

מס' עררים:	תא 81150-01-23	תא 81059-11-23	תא 81050-09-23
	תא 81011-02-23	תא 81058-11-23	תא 81051-09-23
	תא 81015-02-23	תא 81041-07-23	תא 81052-09-23
	תא 81061-11-23	תא 81033-07-23	תא 81055-09-23
	תא 81056-11-23		תא 81027-04-23

**מדינת ישראל  
משרד הפנים  
מחוז תל אביב  
ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה**

**כתובת הנכס: שדה דב  
תכניות: תמ"ל 3001, תא/4444**

**בפני יו"ר הועדה: עו"ד הדר מנצורי דוד**

**חברי הועדה: אור לוי, שמאי מקרקעין**

לירן קאופמן, נציגת מתכנן המחוז

יעל פרי, נציגת מתכנן המחוז (בעררים 81027/0423+81033/0423)

**העוררים: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב- יפו**

*ע"י ב"כ עו"ד אירית יומטוב ועו"ד הראל וינטרוב*

תא/81011/0223, תא/81015/0223  
תא/81056/1123, תא/81058/1123  
תא/81059/1123, תא/81150/0123  
תא/81033/0423

תא/81055/0923  
תא/81050/0923  
תא/81051/0923  
תא/81052/0923

כהן יורם וגיא בצלאל  
כהן אהוד, רון שכטר וסיגל שכטר  
כהן אהוד, ויסר ליהו מרדכי  
פיני נצר, שמואל ואיריס מירמן  
כולם ע"י ב"כ עו"ד מיכאל שטיינבך

**עודד כצמן**

*ע"י עו"ד ושמאי שלומי מערבי*

תא/81027/0423

- נגד -

תא/81011/0223  
תא/81015/0223  
תא/81056/1123, תא/81058/1123  
תא/81059/1123  
תא/81150/0123  
תא/81033/0423

**המשיבים: ליהיא לוי עציון  
לינה סנדרס  
יורם כהן  
אהוד כהן דוד  
ראובני עזרא  
עודד כצמן**

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב- יפו

תא 81050-09-23	תא 81059-11-23	תא 81150-01-23	מס' עררים :
תא 81051-09-23	תא 81058-11-23	תא 81011-02-23	
תא 81052-09-23	תא 81041-07-23	תא 81015-02-23	
תא 81055-09-23	תא 81033-07-23	תא 81061-11-23	
תא 81027-04-23		תא 81056-11-23	

## החלטה

בפנינו עררים על חוות הדעת של 4 שמאים מכריעים, יהודה פלד, אלי כהן, שלומי יפה ואלדד חיימי, שנערכו להיטל ההשבחה החל במקרקעין שבמתחם תמ"ל 3001 - שכונת אשכול שדה דב. תמ"ל 3001 היא תכנית לאיחוד וחלוקה החלה במתחם הדרום מזרחי של הרובע העירוני שדה דב, מתחם אשכול. היטלי ההשבחה הוטלו על בעלי הזכויות במקרקעין, עקב מימושי זכויות במכר.

## מבוא

1. בחודש אוגוסט 2020 נכנסה לתוקף התכנית להקמת הרובע העירוני שדה דב - תכנית 507-0403931 - תא/4444. התכנית חלה על שטח של כ-1,300 דונם במתחם שדה דב בצפון מערב תל אביב, אחד משטחי הקרקע האחרונים לאורך חוף הים שהיו סגורים למעבר בשל פעילות שדה התעופה.
2. תכנית תא/4444 מציעה לפנות את שטחי שדה התעופה ולפתח במקומם רובע עירוני חדש הכולל 15,000 יח"ד ומשלב שימושי מגורים, תעסוקה, מלונאות ומסחר, בצד שטחים פתוחים ושטחי ציבור. התכנית מגדירה 3 מתחמי תכנון שלכל אחד מהם תוכן תכנית מפורטת עם הוראות לאיחוד וחלוקה: מתחם 1 - מתחם אשכול, מתחם 2 - מתחם מרכז הרובע, מתחם 3 - מתחם צפוני.
3. מתחם אשכול, המתחם הדרום-מזרחי, הוכרז בשנת 2018 כמתחם מועדף לדיור. בהתאם לכך, קודמה בו תכנית מועדפת לדיור - תמ"ל 3001 שכונת אשכול. התכנית נכנסה לתוקף בחודש מאי 2021.
4. המתחם משתרע על שטח קרקע של כ-340 דונם, שגבולו המזרחי הוא פינת הרחובות ש"י עגנון-לוי אשכול. מטרתה של תמ"ל 3001 היא להקים שכונת מגורים חדשה בת 4,844 יח"ד בבניה עירונית מעורבת שימושים. התכנית היא תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, וכוללת טבלאות הקצאה ואיזון. סה"כ כוללת התכנית 18 מגרשים סחירים בייעודים למגורים, מסחר, תעסוקה ותיירות.

תא 81050-09-23	תא 81059-11-23	תא 81150-01-23	מס' עררים :
תא 81051-09-23	תא 81058-11-23	תא 81011-02-23	
תא 81052-09-23	תא 81041-07-23	תא 81015-02-23	
תא 81055-09-23	תא 81033-07-23	תא 81061-11-23	
תא 81027-04-23		תא 81056-11-23	

5. החיובים בהיטל השבחה הוצאו בעקבות הסכמי מכר שנעשו ע"י בעלי זכויות במקרקעין לאחר אישורה של תמ"ל 3001. מכיוון שחלק מחלקות המקור הן חלקות גדולות בבעלות משותפת, המתחם מאופיין בריבוי בעלים ובריבוי עסקאות.

6. חוות הדעת העומדות בפנינו נערכו ע"י 4 שמאים מכריעים שונים. שומות ההשבחה נערכו בשיטת המדרגות: תחילה נקבעה ההשבחה לתכנית המתארית תא/4444 ולאחריה לתכנית האיחוד והחלוקה תמ"ל 3001.

7. בחוות הדעת עולות מספר סוגיות רוחביות העומדות במחלוקת בין הבעלים לוועדה המקומית. סוגיות אלה הוכרעו באופן שונה ע"י השמאים המכריעים, והן עומדות להכרעה בפנינו.

8. אחת מהסוגיות המרכזיות נוגעת לערכי השווי שנקבעו למקרקעין. השאלה העומדת לדיון היא האם נכון היה לקבוע את ערך הקרקע בהתבסס על תוצאות המכרזים שהוציאה רמ"י בשנת 2021 לשיווק 4 מגרשים במתחם אשכול.

מכרזים אלה עוררו עניין רב בשוק הנדל"ן, וזכו להד תקשורתי נרחב בשל המחירים הגבוהים של ההצעות הזוכות, ובפי הבעלים: "מחירי שיא חסרי תקדים". הטענה היא שתוצאות המכרזים אינן משקפות את ערכה האמיתי של הקרקע, ולכן אין להביא אותן בחשבון.

9. על מנת לקבל תמונה רחבה בנוגע להיטלי ההשבחה במתחם אשכול, קיבלנו מהצדדים טבלה שמרכזת את כל השומות המכריעות שהתקבלו במתחם עד היום, עם פירוט של ערכי השווי וההחלטות שנקבעו ביתר הסוגיות. כמו-כן, קיבלנו נתונים רלוונטיים בנוגע להיתרי הבניה והבקשות להיתר שהוגשו עד היום במתחם.

10. מכיוון שמדובר בסוגיות רוחביות ובמתחם מרובה בעסקאות ובשומות השבחה, אנו רואים חשיבות רבה להביא לתוצאה שתיצור ודאות ושוויון בין הנישומים מצד אחד, ותהיה קלה ופשוטה ליישום מצד שני. על כן, העיקרון שמנחה אותנו הוא מתן הכרעה ברורה הניתנת ליישום בפשטות, וללא צורך בהתדיינות נוספת.

תא 81050-09-23	תא 81059-11-23	תא 81150-01-23	מס' עררים :
תא 81051-09-23	תא 81058-11-23	תא 81011-02-23	
תא 81052-09-23	תא 81041-07-23	תא 81015-02-23	
תא 81055-09-23	תא 81033-07-23	תא 81061-11-23	
תא 81027-04-23		תא 81056-11-23	

## טענות הצדדים

### עררים על השומות המכריעות של השמאי יהודה פלד, חלקות 240 ו- 281, בגוש 6634

עררי בעלי הזכויות- טענות העוררים :

11. ערכי השווי למגורים במועד אישורה של תכנית תא/4444: השמאי המכריע שגה בכך שהסתמך על תוצאות מכרזי רמ"י לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה למגורים מכוח תכנית 4444, שכן תוצאות אלו אינן משקפות את מכלול מאפייני המקרקעין הנדונים או את התאמתם למועד הקובע.

תוצאות המכרז פורסמו למעלה משנה לאחר המועד הקובע, ואין חולק שבמועד הקובע שווי המקרקעין היה נמוך משמעותית. תקן השמאות מאפשר להשתמש בעסקאות שהתרחשו לאחר המועד הקובע, אך אין להשתמש בהן כדי לשנות את מחירי הנכס באופן מלאכותי, לדוגמא על ידי הסתמכות על עסקאות חריגות או חישוב ממוצע של מספר עסקאות שכולן התרחשו אחרי המועד הקובע. כמו-כן, בדיקה של עסקאות שנעשו עד שנתיים אחרי המועד הקובע עשויה להראות שינויים משמעותיים בשוק הנדל"ן.

תוצאות המכרזים אינן משקפות את שווי הקרקע גם במועד הזכייה, שכן מדובר באירוע חריג שאינו משקף את ערכה האמיתי של הקרקע. במועד הזכייה המחיר במכרז היה בלתי סביר ביחס למחירי הדירות הבנויות באזור. מכיוון ששווי המגרש נגזר משווי הזכויות הבנויות לאחר הפחתת עלויות הקומה, מיסים ורווח יזמי, המחיר במכרז שיקף בעיקר ציפייה לעליית ערך בעתיד ולא את שווי המקרקעין בפועל באותו זמן.

ככלל, קביעת שווי מקרקעין צריכה להעשות בשיטת ההשוואה, העדיפה על פני חילוף שווי מדירות בנויות. עם זאת, כשמתעורר חשש כי עסקה מסוימת אינה משקפת את שווי השוק אלא מחיר, הדרך הראויה לבחון זאת היא באמצעות חילוף השווי ממחיר דירות בנויות באזור הרלוונטי.

בניתוח תוצאות המכרז מתקבל שווי מקרקעין למ"ר מבונה החורג באופן משמעותי משווי מ"ר מבונה המחולץ ממחירי דירות בנויות ואינו מתיישב עם מחירי הדירות בפועל.

מס' עררים:	תא 81150-01-23	תא 81059-11-23	תא 81050-09-23
	תא 81011-02-23	תא 81058-11-23	תא 81051-09-23
	תא 81015-02-23	תא 81041-07-23	תא 81052-09-23
	תא 81061-11-23	תא 81033-07-23	תא 81055-09-23
	תא 81056-11-23		תא 81027-04-23

לא קיים שוני מהותי בין השכונות הבנויות הסמוכות לשדה דב לבין המגרשים שנמכרו במסגרת המכרזים, ועל כן תוצאות המכרזים אינן מהוות אינדיקציה לשווי שוק של המקרקעין.

12. ערכי השווי למועד אישורה של תכנית תמל/3001: השמאי המכריע שגה בכך שהסתמך על תוצאות מכרזי רמ"י. המכרזים פורסמו לאחר המועד הקובע, ובנוסף, השמאי התעלם מטעמים לא ברורים מעסקאות משמעותיות ורלוונטיות שנערכו במועד סמוך למועד הקובע, שהציגו פער עצום מול מחירי המכרז. התבססות על המכרזים עומדת בסתירה לעקרונות היסוד של דיני המס-מס אמת, ודאות והסתמכות.

13. תכנית ל/1 במצב התכנוני הקודם. השמאי המכריע שגה כאשר קבע שתכנית ל/1 היא תכנית נושאית ואין להביאה בחשבון לחישוב הזכויות במצב הקודם. כתוצאה מכך, הוא קבע שטח יחידת הדיור במצב הקודם כ- 112.5 מ"ר כולל ממ"ד.

תכנית ל/1 אינה תכנית נושאית אלא תכנית כללית העומדת בפני עצמה. התכנית קובעת שטח דירה חדש לכל דירות המגורים בתחום תחולתה - שטח של 110 מ"ר, באופן גורף לכלל הדירות. העוררים מפנים להחלטת ועדת הערר בעניין חמדה ארנון<sup>1</sup>.

על כן, יש להביא בחשבון זכויות בנייה בהיקף של 110 מ"ר ליחידת דיור בחישוב שווי המצב הקודם.

14. מתודולוגית ההשבחה לתכנית תמל/3001: השמאי המכריע קבע שבמצב הקודם נכללה חלקה 204 בתכנית 4444, אשר כללה מגרשים בייעודי קרקע שונים אך לא כללה הוראות לאיחוד וחלוקה. לפיכך, ערב אישורה של תמל/3001, קונה מרצון היה מתייחס לזכויות כזכויות במושע בכלל תחום התכנית, והשווי במצב הקודם הוא על פי החלק היחסי בזכויות הכוללות של התכנית. לעומת זאת, במצב החדש תמל/3001 קבעה הוראות לאיחוד וחלוקה, ובמסגרתן הוקצו לעוררים זכויות ייעודיות במגרש 105, ביעוד מגורים, מסחר ומלונאות.

<sup>1</sup> (ת"א) 81083-05-22 הועדה המקומית תל אביב נ' חמדה ארנון ואח' (פורסמה בנבו, 21.9.2023).

תא 81050-09-23	תא 81059-11-23	תא 81150-01-23	מס' עררים :
תא 81051-09-23	תא 81058-11-23	תא 81011-02-23	
תא 81052-09-23	תא 81041-07-23	תא 81015-02-23	
תא 81055-09-23	תא 81033-07-23	תא 81061-11-23	
תא 81027-04-23		תא 81056-11-23	

ישום שיטת ההשוואה והמתודולוגיה השמאית שבה בחר השמאי המכריע במקרה זה מובילים לעיוות בחישוב ההשבחה של מגרש 105 ומתחם אשכול, וכתוצאה מכך לגביית היטל השבחה ביתר.

מאחר שהשמאי המכריע קבע שלא נוצרה השבחה בגין ההוראה המאפשרת המרת שטחי שירות תת קרקעיים לשטח עיקרי, ומאחר שהתכנית אינה כוללת תשלומי איזון בין הבעלים, המסקנה המתבקשת היא כי ההשבחה הנובעת מן התכנית המפורטת מתמצה בקידום זמינות הזכויות למימוש, ותו לא. די בטעם זה כדי להימנע מלשום את המקרקעין ואת ההשבחה בתמל/3001 בהתאם למתודולוגיה שבה בחר השמאי המכריע, קרי בשיטת ההשוואה.

הדרך הנכונה היא לשום את ההשבחה כביטוי לקידום מקדם הזמינות ולשיפור רכיב המושע, ככל שקיים, ביחס לשווי המגרש במועד הקובע לתמל/3001. כך פעלה שמאית הוועדה המקומית, שמאי העוררים, וכך שמאים מכריעים נוספים.

קביעת היטל השבחה בהתאם לשומתו של השמאי המכריע, שלפיה מגרש 105 תומחר בחסר בטבלאות ההקצאה והושבח במסגרת התכנית המפורטת, במקביל להוצאת שומות השבחה לנישומים אחרים לפי מתודולוגיית ההשבחה של הוועדה המקומית את ההשבחה בגין תמל/3001, עלולה לגרום לתשלום מס יתר. זאת, מאחר שבסופו של דבר, גם לפי מתודולוגיית שמאית הוועדה וגם לפי זו של השמאי המכריע, תיגבה הוועדה השבחה בגובה של כ־50% מההשבחה בפועל במקרקעין.

#### תשובת הוועדה המקומית :

15. שטח ליחידת דיור במצב הקודם ע"פ תכנית ל/1. יש לדחות את הטענה שיש להביא בחשבון את הגדלת שטח יחידת הדיור מכוחה של תכנית ל/1. בהחלטת ועדת הערר בעניין חמדה ארנון נבחנה ההשבחה מכח תכנית 4444. ועדת הערר הותירה את החלטתו של השמאי המכריע אייל יצחקי ששטח יחידת הדיור במצב הקודם לתכנית 4444 הוא 100 מ"ר בצירוף ממ"ד בשטח של 12.5 מ"ר, מבלי להביא בחשבון הגדלה של שטחי יחידות הדיור מכוח תכנית ל/1. ועדת הערר לא קבעה שיש להגדיל את השטח ל-122.5 מ"ר.

תא 81050-09-23	תא 81059-11-23	תא 81150-01-23	מס' עררים :
תא 81051-09-23	תא 81058-11-23	תא 81011-02-23	
תא 81052-09-23	תא 81041-07-23	תא 81015-02-23	
תא 81055-09-23	תא 81033-07-23	תא 81061-11-23	
תא 81027-04-23		תא 81056-11-23	

השמאי המכריע קבע ששטח יחידת הדיור האקוויוולנטי במצב התכנוני הקודם עומד על 112.5 מ"ר, ובמצב התכנוני החדש 89 מ"ר, וזאת תוך התבססות על מכרזי רמ"י. לנוכח הפער המהותי בין שטח יחידת הדיור בשני מצבי התכנון, יש להביא בחשבון בתחשיב ההשבחה מקדם התאמה לגודל, אשר יפחית את השווי למ"ר מבונה במצב התכנוני הקודם.

לחלופין, ככל שתתקבל עמדת העוררים שיש להביא בחשבון את תכנית ל/1, יש לחייב בהיטל השבחה בגין רכיביה כבר במצב הקודם של תכנית 4444. חיוב זה כולל הגדלת שטח יחידת הדיור מ-100 מ"ר ל-110 מ"ר בממוצע, וכן תוספת שטחי שירות להקמת מרחבים מוגנים דירתיים בשטח של 5 מ"ר נטו, בהתאם להחלטת הוועדה המקומית להוספת שטחי שירות מכוח תכנית ל/1.

16. **ערכי השווי לתכנית תא/4444**. מדובר בטענה שמאית מובהקת הנוגעת לערכי השווי. השמאי המכריע השתמש במסד נתונים רחב ומקיף, הכולל מכרזי רמ"י, עסקאות במקרקעות סמוכות, חילוץ משווי דירות מגורים וכן ממוצע משומות מכריעות בתחום. מדובר במסד נתונים רחב, המשקף באופן ברור את ערכי השווי במתחם. הוועדה המקומית מפנה לסיכום ערכי השווי ומשקל שהובא בחשבון ביחס לכל אחד מהנתונים והתאמתם (עמי 50 לשומה מכרעת).

שמאים מכריעים נוספים, אשר ערכו שומות בגין תכנית 4444, גם התבססו על תוצאות המכרזים, שכן אלו משקפים את מכלול מאפייני המקרקעין, תוך התאמה למועד הקובע התכנית.

בהחלטת ועדת ערר בעניין חמדה ארנון נקבע במפורש כי טענות מסוג זה נדחות, שכן קביעת השווי בהתבסס על מכרזי רמ"י נחשבת לנושא הנמצא בלב שיקול דעתו של השמאי המכריע.

השמאי המכריע בחן את תוצאות המכרזים והשווה בין מחירי המקרקעין בפועל למועד הקובע לתכנית 4444, תוך בחינה של טענות העוררים על עליית מחירים. בנוסף, הנתונים מהמכרזים משקפים עסקאות דומות למקרקעין הנדונים, בהתאם להלכה הפסוקה. "נתון זהב" נלקח בחשבון, והוא מגלם את מכלול מאפייני המקרקעין ללא צורך בהתאמות נוספות.

תא 81050-09-23	תא 81059-11-23	תא 81150-01-23	מס' עררים :
תא 81051-09-23	תא 81058-11-23	תא 81011-02-23	
תא 81052-09-23	תא 81041-07-23	תא 81015-02-23	
תא 81055-09-23	תא 81033-07-23	תא 81061-11-23	
תא 81027-04-23		תא 81056-11-23	

תוצאות המכרזים משקפות שווי שוק אמיתי, שכן הן מבטאות עסקה בין קונה מרצון למוכר מרצון, בהתאם להגדרת שווי שוק - מחיר סביר שבו נמכרות הזכויות בנכס לאחר חשיפה נאותה לשוק, כאשר הצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפייה.

במכרזי רשות מקרקעי ישראל משתקף שווי של כ- של 33,000 ₪ למ"ר מבונה במתחם אשכול, בעוד שהשמאי המכריע קבע בענייננו שווי של כ- 23,000 ₪ למ"ר מבונה, לאחר ביצוע כלל ההתאמות הנדרשות. משמע, לאחר שקלול מכלול הנתונים, אימץ השמאי המכריע שווי נמוך באופן משמעותי מהשווי העולה מתוצאות המכרז.

17. הוא הדין בנוגע לערכי השווי לתמ"ל 3001. המועד הקובע לתמל/3001 הוא ביום 5.6.2021. תוצאות מכרז רמ"י הראשון, עליו התבסס השמאי המכריע, פורסמו כחודשים וחצי לאחר המועד הקובע, ותוצאות מכרז רמ"י השני פורסמו כתשעה חודשים לאחר המועד הקובע. עובדה זו משפיעה על השימוש הלגיטימי בנתונים אלה לצורך קביעת השווי.

גם שמאים מכריעים רבים אחרים, שערכו שומותיהם בתחום תמל/3001, עשו שימוש בתוצאות המכרזים כחלק ממסד הנתונים שלהם. לפיכך, יש לדחות את טענות העוררים.

18. המתודולוגיה להשבחה בגין תמ"ל 3001. אכן, מתודולוגיה שמאית זו אינה תואמת לשומות הצדדים. יחד עם זאת, אין זה אומר כי עסקינן במתודולוגיה שמאית שגויה. השמאי המכריע נדרש לערוך את שומתו באופן עצמאי. ככל שאינו מקבל את אופן בחינת ההשבחה או את המתודולוגיה השמאית בהם נוקטים שמאי הצדדים, מצופה ממנו לקבוע את המתודולוגיה הנכונה לדעתו, בהתאם למומחיותו, מקצועיותו וסמכותו.

השמאי המכריע הסביר ונימק מדוע אינו מקבל את המתודולוגיה של הצדדים. מדובר בקביעה שמאית מובהקת, ובהתאם להלכה הפסוקה, אין מקום להתערב בכך.

#### ערי הוועדה המקומית - טענות העוררת:

19. המרת שטחי השירות התת קרקעיים לשטחים עיקריים ע"פ תמל/3001. השמאי המכריע שגה בהחלטתו קבע שבמימוש זכויות בדרך של מכר, אין לחייב בהיטל השבחה בגין המרת שטחי חניה לשטחים עיקריים.

תא 81050-09-23	תא 81059-11-23	תא 81150-01-23	מס' עררים :
תא 81051-09-23	תא 81058-11-23	תא 81011-02-23	
תא 81052-09-23	תא 81041-07-23	תא 81015-02-23	
תא 81055-09-23	תא 81033-07-23	תא 81061-11-23	
תא 81027-04-23		תא 81056-11-23	

סעיף 6.4.3 לתמל/3001 התיר לראשונה להמיר שטחי שירות לשטח עיקרי בתת הקרקע. אפשרות זו לא הייתה קיימת במצב הקודם, מכוחה של תכנית 4444. אין ספק שמדובר בהוראה משביחה.

שמאית הוועדה המקומית הכינה בשומתה פרוגרמה לשטחים התת קרקעיים, בה הוגדרו השטחים שימשו לחניה ולמחסנים. לגבי יתרת השטחים העודפים חושבה השבחה כשטחים עיקריים למטרת תעסוקה, מכוח אפשרות ההמרה. לכן יש לחייב בגין רכיב זה בהיטל השבחה במועד המימוש בדרך של מכר.

שמאים מכריעים רבים קבעו שיש לחייב בהיטל השבחה בגין המרת שטחי שירות תת קרקעיים, בהיקף התואם את שטחי המסחר הקיימים בקומת הקרקע, וזאת מתוך הנחה תכנונית שבמקום שבו קיים שטח מסחרי בקומת הקרקע קיימת היתכנות כי גם השטח מתחתיו בתת הקרקע ישמש למסחר, בהתאם להוראות התכנית.

#### **תשובת המשיבים :**

20. מבחינה עובדתית, המגרש כבר נמצא בתהליך בניה ובפועל קיים חוסר בשטחים המיועדים לחניה ולמחסנים, ואין המרה בפועל. המתודולוגיה שנקטה בשומה של הוועדה המקומית אינה נכונה, שכן לא נכללו שטחים נוספים בחישוב.

מכיוון שחלק מהשמאים המכריעים קבעו את שווי הזכויות לפי תוצאות המכרזים, השווי מגלם בתוכו גם את האפשרות להמרת שטחים, ואין מקום לחיוב נוסף בהיטל השבחה בגין אפשרות זו.

במהלך הדיון, המשיבים הצהירו שכל שתבוקש המרת שטחים, הדבר ייבחן במסגרת ההיתר והוועדה המקומית תוכל לדרוש היטל השבחה ע"פ הדין.

תא 81050-09-23	תא 81059-11-23	תא 81150-01-23	מס' עררים :
תא 81051-09-23	תא 81058-11-23	תא 81011-02-23	
תא 81052-09-23	תא 81041-07-23	תא 81015-02-23	
תא 81055-09-23	תא 81033-07-23	תא 81061-11-23	
תא 81027-04-23		תא 81056-11-23	

**עררים על חוות הדעת של השמאי המכריע אלי כהן, גוש 6634 חלקה 82, ועל חוות דעתו**

**של השמאי אלדד חיימי, גוש 6896 חלקה 14 :**

**ערי הוועדה המקומית - טענות העוררת:**

21. **המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים בתת הקרקע.** השמאי המכריע אלדד חיימי שגה בהחלטתו שאין השבחה בגין אפשרות ההמרה של שטחי המרתף. ראה הטענות בערר על שומת יהודה פלד. השמאי אלי כהן שגה בהחלטתו שיש לחייב בהיטל השבחה בהיקף התואם את שטחי המסחר הקיימים בקומת הקרקע בלבד.

שטחי תעסוקה עצמאיים אפשריים בקומת המרתף למטרות עסקיות, ללא תלות בשטחי המסחר בקומת הקרקע. לעומת זאת, לו הייתה כוונת מוסדות התכנון שהשטחים העסקיים במרתף יהיו תלויים בשטחי המסחר, הדבר היה נקבע במפורש בהוראות התכנית.

היה על השמאי המכריע לערוך פרוגרמה לשטחים התת קרקעיים עבור שטחי החניה והמחסנים, ובהתאם לבחון את ההשבחה ביחס ליתרת השטחים לניצול כשטחים עיקריים למטרת תעסוקה, כפי שהובא בחשבון בשומתה.

22. **השבחה בגין זמינות מכוחה של תמ"ל 3001.** מקדם ההפחתה שניתן בחישוב ההשבחה לתכנית 4444 המשקף את גורם הדחייה הנדרש לאישור של תמל/3001, צריך להיות זהה למקדם הזמינות שיש להביא בחישוב ההשבחה מכוחה של תמל/3001. השמאים המכריעים נתנו מקדם השבחה בשיעור נמוך יותר, ובכך הפחיתו שלא כדין את ההשבחה הנובעת מתמל/3001.

תמל/3001 מהווה מהלך תכנוני משלים לתכנית 4444, אשר בלעדיו לא ניתן לקבל היתרי בניה במתחם. משכך, ההשבחה הנובעת משלב זה נועדה להשלים את ההשבחה מכוח תכנית 4444, ולא להפחיתה.

מקדם ההפחתה בגין מושעא הובא בחשבון בנפרד, הן במסגרת תחשיב ההשבחה הכוללת מכוח תכנית 4444 והן במסגרת תחשיב ההשבחה מכוח תמל/3001. הדחיה הנובעת משלב הפיתוח חופפת במהותה לדחייה בגין מושעא, שלגביה כבר ניתן מקדם הפחתה נפרד בשומה

מס' עררים:	תא 81150-01-23	תא 81059-11-23	תא 81050-09-23
	תא 81011-02-23	תא 81058-11-23	תא 81051-09-23
	תא 81015-02-23	תא 81041-07-23	תא 81052-09-23
	תא 81061-11-23	תא 81033-07-23	תא 81055-09-23
	תא 81056-11-23		תא 81027-04-23

המכרעת. לפיכך, הרכיב היחיד שאינו בא לידי ביטוי בנתוני ההשוואה הוא הדחייה הנובעת מהצורך באישור תכניות מפורטות הכוללות איחוד וחלוקה.

#### תשובת המשיבים:

23. המרת שטחי שירות בתת הקרקע. לא היה מקום כלל לחייב בגין אפשרות להקמת שטחים עיקריים במרתף, שכן אין כל ודאות ואף אין כדאיות כלכלית להקמתם.

קיים עודף ניכר של שטחי מסחר מעל פני הקרקע, ואין מקום להוסיף חיוב בגין שטחי בניה למסחר מתחת לפני הקרקע, בהיעדר כל צורך בהם. בסביבת הנכס ובתחום תמל/3001 עצמו, לא רק שאין מחסור בשטחי המסחר, אלא קיים עודף משמעותי, וזאת מבלי להביא בחשבון את שטחי המסחר מתחת לפני הקרקע, אשר ממילא מהווים שטחי מסחר נחותרים שאינם וודאיים. שטחי השירות המאושרים משרתים את דירות המגורים, וקיימת דרישה לחניה, מחסנים ושטחי שירות נוספים במרתף.

בנוסף, אין מדובר בתוספת שטחים אלא בשינוי שימוש של שטחי שירות נדרשים, לשטח עיקרי. השמאי המכריע בחן את הכדאיות להקמת שטחים אלו וקבע שטחים נמוכים מאלו שדרשה העוררת. מדובר בקביעה שמאית הנוגעת לשטחים, ומכאן שאין לקבל את טענת הוועדה המקומית.

24. מקדם השבחה לזמינות בתמ"ל 3001. טענות העוררת מבוססות על הנחת מוצא שגויה ומהוות ניסיון להתערבות בשיקול דעתו המקצועי של השמאי המכריע, ומשכך דינן להידחות לגופן ובהיעדר סמכות לוועדת הערר להתערב.

אישור תמל/3001 לא הביא לביטול כלל המשתנים המהווים חסם למימוש הזכויות בפועל, שכן נותר הצורך באישור תכנית בינוי על ידי הוועדה המקומית, בביצוע פיתוח המתחם, וכן מרכיב המושעא לא בוטל.

מכרזי רמ"י עליהם נסמכת העוררת מתייחסים למגרשים בבעלות מלאה וללא מושעא, נתון אשר כשלעצמו קיצר את משך הדחייה למימוש הזכויות.

תא 81050-09-23	תא 81059-11-23	תא 81150-01-23	מס' עררים :
תא 81051-09-23	תא 81058-11-23	תא 81011-02-23	
תא 81052-09-23	תא 81041-07-23	תא 81015-02-23	
תא 81055-09-23	תא 81033-07-23	תא 81061-11-23	
תא 81027-04-23		תא 81056-11-23	

המשיבים טוענים שהשמאי המכריע קבע, בהתאם לשיקול דעתו המקצועי, מקדם השבחה בשיעור של 0.16, המשקף נטרול מרכיב דחייה בהיקף של כ- 3 שנים. לשיטתו, קונה או מוכר סביר, במועד הקובע היה מעריך את המצב באופן זה.

הדחיה שנקבעה בתכנית 4444 היא דחיה כוללת בגין היקף התכנית בכללותה, נוכח היותה מורכבת ממספר תכניות עתידיות. לעומת זאת, ביחס לתמל/3001 נבחנת הדחיה הנורמטיבית לאישור התכנית עצמה.

יש להבחין בין מרכיב התכנון של אישור התכנית, שבגינו נקבעת ההשבחה, לבין מרכיבים אחרים הנוגעים לשווי הזכויות בתכנית לאחר כניסתה לתוקף. לאחר אישור תמל/3001 נדרש לבצע עבודות פיתוח של שכונה חדשה שלמה טרם קיימות תשתיות, וכן לאשר תכנית עיצוב שטרם אושרה, כאשר משך אישורה צפוי להימשך כשנתיים.

בנוסף, היקף יח"ד בתמ"ל/3001 עומד על 4,176, ועל כן אין לצפות כי כלל יחידות הדיור יצאו לבנייה בו זמנית מיד לאחר כניסת התכנית לתוקף ואף לאחר אישור תכנית העיצוב.

יש להביא בחשבון את הרכב הבעלויות בתכנית בכללותה, אשר יש בו כדי להביא לדחייה במימוש התכנית. כלל מרכיבים אלה חורגים מעצם אישור התכנית כשלעצמו, ונוגעים לשווי הזכויות בתכנית לאחר אישורה, ולא לאקט התכנוני של אישור התכנית. לפיכך, אין להטיל השבחה בגין מרכיבים נוספים אלו, הקשורים לשווי התכנית, ואינם חלק מהמעשה התכנוני עצמו של אישור התכנית.

#### **ערר בעל הזכויות על שומת אלי כהן:**

25. תכנית ל/1 במצב התכנוני הקודם - ראה הטענות והתשובה בעררי יהודה פלד.

26. השמאי המכריע חישב את השטח הסחיר למגורים בתכנית 4444 ביתר, וקבע יחס ברוטו/נטו של 0.803, בהתבסס על נתוני שטחים בתמל/3001. אין לכלול בשטחי הנטו את שטחי הממ"דים, אלא רק את המטרים המרובעים הקנויים, מה שמשפיע על חישוב יחס הברוטו-נטו.

תא 81050-09-23	תא 81059-11-23	תא 81150-01-23	מס' עררים :
תא 81051-09-23	תא 81058-11-23	תא 81011-02-23	
תא 81052-09-23	תא 81041-07-23	תא 81015-02-23	
תא 81055-09-23	תא 81033-07-23	תא 81061-11-23	
תא 81027-04-23		תא 81056-11-23	

השמאי המכריע טעה כאשר קבע הפרש של 50,122 מ"ר ביחס לשטחי הממ"ד, כאשר שטחי השירות בצפיפות ובבינוי החריגים בשדה דב אינם מספקים, ולכן צפוי להיבנות שטח נוסף. יחד עם זאת, אין להוסיף שטחים מעבר לסך הזכויות בתכנית 4444. על כן, יש לתקן את התחשיב לשטח המגורים הסחיר, ולהעמיד על שיעור של 0.70.

### עררים על חוות הדעת של השמאי המכריע שלומי יפה: חלקות 226, 264, 281 בגוש 6634

#### טענות העוררת - הוועדה המקומית:

27. ערכי השווי לתמ"ל 444 נקבעו מבלי להביא בחשבון את תוצאת מכרזי רמ"י במתחם הנדון. השמאי המכריע טעה בכך שלא נתן משקל לתוצאות מכרז רמ"י במתחם, זאת בנימוק שהמכרזים נערכו לאחר המועד הקובע. קביעה זו שגויה, אינה מתיישבת עם אמות המידה השמאיות המקובלות, ולפיכך יש מקום להתערב בה ולתקנה.

השמאי המכריע שגה כאשר הסתמך, במסגרת גישת החילוץ, על עסקאות מכר של דירות בנויות בשכונת נופי ים, זאת אף שמדובר בנכסים בעלי מאפיינים שונים: דירות גדולות, בניינה נמוכה ומיקום בעורף תכנית תא/4444. תכנית 4444 מייצגת בינוי של דירות קטנות במסגרת בנייה מגדלית. לכן אין בעסקאות אלו כדי לשקף את השווי הרלוונטי במצב התכנוני החדש.

בתחום התכנית, 3 שמאים מכריעים אחרים- אייל יצחקי, אלדד חיימי ויגאל יוסף, קבעו כי יש מקום להביא בחשבון את תוצאות מכרזי רמ"י לצורך קביעת השווי למ"ר מבונה למגורים. בשל כך, ועל יסוד שומתה של הוועדה המקומית ושומות מכריעות אחרות שבוצעו במכרזים במתחם, נקבע שווי למ"ר מבונה של כ-24,000 ש"ח. לעומת זאת, בשומה המכרעת בענייננו נקבע שווי נמוך של 18,500 ש"ח למ"ר, כלומר הפחתה של כ-25% מהשווי שנקבע על ידי הוועדה המקומית.

המטרה היא לקבוע שווי למ"ר מבונה במתחם המשקף את כלל מאפייני הבינוי, מיקום ופיתוח. תוצאות המכרז משקפות שווי לקרקע הכוללת את מלוא מאפייני המקרקעין, שאינו מצריך ביצוע התאמות מלבד התאמה לזמן.

תא 81050-09-23	תא 81059-11-23	תא 81150-01-23	מס' עררים :
תא 81051-09-23	תא 81058-11-23	תא 81011-02-23	
תא 81052-09-23	תא 81041-07-23	תא 81015-02-23	
תא 81055-09-23	תא 81033-07-23	תא 81061-11-23	
תא 81027-04-23		תא 81056-11-23	

עסקאות השוואה ישירה למקרקעין אשר בוצעו בפרק זמן סביר לאחר המועד הקובע מהוות, בהתאם להלכה ולתקינה השמאית, "נתון זהב" בעל תוקף גובה, בהיותו מתייחס למקרקעין המוערכים ותוך שנתונים אלו מגלמים בתוכם את כלל מאפייני המתחם ללא כל צורך בהתאמות למאפייני המקרקעין.

28. ערכי השווי לתמ"ל 3001. בקביעת השווי למ"ר מבונה למגורים בתמל/3001, השמאי המכריע הביא בחשבון את תוצאות מכרזי רמ"י ביחס למתחם, אשר פורסמו למועד הקובע, אולם נתן להם משקל של 60%, בשיקלול עם ערכי השווי שהתקבלו מגישת החילוץ, להם נתן משקל של 40%. בנוסף קבע השמאי המכריע, כי יש להביא בחשבון את מרכיב זמינות הקרקע.

היה על השמאי המכריע לקבוע את השווי כפי שבא לידי ביטוי בשומתה, בהתאם למכרזים בלבד, בדומה לקביעות השווי שנקבעו בשומות מכריעות אחרות של שמאים מכריעים במתחם.

29. השבחה בגין הקניית זמינות של תמל/3001. ראה הטענות בעררי שומות חיימי ואלי כהן.

#### טענות המשיבים:

30. הטענות בעניין ערכי השווי, המשיבים טוענים כי יש לדחות את טענות העוררת, ולא להתבסס על מחירי המכרזים. בעניין זה חוזרים המשיבים על כל הטענות בערר הבעלים על שומות יהודה פלד.

31. המשיבים מדגישים שלא מדובר ב"נתון זהב" אלא במספר יזמים שקנו את המקרקעין במחירים מנופחים ללא כל בסיס כלכלי או שמאי. נכון למועד הקובע של תכנית 4444 (30.8.2020), לא פורסמו עדיין תוצאות המכרזים, ואפילו לא במועד אישור תמל/3001. לפיכך, הקונה לא יכול להתבסס על נתוני המכרזים שפורסמו מאוחר יותר והשתקפו בשוק.

32. השבחה בגין הקניית הזמינות בתמ"ל 3001. ראה התשובה לעררי שומות חיימי ואלי כהן.

תא 81050-09-23	תא 81059-11-23	תא 81150-01-23	מס' עררים :
תא 81051-09-23	תא 81058-11-23	תא 81011-02-23	
תא 81052-09-23	תא 81041-07-23	תא 81015-02-23	
תא 81055-09-23	תא 81033-07-23	תא 81061-11-23	
תא 81027-04-23		תא 81056-11-23	

## דיון והכרעה

### הערכת השווי למגורים - האם יש להביא בחשבון את תוצאות מכרזי רמ"י

33. בתאריך 14.03.2021 פרסמה רשות מקרקעי ישראל הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי, לרכישת זכויות חכירה **ב- 4 מגרשים** במתחם אשכול: מגרש 101 בייעוד מגורים, מסחר מבנים ומוסדות ציבור; מגרש 107 בייעוד מגורים, מסחר ומלונאות; מגרש 110 בייעוד מגורים ומסחר; מגרש 111 בייעוד מגורים ומסחר.

34. המועד האחרון להגשת ההצעות היה 23.8.2021, כשנה לאחר המועד הקובע לתכנית 4444 (29.8.2021), וכחודשיים לאחר המועד הקובע לתמ"ל 3001 (5.6.2021).

35. רמת המחירים של ההצעות הזוכות היתה גבוהה משמעותית ביחס למחירי דירות בנויות בשכונות הסמוכות, ושיקפה ערכי שווי למגורים העולים באופן ניכר על הערכים המשתקפים מעסקאות מכר דירות בשכונות אלה.

36. נמחיש את הפער מתוך שומתו של יהודה פלד: ניתוח עסקאות מכר דירות בשכונת לי' בשיטת החילוץ מביא לשווי מ"ר מבונה למגורים של 20,000 ש"ח במועד הקובע לתכנית 4444, בעוד שניתוח מחירי המכרזים מביא לשווי של 28,750 ש"ח במועד הקובע.

37. על הרקע הזה התעוררה המחלוקת בין הבעלים לוועדה המקומית.

הוועדה המקומית טענה שמדובר בעסקאות השוואה שהן בבחינת "נתון זהב" לבחינת השווי של קרקעות במתחם הן למועד תכנית 4444 והן למועד תמ"ל 3001, שכן הן משקפות את המחיר שקונים היו מוכנים לשלם על הקרקע בשוק החופשי בהתחשב בכל מאפייני הנכס.

הבעלים טענו שיש לראות במכרזים כאירוע חריג שאינו משקף את ערכה האמיתית של הקרקע. מחירי ההצעות הזוכות שיקפו ערכי שווי בלתי סבירים בעליל, ללא הסבר כלכלי לפער בינם לבין השווי המשתקף מעסקאות מכר דירות באיזור. לכן, אין לתת כל משקל לתוצאות המכרזים.

תא 81050-09-23	תא 81059-11-23	תא 81150-01-23	מס' עררים :
תא 81051-09-23	תא 81058-11-23	תא 81011-02-23	
תא 81052-09-23	תא 81041-07-23	תא 81015-02-23	
תא 81055-09-23	תא 81033-07-23	תא 81061-11-23	
תא 81027-04-23		תא 81056-11-23	

38. חוות הדעת שעליהן הוגשו העררים בסוגיה זו הן של השמאים המכריעים יהודה פלד ושלומי יפה, אשר החזיקו בעמדות הפוכות.

39. נציג תחילה את עמדתו של כל אחד מהשמאים, לאחר מכן נסקור את הכללים להערכת שווי מקרקעין, ולבסוף נכריע בסוגיה.

### חוות הדעת של השמאי המכריע יהודה פלד

40. השמאי המכריע יהודה פלד סבר שיש להביא בחשבון את תוצאות המכרזים לצורך קביעת השווי למגורים במועד הקובע לתכנית 4444. וכך נימק את עמדתו:

”בתאריך 14.03.2021, פרסמה רמ”י הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי לרכישת זכויות חכירה לבניית 1,592 יח”ד 24 ב- 4 מתחמים, לבנייה רוויה ולשטחי מסחר ומלונאות. המועד האחרון להגשת הצעות נקבע לתאריך 23.08.2021, כשנה לאחר המועד הקובע לתוכנית תא/4444. מדובר מכרזים בהיקפים גדולים הן בשטחם והן בגובה הערבויות להם נדרשו המציעים עוד בעת הגשת הצעה, עם תנאים מיוחדים. במגרשים ששווקו קיים שימוש נלווה מעבר לשימוש למגורים. לכן, סף הכניסה להגשת הצעות מכוון ליזמים גדולים בשוק הנדל”ן. אלו, ככל הנראה, בעלי ידע בתחום, מונעים משיקולים כלכליים ומטרתם השאת רווחים. מכאן שסביר להניח כי מאפייני המגרשים ונתונייהם נבחנו על ידם בקפידה טרם הגשת הצעות. בהתאם לאמור לעיל, אני בדעה כי יש להביא בחשבון תוצאות מכרזים אלו המשקפים את מכלול מאפייני המקרקעין הנדונים, תוך ביצוע התאמה למועד הקובע לתוכנית תא/4444.”

41. עם זאת, השמאי התבסס על מסד נתונים רחב, והביא נתונים נוספים בחשבון. להלן כלל הנתונים:

- 3 עסקאות למכר קרקע (מגרשי בניה) משנת 2021 בשכונת נופי ים הסמוכה. השמאי המכריע ערך ממוצע של ערכי השווי המתקבלים מניתוח 3 העסקאות בהתאמה למועד הקובע.

תא 81050-09-23	תא 81059-11-23	תא 81150-01-23	מס' עררים :
תא 81051-09-23	תא 81058-11-23	תא 81011-02-23	
תא 81052-09-23	תא 81041-07-23	תא 81015-02-23	
תא 81055-09-23	תא 81033-07-23	תא 81061-11-23	
תא 81027-04-23		תא 81056-11-23	

- ניתוח שווי בשיטת החילוץ ממחירי דירות בשכונת נווה ים. השמאי הביא בחשבון עסקאות משנת 2020, וקבע בשיטת החילוץ שווי למ"ר קרקע.
- תוצאות המכרזים. השמאי המכריע עשה ממוצע של 5 ההצעות הגבוהות שהוגשו בכל אחד מ-4 המגרשים. לאחר שערך את ניתוח השווי והגיע לממוצע שווי מ"ר מבונה, עשה הפחתה לזמן ולזמינות.
- ממוצע שומות מכריעות שנערכו לתכנית 4444.

42. השמאי המכריע החליט לשקלל את כל הנתונים, כאשר לתוצאות מחירי המכרזים נתן משקל של 30%. התוצאה שהתקבלה היא שווי מ"ר מבונה בסך של 23,000 ש"ח.

להלן שיקלול ערכי השווי שהובאו בחשבון:

ג'ישה / מהות	מועד	שווי מ"ר מבונה	התאמה לזמן	התאמה לזמינות	סה"כ	משקל	סה"כ
מכרזי רמ"י (62/2024)	23.8.2021	29,739	1.18	0.890	8,495	30%	28,317
6884/48	28.1.2021	18,037	1.075	1	8,201	40%	20,502
6896/211	26.6.2021	24,146	1.15	1			
6883/22	13.09.2021	28,002	1.18	1			
חילוץ לקרקע מדירות מגורים (לי החדשה)	2020	20,000	1	1	3,000	15%	20,000
ממוצע שומות מכריעות במתחם הנדון	29.8.2020	21,713	1	1	3,257	15%	21,713
סה"כ במעוגל					23,000		

43. השמאי המכריע פעל בדרך דומה גם בקביעת ערכי השווי למגורים במועד תמ"ל 3001. למסד הנתונים התווסף מכרז נוסף למכירת הזכויות במגרש מס' 103, שפורסם במועד מאוחר יותר (המועד האחרון להגשת הצעות נקבע לתאריך 21.03.2022). גם יתר הנתונים שנלקחו בחשבון היו בהתאמה למועד הקובע של תמ"ל 3001. התוצאה שהתקבלה היא שווי מ"ר מבונה בסך של 26,000 ש"ח.

תא 81050-09-23	תא 81059-11-23	תא 81150-01-23	מס' עררים :
תא 81051-09-23	תא 81058-11-23	תא 81011-02-23	
תא 81052-09-23	תא 81041-07-23	תא 81015-02-23	
תא 81055-09-23	תא 81033-07-23	תא 81061-11-23	
תא 81027-04-23		תא 81056-11-23	

להלן שיקול ערכי השווי לתמ"ל 3001 :

גישה/ מהות	מועד	שווי מ"ר מבונה	התאמה לזמן	התאמה לזמינות	התאמה למושע	סה"כ	משקל	סה"כ
מכרזי רמ"י (62/2024)	23.8.2021	29,739	1.03	0.890	1	9,730	30%	32,435
מכרז רמ"י (328/2021)	21.3.2022	29,482	1.135	0.890	0.9			
עסקה בגר"ח 6884/48	28.1.2021	18,037	1.06	1	1	8,665	40%	21,663
עסקה בגר"ח 6896/211	26.6.2021	24,146	1	1	1			
עסקה בגר"ח 6883/22	13.09.2021	22,700	1.045	1	1			
חילוץ מדירות (לי החדשה)	2021	24,000	1	1	1	3,600	15%	24,000
ממוצע שומות מכריות במתחם הנדון	5.6.2021	26,693	1	1	1	4,004	15%	26,693
סה"כ במעוגל						26,000		

#### חוות הדעת של השמאי המכריע שלומי יפה

44. השמאי המכריע שלומי יפה החליט שלא להביא בחשבון את תוצאות המכרזים לצורך הערכת השווי לתכנית 4444, וזאת בעיקר בשל העובדה שפירסום המכרז והגשת ההצעות התרחשו לאחר המועד הקובע, בסמוך לאישורה של תמ"ל 3001, ובשל כך שניתוח ההצעות והתאמת השווי למועד הקובע דורשים הפעלת מקדמי התאמה בשיעור גבוה באופן שאינו מאפשר להסתמך עליהן.

וכך נימק את החלטתו :

"אני סבור כי במקרה שבנדון אין להביא בחשבון את תוצאות המכרזים בבואנו לקבוע את ערכי השווי הראויים למועד קובע 08/2020 וזאת משלושה טעמים עיקריים :

א. עלינו לבחון את ערכי השווי בפרספקטיבה של מכלול הנתונים הידועים בשוק נכון למועד הקובע. במועד הקובע המכרז אפילו לא פורסם.  
 ב. המכרז פורסם בתאריך 14.03.2021 וניתן היה להגיש לו הצעות עד 23.8.2021, דהיינו: מדובר במועד פרסום בו תמ"ל/ 3001 כבר פורסמה להפקדה, ואת ההצעות ניתן היה להגיש אף במועד בו תמ"ל/ 3001 כבר הייתה מאושרת.

ג. הבאתם של תוצאות המכרז בחשבון (בין אם עפ"י ניתוח של 5 ההצעות הגבוהות, קל וחומר של ההצעה הזוכה) מצריכה התאמות בשיעור ב- % גבוה יותר משיעור ההתאמה הנדרש מדירות מגורים בסביבה בגישת החילוץ. לצורך ההמחשה, שמאית המשיבה מצאה בניתוחה כי שווי מ"ר מבונה

תא 81050-09-23	תא 81059-11-23	תא 81150-01-23	מס' עררים :
תא 81051-09-23	תא 81058-11-23	תא 81011-02-23	
תא 81052-09-23	תא 81041-07-23	תא 81015-02-23	
תא 81055-09-23	תא 81033-07-23	תא 81061-11-23	
תא 81027-04-23		תא 81056-11-23	

המתקבל מההצעה הזוכה הוא 33,542 ש"ח, וייחסה בסופו של יום שווי מ"ר מבונה של 20,000 ש"ח (דהיינו מדובר בשיעור התאמה של כ- 68% !!!). גם בבדיקה של ניתוח 5 ההצעות הגבוהות מתקבל שההתאמה היא בשיעור של כ- 50% (20,000 / 29,876 ₪ !!!). לעומת זאת, הבאתן בחשבון של עסקאות בשכונת נופי ים בעיקר מגוש 6885 הסמוך לגוש 6634 הנדון או מרמת אביב ג/אזורי חן, תצריך התאמה בשיעור נמוך יותר משמעותית. "

45. לאור זאת, השמאי המכריע החליט לקבוע את ערכי השווי לקרקע למועד תכנית 4444 בהתבסס על מחירי דירות בנויות בשכונות אזורי חן ונופי ים, בשיטת העלות (חילוץ מרכיב הקרקע).

46. בהתייחס לערכי השווי למועד תמ"ל 3001, השמאי המכריע סבר כי נכון להביא בחשבון את תוצאות המכרזים, וזאת בשל סמיכות הזמנים הקרובה מאוד בין מועד הגשת ההצעות למועד הקובע, סמיכות המגרשים שבמכרז ומאפייניהם הדומים למגרש שבענייננו, ומכיוון שמדובר בגישת ההשוואה הישירה העדיפה לשימוש, שלה התוקף הגבוה ביותר.

יחד עם זאת, מאחר שלא ניתן להסביר באופן ברור וחד משמעי את ההפרש העולה בין ערכי השווי לקרקע מהמכרזים לערכי השווי לקרקע בגישת החילוץ, ומכיוון שסבר שהמכרזים משקפים עליית שווי חדה מאוד בין 2 המועדים הקובעים, השמאי המכריע מצא לנכון לשקלל בין 2 השיטות כך שלשווי המתקבל מניתוח המכרזים ניתן משקל של 40%, ולשווי המתקבל בשיטת החילוץ ניתן משקל של 60%.

#### המישור העקרוני - השיטות לקביעת שווי מקרקעין

47. קיימות מספר שיטות המקובלות בתורת השמאות כדי להעריך את שוויים של מקרקעין.

48. השיטה המועדפת היא שיטת ההשוואה. שיטה זו מוגדרת בתקן 2.1 לתקינה השמאית כ:

"שיטה לשומת זכויות במקרקעין המבוססת על ניתוח עסקאות השוואה, מחירי היצע ומחירים אחרים למכר זכויות בנכסי מקרקעין דומים לנכס הנשום".

מס' עררים:	תא 81150-01-23	תא 81059-11-23	תא 81050-09-23
	תא 81011-02-23	תא 81058-11-23	תא 81051-09-23
	תא 81015-02-23	תא 81041-07-23	תא 81052-09-23
	תא 81061-11-23	תא 81033-07-23	תא 81055-09-23
	תא 81056-11-23		תא 81027-04-23

נבהיר שתקן 2.1 עוסק בשומות לנכסים בנויים, בעוד שבענייננו חל תקן 3 העוסק בשומות לקרקע ריקה. עם זאת, מכיוון שמדובר בתקן מעודכן משנת 2025 שכולל הגדרות והסברים למונחי בסיס ולגישות שמאיות מקובלות, מצאנו לנכון להפנות לאמירות הרלוונטיות לענייננו.

49. תקן 3 - ישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים לא בנויים למגורים, משרדים, תעשייה, מלאכה, מסחר ולקרקע חקלאית, קובע באופן ברור וחד משמעי שיש לתת עדיפות לגישת ההשוואה על פני כל גישה אחרת, בעת הערכת השווי לקרקע בייעוד למגורים, משרדים, מסחר ותעשייה. בנוסף, התקן מפרט כיצד יש ליישם את שיטת ההשוואה.

וכך נקבע בתקן:

5" גישות בשומת קרקע בייעוד מגורים, משרדים, תעשייה, מלאכה ומסחר

#### 5.1 ההערכה תבוצע בגישת ההשוואה

שומת שווי זכויות הבעלות או החכירה בקרקעות שייעודן: מגורים, משרדים, תעשייה, מלאכה ומסחר תבוצע תוך שימוש בגישת ההשוואה. גישת ההשוואה להערכת שווי הזכויות בקרקע תתבסס על ניתוח של שלושה מחירי השוואה לפחות, שהם מחירי מכר זכויות בעסקה או מחירי היצע לזכויות במקרקעין דומים וממועד סמוך ככל האפשר למועד הקובע לשומה. מומלץ כי ניתוח נתוני ההשוואה ייעשה במונחי מחיר ליחידת תועלת (שווי קרקע לחדר, שווי קרקע ליח"ד, שווי מ"ר קרקע, שווי מ"ר מבונה אקוולנטי קרקע וכיו"ב) על פי שיקול דעתו של השמאי (זאת במטרה לאפשר מעקב נוח של השמאי אחר סבירות התחשיב על שלביו). הניתוח יתבצע באמצעות הפעלת מקדמי התאמה ראויים על המחיר ליחידת תועלת.

מקדמי ההתאמה הראויים למרכיב הקרקע ייקבעו על ידי גזירתם (בחילוץ) ממקדם ההתאמה לאותו הנכס אילו היה בנוי (ראה דוגמה והרחבה בסעיף 6 לדברי ההסבר).

תא 81050-09-23	תא 81059-11-23	תא 81150-01-23	מס' עררים :
תא 81051-09-23	תא 81058-11-23	תא 81011-02-23	
תא 81052-09-23	תא 81041-07-23	תא 81015-02-23	
תא 81055-09-23	תא 81033-07-23	תא 81061-11-23	
תא 81027-04-23		תא 81056-11-23	

מומלץ לבצע שקלול של נתוני השוואה על פי רמת התוקף שמייחס להם השמאי (שתשקף את רמת הדמיון והקרבה שלהם אל הנכס הנשום ואת רמת מהימנות הנתונים).

בהעדר נתוני השוואה מספיקים בסביבת הנכס, תתבסס השומה על נתוני השוואה מאזורים אחרים בעלי מאפיינים דומים ככל האפשר על פי שיקול דעתו של השמאי. "

50. בתקן 3 נקבע כי במקרה שבו אין מספיק נתוני השוואה או שמחירי השוואה שנמצאו אינם איכותיים די הצורך לדעת השמאי, ניתן להעריך את הקרקע גם בגישת העלות, שבה מחלצים את מרכיב הקרקע משווי נכס בנוי. בתקן ניתנו הנחיות כיצד יש ליישם גישה זו.

גישת העלות מוגדרת בתקן 2.1 כך :

"שיטה לשומת זכויות במקרקעין המבוססת על ניתוח מרכיבי עלות הקמת נכס המקרקעין הנשום בניכוי פחת שנצבר. מרכיבי העלות הם: קרקע, בניה ויזמות".

וכך קובע תקן 3 בנוגע להערכת קרקע בגישת העלות:

" 2. שימוש בגישת העלות (חילוץ מרכיב הקרקע) ורמת התוקף שלה

בשומה לקרקע שאין בה די נתוני השוואה או שמחירי השוואה שנמצאו אינם איכותיים די הצורך לדעת השמאי, ישום השמאי את שווי הזכויות בקרקע גם בגישת העלות (חילוץ מרכיב הקרקע).

במידת האפשר יבוצע התחשיב במונחי מחיר ליחידת תועלת (שווי קל"ח, שווי קרקע ליח"ד, שווי מ"ר מבונה אקוולנטי קרקע וכיו"ב) על פי שיקול דעתו של השמאי וזאת במטרה לאפשר בדיקת סבירות לערכי התחשיב על שלביו, (ראה דוגמה והרחבה בסעיף 7 לדברי ההסבר).

שלבי החילוץ:

- יוערך השווי כבנוי ללא מע"מ (בגישת השוואה או בגישת הוון ההכנסות, פרט לנכסי מגורים שבהם לא תתבצע ההערכה בגישת הוון) (ראה תקן מספר 2 סעיף 3).

תא 81050-09-23	תא 81059-11-23	תא 81150-01-23	מס' עררים :
תא 81051-09-23	תא 81058-11-23	תא 81011-02-23	
תא 81052-09-23	תא 81041-07-23	תא 81015-02-23	
תא 81055-09-23	תא 81033-07-23	תא 81061-11-23	
תא 81027-04-23		תא 81056-11-23	

- מהשווי כבנוי ינוכה מרכיב היזמות בדרך כלל באמצעות חילוק השווי במקדם הכולל קרן+ שיעור יזמות מקובל (המבטא בדרך כלל את עלות עלויות המימון, השווק, משרדיות, הנהלה וכלליות ורווח לזים).
- מהתוצאה יופחתו עלויות הבניה ללא מע"מ (אשר כוללות: אגרות בניה והיטלים (ללא היטלי הפיתוח לקרקע), עלות התכנון והפיקוח, עלויות בנייה כולל רווח קבלני הביצוע, עלויות לחיבור תשתיות (חיבור חשמל, מים, גז וכיו"ב) ובצ"מ). בנכסים המצויים באזורי עדיפות לאומית, או באזורי עידוד אחרים, אשר מזכים במענקים בעת בנייתם (במועד הקובע) תובא בחשבון השפעת המענקים/ההטבות על עלות הבניה הכוללת, אשר אופיינית לאזור שבו מצוי הנכס.
- מהתוצאה יופחתו מס רכישה והוצאות נוספות החלות על רוכש הקרקע. "

51. שני התקנים קובעים במפורש כי שיטת ההשוואה היא גישה בעלת תוקף גבוה, בעוד שלשיטת העלות תוקף בינוני/נמוך.

בתקן 2.1 ניתן הסבר לתוקף הגבוה המיוחס לגישת ההשוואה :

"התוקף הגבוה נובע ממספר סיבות: הגישה מדמה את חשיבת השחקנים בשוק ובעיקר החשיבה של קונה מרצון שרואה בנכסים דומים כתחליפיים לנכס הנשום, לגישה רגישות נמוכה יחסית לשינויים בערכים שמוערכים בה בדרך סובייקטיבית ובנוסף הגישה אינטואיטיבית ופשוטה ליישום."  
(רגישות היא עוצמת השינוי בתוצאה של תחשיב כתוצאה משינוי באחד או יותר ממרכיבי התחשיב שקיימת לגביו אי ודאות).

52. גם בפסיקת בתי המשפט נקבע שיש לתת בכורה לשיטת ההשוואה על פני כל שיטה אחרת.

ראה את דברי בית המשפט העליון בע"א 8378/11 יגל מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' הסוכנות היהודית לארץ ישראל (פורסם בנבו, 27.10.2016) :

תא 81050-09-23	תא 81059-11-23	תא 81150-01-23	מס' עררים :
תא 81051-09-23	תא 81058-11-23	תא 81011-02-23	
תא 81052-09-23	תא 81041-07-23	תא 81015-02-23	
תא 81055-09-23	תא 81033-07-23	תא 81061-11-23	
תא 81027-04-23		תא 81056-11-23	

”תורת השמאות מציעה מספר שיטות לאמוד את שווייה הכספי של זכות או טובת הנאה שהופקעו. השיטה המקובלת והמועדפת ביותר על בתי המשפט לאומדן שווי זה היא ”שיטת ההשוואה”, לפיה נקבע שווייה הכספי של הזכות או טובת הנאה על פי שווין בשוק החופשי (ראו: נמדר הפקעת מקרקעין בעמ' 517-519; נמדר הפקעת מקרקעין – שומה, תובענות וסדרי דין בעמ' 35-34; קמר דיני הפקעה כרך ב' עמ' 707-722; בועז ברזילי תורת השמאות בעמ' 64 ו-73-75 (2013) (להלן: תורת השמאות); ע"א 161/79 שר האוצר נ' זילברשטיין, פ"ד ל"ד(3) 225, 227 (1980) (להלן: עניין זילברשטיין); ע"א 832/13 טוסי נ' מע"צ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ, [פורסם בנבו] בפסקאות 26-28 (23.9.2014); ע"א 738/10 דבאח נ' מדינת ישראל, [פורסם בנבו] בפסקאות 13 ו-21 (17.11.2013) (להלן: עניין דבאח)).”

(ההדגשות אינן במקור)

ראה את דברי כב' השופטת דפנה ברק-ארז בפרשת דלי דליה בעניין הערכת שווי מקרקעין לצורך תביעת פיצויים בגין ירידת ערך:

”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 שנתוניהם דומים למקרקעין מושאי השומה (ראו: ע"א 161/79 שר האוצר נ' זילברשטיין, פ"ד לד (3) 225, 227 (1980); אהרן נמדר מס שבח מקרקעין חלק שני – חישוב המס ותשלומו 41-42 (מהדורה שביעית, 2012) (להלן: נמדר, מס שבח)).”

(ההדגשות אינן במקור)

ובהמשך את דברי כב' השופט גרוסקופף:

”הדרך המקובלת לקביעת שווי השוק של נכסים בכלל, ונכסי מקרקעין בפרט, היא שיטת ההשוואה (או בשמה האחר – שיטת שווי השוק), דהיינו שווי המקרקעין נאמד באמצעות עסקאות השוואה שדרכן נבחן המחיר ששולם בעבור נכסים דומים בעסקה רצונית בשוק החופשי (ע"א 161/79 שר האוצר

תא 81050-09-23	תא 81059-11-23	תא 81150-01-23	מס' עררים :
תא 81051-09-23	תא 81058-11-23	תא 81011-02-23	
תא 81052-09-23	תא 81041-07-23	תא 81015-02-23	
תא 81055-09-23	תא 81033-07-23	תא 81061-11-23	
תא 81027-04-23		תא 81056-11-23	

נ' זילברשטיין, פ"ד ל"ד(3) 225, 227 (1980); ע"א 323/85 מדינת ישראל נ' מזרחי, פ"ד לט(4) 185, 187-188 (1985); עניין טוסי, פסקה 27).

וראה את הדברים שנאמרו רק לאחרונה ע"י בית המשפט המחוזי (חיפה) מפי כב' הש' סוקול בעמ"נ 67290-02-24 הימנותא בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ישובי הברון (פורסם בנבו, 20.6.2025):

"את שווי המקרקעין בכל נקודת זמן ניתן להעריך בשיטות הערכה שונות. השיטה המקובלת ביותר היא שיטת השוואה, דהיינו שיטה המנסה לאמוד את שווי המקרקעין מתוך השוואה למחירים שנקבעו בעסקאות לגבי מקרקעין דומים בשוק החופשי, ככל האפשר, בסמוך למועד הקובע .. שיטת השוואה אומדת את שוויים של מקרקעין מתוך השוואה לעסקאות שבוצעו בשוק החופשי - בין מוכר מרצון לקונה מרצון - בנכסים בעלי מאפיינים דומים למאפייני המקרקעין מושא השומה ... חשוב להדגיש כי השוואה צריכה להיעשות לנכסים בעלי מאפיינים דומים ויש להיזהר מהשוואה לנכסים בעלי מאפיינים ייחודיים, שאינם מתאימים לנכס נשוא השומה. הנחת המוצא היא כי בשיטת השוואה ניתן לאתר שווי אובייקטיבי של המקרקעין בכל נקודת זמן רלבנטית."

53. על יסוד עקרונות אלה נבחן את חוות הדעת השמאיות.

#### יש להביא בחשבון את תוצאות המכרזים לשם הערכת השווי לתכנית 4444

54. אנו סבורים שבמקרה זה אין להתעלם מתוצאות המכרזים, ויש להביאם בחשבון כנתון בעל משקל לצורך הערכת שווי המקרקעין במועד הקובע לתכנית 4444.

55. אנו סבורים שהחלטתו של השמאי המכריע, מר שלומי יפה, שלא להביא בחשבון כלל את תוצאות המכרזים, ולהעריך את שווי הקרקע בשיטת העלות בלבד ע"י חילוץ מרכיב הקרקע מדירות מגורים בשכונות סמוכות - היא החלטה שגויה.

תא 81050-09-23	תא 81059-11-23	תא 81150-01-23	מס' עררים :
תא 81051-09-23	תא 81058-11-23	תא 81011-02-23	
תא 81052-09-23	תא 81041-07-23	תא 81015-02-23	
תא 81055-09-23	תא 81033-07-23	תא 81061-11-23	
תא 81027-04-23		תא 81056-11-23	

56. בטרם נפרט את נימוקינו, נזכיר את עילות הביקורת להתערבותה של ועדת הערר בחוות דעתו של שמאי מכריע, כפי שהותוו ע"י בית המשפט העליון בברם 3644/13 משרד התחבורה נ' גלר דוד וארורה ואח' (פורסם בנבו, 23.04.2014):

"אמת המידה להתערבות בקביעותיו ובמסקנותיו של שמאי מכריע שמונה לפי סעיף 198 לחוק התכנון והבניה, במסגרת ערר היא פועל יוצא של טעמים אלה. ועדת הערר תיטה לאמץ את חוות דעתו של השמאי וככלל התערבותה תוגבל למקרים בהם 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... לעומת זאת, תיטה ועדת הערר להתערב בקביעות או בממצאים שקבע השמאי אם נמצא שהם נסמכים על מסד עובדתי בלתי הולם או כשהוכח שההנחות העומדות בבסיס חוות הדעת לא הגיוניות, או שהשמאי לא סיפק הסבר מניח את הדעת לשאלות שנשאל, או כשחוות הדעת נסמכה על תשתית משפטית חסרה או שגויה... כמו כן, וכמובן מאלין, תקום עילה להתערב בחוות דעתו של שמאי מכריע אם נפל בה פגם היורד לשורש המעשה המנהלי כגון ניגוד עניינים, משוא פנים, חוסר תום לב וכיו"ב."

57. השמאי המכריע בחר להשתית את הערכתו באופן בלעדי על שיטה שמאית בעלת תוקף בינוני/נמוך, תוך שהוא פוסל לחלוטין את השימוש בגישת ההשוואה שלה תוקף גבוה יותר, וזאת חרף קיומן של עסקאות השוואה רלוונטיות מתוך המתחם עצמו - מכרזי המקרקעין - ובהתעלם מהם. בכך הוא פעל בניגוד לכללים השמאיים המקובלים ובניגוד להלכה הפסוקה, באופן המצדיק את התערבותנו בשומה.

נסביר את הדברים.

58. ככלל, מכרזים למכירת קרקעות שפורסמו בסמוך לאחר אישורה של תכנית משביחה, מהווים עסקת השוואה בעלת משקל משמעותי לצורך הערכת שווי של מקרקעין בתחום התכנית. זאת מכיוון שמחירי ההצעות הזוכות משקפים את התמורה שקונה בשוק החופשי מוכן לשלם עבור הקרקע לאחר שאושרה בה התכנית המשביחה, על כל המאפיינים וההנאות הגלומות בה.

תא 81050-09-23	תא 81059-11-23	תא 81150-01-23	מס' עררים :
תא 81051-09-23	תא 81058-11-23	תא 81011-02-23	
תא 81052-09-23	תא 81041-07-23	תא 81015-02-23	
תא 81055-09-23	תא 81033-07-23	תא 81061-11-23	
תא 81027-04-23		תא 81056-11-23	

59. במקרה זה, כפי שקבע השמאי פלד, ההצעות הוגשו ע"י יזמים גדולים בשוק הנדל"ן שהם בעלי ידע וניסיון בתחום ומונעים משיקולים כלכליים, וסביר להניח שמאפייני המגרשים ונתוניהם נבחנו על ידם בקפידה. על כן, **ההצעות משקפות בצורה הטובה ביותר את חשיבתו של "קונה מרצון" בנוגע לערך הקרקע.**

60. המכרז פורסם בתאריך 14.03.2021, כ-7 חודשים בלבד לאחר המועד הקובע של תכנית 4444, ולפני כניסתה לתוקף של תמ"ל 3001. המועד להגשת ההצעות היה עד 23.08.2021, 3 חודשים בלבד לאחר המועד הקובע של תמ"ל 3001, ושנה אחת לאחר המועד הקובע של תכנית 4444.

61. מדובר במכרזים ל-4 מגרשים בתחום התכנית, הכוללים יחד כ- 1,500 יחידות דיור. המגרשים כולם בייעוד למגורים בשילוב עם שימושים נלווים: 3 מגרשים עם שימוש נלווה למסחר ומגרש אחד עם שימוש נלווה למסחר ומלונאות, בדומה לשימושים במגרשים הנישומים. אין חולק שמדובר בנכסים בעלי מאפיינים דומים מאוד, **הכלולים באותו מתחם ממש.**

62. תכנית 4444 מהווה את מדרגת ההשבחה המשמעותית ביותר, שכן היא זו שקבעה את זכויות הבניה, יעודי הקרקע והחלוקה למגרשים בכל מתחמי התכנית. מרכיב ההשבחה העיקרי לתמ"ל 3001 הוא שיפור הזמינות בשל אישור טבלאות האיזון והקצאה.

63. **בהתחשב בכל אלה, ולאור העדיפות של גישת השוואה, המסקנה המתחייבת היא שלשם הערכת שווי המקרקעין במתחם, מן הראוי לתת משקל לתוצאות המכרזים.**

64. אין חולק שבקביעת השווי למועד תמ"ל 3001 יש לתת למכרזים משקל גדול יותר, וזאת בשל סמיכות הזמנים הקרובה מאוד למועד הקובע - 3 חודשים בלבד.

65. ביחס לתכנית 4444 המועד להגשת ההצעות אכן היה מאוחר יותר, וארע כשנה אחרי המועד הקובע. עם זאת, פרק זמן זה אינו מחייב את המסקנה כי אין להתחשב כלל בתוצאות המכרז.

תא 81050-09-23	תא 81059-11-23	תא 81150-01-23	מס' עררים :
תא 81051-09-23	תא 81058-11-23	תא 81011-02-23	
תא 81052-09-23	תא 81041-07-23	תא 81015-02-23	
תא 81055-09-23	תא 81033-07-23	תא 81061-11-23	
תא 81027-04-23		תא 81056-11-23	

66. המכרז פורסם 7 חודשים בלבד לאחר המועד הקובע, ויש להניח שבטווח הזמן שעד להגשת ההצעות נעשו הבדיקות, הפעולות וההכנות המקדימות לצורך גיבוש ההצעה והגשתה. לא ניתן לקבוע שמדובר בפרק זמן בלתי סביר שפוסל לחלוטין את השימוש בתוצאות המכרז כעסקת השוואה רלוונטית.

67. בתקן 3 נקבע שביישום גישת ההשוואה יש לנתח שלושה מחירי השוואה לפחות, **ממועד סמוך ככל האפשר** למועד הקובע לשומה. בתקן 2.1, החל על נכסים בנויים, נקבע כי מועד ביצוע העסקה **לא ירחק משנתיים לפני או אחרי המועד הקובע לשומה**.

68. מכאן, שעל פי כללי התקינה השמאית, אין כל מניעה להסתמך על תוצאות המכרז שנערך בפרק זמן של שנה מהמועד הקובע.

69. בניתוח מחירי ההצעות נעשתה התאמה לזמן שמבטאת את השתנות המחירים בשוק בתקופת הזמן שחלפה בין מועד הגשת ההצעות ובין מועד הקובע. בשומת פלד ניתנה התאמה בגין עליית המחירים בשיעור של 13%.

70. כעת נתייחס לנימוק המרכזי לגישתו של השמאי המכריע שלומי יפה, והיא כי הבאתם של תוצאות המכרזים מחייבת התאמות בשיעור גבוה בהרבה ממחירי דירות בשיטת החילוץ, באופן שאינו מאפשר להסתמך על תוצאות המכרז. לביסוס דבריו השמאי המכריע מפנה לניתוח השמאי שערכה שמאית הוועדה, המצביע על התאמות בניתוח השווי של ההצעות הזוכות בשיעורים של 50%-60%.

71. ביישום גישת ההשוואה יש להשתמש בעסקאות השוואה של נכסים בעלי מאפיינים דומים ככל הניתן לנכס הנישום. ע"פ הכללים השמאיים, השימוש במקדמי התאמה נעשה כשקיים הבדל בנתון מסויים בין נכס ההשוואה לנכס הנישום. שיעור ההתאמה מבטא את הפרש התועלת בעיני קונה מרצון כתוצאה מהבדל זה. בתקן 2.1 נקבע כי סכום ההתאמה לא יעלה על 35%, שכן מעבר לסכום זה רמת הדמיון בין הנכסים אינה מספיקה להשוואה.

72. בענייננו, אין חולק שמדובר במגרשים בעלי רמת דמיון גבוהה, הנמצאים באותו המתחם ותחת אותה תכנית. לפיכך, ההתאמה היחידה הנדרשת לצורך ניתוח השווי, כפי שעולה גם מהשומות המכריעות, היא **התאמה לזמן**. אין זה סביר בעינינו שפרק זמן של שנה יוצר

תא 81050-09-23	תא 81059-11-23	תא 81150-01-23	מס' עררים:
תא 81051-09-23	תא 81058-11-23	תא 81011-02-23	
תא 81052-09-23	תא 81041-07-23	תא 81015-02-23	
תא 81055-09-23	תא 81033-07-23	תא 81061-11-23	
תא 81027-04-23		תא 81056-11-23	

לכשעצמו שונות כה גדולה בין נכסים דומים מאוד במהותם, באופן שפוסל לחלוטין את השימוש בתוצאות המכרז.

73. עיון בשומות המכריעות מגלה שבניתוח המכרזים נקבעו התאמות לזמן בשיעורים סבירים. בשומת פלד ניתנה התאמה לזמן בשיעור של 13%. בשומת אלדד חיימי ניתנה התאמה לזמן בשיעור של 15%.

74. בהיבט של רמת הדמיון לנכס ההשוואה וההתאמות הנדרשות, הרי שיש לתת עדיפות לשימוש בעסקאות מכר של מגרשי מגורים באותו המתחם, על פני מכר של דירות בשכונות סמוכות.

מחירי המכרזים מגלמים את כל מאפייני המתחם, הן ברמה הפיזית והן ברמה התכנונית. לעומת זאת, דירות "החילוץ" הן משכונות אזורי חן ונופי ים, שכונות מגורים שתוכננו בשנות ה-80 וה-90 של המאה הקודמת, עם מאפיינים השונים בתכלית מהמתחם בו אנו עוסקים. בלשונה של שמאית הוועדה המקומית, מדובר ב "מוצר שונה".

לכן, קשה להלום את גישתו של השמאי המכריע שלומי יפה, המבססת את ערכי השווי רק על מחירי הדירות בגישת החילוץ.

75. לאור זאת, אנו סבורים שהנימוק ביחס לשיעור ההתאמה אינו יכול לבסס את ההחלטה שלא להתחשב כלל בתוצאות המכרז.

76. כעת נתייחס לטענת הבעלים כי תוצאות המכרזים משקפות ערכי שווי בלתי סבירים לחלוטין שאינם משקפים את ערכה האמיתית של הקרקע, ולכן אין לתת להם כל משקל.

77. איננו מקבלים טענה זו.

78. אנו סבורים שגם אם תוצאות המכרזים שיקפו "מחירי שיא חסרי תקדים" בהשוואה לערכי הקרקע בסביבה, אין משמעות הדבר שאין לייחס להם כל משקל.

תא 81050-09-23	תא 81059-11-23	תא 81150-01-23	מס' עררים :
תא 81051-09-23	תא 81058-11-23	תא 81011-02-23	
תא 81052-09-23	תא 81041-07-23	תא 81015-02-23	
תא 81055-09-23	תא 81033-07-23	תא 81061-11-23	
תא 81027-04-23		תא 81056-11-23	

79. לא מדובר בנתון איזוטרי או בעסקה בודדת, אלא במכר של 4 מגרשי מגורים במתחם עצמו. ההצעות שהוגשו משקפות את חשיבתם של הקונים בנוגע לערכה של הקרקע באותם המועדים, בשוק חופשי לחלוטין. מחירי ההצעות מגלמים את כל מאפייני המתחם הן ברמה התכנונית והן ברמה הפיסית. לכן לא ניתן להתעלם מנתונים אלה חרף המחיר הגבוה.

80. את ההשבחה יש לקבוע על פי ערכם של המקרקעין בשוק החופשי. תוצאות המכרזים הן אלה שמשקפות באופן הקרוב ביותר את חשיבתם של השחקנים בשוק המקרקעין. לכן, חשיבתו הסובייקטיבית של מי שמתבונן מהצד וסבור שמדובר במחירים בלתי סבירים, אינה שיקול שיש להתחשב בו לצורך הערכת השווי, ואינה יכולה להיות סיבה שלא לתת משקל לעסקאות אלה.

81. בשומה המכרעת של יהודה פלד וביתר השומות המכריעות שנערכו לתכנית 4444, השווי למגורים לא נקבע רק בהסתמך על נתוני המכרזים אלא שוקלל עם נתונים נוספים. השמאי פלד נתן לתוצאות המכרזים משקל, על הצד הזהיר, בשיעור של 30% בלבד.

לשם השוואה, בשומות אייל יצחקי שנערכו לחלקה 204 בגוש 6896 ניתן לתוצאות המכרזים משקל של 50% ולשווי בשיטת העלות משקל של 50%.

82. כמו-כן, בנייתו השווי למכרזי רמ"י השמאי יהודה פלד הביא בחשבון את 5 ההצעות הראשונות שהוגשו בכל מגרש, ולא רק את ההצעה הגבוהה ביותר (ההצעה הזוכה), ובכך "מיתן" את ערכי השווי.

83. לסיכום האמור עד כה, אנו סבורים שיש להביא בחשבון את מכרזי רמ"י לשם קביעת השווי לתכנית 4444.

84. על כן, החלטתו של השמאי המכריע יהודה פלד נכונה בעינינו ואיננו מוצאים מקום להתערב בה.

85. אנו מוצאים שהחלטת השמאי המכריע שלומי יפה לקבוע את השווי למגורים בגישת העלות בלבד, היא שגויה.

תא 81050-09-23	תא 81059-11-23	תא 81150-01-23	מס' עררים :
תא 81051-09-23	תא 81058-11-23	תא 81011-02-23	
תא 81052-09-23	תא 81041-07-23	תא 81015-02-23	
תא 81055-09-23	תא 81033-07-23	תא 81061-11-23	
תא 81027-04-23		תא 81056-11-23	

86. יש לציין שבכל השומות המכריות שנערכו במתחם אשכול ניתן משקל לתוצאות המכרזים. השמאי שלומי יפה הוא השמאי המכריע היחיד שהעריך את השווי למגורים רק בשיטת העלות, וערכי השווי שקבע נמוכים באופן משמעותי מאלה שנקבעו ביתר השומות.

87. המסקנה המתבקשת היא שיש לתקן את השווי למגורים בשומת שלומי יפה. מסקנה זו מתבקשת גם מהחשיבות שבשמירה על עקרון השוויון בין נישומים.

88. לאחר ששקלנו את הדברים, הגענו למסקנה שהדרך הנכונה ביותר לתקן את השומה היא עריכת ממוצע בין השוויים שנקבעו ע"י כל השמאים המכריעים.

89. הוועדה המקומית המציאה לנו נתונים של כל השומות המכריות שהתקבלו במתחם תמ"ל 3001. מהנתונים עולה שבמתחם נערכו עשרות שומות ע"י 9 שמאים שונים.

90. מכיוון שקיימות עשרות החלטות בנושא השווי, ועל מנת להביא להכרעה ברורה ויעילה לטובת הצדדים, איננו רואים מקום להשיב את העניין לבחינה נוספת של השמאי המכריע. קיימות די הכרעות במתחם באופן שמאפשר לערוך ממוצע, ובכך להביא לתוצאה מבוססת נתונים וברורה, מבלי להידרש לסירבול הכרוך בקיום הליכים נוספים.

להלן טבלת ריכוז הנתונים שהוגשה לנו :

הערות	שיטת חישוב המרת שטחי שירות	האם נקבעה השבחה להמרת שטחי שירות	שווי למ"ר מבונה מגורים תכנית תמל 3001	מגרש תמורה בתמל 3001	שווי למ"ר מבונה מגורים תכנית 4444	שמאי מכריע
	בהתאם להיקף שטחי מסחר בקומת הקרקע	כן	28,800	102+103+106+108+303	23,750	אייל יצחקי
הוגש ערר ע"י הוועדה על השווי	בהתאם להיקף שטחי מסחר בקומת הקרקע	כן	24,586	106	18,500	שלומי יפה
	בהתאם להיקף שטחי מסחר בקומת הקרקע	כן	24,586	105		
		לא	30,000	103	24,000	אלדד חיימי
		לא	30,000	105		
	בהתאם להיקף שטחי מסחר בקומת הקרקע	כן	28,800	103	24,000	אלי כהן
	בהתאם להיקף שטחי מסחר בקומת הקרקע	כן	28,800	105		
				לא ערך שומה בתמל 3001	20,600	יגאל יוסף
				לא ערך שומה בתמל 3001	24,000	דוד בריל
		לא	27,000	105	24,000	דוד ודן
הוגש ערר ע"י הוועדה על השווי		לא	24,200	102+103+106+108+303	20,237	חנית רבינסון
		לא	26,000	103	23,000	יהודה פלד
		לא	26,000	105		

תא 81050-09-23	תא 81059-11-23	תא 81150-01-23	מס' עררים :
תא 81051-09-23	תא 81058-11-23	תא 81011-02-23	
תא 81052-09-23	תא 81041-07-23	תא 81015-02-23	
תא 81055-09-23	תא 81033-07-23	תא 81061-11-23	
תא 81027-04-23		תא 81056-11-23	

יש לציין שבשומת יגאל יוסף נקבע שווי מופחת למגורים לאחר התאמה להיקף ומושע בשיעור של 0.85. השמאי המכריע אלי כהן בשומה לחלקה 82 בגוש 6634 ערך ניתוח לשווי של יגאל יוסף, וקבע שללא ההפחתות מתקבל שווי של כ- 24,200 ש"ח למ"ר מבונה. על כן, שווי זה יובא בחשבון בחישוב הממוצע.

91. השווי למ"ר מבונה מגורים המתקבל בממוצע הוא 23,398.375 ש"ח, ובמעוגל: 23,400 ש"ח.

92. על כן, אנו קובעים ששומת שלומי יפה תתוקן כך שהשווי מ"ר למגורים בתכנית 4444 יהיה בסכום של 23,400 ש"ח נכון למועד הקובע. תחשיב ההשבחה יתוקן בהתאם.

### יש להביא בחשבון את תוצאות המכרזים לשם הערכת השווי בתמ"ל 3001

93. כל הנימוקים שפרטנו לעיל טובים גם בהתייחס לשווי הקרקע למגורים בתמ"ל 3001, בבחינת על אחת כמה וכמה. המכרזים פורסמו 3 חודשים בלבד לאחר המועד הקובע לתכנית זו, ומכאן ברור שיש לייחס להם משקל לצורך הערכת השווי.

94. השמאי המכריע יהודה פלד החליט לתת לתוצאות המכרזים את אותו המשקל שנתן במדרגה הקודמת: משקל של 30% בלבד. בכך פעל לטובת הנישומים. כך או כך, מכל הנימוקים שפרטנו לעיל, אין מקום לשנות את שומתו.

95. באשר לשומת שלומי יפה, הוא הביא בחשבון את מכרזי רמ"י אך נתן להם משקל של 40% בלבד. לניתוח מחירי הדירות בשיטת העלות נתן משקל של 60%.

96. ככלל, איננו מתערבים בקביעת המשקל של נתוני ההשוואה וזאת מכיוון שמדובר בהפעלת שיקול דעת שמאי. יחד עם זאת, במקרה זה, לאור החלטתנו על תיקון השווי לתכנית 4444, התוצאה המתקבלת היא בלתי סבירה לחלוטין ולפיה השווי לתמ"ל 3001 הוא כמעט זהה.

97. לאור זאת, אנו סבורים שיש לקבוע את השווי למגורים בתמ"ל 3001 באותה שיטה, דהיינו: כממוצע של ערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות.

98. השווי למ"ר מבונה מגורים המתקבל בממוצע הוא 27,466 ש"ח, ובמעוגל: 27,500 ש"ח.

תא 81050-09-23	תא 81059-11-23	תא 81150-01-23	מס' עררים :
תא 81051-09-23	תא 81058-11-23	תא 81011-02-23	
תא 81052-09-23	תא 81041-07-23	תא 81015-02-23	
תא 81055-09-23	תא 81033-07-23	תא 81061-11-23	
תא 81027-04-23		תא 81056-11-23	

99. על כן, שומת שלומי יפה תתוקן כך ששווי מ"ר למגורים בתמ"ל 3001 יהיה בסכום של 27,500 ש"ח נכון למועד הקובע. תחשיב ההשבחה יתוקן בהתאם.

### ההשבחה בגין המרת שטחי שירות תת קרקעיים לשטחים עיקריים - תמ"ל 3001

100. על פי שומת הוועדה המקומית, ההשבחה מכוחה של תמ"ל 3001 נובעת מ-2 רכיבים: האחד הוא שיפור הזמינות עקב אישורן של טבלאות הקצאה ואיזון, והשני הוא הוראה חדשה שהתווספה בתמ"ל 3001, המתירה המרה של שטחי חניה תת-קרקעיים לשטחים עיקריים.

101. סעיף 6.4 לתמ"ל 3001 קובע כדלקמן:

#### **מרתפים ושימושים בתת הקרקע**

1. תותר הקמת מרתף על כל שטח המגרש בכפוף לסעיף 6.8.1.  
 2. תותר תוספת קומות מרתף בייעודי הקרקע השונים, ללא תוספת זכויות בניה, ככל שנדרש למיצוי זכויות.

3. 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 יפו.

4. בכל ייעודי הקרקע שמתחת למפלס הקרקע בשתי קומות המרתף העליונות יותרו השימושים הבאים באישור הוועדה המקומית: מסחר, תרבות, בילוי ושימושים נוספים בעלי אופי ציבורי. ספורט ונופש לרבות בריכה ומועדוני ספורט.

על מנת למזער מטרדים בין המגורים לשימושים העלולים להוות מפגע, בייעודי קרקע מעורבים עם מגורים, תתאפשר המרת שטחים בהתאם לאמור לעיל למעט אולמות כנסים ושמחות ומועדוני בילוי או כל שימוש אחר המהווה מטרד לשימושי המגורים. תוספת הזכויות לשטחים עיקריים תופחת משטחי השירות ולא תתווסף אליה, קרי, סך השטח בנוי במגרש לא יגדל.

5. בעת הוצאת ההיתר יישקל נושא גובה הקומה עד לגובה של 4 מטר על מנת לאפשר שימושים עתידיים להם נדרשת קומה גבוהה.

תא 81050-09-23	תא 81059-11-23	תא 81150-01-23	מס' עררים :
תא 81051-09-23	תא 81058-11-23	תא 81011-02-23	
תא 81052-09-23	תא 81041-07-23	תא 81015-02-23	
תא 81055-09-23	תא 81033-07-23	תא 81061-11-23	
תא 81027-04-23		תא 81056-11-23	

102. הוראה זו, המאפשרת להמיר שטחי חניה תת קרקעיים לשימושים עיקריים, התווספה לראשונה בתכנית 3001, ולא היתה קיימת בתכנית 4444. מכאן מובן שיש לבחון אם היא גורמת להשבחה.

103. השמאי יהודה פלד סבר שעד לתכנון המפורט לא ניתן לדעת את היקף השטחים שיוותרו בתת הקרקע, ובנוסף אין ודאות להמרת שטחי המרתף מכיוון שהדבר כפוף לאישור הוועדה המקומית והיחידה להגנת הסביבה של העירייה. לאור זאת, הוא קבע כי במימוש בדרך של מכר אין לחייב בגין הוראה זו בהיטל השבחה

104. גם השמאי חיימי סבר שאין לחייב בהיטל השבחה מסיבות דומות, תוך שהוא מציין שממילא מדובר בהשבחה זניחה שאינה עולה על 1% משווי מגרש התמורה.

105. השמאי אלי כהן סבר שהמרת שטחים לשימושים עסקיים מעלה את הרווחיות ומאפשרת השבחה תכנונית, ויש לחשב את ההשבחה בגין האפשרות להסב את השטחים למסחר המהווה שימוש מיטבי.

באשר להיקף השטחים לצורך חישוב ההשבחה, השמאי אלי כהן סבר כי במגרש אושרו 420 מ"ר למסחר בחזית מסחרית, ויש להניח שהכניסה לשטחי המסחר במרתף תהיה מתוך שטחי המסחר בקומת הקרקע. לאור העובדה שקיים קושי בקביעת שיעור הניצול של שטחי המרתף, החליט להביא בחשבון על הצד הזהיר שטח המרה של 420 מ"ר למסחר בהתאם לשטח המסחר בקומת הקרקע.

106. הוועדה המקומית טענה שמדובר בהוראה שלא היתה בתכנית 4444 ואין ספק שהיא גורמת להשבחת המקרקעין, ולכן יש לחייב בהיטל השבחה בגינה.

לדעתה, אין קושי לאמוד את היקף השטחים התת קרקעיים הניתנים לניצול: מסך שטח השירות התת קרקעי המותר במגרש יש להפחית את שטחי החניה ע"פ התקן, ואת שטחי המחסנים הדירתיים. יתרת השטח ניתנת לניצול לצורכי מסחר, ואותה יש לחשב כשטח המרה. חישוב שטחי המרה על פי היקף שטחי המסחר בלבד הוא נמוך באופן משמעותי ממה שצריך להביא בחשבון, ומביא להפחתה שלא כדין מהיטל ההשבחה.

תא 81050-09-23	תא 81059-11-23	תא 81150-01-23	מס' עררים :
תא 81051-09-23	תא 81058-11-23	תא 81011-02-23	
תא 81052-09-23	תא 81041-07-23	תא 81015-02-23	
תא 81055-09-23	תא 81033-07-23	תא 81061-11-23	
תא 81027-04-23		תא 81056-11-23	

107. לצורך ההכרעה בחנו חוות דעת נוספות של שמאים מכריעים. מתוך 7 שמאים, 3 שמאים סברו שיש לחייב בהיטל השבחה בגין האפשרות להמיר את שטחי המרתף לשימושים עסקיים (אייל יצחקי, שלומי יפה ואלי כהן), ו-4 שמאים סברו שאין לחייב בגין אפשרות זו (יהודה פלד, אלדד חיימי, חגית רבינסון, דוד דדון).

108. קיבלנו מהוועדה המקומית את נתוני הבקשות להיתר שהוגשו במגרשי התכנית. מתוך 6 מגרשים בהם הוגשו בקשות למבנים בשימוש מגורים ומסחר, רק במגרש 103 התבקשה המרה של שטחים למסחר במרתף, וזאת בשיעור של 176 מ"ר.

109. לאחר ששקלנו את הדברים, אנו סבורים שההוראה המתירה להמיר חלק משטחי השירות במרתף לשטחי מסחר או תעסוקה היא הוראה מיטיבה, המרחיבה את אפשרויות הניצול בקרקע ע"י הוספה של שימושים עסקיים בקומת המרתף, במקום שטחי שירות "רגילים".

בהקשר זה נפנה להחלטת הותמ"ל מתאריך 15.5.2019 בישיבה בה הוחלט להפקיד את התכנית. הוחלט ש"יש לחדד את ההוראות לשימושים עיקריים אפשריים בתת הקרקע על מנת לאפשר ניצול יעיל של תת הקרקע". (סעיף 20 להחלטה).

נדגיש כי "הרחבת זכויות הניצול במקרקעין" היא פעולה תכנונית שמוזכרת במפורש בתוספת השלישית לחוק, ככזו שגורמת לעליית ערך הקרקע ולהשבחה.

110. על כן, יש לראות בהוראה זו כגורם המשביח את הנכס.

111. אנו סבורים שאת ההשבחה בגין הוראה זו יש לשום בעת מימוש במכר, וזאת ממספר טעמים.

**ראשית**, על פניו קיימים די שטחים בתת הקרקע שניתן להסב לשימושים עיקריים. הדבר עולה הן מהבדיקה הראשונית שביצעה שמאית הוועדה המקומית, והן מהבקשה להיתר שהוגשה במגרש 103.

תא 81050-09-23	תא 81059-11-23	תא 81150-01-23	מס' עררים :
תא 81051-09-23	תא 81058-11-23	תא 81011-02-23	
תא 81052-09-23	תא 81041-07-23	תא 81015-02-23	
תא 81055-09-23	תא 81033-07-23	תא 81061-11-23	
תא 81027-04-23		תא 81056-11-23	

נוסיף שהמתחם נמצא בסמוך לציר רק"ל של הקו הירוק, שהעבודות לביצועו נמצאות בעיצומן. עם הפעלת הקו צפויים להתפנות שטחים נוספים במרתפים אשר לא ידרשו עוד לחניה, וקיימת אפשרות סבירה לכך שיבוקש לעשות בהם שימוש לצרכים עסקיים.

אפשרות זו עמדה גם לנגד עיניה של הותמ"ל בדיונים לאישור התכנית. אנו מפנים לשיח שהתנהל בין חברי הותמ"ל בישיבה מתאריך 17.2.202 שבה הוחלט לתת תוקף לתכנית (עמ' 3 לפרוטוקול הדיון):

**" לשאלת נציג משרד החקלאות האם מספר החניות הגבוה של הדירות בתכנית נכון לאור צמידות המתחם לקו הרכבת הקלה המתוכנן , השיבה רפרנטית התכנית מצוות הותמ"ל , כי תקן החניה בתכנית הינו מצומצם ביותר והוא המינימלי על פי התקן - 1:1. בנוסף, לבקשת עיריית תל אביב יפו, בעתיד, במידה ותקן החניה העירוני יקטן, תתאפשר המרת שטחי חניה לטובת שטחים עיקריים. עוד הוסיפה כי התכנית מאפשרת צמצום התקן אך לא הגדלתו. "**

בהקשר זה נעיר ששימושים עסקיים במרתפי חניה מתחת לקומות מסחריות קיימים כבר היום במרכזי קניות בישראל, ומכאן שקיים ביקוש לשטחים כאלה.

**שנית**, אנו סבורים שמימוש הוראה זו בתכנית, הגם שהיא כפופה לאישור היחידה הסביבתית והוועדה המקומית, אינה תלויה בהפעלת שיקול דעת רחב שהופך אותה לערטילאית עד כדי כך שהשוק אינו מייחס לה ערך.

מניסוח סעיף 6.4 : **"ניתן יהיה להמיר שטחי חניה לשימושים עיקריים"**, וגם מכוונת הותמ"ל והוועדה המקומית ת"א כפי שהשתקפו בדיונים לאישור התכנית, עולה כי **להוראה זו מטרה פוזיטיבית ברורה: להרחיב את אפשרות הניצול בקומות המרתף מעבר לשטחי השירות "הרגילים" ולהתיר שימושים עסקיים.**

בהמשך לכך, אנו בדעה שאישורן של מחלקת איכות הסביבה והוועדה המקומית נועד להתמקד במתן פתרון ברמה הפרטנית של הבקשה, לדוגמה: בבדיקה שנתרו שטחי שירות

תא 81050-09-23	תא 81059-11-23	תא 81150-01-23	מס' עררים :
תא 81051-09-23	תא 81058-11-23	תא 81011-02-23	
תא 81052-09-23	תא 81041-07-23	תא 81015-02-23	
תא 81055-09-23	תא 81033-07-23	תא 81061-11-23	
תא 81027-04-23		תא 81056-11-23	

די הצורך או שהשימוש הולם את המיקום בתת הקרקע, כגון : שאינו צפוי לייצר מטרדים וכדו'.

112. בצד זה, חישוב ההשבחה צריך לבטא את אי הוודאות הקשורה בהיקף השטח הניתן להמרה, בשל העובדה שהוא תלוי בתכנון הפרטני שיערך לכל מגרש וברצונו הסובייקטיבי של היזם. כמו-כן, החישוב צריך לבטא את מרכיב אי הוודאות אם הבקשה להמרה תאושר ע"י הוועדה המקומית (הגם שהשפעתו של מרכיב זה אינה גבוהה).

113. בעניין זה איננו מסכימים עם הגישה של הוועדה המקומית, אשר חייבה בגין מלוא השטח המתקבל בהפרש שבין סך שטח הבניה המותר בתת הקרקע לשטחי החניה והאחסנה בכל מגרש<sup>2</sup>. גישה זו מניחה שטחי מסחר תת-קרקעיים בהיקף של אלפי מטרים רבועים, העולה באופן משמעותי על שטחי המסחר "הרגילים" שאושרו במגרש. תוצאה זו אינה סבירה בעינינו.

אנו סבורים שיש לנקוט בגישה זהירה יותר.

114. לאחר שבחנו את הדרכים השונות לחיוב בגין רכיב זה, עדיפה בעינינו הדרך שבה נקט השמאי המכריע אייל יצחקי בשומה שערך לחלקה 204 בגוש 6896<sup>3</sup>.

השמאי יצחקי סבר שהשימוש הסביר והרווחי ביותר להמרת שטחי השירות הוא השימוש למסחר. בהמשך הוא ערך ניתוח באשר לאפשרויות השימוש למסחר בקומת המרתף, אל מול היקף שטחי המסחר המותרים במגרשי המגורים, והגיע למסקנה שיש להניח שטחי מסחר בקומת המרתף בשיעור של 50% משטחי המסחר בקומה שמעליה. וכך הוא נימק את קביעתו:

**" לא נקבעו בתמל 3001 זכויות בניה מוחלטות לשימושים עסקיים במרתף, אלא שנקבע בסעיף 6.4.2 במסמך ההוראות כי בניה של שטח עסקי תת קרקעי**

<sup>2</sup> שטחי החניה חושבו במכפלה של 40 מ"ר לחניה כפול מספר יח"ד בתקן שנקבע בתכנית 1:1, שטחי האחסנה חושבו במכפלה של 8 מ"ר מחסן ליח"ד.  
<sup>3</sup> שומה מתאריך 17.10.2022.

תא 81050-09-23	תא 81059-11-23	תא 81150-01-23	מס' עררים :
תא 81051-09-23	תא 81058-11-23	תא 81011-02-23	
תא 81052-09-23	תא 81041-07-23	תא 81015-02-23	
תא 81055-09-23	תא 81033-07-23	תא 81061-11-23	
תא 81027-04-23		תא 81056-11-23	

כפופה לאישור הוועדה המקומית. קשה כיום, עוד בטרם נתעצב צביון השכונה, לצפות את שיעור הניצול של שטחים עסקיים במרתף במגרשי התמורה שבנדון. סביר שהיקף הבניה בכל מגרש יהיה שונה בהתאם לשיקול דעתו הסובייקטיבי של היזם בכל מגרש ולנכונות הוועדה המקומית לאשר את אותם השטחים שהתבקשו.

זכויות הבניה למסחר בכל אחד מארבעת מגרשי התמורה, שבהם שימוש למגורים (שהם מגרשים 109,106,103,102) הוא מאות מטרים רבועים. שטח זה איננו מספיק לבניית קניון, אלא שהוא שטח שסביר שישמש לסידור חנויות לאורך חזית מסחרית. לכן, סביר שהשימוש המסחרי התת קרקעי יהיה כזה, שהגישה אליו תתבצע מקומת החנויות, שממוקמות בחזית המסחרית עצמה, ולא סביר שיתאפשר סידור חנויות עצמאיות בקומת מרתף מסחרית, שהגישה אליהן נעשית באמצעות ירידה מהשטחים הציבוריים של הבניין.

תחת ההנחה של בינוי, שבו קומת המרתף המסחרית "מחוברת" לחנויות שבקומת הקרקע, אני סבור שקיים מתאם טבעי בין השטח המסחרי בקומת הקרקע לבין השטח שינוצל בקומת המרתף. לשם קביעת היטל ההשבחה בשומה מכריעה זו אני מניח, כי שטח הבניה המסחרי במרתף יהיה כמחצית מהשטח המסחרי שבקומת הקרקע. זאת בדומה לקביעה של היחס המקובל לשימושים עסקיים תת קרקעיים בתב"עות, שמאפשרות שימוש עסקי במרתף העליון, לדוגמה: תכנית נושאית ע 1 משנת 2003, שחלה על מרחב התכנון תל אביב, שבה אושרו שטחים נלווים למסחר בקומת המרתף העליונה בשטח של עד 50% מהשטח המסחרי שמעליה. "

(ההדגשות אינן במקור)

בהתייחס לשווי שטח מסחרי תת קרקעי, השמאי יצחקי סבר שלנוכח הקשיים ההנדסיים הכרוכים בחפירה ואי הוודאות לבקשות להמרת השטח, יש לקבוע שווי נמוך משמעותית משווי המסחר בקומת הקרקע. השווי נקבע לפי מקדם תועלת (התועלת שבהמרת שטחי מרתף לשטח מסחרי) של 0.15 ביחס לשווי מסחרי. כמו-כן, ניתן מקדם הפחתה למושאע בשיעור של 10% (כפי שעשתה גם הוועדה המקומית).

תא 81050-09-23	תא 81059-11-23	תא 81150-01-23	מס' עררים :
תא 81051-09-23	תא 81058-11-23	תא 81011-02-23	
תא 81052-09-23	תא 81041-07-23	תא 81015-02-23	
תא 81055-09-23	תא 81033-07-23	תא 81061-11-23	
תא 81027-04-23		תא 81056-11-23	

115. אנו סבורים שיש לאמץ את גישתו של השמאי יצחקי. לדעתנו, היא מבטאת באופן נכון ומאוזן את ההשבחה הנוצרת מהאפשרות לעשות שימוש עסקי בשטחי המרתף, תוך איזון עם גורם אי הוודאות והתחשבות בהיקף שטחי המסחר במגרש.

116. על כן, אנו קובעים שהשבחה בגין המרת השטחים התת קרקעיים לשטחים עיקריים תחושב בשיטת השמאי יצחקי: השטח לחיוב יהיה בשיעור של מחצית משטחי המסחר המותרים במגרש, בשווי של מ"ר מבונה למסחר במקדם של 0.15 ובהפחתה למושע בשיעור של 10%.

### ההשבחה בגין זמינות - תמ"ל 3001

117. התכנית הראשית למתחם שדה דב- תכנית 4444 היא תכנית מתארית, הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה בעתיד. התכנית מחלקת את השטח לשלושה מתחמי תכנון, וקובעת שלכל אחד מהם תוכן תכנית מפורטת עם הוראות לאיחוד וחלוקה, שעל פיהן יוקצו לבעלי הזכויות חלקים במגרשי התכנית. תנאי למתן היתרי בניה הוא אישור התכנית לאיחוד וחלוקה.

118. תמ"ל 3001 היא התכנית המפורטת לאיחוד וחלוקה שאושרה במתחם אשכול. ההשבחה העיקרית שיוצרת תמ"ל 3001 היא הקניית זמינות תכנונית למגרשים הסחירים במתחם.

119. טענותיה של הוועדה המקומית עוסקות בגובה ההשבחה בגין הקניית הזמינות, והן מופנות כנגד חוות הדעת של השמאים המכריעים אלי כהן, אלדד חמי ושלומי יפה.

120. הוועדה המקומית טוענת שהתמ"ל מהווה מהלך תכנוני משלים לתכנית 4444, אשר בלעדיו לא ניתן לקבל היתרי בניה במתחם, וההשבחה הנובעת משלב זה נועדה להשלים את ההשבחה מכוח תכנית 4444, ולא להפחיתה. משכך, מקדם ההפחתה שניתן בחישוב ההשבחה לתכנית 4444 המשקף את גורם הדחייה הנדרש לאישור של תמ"ל 3001, צריך להיות זהה למקדם הזמינות שיש להביא בחישוב ההשבחה מכוחה של תמ"ל 3001.

תא 81050-09-23	תא 81059-11-23	תא 81150-01-23	מס' עררים :
תא 81051-09-23	תא 81058-11-23	תא 81011-02-23	
תא 81052-09-23	תא 81041-07-23	תא 81015-02-23	
תא 81055-09-23	תא 81033-07-23	תא 81061-11-23	
תא 81027-04-23		תא 81056-11-23	

כך, בשומתה ניתן מקדם דחייה למימוש בשיעור של **0.765** ביחס לתכנית 4444. ביחס לתמ"ל 3001, בהיותה תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה, ניתן מקדם השבחה משלים בגין הקניית הזמינות בשיעור של **0.2349**.

לטענתה, השמאים המכריעים שגו בכך שנתנו מקדם השבחה לתמ"ל 3001 שאינו תואם את מקדם ההפחתה לזמינות שנתנו לתכנית 4444. בכך נקבע היטל השבחה בחסר.

121. להלן עמדות השמאים המכריעים בסוגיה זו :

**השמאי שלומי יפה** מסביר בשומתו שלצורך מימוש תכנית 4444 יש להביא בחשבון מספר גורמי דחיה, ובהם: אישור 3 תכניות מפורטות נפרדות לכל אחד משלושת המתחמים, תכנית עיצוב אדריכלי וביצוע של עבודות הפיתוח. השמאי הביא בחשבון דחיה של 6 שנים בשיעור היוון שנתי של 6% - מקדם הפחתה של 0.705.

בהתייחס למקדם ההשבחה של תמ"ל 3001, השמאי מסביר שבמועד הקובע, עדיין קיים מרכיב אי זמינות מלאה לקרקע בהיקף פרק זמן של כשנתיים. לכן, ההפרש בהיבט הזמינות בין שני המועדים הקובעים מבטא "קידום זמינות" של כ- 3 שנים. בהתאם לכך, השמאי הביא בחשבון מקדם השבחה של 0.16.

**השמאי אלדד חיימי** השמאי הביא בחשבון דחיה של 8 שנים בשיעור היוון שנתי של 6% לתכנית 4444 - מקדם הפחתה של 0.6274.

בהתייחס למקדם ההשבחה לזמינות בתמ"ל 3001, השמאי חיימי קבע שאישור התכנית לא הביא לביטול כלל המשתנים המהווים חסם למימוש בפועל של הזכויות (כאלה החלים בשני מצבי התכנון בענייננו), 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. כמו-כן, אישור התכנית לא הביא לביטול מלא של הדחייה למימוש הנדרשת לצורך התארגנות ליישום הפרויקט בפועל.

תא 81050-09-23	תא 81059-11-23	תא 81150-01-23	מס' עררים :
תא 81051-09-23	תא 81058-11-23	תא 81011-02-23	
תא 81052-09-23	תא 81041-07-23	תא 81015-02-23	
תא 81055-09-23	תא 81033-07-23	תא 81061-11-23	
תא 81027-04-23		תא 81056-11-23	

לאור זאת, השמאי סבר שיש לקבוע מקדם השבחה בשיעור הנע בגבולות של 18% - 16% משווי המצב החדש, המשקף נטרול מרכיב דחייה של כ- 3 שנים (לפי שיעור היוון של 6%), בתוספת הנובעת מהגדלת הוודאות למימוש הזכויות. השמאי הבהיר כי: **"כך היה רואה זאת קונה / מוכר סביר נכון למועד הקובע, ביחס למצב הדברים ששרר עובר לאישורה של תכנית תמל/ 3001**. " בהתאם לכך, השמאי הביא בחשבון מקדם השבחה של 0.17.

**השמאי אלי כהן** הביא בחשבון דחיה של 5 שנים בשיעור היוון שנתי של 6% לתכנית 4444 - מקדם 0.747. בהתייחס להשבחה לזמינות בתמ"ל 3001, השמאי כהן קובע שהתכנית יצרה זכויות זמינות למגרשים הסחירים בתחומה וקיצרה את משך תקופת הדחיה. לצורך קביעת מקדם הזמינות השמאי נעזר בשומות מכרעות שנערכו לתכנית איחוד וחלוקה בתל אביב, ומהן התקבל מקדם השבחה ממוצע בגבולות 13%, המשקף קיצור של משך הדחיה ב-2.5 שנים. לכן נקבע מקדם השבחה של 0.864.

122. החלטנו לדחות את טענות הוועדה המקומית.

123. אין מחלוקת שתרומתה העיקרית של תמ"ל 3001 היא בהקניית הזמינות לזכויות הבניה. בפסיקה נקבע שהקניית זמינות לבניה באקט תכנוני של אישור תכנית לאיחוד וחלוקה, יש בה כדי להעלות את ערך המקרקעין, ויש לחייב בגינה בהיטל השבחה.

ראה: עמנ (ת"א) 24829-03-22 **נתנאל גרופ בע"מ נ' הוועדה מקומית לתכנון ולבניה תל אביב** (פורסם בנבו, 31.8.2022); ע"א 1341/93 **סי אנד סאן ביץ' הוטלס בע"מ נ. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו** (פורסם בנבו, 4.1.1999).

124. הערכת משך הדחיה למימוש התכנית וקביעת המקדמים שמשקפים את זמינות הבניה הם נושאים מקצועיים מובהקים הנמצאים בלב שיקול הדעת השמאי, וככלל אינם מהווים עילה להתערבות ועדת הערר.

לכך יש להוסיף ששלושת השמאים המכריעים נקטו בגישה דומה וקבעו מקדמי השבחה לזמינות בשיעור קרוב. אף אחד מהם לא סבר שיש לייחס לתמ"ל 3001 השבחה המבטאת זמינות מיידית במקדם של 25% הוזה לתקופת הדחיה שנקבעה לתכנית 4444. חוות הדעת מנומקות ומפורטות בסוגיה זו.

תא 81050-09-23	תא 81059-11-23	תא 81150-01-23	מס' עררים :
תא 81051-09-23	תא 81058-11-23	תא 81011-02-23	
תא 81052-09-23	תא 81041-07-23	תא 81015-02-23	
תא 81055-09-23	תא 81033-07-23	תא 81061-11-23	
תא 81027-04-23		תא 81056-11-23	

125. זה המקום לציין כי מעמדו של השמאי המכריע כבעל מומחיות וכישורים מקצועיים הוכרה בפסיקה בית המשפט העליון בבר"ם 6744/14 ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון (פורסם בנבו, 5.3.2012):

**"בדברים אלה יש כדי להצביע על מעמדו של השמאי המכריע לאחר תיקון 84 כגורם ניטראלי ואובייקטיבי ועל חיזוקם של המאפיינים המעין-שיפוטיים בפעילותו. זאת, לצד ההנחה העומדת בבסיס מינויו של השמאי המכריע לפיה הוא ניחן במומחיות ובכישורים מקצועיים לחוות דעה בשאלות שמאיות"**

על כן, אין מקום להתערב בקביעות מקצועיות אלה.

126. גם לגופם של דברים איננו סבורים שנפלה טעות בהחלטות השמאים המכריעים.

127. במועד הקובע לתכנית 4444 היו קיימים מספר גורמי דחיה שכל אחד מהם לכשעצמו מנע מהבעלים לקבל היתר בניה. בין הגורמים הם: הצורך באישור 3 תכניות נפרדות הכוללות טבלאות הקצאה ואיזון לשלושת המתחמים, ביצוע פיתוח עירוני פיסה ב-3 המתחמים, אישור תכנית בינוי.

128. תמ"ל 3001 לא הביאה לביטול מלא של הדחיה, מאחר שהיא אינה התנאי האחרון שלאחריו מתאפשרת הבניה במתחם, ומתן ההיתר מותנה בקיום תנאים נוספים. לאור זאת, נכון היה להעריך את ההשבחה לתמ"ל 3001 כשיפור של מרכיב הזמינות וקיצור משך הדחיה, כפי עשו השמאים המכריעים. ניתן לומר שכך היה רואה את הדברים קונה מרצון בעת אישור תמ"ל 3001.

129. נדגיש שאף אחד מהשמאים המכריעים שערכו חוות דעת לתמ"ל 3001 לא קיבל את עמדת הוועדה המקומית בנוגע למרכיב הזמינות של תמ"ל 3001. מקדמי ההשבחה שנקבעו בשומות המכריעות נע בין 13.5% ל-17%, המשקף קיצור משך הדחיה בתקופה של שנתיים וחצי עד שלוש. מדובר בקביעות מקצועיות סבירות שאין להתערב בהן.

130. לסיום נפנה לשומתו של השמאי יצחקי לחלקה 204 בגוש 6896, שבה נערך ניתוח שמאי מפורט בהתייחס למרכיב השבחה בגין זמינות הבניה.

תא 81050-09-23	תא 81059-11-23	תא 81150-01-23	מס' עררים :
תא 81051-09-23	תא 81058-11-23	תא 81011-02-23	
תא 81052-09-23	תא 81041-07-23	תא 81015-02-23	
תא 81055-09-23	תא 81033-07-23	תא 81061-11-23	
תא 81027-04-23		תא 81056-11-23	

השמאי יצחקי מסביר ששיעור ההשבחה צריך לבטא בכמה התכנית קידמה את הקרקע לאורך כל תקופת "ציר התכנון", שתחילתו הוא קרקע בלתי מתוכננת (כגון קרקע בייעוד חקלאי או קרקע לתכנון בעתיד), וסופו בקרקע שבה קיימת חלוקה למגרשים סופיים בייעודי קרקע מוגדרים, שבעליהם מסוימים ושבהם הוראות המאפשרות קבלת היתר בניה.

על פי מבחן זה, תכנית 4444 היא תכנית ש"הקפיצה קדימה" בצורה משמעותית את הקרקע על פני "ציר התכנון", בכך שהיא קבעה מגרשים סופיים, זכויות בניה, הוראות בניה ברמת פירוט גבוהה לעומת מעין תכנית כתמים במצב הקודם, ואילו תמל 3001 שיפרה במעט את רמת הפירוט ובעיקר קבעה טבלאות הקצאה ואיזון, ששיפרו במידת מה את המושע שקיימת בחלקה 204.

עוד הוא מבהיר שההשבחה שנקבעת בשומות מכריעות בגין תכניות מפורטות שכאלה, שכוללות טבלאות הקצאה ואיזון במתחמים גדולים, נעה בטווח שבין 10% לבין 25%.

ביחס לתמ"ל 3001, השמאי יצחקי מבהיר כי: "אילו היא הייתה התנאי האחרון, שלאחריו מתאפשרת קבלת היתר בניה, הרי שהיה ראוי לקבוע את שיעור ההשבחה בגין אישורה קרוב לקצה הטווח הנורמטיבי, דהיינו, השבחה של כ- 20% עד 25%. אולם, מאחר והתנאי של אישור תכנית מפורטת בקרקע שבנדון איננו היחיד, אלא, שמתן היתר בניה מותנה בקיום תנאים נוספים, שהם משניים, יש לקבוע שיעור השבחה של 15%".

131. דברים אלה מקובלים עלינו ואנו מאמצים אותם.

### תכנית ל/1 - שטח ליחידת דיור במצב התכנוני הקודם

132. במצב התכנוני הקודם חלה במקרקעין תכנית תא/1111 שנכנסה לתוקף בשנת 1969. התכנית חלה על חטיבת קרקע בשטח של כ- 4,200 מ"ר הנמצאת ממערב לכביש 2 (דרך נמיר), ומהווה שינוי לתכנית ל' - שטחים מעבר לירקון שאושרה בשנת 1953.

מטרת התכנית היא לתכנן מחדש את השטחים ע"י קביעת אזורי מגורים וחלוקתם לרובעי מגורים. מדובר בתכנית "כתמים" שלדית, שלאחריה יש לערוך תכניות מפורטות לרובעי

תא 81050-09-23	תא 81059-11-23	תא 81150-01-23	מס' עררים :
תא 81051-09-23	תא 81058-11-23	תא 81011-02-23	
תא 81052-09-23	תא 81041-07-23	תא 81015-02-23	
תא 81055-09-23	תא 81033-07-23	תא 81061-11-23	
תא 81027-04-23		תא 81056-11-23	

המגורים. התכנית לא קובעת שטחי בניה או הנחיות אחרות לשטחי המגורים פרט להוראה שהצפיפות באזורי המגורים לא תעלה על 6 יח"ד לדונם ברוטו.

133. בשומות המכריעות, שווי המקרקעין לתכנית תא/1111 נערך לכל שטח החלקה הכלול בתכנית, וחושב במכפלה הבאה: **שטח דירה ממוצע x מספר יח"ד אקוויולנטי x שווי למ"ר מבונה.**

134. עמדתה המסורתית של הוועדה המקומית היא שלצורך הערכת שווי הקרקע בתכנית 1111, יש להביא בחשבון שטח דירה "רעיונית" בממוצע של 100 מ"ר במכפלה של הצפיפות המותרת - 6 יח"ד לדונם. הנחה זו מבוססת על פרשנות הוראות התכנית הראשית ל' שקדמה לתכנית 1111, וכן על תכניות שאושרו מכוחה של תכנית 1111 שהביאו בחשבון שטח דירה ממוצע של 100 מ"ר.

135. במהלך השנים נעשו שומות מכריעות רבות בהן נקבעו ערכי קרקע למצב תכנוני קודם בו חלה תכנית 1111. השומות המכריעות נערכו ל-2 תכניות שאושרו במתחמים סמוכים לשדה דב: תכנית תא/3700 - תכנית מתאר לצפון מערב העיר למגורים, מסחר, מלונאות, החלה במתחם הגובל בשדה דב מצפון, ותכנית תא/3388 א - שכונת מגורים צפונית לגוש הגדול, החלה במתחם הגובל בשדה דב ממזרח.

ברוב השומות המכריעות אומצה גישת הוועדה המקומית, ושווי קרקעות לתכנית 1111 נקבע בהתבסס על שטח יח"ד ממוצע של 100 מ"ר. לשווי זה מתווסף ממ"ד בשטח של 12.5 מ"ר, ובסה"כ 112.5 מ"ר.

136. גם בחוות הדעת העומדות בפנינו, שווי המקרקעין לתכנית 1111 נערך בהתבסס על שטח דירה ממוצע של 100 מ"ר, בתוספת ממ"ד. ראה מתוך שומת יהודה פלד לחלקה 240:

מס' עררים: תא 81150-01-23 תא 81059-11-23 תא 81050-09-23  
 תא 81011-02-23 תא 81058-11-23 תא 81051-09-23  
 תא 81015-02-23 תא 81041-07-23 תא 81052-09-23  
 תא 81061-11-23 תא 81033-07-23 תא 81055-09-23  
 תא 81056-11-23 תא 81027-04-23

מצב קודם

מהות	מס' יחיד אקוי	שטח ליחיד	התאמה לצפיפות	מקדם מושע	מקדם דחיה	סה"כ שטח אקוי
שטח פלדלת	49.035	112.5	1.1	0.9	0.592	3,232.52
שווי מ"ר מבונה	23,000					
סה"כ שווי מצב קודם - חלקה 240 משוחזרת	74,347,862					

137. העוררים טוענים כי לצורך הערכת השווי לתכנית 1111, יש להביא בחשבון שטח דירה ממוצע של 110 מ"ר בתוספת ממ"ד. העוררים מסתמכים על תכנית ל/1 שאושרה לאחר תכנית 1111, בשנת 1988, אשר קובעת ששטח כל דירה בתחומה יעמוד על ממוצע 110 מ"ר עיקרי. לטענתם, התכנית קובעת זכויות בנייה, ולפיכך יש לראות בה חלק מהמצב הקודם לתכנית 4444.

להלן הוראות תכנית ל/1:

6. שינוי התוכנית הראשית:

- א. התוכנית הראשית תשונה ע"י קביעת גודל דירה בממוצע 110 מ"ר לצורך חישוב סך כל שטח הרצפות בבניין.
- הערה: אין בתוכנית זו כדי להוסיף יחידות דיור מעל למותר עפ"י התוכנית הראשית על שינוייה.
- ב. שטח הרצפות בבניין יכלול: שטח מרפסות מקורות וחדרי יציאה לגג ולא יכלול את: שטח גרעין הבניין, (כפי שמפורט בטבלה בסע' ה'), מקלטים, מתקני עזר וחלק מקומת הקרקע המשמש כמבואת כניסה.

138. סוגיית גודל הדירה הממוצע לצורך הערכת השווי בתכנית 1111 נדונה ע"י ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה בערר (ת"א) 81083-05-22 הוועדה המקומית תל אביב נ' חמדה ארנון ואח' (פורסם בנבו, 1.4.2025), והוכרעה בפסק דינו של בית המשפט לעניינים מינהליים בערעור שהוגש על החלטה זו. פסק הדין עסק בערעורים שהוגשו על 2 החלטות של ועדת הערר: האחת בעניינה של תכנית 3700 (עניין חמדה ארנון) והשנייה בעניין תכנית א.3388.

תא 81050-09-23	תא 81059-11-23	תא 81150-01-23	מס' עררים :
תא 81051-09-23	תא 81058-11-23	תא 81011-02-23	
תא 81052-09-23	תא 81041-07-23	תא 81015-02-23	
תא 81055-09-23	תא 81033-07-23	תא 81061-11-23	
תא 81027-04-23		תא 81056-11-23	

ראה: עמ"נ (ת"א) 51397-01-24, 53505-01-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' ארנון חמדה, רובינשטיין אברהם ואח' (פורסם בנבו).

למען הסדר הטוב נחזור על הדברים.

139. בהחלטה בעניין חמדה ארנון, ועדת הערר דנה בעררים שהוגשו על חוות דעת של שמאים מכריעים בעניין ההשבחה מכוחה של תכנית 3700.

140. ועדת הערר בחנה את הוראות תכנית ל/1, והגיעה למסקנה שאין בסיס לטענת הוועדה המקומית שגודל יחידת הדיור במצב הקודם הוא 100 מ"ר. נקבע שיש לקבוע ששטח דירה ממוצעת מכח תכנית 1111 הוא 110 מ"ר, לנוכח הוראותיה הברורות של תכנית ל/1. ועדת הערר סברה שתכנית ל/1 באה לקבע את גודל דירה כמצב קיים, המשקף תוספות שהיו קיימות עוד במצב התכנוני שקדם לה. בהמשך לכך, נקבע שאין לקבוע מדרגת השבחה למועד אישור תכנית ל/1, לשנת 1988.

141. נעיר כי ביחס לתכנית 3700 ועדת הערר החליטה להחיל שווי אחיד לכל המתחם במצב הקודם ובמצב החדש, שמבוסס על ממוצע של שומות מכריעות שערך השמאי המכריע אייל יצחקי. על אף שהשווי התבסס על שומות מכריעות בהן נערכו תחשיבים לגודל דירה של 100 מ"ר ולא 110 מ"ר, ועדת הערר החליטה שלא להורות על תיקון השווי משיקולים של יעול הליכים ושוויון בין נישומים, ולאור הספק אם הפער בין דירה של 100 מ"ר לדירה של 110 מ"ר, הוא בעל השפעה בראי הקונה הסביר.

142. בית המשפט לעניינים מינהליים דן בסוגיה זו בערעור שהוגש על ההחלטה. בפסק הדין, בית המשפט אימץ את הקביעה שתכנית ל/1 קובעת שטח דירה ממוצע של 110 מ"ר, והדבר מהווה חלק מהמצב הקודם הן לתכנית 3700 והן לתכנית 3388א. בשונה מהחלטת ועדת הערר, נקבע שבנושא זה ל/1 משנה את המצב התכנוני שקדם לה, ומגדילה את שטח הדירה הממוצע מ-100 מ"ר ל-110 מ"ר. וכך נקבע בפסק הדין:

תא 81050-09-23	תא 81059-11-23	תא 81150-01-23	מס' עררים :
תא 81051-09-23	תא 81058-11-23	תא 81011-02-23	
תא 81052-09-23	תא 81041-07-23	תא 81015-02-23	
תא 81055-09-23	תא 81033-07-23	תא 81061-11-23	
תא 81027-04-23		תא 81056-11-23	

" לגבי הסוגיה הראשונה, אני סבור כי נפלה טעות בהחלטת ועדת הערר, וזאת כאשר תכנית ל-1 באופן ברור ומפורש מגדילה את שטח הדירה הממוצע משטח של 100 מ"ר לשטח של 110 מ"ר.

נשאלת השאלה, מהיכן ניתן ללמוד זאת? והתשובה במקרה שלפניי הינה ברורה, כך קובעת תכנית ל-1 באופן מפורש.

כך, מטרתה המוצהרת של תכנית ל-1 הינה:

"תכנית זו באה לשנות את תכנית מתאר "ל" ולקבוע גודל יחידת דיור ממוצעת לצורך חישוב סך כל שטח הרצפות ולשנות ע"י כך את התכנית הראשית".  
(הדגשה שלי - ג.ה.)

והדברים ברורים, מטרת התכנית לשנות את תכנית ל' בעניין גודל יחידת דיור ממוצעת.

ומה השינוי שמציעה תכנית ל-1? גם פרמטר זה נרשם באופן ברור בתקנון תכנית ל-1:

"התכנית הראשית תשונה ע"י קביעת גודל דירה בממוצע 110 מ"ר לצורך חישוב סך כל שטח הרצפות בבנין"

מכאן, לטעמי, אין צורך בכל מסמך נוסף, לשון תכנית ל-1 ברורה וחד משמעית, תכנית ל-1 משנה את התכנון הקיים בכך שהיא מגדילה את שטח הדירה הממוצע ל- 110 מ"ר.

ואם היה ספק בכך, ולטעמי אין, הרי החלטת הוועדה המחוזית להפקדת תכנית ל-1 מיום 8.7.1985, אשר מצוטטת בסעיף 103 להחלטת ועדת הערר, קובעת זאת מפורשות, ואחזור ואצטט:

"להפקיד תכנית בינוי למתחם שמטרתה קביעת גודל דירה ממוצע במקום 100 מ"ר יהיה 110 מ"ר שטח רצפות כולל ללא גרעין הבנין,..."

מכאן, למרות שהדברים נרשמו לפני כ- 40 שנה, הם עדיין ברורים ובהירים, עד כי לא יכולתי לנסחם טוב יותר היום, התכנית קובעת, כי שטח דירה ממוצעת יהיה 110 מ"ר במקום השטח שהיה במצב הקודם בשטח של 100 מ"ר. חד וברור."

תא 81050-09-23	תא 81059-11-23	תא 81150-01-23	מס' עררים :
תא 81051-09-23	תא 81058-11-23	תא 81011-02-23	
תא 81052-09-23	תא 81041-07-23	תא 81015-02-23	
תא 81055-09-23	תא 81033-07-23	תא 81061-11-23	
תא 81027-04-23		תא 81056-11-23	

143. במישור האופרטיבי, בפסק הדין נקבע כדלקמן :

לגבי תכנית 3700 - נקבע שלהחלטה זו לא תהיה השפעה על הערכים שנקבעו בשומת יצחקי. השויים שנקבעו בשומה זו יהיו אחידים ויחולו על כלל המתחם, כפי שקבעה ועדת הערר.

לגבי תכנית 3388א - בפסק דין חלקי מתאריך 2.3.2025 נקבע שגם בתכנית זו יש לקבוע ערכים אחידים שיחולו על כלל המקרקעין במתחם, אולם ההליכים השמאיים שנערכו עד עתה אינם מספקים לצורך זה. נקבע שיש למנות שמאי מייעץ חדש שטרם נתן שומה במתחם, שינהל הליך מסודר שבסופו יקבעו הערכים במצב הקודם ומצב חדש.

בהתייחס לתכנית ל/1 נקבע כי :

**"יש להביאה בחשבון כחלק מהמצב הקודם, וכקובעת שטח דירה ממוצע של 110 מ"ר".**

וכן כי :

**"השמאי המייעץ שידון בהשבחה זו יביא בחשבון במצב הקודם את תכנית ל-1 כתכנית החלה על המקרקעין ואשר קובעת שטח דירה ממוצע של 110 מ"ר".**

144. אם כן, בית המשפט המחוזי הכריע בסוגיה זו באופן ברור : בהערכת שווי המצב הקודם קרי : תכנית 1111, יש להביא בחשבון שטח דירה ממוצע של 110 מ"ר.

145. אנו מבהירים שלשטח זה יש להוסיף ממ"ד בשטח של 12.5 מ"ר כפי שנקבע בהחלטת ועדת הערר בעניין חמדה ארנון. בנושא זה ועדת הערר אימצה את נימוקי השמאי יצחקי בשומה המכרעת שערך לתכנית 3700.

בשומה הובהר שהשטח הדירתי במצב הקודם לא כלל ממ"דים בשטח 12.5 מ"ר, שכן אלה התווספו בתקנות התכנון והבניה לאחר אישור תכנית 1111. מכיוון שבמצב החדש שטחי הבניה כוללים ממ"דים, אם לא נוסיפם לשטח הדירה במצב הקודם תיווצר תוצאה אבסורדית שלפיה הנישום ישלם היטל השבחה לשטח הממ"דים כאילו שהם הוקנו

תא 81050-09-23	תא 81059-11-23	תא 81150-01-23	מס' עררים :
תא 81051-09-23	תא 81058-11-23	תא 81011-02-23	
תא 81052-09-23	תא 81041-07-23	תא 81015-02-23	
תא 81055-09-23	תא 81033-07-23	תא 81061-11-23	
תא 81027-04-23		תא 81056-11-23	

לראשונה בתכנית המשביחה. לכן יש לחשב את ההשבחה לפי שווי השוק של זכויות הבניה, שמגלם ממ"דים בשני מצבי התכנון.

יש לציין שבערעורים המינהליים על ההחלטה בעניין חמדה ארנון לא עלתה כל טענה כנגד הקביעה שיש להוסיף לשטח הדירה את שטח הממ"ד.

146. באשר לטענת הוועדה המקומית כי משמעות ההחלטה היא שיש לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית ל/1 כמדרגת השבחה, הרי ששאלה זו אינה עומדת בפנינו ואינה מהווה חלק מהליך זה.

כפי שנאמר בפסק הדין בעניין חמדה ארנון, העובדה ש ל/1 קבעה הגדלה של שטח יחידת הדיור ל-110 מ"ר אינה מחייבת את המסקנה האוטומטית שהתכנית גרמה להשבחה, וזאת מפני שמהוראות התכנית משתמע שמקור השטח הוא מרפסות מקורות וחדרי יציאה לגג. מכל מקום, הדבר נדרש לבחינה שמאית פרטנית שיש לערוך בנפרד.

147. נבקש להדגיש שתי נקודות לסיום :

האחת היא שאנו עוסקים בהליכים הראשוניים ביחס לשומות ההשבחה בשדה דב, ומכאן ברורה החשיבות שבהכרעה זו ובהטמעת השינויים כבר בשלב זה, כהנחיה לשומות הבאות שיעשו במתחם.

השניה היא שאין כל קושי ליישם קביעה זו על יסוד הנתונים הקיימים בשומות המכריעות. כל שנדרש הוא לתקן את התחשיב ע"י שינוי שטח הדירה מ-112.5 ל-122.5 מ"ר.

148. על כן, אנו קובעים ששווי המצב הקודם יתוקן כך ששטח הדירה הממוצע יעמוד על 110 מ"ר + 12.5 מ"ר לממ"ד. התחשיב יתוקן בהתאם.

תא 81050-09-23	תא 81059-11-23	תא 81150-01-23	מס' עררים :
תא 81051-09-23	תא 81058-11-23	תא 81011-02-23	
תא 81052-09-23	תא 81041-07-23	תא 81015-02-23	
תא 81055-09-23	תא 81033-07-23	תא 81061-11-23	
תא 81027-04-23		תא 81056-11-23	

## טענות פרטניות

### המתודולוגיה לחישוב ההשבחה לתמ"ל 3001 בשומת יהודה פלד

149. השמאי המכריע יהודה פלד לא ערך את תחשיב ההשבחה לתמ"ל 3001 בדרך בה נקטו הצדדים, דהיינו: הערכת שווי מגרש התמורה והכפלתו במקדם ההשבחה לזמינות.

150. השמאי המכריע בחר לערוך תחשיב מלא של ההשבחה בדרך המסורתית: הערכת שווי המצב החדש אל מול שווי המצב הקודם, כשההשבחה הועמדה על הפרש בין השניים.

151. הבעלים מעלים טענות כנגד השימוש במתודולוגיה זו. נטען שלא היה מקום להשתמש בשיטה זו משמדובר בהשבחה בגין שיפור רכיב הזמינות והמושאע וכי הדבר מוביל לעיוות ההשבחה שנקבעה במגרש.

152. אנו דוחים את הטענות.

153. המתודולוגיה לחישוב ההשבחה היא עניין הנמצא בלב שיקול הדעת השמאי, וככלל אינה מהווה עילה להתערבות ועדת הערר.

154. בענייננו, מדובר בשיטה המסורתית והמקובלת לעריכת תחשיב השבחה.

השימוש בגישה זו נובע מאחד מעקרונות היסוד של דיני היטל ההשבחה, שלפיו ההשבחה היא הפער בין שוויים של המקרקעין לפני האקט התכנוני ובין שוויים של המקרקעין לאחר האקט התכנוני.

ראו את פסק הדין המנחה בסוגיה זו, בדנ"א 3768-98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים (פורסם בנבו, 27.6.2002):

**"ההשבחה שבגינה מוטל היטל השבחה נקבעת בהתאם להפרש בין השווי של זכות הבעלות (כולל חכירה לדורות) במקרקעין כפי שהיה לפני התכנית לבין השווי שאחריה".**

תא 81050-09-23	תא 81059-11-23	תא 81150-01-23	מס' עררים :
תא 81051-09-23	תא 81058-11-23	תא 81011-02-23	
תא 81052-09-23	תא 81041-07-23	תא 81015-02-23	
תא 81055-09-23	תא 81033-07-23	תא 81061-11-23	
תא 81027-04-23		תא 81056-11-23	

155. מכאן שהטענה כי עצם השימוש בשיטה זו הוא שגיאה אינה יכולה לעמוד.

156. גם אם ניתן להשתמש בשיטה "מקוצרת" לחישוב ההשבחה כשרכיב ההשבחה הוא בודד ונקודתי כגון במקרה זה, אין משמעות הדבר שהשימוש בדרך "הארוכה" והמסורתית הוא שגוי. זאת, גם אם היתה הסכמה בין שמאי הצדדים שיש לנקוט בשיטה אחרת. השמאי המכריע סוברני לערוך את השומה ואת תחשיב ההשבחה ע"פ מיטב שיקול דעתו המקצועי.

157. בהקשר זה נעיר כי השמאי המכריע השתמש במקדמי הפחתה שונים לזמינות ולמושאע בשני מצבי התכנון, כך שתחשיב ההשבחה מביא בחשבון את ההשבחה בגין רכיבים אלה במצב החדש.

#### **חישוב ביתר של השטח למגורים בתכנית 4444 - שומת אלי כהן**

158. טענת הבעלים נוגעת לאופן חישוב שטחי הבניה למגורים בתכנית 4444. בתכנית זו נקבע לכל מגרש שטח כולל ללא חלוקה ברורה לשטחים עיקריים ושטחי שירות.

159. לצורך קביעת השטח לחיוב - שטח עיקרי נטו - השמאי המכריע נעזר בטבלת השטחים של תמ"ל 3001, בה קיימת חלוקה ברורה בין שטחים עיקריים לשטחי שירות. יחס הברוטו-נטו בטבלת השטחים הוא 0.8 בשטחי המגורים. לכן השמאי המכריע קבע את כמות שטחי הבניה למגורים בתכנית 4444 בשיעור של 80% מסך השטח במגרש התמורה. בדרך זו פעלה גם שמאית הוועדה המקומית.

160. מדובר בקביעה מקצועית לחלוטין שאין כל מקום להתערב בה.

161. מעבר לכך, אנו סבורים שהשמאי פעל באופן סביר בעניין זה, ולא השתכנענו שנפלה טעות בהחלטתו.

162. על כן, אנו דוחים את הטענה.

תא 81050-09-23	תא 81059-11-23	תא 81150-01-23	מס' עררים :
תא 81051-09-23	תא 81058-11-23	תא 81011-02-23	
תא 81052-09-23	תא 81041-07-23	תא 81015-02-23	
תא 81055-09-23	תא 81033-07-23	תא 81061-11-23	
תא 81027-04-23		תא 81056-11-23	

## סיכום

163. אנו מקבלים את העררים באופן חלקי, בהתאם לאמור להלן:

**הכרעה בעניין השווי למגורים.** יש להביא בחשבון את תוצאות מכרזי רמ"י לשם קביעת השווי למגורים במועדים הקובעים לתכנית 4444 ולתמ"ל 3001.

חוות הדעת של השמאי המכריע, מר שלומי יפה, תתוקן כך ששווי מ"ר מבונה למגורים בתכנית 4444 יהיה בסכום של 23,400 ש"ח במועד הקובע; שווי מ"ר מבונה למגורים בתמ"ל 3001 יהיה בסכום של 27,500 ש"ח במועד הקובע.

**הכרעה בעניין המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים בתת הקרקע.** החיוב בגין רכיב זה יהיה במימוש למכר. ההשבחה תחושב כך שהשטח לחיוב יהיה בשיעור של מחצית משטחי המסחר המותרים במגרש, בשווי של מ"ר מבונה למסחר במקדם של 0.15 ובהפחתה למושע בשיעור של 10% (שיטת השמאי יצחקי).

**הכרעה בעניין ההשבחה לזמינות בתמ"ל 3001.** אנו דוחים את טענת הוועדה המקומית בדבר הגדלת מקדם הזמינות. המקדמים יהיו כפי שנקבע ע"י השמאים המכריעים (בשיעורים של 13-17%).

**הכרעה בעניין תכנית ל'1 - שטח דירה במצב הקודם.** השווי במצב הקודם יחושב כך ששטח הדירה הממוצע יעמוד על 110 מ"ר + 12.5 מ"ר לממ"ד.

164. תחשיבי ההשבחה ע"פ השומות המכריעות יתוקנו בהתאם לאמור לעיל.

165. הטענות הפרטניות ביחס לשומת אלי כהן ולשומת יהודה פלד נדחות. בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

166. המזכירות תעביר עותק מהחלטה זו לשמאים המכריעים.

ניתנה ביום רביעי, ז' בניסן תשפ"ו, 25.3.26.

הדר מנצורי

הדר מנצורי דוד, עו"ד  
יו"ר ועדת הערר  
מחוז תל-אביב

מלבינה יוסובוב

מזכירת ועדת ערר  
מחוז תל-אביב