אלדד חיימי
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

מתן גולדמן, שמאי מקרקעין .B.Sc במדעי המחשב

אילן דנין, כלכלן ושמאי מקרקעין

תאריך עברי י״ד שבט תשפ״ה
תאריך לועזי: 12 פברואר 2025
מספר מינוי: 1889-2024

לכבוד,

המבקשת:
קבוצת ש.י קפילוטו בע״מ
באמצעות דני טרשנסקי ושני אהרון, שמאי מקרקעין

המשיבה:
ועדה מקומית לתו״ב תל אביב-יפו
באמצעות גלית אציל לדור, 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 ה״ה גלית אציל - לדור, שמאית מקרקעין, מיום 18.06.2024.
- מטעם המבקשת הוגשה שומתם של ה״ה דני טרשנסקי שני אהרון, שמאי מקרקעין, מיום 29.09.2024.
- בתאריך 21.10.2024 הוגשה תגובתה של שמאית המשיבה לשומת המבקשת.
- בתאריך 06.11.2024 נערך בפני[1] דיון מקצועי בנושא שבנדון בהשתתפות נציגי הצדדים. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
- סיכום עיקרי הדיון הועבר לצדדים וכן ניתנה להם האפשרות להגיש הערות לסיכום זה.

1 בהסכמת הצדדים הדיון נערך 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 תוכניות ומימוש בדרך של העברת זכויות (מכר).

2. המועדים הקובעים:

שם התכנית	המועד הקובע 15 יום מפרסום אחרון למתן תוקף	פרסום אחרון למתן תוקף
4444	29.08.2020	14.08.2020, בעיתונים[2]
תמל/3001	05.06.2021	21.05.2021, בעיתונים[3]

3. מועד ביקור בנכס:

נערכו מספר ביקורים[4] בנכס וסביבתו, האחרון שבהם בתאריך 12.07.2024 (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.
מושא ההחלטה	:	560/248800[5] חלקים בלתי מסוימים בחלקה[6].
תיאור הנכס	:	קרקע ריקה בלתי מפותחת המהווה חלק מחטיבת קרקע הנכללת בייעוד מעורב, למגורים, מסחר, מלונאות ותעסוקה, בהתאם להוראות תכנית 4444, וחלק ממגרש 103 בתכנית תמל/3001.
זיהוי הנכס	:	עפ"י נסח רישום ומסמכי תכניות 4444 ו – תמל/3001.
הזכויות בנכס	:	בעלות, החלק הנישום ע"ש קבוצת ש.י קפילוטו בע"מ.

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

3 פרסום למתן תוקף ברשומות בוצע ביום 20.05.2021, י.פ 9620.

4 במסגרת הכרעות קודמות שניתנו ע"י הח"מ הן בנוגע לחלקה הנדונה והן בנוגע לחלקות נוספות המצויות בתחום התכניות הנידונות בעניינו.

5 כפי העולה מהגדרת הממכר בהסכם המכר המהווה את גורם המימוש בעניינו (ומוסכם גם על הצדדים).

6 מתוך 693/248800 חלקים הרשומים על ע"ש המבקשת.

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[7] (נסח טאבו) המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ת"א-יפו, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 29.09.2024, רשומה החלקה בבעלות רבים, ביניהם המבקשת, קבוצת ש.י. קפילוטו בע"מ. 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
23374/2020/2	01/06/2020	עודף	קבוצת ש. י. קפילוטו בע"מ	693 / 248800

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	על הבעלות של
26438/2024/1	20/05/2024	הערת אזהרה סעיף 126	קסטרו אברהם	קבוצת ש. י. קפילוטו בע"מ
	הערות: תיאור הנכס: קרקע החלק במקרקעין: 560/248800			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	על הבעלות של
67857/2021/1	28/11/2021	הערה על צורך בהסכמה - סעיף 128	עו"ד שטיינבך מיכאל	קבוצת ש. י. קפילוטו בע"מ ואח'

6.2 בעלות בנכס (מהווה מימוש קודם לצורך בחינת חבות בהיטל השבחה):

- מעיון בהעתק רישום מפנקס הזכויות (כולל רשומות מבוטלות), עולה כי המבקשת בעניינו נרשמה כבעלים של 12393/248800 חלקים בחלקה, ביום 08.01.2020 מכח מכר ללא תמורה.
- הצדדים מסכימים (כפי שעולה מסיכום עיקרי הדיון שנערך בקשר לתיק שבנדון) כי המבקשת רכשה את זכויותיה בנכס הנדון בתאריך 31.03.2019.
- מעבר לאמור, לא הועברו לח"מ מסמכים נוספים המעידים על מועד מדויק של תחילת בעלות המבקשת בנכס הנדון.
- לאור האמור (וכפי שמוסכם על הצדדים), בחינת החבות בהיטל השבחה נערכה תחת הנחה כי הבעלות בנכס הנה מיום 31.03.2019.

6.3 הסכם מכר (גורם המימוש הנדון בעניינו):

הוצג בפני הסכם מכר שנערך ונחתם ביום 16.05.2024, לפיו נמכרו זכויות המוכר (המבקשת בעניינו), בשיעור של 560/248800 חלקים מתוך 693/248800 חלקים הרשומים על שם החברה. עוד נרשם כי:

7 שהועבר לח"מ ע"י שמאי המבקשת.

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

- המוכר רשום כבעלים של 693/248800 חלקים בקרקע הידועה כחלקה 29 בגוש 6896; המהווים שטח של כ- 20 מ״ר.
- בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית איחוד וחלוקה תמל/3001 (מתחם אשכול) אשר פורסמה למתן תוקף ביום 26.05.2021 הוקצו למוכר, בגין זכויותיו במקרקעין זכויות לכ- 0.0958% ממגרש מספר 105 לפי התכנית. שורה מס׳ 91 לטבלת ההקצאה של התכנית.
- המוכר חתם על הסכם שיתוף לגבי זכויותיו במקרקעין, והקונה נכנס עם חתימת הסכם זה בנעלי המוכר בכל דבר וענין הקשור להסכם השיתוף, וחתם על הסכם השיתוף במעמד חתימת הסכם זה.
- היטל השבחה ישולם כחוק.
- **התמורה: 544,500 ₪.**

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

7. המצב התכנוני (פירוט רלוונטי):

מס' תכנית / היתר	פרסום למתן תוקף	מהות
1111	27.03.1969 (י.פ 1515)	תכנית מתאר שאינה כוללת הוראות מפורטות ולא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. שטח התכנית כ־4,265 דונם. 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. ▪ החלקה שבנדון כלולה ברובע מגורים ה', קטע תכנון 2, בייעוד "מגורים" ו- "דרך". ▪ 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 עיקרי[8].
ע'	28.11.1985 (י.פ 3275)	**מרתפים,** <u>מבוטלת ע"י תכנית ע'1</u>. תכנית מתאר **נושאית** כלל עירונית, מאפשרת בבנייני מגורים בנית קומת מרתף בגודל קומה טיפוסית[9]. 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 (י.פ 3565)	**שינוי לתכנית מתאר כללית לשטחים שמצפון לירקון,** קובעת גודל יח"ד ממוצעת על 110 מ"ר לצורך חישוב סך שטח הרצפות בבניין[10].
ג'	21.04.1994 (י.פ 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.
ע'1	18.03.2003 (י.פ 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.

8 לא נמצאה הוראה מפורשת בתכנית לגבי שטח דירה. ראו הרחבה בנושא זה בהכרעתי להלן.

9 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

10 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

ג'1	20.08.2007 (י.פ 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 (י.פ 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 (י.פ 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>: "האיחוד והחלוקה יערך ביחס לשטח התכנית בכללותה 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 השמאים אסתי כהן ויובל דנוס. 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%

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

<u>תמהיל ומספר יחידות הדיור:</u>

- בכל בלוק עירוני[11] 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[12].
- **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

<u>גובה הבניינים - הבניה תתחלק לשני טיפוסים עיקריים:</u>

- בניה מרקמית המאופיינת בבינוי מלווה רחוב בגובה 5-10 קומות.
- בניה מגדלית המאופיינת בבנייה גבוהה מעל 29 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.

<u>זכויות בניה בשטח התכנית לפי ייעודים:</u>

ייעוד	סה"כ שטחי בניה ברוטו[13]	מס' יח"ד
מגורים [14]	**1,725,370 מ"ר**	**16,000**
מלונאות	**200,000 מ"ר**	**3,700**
מסחר	**126,000 מ"ר**	
תעסוקה	**322,695 מ"ר**	

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

12 "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.

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

14 <u>פירוט השטחים בייעוד מגורים (ברוטו)</u>:

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 <u>**בייעוד סחיר**</u> (שאינו ציבורי) למגורים											**1,521,060**	**13,600**

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

		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. |
תמל/3001	20.05.2021 (י.פ 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. ▪ תכנית זו הינה אחת משלוש תכניות מפורטות שהינן תכניות המשכיות לתכנית 4444. התכנית הינה תכנית מפורטת עבור מתחם מס' 1 (מתחם "אשכול"). ▪ עקרונות התכנון, זכויות הבנייה והשימושים בתכנית דנן נגזרים מתכנית הרובע. תכנית הרובע כוללת נספח מחייב לעקרונות שומה בו נקבעו העקרונות לקביעת השווי היחסי הנכנס של כל אחת מהחלקות בתחום תכנית הרובע. העיקרון המרכזי בעניין השווי היחסי הנכנס הינו העיקרון הקבוע בהוראות התכנית בסעיף 6.1(4) (ראה פירוט הוראות תכנית 4444 לעיל). ▪ בהתאם לכך, השווי היחסי הנכנס בתכנית נגזר ממסמך עקרונות השומה ומטבלת ההקצאה והאיזון המצורפים לתכנית 4444, אשר קובעים את השווי היחסי הנכנס של כל חלקה. עיקרי הוראות התכנית: ▪ קביעת זכויות בנייה למגורים בהיקף של 4844 יח"ד, מתוכן 4,176 יח"ד סחירות ו-668 יח' דיור בהשיג יד. ▪ תמהיל יחידות הדיור הסחירות יהיה 25% יח"ד קטנות, 25% יח"ד בינוניות ו 50%- יח"ד גדולות.

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

להלן זכויות בניה בתכנית המיועדים להקצאה[15]:

ייעוד	עיקרי	שירות	סה"כ עילי
מגורים מגדלי	164,250	88,440	252,690
מגורים מרקמי	163,260	54,460	217,720
מלונאות	17,628	11,752	[16]29,380
מסחר	31,791	13,625	45,416
תעסוקה	102,235	43,815	146,050

להלן יתרת זכויות הבניה בתכנית:

ייעוד	עיקרי	שירות	סה"כ עילי
אחסנה	1,260	540	1,800
מבני ציבור	48,760	16,510	65,270
ציבורי - מגורים	88,243	37,819	126,062
ציבורי – מסחר	84,936	36,366	121,302

15 סיכום זכויות הבניה המוצעות בייעוד מגורים, מסחר, תעסוקה ומלונאות במגרשים המיועדים להקצאה.

ייעוד:	מגורים מרקמי				מגורים מגדל				מסחר		מלונאות		תעסוקה	
תא שטח	עיקרי	שירות	מס' יח"ד	מרפס' בנוסף	עיקרי	שירות	מס' יח"ד	מרפס' בנוסף	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות
101	15,230	5,080	204	2,856	16,703	8,980	202	2,828	1,120	480				
102	11,940	3,980	160	2,240	16,930	9,120	205	2,870	420	180				
103	9,860	3,290	132	1,848	16,934	9,120	205	2,870	420	180				
104	21,200	7,070	284	3,976					420	180	1,476	984		
105	10,450	3,490	140	1,960	19,133	10,320	232	3,248	840	360	1,476	984		
106	21,050	7,020	282	3,948	18,910	10,180	229	3,206	1,260	540				
107	17,090	5,700	229	3,206	18,910	10,180	229	3,206	1,050	450	1,476	984		
108	13,440	4,480	180	2,520	18,910	10,180	229	3,206	1,750	750				
109	7,090	2,370	95	1,330	18,910	10,180	229	3,206	560	240				
110	17,170	5,730	230	3,220					910	390				
111	18,740	6,250	251	3,514	18,910	10,180	229	3,206	1,400	600				
301									3,150	1,350	6,600	4,400	6,300	2,700
302									1,960	840	6,600	4,400	24,500	10,500
303									5,110	2,190			13,580	5,820
304									4,351	1,865			29,750	12,750
305									5,320	2,280			15,400	6,600
306									1,750	750			12,705	5,445
סה"כ	**163,260**	**54,460**	**2,187**	**30,618**	**164,250**	**88,440**	**1,989**	**27,846**	**31,791**	**13,625**	**17,628**	**11,752**	**102,235**	**43,815**
סה"כ עילי	**217,720**				**252,690**				**45,416**		**29,380**		**146,050**	

בנוסף לאמור בטבלה: במגרש 101 מבנים ומוסדות ציבור בשטח עילי של 500 מ"ר (350 עיקרי + 150 שירות)
במגרש 106 מבנים ומוסדות ציבור בשטח עילי של 550 מ"ר (385 עיקרי + 165 שירות)
במגרש 306 ז.ב לאחסנה בשטח עילי של 1,800 מ"ר (1,260 עיקרי + 540 שירות)

16 מרפסות בנוסף לשטח עיקרי: 9,352 מ"ר (14 מ"ר ליח"ד).

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

8. עיקרי טענות הצדדים הכרעה בסוגיות שבמחלוקת[17]:

8.1 ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	שומת המבקש		שומת המשיבה	
		השבחה	היטל השבחה	השבחה	היטל השבחה
4444	29.08.2020	₪ 19,816	₪ 9,908	₪ 211,550	₪ 105,775
תמל/3001	05.06.2021	₪ 24,264	₪ 12,132	₪ 172,574	₪ 86,287

8.2 עמדת שמאית המשיבה (תכנית תא/4444 למועד קובע 29.08.2020):

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 התייחסות לשומות מכריעות קודמות:

א. בחלקה הנידונה ובתכניות הנידונות נערכו שומות מכריעות[18] בכלל ושל השמאי המכריע אלדד חיימי הדן גם בתיק מושא החלטה זו, בפרט.

ב. שומת המשיבה מאמצת קביעות בשומות המכריעות למעט בסוגיות לגביהן הוגש ערר.

8.2.3 המתודולוגיה לבחינת ההשבחה:

א. <u>מצב חדש</u>:

(1) הובאו בחשבון היקפי הבניה והשימושים שנקבעו בהוראות התכנית (היקפי הבניה מתייחסים לשטח ברוטו לא כולל מרפסות).

(2) הובא בחשבון כי עפ"י הוראות התכנית, 2,400 יח"ד יהיו בהישג כמטרה ציבורית, דהיינו יוקצו מתחת לקו ע"ש הרשות המקומית. שטח מיוחס ליחידות אלה נקבע לסך של 92 מ"ר ברוטו ליחידה.

(3) משווי במצב חדש הופחתה עלות הקמת שטחי ציבור במגרשים הסחירים בגמר מלא.

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

18 ראו פירוט שומות מכריעות כפי שהוצגו בשומת המשיבה בסעיף 10.1.1 להלן, המהווה נספח להחלטתי זו.

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

(4) הובא בחשבון כי ניצול הזכויות המוקנות בתכנית 4444, הינו בכפוף להכנת 3 תכניות מפורטות בסמכות ועדה מקומית וביצוע פיתוח.

(5) לעניין היקף שטחי השירות בשטחי המגורים מרחיבה שמאית המשיבה וטוענת כי:

- תכנית 4444 קבעה בהוראותיה היקף זכויות בניה הכולל שטח עיקרי ושטח שירות ללא הפרדה.
- שמאי המבקשת מביאים בחשבון שטח שירות בהיקף של כ - 24 מ״ר ליח״ד אל מול כ – 22 מ״ר שהובא בחשבון בשומת הוועדה (לא כולל שטח ממ״ד).
- עפ״י תמל/3001 המאושרת היקף שטחי השירות לא כולל ממ״ד הנו כ - 21 מ״ר ליח״ד, כאשר אף בשתי תכניות נוספות שאושרו להפקדה נקבעו שטחי שירות בהיקף דומה של כ - 21 מ״ר ליח״ד.
- בהכרעת השמאי המכריע אלדד חיימי בחלקה הנדונה, נקבע היקף שטחי שירות בסך של כ - 22 מ״ר ליח״ד לא כולל ממ״ד. כך גם בהכרעות קודמות שניתנו בתחום התכנית הן ע״י השמאי אלדד חיימי והן על ידי השמאים יהודה פלד ואלי כהן.
- אם נקבל את שיטת שמאי המבקשת, אזי היה עליהם להביא בחשבון השבחה לתכנית תמל/3001 בה נקבע היקף שטחי שירות נמוך מזה שהובא בחשבון על ידם בבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 4444 (השבחה בגין הגדלת השטח הסחיר בהיקף של כ – 5 מ״ר ליח״ד).
- לאור האמור, טוענת כי שטחה שירות שהובא בחשבון בשומת המבקשת הנו שגוי.

ב. <u>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.

(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׳.

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

- ערר (ת"א) 8512-08-18[19]. 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 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."

- החלטת ועדת ערר תא/85296/17 במתחם פי גלילות, בה נקבע כי אין לחייב בגין תכניות נושאיות אלא רק לאחר הכנת תכנית לפיה יתגבשו הזכויות בגין התכניות הנושאיות. לפיכך בהתאם להחלטה החיוב בגין תכנית ג'1 בוטל.
- עמדתו של השמאי המכריע אלדד חיימי כפי העולה בשומות מכריעות שערך בתחום התכנית הנדונה וכן לעמדה דומה העולה משומות מכריעות רבות אשר נעכרו (ע"י שמאים מכריעים שונים) בתחום תכניות 3700, 3388א', 2812 (פי גלילות) וכד'.

19 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

(6) לעניין התכניות הנושאיות, מדגישה כי:

- הטיעונים העולים בנושא זה, הן במקרה דנן והן במסגרת תיקם נוספים העומדים לפניה, 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.
- לעניין הליך "ערר חמדה ארנון", אליו הפנו שמאי המבקשת, בין היתר בעניין התכניות הנושאיות, מרחיבה שמאית המשיבה וטוענת כי:

המדובר בהחלטת ביניים בלבד של וועדת ערר ולא בהחלטה סופית.

ועדת הערר לא קבעה כי יש לערוך את השומה בשיטת המדרגות. הוועדה קבעה כי היא מאמצת החלטות קודמות רבות שניתנו ע"י ועדת הערר בהרכביה השונים במסגרתן נקבע כי יש להביא בחשבון את מלוא החיוב בגין הזכויות נשוא התכניות הנושאיות למועד אישור התכנית.

בפועל החלטת ועדת ערר אומרת שהיא מקבלת את ההחלטות הקודמות, מכאן שהחלטת הביניים לא ברורה לחלוטין. בכל מקרה במבחן התוצאה החלטת הביניים בעניין חמדה ארנון לא שינתה את החלטתו של השמאי המכריע יצחקי בקשר למצב הקודם.

בשומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי אלי כהן בגו"ח 6634/15, אשר ניתנה ביום 10.01.2024 (לאחר החלטת ועדת הערר בעניין חמדה ארנון), השמאי כהן לא שינה בעקבות החלטת ועדת הערר את העקרונות והמשתנים שנקבעו במסגרת שומות קודמות שערך טרם החלטת ועדת הערר בתחום אותה תכנית.

בשומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי דוד דדון בגו"ח 6634/173, אשר ניתנה ביום 07.05.24 (לאחר החלטת ועדת ערר בעניין חמדה ארנון), השמאי דדון בה קבע שווי מ"ר מבונה לסך של כ - 24,000 ₪ למ"ר מבונה בתכנית 4444, בדומה לרוב השמאים המכריעים במתחם, וכן, לאחר שהתייחס להחלטת הביניים בעניין חמדה ארנון, קבע שטח יח"ד במצב קודם ל - 112.5 מ"ר ולא הוסיף עוד שטחים מעבר לכך.

לאור האמור אין בהחלטת הביניים בעניין חמדה ארנון כדי לשנות את דעתה כי בקביעת השווי במצב תכנוני קודם אין להביא בחשבון את התכניות הנושאיות (1,680ע,ע1,ג1 ו – ל1).

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

ג. <u>מצב קודם</u>:

(1) <u>לעניין שטח דירה ממוצע במצב קודם</u>:

- מצב תכנוני קודם יש לחשב לפי תכנית 1111. יעוד חלקה 281 הינו דרך וחלקה 264 שפ"פ.
- ההתייחסות והפרשנות והנוהג של הוועדה המקומית ביעוד מגורים היתה ליחידת דיור בשטח של 100 מ"ר. תכנית 1111 מהווה תיקון לתכנית ל'. בהתאם לסעיף 38 להוראות התכנית נקבע כדלקמן:

" לא ייבנה כל בית, בכל אזור מן האזורים השונים המפורטים בלוח החלוקה לאזורים אלא כדי אותו שטח מותר המסומן בלוח החלוקה לאזורים, בצד אותו אזור, או לפי הצפיפות שלא תעלה על 10 חדרים לדונם נטו ולא יותר מ- 4 יחידות דיור. "

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

- תכנית 1112א' המהווה שינוי לתכנית 1111 (סעיף 13ב'). לגבי מתחם זה הוכנה תכנית מפורטת מס' 1112ג' בה נקבע שטח יח"ד 110 מ"ר (ראה מטרות התכנית סעיף 8ב'). כמו כן הוכנה תכנית 1820 אשר קבעה שטח יח"ד 100 מ"ר.
- תכנית 1112ב' המהווה שינוי לתכנית 1111 – נקבע 100 מ"ר כולל מרפסות (ס' 8א')
- תכנית 1112ג' המהווה שינוי לתכנית 1111 (סעיף 8ב').
- תכנית 815 א' מיום 14.04.1976 + תכנית 1722 המהווה שינוי לתכנית 1111 (סעיף 14ב')
- תכנית 1116[20] מיום 06.10.1974, המהווה חלק מתכנית מתאר 1111 (סעיף 12ב').
- תכנית 1437[21] מיום 12.06.1988 המהווה שינוי לתכנית "ל" ולתכנית 1111 (סעיף 12ב').

- מהאמור ניתן לראות כי ההתייחסות, הפרשנות, והנוהג של הוועדה המקומית, היו ליחידת דיור בשטח של 100 מ"ר.
- יודגש כי בגין כל התכניות שאושרו לאחר 1975 שולם היטל השבחה בגין הגדלת יח"ד מ- 100 מ"ר ל- 110-120 מ"ר.

לחיזוק עמדתה מפנה גם לשומה מכרעת שנערכה ע"י שאול רוזנברג ביום 01.10.1998:

"באומדן שווי הקרקע במצב תכנוני קודם הובאו בחשבון המרכיבים הבאים:

הוראות תכנית מתאר מקומית מס' 1111 כוללות את הנכס נשוא השומה באיזור מגורים לגביו תוכן תכנית מפורטת כאשר בשטחי המגורים לא תעלה צפיפות הבניה על 6 יחידות דיור לדונם ברוטו, והשטח הממוצע ליחידת דיור יהיה 100 מ"ר.

20 לאחר מכן אושרו התכניות 1116א'1, 1116א'2, 1116א'3, 1116א'4, 1116א'5, 1116א'6, 1116א'7, בהם הוגדל שטח הדירה ל- 110 מ"ר.

21 לאחר מכן אושרו התכניות 1437א', 1437ב', 1437ג', 1437ד', בהם הוגדל שטח הדירה ל- 110 מ"ר.

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

לאחר שבחנתי את טענת הבעלים אשר לפיה ראוי להביא בחשבון השווי במצב קודם גם מרפסות בשיעור 30% בתוספת לשטח הדירה בתב"ע מס' 1111 הגעתי לכלל דעה כי נוהג זה לא בא לידי ביטוי כלשהו בתוכניות, הוא הופסק בראשית שנות ה- 80 ונוצרה הפסקה רבת שנים בין הנוהג לאשר מרפסות לבין התוכנית המשביחה. לפיכך, אין מקום להביא בחשבון בעת אומדן השווי במצב קודם תוספת שווי בגין מרפסות."

- עמדה זו גם התקבלה ב"ערר עדנה רשף"[22], 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)."

(2) לעניין שומות מכריעות קודמות (בין היתר של השמאי המכריע הדן בתיק זה), בהן נקבע כי שטח יח"ד במצב קודם הנו 112.5 מ"ר טוענת כי:

- על שומות אלה הוגשו עררים ע"י הוועדה המקומית אשר טרם ניתנה לגביהם הכרעה.
- ככל שלא תתקבל עמדת הוועדה המקומית, היה על השמאי המכריע להביא בחשבון שווי מ"ר מבונה שונה לכל אחד ממצבי התכנון, לאור שטח יח"ד שונה ובינוי שונה בשני מצבי התכנון.
- לשיטת השמאי המכריע שטח יחיד ה אקווי' במצב קודם הינו 112.5 מ"ר ובמצב חדש הינו כ - 89 מ"ר (1,216,848 מ"ר פלדלת / 13,600 יח"ד).
- השמאי המכריע התבסס, בין היתר (ובצדק רב), בקביעת שווי מ"ר מבונה למגורים על

22 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

מכרזי רמ״י בתחום התכנית הנדונה אשר משקפים לשיטת השמאי המכריע שטח יח״ד ממוצעת של כ- 89 מ״ר.

- במצב קודם לשיטת השמאי המכריע היה עליו לקבוע מקדם התאמה לגודל יח״ד 112.5 מ״ר, וזאת ביחס לשטח יח״ד במצב חדש 89 מ״ר. ככל ששטח היחידה קטן יותר, השווי למ״ר מבונה גבוה יותר.
- המאפיינים אותם מציינים השמאים המכריעים מתייחסים למצב חדש. לעומת זאת במצב קודם הבינוי שונה ושטח יח״ד לשיטת השמאי המכריע גדול משמעותית, הפרש של 23.5 מ״ר ליחידה.
- התכנון במצב קודם תואם לבינוי בשכונות הסמוכות ומכאן היה על השמאי המכריע לקבוע במצב קודם שווי למ״ר נמוך יותר.
- שמאית המשיבה סבורה כי בהתאם לקביעות שמאים מכריעים בשומות שנעשו להשבחה בגין הקלה לתוספת יח״ד עפ״י תקנת שבס יש לקבוע מקדם התאמה במצב קודם המשקף שטח יחידה בסך של 112.5 מ״ר, וזאת לשיטת השמאי המכריע.

8.2.4 **נתונים רלוונטיים לבחינת ההשבחה (תכנית תא/4444):**

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

(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 ״פלדלת״ 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 <u>לאחר</u> 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.

(6) עסקות מכר לקרקעות המצויות <u>בתחום</u> 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 <u>הקונה</u>.
- המחיר הממוצע המתקבל מניתוח העסקות, הנו בסך של כ – 14,500 ₪ (ואף למעלה מכך)

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

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.

(7) מכרזי רמ״י לשיווק קרקעות המצויות בתחום תכנית 4444:

- במקרה דנן אין בנמצא עסקות מכר מהן ניתן להקיש את שווי הקרקע במצב חדש שכן כולן היו עסקאות נטו. לעומת זאת מכרז רמ״י מהווה עסקה רחבת היקף במתחם הנדון המשקפת את כל מאפייני הנכס ללא צורך בהתאמות למעט התאמה לזמן (ולא בגישת החילוץ).
- בהתאם לתקינה השמאית יש לתת עדיפות לגישת ההשוואה הישירה לעסקות קרקע בעלי מאפיינים זהים למגרש מושא השומה, על פני גישת החילוץ, כאשר ניתן להסתמך על נתונים עד שנתיים מהמועד הקובע (לחיזוק עמדתה בעניין זה מפנה שמאית המשיבה להחלטת ועדת הערר בשכונת נווה זמר ברעננה בה נקבע כי ניתן להסתמך על נתוני השוואה בטווח של עד שנתיים מהמועד הקובע).
- תוצאות מכרזי רמ״י שנערכו בסמוך למועד הקובע מהווים השוואה ישירה ומשקפים את כלל מאפייני הנכס. בכך אלה מהוות **״נתון זהב״** בעל תוקף גבוה (עפ״י התקינה) המתייחס לקרקע הנדונה ומגלם בתוכו את כלל מאפייני המתחם ללא צורך בהתאמות למאפייני הנכס.
- לעניין זה מפנה שמאית המשיבה:

להכרעתו של השמאי אלדד חיימי בחלקה 14 בגוש 6896, בה נרשם כדלקמן:

- *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 אינני מקבל את עמדת שמאי המבקש 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 10-7 חודשים בלבד), והן בהתייחס למסד הנתונים על בסיסו קבעו שמאי המבקש 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

להכרעתו של השמאי אייל יצחקי בחלקה 204 בגוש 6896, בה נרשם כדלקמן:

ביום 23/8/2021, כשנה לאחר המועד הקובע, שווקו על ידי רמ"י במכרז ארבעה מגרשים בתחום תכנית 4444 (מתחם 1 המכונה "אשכול"). בכל אחד מהמגרשים קיים שימוש נוסף נלווה אחד לפחות מלבד השימוש למגורים. אני סבור שנתוני השוואה אלה הם רלוונטיים לנוכח כמות המציעים הגדולה שבהם, הקירבה שבין ההצעות הזוכות ולנוכח המשקל הקטן של השימושים שאינם למגורים (בשטח ובשווי).

להכרעות שמאים שונים שערכו שומות לחלקות שונות המצויות בתחום התכנית הנידונה, בהן נקבע כי יש להביא בחשבון את תוצאות מכרזי רמ"י בבחינת השווי.

...

מהניתוח עולה, כי לאחר ניטרול השימוש הנלווה (שמשקלו איננו גדול) המחיר למגורים הוא בין 29,800 ₪ לבין 34,200 ₪ למ"ר דירתי ללא פיתוח ובממוצע 31,700 ₪ למ"ר דירתי. שווי זה מגלם בחובו שטחי מרפסות, מחסנים, מקומות חניה ושאר מרכיבי תועלת. המחירים הגבוהים במכרזים אלה כנראה מבטאים ציפיה לציביון יוקרתי במיוחד לפרויקט אף מעבר לקיים בשכונות הסמוכות .העסקאות הללו בוצעו כשנה לאחר המועד הקובע, בתקופה שבה קצב השתנות המחירים היה גבוה של כ- 13% בשנה (כפי שיוצג בניתוח מחירים במתחם להלן). המחיר המתואם לפי מכרזים אלה לאחר ניכוי שימושים עיסקיים נלווים ובהתאמה לזמן של 13%-הוא כ- 27,500 ₪ למ"ר מבונה דירתי .במכרזים אלה כבר מגולמים מאפייני המתחם הפיזיים והתכנוניים (שלגבי השפעתם על השווי טען שמאי הבעלים בהרחבה) כגון: צפיפות גבוהה, שטח דירתי קטן, קושי לבנות ממ"דים וכו'."

להכרעות שמאים שונים שערכו שומות לחלקות שונות המצויות בתחום התכנית הנידונה, בהן נקבע כי יש להביא בחשבון את תוצאות מכרזי רמ"י בבחינת השווי.

- מדגישה כי עפ"י תוצאות המכרז מתקבל שווי מ"ר מבונה פלדלת בסך של כ- 33,000 ₪, בעוד בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך שח כ- 24,000 ₪, בדומה לזה שנקבע בהכרעות קודמות בתחום התכנית, כולל אלה שנערכו ע"י השמאי המכריע אלדד חיימי הדן בתיק שבנדון.
- בנוסף מפנה את תשומת הלב לכך כי השמאים המכריעים הביאו בחשבון נתונים נוספים לצורך קביעת השווי ולא רק את תוצאות המכרז. לעניין זה מפנה לאמור בהכרעתו של השמאי חיימי:
  - *<u>סיכום שווי מ"ר מבונה למגורים</u>:*

1. *שווי מתואם למועד קובע, המתקבל מניתוח תוצאות המכרז הנו בסך של 25,825 ₪.*
2. *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.*
3. *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*

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

בקביעת השווי, ולהעמידו על סך של כ- 24,000 ₪, אשר יהווה בסיס לבחינת ההשבחה בעניינו."

- כך גם בשומתו המכריעה של השמאי אייל יצחקי בתחום חלקה 204 (וכן בחלקות נוספות המצויות בתחום התכנית) נערכו בחינות נוספות לבחינת סבירות תוצאות שומתו ובין היתר ניתח את כל עסקות הקרקע כדי לבדוק אם השווי שנקבע על ידו, המבוסס על המכרזים, הוא בתחום הסביר או לא. השמאי יצחקי מצא כי עסקות הקרקע מתאימות לשווי שנקבע על ידו על בסיס ניתוח המכרזים. הוא עשה זאת ביחס למספר חלקות הנכללות בתחום תכנית 4444 וביחס לעסקות מכר שנערכו בסמוך למועד הקובע.
- מעבר לאמור מפנה את תשומת הלב לכך כי בגין הכרעתו של השמאי יצחקי הוגש "ערר חמדה ארנון" במסגרתו נבחנו גם טענות הקשורות לבסיס הנתונים עליו התבסס השמאי יצחקי (בין היתר תוצאות מכרזי רמ"י) והערר בעניין זה נדחה במסגרת החלטת הביניים, וועדת הערר לא התערבה בערכי השווי שנקבעו ע"י השמאי יצחקי למצב החדש.
- לאור האמור שגו שמאי המבקשת בקביעתם לפיה בבחינת שווי הנכס הנדון במצב החדש אין להביא בחשבון את תוצאות מכרזי הקרקע במתחם שבנדון, שהנה מנוגדת לתקינה השמאית לפיה גישת ההשוואה הישירה הנה בעלת התוקף הגבוה ביותר לקביעת השווי.

ב. לעניין ערכי השווי שנקבעו בשומת/מסמך יוני צ'ארניאבסקי (בעת עריכת טבלת הקצאה ואיזון לתכנית איחוד וחלוקה תמל/3001), עליהם בין היתר 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.

(5) מעבר לאמור מרחיבה שמאית המשיבה וטוענת כי:

- ההחלטה בעניין חמדה ארנון אליה הפנו שמאי המבקש, כוללת אמירה על ערכי השווי המתקבלים מניתוח המכרזים במתחם, כאשר ועדת הערר לא קיבלה הטענות של שמאי המבקש כפי שהוצגו גם בהליך זה, והשאירה את ערכי השווי המתקבלים משומת אייל יצחקי, ובכך קיבלה את הטענות של השמאי המכריע אייל יצחקי, ולא קיבלה את טענות שמאי המבקש.
- אנו כשמאים מחויבים להביא את כל הנתונים שעומדים לרשותנו במועד ההכרעה. בד"כ יש נתונים שמורידים את השווי בגלל נסיבות כאלה ואחרות, אז זה תקין ומקובל. כאשר

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

יש נתונים המעלים שווי אז לא ניתן להביא זאת בחשבון?!

- יש להביא בחשבון את המיקום הייחודי של תכנית 4444 בקו ראשון לים. מתחמים 1 + 2 בתכנית 4444 הינם בקו ראשון לים. מתחם 3 בו נערכו המכרזים הנו בחלקו בקו ראשון לים. לעומת זאת בהתחשב בבינוי הקיים בשכונת נופי ים (אשר היוותה בסיס להשוואה לנכס שבנדון בשומת המבקשת) אין נוף לים ואופי הבינוי בה שונה מזה הקיים בנכס הנדון - דירות בשטח גדול, בניינים נמוכים, מיקום בעורף תכנית 4444 וכיוב', אל מול התכנית הנדונה בה דירות בשטח קטן יחסית, בנייה במגדלים ועוד.
- גם בדיעבד ניתן ללמוד ממחירי דירות אשר נמכרות במתחם אשכול שבנדון אודות הפערים המשמעותיים בין רמות המחירים במתחם אשכול לבין אלה הקיימות בגוש הגדול (כ – 65 אלף ₪ למ"ר המתקבל מניתוח עסקות מכר לדירות על הנייר ברחוב איינשטיין אליהן הפנה שמאי המבקש אל מול כ – 80 אלף ₪ למ"ר לדירות על הנייר במתחם שדה דב בו ממוקם הנכס הנדון), כאשר לטענתה את עיקר הפער יש להשית לטענתה על מרכיב הקרקע. לחיזוק עמדתה הציגה שמאית המשיבה ניתוח עסקות מכר שנערכו בשנים 2023-2024, במתחם שדה דב (מתחם אשכול מס' 3 עפ"י תמל/3001) וברחוב איינשטיין (בגו"ח 6884/48).
- אם בחרו שמאי המבקשת להתעלם מתוצאות המכרז כאמור ולהסתמך על מחירי דירות בעלות מאפיינים שונים היה עליהם לבצע התאמות נדרשות כפי שפורטו (למיקום (קרבה ונוף לים), לגודל יח"ד, לאופי בינוי (בנייה במגדלים לעומת בנייה נמוכה) וכיו"ב).
- התוצאה אליה הגיע שמאי המבקשת בשומתו האחרת, מצביעה על שווי נמוך בהרבה מהעסקאות שהיו במועד הקובע לעסקות "נטו".
- לגבי הכרעתה של השמאית חגית רבינסון, מציינת כי ההשבחה המלאה שנקבעה על ידה הנה דומה מאוד לזו שנקבעה בשומתו של השמאי אייל יצחקי. אומנם הביאה בחשבון שווי נמוך יותר במצב החדש, אך נהגה כך גם בקשר למצב הקודם, כך שההשבחה בערך מוחלט בין שני מצבי התכנון הנה דומה.
- מעבר לכך מפנה לכל השומות המכרעות שניתנו לאחרונה בתכנית 3888ב', שהנה במיקום נחות ובעלת מאפיינים נחותים, וכולם קבעו 27 אלף ₪ למ"ר מבונה, נכון למועד קובע דצמבר 2021.
- התכנית מעצימה מאוד זכויות ביחס למצב הקודם (4,000 יח"ד אקוו' אל מול 16,000 יח"ד אקוו'), ולכן שווי דונם אמור להיות גבוה בהרבה במצב החדש.
- מבהירה שוב שגם ועדת ערר דחתה את טענותיו של שמאי המבקשת, וקבעה שניתן להביא בחשבון נתוני השוואה עד שנתיים מהמועד הקובע (גם מאוחרות יותר). לחיזוק טענתה מפנה להחלטה שניתנה בנושא בוועדת ערר ברעננה.
- כפי שטען השמאי המכריע הדן בתיק זה, המדובר בנתון זהב, שלא מצריך כל מקדם התאמה, כאשר ההבדל היחיד בין המכרז לנכס הנדון הוא עניין המושע ולא מעבר לכך. עסקות אלה משקפות דחייה של לפחות שנתיים, כאשר יש להביא בחשבון כי במרכיב

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

הדחייה יש המון דברים חופפים ולא מצטברים.

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

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

ה. סיכום[23] ערכי השווי כפי שנקבעו בשומת המשיבה למועד הקובע של תכנית 4444:

ייעוד	שווי מ"ר מבונה
שווי מר"מ **למגורים**	**₪ 24,000**
שווי מר"מ עיקרי **למסחר**	**₪ 23,000**
שווי מר"מ עיקרי **מלונאות**	**₪ 9,000**
שווי מר"מ ברוטו **משרדים**	**₪ 5,500**

8.2.5 **תחשיב ההשבחה – תכנית תא/4444 (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	560/248800

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	₪ 24,000
סה"כ שווי כזמין	₪ 107,472,000
התאמה להיקף ומושעא	0.9
התאמה לצפיפות הבנייה ביחס למצב חדש	1.1
מקדם דחייה להכנת תכנית (I=6%, N=8)	0.627
סה"כ שווי חלקה 29 במצב קודם (במעוגל)	**₪ 66,800,000**

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

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

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

(2) <u>תחשיב שווי שטחי המגורים</u>:

תיאור	מגורים	מס יח"ד
סה"כ מגורים	1,725,370 מ"ר	16,000 יח"ד
הפחתה בגין דיור ציבורי ברוטו (עפ"י שמאי מכריע)	204,310 מ"ר (-)	2,400 יח"ד (-)
יתרה כסחיר ברוטו	1,521,060 מ"ר	13,600 יח"ד
ניכוי שטחי שירות – 20 מ"ר ליח"ד	304,212 מ"ר	
סה"כ שטח פלדלת	1,216,848 מ"ר	13,600 יח"ד
שווי מ"ר מבונה למגורים	24,000 מ"ר	
סה"כ שווי כזמין	**₪ 29,204,352,000**	

(3) <u>תחשיב שווי שטחי מסחר</u>:

תיאור	מסחר
שטח מסחר ברוטו	126,000 מ"ר
שטח עיקרי	94,500 מ"ר
שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר[23]	₪ 23,000
סה"כ שווי כזמין	**₪ 2,173,500,000**

(4) <u>תחשיב שווי שטחי תעסוקה</u>:

תיאור	תעסוקה
שטח משרדים ברוטו	322,695 מ"ר
שווי מ"ר מבונה ברוטו לתעסוקה[23]	₪ 5,500
סה"כ שווי כזמין	**₪ 1,774,820,000**

(5) <u>תחשיב שווי שטחי מלונאות</u>:

תיאור	מלונאות
שטח מלונאות ברוטו	200,000 מ"ר
שטח עיקרי	130,000 מ"ר
שווי מ"ר מבונה עיקרי למלונאות[23]	₪ 9,000
סה"כ שווי כזמין	**₪ 1,170,000,000**

(6) <u>הפחתת עלות הקמת מבני ציבור במגרשים הסחירים</u>:

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) <u>סה״כ שווי מצב חדש</u>:

תיאור	סה"כ
מגורים	₪ 29,204,352,000
מסחר	₪ 2,173,500,000
מלונאות	₪ 1,170,000,000
משרדים	₪ 1,774,820,000

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

הפחתת עלות מבני ציבור		(-) ₪ 43,137,500
סה"כ שווי כזמין		**₪ 34,279,534,500**
התאמה להיקף ומושעא		0.85
דחייה למימוש		0.747
סה"כ שווי התכנית		**₪ 21,773,310,000**
חלק יחסי חלקה 29	**0.783%**	**₪ 160,790,000**

(8) <u>ההשבחה</u>:

תיאור		סה"כ
שווי חלקה 29 במצב קודם		₪ 66,800,000
שווי חלקה 29 במצב חדש		₪ 160,790,000
השבחה		₪ 93,990,000
ההשבחה לחלק הנישום	0.225%	**₪ 211,550**

8.3 **<u>עמדת שמאי המבקשת (תכנית תא/4444)</u>:**

8.3.1 **המתודולוגיה לבחינת ההשבחה:**

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

(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 <u>נכון למועד אישורה</u>, 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 לס' 7 בחוות דעתו של המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, מיום 5/11/2018 בעניין זה, התומכת בעמדתם כאמור.

ב. <u>לעניין ההשבחה, ככל וקיימת, הנובעת מאישורן של ה"תכניות הנושאיות"</u>:

(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.

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[24]) 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

24 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

ירידת ערך.

- החלטת ועדת ערר זו לא התייחסה מעולם לתכנית ל'1.
- 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.

(8) לחיזוק עמדתם מפנים שמאי המבקשת להחלטה מאוחרת יותר של ועדת ערר בעניין ערר (ת"א) 81083-05-22 הועדה המקומית תל אביב נ' חמדה ארנון ואח', אשר מבטאת לטענתם היטב את עמדתם ובמסגרתה נקבע כי ניתן לבחון את ההשבחה מכח התכניות הנושאיות למועד אישורן.

- להלן מדברי ועדת הערר (כפי שצוטטו בשומת המבקשת):

*" השמאי המכריע ראה עצמו מחויב להחלטות ועדת הערר בעניין זה[14], ובדין פעל כך. לצד זאת, **נאמר בזהירות כי על פניו, אין שגיאה בקביעה המגולמת בבסיס הדברים, לפיה אף הדרך האחרת, של ייחוס הערך לתכניות הנושאיות למועדי כניסתן לתוקף - אינו שגוי** "* (ס. 79)

*" זאת גם נקודת המוצא בשומות שערכה הועדה המקומית. לפי עמדת הועדה המקומית, שהתקבלה על ידי שמאים מכריעים רבים, יש במצב התכנוני הקודם יחידת דיור "מוחשית" שיש לה גודל מסויים. יש גם מספר מסויים של יחידות דיור לפי הערכת כולם. **לאור דברים אלה, מוקשית בעינייני הטענה כי התכניות הנושאיות אין להן על מה שיולבשו במצב התכנוני הקודם. מדוע, לעמדת הועדה המקומית, הדירה במצב זה, מוחשית דיה בכדי לקבוע את גודלה המדוייק (100 מ"ר לטענת הועדה המקומית, טענה בה נעסוק בהמשך) אך מנגד, היא רעיונית מידי לפי הטענה, מכדי "להלביש" לבנין בו היא קמה, גג או מרתף?** זאת במיוחד כאשר תכנית ל עסקה גם במרתפים ובקומות עליונות. **הדברים אינם מתיישבים עם ההגיון ועם האופן בו נערכו השומות. ברי שבמצב דברים ייחודי זה, ניתן היה להוסיף - בראי הקונה הסביר – לאותו בנין בו יקומו יחידות הדיור הרעיוניות, המהוות את הכלי להשוואת ערכי המקרקעין, את הזכויות מכח תכניות הגגות ומכח תכניות המרתפים, אף במצב התכנוני הקודם**. ככלל אנו סבורים כי הקונה הסביר לא דק פורתא באופיה המדוייק של אותה יחידת דיור שראה לנגד עיניו. ברי כי ראה אותה בבנין שבו גם זכויות מכח התכניות הנושאיות, לעת אישורן."* (ס.83)

*" במצב דברים זה, גם אם העקרונות שנקבעו בהחלטות בענין מימון, רשף ורובינשטיין כחן יפה באופן כללי, נראה שדווקא למצב התכנוני שבבסיס דיוננו, בו המפתח לאמדן ערך המקרקעין התבסס על יחידות דיור ועל תכנון מסוים, גם אם לא מפורט, **אין הן מהוות פתרון בלבדי. כפי שאמר השמאי המכריע בשומות דכאן, ניתן לערוך את השומות בשתי הדרכים: ייחוס שווי לתכניות הנושאיות למועדי אישורן**, או ייחוס ערכן למקרקעין לעת כניסתה לתוקף של תכנית 3700 (או תכנית 3388א).*

- <u>מעבר לאמור מרחיבים שמאי המבקשת וטוענים כי</u>:

בתכניות 3700 ו 3388, בהן רוב השמאים המכריעים נקטו בעיקרון המרכזי שלא להביא בחשבון את התכניות הנושאיות בבחינת ההשבחה, זה נבע ממגבלה שראו את עצמם מחויבים לערר הנוגע לחלקה 60 אשר דן בתכנית 3388. מגבלה זו לא קיימת במקרה דנן. לחיזוק עמדתם מפנים לעניין זה להחלטה הערר חמדה ארנון, בה נרשם כי אין שגיאה בקביעה של ייחוס התכניות הנושאיות למועד כניסתן לתוקף.

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

במקרה הנדון בפני השמאי יצחקי, הוא קבע את שקבע כי הוא מחויב להחלטת ועדת ערר בחלקה הנידונה אצלו.

על כן אם לדעת השמאי המכריע הדן בתיק זה, צריכים בהיבט השמאי לבחון את ההשבחה הנובעת מהתכניות הנושאיות בשיטת המדרגות למועד כניסתן לתוקף, הוא אינו מוגבל כתוצאה מהחלטות ועדת ערר בחלקה אחרת.

טענתה של שמאית המשיבה, לפיה החלטת הביניים בעניין חמדה ארנון אינה מהווה הכרעה בסוגיות השונות שהיו במחלוקת אינה מובנת. הסוגייה היחידה שנותרה פתוחה הנה בנוגע לשטחי השירות אותם יש להביא בחשבון בתכנית 4444. כל שאר הסוגיות נדונו והוכרעו במסגרת ההחלטה.

ועדת הערר לא שינתה את הערכים בשומת יצחקי מטעמי שוויון בין נישומים ולא מסיבות מקצועיות. כאמור מגבלה זו אינה רלוונטית למקרה דנן.

חולקים על האמור על ידי שמאית המשיבה, השוק מדבר ביחידות אקוו' ולא בשווי מ"ר קרקע או מ"ר מבונה. ניתן לעשות ללא קושי את ההתאמה ליחידות אקוו' במצב החדש בתכנית 4444, על בסיס אותם העקרונות.

(9) לסיכום, שמאי המבקשת סבורים כי בהיגיון שמאי ובטח בשפת השוק, לקונה הסביר ברור מעל לכל ספק כי אותה יחידה אקוו' אותה הוא רוכש הינה חלק יחסי מכלל זכויות הבנייה המאושרות במקרקעין. לדוגמה ברור לקונה הסביר כי בבניין מגורים יהיה מרתף ומפלס גג, ויחידת דיור ממוצעת תכלול זכות למחסן וחניה גם אם יחידה זו אינה זמינה וזאת בשל העובדה כי קיימות תכניות מאושרות המעניקות זכויות בניה אלו. אותה הפרדה שבין בסיס השווי הוא השטח הממוצע ליחידה לבין הזכויות הנלוות לה הינה מלאכותית ולא עומדת במבחן שווי השוק.

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.

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

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

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.

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:

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

" 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.

(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: **3.49 יח"ד.**

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

(1) המחלוקת המרכזית בענייננו, 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.

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

(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.

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

- **החלטת ועדת ערר בתיק 18-08-8513:**

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.

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

(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 בתמל 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.

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.

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

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 כ - 5 שנים, מוערכת בחסר רב.

ה. <u>לסיכום</u>:

(1) בהתייחס לאמור, השווי בשני מצבי התכנון הנידונים בענייננו, נקבע תוך מתן דחייה למימוש, 6 שנים במצב החדש אל מול 8 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.

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

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

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) <u>סיכום[25] ערכי השווי כפי שנקבעו בשומת המבקשת למועד הקובע של תכנית 4444</u>:

ייעוד	שווי מ"ר מבונה
שווי מר"מ **למגורים**	**₪ 14,720**
שווי מר"מ עיקרי **למסחר**	**₪ 21,700**
שווי מר"מ עיקרי **מלונאות**	**₪ 6,794**[26]
שווי מר"מ ברוטו **משרדים**	**₪ 5,200**

(7) <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".
- 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

25 ראו פרוט מסד הנתונים אשר הוצג בשומת המשיבה והיווה בסיס לקביעת ערכי השווי כאמור, ראה נספח (סעיף מס' 10.2 להחלטה.

26 מגלם התאמת מיקום והיקף עסקה (כפי שנקבע במסמך הערכונות).

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

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).
- לחיזוק טענתם כי מחירי המכרזים היו נקודת שיא לא צפויה, בתקופת גאות חסרת תקדים של מחירי הנדל״ן, מפנים לכך שניתן לראות כיום ״התפכחות״ באשר למחירים הבלתי פרופורציונאליים ששולמו במועד המכרז. דוגמה טובה לכך היא חברת חנן מור אשר רכשה את הקרקע במסגרת המכרז תמורת כ – 1.5 מיליארד ₪ ולאחר שלא עמדה בתשלומי הריבית, הקרקע הוערכה בכ – 40% פחות ממחיר הרכישה וזאת אף בחלוף שנתיים מיום העסקה (כפי העולה ממספר פרסומים בנושא אשר פורטו בשומה האחרת).

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

- לצורך בחינת סבירות וקבלת אינדיקציות נוספות לשווי המצב החדש, בחנו שמאי המבקשת 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.

8.3.6 **תחשיב ההשבחה (שמאי המבקשת):**

א. <u>נתוני המקרקעין</u>:

שטח חלקה רשום	שטח החלקה הכלול באיחוד וחלוקה בתכנית 4444	חלקים נישומים
7,464 מ"ר	7,464 מ"ר	560/248800

ב. <u>שווי במצב קודם</u>:

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		₪ 14,720
סה"כ שווי זמין ליח"ד		**₪ 2,358,832**
התאמה לבינוי והיקף	1.15	₪ 2,712,657
התאמה למושעא	0.9	₪ 2,441,391
התאמה בגין דחייה למימוש (n=8, i=6%)	0.63	₪ 1,531,759

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

מס' יח"ד אקווי' לחלקה 29	44.78 יח"ד
סה"כ שווי חלקה 29 במצב קודם	**68,598,290 ₪**

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**

(2) שווי המתחם כזמין:

שימוש	מגורים[27]	מסחר	תעסוקה	מלונאות
סה"כ שטחי בניה ברוטו	1,725,370	126,000	322,695	200,000
הפחתת דיור ציבורי	(-) 204,310			
יתרת שטח סחיר ברוטו	1,521,060	126,000		
מפתח ניכוי ש"ש	25 מ"ר ליחידה	0.7	0.7	0.6
סה"כ ניכוי ש"ש	(-) 340,000			
סה"כ שטח לחישוב	1,181,060[28]	88,200[29]	225,887[29]	120,000[29]
שווי למ"ר	14,720 ₪	21,700 ₪	5,200 ₪	6,794 ₪
סה"כ שווי שימוש	17,384,848,236	1,913,940,000	1,174,609,800	815,304,000
סה"כ שווי המתחם	**21,288,702,036 ₪**			

(3) שווי לאחר הפחתות נדרשות:

תיאור		סה"כ
סה"כ מתחם כזמין		21,288,702,036 ₪
בניכוי עלות הקמת מבני ציבור בגמר מלא [5,075 מ"ר × 10,000 ₪]	(-) 50,750,000	21,237,952,036 ₪
התאמה למושעא	0.7	14,866,566,426 ₪
התאמה בגין דחייה למימוש (i=6% ,n=6)	0.7	10,480,342,702 ₪
סה"כ שווי התכנית לאחר הפחתות		**10,480,342,702 ₪**
סה"כ שווי יחסי של חלקה 29 במצב חדש	0.739%	**77,402,349 ₪**

(4) סה"כ השבחה מתכנית 4444:

תיאור	סה"כ
שווי חלקה במצב חדש	77,402,349 ₪
שווי חלקה במצב קודם	68,598,290 ₪

27 לרבות דיור מוגן

28 "פלדלת"

29 עיקרי (מגלם שטחי שירות)

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

השבחה לחלקה בשלמות		₪ 8,804,059
השבחה לחלק נישום	0.225%	**₪ 19,816**
היטל השבחה לחלק הנישום		**₪ 9,908**

8.4 **<u>הכרעתי (תכנית תא/4444 למועד קובע 30.08.2020):</u>**

8.4.1 נושא בחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית תא/4444 נדון ע"י הח"מ בהרחבה במסגרת מספר החלטות קודמות שניתנו בנוגע לחלקות וגושים שונים המצויים בתחום התכנית בכלל[30], ובנוגע לחלקה 29, בה ממוקם מושא ההחלטה בתיק שבנדון, בפרט.

8.4.2 מאחר ומצאתי כי דברי כפי שנרשמו במסגרת הדיון בנושא בהחלטותי <u>שם</u>, רלוונטיים גם לענייננו, בחרתי לחזור על דברים אלה <u>כלשונם</u> גם בהחלטתי זו[31]:

"....."

8.4.1 <u>המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב שני נושאים עיקריים</u>:

*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.*

30 בנוגע לנכסים המצויים בתחום גו"ח 6634/172 וגו"ח 6896/14.

31 המפורט להלן הנו מתוך הכרעתי הקודמת שנערכה בתחום חלקה 29 בה מצוי גם הנכס מושא החלטה זו.

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

- *במקרקעין בהם אושרה תכנית לאחר אישור של תכנית כוללנית, תיווסף לשומת ההשבחה, גם השבחה הנובעת מאישורה של התכנית הכוללנית, ככל שקיימת.*

- *<u>מהכלל אל הפרט - המקרה דנן</u>:*

- *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', 1ל, ג', ע'1, ג'1) והן בגין התכנית הכוללנית (תא/5000), נכון <u>למועד אישורן</u>.*
- *בחינת שווי מצב קודם, ערב אישורה של תכנית 4444 (מדרגת ההשבחה האחרונה בעניינו), 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. *<u>**נושא שני**</u> 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 <u>לעניין **הנושא הראשון** שבמחלוקת – מהות ההשבחה</u>:*

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 <u>לאחר</u> מועד המימוש הקודם, <u>ולפני</u> מועד המימוש הנוכחי (נובמבר 2020).

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

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

(4) מהאמור עולה כי כלל התכניות כפי שפורטו, אושרו <u>לאחר</u> תחילת הבעלות בנכס הנדון, ומכאן מהוות חלק מהמצב התכנוני החדש החל על המקרקעין שבנדון, וחייבות <u>לכאורה</u> 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*

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

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, 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),*

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

ויגשים את מטרת המחוקק – לחייב בהיטל גם על ההשבחה בנוצרה עקב אישור הכוללנית. שיטה זו נודעה בשם שיטת המקפצה המנטרלת."

*"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

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

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 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[32] 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).*

.....

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

תכנית תא/1111 היא תכנית מתאר מקומית, אשר פורסמה למתן תוקף במרץ 1969, וחלה על שטח בין כ- 4,265 מ"ר[33] 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 "כחמים".

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."*

33 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 בעניינו.*
- *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) <u>בהחלטתי זו קבעתי, בין היתר, כי</u>:

- *בגישת שומה אחת, שווי מצב קודם הנו נגזרת של מכפלת שווי מ"ר מבונה <u>עיקרי המגלם ממ"ד</u>[34], בשטח עיקרי אקווי' לפי מפתח של 100 מ"ר <u>עיקרי</u> 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:***

<u>בבחינת ההשבחה במקרה דנן, הבאתי בחשבון</u>:

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', 1ל, ג', ע'1, ג'1), והן בגין התכנית הכוללנית (תא/5000), יש לחשב למועד הקובע של תכנית 4444, ולא למועד אישורן.

34 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 <u>בשלמות</u> 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 <u>הקונה</u>. 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 <u>מקלה</u> למועד קובע מתקבלת <u>השבחה</u> הנעה בגבולות 8.5-9.5 מיליון ₪ לדונם[35].*

רובן ככולן של השומות בתחום תכנית 3700, נערכו <u>טרם</u> 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.

35 *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 "<u>על ציר הזמן</u>", 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 ₪
14,185 ₪	**בממוצע למ"ר קרקע (לפני גילום תשלום היטל השבחה צפוי)[36]**					
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 ₪
14,500 ₪	**בממוצע למ"ר קרקע (לפני גילום תשלום היטל השבחה צפוי)[37]**					

ז. *<u>סיכום - שווי מצב חדש – גישת ההשוואה הישירה</u>:*

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

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

---

36 *בהתייחס לעסקות שבוצעו <u>לאחר</u> פרסום הפקדה של תכנית 4444, <u>ולפני</u> פרסום הפקדה של תמל/3001, בנטרול עסקה מס' 5.*

37 *בהתייחס לעסקות שבוצעו <u>סמוך ולאחר</u> אישור תכנית 4444, <u>ולאחר</u> 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 <u>לאחר</u> הפקדתה של תמל/3001 (יולי 2019), <u>ולאחר</u> 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 <u>לאחר</u> אישור תכנית 4444, <u>ובסמוך</u> 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 <u>למ"ר קרקע</u> 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** ₪[38], 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 <u>ערכי בסיס</u> 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. <u>בשומה האחרת</u>, 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. <u>בשומת המשיבה</u>, נבחנו עסקות השוואה ושומות מכריעות רלוונטיות, על בסיסן, בהתאמות נדרשות, נקבעו ערכי הבסיס בייעודי הקרקע השונים.

---

38 138,084,000 ₪ = 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 בעניינו, ואין מקום ו/או חובה להתבסס עליהם לבחינת ההשבחה בעניינו (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 <u>ערכי הבסיס</u> בשומתם, וכן מסד רלוונטי נוסף כפי שיפורט להלן, הגעתי לכלל דעה כי ניתן וראוי במקרה דנן לאמץ את ערכי הבסיס כפי שנקבעו <u>בשומת המשיבה</u>, מלבד לעניין ערך הבסיס בייעוד למגורים, לגביו אני סבור כי יש לקבוע שווי שונה מזה שנקבע בשומות <u>שני</u> הצדדים.*

ו. *<u>להלן פרוט הנתונים והמשתנים אשר עמדו בבסיס החלטתי</u> :*

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 בעניינו, 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 <u>הבסיס</u> כפי שנקבע בשומת המשיבה, **כ- 23,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי**.*

שטחי תעסוקה/משרדים:

(1) <u>לכאורה</u>, 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 <u>ברוטו</u>, בעוד בשומת המבקשת השווי הנו למ"ר <u>עיקרי</u>, 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 הח"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[39].

(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 ₪.

---

39 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 בעניינו (בטווח של 3-5 שנים לפני המועד הקובע בעניינו). 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 בעניינו, 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 <u>הבסיס</u> 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 בעניינו, 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) <u>מכרז רמ"י 62/2021 – מגרשים שונים המצויים בתחום תכנית 4444 ובתחום תמל/3001</u>:

- *בתאריך 14.03.2021, כ-7 חודשים לאחר המועד הקובע בעניינו, <u>וטרם</u> 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 <u>ערכי הבסיס</u> 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 בעניינו.*
- *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 ₪
הצעה זוכה כולל פיתוח	1,139,083,356 ₪	1,519,798,038 ₪	659,592,761 ₪	1,307,777,777 ₪
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	2,638,573 ₪	3,101,188 ₪	2,664,611 ₪	2,543,940 ₪
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)**	28,974 ₪	34,041 ₪	30,574 ₪	27,975 ₪
מחיר ממוצע למ"ר	**30,384 ₪**			
התאמה למועד קובע	**25,825 ₪**			

<u>הערות בגרסת 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. *התפלגות שטח ברוטו (שאינו ציבורי) בייעודים השונים:*

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	0.8[40]	0.75	0.95[41]	0.65[42]
שטח סחיר	1,216,848[43]	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 [44]			(-) ₪ 43,129,000	₪ 34,190,804,375
מקדם דחיה[45] (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**

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

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

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

43 *שטח "פלדלת" (עיקרי + ממ"ד).*

44 *5,074 מ"ר × 8,500 ₪.*

45 *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[46]	*1,216,848*[47]	*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.*

46 ראו טבלה 8.4.7 (ג) לעיל.

47 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 בעניינו (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*[48]
תוספת בגין צפיפות בנייה נמוכה[49]	*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 ₪***

48 5,037.75 מ"ר אקווי' = 44.78 (מס' יח"ד ביחס לשטח החלקה ברוטו) X 112.5 מ"ר (כולל שטח ממ"ד)

49 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*[50]
תוספת בגין צפיפות בנייה נמוכה[51]	*1.1*	*5,541.52 מ"ר*
סה"כ שווי החלקה מצב קודם לפני דחייה		*132,996,600 ₪*
דחייה למימוש[52]	*(n=8, i=6%)*	*0.6274*
הפחתה למושעא		*0.9*
שווי החלקה מצב קודם לאחר התאמות (במעוגל)		***75,100,000 ₪***

"....."

8.4.9 <u>מהאמור **(שם)** אני למד כי</u>:

א. בהכרעתי הקודמת נבחנו מרביתן ככולן של טענות הצדדים כפי שעלו בהליך שבנדון (ואף מעבר להן), כאשר כאמור, הסוגיות שנותרו במחלוקת ביחס להכרעתי הקודמת, ועלו פעם נוספת בהליך שבנדון, עומדות בימים אלה בפני כבוד ועדת ערר ו/או צפויות לעמוד בטווח הזמן הקרוב בפני כבוד בית המשפט המחוזי (במסגרת עתירה מנהלית), וטרם ניתנה החלטה בעניינן. מכאן איני מוצא מקום להרחיב פעם נוספת מעבר לאמור גם בהכרעתי זו.

ב. לאור האמור, ובהתייחס לכך שלא מצאתי בטיעוני הצדדים בהליך הנדון כפי שפורטו לעיל, כדי לשנות מהכרעותי כפי שפורטו בהחלטתי הקודמת, בחינת ההשבחה במקרה דנן תיערך על בסיס אותם עקרונות ומשתנים שנקבעו בהכרעתי הקודמת בתחום חלקה 29 (בה מצוי גם הנכס הנדון בהכרעתי זו), ללא שינוי.

ג. <u>לעניין החלטת כבוד ועדת ערר "חמדה ארנון"</u>:

(1) לא נסתר מעיני כי במסגרת החלטתה של כבוד ועדת ערר זו עלו (בין היתר) הסתייגויות כאלה ואחרות הנוגעות לאופן בחינת ההשבחה הנובעת מהתכניות הנושאיות ו/או ביחס לשטח יח"ד ממוצעת אותו יש להביא בחשבון בבחינת שווי המצב הקודם.

(2) יחד עם זאת (כפי שטענה גם שמאית המשיבה), בסופו של יום כבוד ועדת ערר לא שינתה החלטות ועדת ערר קודמות בהן נקבע כי המועד הקובע לחישוב ההשבחה בגין הזכויות מכח התכניות הנושאיות הוא במועד אישורה של התכניות המפורטות שאושרו לאחר מכן ואף קבעה כי יש מידה רבה של טעם בקביעות ועדות הערר לפיהן החיוב בגין התכניות הנושאיות

---

50 5,037.75 מ"ר אקוו' = 44.78 (מס' יח"ד ביחס לשטח החלקה ברוטו) X 112.5 מ"ר (כולל שטח ממ"ד)

51 מגלם אפשרות, ככל וקיימת, להקמת דירות גן.

52 ראו התייחסותי לנושא בס' 8.4.8 לעיל.

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

ניצת עם אישורה של תכנית מפורטת על גביה ניתן "להרכיב את הזכויות מכוחן".

(3) בהתייחס לאמור הח"מ לא מצא למקום לשנות את העקרונות והמשתנים שנקבעו בהכרעתי הקודמת (הן מבחינה מהותית והן מבחינה מנהלתית). האמור נכון גם לגבי שטח דירה ממוצעת אותו יש להביא בחשבון בבחינת שווי המצב הקודם (שנקבע ע"י הח"מ ל – 112.5 מ"ר).

(4) יוער כי במסגרת תיקים נוספים[53] הנמצאים תחת טיפולו של הח"מ, טענה שמאית המשיבה כי בכל הנוגע לשטח דירתי ממוצע במצב הקודם הוועדה המקומית קיבלה החלטה "להתיישר" עם שטח ממוצע דירתי של כ – 112 מ"ר (כולל ממ"ד), וכי בכל הנוגע לכל אותם משתנים בהם בחרה ועדת הערר שלא להתערב (כגון ערכי השווי ו/או שטחי השירות) עמדת הוועדה היא כי ההחלטה הותירה משתנים אלה בגדר שיקול דעת שמאי, שהחלטת ועדת הערר בתיק הנדון שם, אינה מחייבת שומות מכריעות הנערכות לאחר מתן ההחלטה.

(5) מעבר לכך אפנה גם להכרעות[54] אשר ניתנו ע"י שמאים מכריעים שונים לאחר החלטת כבוד ועדת ערר בעניין "חמדה ארנון", גם במסגרתן לא נמצא ע"י הח"מ שינוי מהותי באופן בחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית תא/4444 הנידונה בענייננו בכלל ובהתייחס לאופן בחינת ההשבחה הנובעת מאישורן של התכניות הנושאיות בפרט.

(6) לעניין ערכי השווי בכלל וההסתמכות גם על מכרזי רמ"י במתחם קבעה ועדת הערר כי היא דוחה את טענות בעלי הזכויות בעניין קביעת השווי בהתבסס על מכרזי רמ"י, שכן היא המצויה בלב שיקול דעתו השמאי (לעניין ערכי השווי ראו גם האמור בנושא זה בהכרעתי הנוגעת להשבחה הנובעת מאישורה של תכנית תמל/3001 להלן).

8.4.10 **תחשיב ההשבחה – תכנית תא/4444 (שמאי מכריע):**

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)	560 / 248800[55]	**₪ 185,500**	

53 בהם שומות הצדדים נערכו לאחר מתן החלטה סופית בערר "חמדה ארנון" מיום 15.10.2024

54 ראו לדוגמה הכרעתם של השמאי דוד דדון מיום 22.05.2024 בגו"ח 6896/16 והשמאי אלי כהן מיום 01.01.2024 ומיום 10.01.2024 בגו"ח 6634/15.

55 כפי שמוסכם על הצדדים ועולה מהסכם המכר המהווה את גורם המימוש בענייננו.

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

8.5 **<u>עמדת שמאית המשיבה (תכנית תמל/3001 למועד קובע 05.06.2021)</u>:**

8.5.1 **המתודולוגיה לבחינת ההשבחה:**

א. מהות ההשבחה באה לידי ביטוי במספר משתנים כדלקמן:

(1) מתן אפשרות להוצאת היתרי בנייה, וקידום זמינות הבנייה בחטיבת הקרקע הנידונה.

(2) מתן אפשרות להמרת שטחי שירות לשטח עיקרי בתת הקרקע.

ב. בהתייחס לאמור קבעה את ההשבחה בענייננו כדלקמן:

(1) <u>השבחה הנובעת משיפור הזמינות</u>:

- מצב חדש לפי שווי חלקו היחסי של המבקשת בזכויות הבנייה המוקנות במגרש 105, המגלם הפחתה בשיעור של 10% בלבד בגין מרכיב המושעא, שכן שאר ההפחתות, ככל ונדרשות, מגולמות בערכי השווי אשר היוו בסיס לקביעת השווי.
- שיעור ההשבחה בגין שיפור הזמינות נקבע ל - 23.49% משווי המצב החדש, המשקף נטרול מרכיב דחייה של 5 שנים בשיעור היוון של 5.5%, בדומה לדחייה שניתנה בבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 4444 (מצב חדש של מדרגת ההשבחה הקודמת).
- בשומת המבקשת הובא בחשבון מקדם זמינות בשיעור של 0.75 ובנוסף הובא מחשבון מקדם מושע בשיעור של 0.63. מדובר במקדם הפחתה שאינו סביר כלל, המנוגד לעסקאות בקרקע ולמצב בפועל.
- <u>לעניין מקדמי ההפחתה בגין דחייה מרחיבה שמאית המשיבה וטוענת כי</u>:

- מקדמי הפחתה בגין דחייה ניתנים ביחס לנתוני השוואה עליהם מבססים את ערכי השווי בשומה.
- לדעתה יש לקבוע מקדם זמינות לתכנית תמל/3001 זהה למקדם שניתן ל- 4444 מהנימוקים הבאים:

מקדם הדחייה במצב קודם עפ"י תכנית 4444 מושפע מארבע רכיבים כדלקמן:

1. דחייה לאישור תכניות מפורטות הכוללות איחוד וחלוקה.
2. דחייה בגין פיתוח.
3. דחייה בגין בעלות משותפת.
4. דחייה בגין הוצאת היתר בניה.

מקדם הדחייה במצב חדש עפ"י תכנית תמל/3001 מושפע משלושה רכיבים כדלקמן:

1. דחייה בגין פיתוח.
2. דחייה בגין בעלות משותפת.
3. דחייה בגין הוצאת היתר בניה.

- מבהירה כי הרכיבים הנ"ל אינם מצטברים ובחלקם אף מקבילים.
- השמאי המכריע קבע בשני המצבים הפחתה בגין בעלות משותפת וקבע הפחתה בשיעור של 10% בשני מצבי התכנון. ההפחתה בגין בעלות משותפת ניתנת בגין הצורך בהתארגנות בעלי הזכויות, ולמעשה משקפת דחייה להתארגנות הבעלים. לפיכך

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

לגורם מושע ניתן ביטוי בשומה המכרעת בצורה נפרדת.

- לגבי פיתוח, בהתאם למסמך מעירית תל אביב לפיו הפיתוח בתחום תמל/3001 צפוי להסתיים עד לפברואר-2024. יודגש כי דחייה זו הינה מקבילה לדחייה בגין מושע ולדחייה בגין הוצאת היתר. מדובר בתקופות חופפות ומקבילות.
- השמאי המכריע מר יצחקי התבסס בקביעת השווי בשני המצבים על תוצאות מכרזי רמ"י במתחם הנדון מתחם אשכול (תמל/3001), אשר פורסמו בסמוך מאד למועד הקובע. לעניין זה מדגישה כי תוצאות המכרז מגלמים כבר דחייה לפיתוח ודחייה להוצאת היתר. הדבר אף נקבע בחוברת המכרז.
- כאמור לעיל דחייה בגין פיתוח חופפת לדחייה בגין מושע לגביה ניתן מקדם הפחתה נפרד.
- לפיכך הרכיב היחיד שאינו בא לידי ביטוי בנתוני ההשוואה הינו דחייה לאישור תכניות מפורטות הכוללות איחוד וחלוקה.
- מכאן מקדם ההפחתה שניתן בחישוב ההשבחה לתכנית 4444 (23.5%) , צריך להיות זהה למקדם הזמינות בחישוב ההשבחה לתכנית תמל/ 3001.

(2) <u>השבחה הנובעת מאפשרות להמרת שטחי חניה לשטח עיקרי בתת הקרקע</u>:

- בסעיף 6.4 להוראות התכנית נקבע כי ניתן יהיה להמיר שטחי חניה לשימושים עיקריים כגון: מסחר ו/או תעסוקה ו/או אחסנה באישור הוועדה המקומית והיחידה להגנת הסביבה של עיריית תל אביב.
- המדובר בתוספת זכויות בניה שאינן כלולות בהוראות תכנית 4444, ולפיכך יש לחייב בגינן בהשבחה מלאה.
- בבדיקה שנערכה על ידה, מצאה כי שטח החניה <u>נטו</u> הניתן להמרה במקרה דנן (בין היתר לאחר הפחתת שטח חניה לפי תקן החניה הנדרש), הנו כ – 3,891 מ"ר, וכי גובה ההשבחה למ"ר הנו בסך של כ – 2,850 ₪ (3,850 ₪ במצב חדש כשטח עיקרי בתת הקרקע, אל מול 1,000 ₪ במצב קודם לחניה).
- מקדם מימוש - 80%.
- גם במקרה זה מתבססים שמאי המבקשת על שומתו המכרעת של השמאי אלדד חיימי. הוועדה המקומית הגישה ערר בנושא זה וטרם ניתנה הכרעה.

8.5.2 **ערכי שווי - תכנית תמל/3001:**

א. מניתוח תוצאות מכרזי רמ"י מיום 23.08.2021 (מס' חודשים בודדים לאחר המועד הקובע הנדון בענייננו), אשר נערכו בהתייחס למגרשים אחרים המצויים ב"מתחם אשכול" בתחום התכנית הנדונה (תמ"ל 3001), התקבל בשומת המשיבה שווי מ"ר מבונה של כ - 33,500 ₪ בניתוח ההצעה הזוכה, וכ - 30,000 ₪, בניתוח לפי ממוצע 5 ההצעות הגבוהות.

ב. בנוסף הציגה שמאית המשיבה, עסקאות מכר משנת 2021, לדירות בבנייה רוויה בעלות אופי בינוי

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

דומה, הממוקמות בתחום גוש 6649 חלקה 649. מניתוח העסקות מצאה כי שווי מ״ר בנוי נע בטווח של 64,500 ₪ - 46,000 ₪, כ- 53,207 ₪ למ״ר בממוצע. בחילוץ מרכיב הקרקע, בניכוי מע״מ (17%), רווח יזמי (17%), ועלויות בניה (10,000 ₪ למ״ר), התקבל בשומת המשיבה שווי של **28,869** ₪ למ״ר מבונה.

ג. על סמך האמור לעיל, קבעה בשומתה שווי מ״ר מבונה לסך של **28,800** ₪, המגלם תרומת מרפסות בשטח 14 מ״ר, חניה, שטחי רווחה ושטחי שירות.

ד. לעניין זה מרחיבה שמאית המשיבה וטוענת כי:

(1) ראשית, בהתאם לתקינה השמאית יש לתת עדיפות לגישת ההשוואה הישירה לעסקות קרקע בעלי מאפיינים זהים למגרש מושא השומה, על פני גישת החילוץ.

(2) לעניין שווי מ״ר מבונה למגורים שמאי המבקשת מציגים מחירי דירות בשכונת רמת אביב. לעניין זה מדגישה שמאית המשיבה כי מיקום הנכס הנדון עדיף משמעותית על פני מיקום הנתונים המפורטים בשומת שמאי המבקשת.

(3) תוצאות מכרזי רמ״י שנערכו בסמוך למועד הקובע מהווים השוואה ישירה ומשקפים את כלל מאפייני הנכס.

(4) השמאי המכריע אלדד חיימי קבע שווי מ״ר מבונה בדומה לשומת הוועדה בסך של 30,000 ₪.

ה. סיכום ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה למועד הקובע של תכנית תמל/3001:

ייעוד	שווי מ"ר מבונה
שווי מר"מ **למגורים**	**28,800** ₪
שווי מר"מ עיקרי **למסחר**	**23,000** ₪
שווי מר"מ עיקרי **למלונאות**	**9,000** ₪

8.5.3 **תחשיב ההשבחה - תמל/3001 (שומת המשיבה):**

א. ההשבחה הנובעת משיפור הזמינות:

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

הפחתה למושעא	סה"כ שווי כזמין	חלק מוקצה	סה"כ שווי חלק מוקצה	מקדם זמינות	סה"כ ההשבחה
0.9	911,841,840	0.095753%	₪ 873,117	0.2349	**₪ 205,065**

ב. השבחה הנובעת מאפשרות להמרת שטחי חניה לשטח עיקרי בתת הקרקע:

מצב קודם - חניה	מצב חדש – עיקרי בתת הקרקע	ההשבחה למ"ר
₪ 1,000	₪ 3,850	₪ 2,850

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

תיאור	סה"כ
מס' מגרש	105
תקן חניה נדרש	389
שטח חניה נדרש	15,552
שטחי מחסנים דירתיים ברוטו	2,976
סה"כ שטח נדרש	18,528
שטח מרתפים עפ"י תב"ע	23,392
יתרה להמרה	4,868
שטח נטו להמרה (לפי מקדם 0.8)	**3,891**
השבחה למ"ר	₪ 2,850
סה"כ השבחה למגרש 105 שבנדון	**₪ 11,089,920**
חלק מוקצה	0.09575%
מקדם מימוש	0.8
ההשבחה לחלק המוקצה / הנישום	**₪ 8,495**

ג. <u>סה"כ השבחה לתכנית 3001 בהתאם לממכר בחוזה</u>:

תיאור	סה"כ
חלקים מוקצים	0.095753%
ההשבחה המלאה לנישום	₪ 213,560
היטל השבחה	₪ 106,780
חלק הממכר	80.81%
ההשבחה לממכר	**₪ 172,574**
היטל השבחה לממכר	**₪ 86,287**

8.6 **<u>עמדת שמאי המבקשת (תכנית תמל/3001)</u>:**

8.6.1 **בחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית תמל/3001:**

א. <u>המתודולוגיה לבחינת ההשבחה (תמל/3001)</u>:

(1) למען נוחות הטיעון, שמאי המבקשת בחנו את ההשבחה בעניינו בגישה דומה לזו בה נקטה שמאית המשיבה, "גישת שיפור הזמינות".

(2) בהתייחס לאמור קבעו את ההשבחה בעניינו כדלקמן:

- <u>השבחה הנובעת משיפור הזמינות</u>:

- מצב חדש לפי שווי חלקו היחסי של המבקשת בזכויות הבנייה המוקנות במגרש 105, המגלם הפחתה בשיעור של 25% בגין דחייה למימוש ובשיעור של 30% בגין שקלול מרכיב המושעא, ביחס לשווי זמין של זכויות הבנייה.
- שיעור ההשבחה בגין שיפור הזמינות נקבע ל- 11% משווי המצב החדש (לאחר הפחתות), המשקף נטרול מרכיב דחייה של כשנתיים בשיעור היוון של 6%, ומהווה את גובה ההטבה התכנונית הנובעת מאישורה של תמל/3001 בלבד, בגינה נקבע

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

בפסיקה כי יש לשלם היטל השבחה.

- בפועל ההשבחה בענייננו הנה ממצב של בלי טבלאות הקצאה ואיזון למצב של עם טבלאות הקצאה ואיזון ולא מעבר לכך. שכן בשאר המשתנים המביאים לדחייה למימוש בענייננו (הרכב הבעלים / מושע, מצב הפיתוח, חובה לאישור תכנית עיצוב וכו'), לא חל שינוי תכנוני, בגינו חלה חבות בהיטל השבחה.
- מקדם הזמינות בו נקטה שמאית המשיבה (23.5%) הינו מחמיר מאוד וחריג ביחס למקובל. מקדם זה אף נדחה במספר שומות מכריעות שניתנו ביחס לתכנית זו, לדוגמה:
  1. שומת אייל יצחקי בגו"ח 6896/204 מיום 17.10.2022 – 15%
  2. שומת אלדד חיימי בגו"ח 6896/14 מיום 29.09.2022 – 17%
  3. שומת שלומי יפה בגו"ח 6634/226 מיום 22.11.2022 – 16%
  4. שומת אלי כהן בגו"ח 6634/82 מיום 16.02.2023 – 13.5%

- <u>לעניין השבחה הנובעת מאפשרות להמרת שטחי חניה לשטח עיקרי בתת הקרקע</u>:

- ראשית, סבורים שמאי המבקשת כי בשל הוראות התכנית ודרישות התשתיות הרבות אין ודאות כי נושא זה כלל יתאפשר, ועל כן לא מצאנו השבחה בעניין זה. ככל הנראה מקור הקביעה הינו סעיף 6.4 להוראות התכנית.
- שנית, מדובר באפשרות שתותר רק באישור הוועדה המקומית והיחידה להגנת הסביבה של עיריית תל אביב, זאת עדיין לא נתנה אישור רשמי ולא ברור אם תאשר.
- שלישית, התכנית שמה דגש על פיתוח בר קיימא, כאשר המשמעות היא הכללת פתרונות תשתית מתקדמים כגון מערכת אשפה פניאומטית, מערכת להשבת מים אפורים, ייצור אנרגיה מתחדשת ועוד. שטחים אלו צפויים להיות חלק משטחי השירות במבננים השונים ולא מן הנמנע כי חלקם יהיה בתת הקרקע, ולכך מתווסף הצורך במתקנים ההנדסיים שונים סטנדרטיים. לכן לא ברור אם כלל יהיו שטחי חניה עודפים במסגרת תכנון ריאלי.
- עוד מדגישים כי להבנתם מדובר בהוראה אשר איננה רלוונטית למועד הקובע, אלא למצב עתידי בו יופחת תקן החניה ואז יתכן ואולי יתפנו שטחים, כאמור הדבר אינו רלוונטי למועד הקובע, אינו ודאי ולא ברור כלל אם יתאפשר.
- לחיזוק עמדתם כאמור מפנים שמאי המבקשת ל - :
  1. הכרעתו של השמאי יהודה פלד בגו"ח 6634/240,281 מיום 30.07.2023.
  2. נספח התנועה המתגבש למגרש 105 אשר נערך בימים אלו על ידי משרד האדריכלים המתכנן את הפרוייקט, שם ניתן לראות כי לא מנוצלת אפשרות המרת השטחים לשטחים עיקריים למסחר, תעסוקה ו/או אחסנה.
  3. היבטים נוספים בעניין זה ובין היתר, לכך שמרכיב זה מגולם בערכי השווי המהווים בסיס לשומת המשיבה, לכך שקיימת הערכת יתר בשטחים הניתנים

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

להמרה ולכך כי קיימת סתירה בשומת המשיבה בייחוס השווי המיוחס לשטחים הניתנים (לכאורה) להמרה.

ב. <u>ערכי שווי - תכנית תמל/3001</u>:

(1) כאמור בשומה האחרת, בבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 4444 (החלה במצב החדש במדרגת ההשבחה הקודמת), 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, ונקבעו ערכי שווי למ"ר מבונה בסך של כ – 14,850 ₪ למגורים ("פלדלת"), כ – 21,700 ₪ למסחר (עיקרי), כ- 6,795 ₪ למלונאות (עיקרי), וכ- 5,200 ₪ למשרדים (ברוטו).

(2) על אף ששמאי המבקשת סבורים כי אין שינוי משמעותי בערכי השווי בין המועד הקובע לבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 4444 (29.08.2020) למועד הקובע לבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית תמל/3001 (05.06.2021), על הצד הזהיר הביאו בחשבון עלייה ריאלית של 3% במחירי הקרקע בכל הייעודים.

(3) <u>להלן סיכום ערכי השווי שנקבעו בשומת המבקשת למועד הקובע של תכנית תמל/3001</u>:

ייעוד:	**מגורים** [פלדלת]	**מסחר** [עיקרי]	**מלונאות** [עיקרי]	**משרדים** [ברוטו]
שווי מר"מ:	15,161 ₪	22,351 ₪	6,998 ₪	5,356 ₪

(4) לעניין זה מרחיבים <u>שמאי המבקשת</u> וטוענים כי:

- ראשית, חוזרים על כל טענותיהם בנוגע לתוצאות מכרזי רמ"י, שנערכו בתחום תמל/3001, בדגש על כך כי תוצאות אלה משקפות מחיר ולא שווי לפיו יש לבחון את ההשבחה בעניינו.
- שנית, טוענים כי בשומת הוועדה נמצא הפרש עצום בערכי השווי אשר נקבעו בשתי מדרגות ההשבחה הנידונות בעניינו, כאשר השווי למ"ר מבונה "פלדלת" בייעוד מגורים הוערך למועד קובע 30.8.2020 בסך של כ – 24,000 ₪, בעוד 8 חודשים לאחר מכן, למועד קובע 05.06.2021, שווי מ"ר מבונה בייעוד זהה, הוערך בכ - 28,800 ₪.
- לטענתם, פער זה אינו סביר ומעיד על העיוות אשר יוצר שימוש במסד הנתונים בשומת הוועדה אשר כפי שנטען כבר, מהווה בסיס מחירים ולא שווי שוק אובייקטיבי.

8.6.2 **תחשיב ההשבחה - תכנית תמל/3001 (שומת המבקש):**

מגרש	שימוש	סוג בניה	מס' יח"ד	שטח עיקרי	סה"כ שטח פלדלת	שווי למר"מ פלדלת / עיקרי	סה"כ שווי
105	מגורים	מרקמית	140	10,450	12,130	15,161 ₪	183,906,453 ₪
		מגדלית	232	19,133	21,917	15,161 ₪	332,290,003 ₪
		סה"כ	372	29,583	34,047		
	מסחר			840		22,351 ₪	18,774,840 ₪
	מלונאות			1,476		6,794 ₪	10,028,239 ₪
סה"כ שווי כזמין							**544,999,535 ₪**

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

חלק במגרש המוקצה לנישום	0.096%	₪ 521,854
חלק יחסי במימוש	80.8%	₪ 421,700
דחייה עד יכולת מימוש הזכויות (i=6% ,n=5)	0.75	₪ 315,119
שקלול ראוי של מרכיב המושעא	0.7	₪ 220,583
השבחה לחלק הנישום	11%	**₪ 24,264**
היטל השבחה לחלק הנישום	50%	**₪ 12,132**

8.6.3 **אינדיקציות נוספות לשווי:**

בהתאם לשומת הוועדה, שוויה של יח"ד אקווי' ממוצעת לאחר אישור תכנית תמל/ 3001 (כולל כל היטלי ההשבחה) הינה בגבולות כ- 2,300,000 ₪, ובעסקת נטו כ 1,300,000 ₪.

אלא שעסקאות המכר בתחום התכנית בסמוך למועד הקובע לתמל/3001 מעידות אחרות (בנטרול חריגים)

מס' יח"ד אק' בתכנית לשיטת הוועדה: 15,590

גוש	חלקה	אחוז יחסי של החלקה בתכנית	מס' יח"ד אק' לחלקה במצב חדש	חלק נמכר מהחלקה	מס' יח"ד אק' בעסקה	תמורה	מחיר ליח"ד אק'	תאריך החוזה	היטל השבחה	התקדמות 4444 במועד העסקה	התקדמות 3001 במועד העסקה
6896	29	0.739%	115	1.742%	2.0	₪ 1,560,000	₪ **777,919**	12.2.2020	רוכש	לאחר הכרעה עקרונית בהתנגדויות	משמעותית, לאחר פרסום הפקדה
6634	82	0.049%	7.589	16.667%	1.3	₪ 1,090,000	₪ **861,719**	20.8.2020	רוכש	מאושרת	משמעותית (לאחר הכרעה בהתנגדויות ולפני פרסום 106ב')
6634	172	0.057%	8.96	28.571%	2.6	₪ 2,363,000	₪ **922,803**	2.11.2020	רוכש	מאושרת	משמעותית (לאחר הכרעה בהתנגדויות ולפני פרסום 106ב')
6634	172	0.057%	8.96	2.668%	0.2	₪ 210,000	₪ **878,296**	26.11.2020	רוכש	מאושרת	משמעותית (לאחר פרסום 106ב')
6896	29	0.739%	115	1.069%	1.2	₪ 640,000	₪ **520,098**	21.11.2020	מוכר	מאושרת	משמעותית (לאחר הכרעה בהתנגדויות ולפני פרסום 106ב')
6634	240				2.0	₪ 1,360,000	₪ **680,000**	15.2.2021	רוכש	מאושרת	משמעותית (לאחר הקצאות סופיות)
6634	240				2.0	₪ 1,300,000	₪ **650,000**	1.3.2021	רוכש	מאושרת	משמעותית (לאחר הקצאות סופיות)
6634	172	0.057%	8.96	32.014%	2.9	₪ 2,816,100	₪ **981,496**	1.3.2021	רוכש	מאושרת	משמעותית (לאחר הקצאות סופיות)
6634	264	0.049%	7.56	6.670%	0.5	₪ 350,000	₪ **694,002**	19.7.2021	רוכש	מאושרת	מאושרת
ממוצע עסקאות נטו (ללא נשוא חוות הדעת)							₪ **774,037**				

יודגש כי התכניות תא/ 4444 ותמל/ 3001 התקדמו די במקביל כך שבכל העסקאות להערכתנו מגולמת השפעת אישורה הצפוי של התכנית המפורטת.

לסיכום:

ניתן לראות כי בעוד בשומת הוועדה נאמד שווי יח"ד אק' בתכנית תמל/ 3001 בניכוי היטלי ההשבחה הינו בגבולות 1,300,000 ₪, הרי שעסקאות המכר מגלמות שווי הנמוך בכמחצית.

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

8.6.4 **סיכום ומסקנות:**

הליכי התכנון בשדה דב הם אמנם הליכי תכנון עדכניים ונראים כבשורה לבעלי הקרקעות בתחומה, אך אין בכך כדי לבטל כלאחר יד את עוצמתה של הקרקע גם ללא הליכי תכנון פרטניים אלו, ובטח שלא לתת לאותה הילה רגעית ששררה בשוק) ולאחר המועד הקובע(כדי למנוע מלהביט באופן אובייקטיבי ומקצועי בתוצר הסופי .

גם ללא הליכי התכנון הנוכחיים, שווי השוק של הקרקע נבנה מעצם היותה עתודת תכנון מהאחרונות בעיר, הידיעה הברורה שקרקע זו מיועדת לתכנון, הליכי התכנון מסביב המעידים על התכנון הצפוי והביקוש באזור הם אלו שמעניקים לה את ההשבחה המשמעותית .

עוד יש להביא בחשבון כי לניסיון להגדיל זכויות מכוח צו השעה ומדיניות תכנונית כזו או אחרת יש חסרונות לא מבוטלים, כאשר התוצר המתקבל הוא שכונה צפופה אשר משנה את פניה (ויש שיגידו בכוח וכנגד הביקוש) מאזור משפחות שקט ואיכותי, לאזור בו דירות קטנות, עם חניה מועטה ועירוב שימושים בהתאם לתפיסת גורמי התכנון.

ביחס לשומת הוועדה אנו סבורים כי השילוב של :

א. הענקת מעמד של זהב למכרזי רמ"י, שלא רק נערכו לאחר המועד הקובע ולא היו בעיני קונה סביר אלא גם נתפסים עד היום כהימור פרוע של גורמי נדל"ן שונים ונראים כ- "בהלה לזהב" .

ב. הערכת החסר ביחס למורכבות המימוש באם בשל המורכבות המשפטית ואם בשל תקופת הדחייה הקצרה שמנובאת לקרקע (לכאורה בשומת הוועדה בשנת 2025, בעוד כ 3.5 שנים מהיום כלל היחידות בכל המתחמים יוכלו לקבל היתר).

הוא זה אשר מביא לעיוות מהותי ואומדן היתר של ההשבחה בקרקע.

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

8.7 **<u>הכרעתי (תמל/3001 למועד קובע 06.06.2021)</u>:**

8.7.1 נושא בחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית תמל/3001 נדון ע"י הח"מ בהרחבה במסגרת החלטה קודמת שניתנה בנוגע לחלק מגו"ח 6896/14, המצוי בתחום תכנית תמל/3001.

8.7.2 מאחר והכרעתי כאמור מתייחסת למגרש מס' 105 בו הוקצו לנכס הנדון בעניינו זכויות וכן מצאתי כי דברי כפי שנרשמו במסגרת הדיון בנושא בהחלטתי <u>שם</u>, רלוונטיים גם לענייננו, בחרתי לחזור על דברים אלה <u>כלשונם</u> גם בהחלטתי זו[56] :

"....."

8.7.3 <u>מהות ומתודולוגיה לבחינת ההשבחה (תמל/3001)</u>:

א. הצדדים <u>אינם</u> חלוקים לעניין :

(1) המתודולוגיה / הגישה, לפיה יש לבחון את ההשבחה בענייננו, "גישת שיפור הזמינות".

(2) אופן בחינת <u>מרכיב ההשבחה</u>, כנגזרת משווי המצב החדש לפי תכנית תמל/3001.

ב. המחלוקת בין הצדדים נוגעת <u>לשלושה</u> נושאים עיקריים :

*(1) **הראשון**, שיעור מקדם ההשבחה אותו יש להביא בחשבון : 23.49% המשקף נטרול מרכיב דחייה של 5 שנים לשיטת שמאית המשיבה, אל מול 11% המשקף נטרול מרכיב דחייה של שנתיים בלבד, לשיטת שמאי המבקש.*

*(2) **השני**, הפחתות <u>נוספות</u> אותן יש להביא בחשבון ביחס למסד הנתונים אשר היווה בסיס לקביעת שווי מצב החדש : 10% בגין מרכיב מושעא לשיטת שמאית המשיבה, אל מול הפחתה בשיעור של 25% בגין דחייה למימוש ו- 30% בגין מרכיב מושעא, לשיטת שמאי המבקש.*

*(3) **השלישי**, ההשבחה הנובעת מהאפשרות להמרת שטחי חניה לשטח עיקרי בתת הקרקע: השבחה משמעותית יחסית החייבת בהיטל השבחה מלא לשיטת שמאית המשיבה, אל מול היעדר השבחה בכלל, לשיטת שמאי המבקש.*

ג. לעניין המתודולוגיה לבחינת ההשבחה בענייננו, אימצתי על הצד הזהיר את הגישה בה נקטו שמאי הצדדים, שכן בהתייחס למסד הנתונים אשר היווה בסיס לקביעת שווי המצב החדש (כפי שיפורט להלן), מצאתי כי גישה זו מתאימה לבחינת <u>מרכיב ההשבחה</u> בין שני מצבי התכנון הנידונים בענייננו, זאת על אף שאינה עולה במלואה בקנה אחד עם העקרונות והמשתנים שהובאו בחשבון בתחשיב ההשבחה שנערך במדרגה הקודמת (לבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 4444).

ד. לעניין הנושא <u>הראשון</u> שבמחלוקת – שיעור מקדם ההשבחה משווי מצב חדש :

(1) <u>מעיון בהוראות תכנית תא/4444 (החלה במצב הקודם בענייננו) עולה, בין היתר, כדלקמן</u> :

- *התכנית מהווה תכנית מתאר הכוללת הוראות של תכנית מפורטת, <u>שלא ניתן</u> להוציא מכוחה היתרי בניה, בכל הנוגע למימוש הזכויות בשטחים שאינם מפורטים מכח תכנית זו, דוגמת השטח מושא ההשבחה בענייננו.*
- *התכנית מחלקת את השטח לשלושה מתחמי תכנון, קובעת את ייעודי הקרקע בכל אחד*

56 המפורט להלן הנו מתוך הכרעתי הקודמת בגו"ח 6896/14 מיום 09.09.2022 (מינוי 45-2022).

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

מהם, וכן קובעת כי לכל אחד מהם תוכן תכנית מפורטת נפרדת.

- *תנאי להוצאת היתרי בניה בכל מתחם יהיה אישור תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה, לפי העקרונות הקבועים בתכנית.*
- *איחוד וחלוקה יערך ביחס לשטח התכנית בכללותה, כך שלכל אחד מבעלי הזכויות בתחום התכנית יוקצו זכויות <u>בכל אחד</u> מהמתחמים לאיחוד וחלוקה, לפי חלקו היחסי במצב הנכנס בשטח התכנית בכללותו.*
- *היתרי בנייה למגורים בהיקף העולה על 10,000 יח"ד בתחום תכנית זו, הנם בכפוף לביצוע פארק המסלול ופארק החוף במלואם.*

(2) <u>מעיון בהוראות תכנית תמל/3001 (החלה במצב החדש בעניינו) עולה, בין היתר, כדלקמן</u>:

- *התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים, ומהווה אחת מתוך 3 תכניות שצפויות להתאשר ברובע שדה דב, העתידות לפרט את תכנית המתאר לשדה דב תא/4444.*
- *התכנית מהווה תכנית מפורטת לשכונה הדרום מזרחית ("רובע אשכול"), המהווה חלק מרובע עירוני שדה דב כפי שהוגדר בתכנית תא/4444, מכוחה <u>ניתן</u> להוציא היתרי בניה או הרשאות.*
- *תנאי להגשת היתר בנייה הינו אישור ועדה מקומית של תכנית בינוי, עיצוב ופיתוח בקנ"מ 1:500, <u>ליחידת התכנון</u> לגביו מוגשת הבקשה, כמסומן בתכנית המתחמים לתכנון בנספח הבינוי.*
- *שטחי המגורים בתכנית יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתיות הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.*

(3) <u>מהאמור אני למד כי</u>:

- *<u>מחד</u>, תכנית תמל/3001, שיפרה הן את מצב הזמינות והן את הודאות למימוש הזכויות שהוקנו למושא ההשבחה במסגרת תכנית תא/4444, שכן בין היתר:*

1. *התכנית מאפשרת קבלת היתרי בנייה והרשאות ביחס <u>לכלל</u> הזכויות המוקנות לחלקה 14, זאת ללא צורך בהמתנה לאישור 2 התכניות הנוספות הקשורות למתחמים הנוספים המצויים בתחום הרובע העירוני שדה דב, אשר מימוש <u>כלל</u> הזכויות במצב הקודם היה כפוף לאישורן.*
2. *התכנית צמצמה את השפעת מרכיב המושעא ביחס למצב הקודם עובר לאישורה.*
3. *התכנית מאפשרת מימוש של שטחי המגורים <u>בד בבד</u> עם ביצוע מערכות התשתיות הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו.*
4. *העובדה כי לא חל שינוי בזכויות ובהוראות הבנייה (מלבד האפשרות להמרת שטחים בתת הקרקע אליה אתייחס בנפרד להלן), אין בה כדי לפגוע בשיפור שחל בזמינות והוודאות למימוש זכויות אלה.*

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

5. *האמור מקבל משנה תוקף אם בוחנים את מצב הדברים בעיני קונה / מוכר סביר, אשר תמיד יעדיף לעמוד בנקודת זמן <u>לאחר</u> אישורה של תכנית האיחוד והחלוקה.*

- *<u>מאידך</u>, אישור תכנית תמל/3001 :*

1. *לא הביא לביטול כלל המשתנים המהווים חסם למימוש בפועל של הזכויות (כאלה החלים בשני מצבי התכנון בעניינו), כגון הדרישה לאישור תכנית בינוי ע"י הוועדה המקומית כתנאי להגשת היתר בנייה (גם אם במצב החדש נדרשת תכנית למגרש 105 בלבד), והדרישה ו/או הצורך בפיתוח המתחם לצורך מימוש מיטבי של הזכויות.*
2. *הביא לצמצום השפעת מרכיב המושעא אך לא לביטולו.*
3. *לא הביא לביטול מלא של הדחייה למימוש הנדרשת לצורך התארגנות ליישום הפרויקט בפועל.*

- *במצב דברים זה, ובהתייחס למסד הנתונים אשר היווה בסיס לקביעת שווי המצב החדש כפי שיפורט להלן, אני סבור כי ראוי לקבוע במקרה דנן מקדם השבחה בשיעור הנע בגבולות של 16%-18% משווי המצב החדש, המשקף נטרול מרכיב דחייה של כ- 3 שנים (לפי שיעור היוון של 6%), בתוספת הנובעת מהגדלת הוודאות למימוש הזכויות (שהנה מינורית, שכן ברובה חופפת/מגולמת בנטרול מרכיב הדחייה כאמור). אני בדעה כי כך היה רואה זאת קונה / מוכר סביר נכון למועד הקובע, ביחס למצב הדברים ששרר עובר לאישורה של תכנית תמל/3001.*

8.7.4 *<u>ערכי שווי - תכנית תמל/3001</u> :*

א. *בסעיף 8.4.6 ו' לעיל, הגעתי לכלל דעה כי בבחינת השווי ניתן וראוי להביא בחשבון את תוצאות מכרזי רמ"י, אשר נערכו בהתייחס למגרשים אחרים המצויים ב"מתחם אשכול", בתחום תכנית תמ"ל /3001, הנידונה בעניינו.*

ב. *האמור מקבל משנה תוקף בבחינת ההשבחה במדרגת זו שכן :*

(1) כאמור קיבלתי על הצד הזהיר את הסכמת הצדדים באשר למתודולוגיה לפיה יש לבחון את מרכיב ההשבחה בעניינו, <u>כנגזרת משווי המצב החדש</u>.

(2) מכרז רמ"י, נערך בהתייחס למגרשים בעלי מאפייני בינוי דומים, המצויים <u>בתחום תכנית</u> תמל/3001.

(3) המכרז הנו רחב היקף, כולל מספר רב של מציעים על כל מגרש, ותוצאותיו <u>מגלמים</u> הן את כל יתר המשתנים (מלבד מרכיב המושעא הקיים בעניינו), המהווים חסם למימוש הזכויות, בהם מצב הפיתוח הקיים בתחום התכנית, והן את תרומת האפשרות, ככל וקיימת, להמרת שטחים בתת הקרקע לשווי המקרקעין במצב החדש, כפי שהיה רואה אותם קונה / יזם סביר נכון למועד הקובע.

(4) תוצאות המכרז התקבלו מס' חודשים ספורים לאחר המועד הקובע. בהתייחס להכנות המוקדמות הנדרשות לצורך הגשת הצעה (כפי שפורטו בסעיף 8.4.6 ו' לעיל), פערי השווי בין תוצאות המכרז לבין המועד הקובע הנם מינימליים.

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

(5) במצב דברים זה, המדובר "בנתון זהב" לבחינת שווי המצב החדש, הנדרש לנו כאמור לצורך גזירת <u>מרכיב ההשבחה</u> בענייננו.

ג. ניתוח תוצאות המכרז כפי שנערך על ידי בסעיף 8.4.6 ו' לעיל, מצביע על שווי מ"ר מבונה בייעוד למגורים בסך של כ- 30,350 ₪, <u>וכ- 30,000 ₪</u> בהתאמה מינימלית למועד הקובע הנדון בענייננו.

ד. <u>לעניין ערכי השווי ומקדמי ההפחתה הנוספים שהובאו בחשבון בשומת המבקש</u>:

(1) כפי שפורט בהרחבה בסעיף 8.4.6 ו' לעיל, מסד הנתונים על בסיסו קבעו שמאי המבקש את ערכי השווי בשומתם להשבחה הנובעת מאישורה של תכנית תא/4444, הנו בין היתר עסקות מכר של קרקעות בייעוד למגורים אשר נערכו בשנים 2014-2015, 5-6 שנים טרם המועד הקובע של תכנית תא/4444 (תוך מתן התאמה בשיעור של כ- 15% בלבד למועד הקובע, בשנת 2020).

(2) בהתייחס לאותו מסד נתונים, קבעו שמאי המבקש את שווי הזכויות למגורים נכון למועד הקובע לבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית תמל/3001 (בשנת 2021), לסך של כ- 15,300 ₪ (התאמה בשיעור של 3%-5% ביחס לשווי שנקבע בקשר לתכנית תא/4444).

(3) מעבר לכך הביאו בחשבון הפחתה למושעא (30%), ולדחייה למימוש (25%), ובכך קבעו שווי מ"ר מבונה מתואם בייעוד למגורים בנכס הנדון, בסך של כ- 8,000 ₪.

(4) ראשית אציין, כפי שכבר פורט בהרחבה במסגרת החלטתי לעיל (הן בסעיף 8.4.6 ו' והן בסעיף 8.5.2 ב'), כי אני סבור שנתונים אלה שהוצגו בשומת המבקש, אינם עדיפים על ניתוח "נתון זהב", לקרקע המהווה חלק מהנכס הנדון עצמו, אשר בוצעה בפרק זמן סביר לאחר המועד הקובע (בקשר לתכנית תא/4444), ובמועד הקובע עצמו (בקשר לתכנית תמל/3001).

(5) האמור מקבל משנה תוקף שעה <u>ששווי הבסיס</u> בשומת המבקש נקבע לסך של כ- 15,000 ₪, בעוד תוצאות המכרזים שנערכו בתחום התכנית המשביחה עצמה, מצביעים על שווי של כ- 30,000 ₪ ואף למעלה מכך, דהיינו פי 2 מהשווי שנקבע בשומת המבקש, ביחס לאותו מועד קובע.

(6) <u>לעניין ההתאמות/ההפחתות הנוספות שניתנו ע"י שמאי המבקש</u>:

- *ראשית, כפי שטוענת שמאית המשיבה, מלבד מרכיב המושעא, התאמות/הפחתות אלה מגולמות בתוצאות מכרזי רמ"י למגרשים האחרים המצויים בתחום התכנית, ואין להביאן בחשבון פעם נוספת בבחינת השווי.*
- *שנית, אני בדעה כי למעט מקרים יוצאי דופן, קיימת חפיפה מסוימת בין מקדמי ההתאמה אותם ניתן להביא בחשבון ביחס לעסקות השוואה, כך שלא ניתן להחיל <u>במצטבר</u> ריבוי מקדמי הפחתה, מבלי לבחון האם השווי הסופי אליו מגיעים סביר ועומד במבחן השוק החופשי, אותו רואה לנגד עיניו קונה סביר.*
- *מכאן כי השווי המתואם בייעוד למגורים כפי שנקבע בשומת המבקש, כ- 8,000 ₪, המהווה <u>כ – 25% בלבד</u> ביחס לשווי המתקבל מניתוח תוצאות מכרזי רמ"י, אינו סביר לדעתי ואינו עומד במבחן השוק החופשי נכון למועד הקובע בענייננו.*

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

- *יוער כי במכרז מאוחר יותר שנערך גם הוא בתחום התכנית הנידונה[57], שיווקה רמ"י את זכויותיה של המדינה במגרש 103 (כ- 71.5647%, המהווים זכות להקמת כ- 241 יח"ד מתוך 337 יח"ד סה"כ), במושעא יחד עם בעלי זכויות נוספים. ניתוח תוצאות המכרז מצביע על שווי מ"ר מבונה הנע בגבולות של 28-29 אלף ₪, הדומה לזה שהתקבל בתוצאות המכרזים הקודמים שנערכו בתחום התכנית, ומצביע על כך כי שיעור ההפחתה הנדרש במקרה דנן בגין מרכיב המושעא הנו בשיעור של 10%-15% ולא מעבר לכך (גם אם נביא בחשבון התאמה נדרשת למועד הקובע), שכן כאמור במקרה דנן קיימת חפיפה מסוימת בין הדחייה הנדרשת בגין מרכיב המושעא לזו הנובעת ממצב הפיתוח. לדעתי כך רואה זאת גם קונה סביר בשוק החופשי.*

ה. *<u>לעניין ההשבחה, ככל וקיימת, בגין האפשרות להמרת שטחי חניה לשטח עיקרי בתת הקרקע</u>:*

(1) כאמור לעיל, המחלוקת בין הצדדים בנוגע להשבחה הנובעת מהאפשרות להמרת שטחי חניה לשטח עיקרי בתת הקרקע הנה מהותית, שכן בעוד שמאית המשיבה קבעה את ההשבחה במגרש 105 לסך של כ- 9,550,000 ₪ (כ- 29,277 ₪ בהתייחס לחלקו של המבקש בעניינו), טוען שמאי המשיבה כי לאור אי הוודאות הגדולה הקיימת בנוגע לאפשרות מימוש הזכויות בפועל (בין היתר לאור התנאים שנקבעו בהוראות התכנית לצורך מימוש הזכויות), במקרה דנן לא חלה השבחה כלל.

(2) ראשית, אציין כי ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה הנה זניחה יחסית, ביחס לשוויו הכולל של מגרש 105 (כאחוז בלבד ביחס לשוויו המלא של המגרש).

(3) שנית, מעיון בתחשיב שנערך בשומת המשיבה, מצאתי כי במסגרתו:

- *נדרש תחילה לנטרל את תרומת האפשרות להמרת שטחי חניה לשטח עיקרי בתת הקרקע, בעת ניתוח מכרזי רמ"י (אשר תוצאתם מגלמת כבר את תרומת האפשרות להמרת שטחים, ככל וקיימת).*
- *הובאו בחשבון מס' הנחות עבודה, וכן שוקללו מס' רב יחסית של משתנים (לגביהם לדעת הח"מ קיימת אי ודאות גדולה יחסית, הן בהתייחס לכך כי המימוש הנדון בעניינו הנו מכר, והן בהתייחס לעובדה כי טרם הוגשו ו/או ניתנו היתרי בנייה בתחום התכנית הנידונה, מהם ניתן היה ללמוד, על ראיית השוק והועדה המקומית של פני הדברים).*
- *למיטב בדיקתי, שינוי באופן נטרול תרומת האפשרות להמרת שטחים בעת ניתוח מכרזי רמ"י, ו/או שינוי בכל אחת מהנחות העובדה ו/או במשתנים ששוקללו בעת בחינת ההשבחה (לגביהם נטענו טענות שיש בהן ממש ע"י שמאי המבקש), יכול להביא לשינוי משמעותי יחסית בגובה ההשבחה, אשר כאמור הנה מלכתחילה נמוכה יחסית (בשיעור של אחוז בודד משווי המגרש בשלמות).*

57 מכרז מס' 328/2021, שנערך בקשר למגרש 103 לפי תכנית תמל/3001, אשר נסגר להגשת הצעות במהלך חודש 03/2022.

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

(4) לאור האמור אני בדעה כי במקרה דנן, בו עומד לפנינו "נתון זהב" לבחינת שווי המצב החדש, המגלם כאמור את תרומתה של אפשרות זו, כפי שראה זאת קונה/יזם סביר בשוק החופשי נכון למועד הקובע, ניתן וראוי יותר לגזור גם את ההשבחה בגין האפשרות להמרת שטחים, על בסיס נתון זה.

(5) יוער כי, בחינת ההשבחה כאמור, עדיפה לדעתי במקרה דנן, הן בהתייחס לגישה בה נקטה שמאית המשיבה, המצריכה תחילה נטרול של תרומת מרכיב זה בעת ניתוח תוצאות המכרז, ולאחר מכן בחינה נפרדת של ההשבחה הנובעת מתקומת מרכיב זה לשווי, תוך מתן הנחות עבודה ושקלול משתנים רבים (לגביהם קיימת מחלוקת מהותית בין הצדדים), והן בהתייחס לכך שההשבחה במקרה דנן הנה נמוכה יחסית מלכתחילה ונתונה בשל כך לשינויים מהותיים."

8.7.5 מהאמור (שם) אני למד כי:

א. בהכרעתי הקודמת נבחנו מרביתן ככולן של טענות הצדדים כפי שעלו בהליך שבנדון (ואף מעבר להן), כאשר כאמור, הסוגיות שנותרו במחלוקת ביחס להכרעתי הקודמת, ועלו פעם נוספת בהליך שבנדון, עומדות בימים אלה בפני כבוד ועדת ערר, וטרם ניתנה החלטה בעניינן. מכאן איני מוצא מקום להרחיב פעם נוספת מעבר לאמור גם בהכרעתי זו.

ב. לאור האמור, ובהתייחס לכך שלא מצאתי בטיעוני הצדדים בהליך הנדון כפי שפורטו לעיל, כדי לשנות מהכרעותי כפי שפורטו בהחלטתי הקודמת, בחינת ההשבחה במקרה דנן תיערך על בסיס אותם עקרונות ומשתנים שנקבעו בהכרעתי הקודמת ביחס למגרש מס' 105 (בתחום חלקה 14 בגוש 6896), ללא שינוי.

ג. מעבר לאמור לעיל ולצורך השלמת התמונה לעניין ערכי השווי, אציין גם כי:

(1) בהכרעות נוספות אשר ניתנו ע"י הח"מ בתחום התכנית[58], הוצגו (בין היתר) ע"י שמאי המבקשים, עסקות מכר שנערכו במהלך שנת 2021 בנוגע לקרקעות ריקות בסביבה, המצביעות לטענתו, על שווי מ"ר מבונה מתואם הנע בגבולות של 18-22.5 אלף ₪ (תוך מתן משקל גבוה לנתון זה בקביעת שווי מ"ר מבונה).

(2) החי"מ בחן את טענות שמאי המבקשים שם לעניין עסקות אלה, ומצא כדלקמן:

- ראשית, אציין כי מועד ביצוע עסקות המכר כאמור הנו דומה למועד בו פורסמו מכרזי רמ"י בתחום התכנית הנידונה בענייננו. דהיינו שכל טענות שמאי המבקשת שם אודות תנאי השוק במועדים אלה (כגון סביבת הריבית הנמוכה, רכישה של נכסים בציפייה ל"שוק עולה" וכיוב') אמורות לחול גם על עסקות מכר אלה.
- שנית, אציין כי המדובר בעסקות בהיקף כספי גדול יחסית של עשרות עד מאות מיליוני ₪, הפונות בין היתר לקהל יעד יזמי דומה לזה אשר ביקש לרכוש את אותן קרקעות ששווקו במסגרת מכרזי רמ"י בתחום התכנית הנידונה.
- שלישית וכנגזרת מהאמור, אציין כי לא ברור לח"מ מדוע נתונים אלה שהוצגו בשומת המבקשת שם (אשר כאמור נערכו במועד ובסביבה עסקית הדומים לאלה הקיימים גם

58 ראו לדוגמה הכרעתי מיום 16.09.24 בגו"ח 6896/38

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

במושא המכרזים), עדיפים על פני ניתוח "נתון זהב" (לעסקות מכר של קרקע המהווה חלק מהנכס הנדון עצמו) בכלל, ובאופן אשר יביא לכך כי "נתון זהב" זה יקבל משקל של 5% בלבד[59] בקביעת שווי מ"ר מבונה (כפי שנקבע בשומת המבקשת), בפרט.

- רביעית, אציין כי הח"מ בדעה כי דווקא עסקות מכר אלה אשר הוצגו בשומת המבקשת, מצביעות על כך כי <u>במבחן השוק החופשי</u>, במועד ובסביבה עסקית דומים, בחר קהל היעד היזמי (המורכב ממספר רב של יזמים ולא מהצעה גבוהה וחריגה של יזם בודד), לשלם מחיר גבוה יותר עבור הקרקעות מושא המכרזים (המצויות בתחום התכנית הנידונה בעניינו).

דהיינו שיהיה זה יותר מסביר להניח שהמחיר הגבוה יותר אותו בחרו מספר רב יחסית של יזמים לשלם, נובע ממאפייניה העדיפים של הקרקע מושא המכרזים ולא מכל אותם "משתני שוק" אליהם הפנה שמאי המבקשת שם ובדומה ל"משתני השוק" אליהם הפנו גם שמאי המבקשת בהליך הנדון כאן (אשר חלים כאמור מלכתחילה הן על הקרקעות מושא המכרזים והן על הקרקעות מושא העסקות אליהן הפנה שמאי המבקשת).

8.7.6 **<u>תחשיב ההשבחה - תכנית תמל/3001 (שמאי מכריע):</u>**

מס' מגרש	יעוד	שטח עיקרי	מס' יח"ד	שטח "פלדלת"	שווי מר"מ		סה"כ שווי כזמין לפני התאמות
105	מגורים	29,583	372	34,047	30,000		₪ 1,021,410,000
	מסחר	840			23,000		₪ 19,320,000
	מלונאות	1,476			9,000		₪ 13,284,000
	סה"כ						₪ 1,054,014,000
	הפחתה למושעא				0.9		₪ 948,612,600
	חלק מוקצה				0.095753%		₪ 908,325
	השבחה בגין מקדם זמינות				17%		**₪ 154,415**
	השבחה בגין הממכר				80.81%		**₪ 124,782**

59 ו/או כ – 20% אם מביאים בחשבון כי לממוצע השווי המתקבל מניתוח שומות מכריעות קודמות (אשר בין היתר עשו שימוש בתוצאות מכרזי רמ"י לצורך קביעת השווי), ניתן בשומה האחרת משקל בשיעור של 15%.

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

9. <u>סיכום ההכרעה</u>:

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תוכניות ומימוש בדרך של העברת זכויות (מכר), כדלקמן:

שם התכנית	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
תא/4444	29.08.2020	₪ 185,500	₪ 92,750
תמל/3001	05.06.2021	₪ 124,782	₪ 62,391

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 להחלטה:

10.1 נתוני בסיס לבחינת ההשבחה בתכנית תא/4444 - שומת המשיבה:

10.1.1 להלן ריכוז החלטות שמאים מכריעים שנערכו בתחום התכנית:

		אלדד חיימי[60]	אייל יצחקי	יגאל יוסף	אלי כהן	יהודה פלד
מצב חדש	שווי חדש	₪ 21,715,263,675	₪ 21,250,858,214	₪ 18,697,995,580	₪ 21,733,249,717	₪ 18,927,374,166
	דחייה	5 שנים	5 שנים	5 שנים	5 שנים	6 שנים
	שיעור היוון	6%	5.5%	5%	6%	6%
	מקדם דחייה	0.7472	0.7651	0.644	0.75	0.705
	מקדם דחייה ומושעא	0.85	0.85	0.85	0.85	0.8
	שווי מגורים	₪ 24,000	₪ 23,750	₪ 20,600	₪ 24,000	₪ 23,000
	שווי מסחר	₪ 23,000	₪ 19,000	₪ 23,000	₪ 23,000	₪ 23,000
	שווי תעסוקה	₪ 5,500	₪ 5,500	₪ 3,640	₪ 5,200	₪ 5,500
	שווי מלונאות	₪ 9,000	₪ 9,000	₪ 9,000	₪ 9,000	₪ 9,000
	שטח סחיר למגורים	1,216,848 מ"ר	1,171,216 מ"ר	1,216,848 מ"ר	1,221,032 מ"ר	1,249,060 מ"ר
	עלות מבנה ציבור	8,500	8,500	8,500	8,500	10,000
מצב קודם	שטח יח"ד	112.5 מ"ר	112.5 מ"ר	110 מ"ר	112 מ"ר	112.5 מ"ר
	שווי מ"ר מבונה	₪ 24,000	₪ 23,750	₪ 20,600	₪ 24,000	₪ 23,000
	מקדם היקף ומושעא	0.9	0.9	0.85	0.9	0.9
	מקדם צפיפות	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1
	מקדם דחייה	0.627	0.6516	0.476	0.592	0.592
	שנים	8	8	9	9	9
	שיעור היוון	6%	5.5%	5%	6%	6%

60 שומתו המכריעה של אלדד חיימי מתייחסת לחלקה הנדונה.

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

		שלומי יפה	חגית רובינסון	דוד דדון
מצב חדש	שווי חדש	₪ 16,991,278,353	₪ 18,047,321,109	₪ 20,400,106,844
	דחייה	6 שנים	5 שנים	6 שנים
	שיעור היוון	6%	6%	6%
	מקדם דחייה	0.705	0.7651	0.705
	מקדם דחייה ומושעא	0.85	0.8	0.85
	שווי מגורים	₪ 18,500	₪ 18,500	₪ 24,000
	שווי מסחר	₪ 23,000	₪ 23,000	₪ 23,000
	שווי תעסוקה	₪ 5,500	₪ 5,500	₪ 5,500
	שווי מלונאות	₪ 9,000	₪ 9,000	₪ 9,000
	שטח סחיר למגורים	1,249,060 מ"ר	1,210,500 מ"ר	1,216,848 מ"ר
	עלות מבנה ציבור	8,500	10,000	8,500
	ציבור מרתף		3,000	
מצב קודם	שטח יח"ד	112.5 מ"ר		112.5 מ"ר
	שווי מ"ר מבונה	₪ 18,500		₪ 24,000
	מקדם היקף ומושעא	0.9	0.9	0.9
	מקדם צפיפות	1	0	1.1
	מקדם דחייה	0.558	0.6516	0.6240
	שנים	10	8	8
	שיעור היוון	6%	6%	6%

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 שווי משרדים בסך של 15,000 ₪ למ״ר ברוטו בנוי.

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 **ערכי שווי למגורים:**

א. להלן תוצאות מכרזי רמ״י:

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

ב. בהתאם להכרעת השמאי אלדד חיימי מניתוח המכרזים ולאחר ביצוע התאמות מתקבל שווי מ״ר מבונה 24,000 ₪.

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

ייעוד	שווי מ"ר מבונה
שווי מר"מ **למגורים**	**24,000** ₪
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 **נתוני בסיס לבחינת ההשבחה בתכנית תמל/3001 - שומת המשיבה:**

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

א. 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	[62]38,142	79.46
	מגורים מרקמי	18,740	6,250	251			
	מסחר	1,400	600				

ב. אפשרות להמרה שטחי חניה לעיקרי בכל מגרש:

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

62 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

ג. <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 [63]	₪ 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	**₪ 33,542**			

ד. <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 [64]	₪ 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**			

63 מחיר ליחידה בתחשיב המשיבה מתקבל מחלוקת המחיר כולל פיתוח במספר יח"ד, בעוד מחלוקת שווי רכיב המגורים במס' יח"ד כפי שנערך על ידי הח"מ מתקבל:

מס' מגרש	מס' יח"ד	שווי רכיב מגורים	מחיר ליח"ד	שטח אקווי' ממוצע ליח"ד	שווי מר"מ	מחיר ממוצע
101	406	1,109,992,356	2,733,971	90.65	30,160	32,703
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	

64 מחיר ליחידה בתחשיב המשיבה מתקבל מחלוקת המחיר כולל פיתוח במספר יח"ד, בעוד מחלוקת שווי רכיב המגורים במס' יח"ד שנערך ע"י הח"מ מתקבל:

מס' מגרש	מס' יח"ד	שווי רכיב מגורים	מחיר ליח"ד	שטח אקווי' ממוצע ליח"ד	שווי מר"מ	מחיר ממוצע
101	406	1,015,978,460	2,733,971	90.65	27,605	28,528
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

ה. להלן מחירי דירות בבנייה חדשה בבינוי דומה:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שווי מכירה בש"ח	מהות	חלק נמכר	ישוב	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי למ"ר בנוי
006649-0229-060-00	25/07/2021	7,952,560	7,952,560	דירה בבית קומות	1	תל אביב -יפו	2023	153	5	51,978
006649-0251-000-00	20/07/2021	10,949,998	10,949,998	דירה בבית קומות	1	תל אביב -יפו	2019	176	6	62,216
006649-0229-000-00	30/06/2021	3,885,947	3,885,947	דירה בבית קומות	1	תל אביב -יפו	2019	84	3	46,261
006649-0229-056-00	29/06/2021	8,156,723	8,156,723	דירה בבית קומות	1	תל אביב -יפו	2023	156	5	52,287
006649-0229-000-00	10/06/2021	3,683,716	3,683,716	דירה בבית קומות	1	תל אביב -יפו	2019	84	3	43,854
006649-0250-012-00	30/05/2021	3,837,999	3,837,999	דירה בבית קומות	1	תל אביב -יפו	2019	82	3	46,805
006649-0229-000-00	28/05/2021	3,670,524	3,670,524	דירה בבית קומות	1	תל אביב -יפו	2019	82	3	44,762
006649-0229-000-00	29/03/2021	8,435,998	8,435,998	דירה בבית קומות	1	תל אביב -יפו	2019	167	5	50,515
006649-0229-000-00	21/03/2021	14,599,999	14,599,999	דירה בבית קומות	1	תל אביב -יפו	2019	212	6	68,868
006649-0229-000-00	26/02/2021	7,497,498	7,497,498	דירה בבית קומות	1	תל אביב -יפו	2019	141	5	53,174
006649-0251-000-00	09/02/2021	12,267,000	12,267,000	דירה בבית קומות	1	תל אביב -יפו	2019	190	6	64,563

<u>שווי מ״ר מבונה בגישת החילוץ</u>:

שווי מ״ר בנוי בממוצע	₪ 53,207
בניכוי מע״מ	₪ 45,476
ניכוי רווח יזמי	₪ 38,869
ניכוי עלויות בניה	₪ 28,869
שווי מ״ר מבונה	₪ **28,869**

ו. לאור תוצאות המכרזים ומחירי דירות בבינוי דומה מעריכה שמאית המשיבה שווי מ״ר מבונה פלדלת בסך של **28,800** ₪ מגלם מרפסות בשטח של 14 מ״ר, חניה, שטחי רווחה ושטחי שירות כאמור בהוראות התכנית.

ז. ערכי שווי למסחר, מלונאות ותעסוקה בהתאם לערכים שנקבעו לתכנית 4444.

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

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

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

ייעוד	שווי מר"מ עיקרי אקווי' בסיסי	הגדרה	התאמות
מגורים	₪ 14,720	פלדלת	מבוסס על שווי למ"ר עיקרי ₪ 17,600 שווי פלדלת מותאם ₪ 15,168 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

10.3.2 **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	75 מ"ר	
שווי ליח"ד אקווי' (בהתאם למסמך העקרונות)	₪ 1,317,231	
שטח פלדלת ליח"ד	87 מ"ר	ממ"ד 12 מ"ר
שווי למ"ר פלדלת	**₪ 15,168**	

10.3.3 **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