תאריך : 26.07.2026
מספרי מינוי : 1089-2025
0340-2026
מספרנו : 592

לכבוד,

ש.ניסנוב אחזקות בע"מ
באמצעות השמאים אוהד דנוס וירון להט
בדוא"ל: ohad@danco.co.il
(להלן: "המבקשת")

ועדה מקומית תל אביב-יפו
באמצעות השמאי שגיא כץ
בדוא"ל: saggi@akatz.co.il
(להלן: "המשיבה")

שומה מכרעת היטל השבחה
חלקה 266 בגוש 7093
רחוב בן שמן 8, תל אביב - יפו

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

גורם ההשבחה : אישור תכניות בנין עיר תא/4068

אופן מימוש הזכויות : עסקאות מכר מיום 21.07.2024 ומיום 28.04.2025

2. **<u>מועדים</u>**

- המועדים הקובעים לשומה: תכנית תא/4068 – 27.01.2024[1]
- מועד ועורך הביקור בנכס: נערך ע"י החי"מ ביום 23.7.2026
- מועד הדיון: ביום 27.04.2026 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באופן מקוון. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

[1] 15 יום לאחר הפרסום האחרון בעיתונים ביום 12.01.2024

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים:

מטעם המבקשת		
#	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומות אחרות מטעם המבקשת שנערכה ע"י השמאים אוהד דנוס וירון להט	12.06.2025 12.03.2026
2	העתק רישום מפנקס הזכויות	09.02.2026
3	הסכם מכר	21.07.2024
4	הסכם מכר	28.04.2025
5	הסכם רכישה	29.03.2022
6	תגובה במסגרת השלמת מסמכים לאחר הדיון	29.04.2026
מטעם המשיבה		
#	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומות מטעם המשיבה שנערכה ע"י השמאי שגיא כץ	04.03.2025 11.08.2025
2	תגובות לשומות אחרות שנערכה ע"י השמאי שגיא כץ	14.07.2025 12.04.2026

4. **<u>פרטי המקרקעין</u>**

מהות הנכס הנדון	:	חלק מחלקה במסגרת איחוד וחלוקה מחדש
גוש	:	7093
חלקה	:	266
שטח חלקה רשום	:	5,406 מ"ר
זכויות משפטיות	:	בעלות
כתובת	:	רחוב בן שמן 8 ו- 10 שכונת נחלת יצחק תל אביב

5. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו זכויות הבעלות בחלק מחלקה 266 בגוש 7093, ברחוב בן שמן 8 בתל אביב-יפו.

החלקה הינה חלקה בשטח רשום של 5.406 דונם, שמרביתה הופקעה לאורך השנים לצורכי דרך ותשתיות.

צורת החלקה אי רגולרית, בצורת משולש בעלת חזית מזרחית לרחוב בן שמן.

בתחום החלקה מצוי מבנה ותיק בן 4 קומות וקומה חמישית חלקית, אשר בהתאם לתכנון המאושר מיועד להריסה. בחלק הצפוני של החלקה בנויות סככות ושאר השטח משמש בפועל לצורכי אחסנה פתוחה וחניה.

השטח הכלול בתחום התכנית – בתחום הקו הכחול של תכנית תא/4068 נכלל שטח של כ -271 מ״ר בלבד, המצוי בחלקה המערבי של החלקה, לאורך דרך בן שמן. מדובר ברצועת קרקע צרה ומוארכת, אשר במועד הקובע הייתה פנויה ברובה.

השטח שאינו כלול בתחום התכנית – יתרת שטח החלקה מצויה מחוץ לתחום הקו הכחול של התכנית. בחלק זה של החלקה ניצב במועד הקובע מבנה ותיק המיועד להריסה.

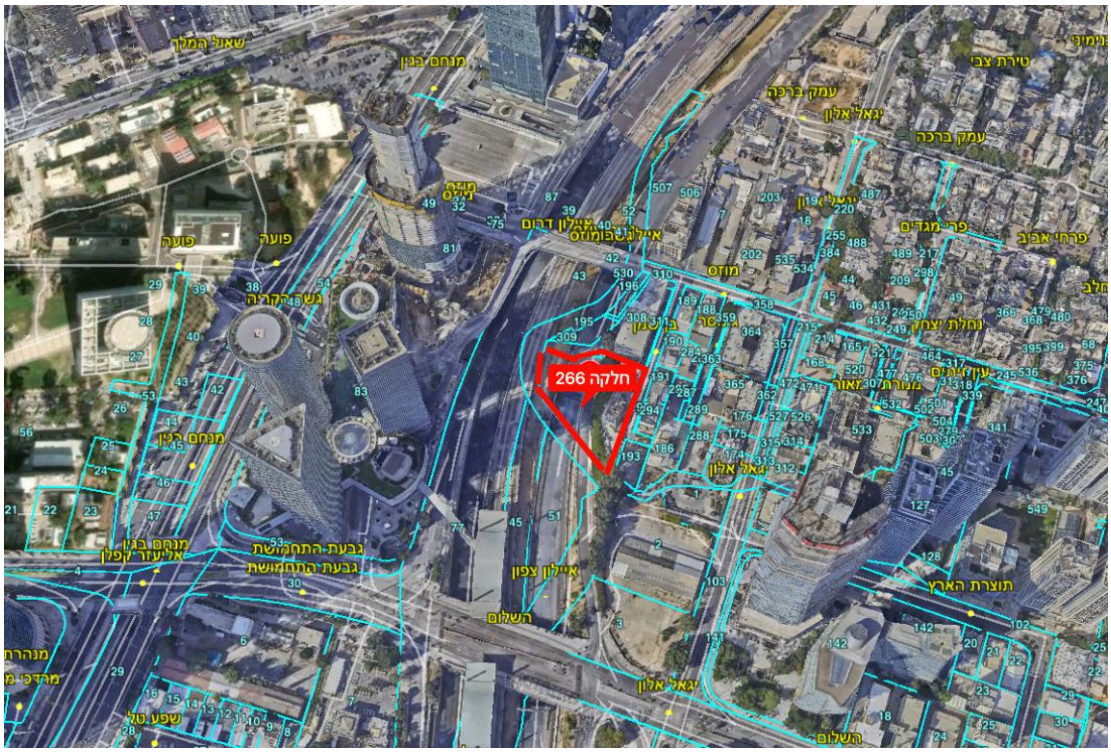
הנכס מצוי בשכונת נחלת יצחק, בחלקה המזרחי של העיר תל אביב-יפו, בסמיכות לדרך השלום, לנתיבי איילון ולצירי יגאל אלון ומנחם בגין. הסביבה מאופיינת בשנים האחרונות בתהליכי התחדשות עירונית אינטנסיביים, הכוללים הקמת מגדלי מגורים, תעסוקה ומסחר, לצד פיתוח תשתיות תחבורה ציבורית.

הסביבה הקרובה כוללת עירוב שימושים של מגורים, תעסוקה, מסחר ומבני ציבור, תוך מעבר הדרגתי מאזורי מלאכה ותעשייה ותיקים למתחמי שימושים מעורבים בעלי אופי עירוני אינטנסיבי. בנוסף, נהנה האזור מנגישות תחבורתית גבוהה, בין היתר בשל קרבתו לנתיבי איילון, לתחנת רכבת השלום, לדרך השלום ולמערכת הרכבת הקלה. לאורך צירי רחוב יגאל אלון ודרך השלום מתוכננים קווי המטרו M1 ו-M2, וכן תחנות מטרו הממוקמות בסמיכות לנכס.

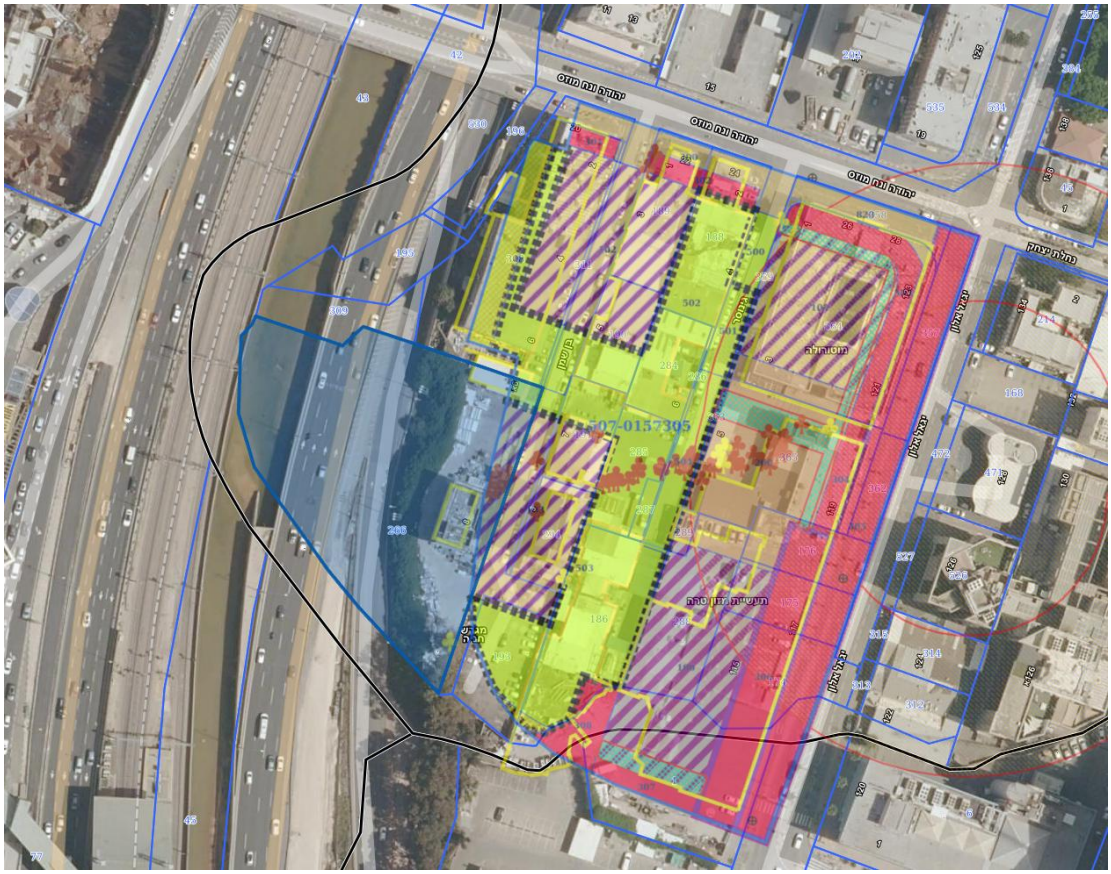
במסגרת התוכנית המשביחה, תא/4068 - ״מתחם טרה״, אושר תכנון חדש הכולל איחוד וחלוקה מחדש, במסגרתו מוקצות זכויות לבניית מגורים, תעסוקה, מסחר ושימושים ציבוריים. התוכנית כוללת מספר מגרשי בנייה בבנייה רוויה ובמגדלים, לצד שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ושטחי ציבור.

בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון של התוכנית, הוקצו לחלקה זכויות במגרש 103, הממוקם בחלקו הדרום מערבי בתחום התוכנית וידוע בשם ״מתחם בן שמן דרום״.

תצלום אוויר של החלקה וסביבתה (החלקה תחומה בקו אדום):



צילום אוויר של החלקה על גבי תשריט התכנית (החלקה מסומנת בכחול):



6. **<u>מצב תכנוני</u>**

<u>להלן התכניות החלות על הנכס מושא השומה:</u>

6.1 **<u>תכנית תא/1043</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1514 ביום 20.03.1969.

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה בייעוד "אזור תעשייה", בתחום תוכנית "618".

זכויות הבנייה באזורי התעשייה הן 200% משטח המגרש, ולא יותר מ-40% בקומה.

מספר הקומות לא יעלה על 5 קומות, וגובה הבניין לא יעלה על 17 מטר.

בכל אזורי התעשייה לא יורשה שימוש של בתי משרדים.

הסדרי החניה, הפריקה והטעינה ייעשו בתוך כל מגרש ומגרש.

6.2 **<u>תכנית 618</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1772 ביום 04.11.1971.

מטרות התכנית לקבוע תכנון ותקנות חדשות ולהביא להפרדה בין השימושים השונים - הוצאת מפעלי תעשייה מאזור מגורים והוצאת המגורים מהאזור המעורב.

התכנית מסווגת את החלקה חלק בייעוד אזור תעשייה, חלק בייעוד דרך מוצעת וחלק בייעוד שטח שייעודו טרם נקבע.

הוראות התכנית:

שטח מגרש מינימלי	-	1,000 מ"ר
רוחב חזית מינימלית	-	20 מ'
זכויות בנייה	-	40% משטח המגרש לקומה
גובה מקסימלי	-	15 מ'
קווי בניין	-	קדמי לפי תשריט, אחורי – 5 מ', צידי 3 מ'

6.3 **<u>תכנית 1205</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1912 ביום 19.04.1973.

מטרת התכנית היא לייעד שטחים לדרך לתנועה מהירה, לרכבת, לאפיק מי שיטפונות, לשטח ציבורי פתוח ולשטח לתכנון בעתיד, ולקבוע הוראות המחייבות בשטח התכנית.

התוכנית מסווגת את החלקה הנדונה חלק בייעוד "שטח לתכנון בעתיד", חלק בייעוד "שצ"פ הכלול בדרך (שוליים לגישה)", חלק בייעוד "דרך קיימת", חלק בייעוד "דרך מוצעת", חלק בייעוד "אפיק מים", וחלק בייעוד "שטח הרכבת".

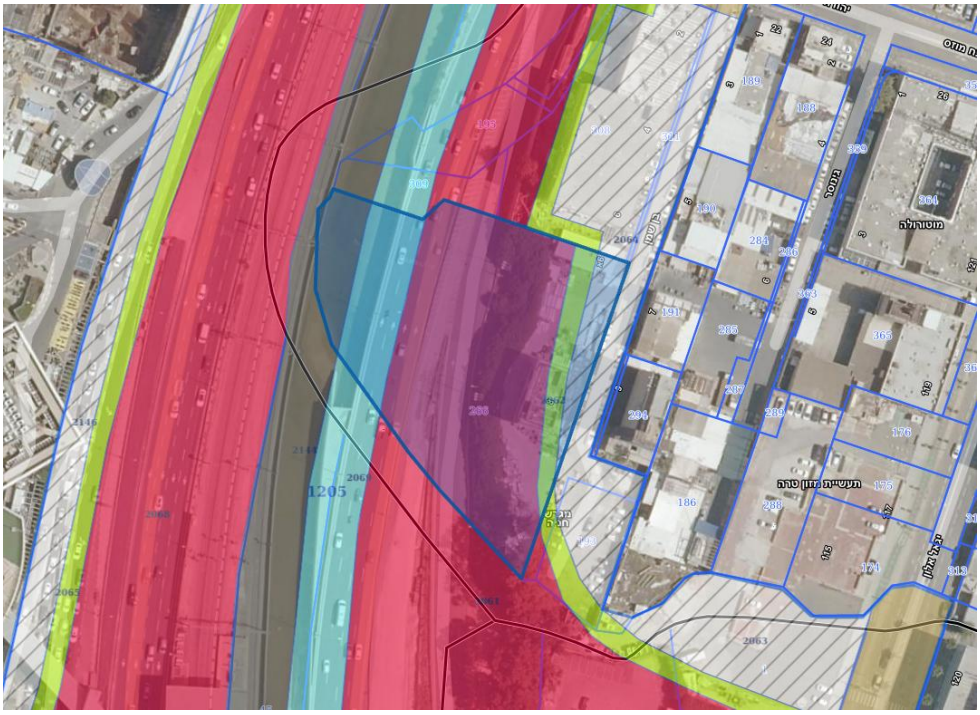
ע"פ סעיף 6 להוראות התוכנית, הוועדה המקומית תהיה רשאית, להתיר בניה ושימוש בשטח זה אם יתברר לה שהקמת המבנה ו/או השימוש לא יפריעו לניצול תכנית זו. לשטח זה תכין הוועדה

המקומית תכנית מפורטת שתקבע את האזורים ושימושי הקרקע, ותגיש לוועדה המחוזית תוך שנה אחת מיום אישור התכנית, פרט לקטע המערבי שבין דרך ההגנה ורח' לה-גרדיה, שלגביו תוגש תכנית מפורטת לוועדה המחוזית תוך חצי שנה מיום אישור התכנית.

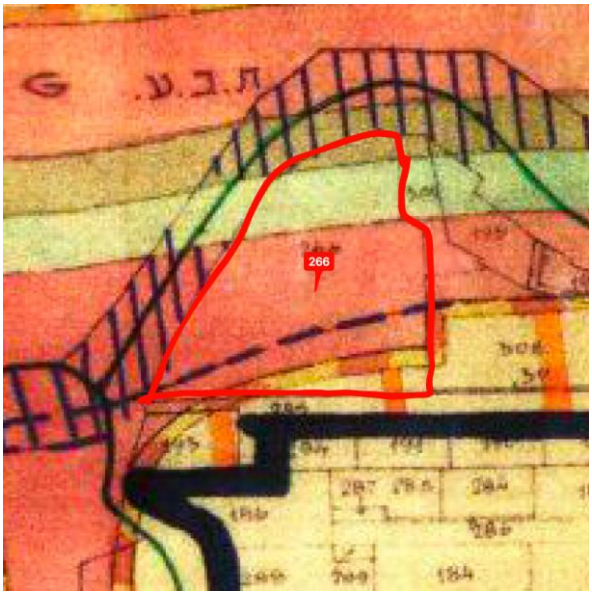
ע"פ סעיף 7 להוראות התוכנית, כל מבנה הנמצא בשטח הדרך, הרכבת, האפיק, ובשטח הציבורי הפתוח ייהרס.

השטחים המיועדים לדרך אפיק מים ולמסילת ברזל ולשטח ציבורי פתוח, יופקעו תוך 3 שנים מיום אישור התכנית.

תצלום אויר של החלקה על גבי תשריט התכנית (החלקה מסומנת בצבע כחול):



תשריט התכנית (החלקה מסומנת בצבע אדום):



6.4. **<u>תכנית ע'</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 ביום 28.11.1985.

התכנית מאפשרת הקמת קומת מרתף לשימושים המותרים בהתאם לטבלת השימושים בתכנית.

6.5. **<u>תכנית 676</u>**

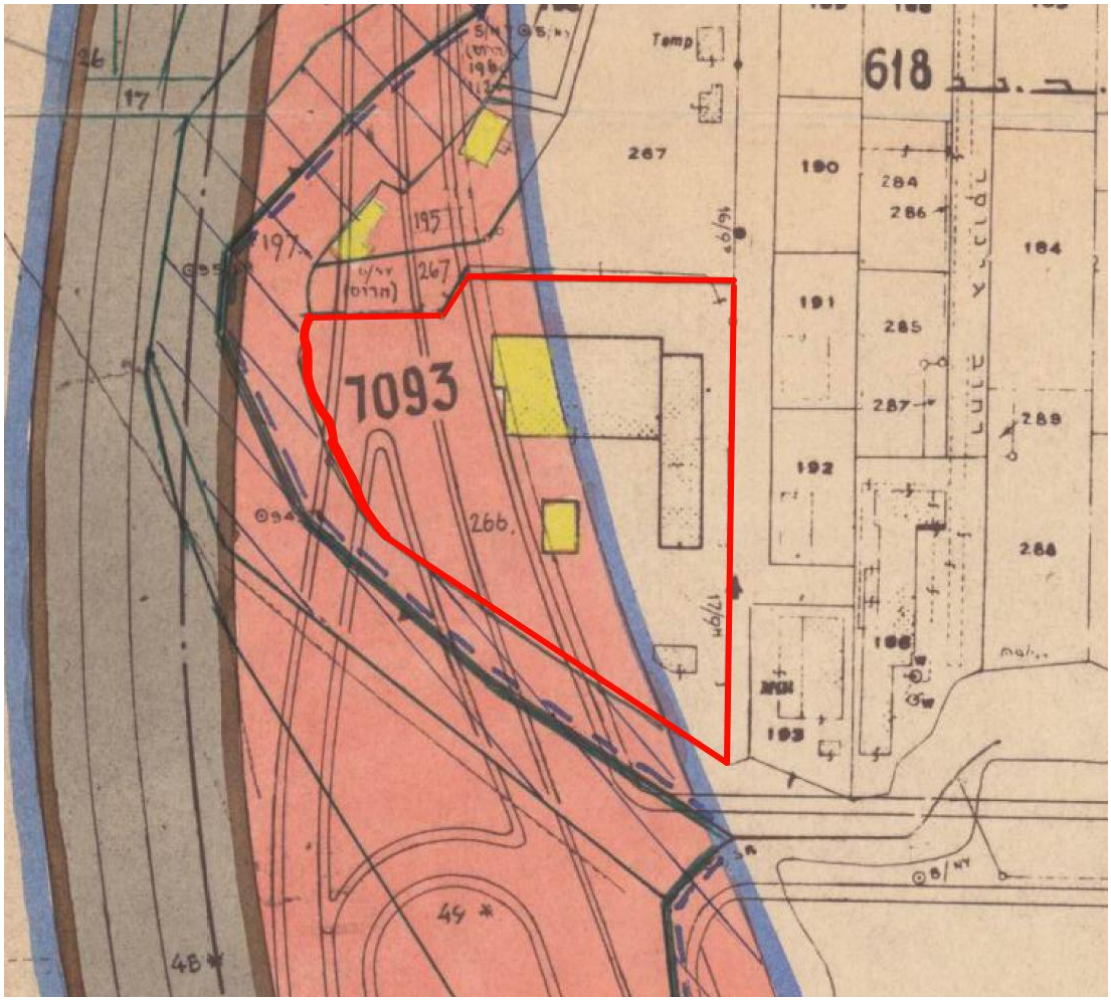
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3310 ביום 06.03.1986

מטרת התכנית לייעד שטחים לדרך לתנועה מהירה ולרכבת לשם חיבור ישיר בין המסילה לתחנת צפון עם המסילה הקיימת בדרום העיר.

כל מבנה הנמצא בשטח הדרך והרכבת ייהרס והקרקע תוכשר למטרת התכנית.

האדמות המיועדות לדרך ולרכבת תופקענה ותירשמנה לשימוש הציבור.

בהתאם לתשריט התכנית ובהתאם להודעה על הפקעה בילקוט פרסומים 3140, הופקע שטח בהיקף של 3,613 מ״ר, ומסומנים מבנים להריסה, כדלקמן:



6.6. **<u>תכנית תא/1043/א</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5040 ביום 20.12.2001.

מטרת התכנית לאפיין אזורי תעשייה מסוימים הכלולים בתכנית כאזורים המיועדים לתעסוקה, ללא שינוי בזכויות הבנייה שנקבעו בתכניות הראשיות, כמפורט להלן.

להרחיב את מגוון התכליות המותרות באזורי התעסוקה ולהתאימן לשינויים שחלו בענפי התעשייה, המלאכה והייצור.

לפרט שטחי שירות לשטחי הבנייה הקבועים בתכנית הראשית, כהגדרתה להלן.

לקבוע מגבלות והוראות למניעת מטרדים ולשמירה על איכות הסביבה לגבי כל השימושים באזורי התעסוקה.

התכנית קובעת תכליות מותרות באזורי התעשיה השונים במרחב התכנון של תל-אביב-יפו, ללא שינוי בזכויות הבנייה.

אזור התעשייה נחלת יצחק מסומן כ-"אזור תעסוקה א".

להלן התכליות התאם להוראות התכנית:

- משרדים: בכל הקומות יותרו משרדים.
- תעשייה: יותרו שימושי תעשיה עתירת ידע או תעשיה נקיה אחרת.
- מסחר סיטונאי: יותרו עסקים המוכרים מוצרים לתעשייה, למוסדות לקמעונאים, ליצואנים, ליבואנים ועוד.
- מסחר קמעונאי: מסחר קמעונאי, שירותים אישיים, כגון: מספרות, מכוני יופי, שירותי כביסה וכדומה, מסעדות, שירותי אוכל, וסניפי בנקים מסחריים. השימושים הנ"ל יותרו בקומת הקרקע בלבד. ניתן למקם מסחר קמעונאי בקומות העליונות, בתנאי שהוועדה המקומית שוכנעה כי שימוש זה לא מהווה מטרד לפעילות האחרת של המבנה. היקף שטחי המסחר הקמעונאי לא יעלה על 20% מהשטחים העיקריים המותרים לבנייה בכל מגרש.
- מוסדות בעלי אופי ציבורי ושירותים עירוניים: מוסדות חינוך, מוסדות תרבות, דת, שירותי בריאות כולל מרפאות, מכוני רפואה וכן שירותים עירוניים. באזור תעסוקה א' תותר גם הקמת בתי חולים גריאטריים ע"פ שקול דעת מהנדס העיר (בכפוף לתנאים).
- שירותי רכב: מכירה ו/או השכרה, אחזקה ותיקון כלי רכב.
- הובלה ותחבורה: הובלת נוסעים ומטענים כלל פעילויות עזר שונות לתחבורה, כמפורט בהוראות התוכנית.
- אחסנה (כשימוש עיקרי): כל סוגי האחסנה כגון מחסנים כלליים, מחסני ערובה, מחסני קירור וכו'.

<u>שטחי שירות</u>

- שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה: שטחי שירות במרתפים לפי הוראות תוכנית "ע" על שינוייה.

- שטחי שירות מעל למפלס הכניסה: שטחי שירות מעל לפני הקרקע בהיקף של עד 35% מהשטח העיקרי המותר לבניה במגרש.

6.7. **<u>תכנית ע1</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 ביום 18.03.2003.

התכנית החלה על כל מרחב התכנון המקומי ומטרתה קביעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם.

להלן עיקרי תכליות והוראות התוכנית לגבי מרתפים בבנייני מסחר, תעסוקה (משרדים תעשייה ומלאכה), בנייני ציבור ומבני נופש וספורט:

תכליות מותרות בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה:

- שטחי שירות כלליים.
- שטחים נלווים למסחר, לתעסוקה (משרדים מלאכה ותעשיה), לבנייני ציבור ולמבני נופש וספורט.
- שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.

תכליות מותרות בקומות המרתף התחתונות:

- שטחי שירות כלליים

הוראות נוספות:

1. סך כל השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה.
2. השטחים הנלווים יוצמדו ליחידות השימוש העיקרי או ירשמו כרכוש משותף בהיתר ובלשכת רישום המקרקעין.
3. השטחים הנלווים ליחידת השימוש העיקרי בקומת הקרקע ואשר נמצאים בקומת המרתף העליונה יחוברו ויוצמדו אליה, יצוינו כך בהיתר וירשמו בהתאם לכך בלשכת רישום המקרקעין.
4. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה הוא מוצמד.

<u>מספר קומות המרתף</u>

תותר בניית שתי קומות מרתף (4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים בתנאים כמפורט בהוראות התוכנית).

<u>גובה קומות המרתף</u>

גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ- 4.0 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.

<u>קווי בניין בקומות המרתף</u>

תותר בניית קומות המרתף עד גבולות המגרש (קו בין "0") בתנאים המפורטים בתוכנית.

בכל תוכנית בה חלות תקנות תוכנית "ע", יחולו תוכנית "ע-1" זו.

6.8. **<u>תמ"מ 5</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6077 ביום 15.04.2010.

<u>מטרת על</u>

להבטיח את המשך תפקודו היעיל של מטרופולין תל אביב ומחוז תל אביב בכללו - כמוליך הכלכלה הלאומית וכמרכז תרבות, תוך פיתוח וטיפוח איכות חיים עירונית גבוהה לכל תושביו ושימת דגש מיוחדת לפיתוח וטיפוח דרום המחוז.

<u>מטרות התכנית</u>

- יעוד שטחים לפיתוח אזורים עירוניים בדגש על שילוב שימושים, כגון: מגורים, מרכז עסקים ראשי מטרופוליני ואזורי תעסוקה אחרים. קביעת התנאים לתכנון ולפיתוח שטחים אלו והתאמתם לצרכי אוכלוסייה שונים, תוך שמירת האיזון ביניהם.
- התווית מערכות תחבורה לפיתוח מערכת הסעת המונים רבת קיבולת, וקביעת הוראות לתמרוץ שימושי קרקע אינטנסיביים באזורים מוטי תחבורה ציבורית.
- יעוד שטחים פתוחים לסוגיהם השונים וקביעת הוראות לשימורם וטיפוחם, ושמירה על נגישותם לציבור הרחב.
- קביעת התנאים להולכת מערכות תשתית הנדסית, תוך צמצום מפגעים סביבתיים.
- קביעת התנאים והתמריצים לחידוש הערים ומרקמים עירוניים בנויים וקידום פעולות שיקום ובינוי מחדש, לצורך העלאת איכות החיים העירונית.
- שימור ערכי טבע ומשאבי נוף וקביעת הוראות לשימור, שיקום וטיפוח של אתרים היסטוריים וארכיאולוגיים.
- קביעת עקרונות לטיפול ומניעת מפגעים סביבתיים, קיימים ועתידיים.
- קביעת ההנחיות, ההוראות והתנאים לעריכה ולאישור של תכניות מתאר מקומיות.
- קביעת הוראות למעקב, בקרה ועדכון תכנית זו.

בין ההוראות הכלליות נקבע כי שטח התכנית נחלק למספר ייעודי קרקע עיקריים, כאשר כל יעוד קרקע עיקרי מאופיין בשימושים ראשיים, הקובעים את אופיו. האזורים מאפשרים עירוב שימושים, כאשר התמהיל ביניהם יקבע ע"י מוסד התכנון ובהתאם לתנאים המפורטים בהוראות התכנית.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה כלולה ביעוד אזור מע"ר מטרופוליני, מוטה תחבורה ציבורית.

שימושים ראשיים באזור מע"ר מטרופוליני משרדים, מסחר, שירותי ציבור, מוסדות ציבור ותרבות. שימושים נוספים – שטחים פתוחים, מרכזי ספורט, מלונאות, מגורים, שירותי בידור והסעדה, מרכזי תחבורה ותחנות רכבת.

6.9. **<u>תכנית תא/5000</u>**

התכנית פורסמה בי.פ. 7407 ביום 22.12.2016 (תכנית מתאר כוללנית)[2].

התכנית קובעת הוראות כלליות להכנת תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות לעיר תל אביב. התכנית מחלקת את העיר למחוזות, אזורי ייעוד וכן מגדירה השימושים ונפחי הבנייה המרביים אותם ניתן לקבוע בתכניות.

התוכנית מגבילה את מרחב שיקול הדעת של הוועדה המקומית, באמצעות תנאים ופרמטים להפעלת שיקול דעת בבואה לאשר תוכנית מכוח תוכנית זו.

לא ניתן להוציא היתרי בנייה מכוחה של תוכנית זו.

בהתאם לתשריט התכנית החלקה כלולה כחלק מאזור תכנון 901 ומסווגת ביעוד "**אזור תעסוקה מטרופוליני**" סמוך להסעת המונים.

<u>שימושים</u>

ניתן לקבוע, כתכנית עתידית, כמסגרת ייעוד קרקע לתעסוקה, את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים, כולם או חלקם:

- מקבצי שימושים ראשיים – מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים;
- מקבץ שימושים נוספים – מגורים; וכן מסחר 2 ותעסוקה 2, ובלבד ששימושים אלה יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת, או מעל למפלס זה, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ובהתאם לשימושים המותרים בתמ"מ 5.

בכל מגרש שייעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים, תיקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.

<u>יעוד הקרקע - תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתע"ן</u>

גודל מגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי
פחות מ- 1.5 דונם	4.20	10.40
1.5 דונם ומעלה	4.20	12.80

<u>הוראות</u>

תכסית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.

התכנית תכלול הוראות בנוגע לפיתוח קומת הקרקע בזיקה לרחוב, וככל הניתן גם בזיקה לחזיתות צדדיות ואחוריות. פיתוח השטח ייעשה, במידת האפשר, באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל בין מגרשים שונים.

בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון נקבע הצורך במסמך מדיניות וכי יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3.

[2] בהתאם להוראות תיקון 126 לחוק התו"ב, הוועדה אינה מחייבת בהיטל השבחה בגין תכנית תא/5000.

6.10. **<u>תכנית תא/4068 (507-0157305)</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11957 ביום 01.01.2024[3].

<u>בדברי הסבר לתכנית צוין כי</u> התוכנית, ביוזמת החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ, ממוקמת בשטח התחום ע"י רחוב מוזס בצפון, נתיבי איילון ממערב, רחוב יגאל אלון ממזרח ושטח דרך לרמפת הירידה לנתיבי איילון מדרום. בתחום התוכנית קיימים היום מבנים בשימוש משרדים, מלאכה, מוסכים ותעשייה, ובכלל זה מפעל גורדון גז. בתוכנית כלולים רחובות בן שמן וגינוסר. שטח התוכנית הינו כ-20 דונם, כולל שטחי הדרך בתחומה.

הקרקע בשטח התוכנית בבעלות בעלים פרטיים רבים. הליך התכנון הכולל נערך בתיאום עם רוב בעלי הקרקע, ובהתאם נקבעו 4 מתחמי תכנון: "מתחם טרה" בתא שטח 100, "מתחם מוטורולה" בתא שטח 101, "מתחם בן שמן צפון" בתא שטח 102 ו-502, ו-"**מתחם בן שמן דרום**" מושא השומה שבנדון בתא שטח 103 ו-503 (להלן: "**המתחם**").

המתחם הינו מתחם לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

מטרת התוכנית הינה לאפשר פיתוח והתחדשות האזור ע"י יצירת מתחם בעירוב שימושים של תעסוקה, מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים, תוך מיצוי יתרונות המיקום שלו בצומת דרכים ראשיות ובקרבה למתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים), כגון תחנת רכבת השלום ותחנות המטרו העתידיות. פיתוח המתחם כאזור תעסוקה, מוטה תחבורה ציבורית והולכי רגל, תואם את עקרונות תוכנית המתאר תא/5000.

הבינוי נערך בהתאם לתפיסה עירונית כוללת של רחוב יגאל אלון, הקובעת בינוי מלווה דופן המגדיר את חלל הרחוב, חזיתות מסחריות לאורכו, הרחבת מדרכות ושבילי אופניים.

על פי תוכנית הבינוי, תתאפשר הקמה של ארבעה מגדלים בגובה של עד 65 קומות. שני מגדלים ממוקמים בדופן הפונה אל נתיבי איילון, ושניים בדופן רחוב יגאל אלון. העמדת המבנים מגדירה מרחב של שטחים פתוחים נגישים לכלל הציבור. לאורך רחוב יגאל אלון מתוכננת, בנוסף למגדלים, הקמה של מבנה ציבורי בגובה עד 10 קומות, אשר יגדיר באופן ברור את החללים העירוניים. בנוסף, יוקצו שטחים ציבוריים בנויים ביתר המבנים בתוכנית.

קומת הקרקע בכל המבנים תהיה קומה מסחרית לשימוש המועסקים במתחם וכלל הציבור, על מנת להבטיח מרחב עירוני תוסס ופעיל. כל הדרכים לשירות המתחם (תפעול/חניה) תהיינה תת-קרקעיות.

מטרות התכנית: פיתוח אזור התעסוקה ממזרח לדרך מספר 20 (נתיבי איילון), שיפור ושדרוג המרחב הציבורי על ידי יצירת מרחב מעורב שימושים תוך מיצוי יתרונות המיקום בקרבה למערכות הסעת המונים וצירי תנועה ראשיים.

בהתאם לתשריט התכנית מגרש 103 הינו בייעוד "**מגורים מסחר ותעסוקה**".

[3] פרסום אחרון בעיתונים 12.01.2024

<u>להלן השימושים המותרים במגרש 103 בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה:</u>

<u>מעל הקרקע</u>

- משרדים
- תעשיה משולבת
- מסחר, בכלל זה שירותי הסעדה
- מגורים לרבות דיור מכליל ובכלל זה שטחים לרווחת הדיירים כגון מועדון, חדר כושר, בריכה וכדומה
- שטחים מבונים לצורכי ציבור לצורכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, רווחה, בריאות, משרדים עירוניים
- מלונאות
- מוסדות פרטיים בעל אופי ציבורי כגון מכללות, מוסדות חינוך ותרבות ושירותים רפואיים לרבות מרפאות
- מתקני ספורט מקורים או מתקנים פתוחים
- שטחים פתוחים לרווחת הציבור הכוללים גינון, נטיעות, ריהוט רחוב וכדומה

<u>מתחת לקרקע</u>

- מחסנים תת קרקעיים, שטחים תפעוליים, חדרים, חניות ומתקנים טכניים
- שטחים עיקריים בתת הקרקע יהיו לשימושים בעלי אופי ציבורי ו/או לשימוש מסחר כחזית פעילה למעבר הציבורי כמפורט בנספח הבינוי

<u>הוראות בינוי</u>

הבינוי בכל מגרש כולל מגדל אחד.

בתאי שטח 103-102 יותרו שימושי מגורים החל מגובה 50 מ׳ ממפלס הכניסה הקובעת.

מגרש 503 הינו מגרש בייעוד שצ״פ. השטח ביעוד זה ישמש לרווחת הציבור הרחב ויותרו בו נטיעות, גינון, שטחי נוי, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, מעבר לרכב חירום, מעקות, קירות תומכים, ריהוט רחוב, מתקני נופש וגן, אלמנטי מים, מצללות וכדומה.

שטח זה יפותח כחלק מן הכיכר המרכזית. לא יותר מעבר כלי רכב בשטח זה, למעט גישת רכב חרום ותחזוקה ומעבר רכבים כחלק מפתרון נגישות זמני. לא יותר מעבר תשתיות מעל פני הקרקע למעט תשתיות המשרתות את צרכי השצ״פ.

להלן טבלת זכויות והוראות הבנייה:

שימוש	תא שטח	גודל מגרש	עילי		תת"ק		מספר יח"ד	גובה	מספר קומות
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות			
תעסוקה	103	1,648 מ"ר	34,200 מ"ר	22,800 מ"ר	4,900 מ"ר			255 מ'[4]	65[5]
מגורים			14,950 מ"ר	10,050 מ"ר		25,000 מ"ר	230		
מבנים ומוסדות ציבור			1,720 מ"ר	1,080 מ"ר		2,800 מ"ר			
שצ"פ	503	2675 מ"ר				ראה הערה[6]			

קווי הבניין של מגרש 103 – צידי – 4 מ', אחורי – 4 מ', קדמי – 4 מ'.

שטחי מרפסות לשימושים בייעוד תעסוקה יהיו מתוך סך השימושים העיקריים. במידה ויוקמו שטחי מלונאות, תותר תוספת שטח למרפסות בהיקף של עד 6 מ"ר לכל יחידה מלונאית.

שטח המרפסות לשימושי המגורים – 2,760 מ"ר, מחושב לפי 12 מ"ר ליח"ד.

<u>הערות ברמת הטבלה</u>

1. במידה וייבנו שימושים למלונאות, היקף השטחים לשימוש זה יהיה מתוך שטחי התעסוקה ויקבע במסגרת תכנית העיצוב.
2. בכל תא שטח תותר תוספת של עד 10% מסך שטחי השירות לשימושי קולונדה, מעברים מקורים וגגונים בלבד.
3. ככל שפתרון המיגון יהיה מרחב מוגן קומתי, תותר המרת 8 מ"ר משטח שירות לשטח עיקרי לכל יח"ד, וכן הקצאה של 4 מ"ר שירות עבור כל יח"ד עבור הקמת הממ"ק.
4. לא יותר לשנות את יחס השטחים בין תאי השטח.
5. לא תותר העברת זכויות מגורים שלא מומשו לשימושים אחרים.
6. יותר לשנות את יחס השטחים בשימושים השונים לתעסוקה ו/או מלונאות ו/או מסחר כל עוד נשמר סך השטחים העל-קרקעיים בכל תא שטח.
7. מתוך סך השטחים העיליים לשימושי תעסוקה, תותר הקצאה לצרכי מגורים ליחידות דיור בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק בלבד, בהתאם לחלוקה הבאה: בתא שטח 103 : עד להיקף של 5,700 מ"ר ועד 76 יח"ד, מתוכן לכל הפחות 30 יח"ד במחיר מופחת.

<u>תנאים בהליך הרישוי</u>

- אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל שטח התוכנית על ידי הוועדה המקומית, כמפורט בסעיף 6.3 להוראות התוכנית (עיצוב פיתוח ובינוי).
- שטחי התעסוקה והמגורים יוקמו בהינף אחד עם השטחים המבונים לצרכי ציבור.

[4] גובה אבסולוטי מעל פני הים
[5] סך הקומות המצוין כולל את מפלס הכניסה הקובעת ואת קומות הגג טכני ומעקות המסתור למערכות.
[6] זכויות הבניה בתת הקרקע הינן עבור תא שטח 603 המופיע בנספח התלת ממדי לתכנית ויקבעו מסך הזכויות התת קרקעיות לתא שטח 103

- בתאי שטח 102, 103 יידרש תיאום עם נתיבי איילון.

<u>בינוי</u>

בכל אחד מתאי שטח 103-100 יבנה מגדל בודד.

השצ"פים בין הבניינים מיועדים למעבר ושהיית הולכי רגל. תותר הצבת שולחנות וכסאות עבור בתי האוכל. גישת הולכי רגל אל השצ"פים בתחום התוכנית תהיה גם מהרחובות יגאל אלון ומוזס ותעשה ככל הניתן במפלס הרחוב.

גובה קומת הקרקע והקומות הטיפוסיות במבנים יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח כמפורט בסעיף 6.3 להוראות התוכנית.

גובה קומת המרתף העליונה בכל תחום התוכנית יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ולא יפחת מ- 4.5 מ'.

תותר הקמת קומות מיוחדות במגדלים, אשר תכסיתן ו/או גובהן יהיה שונה ממרבית הקומות במגדל.

תותר הקמת קומות טכניות בקומות המגדל השונות, למעט בקומת הקרקע ובבנייה המרקמית, כל עוד תובטח הסתרתן המלאה בחזיתות המבנה.

במקרה בו יאוחדו שני תאי שטח או יותר למגרש בניה אחד, קווי הבניין והוראות הבינוי לכל מגרש ימשיכו לחול.

לא יותר שילוב תעסוקה / מלונאות / מגורים באותה קומה.

תותר הקמת שטחים למסחר בכל קומות המבנה כגון מסעדה בקומות הגג וכדומה.

תחויב חזית מסחרית רציפה ונגישה בקומת הקרקע בחזיתות המבנים לאורך הרחובות יגאל אלון ומוזס וכן בחזיתות הפונות כלפי הכיכר המרכזית. לא יותרו שימושים נוספים בקומת הקרקע הפונה לרחובות וכלפי הכיכר, מלבד מבואות ולובאים לשימושים שונים לרבות לובאים לשימושים ציבוריים.

החזית לרחובות יגאל אלון ונח מוזס לא תהיה אטומה לכל הפחות לאורך 70% מאורך החזית.

במסגרת קומות למסחר תותר הקמת גלריה או קומה חלקית.

<u>תמהיל יחידות הדיור</u>

לפחות 20% יחידות דיור קטנות (עד 65 מ"ר מירבי).

גודל דירה ממוצע לא יעלה על שטח עיקרי של 80 מ"ר.

תמהיל יחידות הדיור, לרבות דיור מכליל יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי כמפורט בסעיף 6.3 להוראות התוכנית.

<u>מרתפים</u>

תכסית בנויה בתת הקרקע, ביעוד שאינו דרך, לא תעלה על 85%.

מפלס המרתף העליון ישמש עבור שטחי פריקה וטעינה ולשימושים עיקריים.

<u>חלוקה ו/או רישום</u>

מימוש כל תא שטח יתאפשר בנפרד וללא תלות האחד בשני.

השטחים הציבוריים ירשמו על שם הרשות המקומית, השטחים המבונים לצרכי ציבור ירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת רישום בית משותף ו/או רישום בתלת ממד.

<u>חניה</u>

תכנון קומות החניה בכל תא שטח יבטיח היתכנות ליצירת חניון אחוד בין תאי השטח השונים בתכנית עם השלמת הקמתה. מספר הקומות התת קרקעי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ולא יעלה על 7 קומות.

תקן חניה לרכב פרטי יהיה:

- למגורים 0.6 חניות ליח״ד.
- לתעסוקה / מלונאות 350 :1 חניה למ״ר.
- למסחר 0
- למבני ציבור בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

תקן חניה לרכב דו-גלגלי ואופניים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה ויהיה תקן מינימאלי.

לא תותר הצמדת חניות לשימושים השונים. החניון כולו ישמש כחניון ציבורי כהגדרתו בתקנות (התקנת מקומות חניה).

לא תתאפשר כניסה לחניון מרחוב יגאל אלון.

יש להקצות בחניון התת קרקעי מקומות חניה לשאטלים.

ניתן יהיה לאשר שימוש במרתפי החנייה טרם השלמת הבנייה מעל הקרקע.

בחניונים תותקן תשתית לטעינת רכב חשמלי.

<u>נספח מנחה - שלביות</u>

מתחם זה נמצא בחלקה הדרום מערבי של התוכנית וכולל תא שטח ביעוד מעורב למגורים מסחר ותעסוקה בשטח של כ – 4.6 דונם. המתחם כולל מגדל בן 65 קומות הכולל שטחי מסחר ותעסוקה. וכן, שטחי מגורים בהיקף של 230 יח״ד. זאת בנוסף להקצאת שטחים בנויים במגדל עבור שימושים ציבוריים.

תנועת רכב פרטי - המתחם מסוגל לפעול עצמאית על בסיס רמפת ירידה זמנית למפלס המרתף העליון שתמוקם בחזיתו הצפונית של המתחם, תוך שימוש ברחוב בן שמן כדרך גישה.

פריקה וטעינה - חצר פריקה וטעינה תמוקם במפלס המרתף העליון. הגישה אליה תעשה מרמפת גישה לרכב תפעולי סופית המתוכננת בחלקו הדרומי של המתחם.

שטחי ציבור - מתחם זה כולל הקצאת שטחי ציבור בנויים בהיקף של 1720 מ״ר שטחים עיקריים עבור שימושים ציבוריים.

7. **<u>רישוי</u>**

לא נמצא היתר הבנייה המקורי של הבניין הקיים על החלקה.

7.1 **<u>רשיון בניה מספר 812 מיום 16.02.1948</u>**

להקמת 4 בנייני תעשייה:

1) בית מכונות המכיל אולם מכונות, חדר חשמל ויציע לבריכת מים על הגג.

2) בית משרדים בן קומה אחת המכיל 4 חדרים והול.

3) בית דוד הקיטור המכיל אולם.

4) בניין חדרי השירות בן קומה אחת.

7.2 **<u>רשיון בניה מספר 813 מיום 16.02.1948</u>**

הוספת מחסן בקומה א'

7.3 **<u>רשיון בניה מספר 170 מיום 24.05.1976</u>**

הוספת אגף חדש בן 5 קומות לתעשייה המכיל: בקומה א' מקלט, אולם עבודה, חדר חשמל, חדר מדרגות, תא מעלית, ח"ש ושטח פתוח. בקומות ב', ג', ד, ו-ה' חדר מדרגות, תא מעלית, חדר בגדים, אולם עבודה וח"ש בכל קומה.

7.4 **<u>רשיון בניה מספר 2011111 מיום 16.11.2011</u>**

הריסת כל הבניה הקיימת על המגרש, לרבות מבנה נטוש בן 5 קומות, שרידי קירות בצמוד לו וסככה.

8. מצב משפטי

8.1 העתק רישום מפנקס הזכויות

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ת"א-יפו, מיום 09.02.2026, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	7093
חלקה	:	266
שטח חלקה	:	5,406 מ"ר
בעלויות	:	ש.ניסנוב אחזקות בע"מ חלקים בנכס - 1/3 פלסטו פלוס בע"מ חלקים בנכס – 1/3 אברהם (ש.א.) אחזקות בע"מ חלקים בנכס – 1/3
חכירה	:	צ'פניק דוד, 1999/2000; צ'פניק אברהם, 1/2000. חכירה ראשית ל- 999 שנה על כל הבעלים. סימון בתשריט א' שטח של 607 מ"ר.
הערות	:	צו הריסה: תיק מס' 994/66,163/66 מיום 12/3/67 מס' סידורי 75/68 על חלקי מוסך אביב דוד צ'פניק בע"מ. הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19 : ראה ילקוט פרסומים מס' 3140 מיום 23/12/84 על שטח של 3613 מ"ר [7].

8.2 הסכם חכירה

הוצג לעיוני חלקים מהסכם החכירה לפיו הותנה והוסכם בין היתר, כי המחכיר מחכיר לחוכר שטח של 607 מ"ר המסומן על התרשים הרצוף בצבע אדום בלבד ועליו בניין המצוי ברחוב בן שמן בתל אביב המהווה חלק מהחלקה הידועה כחלקה 266 בגוש 7093.

תקופת החכירה הינה ל-999 שנים החל מתאריך השטר[8] והזכות בידי החוכר לחדשה לתקופה נוספת של 999 שנים.

החוכר יהיה רשאי לעשות בנכס המוחכר ו/או בכל חלק הימנו, ללא הזדקקות להסכמת המחכיר, כל פעולה שימצא לנכון.

כל המיסים המקומיים, העירוניים ו/או הממשלתיים או תשלומים אחרים כל שהם החלים על הנכס המוחכר יחולו על החוכר.

סעיף ג קובע:

מוסכם על הצדדים כי החוכר ו/או חוכרי המשנה יהיו זכאים לנצל אך ורק חלק מזכויות הבנייה שיהיו מידי פעם לחלקה 266 כיחס לבין שטח הנכנס המוחכר ל"יתרת שטח החלקה"[9] ואילו המחכיר יהיה זכאי לנצל אך ורק חלק מזכויות הבנייה כיחס "שטח המחכיר"[10] ל-"יתרת שטח החלקה".

[7] בהתאם לילקוט פרסומים מספר 3140 ההפקעה מכוח תכנית 676 שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1326 עמ' 603.
[8] שמאי המבקשת ציינו כי מועד השטר 14.09.1988.
[9] יתרת שטח החלקה פירושו בהסכם החכירה – שטח החלקה 266 לאחר שהופחת ממנה שטח ההפקעה הקיימת. שטח ההפקעה הקיימת פירושו – שטח בן 3,616 מ"ר שהופקעו מתוך החלקה כרשום בלשכת מרשם המקרקעין לפי שטר 673/85.
[10] שטח המחכיר – פירושו – שטח החלקה לאחר שהופחתו ממנה שטח ההפקעה ושטח הנכס המוחכר.

8.3. **<u>הסכמי מכר</u>**

הוצג לעיוני הסכם מכר מיום 21.07.2024 לפיו נמכרו 1/6 מזכויות הבעלים בנכס בתמורה של 10 מיליון ₪ בתוספת מע"מ. היטל השבחה חל על המוכר (להלן: "**המימוש הראשון**").

הוצג לעיוני הסכם מכר מיום 28.04.2025 לפיו נמכרו 1/6 מזכויות הבעלים בנכס בתמורה של 10.5 מיליון ₪ בתוספת מע"מ. היטל השבחה חל על המוכר. (להלן: "**המימוש השני**").

9. **<u>מהות ההשבחה</u>**

בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 מוגדרת השבחה כ"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". בעניינו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור תכניות בנין עיר תא/4068 ומימוש במכר.

10. **<u>השבחה עפ"י שומות הצדדים</u>**

תכנית	מימוש מיום	ההשבחה לפי שומת המבקשת	ההשבחה לפי שומת המשיבה
תא/4068	21.07.2024	₪ 3,364,876	₪ 20,423,399
	28.04.2025	₪ 3,364,876	₪ 20,417,348

11. **<u>העובדות שאינן שנויות במחלוקת</u>**

- שווי קומת קרקע למסחר בסך 17,250 ₪
- שווי מקום חניה בסך 50,000 ₪

לאחר שבחנתי את הנתונים לעיל אני מסכימה עם שמאי הצדדים בנקודות אלו.

12. **<u>ריכוז עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים</u>**

להלן המחלוקות שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם, המסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאי המבקשת	עמדת שמאי המשיבה
המתודולוגיה השמאית	גישת ההשוואה וניתוח עסקאות במתחם	גישה כלכלית / גישת התועלת
מצב קודם		
השטח הרלוונטי במצב הקודם	יש להביא בחשבון שטח של כ- 1,061 מ״ר מעבר לקו הכחול	רק 271 מ״ר בתחום הקו הכחול
שווי מ״ר קרקע במצב קודם	32,054 ₪	4,600 ₪
פוטנציאל תכנוני כללי	25%	אין להביא פוטנציאל מעבר למצב המאושר
מצב חדש		
שווי מגורים	17,100 ₪	21,500 ₪
שווי תעסוקה	7,650 ₪	8,500 ₪
שווי מסחר	קומת קרקע – 17,250 ₪ קומה ראשונה – 8,625 ₪	קומת קרקע – 17,250 ₪ קומה ראשונה – 10,350 ₪
שווי דב״י	6,650 ₪ - נמוך משווי תעסוקה	14,750 ₪
שווי מקום חניה	50,000 ₪	50,000 ₪
תעסוקה תת״ק	3,000 ₪	4,000 ₪
עלות מטלות ציבוריות	15,000 ₪ למ״ר + 200,000 ₪ ל-18 מקומות חניה	11,000 ₪ למ״ר
הפחתות	הפחתה לגודל – 10% הפחתה להעדר חניה – 15%	הפחתה להעדר חניה – 6.5%
תקופת דחייה	10 שנים בשיעור היוון של 6%	7 שנים בשיעור היוון של 6%
שימוש ביניים	שווי השימוש ביניים מתקזז בין המצבים	דמ״ש לתקופה של 7 שנים[11]

[11] במינוי מס׳ 1089-2025 – מימוש ראשון - הובא בחשבון שימוש ביניים ודחייה של המצב חדש, במינוי מס׳ 340-2026 – מימוש שני - לא הובא בחשבון שווי שימוש ביניים אולם הדחייה הובא בחשבון על ההשבחה בהתאם לפס״ד עמ״נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ׳ לב ואח׳ (להלן: ״**פס״ד נועה לב**״).

<u>להלן עיקרי המחלוקת שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם ומהדיון וההכרעה בהן:</u>

13. **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

13.1. **<u>המסגרת השמאית והמתודולוגיה הראויה</u>**

שמאי המבקשת גורסים כי הגישה המתודולוגית הנכונה לשומה זו היא גישת ההשוואה, על אף שבחנו את ההשבחה בגישה הכלכלית. לשיטתם, גישת ההשוואה מהווה את השיטה הרווחת והמקובלת בשמאות מקרקעין ואשר מגלמת בתוכה את מכלול גורמי הנכס – חסרונותיו ויתרונותיו כאחד. לטענתם, אין כל מקום לאמץ בתיק זה את גישתו של שמאי המשיבה, ולא כל שכן להחיל את הלכת נועה לב העוסקת בתכניות פינוי-בינוי – שכן בעניינו מדובר בקרקע ריקה לכל דבר ועניין, ולא בפרויקט המחייב פינוי מבנים קיימים. לצד זאת, סבורים שמאי המבקשת כי יש ליחס משקל ממשי לעסקאות שנערכו בנכס עצמו ובמתחם, בהיותן הנתון הישיר והרלוונטי ביותר לקביעת שווי השוק.

במסגרת מסמכי ההשלמה נדרשו שמאי המבקשת להעביר את ניתוח העסקאות לבחינת שווי המצב החדש כפי שיפורט בסע"ק 13.5.1.

13.2. **<u>בעלות היסטורית</u>**

לעמדת שמאי המבקשת, תוכניות "ע", "תא/1043/א" ו-"ע-1" אינן רלוונטיות לתחשיב ההשבחה, שכן הנישומה רכשה את זכויותיה בנכס במועד מאוחר לאישורן – כפי שעולה בבירור מנסח הרישום ומחוזי הרכישה שצורפו. לטענת שמאי המבקשת, לא ניתן לחייב קונה בהיטל השבחה בגין תוכניות שנכנסו לתוקף טרם רכישתו את הנכס, שכן את ההשבחה כבר "שילם" במחיר הרכישה. בנוסף, תוכנית "תא/5000" אינה רלוונטית מאחר ולפי הוראות הדין לא ניתן לחייב בגינה היטל השבחה.

לאישוש עמדתם הציגו שמאי המבקשת מסמכי רכישת הזכויות המוכיחים כי הנישומה רכשה את זכויות הבעלות בחלקה הנדונה במהלך השנים 2021–2022 – לאחר אישור כל התוכניות ההיסטוריות האמורות.

13.3. **<u>זכויות החוכר והשפעתן על השווי</u>**

לעמדת שמאי המבקשת, יש להפחית מהיטל ההשבחה את חלקו היחסי של החוכר בזכויות הבנייה. בהתאם לשטר השכירות (חכירה ל-999 שנים) מוחכרים 607 מ"ר מתוך יתרת שטח החלקה של 1,790 מ"ר, המגלמים כ-34% מהזכויות. הסכמי המכר מאזכרים במפורש את כפיפות הזכויות לקיומו של החוכר, והרוכשים מוחזקים כמי שידעו על כך. לגישת שמאי המבקשת, מדובר בשיקול שמאי טהור – לא משפטי: שווי הזכויות שנמכרו בפועל כבר שיקף את קיום החכירה, ועל כן יש לבצע את ההפחתה כדי להגיע לשווי הריאלי של זכויות הבעלות נטו.

13.4. **שווי המצב הקודם**

13.4.1. **תחום המקרקעין הרלוונטי למצב הקודם**

שמאי המבקשת סבורים כי הגדרת תחום המקרקעין הרלוונטי למצב הקודם – כפי שנקבעה בשומת המשיבה – לוקה בכשל מהותי. לטענתם, אין להסתפק בשטח של 271 מ״ר בלבד שבתחום הקו הכחול של תכנית תא/4068. מהנתונים הסטטוטוריים עצמם עולה כי זכויות הבנייה בתכנית חושבו על בסיס שטח ברוטו של 4,644 מ״ר, שטח נכנס בהתאם לטבלת ההקצאה. לפיכך בהתאם לחלקם היחסי היוצא שנקבע בטבלת ההקצאה בשיעור של 22.98%, מתקבל שטח סחיר במצב קודם בהיקף של 1,067 מ״ר. לטענתם, כך ראו זאת בעלי החלקה, השותפים לתכנית וכך אישרה זאת הוועדה המחוזית.

טבלאות ההקצאה והאיזון של תכנית תא/4068 אינן רק מסמך טכני-תכנוני; הן מהוות מסמך סטטוטורי מחייב שאושר בהסכמת כלל בעלי הזכויות במתחם – לרבות רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו. הטבלה קובעת ששוויה היחסי של חלקה 266 הוא 22.98% מכלל הזכויות, ויחס זה אינו יכול להיגזר אלא משוויה הנכנס, דהיינו – שוויה במצב הקודם. לדברי שמאי המבקשת, אין כל הגיון לפיו שני גופים ציבוריים – שאינם אמורים לוותר על זכויות הציבור – יסכימו לחלוקה שאינה מגלמת את שוויה האמיתי של החלקה. מכאן מסיקים שמאי המבקשת כי הטבלה מהווה אסמכתא חותכת לשוויה הנכנס של החלקה, ואת ערכי השוק שזיהה גם השמאי עורך הטבלה, מר גיל קידר.

לחיזוק טענתם, מפנים לסעיף 5 במסמך טבלת ההקצאה, לפיו נקבע *״כפי שנמסר לי ממנהל הפרויקט, זכויות הבניה נקבעו משטח המתחם ברוטו, בשטח של 5,705 מ״ר.״* כלומר שהלכה למעשה הגדילו את הקו הכחול ב- 1,061 מ״ר מעבר ל- 4,644 מ״ר, כך שהאחוז שהנישום קיבל במצב יוצא תואם את תוספת השטח לתכנית. לטענתם, מדובר על תחשיב זכויות שנעשה על שטח גדול יותר כך שהגדילו את הקו הכחול על דרך חישוב זכויות הבניה.

לפיכך, במצב הקודם יש להביא בחשבון שטח שמעבר לקו הכחול המסומן – עובדה המלמדת כי השוק ורשויות התכנון כאחד ייחסו לחלקה שטח פעיל ורחב יותר. יתרה מזאת, חלקה 266 נכנסה לתכנית עם כ-6.8% בלבד מהשטח הכלול בקו הכחול, ואולם קיבלה בטבלאות ההקצאה 22.98% מכלל זכויות הבנייה – יחס שאינו ניתן להסבר אלא, בהכרה שוויונית של השוק בכך שהחלק היחסי של המבקש במצב קודם ״שווה״ הרבה יותר מ-271 מ״ר בלבד – השטח הכלול בתחום התכנית.

במסגרת הדיון טענו כי יתרת השטח שמעבר ל- 271 מ״ר ביעוד דרך, ועם זאת, מצאו את הדרך במסגרת טבלת ההקצאות להוציא אותם בשיעור גבוה יותר מהשיעור בו הם נכנסו (נכנסו בשיעור של 6.8% ויצאו בשיעור של 22.98%). השערת שמאי המבקשת, שהיה ויתור על פיצוי הפקעה תמורת תוספת זכויות בניה אולם במסגרת היטל ההשבחה, לוקחים לנישום את כל תוספת הזכויות שהובטח לו.

עוד מציינים שמאי המבקשת, כי לפי המידע שבידיהם, השווי היחסי הנכנס של החלקה בטבלאות ההקצאה עמד מלכתחילה על כ-30% מכלל הזכויות, ורק לאחר הסכמה בין הבעלים הופחת שיעור זה – בין היתר לצורך מימון פינוי מפעל של אחד הבעלים במתחם. נתון זה מחזק את עמדתם: 22.98% אינו שיעור מנופח אלא הנמוך מבין שתי האפשרויות, ועצם ההסכמה של הבעלים

האחרים, לוותר על חלק מהשווי הנכנס מלמדת שהחלקה בעלת שווי גבוה לאין שיעור מהנקבע בשומת המשיבה.

13.4.2. **<u>ייעוד "שטח לתכנון בעתיד"</u>**

לטענת שמאי המבקשת, המתודה לבחינת השווי במצב קודם הוא בהתאם לקביעת שמאי הבעלים והשמאי המחוזי במסגרת טבלאות ההקצאה ואיזון ללא הסכמה במתחם אחר [12], לפיו נקבע תחילה שווי לתכנון בעתיד בדומה לשווי תעשיה במקדם 1 ולבסוף נקבע מקדם 0.95 שווי קרקע לתכנון בעתיד בהתאם לשמאי המחוזי. לאור האמור, גזר שמאי המבקשת את שווי השטח לתכנון בעתיד בהתאם לשווי תעשיה ובתוספת של 25% עבור פוטנציאל.

לטענת שמאי המבקשת, שמאי המשיבה שגה בקביעת מקדם השווי לשטח ביעוד "שטח לתכנון בעתיד" כאשר השתמש במקדם 0.1. לעמדתם, מקדם זה מיועד אך ורק לשטחים שבפועל שימשו כדרך, ולא לשטח לתכנון בעתיד בעל פוטנציאל בנייה. עיון בציטוט שהובא על ידי שמאי המשיבה עצמו במסמך התגובה, מלמד בדיוק על כך – ובמפורש נרשם כי היכן שאין סתירה בין תכנית 1205 לתכניות הקודמות, המקדם הראוי הוא 0.95. אין לפיכך כל בסיס לשימוש במקדם 0.1 בנכס דנן, וההפרש בין שני המקדמים מייצר עיוות מהותי בשווי המצב הקודם.

בתגובה לתחשיב שמאי המשיבה שנערך במסמך "תגובת המשיבה", טוענים שמאי המבקשים כי מדובר בתחשיב חדש המהווה מקצה שיפורים ושיפור עמדות שלא הופיע בשומת המשיבה. כמו כן לא מופיע מקדם השווי 0.1 אלא הפחתות עבור מקדם צורה וזמינות כך שמתקבלת תוצאה זהה של שווי בסך 4,600 ₪/ מ"ר בדומה לשומת המשיבה.

לעמדת שמאי המבקשת, עסקת המכר מיום 29.3.2022, שנותחה בהרחבה בסע"ק 13.5.1, מהווה ראיה ישירה וחותכת לא רק לשווי המצב החדש – אלא, בראש ובראשונה, לשגיאה הדרמטית בהערכת שווי המצב הקודם בשומת המשיבה. עסקה זו נכרתה כשנה ועשרה חודשים טרם המועד הקובע, ועסקינן בזכויות עתידיות בתכנית שטרם אושרה. לטענת שמאי המבקשת, עסקה זו מלמדת אותנו כיצד ראה השוק את שווי החלקה, גם אם הושפע במידת מה מהתכנון החדש.

על פי הנחות שמאי המשיבה עצמו, המחיר המשתמע לכל מ"ר קרקע (מבין 271 המ"ר שייחס לחלקה) עומד על לא פחות מ-165,000 ₪ למ"ר – פי 36 מהשווי שנקבע בשומתו למצב הקודם. לטענת שמאי המבקשת, עסקה זו לבדה מוכיחה את ממדי העיוות בקביעת שווי המצב הנכנס.

13.4.3. **<u>פוטנציאל תכנוני כללי</u>**

שמאי המבקשת סבורים כי יש להוסיף 25% על שווי המצב התכנוני הקודם בגין פוטנציאל תכנוני כללי, בהתאם להלכת לוסטרניק. לטענתם, הנכס ממוקם בלב אזור בנוי ומפותח, ועל שטח הנמצא ביעוד "שטח לתכנון בעתיד" מוטבעת ציפייה סבירה כי לא יישאר ביעוד זה לנצח. תוספת הפוטנציאל מחושבת על גבי הזכויות הקיימות בתכניות הישנות ואינה קשורה לתכנית החדשה עצמה, אלא משקפת את הציפייה המסחרית שנכללה בשוק המקרקעין עוד קודם לאישורה.

[12] הערת החי"מ – כנראה במגרש 102

13.4.4. **<u>שימוש ביניים</u>**

לטענת שמאי המבקשת, שימוש ביניים אינו רלוונטי בנסיבות המקרה. ככל שקיים שימוש ביניים כלשהו (אחסנה פתוחה וכיו"ב), הרי שהוא מתקיים הן במצב הקודם הן במצב החדש, ולפיכך מתקזז בין שני המצבים ואין לו השפעה על גובה ההשבחה.

13.4.5. **<u>שווי מ"ר קרקע מצב קודם</u>**

שמאי המבקשת ערכו תחשיב לדונם קרקע, כדלקמן:

שימוש	זכויות	שירות	שטח	מקדם	שטח אקו'
משרדים	160.0%	1.35	2,160 מ"ר	1.00	2,160 מ"ר
מסחר	40.0%	1.35	540 מ"ר	3.00	1,620 מ"ר
מרתף	1,600 מ"ר	1.00	1,600 מ"ר	0.20	320 מ"ר
חצר	0 מ"ר	0.00	600 מ"ר	0.15	90 מ"ר
סה"כ שווי אקוי'					4,190 מ"ר
שווי מ"ר מבונה משרדים					₪ 7,650
שווי זכויות לדונם תעשייה					₪ 32,053,500
שווי מ"ר קרקע					₪ **32,054**

13.5. **<u>שווי המצב החדש</u>**

13.5.1. **<u>ניתוח עסקאות המכר בחלקה הנדונה</u>**

שמאי המבקשת מדגישים כי שתי עסקאות מכר נערכו בנכס עצמו לאחר אישור התכנית המשביחה (ביולי 2024 ובאפריל 2025), ומהוות נתון ישיר ומשמעותי. במסגרת השלמת המסמכים לאחר הדיון, הציגו שמאי המבקשת ניתוח עסקאות לנכס מושא השומה.

לטענתם, הנישום מכר את זכויותיו בחלקה לאחר אישור התכנית המשביחה בשתי עסקאות לאותו רוכש: ביום 21.7.2024 נמכרו 1/6 מהזכויות, בהתחשב בזכויות החוכר (סעיף 2.2.3 להסכם המכר), בתמורה של 10,000,000 ₪ בתוספת מע"מ; וביום 28.4.2025 נמכרו 1/6 נוספים בתמורה של 10,500,000 ₪ בתוספת מע"מ. מאחר ששתי המכירות נערכו לאותו רוכש, ניתן לראות בהן כעסקה כלכלית אחת שנערכה כעשרה חודשים בממוצע לאחר המועד הקובע.

סכום שתי העסקאות, 20,500,000 ₪, משקף את שוויו של 1/3 מהחלקה (בשל קיומו של חוכר ב-1/3 החלקה), ומגלם את מכלול ההפחתות והתוספות הרלוונטיות, למעט גילום זכויות החוכר והתאמת זמן למועד הקובע.

גילום הזכויות לחלקה בשלמותה נעשה כדלקמן:

20,500,000 ₪ ÷ 0.33333 = 61,501,000 ₪ – שווי כלל הבעלים הרשומים בחלקה.

61,501,000 ₪ ÷ 0.66666 = 92,252,000 ₪ – שווי החלקה בשלמותה, כולל זכויות החוכר.

לאחר התאמת זמן למועד הקובע (ינואר 2024) – שלושה חודשים בלבד לאחר אסון ה-7 באוקטובר, שעה שישראל הייתה מצויה עמוק בלחימה רב-חזיתית, ריבית בנק ישראל עמדה על 4.5% ומצב הרוח הלאומי היה בשפל – נקטו שמאי המבקשת במקדם התאמה של 0.8, המביא לשווי החלקה למועד הקובע של כ-74,000,000 ₪.

כמו כן הציגו שמאי המבקשת ניתוח עסקאות טרם המועד הקובע:

עסקת 29.3.2022: ביום 29.3.2022 נרכשה מחצית החלקה מהגב' דבורה בן-טוב בתמורה של כ-22,400,000 ₪, בהתחשב בזכויות החוכר. מאחר שהחוכר מחזיק בשליש מהחלקה, החלק שנמכר בפועל מהווה 1/3 ממנה[13], כך ששווי החלקה בשלמותה למועד העסקה – המגלם מושע, דחייה, היטל השבחה ושימוש ביניים ככל שקיים – עומד על כ-67,200,000 ₪ (כולל זכויות החוכר). בהפעלת מקדם זמינות של 0.75, המגלם את היטל ההשבחה הצפוי, מתקבל שווי של כ-90,000,000 ₪. לעמדת שמאי המבקשת, אין מקום להחיל מקדם אי-ודאות, שכן בשלב זה כבר היה ידוע לשוק מה צפוי להתקבל בתכנית – כפי שאף שמאי המשיבה הסכים. לאחר התאמת זמן למועד הקובע, בהתחשב בכך שבמועד העסקה שוק הנדל"ן היה ער, ריבית הפריים עמדה על 1.6% ומצב הרוח הכלכלי שונה בתכלית, נקטו שמאי המבקשת במקדם של 0.80 – המביא לשווי החלקה למועד הקובע של כ-72,000,000 ₪.

עסקת 9.11.2021: עסקה זו נחשפה במסגרת הגשת מסמכי רכישת הבעלות. ביום 9.11.2021, כשבעה חודשים בלבד לאחר הפקדת התכנית המשביחה (18.4.2021), נרכשה מחצית החלקה (המהווה 1/3 ממנה בשל זכויות החוכר, בהתאם לסעיף 2.7 להסכם המכר) בתמורה של 15,255,000 ₪ בתוספת מע"מ. יודגש כי בשונה מהעסקה שנערכה לאחריה, מס השבח בעסקה זו שולם על ידי המוכר מכספי התמורה, ועל כן אין מקום לגילום כלשהו. סכום זה מגלם מושע, דחייה, תשלום צפוי של היטל השבחה ושימוש ביניים ככל שקיים. יצוין כי מחיר זה נמוך בכ-32% מהמחיר שהושג בעסקה המאוחרת יותר שנערכה ארבעה חודשים לאחר מכן, ועסקה זו הושפעה אף היא מציפיות המצב החדש, כפי שמעיד חוזה הרכישה המזכיר את התכנית החדשה במפורש.

בהפעלת אותה מתודה:

15,255,000 ₪ × 3 = כ-45,770,000 ₪ (החצי מהווה 1/3 מהחלקה)

לאחר מקדם זמינות 0.75 = כ-61,000,000 ₪

לאחר מקדם זמן 0.85 = כ-52,000,000 ₪

המהווים את שווי החלקה בשלמותה, כולל זכויות החוכר, למועד הקובע.

מסקנת שמאי המבקשת היא כי העסקאות שנבחנו מצביעות באופן עקבי על שווי החלקה למועד הקובע הנע בטווח שבין 52 מ' ₪ ל-74 מ' ₪.

[13] 2/3*1/2

13.5.2. **שווי מגורים**

שמאי המבקשת נקטו בשווי קרקע מבונה למגורים בסך של 17,100 ₪ למ״ר, בהתבסס על עסקאות השוואה ממיקומים רלוונטיים ובסמוך למועד הקובע, כדלקמן:

סקר מחירים - פרי מגדים, גוש 7093 חלקה 49

תאריך	שטח	חד׳	קומה	שווי	שווי למ״ר
20.9.2022	60 מ״ר	2.5	2	₪ 3,088,000	₪ 51,467
20.9.2022	112 מ״ר	5	13	₪ 5,529,999	₪ 49,375
24.10.2022	59 מ״ר	2	3	₪ 3,159,999	₪ 53,559
25.10.2022	59 מ״ר	2	2	₪ 3,145,000	₪ 53,305
25.10.2022	59 מ״ר	2	5	₪ 3,189,500	₪ 54,059
15.11.2022	60 מ״ר	2	4	₪ 3,199,999	₪ 53,333
20.12.2022	59 מ״ר	2	3	₪ 3,139,999	₪ 53,220
13.10.2023	90 מ״ר	4	5	₪ 4,549,999	₪ 50,556
27.4.2023	112 מ״ר	5	21	₪ 5,964,999	₪ 53,259
17.7.2023	60 מ״ר	2	3	₪ 3,129,999	₪ 52,167
17.8.2023	75 מ״ר	3	20	₪ 4,252,000	₪ 56,693
24.11.2023	90 מ״ר	4	3	₪ 4,499,999	₪ 50,000
21.12.2023	59 מ״ר	2	3	₪ 3,288,000	₪ 55,729
ממוצע	**73 מ״ר**		**6.7**		₪ **52,825**

סקר מחירים - East tlv, גוש 7094 חלקה 105 [14]

תאריך	שטח	חד׳	קומה	שווי	שווי למ״ר
21.2.2022	90 מ״ר	4	18	₪ 4,257,900	₪ 47,310
1.3.2022	78 מ״ר	3	29	₪ 3,623,000	₪ 46,449
7.3.2022	90 מ״ר	4	3	₪ 3,902,000	₪ 43,356
22.3.2022	90 מ״ר	4	1	₪ 3,989,000	₪ 44,322
24.3.2022	90 מ״ר	4	16	₪ 4,210,000	₪ 46,778
18.5.2022	90 מ״ר	4	1	₪ 4,180,000	₪ 46,444
13.4.2022	90 מ״ר	3	2	₪ 4,162,000	₪ 46,244
9.3.2022	126 מ״ר	5	31	₪ 5,681,000	₪ 45,087
23.3.2022	118 מ״ר	5	24	₪ 5,220,000	₪ 44,237
3.4.2022	126 מ״ר	5	25	₪ 5,537,000	₪ 43,944
4.9.2022	76 מ״ר	3	27	₪ 4,450,000	₪ 58,553
28.9.2022	72 מ״ר	3	24	₪ 3,829,000	₪ 53,181
31.10.2022	118 מ״ר	5	27	₪ 5,790,000	₪ 49,068

[14] חלקות חדשות 127-128

תאריך	שטח	חד'	קומה	שווי	שווי למ"ר
18.8.2022	118 מ"ר	5	22	₪ 5,631,600	₪ 47,725
27.11.2022	126 מ"ר	5	24	₪ 6,020,000	₪ 47,778
27.11.2022	118 מ"ר	5	32	₪ 5,922,000	₪ 50,186
29.12.2022	126 מ"ר	5	30	₪ 6,178,800	₪ 49,038
17.11.2022	126 מ"ר	5	35	₪ 6,133,920	₪ 48,682
17.11.2022	118 מ"ר	5	35	₪ 5,821,920	₪ 49,338
17.11.2022	126 מ"ר	5	34	₪ 6,108,960	₪ 48,484
8.1.2023	72 מ"ר	3	25	₪ 3,880,000	₪ 53,889
4.5.2023	126 מ"ר	5	27	₪ 6,150,000	₪ 48,810
4.5.2023	126 מ"ר	5	28	₪ 6,200,000	₪ 49,206
21.6.2023	76 מ"ר	3	31	₪ 4,313,951	₪ 56,763
28.6.2023	78 מ"ר	3	34	₪ 4,424,310	₪ 56,722
4.7.2023	72 מ"ר	3	34	₪ 4,154,040	₪ 57,695
28.6.2023	78 מ"ר	3	34	₪ 4,424,310	₪ 56,722
3.7.2023	72 מ"ר	3	32	₪ 4,099,590	₪ 56,939
11.9.2023	57 מ"ר	2	16	₪ 2,696,462	₪ 47,306
21.5.2023	72 מ"ר	3	22	₪ 3,790,640	₪ 52,648
ממוצע	**98 מ"ר**		**24.1**		₪ **49,763**

הסוללים מבנה [15]

תאריך	שטח	חד'	קומה	שווי	שווי למ"ר
5.9.2022	120 מ"ר	4.5	2	₪ 5,306,000	₪ 44,217
1.8.2023	123 מ"ר	5	31	₪ 6,318,937	₪ 51,373
13.9.2023	72 מ"ר	3	11	₪ 3,900,000	₪ 54,167
ממוצע	**105 מ"ר**		**14.7**		₪ **49,919**

חפץ חיים [16]

תאריך	שטח	חד'	קומה	שווי	שווי למ"ר
10.1.2024	61 מ"ר	3	4	₪ 3,243,667	₪ 53,175
5.1.2024	68 מ"ר	3	3	₪ 3,353,149	₪ 49,311
14.1.2024	81 מ"ר	4	8	₪ 4,135,372	₪ 51,054
23.1.2024	63 מ"ר	3	5	₪ 3,126,162	₪ 49,622
ממוצע	**68 מ"ר**		**5**		₪ **50,790**

[15] מרחב הסוללים גו"ח 7094/144
[16] גו"ח 7093/329

מקדם עירוב שימושים

שמאי המבקשת יישמו מקדם עירוב שימושים בשיעור 0.85 על שווי יחידות המגורים. לטענתם, התכנית מייעדת את המגדל לשימושים מעורבים הכוללים מגורים, מסחר ומשרדים, ובסביבה עירונית מעין זו נסחרות יחידות המגורים בהיוון נמוך יותר בהשוואה לפרויקטים למגורים בלבד. הדבר נובע מהפגיעה האפשרית בסביבת המגורים עקב הסמיכות לשטחי מסחר ותעסוקה, כגון עומסי תנועה, רעש ותנועת אנשים מוגברת. לפיכך, קיים פער שוק הניתן לאמידה המשקף את ההעדפה של רוכשי דירות לסביבת מגורים טהורה.

מקדם היעדר חנייה צמודה

שמאי המבקשת יישמו מקדם היעדר חנייה צמודה בשיעור 0.90 על שווי יחידות המגורים. לטענתם, בשל מגבלות התכנית, לא ניתן לשייך מקומות חנייה פרטיים ליחידות הדיור השונות, מה שמפחית את ערכן בעיני הרוכשים. הפחתה זו מבוססת על ממצאי שוק המעידים כי העדר אפשרות לרכישת מקום חנייה צמוד לדירה מהווה גורם שלילי מהותי בעיני קהל הרוכשים באזור זה, ומשפיע לשלילה על מחיר הדירות שנסחרות ללא רכיב זה. בהתאם, הוחל ניכוי בגין מגבלה זו.

סיכום שווי מ״ר ממוצע למגורים

פרויקט	שווי ממוצע למ״ר	הערה
פרי מגדים	₪ 52,825	מגורים בלבד
East tlv	₪ 49,763	בניין מגורים עצמאי
הסוללים מבנה	₪ 49,919	מגורים בלבד
חפץ חיים	₪ 50,790	מגורים מרקמי בלבד
ממוצע למ״ר	**₪ 50,824**	
מקדם עירוב שימושים	**₪ 43,201**	**0.85**

תחשיב חילוץ שווי מ״ר מבונה למגורים

שווי מ״ר מגורים	₪ 43,201
בניכוי מע״מ (17%)	₪ 36,924
בניכוי יזמות 20%	₪ 30,770
בניכוי עלויות בניה	₪ – 12,000
מ״ר מבונה במעוגל	**₪ 19,000**
מקדם העדר חניה צמודה 0.9	**₪ 17,100**

לטענתם, מסד הנתונים הנרחב שאסף שמאי המשיבה ממרחב כלל העיר תל אביב-יפו אינו ראוי ואינו נדרש, ולו מן הטעם שאינו כולל ניתוח שווי מ״ר מבונה ממיקומים ספציפיים ורלוונטיים, ועל כן עלול לייצר הטיה כלפי מעלה.

13.5.3. **<u>שווי תעסוקה</u>**

לטענת שמאי המבקשת, השווי בו נקט שמאי המשיבה לשטחי תעסוקה בסך 8,500 ₪ למ״ר, אינו משקף את תנאי השוק ששררו במועד הקובע – ינואר 2024. המועד הקובע חל כשלושה חודשים בלבד לאחר אסון ה-7 באוקטובר 2023, בעת שמדינת ישראל הייתה מצויה עמוק בלחימה רב-חזיתית ושוק הנדל״ן מסחרי הושפע ישירות מאי-הוודאות. לאחר מכן, ריבית בנק ישראל עמדה על 4.5%, מה שהכביד על מימון עסקאות נדל״ן מסחרי ופגע בביקוש לשטחי משרדים. בנסיבות אלו, ערכי שמאי המשיבה אינם הולמים את המצב ששרר בשוק.

לטענתם עוד, שמאי המשיבה נסמך בעיקרו על נתון מעסקת סיפולוקס בציר יגאל אלון, שנערכה בפער של למעלה משנתיים מהמועד הקובע, במיקום שונה ובתמהיל אחר. כמו כן, ביחס לכתבת הביקושים על ציר מנחם בגין שהציג שמאי המשיבה, טוענים כי הנכס הנדון אינו דומה לנכסים על ציר מנחם בגין התומכת לטענתם בקשיי השכרה צפויים במושא השומה.

לאור כל האמור, נקטו שמאי המבקשת בשווי מ״ר מבונה לתעסוקה בסך 7,650 ₪, המגלם הפחתה מתבקשת ביחס לערך שמאי המשיבה בשיעור של 10%, ואשר מייצג לשיטתם את שווי השוק הנכון לנכס מסוג זה, במיקום זה ובמועד הקובע.

13.5.4. **<u>שווי למסחר</u>**

שמאי המבקשת אימצו את השווי הבסיסי שנקט שמאי המשיבה לשווי מ״ר מסחר בקומת קרקע לפי 17,250 ₪, אולם ביחס למקדם השווי למסחר בקומה א׳ נקטו שמאי המבקשת במקדם שווי בשיעור של 0.5, כך ששווי המסחר בקומה א׳ עומד על 8,625 ₪.

כמו כן נקטו בשווי שטחי שירות תת-קרקעיים לפי 3,000 ₪ למ״ר.

13.5.5. **<u>דיור בהישג יד</u>**

לטענת שמאי המבקשת, בהתחשב במיקום הנכס, להלן הנתונים הרלוונטיים מתוך שומת הוועדה למקדם שווי לדיור בהישג יד:

מועד	גו״ח	כתובת	מקור	מקדם דבי
31.12.2023		תחנה מרכזית ישנה - מתחם שומרון	שומת מקרקעין מלאה עבור לוינשטין נכסים	0.4
1.3.2020	8939/6	מתחם התחנה המרכזית, ת״א	שומה מכרעת מטעם יעקב פז	0.3
6.12.2018	7052/52	דרך שלמה 48-46, ת״א	שומה מכרעת מטעם אבישי זיו	0.3

לעמדת שמאי המבקשת, השווי עומד על 6,650 ₪[17] למ״ר מבונה עבור יחידות דיור בהישג יד. מאחר שערך זה נמוך משווי יחידות התעסוקה, בחרו שמאי המבקשת שלא להביאו בחשבון בתחשיב. בנוסף, הדגישו כי במועד הקובע עמדה ריבית בנק ישראל על 4.5%, נתון אשר הטיל ספק ממשי בכדאיות הכלכלית של דיור להשכרה בהישג יד, בוודאי כזה המופחת ממחירי השוק.

[17] בשונה מסיכום ערכי השווי בשומתם ששם נקטו בשווי בסך 6,000 ₪.

13.5.6. **<u>סיכום ערכי השווי</u>**

מגורים	17,100 ₪
דב״י	6,000 ₪
משרדים	7,650 ₪
מסחר	17,250 ₪
מקום חניה	50,000 ₪

13.5.7. **<u>עלויות בנייה</u>**

שמאי המבקשת סבורים כי עלויות הבנייה שנקבעו על ידי שמאי המשיבה נמוכות עד בלתי סבירות בנסיבות הנכס הנדון. כמו כן מציינים כי עלויות ההריסה מגולמות בערכי השווי, ולכל היותר מתקזזות עם החיסכון בהיטלי פיתוח.

13.5.8. **<u>הפחתה לגודל</u>**

שמאי המבקשת הביאו בחשבון הפחתה לגודל בשיעור 10%, המשקפת את הסיכון הגלום בהיקף הפרויקט: שטחים נרחבים, ריבוי בעלים במושע (לרבות רשות מקרקעי ישראל) והעדר הסכם שיתוף – כל אלו מייצרים עומס ניהולי ומשפטי המצדיק הפחתה.

13.5.9. **<u>מטלות ציבוריות</u>**

עלות המטלה הציבורית לבניית מבני ציבור נקבעה על ידי שמאי המבקשת לפי 15,000 ₪ למ״ר ברמת גמר מלאה, בצירוף 200,000 ₪ לכל אחד מ-18 מקומות החניה הציבוריים הנדרשים בתכנית. לעמדתם, עלויות אלו גבוהות מאלו שנקבעו על ידי שמאי המשיבה (11,000 ₪ למ״ר) ומשקפות בצורה ריאלית יותר את עלויות הביצוע בפועל.

13.6. **<u>מקדם דחייה ואי ודאות</u>**

לעמדת שמאי המבקשת, יש לנקוט בתקופת דחייה של 10 שנים בשיעור היוון של 6% לשנה, ולא 7 שנים כפי שנקט שמאי המשיבה. לטענתם, גישה זהירה יותר מוצדקת בנסיבות הנכס הנדון, המתפרש על שטח של כ- 5 דונם, בעל מורכבות רבה, הכולל ריבוי בעלים במושע – ובכללם רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו – וטרם נחתם בין הצדדים הסכם שיתוף. עובדה זו ממחישה את קשיי המימוש הצפויים.

בנוסף מפנה לסעיף 7.2 בהוראות התכנית אשר קובע במפורש 20 שנים כתקופת זמן משוערת למימוש התכנית.

13.7. **<u>מבחן הסבירות של ההיטל</u>**

לעמדת שמאי המבקשת, תוצאת שומת המשיבה אינה עומדת במבחן ההיגיון הבסיסי. לפי ערכי שומת המשיבה, ההיטל ל-1/6 מהנכס עומד על כ-10.2 מ׳ ₪, המשקף היטל לחלקה כולה של כ-61.2 מ׳ ₪ והשבחה כוללת של כ-122 מ׳ ₪ – תוצאה המביאה בהכרח לשווי מצב קודם שלילי – תוצאה נעדרת כל היגיון. יתרה מכך, הנישום מכר במימוש הראשון 1/6 מהנכס בתמורה של 10 מ׳ ₪, ועל

אותו 1/6 נדרש לשלם היטל השבחה בסכום זהה – כלומר, כל הרווח שצמח לו מהזכויות שהוקנו לו בתכנית נשלל ממנו במלואו. כמו כן במימוש השני נמכר קניינו בתמורה ל- 10.5 מ׳ ₪ על מנת לקבל דרישת השבחה בסך של 10.7 מ׳ ₪.

לטענתם, ידוע כי כאשר מתאשרת תכנית המפשירה שטח שכלל לא יועד לבניה, כלל האצבע הינו היטל השבחה בשיעור של כ- 25% מהשווי החדש וזאת, כאמור, שאין בכלל זכויות במצב הקודם. כאן מתבקש היטל השבחה בשיעור 100% ודי בעניין זה לבדו על מנת להבין שבשומת הוועדה נפלה שגגה מהותית.

במצב עניינים זה יכולים להתרחש שני תשריטים בלבד, או שהמצב החדש הוערך בפי שניים עד פי ארבע מהשווי האמיתי או שהמצב הקודם הוערך בחסר משמעותי. גם שילוב בין השניים אפשרי אך ברור ששניהם בלתי סבירים.

לתמיכה בטענה זו הגישו שמאי המבקשת טבלה השוואתית של היטל ההשבחה לנישומים במגרש 103 לפי נתוני שמאי המשיבה עצמו, ממנה עולה כי חלקה 266 נושאת בנטל גבוה ב-17% ביחס למרבית בעלי החלקות האחרות במתחם – פגיעה מובהקת בעקרון השוויון ורציפות המס, כדלקמן:

חלקה	מ״ר סחיר בתכנית	חלק יחסי בתכנית	יעוד מצב קיים	אחוז במגרש 103	שווי קודם	שווי חדש	השבחה	היטל השבחה	היטל השבחה למ״ר קרקע נכנס	שיעור ההיטל לפי המשיבה	עיוות בחלוקת ההיטל
186	1046	26.3%	תעשיה ותכנון בעתיד	24.7%	₪ 4,811,600	₪ 133,536,593	₪ 128,724,993	₪ 64,362,496	₪ 61,532	24.6%	-1.7%
191	312	7.8%	תעשיה	10.4%	₪ 1,435,200	₪ 56,346,245	₪ 54,911,045	₪ 27,455,523	₪ 87,998	10.5%	2.7%
285	429	10.8%	תעשיה	11.9%	₪ 1,973,400	₪ 64,563,632	₪ 62,590,232	₪ 31,295,116	₪ 72,949	12.0%	1.2%
193	426	22.5%	תכנון בעתיד תעשיה	17.2%	₪ 4,126,200	₪ 93,419,280	₪ 89,293,080	₪ 44,646,540	₪ 49,773	17.1%	-5.5%
294	471										
266	271	6.8%	תכנון בעתיד	23.0%	₪ 1,246,600	₪ 124,479,592	₪ 123,232,992	₪ 61,616,496	₪ 227,367	23.5%	16.7%
עירייה	215	5.4%	תכנון בעתיד ותעשיה	3.4%	₪ 989,000	₪ 18,314,426	₪ 17,325,426	₪ 8,662,713	₪ 40,292	3.3%	-2.1%
מדינה	809	20.3%	תכנון בעתיד	9.4%	₪ 3,721,400	₪ 51,026,882	₪ 47,305,482	₪ 23,652,741	₪ 29,237	9.0%	-11.3%
סה״כ	**3979**	**100.0%**		**100.0%**	**₪ 18,303,400**	**₪ 541,686,650**	**₪ 523,383,250**	**₪ 261,691,625**			**0.0%**

	שווי	הערות
מצב קודם סחיר	₪ 18,303,400	לפי 4,600 ש״ח למ״ר קרקע
מצב חדש לתכנית	₪ 541,686,650	לאחר מקדם דחייה
השבחה	**₪ 522,383,250**	**96% מהשווי החדש**
היטל	**₪ 261,191,675**	**48% מהשווי החדש**

13.8. **<u>תחשיב שמאי המבקשת</u>**

תחשיב מצב קודם			
שטח סחיר	1,067.0 מ״ר	32,054 ₪	34,201,085 ₪
תוספת פוטנציאל כללי 25%			8,550,271 ₪
שווי מצב קודם			**42,751,356** ₪
תחשיב מצב חדש			
שטחי בנייה למגורים (שטח פלדלת)	17,710 מ״ר	17,100 ₪	302,841,000 ₪
שטחי בנייה למסחר בקומת קרקע (סחיר)	900 מ״ר	17,250 ₪	15,525,000 ₪
שטחי בנייה למסחר בקומה ראשונה (סחיר)	450 מ״ר	8,625 ₪	3,881,250 ₪
שטחי בנייה למשרדים (סחיר)	44,025 מ״ר	7,650 ₪	336,791,250 ₪
מקומות חנייה בחניון ציבורי	109	50,000 ₪	5,450,000 ₪
שטחי בנייה עיקריים/ש״ש בתת הקרקע	5,390.0 מ״ר	3,000 ₪	16,170,000 ₪
מטלות ציבוריות (מבנים ומוסדות ציבור)	2,800.0 מ״ר	15,000 ₪	42,000,000 ₪ –
בניית מקומות חניה לטובת מבנה ציבור	18	200,000 ₪	3,600,000 ₪ –
שווי ביניים תאי שטח 103 + 603			635,058,500 ₪
ולאחר הפחתה לגודל של 10%			571,552,650 ₪
חלק יחסי בתאי שטח 103 + 603	100,000	22,980	23.0%
מקדם דחייה מגלם מושע	6.0%	10.0 שנים	0.56
שווי חלק יחסי בזכויות הבנייה, בדחייה			**73,341,133** ₪
סה״כ השבחה לחלקה 266 הנדונה			30,589,777 ₪
סה״כ השבחה לחלקה 266 הנדונה בניכוי החוכר (34%)		0.66	20,189,253 ₪
חלק בחלקה במימוש א׳			16.67%
חלק בחלקה במימוש ב׳			16.67%
סה״כ השבחה למימוש א׳			**3,364,876** ₪
סה״כ השבחה למימוש ב׳			**3,364,876** ₪

14. עמדת שמאי המשיבה

14.1. המסגרת השמאית והמתודולוגיה הראויה

לעמדת שמאי המשיבה, הגישה הראויה לחישוב היטל ההשבחה במקרה זה היא הגישה הכלכלית (גישת התועלת), ולא גישת ההשוואה הישירה. שמאי המשיבה נסמך על **פס"ד אשדר**[18], בו נקבע באופן מפורש כי "דרך המלך" לקביעת ההשבחה בתוכניות פינוי-בינוי ובמתחמי התחדשות עירונית היא הגישה הכלכלית, דהיינו חישוב הפרש בין שווי מלוא הזכויות במצב הקודם לבין שווי מלוא הזכויות במצב החדש, בניכוי כל עלויות המימוש הרלוונטיות.

לטענת שמאי המשיבה, שימוש בגישת ההשוואה הישירה כגישה בלעדית – כפי שנקטו שמאי המבקשת – אינו ראוי מבחינה מתודולוגית, ואף סותר את עקרונות ההלכה הפסוקה.

לעמדתו, גישה זו מתעלמת ממכלול הוראות התוכנית וכלל אפשרויות הבנייה שניתנו מכוחה, ובוחנת אך ורק את מחיר מכירת מספר מועט של יחידות דיור במתחם, תוך הנחה כי מחיר זה מייצג נאמנה את מלוא ההתעשרות הנובעת מן התוכנית – הנחה שאין לה בסיס אמפירי.

בנוסף, מציין שמאי המשיבה כי עסקאות המכר שנלקחו בחשבון על ידי שמאי המבקשת אינן עסקאות בתנאי שוק חופשיים. לטענתו, עסקאות אלו מתאפיינות בפערי מידע ובפערי כוחות בין הצדדים – שכן הרוכש נטל על עצמו את מלוא חבויות המיסוי – ומכאן שהמחיר המשולם אינו משקף את שווי השוק האובייקטיבי. קושי אמפירי נוסף עולה מן הצורך להיזקק למדד התאמת זמן אמין, אשר אינו קיים לנכסים בעירוב שימושים כגון הנכס הנדון.

לעמדת שמאי המשיבה, יש לייחס **לפס"ד נועה לב**[19] חשיבות גם בתיק זה. בפסק הדין מבחין בית המשפט בין שני מצבי מימוש:

מימוש במכר כאשר קיימות עסקאות השוואה: דרך המלך היא גישת ההשוואה הישירה, המתבססת על עסקאות שנערכו במתחם – לרבות העסקה הנדונה. בשימוש בגישה זו, אין מקום לכלול שווי שימוש ביניים במצב החדש. יחד עם זאת מדגיש בית המשפט, כי בשימוש בגישת ההשוואה יש לנטרל עסקאות שאינן בתנאי שוק חופשיים, לרבות עסקאות בהן קיים יחס מיוחד בין הצדדים, עסקאות קצה, וכן לגלם היטל השבחה ועלויות נוספות המוטלות על הרוכש.

מימוש במכר כאשר לא קיימות עסקאות השוואה, וכן מימוש בדרך של היתר בנייה: יש לנקוט בגישת "דחיית ההשבחה" לפי ארבעת השלבים הבאים:

בשלב הראשון – יחושב שווי כלל המקרקעין במצב הקודם, כזמינים.

בשלב השני – יחושב שווי כלל המקרקעין בהתאם לזכויות מכוח התוכנית החדשה, כזמינים; שווי המצב החדש מחושב ליום אישור התוכנית, ועל כן אין לכלול בו שווי שימוש ביניים.

בשלב השלישי – ייקבע מקדם הדחייה בהתאם לתקופת ההמתנה הצפויה לפיתוח ולשיעור ההיוון הראוי.

בשלב הרביעי – ההשבחה היא ההפרש בין שווי המצב החדש לשווי המצב הקודם (שניהם כזמינים), מוכפל במקדם הדחייה.

---

[18] עמ"נ 52383-10-20 אשדר (להלן: "**פס"ד אשדר**")
[19] עמ"נ 18341-09-24 נועה לב (להלן: "**פס"ד נועה לב**")

לטענת שמאי המשיבה, הקביעות בפסק הדין נוסחו בלשון כללית ואינן מוגבלות למתחמי מגורים בלבד; ועל כן ניתן לטעון כי יש ליישמן גם בתיק זה, שבו מצב החדש כולל עירוב שימושים נרחב הכולל מגורים– כפי המצב בתוכנית "תא/4068". לחלופין, ולמצות את כלל טענותיו, ביקש שמאי המשיבה כי ככל שהשמאית המכריעה תאמץ גישה זו – יחושב היטל ההשבחה לפי שיטת הדחייה שנקבעה בפס"ד נעה לב.

<u>תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקשת</u>

לעמדת שמאי המשיבה, אין לייחס לפסק הדין בעמ"נ 24406-11-24 כספי (להלן: "פס"ד כספי") כל תוקף עקרוני בשאלת המתודולוגיה הראויה. פסק דין זה לא קבע הלכה חדשה בעניין חישוב ההשבחה בתוכניות פינוי-בינוי, אלא הסתפק בקביעה כי בית המשפט אינו מתערב בהחלטות ועדת הערר – גוף מקצועי – אלא במקרים חריגים. בפרט, בית המשפט ציין (סעיף 46) כי מדובר ב"גלגול שלישי" אחרי שמאי מכריע ואחרי ועדת הערר, ומטעם זה בלבד נמנע מהתערבות. בסעיף 54 לפסק הדין נקבע מפורשות כי שאלת המתודולוגיה השמאית מצויה במתחם שיקול הדעת המקצועי, ואין בידי בית המשפט לכפות גישה אחת.

לטענת שמאי המשיבה, שונים בתכלית הם פני הדברים בפס"ד אשדר (עמ"נ 52383-10-20), אשר כן קבע קביעות עקרוניות מנחות. בסעיפים 46–47 לפסק הדין נקבע: "כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתכניות פינוי בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתוכנית זו, כבכל תוכנית משביחה אחרת. כלומר, חישוב הפער בין מלוא הזכויות במצב הקודם לבין מלוא הזכויות במצב החדש, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש... זוהי דרך המלך, המחויבת ע"פ חוק, ולאורה יש ללכת". קביעה זו תאמה, לדברי בית המשפט, את עמדת השמאי הממשלתי הראשי כפי שגובשה בסיכום דיון מיום 8.7.2018.

שמאי המשיבה אינו מתעלם מן האמור בסעיף 55 לפס"ד אשדר, לפיו "כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה" – ומכאן שגישת ההשוואה אינה פסולה. ברם, לטענתו, האמור בסעיף זה אינו גורע מן הקביעה כי הגישה הכלכלית היא "דרך המלך", ובוודאי שלא ניתן לקרוא ממנו כי הגישה הכלכלית נחותה מגישת ההשוואה – ההיפך הוא הנכון.

לאישוש עמדתו מציין שמאי המשיבה כי לאחר מתן פס"ד אשדר, רוב מוחלט של השמאים המכריעים אינם עוד משתמשים בגישת ההשוואה כגישה בלעדית בתוכניות פינוי-בינוי, אלא נוקטים בגישה הכלכלית כדרך המלך – ולעיתים כגישה בלעדית. לדוגמה, שומה מכרעת של השמאית המכריעה בתיק זה מיום 9.1.2023 ברחוב לה גארדיה 41 (גוש 7098, חלקה 10) לתוכנית 4123, קבעה כי אין מקום להשתמש בגישת ההשוואה – על אף שעמדו לרשותה שבע עסקאות השוואה שנערכו בשנתיים שלאחר אישור התוכנית. כמו כן, השמאי המכריע יגאל יוסף – שנקט בגישת ההשוואה כגישה בלעדית בעניין כספי, עוד לפני פס"ד אשדר – שינה עמדתו בשומה מכרעת מאוחרת יותר (אח"י דקר 15, 15.11.2024, תוכנית תא/4242), שם אימץ את הגישה הכלכלית כגישה מובילה תוך שהוא מאמץ את הממצאים שבסעיפים 56–57 לפס"ד אשדר, לפיהם "לא ניתן להתבסס אך על ההנחה כי הדיירים מתנהגים בצורה רציונלית" ולפיהם ישנם "כשלי שוק אפשריים המשפיעים על המו"מ עם היזם, דוגמת פערי הידע המשמעותיים בין הצדדים".

לטענת שמאי המשיבה, גישת ההשוואה כגישה בלעדית סובלת מבעייתיות מובנית הנובעת ממספר טעמים: היא מתעלמת ממכלול הוראות התוכנית ומכלל הזכויות שהוקנו מכוחה, ונסמכת על מספר קטן של עסקאות פרטיות תוך הנחה כי המוכרים – תושבים שאין להם ידע מתאים בשמאות ובכלכלה – הביאו בחשבון את שווי מלוא זכויות הבנייה, את עלויות המימוש ואת מקדמי הדחייה. לטענתו, הנחה זו אינה ניתנת לאימות ומביאה לעיוות ממשי בחישוב ההשבחה. בנסיבות שבהן מימוש הזכויות נעשה בדרך של מכר לאחר חתימה על הסכם פינוי-בינוי עם יזם, מחיר התמורה ישקף בהכרח את ערכי הקרקע כפי שנקבעו בהסכם ואת הוצאות הדיירים המוטלות על היזם – ולא את שווי השוק המלא של מלוא הזכויות.

שמאי המשיבה מסכם: שימוש בגישת ההשוואה מותר ואפשרי, אך רק מקום שבו קיימות עסקאות מספיקות המייצגות נאמנה את שווי השוק המלא, ולא עסקאות כפויות או חריגות. לאור כל האמור, גישת התועלת שנקט שמאי המשיבה היא הגישה הראויה, המחויבת על פי פס"ד אשדר.

מעבר לאמור לעיל, טוען שמאי המשיבה כי קיים קושי אמפירי של ממש בבחינת ההתעשרות בכלים של סקר השוואתי, וכי מדובר ב"שיטה" שלמעט מקרים בודדים שבהם הנתונים אפשרו זאת, אינה ישימה בפרקטיקה.

לטענת שמאי המשיבה, בחינת שווי המצב הקודם בדרך של סקר עסקאות כרוכה בקשיים כפולים: שימוש בעסקאות הנמצאות בתחום התוכנית אינו רלוונטי, שכן שווי המצב הקודם חייב להיות מנוטרל מהשפעת התוכנית בהתאם להלכת "לוסטרניק". ואולם שימוש בעסקאות מחוץ לתחום התוכנית אף הוא בעייתי, שכן הסביבה כולה – בדומה לנכס הנדון – מאופיינת בפרויקטים של התחדשות עירונית מכוח תוכנית "תא/5000", ולפיכך אין בנמצא מקרקעין בעלי מאפיינים דומים שאינם מושפעים מפוטנציאל התחדשות עירונית.

שימוש במדגם עסקאות שנערכו שנים טרם אישור התוכנית מוסיף קשיים אמפיריים משלו, כמפורט להלן: פוטנציאל ההתחדשות העירונית התקיים גם שנים לפני הפקדת התוכנית, כך שאף עסקאות "קדומות" נגועות בהשפעתו; נדרש מקדם התאמת זמן משמעותי שלא ניתן לכימות מדויק, בין היתר משום שמדדי המחירים הקיימים הינם ממוצעים ארציים ומחוזיים המגלמים בתוכם עצמם פוטנציאל התחדשות עירונית, ובוודאי שאין מדד מחירים קיים לנכסים בעירוב שימושים כגון הנכס הנדון; סקר השוואתי אינו לוקח בחשבון את מאפייניה הייחודיים של כל חלקה – תוספת זכויות אפשרית, פתרון חנייה, הרכב בעלות, גיל הבניין וכיוצ"ב.

לטענת שמאי המשיבה, מרבית הסקרים מתבצעים על מדגמים קטנים הסובלים מבעיות אקונומטריות ומתודולוגיות מרובות, כגון: שונות גבוהה בין עסקאות (מועד, מיקום, גיל בניין, רמת גמר, שטח), פערים בין השטחים הרשומים לרשות המיסים לבין השטח בפועל, וקושי סטטיסטי מובנה – שכן השונות של הפרש ממוצעים כפולה מהשונות של ממוצע, ועל כן ללא מדגם רחב ומאוזן קשה להסיק מסקנות מהימנות. שמאי המשיבה מדגיש כי אין מדובר בשיקולים תיאורטיים בלבד – ובהינתן שמדובר בכספי ציבור, יש לנקוט משנה זהירות בשימוש בסקרים אמפיריים ללא נטרול מלוא הקשיים הכרוכים בהם. לאישוש עמדתו מפנה שמאי המשיבה לשומה מכרעת של השמאי תמיר שדה ברח' ויזל 24 (גוש 6215, חלקה 181), שם נקבע כי הוכחת עליית ערך ביחס להתנהגות השוק אינה יכולה להחליף תחשיב שמאי מפורט בגישת התועלת, שכן גישה זו אינה לוקחת בחשבון את מאפייניה הייחודיים של כל חלקה.

לצורך המחשה בלבד, מתייחס שמאי המשיבה לסקר שנערך על ידי השמאי רן וירניק ביחס לתוכנית 3616א'. לטענתו, הסקר נערך מטעם שמאים המגישים שומות נגדיות ואינו אובייקטיבי; המדגם קטן מכדי להסיק ממנו מסקנות סטטיסטיות ואינו מאוזן – חלק ניכר מהתצפיות לקוחות מאותו בניין או בניין סמוך; לא ניתנה התייחסות לאופן איסוף המדגם ולא הוכח כי "קבוצת לפני" ו"קבוצת אחרי" אישור התוכנית דומות במאפיינים; ולא נערכו התאמות הכרחיות – לגובה הבניינים, לשוליות, לרמת הגמר, לגיל הבניין, לקומה ולמספר היחידות הקנייניות. שמאי המשיבה מציין כי בוצע ניתוח לדוגמה שבמסגרתו הוסרו שתי תצפיות בלתי רלוונטיות בלבד, והוספו מקדמי שוליות, קומה ומאפייני בניין – ותוצאת הסקר "התהפכה". מכך מסיק שמאי המשיבה כי גישת הסקר אינה יציבה ואינה ראויה לחישוב ההשבחה.

14.2. **<u>בעלות היסטורית</u>**

לעמדת שמאי המשיבה, הזמנת השומה כוללת חיוב בהיטל השבחה בגין בעלות היסטורית. שמאי המבקשת לא הציגו כל אסמכתא למועד רכישת הזכויות על ידי הנישום ולחיובים קודמים שנשא בהם. על כל פנים, לאור המצב התכנוני החל על החלקה הנדונה, התוכניות הקודמות לתוכנית "תא/4068" אינן משביחות – ולפיכך אין בטענת הבעלות ההיסטורית כדי לשנות את תחשיב ההשבחה.

עם זאת טען במסגרת הדיון כי ככול שיוחלט להכליל את השטח שמחוץ לקו הכחול ולתת לזה שווי, יש לגבות על תכניות העבר ככול שמדובר בבעלות היסטורית.

14.3. **<u>זכויות החוכר והשפעתן על השווי</u>**

לעמדת שמאי המשיבה, הזמנת השומה הוגשה בגין 1/6 ממלוא הזכויות בחלקה בשני מימושים שונים, ובהתאם לכך נערכו שמותיו. שמאי המשיבה מציין כי בקשה לתיקון שומה שהגישה המבקשת ביחס לחלוקה בין הבעלים לבין החוכרים נדחתה על ידי מחלקת ההשבחה בעיריית תל אביב, שכן האישור ניתן ל-1/6 מכלל הזכויות בחלקה. בנוסף, טבלת ההקצאות בהסכמה אינה כוללת כל חלוקה של זכויות הבנייה בין בעלי חלקה 266 לבין בעלי זכויות החכירה הרשומה בה.

לאור המחלוקת המשפטית בסוגיה זו, ביקש שמאי המשיבה כי תחשיב ההשבחה ייערך בשתי חלופות: האחת – ההשבחה ל-1/6 ממלוא הזכויות בחלקה; השנייה – ההשבחה בגין זכויות הנישום בלבד לפי המימוש הנדון, בניכוי חלק החוכר.

14.4. **<u>שווי המצב הקודם</u>**

14.4.1. **<u>תחום המקרקעין הרלוונטי למצב הקודם</u>**

לטענת שמאי המשיבה, סוגיה זו מהווה סוגיה משפטית. לטענתו, יש לכלול בתחשיב ההשבחה אך ורק את השטחים המצויים בתחום הקו הכחול של תוכנית "תא/4068", שהם 271 מ"ר מתוך חלקה 266. שמאי המשיבה דוחה את גישת שמאי המבקשת, שביקשה לכלול שטחים הנמצאים מחוץ לתחום התוכנית, וגורס כי הדבר מנוגד לדין ולהלכה הפסוקה, שכן היטל ההשבחה עוסק במישור התכנוני – ורק שטחים הכלולים בקו הכחול של התוכנית הם אלה שיכלו ליהנות מן ההשבחה.

לטענת שמאי המשיבה, כבר במצב הקודם, המבנים שעל החלקה מסומנים להריסה על פי תוכנית "1205" ועל פי היתר בנייה 2011111 מיום 16.11.2011 – כ-12 שנה טרם אישור תוכנית "תא/4068". בכל הנוגע לשטחים שמחוץ לקו הכחול, הוסיף שמאי המשיבה כי ייעודם הוא ציבורי, ולפיכך ממילא שווים מצוי בשני מצבי התכנון ומתקזז בחישוב ההשבחה.

ביחס לטבלת האיזון וההקצאה טוען כי, טבלת ההקצאה בהסכמה המצורפת לתוכנית "תא/4068" מהווה מסמך סטטוטורי המגדיר את חלקם היחסי של בעלי הזכויות בתא השטח, ואין לייחס לה כל עדות לשווי המצב הקודם. לטענת שמאי המשיבה, שיקולי השותפים אשר הובילו להסכמות הכלולות בטבלה – ובכלל זה חלוקת הזכויות שנגזרת מן ה"שווי הנכנס" – אינם רלוונטיים לתחשיב היטל ההשבחה, המבוסס על ייעוד סטטוטורי ועל עקרונות השוואה שמאיים.

שמאי המשיבה מוסיף כי הטענה שה-"שווי היחסי הנכנס" עמד על כ-30% – כפי שנטען על ידי שמאי המבקשת – נעדרת כל אסמכתא במסמכים, ואין לה כל ביסוס הנגזר מן הטבלה עצמה. לפיכך, ונוכח הסמכות הסטטוטורית של הטבלה, יש להתבסס על הנתון המצוין בה – 22,980/100,000 חלקים – ככלי לחישוב זכויות הבנייה המיוחסות לחלקה הנדונה במצב החדש בלבד.

14.4.2. **<u>ייעוד "שטח לתכנון בעתיד"</u>**

לטענת שמאי המשיבה, בהתאם להוראות תוכנית "1205", ייעוד השטח בתחום הקו הכחול של התוכנית הינו "שטח לתכנון בעתיד".

לפיכך, נקט בשווי המצב הקודם על יסוד הייעוד הסטטוטורי החל על חלקה 266 בתחום קו הכחול של התוכנית, קרי ייעוד "שטח לתכנון בעתיד" על פי תוכנית "1205".

במסגרת סעיפי עקרונות גורמים ושיקולים בשומת המשיבה, הובא בחשבון שווי שטח לתכנון בעתיד במקדם שווי 0.1 כפי שנקבע במסגרת טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית (למגרש 102) ועל הצד הזהיר חושב השווי בהתאם לתכניות התקפות בסביבת הנכס הנדון, טרם אישור תכנית תא/4068. כמו כן על הצד הזהיר חושבה תוספת שווי בגין שימוש ביניים, למרות שאין כל וודאות שאכן קיימת האפשרות המשפטית ותכנונית לעשות בשטח הנדון (השטח בתחום התוכנית) שימוש ביניים.

בשומת המשיבה נקבע שווי מצב קודם בסך של 1,246,600 ₪, לפי שווי קרקע בסך 4,600 ₪ ללא פירוט ותימוכין, במכפלת של 271 מ"ר קרקע.

במסגרת תגובת המשיבה לחיזוק מקדם השווי שנקט בשומתו מפנה שמאי המשיבה לטבלת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים (תא שטח 102) שנערכה במסגרת תוכנית "תא/4068", ממנה עולה כי מקדם "שטח לתכנון בעתיד" עומד על 0.10 ביחס לשווי קרקע בסביבה.

לטענתו, מקדם שווי 0.95 נקבע לקרקע ביעוד קרקע לתכנון בעתיד הכולל מבנה תעשיה.

עוד מוסיף שמאי המשיבה כי ניתן לאשש את עמדתו כי לא ניתן היה לבנות על חלק מהחלקה הנדונה בהתאם לעסקת המכר מיום 29.03.2022 שכן, אם אכן היו לחלקה זכויות בנייה קונקרטיות מכוח תוכניות קודמות, היה מוצא שמאי המשיבה כי בעת המכר הייתה יוצאת דרישה לתשלום

היטל השבחה – ואולם, כפי שנמסר לו ממחלקת השבחה בעיריית תל אביב, לא יצאה כל שומה בגין תוכניות קודמות.

במסגרת תגובת המשיבה מציין כי שומת המשיבה נקטה בגישת השווי הספקולטיבי בתוספת שימוש ביניים, גישה אשר מביאה לשווי מצב קודם גבוה יחסית מגישת טבלת ההקצאה שנקבע בה מקדם 0.1.

בהמשך לאמור מצרף תחשיב נוסף של שווי מצב קודם, ללא פירוט ותימוכין לשווי הבסיסי, הכולל שווי דונם תעשיה בהתאם לתכניות תקפות ערב אישור התכנית המשביחה, בשיעור של 200% ומזה גוזר את השטח הכלול בתחום הקו הכחול בהיקף של 271, ומגיע לשווי בסך של כ- 768,000 ₪ לאחר הפחתה לצורה בשיעור של 0.5 ודחיה לתקופה של 8 שנים עד לאישור התכנית. על השווי המתקבל הוסיף שימוש ביניים בתקופת הדחיה בסך של כ- 467,000 ₪ לפי 25 ₪ למ״ר. לאור האמור מתקבל שווי בסך של כ- 1,235,108 ₪, בדומה לקביעתו בשומת המשיבה.

במסגרת תגובת שמאי המשיבה הציג תחשיב המבסס את עמדתו, כדלקמן:

מהות	עיקרי	יחס ברוטו נטו	שטח	מקדם שווי	שטח אקוו׳
מרתף סחיר	20%	1.10	220 מ״ר	0.60	132 מ״ר
ק״ק מסחרית/תעשייה בקומת קרקע	40%	1.10	440 מ״ר	1.50	660 מ״ר
קומות 1-4 תעסוקה	160%	1.10	1,760 מ״ר	1.00	1,760 מ״ר
סה״כ שטח אקוו׳					2,552 מ״ר
שווי מ״ר מבונה תעסוקה / תעשייה ברוטו					6,000 ₪
שווי לדונם תעשייה לפי 1043א					15,312,000 ₪
שווי לשטח חלקה נכנס לאיחוד וחלוקה בייעוד סחיר				271 מ״ר	4,149,552 ₪
מקדם צורה / שטח קטן					0.50
מקדם זמינות (מגלם היטל השבחה)			8 שנים	8%	0.37
סה״כ שווי קרקע בייעוד תכנון לעתיד					767,906 ₪
תוספת שימוש ביניים	8 שנים	8%	דמ״ש חודשי	6,775 ₪	467,202 ₪
סה״כ שווי מצב קודם					1,235,108 ₪
סה״כ שווי מצב קודם במעוגל למ״ר קרקע					**4,600** ₪

ביחס לשימושי הביניים הציג שמאי המשיבה סקר שטחי תעשייה / מלאכה / אחסנה להשכרה:

- רחוב חפץ חיים, מוצע להשכרה מוסך הכולל סככה, משרדים ומחסן, בשטח כולל של 475 מ״ר, תמורת כ- 50 ₪ למ״ר (מקור: אתר יד-2 לחודש 02/2025).
- שכונת נחלת יצחק, סמוך למגדלי עזריאלי, מוצע להשכרה מחסן בשטח של 50 מ״ר, תמורת כ- 34 ₪ למ״ר (מקור: אתר יד-2 לחודש 02/2025).
- שכונת נחלת יצחק, סמוך למגדלי עזריאלי, מוצע להשכרה מבנה תעשייה בשטח של 320 מ״ר, תמורת כ- 34 ₪ למ״ר (מקור: אתר יד-2 לחודש 02/2025).

לטענתו, המשיבה חולקת על שומת המבקשים שהתעלמה מהייעוד הסטטוטורי של החלקה במצב הקודם וחישבה את שווי המצב הקודם לפי זכויות בנייה זמינות, לשטח מגרש של 1,067 מ״ר ולא השטח בתחום הקו הכחול. עוד טוען כי שמאי המבקש מתעלם מצורת החלקה ומהעובדה שאינה זמינה לבניה, היטל השבחה צפוי וכו׳. בנוסף טוען כי ערכי השווי שקבע שמאי המבקש במצב קודם בסך של 7,650 ₪ לתעשייה, גבוהים מן הראוי הואיל ומדובר ביעוד תעשיה בן 5 קומות הכולל שימושי מסחר ומשרדים ולא מגדל תעסוקה מודרני.

14.4.3. **<u>פוטנציאל תכנוני כללי</u>**

לעמדת שמאי המשיבה, בשווי המצב הקודם אין לקחת בחשבון פוטנציאל התחדשות עירונית (פוטנציאל לתוספת זכויות בנייה בסביבת הנכס הנדון), מעבר לפוטנציאל ההתחדשות העירונית אשר בא לידי ביטוי בעליית המחירים למ״ר בנוי בנטרול שווי זכויות בנייה.
בהקשר זה, במצב הקודם, יש לאבחן בין נכס המצוי בסביבה אורבנית מפותחת עם זכויות בנייה קיימות ומוקנות כך שמירב שוויו נובע מזכויות הבנייה הקיימות בתוספת הבינוי הקיים, לבין נכס המצוי בסביבה שאינה מפותחת, ללא זכויות בנייה, ושעיקר שוויו נובע מהפוטנציאל העתידי - לדוגמא קרקע חקלאית בשולי העיר. בעוד שבמקרה הראשון הכללת פוטנציאל כללי לתוספת זכויות בנייה מעוות ומאיין את מטרת היטל ההשבחה, במקרה השני יש לשקול (לאור הפסיקה הענפה בנושא) הכללת פוטנציאל כללי בתחשיב היטל השבחה, בהתאם להלכת ״לוסטרניק״.

לתמיכה בעמדתו, מפנה שמאי המשיבה לשתי הכרעות שיפוטיות:

פס״ד הימנותא[20] – בית המשפט קיבל את עמדת השמאית המכריעה וועדת הערר, וקבע כי לצורך חישוב שומת ההשבחה, שווי המקרקעין במצב הקודם חייב להיות מנוטרל מהשפעת תוכנית ארצית ותוכנית מחוזית על שוויו.

ערר הלל הזקן[21] – ועדת הערר קבעה כי שגא השמאי המכריע כשאר התעלם מן היעוד הסטטוטורי של הנכס הנדון על פי התכנית התקפה ומההיתר והשימוש בפועל במצב קודם וקבע את שווי הנכס לפי ״פוטנציאל כללי״ אותו שאב מנכסים ביעוד אחר.

לעמדת שמאי המשיבה, שתי ההכרעות האמורות מחזקות את המסקנה כי יישום תוספת פוטנציאל כללי של 25% על גבי שווי ייעוד ״שטח לתכנון בעתיד״ – כפי שעשו שמאי המבקשת – מנוגד להלכה הפסוקה, מייצר מצג מנופח של שווי המצב הקודם, ובכך מצמצם באופן מלאכותי את ההשבחה החייבת בהיטל.

14.4.4. **<u>שימוש ביניים</u>**

כטענת רוחב לעניין שימוש הביניים טוען שמאי המשיבה כי פס״ד נועה לב העוסק בין היתר בסוגיית שימוש ביניים משנה את האמור בפס״ד טבנצ׳יק, וגורס כי יש לדחות את ההשבחה. לטענתו, כאשר מעריכים את שווי הנכס לפי השוואה בין שווי הנכס במצב הקודם לעומת שווי הנכס במצב החדש, יש להחשיב את מלוא ההנאות הכלכליות מהנכס כתוצאה מאישור התכנית המשביחה. בד בבד, כשלא ניתן לממש את התכנית המשביחה באופן מיידי יילקחו במסגרת הגורמים והשיקולים גם

[20] עמ״נ 67290-02-24 הימנותא בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובנייה יישובי הברון
[21] ערר תא/8102/0920 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ׳ באוהאוס הלל הזקן בע״מ

רכיב דחיה עד למימושה של התכנית המשביחה וגם רכיב הנאות מהמקרקעין עד למימושם בדרך של בניה בתום תקופת הדחייה.

כאשר המקרקעין אינם זמינים לבניה אזי שווים במצב החדש מורכב משני מרכיבים שונים של זרמי הנאות: הראשון- שווי ההנאות מהנכס הקיים בתקופת הדחייה, והשני- מרכיב הקרקע כפנויה וזמינה לבניה לפי תכנית משביחה. שני חלקי שווי אלו מהוונים למועד אישור התכנית. ויודגש: שני המרכיבים הנ"ל מהוונים למועד אישור התכנית משקפים את שווי המקרקעין כאשר אלו אינם זמינים לבניה במועד אישור התכנית.

ולענייננו, טוען שמאי המשיבה כי על הצד הזהיר בשומת המשיבה הובא בחשבון שימוש ביניים הן במצב קודם והן במצב החדש.

לגבי המצב הקודם, הוכלל שימוש ביניים בשיעור של כ-25 ₪ למ"ר לחודש, על הצד הזהיר – אף שלאור ייעוד החלקה כ"שטח לתכנון בעתיד" ספק אם ניתן יהיה בפועל לנצל שימוש כאמור. לטענת שמאי המשיבה, ככל שתאמץ השמאית המכריעה את הלכת נועה לב, יש לחשב את ההשבחה תוך דחיית שני מצבי התכנון – קודם וחדש – כ"זמינים", ללא הכללת שימוש ביניים כלל.

כעולה משומת המבקשים, שמאי המבקשים חולקים על הכללת שימוש הביניים בשווי המצב החדש, ולכן, לגישתם, יש לאמץ את פס"ד נועה לב, לדחות את ההשבחה הנובעת משווי שני מצבי התכנון כזמינים, ללא כל שימוש ביניים.

עוד מציין כי עמדת המשיבה השמאית הינה שיש לקחת בחשבון שימוש ביניים, זאת לאור עיקרון הציפייה ויסודות הכלכלה.

אציין כי על אף טענותיו אלו, במימוש השני לא הובא שימוש ביניים במצב חדש ומקדם הדחיה הופעל על ההשבחה בהתאם לקביעת פס"ד נועה לב.

14.5. **<u>שווי המצב החדש</u>**

שמאי המשיבה ערך את חישוב שווי המצב החדש בהתאם לגישה כלכלית, תוך שהוא קובע את ערכי השווי המבונה לכל שימוש ושימוש המותר בתוכנית "תא/4068".

14.5.1. **<u>שווי מגורים</u>**

לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה למגורים, הסתמך שמאי המשיבה על מסד נתונים רחב הכולל עסקאות מכר בפרויקטים בשכונת נחלת יצחק ובסביבתה: פרויקט EAST&TLV ברחוב תוצרת הארץ, פרויקט "פרי מגדים", פרויקט "הסוללים" ופרויקט "חפץ חיים".

להלן נתוני עסקאות השוואה כפי שהוצגו בשומת המשיבה:

- פרויקט EAST&TLV - רחוב תוצרת הארץ 7-5 (גו"ח 7094/105) - פרויקט עירוב שימושים חדש בהליכי בנייה, הכולל: מגדל מגורים צפוני בן 40 קומות ובו דירות 5-2 חדרים, דירות מיוחדות ופנטהאוזים; בניין משרדים ומגורים דרומי בן 33 קומות, 25 קומות משרדים ומעליהן 8 קומות מגורי יוקרה. שני המגדלים מעל קומת קרקע מסחרית ומרתפי חנייה, סה"כ 390 יח"ד וכ-22,000 מ"ר עיקרי מסחר ומשרדים (ע"פ הוראות התוכנית החלה על הפרויקט - לדירות המגורים תקן חנייה של בין 1.00 - 1.50 (לא כולל יחידות דב"י).)

תאריך עסקה	מחיר	שטח ברוטו	חדרים	קומה	מחיר למ״ר
18.01.2024	₪ 4,340,000	76.0 מ״ר	3	10	₪ 57,105
25.01.2024	₪ 3,790,000	72.0 מ״ר	3	28	₪ 52,639
10.03.2024	₪ 5,287,000	107.0 מ״ר	4	22	₪ 49,411
14.03.2024	₪ 4,217,548	76.0 מ״ר	3	27	₪ 55,494
10.04.2024	₪ 3,850,000	76.0 מ״ר	3	19	₪ 50,658
16.04.2024	₪ 4,527,240	76.0 מ״ר	3	31	₪ 59,569
01.05.2024	₪ 4,284,510	76.0 מ״ר	3	23	₪ 56,375
10.06.2024	₪ 3,820,000	72.0 מ״ר	3	29	₪ 53,056
19.06.2024	₪ 6,650,000	130.0 מ״ר	5	30	₪ 51,154
24.06.2024	₪ 3,134,383	57.0 מ״ר	2	20	₪ 54,989
24.06.2024	₪ 3,159,652	50.0 מ״ר	2	21	₪ 63,193
24.06.2024	₪ 4,021,186	78.0 מ״ר	3	32	₪ 51,554
24.06.2024	₪ 4,021,180	75.0 מ״ר	3	32	₪ 53,616
24.06.2024	₪ 4,600,000	76.0 מ״ר	3	30	₪ 60,526
26.06.2024	₪ 5,750,000	126.0 מ״ר	5	33	₪ 45,635
25.07.2024	₪ 2,950,000	58.0 מ״ר	2	13	₪ 50,862
30.07.2024	₪ 11,300,000	169.0 מ״ר	5	39	₪ 66,864

- פרויקט פרי מגדים - רחוב פרי מגדים 2 פינת רחוב נחלת יצחק (גו״ח 7093/49) - פרויקט פינוי בינוי המצוי בהליכי שיווק ובנייה, במסגרתו נבנה מגדל מגורים בן 28 קומות, סה״כ 161 יח״ד (ע״פ הוראות התוכנית החלה על הפרויקט - תקן החנייה לכלי רכב פרטיים למגורים יהיה מקום חנייה אחד ליח״ד, ובנוסף 15% לחניות אורחים)

תאריך עסקה	מחיר	שטח ברוטו	חדרים	קומה	מחיר למ״ר
17.07.2023	₪ 3,129,999	60.0 מ״ר	2.5	3	₪ 52,167
17.08.2023	₪ 4,252,000	75.0 מ״ר	3	20	₪ 56,693
24.11.2023	₪ 4,499,999	90.0 מ״ר	4	3	₪ 50,000
21.12.2023	₪ 3,288,000	59.0 מ״ר	2.5	3	₪ 55,729
12.02.2024	₪ 5,449,999	112.0 מ״ר	5	14	₪ 48,661
14.03.2024	₪ 4,181,999	75.0 מ״ר	3	21	₪ 55,760
07.04.2024	₪ 4,432,999	90.0 מ״ר	4	8	₪ 49,256
20.05.2024	₪ 4,460,000	90.0 מ״ר	4	11	₪ 49,556
10.06.2024	₪ 11,500,000	185.0 מ״ר	6	25	₪ 62,162
03.07.2024	₪ 3,072,000	59.0 מ״ר	2.5	2	₪ 52,068
05.08.2024	₪ 4,020,000	75.0 מ״ר	3	20	₪ 53,600
01.10.2024	₪ 4,900,000	92.0 מ״ר	4	16	₪ 53,261

- פרויקט הסוללים - רחוב הסוללים 3-1 (גו״ח 7093/49) - פרויקט פינוי בינוי המצוי בהליכי שיווק ובנייה, במסגרתו נבנה מגדל מגורים בן 28 קומות, סה״כ 161 יח״ד (ע״פ הוראות

התוכנית החלה על הפרויקט - תקן החנייה לכלי רכב פרטיים למגורים יהיה מקום חנייה אחד ליח״ד, ובנוסף 15% לחניות אורחים).

תאריך עסקה	מחיר	שטח ברוטו	חדרים	קומה	מחיר למ״ר
02.01.2024	₪ 5,200,000	101.0 מ״ר	4	12	₪ 51,485
12.02.2024	₪ 5,030,600	101.0 מ״ר	4	5	₪ 49,808
12.02.2024	₪ 3,786,000	72.0 מ״ר	3	4	₪ 52,583
22.02.2024	₪ 5,802,369	122.0 מ״ר	5	2	₪ 47,560
26.02.2024	₪ 6,266,000	128.0 מ״ר	5	25	₪ 48,953
14.03.2024	₪ 5,195,000	101.0 מ״ר	4	23	₪ 51,436
14.03.2024	₪ 5,269,800	101.0 מ״ר	4	14	₪ 52,176
26.03.2024	₪ 4,226,300	72.0 מ״ר	3	31	₪ 58,699
03.04.2024	₪ 3,700,000	72.0 מ״ר	3	11	₪ 51,389
11.04.2024	₪ 5,740,000	122.0 מ״ר	5	18	₪ 47,049
11.04.2024	₪ 4,960,800	101.0 מ״ר	4	8	₪ 49,117
15.04.2024	₪ 3,410,000	72.0 מ״ר	3	5	₪ 47,361
01.05.2024	₪ 2,655,600	52.0 מ״ר	2	2	₪ 51,069
05.05.2024	₪ 3,740,500	72.0 מ״ר	3	15	₪ 51,951
05.05.2024	₪ 3,765,600	72.0 מ״ר	3	14	₪ 52,300
05.05.2024	₪ 3,472,000	72.0 מ״ר	3	7	₪ 48,222
08.05.2024	₪ 3,567,693	72.0 מ״ר	3	12	₪ 49,551
08.05.2024	₪ 3,378,880	72.0 מ״ר	3	8	₪ 46,929
08.05.2024	₪ 3,691,100	72.0 מ״ר	3	4	₪ 51,265
28.05.2024	₪ 3,345,000	72.0 מ״ר	3	9	₪ 46,458
28.05.2024	₪ 3,683,331	72.0 מ״ר	3	3	₪ 51,157

- פרויקט חפץ חיים - רחוב חפץ חיים 13-11 (גו״ח 7093/329) - פרויקט פינוי בינוי בו טרם החלו הליכי הבנייה, במסגרתו יבנו שני בנייני מגורים בני 11 קומות, סה״כ 63 יח״ד (ע״פ היתר הבנייה לפרויקט מיום 13.02.2024, יבנו 69 חניות בשלושה מרתפי חנייה).

תאריך עסקה	מחיר	שטח ברוטו	חדרים	קומה	מחיר למ״ר
21.12.2023	₪ 4,051,098	82.0 מ״ר	4	7	₪ 49,404
05.01.2024	₪ 3,353,149	68.0 מ״ר	3	3	₪ 49,311
10.01.2024	₪ 3,243,667	61.0 מ״ר	3	4	₪ 53,175
14.01.2024	₪ 4,135,372	81.0 מ״ר	4	8	₪ 51,054
23.01.2024	₪ 3,126,162	63.0 מ״ר	3	5	₪ 49,622
31.01.2024	₪ 3,208,995	73.0 מ״ר	3	2	₪ 43,959
04.02.2024	₪ 3,249,655	74.0 מ״ר	3	2	₪ 43,914
09.02.2024	₪ 3,818,619	78.0 מ״ר	4	3	₪ 48,957
12.02.2024	₪ 3,274,584	64.0 מ״ר	3	7	₪ 51,165
13.02.2024	₪ 4,107,866	82.0 מ״ר	4	8	₪ 50,096
18.02.2024	₪ 6,262,511	106.0 מ״ר	4	9	₪ 59,080

תאריך עסקה	מחיר	שטח ברוטו	חדרים	קומה	מחיר למ״ר
10.03.2024	₪ 4,117,362	85.0 מ״ר	4	1	₪ 48,440
13.03.2024	₪ 7,366,650	134.0 מ״ר	5	8	₪ 54,975
14.03.2024	₪ 3,886,288	82.0 מ״ר	3	1	₪ 47,394
28.03.2024	₪ 4,456,288	84.0 מ״ר	4	8	₪ 53,051
21.04.2024	₪ 3,356,523	64.0 מ״ר	3	6	₪ 52,446
15.05.2024	₪ 4,607,171	84.0 מ״ר	4	7	₪ 54,847
04.06.2024	₪ 4,406,523	81.0 מ״ר	4	6	₪ 54,402
02.07.2024	₪ 4,754,990	87.0 מ״ר	4	3	₪ 54,655

כמו כן הציג סקר היצע דירות להשכרה:

דירות חדשות								
כתובת	מקור	מועד	שטח	חדרים	קומה	מחיר מבוקש	מחיר למ״ר	הערות
דרך מנחם 144, מע״ר צפוני	IFRS	03/2024	70.0 מ״ר	3	25	₪ 8,100	₪ 116	מגדל מידטאון - לכיוון מערב
דרך מנחם 144, מע״ר צפוני	IFRS	03/2024	68.0 מ״ר	3	16	₪ 8,500	₪ 125	מגדל מידטאון - לכיוון מערב
דרך מנחם 144, מע״ר צפוני	IFRS	03/2024	75.0 מ״ר	3	30	₪ 9,500	₪ 127	מגדל מידטאון - לכיוון מערב
דרך מנחם 144, מע״ר צפוני	IFRS	03/2024	68.0 מ״ר	3	29	₪ 9,000	₪ 132	מגדל מידטאון - לכיוון צפון/מערב
דרך מנחם 144, מע״ר צפוני	IFRS	03/2024	75.0 מ״ר	3	16	₪ 9,500	₪ 127	מגדל מידטאון - לכיוון דרום
דרך מנחם 144, מע״ר צפוני	IFRS	03/2024	70.0 מ״ר	3	27	₪ 9,000	₪ 129	מגדל מידטאון - לכיוון צפון/מערב
דרך מנחם 144, מע״ר צפוני	IFRS	03/2024	78.0 מ״ר	3	30	₪ 9,950	₪ 128	מגדל מידטאון - לכיוון מערב
תוצרת הארץ 5, נחלת יצחק	יד-2	02/2025	82.0 מ״ר	3	27	₪ 13,500	₪ 165	נכס חדש מקבלן
תוצרת הארץ 3, נחלת יצחק	יד-2	02/2025	58.0 מ״ר	2	7	₪ 11,500	₪ 198	דירה חדשה מקבלן, משודרגת

דירות ווותיקות								
כתובת	מקור	מועד	שטח	חדרים	קומה	מחיר מבוקש	מחיר למ״ר	הערות
שכונת נחלת יצחק	יד-2	02/2025	110.0 מ״ר	4	30	₪ 10,400	₪ 95	לא פורטה כתובת
שכונת נחלת יצחק	יד-2	02/2025	141.0 מ״ר	5	22	₪ 13,000	₪ 92	מגדלי תל-אביב מעל מרכז מסחרי
תוצרת הארץ 11, נחלת יצחק	יד-2	02/2025	100.0 מ״ר	4	20	₪ 15,000	₪ 150	פרויקט מגדלי תל אביב
עמק ברכה 17	יד-2	02/2025	110.0 מ״ר	4	5	₪ 10,000	₪ 91	דירה משופצת
עמק ברכה 28	יד-2	02/2025	70.0 מ״ר	3	2	₪ 6,950	₪ 99	
עמק ברכה 32	יד-2	02/2025	94.0 מ״ר	3	5	₪ 9,300	₪ 99	דירה משופצת מהיסוד
נחלת יצחק 28	יד-2	02/2025	50.0 מ״ר	2	3	₪ 6,500	₪ 130	דירה משופצת

כמו כן הציג את הפירוט הבא:

- פרויקט ״מידטאון״ - דרך מנחם בגין 144-146

בהתאם לדו״ח הכספי של חברת מגוריט ישראל בע״מ, לרבעון ראשון לשנת 2024, בפרויקט ״מידטאון״, מוצעות להשכרה דירות מגורים בנות 3 חדרים בשטח של 66-70 מ״ר במחירי שכירות חודשי בגבולות של 8,100 ₪ - 9,950 ₪, המגלמים מחיר מבוקש למ״ר של כ-133 ₪ לדירה בשטח ממוצע של 68 מ״ר.

- פרויקט ״עזריאלי טאון״ - דרך מנחם בגין 144-146

מגדל מגורים להשכרה בן 51 קומות, הכולל כ-200 דירות מאובזרות ומעוצבות, פונות לכיוון מערב עם מרפסות עם נוף לים, לובי כניסה מפואר, 6 מעליות מעוצבות, לובי קומתי מעוצב, חניון מקורה ושירותים חדשניים. בהתאם למידע המצוי במשרדנו, דירות 3 חדרים ממוצעות (קומה 25 בממוצע) בשטח של 70 מ״ר + מרפסת שמש של 9 מ״ר, מושכרות תמורת כ-9,200 ₪ (מגלם כ-131 ₪ למ״ר); דירות 3 חדרים ממוצעות (קומה 25 בממוצע) בשטח של 84 מ״ר + מרפסת שמש של 12 מ״ר, מושכרות תמורת כ-10,500 ₪ (מגלם כ-125 ₪ למ״ר); מקומות חנייה מושכרים בתמורה לכ-700 ₪ למקום.

במסגרת תגובת המשיבה טען כי הסקר המוצג בשומת המשיבה הוא הסקר הרלוונטי, בהתאמות הנדרשות.

בין יתר ההתאמות הנדרשות יש לקחת בחשבון:

- מקדם התאמת זמן למועד הקובע, בהתחשב בהתפתחות האורבנית בעיר ת״א בכלל, ובאזור הנדון בפרט.
- הנגישות התחבורתית המצוינת לנכס הנדון, מהטובות בעיר ת״א, כמפורט בשומת המשיבה. נציין כי השפעת הנגישות זו מתקזזת (בחלקה) עם תקן החנייה בתוכנית.
- כלל מאפייני הנכס ובכלל זה, מיקומו, הבינוי המוצע, גובה הבינוי וכו׳.
- העובדה כי הקומה הממוצעת בנתוני ההשוואה הינה 17.5 קומות ואילו קומה ממוצעת בנכס הנדון הינה 52.5 קומות, זאת בשל העובדה שלפי הוראות התוכנית שטחי המגורים יהיו מעל לשטחי התעסוקה.
- תקן החנייה בתוכנית ומגבלת הצמדת החניות, השפעתו על שווי הדירות, לעומת החיסכון בעלויות הבנייה.

<u>חילוץ שווי הקרקע</u>

בשומת המשיבה הוצגו אומדני עלויות בנייה למ״ר מגורים כפי שנקבעו על פי ״מחירון דקל״ (ינואר 2024) לבתים גבוהים 16-24 קומות ומעלה. לטענתו זהו מחיר בסיסי לממוצע ארצי, כאשר עלויות הבנייה של מגדל מגורים בן 65 קומות (כולל תעסוקה בקומות הנמוכות), בסמיכות לאיילון וברמת גמר יוקרתית, גבוהות משמעותית.

מבדיקה במחשבון דקל למ״ר, נכון למועד הקובע, עלויות בנייה ישירה לשטחים עיליים, בהתאמה למאפייני הנכס הנדון נעות בגבולות של 7,500 ₪ - 9,000 ₪ למ״ר ועלויות בנייה ישירה תת-קרקעית נעות בגבולות של 3,250 ₪ - 4,000 ₪ למ״ר.

בתגובת המשיבה נכללה, לראשונה, התייחסות לשווי הבנוי וחילוץ שווי הקרקע כדלקמן:

להלן חילוץ שווי הקרקע:

שווי מ״ר בנוי		53,700 ₪
בניכוי מע״מ	1.17	45,897 ₪
בניכוי יזמות	1.20	38,248 ₪
בניכוי עלויות בנייה	16,700 ₪	21,500 ₪

בהתאם לאמור לעיל, נקט שמאי המשיבה בשווי מ״ר מבונה בסך 21,500 ₪.

<u>התייחסות שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקשת</u>

ביחס למקדם עירוב שימושים, שמאי המשיבה דוחה את יישום מקדם עירוב השימושים בשיעור 0.85 שנקטו שמאי המבקשת. לעמדתו, סביבת הנכס הנדון היא סביבה אורבנית מובהקת המשלבת מגורים, מסחר ותעסוקה – בין במבנים נפרדים ובין באותו מגדל – וכך הדבר בכל הפרויקטים החדשים בצירים המרכזיים של תל אביב. בסביבה שכזו, עירוב שימושים אינו גורע מערכי השווי של יחידות הדיור אלא להפך, מהווה יתרון אורבני ומגולם ממילא בערכי השווי שנלקחו בחשבון בשומת המשיבה. יתרה מכך, ע״פ הוראות התוכנית וכפי שמשתקף בתוכניות העיצוב האדריכלי של פרויקטים בעירוב שימושים, מתוכננת הפרדה פונקציונלית ברורה בין השימושים השונים, כך שהפגיעה הנטענת בסביבת המגורים אינה מבוססת.

ביחס למקדם היעדר חנייה צמודה, שמאי המשיבה סבור כי מקדם היעדר חנייה צמודה בשיעור 0.90 שנקטו שמאי המבקשת הוא על הצד הגבוה. לעמדתו, בקביעת מקדם זה יש לייחס משקל מכריע לנגישות התחבורתית המצוינת של הנכס – מהטובות בעיר תל אביב – ולעובדה שתקן החנייה בתוכנית מתאים לנגישות זו. לפיכך, ההפחתה בגין היעדר חנייה צמודה מרוככת משמעותית: שומת המשיבה גלמה מקדם הפחתה בשיעור 0.935 בלבד – המשקף את ירידת הערך הריאלית בשים לב לנגישות ולחיסכון בעלויות בנייה המרתפים שנחסכות בשל תקן החנייה הנמוך.

14.5.2. **<u>דיור בהישג יד</u>**

לצורך קביעת שווי מ״ר בנוי לדיור בהישג יד (דב״י), בחן שמאי המשיבה את מדיניות העירייה בפרויקטים דומים, לפיה הדירות המפוקחות מושכרות ל-25 שנה בדמי שכירות מופחתים ב-40% ממחירי שוק, כאשר תקן החניה הנהוג הוא אפס.

בשומת המשיבה הציג מקדם דב״י משומות מכריעות כדלקמן:

כתובת	גו״ח	שמאי מכריע	מועד קובע	מקדם דב״י
מתחם התחנה המרכזית, ת״א	8939/6 ואח׳	יעקב פז	01.03.2020	0.30
שד׳ רוטשילד 45-41, ת״א	7454/20	עומר סרחאן	05.02.2021	0.62
דפנה 18, ת״א	6110/236	דורית פריאל	28.07.2015	0.78
דרך שלמה 48-46, ת״א	7052/57	אבישי זיו	06.12.2018	0.30

כמו כן הציג מקדמי דב"י משומות הכרעה בהשגה ראשונה ושומת מקרקעין ממתחם התחנה, כדלקמן:

- בהכרעה בהשגה ראשונה, למועד הקובע 02.02.2022, גוש 7051 חלקה 23, רחוב פראנצויז, שכונת צפון יפו, נקבע מקדם דב"י של 0.80.
- שומת מקרקעין מלאה לחלקים במתחם התחנה המרכזית הישנה (תוכנית תא/4321) בדרום העיר תל אביב, שנערכה לחברת "לוינשטיין נכסים", למועד קובע 31.12.2023, ממנה עולים ערכי השווי המבונה הבאים: מגורים רגיל "פלדלת" - 21,000 ₪.

  מגורים דב"י "פלדלת" - 8,400 ₪ (מגלם מקדם של 0.40).

במסגרת תגובת המשיבה מציין כי לנכס הנדון תקן חנייה אפס ליחידות הדב"י נוכח הנגישות התחבורתית המצוינת, מה שמביא לחיסכון בעלויות הבנייה ואף מקזז את ירידת הערך הנובעת מהיעדר חנייה.

כמו כן, לאור מיקומו של הנכס במרכז העיר ת"א, קיים ביקוש רב לדירות להשכרה, הן מבסיס הקריה הסמוך והן מחתך האוכלוסייה הצעירה.

לטענתו, בבחינת ערכי שווי של דב"י, יש לאבחן בין פרויקטים "טהורים" של דיור להשכרה לבין שטחי דב"י במסגרת זכויות בנייה למגורים. במקרה הנדון חלקם של שטחי הדב"י בתוכנית הינם זניחים יחסית להיקף הפרויקט.

בנוסף, פרויקטים (עצמאיים) של דיור להשכרה הינם בשוק שאינו משוכלל עם מספר שחקנים מועט, זאת בניגוד לשטחי דב"י כחלק מפרויקט תעסוקה / מגורים נרחב.

עליית הריבית מעלה את עלויות המימון שכן אין מכירות במהלך הקמת הפרויקט, זאת בניגוד לשטחי דב"י המהווים חלק מפרויקט מגורים אשר יכול לממן את עצמו (חלקית) ע"י מכירת הדירות במהלך הקמת הפרויקט ("סבסוד צולב").
קשיי המימון האמורים לעיל מקשים על קבלת מימון לפרויקטים נרחבים עצמאיים של דיור להשכרה ולכן חלק מהשחקנים בשוק של דיור להשכרה לא ניגשים למכרזים.
לא דומה הדבר לפרויקט פינוי - בינוי בו יש מכירות מוקדמות (הדיירים, "פריסייל" וכו') אשר מאפשרות קבלת מימון בנקאי.

כמו כן טוען כי שומת המבקשים לא סיפקה הסבר כמותי להשפעת הריבית על היעדר הכדאיות, ובכלל זה ליחס בין מגורים לדב"י, שכן ניתן לטעון כי במקרה הנדון, הריבית משפיעה על שני "המוצרים" באותו אופן.

בתגובת המשיבה נכללה, לראשונה, התייחסות לניתוח השווי וחילוץ שווי הקרקע ביחס ליעוד הנדון, כדלקמן:

שמאי המשיבה ערך תחשיב לשווי שטחי הדב"י כדלקמן:

שנים להשכרה	25.0 שנים
שיעור תשואה לשנה	3.0%
שיעור הנחה דב"י	40.0%
שיעור תשואה לדב"י	1.8%
שיעור היוון שכירות לשנה	3.5%
מקדם ההיוון ל 25 שנה בשיעור היוון של 3.5%	16.48
מקדם PV של זרם השכירות	0.297
מקם PV של הנכס בתום 25 שנה	0.423

בהתאם לאמור נקט שמאי המשיבה במקדם דב"י (בנוי) בכ-73% ממ"ר בנוי מגורים רגיל.

בגישת החילוץ הגיע שמאי המשיבה לשווי מ"ר מבונה דב"י לפי 14,750 ₪, כדלקמן:

שווי מ"ר בנוי		53,700 ₪
מקדם דב" לבנוי	73.0%	39,201 ₪
בניכוי יזמות	1.20	32,668 ₪
בניכוי עלויות בנייה כולל מע"מ	17,900 ₪	14,750 ₪

בהתאם לכל האמור לעיל, נקט שמאי המשיבה בשווי מ"ר מבונה לדב"י בסך 14,750 ₪.

14.5.3. **<u>שווי תעסוקה ומסחר</u>**

לצורך קביעת שווי מ"ר בנוי לתעסוקה ולמסחר, הסתמך שמאי המשיבה על מסד נתונים רחב של שוק המשרדים בתל אביב, כדלקמן:

- סקר שוק המשרדים בתל-אביב נת"מ לחציון ראשון של 2024 לפיו מחיר למ"ר עומד על 118.,₪, דמי ניהול 19.84 ₪ וחניה 1,120.41 ₪.

נתוני שוק המשרדים בתל-אביב –CBRE ישראל לפיו:

אזור	דמ"ש ממוצעים למ"ר חודשי		שיעור תפוסה	
	2023	2024 H1	2023	2024 H1
ציר מנחם בגין	130 ₪	120 ₪	97.0%	96.0%
שרונה	140 ₪	140 ₪	97.0%	96.0%
מתחם חסן עראפה	110 ₪	110 ₪	94.0%	92.0%
מתחם יגאל אלון	120 ₪ [22]	120 ₪	97.0%	95.0%
מתחם לב העיר רוטשילד	150 ₪	130 ₪	97.0%	95.0%

[22] במגדל ToHa דמי השכירות גבוהים ועומדים על ממוצע של כ 160 ₪ למ"ר

- נתוני שוק המשרדים בת"א - סקר אינטר ישראל לחציון שני 2023 לפיו פרויקט הרכבת הקלה בתל אביב, נועד לשפר משמעותית את התחבורה הציבורית במטרופולין ולהפחית את עומסי התנועה וזיהום האוויר. הקו האדום, הראשון במערכת, מחבר בין פתח תקווה, בני ברק, רמת גן, תל אביב ובת ים, ומשלב נסיעה תת-קרקעית ועילית לאורך כ-24 ק"מ עם עשרות תחנות. בעתיד צפויים לפעול גם הקו הירוק והקו הסגול, כך שתיווצר רשת תחבורה רחבה ומהירה שתקל על הניידות של מיליוני תושבים ותשפיע על הפיתוח העירוני והכלכלי באזור.

קיימת ירידת מחירים בדמ"ש בתל אביב במהלך החציון של 2023, כדלקמן:

אזור	דמ"ש H1 2023	דמ"ש H2 2023
שאול המלך	110 ₪	106 ₪
מתחם יגאל אלון	129 ₪	117 ₪
מנחם בגין	140 ₪	128 ₪
שד' רוטשילד	125 ₪	118 ₪
רמת החייל	72 ₪	70 ₪
בני ברק BBC	72 ₪	71 ₪
מתחם הבורסה	108 ₪	104 ₪

ירידות אלו הושפעו מהשינויים המקרו-כלכליים וחולשה בביקושים המקומיים נוסף על המלחמה.

<u>שומות מכריעות</u>

- בהתאם לפסק בוררות (שווי מ"ר מבונה לניוד מגרש מקבל) למועד קובע 04/2024, שנערך ע"י שמאית המקרקעין מיכל (גולדשטיין) בן אברהם בגוש 6977 (חלקות שונות), רח' הרכבת 68-72, רח' הגר"א 35-33, ת"א, נקבע: שווי מ"ר בנוי למשרדים בקומה 31 הינו 21,300 ₪ למ"ר ברוטו; רווח יזמי של 20%; עלויות בנייה של 9,200 ₪ למ"ר; הפחתה של 10% להיעדר חניות. שווי מ"ר מבונה למשרדים בקומה ממוצעת 30 הינו כ- 7,700 ₪.
- בהתאם לשומה מכרעת למועד קובע 08.02.2023, שנערכה ע"י השמאית המכריעה רינת וויס רביב בגו"ח 6111/773, רח' ויצמן 2 ת"א, נקבע כי דמ"ש ראויים בשימוש משרדים (וותיקים) הינם 110 ₪ למ"ר, ושיעור היוון ראוי הינו 6.70%.
- בהתאם לפסק בוררות (שווי מ"ר מבונה לניוד מגרש מקבל) למועד קובע 10/2022, שנערך ע"י שמאית המקרקעין מיכל (גולדשטיין) בן אברהם בגו"ח 7094/66, רח' תובל 6 ת"א, נקבע: שווי מ"ר בנוי למשרדים בקומה 35 הינו 24,000 ₪ למ"ר ברוטו; רווח יזמי של 20%; עלויות בנייה של 10,500 ₪ למ"ר; הפחתה של 10% להיעדר חניות; תוספת שווי מבונה לקומה של 0.75%. שווי מ"ר מבונה למשרדים בקומה 35 הינו 8,550 ₪.
- בהתאם לפסק בוררות (שווי מ"ר מבונה לניוד מגרש מקבל) למועד קובע 08/2022, שנערך ע"י שמאית המקרקעין סער קינן בגו"ח 7103/129, רח' לינקולן 18 ת"א, נקבע: דמ"ש ראויים למ"ר ברוטו מעטפת בשימוש משרדים בקומה 19 הינם 135-130 ₪; שיעור היוון מגולם של כ- 6.9%; שווי מ"ר בנוי משרדים הינו 23,000 ₪; רווח יזמי של 20%; עלויות בנייה של 11,467 ₪ למ"ר; תוספת שווי מבונה לקומה של 1.00%. יתרה לקרקע לקומה 19 (מ"ר מבונה ברוטו) 7,700 ₪.

נתוני עסקאות מכר בנייני משרדים חדשים - החל משנת בנייה 2014. בעיר תל אביב

פרויקט	תאריך	מחיר	שטח ברוטו	קומה	קומות	חניה	מחיר למ"ר מנוטרל חניה[23]
מגדלי אלון – יגאל אלון 94	22.06.2023	₪ 7,896,000	376.0 מ"ר	6	40		₪ 21,000
	01.11.2023	₪ 9,700,000	364.0 מ"ר	9	40	7	₪ 21,841
	05.11.2023	₪ 7,662,559	376.0 מ"ר	6	40		₪ 20,379
בית אגיש-רבד	21.07.2024	₪ 10,000,000	430.0 מ"ר	1	1		₪ 23,256
יונייטד שרונה – ריה לובה 8	27.02.2023	₪ 2,524,787	95.0 מ"ר	3	26		₪ 26,577
	19.10.2023	₪ 2,172,650	87.0 מ"ר	4	38	1	₪ 22,099
	10.03.2023	₪ 3,506,983	113.0 מ"ר	3	26		₪ 31,035
דה וינצ'י – קרן הרחובות קפלן – דה וינצ'י	06.03.2023	₪ 5,037,199	205.0 מ"ר	3	42		₪ 24,572
	04.12.2023	₪ 5,265,000	204.0 מ"ר	5	42		₪ 25,809
	11.06.2023	₪ 7,675,000	307.0 מ"ר	3	42		₪ 25,000
מידטאון – מנחם בגין 144	17.01.2024	₪ 3,550,000	157.0 מ"ר	36	50		₪ 22,611
	28.11.2024	₪ 7,000,000	220.0 מ"ר	19	50	3	₪ 28,409
We TLV – מנחם בגין 150	12.09.2023	₪ 4,040,000	141.0 מ"ר	1	28	3	₪ 23,333
	22.07.2024	₪ 1,575,000	49.0 מ"ר	6	29	1	₪ 27,041
H-Tower – מנחם בגין 156	21.02.2023	₪ 2,300,000	90.0 מ"ר	21	31		₪ 25,556
	26.07.2023	₪ 3,000,000	106.0 מ"ר	24	31		₪ 28,302
	05.03.2024	₪ 2,590,000	97.0 מ"ר	4	31		₪ 26,701
מגדלי הצעירים – מנחם בגין 160	08.10.2023	₪ 788,000	39.0 מ"ר	4	46		₪ 20,205
	04.04.2024	₪ 965,000	30.0 מ"ר	3	44		₪ 32,167
	22.07.2024	₪ 16,900,000	792.0 מ"ר	1	43		₪ 21,338
	11.06.2023	₪ 3,426,000	171.0 מ"ר	4	41		₪ 20,035
	13.06.2023	₪ 2,400,000	119.0 מ"ר	3	41		₪ 20,168
	07.02.2024	₪ 1,050,000	52.0 מ"ר	4	41		₪ 20,192
מגדל הארבעה	15.05.2023	₪ 1,700,000	57.0 מ"ר	1	30		₪ 29,825
	26.03.2024	₪ 4,000,000	142.0 מ"ר	1	35		₪ 28,169
	15.10.2024	₪ 9,150,000	282.0 מ"ר	10	34		₪ 32,447
	31.10.2024	₪ 26,000,000	1,233.0 מ"ר	19	35	10	₪ 19,059
	02.12.2024	₪ 1,445,000	42.0 מ"ר	27	35		₪ 34,405
	02.07.2023	₪ 615,000	19.0 מ"ר	2	38		₪ 32,368
	12.07.2023	₪ 28,000,000	826.0 מ"ר	27	38		₪ 33,898
	20.07.2023	₪ 17,000,000	376.0 מ"ר	27	38		₪ 45,213
	13.12.2023	₪ 18,126,000	705.0 מ"ר	17	38		₪ 25,711
	20.05.2024	₪ 30,026,000	1,207.0 מ"ר	18	38		₪ 24,877
Sky Tower – המסגר 35	23.05.2024	₪ 3,210,000	140.0 מ"ר	12	31		₪ 22,929
	04.07.2024	₪ 5,674,500	173.0 מ"ר	19	32		₪ 32,801
	06.06.2023	₪ 4,500,000	145.0 מ"ר	12	33		₪ 31,034
	04.12.2023	₪ 2,257,490	90.0 מ"ר	12	31		₪ 25,083
	04.12.2023	₪ 6,100,000	198.0 מ"ר	3	33		₪ 30,808
	04.04.2024	₪ 3,300,000	101.0 מ"ר	12	33		₪ 32,673
	20.11.2024	₪ 3,600,000	150.0 מ"ר	18	33		₪ 24,000

[23] מחיר למ"ר בנטרול חניות לפי 250 אלף ₪ למקום חנייה בממוצע.

עסקת "We TLV"

ע"פ פרסום בעיתון גלובס מיום 22.05.2023, חברת הביטוח מגדל רוכשת מהחברות היזמיות קבוצת וייס וחברת בולטהאופ, מחצית ממגדל וייס בולטהאופ בת"א, המצוי בדרך מנחם בגין 152, תמורת סכום של 230 מיליון שקל. מדובר על בניין בן 12 קומות שהוא חלק מפרויקט "We TLV". הפרויקט כולל 38 אלף מ"ר של שטחי מסחר ומשרדים, והוא כבר מאוכלס.

ניתוח העסקה ונתונים משלימים משקף שווי של כ-26,700 ₪ למ"ר ברוטו משרדים מגלם מסחר בק"ק.

סקר היצע משרדים להשכרה

מקור	מועד	כתובת	שטח ברוטו	דמ"ש (מ"ר/חודש)	דמ"ש חניות (מקום/חודש)	הערות
מידע פנימי	09/2024	מידטאון	250.0 מ"ר	148 ₪		גמר As-Is, קומה 21
מידע פנימי	12/2024	עזריאלי טאון	129.0 מ"ר	150 ₪		As-Is
מידע פנימי	12/2024	מגדל H-Tower	237.0 מ"ר	135 ₪		As-Is
מידע פנימי	12/2024	מגדלי הצעירים	100.0 מ"ר	110 ₪		As-Is
מידע פנימי	12/2024	מידטאון	265.0 מ"ר	135 ₪		As-Is, קומות גבוהות
מידע פנימי	12/2024	מידטאון	144.0 מ"ר	160 ₪	1,200 ₪	As-Is, קומות גבוהות
מידע פנימי	12/2024	מידטאון	260.0 מ"ר	140 ₪	1,300 ₪	As-Is, קומות גבוהות
מידע פנימי	12/2024	מגדל רסיטל	900.0 מ"ר	120 ₪		As-Is, קומה 2
מידע פנימי	12/2024	מגדל We TLV	1,000.0 מ"ר	150 ₪	1,100 ₪	As-Is
יד-2	02/2025	מגדל H-Tower	74.0 מ"ר	124 ₪		רמת גמר גבוהה, קומה 22/30
יד-2	02/2025	מגדלי אלון	200.0 מ"ר	170 ₪		משרדים מפוארים, קומה 35/50
יד-2	02/2025	בניין אקרו (יצחק שדה 8)	190.0 מ"ר	138 ₪		רמת גמר גבוהה, קומה 17/30
יד-2	02/2025	מגדל H-Tower	160.0 מ"ר	160 ₪		רמת גמר גבוהה, קומה 27/31
NATAM	02/2025	אזור יגאל אלון	603.0 מ"ר	120 ₪		רמת גמר גבוהה, כשוכר משנה
NATAM	02/2025	מגדל ToHa	1,176.0 מ"ר	150 ₪		
NATAM	02/2025	אזור יגאל אלון	900.0 מ"ר	120 ₪		ממוקם בסמוך להיכל נוקיה, גמר גבוהה
NATAM	02/2025	מגדלי אלון	250.0 מ"ר	130 ₪		גמר מלא
NATAM	02/2025	מגדלי אלון	210.0 מ"ר	140 ₪		גמר מלא
NATAM	02/2025	אזור יגאל אלון	167.0 מ"ר	130 ₪		ממוקם בסמוך למרכז אשדר, גמר מלא
NATAM	02/2025	מגדלי אלון	300.0 מ"ר	200 ₪		מחיר כולל ניהול, רמת גמר גבוהה

נתוני שכירות נוספים לשטחי משרדים וחניות

- ע"פ הדו"חות הכספיים של קבוצת גב-ים למועד 31.12.2023, דמי השכירות הממוצעים במגדל ToHa1 הינם 141 ₪ למ"ר בגמר מלא.
- ע"פ הדו"חות הכספיים של קבוצת עזריאלי למועד 31.12.2023, דמי השכירות הממוצעים במגדל עזריאלי הינם 128 ₪ למ"ר.
- ע"פ הדו"חות הכספיים של קבוצת עזריאלי למועד 31.12.2023, דמי השכירות הממוצעים במגדל עזריאלי שרונה הינם 144 ₪ למ"ר.
- ע"פ שומת IFRS למועד 31.12.2023, שנערכה לנכס הידוע כמתחם "אדגר 360", ההכנסה נטו מהחניון, של כ-1,000 מקומות חנייה, עומדת על כ-800 ₪ למקום חנייה, ומגלמת שווי של כ-155 אלף ₪ למקום חנייה.

- ע"פ שומת IFRS למועד 31.12.2023, שנערכה לנכס הידוע כמגדל לוינשטיין, אומדן שווי 418 מקומות חנייה, בקיזוז עלויות שיפוץ לובאי החניון, עומד על כ-215 אלף ₪ למקום חנייה.
- ע"פ מידע המצוי במשרדנו, בחודש 03/2024 נערכה עסקת שכירות לשטח של כ-1,700 מ"ר בקומות הנמוכות של מגדל מידטאון, ברמת גמר קיים. העסקה מגלמת דמ"ש חודשיים של כ-134 ₪ למ"ר וכ-1,100 ₪ למקום חנייה.
- ע"פ פרסומים בעיתונות מחודש 06/2024, חברת "גוגל" תשכור מידי אמות וגב-ים כ-60 אלף מ"ר במגדל ToHa2 המוקם בימים אלה, תמורת 115 מיליון שקל לשנה. בהיעדר נתונים נוספים, ולאחר ניתוח משלים, העסקה משקפת דמי שכירות של כ-150 ₪ למ"ר ברמת מעטפת.
- ע"פ שומת IFRS למועד 30.09.2024, שנערכה לנכס הידוע כמקרקעי "בית אנגל", מוערכות החניות התת-קרקעיות בבניין לפי 240,000 ₪ למקום חנייה, שווי שוק בהתעלם מחוזים קיימים.
- ע"פ נתון השוואה בשומת IFRS למועד 30.09.2024, שנערכה לנכס הידוע כמקרקעי "בית אנגל", בחודש 09/2024 הושכרו במתחם הסוללים שטחי משרדים בהיקף של כ-25,000 מ"ר, לפי דמ"ש של כ-135 ₪ למ"ר, כולל השקעה של כ-3,000 ₪ למ"ר.
- ע"פ נתוני השוואה בשומת IFRS למועד 30.09.2024, שנערכה לנכס הידוע כמקרקעי "בית אנגל": דמ"ש ממוצעים במגדל "מידטאון" הינם כ-1,350 ₪ למקום חנייה; במגדל "H-Tower" הינם כ-1,200 ₪ למקום חנייה; במגדל "ToHa1" הינם כ-1,200 ₪ למקום חנייה.
- ע"פ פרסומים בעיתונות מחודש 10/2024, חברת ההיי-טק "ראפיד" שכרה כ-14,000 מ"ר במגדל הספירלה בעזריאלי, תמורת 27.5 מלש"ח. בהיעדר נתונים נוספים, ובהתאם לפרסום, העסקה משקפת דמי שכירות של כ-160 ₪ למ"ר ברמת מעטפת.

<u>סקר / נתוני שטחים מסחריים להשכרה</u>

ע"פ נתוני השוואה בשומת IFRS למועד 31.12.2023, שנערכה לפרויקט "TLV LANDMARK" בהקמה, עולה כי:

- במתחם "גני שרונה" הושכרו 15 מבני טמפלרים בדמי שכירות ממוצעים של כ-224 ₪ למ"ר/חודש בקומת הקרקע. דמ"ש הממוצעים מגלמים את רחבת הישיבה.
- במגדל הממוקם במתחם "שרונה", מושכרים שטחי מסחר בחזית, בהיקף של כ-60 מ"ר, תמורת דמי שכירות של 200 ₪ למ"ר/חודש.
- במגדל יוקרתי בתל אביב מושכר שטח מסחר למסעדה, תמורת דמי שכירות של כ-262 ₪ למ"ר/חודש.
- במגדל משרדים במרכז תל אביב מושכרים שטחי מסחר בדמי שכירות ממוצעים של כ-239 ₪ למ"ר/חודש.
- במגדל משרדים הממוקם ברח' יגאל אלון מושכרים שטחי מסחר, בהיקף של כ-3,800 מ"ר, תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ-183 ₪ למ"ר/חודש.

- במגדל משרדים הממוקם על דרך מנחם בגין, הושכרו שטחי מסחר בהיקף של כ-490 מ״ר, תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ-185 ₪ למ״ר/חודש.

בדרך מנחם בגין 156 (מגדל ״H-Tower״), מוצעת להשכרה חנות בשטח של 143 מ״ר, תמורת כ-240 ₪ למ״ר (מקור: אתר יד-2 לחודש 02/2025).

במתחם ״גני שרונה״, מוצעת להשכרה חנות בשטח של 160 מ״ר, תמורת כ-120 ₪ למ״ר (מקור: אתר יד-2 לחודש 02/2025).

במתחם ״גני שרונה״, מוצעת להשכרה חנות בשטח של 30 מ״ר, תמורת כ-267 ₪ למ״ר (מקור: אתר יד-2 לחודש 02/2025).

ברחוב יגאל אלון 121, מוצעת להשכרה חנות בשטח של 120 מ״ר, תמורת כ-167 ₪ למ״ר (מקור: אתר יד-2 לחודש 02/2025).

ברחוב יגאל אלון 110, מוצעת להשכרה חנות בשטח של 350 מ״ר, תמורת כ-140 ₪ למ״ר (מקור: אתר יד-2 לחודש 02/2025).

במתחם המגדלים החדש ברחוב יצחק שדה, מוצעת להשכרה חנות/עסק בתחום המזון בשטח של 55 מ״ר, תמורת כ-330 ₪ למ״ר (מקור: אתר יד-2 לחודש 02/2025).

בדרך מנחם בגין, מוצעת להשכרה חנות/עסק בתחום המזון בשטח של 140 מ״ר, תמורת כ-165 ₪ למ״ר (מקור: אתר NATAM לחודש 02/2025).

שמאי המשיבה סקר נתוני השוואה לשיעורי היוון, כדלקמן:

<u>עסקות תשואה של נכסים מניבים בשימושי תעסוקה שנערכו בשנים 2022 - 2024</u>

- בתאריך 17.07.2022 דיווחה חברת סלע קפיטל נדל״ן כי רכשה את זכויות החכירה המהוונת בשש קומות משרדים בשטח של כ-7,000 מ״ר וכן 90 מקומות חנייה במגדל הארבעה הצפוני בת״א, תמורת 294.7 מיליון ₪. הנכס מושכר בתפוסה של 100% ל-3 שוכרים, לתקופות שכירות של עד שנתיים, עם אופציה לשוכרים. בהתאם לדיווחי החברה, ה-NOI השנתי מסתכם ב-17.1 מיליון ₪. ע״פ הדיווח, העסקה משקפת תשואה ממוצעת של כ-5.8%.
- בתאריך 06.10.2022 דיווחה חברת מניבים קרן הריט החדשה כי התקשרה בעסקה לרכישת בניין משרדים ומסחר באזה״ת רמת החייל, בת״א, תמורת 119 מיליון ₪. הבניין בשטח בנוי עילי של כ-5,800 מ״ר, כולל קומת קרקע למשרדים ומסחר, חמש קומות משרדים, כ-130 מקומות חנייה ושטחי אחסנה בקומות המרתף. במקביל להתקשרות בהסכם, התקשרה חברת הנכס עם צד ג׳ בלתי קשור, שמשרדיו ממוקמים בבניין ואשר המוכרים הינם חלק מבעליו, בהסכם שכירות להשכרת מלוא שטחי הבניין לתקופה של 6 שנים. ה-NOI השנתי, ע״פ הסכם השכירות, עומד על 7.56 מיליון ₪. ע״פ הדיווח, העסקה משקפת תשואה של כ-6.35%.
- בתאריך 02.11.2022 דיווחה חברת מניבים קרן הריט החדשה כי התקשרה בעסקה לרכישת מלוא זכויות הבעלות בשטחי משרדים בהיקף של עד כ-12,000 מ״ר, שטחי מסחר בהיקף של כ-300 מ״ר ו-67 מקומות חנייה, המשויכים לשטחי המשרדים והמסחר שייכללו במסגרת הקמתו של מגדל לשימושים משולבים של משרדים, מגורים, מסחר ומלונאות, שיוקם ע״י

המוכר על מקרקעין המצויים ברחוב לבנדה 53 בתל אביב. ההיקף הסופי של העסקה ייקבע בהתאם לתוספת זכויות בנייה שיוזם המוכר. שטחי הממכר יימסרו לחברה ברמת מעטפת, למעט השטחים המשותפים בקומת המשרדים, שטחי הלובי בקומת הקרקע והחניות, לגביהם יבוצע גמר מלא. החברה התחייבה לשלם למוכר סך של כ-297.3 מיליון ₪, ככל ששטחי המשרדים במגדל יהיו בהיקף של כ-12,000 מ״ר. ההשקעות בעבודות גמר, ככל שיהיו, מוערכות בכ-30 עד 35 מיליון ₪. ככל שהבניין יכלול כ-12,000 מ״ר שטחי משרדים, ה-NOI השנתי המלא הצפוי מהממכר, בתפוסה מלאה ובגמר מלא, מוערך בכ-20 עד 26 מיליון ₪. ע״פ הדיווח, ה-NOI שינבע לחברה מהנכס, בתפוסה מלאה ובגמר מלא, משקף בממוצע תשואה של כ-7.0%. שיעור זה מגלם, בין היתר, את תוספת הסיכון היזמי להקמה ולאכלוס הנכס.

- בהתאם לדו״ח הכספי של חברת ריט 1 לרבעון השלישי של שנת 2022, במהלך חודש נובמבר 2022 רכשה החברה 33.33% מכלל הזכויות בבניין הידוע כ-״בית הרופאים״, הממוקם ברחוב הברזל, באזור התעשייה ״רמת החייל״, תמורת 69.3 מיליון ₪. הבניין כולל 7 קומות משרדים מעל קומת מסחר וחניון תת-קרקעי. שיעור התפוסה בנכס עומד על כ-88%. ע״פ הדיווח, העסקה משקפת תשואה, לנכס בתפוסה מלאה, של כ-5.6%.
- בתאריך 05.01.2023 דיווחה חברת מישורים השקעות נדל״ן בע״מ כי התקשרה עם צד שלישי, שאינו קשור לחברה, בהסכם למכירת מלוא זכויות החברה במקרקעין בשטח של 1,063 מ״ר, שעליהם בנוי בניין משרדים הכולל חמש קומות (וקומת מרתף) ומקומות חנייה, באזור התעשייה קריית אריה בפתח תקווה, בתמורה לסך של 22 מיליון ש״ח, בתוספת מע״מ. ע״פ הדיווח, העסקה משקפת תשואה ממוצעת של 6.20%.
- ע״פ פרסום בעיתון גלובס מיום 22.05.2023, חברת הביטוח מגדל רוכשת מהחברות היזמיות קבוצת וייס וחברת בולטהאופ מחצית ממגדל וייס-בולטהאופ בת״א, תמורת סכום של 230 מיליון שקל. מדובר בבניין בן 12 קומות, שהוא חלק מפרויקט WE TLV, הנמצא לא רחוק ממגדלי הצעירים. הפרויקט כולל 38 אלף מ״ר של שטחי מסחר ומשרדים, והוא כבר מאוכלס. ההכנסה התפעולית נטו (NOI) מהבניין בכללותו, שאת מחציתו רכשה חברת מגדל, צפויה להיות כ-26 מיליון שקל בשנה. ע״פ הפרסום, העסקה משקפת תשואה של כ-5.65%.
- בתאריך 16.01.2024 דיווחה חברת מניבים קרן הריט החדשה כי התקשרה בעסקה לרכישת 50% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר, הידוע בכינויו ״מגדל הארמון״, בשכונת הדר בחיפה, תמורת 103.75 מיליון ₪, בתוספת 5 מיליון ₪ בגין עבודות התאמה לשוכר. הבניין כולל 18 קומות מעל 6 קומות מרתפי חנייה, בשטח עילי להשכרה של כ-16,000 מ״ר (14,600 מ״ר שטחי משרדים ו-1,400 מ״ר שטחי מסחר) וכ-410 מקומות חנייה. בנוסף לשטח האמור לעיל, קיים בבניין שטח של כ-1,050 מ״ר המצוי בבעלותו ובשימושו של צד ג׳, שאינו חלק מהממכר. ה-NOI השנתי הצפוי לחברה מהממכר מוערך בכ-7.1 מיליון ₪. ע״פ הדיווח, העסקה משקפת תשואה של כ-6.85% ביחס לתמורה בסך של 103.75 מיליון ₪.
- ביום 03.03.2024 דיווחה חברת רבוע כחול נדל״ן בע״מ כי ביום 29.02.2024 התקשרה בעסקה לרכישת 50% מהזכויות בנכס מניב בקריית השרון בנתניה, תמורת 120 מיליון ₪, ובכפוף להשלמת העסקה, החברה תחזיק ב-100% מהזכויות בנכס. בהתאם לדיווח ולנתונים משלימים, הנכס מהווה מרכז מסחרי הכולל מסחר, משרדים, מרפאות וחניונים, בשטח כולל

של כ-25,000 מ״ר, המושכר לצדדים שלישיים. שיעור התפוסה הממוצע בנכס לשנת 2023 היה כ-95%, וקיימת יתרת זכויות בנייה בשטח עילי של כ-29,000 מ״ר. ע״פ הדו״חות הכספיים לשנת 2023, שווי יתרת זכויות הבנייה מוערך בכ-19 מיליון ₪. ע״פ הדיווח, ה-NOI מהנכס כולו לשנת 2023 היה כ-15,292 אלף ₪. ע״פ הדיווח והנתונים המשלימים, העסקה משקפת תשואה של כ-6.92% ביחס לשיעור התפוסה הממוצע לשנת 2023.

בנוסף הציג מחקר של מגמות תשואות נדל״ן מניב של אינטר ישראל ושל חברת הייעוץ CBRE. ואת סקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים שנערכה ע״י השמאי הממשלתי ופורסמה בתאריך 17.02.2025.

מכלל הנתונים לעיל, ללא ניתוח של מסקנות השווי לנכס מושא השומה, קובע שווי מ״ר לשיווק מבונה למסחר לפי 17,500 ₪ ושווי מ״ר מבונה משרדים לשיווק לפי 8,500 ₪.

בתגובה לשומת המבקשת טען כי יש לאבחן בין ערכי שווי לתעסוקה במגדלים מודרניים לערכי שווי לתעסוקה בבנייני תעשייה / תעסוקה נמוכים (בסביבת הנכס 5 קומות) המאופיינים בערכי שווי נמוכים משמעותית.

לטענתו שומת המשיבה כוללת מסד נתונים שאינו בסמיכות מיידית לנכס הנדון, זאת בין היתר בשל היעדר נתונים רלוונטיים (כגון עסקאות קרקע), וגישתנו כי שטחי משרדים מודרניים בעיר ת״א הינם ״מוצרים תחליפיים״, ולכן ניתן להשתמש בנתונים שאינם בסמיכות לנכס הנדון.

עוד מציין כי בהתאם לפסקי בוררות ושומות מכריעות, ובפרט ברח׳ הרכבת 72-68, רח׳ הגר״א 33-35, מדובר בפסק בוררות למועד קובע סמוך, במיקום נחות משמעותית מהנכס הנדון, היעדר חניות ונגישות תחבורתית נחותה.

באשר לטענת מצבו העגום של השוק לאור הריבית הגבוהה, טען את הדברים הבאים:

עליית הריבית מגולמת בשיעורי ההיוון (יחסית לדמ״ש הנוכחיים), כך שערכי השווי לתעסוקה מגלמים זאת.

בהקשר זה מפנה לסקירת שיעורי התשואה של השמאי הממשלתי, מסקירה זו עולה במפורש כי אין שינוי מהותי בשיעורי התשואה יחסית לתקופה שקדמה למועד הקובע.

כמו כן, ההאטה הנטענת בשוק, ככל שקיימת, מגולמת בערכי השווי וברווח היזמי שנקבע בגבולות 22.50% לשטחי התעסוקה (מעבר לשטחי המגורים), כל זאת בהתחשב ב- ״סבסוד הצולב״ שקיים בין השימושים.

כמו כן, הדחייה הארוכה גם היא מגלמת את גודל הפרויקט ואת היכולת של השוק ״לספוג״ עודפי שטחים. לעמדתנו, כל חוסר איזון / עודף שטחים יתאזן / ״ייספג״ בטווח הארוך.

כמו כן, במסגרת תגובת המשיבה למימוש השני, מפנה שמאי המשיבה לעסקה נוספת הידועה ״עסקת סיפולוקס״ שדווחה ביום 12.11.2025 ע״י חברת ליבטל אחזקות בע״מ, לפיה החברה התקשרה למכירת 45% מאחזקותיה בפרויקט סיפולוקס המצוי ברחוב יגאל אלון בסמוך לנכס הנדון תמורת כ- 127 מ׳ ₪. לשיטתו, ניתוח העסקה מביא לשווי של 10,000 ₪ למ״ר מבונה תעסוקה, במיקום נחות יחסית לנכס הנדון.

14.5.4. **<u>אומדני עלויות בניה</u>**

שמאי המשיבה מציג אומדני עלויות בניה ממחירון דקל ינואר 2024 למבני משרדים בינוני גבוה מעל 6 ועד 15 קומות ולמבני משרדים גבוה מעל 15 קומות.

מכלל נתונים לא נערך חישוב עלויות בניה, כמו כן מכלל הנתונים לא נותחו הנתונים לכדי מסקנת שווי מבונה או בנוי וחילוץ שווי הקרקע.

14.5.5. **<u>הפחתה לגודל</u>**

לעמדת שמאי המשיבה, אין מקום להפחתה נפרדת לגודל הפרויקט, שכן הסיכונים הגלומים בהיקפו הנרחב של הפרויקט כבר מגולמים בעלויות המימון ובשיעור הרווח היזמי שנקבע – 20% לשטחי מגורים, דב"י ומסחר, ו-22.5% לשטחי תעסוקה.

כמו כן, הדחיה הארוכה לתקופה של 7 שנים, גם היא מגלמת את גודל הפרויקט ואת היכולת של השוק "לספוג" עודפי שטחים. לעמדתו, חוסר איזון או עודף של טחים יתאזן/"יספג" בטווח הארוך.

לפיכך לטענתו, הפחתה לגודל למרכיב הקרקע הינה בבחינת הפחתה "כפולה".

14.5.6. **<u>מטלות ציבוריות</u>**

לעמדת שמאי המשיבה, עלות המטלות הציבוריות עומדת על כ-11,000 ₪/מ"ר בנוי, הכוללת בניית מבני ציבור ברמת גמר מלאה, ולא ברמת מעטפת ועל הצד הזהיר, לצד 21 מקומות חנייה ציבוריים (בהשוואה ל-18 שנקבעו על ידי שמאי המבקשת).

בתחשיב המטלות הציבוריות נלקח בחשבון כי שטחים אלו יהווה חלק מפרויקט נרחב, ולכן עלותן שולית ופחותה מהממוצע.

במסגרת תגובת המשיבה מפרט שמאי המשיבה את תחשיב עלות המטלות הציבוריות, המשקף עלות בסך של כ- 11 א' ₪ למ"ר עילי:

מהות	כמות	שטח	עלות	סה"כ
מבני ציבור	1	2,800 מ"ר	5,250 ₪	14,700,000 ₪
מבנה ציבור גמר	1	2,800 מ"ר	2,750 ₪	7,700,000 ₪
חניות	21	40 מ"ר	3,500 ₪	2,940,000 ₪
סה"כ				25,340,000 ₪
עקיפות על הצד הזהיר	**1.2**			**30,408,000** ₪

14.6. **<u>מקדם דחייה ואי ודאות</u>**

בהתאם לשומת המשיבה, לאור סטטוס הפרויקט במועד הקובע, גודל המתחם הנדון, כמות השטחים בנויים / בעלי הזכויות לפינוי בתא השטח הרלוונטי (מושע), ועל הצד הזהיר, נלקחה בחשבון דחייה של 7 שנים בשיעור היוון של 6% לשנה המשקף את הסיכון ומורכבות מימוש הזכויות.

לטענתו, תקופה זו נקבעה על הצד הזהיר, ויש לתמוך אותה בשורת נימוקים: ראשית, טבלת ההקצאה לתא שטח 103 הינה טבלת הקצאה בהסכמה, ומכאן שבעלי הזכויות השונים כבר הגיעו להסכמות ביניהם. שנית, על פי הוראות התוכנית מימוש כל תא שטח יתאפשר בנפרד וללא תלות האחד בשני, כך שאין צורך בתיאום עם מתחמים שכנים. שלישית, סעיף 6 לטבלת ההקצאה מציין במפורש כי ניתנה תוספת של 4,000 מ״ר בנוי כתמריץ לבעלי הזכויות להבטיח זמינות השטחים; גם רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) חתמה על הטבלה בהסכמה. שמאי המשיבה מציין עוד כי בניגוד למתחמי פינוי-בינוי למגורים, שבהם לדיירים לעיתים ערכים סנטימנטליים ושיקולים סובייקטיביים, במקרה הנדון מדובר בבעלי חלקות במתחם תעשייה כך שהשיקולים היחידים הרלוונטיים הינם שיקולים אובייקטיביים כלכליים.

בנוסף על האמור, מציין כי התחשיב מגלם 2-3 שנים נוספות של דחייה בתקופת התכנון והרישוי המגולמת בערכי השווי[24].

בשומת ההשבחה למימוש הראשון מיום 04.03.2025, נקט שמאי המשיבה במקדם דחייה למצב החדש בתוספת שימוש ביניים, ואילו בשומת ההשבחה למימוש השני מיום 11.08.2025, נקט שמאי המשיבה במקדם הדחייה על ההשבחה ללא תוספת שימוש הביניים בהתאם לפס״ד נועה לב.

להלן שיעורי היוון לדחייה ושימוש ביניים מתוך שומות מכריעות כפי שהציג בשומתו:

כתובת	גו״ח	שמאי מכריע	מועד קובע	דחייה	שימוש ביניים
דפנה 38, ת״א	6110/226	ש. ש. שפירא	28.07.2015	6.0%	4.0%
בראשית 3-7, גבעתיים	6161/300+301	אורית גלן	29.06.2017	6.0%	4.0%
לה גארדיה 35, ת״א	7098/7	אורית גלן	25.06.2019	7.0%	4.0%
ארבר מנחם 16, ת״א	7055/37	אורית גלן	16.02.2020	6.0%	4.0%
דרך השלום 89-87, ת״א	6164/33+34	דוד בריל	05.07.2020	6.5%	4.0%

14.7. **<u>מבחן סבירות ההיטל</u>**

לעמדת שמאי המשיבה, שומתו עומדת במבחן הסבירות, ואין כל פגם מתודולוגי בתוצאותיה. שמאי המשיבה דוחה את הטענה כי יש להשוות את שיעורי ההיטל בין הנישומים השונים במגרש 103 כמבחן לסבירות, וגורס כי ההיטל נגזר מן ההשבחה הספציפית של כל בעל זכויות, ואינו חייב

[24] ערכי השווי המבונה מגלמים דחייה של תקופת התכנון והרישוי המגולמת ברווח היזמי, ולכן הדחייה האפקטיבית למימוש הזכויות הינה 7 שנים בתוספת שנתיים עד שלוש לתכנון ורישוי.
הסבר: ערכי השווי המבונה נגזרים מערכי השווי הבנוי, בין היתר ע״י הפחתת רווח יזמי. הרווח היזמי מבטא בין היתר את הדחייה של קבלת ההכנסות ממועד רכישת הקרקע (גישת החילוץ), דחייה זו כוללת את תקופת התכנון והרישוי.

להיות זהה בין נישומים שונים. לטענת שמאי המשיבה, ממצאי שומתו – המבוססים על גישה כלכלית ועל מסד נתונים רחב – משקפים נאמנה את עליית הערך שנצמחה לחלקה הנדונה בשל אישור תוכנית "תא/4068", וזאת בהתאם לעקרונות שנקבעו בפס"ד אשדר ובהלכה הפסוקה.

14.7.1. **<u>התייחסות לעסקאות המכר בחלקה</u>**

ביחס לניתוח העסקה במימוש הראשון והשני טוען שמאי המשיבה בדבר רלבנטיות גישת ההשוואה לאופן בחינת ההשבחה ורלוונטיות העסקה. לעמדתו, במקרה הנדון תחשיב השווי צריך להיערך בגישת התועלת.

כמו כן, מדובר בעסקה בודדת (לאחר אישור התוכנית) ולכן לא ניתן להסתמך עליה בבדיקת סבירות השווי.

במקרים רבים עסקאות מכר במתחמי התחדשות עירונית, משיקולים סובייקטיביים כגון פירוק שיתוף, הצורך בנזילות וכו', אינן עסקאות בתנאי שוק אלא עסקאות כורח, ולכן לא ניתן להסתמך עליהן. ביחס ל- 2 עסקאות לאחר המועד הקובע, טען כי מדובר באותו מוכר וקונה ואותם חלקים. לפיכך, יש עסקה אחת שלא ניתן להסתמך עליה במצב חדש בשל העדר מידע ביחס למאפייני העסקה. לפי התקינה השמאית שאינה מחייבת, צריך להביא 3 עסקאות סבירות. לפיכך לטענתו, הואיל ויש עסקה אחת במצב החדש, זה המקרה שנאמר שאין לקבוע את ההשבחה בגישת ההשוואה לפי פס"ד נועה לב.

מבלי לפגוע בשאר טענותיו בדבר שימוש בעסקאות השוואה במקרה הנדון, לצורך הדיון, מציג ניתוח לדוגמא של העסקה, לגישת שמאי המבקשים, ניתוח אשר מלמד כי העסקה מגלמת ערכי שווי גבוהים:

שווי עסקה: כ- 10 מלש"ח.

חלק החלקה שנמכר (בניכוי זכויות חוכר): 1/6 * 2/3 = 2/18.

מקדם תנאי עסקה: 0.80 (בדומה להפחתה למימוש מהיר).

בהקשר לכך מפנה להסבר ביחס לעסקה שנערכה ביום 29.03.2022, כי העסקה נערכה טרם אישור התוכנית מגלמת בתוכה אי-וודאות ניכרת אשר מתומחרת בעסקה (מפחיתה ממחיר העסקה), ובנוסף, גילום המיסוי על הרוכש מוסיף לאי-הוודאות בעסקה.

מקדם התאמת זמן למועד הקובע: 0.975.

שקלול המקדמים והחלק בחלקה מביא לשווי עסקה מתואם למועד הקובע של כ- 110 מ' ₪ לזכויות חלקה 266 בתוכנית החדשה, לעומת כ- 123 מ' ₪ בשומת המשיבה, בגבולות הסביר.

14.8. **<u>תחשיב שמאי המשיבה</u>**

<u>תחשיב השבחה למימוש הראשון</u>

מצב קודם			
מהות	**שטח**	**שווי**	**סה"כ**
קרקע בייעוד "שטח לתכנון בעתיד"	271 מ"ר	₪ 4,600	₪ 1,246,600
סה"כ שווי מצב קודם			**₪ 1,246,600**
מצב חדש			
מהות	**שטח**	**שווי**	**סה"כ**
שטחי בנייה למגורים ("שטח פלדלת")	17,710 מ"ר	₪ 21,500	₪ 380,765,000
שטחי בנייה לדב"י ("שטח פלדלת")	5,700 מ"ר	₪ 14,750	₪ 84,075,000
שטחי בנייה למסחר בקומת קרקע (שטח "סחיר")	900 מ"ר	₪ 17,250	₪ 15,525,000
שטחי בנייה למסחר בקומת ראשונה (שטח "סחיר")	450 מ"ר	₪ 10,350	₪ 4,657,500
שטחי בנייה למשרדים (שטח "סחיר")	38,325 מ"ר	₪ 8,500	₪ 325,762,500
מקומות חנייה בחניון ציבורי	109 מ"ר	₪ 50,000	₪ 5,450,000
שטחי בנייה עיקריים / ש"ש בתת הקרקע	5,390 מ"ר	₪ 4,000	₪ 21,560,000
מטלות ציבוריות (מבנים ומוסדות ציבור)	2,800 מ"ר	₪ 11,000	₪ – 30,800,000
סה"כ שווי תא שטח 103			₪ 806,995,000
חלק יחסי של החלקה בתא שטח 103	100,000	22,980	23.0%
מקדם דחייה / מושע	6.0%	7.0 שנים	0.67
שווי חלק יחסי בזכויות הבנייה, בדחייה			₪ 123,333,146
דמ"ש שנתיים ראויים בתקופת שימוש הביניים			₪ 81,300
תרומת הבינוי הקיים (שימוש ביניים)	6.0%	7.0 שנים	₪ 453,848
סה"כ שווי מצב חדש			**₪ 123,786,994**
השבחה			
סה"כ שווי מצב קודם			₪ 1,246,600
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 123,786,994
סה"כ השבחה לחלקה 266 הנדונה			₪ 122,540,394
חלק בחלקה במימוש הנדון	6	1	16.7%
סה"כ השבחה למימוש הנדון			**₪ 20,423,399**

תחשיב השבחה למימוש השני

מצב קודם			
מהות	**שטח**	**שווי**	**סה"כ**
קרקע בייעוד "שטח לתכנון בעתיד"	271 מ"ר	4,600 ₪	1,246,600 ₪
סה"כ שווי מצב קודם			**1,246,600** ₪
מצב חדש			
מהות	**שטח**	**שווי**	**סה"כ**
שטחי בנייה למגורים ("שטח פלדלת")	17,710 מ"ר	21,500 ₪	380,765,000 ₪
שטחי בנייה לדב"י ("שטח פלדלת")	5,700 מ"ר	14,750 ₪	84,075,000 ₪
שטחי בנייה למסחר בקומת קרקע (שטח "סחיר")	900 מ"ר	17,250 ₪	15,525,000 ₪
שטחי בנייה למסחר בקומת ראשונה (שטח "סחיר")	450 מ"ר	10,350 ₪	4,657,500 ₪
שטחי בנייה למשרדים (שטח "סחיר")	38,325 מ"ר	8,500 ₪	325,762,500 ₪
מקומות חנייה בחניון ציבורי	109 מ"ר	50,000 ₪	5,450,000 ₪
שטחי בנייה עיקריים / ש"ש בתת הקרקע	5,390 מ"ר	4,000 ₪	21,560,000 ₪
מטלות ציבוריות (מבנים ומוסדות ציבור)	2,800 מ"ר	11,000 ₪	30,800,000 – ₪
סה"כ שווי תא שטח 103			806,995,000 ₪
חלק יחסי של החלקה בתא שטח 103	100,000	22,980	23.0%
סה"כ שווי מצב חדש			**185,447,451** ₪
השבחה			
סה"כ שווי מצב קודם			1,246,600 ₪
סה"כ שווי מצב חדש			185,447,451 ₪
סה"כ השבחה לחלקה 266 הנדונה			184,200,851 ₪
מקדם דחייה / מושע	6.0%	7.0 שנים	0.67
סה"כ השבחה לאחר דחייה			122,504,086 ₪
חלק בחלקה במימוש הנדון	6	1	16.7%
סה"כ השבחה למימוש הנדון			**20,417,348** ₪

15. **<u>הכרעה</u>**

סוגיות המחלוקת וההשבחה בעניינו עוסקת בהיטל השבחה החל על זכויות הבעלות בחלקה 266 בגוש 7093, ברחוב בן שמן בתל אביב-יפו, עקב אישור תכנית תא/4068 ("מתחם טרה"). המימוש המצוין הינו מימוש במכר של חלקים מן החלקה. כמפורט בסעיף 8.2 לעיל, בוצעו שני מימושים נפרדים: מכירת 1/6 מזכויות הבעלות ביום 21.07.2024 בתמורה של 10 מיליון ₪ (**המימוש הראשון**), ומכירת 1/6 נוספים ביום 28.04.2025 בתמורה של 10.5 מיליון ₪ (**המימוש השני**). זהות המוכר והקונה זהה בשני המימושים. בעקבות איחוד התיקים, ההכרעה שלפנינו מתייחסת לשני המימושים כאחד.

במסגרת תכנית תא/4068, הוחל על תחום המתחם הנדון, הידוע כמגרש 103, הליך איחוד וחלוקה מרצון ובהסכמה. בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון הסטטוטוריות שאושרו כחלק בלתי נפרד מן התכנית, הוקצו לחלקה 266 זכויות בשיעור של 22,980/100,000 חלקים ממגרש 103 – קרי 22.98% מכלל הזכויות במגרש זה. השטח הנכנס מחלקה 266 לתחום הקו הכחול של התכנית, ואשר עמד בבסיס ההקצאה האמורה, הינו 271 מ"ר, שייעודו במצב הקודם "שטח לתכנון בעתיד" מכוח תכנית 1205.

עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים נוגעים לנושאים הבאים:

- קביעת שווי המקרקעין במצב הקודם - לרבות היקף השטח הנכנס הרלוונטי לתחשיב ומשמעות הייעוד הסטטוטורי של "שטח לתכנון בעתיד".
- קביעת שווי המקרקעין במצב החדש - לרבות שווי רכיבי המגורים, התעסוקה והמסחר, שיעור עלויות הבנייה, הפחתה בגין גודל ומטלות ציבוריות.
- שיעור מקדם הדחייה ואי-הוודאות.
- זכויות החוכר והשפעתן על גובה החיוב.
- המתודולוגיה השמאית הראויה לבחינת ההשבחה - גישת ההשוואה אל מול הגישה הכלכלית.

15.1. **<u>המסגרת השמאית והמתודולוגיה הראויה</u>**

הצדדים חלוקים ביחס לאופן בחינת שווי המצב החדש.

לטענת שמאי המבקשת, הגישה המתודולוגית הנכונה לשומה זו היא גישת ההשוואה, המהווה את השיטה הרווחת והמקובלת בשמאות מקרקעין, על אף שבחנו את שווי המצב החדש בגישה הכלכלית. לשיטתם, מדובר בקרקע ריקה לכל דבר ועניין, ועל כן אין כל מקום ליישם את הגישה הכלכלית - ובוודאי לא את הלכת נועה לב העוסקת במתחמי פינוי-בינוי.

מנגד, שמאי המשיבה גורס כי הגישה הראויה היא הגישה הכלכלית (גישת התועלת), בהישענו על פסק הדין בעניין אשדר, שם נקבע כי "דרך המלך" בתוכניות מסוג זה היא חישוב ההפרש בין שווי מלוא הזכויות במצב הקודם לשווי מלוא הזכויות במצב החדש, בניכוי עלויות המימוש. לטענתו, גישת ההשוואה כגישה בלעדית מתעלמת ממכלול הוראות התוכנית, ועסקאות המכר שהוצגו אינן משקפות שווי שוק בתנאים חופשיים.

לאחר בחינת עמדות הצדדים ומכלול הנסיבות, הגעתי לכלל מסקנה כי בנסיבות המקרה הנדון, יש לבחון את שווי המצב החדש בשתי הגישות - גישת ההשוואה וגישת התועלת - כאשר אין מניעה עקרונית לאמץ את גישת ההשוואה, ובלבד שהיא מבוססת על עסקאות מהימנות המבטאות שווי שוק בין קונה מרצון למוכר מרצון.

פסק הדין בעניין אשדר אמנם קבע כי הגישה הכלכלית היא "דרך המלך", ברם באותה נשימה הבהיר בית המשפט כי "כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה" (סעיף 55 לפסק הדין). הנה כי כן, גישת ההשוואה אינה נחותה ואינה פסולה מעיקרה, ויישומה תקין מקום שבו מתקיימים התנאים המאפשרים אותה.

התנאי המהותי ליישום גישת ההשוואה הוא קיומן של עסקאות השוואה כשרות ומהימנות, המשקפות עסקאות שנכרתו בין קונה מרצון למוכר מרצון, בתנאי שוק חופשיים וללא כפייה, ואשר אינן מושפעות מנסיבות חריגות או משיקולים זרים המעוותים את שווי השוק. לאחר שבחנתי את עסקאות המכר שהוצגו בפניי, לא מצאתי כי מתקיימות בהן נסיבות המצדיקות את פסילתן כעסקאות השוואה. לפיכך, יש לראות בהן עסקאות השוואה תקפות אשר יש להביאן בחשבון במסגרת אומדן שווי המצב החדש, כאשר המשקל השמאי שייוחס להן ייקבע בהתאם למאפייניהן ולנסיבותיהן הקונקרטיות.

בבחינת משקלן של עסקאות ההשוואה לצורך קביעת שווי המצב החדש, מצאתי כי אין מקום לבסס עליהן, לבדן, את שווי המצב החדש, ואסביר.

אמנם, עסקאות שנערכו בשוק החופשי מהוות, ככלל, אינדיקציה מרכזית לקביעת שווי אובייקטיבי של מקרקעין, אולם כוחן נגזר, בין היתר, ממידת עצמאותן ומיכולתן לשקף את כוחות השוק. בענייננו, שתי העסקאות אינן מהוות שתי אינדיקציות שוק נפרדות, שכן הן נערכו בין אותו מוכר לבין אותו קונה, ומשכך יש לראותן, מבחינה כלכלית ומהותית, כעסקה אחת.

בנסיבות אלה, אין במספרן הפורמלי של העסקאות כדי להפחית מן החשש כי המחיר שהוסכם הושפע משיקולים סובייקטיביים הייחודיים לצדדים המסוימים לעסקה. כפי שמבהיר פרופ' נמדר, המחיר המתקבל בעסקה בודדת הוא מטבעו מחיר סובייקטיבי, ואילו קביעת השווי האובייקטיבי של מקרקעין מחייבת הסתמכות על מארג רחב של עסקאות בלתי תלויות, אשר בכוחן לנטרל את השפעתם של אותם שיקולים פרטניים ולהצביע על מחיר השוק האמיתי. כאשר בפועל ניצבות בפניי שתי עסקאות שאינן אלא ביטוי לאותה מערכת יחסים מסחרית, אין בהן כדי למלא אחר תכלית זו.

עם זאת, אין משמעות הדברים כי יש להתעלם מן העסקאות. עסקה שנערכה בנכס נשוא השומה היא מטבע הדברים אינדיקציה שמאית בעלת משקל משמעותי, ולעיתים אף בעלת המשקל הגבוה ביותר, מקום שהיא משקפת שווי שוק. ואולם, סבירות התמורה נבחנת, ככלל, גם ביחס לעסקאות השוואה נוספות, ובענייננו לא קיימות עסקאות כאמור. לפיכך, יש להביא את עסקת המכר בחשבון, מבלי לייחס לה משקל מכריע כשלעצמה, לצד הגישה הכלכלית.

בנסיבות אלה, נוכח הפער המתקבל בשווי המצב החדש בין גישת ההשוואה לבין הגישה הכלכלית, ובהתחשב ביתרונותיה ובחסרונותיה של כל אחת מן הגישות במקרה הנדון, מצאתי לנכון, על הצד הזהיר, לייחס לשתי הגישות משקל שווה בקביעת שווי המצב החדש.

15.2. **<u>בעלות היסטורית</u>**

לטענת שמאי המבקשת, תוכניות "ע", "תא/1043/א" ו-"ע-1" אינן רלוונטיות לתחשיב ההשבחה, שכן הנישומה רכשה את זכויותיה בנכס במועד מאוחר לאישורן – כפי שעולה מנסח הרישום ומחוזי הרכישה שהוצגו בפני. לטענתם, אין לחייב רוכש בהיטל השבחה בגין תוכניות שנכנסו לתוקף טרם רכישת הנכס, שכן ההשבחה כבר "שולמה" במסגרת מחיר הרכישה. מנגד, שמאי המשיבה מציין כי הזמנת השומה כוללת חיוב בגין בעלות היסטורית, ואולם מוסיף כי לאור המצב התכנוני החל על החלקה ובהתחשב בתחום הקו הכחול, התוכניות הקודמות לתוכנית תא/4068 אינן משביחות כלל, ומשכך אין בטענת הבעלות ההיסטורית כדי לשנות את תחשיב ההשבחה.

שני הצדדים תמימי דעים כי בפועל אין חיוב בהיטל השבחה בגין תוכניות העבר – שמאי המבקשת מנימוקים הנוגעים למועד הרכישה, ושמאי המשיבה מנימוקים הנוגעים להעדר השבחה. משנמצא כי שתי עמדות הצדדים מובילות לאותה תוצאה פרקטית, אין צורך בהכרעה בסוגיה זו, ולא מצאתי עניין לבחון לעומקן את שאלות הבעלות ההיסטורית.

15.3. **<u>זכויות החוכר והשפעתן על השווי</u>**

הצדדים חלוקים ביחס לחלקו היחסי של הבעלים בזכויות הבנייה.

לטענת שמאי המבקש מדובר בסוגיה שמאית לפיה, יש להפחית מהיטל ההשבחה את חלקו היחסי של החוכר בזכויות הבנייה המהווה כ-34%.

לעומתו טוען שמאי המשיבה כי מדובר בטענה משפטית וכי הזמנת השומה הוגשה בגין 100% ממלוא הזכויות בחלקה ובהתאם לכך נערכו שומותיו. שמאי המשיבה מציין כי בקשה לתיקון שומה שהגישה המבקשת ביחס לחלוקה בין הבעלים לבין החוכרים נדחתה על ידי מחלקת ההשבחה בעיריית תל אביב, שכן האישור ניתן ל-100% מכלל הזכויות בחלקה. בנוסף, טבלת ההקצאות בהסכמה אינה כוללת כל חלוקה של זכויות הבנייה בין בעלי חלקה 266 לבין בעלי זכויות החכירה הרשומה בה. לאור המחלוקת המשפטית בסוגיה, ביקש שמאי המשיבה כי תחשיב ההשבחה ייערך בשתי חלופות: האחת - ההשבחה ל-100% ממלוא הזכויות בחלקה; השנייה - ההשבחה בגין זכויות הנישום בלבד, בניכוי חלק החוכר.

לאחר בחינת הסוגייה, עמדתי היא כי יש להביא בחשבון את המצב הקנייני השורר בחלקה הנדונה, המתבטא בהסכם החכירה הרשום, וזאת לצורך ניתוח עסקת המכר וחישוב היטל ההשבחה, ואסביר.

בהתאם לשטר השכירות, חוכר דוד צ'פניק שטח <u>מסוים</u> של 607 מ"ר לתקופה של 999 שנה בהתאם למסומן בתרשים הרצוף בצבע אדום בלבד והמסומן באות א'. שטח החלקה לאחר הפקעה של 3,613 מ"ר עומד על 1,793 מ"ר, ומכאן שלחוכר 607/1,793 חלקים בחלקה 266, המהווים כ-33.9% מזכויות החלקה.

סעיף 10 (ג) בתנאי שטר השכירות קובע:

"מוסכם על הצדדים, כי החוכר יהיה זכאי לנצל חלק מזכויות הבנייה שיהיו מידי פעם לחלקה 266 כיחס לבין שטח הנכס המוחכר "ליתרת שטח החלקה". ואילו המחכיר יהיה זכאי לנצל אך ורק חלק מזכויות הבניה כאמור כיחס "שטח המחכיר" ל-"יתרת שטח החלקה".

משמע, ביחס לזכויות הבנייה בחלקה 266, החוכר הינו שותף במושע עם בעלי החלקה בשיעור של כשליש, ועובדה זו משליכה על אומדן שווי זכויות הבעלות, הן במצב הקודם והן במצב החדש.

ביחס לחיוב בהיטל ההשבחה - הגם שאישור הוועדה המקומית ניתן ביחס ל-100% מזכויות החלקה, זכויותיו של החוכר לא מומשו, שכן החוכר לא היה צד לעסקת המכר ולא העביר את זכויותיו. אמנם, החבות בהיטל ההשבחה קמה עם אישור התוכנית המשביחה וחלה על כלל בעלי הזכויות במקרקעין, אולם חובת תשלום ההיטל מתגבשת עם מימוש הזכויות ומוטלת על מי שמימש את זכויותיו. משכך, מאחר שהמימוש בענייננו מתייחס לחלקם של הבעלים בלבד, יש לערוך את תחשיב ההשבחה ביחס לחלק זה, תוך ניכוי חלקו היחסי של החוכר, העומד על 33.9%.

ביחס לעסקאות המכר - עסקאות המכר משקפות העברה של זכויות בעלות בשיעור כולל של 2/6 מן הזכויות בחלקה, כשהן כפופות לזכויות החכירה הקיימות. לפיכך, לצורך ניתוח העסקאות וגזירת שווי זכויות הבעלות המלאה, יש לנטרל את השפעתה הכלכלית של החכירה, באופן שיאפשר לחלץ מן התמורה החוזית את שוויין של זכויות הבעלות המלאה, כשהן נקיות ממרכיב החכירה.

15.4. <u>שווי המצב הקודם</u>

15.4.1. <u>תחום המקרקעין הרלוונטי למצב הקודם</u>

הצדדים חלוקים ביחס להיקף השטח הנכנס לצורך חישוב השווי במצב הקודם.

לטענת שמאי המבקשת, במצב קודם יש להביא בחשבון שטח שמעבר לקו הכחול המסומן ואין להסתפק בשטח של 271 מ״ר בלבד, הנכלל במסגרת תחום תכנית תא/4068. לשיטתם, יש לחשב את שווי המצב הקודם על בסיס מגרש בשטח של 1,067 מ״ר בהתבסס על טבלת האיזון וההקצאה המהווה מסמך סטטוטורי, לפיו שוויה היחסי של חלקה 266 במצב היוצא בשיעור של 22.98%, נקבע לאור שוויה הידוע במצב קודם בקרב בעלי הזכויות במתחם ההקצאה.

מנגד, שמאי המשיבה סבור כי יש לכלול בשווי המצב הקודם אך ורק את השטחים המצויים בתחום הקו הכחול של התכנית, ואשר קיבלו ביטוי בטבלאות ההקצאה והאיזון, בהתאם לדין ולהלכה הפסוקה, שכן היטל ההשבחה עוסק במישור התכנוני - ורק שטחים הכלולים בקו הכחול של התוכנית הם אלה שיכלו ליהנות מן ההשבחה.

אני מקבלת את עמדת המשיבה בסוגיה זו.

הדרך המקובלת לחישוב היטל ההשבחה היא בחינת שווי המקרקעין בתחום התכנית לפני אישורה ואחריה. עיקרון זה נגזר מלשון התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, לפיה ההשבחה נמדדת ביחס למקרקעין שאישור התכנית חל עליהם - כלומר, המקרקעין שבתחום הקו הכחול. השטחים המצויים מחוץ לקו הכחול אינם חלק מה -״מקרקעין״ של תכנית תא/4068, ולכן אינם חלק מבסיס החישוב באומדן שווי המצב הקודם.

בענייננו, בתחום הקו הכחול של תכנית תא/4068 נכנסת חלקה 266 עם שטח של 271 מ״ר בלבד - ולפיכך זהו השטח הרלוונטי לקביעת שווי המצב הקודם. הטענה כי יש לייחס שטח רחב יותר לאור השיעור היחסי במצב היוצא, אינה משנה מסקנה זו מכמה טעמים.

במסגרת טבלת האיזון וההקצאה נקבע חלקם היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות במצב היוצא, בעוד שלא קיימת קביעה ביחס לשווים היחסי במצב הנכנס.

שמאי המבקשת **מסיק** מן הפער בין **שטח הכניסה** לבין **השווי היחסי ביציאה** כי כבר במצב הקודם היה לחלקה שווי גבוה יותר.

אכן, אין חולק כי בטבלת ההקצאה שנערכה בהסכמה, נקבע לבעלי חלקה 266 שיעור של 22.98% מן הזכויות במצב היוצא. ואולם, אין בכך כדי ללמד כי במצב הקודם הייתה החלקה שקולה למגרש בשטח של 1,067 מ״ר. שיעור ההקצאה במצב היוצא מבטא את תוצאתו של הליך האיחוד והחלוקה, אשר במסגרתו נשקלו שיקולים שונים והתגבשו הסכמות בין בעלי הזכויות, ואינו מהווה קביעה סטטוטורית בדבר שטח המקרקעין או שווים במצב הקודם.

אף אם אניח, כטענת שמאי המבקשת, כי שיעור ההקצאה הגבוה משקף הכרה של יתר בעלי הזכויות בשוויה היחסי של חלקה 266, אין בכך כדי להצדיק את הרחבת תחום המקרקעין במצב הקודם מעבר לשטח המצוי בתחום הקו הכחול של התכנית. לכל היותר, מדובר באינדיקציה להסדר בין השותפים, כפי שהעריך בזהירות הראויה שמאי המבקשת, שנקבע במסגרת הליך האיחוד והחלוקה, ולא בקביעה כי לצורך שומת היטל השבחה יש לראות את החלקה כאילו כללה במצב הקודם שטח של 1,067 מ״ר.

לאור האמור, אין לייחס לטבלת האיחוד והחלוקה תכלית של קביעת שווי המצב הקודם לצורכי היטל השבחה. מדובר במסמך שתכליתו להסדיר את חלוקת הזכויות בין בעלי הקרקע במסגרת האיחוד והחלוקה, ולא לקבוע את שווי המקרקעין ערב אישור התכנית המשביחה.

על אף הפגיעה הכלכלית הממשית הנגרמת למבקשת כתוצאה מכך - ואין להקל ראש בה - מסגרת הדין אינה מאפשרת לסטות מן העיקרון הבסיסי: היטל ההשבחה נגזר מן המקרקעין שבתחום התכנית. לפיכך, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה, ותחשיב היטל ההשבחה יתבסס אך ורק על שטח של 271 מ״ר הנכלל בתחום הקו הכחול של התכנית.

15.4.2. **<u>ייעוד ״שטח לתכנון בעתיד״ ופוטנציאל תכנוני כללי</u>**

המחלוקת בין הצדדים מתמקדת בשיטת אומדן שוויה של הקרקע לתכנון בעתיד, וכן בערכים וברכיבים השמאיים שיש להביא בחשבון לצורך קביעת שוויה.

שמאי המבקשת ביסס את שווי המצב הקודם על זכויות בנייה מכוח התכניות התקפות בשיעור של 200%, הכוללות ארבע קומות תעשייה מעל קומת מסחר, שני מרתפי חניה ויתרת חצר, וכן הוסיף רכיב בשיעור של 25% בגין פוטנציאל תכנוני כללי.

מנגד, בשומת המשיבה נקבע שוויה של הקרקע לתכנון בעתיד בשיעור של 10% משווי קרקע לתעשייה. במסגרת התגובה ערך שמאי המשיבה תחשיב נוסף לקרקע ספקולטיבית, המבוסס אף הוא על זכויות הבנייה מכוח התכניות התקפות, הכוללות ארבע קומות תעשייה מעל קומת מסחר ומרתף אחד, ללא הבאת יתרת החצר בחשבון. על השווי המתקבל הפעיל מקדם הפחתה בשיעור 0.5 בגין צורת המגרש וגודלו, מקדם זמינות והיטל השבחה בשיעור 0.37, וכן הביא בחשבון שימוש ביניים. בשתי המתודולוגיות הציג שמאי המשיבה תוצאת שווי דומה.

בחינת השווי לפי הייעוד המקורי מכוח התכניות התקפות, בהתבסס על שטח החלקה הכלול בתחום התכנית המשביחה בהיקף של 271 מ״ר, אינה ניתנת למימוש בשל צורתה וגודלה של החלקה. שוק המקרקעין אינו מתמחר מקרקעין כאמור לפי ייעוד תיאורטי שאינו ניתן למימוש, שכן שווי השוק

נגזר מן האפשרות המעשית לנצל את הזכויות הגלומות במקרקעין. לפיכך, הערכת השווי בדרך זו אינה משקפת את ערכם הכלכלי האמיתי של המקרקעין ערב אישור התכנית המשביחה.

לכן אני דוחה את עמדות הצדדים בבחינת שווי הקרקע בהתאם לתכניות התקפות.

שטח הקרקע הכלול בתחום תכנית האיחוד והחלוקה מיועד ל"שטח לתכנון בעתיד" בהתאם לתכנית 1205. ייעוד זה, מטבעו, אינו מקנה זכויות בנייה קונקרטיות, אלא מבטא ציפייה לתכנון ולפיתוח עתידיים. מדובר באחד מן המצבים הקלאסיים שבהם שוק המקרקעין "מתעלם מן הייעוד הנושן" ומתמחר את הפוטנציאל הכללי הגלום בקרקע, כפי שנקבע על ידי בית המשפט העליון בעניין לוסטרניק (רע"א 4487/01). לפיכך, אמת המידה לקביעת שוויו של חלק זה במצב הקודם היא המחיר שהיה מוכן לשלם קונה מרצון עבור הקרקע ערב אישורה של התכנית המשביחה, בהתחשב בפוטנציאל התכנוני הכללי שהיה גלום בה באותה עת.

השאלה היא כיצד נכון להביא בחשבון את הפוטנציאל הכללי הטמון בקרקע במצבה הקודם לתוכנית תא/4068.

הלכת לוסטרניק[25] קובעת כי יש להתייחס לציפיות כלליות לשינוי ייעוד הנובעות מעצם מיקום הקרקע בטבורה של עיר ובלב אזור תעסוקה מטרופוליני, אולם יש לנכות את הציפיות הספציפיות אשר תרמו לקידום ואישור התכנית המשביחה. הציפייה הכללית הנובעת ממיקום הקרקע, היא חלק אינטגרלי מהפוטנציאל של הקרקע במיוחד כאשר היעוד הסטטוטורי הקיים הוא ארכאי. יחד עם זאת יש לבחון, ערב אישורה של התכנית המשביחה, את התכניות התקפות כולל אלה שבהליכי תכנון, החלות על הקרקע **ולשאול האם קיים קשר סיבתי בין תכניות אלו לאישור התכנית המשביחה** אשר גרמו לעליית ערך המקרקעין. ככל שמדובר בעליית שווי הנובעת מהצפייה הכללית לפיתוח האזור הרי ששווי כללי זה אין לנטרל.

על הצורך בנטרול עליית השווי ככל שנוצרה כתוצאה מפוטנציאל חיובי אותו הוליד הליך תכנוני שקדם לתכנית המשביחה קבעה ועדת הערר מס' 49/10, **'פרידוולד אלי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים'** ביום 08.07.2010, כדלקמן:

> 88. "לפיכך, ההלכה בנושא זה הינה, כי יש לנטרל מהפוטנציאל התכנוני ו/או מהצפיות במצב הקודם את הצפיות שהוליד ההליך התכנוני שהוביל לתכנית המשביחה, כך שבעל המקרקעין ימוסה באופן מלא על התכנית המשביחה, לרבות בגין ההליך שהוביל לאישורה.
>
> לעומת זאת, פוטנציאל שאינו קשור לתכנית החדשה ואינו נובע מההליך לאישורה יכול לבוא בחשבון בהערכת הנכס במצב קודם וזאת בהתאם לעקרונות הכללים עליהם עמדנו לעיל."

בהיעדר עסקאות השוואה רלוונטיות, אבחן את התכניות שאושרו בסביבת המקרקעין, אשר משקפות את הפוטנציאל התכנוני הכללי שהיה קונה סביר מייחס לחלקה הנדונה במועד הקובע.

עם אישורה של תכנית 1205 בשנת 1973 השתנה אופייה התכנוני של הקרקע, ומאותו שלב ואילך יועדה כ"שטח לתכנון בעתיד". בין מועד אישורה של תכנית 1205 לבין הפקדתה של התכנית

[25] רע"א 4487/01.

הכוללנית תא/5000 חלפו כארבעה עשורים, שבמהלכם אושרו באזור תכניות נקודתיות אשר הרחיבו את היקף זכויות הבנייה ואת מגוון השימושים המותרים.

יובהר כי תכנית תא/5000 היא תכנית כוללנית, אשר מכוחה קודמה ואושרה התכנית המשביחה. עם הפקדתה של תכנית זו התגבשה לראשונה ציפייה תכנונית קונקרטית לאישורה של התכנית המשביחה. משכך, התכניות שאושרו מכוחה או מכוח המדיניות התכנונית שנקבעה בה אינן יכולות לשמש בסיס להערכת הפוטנציאל התכנוני הכללי במצב הקודם, שכן הן משקפות כבר את השלב התכנוני שהוביל באופן ישיר לתכנון המשביח. לפיכך, בחינת הפוטנציאל הכללי נעצרת בתכניות הנקודתיות שאושרו עד למועד גיבושה של התכנית הכוללנית.

בנסיבות אלה, שוויה של הקרקע אינו נגזר עוד מן הייעוד התעשייתי ההיסטורי, אלא מן הפוטנציאל התכנוני הכללי שהיה מייחס לה שוק המקרקעין במועד הקובע. פוטנציאל זה נלמד מאופייה של הקרקע, מייעודה כ"שטח לתכנון בעתיד", ומהמאפיינים התכנוניים והסביבתיים של האזור שבו היא מצויה, ובכלל זה מיקומה באזור עירוני מרכזי המתפתח בקצב מואץ ובסמיכות לציר תחבורה ציבורית עתיר נוסעים.

לפיכך, התכניות הנקודתיות שאושרו במהלך השנים שקדמו לאישורה של התכנית הכוללנית מהוות את הבסיס להערכת הייעודים הצפויים והיקף הבנייה שקונה סביר היה מביא בחשבון במועד הקובע.

תמיכה נוספת לגישה זו ניתן למצוא בשומה המכרעת שניתנה בעררים תא/82347/1120 ותא/82348/1120, בעניין מקרקעין ריקים ופנויים ביעוד קרקע לתכנון בעתיד, הידועים כחלק מחלקות 8–9 בגוש 7112, ברחוב ישיבת וולוז'ין 66–68 בשכונת נווה צדק בתל אביב (שמאית מכריעה: אורית גלן). באותו עניין נקבע כי שווי קרקע ביעוד לתכנון בעתיד, במצב הקודם, ישקף ציפיות כלליות לשינוי ייעוד, כלשון השמאית המכריעה:

> "לאור האמור לעיל, אני סבורה כי שווי הקרקע אמור לשקף ציפיות כלליות לשינוי ייעוד בכפוף למיקומה הספציפי של הקרקע וקרבתה הפיזית לתכנית תא/3501, אשר הקנתה זכויות בנייה לנכסים דומים בשכונה ויצרה מעין ציפייה בעיניו של קונה סביר לכך שתאושר תכנית דומה במושא השומה, על אחת כמה וכמה כשמדובר באזור בנוי ומאוכלס בו הציפייה ממשית יותר. לפיכך, ולאור העובדה כי אושרו תכניות מפורטות בשכונת נווה צדק, בניתוח שווי המצב הקודם יובאו בחשבון זכויות בנייה דומות לאלו שניתנו בתכנית תא/3501, בכפוף למגבלות קווי הבניין, תשלום היטל השבחה אשר חושב במקדם 0.8, ובדחייה לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 5%, המגלמות את הסיכון, היקף הזכויות שיאושר והשיהוי בהכנת תכנית תא/מק/4743."

יו"ר ועדת הערר אישרה גישה מתודולוגית זו וקבעה:

> "גם בענייננו, קביעות השמאית המכריעה נופלות לגדר מתודולוגיה שמאית אפשרית ומקובלת בנסיבות העניין. זאת, גם אם ניתן להצביע על אי-אלו אי-דיוקים, על דרכים אחרות לגיבוש המסקנות המקצועיות ועל מתודולוגיה

אפשרית אחרת. לא השתכנענו כי נפלה בגישה ובשיטה שננקטה טעות מהותית וחמורה המצדיקה את התערבותנו בעניין זה בשומה המכרעת."

אדגיש כי בעניינו אין לראות בתמ"מ 5 חלק מן הרצף התכנוני שהוביל באופן סיבתי וישיר לאישורה של התכנית המשביחה. זאת, שכן עוד בטרם הופקדה תמ"מ 5 אושרו תכניות אשר הרחיבו את זכויות הבנייה ואת מגוון השימושים במקרקעין, באופן המלמד כי הפוטנציאל התכנוני התגבש עוד קודם לכן ולא היה תולדה של תמ"מ 5. בנסיבות אלה, פסק הדין של בית המשפט המחוזי בעניין **הימנותא** אינו רלוונטי לענייננו, שכן הוא עסק במצב שבו נמצא קשר תכנוני-סיבתי ישיר בין תכניות המתאר לבין התכנית המשביחה. לעומת זאת, עניינו מתיישב עם פסק הדין של בית המשפט המחוזי בעניין **כדר** [26] ועם החלטתה המאוחרת של ועדת הערר בעניין **נאיף אשקר**[27], אשר אימצה את הגישה שלפיה פוטנציאל תכנוני הנובע מתכניות מתאר ארציות ומחוזיות מהווה חלק בלתי נפרד משווי השוק במצב הקודם, ואין לנטרלו, כל עוד אין מדובר בציפייה תכנונית שנוצרה עקב קידומה של התכנית המשביחה עצמה.

לאור האמור, במקרה הנדון, מדובר במקרקעין בשטח של 271 מ"ר, המהווים חלק מרצף קרקע בייעוד "שטח לתכנון בעתיד", הגובל מצפון וממזרח בשטחים בעלי אותו ייעוד. מעבר לשטחים אלה, ממזרח, מצויות חלקות נוספות שעליהן בנויים מבני תעשייה ותיקים בני עד שלוש קומות וסככות, בייעוד קרקע לתעשייה מכוח התכניות התקפות תא/1043, תא/618 ותא/1043א. בנסיבות אלה, ובשים לב לתכניות הנקודתיות שאושרו באזור (כמפורט בהמשך), קונה סביר היה מייחס למקרקעין פוטנציאל תכנוני לקידומה של תכנית איחוד וחלוקה עם חלקות סמוכות, בניכוי ההוצאות המשוערות הכרוכות בשינוי היעוד וההפקעה הצפויה, אשר תאפשר את שינוי ייעוד הקרקע ואת העצמת זכויות הבנייה, בהתאם למגמות התכנון שאפיינו את סביבת המקרקעין ערב המועד הקובע, ותוך התעלמות מהליכי קידומה של התכנית המשביחה.

15.4.3. **<u>שימוש ביניים</u>**

שמאי המשיבה הכליל שימוש ביניים בשיעור של כ-25 ₪ למ"ר לחודש, הן במצב הקודם הן במצב החדש. שמאי המבקשת סברו כי שימוש ביניים אינו רלוונטי לענייננו, ואף אם יוכלל - הרי שבהיותו קיים בשני המצבים כאחד, הוא מתקזז ואין לו השפעה על גובה ההשבחה.

אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת. אמנם, על חלקה 266 קיימים נכסים מניבים - ובכללם סככות המשמשות מוסכים בפועל, הנהנות מהכנסות שכירות, ומבנה המיועד להריסה המנוצל לשלטי פרסום - ברם, כלל המבנים האמורים אינם נכללים בתחום שטח תכנית האיחוד והחלוקה, ועל כן לא ניתן לייחסם לשימוש ביניים במסגרת התכנית.

באשר לשטח הנכלל בתחום תכנית האיחוד והחלוקה, מדובר בשטח שאינו מבונה. נוכח ייעוד הקרקע הן במצב הקודם והן במצב החדש, לא נמצא בסיס תכנוני להנחה כי ניתן היה לאשר בו שימוש ביניים, כגון לצורכי אחסנה. משכך, אין מקום להביא בחשבון שווי הנובע משימוש ביניים כאמור, הן במצב הקודם והן במצב החדש.

[26] ע"א 28666-03-15 ועדה מקומית לתכנון ובניה זמורה רחובות נ' כדר ואח'.
[27] ערר(חי) 8508-03-24 נאיף אשקר נ' וועדה מקומית לתכנון ובניה קרית אתא

15.4.4. **<u>שווי מ"ר קרקע מצב קודם</u>**

בהתאם לאמור לעיל, בחנתי את התכניות המפורטות בסביבת הנכס, כדלקמן:

תכנית	ייעוד מוצע	גודל מגרש	מגורים עיקרי	אחוזי בנייה עיקרי	מסחר עיקרי	אחוזי בנייה עיקרי	תעסוקה עיקרי	אחוזי בנייה עיקרי	אחוז מטלה ציבורית
תא/3401/א	מגורים מסחר ותעסוקה	2,081.3 מ"ר	1,820.0 מ"ר	87.4%	606.7 מ"ר	29.1%	4,853.3 מ"ר	233.2%	0.0%
תא/3803	תעסוקה ומסחר	3,440.0 מ"ר		0.0%	2,408.0 מ"ר	70.0%	9,632.0 מ"ר	280.0%	0.0%
תא/2653	תעסוקה	4,016.0 מ"ר		0.0%	4,008.0 מ"ר	99.8%	16,032.0 מ"ר	399.2%	0.0%
		2,851.0 מ"ר		0.0%	1,736.0 מ"ר	60.9%	6,944.0 מ"ר	243.6%	
תא/3540	מגורים מסחר ותעסוקה	6,463.0 מ"ר	8,851.0 מ"ר	136.9%	7,081.0 מ"ר	109.6%	19,716.0 מ"ר	305.1%	36.4%
		5,995.0 מ"ר	7,682.0 מ"ר	128.1%	6,146.0 מ"ר	102.5%	16,901.0 מ"ר	281.9%	
		3,703.0 מ"ר	4,531.0 מ"ר	122.4%	3,625.0 מ"ר	97.9%	9,967.0 מ"ר	269.2%	
תא/2207	תעשייה	2,520.0 מ"ר		0.0%		0.0%	6,860.0 מ"ר	272.2%	0.0%
תא/3356 (2 חלופות)	תעסוקה	8,594.0 מ"ר		0.0%	2,400.0 מ"ר	27.9%	70,192.0 מ"ר	816.8%	14.7%
	מגרש מיוחד	9,724.0 מ"ר		0.0%	1,500.0 מ"ר	15.4%	23,150.0 מ"ר	238.1%	
	תעסוקה	8,594.0 מ"ר		0.0%	1,800.0 מ"ר	20.9%	48,974.0 מ"ר	569.9%	13.1%
	מגרש מיוחד	9,724.0 מ"ר	32,180.0 מ"ר	330.9%	800.0 מ"ר	8.2%			
תא/מק/3952	תעסוקה	13,622.0 מ"ר		0.0%		0.0%	79,156.0 מ"ר	581.1%	16.4%
תא/2463	תעסוקה ומסחר	6,900.0 מ"ר		0.0%	1,850.0 מ"ר	26.8%	16,650.0 מ"ר	241.3%	

תחשיב שווי לדונם קרקע, בהתאם לערכי השווי שנקבעו במצב חדש והתאמה לקומת מגורים ממוצעת 28.2:

מהות	שטח	שווי מ"ר	סה"כ שווי
מגורים	533.6 מ"ר	₪ 18,928	₪ 10,100,700
מסחר	527.4 מ"ר	₪ 17,250 [28]	₪ 9,097,779
תעסוקה	3,405.1 מ"ר	₪ 7,850	₪ 26,730,400
מבנה ציבור	95.3 מ"ר	₪ – 12,200	₪ – 1,163,009
סה"כ			₪ 44,765,870
שווי מ"ר קרקע			₪ 44,766
סה"כ שטח ברוטו נכנס במצב קודם			271.0 מ"ר
הפקעה צפויה			10.0%
שטח נטו			243.9 מ"ר
סה"כ שווי לפני דחיה והיטל השבחה			₪ 10,918,396
בדחייה והיטל השבחה			0.39
סה"כ שווי חלקה 266 ביעוד קרקע לתכנון בעתיד			**₪ 4,229,157**

[28] מגלם שווי חצר בדומה למצב חדש, ללא שימושים נלווים בקומת המרתף.

ביאור לטבלה:

1. בשים לב לכך שהחלקה הנדונה מצויה בסביבה עירונית מפותחת וצפופה, המאופיינת במערך דרכים קיים ובנגישות תחבורתית טובה, אני סבורה כי היקף ההפקעה הנדרש לצורכי תכנון צפוי להיות מצומצם יחסית, ולפיכך יש להעמידו על שיעור של 10%.
2. הובא בחשבון דחייה לתקופה של 10 שנים בשיעור היון של 6% ותשלום היטל השבחה צפוי לפי נוסחת הדחייה $X = \frac{0.5}{(1+I)^N - 0.5}$.

15.5. **שווי המצב החדש**

15.5.1. **שווי מגורים**

לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה למגורים, הסתמכו שני הצדדים על קבוצת נתוני השוואה זהה בעיקרה, הכוללת עסקאות מכר בפרויקט EAST&TLV, פרויקט ״פרי מגדים״, פרויקט ״הסוללים״ ופרויקט ״חפץ חיים״ בשכונת נחלת יצחק ובסביבתה. חרף הבסיס ההשוואתי המשותף, הגיעו הצדדים לפערים ניכרים בשווי המ״ר המבונה, הנובעים מהבדלים במסד נתוני העסקאות שנבחרו, בהנחות החילוץ ובמקדמי ההפחתה שהופעלו.

שמאי המבקשת נקטו בשווי ממוצע של 50,824 ₪ למ״ר בהתבסס על עסקאות שממוצע מועדן חל בתחילת שנת 2023 - כשנה לפני המועד הקובע. החילו מקדם עירוב שימושים בשיעור 0.85 - בנימוק כי בפרויקטים המשלבים מגורים עם תעסוקה ומסחר נפגע ערך הדירות ביחס לפרויקטים למגורים בלבד - וכן מקדם היעדר חנייה צמודה בשיעור 0.90. לאחר חילוץ שווי הקרקע בניכוי מע״מ, יזמות בשיעור 20% ועלויות בנייה של 12,000 ₪ למ״ר, הגיעו לשווי מ״ר מבונה של 17,100 ₪.

שמאי המשיבה נסמך על מדד נתונים רחב יותר, שממוצע מועדי עסקאותיו חל ברבעון השני של שנת 2024 - כחצי שנה לאחר המועד הקובע. בניתוח הנתונים התחשב שמאי המשיבה בכך שלפי הוראות התכנית יחידות הדיור יוקמו בקומות גבוהות - בממוצע קומה 52.5 - לעומת קומה ממוצעת של 17.5 בנתוני ההשוואה. לאור האמור, ללא פירוט במקדמי ההתאמה לזמן ולקומה נקט בשווי של 53,700 ₪ למ״ר לאחר הפחתה בגין העדר חניה בשיעור של 0.935, בהתחשב בנגישות התחבורתית המצוינת של הנכס. שמאי המשיבה דחה את מקדם עירוב השימושים, בטענה כי בסביבה אורבנית מובהקת עירוב שימושים אינו גורע מערך הדירות ואף מהווה יתרון. בחילוץ שווי הקרקע, בניכוי מע״מ, יזמות בשיעור של 20% ועלויות בנייה של 16,700 ₪ למ״ר, נקט בשווי מ״ר מבונה של 21,500 ₪.

ערכתי בחינה עצמאית של כלל עסקאות ההשוואה שהציגו הצדדים, ללא הפרויקט בחפץ חיים שהינו פרויקט תמ״א 38 שאינו דומה במאפייניו למושא השומה. ממוצע מועדי העסקאות הינו 23.12.2023 ובסמיכות למועד הקובע, והקומה הממוצעת בנתוני ההשוואה עומדת על כ-17. בהתאם לכלל הנתונים מתקבל שווי מ״ר בנוי של 52,711 ₪ לקומה ממוצעת זו, כמפורט בטבלה להלן:

פרויקט	תאריך עסקה	מחיר	שטח ברוטו	חדרים	קומה	מחיר למ״ר
East tlv	8.1.2023	3,880,000 ₪	72.0 מ״ר	3	25	53,889 ₪
East tlv	4.5.2023	6,150,000 ₪	126.0 מ״ר	5	27	48,810 ₪
East tlv	4.5.2023	6,200,000 ₪	126.0 מ״ר	5	28	49,206 ₪
East tlv	21.5.2023	3,790,640 ₪	72.0 מ״ר	3	22	52,648 ₪
East tlv	21.6.2023	4,313,951 ₪	76.0 מ״ר	3	31	56,763 ₪
East tlv	28.6.2023	4,424,310 ₪	78.0 מ״ר	3	34	56,722 ₪
East tlv	28.6.2023	4,424,310 ₪	78.0 מ״ר	3	34	56,722 ₪
East tlv	3.7.2023	4,099,590 ₪	72.0 מ״ר	3	32	56,939 ₪
East tlv	4.7.2023	4,154,040 ₪	72.0 מ״ר	3	34	57,695 ₪
East tlv	11.9.2023	2,696,462 ₪	57.0 מ״ר	2	16	47,306 ₪
East tlv	18.1.2024	4,340,000 ₪	76.0 מ״ר	3	10	57,105 ₪
East tlv	25.1.2024	3,790,000 ₪	72.0 מ״ר	3	28	52,639 ₪
East tlv	10.3.2024	5,287,000 ₪	107.0 מ״ר	4	22	49,411 ₪
East tlv	14.3.2024	4,217,548 ₪	76.0 מ״ר	3	27	55,494 ₪
East tlv	10.4.2024	3,850,000 ₪	76.0 מ״ר	3	19	50,658 ₪
East tlv	16.4.2024	4,527,240 ₪	76.0 מ״ר	3	31	59,569 ₪
East tlv	1.5.2024	4,284,510 ₪	76.0 מ״ר	3	23	56,375 ₪
East tlv	10.6.2024	3,820,000 ₪	72.0 מ״ר	3	29	53,056 ₪
East tlv	19.6.2024	6,650,000 ₪	130.0 מ״ר	5	30	51,154 ₪
East tlv	24.6.2024	3,134,383 ₪	57.0 מ״ר	2	20	54,989 ₪
East tlv	24.6.2024	3,159,652 ₪	50.0 מ״ר	2	21	63,193 ₪
East tlv	24.6.2024	4,021,186 ₪	78.0 מ״ר	3	32	51,554 ₪
East tlv	24.6.2024	4,021,180 ₪	75.0 מ״ר	3	32	53,616 ₪
East tlv	24.6.2024	4,600,000 ₪	76.0 מ״ר	3	30	60,526 ₪
East tlv	26.6.2024	5,750,000 ₪	126.0 מ״ר	5	33	45,635 ₪
East tlv	25.7.2024	2,950,000 ₪	58.0 מ״ר	2	13	50,862 ₪
East tlv	30.7.2024	11,300,000 ₪	169.0 מ״ר	5	39	66,864 ₪
הסוללים	1.8.2023	6,318,937 ₪	123.0 מ״ר	5	31	51,373 ₪
הסוללים	13.9.2023	3,900,000 ₪	72.0 מ״ר	3	11	54,167 ₪
הסוללים	2.1.2024	5,200,000 ₪	101.0 מ״ר	4	12	51,485 ₪
הסוללים	12.2.2024	5,030,600 ₪	101.0 מ״ר	4	5	49,808 ₪
הסוללים	12.2.2024	3,786,000 ₪	72.0 מ״ר	3	4	52,583 ₪
הסוללים	22.2.2024	5,802,369 ₪	122.0 מ״ר	5	2	47,560 ₪
הסוללים	26.2.2024	6,266,000 ₪	128.0 מ״ר	5	25	48,953 ₪
הסוללים	14.3.2024	5,195,000 ₪	101.0 מ״ר	4	23	51,436 ₪
הסוללים	14.3.2024	5,269,800 ₪	101.0 מ״ר	4	14	52,176 ₪
הסוללים	26.3.2024	4,226,300 ₪	72.0 מ״ר	3	31	58,699 ₪
הסוללים	3.4.2024	3,700,000 ₪	72.0 מ״ר	3	11	51,389 ₪
הסוללים	11.4.2024	5,740,000 ₪	122.0 מ״ר	5	18	47,049 ₪

פרויקט	תאריך עסקה	מחיר	שטח ברוטו	חדרים	קומה	מחיר למ״ר
הסוללים	11.4.2024	4,960,800 ₪	101.0 מ״ר	4	8	49,117 ₪
הסוללים	15.4.2024	3,410,000 ₪	72.0 מ״ר	3	5	47,361 ₪
הסוללים	1.5.2024	2,655,600 ₪	52.0 מ״ר	2	2	51,069 ₪
הסוללים	5.5.2024	3,740,500 ₪	72.0 מ״ר	3	15	51,951 ₪
הסוללים	5.5.2024	3,765,600 ₪	72.0 מ״ר	3	14	52,300 ₪
הסוללים	5.5.2024	3,472,000 ₪	72.0 מ״ר	3	7	48,222 ₪
הסוללים	8.5.2024	3,567,693 ₪	72.0 מ״ר	3	12	49,551 ₪
הסוללים	8.5.2024	3,378,880 ₪	72.0 מ״ר	3	8	46,929 ₪
הסוללים	8.5.2024	3,691,100 ₪	72.0 מ״ר	3	4	51,265 ₪
הסוללים	28.5.2024	3,345,000 ₪	72.0 מ״ר	3	9	46,458 ₪
הסוללים	28.5.2024	3,683,331 ₪	72.0 מ״ר	3	3	51,157 ₪
פרי מגדים	20.9.2022	3,088,000 ₪	60.0 מ״ר	2.5	2	51,467 ₪
פרי מגדים	20.9.2022	5,529,999 ₪	112.0 מ״ר	5	13	49,375 ₪
פרי מגדים	24.10.2022	3,159,999 ₪	59.0 מ״ר	2	3	53,559 ₪
פרי מגדים	25.10.2022	3,145,000 ₪	59.0 מ״ר	2	2	53,305 ₪
פרי מגדים	25.10.2022	3,189,500 ₪	59.0 מ״ר	2	5	54,059 ₪
פרי מגדים	15.11.2022	3,199,999 ₪	60.0 מ״ר	2	4	53,333 ₪
פרי מגדים	20.12.2022	3,139,999 ₪	59.0 מ״ר	2	3	53,220 ₪
פרי מגדים	27.4.2023	5,964,999 ₪	112.0 מ״ר	5	21	53,259 ₪
פרי מגדים	17.7.2023	3,129,999 ₪	60.0 מ״ר	2.5	3	52,167 ₪
פרי מגדים	17.8.2023	4,252,000 ₪	75.0 מ״ר	3	20	56,693 ₪
פרי מגדים	13.10.2023	4,549,999 ₪	90.0 מ״ר	4	5	50,556 ₪
פרי מגדים	24.11.2023	4,499,999 ₪	90.0 מ״ר	4	3	50,000 ₪
פרי מגדים	21.12.2023	3,288,000 ₪	59.0 מ״ר	2.5	3	55,729 ₪
פרי מגדים	12.2.2024	5,449,999 ₪	112.0 מ״ר	5	14	48,661 ₪
פרי מגדים	14.3.2024	4,181,999 ₪	75.0 מ״ר	3	21	55,760 ₪
פרי מגדים	7.4.2024	4,432,999 ₪	90.0 מ״ר	4	8	49,256 ₪
פרי מגדים	20.5.2024	4,460,000 ₪	90.0 מ״ר	4	11	49,556 ₪
פרי מגדים	10.6.2024	11,500,000 ₪	185.0 מ״ר	6	25	62,162 ₪
פרי מגדים	3.7.2024	3,072,000 ₪	59.0 מ״ר	2.5	2	52,068 ₪
פרי מגדים	5.8.2024	4,020,000 ₪	75.0 מ״ר	3	20	53,600 ₪
פרי מגדים	1.10.2024	4,900,000 ₪	92.0 מ״ר	4	16	53,261 ₪
ממוצע	**23.12.2023**	**71**	**84.5 מ״ר**		**16.9**	**52,711 ₪**

בחנתי את מקדם ההתאמה לקומה על בסיס עסקאות ההשוואה בפרויקטים הנדונים, והגעתי למסקנה כי מקדם ההתאמה לקומה, על הצד הזהיר, עומד על 0.5% לכל קומה.

בהתאם להוראות התכנית, שטחי המגורים יבואו מעל שטחי התעסוקה ויתפרשו בין קומה 39 לקומה 63 (ללא קומת הכניסה וקומת הגג), כך שהקומה הממוצעת לשטחי המגורים עומדת על קומה 51.

מקדם ההתאמה לקומה ממוצעת 51 לעומת קומה ממוצעת 16.9 בנתוני ההשוואה, עומד על 1.17, ובהתאם שווי מ״ר בנוי בקומה ממוצעת 51 עומד על 61,698 ₪.

<u>גישת החילוץ</u>

בחנתי את עלויות הבנייה במחשבון דקל למועד תחילת שנת 2024, ובהתאם לשטחי הבנייה למגורים ואופי הפרויקט, לפיו מתקבלת עלות בנייה בסך 16,700 ₪ כולל עלויות עקיפות בשיעור 35%, בדומה לעמדת המשיבה.

בבחירת שיעור הרווח היזמי בהתאם לקווים המנחים, שיעור הרווח היזמי המקובל לבנייה יזמית למגורים עומד על 15%-18%, ולבנייה לתעסוקה ומסחר - על 15%-20%. עם זאת, הקווים המנחים מציינים במפורש כי שיעור הרווח היזמי הולך וגדל ככל שמשך ההקמה הצפוי ממושך יותר, הסביבה חדשה או מצויה בשלבי שינוי, הזכויות בנכס מורכבות יותר, ומצב השוק הכללי מאופיין באי-יציבות.

בענייננו מתקיימים כל הגורמים המחייבים החמרה ביחס לשיעור הרווח היזמי המינימלי. מדובר במגדל בן 65 קומות הכולל עירוב שימושים נרחב של מגורים, תעסוקה, מסחר ומבני ציבור - מיזם שתקופת הקמתו צפויה להיות ממושכת ומורכבת. מבחינה משפטית, הנכס מוחזק במושע על ידי ריבוי בעלים הכולל גם את רשות מקרקעי ישראל ואת עיריית תל אביב-יפו, וטרם נחתם הסכם שיתוף - נסיבות המייצרות מורכבות משפטית ניהולית גבוהה המצדיקה פרמיה ניכרת. לכך יש להוסיף את תנאי השוק ששררו במועד הקובע, המאופיינים בסביבת ריבית גבוהה של 4.5% ואי-וודאות כלכלית בעקבות המלחמה - תנאים אשר על פי הקווים המנחים מגדילים את הרווח היזמי הנדרש. בנסיבות אלו, נקבע שיעור הרווח היזמי על 25%, המשקף נאמנה את מכלול הסיכונים הגלומים במיזם ומגלם את כלל גורמי אי-הוודאות - לרבות אלה שבשלהם נדחתה טענת שמאי המבקשת להפחתה לגודל כמפורט לעיל.

שווי מ״ר בנוי בהתאמה לקומה		61,698 ₪
בניכוי מע״מ	1.17	52,734 ₪
בניכוי יזמות	1.25	42,187 ₪
בניכוי עלויות בנייה	16,700 ₪	25,487 ₪

באשר למקדם ההפחתה בגין היעדר חנייה, מצאתי כי שיעורי ההפחתה שננקטו על ידי שני הצדדים אינם מתיישבים במלואם עם נתוני השווי שבפניי. בהתאם להסכמת הצדדים, שוויו של מקום חנייה מבונה עומד על 50,000 ₪. לפי הוראות התכנית, תקן החנייה למגורים הינו מקום חנייה אחד לכל שתי יחידות דיור. לפיכך, הרכיב המיוחס לחנייה בדירה ממוצעת מסתכם ב-25,000 ₪. בהינתן שווי קרקע ליחידת דיור בסך 1,977,886 ₪, המשקף יחידת דיור הכוללת מקום חנייה אחד, הרי

שהשוואה בין שתי דירות שלהן שני מקומות חנייה לבין שתי דירות שלהן מקום חנייה אחד בלבד, מובילה להפחתה של כ-1.3% משווי הדירה.

נתון זה מלמד כי שיעור ההפחתה הנגזר מן החישוב נמוך באופן ניכר מזה שננקט על ידי הצדדים. עם זאת, בהיעדר נתונים אמפיריים המלמדים באופן מובהק על השפעת היעדר החנייה בשוק, ומטעמי זהירות, מצאתי לנכון שלא למצות את תוצאת החישוב האריתמטית. לפיכך, יובא בחשבון מקדם ההפחתה שבו נקט שמאי המשיבה, בשיעור של **0.935** אשר יש בו כדי ליתן ביטוי שמרני וסביר להשפעת היעדר החנייה על שווי המקרקעין.

בשאלת עירוב השימושים, אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת כי יש ליתן ביטוי שמאי להשפעתו על שווי יחידות המגורים. אמנם שמאי המשיבה צודק בטענתו הכללית כי בסביבה אורבנית מודרנית עירוב שימושים אינו בהכרח גורע מערך הדירות; אולם בעניינו מדובר בעירוב שימושים מוגבר באופן חריג – שתי קומות מסחר, 36 קומות תעסוקה ושטחי מבני ציבור, אשר כולם משולבים באותו מגדל שבו ימוקמו יחידות הדיור. עצימות שימושים זו חורגת מן המקובל בפרויקטים רגילים של עירוב שימושים, ומצדיקה להביא בחשבון הפחתה בשווי יחידות המגורים.

לכך יש להוסיף כי עסקאות ההשוואה אינן משקפות, ברובן, פרויקט בעל מאפיינים דומים. החריג היחיד הוא פרויקט "תוצרת הארץ", הכולל בניין מגורים ובניין נוסף הכולל מגורים ותעסוקה. ואולם, מן הנתונים שהוצגו לא ניתן לדעת באיזה מן הבניינים נמכרה הדירה ששימשה כעסקת השוואה, ומשכך לא ניתן ללמוד ממנה על השפעת עירוב השימושים על שווי הדירות. בנסיבות אלה, ומשעה שרוב עסקאות ההשוואה אינן מגלמות את מאפייני עירוב השימושים של הפרויקט הנדון, מצאתי כי יש מקום ליתן לרכיב זה ביטוי במסגרת אומדן שווי המגורים.

לאור האמור, לאחר שהובאו בחשבון השפעת עירוב השימושים והיעדר החניה על שווי יחידות המגורים, מצאתי כי שווי המ"ר המבונה למגורים בקומה ממוצעת 51 בפרויקט מושא השומה עומד על **21,500** ₪, תוצאה התואמת את השווי שאליו הגיע שמאי המשיבה.

15.5.2. **<u>שווי מסחר</u>**

אני מקבלת את הסכמת הצדדים לשווי שטח מסחר בקומת הקרקע לפי 17,250 ₪. שמאי הצדדים חלוקים ביחס למקדם השווי למסחר בקומה א'. שמאי המשיבה נקט במקדם שווי 0.6, ואילו שמאי המבקשת נקט במקדם שווי של 0.5.

אני סבורה כי במקרה הנדון, בהתחשב בשטחי המסחר בפרויקט, יש לאמץ את עמדת שמאי המבקשת ולקבוע מקדם הפחתה של 0.5. מהותה של ההפחתה ביחס למסחר בקומות עליונות נועדה לשקף את הפגיעה בערכו המסחרי של השטח, הנובעת בראש ובראשונה מהיעדר חזית ונגישות ישירה לרחוב. אחד הגורמים המרכזיים הקובעים את שוויה של יחידה מסחרית הוא יכולתה לייצר תנועת לקוחות ספונטנית - תנועה הנשענת, מעצם טבעה, על נגישות ברמת הרחוב. כאשר יחידות מסחר בקומה א' נעדרות כניסה עצמאית מהמרחב הציבורי, נפגע פוטנציאל הלקוחות של אותן יחידות פגיעה ניכרת, המצדיקה הפחתה מהותית ביחס לקומת הקרקע. בנסיבות אלו, מקדם של 0.6 - המשקף הפחתה מתונה בלבד - אינו מייצג נאמנה את ירידת הערך הכרוכה בהיעדר הנגישות הישירה, ואינו עולה בקנה אחד עם ניסיון השוק לגבי נכסים מסוג זה. לפיכך, ייקבע מקדם ההפחתה למסחר בקומה א' על שיעור של 0.5, המוביל לשווי של 8,625 ₪ למ"ר.

15.5.3. **<u>שווי תעסוקה</u>**

לטענת שמאי המשיבה, שווי מ״ר מבונה ברוטו לתעסוקה עומד על 8,500 ₪, תוך שהוא נסמך על נתוני השוואה רבים הכוללים עסקאות מכר, דמי שכירות מהוונים ושומות מכריעות. מנגד, שמאי המבקשת לא הציגו נתוני שווי אולם סבורים כי יש להפחית 10% משווי זה בשל שיעור הריבית ומצב המלחמה ששרר במועד הקובע, ובהתאם העמידו את השווי על 7,650 ₪ למ״ר.

אציין כי ההפחתה שנקטו שמאי המבקשת אינה מבוססת דיה. אמנם ניתן להצביע על ירידה של כ-9% בדמי השכירות לתעסוקה במחצית הראשונה של שנת 2024, אולם המועד הקובע בענייננו חל בינואר 2024 - סמוך לתחילת אותה תקופה - ומשכך לא ניתן לייחס לו את מלוא ההשפעה שהתגבשה במחצית השנה בכללותה. מעבר לכך, עסקאות ההשוואה נלקחו בסמוך למועד הקובע, ומשמעות הדבר שתנאי השוק ששררו באותה עת - לרבות ההשפעות הראשוניות של המלחמה - כבר גולמו בנתוני הבסיס. בנסיבות אלו, הפחתה נוספת בשיעור 10% תהווה כפל הפחתה שאינו מוצדק.

עוד אציין כי ראוי היה להרחיב את הדיון בנתוני ההשוואה שהציג שמאי המשיבה, ובפרט לבחון את מאפייני כל עסקה ואת מידת הדמיון והשוני בינה לבין הנכס מושא השומה. הצגת נתוני ההשוואה כשלעצמה אינה מאפשרת להעריך את משקלם היחסי ללא ניתוח כאמור.

בחנתי את עסקאות המכר למשרדים באזור, לרבות הנתונים שהוצגו על ידי שמאי המשיבה, ולאחר בחינת מאפייני כל עסקה מצאתי כי שווי מ״ר ברוטו מבונה למשרדים, מנוטרל חניה, ברמת גמר בסיסית לקומה ממוצעת 18 עומד על כ-27,080 ₪, כדלקמן:

פרויקט	תאריך	מחיר	שטח ברוטו	קומה	קומות	מחיר למ״ר
מגדלי אלון יגאל אלון 94	22.6.2023	7,896,000 ₪	376.0 מ״ר	6	40	21,000 ₪
	1.11.2023	9,700,000 ₪	364.0 מ״ר	9	40	21,841 ₪
	5.11.2023	7,662,559 ₪	376.0 מ״ר	6	40	20,379 ₪
בית אגיש-רבד	21.7.2024	10,000,000 ₪	430.0 מ״ר	1	1	23,256 ₪
יוניטד שרונה ריה לובה 8	27.2.2023	2,524,787 ₪	95.0 מ״ר	3	26	26,577 ₪
	19.10.2023	2,172,650 ₪	87.0 מ״ר	4	38	22,099 ₪
	10.3.2023	3,506,983 ₪	113.0 מ״ר	3	26	31,035 ₪
דה וינצ׳י קרן הרחובות	6.3.2023	5,037,199 ₪	205.0 מ״ר	3	42	24,572 ₪
	4.12.2023	5,265,000 ₪	204.0 מ״ר	5	42	25,809 ₪
	11.6.2023	7,675,000 ₪	307.0 מ״ר	3	42	25,000 ₪
TLV We מנחם בגין 150	12.9.2023	4,040,000 ₪	141.0 מ״ר	1	28	23,333 ₪
	22.7.2024	1,575,000 ₪	49.0 מ״ר	6	29	27,041 ₪
H-Tower מנחם בגין 156	5.3.2024	2,590,000 ₪	97.0 מ״ר	4	31	26,701 ₪
מגדלי הצעירים מנחם בגין 160	8.10.2023	788,000 ₪	39.0 מ״ר	4	46	20,205 ₪
	4.4.2024	965,000 ₪	30.0 מ״ר	3	44	32,167 ₪
	22.7.2024	16,900,000 ₪	792.0 מ״ר	1	43	21,338 ₪
	11.6.2023	3,426,000 ₪	171.0 מ״ר	4	41	20,035 ₪
	13.6.2023	2,400,000 ₪	119.0 מ״ר	3	41	20,168 ₪

	7.2.2024	₪ 1,050,000	52.0 מ״ר	4	41	₪ 20,192
מגדל הארבעה	15.5.2023	₪ 1,700,000	57.0 מ״ר	1	30	₪ 29,825
	26.3.2024	₪ 4,000,000	142.0 מ״ר	1	35	₪ 28,169
	15.10.2024	₪ 9,150,000	282.0 מ״ר	10	34	₪ 32,447
	2.7.2023	₪ 615,000	19.0 מ״ר	2	38	₪ 32,368
	13.12.2023	₪ 18,126,000	705.0 מ״ר	17	38	₪ 25,711
	20.5.2024	₪ 30,026,000	1,207.0 מ״ר	18	38	₪ 24,877
Tower Sky המסגר 35	23.5.2024	₪ 3,210,000	140.0 מ״ר	12	31	₪ 22,929
	6.6.2023	₪ 4,500,000	145.0 מ״ר	12	33	₪ 31,034
	4.12.2023	₪ 2,257,490	90.0 מ״ר	12	31	₪ 25,083
	4.12.2023	₪ 6,100,000	198.0 מ״ר	3	33	₪ 30,808
	4.4.2024	₪ 3,300,000	101.0 מ״ר	12	33	₪ 32,673
	20.11.2024	₪ 3,600,000	150.0 מ״ר	18	33	₪ 24,000
ממוצע	**1.12.2023**		**234.9 מ״ר**	**6.16**		**₪ 25,570**
בהתאמה לקומה ממוצעת במושא השומה[29]					**1.059**	**27,080**

כמו כן בהתאם לנתוני השכירות שהציג שמאי המשיבה ללא נתוני יד 2, מתקבלים דמ״ש למ״ר ברמת גמר בסיסי בסך 140 ₪, כדלקמן:

כתובת	מועד	שטח ברוטו	דמ״ש מ״ר חודשי
מידטאון	1.9.2024	250.0 מ״ר	₪ 148
עזריאלי טאון	1.12.2024	129.0 מ״ר	₪ 150
מגדל H-Tower	1.12.2024	237.0 מ״ר	₪ 135
מגדלי הצעירים	1.12.2024	100.0 מ״ר	₪ 110
מידטאון	1.12.2024	265.0 מ״ר	₪ 135
מידטאון	1.12.2024	144.0 מ״ר	₪ 160
מידטאון	1.12.2024	260.0 מ״ר	₪ 140
מגדל רסיטל	1.12.2024	900.0 מ״ר	₪ 120
מגדל We TLV	1.12.2024	1,000.0 מ״ר	₪ 150
אזור יגאל אלון	1.2.2025	603.0 מ״ר	₪ 120
מגדל ToHa	1.2.2025	1,176.0 מ״ר	₪ 150
אזור יגאל אלון	1.2.2025	900.0 מ״ר	₪ 120
מגדלי אלון	1.2.2025	250.0 מ״ר	₪ 130
מגדלי אלון	1.2.2025	210.0 מ״ר	₪ 140
אזור יגאל אלון	1.2.2025	167.0 מ״ר	₪ 130
מגדלי אלון	1.2.2025	300.0 מ״ר	₪ 200
ממוצע	**22.12.2024**		**₪ 140**

[29] 18 קומות ולפי תוספת של 0.5% לקומה

בהתאם לסקירת שיעורי התשואה בנדל"ן עסקי שפרסם השמאי הממשלתי, במחצית השנייה של שנת 2024 שיעור התשואה למשרדים עומד על 6.75%, העומד בהלימה לסביבות שיעורי התשואה שהציג שמאי המשיבה בסמוך למועד הקובע, לפיו שווי מ"ר משרדים ברמת גמר בסיסי עומד על 24,867 ₪.

בהתאם לנתוני המכר והשכירות שווי מ"ר בנוי ברוטו למשרדים הינו כ- 25,970 ₪.

בחילוץ שווי הקרקע בניכוי יזמות בשיעור של 25% וניכוי עלויות בנייה בסכום של 12,855 ₪, בהתאם למחירון דקל לינואר 2024 תוך הפעלת תוספת עלויות עקיפות בשיעור של 35% ועלויות נוספות לעיר תל אביב בשיעור של 30%, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 7,920 ₪.

ביחס לעסקת סיפולוקס, אשר דווחה ביום 12.11.2025 למכירת 45% מהזכויות במקרקעין הכלולים בתכנית 507-0215558, שאושרה בחודש דצמבר 2025, אציין כי קיים קושי ממשי בניתוח העסקה. מדובר בפרויקט הכולל תמהיל שימושים של 88 יחידות דיור, שטחי מסחר ומשרדים בהיקף של כ-54 אלף מ"ר מעל הקרקע, וכן שטחים עיקריים בתת-הקרקע בהיקף של כ-12 אלף מ"ר. בנסיבות אלה, ניתוח העסקה מחייב חילוץ והפרדה של רכיבי השווי השונים. נוסף על כך, מדובר בעסקה שנערכה כשנתיים לאחר המועד הקובע, ומשכך נדרש לבחון מחדש את שוויו של כל אחד מן הרכיבים בהתאם לנתוני השוק במועד הקובע. עוד יש להביא בחשבון כי המקרקעין מצויים בתחום הטבעת הראשונה של תמ"א 70, נתון העשוי לגלם פוטנציאל להעצמת זכויות הבנייה, באופן המחייב זהירות בבחינת תרומתו לשווי העסקה ובהתאמתה למועד הקובע. ואולם, שמאי המשיבה לא הציג ניתוח כאמור ולא פירט את המתודולוגיה שבאמצעותה חילץ מן העסקה את שווי רכיב התעסוקה, אלא הסתפק בהצגת ערך לתעסוקה. בהיעדר תחשיב והנמקה המאפשרים להתחקות אחר דרך החישוב, אין בידי לבחון את סבירות המסקנה השמאית או לייחס לה משקל של ממש.

עם זאת נמצאה על ידי עסקת קרקע בסמיכות לנכס הנדון שהצדדים לא הציגו. ביום 18.03.2025 זכתה חברת ישראל קנדה בשיתוף חברת צ'ק פוינט במכרז תא/35/2024, לרכישת זכויות חכירה מהוונות לתקופה של כ- 83 שנה, במגרש 201 לפי תכנית תא/מק/4784 הידועה כתכנית 507-0768606 (המרכז הטכני של חברת חשמל ברחוב קרמניצקי) לשימושים של מגורים, מסחר ותעסוקה בתמורה של 818 מיליון ₪.

בהתאם לדוחות הכספיים של חברת ישראל קנדה, כ -60 א' מ"ר תעסוקה וכ-2,700 מ"ר מסחר נרכשו ע"י חברת צ'ק פוינט בתמורה של 500 מיליון ₪.

היקף השטח המדובר הינו של מבנה C ו-D במגרש 201, ועומד על 60,135 מ"ר ברוטו ו-2,722 מ"ר מסחר בהתאם להוראות התכנית.

בהתאם לסקר נת"מ, לא קיימת שונות מהותית המצריכה הפעלת מקדם זמן בין המועד הקובע לבין מועד המכרז, לכן לא הובא בחשבון מקדם זמן.

ניתוח המכרז:

מסחר קומת קרקע	1,815.0 מ״ר	1.00	1,815.0 מ״ר
מסחר קומה א׳	907.0 מ״ר	0.50	453.5 מ״ר
סה״כ שטח אקוו׳ מסחר			2,268.5 מ״ר
שווי מ״ר מסחר			₪ 17,250
שווי המסחר בהתאמה לזכויות בעלות מלאה			₪ 38,466,768
יתרת שווי המשרדים			₪ 461,533,232
שטח ברוטו משרדים			60,135.0 מ״ר
שווי מ״ר משרדים			**₪ 7,675**
התאמה לזכויות בעלות[30]			**₪ 7,808**

שקלול הנתונים:

גישת החילוץ	₪ 7,920	0.40	₪ 3,168
גישת השוואה ישירה	₪ 7,808	0.60	₪ 4,687
שווי מ״ר מבונה למשרדים משוקלל			**₪ 7,850**

גישת ההשוואה הישירה הועמדה על משקל גבוה יותר (60%) נוכח יתרונה המובנה על פני גישת החילוץ - היא פחות רגישה להנחות בדבר עלויות הבנייה ושיעור הרווח היזמי, אשר טומנות בחובן מידה של אי-וודאות, ומשקפת ישירות את התנהגות השוק.

בהתאם לאמור אקבע שווי מ״ר מבונה ברוטו למשרדים בסך **7,850** ₪.

15.5.4. **<u>שווי תעסוקה בתת הקרקע</u>**

בהתאם לתחשיבי הצדדים, קיימת מחלוקת ביחס לשווי מ״ר מבונה לתעסוקה בתת הקרקע. שמאי המבקשת נקט בשווי לפי 3,000 ₪, המשקף כ-40% משווי התעסוקה העילי בעוד, שמאי המשיבה העמיד שווי זה על 4,000 ₪, המשקף כ-47% משווי התעסוקה העילי. הצדדים תמימי דעים כי שיעור שטחי השירות בתת הקרקע עומד על 10%, כך ששטחו עומד על 5,390 מ״ר ברוטו תת-קרקעי.

לצורך אומדן שווי שטחי התעסוקה לשיווק בתת-הקרקע, יש להביא בחשבון את מגוון השימושים האפשריים המותרים בשטחים אלה. בניגוד לשטחי שירות בתת-הקרקע המשמשים בעיקר לצורכי אחסנה, ואשר מצדיקים ייחוס שווי בשיעור נמוך יותר, בענייננו שטחי תת-הקרקע עשויים לשמש גם לחדרי שרתים, חדרי מחשוב ושימושים תפעוליים נוספים הנלווים לשטחי התעסוקה. שימושים אלה הם בעלי ערך תפקודי וכלכלי משמעותי, מחייבים תשתיות ייעודיות ותורמים לתפקודו של בניין המשרדים מעבר לשימושי אחסנה גרידא. בנסיבות אלה, מצאתי להעמיד את שווי שטחי התעסוקה המבונים בתת-הקרקע על שיעור של **50**% משווי שטחי התעסוקה העיליים. בהתאם לשווי התעסוקה שנקבע לעיל, מתקבל שווי מבונה לתעסוקה בתת-הקרקע בסך **3,900** ₪ למ״ר.

[30] בשיעור של 98.3%

15.5.5. **<u>דיור בהישג יד</u>**

לטענת שמאי המבקשת, שווי מ״ר מבונה לדיור בהישג יד עומד על 6,000 ₪ המגלם מקדם שווי בשיעור של 35% משווי מגורים בהתבסס על מקדמי השווי שנקבעו בשומות ועדה ושומות מכריעות, ומאחר שערך זה נמוך משווי יחידות התעסוקה, בחרו שלא להביאו בחשבון בחישוב הנפרד. שמאי המשיבה לעומתו הגיע לשווי של 14,750 ₪, המגלם מקדם של כ-73% משווי מגורים רגיל, בהתבסס על תחשיב היוון של 25 שנות שכירות בהנחה של 40% משווי שוק.

במסגרת התכנית תותר הקצאה לצרכי מגורים ליחידות דיור בהישג יד עד היקף של 5,700 מ״ר ועד 76 יח״ד, כאשר מתוכן לכל הפחות 30 יח״ד במחיר מופחת.

בבחינת שווי קרקע בייעוד לדיור להשכרה לעומת קרקע לדיור בשוק החופשי, יש להביא בחשבון כי ההבדלים בין שני סוגי הקרקעות נובעים לא רק מהתשואה או תזרים ההכנסות העתידי, אלא בראש ובראשונה מהשוני המהותי במבנה המימוני והפיננסי של כל אחד מהפרויקטים.

בפרויקט לדיור בשוק החופשי, הקרקע נרכשת לרוב במימון גבוה, וכבר בשלבי היתר ניתן להתחיל למכור דירות על הנייר. התמורות מהמכירה משמשות להחזר חלקי או מלא של המימון הבנקאי, והמשקיע נושא בעלות מימון מוגבלת יחסית בזמן ובהיקף.

לעומת זאת, בפרויקט לדיור להשכרה, הקרקע נרכשת גם כאן במימון גבוה, ואין אפשרות למכור דירות, וכל ההשקעה נושאת ריבית לאורך כל תקופת ההקמה. החזר ההשקעה מבוצע לאורך שנים רבות - דרך תקבולים שוטפים מהשכרה. המשמעות: עלות המימון הכוללת בפרויקט השכרה גבוהה באופן משמעותי מזו של פרויקט מכירה.

במסגרת שומה מכרעת שערכתי בגו״ח 7263/69 בעיר אור יהודה, בחנתי את הסוגייה בהרחבה.

במסגרת השומה באור יהודה, ניתחתי תוצאות מכרזי קרקע לדיור להשכרה ארוכת טווח בהשוואה למגורים בשוק החופשי בסמיכות למועד הקובע כאשר שיעור הריבית במשק דומה. שם נקבע כי מקדם השווי הראוי לדיור להשכרה בשוק החופשי עומד על כ-0.4 משווי מגורים רגיל ויחידות דיור במחיר מופחת, במקדם מופחת בשיעור של 0.3 מיחידות להשכרה בשוק חופשי. מסקנה זו משקפת את סביבת הריבית הגבוהה ששררה במועד הקובע ואת השפעתה המכרעת על כדאיות ההשקעה בדיור להשכרה.

אשר לטענת המשיבה כי שטחי הדב״י, בהיותם חלק מפרויקט מגורים, יכולים לממן את עצמם, ולו באופן חלקי, באמצעות רווחי מכירת יחידות המגורים (״סבסוד צולב״), איני סבורה כי יש מקום לאמץ גישה זו. ככל שמניחים כי שטחי הדב״י ממומנים באמצעות השטחים הסחירים בשוק החופשי, הרי שמשמעות הדבר היא שחלק מערכם של שטחים אלה מופנה למימון רכיב אחר בפרויקט, באופן הפוגע בשווים. משכך, אין מקום לייחס מקדם שווי גבוה יותר לשטחי הדב״י בשל אפשרות מימונם באמצעות רכיבים אחרים בפרויקט.

בהתאם לאמור לעיל, מתקבל מקדם שווי בשיעור של 0.35 לדיור בשכירות ארוכת טווח המגלם את היחידות במחיר מופחת.

בשונה מהקומה הממוצעת שנקבעה לגבי יחידות המגורים הרגילות בפרויקט (קומה 51), יחידות הדב״י ממוקמות בקומות הנמוכות יחסית של מגדל המגורים, ולפיכך הקומה הממוצעת ביחס אליהן עומדת על קומה 34.5. בהתאם לנוסחת ההתאמה לקומה (0.5% לקומה) הנגזר ממנה שווי

מ״ר מבונה למגורים בקומה ממוצעת 34.5 עומד על 19,726 ₪ ובהתאמה לדיור בהישג יד מתקבל שווי בסך 6,960 ₪ הנמוך משווי לתעסוקה. הואיל ושווי זה נמוך משווי מ״ר תעסוקה שנקבע לעיל, לא אביא בחשבון את ההקצאה לדיור בהישג יד כחלק משווי המצב החדש.

15.5.6. **<u>הפחתה לגודל</u>**

לטענת שמאי המבקשת, יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 10% בגין גודל הפרויקט, המשקפת את הסיכון הגלום בהיקפו הנרחב, ריבוי הבעלים ומורכבות המימוש. עמדה זו אינה מקובלת עליי.

עסקת ההשוואה הישירה שעמדה בבסיס קביעת שווי התעסוקה הינה עסקה בסדר גודל דומה לנכס מושא השומה, ומשכך ערכי השוואה אלו כבר משקפים את המאפיינים האופייניים לפרויקטים בהיקף זה - ואין מקום לגזור מהם שווי ולאחר מכן להחיל עליו הפחתה נוספת בגין אותו פרמטר.

בנוסף, הסיכון הכרוך בהיקף הפרויקט, ריבוי הבעלים ומורכבות הביצוע מקבל ביטוי מלא בשיעור הרווח היזמי הגבוה שהובא בחשבון בתחשיב החילוץ לכלל השימושים, בשיעור של 25%, אשר נועד לשקף בדיוק את מכלול הסיכונים הנלווים לפרויקט מסוג זה. החלת הפחתה נוספת בגין גורמי סיכון שכבר גולמו בשיעור היזמות תהווה כפל הפחתה שאינו מוצדק. לפיכך, לא תובא בחשבון הפחתה לגודל.

15.5.7. **<u>מטלות ציבוריות</u>**

לטענת שמאי המבקשת, עלות הקמת מבנה הציבור עומדת על 15,000 ₪ למ״ר בנוי, ועלות מקום חניה על 200,000 ₪, עבור 18 מקומות חניה. שמאי המשיבה, לעומת זאת, העמיד את עלות הבנייה על 8,000 ₪ למ״ר בתוספת 20% עלויות עקיפות, ואת עלות מקום חניה על 140,000 ₪ בתוספת 20% עלויות עקיפות, עבור 21 מקומות חניה.

בחנתי את עלויות הבנייה על פי מחירון דקל לחודש ינואר 2024. מהמחירון עולה כי עלות הקמת גן ילדים קומפלט בשטח של 128 מ״ר עומדת על 865,376 ₪ כולל מע״מ, פיתוח, תכנון ופיקוח ; בצירוף עלויות עקיפות חלקיות ותוספת לעיר תל אביב, מתקבלת עלות בנייה בסך 10,550 ₪ למ״ר.

באשר לעלות מקום חניה, מהמחירון עולה כי עלות בנייה ישירה של מ״ר חניה תת-קרקעית עומדת על 2,720 ₪, ובצירוף עלויות עקיפות תוספת לעיר תל אביב ומע״מ מתקבל 4,550 ₪ למ״ר חניה. בחינת היתרי הבנייה של עסקאות ההשוואה מלמדת כי השטח המיוחס למקום חניה נע בין 39 מ״ר ל-57 מ״ר ובממוצע כ- 45 מ״ר למקום חניה. בהתאם לכך, אאמץ את קביעת שמאי המבקשת לעלות של 200,000 ₪ למקום חניה, הנמצאת בגבול הסביר.

באשר למספר מקומות החניה, הואיל ומספר זה תלוי בשימושים הסופיים שיקבעו למבנה הציבור, אימצתי את עמדת שמאי המשיבה, על הצד הזהיר, ל-21 מקומות חניה.

15.5.8. **<u>מקדם דחייה ואי ודאות</u>**

לטענת שמאי המבקשת, יש לנקוט בתקופת דחייה של 10 שנים בשיעור היוון של 6% לשנה. לטענתם, גישה זהירה זו מוצדקת בנסיבות הנכס : מדובר בפרויקט מורכב המוחזק במושע על ידי ריבוי בעלים - ובכללם רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו - כאשר הסכם שיתוף טרם נחתם בין הצדדים. מנגד שמאי המשיבה סבר כי תקופת הדחייה עומדת על 7 שנים בלבד, בשיעור

היוון של 6% לשנה המשקף את הסיכון ומורכבות המימוש, לאור גודל הפרויקט, בעלי הזכויות לפינוי ובהתחשב בעובדה שטבלת האיחוד והחלוקה אושרה בהסכמת בעלי הזכויות.

לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, לא מצאתי הצדקה להעמיד את תקופת הדחייה על עשר שנים, כעמדת שמאי המבקשת. אמנם מדובר בפרויקט רחב היקף, הכולל ריבוי בעלי זכויות ומורכבות מסוימת במימושו, אולם מנגד יש ליתן משקל לכך שמדובר במתחם הכולל טבלת איחוד וחלוקה שנערכה בהסכמה, נתון שיש בו כדי להפחית את אי-הוודאות הכרוכה במימוש הזכויות ולהקל על קידום הפרויקט. בנסיבות אלה, לא מצאתי כי המורכבות הנטענת מצדיקה הארכה נוספת של תקופת הדחייה מעבר לזו שנקט שמאי המשיבה.

עם זאת, בחינת עסקות המכר אל מול תוצאות הגישה הכלכלית עשויה להצביע על תקופת דחייה ארוכה יותר, בסדר גודל של כ-11 שנים. ואולם, כפי שהכרעתי בסע"ק 15.1 מדובר בעסקת השוואה בודדת מבחינה מהותית וכלכלית, אשר מטבע הדברים יש לייחס לה משקל מוגבל, בעיקר לאור העדר בחינת סבירותה ביחס לעסקאות דומות. מעבר לכך, הארכת תקופת הדחייה במצב התכנוני החדש אינה יכולה להיבחן במנותק מהשפעתה על המצב התכנוני הקודם, אשר אף הוא משקף קרקע ספקולטיבית הטעונה הליכי תכנון עד למימוש הזכויות. בנסיבות אלה, לא מצאתי הצדקה לסטות ממקדם הדחייה שנקט שמאי המשיבה, המשקף דחיה לתקופה של 7 שנים בשיעור היוון של 6%.

לטענת שמאי המשיבה יש להחיל את מקדם הדחייה על ההשבחה בלבד, דהיינו על ההפרש שבין שווי המצב החדש לשווי המצב הקודם, וזאת בהסתמך על פסק הדין בעניין נועה לב.

אין בידי לקבל עמדה זו. הנחת המוצא העומדת בבסיס פסק הדין בעניין נועה לב היא קיומו של שימוש ביניים - כלומר, שהנכס מניב תועלת כלכלית במצב הקודם גם בתקופת ההמתנה למימוש התכנית.

בענייננו, מדובר בקרקע פנויה, וכפי שקבעתי לעיל, אין מקום לייחס לה שימוש ביניים, לא במצב התכנוני הקודם ואף לא במצב התכנוני החדש. משכך, אין תחולה להנחת היסוד שעמדה בבסיס פסק הדין בעניין **נועה לב** ,שלפיה בתקופת הדחייה ממשיך הנכס להניב תועלת כלכלית מכוח השימוש במצב הקודם. בענייננו, שווי המקרקעין בכל אחד ממצבי התכנון נאמד באופן עצמאי, כאשר במצב התכנוני הקודם משקפת תקופת הדחייה את פרק הזמן הנדרש למימוש הפוטנציאל התכנוני הגלום בקרקע ספקולטיבית, ואילו במצב התכנוני החדש היא משקפת את פרק הזמן עד למימוש הזכויות מכוח התכנית המשביחה. בנסיבות אלה, אין מקום להחיל את מקדם הדחייה על רכיב ההשבחה בלבד, ופסק הדין בעניין **נועה לב** אינו רלוונטי לענייננו.

לאור האמור, בנסיבות דנן, מקדם הדחייה יובא בחשבון על המצב החדש בלבד.

15.5.9. **<u>ניתוח עסקאות המכר</u>**

ביום 21.07.2024 נמכר 1/6 מחלקה 266 בתמורה ל-10,000,000 ₪ (לא כולל מע"מ), וביום 28.04.2025 נמכר 1/6 נוסף מאותה חלקה בתמורה ל-10,500,000 ₪ (לא כולל מע"מ). עליית השווי בין שתי העסקאות — כ-6.5% לשנה — שימשה אמת מידה למקדם התאמה לזמן למועד הקובע (ינואר 2024), ובהתאמה מתקבל כי 2/6 מחלקה 266 נמכרו בשווי כולל של 19,398,065 ₪ למועד הקובע.

בעלי חלקה 266 יוצאים בתכנית האיחוד וחלוקה עם 22.98% ממגרש 103 ; כלומר 2/6 מחלקה 266 מחזיקים אפוא ב-7.7% ממגרש 103. ברם, הואיל וקיים חוכר המחזיק ב-33.9% מחלקה 266, עסקאות המכר משקפות בפועל מכירה של 5.07% בלבד ממגרש 103.

לפיכך, שווי מגרש 103 הנגזר מעסקאות המכר עומד על 382,846,990 ₪, המגלם את הדחייה עד למימוש הזכויות.

15.6. **<u>תחשיב הכרעה</u>**

מצב קודם			
שווי החלקה מצב קודם[31]			4,299,157 ₪
מצב חדש			
מהות	**שטח**	**שווי**	**סה"כ**
מגורים ("שטח פלדלת")	17,710 מ"ר	21,500 ₪	380,765,000 ₪
מסחר בקומת קרקע ברוטו	900 מ"ר	17,250 ₪	15,525,000 ₪
מסחר בקומת ראשונה ברוטו	450 מ"ר	8,625 ₪	3,881,250 ₪
משרדים ברוטו	44,025 מ"ר	7,850 ₪	345,596,250 ₪
מקומות חנייה בחניון ציבורי	109	50,000 ₪	5,450,000 ₪
שטחי תעסוקה בתת הקרקע	5,390 מ"ר	3,900 ₪	21,021,000 ₪
מטלות ציבוריות - שטח עילי	2,800 מ"ר	10,550 ₪	29,540,000 ₪ –
מטלות ציבוריות - חניה ת"ק	21.00	200,000 ₪ –	4,200,000 ₪ –
סה"כ שווי מגרש 103			738,498,500 ₪
מקדם מושע	7.0 שנים	6.0%	0.67
שווי מצב חדש בגילום מושע - בגישה הכלכלית- במקדם 50%			491,143,681 ₪
שווי מצב חדש - בהתאם לעסקאות המכר- במקדם 50%			382,846,990 ₪
שווי מצב חדש משוקלל			**436,995,335 ₪**
שווי מצב חדש מגרש 103 המיוחס לחלקה 266		22.98%	100,421,528 ₪
שווי מצב חדש מגרש 103 המיוחס לחלקה 266			
השבחה לחלקה 266			96,192,371 ₪
שווי הבעלות בניכוי שווי זכויות החכירה		66.15%	63,627,525 ₪
השבחה חלק יחסי המימוש הראשון		**16.67%**	**10,604,587 ₪**
השבחה חלק יחסי המימוש השני		**16.67%**	**10,604,587 ₪**

[31] ראה פירוט בסע"ק 15.4.4

16. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי היטל ההשבחה במקרקעין הינו כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	מימוש	השבחה	היטל השבחה
תא/4068	27.1.2024	ראשון	₪ 10,604,587	₪ 5,302,294
		שני	₪ 10,604,587	₪ 5,302,294

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

רמה מאור, שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב

שמאית מקרקעין
רמה מאור
מ.ר. 841