מתן גולדמן, שמאי מקרקעין .B.Sc במדעי המחשב | אילן דנין, כלכלן ושמאי מקרקעין

תאריך עברי: ו' אדר ב תשפ"ב
תאריך לועזי: 09 מרץ 2022
מספר מינוי: 944-2021

לכבוד,

המבקשת:
גב' רון אוקסלי דפנא
באמצעות דני טרשנסקי ושני אהרון, שמאי מקרקעין

המשיבה:
ועדה מקומית לתו"ב תל אביב-יפו
באמצעות גלית אציל, שמאית מקרקעין

ג.א.נ.

החלטת שמאי מכריע לעניין גובה השבחה
חלק מחלקה 29 בגוש 6896
שדה דב, ת"א-יפו

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית, החלה על המקרקעין שבנדון עקב אישור תוכניות ומימוש בדרך של העברת זכויות (מכר).

- מטעם המשיבה הוגשה שומתה של גב' גלית אציל, שמאית מקרקעין, מיום 22.03.2021[1].
- מטעם המבקשת הוגשה שומתם של מר דני טרשנסקי ומר שני אהרון, שמאי מקרקעין, מיום 02.06.2021.
- בתאריך 01.07.2021 הוגשה תגובתה של שמאית המשיבה לשומת המבקשת.
- בתאריך 22.06.2021 נערך בפני[2] דיון מקצועי בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם ולהגיב על טעוני הצד שכנגד.
- סיכום עיקרי הדיון הועבר לצדדים וכן ניתנה להם האפשרות להגיש הערות לסיכום זה.

1 בשומת המשיבה נפלה טעות סופר - נרשם **2020**.22.03.

2 עקב הנחיות משרד הבריאות לעניין "משבר הקורונה", הדיון נערך בהסכמת הצדדים באמצעות ועידת ווידאו (Video Conference).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

1. מטרת ההחלטה:

הכרעה במחלוקת בין צדדים, בעניין גובה ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור תוכנית ומימוש בדרך של העברת זכויות (מכר).

2. המועד הקובע[4]:

שם התכנית	המועד הקובע 15 יום מפרסום אחרון למתן תוקף	פרסום אחרון למתן תוקף
תא/4444	29.08.2020	14.08.2020, בעיתונים[3]

3. מועד ביקור בנכס:

בתאריך 04.01.2022 ערכתי ביקור בנכס וסביבתו ללא נוכחות שמאי הצדדים.

4. פרטי זיהוי המקרקעין:

כתובת עירונית	:	בחלק הדרום-מזרחי של מתחם שדה דב, החלקה ממוקמת כ- 71 מ' מערבית לרח' לוי אשכול, כ- 550 מ' צפונית לרח' ש"י עגנון וכקילומטר אחד מזרחית לקו החוף.
גוש	:	6896
חלקה	:	חלק מחלקה 29.
שטח רשום של החלקה	:	7,464 מ"ר.
מגרש / תא שטח	:	שטח חלקה 29 בגוש 6896 נכלל בשלמות בתחום תכנית 4444.
הנכס הנישום	:	171/16,000[5] חלקים בלתי מסוימים בחלקה.
תיאור הנכס	:	קרקע ריקה בלתי מפותחת המהווה חלק מחטיבת קרקע הנכללת בייעוד מעורב, למגורים, מסחר, מלונאות ותעסוקה, בהתאם להוראות תכנית 4444.
זיהוי הנכס	:	עפ"י נסח רישום ומסמכי תכנית 4444.
הזכויות בנכס	:	בעלות, ע"ש רון אוקסלי דפנא.

3 פרסום למתן תוקף ברשומות בוצע ביום 09.08.2020, י.פ 9029.

4 בשומת המבקשת נקבעה מדרגת השבחה גם למועדים הקובעים של תכניות 1680, ע', ל'1, ג', ע'1, ג'1 ו- 5000, לעניין זה ראו הכרעתי בסעיף 8.4.2 (ד).

5 למבקשת 171/16,000 חלקים בחלקה 29 (המייצגים שטח של כ- 79.8 מ"ר בחלקה).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

5. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>:

5.1 <u>תיאור הסביבה</u>:

מושא ההשבחה מהווה קרקע ריקה בלתי מפותחת הממוקמת במתחם "שדה דב" בצפון מערב העיר תל אביב. מערבית לשכונות רמת אביב החדשה ונופי ים, ודרומית מערבית לשכונת אזורי חן.

הנכס שבנדון הנו חלק קרקע בייעוד מעורב, בין היתר, למגורים, תעסוקה ומסחר, לפי תכנית 4444.

תכנית 4444 ("רובע שדה דב"), חולשת על שטח של כ- 1,300 דונם, כוללת בתוכה שטח נרחב של שדה התעופה "שדה דב", ומתפרשת משדרות לוי אשכול במזרח ועד לים במערב, ומרח' צבי פרופס בצפון ועד רח' ש"י עגנון ותחנת הכוח "רידינג" בדרום, מצפון לתכנית צפון מערב (תא/3700) וממזרח לקטע הצפוני בתכנית 3388א'.

קידום התכנית התאפשר במהירות יחסית, בשל הפסקת פעילותו של נמל התעופה "שדה דב" (פעילותו הופסקה במהלך חודש יולי 2019 והוא פונה לאחרונה), המהווה (יחד עם השטחים הסמוכים לו), אחת מעתודות הקרקע האחרונות לאורך חוף הים בת"א.

התכנית מציעה הקמת רובע עירוני בבניה מרקמית משולבת שימושים, במסגרתה מתוכננים כ- 16,000 יח"ד ושימושי מסחר ותעסוקה העתידים לכלול כ- 25,000 מועסקים.

בהתאם לאמור בדברי ההסבר לתכנית 4444 הבניה האופיינית המוצעת כוללת יצירת מבנים הכוללים שצ"פ במרכזם וחזיתות רחוב פעילות ונגישות בחזית הבניינים. כחלק ממערך הבינוי מוצעים כ- 35 מגדלים, המלווים את הצירים המרכזיים: אבן גבירול, איינשטיין והטיילות הראשיות. התכנית כוללת מערך שטחים פתוחים בהיררכיה ובגדלים משתנים כגון פארק החוף, גינות באזורים הבנויים, כיכרות שונות, טיילת המסלול, "אצבעות ירוקות" אשר מחברות בין הבינוי אשר ממזרח אל פארק החוף ורצועת החוף שממערב.

נכון למועד הקובע (וכן ליום הביקור בנכס), סביבת הנכס המיידית מתאפיינת בשטחים פתוחים בלתי מבונים, ללא פיתוח. הסביבה המרוחקת יותר מתאפיינת בעיקר בבנייה רוויה למגורים בבינוי חדש יחסית.

5.2 <u>תיאור החלקה</u>:

שטחה הרשום של חלקה 29 בגוש 6896, הנו 7,464 מ"ר, והיא כלולה בשלמות בתחום תכנית 4444.

החלקה ממוקמת בחלק הדרום-מזרחי של "מתחם שדה דב", כ- 71 מ' מערבית לרח' לוי אשכול, כ- 550 מ' צפונית לרח' ש"י עגנון וכקילומטר אחד מזרחית לקו החוף.

החלקה בעלת טופוגרפיה נוחה יחסית משופעת קלות לכיוון מזרח, וממדיה נוחים, צורתה דמוית מקבילית עם חזית מערבית של כ- 98 מ', חזית מזרחית של כ- 100 מ', חזית דרומית של כ- 75 מ' וחזית צפונית של כ- 90 מ'.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

6. המצב המשפטי / הזכויות במקרקעין:

6.1 העתק רישום מפנקס הזכויות:

בהתאם להעתק מפנקס הזכויות (נסח טאבו כולל רשומות מבוטלות) המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ת"א-יפו, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 07.03.2022, רשומה החלקה בבעלות רבים, ביניהם המבקשת, הגב' דפנא רון אוקסלי. בין היתר רשומות העובדות כדלקמן:

תיאור הנכס

רשויות	שטח	גוש	חלקה	סוג מקרקעין
עיריית ת"א-יפו	7,464 מ"ר	6896	29	מירי

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
45430/2010/2	21/11/2010	ירושה	רון אוקסלי דפנא	171 / 16000

הערות [6]

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
47243/2005/1	28/12/2005	הערה לפי סעיף 11(א),(1)(2) לפקודת המיסים	מס-רכוש תל-אביב
		סכום: 140,000 ₪ **הערות:** מיום 21/12/05	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	על הבעלות של
51593/2020/1	12/11/2020	הערת אזהרה סעיף 126	נכסי ד.ד. פרימיום בע"מ	רון אוקסלי דפנא

רשומות מבוטלות [6]

שטר מבטל	תאריך ביטול	סוג שטר
45430/2010/2	21/11/2010	רישום שוטף

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
45430/2010/1	21/11/2010	ירושה	רון צפורה	171/8000

שטר מבטל	תאריך ביטול	סוג שטר
45430/2010/1	21/11/2010	רישום שוטף

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
8795/1949	29/08/1949	עודף	דוד רון	171/2000

6 פרוט רלוונטי הנוגע למבקשת בלבד.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

6.2 <u>בעלות בנכס (מהווה מימוש קודם לצורך בחינת חבות בהיטל השבחה)</u>:

- מהעתק נסח הרישום כאמור, עולה כי המבקשת בעניינו נרשמה כבעלים של 171/16,000 חלקים בחלקה, ביום 21.11.2010 מכח ירושה.
- מעבר לאמור, לא הועברו לח״מ (על אף בקשתי) מסמכים נוספים המעידים על מועד מדויק של תחילת בעלות המבקשת בנכס הנדון.
- מעיון בהעתק רישום מפנקס הזכויות (כולל רשומות מבוטלות), ומבחינת שרשרת רישום השטרות של יורשים ומורישים קודמים, נרשמו הזכויות הנדונות לטובת מוריש קודם בתאריך 29.08.1949 מכוח עודף.
- לאור האמור בחינת החבות בהיטל השבחה נערכה תחת הנחה כי הבעלות בנכס הנה היסטורית.

6.3 <u>הסכם מכר (גורם המימוש בענייננו)</u>:

- הוצג בפני העתק הסכם מכר שנערך ונחתם ביום 02.11.2020, לפיו נמכרו זכויות המוכר (רון אוקסלי דפנא) בשיעור של 171/16,000 בחלקה 29 בגוש 6896 (המייצגים שטח של כ- 79.8 מ״ר), תמורת סך של 640,000 ₪.
- המוכר מתחייב לשלם מס-שבח בגין הסכם זה במידה ויחול. לשלם מס רכוש בגין הממכר. לשלם כל תשלום ו/או היטל ו/או אגרה ו/או חיוב ו/או מס מכל מין וסוג שהוא שיחול בגין הממכר **לרבות היטלי השבחה** והיטלי פיתוח, **אם <u>הוטלו</u> קודם לחתימת הסכם זה.**
- הקונה מתחייב לשלם כל תשלום ו/או היטל ו/או אגרה ו/או חיוב ו/או מס מכל מין וסוג שהוא שיחול בגין הממכר **לרבות היטלי השבחה** והיטלי פיתוח, **אם <u>הוטלו</u> לאחר חתימת הסכם זה,** הקונה ישלם תשלומים אלו מיד עם קבלת דרישה לכך על מנת שלא לעכב העברת הזכויות בלשכת רישום המקרקעין. יובהר כי הקונה רשאי לנקוט בהליכים משפטיים להפחתת תשלומים אלו, והמוכר יחתום עבורו על יפוי כח מתאים לשם כך.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

7. המצב התכנוני (פירוט רלוונטי):

מס' תכנית / היתר	פרסום למתן תוקף	י.פ	מהות	שומה אחרת	שומת וועדה
תכניות מאושרות "במצב הקודם"					
1111	27.03.1969	1515	תכנית מתאר שאינה כוללת הוראות מפורטות ולא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. עיקרי התכנית: תכנון מחדש של שטחים מעבר לירקון - מגדירה שלושה רובעי מגורים (ד, ה, ו). כל רובע מגורים מחולק לקטעי תכנון הכולל שטחים בייעוד מגורים, מסחר וציבורי. חלקה 29 שבנדון נכללת ברובע ה', קטע תכנון 2. התכנית קובעת כי האזור יפותח בהתאם לתכניות מפורטות לכל שטח רובע מגורים או לקטע תכנון. לא תורשה כל בניה לפני הסדר חלוקת שטחים מחודשת עפ"י התכניות המפורטות. ▪ ברובעי מגורים קובעת צפיפות של 6 יח"ד לדונם ברוטו. ▪ קובעת יחס המרה לפי 70 מ"ר מסחר / יח"ד אחת. ▪ שטח ממוצע ליח"ד 100 מ"ר.[7]	✓	✓
תכניות מאושרות "במצב החדש"					
1680	10.12.1981	2770	**חדרי יציאה לגג,** תכנית מתאר **נושאית** כלל עירונית, מתירה בניה של חדר יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר ברוטו. מבוטלת ע"י תכנית ג'.	✓	✗
ע'	28.11.1985	3275	**מרתפים,** מבוטלת ע"י תכנית ע'1. תכנית מתאר **נושאית** כלל עירונית, מאפשרת בבנייני מגורים בנית קומת מרתף בגודל קומה טיפוסית.[8] 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.	✓	✗
ל'1	12.06.1988	3565	**שינוי לתכנית מתאר כללית לשטחים שמצפון לירקון,** קובעת גודל יח"ד ממוצעת על 110 מ"ר לצורך חישוב סך שטח הרצפות בבניין.[9]	✓	✗
ג'	21.04.1994	4208	**חדרי יציאה לגג,** תכנית מתאר **נושאית** כלל עירונית, התכנית מתירה בניה של חדר יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר ברוטו כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים. אסורה בנית חדר יציאה מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ 90% מהקומה שמתחת.	✓	✗

7 לא נמצאה הוראה מפורשת בתכנית לגבי שטח דירה. האמור לפי הסכמות הצדדים והעולה מהכרעות (שמאים מכריעים) והחלטות (ועדת ערר) קודמות כפי שניתנו בתחום התכנית.

8 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. את יתרת השטח מותר להקצות

9 שטח הרצפות כולל מרפסות מקורות, חדרי יציאה לגג ולא כולל את שטח גרעין הבניין, מקלטים, מתקני עזר ומבואת הכניסה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ע'1	18.03.2003	5167	**מרתפים**, <u>מבטלת את תכנית ע'.</u> תכנית מתאר **נושאית** כלל עירונית, מתירה בניית 2 קומות מרתף בתכסית של 80% משטח המגרש. בסמכות הועדה להתיר עד 4 קומות מרתף ושטח מרתף גדול יותר, בתנאים הקבועים בתכנית. גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יעלה על 4 מ'. גובה קומות המרתף התחתונות לא יעלה על 3.5 מ'. תותר בניית מחסנים בקומות המרתף בשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד. <u>סע' 12 היטל השבחה</u>: מאחר וטרם הוצאת היתר לא ניתן לדעת אם ינוצלו יותר מ- 2 קומות מרתף, במימוש במכר יגבה היטל השבחה עבור 2 קומות מרתף בתכסית של 80% משטח המגרש. יתרת ההיטל תשולם בעת מימוש בפועל.	✓	✓
ג'1	20.08.2007	5705	**בניה על גגות בתים**, <u>מבטלת את תכנית ג'.</u> תכנית מתאר **נושאית** כלל עירונית, מתירה בניה של חדר יציאה לגג בשטח של עד 40 מ"ר ברוטו כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים. ▪ בבנייה בו זמנית על בניין קיים של כל הזכויות בגג תבוטל מגבלת שטח חדר היציאה לגג ובלבד שהתכסית לא תעלה על 65% משטח הקומה שמתחת. לא תותר בניית יח"ד נפרדות על הגג. ▪ בבנייה חדשה תותר בניית דירת גג בתנאי ששטחה לפחות 80 מ"ר (כולל שטחי שירות). ▪ אסורה בנית חדר יציאה מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ 80% מהקומה שמתחת.	✓	✓
5000	22.12.2016	7407	**תוכנית כוללנית**, **מתאר ת"א יפו** – בהתאם לתיקון 126 לחוק התו"ב, נכון למועד הקובע תכנית 5000 אינה מקימה חבות בהיטל השבחה. החלקה שבנדון כלולה במתחם תכנון 101ב' (שדה דב) בייעוד "אזור לתכנון בעתיד", האזור יתוכנן עם שימושים מעורבים, שהשימוש המוביל בהם יהיה מגורים.	✓	✓
4444 507-0403931	09.08.2020	9209	**תכנית מתארית, עם הוראות לאיחוד וחלוקה בעתיד.** התכנית מגדירה שלושה מתחמי תכנון שלכל אחד מהם תוכן תכנית מפורטת. ▪ שטח התכנית: 1,300 דונם. ▪ התכנית פורסמה להפקדה ברשומות ביום 30.04.2019, י.פ 8215. פורסמה להפקדה בעיתונים ביום 11.04.2019 ▪ אינה מאפשרת להוציא מכוחה היתרי בניה למגרשים סחירים. ▪ חלקה של התכנית, הכולל את תשתיות העל הציבוריות ואת מערך השטחים הפתוחים המרכזיים, כולל הוראות של תכנית מפורטת. ▪ התכנית מציעה הקמת רובע עירוני בבניה מרקמית משולבת שימושים, במסגרתה מתוכננים כ- 16,000 יח"ד ושימושי מסחר ומשרדים העתידים לכלול כ- 25,000 מועסקים. ▪ קובעת הוראות בנושא איחוד וחלוקה בעתיד התכנית עבור שלושה מתחמי תכנון שלכל אחד מהם תוכן תכנית מפורטת. ▪ <u>בהתאם לאמור בסעיף 6.1(4)</u>:	✓	✓

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

"האיחוד והחלוקה יערך ביחס לשטח התכנית בכללותה כך שלכל אחד מבעלי הזכויות בתחום התכנית. כך שלכל אחד מבעלי הזכויות בתחום התכנית יוקצו זכויות בכל אחד מהמתחמים לאיחוד וחלוקה כפי חלקו היחסי במצב הנכנס בשטח התכנית בכללותו".

- סך השטחים שנקבעו מתייחסים לשטחים עיקריים וש"ש עילי, לא כולל מרפסות.
- התכנית כפופה לתכנית ע1' ומחליפה את הוראות תכנית ג'1.
- לתכנית מצורף מסמך עקרונות שומה לקביעת זכויות, שנערך ע"י השמאית אסתי כהן. במסמך העקרונות נקבע שווי אקווי' ושווי יחסי לחלקה הנדונה כדלקמן:

גו"ח	6896/29
שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה	7,464 מ"ר (בשלמות)
ייעוד החלקה	מגורים
שווי מצב נכנס ביח"ד אקווי'	44.78 (לפי 6 יח"ד לדונם)
סה"כ יח"ד אקווי' במצב קודם / נכנס בכל שטח התכנית	כ- 6,064 יח"ד אקווי'
שווי יחסי לחלקה הנדונה	0.739%

<u>תמהיל ומספר יחידות הדיור:</u>

- בכל בלוק עירוני[10] ישמר יחס תמהיל הבינוי בין בניה מרקמית ובין בניה מגדלית באופן שתכסית השטח לבניה המגדלית לא תעלה על 35% מהתכסית הבנויה בבלוק העירוני כולו.
- **מספר יח"ד** המרבי בכל תחום התכנית יהיה 16,000 יח"ד. 9,100 יח"ד, בתוספת 6,900 יח"ד עבור דיור מכליל מתוכן 2,400 בשטחים ציבוריים עבור דיור בהישג יד כמטרה ציבורית. יתר 4,500 יחידות הדיור הנותרות ייבנו במגרשים סחירים ויכללו תמהיל של דיור מכליל[11].
- **תמהיל יח"ד** הסחירות בכל תחום התכנית יהיה:

דירות 2 חדרים	דירות 3 חדרים	4 חדרים ויותר
25%	25%	50%

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

10 "בלוק עירוני" (בהתאם לסעיף 1.9 "הגדרות התכנית"): קבוצת מגרשים המיועדים לבינוי הכוללים שטח פתוח התחומים על-ידי שטחים ציבוריים המצויים במתחם תכנון אחד.

11 "דיור מכליל" (בהתאם לסעיף 1.9 "הגדרות התכנית"): כל אחד מסוגי מגורים אלה: יח"ד קטנות, דירות להשכרה ארוכת טווח, דירות עם תקן חניה 0, מעונות סטודנטים, דיור מוגן / דיור לתשושי נפש / דיור סיעודי (כולל שטחים נלווים למגורים לרבות אחסנה, מסחר נלווה ועוד כמפורט בסעיף 1.9 לתקנון התכנית), דיור בהשיג יד כהגדרתו בתוספת השישית לחוק התו"ב התשכ"ה-1965.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

		גובה הבניינים - הבניה תתחלק לשני טיפוסים עיקריים: ▪ בניה מרקמית המאופיינת בבינוי מלווה רחוב בגובה 5-10 קומות. ▪ בניה מגדלית המאופיינת בבנייה גבוהה מעל 29 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. **זכויות בניה בשטח התכנית לפי ייעודים:** ייעוד | סה"כ שטחי בניה ברוטו[12] | מס' יח"ד **מגורים** [13] | **1,725,370 מ"ר** | **16,000** **מלונאות** | **200,000 מ"ר** | **3,700** **מסחר** | **126,000 מ"ר** | **תעסוקה** | **322,695 מ"ר** | **התכנית קובעת שלביות ביצוע:** | | תיאור שלב | התניה | | 1 | הפקדת תכנית מפורטת הכוללת חזית לים | אישור הוולחו"ף לנושא חזית הבינוי הראשונה אל החוף | | 2 | היתר בנייה לפאר חופי ופארק המסלול | אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי בוועדה המקומית מחוזית וולחו"ף | | 3 | היתר בנייה לפארק הלינארי מזרח ומערב | אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק בשלמותו בוועדה המקומית | | 4 | תנאי להיתר בנייה לכל בלוק עירוני בשלמותו | אישור תכנית מפורטת בהתאם לחלוקה למתחמים ואישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי לבלוק העירוני בשלמותו. | | 6 | היתרי בנייה למגורים מעל 10,000 יח"ד | ביצוע פארק המסלול ופארק החוף במלואם. |		
תכניות שאושרו לאחר המועד הקובע ולאחר מועד המימוש				
תמל/3001	20.05.2021	9620	תכנון מפורט של השכונה הדרום מזרחית ברובע העירוני כפי שהוגדר בתכנית 4444. שטח התכנית כ- 340 דונם. פורסמה להפקדה בעיתונים ביום 18.07.2019.	

12 שטח ברוטו (בהתאם לסעיף 1.9 "הגדרות התכנית"): סך השטחים העיקריים ושטחי שירות העל קרקעיים, ללא שטחי מרפסות.

13 פירוט השטחים בייעוד מגורים (ברוטו):

מתחם	מגורים סחיר	מס' יח"ד	מגורים שכיר	מס' יח"ד	דיור מיוחד (סחיר)	מס' יח"ד	מגורים בהשיג יד	מס' יח"ד	דיור מיוחד (ציבורי)	מס' יח"ד	**סה"כ שטח למגורים**	**סה"כ יח"ד**
1	333,450	3,009	127,135	1,167			59,830	668			520,415	4,844
2	169,595	1,530	496,265	4,315			83,070	983	21,000	300	769,930	7,128
3	74,305	688	299,310	2,591	21,000	300	40,410	449			435,025	4,028
	577,350	**5,227**	**922,710**	**8,073**	**21,000**	**300**	**183,310**	**2,100**	**21,000**	**300**		
סה"כ שטח למגורים											**1,725,370**	**16,000**
סה"כ שטח ברוטו למגורים בייעוד ציבורי											**204,310**	**2,400**
סה"כ שטח ברוטו **בייעוד סחיר** (שאינו ציבורי) למגורים											**1,521,060**	**13,600**

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8. עיקרי טענות הצדדים[14] והכרעה בסוגיות שבמחלוקת[15]:

8.1 ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	שומת המבקשת		שומת הוועדה	
		השבחה	היטל השבחה	השבחה	היטל השבחה
1680	25.12.1981	₪ 12.14	₪ 6.07	-	-
ע'	13.121985	₪ 0	₪ 0	-	-
ל'1	27.06.1988	₪ 0	₪ 0	-	-
ג'	06.05.1994	אין השבחה	אין השבחה	-	-
ע'1	02.04.2003	₪ 36,225	₪ 18,112	-	-
ג'1	04.09.2007	₪ 44,153	₪ 22,076	-	-
5000	06.01.2017	אין שבחה	אין השבחה	-	-
תא/ 4444	29.08.2020	₪ 147,928	₪ 73,964	₪ 913,674	₪ 456,837

8.2 עמדת שמאית המשיבה:

8.2.1 מהות ההשבחה:

א. עפ"י החוק בחישוב היטל השבחה יש לשום שווים של מקרקעין בשני מצבי התכנון עפ"י הוראות התכניות הרלוונטיות. יש לקבוע את השווי בהתאם לאפשרויות הניצול בשני מצבי התכנון תוך שמירה על עקרון רציפות המס.

ב. במצב קודם חלה תכנית 1111 המאפשרת בנייה של 6 יח"ד לדונם, בשטח ממוצע של 100 מ"ר.

ג. במצב חדש חלה תכנית 4444, המהווה תכנית מפורטת הקובעת הוראות וזכויות בנייה, אך מימושה כפוף להכנת תכנית איחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית.

ד. ההשבחה במקרה דנן נובעת ממספר ראשים כדלקמן:

(1) הגדלת שטחי בנייה ושינוי בתמהיל הבנייה.

(2) החלת התכניות הנושאיות ע'1 ו- ג'1 (ששטחי הבנייה מכוחה נכללים בשטח הכולל המותר לבנייה) על המקרקעין, לרבות האפשרות להקמת דירות גן והצמדת מרתפים לדירות הגן.

(3) שיפור בזמינות הבנייה ביחס למצב ששרר במצב הקודם.

8.2.2 המתודולוגיה לבחינת ההשבחה:

א. <u>לעניין ההשבחה, ככל וקיימת, הנובעת מאישורה של תכנית מתאר 5000</u>:

(1) לטענת שמאי <u>המבקשת</u>, שומת הוועדה נערכה ב"שיטת המקפצה", בעוד בפועל יש לבחון ולחייב בגין ההשבחה שחלה בהתייחס לשני מועדים קובעים, הראשון למועד אישורה של תכנית 5000 והשני למועד אישורה של תכנית 4444.

14 הטענות העולות במסגרת הטיפול בתיק זה הנן טענות רוחב הנוגעות למספר תיקים הנידונים בפני. האמור בפרק זה משקף מכלול טענות שהועלו בפני ע"י שמאי הצדדים בנושא הנדון בעניינו, הן בתיק זה והן בתיקים הנוספים הנידונים בפני.

15 פרק זה כולל את העקרונות הגורמים והשיקולים העומדים בבסיס ההכרעה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(2) ראשית יודגש כי שומת הוועדה לא נערכה ב"שיטת המקפצה", אלא עפ"י הוראות החוק והפסיקה.

(3) תכנית 5000 הינה תכנית כוללנית, אשר עפ"י תיקון 126 לא תיחשב כתכנית המקימה חבות בהיטל השבחה, לפי התוספת השלישית לחוק.

(4) בהוראות תיקון 126 נקבע כי בכל הנוגע לעסקאות שבוצעו החל מיום 19.7.2018 ואילך, יחולו הוראות התיקון לחוק, ולפיכך תכנית תא/5000 לא תיחשב כ"תכנית" לפי התוספת השלישית לחוק, ותשלום היטל ההשבחה יחושב במסגרת אישור תכנית מפורטת מאוחרת יותר, ולמועד אישורה של התכנית המפורטת.

(5) לאור האמור, עמדת הוועדה המקומית הינה שבמקרה דנן, יש לחשב את ההשבחה במלואה, למועד הקובע של תכנית 4444.

(6) <u>לחיזוק עמדתה מפנה ל -</u> :

- חוות דעת המשנה ליועמ"ש מיום 5/11/2018 בעניין זה, התואמת את עמדת המשיבה.
- <u>החלטת וועדת ערר במחוז צפון מס' 8025/19</u>[16], בה נקבע כדלקמן:

> " במישור השמאי, הנחת המחוקק בתיקון מס' 126 לחוק היתה שתכנית כוללנית עשויה לכלול השבחה של מקרקעין המצויים בתחומה, אלא שהחוק אינו מכיר בה כ"תכנית" וקובע (בסעיף 4(א5) לתוספת השלישית לחוק) כי תתווסף לשומת ההשבחה בגין תכנית שתאושר לאחר תכנית כוללנית ההשבחה בשל התכנית הכוללנית, אם היתה.
>
> המחוקק מצא לנכון להחריג בתיקון מס' 126 לחוק תכנית מסוג זה מגדר תכנית עליה חלה התוספת השלישית לחוק, ולקבוע כי ההשבחה בגינה תתווסף לשומת ההשבחה בגין התכנית שתאושר לאחריה."

- שומות מכריעות רבות בהן נקבע כי תכנית 5000 הינה תכנית "שקופה", ואין להביא בחשבון את השפעותיה על ערכי השווי[17].
- פס"ד כהן[18], בו נקבע כי כאשר זכויות כלשהן אינן ברות מימוש בלא פעולה תכנונית נוספת לא יכולה להישמע טענה כי זכויות אלה מוקנות הן, ובהתאם חישוב ההשבחה ייערך למועד בו התגבשו הזכויות. ובמקרה דנן, רק אישורה של תכנית 4444 אפשר את שינוי היעוד ותוספות הבניה, מכאן היא התכנית שמהווה את אירוע המס, ובהתאם יש לבחון את ההשבחה למועד הקובע של תחילת תכנית זו.

16 ערר (צפון) 8025/19 ע.ר צים שווק ישיר בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה טבריה, מיום 30.10.2019.

17 ארז כהן (גו"ח 7052/65), עומר סרחאן (גו"ח 7052/56), יגאל יוסף (גו"ח 7110/271) אייל יצחקי (גו"ח 7082/1-3), נורית ג'רבי (גו"ח 7110/34), אורית גלן (גו"ח 7112/8-9).

18 עמ"נ (ת"א) 23304-06-14 יצחק כהן נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה, מיום 02/12/2014.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- פס"ד דיניש[19], בו נקבע כי באשר לסוגיה העקרונית של אופן חישוב שווי המקרקעין במצב שקדם לאישור ההקלה, יש לקבל את עמדת הועדה המקומית, שתואמת את הפסיקה, לפיה הזכויות המותנות יקבלו שווי "0" במצב קודם.

(7) <u>לאור כל האמור טוענת שמאית המשיבה כי</u>:

- אין בטענות שמאי המבקשת, לפיהן תכנית המתאר הכוללנית היא תכנית משביחה כל רבותא, שכן המחוקק הניח כי גם אם כך הדבר, השבחה זו תצטרף להשבחה של התכנית שאחריה, וזאת בהנחה שעם אישורה של תכנית מפורטת מכוחה של תכנית המתאר, תלבש ההשבחה צורה וערך קונקרטיים הניתנים לאומדן.
- יש לחשב את ההשבחה כולה למועד אישורה של תכנית 4444, ללא "מדרגה" לתכנית 5000.

(8) מעבר לכל האמור מדגישה כי במקרה דנן, תכנית 5000 לא קבעה כל הוראה לגבי המתחם שבנדון, ובכל מקרה אינה רלוונטית לבחינת ההשבחה בענייננו.

ב. <u>בהתייחס לאמור יש לבחון את ההשבחה במקרה דנן כדלקמן</u>:

(1) בחינת שווי מ"ר מבונה על בסיס ניתוח עסקאות השוואה לנכסים זמינים בייעודי הקרקע השונים.

(2) בחינת שווי כולל של התכנית במצב החדש על בסיס מסד הנתונים שנבחן, תוך מתן התאמות נדרשות (בין היתר לסיכון, דחייה וכו'), וגזירת חלקה היחסי של החלקה הנדונה בשווי התכנית.

(3) בחינת שווי מצב קודם על בסיס ערכי השווי כפי שנקבעו במצב חדש בייעוד למגורים, תוך מתן התאמות נדרשות (בין היתר לזכויות בניה (בהתייחס לשטח דירה ממוצע של כ – 100 מ"ר וללא תכניות נושאיות), סיכון, דחייה משמעותית יותר, צפיפות בנייה וכו')).

(4) את ההשבחה בגין התכניות הנושאיות, יש לחשב למועד הקובע של תכנית 4444, ולא למועד אישורן, כפי שטוענים שמאי המבקשת.

(5) לחיזוק עמדתה <u>לעניין התכניות הנושאיות</u>, מפנה ל – :

- החלטת וועדת ערר תא/ 8513/0818 לפיה נקבע כי ההשבחה בגין התכניות הנושאיות תחושב למועד אישורה של תכנית 3388א'.
- ערר (ת"א) 8512-08-18[20]. מדובר בערר בגין שומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי ארז כהן. במסגרת הערר נטען על ידי הוועדה המקומית כי הואיל ובמצב תכנוני קודם חלה תכנית 1111 (על אף שמדובר ברובע מגורים כהגדרתו בתכנית זו), שהינה תכנית כתמים בה אין כל וודאות באיזה אופן יינתנו זכויות בניה וזאת עד לאישורה של תכנית מפורטת, הרי שיש לקבוע כי האירוע מחולל ההשבחה בגין תכניות אלו הינו מועד אישורה של תכנית

19 עמ"נ 19341-04-19 ועדה מקומית לתו"ב תל אביב נ' ב. דיניש בע"מ ואח', מיום 27/10/2019.

20 שמאית המשיבה הפנתה לערר (ת"א) 8821-11-19 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו נ' חברת חלקה 60 בגוש 6632 בע"מ, מיום 07.01.2021. למיטב בדיקת הח"מ הציטטות הן מערר (ת"א) 8512-08-18 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו נ' חברת חלקה 60 בגוש 6632 בע"מ, מיום 30,06,2019.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

3388א', שהינו המועד בו התגבשו הזכויות מכוח התכניות הנושאיות ע1 ו- ג1 והפכו לישימות. בהחלטת וועדה הערר התקבלה עמדת הוועדה באופן מלא ונקבע בין היתר כדלקמן:

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

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

...

" נציין כי לעמדתנו אופן עריכת השומה בהתייחס לתכניות הנושאיות אינו עומד בסתירה להלכת פמיני (רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, 22.10.2006). 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."

(6) לעניין טענות שמאי המבקשת <u>בקשר לתכניות הנושאיות</u>, מדגישה כי:

- טיעוני שמאי המבקשים, כפי שפורטו במקרה דנן, עלו בפני ועדת ערר בתיקים קודמים, וזו דחתה טענות אלה.
- עד אישורן של הזכויות בתכנית מפורטת, אין מדובר בזכויות מוקנות בגינן יש לגבות היטל השבחה.
- בכל מקרה לא ניתן להתייחס לתכניות הנושאיות ו/או לכמת את תרומתן, ככל וקיימת, טרם אישורה של תכנית מפורטת סופית.
- בעבר הרחוק מאוד הוועדה המקומית גבתה היטל השבחה בגין התכניות הנושאיות, אך לאחר שורה של הכרעות של שמאים מכריעים רבים, אשר החליטו כי אין לגבות בגין תכניות אלה היטל השבחה, הפסיקה הוועדה לגבות היטל השבחה בגין תכניות אלה.
- מכאן כי לא ניתן להכיר בזכויות אלה כחלק מהמצב הקודם, וכן אין לחשב את ההשבחה הנובעת מתכניות אלה למועד אישורן, אלא למועד אישור תכנית 4444.

(7) לחיזוק עמדתה <u>לעניין שטח דירה ממוצע במצב קודם</u>, מפנה ל – :

- תכניות שאושרו בהתאם לתכניות "ל" ו- 1111, אשר קבעו בהוראותיהן כי שטח יחידת דיור יהיה 100 מ"ר, לדוגמא:

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- תכנית 1435 מיום 1/4/76, המהווה שינוי לתכנית "ל" ולתכנית 1111.
- תכנית 1115 מיום 26/2/1970, המהווה חלק מתכנית מתאר 1111.
- תכנית 815 א' מיום 14/4/76.
- תכנית 1116 מיום 6/10/74 , המהווה חלק מתכנית מתאר 1111.
- תכנית 1437 מיום 12/6/88 המהווה שינוי לתכנית "ל" ולתכנית 1111.

- מסמך עקרונות שומה לקביעת זכויות, אשר צורף לתכנית 4444, בו נקבע כי מס' יח"ד אקווי' לחלקה הנדונה הינו 3.49 יח"ד (לפי מפתח של 6 יח"ד לדונם).
- מהאמור ניתן לראות כי ההתייחסות, הפרשנות, והנוהג של הוועדה המקומית, היו ליחידת דיור בשטח של 100 מ"ר.
- "ערר עדנה רשף"[21], הנדון במסגרת ערר על שומתו של השמאי דוד טיגרמן בתחום תכנית 3388א' הסמוכה, בו נקבע:

> " 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). "
>
> .....
>
> " 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' 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 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)."

- החלטה דומה של השמאים המכריעים ארז כהן ואלדד חיימי (הדן גם בתיק שבנדון), במסגרת שומה קודמת שערכו לבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 3388א', בה נקבע במצב הקודם לפי תכנית 1111, שטח ממוצע ליח"ד של 100 מ"ר, ולא הובאו בחשבון שטחים הנובעים מהתכניות הנושאיות.

21 ערר (ת"א) 8513-08-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו נ' עדנה רשף ו-3 אח', מיום 29.08.2019.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(8) <u>לאור כל האמור טוענת שמאית המשיבה כי</u>:

- יש לדחות על הסף את טענת שמאי המבקשת, לפיה יש להביא בחשבון במצב תכנוני קודם שטח <u>בסיס</u> ליח״ד בסך של 120 מ״ר (בתוספת ממ״ד וזכויות מכח תכניות נושאיות), שכן טענה זו נוגדת את הוראות התכנון, וכן את החלטת וועדת ערר שניתנה בנושא.
- בגין כל התכניות המפורטות אליהן הפנו שמאי המבקשת בשומתם, חלה חבות בתשלום היטל השבחה, בגין תוספת השטחים מעבר ל- 100 מ״ר.
- תכנית 1111 איננה תכנית מפורטת , והוראותיה לא אפשרו הקמת דירות גן, כפי שנטען ע״י שמאי המבקשת.
- בכל שכונות עבר הירקון בהן חלה תכנית 1111 (ובעקבותיה אושרו תכניות מפורטות), הקמת דירות גן התאפשרה רק בהתאם לתכנית מפורטת[22] שאפשרה זאת, או בדרך של אישור הקלה. כף גם בתכניות שצוינו לעיל, בהן לא אפשרו ולא הוקמו דירות גן.
- קביעת שמאי המבקשת נוגדת את עקרון רציפות המס, שכן שמאי המבקשת מנסים לכלול בשווי מצב קודם רכיבים הנובעים מפוטנציאל תכנוני ממשי כפי שאושר בתכניות סמוכות.
- יוער בנוסף כי תכנית 1111 מהווה שינוי לתכנית ל׳ בה נקבע באזור מגורים צפיפות של 4 יח״ד לדונם נטו. כן נקבע כי מספר החדרים יהיה 10 חדרים לדונם, דהיינו 2.5 חדרים ליח״ד. מכאן כי שומת הוועדה נערכה על הצד הזהיר.

8.2.3 **דחייה למימוש:**

א. פרק הזמן שחלף בין אישור תכנית 1111 לאישורה של תכנית 4444 הנו מעל 50 שנה.

ב. אף על פיכן אנחנו כשמאים לא מביאים בחשבון דחיה של 40 שנה למימוש תכנית 1111, אלא מביאים בחשבון דחיה סבירה למימוש בעיני קונה סביר במועד הקובע, ולא על פי הדחיה שהתקיימה בפועל.

ג. יש לנהוג כך בשני מצבי התכנון שנבחנים על ידינו, כאשר בשני מצבי התכנון יש מרכיב של מושע ומגבלות שונות נוספות.

ד. בכל מקרה יש לקשור בין שני מצבי התכנון לעניין הדחייה הנדרשת למימוש. כך שכל אלמנט דחייה אותו אנו מבקשים להחיל על המצב החדש בהכרח ישפיע גם על המצב הקודם.

ה. במצב תכנוני קודם יש להביא בחשבון דחייה ארוכה יותר שכן נדרשת תכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית.

ו. מכאן כי <u>הפער</u> בן השנתיים, אשר נקבע בשומת המבקשת, בין הדחייה הנדרשת במצב חדש ובמצב קודם, אינו סביר.

ז. מציינת כי כל הטענות שעלו ביחס לתכנון ב״מתחם אשכול״, אינן רלוונטיות למקרה דנן, אך מדגישה כי מתחם מס׳ 1 (״אשכול״), אושר ע״י הותמ״ל, וכי שני המתחמים הנוספים בהליכי אישור מתקדמים.

22 בתגובתה הפנתה כדוגמה לתכניות מס׳ 2843,2835,2846,3133,3344,3345,3371.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ח. לעניין מרכיב הפיתוח, טוענת כי הפיתוח יחל כך שיאפשר מימוש זכויות והוצאת היתרים, וכן כי הוא כולל מספר רב של רכיבים שלא כולם מונעים הוצאת היתרי בניה (כגון פיתוח שצ"פ, מבני ציבור ועוד).

ט. בכל אופן, כל הטענות בדבר דחייה הנובעת מהיעדר פיתוח, רלוונטיות לשני מצבי התכנון הנידונים בעניינו.

8.2.4 **נתונים רלוונטיים לבחינת ההשבחה:**

א. בעת בחינת ההשבחה יש להביא בחשבון, בין היתר, כי:

(1) מדובר באזור יוקרתי ומבוקש בו ערכי הקרקע גבוהים מאוד, כאשר אופי הבינוי במצב החדש הנו של דירות קטנות ויקרות (ביחס לשטח דירות גדול יחסית במצב הקודם), בשטח דירה "פלדלתי" ממוצע של כ- 80 מ"ר.

(2) תכנית 4444, שינתה משמעותית את צפיפות הבנייה ביחס לצפיפות שנקבעה בתכנית 1111, וכן הגדילה משמעותית את היקפי הבניה.

(3) עד אישורה של תכנית 4444, כל התכניות אושרו תחת הנחה כי שדה התעופה נותר במקומו, בעוד תכנית 4444 אושרה לאחר ההחלטה על פינויו של השדה, ובכך התאפשר בינוי מסיבי וגבוה יותר.

(4) לאור האמור, במסגרת תכנית 4444 אושרה בנייה באופי בינוי מעורב, מגדלים לצד בנייה מרקמית, כאשר ידוע ששווי הקרקע למגדלים גבוה בהרבה משווי קרקע בבנייה מרקמית נמוכה, כפי שנקבע בשומות מכריעות רבות אשר דנו בנושא (אליהן הפנתה במסגרת תגובתה לשומה האחרת).

(5) האמור לעניין פינוי שדה התעופה נכון גם לבחינת שווי המצב הקודם, כאשר נכון למועד הקובע לא הובא בחשבון מטרד הנוגע לשדה התעופה במצב קודם, אלא להיפך, ניתנה תוספת שווי למצב הקודם[23].

(6) עסקות מכר לקרקעות המצויות בתחום תכנית 4444:

- בחלקה הנדונה, ובחלקות סמוכות לה, נערכו מספר רב של עסקות מכר לחלק בלתי מסוים בקרקע, בהן ככלל היטל ההשבחה הצפוי בגין אישורה של תכנית 4444, חל על הקונה.
- המחיר הממוצע המתקבל מניתוח העסקות, הנו בסך של כ – 14,500 ₪ (ואף למעלה מכך) למ"ר קרקע, לפני גילום היטל השבחה צפוי, החל כאמור על הקונה.
- מהאמור עולה, כי גם בהתייחס למחיר המתקבל מניתוח עסקות השוואה ישירות לקרקע, קיימת השבחה משמעותית הנובעת מאישורה של תכנית 4444.

23 בתגובתה לשומה האחרת טענה שמאית המשיבה כי לאור העובדה שבמצב התכנוני הקודם החלקה כלולה בתחום "שדה דב קיים", נדרשת דחייה ארוכה יותר במצב הקודם, וזאת בהתחשב כי עמדת ראש עיריית תל אביב היתה להשאיר את שדה דב. במסגרת הדיון המקצועי שנערך בפני, הסכימו הצדדים כי נכון למועד הקובע (29.08.2020), פינויו של השדה הנו עובדה מוגמרת.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ב. לאור האמור, ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה הנם על הצד הזהיר והמקל, ויש לאמצם.

ג. כך גם בנוגע לפרוגרמת הבינוי שנקבעה בתחשיב שומתה, המבוססת על פרוגרמות בינוי שאושרו בתכניות מפורטות סמוכות.

ד. לעניין ערכי השווי שנקבעו בשומת/מסמך יוני צ'ארניאבסקי (בעת עריכת טבלת הקצאה ואיזון לתכנית איחוד וחלוקה בתמ"ל/3001), עליהם ביססו שמאי המבקשת את שומתם, טוענת שמאית המשיבה כי:

(1) אינה מסכימה עם הערכים שנקבעו בשומה במלואם.

(2) ערכי השווי בשומה זו, נקבעו על בסיס נתוני השוואה למועדים היסטוריים ורחוקים מאוד מהמועד הקובע בעניינו, שלא כפי שנקבע בתקינה השמאית.

(3) ניתנה פסיקה בעבר, ממנה עולה כי אין חובה להתבסס על ערכי שווי שנקבעו בטבלת איחוד וחלוקה בעת בחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של אותה התכנית, וכן כי אין לראות בשומת מקרקעין עסקת השוואה.

(4) האמור מקבל משנה תוקף כאשר קיימות עסקות השוואה ישירות שנערכו לקרקעות קרובות בסמוך למועד הקובע, במתחם שדה דב עצמו.

ה. <u>סיכום[24] ערכי השווי כפי שנקבעו בשומת המשיבה למועד הקובע של תכנית 4444</u>:

ייעוד	שווי מ"ר מבונה
שווי מר"מ **למגורים**	**₪ 17,500**
שווי מר"מ עיקרי **למסחר**	**₪ 23,000**
שווי מר"מ עיקרי **מלונאות**	**₪ 9,000**
שווי מר"מ ברוטו **משרדים**	**₪ 5,500**

ו. **הערות הח"מ**:

(1) במסגרת ניהול ההליך הפנתה שמאית המשיבה לניתוח מכרז רמ"י 62/2021 מיום 23.08.2021, לקרקעות ב"מתחם שדה דב", ממנו מתקבל שווי מר"מ ביעוד למגורים, גבוה משמעותית מזה שנקבע בשומתה, וכן ביקשה כי נתון זה יובא בחשבון בבחינת השווי בעניינו.

(2) בשומה מאוחרת שנערכה ע"י שמאית המשיבה[25], בין היתר לבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 4444 (התכנית המשביחה בעניינו), קבעה שמאית המשיבה את שווי הבסיס למ"ר מבונה ביעוד **למגורים** לסך של כ – 20,000 ₪.

(3) יוער כי לאור היקף שטחי הבנייה הנרחב למגורים, לאמור השפעה מהותית על שווי הקרקע במצב החדש, כפי שיפורט להלן.

(4) ערכי השווי העדכניים למגורים כאמור, נכונים בשומת המשיבה גם לבחינת שווי הקרקע במצב הקודם.

24 ראו פרוט מסד הנתונים אשר הוצג בשומת המשיבה והיווה בסיס לקביעת ערכי השווי כאמור בנספח (סעיף מס' 10.1).

25 הוצגה בפני במסגרת תיק נוסף הנמצא תחת טיפולי.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.2.5 **תחשיב ההשבחה (שמאית המשיבה):**

א. נתוני המקרקעין:

שטח חלקה רשום	שטח החלקה הכלול באיחוד וחלוקה בתכנית 4444	חלקים נישומים
7,464 מ"ר	7,464 מ"ר	171/16,000

ב. שווי במצב קודם:

תיאור	סה"כ
שטח יח"ד אקווי'	100 מ"ר
מס' יח"ד אקווי' לחלקה 29	44.78 יח"ד
סה"כ שטח מבונה אקווי'	4,478 מ"ר
שווי מ"ר מבונה [26]	₪ 17,500
סה"כ שווי כזמין	₪ 78,365,000
התאמה להיקף ומושעא	0.9
התאמה לצפיפות הבנייה ביחס למצב חדש	1.1
מקדם דחייה להכנת תכנית (I=6%, N=10)	0.5583
סה"כ שווי חלקה 29 במצב קודם (במעוגל) [27]	₪ **43,300,000**

ג. שווי במצב חדש:

(1) להלן ריכוז שטחי בניה (ברוטו):

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

(2) תחשיב שווי שטחי המגורים:

תיאור	מגורים	מס יח"ד
סה"כ מגורים	1,725,370 מ"ר	16,000 יח"ד
הפחתה בגין דיור ציבורי ברוטו	220,800 מ"ר (-)	2,400 יח"ד (-)
יתרה כסחיר ברוטו	1,504,570 מ"ר	13,600 יח"ד
ניכוי שטחי שירות – 20 מ"ר ליח"ד	272,000 מ"ר	
סה"כ שטח פלדלת	1,232,570 מ"ר	13,600 יח"ד
שווי מ"ר מבונה למגורים [26]	17,500 מ"ר	
סה"כ שווי כזמין [28]	**₪ 21,569,975,000**	

26 כאמור בשומה מאוחרת שנערכה ע"י שמאית המשיבה לבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 4444, קבעה שמאית המשיבה את שווי הבסיס למ"ר מבונה ביעוד **למגורים** לסך של **כ – 20,000 ₪.**

27 בהתאם לשווי המתוקן למר"מ ביעוד למגורים שנקבע ע"י שמאית המשיבה (בסך של כ – 20,000 ₪), וללא שינוי ביתר עקרונות התחשיב, מתקבל שווי **מצב קודם** לחלקה 29 בסך של כ - **49,501,334 ₪** (במעוגל).

28 בהתאם לשווי המתוקן למר"מ ביעוד למגורים שנקבע ע"י שמאית המשיבה (בסך של כ – 20,000 ₪), וללא שינוי ביתר עקרונות התחשיב, סה"כ שווי **שטחי המגורים במצב חדש** עומד על **24,651,400,000 ₪ (במעוגל).**

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(3) תחשיב שווי שטחי מסחר:

תיאור	מסחר
שטח מסחר ברוטו	126,000 מ"ר
שטח עיקרי (96,923 מ"ר = 1.3 / 126,000 מ"ר)	96,923 מ"ר
שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר[24]	₪ 23,000
סה"כ שווי כזמין	**₪ 2,229,230,000**

(4) תחשיב שווי שטחי תעסוקה:

תיאור	תעסוקה
שטח משרדים ברוטו	322,000 מ"ר
שווי מ"ר מבונה ברוטו לתעסוקה[24]	₪ 5,500
סה"כ שווי כזמין	**₪ 1,774,820,000**

(5) תחשיב שווי שטחי מלונאות:

תיאור	מלונאות
שטח מלונאות ברוטו	200,000 מ"ר
שטח עיקרי	142,857 מ"ר
שווי מ"ר מבונה עיקרי למלונאות[24]	₪ 9,000
סה"כ שווי כזמין	**₪ 1,285,710,000**

(6) הפחתת עלות הקמת מבני ציבור במגרשים הסחירים:

תיאור	מגורים
שטח מבני ציבור במגרשים הסחירים	5,075 מ"ר
עלות מ"ר הקמת מבני ציבור בגמר מלא	₪ 8,500
סה"כ עלות הקמת מבני ציבור במגרשים סחירים	**(-) ₪ 43,137,500**

(7) סה"כ שווי מצב חדש:

תיאור		סה"כ
מגורים		₪ 21,569,975,000 [29]
מסחר		₪ 2,229,230,000
מלונאות		₪ 1,285,710,000
משרדים		₪ 1,774,820,000
הפחתת עלות מבני ציבור		(-) ₪ 43,137,500
סה"כ שווי כזמין		**₪ 26,816,597,500**
התאמה להיקף ומושעא		0.85
דחייה למימוש		0.765
סה"כ שווי התכנית [30]		**₪ 17,440,560,000**
חלק יחסי חלקה 29 בגוש 6896	**0.739%**	**₪ 128,790,000** [30]

29 בהתאם לשווי המתוקן למר"מ ביעוד למגורים שנקבע ע"י שמאית המשיבה (בסך של כ – 20,000 ₪), וללא שינוי ביתר עקרונות התחשיב, סה"כ שווי שטחי המגורים במצב חדש עומד על **24,651,400,000 ₪ (במעוגל).**

30 בהתאם לשווי המתוקן למר"מ ביעוד למגורים שנקבע ע"י שמאית המשיבה (בסך של כ – 20,000 ₪), וללא שינוי ביתר עקרונות התחשיב, סה"כ שווי התכנית עומד על **19,444,600,000 ₪**, ושווי חלקה היחסי של חלקה 29 עמד על **143,695,594 ₪**

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(8) ההשבחה:

תיאור		סה"כ
שווי מצב קודם [27]		₪ 43,300,000
שווי מצב חדש [30]		₪ 128,790,000
השבחה		₪ 85,490,000
ההשבחה לחלק נישום [31]	0.0106875	**₪ 913,675**

8.3 **עמדת שמאי המבקשת:**

8.3.1 **המתודולוגיה לבחינת ההשבחה:**

א. לעניין ההשבחה, ככל וקיימת, הנובעת מאישורה של תכנית מתאר 5000:

(1) אין מחלוקת כי תכנית 5000 הנה תכנית כוללנית המהווה תכנית שקופה עד למועד אישורה של תכנית מפורטת, אך עם אישורה של התכנית המפורטת, יש לבחון את ההשבחה הנובעת מכח תכנית 5000 נכון למועד אישורה, ולא למועד אישור התכנית המפורטת.

(2) רק השבחה שהנה מעבר לזו הקיימת מכח התכנית הכוללנית, יש לבחון נכון למועד אישורה של התכנית המפורטת.

(3) אומנם במקרה דנן אין זה רלוונטי, שכן תכנית 5000 לא השביחה את המקרקעין שבנדון, אך יש לנהוג בהתאם לאמור בעת בחינת ההשבחה.

(4) תיקון 126 לחוק התכנון והבניה לא שינה את המועד הקובע לבחינת ההשבחה הנובעת מתכניות כוללניות. המטרה בתיקון היתה ליצור ודאות בכימות ההשבחה מבחינת היקפה, ולא במטרה לשנות את המועד הקובע לבחינת ההשבחה.

(5) לחיזוק עמדתם, מפנים לסי' 7 בחוות דעתו של המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, מיום 5/11/2018 בעניין זה, התומכת בעמדתם כאמור.

ב. לעניין ההשבחה, ככל וקיימת, הנובעת מאישורן של ה"תכניות הנושאיות":

(1) לטענת שמאי המבקשת, שומת הוועדה להשבחה הנובעת מאישורן של התכניות הנושאיות, נערכה בגישת "המקפצה", בניגוד לפס"ד פמיני, לפיו היה על המשיבה לחשב את ההשבחה הנובעת מהתכניות הנושאיות, שאושרו טרם אישור תכנית תא/ 4444, כל אחת למועד אישורה, ולא למועד קובע של תכנית תא/ 4444, כפי שנהגה המשיבה.

31 להלן תחשיב ההשבחה בהתאם לשווי המתוקן למר"מ מגורים שהועבר ע"י שמאית המשיבה (ראו הערת שוליים מס' 30):

תיאור		סה"כ
שווי מצב קודם		₪ 49,501,334
שווי מצב חדש		₪ 143,695,594
השבחה		₪ 94,194,260
ההשבחה לחלק נישום	0.0106875	**₪ 1,006,701**

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(2) המשמעות הינה קביעת השבחה בערכי השווי הגבוהים משמעותית מאשר היו כאשר הוענקו הזכויות באופן סטטוטורי.

(3) גישה זו, בה נהגה שמאית המשיבה, נפסלה בעבר על ידי בית המשפט העליון בפס"ד פמיני, ונמצאה כמפלה וגוררת שלא כדין קביעת השבחה גם בגין גורמים שאינם בעלי קשר נסיבתי לאירועי המס בחוק, כגון עליית שווי בגין תנודות שווי טבעיות.

(4) מעבר לכך, הרי שמדובר בגישה המנוגדת לשפת השוק ואיננה בגדר שווי שוק ("כאילו נמכרה בשוק החופשי"), שהרי מעבר לכל אותם טיעונים תיאורטיים הגישה בה נוקטת המשיבה, לפיה זכויות התכניות הנושאיות התגבשו לכאורה, רק במועד אישור תכנית המתאר החדשה, וכי לכאורה הקונה הסביר הכיר בתרומת התכניות הנושאיות רק לאחר אישור תכניות זו, הרי שגישה זו איננה גישת השוק ונוגדת את ראייתו של הקונה הסביר.

(5) אין מחלוקת כי יש לגבות היטל השבחה בגין הזכויות הנובעות מהתכניות הנושאיות. אך יש לגבות את ההיטל נכון למועד אישורן של התכניות הנושאיות.

(6) יוער כי ככל ונקבע כי <u>לא</u> קיימת השבחה נכון למועד אישורן של התכניות הנושאיות, אז אין לקבוע בגינן השבחה, אך עדיין יש לבחון את תרומתן לשווי הנכס הנדון, נכון למועד הקובע בענייננו (שנת 2020).

(7) שמאי המבקשת מציינים כי הם מודעים להחלטה של וועדת ערר בנושא (ת"א/8512-08-18[32]) בחלקה 60, ולהלן התייחסותם להחלטה זו:

- שמאי המבקשת סבורים כי החלטה זו אינה נכונה שכן היא רחוקה מאוד משפת השוק ושווי השוק, וכן נוגדת את פסיקת בית המשפט בעניין פמיני.
- הסיבה העיקרית לכך שוועדת ערר החליטה מה שהחליטה, היא כי היא ראתה בתכנית 1111 תכנית כתמים לא ודאית, שלא ניתן לבנות מכוחה פרוגרמה תכנונית.
- נתון זה שעמד בפני ועדת ערר אינו נכון, שכן תכנית 1111 הנה תכנית הכוללת את כל המשתנים הנדרשים להכנת פרוגרמה תכנונית סדורה, ואף אושרו על בסיס תכנית זו מספר רב של תכניות נקודתיות. מכאן כי אין מדובר בתכנית כתמים כפי שסברה ועדת ערר.
- בתיק שנדון בפני ועדת ערר לא הוגשה עתירה מנהלית שכן מדובר בדיון הנוגע למספר מועט של תיקים, ובעלי הזכויות בחרו שלא להמשיך את ניהול ההליך.
  קיימים מספר רב של תיקים נוספים העומדים לפני הכרעה של יו"ר ועדת ערר מר בנימין זלמנוביץ, ובמידת הנדרש, ניהול ההליך בתיקים אלה יגיע עד לפתחו של ביהמ"ש העליון.
- לטענתם ועדת ערר לא יכולה להתעלם בעת בחינת ההשבחה, מפסיקות בית משפט עליון סותרות בנוגע לתביעות פיצויים (בפס"ד דלי דליה), בהן נקבע כי יש להפחית את מרכיב הפיצויים כתוצאה מכך שאושרו בעבר תכניות מתאריות/נושאיות שסימנו כבר כביש/דרך, שכן יש לנהוג באופן זהה, הן בבחינת ההשבחה, והן בבחינת הזכות לפיצויי ירידת ערך.

32 ערר תא/8512/0818 הועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו נ' חב' חלקה 60 בגוש 6632 בע"מ.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- לטענתם ועדת הערר אימצה את משנתו של השמאי המכריע ניקי פרימו, ללא דיון בטענות שעלו במסגרת הליך זה. על כן מבקשים כי השמאי המכריע ייבחן את כלל הטענות שעלו בפניו בנושא זה.

ג. <u>לאור האמור יש לבחון את ההשבחה במקרה דנן כדלקמן</u>:

(1) בחינת שווי מ"ר מבונה על בסיס ניתוח עסקאות השוואה לנכסי מגורים זמינים.

(2) בחינת שווי מצב החדש על בסיס מסד הנתונים שנבחן, תוך מתן התאמות נדרשות (בין היתר לסיכון, דחייה וכו').

(3) בחינת שווי מצב קודם על בסיס ערכי השווי כפי שנקבעו במצב חדש, תוך מתן התאמות נדרשות (בין היתר לזכויות בניה (בהתייחס לשטח דירה ממוצע של כ – 120 מ"ר + ממ"ד ובתוספת תרומת תכניות נושאיות)).

(4) את ההשבחה בגין התכניות הנושאיות, יש לחשב למועד אישורן ולא למועד אישורה של תכנית 4444, כפי שטוענת שמאית המשיבה.

8.3.2 <u>לעניין **המצב הקודם**, מרחיבים שמאי המבקשת וטוענים, כי בבחינת השווי יש להביא בחשבון כי</u>:

א. **רקע כללי:**

(1) מתחם "שדה דב" הינו חלק מעתודת קרקע המכונה ה"גוש הגדול". בשנות ה - 60 תוכננה הקרקע בתכנון מתארי בעיקרה כאזור מגורים לצד אזור פיתוח חוף הים (תכנית תא/ 1111), בצפיפות שהייתה מקובלת דאז, כ - 6 יח"ד לד' ברוטו.

(2) על בסיס תכנית תא/ 1111 אושרו תכניות מפורטות רבות אשר מכוחן הוקמו שכונות "עבר הירקון" מערב כגון, ל', ל'1, רמת אביב החדשה, אזורי חן, נופי ים ועוד.

(3) מספר אזורים לא הבשילו לכדי תכנון מפורט, העיקריים שבהם הינם בתחום תכניות 3700, 3388א' ו- 3388ב', אשר לא הגיעו למיצוי בעיקר כתוצאה משינוי מגמות תכנון, ומחלוקות בין בעלי הקרקע ביחס לריכוז זכויות. כך גם בנוגע לתכנית תא/4444 הנידונה בעניינו, אשר פיתוחה נמנע בשל הימצאות שדה התעופה דב בתחומה.

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

(5) כאמור תכנית תא/ 1111 משנת 1969 הינה תכנית המתאר המרכזית על בסיסה בוצע תכנון מפורט של הקרקע. התכנית גם קובעת ומחלקת באופן מסודר וברור את גבולות קטעי התכנון, היקפיהן, שטחי הדרכים והתוואי המנחה לביצועם, פרוגראמות נוספות לשטחי ציבור כגון בתי ספר, שטחים פתוחים ועוד.

(6) מכל אלו ניתן ללמוד כי לא מדובר בתכנית "כתמים" במשמעותה הנחות, כפי שיוחס לה בשומת הוועדה המקומית בהמשך להחלטת ועדת הערר עליה הסתמכה (תא/ 8512/08018), ומכאן הערכת החסר לתרומתה כחסרת עוגן תכנוני לתוכניות "נושאיות" כפי שיפורט בהמשך.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ב. **מרכיבי השווי בקרקע מתארית:**

(1) כפי שפורט לעיל, עוד בטרם המועד הקובע (2020) נפער פער רב מהתכנון המאושר, כאשר בפועל כבר נותק קשר השווי שבין זכויות הבנייה ההיסטוריות לבין אופי המסחר בשוק.

(2) במועד זה עבר השוק (עד היום) לשוק המושפע בעיקר ממגמות תכנון עדכניות הבאות לידי ביטוי בתכנון מחוזי ומקומי בסביבת הנכס. מדובר בפוטנציאל כללי שאין לנטרל אותו משווי המקרקעין במצב הקודם.

(3) על כן, השווי במצב הקודם טרם השפעת תכנית תא/ 4444 נגזר מהציפייה (הריאלית) לתכנון בנורמות עדכניות, הנכונות למועד הקובע בעניינו.

(4) לחיזוק עמדתם מפנים ל- :

- הכרעותיהם של השמאים המכריעים מר משה נדם ומר דוד טיגרמן בתחום תכנית 3700 הסמוכה.
- שומתו המכרעת של השמאי משה נדם בגו"ח - 6609/65, בה נתן את דעתו למרכיבי השווי במצב הקודם, בקרקע בה תכנון דומה לנשוא חוות הדעת, וכתב כדלקמן :

" בהתאם לתכנית תא/1170 מסוף שנות ה – 60, החלקה הינה בייעוד מלונאות, תיירות, קייט ונופש, כתכנית כתמים ללא חלוקה למגרשי בנייה. לכן אין מחלוקת כי מדובר בקרקע לא זמינה, אשר לא קיימת וודאות לגבי זכויות הבנייה והשימושים הסופיים בה.

שווי קרקעות מסוג זה מתגבש משלושה מרכיבים עיקריים והם:

א. ציפייה כללית - קיימת ציפייה כללית לשינוי ייעוד לשימושים סחירים וזמינים.

ב. משך הזמן הצפוי - עד אישורה של תכנית מפורטת , המאפשרת הוצאת היתרי בנייה .

ג. מרכיב סיכון ואי ודאות - בנוגע לאישורה של תכנית מפורטת בעתיד ו/או לזכויות הבנייה הצפויות."

- שומתו המכרעת של השמאי דוד טיגרמן בגו"ח - 6630/684, בה נתן את דעתו למרכיבי השווי במצב הקודם, וכתב כדלקמן :

" את השווי במצב הקודם, בחרתי לקבוע על בסיס הדרך המקובלת בהערכת קרקע ספקולטיבית, בשיטה זו קובעים אומדן שווי קרקע במצב הקודם, על בסיס שווי הקרקע במצב החדש בניכוי דחייה, מקדמי סיכון, והיטל השבחה צפוי בעת אישור התכנית"

ג. **צפיפות בניה צפויה במצב הקודם – טרם אישורה של תוכנית תא/ 4444:**

(1) במועד הקובע הצפיפות הממוצעת הצפויה הייתה **לכל הפחות 6 יח"ד לדונם ברוטו**, הן בשל התכנון המאושר בסביבה, והן בשל התכנון המחוזי/ארצי כגון תמ"א 35, אשר קבעה צפיפות מינימאלית של 12 יח"ד לדונם נטו.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(2) בדומה נקבע גם היקף זכויות זה בהערכת שווי "מצב קודם", בטבלאות האיזון לתכנית הנדונה.

(3) בחוות הדעת על הצד הזהיר, הובא בחשבון השווי האקווי' במצב קודם, כפי שהובא בחשבון בטבלת האיזון אשר נערכה עבור התכנית הנדונה: **44.78 יח"ד.**

ד. **בסיס אקווי' צפוי / שטח ממוצע ליח"ד במצב קודם:**

(1) המחלוקת המרכזית בעניינו, הנה בנוגע לשטח הבסיסי ליח"ד אותו יש להביא בחשבון בהערכת שווי מצב קודם בעיני קונה סביר, טרם אישורה של תכנית 4444.

(2) במועד הקובע נורמות התכנון העדכניות באזור הינם לבינוי בשטח של כ – 120 מ"ר ליח"ד, עוד לפני החלת התכניות הנושאיות.

(3) לחיזוק עמדתם צרפו שמאי המבקשת לשומתם, טבלה הכוללת רשימת תוכניות המהוות שינוי לתכנית תא/1111, ממנה למדים כי לאחר אישור תכנית ל'1, עודכנו כל התוכניות לשטח של לכל הפחות 110 מ"ר.

(4) כאמור, שמאית <u>המשיבה</u> תמכה את עמדתה בנושא זה, הן בפרשנות של הוועדה המקומית להוראות תכנית 1111, והן בהחלטות וועדת ערר שניתנו בנושא.

(5) <u>לעניין פרשנות הוועדה המקומית להוראות תכנית 1111</u>:

- התכנית לא קובעת שטח יח"ד, ולכן טענת שמאית המשיבה כי התכנית היא זו שקבעה שטח של 100 מ"ר אינו מדויק, שכן המונח 100 מ"ר ליח"ד לא מופיע כלל בהוראות התכנית, אלא הוא נגזרת של הכפלת מס' חדרים (4), בשטח כפי שהיה מקובל לחדר (25 מ"ר).
- אם בוחנים את הנושא מוצאים כי גם בעבר היה נוהג לתת זכויות העולות על 100 מ"ר (בין היתר לסגירת מרפסות), המביא לשטח דירה של 130-120 מ"ר.
- בנוסף מציינים כי כבר בתכנית ל'1, החלה על הקרקע הנדונה, נקבע שטח בסיס של 110 מ"ר עיקרי. מכאן לא ברור מדוע מתעלמים מהמצב הסטטוטורי החל על הקרקע, וקובעים שטח ממוצע ליח"ד של 100 מ"ר בלבד.
- לגבי התכניות עליהן התבססה שמאית הוועדה בתגובתה, המדובר בתכניות שאושרו בשנות ה- 70 וה- 80, בעוד המועד הקובע הנו 2020, בו חלו שינויים מהותיים במגמות התכנון בעיני קונה סביר.

(6) לאור האמור, ובשימת דגש למועד הקובע, בבחינת שווי המצב הקודם, יש להביא בחשבון שקונה סביר אשר היה רוכש זכויות בקרקע עליה חלה תכנית 1111, היה מצפה לאשר תכנית דומה לתכניות שהוצגו בשומת האחרת, לפיהן שטח ממוצע ליח"ד הנו כ - 120 מ"ר עיקרי + ממ"ד, ולא 100 מ"ר כפי שנקבע בשומת המשיבה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(7) <u>לעניין החלטות וועדת ערר אליהן הפנתה שמאית המשיבה</u>:

- **החלטת ועדת ערר בתיק 8513-08-18:**

השמאי המכריע דוד טיגרמן, ערך את שומתו בעיני קונה סביר, לפי מגמות השוק נכון למועד הקובע, לפי שטח בסיס של 120 מ״ר עיקרי. בהחלטת ועדת הערר נקבע כי על השמאי המכריע לתקן/לבחון מחדש את שומתו, בין היתר גם בקשר לשטח בסיס של יח״ד. למיטב בדיקתם השמאי המכריע טען כי בכל הקשור לשטח בסיס ליח״ד אין מקום לתקן את השומה, והותיר אותה בעניין זה ללא שינוי (לפי שטח בסיס של 120 מ״ר). ועדת ערר אימצה את שומתו המתוקנת של השמאי טיגרמן, וכך בעצם הסתיים ההליך, מבלי שהוגשה על החלטת ועדת ערר עתירה מנהלית על ידי מי מהצדדים.

- **החלטת ועדת ערר בתיק ת״א 85006-17 (בנוגע לגו״ח 6632/273):**

בתיק זה ועדת ערר דחתה מראש את טענת המשיבה לעניין שטח הבסיס וקבעה כי מדובר בנושא שמאי שאין להתערב בו.

- מהאמור ניתן ללמוד כי גם הפסיקה אינה אחידה בנושא זה, וכי ניתן וראוי גם מהפן העקרוני, להביא בחשבון בבחינת שווי המצב הקודם שטח בסיס ליח״ד של כ- 120 מ״ר עיקרי.

(8) עוד יודגש כי גם בהערכה שמרנית יותר, בהעדר הסתמכות על מגמות תכנון ובחינת אומדן השווי על בסיס שמרני הרי שגם מבחינה סטטוטורית ברצף התכניות החלות על המקרקעין קיימת **תכנית ל 1׳** המצויה בסל הזכויות במצב הקודם אשר מטרתה העיקרית שאושרה הייתה להגדיל את שטח יח״ד **ל 110 מ״ר.** אמנם שטח זה כולל שטחי מרפסות מקורות ושטחי יציאה לגג, אך התכנית אינה מונעת את ניצולם במלואם כשטח עיקרי ובמידה וזהו השימוש המיטבי. לכן גם באם יקבע השווי על בסיס מגמות התכנון בעבר הרי שלכל הפחות השטח העיקרי הראוי הינו 110 מ״ר.

(9) יוער כי היות ובמצב החדש ההשבחה חושבה בגין מימוש בדרך של מכר, והובא בחשבון שטח פלדלת (עיקרי + ממ״ד), יש להוסיף גם במצב הקודם את שטחי המרחבים המוגנים. לטענתם בשומת הוועדה קיימת סתירה, היות ובמצב החדש הוערך שטח ״פלדלת״, במצב הקודם הוערך שווי שטח עיקרי בלבד.

8.3.3 <u>לעניין **המצב החדש**, מרחיבים שמאי המבקשת וטוענים, כי בבחינת השווי יש להביא בחשבון כי</u>:

א. שטחי הבנייה הסחירים בתכנית מוגדרים בתכנית כשטחי ברוטו, מעל מפלס הכניסה הקובעת.

ב. לצורך יצירת מכנה משותף, בין שטחי הבנייה לשווי המגולם בערכי הבסיס (שווי לשטח עיקרי לשיווק), יש להפחית שטחי שירות מסך השטחים הסחירים כפי שנקבעו בהוראות התכנית.

ג. יחסי שטחי השירות לשטחים הכוללים מבוסס על היחסים בפועל אשר נקבעו בתמ״ל 3001, ל״מתחם אשכול״.

ד. לעניין שטחי המגורים, למען הנוחות, והיות ושטחי מגורים מצויים בשני מצבי התכנון, אלה הוצגו לפי שטח ״פלדלת״ (עיקרי + ממ״ד).

ה. יש להביא בחשבון הפחתה בגין עלות הקמת שטחי ציבור בגמר מלא.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.3.4 **דחייה למימוש:**

א. <u>פיתוח מתחם הרובע</u>:

(1) בבחינת תקופת הדחייה הנדרשת יש להביא בחשבון כי נכון למועד הקובע, מרכיב הדחייה המשמעותי בשני מצבי התכנון, הינו פיתוח הקרקע ולאו דווקא הליכי אישור התכנית הסטטוטורית.

(2) היקף הפיתוח הנדרש התברר לאחרונה במסגרת פרסום מכרז של עיריית תל אביב לפיתוח הרובע. על פי פרסומים בעיתונות, עולה כי תקופת פיתוח הקרקע של הרובע תארך כ- 12 שנים.

ב. <u>פינוי שדה התעופה "דב"</u>:

(1) כבר בשנת 2016 התקבלה החלטת ממשלה להפסקת פעילות השדה ופינויו. החלטה זו רלוונטית לשני מצבי התכנין הנבחנים בעניינו.

(2) לאור האמור נכון <u>למועד הקובע</u>, פינוי השדה הנו עובדה מוגמרת.

ג. <u>בבחינת הדחייה הנדרשת לשווי **המצב קודם**, יש להביא בחשבון כי</u>:

(1) בהתייחס לאמור, אין זה נכון לטעון כי במצב הקודם יש להביא בחשבון דחיה ארוכה יותר מאשר זו הקיימת במצב החדש, כפי שסבורה שמאית המשיבה.

(2) כמו כן אין להביא בחשבון מגבלות של שדה התעופה במסגרת בחינת שווי המצב הקודם.

ד. <u>בבחינת הדחייה הנדרשת לשווי **המצב החדש**, יש להביא בחשבון כי</u>:

(1) תכנית 4444 קבעה מנגנון ניצול זכויות מורכב מאוד (המחלק את זכויות בעלי הקרקע לשלושה אזורי תכנון), אשר יביא לדחייה ארוכה מאוד למימוש הזכויות במצב החדש.

(2) התכנית קובעת מקבצי דיור של 300-400 יח"ד, בבינוי של מרתפים משותפים, הגורמים להגדלה משמעותית של מרכיב המושעא במצב החדש.

(3) לטובת מימוש הזכויות יש לאשר 3 תכניות מפורטות נפרדות, הליך תכנוני משמעותי, הכולל את טבלאות איזון, שאישורן גורר התנגדויות רבות.

(4) בתכנית שלביות מחייבת, לדוגמא תנאי למתן היתרי בנייה למס' העולה על 10,000 יח"ד (כאמור בתכנית כ- 13,600 יח"ד), יהיה ביצוע פארק המסלול ופארק החוף במלואם.

(5) לאור האמור הדחייה שנקבעה בשומת המשיבה לתקופה של 4.5 שנים, מוערכת בחסר רב.

ה. <u>לסיכום</u>:

(1) בהתייחס לאמור, השווי בשני מצבי התכנון הנידונים בעניינו, נקבע תוך מתן דחייה למימוש, 7 שנים במצב החדש אל מול 9 שנים במצב הקודם, המבטאת יתרון של שנתיים במצב החדש על פני המצב הקודם, בשל התקדמות התכנון המתארי.

(2) יוער כי הערכה זו הינה על הצד הזהיר היות ולא מן הנמנע כי במצב הקודם ניתן היה לקדם תכנון בשטח קטן, שלא במתכונת דו שלבית (מתארית, מתחמית ומפורטת) יותר ובכך הייתה תקופת הדחייה מתקצרת משמעותית.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.3.5 **נתונים רלוונטיים לבחינת ההשבחה:**

א. <u>בעת בחינת ההשבחה יש להביא בחשבון, בין היתר, כי</u>:

(1) בשומה האחרת אומצו עקרונות וערכי השווי שנקבעו ב"מסמך עקרונות אשכול", אשר נערכו על ידי מר יוני צ'רניאבסקי, שמאי המקרקעין אשר ערך את טבלאות האיזון למתחם 1 בתכנית המתארית.

(2) המדובר במסמך מפורט הכולל מסד נתונים נרחב וראוי להתבסס עליו, בעוד ששומת המשיבה מתבססת בעיקר על גישת החילוץ.

(3) קיימים הבדלים באופי הבינוי ובהיקף הבנייה בין שני מצבי התכנון. הגדלת הצפיפות במצב החדש מביאה לחסרונות לא מבוטלים הן באופי הבינוי, הן בצפיפות הכוללת של השכונה וכן הלאה. בהתייחס לכך שערכי הבסיס מגלמים את אופי הבינוי <u>במצב החדש</u>, הובא בחשבון במצב הקודם מקדם תוספת שווי של 20%, המגלם שוליות באם קיימת.

(4) הקרבה לים גוררת סיכונים להימצאות מי תהום במתחמים השונים. בהתאם לתסקיר ההשפעה על הסביבה, מפלס מי התהום בתכנית מצוי בקרבה רבה לפני השטח.

(5) כמו כן קיימים 2 מרכיבים נוספים משמעותיים המעוגנים בתכנית ואשר יש בהם לגרור ירידה נוספת בעומק חפירת המרתף:

- החובה לשמירת עומק קרקע מתחת לחניונים שלא יפחת מ' 1.5 מ' לטובת יצירת מרווח שתילה עבור עצים.
- אצירת פסולת בתת הקרקע – משמעותה הגדלת גובה המרתף לצורך כניסת משאיות אשפה. יוער כי במתחם אשכול במסגרת הערכות השווי בטבלאות האיזון הופחת משווי הקרקע בגין מרכיב זה.

(6) על הצד הזהיר הביא בחשבון מקדם הפחתה משוקלל של 0.97, בשל התייקרות עלויות הבניה.

(7) <u>סיכום[33] ערכי השווי כפי שנקבעו בשומת המבקשת למועד הקובע של תכנית 4444</u>:

ייעוד	שווי מ"ר מבונה
שווי מר"מ **למגורים**	**₪ 14,848**
שווי מר"מ עיקרי **למסחר**	**₪ 21,700**
שווי מר"מ עיקרי **מלונאות**	**₪ 6,794**[34]
שווי מר"מ ברוטו **משרדים**	**₪ 5,200**

(8) <u>לעניין תוצאות מכרז רמ"י 62/2021, אליו הפנתה שמאית המשיבה</u>:

- לטענת שמאי המבקשת יש לדחות על הסף את התייחסות שמאית המשיבה לתוצאות המכרז, היות וזאת מבקשת מהשמאי המכריע להתייחס לנתונים מאוחרים למועד הקובע ולקבוע שווי "בדיעבד".

33 ראו פרוט מסד הנתונים אשר הוצג בשומת המבקשת והיווה בסיס לקביעת ערכי השווי כאמור בנספח (סעיף מס' 10.2).

34 מגלם התאמת מיקום והיקף עסקה (כפי שנקבע במסמך העקרונות).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- בהתאם לתוספת השלישית והלכת פמיני, יש לבחון את השווי בעיני קונה סביר מיד לאחר אישור התכנית, זאת כדי ליצור שוויון והוגנות בין נישומים, ומועדי מימוש שונים.
- לחיזוק עמדתו מפנה לשומה מכריעה של השמאי אמנון ניזרי שדן בנושא (מיום 17.11.2016 בגו"ח 6213/26), ולהחלטת ועדת ערר בעניין שרה קרול רפיח (ת"א/85090/17).
- מעבר לאמור טוענים כי תוצאו המכרז שהוצגו הנם מתאריך 23.08.2021, כשנה לאחר המועד הקובע, בתקופה בה חלו תמורות משמעותיות בשוק המקרקעין בכלל ובמכרזי קרקעות ליזמים בפרט.
- בנוסף טוענים התמורות שהתקבלו בתוצאות המכרז משקפות מחיר ולא שווי, המשקף את שווי השוק בכלל ובמועד הקובע בפרט.
- <u>לחיזוק עמדתם טוענים כי</u> :

- בהתייחס לפרסומים שונים ולמחיר המינימום שנקבע בשומת רמ"י כחלק מהליך פרסום המכרז (המשקף שווי נמוך בהרבה מהמחיר המתקבל בתוצאות המכרז), מהם ניתן ללמוד כי תוצאות המכרז לא היו צפויות כלל, וכי התמורות שהתקבלו משקפות מחיר ולא שווי המשקף את שווי השוק בכלל ובמועד הקובע בפרט.
- אם נבחן שווי המוצר המוגמר בהתייחס לתוצאות המכרז, מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך של כ – 60,000 ₪, בעוד מחירים מבוקשים ועסקות מכר, נכון למועד תוצאות המכרז, עומדים על סך של כ – 40,000 ₪ בלבד.
- יש להביא בחשבון כי תקופת הקורונה גררה אי יציבות בשוק המקרקעין, כך שלאחר קיפאון ארוך הגיע זינוק במחירי קרקעות בייעוד למגורים, זאת בסמוך למועד תאריך תוצאות המכרז (לעניין זה הפנו למס' כתבות ותוצאות מכרזים).

(9) <u>עסקות השוואה למכר קרקעות בתחום תכנית 4444</u>:

- לצורך בחינת סבירות וקבלת אינדיקציות נוספות לשווי המצב החדש, בחנו שמאי המבקש עסקות מכר לחלקי חלקות שונות, המצויות בתחום תכנית 4444.
- המסקנה העולה מניתוח העסקות, מצביעה הן על כך כי השווי שנקבע בתחשיב השומה האחרת הנו <u>סביר</u>, והן על כך כי השווי שנקבע בשומת המשיבה למצב החדש <u>אינו</u> סביר.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.3.6 **תחשיב ההשבחה (שמאי המבקשת):**

א. נתוני המקרקעין:

שטח חלקה רשום	שטח החלקה הכלול באיחוד וחלוקה בתכנית 4444	חלקים נישומים
7,464 מ"ר	7,464 מ"ר	171/16,000

ב. שווי במצב קודם:

תיאור		סה"כ
שטח יח"ד אקווי'		120 מ"ר
תוספת ממ"ד		12 מ"ר
סה"כ שטח "פלדלת"		132 מ"ר
תופסת אקווי' [תכנית גגות ודירות גן (מגלם שטח תת"ק)]		28 מ"ר
סה"כ שטח אקווי' ליח"ד		**160 מר"א**
שווי למר"מ בסיסי		₪ 14,848
סה"כ שווי זמין ליח"ד		**₪ 2,379,422**
התאמה לבינוי והיקף	1.1	₪ 2,617,364
התאמה למושעא	0.9	₪ 2,355,628
התאמה בגין דחייה למימוש (i=6% ,n=9)	0.5918	₪ 1,394,292
מס' יח"ד אקווי' לחלקה 29 בגוש 6896		44.78 יח"ד
סה"כ שווי חלקה 29 במצב קודם		₪ **62,441,987**

ג. שווי במצב חדש:

(1) שטחי בנייה לחישוב שווי מצב חדש:

סה"כ שטחי בניה ברוטו:

מתחם	מגורים		מסחר	תעסוקה	מלונאות	
	שטח במ"ר	מס' יח"ד			שטח במ"ר	מס' יח"ד
1	520,415	4,844	45,415	146,045	29,400	600
2	769,930	7,128	60,220	147,555	87,660	1,700
3	435,025	4,028	20,365	29,095	82,940	1,320
סה"כ	**1,725,370**	**16,000**	**126,000**	**322,695**	**200,000**	**3,700**

שטחים לצרכי ציבור:

מתחם	דיור בר השגה (ציבורי)		דיור מיוחד ציבורי		מסחר במגרשים לדיור בהישג יד (ציבורי)
	שטח במ"ר	מס' יח"ד	שטח במ"ר	מס' יח"ד	
1	(-) 59,830	(-) 668			(-) 2,170
2	(-) 83,070	(-) 983	(-) 21,000	(-) 300	(-) 3,220
3	(-) 40,410	(-) 449			(-) 1,610
סה"כ	**(-) 183,310**	**(-) 2,100**	**(-) 21,000**	**(-) 300**	**(-) 7,000**

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

סה"כ ניכוי משטח המגורים לצורך ציבורי:

מתחם	דיור בר השגה (ציבורי)	
	שטח במ"ר	מס' יח"ד
1	(-) 59,830	(-) 668
2	(-) 104,070	(-) 1,283
3	(-) 40,410	(-) 449
סה"כ	**(-) 204,310**	**(-) 2,400**

סה"כ שטחים סחירים לחישוב שווי מצב חדש:

מתחם	מגורים		מסחר	תעסוקה	מלונאות	
	שטח במ"ר	מס' יח"ד			שטח במ"ר	מס' יח"ד
1	460,585	4,176	43,245	146,045	29,400	600
2	665,860	5,845	57,000	147,555	87,660	1,700
3	394,615	3,579	18,755	29,095	82,940	1,320
סה"כ	**1,521,060**	**13,600**	**119,000**	**322,695**	**200,000**	**3,700**

(2) שווי המתחם כזמין:

שימוש	מגורים[35]	מסחר	תעסוקה	מלונאות
סה"כ שטחי בניה ברוטו	1,725,370	119,000	322,695	200,000
הפחתת דיור ציבורי	(-) 204,310	(-) 7,000		
יתרת שטח סחיר ברוטו	1,521,060	112,000		
מפתח ניכוי ש"ש	20 מ"ר ליחידה	0.7	0.7	0.6
סה"כ ניכוי ש"ש	(-) 272,000			
סה"כ שטח לחישוב	[36] 1,249,060	[37] 78,400	[37] 225,887	[37] 120,000
שווי למ"ר	₪ 14,848	₪ 21,700	₪ 5,200	₪ 6,794
סה"כ שווי שימוש	18,546,274,837	1,701,280,000	1,174,609,800	815,304,000
סה"כ שווי המתחם	**₪ 22,237,468,637**			

(3) שווי לאחר הפחתות נדרשות:

תיאור		סה"כ
סה"כ מתחם כזמין		₪ 22,237,468,637
בניכוי עלות הקמת מבני ציבור בגמר מלא [5,075 מ"ר × 10,000 ₪]	(-) 50,750,000	₪ 22,186,718,637
התאמה למושעא	0.7	₪ 15,530,703,046
התאמה בגין דחייה למימוש (i=6% ,n=7)	0.6650	₪ 10,328,804,540
סה"כ שווי התכנית		**₪ 10,328,804,540**
סה"כ שווי יחסי של חלקה 29 במצב חדש	0.73855%	**₪ 76,283,167**

35 לרבות דיור מוגן
36 "פלדלת"
37 עיקרי (מגלם שטחי שירות)

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(4) סה"כ השבחה מתכנית 4444:

תיאור		סה"כ
שווי חלקה במצב קודם		₪ 62,441,987
שווי חלקה במצב חדש		₪ 76,283,167
השבחה לחלקה בשלמות		₪ 13,841,180
השבחה לחלק נישום	1.069%	**₪ 147,928**
היטל השבחה לחלק הנישום		**₪ 73,964**

8.4 **הכרעתי:**

8.4.1 המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב שני נושאים עיקריים:

א. **נושא ראשון** קשור במהות ההשבחה הנידונה בענייננו.

(1) לטענת שמאית המשיבה בבחינת ההשבחה במקרה דנן, יש להביא בחשבון:

- מצב חדש, לפי הוראות תכנית 4444, המהווה תכנית מפורטת הקובעת הוראות וזכויות בנייה, ומימושה כפוף להכנת תכנית איחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית.
- מצב קודם, לפי הוראות תכנית 1111, המאפשרת בינוי בצפיפות של 6 יח"ד לדונם ברוטו, בשטח ממוצע של 100 מ"ר ליח"ד, מימוש התכנית הנו דו שלבי וכפוף לאישור תכניות בסמכות ועדה מחוזית.
- את ההשבחה, ככל וקיימת, הן בגין התכניות הנושאיות (1680, ע', 1ל, ג', ע/1, ג/1), והן בגין התכנית הכוללנית (תא/5000), יש לחשב למועד הקובע של תכנית 4444, ולא למועד אישורן.
- בחינת ההשבחה כאמור, עומדת בקנה אחד, הן עם האמור בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה (לעניין תכנית כוללנית), והן עם האמור בפסיקה ענפה שניתנה בנושא (לעניין התכניות הנושאיות).

(2) לטענת שמאי המבקשת בבחינת ההשבחה במקרה דנן יש להביא בחשבון:

- את הוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב והלכות בית המשפט העליון אשר נקבעו בפס"ד רע"א 4217/04, פמיני נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים, לפיהם:
  - במקרה של רצף תכניות יש לחשב את ההשבחה לפי "שיטת המדרגות".
  - השומה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין.
  - במקרקעין בהם אושרה תכנית לאחר אישור של תכנית כוללנית, תיווסף לשומת ההשבחה, גם השבחה הנובעת מאישורה של התכנית הכוללנית, ככל שקיימת.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- מהכלל אל הפרט - המקרה דנן:

- לטענת שמאי המבקשת בחינת ההשבחה, ככל שחלה, בגין כל תכנית ותכנית שאושרה לאחר תחילת מועד הבעלות במקרקעין ("שיטת המדרגות").
- בחינת ההשבחה, הן בגין התכניות הנושאיות (1680, ע', ל1, ג', ע'1, ג'1) והן בגין התכנית הכוללנית (תא/5000), נכון למועד אישורן.
- בחינת שווי מצב קודם, ערב אישורה של תכנית 4444 (מדרגת ההשבחה האחרונה בענייננו), לפי הוראות תכנית 1111, המאפשרת בינוי בצפיפות של 6 יח"ד לדונם ברוטו, בהתייחס לשטח דירה ממוצע (המקובל נכון למועד הקובע) של כ- 120 מ"ר, בתוספת ממ"ד (12 מ"ר), ותרומת התכניות הנושאיות לשווי המקרקעין, נכון למועד אישורה של תכנית 4444 (אוגוסט 2020).
- בחינת שווי מצב חדש, לפי הוראות תכנית 4444, המהווה תכנית מפורטת הקובעת הוראות וזכויות בנייה, ומימושה כפוף להכנת 3 תכניות איחוד וחלוקה נפרדות, ולפיתוח חטיבת הקרקע.

ב. **נושא שני** קשור למחלוקות שמאיות כאלה ואחרות כפי שפורטו לעיל במסגרת טענות שמאי הצדדים בהרחבה. המחלוקות נוגעות, בין היתר, לערכי בסיס בייעודי הקרקע השונים, גובה מקדמי התאמה נדרשים במצבי התכנון השונים (כגון מושע, דחייה למימוש וכיוצא באלה), שטחי בנייה לחישוב שווי המצב החדש, ומסד הנתונים הרלוונטי לבחינת ערכי השווי במצבי התכנון הנבחנים בענייננו.

8.4.2 לעניין **הנושא הראשון** שבמחלוקת – מהות ההשבחה:

א. כפי שפורט בפרק המצב המשפטי לעיל, הבעלות בנכס הנדון הנה היסטורית, מכאן אני למד כי:

(1) מועד תחילתה של תכנית כוללנית ת"א/5000, הנו לאחר מועד המימוש הקודם, ולפני מועד המימוש הנוכחי (נובמבר 2020).

(2) מועד תחילתן של התכניות הנושאיות, הנו לאחר מועד המימוש הקודם, ולפני מועד המימוש הנוכחי (נובמבר 2020).

(3) מועד תחילתה של תכנית 4444, הנו לאחר מועד המימוש הקודם, ולפני מועד המימוש הנוכחי (נובמבר 2020).

(4) מהאמור עולה כי כלל התכניות כפי שפורטו, אושרו לאחר תחילת הבעלות בנכס הנדון, ומכאן מהוות חלק מהמצב התכנוני החדש החל על המקרקעין שבנדון, וחייבות לכאורה בהיטל השבחה.

ב. ראשית אציין כי חלק מהטענות והסוגיות העומדות לפני בנושא שבמחלוקת, קשורים גם בנושאים משפטיים אשר עדיף אילו היו מתבררים בערכאה שיפוטית מתאימה, טרם העיסוק בפן השמאי הנובע מהדיון בסוגיות אלה. יחד עם זאת, הנושאים העומדים בשורש המחלוקת בתיק זה, נדונו בפני כבוד ועדת ערר במקרים דומים (לא בקשר להשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 4444 שבנדון), וזו כבר נתנה החלטתה בנושאים אלה, משהובאו מחלוקות אלה בפניי ולשם יעילות הדיון,

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

איני מוצא מקום להימנע מדיון והכרעה בסוגיות העומדות לפני, כאשר אין בהכרעתי בנושאים אלה כדי לפגוע בצדדים, שזכאים לשוב ולטעון בעניינים אלה בפני הערכאות המתאימות.

ג. **לעניין תכנית 5000:**

(1) חוק התכנון והבניה קובע כי השבחה, היוצרת את החבות בהיטל, הנה בין היתר בגין עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית. במסגרת תיקון 126 לחוק התכנון והבניה, ביקש המחוקק שלא להטיל על בעל הקרקע חיוב בהיטל השבחה בעת אישורה של תכנית כוללנית.

לפיכך, תוקנה ההגדרה "תכנית" בסעיף 1 לתוספת השלישית, כך שתוכניות כוללניות לא יכללו בה. בחוק נקבע בנוסף כי לעת אישור תכנית מפורטת: *"תתווסף לשומת ההשבחה, השבחה בשל התכנית הכוללנית, אם היתה".*

(2) הצדדים אינם חלוקים כי תכנית 5000 הנה תכנית כוללנית המהווה תכנית "שקופה", עד למועד אישורה של תכנית מפורטת.

(3) המחלוקת בין הצדדים הנה בקשר למועד הקובע לבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של התכנית הכוללנית (ככל וקיימת), נכון למועד אישורה כפי שטוענים שמאי המבקשת, או למועד אישור התכנית המפורטת, כפי שטוענת שמאית המשיבה.

(4) במסגרת פרשנות שניתנה לסעיף 4 (5א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, בחוות דעתו של מר ארז קמיניץ, המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, מיום 05.11.2018, אליה הפנו גם שמאי הצדדים, נבחנה הפרשנות הנכונה יותר להוראות החוק כפי שנקבעו, בין הדרך הראשונה הידועה כ"שיטת המקפצה המנטרלת" לבין הדרך השנייה הידועה כ"שיטת המדרגות".

(5) בקשר ל"שיטת המקפצה המנטרלת" (הדרך הראשונה האפשרית לבחינת ההשבחה), נכתב בחוות הדעת:

"על פי דרך זו, לעת חישוב ההשבחה עקב התכנית הנוספת, במצב התכנוני הקודם, לא תובא בחשבון התכנית הכוללנית כמצב קיים, כך שחישוב שווי הקרקע במצב הקיים, יעשה בהתעלם מהתכנית הכוללנית. בכך נבטיח, שגם ההשבחה, ככל שהייתה, עקב הכוללנית, תמוסה לעת אישורה של תכנית נוספת. עם זאת על מנת לנטרל את העלייה הכללית בשווי השוק של המקרקעין, ככל שהיתה כזו, בין המועד בו אושרה התכנית הראשונה למועד שבו אושרה התכנית הנוספת, נהוג להשוות בין שתי קרקעות זהות (במצב התכנוני הקודם – לפני הכוללנית), שלגבי אחת מהן אושרה כוללנית ואחריה תכנית נוספת, ולגבי השנייה לא אושרה ואף לא קודמה כל תכנית משביחה כך שהיא נותרה במצב התכנוני המקורי, ולהשוות את ערך שתי הקרקעות כאמור, נכון למועד אירוע המס – לאחר אישורה של התכנית הנוספת. הפער שיתקבל בין ערך שתי הקרקעות כאמור, נכון למועד זה, ישקף נכונה את עליית ערך הקרקע, עקב שתי התכניות (התכנית הכוללנית והתכנית הנוספת שאחריה), ויגשים את מטרת המחוקק – לחייב בהיטל גם על ההשבחה בנוצרה עקב אישור הכוללנית. שיטה זו נודעה בשם שיטת המקפצה המנטרלת."

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

*"הדרך הראשונה, מבקשת איפוא, להחיל שיטה זו בעניינו, כך שהתכנית הכוללנית והתכנית הנוספת שאחריה, יחשבו כתכנית אחת לעניין היטל השבחה. בהתאם, בשומת ההשבחה יש להתעלם 'במצב הקיים' מהתכנית הכוללנית, (ולמעשה להתחשב ביעוד הקרקע שקדם לאישורה של התכנית הכוללנית) כך שהשומה 'במצב חדש', תכלול את כל עליית הערך, בשל המהלך התכנוני כולו מראשיתו במועד שלפני אישור התכנית הכוללנית. **יודגש כי המועד הקובע, כל פי דרך זו, הוא מועד אישורה של התכנית המפורטת ה"חדשה"**.* (ההדגשה אינה במקור א.ח)

(6) <u>בקשר ל"שיטת המדרגות" (הדרך השנייה האפשרית לבחינת ההשבחה), נכתב בחוות הדעת</u>:

*"על פי דרך זו, לעת חישוב ההשבחה בשל התכנית המאוחרת הנוספת, תחושב ההשבחה על שתי התכניות – התכנית הכוללנית והתכנית הנוספת, **בנפרד**, כך שהחבות בהיטל עקב אישורה של התכנית הנוספת, **תכלול בתוכה את שתי ההשבחות, עקב כל תכנית בנפרד, כשתי "מדרגות" נפרדות. לדרך זו, חישוב ההשבחה בגין התכנית הכוללנית, יחושב נכון למועד אישורה של התכנית הכוללנית ועל ההיטל יתווספו תשלומי הצמדה וריבית עד למועד התשלום בפועל**, בעוד שהמועד הקובע לעניין ההשבחה מכוח התכנית המפורטת ה"חדשה" יהיה המועד המאוחר יותר – הוא מועד אישורה של תכנית זו."*

(ההדגשות אינן במקור א.ח)

(7) <u>בפרק הדיון וההכרעה , נכתב בחוות הדעת</u>:

"נקדים ונאמר, כי לאחר שבחנו את שתי האפשרויות הפרשניות, לדעתנו, הפרשנות הנכונה יותר להוראות החוק כפי שנקבעו, הינה הדרך הראשונה ("שיטת המקפצה המנטרלת"), וזאת מהנימוקים כדלקמן"

(ההדגשה במקור א.ח)

.....

*אין חולק, כי מטרת התיקון, הייתה למנוע מצב שבו תכנית כוללנית תחייב בהיטל השבחה במימוש בדרך של מכר. גם אין חולק, כי הסיבה המרכזית (אם לא היחידה), שבשלה תוקן החוק כאמור, כך שלא תהיה חבות במכר בגין תכנית כוללנית, קשורה בחוסר הוודאות העצום שקיים בשלב זה גם בהיבט התכנוני, וזאת לאור אופיין הכוללני של ההוראות בתכנית כוללנית, והיותן חסרות מסוימות בנוגע ליעד הסופי או היקף שטחי בניה בכל מגרש ומגרש..... . בראותו קשיים אלה, החליט המחוקק, אפוא, **לקבוע שאישור תכנית כוללנית איננו אירוע מס.***

בהתאם לתכלית מרכזית זו, שכאמור היא שעמדה בבסיס התיקון לחוק, מובן כי יש להעדיף את דרך הפרשנות הראשונה שמגשימה במלואה את מטרת החקיקה שכן כלל לא יהיה צורך להעריך את ההשבחה שנוצרה בתכנית הכוללנית, לא לעת אישורה ולא במועד מאוחר יותר. *לעומת זאת בשיטת המדרגות, התיקון לחוק כלל*

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

לא יגשים את מטרתו, שכן לעת אישורה של תכנית נוספת, יהיה הכרח להעריך את ההשבחה שיצרה התכנית הכוללנית נכון למועד אישורה, ואז תחזור כל אי הוודאות למקומה ועמה ההליכים השונים שאותם ביקש המחוקק למנוע, ואף ביתר שאת, נוכח חלוף הזמן מעת אישורה של התכנית הכוללנית ועד למימוש שאחרי תכנית נוספת. (ההדגשות אינן במקור א.ח)

.....

נגד החלופה הראשונה הושמע גם טיעון נוסף, לפיו אם ינקטו בה ו"בשוק עולה", שיעור ההיטל יהיה גבוה יותר. *לטיעון זה נשיב בקצרה, כי אין בו כדי לשכנע. מעבר לעובדה שבשוק יורד הדרך הראשונה תוביל להיטל בשיעור קטן יותר, ועל כן לא ברור מה מבקש הטיעון להוכיח, הרי שמהותית מובן שאין להכריע בשאלת פרשנות הסעיף על פי השאלה מתי היטל ההשבחה יהיה גבוה או נמוך יותר.*

בטרם סיום, ***נתייחס גם לטענה לפיה, הדרך הראשונה עומדת בסתירה להלכת פמיני,*** *בה נקבע כי לעת אישורן של מספר תכניות משביחות, יש לחשב את ההשבחה לפי שיטת המדרגות.* (ההדגשות אינן במקור א.ח)

לטעמנו, הלכת פמיני כלל איננה רלוונטית לענייננו. פסק דין פמיני הכריע בשאלה כיצד יש לחשב היטל השבחה, כאשר הוא כולל שתי תכניות שכל אחת מהן, מחייבת בפני עצמה בהיטל ואישורה מהווה אירוע מס. במסגרת פסק הדין, בחן בית המשפט העליון את הוראות סעיף 4(5) לתוספת השלישית, הקובעת – ***"במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו, בלי ששולם היטל השבחה עקב אף אחד מאישורים אלה, תהא ההשבחה ההפרש בין שוויים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שוויים מיד לאחר אישורה של התכנית האחרונה;".*** (ההדגשה במקור א.ח)

ביהמ"ש קבע כי שיטת החישוב הראויה לעניין סעיף זה היא שיטת המדרגות, ...

אלא שבניגוד לפסק דין פמיני, שעסק ברצף תכניות כהגדרתן בתוספת השלישית, הרי שסעיף 4(5א) לתוספת השלישית מתייחס לתכנית כוללנית שלגביה נקבע מפורשות שאישורה איננו מהווה אירוע מס, ולא לרצף תכניות שאישור כל אחת מהן מהווה אירוע מס בפני עצמו.

.....

לאור כל האמור, לדעתנו, פרשנות תכליתית משמיעה, כי יש לפרש את סעיף 4(5א) הנזכר, כמתואר בדרך הפרשנות הראשונה – שיטת המקפצה המנטרלת."

(ההדגשה אינה במקור א.ח)

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(8) מהאמור אני למד כי:

- בכל הקשור לאופן חישוב ההשבחה הנובעת מתכנית כוללנית (כגון ת"א/5000), עמדת המשנה ליועמ"ש, תומכת בגישתה של שמאית המשיבה ("שיטת המקפצה המנטרלת"), ובעצם דוחה את עמדתם של שמאי המבקשת כפי שהוצגה בפני.
- עוד עולה, כי טענתה של שמאית המשיבה כי לא בחנה את ההשבחה ב"גישת המקפצה", גם היא נכונה (הן לעניין תכנית 5000 והן לעניין התכניות הנושאיות כפי שאתייחס להלן).
- למיטב בדיקתי וניסיוני, עמדה זו מקובלת הן על שמאים מכריעים אשר דנו במקרים דומים, והן על כבוד ועדת ערר.
- לא ידוע לח"מ ו/או הוצגה בפני פסיקה / הליך משפטי ו/או מסמך משפטי אחר, המלמד על בחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית כוללנית, בדרך שונה בכלל, ובשיטה בה נהגו שמאי המבקשת ("שיטת המדרגות" למועד אישורה של התכנית) בפרט.
- יוער כי בחוות הדעת של היועמ"ש כפי שפורטה באופן חלקי לעיל, ניתן מענה למרביתן ככולן של הטענות שהעלו שמאי המבקשת במסגרת ההליך הנדון (בין היתר לעניין "שוק עולה", הלכת פמיני ועוד), ולא מצאתי להרחיב עוד בנושאים אלה מעבר לאמור שם.

ד. **לעניין התכניות הנושאיות:**

(1) טענות דומות לאלה שעמדו לפני, הן בקשר להחלת זכויות בנייה הנובעות מכח התכניות הנושאיות במצב הקודם, והן בקשר למועד הקובע לבחינת ההשבחה הנובעת מתכניות אלה, עמדו מספר רב יחסית של פעמים בפני כבוד ועדת ערר, במסגרת תיקים בהם נבחנה ההשבחה הנובעת מכח תכנית 3388א', במקרים בהם חלה על המקרקעין במצב הקודם תכנית 1111 (החלה במצב הקודם גם בענייננו).

(2) בהתאם להחלטת ועדת ערר תא/8512/0818[38] המועד הקובע לבחינת ההשבחה הנובעת מאישורן של התכניות הנושאיות, הוא המועד הקובע לבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית תא/3388א'. בהחלטתה קבעה ועדת ערר 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).

.....

38 ערר תא/8512/0818 הועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו נ' חב' חלקה 60 בגוש 6632 בע"מ.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

תכנית תא/1111 היא תכנית מתאר מקומית, אשר פורסמה למתן תוקף במרץ 1969, וחלה על שטח בין כ- 4,265 מ"ר[39] לערך. התכנית קובעת בסעיף 10(א) כי תוכן תכנית מפורטת לגבי כל שטח רובע המגורים או לקטע תכנון או לחלק ממנו כפי שיקבע על ידי הוועדה המקומית וכי חלוקת השטחים הקיימת והמסומנת בתשריט תבוטל ותשונה לאור התכנון אשר יקבע בתכניות המפורטות הנ"ל.

בסעיף 11 לתקנון התכנית נקבע כי לתכנית מצורף תשריט הכולל פירוט תכנון רובעי המגורים והמגדיר את אזורי המגורים, האזורים המסחריים המיוחדים, השטחים הציבוריים וכד'. **תשריט זה כקבוע בסעיף 11 לתקנון מהווה הנחיות תכנון בלבד ויכולים לחול בו שינויים בתכניות המפורטות אשר יבואו להשלים את תכנון השטח.** סעיף 12 לתקנון עניינו בקביעת צפיפות מגורים.

עיון בתשריט תכנית תא/1111 מעלה כי המדובר בתכנית שמסמנת שטחים נרחבים באותו ייעוד קרקע דהיינו בבחינת תכנית "כתמים".

מקובלים עלינו מסקנות השמאית המכרעת גב' שרביט שפירא, בהתייחס לחלק מחלקה 282 בגוש 6632 בעמ' 17 לשומה, הן ביחס לתכנית תא/ 1111 והן ביחס לתכנית תא/ 3388/א.

אכן, מעיון בתקנון ובתשריט תכנית תא/ 1111 עולה כי במועד אישור תכנית ע/1 ו-ג/1 התכנון המפורט בתחום תכנית תא/1111 **יכול היה להשתנות מקצה לקצה ללא זמינות וללא וודאות לגבי זכויות הבניה שיותרו לרבות היקפן ותמהיל השימושים והייעודים.**

.....

בחינתה של תכנית תא/ 3388א' מעלה, כי בשונה מהוראות תכנית תא/ 1111 היא כוללת פירוט רחב אודות יעודי הקרקע השונים וכן טבלת זכויות מפורטת (סעיף 15 לתקנון) ובכלל זה לעניין זכויות מכוח תכנית ע/1 ו-ג/1 כמפורט בסעיף 4.1.2(א)(7) ו-(8). **תכנית זו היא אירוע השבחה לרבות לעניין הזכויות מכוח התכניות הנושאיות.**

.....

" נציין כי לעמדתנו אופן עריכת השומה בהתייחס לתכניות הנושאיות **אינו עומד בסתירה להלכת פמיני** (רעא 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, 22.10.2006). 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."

39 כך במקור, הכוונה ל- 4,265 דונם.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(3) עמדת כבוד ועדת ערר כאמור, חזרה במספר החלטות שניתנו במקרים דומים.

(4) <u>מהמקובץ אני למד כי</u>:

- ועדת ערר, לאחר שסקרה את מאפייניה, קבעה כי אין לראות בתכנית 1111, החלה על המקרקעין שבנדון במצב הקודם, כתכנית מסוימת דיה, וכנגזרת אין לשום את התכניות הנושאיות למועד אישורן, ואין הן בבחינת מדרגה.
- בכך קבעה ועדת ערר את תכנית 3388א' כאירוע השבחה לרבות לעניין הזכויות מכוח התכניות הנושאיות. למיטב הבנתי, האמור נכון גם לעניין תכנית 4444 הנידונה בענייננו.
- מכאן כי בכל הקשור לאופן חישוב ההשבחה הנובעת מהתכניות הנושאיות, החלטת ועדת ערר תומכת בגישתה של שמאית המשיבה ובעצם דוחה את עמדתם של שמאי המבקשת כפי שהוצגה בפני.
- בהחלטת ועדת ערר כפי שפורטה באופן חלקי לעיל (ובהחלטות נוספות שהתקבלו בנושא), ניתן מענה למרביתן ככולן של הטענות שהעלו שמאי המבקשת במסגרת ההליך הנדון (בין היתר לעניין מאפייני תכנית 1111, הלכת פמיני ועוד), על כן, שעה שכבר ניתנה החלטה בערכאה שיפוטית בנושא, לא מצאתי להרחיב עוד בנושאים אלה מעבר לאמור שם.
- בכל מקרה, <u>כפי שנאמר לעיל</u>, ככל והמבקשים חולקים על החלטתי כאמור, אין בהכרעתי בנושא כדי לפגוע בצדדים, שזכאים לשוב ולטעון בעניינים אלה בפני הערכאות המתאימות.

(5) אציין כי אין דין התכניות הנושאיות כדין תכנית כוללנית (כפי שטענו באופן עקיף שמאי המבקשת), שכן בכל הנוגע לתכניות הנושאיות, הסיבה לבחינת ההשבחה הנובעת מתכניות אלה רק במועד אישורה של התכנית המפורטת (4444 במקרה דנן), אינה תלויה בהוראות התכניות הנושאיות עצמן, אלא בהיעדר מסוימות של התכנית הראשית אותה הן באו "לשרת" במצב הקודם (1111 במקרה דנן). לא כך הדבר בכל הקשור לתכנית כוללנית, אשר כאמור אינה מהווה אירוע מס עפ"י חוק.

(6) יוער כי אם בכל זאת נבקש להקיש מחוות דעתו של מר קמיניץ, לעניין אופן חישוב ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית כוללנית, על המקרה דנן, זו לדעתי תחזק דווקא את עמדת שמאית המשיבה ולא את העמדה שהוצגה ע"י שמאי המבקשת.

ה. **לעניין שטח יח"ד ממוצעת לחישוב שווי מצב קודם:**

(1) לאחר שבחנתי את טענות הצדדים בעניין זה, בהתייחס לאמור לעיל (בעניין אופן בחינת ההשבחה הנובעת מאישורן של התכניות הנושאיות), ובשימת דגש להחלטותיה של כבוד ועדת ערר בנושא זה, הגעתי לכלל דעה כי <u>במקרה דנן</u> יש לקבוע שווי יח"ד במצב הקודם לפי שטח עיקרי של 100 מ"ר, בתוספת ממ"ד (בשטח של כ – 12.5 מ"ר), דהיינו לפי שטח "פלדלת", של כ- 112.5 מ"ר.

(2) האמור עומד בקנה אחד עם החלטתי מיום 03.05.2021, בנוגע לחלק מחלקה 14 בגוש 6896.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(3) בהחלטתי זו קבעתי, בין היתר, כי:

- בגישת שומה אחת, שווי מצב קודם הנו נגזרת של מכפלת שווי מ״ר מבונה עיקרי המגלם ממ״ד[40], בשטח עיקרי אקווי׳ לפי מפתח של 100 מ״ר עיקרי ליח״ד (לפי הוראות תכנית 1111 והפסיקה בנושא).
- בגישת שומה שנייה, שווי מצב קודם הנו נגזרת משווי מצב חדש, בהתאם ליחס שנקבע בין שווי מצב קודם לשווי מצב חדש במספר רב של שומות מכריעות קודמות (בהתאם להחלטת ועדת ערר תא/8821/1119). שווי המצב הקודם, לפחות בחלק מהשומות המכריעות שהובאו בחשבון (חלקן שומות אשר נבחנו גם ע״י ועדת ערר), מביא בחשבון גם את תרומת מרכיב הממ״ד לשווי המקרקעין.
- כלומר, שווי המצב הקודם שהובא בחשבון בהחלטתי הקודמת, מגלם את תרומת מרכיב הממ״ד.

(4) בהתייחס לכך כי ערכי הבסיס בייעוד למגורים כפי שנקבעו במקרה דנן ע״י שמאי הצדדים הנם לשווי מ״ר ״פלדלת״ (עיקרי + ממ״ד), ולא לשווי מ״ר עיקרי המגלם גם את תרומת מרכיב הממ״ד, יש לקבוע גם שטח יח״ד ממוצעת לפי שטח ״פלדלת״ (כ- 112.5 מ״ר). זאת בכדי להביא את מרכיב שטח היחידה ומרכיב שווי מ״ר מבונה, למכנה משותף.

(5) האמור להבנתי אינו סותר הכרעות קודמות שניתנו במקרים דומים ו/או החלטות ועדת ערר שניתנו בנושא.

8.4.3 **לסיכום:**

בבחינת ההשבחה במקרה דנן, הבאתי בחשבון:

א. מצב חדש לפי הוראות תכנית 4444 המהווה תכנית מפורטת הקובעת הוראות וזכויות בנייה, ומימושה כפוף להכנת תכנית איחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית.

ב. מצב קודם לפי הוראות תכנית 1111 המאפשרת בינוי בצפיפות של 6 יח״ד לדונם ברוטו, בשטח ״פלדלת״ (עיקרי + ממ״ד) ממוצע של 112.5 מ״ר ליח״ד , ומימושה דו שלבי וכפוף לאישור תכניות בסמכות ועדה מחוזית.

ג. השבחה, ככל וקיימת, הן בגין התכניות הנושאיות (1680, ע׳, ל1, ג׳, ע׳1, ג׳1), והן בגין התכנית הכוללנית (תא/5000), יש לחשב למועד הקובע של תכנית 4444, ולא למועד אישורן.

40 לעניין זה ראו הערת שוליים מס׳ 30 להחלטתי הקודמת. השטח האקווי׳ שהובא בחשבון לצורך בחינת שווי מ״ר מבונה אינו כולל שטח ממ״דים, מכאן כי המסקנה המתקבלת מחלקות שווי התכנית במלואה בשטח אקווי׳, הנה לשווי מ״ר עיקרי המגלם את תרומת שטח הממ״ד.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.4.4 <u>לעניין **הנושא השני** שבמחלוקת – הכרעה במחלוקות השמאיות</u>:

א. כאמור הגישה העיקרית לפיה בחנו שמאי הצדדים את שווי המצב החדש בעניינו, הנה גישת ההשוואה העקיפה לנכסים זמינים בייעודי הקרקע השונים, תוך מתן התאמות נדרשות.

ב. עסקות השוואה ישירות לקרקעות המצויות בתחום תכנית 4444 (בין היתר גם עסקת המכר של הנכס הנדון), הוצגו ונותחו ע"י שמאי הצדדים, לצורך בקרת סבירות בלבד.

ג. שווי מצב קודם נקבע בשומות הצדדים על בסיס ערכי השווי שנקבעו במצב החדש, תוך מתן התאמות נדרשות.

ד. <u>מצב חדש - **לאחר** אישור תכנית 4444</u>:

(1) ככלל, אני בדעה כי בשעה שקיים מסד נתונים רחב של עסקות מכר לקרקעות הכלולות בתחום התכנית (4444 בעניינו), הדרך העדיפה הנה קביעת השווי בגישת ההשוואה הישירה.

(2) קביעת השווי על בסיס עסקות אלה מייתר את הצורך במתן התאמות מלאכותיות רבות אשר ייתכן ויביאו לעיוות במסקנת השווי, שכן מחיר העסקה מגלם בתוכו הן את כל ההתאמות הנדרשות והן את תרומתן של התכניות הנושאיות לשווי המקרקעין, כפי שראה אותן קונה סביר במועד ביצוע העסקה.

(3) על אף האמור, בהתייחס לעובדה כי קיימים משתנים שונים אשר יש בהם כדי להשפיע על השווי המתקבל בגישה זו, וכן קיימת שונות מסוימת בין החלקות השונות הנכללות בתחום תכנית 4444, אני בדעה כי:

- יש לבחון את שווי המצב החדש גם בגישת ההשוואה ה"עקיפה", כפי שנהגו שמאי הצדדים.
- בכדי לבחון את שווי המצב החדש בגישת ההשוואה הישירה, יש להביא בחשבון עסקות השוואה לגביהן קיים מרבית המידע הרלוונטי לצורך ניתוח מהימן, בנטרול עסקות קיצון.
- ככל ויאותרו עסקות השוואה ישירות כאמור, ניתן לבחון את שווי המצב החדש גם על בסיס גישה זו.

ה. <u>מצב קודם - **לפני** אישור תכנית 4444</u>:

(1) עסקות המכר אשר נערכו בחטיבת הקרקע בה ממוקם הנכס שבנדון בסמוך ולפני מועד אישור תכנית 4444, מגלמות את הפוטנציאל התכנוני הקיים בתכנית עצמה, שהיא התכנית המשביחה במקרה דנן.

(2) מכאן כי קיים קושי לקבוע את שווי המצב הקודם על בסיס עסקות מכר אלה, שכן אנו נדרשים הן לנטרול הציפיות הנובעות מתכנית 4444 המופקדת, והן בנטרול הזכויות הנובעות מהתכניות הנושאיות, לגביהן נקבע כי יש להביאן בחשבון רק בבחינת שווי המצב החדש.

(3) לאור האמור, בחינת שווי מצב קודם תיערך על בסיס ערכי השווי כפי שנקבעו במצב חדש (לפי שתי גישות השומה שפורטו לעיל), תוך מתן התאמות נדרשות (בין היתר לזכויות בניה בנטרול תכניות נושאיות (כפי שנקבע בפסיקה ופורט לעיל בהרחבה), סיכון, דחייה משמעותית יותר וכו').

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.4.5 **נתונים לאומדן השווי - מצב חדש – גישת ההשוואה הישירה:**

א. כאמור, לצורך בחינת שווי המצב החדש נדרשים לאתר ולנתח עסקות מכר לגביהם קיים מסד הנתונים הנרחב ביותר לצורך ניתוח מהימן.

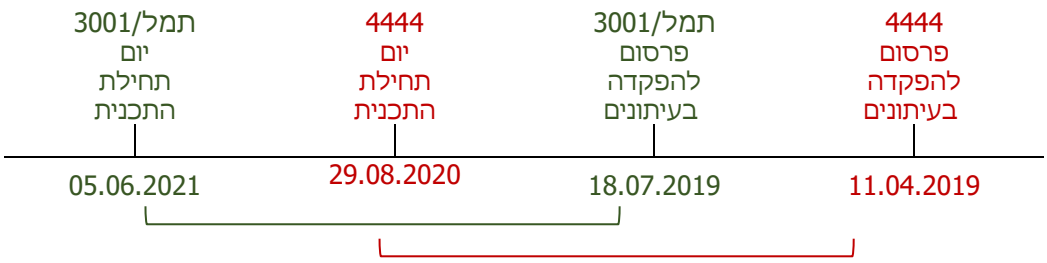
ב. במקרה דנן מצאתי לנכון כי לצורך ניתוח מהימן כאמור, נדרשים:

(1) להביא בחשבון עסקות מכר אשר נערכו בחלק מחלקות הנכללות בשלמות בתחום תכנית 4444.

(2) להביא בחשבון עסקות מכר אשר נערכו בחלקות שייעודן זהה לייעודה של החלקה הנדונה "במצב הנכנס" לתכנית 4444, במקרה דנן חלקות שצפיפות הבנייה בהן 6 יח"ד לדונם ברוטו.

(3) במידת הצורך, לנטרל עסקות לא רלוונטיות, תוך מתן התאמות נדרשות למחיר המדווח.

(4) להביא בחשבון משתנים תכנוניים רלוונטיים, החלים על ציר הזמן, ממועד פרסום תכנית 4444 להפקדה בעיתונים, עד למועד תחילתה של תכנית 4444:



ג. מבדיקה שערכתי במערכת "מידע נדל"ן" של מיסוי מקרקעין, עולה כי בין השנים 2019-2021 נערכו מס' רב יחסית של עסקות מכר לחלקי חלקות המצויות בשלמות בתחום תכנית 4444, ועומדות בקריטריונים כפי שפורטו לעיל.

ד. עוד נמצא כי במרביתן ככולן של העסקות שבוצעו, היטל ההשבחה בגין אישורה של תכנית 4444 חל על הקונה. במקרים אלה, הוסף סכום היטל ההשבחה הצפוי למחיר העסקה.

ה. סכום היטל ההשבחה הצפוי שהוסף, הנו לפי ממוצע ההשבחה שנקבע בשומות מכריעות שנערכו בתחום תכנית 3700 הסמוכה נכון לשנת 2015 (כ- 7 מיליון ₪ לדונם), שהנה בעלת מאפייני בינוי דומים לאלה המוצעים בתכנית 4444 הנידונה בעניינו, ולאחר התאמה מקלה למועד קובע מתקבלת השבחה הנעה בגבולות 8.5-9.5 מיליון ₪ לדונם[41].

רובן ככולן של השומות בתחום תכנית 3700, נערכו טרם ביצוע עסקות המכר שהובאו על ידי בחשבון בבחינת השווי. מכאן כי כך גם היה רואה זאת קונה סביר אשר היה עומד בפניו כל המידע הרלוונטי.

41 משקף תוספת היטל השבחה בסך של כ – 4,500 ₪ למ"ר קרקע.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ו. להלן עסקאות מכר לקרקעות שבוצעו "על ציר הזמן", החל מיום הפרסום להפקדה בעיתונים של תכנית 4444:

מס"ד	תאריך	גו"ח	שטח החלקה	שטח נמכר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר קרקע
1	15.04.2019	6634/240	8,015 מ"ר	9 מ"ר	₪ 125,000	₪ 13,889
2	19.06.2019	6896/29	7,467 מ"ר	270 מ"ר	₪ 4,050,002	₪ 15,000
3	19.06.2019	6896/29	7,467 מ"ר	25 מ"ר	₪ 375,000	₪ 15,000
4	19.06.2019	6896/29	7,467 מ"ר	52 מ"ר	₪ 756,602	₪ 14,550
5	19.06.2019	6896/29	7,467 מ"ר	50 מ"ר	₪ 849,999	₪ 17,000
6	19.06.2019	6896/29	7,467 מ"ר	75 מ"ר	₪ 950,001	₪ 12,667
7	19.06.2019	6896/29	7,467 מ"ר	75 מ"ר	₪ 1,049,999	₪ 14,000
בממוצע למ"ר קרקע (לפני גילום תשלום היטל השבחה צפוי)[42]						**₪ 14,185**
9	18.06.2020	6896/29	7,467 מ"ר	62 מ"ר	₪ 830,000	₪ 13,387
10	10.08.2020	6634/173	584 מ"ר	239 מ"ר	₪ 3,410,289	₪ 14,269
11	18.08.2020	6634/172	581 מ"ר	36 מ"ר	₪ 514,718	₪ 14,298
12	18.08.2020	6634/172	581 מ"ר	84 מ"ר	₪ 1,201,500	₪ 14,304
13	20.08.2020	6634/82	492 מ"ר	82 מ"ר	₪ 1,090,000	₪ 13,293
14	20.08.2020	6634/172	581 מ"ר	62 מ"ר	₪ 890,000	₪ 14,355
15	02.11.2020	6634/172	581 מ"ר	166 מ"ר	₪ 2,363,000	₪ 14,235
16	02.11.2020	6896/29	7,467 מ"ר	80 מ"ר	₪ 640,000	₪ 8,000
17	26.11.2020	6634/172	581 מ"ר	15 מ"ר	₪ 210,000	₪ 14,000
18	05.01.2021	6896/76	1,000 מ"ר	1,000 מ"ר	₪ 19,685,000	₪ 19,685
19	15.02.2021	6634/240	8,015 מ"ר	136 מ"ר	₪ 1,360,000	₪ 10,000
20	01.03.2021	6634/172	581 מ"ר	186 מ"ר	₪ 2,816,100	₪ 15,140
21	01.03.2021	6634/240	8,015 מ"ר	109 מ"ר	₪ 1,923,490	₪ 17,647
בממוצע למ"ר קרקע (לפני גילום תשלום היטל השבחה צפוי)[43]						**₪ 14,500**

ז. סיכום - שווי מצב חדש – גישת ההשוואה הישירה:

(1) עסקות המכר כפי שפורטו ונותחו, עומדות במרביתם ככולם של הקריטריונים שנקבעו ופורטו לעיל, לצורך ניתוח מהימן.

(2) מניתוח עסקות השוואה שבוצעו עד ליום הפקדתה של תמל/3001 (יולי 2019), ולפני אישורה של תכנית 4444, מתקבל שווי מ"ר קרקע ממוצע בסך של כ – 14,200 ₪, **כ- 18,700 ₪**, בגילום תשלום צפוי של היטל השבחה.

42 בהתייחס לעסקות שבוצעו לאחר פרסום הפקדה של תכנית 4444, ולפני פרסום הפקדה של תמל/3001, בנטרול עסקה מס' 5.

43 בהתייחס לעסקות שבוצעו סמוך ולאחר אישור תכנית 4444, ולאחר פרסום להפקדה של תמ"ל/3001, בנטרול עסקות מס' 16,18,19.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(3) מניתוח עסקות השוואה שבוצעו לאחר הפקדתה של תמל/3001 (יולי 2019), ולאחר אישורה של תכנית 4444, מתקבל שווי מ״ר קרקע ממוצע בסך של כ- 14,500 ₪, **כ- 19,000** ₪, בגילום תשלום צפוי של היטל השבחה.

(4) בנוסף, ניתן לראות כי רמת המחירים של עסקות המכר אשר נערכו לאחר אישור תכנית 4444, ובסמוך לאישורה של תמל/3001, גבוהה ביחס לממוצע.

(5) בהתייחס למכלול הנתונים כפי שפורטו, ובכדי לנטרל את הציפיות הנובעות מקידומה של תמל/3001, אני בדעה כי במקרה דנן יש להעדיף את המסקנה העולה מניתוח העסקות שבוצעו עד ליום הפקדתה של תמל/3001, ואף להביא בחשבון הפחתה נוספת משווי זה (בשיעור של כ-2.5%), בכדי לנטרל את הציפיות הקשורות בתמל/3001 עוד בטרם הפקדתה, ככל שקיימות.

(6) לאור האמור, הגעתי לכלל דעה כי ראוי במקרה דנן להעמיד שווי למ״ר קרקע במצב חדש על סך של כ - 18,500 ₪, **כ- 18,500,000** ₪ **לדונם**.

(7) שווי מ״ר קרקע כפי שנקבע, מגלם את כל ההפחתות הנדרשות בגין דחייה, סיכון וכו׳ הקשורות במימוש תכנית 4444, וכן את תרומת התכניות הנושאיות לשווי המקרקעין, ככל וקיימת.

(8) ובהתאמה, שווי חלקה 29 שבנדון הנו בסך של **כ- 138,084,000** ₪[44], בשלמות.

(9) יוער כי שמאי המבקשת הציגו בפני הצדדים נתונים אודות עסקות מכר המשקפות שווי נמוך מהאמור, אלה לדעתי אינן עומדות בקריטריונים שנקבעו על ידי לעניין עסקות ההשוואה הרלוונטיות לענייננו, ובחלקן מהוות לדעתי עסקות קיצון.

8.4.6 **נתונים לאומדן השווי - מצב חדש – גישת ההשוואה ה״עקיפה״:**

א. הוראות תכנית 4444, החלה במצב החדש בענייננו :

(1) קובעות כי ייעוד המקרקעין שבנדון הנו מעורב, למגורים, מסחר, משרדים ומלונאות.

(2) קובעות תמהיל בנייה בין ייעודי הקרקע השונים.

ב. לאור האמור בכדי לבחון את שווי התכנית בגישה זו, וכנגזרת את שווי החלקה שבנדון, נדרשים תחילה לקבוע ערכי בסיס לנכסים זמינים, לכל ייעוד וייעוד בנפרד (כפי שנהגו שמאי הצדדים). לאחר מכן, במידת הצורך, להביא בחשבון התאמות נדרשות לנכס הנדון (בין היתר להיקף עסקה, מושע, דחייה למימוש וכיוצא באלה).

ג. בשומה האחרת, אומצו על ידי שמאי המבקשת ערכי השווי שנקבעו ב״מסמך עקרונות אשכול״, אשר נערך לצורך הכנת טבלאות האיזון למתחם 1 בתכנית המתארית, במסגרת אישורה של תמל/3001, בטענה כי מדובר במסמך מפורט הכולל מסד נתונים נרחב וראוי להתבסס עליו.

ד. בשומת המשיבה, נבחנו עסקות השוואה ושומות מכריעות רלוונטיות, על בסיסן, בהתאמות נדרשות, נקבעו ערכי הבסיס בייעודי הקרקע השונים.

44 138,084,000 ₪ = 7,464 מ״ר X 18,500 ₪.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

לעניין ערכי השווי שנקבעו ב"מסמך עקרונות אשכול", (בעת עריכת טבלת הקצאה ואיזון לתמל/3001), טוענת כי ערכי השווי במסמך זה, נקבעו על בסיס נתוני השוואה למועדים היסטוריים ורחוקים מאוד מהמועד הקובע בענייננו, ואין מקום ו/או חובה להתבסס עליהם לבחינת ההשבחה בענייננו (כפי שנקבע גם בפסיקה).
האמור לטענתה, מקבל משנה תוקף כאשר קיימות עסקות השוואה ישירות שנערכו לקרקעות קרובות בסמוך למועד הקובע, במתחם שדה דב עצמו.

ה. לאחר שבחנתי את מסד הנתונים על פיו קבעו שמאי הצדדים את ערכי הבסיס בשומתם, וכן מסד רלוונטי נוסף כפי שיפורט להלן, הגעתי לכלל דעה כי ניתן וראוי במקרה דנן לאמץ את ערכי הבסיס כפי שנקבעו בשומת המשיבה, מלבד לעניין ערך הבסיס בייעוד למגורים, לגביו אני סבור כי יש לקבוע שווי שונה מזה שנקבע בשומות שני הצדדים.

ו. להלן פרוט הנתונים והמשתנים אשר עמדו בבסיס החלטתי :

שטחי המסחר:

(1) המחלוקת בין שמאי הצדדים בעניין שווי הבסיס למ"ר מבונה עיקרי אינה מהותית, כאשר הפער בין הצדדים מסתכם לאחוזים בודדים (23,000 ₪ לשיטת שמאית המשיבה, אל מול 21,700 ₪ לשיטת שמאי המבקשת).

(2) מעיון ב"מסמך עקרונות אשכול", עולה כי בבחינת השווי נותחו עסקות מכר ונתוני דמי שכירות למסחר, בשכונות, הצפון הישן, שיכון ל', ונמל תל אביב.

עוד עולה כי שווי מ"ר עיקרי, לפני התאמות, נע בגבולות של 28,500-32,000 ₪ ולאחר התאמה למועד קובע, להיקף עסקה, לאי ודאות, ולמיקום, מתקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי מתואם, בסך של כ – 21,670 ₪.

(3) אם ננטרל את מרכיב ההתאמה להיקף ולאי ודאות (בשיעור של 25%), המובא בחשבון בתחשיב שווי מצב חדש בענייננו, כחלק מההתאמות הניתנות על שווי התכנית כולה, מתקבל שווי העולה על שווי הבסיס, אשר נקבע בשומת המשיבה לסך של כ- 23,000 ₪ למר"מ עיקרי.

(4) לאור האמור, בכל הנוגע לשטחי המסחר, אימצתי במקרה דנן את שווי הבסיס כפי שנקבע בשומת המשיבה, **כ- 23,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי**.

שטחי תעסוקה/משרדים:

(1) לכאורה, המחלוקת בין שמאי הצדדים בעניין שווי הבסיס למ"ר מבונה בייעוד לתעסוקה/משרדים אינה מהותית, כאשר הפער בין הצדדים מסתכם לאחוזים בודדים (5,500 ₪ לשיטת שמאית המשיבה, אל מול 5,200 ₪ לשיטת שמאי המבקשת).

(2) יחד עם זאת, מעיון בתחשיב שומות הצדדים, עולה כי שווי הבסיס שנקבע בשומת המשיבה הנו למ"ר ברוטו, בעוד בשומת המבקשת השווי הנו למ"ר עיקרי, מכאן כי השווי שנקבע בשומת המבקשת בהתאמה למ"ר ברוטו, הנו בסך של כ- 3,650 ₪.

(3) תחילה אציין כי בשומת המשיבה הוצג מסד נתונים נרחב יחסית, שהנו רלוונטי לדעת החו"מ יותר מזה שהוצג ב"מסמך עקרונות אשכול" (עליו התבססו שמאי המבקשת), הן ביחס לרמת

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

המחירים הצפויה במיקומו של הנכס הנדון, והן ביחס למועד הקובע[45].

(4) מעבר לאמור, לעניין זה אפנה גם להחלטתי מיום 08.03.2021, בנוגע למקרקעין הידועים כגו"ח 7224/32, ברחוב יוניצמן ורחוב 2379 בתל אביב – יפו.

(5) החלטה זו ניתנה בקשר ל"מתחם חברת WIX", הנבנה בימים אלה על גבי "מתחם הקאנטרי קלאב הישן", וממוקם בשוליה הצפון מערביים של העיר תל אביב, על גבולה המוניציפלי של ת"א עם הערים הרצליה ורמת השרון.

(6) הנכס הנדון בהחלטתי שם, ממוקם בצמוד למחלף גלילות, מערבית לכביש 2 ולדרך נמיר, ובסמוך למלון מנדרין וחוף הצוק.

(7) במהלך הטיפול בתיק נערכה על ידי סקירה של שומות מכריעות והחלטות ועדת השגות, אשר נערכו בקשר לקרקעות שונות הממוקמות בא.ת הרצליה, הן בחלקו הדרומי (הפחות מפותח) והן בחלקו הצפוני. בשומות אלה נסקר מסד נתונים נרחב, הן של עסקות מכר לחטיבות קרקע בגדלים שונים והן של דמי שכירות ועסקות מכר בנכסים בנויים.

(8) שווי מ"ר מבונה ברוטו נקבע בהחלטתי לסך של 4,750 ₪, למועד קובע 28.03.2016.

(9) מכאן כי בהתייחס למיקומו העדיף של הנכס הנדון בהחלטתי זו, ולהתאמה הנדרשת למועד הקובע, השווי כפי שנקבע בשומת המשיבה במקרה דנן, הנו סביר ואף על הצד המקל.

(10) לאור האמור, בכל הנוגע לשטחי התעסוקה/משרדים, אימצתי במקרה דנן את שווי הבסיס כפי שנקבע בשומת המשיבה, **כ- 5,500 ₪ למ"ר ברוטו** (המשקף שטח שירות סחיר של עד 30% מהשטח העיקרי).

(11) יוער כי למיטב בדיקתי בחילוץ שווי מרכיב הקרקע כפי שנערך בשומת המשיבה, חלה טעות סופר/טעות תחשיבית. אם נביא בחשבון את כלל המשתנים שהוצגו בשומת המשיבה, היתרה למרכיב הקרקע המתקבלת, הנה 7,000 ₪ למ"ר מבונה. יחד עם זאת, ייתכן והטעות נובעת מהצבת עלות בנייה לא נכונה בהצגת התחשיב בלבד, מכאן כי לא מצאתי לנכון לשנות את שווי הבסיס כפי שנקבע בשומת המשיבה.

שטחי המלונאות:

(1) המחלוקת בין שמאי הצדדים בעניין שווי הבסיס למ"ר מבונה עיקרי בייעוד למלונאות מהותית יותר, 9,000 ₪ לשיטת שמאית המשיבה, אל מול 6,795 ₪ לשיטת שמאי המבקשת.

(2) יחד עם זאת, מעיון ב"מסמך עקרונות אשכול" וכן בטבלת "התאמת שווי מלונאות", המופיעה בס' 7.13.4 לשומת המבקשת, עולה כי שווי מ"ר עיקרי בייעוד למלונאות, לפני התאמות, נקבע לסך של כ- 10,000 ₪, ולאחר התאמה למיקום ולהיקף עסקה, מתקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי מתואם, בסך של כ – 6,795 ₪.

45 מעיון ב"מסמך עקרונות אשכול", מצאתי כי על אף שהוצג בו מסד נתונים נרחב יחסית (כפי שטוענים שמאי המבקשת), חלק גדול מהנתונים אשר היוו בסיס לקביעת השווי, הנם ממועד המוקדם למועד הקובע בענייננו (בטווח של 3-5 שנים לפני המועד הקובע בענייננו). למיטב בדיקתי לא הובאה בחשבון התאמה למועד קובע, ו/או למאפייני הנכס הנדון (כגון מיקום על צירי תנועה מרכזיים ובסמוך לחוף הים).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(3) בנטרול מרכיב ההתאמה להיקף (בשיעור של 30%), המובא בחשבון בתחשיב שווי מצב חדש בענייננו, כחלק מההתאמות הניתנות על שווי התכנית כולה, מתקבל שווי העולה על שווי הבסיס, אשר נקבע בשומת המשיבה לסך של כ- 9,000 ₪ למ״ר מבונה עיקרי.

(4) לאור האמור, בכל הנוגע לשטחי המלונאות, אימצתי במקרה דנן את שווי הבסיס שנקבע בשומת המשיבה, **כ- 9,000 ₪ למ״ר מבונה עיקרי.**

שטחי המגורים:

(1) המחלוקת בין שמאי הצדדים בעניין שווי הבסיס למ״ר מבונה ״פלדלת״ (עיקרי + ממ״ד) בייעוד למגורים מהותית, 17,500 ₪ לשיטת שמאית המשיבה, אל מול 15,300 ₪ לשיטת שמאי המבקשת.

(2) מחלוקת זו מתרחבת, שעה שבמהלך ניהול ההליך הפנתה שמאית המשיבה לתוצאות מכרז רמ״י 62/2021 (אשר נסגר להגשת הצעות במהלך חודש אוגוסט 2021), וביקשה כי נתון זה יובא בחשבון בבחינת השווי בענייננו, ואף תיקנה את ערכי השווי בשומותיה המאוחרות יותר (הנידונות בפני בהליך נפרד), לסך של כ – 20,000 ₪ למ״ר מבונה ״פלדלת״ (עיקרי + ממ״ד).

(3) מכרז רמ״י 62/2021 – מגרשים שונים המצויים בתחום תכנית 4444 ובתחום תמל/3001:

- בתאריך 14.03.2021, כ-7 חודשים לאחר המועד הקובע בענייננו, וטרם אישורה הסופי של תמל/3001, פרסמה רשות מקרקעי ישראל הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי לרכישת זכויות חכירה ב- 4 מתחמים, סה״כ 1,574 יח״ד לבנייה רוויה ושטחי מסחר ומלונאות.
- המועד האחרון להגשת הצעות נקבע ליום 23.08.2021, כשנה לאחר המועד הקובע.
- בהתייחס להיקף העסקה, ולערבויות הנדרשות לצורך הגשת הצעה (כפי שפורטו בחוברת המכרז), סביר להניח כי מרביתם ככולם של המציעים, נדרשו להכנות מוקדמות כאלה ואחרות, אשר נערכו בטווח שבין מועד פרסום המכרז לבין המועד האחרון להגשת הצעות.
- במצב דברים זה אני מקבל את עמדת שמאית המשיבה כי עסקה זו, אשר בוצעה בנכס הנדון עצמו (בתחום שטח התכנית), מהווה ״נתון זהב״ לבחינת ערכי הבסיס הנדרשים בגישת ההשוואה ״העקיפה״, המגלמת את מאפייני הנכס שבנדון, ובכך מייתרת את הצורך במתן התאמות. מכאן כי איני מקבל את עמדת שמאי המבקשת כי יש להתעלם מנתון זה בעת בחינת השווי בענייננו.
- האמור מקבל משנה תוקף, הן בהתייחס להכנות המוקדמות הנדרשות כאמור לצורך הגשת הצעה, המקצרות לדעתי את פרק הזמן אשר ישקף נאמנה את פערי השווי בין תוצאות המכרז לבין המועד הקובע לפחות משנה (לטווח של 7-10 חודשים בלבד), והן בהתייחס למסד הנתונים על בסיסו קבעו שמאי המבקשת את ערכי השווי בשומתם, בין היתר עסקות מכר של קרקעות בייעוד למגורים אשר נערכו בשנים 2014-2015, 5-6 שנים טרם המועד הקובע (תוך מתן התאמה בשיעור של 15% בלבד למועד הקובע בשנת 2020). אני סבור כי נתונים אלה אינם עדיפים על ניתוח ״נתון זהב״, לקרקע המהווה חלק מהנכס הנדון עצמו, אשר בוצעה בפרק זמן סביר לאחר המועד הקובע.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- <u>שיעור מקדם ההתאמה למועד קובע</u>:

- הניסיון ופרסומים בנושא, מלמדים על כך כי חלה עליית מחירים בתקופה הרלוונטית
- <u>לבחינת עצם ושיעור עליית המחירים, אפנה לדוגמה ל -</u>:

- **סקר השתנות מחירי הדירות – "דנוס להט שמאי מקרקעין":**

הסקירה מבוססת על שיטת העבודה שהייתה נהוגה באגף שומה במשרד המשפטים, ומתייחסת למגמת השתנות המחירים בדירות בנות 4 חדרים בבנייה רוויה, המהוות מוצר שכיח בשוק הדירות העירוני הכללי.

מעיון בתוצאות הסקירה עולה כי רמת המחירים של דירות 4 חדרים בעיר תל אביב, עלתה בשיעור של כ- 11% (במועדים הרלוונטיים, בין הרבעון הרביעי של שנת 2020, לרבעון השלישי של שנת 2021).

- **סקר למ"ס - "שינוי במחירי שוק הדירות":**

מעיון בתוצאות הסקירה, כפי שפורסמה ביום 15.02.2021 ו – 15.02.2022, עולה כי מחירי הדירות עלו בכ- 10% במצטבר, בתקופה הרלוונטית.

- האמור מצביע על מגמה של עליית מחירי הדירות הבנויות בתקופה הרלוונטית בשיעור העולה במעט על 10%, המשקפת עלייה במחירי הקרקע בשיעור של כ – 15% (בהביאי בחשבון את העלייה שחלה גם בתשומות הבנייה בתקופה הרלוונטית).

<u>להלן ניתוח תוצאות מכרז 62/2021</u>:

זכויות בניה במגרשי המכרז (בהתאם לתכנית תמל/3001)								
מגרש	ייעוד	עיקרי	שירות	סה"כ עילי	מס' יח"ד	שטח פלדלת	שטח פלדלת ממוצע לדירה	מרפסות בנוסף לשטח עיקרי
101	מגורים בניה מגדלית	16,703	8,980	25,683	202	19,228	95.2	2,828
	מגורים בניה מרקמית	15,230	5,080	20,310	204	17,780	87.2	2,856
	מסחר	1,120	480	1,600				
	מבנים ומוסדות ציבור	350	150	500				
107	מגורים בניה מגדלית	18,910	10,180	29,090	229	21,773	95.1	3,206
	מגורים בניה מרקמית	17,090	5,700	22,790	229	19,953	87.1	3,206
	מסחר	1,050	450	1,500				
	מלונאות	1,476	984	2,460				420
110	מגורים בניה מרקמית	17,170	5,730	22,900	230	20,045	87.2	3,220
	מסחר	910	390	1,300				
111	מגורים בניה מגדלית	18,910	10,180	29,090	229	21,773	95.1	3,206
	מגורים בניה מרקמית	18,740	6,250	24,990	251	21,878	87.2	3,514
	מסחר	1,400	600	2,000				

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ניתוח שווי מ"ר מבונה למגורים (הצעה זוכה מסומנת בירוק)				
מס' מגרש:	101	107	110	111
מס' יח"ד	406	458	230	480
הצעה מס' 1	₪ 1,177,777,555	**₪ 1,457,777,888**	₪ 677,888,555	₪ 1,311,373,055
הצעה מס' 2	₪ 1,101,055,555	₪ 1,264,790,118	**₪ 633,790,518**	₪ 1,291,770,770
הצעה מס' 3	**₪ 1,092,770,770**	₪ 1,245,835,405	₪ 555,975,534	**₪ 1,253,291,088**
הצעה מס' 4	₪ 1,019,844,**191**	₪ 1,222,770,770	₪ 550,770,770	₪ 1,155,411,000
הצעה מס' 5	₪ 1,009,676,407	₪ 1,108,175,000	₪ 537,999,999	₪ 1,108,010,000
פיתוח	₪ 46,312,586	₪ 62,020,150	₪ 25,802,243	₪ 54,486,689
סה"כ כולל פיתוח	₪ 1,126,537,482	₪ 1,321,889,986	₪ 617,087,318	1,278,457,872
תוספת עלות מבני ציבור	₪ 4,250,000			
נטרול שווי רכיב המסחר	(-) ₪ 25,760,000	(-) ₪ 24,150,000	(-) ₪ 20,930,000	(-) ₪ 32,200,000
נטרול שווי רכיב המלונאות		(-) ₪ 13,284,000		
שווי רכיב מגורים **(ללא פיתוח)**	₪ 1,071,260,770	₪ 1,420,343,888	₪ 612,860,518	₪ 1,221,091,088
מחיר ליח"ד	₪ 2,607,672	₪ 2,669,074	₪ 2,479,805	₪ 2,482,857
שטח "פלדלת" ממוצע ליח"ד	91.15 מ"ר	91.10 מ"ר	87.15 מ"ר	90.94 מ"ר
שווי מר"מ **(לא כולל פיתוח)**	₪ 28,608	₪ 29,297	₪ 28,454	₪ 27,303
מחיר ממוצע למ"ר	**₪ 30,384**			
התאמה למועד קובע	**₪ 25,825**			

<u>הערות ברמת הטבלה</u>:

- תוצאות המכרז נותחו לפי הצעה זוכה, בהתייחס לכך כי ההצעה הזוכה אינה ההצעה הגבוהה ביותר, ומשקפת בקירוב ממוצע 3 הצעות גבוהות.
- נטרול שווי רכיב המסחר הובא בחשבון לפי 23,000 ₪ / מ״ר עיקרי.
- נטרול שווי רכיב המלונאות הובא בחשבון לפי 9,000 ₪ / מ״ר עיקרי.
- הובאה בחשבון עלות בניה בגין מבני ציבור לפי 8,500 ₪ / מ״ר עילי.
- הובא בחשבון מקדם התאמה למועד קובע בשיעור של 15%.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- <u>סיכום שווי מ״ר מבונה למגורים</u>:

- שווי מתואם למועד קובע, המתקבל מניתוח תוצאות המכרז הנו בסך של 25,825 ₪.
- בהתייחס לכך כי מדובר במכרז שנערך בתחום התכנית הנידונה בעניינו, שהנו רחב היקף, כולל מספר רב של מציעים על כל מגרש, וכן מגלם את מצב הפיתוח הקיים בתחום התכנית, ייתכן וניתן היה להתבסס בקביעת השווי בעניינו על נתון זה בלבד.
- יחד עם זאת, לאחר שבחנתי את מסד הנתונים הנוסף אליו הפנו שמאי הצדדים, תוך מתן התאמות נדרשות למאפייני הנכס הנדון (מיקום עדיף, שטח דירה ממוצע קטן יחסית ומועד קובע עדיף), הגעתי לכלל דעה כי ראוי לשקלל גם נתונים אלה בקביעת השווי, ולהעמידו על סך של כ – 24,000 ₪, אשר יהווה בסיס לבחינת ההשבחה בעניינו.

8.4.7 <u>שטחי בנייה לחישוב שווי מצב חדש – גישת ההשוואה ״העקיפה״</u>:

א. <u>שטח ברוטו (לא כולל מרפסות) בהתאם לתכנית תא/4444</u>:

ייעוד	מתחם 1	מתחם 2	מתחם 3	סה"כ
מגורים סחיר	333,450 מ"ר	169,595 מ"ר	74,305 מ"ר	577,350 מ"ר
	3,009 יח"ד	1,530 יח"ד	688 יח"ד	5,227 יח"ד
מגורים שכיר	127,135 מ"ר	496,265 מ"ר	299,310 מ"ר	922,710 מ"ר
	1,167 יח"ד	4,315 יח"ד	2,591 יח"ד	8,073 יח"ד
דיור מיוחד (סחיר)			21,000 מ"ר	21,000 מ"ר
			300 יח"ד	300 יח"ד
מגורים בהישג יד	59,830 מ"ר	83,070 מ"ר	40,410 מ"ר	183,310 מ"ר
	668 יח"ד	983 יח"ד	449 יח"ד	2,100 יח"ד
דיור מיוחד (ציבורי)		21,000 מ"ר		21,000 מ"ר
		300 יח"ד		300 יח"ד
מלונאות	29,400 מ"ר	87,660 מ"ר	82,940 מ"ר	200,000 מ"ר
	680 יח"ד	1,700 יח"ד	1,320 יח"ד	3,700 יח"ד
מסחר	45,415 מ"ר	60,220 מ"ר	20,365 מ"ר	126,000 מ"ר
תעסוקה	146,045 מ"ר	147,555 מ"ר	29,095 מ"ר	322,695 מ"ר
מבנים ומוסדות ציבור	1,050 מ"ר	2,274 מ"ר	1,750 מ"ר	5,074 מ"ר

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ב. <u>התפלגות שטח ברוטו (שאינו ציבורי) בייעודים השונים</u>:

מתחם	מגורים	מס' יח"ד	מסחר	תעסוקה	מלונאות	מס' יח"ד
1	460,585	4,176	45,415	146,045	29,400	680
2	665,860	5,845	60,220	147,555	87,660	1,700
3	394,615	3,579	20,365	29,095	82,940	1,320
סה"כ	**1,521,060**	**13,600**	**126,000**	**322,695**	**200,000**	**3,700**

הערה:

<u>תחשיב</u> שומת המבקשת לשווי שטחי המסחר, נערך לשטח ברוטו כולל של 119,000 מ״ר, ממנו הופחתו זכויות בנייה של כ – 7,000 מ״ר, אשר לטענת שמאי המבקשת מוקצים כשטחי מסחר לטובת בנייני הציבור, <u>מתוך</u> השטח המסחרי הכולל. מעיון בהוראות התכנית עולה כי שטח כולל לשטחי המסחר הנו 126,000 מ״ר (ולא 119,000 מ״ר כפי שהובא בחשבון ככל הנראה כתוצאה מטעות סופר בתחשיב שומת המבקשת), וכן כי בהערה י׳ לטבלת זכויות והוראות בניה (ס׳ 5 לתקנון התכנית), נקבע כי למגרשים אשר יועדו בתכנית מפורטת למגורים בהישג יד כמטרה ציבורית תותר <u>תוספת</u> שטחי מסחר ברוטו בהתאם לחלוקה למתחמים (7,000 מ״ר בסה״כ. מכאן להבנתי, השטח הנו בנוסף לזכויות הקיימות ולא מתוכן, כפי שטוענים שמאי המבקשת.

ג. <u>תחשיב שווי מצב חדש – גישת ההשוואה ה״עקיפה״</u>:

	מגורים	מסחר	תעסוקה	מלונאות
שטח ברוטו	1,521,060	126,000	322,695	200,000
ניכוי ש"ש	[46]0.8	0.75	[47]0.95	[48]0.65
שטח סחיר	[49]1,216,848	94,500	306,560	130,000
שווי מ"ר מבונה	₪ 24,000	₪ 23,000	₪ 5,500	₪ 9,000
שווי כולל	₪ 29,204,352,000	₪ 2,173,500,000	₪ 1,686,081,375	₪ 1,170,000,000
סה"כ שווי שטח סחיר בתכנית				₪ 34,233,933,375
הפחתה בגין עלות הקמת מבני ציבור [50]			(-) ₪ 43,129,000	₪ 34,190,804,375
מקדם דחיה[51] (n = 5, i=6%)			0.7472	₪ 25,547,369,029
הפחתה למושעא והיקף עסקה			0.85	₪ 21,715,263,675
שווי מצב חדש - חלקה 29 בשלמות			**0.738548%**	**₪ 160,377,645**

46 בדומה להסכמת הצדדים, ובהתייחס לתמהיל הבנייה הצפוי (בנייה מרקמית לצד מגדלים).

47 בהתייחס לאפשרות כי יידרשו להקמת שטחי שירות העולים על 30%, ששוויים נמוך משווי שטחי השירות המגולמים בשווי מ״ר מבונה.

48 מחד מגלם הפחתה גדולה מהמקובל בייעוד מלונאי, ומאידך מביא בחשבון את הוראות תמל/3001 בעניין זה.

49 שטח ״פלדלת״ (עיקרי + ממ״ד).

50 5,074 מ״ר × 8,500 ₪.

51 מגלם דחייה **<u>ממוצעת</u>** עד אישור 3 תכניות נדרשות לצורך מימוש מלא של זכויות הבנייה, וכן כי נכון למועד הקובע, פינויו של שדה התעופה דב, הנו עובדה מוגמרת.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.4.8 **מצב קודם:**

א. <u>גישת ההשוואה הישירה</u>:

(1) כאמור בהחלטתי כפי שפורטה לעיל, הגעתי לכלל דעה כי יש לבחון את שווי המצב הקודם על בסיס ערכי השווי כפי שנקבעו במצב החדש, בהתאמות הנדרשות, שכן לא ניתן במקרה דנן להתבסס על עסקות השוואה ישירות לקרקע לקביעת שווי המצב הקודם.

(2) בכדי לנטרל משווי המצב החדש כנדרש, את כל אותם "ראשי השבחה" הנובעים מאישורה של תכנית 4444 וכן את תרומת התכניות הנושאיות, נדרשים במקרה דנן לניתוח שווי מ"ר מבונה אקווי', כפי שעולה משווי המצב החדש.

(3) שווי מ"ר קרקע כפי שנקבע בגישת ההשוואה הישירה לעיל, משקף שווי מר"מ אקווי' בייעוד למגורים בסך של **כ- 13,100** ₪, לפי התחשיב הבא:

שווי חלקה 29 שבנדון במצב חדש	138,084,000 ₪
החלק היחסי של חלקה 29 בתכנית	0.738548%
סה"כ שווי תכנית 4444 (במעוגל)	18,700,000,000 ₪
סה"כ שטח אקווי' לבנייה	1,426,362 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקווי' במעוגל	**13,100** ₪

(4) <u>תחשיב עזר – חישוב שטח אקווי'</u>:

	מגורים	מסחר	תעסוקה	מלונאות
שטח סחיר[52]	1,216,848[53]	94,500	306,560	130,000
מקדם שווי אקווי' ביחס לשווי מגורים	1	0.958	0.229	0.375
מר"מ אקווי'	1,216,848	90,562	70,202	48,750
סה"כ				**1,426,362 מר"א**

(5) <u>שטח</u> אקווי' כפי שנקבע, מגלם את הזכויות של התכניות הנושאיות (ככל והובאו בחשבון בזכויות הבנייה הכוללות של תכנית 4444).

(6) מכאן כי שווי <u>מר"מ אקווי'</u>, כפי שנקבע, מגלם את כל ההפחתות הנדרשות בגין דחייה, סיכון וכו' הקשורות <u>במימוש תכנית 4444</u>, ולאחר נטרול תרומת התכניות הנושאיות לשווי המקרקעין.

(7) בהתייחס לאמור, ההתאמה אותה עלינו לבצע לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה <u>במצב הקודם</u>, הנה למרכיב הדחייה והסיכון, שהנם בשיעור גבוה יותר במצב הקודם.

52 ראו טבלה 8.4.7 (ג) לעיל.

53 שטח "פלדלת" (עיקרי + ממ"ד), לא כולל מרפסות.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(8) במסגרת החלטה קודמת שניתנה על ידי בנוגע לחלק מגו"ח 6896/14, ערכתי בחינה נרחבת למקדמי הדחייה אשר הובאו בחשבון בשני מצבי התכנון, בשומות מכריעות שנערכו בתחום תכנית 3388א'.

(9) בבחינה שנערכה כאמור, מצאתי כי שנות הדחייה המובאות בחשבון בבחינת שווי המצב חדש הנן בגבלות 5.5-6 שנים, ובבחינת שווי מצב קודם הנן בגבולות של 9-10 שנים. כלומר משך הדחייה במצב קודם ארוך ב- 3 עד 4 שנים, כ – 3.5 שנים בממוצע.

(10) בהחלטתי שם נכתב כי מעיון בהוראות תכנית 1111 (מצב קודם) אל מול הוראות תכנית 3388א' (מצב חדש), אני סבור כי הדחייה הנוספת ראוי שתשאף במקרה דנן לרף העליון, דהיינו דחייה נוספת של כ – 4 שנים.

(11) יחד עם זאת, בהתייחס למועד הקובע בענייננו (אוגוסט 2020), ולעובדה כי במועד זה פינויו של שדה התעופה דב הנו עובדה מוגמרת, בתחשיב החלטתי הובאה בחשבון דחייה של 3 שנים, <u>בנוסף</u> לדחייה המגולמת בעסקות ההשוואה (עסקות שנערכו סמוך ו/או לאחר אישורה של תכנית 4444).

(12) לעניין טענת שמאי המבקשת, כי לא מן הנמנע שבמצב הקודם ניתן היה לקדם תכנון בשטח קטן, שלא במתכונת דו שלבית (מתארית, מתחמית ומפורטת), אשר היה מקצר את תקופת הדחייה במצב הקודם, לתקופת דחייה הדומה לזו הקיימת בתכנית 4444, ואף נמוכה יותר.

(13) איני מקבל טענה זו, שכן המגמה העולה, הן מתכניות קודמות שאושרו בסביבת הנכס (3388א', 3700 וכו'), והן ממגמות התכנון נכון למועד הקובע, המבקשות לאשר תכנון כולל של חטיבת הקרקע ולא תכנון פרטני של מספר חלקות בודדות, מצביעות על תכנון דו שלבי. כך לדעתי היה רואה זאת גם קונה סביר.

(14) מכאן אני מקבל את עמדת שמאית המשיבה כי אישורה של תכנית 4444 קידם את זמינות הבנייה במקרקעין שבנדון ("שלב אחד קדימה ביחס ליעד הסופי"), וכי משך הדחייה במצב הקודם (לפי תכנית 1111), ראוי כי יהיה ארוך יותר.

(15) <u>בחינת שווי החלקה</u>:

שווי מ"ר מבונה אקווי'		₪ 13,100
שטח אקווי' בחלקה 29 לפי הוראות תכנית 1111		5,037.75 מ"ר[54]
תוספת בגין צפיפות בנייה נמוכה[55]	1.1	5,541.52 מ"ר
סה"כ שווי החלקה מצב קודם לפני דחייה		₪ 72,593,912
דחייה נוספת (ביחס לדחייה המגולמת בעסקות ההשוואה)	(n=3, i=6%)	0.8396
שווי החלקה מצב קודם לאחר דחייה (במעוגל)		**₪ 60,950,000**

54 5,037.75 מ"ר אקווי' = 44.78 (מס' יח"ד ביחס לשטח החלקה ברוטו) X 112.5 מ"ר (כולל שטח ממ"ד)

55 מגלם אפשרות, ככל וקיימת, להקמת דירות גן.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ב. <u>גישת ההשוואה "העקיפה"</u>:

(1) כאמור שווי מ"ר מבונה בייעוד למגורים במצב חדש, נקבע לסך של 24,000 ₪ לשטח "פלדלת" (עיקרי + ממ"ד).

(2) שווי זה כפי שנקבע כאמור, יהווה בסיס לבחינת שווי המצב הקודם בעניינו, בהתאמות הנדרשות (בין היתר בגין מושע ודחייה למימוש).

(3) <u>בחינת שווי החלקה</u>:

שווי בסיס למ"ר מבונה		24,000 ₪
שטח אקווי' בחלקה 29 לפי הוראות תכנית 1111		5,037.75 מ"ר[56]
תוספת בגין צפיפות בנייה נמוכה[55]	1.1	5,541.52 מ"ר
סה"כ שווי החלקה מצב קודם לפני דחייה		132,996,600 ₪
דחייה למימוש[57]	(n=8, i=6%)	0.6274
הפחתה למושעא		0.9
שווי החלקה מצב קודם לאחר התאמות (במעוגל)		**75,100,000 ₪**

8.4.9 **<u>תחשיב ההשבחה (שמאי מכריע)</u>:**

תיאור		גישת ההשוואה הישירה	גישת ההשוואה ה"עקיפה"
שווי החלקה במצב חדש		138,084,000 ₪	160,375,000 ₪
שווי החלקה במצב קודם		60,950,000 ₪	75,100,000 ₪
סה"כ השבחה		**77,135,000 ₪**	**85,275,000 ₪**
רמת עצימות (שקלול הגישות)		35%	65%
השבחה לחלקה בשלמות (ממוצע משוקלל)		**82,425,000 ₪**	
השבחה לחלק הנישום (במעוגל)	171/16,000	880,000 ₪	

56 5,037.75 מ"ר אקווי' = 44.78 (מס' יח"ד ביחס לשטח החלקה ברוטו) X 112.5 מ"ר (כולל שטח ממ"ד)

57 ראו התייחסותי לנושא בס' 8.4.8 לעיל.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

9. <u>הכרעה</u>:

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תוכנית ומימוש בדרך של מכר, כדלקמן:

שם התכנית	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
תא/4444	29.08.2020	₪ 880,000	₪ 440,000

סכום היטל השבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועד הקובע, ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

הנני מצהיר כי החלטתי זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל עניין אישי בנכס מושא החלטה זו או בבעלי הזכויות בו.

ולראיה באתי על החתום,

אלדד חיימי

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

10. נספחים לשומה:

10.1 נתוני בסיס לבחינת ההשבחה - שומת המשיבה:

10.1.1 ערכי שווי למגורים:

א. להלן מחירים עסקאות מכר למגורים:

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	שטח	מחיר עסקה	מחיר מר"מ
08.03.2020	6885/14	נאמן יובל 12	5	119 מ"ר	₪ 4,600,000	₪ 38,655
08.03.2020	6883/20	יאשה חפץ 9	2	77	₪ 3,250,000	₪ 42,208
02.04.2020	6885/14	נאמן יובל 10	4	87	₪ 3,100,000	₪ 35,632
06.04.2020		נאמן יובל 12	2	109	₪ 3,780,000	₪ 35,632
11.05.2020		נאמן יובל 12	3	85	₪ 3,275,000	₪ 34,679
13.05.2020	6883/29	אמיר גלבוע 12	5	92	₪ 3,189,167	₪ 34,665
11.06.2020		אמיר גלבוע 10	2	88	₪ 2,995,000	₪ 34,034
03.06.2020	6885/14	עמיחי יהודה 14		109	₪ 3,850,000	₪ 35,321
13.07.2020	6885/49	נאמן יובל 11	9	110	₪ 3,750,000	₪ 34,091
29.07.2020	6884/33	יאשה חפץ 2	6	120	₪ 4,450,000	₪ 37,083
07.10.2020	6885/51	עמיחי יהודה 16		110	₪ 3,950,000	₪ 35,909
07.10.2020	6886/55	סטימצקי 12	9	110	₪ 3,800,000	₪ 34,545
15.11.2020	6885/52	עמיחי יהודה 14	1	103	₪ 3,670,000	₪ 35,631
ממוצע						**₪ 36,230**
בניכוי מע"מ						₪ 30,965
בניכוי יזמות						₪ 26,466
בניכוי עלויות בניה					(-) ₪ 9,000	₪ 17,466
שווי מ"ר מבונה ממוצע (במעוגל)						**₪ 17,500**

ב. להלן ערכי שווי למגורים כפי שנקבע בשומות מכריעות:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי מר"מ
אבישי זיו	6885/12	29.08.2018	₪ 16,000
מוטי דיאמנט	6884/17	25.07.2018	₪ 16,000
רמה מאור	6631/246	27.03.2019	₪ 19,000
שושי שרביט	6649/275	13.02.2019	₪ 19,000

ג. בהתחשב במיקום ובמועד הקובע יובא בחשבון שווי מר"מ בסך 17,500 למ"ר עיקרי למגורים.

הערת הח"מ:

בשומה מאוחרת שנערכה ע"י שמאית המשיבה לבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 4444 קבעה שמאית המשיבה את שווי הבסיס למ"ר מבונה ביעוד **למגורים** לסך של **כ – 20,000** ₪ **(ראה פירוט בסעיף ד' להלן).**

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ד. להלן תוצאות מכרזי רמ"י במתחם אשכול בתחום התכנית הנדונה מיום 23.08.2021:

(1) נתוני תכנון במכרזי רמ"י בתחום תכנית תמל/3001:

מגרש	ייעוד	עיקרי	שירות	מס' יח"ד	שטח עיקרי ליח"ד	שטח פלדלת	שטח פלדת ליח"ד
101	מגורים מגדלי	16,703	8,980	202	78.65	36,805	90.65
	מגורים מרקמי	15,230	5,080	204			
	מסחר	1,120	480				
	מבני ציבור	350	150				
107	מגורים מגדלי	18,910	10,180	229	78.6	41.496	90.6
	מגורים מרקמי	17,090	5,700	229			
	מסחר	1,050	450				
	מלונאות	1,476	984				
110	מגורים מרקמי	17,170	5,730	230	74.65	19,930	86.65
	מסחר	910	390				
111	מגורים מגדלי	18,910	10,180	229	78.44	[58]38,142	79.46
	מגורים מרקמי	18,740	6,250	251			
	מסחר	1,400	600				

58 למיטב בדיקת הח"מ חלה טעות אריתמטית של פעולת חיבור במקום כפל – בחישוב שטח פלדלת בוצע חישוב של 12 מ"ר ממ"ד + 480 יח"ד במקום 12 מ"ר ממ"ד × 480 יח"ד. בחישוב מתוקן מתקבל 43,410 מ"ר ובהתאמה שטח פלדלת ליח"ד עומד במגרש 111 על 90.4 מ"ר.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(2) <u>ניתוח מכרזי רמ"י לפי הצעה זוכה</u>:

מס' מגרש:	101	107	110	111
מס' יח"ד	406	458	230	480
מחיר ללא פיתוח	1,092,770,770	1,457,777,888	633,790,518	1,253,291,088
פיתוח	46,312,586	62,020,150	25,802,243	54,486,689
סה"כ כולל פיתוח	1,139,083,356	1,519,798,038	659,592,761	1,307,777,777
תוספת עלות מבני ציבור	4,250,000			
שווי רכיב מגורים	1,109,992,356	1,475,134,438	634,935,961	1,267,926,777
מחיר ליח"ד [59]	₪ 2,733,971	₪ 3,318,336	₪ 2,867,795	₪ 2,724,537
שטח אקווי' ממוצע ליח"ד	90.65	90.60	86.65	79.46
שווי מר"מ לא כולל פיתוח	**₪ 30,159**	**₪ 36,625**	**₪ 33,095**	**₪ 34,287**
מחיר ממוצע	**₪ 33,768**			
התאמה למועד 4444	**₪ 30,391**			

(3) <u>ניתוח מכרזי רמ"י לפי ממוצע 5 ההצעות הגבוהות</u>:

מס' מגרש:	101	107	110	111
מס' יח"ד	406	458	230	480
מחיר ללא פיתוח	998,756,874	1,259,869,836	561,445,164	1,111,814,845
פיתוח	46,312,586	62,020,150	25,802,243	54,486,689
סה"כ כולל פיתוח	1,045,069,460	1,321,889,986	587,247,407	1,166,301,534
תוספת עלות מבני ציבור	4,250,000			
שווי רכיב מגורים	1,015,978,460	1,277,226,386	551,320,607	1,070,330,534
מחיר ליח"ד [60]	₪ 2,502,410	₪ 2,886,223	₪ 2,553,250	₪ 2,429,795
שטח אקווי' ממוצע ליח"ד	90.65	90.60	86.65	79.46
שווי מר"מ לא כולל פיתוח	**₪ 27,604**	**₪ 31,856**	**₪ 29,465**	**₪ 30,578**
מחיר ממוצע	**₪ 29,876**			
התאמה למועד 4444	**₪ 26,888**			

ה. בהתחשב במיקום ובמועד הקובע יובא בחשבון שווי מר"מ בסך **20,000** למר"מ למגורים.

59 מחיר ליחידה בתחשיב מתקבל מחלוקת המחיר כולל פיתוח במספר יח"ד, מחלוקת שווי רכיב המגורים במס' יח"ד מתקבל:

מס' מגרש	מס' יח"ד	שווי רכיב מגורים	מחיר ליח"ד	שטח אקווי' ממוצע ליח"ד	שווי מר"מ	מחיר ממוצע	התאמה למועד 4444
101	406	1,109,992,356	2,733,971	90.65	30,160	32,703	29,433
107	458	1,475,134,438	3,220,818	90.6	35,550		
110	230	634,935,961	2,760,591	86.65	31,859		
111	230	1,267,926,777	2,641,514	79.46	33,243		

60 מחיר ליחידה בתחשיב מתקבל מחלוקת המחיר כולל פיתוח במספר יח"ד, מחלוקת שווי רכיב המגורים במס' יח"ד מתקבל:

מס' מגרש	מס' יח"ד	שווי רכיב מגורים	מחיר ליח"ד	שטח אקווי' ממוצע ליח"ד	שווי מר"מ	מחיר ממוצע	התאמה למועד 4444
101	406	1,015,978,460	2,733,971	90.65	27,605	28,528	25,675
107	458	1,277,226,386	3,220,818	90.6	30,780		
110	230	551,320,607	2,760,591	86.65	27,664		
111	230	1,070,330,534	2,641,514	79.46	28,063		

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

10.1.2 **ערכי שווי למסחר:**

א. להלן מחירים מבוקשים להשכרה לנכסי מסחר:

תאריך	מיקום	שטח ברוטו	דמ"ש מבוקשים	דמ"ש למ"ר
דצמבר 2020	נופי ים	80 מ"ר	₪ 15,000	₪ 188
	רמת אביב ג'	65 מ"ר	₪ 15,000	₪ 231
		50 מ"ר	₪ 12,000	₪ 240
		44 מ"ר	₪ 17,000	₪ 386
	רמת אביב	150 מ"ר	₪ 45,000	₪ 300
ממוצע				**₪ 269**
מקדם הפחתה למו"מ			**0.95**	**₪ 255**

ב. להלן מחירים מבוקשים לנכסי מסחר בתל אביב:

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

ג. להלן הכרעות של שמאים מכריעים בייעוד מסחר:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	מועד הכרעה	שווי מר"מ
עומר סרחאן	6885/32	06.01.2017	24.06.2020	**₪ 27,900**

ד. להלן עסקאות מכר למסחר:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח	מחיר עסקה	מחיר למר"מ
01.11.2017	6631/226	אבא אחימאיר 17	47 מ"ר	₪ 4,100,000	₪ 87,234
05.07.2018	6630/561	אופנהיימר 13	33 מ"ר	₪ 3,000,000	₪ 90,909
30.09.2019			33 מ"ר	₪ 2,100,000	₪ 63,636
ממוצע					**₪ 80,593**

ה. בהתחשב במיקום ובמועד הקובע יובא בחשבון שווי מסחר בסך של 50,000 למ״ר עיקרי.

ו. **שווי מר״מ למסחר עיקרי:**

- שווי מ״ר בנוי ₪ 50,000
- ניכוי רווח יזמי ₪ 40,000
- ניכוי עלות בניה (מגלם שטחי שירות) ₪ 30,900
- שווי מר״מ עיקרי ₪ 30,900
- שווי מר״מ בבינוי בשתי קומות שוות 0.75[61] ₪ **23,000**

61 0.75 = [0.5 (מקדם שווי קומה שניה) × 0.5 (קומה שניה)] + (1 (מקדם שווי קומת קרקע) × 0.5 (קומת קרקע)]

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

10.1.3 **ערכי שווי למשרדים:**

א. להלן מחירי היצע להשכרה לנכסי משרדים:

תאריך	מיקום	שטח ברוטו	דמ"ש	דמ"ש למ"ר
2020	מרכז טאגור	25 מ"ר	₪ 2,500	₪ 100
	גוש הגדול	91 מ"ר	₪ 10,000	₪ 110
	ברודצקי	100 מ"ר	₪ 12,500	₪ 125
	מנחם בגין	115 מ"ר	₪ 15,000	₪ 130
	קרליבך	35 מ"ר	₪ 4,000	₪ 114
	מגדלי WE	41 מ"ר	₪ 4,000	₪ 98
	דרך בגין 152	214 מ"ר		₪ 100
ממוצע				**₪ 111**
מקדם הפחתה למו"מ			0.95	**₪ 105**

ב. להלן נתונים מתוך שומת ברק פרידמן לקניון רמת אביב – שומת IFRS:

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

ג. להלן היצא למכר משרדים בתל אביב:

תאריך	מיקום	קומה	שטח ברוטו	רמת גמר	מחיר מבוקש	מחיר למ"ר
2020	מנחם בגין צמוד לעזריאלי	4	460 מ"ר	מלאה	₪ 7,150,000	₪ 15,543
	יגאל אלון 94	12	12 מ"ר		₪ 259,000	₪ 21,583
	מנחם בגין, דני שרונה	1	252 מ"ר			₪ 16,000
	מנחם בגין – מגדל WE	2	230 מ"ר	מעטפת		₪ 15,800
	מנחם בגין – מגדל WE	0	270 מ"ר			₪ 14,400
	מידטאון	38	400 מ"ר			₪ 19,951
	מנחם בגין	10	270 מ"ר		₪ 5,300,000	₪ 19,630
	יצחק שדה 8	7	134 מ"ר		₪ 2,170,000	₪ 16,194
	מנחם בגין, גני שרונה	121	277 מ"ר			₪ 14,900
	דרך מנחם בגין	17	1,200 מ"ר			₪ 14,500
ממוצע						**₪ 16,850**
מקדם הפחתה למו"מ					**0.95**	**₪ 16,008**

ד. בהתחשב במיקום ובמועד הקובע יובא בחשבון משרדים בסך של 15,000 למ״ר ברוטו.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ה. **שווי מר״מ ברוטו למשרדים:**

- שווי מ״ר בנוי 15,000 ₪
- לאחר ניכוי רווח יזמי 12,500 ₪
- לאחר ניכוי עלות בניה 5,500 ₪
- שווי מר״מ ברוטו **5,500** ₪

10.1.4 **ערכי שווי למלונאות:**

א. להלן הכרעות של שמאים מכריעים בייעוד מלונאות:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	מועד הכרעה	מחיר למר"מ
ד"ר גד נתן	7229/63-66,83	דניאל 8-2	08.09.2015	01.11.2016	8,700 ₪
נאווה סירקיס	6907/29	הירקון 74	26.05.2014	01.02.2016	10,000 ₪
שמואל רוזנברג	6933/92	ברנר 2	26.06.2014	17.01.2017	9,000 ₪
גבע בלטר	7229/35-37	הירקון 11	06.01.2017	09.08.2018	11,500 ₪
בועז קוט	6916/41	הירקון 29	17.05.2016	27.12.2018	10,000 ₪
משה נדם	6916/74	זרובבל 5	17.05.2016	03.02.2019	10,000 ₪
שושי ש.שפירא	6909/120	הירקון 51	17.06.2015	01.07.2019	9,500 ₪
בועז קוט	6962/121,..	שער ציון	15.08.2018	11.08.2020	12,000 ₪
דוד דדון	6914/34	הרב קוק 3	12.09.2017	25.03.2020	12,000 ₪
בועז קוט	6896/60	הרכבת 52	27.12.2019	15.12.2020	9,000 ₪
עומר סרחאן	6977/221	הרכבת 74	21.05.2019		10,000 ₪
עומר סרחאן	7407/2	הרברט סמואל	27.07.2019	22.01.2020	13,500 ₪

ב. בהתחשב במיקום הנכס ובמועד הקובע יובא בחשבון שווי מר״מ עיקרי למלונאות בסך של **9,000** ₪.

10.1.5 **סיכום ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה למועד הקובע של תכנית 4444:**

ייעוד	**שווי מ"ר מבונה**
שווי מר"מ **למגורים**	**20,000** ₪
שווי מר"מ עיקרי **למסחר**	**23,000** ₪
שווי מר"מ עיקרי **למלונאות**	**9,000** ₪
שווי מר"מ ברוטו **למשרדים**	**5,500** ₪

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

10.2 **<u>נתוני בסיס לבחינת ההשבחה - שומת המבקשת</u>:**

10.2.1 **ערכי השווי שנקבעו תוך התאמות נדרשות:**

ייעוד	שווי מר"מ עיקרי אקווי' בסיסי	הגדרה	התאמות
מגורים	₪ 14,848	פלדלת	מבוסס על שווי למ"ר עיקרי ₪ 17,600 שווי פלדלת מותאם ₪ 15,300 הפחתה למי תיהום 0.97
מסחר	₪ 21,700	עיקרי (מגלם ש"ש)	
תעסוקה	₪ 5,200		
מלונאות	₪ 6,794		מבוסס על שווי למ"ר עיקרי ₪ 10,000 התאמה להיקף 0.7 התאמה למיקום במתחם אשכול 0.8

10.2.2 **המרת שווי מגורים עיקרי לשווי מ״ר פלדלת:**

מרכיב	ערך	הערות
שווי למ"ר עיקרי שנקבע במסמך העקרונות	₪ 17,600	
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד אקווי' בסיס	80 מ"ר	
שווי ליח"ד אקווי' (בהתאם למסמך העקרונות)	₪ 1,405,231	
שטח פלדלת ליח"ד	92 מ"ר	ממ"ד 12 מ"ר
שווי למ"ר פלדלת	**₪ 15,300**	

10.2.3 **התאמת שווי למלונאות:**

מתחם	שטח ברוטו	שטח עיקרי [0.6]	מקדם התאמה למיקום	סה"כ שטח אקווי'
1	29,400 מ"ר	17,640 מ"ר	0.8	14,112 מר"א
2	87,660 מ"ר	52,596 מ"ר	1	52,596 מר"א
3	82,940 מ"ר	49,764 מ"ר	1	49,764 מר"א
סה"כ		**120,000 מ"ר**		**116,472 מר"א**
התאמה למיקום כפי שנקבע במסמך עקרונות				0.7
סה"כ שטח אקווי'				81,530 מר"א
שווי למ"ר עקרי אקווי'				10,000 ₪
סה"כ שווי				815,304,000 ₪
סה"כ שטח עיקרי				120,000 מ"ר
שווי למ"ר עיקרי (ז"ב)				**6,794 ₪**

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com