משה נדם, שמאי מקרקעין
טל ברמי, שמאי מקרקעין

10 ינואר 2017

מספר מינוי: 1543-2016

בעניין: **רוט ואחרים** **<u>המבקש</u>**

השמאי גיל לזר

הועדה המקומית לתו"ב תל אביב **<u>המשיבה</u>**

גב' דנה שיחור
השמאית גלית אציל לדור

<u>שומה מכרעת לעניין היטל השבחה</u>

גוש 6609 חלקה 52 (חלק)
תל אביב

1. <u>מטרת השומה</u>

בהתאם להודעות מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 09/10/2016 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, לשמש כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, אשר נדרש בנכס הנדון בגין אישור תכנית וכתוצאה ממימוש זכויות חלקי במקרקעין בדרך של מכר.

2. <u>המועד הקובע לשומה</u>

30/01/2015 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית תא/3700.

3. <u>מועד הדיון</u>

הדיון נערך במשרדי בנוכחות הצדדים בתאריך 04/12/2016, אשר קיבלו את פרוטוקול הדיון.

4. <u>מסמכים שהוגשו</u>

עיינתי במסמכים אשר הוגשו על ידי הצדדים.

5. <u>מועד הביקור בנכס</u>

הביקור בנכס נערך ביום 02/01/2017, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

6. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש	6609
חלקה	52 (חלק).
החלק הנישום	549/27290 חלקים.
שטח החלקה בשלמות	27,290 מ״ר.
תיאור	חלקה בלתי מבונה.
זיהוי	בהתאם לתשריט תכנית תא/3700 והפורטל הגיאוגרפי העירוני.

7. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

סביבת הנכס הינה בשכונת גלילות הממוקמת בחלקה הצפון - מערבי של העיר תל אביב ובסמוך לחוף הים, שכונת צוקי אביב ולמתחם גלילות.

הנכס מהווה חלק מחלקה 52 בגוש 6609, הממוקמת מערבית לרחוב 2040 (כביש תל ברוך – מנדרין) ומזרחית לחוף הים. החלקה בלתי מבונה ובעלת שטח נרחב, צורתה רגולרית דמוית מלבן והנה חסרת פיתוח.

8. **<u>המצב המשפטי</u>**

8.1. <u>נסח רישום</u>

על פי העתק רישום מפנקס הזכויות במקרקעין (נסח טאבו), אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 30/12/2015, עולה כי הזכויות בנכס רשומות, כדלקמן:

גוש	6609
חלקה	52
שטח החלקה	27,290 מ״ר.
בעלויות	בעלות משותפת של מספר רב של בעלים וביניהם:
	סקינר שמחה - 549/54580 חלקים מהחלקה.
	שטיינר ליליאן – 549/54580 חלקים מהחלקה.
הערה	הפקעת חלק מחלקה לטובת עיריית תל- אביב יפו (סעיף 19 לחוק התכנון והבניה).

8.2. <u>הסכם מכר</u>

הוצג בפני הסכם מכר מיום 21/01/2016 לפיו סקינר שמחה ושטיינר ליליאן <u>מכרו</u> 549/27290 חלקים מהחלקה[1]. בהתאם להסכם היטל ההשבחה יחול על הקונה.

[1] מלוא זכויותיהם.

9. <u>המצב התכנוני</u>

9.1. <u>תכנית 1170</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1531 מיום 12/06/1969.

התכנית מסווגת את החלקה באזור **מלונאות, תיירות, קייט ונופש**. באזור תותר הקמת מפעלי קייט, נופש, תיירות, מחנאות, בתי מלון, מוטלים ובתי הארחה. תכנית מפורטת תוכן לגבי כל שטח האזור או לכל חלק בנפרד וכפי שיקבע ע"י הוועדה המקומית. בתכנית המפורטת, הכוללת תכנית הבנוי שתוכן לאזור מלונאות, תיירות, קייט ונופש יקבע שטח פתוח נוסף על זה הקיים בתכנית זו.

9.2. <u>תכנית ע1</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18/03/2003.

התכנית מאפשרת הקמת שתי קומות **מרתף**, פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בנית קומת מרתף אחת. בנוסף, על שתי קומות מרתף אלה תותר בניה עד 4 קומות מרתף נוספות באישור הועדה המקומית. שטח תכסית המרתף עד 80% משטח המגרש. גובה קומת מרתף עליונה והקומה שמתחתיה לא יהיה גדול מ- 4 מ' נטו. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.

בבנייני מגורים יותרו בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה השימושים הבאים:

- מחסנים דירתיים בשטח של 12 מ"ר, אשר יוצמדו ליח"ד.
- שימושים לשטחי שרות כלליים משותפים יצוינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף.
- לא יותרו מגורים במרתף.

ביח"ד צמודות קרקע, רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע, בתנאי ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף המוצמד, יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי יח"ד שמעליו בלבד. בבנייני מגורים עם חזית מסחרית, השטחים הנלווים למסחר שבקומת מרתף העליונה יוצמדו אל יחידות המסחר שמעליהן. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת המסחר שמעליו.

9.3. <u>תכנית ג1</u>[2]

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5705 מיום 20/08/2007.

התכנית מאפשרת בניית **חדרי יציאה לגג** בגגות שטוחים, מכל דירה עליונה בשטח של 40 מ"ר או 65% משטח הגג, הקטן מבניהם, בבניה בו-זמנית על הגג.

בבניינים חדשים בלבד, ניתן לאחד את חדרי הגג לדירות גג. שטח דירת גג לא יפחת מ- 80 מ"ר. סך כל הבניה על הגג לא יעלה על 65% משטחו. חדרי יציאה לגג ייבנו בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו החזית הקדמית או האחורית של הבניין. לא תותר יציאה לגג מעל קומה חלקית אשר שטחה קטן מ- 80% מהקומה שמתחת.

[2] התכנית חלה בנכס במצב החדש בלבד, מאחר ובמצב הקודם הנכס הינו בייעוד מלונאות.

9.4. <u>תכנית תא/3484</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5939 מיום 06/04/2009.

התכנית מסווגת חלק[3] מהחלקה **כחוף רחצה** בתא שטח מספר 2. מטרת התכנית הינה הסדרת הפעילות הקיימת לאורך חוף הים והטיילת, במרכזי שירותי החוף הקיימים ויצירת תשתית למתן שירותים לציבור ברמה הנדרשת, ע"י קביעת זכויות בניה, שימושים מותרים והוראות בניה. זכויות הבניה בתא שטח מספר 2 (חוף צוק דרום) הינן 200 מ"ר שטחי בניה בקומה אחת וכן שטחי מצללה למבנה בשטח של 50 מ"ר.

9.5. <u>תכנית תא/3700</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6967 מיום 15/01/2015.

מטרת התכנית הינה תכנון רובע עירוני חדש בצפון מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף, המאופיין בשילוב שימושי קרקע מגוונים באופן הנותן מענה לצורכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר, בנייני ציבור ושטחים פתוחים, תוך שילוב עקרונות פיתוח ליצירת סביבה ידידותית ואיכותית.

התכנית מחולקת לחמישה מתחמי תכנון שמספריהם 3700/1-3700/5, כאשר בכל מתחם תכנון תוכן בעתיד, בנפרד ובאופן בלתי תלוי, תכנית מפורטת בה תקבענה הוראות לבנייה ולפיתוח השטח. תכנית זו אינה תכנית מפורטת, אך היא כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה עתידי והוראות לבנייה ופיתוח לתכניות מפורטות עתידיות.

עם אישורה של תכנית תא/3700 יחולו בנוסף הוראות תכנית כלל עירוניות ג1 וע1 בהתאם ליעוד המגרש. היקף הזכויות הכולל בכל חמשת המתחמים, כדלקמן:

- <u>מגורים</u>

  זכויות לדירות בטווח של 11,480 יח"ד לבין 12,980 יח"ד בהתפלגות הבאה:
  - 8,320 יח"ד רגילות בשטח של 120 מ"ר עיקרי ליח"ד.
  - 1,000 יח"ד קטנות בשטח עיקרי ממוצע של 60 מ"ר.
  - תתאפשר חלוקה של עד 1,500 יח"ד רגילות לקבלת עד 3,000 יח"ד קטנות ונוספות.
  - 2,160 יח"ד ל"דיור בר השגה" בשטח עיקרי ממוצע של 60 מ"ר ליח"ד.

  תינתן אפשרות להמיר חלק מזכויות הבניה ממגורים לשימושי מלונאות, מסחר, ו/או תעסוקה.
- <u>מלונאות</u> - שטח עיקרי של 60,000 מ"ר להקמת 1,500 חדרי מלון לפחות, כאשר 30% מתוך המגרשים שבייעוד מגורים מיוחד משולב מלונאות ונופש יוקצו לשימושי מלונאות.
- <u>תעסוקה ומסחר</u> - הותרה בניה עיקרית לתעסוקה של 147,416 מ"ר ולמסחר 67,738 מ"ר.
- <u>מבני ציבור</u> - כ - 200 דונם.

סביבת החוף סווגה כשטח ציבורי פתוח בה תעבור טיילת ופארק חוף.

[3] ע"פ מדידה גרפית, השטח המסווג כחוף רחצה הינו כ-480 מ"ר משטח החלקה.

לתכנית צורף נספח המכונה "מסמך עקרונות שומה ומפתח לקביעת זכויות הבניה", אשר קובע את העקרונות להקצאת הזכויות במסגרת תכניות מפורטות עתידיות במתחמים. הנספח אינו מהווה "טבלת הקצאה ואיזון", אלא מהווה מסמך עקרונות בלבד של ההקצאה העתידית. המסמך מסמן לכל חלקה את המתחם שבו יוקצו בעבורה מגרשי תמורה, אך לא קובע מגרשים מוקצים מסוימים. המסמך קובע מקדמי שווי יחסי ביחס לשווי ליחידת מגורים בבניה רוויה בשטח עיקרי של 120 מ"ר (המכונה "דירה רגילה").

מספר יח"ד אקו' לחלקה 52 במצב היוצא בהתאם לטבלת ההקצאות על פי מתחמי תכנון, כדלקמן:

גוש	חלקה	שטח החלקה בדונם	שטח נכלל באיחוד וחלוקה בדונם	שטח משתתף לצורך חישוב זכויות בניה	ייעוד קובע	מספר יח"ד	מספר יח"ד כולל בונוס	תכנית	מספר יח"ד אקו'	תכנית	מספר יח"ד אקו'
6609	52	27.29	27.29	27.29	מלונאות תיירות קייט ונופש	136.45	272.41	3700/1		3700/4	272.41

10. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

חוות דעתי זו נערכה, בין היתר, בכפוף לעקרונות הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1. הנכס מהווה חלק מחלקה 52 בגוש 6609 בצפון מערב תל אביב.

10.2. סביבת הנכס מאופיינת בחלקות בלתי מפותחות לצד מבני מגורים, והובאה בחשבון רמת הפיתוח העירוני בסביבת הנכס.

10.3. חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון (פס"ד ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים).

10.4. הובאו בחשבון נתוני הנכס, התכנון וערכי הקרקע למועדים הקובעים לשומה.

10.5. ההשבחה בנכס הנדון מהווה את עליית שווי המקרקעין כתוצאה מאישור תכנית, וזאת בשל מימוש זכויות בדרך של מכר.

11. עיקרי טענות הצדדים

11.1. שמאי המבקש

אין השבחה.

בהתאם להכרעות בסביבה נקבע כי לא ניתן לגבות היטל השבחה בגין תכניות מתאריות כל עוד אין תכנית מפורטת. באשר לזמינות זכויות הבניה, רק לאחר אישורה של תכנית מפורטת ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.

בקרקעות מתוכננות חלקית לא ניתן להעריך את מועד אישור התכניות המפורטות, בייחוד כאשר מדובר במתחם הכולל כ- 1,900 דונם.

יתרה מכך, בהתאם להכרעות בסביבה ולעסקאות השוואה, קרקעות בתחום התכנית נרכשו באותו טווח מחירים לפני ואחרי אישור התכנית.

בהתאם להכרעות אחרונות, נקבע שווי קרקע בגבולות הבאים:

מצב קודם 700,000 ₪ ליח"ד.

מצב חדש 1,000,000 ₪ ליח"ד.

11.2. שמאית המשיבה

11.2.1. תכניות נושאיות

לפני מועד אישורה של תכנית 3700, חלו על המתחם תכניות כלליות ובהתאם להכרעות לתכנית זו ותכנית בעלת מאפיינים דומים לעניין זה, נקבע כי לא חלה השבחה עקב אישור תכניות אלה, בין היתר, היות וזכויות אלו יתגבשו ככל שיעוד הקרקע והתכנון יאפשרו ניצולן ויהוו חלק מהמצב החדש.

11.2.2. תכנית 3700

מהות ההשבחה

התכנית משנה את ייעוד הנכס, מרחיבה בצורה ניכרת את זכויות הבניה ומשפרת זמינות.

מצב קודם

זכויות הבניה בהתאם לטבלת ההקצאות במסמך העקרונות שומה ומפתח לקביעת זכויות בניה, המהווה חלק ממסמכי תכנית 3700, הינן ל – 136.45 יח"ד אקו'.

הובא בחשבון, כי שטח יח"ד במצב הקודם הינו 100 מ"ר. שטח זה מתבסס על תכניות רבות אשר אושרו בסביבה.

דחייה

על החלקה חלה תכנית כתמים מתארית. על כן, הובאה בחשבון דחייה של 15 שנים בשיעור היוון של 6%, המשקפת את משך הזמן ממועד אישור תכנית 1111 ועד לאישור תכנית מפורטת אשר מכוחה ניתן להוציא היתרים. כמו כן, מקדם הדחייה משקף את הבעלות במושע.

<u>מצב חדש</u>

זכויות הבניה בהתאם למצב החדש במסמך עקרונות השומה ומפתח לקביעת זכויות הבניה, המהווה חלק ממסמכי תכנית 3700 הינן עבור 272.41 יח״ד.

הובא בחשבון כי שטח יח״ד אקו׳ במצב החדש הינו 120 מ״ר וכי השווי המיוחס לשטח זה מגלם את מכלול הזכויות המוקנות לכל אחת מיח״ד לרבות מכוח תכנית ע1 ו - ג1 זכויות אשר קמו לראשונה עם אישורה של תכנית תא/3700.

היות וניצול הזכויות המוקנות בתכנית 3700, הינו בכפוף להכנת תכניות מפורטות, במתחמי תכנון, שווי המצב החדש הובא בדחייה של 10 שנים בשיעור היוון של 6%, המשקפת את משך הזמן ואי הוודאות עד לאישור תכנית מפורטת אשר בסמכות וועדה מקומית.

<u>ערכי שווי</u>

מצב קודם[4] - השווי נגזר משווי קרקע ליח״ד <u>במצב חדש</u> תוך ביצוע התאמות הנדרשות:

- התאמה לשטח הדירות - 100 מ״ר ליח״ד.
- זמינות - צפי יותר ארוך להפשרת הבניה.
- העדר קיומן של תכניות נושאיות ג1 ו ע1.

לפיכך שווי קרקע ליח״ד 740,741 ₪ (זכויות ל 100 מ״ר ללא תכניות נושאיות).

מצב קודם (5 שנים, 6%)	0.747
שווי קרקע ליח״ד מצב קודם	550,000 ₪

מצב חדש - בהתאם לעסקאות השוואה במתחם הכוללות זכויות בניה לדירות בנות 110-120 מ״ר, לרבות זכויות מתוכניות נושאיות כגון ג1 ו-ע1, עולה כי שווי קרקע ליח״ד הינו 1,900,000 ₪ הנגזר משווי זמין לבניה (לפי נספח ג׳ למסמך העקרונות, שמואל פן קבע שווי קרקע זהה ליח״ד זמינה).

מצב חדש (10 שנים, 6%)	0.55
שווי קרקע ליח״ד מצב חדש	1,045,000 ₪

אולם, בהתאם להכרעת נדם, שווי קרקע ליח״ד הינו 1,040,000 ₪ ולכן בתחשיב נקבע השווי בהתאם להכרעה, קרי שווי קרקע ליח״ד במצב החדש הינו 1,040,000 ₪.

[4] הוצגה התייחסות לעניין השווי במצב הקודם בהכרעות פרימו, יצחקי, נדם, ברמן ופריאל במתחם.

תחשיב ההשבחה

מצב קודם		
מספר יחידות דיור אקו'	136.45	
שווי קרקע ליח"ד זמינה	740,741	₪
מקדם דחייה (5 שנים, 6%)	0.75	
שווי קרקע ליח"ד בדחייה	550,000	₪
סה"כ שווי מצב קודם	**75,047,500**	₪
מצב חדש		
מספר יחידות דיור אקו'	272.41	
שווי קרקע ליח"ד זמינה	1,900,000	₪
מקדם דחייה (10 שנים, 6%)	0.55	
שווי קרקע ליח"ד בדחייה	1,040,000	₪
סה"כ שווי מצב חדש	**283,306,400**	₪
השבחה (לכל החלקה)	**208,258,900**	₪
חלק יחסי (549/27290 חלקים)	0.02012	
השבחה - חלק יחסי	4,189,598	₪

12. <u>הכרעה</u>

בראשית הדברים אציין, כי הכרעתי זו מצטרפת להכרעתי הקודמת בגין חלק אחר בגו"ח זה.

12.1. <u>מהות ההשבחה</u>

תכנית תא/3700 משנה באופן ניכר את המצב התכנוני וזאת בארבעה מישורים עיקריים:

א. שינוי ייעוד לרוב שטח הנכס למגורים (תוך ייעוד להפקעות לצרכי ציבור).
ב. תוספת יחידות דיור או שווה ערך.
ג. שיפור במשך הזמן הצפוי בו ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.
ד. מייעדת להפקעה כ 60% לצרכי ציבור.

בהכרעתי זו נקטתי הפרדה בניתוח עסקאות בין שני מצבי התכנון בנפרד:

- במצב החדש נותחו עסקאות ממתחם התכנית עצמו, לאחר אישורה של תכנית תא/3700.
- במצב הקודם נותחו עסקאות ממתחם שכן מדרום, בעל מאפיינים דומים למצב הקודם בנכס הנדון. העסקאות הן לתקופה שקדמה להפקדת תכנית חדשה 3388א[5], וכמפורט בהמשך.

חשוב להדגיש, כי בחינה מסוג זה, אשר נעשית לכל מצב תכנוני בנפרד, מבטיחה כי כל הפרמטרים המשפיעים על השווי באים לידי ביטוי בעסקאות עצמן. לפיכך, ככל שיש למרכיבים אלו השפעה על השווי, הרי שאלו באים לידי ביטוי במחירי השוק ומהם אנו למדים על השווי ההוגן והראוי, אותו הקונה הסביר היה מוכן לשלם, נכון למועד הקובע.

12.2. <u>מסמך עקרונות שומה ומפתח לקביעת זכויות בניה</u>

לתכנית תא/3700 צורף מסמך מחייב, שכותרתו הינה "מסמך עקרונות שומה ומפתח לקביעת זכויות הבניה" (להלן: "**מסמך העקרונות**"). בסעיף 2 נקבעה מטרת מסמך העקרונות, לאמור קביעת נוהל ועקרונות הסדרת זכויות הבניה בתכנית המתאר בשני שלבים: השלב הראשון הינו קביעת 5 מתחמי תכנון והשלב השני הינו הכנת תכנית מפורטת בכל אחד מהמתחמים, אשר תכלול הוראות לאיחוד וחלוקה.

במסמך נקבעו עקרונות שומה ולוחות הקצאת זכויות אקוויולנטיות ליח"ד רגילות (120 מ"ר שטח עיקרי), המתייחסות לחלקות ולתמורות שיתקבלו במתחמי התכנון.

בסעיף 5ג' למסמך העקרונות נקבע, כי דרך יישום התכנית מבוססת, בין השאר, על אמת מידה לחישוב אקוויולנטי של הזכויות המוצעות בתכנית, אשר הינה הזכות לקרקע ביעוד למגורים, ליחידת דיור רגילה, בשטח עיקרי של 120 מ"ר, ששווייה היחסי נקבע להיות = 1.0.

[5] בתקופה זו הייתה בהפקדה תכנית אחרת אשר סומנה תא/3388 ולימים הפקדה זו בוטלה.

במסמך העקרונות הודגש, כי אין לגזור מהאמור לעיל על הכוונה בהכרח, שההקצאה תעשה רק בזכויות בייעוד למגורים, אלא על "חישוב שווה ערך של הזכויות המוקנות, ביחידות התואמות את ייעודי הקרקע השונים בתכנית, בחישוב אקוויוולנטי".

עוד נקבע במסמך העקרונות, כי הנכסים הכלולים בתחום גוש 6609 וייעודו למלונאות יחושבו לפי מפתח של 5 יח"ד ל - 1 דונם.

במצב התכנוני החדש נקבע במסמך העקרונות מפתח שמאי להקצאת זכויות, הכולל מקדמי שווי אקו', המחושבים לפי ייעודי הקרקע בתכנית. במסמך העקרונות נקבע כי, בנוגע לחלקה 52 בגוש 6609 הזכויות האקו' הינן, כדלקמן:

חלקה 52 בגוש 6609 ע"פ מסמך העקרונות		
	מצב נכנס	מצב חדש
יח"ד/ הקצאה	136.45	272.41
שטח החלקה במ"ר	27,290	27,290
יח"ד לדונם	5	9.98

* במצב החדש השטח המוצג הינו ברוטו לפני הפקעות.

12.3. <u>מצב קודם</u>

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 שיותרו בה. שווי קרקעות מסוג זה מתגבש משלושה מרכיבים עיקריים והם:

א. <u>ציפייה כללית</u> - קיימת צפייה כללית לשינוי יעוד לשימושים סחירים וזמינים.

ב. <u>משך הזמן הצפוי</u> - עד אישורה של תכנית מפורטת, המאפשרת הוצאת היתרי בניה.

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

12.4. <u>אי תחולת תכניות מסוימות</u>

מבדיקתי עולה, כי התכניות הבאות לא חלות על הנכס ואינן מהוות חלק מהמצב הקודם:

- <u>תכנית ל1</u> - אינה בתחום הנכס ואף אינה בתחום הגוש (הגבול הצפוני של התכנית הינו מדרום לנכס).
- <u>תכנית ג1</u> - התכנית באה להקנות תוספת זכויות על גגות בקרקעות שיעודן <u>מגורים בלבד</u>.

היות ובמצב הקודם ייעוד הקרקע למלונאות ולא למגורים, הרי שהתכנית אינה חלה בנכס במצב הקודם (בהמשך עם אישורה של תכנית תא/3700 יועדו מגרשים למגורים ובהם חלות הוראות התכנית).

12.5. <u>ערכי שווי - מצב קודם</u>

לצורך בחינת שווי המצב הקודם בחנתי את נתוני השווי הבאים:

א. <u>עסקאות ממתחם 3388א (לפני הפקדה) עם זיקה למתחם הנדון</u>

הדרך העדיפה לבחינת שווי במצב הקודם הינה בהתאם לעסקאות השוואה של קרקעות דומות בטרם הפקדת תכנית משביחה.

היות ומועד הפקדת תכנית תא/3700 הינו בשנת 2010, הרי שלא ניתן לאמץ עסקאות מהתקופה שקדמה להפקדתה, שהינה במרחק זמן שלא ישקף נאמנה שווי במועד הקובע בשנת 2015.

כפתרון לסוגיה זו איתרתי עסקאות השוואה, אשר קדמו להפקדתה של תכנית 3388א' משנת 2011 ו - 2012 (במתחם שכן מדרום למתחם תכנית תא/3700), תוך ביצוע התאמות לזמן משווי קרקע ליח"ד.

אציין, כי ניתוח עסקאות ההשוואה שקדמו לאישורה של תכנית תא/3700 כמוצג מטה, מלמד על מגמת עליית מחירים מעבר להתאמה לזמן וזו משויכת להתקדמות אישורה של התכנית עצמה.

עוד אציין, כי במצב הקודם, הקרקעות אשר בתחום תכנית תא/3388א' בעלות מאפיינים דומים מאד לנכס שבתחום תכנית תא/3700, הן בשל מיקומן, הן בשל זכויות הבניה הקבועות בתכניות תקפות במצב הקודם - 6 יח"ד לדונם ביעוד מגורים והן בשל הציפייה לתכנון בעתיד (כאמור, אנו מתעלמים מהעובדה, כי לימים הסתבר שהזכויות שהוקנו בתא/3700 הוכפלו לעומת אלו שניתנו בתכנית 3388א', שכן עובדה זו אינה מהווה "חלק" מהמצב הקודם).

להלן ניתוח עסקאות השוואה:

גו"ח	מחיר	שטח נמכר	למ"ר ₪	תאריך	התאמה לזמן	שווי ל 1 מ"ר מגרש	
6632/286	450,000	130	3,462	01/02/2012	1.13	3,922	₪
6632/281	1,818,880	500	3,638	10/11/2011	1.15	4,197	₪
6632/281	1,824,270	500	3,649	10/11/2011	1.15	4,209	₪
6632/465	596,324	191	3,127	02/02/2011	1.26	3,929	₪
ממוצע						4,064	₪
שווי במועגל						4,100	₪
שווי ל 1 דונם						4,100,000	₪
שווי ליח"ד קודם						683,333	₪
שווי יח"ד במעוגל						**683,000**	₪

ב. <u>הכרעות מצב קודם לתכנית 3388א</u>

- בהכרעתי הקודמת בגו"ח 6632/465, בטרם אישורה של תכנית תא/3700, בנוגע לחלקו של הנכס הכלול בתכנית 3388א', קבעתי כי השווי במצב הקודם בסך 3,900 ₪ ל - 1 מ"ר מגרש ברוטו (650,000 ₪ ליח"ד) ובהתאמה לזמן מתקבל שווי של **670,000** ₪ ליח"ד.

- בהכרעות לנכסים לתכנית 3388א' נקבע שווי למצב הקודם של בין 3,320 ₪ למ"ר קרקע - שאול אשרת (553,000 ₪ ליח"ד) ועד 5,313 ₪ למ"ר קרקע (885,000 ₪ ליח"ד) - עאטף עאלם. אריה אריאל קובע 4,972 ₪ למ"ר קרקע (828,000 ₪) ויצחק ברמן קובע 4,288 ₪ ל – 1 מ"ר קרקע (714,000 ₪ ליח"ד). ממוצע ההכרעות מביא לשווי של כ 726,000 ₪ ליח"ד ובהתאמה לזמן **748,000** ₪.

ג. <u>הכרעות מצב קודם לתכנית תא/3700</u>

- בהכרעת אייל יצחקי לגו"ח 6632/389, מתקבל שווי במצב הקודם של **<u>700,000 ₪</u>** קרקע ליח"ד וזאת בהתבסס על עסקאות השוואה מתחום תכנית 3388א', לפיהן שווי למ"ר קרקע במצב הקודם לתכנית הנ"ל הנו 4,164 ₪ בממוצע.

- בהכרעת ניקי פרימו בגו"ח 6632/329-330 מתקבל שווי קרקע ליח"ד במצב הקודם ע"ס **<u>653,500 ₪</u>**, וזאת בהתבסס גם על ערכי הקרקע שנקבע על ידו במצב החדש (990,000 ₪ ליח"ד) בדחייה ל - 4 שנים לפי 6% לשנה.

- בהכרעתי בנוגע לחלק מגו"ח 6621/8 קבעתי באופן דומה שווי קרקע ליח"ד במצב הקודם ע"ס **<u>700,000 ₪</u>**.

- גם בהכרעתי בנוגע לחלק מגו"ח 6632/15 התקבל שווי קרקע ליח"ד במצב הקודם בסך **<u>700,000 ₪</u>**.

ד. <u>שומות הצדדים</u>

- שמאית המשיבה מעריכה שווי קרקע ליח"ד במצב הקודם בסך **550,000** ₪ וזאת על בסיס שווי של 740,741 ₪ (קרקע ליח"ד בשטח 100 מ"ר) במקדם דחייה של 5 שנים בשיעור היוון של 6%.

- שמאי המבקש מציג שווי קרקע ליח"ד במצב הקודם של **700,000** ₪, בהתבסס על הכרעות בתחום התכנית.

ה. <u>נוסחת קרקע ספקולטיבית</u>

כביקורת <u>בלבד</u>, לשווי החלקה במצב קודם, בחנתי את השווי הקודם כנגזרת מהשווי לאחר אישורה של תכנית תא/3700 (שנלקח מהשווי החדש כמפורט בהמשך) בחינה זו נועדה בעיקר לבחון את סבירות התוצאה המתקבלת בניתוח עסקאות ההשוואה (השווי באלפי שקלים):

$$X = \frac{Y - \frac{Y-X}{2}}{(i+1)^n} = \frac{₪\ 283{,}306 - \frac{283{,}306-X}{2}}{(1+6\%)^4} = ₪\ 185{,}780.30$$

שווי קודם (נטו)	₪	185,780.30
שיעור הפקעה צפוי		0.5
שווי קודם (ברוטו)	₪	**92,890.15**
מספר יח"ד בחלקה		136.45
שווי קרקע יח"ד קודם	₪	681

הסכומים באלפי ₪

שווי ליח"ד במצב הקודם	₪	680,763
שווי ליח"ד במעוגל	₪	681,000

X	=	שווי קודם
Y	=	שווי חדש
i	=	שיעור היוון שנתי
n	=	דחייה בשנים לאישורה של תכנית מפורטת

צפי שיעור ההפקעות הינו 50% ולא בהתאם לשיעור, אשר הופקע בפועל שהינו כ 60%.

<u>לסיכום</u>

עצימות				
פרוט	מחיר ממוצע		משקל	סה"כ
עסקאות השוואה	₪	683,333	80%	₪ 546,667
ממוצע הכרעות בסביבה	₪	692,695	20%	₪ 138,539
סה"כ			100%	₪ 685,206
שווי קרקע ליח"ד במצב הקודם			במעוגל	₪ 700,000

13. <u>מצב חדש</u>

תכנית תא/3700 מתפרסת על חטיבת קרקע גדולה, כאשר החלק הנישום מהווה 549/27290 חלקים מחלקה מספר 52 בגוש 6609.

מטרת התכנית הינה תכנון לרובע עירוני חדש בצפון מערב העיר ולשינוי ייעוד שטח נרחב הסמוך לחוף הים, שעיקרה למגורים מסחר, תעסוקה ומלונאות. התכנית כוללת הוראות בינוי מחד ותנאים להוצאת היתרי בניה לכל שלב ושלב מאידך. יחד עם זאת, התכנית מתנה הוצאת היתרי בניה באישור תכנית נוספת, אשר תכלול הקצאות איזון בין הבעלים הרבים בתחומה לצד השלמת הפיתוח.

התכנית קובעת הוראות ודגשים לתכנית העתידית המפורטת, המהווה תנאי הכרחי להוצאת היתרי בניה בתחומה תוך שיפור בשני מישורים עיקריים:

א. שיפורים בוודאות ובזמינות למקרקעין הכלולים בתחומה.

ב. הגדלה משמעותית של היקף זכויות הבניה המותרת בתחומה.

בהתאם לתכנית ולמסמך העקרונות, הוקנו לחלקה מספר 52 זכויות בייעודים שונים בשווה ערך ל 272 יחידות דיור, כאשר הנכס הנישום מהווה חלק מהזכויות הללו.

בבחינת עסקאות ההשוואה של נכסים בתחום התכנית במצב החדש ניתן ללמוד, כי מחירי עסקאות אלו משקפים את מלוא המרכיבים של השווי, לרבות:

א. כלל הזכויות המוקנות בתכנית, לרבות שטחי הדירות, תמהיל ייעודי הקרקע, וכן השפעת זכויות מכוח תכניות נושאיות בגג ובמרתף (ג1 ו- ע1).

ב. שינוי בוודאות ובזמינות - הצורך בהשלמה תכנונית - אישור תכנית מפורטת הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון.

ג. העדר פיתוח - הצורך בהסדרת הפיתוח בטרם ניתן יהיה לבנות על פיה.

12.4. <u>ערכי שווי מצב החדש</u>

מכלל עסקאות ההשוואה בחרתי להבחין בין עסקאות בהן המוכר **נושא** בהיטל השבחה לבין עסקאות בהן המוכר **אינו נושא** בהיטל, אלא על הקונה:

א. <u>ניתוח עסקאות השוואה מתחום תכנית תא/3700 - בהן המוכר **נושא** בהיטל</u>

העסקאות הבאות מחודשים פברואר עד אוגוסט 2015 הינן לאחר אישורה של התכנית ובסמיכות לאישורה. ניתוח עסקאות בהן המוכר **נושא** בהיטל ההשבחה הינו, להלן:

תאריך	גו"ח	החלק הנישום	מחיר	סה"כ יח"ד	יח"ד	קרקע ליח"ד
03/08/2015	6621/8	0.000376251	₪ 1,200,000	2657.72	1.00	₪ 1,200,038
17/05/2015	6632/329	0.083333333	₪ 992,500	11.98	1.00	₪ 994,157
17/05/2015	6632/330	0.083333333	₪ 992,500	11.98	1.00	₪ 994,157
24/02/2015	6632/307		₪ 992,500		1.00	₪ 998,150
					ממוצע	₪ **1,046,625**

אציין, כי הוצגו בפניי בעבר שתי עסקאות נוספות, שנערכו לאחר אישורה של התכנית, המצביעות על מחיר של 750,000 ₪ קרקע ליח"ד, ואולם אני בדעה, כי מדובר במחיר חריג הנמוך באופן משמעותי ועל כן אין מקום להכלילן במסגרת שקלול העסקאות.

ב. <u>ניתוח עסקאות השוואה מתחום תכנית תא/3700 - בהן המוכר **אינו נושא** בהיטל</u>

קיימות עסקאות רבות בהן היטל ההשבחה אינו חל על המוכר. עסקאות אלו מפורסמות באתר מיסוי מקרקעין והוצגו בחלקן על ידי שמאי הצדדים:

עסקאות לאחר המועד הקובע בהן המוכר **אינו** נושא בהיטל ההשבחה						
מועד העסקה	גו"ח	החלק הנישום	מחיר	יח"ד בחלקה	יח"ד בחלק הנישום	מחיר ליח"ד
27/1/2015	6612/12	0.001	₪ 658,000	1193.81	1.00	₪ 659,641
28/1/2015	6896/5	0.031	₪ 1,300,000	80.13	2.51	₪ 518,833
29/1/2015	6632/218	1.000	₪ 4,000,000	5.04	5.04	₪ 793,651
8/3/2015	6632/7	0.020	₪ 1,015,920	76.76	1.55	₪ 656,628
16/4/2015	6632/11	0.012	₪ 930,000	85.33	1.00	₪ 926,815
15/5/2015	6632/15	0.030	₪ 815,000	33.72	1.00	₪ 814,915
17/5/2015	6632/15	0.030	₪ 815,000	33.72	1.00	₪ 814,915
30/7/2015	6632/6	0.013	₪ 450,000	56.98	0.75	₪ 601,053
11/10/2015	6632/5	0.027	₪ 899,000	38.01	1.01	₪ 891,738
2/11/2015	6632/261	0.515	₪ 2,100,000	5.83	3.00	₪ 700,068
					ממוצע	₪ **737,826**

באשר לעסקאות הכוללות בהסכם המכירה התחייבות של הקונה לשאת בהיטל ההשבחה (עסקאות בהן המוכר **אינו נושא** בהיטל), הסכום הנקוב אינו משקף את שווי הנכס במלואו ויש להוסיף את גובה ההיטל על מנת לבסס את השווי, כאשר במצב זה עומד פרדוקס, כי הרי החוב הינו למעשה בבחינת אומדן היטל ההשבחה אותו אנו מתבקשים לנתח. לפיכך, ניתן לוותר על עסקאות אלו ולהתבסס בעיקר על עסקאות השוואה הכוללות את תשלום ההיטל, קרי כאשר ההתחייבות חלה על המוכר.

ואמנם, ניתן שבעסקאות אלו הייתה ציפייה כי היטל ההשבחה יהיה נמוך מזה שנקבע לימים בהכרעות קודמות, כאשר אחת הסיבות יכולה להיות, בהבנה מוטעית, כי סכום ההיטל יהיה דומה לזה שנקבע בתכנית 3388א'. ואולם, ההיטל בתכנית 3388א', שונה בתכלית, שכן, מספר יחידות הדיור בה נותר ללא שינוי בין שני מצבי התכנון, להבדיל מתכנית תא/3700, במסגרתה (פחות או יותר) הוכפל מספר יחידות הדיור.

ג. <u>הכרעות בתחום תכנית תא/3700</u>

- בהכרעתו של אייל יצחקי, בנוגע לגו"ח 6632/389 נבחנו עשרות רבות של עסקאות, שנערכו בתחום התכנית בתקופה שבין פברואר 2014 ועד ינואר 2016. בעסקאות אלה מתקבל מחיר ממוצע של כ - 645,000 ₪ קרקע ליח"ד, כאשר היטל ההשבחה אינו חל על המוכר ושווי של <u>**1,000,000** ₪</u> ליח"ד, כאשר היטל ההשבחה חל על המוכר.
- בהכרעת ניקי פרימו בנוגע לגו"ח 6632/329,330, מתקבל שווי קרקע ליח"ד במצב החדש בסך <u>**990,000** ₪</u> קרקע ליח"ד.

- בהכרעתי בנוגע לחלק מגו"ח 6621/8 התקבל שווי קרקע ליח"ד במצב החדש **1,040,000** ₪.
- גם בהכרעתי בנוגע לחלק מגו"ח 6632/15 התקבל שווי קרקע ליח"ד במצב החדש בסך של **1,040,000** ₪.
- כן בהכרעתי בנוגע לחלק מגו"ח 6609/52 זה קבעתי באופן שווי קרקע ליח"ד במצב החדש בסך של **1,040,000** ₪.

ד. שומות הצדדים

שמאי המבקש מציין שווי של כ – 1,000,000 ₪ ואילו שמאית המשיבה קובעת שווי של כ - 1,040,000 ₪ לקרקע ליח"ד במצב החדש.

לסיכום - שווי קרקע ליח"ד במצב החדש

פרוט	מחיר ממוצע	משקל	סה"כ
עסקאות בהן המוכר **נושא** בהיטל השבחה	1,047,000 ₪	80%	837,600 ₪
הכרעות בסביבה	995,000 ₪	20%	199,000 ₪
שווי קרקע ל 1 יח"ד		100%	1,036,600 ₪
		במעוגל	1,040,000 ₪

לאור האמור לעיל, הנני סבור כי שווי קרקע ליח"ד במצב החדש, נכון למועד הקובע, הינו **1,040,000** ₪.

12.5.תחשיב ההשבחה לתכנית 3700

תחשיב ההשבחה			
פרוט	מספר יח"ד (אקו')	שווי קרקע ליח"ד	שווי
מצב קודם	136.45	700,000	95,515,000 ₪
מצב חדש	272.41	1,040,000	283,306,400 ₪
השבחה לכל חלקה 52			187,791,400 ₪
החלק הנישום		549/27290	0.020
ההשבחה לחלק הנישום			3,777,848 ₪

14. <u>השומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי בנכס הנדון, המהווה <u>חלק</u> מחלקה 52 בגוש 6609 חלה השבחה בנוגע לאישור תכנית תא/3700 במימוש חלקי במכר, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל
תא/3700	30/01/2015	₪ 3,777,848	₪ 1,888,924

סכום ההיטל יוצמד כחוק.

משה נדם, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע