בס"ד

יעקב הלוי – שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יעקב מטרי - שמאי מקרקעין
גיל ברבלק - שמאי מקרקעין (עו"ד)
דור עפגין - שמאי מקרקעין

תאריך עברי : ט"ו טבת תשפ"ו

תאריך לועזי : 04/01/2026

מס' מינוי : 2627.24

לכבוד,

חברות מכשירי תנועה בע"מ, תגבור - מאגר כח זמני בע"מ, בניני רובינשטיין בע"מ.

באמצעות מר רפאל קונפורטי ומר תמיר ורמוכת - שמאי מקרקעין. דוא"ל: office@krs-realestate.com

להלן "המבקשת"

לכבוד,

הועדה המקומית לתכנון ובניה, תל אביב.

באמצעות מר יונתן לוי ומר עמיחי לואיס - שמאי מקרקעין. דוא"ל: h0545223728@gmail.com

להלן "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 6950, חלקות 16-17,34

רחוב דוד חכמי 1, 17-19

שכונת מונטיפיורי

1. מטרת ההחלטה:

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית תל אביב (להלן: "המשיבה"), לבין חברת מכשירי תנועה בע"מ (להלן: "המבקשת"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב מימוש בדרך של בקשה למידע לפי תיקון 126.

2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 22/09/2024, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יונתן לוי ומר עמיחי לואיס, על צרופותיה.

2.2. עמדת המבקשת מפורטת בחוות דעת מיום 11/02/2025 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר רפאל קונפורטי ומר תמיר ורמוכת, על צרופותיה.

כמו כן, הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים, על ידי הצדדים, ובכלל זה בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

3. המועד הקובע לשומה:

מהות	מועד קובע
תא/ע'	13/12/1985
תא/1043א	04/01/2002
507-0592873 (תא/מק/4679)	12/01/2023

4. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	:	מגרש ריק ופנוי בייעוד לתעסוקה ומסחר.
גוש	:	6950.
חלקות	:	16, 17, 34.
שטח החלקות	:	1,064 מ"ר, 673 מ"ר, 5,672 מ"ר (בהתאמה)
מס' מגרש	:	מגרש תמורה A101 לפי תוכנית 4679.
שטח המגרש	:	2,296 מ"ר.
כתובת	:	רח' דוד חכמי 1, 17-19, שכונת מונטיפיורי, תל אביב.
הזכויות בנכס	:	בעלות.

5. ביקור בנכס:

ביקור חיצוני בנכס נערך על ידי הח"מ, בתאריך 27/12/2024, שמאי הצדדים לא נכחו בביקור.

6. דיון מקצועי:

בתאריכים 05/05/2025 + 04/01/2026 התקיימו דיונים שמאים בהשתתפות שמאי הצדדים ודור עפגין, שמאי מקרקעין ממשרדי, תקציר עיקרי הדברים נשלח לצדדים.

ניתנה הזדמנות נאותה לצדדים לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

7. תיאור הנכס והסביבה:

7.1. תיאור הסביבה:

תל אביב היא עיר במישור החוף הדרומי, גובלת ברמת השרון והרצליה (מצפון), בבת ים וחולון (מדרום), ברמת גן, גבעתיים ובני ברק (ממזרח) ובים התיכון (ממערב). המקרקעין הנדונים ממוקמים בשכונת "מונטיפיורי", במרכז העיר תל אביב-יפו, ברחובות דוד חכמי 1, 17-19, וידועה כחלקה 16-17, 34 בגוש 6950.

שכונת מונטיפיורי ממוקמת במזרח העיר תל אביב ומשתרעת בין מרכז עזריאלי בצפון לבין רחוב יצחק שדה בדרום, נתיבי איילון במזרח ועד לרחוב המסגר ולדרך בגין במערב.

רחוב דוד חכמי מהווה ציר תנועה משני חד - סטרי צר המתחבר ממערב לדרך מנחם בגין וממזרח משתלב עם רחוב המסגר/כביש 2.

סביבת הנכס מאופיינת בשימושים מעורבים של מסחר, תעשייה ומלאכה ותיקה, חניונים פתוחים, מספר מועט של מבני מגורים ותיקים. לצד זה הוקמו בסביבה הקרובה בנייני משרדים מודרניים גבוהים הכוללים קומת מסחר בקרקע.

בסביבת הנכס קיימים שטחי תעסוקה, מסחר, מגדל 'לוינשטיין', מתחם 'חסן עראפה', הקו האדום של הרכבת הקלה וכדי.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות וכיו"ב.

7.2. תיאור החלקות:

<u>חלקה 16</u>

החלקה בייעוד תעסוקה, בשטח של 1,064 מ"ר, פנויה וריקה. על החלקה נבנה בעבר בניין תלת קומתי, ולאחר שנהרס, החלקה שימשה כחניון פתוח (בעת הביקור החלקה מגודרת ועליה פסולת חול ובניין). החלקה בעלת צורה טרפזית, הטופוגרפיה בחלקה מישורית.

<u>גבולות החלקה</u>:

- דרום - חזית לרחוב דוד חכמי באורך של כ-31 מ'.
- צפון - חלקה 62 המהווה שטח ציבורי פתוח, באורך של כ-35 מ'.
- מזרח - חלקה 25 עליה מבני תעשייה ומלאכה ותיקים, באורך של כ-31 מ'.
- מערב - חלקה מס' 17, ריקה ברובה עליה היה קיים מבנה רעוע, באורך של כ-30 מ'.

<u>חלקה 17</u>

החלקה בייעוד תעסוקה, בשטח של 673 מ"ר, פנויה וריקה (היה קיים מבנה בעת הביקור שנהרס). על החלקה נבנו בעבר סככות לתעשייה. החלקה בעלת צורה מלבנית, הטופוגרפיה בחלקה מישורית.

<u>גבולות החלקה</u>:

- דרום - חזית לרחוב דוד חכמי באורך של כ-23 מ'.
- צפון - חלקה 62 המהווה שטח ציבורי פתוח, באורך של כ-28 מ'.
- מזרח - חלקה מס' 16, ריקה ברובה עליה קיים מבנה רעוע, באורך של כ-30 מ'.
- מערב - חלקה מס' 18, עליה קיים מבנה חינוך, באורך של כ-30 מ'.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

חלקה 34

החלקה בייעוד תעסוקה, בשטח של 5,672 מ"ר, עליה החלקה בנוי בית 'סונול' בן 25 קומות מעל 5 קומות מרתף, ותחנת תדלוק. החלקה אי-רגולרית, הטופוגרפיה בחלקה מישורית.

גבולות החלקה:

דרום	-	חזית לרחוב דוד חכמי באורך של כ-103 מ'.
צפון	-	חלקה 61 ומעברה חזית לרחוב ישראל טל, באורך של כ-87 מ'.
מזרח	-	חלקות 62 + 18, באורך כולל של כ-61 מ'.
מערב	-	חזית לרחוב דרך בגין, באורך של כ-88 מ'.

7.3. תיאור מגרש A101 בהתאם לתוכנית תא/4679:

במסגרת טבלת הקצאות לתוכנית תא/4679, הוקצו לחלקות 16,17 ו-34 זכויות בעלות בתא שטח A101 בשטח קרקע של 2,296 מ"ר, ביעוד 'תעסוקה'.

גבולות תא השטח:

דרום	-	חזית לרחוב דוד חכמי.
צפון	-	חזית לרחוב ישראל טל.
מזרח	-	חלקה מס' 25, עליה בנויים מבני תעשייה ומלאכה ותיקים.
מערב	-	חלקה מס' 18, עליה בנוי מבנה חינוך.

8. הזכויות במקרקעין - המצב המשפטי:

8.1. נסח טאבו - חלקה 16:

בהתאם להעתק רישום מפנקס זכויות, שהופק באמצעות האינטרנט, מיום 06/11/2024, עולים הפרטים כדלקמן:

גוש	:	6950.
חלקה	:	16.
שטח החלקה	:	1,064 מ"ר.
הזכויות בנכס	:	בעלות על שם מכשירי תנועה בע"מ, ח.פ 5124942471, בשלמות.
הערות	:	הערה מיום 13/04/2022 על הפקדת תוכנית לפי סעיף 123 לחוק התכנון והבניה, לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו. תוכנית מפורטת מס' 4679 מיום 10/03/2022.

8.2. נסח טאבו - חלקה 17:

בהתאם להעתק רישום מפנקס זכויות, שהופק באמצעות האינטרנט, מיום 03/12/2024, עולים הפרטים כדלקמן:

גוש	:	6950.
חלקה	:	17.
שטח החלקה	:	673 מ"ר.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

הזכויות בנכס	:	בעלות על שם תגבור – מאגר כח זמני בע"מ, ח.פ 510882830, בשלמות.
הערות	:	הערה מיום 13/04/2022 על הפקדת תוכנית לפי סעיף 123 לחוק התכנון והבניה, לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו. תוכנית מפורטת מס' 4679 מיום 10/03/2022.

8.3. <u>נסח טאבו - חלקה 34</u>:

בהתאם להעתק רישום מפנקס זכויות, שהופק באמצעות האינטרנט, מיום 03/12/2024, עולים הפרטים כדלקמן:

גוש	:	6950.
חלקה	:	34.
מספר תתי חלקות	:	4.
שטח החלקה	:	5,672 מ"ר.
הזכויות בנכס	:	בעלות על שם בניני רובינשטיין בע"מ, ח.פ 511341794, בשלמות.
הערות	:	הערה מיום 13/04/2022 על הפקדת תוכנית לפי סעיף 123 לחוק התכנון והבניה, לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו. תוכנית מפורטת מס' 4679 מיום 10/03/2022.

9. <u>מצב תכנוני</u>[1]:

<u>להלן פירוט תמציתי לתוכניות נבחרות</u>:

9.1. <u>תוכנית מס' 1043</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1514 מיום 20/03/1969. מטרתה לקבוע תקנות בניה ביחס לבית בנינים ו/או הבניה באזורי תעשיה של התוכניות המפורטות בסעיף 2, וכן לבטל באזורים אלה שימוש של בית משרדים.

<u>להלן זכויות הבניה בהתאם להוראות התוכנית</u>:

שיעור בניה כולל	:	לא יעלה על 200% משטח המגרש.
שיעור בניה לקומה	:	40%.
גובה בנין מירבי	:	עד 5 קומות, ולא יעלה על 17 מ'.

בכל אזורי התעשיה לא יורשה השימוש של בתי משרדים.

9.2. <u>תוכנית ע'</u>, שפורסמה למתן תוקף בי.פ מס' 3275 מיום 28/11/1985, קובעת הוראות ותנאים לאחוזי בניה ושימושים למרתפים.

<u>בהתאם להוראות התוכנית</u>:

- שטח המרתף לפי גודל קומה טיפוסית.
- שימושים - חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, בתנאי שהשירותים הנ"ל יהוו

1. התוכניות המצוינות ורמת פירוט המפורט חלקיים בלבד ובהתאם לצורך בהכרעה שבמחלוקת בין הצדדים, לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין במידע תכנוני בכתב וחתום בלבד. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבניה והתוכניות החלות.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

לפחות 50% משטח המרתף ואילו יתרת השטח יכול לשמש לצרכי אחסנה, בתנאי ששטחי המרתף יוצמדו למסחר ושטח כל אחד מהם לא יעלה על 50% מהשטח המסחרי אליו הוא מוצמד.

- הערות: לא יורשו מגורים במרתף/ים.

9.3. תוכנית תא/1043/א, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5040 מיום 20/12/2001. חלק ממטרות התוכנית היא לאפיין אזורי תעשייה מסוימים הכלולים בתוכנית כאזורים המיועדים לתעסוקה, ללא שינוי בזכויות הבניה שנקבעו בתוכניות הראשיות, קרי תא/1043, ובנוסף להרחיב את מגוון התכליות המותרות באזורי התעסוקה ולהתאימן לשינויים שחלו בענפי התעשיה המלאכה והייצור. בהתאם לתשריט התוכנית, נכס נשוא השומה, ממוקם באזור תעסוקה א'.

עיקרי התכליות המותרות:

- משרדים: בכל הקומות יותרו משרדים.
- תעשיה: יותרו שימושי תעשיה עתירת ידע או תעשיה נקיה אחרת. יותרו שטחים לרווחת העובדים, כולל שירותי הסעדה למיניהם כחלק מהשטחים העיקריים.
- מסחר סיטונאי: יותרו עסקים המוכרים מוצרים לתעשייה, למוסדות קמעונאים, ליצואנים, ליבואנים, לעסקים של תיווך סחורות, לקניינים ולאגודות קואופרטיביות העוסקות בשיווק מוצרים וכו'.
- מסחר קמעונאי: בקומת הקרקע בלבד, מספרות, מכוני יופי, שירותי כביסה וכד', מסעדות, שירותי אוכל וסניפי בנק מסחריים.

באזור תעסוקה א' בלבד, ניתן למקם מסחר קמעונאי בקומות העליונות, בתנאי שהועדה המקומית שוכנעה כי שימוש זה לא מהווה מטרד לפעילות האחרת של המבנה, ואינו מהווה מטרד סביבתי מכל בחינה אחרת.

היקף השטחים לא יעלו על 20% מהשטחים העיקריים המותרים לבנייה בכל מגרש.

- אחסנה(כשימוש עיקרי): באזור תעסוקה א' בלבד, יותרו כל סוגי האחסנה.
- אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים: הועדה המקומית רשאית להתיר בכל הקומות, בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה, בדרך של הקלה.
- בתי מלון: באזור תעסוקה א' בלבד, הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שימוש לבתי מלון, בכפוף להנחיות עיריית ת"א-יפו ומשרד התיירות, כפי שייקבע מעת לעת.
- שטחי שירות: מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין, לפי הוראות תב"ע "ע'-מרתפים" על שינוייה. במפלס הכניסה ומעליו, יותרו שטחי שירות בהיקף של עד 35% מהשטח העיקרי המותר לבניה במגרש.

9.4. תוכנית ע/1, שפורסמה למתן תוקף בי.פ מס' 5264 מיום 18/03/2003, ומטרתה לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם, ולהחליף את תוכנית מתאר מקומית "ע".

בהתאם להוראות התוכנית:

- תותר בנית שתי קומות מרתף בכל הבניינים, פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בנית קומת מרתף אחת. בנוסף על שתי קומות אלה, תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שרות כלליים בכל הבניינים, ובלבד ששוכנעה הועדה כי שטחים אלה דרושים לתפקוד הבניין,

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה ו/או מעל לתקן החניה כפי שנקבע בתוכנית ראשית. קומות אלה יותרו מכוח תכנית זו ולא בדרך של הקלה.

- תותר בניית קומות מרתף עד גבולות המגרש (קו בנין "0"), בתכסית של עד 80% משטח המגרש ובתנאים המפורטים בתוכנית.
- גובה קומת מרתף עליונה והקומה שמתחתיה נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ- 4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ-3.5 מ'.
- תכליות ושימושים בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה: שטחים נלווים למסחר, לתעסוקה (משרדים, מלאכה ותעשייה), לבניני ציבור ולמבני נופש וספורט ושטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.
- תכליות ושימושים בקומות המרתף התחתונות: שטחי שירות כלליים.
- סך כל השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה.
- השטחים הנלווים יוצמדו ליחידות השימוש העיקרי או ירשמו כרכוש משותף בהיתר ובלשכת רישום המקרקעין.
- שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה הוא מוצמד.

9.5. <u>תוכנית תא/2148</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4695 מיום 05/11/1998, תוכנית "מתחם סונול" (חלקה 34). מטרת התוכנית היא להגדיר את המקרקעין לייעודי תעסוקה, קביעת תכליות מותרות (כולל תחנת דלק), נפחי בניה מתאימים והנחיות לבינוי ופיתוח, כל זאת ע"י:

- שינוי יעוד מאזור תעשיה - נפט לאזור תעסוקה ושפ"פ.
- קביעת זכויות בניה בהיקף של עד 300%, המאפשרות הקמת מבנים שגובהם לא יעלה על 25 קומות.
- קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה ולפיתוח השטח.
- הרחבת דרך פ"ת ורחוב החרושת.
- איחוד חלקות בהסכמה.

<u>תכליות מותרות</u> - במפלס הכניסה הקובעת לבניין ומעליו יותרו: מסחר קמעונאי וסיטונאי, שירותים אישיים, סניפי בנק, שירותי מזון, מלאכות ותעשיות נקיות, שירותי שמירה, שרותי הובלה ותחבורה, שירותים הנדסיים וטכניים, שירותי מחשוב, אחסנה, שירותים ציבוריים ומתקני ספורט, וכן השימושים הנלווים לתכליות אלה.

כן יותרו משרדים מסוגים שאינם כלולים ברשימה לעיל, בתנאי ששטחם הכולל בבניין לא יעלה על 45% מהשטח העיקרי המותר לבניה.

מתחת למפלס הכניסה הקובעת יותרו התכליות והשימושים לפי תוכנית "ע-מרתפים"

הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר עסקי בידור ובילוי. הועדה תפעיל שיקול דעתה לאחר שקיבלה חו"ד השירות לאיכות הסביבה בעת"א.

<u>זכויות הבניה</u>:

- זכויות הבניה לשטחים העיקריים לא יעלו על 300% משטח המגרש.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- זכויות הבניה למטרות שירות של המבנה, במפלס הכניסה הקובעת לבניין ומעליו, יהיו 35% מהשטח העיקרי המותר לבניה במגרש.
- מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין יותרו שטחי שירות בהיקף שלא יעלה על 600% משטח המגרש.

<u>תכסית קרקע</u>:

- תכסית קרקע מרבית (הכוללת שטחים עיקריים ושטחי שירות) לשתי הקומות הראשונות מעל מפלס הכניסה הקובעת, תהיה 50% משטח המגרש.
- תכסית קרקע מרבית (הכוללת שטחים עיקריים ושטחי שירות) לשאר הקומות שמעל מפלס הכניסה הקובעת, לא תעלה על 20% משטח המגרש.
- הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש צמצום שטח התכסית בקומות העליונות, עפ"י שיקול דעתה.

<u>גובה ומספר קומות</u>:

- מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת לא יעלה על 25, כולל קומות טכניות. גובה הבניין לא יעלה על 111 מ' מעל פני הים.
- גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו.
- גובה מרתף לא יעלה על 3 מ'.

<u>מרתפים</u>:

- ניתן יהיה להקים עד 6 קומות מרתף.
- החניה תוסדר במרתפים בלבד.
- במפלסי המרתף תובטח חניה על תקנית בהיקף שלא יקטן מ-100 מקומות.
- לפחות רבע ממקומות החניה במגרש יהיו פתוחים לציבור הרחב.

9.6. <u>תוכנית תא/2148/א</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5187 מיום 22/05/2003, "מתחם סונול" (חלקה 34). מטרות התוכנית הם להוסיף זכויות בניה בהיקף של 2,845 מ"ר שטח עיקרי ותוספת שטחי שירות שלא יעלו על 995 מ"ר ותוספת שתי קומות כך שמספר הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 27 קומות.

<u>זכויות בניה</u>:

- סה"כ שטחים עיקריים לא יעלו על 19,900 מ"ר, כולל השטחים המאושרים.
- סה"כ שטחי שירות של המבנה במפלס הכניסה הקובעת לבניין ומעליו יהיו עד 35% מסה"כ השטחים העיקריים המותרים.
- זכויות הבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין, יהיו ללא שינוי מהוראות התוכנית הראשית.
- גובה הבניין (כולל מתקנים טכניים) לא יעלה על 127 מ' מעל פני הים.
- מספר קומות מעל מפלס הכניסה הקובעות לא יעלה על 27 קומות.

9.7. <u>תוכנית מתאר תא/5000</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016, ומטרתה לקבוע הוראות להכנת תוכניות עתידיות ואזורי יעוד והגדרת שימושים ושטחי בניה מרביים אותם ניתן לקבוע בתוכניות עתידיות בכל אזור.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

בהתאם לתשריט התוכנית הנכס הנדון מסווג בייעוד "אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים", במתחם מס' 602. בהתאם לנספח "עיצוב עירוני" תותר בנייה של מעל 40 קומות.
לא ניתן להוציא היתרי בניה מכח תוכנית זו.

<u>עיקרי הוראות כלליות</u>:

- ייעוד הקרקע בכל מגרש ייקבע בתוכנית, בהתאם להגדרות המבא"ת או כל הגדרה אחרת שתהיה נהוגה באותה עת, ובלבד שהשימושים המותרים באותו ייעוד קרקע לא יחרגו ממקבצי השימושים המותרים על פי תכנית זו באותו אזור ייעוד.
- היקף שטחי הבנייה לשימושים נוספים יכול שיקבע בהיקף של עד 25% מסך כל שטחי הבנייה לשימושים סחירים מעל מפלס הכניסה הקובעת המאושר בתוכנית. סך כל שטחי הבנייה המאושרים לשימושים נוספים באזור הייעוד שבאותו אזור התכנון, לא יעלה על 25% מסך של שטחי הבנייה לשימושים סחירים המאושרים בו.

<u>עיקרי הוראות כלליות לאזור תעסוקה מטרופוליני</u>:

- שטחי בניה באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתע"ן (תחבורה עתירת נוסעים) במגרש בשטח הקטן מ - 1.5 דונם יהיה ברח"ק (רצפה חלקי קרקע) 4.2 בסיסי ועד רח"ק 10.4 מרבי ובמגרש הגדול מ - 1.5 דונם רח"ק בסיסי 4.2 ועד רח"ק 12.8 מרבי.
- תכסית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.
- תוספת זכויות, ככל ותאושר בתוכנית מפורטת, תהיה כפופה להקצאות לצרכי ציבור וקיום מטלות ותועלות ציבוריות, כפי שייקבע על ידי הוועדה המקומית.

9.8. <u>תוכנית מס' 507-0592873 (תא/4679)</u>, "מרחב סונול - חכמי והרצל 53", שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 11007 מיום 28/12/2022, מהווה תוכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית אשר חלה על שטח קרקע של 10.735 דונם.

<u>מטרות התוכנית</u>:

- חיזוק המע"ר המטרופוליני והתחדשות עירונית במרחב שבח תוך מתן תוספת זכויות בניה לשימושים עבור אזור תעסוקה בהתאם להוראות תוכנית המתאר תא/5000 ולמדיניות מרחב שבח.
- עידוד ושימור ושיפוץ מבנים לשימור ע"י העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור ממגרש מוסר ברחוב הרצל 53 למגרש המקבל בתא שטח A101.

<u>מתוך דברי ההסבר לתוכנית</u>:

- התוכנית קובעת תוספת מגדל בשימוש למשרדים, מסחר ושטחי ציבור בנויים, פיתוח המרחב הציבורי בסמוך למגדל סונול הקיים, הרחבת רחוב יגיע כפיים ודוד חכמי וניוד זכויות ממבנה לשימור ברחוב הרצל 53 כתועלת ציבורית, בהתאם להוראות תוכנית המתאר.
- היקף הזכויות המנוידות ממתחם לשימור 1,211.55 מ"ר.
- מגרש 101 מחולק לשני תאי שטח לבניה A101 ו-B101:

בתא שטח A101 ששטחו 2,296 מ"ר, יוקם מגדל חדש בהיקף שטחים כולל של 62,775 מ"ר. מתוכם, 3,731 מ"ר שטחים כוללים מעל הקרקע עבור שטחים ציבוריים בנויים.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

בתא שטח B101 ששטחו 4,258 מ"ר, ממוקם מגדל סונול הקיים הכולל 26,620 מ"ר על פי היתר מספר 4-240299 מתאריך 26/01/2003.

<u>עיקרי סעיף 4 - ייעודי קרקע ושימושים עבור תא שטח A101</u>:

- שימושים: תעסוקה 1, משרדים, מלונאות בכפוף לסעיף 6.2, שימושים בעלי אופי ציבורי. יותר שימוש למסחר 1 בהיקף של עד 5% מהיקף שימושי התעסוקה המותרים.
- שימושים בקומת הקרקע: מסחר, מבואות, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי.
- שימושים בקומות מרתף: יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע, למעט חדרי מלון ובנוסף תעסוקה 2 ומסחר 2 ומקלט ציבורי, חניות, אחסנה, שימושים עיקריים כגון לוגיסטיים ואחסנה, שטחים תפעוליים וכדי.

<u>להלן זכויות הבניה בהתאם לסעיף 5 לתקנון התוכנית</u>:

תא שטח	:	A101.
גודל מגרש מוחלט	:	2,296 מ"ר.
שטח בניה עיקרי תעסוקה מעל הכניסה הקובעת	:	48,344 מ"ר (4,337 מתוכן נוידו מבנה לשימור כאמור לעיל).
שטח בניה שירות מעל הכניסה הקובעת	:	10,000 מ"ר לכל השימושים, למעט לשטחים ציבורים בנויים.
שטח בניה שירות מתחת הכניסה הקובעת	:	16,072 מ"ר, מתוכם יותרו 15% מהשטחים העיליים של השטחים הציבוריים הבנויים.
שטח בניה עיקרי מסחר מעל הכניסה הקובעת	:	700 מ"ר, ניתן להקטין או להגדיל ע"ח שטחי תעסוקה בהיקף שלא יעלה על 100 מ"ר.
שטח בניה עיקרי ציבור מעל הכניסה הקובעת	:	2,870 מ"ר, תותר המרת שטחים משירות לעיקרי ולהיפך, במסגרת השטח המותר.
שטח בניה שירות ציבור מתחת הכניסה הקובעת	:	861 מ"ר, תותר המרת שטחים משירות לעיקרי ולהיפך, במסגרת השטח המותר.
תכסית	:	60% משטח מגרש 101 בשטח 6,984 מ"ר.
גובה מבנה – מעל הכניסה הקובעת	:	156 מ'.
מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	:	42 (ק' קרקע גבוהה + 39 ק' + 2 ק' מתקנים טכניים.
מספר קומות מתחת הכניסה הקובעת	:	7.
קווי בניין	:	צפוני - 3.5 מ', דרומי - 0 מ', מזרחי - 3 מ', מערבי - 2 מ'.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

<u>הערות כלליות לטבלה</u>:

א. במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי, תהיה רשאית הועדה המקומית להתיר סטייה של עד 5% בזכויות הבניה לצורכי ציבור, בהתאם לתכסית הקומה בה יוקמו לטובת בניית קומות שלמות בשימוש בלעדי לצרכי ציבור. השטחים יתווספו/יופחתו בהתאמה מזכויות הבניה לתעסוקה.

ב. ניתן להעביר שטחים מתא שטח 101 A לתא שטח B101 וD101 משימוש תעסוקה, בהיקף שלא יעלה על 200 מ"ר, מתוכם 90 מ"ר לשני ביתנים מסחריים ברחבת מגדל סונול הקיים והיתרה להרחבת המסחר בקומת הקרקע, במסגרת היטל הבניין בצידו המזרחי. המיקום הסופי יקבע בתוכנית עיצוב אדריכל.

ג. לא ניתן להעביר שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

ד. זכויות מגרש B101 כוללות את השטח הבנוי בפועל על קרקע ובתת קרקע על פי היתר מס' 4-240299 מיום 26/01/2003.

<u>חניה</u>:

עבור תא שטח A101:

- תקן החניה לתוספת השטחים על פי תכנית זו יהיה עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה או תקן 350 :1 לתעסוקה - הנמוך מבניהם.
- לא תותר הצמדה וסימון של חניות לתעסוקה.
- תקן החניה לשטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח A101 עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
- הסדרי הפריקה והטעינה ופינוי האשפה יתאפשרו הן במפלס הקרקע והן בתת הקרקע, בתחום הבנוי.
- חניית אופניים ואופנועים יקבעו בהתאם לתקן.

<u>נספח טבלת הקצאה ואיזון</u>:

לתוכנית נערכה טבלת הקצאה ואיזון, איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, כדלקמן:

- עיריית תל אביב (עת"א) קיבלו במצב החדש 3,731/62,775 חלקים בבעלות. החלק הינו הקצאת שטח ציבורי בנוי בתחום המגרש בהיקף של 3,731 מ"ר ברוטו.
- חלקה 16: מכשירי תנועה בע"מ קיבלו במצב החדש 12,138/62,775 חלקים בבעלות. שיעור ההקצאה כולל עת"א הינו 19.34%, ובנטרול עת"א 20.56%.
- חלקה 17: תגבור מאגר כח זמני בע"מ קיבלו במצב החדש 7,684/62,775 חלקים בבעלות. שיעור ההקצאה כולל עת"א הינו 12.24%, ובנטרול עת"א 13.01%.
- חלקה 34: בניני רובינשטיין בע"מ קיבלו במצב החדש 39,222/62,775 חלקים בבעלות. שיעור ההקצאה כולל עת"א הינו 62.48%, ובנטרול עת"א 66.43%.

10. <u>רישוי</u>:

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון ובהתאם לפרוטוקול ההחלטה של ועדת המשנה לתו"ב, מאתר האינטרנט של הועדה המקומית לתו"ב תל אביב נמצאו המסמכים הבאים:

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

חלקה 16

- היתר בניה מס' 1249 מתאריך 14/07/1933, להקמת בית חרושת. קיימת תוכנית הגשה חתומה להיתר.
- היתר בניה מס' 1572 מתאריך 21/08/1933, להגדלת בית החרושת. קיימת תוכנית הגשה חתומה להיתר.
- היתר בניה מס' 412 מתאריך 16/07/1950, להוספת אולם עבודה בקומה ב'. קיימת תוכנית הגשה חתומה להיתר.
- היתר בניה מס' 1258 מתאריך 16/08/1950, לשינויים פנימיים והוספת אולם בקומה ב'. קיימת תוכנית הגשה חתומה להיתר.
- היתר בניה מס' 1333 מתאריך 28/03/1951, להוספת אולם בקומה ב. קיימת תוכנית הגשה חתומה להיתר.
- היתר בניה מס' 305 מתאריך 27/06/1976, לשינויים בבניין בן 2 קומות והוספת קומה ג' המכילה: תא מעלית, ח"ש אולם למחסן. קיימת תוכנית הגשה חתומה להיתר.

<u>שטחי הבניה בהתאם לתוכנית ההיתר</u>:

שטח קומה א' : 515 מ"ר

שטח קומה ב' : 515 מ"ר

שטח קומה ג' : 380 מ"ר

- <u>היתר בניה מס' 14-0718 עבור הריסת הבנייה הקיימת.</u>

חלקה 17

- היתר בניה מס' 207 מתאריך 28/02/1937.
- היתר בניה מס' 732 מתאריך 29/07/1937.
- היתר בניה מס' 169 מתאריך 13/10/1942.
- היתר בניה מס' 580 מתאריך 15/11/1965, להוספת מבנה בן קומה אחת ויציע המכיל: בקומה א' – משרד וביציע ח"ש.
- היתר בניה מס' 780 מתאריך 31/01/1966, להרחבת סככה קיימת.
- היתר בניה מס' 1057 מתאריך 28/03/1967, להוספת סככה לרחיצת מכוניות.

חלקה 34

- היתר בניה מס' 4-200163 מתאריך 22/02/2000, הריסת הבניה הקיימת במגרש והקמת בנין חדש למסחר בקומת הקרקע ו-20 קומות משרדים מעל 5 קומות מרתף ומרתף 6 חלקי. בתחום מפלס -1 תוקם תחנת תדלוק מדרגה א הכוללת שטח מסחרי.
- היתר בניה מס' 4-2304416 מתאריך 23/06/2003, להפרדת היתר 4-200163 לשני שלבים. קיימת תוכנית הגשה חתומה להיתר.
- היתר בניה מס' 4-240299 מתאריך 16/05/2004, לשינויים ותוספת בניה כלפי היתר מס' 4-200163.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

11. שומות הצדדים:

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים, כדלקמן:

מהות ההשבחה	חלקה	מועד קובע	המשיבה	המבקשת
תב"ע ע'	16	13/12/1985	15,383 ₪	0 ₪
תב"ע תא/1043א	16	04/01/2002	672,828 ₪	672,828 ₪
תב"ע מס' 507-0592873 (תא/4679)	16	12/01/2023	78,219,260 ₪	3,473,134 ₪
	17		----	2,210,695 ₪
	34		----	85,906,054 ₪

12. עיקרי טיעוני הצדדים:

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות, וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

12.1. עמדת המשיבה - הועדה המקומית:

עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר יונתן לוי ומר עמיחי לואיס:

בחינת השבחה הנובעת מתוכנית ע' –

- במועד אישורה של התוכנית ניצב על המקרקעין בנין תעשייה שהוקם בשנות ה-30 של המאה הקודמת, קרי גילו כ-50 שנה.
- עשור לפי התוכנית המשביחה ניתן היתר בניה להקמת קומה ג' במבנה, כך שסך הבינוי הקיים על החלקה מלכד לסך של 1,410 מ"ר. בהתאם להיקפי הבינוי אלה, הרי שאין כדאיות כלכלית להריסת הבינוי הקיים ושילוב קומת מרתפים מתחת למבנה, אלא בדחייה לתום החיים הכלכליים.
- התוכנית מתירה הקמת שתי קומות מרתף בשטח עד 100% משטח המגרש, ובהתאם לתנאים המפורטים בתקנון.
- כמפורט במספר שומות מכריעות שנערכו בסביבת הנכס הנדון, במצב התכנוני הקודם ניתן היה לבנות קומת מרתף בהיקף קומת הקרקע לשימושי חניה, מקלט או שירותים הנדסיים. בנסיבות אלה, תרומת תוכנית ע' מסתכמת ברחבת זכויות הבניה מ-40% ל-100%, ובסה"כ 2 קומות, וכן בהרחבת השימושים לשימוש באחסנה בשיעור 50% משטח המגרש.
- בחינת מחירי השוק במועד הקובע, ועלות בניית מרתף שני, מצביעים על חוסר כדאיות כלכלית בהקמת קומת מרתף שנייה.
- בהתאם לשומות מכריעות, שווי מ"ר מבונה הינו בסך של כ-130 $.
- להלן תחשיב ההשבחה:

תיאור	ערך
שטח תוספת בקומת המרתף במ"ר	638.4
מקדם לאחסנה במרתף	40.00%

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

שווי מ"ר מבונה	130 $
שער חליפין	1.4861 ₪
מקדם דחייה לתום החיים הכלכליים (20 שנה, 6%)	31.18%
השבחה	**15,383 ₪**
היטל השבחה (50%)	**7,691 ₪**

בחינת השבחה הנובעת מתוכנית תא/1043א' –

- התוכנית מרחיבה את השימושים המותרים, כמפורט בהוראות התוכנית.
- בשומתה המכרעת של הגב' שושי שרביט הובא בחשבון מקדם תרומה של 10% לשווי מ"ר מבונה אקוי' בקומות העליונות המגלם את הרחבת השימושים למשרדים ו-5% בקומת הקרקע למסחר מורחב. יצוין שהשמאי המכריע מר ערן ירקוני אימץ את ערכי השווי.
- שווי מ"ר מבונה בסך של כ-600 $. בהתאם להחלטות שמאים מכריעים.
- <u>תחשיב ההשבחה</u>:

מהות	אחוזי בנייה	שטח במ"ר	תרומה לשווי	שווי מ"ר מבונה	ערך
מסחר בקומת קרקע לצד לובי כניסה בשטח 70 מ"ר	40%	335.6	270 ₪		96,012 ₪
משרדים בקומות עליונות בתוספת לובי כניסה	160%	1702.4	203 ₪		344,736 ₪
שטחי שירות בקומות עליונות - תוספת 10% מהעיקרי	10%	170.24		2,700 ₪	459,648 ₪
סה"כ במעוגל					900,369 ₪
מקדם התאמות ביחס לבינוי הקיים					75%
השבחה					**672,828 ₪**
היטל השבחה (50%)					**336,414 ₪**

בחינת השבחה הנובעת מתוכנית מס' 507-0592873 (תא/4679) –

<u>מצב קודם</u>

- זכויות הבנייה המוקנות מאפשרות הקמת בניין בשטח של עד 200%, אשר ימומשו ב-5 קומות מעל הקרקע בתכסית של 40% לקומה.
- במועד הקובע המקרקעין ריק ופנוי, משמש כמגרש חניה פתוח, בתשלום. המימוש היעיל והטוב הינו מימוש מלוא זכויות הבניה המוקנות בתוכנית.

<u>מצב חדש</u>

- הוספו זכויות בניה לתעסוקה מהתוכנית, ובנוסף זכויות בנייה ע"י העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור מרחוב הרצל 53.
- בהתאם טבלת איחוד וחלוקה בהסכמה, החלק המיוחס לבעלת הזכויות בחלקה מספר 16 הינו 12,138/62,775 חלקים (כ-19.34%) במגרש הסחיר כולו.
- לכאורה, ניתן להבין כי זכויות בניה אלו מקנות זכויות גם במקרקעין הבנויים והידועים כ"בית סונול", עם זאת, סה"כ שטח המבונה העילי, זה המבטא את השטח האקוי' במצב החדש, הינו בסך של 62,775 מ"ר, כסכום השטח העילי במגרש A101 בלבד.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- בשיחה עם עורך התוכנית הטבלה נמסר כי היקף הזכויות מבטא אך ורק את חלוקת הזכויות במגרש A101 המוצע. וזאת בין היתר בהישען על הערות השוליים תחת הטבלה. בנסיבות אלה הוטמעה פרשנות זו בחוות הדעת השמאית.
- עם זאת, לרשות עיריית תל אביב יוחסו חלקים במגרש המאוחד בכ-5.9% וזאת למרות שחלקה אינו בשטחים הסחירים, אלא מהווים חלק מההקצאה מבונה שתימסר לעירייה.
- בנסיבות אלו, נרמול השטח המיוחס לעיריית ת"א מתיר את המבקשת עם חלקים סחירים במגרש 101 כולו בהיקף של 20.56% סה"כ.
- כאמור לעיל, הועברו זכויות ממבנה לשימור, אשר תורגמו לשטחי תעסוקה בהיקף של 4,337 מ"ר עיקרי ו-1,445 מ"ר שירות. בעת ניוד זכויות אלו שולמו מלוא הכספים הנדרשים לרשות, ומשכך שטחים אלו לא יובאו בחשבון במניין הזכויות הנוספות לטובת תשלום היטל השבחה.
- בהתאם למאזן החניה המצורף לתוכנית, יידרשו מימוש של 201 מקומות חניה לרכב פרטי, כאשר 58 מתוכם חניות ציבוריות והיתרה חניות עבור שטחי מסחר ומשרדים.
- מימוש החניות מתוכנן ב-7 קומות חניה, כאשר כל קומת חניה טיפוסית מכילה כ-30 מקומות חניה.
- לא תותר הצמדה וסימון של חניות לשטחי התעסוקה, בהתאם להוראות סעיף 6.3 לתקנון התוכנית.
- מלונאות - תקנון התוכנית קובע כי שימוש למלונאות ייקבע במסגרת תוכנית עיצוב, ולשיקול דעת הועדה המקומית. כחוכמת בדיעבד, נמצא כי תוכנית עיצוב אינה מבקשת לנצל את זכויות התב"ע לשילוב מלונאות. עם זאת, בהתאם לסקירת ערכי השווי, נמצא כי שווי המלונאות עולה על ערכי השווי לתעסוקה.

ערכי שווי מ"ר מבונה -

- שווי מ"ר מבונה ברוטו בייעוד לתעסוקה הינו בסך **8,500** ₪. השווי נקבע בהתאם לעסקאות מכר, שומות מכריעות, שומת IFRS למגדל בהקמה ברחוב המסגר 41 ו-43 מיום 31/12/2021 בה נקבע דמ"ש ראויים בסך 158 ₪ למ"ר המבטאים שווי של כ-28,000 ₪ ברוטו ולדו"ח נת"מ למחצית הראשונה של שנת 2023 בו נקבע דמ"ש ראויים בין 135 ₪ ל-149 ₪ המבטאים שווי של כ-27,000 ₪. וזאת בהתאמות הנדרשות.
- לשם חילוץ שווי מ"ר מבונה משווי מ"ר בנוי נלקחו הערכים הבאים: 20% רווח יזמי, 12,500 ₪ למ"ר עלות בנייה מעורב.
- שווי מ"ר מבונה מצב קודם הינו בסך **6,800** ₪. השווי מגלם בניין סטנדרטי של עד 4 קומות בלבד והשווי נקבע ע"י מקדם התאמה של 80% משווי מ"ר במצב החדש, וזאת על הצד הזהיר.
- שווי מ"ר מבונה בייעוד למסחר הינו בסך **22,000** ₪. השווי נקבע בהתאם לעסקאות מכר, שומות מכריעות, שומות IFRS ולסקר נת"מ.
- שווי מ"ר מבונה בייעוד למלונאות הינו בסך **11,000** ₪. השווי נקבע בהתאם לשומות מכריעות ושומות IFRS. השווי מגלם את חוסר הוודאות בהיקף הבינוי האפשרי.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- שווי קרקע למקום חניה במצב החדש למקום חניה 'סחיר' הינו בסך 45,000 ₪ בלבד וזאת בשל מגבלת התכנון שאינה מאפשרת להצמיד חניות למשרדים ספציפיים ובשטח הקרקע המיועד. השווי נקבע בהתאם לשומות IFRS ודוח נת"מ שנמצאו מהימנים יותר מעסקאות מכר אשר פערי השווי בהן נמצאה גבוהה מאוד.
- שווי קרקע למקום חניה במצב הקודם הינו בסך 70,000 ₪ בהתחשב בשטח חניה יעיל יותר מהמצב החדש.

- <u>תחשיב ההשבחה -</u>

<u>מצב קודם</u>

תיאור	שטח/כמות	שווי מ"ר מבונה	ערך
שטחי משרדים "ברוטו" מגרש B101 (לידיעה בלבד)	26,890	אינו רלוונטי למימוש שבנדון	
קומות מרתף - כמות חניות ריאלית	10	70,000 ₪	700,000 ₪
קומת מרתף - שירות נלווה (כ-40% משווי מ"ר מבונה מסחר)	356	7,040 ₪	2,503,424 ₪
מסחר בקומת קרקע - כפונקציה של 80% משווי מצב חדש	356	17,600 ₪	6,258,560 ₪
משרדים בבניין נמוך (שטח עיקרי בהעמסת 25% ש"ש בבניין נמוך)	2,128	6,800 ₪	14,470,400 ₪
שווי מצב קודם			**23,232,384** ₪

<u>מצב חדש</u>

תיאור	שטח/כמות	שווי מ"ר מבונה	ערך
שטחי משרדים "ברוטו" מגרש B101 (לידיעה בלבד)	26,890	אינו רלוונטי למימוש שבנדון	
קומות מרתף - חניות סחירות	143	45,000 ₪	6,435,000 ₪
קומת מרתף - שטחים סחירים (מחצית משטח המסחר בקומת הקרקע)	460	11,000 ₪	5,060,000 ₪
מסחר בתחום מגרש A101 (כולל הערה 7 לטבלה 5) והעמסת שטחי שירות 15%)	920	22,000 ₪	20,240,000 ₪
זכויות בניה למסחר שניתן לנייד למגרש B101 ו-D	200	22,000 ₪	4,400,000 ₪
מבני ציבור (מגלם שטחי חניות ופיתוח עודף)	3,731	10,000 ₪ -	37,310,000 ₪ -
קומות מרתף -שימושים וחניות למבנה ציבור	58	מגולם בעלויות בניה ציבורי עילי	
תעסוקה בשומות עליונות - מניוד ממגרש מוסר בגוש 8987	5,782	לא לחיוב היטל השבחה	
שימושי מלונאות כ-20% משטח הבניה, על הצד הזהיר	10,000	11,000 ₪	110,000,000 ₪
יתרת שטחי תעסוקה בשטח "ברוטו"	42,142	8,500 ₪	358,207,000 ₪
מקדם דחייה/הפחתה עודף למימוש התנאים בתוכנית שנתיים וחצי 6% ופתרון המושעא			86.44%
שווי מצב חדש			**403,721,590** ₪

<u>תחשיב היטל ההשבחה</u>

השבחה בין שני מצבי התכנון	380,489,206 ₪
חלק יחסי של חלקה 16 במגרש הנדון (בהתאם לעמדת עורך טבלת איחוד וחלוקה)	19.34%
חלק יחסי במימוש הנוכחי (12138/62775), בנטרול חלקה של עיריית ת"א (1-3731/62775)	20.56%
ההשבחה במימוש הנוכחי	**78,291,260** ₪
היטל השבחה במימוש הנוכחי	**39,109,630** ₪

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

12.2. **<u>עמדת המבקשת – חברת מכשירי תנועה בע"מ</u>:**

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת, מר רפאל קונפורטי ומר תמיר ורמוכת</u>:

בחינת השבחה הנובעת מתוכנית ע' –

- תכנית ע' התירה הרחבת זכויות בניה למרתפים במועד הקובע בו היה חוסר כדאיות כלכלית לממש זכויות בניה במרתף.
- בחלקה 16 בגוש 6950, נכון למועד קובע 13/12/1985 היה קיים מבנה בן 3 קומות בשטח כולל של כ-1,410 מ"ר לשימושי תעשיה/מלאכה, אשר שופץ והורחב עפ"י היתר בניה משנת 1976.
- יש לבחון את ההשבחה במועד הקובע. ככל ובמועד הקובע אין התוכנית משביחה, אין לדחות את ההשבחה לתום החיים הכלכליים, ובוודאי כשמדובר בתקופה כה ארוכה, אשר מאיינת כל השבחה בעיניו של קונה סביר במועד הקובע.
- לתימוכין, החלטות ועדת ערר תא/8125/0418 יואל משה קרסו נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א ו-תא/8338/1218 בעניין נועם ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א.
- <u>לפיכך, לא חלה השבחה בגין תוכנית ע'.</u>

בחינת השבחה הנובעת מתוכנית תא/1043א' –

מעיון בשומת המשיבה ובתחשיב ההשבחה שנערך בגין תכנית 1043 א' עולה כי הינה סבירה, תואמת הכרעות עבר, ואין אנו חולקים לגביה.

בחינת השבחה הנובעת מתוכנית מס' 507-0592873 (תא/1043א') –

<u>כללי</u>

- בשונה משומת שמאי המשיבה, מצאנו לנכון לחשב את ההשבחה עבור כל מקבלי ההקצאה בתחום תכנית תא/4679 (שלושה במספר), ולייחס לכל אחד מהם את המצב התכנוני הקודם בהתאמה, כאשר החלק במצב החדש הינו על פי לוח ההקצאות.
- בקביעת שווי מ"ר מבונה למשרדים/תעסוקה יש להבחין בשינויים המהותיים המתקיימים במועד הקובע (12/01/2023) להם השפעה רבה על ערכי הקרקע למשרדים, זאת בעיקר ביחס לנתוני החציון הראשון לשנת 2022 (כשיאה של תקופת "הפוסט קורונה").

<u>להלן 3 ההשפעות המהותיות</u>:

א. הגידול החד בשיעור הריבית שמריבית אפסית עלה לכדי 3.75% כשנחזו העלאות נוספות, והתמתנות הפעילות הכלכלית במדינה ובעולם.

כפועל יוצא לסביבת הריבית הנמוכה במשק, במהלך השנים האחרונות חלה עלייה משמעותית בשווי שטחי המשרדים - לקרקע ולבנוי, כאשר עיקרה חלה בתחילת שנת 2021 (תקופת ה"פוסט קורונה") והמשיכה עד החציון הראשון לשנת 2022. החל מהחציון השני לשנת 2022 חלו ירידות לביקושים לשטחי המשרדים הבנויים (בשל ירידה באטרקטיביות ההשקעה והתשואה ביחס לאלטרנטיבות) ובפרט למגרשי בניה למשרדים בשל עלויות המימון הגבוהות והעדר אטרקטיביות השקעה ביחס לתשואות האג"ח.

בשנת 2023 לא התקיימו עסקאות מכר לקרקעות מסביבת הנכס, בוודאי שלא בהיקפי בניה של כ-62 א' מ"ר.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

בתקופת הריבית הגבוהה, קיים מיעוט של מכרזי רשות מקרקעי ישראל למגרשי תעסוקה. המכרזים המצומצמים שבהם מאופיינים בפערי מחירים משמעותיים ביחס לשומות רמ"י, **לצד ביקוש מועט למגרשי התעסוקה**.

ממכרזי רמ"י ניתן ללמוד על מצב השוק בסביבת הריבית הגבוהה ואת העדר הביקוש לרכישת מגרשי תעסוקה בתקופה זו, או לחילופין רכישה בפרמיית הנחה של 30% - 50% ממחיר שוק סביר.

ב. גידול רב בהיצע זכויות הבניה למשרדים באופן המשפיע על ערכי הקרקע ביחס להיצע מצומצם של שטחי המשרדים הבנויים בהן מורגשת ירידה מתונה יותר במחירי השכירות לטווח קצר ובינוני.

סביבת הנכס, במועד הקובע, מאופיינת בריבוי תוכניות בניין עיר שאושרו על בסיס תא/5000, הכוללות היצע רב של זכויות בניה לתעסוקה. נכון למועד הקובע היצע שטחי המשרדים הבנויים הקיימים בסביבת הנכס, ברדיוס של כ-300 מ', מכיל 6 מגדלי תעסוקה (3 במתחם חסן עראפה, מגדל סונול, בית רובינשטיין ומגדל לוינשטיין). סך שטחי המשרדים נע סביב ה-250,000 מ"ר משרדים בנויים.

בהתאם לתוכניות בניין עיר **מאושרות בלבד**, בסביבת הנכס (במעגל רדיוס ה-300 מ' בלבד) **כ-530,000 מ"ר זכויות בניה נוספות לתעסוקה** (ללא מגורים). כלומר - ככל וכל בעלי הזכויות יחליטו לממש את הבניה, יהיו בסביבה זו למעלה מפי 3 שטחי בניה למשרדים.

מעבר לתוכניות המאושרות, קיימות תוכניות בניין עיר רבות המצויות בשלבי הכנה אשר תאושרנה בטווח ה-2/3 שנים.

עוד יובהר, כי מלבד הסביבה הקרובה מעבר לטווח 300 מ', אך בסמיכות רבה, קיימים מספר מוקדי תעסוקה בהם היקפי זכויות בניה רבים למשרדים כדוגמת מתחם החרש, הגר"א, התחנה המרכזית, סביבת שרונה/קפלן, סביבת המע"ר הצפוני ואזור יגאל אלון/דרך השלום.

ערכי השווי למשרדים בנויים "נהנים" במועד הקובע מסביבת היצע מצומצמת ועל כן דמי השכירות ומחירי המכירה בהתאם. אולם, ברור לכל יזם רוכש קרקע כי לא לעולם חוסן. השפעת ההיצע הרב של זכויות הבניה למשרדים שבסביבה על שטחי המשרדים הבנויים איננה מיידית.

יישום הבניה והגברת התחרות מתפרסת על פני מס' שנים בתהליך הכולל תכנון, בניה ואכלוס.

מנגד, ערכי השווי **לזכויות בניה למשרדים** מושפעים באופן מיידי מהיקף הזכויות הנרחב, שכן הם "צופים" את ההיצע הרב והתחרות הרבה שתתקיים בסביבת הנכס הקרובה כשימומשו. על אחת כמה וכמה, כשמדובר במיקום נחות ביחס ליתר המיקומים האחרים בהיקף זכויות בניה רב.

כאשר מביאים בחשבון ערכי שווי למ"ר בנוי ומבצעים חילוץ יתרה לקרקע, חשוב להבחין בעובדה כי ערכי השווי מתמקדים במשרדים הנמכרים לצרכן קצה, בסביבת היצע העונה על הביקוש, כשהשפעת ההיצע העתידי אינה משמעותית במקרה זה, כשמנגד ערכי הקרקע לבניית מגדלי משרדים **מושפעים באופן מיידי מההיצע הרב.**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

ג. השפעה שלילית על ענף התעסוקה, בדגש על ההיי טק הישראלי בשל קידום הליך "הרפורמה המשפטית" והתגובה בסביבה החברתית - פוליטית - כלכלית, במועד הקובע (01/2023).

מדינת ישראל חוותה טלטלה חברתית/כלכלית כתוצאה מתחילת הליך קידום "הרפורמה המשפטית" ע"י ממשלת ישראל.

קידום ההליך והתגובה הציבורית - חברתית יצרו משבר פנימי לו השלכות על הסביבה הכלכלית ועל חוסר הודאות בשוק. כתוצאה מכך (לצד יתר ההשפעות הכלכליות המפורטות לעיל), התמעטו הביקושים לשטחי תעסוקה - לשטחים בנויים וביתר שאת לקרקעות לבניה עתידית.

ההליך עצמו (וההתנגדות לו), **מבלי לנקוט בעמדה זו או אחרת בעניין זה**, יצר אי ודאות כלכלית - חברתית במדינה תוך חשש מהקטנת החשיפה של חברות ההייטק הבינלאומיות למדינת ישראל וכפועל יוצא צמצום הביקוש לנדל"ן מסוג זה אשר היווה את מרבית הביקושים במע"ר ת"א.

לפיכך, יש להבחין בחוסר היציבות והודאות הכלכלית ששרר במועד הקובע, זאת ביחס לנתוני עסקאות משנה קודמת (תחילת 2022) בה שררה יציבות כלכלית לצד שיעור ריבית אפסית, כאמור לעיל.

במסגרת הסקירה נפרט את השפעות השינויים המהותיים שחלו בשוק התעסוקה והביקוש לזכויות בניה לשטחי משרדים במועד הקובע. התנודתיות במחירים ובביקוש למשרדים יסוקרו על בסיס סקרי שוק המשרדים המפורסמים.

נוכח הרגישות הרבה ותנודתיות השוק ביחס לתקופת שיא המחירים בחציון ראשון לשנת 2022, **יש לתת דגש על נתונים הקרובים ביותר למועד הקובע או כאלה שלאחר המועד הקובע הדומים בערכם.**

<u>מצב קודם</u>

- חלקה 16 - זכויות בעלות בשלמות ע"ש חב' מכשירי תנועה בע"מ בחלקת קרקע ריקה ופנויה (בשנת 2014 אושר היתר בניה להריסת הבינוי הקיים) ביעוד תעסוקה עפ"י תכנית 1043א'.
- חלקה 17 - זכויות בעלות בשלמות ע"ש חב' תגבור - מאגר כח זמני בע"מ, בחלקת קרקע בתחומה מבנה ותיק וסככה, ביעוד תעסוקה עפ"י תכנית 1043א'.
- חלקה 34 - בתחום החלקה הוקם משנת 2005 מגדל סונול הכולל 25 קומות מעל מפלס קרקע ו-5 קומות מרתף לחניה.

שיטת החישוב - מאחר ומגדל סונול קיים ב-2 מצבי התכנון, לצורכי נוחות (בהתאמה לשיטת שמאי המשיבה), לא חושב שווי המגדל כבנוי ב-2 מצבי התכנון.

יתרת זכויות בניה - קיימת יתרת זכויות בניה של **167 מ"ר עיקרי** לשימושי מסחר אשר הובאו בחשבון בחישוב המצב התכנוני הקודם, לרבות ניצול בתת קרקע. בחלק הצפון מזרחי של החלקה קיימת קרקע רציפה ורגולרית בהיקף של כ - 1,100 מ"ר המהווה שטח קרקע המשרת את המגדל הקיים.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

לפיכך השווי הקודם המיוחס לחלקה 34 כולל שלושה רכיבים: יתרת זכויות הבניה לניצול ביעוד מסחר, שווי של זכויות הבניה בתת הקרקע על פי תב"ע ע' 1 (שטחים בתת הקרקע) כגון אחסנה, ארכיב, מסחר נלווה וכו' ושווי של החצר (במקדם של 0.35 משווי מ"ר מבונה, בהתאם לשומות מכריעות).

<u>מצב חדש</u>

- הבינוי המוצע מייצג רח"ק (רצפה חלקי קרקע) 27.58 (62,775/2,296 מ"ר) והינו חריג במיוחד ביחס לפרויקטים שבסביבה אשר נהנים מרח"ק 12.8 (פרויקט ייחוס נורמטיבי).

נתון זה, אשר נגרם בשל תא שטח מצומצם, נושא בחובו עלויות עודפות ביחס לכל פרויקט נורמטיבי אחר אשר אושר מכוח תכנית המתאר תא/5000, בין היתר בשל ריבוי מרתפים וחדירה למי תהום, שטחי התארגנות מצומצמים, שיטת ביסוס ועוד (התייחסות הנדסית תפורט בהרחבה בהמשך).

לצד הפגיעה נוכח רכיב העלויות העודפות, ישנה פגיעה באפשרות מימוש זכויות באופן נורמטיבי במגרשים במע"ר ת"א בשל הקטנת שטחי מסחר, אי מימוש שטחים מסחריים ואחסנה במרתף, צורך בבינוי שטחי פריקה, טעינה ותפעול במפלס הקרקע ועוד.

- **<u>השימושים ושטחי הבני בתא שטח A101 כבסיס להערכת שווי המצב החדש</u>:**

<u>שטחי מסחר בקומת הקרקע - 530 מ"ר (ללא 200 מ"ר ניוד זכויות למסחר, לרבות ביתנים)</u>:

בהתאם לנדרש בהוראות התוכנית, שטחי המבואות והתפעול ימוקמו בתכסית ק"ק. בנוסף לכך, נדרש להקצות לובי עצמאי לשטחי הציבור (הכולל מעליות, גרם מדרגות, שטחי שירות) ולובי עצמאי לשטחי התעסוקה (עבור 42 קומות המבנה). בשל כך, סך השטחים האפקטיביים לניצול מסחרי בקומת הקרקע מצומצם ואינו עולה על 530 מ"ר, תואם להיקף השטחים המסחריים בתשריט ק"ק בתוכנית העיצוב.

כחיזוק לטענה זו, מצורף מכתב מאדריכל הפרויקט ביחס לשטחי המסחר הניתנים למימוש בק"ק.

<u>שטחי מסחר לניוד, כולל ביתנים לתא שטח B101 + D101 - 200 מ"ר (מתוכם 90 מ"ר ביתנים, מתוך שטחי התעסוקה)</u>:

ההשלכות של השימוש בקומת הקרקע לצורכי פריקה, טעינה ושטחי תפעול הינן כפולות:

א. פגיעה באיכות המוצר המוגמר (יוקרה, רווחה של שטחי לובי וכו').

סיכוי סביר כי שטחי שרות אלה, אשר נדרשים לצורכי תפעול וממומשים בק"ק, לא יהוו בסיס לחיוב בדמי השכירות הכוללים בפרויקט - מטעמי שמרנות הובאו שטחים אלה במסגרת השווי החדש.

<u>שטחי משרדים נישום (בניכוי שטחי ניוד) - 52,532 מ"ר ברוטו (קומות 3-36)</u>:

48,344 מ"ר עיקרי + 10,000 מ"ר שירות בקיזוז 5,782 מ"ר שנוידו ושולם עבור רכישתם, בקיזוז 200 מ"ר לניוד לתא שטחי B101 + D101, בתוספת 170 מ"ר שטח מסחרי שיוסב לשימושי תעסוקה (שאינם ניתנים לניצול בק"ק).

<u>שטחי מלונאות - לא הובאה בחשבון האפשרות לשימוש מלונאי ע"ח שטחי התעסוקה מהטעמים הבאים</u>:

בהוראות התוכנית מוגדר במפורש בהנחיות המיוחדות (ס' 6.2.ב):

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

"מלונאות : יקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלית לשיקול דעת הועדה המקומית בהתאם להנחיות מהנדס הועדה".

על פי תכנית העיצוב לא מבוקש שימוש מלונאי.

עוד נציין בעניין זה כי הכללת שימוש נוסף בתחום תא השטח צר מידות, מלבד שימושי המסחר והמשרדים, תפגע באיכות המוצר המוגמר ואיננה כלכלית מהסיבות הבאות:

א. שימוש נוסף זה מחייב הכשרת לובי עצמאי נוסף (מלבד לובי עצמאי לשימושי משרדים ולשטחי הציבור, 3 לובאים). <u>לובי נוסף יבוא על חשבון שטחי המסחר</u>.

ב. התקנת מעליות ומערכות נפרדות (בהתאם להוראות התוכנית) תפגע ביחס נטו ברוטו של הפרויקט.

ג. פתרון החניה המוצע דחוק ומספיק לשימושי משרדים על בסיס תקן מחמיר של 1:350 עבור 7 קומות מרתף עפ"י תב"ע. שימוש מלונאי נוסף לו תקן חניה מרחיב לא אפשרי לאור העדר יכולת עמידה בתקן החניה הנדרש.

לאור האמור לעיל, וכפי שפעלו היזמים במסגרת תוכנית העיצוב שבהכנה - לא נקבע בתוכנית העיצוב שימוש מלונאי.

קביעה זו התבססה על העובדה כי אין כדאיות בשימוש מלונאי בתא השטח הנדון. אף קונה סביר לא יביא בחשבון את האפשרות לשימוש זה.

כחיזוק לטענה זו, מצורף מכתב מאדריכל הפרויקט ביחס לשטחי הבניה הניתנים למימוש (נספח ג').

<u>שטחי ציבור</u> -3,731 מ"ר ברוטו עילי (קומות 2-1), 560 מ"ר בתת קרקע, 29 מקומות חניה תת קרקעיות (שמאי הועדה הביא בחשבון 58 מקומות חניה שימסרו לעיריית ת"א, בהתאם לתוכנית העיצוב ולתקני החניה, מיועדים להימסר 29 מקומות בלבד. במידה ובכתב ההתחייבות הסופי והחתום יידרש היזם למסור יותר מקומות חניה מסך של 29 יתוקן התחשיב בהתאם). הקמת שטחי שצ"פ והקמה מחדש של שטחים פתוחים בהיקף מגדל סונול בתא שטח B101.

<u>שטחי מסחר בתת הקרקע - לא הובאו בחשבון שטחי מסחר בתת הקרקע</u>:

בניית שטחי מסחר בתת הקרקע בלתי ישימה בתא השטח הנדון לאור תכסית תת קרקעית מצומצמת של כ-2,000 מ"ר בלבד (בהתחשב בחלחול) בבנייה של עד 7 קומות.

כפי שעולה מנספח התנועה נדרשות 8 קומות מרתף לחניית כלי רכב, אופניים, אופנועים, שטחי שירות/טכניים (ללא מחסנים!) - מבלי לכלול שטחי מסחר.

כלומר, גם ללא שטחי המסחר, קיימת מגבלה בעמידה בתקן החניה המחייב ובמספר מקומות החניה הנדרשים.

כחיזוק לטענה זו, מצורף מכתב מאדריכל הפרויקט ביחס לשטחי הבניה הניתנים למימוש (נספח ג').

- **<u>הפחתה בגין מושע/מורכבות קניינית</u>**

תא שטח A101 מוקצה ל-4 בעלי זכויות שונים - 3 חברות ועיריית ת"א לה מוקצים שטחי בניה בנויים במגדל.

תא שטח זה מהווה חלק ממגרש 101 אשר בתחומו בנויה תחנת הדלק ומגדל סונול.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

בגמר הקמת המגדל החדש, בתחום תא שטח A101 יידרש רישום בית משותף חדש, רב אגפי, ביחס לכל הבנוי במגרש 101, לרבות שטחי תחנת הדלק ומגדל סונול.
בשלב זה טרם גמר הקמת המגדל החדש לא ניתן להגיש תצ"ר נוכח התוכנית החדשה, מכיוון שהליך זה יביא לכך שכל הבעלים החדשים בחלקה (עיריית ת"א, תגבור ומכשירי תנועה) יהפכו באחת, לבעלי השטחים הבנויים גם במגדל סונול וגם בתחנת התדלוק.
לפיכך, הקמת המגדל מחויבת טרם הסדרה קניינית (נשאלת השאלה האם ניתן לקבל ליווי פיננסי בנקאי במקרה מעין זה - טרם התקבלה תשובה בעניין).
מכאן, המסקנה המתבקשת הינה כי הזכות המוקנית לבעלי תא שטח A101 לוקה ביחס למגרש בבעלות אחת בשני ארגומנטים:

א. בעלות משותפת בתא שטח זה, **לרבות עם עיריית ת"א**.
ב. מורכבות קניינית/רישומית המכבידה על מימוש הפרויקט (קבלת מימון ממוסד פיננסי) נוכח הצורך ברישום בית משותף רב אגפי רק לאחר הקמת המגדל החדש כתנאי לרישום (אציין כי בעלים רשומים בחלקה 34 סונול אינם מקבלים ביטוי בלוח ההקצאות החדש).

השפעת גורם המושע בתא השטח מושרשת בכל הליך התכנון והבניה של הפרויקט:

א. החל משלב התכנון המשותף הנדרש והגעה להסכמות.
ב. בחירת קבלן מבצע ויועצי תכנון.
ג. מימון משותף על בסיס חלק יחסי.
ד. ניהול משותף של הפרויקט בגמר הבניה, וכן הגעה להסכמות לגבי אופן החלוקה - בהקצאת שטח בעין או בניהול משותף.
ה. לאור הצורך בהקצאת שטח ניכר מהפרויקט לטובת עיריית ת"א, כשטחי ציבור, מתווסף גורם חיכוך נוסף, אשר יש לקבל את הסכמתו לכל אורך הליך התכנון וכשותף בניהול הפרויקט החל משלבי התכנון ועד גמר הבניה והאכלוס בבניין (ראה נספח החלטת ועדה מקומית ביחס לתוכנית העיצוב, כמפורט בעמ' 20 לעיל, אשר עדיין איננה מאושרת בשל הצורך לקבל הסכמות עיריית ת"א ביחס לחלקה בפרויקט-שטחי הציבור הבנויים).

בהתאם להוראות התב"ע, לא יותר אכלוס המגדל החדש עד רישום שטחי הציבור ע"ש העירייה וכן רישום כלל בעלי הזכויות בהתאם, לפיכך להשפעת המושע בחלקה גורם מכריע המחייב:

א. הבטחת ערובות להסדרה קניינית לבעלי תת חלקה 4 (תחנת הדלק).
ב. ככול הנראה, ספיגת עלויות מימון עודפות בשל הסיכון הקנייני - הקמת מגדל בתחום תא שטח אשר טרם נרשם על שם בעליו.
ג. הצורך בהסכמה של כלל בעלי הזכויות בחלקה לתנאי הרישום של הבית המשותף החדש.

ככלל, ריבוי בעלים מהווה חיכוך ויצירת קושי במימוש, ובפרט כאשר שיתוף הפעולה ביניהם אינו ודאי וברור. בנכסים בהם קיימת שותפות כלשהי, מובאת הפחתה לשווי בשל בעלות משותפת, בהתאם למצב וזאת ללא קשר לזמינות הקרקע. קל וחומר במקרה של שיתוף עם גורם ציבורי.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

מצב מעין זה, של שותפות עם גוף ציבורי נדון בעבר במקרים שונים, הן ע"י ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה והן ע"י שמאים מכריעים לפי תיקון 84 לחוק, לדוגמא:

א. ועדת ערר ימ/8-08/16 - חלקה 34 בגוש 30022 ירושלים, בה נקבעה הפחתה של 30% בגין מושע לשתי חברות ציבוריות.

ב. ועדת ערר תא/8217/0178 - ווי בוקס החרש והאומן בע"מ נ' הוועדה המקומית ת"א – בה נקבעה הפחתה של 30% למושע מעל 10 בעלים, אשר שקול למצב הנדון.

לאור האמור לעיל, הבאנו בחשבון הפחתה בגין מושע במצב החדש לפי מקדם 0.9 במצב החדש.

➢ **<u>מקדם בגין דחיה למימוש בשל תנאי התוכנית ועמידה בתנאי התוכנית</u>:**

לצורך מימוש התוכנית יש לעמוד בתנאים הבאים:

א. הכנה ואישור תוכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לכל מתחם התוכנית (תאי שטח A101, B101 "מגדל סונול", C101 שפ"פ, D101 שפ"פ, 201-201 - שצ"פ) באישור הוועדה המקומית אשר תכלול את דרישות מהנדס העיר, בין היתר:

- העמדת מבנים, פריסת שימושים ובכלל שטחי הציבור הבנויים, הוראות עיצוב, פיתוח ונטיעה וגינון בשטחים הפתוחים ובשטחים בזיקת הנאה, ריצוף השטחים הפתוחים ועוד.
- הסדרי פריקה וטעינה, תשתיות, מתקנים הנדסיים.
- קביעת מפלסי כניסה, גובה קומות. תוכנית הפיתוח תציג פתרון כולל לכל השטחים הפתוחים בתחום התוכנית כולל ברחבת מגדל סונול הקיים במקום הפיתוח הקיים המסומן להריסה.
- קביעת מיקום הביתנים המסחריים ועיצובם תוך התייחסות לפתרון אוורור המרתפים הקיימים בתא שטח B101.

נכון למועד עריכת חו"ד (כשנתיים לאחר מועד אישור התב"ע) טרם אושרה תוכנית עיצוב למתחם על אף כי מתקיימים הליכים בקידומה. העדר הגעה להסכמות וחתימה על כתב התחייבות מול גורמי התכנון בעיריית ת"א ואגף הנכסים לצורך תכנון ובניית שטחי הציבור, תוך מענה לדרישותיה מהווה אחד הכשלים לאישור התוכנית.

ב. נכון למועד עריכת חו"ד (כשנתיים לאחר מועד אישור התב"ע) טרם אושר כתב התחייבות בשל דרישות הועדה המקומית הכוללות בין היתר: גובה קומתי של 4.5 מ' (כל קומת שטחי ציבור), היקף שטחי לובי, הגדרת כל שטחי הציבור (עיקרי +שרות) כשטחי נטו להם יש להוסיף שטחי מסדרונות וכו'.

ג. אישור ומסמכים נדרשים לאיכות הסביבה הכוללים סקר קרקע, קרינה, איכות אוויר וכד'.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון הפחתה בגין דחיה למימוש במצב החדש לפי מקדם 0.92 במצב חדש (המשקף דחיה של שנה וחצי בשיעור היוון 6%).

מקדם זה הינו בנוסף למקדם מורכבות קניינית ומושע ואיננו מתלכד (בעיית המושע והמורכבות התכנונית נותרת גם לאחר קבלת זמינות מלאה).

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- **<u>הפחתה בגין התאמה לגודל - להיקף הזכויות אשר אינם מגולמים בעסקאות ההשוואה</u>:**

רוכש סביר של זכויות בניה למשרדים בהיקף שטחי בניה של כ-62,000 מ"ר, במועד הקובע 01/2023, יגלם בעסקת הרכישה את מרכיב הגודל והסיכון.

<u>יוזכר, התאריך הקובע מאופיין בגורמים הבאים (נספח א'):</u>

א. תקופה בה חלה עלייה תלולה בשיעור ריבית בנק ישראל (על כל ההשלכות במימון ורכישת הקרקע) אשר השפיעה על הביקוש בשוק המשרדים.

ב. תחרות מרובה של פרויקטים קיימים למשרדים והיצע שטחי בניה למשרדים שבסביבת הנכס.

ג. תרחיש קידום הרפורמה המשפטית והתגובה הציבורית וההשלכות על סיכון יתר במגזר העסקי.

תקופה זו אופיינה **בהעדר עסקאות** למגרשי בניה לתעסוקה בעיר תל אביב בתקופת המועד הקובע.

בתחשיב שווי המצב התכנוני החדש למועד הקובע, בדגש על היקף שטחי הבניה לתעסוקה וסך השווי הכולל של תא השטח (סך העסקה הכוללת), **הובא בחשבון מקדם הפחתה לגודל/היקף הזכויות בשיעור 0.90.**

לחיזוק העמדה, הובאו מס' שומות מכריעות בהן הובא בחשבון מקדם הפחתה לגודל/סיכון בשל היקף זכויות נרחב (כולן מתקופות "אטרקטיביות" של שוק המשרדים, בסביבת ריבית אפסית). הערכים נעים בין 0.85 ל-0.925.

- **<u>התייחסות למיקום הנכס הנדון כזכויות בניה לתעסוקה ביחס ליתר נתוני ההשוואה המפורטים בנספח א'</u>:**

תא שטח A101 ממוקם במיקום נחות ביחס ליתר נתוני ההשוואה וזאת מהטעמים הבאים:

א. ממוקם בצמוד למתחם "שכונת הרכבת" אשר בה היקף נרחב של מבנים יבילים, פחונים ומוסכים, כסביבה המאופיינת בהזנחה. במתחם זה מתגוררת אוכלוסייה הכוללת הומלסים וגורמים עבריינים.

טיב הפרויקט שבנדון תלוי רבות במועד פינוי מתחם הקרקע הצמוד ממזרח לתא השטח. היות ובמתחם הצמוד קיים מספר רב של בעלים ופולשים, קיימת מורכבות משפטית ממשית ליישום הבניה (על אף כי במקום 2 תוכניות בניין עיר מהשנים 2013 ו- 2019). הנחיתות היחסית ליתר נתוני ההשוואה באה לידי ביטוי בקושי בשיווק שטחי תעסוקה בשל כך לרמת מחירים מופחתת להשכרה/מכירה.

עוד נציין כי בשל הבינוי המוצע (בדגש על העובדה כי שטחי הפריקה והטעינה יהיו במסגרת תכסית המבנה), הלובאים יהיו בחזית למבנים היבילים ממזרח (לרבות המסחר).

נגישות לתא השטח - נציין כי הרחובות המצרניים לנכס טרם נסללו בהתאם לתוכניות הקיימות ואין ודאות האם יסללו בעתיד הקרוב היות והדבר כרוך ביישום תכנית "מתחם הרכבת" ממזרח.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

ככל וקידום מימוש תוכנית מתחם הרכבת המצוי במורכבות משפטית רבה (כאמור לעיל) יישאר בעינו, תא השטח יהיה בעל נגישות נמוכה, כשבחזית המזרחית לו יגבלו מבנים יבילים ובפחונים, ללא הרחבת הדרך ונגישות.

- **<u>עלויות עודפות – התייחסות לחוות דעת מומחה אינג' ישראל דוד</u>:**

המאפיינים הפיסיים הייחודים של הפרויקט מחייבים את היזמים לשאת בעלויות עודפות ניכרות.

לצורך אומדן עלויות אלה נתמכת חוות דעת זו בעבודה מקצועית שנערכה ע"י הבעלים של משרד "דוד מהנדסים", אינג'ינר ישראל דוד

משרד "דוד מהנדסים" הינו הגדול והמנוסה ביותר בישראל בכל הקשור לתכנון הקונסטרוקציה של מגדלי התעסוקה במע"ר גוש דן.

הסיבה העיקרית לכך שהפרויקט המוצע על פי המצב התכנוני החדש משית עלויות עודפות ניכרות נובעת ממאפייניו הפיסיים של תא שטח A101 שבתחומו יבנה מגדל התעסוקה.

עלות עודפת מוגדרת כפער בין העלות הנדרשת להקמת פרויקט זה בתחום תא השטח המוגדר בתב"ע בהשוואה לעלות ההקמה של אותו פרויקט במידה ויבנה בתחום מגרש נורמטיבי, המיוחס להיקף זכויות הבניה המוצע במצב תכנוני חדש, בהתאם להוראות תוכנית המתאר תא/ 5000 (אשר מכוחה אושרה גם תוכנית מצב חדש בענייננו).

להלן תיאור המאפיינים הפיסיים של המגרש הנורמטיבי (מכונה בעבודתו של אינג'ינר ישראל דוד - "מגרש היחוס":

שטח בניה עילי	:	62,775 מ"ר.
רח"ק על פי ת"א 5000	:	12.8.
שטח "תא שטח" נורמטיבי המקנה היקף זכויות הנ"ל	:	4,900 מ"ר (62,775/12.8)
שטח "תא שטח" המתקבל בתוכנית	:	2,296 מ"ר

צמצום שטח קרקע לקליטת הפרויקט באופן שתא השטח המתקבל קטן ב-53% מגודלו של תא שטח נורמטיבי גורר עלויות עודפות משמעותיות, בין היתר, בשל הצורך להקים 7 מרתפים תת קרקעיים וחדירה למי תהום, חוסר יעילות בשטחי החנייה, העדר שטחי התארגנות ועוד.

העלות העודפת המיוחסת לנכס במצב תכנוני חדש מסתכמים ב-93.4 מיליון ₪ נכון לינואר 2025, בהתאמה לתאריך הקובע, במעוגל **89 מיליון** ₪ (הצמדה למדד תשומות).

עלות עודפת זו איננה מביא בחשבון את רכיב התקורה והתכנון ועלות בשל התארכות הזמנים בהקמת הפרויקט.

- **<u>גורמים ושיקולים נוספים</u>:**

<u>הוראות התוכנית בדבר אוורור מרתף תא שטח B101 והפסד 2 מקומות חניה בחניון סונול הקיים</u>:

במסגרת הוראות התוכנית והדרישה לשינויים בפיתוח ההיקפי שבתחומה, נדרש להסתיר את פתח האוורור הקיים וליצור פתרון אוורור לחניון מגדל סונול לתא שטח B101 במיקום אחר, במסגרת בינוי הביתנים המסחריים (סעיפים 4.3 + 6.1 לתקנון).

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

לפיכך, בחישוב שווי המצב החדש הופחת שווי 2 מקומות חניה שנגרעו מחניון סונול בשל הוראות הצורך בשינוי פתחי האוורור (נספח ג').

<u>עלויות הקמת שטחי הציבור</u>:

בהתאם להוראות התוכנית, נדרש היזם לבנות, לפתח ולמסור לחזקת עיריית תל אביב - יפו את השטחים הבאים:

שטח בניה עילי ברוטו	:	3,731 מ"ר	12,000 ₪ כולל מע"מ.
שטח בניה שירות בתת קרקע	:	560 מ"ר	5,265 ₪ כולל מע"מ.
מקומות חניה לכלי רכב	:	29 מקומות	180,000 ₪ כולל מע"מ.
שטח לחניות אופניים ואופנועים	:	73 מקומות	4,680 כולל מע"מ.
פיתוח שטחי ציבור פתוחים	:	1,937 מ"ר	1,000 ₪ כולל מע"מ.

עלויות הקמת שטחי מטלות ציבוריות נלקחו משומות מכריעות.

בהתאם להוראות התוכנית (סעיפים 6.11 + 6.12), לצורך מתן היתרי אכלוס היזם נדרש לבצע בפועל ולהקים את כל שטחי הפיתוח הסביבתי שבתחום התוכנית, כולל פיתוח מחדש של השטחים הפתוחים שבתחום תא שטח B101 (בהיקף מגדל סונול).

- **<u>ערכי השווי ב-2 מצבי התכנון</u>:**

<u>מצב קודם</u>

ערכי השווי למ"ר מבונה למשרדים, מסחר וחניות במצב התכנוני הקודם נאמדו על בסיס גישת ההשוואה במסגרתה נסקרו נתוני עסקאות, קביעות שמאים מכריעים ושומות הועדה המקומית.

- <u>שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך 5,400 ₪.</u> חושב בהתאמה לשווי תעסוקה במצב החדש בשקלול התאמת גובה קומה (מקדם 0.8 ביחס לשווי מ"ר מבונה לתעסוקה במצב החדש).
- <u>שווי מ"ר מבונה למסחר בקומת הקרקע בסך 20,000 ₪.</u> נערכה התאמה ביחס לשווי מ"ר מבונה במצב החדש. מחד מדובר בפרויקט חדש בבניה רבה, ומאידך קיימת גמישות לשימושי המסחר בשונה מהמצב התכנוני החדש, בשל לובאי המשרדים ושטחי הציבור.
- <u>שווי מ"ר מבונה למסחר במפלס העליון של תת הקרקע בסך 8,000 ₪.</u> בשונה מהמצב התכנוני החדש, כפי שיפורט להלן, יישום הבניה בתת הקרקע למסחר כדאי ואפשרי מאחר ואין את מגבלת השטחים ומס' מפלסי החניון. הוערך על בסיס מקדם 0.4 ביחס לשווי מ"ר מבונה למסחר בקומת הקרקע.
- <u>שווי מ"ר מבונה לאחסנה במפלס העליון של תת הקרקע בסך 3,200 ₪ (40% משווי מ"ר מבונה למסחר תת קרקעי).</u>
- <u>שווי מ"ר קרקע נלווה למגדל סונול לשימושי רחבה מסחרית/שפ"פ: 11,200 ₪/מ"ר קרקע.</u>

<u>להלן דרך חישוב למ"ר קרקע:</u>

תיאור	ערך
שטח ברוטו עילי במ"ר	26,618.08
שווי מ"ר מבונה (במגדל)	6,800 ₪

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

שווי מגרש	181,002,944 ₪
שטח הקרקע	5,672
משקף למ"ר קרקע	31,912 ₪
מקדם שווי שפ"פ/רחבה מסחרית	0.35
שווי מ"ר קרקע	11,200 ₪

<u>מצב חדש</u>

- <u>שווי מ"ר מבונה ברוטו למסחר בסך 22,000 ₪.</u>
- <u>שווי מקום חניה בנוי (לאור העדר הצמדת חניות והיקף חניות) בסך 200,000 ₪.</u>
- <u>שווי מ"ר מבונה ברוטו למשרדים בסך 6,800 ₪.</u> ערכי השווי מגלמים את המיקום הנדון הנחות ביחס ליתר נתוני ההשוואה, ביחס ברוטו/נטו נורמטיבי של 40% - 30%, בתקן חניה מופחת 350 :1, ללא אפשרות למחסנים, בקומה ממוצעת 19.5 (40 קומות, בניכוי 4 קומות עליונות מנוידות ובתוספת 3 קומות משרדים נמוכות).

ערכי השווי לקרקע לחניה (ללא אפשרות הצמדת חניות) מגולמים בשווי השטחים העיליים הסחירים, לאור נתוני ההשוואה.

ביחס לבחירת הנתונים הרלוונטיים ביותר לצורך קביעת השווי הראוי, **נציין כי קיימת רגישות רבה למועד העסקה/הנתון נוכח התנודות ברמת המחירים בסמוך למועד הקובע וכן למיקום ביחס ליתר שטחי התעסוקה שבאזור (נספח א').**

ככלל, בהתאם לתקן מספר 3 של התקינה השמאית ומשרד המשפטים, הגישה העדיפה, בעלת התוקף הגבוה להערכת שווי קרקעות ביעוד משרדים ומסחר היא גישת ההשוואה. לאור העובדה כי עסקאות לקרקע (המצומצמות שנכרתו בתאריך הקובע) מגלמות פוטנציאל תכנוני ממשי ועצום הנובע מתוכנית המתאר של ת"א תא/5000, ניתוח עסקאות אלה מצריך התייחסות לפרמטרים רבים (כגון היקף הקצאת מבני הציבור, עלות וסוג התועלת הציבורית, שיעור ההפקעות הנדרשות, היקף שטחי המגורים שיתקבלו, שיעור דירות הדב"י וכו') המשפיעים ומגבירים את האפשרות לסטייה ניכרת באומדן שווי מ"ר מבונה.

<u>לפיכך הוערך שווי מ"ר מבונה למשרדים/מסחר בהתבסס על הנתונים הבאים</u>:

א. סקירת **עסקאות לקרקע** (תוכניות מאושרות לפי תא/5000) הכוללות - עסקאות המגלמות את השינוי ברמת המחירים והתאמתן לנכס הנדון, עסקאות הממוקמות במיקום הקרוב ביותר לנשוא השומה ועסקאות בהן קיים היקף רב של שטחי תעסוקה כפי שבנדון.

ב. סקירת **שומות ועדה** בהן נקבעו ערכי שווי למ"ר מבונה למשרדים (לחישוב השבחה וכשווי לניוד זכויות).

ג. סקירת **עסקאות לנכסים בנויים** תוך הבחנה בנתוני גמר מעטפת וגמר מלא וחילוץ היתרה לקרקע.

ד. סקירת **נתוני שכירות לשטחים** בנויים תוך הבחנה בנתוני גמר מעטפת וגמר מלא וחילוץ היתרה לקרקע.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

תחשיב ההשבחה –

מצב קודם - חלקה 16

חלקה 16			
מהות	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה**	**ערך**
שטח מסחרי בקומת הקרקע	575	₪ 20,000	₪ 11,491,200
שטח מרתף מסחרי בתכסית שטח מסחר בק"ק	575	₪ 8,000	₪ 4,596,480
שטחי משרדים	2,298	₪ 5,400	₪ 12,410,496
סה"כ שווי חלקה 16			**₪ 28,500,000**

מצב קודם - חלקה 17

חלקה 17			
מהות	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה**	**ערך**
שטח מסחרי בקומת הקרקע	363	₪ 20,000	₪ 7,268,400
שטח מרתף מסחרי בתכסית שטח מסחר בק"ק	363	₪ 8,000	₪ 2,907,360
שטחי משרדים	1,454	₪ 5,400	₪ 7,849,872
סה"כ שווי חלקה 17			**₪ 18,030,000**

מצב קודם - חלקה 34

חלקה 34 - שטח קרקע	
מהות	**ערך**
שטח ברוטו עילי במ"ר	26,618.08
שווי מ"ר מבונה (במגדל)	₪ 6,800
שווי המגרש במ"ר	₪ 181,002,944
שטח הקרקע	5,672
משקף למ"ר קרקע	₪ 31,912
מקדם שווי שפ"פ/רחבה מסחרית	0.35
שווי מ"ר קרקע	₪ 11,200
שטח מ"ר קרקע בניכוי יתרת זכויות לניצול בק"ק	861
סה"כ שווי	**₪ 9,640,000**

יתרת זכויות בניה	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
יתרת שטח עיקרי למסחר שניתן לבינוי	167	₪ 22,000	₪ 3,674,000
שטח מרתף מסחרי בתכסית שטח מסחר בק"ק	167	₪ 8,000	₪ 1,336,000
זכויות בניה לאחסנה בתת קרקע	861	₪ 3,200	₪ 2,755,200
סה"כ שווי			**₪ 7,770,000**
סה"כ שווי חלקה 34 (ללא בינוי)			**₪ 17,410,000**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

מצב חדש

מהות	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
שטח מסחר בתחום תא שטח A101 (אפקטיבי ממוש עפ"י תוכנית עיצוב)	530	₪ 22,000	₪ 11,660,000
זכויות בניה למסחר שניתן לנייד לתא שטח B 101 ו-D	200	₪ 22,000	₪ 4,400,000
שטחי תעסוקה ברוטו	52,532	₪ 6,800	₪ 357,217,600
סה"כ שווי שטחי הבניה הסחירים			₪ 373,277,600
מקדם הפחתה לגודל/סיכון			90%
שווי המגרש בהתאמה לגודל			**₪ 335,949,840**

עלויות מטלה ציבורית	שטח במ"ר/ מקום חניה	עלות למ"ר כולל מע"מ	סה"כ
הקמת שטחי ציבור בנויים ברמת גמר	3,731	₪ 12,000	- ₪ 44,772,000
הקמת שטחי ציבור בתת הקרקע	560	₪ 5,265	- ₪ 2,946,557
חניות לשטחי ציבור	29	₪ 180,000	- ₪ 5,220,000
הקמת שטחי ציבור בתת"ק לטובת מקומות חניה לאופנועים ואופניים (שטחי בניה במ"ר)	73	₪ 4,680	- ₪ 339,300
הקמת שטחי פיתוח בתחום התכנית (שטחי שצ"פ + פיתוח היקפי מחדש שטחי B101)	4,637	₪ 1,000	- ₪ 4,637,000
סה"כ עלויות מטלה ציבורית			**- ₪ 57,914,857**
עלות עודפת נוכח מורכבות הנדסית בהקמת הפרויקט בהתאם לחו"ד הנדסית			- ₪ 89,000,000
עלות פיצוי עבור הפסד 2 מקומות חניה למגרש B101			- ₪ 440,000
סה"כ שווי תא השטח A101 לפני הפחתה לדחייה ומושע			**₪ 188,594,983**
מקדם הפחתה משוקלל עבור דחיה לתוכנית עיצוב (0.92) ו-מושע (0.9)			82.5%
סה"כ שווי מצב חדש			**₪ 155,529,883**

תחשיב ההשבחה

חלקה	שווי מצב קודם	שווי תא שטח A101 במצב החדש	שיעור הזכויות לחלקה בנטרול חלק העירייה	שווי המצב החדש	השבחה	היטל השבחה
חלקה 16	₪ 28,500,000	₪ 155,529,883	20.56%	₪ 31,973,134	₪ 3,473,134	**₪ 1,736,567**
חלקה 17	₪ 18,030,000		13.01%	₪ 20,240,695	₪ 2,210,695	**₪ 1,105,348**
חלקה 34	₪ 17,410,000		66.43%	₪ 103,316,054	₪ 85,906,054	**₪ 42,953,027**
סה"כ					₪ 91,589,883	**₪ 45,794,942**

12.3. **<u>התייחסות שמאי המשיבה לשומה 'אחרת':</u>**

➢ <u>לעניין גישת השומה</u>:

הזמנת העבודה הינה בשם חברת **מכשירי תנועה בע"מ.** אין מחלוקת כי החברה מחזיקה בבעלותה של חלקה 16, ובה בלבד. אין גם מחלוקת כי לחברה זו אין אחיזה כלשהי בזכויות הבעלות בחלקות נוספות בתחום התוכנית, ומסיבות אלו, לעמדת המשיבה, אין ביכולתה

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

"להתקזז" בגינם זכויות בעלי דין אחרים. אין מחלוקת כי במצב התכנוני החדש הוקנו לבעלי הזכויות אשר אחוז בבעלות במגרש אחד הנ"ל, זכויות בהיקף של 20.56% מהמגדל המוצע.
שיטת המבקש לקבוע שווי קודם לכל החלקות בתחום התוכנית אינה נכונה, אינה מתאימה ואף מפלה ופוגעת בבעלי זכויות אחרים במתחם. הגם, כשנשארו במצב הקודם לבעלי הזכויות של חלקה 34 יתרת זכויות בניה לניצול, וגם אם לרשותה יתרת חצר פנויה שבגינה נטען לשווי סחיר, הרי שכל אלו אינם נחלתם של בעלי הזכויות בחלקה 16 המבקשת, וזו אינה יכולה לייחס אותם אליה ע"מ להפחית עבורה את תשלום היטל ההשבחה. הרי אף אם נניח ועמדת המבקשת נכונה לעניין יתרת שוויה של חלקה 34, האם בעלי הזכויות של חלקה זו "מוותרים" על השווי הקודם המיוחס להם ומוכנים לחלוק אותו עם יתר בעלי הזכויות בתחום התוכנית? התשובה ברורה.
אומדן ההשבחה יכול להיעשות רק בשיטה אחת, והיא זו בה נקטה המשיבה. אומדן שווי המצב הקודם הינו לחלקה 16 בשלמות, במלוא הפוטנציאל המוקנה לה בתב"ע, מול אומדן חלקה היחסי בבניין החדש, זה המוצע במצב החדש. כל שיטה אחרת מחייבת גם שומה אחרת, שיתוף כלל בעלי הזכויות במתחם במסגרת ההליך הנ"ל, מתן זכות טיעון ושמיעת עמדתם.

- <u>לעניין המצב הקודם</u>:

פערי השווי האקוי' הנובעים בשומת הצדדים, נובעת בעיקרה מהיקף שטחי המסחר שניתן לשלב בקומת הקרקע, לצד שטחי השירות שנדרש לשלב בקומות עליונות. לעמדת המשיבה, בוודאי עת עסקינן בתכנון של בניין משרדים נמוך בהיקף שטחים קטן יחסית, נדרש לבטא בתחשיב לובי כניסה (הגורע שטחים משטחי המסחר לשיווק ומיוחס למשרדים) בגבולות מינימליים של 70 מ"ר, וכן לובי קומתי בהיקף של עד 40 מ"ר לקומה. **מקובלת עלי עמדת המבקש כי קיימת אפשרות לשלב שטחי שירות נוספים, אולם לא מצאנו סיבה כלכלית התומכת בגישת שמאי המבקשת לשילוב הנ"ל (שימוש מיטבי).**
<u>להמחשה</u>: אין מחלוקת עם שמאי המבקשת כי היקף השטח העיקרי לשימושי תעסוקה ב-4 קומות נוספות (מעל קומת הקרקע המסחרית) הינו 160%, כלומר 1,702 מ"ר עיקרי. לשיטתו, היקף השטח "ברוטו" בקומות העליונות הינו 2,298 מ"ר, כלומר יאפשר לשלב 596 מ"ר שטחי שירות בבניין. לובי קומתי בהיקף של 150 מ"ר לקומה אינו מתאים לבניינים הנ"ל, אינו מבטא את השימוש היעיל והטוב ביותר, ואינו ישים. כל ניסיונותיי לאתר בניין בניין משרדים דומה בהיקף כ"כ משמעותי של שטחי שירות לא צלחו. תימוכין למקדמי שווי זהים לעמדת המשיבה קיימים בסקירת שומות מכרעות, אולם בהתאם למידע המפורט דלעיל, במקרה הספציפי הנ"ל אלו כלל לא נדרשות. אין שום סבירות לממש לובי קומתי בהיקף של 150 מ"ר בתכסית הקומה המותרת ובמניין השטח העיקרי המוקנה.

- <u>לעניין המצב החדש</u>:

למען ייעול ההליך והסדר הטוב, להלן התייחסותי לכל אחד מהאלמנטים הרלוונטיים הנטענים. עם זאת, מצאנו לנכון להדגיש כבר עתה, וכפי שיורחב להלן, כי מרביתם המוחלט של שטחי החניות והמרתפים הנטענים כ"עלות עודפת" בשומת המבקשים, כלל אינם נדרשים תכנונית, ומשכך שומטים את הקרקע תחת מרבית טענות המבקשת.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

שטח מסחר בקומת הקרקע

אין מחלוקת כי היקף שטחי המסחר המוקנים מכח התב"ע מאפשרים לממש קיבולת בניה של 920 מ"ר מסחרי, כפונקציה של 700 מ"ר עיקרי (המוקנים למגרש A101). בנוסף, הערת שוליים מספר 7 תחת טבלה 5 לתקנון מאפשרת להעצים את שטחי המסחר ב - 100 מ"ר נוספים על חשבון שטחי התעסוקה. העמסת 15% על שטחי שירות, שהינה העמסה מינימלית (ולעניין זה ראה התייחסות שמאי המבקשת בעצמו בתב"ע קודמת), הביאו לאומדן שטחי מסחר שמרניים בהיקף של 920 מ"ר מסחרי.

אינני שולל את עמדת המבקשת, כפי שבאה לידי ביטוי בנספח ג' מטעמה, לפיה במימוש סובייקטיבי מסוים, אותה היא עתידה לממש, היקף שטחי המסחר המקסימליים אותם ניתן לשלב, בתחום המבנה המתוכנן, מתלכד ל - 530 מ"ר. טענה זו כמובן אינה בתחום מומחיותו של החי"מ ו/או תחום מומחיותו של כבוד השמאי המכריע בתיק דנן.

נדגיש, ברור לכל כי אופן הבינוי והניצול של מגדל התעסוקה המקודם בהיתר בהכרח ישתנה, וייתכן ואף באופן דרמטי, בהתאם לזהות בעלי העניין (היזמים) ואדריכל התוכנית. ייתכן וצירוף הנסיבות הוביל את משרד יסקי, מור, סיון לתכנון הספציפי המוצג בפנינו בתיק שבנדון. עם זאת, אין זה התכנון היחידי, ואין בעמדתו בכדי להוכיח כי אין כל התכנות לשלב שטחי מסחר נוספים ו/או בינוי באופן שונה. כפי שיוכח בהמשך תשובה זו, קיימת התכנות למימוש הבניין המוקנה באופן שונה, כזה המשלב היקף שטחים מזערי במרתפים. שינוי פוטנציאלי זה יש בו בכדי להשפיע ולשנות גם את ההתכנות לשילוב שטחי מסחר נוספים.

למען הסר ספק, קבלת החלטה במקרה דנן הופכת פשוטה הרבה יותר. ככל ותוגשנה תוכנית בקשה להיתר הרי שמימוש הזכויות יקבע אך ורק בהתאם לקיבולת הבניה המבוקשת. ככל והמימוש יעשה בדרך של מכר, הרי שבכל מקרה יגיע רוכש חדש אשר יכלכל צעדיו ויבחן התכנות בניה אלטרנטיבית. בנסיבות אלו, אומדן ההשבחה חייב להיעשות לשטחי הבניה בתב"ע, כמימוש מיטבי מלא, ואומדן ההשבחה להיתר ייגזר מתוכו.

שטח מסחר לניוד כולל ביתנים

למרות הטענות בעמוד 31 לחוות הדעת גם שומת המבקשת הביאה בחשבון את שטחי המסחר הרשומים מטה כחלק משוויו של המצב החדש. למען יצא הנייר חסר, ואף על פי שאין מחלוקת לעניין שווי המסחר בגין הזכויות הנ"ל, נדגיש כי לעמדתנו שילובם של ביתנים אלו במיקומם המוצע הוא מהגבוהים במתחם, בנגישות גבוהה יותר לעוברים ושבים, ולכך תימוכין בעשרות פרויקטים דומים הפרוסים ברחבי גוש דן. למרות זאת, בזהירות המתבקשת, נקבע שווי ה"ביתנים" הנ"ל בשומת המשיבה (ובהתאמה גם בשומת המבקשים) בשווי מסחרי זהה.

שימושי מלונאות

מפורט בסעיף דלעיל, הרי שגם במקרה דנן אין מחלוקת כי יזמי התוכנית בחרו לשלב באופן מודע תמהיל שימושי מלונאות בהוראות התוכנית. המבקשת מציינת כי אין חבות בהיטל השבחה, בין היתר, בהישען על הוראות סעיף 6.2.ב המתיר לוועדה המקומית שיקול דעת בהתאם להנחיות מהנדס הועדה. לא ברור מחוות דעת המבקשת האם עמדתה כי שימוש המלונאי אינו מוקנה בתב"ע, והאם עמדה זו מקובלת גם על אדריכל התוכנית ויתר בעלי הזכויות במתחם. ככל והתשובה לכך חיובית, ראוי להדגיש כי לעמדה זו השלכות שימשיכו ללוות את המקרקעין גם לאחר השלמת ההשבחה בחוות דעת שמאית זו.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

בנוסף, בניגוד לטענת המבקשת לפיה אין כדאיות כלכלית לשימוש מלונאי בתא השטח שבנדון, נוכיח בעסקאות ההשוואה ובתוכניות דומות רבות כי פעם אחר פעם דואג המתכנן להטמיע ולשלב גם שימוש מלונאי, והסיבות ברורות.

<u>תוכנית עיצוב</u>

נטען שתוכנית העיצוב, המקודמת בימים אלו ולאחר המועד הקובע, אינה משלבת שימוש מלונאי בבניין. נזכיר כי טרם ייבש הדיו על החלטת ועדת הערר בהליך 8065/0923 בעניין מגה אור החזקות בע"מ, אשר קובעת את המובן מאליו, והזכירה כי נספחי הבינוי (ותוכניות העיצוב) התפתחו בפרקטיקה מחוץ להוראות התוכנית המשביחה. קביעת ועדת הערר כי "לצורך בירור שאלת החבות בהיטל השבחה, לא ניתן לראות את תכנית הבינוי (או תוכנית העיצוב) כמסמך סטטוטורי מחייב, ובוודאי שאין בו בכדי להשליך על אומדן ההשבחה עת אישורו שנים לאחר המועד הקובע לתוכנית.

<u>הקצאות לצרכי ציבור</u>

אין מחלוקת שמאית כי היקף שטחי הציבור הנדרש למסירה מגלם 3,731 מ"ר "ברוטו". לא מצאתי תימוכין בהוראות התוכנית הקובעים כי המטלה הציבורית תימסר בגמר מלא, וככל והמסירה בגמר מלא סוכמה במסגרת הסכמים מסחריים בין הצדדים, הרי שהיא אינה יכולה לבוא בחשבון בשומת השבחה. כמפורט בשומת המשיבה, עלות הקמת מבנה ציבור בגבולות של 10,000 ₪ למ"ר (ובוודאי 12,000 ₪ למ"ר ברוטו) מגלמת גם את עלויות הבניה בתת הקרקע.

להשלמת התמונה נזכיר כי אומדן עלות הבניה הישירה לשטחי תעסוקה לחודש פברואר 2023 נקבעה במחירון 'דקל' בערכים נמוכים מ - 5,000 ₪ למ"ר. העמסת עלויות עקיפות אינה עוברת את גבולות ה - 25%, ומשכך תומכת בעמדת המשיבה המפורטת דלעיל, כי סך העלות שנקבעה מגלמת גם את עלות שטחי החניון.

במניין שטחי הציבור אין להביא בחשבון כמטלה ציבורית גם את עלויות שטחי פיתוח השצ"פ הגלום בעלות הבניה. בכל תכנית חדשה בהיקפי הבניה הנ"ל נדרש לפתח גם את סביבתו הקרובה של הבניין. פיתוח השצ"פ הינו למטרת הפרויקט, וזה עתיד לשרת בעיקר את משתמשי הבניין. גם ההפחתה שהובאה בחשבון למקומות חניה עבור אופנועים ואופניים אינה במקומה, שכן שטחים אלו משולבים במרווחים הנוצרים בין מקומות החניה לציבור ואינם גוררים עלויות נוספות מעבר למניין השטחים הסטנדרטי.

לעמדת המשיבה, אומדן העלות העודפת צריך להיות בהתאם להוראות התוכנית, ולפיה בלבד. אין מניעה להביא בחשבון אומדן מקומות חניה בהיקף של 29 חניות לשטחי הציבור, כפי שנעשה בשומת המבקשים, שכן זו תקל על המשא ומתן בכתב ההסכמה בין היזם לעירייה. הטענות בגין פיתוח השצ"פ ו/או פיתוח מחדש של שטחים פתוחים בתא שטח 101 B אינן רלוונטיות, שכן אלו נדרשות בכל מקרה בכל פרויקט. הפוך וחפש בהוראות התוכנית הנחיה לפיה שטחי הציבור יימסרו בגמר מלא, ולא תמצא.

<u>שטחי מסחר בתת הקרקע</u>

גם בעניין זה, כמפורט דלעיל, אומדן ההשבחה נערך להיקף זכויות הבניה המוקנה בתב"ע ולא לאופן מימושו הסובייקטיבי של המבקשת. אומדן ההשבחה למימוש מלא יעשה ע"פ מלוא זכויות הבניה המוקנים בתוכנית, והמימוש החלקי, ככל ויהיה רלוונטי, ייגזר בהתאם לבקשה

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

להיתר. אז, ורק אז, תובא לידי ביטוי עמדתו הקונקרטית של אדריכל התוכנית, לפיה במימוש הספציפי והסובייקטיבי שתוכנן על ידו אין מקום לשילוב שטחי מסחר, למרות ההתעקשות לשלבם במסגרת התב"ע.

גם במקרה דנן, טענת המבקש לפיה בניה של 7 קומות חניה אינה מאפשרת שילוב מסחר בקומת המרתף אינה רלוונטית. אף שתכנון חניון אינו בתחום מומחיותו של הח"מ, הרי שקיימות אפשרויות רבות לחיסכון בקומות החניה. רק להמחשה, מעבר לאפשרות לממש את בניית המגדל עם שטחי חניה מינימליים במרתף לשימושי חניה (באופן שישאיר מקום לשימושי מסחר), קיימת אפשרות לשלב רמזורים בקומות חניה מינוס 6 ו - מינוס 7 ובכך לשלב כמות גדולה יותר של מקומות חניה בקומות אלו (ולעניין זה ראה בקשה להיתר ברח' השוטרת 2 בר"ג). שיטה זו "תפנה" שטחי חניה בקומות עליונות ותאפשר שילוב שטחי מסחר. קיימת אפשרות לממש פחות שטחי תעסוקה בקומות עליונות ולהימנע מקומת מרתף מינוס 7 עם החניות המוצעות בה. כל אלו רק מוכיחים, פעם אחר פעם כי אומדן ההשבחה חייב להיעשות למגרש בשלמות, במלוא פוטנציאל הבניה, בדיוק כפי שהיה עושה הרוכש הסביר.

<u>הפחתה למושעא</u>

עסקינן בתוכנית משביחה אשר קודמה בהסכמה מלאה בין כלל בעלי הזכויות בחלקה. טבלאות האיחוד והחלוקה פורטות לפרטי פרטים בדיוק מירבי מה יהיה שטח הבניה המוקנה לכל אחד מבעלי הזכויות בתחום התוכנית. אין חולק כי הגעה להסכמות אלו הינו תהליך ארוך, וניכר כי משאבים רבים הוקצו על ידי כל אחד מיזמי התוכנית. לעניין זה נשיב:

א. בכל תוכנית התחדשות עירונית המבקשת העצמת זכויות בהיקף כה משמעותי משולבת גם הקצאה ורטיקלית של שטחים לצורכי ציבור אשר נמסרת לרשות העירייה. הפחתה למושעא בגין שילוב זכויות אלו עם העיריה, כפי שהובאה בחשבון בשומת המבקשים, יכולה להיטען רק במקרים בהם העירייה הינה בעלת זכויות סחירות בתחום המקרקעין (וגם אז תשובתנו בעניין רחבה). המשמעות בתחשיב בו נוקטת המבקשת, היא שלא רק שיזמי התוכנית אינם נושאים בעלויות מטלה ציבורית כלל, הרי שאלו אף יוצא נשכרים ומרווחים משילובה. כלומר, עלות המטלה הציבורית לשיטת המבקשת הינה 53,277,857 ₪(ללא פיתוח השצ"פ). מחצית מהסכום הנ"ל, 26,638,928 ₪ "מקוזז" מתשלום היטל השבחה. ואולם, לשיטתם שילוב הבעלויות מייצר הפחתה נוספת, המובאת בחשבון במקדם הפחתה 10% משווי המגרש (המוקנה) באמצעות מקדם מושעא 90% (כך שהמבקשת אף יוצא נשכר ו"בורח" מהחבות במטלה ציבורית כלשהי. לא זו הכוונה, ולא ניתן להשלים עם טענה זו.

ב. לעמדת המשיבה, אין כל מניעה להתחיל ולממש בהיתר את חפירות המרתפים, בקומות המינימליות ההכרחיות, מיד ובמקביל להשלמתם של כל ההסכמות המסחריות, באם אלו באמת טרם הוסדרו בהסכמת הצדדים בטבלאות, במקביל להליכי הבניה. כל הפחתה אשר תקבע בשומה המכרעת אין בה אלא בכדי לפגוע בקופה הציבורית שלא בצדק. ניתן לראות אף בפסיקותיו של כבוד השמאי המכריע בתיק דנן (לראייה 10570 חלקה 486 - 488) כי בהינתן תב"ע מאושרת, הרי שאין צורך

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

בהתאמת מקדמי דחייה כלל וכלל. כלומר שגם בנסיבות אלו, עמדת המשיבה המביאה בחשבון דחיה אף זהירה ושמרנית.

ג. **תימוכין לעמדת המשיבה ניתן לראות אף בראיית השוק, במקרקעין הידועים כ"בית מעריב" אליהם הפנה המהנדס ישראל דוד.** במקרקעין הנ"ל, אף שקיימת בעלות בקרקע עם עיריית ת"א (שלא כמו במקרה דנן), ניתן היתר חפירה בתוך פחות משנתיים מיום אישור התוכנית. במקרה שלנו, בו העירייה איננה בעלת זכויות, אין צורך בשילוב הפחתה כלל, וזו בוודאי ניתנת לפתרון במקביל לקידום ההיתר.

מכל האמור לעיל, ברור כי אישורה של התב"ע נעשה לאחר שהצדדים כולם הגיעו להסכמות מסחריות. כל הטענות שהועלו הינם כאלו שהוסדרו ערב אישורה של התוכנית ו/או ניתן להסדירם בתקופת הבניה, ללא צורך בהפחתה של עשרות מיליוני שקלים, בוודאי כאשר האינטרסים של כל הצדדים ברורים.

<u>הפחתה במקדם דחייה למימוש</u>

עמדת המבקשת מפחיתה עשרות מיליוני שקלים גם בשל דחיה למימוש, וזאת למרות שמדובר בתוכנית מפורטת זמינה לבניה. פעם נוספת תשוב המשיבה ותזכיר כי אין כל מניעה לקדם היתר בניה לקומות המרתף ולאיין את תקופת הדחיה הנטענת רק לשם הפחתת היטלי השבחה.

לא ברור מדוע נשענת המבקשת על קידומה של תוכנית העיצוב כתימוכין לתקופת הדחייה הנדרשת כיצד ניתן לקבוע כי התנהלות העירייה היא שהובילה לדחייה של שנתיים באישור תוכנית העיצוב? הגם אם זו עומדת על שילוב קומה בגובה 4.5 מטר בכל קומת שטחי הציבור, הרי שאולי דווקא התעקשות היזם היא שמונעת אישור מהיר לתוכנית? כיצד ניתן להביא בחשבון אלמנטים מסחריים ו/או משא ומתן תכנוני שמתרחש לאחר המועד הקובע בחשבון? בנסיבות אלו עמדת המשיבה גם בעניין שבנדון זהירה ושמרנית.

<u>הפחתה לגודל</u>

עמדת שמאי המבקשת מפחיתה עשרות מיליוני שקלים גם בשל גודל הפרויקט. נקים ונאמר כי מדובר בבניין תעסוקה אחד, בהיקף בינוי לגיטימי ושאינו חריג ביחס למגדלים אחרים בסביבה. נזכיר, עמדת שמאי המבקשת נשענת על טענה כי "רוכש סביר של זכויות בניה למשרדים. במועד הקובע 01/23 יגלם בעסקת הרכישה את מרכיב הגודל והסיכון". לאחר עיון בכל עסקאות ההשוואה שפורטו בדיווח הנ"ל לבורסה נראה כי קיימת איתנות פיננסית, בעיקר בת"א התואמת את המפורט בשומת ה - IFRS גם תוצאותיה המעידות על עליית שווי של 7% ביחס למועד 31/12/21 תומכת דווקא בעמדת המשיבה.

לא הצלחנו לאתר ולו החלטה אחת, הקובעת כי אותו חוסר וודאות בא לידי ביטוי בהפחתה בשווי המקרקעין. למען הסר ספק, אף בדו"ח העוקב, שפורסם בתאריך 29/01/2024, אף לאחר עלייה נוספת בשיעור הריבית ופרוץ מלחמת "חרבות ברזל", סקירת שמאי המבקשת מעידה על מגמה התומכת בעמדת המשיבה בתיק דנן.

גם הניסיון להישען על שומות מכריעות כתימוכין להפחתה נדרשת אינו רלוונטי. התאמת מקדם הפחתה לגודל הינה פונקציה של מקורות השוואה. דווקא תפעול נכסים בהיקף נרחב מאפשר שליטה באיכות ותמהיל שוכרים וזו מאפיינת חברות השקעה מרכזיות בשוק הנדל"ן.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

למבקשים בחוות דעת זו הוקנו שטחי בניה בהיקף של כ - 11,000 מ"ר ברוטו, המבטאים כ 20% משטחי הבניה במגדל. מניין השטחים הנ"ל אינו חריג, ומקורות ההשוואה בשומת המשיבה, ואלו שיורחבו להלן, תומכים בשטחים דומים ואף גדולים יותר. כלומר, ככל ונדרשת התאמה ביחס למקורות ההשוואה, הרי שזו אף הפוכה מעמדת המבקשת.

<u>הפחתה למיקום נחות</u>

שמאי המבקשת מתאר את סביבתו של הנכס באזור נחות, בצמוד למתחם שכונת הרכבות ובו אוכלוסייה הכוללת הומלסים ועבריינים. לעמדת המשיבה, לא ניתן לקבל טענה זאת.

בסביבת הנכס הוקמו בשנים האחרונות מגדלים כדוגמת "מגדלי לוינשטיין", "מגדלי רובינשטיין", "מגדל ניפ" ועוד. באף אחד מהמגדלים הנ"ל לא זיהנו הפחתה למיקום נחות. להיפך, לבניינים נגישות טובה לקו האדום של הרכבת הקלה, ומימוש הבניה הינו התרופה הטובה ביותר לפינוי הסביבה. יתרה מכך, עסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה נלקחו מסביבתו הקרובה של הנכס. כל אלו מצביעות על ערכי שווי זהים לאלו שנקבעו בשומת המשיבה. בנסיבות אלו, בהם עמדת המשיבה נשענת על עסקאות מסביבתו של הנכס, הרי שגם אם האזור נמצא בנחיתות כלשהי, ערכי השווי מגלמים את מלוא תכונותיו.

<u>הפחתה לעלויות עודפות</u>

לעמדת המבקשת, הנשענת על חוות הדעת של המהנדס ישראל דוד, יש להפחית 89 מיליון ₪ משווי המקרקעין במצב החדש בשל "עלויות עודפות". סיכום אומדן העלויות העודפות, כפי שבא לידי ביטוי בעמוד 52 בנספח ב' (חוות הדעת ההנדסת) כולל הפחתה של עשרות מיליוני שקלים לדיפון, חפירה, ביסוס, שאיבה, זיהום מי תהום, עלות מרתפים, עלות יצירת מקומות חניה, התארגנות ולוחות זמנים, ואף 12% נוספים בגין ניהול פיקוח ותכנון. כל אלו הובילו לעלות "עודפת" של 111,000,000 ₪ לשנת 2025, אשר מאיינת את ההשבחה לחלוטין.

תימוכין לאומדן עלויות עודפות בהיקפים של עשרות מיליוני שקלים נמסרו לאחרונה לעירייה במספר תיקי בקשה להיתר באמצעות המהנדס ישראל דוד. בעניין זה נשיב כדלקמן:

א. בבדיקה מול מחלקת נכסים נמצא כי אין כל מניעה לשכור שטחי התארגנות (למשל מגרש השצ"פ) בעלות מנימאלית של עשרות אלפי שקלים, באופן המאיין הפחתה נטענת של 27.3 מיליון ₪ בשל "התארגנות ולוחות זמנים". כלומר, עמדת שמאי המבקשת לפיה תא שטח "מקבילי" צריך להיות בהיקף של 2,296 מ"ר איננה רלוונטית. שטחי ההתארגנות הסמוכים יאפשרו באופן מיטבי את מימוש הבניה בחיסכון עלויות ביחס לפרויקטים מקבילים.

ב. בבדיקה מול מחלקת התכנון נמסר כי הוראות התב"ע קובעות טווח ומאפשרות להיצמד לתקן החניה הארצי, זה הרלוונטי לאזור א' הצמוד לרק"ל (קו אדום פועל). התקן **המקסימלי** הינו 1:240 לתעסוקה. כפי שניתן לראות, התקן אינו קובע הוראה מינימלית, כלומר אין כל מניעה לקדם היתר בניה אף עם תקן חניה 0 (או קרוב אליו) לשטחי התעסוקה. הגדלנו לעשות ואף בדקנו מול המחלקה שהשיבה באופן נחרץ כי לא תהיה לה התנגדות לבקשה להיתר שתקודם עם תקן 0 לשטחי התעסוקה.

במילים פשוטות, ככל וצודק המהנדס ישראל דוד (ועמדתנו בעניין שונה) ואכן נדרשת הפחתה של כ - 65 מיליון ₪ ע"פ התאמת התחשיב בעמוד 53 לחוות דעתו, הרי שהשימוש היעיל והטוב ביותר הינו מימוש שטחי התעסוקה הנ"ל ללא חניות (או מעט שטחי חניות

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

אשר יצמצמו את שילוב המרתפים), באופן הנשען על הרכבת. להמחשה, להלן תחשיב "עלויות עודפות" לשטחי המרתפים בלבד, כפי שהובא בחשבון בחוות הדעת ההנדסית של מר ישראל דוד:

עלויות עודפות למרתפים ע"פ ישראל דוד	
דיפון	₪ 17,005,382
חפירה	₪ 870,000
ביסוס	₪ 19,239,646
שאיבה	₪ 2,256,236
זיהום מי תהום	₪ 885,600
עלות מרתפים	₪ 5,667,105
עלות יצירת מקומות חניה	₪ 26,465,410
תוספת 12% ניהל פיקוח ותכנון	₪ 8,686,725
סה"כ	₪ 81,076,104
התאמה למדד (מועד קובע)	₪ **64,614,043**

לא נוכל להתיר חוו"ד זו ללא התייחסות נוספת לאומדן העלויות העודפות הר"מ. גם בפרויקט "בית מעריב" הממוקם בגוש 7104 חלקה 295 ניצבה סוגיה דומה, מימוש קומות חניון בבין הניצב על חטיבת קרקע בשטח של כ - 1,700 מ"ר. גם במקרה הנ"ל נטען באמצעות המהנדס ישראל דוד לעלויות עודפות "חסרות תקדים" לדברי המבקשת, אשר התלכדו לעמדתם לסך של 105 מיליון ₪ וקרוב ל-60 מיליון ₪ מתואמים למועד הקובע לתוכנית.

גם בתיק "בית מעריב" עמדת שמאי המשיבה הייתה זהה, ואף כאשר האחרונה השיבה בכתב כי ניתן לממש בניה ללא מקומות חניה לתעסוקה בכלל, היזם מימש בהיתר את כל קומות המרתף התב"עיות, באופן המוכיח כי זהו השימוש היעיל והטוב ביותר ואינו מבטא "עלות עודפת", בוודאי שלא כזו המאיינת את ההשבחה.

די בכך בכדי לשמוט את הטענות המועלות ע"י שמאי המבקשת בחוות דעתה. כך או אחרת, רצ"ב למסמך זה התייחסות המחלקה המשפטית והמהנדס ניר אנג'ל לטענות שהועלו.

- **<u>ערכי השווי</u>**

בין הצדדים קיימת מחלוקת בדבר שוויו של מ"ר מבונה המתאים לשימוש המשרדים במקרקעין. המבקשת נשענת, בין היתר, על שומתו של חברי השמאי מקרקעין מר אדי גרשטיין שנערכה למועד 09/09/2020, וקבעה כי שווי מ"ר מבונה לתעסוקה הינו 6,800 ₪ למ"ר. נזכיר, בחלוף הזמנים בין מועד כתיבת חוות דעת זו ועד לאמצע שנת 2022, חלה עליית המחירים הגבוהה ביותר אי פעם בשוק הנדל"ן הישראלי.

שומת שמאי המבקשת מתעלמת מעליית מחירים זו ומציינת דווקא רגישות ותנודות מחירים בסמוך למועד הקובע, כאלו שלא נצפו בשוק, ולא באו לידי ביטוי אפילו בחוות דעת שלהם.

במקרה זה אין לנו אלא להציג רשימה רחבה של תימוכין נוספים, התומכים בעמדת המשיבה, מתוך שומת IFRS של השמאי מר רוני זרניצקי.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

צירוף הנסיבות הנ"ל, בדגש על עסקאות הענק שנעשו כולם בסמוך למועד הקובע (אף בהפרש ימים ספורים) מעידה באופן מיטבי על ערכי השווי הראויים במקרקעין סמוכים. אין לנו אלא לשוב על עסקת חברת ישראל קנדה שנמכרה לאפי קפיטל וקבוצת שובל, עסקת סלע בינוי ברחוב הרכבת בת"א שנרכשה בתמורה לכ-377 מיליון ₪ למבנה המשלב למעלה מ - 30,000 מ"ר תעסוקה וכיו"ב. כל אלו מצטרפים לעסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה, מחזקות ותומכות את הזהירות והשמרנות שננקטה בה.

אלמנטים אלו המחישו כי שווי מ"ר בנוי במגדלי משרדים חדשים נאמד בגבולות הנעים בין 18,000 ₪ למ"ר ברוטו ועד 30,000 ₪ למ"ר ברוטו. בנוסף, נסקרו גם עסקאות מכר לקרקע, שומות IFRS ודו"ח נת"מ, אשר הוליכו למסקנות דומות. תימוכין נוספים ניתן לראות גם בשומות מכריעות אחרות ברחבי העיר, לדוגמא, בהחלטתו של השמאי המכריע מר עומר סרחאן בגוש 7454 חלקה 20, הוצג מסד נתונים רחב המוביל לשווי מ"ר בנוי למשרדים בסך של 22,000 ₪, ושווי מ"ר מבונה בסיסי למשרדים בסך 9,333 ₪ למ"ר. ערכי השווי במקרקעין שבנדון, נאמדו בצורה שמרנית וזהירה.

- **<u>תוכנית ע'</u>**

במועד הקובע, על המקרקעין ניצב מבנה תעשייה ותיק, שהורחב כעשור מוקדם יותר, וכולל סה"כ 1,410 מ"ר ב - 3 קומות עיליות. בהערת אגב, ניתן לראות את היקף שטחי השירות המשולבים במבנה דנן.

התוכנית אפשרה הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין בשטח של עד 100% משטח המגרש, כאשר במצב הקודם ניתן היה להקים מרתף בהיקף שטח של 40% בלבד. כלומר, התוכנית הוסיפה זכויות בהיקף של 60% לקומת המרתף.

<u>טענות והבהרות נוספות שהועלו במהלך הדיון:</u>

שמאי המבקשת

- מצב חדש - אמנם קיימת הסכמה בין השותפים לתכנון, ובכל זאת יש במגרש A101 הרבה מניעות כתוצאה מהשותפים.

להלן רשימת המניעות, התערבות עיריית תל אביב ותנאיה:

1. קומותיה של השטחים הציבוריים כ-4.5 מ' (ולא כשאר הקומות 3.8 מ').
2. חלונות לפי 85% מהשטח.
3. מיקום המבואה בקומת הקרקע ומינימום של 200 מ"ר. שטחי השירות יהיו בהתאם לבניה נפרדת במבנה קטן, ולכן שטח הנטו יהיה ללא מסדרונות, גרמי מילוט וללא חלק בקומה הטכנית.

- בעניין שעבוד מגרש A101, היות וחלקה מס' 34 כוללת בתוכה את חלקה של חברת סונול, בעת שעבוד חלקה מס' 34 חברת סונול חייבת להיות חלק מהשעבוד לצורכי מימון (סעיף 6.6 בה אין אפשרות לתת לחלקה 101 מגרשים נוספים ותתי מגרשים).
- זמינות - מצב חדש איננו זמין ראה סעיף 6.10 א, תנאי להגשת היתרי בניה (גם לחפירה ודיפון), אישור תוכנית עיצוב אדריכלית ע"י הוועדה המקומית.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- תוכנית העיצוב אושרה עקרונית כשנה לאחר אישור התוכנית, בהסכמה עם עיריית תל אביב, אולם לאור אי הסכמה לתנאים שהציבה העיריה עדיין לא נחתמה תוכנית עיצוב אדריכלית.
- בעניין מטלה ציבורית - כל שטחי הציבור שנמסרות לעיריית תל אביב בהתאם לתא/5000 הם בגמר מלא. בהתאם לשימוש המבוקש שיוחלט רק באישור תוכנית העיצוב.
כתב ההתחייבות טרום ההפקדה ומחייב - מדובר במסירת שטחים לעיריית תל אביב בגמר מלא.
הראות התוכנית סעיף 6.10.ב - ללא אישור העירייה לאופן הבינוי לא יתקיים התנאי להיתר בניה. לכן בסמכות המשיבה לקבל גמר מלא.
הוראות התוכנית סעיף 6.11 ג - תנאי לאכלוס נושא השטחים הציבוריים. צריכה להיות לשביעות רצונה השטחים אשר תקבל.
- השימוש הטוב והיעיל אינו מבחן הזכויות לפי ההוראות, אלא רק לאחר מבחן הישימות, יש הרבה מימושים שלא ממשים את כל שטחי הזכויות. לטענתנו כל גורם אשר היה רוכש את המגרש (אשר רק גורמי נדל"ן מוכרים רוכשים מגרשים כאלו) היו בודקים אצל אדריכל מה היה אפשר לממש בפועל ולפי זה היו רוכשים.
- שימוש מלונאי - בהוראות התוכנית קיים סעיף המשאיר סמכות לוועדה המקומית לאשר מלונאות או לסרב סמכות זו נתונה למשיבה במסגרת תוכנית העיצוב. בסעיף 5 להוראות יש סיווג תעסוקה בלבד אשר כולל מלונאות. בסעיף 6.2 ב שם מוזכר מלונאות אך ורק באישורה של המשיבה.
יש שתי סיבות מדוע אין לקחת בחשבון מלונאות כאפשרות בתעסוקה - 1. אי הוודאות בגלל הצורך באישורה של המשיבה 2. היא לא ישימה בגלל התנאים המצטברים, כגון: לובי נפרד וקיום מגבלת גובה (קרקע נקבעה לפי 23מ' מעל פני הים, הגובה האבסולוטי של הבניין כ-180 מ'. יוצא שמלונאות החייבת בקומה טכנית נוספת ובהתחשבות בגובה קומת לובי + 2 קומות ציבוריות של 4.5 לכל קומה. אי אפשר לבנות מלונאות, והשפעתה על השווי של כלל המרכיבים בבניין (ראה חוו"ד יסקי מור).
ככל ויש לקחת בחשבון שטחי מלונאות פלח השוק שירכוש מלונאות קטן יותר ולכן יש לזה השפעה שלילית על שווי כלל המגרש. בנוסף, מדובר במיקום לא סביר לשימוש מלונאי.
- לעניין המיקום - מדובר במיקום נחות לעומת עסקאות ההשוואה, מדובר במגרש עם העדר חשיפה, סמוך למתחם הרכבת, הכולל פחונים ואוכלוסייה חלשה ונזקקת, אין פיתוח מלא, והדרך הצמודה מזרחית לא תתאפשר אלא לאחר ביצוע הבניה.
- עלויות עודפות - ראה חו"ד של המהנדס מר ישראל דוד. צריך שטח התארגנות בגלל הרח"ק הגבוה ביחס לכלל העיר, לגודל החלקה לעומת שטחי הבניה ולמיקום. הביסוס בגלל העומסים צריך להיות רפסודה על פני כל שטח המגרש. ולכן עלויות העודפות גבוהות.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- הפחתה לוויתור על חניות או הקטנת כמות החניות בהתאם לשטחי הבניה - ראה החלטה של השמאי המכריע מר שלומי יפה ברחוב מנחם בגין גוש 7077 חלקה 52 שם נתן 15% הפחתה. ראה בנוסף החלטתה של השמאית המכריעה הגב' דורית פריאל מגדל ספיר גוש 6207 חלקה 972 שם הפחיתה 10% ויש בסביבה חניון קיים.
ככל והבקשה להיתר לא כוללת חניות: 1. תידרש כופר חניה 2. שווי המשרדים והמסחר ירדו בגלל שמדובר בשטחי משרדים ללא חניות.
- ערכיי שווי לתעסוקה - בינואר 2020 שווי ממוצע של כ4,500 ₪/מ"ר מבונה. בשנת 2021 לאחר השתחררות מעול הקורונה הייתה קפיצה של שווי המשרדים. במועד אישור תוכנית תא/5000 כל המגרשים לבניה עיכבו את המימוש בכדי למצות את הגדלת הזכויות בראי תוכנית כוללנית תא/5000 אשר אפשרה הכפלת זכויות. לכן הרבה שנים לא בנו.
- בתחילת 2021 יש זינוק של מחירים עד הרבעון השלישי של 2022. להלן דוגמאות: קנדה ישראל מכרו בתאריך 22.4.22 ב-480 מיליון ₪. המגרש נרכש במאי 2019 ב-216 מיליון. רחוב הרכבת 68-72.
עסקה מינואר 2022 מגרפוליט - נמכר ב 377 מיליון (83%) התוכנית אושרה ב-20.1.20 השווי שנקבע ע"י יהודה פלד 142 מיליון. שמאי המשיבה מר יעקב כהן לפי 200 מיליון. פי 2.6 בשנתיים.
במועד הקובע לאור בעיות שונות - יש תקופה של ירידה בשווי. לפי שיעור עלייה של 4% בשנות העלייה יש לבחון ירידה לפי שיעור של 4%.
בשווי ההגון ממנו נלקחו עסקאות ההשוואה של המשיבה. הגיע השמאי מר רון זרניצקי לשווי של מ"ר מבונה בתחנה המרכזית הסמוכה של 7,000 ₪/מ"ר.
חו"ד מהנדס מר ניר אנגל (מטעם המשיבה), סעיף 38 - מימוש הבניה הנ"ל ניצב בפני אתגר עליית הריבית.
בשומתי יש עסקה ברחוב הצפירה הסמוכה והיא מהווה עסקת השוואה ראויה.
- המשיבה קובעת שאין הפחתה לגודל וזמינות. בשווי ההוגן של זרניצקי יש הפחתה לגודל של 7.1% ולזמינות 15%.
- לעניין מצב קודם, שטחי השירות לפי המשיבה הם מעטים ורק 25% לפי 1003: א. ראה ברחוב הברזל 8-6 12-10 בניה משנה 2010 - שטחי שירות לפי שיעור של 35%.
מביאים דוגמאות משומות שווי הוגן - אנחנו עושים שווי הוגן לשטחים בנויים ולא לשווי קרקע. הקרקע היא זו המושפעת מהשינויים בשוק. השטחים הבנויים פחות מושפעים (משום שיש בהם שוכרים עם חוזים ופחות ניתנים לזעזועים).
- בסביבת הנכס אושרו מיליוני מ"ר משרדים המשפיע על שווי הקרקע מאד לעומת מבנה אשר יש לו חוזים ארוכים, ההשפעה זו קטנה.
יש שתי סיבות המשפיעות על הקרקע: 1. שיעור הריבית שנמצאת בעליה 2. דמי השכירות יורדים בשוק המשרדים. קיימת הסכמה ששיעור ההיוון לא השתנה.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

שמאי המשיבה

- בטבלאות ההקצאה האיזון יש כוכבית על שטחיה של עיריית תל אביב. להלן הנוסח: שטחה של עיריית תל אביב בשטח הבנוי (לא בקרקע).
- מדובר בתכנון בהסכמה (יש הסכמה לתכנון בין הבעלים). לכן מדובר בזמינות בניה גבוהה בגלל שיש אינטרס כלכלי שדוחף את הצדדים להגיע להסכמות למימוש הבניה עצמה.
- ככל שהבקשות של עיריית תל אביב לגבי שטחי הציבור יאושרו ע"י הבעלים אין מניעה למימוש מהיר של הזכויות.
- לטענתי היתר חפירה ודיפון אינו צריך לעמוד בתנאי ההיתר שבהוראות התוכנית. לכן יש להתחיל בהיתר חפירה ובמקביל להתארגן על היתר מלא.
- בשומתי הפחתתי זמינות אשר עומדת בכל המטרדים הקיימים (הדחיות והמטרדים הם במקביל).
- תוכנית העיצוב אינה רלוונטית למתן דחייה. פס"ד פמיני קובע את שיטת המדרגות. בוחנים השבחה רק למועד הקובע. במועד הקובע אין תוכנית עיצוב על השולחן אלא תוכנית שאושרה התורמת זכויות. ולכן התחשיב צריך להיות בהתאם למצב המקרקעין למועד הקובע ולא לפי מעשים שנעשו לאחר מכן.
- דרישות המשיבה לזכויות הציבוריות לא רלוונטיות לדחייה משום שהן לא נוגעות למועד הקובע.
- טענת שטח נטו בהתאם לדרישת עיריית תל אביב - ראה בהוראות התוכנית סעיף 8 קטן לסעיף טבלת 5 לתוכנית. הסעיף מגביל את השטח שיש למסור לעיריית תל אביב. שם אין אפשרות להוסיף מעל לכמות השטחים בהתאם להוראות התוכנית.
- שילוב חלקה מס' 34 (רובינשטיין) בתוכנית - התוכנית הוסיפה זכויות לחלקה זו. ללא שילוב זה לא הייתה אפשרות אחרת לממש זכויות בראי תכנית תא/5000 (הגדלת קח"ר משמעותית) בגלל שבפועל חלקה מס' 34 מימשה את האפשרויות בדרך של בניית מגדל. לכן השילוב של חלקה מס' 34 מיטיבה עם כלל השותפים וכלל החלקות
- אבן הנגף לקבלת מימון בגלל איחוד החלקות - היות ובחלקה מס' 34 יש בית משותף. ותת חלקה מס' 4 שייך בלעדית רק לחברת סונול. יש אפשרות לשעבד את יתר תתי החלקות ואין כל בעיית מימון.
- הזמינות בשומתי עומד על דחייה של 2.5 שנים. בזמן זה יש אפשרות להתחיל חפירה ודיפון. ואין כל מניעה בזמן זה להגיע להסכמות למימוש הבניה. אין בתוכנית העיצוב תנאים מיוחדים ושונים ממגרשים אחרים אשר אמורות לגרום לבעיית זמינות חריגה.
- עלויות מטלה ציבורית כחלק מהמבנה - ראה פס"ד אברמוביץ יש להתחשב רק במטלות כחלק מתנאי התוכנית ולא מטלות חיצוניות (יש לקחת בחשבון העלויות למעטפת ולא לגמר).
- בשומתי הופחתו עלויות בניה ציבורית של 8,000 ₪/מ"ר. המגלם עלויות גבוהות לרמת מעטפת בלבד. ראה עלויות חוברת דקל.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- לגבי התחשבות מע"מ בעלות מטלה ציבורית - ראה פס"ד נוה גד בה נקבע שמדובר במטלה לצורך מימוש ואין להוסיף מע"מ במטלה ציבורית הנמסרת לעירייה כמו במטלות פינוי בינוי לדיירים.
- מימוש מלוא הזכויות בהתאם להוראות התוכנית - בפועל אפשר לממש את כל הזכויות ככל שרוצים. מימוש לפי ראות עיני הבעלים אינן ערובה לתחשיב זכויות. היות ואפשר לממש את כלל הזכויות בהתאם לכמות הזכויות שהתוכנית אישרה, לכן יש לחייב היטל השבחה.
- ראה עסקת אופציה הסמוכה לנכס הנדון ונעשתה במועד הקובע. שם התבססו על 11,000 ₪/מ"ר מגלם מלונאות לכלל השטחים (שווי הוגן ע"י משרד רון זרניצקי).
- התוכנית תרמה זכויות ואין לבחון את אופן מימושן כיום לפי היתר בניה עתידית שאינו רלוונטי למועד הקובע.
- שווי מלונאות - מדובר בזכויות מוקנות וודאיות - אין הוכחה לסירוב בקשה להיתר למלונאות ולכן מדובר בזכויות וודאיות ומוקנות.
- מיקום הנכס מבוקש למלונאות. המלונאות בעיר תל אביב אינה רק בקו החוף, אלא פזורות על פני כל העיר. ראה מלון בוטיק לאונרדו ברמת החייל.
- ככל ובעלי הקרקע היו רוצים לממש מלונאות ביו מתגברים על הגבלת גובה ע"י הפחתה של סה"כ 30 ס"מ לקומה ויש לך אפשרות להוסיף 4 קומות (השפעת הנמכת קומת משרדים ב 30 ס"מ מזערית).
- מיקום - מדובר במיקום אטרקטיבי עם נגישות גבוהה של הרכבת. ראה בניין סונול אשר אינו מהווה בניין נחות. יש גישה קלה והתפתחות טובה בסביבת הנכס.
- עלויות עודפות – לבעלי הקרקע יש אפשרות בחירה כמה חניות לממש בפרויקט. מ-0 עד מימוש מלוא תקן חניה. ייתכן והשווי של שטחי הבניה יהיו יותר נמוכים כתוצאה מאי מימוש חניות אולם להגיע למסקנה של הפסד עלויות של 82 מיליון ₪ אינו סביר.
- בעלי הקרקע יכולים לבנות פחות קומות חניונים תת קרקעיים ולא להגיע למי תהום.

13. <u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

- תוכנית ע' - עצם קיום ההשבחה.

תוכנית 507-0592873

- גישת השומה ואופן ביצוע תחשיב ההשבחה.
- מצב קודם - יחס ברוטו/נטו.
- מצב קודם - שווי מ"ר מבונה מסחר.
- שווי מ"ר מבונה משרדים בשני מצבי התכנון.
- שטחי מלונאות.
- שטחי מסחר בקומת הקרקע.
- שטחי מסחר בתת הקרקע.
- מקדמי הפחתה למושעא ודחייה לעמידה בתנאי התוכנית.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- מקדם התאמה לגודל הפרויקט.
- עלויות מטלה ציבורית ומספר מקומות חניה תת קרקעיים שימסרו לעירייה.
- עלויות עודפות בהתאם למאפיינים הפיזיים של הפרויקט הנדון.
- הדרישה לאוורור המרתף הגורמת להפסד 2 מקומות חניה.

14. החלטות בעיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

14.1. הסכמות:

- השבחה לתוכנית 1043א' - מקובלת עליי הסכמת הצדדים הנסמכת על שומתה המכרעת של השמאית המכריעה הגב' שושי שרביט שפירא, אך מבדיקה חוזרת של השומה המכרעת, נמצאו מס' טעויות בשומת המשיבה שהשפיעו על ההשבחה. כמפורט בסעיף 15, פרק תחשיבים להחלטתי.
- תוכנית מס' 507-0592873 - שווי מ"ר מבונה בייעוד למסחר במצב החדש בסך 22,000 ₪. לאחר בחינת הנתונים מקובלת עליי הסכמת הצדדים באשר לשווי מ"ר מבונה, שנעשה על הצד הזהיר.
- שיעור ההתאמה למ"ר משרדים במצב הקודם לעומת מ"ר משרדים במצב החדש בשיעור של 80%, קרי הפחתה של 20% משווי מ"ר מבונה במצב החדש. בהיעדר נתונים לבינוי נמוך, אני מקבל את הסכמת הצדדים לעניין זה.
- נטרול שווי מגדל "סונול" בשני מצבי התכנון, כיוון ומגדל 'סונול' קיים בשני המצבים.

14.2. תוכנית ע' - עצם קיום ההשבחה:

שמאי המשיבה קובע השבחה בגין תוכנית זו, אך מציין שבמועד הקובע לשומה לא הייתה קיימת כדאיות כלכלית לבניית קומת המרתף, ולכן קובע את ההשבחה בדחייה לתום החיים הכלכליים, עוד מציין שבמועד הקובע לא הייתה כדאיות כלכלית לבניית קומת מרתף שניה, ולכן לקח בחשבון קומת מרתף אחת.

מנגד, שמאי המבקשת טוען שלא חלה השבחה בגין תוכנית זו. אין לדחות את ההשבחה לתום החיים הכלכליים, ובוודאי כשמדובר בתקופה ארוכה אשר מאיינת כל השבחה בעיניו של קונה סביר.

החלטה:

מקובלת עליי הסכמתם הצדדים לעניין אי הכדאיות הכלכלית לבניית קומת המרתף במועד הקובע בשנת 1985. בנוסף, גם הטענה שבמועד הקובע לא הייתה כדאיות כלכלית לבניית קומת מרתף שנייה. המחלוקת העיקרית היא לעניין הדחייה, באם קיימת.

תוכנית ע' הינה תוכנית נושאית וכוללת את כל רחבי העיר ת"א. לכן כאשר בוחנים חיוב בהתאם לתוכנית זו, חשוב לבחון כל מקרה לגופו.

בבחינת היתרי הבניה על המקרקעין, נראה שעל המקרקעין, החל משנת 1933, הוקמו מבנים ליעודים שונים. בשנת 1976, בהתאם להיתר הבניה, נראה כי נוצלו זכויות נוספות על המקרקעין ויתרה מזאת, בוצעו שינויים בקומות הקיימות. כך שלמעשה בבחינת החיים הכלכליים ניתן לייחס להיתר זה דומיננטיות מסוימת המעידה על התארכות חייו הכלכליים של הנכס.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

אני סבור ש-20 שנה, כפי שנוקט שמאי המשיבה, הינה תקופה קצרה לסיום חייו הכלכליים של הנכס, ואני מוצא שקונה סביר במועד זה, לא היה מייחס חשיבות לזכויות אלו אשר יכולות להיות מנוצלות אך ורק בהריסה המבנה הקיים.

גם אם אקבל שיש לדחות למועד סיום החיים הכלכליים, מדובר בדחייה רבת שנים אשר מאיינת את השווי הכלכלי במועד הקובע.

לכן, אני סבור שלגבי המקרקעין הנדון, התוכנית אינה משביחה.

14.3. גישת השומה ואופן ביצוע תחשיב ההשבחה:

הגישה בה נוקטים שמאי הצדדים והאופן בו מבצעים את תחשיב השבחה שונה.

שמאי המבקשת טוען שלצורך חישוב ההשבחה יש לבחון את שווי המצב הקודם עבור כל מקבלי ההקצאה בתחום תוכנית 507-0592873, ולאחר מכן לייחס לכל אחד מבעלי החלקות על פי טבלת הקצאה ואיזון, בהתאמה, בתחשיב שווי המצב החדש.

מנגד, כתגובה לשומה 'אחרת', טוען שמאי המשיבה שגישה זו אינה מתאימה, מפלה ואף פוגעת בבעלי זכויות אחרים במתחם. לאור העובדה שבעלי חלקה מס' 34 מימשו בפועל כמעט את מלוא הזכויות ויתרת הזכויות שלא נוצלו לא יכולים לזכות חלק מההשבחה עבור בעלי חלקה מס' 16. לכן אומדן ההשבחה יכול להיעשות רק בשיטה שהוצגה בשומת המשיבה.

החלטה:

הונחה לפתחי הזמנת שומה בשם חברת "מכשירי תנועה בע"מ" אשר מחזיקה ב100% מחלקה מס' 16. חלקה זו, במסגרת טבלת הקצאה ואיזון לתוכנית 507-0592873, אשר מהווה את המצב החדש, קיבלה חלק יחסי במקרקעין שאינו נמצא במחלוקת ואושר ע"י כל הגורמים המקצועיים, כלומר, יש וודאות מלאה בשני מצבי התכנון לחלקה היחסי של חברת מכשירי תנועה בע"מ במקרקעין.

לכן, אני מקבל את טענת שמאי המבקשת לעניין זה, ההשבחה תיבחן בהתאם להפרש בין השווי במצב הקודם של חלקה 16 לשווי היחסי במצב החדש של חברת מכשירי תנועה בע"מ במגרש A101, קרי 20.56%.

14.4. תוכנית 507-0592873 - מצב קודם - יחס ברוטו/נטו:

באשר למצב הקודם קיימת הסכמה בין הצדדים לגבי הזכויות המותרות ואאמץ הסכמה זו.

המחלוקת נוגעת לעניין שיעור ההעמסה שיש לתת על השטחים העיקריים בהתאם לתוכנית 1063א'.

שמאי המשיבה טוען ששיעור ההעמסה שיש להביא בחשבון הינו 25%. על אף שהתוכנית מתירה תוספת של 35% שטחי שירות טוענת המשיבה שאין סיבה כלכלית למימוש מלוא שטחי השירות.

שמאי המבקשת טוען ששיעור ההעמסה הינו 35%, שכן במועד הקובע קיים ביקוש לניצול מלא של שטחי השירות גם למטרת רווחה, גם בבינוי נמוך.

החלטה:

שטחי השירות בבנייני תעסוקה המשלבים מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומות העליונות הינם נושא מורכב, ולכן בהחלטתי אתן חשיבות ל-2 נושאים מרכזיים:

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

1. המועד הקובע: במקרה הנדון מדובר על שנת 2023, אופן הבינוי והסטנדרט הינו גבוה הדורש שטחי שירות גבוהים משנדרשו בעבר.
2. התייחסות הועדה המקומית במקרים קודמים: כפי שהציג שמאי המבקשת, במקרים אחרים בעיר תל אביב, אשר ניתנו ע"י שני שמאי ועדה שונים, מציגים שימוש במלוא שטחי השירות הניתנות בתוכנית.

לעניין טענת שמאי המשיבה שאין סיבה כלכלית למימוש מלוא שטחי השירות המותרים בתוכנית, התוכנית מאפשרת 4 קומות משרדים מעל קומת מסחר, אשר מהווה בינוי נמוך ביעוד תעסוקה. בתל אביב קיים קושי במציאת נתונים מבניינים בבינוי נמוך, כפי שטען שמאי המשיבה. לכן, בחנתי מאפייני 2 בניינים באזור התעשייה הרצליה (גוש 6592 חלקות 141 + 148) אשר נבנו בין השנים 2015 עד 2021, אשר בסבירות גבוהה יכולים 'לשפוך אור' על החשיבה ואופן הבנייה של כל יזם פוטנציאלי.

בשני המקרים נבנו מלוא שטחי השירות (ואף יותר מ-35%), ובאחד מהמקרים נתבקשה הקלה לניוד שטחי שירות מתת קרקע למעל הקרקע.

בהתאם לאמור לעיל, אני סבור **שיחס ברוטו/נטו של 1/1.35 הינו סביר בהחלט ותואם לדרישות שוק המקרקעין.**

14.5. <u>תוכנית 507-0592873 - מצב קודם - שווי מ"ר מבונה מסחר</u>:

שמאי המשיבה קובע שווי מ"ר מבונה למסחר במצב הקודם בסך 17,600 ₪, (0.8 X 22,000) כפונקציה של 80% משווי המצב החדש למסחר.

מנגד, שמאי המבקשת קובע שווי מ"ר מבונה למסחר במצב הקודם בסך 20,000 ₪, כפונקציה של כ-90% משווי המצב החדש למסחר (0.9 X 22,000).

החלטה:

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים לעניין שווי מ"ר מבונה למסחר במצב החדש, וכפי שנכתב בסעיף 14.1, הסכמה זו מקובלת עליי. בנוסף, עקב חוסר בנתוני השוואה למסחר בבניין חדש בבנייה נמוכה בייעוד תעסוקה בסביבת הנכס ובעיר תל אביב, אני מוצא שהשיטה בה נקטו שמאי הצדדים כפונקציה של אחוז משווי המצב החדש הינו הראוי ביותר.

לעניין שיעור האחוז משווי המצב החדש, אני סבור שיש פער בין בינוי נמוך במצב הקודם לעומת בניין רב-קומות, מודרני ועם צפיפות גבוהה במצב החדש, בינוי רב קומות מושך אליו עניין רב ובין היתר מתבטא גם בחשיפה גבוהה ובעלת פוטנציאל לריבוי לקוחות רק ממשתמשי המגדל והבאים בקרבה.

ובהתאם לאמור, מקובל עליי השיעור שננקט בשומת המשיבה בשיעור של 80% משווי מ"ר מבונה במצב החדש, כך ששווי מ"ר מבונה במצב הקודם **בסך 17,600 ₪.**

14.6. <u>שווי מ"ר מבונה משרדים בשני מצבי התכנון</u>:

שמאי המשיבה קובע שווי מ"ר מבונה ברוטו בסך 8,500 ₪ במצב החדש, ובמצב הקודם קובע שווי מ"ר מבונה בסך 6,800 ₪ המבטא 80% משווי מ"ר מבונה במצב החדש. השווי הוערך ממגוון מקורות מידע.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

מנגד, שמאי המבקשת קובע שווי מ"ר מבונה בסך 6,800 ₪ במצב החדש, ובמצב הקודם שווי מ"ר מבונה בסך 5,400 ₪ המבטא 80% משווי מ"ר מבונה במצב החדש. השווי הוערך ממגוון מקורות מידע.

החלטה:

התוכנית הנדונה מציעה תכנון של שטחי תעסוקה רבים מעל קומת מסחר, כאשר המועד הקובע חל במועד בו אפקט מחלת הקורונה עדיין קיים. על אף מגוון מקורות המידע שהובאו בשומות הצדדים להערכת שווי מ"ר מבונה במצב החדש, קיימים שינויים מהותיים על ערכי השווי למשרדים ותנודתיות רבה הן במחירים והן בביקוש לשטחי תעסוקה ומשרדים.

אני סבור שהגישה המהימנה ביותר לקביעת שווי מ"ר מבונה במועד זה היא גישת החילוץ שווי מ"ר מבונה משווי מ"ר בנוי. באשר לנתוני ההשוואה, משומות הצדדים ובדיקת הנתונים ניכרת העובדה שהעסקאות המובאות מסביבת הנכס אינן אותנטיות, וקיימים דיווחים סותרים באשר לשטח המדווח. לכן, ובדגש על העובדה שלא ניתנה לי הוכחה על השטחים המדווחים שאוזכרו בשומות הצדדים ומהלך הדיון, אתן דגש למקורות הבאים:

1. נתוני שכירות שהוצגו ע"י שמאי המבקשת.
2. שומות ועדה בהן נקבעו ערכי שווי למ"ר מבונה למשרדים.
3. נתוני סקרים שמפורסמים מעת לעת כדוגמת סקר דוח נת"מ וסקר CBRE.
4. נתוני שכירות שהוצגו בשומה בהתאם לתקן 17.1 (IFRS) שבוצעה ע"י השמאי מקרקעין מר יוסף זרניצקי למגדל 'לוינשטיין'.

יודגש, גישת ההשוואה הישירה, כפי שמציג שמאי המבקשת בפירוט רב, אינה עדיפה במקרה זה, עקב היקף הבנייה וריבוי ייעודי הקרקע הכוללים גם דרישות עירייה ופרמטרים נוספים הכוללים הנחות תכנוניות ושמאיות אשר שינוי קטן בכל אחת מהן משנה את תוצאת השווי.

<u>להלן נתוני ההשוואה</u>:

א. <u>נתוני שכירות</u>:

מועד קובע	כתובת	שטח במ"ר	דמ"ש למ"ר	מקדם שקלול	סה"כ לשקלול	הערות
01/07/2022	מגדל סונול	5,000	108 ₪	0.10	10.80	בקומות 2,3,5,16 גמר מלא, <u>המשך שכירות</u>
01/06/2023	בית רובינשטיין	1,035	118 ₪	0.80	94.40	קומה 15, רמת גמר מלאה
01/06/2023	בית עמגר	1,350	100 ₪	0.10	10.00	בניין <u>נמוך</u>, קומה 6, רמת גמר מלאה
דמי שכירות למ"ר לחודש משוקלל					**115** ₪	

ב. <u>להלן סקירת שומות ועדה שהוצגו בפניי</u>:

שמאי ועדה	מועד קובע	גוש/חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה	הערות
אדי גרשטיין	24/05/2022	7103/146	לינקולן 16	7,250 ₪	קומה ממוצעת 12
מלכה דור	21/10/2024	7094/107,111,112	יגאל אלון 106-100 - מתחם סיפולוקס	7,000 ₪	יחס ברוטו/נטו 40%, קומה ממוצעת 14

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

ג. <u>סקרים לחציון ראשון שנת 2023</u>:

חשוב לציין שהסקרים מבטאים ניתוחים של חברות פרטיות ולא נתונים רשמיים, אך בתקופה בה שוק המשרדים חווה תנודות גדולות, הסקרים מקבלים משמעות רחבה ועצימה יותר ויכולים ללמד על מגמה. הסקרים סוקרים ומאחדים נתונים רבים, אשר תורמת להבנה טובה יותר ומצמצמת רווחי טעויות אשר יכולות לנבוע מדיווחים מוטעים שמדווחים למערכת רשות המיסים.

- <u>סקר CBRE</u>: סקר זה הוא שם כללי למגוון סקרים ודוחות של חברת ייעוץ ונדל"ן בינלאומית, באופן כללי הסקר נחשב למקור מקצועי ואמין בשוק המשרדים, אך חשוב להבין כי הוא לא מוכר כמקור רשמי.

  הסקר מביא נתוני מחירי מעטפת וקובע במתחם 'חסן עראפה', הסמוך למקרקעין הנדון, דמי שכירות ממוצעים בסך 100 ₪ למ"ר מעטפת. בתוספת של כ-37% לרמת גמר מלאה[2], מתקבל דמי שכירות ממוצעים בסך 137 ₪ למ"ר.
- <u>דו"ח נת"מ</u>: דו"ח מחקר שוק נדל"ן עסקי שמפרסם גוף מחקר ישראלי המתמחה בניתוח שוקי משרדים, תעשייה ולוגיסטיקה בישראל. הסקר מציג נתוני שכירות מ-61 מגדלי CLASS A ששטחם הכולל 2,199,667 מ"ר ב-7 אזורים מרכזיים בתל אביב המהווים מדגם מייצג לכלל אזורי המשרדים הממוקמים במרחב העירוני באזור. דמי השכירות הממוצעים למ"ר בסך 130 ₪. עוד מציין הסקר כי שוק מגדלי המשרדים הנדונים מציג יציבות בביקושים, אך קיימת ירידה קלה בשיעורי האכלוס הממוצעים העמודים כעת על 97.96%. בנוסף, ניתן להבין מנתוני הסקר שהייתה ירידה של כ-8% מחציון 2 של שנת 2022.

א. שומת מקרקעין מקיפה בגוש 6941, חלקה 171, דרך מנחם בגין 23, תל אביב שבוצעה ע"י משרד 'יוסף זרניצקי' למועד הקובע 31/12/2022. בשומה זו הוצגו נתונים רבים בהן חוזי שכירות, כך שיוצא שדמי שכירות ראויים לשטח משרדים בקומות עליונות הינם בגבולות 135 ₪ למ"ר.

<u>בהתאם לאמור לעיל, אני סבור שדמי שכירות ממוצעים ראויים בייעוד משרדים הינם בגבולות של 125 ₪ למ"ר.</u>

לעניין טענת שמאי המבקשת באשר למיקומו הנחות של הנכס, אני סבור שעם כל המורכבות במועד הקובע לשומה, טענות המבקשת נלקחו בחשבון בקביעת דמי השכירות הראויים נתוני ההשוואה מגלמים את מלוא המורכבויות, כולל מיקומו של הנכס.

<u>עלויות הקמה מ"ר משרדים ברמת גמר מלאה (לצורך תחשיב החילוץ):</u>

<u>ספריית 'דקל' – נספחים ועלויות לבניה ופיתוח - פברואר 2023</u>		
עלות מעטפת למ"ר	5,385 ₪	מגלם 25% שטחי שירות
עבודות גמר פנים	2,500 ₪	ממוצע בין רמה סבירה לרמה גבוהה
שטחי שירות	1.1	תוספת ל 35% שטחי שירות

2. בהתאם למחירון דקל פברואר-2023, עלויות לעבודות גמר פנים למ"ר בשטחי משרדים בסך 2,000 ₪, עלויות בניית מעטפת בלבד למ"ר בסך 5,385 ₪ , כך יוצא שיש להוסיף כ-37% (2000/5385).

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

סה"כ בניה ישירה	8,674 ₪	
עלויות עקיפות	1.25	
סה"כ עלות הקמה	10,842 ₪	
במעוגל	**10,850 ₪**	

להלן ניתוח חילוץ שווי מ"ר מבונה משווי מ"ר בנוי:

דמ"ש ממוצע למ"ר	**125 ₪**
חודשים	12
שיעור תשואה	6.50%
שווי למ"ר בנוי	23,077 ₪
שיעור יזמות	1.21
עלויות הקמה למ"ר	10,850 ₪
שווי למ"ר מבונה	8,222 ₪
הפחתת 10% למשרדים ללא חניון	1.1
שווי מ"ר מבונה במעוגל	**7,400 ₪**

שווי מ"ר מבונה – משרדים בבנייה נמוכה של עד 4 קומות:

כפי שצוין בסעיף 14.1, בהיעדר עסקאות השוואה בסביבת הנכס לבנייה מודרנית נמוכה, אני סבור שהיות והצדדים הסכימו איך להעריך שווי מ"ר מבונה בבינוי נמוך, בהתאם לשומות הצדדים, בכ-20% פחות משווי מ"ר מבונה בבינוי גבוה של כ-40 קומות לא מצאתי לנכון לשנות הסכמה זו ובפרט שהיא במתחם הסבירות.

לכן, שווי מ"ר מבונה במצב הקודם יהא בסך 5,920 ₪.

14.7. תוכנית 507-0592873 - שטחי מלונאות:

שמאי המבקשת טוען שאין להביא בחשבון את האפשרות לשימוש מלונאי בתחומי המקרקעין הנדון מהסיבה כי היא מותנית בשיקול דעת הועדה המקומית. בנוסף טוען שהשימוש אינו כלכלי וייגרע משטחים השווים יותר כמו מסחר בקרקע.

מנגד, טוען שמאי המשיבה שיזמי התוכנית בחרו לשלב באופן מודע בתמהיל את שימושי המלונאות בהוראות התוכנית. טענה נוספת היא שתוכנית העיצוב שמקודמת בשנת 2025 אינה שופכת אור על דבר מהמועד הקובע שהינו בשנת 2023. לעניין האין כדאיות כלכלית, ניתן לראות בתוכניות דומות רבות כי פעם אחר פעם דואג המתכנן להטמיע ולשלב שימוש מלונאי.

החלטה:

שימושי מלונאות מוגדרים תחת ייעוד תעסוקה ונדון תחת הנחיות מיוחדות סעיף 6.2 (ב):

"מלונאות:

1. ***שימוש מלונאי יקבע במסגרת תוכנית העיצוב לשיקול דעת הועדה המקומית בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.***
2. ***השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על יד משרד התיירות ובכפוף לאישורו לפני הגשת בקשה להיתר בנייה.***
3. ***...***

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

4. היקף השטחים, מספר החדרים, שטחם וסוג המלון ייקבע באישור הועדה המקומית לעת הכנת תוכנית העיצוב, בכפוף לסעיף א לעיל."

העיר תל אביב היא היעד הנפוץ ביותר לתיירות בישראל מבחינת פעילות מלונאית והכנסות בענף. בנוסף, עקב נסיבות משתנות, ובמיוחד במועד הקובע, תיירות החוץ ירדה, אך תיירות הפנים גדלה, כך שהעיר שומרת על ביקוש גבוה במיוחד בכל עונות השנה. בעיקר מסיבה זו, אני סבור שמיקום הנכס הנדון בעיר תל אביב וסך הזכויות לשימוש זה בסך של כ-10,000 מ"ר, המהווה כ-20% מסך הזכויות לתעסוקה, כפי שקבע שמאי המשיבה, ועל אף ההתניה הקיימת בתוכנית, רוכש סביר יביא את השימוש המלונאי כאפשרות למימוש, עקב התנאים הלא ודאיים.

גמישות השימושים מאפשרת לעת מצוקה שימוש נוסף ולכן גמישות זו תורמת לשווי. והן בעת מכירה בשוק החופשי נהנה הנכס מפלח נוסף של רוכשים פוטנציאלים שעיסוקם העיקרי מלונאות.

<u>ההחלטה שתוצג בסעיף 15 (תחשיבים), תיקח בחשבון 3 חלופות, כדלקמן</u>:

א. שימוש מלונאות בעת הבקשה להיתר, היות ומדובר בזכויות מעין מוקנות בה עפ"י הלכת 'אליק רון' ועמדת היועמ"ש זכויות אלו יילקחו בחשבון בעת מימוש בהיתר כחלק מההשבחה אשר יוטל על הממש (ולא בעת המכירה) מכיוון שדורשות אישור נוסף בעתיד.

ב. מימוש בדרך של היתר בניה (מימוש מעין חלקי) למלוא הזכויות ללא שימוש בייעוד למלונאות, קרי כל שטחי הבנייה לתעסוקה בלבד.

ג. שווי הנכס לעת מכירה בה תובא בחשבון גמישות השימושים הנוספים (תוך אי וודאות לאישור הוועדה) של שימושי מלונאות, שוויו יהא 15% להוספת השימושים ועל אף ההתניה הקיימת.

יוער, בדיון שהתקיים במשרדי הובהר ע"י הצדדים כי קיים הליך של בקשה להיתר הכולל תוכנית עיצוב המקודמת בעת האחרונה, הבקשה כוללת מימוש מלוא הזכויות לתעסוקה ללא שטחי מלונאות.

14.8. <u>תוכנית 507-0592873 - שטחי מסחר בקומת הקרקע</u>:

שמאי המבקשת טוען ששטחי מסחר למימוש בקומת הקרקע הוא 530 מ"ר וזאת בתמיכה של מכתב ממשרד אדריכלות המלווה את הפרויקט לאורך כל שלבי התכנון.

שמאי המשיבה טוען שהיקף שטח המסחר המוקנה מכח התב"ע מאפשר לממש קיבולת בניה של 920 מ"ר מסחרי. טענת שמאי המבקשת כפי שבאה לידי ביטוי במסמך ממשרד האדריכלות הינה טענה סובייקטיבית.

החלטה:

בהתאם לסעיף 5 לתקנון התוכנית "טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע" אושרו זכויות לשטחי מסחר באופן הבא:

- 700 מ"ר שטח מסחר עיקרי מעל הכניסה הקובעת.
- 100 מ"ר שטח מסחר עיקרי על חשבון שטח תעסוקה.
- 120 מ"ר שטחי שירות המהווים 15% משטח עיקרי.

כפי שהוער בסעיף הקודם, תכנונה של תוכנית העיצוב החל לאחר המועד הקובע, עם כל ההשלכות

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

הנלוות לכך. בנוסף, תוכנית עיצוב הינה פעולה סובייקטיבית אשר מימושה תלויה בבחינת היזם בהתאם לזכויות המוקנות בתוכנית.

ככל ומדובר בהשבחה במימוש במכר, אומדן ההשבחה ייערך על פי מלוא זכויות הבניה, לכן מקובלת עליי טענת שמאי המשיבה, שטחי המסחר בק"ק שיובאו בחשבון הינם 920 מ"ר ברוטו.

14.9. תוכנית 507-0592873 - שטחי מסחר בתת הקרקע:

שמאי המבקשת טוען ששטח מסחר למימוש בתת קרקע אינו אפשרי תא השטח הנדון לאור תכסית מצומצמת בבנייה של עד 7 קומות, כאשר עולה מנספח התנועה שנדרשות 8 קומות מרתף לחנייה מבלי לכלול את שטחי המסחר.

שמאי המשיבה טוען שגם בעניין זה אומדן ההשבחה צריך להיערך להיקף שטח המסחר המוקנה מכח התב"ע ולא לאופן מימוש סובייקטיבי של המבקש.

החלטה:

התוכנית מאפשרת לכלול שטחי מסחר בקומת המרתף העליונה. אני סבור שקביעת שמאי המשיבה לכלול רק 50% משטחי המסחר בקומת הקרקע בסך של 460 מ"ר הינה זהירה ביותר.

14.10. מקדמי הפחתה (מושעא, דחייה לעמידה בתנאי התוכנית):

שמאי המבקשת קובע מקדם הפחתה משוקלל של 82.5% המשקלל הפחתה של 10% (מקדם 0.9) עקב ריבוי בעלים המהווה חיכוך ויצירת קושי במימוש ובנוסף מקדם הפחתה עבור דחיה לתוכנית עיצוב של 8% (מקדם 0.92), המגלם דחייה של 1.5 שנים בשיעור היוון של 6%.

מנגד, שמאי המשיבה קובע מקדם הפחתה של 86.44% המגלם 2.5 שנים בשיעור היוון של 6% למימוש התנאים בתוכנית. עוד מציין, שפתרון המושעא מגולם במקדם זה מהסיבה העיקרית שהתוכנית המשביחה קודמה בהסכמה מלאה בין כלל בעלי הזכויות בחלקה.

החלטה:

מקובלת עליי חלקית טענת שמאי המשיבה, מקדם מושע בבסיסו נועד להפחתה עקב ריבוי בעלים בקרקע, על כל המשתמע בכך. בנכס הנדון, באשר למצב הקודם קיימת הסכמה וללא עוררין החלקות אינן במושעא, במצב החדש, מדובר על פרויקט מורכב עם זכויות רבות, כאשר התוכנית מקודמת ע"י שלושת בעלי החלקות, טבלת הקצאה ואיזון מפרטת לפרטי פרטים באשר לחלקו של כל בעל זכות במגרש החדש שנוצר, כולל הפרדת 'מגדל סונול' הבנוי. אך לא הוצג בפניי הסכם המפרט את חלקו של כל בעל זכות החל מאישורה של התוכנית, כך שבכל החלטה עתידית יידרשו להסכמה שלושת בעלי החלקות.

לעניין מקדם הדחייה אני סבור שהדחייה המוצגת בשומת המבקשת הינה סבירה על מנת לעמוד בתנאי התוכנית.

לכן, עקב גודלו של תא השטח החדש והזכויות המאושרות, אני סבור שיש לקחת בחשבון מקדם הפחתה משוקלל בשיעור של 0.9 המשקלל מקדם הפחתה של 0.97 בגין המורכבות של הסכמת שלושת בעלי החלקות ומקדם הפחתה של 0.92 עבור הדחייה לעמידה בתנאי התוכנית.

14.11. מקדם התאמה לגודל הפרויקט:

שמאי המבקשת קובע הפחתה של 10% בגין התאמה לגודל.

שמאי המשיבה אינו לוקח מקדם זה בחשבון מהסיבה שההפחתה מגולמת במקורות ההשוואה.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

החלטה:

מקובלת עליי טענת שמאי המבקשת, תוכנית תא/4679 מקנה עשרות אלפי זכויות בניה למספר ייעודי קרקע, הכוללים שטחי ציבור לעירייה. כפי הוצג בסעיף 14.6, המועד הקובע התאפיין בהיעדר עסקאות קונקרטיות, עלייה ריבית ותקופה לא יציבה, ולכן ערכי השווי שהובאו עיקרן בשטחי משרדים בנויים אשר אינן מגלמים את היקף השטחים הרב.

לכן, אני סבור שיש להחיל מקדם התאמה לגודל הפרויקט והסיכונים הכרוכים בו בשיעור של 90% (הפחתה של 10%).

14.12. <u>עלויות מטלה ציבורית ומספר מקומות חניה תת קרקעיים שימסרו לעירייה</u>:

שמאי המבקשת קובע מספר עלויות מטלות ציבוריות:

עלויות מטלה ציבורית	שטח במ"ר/ מקום חניה	עלות למ"ר כולל מע"מ	סה"כ
הקמת שטחי ציבור בנויים ברמת גמר	3,731	₪ 12,000	₪ 44,772,000
הקמת שטחי ציבור בתת הקרקע	560	₪ 5,265	₪ 2,946,557
חניות לשטחי ציבור	29 מקומות	₪ 180,000	₪ 5,220,000
הקמת שטחי ציבור בתת קרקע לטובת מקומות חניה לאופנועים ואופניים	73 מקומות	₪ 4,680	₪ 339,300
הקמת שטחי פיתוח בתחום התוכנית (שטחי שצ"פ + פיתוח היקפי מחדש שטחי B101)	4,637 מ"ר	₪ 1,000	₪ 4,637,000
סה"כ עלויות מטלה ציבורית			**₪ 57,914,857**

מנגד, שמאי המשיבה קובע עלויות בניה של כ-10,000 ₪ למ"ר ברוטו עילי המגלם את שטחי החניון ושימושים נוספים בתת קרקע. בנוסף, קובע שאין להביא בחשבון כמטלה ציבורית את עלויות שטחי פיתוח השצ"פ ומקומות חניה לאופנועים ואופניים.

החלטה:

מקובלת עליי הסכמת הצדדים כי היקף שטחי הציבור הנדרש למסירה הינו 2,870 מ"ר עיקרי + 861 מ"ר שירות, קרי 3,731 מ"ר 'ברוטו', וההסכמה לעניין מספר מקומות החניה התת קרקעיים לשטחי הציבור של 29 מקומות חניה.

באשר לעלויות ההקמה, הייעוד הציבורי ייבנה במסגרת הבניין הקיים שייבנה ולא במבנה נפרד, לכן אפנה לסעיף 14.6, שם נקבעה עלות הקמה למ"ר בסך כ-10,850 ₪ לבניין הנדון. בהתאם לפסיקה הקיימת יש להוסיף מע"מ על עלויות בנייה בייעוד ציבורי, כך שיוצא עלות הקמה למ"ר בייעוד ציבורי בסך 12,695 ₪.

בשונה משמאי המשיבה, אני סבור שעלויות הבנייה להקמת שטחי הפיתוח והשטחים התת קרקעים אינן מגולמות בבניית השטחים העיליים מהסיבה העיקרית ששטחים אלו אינם שטחים סחירים, הם נמסרים לעירייה כפי שהם.

מנגד, איני מסכים עם שמאי המבקשת לעניין עלות הקמת מקומות חניה לאופנועים ואופניים, מהסיבה שמקומות אלו נוצרים מאופן הבינוי של הבניין, ואפילו אם קיימות עלויות, הן זניחות.

להלן סך עלויות המטלה הציבורית שיש לקחת בחשבון:

עלויות מטלה ציבורית	שטח במ"ר/ מקום חניה	עלות למ"ר כולל מע"מ	סה"כ
הקמת שטחי ציבור בנויים ברמת גמר	3,731 מ"ר	₪ 12,695	₪ 47,363,180
הקמת שטחי ציבור בתת הקרקע	560 מ"ר	₪ 12,695	₪ 7,108,920

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

חניות לשטחי ציבור	29 מקומות	210,600 ₪	6,107,400 ₪
הקמת שטחי פיתוח בתחום התוכנית (שטחי שצ"פ + פיתוח היקפי מחדש שטחי B101)	4,637 מ"ר	1,000 ₪	4,637,000 ₪
סה"כ עלויות מטלה ציבורית			**65,216,500** ₪

בהתאם לאמור לעיל, סך עלויות המטלה הציבוריות שיופחתו משווי המקרקעין במצב החדש בסך 65,219,500 ₪.

14.13. <u>עלויות עודפות בהתאם למאפיינים הפיזיים של הפרויקט הנדון</u>:

שמאי המבקשת מציג בשומתו כי עקב צמצום השטח לפרויקט הנדון עם היקף זכויות המאושר מייצר עלות עודפת משמעותית, בין היתר בשל הצורך להקים 7 מרתפים תת קרקעיים וחדירה למי תהום, חוסר יעילות בשטחי חנייה, היעדר שטחי התארגנות ועוד. סך עלות עודפת שנוצרה בהתאם לחוות דעת הנדסית של המהנדס מר ישראל דוד מתאריך 27/01/2025 הממוענת לחברת רובינשטיין הינה 89 מיליון ₪.

מנגד, טוען שמאי המשיבה שבסמכותה לאשר זכויות ללא בניית קומות מרתף תת קרקעיות ותקן החנייה הינו תקן חניה מירבי. בנוסף, הציג חוות דעת הנדסית נגדית שסיכומה הוא שככל וקיימת עלות עודפת כלשהי, הרי שהמימוש הטוב והיעיל יהיה בניית מגדל ללא חניונים כלל.

החלטה:

כאשר נבחנת השבחת מקרקעין הגישה הרווחת היא בהתאם לעקרון ה'שימוש הטוב והיעיל' (H.B.U). בהתאם לחוות הדעת שהציג שמאי המבקשת שמהווה לעניין זה הגבול העליון לעלויות העודפות, ובהנחה שהיא סבירה, אני מוצא שהשימוש המיטבי הוא אינו להקים קומות תת קרקעיות לחניות ולהקים בניין ללא חניונים כלל.

יוער, תקן החניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) מציג תקן מירבי למספר מקומות החניה. בהתאם לחוות דעת משפטית חתומה ע"י מחלקת התכנון והבניה השירות המשפטי של עיריית תל אביב, סעיף 12:

"למען הסר ספק, בטרם כתיבתם של שורות אלו בחנה המשיבה מול מחלקת התכנון את עמדתה בעניין, וזו השיבה באופן נחרץ כי הועדה המקומית לא תתנגד לבקשה להיתר שתקודם עם 0 מקומות חניה לשטחי התעסוקה".

מכל האמור לעיל, אני קובע שאין לקחת בחשבון בניית חניות תת קרקעיות כיוון ואין בהן כדאיות כלכלית, מה שמייתר את הצורך להפחתת עלויות עודפות אולם, יובא בחשבון שווי שטחי משרדים ללא חניות.

14.14. <u>הדרישה לאוורור המרתף הגורמת להפסד 2 מקומות חניה</u>:

שמאי המבקשת טוען שיש להפחית 2 מקומות חניה שנגרעו מחניון סונול בשל הוראות הצורך בשינוי פתחי האוורור.

שמאי המשיבה אינו התייחס לנושא זה.

החלטה:

מקובלת עליי הסכמת הצדדים שבהתאם לסעיף ג' לטבלה 5 בהוראות התוכנית השימוש המיטבי הינו לנייד זכויות למסחר ממגרש A101 לתא שטח B101 ו-D101 בהיקף שלא יעלה על 200 מ"ר,

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

מתוכם עד 90 מ"ר לשני ביתנים מסחריים ברחבת מגדל סונול הקיים והיתרה להרחבת המסחר בקומת הקרקע.

עוד נכתב בהוראות התוכנית סעיף 4.1 ג' שיש למצוא פתרון חלופי לאוורור המרתפים הקיים. בהתאם למכתב אדריכלי שהוצג בפניי, מקובלת עליי הקביעה כי על מנת למצוא פתרון חלופי זה, קיים הפסד של 2 מקומות חניה מהחניון הקיים.

לכן, מקובלת עליי טענת שמאי המשיבה לעניין הפחתת שווי 2 חניות תת קרקעיות משווי המצב החדש.

15. תחשיב ההשבחה:

15.1. תוכנית 1043א':

מהות	אחוזי בנייה	שטח במ"ר	מקדם	תרומה לשווי	שטח מתואם
מסחר בקומת קרקע בניכוי לובי כניסה בשטח 70 מ"ר	40%	355.6	1.5	5%	26.67
משרדים ב-4 קומות עליונות בתוספת לובי כניסה	160%	1702.4	1	10%	170.24
שטחי שירות בקומות עליונות - תוספת 10% מהעיקרי	10%	170.24	1		170.24
שטח אקוי'					367.15
שווי למ"ר מבונה (600 $ X 4.491 ₪)					2,700 ₪
סה"כ השבחה בש"ח					991,305 ₪
מקדם התאמות ביחס לבינוי הקיים					75%
השבחה					**743,479** ₪
היטל השבחה (50%)					**371,739** ₪

15.2. תוכנית מס' 407-0592873 (תא/מק/4679):

תחשיב שווי מצב קודם:

חלקה 16

זכויות בניה – שטח החלקה 1,064 מ"ר	
שטח עיקרי ב-5 קומות (200%)	2,128
שטח עיקרי בקומה	425.6
שטח שירות ב-5 קומות (35% משטח עיקרי)	744.8
שטח שירות בקומה	148.96
שטח ברוטו בקומה במ"ר	**574.56**

חלקה 16 – תוכניות 1043 + 1043א'	**שטח החלקה**	**1,064 מ"ר**	
מהות	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
קומת מרתף מסחר בתכסית קומת הקרקע	574.56	10,560 ₪	6,067,354 ₪
קומת קרקע – שטח ברוטו למסחר (העמסת 35% ש"ש)	574.56	17,600 ₪	10,112,256 ₪
שטחי משרדים ב-4 קומות	2,298.24	5,920 ₪	13,604,944 ₪
סה"כ שווי חלקה 16			**29,784,553** ₪

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

חלקה 17

זכויות בניה – שטח החלקה 673 מ"ר	
עיקרי ב-5 קומות (200%)	1,346
עיקרי בקומה	269.2
שירות ב-5 קומות (35% משטח עיקרי)	471.1
שירות בקומה	94.22
שטח ברוטו בקומה במ"ר	**363.42**

חלקה 17 - תוכניות 1043 + 1043א'	שטח החלקה	673 מ"ר	
מהות	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
קומת מרתף מסחר בתכסית קומת הקרקע	363.42	₪ 10,560	₪ 3,837,715
קומת קרקע - שטח ברוטו למסחר (העמסת 35% ש"ש)	363.42	₪ 17,600	₪ 6,396,192
שטחי משרדים ב-4 קומות	1,453.68	₪ 5,920	₪ 8,605,383
סה"כ שווי חלקה 17			**₪ 18,839,290**

חלקה 34

מבנה 'סונול' מתקזז בין שני מצבי התכנון, לכן נבחן את יתרת זכויות הבניה.

שטח בנוי בחלקה 34	
שטח עיקרי עילי	19,462.53
שטח עיקרי תת קרקעי	270.49
סה"כ שטח עיקרי	19,733.02
שטח שירות עילי	7,155.55
סה"כ שטח ברוטו עילי במ"ר	**26,618.08**

מהות	ערך
שטח ברוטו עילי במ"ר	26,618.08
שווי מ"ר מבונה (בבניין סונול)	₪ 7,400
שווי המגרש במ"ר	₪ 196,964,570
שטח החלקה במ"ר	5,672
שווי מ"ר קרקע	₪ 34,726
מקדם שווי שפ"פ/רחבה מסחרית	0.25
שווי מ"ר קרקע לשפ"פ/רחבה מסחרית	₪ 8,681
שטח 1 מ"ר קרקע בניכוי יתרת זכ' לניצול בק"ק	861
סה"כ שווי	**₪ 7,474,722**

יתרת זכויות הבניה - חלקה 34	
סך שטח עיקרי בהתאם לתב"ע	19,900.00
שטח עיקרי עילי בהתאם להיתר בניה	19,462.53
שטח עיקרי ת"ק בהתאם להיתר בניה	270.49
יתרת זכויות בניה עיקרי במ"ר	**166.98**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

יתרת זכויות בניה	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
שטח עיקרי למסחר עורפי	167	₪ 10,560	₪ 1,763,309
קומת מרתף מסחר בתכסית קומת הקרקע	167	₪ 6,336	₪ 1,057,985
חצר תפעולית – מגולמת בשווי לעיל			
סה"כ שווי יתרת זכויות הבניה			**₪ 2,821,294**
סה"כ שווי חלקה 34 (ללא בינוי)			**₪ 10,296,016**

בהתאם לטבלאות המוצגות לעיל, סך שווי המצב הקודם, הכולל את חלקות 16 + 17 + 34 בסך ₪ 58,919,859.

<u>תחשיב שווי מצב חדש</u>:

<u>חלופה א' - מכר כולל מימוש מלוא הזכויות למשרדים</u>:

שווי מצב חדש - מימוש מעין חלקי <u>ללא</u> שימוש ביעוד מלונאות - מגרש A101			
מהות	**שטח במ"ר**	**שווי למ"ר**	**סה"כ**
קומת מרתף שטחים סחירים למסחר	460	₪ 13,200	₪ 6,072,000
קומת קרקע שטחים סחירים למסחר	920	₪ 22,000	₪ 20,240,000
זכויות בניה למסחר שניתן לנייד למגרש 101 B ו-D	200	₪ 22,000	₪ 4,400,000
תעסוקה (ללא מלונאות)	52,142	₪ 7,400	₪ 385,832,734
הוספת שימושי מלונאות	0	₪ 11,000	₪ 0
סך עלויות מטלה ציבורית כפי שמפורט בסעיף 14.12			₪ -65,216,500
הפסד 2 מקומות חנייה בחניון סונול הקיים בהתאם לסעיף 14.14 להחלטה			₪ -360,000
שווי המגרש במימוש מלא כזמין לבניה			₪ 350,968,235
מקדם התאמה לגודל פרויקט			0.90
מקדם הפחתה למורכבות משפטית וקשיי מימון			0.90
שווי מקרקעין מצב חדש מתואם			**₪ 284,284,270**
שווי המקרקעין מצב קודם (חלקות 16 + 17 + 34)			**₪ 58,919,859**
ההשבחה			**₪ 225,364,411**
היטל ההשבחה (50%)			**₪ 112,682,205**
אחוז מיוחס לחלקה 16			**20.56%**
היטל השבחה - חלקה 16			**₪ 23,164,701**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

חלופה ב' - מימוש משרדים כולל מלונאות:

שווי מצב חדש - מימוש מלא כולל מלונאות - מגרש A101			
מהות	**שטח במ"ר**	**שווי למ"ר**	**סה"כ**
קומת מרתף שטחים סחירים למסחר	460	₪ 13,200	₪ 6,072,000
קומת קרקע שטחים סחירים למסחר	920	₪ 22,000	₪ 20,240,000
זכויות בניה למסחר שניתן לנייד למגרש 101 B ו-D	200	₪ 22,000	₪ 4,400,000
תעסוקה (ללא מלונאות)	42,142	₪ 7,400	₪ 311,836,199
מימוש שימושי מלונאות	10,000	₪ 11,000	₪ 110,000,000
סך עלויות מטלה ציבורית כפי שמפורט בסעיף 14.12			₪ -65,216,500
הפסד 2 מקומות חנייה בחניון סונול הקיים בהתאם לסעיף 14.14 להחלטה			₪ -360,000
שווי המגרש במימוש מלא כזמין לבניה			₪ 386,971,699
מקדם התאמה לגודל פרויקט			0.90
מקדם הפחתה למורכבות משפטית וקשיי מימון			0.90
שווי מקרקעין מצב חדש מתואם			**₪ 313,447,077**
שווי המקרקעין מצב קודם (חלקות 16 + 17 + 34)			**₪ 58,919,859**
ההשבחה			**₪ 254,527,217**
היטל ההשבחה (50%)			**₪ 127,263,609**
אחוז מיוחס לחלקה 16			**20.56%**
היטל השבחה - חלקה 16			**₪ 26,162,280**

חלופה ג' - מכר גמישות לשימושי מלונאות:

שווי מצב חדש - בעת מכר גמישות שימושים למלונאות - מגרש A101			
מהות	**שטח במ"ר**	**שווי למ"ר**	**סה"כ**
קומת מרתף שטחים סחירים למסחר	460	₪ 13,200	₪ 6,072,000
קומת קרקע שטחים סחירים למסחר	920	₪ 22,000	₪ 20,240,000
זכויות בניה למסחר שניתן לנייד למגרש 101 B ו-D	200	₪ 22,000	₪ 4,400,000
תעסוקה (ללא מלונאות)	42,142	₪ 7,400	₪ 311,836,199
הוספת שימושי מלונאות (כ-15% מתעסוקה, על הצד הזהיר)	10,000	₪ 8,510	₪ 85,096,016
סך עלויות מטלה ציבורית כפי שמפורט בסעיף 14.12			₪ -65,216,500
הפסד 2 מקומות חנייה בחניון סונול הקיים בהתאם לסעיף 14.14 להחלטה			₪ -360,000
שווי המגרש במימוש מלא כזמין לבניה			₪ 362,067,715
מקדם התאמה לגודל פרויקט			0.90
מקדם הפחתה למורכבות משפטית וקשיי מימון			0.90
שווי מקרקעין מצב חדש מתואם			**₪ 293,274,849**
שווי המקרקעין מצב קודם (חלקות 16 + 17 + 34)			**₪ 58,919,859**
ההשבחה			**₪ 234,354,990**
היטל ההשבחה (50%)			**₪ 117,177,495**
אחוז מיוחס לחלקה 16			**20.56%**
היטל השבחה - חלקה 16			**₪ 24,088,822**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

16. <u>החלטה:</u>

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון, בגוש 6950, חלקה 16, חלק ממגרש 101 20.56% מהתוכנית, בגין מימוש לתוכניות בניין עיר, בדרך של בקשה למידע לפי תיקון 126, כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה (50%)
תוכנית תא/ע'	13/12/1985	לא חלה השבחה	
תוכנית תא/1034א'	01/04/2002	₪ 743,479	₪ 371,739
תוכנית תא/4679 (מס' 507-0592873)	12/01/2023	₪ 46,329,402	₪ 23,164,701

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות (מכר או קבלת היתר או לפי תיקון 126) ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

מהות ההשבחה		מועד קובע	השבחה	היטל השבחה (50%)
תוכנית תא/4679 (מס' 507-0592873)	חלופה ב'	12/01/2023	₪ 52,324,561	₪ 26,162,280
	חלופה ג'		₪ 48,177,645	₪ 24,088,822

ולראיה באתי על החתום

יעקב הלוי

שמאי מקרקעין

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com