
מכרזי רמ"י (62/2024)	23.8.2021	29,739	1.18	0.890	28,317	30%	8,495
6884/48	28.1.2021	18,037	1.075	1	20,502	40%	8,201
6896/211	26.6.2021	24,146	1.15	1			
6883/22	13.09.2021	28,002	1.18	1			
חילוץ לקרקע מדירות מגורים (ל' החדשה)	2020	20,000	1	1	20,000	15%	3,000
ממוצע שומות מכריעות במתחם הנדון	29.8.2020	22,174	1	1	22,174	15%	3,326
סה"כ במעוגל							**23,000**

בהתאם למכלול הנתונים המפורטים לעיל יובא בחשבון בתחשיב ההשבחה שווי מ"ר מבונה בסך של כ-23,000 ₪, כפי שקבעתי בהכרעותיי הקודמות.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

חישוב מס' יח"ד אקוי' במצב הקודם וחלק יחסי בתוכנית מצב חדש[31]:

גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום	שטח החלקה בחלוקה החדשה במ"ר	יעוד החלקה	שווי מצב נכנס ביח"ד אקוי' (*)	שווי יחסי ביחס לכלל התוכנית	חלק יחסי של חלקה 240 בחלקה 281 (**)	סה"כ יח"ד אקוי'
6634	240	8,015	8,015	מגורים	48.09	0.793%	1	48.09
6634	281	26,132	12,372	מגורים	74.23	1.224%	1.273%	0.945
סה"כ יח"ד אקוי' מצב קודם לחלקה 240								**49.035**
סה"כ יח"ד אקוי' בתוכנית								6,064
חלק יחסי משווי התוכנית במצב החדש								**0.8086%**

(*) בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון לתוכנית מתאר תא/4444.

(**) בהתאם לנספח מס' 2- טבלת הקצאה ואיזון בתמל/3001.

<u>מצב קודם</u>

מהות	מס' יח"ד אקוי'	שטח ליח"ד	התאמה לצפיפות	מקדם מושע	מקדם דחיה	סה"כ שטח אקוי'
שטח פלדלת	49.035	122.5	1.1	0.9	0.592	3,519.85
שווי מ"ר מבונה						23,000
סה"כ שווי מצב קודם- חלקה 240 משוחזרת						**80,956,561**

<u>מצב חדש</u>

מהות	שטח סחיר בתוכנית	שווי למ"ר מבונה	סה"כ
מגורים	1,249,060	23,000	28,728,380,000
מלונאות	120,000	9,000	1,080,000,000
מסחר	88,200	23,000	2,028,600,000
תעסוקה	322,695	5,500	1,774,822,500
עלות הקמת מבני ציבור			-50,750,000
סה"כ			33,561,052,500
מקדם דחיה			0.705
מקדם מושע			0.8
סה"כ שווי המתחם			**18,927,374,166**
חלק יחסי של חלקה 240 משוחזרת משווי התוכנית			0.8086%
סה"כ החלק המיוחס לחלקה 240 משוחזרת משווי התוכנית			**153,051,254**

ההשבחה המיוחסת לחלקה 240 (משוחזרת)-	72,094,694 ₪
חלק יחסי נמכר-	0.01093
ההשבחה המיוחסת לממכר-	788,340 ₪
היטל ההשבחה-	394,170 ₪

[31] בהתאם למסמך העקרונות לתוכנית תא/4444.

8.3. **<u>תוכנית תמל/3001</u>**

8.3.1. **<u>עמדת שמאית המשיבה</u>**

מהות ההשבחה לתוכנית תמל/3001 הינה אישור טבלת הקצאות.

בהתאם לטבלת ההקצאות הוקצו למבקש 0.5872% חלקים במגרש 105.

בהתאם להסכם המכר הנישום מכר 0.010935 חלקים מסך החלקים בחלקים הרשומים על שמו, 0.015600. לפיכך, שיעור המימוש הינו כדלקמן:

חלקים רשומים-	0.015600
חלקים נמכרים-	0.010935
שיעור הממכר-	0.700929

בעת אומדן ההשבחה הובאו בחשבון תמהיל יח"ד, בינוי בבניה מרקמית ובמגדלים, אפשרות המרת שטחי חניה לשימושים עיקריים כגון מסחר, תעסוקה ואחסנה (כפי שהובא בחשבון בניתוח מכרזי רמ"י בתוכנית ע"י שמאית המשיבה), שיפור ניכר בזמינות ע"י אישור תוכנית מפורטת שמכוחה יוצאו היתרי בניה ומצב הפיתוח.

בהתאם להוראות התוכנית, לפי סעיף 6.4 ניתן יהיה להמיר שטחי חניה לשימושים עיקריים כגון: מסחר ו/או תעסוקה ו/או אחסנה באישור הוועדה המקומית והיחידה להגנת הסביבה של עיריית תל אביב. תוספת הזכויות לא נכללה בתוכנית 4444 ולפיכך, יש לחייב בגינה.

צוין כי השטח שהובא בחשבון להמרה הינו לאחר הפחתת תקני החניה הנדרשים עפ"י תקן החניה וכן שטחי האחסנה למגורים.

<u>ערכי שווי</u>

<u>מגורים</u>

שמאית המשיבה הציגה ניתוח תוצאות מכרזי רמ"י במתחם הנדון למגרשים 101, 107, 110 ו-111. בניתוח המכרזים הובא בחשבון שטח פלדלת ואפשרות להמרת שטחי חניה לשטחים עיקריים בכל מגרש.

נתוני תכנון:

מס' מגרש	יעוד	שטח מגרש	שטח שירות	מס' קומות	שטח עיקרי ליח"ד	שטח פלדלת	שטח פלדלת ליח"ד
101	מגורים מרקמי	7,406	5,080	9	78.65	36,805	90.65
	מגורים מגדל		8,980	35			
	מסחר		480				
	מבני ציבור		150				
	סה"כ		14,060				
107	מגורים מרקמי	7,575	17,090	9	78.6	41,496	90.6
	מגורים מגדל		18,910				
	סה"כ מגורים		36,000	39			
	מלונאות		984				
	מסחר		450				
110	מגורים מרקמי	4,651	5,730	9	74.65	19,930	86.65
	מסחר		390				

מס' מגרש	יעוד	שטח מגרש	שטח שירות	מס' קומות	שטח עיקרי ליח"ד	שטח פלדלת	שטח פלדלת ליח"ד
111	מגורים מרקמי	8,656	6,250	9	78.44	38,142	79.46
	מגורים מגדל		10,180	39			
	סה"כ מגורים						
	מסחר		600				

אפשרות להמרה שטחי חניה לעיקרי בכל מגרש :

מס' מגרש	תקן חניה נדרש	שטח חניה	שטחי מחסנים דירתיים ברוטו	סה"כ נדרש	שטח מרתפים עפ"י תב"ע	יתרה להמרה	שטח נטו להמרה במרתף	תוספת למ"ר	תוספת שווי
108	428	17,136	3,248	20,384	25,799	5,415	4,332	1,400	7,581,000
107	479	19,160	3,664	22,824	27,988	5,164	4,131	1,400	7,229,600
110	248	9,928	1,840	11,768	14,430	2,662	2,130	1,400	3,726,800
111	508	20,320	3,840	24,160	29,625	5,465	4,372	1,400	7,651,000

ניתוח מכרזי רמ"י לפי הצעה זוכה :

מס' מתחם	מס' יח"ד	מס' מגרש	מחיר ללא פיתוח	פיתוח	סה"כ כולל פיתוח	תוספת עלות מבני ציבור	שווי רכיב מגורים בניכוי מסחר, מלונאות, המרה במרתף	מחיר ליח"ד	שטח אקוי' ממוצע ליח"ד	שווי למ"ר מבונה לא כולל פיתוח
א	406	101	1,092,770,770	46,312,586	1,139,083,356	4,250,000	1,109,992,356	2,733,971	90.65	30,159
ב	458	107	1,457,777,888	62,020,150	1,519,798,038		1,475,134,438	3,318,336	90.60	36,625
ג	230	110	633,790,518	25,802,243	659,592,761		634,935,961	2,867,795	86.65	33,095
ד	480	111	1,253,291,088	54,486,689	1,307,777,777		1,267,926,777	2,724,537	79.46	34,287
מחיר ממוצע								**2,911,160**		**33,542**

ניתוח מכרזי רמ"י לפי ממוצע 5 ההצעות הגבוהות :

מס' מתחם	מס' יח"ד	מס' מגרש	מחיר ללא פיתוח	פיתוח	סה"כ כולל פיתוח	תוספת עלות מבני ציבור	שווי רכיב מגורים בניכוי מסחר, מלונאות, המרה במרתף	מחיר ליח"ד	שטח אקוי' ממוצע ליח"ד	שווי למ"ר מבונה לא כולל פיתוח
א	406	101	998,756,874	46,312,586	1,045,069,460	4,250,000	1,015,978,460	2,502,410	90.65	27,604
ב	458	107	1,259,869,836	62,020,150	1,321,889,986		1,277,226,386	2,886,223	90.60	31,856
ג	230	110	561,445,164	25,802,243	587,247,407		551,320,607	2,553,250	86.65	29,465
ד	480	111	1,111,814,845	54,486,689	1,166,301,534		1,070,330,534	2,429,795	79.46	30,578
מחיר ממוצע								**2,592,919**		**29,876**

כמו כן, הניתוח הוצג בהתחשב בהצעה הזוכה ובהתחשב בממוצע 5 ההצעות הגבוהות שהתקבלו.

בנוסף הוצגו מחירי דירות בבניה חדשה בבינוי דומה בגוש 6649 :

חלקה- תת חלקה	תאריך	תמורה מוצהרת/ שווי מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי למ"ר בנוי
229-60	25/07/2021	7,952,560	2023	153	5	51,978
251	20/07/2021	10,949,998	2019	176	6	62,216
229	30/06/2021	3,885,947	2019	84	3	46,261
229-56	29/06/2021	8,156,723	2023	156	5	52,287
229	10/06/2021	3,683,716	2019	84	3	43,854
250-12	30/05/2021	3,837,999	2019	82	3	46,805

חלקה- תת חלקה	תאריך	תמורה מוצהרת/ שווי מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי למ"ר בנוי
229	28/05/2021	3,670,524	2019	82	3	44,762
229	29/03/2021	8,435,998	2019	167	5	50,515
229	21/03/2021	14,599,999	2019	212	6	68,868
229	26/02/2021	7,497,498	2019	141	5	53,174
251	09/02/2021	12,267,000	2019	190	6	64,563
שווי מ"ר בנוי בממוצע						53,207
בניכוי מע"מ						45,476
בניכוי רווח יזמי						38,869
בניכוי עלויות בניה						10,000
שווי מ"ר מבונה						**28,869**

בהתאם לתוצאות המכרזים ומחירי דירות בבינוי דומה, שמאית המשיבה העריכה כי שווי מ"ר מבונה פלדלת הינו בסך של 28,800 ₪ המגלם מרפסות בשטח של 14 מ"ר, חניה, שטחי רווחה ושטחי שירות כאמור בהוראות התוכנית.

ערכי שווי למסחר, מלונאות ותעסוקה הינם בהתאם לערכים שנקבעו על ידה בתוכנית 4444.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

<u>ההשבחה בגין זמינות:</u>

מס' מגרש	יעוד	שטח עיקרי	מס' יח"ד	שטח פלדלת	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי כזמין לפני התאמות
105	מגורים	29,583	372	34,047	28,800	980,553,600
	מסחר	840			23,000	19,320,000
	מלונאות	1,476			9,000	13,284,000

התאמה למושע וכד'	סה"כ שווי כזמין	חלק מוקצה	סה"כ שווי חלקים מוקצים	מקדם זמינות	סה"כ ההשבחה
0.9	911,841,840	0.4116%	3,753,062	0.2349	881,465

<u>ההשבחה בגין המרת שטחי חניה לשטחי מסחר/ תעסוקה/ אחסנה:</u>

מצב קודם חניה	1,000
מצב חדש שטח עיקרי	3,850
ההשבחה למ"ר	2,850

מס' מגרש	תקן חניה נדרש	שטח חניה נדרש	שטחי מחסנים דירתיים ברוטו	סה"כ נדרש	שטח מרתפים עפ"י תב"ע	יתרה להמרה	נטו להמרה 0.8	השבחה למ"ר	ההשבחה למגרש
105	389	15,552	2,976	18,528	23,392	4,864	3,891	2,850	11,089,920

חלק מוקצה	מקדם מימוש	ההשבחה לחלקים
0.411591%	0.8	36,561

<u>סה"כ ההשבחה:</u>

חלק הממכר	0.411591%
ההשבחה לממכר	917,981
היטל ההשבחה	458,991

8.3.2. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

<u>המרת שטחי חניה לשטחי מסחר/תעסוקה /אחסנה</u>

שמאי המבקש סבורים שאין ודאות לאישור המרת שטחי החניה וכי מדובר באפשרות שתותר רק באישור הוועדה המקומית והיחידה להגנת הסביבה של עיריית תל אביב, אשר עדיין לא נתנה אישור רשמי ולא ברור אם תאשר.

כמו כן, התוכנית שמה דגש על פיתוח בר קיימא, כאשר המשמעות היא הכללת פתרונות תשתית מתקדמים כגון מערכת אשפה פניאומטית, מערכת להשבת מים אפורים, ייצור אנרגיה מתחדשת ועוד. שטחים אלו צפויים להיות חלק משטחי השירות במבננים השונים ולא מן הנמנע כי חלקם יהיה בתת הקרקע ולכן, לא ברור כלל אם יהיו שטחי חניה עודפים במסגרת תכנון ריאלי.

זאת ועוד, שמאי המבקש סבורים כי מדובר בהוראה אשר אינה רלוונטית למועד הקובע, אלא למצב עתידי בו יופחת תקן החניה ואז יתכן כי יתפנו שטחים, אך הדבר אינו רלוונטי למועד הקובע, אינו ודאי ולא ברור כלל אם יתאפשר.

בהתאם לאמור לעיל, שמאי המבקש סבורים כי לא חלה השבחה בעניין זה.

תימוכין לעמדתם הפנו שמאי המבקש לשומה מכרעת של החי"מ בגו"ח 6634/240,281 לתוכנית הנדונה.

בנוסף שמאי המבקש הפנו לנספח התנועה המתגבש למגרש 105 לעת עריכת חוות דעתו ע"י משרד האדריכלים המתכנן את הפרויקט, ממנו עולה כי לא מנוצלת אפשרות המרת השטחים לשטחים עיקריים למסחר, תעסוקה ו/או אחסנה.

<u>דחיה</u>

בהתאם לעקרונות שהוצגו לעיל בעניין הדחיה בתוכנית תא/4444, שמאי המבקש קבעו יתרון של שנתיים במצבי התכנון החדשים המשקפים את היתרון בקידום הליכי התכנון.

לפיכך, מקדם הדחיה שהובא בחשבון במצב החדש הינו 0.70 ומקדם הזמינות הינו בשיעור של 11%.

שמאי המבקש ציינו כי מקדם הזמינות שננקט ע"י שמאית המשיבה נדחה אף בשומות מכריעות שנערכו לתוכנית הנדונה, לדוג':

שומת אייל יצחקי בגו"ח 6896/204 מיום 17.10.2022 בה נקבע מקדם זמינות של 15%.

שומת אלדד חיימי בגו"ח 6896/14 מיום 29.9.2022 בה נקבע מקדם זמינות של 17%.

שומת שלומי יפה בגו"ח 6634/226 מיום 22.11.2022 בה נקבע מקדם זמינות של 16%.

שומת אלי כהן בגו"ח 6634/82 מיום 16.2.2023 בה נקבע מקדם זמינות של 13.5%.

<u>מושע</u>

בהתאם לעקרונות שהוצגו לעיל בעניין רכיב המושע בתוכנית תא/4444, שמאי המבקש קבעו מקדם מושע של 0.7.

<u>ערכי שווי</u>

הפרש הזמנים בין המועד הקובע של תכנית תא/4444 ותמל/3001 עומד על 8 חודשים בלבד.

שמאי המבקש סבורים כי אין שינוי משמעותי בערכי השווי בין המועדים השונים, אולם, על הצד הזהיר, הובאה בחשבון עלייה ריאלית של 3% במחירי הקרקע באותם 8 חודשים.

להלן טבלת ההתאמה:

שימוש	הגדרה	שווי מ"ר מבונה עיקרי אקוי' בסיסי-3.8.2020	שווי מ"ר מבונה עיקרי אקוי' בסיסי-6.6.2021
מגורים	פלדלת	14,720	15,161
מסחר	עיקרי (מגלם ש"ש)	21,700	22,351
תעסוקה	עיקרי (מגלם ש"ש)	5,200	5,356
מלונאות	עיקרי (מגלם ש"ש)	6,794	6,998

<u>תחשיב ההשבחה</u>

סה"כ שווי המגרש כזמין:

מגרש	שימוש	סוג בנייה	מס' יח"ד	שטח עיקרי (מ"ר)	סה"כ שטח פלדלת (מ"ר)	שווי למ"ר מבונה פלדלת/עיקרי (מ"ר)	סה"כ שווי	סה"כ שווי המגרש כזמין
105	מגורים	מרקמית	140	10,450	12,130	15,294	185,511,747	549,505,343
		מגדלית	<u>232</u>	<u>19,133</u>	<u>21,917</u>	15,294	335,190,517	
			372		34,047		520,702,264	
	מסחר			840		₪ 22,351	18,774,840	
	מלונאות			1,476		₪ 6,794	10,028,239	

ההשבחה לחלק הנישום:

החלק במגרש המוקצה למבקש-	0.587208%
סה"כ שווי חלק המבקש-	₪ 3,226,740
דחיה עד יכולת מימוש הזכויות-	0.7
מקדם מושע-	0.7
השבחה לחלק הנישום (11%)-	₪ 175,159
ההשבחה לחלק הנמכר (70.1%)-	₪ 122,774

8.3.3. **<u>הכרעה</u>**

<u>מתודולוגיית ההשבחה</u>

שמאי הצדדים חישבו את ההשבחה בתוכנית בהתאם לשיפור זמינות המתבטא בהפרשי מקדמי הדחיה/זמינות בין המצב החדש למצב הקודם ובהתייחס להקצאת הזכויות במצב החדש בחלק ממגרש 105.

בערר (ת"א) 85108/16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' מדור בכרך בע"מ (בפירוק מרצון), נקבע כי:

> **"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 היתה 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".**

כמפורט לעיל, במצב הקודם חלקה 240 נכללה בתוכנית תא/4444 שכללה מגרשים ביעודי קרקע שונים אך לא קבעה הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש.

מכאן שערב אישורה של תמל/3001 קונה מרצון היה מביא בחשבון את שווי הזכויות כזכויות במושע בכלל התוכנית. לפיכך, במצב הקודם יחושבו הזכויות עפ"י השווי היחסי בכלל התוכנית.

במצב החדש, תמל/3001 קבעה הוראות לאיחוד וחלוקה ובמסגרתה הוקצו למבקש זכויות במגרש 105 ביעוד מגורים, מסחר ומלונאות.

<u>המרת שטחי חניה לשטחים עיקריים</u>

התוכנית מאפשרת (סעיף 6.4 ס"ק 3) המרת שטחי חניה לשימושים עיקריים כגון מסחר ו/או תעסוקה ו/או אחסנה וזאת בכפוף לאישור הוועדה המקומית והיחידה להגנת הסביבה של עיריית תל אביב יפו.

שמאית המשיבה הביאה בחשבון את האפשרות להמרת שטחים תת קרקעיים במגרש הנדון (לאחר ניכוי שטחי החניות הנדרשות בהתאם לתקן חניה וכן שטחי אחסנה למגורים) לשטחים מסחריים וזאת בהיקף של 2,850 מ"ר.

מנגד, שמאי המבקש סברו כי לא ניתן לדעת בוודאות האם יינתן אישור להמרת שטחים אלו, והאם במסגרת תכנון ריאלי יוותרו שטחי חניה עודפים וכי מדובר בהוראה צופה פני עתיד אשר איננה רלוונטית למועד הקובע.

מקובלת עלי עמדת שמאי המבקש כי לאור הוראות התוכנית כתוכנית מתקדמת אשר שמה דגש על פיתוח בר קיימא[32] ידרשו שטחים נוספים בתת הקרקע מלבד שטחי החניות והמעברים, כך שעד

[32] הכוללת אפשרות להקמת חדרים ומתקנים לפינוי אשפה (מערכת פניאומטית), חדרי מחזור, אספקת גז מרכזית, מערכת להשבת מים אפורים, ייצור אנרגיה מתחדשת ועוד.

לתכנון מפורט לא ניתן לדעת את היקף השטחים שיוותר בתת הקרקע לצורך המרתו, ככל ויוותרו שטחים.

בנוסף, אפשרות ההמרה כפופה לאישור הוועדה המקומית והיחידה להגנת הסביבה של העירייה.

בהתאם לאמור לעיל, אני סבור כי במימוש בדרך של מכר אשר אינו כולל תכנון מפורט למגרש המציג את אפשרות ההמרה, ככל שקיימת, ומאחר שאין וודאות למימושה, אין לחייב בגינה בהיטל השבחה.

<u>דחיה ומושע</u>

לעמדת שמאית המשיבה במצב הקודם רכיב הדחיה מושפע משלושה רכיבים חופפים (הכנת תוכנית מפורטת, פיתוח, בעלות משותפת ודחיה להוצאת להיתר בניה) אשר מוערכים על ידה ב-5 שנים. ואילו במצב החדש אין להביא בחשבון דחיה נוספת בגין הפיתוח מאחר שהיא חופפת למקדם המושע שניתן לצורך התארגנות בעלי הזכויות. כמו כן, צוין כי רכיב הדחיה לפיתוח, המשקף למעשה כשנתיים דחיה, מגולם בערכי השווי אשר התבססו על מכרזי רמ"י למגרשים בתחום התוכנית הנדונה.

מנגד, שמאי המבקש סבורים כי גם לאחר אישורה של התוכנית ישנו מרכיב דחיה משמעותי, המוערך על ידם בכ-5 שנים, המשקף למעשה את היתרון בקידום הליכי התכנון המוערך בכשנתיים. בנוסף, יש להביא בחשבון מקדם מושע של 0.7.

איני מקבל את עמדת שמאית המשיבה כי במקרה הנדון רכיב המושע חופף באופן מלא לדחיות השונות.

אני בדעה כי גם במצב הדברים בו הקרקע אינה זמינה לבניה מיידית בשל מגבלות והוראות שונות, קונה סביר היה מעדיף קרקע ללא שותפים (מושע) אף בהתעלם ממצב הפיתוח וזמינות הבניה.

בהתאם לאמור לעיל, ומאחר שרכיב המושע הצטמצם במצב החדש בו הוקצו למבקש זכויות במגרש ספציפי אל מול המצב הקודם בו למבקש היה חלק בשלושה מתחמים שונים, מקובל עלי מקדם המושע שנקבע בשומת המשיבה של 0.9.

לעניין מקדם המושע במצב הקודם- בתאריך 10.4.2019 פרסמה רמ"י הודעה לבעלי זכויות בתחום תוכנית תא/4444 להגשת העדפות ובקשות להקצאה בתוכנית המפורטת למתחם אשכול. לפי ההודעה רמ"י תהיה נכונה לכבד, ככל הניתן ובכפוף להוראות כל דין, הסכמות בין בעלי זכויות בקרקע באופן שלא יהיה בהן כדי לשנות את היקף הזכויות המגיעות לכל קבוצת בעלי זכויות בכל תכנית מפורטת.

בהבהרה מיום 29.4.2019 ניתנה ארכה להגשת הבקשות והובהר כי הודעה זו אינה נוגעת לבעלי זכויות בחלקה 204.

בתאריך 1.6.2020 פורסם נוהל הגשת הבקשות להקצאת הזכויות ובתאריך 15.9.2020 פורסמה הבהרה נוספת לפיה בהתאם להחלטת הותמ"ל בנוגע לתמל 3001 הודיעה רמ"י כי בקשות להקצאה יוגשו, בהתאם למנגנון שנבחר, לכל המאוחר עד ליום 24.09.2020.

לפיכך, אני סבור כי ערב אישורה של התוכנית ולאור המנגנון שיצר רמ"י של אפשרות לריכוז זכויות חלף הקצאה בשלושה מתחמים, מקדם המושע הראוי במצב הקודם הינו של 0.85.

בנוסף, אני סבור כי יש להביא בחשבון דחיה לפיתוח הקרקע והכנת תוכנית עיצוב אדריכלית של כשנתיים.

ערכי שווי

לאחר שבחנתי את עמדות הצדדים ואת הנתונים שעמדו בפני, ולאור הפער בין המועדים הקובעים (בין תוכנית תמל/3001 לתוכנית תא/4444) של כ-10 חודשים, קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה לשווי מ״ר מבונה זהה למסחר ומלונאות.

מגורים- פלדלת

- מכרז רמ״י מספר 62/2024 מיום 23.8.2021

כמפורט לעיל, מניתוח המכרז מתקבל שווי למ״ר מבונה בגבולות של 29,700 ₪.

- מכרז רמ״י מספר 328/2021 מיום 21.3.2022

בתאריך 6.10.2021, פרסמה רמ״י הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי לרכישת זכויות בעלות בבעלות משותפת (מושע) לבניית 241.173 יח״ד במתחם אחד למגורים ומסחר (300.572 מ״ר) בשדה דב. המועד האחרון להגשת הצעות נקבע לתאריך 21.03.2022.

לתוכנית הוגשו 3 הצעות בלבד ובאותו טווח המחירים.

להלן ניתוח המכרז:

מתחם	מגרש	מס׳ יח״ד	ממוצע ההצעות	הוצ׳ פיתוח	סה״כ
א׳	103	337	**634,064,166**	27,035,882	**661,100,048**

זכויות הבניה למגרש 103:

מגרש	יעוד	גודל מגרש כללי	שימוש	בינוי	עיקרי- מעל לקרע	שרות- מעל לקרקע	שרות- מתחת לקרקע	מספר יח״ד	מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי	שטח פלדלת ממוצע ליח״ד
103	מגורים ומסחר	5,203	מגורים	בנייה מרקמית	9,860	3,290	7,762	132	1,848	87.20
			מגורים	בנייה מגדלית	16,934	9,120	12,060	205	2,870	95.10
			מסחר		420	180	425			

נטרול שווי השימושים הנוספים וניתוח השווי:

מתחם	מגרש	שווי מסחר לנטרול	יתרה לקרקע למגורים	שטח פלדלת מיוחס (71.56%)	שווי למ״ר מבונה
א׳	103	6,913,150	654,186,898	[33]22,190	29,482

- עסקאות נוספות בקרקע

הובאו בחשבון נתוני עסקאות שנערכו בקרקעות מהסביבה, כמפורט בסעיף 8.2.4 לעיל, תוך ביצוע התאמה לזמן.

- עסקאות מכר לדירות משכונת ל׳ החדשה:

גו״ח	תאריך העסקה	רחוב	בית	דירה	תמורה	שטח	מספר חדרים	קומה	שנת בניה	שווי למ״ר בנוי
006885-0033-000	07/01/2021	נאמן יובל	5	1	4,360,000	116	5	1	2018	37,586
006885-0013-003	13/01/2021	נאמן יובל	3	9	3,872,000	107	4	2	2012	36,187
006885-0051-008	13/01/2021	עמיחי יהודה	16	8	4,950,000	125	5	3	2022	39,600
006885-0012-000	02/02/2021	שטרן	5	1	6,384,707	177	5	7	2021	36,072
006885-0051-006	14/02/2021	עמיחי יהודה	16	6	4,800,000	127	5	2	2022	37,795
006885-0050-000	16/02/2021	אשכול לוי	15	5	3,750,000	116	5	3	2015	32,328

[33] (9,860 מ״ר + 16,934 מ״ר) X 71.56% (שטח עיקרי) + (337 יח״ד X 12.5 מ״ר) X 71.56% (שטחי ממ״ד) = 22,190 מ״ר

יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

גו"ח	תאריך העסקה	רחוב	בית	דירה	תמורה	שטח	מספר חדרים	קומה	שנת בניה	שווי למ"ר בנוי
006885-0051-007	17/02/2021	עמיחי יהודה	16	7	4,270,000	110	4	2	2022	38,818
006885-0051-016	21/02/2021	עמיחי יהודה	16	1	5,250,000	130	5	5	2022	40,385
006885-0015-021	28/02/2021	עמיחי יהודה	7	1	4,000,000	112	4	1	2018	35,714
006885-0011-000	17/03/2021	שטרן	9	4	4,120,000	103	3	2	2020	40,000
006885-0051-012	07/04/2021	עמיחי יהודה	16	12	4,460,000	112	4	4	2022	39,821
006885-0014-000	08/04/2021	נאמן יובל	12	40	6,700,000	164	4	1	2020	40,854
006885-0051-005	20/04/2021	עמיחי יהודה	16	5	4,260,000	110	4	2	2022	38,727
006885-0051-006	20/04/2021	עמיחי יהודה	16	0	4,300,000	110	4	2	2022	39,091
006885-0014-000	22/04/2021	עמיחי יהודה	13	1	3,650,000	94	3	2	2016	38,830
006885-0051-019	26/04/2021	עמיחי יהודה	16	19	5,700,000	130	5	6	2022	43,846
006885-0046-000	06/05/2021	עמיחי יהודה	14	17	4,250,000	114	5	4	2018	37,281
006885-0046-000	03/06/2021	עמיחי יהודה	14	37	5,841,000	144	5	9	2018	40,563
006885-0014-000	10/06/2021	עמיחי יהודה	13	18	5,700,000	142	5	7	2016	40,141
006885-0033-000	30/06/2021	נאמן יובל	5	5	4,900,000	116	5	2	2018	42,241
006885-0051-011	30/06/2021	עמיחי יהודה	16	0	4,630,000	110	4	4	2022	42,091
006885-0051-016	21/07/2021	עמיחי יהודה	16	16	5,750,000	129	5	5	2022	44,574
006885-0051-009	29/07/2021	עמיחי יהודה	16	9	4,600,000	110	4	3	2022	41,818
006885-0028-000	29/08/2021	נאמן יובל	11	1	5,530,000	117	5	8	2021	47,265
006885-0049-006	05/09/2021	אשכול לוי	11	1	5,300,000	114	5	2	2018	46,491
006885-0051-018	13/09/2021	עמיחי יהודה	16	18	6,285,000	129	5	6	2022	48,721
006885-0033-000	19/09/2021	נאמן יובל	33	1	5,400,000	116	5	1	2018	46,552
006885-0051-013	12/10/2021	עמיחי יהודה	16	13	5,995,000	129	5	4	2022	46,473
006885-0028-000	28/10/2021	נאמן יובל	11	19	5,560,000	130	5	8	2021	42,769
006885-0028-000	15/11/2021	נאמן יובל	11	31	5,150,000	114	4	4	2021	45,175
006885-0028-000	17/11/2021	נאמן יובל	11	6	4,670,000	112	5	3	2021	41,696
006885-0028-048	09/12/2021	נאמן יובל	11	1	4,550,000	112	5	1	2021	40,625
ממוצע						**121**				**40,942**

הערות:

(1) העסקאות המפורטות לעיל הן כפי שדווחו לרשות המיסים. יוער כי אותרו עסקאות נוספות בהן קיימת אי וודאות באשר לשטחן והתמורה בהן ועל כן, נוטרלו.

(2) לא הובאו בחשבון דירות מיוחדות (גן/גג).

(3) מרבית מהעסקאות המפורטות לעיל ממוקמות בחלק המזרחי של שכונת ל' החדשה ואינן בקו ראשון לים.

בהתאם לנתונים אלו, תוך התאמה למיקום בשיעור של 15% ובהתחשב בהפחתות שהובאו בחשבון בגישת החילוץ ע"י שמאית המשיבה מתקבל שווי למ"ר מבונה בסך של כ- 24,000 ₪.

- <u>שומות מכריעות</u>
- להלן ערכי השווי כפי שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו לתוכנית תמל/3001:

שמאי מכריע	תאריך שומה	גו"ח	שווי מ"ר מבונה למגורים
שלומי יפה	22.11.2022	6634/226	24,586
אייל יצחקי	17.10.2022	6896/204	28,800
דוד דדון	22.5.2024	6896/16	27,000
אלי כהן	1.12024	6634/209	28,800
חגית רבינסון	7.7.2024	6896/204	24,200

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

סיכום ערכי השווי והמשקל שהובא בחשבון ביחס לכל אחד מהנתונים והתאמתם:

גישה/ מהות	מועד	שווי מ"ר מבונה	התאמה לזמן	התאמה לזמינות	התאמה למושע	סה"כ	משקל	סה"כ
מכרזי רמ"י (62/2024)	23.8.2021	29,739	1.03	0.890	1	32,435	30%	9,730
מכרז רמ"י (328/2021)	21.3.2022	29,482	1.135	0.890	0.9			
עסקה בגו"ח 6884/48	28.1.2021	18,037	1.06	1	1	21,663	40%	8,665
עסקה בגו"ח 6896/211	26.6.2021	24,146	1	1	1			
עסקה בגו"ח 6883/22	13.09.2021	22,700	1.045	1	1			
חילוץ מדירות (לי החדשה)	2021	24,000	1	1	1	24,000	15%	3,600
ממוצע שומות מכריעות במתחם הנדון	5.6.2021	26,677	1	1	1	26,677	15%	4,002
סה"כ במעוגל								**26,000**

בהתאם למכלול הנתונים המפורטים לעיל יובא בחשבון בתחשיב ההשבחה שווי מ"ר מבונה בסך של כ-26,000 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

חישוב החלק היחסי במימוש הנדון:

מהות	רשום	מחושב
חלק המבקש בחלקה 240	1879241/300360000	0.00626
	9375/1001200	0.00936
	סה"כ	**0.01562**
הממכר	3284373/300360000	0.01093
חלק נמכר		70.0033%

<u>מצב קודם</u>

מהות	שטח סחיר בתוכנית	שווי למ"ר מבונה	סה"כ
מגורים	1,249,060	26,000	32,475,560,000
מלונאות	120,000	9,000	1,080,000,000
מסחר	88,200	23,000	2,028,600,000
תעסוקה	322,695	5,500	1,774,822,500
ניכוי עלות הקמת מבני ציבור			-50,750,000
סה"כ			**37,308,232,500**
מקדם דחיה			0.705
מקדם מושע			0.85
סה"כ שווי המתחם			**22,355,706,984**
חלק יחסי של חלקה 240 משוחזרת משווי התוכנית			0.8086%
סה"כ החלק המיוחס לחלקה 240 משוחזרת משווי התוכנית			180,773,570
החלק הנמכר מתוך חלקה 240			0.01093
סה"כ שווי מצב קודם (מיוחס לחלק הנמכר)			**1,976,721**

<u>מצב חדש</u>

מגרש	מהות	שטח	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
105	מגורים- פלדלת	34,233	26,000	890,058,000
	מסחר- עיקרי	840	23,000	19,320,000
	מלונאות- עיקרי	1,476	9,000	13,284,000
סה"כ				**922,662,000**
מקדם מושע				0.9
מקדם דחיה לזמינות (פיתוח ותוכנית עיצוב אדריכלי)				0.89
סה"כ שווי מגרש 105				**739,049,306**
חלק יחסי למבקש במגרש (בהתאם לטבלת ההקצאות)				0.5872%
חלק נמכר מזכויות המבקש				70.003%
סה"כ שווי מצב חדש (מיוחס לחלק הנמכר)				**3,037,973**

ההשבחה- 1,061,252 ₪

היטל ההשבחה- 530,626 ₪

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

9. <u>שומה</u>

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון , חלק מחלקה 240 וחלק משוחזר מחלקה 281 בגוש 6634, ואת היטל ההשבחה כדלקמן

תוכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תא/4444	29.8.2020	₪ 788,340	₪ 394,170
תמל/3001	5.6.2021	₪ 1,061,252	₪ 530,626

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

ובאתי על החתום,

_____

יהודה פלד, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב