יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במנהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

נורית דריאנגל- שמאית מקרקעין | **עידן דמרי, כלכלן ושמאי מקרקעין**

י"ב אב תשפ"א (21 יולי 2021)

מינוי מס': 2642-2020

לכבוד:

ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז תל אביב

בדוא"ל: telavivphh@iplan.gov.il

הצדדים:

העוררת:

ישראל לוי מבני ציבור בע"מ

באמצעות הגב' עדי נבון- שמאית מקרקעין;

מר רונן ירדני, עו"ד

בדוא"ל: adi@sahar-navon.co.il

המשיבה:

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו

באמצעות יונתן לוי ואברהם לוי- שמאי מקרקעין

בדוא"ל: Yonatan.levi30@gmail.com

<u>חוות דעת שמאית- גוש 7103 חלקות 88 ו-89 פינת הרחובות יהודה הלוי, לינקולן וכורש, תל אביב</u>

<u>במסגרת ערר (ת"א) 8092/0318 ישראל לוי מבני ציבור בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב</u>

בהתאם להודעת מנהל תחום שמאות מכריעה במשרד המשפטים מיום 30.11.2020, מוניתי כשמאי מייעץ לוועדת הערר המחוזית לפיצויים ולהיטל השבחה תל אביב (להלן: "**וועדת הערר**"), לצורך מתן חוות דעת במסגרת ערר (ת"א) 8092/0318 **ישראל לוי מבני ציבור בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב**, וזאת לפי החלטת ועדת הערר מיום 10.11.2020 (להלן: "**החלטת ועדת הערר**").

להלן חוות דעתי:

1. **<u>מטרת חוות הדעת</u>**

אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**התוספת השלישית**" ו"**חוק התכנון**", בהתאמה), עקב דרישת המבקשת לעריכת שומת היטל השבחה, כקבוע בסעיף 4(4)(א) לתוספת השלישית.

2. **<u>מהות ההשבחה</u>**

עליית שוויים של המקרקעין עקב אישורן של תכניות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

---

3. המועדים הקובעים לחוות הדעת[1]

תכנית	מועד קובע
תא/מק/צ'	2.8.2016
תא/5000	6.1.2017

4. פרטי המקרקעין

נושא	פרטים	
גוש	7103	
חלקות	88	89
שטח רשום (מ"ר)	2,733	152
הנכס הנישום	מבנה בן 5 קומות מעל שתי קומות מרתף	

מטעמי נוחות, חלקות 88 ו-89 שפרטיהן לעיל, יקראו להלן: "**המקרקעין**", חלקה 88 תקרא גם "**מגרש הנכס**", והבניין הבנוי על חלקה 88- "**בניין הנכס**".

5. דיון וביקור בנכס

5.1. ביום 1.3.2021 נערך דיון בנוכחות הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להתייחס לתוכנו.

5.2. סיור במקרקעין וסביבתם נערך ע"י הח"מ ביום 17.7.2021, ללא נוכחות הצדדים.

6. איתור ותיאור המקרקעין וסביבתם

6.1. תיאור הסביבה ואיתור המקרקעין

המקרקעין מושא חוות דעת זו מצויים בתחומה של שכונת לב תל אביב, הממוקמת במרכזה של העיר, וגבולותיה הינם:

מצפון- הרחובות מרמורק, בן ציון ובוגרשוב, ומעברם הצפוני החלק הדרומי של הצפון הישן; ממזרח- שדרות מנחם בגין; מדרום- שדרות מנחם בגין ושדרות יפו; ממערב- שכונות נווה שאנן, פלורנטין ונווה צדק.

---

[1]. לפי סעיף 4(7) לתוספת השלישית, שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית/אישור ההקלה/אישור שימוש חורג. בהתאם לקבוע בסעיף 119(א) לחוק התכנון, תחילתה של תכנית היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום ההודעה על אישורה ברשומות או בעיתון, לפי המועד האחרון מבין ההודעות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

השלד השכונתי נשען על צירי התנועה שלאורך גבולות השכונה שצוינו לעיל, וכן על צירים אורכיים (יהודה הלוי, רוטשילד, המלך ג'ורג', אלנבי) ורוחביים (החשמונאים, שיינקין, בלפור, מזא"ה), מהם מתפצלים רחובות שכונתיים צרים.

הבנייה בשכונה מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים, בגובה של 3-5 קומות, כאשר בצירים העיקריים קומת הקרקע משמשת למסחר והקומות שמעל למגורים ו/או למשרדים.

הפיתוח הסביבתי בשכונה מלא וניכרת מצוקת חניה.

המקרקעין ממוקמים במפגש הרחובות יהודה הלוי, לינקולן וכורש, ובמרחק של כ- 330 מ' ממערב למפגש הרחובות מנחם בגין- יצחק שדה- לינקולן- קרליבך.

6.2. <u>תיאור החלקות ובניין הנכס</u>

חלקה 88, ששטחה הרשום 2,733 מ"ר, צורתה רגולרית, דמויית מלבן, שפינתו הצפון-מערבית קטומה, ולאורך גבולה הדרומי ישנה מגרעת קטנה, שצורתה מלבנית, והיא חלק מחלקה 89 הממוקמת בצמוד ומדרום לחלקה 88.

גבולותיה של החלקה הינם:

גבול צפוני, שאורכו כ- 57 מ', המהווה את חזית החלקה לרחוב לינקולן;

גבול מזרחי, שאורכו כ- 49 מ', המהווה את חזית החלקה לרחוב כורש;

גבול דרומי, שאורכו כ- 57 מ', ומעברו חלקה 89;

גבול מערבי, שאורכו כ- 49 מ', המהווה את חזית החלקה לרחוב יהודה הלוי.

חלקה 89, ששטחה הרשום 152 מ"ר, צורתה דמוית מלבן צר וארוך, שרוחבו כ- 2.3 מ' ואורכו כ- 57 מ', כאשר במרכזו לערך, קיימת בליטה מלבנית קטנה, החודרת אל שטחה של חלקה 88 שמצפון.

החלקה גובלת מצפון בחלקה 88, ממזרח ומערב ברחובות כורש ויהודה הלוי, בהתאמה, ומדרום בחלקה 17, עליה בנוי מבנה מגורים ווותיק בגובה של 3 קומות מעל לקומת עמודים, ובחלקה 150, עליה בנוי מבנה מגורים חדש בגובה של 7 קומות.

לפי המפורט בשומות הצדדים, על חלקה 88 היה בנוי מבנה בן חמש קומות מעל לשתי קומות מרתף, אשר שימש בעבר כמרכזיית בזק.

במועד הסיור בנכס, המבנה נהרס ושטחן של החלקות מגודר בגדר איסכורית. בחלק הדרום-מזרחי של המקרקעין נותרו שני מבני חשמל, חד-קומתיים, בשטח של כ- 66 מ"ר ו- 20 מ"ר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

---

7. <u>מצב תכנוני</u>[2]

<u>"מצב קודם"</u>

7.1. <u>תכנית מפורטת "G"</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 1097 מיום 11.6.1964, קבעה את ייעודם של המקרקעין כ"אזור לבניינים ציבוריים". לאורך חזית חלקה 88 לרחוב לינקולן, ולאורך חזית המקרקעין לרחוב יהודה הלוי, סומנה רצועה צרה ביעוד של הרחבת דרך.

7.2. <u>תכנית מס' 617</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 824 מיום 23.2.1961, ומטרתה הרחבת רחוב יהודה הלוי לרוחב של 20 מ' במקום 15 מ', קובעת את ייעודם של המקרקעין כ"מגרש לבנינים ציבוריים".

יצוין כי ההרחבה הינה בצידו המזרחי של הרחוב, ובכלל זה במקרקעין.

7.3. <u>תכנית מפורטת מס' 2604- בנייני ציבור בתחום תכנית "G"</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4656 מיום 21.6.1998 קובעת את ייעודם של המקרקעין כבנייני ציבור, ונועדה, בין היתר, לקבוע זכויות והוראות בניה באזור לבניינים ציבוריים.

לפי הוראות התכנית, מתחת לפני הקרקע יותרו שטחי שירות שונים, ובהם אחסנה, ארכיונים, וכל שטח שירות נוסף המתאים לתכליות הבניין. הועדה המקומית רשאית לאשר שימוש מוגבל במרתף כשטח עיקרי מתוך סך-כול השטחים העיקריים המותרים, בהתאם לתכליות האחרות של המבנה, ללא פגיעה בשטחי השרות הנדרשים לתפקוד הבניין.

מעל לפני הקרקע מתירה התכנית מגוון רחב של שימושים ציבוריים בתחומים של: חינוך, דת וקהילה, שירותי קהילה בריאות ורווחה, שירותי מינהל וחירום עירוני וציבורי, תרבות וספורט, שירותים נלווים הדרושים להפעלת התכליות שלעיל, לרבות מסעדה ובית קפה, ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים: השירותים הנלווים מהווים חלק מהמוסדות ונועדו לשרת אותם; שוכנעה הוועדה המקומית שהשירותים הנלווים נחוצים לשם תפקוד נאות של התכליות העיקריות; השטח הנלווה לא יעלה על 10% מהשטח למטרות עיקריות.

לחלק מהשימושים נדרש לקבל את הסכמת הוועדה המקומית (בתי ספר על-יסודיים ובתי-ספר מיוחדים, בית כנסת ומוסדות דת בשטח הגדול מ- 1,200 מ"ר או שהם במגרש הגדול מ- 2.0 דונם, בתי אבות הכוללים מחלקה סיעודית שמספר המיטות בה עולה על 20% מסך כול המיטות בבית האבות, אולמות לאירועי תרבות וספורט המכילים יותר מ- 500 מושבים, צופרים, אנטנות שנאים).

---

[2] . יצוין, כי הנתונים שבפרק זה כוללים רק את אלה הרלוונטיים לעניין שומה זו ולמחלוקות שבין הצדדים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

זכויות בניה- במגרשים פינתיים, השטחים העיקריים המותרים לבניה מעל ומתחת לפני הקרקע לא יעלו על 180%, ושטחי השירות הנלווים מעל לקרקע יהיו כמפורט בחוק ולא יעלו על 50% משטח הבניה, ומתחת לפני הקרקע- 250% משטח המגרש.

גובה הבניה- תותר הקמה של עד 3 קומות מרתף בכל תחום המגרש. מעל פני הקרקע, במגרש פינתי, תותר הקמת 5 קומות.

קווי בניין- מעל פני הקרקע: לחזית- לפי הקבוע בתשריט; לצדדים- 4 מ' (הוועדה המקומית תהא רשאית לדרוש הגדלה עד ל- 6 מ'); לאחור- 5 מ'. מרתפים יותרו בגבולות המגרש.

מספר מקומות החניה הדרושים יהיו בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

7.4. <u>תכנית "ע/1"- מרתפים, שינוי לתכנית ע'</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 5264 מיום 18.3.2003, נועדה לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם, ולהחליף את הוראות תכנית ע'.

להלן הוראות התכנית הרלוונטיות לבנייני ציבור:

תותר בניית שתי קומות מרתף, ובנוסף עד 4 קומות נוספות עבור שטחי שירות כלליים ובלבד שהועדה המקומית שוכנעה כי שטחים אלו דרושים לתפקוד הבניין, ואין בהם להוסיף מקומות חניה מעל התקן התקף.

שטחים נלווים ושטחי שירות כלליים לפי תכנית זו יהיו בנוסף לזכויות הבניה ושטחי הבניה המותרים לפי התכנית הראשית, למעט שימושים שהוקצו להם שטחים בתכנית הראשית.

תותר בניית קומות המרתף עד גבולות המגרש, בתנאים המפורטים בתכנית. היתר בניה יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש. היתר לבניה בתכסית גדולה יותר יינתן בתנאי הבטחת ביצוע התנאים וההוראות שיקבעו על-ידי מהנדס העיר לצורך הבטחת צרכי משק המים התת-קרקעי וניקוז מי נגר עילי.

גובה נטו של קומות המרתף העליונה וזו שמתחתיה יהיה עד 4 מ', ובקומות המרתף התחתונות עד 3.5 מ'.

בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה יותרו שטחים לשימושים עיקריים, מתוך השטחים העיקריים המותרים לפי התכנית הראשית, וכן שטחי שירות כלליים ושטחים נלווים (חדרי כושר, בריכת שחיה, מועדון דיירים, מועדון עובדים, מלתחות, ח. אוכל, מחסן תחזוקה), ובלבד שמולאו הדרישות לתפקוד הבניין. ביתר קומות המרתף יותרו שטחי שירות כלליים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

סך כל השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה.

7.5. <u>תמ"א 38- תכנית מתאר ארצית לחיזוק בניינים קיימים בפני רעידות אדמה</u>, אשר אושרה לראשונה בשנת 2005, ומאז אושרו בעניינה מספר תיקונים[3], קובעת תמריצים לחיזוק מפני רעידות אדמה, בניינים קיימים אשר נבנו לפי היתר בניה שניתן לפני 1.1.1980 (להלן: "**תמ"א 38**").

ככלל קובעת תמ"א 38 שני מסלולים לחיזוק הבניין: האחד- בדרך של חיזוק הבניין הקיים, והשני- בדרך של הריסה ובניה מחדש.

לפי הוראת סעיף 14 לתכנית, כנוסחו לפי תיקון 3 לתמ"א, בבניינים קיימים שאינם מיועדים למגורים, על-אף האמור בכל תכנית אחרת, רשאית הוועדה המקומית להתיר תוספת בניה של קומה אחת טיפוסית, ובלבד שהמבנה כולו יחוזק עם התוספת.

בסעיף 13 נקבע, כי ככל שנותרו זכויות בניה מכוח תכנית מפורטת, שטרם מומשו, תנאי למימושן יהיה התאמת הבניה לדרישות ת"י 413.

7.6. <u>תכנית תא/מק/צ' (מספר מקוון 507-0271700)- תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 7304 מיום 18.7.2016 (להלן: "**תכנית צ**"), מהווה תכנית מתאר מקומית, הכוללת הוראות של תכנית מפורטת לכל המגרשים בעלי ייעוד קרקע של מבנים ומוסדות ציבור בעיר.

להלן עיקר ההוראות בתכנית זו, שהן רלוונטיות לחוות הדעת:

הוראה	תוכן ההוראה
שימושים	במגרשים עליהם חלה התכנית יותרו השימושים למטרות הבאות: חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, משרדי הרשות הציבורית, ועוד. יותר שילוב של שימושים נלווים (כגון: בתי קפה, מסעדות, מזנונים, וכן שימושים סחירים אחרים) התואמים את שימושו העיקרי של המבנה, באישור הוועדה המקומית ולאחר מתן חוות דעת מהנדס העיר. יותר עירוב שימושים ציבוריים. אופן שילוב ועירוב השימושים מבחינת היבטי פיתוח, יוצג לאישור מהנדס העיר.

[3] דבר אישורה של התמ"א פורסם לראשונה בי.פ. 5397 מיום 18.5.2005. תיקון 1/א' פורסם בי.פ. 5704, מיום 16.8.2007; , תיקון מס' 2 פורסם בי.פ. 6069 מיום 10.3.2010; תיקון מס' 3 פורסם בי.פ. 6430 מיום 11.6.2012; תיקון מס' 3/א' פורסם בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

	תותר הוספת שימוש מסחרי.
זכויות בניה	מעל מפלס הכניסה הקובעת: 270% משטח המגרש. במגרש ששטחו עולה על 1.5 דונם, המוקף דרכים ו/או שבילים ציבוריים ו/או שצ"פ ו/או שב"צ (להלן: "**מגרש אי**"), שטחי הבניה יהיו עד 400% משטח המגרש. יותרו עד 10% מתוך סך כל שטחי הבניה עבור שימושים נלווים. (לפי המפורט בטבלת זכויות והוראות בניה שבסעיף 5 לתקנון התכנית, זכויות הבניה של ה- 400% נחלקים ל- 300% שטח עיקרי ו- 100% שטחי שירות. עוד צוין, כי במקרים בהם כתוצאה מהשימוש הנעשה במבנה נדרשת חלוקה שונה בין השטח העיקרי לשירות, ניתן יהיה להמיר שטחי שירות לעיקרי ולהיפך, ובתנאי שלא תהא חריגה מסך-כול השטחים המותרים). תותר תוספת שטח לבניית שטחי מסחר, בהיקף של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש. מתחת למפלס הכניסה הקובעת: מספר הקומות, גובה הקומות וקווי הבניין יהיו בהתאם לאמור בתכנית ע1. בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה יותרו השימושים שצוינו לעיל, בנוסף לשטחי הבניה שצוינו לעיל. תותר תכסית בניה למרתפים עד 85% משטח המגרש. היתר בניה למרתפים בתכסית גדולה יותר, יינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שייקבעו על-ידי מהנדס העיר להבטחת צרכי משק המים התת-קרקעי וניקוז מי נגר עילי. תותר הקמת חניון תת-קרקעי, כשימוש ראשי במגרש. במקרה זה, סך כל שטחי הבניה המותרים בתת-הקרקע יהיו עד 500% משטח המגרש, במקרה של אי ניצול שטחי הבניה שמעל למפלס הכניסה הקובעת במגרש. במקרה של ניצול שטחי בניה מעל למפלס הכניסה הקובעת במגרש, שטחי הבניה המותרים בתת-הקרקע יהיו עד 200% עבור השימושים שפורטו לעיל, ובנוסף תותר עד 300% נוספים עבור חניה ו/או חניון ציבורי.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

	מספר הקומות הסופי מתחת לכניסה הקובעת יקבע על-ידי מהנדס העיר ולא יעלה על 6 קומות.
תכסית	60% משטח המגרש.
גובה מבנים	במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם- גובה המבנה ייקבע באישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת המלצת מהנדס העיר, ובלבד שהוא לא יעלה על גובה של 2 קומות מהמבנים הבנויים בפועל במגרשים הגובלים או מגובה המבנים כפי שניתן לבנות לפי התכניות המאושרות במגרשים הגובלים, לפי הגבוה ביניהם. בכל מקרה גובה המבנה לא יעלה על 40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ולא יעלה על 10 קומות. במקרה של מגרש אי, המגרש הגובל לעניין גובה המבנה יהיה המגרש הסחיר הגובל. בנוסף לאמור לעיל, גובה הבניה על הגג עבור מתקנים טכניים, פירי מדרגות, מעליות וכדומה, לא יעלה על 5 מ' מפני הגג. עבור פתרונות להסתרת המתקנים על גג מבנה, ניתן יהיה לבנות קירות מסתור עד לגובה של 3 מ'. גובה קומה ייקבע לפי השימוש אשר יבוקש לשימוש, בעת הוצאת היתר בניה.
קווי בניין	קו בניין קדמי: ניתן להקים בניין עד קו בניין 0 מ'. בניה בקו בניין קדמי 0 תאושר במסגרת תכנית הפיתוח והעיצוב אשר תבחן את התאמת קו הבניין המבוקש לאופי הבינוי הקיים בסביבה ולקווי הבניין הקיימים והמתוכננים לאורך הרחוב. קו בניין צדדי ואחורי: במקרים בהם המגרש גובל באחד מצדדיו במגרש שייעודו או שימושו למגורים, ניתן יהיה לבנות בקו הבניין הצידי עד ל- 2.5 מ', ובקו בניין אחורי עד ל- 3 מ'. במידה והדבר נדרש לצורך ניצול אופטימלי של המגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר, בכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, בניה עד לקו בנין 0 מ'.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

	במקרים בהם המגרש גובל באחד מצדדיו בשביל ציבורי ו/או דרך, ניתן יהיה לבנות בקו בנין 0 מ', ויותר לפתוח פתחים לכיוון מגרשים אלו. במקרים בהם המגרש גובל באחד מצדדיו במגרש בייעוד ציבורי ו/או שטח ציבורי פתוח, ניתן יהיה לבנות בקו בניין 0 מ', בכפוף לאישור מהנדס העיר, ויותר לפתוח פתחים לכיוון מגרשים אלו. הוראות אלו יחולו גם לגבי תוספת למבנים קיימים ותוספות בניה במגרשים בנויים.
חניה	התקנת מקומות חניה תעשה בהתאם לתקן החניה הקיים והמאושר. במגרש ששטחו עולה על 2 דונם, תתאפשר בניית חניה ציבורית תת-קרקעית בתחום המגרש, אשר תוסיף מקומות מעבר לנדרש לפי התקן לשימוש הציבורי. מענה לנושא פריקה וטעינה יינתן בתחום המגרש ככל הניתן, בהתאם לשיקול הועדה המקומית במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח.
תנאים להיתר בניה	במקרה של תוספת בניה ו/או שימוש במגרש בנוי ששטחו אינו עולה על 3 דונם, יידרש אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי, אשר תציג את השתלבות תוספת הבינוי ו/או השימוש החדש במגרש ביחס לקיים. תנאים למתן היתר בניה למימוש ושימוש שטחי בניה למסחר במגרש לצרכי ציבור: - בניית כל שטחי הציבור שטרם נבנו במגרש בעת אישור תכנית זו. - לא ניתן יהיה לממש שטחי בניה למסחר ו/או שימוש מסחרי, בשטח העולה על 10% משטח מבני הציבור שבנייתם מומשה במגרש לאחר אישור תכנית זו. - במקרה של מימוש חלקי של שטחי הציבור שטרם נבנו במגרש בעת אישור תכנית זו, ניתן יהיה לאשר מימוש חלקי של שטחי מסחר, ביחס ישיר להיקף שטחי הציבור אשר יהיו מבוקשים למימוש. - היקף שטחי המסחר ייקבע במסגרת הבחינה התכנונית אשר נעשית בתכנית העיצוב והפיתוח אשר תובא לאישור הוועדה המקומית.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

	- במגרשים למבני ציבור, אשר אינם נמצאים בבעלות עירונית או בבעלות רשות מקרקעי ישראל, תנאי להוצאת היתר בניה לשימוש מסחרי בהתאם לתכנית זו, יהיה פרסום לפי סעיף 149 לחוק. תנאי להוצאת היתר בניה לשימוש עבור מעונות סטודנטים ודיור מוגן, יהיה פרסום לפי סעיף 149 לחוק.

7.7. <u>תכנית מתאר מקומית (כוללנית) תל אביב-יפו מס' תא/5000</u>, אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016, מהווה תכנית כוללנית, הקובעת הוראות כלליות להכנת תכניות מפורטות באזורי העיר השונים. תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

על-פי תשריטי התכנית, מגרש הנכס כלול באזור שייעודו "אזור מגורים בבניה עירונית", והוא במתחם תכנון 601, כאשר חזיתות המקרקעין לרחובות יהודה הלוי ולינקולן סומנו כחזית מסחרית.

לפי נספח עיצוב עירוני, המקרקעין ממוקמים באזור שהבניה בו היא עד 8 קומות, במרקם בנוי לשימור, ובתחום הכרזת העיר הלבנה.

אזורי היעוד מגדירים את מקבצי השימושים הראשיים והנוספים שרשאית הוועדה המקומית להתיר בתכנית. ייעוד הקרקע בכל מגרש ייקבע בתכנית, ובלבד שהשימושים המותרים לא יחרגו ממקבצי השימושים המותרים לפי תכנית זו באותו אזור ייעוד.

בכל אזור ניתן לקבוע ייעוד קרקע המתיר שימושים כלליים (הכוללים, בין היתר, מוסדות ציבור), כשימוש בלעדי או מעורב עם שימושים אחרים המותרים באותו הייעוד, בתנאים המפורטים בתכנית.

לפי הוראות התכנית, באזור מגורים בבניה עירונית, במגרשים בשטח מעל 1.5 דונם, הרח"ק הבסיסי הינו 2.5 והרח"ק המירבי 4.0.

לפי הוראות פרק 5 לתכנית, בו מפורטות ההוראות המיוחדות לכל מתחם תכנון, באזור תכנון 601, במרקם בנוי לשימור, יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור המפורטות בסעיף 5.3.4, ובתחום הכרזת העיר הלבנה יכיל מסמך המדיניות עקרונות תכנון נוספים, הנדרשים לשימור ערכיה האדריכליים, החברתיים וההיסטוריים של העיר הלבנה. בתחום זה בניה חדשה תותר עד 7 קומות במגרשים הגדולים מ- 500 מ"ר, או ברחובות רחבים מ- 8 מ'.

במבנים קיימים תותר תוספת של 2 קומות ובלבד שלא תחרוג מהגובה המירבי.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מסמכים לבר תכנוניים

7.8. להלן יוצגו מסמכים ותכתובות שהוצגו על-ידי המבקשת, שבהם ישנה התייחסות באשר לבנייה והשימושים המותרים במקרקעין:

7.8.1. בהודעת דואר אלקטרוני מיום 22.4.2014, שנשלחה לבעלי העוררת, החתומה על-ידי הגב' אורלי אראל- סגנית מהנדס העיר ומנהלת אגף תכנון עיר, ומכותבים לה, בין היתר, מר דורון ספיר- סגן ומ"מ ראש העיר, מהנדס העיר, הגב' הראלה אברהם אוזן- משנה ליועמ"ש ענייני תכנון ובניה, נמסר, כי לפי בדיקה שנעשתה לבקשת בעלי העוררת, התכנית שחלה על המתחם, תב"ע 2604, מייעדת את המקרקעין לייעוד ציבורי ומפרטת את השימושים המותרים בו. לפי חוות דעת של היועצת המשפטית, מעונות סטודנטים הינם שימוש דומה לשרותי קהילה ורווחה, הכולל גם בתי אבות (סוג של מגורים), ולכן הוועדה המקומית רשאית להתיר שימוש זה בהליך של שימוש חורג להיתר.

7.8.2. תיק מידע להיתר מיום 24.8.2014, בעניינם של המקרקעין, באשר לבקשה לתוספת למבנה קיים של זכויות לפי תמ"א 3/38 + תב"ע + איחוד חלקות. במסגרת המסמך צוין, כי לפי חוות דעת היועצ"מ מתאריך 4/2014, מכוח הוראותיה של תכנית 2604, הוועדה המקומית רשאית להתיר שימוש של מעונות סטודנטים בהליך של שימוש חורג להיתר, כפוף לסעיף 149 לחוק.

7.8.3. הודעת דואר אלקטרוני מחודש ספטמבר 2014, שנשלחה על-ידי מר אדי אביטן- רכז תכנון עיר בכיר, ואשר מכותבים בה לידיעה גם הגב' לריסה קופמן- מנהלת מחלקת תכנון עיר אזור מרכז, והגב' אורלי אראל- סגנית מהנדס העיר ומנהלת אגף תכנון עיר, ובמסגרתה צוין, שבישיבה שהתקיימה ביום 8.9.2014, הוצג בפני צוות תכנון מרכז, חלופה תכנונית להפיכת מרכזיית בזק למעונות סטודנטים, הוספת קומה וקומה חלקית, הפיכת קומת הקרקע לקומה מסחרית חלקית תוך הוספת אגף נוסף למסחר ע"ח המדרכה ביהודה הלוי, העברת משטרת דיזינגוף לבניין ומיקומה בחלק מקומת הקרקע ובקומה א', ועוד.

סיכום הפגישה הוא, שהצוות רואה בחיוב את החלופה התכנונית המוצעת. יש לשקול שוב את הרחבת הקומה המסחרית ע"ח המדרכה.

7.8.4. סיכום ישיבה שהתקיימה ביום 13.9.2016, בראשות מהנדס העיר תל אביב ובהשתתפות נציגי עיריית תל אביב, משטרת ישראל והעוררת ולפיה, השירות המשפטי של העירייה סבור שהשימוש של תחנת משטרה הינו שימוש תואם תב"ע,

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ושהעירייה מוכנה להגיש עתירה על החלטת וועדת הערר, אך ישנה שאלת ניהול סיכונים שעל היזם והמשטרה לשקול.

נציגי המשטרה מבקשים לסייע ליזם על מנת לאכלס את המקום כמה שיותר מהר.

היועמ"ש לוועדה תבדוק האם ניתן לעשות תיקון לתכנית צ', ולהוסיף לה שימוש של תחנת משטרה. בכל מקרה, מהנדס העיר יתמוך בקידום החלופות למציאת פתרון כדי שהמשטרה תוכל לפעול במקום.

7.8.5. לפי תכתובת בדואר אלקטרוני מחודש פברואר 2017, שנשלחה על-ידי מר אדי אביטן- רכז תכנון עיר בכיר במינהל ההנדסה שבעיריית תל אביב, בתוספת לבניין הקיים בחלקה 88, לא ניתן לחרוג מגובה של 21.5 מ', ובבניה חדשה- תקרת הגובה לא תחרוג מ- 24.8 מ'.

7.8.6. לפי המפורט בערר שהגישה העוררת, בתיק מידע נוסף שהוציאה הוועדה המקומית לעוררת ביום 20.8.2017 לצורך הקמת בית אבות, צוין כי לאור העובדה שהמגרש מצוי באזור ההכרזה של "העיר הלבנה", גובהו הכולל של המבנה לא יעלה על 26 מ' (לא כולל מתקנים על הגג).

עוד צוין בתיק מידע זה, כי שטחי הבניה המותרים יהיו כמפורט בתיק המידע, בהתאמה לתכנית צ' המאושרת ולהנחיות המרחביות למגרשים הכלולים בעיר הלבנה (אונסק"ו). מספר הקומות לא יעלה על 6 קומות ובניה על הגג המהווה 65% משטח הקומה שמתחתיה, וזאת בהתאמה לגובה המותר בעיר הלבנה. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.0 מ' ברוטו וגובה קומת הקרקע המסחרית לא יעלה על 5 מ'. סה"כ גובה המבנה לא יעלה על 26 מ' (לא כולל מתקנים טכניים על הגג).

8. <u>רישוי</u>

8.1. בארכיב הוועדה המקומית לא אותר היתר הבניה לבניין בזק שהיה בנוי על חלקה 88.

8.2. בשומת המשיבה צוין, כי לא נמצא היתר הבניה המקורי. שמאי המשיבה מציג את חלוקת השטחים שלהלן, אשר לטענתו אומצה במסגרת שומה מכרעת שנערכה לנכס עובר לתיקון 84 לחוק התכנון:

קומה	שטח (מ"ר)
מרתף	1,418
מרתף עליון	1,338
קומת ביניים	165
קומת כניסה	1,338
קומה ב'	1,490

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

קומה	שטח (מ"ר)
קומה ג'	686
קומה ד'	686
קומה ה'	686
קומת גג	49
מבנה עזר	65
סה"כ שטח בנוי מעל הקרקע (חלקות 88 + 89)	5,165
סה"כ שטח בנוי מעל הקרקע (חלקה 88)	5,100
סה"כ שטח בנוי מתחת לקרקע (חלקה 88)	2,756 מ"ר

8.3. לפי אישור מנהל ההנדסה בעיריית תל אביב מיום 21.12.2014, ניתן לעוררת רישיון שיפוץ מס' 3959 לנכס שברחוב יהודה הלוי 74, לתקופה של שישה חודשים. תוקפו של ההיתר הוארך מיום 7.6.2015 לשישה חודשים נוספים.

8.4. בחודש ינואר 2015 הוגשה על-ידי העוררת תכנית בקשה להיתר בניה במקרקעין, מספר 015-0071, במסגרתה התבקשה תוספת של 1.5 קומות לפי תמ"א 38 למבנה קיים בן 5 קומות, הוספת חניון תת קרקעי, הוספת מיגון (ממ"מ), 76 יח"ד למעונות ושימוש למשטרת לב תל אביב.

לפי מפת מדידה שעל-גבי תכנית הבקשה להיתר צוין, כי שטחה של חלקה 88 הינו 2,733 מ"ר, של חלקה 89- 152 מ"ר, ובשטחן ישנם שטחים להפקעה, בחזית לרחוב לינקולן ולרחוב יהודה הלוי, בהיקף של 416.6 מ"ר.

עם זאת, שטח המגרש לחישוב זכויות נרשם כ- - 2,642 מ"ר.

עיון בתכנית הבקשה להיתר מלמד שהבניין כולל שתי קומות מרתף (כל קומה כוללת שני מפלסים), ו- 6.5 קומות מעל לקרקע, כאשר בקומות 3-6 התבקשו גם שטחי גלריה.

כמו כן התבקשו הקלות שונות לתוספת שטחים, תוספת קומה לפי הוראות התמ"א, קומה נוספת בשיעור של 65%, וכן שימוש חורג מהיתר לצורך מעונות.

להלן פירוט ומידות של חלק מהשטחים שבבקשה להיתר:

קומה	חניה (מ"ר)	אחר (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)	הערות
מרתף -2	725	1,278	2,003	
מרתף -1	712	1,160	1,872	
מרתף -0.5	709	203[4]	912	

[4] . מזה כ- 103 מ"ר בניה חדשה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

קומה	חניה (מ"ר)	אחר (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)	הערות
קרקע			1,327	
ראשונה			1,297	קונטור הקומה כ- 43.5 מ' x 30.5 מ'
שנייה – רביעית[5]			691[6]	קונטור הקומה כ- 43.5 מ' x 15.9 מ'
סה"כ שטחים עיליים			כ- 4,700	

יצוין, כי שטחי החניה תוכננו מדרום למבנה בזק, ובמסגרתם סומנו 70 מקומות חניה.

עוד יצוין, כי לפי מכתבו של אדריכל גידי בר אוריין לעוררת, מיום 21.3.2018, תכסית קומת הקרקע והקומה הראשונה בבניין הקיים, עומדת על 1,341 מ"ר, לעומת תכסית מכסימאלית מותרת של 1,498 מ"ר, ותכסית הקומה השניה, השלישית והרביעית הינה 691 מ"ר.

באשר לקומת הקרקע צוין, כי במקרה בו המדינה שוכרת את שטחי הקרקע, כפי שנתבקש בבקשה להיתר, אזי חלוקת השטחים הינה: שטחי הדיור הממשלתי- 1,026 מ"ר, סניף דואר ישראל- 173 מ"ר, שטח מסחרי לרחוב יהודה הלוי- 142 מ"ר.

לעניין קומות 2-4 צוין, כי גובה קומה נטו בבניין הקיים הינו 4.5 מ'. בבקשה להיתר תוכננו דרגשי שינה מוגבהים, מאחר וגלריות אינן אפשריות בגובה הקומה הקיים, בשל חוק התכנון והבניה המחייב גובה מינימאלי של 2.5 מ'. עמדת מהנדס העיר הייתה כי מימוש כזה אינו אפשרי.

להלן נתונים באשר לגובה ברוטו של הקומות, לפי המפורט בתכנית הבקשה להיתר:

קומה	גובה (מ')	גובה מצטבר (מ')
קרקע	3.54	3.54
ראשונה	4.57	8.11
גג טכני קומה 1	1.01	9.12
שנייה	4.92	14.04
שלישית	4.99	19.03
רביעית	5.06	24.09

8.5. לפי המפורט בערר שהגישה העוררת, לאחר שהוגשה הבקשה שלעיל, העוררת החליטה לקדם תחילה את הוצאת ההיתר הדרוש לפעילות המשטרה, ולכן הגישה בחודש פברואר 2015 בקשה להיתר בניה שמספרה 15-0733, לביצוע שינויים פנימיים בשתי הקומות הראשונות של הבניין, על מנת להתאימן לפעילות המשטרה, וכן להרחבת המרתפים לצורך

[5] . לא כולל הרחבות שתוכננו ושטחי גלריות.

[6] . בכל אחת משלושת הקומות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

הסדרת מקומות חניה. הבקשה כללה בקשה לשימוש חורג מהיתר ממשרדים לתחנת משטרה, וכן שימושים נלווים כגון מסחר ובית קפה בקומת הקרקע.

8.6. לפי המפורט בערר, בהחלטות הועדה המקומית מחודש יולי 2015 ומיום 28.10.2015, הוחלט לאשר הבקשה לשימוש חורג ואת הרחבת המרתפים, אך נדחתה הבקשה לשימוש נלווה של קפיטריה.

8.7. בחודש ינואר 2016 הוגש ערר על החלטת הוועדה המקומית לאשר ההיתר (ערר (ת"א) 5012-16 **דביר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** (10.8.2016) (להלן: "**ערר דביר**"). לפי המפורט בערר דביר, הערר הוגש כנגד החלטת מליאת הוועדה המקומית מיום 28.12.2015 להתיר הקמת תחנת משטרה וחניון תת-קרקעי במקרקעין. ועדת הערר החליטה לקבל הערר, ובהחלטתה נקבע, בין היתר, כי בהתאם להוראות תכנית 2604, לא ניתן להתיר את השימוש של תחנת משטרה בדרך של שימוש חורג מהיתר, ועל כן יש לבחון האם יש מקום להתיר את השימוש המבוקש בדרך של שימוש חורג מתכנית, על כל המשתמע מכך, או בהסתמך על תכנית אחרת (תכנית צ' למשל), ככל שזו מתירה שימוש כאמור.

8.8. לשלמות התמונה יצוין, כי על ההחלטה **בערר דביר** הוגשה עתירה מינהלית על-ידי הוועדה המקומית (עת"מ 36703-10-16 **ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה, מחוז תל-אביב** (18.2.2018)) (להלן: "**עתירת דביר**"). לפי המפורט בעתירה, עמדת המדינה הייתה שיש להחזיר את הדיון בבקשה להיתר לוועדה המקומית, על-מנת שתדון בבקשה לשימוש חורג מהיתר בשנית, נוכח הפגם שנפל בהחלטה בשל ניגוד עניינים. אשר לפרשנות התכנית, הסכימה המדינה לבטל את החלטת ועדת הערר, וכי ההחלטה אינה כובלת את שיקול דעתה של הוועדה המקומית, שכן ניתן להתיר את השימוש המבוקש מכוח התכנית.

עוד צוין בעתירה, לעניין האינטרס של המדינה שלא להגן על החלטת ועדת הערר, כי במהלך הדיון התברר שהמדינה הגישה תובענה לאכיפת ההסכם עם היזם ובקשה שלא ייעשו שינויים ודיספוזיציות שעומדות בסתירה להסכם השכירות, ואילו היזם הגיש הודעה על ביטול ההסכם. כמו כן בית המשפט מציין את דברי ב"כ המדינה אשר ביקש שתינתן הכרעה בשאלה האם התכנית מאפשרת שימוש של תחנת משטרה, שאז נמצאים במסלול של בקשה לשימוש חורג מהיתר, ואם אינה מאפשרת, הרי שנמצאים במסלול של שימוש חורג מתכנית.

בפסק-הדין דחה בית המשפט את העתירה וקבע שלא רק שפרשנות ועדת הערר סבירה, אלא שהיא אף תואמת לפרשנות היחידה האפשרית.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

8.9. ביום 20.12.2018 ניתן היתר בניה מספר 18-1027 בעניינם של המקרקעין, להריסת כל המבנים הקיימים במגרש.

לפי תשריט חלוקה שעל-גבי התכנית, בחזית חלקה 88 לרחוב יהודה הלוי ישנה רצועה להפקעה ששטחה 237 מ"ר, ויתרת שטח החלקה הינה 2,496 מ"ר.

לפי תכנית הבקשה להיתר, ההריסה כוללת 5 קומות בשטח של 4,746.65 מ"ר, בחלוקה שלהלן: קרקע- 1,333.71 מ"ר; 1- 1,340 מ"ר; 2- 690.42 מ"ר; 3- 690.47 מ"ר; 4- 692.04 מ"ר.

גובהו של המבנה מעל למפלס פני הקרקע הינו 26.93 מ', בחלוקה שלהלן (גובה ברוטו): קומת קרקע- 3.73 מ'; קומה א'- 5.62 מ'; קומה ב'- 4.95 מ'; קומה ג'- 4.92 מ'; קומה ד'- 5.02 מ'; חדר מכונות וחדר מדרגות- 2.69 מ'.

9. <u>מצב קנייני</u>

9.1. להלן פרטים מהעתקי רישום מפנקס הזכויות של חלקות 88 ו- 89 בגוש 7103, שהופקו בימים 16.10.2018:

מספר גוש	7103	
מספר חלקה	88 (מספר ישן 16)	89 (מספר ישן 16)
שטח החלקה	2,733 מ"ר	152 מ"ר
בעלויות	מדינת ישראל	מדינת ישראל
חכירות	-	חכירה ראשית של חברת החשמל לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים החל מיום 1.10.1950.
הערות	ביום 17.10.1973 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לגבי חלק מחלקה (י.פ. 1941 מיום 2.9.1973).	

9.2. לפי הסכם מכר מיום 6.4.2014 שהוצג בפניי, שנערך בין חבס השקעות בשרון בע"מ (להלן: "**המוכר**") לבין ישראל לוי מבני ציבור בע"מ (72%) ואורבנו קבוצת ישראל לוי נדל"ן בע"מ (28%) (להלן: "**הקונה**"), רכש הקונה את זכויות החכירה בחלקה 88 בגוש 7103 מהמוכר, שהיה בהליכי פירוק, תמורת 39,500,000 ₪, בתוספת מע"מ כדין, בכפוף לאישורו של בית המשפט. תשלומי חובה עירוניים ו/או ממשלתיים החלים על הממכר, לרבות היטל השבחה ו/או אגרות והיטלי פיתוח, לרבות בגין התקופה שלפני ההסכם, יחולו על הקונה וישולמו על ידו.

9.3. לפי "אישור על רישום זכות בנכס" מיום 1.6.2015 שניתן על-ידי רמ"י ואשר הוצג בפניי, הזכויות בחלקה 88 שבגוש 7103, בשטח של 2,280 מ"ר, רשומות ברמ"י על-שם ישראל לוי מבני ציבור (72/100) ואורבנו קבוצת ישראל (28/100), בהסכם חכירה מהוון שתוקפו עד ליום 21.3.2042.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

9.4. לפי מסמך רמ"י מיום 23.12.2015 שהוצג בפניי, זכות השכירות בחלקה 89 בגוש 7103 הועברה מחברת החשמל לישראל לוי מבני ציבור.

9.5. לפי מסמך מיום 27.4.2014 של החשב הכללי שבמשרד האוצר, נערך חוזה שכירות בלתי מוגנת בין ישראל לוי מבני ציבור בע"מ (להלן: "**המשכיר**") לבין ממשלת ישראל באמצעות מינהל נכסי הדיור הממשלתי (להלן: "**השוכר**").

יצוין, כי בכותרת ההסכם רשום שהוא נערך באפריל 2013 אך סביר שהמדובר בטעות סופר. החתימה האחרונה על ההסכם היא של נציג משרד האוצר מיום 30.6.2014.

להלן עיקרי הסכם השכירות הרלוונטיים לחוות דעת זו:

- הואיל ובמבנה שבחלקה 88 בגוש 7103, שהמשכיר הוא בעל הזכויות בו, נמצא שטח של כ- 4,200 מ"ר ברוטו בקומה/ות מרתף, קרקע וראשונה, שייעודם בניני ציבור, מתוכם כ- 1,800 מ"ר בקומת המרתף (להלן: "**המושכר**"), ובנוסף 57 מקומות חניה שמתוכם לפחות 5 חניות על קרקעיות (להלן: "**שטחי החניה**").

- והואיל והוסכם בין הצדדים כי הממשלה תהיה אחראית לשלם את דמי השכירות המפורטים להלן למשכיר, ודמי תחזוקה בגין עלות סל השירותים המפורט בחוזה ניהול התחזוקה בלבד, וזאת אף אם תפעל במבנה חברת ניהול מטעם המשכיר או מטעם אחרים.

הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

- סעיף 25(ד) לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 יחול על חוזה זה בשינויים המחויבים, אם אין הוראה אחרת לעניין הנדון.

- השטח הסופי של המושכר לצורכי הסכם זה ייקבע על ידי מודד מוסמך של השוכר. שטח המושכר יכלול את השטח נטו בתוספת חלק יחסי של השטחים המשותפים, לפי העקרונות המפורטים בתוספת הראשונה לחוזה זה ("**עקרונות המדידה**").

- מוסכם בין הצדדים, כי השוכר ישתמש במושכר לייעוד המפורט במבוא לחוזה זה לצרכי השוכר (להלן- הייעוד המוסכם), והמשכיר ימציא לשוכר היתר ממוסד התכנון המוסמך לכך, המאפשר שימוש במושכר לייעוד המוסכם, וזאת קודם למסירת המושכר לשוכר. **מודגש בזה** כי השוכר הינו מדינת ישראל והיא רשאית להשתמש במושכר לייעודו באמצעות משרדים ממשלתיים ו/או יחידות סמך, לפי ראות עיניה ולהחליף אותם, כולם או חלקם, מדי פעם. [ההדגשה במקור- י.י].

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- המשכיר יתאים את המושכר לייעודו לפי צרכי השוכר כמפורט להלן. התכנון, ההתאמה וביצועם יבוצעו ע"י המשכיר על חשבונו בהתאם לפרוגרמה והאפיון הטכני המהווים חלק ממסמכי המכרז.

- לפי לוח זמנים המפורט בהסכם, המשכיר התחייב להתחיל בביצוע עבודות ההתאמה בתוך שנה מיום חתימת ההסכם (בפרק הזמן של שנה מיום חתימת ההסכם, נקבעו לוחות זמנים להגשת תכניות עבודה ואישורן).

- המושכר יימסר ביום שנקבע לכך בלוח הזמנים לביצוע העבודות, ולא יאוחר מיום 1.7.2015, לאחר שבוצעו בו עבודות ההתאמה והוגשו לשוכר כל האישורים וההיתרים הנדרשים לאכלוס המושכר ושימוש במושכר לייעוד המוסכם ממוסד התכנון ומכל רשות מוסמכת הנוגעת עניין, לרבות היתר בניה לשימוש במושכר לפי הייעוד המוסכם ו/או אישור שינוי ייעוד לייעוד המוסכם ו/או היתר לשימוש חורג לתקופת השכירות, ו/או העתק תכנית מפורטת ביחד עם תקנון התכנית המעידים, לדעת היועץ המשפטי למשרד האוצר, כי הייעוד המוסכם מותר על פי הדין.

- המשכיר מתחייב לתת שירותים בגין השטחים המשותפים במבנה. המשרד המשתמש ישלם למשכיר סכום קבוע למ"ר לחודש עבור השירותים שהמשכיר ייתן. אחריות לתשלום דמי הניהול כאמור תתחיל מיום תחילת מתן השירות בפועל או מיום מסירת המושכר, לפי המאוחר ביניהם.

- הודיע השוכר למשכיר על רצונו לבטל חוזה זה, אזי: אם הסכים המשכיר לביטול המוצע- יבוטל החוזה. לא הסכים המשכיר- יהיה השוכר רשאי להשכיר המושכר או חלקו בשכירות משנה, בתנאים הדומים לתנאי חוזה זה, וזאת מבלי לשחרר השוכר מאחריותו כלפי המשכיר.

- תקופת השכירות היא 20 שנים מיום מסירת החזקה. לשוכר תהיה הזכות להאריך את תקופת השכירות בארבע תקופות נוספות של שנה אחת.

- ידוע לשוכר כי במושכר קיימות זכויות בניה נוספות שבכוונת המשכיר לנצלם, בכפוף לשימושים על פי דין. המשכיר מתחייב לפעול ככל שביכולתו, כך שאכלוס באשר המבנה יהיה משרד ממשלתי ו/או מרפאות ו/או משרדים. התחייבות זו תהיה תקפה לתקופה שלא תעלה על שמונה חודשים ממועד חתימת הסכם זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בכל מקרה של ניצול הזכויות הנותרות, מוסכם כי עבודות השלד והמעטפת יעשו ככל שניתן, במקביל לעבודות השלד להקמת המשרדים ולא בנפרד. מוסכם כי המשכיר ידאג לכניסות ומעליות נפרדות למשרדים ובנפרד לבניה הנוספת.

- דמי השכירות הבסיסיים יהיו 75 ₪/מ"ר לחודש, בצירוף מע"מ כחוק.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- דמי השכירות בגין מקום חניה יהיו 700 ₪ בתוספת מע"מ למקום חניה לחודש.

- המשרד מתחייב לשלם למשכיר את תשלומי הניהול והתחזוקה.

- דמי השכירות, הניהול, התחזוקה והניקיון יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן של חודש אוגוסט 2013.

- ידוע לשוכר כי הוא שוכר חלק במבנה, וכי המשכיר ייעשה שימוש בשטחים הנוספים לרבות על ידי אחרים. מוסכם כי בכוונת המשכיר למצות את זכויות הבניה במגרש, ובלבד שמיצוי הזכויות לא יהיה בקומות המושכר. מוסכם כי שתי מעליות ככל שיידרשו ייוחדו לשוכר באופן בלעדי, וגרעין מדרגות אחד יהיה בשימוש השוכר באופן ייחודי (למעט במקרה חירום).

- אם המשכיר לא ימסור החזקה במושכר לשוכר כאמור בחוזה זה, ישלם המשכיר לשוכר סכום השווה לפי שניים מדמי השכירות השנתיים שנקבעו, עבור כל יום של עיכוב. איחור במסירת המושכר שאינו עולה על 12 חודשים לא יהווה הפרה של ההסכם.

- האמור לעיל אינו פוגע בזכויות הצדדים לדרוש כל סעד אחר המגיע להם לפי חוזה זה או על-פי כל דין.

9.6. ביום 19.5.2015 נחתם הסכם בין העוררת לבין חברת אדה מירמן אחזקות בע"מ (להלן: "**הקבלן**"), לביצוע העבודות, חיזוקים, ניסורים ושלד פנים ביהודה הלוי 74 תל אביב, במסגרתו התחייב הקבלן כי העבודות יתחילו לא יאוחר מיום 1.6.2015 (אלא אם המזמין יידחה את תחילת ביצוע העבודות), והעבודות יבוצעו בתקופה כוללת שלא תעלה על 90 ימי עבודה מקבלת צו התחלת עבודה.

9.7. ביום 9.12.2015 התקיימה פגישת פיקוח עליון, בהשתתפות נציגי המשכיר, המשטרה, מינהל הדיור הממשלתי ואנשי מקצוע. במסגרת הפגישה נסקרו הרג'קטים שנמצאו במהלך הפיקוח על העבודות, והאחריות לתיקונם וכן שינויים ותוספות שהתבקשו.

9.8. ביום 30.3.2016 התקיימה פגישת סטטוס ופיקוח עליון בענייננו של פרויקט משטרת ישראל-תחנת לב ת"א, בהשתתפות נציגי המשכיר, נציגי משטרת ישראל ומלווה הפרויקט מטעם מינהל הדיור הממשלתי. צוין כי תאריך המסירה לפי ההסכם הינו 1.7.2015, אך "*בשלב זה **אין צפי לתאריך מסירה** אשר יתעדכן בהתאם לקבלת ההיתר כאשר הגשת היתר בשלב של הערעור מול הוועדה המחוזית אשר צפויה לדון בבקשה בחודש מאי 2016. סטטוס- בשלב זה מתבצעות עבודות האפשריות ועד לקבלת ההיתר.*". [ההדגשה במקור- י.י].

כמו כן צוינו הנושאים להשלמה והאחריות לביצועם.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

9.9. במכתבו של עו"ד אופיר עוזרי, ב"כ העוררת, מיום 10.8.2017, אשר צורף למסמכי העוררת, ואשר נשלח למינהל נכסי הדיור הממשלתי, צוין, כי עוד בטרם רכשה מרשתו את הזכויות בבניין שבמקרקעין, שיעודם בניני ציבורי, פנתה היא אליהם ובקשה לקבל אישורם, בטרם רכישת הזכויות במקרקעין, שהמקרקעין עונים לדרישתם, ואישור זה התקבל.

בנסיבות אלה נחתם ביום 27.4.2014 הסכם השכירות, כאשר בסעיף 3(ב) להסכם נקבע, כי השוכר הינו מדינת ישראל והיא רשאית להשתמש במושכר לייעודו באמצעות משרדים ממשלתיים ו/או יחידות סמך לפי ראות עיניה ולהחליף אותם, כולם או חלקם, מדי פעם.

בסעיף 6(א) להסכם נקבע כי המושכר יימסר כשהוא מוכן לשימוש עד ליום 1.7.2015.

לפי המפרטים שצורפו להסכם התבקשה מרשתו להכשיר את המקום לתחנת משטרה, שכן שני הצדדים סברו שלפי התב"ע הקיימת הדבר אפשרי.

מרשתו פעלה מיד לאחר חתימת ההסכם לצורך ביצוע עבודות התאמה, ולצורך זה הוציאה למעלה מ- 26,000,000 ₪.

ביום 10.8.2016 החליטה ועדת הערר כי לא ניתן לעשות במקרקעין שימוש למשטרה. עיריית תל אביב הגישה עתירה כנגד החלטת ועדת הערר, אך בניגוד לעמדתה של מרשתו, הדיון בעתירה נדחה לסוף חודש ספטמבר 2017.

בנסיבות אלו ברור, כי נכון למועד בו היה על המדינה לקבל את החזקה במושכר ולהתחיל לשלם שכירות בגינו, ולמעשה עד היום, לא ניתן לקיים את ההסכם בהתאם לדרישה לשימוש לצורך תחנת משטרה.

לפי סעיף 18 לחוק החוזים המדובר בהסכם שביצועו סוכל ואין אפשרות לקיימו. פניותיה של מרשתו למדינה להגיע להבנות בדבר שינוי תנאי ההסכם בין הצדדים לא זכו להתייחסות, וכל יום שחולף גורם למרשתו לנזקים אדירים.

ומאחר שניסיונותיה של מרשתו להגיע להבנות כאמור לא צלחו, לא נותר למרשתו אלא לבטל את ההסכם בשל סיכולו מסיבות שאינן תלויות במרשתו.

לאחר מכתבו של ב"כ העוררת, התנהלה בין ב"כ הצדדים חלופת מכתבים, כאשר ב"כ המדינה דוחים את טענת הסיכול ואת הודעת הביטול, וכן את הטענה שהמדינה לא התייחסה לפניות העוררת לשינוי תנאי ההסכם, ונטען שהמדינה הבהירה שאין בכוונתה להסכים לשינוי או ביטל ההסכם בתנאים שהוצעו על-ידי העוררת, אך העוררת היא שלא הסכימה לשום גמישות בתנאים שהוצעו על ידה.

לאחר שביום 13.9.2017 הודיע ב"כ העוררת לב"כ המדינה כי הוגשה על-ידי מרשתו בקשה להיתר להריסת הבניין, הוגשה מטעם המדינה בקשה לבית משפט השלום ליתן צו מניעה זמני במעמד צד אחד, להימנע מכל פעולה שיש בה כדי לפגוע בהסכם השכירות, שכן

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

במסגרת התביעה העיקרית נשוא ההליך, מתבקש בית המשפט להצהיר כי הסכם השכירות שנכרת בין הצדדים הינו תקף.

בבקשתה טענה המדינה, בין היתר, כי גם אם העתירה כנגד החלטת ועדת הערר תדחה, הרי שלא יהיה בכך כדי למנוע את השימוש במושכר לצורך תחנת משטרה, תוך שהיא מפנה להערה שבהחלטת ועדת הערר, כי אפשר שניתן לקבל היתר מתאים שיאשר את השימוש במקרה שתוגש בקשה לשימוש חורג מתכנית, או להתאמת ההיתר לתכנית "צ" החדשה.

עוד צוין, כי בקשה חדשה לשימוש חורג מתכנית כבר הוגשה מטעם הנתבעת (העוררת כאן) בחודש דצמבר, אולם נמחקה בתחילת שנת 2017.

9.10. ביום 18.4.2018 נחתם הסכם בין מינהל נכסי הדיור הממשלתי לבין העוררת לפיו, הואיל והצדדים הגיעו להבנה כי לא ניתן להוציא לפועל את ההסכם ולהקים תחנת משטרה, הוסכם ביניהם, כי החיובים ההדדיים בכל הנוגע להקמת תחנת משטרה ושכירת המקום לצרכים אלה בטלים, והצדדים מוותרים על כל טענה ו/או תביעה האחד כלפי משנהו בכל דבר הקשור ו/או הנובע מהסכם השכירות.

10. <u>עקרונות ושיקולים בחוות הדעת</u>

לפי הקבוע בסעיף 1(א) לתוספת השלישית, "השבחה" משמעותה- עליית שווים של מקרקעין עקב אישורה של תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ההשבחה הנבחנת בשומה זו, מקורה בתוכנית תא/מק/צ', שעיקריה פורטו לעיל.

לפי הקבוע בסעיף 4(7) לתוספת השלישית, השומה תיערך ליום תחילתה של התכנית, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי.

לפיכך, אומדן ההשבחה יעשה בהנחה שבפני הקונה הסביר, נתון היה מלוא המידע שפורט לעיל באשר למצבם הפיסי, התכנוני והקנייני של המקרקעין.

ככלל, דרך המלך לחישוב ההשבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבי התכנון, "מצב קודם" ו"מצב חדש", וההשבחה הינה הפרש השווי שבין שני המצבים (דנ"א 3768/98 **קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים**, נו(5) 49 (2002)), וכך ייעשה גם בחוות דעת זו.

לצורך אומדן ההשבחה, הובאו בחשבון הגורמים והשיקולים שלהלן:

10.1. מיקומם של המקרקעין, במרכזה של העיר תל אביב, בסמוך לצירי תנועה עיקריים ולקווי הרק"ל המתוכננים;

10.2. הבניין שהיה בנוי במקרקעין במועד הקובע, אשר שימש בעבר כמרכזיית בזק, ועבודות ההתאמה שבוצעו בו עד למועד הקובע.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

10.3. השימושים המותרים במקרקעין ואפשרויות הבניה, עובר לאישורה של תכנית "צ", ולאחר אישורה.

10.4. מערך הזכויות הקנייניות במקרקעין, לרבות הסכם השכירות שנחתם עם המדינה.

10.5. קביעותיה והנחיותיה של ועדת הערר.

10.6. ערכי השווי לשימושים השונים, ועלויות ההתאמה שיידרשו לצורך מימושם של שימושים אלו.

שיקולים נוספים, הרלוונטיים להכרעה במחלוקות שבין הצדדים, מפורטים בגוף ההכרעה.

11. <u>עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בהם</u>

להלן עיקר טיעוני שמאי הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, טענותיהם בדיון שהתקיים בפני, והמסמכים שהוגשו על-ידם, והכרעתי במחלוקות שביניהם.

11.1. <u>סכום ההשבחה בשומות הצדדים</u>

מקור ההשבחה	מועד קובע	שומת המשיבה	שומת העורר
תא/מק/צ'	2.8.2016	61,150,000	4,418,514
תא/5000	6.1.2017	לא חלה השבחה	

11.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

<u>"מצב קודם"</u>

<u>שטח מגרש</u>

כמפורט לעיל, שטחם הרשום של חלקות 88 ו- 89 הינו 2,733 מ"ר ו- 152 מ"ר, בהתאמה, ובסך-הכול- 2,885 מ"ר.

לעמדת שמאי המשיבה, שטח המגרש לחישוב זכויות הינו 2,649.1 מ"ר, וזאת בהתבסס על דף המידע שבאתר הוועדה המקומית.

<u>שטחי הבניה הקיימים</u>

שמאי המשיבה מציין, כי קיימת אי וודאות באשר לשטחי הבנייה המאושרים. בשומה שערך מביא הוא בחשבון את מלוא זכויות הבנייה האפשריים מכוח התכניות המאושרות, המאפשרות שטחים עיקריים בהיקף של 4,768 מ"ר ו- 2,384 מ"ר שטחי שירות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

שימושים

לעמדת שמאי המשיבה, מבין השימושים שמתירה תכנית 2604, השימוש למרפאות הוא השימוש היעיל והטוב. ולכן מביא הוא בחשבון, ש- 10% מהשטחים העיקריים ישמשו למסחר (477 מ"ר), והיתרה- 4,291 מ"ר למרפאות.

ערכי שווי

שווי למרפאות

שמאי המשיבה מציין כי לא אותרו עסקאות השוואה למרפאות, ולכן קובע הוא את השווי לשימוש של מרפאות על בסיס ערכי שווי למשרדים והתאמתם לשימוש של מרפאות.

לצורך קביעת השווי למשרדים שמאי המשיבה מציג 11 עסקאות של מכר שטחי משרדים בסביבה, בשנים 2015 – 2017, שהמחיר למ"ר בנוי ששולם בהן הינו בטווח של 8,382 ₪ - 16,540 ₪.

בנוסף מציין הוא נתונים מדו"ח נת"מ ומדו"ח של רשף נכסים, לפיהם דמי שכירות חודשיים למשרדים Class B בציר מנחם בגין, נכון לקיץ 2016 הינם 50 - 65 ₪ למ"ר, ומרכז תל אביב- 60-80 ₪ למ"ר.

על בסיס הנתונים שלעיל, ובהנחת עבודה שערכי השווי למרפאות גבוהים במעט משווי למשרדים, מאחר ובמרפאות ניתן להשתמש באותו החדר למספר בעלי מקצוע, קובע הוא שווי של 12,750 ₪ למ"ר בנוי נטו.

שווי למסחר

לצורך קביעת השווי לשימושי מסחר, מציג שמאי המשיבה 17 עסקאות לנכסים ברחובות בסביבה (יהודה הלוי, וילסון, קרליבך, שינקין, רוטשילד ואבן גבירול), בשנים 2015 – 2017, שהמחיר למ"ר בנוי ששולם בהן הינו בטווח של 25,703 – 104,839 ₪, ועל בסיסן קובע הוא שווי מ"ר בנוי למסחר של 32,000 ₪, ובהתאמה למיקום והיקף הבניה בנכס- 28,800 ₪ למ"ר בנוי ו- 18,000 ₪ למ"ר מבונה למסחר.

עוד מפנה שמאי המשיבה, לשומה שערך השמאי המכריע רוזנברג לנכס בשדרות רוטשילד 65 פינת נחמני 30, ובמסגרתה נקבע כי שוויו של מ"ר מסחר נע בגבולות 32,250 ₪ נכון לחודש פברואר 2015, כך שבהתאמות למיקום וזמן, ערכי השווי שקבע הינם סבירים לעמדתו.

עם זאת, לעמדתו, מאחר והיקף השטח למסחר המותר במקרקעין הינו 477 מ"ר בלבד, הרי שאין הצדקה להפחתה של 10% לגודל הפרויקט, ולכן מחשב הוא את שווי השטחים המסחריים שבמקרקעין לפי שווי של 32,000 ₪.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

מקדמי התאמה

שמאי המשיבה מביא בחשבון בתחשיביו את המקדמים שלהלן:

שטח לשיווק- 130% משטח עיקרי (העמסת שטחי שירות).

מסחר לשימושים נלווים בקומת הקרקע- 85% משווי למסחר רגיל.

עלויות התאמה להסבת השימושים הקיימים למרפאות ומסחר- 2,500 ₪ למ"ר.

קבלת שימוש חורג מהיתר- דחיה של שנה לפי ריבית שנתית של 6%.

שווי המקרקעין ב"מצב קודם"

שימוש	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח לשיווק (מ"ר)[7]	שווי מ"ר בנוי (₪)[8]	שווי במצבו (₪)
מרפאות	4,291	5,579	10,250	57,182,639
מסחר	477	620	[9]24,700	15,310,690
סה"כ שווי כזמין (₪)				72,493,329
שווי דחוי עד להיתר לשימוש חורג (₪, מעוגל)				**68,400,000**

"מצב חדש"

שטח מגרש

שמאי המשיבה מחשב הזכויות לפי הוראותיה של תכנית "צ" למגרש "אי", ומאחר ומגרש שכזה צריך שיהא מוקף דרכים ו/או שבילים ציבוריים ו/או שצ"פ ו/או שב"צ, מביא הוא בחשבון את שטחה של חלקה 88 בלבד, ובהתאם לתיק מידע להיתר לתכנית "צ", קובע הוא כי שטח המגרש לחישוב זכויות הינו- 2,496 מ"ר.

שימושים

לעמדת שמאי המשיבה, לאחר אישורה של תכנית "צ", השימוש היעיל והטוב הינו ממעונות סטודנטים ושטחי מסחר.

---

[7] . תוספת 30% שטחי שירות.

[8] . לאחר הפחתה של 2,500 ₪ לעלויות התאמה.

[9] . 24,700 ₪= 2,500 ₪ עלויות התאמה - 85% התאמה למסחר נלווה x 32,000 ש"ח

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

היקף השטחים

שמאי המשיבה מביא בחשבון שטח עיקרי מותר של 300% משטח המגרש (7,488 מ"ר) + 100% משטח המגרש שטחי שירות (2,496 מ"ר), ובסך הכול- 9,984 מ"ר. בנוסף מביא הוא בחשבון שטח מסחרי של 998 מ"ר, שהם 10% מסך השטחים המותרים (עיקרי ושירות), כך שסך השטחים הכולל שמביא הוא בחשבון הינו 10,982 מ"ר (440% משטח המגרש), כאשר מזה, 1,098 מ"ר (10%) הינם למסחר נלווה, כך שחלוקת השטחים לפיה מחשב שמאי המשיבה את השווי ב"מצב חדש" הינה כלהלן:

שימוש	הבסיס לחישוב	שטח (מ"ר)
שטח שירות	100% משטח מגרש	2,496
שטח עיקרי	300% משטח מגרש	7,488
סה"כ שטח עיקרי ושירות	400% משטח המגרש	9,984
שימושי מסחר	10% מהשטח הכולל	998
סך-הכול		10,982
מזה שטח למסחר נלווה	10% מסך השטחים	1,098
יתרת שטח עיקרי למעונות סטודנטים	(7,488 מ"ר – 1,098 מ"ר)	6,390

לעמדת שמאי המשיבה, תכנית "צ" מאפשרת הרחבת המבנה הקיים עד לתכסית של 60%, כך ששטח קומה ברוטו אפשרי הינו כ- 1,500 מ"ר, וניתן לבנות 6 קומות בתוספת קומה חלקית בשיעור של 65% מקונטור קומה, עד לגובה של 26 מ'.

מאחר ובנתוני התכסית ומספר הקומות המותר, השטח האפשרי, לפי נתוני שמאי המשיבה, הינו 9,975 מ"ר, מביא הוא בחשבון שאת יתרת השטחים המותרים ניתן יהיה לנצל בקומות הגלריות, ובכך ליצור דירות "לופטים", המאפיינות פרוייקטים דומים למגורי סטודנטים.

להלן חלוקת שטחי הבניה העיקריים המותרים, בין שטחים בנויים לזכויות בניה, שמבצע שמאי המשיבה:

שימוש	שטח בנוי קיים (מ"ר)	תוספת זכויות (מ"ר)	סה"כ קיים וזכויות (מ"ר)
מסחר נלווה	1,098		1,098
מעונות סטודנטים	3,193	3,197	6,390
מסחר בקומת הקרקע	477	522	999
סה"כ	**4,768**	**3,719**	**8,487**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

ערכי שווי

מסחר

שמאי המשיבה מביא בחשבון הפחתה של 10% בשל גודל השטח, ולכן מחשב הוא את שווי השטחים המסחריים הרגילים בקומת הקרקע לפי 28,800 ₪ למ"ר בנוי (בהשוואה לשווי של 32,000 ₪ ב"מצב קודם"), ו- 18,000 ₪ למ"ר מבונה.

מעונות סטודנטים

את ערכי השווי לשימוש של מעונות סטודנטים מבסס שמאי המשיבה על ערכי שווי למגורים בסביבה, שלהם קובע הוא מקדמי התאמה.

שמאי המשיבה מציין, כי בשומה שערך השמאי המכריע גד נתן למעונות סטודנטים בגוש 7000 חלקות 182-185 שברחוב טוכולסקי יפו, נקבע השווי למגורי סטודנטים בשיעור של 70% מהשווי למגורים, אך לעמדתו, בהתאמה למיקום ואופי הנכס, נכון להביא בחשבון מקדם של 75%, המגלם את אי הסחירות, צורת הבינוי הצפויה הכוללת גלריה והעדר חניה).

עוד מפנה שמאי המשיבה לשומה שערכה השמאית המכריעה שרביט לנכס בגו"ח 10834/31 בחיפה, במסגרתה נאמדו עלויות הבניה למגורי סטודנטים (בהתבסס על מחירון דקל 09/16) לפי 7,850 ₪ למ"ר בבנייה חדשה, אך במקרה הנדון, לעמדתו, עלויות הבניה צפויות להיות יקרות יותר בשל רמת הגמר והאבזור המאפיינים את הסביבה.

לצורך קביעת השווי למגורים, שמאי המשיבה מציג עסקאות למכר דירות בסביבה, שנערכו בשנים 2015 – 2017, ועל בסיסם קובע הוא ששווי מ"ר בנוי למגורים, המותאם למיקומם של המקרקעין בצומת דרכים ראשיות, הינו 38,000 ₪.

לאחר הפחתה של מע"מ ו- 25% לצורך התאמה למגורי סטודנטים, קובע הוא שווי מ"ר בנוי של 24,360 ₪ למגורי סטודנטים, ובהפחתה של יזמות (20%) ועלויות בניה של 10,000 ₪, קובע הוא שווי של 10,300 למ"ר מבונה למגורי סטודנטים.

את השווי שקבע למגורי סטודנטים, בוחן שמאי המשיבה גם לפי העקרונות שקבעה השמאית פריאל, במסגרת שומה מכרעת שערכה לנכס בדרך יבנה 81 רחובות (גו"ח 3647/76), כמפורט להלן:

רכיב	נתון
דמי שכירות מבוקשים בסביבה	110 ₪
בניכוי 17% מע"מ	94 ₪
תוספת של 25% בשל מאפייני דירת סטודנטים (שטח קטן, ריהוט מלא, מתקנים, מצב פיזי)	117.5 ש"ח

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

רכיב	נתון
עלויות ניהול עודפות (10%)	₪ 105.75
מקדם אי תפוסה (5%, בהתאם למיקומו של הנכס באזור ביקוש גבוה)	₪ 100.46
דמי שכירות שנתיים למ"ר	₪ 1,205.52
דמ"ש שנתיים מהוונים לפי 5%	₪ 24,115

כך שלעמדת שמאי המשיבה, השווי למ"ר בנוי שקבע לעיל למגורי סטודנטים- 24,360 ₪, הינו סביר.

<u>מקדמים והתאמות</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון עלויות התאמה של 4,500 ₪ לשטחים המיועדים למגורי סטודנטים, מאחר ושימוש זה מחייב לעמדתו עלויות התאמה גבוהות יותר מאלה נדרשות להתאמת השימוש למרפאות.

התאמת בניה חדשה לבנייה ישנה- שמאי המשיבה מביא בחשבון הפחתה של 25% משווי תוספת הזכויות למגורי סטודנטים, בשל הצורך בהתאמת הבנייה החדשה לבנייה הקיימת.

העמסת שטחי שירות- לשטחי המסחר שבקומת הקרקע מוסיף שמאי המשיבה שטחי שירות לשיווק בשיעור של 30%. לשטחי המסחר הנלווה מוסיף הוא 189 מ"ר שטחי שירות (השלמה ל- 5,100 מ"ר בנוי).

מסחר נלווה בקומה א'- שמאי המשיבה קובע את השווי למסחר נלווה בשיעור של 85% משווי של מסחר רגיל, ובגין מיקום השטחים בקומה א', מביא הוא בחשבון הפחתה נוספת של 40%, כך שאת שווי שטחי המסחר הנלווה שבקומה א' מחשב הוא בשיעור של 51% משווי מסחר רגיל בקומת קרקע.

<u>תחשיב השווי ב"מצב חדש"</u>

שימוש	שטח (מ"ר)	שווי מ"ר (₪)	סה"כ שווי[10]
שטחים בנויים			
מעונות סטודנטים	3,193	[11]19,860	63,415,760
מסחר נלווה בקומה א'	[12]1,287	[13]12,200	15,701,327
מסחר רגיל	[14]620	[15]26,300	16,302,476
סה"כ שטחים בנויים			**95,419,563**

[10] . הנתונים הם לפי המצוין בשומת המשיבה.

[11] . 19,860 ₪= 4,500 ₪ עלויות התאמה – 24,360 ₪ שווי כבנוי

[12] . 1,098 מ"ר + 189 מ"ר העמסת שטחי שירות לשיווק.

[13] . 12,200 ₪= 2,500 ₪ עלויות התאמה – 60% מקדם קומה א' x 85% מסחר נלווה x 28,800 ₪ למ"ר מסחר רגיל

[14] . 620 מ"ר= 1.3 מקדם העמסת שטחי שירות x 477 מ"ר

[15] . 26,300 ₪= 2,500 ₪ עלויות התאמה – 28,800 ש"ח

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שימוש	שטח (מ"ר)	שווי מ"ר (₪)	סה"כ שווי[10]
תוספת זכויות			
מעונות סטודנטים	3,197	8,475[16]	27,091,355
מסחר בקומת קרקע	522	13,500[17]	7,041,330
סה"כ תוספת זכויות			**34,132,685**
סה"כ שווי "מצב חדש" (מעוגל)			**129,550,000**

ומאחר ושווי ב"מצב קודם" שקבע שמאי המשיבה הינו 68,400,000 ₪, קובע הוא כי תכנית "צ" השביחה את המקרקעין ב- 61,150,000 ₪.

11.3. <u>עיקרי עמדת שמאית העוררת</u>

לעמדת שמאית העוררת, לאור ההסכם שנחתם עם מדינת ישראל, היתר הבניה לשיפוץ שהתקבל, עמדת הוועדה המקומית באשר לשימוש המותר של תחנת משטרה, הרי שבקביעת שווי המקרקעין, בשני מצבי התכנון, יש להביא בחשבון את תנאי ההסכם שנקבעו בהסכם השכירות עם מדינת ישראל.

לעניין זה מציינת שמאית העוררת, כי ההחלטה בערר דביר, כמו גם בעתירת דביר התקבלו לאחר המועד הקובע.

לעמדתה, לאור הערר שהוגש על החלטת הועדה המקומית לאשר את השימוש החורג, גם אם היה לקונה סביר אי וודאות מסוימת במועד הקובע, באשר למהות השימוש המותר ביחס להסכם המדינה, אזי יש להביא בחשבון שבהתאם לתנאי ההסכם, מטרת השימוש אינה מוגבלת לתחנת משטרה בלבד, ונקבע שמדינת ישראל רשאית להשתמש במושכר לייעודו באמצעות משרדים ממשלתיים אחרים.

עוד נטען על-ידה, כי נכון וראוי היה שאומדן השווי שבשומת המשיבה, ייעשה בהתאם לעמדתה הנחרצת של הוועדה המקומית באשר לשימושים המותרים במקרקעין, כפי שבאו לידי ביטוי בהחלטתה לאשר השימוש של תחנת משטרה, ובכתבי הטענות שהוגשו על-ידה בערר דביר ובעתירת דביר.

עוד הובא בחשבון בשיקוליה, הנתון לפיו עוד קודם למועד הקובע, העוררת ביצעה עבודות התאמה במבנה בהיקף של כ- 16 מש"ח, לצורך התאמתו לשימוש המשטרה, ויעודו למטרה חלופית לשימוש המדינה ו/או כל גורם אחר, כרוכה בהיקף עלויות עצום.

[16] . 8,475 ₪= 75% התאמת בניה חדשה לבניה קיימת x 11,300 ₪. שמאי המשיבה מפחית 25% משווי מ"ר מבונה של 11,300 ₪, למרות שבניתוח ערכי השווי קבע שווי מ"ר מבונה למגורי סטודנטים של 10,300 ש"ח. השווי כאן מגלם עלויות בניה של 9,000 ₪ למ"ר ולא 10,000 ₪ שהובא בחשבון בקביעת ערכי השווי.

[17] . 13,500 ₪= 75% התאמת בנייה חדשה לקיימת x 18,000 ₪ למ"ר מבונה מסחר בקומת קרקע

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

<u>מעונות סטודנטים</u>

לעמדת שמאית העוררת, לאחר בחינת ערכי השווי לשימוש של מרפאות ולשימוש של מעונות סטודנטים, הרי שהשימוש המיטבי, ביחס ליתרת שטחי המבנה שאינם בהסכם השכירות עם המדינה, הוא של מעונות סטודנטים, בשני מצבי התכנון.

חיזוק לעמדתה שהשימוש למעונות סטודנטים הינו שימוש מותר גם ב"מצב קודם" מוצאת שמאית העוררת בחוות הדעת של היועצת המשפטית לוועדה המקומית, אשר צוינה בתיק מידע להיתר שנמסר לעוררת, ואשר לפיה מעונות סטודנטים הינם שימוש דומה לשירותי קהילה ורווחה, המותרים לפי תכנית 2604, ואשר כוללים גם שימוש של בית אבות, וכן על בקשה להיתר שקודמה על-ידי היזם, שכללה שימוש של מגורי סטודנטים, ואשר נערכה בתיאום מלא עם מחלקות הרישוי הרלוונטיות בעירייה.

לפיכך, לעמדתה, בקביעת שווי המקרקעין ב"מצב קודם" יש להביא בחשבון גם את הסכם השכירות עם המדינה וגם את עמדתה של הוועדה המקומית לפיה ניתן היה להקים במקרקעין גם מגורי סטודנטים.

<u>"מצב חדש"</u>

<u>תוספת השטחים למבנה הקיים</u>

לעמדת שמאית העוררת, תוספת השטחים מכוחה של תכנית "צ" שהובאה בחשבון בשומת המשיבה, אינה ניתנת ליישום מבחינה תכנונית, הנדסית ואדריכלית.

לטענתה, את העוררת מלווים מזה שנים בעלי מקצוע מהשורה הראשונה, במטרה למקסם את המימוש המיטבי במקרקעין. קודם לאישורה של תכנית "צ", העוררת קידמה במקרקעין מספר תכניות בקשה להיתר, אשר רובן ככולן התבססו על הבינוי הקיים ועל הרצון לנצל את יתרת הזכויות שטרם מומשו.

לעמדתה, אין כל מחלוקת כי ב"מצב קודם" לא הייתה כל כדאיות להריסת המבנה הקיים.

עוד נטען על-ידה, כי עיון בבקשה להיתר שהוגשה בתחילת שנת 2015 (הבקשה שבמסגרתה התבקשה גם תוספת קומות מכוח תמ"א 38 והקלות כמותיות) מלמדת בצורה חד-משמעית, כי לא התאפשרה במסגרתה ניצול יתרת הזכויות לשטחים עיקריים המותרים מכוח תכנית 2604, ונותרה יתרת זכויות בלתי מנוצלת של כ- 200 מ"ר.

כך שתכנית בקשה להיתר זו מלמדת, שכבר ב"מצב קודם" קיימת הייתה במבנה הקיים, מגבלה כלכלית ו/או אדריכלית ו/או תכנונית להוספת שטחי בניה.

ולכן, לעמדתה, מקל וחומר, שלא ניתן להוסיף למבנה הקיים אלפי מ"ר של שטחים נוספים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לחיזוק עמדתה זו, מפנה שמאית העוררת למכתבו של האדריכל בר אוריין מיום 21.3.2018, המציין בין היתר את מגבלות הבניין הקיים ופונקציונליות השטחים המתווספים.

לאור האמור לעיל, לעמדת שמאית העוררת נכון וראוי להתייחס לשטחי המבנה הניתנים למימוש על רקע תכנית הבקשה להיתר, כפי שנדונה ואושרה על-ידי הוועדה המקומית, ואשר כללה חלופת תוספת בניה מקסימלית.

<u>שטחי מסחר ומסחר נלווה</u>

לעמדת שמאית העוררת, את שטחי המסחר והמסחר הנלווה, יש לקבוע בהתייחס לשטחים שנקבעו בהסכם השכירות עם המדינה, ובהתאם לשטחים בהיתר הבניה שנדון ואושר בוועדה המקומית .

עוד נטען על-ידה, כי טעה שמאי המשיבה עת חישב את שטחי המסחר הנלווה לפי 10% מהיקף השטח ברוטו הכולל גם את תוספת השטחים למסחר בשיעור של 10%, דהיינו מבניה בשיעור של 440% משטח המגרש, וזאת, הן לאור ההוראות בתכנית "צ" המתנות את היקף השימוש למסחר ל- 10% משטח מבני הציבור שמומשו, והן לאור ההערות לטבלת השטחים שבתכנית, המגבילות את השטח למסחר ל- 40% משטח המגרש.

בנוסף טוענת שמאית העוררת, כי שמאי המשיבה לא הביא בחשבון, שלפי הוראותיה של תכנית "צ", במגרש הנכס, השימוש למסחר, כמו גם השימוש למעונות סטודנטים ולתחנת משטרה, כפוף להליכי פרסום לפי סעיף 149 לחוק.

<u>מקומות חניה</u>

לטענת שמאית העוררת, שמאי המשיבה התעלם מהצורך בהסדרת מקומות החניה לשטחים המתווספים.

לעמדתה, הוספת שטח עיקרי מעבר לזה שהוצג בבקשה להיתר, בדגש על היקף שטחים כה גדול למסחר ולמסחר נלווה, היה מחייב מתן פתרונות חניה בהיקף נרחב בהרבה מזה שתוכנן בבקשה להיתר שאושרה על-ידי הוועדה המקומית, ופתרון שכזה אינו ניתן ליישום במגבלות המבנה הקיים ו/או שאין בו כדאיות כלכלית ליישום.

<u>שווי למעונות סטודנטים</u>

לעמדת שמאית העוררת, טעה שמאי המשיבה שעה שביסס את השווי למעונות סטודנטים על שווי למגורים בסביבה. לעמדתה, מעונות סטודנטים, בניגוד לדירות מגורים רגילות, מהוות עסק חי ומניב, ולכן את שוויו יש לקבוע על רקע מודל כלכלי של נכס מניב, ולתמיכה בעמדתה זו מפנה היא לקביעתה של השמאית המכריעה שרביט, בשומה שערכה לנכס בעיר חיפה (גוש 10834 חלק מחלקות 31, 187), וכן לקווים המנחים שפורסמו לאחרונה על-ידי השמאי הממשלתי הראשי באשר לדיור להשכרה, אשר למעט הרכיב של העדר אפשרות מכירה, דומה במאפייניו למעונות סטודנטים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

עוד נטען על-ידה, כי שגה שמאי המשיבה כאשר הפחית את רכיב המע"מ לצורך קביעת ערכי השווי למעונות סטודנטים, מאחר ולטענתה, הוראת סעיף 31(1) לחוק מע"מ פוטרות מתשלום מע"מ השכרה למגורים לתקופה שאינה עולה על 25 שנים. המשמעות היא, שלא ניתן להתקזז על המע"מ, ולכן אין להפחית מע"מ מדמי השכירות המתקבלים, ומאידך אין לנכות מע"מ תשומות בניה.

בנוסף טענה שמאית העוררת, כי יש להביא בחשבון את השיקולים שלהלן, שלא קיבלו ביטוי בשומת המשיבה:

- שיעור התפוסה ושיעור ההיוון- יש להביא בחשבון שקיימת שונות באשר לרכיבים אלו בהשוואה בין מעונות הממוקמים בתחום מוסד לימוד, לעומת מעונות המנוהלים על-ידי גורם פרטי.

- יש להביא בחשבון עלויות תפעול וקרן תחזוקה.

- את עלויות ההתאמה יש לחשב גם לשטחי השירות ולא רק לשטחים העיקריים.

- בקביעת עלויות ההתאמה יש להביא בחשבון גם עלויות עקיפות.

- בשטחים שאינם למכירה יש להביא בחשבון עלויות מימון גבוהות יותר, מאחר שבתקופת ההקמה אין הכנסה ממכירות.

<u>ערכי שווי</u>

לצורך קביעת ערכי השווי, מציגה שמאית העוררת הנתונים שלהלן:

<u>מעונות סטודנטים</u>

הוצגו נתוני שכירות במעונות סטודנטים בסביבת אוניברסיטת תל אביב, רעננה, המרכז הבינתחומי בהרצליה, לפיהם מסקנת שמאית העוררת היא, כי שכר דירה חודשי לסטודנט בדירה בודדת/דירת שותפים, הינה בטווח של 1,000 – 2,300 ₪, תלוי במיקום המעונות, אבזור מוצע ביחידות, חלוקתן, תחזוקת המבנה וכדומה.

כמו כן הוצגו הנתונים שלהלן באשר לדמי שכירות למגורים:

דמ"ש מבוקשים לדירות המוגדרות כדירות סטודנטים בשל קרבתן לאוניברסיטת תל אביב- הוצגו 12 נתונים ולפיהם דמי השכירות המבוקשים הינם בטווח של 65 ₪ – 89 ₪ למ"ר לחודש.

דמ"ש לדירות מגורים בסביבת המקרקעין- הוצגו ארבעה נתונים, לפיהם דמי השכירות המבוקשים הינם בטווח של 108 ₪ - 132 ₪ למ"ר לחודש.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

דמי שכירות בפועל- הוצגו שלושה נתונים מבניין טרום שימור ברח' יהודה הלוי 99, לפיהם דמי השכירות החודשיים הינם בטווח של 66 ₪ - 92 ₪ למ"ר.

<u>מרפאות</u>

שמאית העוררת מציגה הנתונים שלהלן:

כתובת	שטח	קומה	דמ"ש למ"ר (₪)	הערות
נתוני שכירות בפועל				
תל חי			75	ברמת מעטפת.
באר טוביה	20	מרתף	125	
מגדל משרדים ויצמן	76.98	12	128	יחידות משרדים, כולל פתרון חניה תת-קרקע, יחס ברוטו-נטו 60%.
	77.98	14	133	
דמ"ש מבוקשים לקליניקות				
שלמה המלך	35	קרקע	114	כולל ריהוט.
לבונטין 7	40	2/3	75	
שפרינצק 3	96	3/6	100	
אבן גבירול 61	20	1/3	150	מרפאת שיניים פעילה, כולל ציוד מלא ומכשור.

בנוסף הוצגו נתוני מכירה לפיהם המחיר במרכז תל אביב (ברחוב דוד המלך ורחוב ציטילין) הינו כ- 20,854 ש"ח למ"ר נטו, ובמגדל שברחוב ויצמן 34,500 ₪ למ"ר נטו, ובבית הרופאים שברחוב הברזל 11 שברמת החיל, המחיר הממוצע למ"ר ברוטו, לאחר נטרול שווי מקום חניה (לפי 100,000 ₪ למקום חניה) הינו 19,943 ₪, ולמ"ר נטו- 25,926 ₪.

<u>מסחר</u>

שמאית העוררת מציגה הנתונים שלהלן:

<u>דמי שכירות</u>

כתובת	מהות	שטח	קומה	דמ"ש (₪)	דמ"ש למ"ר (₪)
דמי שכירות בפועל					
יהודה הלוי 99	בר שכונתי	85	קרקע	13,000	152.94
דמי שכירות מבוקשים					
בן יהודה 5		40	קרקע	5,000	125

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

כתובת	מהות	שטח	קומה	דמ"ש (₪)	דמ"ש למ"ר (₪)
החשמונאים	פינתי עם חצר ומחסן	60	קרקע	10,000	166.67
בעלי מלאכה 6		15	קרקע	2,000	133.33
אחד העם 33		88	קרקע	14,000	159.09
בן יהודה 31	מחסן במרתף	60	קרקע	6,500	108.33

<u>נתוני מכירות</u>

תאריך	כתובת	גו"ח	שטח נטו	קומה	מחיר מכירה (₪)	מחיר למ"ר (₪)
29.3.17	יהודה הלוי 20	6923/40	122	קרקע	3,427,000	28,090
1.3.17	וילסון 10	7103/90	64	קרקע	329,000	25,703
1.6.16	קרליבך 29	7104/202	280	קרקע	9,825,150	35,089
10.12.17	צקלג 21	7104/237	198	קרקע	2,900,000	14,646
7.11.17	קרליבך 7	7104/198	162	קרקע	2,600,000	16,049
29.3.18	יהודה הלוי 114	7099/118	346	קרקע	10,700,000	30,924
18.1.16	החשמונאים	7459/19	70	קרקע	3,500,000	50,000
24.2.16		7104/91	22	קרקע	300,000	29,220

ועל בסיס הנתונים שלעיל, קובעת שמאית העוררת את ערכי השווי שלהלן:

<u>מעונות סטודנטים</u>

שמאית העוררת מביאה בחשבון דמ"ש ממוצעים למ"ר של 150 ₪, כך שליחידת השכרה בשטח של 40 מ"ר, דמי השכירות החודשיים הם 6,000 ₪, ולאחר הפחתת עלות תפעול בשיעור של 10% וקרן תחזוקה שוטפת (3%)- 5,220 ₪, אשר לפי שיעור היוון של 7% משקפים שווי של 894,857 ₪, ולמ"ר אחד- 22,371 ₪. ולאחר הפחתת רווח יזמי של 17%- 19,121 ₪ למ"ר.

משווי זה מפחיתה שמאית המבקשת העלויות שלהלן:

רכיב	סכום (₪)
עלות בניה ישירה	6,000
העמסת שטחי שירות (30%)	7,800
הצטיידות לחדר (לפי 15,000 ₪ לחדר)	375
העמסת עלות חניה	375
סה"כ עלות בניה ישירה	8,550

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

רכיב	סכום (₪)
עלויות עקיפות- (30%, בהתחשב ברכיב מימון גבוה)	11,115
בתוספת מע"מ (17%)	13,005

לפיכך קבועת היא שווי מ"ר מבונה למעונות סטודנטים של 6,116 ₪.

בנוסף קובעת שמאית העוררת את הערכים שלהלן:

שימוש	שווי למ"ר בנוי (₪)	שווי למ"ר מבונה (₪)
מרפאות	12,750	3,500
מסחר רגיל	28,800	18,000
מסחר נלווה	14,400	9,000
מסחר נלווה במרתף	7,500	

<u>שווי "מצב קודם"</u>

שמאית המשיבה בוחנת את שווי המקרקעין ב"מצב קודם" בשתי חלופות, כאשר בשתי החלופות, שוויים של שטחי המסחר והשטחים שיועדו להשכרה למדינה, הינו זהה, ויתרת השטחים חושבה בחלופה אחת בשימוש של מעונות סטודנטים ובחלופה השנייה בשימוש של מרפאות.

שמאית העוררת מביאה בחשבון את השטחים הנקובים בתכנית הבקשה להיתר שהוגשה בשנת 2015, אשר שיקפו לעמדתה את יכולת המימוש המקסימלית הניתנת לניצול במגבלת המבנה הקיים ומגבלת הגובה, כאשר מובא בחשבון, כי מתוך השטח ברוטו שיועד למדינה- 4,200 מ"ר, השטח עיקרי נטו הינו 2,013.18 מ"ר, והתרת השטחים העיקריים תשמש לשימושים האחרים.

<u>חלופת הסכם מדינה + מעונות סטודנטים</u>

מהות	שטח/כמות	דמ"ש/שווי למ"ר/יחידה (₪)	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	סה"כ שווי (₪)
שטחי משטרה לפי הסכם	4,200	75	3,780,000	6%	63,000,000
מקומות חניה בהסכם	57	700	478,800	6%	7,980,000
סה"כ שווי לפי הסכם (₪)					**70,980,000**
מסחר נלווה במרתף	96.94	7,500	-	-	727,050
מסחר נלווה קרקע	143.17	14,400	-	-	2,061,648

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

מהות	שטח/כמות	דמ"ש/שווי למ"ר/יחידה (₪)	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	סה"כ שווי (₪)
מסחר נלווה- דואר	160.59	14,400	-	-	2,312,496
שטח עיקרי מעונות	2,137.14	22,371	-	-	47,810,875
יתרת זכויות בניה למסחר נלווה	204.58[18]	14,400	-	-	2,945,952
שווי הזכויות ב"מצב קודם" (₪)					126,838,021

בנוסף הובאו בחשבון עלויות ההתאמה והבניה שידרשו כמפורט להלן:

מהות	שטח ברוטו	עלות התאמה/בניה[19]	סה"כ עלות (₪)
שטח עילי למעונות	2,137.14	4,500	11,252,042.10
מרתפי חניה	2,169.28	3,500	7,592,480
יתרת השקעות עד למועד הקובע	5,334.7	1,000	5,334,700
עלויות הקמה לתוספת זכויות למעונות (עיקרי+30%) בתוספת מע"מ	265.95	8,336	2,593,959
סה"כ עלויות התאמה/הסבה (₪)			26,773,181
בתוספת רווח יזמי (17%, ₪)			31,324,622

ובהתאם לחישובים שלעיל, יתרת שווי הנכס במצבו הינה 95,513,399 ₪, ובדחיה לשנה לצורך אישור שימוש חורג מהיתר (0.94), נקבע שוויו לפי חלופה בסכום של- 90,106,980 ₪.

<u>חלופת הסכם מדינה + מרפאות</u>

מהות	שטח/כמות	דמ"ש/שווי למ"ר/יחידה (₪)	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	סה"כ שווי (₪)
שטחי משטרה לפי הסכם	4,200	75	3,780,000	6%	63,000,000
מקומות חניה בהסכם	57	700	478,800	6%	7,980,000
סה"כ שווי לפי הסכם (₪)					**70,980,000**

[18] . שטח עיקרי מותר (180%) הינו 4,755 מ"ר. בתכנית בקשה להיתר מספר 15-0073 מחודש מרץ 2015, שהוגשה על רקע תכנית 2604, התבקשה בנייה של 4,551 מ"ר, ולכן הובאה בחשבון יתרת שטחים של 204 מ"ר, לגביהם הונח שניתן יהיה לממשם כמסחר נלווה.

[19] . לא כולל מע"מ.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מהות	שטח/כמות	דמ"ש/שווי למ"ר/יחידה (₪)	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	סה"כ שווי (₪)
מסחר נלווה במרתף	96.94	7,500	-	-	727,050
מסחר נלווה קרקע	143.17	14,400	-	-	2,061,648
מסחר נלווה- דואר	160.59	14,400	-	-	2,312,496
שטח עיקרי מרפאות	2,137.14	[20]16,575	-	-	35,423,096
יתרת זכויות בניה למסחר נלווה	[21]204.58	14,400	-	-	2,945,952
שווי הזכויות ב"מצב קודם" (₪)					114,450,242

<u>עלויות התאמה/בניה</u>

מהות	שטח ברוטו	עלות התאמה/בניה[22]	סה"כ עלות (₪)
שטח עילי למרפאות	2,137.14	2,500	5,342,850
מרתפי חניה	2,169.28	3,500	7,592,480
יתרת השקעות עד למועד הקובע	5,334.7	1,000	5,334,700
עלויות הקמה לתוספת זכויות (עיקרי+30%)	265.95	3,750	997,328
סה"כ עלויות התאמה/הסבה (₪)			19,267,358
בתוספת רווח יזמי (17%, ₪)			22,542,808

לפי החישובים שלעיל, שווי הנכס במצבו הינו 91,907,433 ₪, ובדחיה לשנה לצורך אישור שימוש חורג מהיתר (0.94)- 86,705,126 ₪.

לפיכך קובעת כי שווים המיטבי של המקרקעין ב"מצב קודם" הינו 90 מש"ח, לפי החלופה של השימוש למעונות סטודנטים.

<u>שווי "מצב חדש"</u>

גם את שווים של המקרקעין ב"מצב חדש" בוחנת שמאית העוררת בשתי החלופות שצוינו לעיל.

[20] . 16,575 ₪= 1.3 X 12,750 ש"ח

[21] . שטח עיקרי מותר (180%) הינו 4,755 מ"ר, בתכנית הבקשה להיתר התבקשה בנייה של 4,551 מ"ר, ולכן הובאה בחשבון יתרת שטחים של 204 מ"ר, לגביהם הונח שניתן יהיה לממשם כמסחר נלווה.

[22] לא כולל מע"מ.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

חלופת הסכם מדינה + מעונות סטודנטים

מהות	שטח/כמות	דמ"ש/שווי למ"ר/יחידה (₪)	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	סה"כ שווי (₪)
שטחי משטרה לפי הסכם	4,200	75	3,780,000	6%	63,000,000
מקומות חניה בהסכם	57	700	478,800	6%	7,980,000
סה"כ שווי לפי הסכם (₪)					**70,980,000**
מסחר נלווה במרתף	96.94	7,500	-	-	727,050
מסחר נלווה קרקע	143.17	14,400	-	-	2,061,648
מסחר נלווה- דואר	160.59	14,400	-	-	2,312,496
שטח עיקרי מעונות	2,137.14	22,371	-	-	47,810,875
יתרת זכויות בניה למסחר רגיל מתכנית 2604	204.58	28,800	-	-	5,891,904
יתרת זכויות בניה עיקרי למסחר רגיל מתכנית "צ"	[23]124.43	28,800	-	-	3,583,584
שווי הזכויות ב"מצב חדש" (₪)					133,367,557

בנוסף הובאו בחשבון עלויות ההתאמה והבניה שידרשו כמפורט להלן:

מהות	שטח ברוטו	עלות התאמה/בניה[24]	סה"כ עלות (₪)
שטח עילי למעונות	2,137.14	4,500	11,252,042.10
מרתפי חניה	2,169.28	3,500	7,592,480
יתרת השקעות עד למועד הקובע	5,334.7	1,000	5,334,700
עלויות הקמה לתוספת זכויות למעונות (עיקרי+30%) בתוספת מע"מ	427.71	8,336	4,171,661
סה"כ עלויות התאמה/הסבה (₪)			28,350,883
בתוספת רווח יזמי (17%, ₪)			33,170,534

ובהתאם לחישובים שלעיל קובעת שמאית העוררת, כי שווי המקרקעין ב"מצב חדש" הינו 100,197,023 ₪, ובדחיה לשנה לצורך אישור שימוש חורג מהיתר (0.94)- 94,525,494 ₪.

---

[23] לפי תכנת בקשה להיתר מס' 15-0071 מחודש ינואר 2015, שטח הבניה שהתבקש הינו 5,983.4 מ"ר מתוכם 1,103 מ"ר כתוספת קומות מכוח תמ"א 38 והקלות כמותיות, שלא אושרו מפאת גובה מותר. לפיכך השטח ללא השטחים שהתבקשו מכוח התמ"א וההקלות הינו 4,880 מ"ר, ובהפחתת 4,755.6 מ"ר מותרים מכוח תכנית 2604 (180% משטח של 2,642 מ"ר), נותרו 124.43 מ"ר שהתאפשרו מכוח תכנית צ'.

[24] לא כולל מע"מ.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שמאית העוררת עורכת תחשיב גם לשימוש למרפאות, אך גם ב"מצב חדש" נמצא שהשימוש המיטבי הוא למעונות סטודנטים

כמו כן מציגה שמאית העוררת לבקרה, את שווים המיטבי של המקרקעין כריקים ופנויים, בהנחה תאורטית של העדר הסכם עם המדינה, לפי התחשיב שלהלן:

מהות	עיקרי	שירות	סה"כ ברוטו	שטח לשיווק	שווי מ"ר עיקרי מתואם(₪)	סה"כ (₪)
שווי קרקע בשימוש למעונות סטודנטים						
מסחר נלווה	748.8	249.6	998.4	748.8	9,000[25]	6,739,200
מסחר	748.8	249.6	998.4	748.8	18,000	13,478,400
מעונות	6,739.2	2,246.4	8,985.6	6,739.2	6,116	41,219,165
סה"כ	8,236.8	2,745.6	10,982.4			61,436,765
סה"כ שווי במקדם דחיה של 0.94 (₪)						**57,959,212**
שווי קרקע בשימוש למרפאות						
מסחר נלווה	748.8	249.6	998.4	748.8	9,000[14]	6,739,200
מסחר	748.8	249.6	998.4	748.8	18,000	13,478,400
מרפאות	6,739.2	2,246.4	8,985.6	8,760.96	3,500	30,663,360
סה"כ	8,236.8	2,745.6	10,982.4			50,880,960
סה"כ שווי במקדם דחיה של 0.94 (₪)						**48,000,906**

לפיכך קובעת שמאית העוררת, כי חלופת השימוש במבנה לפי הסכם המדינה + מעונות סטודנטים, היא השימוש המיטבי ב"מצב חדש. לפי חלופה זו, שווי המקרקעין הינו, כאמור, 94,525,494 ₪, ולכן ההשבחה עקב אישורה של תכנית "צ" הינה- 4,418,514 ₪.

11.4. <u>עיקרי תגובת שמאי המשיבה</u>

<u>להלן עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת העוררת:</u>

11.4.1. הסכם השכירות עם המשטרה- על רקע ההחלטה בערר דביר והפסיקה בעתירת דביר, דרישת העוררת להכיר בתכליות ובשימושים על בסיס הסכם השכירות, כחלק אינטגרלי מהמצב הקודם, שגויה מבחינה משפטית ושמאית ויש לדחותה.
הגם שההכרעה בערר דביר ניתנה בסמוך מאוד לאחר המועד הקובע, אין חולק כי הונחו בפני הקונה הסביר כל תמרורי האזהרה האפשריים המלמדים כי השימוש למשטרה אינו שימוש מותר.

[25] שווי של 18,000 ₪ למ"ר במקדם שווי 0.5.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בנסיבות אלו, לא ניתן להתבסס על הסכם השכירות כאירוע המבטא את שווי המצב הקודם.

שמאית העוררת מציינת שהסכם השכירות אינו קובע שהשימוש הוא בהכרח לתחנת משטרה, אלא שההסכם נוגע לאופי בינוי של תחנת משטרה לפרטי פרטים. כמו כן, בהחלטה בערר דביר קבעה ועדת הערר, כי תכנית 2604 אינה מתירה גם שימוש למשרדים.

בשומת העוררת, שווי השטחים שהושכרו למשטרה נקבע לפי מקדם היוון של 6%, המגלם וודאות גבוהה ולצמיתות.

כל רוכש פוטנציאלי היה ער לרעש התקשורתי הגדול שהתלווה לפתיחת תחנת המשטרה, היה בוחן לעומק את כל המידע הרלוונטי, והיה מביא במניין שיקוליו את ההסתברות להפסד בערכאה השיפוטית.

זרם תקבולי השכירות מבטא תמורה גבוהה מאוד גם למרתפים שנדרשו לתחנת המשטרה. בהעדר המשטרה כשוכר במבנה, הרי שהתמורה הצפויה מקומות אלה תהייה נמוכה באופן משמעותי.

הסיכון שלוקח על עצמו רוכש הזכויות הינו עצום, והוא חייב לקבל ביטוי גבוה בשיעור ההיוון.

11.4.2. שמאית העוררת מציינת בפרק הגורמים והשיקולים שבמצב הקודם נערכו עבודות התאמה לתחנת משטרה בהיקף של למעלה מ- 16 מיליון ₪. גם אם נערכו שיפוצים בסכומים שכאלה, הרי שהמבחן הקובע הינו תרומת השיפוצים לשווי המקרקעין. היות ומרבית העלויות מיוחסות להסבת קומות המרתף לבית כליאה והתאמתו לתחנת משטרה, הרי שבהעדר אפשרות לשימוש שכזה, לעלות זו אין תרומה לשווי.

11.4.3. בשל ההליך שהתנהל מול ועדת הערר, הרי שבמועד הקובע, קונה סביר היה מטיל ספק רב באפשרות הועדה המקומית להוסיף שימוש של מעונות סטודנטים.

11.4.4. שומת העוררת מתבססת על בקשה להיתר שהוגשה בשנת 2015, אשר במסגרתה ביקש היזם למקסם את הזכויות שהותרו במצב קודם מכוחה של תכנית 2604- שהיו בהיקף של 180%. ברור שאין לבסס את אפשרויות הבניה מכוחה של תכנית "צ", המאפשרת בניה בהיקף של 440% על היתר זה.

באשר לטענת שמאית העוררת לפיה במקרקעין כאן אין אפשרות לנצל את תוספת הזכויות בשל פעולה הנדסית מורכבת, מפנים שמאי המשיבה להחלטתו של השמאי המכריע פרימו, בעניינה של מרכזיית בזק אחרת ברחוב חיים לבנון 67

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

(גו"ח), במסגרתה נקבע שלא ניתן לבטל החלופה של הריסת תקרה וחלוקה לקומות נוספות.

בטרם ביצוע השומה מטעם המשיבה נערכה התייעצות עם אנשי מקצוע, ובהמלצתם הופחתו בשומת המשיבה עלויות בניה גבוהות מאוד, בהיקף של כ- 12,000 ₪ לכל מ"ר נוסף מבין ה- 3,197 מ"ר תוספת זכויות למעונות סטודנטים. עלויות אלה מגלמות את מלוא העבודות והסיכונים הנדרשים.

11.4.5. השיטה בה נקטה שמאית העוררת לצורך קביעת שווי השטחים למעונות סטודנטים אינה מקובלת, מאחר והיא כוללת הפחתות שלא מן המקובלות. לעומת זאת, שומת המשיבה נערכה בהתבסס על שומות מכרעות והחלטות שונות של ועדת ההשגות. גם גישתה של השמאית המכריעה שרביט בשומה שערכה לנכס שבגו"ח 10834/31 שבחיפה, אך מחזקת את גישת המשיבה. התחשיב שנעשה בשומת המשיבה כבקרה, אף מחמיר יותר במקדמיו ובעלויות הנדרשות.

גם ההפניה לטיוטת הקווים המנחים לשומות לדיור להשכרה לטווח ארוך, שעוד צפויה לעבור שינויים רבים, מחזקת את טענות המשיבה. טיוטת התקן קובעת כי שיעור הריבית להיוון דמי השכירות ייקבע בהפחתה של 25% מאחוז הריבית להיוון שנקבע בסקירת השמאי הממשלתי. במועד הקובע, הריבית למשרדים היא 7.8%. מאחר והמדובר בממוצע ארצי, הרי שבסביבת הנכס הריבית להיוון צריכה להיות נמוכה משמעותית ולעמוד על 6.5%. ומכאן ששיעור הריבית להיוון בנכס שבנדון צריכה להיות נמוכה מ- 5%, ולא 7% כפי שנקבע בשומת העוררת.

התוצאה הסופית בשומת העוררת, לפיה שווי מ"ר מבונה למעונות סטודנטים הינו כ- 6,000 ₪ בסוף שנת 2016, אינו סביר. לעמדתם, בשל מיקומו האסטרטגי של הנכס, הביקושים יעלו על ההיצע לדירות קטנות ומרוהטות, במבנה מחודש הכולל מסחר. סביבתו של הנכס רוויה בסטודנטים רבים שייהנו מקומפלקס היודע לתת מענה לכלל דרישותיהם. בנסיבות אלה, גם הסיכון שנוטל היזם פוחת באופן משמעותי.

11.4.6. על מנת לענות להגדרה של "אי" בתכנית "צ", שטח המגרש במצב חדש הינו 2,496 מ"ר בלבד, ללא שטחה של חלקה 89.

11.4.7. בסעיף 5.3 לשומת העוררת נקבע כי השטח הבנוי הכולל הינו 7,500 מ"ר, בעוד שבשומת המשיבה נטען לשטח של 7,152 מ"ר. שגיאה נוספת בשומת העוררת מצוי בפרק התחשיבים, שם נקבע שטח ברוטו של המבנה כ- 9,641.12 מ"ר, ללא הסבר לפערי השטחים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.4.8. שמאי המשיבה דוחה את טענת שמאית העוררת לפיה לא ניתן לקזז מע"מ בהשכרת מעונות סטודנטים. לטענתו, התחשיב שנערך בשומת המשיבה נערך בהתאם למרבית השומות המכריעות.

11.4.9. שווי המצב החדש שנקבע בשומת המשיבה, לאחר קביעת כלל המקדמים השונים, משקף גם את ההליך הנדרש לפרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון.

11.4.10. שמאי המשיבה אינם מקבלים את טענת שמאית העוררת לפיה פתרון החניה אינו ניתן ליישום בתחום מגבלות הבניה הקיים. לעמדתם, התועלת הכלכלית המתקבלת מיצירת פתרונות חנייה נוספים בחלקה עולה על העלות. בערכי הקרקע בסביבה, ובהתאם לפרויקט המתוכנן, תוספת מקומות החניה הנוספים היא אפשרית, ואף יכולה להוביל לתוספת שווי כלכלית שלא חושבה בשומת המשיבה מטעמי זהירות.

12. <u>דיון והכרעה</u>

קודם לדיון והכרעה בטענות שמאי הצדדים שפורטו לעיל, מן הראוי לשים לנגד עינינו את קביעותיה והנחיותיה של ועדת הערר.

<u>"מצב קודם"</u>

- עמדת הוועדה המקומית, כפי שבאה לידי ביטוי בתיק המידע, לפיה ניתן היה לאשר שימוש של מעונות סטודנטים, אינה נכונה, עומדת בסתירה למותר לפי התכנית, והוועדה המקומית לא הייתה רשאית להתיר שימוש שכזה.
- השאלה מהו המשקל שיש ליתן לעמדת הוועדה המקומית, כפי שבאה לידי ביטוי בתיק המידע, וכיצד יש לבחון את שווי המקרקעין במצב שקדם לתכנית "צ" אינה שאלה פשוטה.

  אולם במקרה דנן אין צורך בקביעת מסמרות, מאחר וקיימות עסקאות בנכס, במועדים שאינם רחוקים מהמועד הקובע ולכן, בכפוף לשיקול דעתו של השמאי המייעץ, ובכפוף להערותינו שלהלן, ובפרט ההערות להסכם השכירות, אנו סבורים כי מקרה דנן יש להעריך את הנכס על בסיס העסקאות שנערכו בו, בהתאמות כפי שיסבור השמאי המייעץ.
- איננו מקבלים את עמדת הועדה המקומית שלפיה נסיבות המקרה כאן תואמות למצבים בהם מתבצעים שימוש או בניה בלתי חוקיים במצב שקדם לתכנית המשביחה, ולכן גם אין הצדקה להורות על נטרול אלמנטים כלשהם משווי השוק, כפי שעולה מהעסקאות בנכס. אין המדובר בבניה או שימוש שאינם חוקיים, אלא בפרשנות שגויה של תכנית, שהועדה המקומית היא שאחזה בה.
- קונה סביר, עם אישורה של תכנית "צ", היה מביא בחשבון את הסכם השכירות עם המדינה, אך אותו קונה גם היה מבקש לדעת מהו הסטטוס העדכני של הוצאתו לפועל, האם קיימים

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

עיכובים, כיצד (אם בכלל) משפיעים הליכי הערר על עמדת המדינה באשר להמשך תוקפו של ההסכם.

- מן הראוי שתמונה עובדתית זו תושלם בפני השמאי המייעץ, על-מנת שיהיו בידיו הכלים להעריך את השפעתם על שווי המקרקעין, ערב אישורה של תכנית "צ".
- הנחת המוצא השמאית צריכה להיות, שערב תכנית "צ", ניתן היה לעשות במקרקעין את השימושים המפורטים בתכנית 2604, כפי שפורשו בעניין דביר ובהחלטתנו זו.
- הסכם השכירות לנכס הקונקרטי, רלוונטי לצורך הערכת שווי המקרקעין, בכפוף להערותינו לעיל, ובכפוף לכך שיש להביא בחשבון שלא ניתן היה להשתמש במקרקעין במצב קודם לצורך תחנת משטרה.

<u>"מצב חדש"</u>

- את שטחי המסחר בשיעור של 10% שהתירה תכנית "צ", יש לחשב רק משטחי הציבור.
- אין חולק שהשימוש היעיל והטוב במקרקעין הוא בהותרת המבנה הקיים על כנו.
- הוועדה המקומית אינה חולקת על-כך שגובה המבנה הוא 25.14 מ', ומגבלת הגובה- 26.0 מ'.
- יהא על הועדה המקומית לבסס בפני השמאי המייעץ טענתה בדבר האפשרות למיצוי הזכויות במבנה הקיים, נוכח מגבלות הגובה והתכסית, ויהא על העוררות להציג את עמדת מהנדס העיר אשר לדבריהן שללה הקמת לופטים או גלריות.
- העוררות ביקשו כי ועדת הערר תנחה את השמאי המייעץ להביא בחשבון שגם השימוש לבית אבות/דיור מוגן הוא שימוש מותר במצב חדש, והוא השימוש המיטבי, והן הודיעו שבכוונתן להקים במקרקעין בית אבות/דיור מוגן.

אין בפנינו כל הצדקה לשינוי עמדתן של העוררות בעת הזו.

חוות דעת השמאי המייעץ תינתן בהתייחס לשומות הצדדים ועל בסיס החלטתנו הראשונה. ככל שיסבור השמאי המייעץ כי יש מקום לאפשר לצדדים השלמות הנובעות באופן ישיר מקביעותינו- יעשה כן.

<u>ולאור הנחיותיה שלעיל של ועדת הערר, להלן חוות דעתי באשר למחלוקות בהן נדרש להכריע</u>.

12.1. <u>שטח המגרש לחישוב זכויות</u>

שטחה הרשום של חלקה 88 הינו 2,733 מ"ר ושל חלקה 89- 152 מ"ר, כך ששטחם הרשום הכולל של המקרקעין הינו- 2,885 מ"ר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בתכנית "G" סומנה בחזית חלקה 88 לרחוב לינקולן, וכן לאורך חזית שתי החלקות לרחוב יהודה הלוי, רצועה צרה ביעוד של הרחבת דרך. כמו כן, בתכנית מס' 617 נקבעה הרחבתו של רחוב יהודה הלוי ב- 5.0 מ'.

לפי תשריטי מדידה שעל-גבי התכניות לבקשות להיתר שהוגשו במקרקעין, השטח להפקעה לאורך חזית חלקה 88 לרחוב לינקולן, ולאורך חזית החלקות לרחוב יהודה הלוי הינו כ- 417 מ"ר (מזה כ- 10 מ"ר בחלקה 89 והיתרה בחלקה 88).

כך שלפי נתוני מדידה אלו, שטח נטו של חלקה 88 הינו 2,326 מ"ר, ושל חלקה 89- 142 מ"ר, והשטח נטו הכולל הינו- 2,468 מ"ר.

עם זאת, באותן תכניות בקשה להיתר, שטח המגרש לחישוב זכויות נקבע כ- 2,642 מ"ר. כמו כן, בתיק המידע שנמסר לעוררת נקבע ששטח ההפקעה הינו 243 מ"ר.

באתר הוועדה המקומית, שטחו של מגרש 2100, הנובע מחלקות מקור 88 ו- 89, הינו- 2,649.1 מ"ר, ושטח זה קטן משטחם הרשום של החלקות בכ- 236 מ"ר.

מהנתונים שלעיל נדמה, כי הוועדה המקומית ויתרה על ההפקעה שתוכננה בחזית חלקה 88 לרחוב לינקולן.

לפיכך יובא בחשבון, כי שטחם של המקרקעין לחישוב זכויות ב"מצב קודם" הינו 2,642 מ"ר, כפי שהוצג בתכניות הבקשות להיתר, ובהתאם לשטח ההפקעה שצוין בתיק המידע.

לעומת זאת ב"מצב חדש", אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה לפיה, על מנת לאפשר את זכויות הבניה שנקבעו בתכנית "צ" למגרש "אי", יש להתייחס לחלקה 88 בלבד. בהנחה ש- 10 מ"ר מסך שטח ההפקעה הינם בחלקה 89, הרי שמשטחה של חלקה 88 ההפקעה היא בהיקף של 233 מ"ר, ולכן יובא בחשבון ב"מצב חדש" שטח מגרש של 2,500 מ"ר (שטח רשום של 2,733 מ"ר, בניכוי שטח להפקעה של 233 מ"ר).

12.2. <u>שטחי הבניה בבניין הקיים</u>

כפי שצוין לעיל, היתר הבניה לפיו נבנה הבניין שעל חלקה 88 לא אותר. בשומת המשיבה נטען, כי קיימת אי וודאות באשר לשטחי הבנייה המאושרים, ולכן הובאו בחשבון מלוא זכויות הבנייה האפשריים מכוח התכניות המאושרות, המאפשרות שטחים עיקריים בהיקף של 4,768 מ"ר ו- 2,384 מ"ר שטחי שירות.

שמאית העוררת קובעת השטחים בהתאם להיתר הבניה שהוגש לצורך בניית החניון התת-קרקעי.

להלן השטחים שצוינו בהיתרים השונים שהוגשו בעניינם של המקרקעין (לא כולל שטחים לחניה) וקביעתי באשר לשטחים שיובאו בחשבון כשטחי הבניין הקיים:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

קומה	תוכנית הגשה שנידונה בוועדה המקומית	היתר 15-0071	היתר להריסת הבניין	שטחים שיובאו בחוות דעת זו[26]
מרתף 2-	1,284	1,278		1,281
מרתף 1.5-	101	158		
מרתף 1-	532	568[27]		550
מרתף 0.5-	82	100[28]		
קרקע	**1,325**	**1,327**	**1,334**	**1,326**
דואר בקומת קרקע	161			161
מסחר בקומת קרקע	143			143
יתרה למשטרה	1,021			1,022
קומה א'	**1,299**	**1,297**	**1,340**	**1,298**
קומה ב'	**712**	**834**	**690**	**690**
קומה ג'	**712**	**731**	**690**	**690**
קומה ד'	**712**	**725**	**690**	**690**
סה"כ בתת-הקרקע	**1,999**	**2,004**		**1,831**
סה"כ שטחים עיליים	**4,760**	**4,914**	**4,744**	**4,694**
סה"כ שטחים בבניין	**6,759**	**6,918**		**6,525**

יצוין, כי בקומות א'-ד' השטחים שבהיתרים כללו תוספת שתוכננה להרחבת הקומות, ולכן לא הובאו בחשבון לצורך קביעת השטחים הקיימים.

עוד יצוין, כי בטבלת השטחים שהוצגה בשומת המשיבה, המבוססת על שטחים שנלקחו בחשבון בשומות מקרקעין שנערכו בשנים 2008-2009, סך השטחים בקומת הכניסה ובארבע הקומות שמעליה, הינו 4,886 מ"ר, לעומת 4,694 מ"ר בעמודת ה"שטחים שיובאו בחשבון" בטבלה שלעיל, כאשר עיקר הפער הינו בשטח הקומה השנייה, אשר בטבלה שבשומת המשיבה שטחה 1,490 מ"ר, ואילו בעמודה שלעיל נקבע שטחה כ- 1,298 מ"ר, לפי המצוין בהיתרי הבניה.

בחינת השטחים נעשתה גם בהשוואה לתשריטי השטחים שנערכו לצורך השכרת השטחים למדינה, ואשר הועברו על-ידי שמאית העוררת.

לפי תשריטים אלו, השטח ברוטו שתוכנן עבור המדינה הינו כלהלן:

[26] . לא יובאו בחשבון שטחים שבחצאי קומות מרתף שמרביתם למתקנים ומערכות טכניות.

[27] . בנוסף תוכננה בניה חדשה של 592 מ"ר.

[28] . בנוסף תוכננה בניה חדשה של 102 מ"ר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

קומה	שטח ברוטו (מ"ר)
מרתף -2	834
מרתף -1	1,122
קרקע	874
ראשונה	1,277

מהטבלה שלעיל עולה, שבעוד ששטח מרתף 2- לפי ההיתרים הינו 1,281 מ"ר, הרי שבתכנון מול המדינה, הכוונה הייתה להשתמש בשטח של 834 מ"ר ברוטו בלבד.

כמו כן, למרות שבהיתרים שטח קומת מרתף 1- נקבעה כ- 568 מ"ר (ובנוסף תוכננה בניה חדשה של שטח עיקרי בהיקף של כ- 600 מ"ר), הרי שבפועל השטחים הבנויים שיועדו למדינה בקומה זו הינם 1,122 מ"ר.

לאחר שבחנתי את תשריטי השטחים שתוכננו למדינה, ואת יתרת שטחי המרתף שלא נכללו בהסכם, עמדתי היא שיש להביא בחשבון בקומות מרתף 2- ו- 1-, את השטחים שתוכננו עבור המדינה בלבד.

לפיכך, בחוות דעת זו יובא בחשבון, כי השטחים ברוטו הקיימים בבניין, הינם כלהלן:

קומה	שטח ברוטו בהסכם השכירות (מ"ר)	שטח ברוטו אחר (מ"ר)	סה"כ שטח ברוטו (מ"ר)
מרתף -2	834		834
מרתף -1	1,122		1,122
קרקע	874	452	1,326
א'	1,298		1,298
ב'		690	690
ג'		690	690
ד'		690	690
סה"כ שטח עילי	**2,172**	**2,522**	**4,694**
סה"כ שטח תת-קרקעי	**1,956**		**1,956**
סה"כ שטחים	**4,128**	**2,522**	**6,650**

12.3. <u>יתרת שטחים ב"מצב קודם"</u>

לפי המפורט לעיל, תכנית 2604 התירה שטחים עיקריים בשיעור של 180% משטח המגרש ושטחי שירות בשיעור של 90% משטח המגרש (50% מהשטח העיקרי). 10% מהשטחים העיקריים הותרו לשימושים נלווים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

כמו כן נקבע, כי הוועדה המקומית רשאית להתיר שימוש מוגבל במרתף כשטח עיקרי, מתוך סך-כול השטחים העיקריים המותרים.

מאחר ושטח המקרקעין ב"מצב קודם" הינו- 2,642 מ"ר, הרי שהשטחים המותרים מכוחה של תכנית 2604 הינם: 4,756 מ"ר שטחים עיקריים, מהם כ- 476 מ"ר לשימושים נלווים, ו- 2,378 מ"ר שטחי שירות.

לצורך בחינת תוספת השטחים האפשרית מכוחה של תכנית 2604 לבניין הקיים, יוצגו להלן השטחים העיליים הקיימים בבניין, כפי שנקבע לעיל, בחלוקה לשטחים עיקריים ושטחי שירות, כאשר שטחי השירות נקבעו בהתבסס על שטחי השירות שבתכניות הבקשה להיתר שהוגשו במקרקעין, ובהתאמות להיקף השטחים שנקבע שיובא בחשבון:

קומה	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ שטח
קרקע	776	550	1,326
א'	913	385	1,298
ב'	565	125	690
ג'	565	125	690
ד'	565	125	690
סה"כ	3,384	1,310	4,694
שטחים מותרים	4,756	2,378	7,134
יתרת שטחים	1,372	1,068	2,440

עוד יובא בחשבון, כי 600 מ"ר שטחים עיקריים תוכננו בקומת מרתף 1- עבור משטרת ישראל, ולכן יתרת השטחים העיקריים הינה 772 מ"ר.

יצוין, כי לפי תשריטי השטחים שתוכננו עבור המשטרה, ואשר הועברו על-ידי שמאית העוררת, בקומת מרתף 1- תוכננו שטחים עבור משרדים (אק"מ), חדר ישיבות, חדר כושר, קפיטריה, מטבח, חדר אוכל, בית כנסת (להלן: "**שימושים עיקריים**"), וכן שטחים נוספים עבור חדרי ארונות, מחסנים ומלתחות. לפי בדיקותיי, השטח העיקרי של כ- 600 מ"ר שנקבע בתכנית הבקשה להיתר, סביר ביחס לשטחי השימושים העיקריים שתוכננו עבור המשטרה.

לפיכך, יובא בחשבון, כי ניתן היה להרחיב את השטחים הבנויים בקומות ב' – ד', כך שלכל קומה יתווספו 250 מ"ר שטח עיקרי, וכן 210 מ"ר שטחי שירות, ובסך-הכול 460 מ"ר ברוטו לכל קומה. שטחה הכולל של קומה שכזו, לאחר תוספת השטח, יהא כ- 1,150 מ"ר, כאשר מזה, 335 מ"ר שטחי שירות (כ- 30% משטח הקומה).

בשומת העוררת נטען, כי אין מקום להביא בחשבון הגדלה של שטח הקומות הקיימות, וזאת בהתבסס על מכתבו של האדריכל בר אוריין, מיום 21.3.2018, במסגרתו צוין, בין

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

היתר, שתיאורטית ניתן להוסיף לקומות הקיימות שטחים בצדן הצפוני והדרומי, אך בשל העומק המתקבל, הדבר אינו פונקציונלי ואינו ישים.

טענה זו נטענה אומנם בהתייחס לתוספת השטחים מכוחה של תכנית "צ", אך היא רלוונטית גם לתוספת יתרת השטחים מכוחה של תכנית 2604.

בכל הכבוד, איני מקבל הטענה.

קומת הקרקע וקומה א' צורתן רגולרית מלבנית. אורכה של כל קומה כ- 43.5 מ' ורוחבה כ- 30.5 מ', ואיני מוצא מניעה מלהרחיב את שטח הקומות העליונות עד להיקף הדומה לזה שבקומת הקרקע ובקומה א'.

12.4. <u>עלויות התאמה וחיזוק</u>

לפי מסמך רואה החשבון של העוררת (חברת BDO), מיום 7.12.2020 שהוצג בפניי, סך העלויות שהצטברו עבור שוכר אשר החוזה עמו התבטל, עומדות על סך של 16,892,165 ₪, נכון ליום 31.12.2017, ועל סך של 17,139,204 ₪ נכון ליום 31.12.2018.

לפיכך יובא בחשבון, שנכון למועד הקובע, עלויות ההתאמה בשטחים שיועדו למשטרה, הינם בהיקף של 16,000,000 ₪.

כמו כן, לאור ההוראה בסעיף 13 לתמ"א 38, לפיה חיזוקו של בניין והתאמתו לת"י 413 הינו תנאי למימוש זכויות בניה שנותרו מכוח תכניות מפורטות, יובאו בחשבון עלויות לחיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה, בסך של 1,500,000 ₪.

12.5. <u>העסקאות שבוצעו בנכס</u>

כאמור, לפי החלטת ועדת הערר, במקרקעין מושא חוות דעת זו קיימות עסקאות, במועדים שאינם רחוקים מהמועד הקובע, ולכן נכון להעריך את שווי המקרקעין, עובר לאישורה של תכנית "צ", על בסיס העסקאות שנערכו בהם, בהתאמות כפי שיסבור השמאי המייעץ, ובכפוף להערות ועדת הערר בעניינו של הסכם השכירות, וזאת לאור הכלל הרחב שלפיו שווי שוק נבחן לפי גישת ההשוואה, ואשר אליו מתווסף הכלל לפיו עסקאות שנערכו במקרקעין הנישומים, הן נתון מרכזי בקביעת השווי.

עוד צוין בהחלטת ועדת הערר, כי לכללים אלו יתכנו חריגים, אך ככל שהשמאי המייעץ לא יסבור כי קיימים נימוקים שלא להסתמך על העסקאות בנכס, הרי שהעסקאות צריכות להיות נקודת המוצא להערכת השווי.

ואכן, כמצוות ועדת הערר, נקודת המוצא לבחינת שווי המקרקעין עובר לאישורה של תכנית "צ" הינן העסקאות שבוצעו בהן.

כאמור, שתי עסקאות בוצעו במקרקעין, קודם לאישורה של תכנית "צ", ושתיהן בוצעו בחודש אפריל 2014.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

העסקה הראשונה הינה עסקת מכר, במסגרתה נרכשו זכויות החכירה במקרקעין, תמורת סכום של 39,500,000 ₪.

העסקה השנייה הינה עסקת השכירות שנחתמה עם המדינה, לפיה יושכרו שטחים בהיקף של כ- 4,200 מ"ר ברוטו, לתקופה מצטברת של 24 שנים, בדמי שכירות חודשיים של 75 ₪ למ"ר ברוטו.

לאחר שנבחנו העסקאות, בחרתי שלא להסתמך על עסקת המכר, וזאת מהטעמים שיפורטו להלן.

כאמור, בעסקת השכירות עם המדינה נקבע כי יושכרו כ- 4,200 מ"ר ברוטו, לתקופה מצטברת של 24 שנים, בדמי שכירות חודשיים של 75 ₪ למ"ר ברוטו + 57 מקומות חניה בדמי שכירות חודשיים של 700 ₪ למקום חניה.

לפי סקר שיעורי תשואה בנכסים מניבים, שמפרסם אגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים, במועד העסקה, שיעור התשואה בנכסי משרדים עמד על 8.2%, בממוצע ארצי.

יובא בחשבון, כי מאחר והמדובר בשיעור ממוצע ארצי, הרי שבמרכזה של העיר תל אביב, נכון להביא שיעור תשואה של 7.7%. עוד יובא בחשבון, שבשל זהות השוכר, הרי שאת שווים של דמי השכירות לפי ההסכם עם המדינה, נכון לקבוע לפי שיעור תשואה של 6.7%.

בנתונים אלו, שוויים הנוכחי של זרם תשלומי דמי השכירות השנתיים הינו כ- 50,160,000 ₪. בנוסף יש להביא בחשבון את שווים הדחוי של דמי השכירות בתקופה שלאחר סיום תקופת השכירות של המדינה.

יצוין, כי לפי הסכם השכירות, השטחים המושכרים כוללים כ- 1,800 מ"ר בקומות מרתף, וגם בגין שטחים אלו ישולמו דמי שכירות של 75 ₪ למ"ר, בדומה לתשלום עבור השטחים העיליים. תשלום דמי שכירות לקומות מרתף לפי דמי השכירות בקומות העיליות, חורג מהמקובל, לפיו תשלום דמי השכירות בקומות המרתף הינו בשיעור של כ- 50% מדמי השכירות בשטחים העיליים.

לפיכך הובא בחשבון, שבתום תקופת השכירות, דמי השכירות לשטחי המרתף יהיו בשיעור של 50%, ושיעור התשואה להיוון דמי השכירות יעמוד על 7.7%. בנתונים אלו, דמי השכירות לתקופה שלאחר תקופת השכירות למדינה, משקפים שווי של כ- 44,790,000 ש"ח[29], ובהיוון למועד הקובע (לפי ריבית של 6% לתקופה של 24 שנים), כ- 11,060,000 ₪, כך שהשווי הכולל לצמיתות של השטחים שבהסכם השכירות, הינו כ- 61,220,000 ₪.

בנוסף נכון להביא בחשבון הנתונים שלהלן:

[29] . 44,789,610 ₪= 7.7% : (12 חודשים x (57 x 700 ₪) + 75 ₪/מ"ר x (0.5 x 1,800 מ"ר + 2,400 מ"ר))

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

רכיב	שטח	עלות/שווי (₪)	סה"כ (₪)
שווי שטחים שבהסכם השכירות	4,200		61,220,000
שטחים סחירים בקומת קרקע	304	27,500[30]	8,360,000
סה"כ שווי לקומות תחתונות ומרתף			69,580,000
הפחתה בשל דחייה של שנתיים לביצוע התאמות (6% ריבית שנתית)			61,925,952
עלויות התאמה			(18,000,000)[31]
עלות בניית 52 מקומות חניה למשטרה	1,820 מ"ר[32]	3,250[33]	(5,915,000)
עלות חיזוק המבנה			0[34]
שווי קומות תחתונות ומרתף בניכוי עלויות (מעוגל)			38,000,000

עבור רכישת הזכויות במקרקעין שולמה כאמור תמורה של 39,500,000 ₪, כך שבנתוני העסקה, התמורה ששולמה בגין השטחים בקומות העליונות הינה כ- 1.0 מש"ח, והמדובר בסכום שאינו סביר.

ברור שאם תובא בחשבון גם האפשרות להוספת זכויות מכוח תכנית 2604, ו/או תוספת זכויות מכוח תמ"א 38, ו/או שעלויות ההתאמה נפרסות אף הן על פני שנתיים, כך שעלותם בערך נוכחי למועד העסקה קטנה יותר, אזי חוסר הסבירות רק תגבר.

התמורה ששולמה בעסקה נבחנה גם בהתעלם מהסכם השכירות עם המדינה, כך שהיא מגלמת דמי שכירות סבירים לשוכרים רגילים.

להלן התחשיב למקרה שכזה:

רכיב	שטח	עלות/שווי (₪)	סה"כ (₪)
שווי שטחים שבהסכם השכירות	3,300[35]		38,571,429[36]
שטחים סחירים בקומת קרקע	304	27,500	8,360,000
סה"כ שווי לקומות תחתונות ומרתף			46,931,429

[30] . 30,000 ₪ בניכוי 2,500 ₪ עלויות התאמה.

[31] . הובא בחשבון כי מעבר לעלויות ההתאמה שדווחו עד למועד הקובע, נדרשים היו 2 מש"ח נוספים להשלמת העבודות (כ-500 ₪ למ"ר).

[32] . 35 מ"ר למקום חניה

[33] . לפי מחירון דקל לחודש מרץ 2014, עלות למ"ר 2,500 ₪, ובנוסף הובאו בחשבון עלויות עקיפות של 30%.

[34] . מאחר והבחינה בשלב זה הינה ללא תוספת שטחים, לא הובאו בחשבון עלויות חיזוק.

[35] . 3,300 מר"א= 1,800 מ"ר מרתף x 0.5 + 2,400 מ"ר עיליים

[36] . הובאו בחשבון דמי שכירות של 75 ₪ למ"ר ושיעור היוון של 7.7%.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

רכיב	שטח	עלות/שווי (₪)	סה"כ (₪)
הפחתה בשל דחייה של שנתיים לביצוע התאמות (6% ריבית שנתית)			41,768,805
עלויות התאמה[37]	[38]5,594	2,500	(13,985,000)
שווי קומות תחתונות ומרתף בניכוי עלויות (מעוגל)			27,785,000

בתחשיב שלעיל, יתרת התמורה בהסכם הרכישה עבור הקומות העליונות הינה כ- 11.7 מש"ח.

סך השטחים הבנויים בקומות העליונות הינו 2,070 ₪, כך שתמורה של 11.7 מש"ח בגין שטחים אלו משמעותה שווי של כ- 5,650 ₪ למ"ר בנוי.

גם סכום זה אינו סביר בעיניי, וברור שאם תובא בחשבון האפשרות להוספת זכויות מכוח תכנית 2604, ו/או תוספת זכויות מכוח תמ"א 38 (כפי שהעוררת בקשה להוסיף בבקשה להיתר הראשונה שהוגשה), ו/או שעלויות ההתאמה נפרסות אף הן על פני שנתיים, כך שעלותם בערך נוכחי למועד העסקה קטנה יותר, אזי חוסר הסבירות רק תגבר.

לצורך המחשה יצוין, כי בשומת המשיבה, שוויים של השטחים שבקומות העליונות, במצבם, ובהנחת שימוש למרפאות, הוערך לפי שווי של 10,250 ₪ למ"ר, כך ששווים של ה- 2,070 מ"ר הינו כ- 21 מש"ח. בשומת העוררת הוערך שווים של השטחים בקומות העליונות, במצבם, ובהנחת שימוש למעונות סטודנטים, לפי שווי של 17,871 ₪ למ"ר, ובסך-הכול ל- 2,070 מ"ר, כ- 37 מש"ח.

לפיכך, לאור הנתונים שלעיל, התמורה ששולמה בעסקת המכר אינה משקפת לעמדתי את שוויו הנכון של הנכס ב"מצב קודם", ואפשר שהיא הושפעה מהעובדה שהנכס נרכש מחברה שהייתה בהליכי פירוק.

מנגד, לצורך קביעת שווי השטחים שנכללו בהסכם השכירות, נכון לעמדתי להביא בחשבון את עסקת השכירות, בכפוף להתאמות הנדרשות בשל השימוש של תחנת משטרה, וזאת על-אף העובדה שדמי השכירות שנקבעו בהסכם לשטחי המרתף גבוהים מהמקובל, מאחר שלאור זהות השוכר, סביר בעיניי שקונה סביר היה מקנה משקל להסכם זה.

12.6. <u>משקלו של הסכם השכירות</u>

לפי הנחיותיה של ועדת הערר, הנחת המוצא השמאית באשר להסכם השכירות הינה, שערב תכנית "צ", ניתן היה לעשות במקרקעין את השימושים המפורטים בתכנית 2604, כפי שפורשו בעניין דביר ובהחלטת ועדת הערר, ולכן הסכם השכירות לנכס הקונקרטי,

[37] . הובאו בחשבון עלויות התאמה ממוצעות של 2,500 ₪ למ"ר

[38] . 5,594 מ"ר= 1,800 מ"ר מרתף x 0.5 + 4,694 מ"ר עילי

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

רלוונטי לצורך הערכת שווי המקרקעין, בכפוף לכך שיש להביא בחשבון שלא ניתן היה להשתמש במקרקעין במצב קודם לצורך תחנת משטרה.

עוד נקבע, כי קונה סביר, עם אישורה של תכנית "צ", היה מביא בחשבון את הסכם השכירות עם המדינה, אך אותו קונה גם היה מבקש לדעת מהו הסטטוס העדכני של הוצאתו לפועל, האם קיימים עיכובים, כיצד (אם בכלל) משפיעים הליכי הערר על עמדת המדינה באשר להמשך תוקפו של ההסכם.

אציין, כי להבנתי, השיקולים שציינה ועדת הערר כשיקולי הקונה הסביר לאחר אישורה של תכנית "צ", הם אותם השיקולים שקונה סביר היה מביא בחשבון גם קודם לאישורה של תכנית "צ".

עיון בהליכים שהתקיימו קודם לאישורה של תכנית "צ" מלמד, כי נחתם הסכם עם קבלן מבצע לביצוע עבודות ההתאמה, במסגרתו נקבע שהעבודות יסתיימו עד לחודש ספטמבר 2015, ובוצעו במבנה עלויות התאמה בהיקפים משמעותיים, שעלותם כ- 16 מש"ח, ולפי המפורט בסיכום הדיון של פגישת "סטטוס ופיקוח עליון" מיום 30.3.2016, הרי שלהבנתי, יתרת הנושאים להשלמת התאמת המבנה אינה משמעותית, וכן סוכם כי לאור הגשת הערר, יימשכו העבודות האפשריות עד לקבלת ההיתר.

כך שלעמדתי, סמוך למועד הקובע, ניתן להביא בחשבון, שעל-אף האיחור במועד המסירה, הצדדים להסכם מעוניינים היו במימוש ההסכם, ועבודות ההתאמה במושכר היו מסתיימות סמוך למועד הקובע.

באשר לשימוש האפשרי במושכר, הנחת המוצא היא שקונה מרצון מודע להוראותיה של תכנית 2604 ולשימושים המותרים מכוחה, ולכך שלא ניתן להשתמש במושכר לתחנת משטרה.

כפי שצוין גם בהחלטת ועדת הערר, עיון בהוראות הסכם השכירות מעלה שהעוררת לא התחייבה להעמיד לרשות המדינה תחנת משטרה, אלא 4,200 מ"ר שייעודם בנייני ציבור.

עוד נקבע בהסכם, כי מדינת ישראל רשאית להשתמש במושכר לייעודו באמצעות משרדים ממשלתיים ו/או יחידות סמך, לפי ראות עיניה.

כך שלמרות שההסכם והמפרטים שצורפו לו מלמדים על כוונה ברורה למסירת שטחים המותאמים לתחנת משטרה, הרי שמבחינה חוזית גרידא, לעניות הבנתי, גם אם השטחים היו נמסרים עם היתר לשימוש ציבורי אחר, שאינו תחנת משטרה, אך המותר לפי הוראותיה של תכנית 2604, לא ניתן היה לטעון כנגד העוררת שהיא הפרה את ההסכם, והעוררת יכולה הייתה לתבוע את אכיפתו.

עם זאת, סביר להביא בחשבון, כי במקרה בו השימוש של תחנת משטרה אינו אפשרי, תהא למדינה מוטיבציה גדולה להשתחרר מההסכם, בפרט שהשימושים האחרים המותרים

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מכוחה של תכנית 2604, אינם מאפשרים שימושי משרד, שיכולים להיות רלוונטיים למשרדי ממשלה אחרים (לעניין זה ראה ההחלטה בערר דביר, לפיה אין בכל השימושים המצוינים בסעיפי תכנית 2604 שימוש המתאים לשימוש של משרדים).

ובהינתן כל המידע שלעיל, לעמדתי, לאור המוטיבציה הגבוהה של הצדדים לקיומו של ההסכם, העובדה שאחד הצדדים להסכם הינו המדינה, שלה צורך דחוף בקיומו של ההסכם, ולאור עמדתה הפרשנית של הוועדה המקומית, הרי שעובר לאישורה של תכנית "צ", קונה סביר היה מביא בחשבון שניתן יהיה, בסבירות גבוהה, להסדיר את השימוש של תחנת משטרה באמצעות בקשה לשימוש חורג מתכנית, לתקופה של מספר שנים, ושבמהלכה תקודם ותאושר תכנית שתאשר השימוש.

לעמדתי, נכון להביא בחשבון משך זמן של שנתיים עד לאישורו של שימוש חורג מתכנית, וסבירות של 70% שהשימוש החורג מתכנית יאושר לאחר שנתיים.

למקרה שבתום ההליך לא יאושר השימוש החורג (סבירות של 30%), יובא בחשבון שימוש תחליפי בשטחים אלו, של מרפאות או של מעונות סטודנטים.

עוד יובא בחשבון, כי בתקופת הדחיה ישולם לעוררת דמי שכירות שהם בשיעור של מחצית מדמי השכירות שלפי ההסכם.

12.7. השימוש בשטחים העיליים

ישנה מחלוקת בין הצדדים באשר לשימוש המותר במקרקעין עובר לאישורה של תכנית "צ", כאשר לעמדת העוררת תכנית 2604 התירה שימוש של מעונות סטודנטים, ואילו שמאי המשיבה טוען ששימוש זה לא הותר בהוראות תכנית 2604, והשימוש המיטבי הוא למרפאות.

טענות הצדדים בעניין זה נטענו גם בפני ועדת הערר. בהחלטתה קבעה ועדת הערר, כי עמדת הוועדה המקומית, כפי שבאה לידי ביטוי בתיק המידע, לפיה ניתן היה לאשר שימוש של מעונות סטודנטים, אינה נכונה, עומדת בסתירה למותר לפי התכנית, והוועדה המקומית לא הייתה רשאית להתיר שימוש שכזה.

עוד נקבע, שהשאלה מהו המשקל שיש ליתן לעמדת הוועדה המקומית, כפי שבאה לידי ביטוי בתיק המידע, וכיצד יש לבחון את שווי המקרקעין במצב שקדם לתכנית "צ" אינה שאלה פשוטה, אך לאור העסקאות שבוצעו בנכס אין צורך להכריע בנושא.

אלא שכאמור, מבין שתי העסקאות שנעשו בנכס, בחרתי להסתמך על עסקת השכירות עם המדינה, בהתאמות הנדרשות, ובאשר להסכם הרכישה עמדתי היא שלא ניתן להתבסס עליו לצורך קביעת שווי הנכס, מהטעמים שפורטו לעיל.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ומאחר והסכם השכירות עם המדינה עניינו בשטחים שבקומות המרתף, בקומת הקרקע (למעט שטחי המסחר) ובקומה א', הרי שלא ניתן להתבסס עליו לצורך קביעת שווי השטחים בקומות ב'-ד'.

משכך, גם בעניינם של השטחים שבקומות ב'-ד', נדרש לקבוע את שווים בתנאי אי וודאות, בדרך המבקשת להתחקות אחר שיקוליו של הקונה הסביר, אשר מחד גיסא מודע לעובדה שהוראותיה של תכנית 2604 אינן מאפשרות שימוש של מעונות סטודנטים, אך מאידך גיסא קיימת בידיו עמדתה הפרשנית של הוועדה המקומית, לפיה מהוראות התכנית משתמע שהשימוש מותר.

לעמדתי, בנסיבות אלה, קונה סביר היה מביא בחשבון שימוש אפשרי של מעונות סטודנטים, בהסתברות של 30%, ושימוש למרפאות בהסתברות של 70%.

ולאור כל מצבי אי הוודאות שלעיל, להלן ריכוז ההסתברויות לתרחישים השונים, לפיהם ייקבע שווי המקרקעין ב"מצב קודם":

שטחים/שימושים	השימוש לתחנת משטרה יתאפשר	השימוש לתחנת משטרה לא יתאפשר
שטחים שבהסכם השכירות	הסתברות של 70%. שווי דחוי לשנתיים של תחנת משטרה + דמ"ש מופחתים בתקופת הדחייה.	הסתברות של 30%. שווי דחוי של מרפאות (70%) או מעונות סטודנטים (30%) + דמ"ש מופחתים בתקופת הדחייה.
שטחים שאינם בהסכם השכירות (לא כולל שטחי מסחר)	מרפאות- 70%, מעונות סטודנטים- 30%	

12.8. <u>ערכי שווי</u>

להלן ריכוז ערכי השווי שבשומות הצדדים:

שימוש	שמאי המשיבה			שמאית העוררת		
	שווי בנוי	עלויות התאמה	שווי מבונה	שווי בנוי	עלויות התאמה	שווי מבונה
מסחר רגיל	32,000					
מסחר מותאם למיקום הנכס והיקף	28,800	2,500		28,800		18,000
מסחר נלווה	27,200	2,500	18,000			
מסחר נלווה בקומה א'	14,688	2,500		14,400		

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מרפאות	12,750	2,500		12,750		3,500
מעונות סטודנטים	[39]24,360	4,500	11,300	[40]22,371	4,500	6,116

לאחר שבחנתי את הנתונים שהוצגו בשומות הצדדים, להלן עמדתי:

12.8.1. <u>מסחר</u>

שמאי הצדדים ערכו תחשיביהם לשטחי המסחר, לפי שווי מ"ר בנוי של 28,800 ₪. לאחר שבחנתי הנתונים שהוצגו על-ידי הצדדים, אני מקבל עמדתם זו. עם זאת, ב"מצב קיים", בשל ההיקף הקטן של שטחי המסחר, יובא בחשבון שווי של 30,000 ₪ למ"ר בנוי, ללא הבחנה בין שטחי מסחר לשטחים של מסחר נלווה.

השווי למ"ר מבונה ייקבע בניכוי יזמות של 20% ועלויות בניה של 6,000 ש"ח

12.8.2. <u>מרפאות</u>

שמאי הצדדים מסכימים לשווי של 12,500 ₪, למ"ר נטו. בהנחת שטחי שירות בשיעור של 30%, קביעתם משקפת שווי מ"ר ברוטו של כ- 9,615 מ"ר, ובהנחת שיעור תשואה של 7.3%, דמי שכירות חודשיים למ"ר בסביבות ה- 58 ₪.

בכל הכבוד, הנתונים שהוצגו על-ידי הצדדים באשר לדמי השכירות הינם שונים.

לפי הנתונים שהוצגו, סביר לעמדתי לקבוע דמי שכירות ראויים של 90 ₪ למ"ר ברוטו, ובהנחת שיעור תשואה של 7.3% לנכס במרכז תל אביב, מתקבל שווי של כ- 14,800 ₪ למ"ר ברוטו, ושווי של 4,230 ₪ למ"ר מבונה[41].

לצורך התאמת שטחים בנויים למרפאות, יובאו בחשבון עלויות התאמה של 3,000 ₪ למ"ר.

12.8.3. <u>מעונות סטודנטים</u>

בעניינו של שימוש זה דעות שמאי הצדדים חלוקות. שמאי המשיבה קובע שווי בנוי של 24,360 ₪, בהתבסס על ערכי שווי למגורים בסביבה, והפחתה של רכיב המע"מ ו- 25% נוספים בשל אי סחירות והעדר חניה.

---

[39] . מגלם גלריות, ללא מע"מ.

[40] . כולל מע"מ.

[41] . הובא בחשבון רווח יזמי של 20% ועלויות בניה בסטנדרט גבוה (6,210 ₪ לפי מחירון דקל לחודש יולי 2016) בתוספת 30% עלויות עקיפות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לעומתו, לעמדת שמאית העוררת, מעונות סטודנטים, בניגוד לדירות מגורים רגילות, מהוות עסק חי ומניב, ולכן את שווים יש לקבוע על רקע מודל כלכלי של נכס מניב.

אני מקבל את עמדת שמאית העוררת, מהטעמים שפורטו על-ידה.

כמו כן, אני מקבל את מרבית ההנחות בתחשיב שהוצג בשומת העוררת לצורך קביעת השווי למעונות סטודנטים, למעט אלה שלהלן:

שיעור ההיוון- שמאית העוררת מביאה בחשבון שיעור היוון של 7%. בפרק כ"ח לקווים המנחים שמפרסם אגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים, שכותרתו "סוגיות ייחודיות בשומות לדיור להשכרה ארוכת טווח", אשר פורסם בחודש מאי 2019, ואשר גם שמאית העוררת מפנה אליהם כדי לתמוך עמדתה באשר לשיטת קביעת השווי למעונות סטודנטים, נקבע, כי בהעדר נתוני השוואה, ניתן להסתמך על שיעורי תשואה בנכסים מניבים, תוך ביצוע התאמה בשיעור של 70% ל- 80% משיעור התשואה הכולל מנכסי משרדים.

עוד צוין, כי בהעדר מגבלות משפטיות/חוזיות, ניתן להביא בחשבון אחוז שינוי ריאלי בדמי השכירות, לאורך תקופת השכירות, כאשר אחוז שינוי ריאלי שמרני מוערך בדרך כלל בטווח של 0.5%-1.0%.

לפי סקר שיעורי תשואה בנכסים מניבים, שמפרסם אגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים, שיעור התשואה בממוצע ארצי בנכסי משרדים, נכון למחצית הראשונה של שנת 2016, הינו- 7.8%, כך שניתן להניח שיעורי תשואה של 7.3% במרכז העיר תל אביב.

לפיכך יובא בחשבון שיעור היוון של 5.5% (כ- 75% משיעור תשואה של 7.3%).

מטעמי זהירות, ובשל העדר נתונים על תנאי השכירות שייקבעו למעונות סטודנטים באזור זה, לא תובא בחשבון עלייה ריאלית בדמי השכירות.

עלויות בניה- לפי חוברת דקל לחודש יולי 2016, עלות הבניה למ"ר ברוטו למעונות מגורים לתלמידים, הכוללת מערכות, מתקנים וריהוט, הינה 6,880 ₪. בתוספת עלויות עקיפות בשיעור של 30%, תובא בחשבון עלות בניה של 8,950 ₪, ובתוספת מע"מ- 10,500 ₪.

עלות חניה- לא תובא בחשבון עלות הסדרת חניה, מאחר וסביר לעמדתי, שבמיקומם של המקרקעין, תרומת מקום חניה לשווי, לכל הפחות, משתווה לעלות ההקמה.

שיעור תפוסה- על-אף מיקומם של המקרקעין במרכז העיר תל אביב, ובסמוך לצומת הרחובות מנחם בגין-יצחק שדה-לינקולן-קרליבך, בו מתוכנן מעבר של שני קווי

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

הרכבת הקלה, תובא בחשבון הפחתה של 8% מדמי השכירות הצפויים (שווה ערך לחודש אחד בשנה), לאור העובדה שהתחשיב הינו לצמיתות.

ובהינתן הנתונים שלעיל, להלן השווי הראוי לעמדתי לשימוש של מעונות סטודנטים במיקומם של המקרקעין:

רכיב	נתון
דמי שכירות חודשיים למ"ר	150 ש"ח[42]
דמי שכירות שנתיים למ"ר	1,800 ₪
הפחתה בגין תפוסה לא מלאה (8%)	1,656 ₪
בניכוי דמי תפעול (10%)	1,490 ₪
בניכוי קרן תחזוקה (3%)	1,446 ₪
היוון לפי שיעור תשואה של 5.5%	26,290 ₪
בניכוי רווח יזמי (17%)	22,470 ₪
עלויות בניה למ"ר ברוטו	(10,500 ₪)
שווי מ"ר מבונה (מעוגל)	11,970 ₪

יצוין, כי בשומה שערכתי לנכס שברחוב יקנעם 3 תל אביב (גו"ח 7110/25), קיבלתי את עמדת שמאי הצדדים שקבעו שווי מ"ר מבונה למגורים בדירות להשכרה, בשיעור של 55% משווי למגורים.

עוד יצוין, כי בשומה שערכה השמאית המכריעה פריאל בעניינו של נכס ברחוב דפנה 18 בתל אביב (גו"ח 6110/236), נקבע שווים של שטחי מגורים להשכרה, בשיעור של 78% מהשווי בדירה רגילה, אך שם הובאה בחשבון עליה שנתית ריאלית בשיעור של 3% בדמי השכירות, ולא חושבה הפחתה בשל תפוסה חלקית.

בהינתן שסביר לקבוע השווי בדיור להשכרה בשיעור של כ- 55% משווי למגורים, הרי שהשווי של 11,970 ₪ למ"ר מבונה במעונות סטודנטים הינו סביר.

לפיכך, יובא בחשבון, כי שווי מ"ר בנוי נטו למגורי סטודנטים הינו- 26,290 ₪, ושווי מ"ר נטו מבונה למגורי סטודנטים הינו 11,970 ₪.

עוד יובא בחשבון, כי על-אף הסכמות הצדדים לעלויות התאמה של 4,500 ₪, הרי שנכון להביא בחשבון עלויות התאמה גבוהות יותר, מאחר והשווי הבנוי מגלם גם ריהוט ושטחים משותפים המותאמים לפעילות סטודנטיאלית. לפיכך יובא בחשבון

[42] . לפי הקביעה שבשומת העוררת

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

כי יידרשו עלויות התאמה של 6,000 ₪ למ"ר נטו, לצורך התאמת השטחים הבנויים למעונות סטודנטים.

12.9. שווי המקרקעין ב"מצב קודם"

לאור אי הוודאות באשר לשימושים שיותרו, יוצג להלן שווי המקרקעין במספר תרחישים, ולבסוף ייקבע שווים של המקרקעין לפי ההסתברויות שנקבעו לעיל.

12.9.1. שווי השטחים שבהסכם השכירות:

רכיב		נתון
השטח שבהסכם (ברוטו)		4,128 מ"ר
דמ"ש חודשיים למ"ר ברוטו		75 ₪
סה"כ דמ"ש שנתיים		3,715,200 ₪
דמ"ש שנתיים למקומות חניה		478,800[43]
סה"כ דמ"ש שנתיים		4,194,000
מקדם ע.נ. של דמי שכירות ל- 24 שנים		12.21[44]
ערך נוכחי של דמי שכירות לתקופת ההשכרה		51,208,740
שווי דמ"ש בתום תקופת השכירות		
שטחים להשכרה בתום תקופת השכירות	3,150 מ"ר[45]	
סה"כ דמי שכירות שנתיים	2,835,000 ₪[46]	
דמ"ש שנתיים למקומות חניה	478,800	
סה"כ דמ"ש שנתיים	3,313,800	
דמ"ש לצמיתות (לפי שיעור תשואה של 7.3%)	45,394,521 ₪	
דמ"ש בע.נ. (היוון לפי ריבית של 6% ל- 24 שנים)	11,211,473	11,211,473
שווי שטחים שבהסכם (מעוגל)		**62,420,000**
עלות התקנת מקומות חניה		(6,100,000)[47]
יתרת עלויות התאמה		(2,100,000)[48]
סה"כ שווי שטחים בהסכם (₪, מעוגל)		**54,220,000**

[43] . 478,800 ₪= 12 X 700 ₪ X 57 מקומות

[44] . הובא בחשבון שיעור תשואה של 6.3%, לאור שיעור התשואה בממוצע ארצי של 7.8% במועד הקובע, בהפחתה של 0.5% לנכס במרכז ת"א והפחתה של 1% בשל השכרה לתקופה ארוכת טווח למדינה.

[45] . בהנחה שבתום תקופת השכירות, השטח שבקומות המרתף (1,956 מ"ר) יושכר לפי 50% משווי מ"ר עילי + 2,172 מ"ר עיליים.

[46] . 2,835,000 ₪= 12 חודש X 3,150 מ"ר X 75 ש"ח

[47] . 6,090,890 ₪= 1.3 עלויות עקיפות X (5 מקומות X 500 ₪ X 25 מ"ר + 52 מקומות חניה X 35 מ"ר X 2,540 ₪ למ"ר)

[48] . 2,064,000= 500 ₪ X 4,128 מ"ר

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

12.9.2. שווי שטחים נוספים בקומות קרקע:

רכיב	שטח	שווי/עלות	סה"כ שווי
מסחר קומת קרקע	304	27,500[49]	8,360,000
מקומות חניה למסחר	315[50]	3,300	(1,039,500)
סה"כ (מעוגל)			**7,320,000**

לפיכך, סך-הכול שווי לשטחים שבהסכם ולשטחים הנוספים בקומת הקרקע- 61,540,000 ₪.

12.9.3. שווי השטחים בקומות ב'-ד' בחלופת מרפאות:

רכיב	שטח (מ"ר)	שווי (₪)	סה"כ שווי (₪)
שטחים בנויים	2,070	9,440[51]	19,540,800
תוספת שטחים ברוטו	1,380[52]	3,384[53]	4,669,920
סה"כ שווי			**24,210,720**

12.9.4. שווי שטחים בקומות ב'-ד' בחלופת מעונות סטודנטים:

רכיב	שטח (מ"ר)	שווי (₪)	סה"כ שווי (₪)
שטחים עיקריים בנויים	1,695[54]	16,230[55]	27,509,850
תוספת שטחים עיקריים	750[56]	9,580[57]	7,185,000
סה"כ שווי (מעוגל)			**34,695,000**

12.9.5. הסדרת מקומות חניה לתוספת שטחים

המקרקעין ממוקמים במרחק של כ- 330 מ' מקווי מתע"ן, ולכן לפי ההגדרות שבתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983, הם בתחום "אזור ב'".

עם זאת, לפי הוראות המעבר שבתקנות אלה, עד להפעלת המתע"ן, מקומות החניה שבאזור ב' יחושבו לפי המקומות הדרושים ב"אזור ג'".

להלן מקומות החניה הדרושים לפי התקנות באזור ג', ביישוב עם מתע"ן:

---

[49] לאחר ניכוי 2,500 ₪ עלויות התאמה.

[50] הובא בחשבון כי נדרשים 9 מקומות חניה (35 מ"ר למקום חניה), שיותקנו במגרש.

[51] 9,440 ₪= 0.8 מקדם התאמה לבניה קיימת x (3,000 ₪ עלויות התאמה – 14,800 ₪)

[52] 1,380 מ"ר= 3 קומות x (210 מ"ר שירות + 250 מ"ר עיקרי).

[53] 3,384 ₪= 0.8 מקדם בניה על קיים x 4,230 ₪ שווי מ"ר ברוטו מבונה.

[54] 1,695 מ"ר= 3 קומות x 565 מ"ר עיקרי בקומה.

[55] 16,232 ₪= 0.8 מקדם בנייה קיימת x (6,000 ₪ עלויות התאמה – 26,290 ₪)

[56] 750 מ"ר= 3 קומות x 250 מ"ר עיקרי לקומה

[57] 9,576 ₪= 0.8 מקדם בניה על קיים x 11,970 ₪ שווי מ"ר נטו מבונה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שימוש	מקומות חניה נדרשים
מסחר עד 2,000 מ"ר	1 מקום חניה לכל 25-50 מ"ר
מסחר- מ- 2,000 – 10,000 מ"ר	1 מקום חניה לכל 45-100 מ"ר
מעונות סטודנטים	1-5 מקומות חניה לכל 20 מיטות
מרפאות כלליות	1 מקום חניה לכל 30 מ"ר

בנוסף יש להביא בחשבון מקומות חניה נגישים לפי הוראת תקנה 8 לחלק א' שבתוספת לתקנות.

מאחר והמקרקעין סמוכים לאזור א' של המתע"ן, הרי שבשימוש בו מספר מקומות החניה קבוע כטווח שבין מספר מינימלי למספר מקסימלי, יובא בחשבון כי ייקבעו תקני חניה מחמירים.

ובהתאם להנחה זו, להלן התקנים ומספר מקומות החניה שיובא בחשבון כי יידרשו לתוספת השטחים:

שימוש	תוספת שטח	תקן	מקומות חניה נדרשים	מקומות חניה נגישים	סה"כ מקומות חניה
מסחר	309	1 לכל 40 מ"ר	8	1	9
מרפאות	1,380 מ"ר	מקום חניה לכל 30 מ"ר	46	3	49
מעונות סטודנטים	750 מ"ר	2 לכל 20 מיטות	3[58]		3

יובא בחשבון, כי הסדרת מקומות החניה הנדרשים בגין תוספת השטחים למרפאות או למעונות סטודנטים, תעשה באמצעות תשלום לקרן חניה, לפי תעריף של 75,000 ₪ למקום חניה.

לפיכך, משווי תוספת השטחים למרפאות יופחת סכום של 3,675,000 ₪ עבור הסדרת מקומות החניה, ומהשווי למעונות סטודנטים- 225,000 ₪.

[58] . הובא בחשבון שטח עיקרי של 25 מ"ר למיטה, ולכן סה"כ 30 מיטות, להן נדרשים 3 מקומות חניה (לפי תקן של 2 מקומות חניה ל- 20 מיטות).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

12.9.6. שווי משוקלל לקומות ב'-ד'

חלופת שימוש	שווי החלופה	הסתברות	שווי יחסי
מרפאות	20,535,720	70%	14,375,004
מעונות סטודנטים	34,470,000	30%	10,341,000
שווי משוקלל (₪, מעוגל)			**24,716,000**

12.9.7. שווי המקרקעין בחלופה לפיה ההסכם עם המדינה יתממש

מיקום השטחים	שווי (₪)
שטחים שבהסכם השכירות	54,220,000
שטחי מסחר בקומת קרקע	7,320,000
שטחים בקומות ב'-ד'	24,716,000
סה"כ שווי	**86,256,000**

שווי במקרה שהסכם השכירות אינו מתממש

12.9.8. חלופת הסבת שטחים לשימוש מרפאות

קומה	שטח עיקרי	שטח שירות	שווי מ"ר	סה"כ שווי
מרתף 2- מרפאות		834	[59]3,300	2,752,200
מרתף 1- מרפאות	600		[60]6,600	3,960,000
מרתף 1- מרפאות		522	3,300	1,722,600
קרקע	1,020	306		
מסחר בקומת קרקע	[61]476	143	[62]27,500	[63]15,053,500
מרפאות בקומת קרקע	544	163	[64]9,440	[65]6,674,080
קומה א'	913	385	9,440	12,253,120
קומות ב'-ד'	1,695	375	9,440	19,540,800
סה"כ שטחים קיימים	4,228	2,422		61,956,300
תוספת שטחים עיליים	750	630	3,384	4,669,920
סה"כ שווי בהסבה למרפאות (מעוגל)				**66,630,000**

[59] 3,304 ₪= 0.7 מקדם קומה x 0.5 שטחי שירות x 0.8 מקדם בניה קיימת x (3,000 ₪ עלויות התאמה – 14,800 ₪).

[60] 6,609 ₪= 0.7 מקדם קומה x 0.8 מקדם בניה קיימת x (3,000 ₪ עלויות התאמה – 14,800 ₪).

[61] כ- 10% מהשטחים העיקריים המותרים.

[62] 27,500 ₪= 2,500 ₪ עלויות התאמה – 30,000 ש"ח

[63] הובא בחשבון שטח עיקרי +15% שטחי שירות.

[64] 9,440 ₪= 0.8 בנייה בשטחים קיימים x (3,000 ₪ עלויות התאמה – 14,800 ₪)

[65] הובאו בחשבון גם שטחי השירות, שהם בשיעור של כ- 30% משטח עיקרי.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

12.9.9. <u>הסדרת מקומות חניה</u>

שימוש	שטח	תקן חניה	מספר מקומות נדרשים
סה"כ שטחי מסחר (עיקרי ושירות)	619 מ"ר	מקום חניה לכל 40 מ"ר	18[66]
שטחי מרפאות	6,055[67]	מקום חניה לכל 30 מ"ר	209[68]
סה"כ מקומות נדרשים			227
הסדרה בתחום המגרש			70
הסדרה באמצעות קרן חניה			157
קרן חניה	157	75,000 ₪	11,775,000

שווי המבנה בהסבה לשימוש למרפאות, בניכוי עלות הסדרת מקומות חניה, הינו כ- 54,855,000 ₪.

12.9.10. <u>חלופת הסבת שטחים למעונות סטודנטים</u>

קומה	שטח עיקרי	שטח שירות	שווי מ"ר	סה"כ שווי
מרתף 2- סטודנטים		834	5,680[69]	4,737,120
מרתף 1- מרפאות	600		6,600	3,960,000
מרתף 1- מרפאות		522	3,300	1,722,600
<u>קרקע</u>	<u>1,020</u>	<u>306</u>		
מסחר בקומת קרקע	476	143	27,500	15,053,500
סטודנטים בקומת קרקע	544		16,230[70]	8,829,120
קומה א'	913		16,230	14,817,990
קומות ב'-ד'	1,695		16,230	27,509,850
סה"כ שטחים קיימים				76,630,180
זכויות לתוספת שטחים	750		9,580	7,185,000
סה"כ שווי בהסבה למעונות סטודנטים (מעוגל)				**83,815,000**

[66] . כולל 2 מקומות חניה נגישים.

[67] . לא כולל שטחי שירות בקומות מרתף.

[68] . כולל 7 מקומות חניה נגישים.

[69] . 5,681 ₪= 0.7 מקדם קומה x 0.5 שטחי שירות x 0.8 מקדם בניה קיימת x (6,000 ₪ עלויות התאמה – 26,290 ₪).

[70] . 16,230 ₪= 0.8 בנייה בשטחים קיימים x (6,000 ₪ עלויות התאמה – 26,290 ₪)

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

12.9.11. <u>הסדרת מקומות חניה</u>

שימוש	שטח	תקן חניה	מספר מקומות נדרשים
סה"כ שטחי מסחר (עיקרי ושירות)	619	מקום חניה לכל 40 מ"ר	18[71]
מרפאות	600	מקום חניה לכל 30 מ"ר	22[72]
שטחי מעונות	3,902	2 מקומות חניה לכל 20 מיטות	18[73]
סה"כ מקומות נדרשים			58

מקומות החניה יותקנו בתחום המגרש. הובא בחשבון שהתרומה לשווי בשל מקומות חניה במגרש אינה פחותה מעלות התקנת מקומות החניה במגרש, ולכן עלות זו לא הובאה בחשבון.

12.9.12. <u>שווי משוקלל במקרה של אי מימוש הסכם השכירות</u>:

חלופת שימוש	שווי החלופה	הסתברות	שווי יחסי
הסבה למרפאות	54,855,000	70%	38,398,500
מעונות סטודנטים	83,815,000	30%	25,145,000
שווי משוקלל (₪, מעוגל)			**63,545,000**

12.9.13. <u>סיכום שווי "מצב קודם"</u>

חלופה	שווי	הסתברות	שווי יחסי
ההסכם עם המדינה ימומש	86,256,000	70%	60,379,200
ההסכם עם המדינה לא ימומש	63,545,000	30%	19,063,500
סה"כ שווי משוקלל			79,442,700

[71] . כולל 2 מקומות חניה נגישים.

[72] . כולל 2 מקומות חניה נגישים.

[73] . 18 מקומות= 2 מקומות נגישים + 2 מקומות x 20 מיטות : 25 מ"ר למיטה : 3,902 מ"ר

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה[74]	(1,500,000)
שווי בניכוי עלויות חיזוק	77,942,700
דחייה לשנתיים להסדרת שימוש (ריבית 6%)	69,368,726
דמי שכירות מופחתים לתקופת הדחייה (מעוגל)	3,400,000[75]
סה"כ שווי "מצב קודם" (₪, מעוגל)	**72,770,000**

12.10. <u>"מצב חדש"</u>

תכנית "צ" מרחיבה את השימושים המותרים ב"מצב חדש", מגדילה את שטחי הבניה העיליים, וכן מאפשרת בשתי קומות המרתף העליונות, את אותם השימושים שהותרו מעל הקרקע.

לפיכך ייבחנו להלן השפעותיה של התכנית על שוויו של מגרש הנכס, בכפוף להסכם עם המדינה ולמבנה הקיים.

12.10.1. <u>השימושים המותרים</u>

<u>תחנת משטרה</u>

התכליות שהותרו בתכנית 2604 כללו חמישה שימושים ציבוריים עיקריים (שירותי חינוך, שירותי דת וקהילה, שירותי מינהל וחירום עירוני וציבורי, שירותי תרבות וספורט), וכן הבהרות באשר לסוגי השימושים המשניים בכל אחד מהנושאים.

תכנית "צ" מרחיבה את מגוון השימושים המותרים, ובהם גם נכלל שימוש כללי של "שירותים ציבוריים", והיא אינה כוללת פירוט של הנושאים המשניים.

כמו כן, בעוד שלפי הוראות תכנית 2604, הוועדה המקומית רשאית הייתה להתיר שימוש מוגבל במרתף כשטח עיקרי, תכנית "צ" מאפשרת למקם כל אחד מהשימושים הראשיים, גם בשתי קומות המרתף העליונות, וזאת בנוסף לשטחי הבנייה העיליים.

כך שלהבנתי, על-אף שהוראותיה של תכנית "צ" אינן כוללות במפורש את השימוש של תחנת משטרה, הרי שהם משפרים את הסיכוי לאישורו של שימוש כזה, בין אם מכוח הוראותיה של התכנית עצמה, ובין אם בהליך של שימוש חורג מתכנית.

[74] . עלות זו רלוונטית בכל החלופות, ולכן הובאה בחשבון בסיכום השווי המשוקלל.

[75] . 3,400,000 ₪= 1.83 מקדם דמ"ש לשנתיים (6% ריבית) x 12 חודש x 37.5 ₪/מ"ר x 4,128 מ"ר

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ולכן, בעוד שב"מצב קודם" ההסתברות למימוש השימוש של תחנת משטרה, בתום ההליכים לשימוש חורג מתכנית, נקבעה בשיעור של 70%, הרי שב"מצב חדש" יובא בחשבון שההסתברות היא בשיעור של 75%.

<u>מעונות סטודנטים</u>

השימוש של מעונות סטודנטים הותר בהוראותיה של תכנית "צ", אך זאת בכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון.

לפי עמדתה של הוועדה המקומית בדיון הנוסף שהתקיים בפני ועדת הערר, הפרסום הנדרש אינו הליך טכני, אלא מהותי, אשר יכול ויוביל להתנגדויות רבות, שיחייבו שיקול דעת רחב של הוועדה המקומית, כך שאין כל וודאות שהשימוש יאושר.

אני מסכים לעמדתה זו של הוועדה המקומית.

עם זאת, לאור עמדתה של הוועדה המקומית באשר לאפשרות של שימוש למעונות סטודנטים, עובר לאישורה של תכנית "צ", והעובדה ששימוש זה נכלל במפורש בהוראותיה של תכנית "צ", אזי בהשוואה ל"מצב קודם" שבו הובאה בחשבון הסתברות של 30% לשימוש של מעונות סטודנטים ו- 70% למרפאות, הרי שב"מצב חדש" תובא בחשבון הסתברות של 80% לשימוש של מעונות סטודנטים ו- 20% למרפאות.

אציין, כי להבנתי, שימושי המסחר אינם מחייבים פרסום, מאחר ותנאי הפרסום הוחל רק במגרשים שאינם בבעלות עירונית או בבעלות רשות מקרקעי ישראל.

לפיכך, השווי ב"מצב חדש" ייקבע לפי ההסתברויות שלהלן באשר לשימושים שיותרו במקרקעין:

שטחים/שימושים	השימוש לתחנת משטרה יתאפשר	השימוש לתחנת משטרה לא יתאפשר
שטחים שבהסכם השכירות	הסתברות של 75%. שווי דחוי לשנתיים של תחנת משטרה + דמ"ש מופחתים בתקופת הדחייה.	הסתברות של 25%. שווי דחוי של מרפאות (20%) או מעונות סטודנטים (80%) + דמ"ש מופחתים בתקופת הדחייה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שטחים שאינם בהסכם השכירות (לא כולל שטחי מסחר)	מרפאות- 20%, מעונות סטודנטים- 80%

12.10.2. שטחי הבניה

לפי קביעתי שלעיל, שטח המגרש לחישוב הזכויות מכוחה של תכנית "צ", הינו 2,500 מ"ר.

התכנית מאפשרת שטחי בנייה כוללים בשיעור של 400% לשימושים ציבוריים + 10% שטחי מסחר. תכסית הבניה העילית שהותרה הינה 60% משטח המגרש, ואילו בתת-הקרקע הותרה בנייה של 6 קומות, בתכסית של 85% משטח המגרש.

עוד נכון להביא בחשבון, שלפי הוראת סעיף 6.1(5) בתכנית, שטחי המסחר יהיו עד ל- 10% משטח מבני הציבור שבנייתם מומשה במגרש לאחר אישורה של תכנית זו.

בהתאם לקביעתי ב"מצב קודם", הרי שאין מניעה מלהרחיב את שטחי הקומות הקיימות עד למלוא התכסית המותרת, כך ששטח כל קומה יכול שיהא 1,500 מ"ר (תכסית של 60% משטח מגרש של 2,500 מ"ר), ובחמש הקומות הקיימות- 7,500 מ"ר.

מכאן, שהיקף הבניה האפשרי במסגרת הקומות הקיימות, קטן ב- 3,500 מ"ר מסך השטחים העיליים המותרים במגרש, שהם 11,000 מ"ר (440% משטח מגרש של 2,500 מ"ר).

בשל מגבלת הגובה, שלא מאפשרת לחרוג מגובה הבניין הקיים, הרי שלעמדת שמאי המשיבה, את יתרת השטחים המותרים לפי תכנית, ניתן לממש על-ידי חלוקה חדשה של הקומות הקיימות.

בהחלטת ועדת הערר נקבע, כי נוכח מגבלות הגובה והתכסית, יהא על הועדה המקומית לבסס טענתה בדבר האפשרות למיצוי הזכויות במבנה הקיים.

חלוקה חדשה של הקומות משמעותה הריסת של הבניה הקיימת כמעט לחלוטין, ובנייה של קומות חדשות.

בדיון שהתקיים בפניי שמאי המשיבה לא ביסס הטענה.

בסיכום הדיון התבקש שמאי המשיבה להגיש חוות דעת של מהנדס בניין באשר לאפשרות הרחבת הקומות הקיימות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בתגובה לבקשה זו טען שמאי המשיבה, כי הליך ההתקשרות עם מהנדס מטעם המשיבה הינו הליך מורכב העתיד לקחת זמן רב של מספר חודשים, שאינו מקובל במסגרת ההליך בו אנו נמצאים, ולכן ככל שלדעת הח"מ נדרשת חוות דעת מומחה, מבקשת המשיבה כי תבחן האפשרות למינוי מומחה מטעם השמאי המכריע.

עוד הפנה שמאי המשיבה להחלטות של שמאים מכריעים בהן נקבעה תוספת של קומות מעל מבנה קיים, תוך נקיטת מקדם התאמה לעלויות הנדרשות.

בתגובה לתשובתו של שמאי המשיבה טענה שמאית העוררת, כי לפי החלטת ועדת הערר, נטל ההוכחה לגבי אפשרויות מיצוי הזכויות במבנה הקיים הוטל לפתחה של המשיבה, ועל-אף שהיא לא עשתה כך עד לדיון בפני השמאי המייעץ, ניתנה לה אפשרות נוספת לבסס טענתה, חרף התנגדות העוררת, וגם אז בחרה היא שלא לעשות כך, והעוררת מתנגדת בכל תוקף למינוי מומחה הנדסי מטעם השמאי המייעץ, ומבקשת כי השמאי המייעץ יכריע בנושא אפשרות מיצוי הזכויות, על סמך החומר שמצוי בפניו ועל סמך טענות הצדדים שהובאו בפניו.

באשר לתגובת שמאי המשיבה אבהיר, כי ההפניה להחלטות של שמאים מכריעים שקבעו שניתן להוסיף קומות אינה רלוונטית, מהטעם שהטענה כאן אינה לתוספת קומות, אלא להריסת קומות קיימות וחלוקתן מחדש.

גם העמדה לפיה נדרשים למשיבה מספר חודשים לצורך התקשרות עם איש מקצוע לצורך ביסוס טענתה, בכל הכבוד, אינה ברורה, שכן החלטת ועדת הערר בדבר הצורך לבסס הטענה ניתנה עוד בחודש פברואר 2020- כשנה לפני הדיון בפניי.

בנסיבות אלה, ועל-אף ששמאי המשיבה לא ביסס טענתו, התאמת גובה הקומות הקיימות תיבחן לפי שיקולים כלכליים.

<u>בחינת כדאיות הריסת קומות קיימות</u>

לצורך בחינת כדאיות הריסת הקומות, להלן גובה הקומות הקיימות, כפי המצוין בהיתרי הבניה:

קומה	גובה (מ')	גובה מצטבר (מ')
קרקע	3.73	3.73
ראשונה	5.62	9.35
שנייה	4.95	14.3

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שלישית	4.92	19.22
רביעית	5.02	24.24
גג חדר מדרגות/מעלית	2.69	26.93

יובא בחשבון, שלאור היקף הבניה בקומת הקרקע ובקומה א', אין כדאיות בהריסת קומות אלה. כמו כן, בחלופה לפיה הסכם השכירות עם המדינה מתממש, גם לא ניתן להרוס קומות אלו.

ולכן תבחן כדאיות הריסת שלושת הקומות העליונות, שהבניה בהן חלקית.

בהנחה שהגובה המקסימלי המותר הינו 26.0 מ', ושגובה חדר המדרגות/מעלית הינו כ- 2.5 מ', הרי שיתרת הגובה לקומות הינה 23.5 מ'. בהפחתת גובה קומת קרקע וקומה א' הקיימות (9.35 מ'), יתרת הגובה לקומות הנוספות הינה 14.15 מ'.

יובא בחשבון, כי גובה ברוטו למעונות סטודנטים הינו 2.8 מ' ולמרפאות 3.0 מ'.

בנתונים אלו, בחלופת מרפאות ניתן לבנות 4 קומות חדשות, ובחלופת מעונות סטודנטים- 5 קומות. עם זאת, בשל מגבלת מספר הקומות המותר (6.65), תוספת הקומות האפשרית הינה- 4.65.

להלן התחשיב לבחינת כדאיות הריסת שלוש קומות עליונות ובנייה של ארבע קומות חדשות למרפאות:

הרחבת קומות קיימות			
סוג השטח	**שטח (מ"ר)**	**שווי**	**סה"כ שווי**
שטחים בנויים	2,070	9,440	19,540,800
תוספת אפשרית	[76]2,430	3,384	8,223,120
עלות הסדרת מקומות חניה לתוספת השטח			
שטח	**תקן**	**מקומות חניה דרושים**	
2,430	מקום חניה ל- 30 מ"ר	81 + 3 נגישים	[77](6,300,000)
שווי לפי קומות קיימות (מעוגל)			**21,465,000**

[76] . 2,430 מ"ר= 3 קומות x (690 מ"ר – 1,500 מ"ר)

[77] . לפי תשלום לקרן חניה של 75,000 ₪ למקום חניה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

הריסת 3 קומות ובניית 4 חדשות			
תוספת אפשרית	**6,000**[78]	**3,384**	**20,304,000**

עוד קודם להפחתת עלות התקנת מקומות חניה מהשווי בחלופה של הריסה ובניה מחדש ברור, שאין כדאיות כלכלית בהריסת הקומות.

תחשיב לבחינת כדאיות הריסת שלוש קומות עליונות ובנייה של 4.65 קומות חדשות למעונות סטודנטים:

הרחבת קומות קיימות			
סוג השטח	**שטח (מ"ר)**	**שווי**	**סה"כ שווי**
שטחים בנויים	1,695[79]	16,230	27,509,850
תוספת אפשרית	1,680[80]	9,580	16,094,400
עלות הסדרת מקומות חניה לתוספת השטח			
שטח	**תקן**	**מקומות חניה דרושים**	
1,680	2 מקומות חניה ל- 20 מיטות	7[81] + 1 נגישים	(600,000)
שווי לפי קומות קיימות			**43,004,250**
הריסת 3 קומות ובניית 4.65 חדשות			
תוספת אפשרית	5,231[82]	9,580	50,112,980
הסדרת מקומות חניה			
שטח	**תקן**	**מקומות חניה דרושים**	
5,231	2 מקומות ל- 20 מיטות	21 + 2 נגישים	(1,725,000)

[78] 6,000 מ"ר= 4 קומות x 1,500 מ"ר לקומה

[79] 1,695 מ"ר= 3 קומות קיימות x 565 מ"ר עיקרי קיים

[80] 1,680 מ"ר= 3 קומות x (565 מ"ר – 0.75 x 1,500 מ"ר)

[81] 6.72= 2 x 20 : 25 מ"ר למיטה : 1,680 מ"ר

[82] 5,231 מ"ר= 4.65 קומות x 1,500 מ"ר לקומה x 0.75

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שווי בחלופת הריסה (מעוגל)	**48,390,000**

לפיכך, בחלופה לפיה השימוש בקומות העליונות יהא לסטודנטים, יובא בחשבון כי כדאי להרוס את שלושת הקומות העליונות, ולבנות תחתן 4.65 קומות חדשות.

12.10.3. <u>שווי הקומות העליונות למקרה שהסכם השכירות מתממש</u>

השימוש	שווי הקומות (₪)	ההסתברות	שווי יחסי (₪)
מרפאות	21,465,000	20%	4,293,000
מעונות סטודנטים	48,390,000	80%	38,712,000
שווי משוקלל (מעוגל)			**43,000,000**

12.10.4. <u>שווי הקומות הנוספות</u>[83]

מיקום השטחים	שווי (₪)
שטחים שבהסכם השכירות	54,220,000
שטחי מסחר בקומת קרקע	7,320,000
סה"כ	**61,540,000**

לפיכך, במקרה בו הסכם השכירות מתממש- שוויו של הנכס, לאחר ניכוי עלויות חיזוק של 1,500,000 ₪, הינו כ- 103,040,000 ₪.

12.10.5. <u>שווי מגרש הנכס במקרה שהסכם השכירות אינו מתממש</u>

אין מחלוקת בין הצדדים, כי השימוש המיטבי במקרקעין ב"מצב חדש" הינו בהותרת הבניין הקיים על כנו.

בשומת המשיבה, חלופת המגרש הריק לא הובאה בחשבון, גם כאשר הנחת הבסיס בשומה היא, שהסכם השכירות עם המשטרה אינו רלוונטי.

הסכמת הצדדים בעניין זה קיבלה ביטוי גם בהחלטה הראשונה של ועדת הערר, במסגרתה צוין, כי *"אין חולק כי השימוש היעיל והטוב במקרקעין הוא בהותרת*

[83] . לפי התחשיב ב"מצב קודם".

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

המבנה הקיים במקרקעין על כנו, וניצול הזכויות והשימושים הנוספים שהותרו מכח תכנית צ'''.

לפיכך, בהתאם לעמדות הצדדים, גם במקרה שהסכם השכירות אינו מתממש, שוויו של מגרש הנכס ייקבע לפי החלופה של הותרת הבניין הקיים על כנו, והתאמתו לשימושים המותרים.

<u>חלופת מרפאות</u>

קומה	שימוש	שטח	שווי למ"ר	סה"כ שווי
מרתף 2-	מרפאות	834	[84]6,600	5,504,400
מרתף 1-	מסחר	[85]420	[86]13,150	5,523,000
מרתף 1-	מרפאות	702	6,600	4,633,200
קרקע	מסחר לשיווק	[87]279	[88]26,300	7,337,700
	מסחר נלווה לשיווק	304	[89]20,540	6,244,160
	מרפאות	[90]743	9,440	7,013,920
א' – ד' שטחים בנויים	מרפאות	[91]3,368	9,440	31,793,920
ב-ד' תוספת שטחים	מרפאות	[92]2,430	[93]3,384	8,223,120
סה"כ שווי (מעוגל)				**76,275,000**

---

[84] 6,608 ₪= 0.7 מקדם קומה x 0.8 בניה בשטח בנוי x (3,000 ₪ עלויות התאמה – 14,800 ₪)

[85] הובא בחשבון שטחי מסחר בהיקף של 50% משטחי מסחר ומסחר נלווה בקומת קרקע.

[86] 13,150 ₪= 0.5 x (2,500 ₪ עלויות התאמה – 28,800 ₪)

[87] התוספת לשטחי הציבור היא 2,430 מ"ר, ולכן הובאו בחשבון שטחי מסחר בשיעור של 10% משטח התוספת + 15% שטחי שירות.

[88] 26,300 ₪= 2,500 ₪ עלויות התאמה – 28,800 ש"ח

[89] 20,540 ₪= 2,500 ₪ עלויות התאמה –0.8 שימוש נלווה x 28,800 ש"ח

[90] 743 מ"ר= 279 מ"ר מסחר – 304 מ"ר מסחר נלווה – 1,326 מ"ר שטח קומה

[91] 3,368 מ"ר= 690 מ"ר x 3 קומות (ב'-ד') + 1,298 מ"ר בקומה א'

[92] 2,430 מ"ר= 3 קומות x (690 מ"ר בנויים – 1,500 מ"ר תכסית מותרת)

[93] 3,384 ₪= 0.8 מקדם התאמה לקיים x 4,230 ש"ח

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

מקומות חניה

שימוש	שטח	תקן	מקומות נדרשים
מסחר עד 2,000 מ"ר	583[94]	מקום לכל 40 מ"ר	15 +2
מרפאות	8,077	מקום לכל 30 מ"ר	269 + 7
סה"כ מקומות חניה דרושים			293
הסדרת מקומות חניה בתחום המגרש			70
מספר מקומות להסדרת במגרש			223
יתרה להסדרה באמצעות קרן חניה	223	75,000 ₪	16,725,000 ₪

שווי כמרפאות בניכוי עלות הסדרת מקומות חניה, כ- 59,550,000 ₪.

חלופת מעונות סטודנטים

קומה	שימוש	שטח	שווי למ"ר	סה"כ שווי
מרתף 2-	מעונות סטודנטים	834	5,680[95]	4,737,120
מרתף 1-	מסחר	420	13,150	5,523,000
מרתף 1-	סטודנטים	702	5,680	3,987,360
קרקע	מסחר לשיווק	279	26,300	7,337,700
	מסחר נלווה לשיווק	304	20,540	6,244,160
	סטודנטים	557[96]	16,230	9,040,110
קומה א'	סטודנטים	913	16,230	14,817,990
הריסת 3 קומות קיימות ובניית 4.65 קומות חדשות	מעונות סטודנטים	5,231	9,580	50,112,980
סה"כ שווי (₪, מעוגל)				**101,800,000**

[94] . 583 מ"ר= 279 מ"ר + 304 מ"ר

[95] . 5,681 ₪ = 0.7 מקדם קומה x 0.8 בניה בשטח בנוי x 0.5 שטחי שירות x (6,000 ₪ עלויות התאמה – 26,290 ₪)

[96] . 557.25 מ"ר= 0.75 מקדם שטח עיקרי x 743 מ"ר

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ניתן להסדיר את מקומות החניה הדרושים בתחומי המגרש.

שווי המקרקעין בחלופת הותרת הבניין הקיים:

החלופה	שווי החלופה (₪)	הסתברות החלופה	שווי חלקי (₪)
מרפאות	59,550,000	0.2	11,910,000
סטודנטים	101,800,000	0.8	81,440,000
שווי משוקלל (₪, מעוגל)			**93,350,000 ₪**
עלות חיזוק הבניין			(1,500,000 ₪)
שווי בניכוי עלויות חיזוק			**91,850,000**

12.10.6. סיכום שווי "מצב חדש"

חלופה	שווי	הסתברות	שווי יחסי
ההסכם עם המדינה ימומש	103,040,000	75%	77,280,000
ההסכם לא ימומש	91,850,000	25%	22,962,500
סה"כ שווי משוקלל			100,242,500
דחייה לשנתיים להסדרת שימוש (ריבית 6%)			89,215,468
דמי שכירות מופחתים לתקופת הדחייה			3,400,000
סה"כ שווי "מצב חדש" (₪, מעוגל)			**92,615,000**

12.11. תחשיב ההשבחה לתכנית "צ"

מצב תכנוני	שווי (₪)
"מצב קודם"	72,770,000
"מצב חדש"	92,615,000
השבחה	**19,845,000**

12.12. תכנית תא/5000

הצדדים לא קבעו השבחה בגין תכנית זו.

התכנית הינה תכנית כוללנית ולכן, לאור הגדרתה של "תכנית" בתוספת השלישית, אני מקבל עמדתם.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

13. <u>סיכום חוות הדעת</u>

לאור כל המפורט לעיל, ולאחר שבחנתי את מכלול הנתונים והמידע שלעיל, לרבות שומות הצדדים וטיעוניהם, הרי שלעמדתי, ההשבחה שחלה במקרקעין מושא חוות דעת זו, הינה כלהלן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה ב (₪)	היטל השבחה ב (₪)
תא/מק/צ'	2.8.2016	19,845,000	9,922,500
תא/5000	6.1.2017	אין לקבוע השבחה בגין תכנית זו	

לסכום היטל ההשבחה שבטבלה לעיל, יתווספו הפרשי הצמדה כקבוע בסעיף 9 לתוספת השלישית.

יגאל יוסף, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה



רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il