

מדינת ישראל
משרד הפנים - יחידת סמך
ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה
מחוז תל אביב

ערר מס': תא/0220/8016

תא/0119/8017

תא/0718/8205

תא/1220/8151

תא/0223/86011

תא/0223/86012

תא/0223/86013

תא/0921/81098

תא/0921/81099

תא/0222/81017

(פירוט החלקות מצ"ב בטבלה בסוף ההחלטה)

הרכב ועדת הערר:

עו"ד הלל גלקופ, יו"ר

גב' דורית פריאל, שמאית מקרקעין

גב' יעל פרי, נציגת מתכנן המחוז

העוררת בכל הערים

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב-יפו

ע"י עו"ד ניר בראונשטיין

מרח' מנחם בגין 11, רמת גן 52681

טלפון: 03-7556900, פקס: 037556909

-נגד-

המשיב בערר תא/81098/0921: צפירי ניסים

המשיב בערר תא/81099/0921: קורל שבתאי ו-3 אח'

המשיב בערר תא/81017/0222: יצחק הררי

המשיב בערר תא/86011/0223: אמנון אלקובי

המשיב בערר תא/86012/0223: יורם אלקובי

המשיב בערר תא/86013/0223: דורון אלקובי

כולם ע"י ב"כ עו"ד עידית גזית ושלי רוזטל

רח' נחל דליות 6 הוד השרון

טל: 054-4908489, דוא"ל: iditgazit@gmail.com

המשיב בערר תא/ 8205/0718 :

אמיר שור

ע"י ב"כ עו"ד אבי עמבר ו/או יעל צאיג ואח'
מרח' מצדה 9 בני ברק (מגדל בסר 3)
טלפון : 072-2150777, פקס : 072-2150888

המשיב בערר תא/ 8016/0220 :

אליהו עקיבא

ע"י ב"כ עו"ד גיל וירניק
רחוב חומה ומגדל 16, תל אביב
טלפון : 03-5377581

המשיב בערר תא/ 8151/1220 :

אייזנמן ו-16 אח'

ע"י ב"כ עו"ד יוסף סנפיר
מרח' קפלן 12 תל אביב
טלפון : 03-5605504, פקס : 03-5661303
Snapir10@zahav.net.il

המשיב בערר תא/ 8017/0119 :

י. ארליך

ע"י ב"כ עו"ד משה כהן
מרחוב מצדה 7 ב"ב
טלפון : 03-5756167, פקס : 03-6392888

החלטה

1. עניינה של החלטה זו הוא במספר שומות מכרעות שהתכנית הנדונה בהן מקנה זכויות שאינן זמינות לבניה (להלן : **"התכנית הראשונה"**).
2. על מנת להפוך את הזכויות שאושרו במסגרת התכנית הראשונה ואינן זמינות לבניה לזכויות הזמינות לבניה, יש לאשר תכנית איחוד וחלוקה נוספת (להלן : **"זכויות לא זמינות"** ו - **"תכנית נוספת"** בהתאמה).
3. במסגרת ההערכה השמאית העריכו השמאים המכריעים את שווי הזכויות שאינן זמינות על ידי שימוש ב"שיטת החילוץ". שיטה זו, כפי שנרחיב להלן, מבוססת על מתודה כלכלית במסגרתה מחולץ שוויין של הזכויות שאינן זמינות, מתוך שווי של מ"ר לפי שווי כבנוי. במסגרת זו, מנוטרל שוויים של רכיבים שונים משווי הקרקע כבנויה על מנת להגיע לשווי הזכויות שאינן זמינות.
4. במסגרת השומות המכריעות מושא העררים שבפנינו, הפחיתו השמאים המכריעים משווי זכויות הקרקע כבנויה גם את רכיב היטל ההשבחה העתידי **שיידרש בעתיד בגין התכנית הנוספת** המאפשרת את זמינותן של הזכויות שאושרו בתכנית הראשונה. וזאת, כאמור על מנת לחלץ את שוויין של הזכויות שאינן זמינות טרם אישורה של תכנית נוספת מתוך שווי מ"ר בנוי. (להלן : **"היטל השבחה עתידי"**)

5. במסגרת העררים שבפנינו נחלקו הצדדים בשאלה האם יש להפחית את רכיב היטל השבחה העתידי שנוטרל לשם חילוץ השווי, אם לאו.
6. נציין כבר מעתה כי מסקנתנו כי יש לנטרל ולהפחית רכיב זה.
7. טרם נפרוס את קביעתנו נציג בקצרה את עמדות הצדדים כפי שהוצגו במסגרת העררים שבפנינו.

רקע עובדתי

בפנינו שתי קבוצות עררים :

8. הקבוצה הראשונה:
- 4 העררים העוסקים בתכנית תא/3277 יכוונו ערי תא/3277.
9. הקבוצה השנייה:
- 6 העררים העוסקים בתכנית תא/4010 "מתחם לודויפול" – יכוונו ערי תא/4010.

נפרט להלן את השתלשלות העניינים בעררים אלו.

למען הנוחות והסדר הטוב, נוסיף בסוף החלטתנו טבלה המסכמת את גובה היטלי השבחה ופרטים נוספים הנדרשים ביחס לכל ערר).

ערי תא/3277

ערר תא/8205/0718 הוועדה המקומית לתכנון ובניה נ' שור

10. מדובר בערר על שומה מכרעת שנערכה על ידי השמאי המכריע אבישי זיו עקב מימוש זכויות בדרך מכר שבוצע בנכס בכתובת לוינסקי 128 תל אביב הידוע כגוש 9036 חלקה 2.
11. המשיב בערר זה הינו רוכש הזכויות במקרקעין. ביום 4.4.2012 חתמה הגב' מרגלית גינו על הסכם מכר למכירת מלוא זכויותיה במקרקעין למשיב.
12. ביום 28.9.17 הוציאה העוררת שומת היטל השבחה באמצעות השמאי מר אדי גרשטיין.
13. ביום 29.11.2017 הוצאה שומה אחרת מטעם המשיב באמצעות השמאים כפיר גואטה ויעקב אשר. ביום 18.1.18 ניתנה תגובת שמאי העוררת לשומה האחרת.
14. ביום 1.2.18 התקיים דיון בפני השמאי המכריע, מר אבישי זיו וביום 27.5.18 ניתנה כאמור שומתו המכריעה. השומה מתייחסת לעליית ערך המקרקעין הנובעת מאישור תכנית תא/3277.

טענות הוועדה המקומית:

15. הוועדה המקומית טוענת כי טעה השמאי המכריע כשקבע כי יש להפחית את היטל השבחה בגין אישורה של תכנית נוספת ונפרדת משווי המקרקעין כיום במצב החדש עקב אישור תכנית 3277.
16. עוד טוענת הוועדה המקומית כי טעה השמאי כשקבע כי תכנית 3277 אינה משביחה מאחר ויש להביא בחשבון הפחתה של היטל השבחה עתידי של תכנית עתידית לאיחוד וחלוקה שתאושר, כפי

שמורה תכנית 3277, כתנאי להוצאת היתרי בניה בעתיד. מדובר בתכנית עתידית בעלת מועד קובע שאינו ידוע.

17. הוועדה סבורה כי עניינה של תכנית 3277 זהה לעניינה של כל תכנית ראשית אחרת הצופה מראש את הצורך באישור תכנית נוספת ועתידית לצורך הוצאת היתרי בניה. עוד מוסיפה הוועדה כי העובדה כי תכנית 3277 לא כללה תכנית הקצאה ואיזון אינה מעידה כי לא קיימת השבחה בגינה וממילא שמאי העוררת הביא בחשבון הפחתה בגין העדר תכנית איחוד וחלוקה במסגרת מקדם הדחייה עד לאישורה של תכנית כזו.

18. לעמדת הוועדה המקומית, במסגרת חישוב היטל ההשבחה העתידי בגין תכנית האיחוד וחלוקה, אין להפחית משווי המקרקעין במצב הקודם לתכנית האיחוד והחלוקה (קרי, המצב החדש היום עם אישור תכנית 3277) את היטל ההשבחה העתידי.

19. הוועדה המקומית טוענת כי טעה השמאי המכריע עת ייחס בחישובי ביטול אי הזמינות את מלוא הדחיה (בין 12 ל - 25 שנה) לתכנית האיחוד והחלוקה בעוד שמרבית הדחיה הינה בעקבות מצב משפטי מורכב הכולל היקף בעלויות גדול, פולשים וכד' המצריך פינויים ומשכך יש לייחס לדחיה בגין אישורה של תכנית איחוד וחלוקה פרק זמן של 4-5 שנים לכל היותר.

עמדת המשיב

20. המשיב טוען כי רכש זכויותיו במקרקעין ביום 4.4.2012 מהגב' מרגלית גיינו אשר התמהמה ועיכבה במשך 5 שנים את העברת הזכויות ותשלומי המיסים שחלו עליה בעת המכירה. בעקבות עיכוב זה המשיב הגיש תביעה כספית כנגד הגב' גיינו (ת.א 18-03-36993).

21. לטענת המשיב הוא מעולם לא נטל על עצמו כל אחריות אישית לתשלום השומה ומאחר ומדובר בחיוב בגין תכנית שאושרה בשנת 2010 הרי שכלל לא היה בעלי המקרקעין ומשכך אין להטיל עליו כל חיוב. עוד טוען המשיב כי מכר את זכויותיו במקרקעין בשנת 2018 ומשכך במועד הוצאת שומת העוררת הוא כלל לא היה בעל המקרקעין ומשכך יש לדחות את הערר כנגדו.

22. לגופו של ענין טוען המשיב כי אין כל מקום להתערב בקביעותו השמאיות של השמאי המכריע ומפנה לחוות דעתו של השמאי כפיר גואטה.

ערר 8151/1220 הוועדה המקומית ת"א נ' יוסף אייזמן ואח'

23. לפנינו ערר על שומה מכרעת שניתנה ביום 11.10.20 ע"י השמאי המכריע מר גיא צדיק.

24. מדובר בשומה שנערכה עקב מימוש זכויות מלא על דרך המכר שביצעו המשיבים בנכס ברחוב ענתבי 9 תל אביב הידוע כגוש 9036 חלקה 9 (להלן: "המקרקעין").

25. השומה מתייחסת לעליית ערך המקרקעין הנובעת מאישור תכנית תא/3277.

26. הערר עוסק בסוגיה האם יש מקום להביא בחשבון בתחשיב ההשבחה את היטל ההשבחה העתידי הצפוי בגין אישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה ולהפחיתו כבר היום משווי המקרקעין.

רקע

27. המשיבים חתמו ביום 25.8.19 על הסכם מכר למכירת זכויותיהם במקרקעין (180 מתוך 216 חלקים).

28. ביום 16.12.19 הוציאה העוררת שומת היטל השבחה שנערכה על ידי השמאי מר אדי גרשטיין.
29. ביום 18.3.20 הוציא השמאי מר רן ברקובסקי שומה מטעם המשיבים וביום 12.4.20 ניתנה תגובת שמאי העוררת לשמאות מטעם המשיבים.
30. הדיון התקיים ביום 21.5.20 בפני השמאי המכריע ועל החלטתו הוגש ערר זה.

עמדת הוועדה המקומית

31. העוררת טוענת כי שגה השמאי המכריע בקביעתו בסעיף 12.12 לשומה המכרעת לפיו בעת תחשיב שווי המקרקעין במצב החדש לפי תכנית 3277 יש להביא בחשבון הפחתה של היטל השבחה שישולם בגין אישור תכנית עתידית לאיחוד וחלוקה. לעמדת הוועדה המקומית, מדובר בתכנית נוספת, בעלת מועד קובע שאינו ידוע.
32. הוועדה המקומית מוסיפה כי השמאי המכריע לא היפנה בהחלטתו לפסק דין, הוראת דין או תקינה שמאית כלשהי אשר יש בהם כדי לתמוך בהפחתה של היטל השבחה צפוי בגין תכנית עתידית מתחשיב השבחה במצב חדש שנוגע לתכנית אחרת אשר מאושרת כבר כיום.
33. בנוסף, טוענת הוועדה המקומית כי השמאי המכריע טעה במתודולוגיה השמאית שלו לבחינת סל זכויות הבניה מכח תכנית 3277 במצב החדש וכן בבחינת שווי המקרקעין במצב החדש כשהחליט על הפחתה של 10% משווי המקרקעין כאמור. העוררת מדגישה כי הפחתה זו בוצעה בנוסף ליתר ההפחתות שבוצעו לפי מקדמי דחיה שנקבעו לכל מתחם לביצוע לפי מאפייניו.
34. העוררת מפנה לקביעת השמאי המכריע לפיה תכנית האיחוד וחלוקה העתידית, לכשתאושר, תהיה "תכנית עצמאית לכל דבר וענין" ודי בכך בכדי להסיק כי היטל ההשבחה שיוטל בגין התכנית העתידית רלבנטי רק לאירוע המס החדש והנפרד של אישור תכנית עתידית זו והיא אינה רלבנטית לחישוב ההשבחה בגין תכנית 3277.
35. לעמדת העוררת, לצורך ביצוע ההפחתה כפי שבוצעה ע"י השמאי המכריע, יש לפעול באופן עקבי ולהביא בחשבון הפחתה זו גם בעת קביעת היטל השבחה בגין אישור התכנית העתידית הנוספת (אז תהווה תכנית 3277 את המצב הקודם) אולם זו לא הפרקטיקה השמאית הנהוגת. כלומר, בחישוב השבחה בגין אישור תכנית איחוד וחלוקה או תכנית מפורטת נוהגים שמאים לבטל את מקדם אי הזמינות במצב החדש לעומת המצב הקודם אולם הם אינם מפחיתים מהשווי במצב הקודם גם את היטל השבחה עתידי.
36. העוררת מפנה לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעמ"נ 50827-11-14 אלישע רונן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב בו נקבע, לשיטתה, כי בהעדר הוראת קיזוז מפורשת בחוק התכנון והבניה אין כל מקום לקזז מחישוב ההשבחה תשלומי חובה המוטלים מכח הדין.

עמדת המשיבים

37. לעמדת המשיבים, מדובר בסוגיה שמאית שהינה דרך חישוב היטל השבחה.
38. המשיבים סבורים כי מאחר ומדובר בקרקע ריקה אשר אינה ניתנת לניצול, אין זה צודק לחייב כיום בהיטל השבחה בשל תכנית ערטילאית אשר למעשה לא נותנת כל אפשרות שימוש בקרקע.

39. המשיבים מפנים לשתי שומות מכריות בהן הופחתו היטלי ההשבחה העתידיים משווי המקרקעין ומוסיפים כי על אף שחלפו כעשר שנים מיום אישור התכנית, עד היום לא הופקדה אף תכנית במתחם.
40. עוד טוענים המשיבים כי הפחתת היטל ההשבחה העתידי תואם למחיר אותו היה משלם על הנכס קונה מרצון מאחר וקונה כזה היה מפחית מהמחיר אותו היה מוכן לשלם על המקרקעין את היטל ההשבחה שיהיה עליו לשלם לצורך שימוש במקרקעין.

ערר 8016/1220 הוועדה המקומית ת"א נ' אליהו עקיבא

41. עסקינן בערר על שומה מכרעת מיום 29.12.19 (התקבלה אצל העוררת ביום 9.1.20) של השמאי אבישי זיו שנערכה בעקבות מימוש זכויות מלא בדרך מכר שביצע המשיב בנכס ברחוב לוינסקי 124,126 ו-128 בתל אביב הידוע כגוש 9036 חלק מחלקות 1,2 ו-7.
42. ביום 22.10.18 מכר המשיב את זכויותיו במקרקעין לה"ה אלמוג והראל עקיבא. במסגרת הסכם המכר הוסכם כי היטל ההשבחה ככל שיחול עד ליום חתימת ההסכם, יחול על המוכר.
43. ביום 5.6.19 הוציאה העוררת שומת היטל השבחה באמצעות השמאי מר אדי גרשטיין.
44. ביום 20.8.19 הוצאה שומה אחרת מטעם המשיב באמצעות השמאי מר רן וירניק.
45. ביום 29.10.19 התקיים דיון בפני השמאי המכריע מר אבישי זיו אשר שומתו המכרעה הוצאה כאמור ביום 29.12.19. השומה מתייחסת לעליית ערך המקרקעין הנובעת מאישור תכנית תא/3277.

טענות הוועדה המקומית

46. הוועדה המקומית חוזרת על עמדתה בעניין שור. לעמדתה, טעה השמאי המכריע כשקבע כי יש להפחית את היטל ההשבחה שישולם בעתיד בגין אישורה של תכנית נוספת ונפרדת משווי המקרקעין כיום במצב החדש עקב אישור תכנית 3277.
47. עוד טוענת הוועדה כי אין כל טעם ענייני להפחית כבר כיום ומראש היטל השבחה עתידי שיחול בעת אישור תכנית איחוד וחלוקה וזאת בנוסף להפחתה בגין הדחיה עד לאישור תכנית זו. מדובר בתכנית עתידית בעלת מועד קובע שאינו ידוע.
48. לחיזוק טענתה מפנה הוועדה המקומית לפסק הדין בעמ"נ 50827-11-14 אלישע רונן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו), בו נקבע כי בהעדר הוראת קיזוז מפורשת בחוק התכנון והבניה אין מקום לקיזוז תשלומי חובה המוטלים מכח הדין מחישוב ההשבחה ומשכך בענייננו אין להביא בחשבון היום, היטל השבחה צפוי שתשלומו יידרש בעתיד ורק לאחר אישורה של תכנית איחוד וחלוקה.
49. הוועדה טוענת כי טעה השמאי המכריע עת ייחס בחישובי ביטול אי הזמינות את מלוא הדחיה (בין 12 ל-25 שנה) לתכנית האיחוד והחלוקה בעוד שמרבית הדחיה הינה בעקבות מצב משפטי מורכב הכולל היקף בעלויות גדול, פולשים וכד' המצריך פינויים ומשכך יש לייחס לדחיה בגין אישורה של תכנית איחוד וחלוקה פרק זמן של 4-5 שנים לכל היותר.

טענות המשיב

50. בדיון שהתקיים ביום 29.3.23 הצהיר ב"כ המשיב כי הוא מצטרף לטענות שהועלו על ידי המשיבים בעררים הדומים (איזמן).

ערר תא/8017/0119 הוועדה המקומית תל אביב נ' ארליך נדל"ן וניהול

51. לפנינו ערר על שומה מכרעת של השמאי מר אמנון נזרי מיום 15.11.2018.

52. מדובר בשומה שנערכה בעקבות מימוש זכויות מלא על דרך מכר של הנכס ברחוב לוינסקי 130-132 תל אביב הידוע גם כחלקות 3,4 בגוש 9036 המתייחסת לעליית הערך הנובעת מאישור תכנית תא/3277.

רקע

53. המשיבה חתמה ביום 25.8.15 על הסכם מכר למכירת מלוא זכויותיה במקרקעין לג.מ.א פרוייקטים בנדל"ן 2014 בע"מ ולסקיילנדר בע"מ.

54. ביום 1.2.2017 הוציאה העוררת שומת היטל השבחה שנערכה על ידי השמאי מר אדי גרשטיין בקשר לחלקה 3 וביום 23.2.2017 הוציאה שומת היטל השבחה שנערכה על ידי השמאי מר אדי גרשטיין בקשר לחלקה 4.

55. ביום 25.4.2017 הוצאה שומה אחרת מטעם המשיבה באמצעות השמאית מיכל בר פרו אשר קבעה כי לא חלה כל השבחה בנכס.

56. ביום 11.5.17 הוצאה שומה בה הופחת סכום היטל ההשבחה והועמד על 904,076 ₪.

57. ביום 9.6.2017 התקיים דיון בפני השמאי המכריע ועל החלטתו הוגש ערר זה.

טענות הוועדה המקומית

58. הוועדה המקומית חוזרת על טענותיה בעררים שור ואייזמן בעניין הפחתת היטל השבחה עתידי משווי מצב חדש לפי תכנית תא/3277.

טענות המשיבה

59. המשיבה טוענת כי השאלה שבמחלוקת הינה שאלה עובדתית שמאית המצויה בליבת מומחיותו של השמאי המכריע ועל כן יש לאמץ את קביעתו.

60. המשיבה טוענת כי החלטת השמאי לקבוע מקדם הפחתה בגין היטל השבחה עתידי הינה חלק אינטגרלי מקביעת שווי השוק של המקרקעין ומהווה מתודה שמאית עניינית ומקובלת אשר אומצה במקרה אחר גם ע"י העוררת בעצמה.

61. לעמדת המשיבה, השמאי המכריע היה מחויב לקחת בחשבון כל רכיב שיש לו השפעה על שווי השוק במצב החדש למעט ניטרול הציפייה לאישור התכנית עצמה.

62. המשיבה מדגישה כי העוררת חזרה בה מיוזמתה מדרישתה הראשונה להיטל השבחה ולמעשה הפחיתה את הסכום בכ-70% וזאת עוד בטרם הוגש הערר.

עררי תא/4010

ערר תא/86011/0223 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אמנון אלקובי

ערר תא/86012/0223 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' יורם אלקובי

ערר תא/86013/0223 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' דורון אלקובי

63. לפנינו שלושה עררים על שלוש שומות מכריעות זהות שניתנה ביום 14.12.22 ע"י השמאי המכריע מר ערן ירקוני.
64. מדובר בשומות שנערכו עקב שלושה מימושי זכויות בדרך מכר שביצעו העוררים בנכס ברחוב לודויפול בשכונת שפירא בתל אביב הידוע כגוש 6981 חלקה 16 (להלן: "המקרקעין").
65. השומה מתייחסת לעליית ערך המקרקעין הנובעת מאישור תכנית תא/4010 "מתחם לודויפול". מדובר בתכנית אשר שינתה את ייעוד הקרקע משטח לתכנון בעתיד לשטח ביעוד תעסוקה ומסחר וכן קובעת זכויות בניה להקמת שני בנייני משרדים בני 20 ו-24 קומות מעל 3 קומות שטח מסחרי. הבינוי כולל אף 4-5 קומות מרתף.
66. התכנית מתנה הוצאת היתרי בניה באישור תכנית איחוד וחלוקה שתחול על כל שטח התכנית.
67. הערר עוסק בשתי טענות מרכזיות כנגד אופן הערכת ההשבחה בשומה המכרעת: הטענה הראשונה היא כי שגה השמאי המכריע כשהתעלם מ-940 מקומות החניה הנכללים בתכנית (בקומות התת קרקעיות) ולא נתן להם שווי במצב החדש. הטענה השניה היא כנגד נוסחת תחשיב ההיוון לשווי עתידי צפוי בה השתמש השמאי המכריע ואשר לטענת העוררת אינה מתאימה שכן היא מתאימה לקרקע חקלאית וספקולטיבית.

רקע

68. המשיבים הינם בעלים של 25/488 (5.12%) מהמקרקעין.
69. המשיבים מכרו את זכויותיהם בנכס במועדים שונים במהלך אוגוסט 2021. יצויין כי במסגרת הסכמי המכר נטלה על עצמה הרוכשת, חב' קיו לודויפול בע"מ, את תשלום היטל ההשבחה.
70. ביום 24.3.22 הוציאה העוררת שומת השבחה מטעמה שנערכה על ידי השמאי מר יעקב כהן על סך 397,669 ₪.
71. ביום 29.6.22 הוצאה שומה מטעם המשיב שנערכה ע"י השמאי מר נדלר וביום 17.7.22 ניתנה תגובת שמאי העוררת לשומת המשיב.
72. ביום 18.9.22 התקיים דיון בפני השמאי המכריע, מר ערן ירקוני, במאוחד עם שני הערכות שווי נוספות בגין מימוש באותה חלקה.
73. ביום 14.12.22 ניתנה השומה המכריעה נשוא ערר זה בה הועמדה ההשבחה בה חייב המשיב על סך של 268,513 ₪.

טענות הוועדה המקומית

74. טענות הוועדה המקומית מתרכזות שני נושאים: הראשון הוא אי מתן שווי לשטחי החניה התת קרקעיים והשני הוא חישוב השווי במצב החדש על בסיס נוסחת היוון לשווי עתידי.

75. הוועדה המקומית טוענת כי שווי המתחם כולו במצב החדש על פי שומת מר ירקוני נמוכה בסכום של כ-45 מיליון ₪ משומה אחרת בגין אותה תכנית של השמאי ע. סרחאן אשר שימש כשמאי מכריע בחלקה סמוכה.
76. לעמדת העוררת, השמאי טעה בכך שהתעלם משווי מלוא הזכויות במצב החדש בהתאם לכלל הוראות התכנית המשביחה ובפרט כי לא נתן כל שווי לשטחי החניה התת קרקעיים שהותרו בנספח התנועה המאושר. העוררת מוסיפה כי קביעתו של השמאי לפיה "שווי קרקע לחניה תת קרקעית... לעמדתי אינו תורם לשווי הנכס" מהווה הנחת עבודה בלתי סבירה בעליל.
77. הוועדה המקומית טוענת עוד כי לא היה מקום לקבוע התאמה למיקום של 0.8. מדובר בהתאמה שלא נומקה ולא היה כל מקום לבצע במקרה זה התאמה למיקום.
78. העוררת מוסיפה וטוענת כי פער כה משמעותי (יותר מ-45 מיליון ₪) בערכי שווי המקרקעין במצב החדש בין שתי שומות שבוצעו בקשר עם אותו מתחם ואותה תכנית בדיוק איננו סביר ומהווה פגיעה בעקרון השוויון בן נישומים.
79. בנוסף, טוענת המעוררת כי מקדם הדחיה שקבע השמאי, בשיעור של 0.378, הינו גבוה משמעותית מזה שנקבעה בשומת סרחאן (מקדם המשקף דחיה של 20 שנה לעומת 15 שנה שקבע סרחאן) ואינה עולה בקנה אחד עם תוצאות הבירור העדכני שהוצג בפני השמאי.
80. טענה נוספת שמעלה העוררת היא כי לא היה מקום להתבסס בשומה על נוסחה תאורטית של היוון שווי עתידי צפוי והדבר מהווה מתודולוגיה שגויה אשר אף נוגדת את דברי ההסבר של תקן 3 של מועצת שמאי המקרקעין.

טענות המשיבים

81. המשיבים טוענים כי טענות העוררת הינם טענות שמאיות מובהקות ומשכך אין מקום להתערבות ועדת הערר ויש לדחות את העררים על הסף.
82. מאחר ועיקר הטענות מופנות כנגד מקדם ההתאמה הרי שבהתאם לפסיקה, מדובר בקביעה מקצועית המצויה בליבת המומחיות השמאית ועל כן על ועדת הערר לאמץ את קביעת השמאי המכריע.
83. כן טוענים המשיבים כי יש לדחות את העררים על הסף בשל השתק שיפוטי מאחר והעוררת טענה טענות הפוכות מזו המועלות בערר בהליך אחר שנידון בפני ועדת הערר בכל הנוגע לתוקפן של קביעותיו המקצועיות של שמאי מכריע.
84. המשיבים טוענים כי בניגוד לטענות העוררת, אין פער משמעותי כפי שתואר בין השומה המכרעת לשומת סרחאן. כמו כן טוענים המשיבים כי העוררת התעלמה משלוש שומות נוספות (שומת פלד) הנוקטות בדרך שמאית זהה לזו בה נקט השמאי המכריע ומשכך לא הוצגה בפני ועדת הערר התמונה המלאה.
85. לעמדת המשיבים, אין כל פגיעה בעקרון השוויון שכן השומות דומות בשווים שניתנו בשווי המצב החדש וכן בשיעור ההשבחה. השוני בשומות הינו בדרך ולא בתוצאה. כמו כן, השומות הנטענות להיות שונות לא עוסקות באותה חלקה ואף לא בחלקות סמוכות ומשכך אין הדבר פוגע בעקרון השוויון.

86. בעניין החניה טוענים המשיבים כי קביעות השמאי מנומקות ומפורטות וקביעת השמאי לפיה יתרת שווי למקום חניה תת קרקעי עומד על 0 ₪ (בשל קיזוז שווי חניה תת קרקעית מתואם מול עלות הבניה לחניה תת קרקעית) הינה סבירה ומקובלת. כן טוענים המשיבים כי אין מקום להתערבות במקדם ההתאמה למיקום מאחר ומדובר בליבת שיקול הדעת השמאי.
87. בעניין מקדם הדחיה שקבע השמאי המכריע (מקדם דחיה ומושע נקבע בשיעור 0.378%) טוענים המשיבים כי מדובר בקביעה מבוססת היטב במסד עובדתי תכנוני ואך גבוה יותר ממקדם ההפחתה המתקבל מהכפלת שני מקדמי ההפחתה בשומת סרחאן.
88. המשיבים מוסיפים כי נכון היה להפחית עלויות עתידיות צפויות שכן מדובר בתשלומים עתידיים הכרחיים לשם מימוש הפוטנציאל התכנוני של הנכס ומשכך משפיעים על שוויו. כן טוענים כי אין מקום להשוואה להפחתה בגין הקלות עתידיות מאחר ואלו אינן ודאיות ומותנות באישור ועדה לעומת העלויות הצפויות בענייננו שידרשו בוודאות.

ערר תא/81098/0921 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' נסים צפירי

ערר תא/81099/0921 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' קורל שבתאי ואח'

89. הדיון בעררים אוחד בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 23.2.22.
90. מדובר בשני עררים על שתי שומות מכריעות זהות שניתנו ביום 12.7.21 ע"י השמאי המכריע ערן ירקוני למימושי זכויות במקרקעין ברח' לודויפול בשכונת שפירא בתל אביב הידועים כגוש 6981 חלקה 31.
91. השומה מתייחסת לעליית ערך המקרקעין הנובעת מאישור תכנית תא/4010 שפורסמה למתן תוקף ביום 16.9.2016 ואשר המועד הקובע בעניינה הינו 1.10.2016.
92. השומות הוצאו עקב שני ארועי מימוש זכויות של המשיבים בדרך מכר : הראשון, מכר ע"י ה"ה צפירי שהיה בעלים של מחצית מהחלקה ומכר זכויותיו ביום 11.6.20 והשני, מכר ע"י ה"ה קורל אשר החזיקו יחד רבע מהחלקה ומכרו את זכויותיהם ביום 18.8.2019.

טענות הוועדה המקומית

93. העוררת חוזרת על טענותיה בעניין אלקובי, הן לענין שטחי החניות התת קרקעיות והן לענין הפחתת היטל ההשבחה הצפוי הנובע מתכנית האיחוד וחלוקה העתידית.
94. העוררת מפנה לשומת סרחאן וטוענת כי לא ניתן להשלים עם פערים כה משמעותיים הן בעניין שווי החניות והן בעניין מקדם הדחיה מקום שמדובר בחלקות סמוכות המצויות באותו מתחם ולגבי אותה תכנית.

טענות המשיבים

95. המשיבים טוענים כי טענות העוררת הינם בנושאים שמאיים מובהקים המצויים בליבת שיקול דעתו של השמאי המכריע ומשכך אין להתערב בקביעותיו.

96. המשיבים טוענים כי קביעותיו של השמאי המכריע לענין אי מתן שווי לחניה תת קרקעית מבוססות על תחשיב שמאי מפורט בדבר שווי החניות בקיזוז עלות בנייתן. התחשיב נערך על סמך נתוני שווי שהציגה העוררת עצמה ולפי שיטות שמאיות מקובלות. המשיבים מוסיפים כי מקדם ההתאמה למקום שקבע השמאי בשיעור 0.8 מהווה קביעה שמאית מובהקת ומצויה בשיקול הדעת השמאי של השמאי המכריע.
97. בענין היוון השווי במצב החדש טוענים המשיבים כי קביעותיו של השמאי המכריע מבוססות על מקדם דחיה המגלם דחיה בשל הליך תכנוני נדרש, מושע, סיכון והוצאות עתידיות, מקדם אשר נקבע לפי נוסחת היוון המהווה שיטה מקובלת ואומצה ע"י הוועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין.
98. בנוסף טוענים המשיבים כי אין ממש בטענות העוררת לסתירות מול שומת סרחאן מאחר והשווי הסופי במצב החדש דומה בשתייהן וכך גם ההשבחה הכוללת לכלל שטח התכנית. בנוסף טוענים המשיבים כי השומה המכריעה נוקטת בדרך שמאית זהה לדרך בה נקט השמאי המכריע יהודה פלד שעסקה בחלקה 40 באותו גוש ובאותה התכנית.
99. המשיבים מוסיפים כי גם מקדם הדחייה שנקבע 0.376 משקף את כלל ההיבטים הכרוכים במימוש הזכויות במקרקעין תוך שיקלול כלל המגבלות והסיכונים ואף דומה למקדמי הדחיה שנקבעו בשמאיות נוספות באותה תכנית.

ערר תא/81017/0222 הוועדה המקומית תל אביב ה' יצחק הררי

100. מדובר בערר שהדיון בו אוחד עם ערר צפירי וערר קורל.
101. מדובר בערר על שומה מכרעת שניתנה ביום 23.12.21 ע"י השמאי המכריע יהודה פלד למימושי זכויות במקרקעין ברח' לודויפול בשכונת שפירא בתל אביב הידועים כגוש 6981 חלקה 40.
102. השומה מתייחסת לעליית ערך המקרקעין הנובעת מאישור תכנית תא/4010 שפורסמה למתן תוקף ביום 16.9.2016 ואשר המועד הקובע בעניינה הינו 1.10.2016.
103. ביום 6.4.20 מכר המשיב את כל זכויותיו בנכס (1/40 מהחלקה) לנכסי אילת ואילן לוי בע"מ ובעקבות כך הוציאה העוררת שומת היטל השבחה שנערכה ע"י השמאי אייל טדי הראל.
104. ביום 10.9.20 הוצאה שומה אחרת מאת המשיב ע"י השמאי שפיגל.
105. ביום 7.12.20 התקיים דיון בפני השמאי המכריע, מר פלד וביום 23.12.21 ניתנה השומה המכריעה עליה הוגש ערר זה.

טענות הוועדה המקומית

106. העוררת חוזרת על טענותיה בענין אלקובי, הן לענין שטחי החניות התת קרקעיות והן לענין הפחתת היטל השבחה הצפוי הנובע מתכנית האיחוד וחלוקה העתידית.
107. העוררת טוענת כי התעלמות השמאי המכריע משויים של השטחים התת קרקעיים במצב החדש איננה סבירה ומבוססת על הנחות עבודה שגויות ובלתי הגיוניות.

108. העוררת מפנה לשומת סרחאן וטוענת כי לא ניתן להשלים עם פערים כה משמעותיים הן בעניין שווי החניות והן בעניין מקדם הדחיה מקום שמדובר בחלקות סמוכות המצויות באותו מתחם ולגבי אותה תכנית.

109. העוררת מוסיפה כי על אף שהשמאי המכריע אימץ את תקופת הדחיה של 10 שנים אותה קבע שמאי העוררת, ועל אף שהשמאי המכריע קבע כי מקדם הדחיה בשומת העוררת כבר מגלם את כלל המגבלות ומרכיבי הדחיה, הסיכון והמושע – הוא קובע הפחתה נוספת בשל היטל ההשבחה הצפוי המשקפת למעשה דחיה של כ-20 שנה. לעמדת העוררת הפחתת היטל ההשבחה הצפוי נעשה ללא בסיס משפטי וללא כל נימוק.

טענות המשיב

110. המשיב טוען כי טענות העוררת הינם בנושאים שמאיים מובהקים המצויים בליבת שיקול דעתו של השמאי המכריע ומשכך אין להתערב בקביעותו ויש לדחות את הערר על הסף.

111. המשיב טוען כי קביעותו של השמאי המכריע לענין אי מתן שווי לחניה תת קרקעית מבוססות על תחשיב שמאי מפורט בדבר שווי החניות בקיזוז עלות בנייתן. התחשיב נערך על סמך נתוני שווי שהציגה העוררת עצמה ולפי שיטות שמאיות מקובלות. המשיבים מוסיפים כי מקדם ההתאמה למקום שקבע השמאי בשיעור 0.8 מהווה קביעה שמאית מובהקת ומצויה בשיקול הדעת השמאי של השמאי המכריע.

112. בעניין היוון השווי במצב החדש טוען המשיב כי קביעותו של השמאי המכריע מבוססות על מקדם דחיה המגלם דחיה בשל הליך תכנוני נדרש, מושע, סיכון והוצאות עתידיות, מקדם אשר נקבע לפי נוסחת היוון המהווה שיטה מקובלת ואומצה ע"י הוועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין.

113. עוד מוסיף המשיב כי אין ממש בטענות העוררת לסתירות מול שומת סרחאן מאחר והשווי הסופי במצב החדש דומה בשתייהן וכך גם ההשבחה הכוללת לכלל שטח התכנית. בנוסף טוען כי השומה המכריעה נוקטת בדרך שמאית זהה לדרך בה נקט השמאי המכריע ערן ירקוני שעסקה בחלקה 31 באותו גוש ובאותה התכנית.

114. המשיב טוען כי גם מקדם הדחייה שנקבע 0.387 משקף את כלל ההיבטים הכרוכים במימוש הזכויות במקרקעין תוך שיקלול כלל המגבלות והסיכונים ואף דומה למקדמי הדחיה שנקבעו בשמאויות נוספות באותה תכנית. בנוסף, מדובר במקדם דומה למקדמי ההפחתה שנקבעו בשומות נוספות לאותה תכנית.

דיון והכרעה

115. נאמר כבר מעתה כי אנו דוחים את עמדת הוועדה המקומית כפי שנמק ונבהיר להלן.

סקירת המאפיינים של גישת ההשוואה הישירה ושל הגישה הכלכלית "במקרה הכללי"

116. טרם נמק את הכרעתנו נבהיר כי במסגרת העררים שבפנינו נקטו השמאים המכריעים בשיטת החילוץ על מנת להעריך את שווי המקרקעין. שיטת החילוץ מהווה גישת הערכה המבוססת על בחינה כלכלית של מקרקעין שאינם דומים בהכרח למקרקעין שיש להעריך את שוויים.

117. ההבדלים בין גישות הערכה כלכליות לבין "שיטת ההשוואה", כבר פורטו באריכות בערר (ת"א) 81077-07-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' אברהם כספי ז"ל (נבו) (להלן: "כספי").
נשוב ונחזור על הדברים שנאמרו בעניין כספי:

118. ראשית ועוד בטרם יבחן המקרה המסוים שלפנינו, אנו מוצאים מקום לסקור את המאפיינים הכלליים של שתי גישות השומה העיקריות לקביעת שווי: גישת ההשוואה והגישה הנוספת אותה כינינו הגישה הכלכלית.

119. גישת ההשוואה: שיטה לשומת זכויות במקרקעין המבוססת על ניתוח עסקאות השוואה, מחירי היצע ומחירים אחרים למכר זכויות בנכסי מקרקעין דומים לנכס הנשום (מילון מונחים מקצועי של הוועדה לתקינה שמאית, אוגוסט 2007).

120. ככלל, "גישת השוואה הישירה" (להלן: "גישת ההשוואה") נחשבת לגישה עדיפה בענף שמאות המקרקעין ביחס לרוב פרשות השומה. גישה זו נחשבת לגישה בעלת "רמת תוקף גבוהה"¹ הן בנכסי מגורים בנויים, שנשחרים בין פרטיים והן בנכסים עסקיים, שנשחרים בין שחקנים שהם ברובם המכריע חברות או עוסקים מורשים.

121. יתרונותיה של גישת ההשוואה נעוצים בשלוש סיבות עיקריות: הגישה מדמה היטב את ההיגיון של השחקנים בשוק, רמת האינטואיטיביות של הגישה היא גבוהה, ורגישותה² לשינויים בהנחות עבודה היא קטנה (יחסית לגישות השומה האחרות).

¹ ראו תקני שמאות 2.0, 3.0.

² רגישות התחשיב - היא עוצמת השינוי בתוצאת תחשיב כתוצאה משינוי באחד או יותר ממרכיבי התחשיב שקיימת לגבי אי וודאות. רמת הרגישות של התחשיב היא שיקול בבחירת גישות השומה.

122. ביטוי לבקירות הגישה מצוי ראשית בפסיקת בתי המשפט. כך הוגדרה שיטה זו בהלכת ברמ 10212/16

דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה (נבו) וההלכות הנוספות המוזכרות

בה:

במישור השמאי-עובדתי, שיטת ההערכה המקובלת והמועדפת בפסיקה היא

"שיטת ההשוואה" (המכונה גם "שיטת שווי השוק"). במסגרת שיטה זו בוחן

השמאי עסקאות סמוכות במקום ובמועד לעסקה הנבחנת, במקרקעין שנתונייהם

דומים למקרקעין מושאי השומה (ראו: ע"א 161/79 שר האוצר נ' זילברשטיין, פ"ד

לד; (1980) 227, 225 (3) אהרן נמדר מס שבח מקרקעין חלק שני – חישוב המס

ותשלומו 41-42 (מהדורה שביעית, 2012) (להלן: נמדר, מס שבח. (בתוך כך נקבע

כי פוטנציאל המקרקעין, אפשרויות הניצול הגלומות בהם וציפייה לשינוי תכנוני גם

הם נתונים רלוונטיים לעניין הערכת השווי (ראו: ע"א 738/10 דבאח נ' מדינת

ישראל), פורסם בנבו [פסקאות 12-13; (17.11.2013) ע"א 6132/12 ח'גיאזי נ' מדינת

ישראל], פורסם בנבו [פסקה 15; (7.1.2014) נמדר, מס שבח, בעמ' 48-49]. על רקע

זה, טענתם של בעלי הקרקע היא בעיקרו של דבר שעקרון ההשוואה המבוסס על

בדיקת עסקאות אחרות צריך לחול גם בעניינם.

123. כך נקבע עוד קודם לכן בהלכת עא 161/79 שר האוצר נ' הרברט זילברשטיין (נבו):

לפני שאנתח כל אחת מחוות הדעת בנפרד, מן הראוי להבהיר כי מבין כל השיטות

האפשריות לשום מקרקעין, עדיפה זו הנקראת "השוואתית" והמבוססת על

עסקאות שבוצעו לערך באותו פרק זמן במקרקעין שנתונייהם דומים לנכס נשוא

הדיון. העובדה המוכחת שפלוני שילם עבור נכס דומה סכום ידוע, מהווה את הבסיס

הטוב והבטוח ביותר לקביעת הפיצוי בהתאם.

124. עדיפותה של שיטת ההשוואה, כפי שבאה לידי ביטוי בהלכות בית המשפט העליון דלעיל, באה לידי

ביטוי גם בהטמעתה של גישה זו בשני תקנים יסודיים של הוועדה לתקינה שמאית במשרד המשפטים

לקביעת גישות שומה: תקן מספר 2.0³ ותקן מספר 3.0⁴. בתקנים אלה מפורטים הגורמים המשפיעים על רמת התוקף שיש לייחס לכל גישת שומה, את חסרונותיה ויתרונותיה.

125. נראה כי גישה זו עולה בקנה אחד גם עם לשון סעיף 7(4) לתוספת השלישית הקובע כי: **"השומה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חופשי"**. אכן דרך המלך לחישוב ההשבחה היא חישוב שווי השוק ביחס לענינו של קונה מרצון כך קבע בית המשפט העליון: **"הנוסחה שאימץ המחוקק להערכת שוויים של מקרקעין לצורך שומת היטל ההשבחה היא "שווי השוק", לאמור המחיר שהיה מתקבל כתוצאה מעסקה המתבצעת בשוק החופשי בין מוכר מרצון לקונה מרצון. מבחן זה, המבוסס על יסודות אובייקטיבים וערכי שוק חופשי, גלום בו איזון ראוי של אינטרסים, הן של הפרט הן של הרשות הציבורית, ונעשה בו שימוש בתחומי חקיקה שונים"**. (רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ (נבו)).

126. המושג "שווי השוק" של זכויות בנכס מקרקעין מוגדר גם במילון התקינה השמאית: **"המחיר הסביר ביותר להתקבל, במונחי כסף, עבור זכות במקרקעין, בשוק פתוח, תחרותי ובזמן חשיפה ראוי, תחת כל התנאים הנדרשים למכירה נאותה, כשהמוכר והקונה פועלים באופן מושכל ואינם מושפעים משיקולים מיוחדים"**⁵.

127. מקביעות אלו עולה כי שיטת ההשוואה משקפת ומגלמת למעשה את כל התנאים הקיימים ב"שוק החופשי" במועד הקובע, ככלל, בלא צורך בהערכה ובהשערה חיצונית (מלבד התאמות מקובלות) ועל כן משקפת ודאות ויציבות ואובייקטיביות, שככלל אינה מושפעת משיקולים סובייקטיביים.

128. מאידך **הגישה הכלכלית** היא שיטה בה מוערך שווי זכויות הבניה העתידיות שמוקנות בתב"ע בפרויקט פינני בינוי, ביצוע הפחתות נדרשות, דחייה לתקופה הצפויה עד למימוש הפרויקט וגזירת החלק היחסי בפרויקט המשוך ליחידה הבנויה בבניין הישן.

³ ראו סעיף 3 בתקן 2.0 - יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשייה, מלאכה ומסחר, מרץ 2007.

⁴ תקן 3.0 - יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים לא בנויים למגורים, משרדים, תעשייה, מלאכה, מסחר ולקרקע חקלאית. ספטמבר 2007.

⁵ מילון מונחים מקצועי של הוועדה לתקינה שמאית, אוגוסט 2007.

129. יישום של גישה זו נעשה תוך ביצוע שלבים תחשיביים, שבהם שלובות הנחות עבודה כגון:

- השווי של זכויות הבניה העתידיות כאילו היו זמינות לבניה. נתון זה מחושב בדרך כלל בהשוואה לפרויקטים מחוץ לתחום התכנית.
- משך הזמן המוערך בשוק למימוש פיזי של הפרויקט. נתון זה קשה להערכה מדוייקת ומייצר חוסר ודאות, מפאת רגישות התוצאה לכל שינוי בשיקול הדעת של השמאי המעריך.
- שיעור ההיוון הראוי לשווי העתידי. נתון זה אף הוא קשה להערכה מדוייקת ומייצר חוסר ודאות, שכן התוצאה עשויה להשתנות מפאת כל שינוי בשיקול דעתו של השמאי המעריך.
- עלויות של מטלות ציבוריות (שקיימות בתחום התב"ע שבנדון).
- עלויות נוספות שנדרשות (כגון היטלים).
- החלק היחסי של הדירה הנישומה בפרויקט.

130. יוצא איפוא, כי שיטה זו רגישה לשינויים קטנים של חלק מהנחות העבודה ושיקול דעתו של השמאי (כגון שיעור ההיוון, משך הדחיה, שיעור העלויות וכד'), **באופן שפוגע ברמת התוקף שלה**. בנוסף לכך, גם עצם קיומם של שלבים תחשיביים רבים מקטין גם את רמת התוקף של הגישה.

131. **אנו סבורים כי דברים אלו שנקבעו בעניין כספי נכונים כנקודת מוצא גם לענייננו.**

אופן בחירת השיטה השמאית

132. במצב אידיאלי בו מדובר בנכסים זהים לחלוטין הרי שניתן להסתמך על השווי שנקבע בעסקאות ההשוואה ולגזור ממנו את השווי לנכס המבוקש.

133. כאשר לא ניתן לעשות שימוש בשיטת ההשוואה, למשל כאשר אין מקרקעין בעלי מאפיינים זהים לחלוטין או דומים המאפשרים התאמות מינימליות, יש צורך לעשות שימוש בשיטות אחרות המבוססות על תחשיב כלכלי, במסגרתן כאמור השווי "מחולץ" מערכי שווי מסביבה אחרת שהותאמה באמצעות מקדמי התאמה למקרקעין שהערכתם מבוקשת.

134. ברי, כי "שיטת חילוץ" או "שיטת העלות" המבוססות על נקודות מוצא כלכליות המבססות את השווי על בסיס "התאמת" המקרקעין המוערכים למקרקעין אחרים, אמורה להביא לאותה תוצאה שהיתה מושגת על ידי שיטת ההשוואה, אילו ניתן היה לעשות בה שימוש.
135. בהינתן נתונים אלו, ברי כי שעה שמונחות בפנינו עסקאות בנכסים בנויים והתכנית מושא הערר הינה תכנית מתארית המאפשרת זכויות בניה לא זמינות, הרי שבמסגרת השיטה הכלכלית יש "לחלץ" שווי מ"ר כשהוא מותאם לשווי התואם את מצבם של המקרקעין ביחס למצב התכנוני החל עליהם.
136. על מנת לחלץ שווי זה במסגרת גישה זו, יש לבצע תהליך של "Reverse Engineering" כלומר להפחית משווי מ"ר שנגזר מנכסים בנויים, את כל הרכיבים שהביאו אותו למצב בנוי ובכך לחזור למעשה למצב בו המקרקעין היו במצב "גולמי" של תכנית מתארית.
137. במסגרת זו יש לקחת בחשבון את תקופת הימשכות ההליכים עד לאישורה של תכנית – "דחייה". כמו"כ יש להפחית עניינים נוספים – כך למשל את רכיב "היזמות" שהושקע, מושע וכד'. תקופת הדחייה למשל משתקפת על דרך האומדן ובהשוואה למקרים דומים באזור.
138. בעררים שבפנינו, ובהעדר עסקאות השוואה מתאימות, הוערך שווי המקרקעין בהתאם לשיטות כלכליות, כאמור לעיל, אשר במסגרתן הוערך שווי המקרקעין התואם את המצב התכנוני שהתהווה לאחר אישורה של התכנית הראשונה (המייצגת זכויות בניה לא זמינות), זאת באמצעות "חילוץ" השווי משווי מ"ר מקרקעין כבנוי.

מהם המאפיינים שאותם יש להפחית על מנת לחלץ את השווי?

139. ראשית, עסקינן בעניין הנוגע בליבה של המלאכה השמאית וממילא נטייתנו היא לא להתערב בה. זאת בהתאם לאמות המידה הקבועות להתערבות בהחלטת שמאי מכריע שנקבעו במסגרת פסק הדין בבר"מ 3644/13 משרד התחבורה נ' גלר דוד וארורה ואח' (נבו), כדלקמן: **"ועדת הערר תיטה לאמץ את חוות דעתו של השמאי וככלל התערבותה תוגבל למקרים שבהם נפלה בה טעות מהותית או דופי חמור.... כך למשל, ועדת הערר תיטה לאמץ את שיקול דעתו של השמאי אם מסקנותיו הושתתו על שיטה שמאית מקובלת ועל מסד עובדתי הולם, וזאת אף אם קיימות גישות מקצועיות שונות בשאלה שבמחלוקת..."** (ההדגשות אינן במקור).
140. זאת ועוד, גם לגופם של דברים אנו סבורים, כי לא נפל כל פגם בשומות המכרעות.
141. במסגרת המאפיינים שאותם יש להפחית נקבע בשומות המכריעות דגן שיש להפחית גם את היטל ההשבחה הצפוי בגין אישורה של אותה תכנית עתידית שתאושר. מטרת ההפחתה אינה לקבוע את גובה היטל ההשבחה שישולם בגין התכנית הנוספת, אלא לקבוע על דרך האומדן את רכיב הסיכון שנדרש על מנת לאשר תכנית מפורטת עתידית.
142. וזאת במסגרת כאמור מעין "Reverse Engineering" שמטרתה לחלץ את שווייה של קרקע שעליה חלה תכנית מתארית תוך ביצוע ההפחתות הנדרשות משווי מ"ר בנוי.
143. בסמכותו של השמאי המכריע לחשב רכיב זה כאומדן כללי ולגלם אותו במסגרת מקדם דחייה כולל, ובאפשרותו גם לקבוע רכיב זה באופן מפורש ומפורט בנפרד ממקדם הדחיה. ואין פסול באף אחת מן השיטות ובלבד שפירט ונימק את קביעתו. אך מובן כי אין הוא יכול להתעלם מרכיב זה.

144. בענייננו טענה הוועדה המקומית כי אין להפחית את רכיב היטל ההשבחה בגין התכנית הנוספת במסגרת חילוץ השווי, שכן למעשה אם יופחת היטל ההשבחה בשלב התכנית דנן, הרי שלמעשה יתקבל פטור מהיטל השבחה לתכנית הנוספת, שכן היטל ההשבחה מופחת כבר בשלב התכנית הראשונית.
145. אנו כאמור סבורים כי שוגה הוועדה המקומית.
146. על פי העקרון המובהר לעיל ונוכח העובדה כי עסקינן בחישוב על פי השיטה הכלכלית המחלצת את השווי מתוך ערכים של זכויות בקרקע בנויה, ברור מדוע טענה זו שגויה.
147. נקודת המוצא כי חילוץ שווי המקרקעין של הזכויות הלא זמינות מעסקאות מנכסים בנויים אינו משקף נאמנה את השווי במועד הקובע ויש צורך לבצע התאמות כדי להגיע לשווי רלבנטי. רק לאחר ההתאמות הנדרשות ישתקף השווי האמיתי במועד הקובע של אותן זכויות שאינן זמינות.
148. ברור כי אילו ניתן היה להגיע לערכי שווי בהתאם לשיטת ההשוואה, הרי שהשווי שהיה מתקבל היה מגלם ממילא גם את העובדה שהנכס הנמכר כולל זכויות בניה שאינן בנות מימוש ואינן זמינות והקונה יידרש להשלים בעתיד את היטל ההשבחה בגין התכנית הנוספת אותה יש לאשר על מנת לאפשר הוצאת היתר בניה.
149. אך שעה שלא ניתן להגיע לשווי שוק, בהעדר עסקאות בשוק, הרי שבהערכת השווי כלכלית המבוצעת על ידי "חילוץ" יש לקחת בחשבון אלמנטים ורכיבים מהותיים על מנת להגיע לשווי שוק מדוייק, ככל שניתן.
150. על כן אין מדובר באיון היטל ההשבחה בגין התכנית הנוספת, אלא בחילוץ השווי מהעסקאות בנכסים אחרים שאינם דומים לנכסים המוערכים באופן שישקף באופן הריאלי ביותר את השווי של הנכס במועד הרלבנטי.
151. מובן כי בעתיד, לכשתאושר התכנית הנוספת, יהיה צורך לקבוע את היטל ההשבחה מכוחה בהתאם לנסיבות ולנתונים שיעמדו באותו מועד קובע ובהתאם לפרקטיקה השמאית שתקבע אז. כך למשל ייתכן כי בשלב התכנית הנוספת, יהיו די עסקאות השוואה ולא נדרש כלל לצורך בפרקטיקה כלכלית של חילוץ השווי. ואולם, היה ולא יהיה ניתן להעריך את שווי המצב הקודם בהתאם לעסקאות השוואה, ייתכן ותדרש הערכת שווי בדרכים אחרות.
152. הוועדה המקומית ביקשה כי ייקבע על ידינו כי במסגרת הערכת שווי **המצב הקודם בתכנית הנוספת**, ככל והשמאי יידרש לשיטת החילוץ, יהיה מחוייב לנקוט בהפחתת היטל השבחה בשיעור דומה לזה שננקט בהערכת שווי **המצב החדש בתכנית הראשונה** שבפנינו.
153. נסייג ונאמר כי עניין זה אינו בפנינו, שכן אינו מעניינן של התכניות המשביחות מושא העררים ואין אנו מכריעים בו, אלא רק בסוגיית הערכת שווי המצב החדש של התכנית הראשונה שבפנינו.
154. אך ספק רב אם העניין לא הוכרע כבר, לפחות מכללא, במסגרת פסק הדין שניתן על ידי כבוד השופט גלעד הס בעמנ (ת"א) 24829-03-22 **נתנאל גרופ בע"מ נ' הוועדה מקומית לתכנון ולבניה תל אביב** (נבו), שעסק בהיטל ההשבחה בגין הזמינות שנוצרה בגינה של "תכנית נוספת" בנסיבות אחרות וכך נקבע:

המערערת טענה כי העובדה שבתכנית 2783 נקבע מקדם דחייה של 0.665 ואילו לגבי תכנית 4305 נקבע מקדם דחייה של 0.975 מוכיחה את טענתה, כי מדובר בכפל חיוב בהיטל השבחה.

לטעמי, ההפך הוא הנכון. הפער בין מקדמי הדחייה, רק מוכיח כי הן השמאי המכריע והן ועדת הערר פעלו נכון ובהתאם לדין, ואבאר.

התשלום של היטל השבחה בגין תכנית 4305 אינו מהווה "השלמה" להיטל השבחה שנגבה בגין תכנית 2783, אלא מהווה תשלום היטל השבחה בגין הזמינות שמקנה תכנית 4305. מכאן, יש לחשב את היטל השבחה בהתאם לדין ולמועד הקובע הנכון, שהינו מועד אישור תכנית 4305.

לפיכך, נכון וראוי פעל השמאי המכריע, כאשר העריך את שווי המקרקעין למועד ערב אישור תכנית 4305 ואת שווי המקרקעין לאחר אישור תכנית 4305, ולא הסתמך על שווי המצב החדש בשומת תכנית 2783 ומקדם הדחייה שנקבע במסגרתה, כאשר שומה זו ניתנה למועד קובע אחר לגמרי, מספר שנים רב קודם לכן.

לפיכך, בהחלט יכול להיות פער משמעותי בין מקדם הדחייה שצופה קונה סביר בשנת 1999 (מועד אישור תכנית 2783) לבין מקדם הדחייה שצופה קונה סביר בשנת 2016 (מועד אישור תכנית 4305), כך שקביעת מקדם שונה על ידי השמאי המכריע רק מוכיחה שזה עשה עבודתו נאמנה.

ההדגשה אינה במקור

155. דברים אלו ברורים ומפורשים, ולא מצאנו מקום להאריך מעבר לאמור.

השפעת הלכת בורשטיין לענייננו

156. במסגרת עררי הוועדה המקומית ביקשה היא להסתמך על אמירות שונות מפסק הדין בעניין אלישע רונן, שלשיטתה תומכים בעמדתה. דא עקא, פס"ד זה לא התקבל בבית המשפט העליון וממילא אנו פטורים מדיון בטענות אלו.

157. תחת קביעת בית המשפט בעניין אלישע רונן, נקבעה הלכת בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אורלי בורשטיין (נבו) (להלן: "בורשטיין"), במסגרתה נקבעו הכללים ביחס לשאלת ההפחתות הנדרשות.

158. בעניין בורשטיין נדונו ערעורים, אשר במסגרתם נקבע שווי מקרקעין בהתאם לשיטת ההשוואה. במסגרת פסק הדין דן בית המשפט העליון בשאלה האם יש להפחית מהשווי שהתקבל על פי שיטת ההשוואה תשלום ששולם בתורת "קרן חניה". המבחן שנקבע בעניין בורשטיין בשאלה האם יש להפחית תשלום מסויים משווי ההשבחה הוא: **"לשם חישוב שווי ההשבחה יש להעריך את שוויים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ("המצב הקודם") ולאחריה ("המצב החדש").** ההפרש בין סכומים אלה הוא שווי ההשבחה ממנו נגזר סכום ההיטל. כמו כן, הערכת השווי תיעשה בהתאם למבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה..... ההבחנה בין חיוב "פנימי" לחיוב "חיצוני" אינה מתבססת על השאלה האם החיוב קבוע באופן מפורש בתכנית המשביחה, כי אם על השאלה האם מדובר בחיוב שבלעדיו לא הייתה יכולה התכנית המשביחה לבוא לאוויר העולם". נוכח מבחן זה נקבע בהלכת בורשטיין כי יש להפחית את קרן החניה.
159. נקדים ונאמר, כי הלכת בורשטיין אינה קשורה במישרין לענייננו. ומדוע? כי עניינה בערכי שווי שנקבעו בשיטת **ההשוואה**. הווי אומר שווי המקרקעין נקבע על פי שוויים של נכסים דומים, אשר ההבדל בינם לבין הנכס הנישום בהלכה זו, הוא כי בנכסים מושא הלכת בורשטיין נדרשה הפחתה נוספת על דרך תשלום קרן חניה. ועל כן, בהלכת בורשטיין נקבע כי משווי מ"ר שנקבע בהתאם לשיטת ההשוואה יש להפחית קרן חניה, במידה ועסקאות ההשוואה לא כללו הפחתה זו.
160. בענייננו, **אין אנו עוסקים בשיטת ההשוואה** ועל כן, לא ניתן להשוות את העררים שבפנינו לעניין בורשטיין, אלא על דרך "מכללא" בלבד, תוך הסקת דרך החישוב הראויה גם שעה שנעשה שימוש בשיטת החילוץ או שיטה כלכלית אחרת, ונסביר.
161. בהתאם להלכת בורשטיין ברור כי יש להפחית משווי מ"ר שנקבע לפי שיטת ההשוואה חיובים שבלעדיהם לא היתה התכנית המשביחה יכולה לבוא לאוויר העולם. כלומר, אף שעה שנעשה שימוש בשיטת ההשוואה, שכאמור כוללת את כל המאפיינים של המקרקעין המוערכים ומשקללת את כל האלמנטים הנדרשים להערכת שווי, ישנם אלמנטים נוספים שניתן להפחית מהשווי, בהתאם לכלל האמור.
162. הווי אומר, גם שעה שהשווי נקבע בהתאם לשיטה הכוללת חישוב כלכלי, תוך חילוץ ערכי השווי ועלויות הבניה, הרי שבמסגרת אותן עלויות יש לקחת בחשבון גם **חיובים שבלעדיהם לא ניתן היה לחלץ שווי קרקע/מ"ר מבונה משווי מ"ר בנכס בנוי**. בענייננו – על מנת להגיע לשווי הקרקע עליה חלה תכנית ראשונית בלבד שאינה מאפשרת בניה בפועל, יש להפחית גם את היטל ההשבחה שיאפשר מימוש תכנית נוספת שתתיר בניה בפועל. **מדובר בחיוב שבלעדיו לא הייתה יכולה התכנית הנוספת המאשרת את הבניה בפועל לבוא לאוויר העולם** (בדומה למבחן הקבוע בהלכת בורשטיין). ועל כן לא ניתן לחלץ את השווי בלא הפעלת המבחן באופן האמור.
163. נציין כי במהלך הדיונים בפנינו, הסבנו את תשומת לב הוועדה המקומית לפרשנות זו להלכת בורשטיין. כך נטען על ידי הוועדה המקומית (ראו למשל פרוטוקול דיון ערר תא/8017/0119):

"צריך ללכת לפסיקה ולהבין ששווי כלכלי נטו הוא לא חזות הכל כי יש כללים

משפטיים.

גם בפסק דין סי בי די סטאר גם בדייניש וגם בפסק דין של בית משפט עליון בעניין אורה כהן וועדה מקומית רעננה כל המקרים האלה פסקי דין הבהירו היטב בשווי שוק הוא לא מבחן שרק בגינו אנחנו קובעים היטל השבחה.

.....

בפסק דין אורלי ברונשטיין הוא עוסק בהפחתה של קרן חניה ולא מדובר שם כמו בענייננו על הפחתה שנובעת מאירוע מס שונה ונפרד ועתידי לפי התוספת השלישית כי יש הבדל בין תכנית משביחה שדנים בה היום יודעים מה המועד הקובע שלה יש מימוש בהיתר ורואים כמה מקומות חניה נדרשים ואדם נדרש לשלם גם קרן חניה עם מועד ידוע, זה לא דומה לכך שלפי תוספת שלישית בעתיד תאושר תכנית אחרת לאיחוד וחלוקה והיא מהווה כשלעצמה אירוע מס, תקנות החניה הם לא אירוע מס הם הוצאה נגזרת של אותה תכנית וברגע שיש לנו אירוע מס נפרד יש את פסק דין פמיני צריכים לפעול לפי שיטת המדרגות וצריך לבחון כל השבחה וכל תכנית לפי מועדה והוראותיה ואין מקום להביא בחשבון היום לפי תכנית ראשית איזה השבחה שתהיה וכמה תהיה ולעשות הערכה עוד כמה שנים באירוע מס נפרד. מפנה לפסק דין אופל קרדן וגוולן. החשיבות של הוודאות והחשיבות של אי נקיטה של מקדמים שרירותיים היא מאוד חשובה לפי פסקי דין של בית משפט שלא נמצא את עצמנו שכל שמאי מכריע יקבע מקדם אחר בגין היטל השבחה צפוי, 0.9 או 0.85."

164. איננו מקבלים את גישת הוועדה המקומית. אין אנו שוללים קטגורית את הקביעה לפיה "שווי כלכלי" או "שווי שוק" אינה חזות הכל, שכן אין צורך לדון בה בענייננו.
165. אך גם אם ישנם מקרים בהם אין להביא בחשבון כל עניין שהוא במסגרת השווי, הרי שוודאי שהיטל השבחה שמביא ליישום התכנית ובלעדיו לא ניתן להגיע לשווי המקרקעין, אינו בגדר עניינים אלו.
166. הלא אין חולק כי אילו היתה פתוחה האפשרות לעשות שימוש בשיטת ההשוואה, כך היה נעשה, בהתאם לבכירותה של שיטה זו. או אז ברור כי ערכי השווי בשיטת ההשוואה היו כוללים גם את שקלול הצורך בתשלום היטל השבחה עתידי וככל שנתוני ההשוואה היו מנכסים זהים, הרי שהיו משקפים אף הם את השווי ללא היטל השבחה העתידי הצפוי.
167. לשם ההמחשה, ניתן להיווכח כי עסקאות המכונות "עסקת נטו", קרי עסקה בה היטל השבחה מושת על הקונה, מגלמות ערכי שווי שונים מעסקה שאינה עסקת נטו.

168. אין חולק על כך כי שעה שעסקת נטו מהווה חלק ממצבור העסקאות לשקלול הממוצע בהערכה לפי עסקאות השוואה, יש לשקף את העובדה שעסקינן בעסקת נטו. ועל כן, גם שעה שנדרש חילוץ השווי הרי שיש צורך להביא בחשבון את תשלום היטל השבחה על מנת לקבל את שווי המקרקעין בהתאם למחיר שיתקבל בעדם בשוק החופשי.

התייחסות להחלטות אחרות

169. במהלך הדיון בפנינו הפנתה הוועדה המקומית להחלטות ועדת הערר בהרכבים אחרים ומהם ביקשה למצוא חיזוק לעמדתה. כך הפנתה הוועדה המקומית לעררים הבאים:

- ערר (י-ם) 17/13 **נוף ילדות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים** (כבוד היו"ר [כתוארו אז] גלעד הס);
- ערר מס' 81024-09-19 **אירית עופרי נגד ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב** (כבוד היו"ר שרון טל);
- בערר 81011-06-19, **אלרוב נ' ת"א** (כבוד היו"ר [כתוארה אז] נורית טביב מזרחי).

170. לשיטת הוועדה המקומית במסגרת עררים אלו נקבע כי אין להפחית תשלומי חובה והיטל השבחה.

171. אנו דוחים טענות אלו.

172. עררים אלו עוסקים אף הם בהערכה לפי שיטת **השוואה**. ועל כן, השווי שמתקבל מגלם ומשקלל ממילא את כלל הרכיבים הנדרשים לשם ההערכה, בכלל האמור תשלום היטל השבחה עתידי.

173. כאמור לעיל, אף ועדת הערר בהרכב זה סבורה כי שעה שעסקינן בהערכת שווי על פי שיטת השוואה אין לנטרל את שווי היטל השבחה בגין התכנית הנוספת, שכן הפחתה זו מגולמת כבר בשווי הסופי כפי שנמכר בשוק החופשי.

174. ממילא לא ניתן להשוות בין העררים המוזכרים לעיל העוסקים כאמור בהערכת שווי לפי שיטת השוואה לבין הערר שבפנינו העוסק בהערכת שווי לפי שיטה כלכלית, במסגרתה מחולץ השווי מערכי מקרקעין שאינם דומים במאפייניהם למקרקעין מושא העררים.

175. זאת ועוד נציין כי במסגרת החלטת נוף ילדות הגיעה ועדת הערר למסקנה שונה מזו שנטענה על ידי הוועדה המקומית ותמוה מדוע נתלתה הוועדה המקומית בהחלטה זו – ראה סעיף 58 להחלטה.

הקווים המנחים

176. לאחר ששטחנו את כל האמור לעיל, והעמדנו את ההיגיון הכלכלי והמשפטי בהכרעתנו נציין כי זוהי גם הוראת ההנחיות הקבועות בקווים המנחים לשמאים.

177. בפרק יח' לקווים המנחים (משרד המשפטים, אגף שומת מקרקעין): שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי" (ינואר, 2020) הוגדרו מספר קבוצות ומרכיבים שיש להפחית במסגרת ההפחתה הנדרשת על מנת להגיע לשווי הקרקע המקורי: קרקע, עלות בניה, רווח יזמי.

178. כך נקבע כי היטל השבחה יש להפחית במקרה הבא:

"היטל השבחה - היטל השבחה הינו סוג של מס, המוטל על פי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. היטל השבחה נדרש ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, עקב אישורה של תכנית משביחה / הקלה / שימוש חורג. התשלום נדרש בעת מימוש הזכויות (כהגדרתו ב"תוספת השלישית"). ככלל בהערכת שווי הקרקע בגישת העלות אין להפחית משווי הקרקע היטל השבחה. מאידך, כאשר בהערכת השווי השמאי לוקח בחשבון פוטנציאל תכנוני בגינו יחול חיוב בהיטל השבחה, עליו להפחית את היטל השבחה הצפוי משווי הקרקע הנובע מאותו פוטנציאל."

179. דברים אלו מדברים בעד עצמם. ככלל אין צורך להפחית היטל השבחה על מנת להגיע לשווי הקרקע המקורי. הווי אומר, במצב בו אין חיוב עתידי בהיטל השבחה, אין להפחיתו. ואולם, שעה שעל מנת לחלץ את שווי הקרקע ישנו "פוטנציאל תכנוני בגינו יחול חיוב בהיטל השבחה", הרי שבמסגרת שיטה זו, יש לנטרל ולהפחית רכיב זה מהשווי.

180. יוצא איפוא, כי מנחסי הקווים המנחים ראו אף הם עין בעין את ההתנהלות הנדרשת שעה שיש צורך לחלץ שווי קרקע ונדרשת תכנית נוספת שבגינה יהיה לשלם היטל השבחה לשם מימוש הזכויות.

181. נציין כי אכן, הקווים המנחים קבעו כי יש להפחית כל שווי הנובע מכל "פוטנציאל תכנוני בגינו יחול חיוב בהיטל השבחה". איננו קובעים מסמרות בסוגייה זו על כל רבדיה ומה משמעות ה"פוטנציאל". ואולם ברור כי שעה שנדרשת תכנית נוספת על מנת לממש את הזכויות בתכנית הראשונה, בגינה יש לשלם היטל השבחה, הרי שיש לנטרל את היטל השבחה שהיא מביאה עימה במסגרת חילוץ שנערך על פי עקרונות כלכליים.

התייחסות לטענות נוספות

ריבוי שומות במתחם תכנית תא/4010.

182. נכון למועד הדיונים בעררים שבפנינו הופקו שומות מכריעות על ידי 5 שמאים מכריעים ביחס למתחם מושא התכנית (כבוד השמאים המכריעים: סרחאן, פז, ירקוני, מרדכי דדון, שוורצברד). ניתן לסכם את השומות כך (בהתאם לסיכום אשר נערך על ידי הוועדה המקומית):

שם הנישום	שמאי מכריע	תאריך שומה	גו"ח	שווי מצב קודם (לחלקה בשלמות)	שווי מצב חדש למגרש בשלמות (לפני הפחתות)	מקדם דחיה (5 ספרות לאחר הנקודה)	האם חושב היטל השבחה צפוי במקדם הדחיה?
חבי מגרש מס 27 בגוש 6981	עומר סרחאן	12.5.2021	6981/42	955,500	351,500,000	0.41727	לא
קול שבתאי ואחי	ערן ירקוני	12.7.2021	6981/31	2,628,500	334,546,500	0.37773	כן
צפירי ניסים	ערן ירקוני	12.7.2021	6981/31	2,628,500	334,546,500	0.37773	כן
אלקובי אמנון	ערן ירקוני	14.12.2022	6981/16	2,775,500	334,546,500	0.37773	כן
אלקובי יורם	ערן ירקוני	14.12.2022	6981/16	2,775,500	334,546,500	0.37773	כן
אלקובי דורון	ערן ירקוני	14.12.2022	6981/16	2,775,500	334,546,500	0.37773	כן
הררי יצחק	יהודה פלד	23.12.2021	6981/40	2,632,000	331,676,000	0.38734	כן
זר דוד	יעקב פו	10.10.2023	3981/15	2,737,000	334,546,500	0.40404	כן
זר יצחק וכדורי אורלי	יעקב פו	10.10.2023	6981/15	2,737,000	334,546,500	0.40404	כן
סופיב פרידה	יעקב פו	10.10.2023	6981/41	1,711,500	334,546,500	0.40404	כן
בן ברוך אבי וסמדר	יעקב פו	31.10.2023	6981/36	2,334,500	334,546,500	0.40404	כן
זר הילדה ויששכר	יעקב פו	31.10.2023	6981/15	2,737,000	334,546,500	0.40404	כן
אביב דויד 5-אחי	יעקב פו	31.10.2023	6981/102	1,330,000	334,546,500	0.40404	כן
קצב דורון ושואל	יעקב פו	31.10.2023	6981/102	1,330,000	334,546,500	0.40404	כן
כהן מאיר ושמואל	יעקב פו	31.10.2023	6981/36	2,334,500	334,546,500	0.40404	כן
אסתר רגנינד	מרדכי דדון	3.12.2023	6981/27	2,756,170	336,012,501	0.41727	לא
טל נועם 2-אחי	ברק שורצברד	24.1.2024	6981/39	1,386,980	328,551,000	0.41727	לא

183. במהלך הדיון בפנינו טענה הוועדה המקומית כי ריבוי השומות עשוי להביא לתוצאה של אי שיוויון בין נישומים באופן הסותר את קביעת הלכת בית המשפט העליון בברמ 2049/15 **פרדסי כפר ברנדייס בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה** (נבו). על כן לשיטת הוועדה המקומית, כפי שבאה לידי ביטוי בכתבי הערר מטעמה, יש לאמץ את ערכי השווי הקבועים בשומת **סרחאן**.

184. למרבה הפלא במהלך הדיון שנערך בפנינו שינתה הוועדה המקומית את טעמה והבהירה כי דווקא המקדמים שנקבעו בשומת **דדון ופו** מקובלים עליה וכך נאמר:

"יו"ר

יש שתי טענות עיקריות בעררים, טענת היטל השבחה עתידי שדנו בה בתיקים אחרים. וטענה הראשונה בדבר החניות הטענה העיקרית היא שהשמאי המכריע לא נקט לפי שיטת עומר סרחאן ולכן לא הלך לפי הלכת ברנדס, ואתם טוענם שזה לא דומה לשומה שלכם.

יש 10 שומות שהקביעות שלהן ששווי חניה הוא בסופו של דבר מאופס כמעט לחלוטין בדיוק כמו שקבע שמאי ירקוני אצלנו, והשומה של ערן ירקוני היא שומה מנומקת, לכאורה, אנחנו לא קובעים מסמרות אבל השומה של מר ירקוני מפרטת חלק מהשומות במקרקעין ומראה שהערכים די זהים. יש לכם משוכה גבוהה לעבור.

עו"ד בראונשטיין:

התיקים האלה כוללים שתי טענות הטענה הראשונה אי הבאת שווי בחשבון חניות תת קרקעיות שבחלקה הזאת יש שומה של עומר סרחאן הביאה אותם בחשבון בשווי של 28 מיליון ₪ על בסיס ניתוח של אותן עסקאות אותו מועד ואותה תכנית זה שומה חלוטה. הטענה השניה לא מדברת על היטל השבחה צפוי אלא מקדם דחיה, כי הטענה המקורית שאומרת שהשימוש שעשו חלק מהשמאים ברקע חקלאית ספוקולטיבית לא מתאימה לענייננו. בתוך אופן החישוב של מקדם הדחיה הובא בחשבון על ידי חלק מהשמאים המכריעים היטל השבחה צפוי זה חלק מהנימוק והנימוק המרכזי זה שאלה של אחידות ושיוויון בין הנישומים.

ועדת הערר צודקת שלאור הזמן חלף ועדכנתי ודיברתי עם חברתי התקבלו 9 שומות חדשות במתחם על ידי שמאי מכריע יעקב פז 8 שומות מכריעות ועל ידי שמאי מכריע מוטי דדון ב - 12/23. לאור מה שנאמר על ידי ועדת הערר רואים שהשומה של השמאי המכריע סרחאן בנוגע לשווי החניות התת קרקעיות היא חריגה, כי רוב השומות במתחם קבעו שעלויות הבניה של החניות מתקזזות מול השווי של החניות. זה אני מבין אבל מצד שני רוב השומות הקיימות היום מקבלות ברובה אם לא בכולה את עמדת הוועדה המקומית לעניין מקדם דחייה. אני אסביר, בשומה המכרעת של סרחאן שהיא ראשונה במתחם ועליה נסמכנו נקבע מקדם דחייה של 0.417, המספר הזה משקף דחייה ל - 15 שנה."

185. קשה שלא לתמוה האם נוכח שינוי עמדתה של הוועדה המקומית - בהתאם לשומות החדשות שנערכו, והביאו להשבחה גבוהה יותר - נטועה ומבוססת על אדני הפוזיציה. ואולם איננו חוקרי כליות ולב ואיננו קובעים זאת.

186. מכל מקום, בעניין זה כבר הובהרה עמדתנו בעניין **כספי** וכך נקבע:

נזכיר כי בהלכת בריינדס נקבע כך:

"במבט הצופה פני עתיד אציין כי הלקח הברור שעולה מהבקשה דנן הוא כי במקרים שבהם קיימים כמה חייבים בתשלום של היטל השבחה בגין אותה חלקת מקרקעין, ככלל, נודעת עדיפות למינויו של שמאי מכריע אחד באופן שימנע מראש מצב של שומות סותרות כמו בענייננו. קיומן של שומות סותרות ביחס לאותם מקרקעין, לאותו מועד קובע ואף לאותם בעלי זכויות, במסגרת הליכים של שומה מכרעת, חותר תחת התכלית של שוויון בגבייתם של תשלומי חובה, וממילא גם באמון הציבור בהליכים אלה. על כן, יש להימנע ממנו ככל הניתן."

יובהר, כי אכן לפי הלכה זו, יש עדיפות למינוי שמאי מכריע אחד ביחס לאותה חלקה, אותו מועד קובע ואותם בעלי זכויות. אך לא ניתן להשליך מהלכה זו על כל מקרה ומקרה שאינו זהה בנסיבותיו.

כך גם עולה מפסק דינו של בית המשפט המנהלי שהערעור שהוגש ביחס אליו נדחה על ידי בית המשפט העליון בהלכת ברנדייס - עמנ (ח"י) 14-02-12379 **מרים דבורה מצקין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה (נבו)**, במסגרתו נקבע:

"למעשה בפנינו שתי עסקאות של החברות שנעשו על ידי בעלי השליטה בסמיכות זו לזו ועל כן היה נכון לצרף את הבקשות למינוי שמאי מכריע ולקבוע שומה אחת לגבי השבחת המקרקעין ביום הקובע. מינוי שני שמאים מכריעים לשם עריכת שומה של אותם מקרקעין, לאותו יום קובע, לאותם בעלי זכויות רשומים, היא שיצרה תקלה, גרמה לכך שבפנינו שתי שומות שונות שאינן יכולות לדור בכפיפה אחת."

יוצא איפוא, כי לא ניתן להשוות בין מצב בו עסקינן בחלקה אחת ובאותם בעלים לבין מצב בו שני שותפים ביצעו עסקאות נפרדות ובמסגרת כל עסקה מונה שמאי מכריע שונה, או ממצב בו בעלי חלקות סמוכות מבצעים עסקאות דומות. אכן, במצבים שכאלו קבלת הטענה כי השוני בשומות מחייב שומה חדשה תיצור מצב בלתי נסבל בו לעולם יהיה צורך למנות שמאי אחד על כל החלקות ולכל העסקאות במקרקעין.

איננו סבורים כי לכך כיוון בית המשפט בהלכת ברנדייס.

בעולם המעשה, ועל אף העדיפות לעשות כן, ברי כי לא ניתן תמיד למנות את אותו שמאי מכריע ביחס לכל החלקות הסמוכות (או תתי החלקות), אף שעה שהן באותו מתחם תכנוני, כבענייננו. אין בכך סטייה מקביעתה הקונקרטי של הלכה זו העוסקת בחלקה אחת ובאותם בעלים.

חזקה כי שיקוליו של יו"ר מועצת השמאים בבואו למנות שמאי מכריע מונחים על פי אמות המידה הקבועות בהלכה זו. אך שעה שמדובר בנסיבות שונות מהקבוע בהלכה ברנדייס, ולא ניתן להמנע מכך, בשל אילוצים שונים (כגון: פרישת שמאים מכריעים, עומס תיקים בפני שמאי מכריע אחד, שיקולים מערכתיים אחרים וכד'), הרי שאין מניעה למנות שמאים מכריעים שונים גם ביחס לחלקות סמוכות.

ניתן להסיק איפוא, כי אף שמוטב עד מאוד אילו היתה זהות מלאה בקביעת השמאי המכריע, הרי שלא ניתן "למנות שמאי אחד על כל החלקות ולכל העסקאות במקרקעין" – ודאי שלא באותה עיר ולעיתים גם לא באותו מתחם תכנוני שבו עשרות רבות של נכסים בהם מתבצעים מספר מימושים בכל שנה, כפי שקרה בענייננו. ואכן, נוכח האמור נראה כי גם בית המשפט ער לכך כי חרף המצב האידיאלי בו כל שומה תשקף את אותם ערכי שווי ואותם עקרונות, הרי שהמציאות לא תמיד מאפשרת כן.

ודאי שלא ניתן לקבוע, באופן גורף, נוכח פס"ד ברנדייס, כי מינוי שמאי חדש במקרקעין של פלוני, מהווה עילה לאימוץ מידי של קביעת השמאי הקודם שדן במקרקעין של אלמוני הסמוכים להם. הדבר אינו משתקף מהוראות החוק והתוספת השלישית המאפשרות מינוי שמאי במסגרת כל הליך, וודאי שאינו עולה בקנה אחד עם קביעותיו של בית המשפט ואף אינו עולה בקנה אחד עם עיקרון העצמאות השמאית.

לצד האמור, יודגש מיד כי סטייה משומה מכרעת קודמת במקרקעין סמוכים תחוייב בהנמקה בדבר הצורך בסטייה מהשומה שקדמה לה. חובה שממילא מוטלת על השמאי המכריע או המייעץ. ראו למשל עמ"נ (ת"א) 28399-06-14 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' אלון רבוע כחול ישראל בע"מ (נבו).

ראו גם: ערר (ת"א) 85303/16 ווי בוקס השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים (נבו).

187. דברים אלו שנקבעו בעניין כספי - נכונים גם לענייננו.

188. התנהלות הוועדה המקומית ממחישה את הקושי שפירטנו לעיל בהתערבות בשומות מכריעות בגין הכרעה שמאית שאינה זהה. במתחם זה קיימות 11 שומות מכריעות (לפחות) שנערכו כאמור על ידי מספר שמאים מכריעים. כפי שהצגנו לעיל, אין תמימות דעים באשר לגובה המקדמים ביחס לכל נושא ונושא. אכן כאמור, במצב אידיאלי מוטב היה כי שמאי אחד היה דן בכל המקרים שבפנינו, אך משלא נעשה כן, הרי שבנסיבות העררים שבפנינו, וכמפורט לעיל, אין אנו עומדים בין כתליה של הלכת ברנדייס ואין מקום להשיב את השומות בפני השמאים המכריעים בנסיבות אלו בלבד. יתרה

מכך, השבת השומות בפני השמאים המכריעים שעה שחלקם כבר סיימו את כהונתם עשויה להביא לשומות מכריעות שיערכו על ידי שמאים מכריעים נוספים, תוצאה שעשויה להגדיל את גדר המחלוקת.

189. בנסיבות אלו, ודאי שאין לאפשר את "קטיפי הדובדבנים" (cherry picking) אותו מבקשת הוועדה המקומית לערוך בין השומות המכריעות והילוכה בין שומות סארחן, פז ודדון בהתאם לרוח הדברים כפי שהם תואמים את עמדותיה.

190. על כן אנו דוחים את הטענות שנטענו על ידי הוועדה המקומית ומותירים את שיקול הדעת השמאי בעניינים אלו, כפי שנקבעו בשומות המכרעות שנדונו בפנינו.

עלות חניות תת קרקעיות

191. עוד טענה הוועדה המקומית בחלק מן העררים כי יש לאמץ את שווי עלות הקמת החניות כפי שנקבעו בשומת סרחאן.

דיון והכרעה

192. גם סוגיה זו כלולה בשיקול הדעת השמאי ולא מצאנו מקום להתערב בה.

193. למעלה מן הצורך נבהיר כי במהלך הדיון שנערך בפנינו בעררי תכנית 4010 הבהירה הוועדה המקומית כי בעניין מקדם הדחייה יש לאמץ את שומות השמאים המכריעים פז ודדון. אלא שבשומות אלו אותן ביקשה הוועדה המקומית לאמץ לעניינים השמאיים המיטבים עימה, נקבעו קביעות הסותרות את שומתו המכרעת של השמאי המכריע סארחן לעניין שווי החניות התת קרקעיות.

194. על כן הדברים שנאמרו לעיל ביחס "cherry picking" אותו מבקשת הוועדה המקומית שנאמץ, אינו מתקבל על דעתנו ונדחה.

מקדם הדחייה

195. במסגרת חלק מהעררים טענה הוועדה המקומית כי שגה השמאי המכריע באומדן מקדם הדחיה ובחישוב התקופה הנדרשת לאישורה של תכנית נוספת.

196. עוד טענה הוועדה המקומית כי אין מניעה כי התקופה הנדרשת לאישורה של התכנית חופפת לתקופות אחרות ביחס אליהן נדרשת דחיה, כגון פינוי פולשים, הליכי קידום התכנון וכד'.

דיון והכרעה

197. ככלל אנו סבורים כי קביעת תקופת הדחייה הינה עניין המצוי בלב ליבה של המלאכה השמאית וככלל די בכך כדי לדחות את טענות הוועדה המקומית ביחס לגובה המקדמים.

198. אכן ניתן להעלות על הדעת מקרים בהם תעלה טענה כנגד גובה המקדם המגובה בטיעון משפטי, במסגרתה ניתן יהיה להלין על ההכרעה השמאית נוכח סתירתה כללים משפטיים. כך למשל מצאנו בערר (ת"א) 8130-05-18 גלית ארקין ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (כבוד היו"ר בדימוס עו"ד [כתוארה אז] נורית טביב מזרחי). במסגרת ערר זה קבעה ועדת הערר כי פינוי דייר

מוגן ופולשים הינה תקופה שיש להעריך בנפרד מהתקופה הנדרשת לקידום התכנון ולהוצאת היתר הבניה. זאת מהטעם, שבהתאם לחוק הגנת הדייר לא ניתן לפנות דייר מוגן, אלא לאחר קבלת "רישיון הבניה הדרוש לכך". למיטב ידיעתנו הוועדה המקומית לא הגישה ערעור על החלטה זו. ערעור שהוגש על ידי העוררת – נמחק.

199. בנסיבות שלפנינו לא מצאנו כי במסגרת טענות הוועדה המקומית הועלו טענות המציגות אינדיקציה לטעות משפטית שנפלה בשומות המכריות. גם אם סברה הוועדה המקומית כי המקדס הנדרש בגין התקופה לאישורה של תכנית נוספת שגוי, הרי שהיא ודאי לא עשתה דבר, מלבד טענות בעלמא, על מנת להפריך את קביעת השמאי המכריע בדבר אורך התקופה. ניתן להעלות על הדעת, כי אם סברה הוועדה המקומית כי אכן התקופה הנדרשת לאישור התכנית קצרה יותר מזו שנקבעה על ידי השמאי המכריע, היה עליה לכל הפחות להתייחס לשלבי התכנון, לדרישות החוק, לדוגמאות ממקרים דומים, לאינדיקציות ממוסדות התכנון, וגם אז היו נבחנות טענותיה בגדר עילת ההתערבות המצומצמת. ואולם, במסגרת העררים שבפנינו לא מצאנו טענות ממין זה ועל כן לא מצאנו להתערב בממצאי השמאים המכריעים ואנו דוחים את טענות הוועדה המקומית.

קביעת השמאי ירקוני ביחס לעררי תכנית תא/4010

200. נציין כי במסגרת שומתו סקר השמאי המכריע ירקוני באריכות את יתר השומות שנערכו במתחם, ואת ההבדלים בין הכרעתו לבין הכרעתם. החלטתו מנומקת ואין מקום להתערב בה. ראוי יהיה לציין את קביעתו של השמאי ירקוני בעניין ה"ה אלקובי:

3 סיכום החלטות במתחם

להלן ריכוז נתונים רלוונטיים מהחלטות שמאים מכריעים במתחם הנדון:

ערוץ ירקוני	יהודה פלד	עומר סרחאן	
126,369,273 ₪	128,472,166 ₪	126,753,442 ₪	שווי מצב חדש
3,500 ₪/מ"ר קרקע	3,500 ₪/מ"ר קרקע	3,500 ₪/מ"ר קרקע	שווי מצב קודם
6,610 ₪	6,778 ₪	6,639 ₪	השבחה למ"ר קרקע

ראשית אציין כי כפי שמוטלת עליי החובה להתייחס להחלטות שמאים מכריעים נוספות במתחם, גם ובפרט כאשר אינן תואמות את הכרעתי, **היה ראוי כי שמאי המשיבה היה מציין הכרעות נוספות במתחם, גם אם אינו נוהג על פיהן.**

לגופו של עניין, ניתן לראות כי שווי המצב החדש וההשבחה למ"ר קרקע בהחלטות שניתנו במתחם, מתכנסים לערכים דומים ולא ניתן לאמץ חלקים מהכרעות או להוסיף להן רכיבים אשר לא נכללו בתחשיב מלכתחילה (כדוגמת שימוש ביניים), מאחר ושינויים אלה יביאו לעיוות התוצאה וגבייה שונה מנישומים שונים במתחם.

201. לא מצאנו כל פגם או דופי חמור בהחלטה זו ולא מצאנו מקום להתערב בה.

סוגיית ה"פולשים"

202. לשיטת הוועדה המקומית השמאי המכריע ערן ירקוני והשמאי המכריע אבישי זיו הפחיתו בגין רכיב בלא שיש בכך צורך.

203. נבהיר, בעניין זה נקבע קבע השמאי ירקוני בעמוד 24 לשומתו כך:

שומת ערן ירקוני גוש 6981 , חלקה 31 עמוד 21:

"ככלל עקרונות התחשיב בהכרעת השמאי המכריע עומר סרחאן, מקובלים עלי. יחד עם זאת, בנקודות מסוימות דעתי שונה מדעת סרחאן, כמפורט לעיל.

עיקר ההבדלים נובעים ממתן מקדם נוסף לפינוי מבנים/פולשים בהכרעת השמאי המכריע עומאר סרחאן, גורם אשר אינו קיים בענייננו ולטעמי מגולם בתקופת הדחייה בה נקטתי, קביעת תקופת דחייה ושיעור היוון שונים ועניין שווי קרקע לחניה תת קרקעית, אשר, כמפורט לעיל, לעמדתי אינו תורם לשווי הנכס".

204. ודוק, גם קביעה זו היא קביעה שמאית. לא מצאנו מקום להתערב. השמאי ירקוני מונה את ההבדלים בין שומתו לשומת סרחאן. ומסביר כי השמאי סרחאן לקח בחשבון הפחתה נוספת לפינוי פולשים. הפחתה זו אינה משקפת, לשיטת הוועדה המקומית, את הזמן שנדרש לסילוק הפולשים, אלא עלויות שנדרשות לשם כך.

205. הוועדה המקומית שוגה שוב, שכן מבקשתה עולה כי עלינו להתערב בקביעת מקדמי הדחיה הקבועים בשומה המכרעת. זאת כאמור לא נעשה.

206. גם השמאי אבישי זיו מנמק את קביעתו:

שומת אבישי זיו גוש 9036 , חלקה 1,2,7 עמוד 52:

"טענה שנייה: שמאי המשיבה טען כי ככל שלא תתקבל עמדתו שלעיל, הרי שנפלה טעות בשומה המכרעת האמורה עת יוחסה מלוא הדחייה שבין 12 - 25 שנים לתכנית האיחוד וחלוקה, זאת מכיוון שמרבית הדחייה הינה בגין המצב המשפטי המורכב במתחם הכולל היקף בעלויות גדול, פולשים ומחזיקים המצריך ביצוע פינויים ורק תקופה קצרה יחסית בגין הזמן הנדרש לאישורה של תכנית איחוד וחלוקה. לגישתנו יש לייחס דחייה בגין תכנית איחוד וחלוקה רק למשך הזמן הדרוש לאישורה, ולא את משך הזמן עד להשלמת

ההסדרים הקנייניים והמשפטיים במתחם, כולל פינויים שאותם יש לבצע במקביל, ובמקרה נשוא הדיון הצפי הוא שאלו ימשכו הרבה יותר זמן מהזמן שנדרש לאישורה של תכנית איחוד וחלוקה. שמאי המשיבה הפנה להכרעת השמאי המכריע אמנון נזרי לעניין אותה תכנית, וציין כי הן על שומת הח"מ והן על שומת נזרי הוגשו עררים ע"י המשיבה.

לעניין טענה זו, אציין כי בנסיבות המקרה הנדון, אני סבור כי מירב המורכבויות המשפטיות הקיימות במתחמים אמורות להיפתר במסגרת התכנית המפורטת שתכלול לוחות הקצאה ואיזון, על כן אני מקבל את משך הזמן שנקבע בשומת ההשבחה כאומדנה ראויה, ובמצב שכזה כפי שפורט בתחשיב שלעיל לא חלה השבחה. ”

207. יוצא כי השמאים המכריעים נימקו את עמדתם ולא מצאנו מקום להתערב בממצאיהם.

סוף דבר והוצאות

208. בהתאם לאמור אנו דוחים את כל עררי הוועדה המקומית מושא החלטה זו.

הוועדה המקומית תישא בהוצאות העוררים – 6,500 ₪ לכל אחד מהעוררים (בסך הכל 65,000 ₪).

ניתנה ביום ט"ז בחשוון תשפ"ה, 17 בנובמבר 2024.

הלל גלקופ, עו"ד
יו"ר ועדת הערר
מחוז תל-אביב

טל רונן, עו"ד
מזכירת ועדת הערר
מחוז תל-אביב

טבלת התמצאות בעררים

העורר ובא כוחו	המשיב ובא כוחו	גוש חלקה	דרך מימוש	חלק נמכר	תכנית	מועד קובע	השבחה שומה עורר	השבחה שומה משיב	שמאי מכריע
הוועדה המקומית ת"א	שור ע"י עו"ד אבי עמבר ואח'	9036 חלק מחלקה 2	מכר	0.25	תא/3277	22.10.10	אדי גרשטיין 360,818	כפיר גואטה ויעקב אשר 0 -	אבישי זיו 0
הוועדה המקומית ת"א	אליהו עקיבא ע"י עו"ד גיל וירניק	9036 חלק מחלקות 1,2,7	מכר	חלקה 1-0.5 חלקה 2-0.25 חלקה 7-0.5	תא/3277	22.10.10	אדי גרינשטיין ח'1- 347,711 ח'2- 360,818 ח'7- 794,204	רן וירניק 0 (כל החלקות) 0 (כל החלקות)	אבישי זיו 0 (כל החלקות)
הוועדה המקומית ת"א	אייזנמן ע"י עו"ד יוסף סנפיר	9036/9	מכר	0.833	תא/3277	22.10.10	גרשטיין 162,717	רן ברקובסקי 0	גיא צדיק 25,358
הוועדה המקומית ת"א	חברת .י ארליך (ע"י משה כהן)	גוש 9036 חלקות 3,4	מכר 25.8.20 15	שלמות (מגרשים ריקים)	תא/3277	22.10.10	גרשטיין 5,707,267 (שתי החלקות יחד) שומה מתוקנת סה"כ השבחה 1,808,152 ש"ח	מיכל בר פרו - 0	אמנון נזרי 0
הוועדה המקומית ת"א	אמנון אלקובי (ע"י עידית גזית (ושות')	6981/16	מכר	25/488	תא 4010	2.10.16	יעקב כהן 397,669	מאיר נדלר 106,500	ערן ירקוני 268,513

הוועדה המקומית ת"א	יורם אלקובי (ע"י עידית גזית ושות')	6981/16	מכר	25/488	תא 4010	2.10.16	יעקב כהן 397,669	מאיר נדלר 106,500	ערן ירקוני 268,513
הוועדה המקומית ת"א	דורון אלקובי (ע"י עידית גזית ושות')	6981/16	מכר	25/488	תא 4010	2.10.16	יעקב כהן 397,669	מאיר נדלר 106,500	ערן ירקוני 268,513
הוועדה המקומית ת"א	שבתאי קורל (ע"י עידית גזית ושות')	6981/31	מכר	0.25	תא 4010	2.10.16	אייל טדי 3,323,976	שפיגל 741,988	ערן ירקוני 1,240,940
הוועדה המקומית ת"א	נסים צפירי (ע"י עידית גזית ושות')	6981/31	מכר (מגרש ריק)	0.5	תא 4010	2.10.16	אייל טדי הראל 6,647,952	שפיגל 1,484,000	ערן ירקוני 2,481,880
הוועדה המקומית ת"א	יצחק הררי (ע"י עידית גזית ושות')	6981/40	מכר (מגרש ריק)	1/40 (0.025)	תא 4010	30.8.2016	אייל טדי 332,840	72,600	יהודה פלד 127,422