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

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

תאריך: 16 דצמבר, 2024
מספר מינוי: 701-2024
מספרנו: 545 מכרעת

לכבוד,
מיכאל גרינר (המבקש)
באמצעות דרור כהן שמאי מקרקעין
בדוא"ל- lilytrade@bezeqint.net

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 5.5.2024 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.

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 נישום בחלקה:	133/20024	
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.

צורת חלקה 240 דמוית מלבן צר וארוך.

בהתאם להסכם מכר שהוצג בפני, ובהתאם לעמדות הצדדים, החלק הנישום בשומה זו הינו 133/20024 מחלקה 240 המהווה את כלל זכויותיו של המבקש במגרש 103 בתמ"ל 3001.

בהתאם לטבלת ההקצאות של תוכנית תמל/3001, למבקש הוקצה בגין חלקו בחלקות 240 ו-281 חלק של 0.2778%[1] ממגרש 103 שיעודו מגורים ומסחר.

שטח מגרש 103 הינו 5,203 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] 0.2724% (חלק המבקש) + 0.0054% (חלק העירייה- שחזור חלקות)= 0.2778%.

[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 הועדה 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.

[3] יחידות דיור קטנות, דירות להשכרה ארוכת טווח, דירות עם תקן חניה 0, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, דיור בהישג יד.

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.

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.

[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.

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 היחסי 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 103 בשיעור כולל של 0.2778%[5].
להלן הוראות הבינוי במגרש מס' 103 :

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	
5,203	מגורים	מרקמית	9,860	3,290	7,762	132	9	5	1,848
	מגורים	מגדלית	16,934	9,120	12,060	205	35		2,870
	מסחר		420	180	425				

<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.

[5] 0.2724% בגין חלק מחלקה 240+ 0.0054% בגין חלק מחלקה 281 = 0.2778%.

<u>הוראות נוספות ביחס למגורים ומסחר:</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.

שטחי אחסנה לדיירים שיוצמדו לדירות ימוקמו במרתף בלבד.

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

מתחת לקרקע- מתקני תשתית וחניה.

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 10.5.2022, 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 27.12.2023, שטחה הרשום של חלקה 240 בגוש 6634 הינו 8,015 מ"ר.

הבעלות בחלקה רשומה ע"ש בעלים שונים ובהם בן ישי אורנית (63/20024), גרינר רון אפרים (119/20024) וגרינר מיכאל דוד (119/20024).

7.3. בהתאם להסכם מכר שנחתם בתאריך 21.12.2023, נמכרה החזקה והשימוש בשטח קרקע המקנה זכויות לכ-0.91 יח"ד אקוי' במגרש 103 במתחם אשכול המהווים 133/20024 חלקים בחלקה 240 בגוש 6634, מיסים חלים 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	₪ 683,700	₪ 452,932
תמל/3001	5.6.2021	₪ 546,130	₪ 168,214

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 תוכנית 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 6%, להכנת תוכנית, פיתוח וכדו'.

בתוכנית 1111 נקבעה צפיפות בסך 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%.

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 אייל יצחקי ואלדד חיימי.

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
מצב חדש	שווי חדש	21,250,858,214	21,715,263,675	18,697,995,580	21,733,249,717	18,927,374,166
	דחיה בשנים	5	5	5	5	6
	שיעור היוון	5.50%	6%	5%	6%	6%
	מקדם דחיה	0.7651	0.7472	0.644	0.75	0.705
	מקדם דחיה ומושע	0.85	0.85	0.85	0.85	0.8
	שווי מגורים	23,750	24,000	20,600	24,000	23,000
	מסחר	19,000	23,000	23,000	23,000	23,000
	תעסוקה	5,500	5,500	3,640	5,200	5,500
	מלונאות	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
	עלות מבנה ציבור	8,500	8,500	8,500	8,500	10,000
מצב קודם	שטח יח"ד	112.5	112.5	110	112	112.5
	שווי מ"ר מבונה	23,750	24,000	20,600	24,000	23,000
	מקדם היקף ומושע	0.9	0.9	0.85	0.9	0.9
	מקדם צפיפות	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1
	מקדם דחיה	0.6516	0.627	0.476	0.592	0.592
	דחיה בשנים	8	8	9	9	9
	שיעור היוון	5.50%	6%	5%	6%	6%

ערכי שווי

מגורים

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 ₪.

מלונאות

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 2-8	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

<u>מסחר</u>

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

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

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	0.006642
ההשבחה לחלקים הנישומים	670,580
היטל ההשבחה לחלקים הנישומים	335,290

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

ההשבחה חלקה 281

שווי מצב חדש	3,380,000
שווי מצב קודם	1,405,000
ההשבחה	1,975,000
חלקים נישומים	0.006642
ההשבחה לחלקים הנישומים	13,120
היטל ההשבחה לחלקים הנישומים	6,560

סה"כ ההשבחה לתוכנית 4444- ₪ 683,700

היטל ההשבחה- ₪ 341,850

8.2.2. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

<u>שטח יח"ד במצב הקודם</u>

משנות השמונים, אושרו עשרות תוכניות מכח תוכנית תא/1111 בהן אושר שטח בסיסי ליח"ד של 110 מ"ר ומעלה, בעקבות שינוי הצרכים התכנוניים וכעוגן באישורה של תוכנית ל/1.

שמאי המבקש ציין כי **בערר 81083-05-22 בעניין הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' חמדה ארנון ואחרים**, נדחתה פרשנותה הוועדה המקומית ביחס לשטח דירתי במצב הקודם ונקבע כי שטח בסיסי ליח"ד הינו בסך של 110 מ"ר מכוח תוכנית ל/1.

להלן שטח יח"ד במצב הקודם כפי שנקבע בשומות מכריעות:

שמאי מכריע	גו"ח	שטח יח"ד במצב הקודם
אלדד חיימי	6896/29	112.5
אלי כהן	6634/240	112
יהודה פלד		112.5
שלומי יפה	6634/226	112.5
יגאל יוסף	6896/76	112
אייל יצחקי	6896/204	112.5

בהתאם לאמור לעיל שמאי המבקש הביא בחשבון שטח יח"ד במצב קודם של 112.5 מ"ר כולל ממ"ד, המבוסס על שטח דירתי של 100 מ"ר ללא שטחי הממ"ד.

<u>מקדם הפחתה למושע</u>

מצב קודם:

החלקה הנדונה מהווה חלק מחלקה מקורית 240 במצב קודם. בהתאם לנסח הרישום, רשומים מספר רב של בעלי זכויות בחלקה. לכן, שמאי המבקש סבור כי המקדם למושע במצב קודם הינו 0.9, כבשומת המשיבה.

מצב חדש:

החלקה הנדונה כלולה בתחום תוכנית תא/4444 המשתרעת על פני שטח של כ-1,300 דונם, המוחזקת ע"י בעלים רבים ובין היתר- עיריית ת"א, מדינת ישראל, אפוטרופוסים, ופרטיים. לאור ריבוי הבעלים במצב חדש, שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם הפחתה גבוה יותר ביחס למצב קודם.

שמאי המבקש ציין כי השמאי המכריע שלומי יפה קבע מקדם מושע במצב חדש של 0.85 לעומת המצב הקודם של 0.9, השמאי המכריע אלדד חיימי קבע מקדם מושע במצב חדש של 0.85 לעומת המצב הקודם של 0.9 והשמאי המכריע יהודה פלד קבע מקדם מושע של 0.9 במצב קודם לעומת מקדם מושע של 0.8 במצב חדש.

בהתאם לאמור לעיל, שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם מושע והיקף תוכנית של 0.8 במצב החדש.

<u>מקדם דחיה מצב קודם ומצב חדש</u>

שמאי המבקש ציין את שנקבע בשומות מכריעות לתוכנית, כמפורט להלן:

- השמאי המכריע אלדד חיימי קבע מקדם דחיה של 8 שנים במצב קודם ושל 5 שנים במצב חדש לפי 6% שנתי (פער של 3 שנים).

- השמאי המכריע שלומי יפה קבע דחיה של 10 שנים במצב קודם ו- 6 שנים במצב חדש לפי 6% שנתי (פער של 4 שנים).
- השמאי המכריע יהודה פלד קבע דחיה של 9 שנים במצב קודם ו- 6 שנים במצב חדש (פער של 3 שנים)

בהתאם לאמור שלעיל שמאי המבקש הביא בחשבון פער של 3 שנים בדחיה בין מצבי התכנון, 8 שנים במצב הקודם ו-5 שנים במצב החדש.

<u>רמת העצימות / מקדם צפיפות ושימושים בין 2 מצבי התכנון</u>

במצב קודם השימוש הינו למגורים בלבד. במצב החדש מדובר על עירוב שימושים, כאשר בחלק מהבניינים ניתן לבנות בקומות המרתף שימושים ציבוריים ומסחריים הפוגמים באיכות המגורים. בנוסף, התוכנית מכילה הוראות להפחתת החניות באזור, בהתבסס על הפעלת הרכבת הקלה שמועד הפעלתה אינו ידוע בשלב זה, וכי צפיפות המגורים ומספר יחה״ד הכולל עלה משמעותית.

בהתאם לאמור לעיל, ולאור קביעותיהם של שמאים מכריעים בתוכנית[6] שמאי המבקש אימץ את מקדם ההתאמה לבינוי צפיפות ודרישות שנקבע בשומת המשיבה של 1.1.

<u>שטחים סחירים</u>

שמאי המבקש אינו חולק על המשיבה בתחשיב השטחים עצמם, למעט הפחתה הדרושה לעמדתו בהיקף השטחים למסחר הנובעת מהאפשרות שיידרש ביצוע בפועל של שטחי שירות למעברים לשטחים סחירים בעלי שווי (עד 30%). דהיינו, 290,426 מ״ר.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקש אינו חולק על ערכי השווי למסחר, משרדים ומלונאות שנקבעו בשומת המשיבה.

<u>מגורים</u>

- בשומתו המכרעת של השמאי יהודה פלד נקבע שווי למ״ר מבונה למגורים בסך של 23,000 ₪.
- בשומתו המכרעת של השמאי שלומי יפה נקבע שווי למ״ר מבונה מגורים בסך של 18,500 ₪.

שמאי המבקש סבור כי שווי למ״ר מבונה למגורים במועד הקובע הינו בסך של 18,000 ₪ וזאת בהתבסס על נתוני מכר של שנת 2020 וחילוץ יתרה לקרקע בהתאם לתגזיר משומת החי״מ בחלקה הנדונה לממוצע מכירות של דירות משכונת ״ל״ החדשה בסך של 35,489 ₪. בקיזוז מע״מ (17%), רווח יזמי 15% ועלויות בניה בסך של 10,000 ₪ התקבל שווי למ״ר מבונה בסך של 16,400 ₪.

בנוסף, הובא בחשבון כי בטבלאות האיזון שנערכו ע״י שמאי המקרקעין יונתן צ׳רניאבסקי בתוכנית הנדונה נקבע שווי מ״ר מבונה למגורים למועד הקובע 22/07/2020 בסך 17,600 ₪.

שמאי המבקש בדעה כי אין להביא בחשבון עסקאות שלא היו ידועות במועד הקובע כגון מכרזי רמ״י שבוצעו אחרי המועד הקובע, שהינם, לעמדתו, חריגים בכל קנה מידה.

שמאי המבקש ציין כי שומות הוועדה בהם לא הובאו בחשבון מכרזים אלו נערכו לפי שווי של 17,500 ₪ למ״ר.

<u>עלויות בניה לשטחי ציבור</u>

שמאי המבקש הביא בחשבון עלות בניה בסך של 10,000 ₪ למ״ר כבשומת החי״מ לחלקה הנדונה.

[6] יהודה פלד, אלדד חיימי ואלי כהן.

תחשיב ההשבחה

מצב קודם

שווי יחסי בחלקה 240 :	
שטח יח״ד אקוי׳-	112.5 מ״ר
מספר יח״ד אקוי׳-	48.09
סה״כ שטח מבונה אקוי׳-	5,410 מ״ר
שווי מ״ר מבונה-	18,000 ₪
שווי כזמין-	97,380,000 ₪
התאמה להיקף ומושע-	0.9
בהתאמה לצפיפות וסוג בינוי ביחס לחדש-	1.1
מקדם דחיה (8 שנים, 6%)-	0.627
סה״כ שווי חלקה 240 מצב קודם-	60,447,000 ₪

שווי יחסי בחלקה 281 :	
שטח יח״ד אקוי׳-	112.5 מ״ר
מספר יח״ד אקוי׳-	0.94
סה״כ שטח מבונה אקוי׳-	105.75 מ״ר
שווי מ״ר מבונה-	18,000 ₪
שווי כזמין-	1,903,500 ₪
התאמה להיקף ומושע-	0.9
בהתאמה לצפיפות וסוג בינוי ביחס לחדש-	1.1
מקדם דחיה (8 שנים, 6%)-	0.627
סה״כ שווי חלקה 240 מצב קודם-	1,181,600 ₪

מצב חדש

חלקה 240 :

מגורים שטח סחיר- 1,216,848 מ״ר X 18,000 ₪ =	21,903,260,000 ₪
מסחר שטח סחיר עיקרי- 94,500 מ״ר X 23,000 ₪ =	2,173,500,000 ₪
תעסוקה שטח סחיר- 290,426 מ״רה X 5,500 ₪ =	1,597,343,000 ₪
מלונאות שטח סחיר- 130,000 מ״ר X 9,000 ₪=	1,170,000,000 ₪
הפחתת בניית מבני ציבור- 5,075 מ״ר X 10,000 ₪=	(50,750,000 ₪)
סה״כ שווי מצב חדש חלקה 240 כזמינה-	26,793,353,000 ₪
מקדם התאמה למושע-	0.8
דחיה למימוש (6% לשנה, 5 שנים)-	0.75
שווי התוכנית-	16,076,000,000 ₪
חלק יחסי חלקה 240 (0.793%)-	127,482,770 ₪

חלקה 281:

שווי התוכנית-	₪ 16,076,000,000
חלק יחסי חלקה 281 על פי תכנית 4444-	1.224%
חלק יחסי בחלקה 281 על פי תמל 3001-	1.27%
סה"כ חלק יחסי (חלקה 240 בחלקה 281)-	₪ 2,500,000

<u>ההשבחה לחלקה 240</u>

שווי מצב חדש-	₪ 127,482,770
שווי מצב קודם-	₪ 60,447,000
ההשבחה לחלקה-	₪ 67,035,800
חלקים נישומים-	0.006642
ההשבחה לחלק הנישום-	₪ 445,250
היטל ההשבחה לחלק הנישום-	₪ 222,626

<u>ההשבחה לחלקה 281</u>

שווי מצב חדש-	₪ 2,500,000
שווי מצב קודם-	₪ 1,181,600
ההשבחה לחלקה-	₪ 1,156,600
חלקים נישומים-	0.006642
ההשבחה לחלק הנישום-	₪ 7,680
היטל ההשבחה לחלק הנישום-	₪ 23,840

סה"כ היטל ההשבחה- ₪ 226,466

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

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 (סעיף 8א).

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 הקודם</u>

כאמור לעיל, עמדת המשיבה הינה כי שטח יחידה אקוי' במצב הקודם הינו 100 מ"ר ואין להוסיף לשטח זה ממ"ד.
שמאית המבקשת ציינה כי ככל שלא תתקבל עמדת הוועדה המקומית יש להביא בחשבון שווי מ"ר מבונה שונה לכל אחד ממצבי התכנון לאור שטח יח"ד שונה ובינוי שונה בשני מצבי התכנון.
במצב החדש עפ"י תוכנית 4444 שטח יח"ד בממוצע הינו כ- 88 מ"ר וככל ששטח היחידה קטן יותר השווי למ"ר מבונה גבוה יותר.
התכנון במצב הקודם תואם לבינוי בשכונות הסמוכות ומכאן יש להביא בחשבון בצב הקודם שווי למ"ר נמוך יותר.
לפיכך, ובהתאם להכרעות של שמאים מכריעים בשומות שנערכו בגין הקלה לתוספת יח"ד עפ"י תקנת שבס[7] יש לקבוע מקדם התאמה במצב קודם המשקף שטח יחידה גדולה יותר.

<u>תוכניות נושאיות</u>

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 מלוא 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)."

[7] יוער כי לא צוינו שומות מכריעות ספציפיות.

"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.

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. הודגש כי במצב תכנוני קודם החלקה כלולה בתחום שדה דב הקיים כך שנדרשת אף דחיה ארוכה יותר, זאת בהתחשב כי עמדת ראש עירית תל אביב הייתה להשאיר את שדה דב.

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>התאמות</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. וזאת כפי שאף משתקף בפערי המחירים בין עסקאות שנערכו במתחם אשכול לבין עסקאות שנערכו בגוש הגדול בשיעור של כ-50%.

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.

<u>התייחסות לתוצאות מכרזי קרקע במתחם הנדון</u>

בתחום תוכנית 4444 לא היו עסקאות אשר ניתן מהן להקיש על שווי הקרקע במצב החדש מאחר שכל העסקאות היו עסקאות נטו. זאת לעומת מכרז רמ"י המהווה עסקה רחבת היקף במתחם הנדון המשקף את כל מאפייני הנכס ללא צורך בהתאמות, למעט מקדם התאמה לזמן.

שמאית המשיבה ציינה כי בהתאם לתקינה השמאית יש לתת עדיפות לגישת ההשוואה הישירה לעסקאות קרקע בעלי מאפיינים זהים למגרש מושא השומה על פני גישת החילוץ וניתן להסתמך על נתוני השוואה עד שנתיים מהמועד הקובע.

בעניין זה הפנתה להחלטת וועדת ערר בנווה זמר ברעננה בה נקבע כי ניתן להסתמך על נתוני השוואה בטווח של עד שנתיים מהמועד הקובע ושאין לפסול עסקאות במגרשים בעלי מאפיינים דומים.

במקרה הנדון מכרז מס׳ 62/2021 פורסמו ע״י רמ״י בתאריך 14/3/2021 (כשבעה חודשים לאחר המועד הקובע לתוכנית 4444 וטרם אישורה של תוכנית תמל/3001). הגשת המכרז נעשתה עד ליום 23/8/2021, שנה לאחר המועד הקובע. תוצאות המכרז פורסמו באותו יום.

מדובר בעסקאות השוואה ישירה לקרקע בעלות תוקף גבוה, עפ״י התקינה, המתייחסות לקרקע הנדונה ומגלמות את כלל מאפייני המתחם ללא צורך בהתאמות למאפייני הנכס.

לעניין זה שמאית המשיבה הפנתה לשומות מכריעות שנערכו במתחם הנדון.

<u>שווי למגורים</u>

מדובר בקרקע במיקום מבוקש ויוקרתי בצפון תל אביב ובצמוד לחוף הים. שמאית המשיבה בדעה כי יש להביא בחשבון את המיקום הייחודי של תוכנית 4444 בקו ראשון לים.

מתחמים 1 + 2 בתוכנית 4444 הינם בקו ראשון לים ומתחם 3 בו נערכו המכרזים בחלקות בקו ראשון לים. לעומת זאת, בהתחשב בבינוי הקיים לשכונת נופי ים אין נוף לים.

שמאית המשיבה הציגה הדמיה של תכנון הבינוי בתוכנית 4444 הממחיש את האמור לעיל.

בהתייחס למחירי דירות בנופי ים, שמאית המשיבה ציינה כי מדובר בדירות עם מאפיינים שונים, דירות גדולות בבניינים נמוכים הממוקמים בעורף תוכנית 4444. מנגד, התוכנית הנדונה כוללת בינוי הכולל דירות קטנות, בניה מגדלית וכד׳. לכן, יש לבצע התאמות.

הוצגה טבלה המפרטת את ההבדלים בין מתחם הגוש הגדול לתוכנית הנדונה:

מהות	מתחם הגוש הגדול	תוכנית 4444
שטח יח״ד	132	90
גובה	בניה נמוכה	עד 40 קומות
דיורית	אין	יש
שטחים משותפים לרווחת הדיירים	אין	יש
שטח מרפסות	12	14

הפרמטרים הנ״ל מעידים ששווי מ״ר מבונה עפ״י תוכנית 4444 צריך להיות גבוה יותר מהשווי למ״ר מבונה במתחם הגוש הגדול ועל כן יש לבצע התאמות ביחס לנתונים בגוש הגדול כמפורט להלן:

<u>התאמה למיקום</u>- שדה דב ברובו בקו ראשון לים - מדובר בפער משמעותי.

<u>התאמה לגודל יח״ד</u>- כ -86 מ״ר פלדלת בשדה דב לעומת כ - 132 מ״ר בנתוני ההשוואה עליהם התבסס

<u>התאמה לבינוי</u>- מגדלים לעומת בניה נמוכה.

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 100 מ"ר, בהתאם לפרשנות המקובלת לשטח יח"ד מתוכנית 1111 ומתוך סברה כי הזכויות מהתוכניות הנושאיות שקודמות לתוכנית הנדונה יתגבשו רק במידה ויעוד הקרקע העתידי והתכנון יאפשרו מימושן וכחלק מהתוכנית במצב התכנוני החדש.

שמאי המבקש הביא בחשבון שטח יח"ד של 112.5 מ"ר (100 מ"ר + ממ"ד).

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' 16-17 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 הוועדה 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>**

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:

"**<u>תוכנית ל/1</u>**

...

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[8].

- <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.
שמאי המבקש מאמץ את תוספת השווי שנקבעה בשומת המשיבה ובשומות מכריעות במתחם.

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.

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/ העדר שוליות.
זאת ועוד, בבחינת הנתונים עליהם התבססתי בשומה זו לא מצאתי כי קיימת מובהקות לשוליות.

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

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
אלי כהן	1.1.2024	6634/222	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[9].

שמאי הצדדים הביאו בחשבון דחיה של 8 שנים בשיעור היוון של 6%.

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'[10] 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.

[9] ר' **בגץ 7487/15 ארקיע קווי תעופה ישראליים בע"מ נ' מנכ"ל משרד ראש הממשלה.**
[10] שומות מכריעות שנערכו בגו"ח 6630/797 וגו"ח 6632/34.

- <u>דחיה במצב חדש</u>

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי הדחיה לזמינות קטנה יותר במצב החדש ביחס למצב קודם והינה 5 שנים, דהיינו הפרש של 3 שנים בין מצבי התכנון, בהתאם לשומות מכריעות.

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.
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[11].
- 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.

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

- תוכנית 507-0509646 (תא/מק/4/3700), 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
אלי כהן	1.1.2024	6634/223	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
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, שמאית המשיבה סבורה כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה למושע של 0.85. מנגד, שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם הפחתה למושע של 0.8.

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.
לפיכך, 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>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>

בהתאם לשומת המשיבה, בחישוב שטחי המגורים הסחירים, לאחר ניכוי השטח המיועד לדיור ציבורי בהיקף כולל של 204,310 מ״ר, הובאה בחשבון הפחתה של שטחי שירות בהיקף של 304,212 מ״ר המהווים 20% משטחי המגורים הסחירים ברוטו, ובסה״כ שטח פלדלת של 1,216,848 מ״ר.
שמאי המבקש לא חלק על שטחים אלו.

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[12].

מאחר שהנ״ל משקף את התכנון המוצע במתחם מס׳ 1 בלבד ואינו משקף במדויק את התכנון במתחמים 2 ו-3 יובא בחשבון שטח 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[13])
סה״כ שטח פלדלת סחיר בתוכנית-	1,249,060 מ״ר

[12] (142,900 מ״ר / 4,176 יח״ד) -12.5 מ״ר (ממ״ד) = 21.72 מ״ר שטחי שירות בממוצע.
[13] 13,600 יח״ד X 20 מ״ר שטחי שירות ליח״ד בממוצע= 272,000 מ״ר.

מסחר- עיקרי

בהתאם לשומת המשיבה בחישוב שטח עיקרי למסחר הובאו בחשבון שטחי שירות בשיעור של 25% (מקדם 0.75). שמאי המבקש לא חלק על שטחים אלו.

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 בהיקף של 322,695 מ״ר. שמאי המבקש העריך את שטחי התעסוקה לפי שטח ברוטו למשרדים של 290,426 מ״ר המגלם 30% שטחי שירות סחירים בלבד, לעמדתו שטחי השירות שמעל לשיעור זה אינן בבחינת שטחים סחירים בעלי שווי.

בהתאם לטבלת הזכויות בתוכנית תמל/3001, שיעור השטח העיקרי למסחר ביחס לשטחים ברוטו הינו 0.7. לפיכך, ולאור בסיס השווי המפורט להלן לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקש.

מלונאות- עיקרי

בהתאם לשומת המשיבה בחישוב שטח עיקרי למלונאות הובאו בחשבון שטחי שירות בשיעור של 35% (מקדם 0.65). שמאי המבקש לא חלק על שטחים אלו.

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 אינו חולק על השווי למסחר.

השמאי צ׳רניאבסקי קבע את ערכי השווי למסחר בטבלת ההקצאות שערך לתוכנית איחוד וחלוקה תמל/3001, למועד קובע 22.7.2020 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 ₪[14] ובמעוגל 21,700 ₪.

[14] יוער כי מחישוב הממוצע עולה כי הובאו בחשבון רק הנתונים משנת 2019.

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

להלן ערכי השווי שנקבעו בשומות מכריעות:

<u>שומות מכריעות במתחם התוכנית הנדונה</u>

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

<u>שומות מכריעות מסביבת הנכס</u>

- 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 ₪[15] וזאת כפי שקבעתי בהכרעותיי הקודמות.

<u>תעסוקה/ משרדים- ברוטו</u>

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 לא חלק על השווי שלעיל.

השמאי צ'רניאבסקי קבע את ערכי השווי למשרדים בטבלת ההקצאות שערך לתוכנית איחוד וחלוקה תמל/3001, למועד קובע 22.7.2020 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[16].

[15] בהנחה כי הבינוי בשטחי המסחר יהיה דו קומתי.
[16] יחס של כ-0.76 מ"ר עיקרי ביחס למ"ר ברוטו.

- 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 וזאת 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 אינו חולק על השווי שקבעה.

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 ₪.

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

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, מצאתי את עמדת המשיבה לשווי של 9,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי למלונאות, כסבירה וזאת כפי שקבעתי בהכרעותיי הקודמות.

<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 הביא בחשבון שווי למ"ר מבונה בסך של 18,000 ₪ בהתבסס על עסקאות מכר לדירות בשכונת "ל" תוך חילוץ היתרה לקרקע ובהתחשב בשווי למ"ר מבונה שנקבע על ידי יוני צ'רניאבסקי בטבלת ההקצאות לתוכנית הנדונה.

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[17].

- <u>מכרז רמ״י מספר 62/2024 מיום 23.8.2021</u>

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[18] לרבות דחיה של שנתיים עד לסיום הפיתוח ולמעט מושע ודחיה לתוכנית מפורטת.

מנגד, שמאי המבקש סבור כי אין להביא בחשבון את תוצאות המכרז שנערך לאחר המועד הקובע ובו התקבלו תוצאות חריגות [19].

בתאריך 14.03.2021[20], פרסמה רמ״י הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי לרכישת זכויות חכירה לבניית 1,592 יח״ד[21] ב- 4 מתחמים, לבנייה רוויה ולשטחי מסחר ומלונאות. המועד האחרון להגשת הצעות נקבע לתאריך 23.08.2021, כשנה לאחר המועד הקובע לתוכנית תא/4444[22].

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.

---

[17] 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.

[18] צוין ע״י שמאית המשיבה כי המגרשים ששווקו הינם במיקום הנחות ביותר מבין שלושת המתחמים.

[19] לעניין זה שמאי המבקש הפנה לרכישת הקרקע במכרז רמ״י ע״י קבוצת חנן מור שגרמה לקשיי נזילות ולמכירת המקרקעין.

[20] כ- 7 חודשים לאחר המועד הקובע, ולאחר הפקדתה של תוכנית תמל/3001.

[21] מספר יח״ד עודכן בחוברת המכרז שפורסמה בתאריך 17.6.2021 ל- 1,574 יח״ד.

[22] וכחודשיים לאחר המועד הקובע לתוכנית תמל/3001.

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.

במועד הזכיה שוק הנדל"ן היה מצוי בגל של עליית מחירים בשיעור ניכר ולכן יש לבצע התאמה לזמן בין מועד הזכייה למועד הקובע, כמפורט להלן.

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.

- עסקאות בקרקע מהסביבה

עסקת מכר לקרקע בגו"ח 6884/48 מתאריך 28.1.2021

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

עסקת מכר לקרקע בגו"ח 6896/211 מתאריך 26.6.2021

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/1111/9/1א 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[23]

סה"כ שטח אקוי'- 3,240.7 מ"ר

תמורה- 78,250,000 ₪

שווי למ"ר מבונה- 24,146 ₪

[23] 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 שמרבית העסקאות אשר נערכו במתחם לאחר ובסמוך לאישורה 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 לי 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

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

גו"ח	תאריך העסקה	רחוב	בית	דירה	תמורה	שטח	מספר חדרים	קומה	שנת בניה	שווי למ"ר בנוי
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.

(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%[24], 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[25]
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.

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

- <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%.

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 ₪.

תחשיב ההשבחה

חישוב מס' יח"ד אקוי' במצב הקודם וחלק יחסי בתוכנית מצב חדש[26]:

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.

מצב קודם

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**

מצב חדש

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-	0.006642
ההשבחה המיוחסת לממכר-	₪ 478,855
היטל ההשבחה-	₪ 239,428

[26] 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 חלקים במגרש 103, החלק המוקצה הינו 0.2778%.
בהתאם להסכם המכר המבקש מכר 133/20024 חלקים מסך החלקים בחלקים הרשומים על שמו, 420/20024 המהווים את מלוא החלקים במגרש 103 שהוקצו למבקש.

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>מקדם זמינות</u>
שמאית המשיבה הביאה בחשבון מקדם זמינות בשיעור של 23.49% המשקף דחיה של 5 שנים בשיעור היוון של 5.5%, בדומה לדחיה שחושבה במצב החדש בתוכנית 4444 מהטעמים הבאים:
מקדם הדחיה במצב הקודם עפ״י תוכנית 4444 מושפע מ-4 רכיבים:
- דחיה לאישור תוכניות מפורטות הכוללות איחוד וחלוקה.
- דחיה בגין פיתוח.
- דחיה בגין בעלות משותפת.
- דחיה בגין הוצאת היתר בניה.

מקדם הדחיה במצב החדש עפ״י תמל/3001 מושפע משלושה רכיבים:
- דחיה בגין פיתוח.
- דחיה בגין בעלות משותפת.
- דחיה בגין הוצאת היתר בניה.

הערות:
(*) שמאית המשיבה ציינה כי הרכיבים שלעיל אינם מצטברים ובחלקם אף מקבילים.
(*) בהתאם למסמך מעירית תל אביב הפיתוח בתחום תמל/3001 צפוי להסתיים עד ל- 2/2024.
(*) הדחיה לפיתוח מקבילה וחופפת לדחיה בגין מושע ולדחיה בגין הוצאת היתר.

שמאית המשיבה ציינה כי מקדם ההפחתה בגין הדחיה ניתן ביחס לנתוני ההשוואה עליהם התבססו ערכי השווי בשומה, מכרזי רמ״י, המגלמים דחיה לפיתוח ודחיה להוצאת היתר.
לפיכך, הרכיב שאינו בא לידי ביטוי בנתוני ההשוואה הינו דחיה לאישור תוכניות מפורטות הכוללות איחוד וחלוקה.

ערכי שווי

מגורים

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				
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	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
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 שווי מ״ר מבונה פלדלת 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.

תחשיב ההשבחה

ההשבחה בגין זמינות:

מס' מגרש	יעוד	שטח עיקרי	מס' יח"ד	שטח פלדלת	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי כזמין לפני התאמות
103	מגורים	26,794	337	34,838	28,800	888,134,400
	מסחר	420			23,000	9,660,000

מושע	סה"כ שווי כזמין	חלק מוקצה	סה"כ שווי חלקים מוקצים	מקדם זמינות	סה"כ ההשבחה
0.9	808,014,960	0.2778%	2,244,705	0.2349	527,204

ההשבחה בגין המרת שטחי חניה לשטחי מסחר/ תעסוקה/ אחסנה:

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 נטו 0.8	השבחה למ"ר	ההשבחה למגרש	חלק מוקצה	מקדם מימוש	ההשבחה לחלקים
13	345	13,816	2,696	16,512	20,247	3,735	2,988	2,850	8,515,800	0.277805%	0.8	18,926

סה"כ ההשבחה:

חלקים מוקצים לנישום	0.277805%
ההשבחה לנישום	546,130
חלק הממכר	100%
ההשבחה לממכר	546,130
היטל ההשבחה	273,065

8.3.2. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

מהות ההשבחה הינה בגין שיפור הזמינות.

הובא בחשבון במגרש 103 שטח פלדלת למגורים של 30,838 מ״ר (26,794 מ״ר + ממ״דים ל- 337 דירות X 12 מ״ר) ושטחי מסחר של 420 מ״ר.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקש בדעה כי השווי שנקבע בשומת המשיבה אינו סביר שכן הוא משקף שווי למ״ר בנוי של כ- 56,000 ₪[27] בעוד ששווי מ״ר בנוי בסביבה במועד הקובע נע סביבות ה-40,000 ₪.

לעמדתו, מכרזי רמ״י שנערכו באזור, עליהם התבססה המשיבה, אינם מייצגים שווי שוק, וההצעות היו רק בגלל ציפיות שבבוא היום המחירים יעלו מספיק כדי לכסות את עלות הרכישה של הקרקע, ציפייה אשר לא התממשה במציאות.

ערכי השווי שנקבעו בשומות מכריעות במתחם הינם כדלקמן:

- השמאי המכריע שלומי יפה קבע בגו״ח 6634/226 שווי למ״ר מבונה בסך של 24,586 ₪.
- השמאי המכריע אייל יצחקי קבע בגו״ח 6896/204 שווי למ״ר מבונה בסך של 28,800 ₪.
- השמאי המכריע יהודה פלד קבע בגו״ח 6634/240,281 שווי למ״ר מבונה בסך של 26,000 ₪.

<u>עסקאות לדירות חדשות ברמת אביב החדשה</u>

- ברחוב מארק שאגאל 12, נמכרה בתאריך 17.2.2022 דירת מגורים בקומה 3/7 בשטח של 120 מ״ר כולל חניה בתמורה ל- 4,300,000 ₪ המשקפת 35,830 ₪ למ״ר בנוי.
- ברחוב מארק שאגאל 12, נמכרה בתאריך 17.1.2021 דירת גן הכוללת 50 מ״ר חצר ומקום חניה אחד בקומה 1/7 בשטח של 130 מ״ר בנוי בתמורה ל- 4,918,104 ₪ בהפחתת חצר 50 מ״ר X 0.25 מתקבל 34,500 ₪ למ״ר בנוי.
- ברחוב מארק שאגאל 2 , נמכרה בתאריך 3.5.2021 דירת מגורים בקומה 2/7 בשטח של 141 מ״ר הכוללת חניה בתמורה ל- 4,250,000 ₪ המשקפת 30,150 ₪ למ״ר בנוי.
- ברחוב מארק שאגאל 12, נמכרה בתאריך 19.4.2021 דירת מגורים בקומה 5/7 בשטח של 122 מ״ר הכוללת שתי חניות, בתמורה ל- 4,240,000 ₪ בהפחתת חניה אחת מתקבל 32,800 ₪ למ״ר בנוי.
- ברחוב מארק שאגאל 15, נמכרה בתאריך 24.8.2023 דירת מגורים בקומה 5/10 בשטח של 132 מ״ר הכוללת שתי חניות בתמורה ל-4,000,000 ₪ המשקף שווי למ״ר בנוי של 30,300 ₪.
- ברחוב שגאל 6, נמכרה בתאריך 31.3.2022 דירת גן הכוללת 2 חניות וגינה בשטח של 235 מ״ר בתמורה ל- 8,000,000 ₪. בנטרול שווי חניה אחת ושווי גינה לפי מקדם של 0.25 מתקבל 41,000 ₪ למ״ר בנוי.
- ברחוב מארק שאגאל 4, נמכרה בתאריך 3.3.2021 דירת מגורים בקומה 1/6 בשטח של 140 מ״ר הכוללת 2 חניות בתמורה ל- 4,950,000 ₪. המשקף שווי למ״ר בנוי של 35,300 ₪.

[27] 30,000 ₪ למ״ר מבונה + 10,000 ₪ ע. בניה למ״ר X 20% יזמות X 17% מע״מ= 56,160 ₪

- ברחוב שטרייכמן 10, נמכרה בתאריך 5.3.2023 דירת מגורים בקומה 9/10 בשטח של 180 מ״ר בתמורה ל- 7,100,000 ₪ המשקף שווי למ״ר בנוי של 39,400 ₪.
- ברחוב שטרייכמן 6, נמכרה בתאריך 13.3.2023 דירת מגורים בקומה 5/7 בשטח של 90 מ״ר הכוללת שני מקומות חניה בתמורה ל- 4,100,000 ₪. לאחר הפחתת שווי חנייה אחת (300,000 ₪) מתקבל שווי למ״ר בנוי של 42,000 ₪.

בהתאם לאמור לעיל ובהתחשב במיקום החלקה, בעסקאות ההשוואה, בשומות מכריעות ובנטרול ערכי קצה של מכרזי מנהל שאינם מייצגים, שמאי המבקש קבע שווי למ״ר בנוי בסך של 42,000 ₪ בהפחתת 18% יזמות, 17% מע״מ ועלות בניה בסך 10,000 ₪ מתקבל 20,400 ₪ לשווי מ״ר מבונה אקוי׳.

על אף האמור לעיל, ולצורך הזהירות, בתחשיבי ההשבחה הובא בחשבון שווי למ״ר מבונה של 22,000 ₪ המהווה שקלול של כל הנתונים לעיל .

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שווי שטחי מגורים-	30,838 מ״ר X 22,000 ₪=	678,436,000 ₪
שווי שטחי מסחר-	420 מ״ר X 23,000 ₪ =	<u>9,660,000 ₪</u>
סה״כ שווי-		688,096,000 ₪
התאמה למושע (0.8)-		550,476,800 ₪
התאמה בגין זמינות (11%)-		60,552,500 ₪
חלק מוקצה (לפי שומת המשיבה)-		0.2778%
ההשבחה-		168,214 ₪
היטל השבחה-		84,107 ₪

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 103.

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 103 ביעוד מגורים ומסחר.

<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.

אני בדעה כי לאור הוראות התוכנית כתוכנית מתקדמת אשר שמה דגש על פיתוח בר קיימא[28] ידרשו שטחים נוספים בתת הקרקע מלבד שטחי החניות והמעברים. כך, שעד 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.

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

<u>דחיה ומושע</u>

לעמדת שמאית המשיבה במצב הקודם רכיב הדחיה מושפע מ-4 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.

שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם השבחה לשיפור זמינות של 11% המשקף דחיה של שנתיים וכן מקדם התאמה למושע של 0.8.

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.

<u>ערכי שווי</u>

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.

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	[29]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
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

[29] (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

גו"ח	תאריך העסקה	רחוב	בית	דירה	תמורה	שטח	מספר חדרים	קומה	שנת בניה	שווי למ"ר בנוי
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 לי 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

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 לקרקע 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 ₪.

תחשיב ההשבחה

מצב קודם

מצב קודם			
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			0.00664
סה"כ שווי מצב קודם (מיוחס לחלק הנמכר)			**1,200,703**

מצב חדש

מצב חדש				
מגרש	**מהות**	**שטח**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
103	מגורים- פלדלת	31,007	26,000	806,169,000
	מסחר- עיקרי	420	23,000	9,660,000
סה"כ				**815,829,000**
מקדם מושע				0.9
מקדם דחיה לזמינות (פיתוח ותוכנית עיצוב אדריכלי)				0.89
סה"כ שווי מגרש 103				**653,476,415**
חלק יחסי למבקש במגרש (בהתאם לטבלת ההקצאות)				0.2778%
חלק נמכר מזכויות המבקש במגרש 103				100.000%
סה"כ שווי מצב חדש (מיוחס לחלק הנמכר)				**1,815,357**

ההשבחה- 614,654 ₪

היטל ההשבחה- 307,327 ₪

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	₪ 478,855	₪ 239,428
תמל/3001	5.6.2021	₪ 614,654	₪ 307,327

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

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