תאריך עברי:	י״א טבת תשפ״ו
תאריך לועזי:	31 דצמבר 2025
מס׳ חוזה רמ״י:	300205649
מס׳ הזמנת שומה רמ״י:	4043814
מספרינו (אופק):	51398

לכבוד:

מר עמרי יציב-מרצקי,
צוות לקידום עסקות תשתיות וגופים ציבוריים, מרחב תל אביב, רמ״י, בדוא״ל:
omriy@land.gov.il

מר בועז קמר,
שמאי מקרקעין מטעם רמ״י,
דרך בגין 144, תל אביב,
בדוא״ל:
boaz.kamar@gmail.com

ה״ה רפאל קונפורטי וסתיו דדו,
שמאי מקרקעין מטעם המשיגה,
רח׳ הירקון 99, תל אביב,
בדוא״ל:
office@krs-realestate.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] חלק ממגרש 106 עפ״י תב״ע תא/4000, חלקה 115 (חלק) בגוש 7053, רח׳ היתד פינת רח׳ התחייה, ״פארק החורשות״, תל אביב יפו

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 12.01.2025, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין מרכיב שווי הקרקע, זאת לצורך גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול, בחלופות הבאות:

חלופה 1 אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות עבור שטח קרקע של 872 מ״ר בהתאם לשווי הזכויות לפי תכנית תא/250.

חלופה 2 אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת תא/4000 עבור 27.54% במגרש 106.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר בועז קמר מיום 23.06.2024 – **להלן: ״המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלת הזכויות בנכס, באמצעות שמאי המקרקעין מר רפאל קונפורטי וגב׳ סתיו דדו מיום 01.01.2025– **להלן: ״ המשיגה״.**

1.3. בתאריך 18.03.2025 התקיים דיון במערכת ״TEAMS״, בנוכחות נציגים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 20.03.2025, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

1.4. בתאריך 23.03.2025 העביר שמאי המשיבה התייחסות לפרוטוקול הדיון הכוללת נתוני עלויות בניה וכן נתוני עסקאות השוואה.

1.5. בתאריך 30.03.2025 העבירו שמאי המשיגה התייחסות לפרוטוקול הדיון הכוללת טיוטת הסכם חכירה בנכס

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב׳.

הנדון, עדכון דוח אפס ודוח מעקב מס׳ 16- למגרשים 112-110 לפי תוכנית תא/2725 בפרויקט ״מכבי יפו״ וכן שומה מכרעת בגו״ח 6933/13. בתאריך 04.05.2025 נשלח הסכם רכישת הקרקע בשנת 2020.

1.6. הצדדים חלוקים בנושא אומדן השווי שנגזר בין היתר, מנתוני ההשוואה לשימושים השונים, אופן ניתוחם ומקדמי ההתאמה לנכס הנדון ומאפייניו.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	7053
חלקה:	115 (חלק)
מגרש:	106 לפי תכנית תא/4000
חלקות מקור:	30 ו- 31
שטח נישום:	חלופה 1 – 872 מ״ר
	חלופה 2 – 1,949 מ״ר (27.54% מתוך השטח)
ייעוד:	חלופה 1 – מסחר ואחסנה (מסחר, אחסנה ומשרדים)
	חלופה 2 – מגורים ד׳ (מגורים בבנייה רוויה מעל מסחר)
כתובת עירונית:	פינת הרחובות היתד והתחיה, ״פארק החורשות״, תל אביב

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, ללא מע״מ וכולל הוצאות פיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו - 29.05.2024.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 25.12.2025 על ידי הח״מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה מהווה את רכיב הקרקע של חלק מחלקה 115 בגוש 7053, הידוע כחלק ממגרש 106 בהתאם לתכנית תא/4000, וממוקם בקצה הצפון-מערבי של מתחם "פארק החורשות" (מתחם הדואר לשעבר), בדרום העיר תל אביב יפו.

6.1. הסביבה:

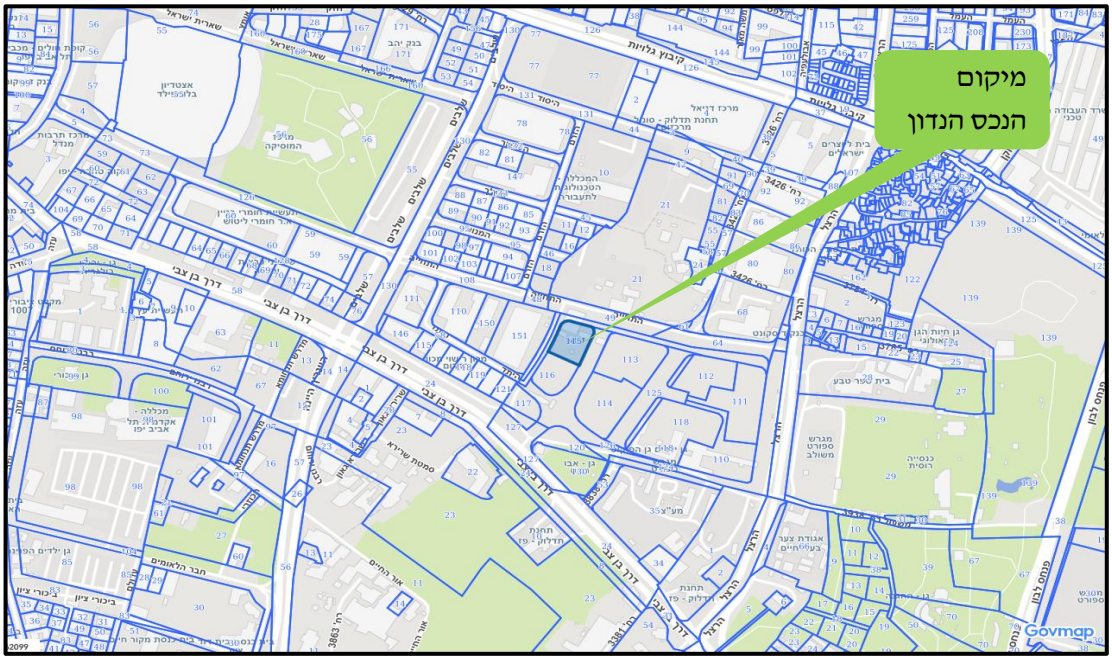
שכונת גבעת הרצל, גובלת בצפון בשכונת פלורנטין, בדרום בשכונת נווה עופר, במזרח בביה"ס לטבע ופארק החורשות ובמערב בצפון יפו. כמו כן, מתוחם ע"י מערכת צירי תנועה מרכזיים כדלקמן: ממערב שד' ירושלים, מדרום דרך בן צבי, מצפון דרך שלמה וממזרח רחוב הרצל/שד' הר ציון.

סביבת הנכס הינה מאופיינת בעיקר בשימושי מלאכה ותעשייה זעירה כגון נגריות, מוסכים, מסגריות, אולמות תצוגה, מכוני רישוי, מפעל בטון, מעט מבני ציבור ושימושי משרדים.

בעקבות פרסום תוכנית תא/4000 שונה אופי המתחם בו ממוקם הנכס, כחלק משכונת פארק החורשות, לשימושים עיקריים למסחר ומגורים.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות הדרושות.

תרשים סביבת הנכס:





6.2. <u>הנכס:</u>

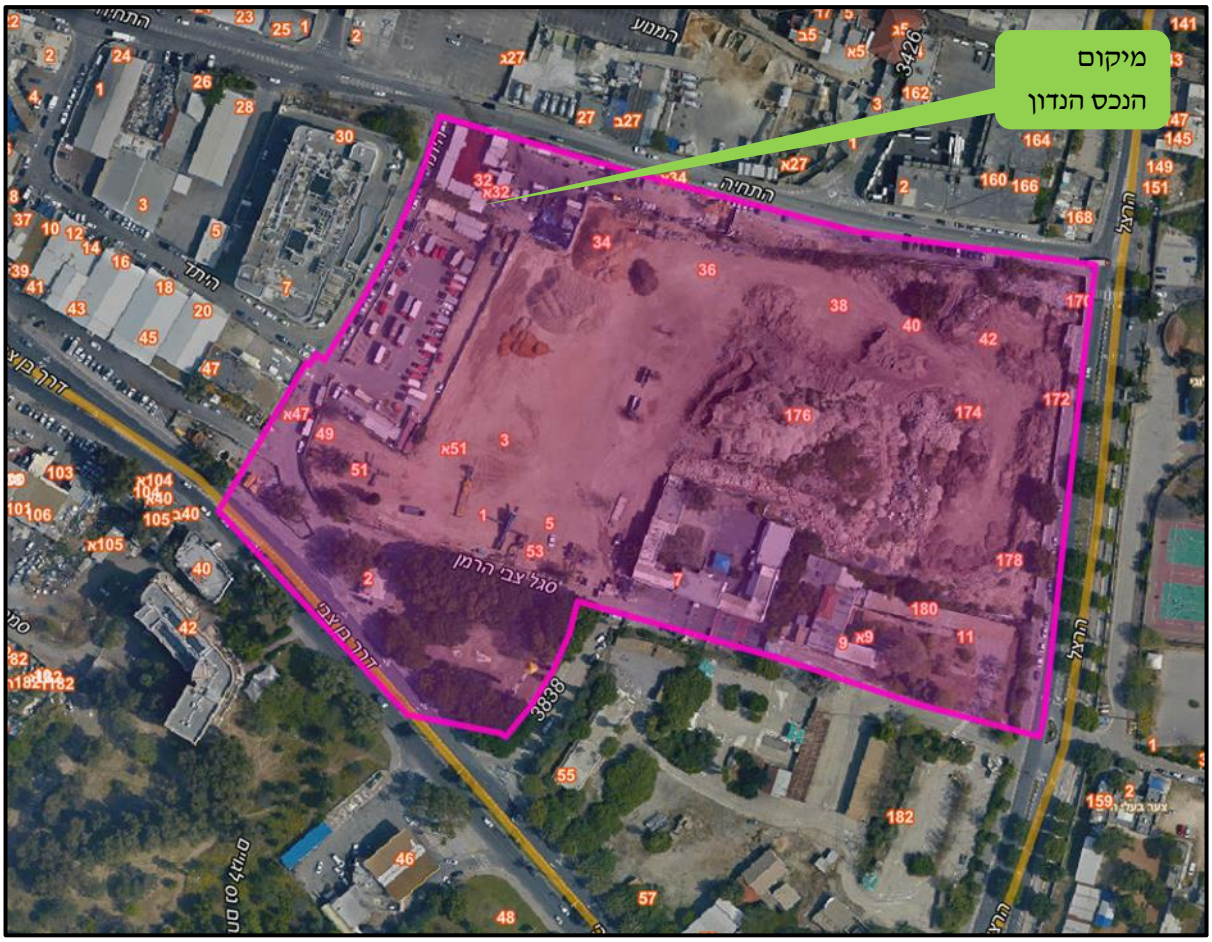
הנכס שבנדון מהווה חלק ממגרש מס' 106 לפי תוכנית תא/4000, המהווה כיום את חלקה 115 בגוש 7053 (חלקות מקור 30 ו- 31).

החלקה שבנדון צורתה רגולרית, דמוית מלבן עם פינה צפון מערבית מעוגלת, בייעוד למגורים עם חזית מסחרית ומהווה חלק משכונת מגורים חדשה, מתחם "פארק החורשות".

הנכס ממוקם בחלק הצפון מערבי של המתחם בפינת הרחובות התחייה מצפון והיתד ממערב. רח' התחייה הינו רח' דו סטרי המשתרע בין רח' הרצל - ממזרח לבין רח' התקומה - ממערב. רח' היתד הינו רח' פנימי, דו סטרי. הנגישות לנכס טובה.

נכון למועד הביקור בנכס, הקרקע ברובה ריקה, פנויה ומגודרת, למעט חלקה הדרומי שעדיין משמש בעיקר לחניית כלי רכב ומבנים של חברת דואר ישראל.

<u>תצ"א מתוך אתר הועדה לתכנון ולבנייה של עיריית תל אביב-יפו (הסימון להמחשה):</u>





תמונות מהביקור בנכס





7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לנכס שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 16.11.2025, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 7053, חלקה 115 (מספר ישן 109); תל אביב-יפו.
שטח רשום:	1,947 מ"ר
בעלי הזכויות:	רשומים מספר בעלי זכויות בחלקה בחלקים שונים.

חכירות:	טארה יסודות נדלן בע"מ – 1/2 חלקים מהזכויות. מבואות יפו א.ק נדל"ן בע"מ – 1/2 חלקים מהזכויות. חכירה מהוונת, קיימת הגבלה בהעברה ובירושה, החלק בנכס 5048/23180. על הבעלות של מדינת ישראל.
משכנתאות:	רשומות 4 משכנתאות שונות לטובת בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ על הבעלות על החכירה של מבואות יפו א.ק נדל"ן בע"מ ושל טארה יסודות נדל"ן בע"מ.
הערות:	קיימות הערות הנוגעות לירושה, צו ניהול ע"י כונס נכסים ולפקודת המיסים (גביה) על חלק מבעלי הזכויות.

7.2. <u>הסכם חכירה:</u>

הועבר לידינו מאת המשיגה טיוטת הסכם חכירה מהוון (שינוי יעוד ו/או ניצול – קבלנים פרטיים) בין רשות מקרקעי ישראל לבין מבואות יפו א.ק נדל"ן בע"מ. להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר:	גוש 7053 חלקה 115 (בחלק).
מגרש:	106A, 106B לפי תכנית 507-0135426 (תא/4000).
השטח המוחכר:	1,484.52 מ"ר בערך.
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מיום 01.12.2024 ועד לתאריך 30.11.2073.
תקופת חכירה נוספת:	49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
קיבולת הבניה:	15 יחידות המסתכמים ב – 10,624 מ"ר מבונים, שטח עיקרי 5,377 מ"ר ושטח שרות 5,247 מ"ר.
הייעוד:	מגרש 106A בייעוד מגורים ד' עם חזית מסחרית. מגרש 106B בייעוד שטח פרטי פתוח.

ידוע לחוכרת כי זכות החכירה במגרש 106 הינו במושע. החלק היחסי המוקצה במגרש זה הינו 27.54%. הזכויות החוזיות לרבות השימושים וקיבולת הבנייה נקבעו בהתאם להוראות תב"ע תא/4000 וכן כוללות את הזכויות הניתנות למימוש עפ"י תב"ע ג1 ותב"ע ע1. קיבולת הבניה במגרש 106 בכללותו עפ"י שומת השמאי מתאריך 18.1.2023 הינה 4,927 מ"ר עיקרי + 410 מ"ר זכויות לפי ג'1 + שטח עיקרי למסחר של 450 מ"ר וכן 672 מ"ר ממ"דים לבניית 56 יח"ד.

7.3. <u>הסכם מכר:</u>

הועבר לידינו מאת המשיגה חוזה מכר שנחתם ביום 03.03.2020 בין "בזק" החברה הישראלית לתקשורת בע"מ (המוכרת) לבין מבואות יפו א.ק נדל"ן בע"מ (הקונה). להלן עיקרי ההסכם:

- שטח של 394 מ"ר בחלקה 117 בגוש 7053 ושטח של 4 מ"ר בחלקה 126 בגוש 7053. יובהר, כי סך השטח הנ"ל (398 מ"ר) הינו מלוא חלקה של המוכרת בשטח חלקה ישנה 30 בגוש 7053 (558 מ"ר), כאשר יתרת שטח חלקה ישנה 30 (160 מ"ר) היה החלק של הדואר בחלקה ישנה 30. הקונה מצהיר כי רכש מהדואר את מלוא זכויות הדואר בחלקה ישנה 30.

- שטח של 190 מ״ר בחלקה 117 בגוש 7053 ושטח של 284 מ״ר בחלקה 126 בגוש 7053 . יובהר, כי סך השטח הנ״ל (474 מ״ר) הינו מלוא חלקה של המוכרת בשטח חלקה ישנה 31 בגוש 7053 (589 מ״ר), כאשר יתרת שטח חלקה 31 (115 מ״ר) היה החלק של הדואר בחלקה ישנה 31. הקונה מצהיר כי רכש מהדואר את מלוא זכויות הדואר בחלקה ישנה 31.
- מלוא זכויות המוכרת במקרקעין, מכל סוג שהוא, לרבות:
  - הזכות להירשם כבעל זכויות החכירה במקרקעין בהתאם לחוזה החכירה הפרטני, כל זאת ובלבד שהקונה תבצע עסקת שינוי ייעוד וניצול עם המנהל ביחס לממכר.
  - זכויות החזקה והשימוש הבלעדיים במקרקעין.
- ע״פ טבלאות הקצאה ואיזון שצורפו כנספח לתוכנית איחוד וחלוקה תא/4000:
  - מגרשי התמורה של חלקות 30 ו-31 (ביחד עם חלקות נוספות בגוש) הם מגרשים 106A ו-106B בשטח כולל של 1,949 מ״ר.
  - שטח החלק המוקצה במגרשי התמורה של חלקה 30 הוא 343.6 מ״ר ושל חלקה 31 הוא 362.7 מ״ר.
  - ייעוד מגרש תמורה 106A הוא ״אזור מגורים ד״, כאשר החזיתות הצפונית, מזרחית ודרומית שלו מסומנות כ״חזית מסחרית״.
  - ייעוד מגרש תמורה 106B הוא ״שטח פרטי פתוח״ עם זיקת הנאה בתחומו.
- הקונה תישא בתשלום היטל השבחה אשר יחול בגין תוכנית שאושרה ו/או תאושר לאחר יום 22.03.1993 , לרבות בגין תוכנית תא/ 4000 . כמו כן, הקונה תישא בכל תשלום לרשות מקרקעי ישראל בגין פעולת השבחה שבוצעה ו/או תבוצע לאחר יום 22.03.1993 ו/או בגין הארכת תקופת החכירה לתקופת חכירה נוספת.
- התמורה הינה 8,000,000 ₪ בתוספת מע״מ (נספח י״א).

8. המצב תכנוני:

8.1. תכניות בנין עיר:

8.1.1. בהתאם למידע שאותר מאתר הועדה לתו״ב – תל אביב יפו וכן מאתר מנהל התכנון, חלות על הנכס שבנדון, בין היתר, התכניות שלהלן:

מס׳ תכנית	י.פ	מתן תוקף	מהות
תא/4000 (507-0135426)	7008	22/03/2015	הקמת שכונת מגורים
תכנית ג'1	5705	20/08/2007	גגות תל אביב יפו
תכנית ע'1	5167	18/03/2003	הוראות מקיפות לבניית מרתפים
תכנית 250	418	02/06/1955	תכנון שטח מחדש

8.1.2. **<u>תכנית 250:</u>**

תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום 2.6.1955, בי.פ מס׳ 418.

מטרתה העיקרית היא תכנון מחדש של השטחים הכלולים בתוכנית והתווית דרכים חדשות. התכנית מסווגת את חלקות המקור 30 ו- 31 בייעוד מסחר ואחסנה. זכויות הבניה כדלקמן:

שימושים מותרים בקומת הקרקע	מחסנים וחנויות למסחר סיטונאי.
שימושים בקומות העליונות	כל השימושים בק״ק וגם משרדים, בנקים ומוסדות, מלאכות ותעשיות קלות.
שטח מגרש מינימלי	לא פחות מ- 500 מ״ר.
אחוזי בניה	40% לקומה * 3 קומות ובסה״כ 120% בניה (גובה קומת הקרקע כולל יציע לא יעלה על 5.5 מ׳).
מרתפים	תותר בניית מרתפים שישמשו לאחסנה ושירותי הבניין בלבד.

8.1.3. **<u>תכנית תא/4000 (0135426-507):</u>**

תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום 22.3.2015, בי.פ מס׳ 7008.

מטרות התכנית כוללות, בין היתר, הקמת שכונת מגורים חדשה בסמוך לפארק החורשות, שתהווה עוגן מגורים ותכלול הקמה של כ- 680 יח״ד בליווי חזית מסחרית, שטחים לצרכי ציבור ורשת דרכים חדשה המתחברת לשלד העירוני הקיים, כך שתהווה המשך לשכונות קיימות ומתוכננות בדרום העיר. התכנית מסווגת את חלקה 115 באזור מגורים ד׳ עם חזיתות מסחריות ובשטח פרטי פתוח עם סימון זיקת הנאה ושטח לאיחוד וחלקה חדשה, מגרשים מס׳ 106A ו- 106B.

להלן השימושים המותרים בתחום התוכנית:

- <u>ייעוד מגורים ד׳ עם חזיתות למסחר - מגרש 106A</u>

שימושים – יותרו שימושי מגורים בקומות שמעל לכניסה הקובעת, וכן חזית מסחרית ושימושים בעלי אופי ציבורי בקומות הקרקע.

הוראות בינוי – מס׳ הקומות לא יחרוג ממגבלות הגובה בנספח הבינוי, בתוספת קומת גג.

חזית מסחרית – במתחמים 1 ו- 3 תחויב חזית מסחרית בהתאם לתשריט. גובה קומה מסחרית יהיה 3.75 מ׳ נטו. שטחי המסחר בקומת הקרקע לאורך רחוב הרצל לא יהיו קטנים מ- 50% משטח קומה טיפוסית במבנה.

הערות לטבלת הזכויות – יותר ניוד של עד 20% מיח״ד וז״ב בין תאי השטח ובין המתחמים שהינם בבעלות משותפת, בכפוף למגבלת מס׳ הקומות בכל תא שטח. תותר תוספת שטח עיקרי של 12 מ״ר לכל יח״ד עבור גזוזטראות מקורות, ובתנאי ששטח גזוזטרה עבור יח״ד אחת לא יעלה על 14 מ״ר. תותר בניית מרתפים בהתאם לתכנית מתאר ע1 על תיקוניה.

תמהיל – שטח ממוצע של יח״ד יהיה 88 מ״ר עיקרי, לפחות 20% מסך הדירות בכל מתחם יהיו דירות קטנות בגודל של עד 63 מ״ר עיקרי.

- <u>שטח פרטי פתוח – מגרש 106B</u>

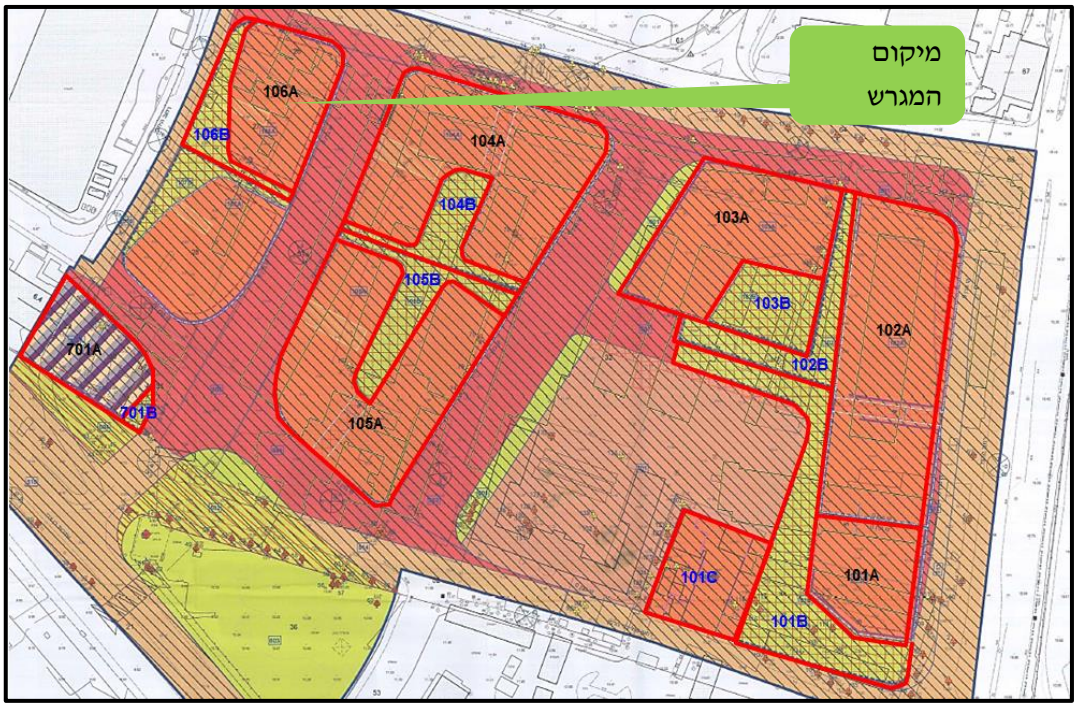
שטחי השפ״פ מהווים חלק מתא השטח הכולל, וניתן לבנות תחתם מרתפי חניה. כמו כן, מתווספים לשטח תאי השטח בייעוד מגורים לצורך חישוב התכסית.

על שטחי השפ״פ תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור.

להלן טבלת זכויות הבנייה למגרש 106A:

מגרש	יעוד	שטח מגרש	שטח עיקרי		שטח שירות	שירות תת קרקעי	יח"ד	מס' קומות עילי
			מגורים	מסחר				
106A	מגורים ד'	1,949	4,927	450	1,934	3,313	56	5-10

סימון מגרש 106 על גבי תשריט תכנית תא/4000 (סימון להמחשה):



8.1.4. **תכנית תא/ג1:**

תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום 20.8.2007 בי.פ מס' 5705.

מטרתה העיקרית היא קביעת הוראות בניה על גגות - להלן ההוראות הרלוונטיות:

- תותר בניית חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה, בתנאי ששטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.
- תכסית הבניה המרבית על הגג לא תעלה על 65% משטחו, או 40 מ"ר לדירה, הקטן מבניהם.
- בבניה בו זמנית תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבנייה על הגג לא תעלה על 65% משטחו.
- תותר חלוקה שונה של שטח חד' יציאה לגג בין הדירות שמתחת לגג או הצמדתם לאחת הדירות.
- לא תותר בניית דירות נפרדות על הגג.

8.1.5. **תכנית ע'1:**

תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום 18.3.2003 בי.פ מס' 5167.

מטרתה העיקרית היא קביעת הוראות לבניית מרתפים ולשימוש בהם. להלן ההוראות הרלוונטיות למושא השומה:

- תותר בניית 2 קומות מרתף בתכסית מקסימלית של 80% משטח המגרש.
- תותר בניית עד 4 קומות נוספות עבור שטחי שרות כללים באישור הועדה, ו/או תכסית הגדולה מ- 80% באישור מהנדס העיר.
- בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה יותרו שימושים עיקריים מתוך השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית הראשית, שטחים נלווים למגורים ושטחי שרות.
- בקומות המרתף התחתונות יותרו שטחי שרות ומחסנים דירתיים, לא יותרו מגורים במרתף, מס' המחסנים לא יעלה על מס' הדירות ושטח כ"א מהם עד 12 מ"ר.

8.2. רישוי:

בהתאם לאתר ההנדסי של הועדה המקומית לתכנון ובניה – תל אביב יפו, לא אותרו היתרי הבניה לגבי המקרקעין בגוש 7053 חלקה 115. יצוין, כי כלל המבנים הקיימים על המקרקעין מיועדים להריסה ע"פ תכנית תא/4000.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון **כולל פיתוח וללא מע"מ** בשומות הצדדים:

חלופות	מועד קובע	שומת המשיבה	שומת המשיגה
1	29/05/2024	₪ 8,267,000	₪ 12,300,000
2		₪ 28,858,000	₪ 18,500,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

משרדים:

לצורך קביעת ערכי הבסיס לתעסוקה הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה למשרדים בנויים וכן על גישת היוון ההכנסות מנתונים לדמ"ש בסביבת הנכס, תוך שילוב גישת החילוץ היתרה לקרקע. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיבה:

- 8 עסקאות מכר בין השנים 2021-2023, בשטח בין 60-1,128 מ"ר, במיקומים שונים, (בהתאמה לגודל 1.1 עבור עסקה בשטח 1,128 מ"ר), בניכוי יזמות 20%, עלויות בניה 5,000 ₪ למ"ר, מתקבל שווי למ"ר אקו' משרדים בממוצע בסך 4,900 ₪ (משקל 50%).
- 11 נתוני דמ"ש מבוקשים מיוני 2024 באתר יד 2, בשטח בין 40-700 מ"ר, במיקומים שונים (בהפחתה למו"מ 5%), שיעור היוון 6.7%, יזמות 20%, עלויות בניה בסך 5,000 ₪ למ"ר, מתקבל שווי למ"ר אקו' משרדים בממוצע בסך 4,600 ₪ (משקל 50%).

בשקלול הנתונים מתקבל שווי למ״ר אקו׳ למשרדים בסך 4,750 ₪ .

<u>מסחר:</u>

לצורך קביעת ערכי הבסיס למסחר הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה למסחר בנוי וכן על גישת היוון ההכנסות מנתונים לדמ״ש בסביבת הנכס, תוך שילוב גישת החילוץ היתרה לקרקע. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיבה:

- 6 עסקאות מכר של יחידות מסחריות בין השנים 2022-2023, בשטח 570-38 מ״ר, בהתאמה לברוטו נטו 10% לבניה ותיקה, הפחתה למיקום 10%, בהפחתת רווח יזמי 20% ועלויות בניה מופחתת בסך 5,000 ₪ למ״ר, מתקבל שווי למ״ר אקו׳ בממוצע בסך 12,700 ₪ (משקל 50%).
- 8 נתוני היצע לדמ״ש לחנויות מיוני 2024, בשטח 120-40 מ״ר, בהתאמה למו״מ 5%, שיעור היוון 6.7%, הפחתת רווח יזמי 20% ועלויות בניה 5,000 ₪ למ״ר, מתקבל שווי למ״ר אקו׳ מסחר בממוצע בסך 9,200 ₪ (משקל 50%).

בשקלול הנתונים מתקבל שווי למ״ר אקו׳ למסחר בסך 10,250 ₪[2].

<u>מגורים:</u>

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה, תוך שילוב גישת החילוץ לדירות חדשות ברחוב קיבוץ גלויות 94 (40%), ברח׳ אסירי ציון 7 (20%), ברח׳ היינריך 59 (20%) וברח׳ היינריך היינה – לוינשטיין (20%), בתל אביב יפו וחילוץ היתרה לקרקע. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיבה:

- 20 עסקאות מכר בין השנים 2023-2024, בשטח בין 126-57 מ״ר, בבניין בן 4 אגפים, 8 קומות + קומת גג חלקית הכולל 93 יח״ד ונבנה בשנת 2024 ברח׳ קיבוץ גלויות 94, מתקבל שווי מ״ר בנוי בממוצע בסך 37,800 ₪.
- 9 עסקאות מכר בין השנים 2023-2024, בשטח בין 90-70 מ״ר, בבניין בן 10 קומות + קומת גג חלקית הכולל 57 יח״ד ונבנה בשנת 2023 ברח׳ אסירי ציון 7, מתקבל שווי מ״ר בנוי בממוצע בסך 39,600 ₪.
- 7 עסקאות מכר בין השנים 2023-2024, בשטח בין 101-84 מ״ר, בבניין בן 16 קומות + בניין בן 15 קומות הכוללים 146 יח״ד ונבנו בשנת 2024 ברח׳ היינריך היינה 59, מתקבל שווי מ״ר בנוי בממוצע בסך 38,500 ₪.
- 6 עסקאות מכר משנת 2024, בשטח בין 94-52 מ״ר, בבניין בן 9 קומות הכולל 46 יח״ד וייבנה בשנת 2027 ברח׳ היינריך היינה - לוינשטיין, מתקבל שווי מ״ר בנוי בממוצע בסך 44,800 ₪.

בשקלול השווים מתקבל שווי למ״ר ממוצע משוקלל של 39,700 ₪ ובהפחתת מע״מ 17%, בהפחתת יזמות 18%, עלויות בניה לפי 11,000 ₪, מתקבל שווי למ״ר אקו׳ למגורים 17,800 ₪.

[2] בסיכום השווי המתקבל מעסקאות המכר נכתב סך של 11,300 ₪ (בשונה מהמתקבל בחילוץ) ולכן השווי הממוצע הינו 10,250 ₪.

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- הובאו בחשבון שלוש גישות השומה – גישת ההשוואה, העלויות (שווי שיורי) והיוון ההכנסות.
- שימושים מותרים ע"פ תב"ע הינם: בקומת קרקע - מחסנים וחנויות עבור מסחר סיטונאי. בקומות עליונות - נוסף לשימושים בקומת הקרקע, הותרו משרדים, בנקים ומוסדות, מלאכות ותעשיות קלות.
- החלטת ועדת השגות מיום 10.10.2021, וכן הכרעה בהשגה ראשונה 28.02.2022.
- שווי חלופה 1 הוערך בשימוש למשרדים בקומות העליונות המשקף את השימוש היעיל והטוב לתכנית 250 (ע"פ הכרעה בהשגה ראשונה).
- שווי חלופה 1 הוערך בשימוש למסחר בקומת הקרקע.
- שטחי שירות - תוספת 20% שטחי שירות לשימושי מסחר ומשרדים בחלופה 1.
- מקדמי התאמה לקביעת שווי מר"מ כדלקמן - בהתאם להחלטת ועדת השגות: דירות רגילות – מקדם 1 (לרבות ממ"ד), דירות גג – מקדם 1.2. אין הפחתה בגין עירוב שימושים. הפחתה למושא – מקדם 0.9.
- ע"פ הכרעה בהשגה ראשונה, הקרקע ריקה ופנויה לפיכך לא הובאה בחשבון דחייה.
- נקבע בהחלטת ועדת השגות כי היחס בין שווי מר"מ מגורים לשווי מר"מ מסחר במגרש 106 הוא 1.

9.2.3. <u>תחשיבי השומה:</u>

<u>חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות עבור שטח קרקע של 872 מ"ר בהתאם לשווי הזכויות לפי תכנית תא/250:</u>

תיאור	שטח במ"ר	שטח ברוטו	שווי למ"ר ברוטו	שווי
שטח הקרקע במ"ר	872			
שטחים למחסחר קמונאי בקומת קרקע 40%	349	419	₪ 10,250	₪ 4,290,240
שטחים למשרדים בקומות עליונות 2*40%	698	837	₪ 4,750	₪ 3,976,320
סה"כ שווי קרקע				**₪ 8,267,000**

חלופה 2 -אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת תא/4000 עבור 27.54% במגרש 106:

סוג	שטח	מקדם	שטח אקווי' במ"ר	סה"כ שווי
שטח עיקרי	4927	1	4,927	
ממ"דים	672	1	672	
דירות גג		1.2	492	
סה"כ שטחי מגורים אקווי'			6,091	
מסחר עיקרי		1.0	450	
סה"כ שטח אקווי'			6,541	
שווי למ"ר מגורים				₪ 17,800
שווי מלא של מגרש 106				₪ 116,429,800
חלק מוקצה		27.54%		₪ 32,064,767
הפחתה למושעא		10%		-₪ 3,206,477
שווי חלק החוכר הקרקע לפי תא 4000				**₪ 28,858,000**

9.3. סיכום שומת המשיגה:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

מגורים:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיגה על גישת ההשוואה, תוך שילוב גישת החילוץ לדירות מגורים חדשות בפרויקטים "מכבי יפו", ברח' קיבוץ גלויות 94 וברח' אסירי ציון 7, בתל אביב יפו (במשקל זהה) וחילוץ היתרה לקרקע. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיגה:

- 13 עסקאות מכר משנת 2024, שנת בניה 2027, בשטח בין 91-108 מ"ר, בפרויקט "מכבי יפו", בהתאמה למו"מ 5%, מתקבל שווי מ"ר בנוי בממוצע בסך 39,647 ₪.
- 5 עסקאות מכר בין השנים 2023-2024, שנת 2023, בשטח בין 104-116 מ"ר, ברח' קיבוץ גלויות 94, בהתאמה לחזית מסחרית 5%, בהתאמה למו"מ 5%, מתקבל שווי מ"ר בנוי בממוצע בסך 34,291 ₪.
- 5 עסקאות מכר בין השנים 2023-2024, בשטח בין 80-100 מ"ר, ברח' אסירי ציון 7, בהתאמה לחזית מסחרית 5%, בהתאמה למו"מ 5%, מתקבל שווי מ"ר בנוי בממוצע בסך 33,865 ₪.

בממוצע מתקבל שווי למ"ר בנוי של 36,000 ₪ ובהפחתת מע"מ 17%, הפחתת יזמות 18%, עלויות בניה לפי 15,000 ₪, מתקבל שווי למ"ר אקו' למגורים 11,000 ₪.

מסחר:

לצורך קביעת ערכי הבסיס למסחר הסתמך שמאי המשיגה על גישת ההשוואה למסחר בנוי, תוך שילוב גישת החילוץ. להלן נתוני ההשוואה שבשומה:

8 עסקאות מכר של יחידות מסחריות בין השנים 2023-2024, בשטח 21-290 מ"ר, בהפחתת רווח יזמי 20% ועלויות בניה בסך 9,000 ₪ למ"ר, מתקבל שווי למ"ר אקו' למסחר בסך 17,000 ₪.

כבקרה – ע"פ הדוחות הכספיים של חב' ויתניה למועד קובע 31.12.2023 עולה כי במגדל המשרדים ברח' החרש 20 ת"א, מושכר אולם תצוגה בקומת הקרקע תמורת 175 ₪/מ"ר לחודש. ע"פ שומת מקרקעין מקיפה לצורך הדוחות הכספיים של לוינשטיין נכסים בע"מ למועד קובע 31.12.2023, לשטחי מסחר ומשרדים בדרך מנחם בגין 23 ת"א, עולה כי דמי השכירות הממוצעים לשטחי מסחר (המגלמים חוזי שכירות שנחתמו בעבר) הינם בגבולות 122 ₪/מ"ר לחודש.

משרדים:

לצורך קביעת ערכי הבסיס לתעסוקה הסתמך שמאי המשיגה על גישת ההשוואה למשרדים בנויים, תוך שילוב גישת החילוץ. להלן נתוני ההשוואה שבשומה:

6 עסקאות מכר מתאריך 09.10.2023, בשטח בין 240-252 מ"ר, בפרויקט דרך שלמה 60 ת"א הכולל 4 מבנים בני 7-17 קומות בשימושים מעורבים למסחר, משרדים, מבני ציבור ומגורים, מתקבל שווי למ"ר בנוי[3] משרדים בממוצע בסך 22,815 ₪.

[3] שווי מ"ר בנוי בניכוי חניות, הובא בחשבון מקום חניה בגבולות 200,000 ₪.

בהתאמה למיקום 80%, הפחתת יזמות 20%, עלויות בניה לפי 9,000 ₪, מתקבל שווי למ״ר אקו׳ למשרדים 6,200 ₪.

כבקרה – ע״פ הדוחות הכספיים של חב׳ ויתניה למועד קובע 31.12.2023 עולה כי במגדל המשרדים ברח׳ החרש 20 ת״א, מושכרים שטחי משרדים בגבולות 100-144 ₪/מ״ר לחודש (תלוי ברמת גמר).

9.3.2.<u>עקרונות התחשיב:</u>

- מיקום הנכס, המצב התכנוני והמועד הקובע.
- הובאו בחשבון גישת ההשוואה וגישת העלויות (שווי שיורי).

מצב קודם:

- שווי חלופה 1 הוערך לפי השימושים כדלקמן: מסחר בקומת קרקע ומשרדים בקומות עליונות, המהווים את השימוש הטוב והיעיל.
- הובאו בחשבון השטחים האפקטיביים בשימושים השונים, ביחס ברוטו נטו של 20%, בדומה להחלטת ועדת השגות, הכרעה בהשגה ראשונה וכן שומת רמ״י.

מצב חדש:

- הובא החשבון מקדם 1.2 עבור דירות גג, המגלם את מרפסות הגג.
- הובאה בחשבון הפחתה למושא בשיעור 10%.
- הפחתה בשיעור 5% בגין חזית מסחרית משווי מ״ר בנוי מגורים המתקבל מעסקאות השוואה ללא חזית מסחרית.
- הפחתה בשיעור 5% לשווי מ״ר בנוי ממוצע המתקבל מעסקות השוואה למגורים בכדי להתאימו למחיר מכירה בתנאי שיווק נורמטיביים (פרויקטים חדשים למגורים כוללים שיטת מימון 20/80).
- שווי מ״ר מבונה למסחר זהה במצב קודם ובמצב חדש.

- <u>התייחסות לשומת רמ״י:</u>

- <u>שווי מ״ר מבונה למסחר בשני מצבי התכנון:</u> לא ברור מדוע שמאי רמ״י קבע שווי מ״ר מבונה שונה למסחר במצב הקודם ובמצב החדש כאשר ע״פ התחשיב של ועדת ההשגות מיום 06.10.2024 לעניין קביעת גובה דמי ההיתר בגין שינוי ייעוד/ניצול בחלק מהמתחם שבנדון, ניתן שווי מ״ר מבונה זהה למסחר בשני מצבי התכנון. במצב הקודם- גובה קומת המסחר הינה 5.5 מ׳ ובמסגרתה ניתן לבנות יציע, מיקום קומת המסחר הינו על צומת רחובות ראשיים והשימושים בה נרחבים. במצב החדש- קומת המסחר במבנה המגורים הינה בגובה של 3.75 מ׳ וצפויים להתקיים בה שימושים מסחריים אשר ישרתו את שכונת המגורים. ישנן יתרונות לשטח המסחרי בכל אחד מהמצבים, ולכן נקבע שווי מ״ר מבונה זהה למסחר במצב החדש ובמצב הקודם, בדומה להחלטת ועדת השגות במתחם.
- <u>עסקות השוואה לדירות מגורים:</u> שטח יח״ד ממוצע במתחם שבנדון ובין היתר במגרש 106 הינו 88 מ״ר עיקרי ו- 100 מ״ר פלדלת. עסקאות המכר בפרויקט היינריך היינה- גוש 7340 חלקה 14 , שאותן הציג השמאי משקפות שטח פלדלת ממוצע של 72.5 מ״ר. כפועל יוצא, שווי מ״ר בנוי שמתקבל מעסקאות אלו גבוה יותר משווי מ״ר בנוי שהיה מתקבל לדירות מגורים בשטח פלדלת ממוצע של 100

מ״ר ולכן אינו מהווה בסיס השוואה לשטחי המגורים במגרש 106. נציין כי בפרויקט היינריך היינה ישנן עסקאות רבות נוספות לדירות מגורים חדשות בשטח פלדלת ממוצע של 96 מ״ר המהוות בסיס השוואה נכון יותר לשטחי המגורים במגרש 106. עוד נוסיף, כי אם ניקח רק את עסקאות ההשוואה בסקר שהציג שמאי רמ״י המשקפות שטח פלדלת ממוצע של 92 מ״ר (עסקאות מיום 16.05.2024, 05.05.2024 ו- 14.04.2024), יתקבל שווי מ״ר בנוי דומה לשווי מ״ר בנוי שהתקבל בסעיף 11.1 לחוות הדעת.

באותו האופן נתייחס לעסקאות המכר בפרויקט אסירי ציון: עסקאות המכר בפרויקט אסירי ציון 7 - גוש 6970 חלקה 103 , שאותן הציג השמאי משקפות שטח פלדלת ממוצע של 81 מ״ר ועל כן אינן מהוות בסיס השוואה לשטחי המגורים במגרש 106. בפרויקט אסירי ציון ישנן עסקאות נוספות לדירות מגורים חדשות בשטח פלדלת ממוצע של 93 מ״ר המהוות בסיס השוואה נכון יותר לשטחי המגורים במגרש 106 . פירוט עסקאות אלו מופיע בסעיף 11.1 לחוות דעתנו.

בנוסף, אם ניקח רק את עסקאות ההשוואה בסקר שהציג שמאי רמ״י המשקפות שטח פלדלת ממוצע של 90 מ״ר (עסקאות מיום 19.11.2023 , 23.11.2023 , 29.09.2023 , 24.08.2023 , 06.04.2023), יתקבל שווי מ״ר בנוי זהה לשווי מ״ר בנוי שהתקבל בסעיף 11.1 לחוות הדעת.

- <u>הפחתה בשווי למגורים בגין עירוב שימושים:</u> שמאי רמ״י ציין בחוות דעתו כי לא ביצע הפחתה בגין עירוב שימושים וזאת בהתאם להחלטת ועדת ההשגות. ע״פ החלטת ועדת ההשגות נקבע שווי מ״ר מבונה למגורים/מסחר במתחם שבנדון ע״ב השוואה ישירה לעסקאות מכר למגרשים בשלמות בתחום תוכנית תא/ 2494, הכוללים זכויות בניה למסחר בק״ק ולמגורים בקומות העליונות בדומה למגרשים במתחם. לפיכך, לא היה צורך לבצע התאמות לשווי שהתקבל מעסקאות ההשוואה, שכן כלל הפרמטרים היו מגולמים כבר בשווי. במקרה שבנדון, לא כך הדבר. עסקאות ההשוואה שהוצגו הינן לשטחים בנויים מפרויקטים למגורים שחלקם אינם כוללים חזית מסחרית. מגרש 106 המוערך צפוי לכלול שני מבני מגורים מעל חזית מסחרית בק״ק ועל כן יש לבצע התאמות לעסקאות ההשוואה שנלקחו ממבני מגורים ללא חזית מסחרית.

  בהתבסס על מחקר דלפי משנת 2020 לעניין מקדם ההתאמה הראוי לדירה הנמצאת בקומה מעל חזית מסחרית ביחס לדירה זהה שאינה מעל חזית מסחרית בהנחה שיתר המשתנים זהים, נקבע כי מקדם התאמה ממוצע הינו 10%. שמאי רמ״י היה צריך לבצע את ההתאמות הנדרשות ולבצע הפחתה בשווי מ״ר בנוי למגורים בגין הימצאות שטחי מסחר בק״ק בפרויקטים ברח׳ קיבוץ גלויות 94 וברח׳ אסירי ציון 7. בחוות דעתנו הבאנו בחשבון מקדם התאמה מינימלי של 5% לשווי מ״ר בנוי שהתקבל מפרויקטים אלו.

- <u>הפחתה משווי בנוי למגורים שהתקבל בעסקאות ההשוואה בגין שיטת המכירה נכון למועד הקובע:</u> כאמור, נכון למועד הקובע, שיטת המכירה בפרויקטים חדשים למגורים הינה 20/80 ללא הצמדה (20% בעת הרכישה ו- 80% בעת קבלת המפתח ללא הצמדה).

כלומר, במונחי ערך נוכחי השווי למ״ר מגורים נמוך בעד כ- 10%[4] מהמחיר המתקבל בעסקאות ההשוואה וזאת מאחר ומחיר דירת מגורים מגלם את שחיקת מחיר הדירה ואת מימון עלויות הבניה ע״י היזם במהלך תקופת הבניה. בחוות דעתנו, ניתנה הפחתה מינימלית של 5% לשווי מ״ר בנוי ממוצע שהתקבל מעסקאות ההשוואה למגורים בכדי להתאימו למחיר מכירה בתנאי שיווק נורמטיביים.

- <u>עלות הבניה למ״ר מגורים:</u> שמאי רמ״י הביא בחשבון עלות בניה למ״ר מגורים בגבולות של 11,000 ₪/מ״ר. בחוות דעתנו בסעיף 11.1 בעמוד 24, הוצגו תימוכין לעלויות בניה בפרויקטים למגורים בת״א. נתונים אלו משקפים עלות בניה למ״ר (כולל בניית מרתפים) בטווח של בין 15,000-20,000 ₪/מ״ר. בגישת החילוץ, לגובה עלויות הבניה ישנה השפעה ישירה על שווי מ״ר מבונה למגורים. עלות בניה של 11,000 ₪/מ״ר אותה קבע השמאי, אינה תואמת את עלויות הבניה בפועל בפרויקטים למגורים ומעוותת את השווי המתקבל למ״ר מבונה למגורים.
- <u>קביעת שווי מ״ר מבונה זהה למסחר ומגורים:</u> שמאי רמ״י קבע שווי מ״ר מבונה למסחר ומגורים זהה במצב החדש בטענה כי נקבע יחס 1 בין שווי מ״ר מבונה למגורים לשווי מ״ר מבונה למסחר במגרש 106 בהתאם להחלטת ועדת ההשגות. החלטת ועדת ההשגות נערכה למועד קובע 25.11.2019, ולא ניתן להסיק ממנה על השווי למגורים ומסחר במועד הקובע הנוכחי שהינו 29.05.2024. יהיה זה מופרך מצידנו להניח שאם נכון לשנת 2019 השווי למגורים היה זהה לשווי למסחר, הרי שבהכרח השוויים זהים נכון לשנת 2024. מטרת חוות דעת שמאית היא להעריך שווי נכס נכון למועד הקובע ולכל חוות דעת מועד קובע שונה שעל פיו צריך לבצע את ההערכה. כפי שהצגנו בסקר המחירים בסעיף 11 לחוות דעתנו ניתן לראות בבירור כי שווי מבונה למסחר אינו זהה לשווי מבונה למגורים.
  יתרה מכך, בחוות הדעת הקודמת שהגיש שמאי רמ״י למגרש שבנדון נכון למועד קובע 10.04.2022 נקבע שווי מ״ר מבונה שונה למסחר ומגורים (14,300 ₪/מ״ר מבונה למסחר ו- 17,200 ₪/מ״ר מבונה למגורים). כלומר, ע״פ סקר מחירים שערך שמאי רמ״י נכון למועד קובע 10.04.2022 הוא הגיע לכלל דעה כי שווי מ״ר מבונה למסחר שונה משווי מ״ר מבונה למגורים. לפיכך, לא ברור מדוע בחוות הדעת הנוכחית למועד קובע 29.05.2024 השמאי מציין כעובדה מוגמרת שהשווי למסחר ומגורים זהה.
- <u>עסקאות השוואה לשטחי המשרדים:</u> בשומת רמ״י סקר המחירים שהוצג לשווי משרדים התבסס על עסקאות מס שבח ונתוני היצע לשטחי משרדים ותיקים בעוד שישנם נתוני מכירה מהימנים לשטחי משרדים חדשים מצפון לנכס הנדון בפרויקט דרך שלמה 60 בת״א, כפי שהוצגו בסעיף 11.3 לחוות הדעת. גישת החילוץ משטחי משרדים חדשים למציאת שווי מ״ר מבונה למשרדים הינה מדויקת ונכונה יותר ביחס לחילוץ משטחי משרדים ותיקים. לאור האמור, השווי שהתקבל ע״י שמאי רמ״י למ״ר מבונה משרדים אינו משקף נאמנה את השווי למ״ר מבונה משרדים במגרש שבנדון.

[4] שיעור עליית המדד בשנתיים האחרונות נע בין 3% - 3.5%. כלומר, הכפלת עליית מדד ממוצעת של 3.25% לשנה, בתקופה של 3 שנים המהווה את תקופת הזמן לבניית מבני מגורים, מביאה לעליית מדד של 9.75%.

9.3.3. תחשיבי השומה:

תיאור	שטח עיקרי במ"ר	שטח אפקטיבי במ"ר	שווי למ"ר מבונה	סה"כ שווי
שטח הקרקע במ"ר	872			
מסחר בקומת קרקע 40%	349	419	₪ 17,000	₪ 7,119,600
משרדים בקומות עליונות 80%	698	838	₪ 6,200	₪ 5,193,120
סה"כ שווי קרקע				**₪ 12,312,720**
במעוגל				**₪ 12,300,000**

חלופה 2 -אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת תא/4000 עבור 27.54% במגרש 106:

סוג	שטח אפיקיבי/ פלדלת במ"ר	מקדם	שטח אקווי' במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
מגורים - קומות טיפוסיות	5599	1	5,599	₪ 11,000	₪ 61,589,000
מגורים - דירות גג	410	1.2	492	₪ 11,000	₪ 5,412,000
מסחר	450	1.0	450	₪ 17,000	₪ 7,650,000
סה"כ שווי מגרש 106 בשלמות			**6,541**		₪ 74,651,000
חלק מוקצה				27.54%	₪ 20,558,885
הפחתה למושע				10%	-₪ 2,055,889
סה"כ שווי חלק החוכר במגרש 10 ע"פ תכנית תא/4000					₪ 18,502,997
במעוגל					**₪ 18,500,000**

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים באמצעות מערכת "TEAMS" ביום 18.03.2025, ובהתייחסויות הצדדים, העלו בפניי הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות שמאי המשיגה:

- מיקום- המיקום של מגרש 106 במצב החדש הוא הגרוע ביותר במתחם תוכנית תא/4000. המגרש ממוקם בפינה הצפון מערבית, ממולו קיים מבנה של חברת "בזק" חדש בעל 4 קומות, המבנה מאובטח מאוד בייעוד של תעסוקה ותעשייה ומוקף בגדר תיל. מצידו הצפוני של מגרש 106 מצויים מגרשים המשמשים כמפעלי בנייה של בטון ואגרגטים, הפולטים אבק ואליהם צמוד שוק הדגים. לעומת זאת במצב הישן מיקומו של המגרש היה טוב יותר, שימושיו היו למסחר סיטונאי עם משרדים בקומות העליונות וממוקם בסמיכות "לדרך בן צבי" המאפשרת חשיפה טובה.
- מאפייני בינוי- במצב הקודם קומת הקרקע הייתה בגובה של כ- 5.5 מ', 120% אחוזי בנייה עם תכסית בשיעור 48% כולל שטחי השירות, מיקום החניות היה עילי, כך שלא נדרשה בנייה והשקעה של מרתפי חניה. לחנייה עילית יתרון רב. במצב החדש עירוב שימושים, הגובה בקומת הקרקע המסחרית הינו 3.75 מ' ומעל קומת הקרקע ייבנו 56 יח"ד. עדיין אין היתרים ותהליך בנייה. אין מחלוקת לעניין שטחי הבניה.

- <u>החלטת ועדת השגות ועקרונותיה-</u> בהחלטת ועדת השגות נקבע כי שווי מ״ר מבונה מסחר במצב הישן והמצב החדש זהה ולא משתנה בין המצבים מכיוון שהיתרונות השונים בכל מצב מתקזזים. עיקרון זה יושם גם בשומת ההשגה. בנוסף לכך, קבעה הועדה כי יש להעמיס 20% שטחי שירות למצב הקודם, גם עיקרון זה נשמר בשומת ההשגה.
- <u>אי זמינות-</u> בשונה מהחלטת ועדת ההשגות כי הנכס זמין, יש להביא בחשבון כי המגרש אינו זמין כי יש בו פולשים המפעילים מפעל לבטון ובנייה. הפלישה נעשית גם על שטח המדרכה ובשטחים הציבוריים. חשוב לציין כי ע״פ תוכנית תא/4000 אחד התנאים לקבלת היתר במגרש נשוא השומה הוא פינוי פלישות מהשטחים הציבוריים.
- <u>הפחתות-</u> במגרש 106 הזכות הקניינית היא במושע ולכן, הובאה בחשבון הפחתה למושע בשיעור 10%. בנוסף לכך, יש להביא בחשבון הפחתה בגין עירוב שימושים, הפחתה זו לא חלה בהחלטת ועדת השגות מפני שבהחלטה הובאו נתונים ממגרשים מעורבים ועל כן, לא היה מקום לבצע התאמה. בשומת רמ״י ובשומת ההשגה לא נעשה שימוש במגרשים מעורבים ולכן נדרש לבצע התאמה.
- <u>עסקאות השוואה למגורים-</u> נעשה שימוש בעסקאות שהובאו מפרויקטים רלוונטיים לשנת 2024 ולמועד הקובע. בשומת ההשגה נתוני ההשוואה למגורים תואמים לשטח דירתי שיש לפרויקט הנדון במצב החדש. בנוסף לכך, חשוב לדעת כי כל הפרויקטים שיווקו את הדירות שלהם בשיטת ״80/20״. המשמעות היא שרוכש שקונה בשלב לפני קבלת היתר או התחלת בניה, 80% משווי הדירה שלו אינו מוצמד. למעשה יש שחיקה של כ – 10% בהתחשב במדד במשך 3 שנים. לכן על מחיר המכירה יש להביא בחשבון את ההנחה שמגולמת בשיטת השיווק. שווי מ״ר בנוי (כולל מע״מ), המתקבל עפ״י מחירי מכירה בפרויקט ״מכבי יפו״ במגרשים 110-112 לפי תכנית תא/2725, הינו 38,516 ₪ (עסקאות בשטח דירה של 100 מ״ר בדומה לנכס).
- <u>עלויות בניה-</u> יש פער גדול בעלויות הבניה בין שומות הצדדים. בכנס של בנק הפועלים ניתח והציג השמאי ירון ספקטור הרבה דוגמאות לעלויות בניה בפרויקטים, ומהי עלות ההקמה האמיתית לכל פרויקט ופרויקט. עלויות הבנייה שפעם היו נהוגות שונות מעלויות הבנייה בפועל היום, הסיבות לכך הן שעלות המימון הרבה יותר גבוהה, קיים מחסור בעובדים והתייקרות חומרי הבנייה. בשומת ההשגה נעשה שימוש בניתוח של השמאי ירון ספקטור שמעיד טוב על עלויות הבנייה הנהוגות, בנוסף התווספו הצעות קבלנים ופרויקטים נוספים. מחירון דקל עדכנו כבר שהם מפסיקים לפרסם עלויות. השווים של ההחלטות ששמאי רמ״י הציג לעניין עלויות בנייה אינם רלוונטיים, כי המועדים הקובעים של החלטות אלו הם לא תקופת האינפלציה. קיים ייתרון משמעותי למקומות חנייה עיליים במצב הקודם ויש להביא זאת בחשבון. צורפו עלויות הבניה בפועל מפרויקט ״מכבי יפו״ של חב׳ אקרו במגרשים 110-112 לפי תכנית תא/2725, עפ״י דוח מעקב ליווי מס׳ 16 נכון ליום 31.12.2024, בחישוב סה״כ עלויות בניה (ישירות + עקיפות + מימון) בניכוי העלויות לקרקע ובחלוקה לסך שטחי מגורים פלדלת ומסחר עיקרי בפרויקט מתקבלת עלות בניה כוללת למ״ר פלדלת בפרויקט של כ- 15,200 ₪ למ״ר (מגלמת בתוכה עלות בניה של יח״ד מחיר למשתכן הבנויות בסטנדרט נמוך יותר).

התייחסות לשומת רמ״י

- <u>עסקאות השוואה למגורים:</u> בשומת רמ״י שוקללו ארבעה פרויקטים לא במשקל זהה. בפרויקט שנותח ברחוב היינריך היינה – לוינשטיין מוצגות 6 עסקאות השוואה, 3 מתוכן דירות בשטח של כ – 50 מ״ר.

- לא ניתן לשקלל פרויקט כזה שחצי מהדירות שנותחו הן דירות קטנות, שלא תואמות את שטח הדירתי הממוצע במצב החדש בנשוא השומה. זה יוצר הטיה לשווי. בפרויקט נוסף ברחוב היינריך היינה 59 שם נותחו בצורה טובה העסקאות כי גודלן תואם למקרה הנדון. בפרויקט ברחוב קיבוץ גלויות 94 נותחו 8 עסקאות שקטנות משטח דירה ממוצעת וגם כאן נדרשת התאמה. בשומת ההשגה נותחו רק דירות בשטח 100 מ״ר. יש עשרות רבות של עסקאות שמתאימות בגודלן לשטח ולמועד הקובע.
- <u>עסקאות השוואה למשרדים:</u> שמאי רמ״י עשה שימוש בנתוני השוואה למשרדים מהסביבה בבניינים ותיקים מאוד וחילץ רווח יזמי מלא ועלות בניה מופחתת, שיטה זו קשה בגלל מאפייני המבנים. בבסיס נתונים זה ניתן להשתמש רק במצב קיצון שאין ברירה. בשומת ההשגה נותחו עסקאות מפרויקט חדש ברמת מעטפת שנמכר ברחוב שלמה (קל יותר לניתוח בגישת החילוץ) הנמצא במיקום טוב יותר והובאה בחשבון התאמה בשיעור של 20% למחיר.

9.4.2. <u>טענות השמאי מטעם המשיבה:</u>

- <u>מיקום-</u> לא נכון להגיד שהמיקום היחסי של המגרש לא טוב. נושא זה קיבל התייחסות בהחלטת ועדת השגות ובא לידי ביטוי באיחוד וחלוקה.
- <u>זמינות-</u> נושא זה אינו רלוונטי היות והנחת הייסוד היא כי הקרקע ריקה ופנויה. בנוסף לכך לאף אחד מהמגרשים אין בקשה להיתר בנייה, לכן לייחס את נושא אי הזמינות למגרש הספציפי בגלל פולשים הוא מוטעה. בנוסף לכך, בהחלטת ועדת השגות נקבע לפני 5 שנים כי הקרקע הייתה זמינה, אז איך אפשר לטעון שכיום אינה זמינה.
- <u>הפחתה בגין שיטת השיווק-</u> הנושא נבחן ע״י גופים רבים כמו הלמ״ס, רשויות המיסים והשמאי הממשלתי. אף אחד מהגופים הללו לא מצא לנכון לתקנן ולתת התייחסות כלשהי של הפחתה מלאכותית במחיר הדירות בגין שיטת השיווק.
- <u>עסקאות ההשוואה-</u> בשומת רמ״י הוצג פרויקט ברחוב היינריך היינה שבו נותחו 6 עסקאות במחיר ממוצע המתקבל בסך 44,800 ₪. שמאי המשיגה הציג 13 עסקאות באותו פרויקט בשווי ממוצע למ״ר בסך 41,618 ₪. כיום מתברר שיש לא פחות מ – 30 עסקאות במועד הקובע ומהן מתקבל שווי ממוצע למ״ר 43,228 ₪. נתון זה יותר דומה לשווי המתקבל בשומת רמ״י. בפרויקט ברחוב קיבוץ גלויות 94, קיימות 7 עסקאות ולא 5 כמו בשומת ההשגה והמחיר הממוצע המתקבל 41,700 ₪ למ״ר. שמאי המשיגה ניתח 5 עסקאות ברחוב אסירי ציון 7, במחיר ממוצע בסך 37,430 ₪ למ״ר. באותה תקופה התקבל בשומת רמ״י מחיר ממוצע בסך 41,000 ₪ למ״ר. בשומת רמ״י לא הובאו בחשבון דירות גג כדי לא לעוות את התוצאה.
- <u>שווי משרדים ומסחר-</u> בהחלטת ועדת השגות נקבע שווי קרקע למ״ר משרדים ע״ס 4,200 ₪ ושווי קרקע למ״ר מסחר ע״ס 9,250 ₪ . לא חלו תנודות משמעותיות לא באזור ולא בייעוד למסחר, לכן לא סביר ששווי קרקע למסחר הכפיל את עצמו כמו שמוצג בשומת ההשגה. בהחלטה בהשגה ראשונה של השמאית המחוזית הגב׳ אטל ריינס ברחוב דרך בן צבי 92 – 94 קיימת טבלה עם 15 נתוני השוואה מהן נגזר השווי. השווי שהתקבל למסחר הינו בסך 10,236 ₪ למ״ר ולמשרדים 4,520 ₪ למ״ר. ערכים אלה דומים מאוד לערכים שנקבעו בשומת רמ״י. דוגמא נוספת להשגה ראשונה ברחוב שדרות ההשכלה למועד 20.09.2023 השווי המתקבל למ״ר מסחר בסך 12,043 ₪ . בשומת ההשגה הוצגה טבלה עם 6 עסקאות השוואה שכולן נחתמו באותו היום. לפי עסקאות אלה המחיר למ״ר בנוי הוא 22,815 ₪.

קיימות עוד 4 עסקאות נוספות שבהן השווי המתקבל הוא 18,778 ₪ למ״ר. אם עושים ממוצע של שני השווים ומשתמשים בשיטת השמאי המשיג לחילוץ, מגיעים לשווי מ״ר מבונה משרדים בסביבות 4,000- 5,000 ₪.

- הפחתה בגין מסחר בחלק מקומות הקרקע- בנכס הנדון יש שטחי מסחר מצומצמים בשטח של 450 מ״ר. המגרש היחידי שבו יש הפחתה לקומות המגורים בגלל קומת מסחר הוא מגרש 107 והסיבה לכך היא שהוא צמוד למגרש בייעוד מסחר בכללותו. לא נכון לתת הפחתה זו למגרש נשוא השומה. 450 מ״ר מסחר בנכס נשוא השומה יכולים רק להשביח את הנכס.
- עלויות בניה- קיימות הרבה החלטות בוועדת השגות. בהחלטה למועד קובע דצמבר שנת 2021 התקבל עלות בנייה 9,356 ₪ למ״ר מגורים. בהחלטה נוספת התקבל 9,200 ₪ ועוד. החלטות אלה מצביעות על סדרי גודל. בנוסף, כאשר עושים בדיקה במחירון דקל מתקבלת עלות בניה למ״ר בסך 10,300 ₪.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה מתייחסת לקביעת אומדן שווי הקרקע בהתאם לחלופות השונות המפורטות לעיל (סעיף 1.1 להכרעה), לצורך גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול.

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב אומדן השווי שנגזר בין היתר, מנתוני ההשוואה לשימושים השונים, אופן ניתוחם ומקדמי ההתאמה לנכס הנדון ומאפייניו. לאור מחלוקות אלו כל אחד מהצדדים הגיע לשווי שונה.

קיימות 2 החלטות ועדת השגות במתחם הנדון מיום 10.10.2021 ו- 06.10.2024 למועדים קובעים בשנים 2016 ו- 2019, אשר קבעו את העקרונות לפיהם יש לאמוד את המגרשים הכלולים בתכנית תא/4000.

בהכרעתי התבססתי על שקלול אומדן השווי שהתקבל בגישת ההשוואה הישירה למגורים וכן על היוון ההכנסות בשילוב גישת החילוץ/העלויות כמפורט בסעיף 10.3 להלן. לא הובאו בחשבון פרויקטים ״על הנייר״ (הכוללים פעמים רבות הטבות מימון, מחירי ״פריסיילי״ וכדומה).

בפרק העקרונות יידונו בפירוט יתר הסוגיות הרלוונטיות למחלוקות בין הצדדים.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. שומה מבוססת הנחה

השומה הינה לשווי זכויות הבעלות המלאה בקרקע כריקה ופנויה וללא מחוברים, בפועל במועד הקובע קיימים על המגרש מחוברים, לכן השומה מבוססת הנחה (״היפותטית״) בהתאם לתקן שמאות מס׳ 1.

בדיון טען שמאי המשיגה כי בתקנון התכנית קיים תנאי להיתר בניה לפינוי פלישות והיות וקיימים על המגרש פולשים במועד הקובע וכן על המדרכה ובשטחים הציבוריים, יש לבצע הפחתה להעדר זמינות (לא ניתנה הפחתה זו בתחשיב בשומתו).

בהתאם לתקנון התכנית, תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת פינוי כל השטחים הציבוריים והריסת המבנים. בהתאם להחלטות ועדת השגות בשנים 2021 ו- 2024 למועדים קובעים 2016 ו- 2019, לא בוצעה הפחתה להעדר זמינות מעבר לנתוני ההשוואה שנותחו. כאמור, השומה נערכה בהנחה והקרקע ריקה ופנויה וקיימות 2 החלטות ועדת השגות שקבעו את העקרונות לאמוד את שווי המגרשים בתכנית תא/4000. אציין, כי במועד הביקור בנכס (כשנה וחצי לאחר המועד הקובע) לא אותרו פלישות והמתחם ברובו מגודר. לאור כל האמור לעיל, לא הבאתי בחשבון הפחתה בגין העדר זמינות מעבר להפחתה למושע (מפורטת בהמשך ומהווה דחייה של כשנתיים).

10.2.2. **<u>חלופה 1 – זכויות חוזיות</u>**

בהתאם לתב"ע תא/250, הנכס מסווג בייעוד מסחר ואחסנה, עם שימושים מיטביים למסחר סיטונאי בקומת הקרקע ומשרדים ב- 2 הקומות העליונות, סה"כ 3 קומות ו- 40% לקומה (גובה קומת קרקע כולל יציע עד 5.5 מ'). בתחשיב השווי, שטח המשרדים חושב ברוטו (תוספת 20% לנטו) ואילו שטח המסחר הובא כשטח עיקרי בלבד בדומה לאופן שבו נקבע השווי בחלופה 2 ובדומה להחלטת ועדת השגות משנת 2024.

10.2.3. **<u>חלופה 2 – זכויות חלקיות במגרש 106 מתכנית תא/4000</u>**

בהתאם לתב"ע תא/4000, הנכס מסווג באזור מגורים ד' עם חזית מזרחית לרחוב פנימי. החלק המיוחס לנכס מתוך מגרש 106 הינו 27.54%.

10.2.4. **<u>מושע – חלופה 2</u>**

החלק המיוחס לנכס מתוך מגרש 106 הינו 27.54%, כאשר היתרה הינה למספר בעלים שונים. הריני מסכים עם הצדדים כי שיעור המושע בחלופה 2 הינו 10%, בדומה לנקבע בהחלטות ועדת השגות.

10.2.5. **<u>ערכי בסיס לשומה</u>**

מגורים - הכרעתי נערכת עפ"י גישת ההשוואה הישירה וכן גישת ההשוואה בשילוב גישת העלות ("חילוץ היתרה לקרקע") ומתבססת על ניתוח עסקאות מכר של מגרש ריק ומכרז רמ"י לבנייה רוויה בסביבת הנכס (נותחו בהחלטת ועדת השגות משנת 2024), תוך מתן התאמות רלוונטיות לנכס הנדון וכן על דירות חדשות בבנייה רוויה מהסביבה בעלי מאפיינים דומים (לרבות קומות ושטח דירה ממוצע), ככל שניתן, וחילוץ היתרה לקרקע.

ככלל, הגישה העדיפה להערכת שווי הקרקע הינה גישת ההשוואה הישירה, אולם מועד העסקאות כ- 3 שנים מהמועד הקובע, לכן ניתן משקל בשיעור 25% לכל עסקת קרקע לעומת מספר רב של עסקאות בגישת העלות שלהן ניתן משקל משותף בשיעור 50%.

מסחר - הערכים נקבעו בגישת העלות, בסביבת הנכס ובמיקומים דומים, ככל שניתן, ובביצוע התאמות נדרשות לנתוני ההשוואה בהתחשב במיקום הנכס.

בתחשיב בשומת המשיבה ניתן בחלופה 1 שווי למסחר נמוך מהשווי למסחר בחלופה 2. שמאי המשיגה בדעה כי השווי בשתי החלופות זהה שכן בחלופה 1 מותרת קומת מסחר בגובה 5.5 מ' עם יציע ומיקום

קומת המסחר על צומת רחובות ראשיים עם שימושים נרחבים ובחלופה 2 קומת מסחר בגובה 3.75 מ' וצפויים שימושי מסחר שישרתו את שכונת המגורים.

הריני בדעה כי קיימים יתרונות וחסרונות לשתי החלופות, חלופה 1 השימוש הינו למסחר סיטונאי, אך בגובה 5.5 מ' עם יציע ואילו בחלופה 2 המסחר ישרת כאמור את המגורים ופונה לרחוב פנימי. לפיכך, לעניות דעתי השווי אותו קונה סביר מביא בחשבון יהיה דומה, לכן לא בוצעה אבחנה בין ערכי השווי למסחר ב- 2 החלופות, בדומה לטענת שמאי המשיגה ובדומה לשווי המסחר בהחלטת ועדת השגות משנת 2024.

משרדים - הערכים נקבעו כממוצע השווי המתקבל בגישת היוון הכנסות מנתוני שכירות והשווי המתקבל בגישת העלות, בחילוץ היתרה לקרקע. הנתונים מסביבת הנכס ובמיקומים דומים, ככל שניתן, ובביצוע התאמות נדרשות לנתוני ההשוואה בהתחשב במיקום הנכס.

10.2.6. **<u>עלויות בניה</u>**

עלויות הבניה שהופחתו בגישת העלויות (חילוץ יתרה לקרקע) נקבעו באופן הבא:

<u>מגורים</u>

- בהתאם לדוח אפס ודוח מעקב בפרויקט "מכבי יפו" של חברת "אקרו אשדר שותפות מוגבלת", אותם הציג שמאי המשיגה, פרויקט הכולל 5 מגדלי מגורים בני 15 קומות עם קומת קרקע מסחרית, עלויות הבניה המפורטות בדוח והתאמתן לנכס הנדון הינן כדלקמן:

שטח פלדלת למגורים	31,902
שטח מסחרי עיקרי	1,400
עלויות בניה כלליות וישירות	₪ 448,239,000
עלויות בניה למ"ר פלדלת	₪ 13,460
עלויות בניה למ"ר פלדלת מתואמות לאופי בינוי - 15%	**₪ 11,441**

* עלויות הבניה גבוהות יותר בפרויקט הכולל מגדלי מגורים בני 15 קומות מפרויקט כמו הנכס הנדון בו מותרת בניין הכולל 10-5 קומות. עפ"י אומדן עלויות הבניה יוני 2025 של לשכת שמאי המקרקעין, קיים פער של כ- 20% בדרום תל אביב בין בניין גבוה לרב קומות.

- מחשבון דקל לעלויות בניה – פרויקט אסירי ציון 7 בתל אביב, לבניין מגורים בן 10 קומות ו- 57 יח"ד. מהזנת שטחי הבניה ופרטי הפרויקט במחשבון מתקבלות עלויות הבניה הבאות:

סעיף	שטח במ"ר	₪/מ"ר	עלות
עלות בניה עילית	7015	7305	₪ 51,246,760
עלות מרתף	1621	4141	₪ 6,712,476
עלות פיתוח	1348	500	₪ 674,000
עלות מרפסות	618	2500	₪ 1,545,000
עלות מרפסות גג	283	1500	₪ 424,500
סה"כ עלות לפרוייקט			₪ 60,602,736
סה"כ עלות ליח"ד			₪ 1,063,206
עלות למ"ר פלדלת			₪ 11,489
תוספת עקיפות		110%	**₪ 12,638**

* תוספת עקיפות נקבעה לפי החלטת ועדת השגות באופק 50039 בגו"ח 6636/477 – המחשבון כולל רווח קבלני ומייצג עלות של הסכם פאושלי – לכן נקבעה תוספת בשיעור 10%.

- לאור האמור לעיל - ממוצע עלויות הבניה למ"ר – 12,000 ₪ למ"ר.

מסחר ומשרדים

לאחר זיהוי נתוני ההשוואה, אשר במקרה הנדון נבנו בשנים שונות ומצבן הפיסי שונה, לכן לצורך חילוץ מרכיב הקרקע נערך אומדן של עלויות הבניה הממוצעות לכל שימוש עפ"י מאפייני נתוני ההשוואה.

10.2.7. **התאמה לזמן**

עסקאות קרקע למגורים – ההתאמה בוצעה לפי השתנות מחירי הדירות בלשכה המרכזית לסטטיסטיקה – מדד ומחירים ממוצעים בשוק הדירות לפי מחוז תל אביב, בהתחשב במיקום הנכס, סוג ואופי הסביבה, לפי יום העסקה עד למועד הקובע, תוך חילוץ היתרה לקרקע ובחינת השתנות המחירים במרכיב הקרקע.
יתר העסקאות - אותרו נתוני השוואה המייצגים את השווי נכון למועד הקובע, לפיכך לא בוצעה התאמה לזמן.

10.2.8. **שיעור היוון**

שיעורי ההיוון למשרדים שנקבע בהכרעתי זו הינו עפ"י סקירת השמאי הממשלתי לשיעור תשואה בנכסים מניבים.

10.2.9. **הפחתה למו"מ**

בניתוח נתוני דמ"ש מבוקשים הובא בחשבון מקדם הפחתה מקובל בגין מו"מ בשיעור של 5%.

10.2.10. **התאמה לגודל**

בניתוח נתוני ההשוואה בוצעה התאמה לגודל של עד 5% לעומת הנכס הנדון.

10.2.11. **התאמה למיקום**

בניתוח נתוני ההשוואה בוצעה התאמה למיקום הנכס של עד 10% לשווי כבנוי.

10.2.12. **התאמה למגורים מעל מסחר**

שמאי המשיבה לא ביצע התאמה לעירוב שימושים, שכן בהחלטת ועדת השגות לא בוצעה הפחתה. שמאי המשיגה סבור כי ועדת השגות לא ביצעה הפחתה היות ונתוני ההשוואה שנותחו כוללים גם הם מגורים מעל מסחר, כאשר במקרה הנדון לא כך הדבר ולכן ביצע הפחתה בשיעור 5% בגין עירוב השימושים.
הריני מסכים עם גישת שמאי המשיגה, שכן בשומות הצדדים וגם בהכרעתי זו, נותחו עסקאות שבהן לא קיים עירוב שימושים של מגורים מעל מסחר ולמרכיב זה הפחתה בשווי שטחי המגורים, המגלמת את הרעש, עומס, תכנון לובי וגישה לבניין קטנים יותר. קונה סביר היה מעדיף שיהיו שטחים מסחריים בבניין ליד ולא בבניין בו הוא גר. לאור מאפייני האזור והנכס, ההפחתה מוערכת בהכרעתי זו בשיעור 5%.

10.2.13. **עלויות פיתוח**

אין מחלוקת בין הצדדים בנוגע לעלויות הפיתוח. בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי הראשי, מר אוהד עיני, מיום 04.09.2022, בהחלטות בהשגה הראשונה והשנייה יוערך שווי זכות הבעלות בקרקע, כריקה ופנויה, כולל עלויות פיתוח מלאות. לפיכך, בהכרעה זו השווי המתקבל כולל עלויות פיתוח.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

בהתאם לאמור לעיל ולצורך בחינת ערכי הבסיס הסתמכתי על הנתונים הבאים:

10.3.1. **נתוני השוואה למגורים**

מכרז רמ"י:

תאריך		06/06/2021
מספר מכרז		45/2021
גו"ח		80136/15
מגרשים		9 בתכנית תא/1/2494
ייעוד		מגורים ד'
שטח מגרש		1,388
עיקרי		7,400
שירות עילי		1,628
שירות תחתי		2,960
יח"ד		74
קומות		19
חדרי יציאה לגג - מוערך לפי ועדת השגות		320
תמורה		₪ 137,555,777
הוצ' פיתוח		₪ 1,692,902
סה"כ שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד+ ח. גג)		8,672
מחיר למ"ר פלדלת		₪ 16,057
בהתאמה למגורים מעל מסחר	0.95	₪ 15,254
בהתאמה לאופי הבינוי ורמת הפיתוח - בדומה לניתוח בועדת השגות	0.85	₪ 12,966
בהתאמה למועד הקובע	**1.33**	**₪ 17,284**

עסקת מכר מאתר רשות המיסים – מידע נדל"ן:

תאריך		13/09/2021
גו"ח		6970/50
מגרשים		8 בתכנית תא/1/2494
ייעוד		מגורים ד'
שטח מגרש		1,390
עיקרי		7,209
שירות עילי		1,628
שירות תחתי		2,960
יח"ד		72
קומות		19
חדרי יציאה לגג - מוערך לפי ועדת השגות		320
תמורה		₪ 127,404,600
סה"כ שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד+ ח. גג)		8,457
מחיר למ"ר פלדלת		₪ 15,065
בהתאמה למגורים מעל מסחר	0.95	₪ 14,312
בהתאמה לאופי הבינוי ורמת הפיתוח - בדומה לניתוח בועדת השגות	0.85	₪ 12,165
בהתאמה למועד הקובע	**1.25**	**₪ 15,266**

נתוני השוואה בגישת העלות ("חילוץ") - עסקאות מכר מאתר רשות המיסים – מידע נדל"ן:

כתובת	קיבוץ גלויות				
גו"ח	6970/63				
תאריך	**שנת בניה**	**קומה**	**שטח במ"ר**	**תמורה**	**מחיר למ"ר בנוי**
29/12/2024	2023	1/8	95	₪ 3,550,000	₪ 37,368
30/10/2024	2023	2/8	94	₪ 3,287,000	₪ 34,968
23/09/2024	2023	3/8	82	₪ 3,527,742	₪ 43,021
23/09/2024	2023	4/8	82	₪ 3,551,327	₪ 43,309
12/09/2024	2023	5/8	121	₪ 4,680,000	₪ 38,678
11/09/2024	2023	7/8	138	₪ 5,160,000	₪ 37,391
25/08/2024	2023	3/8	121	₪ 4,600,000	₪ 38,017
14/08/2024	2023	2/8	104	₪ 4,000,000	₪ 38,462
18/04/2024	2023	3/8	104	₪ 3,950,000	₪ 37,981
31/01/2024	2023	7/8	113	₪ 4,235,000	₪ 37,478
21/12/2023	2023	7/8	116	₪ 4,620,000	₪ 39,828
21/11/2023	2023	1/8	106	₪ 3,790,000	₪ 35,755
27/09/2023	2023	6/8	126	₪ 5,610,000	₪ 44,524
27/09/2023	2023	3/8	104	₪ 3,787,000	₪ 36,413
11/09/2023	2023	4/8	104	₪ 3,850,000	₪ 37,019
06/09/2023	2023	5/8	104	₪ 3,865,000	₪ 37,163
בממוצע			**107**		**₪ 38,586**

כתובת	אסירי ציון				
גו"ח	6970/103-104				
תאריך	**שנת בניה**	**קומה**	**שטח במ"ר**	**תמורה**	**מחיר למ"ר בנוי**
30/12/2024	2023	3/9	100	₪ 3,800,000	₪ 38,000
30/12/2024	2023	2/9	100	₪ 3,836,000	₪ 38,360
19/12/2024	2023	4/9	100	₪ 3,770,000	₪ 37,700
19/12/2024	2023	7/9	100	₪ 3,820,000	₪ 38,200
19/12/2024	2023	8/9	100	₪ 3,840,000	₪ 38,400
12/11/2024	2023	3/9	100	₪ 3,702,000	₪ 37,020
02/09/2024	2023	2/9	100	₪ 3,720,000	₪ 37,200
22/08/2024	2023	7/9	100	₪ 3,740,000	₪ 37,400
18/08/2024	2023	4/9	100	₪ 3,714,537	₪ 37,145
19/11/2023	2022	1/10	90	₪ 3,196,288	₪ 35,514
23/10/2023	2022	1/10	90	₪ 3,366,287	₪ 37,403
29/09/2023	2022	2/10	90	₪ 3,391,713	₪ 37,686
24/08/2023	2022	3/10	90	₪ 3,416,288	₪ 37,959
בממוצע			**97**		**₪ 37,537**

שווי מ"ר פלדלת מגורים

פרויקט בגו"ח	שווי למ"ר בפרויקט
6970/63	₪ 38,586
6970/103-104	₪ 37,537
ממוצע	₪ **38,062**

חילוץ היתרה לקרקע

שווי מ"ר בנוי בממוצע	₪ 38,062
שווי ללא מע"מ	₪ 32,531
שווי בהפחתת יזמות - 18%	₪ 27,569
עלויות בניה בפרויקט חדש	₪ 12,000
שווי למ"ר אקו'	₪ 15,569
בהתאמה למגורים מעל מסחר	0.95
בהתאמה לגודל עסקה	0.95
בהתאמה לרמת הפיתוח	0.9
שווי למ"ר אקו' מתואם לנכס	₪ **12,646**

סיכום ערכי השווי למגורים:

מקור	שווי למ"ר אקו'	משקל	סה"כ
מכרז רמ"י מס' 45/2021	₪ 17,284	25%	₪ 4,321
עסקת מכר קרקע	₪ 15,266	25%	₪ 3,816
עסקאות מכר לדירות בפרויקטים חדשים	₪ 12,646	50%	₪ 6,323
שווי למ"ר אקו' למגורים משוקלל			₪ **14,500**

10.3.2. **נתוני השוואה למסחר**

עסקאות מכר מאתר רשות המיסים – מידע נדל"ן:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח רשום	קומה	שנת בניה	מחיר	התאמה למיקום	מחיר למ"ר
13/11/2024	7061/26	שוקן 2	25	קרקע	1960	₪ 710,000	0.95	₪ 26,980
12/02/2024	7061/26	שוקן 2	25	קרקע	1950	₪ 450,000	0.95	₪ 17,100
04/02/2024	7051/103	אברבנאל 43	21	קרקע	2011	₪ 630,000	0.90	₪ 27,000
19/09/2023	6988/32	דרך בן צבי 84	99	קרקע	1990	₪ 2,000,000	0.90	₪ 18,182
02/03/2023	7061/178	הרצל 121	119	קרקע	2017	₪ 2,892,825	0.95	₪ 23,094
01/03/2023	7084/90	בנבנישתי 13	27	קרקע	1995	₪ 812,000	0.95	₪ 28,570
24/01/2023	6988/32	דרך בן צבי 84	76	קרקע	1960	₪ 1,856,500	0.90	₪ 21,985

ממוצע למ"ר בנוי נטו		₪ 23,273
בניכוי רווח יזמי	1.20	₪ 19,837
עלויות בניה ממוצעות		₪ 5,900
שווי מ"ר אקו' למסחר נטו מתואם למיקום הנכס		₪ **13,900**

10.3.3. **נתוני השוואה למשרדים**

עסקאות מכר מאתר רשות המיסים – מידע נדל"ן:

תאריך	גו"ח	כתובת	שנת בניה	שטח נטו	קומה	תמורה	חניות	מחיר למ"ר	מחיר לאחר התאמות
18/11/2024	7087/171/39	שארית ישראל 37	1990	172	3/5	₪ 2,700,000	4	₪ 11,047	₪ 11,047
18/04/2024	7053/4	קיבוץ גלויות 34	1997	86	5/5	₪ 1,000,000	0	₪ 11,628	₪ 11,628
08/01/2024	7087/171/29	שארית ישראל 37	1996	171	3/5	₪ 2,550,000	4	₪ 10,234	₪ 10,234
29/10/2023	7087/171/48	שארית ישראל 37	1998	101	4/4	₪ 2,000,000	3	₪ 13,861	₪ 13,861
23/03/2023	7053/4	קיבוץ גלויות 34	1997	120	5/5	₪ 1,755,000	0	₪ 14,625	₪ 14,625

ממוצע למ"ר בנוי נטו		₪ 12,279
בניכוי רווח יזמי	1.20	₪ 10,232
עלויות בניה ממוצעות		₪ 4,500
שווי מ"ר אקו' משרדים נטו		₪ 5,732
שווי מ"ר אקו' משרדים ברוטו	**1.20**	**₪ 4,800**

נתוני דמי שכירות - BMBY:

מועד	מיקום	שטח במ"ר	קומה	מחיר חודשי	דמ"ש למ"ר	פער מו"מ	דמ"ש למ"ר מתואם
06/05/2024	אלפסי 36	130	1	₪ 11,000	₪ 85	0.95	₪ 80
24/04/2024	דרך בן צבי 84	490	5	₪ 25,000	₪ 51	0.95	₪ 48
16/01/2024	דרך שלמה 61	83		₪ 7,500	₪ 90	0.95	₪ 86
09/01/2024	דרך בן צבי 84	96	6	₪ 7,950	₪ 83	0.95	₪ 79
07/10/2023	קיבוץ גלויות 34	170	5	₪ 9,350	₪ 55	0.95	₪ 52
16/10/2023	קיבוץ גלויות 34	134	4	₪ 9,500	₪ 71	0.95	₪ 67
15/05/2023	קיבוץ גלויות 34	50	5	₪ 4,000	₪ 80	0.95	₪ 76

דמ"ש למ"ר חודשי	₪ 67
שווי מ"ר מהוון בשעור 6.75%	₪ 11,949
בניכוי רווח יזמי	₪ 9,957
עלויות בניה ממוצעות	₪ 4,500
שווי מ"ר אקו' משרדים ברוטו	**₪ 5,500**

* דמ"ש מבוקשים למשרדים מגלמים שטח סחיר ולא שטח נטו, כך ששטחי השירות לרוב אינטגרליים למושכר.

סיכום ערכי שווי למשרדים:

מקור	שווי למ"ר אקו'	משקל	סה"כ
דמי שכירות	₪ 5,500	0.5	₪ 2,750
עסקאות מכר	₪ 4,800	0.5	₪ 2,400
שווי למ"ר אקו' למשרדים ברוטו משוקלל			**₪ 5,150**

11. תחשיבי השומה:

חלופה 1 – זכויות חוזיות עבור שטח קרקע של 872 מ"ר בהתאם לשווי הזכויות לפי תכנית תא/250

תיאור	שטח במ"ר	שטח ברוטו	שווי למ"ר	סה"כ
שטח הקרקע במ"ר	872			
מסחר בק"ק - 40%	348.8		₪ 13,900	₪ 4,848,320
משרדים בקומות העליונות - 2 קומות * 40%	697.6	837.12	₪ 5,150	₪ 4,311,168
סה"כ שווי				₪ 9,159,488
שווי חלופה 1 ללא מע"מ וכולל פיתוח במעוגל				**₪ 9,160,000**

חלופה 2 – זכויות הבעלות לפי תכנית תא/4000 עבור 27.54% במגרש 106

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שווי למ"ר אקו'	סה"כ
מגורים - עיקרי	4,927	1	₪ 14,500	₪ 71,441,500
מגורים - ממ"דים	672	1		₪ 9,744,000
מגורים - זכויות בגג	410	1.2		₪ 7,134,000
מסחר - עיקרי	450	1	₪ 13,900	₪ 6,255,000
סה"כ שווי למלוא מגרש 106				₪ 94,574,500
הפחתה למושע				0.9
החלק הנישום				27.54%
סה"כ שווי חלופה 2 ללא מע"מ וכולל פיתוח במעוגל				**₪ 23,440,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, הכרעתי לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כ- 27.54% ממגרש 106 עפ"י תב"ע תא/4000, חלקה 115 (חלק) בגוש 7053, "פארק החורשות" תל אביב-יפו, כריק ופנוי, וזאת לצורך גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול, הינה כדלקמן:

חלופה 1 – 9,160,000 ₪ (תשעה מיליון מאה ושישים אלף ש"ח)

חלופה 2 – 23,440,000 ₪ (עשרים ושלושה מיליון ארבע מאות ארבעים אלף ש"ח)

הערכים הנקובים לעיל אינם כוללים מע"מ וכוללים הוצאות פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ההכרעה בהשגה הראשונה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בברכה,
יוסף מגן
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז תל אביב והמרכז

<u>העתק:</u> מר אוהד תדהר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי ת"א, רמ"י - ohadt@land.gov.il