תאריך עברי	י״ט אב תשפ״ה
תאריך לועזי	13 אוגוסט 2025
מס׳ אופק	48109
תיק רמ״י	900359717

לכבוד

המשיגה:
גב׳ אפרת יואב
באמצעות מר אנדרי כץ-אהרונוב שמאי מקרקעין
דוא״ל: office@shamaot.co.il

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר אוהד תדהר שמאי מקרקעין
ראש תחום בכיר שמאות מרחב עסקי תל אביב
דוא״ל: ohadt@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

חלקה 23 (בשלמות) בגוש 7051, רחוב פראנצויז 9, תל אביב-יפו

ההשגה שלפנינו הוגשה על הכרעה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 29.12.2022 על ידי שמאית המקרקעין, גב׳ מלי בנימין רוזן (להלן: ״**השמאית המחוזית**״) בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 02.02.2022, על ידי שמאי המקרקעין מר בועז קמר (להלן: ״**שמאי המשיבה**״), ואת השומה מטעם המשיגה שנערכה ביום 28.07.2022 על ידי שמאי המקרקעין מר אנדרי כץ אהרונוב (להלן: ״**שמאי המשיגה**״).

ההשגה השנייה הוגשה מטעם המשיגה באמצעות חוות דעת שנערכה ביום 02.03.2023 על ידי שמאי המשיגה.

ביום 18.06.2023 ניתנה הודעה לצדדים, שלא זכתה להתנגדות מצידם, כי הטיפול בהשגה יעשה ללא קיום דיון בעל פה, וניתנה לצדדים אפשרות להשלים טיעונים בכתב.

ביום 31.07.2023 הוגשה לוועדה התייחסות מטעם שמאי המשיבה על ההשגה השנייה.

ביום 9.10.2024 הורתה הוועדה למשיגה להמציא מסמכים שונים, הנדרשים לצורך מתן החלטה זו, ובכלל זה דוחות אפס לצורך בחינת עלויות הבניה בפרויקטים שצוינו, וכן הסכם פאושלי שהוזכר בהשגה. המשיגה המציאה את מרבית המסמכים, אולם דוחות האפס וההסכם הפאושלי הומצאו באופן חלקי בלבד – הוצגו לוועדה עמודים מסוימים ולא נמסרו המסמכים במלואם. ביום 13.11.2024 הורתה הוועדה למשיגים למסור את המסמכים במלואם, וביום 26.11.2024 אף נשלחה למשיגים תזכורת להמצאת המסמכים, ואולם אלו לא הומצאו לוועדה.

1. מטרת ההחלטה:

אומדן שווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, כולל פיתוח וללא מע״מ לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות – תעסוקה, בהתאם לתכניות מאושרות + פוטנציאל.

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

2. המועד הקובע:

המועד הקובע לשומה – 02.02.2022 (בהתאם להכרעת השמאית המחוזית).

3. ביקור בנכס:

ביום 12.04.2024 נערך ביקור על ידי מר דוד דדון, חבר הוועדה.

4. תמצית תיאור הנכס:

הנכס מושא ההחלטה מהווה את רכיב הקרקע של חלקה 23 (בשלמות) בגוש 7051 הממוקמת ברחוב פראנצויז 9 בדרום העיר תל אביב – יפו, בסביבה המאופיינת במבני מלאכה ותיקים.
החלקה רגולרית דמוית מלבן ושטחה הרשום הינו 554 מ"ר. על החלקה בנוי מבנה ותיק חד קומתי בגבהים משתנים הבנוי מבלוקים ובטון בחיפוי פח, שניכר שמשמש בפועל כמוסך.
החלקה מסווגת ביעוד תעשיה ומלאכה על פי תב"ע תא/2496 וכוללת זכויות בניה בשיעור 120% עיקרי משטח המגרש ושטחי שירות בשיעור 40% מהשטח העיקרי עד 4 קומות. (ליתר פירוט ר' בהכרעת השמאית המחוזית).

5. סיכום המצב התכנוני הרלוונטי:

5.1 <u>תכניות מאושרות</u>:

תכנית	**:**	**תא/2496.**
יעוד	:	תעשיה ומלאכה.
ז"ב עיקרי	:	120% משטח המגרש נטו.
ז"ב שירות	:	40% מהשטח העיקרי.
קומות	:	5.
גובה	:	22 מ'.
מרתפים	:	עד 3 מרתפים בגבולות המגרש, על פי תכנית "ע".

תכנית : תא/5000.

תכנית מתאר מקומית (כוללנית) תל אביב- יפו, אשר אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה. התכנית קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, קביעת אזורי ייעוד והגדרת שימושים ושטחי בנייה מרביים, אותם ניתן לקבוע בתכניות בכל אזור ייעוד.

הוראות עיקריות:

יעוד	:	אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים.
מתחם	:	702 ב'.
ז"ב	:	רח"ק מירבי - 4. תוספת עד 1 רח"ק תותר עבור שימושים שאינם למגורים ובכל מקרה לא יעלה על 5. באזורים המסומנים עד 8 קומות בנספח העיצוב העירוני תתאפשר קומה מעל לגובה המירבי המסומן בנספח העיצוב העירוני עבור שימושים שאינם למגורים, בלבד.
קומות	:	8.

גובה : 22 מ'.

מרתפים : עד 3 מרתפים בגבולות המגרש, על פי תכנית ״ע״.

5.2 <u>תכנית בהכנה מס' 507-0868877, תא/מק/4964 – משולש אליפלט – פראנציויז</u> :

קיימת תכנית שלגביה נערך דיון להפקדה ביום 06.07.2022, שמטרתה התחדשות עירונית בתחום הרחובות אליפלט-פראנצויז-הרבי מבכרך במרחב תפר בין שכונת פלורנטין למבואות יפו, שינוי אזור המאופיין בשימושי תעשייה ומוסכים ובנייה ארעית למרחב משולב הכולל מגורים, מסחר ותעסוקה, שטח למוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח מעורב במבנים ומוסדות ציבור ברצף תכנוני לגינת אליפלט.

בין עיקרי הוראות התכנית: שינוי יעוד קרקע מתעשיה ומלאכה ליעוד מגורים ד' הכולל חזית מסחרית.

החלקה שבנדון מסווגת בתשריט המוצע לתכנית כחלק מתא שטח 3 שגודלו 1,199 מ״ר, בו יותר להקים מבנה בן 19 קומות הכולל 85 יח״ד (מתוכם 19 יח״ד לדיור בהישג יד), בשטח עילי למגורים של 7,492 מ״ר עיקרי + 2,928 מ״ר, ומסחר בשטח עילי של 160 מ״ר.

הוראות התכנית קובעות כי תמהיל יח״ד יהיה כדלהלן: לפחות 20% דירות בשטח 40-65 מ״ר, לפחות 20% דירות בשטח 66-85 מ״ר, לפחות 20% דירות בשטח 86-110 מ״ר (שטחי פלדלת).

על פי טבלת הקצאה ואיזון המצורפת למסמכי התכנית, לחלקה 23 יוקצו 14.511% מתא שטח 3.

על פי פרוטוקול דיון להפקדת התכנית מיום 07.06.2022, עולה כי הומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתיקונים טכניים. ביום 30.06.2022 התקיימה בדיקת תנאי סף וביום 26.12.2022 התכנית פורסמה להפקדה ברשומות (מס' י.פ. 10999 עמ' 2358).

(ליתר פירוט ר' בהחלטת השמאית המחוזית).

6. המצב המשפטי:

לאור מטרת השומה והיעדר מחלוקת בין הצדדים בעניין זה, אין צורך בפירוט נוסף למצב המשפטי החל על הנכס שבנדון (ליתר פירוט ר' בהכרעת השמאית המחוזית).

7. קביעת השווי בשומות הצדדים:

להלן מסקנת השווי כולל פיתוח וללא מע״מ, כפי שנקבע בשומות הצדדים:

שומת המשיבה	השגה ראשונה	הכרעה בהשגה ראשונה	השגה שנייה
₪ 38,280,000	₪ 11,240,000	₪ 28,254,000	₪ 11,740,000

8. החלטת השמאית המחוזית:

להלן עיקרי העקרונות, הגורמים והשיקולים בהחלטת השמאית המחוזית, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

8.1 <u>גישת השומה</u>:

בשל היעדר עסקאות השוואה ישירות בסביבה, אימצה השמאית המחוזית את גישות השומה שננקטו בשומות הצדדים, שלפיהן אומדן השווי נערך בהתאם לגישת החילוץ על בסיס נתוני מכר של דירות

מגורים חדשות ונתוני מכר של שטחי מסחר, וכן בהתאם לגישת היוון ההכנסות בשילוב עם גישת החילוץ על בסיס דמי שכירות ראויים למסחר.

8.2 <u>התייחסות למרכיב הפוטנציאל:</u>

נבחנו עמדות הצדדים בנוגע לשווי מרכיב הפוטנציאל בנכס בנדון, שאותו ביסס שמאי המשיבה על הוראות תכנית כוללנית תא/5000 המאושרת, בעוד ששמאי המשיגה התבסס על הוראות התכנית תא/4964 שהייתה בשלבי הכנה במועד הקובע.

השמאית המחוזית קיבלה את עמדת שמאי המשיגה מאחר שתכנית תא/5000 מהווה מסגרת תכנונית כללית ללא התייחסות נקודתית, בעוד שהתכנית המפורטת שבהכנה הייתה בשלבים מתקדמים וכוללת הוראות ספציפיות בנושאים רבים, לרבות הפרשות לצרכי ציבור, דיור בר השגה, שטחי מגרשים סופיים וטבלאות איחוד וחלוקה. הוראות תכנית זו, שנערכה בכפוף למתווה של התכנית הכוללנית יוצרות ודאות תכנונית ומקצרות את זמן הדחיה.

לאור האמור, שווי הקרקע שבנדון חושב בהחלטתה בהתאם להוראות תכנית תא/4964 בכפוף לדחיה לתקופה של 3 שנים בשיעור היוון של 6%.

8.3 <u>דיור בהישג יד:</u>

הוראות תכנית תא/4964 קובעות כי 28 יח"ד מסך יח"ד בתוכנית תהיינה לדיור בהישג יד (מתוכן 19 בתא שטח 3).

לפיכך, עבור שווי יח"ד אלו נקבעה הפחתה בשיעור 20% ביחס לשווי של שאר יח"ד בתא שטח 3.

שיעור ההפחתה הנ"ל נערך, בין היתר, על בסיס החלטות שמאים מכריעים, כדלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	מקדם דיור בר השגה
ג'קי פז	8983/3	01/03/2020	0.7
עומר סרחאן	7977/74	21/05/2019	0.8
אלי כהן	6110/18	17/05/2019	0.8
אורית גלן	6110/194	17/05/2019	0.8
דורית פריאל	6110/18	17/05/2019	0.8
נורית ג'רבי	6110/41	17/05/2019	0.6
שושי שרביט	6110/27	17/05/2019	0.8

8.4 <u>שטח דירות מגורים בעסקאות ההשוואה:</u>

התקבלה טענת שמאי המשיגה שלפיה לאור שטח ממוצע של יח"ד בתכנית המופקדת, עדיף לבסס על ערכי השווי על עסקאות מכר שנערכו בדירות מגורים בשטח 80 מ"ר – 120 מ"ר.

8.5 <u>הפחתה למושעא:</u>

הנכס הנדון מהווה חלק מתא שטח 3, לפיכך נקבעה הפחתה בשיעור 3% בגין אלמנט החיכוך, אשר נקבע בהתחשב בעובדה שעל פי העולה מהדיון שהתקיים ביום 07.06.2022, מרבית בעלי הקרקעות מאוגדים לצורך קידום התכנית ובעלי הזכויות כאמור התקשרו בהסכם עקרונות לשיתוף פעולה לקידום לשיתוף פעולה לקידום הליכים תכנוניים וסמכו את ידם של החברה היזמית לפעול בשמם בכל הנוגע להתנהלות מול מתכננים, יועצים, שמאים והרשויות השונות.

8.6 חניה:

התקבלה טענת שמאי המשיבה לעניין החנייה. לאור תקן החניה המופחת, שטחי החנייה יוצמדו לדירות ושווין ייכלל במחיר הדירות שימכרו בשוק החופשי.

8.7 הפחתה לגודל:

נלקחה בחשבון הפחתה לגודל, הן ביחס לשטחי במסחר והן לשטחי המגורים.

8.8 מקדם לדירות גג:

עסקאות ההשוואה אינן כוללות דירות גג לפיכך ניתן מקדם 1.2לשטח דירות הגג העתידיות בפרויקט.

8.9 ערכי שווי למסחר:

גו"ח	כתובת	תאריך	מחיר	שטח	שנת בנייה	מקדם גודל	מקדם מיקום	מ"ר מתואם
8987/10	השוק 34	11/05/2021	₪ 1,974,229	64	2021	0.95	1	₪ 29,305
8984/17	זבולון 17	21/01/2021	₪ 1,050,000	23	2021	0.93	1	₪ 42,457
7084/53	ויטל חיים	11/03/2021	₪ 4,797,000	120	2022	1	0.95	₪ 37,976
7084/55	דרך שלמה 61	15/02/2021	₪ 1,813,500	65	2019	0.95	0.95	₪ 25,180
שווי מ"ר בנוי ממוצע								₪ 33,729
למ"ר ברוטו							1.15	₪ 29,330
ניכוי יזמות							1.25	₪ 23,464
ע. בנייה מעטפת חדש								₪ 5,500-
יתרה לקרקע								₪ 17,964

מיקום	תאריך	מחיר	שטח	מקדם גודל	מקדם מיקום	מ"ר מתואם
הרבי מברכך 7	22/05/2022	₪ 50,000	445	1.05	1	₪ 117.98
הרצל 33	11/05/2022	₪ 15,500	100	1	0.9	₪ 139.50
פלורנטין 7	10/10/2022	₪ 20,500	188	1	1	₪ 109.04
הקונגרס 14	16/08/2022	₪ 7,200	74	0.95	1	₪ 92.43
העלייה 10	17/11/2021	₪ 5,000	40	0.93	1	₪ 116.25
העלייה 12	12/01/2022	₪ 5,000	30	0.93	1	₪ 155.00
הרב יצחק ידידיה פרנקל	08/05/2021	₪ 12,500	100	1	1	₪ 125.00
הרב יצחק ידידה פרנקל	02/06/2021	₪ 4,500	35	0.93	1	₪ 119.57
פלורנטין 33	11/05/2022	₪ 2,600	29.6	0.93	1	₪ 81.69
ממוצע						₪ 117.38
ללא חריגים						₪ 121.22
פער מו"מ					0.95	₪ 115.16
שיעור היוון					6.70%	₪ 20,626
יזמות מופחתת					1.15	₪ 17,936
ע. בנייה ממוצעות						₪ 4,000
יתרה לקרקע						₪ 13,936

מקור	שווי מ״ר מבונה	מקדם	סה״כ
מכר חנויות	₪ 17,964	0.7	₪ 12,575
דמ״ש	₪ 13,936	0.3	₪ 4,181
סה״כ			₪ 16,800

8.10 ערכי שווי למגורים:

גוש חלקה	כתובת	יום מכירה	שווי מכירה בש״ח	קומה	שנת בניה	שטח	חדרים	מקדם זמן	מתואם
7016/1	אילת 2	04/11/2021	₪ 5,115,999	7/10	2023	86	3	1.03	₪ 61,249
7016/1/35	אילת 2	01/03/2022	₪ 6,829,640	4/10	2023	118	4	0.99	₪ 57,365
7016/1/56	אילת 2	06/06/2021	₪ 6,946,704	6/10	2023	90	4	1.08	₪ 83,301
7016/47	רוחמה 24	27/05/2021	₪ 3,840,000	7/9	2023	80	3	1.08	₪ 51,961
7016/47	רוחמה 24	30/06/2021	₪ 6,650,000	5/9	2023	112	4	1.07	₪ 63,611
7016/47	רוחמה 24	10/05/2021	₪ 4,600,000	6/9	2023	80	3	1.09	₪ 62,566
7016/170	אליפלט	13/05/2021	₪ 6,100,000	12/14	2016	117	3	1.09	₪ 56,679
7051/155	דרך שלמה 43	04/11/2021	₪ 4,250,000	7/9	2017	112	3	1.03	₪ 39,069
7083/201/6	הרבי מבכרך 8	09/02/2022	₪ 4,750,000	02/11	2018	107	4	1.00	₪ 44,290
7083/31	קומפרט 9	06/01/2022	₪ 5,350,000	04/16	2021	109	4	1.01	₪ 49,518
7083/191	הרבי מבכרך 4	30/03/2022	₪ 4,400,000	05/11	2020	80	3	0.98	₪ 53,987
7083/31/36	הרבי מבכרך 8	02/07/2020	₪ 4,700,000	10/11	2018	102	4	1.19	₪ 54,865
7083/31/53	הרבי מבכרך 8	05/08/2020	₪ 3,635,000	07/11	2018	83	3	1.18	₪ 51,657
7083/31/29	הרבי מבכרך 8	05/08/2020	₪ 4,888,888	09/11	2018	107	4	1.18	₪ 53,892
7016/184	הרבי מברכרך 4	13/06/2022	₪ 6,430,000	3/6	2022	114	4	0.96	₪ 53,974
7083/197/13	המחוגה 13	23/11/2021	₪ 5,290,000	04/09	2020	98	4	1.02	₪ 55,240
7083/31	קומפרט 7	22/11/2021	₪ 6,000,000	09/16	2021	109	4	1.02	₪ 56,349
7083/31/9	קומפרט 7	04/11/2021	₪ 5,000,000	04/16	2021	107	4	1.03	₪ 48,112
7083/191	הרבי מברכך 2	24/06/2021	₪ 3,400,000	05/15	2020	84	3	1.07	₪ 43,444
7016/01	אילת 2	12/09/2021	₪ 4,210,000	03/10	2023	82	3	1.05	₪ 53,755
7052/57/64	דרך שלמה 46	06/01/2022	₪ 5,383,840	10/17	2020	120		1.01	₪ 45,264
7052/57/41	דרך שלמה 46	06/03/2022	₪ 4,831,000	6/17	2020	92	4	0.99	₪ 51,958
ממוצע						99.5			₪ 54,187
ניכוי מע״מ								1.17	₪ 46,313
יזמות								1.18	₪ 39,249
ע. בנייה									₪ 9,250
יתרה לקרקע									₪ 29,999
התאמה לגודל								0.95	₪ 28,500

8.11 <u>תחשיבי השומה</u>:

תא שטח 3	
שטח מגרש כולל	1199
מס' יח"ד כולל בתכנית	183
דיור בר השגה בתכנית	28
סה"כ עיקרי מגורים עיקרי תא שטח 3	7,492
שטחי ממ"ד	1,020
סה"כ שטחי מגורים פלדלת	8,512
קומות	19
סה"כ יח"ד תא שטח 3	85
יח"ד בר השגה תא שטח 3	19
שטח יח"ד בר השגה - הנחה	80

ק"ק מסחר+17 קומות+קומת גג

בהתאם להוראות התכנית

תחשיב

מהות השטח	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר	סה"כ
מסחר ק"ק	160	1	₪ 16,800	₪ 2,688,000
מסחר ק"ק שירות	24	1	₪ 16,800	₪ 403,200
מגורים פלדלת יח"ד רגילות	6632	1	₪ 28,500	₪ 189,021,634
מגורים פלדלת יח"ד בר השגה	1520	0.8	₪ 28,500	₪ 34,656,000
מגורים דירות גג	360	1.2	₪ 28,500	₪ 12,300,439
סה"כ שווי				₪ 239,069,273
דחייה בת 3 שנים בשיעור היוון של 6%				₪ 200,727,172
חלק יחסי של נשוא השומה בתא שטח 3			14.5%	₪ 29,127,520
הפחתה למושעא			0.97	₪ 28,254,000

9. טיעוני / עמדת המשיגה:

להלן עיקרי העקרונות, הגורמים והשיקולים כפי שעולים משומת ההשגה השנייה מיום 02.03.2023, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

9.1 <u>ערכי שווי למגורים</u>:

קיימת מחלוקת בנוגע לניתוח עסקאות ההשוואה בהחלטת השמאית המחוזית, ועל עסקאות שאין להביא בחשבון, כדלהלן:

9.1.1 <u>עסקאות ברחוב אילת 2</u>:

הפרויקט ברחוב אילת 2 משקף שווי גבוה יותר ואינו בר השוואה לנכס הנדון לאור מיקומו הייחודי במרחק של כ- 250 מ' מחוף הים ובצמידות למתחם "נגה" מדרום ומתחם "התחנה" מצפון, כאשר מרבית הדירות בבניין זה נהנות מנוף פתוח לכיוון הים. לפיכך, אין לבסס את השווי על עסקאות מפרויקט זה.

9.1.2 <u>עסקאות ברחוב רוחמה 24</u>:

לדעת שמאי המשיגה, ניתוח העסקאות מיום 30.06.2021 ומיום 10.05.2021 שבהחלטת השמאית המחוזית, בוצע באופן לא נכון כאשר לא ניתנה התייחסות לעבודה שהדירות הנ"ל מהוות דירות מיני פנטהאוז עם מרפסות גג בשטח של 44 מ"ר ו – 54 מ"ר (בהתאמה).

9.1.3. <u>עסקאות ברחוב הרב מברכך 4:</u>

לדעת שמאי המשיגה, ניתוח העסקה מיום 30.03.2022 שבהחלטת השמאית המחוזית, בוצע באופן לא נכון כאשר לא ניתנה התייחסות לשטח מרפסת של 10 מ״ר.

9.1.4. <u>עסקאות ברחוב הרב מברכך 44:</u>

לדעת שמאי המשיגה, ניתוח העסקה מיום 13.06.2022 שבהחלטת השמאית המחוזית, בוצע באופן לא נכון כאשר לא ניתנה התייחסות לשטח מרפסת של 15.5 מ״ר.

9.1.5. <u>התאמה לזמן:</u>

קיימת מחלוקת בנוגע למקדם התאמה לזמן שנקבע בהחלטת השמאית המחוזית בשיעור של כ- 12% לשנה. לדעת שמאי המשיגה, יש להסתמך על סקירת השתנות מחירי הדירות לפי רבעונים שנערך ע״י משרד דנוס להט, המבטא בצורה טובה יותר את השפעת הפרשי הזמן על השווי.

במטרה לבודד את שיעורי השתנות המחירים ביחס לרבעון הקודם, ולנוכח ריבוי המשתנים המשפיעים על מחירי דירות ורמת ההטרוגניות הרבה במאפייניהן, נבחרו מתוך כלל העסקאות ברבעונים הרלוונטיים דירות בעלות מאפיינים הומוגניים ככל שניתן, שכמות העסקאות בהן גבוהה יחסית, כדלהלן:

רבעון	מחיר דירה ממוצע	אחוז שינוי לעומת מועד קובע
רבעון 3 2020	₪ 3,040,000	1.13
רבעון 4 2020	₪ 3,130,000	1.10
רבעון 1 2021	₪ 3,250,000	1.06
רבעון 2 2021	₪ 3,480,000	0.99
רבעון 3 2021	₪ 3,590,000	0.96
רבעון 4 2021	₪ 3,620,000	0.95
רבעון 1 2022 המועד הקובע	**₪ 3,450,000**	**1.00**
רבעון 2 2022	₪ 3,490,000	0.99
רבעון 3 2022	₪ 3,440,000	1.00
רבעון 4 2022	₪ 3,660,000	0.94

מניתוח הסקר עולה כי הערכים שנקבעו בהחלטת השמאית המחוזית ברובם אינם מדויקים ולכן הוחלט להשתמש בניתוח נתוני ההשוואה במקדמים המפורטים לעיל.

להלן ניתוח עסקאות ההשוואה שהוצגו בהחלטת השמאית המחוזית, תוך הטמעת תיקונים לפי גישת שמאי המשיגה:

גו"ח	כתובת	יום מכירה	מחיר מכירה	קומה	שנת בניה	שטח אקו' במ"ר	חדרים	מקדם זמן	שווי למ"ר אקו'
7016/17	אליפלט	13/05/2021	₪ 6,100,000	12/14	2016	117 מ"ר	3	0.99	₪ 51,615
7051/155	דרך שלמה 43	04/11/2021	₪ 4,250,000	7/9	2017	112 מ"ר	3	0.95	₪ 36,049
7016/47	רוחמה 24	27/05/2021	₪ 3,840,000	7/9	2023	80 מ"ר	3	0.99	₪ 47,520
7016/47	רוחמה 24	10/05/2021	₪ 4,600,000	6/9	2023	99 מ"ר	3	0.99	₪ 46,000
7016/47	רוחמה 24	30/06/2021	₪ 6,650,000	5/9	2023	127 מ"ר	4	0.99	₪ 51,676
7083/201/6	הרבי מברכך 8	09/02/2022	₪ 4,750,000	2/11	2018	107 מ"ר	4	1	₪ 44,393
7083/31	קומפורט 9	06/01/2022	₪ 5,350,000	4/16	2021	109 מ"ר	4	1	₪ 49,083
7083/191	הרבי מברכך 4	30/03/2022	₪ 4,400,000	5/11	2020	85 מ"ר	3	1	₪ 51,765
7083/31/36	הרבי מברכך 8	02/07/2020	₪ 4,700,000	10/11	2018	102 מ"ר	4	1.13	₪ 52,069
7083/31/53	הרבי מברכך 8	05/08/2020	₪ 3,635,000	7/11	2018	83 מ"ר	3	1.13	₪ 49,489
7083/31/29	הרבי מברכך 8	05/08/2020	₪ 4,888,888	9/11	2018	107 מ"ר	4	1.13	₪ 51,630
7016/184	הרבי מברכך 44	13/06/2022	₪ 6,430,000	3/6	2022	121 מ"ר	4	0.99	₪ 52,414
7083/197/13	המחוגה 13	23/11/2021	₪ 5,290,000	4/9	2020	98 מ"ר	4	0.95	₪ 51,281
7083/31	קומפורט 7	22/11/2021	₪ 6,000,000	9/16	2021	109 מ"ר	4	0.95	₪ 52,294
7083/31/9	קומפורט 7	04/11/2021	₪ 5,000,000	4/16	2021	107 מ"ר	4	0.95	₪ 44,393
7083/191	הרבי מברכך 2	24/06/2021	₪ 3,400,000	5/15	2020	84 מ"ר	3	0.99	₪ 40,071
7052/57/64	דרך שלמה 46	06/01/2022	₪ 5,383,840	10/17	2020	120 מ"ר		1	₪ 44,865
7083/57/41	דרך שלמה 46	06/03/2022	₪ 4,831,000	6/17	2020	92 מ"ר	4	1	₪ 52,511
ממוצע									**₪ 48,284**

9.1.6. חוזי מכר בפרויקטים למגורים בסביבה:

צוין כי משרד שמאי המשיגה מלווה פרויקטים בעיר תל אביב ובניהם שני פרויקטים הנמצאים בקרבה לנכס הנדון, שלדעתו מהווים נתוני השוואה מהימנים ביותר.

להלן פירוט עסקאות על פי חוזי מכר בפרויקט ברח' הרב מברכך 44:

גו"ח	כתובת	תאריך חוזה	מחיר מכירה	קומה	שטח למ"ר אקו'	חדרים	מקדם זמן	שווי למ"ר אקו'
7016/184	הרבי מבכרך 44	14/04/2022	₪ 3,620,000	1	85.5	3	0.99	₪ 41,916
		13/06/2022	₪ 6,430,000	3	121.45	4	0.99	₪ 52,414
		14/04/2022	₪ 3,830,000	3	84.5	3	0.99	₪ 44,872
		21/07/2022	₪ 4,200,000	1	86.3	3	1	₪ 48,667
		06/11/2022	₪ 4,100,000	3	86.3	3	0.94	₪ 44,658
ממוצע חוזי מכר פרויקט הרבי מברכך 44								**₪ 47,300**

להלן פירוט עסקאות על פי חוזי מכר בפרויקט ברח' הרב גבולות 13:

גו"ח	כתובת	תאריך חוזה	מחיר מכירה	קומה	שטח למ"ר אקו'	חדרים	מקדם זמן	שווי למ"ר אקו'
7083/199	גבולות 13	16/09/2020	₪ 3,300,000	4	81	3	1.13	₪ 46,151
		16/09/2020	₪ 3,300,000	4	81	3	1.13	₪ 46,151
		02/12/2020	₪ 3,390,000	5	81	3	1.1	₪ 46,151
		11/10/2020	₪ 3,360,000	5	81	3	1.1	₪ 45,743
		21/01/2021	₪ 3,489,000	6	81	3	1.06	₪ 45,659
		21/01/2021	₪ 3,489,000	6	81	3	1.06	₪ 45,659
		21/01/2021	₪ 3,365,000	2	81	3	1.06	₪ 44,036
		30/06/2022	₪ 6,900,000	7	118	4-מיני פנט'	0.99	₪ 58,087
		30/06/2022	₪ 7,900,000	8	143	5-מיני פנט'	0.99	₪ 54,673
ממוצע חוזי מכר פרוייקט גבולות								**48,000** ₪

על בסיס כל המפורט לעיל, הובא בחשבון שווי בנוי למגורים בסך 48,000 ₪ למ"ר.

9.2. עלויות בניה למגורים:

בעוד השמאית המחוזית קבעה בהחלטתה עלויות בניה למגורים בסך 9,250 ₪ למ"ר, טען שמאי המשיגה כי מדובר בעלויות נמוכות שאינן מייצגות את העלויות בעיר תל אביב במועד הקובע.

צוין כי מניתוח שני הפרויקטים שהוזכרו לעיל, עולה כי עלויות בניה כוללות בדוחות אפס משקפות כ- 1,540,000 ₪ ליח"ד ממוצעת של 86 מ"ר ברוטו ברח' הרב מברכך 44, ו – 1,277,000 ₪ ליח"ד ממוצעת של 75 מ"ר ברוטו ברח' גבולות 13.

בתאריך 27.07.2022 נערך על ידי שמאי המשיגה חישוב עלויות בניה בעזרת מחשבון דקל עבור הפרויקט הנדון, וזאת על בסיס עלויות בניה ישירות כדלהלן:

בניה מגורים עילי למ"ר	6,874 ₪
מרפסת לא מקורה למ"ר	2,000 ₪
חניין תת קרקעי למ"ר	2,672 ₪

להלן חישוב עלות בניה ליח"ד בהתאם לשטח דירה ממוצעת בפרויקט כולל שטחי שירות של 122.5 מ"ר (ללא מרפסת וחניה):

מגורים עילי	842,672 ₪
מרפסת לפי 12 מ"ר	24,000 ₪
חניה תת קרקעית 40 מ"ר	106,880 ₪
סה"כ בנייה ישירה ליח"ד	973,552 ₪
עלויות עקיפות ליח"ד	340,743 ₪
סה"כ עלויות ליח"ד	1,314,295 ₪
סה"כ למ"ר פלדלת	**13,124** ₪

(*) עלות בניה עקיפה מחושבת לפי 35% מעלות בניה ישירה.

בצמדה למדד מתקבלת עלות בניה בסך 12,600 ₪ למ"ר פלדלת, קרי, 1,260,000 ₪ ליח"ד בשטח 100 מ"ר פלדלת.

9.3. סיכום ערכי שווי למגורים:

שווי מ״ר בנוי		₪ 48,000
מע״מ	1.17	₪ 41,026
יזמות	1.18	₪ 34,767
ע.בנייה		₪ 12,600
יתרה לקרקע		₪ 22,167
התאמה לגודל	0.95	₪ **21,000**

9.4. ערכי שווי למסחר:

בניתוח נתוני ההשוואה למסחר שהוצגו בהחלטת השמאית המחוזית, לא בוצע נטרול לנתון ההשוואה ברח׳ זבולון 17 המהווה שטח קטן של 23 מ״ר שאינה תואמת לנכס הנדון. בנטרול נתון ההשוואה הנ״ל התקבל שווי בנוי בסך 30,820 ₪ למ״ר.

באשר לנתוני ההיצע בהחלטת השמאית המחוזית, נטען כי הממוצע שחושב לא מנטרל את כל הנתונים החריגים. בנוסף לנטרול הנתונים החריגים שבוצע בהחלטה, יש לנטרל בנוסף גם את הנתון מרח׳ הרצל 33 המשקף דמי שכירות בסך 139.5 ₪ למ״ר, כך שמתקבל ממוצע של דמי שכירות בסך 118 ₪ למ״ר למסחר.

9.5. עלויות בניה ורווח יזמי למסחר:

עלויות בניה: בעוד השמאית המחוזית הביאה בחשבון עלויות בניה ברמת מעטפת בסך 5,500 ₪ למ״ר עבור שטחי מסחר מחדשים ועלות בסך 4,000 ₪ למ״ר עבור שטחי מסחר ותיקים, נטען בשומת המשיגה כי יש להביא בחשבון עלות בניה ישירה בסך 4,375 ₪ למ״ר, בהעמסת עלויות עקיפות בשיעור 40% ובסה״כ 6,125 ₪ למ״ר, ובהתאמה לזמן בסך 0.95 התקבלה עלויות בניה בסך 5,800 ₪ למ״ר, אותה הביא בחשבון עבור שטחי המסחר החדשים והותיקים.

רווח יזמי: בעוד השמאית המחוזית הביאה בחשבון רווח יזמי למסחר בשיעור 15%, נטען בשומת המשיגה כי יש להביא בחשבון רווח יזמי בשיעור 20% בהתאם לפרק י״ח לקווים המנחים.

9.6. סיכום ערכי שווי למסחר:

גו״ח	כתובת	תאריך	מחיר	שטח	שנת בנייה	מקדם גודל	מקדם מיקום	שווי למ״ר
8987/10	השוק 34	11/05/2021	₪ 1,974,229	64 מ״ר	2021	0.95	1	₪ 29,305
7084/53	ויטל חיים	11/03/2021	₪ 4,797,000	120 מ״ר	2022	1	0.95	₪ 37,976
7084/55	דרך שלמה 61	15/02/2021	₪ 1,813,500	65 מ״ר	2019	0.95	0.95	₪ 25,180
שווי מ״ר בנוי ממוצע								₪ **30,820**
למ״ר ברוטו							1.15	₪ 26,800
ניכוי יזמות							1.25	₪ 21,440
ע.בנייה רמת מעטפת חדש								₪ 5,800
יתרה לקרקע								₪ **15,640**

מיקום	דמ"ש	שטח	מקדם גודל	מקדם מקום	שווי למ"ר
הרבי מברכך 7	₪ 50,000	445 מ"ר	1.05	1	₪ 118
פלורנטין 7	₪ 20,500	188 מ"ר	1	1	₪ 109
העלייה 10	₪ 5,000	40 מ"ר	0.93	1	₪ 116
הרב יצחק ידידיה פרנקל	₪ 12,500	100 מ"ר	1	1	₪ 125
הרב יצחק ידידיה פרנקל	₪ 4,500	35 מ"ר	0.93	1	₪ 120
ממוצע					**₪ 118**
פער מו"מ				0.95	₪ 112
שיעור היוון				6.7%	₪ 20,004
רווח יזמי				1.2	₪ 16,670
ע. בנייה					₪ 5,800
יתרה לקרקע					**₪ 10,870**

סוג	שווי מ"ר מבונה	מקדם	סה"כ
עסקאות מכר	₪ 15,640	0.7	₪ 10,948
היצע דמ"ש	₪ 10,870	0.3	₪ 3,261
סה"כ			**₪ 14,200**

9.7. <u>ניתוח זכויות בניה בנכס הנדון:</u>

דירות גג: בחישוב זכויות הבניה בנכס הנדון בהחלטת השמאית המחוזית הובא בחשבון שווי לדירות גג במקדם 1.2, בעוד שחלק מעסקאות ההשוואה כוללות דירות מיני פנט' כך שהשווי כבר מגלם דירות גג ולכן מדובר בכפילות שווי.

דירות בהישג יד: בהחלטת השמאית המחוזית הובא בחשבון גודל לדירות בהישג יד בשטח 80 מ"ר לדירה, אולם על פי הוראות התכנית הקובעת כי דירות של דיור בהישג יד יהיה לפי שטח ממוצע של יח"ד בכלל הפרויקט, מתקבל שטח של 100 מ"ר, כדלהלן:

תמהיל דירות	שטח במ"ר	כמות יח"ד	שטח סה"כ במ"ר
דירות עד 65 מ"ר	65	17	1,105
דירות עד 85 מ"ר	85	17	1,445
דירות עד 110 מ"ר	110	17	1,870
יתרת דירות נוספות	120	34	4,092
סה"כ		**85**	**8,512**

שטח במ"ר	אחוז מיח"ד בפרויקט	משקל ממוצע במ"ר
65	20%	13
85	20%	17
110	20%	22
120	40%	48
סה"כ	**100%**	**100**

שטחי מסחר: לתא שטח 3 קיימות זכויות בניה בתכנית בהיקף של 160 מ"ר בלבד למסחר ללא תוספת של שטחי שירות ולכן אין לחשב בנוסף שטח שירות של 24 מ"ר כפי שחישבה השמאית המחוזית.

סיכום השטחים במגרש הנדון:

תא שטח	שטח עיקרי במ"ר	יח"ד לתא שטח	סה"כ שטח ממ"דים לפי 12 מ"ר לממ"ד	שטח פלדלת כולל 12 מ"ר ממ"ד ליח"ד	שטח ליח"ד ממוצעת	יח"ד לתא שטח בהישג יד	שטח פלדלת המיוחס לדיור בהישג יד	יתרת שטח פלדלת המיוחס לדיור רגיל	שטח מסחר
3	7,492 מ"ר	85 יח"ד	1,020 מ"ר	8,512 מ"ר	100 מ"ר	19 יח"ד	1,900 מ"ר	6,612 מ"ר	160 מ"ר

9.8. <u>דחייה:</u>

מדובר בתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה ושינוי יעוד וגבולות של החלקות, הגורם למורכבות במיוחד לאור העובדה שחלק מבעלי הקרקע מפעילים עסקים ולא משכירים את נכסיהם.

מורכבות זו נובעת לאור שילוב של רצונות העירייה כאשר ברשותה בעלות של כ- 65% משטח התכנית, ורצון בעלי הנכסים אשר יאלצו לנטוש את עסקיהם לאור התכנון המוצע. דבר המוביל להתנגדויות ועיכוב ההליכים התכנוניים. לכן, יש להביא בחשבון תקופת דחיה ארוכה יותר. כחיזוק לכך, ניתנה הפניה לתכנית תא/4236 במתחם הסמוך הדומה במאפייניו. מיום קבלת התכנית בתאריך 07.12.2016 ועד מועד פרסומה בתאריך 17.09.2021 עברו כ- 5 שנים.

9.9. <u>הפחתה למושעא:</u>

מדובר בתכנית איחוד וחלוקה המחלקת את המקרקעין בין קבוצת בעלי זכויות עם אינטרסים שונים אשר חלקם מפעילים בתחום נכסיהם עסקים אשר מהווים את מקור פרנסתם.

לצורך מימוש התכנית, ובמיוחד בתא שטח 3, יש להשיג הסכמת כלל בעלי המקרקעין לשיתוף פועלה שכל עסקיהם יפורקו ויהרסו ורק לאחר מכן יבנה המבנה.

בנוסף, יש להתייחס לרמפה ירידה לרכבים שיש להתקין בתא שטח 3, כך שמימוש הזכויות בו יהיה כפוף למימוש זכויות הבניה בתאי שטח 2 ו- 1, מה שמסבך ודוחה את מועד המימוש של זכויות הבניה.

לאור האמור, מדובר במושעא מורכבת שפירוקה צפוי להיגרר במשך שנים ארוכות. אי לכך, סביר יהיה לקבוע דחיה למשך 7 שנים, המבטאת את כלל המרכיבים, לרבות פירוק שיתוף, ככל שלא יגיעו להסכמות.

9.10. <u>דיור בהישג יד:</u>

הוראות התכנית קובעות כי יח"ד המיועדות לדיור בהישג יד יושכרו לתקופה של 25 שנים בהנחה של 40%. בשומת ההשגה הראשונה נפלה טעות בנתינת הפחתה של 80% בלבד עבור שווי של יח"ד אלה. לאחר בדיקה נוספת, נטען כי לאור ההנחה של 40% יש לקבוע הפחתה בשיעור 60%. זאת בהתחשב בתקופת השכירות המחויבת, עלויות תפעול, תחזוקה ושיווק, בלאי גבוה ועלויות שיפוץ בתום תקופת השכירות.

החלטות השמאים המכריעים שהוצגו בהחלטת השמאית המחוזית נערכו עבור דיור בהישג יד שאינו כולל מגבלת דמי שכירות. לפיכך, עבור שווי של יח"ד המיועדות לדיור בהישג יד, יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 60% ביחס לדירות רגילות.

9.11. <u>עלות עודפת בגין התאמה רמפת חניה:</u>

בהוראות התכנית, ועל פי נספח התנועה של התכנית, נקבע כי רמפת הגישה לחניון עוברת בתחום תא שטח 3 בלבד ולא ניתן יהיה להקים עוד רמפות גישה נוספות בתאי שטח 1 ו- 2, המיועדים גם למגורים והגישה למרתפי החניה שלהם תתבצע דרך רמפה זו.

בנוסף למטרדים שיוצר מיקום הרמפה במגרש הנדון, ישנן עלויות בניה עודפות.

בחישוב עלות עודפת לשטחי המרתף בתא שטח 3 יש להביא בחשבון שטח תכסית קומת מרתף ללא שטח המסחר בשטח כ – 744 מ"ר.

בתחום תא שטח 3 מותקנים 5 מקומות חניה ויתר השטח משמש כמסעה ורמפות עבור יתר החניונים.

בקומת המרתף השנייה והשלישית יש המשכיות של הרמפה שמשרתת את כל יתר תאי השטח.

לאור האמור, יש להביא בחשבון השתתפות של 2/3 בהוצאות התקנת הרמפה בשני מפלסים אשר חלות על תאי שטח 1 ו – 2, כדלהלן:

שטח קומת מרתף 2- בתחום תא שטח 3:	774 מ"ר
בניכוי גרעין מדרגות ושטחי החניה	-200 מ"ר
יתרת שטח מסעות ורמפות לקומה	**574 מ"ר**
כפול 2 קומות	1,148 מ"ר
עלות למ"ר מרתף	₪ 3,000
סה"כ עלות הקמת הרמפות והמסעות ב- 2 קומות	₪ 3,444,000
עלות עודפת המועמסת על תא שטח 3 ושייכת לתאי שטח 1 ו- 2 - 2/3	₪ **2,300,000**

9.12. <u>תחשיב השומה:</u>

מהות השטח	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר	סה"כ
מסחר ק"ק	160	1	₪ 14,200	₪ 2,272,000
מגורים פלדלת יח"ד רגילות	6,612	1	₪ 21,000	₪ 138,852,000
מגורים פלדלת יח"ד בר השגה	1900	0.6	₪ 21,000	₪ 23,940,000
סה"כ שווי				**₪ 165,064,000**
הפחתת עלויות הקמת רמפת חניה בתא שטח 3			₪ 2,300,000	₪ 162,764,000
דחייה לאישור התכנית- 5 שנים בשיעור היוון של 6%		0.747		₪ 121,626,729
חלק יחסי של נשוא השומה בתא שטח 3		0.145		₪ 17,649,255
הפחתה למושע - דחייה 7 שנים בשיעור 6%		**0.66**		**₪ 11,740,000**

10. טיעוני / עמדת המשיבה:

להלן עיקרי הטענות כפי שעולים ממכתב ההתייחסות שנערך על ידי שמאי המשיבה מיום 31.07.2023 ומהשלמת הטיעונים בכתב מיום 27.07.2025, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

10.1. <u>עסקאות השוואה ברח' אילת 2:</u>

חזיתו הצרה של הבניין פונה לשד' ירושלים וחזיתו הרחבה פונה לרח' אילת. לפי תכנית היתר הבניה, רוב הדירות בבניין אינן נמצאות בחשיפה לים.

העסקה מיום 06.06.2021 מתייחסת לדירה מס' 56 שלפי היתר הבניה מצויה בפינה הצפון מזרחית בבניין ואין לה נוף לים.

ישנן עסקאות מדווחות נוספות שלא הוצגו בהחלטת השמאית המחוזית: דירה בשטח 58.9 מ"ר עם חזית צפונית שנמכרה ביום 06.02.2022 במחיר של 4.04 משח"ח המשקפים 68,500 ₪ למ"ר, ודירה בשטח 56.5 מ"ר עם חזית צפון מזרחית שנמכרה ביום 29.08.2021 במחיר 4.335 משח"ח המשקפים 76,700 ₪ למ"ר.

לסיכום, מדובר בבניין הדומה בסביבתו וברמת המחירים לנכס הנדון ואין השפעה לקרבתו לים, לכן מחיר ממוצע של 64,000 ₪ למ"ר בנוי מהווה את הרף הנמוך.

10.2. <u>התייחסות לשטח המרפסות:</u>

הטענה כי יש לחשב שטח מרפסות בעסקאות ההשוואה אינה נכונה מכיוון שגם במגרש הנדון קיימות זכויות בניה למרפסות כך שהחישוב צריך להיות בהתאמה. ככל שיחושב שטח המרפסות בעסקאות ההשוואה, יש לחשבו גם בתחשיב השומה במגרש הנדון.

10.3. <u>התאמה לזמן:</u>

הגוף היחיד שהינו בעל נתונים מאומתים הינו הלמ"ס המפרסם מידי חודש מדד מחירי דירות בחלוקה למחוזות, כך שעל פי חישוב הצמדה בהתאם ללמ"ס, עולה כי מקדם ההתאמה לזמן בהחלטת השמאית המחוזית הינו סביר.

10.4. <u>עסקאות השוואה ברח' הרב מברכך 44:</u>

עסקאות ההשוואה על פי חוזי המכר לא הוצגו בהשגה הראשונה שכן במועד הקובע עסקאות אלה טרם בוצעו. בנוסף, קיימות 3 עסקאות נוספות המדווחות אשר לא הוצגו. בניתוח עסקאות אלה ללא חישוב שטח המרפסות מתקבל שווי מ"ר בנוי הדומה לערך שהתקבל בהחלטת השמאית המחוזית.

10.5. <u>עסקאות השוואה ברח' גבולות 13:</u>

עסקאות ההשוואה על פי חוזי המכר לא הוצגו בהשגה הראשונה. מיקום הבניין נחות מזה של הנכס הנדון בשיעור של כ – 10%, וכמו כן מדובר בעסקאות ישנות הרחוקות מהמועד הקובע.

10.6. <u>עלויות בניה למגורים:</u>

על פי עלות בניה ישירה במחירון דקל המעודן לחודש 02/2022 בהעמסת עלות עקיפה בשיעור 30%, מתקבל כי עלות בניה כולל לדירה בשטח ממוצע של כ- 100 מ"ר כולל מרפסת 12 מ"ר וחניה תת קרקעית בתוספת שטחי שירות בשיעור 15% בסך של 9,211 ₪ למ"ר פלדלת (מגלם שטחי שירות, מרפסת וחניה), הדומה לערך בהחלטת השמאית המחוזית.

10.7. <u>התייחסות לשווי של דירות הגג:</u>

המתודולוגיה בהחלטת השמאית המחוזית נכונה. חישוב מחיר ממוצע של דירות רגילות והתאמה לדירות גג במקדם 1.2. ככל שקיימת עסקה לדירה מיוחדת יש לנטרלה בהתחשב במסד עסקאות מספק.

10.8. <u>ערכי השווי למסחר:</u>

בעוד שמאי המשיגה טוען כי שווי למסחר הינו 14,200 ₪ למ"ר מבונה ולא 16,800 ₪ ₪ למ"ר מבונה כפי שקבעה השמאית המחוזית, סבור שמאי המשיבה שיש לאמץ את השווי שנקבע בשומתו בסך 21,800 ₪ למ"ר מבונה, וכחיזוק לכך ניתנה הפניה לשומת עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון של תכנית תא/4964 שבה נקבע שווי למסחר בסך 20,000 ₪ למ"ר מבונה.

10.9. <u>דחייה:</u>

לדברי שמאי המשיגה, התב"ע נתמכת בעיריית ת"א שהינה בעלים של חלק מהחלקות אשר עוזרת לקדמה. לראיה, קידום התכנית נעשה במהירות, כאשר ביום 30.06.2022 התקבלה התכנית ועברה תנאי סף וכבר ביום 26.12.2022 פורסמה להפקדה. לכן, תקופת דחיה של 3 שנים הינה סבירה.

10.10. <u>שטח שירות למסחר:</u>

לפי ס' 4.1 ו' לתקנון תכנית תא/4964, יותר צירוף שטחים במרתף העליון לשטחי מסחר בהתאם להוראות תכנית "ע1". שטחים אלה מוגבלים אך סביר להניח שניתן להשתמש בכמחצית מהם לשטחי שירות למסחר שיחושבו במקדם 0.5 משווי של שטח מסחר עיקרי.

10.11. <u>דיור בהישג יד:</u>

טענה בנושא דיור בהישג יד הינה טענה חדשה שהועלתה בהשגה השנייה, כאשר שינה שמאי המשיגה את דעתו וקבע מקדם שונה ביחס לדירות אלה. מדובר בהרחבת חזית אסורה שיש לדחותה על הסף. ככל שהוועדה תחליט לדון בטענה זו, מבוקש להתייחס לגופה.

10.12. <u>מושעא:</u>

לפי טבלת הקצאה ואיזון, המשיגה הינה בעלת זכויות גם בחלקה 22. רמ"י מחזיקה ב 10% מהזכויות בתא שטח 3 ויש לה מניע לשווק את הקרקע לפני כולם, כל יתר בעלי הזכויות במגרש נמנים על משפחת אחת – משפ' קרינסקי.

יתר על כן, מדובר בתקופה החופפת להליכי אישור התב"ע ובמהלך תקופה זו ניתן לעשות את כל ההסדרים בין הבעלים, אשר ייכנסו לתוקף עם אישור התב"ע, שכן הזכויות ידועות כבר היום. לאור האמור, מרכיב המושעא הינו מינורי ויש לקבל את קביעת השמאית המחוזית.

10.13. <u>תנועה וחניה:</u>

לא נמצאה הוראה האוסרת לבנות רמפה נוספת. לפי ס' 6.2 לתקנון התכנית, תותר הקמת עד 2 רמפות כניסה לחניון, ובנספח הבינוי מסומנת רמפת כניסה נוספת לתא שטח 1.

נספח התנועה שעליו מתבסס שמאי המשיגה הינו מנחה ולא מחייב. ניתן גם לערוך שינויים בתכנית לאחר אישורה וכמובן שבתקופת הפקדתה. ממילא נדרשת תכנית עיצוב ארכיטקטוני הכולל הנחיות לזיקות הנאה וחניונים משותפים, שלביות להקמת מעברים וחניונים משותפים ליותר ממגרש אחד. גיבוש פתרונות מתאימים יכול להתבצע במקביל להליך אישור התכנית.

לא מובן מדוע להעמיס חלק מעלות הקמת הרמפה על מגרש נוסף. היות שחלק מהחניון הוא משותף, ניתן להניח שייעשה הסדר בין הבעלים בתא שטח 2 ו- 3 ביחס לעלויות הבניה של השטחים המשותפים, בדומה למגרשים רבים ברחבי הארץ שבהם חניונים משותפים.

מעבר לכך, יש להתחשב כי תא שטח 2 הוקצה במלואו לעיריית תל אביב המעוניינת לשווק את המגרש, ויש להניח שהיא תגיע להסכמה עם בעלי תא שטח 3 על הסדרי החניה.

10.14. <u>חישוב הפוטנציאל ושווי בשימוש ביניים:</u>

הוצגה מתודולוגיה שונה לחישוב שווי הקרקע בתוספת פוטנציאל, לפיה יש לחשב את שווי הקרקע לפי תב"ע מאושרת + ההפרש בין שווי זה לבין שווי עתידי הכולל פוטנציאל כאשר ההפרש יהוון למועד הקובע, כדלהלן:

שווי הקרקע בהתאם לתכנית מאושרת (מצב קיים) - A: בהתאם לתכנית מאושרת תא/2496 ביעוד תעשיה עתירת ידע ומלאכה נקיה עד 5 קומות כולל מסחר (120% עיקרי + 40% ש"ש מהשטח העיקרי).

שווי הקרקע כולל פוטנציאל - B: בהתאם לזכויות בניה בתכנית מופקדת תא/4964 ביעוד מסחר ומגורים על פי חלק יחסי של 14.5% מתא שטח 3, כזמין.

שווי מרכיב הפוטנציאל - C: ההפרש בין שתי החלופות הנ"ל (B – A) בחישוב דחייה של 3 שנים.

שווי לפי תכנית מאושרת כולל פוטנציאל: C + A.

<u>להלן תחשיבי השומה:</u>

שווי במצב קיים		
שטח הקרקע		554
שטח עיקרי	120%	665
שטחי שרות	40%	266
ס"ה שטחים עיליים		931
שטח לקומה ב-5 קומות		186
מזה- שטח מסחרי-50% משטח ק"ק		93
מזה- שטחי תע"י, מלאכה ומשרדים		838

משרדים

גוש	חלקה	כתובת	תאריך	מחיר מוצהר	שטח במ"ר נטו	מחיר למ"ר בנוי
6988	32	בן צבי 84	8.2.2022	3,250,000	228	14,254
6988	32	בן צבי 84	25.2.2021	1,500,000	115	13,043
7053	4	קיבוץ גלויות 32	14.2.2022	2,800,000	157	17,834
7003	10	המרד 29	29.3.2022	820,512	45	18,234
7003	9	קויפמן 6	1.8.2021	6,714,000	353	19,020
7003	9	קויפמן 6	3.8.2021	16,786,000	884	18,989
7003	9	קויפמן 6	30.12.2021	450,000	33	13,636
7087	171	שארית ישראל 37	7.7.2020	1,800,000	118	15,254
7003	9	קויפמן 6	11.11.2020	830,000	50	16,600
7003	9	קויפמן 6	18.11.2020	800,000	45	17,778
7003	10	המרד 29	29.4.21	235,000	15	15,667
ממוצע						**16,400**

חילוץ לשווי מ"ר מבונה משרדים	
שווי מ"ר בנוי נטו למשרדים	16,400
מעבר לברוטו 1.15	14,261
בניכוי יזמות 20%	11,884
עלויות בנייה למ"ר	6,000
שווי מ"ר מבונה ברוטו משרדים	5,900

מהות השטח	שטח	מקדם	שווי למ"ר	ס"ה
מסחר	93	1	16,800	1,563,610
תע"ש, מלאכה ומשרדים	838			
שטחים סחירים במלואם	738	1	5,900	4,353,775
שטחים שוליים - מעבר ל-25% ברוטו-נטו	100	0.3	5,900	176,504
ס"ה שווי לפי תב"ע תקפה				**6,094,000**

העתקת תחשיב ההחלטה בהשגה

מהות השטח	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר	ס"ה
מסחק ק"ק	160	1	16,800	2,688,000
מסחר ק"ק שרות	24	1	16,800	403,200
מגורים פלדלת יח"ד רגילות	6632	1	28,500	189,012,000
מגורים פלדלת יח"ד בר השגה	1520	0.8	28,500	34,656,000
מגורים דירות גג	360	1.2	28,500	12,312,000
ס"ה שווי				239,071,200
דחייה בת 3 שנים בשיעור היוון של 6%				200,728,790
חלק יחסי נשוא השומה בתא שטח 3			14.50%	29,105,674
הפחתה למושעא			**0.97**	**28,233,000**

תחשיב שווי מעודכן				
מהות השטח	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר	ס"ה
מסחק ק"ק	160	1	16,800	2,688,000
מסחר ק"ק שרות	24	1	16,800	403,200
מגורים פלדלת יח"ד רגילות	6632	1	28,500	189,012,000
מגורים פלדלת יח"ד בר השגה	1520	0.8	28,500	34,656,000
מגורים דירות גג	360	1.2	28,500	12,312,000
ס"ה שווי				239,071,200
חלק יחסי נשוא השומה בתא שטח 3			14.50%	34,665,324
הפחתה למושעא			0.97	
שווי דחוי לפי תב"ע חדשה				33,625,000
ס"ה שווי לפי תב"ע תקפה				6,094,000
תוספת שווי דחויה				27,531,000
דחייה בת 3 שנים בשיעור היוון של 6%				23,116,000
בתוספת שווי לפי תב"ע תקפה				6,094,000
ס"ה שווי לפי תב"ע+ פוטנציאל				**29,210,000**

10.15. <u>להלן השלמת הטיעונים בנושא מקדם לדיור בהישג יד, כפי שנשלח לועדה בדוא"ל מיום 27.07.2025:</u>

להלן תחשיב מפורט המושתת על היוון תזרימי מזומנים הנובעים מהשכרת הדירות ל – 25 שנה בשכ"ד מופחת בשיעור של 40% ממחירי השכירות החופשית, ולאחר מכן מכירת הדירות:

הנחות יסוד	
דמי שכירות חופשית לדירה חדשה בשטח פלדלת 80 מ"ר	₪ 8,500
מקדם שכ"ד מופחת לפי עיריית ת"א	60%
שיעור היוון למשרדים	6.70%
מקדם לדיור להשכרה מנכסי תשואה למשרדים לפי קוים מנחים פרק כה	70%-80%
מקדם במיקום זה	75%
שיעור ההיוון הינו 75%* 6.7% =	5%
שיעור תפוסה	95%
שיעור השינוי השנתי בשכר דירה	1%
עלות אחזקה וניהול (משכ"ד שנגבה בפועל)	5%

תזרים תקבולים משכירות ליח"ד						
שנה	דמי שכירות	דמי שכירות שנתיים עם 95% תפוסה	הוצאות שוטפות	קרן שיפוץ	שיעור היוון	ס"ה הכנסה שנתית מהוונת
1	₪ 5,100	₪ 58,140	-₪ 2,907	-₪ 2,000	5%	₪ 51,944
2	₪ 5,151	₪ 58,721	-₪ 2,936	-₪ 2,000	5%	₪ 49,972
3	₪ 5,203	₪ 59,309	-₪ 2,965	-₪ 2,000	5%	₪ 48,074
4	₪ 5,255	₪ 59,902	-₪ 2,995	-₪ 2,000	5%	₪ 46,249
5	₪ 5,307	₪ 60,501	-₪ 3,025	-₪ 2,000	5%	₪ 44,492
6	₪ 5,360	₪ 61,106	-₪ 3,055	-₪ 2,000	5%	₪ 42,803
7	₪ 5,414	₪ 61,717	-₪ 3,086	-₪ 2,000	5%	₪ 41,177
8	₪ 5,468	₪ 62,334	-₪ 3,117	-₪ 2,000	5%	₪ 39,612
9	₪ 5,523	₪ 62,957	-₪ 3,148	-₪ 2,000	5%	₪ 38,108
10	₪ 5,578	₪ 63,587	-₪ 3,179	-₪ 2,000	5%	₪ 36,660
11	₪ 5,634	₪ 64,223	-₪ 3,211	-₪ 2,000	5%	₪ 35,267
12	₪ 5,690	₪ 64,865	-₪ 3,243	-₪ 2,000	5%	₪ 33,926
13	₪ 5,747	₪ 65,514	-₪ 3,276	-₪ 2,000	5%	₪ 32,637
14	₪ 5,804	₪ 66,169	-₪ 3,308	-₪ 2,000	5%	₪ 31,397
15	₪ 5,862	₪ 66,830	-₪ 3,342	-₪ 2,000	5%	₪ 30,203
16	₪ 5,921	₪ 67,499	-₪ 3,375	-₪ 2,000	5%	₪ 29,055
17	₪ 5,980	₪ 68,174	-₪ 3,409	-₪ 2,000	5%	₪ 27,950
18	₪ 6,040	₪ 68,855	-₪ 3,443	-₪ 2,000	5%	₪ 26,888
19	₪ 6,100	₪ 69,544	-₪ 3,477	-₪ 2,000	5%	₪ 25,865
20	₪ 6,161	₪ 70,239	-₪ 3,512	-₪ 2,000	5%	₪ 24,882
21	₪ 6,223	₪ 70,942	-₪ 3,547	-₪ 2,000	5%	₪ 23,936
22	₪ 6,285	₪ 71,651	-₪ 3,583	-₪ 2,000	5%	₪ 23,025
23	₪ 6,348	₪ 72,368	-₪ 3,618	-₪ 2,000	5%	₪ 22,149
24	₪ 6,412	₪ 73,091	-₪ 3,655	-₪ 2,000	5%	₪ 21,307
25	₪ 6,476	₪ 73,822	-₪ 3,691	-₪ 2,000	5%	₪ 20,496
ס"ה						₪ **848,074**

שווי דירה בשטח 80 מ"ר היום (לפי שווי למ"ר בנוי בהחלטה בהשגה)	₪ 4,334,960
שווי דירה ביום המכירה (בעוד 25 שנה, שינוי שנתי 3%)	₪ 9,076,444
שווי דירה בערך נוכחי, לפי 5% בשנה	₪ 2,680,299
שווי מהוון דמי שכירות מופחתים	₪ 848,074
ס"ה שווי דירה מהוון	₪ **3,528,000**

שטח פלדלת בדירות ההשוואה	80
שווי מ"ר בנוי כולל מע"מ (שווי דירה מהוון מחולק בשטח)	₪ 44,100
שווי מ"ר בנוי ללא מע"מ	₪ 37,692
בהפחתת יזמות 18%	₪ 31,943
עלות בנייה למ"ר (לפי ההחלטה בהשגה)	₪ 9,250
שווי מ"ר מבונה להשכרה במחיר מופחת	₪ 22,700
שווי מ"ר מבונה בשוק החופשי (לפי החלטה בהשגה)	₪ 28,500
יחס בין שווי למ"ר מבונה לשוק חופשי	**0.80**

11. דיון והכרעה:

11.1. <u>ערכי שווי למגורים:</u>

לאור המחלוקת שבין הצדדים המתמקדת בערכי השווי למגורים, אשר נובעת משימוש בעסקאות השוואה שונות ואופן ניתוחן, הוועדה מצאה לנכון לבחון את כלל העסקאות שהוצגו בשומות הצדדים ואת סבירות מסקנת השווי בהחלטת השמאית המחוזית שבה הוצגו בין היתר עסקאות מרח' אילת, רוחמה והרב מברכך שלגביהן נטענו טענות בנוגע למיקום, לסוג הדירות ולשטח המרפסות.

11.1.1 <u>עסקאות ברחוב אילת 2:</u>

הבניין ברח' אילת 2 נמצא במרחק קרוב יותר לים ביחס לנכס מושא ההחלטה, לכן יש לבחון האם יש לכך השפעה על השווי שראוי לקבוע בגינה התאמה.

שמאי המשיבה הסתמך על מס' הדירה הרשום בפרטי העסקאות המדווחות ובכך בחן את מיקומן בבניין בהתאם לתכנית היתר הבניה[2] על פי סימון מספרי הדירות בתכנית.

העסקה מיום 06.06.2021, לדעתו, מתייחסת לדירה מס' 56 אשר על פי תכנית היתר הבניה מצויה בקומה 6 בפינה הצפון מזרחית של הבניין שאין לה נוף לים.

ברם, בדיקה בתצלומי אוויר תלת מימדיים העלתה כי למרות מיקומה בצד המזרחי של הבניין, לדירה קיימת חשיפה לנוף לכיוון הים. יתרה מכך, על פי תכנית היתר הבניה עולה כי הדירה כוללת מרפסת גג בשטח 45 מ"ר. עובדה זו משתקפת במחיר למ"ר הגבוה ביחס לשאר העסקאות. לפיכך, צודק שמאי המשיגה שעסקה זו אינה מייצגת דירה רגילה כך שאין להביאה בחשבון.

העסקה מיום 06.02.2022 שהוזכרה בשומת המשיבה מתייחסת לדירה כלואה עם חזית צפונית (כיוון אוויר אחד) בקומה 2 שניכר שנהנת מנוף חלקי לכיוון הים, אולם מאחר שמדובר בדירה קטנה בשטח 58.9 מ"ר המגלמת שוליות, הוועדה סבורה שאין להביאה בחשבון על מנת להמעיט בצורך במקדמי התאמה. כך גם לגבי העסקה מיום 29.08.2021 המתייחסת לדירה קטנה בשטח 56.5 מ"ר.

בדיווח של העסקה מיום 01.03.2022 נרשם מס' דירה 35, אולם השטח המדווח בהיקף 118 מ"ר אינו תואם לתיאור דירה מס' 35 בתכנית היתר הבניה הנ"ל. בתכנית היתר הבניה המאוחרת יותר[3] מסומנת דירה בקומה 4 בשטח 118 מ"ר כדירה מס' 32 בפינה הצפון מערבית של הבניין (ככל הנראה מדובר בדירה זו). לדירה זו כיווני אוויר לצפון ולמזרח והיא נהנת מנוף חלקי לכיוון הים. משכך, מצאנו לנכון לקבוע בגינה מקדם הפחתה בסך 0.95.

לסיכום, הוועדה בחרה להביא בחשבון רק עסקאות אשר אינן חשודות כדירות מיני פנטהאוז הכוללות מרפסת גג, ואשר שטחן מעל 70 מ"ר.

11.1.2 <u>עסקאות ברחוב רוחמה 24:</u>

מקובלת על הוועדה טענת שמאי המשיגה שלא להביא בחשבון את העסקאות מיום 30.06.2021 ומיום 10.05.2021 בשל היותן חשודות כדירות מיני פנטהאוז.

[2] מס' 20-0815 מיום 07.12.2020.

[3] מס' 24-0024 מיום 07.01.2024.

11.1.3 <u>עסקאות ברחוב הרב מברכך 4 ו- 44:</u>

הוועדה דוחה את עמדת שמאי המשיגה שלפיה בניתוח עסקאות ההשוואה יש להביא בחשבון גם את שטח המרפסות. בתחשיב השומה, חישוב המגרש הנדון נערך ללא חישוב שטח המרפסות אף על פי שקיימות בו זכויות בניה למרפסות. היות שניתוח העסקאות צריך להיות אקוויוולנטי לחישוב המגרש הנדון, בחרנו להביא בחשבון את שטחי הדירות ללא המרפסות, ובכך למעשה לקבוע שווי מ״ר מבונה שמגלם את שטח המרפסות.

11.1.4 <u>התאמה לזמן:</u>

בעוד שמאי המשיגה סבור כי לצורך קביעת מקדם התאמה לזמן, יש להסתמך על סקירת השתנות מחירי הדירות לפי רבעונים שנערך על ידי משרד דנוס להט, סבור שמאי המשיבה שיש להסתמך על מדד מחירי הדירות שמפורסם על ידי הלמ״ס בלבד.

הוועדה סבורה שבעת קביעת מקדם התאמה לזמן, מקובל להסתמך על הנתונים המתפרסמים על ידי הלמ״ס, המייצגים סקירה רחבה של מחירי הדירות בארץ בחלוקה למחוזות, ומהווים, בין השאר, כלי עזר שמאי לבחינת שיעור השתנות המחירים בתקופה מסוימת.

על פי לוח 2.3 מדד מחירי דירות לפי מחוזות, מתקבל כי במחוז תל אביב שיעור השינוי במדד במועדי העסקאות ועד למועד הקובע[4] הינו בממוצע כ- 12% לשנה, בדומה לשיעור שקבעה השמאית המחוזית, לפיכך, בחרנו לאמץ את אותו מקדם התאמה שנקבע בהחלטתה.

11.1.5 <u>חוזי מכר ברח׳ הרב מברכך 44:</u>

לאור הפניית שמאי המשיגה לעסקאות נוספות בדירות מגורים בסביבה, שנותחו בהתאם לחוזי מכר, הוועדה החליטה לקבל עסקאות אלה ולהביאן בחשבון, הגם שבוצעו מספר חודשים לאחר המועד הקובע, שכן עובדה זו אינה פוסלת אותן כנתון השוואה בהינתן שניתן להפעיל מקדמי התאמה לזמן. יובהר כי הוספת נתון עובדתי שלא היה קיים בהשגה הראשונה וצוין בהשגה השניה עומדת בכללי השגה על שומות.

שתי עסקאות מתוך שלוש עסקאות המכר שנוספו על ידי שמאי המשיבה באותו בניין מתייחסות לדירות בשטח 62 מ״ר ולכן לא הובאו בחשבון.

כאמור, הוועדה תנתח את העסקות כמגלמות שטח מרפסות.

11.1.6 <u>חוזי מכר ברח׳ גבולות 13:</u>

בהתחשב בכך שהמועד הקובע הינו ביום 02.02.2022, ונוכח כמות מספקת של עסקאות השוואה, הוועדה סבורה שמתוך כלל העסקאות ברח׳ גבולות 13 שהוצגו בהשגה השנייה, יש להביא רק את העסקאות שבוצעו החל משנת 2021. העסקאות המהוות דירות מיני פנטהאוז לא הובאו בחשבון.

כאמור, בניתוח העסקאות נביא בחשבון את שטח הדירות ללא שטח המרפסות.

איננו מקבלים את טענת שמאי המשיבה, שלפיה מדובר במיקום נחות ביחס למיקום הנכס הנדון, אשר לא נתמכה באסמכתאות. יתרה מכך, ניתוח העסקאות ללא התאמה למיקום משקף שווי בגבולות השווי המתקבל משאר העסקאות.

[4] לפי מדד 494.9 לחודשים דצמ׳ – ינואר לשנת 2022.

11.2. עסקאות השוואה בדירות מגורים[5]:

תאריך	גו"ח	כתובת	מחיר	קומה	שטח במ"ר	חד'	התאמה למועד	התאמה למיקום	שווי מ"ר מתואם
06/11/2022	7016/184/15	הרב מברכך 44	₪ 4,400,000	3	80	3	0.91	1	₪ 49,991
21/07/2022	7016/184/7	הרב מברכך 44	₪ 4,200,000	1	80	3	0.94	1	₪ 49,583
13/06/2022	7016/184/13	הרב מברכך 44	₪ 6,430,000	3	114	4	0.96	1	₪ 53,974
13/06/2022	7016/184/10	הרב מברכך 44	₪ 4,390,000	2	78	3	0.96	1	₪ 53,858
14/04/2022	7016/184/14	הרב מברכך 44	₪ 3,830,000	3	78	3	0.98	1	₪ 47,956
14/04/2022	7016/184/6	הרב מברכך 44	₪ 3,620,000	1	78	3	0.98	1	₪ 45,327
30/03/2022	7083/191	הרב מברכך 4	₪ 4,400,000	5	80	3	0.98	1	₪ 53,987
06/03/2022	7052/57/41	דרך שלמה 46	₪ 4,831,000	6	92	4	0.99	1	₪ 51,958
01/03/2022	7016/1/35	אילת 2	₪ 6,829,640	4	118	4	0.99	0.95	₪ 54,496
09/02/2022	7083/201/6	הרב מברכך 8	₪ 4,750,000	2	107	4	1.00	1	₪ 44,290
06/01/2022	7083/31	קומפרט 9	₪ 5,350,000	4	109	4	1.01	1	₪ 49,518
06/01/2022	7052/57/64	דרך שלמה 46	₪ 5,383,840	10	120		1.01	1	₪ 45,264
23/11/2021	7083/197/13	המחוגה 13	₪ 5,290,000	4	98	4	1.02	1	₪ 55,240
22/11/2021	7083/31	קומפרט 7	₪ 6,000,000	9	109	4	1.02	1	₪ 56,349
04/11/2021	7016/1	אילת 2	₪ 5,115,999	7	86	3	1.03	0.95	₪ 58,186
04/11/2021	7083/31/9	קומפרט 7	₪ 5,000,000	4	107	4	1.03	1	₪ 48,112
12/09/2021	7016/01	אילת 2	₪ 4,210,000	3	82	3	1.05	0.95	₪ 51,067
24/06/2021	7083/191	הרב מברכך 2	₪ 3,400,000	5	84	3	1.07	1	₪ 43,444
27/05/2021	7016/47	רוחמה 24	₪ 3,840,000	7	80	3	1.08	1	₪ 51,961
13/05/2021	7016/170	אליפלט	₪ 6,100,000	12	117	3	1.09	1	₪ 56,679
21/01/2021	7083/199	גבולות 13	₪ 3,489,000	6	74	3	1.12	1	₪ 52,992
21/01/2021	7083/199	גבולות 13	₪ 3,390,000	3	74	3	1.12	1	₪ 51,489
21/01/2021	7083/199	גבולות 13	₪ 3,489,000	6	74	3	1.12	1	₪ 52,992
21/01/2021	7083/199	גבולות 13	₪ 3,365,000	2	74	3	1.12	1	₪ 51,109
ממוצע					**91**				**₪ 51,243**

11.3. עלויות בניה למגורים:

שמאי המשיגה חולק על סך עלויות הבניה שנקבעו בהחלטת השמאית המחוזית, ובשומת ההשגה השנייה טען לעלויות בניה גבוהות יותר. את טענתו ביסס על ניתוח פרויקטים למגורים בסביבה שנעשה במשרדו, שבמסגרתו נערכו דוחות אפס.

בתוך כך, נשלחה מטעם הוועדה בקשה להעברת דוחות אפס וכן העתק של הסכם פאושלי המפורט באחד בהם. חרף זאת, שמאי המשיגה העביר עמודים בודדים מתוך המסמכים המבוקשים[6], כאשר פניות חוזרות מטעם הוועדה המלוות בהבהרה בדבר הצורך בהעתק מהסכם הפאושלי במלואו, העלו חרס.

מכיוון שכך, לא עלה בידי הוועדה לבחון את סבירות הערכים שהובאו בחשבון בשומת ההשגה השנייה, ועל כן בקביעת אומדן עלויות הבניה, הוועדה מצאה לנכון להתבסס על עלות בניה ישירה במחירון "דקל" המעודכן לחודש 03/2022 עבור בתים גבוהים בגובה 16-24 קומות ומעלה[7], כאשר בחישוב עלות בניה למ"ר פלדלת, מועמסת עלות לשטחי שירות, מרפסות, חניות תת קרקעיות ופיתוח חצר.

[5] העסקה מיום 04.11.2021 ברח' דרך שלמה 43 מהווה נתון קיצון ולכן לא הובאה בחשבון.

[6] מהם עולה קושי לנתח את כלל מרכיבי ההסכם.

[7] לפי תב"ע תא/4964 קיימות במגרש הנדון זכויות בניה להקמת בניין בן 19 קומות.

העמסת עלויות עקיפות תהיה בשיעור 30% מעלות הבניה הישירה, שיעור זה מצוי לטעמנו בתחום הסבירות בהתחשב בהיקף הפרויקט העתידי.

מרכיב	שטח במ"ר עפ"י הוראות התב"ע	עלות בניה למ"ר עפ"י מחירון דקל	סה"כ עלות בניה מתואמת למרכיב באופן קונקרטי
שטח עילי (עיקרי + ממ"ד + חדר מדרגות + מחסן)	10,420	₪ 5,230	₪ 54,496,600
מרפסת לא מקורה	1,020	₪ 1,370	₪ 1,397,400
חניון תת קרקעי	2,840	₪ 2,370	₪ 6,730,800
פיתוח חצר	480	₪ 370	₪ 177,452
סה"כ עלות ישירה (לא כולל מע"מ)			₪ 62,802,252
העמסת עלויות עקיפות ובצ"מ (תוספת שיעור 30%)			1.3
סה"כ עלות ישירה + עקיפה (לא כולל מע"מ)			₪ 81,642,928
סה"כ שטח פלדלת עבור 85 יח"ד (עיקרי + ממ"ד)			8,512
סה"כ עלות בניה ישירה + עקיפה (לא כולל מע"מ) המיוחס למ"ר פלדלת			**₪ 9,600**

לאור המפורט לעיל, בתחשיבנו נביא בחשבון עלות בניה כוללת בסך 9,600 ₪ למ"ר פלדלת.

11.4. סיכום ערכי שווי למגורים:

מרכיב	ערך	סה"כ
שווי מ"ר בנוי		₪ 51,243
בניכוי מע"מ	1.17	₪ 43,797
בניכוי רווח יזמי	1.18	₪ 37,116
עלות בניה		₪ 9,600
שווי מ"ר מבונה		**₪ 27,516**

בסיכומו של עניין, בתחשיבנו נביא בחשבון שווי למגורים בסך 27,516 ₪ למ"ר מבונה.

11.5. ערכי שווי למסחר:

הוועדה אינה מקבלת את הטענה שלפיה יש לנטרל את עסקת ההשוואה מיום 21.01.2021 המשקפת חנות בשטח 23 מ"ר הקטן ביחס להיקף השטח המסחרי במושא ההחלטה.

אמנם, זכויות הבניה בתכנית המופקדת מאפשרות בנית שטח מסחרי בהיקף של 160 מ"ר, ברם שטח חזית המסחר בקומת הקרקע ניתן לחלוקה למספר חנויות, כך שאין מניעה לסחור בשטחים קטנים יותר.

באשר לנתוני ההיצע בהחלטת השמאית המחוזית, מקובלת טענת שמאי המשיגה כי יש לנטרל את נתון ההשוואה הקיצון ברח' הרצל 33, כך שמתקבל שווי של דמי שכירות ראויים למסחר בממוצע של 118 ₪ למ"ר.

11.6. עלויות בניה ורווח יזמי למסחר:

עלויות בניה: על פי מחירון "דקל" למשרדים המעודכן לחודש 03/2022, עלות בניה ישירה ברמת מעטפת הינה 4,620 ₪ למ"ר. בהעמסת עלויות עקיפות בשיעור 30%, מתקבלת עלות בניה כולל בסך כ- 6,000 ₪ למ"ר. לפיכך, מצאנו לנכון לקבל את עלות הבניה למסחר שהובא בחשבון בשומת

המשיגה בסך 5,800 ₪ למ״ר.

יש לציין כי בניתוח נתוני ההיצע למסחר אין להביא עלות בניה התואמת לבניה חדשה היות שמדובר בנכסים ותיקים שצברו פחת. עלות בניה בסך 4,000 ₪ למ״ר שנקבעה בהחלטת השמאית המחוזית מקובלת עלינו.

רווח יזמי: בעוד השמאית המחוזית הביאה בחשבון רווח יזמי למסחר בשיעור 15% ביחס לנתוני ההיצע לשטחי מסחר ותיקים, טען שמאי המשיגה כי יש להביא בחשבון רווח יזמי בשיעור 20% בהתאם לפרק י״ח בקווים המנחים (בדומה לשומת המשיבה).

שיעור הרווח היזמי המקובל למסחר הינו בגבולות 15%-25% ומשתנה בהתאם לרמת הסיכון, למשך והיקף הפרויקט ובין היתר למצבו הפיזי של הנכס. לאור העובדה שמדובר בנכסים ותיקים, מקובלת על הוועדה קביעת השמאית המחוזית לרווח יזמי בשיעור 15%.

11.7. <u>סיכום ערכי שווי למסחר:</u>

תאריך	גו״ח	כתובת	מחיר	שטח במ״ר	שנת בניה	התאמה לגודל	התאמה למיקום	מחיר למ״ר מתואם
11/05/2021	8987/10	השוק 34	₪ 1,974,229	64	2021	0.95	1	₪ 29,305
21/01/2021	8984/17	זבולון 17	₪ 1,050,000	23	2021	0.93	1	₪ 42,457
11/03/2021	7084/53	ויטל חיים	₪ 4,797,000	120	2022	1	0.95	₪ 37,976
15/02/2021	7084/55	דרך שלמה 61	₪ 1,813,500	65	2019	0.95	0.95	₪ 25,180
<u>שווי מ״ר בנוי בממוצע</u>								₪ 33,729
שווי בהתאמה למ״ר ברוטו (העמסת ש״ש בשיעור 15%)							1.15	₪ 29,330
ניכוי רווח יזמי							1.25	₪ 23,464
עלות בניה ברמת מעטפת לבניה חדשה								₪ 5,800
שווי מ״ר מבונה								**₪ 17,664**

תאריך	מיקום	דמ״ש	שטח במ״ר	מקדם גודל	מקדם מיקום	שווי מ״ר מתואם
22/05/2022	הרב מברכך 7	₪ 50,000	445	1.05	1	₪ 117.98
11/05/2022	הרצל 33	₪ 15,500	100	1	0.9	₪ 139.50
10/10/2022	פלורנטין 7	₪ 20,500	188	1	1	₪ 109.04
16/08/2022	הקונגרס 14	₪ 7,200	74	0.95	1	₪ 92.43
17/11/2021	העלייה 10	₪ 5,000	40	0.93	1	₪ 116.25
12/01/2022	העלייה 12	₪ 5,000	30	0.93	1	₪ 155.00
08/05/2021	הרב יצחק ידידיה פרנקל	₪ 12,500	100	1	1	₪ 125.00
02/06/2021	הרב יצחק ידידיה פרנקל	₪ 4,500	35	0.93	1	₪ 119.57
11/05/2022	פלורנטין 33	₪ 2,600	29.6	0.93	1	₪ 81.69
דמ״ש בממוצע בנטרול חריגים (באדום)						**₪ 118**
התאמה למו״מ					0.95	₪ 111.69
היוון הכנסות					6.7%	₪ 20,004
בניכוי רווח יזמי מופחת					1.15	₪ 17,395
עלות בניה						₪ 4,000
שווי מ״ר מבונה						**₪ 13,395**

מקור	שווי מ״ר מבונה	משקל	סה״כ
עסקאות מכר	₪ 17,664	0.7	₪ 12,365
היצע דמ״ש	₪ 13,395	0.3	₪ 4,018
שווי מ״ר מבונה משוקלל			**₪ 16,383**

לאור המפורט לעיל, בתחשיבנו נביא בחשבון שווי למסחר בסך 16,383 ₪ למ״ר מבונה.
במענה לטענת שמאי המשיבה שכבקרה הפנה לשומת עקרונות הקצאה ואיזון המצורפת למסמכי התכנית המופקדת, ראשית, נציין כי מעיון בשומה הנ״ל עולה כי נקבע שווי למסחר בסך 18,000 ₪ למ״ר מבונה ולא 20,000 ₪ כפי שטען.
שנית, קביעה זו נשענה על החלטות שמאים מכריעים ממועדים ותיקים ולא על עסקאות עדכניות, ולכן ספק אם הוא מייצג שווי למסחר במועד הקובע בנכס הנדון.

11.8. <u>ניתוח זכויות בניה בנכס הנדון:</u>

דירות גג: הוועדה סבורה שערכי שווי המבוססים על מספר בודד של עסקאות לדירות גג אינם מגלמים באופן מלא שווי דירות גג בפרויקט העתידי הנדון. לאור כך, מקובלת עלינו גישת השמאית המחוזית שקבעה מקדם אקו׳ של 1.2 לדירות גג.
על מנת להימנע מכפל תחשיבי, ערכי השווי למגורים נשענו על עסקאות מכר בדירות רגילות בלבד, וכאמור, עסקאות שנחשדו כדירות גג או דירות מיני פנטהאוז לא נלקחו בחשבון.
דירות בהישג יד: בהחלטת השמאית המחוזית הובא בחשבון גודל לדירות בהישג יד בשטח 80 מ״ר לדירה. מנגד, טען שמאי המשיגה כי הוראות התכנית קובעות כי דירות של דיור בהישג יד יהיה לפי שטח ממוצע של יח״ד בכלל הפרויקט, כך שמתקבל שטח של 100 מ״ר.
בס׳ 4.1 ב׳ לתקנון התכנית צוין כי שטחן הממוצע של יחידות הדיור בהישג יד יהיה תואם לשטח הממוצע של יחידות הידור בכלל הפרויקט.

<u>ס׳ 4.1 א׳ קובע כי תמהיל שטחי יח״ד יהיה:</u>

א. לפחות 20% דירות קטנות בשטח של 40-65
ב.לפחות 20% דירות בינוניות בשטח של 66-85 מ״ר
ג. לפחות 20% דירות בינוניות גדולות בשטח של 86-110 מ״ר
שטח דירה מינימלי 40 מ״ר.
כל השטחים המצוינים לעיל מתייחסים לשטחים עיקריים ושטחי שירות פנים דירתיים במידה וקיימים.(פלדלת).
תמהיל סופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.

בהתחשב בכדאיות הכלכלית וברמת הביקוש של יח״ד קטנות בעיר תל - אביב, כפי שניתן לראות גם בהיתרי הבניה בסביבה[8], הוועדה סבורה שבהתאם לשימוש המיטבי, תמהיל הדירות בנכס הנדון ישלב דירות קטנות כפי שמתירות הוראות התכנית בכפוף לשטח דירה מינימלי, כאשר יתר הדירות תהינה בשטח בינוני, והדירות בקומה העליונה (דירות גג) תהינה בשטח גדול יותר, לפי התמהיל הבא:

[8] כך למשל, עפ״י תכנית היתר הבניה בבניין ברח׳ אילת 2 קיימות דירות קטנות בשטח 40 מ״ר - 60 מ״ר, המהוות כ – 50% מסך יח״ד בבניין.

גודל דירות במ"ר	שטח דירה בממוצע	כמות יח"ד	סה"כ שטח במ"ר פלדלת	אחוז מיח"ד בפרויקט	משקל בממוצע במ"ר
40-65	55	17	935	20%	11
66-85	80	17	1360	20%	16
86-110	100	17	1700	20%	20
דירות עד 120 מ"ר	120	30	3600	35%	42
דירות גג	229	4	917	5%	11
סה"כ		**85**	**8512**	**100%**	**100**

לאור המפורט לעיל, הגיעה הוועדה למסקנה כי צודק שמאי המשיגה ששטח דירה בהישג יד יהיה בשטח של כ - 100 מ"ר פלדלת, בהתאם לשטח דירה ממוצעת בפרויקט.

שטחי מסחר: שמאי המשיגה חולק על קביעת השמאית המחוזית שחישבה תוספת של שטחי שירות למסחר מעבר לשטח של 160 מ"ר המותר בהוראות התכנית במפורש.

בס' 4.1.1 לתקנון התכנית שבנדון, צוין כי מותרת חזית מסחרית בקומת הקרקע בלבד, ובקומת הקרקע יהיו שטחי שירות הנדרשים לכלל השימושים כמוגדר בחוק.

אמנם, בטבלת זכויות הבניה לא הוגדר במפורש מהן זכויות הבניה לשטחי שירות למסחר, אולם בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992, הוועדה המקומית רשאית להוסיף שטחי שירות שלא נקבעו במפורש בהוראות התכנית.

יתר על כן, בס' 4.1 ד' לתקנון התכנית צוין כי יותר צירוף של שטחים במרתף העליון לשטחי המסחר בהתאם להוראות תכנית "ע1".

לאור האמור, ניכר כי הוראות התכנית מאפשרות הוספת שטחי שירות שישמשו את השטח המסחרי באמצעות צירוף של שטחים בקומת המרתף העליון. שטחים אלו סחירים ולכן הוועדה מקבלת את עמדת השמאית המחוזית שחישבה העמסת שטחי שירות למסחר בשיעור 15% מהשטח העיקרי.

11.9. דחייה למרכיב הפוטנציאל (הנובע מתכנית מופקדת תא/4964):

קיימת הסכמה בין הצדדים לגבי מקור מרכיב הפוטנציאל המבוסס על תכנית מופקדת תא/4964 כפי שגם הובא בחשבון בהחלטת השמאית המחוזית, אולם במוקד המחלוקת עומדת השאלה הנוגעת לתקופת הדחיה שיש להביא בחשבון עד לאישור התכנית ומימוש הזכויות בפועל.

שמאי המשיגה חולק על תקופת הדחיה שנקבעה בהחלטת השמאית המחוזית שהינה 3 שנים, ולדעתו יש להביא בחשבון דחיה למשך 5 שנים.

טענת שמאי המשיגה שלפיה חלק מבעלי הקרקע מפעילים עסקים ואינם משכירים את נכסיהם מעידה על תקופת דחייה ארוכה יותר, אינה מתיישבת עם טענתו כי השימוש המיטבי הינו הריסת המבנה הקיים בחלקה וניצול זכויות הבניה בתכנית המופקדת שעתידה להתאשר.

ככל שהשימוש המיטבי משקף ניצול של זכויות הבניה העתידיות בתכנית המופקדת אשר שוויו בדחייה עולה על השווי של השימוש הקיים, סביר להניח כי לבעלי הזכויות קיים מניע לתרום לקידום אישור התכנית על מנת להגדיל את רווחיהם.

הוועדה מסכימה עם הטענה כי מדובר בתכנית מורכבת הכוללת איחוד וחלוקה שראוי להביאה בחשבון. יחד עם זאת, היות שבמועד הקובע, התכנית הייתה בשלבי הכנה מתקדמים ויצרה ודאות לגבי המצב התכנוני במקרקעין, יש לחשב תקופת דחייה בהתאם.

הנסיון מלמד כי תקופת הזמן ממועד הפקדת תכנית ועד לאישורה הינה כשנה עד שנתיים. התכנית

שבנדון התקבלה לבדיקת תנאי סף ביום 30.06.2022 והופקדה ברשומות ביום 26.12.2022. לפיכך, סביר להניח כי הצפי לאישורה הינו בשנת 2025. דהיינו, כשלוש שנים מהמועד הקובע.

<u>חיזוק לדברים אלו ניתן למצוא בתכניות החלות בעיר, כדלהלן</u>:

- תכנית תא/5136 הכוללת הוראות איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים פורסמה להפקדה ביום 27.12.2023 ואושרה ביום 27.06.2023. כלומר, תקופה של כחצי שנה (יש להדגיש כי מדובר באיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים המקל על קידום הליך התכנון).
- תכנית תא/1/3929 הכוללת הוראות איחוד וחלוקה <u>שלא</u> בהסכמת הבעלים פורסמה להפקדה ביום 27.02.2018 ואושרה ביום 05.02.2019. כלומר, תקופה של כשנה.
- תכנית תא/4236 החלה על המתחם מצפון למתחם הנדון, פורסמה להפקדה ברשומות ביום 26.10.2017 (ולא ביום 17.09.2021 כפי שטען שמאי המשיגה).

בהתאם לפרוטוקול הדיון הפנימי של הוועדה המחוזית עולה, כי התכנית שבנדון אושרה למתן תוקף ע"י ועדת משנה ב' להתנגדויות ביום **22.08.2018**[9]. הוגשה עתירה, וביום 03.10.20219 ניתן פס"ד בעת"מ 74247-10-18 בעניין הוראות מעבר שנקבעו בתכנית ובנושא הזכויות בחלקת העותרים (155) לעומת חלקה 135 בטבלת איחוד וחלוקה.

העתירה נדחתה, ובית המשפט הורה להשיב את התיק לועדה המחוזית לבחינה חוזרת של טבלאות איחוד וחלוקה מחדש. מכאן, ניתן ללמוד כי מיום הפקדת התכנית ועד לאישורה עברה תקופת זמן של כשמונה חודשים.

על בסיס מכלול האמור, הוועדה סבורה שתקופת זמן של 3 שנים לדחיה כפי שנקבעה בהחלטת השמאית המחוזית המגלמת את המורכבות של הליך איחוד וחלוקה, הינה סבירה ואף מקלה עם המשיגה, על כן לא מצאנו לנכון להתערב בקביעתה.

בשולי הדברים יש להעיר כי במקביל, תכנית תא/4599 החלה במתחם צפון מזרחי למתחם שבנדון הכוללת הוראות איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים התקבלה לבדיקת תנאי סף במועד סמוך לתכנית שבנדון והפוקדה במועד זהה לאותו תכנית (26.12.2022). התכנית מקודמת על ידי הוועדה המקומית כאשר עיריית תל אביב – יפו הינה בעלת זכויות בחלק מהמתחם.

11.10. <u>הפחתה למושעא</u>:

על פי טבלת הקצאה ואיזון של התכנית שבנדון, במגרש התמורה - תא שטח 3 רשומים מספר בעלי זכויות, אולם חלק ניכר מבעלי הזכויות מהווים אותה ישות או שייכים לאותה משפחה[10], מה שמקל על השגת הסכמות.

בפרוטוקול מס' 0021-22 מיום 06.07.2022 של ועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב – יפו, נרשם כי מרבית בעלי הקרקעות מאוגדים לצורך קידום התכנית, ובעלי הזכויות התקשרו בהסכם עקרונות לשיתוף פעולה לקידום הליכים תכנוניים וסמכו את ידם על החברה היזמית לפעול בשמם בכל הנוגע להתנהלות מול מתכננים, יועצים, שמאים והרשויות השונות.

כמו כן, בוצע הליך שיתוף והצגת התכנון לבעלי העניין בקרקע בתאריך 26.10.2021 תוך עדכון בעלי הנכסים טרם הפקדת התכנית.

בתאריך 15.05.2022 בוצע מפגש כולל להצגת כלל התכניות המקודמת במרחב ציר שלבים במקטע

[9] ביום 20.08.2018 פורסמה הודעה בדבר אישור תכנית באתר אינטרנט.

[10] משפחות: בר סימן טוב, פרחי, פריינטי וקרינסקי (בסה"כ 4 משפחות); יתר בעלי הזכויות מעבר למשיגה הם רמ"י ועיריית ת"א.

שבין דרך אילת לקיבוץ גלויות לציבור התושבים בשכונת פלורנטין ויפו. כמו כן, פורסם ידיעון בעבור בעלי העסקים הפועלים מרחב התכנון על מנת ליידע אותם בדבר התהליך ולוחות הזמנים.
מכך עולה, שכבר מספר חודשים לאחר המועד הקובע הושגה הסכמה של מרבית בעלי הזכויות במתחם לצורך קידום התכנית, ואף נחתם הסכם עקרונות לשיתוף פעולה, כך שמקדם הדחיה בגין מושעא צריך להיות מינימלי.
משכך הם פני הדברים, הוועדה אינה מקבלת את הטענה כי יש לקבוע דחייה נוספת של 7 שנים מעבר לדחייה שהובאה בחשבון בגין אישור התכנית, כאשר ההפחתה למושעא תובא בחשבון במקדם שקבעה אותו השמאית המחוזית המצוי בתחום הסבירות בהתחשב במצב התכנוני במקרקעין.
בהוראות התכנית נקבע כי תוכן תכנית עיצוב אשר תכלול הנחיות לגבי שלביות שתיקבע לשיקול דעת מהנדס העיר.
מפרוטוקול הדיון האמור מיום 06.07.2022 עולה כי התכנית מאפשרת גמישות וכי קיימת אפשרות של בניית שלושת הבניינים במקביל, כאשר תהיה כניסה אחת לחניון מרחוב פראנצויז בלבד.
מכל מקום, ככל שישנה מורכבות בהליך התכנוני הוא מגולם ברווח היזמי ועלויות בניה שחולצו מהשווי למ״ר בנוי, המגלמים בין היתר את הדחייה, ולפיכך אין מקום לקבוע דחיה נוספת.

11.11.<u>דיור בהישג יד:</u>

לאור כך ששמאי המשיגה חזר בו מעמדתו בנוגע למקדם התאמה לדיור בהישג יד בהשגה הראשונה וטען במסגרת ההשגה השנייה כי יש להביא בחשבון מקדם בסך 0.6 במקום 0.8, טען מנגד שמאי המשיבה כי מדובר בטענה חדשה שהועלתה בהשגה השנייה וכי מדובר בהרחבת חזית אסורה שיש לדחותה על הסף.
תחילה, נציין כי בהתאם לנהלי רמ״י, ככל שהתגלתה במסגרת הליך השגה לועדת השגות, ראיה או עובדה חדשה שיש בה כדי להשפיע על השווי בהחלטה, ניתן להעלותה בהשגה השנייה.
אמנם במקרה הנדון לא מדובר בהעלאת עובדה חדשה ביחס לנכס הנדון אלא בטענה שמאית ביחס לסך מקדם ההתאמה לדיור בהישג יד, ברם אין הוועדה מנועה מלבחון נושא זה שנידון בהכרעה בהשגה ראשונה וממילא היה נתון לבחינת הסבירות על ידי ועדת ההשגות.
הערכים והמקדמים שצוינו בשומות הצדדים ובהחלטת השמאית המחוזית משפיעים על השווי וככלל נשענים על נתונים קיימים הפתוחים לעיון הציבור, ועל מנת להגיע למסקנת שווי ראויה בהחלטה, הוועדה הייתה מחויבת ממילא לבחון סוגיה זו, ובכלל זה את מקדמי ההתאמה שצוינו על ידי הצדדים, גם אילולא הייתה עולה טענה כלשהי בנושא.
לגופו של עניין, הוועדה בחנה את קביעת השמאית המחוזית שלפיה יש להביא בחשבון מקדם ההתאמה בסך 0.8 לדיור בהישג יד, המבוסס על ממוצע החלטות שמאים מכריעים בסוגיה דומה, ואת טענת שמאי המשיגה שלפיה, היות שהוראות התכנית קבעו כי דמי שכירות עבור דיור בהישג יד יהיו בהנחה של 40% לתקופה של 25 שנים לפחות, יש להביא בחשבון מקדם ההתאמה בסך 0.6.
עיון בהחלטות שמאים מכריעים שהוצגו בהחלטת השמאית המחוזית מעלה כי החלטות אלה ניתנו ביחס לדיור בהישג יד שאינו כולל מגבלת דמי שכירות מפוקחים, או כולל הנחה קטנה יותר, ותקופת השכירות המינימלית היא קצרה יותר (10 שנים).
כמו כן, מרבית ההחלטות נשענו בין היתר על העסקה בדרך בגין 144 (פרויקט ״מידטאון״) של חב׳ ״מגוריט״ שרכשה 34 דירות להשכרה תמורת 71.4 מש״ח.
לפיכך, ישנו קושי לגזור מההחלטות הללו את מקדם ההפחתה לדיור בהישג יד עבור המקרה הנדון.

שווי הדירות המיועדות להשכרה אמור לשקף את תזרים ההכנסות הצפוי למשך כל תקופת ההשכרה במחיר מפוקח, בנוסף לערך הנוכחי של מחיר הדירות שתימכרנה בשוק החופשי בסוף התקופה, זאת לעומת שווי של דירות שניתנות למכירה בשוק החופשי ללא מגבלה.

בהחלטות רבות של שמאים מכריעים שדנו בסוגיה דומה נקבעו מקדמי הפחתה שונים בגבולות של 0.3-0.8.

השוני במקדמים בין ההחלטות נבע, בין השאר, מתנאי המכרז בכל מגרש, שקבעו את תקופת השכירות ואת המחיר של שכר הדירה (מפוקח או חופשי).

בפרק כ"ח לקווים המנחים מצוין כי קיימות שתי גישות לאומדן שווי של מיזם דיור להשכרה, הן גישת ההשוואה הישירה והן גישת היוון ההכנסות. בהיעדר נתוני השוואה ישירה, הגישה המובילה הינה הערכת שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות.

לצורך בחינת מקדם השווי נבחנו תוצאות מכרזים שבהם שווקו יחידות דיור להשכרה ובאותו מתחם שווקו יחידות דיור ללא מגבלה.

ראוי לציין כי בחלק מהמכרזים לא נמצא שווי מופחת לדיור להשכרה ביחס למגורים בשוק חופשי, ובחלק מהמכרזים ניתן להצביע על פער בין מגורים להשכרה למגורים בשוק החופשי.

<u>להלן ניתוח נתוני מכרזים שבוצעו בסמוך מועד הקובע, בהם אותר באותו מתחם דיור להשכרה ששווק על ידי רמ"י וחברת "דירה להשכיר", ודירות למכירה בשוק החופשי</u>[11]**<u>:</u>**

<u>תל השומר תמל/1023</u>									
מס' מכרז	**תאריך**	**סוג המכרז**	**מגרשים**	**מס' יח"ד**	**שטח במ"ר**	**מחיר זכיה**	**הוצ' פיתוח**	**מחיר כולל פיתוח**	**שווי מ"ר מבונה אקו'**
396/2022	28/12/2022	בניה רוויה	103	69	7,481	₪ 84,525,332	₪ 10,372,525	₪ 94,897,857	₪ 12,685
			104	70	8,489	₪ 101,310,135	₪ 10,871,865	₪ 112,182,000	₪ 13,215
			129	83	8,998	₪ 121,555,555	₪ 12,066,029	₪ 133,621,584	₪ 14,850
שווי מ"ר מבונה בממוצע									**₪ 13,583**
מס' מכרז	**תאריך**	**סוג המכרז**	**מגרשים**	**מס' יח"ד**	**שטח במ"ר**	**מחיר זכיה**	**הוצ' פיתוח**	**מחיר כולל פיתוח**	**שווי מ"ר מבונה אקו'**
278/2022	29/12/2022	דיור להשכרה	101-101	125	15,742	₪ 127,610,000	₪ 15,506,517	₪ 143,116,517	₪ 9,091
165/2022	20/12/2022		113, 119, 120	209	23,293	₪ 175,180,555	₪ 28,802,043	₪ 203,982,598	₪ 8,757
שווי מ"ר מבונה בממוצע									**₪ 8,924**
<u>יחס</u>									0.66

<u>הערות (מהות המתחמים על פי חוברת המכרזים):</u>

- <u>מכרז מס' 278/2022</u>: 125 דירות להשכרה למשך 20 שנה, כאשר 50% מהדירות בשכר דירה מפוקח.
- <u>מכרז מס' 165/2022</u>: 209 דירות להשכרה למשך 20 שנה, כאשר 50% מהדירות בשכר דירה מפוקח.
- <u>מכרז מס' 67/2021</u>: 243 דירות להשכרה למשך 20 שנה, כאשר 50% מהדירות בשכר דירה מפוקח.

<u>שדה דב תל אביב תמל/3001</u>									
מס' מכרז	**תאריך**	**סוג המכרז**	**מגרשים**	**מס' יח"ד**	**שטח במ"ר אקו'**	**מחיר זכיה**	**הוצ' פיתוח**	**מחיר כולל פיתוח**	**שווי מ"ר מבונה אקו'**
328/2021	21/03/2022	בניה רוויה	103	241	30,647	₪ 654,581,831	₪ 27,035,882	₪ 681,617,713	₪ 22,241
327/2021	10/04/2022	דיור להשכרה	106	511	48,868	₪ 618,118,118	₪ 58,792,124	₪ 676,910,242	₪ 13,852
<u>יחס</u>									0.62

<u>הערות (מהות המתחם על פי חוברת המכרז):</u>

- <u>מכרז מס' 327/2021</u>: 511 דירות להשכרה למשך 20 שנה, כאשר 50% מהדירות בשכר דירה מפוקח.

[11] שטח במ"ר אקו' חושב לפי מקדם 1 לשטח עיקרי + ממ"ד, ומקדם 2 לשטחי מסחר עיקריים במגרשים הכוללים שטחי מסחר.

יתרה מכך, להלן סקירת החלטות שמאים מכריעים שבהן נקבע מקדם הפחתה לשווי של דירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	מקדם	תקופת שכירות בשנים
רינת וויס רביב	40001/1-9	11/05/2018	0.4	20
אריה אריאל	6536/975	10/05/2018	0.44	15
רמה מאור	6615/298	19/06/2019	0.62	20
אלי כהן	4351/18-19	20/11/2019	0.58	20
בועז ברזילי	34578/29	05/02/2022	0.7	10
עומר סרחאן	7052/62	29/11/2018	0.8	20
ארז כהן	2991/6, 89-90	30/03/2023	0.6	15

יש לציין כי רוב ההחלטות לעיל מתייחסות למצב שבו נקבע שכר דירה מפוקח רק בחלק (25%) מסך יח"ד להשכרה.

לעומת זאת, החלטת השמאי המכריע מר אריה אריאל בגו"ח 6536/975 עסקה בקרקע למגורים לשכירות לתקופה של 15 שנה כאשר 100% מיחידות הדיור הינן בשכר דירה מפוקח.

תנאים אלו משפיעים על שווי הקרקע וכתוצאה מכך על ההשפעה היחסית של מאפיין זה ועל מקדם ההתאמה לשווי קרקע למגורים ללא מגבלה.

הואיל וכך, קיים קושי לאמוד ברמת וודאות גבוהה על סמך החלטות שמאים מכריעים בלבד, את מקדם ההפחתה ביחס למגרש מושא ההחלטה שבו 19 מהדירות תיועדנה להשכרה לתקופה של 25 שנה בשכר דירה מפוקח (עד 60% משכר דירה בשוק החופשי).

יוער כי בהחלטת השמאי המכריע מר ארז כהן בגו"ח 2991/6, 89-90 נבחנו תוצאות המכרז במגרשים מושא הכרעתו, כך שבנטרול שווי הדירות בשוק החופשי התקבל יחס של 48% בין שווי דירות להשכרה לבין שווי דירות למכירה בשוק החופשי (הנ"ל משקף מגבלה של שכר דירה מופחת על 25% מתוך סך הדירות להשכרה).

הוועדה בדעה כי על מנת לאמוד את שיעור ההפחתה בשווי של דיור בהישג יד לעומת שווי של דירות רגילות באופן מדויק יותר, יש לבחון את היחס שבין שווי למגורים עם מגבלת שכירות לתקופה של 25 שנים (שבסוף תקופה זו מלאי הדירות יימכר) לבין שווי ללא מגבלה זו מהווה לערך נוכחי[12].

את השיטה להערכת השווי יש לבסס כאמור על פרק כ"ח בקווים המנחים, העוסק בדיור להשכרה ארוכת טווח.

שווי הדירות יחושב כאשר יחושב היוון של זרם ההכנסות מהשכרה במחיר מפוקח במשך תקופת ההשכרה (שיחושבו על בסיס דמי שכירות ראויים למגורים בסביבה), ללא ניכוי מע"מ,[13] בתוספת דמי ניהול ובניכוי עלות אחזקה שוטפת וקרן שיפוץ, בתוספת שנתית ריאלית בשווי בדמי שכירות, כאשר בסוף התקופה הדירות תימכרנה במחיר שווי שוק בניכוי הפחת שנצבר, כאשר היוון זרם ההכנסות בתוספת שווי נוכחי של מחיר הדירות יהיה שווי הדירות בהישג יד.

[12] הדרך העדיפה היא ניתוח שווי קרקע במכרזים דומים באזור, בהם קיימת מגבלת שכירות דומה, בהשוואה לערכי קרקע למגורים ללא מגבלה זו, אולם אין בנמצא מכרזים עם תנאי השכרה דומים למקרה הנדון.

[13] על פי חוק מס ערך מוסף, עסקאות השכרה למגורים לתקופה שאינה עולה על 25 שנים הינה עסקה פטורה ממע"מ.

להלן מקבץ התחשיבים עבור שווי לדיור בהישג יד:

מרכיב	שטח במ"ר	מחיר למ"ר	מקדם	סה"כ
שווי שוק מלאי דירות זמין	1,900	₪ 51,243	-	₪ 97,361,123
הכנסות מהשכרה בהנחה של 40%	1,900	₪ 128[14]	0.6	₪ 1,752,500
הכנסות מדמי ניהול	1,900	₪ 5	-	₪ 114,000
עלות ניהול ותחזוקה שוטפת[15]			215%	-245,100 ₪

שנה	הכנסה מהשכרת יח"ד בהישג יד בתוספת 0.5% לכל שנה	דמי ניהול שנתיים	עלות אחזקה שוטפת + קרן שיפוץ 215%	תזרים הכנסות שנתי (B+C-D)	תזרים הכנסות שנתי מהוון (לאמצע שנה) 5.36%[16]	שווי שוק דירות ההשכרה (ערך גרט) בתוספת 0.75% לשנה
A	B	C	D	E	F	G
1	₪ 1,752,500	₪ 114,000	-245,100 ₪	₪ 1,621,400	₪ 1,579,619	₪ 97,361,123
2	₪ 1,761,263	₪ 114,000	-245,100 ₪	₪ 1,630,163	₪ 1,588,156	₪ 98,091,332
3	₪ 1,770,069	₪ 114,000	-245,100 ₪	₪ 1,638,969	₪ 1,596,735	₪ 98,827,017
4	₪ 1,778,919	₪ 114,000	-245,100 ₪	₪ 1,647,819	₪ 1,605,357	₪ 99,568,219
5	₪ 1,787,814	₪ 114,000	-245,100 ₪	₪ 1,656,714	₪ 1,614,023	₪ 100,314,981
6	₪ 1,796,753	₪ 114,000	-245,100 ₪	₪ 1,665,653	₪ 1,622,731	₪ 101,067,343
7	₪ 1,805,737	₪ 114,000	-245,100 ₪	₪ 1,674,637	₪ 1,631,484	₪ 101,825,348
8	₪ 1,814,765	₪ 114,000	-245,100 ₪	₪ 1,683,665	₪ 1,640,280	₪ 102,589,039
9	₪ 1,823,839	₪ 114,000	-245,100 ₪	₪ 1,692,739	₪ 1,649,120	₪ 103,358,456
10	₪ 1,832,959	₪ 114,000	-245,100 ₪	₪ 1,701,859	₪ 1,658,004	₪ 104,133,645
11	₪ 1,842,123	₪ 114,000	-245,100 ₪	₪ 1,711,023	₪ 1,666,933	₪ 104,914,647
12	₪ 1,851,334	₪ 114,000	-245,100 ₪	₪ 1,720,234	₪ 1,675,906	₪ 105,701,507
13	₪ 1,860,591	₪ 114,000	-245,100 ₪	₪ 1,729,491	₪ 1,684,924	₪ 106,494,268
14	₪ 1,869,894	₪ 114,000	-245,100 ₪	₪ 1,738,794	₪ 1,693,987	₪ 107,292,975
15	₪ 1,879,243	₪ 114,000	-245,100 ₪	₪ 1,748,143	₪ 1,703,096	₪ 108,097,673
16	₪ 1,888,639	₪ 114,000	-245,100 ₪	₪ 1,757,539	₪ 1,712,250	₪ 108,908,405
17	₪ 1,898,082	₪ 114,000	-245,100 ₪	₪ 1,766,982	₪ 1,721,450	₪ 109,725,218
18	₪ 1,907,573	₪ 114,000	-245,100 ₪	₪ 1,776,473	₪ 1,730,696	₪ 110,548,157
19	₪ 1,917,111	₪ 114,000	-245,100 ₪	₪ 1,786,011	₪ 1,739,988	₪ 111,377,268
20	₪ 1,926,696	₪ 114,000	-245,100 ₪	₪ 1,795,596	₪ 1,749,326	₪ 112,212,598
21	₪ 1,936,330	₪ 114,000	-245,100 ₪	₪ 1,805,230	₪ 1,758,711	₪ 113,054,192
22	₪ 1,946,011	₪ 114,000	-245,100 ₪	₪ 1,814,911	₪ 1,768,144	₪ 113,902,099
23	₪ 1,955,741	₪ 114,000	-245,100 ₪	₪ 1,824,641	₪ 1,777,623	₪ 114,756,365

[14] חישוב שיעור תשואה למגורים של 3% ביחס לשווי מ"ר בנוי למגורים בסך 51,243 ₪.

[15] עלויות סבירות בגין ניהול ותחזוקה בשיעור 200% מדמי ניהול בתוספת הפרשה לקרן שיפוץ ושדרוג בשיעור 15% מתוך העלות השנתית.

[16] בהתאם לס' 5.4 (3) בפרק כ"ח בקווים המנחים, שיעור ההיוון חושב לפי 80% מתוך שיעור היוון למשרדים נכון למועד הקובע – 6.7% (בהתאם לפרסום השמ"ר).

24	₪ 1,965,520	₪ 114,000	-245,100 ₪	₪ 1,834,420	₪ 1,787,150	₪ 115,617,037
25	₪ 1,975,348	₪ 114,000	-245,100 ₪	₪ 1,844,248	₪ 1,796,724	₪ 116,484,165
סה"כ					**₪ 42,152,415**	**₪ 116,484,165**

שווי שוק של הדירות להשכרה כזמינות (עמודה G)		₪ 116,484,165
בניכוי עלות שיפוץ ושדרוג לפני מכירה[17]	₪ 950,000	₪ 115,534,165
דחיה עד לתום תקופת ההשכרה[18]	0.264	₪ 30,512,550

סה"כ שווי דירות	
מרכיב	**סה"כ**
ערך נוכחי של היוון זרם ההכנסות משכירות בהנחה (עמודה F)	₪ 42,152,415
ערך נוכחי של שווי הדירות בתום תקופת ההשכרה (ר' חישוב לעיל)	₪ 30,512,550
סה"כ ערך נוכחי של שווי הדירות להשכרה (דיור בהישג יד)	₪ 72,664,965
שווי של הדירות הרגילות למכירה	₪ 97,361,123

סיכום להשוואה			
תיאור	**ערך**	**דירות בהישג יד**	**דירות בשוק חופשי**
שווי בנוי		₪ 72,664,965	₪ 97,361,123
בניכוי מע"מ	1.17	₪ 62,106,808	₪ 83,214,635
בניכוי רווח יזמי	1.18	₪ 52,632,888	₪ 70,520,877
בניכוי עלויות בניה (9,500 ₪/מ"ר)		₪ 18,050,000	₪ 18,050,000
יתרה לקרקע		₪ 34,582,888	₪ 52,470,877
יחס/מקדם		0.66	

לסיכום נושא זה, על פי התחשיב לעיל, מתקבל כי מקדם ההתאמה שיש להביא בחשבון בגין דיור בהישג יד הינו כ- 0.65, אשר נמצא סביר ביחס להחלטות שמאים מכריעים, אותו נביא בחשבון בתחשיב השומה.

11.12. עלות עודפת בגין התאמה רמפת חניה:

לפי עמדת שמאי המשיגה, הוראות התכנית מחייבות הקמת רמפת גישה לחניון בתא שטח 3 כך שיש להביא בחשבון עלויות עודפות בגינה, וכן את ההפרעה שהיא מייצרת המשפיעה על השווי באופן שלילי.

בעוד שמאי המשיגה נשען על נספח התנועה שבו מסומנת רמפת גישה לחניון העוברת בתחום תא שטח 3 בלבד, טען שמאי המשיבה כי הוראה כזו לא נמצאה בתקנון התכנית וכי נספח התנועה מנחה ואינו מחייב, כך שהתכנון נתון לשינויים וממילא נדרשת תכנית עיצוב הכולל הנחיות לעניין זה.

בסעיף 6.3 לתקנון התכנית שבנדון נקבע כי תותר רמפה אחת למגרשי המגורים ואחת למגרשי התעסוקה בכלל שטחי הפרויקט, כאשר בשלב תכנית העיצוב תתאפשר הקמת רמפה זמנית נוספת בהתאם לשלביות התכנון שתיקבע. זאת במצב שבו הבניין בתא שטח 1 ייבנה ראשון ויכלול כניסה נפרדת לחניון מרח' הרב מברכך, ולאחר שייבנו הבניינים בתאי שטח 2-3, תהיה כניסה לחניון משותף

[17] עלות סבירה של 500 ₪ למ"ר בנוי.

[18] 25.5 שנים (כולל 1/2 שנה לשיפוצים) בריבית 5.36%.

לכל הבניינים מרח' פראנצויז והרמפה של תא שטח 1 תתבטל[19].

ככל הנראה מסיבה זו, בנספח הבינוי ובנספח הניקוז המנחים של התכנית מסומנת רמפת גישה לחניון בתא שטח 3 וכן בתא שטח 1, אולם נספח התנועה של התכנית מבטא גישה לחניון העוברת בתחום תא שטח 3 בלבד.

יחד עם זאת, הוועדה מסכימה עם שמאי המשיבה כי אין מניעה שיערך הסכם בין בעלי הזכויות בשלושת המגרשים ביחס לעלויות הבניה עבור הגישה לחניון המשותף.

אנו סבורים כי עלויות בניה בגין התקנת רמפת גישה לחניון מגולמת בעלויות בניה הכוללות בין היתר בבניית קומות מרתף לחניות, מרכיב נפוץ ממילא בבנייני מגורים בעיר תל - אביב, ובכלל זה גם בנתוני ההשוואה. לפיכך, לא נקבעה הפחתה נוספת.

11.13. <u>שווי בגין שימוש בתקופת הביניים:</u>

גישת שמאי המשיבה לחישוב שווי של שימוש הביניים עד לאישור התכנית אינה מתיישבת עם ההיגיון הכלכלי-שמאי. שכן בהתאם לגישתו, נכון למועד הקובע קיימת תקופת דחייה של 3 שנים שבה ינוצלו זכויות הבניה מכוח תכנית מאושרת תא/2496 להקמת מבנה בן 5 קומות למסחר ומשרדים, כאשר לאחר תקופה זו, ינוצלו זכויות הבניה של התכנית המופקדת תא/4964 להקמת מבנה מגורים.

גישה זו משקפת חוסר סבירות כי בעלי הזכויות ינצלו את זכויות הבניה של התכנית המאושרת למשך תקופה קצרה בת 3 שנים בלבד, ולאחר מכן יהרסו את המבנה ויבנו מבנה מגורים.

אין חולק כי השימוש הטוב והיעיל במקרקעין הינו ניצול זכויות הבניה העתידיות מכוח תכנית תא/4964 אותן יש להוון למועד הקובע, וברי כי שימוש זה משקף את הערך הגבוה ביותר שניתן להפיק מהנכס.

לאור מוסכמה זו, ובהתאם להנחת העבודה של קרקע ריקה ופנויה, הרי שאין זה סביר להניח כי בעלי הזכויות ינצלו את זכויות הבניה מכוח התכנית המאושרת עבור תקופת ביניים כה קצרה, מאחר שהעלויות הכרוכות בכך יובילו להפסד (שווי קרקע שלילי).

<u>כהמחשה לכך, להלן תחשיב הבוחן את האפשרות למימוש זכויות הבניה מכוח תכנית תא/2496 בהתאם לערכים בשומת המשיבה, עבור תקופת הביניים:</u>

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקו'	דמ"ש למ"ר	דמ"ש לחודש	דמ"ש לשנה
מסחר	93	1	118 ₪[20]	10,974 ₪	131,688 ₪
משרדים עיקרי	738	1	92 ₪[21]	67,576 ₪	810,914 ₪
משרדים ש"ש	100	0.3	92 ₪	2,747 ₪	32,964 ₪
סה"כ	**931**				**975,566 ₪**
ערך נוכחי בהיוון לתקופת ביניים (i=6.7%, n=3, pmt= 975,566 ₪)					2,574,292 ₪
בניכוי רווח יזמי				1.25	2,059,434 ₪
בניכוי עלויות בניה (לפי החלטת השמאית המחוזית)				5,500 ₪	5,120,500 ₪
שווי הקרקע					-3,061,066 ₪

[19] כך עולה מפרוטוקול הדיון בוועדה המקומית מיום 06.07.2022.
[20] ר' סעיף 11.7 לעיל.
[21] לפי שיעור היוון של 6.7% משווי בנוי למשרדים בשומת המשיבה בסך 16,400 ₪ למ"ר בנוי.

לאור האמור, הוועדה סבורה כי בהתחשב בכך ששווי הקרקע בנכס הנדון מבוסס על זכויות הבניה העתידיות מכוח תא/4964, כאשר המימוש יהיה בעוד 3 שנים, ובתקופת ההמתנה זו הקרקע לא תניב הכנסה או שתניב הכנסה זניחה כמגרש חניה (ככל שהדבר אפשרי תיכנוני).

11.14. <u>תחשיב השומה</u>:

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מסחר ק"ק	160	1	₪ 16,383	₪ 2,621,314
מסחר ק"ק שירות (15%)	24	1	₪ 16,383	₪ 393,197
מגורים פלדלת יח"ד דיור בהישג יד	1,900	0.65	₪ 27,516	₪ 33,982,570
מגורים פלדלת יח"ד דיור רגילות	6,252	1	₪ 27,516	₪ 172,031,603
מגורים בדירות גג	360	1.2	₪ 27,516	₪ 11,887,021
סה"כ שווי				**₪ 220,915,705**
דחיה בת 3 שנים בשיעור היוון של 6%			0.84	₪ 185,485,086
חלק יחסי של מושא ההחלטה בתא שטח 3			14.511%	₪ 26,915,741
הפחתה למושעא			0.97	₪ 26,108,269
שווי בגין שימוש בתקופת הביניים				זניח
סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ				**₪ 26,108,000**

12. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לקבל חלקית את ההשגה שבנדון למקרקעין הידועים כחלקה 23 (בשלמות) בגוש 7051, רחוב פראנצויז 9, תל אביב-יפו, כריקה ופנויה, כולל פיתוח וללא מע"מ, כדלהלן:

אומדן שווי מרכיב הקרקע בבעלות מלאה בהתאם לתכניות מאושרות + פוטנציאל, בסך **26,108,000 ₪ (עשרים ושישה מיליון מאה ושמונה אלף ₪).**

על החלטה זו ניתן לעתור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 ימים מהמועד שבו נשלחה על ידי הוועדה.

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
ליאת שטרית	עו"ד ערן עסיס	דוד דדון
ממונה בכירה ועדת השגות	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע