תאריך עברי	:	י' אב, תשפ"ד
תאריך לועזי	:	14 אוגוסט, 2024
מס' תיק רמ"י	:	900316478
מס' אופק	:	49929
שכ"ט	:	16.67

לכבוד:

גב' יפה שלו,
צוות לקידום עסקאות מגורים ותעסוקה, מרחב תל אביב, רמ"י
בדוא"ל: yafam@land.gov.il

מר אייל שיחור,
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
רח' אוסישקין 29, רמת השרון
בדוא"ל: eshihor@bezeqint.net

מר רפאל קונפורטי,
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
רח' הירקון 99, תל אביב
בדוא"ל: koni@krs-realestate.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] חלקה 746 בגוש 6111, רח' קפלן 4, תל אביב - יפו

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 05/03/2024, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח זאת לצורך הקניית בעלות, בחלופות הבאות[2]:

חלופה א' - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי הזכויות החוזיות.

חלופה ב' - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תוכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל – לשטח החלקה בשלמות 3,680 מ"ר.

1.2. חלופות השומה הוערכו מטעם רמ"י ע"י שמאי המקרקעין מר אייל שיחור בשומה מיום 23/01/2023 – **(להלן: "המשיבה");** ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס באמצעות שומתם של שמאי המקרקעין מר רפאל קונפורטי ומר דרור גולדנברג מיום 19/02/2024 – **(להלן: "המשיג").**

1.3. בתאריך 12/05/2024 התקיים דיון במשרדנו בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 19/05/2024, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים לא יאוחר מיום 09/06/2024.

1.4. בתאריך 29/05/2024 התקבל משמאי המשיג הסכם מכר לרכישת זכויות בניה וניודן לנכס הנדון.

1.5. בתאריך 09/06/2024 התקבלה התייחסות לפרוטוקול הדיון מאת מר עודד מלק – מ"מ ראש תחום שמאות במרחב ת"א ברמ"י.

1.6. בתאריכים 19/06/2024 ו- 21/07/2024 התקבלה התייחסות שמאי המשיג לפרוטוקול הדיון ולתגובת המשיבה.

1.7. עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על אומדן שווי הפוטנציאל התכנוני בנכס הנדון.

---

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

[2] בהתאם להבהרה שהתקבלה מאת הגב' יפה שלו ביום 06/03/2024, במסגרת שומת ההכרעה בהליך דנן אין להתייחס לחלופה ב' בהזמנת השומה ובשומות הצדדים אשר נדונה בהכרעה קודמת. לפיכך, חלופה ג' בשומות הצדדים תיקרא בהכרעה זו – חלופה ב'.

2. זיהוי הנכס:

גוש: 6111

חלקה: 746

שטח חלקה רשום: 3,680 מ"ר

כתובת עירונית: רח' קפלן 4, תל אביב

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות מלאה במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וכולל הוצאות הפיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו מועד הקובע לשומת המשיבה, כלומר – 06/07/2021.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך על ידי החי"מ ביום 11/08/2024.

6. תיאור הנכס והסביבה:

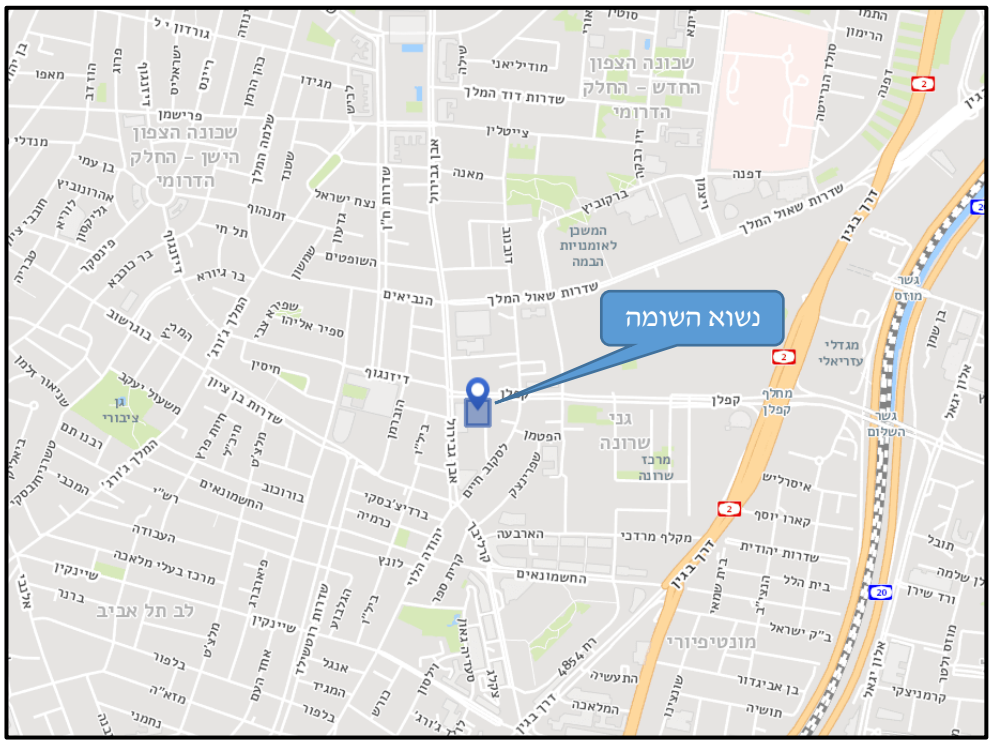
הנכס שבנדון מהווה את רכיב הקרקע של חלקה 746 בגוש 6111 אשר בייעוד "מגרש מיוחד" עפ"י תכנית תא/2474 וכוללת כיום מבנה ותיק הידוע כ- "בית העיתונאים". החלקה ממוקמת ברחוב קפלן 4 במרכז העיר תל אביב - יפו.

6.1 הסביבה:

סביבתו של הנכס הנדון הינה מרכז העיר תל אביב – יפו. הסביבה מאופיינת בשימושים מעורבים של מגורים, מסחר, משרדים ושטחי ציבור וכוללת מוקדי עניין מרכזיים כגון – מגדלי עזריאלי, קריית הממשלה, מחנה הקריה, מתחם בתי המשפט, גני שרונה וכו'.

הפיתוח הסביבתי מלא.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

כאמור, הנכס שבנדון מהווה את רכיב הקרקע של חלקה 746 בגוש 6111 הממוקמת ברחוב קפלן מס' 4 במרכז העיר תל אביב - יפו.

רחוב קפלן מהווה ציר תנועה מרכזי המקשר בין כביש מס' 2 במזרח לרחובות אבן גבירול ודיזנגוף ממערב. הרחוב כולל תנועת הולכי רגל ורכבים מרובה במרבית שעות היממה.

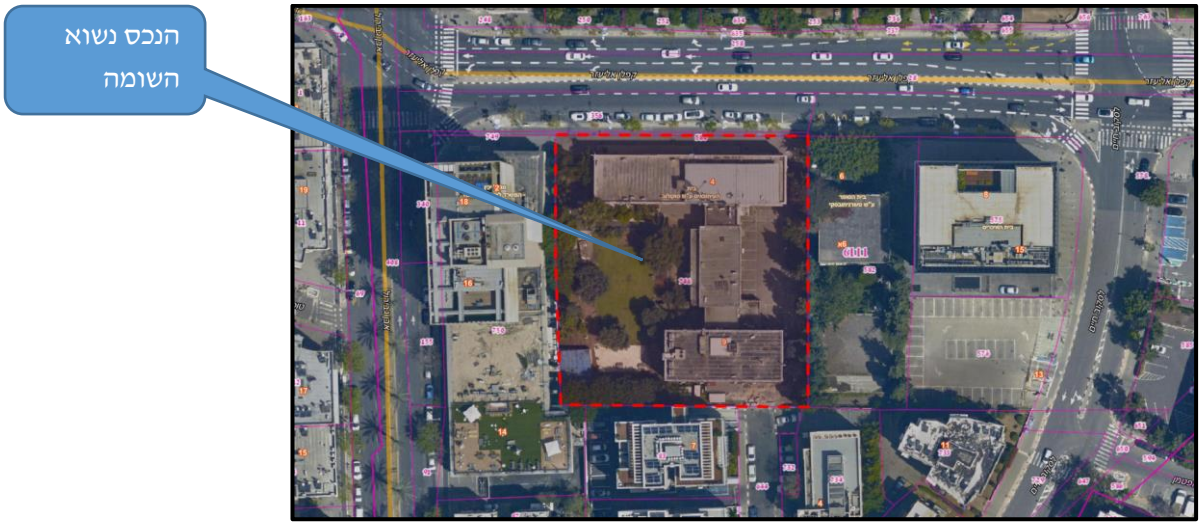
חלקה 746 הינה בצורה רגולרית דמוית מלבן ושטחה הרשום הינו 3,680 מ"ר. אורך חזית החלקה לרחוב קפלן מצפון הינו כ- 58 מ' ועומקה כ- 63 מ'. לחלקה חזית דרומית עורפית הפונה לקצה רחוב איתמר בן אב"י.

בהתאם להוראות תכנית מס' תא/2474 החלקה הנדונה בייעוד "מגרש מיוחד" וכוללת מבנה לשימור וזכות מעבר לציבור. בחזית החלקה הפונה לרחוב קפלן בנוי מבנה ותיק בן שתי קומות מעל קומת מרתף הידוע כ- "בית העיתונאים" המשמש למשרדי אגודת העיתונאים וכולל שטח מסחרי בחלק מחזית המבנה. בעורף החלקה בנוי מבנה ותיק בן ארבע קומות. יתרת שטח החלקה משמשת לחניה ולחצר.

גבולות הנכס:

צפון – חזית לרחוב קפלן.
דרום – מבני מגורים בבניה רוויה וקצה רחוב איתמר בן אב"י.
מזרח – מבנה ותיק הידוע כ- "בית הסופר".
מערב – בניין משרדים ותיק הידוע כ- "מגדל יכין" ולאחריו רחוב אבן גבירול.

תצ"א של הנכס הנדון מתוך אתר IVIEW של עיריית תל אביב-יפו:



חזית הנכס לרחוב קפלן:



חזית הנכס לרחוב איתמר בן אב"י:



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין תל אביב - יפו לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 25/07/2024, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 6111 חלקה 746
שטח רשום:	3,680 מ"ר
בעלויות:	קרן קיימת לישראל - בשלמות
חכירות:	אגודת העיתונאים בתל-אביב – בשלמות.
הערות:	הערת אזהרה (סעיף 126) לטובת ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן III – שותפות מוגבלת והפניקס חברה לביטוח בע"מ. הערת אזהרה (סעיף 126) לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ. הערה על הפקעה (סעיפים 5 ו-7) לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה.

7.2. חוזה חכירה:

הועבר לעיוננו מרמ"י חוזה חכירה שנחתם ביום 19/04/2016 בין רשות מקרקעי ישראל לבין אגודת העיתונאים בתל אביב. להלן עיקריו:

זיהוי המוחכר:	גוש 6111 חלקה 746 (בשלמות), מגרש מס' 0061110746 לפי תכנית מפורטת מס' תא/2474 בשטח של כ- 3,680 מ"ר.
מטרת החכירה:	בית עיתונאים.
ייעוד החכירה:	ייעוד המגרש בהתאם לתכנית G בה מיועד הנכס לבניינים בעלי אופי ציבורי. בנין ציבורי הינו בניין המשמש למשרדי בנק, משרדי מוסדות, אולמי הרצאות ואסיפות, אולמי ספורט, אולמי תערוכה, בתי ספר מקצועיים, מוסדות הבראה ובתי מלון.
תקופת החכירה:	49 שנים. החל מיום 01/04/1992 וכלה ביום 31/03/2041.
זכויות הבניה והשימושים:	4 קומות מעל קומת עמודים. 40% בכל קומה ובסה"כ 160% בניה. שימושים/תכליות – עפ"י המותר בתב"ע G ושטח של 46 מ"ר המשמש כחנויות וכ- 237 מ"ר המשמשים למסעדה + מטבח אשר קוזזו מסה"כ שטחי הבניה המותרים. מרתף – עפ"י השטח הקיים בפועל – 430.08 מ"ר. כ- 19 מקומות חניה המצויים בגבול החלקה.
תנאים נוספים:	ידוע לחוכרת כי סעיף 21 לתנאי החכירה כפי שפורסמו בי.פ. מס' 4818 מיום 04/11/1999 המתייחס לתקופת החכירה לא יחול על הסכם זה. ידוע לחוכרת ומוסכם עליה כי לגבי חלק מהמקרקעין נשוא חוזה החכירה, נחתם הסכם שכירות משנה בין החוכרת לבין מדינת ישראל – מנהל אגף נכסים. תקופת השכירות לפי הסכם זה הסתיימה ביום 30/06/1999. הסכם זה כלל זכות חידוש לתקופה נוספת של 49 שנה. בין הצדדים להסכם שכירות המשנה מיום 20/05/1958 והנספח לו מיום 13/07/1986, קיימות מחלוקות, בין היתר בעניין זכות חידוש חכירת המשנה, מימושה, תשלומים ששולמו בחכירת המשנה והפרות נטענות של חוזה חכירת המשנה, כשבבית המשפט המחוזי בתל אביב יפו תלויה ועומדת תביעה של החוכרת מול חוכרת המשנה בת.א. 42463-02-14.

7.3. <u>הסכם מכר:</u>

הועבר לעיוננו משמאי המשיג הסכם שנחתם ביום 30/12/2019 בין אינטרנשיונל דיבלופמנט גרופ קולונדה בע"מ (להלן: "המוכרת") לבין ריאלטי קרן השקעות בנדל"ן III, הפניקס חברה לביטוח בע"מ (להלן: "הקונה"). להלן עיקריו:

הממכר:	זכויות בניה אשר ינויידו מחלקה 64 בגוש 6918 לחלקה 746 בגוש 6111 (הנכס הנדון) במסגרת תב"ע שתתוכנן. התב"ע תכלול זכויות בניה שיומרו לשימוש משרדים בהיקף של 3,600 מ"ר עיקרי, או לחילופין, 2,750 מ"ר עיקרי בשימוש למשרדים בתוספת 850 מ"ר עיקרי ביעוד מסחר, או 2,750 מ"ר עיקרי למשרדים בלבד.
תנאים לביטול החוזה:	הצדדים מסכימים כי כל אחד מהצדדים יהיה רשאי להביא לידי ביטול את ההסכם אם לא יתקיים אחד מהתנאים להלן: 1) אם לא תתקבל החלטת הועדה המקומית המאשרת את הפקדת התב"ע וניוד תוך 18 חודשים ממועד חתימת הסכם זה. 2) אם התב"ע לניוד לא תפורסם ברשומות למתן תוקף עד לתום 12 חודשים ממועד הפקדתה.
התמורה:	24,300,000 ₪. מובהר כי סכום התמורה יכול וישתנה בהתאם לקבוע בסעיף 4.4 להסכם המכר וסכום התמורה יקבע באופן סופי בעת הפקדת התב"ע לניוד להתנגדויות הציבור. ככל שהקונה יבקש להעביר למגרש המקבל רק 2,750 מ"ר למשרדים וככל ולא יהיה שינוי בשווי יקבע על ידי הועדה המקומית לשימוש המגורים ולשימוש המשרדים, אזי סכום התמורה יקטן ויעמוד על סכום של 18,562,500 ₪. ככל שהמוכרת תבקש להמיר, בנוסף 2,750 מ"ר זכויות למשרדים, גם זכויות למסחר בהיקף 850 מ"ר עיקרי, ויקבע למשל על ידי הועדה המקומית שווי לזכויות מסחר של 10,000 ₪/מ"ר, אזי התמורה תתעדכן ותהא בסכום של 27,062,500 ₪.
תנאים נוספים:	<u>המוכרת</u> – תישא בתשלום מס שבח, היטלי השבחה. המוכרת תחתום על כתבי שיפוי, ככל שתידרש, על ידי ועדות התכנון, בהקשר עם המגרש המוסר בלבד. <u>הקונה</u> – מקבל על עצמו ועל חשבונו באופן בלעדי את הטיפול בכל ההליכים הדרושים לקידום ואישור תכנית בניין עיר לניוד הממכר. כמו כן, הקונה יישא בתשלום מס רכישה, מע"מ והיטלי השבחה אשר יחולו על המגרש המקבל. הקונה יחתום על כתבי שיפוי, ככל שידרש, על ידי ועדות התכנון, בקשר עם ניוד הממכר ו/או בקשר עם התב"ע לניוד ויישא, לבד, בכל תשלום פיצויים, עקב תביעות שיוגשו מכח סעיף 197 לחוק התו"ב נגד הועדה המקומית בקשר עם כל שימוש שיעשה בממכר במגרש המקבל.

8. המצב התכנוני:

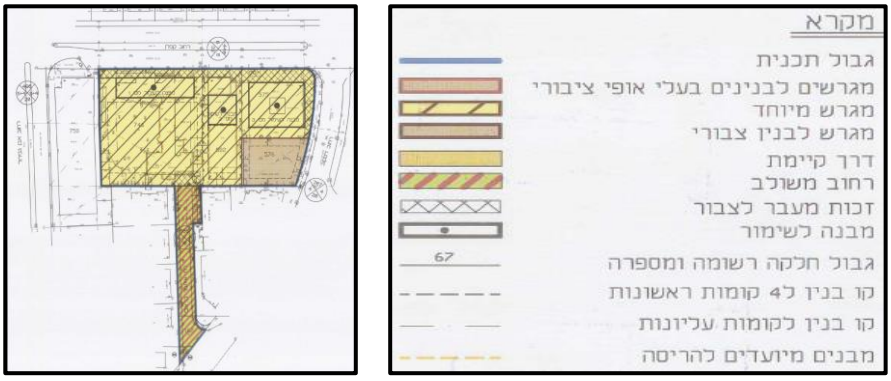
8.1. בהתאם למידע שאותר באתר רשות מקרקעי ישראל ובאתר עיריית תל אביב - יפו הנכס שבנדון כלול, בין היתר, בתכניות כמפורט להלן:

שם התכנית	תאריך	י.פ.	מהות התכנית
ג'	11/06/1964	1097	תכנית מפורטת. הנכס הנדון מסומן בייעוד "מגרשים לבנינים בעלי אופי ציבורי" בו מותרים השימושים הבאים: בניני מוסדות, אולמות לאסיפות ותערוכות, מלונות, מוסדות הבראה, אולמות ספורט, משרדי בנק, בתי חולים (פרט לבתי חולים למחלות מדבקות ומחלות נפש). שטח מגרש מינימלי - 500 מ"ר. רוחב חזית מינימלית - 18 מ'. שטח בניה מקסימלי - 40%. הועדה המקומית רשאית להגדיל ל- 50%. מספר קומות מקסימלי - 4 מעל קומת עמודים. קווי בניין - חזית: כמסומן בתשריט, צידי/אחורי - 5 מ'.
תא/339	02/06/1955	3528	תכנית מפורטת - תיקון מס' 3 של תכנית G. הנכס הנדון מסומן כמגרש מס' 2 - בית סוקולוב בייעוד "מגרשים לבנינים בעלי אופי ציבורי" בו מותרים השימושים הבאים: בניני מוסדות, אולמות לאסיפות ותערוכות, אולמות ספורט, משרדי בנק, משרדים וכדו'. שטח בניה מקסימלי - 40%. הועדה המקומית רשאית להגדיל ל- 50%. מספר קומות מקסימלי - 4 מעל קומת עמודים. קווי בניין - חזית: כמסומן בתשריט, צידי - 3 מ', אחורי - 5 מ'.
תא/ג	21/04/1994	4208	תותר בניית חדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר לכל לכל דירת גג. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת ובניינים שהוכרזו כחוק כבניינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת על פי תכנית השימור.
תא/2474	30/10/1997	4579	**ראו פירוט בסעיף 8.2 להלן.**
תא/5000	22/12/2016	7407	תכנית כוללנית לעיר תל אביב. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוח התכנית. בהתאם למסמכי התכנית, הנכס הנדון מסווג באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים כחלק מתא שטח 601, מרקם בנוי לשימור ובתחום הכרזת העיר הלבנה. התכנית קובעת זכויות בניה כדלהלן: מס' קומות מקסימלי - עד 7 קומות בבניה חדשה. במבנים קיימים תותר תוספת של עד 2 קומות ובלבד שלא תחרוג מהגובה המירבי. רח"ק בסיסי 4.2 - רח"ק מירבי 12.8. תכסית בינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש. השימושים המותרים הינם למסחר 1-2, תעסוקה 1-2, משרדים ומגורים. הוראות נוספות: **בהתאם לסעיף 2.4.1 בהוראות התכנית, תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.** **בהתאם לסעיף 3.1.4 בהוראות התכנית, בתכנית המניידת זכויות ממבנים לשימור שנקבעו בתכנית השימור אל שטח התכנית, ניתן לקבוע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי ובלבד שסך זכויות הבניה מעבר לרח"ק המרבי לא יעלה על תוספת זכויות הבניה המוקנית בגין ניוד זכויות כאמור על פי תכנית השימור.**
תתל/71/ב	23/05/2017	7510	בהתאם להוראות התכנית בסמוך לחלקה מתוכנן תוואי הרכבת הקלה - "הקו הירוק".
תא/מק/5003			**ראו פירוט בסעיף 8.3 להלן.**

8.2. סיכום המצב התכנוני המאושר:

מטרתה של תכנית תא/5000 היא לקבוע מסגרת תכנונית לעיר תל אביב תוך התייחסות לאזורי ייעוד, הגדרת שימושים ושטחי בניה מירביים אותם ניתן לקבוע בתכניות מפורטות. התכנית מסווגת את המגרש כמרקם בנוי לשימור ובתחום הכרזת העיר הלבנה. סיווג זה יוצר הגבלות תכנוניות על המגרש. על אף האמור, בהתאם להוראות תכנית תא/5000, תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה. לפיכך, זכויות הבניה המאושרות בנכס הנדון נובעות בעיקרן מהוראות התכנית המפורטת תא/2474 אשר אושרה לפני תא/5000 וכוללת זכויות בניה נרחבות ביחס למסגרת התכנונית שנקבעה בתכנית תא/5000.

להלן תשריט מצב מוצע מתוך מסמכי תכנית תא/2474:



להלן סיכום המצב התכנוני המאושר:

ייעוד המגרש:	"מגרש מיוחד". חזית המגרש לרחוב קפלן מסומנת בייעוד "זכות מעבר לציבור" וכוללת מבנה המיועד לשימור מס' 1.
שימושים מותרים:	בבניין המיועד לשימור תותר המשך הפעילות הקיימת ו/או כל תכלית אחרת הפתוחה לציבור והדרושה לשילובו עם הבנין החדש. ביתר המבנים בחלקה תותר: 1) במרתפים - חניה, שרותי רכב, שטחים מסחריים, שטחי שירות ואחסנה. 2) במפלסי קומת הקרקע וקומת היציע - שטחים מסחריים, משרדים ושטחים לרווחת הדיירים כגון: מועדוני דיירים, בריכת שחייה וכיו"ב. 3) במפלסי הקומות: משרדים ואולמות בעלי אופי ציבורי, מגורים, שטחים לרווחת הדיירים, ובתנאי של הפרדה בין המגורים לשימושים האחרים.
מספר קומות:	עד 17 קומות מעל הכניסה הקובעת ולא מעל 71.3 מ'. עד 5 קומות מרתף.
שטחים עיקריים:	סה"כ 10,300 מ"ר (כולל שטח המבנה המיועד לשימור). מתוך השטחים העיקריים, סך השטח העיקרי למשרדים ואולמות בעלי אופי ציבורי לא יעלה על 3,600 מ"ר וסך שטחי המגורים לא יפחתו מ- 6,000 מ"ר. מספר יח"ד לא יעלה על 95 יח"ד.
שטחי שירות עיליים:	עד 4,300 מ"ר.
שטחי שירות תת-קרקעיים:	עד 14,500 מ"ר. תותר בניית 5 קומות מרתף בגבולות קוי המגרש מלבד השטח מתחת למבנה לשימור מס' 1.
חדרי יציאה לגג:	תותר תוספת חדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר לדירות המגורים בקומה העליונה.
הוראות נוספות:	תנאים למתן היתר בניה - 1) הגשת תכנית שימור ותיק תעוד. 2) הגשת תכנית פיתוח של השטחים הציבוריים הגובלים. 3) תכנון חניה מעבר לתקן הנדרש למגרש בהתאם לנספח החניה. 4) הסדר חוזי עם חלקה 582 המבטיח זיקת הנאה בתחום חלקה 746 עבור כניסה ויציאה לחניה של חלקה 582. תעודת גמר לחלקה 746 תותנה בביצוע העבודות הכלולות בתנאים להיתר, בביצוע רחוב משולב איתמר בן אב"י או במתן התחייבות לביצוע העבודות הנ"ל ובהגשת חוות דעת סביבתית. הוראות שימור לבית העיתונאים - מבנה לשימור מס' 1: הבנין וחזר למצבו המקורי כולל החתך הטיפוסי של הבניין וההתייחסות המקורית של המבנה לרחוב קפלן. לא תותר כל בניה מעל בית העיתונאים אלא אם שוכנע מהע"ר כי הפיתרון אינו פוגע במטרות השימור.

8.3. <u>הפוטנציאל התכנוני:</u>

- תכנית מתאר מקומית מס' **תא/2650/ב** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5846 ביום 04/06/2008, הינה תכנית לשימור מבנים בגבולות העיר תל אביב - יפו. על פי הוראות סעיף 10.7 לתקנון התכנית, לצורך תמרוץ לתחזוקה ולשיקום מבנים לשימור, במבנים המוגדרים מבנים לשימור עם הגבלות מחמירות, הועדה המקומית רשאית להתיר את העברת זכויות הבניה למגרש אחר. העברה תיעשה באמצעות תכנית בסמכות ועדה מקומית ובכפוף לתנאים.
- תכנית מס' **507-0878066 (תא/מק/5003)** הינה תכנית מפורטת לניוד זכויות בניה מכח תכנית השימור תא/2650/ב ממבנה לשימור עם הגבלות מחמירות בתכנית 2650/ב המצוי ברחוב רמב"ם 15 ("מגרש מוסר") למגרש ברחוב קפלן 4 ("מגרש מקבל"). להלן עיקר ההליכים הסטטוטוריים ביחס לאישור התכנית:
  - בתאריך 26/04/2021 התכנית נקלטה בלשכת התכנון.
  - בתאריך 18/01/2022 התכנית פורסמה להפקדה ברשומות (י.פ. 10138).
  - בתאריך 05/07/2022 התכנית פורסמה לאישור ברשומות (י.פ. 10644).
  - בתאריך 21/09/2023 פורסם ביטול אישור התכנית ברשומות (י.פ. 11660). בהתאם לפסק דין בעתירה מינהלית 10881-09-22 מתאריך 06/08/2023, דבר פרסומה של התכנית ברשומות יבוטל והתכנית תוחזר לדיון בוועדה המקומית לשמיעת התנגדות העותרים.
  - בתאריך 22/05/2024 החליטה וועדת המשנה לתו"ב תל אביב לקבל את חוות דעת מהנדס הועדה כפי שהובאה בפניה בדיון, לקבל את טענת העותרים ביחס למגרש המוסר לעניין ניוד הזכויות העתידיות מכוח תכנית 281, לדחות את יתר טענות העותרים ולהורות על מתן תוקף לתכנית בכפוף לתיקון מסמכי התכנית.

<u>להלן עיקר הוראות התכנית הנוגעות למגרש הנדון[3]:</u>

- תוספת 3,600 מ"ר עיקרי למשרדים במגרש המקבל.
- תוספת שטחי שירות בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' לתכנית השימור.
- תוספת שתי קומות בבניין חדש במגרש המקבל. מספר הקומות המירבי יהיה 19 מעל קומת הקרקע.
- השימושים המותרים יהיו:
  - מרתפים - חניה, שירותי רכב, שטחים מסחריים, שטחי שירות ואחסנה. קומת קרקע – משרדים, מסחר, מבואות למגורים וכל תכלית בהתאם לתכנית 2474. תכסית קומות המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש.
  - קומות 1 עד 3 – משרדים (בקומה השלישית בלבד יותר גם שימוש למגורים ובתנאי הבטחת מיצוי כל הזכויות מניוד למשרדים והפרדת השימושים).
  - קומות 4 עד 20 – מגורים.
  - קומת גג חלקית – במרפסות הגג תותר הקמת בריכת ושימושים לטובת תפקוד הבריכה.

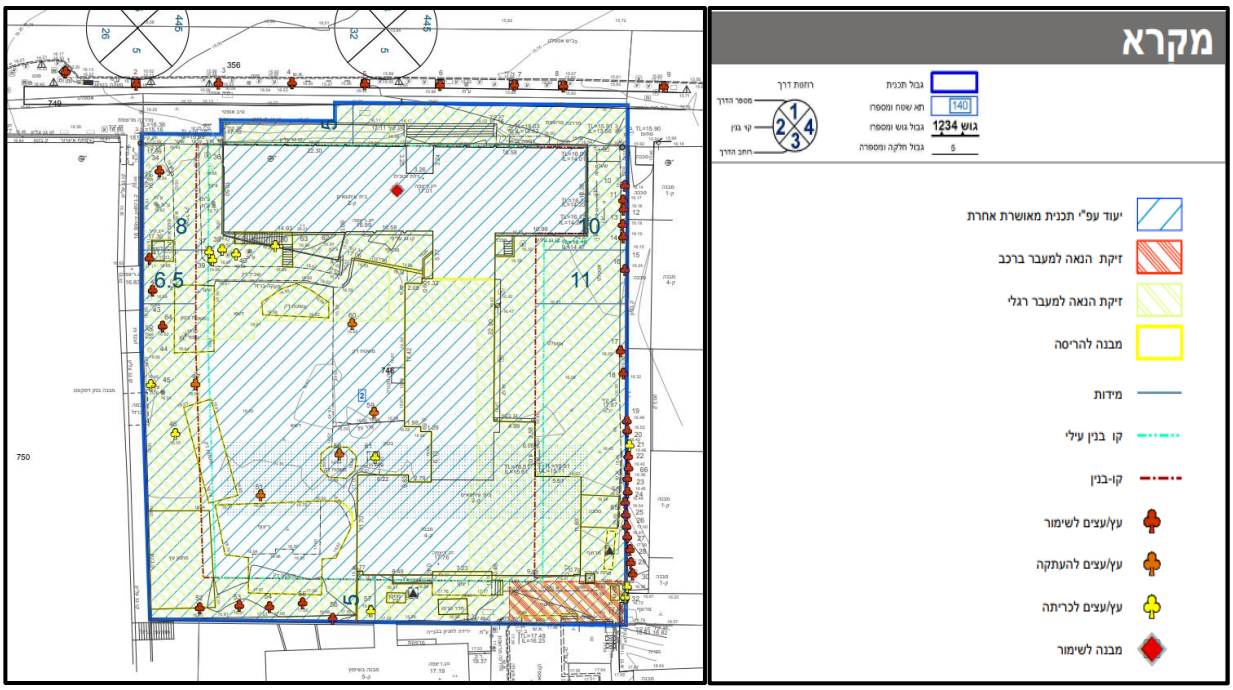
[3] כאמור לעיל התכנית אושרה, לאחר מכן בוטלה ולאחרונה אושרה בשנית בכפוף לשינויים. מפורטים להלן פרטי התכנית בהתאם למסמכים המפורסמים נכון למועד כתיבת שומת ההכרעה באתר מינהל התכנון, ובטרם שהוטמעו בהם השינויים עליהם הוחלט באישורה המחודש של התכנית.

- הבטחת ביצוע שימור וקביעת הוראות לשימור בבית העיתונאים.
- קביעת זיקת הנאה למעבר ושהייה לטובת ציבור הולכי הרגל במגרש המקבל. תצורת זיקת ההנאה תקבע סופית בתכנית העיצוב ובתנאי ששטחה לא ירד מ- 1,800 מ״ר ותכלול מעבר מינימלי להולכי רגל בין רחוב קפלן לרחוב איתמר בן אב״י.
- הגדלת צפיפות בבניין העורפי במגרש המקבל מ- 95 יח״ד ל- 132 יח״ד. שטח ממוצע לדירה 71.5 מ״ר עיקרי. בכפוף לאישור מהנדס העיר, תותר תוספת למספר יח״ד (ללא תוספת שטחי בניה), בהיקף של עד 10% (תוספת של עד 13 יח״ד).
- תקן החניה למגורים 0.8:1. יותרו 16 חניות לשימושי תעסוקה ו- 16 חניות לשימושי המסחר שתהיינה פתוחות לשימוש הציבור הרחב.

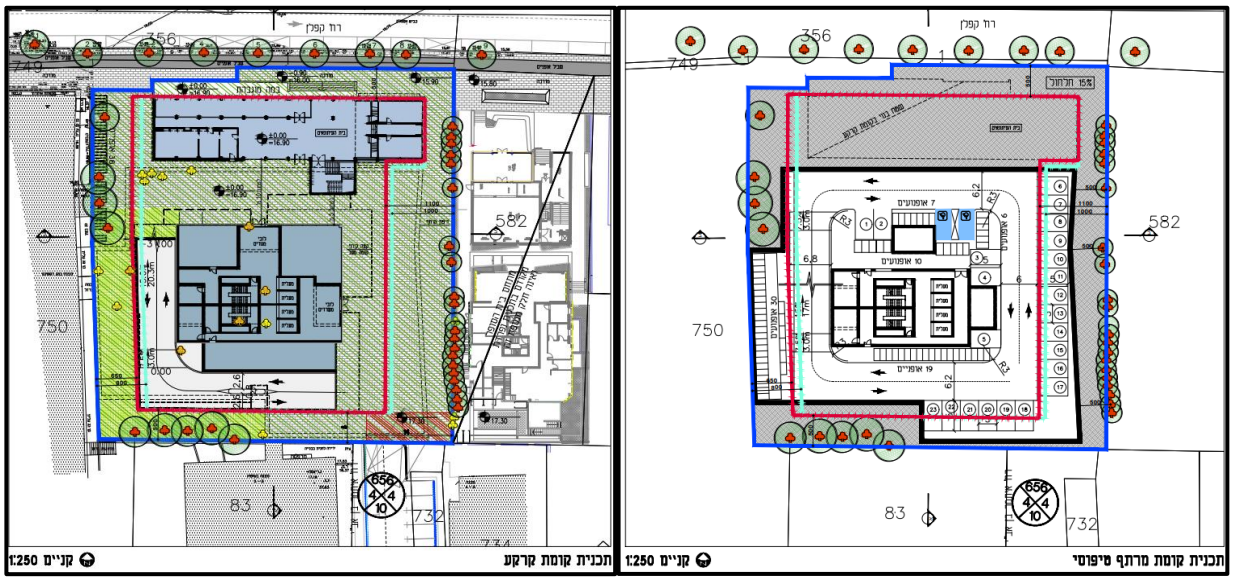
להלן סיכום שטחי הבניה המוצעים:

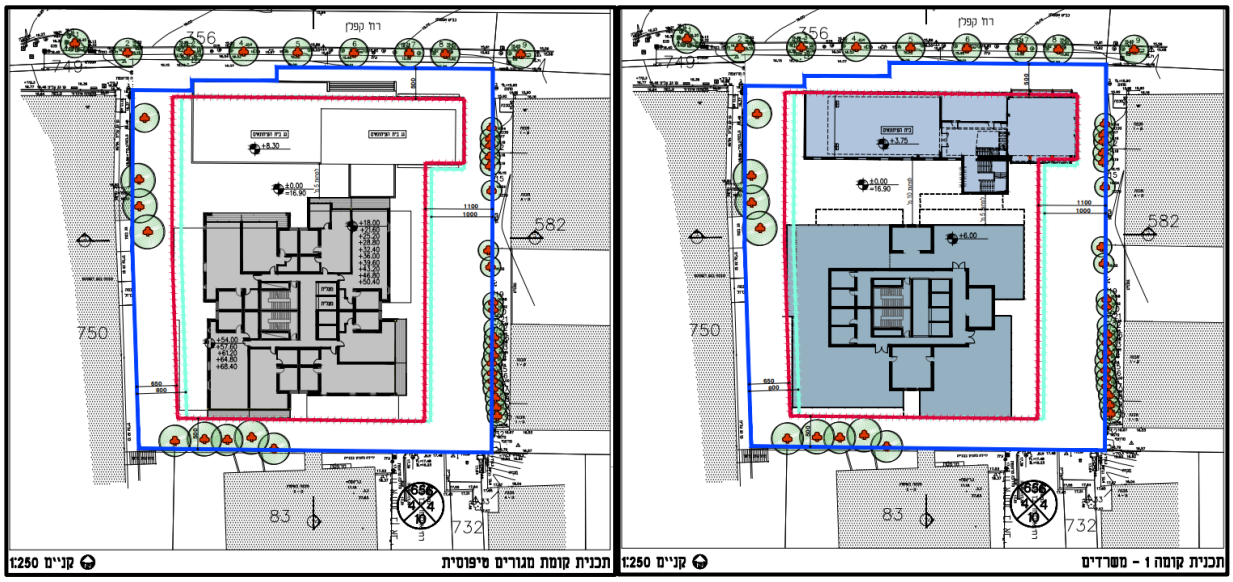
שטחים עיקריים:	סה״כ 13,900 מ״ר (כולל שטח המבנה המיועד לשימור). סך השטח העיקרי למבנה לשימור - 850 מ״ר, סך השטח העיקרי למשרדים - 3,600 מ״ר וסך שטחי המגורים - 9,450 מ״ר (כולל שטחי מסחר).
שטחי שירות עיליים:	סה״כ 6,827 מ״ר. סך שטח שירות למבנה לשימור - 171 מ״ר, סך שטחי שירות למשרדים - 1,608 מ״ר (108 מ״ר מכח תקנות הג״א) וסך שטחי שירות למגורים - 5,048 מ״ר.
שטחי שירות תת-קרקעיים:	סה״כ 14,729 מ״ר. סך שטחי שירות תת״ק למבנה לשימור - 229 מ״ר, סך שטחי שירות תת״ק למשרדים - 3,500 מ״ר וסך שטחי שירות תת״ק למגורים - 11,000 מ״ר.

תכנית תא/מק/5003 – מתוך תשריט מצב מוצע



תכנית תא/מק/5003 – מתוך נספח הבינוי (מחייב לעניין קווי בניין וגובה המבנה המוצע)





8.4. <u>רישוי:</u>

בתיק הבניין הסרוק המופיע באתר עיריית תל אביב - יפו אותרו על ידנו היתרי הבניה הבאים:

- היתר בניה מס' **542** מיום 20/11/1956 שניתן ל: "לבניין בן 2 קומות ומרתף המכיל: במרתף – מקלט, מחסן ות"ש ובקומה א' – אולם כניסה, 6 משרדים, אולם מסעדה, חדר מסיבות, מטבח, 2 מחסנים, 3 מלתחות ות"ש. ובקומה ב' – 2 אולמות, 2 משרדים".
- היתר בניה מס' **4/62** מיום 09/08/1988 שניתן ל: "סגירת שטח בקומת הקרקע בין עמודים בכניסה לבנין בחלונות במסגרות אלומיניום".

להלן שטחי הבניה המבוקשים בהיתר הבניה -

קומה	שטח קיים	שטח מוצע	סה"כ
מרתף	430.08		430.08
הכניסה הקובעת לבניין	890.03	33.66	923.69
א'	1,089.01		1,089.01
ב'	316.48		316.48
ג'	316.48		316.48
סה"כ	**3,042.08**	**33.66**	**3,075.74**

על פי חישוב השטחים המופיע בתכנית הבקשה להיתר שטח המבנה החזיתי לרחוב קפלן המסומן כ- "מבנה א' – בית סוקולוב" הינו –

קומה	שטח
מרתף	229.04
הכניסה הקובעת לבניין	367.52
א'	483.08
גג	135.50
סה"כ	**1,215.14**

- היתר בניה מס' 4-920348 מיום 21/03/1991 שניתן ל: "תוספת מבנה בלוקים בקומת הקרקע בצמוד למטבח ושינויים בוטרינה".
- היתר בניה מס' 4-920345 מיום 11/03/1992 שניתן ל: "בניית ארובה למטבח המסעדה".
- היתר בניה מס' 4-950636 מיום 28/06/1995 שניתן ל: "הקמת אנטנה של "סלקום" בגובה 6 מ' מעל פני גג הבנין".

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון כולל פיתוח[4] וללא מע"מ, כפי שנקבע על ידי הצדדים[5] [6]:

חלופה	שמאי המשיבה	שמאי המשיג
א'	₪ 45,300,000	₪ 48,397,525
ב'	₪ 331,700,000	₪ 275,319,624

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת החילוץ מנכסים בנויים וכן על היוון ההכנסות בשילוב גישת החילוץ.

להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה[7]:

- ערכי שווי למשרדים

- 16 עסקאות מכר המדווחות במערכת מס שבח לשטחי משרדים בנויים בגו"ח 7101/12 ו- 7101/19 בשטח ברוטו של 66 – 289 מ"ר. עפ"י ניתוח שמאי המשיבה העסקאות משקפות שווי ממוצע של 15,500 ₪/מ"ר בנוי ברוטו.
- 7 נתוני היצע מאתר "יד 2" לשכירות שטחי משרדים בנויים בסביבה בשטח של 50 – 1,200 מ"ר. עפ"י ניתוח שמאי המשיבה הנתונים משקפים שווי ממוצע של 14,600 ₪/מ"ר בנוי ברוטו.
- מניתוח נתונים המפורסמים בדוח נת"ם לשנת 2020 שווי מ"ר בנוי לשטחי משרדים באזור בית המשפט הינו כ- 18,000 ₪.

משקלול הנתונים עולה שווי מ"ר קרקע מבונה למשרדים כולל פיתוח בסך של 5,750 ₪/ מ"ר מבונה ברוטו.

---

[4] בשומת המשיג חושב השווי ללא פיתוח. היות ושומת ההכרעה נערכת לשווי כולל פיתוח ולצורך אחידות ההשוואה, מוצגת תוצאת שומת המשיג כולל פיתוח כפי שהובא בחשבון על ידו.

[5] בין הצדדים קיימת מחלוקת משפטית בנוגע לשימושים המותרים בחלופה א' הכוללת את שווי הזכויות החוזיות. בשומת המשיג הוצגו שני תחשיבים – האחד לפי שימוש מלונאי (נשוא המחלוקת המשפטית) והשני לפי שימוש לתעסוקה. כפי שמפורט בסעיף 9.4 להלן, לאור בקשת הצדדים לקדם את הליך ההשגה ולא לעכבו בשל המחלוקת המשפטית ביניהם, שומת ההכרעה תתייחס לחלופת שומת ההשגה לפי השימוש שאינו שנוי במחלוקת - קרי, שימוש לתעסוקה בלבד.

[6] בשומת המשיבה קיימת טעות תחשיבית באומדן חלופה ב'. מוצגת להלן תוצאת השומה לאחר תיקון הטעות.

[7] ליתר פירוט ראו עמ' 11 - 16 לשומת המשיבה.

- <u>ערכי שווי למבנה ציבור</u>

בהתאם להוראות פרק ב' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי, נקבע השווי למבנה ציבור בהסתמך על שווי שימוש למשרדים שהינו השימוש האלטרנטיבי ותחת מקדם הפחתה לסחירות וגמישות מועטה של שימושים – 0.95 ומקדם הפחתה בגין אינטנסיביות שימוש – 0.9.

בהתאם לשווי שטחי המשרדים, שווי מ"ר קרקע מבונה למבנה ציבורי כולל פיתוח הינו 4,900 ₪/מ"ר מבונה ברוטו.

- <u>ערכי שווי למסחר</u>

8 עסקאות מכר המדווחות במערכת מס שבח לשטחי מסחר בנויים בסביבת הנכס הנדון בשטח נטו של 19 – 214 מ"ר. עפ"י ניתוח שמאי המשיבה העסקאות משקפות שווי ממוצע של 24,800 ₪/מ"ר מבונה ברוטו.

- <u>ערכי שווי למגורים</u>

14 עסקאות מכר המדווחות במערכת מס שבח לדירות מגורים בסביבת הנכס הנדון בשטח של 65 – 351 מ"ר. עפ"י ניתוח שמאי המשיבה העסקאות משקפות שווי ממוצע של 25,850 ₪/מ"ר מבונה ברוטו.

- <u>ערכי שווי למקומות חניה</u>

- 4 נתוני היצע לשכירות מקומות חניה בחניונים ציבורים בסביבת הנכס הנדון. עפ"י ניתוח שמאי המשיבה הנתונים משקפים שווי ממוצע של 240,000 ₪/מקום חניה.
- מסקר טלפוני עולה כי שווי מקום חניה בפרויקט "מידטאון" בחכירה ל- 25 שנים הינו בגבולות 250,000 ₪ ללא מע"מ ו- 300,000 ₪ כולל מע"מ. כמו כן, נמסר כי לכל דירה סטנדרטית בפרויקט מוצמד מקום אחד.

משקלול הנתונים עולה שווי מקום חניה בנוי כולל פיתוח וללא מע"מ הינו בסך של 240,000 ₪. מניתוח הנתונים עולה כי שווי קרקע למקום חניה עילי – 190,000 ₪, שווי מקום חניה תת קרקעי– 95,000 ₪.

<u>להלן סיכום ערכי השווי שבשומת המשיבה (שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ)</u>:

שימוש	שווי מ"ר מבונה אקווי'
משרדים	5,750 ₪
מבנה ציבור	4,900 ₪
מסחר	24,800 ₪
מגורים	25,850 ₪
מקום חניה עילי	190,000 ₪
מקום חניה תת קרקעי	95,000 ₪

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- שווי זכות הבעלות כולל פיתוח וללא מע"מ בהתאם לטבלה המפורטת לעיל.
- באומדן חלופה א' הובאו בחשבון שטחי הבניה בהתאם לחוזה החכירה.
- באומדן חלופה ב'[8] הובא בחשבון הפוטנציאל התכנוני בהתאם לתכנית תא/מק/5003 ובדחייה לארבע שנים בשיעור היוון של 6%. שטח המבנה לשימור שהובא בחשבון הינו בהתאם לשטח שנקבע בתכנית תא/מק/5003.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח בהתאם לחוקי עזר.

9.2.3. תחשיבי השומה:

- **חלופה א'**

חלופה א'						
מהות	**אחוזי בניה**	**שטח (במ"ר)**	**שטח ברוטו (במ"ר)**	**מקדם אקווי'**	**שווי מ"ר מבונה אקווי'**	**סה"כ**
מרתף	-	430.08	-	0.4	₪ 4,900	₪ 842,957
מסחר	-	283	311.3	1	₪ 24,800	₪ 7,720,240
משרדים ציבוריים (*)	160%	5,605	6,754.70	1	₪ 4,900	₪ 33,098,030
מקומות חניה עיליים		19		1	₪ 190,000	₪ 3,610,000
סה"כ שווי כולל פיתוח וללא מע"מ						₪ 45,271,227
סה"כ שווי כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל						**₪ 45,300,000**

* בניכוי השטח למסחר.

- **חלופה ב'**

חלופה ב'					
מס' יח"ד:	**132**				
מהות	**שטח (במ"ר)**	**שטח ברוטו (במ"ר)**	**מקדם אקווי'**	**שווי מ"ר מבונה אקווי'**	**סה"כ**
מרתפים - בית העיתונאים	229	229	0.4	₪ 4,900	₪ 448,840
מבנה לשימור - ציבורי *	804	970.4	1	₪ 4,900	₪ 4,754,960
מסחר	46	50.6	1	₪ 24,800	₪ 1,254,880
חניה עילית	19.00	-	1	₪ 190,000	₪ 3,610,000
מסחר	457	502.7	1	₪ 24,800	₪ 12,466,960
מסחר גלריה	183	201.3	0.6	₪ 24,800	₪ 2,995,344
משרדים	3,600	4,500	1	₪ 5,750	₪ 25,875,000
משרדים יתרת ש"ש	-	708	מגולם בשווי		
משרדים - חניה	15.00	-	1	₪ 95,000	₪ 1,425,000
מגורים עיקרי + ממ"ד	10,394	10,394	1	₪ 25,850	₪ 268,684,900
יתרת שטחי שירות עילי מגורים	3,400	3,400	מגולם בשווי		
מגורים אחסנה	1,584	1,584	0.4	₪ 25,850	₪ 16,378,560
מגורים חניה	4,620	4,620	מגולם בשווי		
יתרת שטחי מרתף	7,771	7,771	0.05	₪ 5,750	₪ 2,234,163
סה"כ שווי מרכיב הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח					₪ 340,128,607
מצב קודם (שווי על פי מצב תכנוני מאושר) **					₪ 299,723,509
סה"כ תוספת בגין פוטנציאל					₪ 40,405,098
בדחיה לפוטנציאל בלבד (n=4, i=6%)					₪ 32,004,622
סה"כ שווי מרכיב הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל					**₪ 331,700,000**

* עפ"י תכנית בהפקדה תא/מק/5003

[8] חלופה ב' בשומת ההכרעה הינה חלופה ג' בשומת המשיבה.

**שווי על פי מצב תכנוני מאושר (חלופה ב' בשומת המשיבה)					
מס' יח"ד:	95				
מהות	שטח (במ"ר)	שטח ברוטו (במ"ר)	מקדם אקווי'	שווי מ"ר מבונה אקווי'	סה"כ
מרתפים - בית העיתונאים	229	229	0.4	₪ 4,900	₪ 448,840
מבנה לשימור - ציבורי (*)	804	970.4	1	₪ 4,900	₪ 4,754,960
מסחר	46	50.6	1	₪ 24,800	₪ 1,254,880
חניה עילית	19.00	-	1	₪ 190,000	₪ 3,610,000
מסחר	457	502.7	1	₪ 24,800	₪ 12,466,960
מסחר גלריה	183	201.3	0.6	₪ 24,800	₪ 2,995,344
מגורים עיקרי + ממ"ד	9,950	9,950	1	₪ 25,850	₪ 257,207,500
מגורים חדרי יציאה לגג	92	92	1	₪ 25,850	₪ 2,378,200
יתרת שטחי שירות עילי מגורים	2,925	2,925	מגולם בשווי		
מגורים אחסנה	1,140	1,140	0.4	₪ 25,850	₪ 11,787,600
מגורים חניה	3,325	3,325	מגולם בשווי		
יתרת שטחי מרתף	9,806	9,806	0.05	₪ 5,750	₪ 2,819,225
סה"כ שווי מרכיב הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח*					**₪ 299,723,509**

***** בשומת המשיבה נקבע שווי בסך 296,904,284 ₪. סכום זה שגוי ואינו מהווה את סך ערכי השווי שחושבו על ידי שמאי המשיבה. ככל הנראה בשומת המשיבה לא הובא בחשבון שווי יתרת שטחי המרתף. השווי המוצג על ידנו כולל תיקון טעות זו.**

9.3. <u>סיכום שומת המשיג:</u>

9.3.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס</u>:

לצורך קביעת ערכי הבסיס לשימושי משרדים, מסחר, מגורים וחניון עילי - הסתמך שמאי המשיג על ערכי השווי שנקבעו בהכרעה בהשגה ראשונה קודמת שניתנה בנכס הנדון[9], תוך ביצוע התאמות. לצורך קביעת ערכי הבסיס לחניון תת"ק ציבורי הסתמך שמאי המשיג על ערכי השווי שנקבעו בשומה מכרעת לפי תיקון 84 בנכס סמוך[10], תוך ביצוע התאמות.

להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיג[11]:

- <u>ערכי שווי למבנה ציבורי</u>

בהסתמך על הכרעה בהשגה ראשונה מיום 31/05/2022 לנכס הנדון, בה נקבע שווי של כ-5,689 ₪/מ"ר מבונה ברוטו.

- <u>ערכי שווי למשרדים</u>

בהכרעה בהשגה ראשונה מיום 31/05/2022 לנכס הנדון בה נקבע שווי של כ-6,654 ₪/מ"ר מבונה ברוטו. לטענת שמאי המשיג יש להביא בחשבון מקדם התאמה לגודל בסך של כ-0.95 המשקף שווי של כ-6,321 ₪/מ"ר מבונה ברוטו.

---

[9] הכרעה בהשגה ראשונה מיום 31/05/2022 שניתנה לנכס הנדון (מועד קובע 06/07/2021).

[10] שומה מכרעת לפי תיקון 84 ע"י השמאי המכריע מר יגאל יוסף מיום 26/02/2023 לנכס בגו"ח 7101/18 (מועד קובע 17/07/2021).

[11] ליתר פירוט ראו עמ' 21 - 31 לשומת המשיג.

- <u>ערכי שווי למסחר</u>

בהסתמך על הכרעה בהשגה ראשונה מיום 31/05/2022 לנכס הנדון, בה נקבע שווי של כ-17,294 ₪/מ״ר מבונה.

- <u>ערכי שווי למגורים</u>

בהסתמך על הכרעה בהשגה ראשונה מיום 31/05/2022 לנכס הנדון בה נקבע שווי של כ-24,185 ₪/מ״ר מבונה למגורים המגלם חניה צמודה. לטענת שמאי המשיג יש להביא בחשבון הפחתה בסך 15% לשווי מ״ר מבונה למגורים ללא חניה צמודה וזאת כפי שעולה מניתוח עסקאות מכר בפרויקט ״EAST״ ברח׳ תוצרת הארץ.

- <u>ערכי שווי למקומות חניה</u>

- בהסתמך על הכרעה בהשגה ראשונה מיום 31/05/2022 לנכס הנדון, בה נקבע שווי של כ-190,000 ₪/קרקע למקום חניה עילי.
- שומה מכרעת לפי תיקון 84 ע״י השמאי המכריע מר יגאל יוסף בגו״ח 7101/18, בה נקבע כי דמי השכירות החודשיים למקום חניה עומדים על כ- 1,000 ₪ לחודש ומשקפים שווי של כ-192,000 ₪/מקום חניה תת קרקעית. לטענת שמאי המשיג היות והחניון בנכס הנדון יהיה בתעריפים מוזלים של אחוזת החוף, שווי חניה תת קרקעית בחניון ציבורי הינו כ-25,000 ₪.

<u>להלן סיכום ערכי השווי שבשומת המשיג (שווי מ״ר מבונה כולל פיתוח וללא מע״מ)</u> :

שימוש	שווי מ״ר מבונה אקווי׳
משרדים	6,321 ₪
מבנה ציבור	5,689 ₪
מסחר	17,294 ₪
מגורים (חניה צמודה)	24,185 ₪
מגורים (ללא חניה צמודה)	21,030 ₪
מקום חניה עילי	190,000 ₪
מקום חניה תת קרקעי (״חניון ציבורי״)	25,000 ₪

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- שווי זכות הבעלות ללא פיתוח וללא מע"מ בהתאם לטבלה המפורטת לעיל.
- חלופה א' נערכה עפ"י הזכויות החוזיות בנכס הנדון ובהתאם לשימושים המצוינים בחוזה החכירה. הובא בחשבון כי השימוש למלונאות נכלל כחלק מהשימושים הציבוריים המותרים בחלופה זו. לפיכך, נבחן שווי החלופה הן לפי שווי לשימושי מלונאות והן לפי שווי לשימושי תעסוקה[12].
- באומדן חלופה ב' הובא בחשבון כי בהתאם למגבלות העולות מהוראות תכנית תא/5000 האפשרות היחידה לתוספת זכויות בנכס שבנדון הינה מרכישת זכויות לניוד במסגרת תכנית השימור תא/2650/ב' והכנת תכנית נקודתית בין מגרש מוסר למקבל. הפוטנציאל לתוספת בניה זו הינו ללא ערך כלכלי וזאת מהטעמים הבאים:
  - אישור תכנית נקודתית לניוד אינו ודאי. תכנית תא/5003 אושרה ובהמשך בוטלה והוגשו לה לאחרונה התנגדויות רבות.
  - לפוטנציאל זכויות הבניה אין כל שווי שכן בניודם נדרש היזם לשאת התשלום מלא בהתאם לשווים.
  - פוטנציאל זה חל לכאורה על כל מגרשי הבניה בתחום העיר ת"א. אף גורם הפועל בשוק הנדל"ן לא משלם על מגרש מעבר לערכו בשל הפוטנציאל לנייד לתחומו זכויות נוספות אשר תירכשנה בשווי מלא.

על אף האמור, נערך תחשיב לפוטנציאל היפותטי בו רוכש הזכויות איננו מחויב בתשלום כלשהו למגרש המוסר. להלן עיקרי הגורמים אותם יש להביא בחשבון:

- תכנית הניוד יוצרת עיכוב/דחייה במימושן של הזכויות המוקנות מכח תכנית תא/2474. הזכויות ממוקמות בקומות הראשונות מעל ק"ק כך שלא ניתן להתחיל בבניית המבנה בטרם תאושר תכנית הניוד ויינתן היתר הבניה. בהתאם לכך הובאה בחשבון דחייה של שנתיים בשיעור היוון של 6% למלוא הזכויות בפרויקט.
- שטחי הניוד מחייבים היקף שטחי שירות רחב, תקני חניה שונים, ביסוס גבוה יותר.
- הובא בחשבון מקדם הפחתה לשווי מ"ר ברוטו משרדים בגין גודל בשיעור של כ-0.95. לא הובא בחשבון מקדם סיכון ואי ודאות לזכויות אלו על אף שקיים ספק סביר לאישורן.
- הובא בחשבון כי צפיפות יח"ד תגדל מ-95 יח"ד ל-132 יח"ד ובהתאם שטח הממ"דים והמחסנים.
- הובא בחשבון כי בהתאם לתקנון התכנית ונספח התנועה, מקדם החניות למגורים הינו 1:0.8. כלומר, יותרו 106 מקומות חניה למגורים בלבד. 26 יח"ד יהיו ללא מקום חניה. בהתאם לאמור לעיל, הובא בחשבון מקדם הפחתה לשווי מ"ר מבונה של יח"ד ללא חניה בשיעור של כ-15%.
- הובא בחשבון כי בהתאם לתקנון התכנית ונספח התנועה מספר החניות אשר יוקצו לשטחי המסחר והמשרדים יהיו 32 מקומות חניה בלבד ואלו לא יוצמדו לשטחים. חניות אלו יהוו חניון ציבורי בתעריפים מוזלים של "אחוזת חוף".
- הובא בחשבון כי מספר מקומות החניה בהתאם לתקנון התכנית הוא סופי ומוחלט וכי בפרויקט החדש לא יותרו מקומות חניה עיליים.

[12] כמפורט בה"ש 5 לעיל ובסעיף 9.4 להלן, בהתאם להסכמת הצדדים שומת ההכרעה תתייחס לחלופת שומת ההשגה לפי השימוש שאינו שנוי במחלוקת - קרי, שימוש לתעסוקה.

9.3.3. תחשיבי השומה:

- **חלופה א'**[13]

חלופה א'				
מהות	שטח (במ"ר)/ מס' חניות	מקדם אקווי'	שווי מ"ר מבונה אקווי'	סה"כ
מרתף	430	0.4	₪ 5,689	₪ 978,690
שטח עיקרי מסחרי	283	1	₪ 17,294	₪ 4,894,202
שטח שירות מסחרי (10%)	28.3	1	₪ 17,294	₪ 489,420
שטח עיקרי בשימוש משרדים בעלי אופי ציבורי	5,605	1	₪ 5,689	₪ 31,886,845
שטח שירות בשימוש משרדים בעל אופי ציבורי	1,149	1	₪ 5,689	₪ 6,538,368
חניה עילית	19	1	₪ 190,000	₪ 3,610,000
סה"כ שווי כולל פיתוח וללא מע"מ				**₪ 48,397,525**

- **חלופה ב'**

חלופה ב'				
מהות	שטח (במ"ר)/ מס' חניות	מקדם אקווי'	שווי מ"ר מבונה אקווי'	סה"כ
מבנה לשימור - שטח עיקרי מסחרי	46	1	₪ 17,294	₪ 795,524
מבנה לשימור - שטח שירות מסחרי (10%)	5	1	₪ 17,294	₪ 79,552
מבנה לשימור - שטח עיקרי - משרדים בעל אופי ציבורי	804	1	₪ 5,689	₪ 4,573,956
מבנה לשימור - שטח שירות - משרדים בעל אופי ציבורי	166	1	₪ 5,689	₪ 946,650
מבנה לשימור - שטח תת קרקע	229	0.4	₪ 5,689	₪ 521,112
מסחר קומת קרקע - שטח עיקרי	457	1	₪ 17,294	₪ 7,903,358
מסחר קומת קרקע - שטח שירות (10%)	46	1	₪ 17,294	₪ 790,336
מסחר יציע - שטח עיקרי	183	0.6	₪ 17,294	₪ 1,898,881
מסחר יציע - שטח שירות (10%)	18	0.6	₪ 17,294	₪ 186,775
משרדים - שטח עיקרי עילי	3,600	1	₪ 6,321	₪ 22,756,680
משרדים - שטח שירות עילי סחיר	900	1	₪ 6,321	₪ 5,688,900
משרדים - שטח שירות עילי שאינו סחיר	708	-	-	מגולם בשווי
מגורים - שטח עיקרי (106 יח"ד עם חניה צמודה)	7,075	1	₪ 24,185	₪ 171,101,546
מגורים - ממ"ד (106 יח"ד עם חניה צמודה)	1,272	1	₪ 24,185	₪ 30,763,320
מגורים - שטח עיקרי (26 יח"ד ללא חניה)	1,735	1	₪ 21,030	₪ 36,494,177
מגורים - ממ"ד (26 יח"ד ללא חניה)	312	1	₪ 21,030	₪ 6,561,496
מגורים - יתרת שטחי שירות עילי	3,400	-	-	מגולם בשווי
חניון מגורים	106	-	-	מגולם בשווי
חניון ציבורי 32 מ"ח בתעריפי "אחוזת חוף"	32	1	₪ 25,000	₪ 800,000
מגורים - שטחי אחסנה תת"ק (12 מ"ר ליח"ד) עבור 106 יח"ד	1,272	0.4	₪ 24,185	₪ 12,305,328
מגורים - שטחי אחסנה תת"ק (12 מ"ר ליח"ד) עבור 26 יח"ד	312	0.4	₪ 21,030	₪ 2,624,598
יתרת שטחי מרתף	8,086	0.05	₪ 6,321	₪ 2,555,702
סה"כ שווי כולל פיתוח וללא מע"מ				**₪ 309,347,892**
דחיה עד אפשרות תכנון הפרויקט (i=6%, n=2)				0.89
סה"כ שווי כולל פיתוח וללא מע"מ, דחוי**				**₪ 275,319,624**

**בשומת המשיג מוצג השווי ללא פיתוח.

[13] ראו ה"ש 5 ו- 12.

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים במשרדנו בתאריך 12/05/2024 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות -

9.4.1. <u>טענות שמאי המשיג:</u>

- **חלופה א'** – שמאי רמ"י לא הביא בחשבון באומדן שווי הנכס בחלופה א' את העיקרון המנחה כי יש להביא בחשבון את השימוש המיטבי בנכס על פי התכניות החלות על המגרש. על המתחם חלה תב"ע-"G". התב"ע ייעדה שטחים ומבנים לשימושים בעלי זיקה ציבורית ובין השימושים המותרים נכלל גם שימוש כמלונאות. בחוזה החכירה נכתב כי מטרת ההקצאה הינה בהתאם לייעוד המגרש בתב"ע-"G" בה מיועד הנכס לבניינים בעלי אופי ציבורי. ניתן לעשות כל שימוש המאושר בתב"ע למרות שלא מותאם למטרת החכירה. במגרש סמוך -"בית הדר-דפנה" חלה גם תב"ע-"G" והנכס משמש כמלון "לינק", המגרש הוסב לשימוש מלונאי ולא שולם בגינו היטל השבחה עקב כך שזהו שימוש חורג מהיתר בלבד.
- **ערכי שווי מלונאות** – בשומת ההשגה הובא בחשבון ערכי שווי למלונאות לפי שווי מ"ר עיקרי בשימוש מלונאי, זהו הערך השכיח על מנת לאמוד את שווי הנכס בשימוש מלונאי בתל אביב. קיים קושי רב במציאת עסקאות מכר קרקע למלונאות, מאידך יש שומות הכרעה רבות ביחס לשווי מלונאות, עקב ניוד זכויות בניה למלונאות או תכניות שמכילות עירוב שימושים. על כן, יש לאמוד את שווי מ"ר עיקרי בשימוש מלונאות לפי שומות הכרעה כפי שהובא בשומת ההשגה.
- **זכויות על פי תכניות מאושרות** – בשומת ההשגה הובאה בחשבון ההכרעה הקודמת על המגרש של השמאית המחוזית גב' מלי בנימין רוזן, המשיג מקבל את הנקבע בהכרעה בחלופה ב'. יחד עם זאת יש לשים לב כי בהכרעה לא הובאה בחשבון התאמה למורכבות הפרויקט (תכנון, עלויות, היקף שטחים) וכי שווי מחסנים דירתים מגולם בשווי מ"ר מבונה למגורים ואין ליתן לו ערך נפרד.
- **הפוטנציאל התכנוני** –הפוטנציאל נובע מעוצמת זכויות בניה ו/או שינוי ייעוד. תכנית תא/5000 הגבילה את הסביבה נשוא השומה וקבעה שאין לבנות מעל 7 קומות. מאידך נקבע בתקנון התכנית כי התכנית לא פוגעת בזכויות הבניה אשר בתוקף מתכניות קודמות. ישנם נכסים בסביבת נשוא השומה שתבעו ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב בגין תכנית תא/5000, אך התביעות נדחו עקב כך שניתן לבנות לפי סל הזכויות בתכניות המקומיות טרם אישור תא/5000. עקב כל האמור לעיל, תכנית תא/5000 עוצרת כל היתכנות לפוטנציאל ולא משנה את תב"ע 2474 אשר מביאה זכויות עודפות ביחס לתא/5000. כמו כן, תא/5000 לא פוגעת בתכנית המתאר 2650 ב' (תכנית שימור ת"א), שכן תא/5000 מאפשרת להגדיל את הרח"ק המירבי שמוקנה לפי תכנית המתאר לחלקה מסוימת באמצעות ניוד זכויות בניה ממבנה לשימור. תכנית 2650 ב' (תכנית שימור ת"א) חלה על כל מרחב ת"א ומאפשרת לנייד זכויות בניה ממבנה לשימור מחמיר כמוגדר בתכנית. הזכויות המנוידות מוערכות כספית בהתאם למגרש ממנו הזכויות מובאות, והערך הכספי שלהן מתורגם לזכויות בניה במגרש המקבל על ידי שווי מ"ר במגרש המקבל, לכן תכנית השימור לא מקנה ערך לפוטנציאל. על מנת לאשר ניוד זכויות בניה נדרש אישור מהוועדה המקומית, בנוסף זכויות הבניה המנוידות עדיין לא ירדו למגרש ולכן אין להביאן בחשבון. שמאי המשיבה הביא את הפוטנציאל מכוח התכנית המופקדת תא/5003 וחייב בגינה. שמאי המשיבה הביא בחשבון לזכויות המנוידות דחייה עד לאישורה, אך לא הביא את העלויות בגין רכישת הזכויות המנוידות. כמו כן, יש

להביא בחשבון דחייה לכלל הזכויות הבניה עקב אילוצי תכנון, הזכויות המנוידות עתידות להיבנות בשלוש הקומות הראשונות ומעליהן מגורים, בשל כך לא ניתן להתחיל את הבניה. מפנה לשומת המשיבה הקודמת ביחס לנשוא ההכרעה שבה הובא דחייה לכלל זכויות הבניה, ההסבר לדחייה ניתן בעקרונות השומה.

- **שווי קרקע למקום חניה** – בהתאם לתכנית תא/5003 שונה תקן החניה מ-1:1 ל-1:0.8, מכאן כי 32 יח"ד הינן ללא חניה. בנוסף החניות המוקצות למשרדים יהיו בחניון ציבורי באחזקת "אחוזת חוף". התכנית ביטלה 19 מקומות חניה עיליים ויש להביא זאת בחשבון.
שמאי המשיבה היוון דמי מנוי חודשיים לחניה וחילץ שווי קרקע למקום חניה, אך יש לנכות את הוצאות התפעול וניהול אשר שוות ערך לכ-25%-30% משווי דמי המנוי. כמו כן, 95,000 ₪ שווי קרקע למקום חניה בתל אביב אליו הגיע שמאי המשיבה הינו גבוה מידי.

9.4.2. <u>טענות שמאי המשיבה:</u>

- **חלופה א'** – שומת השגה הביאה בחשבון בחלופה א' את השימוש המיטבי במגרש כשימוש מלונאי. השמאית המחוזית גב' מלי בנימין רוזן לא הביאה בחשבון בהכרעתה את השימוש בחלופה א' כשימוש מלונאי. מטרת החכירה בחוזה החכירה הינו "בית עיתונאים", תב"ע "G" מאפשרת שימוש מלונאי אך הייעוד החוזי הינו "בית עיתונאים" ומכאן הייעוד הסחיר האלטרנטיבי הוא ייעוד משרדים. הנכס הוקצה לראשונה בשנות החמישים, תכנית "G" תקפה משנת 1964, תכנית 2474 תקפה משנת 1997, נכון למועד הקובע כ-70 שנים לאחר ההקצאה לא נעשה שימוש אחר בנכס. משנות החמישים עד שנות התשעים כמעט ולא היה קיימים בתי מלון עירוניים אלא היה נהוג לבנות בתי מלון בסביבה תומכת מלונאות (דוגמא רח' הירקון). בנוסף, בהחלטות רמ"י מצוין כי ניתן כ-20% שטחי שירות מסך השטחים, אך אין בתי מלון עם פחות מ-40% שטחי שרות.
- **ערכי שווי למשרדים** – בשומת ההשגה נקבע שווי למ"ר מבונה משרדים בסך-6,654 ₪ ולאחר הפחתה לגודל ומבנה ציבור מתקבל שווי של כ-5,689 ₪/מ"ר מבונה. בשומת המשיבה נקבע שווי למ"ר מבונה משרדים בסך-5,750 ₪ ולאחר התאמה למבנה ציבור מתקבל שווי של כ-4,900 ₪/מ"ר מבונה. מרבית נתוני ההשוואה שהובאו בשומת ההשגה הינם משנת 2021 וחלקם לאחר המועד הקובע, בנוסף ההפחתה שהובאה בגין מבנה ציבור נמוכה ויש להגדיל את ההפחתה בגינה.
- **שווי קרקע למקום חניה** – בשומת המשיבה הובא שווי קרקע לחניה תת"ק בסך של כ-95,000 ₪ למקום חניה. שווי מקום חניה נבחן לפי סקר מחירים למנוי חודשי בארבע חניונים בסביבה. בשומת ההשגה נכתב שהחניות הן ציבוריות ויוצעו לציבור הרחב במחיר מסובסד של "אחוזת חוף". אך "אחוזת חוף" מסבסדת חניה לפי שעה או חלק ממנה בעוד ששווי מקום חניה נקבע לפי היוון מנוי בשכירות חודשית (ראה חניון הבימה). כמו כן, בשומת ההשגה מצוין כי לדירות המיקרו לא יוצמד מקום חניה, שווי מ"ר דירתי בדירת מיקרו גבוה ביחס לדירות סטנדרטיות, ומכאן שהדבר מתקזז. בנוסף שווי קרקע למקום חניה בתל אביב בגבולות 25,000 ₪ לא סביר.

- **הפוטנציאל התכנוני** – שומת ההשגה קבעה שאין פוטנציאל לתוספת זכויות הבניה. במקרה שלנו תא/5000 לא מוסיפה זכויות וגם לא מגבילה. תכנית תא/5003 בהפקדה ומגדילה את הזכויות במגרש ביחס למצב הסטטוטורי שהיה קיים טרם הפקדת התכנית. במועד הקובע התכנית בסטאטוס של תכנית מופקדת לכן מדובר בפוטנציאל ממשי. מפנה לפרק כ"ה לקווים המנחים של השמאי הממשלתי, הפוטנציאל התכנוני נובע גם מהקלות, שימוש חורג ותכנית נקודתית לנכס כפי שבמקרה הנדון. בנוסף למרות שזכויות הבניה נרכשו ושולם בגינם תמורה במגרש אחר אין זה אומר שהנכס לא הושבח אלא נוספות למגרש עוד זכויות ולכן הנכס שווה יותר. לרמ"י אין קשר למגרש הנותן את זכויות הבניה אלא למגרש המקבל (קפלן 4) ולכן כאשר מגרש בבעלות רמ"י וישנה היתכנות לפוטנציאל יש להעריכו כולל הפוטנציאל. התכנית הנקודתית לניוד זכויות משביחה את הנכס ויש לחייב בגינה. שווי המגרש כזמין לפי ההכרעה הקודמת של השמאית המחוזית גב' מלי בנימין רוזן הינו כ-270,600,000 ₪, לפי שומת ההשגה שכוללת את הפוטנציאל התכנוני מכוח תא/5003 בתוספת כ-37 יח"ד שווי המגרש לאחר דחייה הינו כ-270,630,000 ₪. לא סביר שהפער המשתקף עקב תוספת של כ-37 יח"ד הינו כ-30,000 ₪ בלבד.

במכתב של הח"מ שצורף לפרוטוקול הדיון התבקשה תגובת המשיבה בנוגע לטענתו של שמאי המשיג כי יש להביא בחשבון באומדן חלופה א' שימוש למלונאות.

9.4.3. <u>תגובות וחומרים נוספים שהועברו לאחר מועד הדיון:</u>

- בתאריך 29/05/2024 העביר שמאי המשיג הסכם מכר[14] מיום 30/12/2019 בין אינטרנשיונל דיבלופמנט גרופ קולונדה בע"מ לבין ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן III והפניקס חברה לביטוח בע"מ לרכישת זכויות בניה וניודן לנכס שבנדון.

- בתאריך 09/06/2024 התקבלה הבהרה מאת מ"מ ראש תחום שמאות, מרחב ת"א, רמ"י – מר עודד מלק לעניין עמדת המשיבה בנוגע לשימושים המותרים על פי חוזה החכירה. להלן עיקרי הדברים:
  - מטרת חוזה החכירה הינה – "בית העיתונאים".
  - יעוד בית מלון הוכנס בחוזה, בתנאי מיוחד, היות והנ"ל מופיע ברשימת השימושים של תכנית תא/G.
  - מבדיקה של שומת ההיוון משנת 2001 השמאי חישב את שווי הזכויות בהתאם ליעוד הראשי בתא/G כ- "בניין בעל אופי ציבורי" ולא כבית מלון סחיר.
  - לאור האמור לעיל, לא מצאנו התייחסות בתיק כי הזכות החוזית כוללת שימושים מותרים של בית מלון סחיר ונראה כי עפ"י התב"ע השימוש למלונאות ("מלונים") הוכנס תחת אופי ציבורי. ייתכן כי ברוח התקופה דאז היה ניתן לבנות בתי הארחה עבור המטרה הציבורית כשימוש נלווה בלבד עבור המוסד הציבורי ולא סחיר.
  - יוער כי גם בשומה מכרעת (להיטל השבחה) שנערכה לנכס הנדון, הוחלט לקבוע את השווי הקודם בהתאם לייעודו הציבורי בלבד.

[14] ראו בפירוט סעיף 7.3.

- בתאריך 19/06/2024 העביר שמאי המשיג את התייחסותו לטענות שהועלו בדיון ולהבהרה שהתקבלה מהמשיבה ביחס לשימושים המותרים באומדן חלופה א'. להלן עיקרי הדברים:
  - בהתייחס להבהרת רמ"י בדבר השימוש המלונאי בחלופה א', המשיג מבקש לקדם את הליך ההשגה ולא לעכבו בשל סוגייה משפטית, תוך שמירת טענותיו וזכויותיו לבירור הסוגיה בערכאות המתאימות.
  - בשומת ההשגה התקבל שווי מ"ר המבונה שנקבע בשומת ההכרעה בהשגה ראשונה הקודמת בנכס הנדון המגלם מקדם הפחתה לגודל בשיעור של כ-5%. יצוין כי מספר הכרעות בהשגה ראשונה שנערכו לאחרונה הובא בחשבון מקדם הפחתה למורכבות/גודל/סיכון גדול יותר.
  - בשומות הצדדים לא הובאה בחשבון התייחסות למושע וזאת על אף כי מכוח הסכם מכר מיום 22/04/2015 רכשו ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן III והפניקס חברה לביטוח בע"מ (ביחד "היזם") חלק מזכויותיה של אגודת העיתונאים בתל אביב ("החוכרת"). למרות שעל פניו קיים אינטרס משותף בין הצדדים, ניכר כי במועד עריכת השומה, קיים רכיב מושע משמעותי. שני הצדדים הגישו תביעות זה כנגד זה[15], התיקים מתנהלים בבית המשפט וכמובן שתהיה מניעה במימוש הפרויקט בשלב זה. בהתאם לכך, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה במצב החדש הכולל את זכויות הניוד בגין רכיב מושע בשיעור של כ-0.9.

- בתאריך 21/07/2024 העביר שמאי המשיג התייחסות נוספת. להלן עיקרי הדברים:

בהכרעה בהשגה ראשונה שנערכה לנכס ברחוב תפוצת ישראל בגבעתיים (אופק 41559) הובא בחשבון למורכבות יישום הפרויקט בשיעור של 0.747 על כל שווי הפרויקט כזמין. המקרה הנדון תואם לכך בשל הנסיבות הבאות -

- סיום ההליך התכנוני לניוד זכויות התעסוקה מהווה תנאי לתחילת בנייתו (ניוד שטחי התעסוקה הינו לקומות התחתונות).
- על פי הוראות תכנית תא/2474 מימוש הזכויות במגרש הנדון מחייב מתן זיקת הנאה ומעבר לכלי רכב בין המגרש נשוא השומה למגרש "בית הסופר" הממוקם מזרחית.
- מבחינה קניינית קיימת עתירה מנהלית כנגד תכנית הניוד המוצעת. גם לאחר אישור התכנית המשך הליכים משפטיים כנגד אישורה ימנע את מימושה.

[15] ת"א 36333-07-22 אגודת העיתונאים כנגד ריאליטי ושות', ת"א 20820-03-23 ריאליטי קרן השקעות ושות' כנגד אגודת העיתונאים ועת"מ 39270-07-22 אגודת העיתונאים כנגד הוועדה המקומית תל אביב ואחרים.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

עיקר מחלוקת הצדדים נוגעת לשלוש סוגיות עיקריות – השימושים המותרים בהתאם לזכויות החוזיות, היחס לעלות רכישת זכויות הבניה הפוטנציאליות ואופן דחיית מימושן. להלן התייחסותי לעיקרי טענות הצדדים:

השימושים המותרים באומדן חלופה א' - כאמור, הצדדים חלוקים בשאלה האם במסגרת השימושים המותרים על פי חוזה החכירה (חלופה א') ניתן להביא בחשבון שימוש למלונאות. מחלוקת זו אינה נוגעת לפרשנות המצב התכנוני החל על הנכס, אלא לפרשנותו של חוזה החכירה בין הצדדים. מכיוון שמדובר במחלוקת משפטית הנוגעת לטיב זכויותיו החוזיות של הנישום, אין מקומה להתברר במסגרת זו. לפיכך, אני מקבל את הסכמת הצדדים כי שומת ההכרעה תיערך ללא התייחסות לשימוש זה. בהתאם לזאת, ערכי השווי לשימוש ציבורי בנכס הנדון נקבעו על ידי כנגזרת משווי השימוש למשרדים תחת מקדם התאמה לגודל בשיעור 0.95 ומקדם התאמה לסחירות וגמישות מועטה של שימושים בשיעור 0.9.

עלות רכישת זכויות הבניה הפוטנציאליות – בעוד שבשומת המשיבה הובא בחשבון פוטנציאל תוספת הזכויות מכוח תכנית תא/מק/5003 ללא התחשבות בעלות רכישתן, לטענת שמאי המשיג היות ולצורך ניוד זכויות הבניה נדרש לרכוש אותן ממגרש מוסר במחיר מלא (כפי שנעשה בנכס הנדון בהסכם המכר מיום 30/12/2019), לא קיים ערך כלכלי לפוטנציאל זה.

איני מקבל את טענת שמאי המשיג בעניין זה. בהתאם להזמנת השומה אנו נדרשים במסגרת חלופה ב' להעריך את שוויו של הנכס, נכון למועד הקובע, על פי הזכויות המוקנות ובהתחשב בפוטנציאל התכנוני המוחשי הקיים לו. הפוטנציאל התכנוני המוחשי בנכס הנדון נובע מהוראות תכנית תא/מק/5003 אשר הייתה נכון למועד הקובע בשלבי הכנה. בהתאם למסמכי תכנית תא/מק/5003, למגרש הנדון ינוידו זכויות בניה לשטחי משרדים וזאת לצד הגדלת צפיפות יח"ד למגורים וקביעת הוראות נוספות. התכנית אינה קובעת תנאים מסחריים בין המגרש המקבל למגרש המוסר לצורך קבלת זכויות הבניה, אלא מהווה אקט תכנוני בלבד לצורך העברת הזכויות בין המגרשים. הגם שבמקרה הנדון שילם היזם לצורך קבלת הסכמת בעלי המגרש המוסר להכנת התכנית, אין הדבר מהווה חלק אינהרנטי מהוראות התכנית ולכן אני סבור כי אין להביא תשלום זה בחשבון במסגרת שומת ההכרעה. יוער כי אף שלא הובאה בחשבון על ידי עלות זו, אני סבור כי יש לבחון את הבאתה בחשבון במסגרת התחשבנות החוכר עם רמ"י – דבר אשר צריך להתבצע ישירות בין הצדדים ולא במסגרת הליך זה.

דחיית מימוש הפוטנציאל התכנוני – כטענה חלופית, טוען המשיג, כי ככל ויוחלט כי קיים ערך כלכלי במימוש הפוטנציאל התכנוני, הרי שיש להביא בחשבון דחייה למלוא זכויות הבניה בנכס ולא לרכיב הפוטנציאל בלבד כפי שנעשה בשומת המשיבה. לטענתו, לא ניתן להתחיל בהליך תכנון הפרויקט ובבנייתו טרם תאושר תכנית הניוד, היות והשטחים המנוידים מחייבים תכנון לוביים נפרדים, כוללים תקני חניה שונים, מצריכים ביסוס שונה וזכויות הבניה המנוידות ימוקמו בקומות הראשונות מעל קומת הקרקע.

איני מקבל את טענת שמאי המשיג בעניין זה. תוספת הזכויות הפוטנציאליות בנכס הנדון אינה משנה באופן מהותי את היקף הפרויקט. כמו כן, לא קיים שוני רב במאפייני הבניה ברמת המעטפת של שטחי מגורים ומשרדים. לאור זאת ולאור העובדה כי בהקמת פרויקט זה, מעצם טיבו, נדרש פרק זמן משמעותי לצורך חפירת המרתפים אשר אינם משתנים בין שני מצבי התכנון, אני סבור כי לא קיימת מניעה בהתחלת הבניה על פי הזכויות המאושרות ולאחר אישור התכנית הפוטנציאלית, להוסיף שטחי בניה ולהסב חלק משטחי הבניה לשטחי משרדים במסגרת היתר שינויים. בהתאם לכך, באומדן חלופה ב' הובאו בחשבון על ידי זכויות הבניה המוקנות כזמינות, בתוספת הפרש השווי הנובע מהפוטנציאל התכנוני כדחוי.

יתר המחלוקות ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. שטחי חניה מסחריים

אני סבור כי על פי תכנית תא/2474 לא קיימת מניעה לבניית מקומות חניה עיליים בשטח המגרש. לפיכך, באומדן חלופה א' וכן באומדן זכויות הבניה המוקנות בתחשיב חלופה ב', הובאו בחשבון על ידי 19 מקומות חניה עיליים הקיימים כיום ואשר ישמשו את השטחים המסחריים בנכס.

על אף שתכנית תא/מק/5003 אינה כוללת הוראות האוסרות מפורשות על בניית מקומות חניה עיליים[16], אני סבור כי בהתאם להיקף הבניה הנדרש, הבינוי הסביר הינו הקמת מלוא שטחי החניה בתת הקרקע. לפיכך, באומדן שווי הפוטנציאל התכנוני הובאו בחשבון על ידי כל החניות כחניות תת קרקעיות. בשל הוראות התכנית כי החניות לתעסוקה לא תצמדנה ותשמשנה כחניון ציבורי, הובא בחשבון על ידי מקדם התאמה בשיעור 0.85 לשווי חניות אלו.

10.2.2. חלופה ב' - ערכי השווי למגורים

בקביעת ערכי השווי למגורים ערכתי הבחנה בין זכויות הבניה המוקנות למגורים הכוללות יח"ד בשטח פלדלת ממוצע של כ- 100 מ"ר לבין זכויות הבניה הפוטנציאליות הכוללות יח"ד בשטח פלדלת של כ- 70 מ"ר. לצורך קביעת שווי זכויות הבניה המוקנות הובא בחשבון על ידי מסד נתוני ההשוואה מההכרעה הקודמת שנערכה בנכס הנדון. בניתוח נתוני ההשוואה הובאה הפחתה לגודל בשיעור 0.95.

בקביעת ערכי השווי לזכויות הפוטנציאליות למגורים הובא בחשבון על ידי מסד נתוני השוואה לדירות בשטח של כ- 70 מ"ר. על מנת לגלם את תקן החניה שנקבע בתכנית תא/מק/5003, כ- 20% מנתוני ההשוואה שהובאו על ידי, דווחו בכרמ"ן כיח"ד אשר אינן כוללות הצמדת מקום חניה. בניתוח נתוני ההשוואה ליחידות אלו הובא בחשבון על ידי מקדם התאמה לגודל בשיעור 0.95 וכן עלויות בניה גבוהות מאלו שהובאו בניתוח יח"ד הגדולות וזאת בשל עלות הבניה העקיפה הגבוהה יותר המאפיינת בינוי זה.

[16] סעיף 6.2 לתקנון התכנית העוסק בהוראות לחניה אינו קובע כי תיאסר בניית חניה עילית. נספחי הבינוי והתנועה של התכנית אינם מחייבים בנושא זה.

10.2.3. **<u>חלופה ב' – שטחי שירות תת קרקעיים</u>**

הובא בחשבון על ידי כי שטחי השירות התת קרקעיים ישמשו למקומות חניה לשטחי המגורים והתעסוקה בהתאם להיקף החניות על פי תקן החניה המאושר (שווי מקומות החניה למגורים מגולם בערכי השווי) ושטחי אחסנה למגורים (12 מ"ר אחסנה ליח"ד גדולה ו- 8 מ"ר אחסנה ליח"ד קטנה)[17]. כמו כן, הובא בחשבון על ידי מקדם 0.05 ליתרת שטחי השירות התת קרקעיים המאושרים, המשקף את פוטנציאל שטחים אלו בהתחשב במצוקת החניה בסביבת הנכס הנדון לצד עלויות הבניה המיוחדות הכרוכות בבניית חמש קומות מרתף. שווי יתרת שווי שטחי המרתף נגזר משווי מ"ר מבונה למשרדים המהווה את השימוש השכיח בסביבה.

10.2.4. **<u>חלופה ב' – היקף שטחי המסחר</u>**

הובא בחשבון על ידי כי ניצול זכויות הבנייה המיטבי על פי הזכויות המוקנות בנכס הנדון הינו למגדל מגורים הכולל קומת קרקע ויציע מסחרית[18]. בהתאם לכך, הונח על ידי כי 2/3 משטח קומת הקרקע ישמש לשטחי מסחר, ויתרת שטח הקומה תכלול לובי כניסה נפרד ומתקנים אשר ישמשו את קומות המגורים. באומדן שווי הפוטנציאל התכנוני, לאור דרישת תכנית תא/מק/5003 להפרדת שימושים, הובא בחשבון על ידי כי שטח קומת הקרקע יתחלק באופן שווה בין שטחי המסחר, לובי כניסה נפרד לשטחי המשרדים ולובי כניסה נפרד ומתקנים אשר ישמשו את שטחי המגורים.

10.2.5. **<u>חלופה ב' – מקדם דחייה למימוש פוטנציאל תכנוני והתאמה לעירוב שימושים ומורכבות פרויקט</u>**

באומדן הפוטנציאל התכנוני הובא בחשבון על ידי מקדם דחייה בשיעור 0.79 המגלם דחייה לארבע שנים בשיעור היוון של 6% והמשקף, בין היתר, את מורכבות הפרויקט ואת הדרישה לאישור מהנדס העיר לתוספת מקסימלית של יח"ד. כמו כן, הובא בחשבון על ידי מקדם התאמה לעירוב שימושים בשיעור 0.92.

10.2.6. **<u>חלופה ב' – מקדם דחייה בגין תנאים להיתר בניה</u>**

איני מקבל את טענת שמאי המשיג כי יש להביא בחשבון דחייה בגין תנאים מיוחדים הנדרשים לקבלת היתר בניה בנכס הנדון. יוער כי בשומתנו מיום 12/08/2014 שנערכה לחלקה 582, הובא בחשבון מקדם דחייה היות ועל פי הוראות תכנית תא/2747 לצורך אישור היתר בניה בחלקה 582 נדרשת הסכמה חוזית עם חלקה 746 (הנכס הנדון) כי תירשם בשטחה זיקת הנאה לצורך כניסה ויציאה לחלקה 582. מכיוון שחלקה 746 הינה נשוא ההכרעה הנדונה ובשטחה נדרשת רישום זיקת ההנאה, איני סובר כי קיימת סיבה לעיכוב הוצאת היתר הבניה בגין תנאי זה.

10.2.7. **<u>חלופה ב' – חדרי יציאה לגג</u>**

הובא בחשבון על ידי כי בהתאם להוראות סעיף 17 בתקנון תכנית תא/2474, הוראות תכנית "ג" יחולו בשטח התכנית. בהתאם לאמור, הובאה בחשבון על ידי תוספת חדרי יציאה לגג משטח דירות המגורים העליונות.

---

[17] מבדיקת דיווחי העסקאות בכרמ"ן עולה כי לא מצוין שמוצמדות ליח"ד שטחי מחסנים, לפיכך לא קבלתי את טענת שמאי המשיג כי שווי שטחי המחסנים מגולם בערכי השווי למגורים.

[18] שטח קומת יציע בשיעור של כ-40% משטחי המסחר בק"ק.

10.2.8. **<u>התאמה למושע</u>**

איני מקבל את טענת שמאי המשיג כי יש להביא בחשבון התאמה למושע בגין מימוש הפוטנציאל התכנוני. שומת ההכרעה נערכת למלוא זכויות החוכר בנכס הנדון ואין להביא בחשבון במסגרתה את קיומם של סכסוכים עסקיים בין החוכר לצדדים שלישיים.

10.2.9. **<u>הוצאות פיתוח</u>**

ישנה מחלוקת בין הצדדים בנוגע לעלויות הפיתוח הסביבתי. בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי הראשי מיום 04/09/2022, בהחלטות בהשגה הראשונה והשנייה יוערך שווי זכות הבעלות בקרקע, כריקה ופנויה, כולל עלויות פיתוח מלאות. כמו כן, בהתאם לנוהל מקצועי מס׳ 3 במסגרת הליכי השגה ראשונה לא יתבררו טענות בנוגע לגובה עלויות הפיתוח שהופחתו מהשומה ואופן קביעתן. לפיכך, בהכרעה זו השווי המתקבל יהיה כולל עלויות פיתוח. יחד עם זאת, בשומת ההכרעה קיים שוני בנוגע להיקף זכויות הבניה באומדן הפוטנציאל התכנוני בתחשיב חלופה ב׳ ביחס לשומת המשיבה. לפיכך, תחשיב אומדן עלויות הפיתוח בחלופה ב׳ הינו כדלקמן:

אומדן עלויות פיתוח - חלופה ב׳			
סעיף	**שטח**	**תעריף**	**סה״כ**
פיתוח למ״ר קרקע	3,610	₪ 240.77	₪ 869,180
פיתוח למ״ר עילי למגורים	14,295	₪ 187.65	₪ 2,682,530
פיתוח למ״ר עילי שאינו למגורים	6,374	₪ 46.91	₪ 897,058
פיתוח למ״ר תת״ק	14,729	₪ 131.42	₪ 1,935,685
סה״כ עלויות פיתוח לפוטנציאל תכנוני			₪ 6,384,453
סה״כ עלויות פיתוח למצב תכנוני מאושר (עפ״י שומת המשיבה)			₪ 5,307,101
סה״כ תוספת עלות פיתוח לפוטנציאל תכנוני			₪ 1,077,352
דחיה לעלויות פיתוח לפוטנציאל			0.79
סה״כ עלויות פיתוח כולל הצמדה למדד		1.0150	₪ **6,252,995**

10.2.10. **<u>שומה מבוססת הנחה</u>**

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

10.3.1. ערכי שווי למסחר

בקביעת ערכי השווי למסחר הובאו בחשבון נתוני היצע לשכירות שטחי מסחר בסביבת הנכס הנדון.

- נתוני היצע שכירות מתוך מערכת BMBY

מועד פרסום	כתובת	שטח בנוי	דמ"ש מבוקשים	מקדם התאמה למו"מ	דמ"ש חודשיים מתואמים למ"ר
31/12/2021	אבן גבירול 11	32	₪ 4,000	0.95	₪ 119
01/11/2021	אבן גבירול 187	21	₪ 4,000	0.95	₪ 181
20/07/2021	אבן גבירול 23	28	₪ 5,750	0.95	₪ 195
18/07/2021	אבן גבירול 30	39	₪ 6,000	0.95	₪ 146
18/05/2021	אבן גבירול 9	25	₪ 4,000	0.95	₪ 152
28/02/2021	הארבעה 24	30	₪ 7,000	0.95	₪ 222
31/12/2020	אבן גבירול 53	33	₪ 4,900	0.95	₪ 141
18/11/2020	לסקוב 6	22	₪ 5,300	0.95	₪ 229
05/11/2020	החשמונאים 119	32	₪ 7,500	0.95	₪ 223
06/10/2020	אבן גבירול 24	70	₪ 15,000	0.95	₪ 204
05/04/2020	אבן גבירול 17	23	₪ 3,900	0.95	₪ 161
25/03/2020	אבן גבירול 1	30	₪ 5,000	0.95	₪ 158
				דמ"ש ממוצע למ"ר	₪ 178
				דמ"ש שנתי ממוצע למ"ר	₪ 2,130.18
				שווי מ"ר בנוי (שיעור היוון 6.9%)	₪ 30,872
				בניכוי יזמות (20%)	₪ 25,727
				עלות בניה	-₪ 5,500
				יתרה לקרקע	₪ 20,227
				התאמה למיקום	0.90
				התאמה לגודל	0.95
				שווי מ"ר מבונה מסחר	₪ **17,294**

10.3.2. ערכי שווי למשרדים ולמבנה ציבורי

בקביעת ערכי השווי למשרדים הובאו בחשבון על ידי עסקאות מכר לשטחי משרד בסביבת הנכס הנדון.

- עסקאות מכר לשטחי משרדים מתוך מידע נדל"ן

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח מדווח	קומה	שווי מכירה	שווי מ"ר בנוי ברוטו
05/09/2021	7101/19	רח' הארבעה 30	213	2	₪ 4,229,676	₪ 15,275
03/05/2021	7101/12	רח' הארבעה 21	185	5	₪ 2,490,000	₪ 13,459
29/04/2021	7101/19	רח' הארבעה 30	187	20	₪ 4,000,000	₪ 16,454
29/12/2021	6977/256	רח' הרכבת 58	76	3	₪ 1,200,000	₪ 15,789
15/01/2020	6110/418	דרך בגין 158	34	6	₪ 511,050	₪ 15,031
23/01/2020	6110/418	דרך בגין 158	98	18	₪ 1,692,743	₪ 17,273
12/12/2021	6110/418	דרך בגין 158	157	13	₪ 2,700,000	₪ 17,197
30/12/2021	6110/418	דרך בגין 158	57	20	₪ 1,026,000	₪ 18,000
29/04/2021	6110/418	דרך בגין 158	164	6	₪ 2,790,380	₪ 17,015

מ"ר בנוי ממוצע	₪ 16,166
בניכוי רווח יזמי (1.2)	₪ 13,472
עלויות בניה	-₪ 6,818
שווי מ"ר מבונה משרדים	**₪ 6,654**
התאמה סחירות וגמישות מועטה של שימושים	0.9
התאמה לגודל	0.95
שווי מ"ר מבונה מבנה ציבורי	**₪ 5,689**

10.3.3. ערכי שווי למקומות חניה

- על פי סקר מחירים שפורסם בדו"ח נת"ם לחציון השני לשנת 2021, דמי השכירות החודשיים למקום חניה במרכז העיר תל אביב ובאזור בתי המשפט עמדו על 950 ₪ - 1,350 ₪ בבנייני משרדים מסוג CLASS B ועל 1,310 ₪ - 1,350 ₪ בבניינים מסוג CLASS A.

- להלן דמי המנוי החודשיים המבוקשים בחניוני חברת "סנטרל פארק" המצויים בסביבת הנכס הנדון –

חניון	דמי מנוי חודשיים
דניאל פריש 3	₪ 1,638
החשמונאים 100	₪ 1,404
איסרליש 22	₪ 1,287
מוהליבר 18	₪ 1,170
ממוצע	**₪ 1,375**
שיעור היוון	6.80%
שווי חניה בנויה	**₪ 242,603**

חניה עילית	
שווי חניה בנויה	242,603 ₪
בניכוי רווח יזמי (20%)	202,169 ₪
עלויות בניה חניה עילית	12,500 ₪-
שווי מקום חניה עילי	**189,669** ₪
התאמה לחניון ציבורי	0.85
שווי מקום חניה עילי ציבורי	**161,219** ₪

חניה תת קרקעית	
שווי חניה בנויה	242,603 ₪
בניכוי רווח יזמי (20%)	202,169 ₪
עלויות בניה חניה תת קרקעית	117,600 ₪-
שווי מקום חניה תת קרקעי	**84,569** ₪
התאמה לחניון ציבורי	0.85
שווי מקום חניה תת קרקעי ציבורי	**71,884** ₪

10.3.4. ערכי שווי למגורים

בקביעת ערכי השווי למגורים הובאו בחשבון על ידי עסקאות מכר לדירות מגורים בסביבת הנכס הנדון.

- עסקאות מכר ליח"ד קטנות - מתוך מידע נדל"ן

תאריך	גו"ח	רחוב	מס'	שנת בניה	מספר חדרים	שטח	קומה	חניה	מחיר	שווי למ"ר בנוי
29/01/2020	7104/289	קרליבך	1	2019	2	52	14	1	2,490,771 ₪	47,899 ₪
15/03/2020	7104/289	קרליבך	1	2019	2	50	22	1	2,600,000 ₪	52,000 ₪
12/07/2020	6111/598/1	אבן גבירול	54	2020	3	78	2	1	4,400,000 ₪	56,410 ₪
12/11/2020	6110/421	דרך מנחם בגין	144	2017	3	68	22	1	3,175,000 ₪	46,691 ₪
23/12/2020	7104/289	החשמונאים	100	2019	2	53	23	1	2,720,000 ₪	51,321 ₪
14/03/2021	7104/289	קרליבך	10	2025	3	74	19	1	3,458,330 ₪	46,734 ₪
20/05/2021	7104/289	קרליבך	8	2024	2	50	25	1	2,500,000 ₪	50,000 ₪
28/06/2021	7104/289	קרליבך	8	2024	3	73	45	1	3,800,000 ₪	52,055 ₪
01/07/2021	7104/289	החשמונאים	96	2019	3	72	27	1	3,800,000 ₪	52,778 ₪
20/08/2021	7104/289	קרליבך	8	2024	3	70	15	1	3,350,000 ₪	47,857 ₪
27/08/2021	7104/289	קרליבך	10	2025	3	74	13	1	3,500,000 ₪	47,297 ₪
09/09/2021	7104/289	קרליבך	10	2025	3	75	15	1	3,671,000 ₪	48,947 ₪
14/06/2021	6111/81	לסקוב חיים	7	2022	3	74	4	0	3,550,000 ₪	47,973 ₪
27/06/2021	7104/289	קרליבך	10	2025	3	74	8	0	3,431,000 ₪	46,365 ₪
20/07/2021	7104/289	קרליבך	10	2025	3	75	6	0	3,337,000 ₪	44,493 ₪

שווי מ"ר בנוי ממוצע	49,255 ₪
בניכוי מע"מ 1.17	42,098 ₪
בניכוי יזמות 1.18	35,676 ₪
ע. בנייה	9,308 ₪-
יתרה לקרקע	26,368 ₪
התאמה לגודל	0.95
שווי מ"ר מבונה למגורים	**25,050** ₪

- עסקאות מכר ליח״ד גדולות - מתוך מידע נדל״ן

תאריך	גו״ח	רחוב	מס׳	שנת בניה	מספר חדרים	שטח	קומה	מחיר	שווי למ״ר בנוי
26/01/2020	6111/110	דובנוב	30	2020	4	95	1	₪ 5,100,000	₪ 53,684
28/01/2020	6111/83	בן אב״י איתמר	7	2018	3	80	4	₪ 3,550,000	₪ 44,375
17/02/2020	6111/110	דובנוב	30	2020	3	89	5	₪ 5,250,000	₪ 58,989
26/02/2020	6111/110	דובנוב	30	2023	4.5	120	5	₪ 6,299,999	₪ 52,500
01/03/2020	6111/224	תל אביב יפו	15	2020	5	139	5	₪ 7,596,000	₪ 54,647
12/03/2020	6111/110	דובנוב	30	2020	3	76	3	₪ 4,300,000	₪ 56,579
12/07/2020	6111/598/1	אבן גבירול	54	2020	3	78	2	₪ 4,400,000	₪ 56,410
21/10/2020	6111/110	כרם התימנים	30	2020	3	76	2	₪ 4,200,000	₪ 55,263
22/11/2020	6111/85	בן אבי איתמר	3	2023	4	83	4	₪ 3,800,000	₪ 45,783
31/12/2020	6111/211/6	כצנלסון ברל	7	2019	3	85	1	₪ 4,500,000	₪ 52,941
08/02/2021	7104/289	קרליבך	10	2025	5	120	35	₪ 5,750,000	₪ 47,917
17/02/2021	7104/289	קרליבך	10	2020	5	120	37	₪ 5,395,000	₪ 44,958
24/02/2021	7101/9	קלמן	7	2015	4	98	17	₪ 4,550,000	₪ 46,429
28/02/2021	7104/289	קרליבך	10	2025	5	120	33	₪ 5,798,996	₪ 48,325
28/02/2021	7104/289	קרליבך	10	2025	4	95	19	₪ 4,188,000	₪ 44,084
01/03/2021	7104/289	קרליבך	10	2025	5	120	28	₪ 5,651,000	₪ 47,092
01/03/2021	7104/289	קרליבך	10	2025	5	120	24	₪ 5,227,000	₪ 43,558
04/03/2021	7104/289	קרליבך	10	2025	4	95	18	₪ 4,070,000	₪ 42,842
07/03/2021	7104/289	קרליבך	96	2019	4	102	21	₪ 4,300,000	₪ 42,157
09/03/2021	7104/289	קרליבך	10	2025	5	120	29	₪ 5,675,000	₪ 47,292
14/03/2021	7104/289	קרליבך	10	2025	5	120	38	₪ 5,440,000	₪ 45,333
15/03/2021	7104/289	קרליבך	1	2017	4	107	10	₪ 4,500,000	₪ 42,056
18/03/2021	7104/289	קרליבך	10	2025	5	120	40	₪ 5,537,804	₪ 46,148
24/03/2021	6111/211	כצנלסון ברל	7	2019	3	88	1	₪ 5,650,000	₪ 64,205
30/03/2021	7104/289	קרליבך	8	2024	4	90	33	₪ 4,062,000	₪ 45,133
08/04/2021	7104/289	קרליבך	10	2025	4	95	9	₪ 3,953,000	₪ 41,611
14/04/2021	7104/289	קרליבך	10	2025	5	120	21	₪ 5,000,000	₪ 41,667
14/04/2021	7104/289	קרליבך	10	2025	5	120	35	₪ 5,864,000	₪ 48,867
18/04/2021	7104/289	קרליבך	10	2025	5	120	36	₪ 5,745,000	₪ 47,875
19/04/2021	7104/289	קרליבך	10	2025	4	95	8	₪ 4,000,000	₪ 42,105
27/04/2021	7104/289	קרליבך	8	2024	4	98	41	₪ 4,042,000	₪ 41,245
29/04/2021	7104/289	קרליבך	10	2025	5	120	26	₪ 5,365,999	₪ 44,717
04/05/2021	7104/289	קרליבך	10	2025	4	95	10	₪ 3,930,000	₪ 41,368
06/05/2021	7104/289	קרליבך	10	2025	5	120	23	₪ 5,620,000	₪ 46,833
14/05/2021	7104/289	קרליבך	8	2024	5	101	46	₪ 4,928,564	₪ 48,798
18/05/2021	7104/289	קרליבך	10	2025	5	120	30	₪ 5,632,000	₪ 46,933
18/05/2021	7104/289	קרליבך	10	2025	5	120	32	₪ 5,802,000	₪ 48,350
25/05/2021	7104/289	קרליבך	8	2024	4	98	33	₪ 4,486,000	₪ 45,776

תאריך	גו"ח	רחוב	מס'	שנת בניה	מספר חדרים	שטח	קומה	מחיר	שווי למ"ר בנוי
31/05/2021	7104/289	קרליבך	4	2017	4	103	9	₪ 3,950,000	₪ 38,350
09/06/2021	7104/273/184	קרליבך	4	2017	3	92	8	₪ 3,825,000	₪ 41,576
09/06/2021	7104/289	קרליבך	1	2019	5	102	27	₪ 4,785,000	₪ 46,912
14/06/2021	6111/81	לסקוב חיים	7	2022	3	74	4	₪ 3,550,000	₪ 47,973
15/06/2021	7104/289	קרליבך	8	2024	4	98	45	₪ 4,740,000	₪ 48,367
15/06/2021	7104/289	קרליבך	8	2024	4	90	37	₪ 4,180,000	₪ 46,444
16/06/2021	7104/289	קרליבך	10	2025	5	120	29	₪ 5,674,194	₪ 47,285
17/06/2021	7104/289	קרליבך	8	2024	5	112	27	₪ 4,885,000	₪ 43,616
28/06/2021	7104/289	קרליבך	10	2025	4	95	6	₪ 4,328,000	₪ 45,558
28/06/2021	7104/289	קרליבך	10	2025	4	98	35	₪ 4,251,800	₪ 43,386
30/06/2021	7104/289	קרליבך	10	2025	5	120	25	₪ 5,605,000	₪ 46,708
01/07/2021	6111/110/21	דובנוב	30	2020	4	120	5	₪ 7,100,000	₪ 59,167
12/07/2021	6111/211	כצנלסון ברל	7	2019	3	86	5	₪ 5,100,000	₪ 59,302
16/07/2021	7104/289	קרליבך	10	2025	5	120	29	₪ 5,691,000	₪ 47,425
19/07/2021	7104/289	קרליבך	10	2025	5	120	25	₪ 5,620,000	₪ 46,833
20/07/2021	7104/289	קרליבך	8	2024	4	90	31	₪ 4,346,874	₪ 48,299
25/07/2021	7104/289	קרליבך	5	2017	4	104	5	₪ 4,300,000	₪ 41,346
27/07/2021	7104/289	קרליבך	10	2025	5	120	27	₪ 5,600,000	₪ 46,667
29/07/2021	7104/289	קרליבך	8	2024	5	101	45	₪ 5,150,000	₪ 50,990
29/07/2021	7104/289	קרליבך	10	2025	5	120	32	₪ 5,775,000	₪ 48,125
10/08/2021	7104/289	קרליבך	8	2024	5	102	12	₪ 4,968,100	₪ 48,707
12/08/2021	7104/289	קרליבך	1	2018	3	92	19	₪ 3,875,000	₪ 42,120
17/08/2021	7104/289	קרליבך	8	2024	4	98	37	₪ 4,200,000	₪ 42,857
17/08/2021	6111/152	אבן גבירול	2	2012	3	70	6	₪ 4,060,000	₪ 58,000
19/08/2021	7104/289	קרליבך		2025	4	95	11	₪ 4,125,000	₪ 43,421
23/08/2021	7104/289	קרליבך	8	2024	4	98	19	₪ 4,578,388	₪ 46,718
24/08/2021	6111/894	כצנלסון ברל	15	2021	3	75	5	₪ 4,850,000	₪ 64,667
30/08/2021	7104/289	קרליבך	10	2025	5	120	36	₪ 5,924,998	₪ 49,375
31/08/2021	7104/289	קרליבך	8	2024	4	90	15	₪ 4,300,000	₪ 47,778
31/08/2021	7104/289	קרליבך	10	2025	3	91	30	₪ 4,480,000	₪ 49,231

שווי מ"ר בנוי ממוצע		₪ 47,824
בניכוי מע"מ	1.17	₪ 40,875
בניכוי יזמות	1.18	₪ 34,640
ע. בנייה		₪ 9,182-
יתרה לקרקע		₪ 25,458
התאמה לגודל		0.95
שווי מ"ר מבונה למגורים		**₪ 24,185**

10.3.5. סיכום ערכי השווי

שימוש	שווי מ"ר מבונה אקווי'
מסחר	₪ 17,294
משרדים	₪ 6,321
מבנה ציבורי	₪ 5,689
מגורים - יח"ד גדולות	₪ 24,185
מגורים - יח"ד קטנות	₪ 25,050
מקום חניה עילי לשימוש מסחרי	₪ 189,669
מקום חניה תת קרקעי ציבורי לשימוש מסחרי	₪ 71,884

11. תחשיבי השומה

11.1. חלופה א'

חלופה א'				
שטח מגרש:				3,680
סה"כ שטח עיקרי עילי:			160%	5,888
סה"כ שטחי שירות עיליים:				1,178
שטח עיקרי בשימוש מסחרי:				283
שטח עיקרי בשימוש מבנה ציבורי:				5,605
שטח מרתף:				430
מהות	**שטח (במ"ר) / מספר חניות**	**מקדם אקווי'**	**שווי מ"ר מבונה אקווי'**	**סה"כ**
מרתף	430	0.4	₪ 5,689	₪ 978,743
שטח עיקרי מסחרי	283	1	₪ 17,294	₪ 4,894,193
ש"ש מסחרי (10%)	28.3	1	₪ 17,294	₪ 489,419
שטח עיקרי מבנה ציבורי	5,605	1	₪ 5,689	₪ 31,888,554
ש"ש מבנה ציבורי	1,149	1	₪ 5,689	₪ 6,538,718
חניה עילית	19	1	₪ 189,669	₪ 3,603,713
סה"כ שווי כולל פיתוח וללא מע"מ				**₪ 48,390,000**

11.2. חלופה ב'

חלופה ב'				
אומדן שווי על פי מצב תכנוני מאושר				
שטח מגרש:				3,610
סה"כ שטח עיקרי עילי:				10,300
סה"כ שטחי שירות עיליים:				4,300
סה"כ שטחי שירות תת קרקעיים:				14,500
מספר יח"ד:				95
מהות	**שטח (במ"ר)**	**מקדם אקווי'**	**שווי מ"ר מבונה אקווי'**	**סה"כ**
מבנה לשימור - שטח עיקרי מסחרי	46	1	₪ 17,294	₪ 795,523
מבנה לשימור - ש"ש מסחרי (10%)	4.6	1	₪ 17,294	₪ 79,552
מבנה לשימור - שטח עיקרי מבנה ציבורי	804	1	₪ 5,689	₪ 4,574,201
מבנה לשימור - ש"ש מבנה ציבורי	166	1	₪ 5,689	₪ 946,700
מבנה לשימור - שטחי שירות תת קרקעיים	229	0.4	₪ 5,689	₪ 521,140
מבנה לשימור - חניה עילית	19	1	₪ 189,669	₪ 3,603,713
מסחר ק"ק - שטח עיקרי	457	1	₪ 17,294	₪ 7,906,896
מסחר ק"ק - שטחי שירות (10%)	46	1	₪ 17,294	₪ 790,690
מסחר עיקרי - קומת יציע	183	0.6	₪ 17,294	₪ 1,897,655
מסחר ש"ש - קומת יציע	18	0.6	₪ 17,294	₪ 189,766
מגורים - שטח עיקרי	8,810	1	₪ 24,185	₪ 213,067,538
מגורים - ממ"ד	1,140	1	₪ 24,185	₪ 27,570,875
מגורים - חדרי יציאה לגג (4 * 23 מ"ר)	92	1.3	₪ 24,185	₪ 2,892,523
מגורים - יתרת ש"ש עילי	2,925	-	-	מגולם בשווי
מגורים - שטח מרתפי חניה	3,325	-	-	מגולם בשווי
מגורים - שטחי אחסנה תת קרקעיים (12 מ"ר/יח"ד)	1,140	0.4	₪ 24,185	₪ 11,028,350
יתרת שטחי מרתף	9,806	0.05	₪ 6,321	₪ 3,099,407
סה"כ שווי על פי מצב תכנוני מאושר כולל פיתוח וללא מע"מ (A)				**₪ 278,964,529**

פוטנציאל תכנוני - אומדן שווי לפי מלוא זכויות מבוקשות בתכנית תא/5003				
שטח מגרש:				3,610
מגורים ומסחר - סה"כ שטח עיקרי עילי:				9,450
מגורים ומסחר - סה"כ שטחי שירות עיליים:				5,048
מגורים ומסחר - סה"כ שטחי שירות תת קרקעיים:				11,000
משרדים - שטח עיקרי עילי:				3,600
משרדים - שטח שירות עילי:				1,608
משרדים - שטחי שירות תת קרקעיים:				3,500
מבנה לשימור - שטח עיקרי עילי:				850
מבנה לשימור - שטחי שירות עיליים:				171
מבנה לשימור - שטחי שירות תת קרקעיים:				229
מספר יח"ד מירבי:				145
תכסית:				60%
מהות	**שטח (במ"ר)**	**מקדם אקווי'**	**שווי מ"ר מבונה אקווי'**	**סה"כ**
מבנה לשימור - שטח עיקרי מסחרי	46	1	₪ 17,294	₪ 795,523
מבנה לשימור - ש"ש מסחרי (10%)	4.6	1	₪ 17,294	₪ 79,552
מבנה לשימור - שטח עיקרי מבנה ציבורי	804	1	₪ 5,689	₪ 4,574,201
מבנה לשימור - ש"ש מבנה ציבורי	166	1	₪ 5,689	₪ 946,700
מבנה לשימור - שטחי שירות תת קרקעיים	229	0.4	₪ 5,689	₪ 521,140
מסחר ק"ק - שטח עיקרי	258	1	₪ 17,294	₪ 4,469,304
מסחר ק"ק - שטחי שירות סחירים (10%)	26	1	₪ 17,294	₪ 446,930
מסחר עיקרי - קומת יציע	103	0.6	₪ 17,294	₪ 1,072,633
מסחר ש"ש - קומת יציע	10	0.6	₪ 17,294	₪ 107,263
מגורים - שטח עיקרי	9,192	1	₪ 25,050	₪ 230,247,071
מגורים - ממ"ד	1,740	1	₪ 25,050	₪ 43,586,674
מגורים - חדרי יציאה לגג (4 * 23 מ"ר)	92	1.3	₪ 25,050	₪ 2,995,958
מגורים - יתרת ש"ש עילי	3,272	-	-	מגולם בשווי
מגורים - שטח מרתפי חניה	4,060	-	-	מגולם בשווי
מגורים - שטחי אחסנה תת קרקעיים (8 מ"ר/יח"ד)	1,160	0.4	₪ 25,050	₪ 11,623,113
משרדים - שטח עיקרי	3,600	1	₪ 6,321	₪ 22,757,220
משרדים - שטחי שירות סחירים (30%)	1,080	1	₪ 6,321	₪ 6,827,166
חניה תת קרקעית ציבורית לשימוש מסחרי (מס' חניות)	32	1	₪ 71,884	₪ 2,300,280
יתרת שטחי מרתף	8,160	0.05	₪ 6,321	₪ 2,579,152
סה"כ				₪ 335,929,881
התאמה לעירוב שימושים				0.92
סה"כ שווי פוטנציאל תכנוני כולל פיתוח וללא מע"מ כזמין (B)				**₪ 309,055,490**

סיכום שווי חלופה ב'	
סה"כ שווי על פי מצב תכנוני מאושר כולל פיתוח וללא מע"מ (A)	₪ 278,964,529
סה"כ שווי פוטנציאל תכנוני כולל פיתוח וללא מע"מ כזמין (B)	₪ 309,055,490
סה"כ תוספת שווי בגין פוטנציאל תכנוני כזמין (B-A)	₪ 30,090,961
מקדם דחייה (4 שנים, 6%)	0.79
סה"כ תוספת שווי בגין פוטנציאל תכנוני כדחוי (C)	₪ 23,834,859
סה"כ שווי כולל פיתוח וללא מע"מ (A+C), במעוגל	**₪ 302,800,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלקה 746 בגוש 6111 הממוקם ברחוב קפלן 4 בתל אביב-יפו, כריק ופנוי, לצורך הקניית בעלות, בחלופות הבאות:

חלופה א': 48,390,000 ₪ (ארבעים ושמונה מיליון ושלוש מאות ותשעים אלף ₪).

חלופה ב': 302,800,000 ₪ (שלוש מאות ושניים מיליון ושמונה מאות אלף ₪).

הערכים הנקובים ללא 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,

יהונתן קמר
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז תל אביב והמרכז

העתק: מר עודד מלק, מ"מ ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב ת"א, רמ"י. בדוא"ל- odedm@land.gov.il