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

תאריך: 12 ספטמבר, 2021
מספר מינוי: 248-2021
מספרנו: 153 מכרעת

לכבוד,
שאשיזו בע"מ (המבקשת)
באמצעות שלומי מערבי שמאי מקרקעין
בדוא"ל-maaravis@bezeqint.net

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

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6632 חלק מחלקה 34, תל-אביב

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

בתאריך 22.4.2021 קיימתי דיון באמצעות שיחת וידאו[1] בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. <u>מטרת השומה</u>

1.1. אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 כתוצאה מאישורה של תוכנית 3388א'.

1.2. מהות ההשבחה: מימוש בדרך של פירוק חברה.

2. <u>מועד קובע לשומה</u>

תוכנית	מועד קובע
3388א'	3.6.2013

3. <u>ביקור בנכס</u>

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 15.6.2021.

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	6632
חלק מחלקה:	34
שטח החלקה הרשום:	21,243 מ"ר
חלק המבקשת בנכס:	8/96
חלק החלקה הנישום:	1,770.25 מ"ר
מהות הנכס:	קרקע ריקה ופנויה
מיקום:	צפונית לרחוב מארק שגאל, תל-אביב

[1] בשל מגפת הקורונה ובהסכמת הצדדים.

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון, חלקה 34 (חלק) שבגוש 6632, מהווה קרקע ריקה ופנויה הממוקמת צפונית לרחוב מארק שגאל, בצפון מערב העיר תל-אביב.

החלקה נכללת בחטיבת קרקע לא מפותחת מצפון ל"גוש הגדול" וממערב לשדרות לוי אשכול ומצפון לשכונת נופי ים.

שטח החלקה הרשום- 21,243 מ"ר. שטח חלק החלקה הנישום הינו 1,770.25 מ"ר (8/96 חלקים מהחלקה).

צורת החלקה דמוית טרפז ישר זווית.

6. <u>המצב התכנוני</u>

6.1. **<u>תוכנית תא/ל'</u>**

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

התוכנית מסווגת את החלקה כאזור שטח פרצלציה מחדש.

6.2. **<u>תוכנית תא/1111</u>**

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

עפ"י תשריט התוכנית הנכס נשוא השומה כלול בקטע תכנון 2 שברובע ד.

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

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

צפיפות המגורים הינה 6 יח"ד לדונם ברוטו.

בהתאם לתשריט התוכנית בתחום החלקה מסומן אזור מגורים, ש.צ.פ., ש.ב.צ. ודרך.

6.3. **<u>תוכנית ע'</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.1985

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

התוכנית מתירה מחסנים במרתף לדיירי הבית לפי 6 מ"ר לכל יח"ד.

תותר בניה של יותר מקומת מרתף אחת בתנאי שתשמש רק את צרכי החניה.

6.4. **<u>תוכנית 1680</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2770 מיום 210.12.1981

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

הוועדה תיהיה רשאית לאשר יציאות לגג בתנאים הבאים:

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

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

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

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

6.5. **<u>תוכנית ל/1</u>**

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

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

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

6.6. **<u>תוכנית ג'</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21.4.1994

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

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

שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התוכניות החלות על הבניין. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

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

6.7. **<u>תוכנית ע'1</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.2003

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

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

שטח המרתף יהיה בשיעור של עד80% משטח המגרש.

גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו, לא יהיה גדול מ-4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ3.5 מ'.

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

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

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

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

6.8. **<u>תוכנית ג'1</u>**

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

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

שטח הקומה העליונה יהיה לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.

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

6.9. **<u>תוכנית תא/3388/א'</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6593 מיום 19.5.2013.

מטרת התוכנית- תכנון שכונת מגורים בת 1,117 יח"ד צפונית לגוש הגדול, בין רחוב לוי אשכול, פרופס והמשך אבן גבירול.

התכנית חלה על שטח של 189,954 מ"ר. ויוצרת שני מתחמי מגורים. השימושים במתחמי התכנון יכללו מגורים, מגורים עם חזית מסחרית, מסחר ומשרדים וצרכי ציבור.

התכנית קובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתוכנית זו. לא ניתן להוציא היתרים מכוח תכנית זו.

<u>אזור מגורים</u>

השימושים המותרים- מגורים בכל הקומות מעל למפלס הכניסה, במפלס הכניסה יותרו מבואות כניסה, דירות גן וחצרות צמודות לדירות הגן במסגרת יחידות הדיור המותרות.

התוכנית מאפשרת בניית 1,117 יח"ד בשטח שלא יעלה על 120 מ"ר ליח"ד, סה"כ 134,040 מ"ר.

בנוסף, יותרו בכל בנין שטחי רווחה משותפים בשטח עיקרי של 5 מ"ר לכל יח"ד.

השטח המשותף בקומת הקרקע לא יפחת מ-35% משטח קומת הקרקע.

שטחי השירות מעל לקרקע לשימושים הנחוצים לתפקוד המבנה והמחסנים לא יעלו על 35% מהשטחים העיקריים בכל מבנה. שטחים אלה ייועדו לשטחי שירות כהגדרתם בחוק בלבד.

בנוסף לשטחים העיקריים יותרו מרפסות מקורות לקירוי מלא של מרפסות בבניני מגורים.

שטחי שירות במרתפים בהתאם לתוכנית ע-1, ובלבד שתכסית המרתפים לא תעלה על 80%, ולפחות 20% משטח המגרש לא יהיה מבונה מעל ומתחת לפני הקרקע.

תותר תוספת יח"ד מתוקף תוכנית ג-1.כמו כן, הבניה על הגג תהיה עפ"י תוכנית ג'1.

<u>אזור חזית מסחרית</u>

במגרשים 101-103 תוקם חזית מסחרית.

סה"כ יותרו 960 מ"ר שטח עיקרי ו-160 מ"ר שטחי שירות, בנוסף לשטחי המגורים.

חובה להקים את החזית המסחרית ולא ניתן יהיה להמיר את השטחים למגורים או לשימושים אחרים.

לא יותרו שימושי חנות מכולת וחנויות לממכר מזון, שימושי בידור למיניהם ושימושים שלדעת הוועדה המקומית מהווים מטרד.

בחזית הבניינים תבוצע קולונדה עפ"י נספח הבינוי. בשטח הקולונדה ניתן יהיה להציב שולחנות וכסאות לבתי קפה ומסעדות.

<u>אזור מסחר ומשרדים</u>

במגרשים 201-202 תותר בניית סה"כ 6,280 מ"ר עיקרי וכן 2,750 מ"ר שטחי שירות עיליים.

גובה הבניינים יהיו בגובה של עד 4 קומות בהתאם לתשריט ולמגבלות הבניה בגין קיומו של שדה דב.

התכסית מעל פני הקרקע של הבניינים תהיה בין 35% ל- 50%.

התכליות והשימושים למרתפים יהיו עפ"י תוכנית ע' 1. תכסית המרתפים לא תעלה על 80%, בכל מקרה לפחות 20% משטח המגרש יישאר לא מבונה מעל ומתחת לפני הקרקע.

שטח לתכנון בעתיד

מגרש 507 בתכנית מיועד לשטח לתכנון בעתיד. לא תותר בניה במגרש זה. כל זמן שלא ניתן לבנות על המגרש, המגרש יגונן באופן זמני.

חניה

הסדרי תנועה וחניה יהיו בהתאם להנחיות נספח התנועה. מספר מקומות החניה יהיו בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

בכל מגרש למגורים תותקן תוספת 20% חניה לאורחים.

6.10. **תוכנית תא/5000**

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

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

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

החלקה מסומנת במתחם תכנון 103 ומסווגת כאזור בבניה עירונית עד 15 קומות.

לא תותר תוספת שטחי בניה למעט מעל מוקדי תעסוקה מקומיים קיימים.

7. הזכויות במקרקעין

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 9.3.2021, שטחה הרשום של חלקה 34 בגוש 6632 הינו 21,243 מ״ר מ״ר.

הבעלות בחלקה רשומה על שם בעלים שונים ובהם חברת שאשיזו בע״מ אשר חלקה הינו 8/96 חלקים מהחלקה.

8. עמדות הצדדים

8.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

תוכנית	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקשת
3388א'	3.6.2013	₪ 5,085,900	₪ 2,105,000

8.2. עמדת שמאית המשיבה

לעמדת שמאית המשיבה, הואיל ובמרבית השומות המכריעות שנערכו טרם אישורה של תוכנית 3388א' ותוכנית 3700 הסמוכה, נקבע כי לא חלה השבחה בגין אישורן של התוכניות הנושאיות- תוכניות ל'1, ע', ע'1, 1680, ג' ו-ג'1 מאחר שהזכויות מכוח תוכניות אלו יתגבשו ככל שיעוד הקרקע העתידי והתכנון יאפשרו את ניצולן כחלק מהמצב התכנוני החדש לכשיאושר, זכויות אלו חושבו במסגרת תוכנית 3388א'.

הובאו בחשבון החלטות ועדת הערר בעררים תא/8513/0818, תא/85208/17, תא/8512/0818.

השומה אינה כוללת חיוב בהיטל השבחה בגין תוכנית תא/5000 וזאת בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה.

שטח חלק החלקה הנישום הינו 1,770.25 מ"ר המהווה 8/96 חלקים מהחלקה ששטחה הרשום 21,243 מ"ר.

במצב הקודם השווי מבוסס על זכויות ל-6 יח"ד לדונם בשטח של 100 מ"ר ליח"ד. זכויות אלו הובאו בחשבון בדחיה ל-9 שנים בשיעור היוון של 6% בגין הכנת תוכנית מפורטת, תוכנית איחוד וחלוקה והעדר פיתוח.

השווי במצב החדש הוערך בהתאם להוראות תוכנית 3388א' בה נקבע כי בתחום התוכנית יחולו הוראות תוכניות ע'1 ו-ג'1.

מאחר ותוכנית 3388א' אינה כוללת טבלת הקצאות ולוח איזון, הובאה בחשבון דחיה של 6 שנים בשיעור היוון 6% בגין הצורך בהכנת תוכנית איחוד וחלוקה והעדר פיתוח.

להלן מקדמי השווי שהובאו בחשבון:

שטח עיקרי טיפוסי למגורים:	1
מגורים מעל חזית מסחרית:	0.95
קומת גג:	1.35
דירת גן:	1.25
מחסנים דירתיים:	0.15
הצמדה של מרתף לדירת גן:	0.4
מסחר:	1.8
משרדים:	0.4

ערכי שווי

עסקאות השוואה לקרקע זמינה למגורים:

תאריך	גו"ח	כתובת	מספר יח"ד	תמורה	שווי קרקע ליח"ד	זכויות בניה	שווי למ"ר מבונה ממוצע כולל ממ"ד מגלם נושאיות
29.4.2012	6631/246	דרך נמיר פינת חביב אבשלום	15	24,000,000	1,600,000	מגרש ל-26 יח"ד- 120 מ"ר ממוצע	12,121

תאריך	גו"ח	כתובת	מספר יח"ד	תמורה	שווי קרקע ליח"ד	זכויות בניה	שווי למ"ר מבונה ממוצע כולל ממ"ד מגלם נושאיות
31.12.2010	6883/17	מארק שגאל	18	40,000,000	2,222,222	בנין 133 במבנן 11- 120 מ"ר עיקרי ליח"ד	16,835
21.10.2009	6631/219	בן יוסף פינת קקל	68	68,870,000	1,453,900	תוכנית 3793 - 120 מ"ר ליח"ד	12,000
20.1.2013	בניין/6884 33ב	אינשטיין	62 יח"ד + 1,900 מ"ר	121,500,000	1,500,000	120 מ"ר	12,500
9.2.2011	6886/70	אינשטיין סטימצקי	41	56,355,000	1,374,512	110 מ"ר ליח"ד	11,266
9.2.2013	6886/70	מאיר יערי 20	36	64,100,000	1,780,000	110 מ"ר ליח"ד	16,200

שומות מכריעות:

שמאי מכריע	תאריך	גוש	חלקה	שווי מ"ר מבונה
אריה אריאל	20.10.2014	6632	65	11,500
יצחק ברמן	03.07.2015	6632	98	11,500
דורית פריאל	03.01.2016	6632	51	11,500
גיל הרצברג	28.02.2017	6632	98	11,500

בהתאם לנתונים אלו הובא בחשבון שווי למ"ר מבונה אקוי' בסיסי בנטרול תוכניות נושאיות וללא פיתוח בסך של 11,500 ₪

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

שטח התוכנית: 189.954 דונם

השטח הנישום: 1,770.25 מ"ר

מצב קודם		
יעוד	**מס' יח"ד/ שטח לדונם**	**מ"ר אקוי'/ ₪**
מגורים- 6 יח"ד לדונם ברוטו	6	600
מקדם שווי למגורים	1	600
סה"כ מ"ר אקוי'		600
שווי מ"ר מבונה		11,500
סה"כ שווי דונם כזמין		6,900,000
הפחתה בגין זמינות והעדר פיתוח	0.5919	4,084,099
סה"כ השטח הנישום 1,770.25 מ"ר		7,229,701
סה"כ שווי מצב קודם		7,229,700

מצב חדש		
יעוד	**מס' יח"ד/ שטח לדונם**	**מ"ר אקוי'/ ₪**
מגורים	1,117	153,927
מסחר ומשרדים		9,070
סה"כ מ"ר אקוי'		162,997
שווי מ"ר מבונה		11,500
סה"כ שווי התוכנית כזמינה		1,874,465,500
הפחתה בגין זמינות והעדר פיתוח	0.705	1,321,426,000
שווי דונם ברוטו במעוגל		6,957,000
סה"כ השטח הנישום 1,770.25 מ"ר		12,315,629
סה"כ שווי מצב חדש		12,315,600

סה"כ ההשבחה: 5,085,900 ₪

היטל ההשבחה: 2,542,950 ₪

8.3. **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

שמאי המבקשת סבור כי מאחר שהנכס נרכש בתאריך 15.7.1988[2] כלל הזכויות בגין התוכניות שקדמו למועד זה, תוכניות 1680, ע' ו-ל'1 מוקנות למבקשת ומהוות את המצב הקודם.

לעמדתו, במהלך השנים המשיבה הוציאה היטלי השבחה וחייבה בגין תכניות אלו. כתמיכה לעמדתו הוצגה שומת השבחה שנערכה ע"י השמאי שמואל פן בחלקה 60 בגוש 6632 בה חושבה ההשבחה לכל אחת מהתוכניות הבאות: 1680, ע', ל'1, ג', ע'1 ו-ג'1.

בהתאם להחלטות ועדת הערר בעררים **תא/ 8512/0818 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' חב' חלקה 60 בגוש 6632 בע"מ** ו-**תא/ 8513/0818 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' עדנה רשף ואח'** לא חושבה ההשבחה לתוכניות הנושאיות ביחס למועד אישורן.

לעמדת שמאי המבקשת הובאו בחשבון במצב הקודם הוראות וזכויות הבניה המותרות על פי תוכנית תא/1111 המייעדת את החלקה למגורים, בצפיפות של 6 יח"ד לדונם ברוטו, ללא קביעת הוראות בניה. לעמדתו, הפרשנות והנוהג של הוועדה המקומית היה כי זכויות הבניה הן בשטח של 100 מ"ר ליח"ד ובתוספת 30% למרפסות, כך ששטח הדירה היה בפועל 130 מ"ר, כפי שנבנה בשיכון ל'. תוכנית ל'1 אשר קבעה שטח ליח"ד של 110 מ"ר גילמה את שטחי המרפסות בשיעור של 30%. לפיכך, תוכנית ל'1 אינה תוכנית נושאית אלא תוכנית שמגדילה את זכויות הבניה ומגלמת את המרפסות אשר היו נהוגות בעבר.

[2] חוזה הרכישה לא הוצג.

שמאי המבקשת הציג עסקאות שנערכו בתחום תוכנית 3388א' כדלקמן:

גוש חלקה	מועד העסקה	מחיר	תמורה במזומן	שטח רשום	חלק נמכר	שווי מ"ר
6632-0357-000	27/6/2013	4,940,000	592,800	1,000 מ"ר	125 מ"ר	4,742
6632-0264-000	4/7/2013	2,660,000	2,660,000	554 מ"ר	554 מ"ר	4,801
6632-0006-000	15/12/2013	48,000,000	960,000	5,708 מ"ר	163 מ"ר	5,890
6632-0005-000	17/6/2013	13,500,000	405,000	3,088 מ"ר	101 מ"ר	4,010
6632-0016-000	25/6/2013	39,000,000	1,560,000	5,718 מ"ר	238 מ"ר	6,555
6632-0007-000	23/7/2013	88,000,000	880,000	15,380 מ"ר	179 מ"ר	4,916
6632-0465-000	14/8/2013	20,250,000	405,000	3,608 מ"ר	83 מ"ר	4,880
6632-0222-000	3/7/2013	2,510,000	1,255,000	502 מ"ר	251 מ"ר	5,000
6632-0260-000	25/7/2013	3,405,000	1,702,500	681 מ"ר	341 מ"ר	4,993
6632-0008-000	30/7/2013	1,385,000	1,385,000	277 מ"ר	277 מ"ר	5,000
6632-0400-000	7/8/2013	7,750,000	3,875,000	1,000 מ"ר	500 מ"ר	7,750
6632-0296-000	11/6/2013	6,240,000	1,560,000	1,000 מ"ר	250 מ"ר	6,240
6632-0310-000	17/9/2013	8,125,000	650,000	1,000 מ"ר	84 מ"ר	7,738
6632-0310-000	17/9/2013	8,125,000	650,000	1,000 מ"ר	84 מ"ר	7,738
6632-0264-000	2/9/2013	3,333,333	600,000	554 מ"ר	100 מ"ר	6,000
6632-0264-000	30/7/2013	3,333,333	600,000	554 מ"ר	100 מ"ר	6,000
6632-0289-000	20/1/2014	174,400	174,400	46 מ"ר	46 מ"ר	3,791
6632-0249-000	20/10/2013	3,996,610	3,996,610	740 מ"ר	740 מ"ר	5,401
6632-0005-000	27/1/2014	18,656,000	2,798,400	3,808 מ"ר	583 מ"ר	4,800
6632-0449-000	25/3/2014	110,000,000	1,100,000	14,733 מ"ר	167 מ"ר	6,587
6632-0016-000	7/4/2014	51,250,000	2,050,000	5,718 מ"ר	238 מ"ר	8,613
6632-0065-000	30/12/2013	3,150,000	3,150,000	500 מ"ר	500 מ"ר	6,300
6632-0463-000	13/4/2014	9,166,667	550,000	1,343 מ"ר	84 מ"ר	6,548
6632-0207-000	27/4/2014	3,116,667	654,500	542 מ"ר	119 מ"ר	5,500
6632-0273-000	29/4/2014	214,500	214,500	25,086 מ"ר	39 מ"ר	5,500
6632-0326-000	11/5/2014	10,250,000	820,000	1,000 מ"ר	83 מ"ר	9,880
6632-0354-000	15/5/2014	9,062,500	725,000	1,000 מ"ר	83 מ"ר	8,735
6632-0326-000	17/3/2014	6,000,000	1,500,000	1,000 מ"ר	250 מ"ר	6,000
6632-0229-000	28/5/2014	2,842,105	540,000	521 מ"ר	104 מ"ר	5,192
6632-0016-000	24/3/2014	57,500,000	1,150,001	5,718 מ"ר	149 מ"ר	7,718
6632-0339-000	27/2/2014	7,672,727	3,376,000	1,000 מ"ר	442 מ"ר	7,638
6632-0339-000	28/4/2014	8,374,994	1,339,999	1,000 מ"ר	169 מ"ר	7,929
ממוצע						6,200
סטיית תקן						1,480
מינימום						4,719
מקסימום						7,680
ממוצע בנטרול ערכים חריגים						**5,658**
שווי לדונם במעוגל						**5,700,000**

הוצגו ערכי שווי למצב החדש כפי שנקבעו בשומות מכריעות, כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	שווי דונם מצב חדש
גיל הרצברג	6632/98	6,957,000
שושי שרביט שפירא	6632/282	7,321,290
יצחק ברמן	6632/98	6,882,218
דורית פריאל	6632/51	7,525,246
משה נדם	6632/465	6,100,000
אריה אריאל	6632/52	7,442,000
עאטף עאלם	6630/681	6,917,419
שאול אושרת	6630/797	4,956,532
דוד טיגרמן	6630/684,687	6,820,000
ניקי פרימו	6632/34	6,270,000
גבע בלטר	6632/33	6,700,000
ארז כהן	6632/60	6,700,000
ממוצע		**6,700,000**

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

בנוסף הציג שמאי המבקשת את מקדם יחס השווי בין המצב הקודם למצב החדש כפי שנקבע בשומות מכריעות, בהן לא הובאו במצב הקודם התוכניות הנושאיות, כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	מקדם שווי קודם מחדש
גיל הרצברג	6632/98	0.616
שושי שרביט שפירא	6632/282	0.6
יצחק ברמן	6632/98	0.623
דורית פריאל	6632/51	0.573
משה נדם	6632/465	0.639
עאטף עאלם	6630/681	0.6699
שאול אושרת	6630/797	0.63
דוד טיגרמן	6630/684,687	0.63
ניקי פרימו	6632/34	0.671
ממוצע		**0.63**

שמאי המבקשת הפנה לשומה מכרעת של השמאי המכריע ארז כהן בה הוצגה טבלה מרכזת של יחס השווי שנקבע בשומות מכריעות בין המצב קודם למצב החדש, שם צוין כי המקדם הממוצע בשומות מכריעות בהן ניתן ביטוי לתוכניות הנושאיות הוא 0.732 ואילו המקדם הממוצע בשומות המכריעות בהן לא חושבה השבחה לתוכניות הנושאיות הוא 0.634.

מאחר שהזכויות נרכשו לאחר תחילת תוכניות 1680, ע' ו-ל'1, יש להביא בחשבון, לעמדת שמאי המבקשת, את התוכניות הנושאיות במצב קודם לפי מקדם 0.73.

בהתאם לכך ההשבחה למ"ר קרקע, לגישת שמאי המבקשת, הינה כ-1,800 ₪/מ"ר לפי התחשיב הבא:

6,700 ₪ למ"ר [מצב חדש] X (1 – 0.73) = 1,800 ₪/מ"ר

שמאי המבקשת הציג חלופה נוספת לתחשיב היטל ההשבחה על פי גישת הקרקע הספקולטיבית, על פי גישה זו שווי הקרקע במצב הקודם נקבע בהתבסס על שווי הקרקע במצב החדש, בהתחשב בהיטל ההשבחה הצפוי בעת אישור התכנית ובדחייה, בהתאם למודל הבא:

שווי מצב קודם- A

שווי מצב חדש- B

מקדם ערך נוכחי, בהתאם לדחיה הננקטת- PV

נוסחת המודל- $A = [B - ½ * (B-A)] * PV$

בהתבסס על עסקאות מכר שבוצעו במתחם בסמוך ולאחר אישור תכנית 3388א' (עוד קודם לקידום תכנית איחוד וחלוקה- 3388ב') שווי דונם במצב חדש הינו בגבולות של 5,880,000 ₪ (B).

על פי שומתו של השמאי המכריע עומר סרחאן, הדחיה הראויה לאישור תכנית הינה לפי I = 6%, N =4. משכך PV = 0.79.

הצבת נתונים אלו בנוסחת המודל מובילה למסקנה כי שווי המצב הקודם הינו 3,840,000 ₪[3].

עפ"י גישה זו מתקבלת ההשבחה למ"ר קרקע של כ-2,000 ₪.

בהתאמה למועד רכישת הנכס ההשבחה הינה 1,800 ₪ למ"ר קרקע.

[3] על בסיס שווי לדונם במצב חדש של 5,880,000 ₪.

תחשיב ההשבחה

מהות	שטח המגרש	שווי מ"ר קרקע בש"ח	סה"כ בש"ח
מצב חדש	1,170(*)	6,700	7,840,000
מצב קודם	1,170(*)	4,900	5,735,000
ההשבחה בש"ח			2,105,000
היטל ההשבחה בש"ח			1,052,500

(*) כך במקור.

השטח צ"ל 1,770.25 מ"ר וההשבחה, עפ"י הנתונים שלעיל צ"ל 3,186,450 ₪ בהתאמה.

8.4. **<u>תגובת שמאית המשיבה לשמאי המבקש</u>**

בחטיבת הקרקע הנדונה קיימת שונות גבוהה בין העסקאות בשני מצבי התכנון ולפיכך לא ניתן להסיק מהן על השווי לעניין היטל השבחה. בהערכת השווי במצב קודם יש לנטרל, בהתאם לפסיקה, את ההשפעה של התוכנית המשביחה. כתימוכין הפנתה שמאית המשיבה לשומות מכריעות של השמאי יצחק ברמן בגו"ח 6632/98 בהן נקבע כי מעסקאות המכר לא ניתן לקבוע כי נגרמה עלייה בשווי המקרקעין כתוצאה מאישור התכנית, זאת מן הטעם שבמצב הקודם חלק מהעסקאות מגלמות פוטנציאל המושפע מהתוכנית החדשה שטרם אושרה, פוטנציאל אותו יש לקזז לצורך היטל ההשבחה.

בשומת השמאית המכריעה דורית פריאל בגו"ח 6632/51, נקבע כי ההשבחה לפי עסקאות במגרשים זמינים לבניה והפעלת מקדם התאמה לדחיה הינה, במקרה זה, בעלת תוקף גבוה יותר.

באופן דומה נערכו שומות השמאי המכריע גיל הרצברג בגו"ח 6632/98 והשמאית המכריעה שושי שרביט שפירא בגו"ח 6632/389.

שמאית המשיבה ציינה כי על השומות המכריעות של השמאי המכריע ארז כהן שצוינו בשומת המבקשת, הוגשו עררים שבעקבות ההחלטות שניתן בהם תיקן את שומתו ועל השומה המתוקנת הוגש ערר נוסף.

בהתאם להתייחסות, הפרשנות והנוהג של הוועדה המקומית לתכנית 1111 נקבע שטח של 100 מ"ר ליח"ד. בכל התוכניות[4] שאושרו בהתאם לתוכניות "ל" ו-1111 נקבע ששטח יח"ד יהיה 100 מ"ר.

בנוסף, וועדות הערר קיבלו את העמדה לפיה האירוע מחולל ההשבחה בגין הזכויות מכוחן של התוכניות הנושאיות הינו מועד אישורה של תוכנית 3388א' שהינו המועד בו התגבשו הזכויות מכוח התוכניות הנושאיות.

עמדה זו התקבלה גם ע"י ועדת הערר[5] שקבעה, בין היתר:

"המועד הקובע בגין הזכויות מכוח התכניות הנושאיות (תכנית ע/1 ו-ג1/) הוא במועד אישורה של תכנית תא/3388/א, בהיותה אירוע מחולל ההשבחה של הזכויות מכוח התכניות הנושאיות

[4] תוכנית 1435 מיום 1.4.1976, תוכנית 1115 מיום 26.2.1970, תוכנית 815א' מיום 14.4.1976, תוכנית 1116 מיום 6.10.1974 ותוכנית 1437 מיום 12.6.1988.

[5] ערר (ת"א) 8513-08-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו נ' עדנה רשף ו-3 אח'

(וראה לעניין זה גם סעיף 4.1.2(א)(7)(8) לתקנון תכנית תא/3388/א המתייחסים לתכניות ע/1 ו-ג/1).

...

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

...

"צודקת הוועדה המקומית בטענתה כי באופן שומת מצב קודם נפל פגם שמאי ומשפטי. שכן שווי מצב קודם המפורט בעמ' 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)".

לעמדת שמאית המשיבה בכל השומות שנערכו בעבר הירקון לא בוצע חיוב בגין תכנית ל'1 אלא רק לאחר אישורה של תוכנית המקנה זכויות אלו וכמו כן במועד הקובע לא היה נוהג לגבי המרפסות. הוצג מכתב ממנהל תחום בכיר השגות ועררים בעיריית תל אביב לפיו מבדיקה שנערכה נמצא כי לא שולם בעבר היטל השבחה על חלקיה של המבקשת, בנכס הנדון.

לעניין נתוני השווי שהוצגו בשומת המבקשת למצב החדש, מסד זה שגוי מאחר שהנתונים המוצגים אינם כלולים בתוכנית 3388א' אלא בתחום תוכנית 3700 שבמועד העסקאות לא היתה מאושרת.

בהתייחס לשומות המכריעות אליהן הפנה שמאי המבקשת, ציינה שמאית המשיבה כי בגין חלק מהשומות הוגשו עררים וכי בעררים בהם ניתנו החלטות, התקבלה עמדת הוועדה המקומית והשומות המכריעות תוקנו.

שמאית המשיבה הציגה עסקאות נוספות בתחום התוכנית כדלקמן:

תאריך	גוש	חלקה	שטח החלקה	שטח קרקע	יח"ד	תמורה	מחיר ליח"ד	הערות
05.11.2015	6896	112	1,007	1,007	6.042	11,500,000	1,903,343	היטל על הקונה
15.07.2015	6630	684	2,766	125	0.75	1,071,425	1,428,567	היטל על הקונה
27.07.2015	6630	687		2,430	14.58	36,899,902		
	6632	684		2,125	12.75		1,350,161	היטל על הקונה
01.02.2016	6630	286	1,000	180.5	1.083	1,805,000	1,666,667	לפי מס שבח
08.07.2015	6630	681	7,173	125	0.75	1,253,567	1,671,423	היטל על הקונה
11.06.2015	6630	681	7,173	250	1.50	2,507,135	1,671,423	היטל על הקונה
06.07.2015	6630	681	7,173	125	0.75	1,253,567	1,671,423	היטל על הקונה
19.05.2015	6630	681	7,173	125	0.75	1,253,567	1,671,423	היטל על הקונה
22.06.2015	6630	681	7,173	125	0.75	1,253,567	1,671,423	היטל על הקונה
02.06.2015	6630	681	7,173	125	0.75	1,253,567	1,671,423	היטל על הקונה
15.06.2015	6630	681	7,173	125	0.75	1,253,567	1,671,423	היטל על הקונה
12.07.2015	6630	681	7,173	125	0.75	1,253,567	1,671,423	היטל על הקונה
23.06.2015	6630	681	7,173	125	0.75	1,253,567	1,671,423	היטל על הקונה
23.06.2015	6630	681	7,173	250	1.50	2,507,135	1,671,423	היטל על הקונה
22.06.2015	6630	681	7,173	250	1.50	2,507,135	1,671,423	היטל על הקונה
21.06.2015	6630	681	7,173	125	0.75	1,253,567	1,671,423	היטל על הקונה
23.06.2015	6630	681	7,173	125	0.75	1,253,567	1,671,423	היטל על הקונה
11.06.2015	6630	681	7,173	125	0.75	1,253,567	1,671,423	היטל על הקונה

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

כמו כן הוצגו ערכי שווי למצב חדש עפ"י שומות מכריעות שנערכו בהתאם לקביעת וועדת ערר והיחס בין שני מצבי התכנון, כדלקמן:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	שווי דונם מצב חדש	יחסיות בין שני המצבים
שושי שרביט שפירא	6632	282	7,320,000	1.65
דורית פריאל	6632	51	7,525,000	1.74
יצחק ברמן	6632	98	6,882,000	1.6
עאטף עאלם	6630	681	6,918,000	1.8
אריה אריאל	6632	65	7,440,000	1.93
גיל הרצברג	6632	98	6,957,000	1.62

שמאית המשיבה הציגה תחשיב מפורט להערכת השווי במצב החדש, עפ"י הוראות התוכנית, כדלקמן:

מס' מגרש	יעוד	מס' יח"ד	שטח עיקרי ללא ג1	קומות כולל קרקע	שטח עיקרי לפי ג1 (65%)	שטח עיקרי דירות עליונות	שטח עיקרי דירות גן	ע1 מחסנים	ע1 הצמדה לדירות גן	מ"ר אקוי'
101	מגורים	14	1,680	4	364			168		2,087
	חזית מסחרית		360							648
102	מגורים	20	2,400	6	312			240		2,714
	חזית מסחרית		300							540
103	מגורים	30	3,600	8	334			360		3,900
	חזית מסחרית		300							540
104	מגורים	10	1,200	3	312	960	240	120	160	1,763
105	מגורים	15	1,800	5	254	1,560	240	180	160	2,293
106	מגורים	19	2,280	6	265	2,040	240	228	160	2,796
107	מגורים	34	4,080	9	312	3,840	240	408	160	4,686
108	מגורים	29	3,480	9	263	3,240	240	348	160	4,012
109	מגורים	34	4,080	9	312	3,840	240	408	160	4,686
110	מגורים	38	4,560	10	312	4,320	240	456	160	5,174
111	מגורים	36	4,320	10	295	4,080	240	432	160	4,907
112	מגורים	30	3,600	8	312	3,360	240	360	160	4,199
113	מגורים	24	2,880	7	286	2,640	240	288	160	3,433
114	מגורים	16	1,920	5	273	1,680	240	192	160	2,441
115	מגורים	12	1,440	4	260	1,200	240	144	160	1,937
116	מגורים	17	2,040	5	293	1,800	240	204	160	2,589
117	מגורים	22	2,640	6	312	2,400	240	264	160	3,225
118	מגורים	29	3,480	8	301	3,240	240	348	160	4,062
119	מגורים	31	3,720	9	283	3,480	240	372	160	4,282
120	מגורים	39	4,680	11	289	4,440	240	468	160	5,264
121	מגורים	44	5,280	12	298	5,040	240	528	160	5,885
122	מגורים	43	5,160	12	291	4,920	240	516	160	5,754
123	מגורים	42	5,040	12	284	4,800	240	504	160	5,623
124	מגורים	44	5,280	12	298	5,040	240	528	160	5,885
125	מגורים	44	5,280	12	298	5,040	240	528	160	5,885
126	מגורים	43	5,160	12	291	4,920	240	516	160	5,754
127	מגורים	49	5,880	13	306	5,640	240	588	160	6,505
128	מגורים	46	5,520	13	286	5,280	240	552	160	6,113
129	מגורים	40	4,800	11	296	4,560	240	480	160	5,396
130	מגורים	40	4,800	11	296	4,560	240	480	160	5,396
131	מגורים	34	4,080	10	277	3,840	240	408	160	4,640
132	מגורים	34	4,080	9	312	3,840	240	408	160	4,686
133	מגורים	25	3,000	8	256	2,760	240	300	160	3,515
134	מגורים	33	3,960	9	302	3,720	240	396	160	4,551
135	מגורים	33	3,960	9	302	3,720	240	396	160	4,551
136	מגורים	24	2,880	9	215	2,640	240	288	160	3,337
201	מסחר		3,450							6,210
202	משרדים		2,830							1,132
סה"כ		1117	141,280				7,920	13,404	5,280	162,997
דחיה									0.704960	114,913
שווי חדש										1,321,495,488
שטח הקרקע										189,954
שווי למ"ר קרקע										**6,957**

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

9. <u>הכרעה</u>

9.1. עיקר המחלוקת בין הצדדים נעוצה בערכי שווי והתייחסות לתוכנית ל'1 כמצב קודם או כחלק מהתוכניות הנושאיות.

לעמדת שמאי המבקשת, מאחר והמבקשת רכשה את הנכס[6] לאחר אישורה של תוכנית ל'1 שהגדילה את שטח יחידות הדיור מ-100 מ"ר ל-110 מ"ר, יש להביא בחשבון שווי גבוה יותר במצב הקודם.

לעומתו, שמאית המשיבה סבורה כי גם וועדת הערר במספר החלטות במתחם הנדון, קבעה ששטח דירה הוא 100 מ"ר וששההשבחה לכל התוכניות הנושאיות לרבות תוכנית ל'1, תחושב למועד אישורה של תוכנית 3388 א'.

בתוכנית ל'1 נקבע כי שטח יח"ד ממוצעת הינו 110 מ"ר. עפ"י התוכנית, שטח זה כולל את הזכויות של המרפסות המקורות ושל חדרי היציאה לגג.

מאחר שהזכויות לחדרי יציאה לגג הוקנו בתוכנית 1680 קודם לתוכנית ל'1, שנקבע לגביה כי היא תוכנית נושאית, והן מגולמות בזכויות שנקבעו בתוכנית ל'1, הרי שההשבחה בגין זכויות אלו תחושב במסגרת תכנית תא/3388 א' כפי שנקבע ביחס לתוכניות הנושאיות.

יצוין כי בערר **תא/8512/0818 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו נ' חברת חלקה 60 בגוש 6632 בע"מ**, נדונה שומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי המכריע ארז כהן לחלקה 60 בגוש 6632[7] אשר ערך את שומתו לכל אחת מהתוכניות 1680, ע', ל'1, ג', ע'1, ג'1 ותא/3388א' בנפרד. על הכרעתו הוגשו עררים בהם הוחלט על תיקון השומה באופן בו ההשבחה לכלל התוכניות תבוא לידי ביטוי בתכנית תא/3388א'.

כלומר, וועדת הערר ראתה בתוכנית ל'1 כאחת מהתוכניות הנושאיות ולא כמדרגת השבחה בפני עצמה.

כאמור, החבות בגין התוכניות ה"נושאיות" קמה בתוכנית תא/3388א'.

בערר **תא/8512/0818 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו נ' חברת חלקה 60 בגוש 6632 בע"מ**, נקבע:

"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)".

ור' גם **ערר (ת"א) 8513-08-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו נ' עדנה רשף ו-3 אח'** שם נקבעה עמדה דומה.

[6] כאמור חוזה הרכישה לא הוצג. עפ"י נסח רישום המקרקעין המבקשת נרשמה במרשם המקרקעין בשנת 1990.
[7] לגבי חלקה זו הוצגה ע"י שמאי המבקש שומה שנערכה ע"י המשיבה בשנת 2008 כמפורט לעיל.

9.2. הצדדים חלוקים בדבר ערכי השווי בשני מצבי התכנון.

שמאי המבקש קבע את ערכי השווי עפ"י שומות מכריעות, נתוני עסקאות שנערכו במתחם וגישת הקרקע הספקולטיבית, כמפורט לעיל.

לעומתו, שמאית המשיבה קבעה את השווי למ"ר מבונה אקוי' במצב החדש על סמך עסקאות ושומות מכריעות. על בסיס השווי למ"ר מבונה אקוי' נקבע השווי במצב הקודם, כאשר בכל אחד ממצבי התכנון נקבע מקדם דחיה שונה.

במצב הקודם, לעמדת שמאית המשיבה השווי לדונם הינו 4,084,000 ₪ ולעמדת שמאי המבקש השווי לדונם הינו 4,900,000 ₪. במצב החדש, לגישת שמאית המשיבה השווי לדונם הינו 6,957,000 ₪ ואילו לגישת שמאי המבקש שווי דונם, כפי שבא לידי ביטוי בתחשיב ההשבחה, הינו 6,7000,000 ₪ לדונם.

9.3. אני מקבל את העמדה לפיה יש להביא בחשבון הפחתה לדחיה בגין העדר זמינות עד לאישור תכנית מפורטת במתחם.

שמאית המשיבה הביאה בחשבון דחיה של 9 שנים בשיעור היוון של 6% במצב קודם ו-6 שנים בשיעור היוון של 6% במצב חדש.

אני סבור כי במקרה הנדון תקופות הדחיה הנ"ל הינן בתחום הסביר ותואמות הכרעות שונות בתחום התוכנית ולפיכך אנקוט במקדמים זהים.

9.4. <u>מצב קודם</u>

קודם לאישורה של תוכנית 3388 א' חלה על המקרקעין תוכנית 1111 משנת 1969 אשר קבעה כי תוכן תוכנית מפורטת לגבי כל שטח רובע מגורים או לקטע תכנון או לכל חלק ממנו כפי שיקבע ע"י הועדה המקומית. מתחם התוכנית לא היה זמין לבניה ונדרשה כאמור הכנת תוכנית מפורטת אשר מכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.

תוכנית תא/3388א' אושרה כאמור בשנת 2013. התוכנית הוכנה כתוכנית מתקנת לתוכנית תא/3388.

הליכי הכנת תוכנית תא/3388 החלו מספר שנים קודם. עפ"י אתר מינהל התכנון תוכנית תא/3388 התקבלה כבר בשנת 2006, הופקדה בשנת 2010 ובוטלה לאחר שהתקיימו דיונים בהתנגדויות לתוכנית.

לאור הליכי התכנון שהחלו שנים רבות לפני המועד הקובע, אני סבור כי לא ניתן להסתמך על עסקאות מכר שבוצעו במתחם התוכנית לפני אישור תוכנית תא/3388א' ובזמן קידום ההליכים תכנוניים שכן אלו משקפות את הציפיה הקונקרטית לאישורה של התוכנית, ציפייה אשר יש לנטרל[8].

לפיכך, אני מקבל את הגישה לפיה אומדן השווי במצב הקודם יערך על בסיס השווי במצב החדש. בהתאם לכך, שווי הזכויות האקוי' בתוכנית 1111 במצב הקודם ייגזרו מהשווי האקוי' במצב החדש תוך קביעת מקדמי דחיה רלוונטיים בכל אחד ממצבי התכנון.

[8] ע"א 4487/01, הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה בע"מ.

9.5. בהתאם להוראות תוכנית 1111 המהווה את המצב הקודם, הצפיפות לדונם הינה 6 יח״ד. לעמדת המשיבה שטח יח״ד הינו 100 מ״ר[9]. שמאית המשיבה אף ציינה כי בכל התוכניות שאושרו מכוח תוכנית 1111 נקבע שטח ליח״ד של 100 מ״ר.

כאמור לעיל, שמאית המשיבה הציגה עסקאות בקרקעות זמינות למגורים וכן שומות מכריעות וקבעה שווי למ״ר מבונה אקוי׳ למגורים, של 11,500 ₪.

לאחר שבחנתי נתון זה, אשר אף נבחן ואומץ בשומות מכריעות רבות, אף אני מקבל אותו.

לפיכך השווי לדונם במצב הקודם הינו כדלקמן:

יעוד	צפיפות יח״ד לדונם	שטח ליח״ד	מ״ר אקוי׳
מגורים	6	100	600
שווי מ״ר מבונה			11,500 ₪
שווי דונם כזמין			6,900,000 ₪
דחיה (I=6% ; N=9)			0.5919
שווי מצב קודם			4,084,099 ₪

9.6. <u>מצב חדש</u>

לעניין גישת תחשיב השווי במצב החדש ולאחר שהוצגו בפני עסקאות בקרקע שנערכו במתחם לאחר אישורה של התוכנית, המדווחות באתר רשות המיסים, בהן הקונה נשא בהיטל ההשבחה, אני מקבל את גישת המשיבה אשר בוחנת את סך השטח האקוי׳ בתוכנית עפ״י נספח הבינוי לתוכנית ומביאה בחשבון את הזכויות המוקנות מכוח התוכניות הנושאיות.

שמאי המבקשת הציג טבלת נתוני עסקאות שנערכו במתחם התוכנית החל מתאריך 6/2013 לפיהן מתקבל שווי לדונם בנטרול עסקאות חריגות של 5,700,000 ₪, ממוצע ערכי שווי במצב החדש כפי שנקבע בשומות מכריעות שהינו 6,700,000 ₪ לדונם ושווי לדונם כבסיס לתחשיב השווי בגישת הקרקע הספקולטיבית הינו 5,880,000 ₪.

יצוין כי נתוני העסקאות הנ״ל שנערכו במתחם התוכנית וממוצע השווי בשומות המכריעות נבחנו בערר 8512/0818 הנ״ל ותוקנו מאחר שהתברר כי מרבית העסקאות נערכו בתחום תוכנית 3700 שטרם אושרה באותו המועד. בתיקון שערך השמאי המכריע נקבע שווי לדונם של 6,700,000 ₪.

עוד נקבע בהחלטה נוספת על אותה שומה (ערר על השומה המתוקנת- ערר תא/8821/1119) כי יש להחריג מממוצע השומות המכריעות את שומת שאול אשרת שנערכה שלא בהתאם למתודה שנקבעה בהחלטת ועדת הערר.

9.7. שמאית המשיבה הפנתה להחלטת ועדת הערר בערר **תא/8821/1119 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ׳ חברת חלקה 60 בגוש 6632 בע״מ** שניתנה על שומה מתוקנת שערך השמאי המכריע ארז כהן ביום 3.10.2019, בעקבות הכרעת ועדת הערר בערר (ת״א) 8512-08-18 מיום 30.06.2019 בנוגע להשבחה בחלקה 60 בגוש 6632 בת״א.

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

בהחלטה שם נקבע כי: "**בחינת טענות הצדדים מעלה כי הצדדים חלוקים על אופן יישום ההיבטים הכספיים שבתיקון השומה על פי הערר. יחד עם זאת, ועדה זו בחנה את ההשלכות הכספיות של תיקון השומה, ומאחר שמדובר בתיקון חשבונאי בלבד, מתייתר הצורך בהחזרת הדיון לשמאי המכריע**". בנספח א' להחלטה וועדת הערר הוצג תחשיב ההשבחה הכולל את הטמעת השינויים בהתאם לשומה המכרעת המתוקנת ובהתאם להכרעה וועדת הערר, כדלקמן:

תיקון תחשיבי המצב החדש, שבראש עמ' 26 לשומה המכרעת המקורית:

שמאי מכריע	גוש וחלקה	שווי דונם מצב חדש
שושי שרביט שפירא	6632/282	₪ 7,321,290
גיל הרצברג	6632/98	₪ 6,957,000
יצחק ברמן	6632/98	₪ 6,882,218
יצחק ברמן	6632/273	₪ 6,882,218
דורית פריאל	6632/51	₪ 7,525,246
משה נדם	6632/465	₪ 6,100,000
אריה אריאל	6632/52	₪ 7,442,000
עאטף עאלם	6630/681	₪ 6,917,419
שאול אשרת	6630/797	לא הובא בחשבון
דוד טיגרמן	6630/684,687	₪ 6,820,000
ניקי פרימו	6632/33-34	₪ 6,270,000
ממוצע		**₪ 6,911,739**

מקור	שווי	מקדם	סה"כ
עסקאות	₪6,700,000	60%	₪4,020,000
שמאים מכריעים	₪6,911,739	40%	₪2,764,696
סה"כ שווי דונם מצב חדש משוקלל			**₪6,784,696**

תיקון תחשיב יחס השווי בין המצבים, שבראש עמ' 27 לשומה המכרעת המקורית:

שמאי מכריע	גוש וחלקה	מקדם שווי קודם מחדש
יצחק ברמן	6632/273	לא הובא בחשבון
אריה אריאל	6632/52	לא הובא בחשבון
אעטף אעלם	6630/681	לא הובא בחשבון
שושי שרביט שפירא	6632/282	0.6
גיל הרצברג	6632/98	0.616
יצחק ברמן	6632/98	0.623
דורית פריאל	6632/51	0.573
משה נדם	6632/465	0.639
שאול אשרת	6630/797	לא הובא בחשבון
דוד טיגרמן	6630/684,687	0.6803
ניקי פרימו	6632/33-34	0.671
ממוצע		**0.6289**

תחשיב ההשבחה והיטל ההשבחה לתכנית תא/3388/א:

שוו מצב חדש לדונם ברוטו	₪ 6,784,696
שווי מצב קודם לדונם ברוטו (במעוגל)	₪ 4,266,895
השבחה לדונם	₪ 2,517,801
השבחה לנכס הנדון (ששטחו 500 מ"ר)	₪ 1,258,900
היטל ההשבחה בשל תכנית תא/3388/א	**₪ 629,450**

תחשיב זה נערך והוצג גם בהחלטת וועדת הערר ב**ערר (ת"א) 8269-10-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' אבולעפיה-אדלסון אורלי מטילדה** בענין חלקה 137 בגוש 6632.

לעמדת הוועדה המקומית השמאי המכריע הביא בחשבון את השומה המכרעת של השמאי המכריע דוד טיגרמן, מיום 18.07.2016 בחלקות 684 ו-687 בגוש 6630, בה נקבע מקדם שווי בין המצב הקודם לחדש של 0.6803. אולם על שומה זו הוגש ערר **תא/85300/16 אברהם רובינשטיין ושות' חברה קבלנית בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו** אשר טרם ניתנה בו החלטה. אך בערר על שומה מכרעת נוספת של השמאי המכריע, דוד טיגרמן, מיום 22.06.2018, בחלקה 99 בגוש 6630, **ערר (ת"א) 8513-08-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו נ' עדנה רשף ו-3 אח'** (29.08.2019), תיקן השמאי המכריע, את שומתו, כך שמקדם השווי בין המצב הקודם למצב החדש תוקן למקדם 0.6372.

כמו כן, על שומת השמאי המכריע, משה נדם, מיום 17.05.2017 בחלקה 465 בגוש 6632, הוגש ערר על ידי הוועדה המקומית (**תא/85208/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' פרדי גולדברג**) בו הורתה וועדת הערר לשמאי המכריע לתקן את השומה. על השומה המכרעת המתוקנת הוגש ערר (**ערר תא/8838/1219 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א נ' פרדי גולדברג**) אשר נדחה בהחלטת הוועדה מיום 7.1.2021. על החלטה זו הוגש ערעור לבית המשפט המחוזי בת"א עמ"נ 45095-02-21.

מבדיקה שערכתי, עולה כי ביום 4.7.2021 ניתנה פסיקתא לפיה השומה המכרעת בגוש 6632 בחלק מחלקה 465 הנכלל בתוכנית תא/3388א' מבוטלת מאחר ולא נוטרל במסגרתה הפוטנציאל מכוחה של תוכנית תא/3388 המופקדת בקביעת השווי במצב התכנוני הקודם.

מן המקובץ, ולאחר בחינת ההשבחה בהחלטות וועדות הערר המפורטות לעיל ולאחר החרגת שומת השמאי המכריע נדם בחלק מחלקה 465 בגוש 6632 ותיקון מקדם השווי בשומת טיגרמן בהתאם לתיקון שנערך על ידו בחלקה 99 בגוש 6630 מתקבל מקדם שווי של המצב הקודם 0.62 ביחס לשווי המצב החדש והשבחה של 2,577,958 ₪ לדונם (6,784,696 ₪ X (1-0.62)).

9.8. משקלול הנתונים שלעיל, מתקבלת ההשבחה, בנכס שבנדון, כדלקמן:

שווי דונם במצב חדש במעוגל-	6,871,000 ₪[10]
שווי דונם במצב קודם במעוגל-	4,145,000 ₪[11]
ההשבחה לדונם -	2,726,000 ₪
ההשבחה לחלק החלקה הנדון (1,770.25 מ"ר)-	4,825,701 ₪
היטל ההשבחה-	2,412,850 ₪

[10] (6,784,696 ₪ + 6,957,000 ₪) /2 = 6,871,000 ₪ במעוגל

[11] ((6,784,696 ₪ X (1-0.62))+ 4,084,000 ₪) /2 = 4,145,000 ₪ במעוגל

10.<u>שומה</u>

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תא/3388/א'	3.6.2013	₪ 4,825,701	₪ 2,412,850

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

ובאתי על החתום,

_____

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

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