תאריך: 02/03/2025
מספר מינוי: 1137-2023
מספרנו: 196-1137-2023

לכבוד

המבקשים	:	**קלנר מיכאל נפתלי ואח'**	המשיבה	: **הועדה לתו"ב תל אביב-יפו**
באמצעות	:	שלמה מערבי, שמאי מקרקעין	באמצעות	: גלית אציל לדור, שמאית מקרקעין
בדוא"ל	:	maaravis@bezeqint.net	בדוא"ל	: galit@atsil.co.il

א.ג.נ.,

החלטת שמאי מכריע בעניין גובה החיוב בהיטל השבחה
גוש: 7221 חלקה: 14
רח' האוזנר דב 3, תל אביב - יפו

1. מבוא ומטרת ההחלטה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, כשמאית מכריעה בכדי לחוות דעתי בעניין גובה ההשבחה בנכס הנדון וזאת, לצורך הכרעה במחלוקת שבין הצדדים ככל שעולה מהשומות שהוצגו בפניי.

1.1. **גורם ההשבחה:** אישור תכנית תא/מח/4802 (507-0599266).

1.2. **גורם המימוש:** בקשה למידע מוקדם בדבר גובה ההשבחה טרם מימוש לפי ס' 4(4) לתוספת.

1.3. **הצדדים למחלוקת:**

שומה מטעם הועדה המקומית תל אביב-יפו, נערכה ביום 27.03.2023 ע"י שמאית המקרקעין גב' גלית אציל לדור (להלן: "**המשיבה**") וכן הוגשה תגובה לשומה מטעם המבקשים ביום 01.08.2023.

שומה מטעם מר קלנר מיכאל נפתלי, הגב' הבר אביבה, הגב' אליסקו רבקה והגב' גוטברג מלכה (להלן: "**המבקשים**") נערכה ביום 20.06.2023 ע"י שמאי המקרקעין מר שלומי מערבי.

1.4. **מסמכים נוספים שהוצגו בפניי:**

<u>מטעם המבקשים:</u>

1.4.1. העתק רישום מפנקס הזכויות לחלקות 13,14 בגוש 7221.

1.4.2. שובר תשלום היטל השבחה מיום 25.04.2023 ע"ש המבקשים.

1.4.3. עררים כנגד הוועדה המקומית ת"א-יפו, לעניין תכנית תא/מק/4825 – שיכון פועלי הנמל דרום.

1.4.4. העתק דף מידע / זכויות בנייה מאתר הוועדה המקומית למרכזים מסחריים בסביבת הנכס.

1.4.5. העתק הסכם לתכנון משותף של המבקשים עם חב' קנדה ישראל (ט.ר) בע"מ מיום 18.12.2018.

1.4.6. הסכמי שכירות בנכס הנדון.

1.4.7. דיווח הכנסות בנכס ממשרד רואי חשבון לתק' ינואר-יולי 2023.

1.4.8. מכתב מיום 13.9.2023 כתגובה לתגובת המשיבה לדיון מיום 16.8.2023.

<u>מטעם המשיבה</u>

1.4.9. הדמיות הפרויקט ממצגת של חב' קנדה ישראל) + דוח תקופתי ליום 31.12.2020.

1.4.10. הסכם מכר לגו"ח 7221/13, בין חב' קנדה ישראל (המוכרת) לבין פאנגאיה ישראל (הרוכשת), מיום 27.02.2020.

1.4.11. מכתב מיום 16.8.2023 כתגובה לדיון.

1.5. **דיון:**

ביום 14.08.2023 נערך דיון מקוון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים והח"מ.

הצדדים קיבלו את סיכום הדיון וקיבלו אפשרות להגיש הערות לסיכום הדיון.

הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

2. פרטי המקרקעין:

גוש	:	7221.
חלקה	:	14.
שטח החלקה הרשום	:	703 מ"ר.
מהות הנכס	:	חלק מזרחי ממרכז מסחרי בן קומה אחת וגלריה מעל קומת מרתף, המיועד להריסה ובניה של בניין בן 6 קומות מלאות + קומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף הכולל שימוש משולב למסחר ותעסוקה.
הזכויות	:	בעלות.
כתובת	:	רח' האוזנר דב 3, שכונת ל', תל אביב – יפו.

3. המועד הקובע לחישוב ההשבחה:

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למועד הקובע להשבחה.

בהתאם לס' 4(7) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, שומת ההשבחה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין. בהתאם לס' 119(א) לחוק התו"ב מועד תחילתה של תכנית הינו בתום 15 ימים מיום פרסום ההודעה בדבר אישורה ברשומות או בעיתון, לפי המאוחר.

מס' תכנית	י.פ.	תאריך פרסום לתוקף	המועד הקובע
תא/מח/4802 - (507-0599266)	10178	03.02.2022	[1]19.02.2022

4. מועד הביקור בנכס:

ביום 09.08.2023 נערך ביקור חיצוני בנכס ע"י הח"מ ללא נוכחות הצדדים.

[1] פרסום אחרון בעיתון 4.2.2022.

5.תמצית תאור הסביבה והנכס:

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזיהוי הנכס כחלק מזרחי ממרכז מסחרי בן 2 קומות (קומת קרקע וגלריה) מעל קומת מרתף. המרכז המסחרי כולל אגף מערבי בחלקה 13, ואגף מזרחי בחלקה 14 (הנכס הנדון) בגוש 7221, אשר סומנו כמגרשים 45 ו- 46 בהתאמה בתכנית תא/1435 שאושרה בשנות ה-70.
להלן תיאור תמציתי של הנכס וסביבתו (תיאור נרחב מפורט בשומות הצדדים).

- ✓ הנכס ממוקם ברחוב האוזנר דב 3 בחלקה הצפוני מזרחי של שכונת "שיכון ל" הממוקמת בחלק הצפון מערבי של העיר תל אביב.
- ✓ הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה של בנייני מגורים בני 6-8 קומות, בשכונה מרכזים מסחריים, גני ילדים, בית ספר יסודי, קאנטרי קלאב, בית כנסת וגינות ציבוריות.
- ✓ גבולות השכונה: מצפון רח' איינשטיין, שכונת נופי ים ורמת אביב החדשה, ממזרח דרך נמיר ושכונת רמת אביב, מדרום רח' שי עגנון ושכונת כוכב הצפון, ממערב מתחם שדה דב.
- ✓ רחוב האוזנר דב הינו רחוב דו סטרי המתחבר לשד' לוי אשכול שממערב, הפיתוח הסביבתי עירוני מלא.
- ✓ חלקה 14 בגוש 7221, בעלת צורה רגולארית דמוית מלבן בשטח רשום של 703 מ"ר. חזית החלקה פונה לרחוב האוזנר דב ורוחבה כ-15 מ' ועומק החלקה כ-47 מ'. המגרש משופע ממזרח לכיוון מערב.
- ✓ על החלקה (14) בנוי החלק המזרחי של מבנה המשמש כמרכז מסחרי שכונתי אשר בנוי על חלקות 13 ו-14 יחד ובינהם רחבה מקורה. במבנה הבנוי על חלקה 14 במפלס העליון שטח בנוי ברוטו כ-140 מ"ר + כ-57 מ"ר יציע ובמפלס התחתון שטח בנוי כ- 248 מ"ר. בחזית החלקה קונדיטוריית רולדין ומדרגות גישה לסופר השכונתי הממוקם במפלס התחתון. יתר שטחי המסחר עורפיים וקיים שילוט בחזית.
- ✓ בהתאם לתכנית החדשה המבנה יהרס ובמקומו יוקם מבנה בן 8 קומות (ק"ק + 5 קומות + קומה עליונה חלקית + גג טכני) מעל 3 קומות מרתף, המיועד לשימושי מסחר, משרדים ומבנה ציבור.
- ✓ <u>להלן תצלום אוויר של גג המבנה מאתר GIS הועדה המקומית ת"א יפו:</u>



6. הזכויות בנכס:

הצדדים אינם חלוקים באשר למצב המשפטי והזכויות בנכס.
חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית. מצב הזכויות והחלק היחסי ברכוש המשותף, הינו בהתאם להסכמות הצדדים, ואין בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה.

6.1 נסח רישום:

הוצג בפני (ע"י המבקשים) העתק נסח רישום מס' 68088 המתנהל בלשכת רישום המקרקעין ת"א- יפו, ושהופק באמצעות האינטרנט[2] ביום 12.02.2023, ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש	:	7221.
חלקה	:	14. (מספר ישן 7221/2)
גו"ח טרם הפיצול	:	6649/430
שטח החלקה במ"ר	:	703 מ"ר.
בעלויות	:	קלנר מיכאל (1/2), הבר אביבה (1/6), אליסקו רבקה (1/6), גוטברג מלכה(1/6).

6.2 הסכם לתכנון משותף:

הוצג בפניי העתק הסכם "לתכנון משותף" מיום 18.08.2018, בין בעלי חלקה 13 חב' קנדה ישראל (ט.ר) בע"מ (**קבוצה א'**) לבין המבקשים בעלי חלקה 14 (**קבוצה ב'**) ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

- הצדדים ייפעלו בצוותא לייזום תיכנון ואישור תכנית שתחול על המקרקעין המצויים ברח' האוזנר 3 ו-3א' בת"א, לרבות פעולות תכנון והשבחה. נקבע תקציב לפרויקט התכנון.
- במסגרת התכנית ייווצרו שני מתחמי תכנון רישוי נפרדים לכל אחד מהצדדים, כל זאת לפי יחס שטחי המתחמים במקרקעין, וחלוקת מטלות ציבוריות, ככל שתוטלנה, תהא אף היא בהתאם ליחס שטחי המתחמים במקרקעין.
- ככל שייידרש איזון בין החלקות, הוא יחושב בהתאם ליחס שטחי המתחמים במקרקעין, ולא תיוחס כל תוספת שווי בגין הבנוי על כל אחת מהחלקות. לצד החב בתשלום איזון תינתן האפשרות לבחור לבצע את האיזון ע"י תשלום כספי וזאת עפ"י מחיר שייקבע ע"י שמאי מקרקעין.
- ככל וקודם למתן תוקף לתוכנית, יאושרו ביחס למקרקעין ז"ב נוספות מכח תוכניות אחרות, אזי הן שייכות לצדדים לפי יחס שטחי המתחמים.
- ככל ותהיה דרישה מצד הוועדה המקומית לחתום על התחייבות לשיפוי בגין תביעות לפי סעיף 197, מתחייבים הצדדים לתשלום לפי יחס שטחי המתחמים.

[2] הפלט הנ"ל הופק למטרת צפייה בלבד ואיננו נסח רישום מאושר או העתק רישום כמשמעותו בחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969.

7. מצב תכנוני[3] ורישוי:

להלן התוכניות העיקריות הרלוונטיות לנכס ולהשבחה שבמחלוקת.

7.1. **תכנית תא/1111- שטחים מעבר לירקון:**

[פורסמה למתן תוקף ביום 27.03.1969, י.פ. 1515].

התוכנית חלה על שטח **כ- 4,200 דונם** לערך ומהווה שינוי לתוכנית ל' ומבטלת את תוכנית מס' 628.

מטרת התוכנית: תכנון מחדש של שטחים מעבר לירקון.

התוכנית אינה כוללת הוראות מפורטות ולא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. יש להכין תכנית מפורטת לכל רובע או לקטע תכנון כפי שיקבע ע"י הוועדה המקומית.

בהתאם להוראות התכנית, סווג הנכס שבנדון לאזור מגורים - רובע ה' – קטע תכנון 3.

רובעי מגורים – התכנית מגדירה 3 רובעי מגורים שכל אחד מהם מחולק לקטעי תכנון.

נקבע שבכל שטח רובעי המגורים הצפיפות לא תעלה על 6 יח"ד לדונם ברוטו וסה"כ מספר היחידות לא יעלה על 14,310 יח"ד פחות שטחי הבניה המסחריים אשר יחושבו לפי 70 מ"ר כשווי 1 יח"ד.

7.2. **תכנית תא/1435- תכנית מפורטת, עבר הירקון, רובע ה' קטע תכנון 3:**

[פורסמה למתן תוקף ביום 01.04.1976, י.פ. 2209].

החלקה הנדונה סווגה כ **"יחידה מסחרית מס'46 "**

מטרת התוכנית: תכנון מחדש ואחוד וחלוקה חדשה (רה פרצלציה) של השטח הנמצא בגבולות התכנית עפ"י תכנית המתאר המקומית מס' 1111 שנוי מס' 1 לשנת 1966 של תכנית מתאר "ל" - שטחים מעבר לירקון ובכך לבטל תכנית מפורטת מס' 1115.

להלן עיקר זכויות הבניה:

מגרש	:	46.
שטח מגרש	:	700 מ"ר.
ייעוד	:	יחידה מסחרית.
שטחי בנייה	:	140 מ"ר ב- 2 יחידות.
שימושים	:	חנויות מכל הסוגים לרשות עקרת הבית ו/או לצרכי משק הבית, מזנונים וקיוסקים, בתי מרקחת, מספרות, בנקים.

(*) יוער כי חלקה 13 סווגה כ"יחידה מסחרית מס' 45" ששטחה 1,000 מ"ר עם זכויות והוראות זהות.

7.3. **תכנית "ע" ("מרתפים"):**

פורסמה למתן תוקף בי.פ 3275 מיום 28/11/1985.

תכנית מתאר החלה על כל מרחב התכנון של ת"א, ומטרתה לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

גובה קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה: בבניין שאינו משמש למגורים או בבניין מעורב למגורים עם חזית מסחרית, ייקבע ע"י הועדה המקומית בהתאם לתקנון התכנון והבניה או תקנות ההתגוננות האזרחית, אם קיימות שם הוראות כאלה, ואם לאו- בהתאם לשיקול דעתה של הועדה המקומית לפי

[3] חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת אדריכל ו/או מתכנן. המידע התכנוני מובא כרקע אינפורמטיבי בלבד וכהנחה לצורך עריכת חוות הדעת. לצורך קבלת מידע תכנוני רשמי ועדכני לרבות מידע לצורכי תכנון ורישוי, יש לפנות לוועדה המקומית לתו"ב הרלוונטית ולקבל את המידע הדרוש בכתב.

השימושים שיותרו בה, ובכל מקרה לא יעלה על גובה הקומה מעל 4.00 מ' הנמדד בין רצפה ותחתית התקרה.

קווי בניין בקומות מרתף: קווי בנין בקומת מרתף או בקומת מרתף תחתונה יהיו בהתאם להוראות התכנית החלה על אותו בניין. הוועדה המקומית תהייה רשאית להתיר בקומת מרתף או בקומת מרתף תחתונה חריגה מקווי הבנייה בתחום המגרש כפוף לאמור ב "טבלת אחוזים ושימושים למרתפים" ובלבד, שקומת המרתף בחלקים החורגים מקווי הבניין, לא תבלוט מעל פני הקרקע בכל נקודה שהיא.

להלן טבלת השימושים המותרים:

ייעוד	שטח המרתף	שימושים מותרים במרתף
מסחרי (ללא מגורים)	עד 100% משטח המגרש בכפוף לס' 6. הועדה מוסמכת להגדיל קו בנייה בחזית לצורך התקנת צנרת במגרש.	חנייה, מקלט, מתקנים הנדסיים, תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות וכד' בתנאי שהשירותים הנ"ל יהוו לפחות 50% משטח המרתף ואילו יתרת השטח יכול לשמש לצרכי אחסנה צמוד לשטח המסחרי שמעליו ויירשם כיחידה אחת עמו.

7.4. **תכנית "ע/1" ("מרתפים"):**

[פורסמה למתן תוקף ביום 18/03/2003, י.פ.5167]

מטרות התכנית הן לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם, **להחליף את תכנית מתאר מקומית "ע"**, לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם.

להלן עיקר הוראות התכנית:

מספר קומות המרתף : 2 קומות מרתף[4] (פרט לצמודי קרקע).

חישוב שטחי הבניה : שטחי שירות ושטחים נלווים יהיו בנוסף לשטחים המותרים ע"פ התכנית הראשית.

תכסית : 80% תכסית (מעל 80% - בתנאים).

קווי בניין : תותר בניה של קומות המרתף עד גבולות המגרש.

גובה קומת המרתף : קומת המרתף העליונה וזו שמתחתיה עד 4 מ'.
שאר קומות המרתף עד 3.5 מ'[5].

להלן התכליות המותרות במרתף והוראות נוספות:

שימוש עיקרי בבניין	תכליות מותרות בקומת המרתף העליונה ובזו שמתחתיה	תכליות מותרות בקומות המרתף התחתונות	הוראות נוספות
בנייני מסחר, תעסוקה (משרדים תעשייה ומלאכה), בנייני ציבור ומבני נופש וספורט.	שטחי שירות כלליים ושטחים נלווים למסחר ולתעסוקה משרדים תעשייה ומלאכה), בנייני ציבור ומבני נופש וספורט. שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.	שטחי שירות כלליים.	* סך כל השטחים הלווים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה. * השטחים הנלווים יוצמדו ליחידות השימוש העיקרי או ירשמו כרכוש משותף בהיתר ובלשכת הרישום. * השטחים הנלווים ליחידת השימוש העיקרי

[4] על שתי קומות מרתף אלו תותר בנייה של עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים (פרט לצמודי קרקע) ובלבד ששוכנעה הוועדה כי שטחים אלו דרושים לתפקוד הבניין וכי אין בהם להוסיף מקומות חניה מעל לתקן. קומות אלו יותרו מכוח התכנית ולא בדרך של הקלה.

[5] מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר בכפוף לשק"ד.

			בקומת הקרקע ואשר נמצאים בקומת המרתף העליונה יחוברו ויוצמדו אליה. * שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה מוצמד.

7.5. **<u>תכנית תא/5000 (תכנית מתאר מקומית [כוללנית] לתל אביב-יפו)</u>**

[פורסמה למתן תוקף ביום 22.12.2016, י.פ.7407].

תכנית זו הינה תכנית המתאר המקומית (כוללנית) החדשה של העיר תל אביב-יפו.

מטרות התכנית הן שימור וחיזוק מעמדה של תל-אביב - יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם, קידומה של העיר כעיר לכל תושביה, תוך פיתוח בר קיימא של סביבה עירונית אטרקטיבית ובת השגה ותוך שיפור איכות החיים של מגוון תושבי העיר, יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה על ידי ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר ובמזרחה, קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפתוח, צמצום מטרדים סביבתיים וקידום מערכת תחבורה רב-אמצעית והצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית.

בהתאם לתכנית, הנכס שבנדון מהווה חלק מאזור תכנון מס' 103 המוגדר כאזור מגורים בבניה עירונית.

בהתאם להוראות התכנית, ס' 3.3.6 השימושים המותרים במוקד תעסוקה קיים הינם מסחר, תעסוקה ומשרדים. שטחי בניה למוקד תעסוקה קיים:

תותר תוספת שטחי בניה בתכסית של שטח קומה טיפוסית קיימת ובגובה של עד 4 קומות (כולל הקומות הקיימות) ובלבד ששטחי הבניה לא יעלו על הרח"ק המותר באזור הייעוד, ובהתאם להוראות התכנית החלות בסביבה שבה מצוי המגרש.

הקצאה לצורכי ציבור - הוועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה לייעודים סחירים מעבר לשטחים ליעודים סחירים המותרים על פי תכניות קודמות, או המרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד מגורים רק אם נקבעו הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות. הוראות כאמור תקבענה ככל שהן נדרשות כתוצאה מתוספת שטחי הבניה ומהשימושים המבוקשים בתכנית.

7.6. **<u>תכנית תא/מח/4802 - 507-0599266 (תכנית מתאר מקומית, האוזנר 3)</u>**

[פורסמה למתן תוקף ביום 03.02.2022, י.פ. 10178].

תוכנית מתאר מקומית המכילה הוראות מפורטות מכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

יזם התוכנית: ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ.

התכנית חלה על חלקות 13-14 בשלמות וחלק מחלקה 7 בגוש 7221.

הנכס מושא המחלוקת (חלקה 14) מסומן כ"**תא שטח 1**".

מטרת התוכנית: הריסת המבנה הקיים ובינוי של בניין בן 6 קומות מלאות + קומת גג חלקית ב- 2 אגפים נפרדים הכוללים שימוש משולב למסחר ותעסוקה.

עיקרי הוראות התוכנית:

א. שינוי ייעוד ממסחר למסחר ותעסוקה.

ב. השימושים יהיו תעסוקה, מסחר, שטחי ציבור וחניה.

ג. המבנה יהיה בן 6 קומות + קומת גג חלקית + קומת גג טכני.

ד. תכסית בינוי תהיה 42%.

ה. תכסית המרתף יהיה 85%.

ו. קביעת קו בניין לרחוב עבור מרפסות: 3.0 מטר על פי סעיף 62 א(א)(4).

ז. רישום זיקות הנאה.

טבלת שטחים מצב מאושר:

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	381.62	18.75
יחידה מסחרית	1,654.06	81.25
סה"כ	**2,035.68**	**100**

שימושים:

א. מסחר, משרדים, בתי תוכנה ומרפאות, שימושים בעלי אופי ציבורי, שירותים אישיים וכיו"ב.

ב. .מסחר לרבות בתי אוכל ומשקה, מסעדות ובתי קפה

ג. בתא שטח 1 יותר שימוש לקהילה, רווחה ומשרדים עירוניים, בקומה 1 ויחולו עליו הוראות סעיף 6.6.

טבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע:

תא שטח	ייעוד	שימוש	שטח מגרש	שטחי בנייה				אחוזי בנייה כוללים	תכסית	גובה מבנה (מ')	מס' קומות	
				מעל הכניסה		מתחת לכניסה		סה"כ שטחי בניה			עילי	תת קרקעי
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות					
1	מסחר ומשרדים	חניון	703				1,191(1)	1,191	85%			2(2)
		מב"צ		260(3)								
		מסחר		210	72	397(4)	169	848	42%	31	1	1
		משרדים		1,366	171			1,537			8(6)	
2	מסחר ומשרדים	חניון	944				1,599	1,599	85%			3
		מסחר		282	96	533	226	1,137	42%	31	1	1
		משרדים		1,834	229			2,063			8(7)	

קווי בניין - קווי הבניין והמרפסות יהיו כמסומן בתשריט ויהיו מחייבים.

תא שטח 1- חלקה מס' 14 : קדמי(5) 5 מ' , אחורי 7 מ' , צידי ימני 4 מ' , צידי שמאלי 0 מ'.

תא שטח 2- חלקה מס' 13 : קדמי(5) 5 מ' , אחורי 7 מ' , צידי ימני 0 מ' , צידי שמאלי 4 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

1) תתאפשר המרה של 500 מ"ר שטחי שירות לשטחים עיקריים באחת מקומות המרתף, במקום השימוש לחנייה.

2) קומות אלה הם בנוסף לקומת המסחר בתת הקרקע.
3) ניתן להמיר עד 25% לטובת שטחי שרות.
4) תותר המרה של שטחי המסחר בתת הקרקע, כולם או חלקם ליעוד תעסוקה.
5) קו בניין למרפסות הוא 3 מטר.
6) כולל 6 קומות + קומה חלקית + קומת גג טכני.
7) כולל 6 קומות + קומת גג חלקית + קומת גג טכני

גובה - גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מטר ברוטו.

מרפסות - בנוסף לשטח העיקרי: תא שטח 1 - חלקה מס' 14: 170 מ"ר לשימוש משרדים, תא שטח 2 - חלקה מס' 13: 230 מ"ר לשימוש המשרדים.

<u>תנאים למתן היתרי בניה:</u>

א. היתר בנייה יוצא לשני תאי השטח ביחד.
ב. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.
ג. סימון המבנים להריסה בתחום התכנית.
ד. עמידה בתקן ישראלי והנחיות הוועדה המקומית לבניה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.
ה. הבטחת רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין למסחר ומשרדים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה, בקומה 1 של הבניין בתא שטח 1, לצרכי ציבור.
ו. רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח לצורכי ציבור בתחום המגרש.

<u>חניה:</u>

א. תקן החניה לרכב יהיה:
לשימוש תעסוקה: 1:240 או לפי התקן התקף לעת מתן היתר הבנייה, הנמוך מבניהם.
לשימוש מסחר: 1:50 או לפי התקן התקף לעת מתן היתר הבנייה, הנמוך מבניהם.
למבנים ומוסדות ציבור יהיה לפי התקן התקף לעת מתן היתר הבנייה.
ב. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה לפי התקן ויהיה מינימלי.
ג. הכניסה והיציאה לחניון התת קרקעי תהיה באמצעות רמפה אחת.
ד. פריקה וטעינה ופינוי אשפה יוסדרו בתחום קומות המרתפים.
ה. קומות מרתף החניה תהיינה גבוהות על מנת שניתן יהיה להסב אותן לשימוש עיקרי.
ו. החניה תתנהל כחניה ציבורית כהגדרתה בתקנות החנייה.

זיקת הנאה - תירשם זיקת הנאה בשטחים המסומנים בתשריט, ניתן יהיה לשנות את מיקום זיקת ההנאה בשלב ההיתר, אך לא את שטחה.
הריסות ופינויים - מבנים או חלקי מבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית - ייהרסו.
רישום שטחים ציבוריים - תיוחד הבעלות של הרשות המקומית.
מימוש התוכנית - 10 שנים מיום אישור התכנית.

7.7. **רישוי:**

מעיון בתיק הבניין הסרוק, נמצאו היתרי הבניה כדלקמן:

היתר מס' 1040	מיום 06.04.1979	היתר לבנין מסחרי בן קומה אחת ויציע מעל קומה תחתונה. הכולל בקומה תחתונה מקלט, 2 מחסנים, חדר מדרגות, מקום חניה ופריקה ל- 6 מכוניות. בקומה א', 2 חנויות, חדר אשפה וחדר מדרגות.
		קומה: שטח במ"ר
		מרתף: 140.7
		מקלט: 28.7
		קרקע: 140.7
		יציע: 57.28
היתר מס' 1/129	מיום 07.03.1980	היתר לשינויים והוספת מדרגות חירום בבניין מסחרי קיים בן קומה אחת מעל קומה תחתונה.
היתר מס' 1/213	מיום 23.03.1986	היתר להגדלת שטח המרתף הצמוד לחנויות בקומת קרקע עד גבול המגרש הצדדי, כ- 108 מ"ר תוספת שטח, ובסה"כ 248.7 מ"ר בקומת המרתף.
היתר מס' 1-920427	מיום 01.06.1992	היתר לפתיחת 2 חלונות בגלריה, בחזית צפונית אחורית בבניין קיים.

8. עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת והכרעה בהם:

להלן טבלה המרכזת את גובה ההשבחה לנכס הנדון בשלמות, כפי שמופיעה בשומות הצדדים:

מהות	מועד קובע	ההשבחה בשומת הועדה	ההשבחה בשומת המבקשים
תכנית תא/מח/4802 (507-0599266)	19.02.2022	₪ 11,400,000	₪ 298,000

בין הצדדים לא קיימת מחלוקת בנוגע לפרטי זיהוי הנכס, התיאור והמצב הפיזי של הנכס, המועד הקובע, מצב הזכויות, המצב התכנוני וערכי השווי. כמו כן הצדדים מסכימים כי החלופה המיטבית לחישוב ההשבחה הינה הבינוי הקיים.

הצדדים מסכימים כי תכנית ע/1 לא השביחה במועד הקובע, והסכמתם מקובלת עליי.

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד.

בשומה מכרעת זו אציג את עיקרי הטענות שהעלו הצדדים, עם זאת אבהיר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

להלן פירוט הסוגיות שבמחלוקת בין הצדדים כפי העולה מהשומות, המסמכים שהועברו והדיון.

תמצית טיעוני הצדדים:

8.1. **<u>כדאיות כלכלית:</u>**

שמאי המבקשים:

8.1.1. נטען כי אין כדאיות כלכלית לפרויקט, בשל העובדה שקיים עודף שטחי מסחר ותעסוקה בסביבת הנכס, לדוגמת שכונות ל' ורמת אביב החדשה, בהן לא קודמו תוכניות לתוספת קומות לתעסוקה. זאת לאור שטחי מסחר/תעסוקה המתוכננים בהיקף גדול בסביבת הנכס ברובע דב. נטען כי ביקוש לשטחים אלו קיים בצירי תנועה מרכזיים כגון רח' איינשטיין ולא בשכונת מגורים בה ממוקם הנכס.

שמאית המשיבה:

8.1.2. נטען כי קיימת כדאיות כלכלית למימוש הפרויקט, שכן הפרויקט חדש ומודרני, גובה קומת המסחר כ-6 מ', עם חשיפה גדולה לאור ובנוסף 6 קומות תעסוקה, שטחי ציבור ושטחים מקורים ופתוחים להסעדה לצד חצרות ושטחים ירוקים.

8.2. **<u>ערכי שווי למסחר:</u>**

שמאי המבקשים:

8.2.1. <u>שווי מסחר "מצב קודם"</u>:

הובא בחשבון כי חזית המבנה לרחוב האוזנר, המבנה כולל קומת מרתף גלויה בחלקה מעל פני הקרקע, עם גישה חיצונית ישירה, קומת קרקע מסחרית ומפלס יציע. בחצר הנכס קיימת חניה פתוחה עבור 6 מקומות חניה. נקבע שווי למסחר ב"מצב קודם" בקומת הקרקע לפי 45,000 ₪, וזאת בהתבסס על דמ"ש חודשיים 300 ₪/ למ"ר בשיעור היוון 6.5% מתקבל שווי בנוי 55,000 ₪/ מ"ר ובהתאמה לחשיפה ומוגבלת לרחוב מתקבל 45,000 ₪ מ"ר בנוי.

שווי המסחר בקומת המרתף נקבע בסך כ-22,500 ₪/מ"ר בנוי, לפי מקדם שווי 0.5 וזאת לאור הגישה הישירה לקומת המרתף מחזית הרח' (סופרמרקט), כקומת קרקע מופחתת.

8.2.2. <u>דמי שכירות בנכס</u>:

נטען כי דמי השכירות הנמוכים בנכס מושפעים מפינוי צפוי. בנוסף, נטען כי חלק מדמי השכירות עליהם התבססה שמאית המשיבה שגויים כך לדוגמא:

- בשטח במרתף דמי השכירות הינם 25,542 ₪/לחודש ולא מחצית הסכום 12,771 ₪.
- שטח קומת הקרקע המושכר למשרד תיווך הוא 22 מ"ר ודמי השכירות הינם 5,125 ₪/לחודש.

8.2.3. <u>שווי מסחר "מצב חדש"</u>:

שווי מסחר "במצב החדש" נקבע לפי 32,500 ₪/למ"ר מבונה בקומת הקרקע (בדומה לשומת הועדה) אך, השווי במרתף נקבע לפי מקדם 0.35 מקומת הקרקע 11,375 ₪/למ"ר מבונה לאור העובדה ש"במצב החדש" המרתף הינו תת קרקעי מלא, בשונה מה "מצב הקודם".

שמאי המבקשים חולק על טענת המשיבה כי השטח המסחרי במרתף גלוי (בהתבסס על מצגת "קנדה ישראל"), שכן בהתאם לנספח התנועה ניתן לראות שבחלקה 14 מסומנת רמפת ירידה למרתף המתבצעת מהאגף הנדון (תא שטח 1) ולא ניתן לממש את הבינוי כפי שמופיע במצגת, שכן שטח זה ישמש למעבר רכבים בכניסה למרתף. עוד הפנה לתכנית הבינוי לחתך 1-1 המראה כי החצר העורפית הגלויה נמצאת בצד של חלקה 13 ולא בחלקה 14 (הנדונה) וכי במצב החדש אין מדובר בגישה ישירה

ממפלס הרחוב לחנויות אלא במדרגות. נטען כי בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה במצב החדש גבוה משווי הנכס כבנוי עם גישה מהרחוב וזה לא סביר.

8.2.4. להלן עסקאות/נתונים שהציג שמאי המבקשים:

❖ <u>עסקאות מכר במרכז המסחרי הדרומי בשיכון ל', ברח' אפטר 9:</u>

גו״ח	יום מכירה	שווי מכירה	מהות	חלק נמכר	שנת בניה	שטח מדווח	מחיר למ״ר
7222/21/5	23.08.2021	₪240,000	בנין	0.13	1973	35	₪51,557
7222/21/4	10.11.2020	₪8,120,000	בנין	1	1973	137	₪59,270
7222/21/8	21.09.2016	₪2,200,000	בנין	1	1973	35	₪62,857

❖ עסקת מכר לחנויות/מסחר ברח' אמיר גלבוע 14, גו״ח 6883/68, שכונת נופי ים (הגוש הגדול), נמכר במחיר מוצהר של 4 מיליון ₪ לשטח של 70 מ״ר, משקף כ- 57,140 ₪/למ״ר בנוי.

❖ עסקת מכר למחצית חנות, ברח' טאגור 32 (בית מילמן), גו״ח 6630/625/5, שכונת נווה אביבים, נמכרה במחיר מוצהר של 780,000 ₪ לשטח של 30.4 מ״ר משקף כ- 51,316 ₪/למ״ר בנוי. בהתאם לחוזי שכירות בבית מילמן, דמ״ש חודשיים הינם בסך של כ- 300 ₪/מ״ר.

❖ <u>ערכי שווי מטבלאות איחוד וחלוקה בתת״ל/3001, שכונת אשכול ברובע דב:</u>

מתחם 1- אשכול (דרומי)		
שימוש	שווי מ״ר מבונה עיקרי בסיסי	יחס (תוצאתי/אינדיטיבי)
מגורים	₪ 17,600	1.00
מסחר	₪ 21,700	1.23
תעסוקה	₪ 5,200	0.30
לוגיסטי	₪ 5,200	0.30
מלונאות	₪ 5,600	0.32

❖ ערכי שווי שנקבעו בהמלצת החוקרת, גב' לבנה אשד, לתכניות איחוד וחלוקה תא/3700/1 עד תא/3700/5:

מגורים	16,700	₪ / מ״ר מבונה	מקדם	1
מסחר	20,000	₪ / מ״ר מבונה	מקדם	1.2 (ביחס למגורים)
תעסוקה	5,500	₪ / מ״ר מבונה	מקדם	0.33 (ביחס למגורים)
מלונאות	5,000	₪ / מ״ר מבונה	מקדם	0.30 (ביחס למגורים)

❖ <u>נתונים להיצע שכירות למסחר:</u>

- בשכונת רמת אביב, כ- 600 מ״ר בקומת קרקע+מחסנים וגלריה ללא חניה, מוצע ב- 150,000 ₪.
- בשכונת רמת אביב ג', חנות כ- 22 מ״ר בקומת קרקע, ללא חניה, מוצע ב- 8,500 ₪.
- בשכונת נווה אביבים, חנות כ-16 מ״ר בקומת קרקע+ גלריה עם חניה, מוצע ב- 5,000 ₪.
- בשכונת רמת אביב החדשה - נופי ים, כ- 100 מ״ר בקומת קרקע , ללא חניה, מוצע ב- 300 ₪/ מ״ר.

❖ ניתוח עסקת מרכז מסחרי G בשכונת כוכב הצפון רח' מאיר יערי 19-21, גו״ח 7186/28 בשטח של 4,188 מ״ר:

תיאור	שטח במ״ר	מקדם	שטח אקוו'	מחיר לקרקע בעסקה	מחיר לקרקע תוספת לחכירה עירונית
			₪62,000,000	₪67,000,000	
			שווי למ״ר	שווי למ״ר	
שטח עיקרי	1,500	1	1,500	₪41,333	₪44,667
שירות מעל	599	0.4	239.6		
סה״כ	**2,099**		**1,740**	**₪35,640**	**₪38,515**

❖ ניתוח שתי עסקאות ברח' איינשטיין 4 גו"ח 6885/6 ינואר-מרץ 2021.

ניתוח עסקאות ברחוב איינשטיין 4 - גוש 6885 חלקה 6			
תכנית בתוקף	תא/4400		
ייעוד קרקע	מגרש 100 - עירוני מעורב		
שטח מגרש במ"ר	5,354		
מחיר המכירה	(עסקאות בשתי)	₪433,000,000	1-3/2021
שימוש	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ	הערה
מסחר	5,025			
בנקים/משרדים וכו'	1,675	4,920		
מגורים (212 יח"ד)	19,504			כולל ממ"ד / ממ"ק
מסחר במרתף	1,300			
מוסד ציבור	700	300		
סה"כ	28,204	5,220	33,424	
שירות במרתף		33,700	67,124	
שווי מבונה - מגרש 100 לפי שימושים - בהתאם לעסקה				
שימוש	**שטח לחיוב**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי מבונה**	**הערה**
מסחר	5,025	₪24,000	₪120,600,000	
בנקים/משרדים וכו'	1,675	₪6,000	₪10,050,000	
מגורים פלדלת	19,504	₪15,500	₪302,312,000	כולל ממ"ד/ממ"ק
מסחר במרתף	1,300	₪7,680	₪9,984,000	
מוסד ציבור	1,000	-₪9,945	-₪9,945,000	כולל מע"מ
סה"כ	28,504		₪433,001,000	

❖ ניתוח עסקאות ברח' איינשטיין 17 גו"ח 6885/48 מ- ינואר 2021 :

תכנית בתוקף	תא/4695			
ייעוד קרקע	מגרש 136 - מגורים ומסחר			
שטח מגרש במ"ר	4,070			
מחיר המכירה	261,600,000	82%	319,024,390	1/2021
שימוש	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ	הערה
מגורים (180 יח"ד)	16,560	5,813	22,373	כולל ממ"ד / ממ"ק
מסחר	1,428	572	2,000	צפיפות מגורים 44.23
מסחר במרתף	2,000		2,000	
סה"כ	19,988	6,385	26,373	
שירות במרתף		16,300	42,673	
שווי מבונה - מגרש 136 לפי שימושים - בהתאם לעסקה				
שימוש	**שטח לחיוב**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי מבונה**	**הערה**
מסחר	1,428	₪25,000	₪35,700,000	מגלם שירות
מגורים פלדלת	16,560	₪16,100	₪266,616,000	כולל ממ"ד / ממ"ק
מסחר במרתף	2,000	₪2,000	₪4,000,000	עיקרי
סה"כ	20,035		₪306,316,000	

❖ סיכום / השוואה בעסקאות שנערכו ברחוב אינשטיין כמפורט לעיל:

תיאור	תכנית תא/4444 מגרש 100			תוכנית תא/4695 מגרש 136			הערה
גו"ח	6885/6			6884/48			
שטח מגרש במ"ר	5,354			4,070			
מגורים							
מס' יח"ד	212			212			
צפיפות	39.6			44.23			הגדלה ניכרת
שטח עיקרי ליח"ד	92			92			תכנית 4695 בתמריץ עד 92 מ"ר
שטח פלדלת	92			92			מגבלת שטח בניצול תמריץ ממ"ק
ממ"ק חלף ממ"ד	1,060					900	5 מ"ר ליח"ד
	שטח	שווי/מ"ר	סה"כ שווי	שטח	שווי/מ"ר	סה"כ שווי	
	19,504	**₪15,500**	₪302,312,000	16560	**₪16,100**	₪266,616,000	
מסחר							
שטח עיקרי מסחר מעל	5,025	**₪24,000**	₪120,600,000	1428	**₪25,000**	₪35,700,000	מגלם שירות
שטח עיקרי בנקים משרדים וכו'	1,675	**₪6,000**	₪1,050,000				
שטח שירות מעל	1,759			572			150% - 1/א/1111 מעיקרי
שטח עיקרי מתחת	1,300	**₪7,680**	₪9,984,000	2000	**₪8,500**	₪17,000,000	שטחי מסחר במי תהום
מטלה ציבורית							
מבני ציבור	1,000	**-₪9,945**	-₪9,945,000			0	
סה"כ שווי בתחשיב			**₪433,001,000**			**₪319,316,000**	
סה"כ שווי בתמורה			**₪433,000,000**			**₪319,025,000**	

שמאית המשיבה:

8.2.5. ערכי שווי למסחר "מצב קודם":

שווי המסחר "במצב קודם" נקבע בסך 38,500 ₪ /למ"ר בנוי בהתבסס בעיקר על דמי השכירות בנכס. נטען כי שטחי המסחר אינם ממוקמים במפלס הרחוב אלא במפלס 0.50+, כשהגישה אליהם מתבצעת באמצעות מדרגות.

שטחי המסחר בנויים בנסיגה של כ-5 מ' מהחזית ומרביתם ללא חשיפה לרחוב.

נטען כי בפועל חלק מהשטחים בקומת הקרקע המיועדים למעבדה מחסן ואולם, משמשים כיום כמשרדים (לדוגמת משרד התיווך בנכס), ובנוסף צריכה להיות הלימה בין נתוני ההשוואה לתחשיב (ברוטו/נטו).

להלן נתוני מחירי היצע למסחר - השכרה ומכירה שהביאה שמאית המשיבה:

❖ מחירי היצע מסחר להשכרה:

תאריך	מיקום	שטח	מחיר נדרש לחודש	דמ"ש למ"ר
דצמבר 2020	נופי ים	80	₪ 15,000	₪188
דצמבר 2020	רמת אביב ג'	65	₪ 15,000	₪231
דצמבר 2020	רמת אביב ג'	50	₪ 12,000	₪240
דצמבר 2020	רמת אביב ג'	44	₪ 17,000	₪386
דצמבר 2020	רמת אביב	150	₪ 45,000	₪300
ממוצע				**₪269**
הפחתה 5% למו"מ				**₪255**

❖ מחירי היצע מסחר למכירה:

מיקום	שטח במ"ר	מחיר מבוקש	מחיר למ"ר מבוקש
לוי אשכול מרכז מסחרי	170	₪ 7,400,000	₪ 43,529
הירקון	650	₪ 32,000,000	₪ 49,231
אבא אחימאיר 17	50	₪ 3,990,000	₪ 79,800
ממוצע			**₪ 57,520**
בהפחתה 5% למו"מ			**₪ 54,644**

8.2.6. דמי שכירות בנכס:

תאריך חוזה	תחילת שכירות	סיום אופציה	תיאור	תת חלקה	קומה	שטח	דמ"ש		דמ"ש בתקופת אופציה	
							סה"כ	למ"ר	סה"כ	למ"ר
27/12/2022	01/01/2023	31/12/2021	אולם כולל מחסן ושירותים		מרתף	250	₪12,771	₪51	₪12,553	₪50
01/07/2016	01/07/2016	30/06/2020	מספרה / קוסמטיקה	2	קרקע	43	₪6,090	₪142	₪6,714	₪156
07/04/2019	01/04/2019	31/03/2024	בית מאפה ובית קפה	1,5	קרקע	50	₪13,850	₪277	₪14,543	₪291
10/05/2020	18/11/2021	09/05/2023	משרד תיווך	3	קרקע	48		*	₪9,500	₪198
ממוצע ק"ק										**₪215**

שווי למסחר בנכס ב"מצב הקודם" נקבע בשומת הועדה כדהלן:

תיאור	דמ"ש חוזיים למ"ר	שיעור היוון	שווי מ"ר בנוי
מסחר בקומת המרתף	₪ 75	6.70%	₪ 13,500
מסחר בקומת הקרקע	₪ 215	6.70%	₪ 38,500
דמ"ש ראויים למקלט	מגולם		
מקומות חניה	מגולמים בדמי השכירות		

8.2.7. ערכי שווי למסחר "מצב חדש":

שמאית המשיבה קבעה שווי למסחר ב"מצב חדש" 32,500 ₪ /למ"ר מבונה בק"ק ובקומת המרתף מקדם שווי 0.5, קרי 16,250 ₪/ מ"ר. זאת בהתחשב במיקום שטח המרתף המסחרי מעל הקרקע, מואר וכולל חצרות שקועות ובשל העובדה כי כיום ישנם שימושים מסחריים רבים בקומת המרתף לדוגמת מסעדות חדרי כושר, סופרמרקט וכד'.

נטען כי הטופוגרפיה במגרש מאפשרת קומת מרתף מסחרית מעל פני הקרקע וכי המצב הקודם לא אפשר שימוש להסעדה. הפנתה לנספח הבינוי שם ניתן לראות לטענתה כי בחלק האחורי של הבניין מצויים חלונות, וכן ההדמיות מהן ניתן לראות מרתף עילי ומואר.

החלטות שמאים מכריעים עליהן התבססה שמאית המשיבה:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	תאריך החלטה	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה		עלויות בניית מבנה ציבור
					למשרדים	למסחר	
אייל יצחקי	6896	204	09/10/2022	29/08/2020	₪ 5,500		₪ 8,500
אלדד חיימי	6634	172	09/03/2022	29/08/2020	₪ 5,500	₪ 30,900	₪ 8,500
עומר סרחאן	6885	32	29/11/2021	07/02/2020		₪ 28,200	₪ 8,500
אלי כהן	6634	82	16/02/2023	29/08/2020	₪ 5,200	₪ 23,000	₪ 8,500

8.2.8. <u>התייחסות שמאית המשיבה לנתוני ההשוואה למסחר שהובאו ע"י שמאי המבקשים:</u>

- ❖ חוזי השכירות בנכס הנדון - המשיבה חולקת על טענת המבקשים כי בחוזי השכירות ניתנו הנחות בשל פינוי אפשרי. נטען כי לא הוצגו אסמכתאות וכי מדובר בשוכרים וותיקים המשלמים דמ"ש גבוהים בשל מוניטין וחסכון בעלויות העברה. הובא בחשבון דמ"ש בקומת המרתף בסך של 75 ₪/מ"ר במקום 50 ₪/ מ"ר המשולמים בפועל וכי דמי השכירות מגלמים חניה.
- ❖ עסקאות ברח' אפטר 9 - נטען כי אלו נתוני השוואה לחנויות קטנות (35 מ"ר) הרחוקות מהמועד הקובע מהשנים 2016-2020.
- ❖ עסקה ברח' גלבוע אמיר 14 - נטען כי מדובר במיקום עדיף ובמועד רחוק מהמועד הקובע שנת 2015.
- ❖ עסקה ברח' טאגור 32 - נטען כי מדובר במועד רחוק מהמועד הקובע שנת 2019.
- ❖ עסקאות בבית מילמן - לא הוצגו אסמכתאות לדמ"ש בסך 300 ₪/ מ"ר.
- ❖ רובע דב - נטען כי נתוני השווי שהציג שמאי המבקשים ממוקמים באיזור עדיף, ובתוספת ע.בנייה ורווח יזמי לא עולה על השווי בשומת המשיבה.
- ❖ נתוני היצע - נטען כי ללא נתוני קיצון מדובר בחנויות קטנות 16-22 מ"ר, המשקפים 238 ₪/ מ"ר ולאחר הפחתה למו"מ 220 ₪/מ"ר.
- ❖ מרכז מסחרי G - נטען כי מדובר בעסקאות הרחוקות מהמועד הקובע, מהשנים 2012 ו- 2017, מרכז מסחרי יוקרתי וכי לא הוצג תחשיב עבור 5 מיליון ₪ ל"חכירה עירונית".
- ❖ עסקאות ברח' איינשטיין - נטען כי העסקאות כוללות עירוב שימושים למגורים, מסחר, משרדים, מבני ציבור לא ניתן "לבודד" את השווי למסחר.

שמאית המשיבה הציגה התייחסות לתחשיב שערך שמאי המבקשים בהתאם לעמדתה לעניין דמי השכירות הראויים בנכס ושיעור ההיוון כדלקמן:

	שמאי המבקשים	**ערכים לתיקון**	
		סה"כ	הערות
דמ"ש למ"ר עפ"י נתוני שמאי המבקשים	₪300	₪237	סעיפים 10.1.1, 10.1.7
שיעור היוון	6.50%	6.70%	לפי סקירת שיעורי תשואה
שווי מ"ר בנוי	₪55,000	₪42,400	לפני התאמה לרמת חשיפה
הפחתה לחשיפה	0.82	0.82	בהתאם לשמאי המבקשים
שווי מ"ר מתואם	**₪45,000**	**₪34,700**	

8.3. ערכי שווי למשרדים

שמאי המבקשים:

8.3.1. נקבע שווי מ״ר מבונה למשרדים בסך 5,000 ₪, לאור היקף שטחי התעסוקה המוצעים ומיקום במרכז המסחרי בשכונת מגורים, ללא הצגת אסמכתאות. עוד נטען כי באזור הנכס אין משרדים ואין צורך בהם.

שמאית המשיבה:

8.3.2. נקבע שווי מ״ר מבונה למשרדים בסך 5,900 ₪ /למ״ר בהתבסס על שווי מ״ר בנוי למשרדים 18,000 ₪/למ״ר בניכוי רווח יזמי 25% ועלויות בניה 8,500 ₪. נטען כי שמאי המבקשים לא הציג נתוני השוואה, וכי מתוכנן בבניין מפואר ומודרני, בניין בוטיק חדש הכולל מרפסות ועם יחס ברוטו נמוך.
המשיבה התבססה על הנתונים כדלקמן:

❖ <u>שומת ברק פרידמן לקניון רמת אביב מיום 10.02.2023 למועד קובע 31.12.2022:</u>

נקבע הכנסות ממשרדים ומרפאות הינן 11,158,950 ₪ עבור 9,250 מ״ר משרדים, משקף 100 ₪/מ״ר לחודש.

ברק פרידמן - IFRS		
תאריך	**תיאור**	**דמ״ש למ״ר**
2019	מגדל בתל אביב 140-130 ₪ למ״ר	135 ₪
2019	מגדלי עזריאלי	107 ₪
2019	שרונה	111 ₪
2019	ב״מגדל לוינשטיין״ ברחוב מנחם בגין בת״א	116 ₪
2019	במגדל דיסקונט ברח׳ יהודה הלוי	122 ₪
ממוצע		**118** ₪

❖ <u>מחירי היצע משרדים להשכרה:</u>

תאריך	**מיקום**	**שטח ברוטו במ״ר**	**דמ״ש למ״ר**
2023	תל אביב	1000	160 ₪
	דרך מנחם בגין	3500	130 ₪
	קלישר	370	108 ₪
	אלנבי 105	444	120 ₪
	בן יהודה 32	1300	135 ₪
	דרך מנחם בגין 150	967	180 ₪
	בן יהודה 32	300	135 ₪
	דרך מנחם בגין 158	100	120 ₪
	דרך מנחם בגין 154	450	130 ₪
	קיבוץ גלויות 47	80	130 ₪
	הרכבת 58	122	110 ₪
	יגאל אלון 90	880	147 ₪
	יוסף קארו 19	500	120 ₪
	קלישר 30	370	145 ₪
	דרך מנחם בגין 1	139	140 ₪
ממוצע			**134** ₪
בהתאמה למיקום וזמן		**0.85**	**114** ₪
לאחר הפחתה למו״מ - 5%			**108** ₪

❖ מחירי היצע למכר משרדים בת"א:

תאריך	מיקום	קומה	שטח ברוטו	רמת גמר	מחיר מבוקש	מחיר למ"ר
2023	הברזל	5	22	מלאה	₪ 525,000	₪ 23,864
	הארבעה 30	8	251	מלאה		₪ 26,500
	דרך בגין 150	2	16	מלאה	₪ 395,000	₪ 24,688
	המסגר 35	12	144	מלאה	₪ 4,800,000	₪ 33,333
	רמת החייל - עתידים	3	46	מלאה	₪ 950,000	₪ 20,652
	קרליבך	3	700	מלאה	₪ 16,000,000	₪ 22,857
	דרך בגין - מגדל הצעירים	קרקע	764	מעטפת		₪ 26,000
	המסגר 35	14	155	מעטפת		₪ 28,000
	מונטיפיורי	20	150	מעטפת	₪ 4,500,000	₪ 30,000
	עתידים	5	82	מלאה	₪ 1,670,000	₪ 20,366
ממוצע ללא נתוני קיצון						₪ **23,561**
בהתאמה למיקום, זמן ורמת גמר (מעטפת)						₪ 18,849
לאחר הפחתה למו"מ - 5%						₪ **17,900**

8.4. עלות הקמת מבני ציבור:

שמאי המבקשים:

8.4.1. נטען כי לפי תקנון התכנית בתא שטח 1 (חלקה 14) יוקם מבנה ציבור בשטח בנוי 260 מ"ר + 2 מקומות חניה במרתף. בהתאם לנספח הבינוי מוצע שטח מבנה הציבור בתחום תא שטח 2 (חלקה 13), אך התקנון גובר על נספח הבינוי.

8.4.2. הובא בחשבון עלות הקמת מבני ציבור לפי 10,000 ₪/ מ"ר בתוספת מע"מ, בהתבסס על עמדת הוועדה המקומית שהוצגה לוועדת ערר ברח' אבן גבירול 170-180 בת"א, 10,000 ₪ למ"ר, ועלות לחניה תת קרקעית כ-3,000 ₪ /למ"ר. לחיזוק עמדתו הפנה להחלטת השמאית המכריעה אורית גלן בגו"ח 7456/9 בה נקבעה עלות מטלה ציבורית לפי 10,000 ₪/מ"ר + מע"מ, ועלות לחניה ציבורית לפי 157,500 ₪+ מע"מ.

שמאית המשיבה:

8.4.3. הובא בחשבון עלות הקמת שטחי ציבור בסך 8,500 ₪/ מ"ר + 2 מקומות חניה (72 מ"ר) * 4,388 ₪/ מ"ר. נטען כי עפ"י תקן 21 והנחיית מינהל התכנון, היזם יבנה את מבנה הציבור ברמת מעטפת לפיכך יש להביא עלויות בהתאם. עפ"י מחירון דקל 10/2021 ממוצע עלויות מבני ציבור הינו 6,900 ₪/מ"ר כולל מע"מ[6].

8.4.4. לחיזוק טענתה הפנתה להחלטת השמאי המכריע אייל יצחקי במתחם שדה דב גו"ח 6896/2014 שקבע 8,500 ₪/ מ"ר כולל מע"מ עלויות בנייה למבני ציבור, ולהחלטות נוספות. עוד נטען כי בתקנון התוכנית לא צוין שהיזם יבנה את המבנה ציבור.

[6] ביה"ס 5,027 ₪ כולל מע"מ, מרכז יום ומועדונים לקשיש 9,734 ₪ כולל מע"מ, גן ילדים 5,989 ₪ כולל מע"מ.

8.5. **<u>שווי חנייה תת קרקעית:</u>**

שמאי המבקשים:

8.5.1. נקבע שווי חניה תת קרקעית כ-100,000 ₪, בדמ"ש חודשי 550 ₪ ושיעור היוון 6.5%. נטען כי בסביבת הנכס אין מצוקת חנייה והמרכז המסחרי משרת את תושבי השכונה.

8.5.2. הובאו בחשבון 18 מקומות חניה בהתאם לתקנון התכנית (עבור מסחר 1:50 ועבור משרדים 1:240).

8.5.3. לעניין שיעור ההיוון בשומת הועדה לפי 5%, נטען כי לא מדובר ב"נכס בטוח". נטען כי נתוני ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה אינם מסביבת הנכס אלא מאזורים אחרים בת"א מדרום לירקון, מרכז העיר, בהם קיימת מצוקת חנייה לעומת הנכס הנדון בו היתרה לקרקע בבניית חנייה תת קרקעית הינה שלילית ולא תורמת לשווי הנכס. נטען כי במרכזים שכונתיים גובה דמי השכירות הינם כ- 250 ₪/לחניה לחודש וכי במרבית החניונים במרכזים מסחריים שכונתיים ניתנת חניה חינם לשעתיים הראשונות.

<u>תחשיב לעלות חניה כפי שהציג שמאי המבקשים</u>:

שווי מקום חניה תת קרקעי	כ-	₪100,000
בניכוי יזמות (18%)	כ-	₪85,000
עלות בנייה לחנייה	כ-	₪-135,000
יתרה לקרקע		₪-50,000
ללא ניכוי יזמות		₪-35,000

שמאית המשיבה:

8.5.4. נקבע שווי חניה תת קרקעית כ-185,000 ₪ בהתבסס על נתוני דמ"ש בין 500-1000 ₪ /לחודש (ברובם מדרך מנחם בגין). חישוב השווי לחניה בנויה לפי דמ"ש ממוצע כ- 770 ₪/למקום חניה, ובהיוון לפי שיעור 5% . עלות בניה למקום חניה בסך של 136,000 ₪ מבוסס על מחירון דקל 3,000 ₪ + תוספת 25% עקיפות סה"כ 3,750 ₪/ מ"ר* 36 מ"ר לחניה[7]. נטען כי אין לבצע הפחתה של רווח יזמי לשווי ולפיכך מתקבלת תרומה חיובית למקום חנייה של 49,000 ₪.

8.5.5. <u>להלן הנתונים שהוצגו בשומת הועדה</u>:

❖ <u>נתוני היצע דמ"ש לחניה</u>:

תאריך	מיקום	קומה	שטח חניה	סוג חניה	דמ"ש לחניה	
01/03/2022	מנחם בגין 144	קרקע	12	רגילה	500	₪
	רבניצקי 7	קרקע	8	מקורה	550	₪
	מנחם בגין 144	קרקע	8	רגילה	1,000	₪
	מנחם בגין 158	קרקע	14	רגילה	1,000	₪
	מנחם בגין 150	מרתף	8	רגילה	850	₪
	מנחם בגין	מרתף	18	רגילה	1,000	₪
ממוצע					817	₪
הפחתה למו"מ (5%)					776	₪
סה"כ דמ"ש שנתי לחניה במעוגל					**800**	₪

[7] 703מ"ר מגרש * 85% תכסית * 2 קומות = 1,195 מ"ר. בחלוקה ל- 33 מקומות חניה = 36 מ"ר.

❖ דוח נת"מ:

דמ"ש לחניה	₪ 738
דמ"ש שנתי לחניה	₪ 8,850
שיעור היוון	5%
שווי בנוי לחניה	₪ **177,000**

❖ סיכום שווי חנייה שהציגה שמאית המשיבה:

סיכום שווי לחניה				
מקור	דמ"ש לחניה	דמ"ש שנתי לחניה	שיעור היוון	שווי בנוי לחניה
דו"ח נת"ם	737.5	8,850.0	5%	₪ 177,000
היצע	800.0	9,600.0	5%	₪ 192,000
ממוצע שווי בנוי למקום חניה במעוגל				₪ **185,000**

8.6. **<u>מס' קומות מרתף ושטח המסחר במרתף:</u>**

שמאי המבקשים:

8.6.1. נטען כי אין כדאיות כלכלית לתוספת קומות מרתף, בהתחשב בעובדה כי אין מצוקת חנייה בשכונת ל' ובהתחשב בעלות הגבוהה להקמת המרתף. לחיזוק טענתו הביא דוגמאות למרכזים מסחריים בסביבת הנכס שברובם לא גובים תשלום על חניה (בשכונות רמת אביב החדשה, רמת אביב ג', אזורי חן, כוכב הצפון). בנוסף, נטען כי הם סומנו בנספח הבינוי אך לפי נספח התנועה והחניה, לא מתוכננים שטחי מסחר במרתף העליון, אלא חניה, פריקה וטעינה בלבד.

הוצג תחשיב דרישת חניה במגרש הנדון (תא 1) כדלקמן:

שימוש	**שטחי עיקרי**	**תקן חניה**	**מס' חניות**
מסחר מעל	210	50	4
מסחר מתחת	397	50	8
משרדים	1,366	240	6
סה"כ			**18**
מבנה ציבור			2
בנוסף נדרשים שטחים לטובת אופנועים ואופניים			

שמאית המשיבה:

8.6.2. הובא בחשבון כי קומת המרתף העליונה תשמש למסחר ושטחי שירות ללא חנייה. בנוסף, בהתאם להערה מס' 1 בטבלה 5 להוראות התכנית נקבע כי:

"תתאפשר המרה של 500 מ"ר שטחי שירות לשטחים עיקריים באחת מקומות המרתף במקום השימוש לחנייה".

נטען כי עפ"י נספח התנועה ונספח הבינוי 33 מקומות חנייה ימוקמו בשתי קומות המרתף התחתונות. 27 חניות בקומה 1-, ו-6 מקומות חנייה בקומה 2-.

הובא בחשבון על הצד הזהיר שטח מסחר בקומת המרתף העליונה 445 מ"ר בלבד, עפ"י החישוב כדלקמן:

שטח מגרש במ"ר	**תכסית 85%**	**שטחי שירות**	**שטח עיקרי**
703	597.55	34%	445

8.7. **<u>דחייה ושימוש ביניים:</u>**

שמאי המבקשים:

8.7.1. הובא בחשבון דחייה של שנתיים בשיעור היון 6%, לאור העובדה כי לשטח יש בעלות משותפת לחלקות 13 ו- 14 וכי התנאי להוצאת היתר בנייה הינו לשני תאי השטח יחד, כשהכניסה למרתף ב"מצב החדש" הינה משותפת.

8.7.2. לעניין שימוש ביניים – נטען כי אין להוסיף לשווי "המצב החדש" שימוש ביניים וזאת בהתבסס על פסה"ד בעניין טבצ'ניק (עמ"נ 55750-12-21[8]) בו נדחה הערעור שהגישה הועדה המקומית ונקבע כי אין להביא בחשבון שימוש ביניים.

שמאית המשיבה:

8.7.3. הובאה בחשבון דחייה של שנתיים בשיעור היוון 6% ושימוש ביניים לשנתיים בשיעור היוון 6.7%. בהתייחס לפסה"ד בעניין טבצ'ניק[9] אליו הפנה שמאי המבקשים, נטען כי פסה"ד דן במקרה ייחודי בו דירה אשר לא מיועדת להריסה אלא מוסבת לשימוש ציבורי עד לאכלוס הבניין החדש. בית המשפט לא נשאל על מקרה בו מתפנים הבעלים בתחילתו של מיזם פינוי-בינוי כבענייננו, לפיכך אינו רלוונטי.

8.7.4. לחיזוק עמדתה הפנתה שמאית הועדה להחלטת השמאי המכריע מרדכי דדון בגו"ח 7050/196 מיום 25.03.2023, ולהחלטת ועדת ערר מס' רמה/ 8219/0819 מיום 01/06/2023, אשר פירטה את השיטות להערכת שווי המצב החדש בתוכניות פינוי בינוי, תוך התייחסות לעניין שימושי הביניים והדחייה, ***"מהאמור עולה, כי הן על השמאי המכריע והן על שמאי הוועדה המקומית היה להביא בחשבון הנאות מן הדירה הקיימת בתקופת הביניים שעד להריסתה".***
נטען כי בפסה"ד בעניין אשדר[10] הסתמך ביהמ"ש על עמדת השמאי הממשלתי (בהתאם לסיכום הדיון מיום 8.7.2018) לעניין שימוש ביניים בפרויקט פינוי בינוי, ולפיו יש לקחת בחשבון את השימוש הזמני בשטח הבנוי.

8.8. **<u>חלקה 13- הדיווח לבורסה מיום 27.2.2020 של חב' קנדה ישראל:</u>**

שמאית המשיבה:

8.8.1. נטען כי ביום 27.02.2020 (לאחר הפקדת התכנית 12/2019) בוצעה עסקה של העברת זכויות לחברת הבת "פאנגאיה ישראל" (הערה רשומה בנסח), בסך של כ- 18 מיליון ₪ בה רכשו 90% מהזכויות של חלקה 13, המשקף שווי של-20 מיליון עבור הנכס לפני דחייה, כשבשומת הועדה נקבע שווי מצב חדש כ-21 מיליון לנכס הנדון.
נטען כי למרות שמדובר בעסקה בין חברות קשורות - חברת אם וחברה בת, יש לראות בעסקה זו כעסקה המגלמת שווי שוק היות ומדובר בחברה ציבורית הכפופה לדיני הרשות לניירות ערך וכד' ולא ניתן להתעלם מעסקה בנכס.

[8] וועדה מקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל.
[9] עמ"נ 55750-12-21 וועדה מקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל.
[10] עמ"נ 52383-10-20.

נטען שהעסקה מחזקת את השווי שנקבע בשומת הועדה, הוצג תחשיב לפיו לאחר ביצוע ההתאמות, ניכוי היטל השבחה, דחייה ותוספת שווי לשימוש ביניים מתקבל השווי נטו כ- 18 מיליון ₪ (התמורה המדווחת בעסקה).

8.8.2. נטען כי קיים הסכם מיום 18.12.2018 לתכנון משותף בין החברה למבקשים (חלקה מס׳ 14) בו מוסכם כי היטל ההשבחה ישולם ע״י הרוכשת - עסקת נטו.
שטחי העסקה גדולים יותר מהנכס הנדון ולפיכך היטל ההשבחה הצפוי אף הוא גדול יותר.
העסקה משקפת דחייה של 4 שנים, שנתיים למימוש ממועד אישור התכנית בתוספת שנתיים נוספות ממועד העסקה. התמורה בהסכם משקפת שווי מצב חדש (ברוטו) בסך של כ- 30.8 מיליון ₪ בשווי מ״ר מבונה למסחר כ-35,000 ₪ ולמשרדים כ- 7,626 ₪.

שמאי המבקשים:

8.8.3. טען כי העסקה המדווחת לבורסה מיום 27.2.2020 מחברת קנדה ישראל לחברת הבת פאנגיה ישראל, אינה עסקה שנערכה בשוק החופשי ולכן אינה מופיעה בדיווחי מס שבח ולפיכך אינה מהווה נתון לשווי שוק שניתן להסתמך עליו אלא, מחיר שסוכם עליו בהעברת נכסים פנימית בין חברות קשורות.

8.8.4. נטען כי במערכת מידע נדלן מדווחת רק עסקת הרכישה מיום 6.6.2016 בתמורה לסך 17,000,000 ₪.
העסקה נערכה כ-6 שנים לפני המועד הקובע ולפיכך היא משקפת את שווי ״המצב הקודם״.
נטען כי השווי המתואם שקבעה שמאית הועדה לעסקה בין החברות הקשורות לפי כ-20 מיליון ₪ הוא גבוה, ובנוסף בניתוח יש להביא בחשבון את הזכויות היחסיות לפי יחס השטחים (כפי שנקבע בהסכם השיתוף) ובכך יתקבל פער של כ-15% פחות ממה שהתקבל בניתוח של שמאית הועדה.

8.8.5. לעניין המצגת, נטען כי בעוד נספח התנועה המאושר של התכנית מציג ירידה לרמפה בחלקה 14, במפלס מרתף עליון, במצגת רואים מרתף מסחרי גלוי במפלס זה (לא ניתן לממש את המצגת). בנוסף, בנספח מוצגת גישה לחנויות ממפלס הרחוב בעוד בנספח הבינוי קיימות מדרגות גישה בהתאם לקיים כיום לאור השיפוע הקיים.

8.8.6. לעניין מבנה הציבור, בהתאם לנספח הבינוי שטח מבנה הציבור מוצג בתחום חלקה 13 (תא שטח 2) אלא, שבהתאם לתקנון, הגובר על נספח הבינוי, המבנ״צ מתוכנן בתחום חלקה 14 (תא שטח 1).

8.8.7. נטען כי חיזוק לעמדה שלא חלה השבחה מאישור התכנית הנקודתית היא העובדה שלא נערכה תכנית דומה באף מרכז מסחרי אחר משני המרכזים המסחריים בשכונת רמת אביב החדשה שמצפון לנכס.

8.8.8. בנוסף מפנה תשומת הלב לחוסר הסבירות בשומת הועדה לפיה שווי מ״ר בנוי קיים במרתף הוערך לפי 13,500 ₪ /**למ״ר בנוי** ובמצב החדש לפי 16,300 ₪ /**למ״ר מבונה.**

8.9. תחשיב ההשבחה:

8.9.1. תחשיב ההשבחה בשומת המבקשים:

מצב קודם					
קומה	תיאור	שטח	שווי מ"ר בנוי	סה"כ אומדן שווי	הערות
מרתף	מסחר	248.70	₪22,500	₪ 5,595,750	בחשיפה ונגישות מהרחוב
מרתף	מקלט		מגולם		
קרקע	מסחר	140.70	₪45,000	₪ 6,331,500	בהתחשב בחשיפה
יציע	מסחר	57.28	₪18,000	₪ 1,031,040	
קרקע	חניות עיליות	6	₪25,000	₪ 150,000	
סה"כ שווי "מצב קודם"				₪ **13,110,000**	
מצב חדש					
מפלס	תיאור	שטח / כמות	שווי מ"ר / מ.ח	סה"כ אומדן שווי	הערות
מרתף	חניון	18 מ. חניה	₪ -50,000	₪ -900,000	שווי שלילי לחנייה
	מסחר	397	₪ 11,375	₪ 4,515,875	בהתחשב בנספח בנייה
	חניה לשב"צ	2	₪ -160,000	₪ -320,000	כולל מע"מ
קרקע	מסחר	210	₪ 32,500	₪ 6,825,000	
1	מבנה ציבור	260	₪ -11,700	₪ -3,042,000	כולל מע"מ
עליונות	משרדים	1,537	₪ 5,000	₪ 7,685,000	בהתאם לשטח ברוטו
	מרפסות	170	₪ 1,770	₪ 300,900	
	סה"כ			₪ **15,064,775**	
דחייה למימוש		2 שנים	6%	0.89	
סה"כ בערך נוכחי				₪ 13,408,000	
שווי לשימוש ביניים בתקופת הדחייה				₪ -	עמ"נ 21-12-55750
סה"כ אומדן שווי מצב חדש				₪ **13,408,000**	

תחשיב ההשבחה	
שווי מצב חדש	₪ 13,408,000
שווי מצב קודם	₪ 13,110,000
השבחה	₪ **298,000**
היטל השבחה	₪ 149,000

8.9.2. תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

מצב קודם					
קומה	תיאור	שטח	שווי מ"ר בנוי	סה"כ אומדן שווי	הערות
מרתף	מסחר	248.70	₪ 13,500	₪ 3,357,450	
מרתף	מקלט	28.70	מגולם	₪ -	
קרקע	מסחר	140.70	₪ 38,500	₪ 5,416,950	
יציע	מסחר	57.28	₪ 19,250	₪ 1,102,640	
קרקע	חניות עיליות	6	מגולם	₪ -	
סה"כ שווי "מצב קודם"		**475.38**		₪ **9,900,000**	
מצב חדש					
קומה	תיאור	שטח / כמות	שווי מ"ר / מ.ח	סה"כ אומדן שווי	הערות
-2, -3	חניון	33 מ. חניה	₪ 49,000	₪ 1,617,000	
-1	מסחר תת"ק	48	₪ 16,300	₪ 782,400	בהתאם להערה מס' 1 לטבלה 5
-1	מסחר תת"ק עיקרי	397	₪ 16,300	₪ 6,471,100	בהתאם להערה מס' 4 לטבלה 5
קרקע	מסחר ק"ק עיקרי	210	₪ 32,500	₪ 6,825,000	
1	שב"צ	260	₪ -8,500	₪ -2,210,000	כולל מע"מ
	חניה שב"צ	72	₪ 4,388	₪ -317,788	כולל מע"מ
עליונות	משרדים	1,537	₪ 5,900	₪ 9,068,300	בהתאם לשטח ברוטו
	מרפסות למשרדים	170	₪ 1,770	₪ 300,900	
	סה"כ			₪ **22,537,000**	
דחייה לביצוע		2 שנים	6%	0.89	
סה"כ בערך נוכחי				₪ 20,058,000	
שווי לשימוש ביניים בתקופת הדחייה				₪ 1,230,000	
סה"כ אומדן שווי מצב חדש				₪ **21,300,000**	

תחשיב ההשבחה	
שווי מצב חדש	₪ 21,300,000
שווי מצב קודם	₪ 9,900,000
השבחה	₪ **11,400,000**
היטל השבחה	₪ 5,700,000

9. דיון והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

כללי

9.1. הנכס הנדון מהווה חלק ממרכז מסחרי שכונתי בשכונת ל' בצפון העיר ת"א, אשר נבנה בשנות ה-70 והוא בנוי על חלקות 14+13 בגוש 7221 ששטחן הכולל כ-1,647 מ"ר.

9.2. מושא המחלוקת מהווה את חלקה 14 ששטחה הרשום 703 מ"ר והבנוי עליה כולל בקומת הקרקע כ-140 מ"ר (בחלקו קיים יציע בשטח כ-57 מ"ר) וקומת מרתף בשטח כ-250 מ"ר ובו פועל סופרמרקט שכונתי אשר אליו מתאפשרת גישה גם ממפלס הרחוב.

9.3. המחלוקת עניינה בהשבחה שנוצרה עם אישורה של תכנית נקודתית תא/מח/4802 (507-0599266) אותה יזמו המבקשים, בעלי חלקה 14, יחד עם הבעלים של חלקה 13 (חב' "קנדה ישראל"). התכנית מציעה הריסת המבנה הקיים בשתי החלקות ובניית מבנה חדש בן 2 אגפים נפרדים לשימוש משולב למסחר תעסוקה ומבני ציבור, בבינוי של 6 קומות + קומת גג חלקית ו-3 קומות מרתף.
התכנית קובעת לכל אחת מהחלקות, בהתאם לשטחה, זכויות זהות של כ-259% עילי וכ-250% בתת הקרקע. בנוסף, נדרשת בנייה של 260 מ"ר מבנ"צ + 2 חניות אשר יימסרו וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

9.4. ההשבחה בשומת הועדה עבור חלקה 14 נקבעה בסך כ-11.4 מיליון ₪ ובשומת המבקשים נקבעה השבחה בסך כ-300 אלף ₪ (במעוגל) ונטען כי לא קיימת כדאיות כלכלית לפרויקט.
ראשית אבהיר כי לא קיבלתי את טענת המבקשים לעניין הכדאיות הכלכלית ביישום התכנית שהם יזמו. השטח הסחיר הקיים בחלקה כיום כ-400 מ"ר (במעוגל) והתכנית הגדילה את הזכויות לכ-2,100 מ"ר (כ-600 מ"ר מסחר + כ-1500 מ"ר תעסוקה) יחד עם זאת, ההשבחה תיבחן לגופה ובהילקח בחשבון הטיעונים שהועלו כפי שיפורט בהמשך.

"מצב קודם"

9.5. בשומת הועדה נקבע שווי הנכס "במצב קודם" בסך כ-9.9 מיליון ₪ שווי בק"ק לפי 38,500 ₪ /למ"ר בנוי. לטענת המבקשים שווי הנכס הקיים הינו כ-13.1 מיליון ₪ בהתבסס על ממוצע נתוני השוואה של מכר נכסים בנויים למסחר בסביבה ובהתאמה לנכס הנדון לפי שווי בק"ק לפי 45,000 ₪ /למ"ר בנוי.
אין מחלוקת בין הצדדים לעניין השטח הבנוי הסחיר לחישוב, וכי השימוש המיטבי הוא הבנוי בפועל.
לטענת המבקשים בקביעת השווי הבנוי אין להשתמש בגישת היוון ההכנסות מהנכס הנדון, שכן דמי השכירות בנכס נמוכים ומושפעים מפינוי צפוי. בנוסף, מפנה תשומת הלב לכך שבשומת הועדה נפלה טעות בסה"כ דמי השכירות בנכס שנלקחו בחשבון לפי כ-43,000 ₪ /בחודש בעוד בפועל הם עומדים על כ-56,000 ₪ בחודש, ולבקשת הועדה הוצג אישור רו"ח לפיו דמ"ש בנכס למחצית הראשונה של שנת 2023 עומדים על כ-28,000 ₪ עבור מחצית הנכס (קרי, כ- 56,000 ₪ /בחודש). נטען כי יש להביא בחשבון "במצב הקודם" את תרומת החצר המשמשת לחניה.
בנוסף, שמאי המבקשים טוען לחוסר סבירות בין שווי הבנוי בשומת הועדה (38,500 ₪/למ"ר) לשווי הקרקע במצב החדש (32,500 ₪ /למ"ר מבונה).

שווי מ"ר בנוי למסחר:

9.6. ראשית נזכיר כי בבואנו לבחון ערכי שווי למסחר יש להביא בחשבון את השפעתם של מס' גורמים ובניהם: מיקום הנכס (מרכז מסחרי / מרכז שכונתי/ מסחר במרכז עירוני וכד'), רמת החשיפה (לכביש ראשי / פנימי), היקף שטחי המסחר בסביבה, מאפייני תאי השטח (גודל, חזית, עומק וגובה) נגישות, וכד'.

9.7. הנכס כאמור מהווה חלק ממרכז מסחרי שכונתי. רוחב חזית החלקה כ-15 מ' ובמגבלת קווי הבניין הצידיים (4 מ') רוחב, החזית האפשרית היא כ-7 מ'. בהתאם להיתר רוחב חזית קומת הקרקע כ-6 מ' ורק החנות הדרומית במבנה (קונדיטורית רולדין) "נהנית" מחשיפה / חזית מלאה לרחוב, ובנוסף גם ליחידה שבקומת המרתף המשמשת כסופרמרקט, קיימת גישה ישירה דרך מדרגות מהחזית לרחוב.

9.8. **לעניין ערכי השווי למסחר בנוי,** המחלוקת היא מינורית, בשומת הועדה הוצגו נתוני **היצע** למכר יחידות מסחריות אשר שיקף בממוצע שווי כ-**57,500** ₪ /**למ"ר**, ובשומת המבקשים הוצגו נתוני **מכר** של יחידות ממרכזים שכונתיים (ממערכת מידע נדל"ן) אשר שיקפו בממוצע כ-**56,500** ₪ /**למ"ר**.
להלן נתוני השוואה לנכסים בנויים בסביבה (חלקם הוצגו ע"י המבקשים):

גוש חלקה	כתובת	יום מכירה	תמורה מוצהרת	חלק נמכר	שנת בניה	שטח	שווי מ"ר בנוי
6630/625	טאגור 32	20/08/2019	₪1,560,000	1	1970	30	₪52,000
6630/561	אפנהיימר 13	30/09/2019	₪1,050,000	0.5	1970	33	₪63,636
7222/21	אפטר 9	20/11/2020	₪ 8,120,000	1	1973	137	₪ 59,270
7222/21	אפטר 9	23/08/2021	₪1,800,000	1	1973	35	₪51,429
	ממוצע						**₪56,583**

לאור האמור, בהילקח בחשבון שיעור תשואה 6.7% מתקבל דמ"ש ראויים למסחר בקומת קרקע עם חזית מסחרית כ-315 ₪ /למ"ר לחודש.

9.9. קיבלתי את עמדת המשיבה כי בחישוב השווי בגישת היוון ההכנסות ניתן להסתמך על דמי השכירות בנכס המשקפים נאמנה את יתרונותיו וחסרונותיו בעיקר לאור העובדה שמרבית שטח המסחר לא "נהנה" מחזית מסחרית לרחוב וחוזי השכירות שהוצגו הם להארכת תקופת השכירות ולכן לא הושפעו מפינוי. יחד עם זאת, בהתייחס לנכס החזיתי לרחוב האוזנר, קיבלתי את טענת המבקשים כי דמי השכירות בו מופחתים ומושפעים מפינוי צפוי שכן, החוזה נחתם בשנת 2019 לאחר תחילת הליכי התכנון ולכן במקרה זה דמי השכירות לנכס ייקבעו בהתאם לממוצע שהתקבל לעיל לנכס עם חזית מסחרית לרחוב לפי כ-315 ₪ /למ"ר.

להלן שווי "המצב הקודם" בהתבסס על דמ"ש המעודכנים בנכס:

קומה	שטח במ"ר	דמ"ש	דמ"ש/למ"ר	דמ"ש שנתיים	שווי מ"ר בנוי	שווי הנכס כבנוי
סופרמרקט (מרתף)	248	₪ 25,542	₪ 103	₪ 1,236	**₪ 18,446**	₪ 4,574,687
מכבסה	43	₪ 6,838	₪ 159	₪ 1,908	**₪ 28,482**	₪ 1,224,716
קונדיטוריה	50	₪ 15,750	₪ 315	₪ 3,780	**₪ 56,418**	₪ 2,820,896
משרד תיווך	22	₪ 5,128	₪ 233	₪ 2,797	**₪ 41,748**	₪ 918,448
מספרה	26	₪ 5,470	₪ 210	₪ 2,525	**₪ 37,681**	₪ 979,701
סה"כ	**389**	**₪ 58,728**				**₪ 10,518,448**

יוער כי לא קיבלתי את טענת המבקשים לתוספת שווי בגין תרומת החצר, שכן במקרה זה הם מגולמים בדמ"ש (לא הוצגה הכנסה נפרדת מהחניה). כמו כן חישוב זה לא מביא בחשבון את השפעתה של תא/5000.

"מצב חדש"

9.10. בשומת הועדה נקבע שווי ה"מצב החדש" בסך כ-21.3 מיליון ₪ ובשומת המבקשים נקבע כ-13.4 מיליון ₪. אין מחלוקת לעניין שווי מסחר בקומת הקרקע ומקדם הדחייה למימוש. המחלוקת נסובה בעיקר סביב מקדם השווי למסחר במרתף, שווי למשרדים, תרומת החניה והעלות העודפת להקמת השטח הציבורי.

<u>שווי למסחר:</u>

9.11. **שווי המסחר בקומת הקרקע,** קיבלתי את הסכמת הצדדים לשווי <u>ממוצע</u> לפי 32,500 ₪/ למ"ר מבונה בקומת הקרקע, המביא בחשבון ש"במצב החדש" גם החנויות הפנימיות "ייהנו" מחשיפה לקהל העובדים או המבקרים שיפקדו את בניין המשרדים (קירבה ללובי המעליות לבניין).

9.12. **שווי המסחר בקומת המרתף,** שמאית הועדה קבעה את שווי המסחר בקומת המרתף לפי 16,300 ₪ /למ"ר מבונה (מקדם 0.5) בהתבסס על הדמייה ממצגת של חב' "קנדה ישראל". לטענת המבקשים שווי המסחר בקומת המרתף הוא 11,375 ₪ (מקדם 0.35) ונטען כי ההדמיה לא מייצגת את המציאות התכנונית האפשרית לאור קיומה של רמפת ירידה למרתף בחלקה הנדונה.

קיבלתי את טענת המבקשים כי לא ניתן להסתמך על הדמיות שאינן "מתכתבות" עם נספח הבינוי בו מסומנת רמפת הכניסה והיציאה למרתף בצידה המזרחי של חלקה הנדונה (14).
בנוסף, מעיון בנספח הבינוי ניתן ללמוד כי קומת המרתף העליונה מחולקת ל-2 תאים נפרדים כשהעורפי (הדרומי) אינו כולל מפתחים לכניסת אור ואוויר כמו הצפוני.
כיום דמ"ש במרתף משקפים כ-100 ₪ /למ"ר במבנה בשטח כ-250 מ"ר המשמש כסופרמרקט והוא נהנה מגישה ישירה הן מחזית הרחוב והן דרך החצר העורפית. דמי השכירות הם כ-1/3 ביחס לדמ"ש ראויים לנכס עם חזית מסחרית, וההפרש מושפע לטעמי הן מגודל והן מהמיקום במרתף. בחישוב שווי מרכיב הקרקע מחילוץ[11] משווי בנוי בנכס ותיק ניתן לאמץ את השווי שנקבע בשומת המבקשים לפי 11,375 ₪/למ"ר מבונה ממוצע.

<u>שטחי מסחר לחישוב בקומת המרתף העליונה:</u>

9.13. בשומת הועדה נקבע שטח מסחר לשיווק בתת הקרקע 445 מ"ר (397 מ"ר עיקרי + 48 מ"ר שירות), ולטענת המבקשים השטח לחישוב הוא לכל היותר 397 מ"ר, והוא מפנה לנספח התנועה לפיו ב-3 הקומות מתוכננת חניה ללא שטחי מסחר כלל. בסוגיה זו קיבלתי את עמדת המשיבה ואסביר.

9.14. התכנית קובעת תכסית קומת מרתף 85%, קרי כ-597.55 מ"ר לקומה, ומכאן שאין כל מניעה למקם את כל החניות הנדרשות[12] ב-2 קומות המרתף התחתונות (3-,2-) להם הקצתה התכנית 1,191 מ"ר.
באשר לקומת המרתף העליונה (1-), כאמור רמפת הכניסה מסומנת בחלק המזרחי של חלקה זו ברוחב 4 מ' קרי, סה"כ שטח קומת מרתף עליונה מקס' לניצול 515 מ"ר[13]. בהילקח בחשבון שטח עיקרי 397 מ"ר, ושטח לובי מעליות ומדרגות למרתף כ-34 מ"ר נותרו לניצול כ-84 מ"ר ש"ש אותם יכולים המבקשים לנצל לאחסנה / חניה ולפיכך קיבלתי את עמדת המשיבה לתוספת כ-48 מ"ר ש"ש למסחר.

[11] שיעור תשואה 6.7% / 12 *100 ₪ /למ"ר = 17,910 ₪ /למ"ר בנוי.
[12] 18 חניות לרכב פרטי, 2 חניות נכים, 2 תפעוליות חניות לרכב דו-גלגלי ואופניים ו-2 חניות לאב"צ שאחת מהן בחלקה זו.
[13] 515 מ"ר = (4 מ' * 47 מ') – 703 מ"ר.

שווי למשרדים:

9.15. בשומת הועדה נקבע שווי קרקע למשרדים לפי 5,900 ₪ /למ"ר מבונה וזאת בהתבסס על נתוני היצע להשכרה/ מכר אשר שיקפו כ-18,000 ₪ /למ"ר בנוי או 100 ₪ /למ"ר דמ"ש. המבקשים טוענים כי השווי למשרדים במיקום הנדון הוא לכל היותר 5,000 ₪ /למ"ר, שכן מדובר במשרדים בלב שכונת מגורים ולא כחלק מצירי תנועה ראשיים כגון רח' איינשטיין / אבן גבירול. נטען כי יש להביא בחשבון את השטחים הנרחבים לתעסוקה המתוכננים ב"מתחם דב" שממערב לנכס. בנוסף, נטען כי נתוני ההשוואה בשומת הועדה אינם מסביבת הנכס.

9.16. בסוגייה זו קיבלתי את טענת המבקשים ואסביר. בניגוד ל"מסחר שכונתי" הנהנה מביקוש גבוה, הביקוש ל"משרדים שכונתיים", שהם מחוץ לאזורי תעסוקה, נמוך יותר ומושפע מהעדר "מטריה" של שימושים נלווים הקיימים במתחמי תעסוקה. בסמיכות לנכס אושרו אלפי מ"ר תעסוקה אשר ישפיעו גם על הביקוש למשרדים בנכס כגון ב"מתחם דב" (תכנית תא/4444) כ-322,000 מ"ר, בהמשך צפונה (תכנית תא/3700) כ-147,000 מ"ר ובחלק המערבי של שד' איינשטיין הסמוכים לנכס מצפון. קהל היעד של המשרדים במתחם הנדון יהיה בעיקר תושבי השכונה בעלי מקצועות חופשיים/ מרפאות וכד'. יחד עם זאת, ככל וקיימת אלטרנטיבה קרובה ואטרקטיבית במרחק קצר יחסית, סביר כי היא תשפיע גם על הביקוש למשרדים השכונתיים. בהילקח בחשבון השווי לתעסוקה שנקבע בתחום תמ"ל/3001 לשנת 2021, הכולל ריכוז גבוה של תעסוקה (כ-146,000 מ"ר), לפי 5,500 ₪ /למ"ר קיבלתי את השווי שנקבע בשומת המבקשים לנכס הנדון לפי 5,000 ₪ למ"ר.

9.17. בהתייחס לדמי השכירות בקניון רמת אביב על בסיסם נקבע השווי בשומת הועדה לא מצאתי אותם כרלוונטיים שכן מדובר בנכס בעל מאפיינים שונים, מתחם הכולל בניין משרדים בגובה כ-15 קומות בהיקף של למעלה מ-9,000 מ"ר והוא צמוד לקניון גדול בשטח כ-20,000 מ"ר אותו פוקד קהל רב של מבקרים, ולפיכך אינו בר השוואה למושא המחלוקת בו מתוכנן סה"כ כ-3,600 מ"ר מחוץ למע"ר/ מתחם תעסוקה.

עלות בניית מבנה ציבור:

9.18. התכנית קובעת כי, כחלק מהפרויקט ייבנה שטח עבור שימוש ציבורי אשר יירשם ע"ש עיריית ת"א. אין מחלוקת בין הצדדים לעניין השטח הנדרש 260 מ"ר + 2 מקומות חניה, אך הם חלוקים לעניין העלות הכוללת להפחתה מההשבחה.

9.19. שמאית הועדה הפחיתה סך של כ-2.5 מיליון ₪ (לפי כ-8,500 ₪/למ"ר בנוי וכ-159,000 ₪/לחניה) ומנגד שמאי המבקשים הפחית סך כולל של כ-3.3 מיליון ₪ (לפי כ-11,700 ₪/למ"ר בנוי וכ-160,000 ₪/לחניה).
לחיזוק עמדתו בעניין הקמת מבנה ציבור הציג שמאי המבקשים מסמך מיום 22.8.2021 "התייחסות מטעם הועדה המקומית" אשר הוגש לוועדת הערר המחוזית לתו"ב בתיקי ערר 1117/0820, 1111/0820, 1019/1120 לעניין אישור תכנית תא/מק/4825 בו הציגה הועדה המקומית התייחסות כלכלית (התומכת בעמדתה, שהתקבלה) ולפיה עלות בניית מבנה ציבור ברמת גמר מלאה נאמדת בכ-10,000 ₪ /למ"ר עילי ועלות בניית מ"ר תת קרקעי (חניות למבנה הציבור) נאמדת בכ-3,000 ₪ /למ"ר.

9.20. לאור האמור, ובהילקח בחשבון שמבנ"צ הוא חלק ממבנה המשרדים שיוקם, אביא בחשבון עלות הקמה לפי כ-10,000 ₪/למ"ר עילי כולל מע"מ, כפי שמתקבל מחישוב עלות בנייה כולל גמר בסיסי (לפי 5,300 ₪ /למ"ר דקל 3/2022) בתוספת ייקור עלויות הבנייה בת"א, עקיפות ומע"מ, הדומה גם לעמדת הועדה המקומית כפי

שהוצגה בפני ועדת הערר. בנוסף, יובא בחשבון עלות הקמת 2 חניות במרתף לפי (במעוגל) כ-160,000 ₪/ לחניה כולל מע"מ הזהה לערך בשומות הצדדים.

<u>חלק יחסי להפחת מבנ"צ:</u>

9.21. הצדדים הפחיתו את מלוא העלות להקמת מבנ"צ מחלקה 14. אני מסכימה עם המבקשים שקיימת אי התאמה בין הקבוע בתקנון התכנית לפיו השטח למבנ"צ יהיה בתחום תא שטח 1 (חלקה 14), ומאידך בנספח הבינוי השטח למבנ"צ מסומן בתחום תא שטח 2 (חלקה 13).

9.22. מעיון בפרוטוקול ההחלטה בהתנגדויות לתכנית זו, ישיבה מס' 1636 מיום 1.11.2021 (מסמך מיום 24.1.2022), בהתייחס להתנגדות מהנדס העיר (בסעיף י') נקבע כי התנגדות מהנדס העיר מתקבלת **ונספח הבינוי יתוקן כך שיוצג בחתכים ובהעמדת קומה 1 מיקום השטח הציבורי המבונה, בצבע ובכיתוב**. לפיכך, לא ברור האם כשערכו את התיקון נפלה טעות בנספח הבינוי או בתקנון.

9.23. מעיון בהסכם מיום 18/12/2018 לתכנון המשותף במתחם נקבע כי, יחס שטחי המתחמים לקבוצה א' (בעלי חלקה 13) הוא 57.316% ולקבוצה ב' (בעלי חלקה 14) הוא 42.684%, כך ששטחו היחסי של כל אחד מהמתחמים שהתכנית תיצור מכלל המקרקעין הוא בהתאם לשטח כל אחת מהקבוצות, וככל ויחול שינוי בשטחים מחמת הפקעות ו/או <u>הקצאות לשטחי ציבור</u>, **יחול במשותף בין הצדדים** ו/או המתחמים **בהתאם ליחס בשטח המתחמים שנקבע.**

בהתאם להוראות התכנית לכל אחת מהחלקות/ תאי השטח זכויות זהות (259% עילי + 250% תת קרקעי), ולפיכך אני סבורה כי עלות הקמת מבנ"צ בפרויקט כולו צריך להתחלק להבנתי בין 2 החלקות באופן יחסי לחלקן כך שלחלקה 14 יופחת מההשבחה החלק היחסי שלה במתחם 42.684% (703/1647 = 42.684%) ולחלקה 13 יופחת מההשבחה החלק היחסי 57.316% (944/1647).

<u>להלן חישוב סה"כ העלויות להפחתה והחלק היחסי לכל אחת מהחלקות:</u>

מהות	שטח במ"ר/ מס' חניות	עלות למ"ר / עלות לחניה/ שיעור יחסי	סה"כ
שטח בניה ברוטו בקומה א'	260	₪ 10,000	₪ 2,600,000
מס' חניות לטובת מבנ"צ	2	₪ 160,000	₪ 320,000
סה"כ עלות עודפת			₪ **2,920,000**
חלק יחסי לחלקה 14 (תא 1)	703/1647	42.6837%	₪ **1,246,363**
חלק יחסי לחלקה 13 (תא 2)	944/1647	57.3163%	₪ 1,673,637

<u>עלות עודפת/ תרומתן לשווי של החניות התת"ק במבנה:</u>

9.24. בשומת הועדה ב"מצב החדש" נקבעה תוספת שווי בסך כ-1.6 מיליון ₪ עבור 33 מקומות חניה בקומות המרתף (3-, 2-) לגביהן הוקצו בתכנית 1,191 מ"ר, ובחישוב לפי יתרת שווי של 49,000 ₪/ למקום חניה.
בשומת המבקשים נטען כי הקמת החניות יוצרת עלות עודפת ויש להפחית משווי המצב החדש כ-900,000 ₪ (18 חניות X עלות עודפת של 50,000 ₪ /למקום חניה). נטען כי השווי לחניה שנקבעה בשומת הועדה (185,000 ₪ /לחניה) מבוסס על דמ"ש מאזורים אחרים בעיר, וכי במרכזים מסחריים שכונתיים החניה משרתת בעיקר את תושבי השכונה שמגיעים ברגל או שמתאפשרת חנייה של שעתיים ללא תשלום כך, שלמעשה הפעלת החניון אינה כלכלית במרכז שכונתי.

9.25. אני סבורה כי עלות ההקמה מתקזזת עם שוויה ולפיכך אין להביא בחשבון עלויות עודפות (כטענת המבקשים) או תוספת שווי (כטענת המשיבה). מפנה תשומת הלב כי גם ב"מתחם דב" הסמוך הועדה לא חישבה תרומתן לשווי של החניות במרתף.

9.26. קיבלתי את טענת המבקשים כי מרבית נתוני ההשוואה לדמ"ש לחניה בשומת הועדה הם מאזורי התעסוקה הראשיים של ת"א, בעיקר מרח' מנחם בגין, בו קיימים אלפי מ"ר משרדים וקיימת מצוקת חניה ביום יחד עם זאת, לא קיבלתי את טענת המבקשים לעניין הביקוש לחניה במרכזים מסחריים שכונתיים, שכן ההשוואות אליהם הפנה שמאי המבקשים אינם כוללים שטחי משרדים הדומה לנכס הנדון (כ-3,600 מ"ר ברוטו בשתי החלקות). בנוסף, ככל ובעתיד יימצא שאין ביקוש לחניה, התכנית מאפשרת הסבתם של 500 מ"ר שטחי חניה למסחר/תעסוקה בתת הקרקע.

9.27. באשר לשיעור ההיוון לחישוב חניה בנויה, מקובל עליי שיעור ההיוון בשומת המבקש לחניון ציבורי לפי 6.5% המביא בחשבון מחד פחת נמוך ומאידך סיכון מנכס עסקי (מוגדר כחניון ציבורי לפי התב"ע).

9.28. בהילקח בחשבון דמ"ש לחניה חודשית בציר מנחם בגין כ-1,000 ₪ /לחודש מקובל עליי בסיס החישוב בשומת הועדה לפי 750 ₪ /לחודש המביא בחשבון את מיקום הנכס בסביבת מגורים מחוץ למע"ר. לאור האמור מתקבל כי השווי מתקזז לערך עם עלות ההקמה.

<u>דחייה ושימוש ביניים</u>:

9.29. הצדדים מסכימים כי לאור התנאי בתב"ע המחייב הוצאת היתר ל-2 תאי השטח יחד, יש להביא בחשבון דחייה של שנתיים למימוש התכנית, והסכמתם מקובלת עליי.

9.30. הצדדים חלוקים באשר לתוספת לשווי בגין שימוש ביניים בתקופת הדחייה. בסוגיה זו מקובלת עליי טענת המבקשים כי אין להביא בחשבון תוספת לשווי "המצב החדש" בגין שימוש ביניים ואסביר.

התוספת השלישית קבעה באופן חד וברור מהי ההשבחה החייבת בהיטל וכך נקבע בסעיף 1:

" "השבחה" - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג;"

קרי, יש לאמוד את תוספת השווי הקשורה בקשר ישיר <u>להשבחה התכנונית</u> שיצרה התכנית המשביחה במועד הקובע. המשך השימוש בנכס לפי הייעוד וההיתרים, מהווה חלק משווי "המצב הקודם" ואפשרי גם שנים רבות לאחר אישורה של התכנית המשביחה, ולכן לעמדתי המשך השימוש הקיים אינו חלק משווי "המצב החדש" באותה המידה שלא נוסיף את עליית השווי הצפויה בתקופת הדחייה.

לחיזוק עמדה זו אני מפנה לפסה"ד בעניין טבצ'ניק[14] בו קבע בית המשפט כדלקמן:

"לטעמי, ועדת הערר לא טעתה בסירובה להוסיף לשווי במצב החדש וכיב נוסף בגין אפשרות ההישארות בדירה הקיימת, שהייתה ממילא וכושה של המשיבה. דרך אחרת להביט על הדברים היא לומר ש"שימוש הביניים", לו טוענת הוועדה המקומית, מותר הן לפי המצב הקודם והן לפי המצב החדש ושווי הביניים מובנה בשני המצבים, ועל כן איננו יכול להשפיע על גובה ההשבחה".

בנוסף, ביום 02.05.2023 ניתנה החלטת ועדת ערר (דרום) 8011-02-22 **הועדה המקומית לתכנון ובנייה אשדוד נ' מרגנית אחזקות בע"מ**, בה הוחלט לאמץ את פסק הדין בעניין טבצ'ניק לתכנית "פינוי בינוי" ונוספו הנמקות, כדלקמן:

"הטענה שיש להתחשב בשווי השימוש עד למועד מימוש התוכנית נכונה בכל תוכנית משביחה ולאו דווקא בתוכנית פינוי בינוי. מובן, כי בתוכניות אחרות המחייבות הריסה לצורך מימוש הזכויות, שאינן תוכניות פינוי בינוי, אין התחשבות בשווי השימוש (שהיה מותר במצב הקודם ומותר גם במצב החדש) בתקופת הביניים עד להריסת המבנה הקיים. לא ברור מדוע דווקא בתוכנית פינוי בינוי נדרשת התייחסות לכך".

[14] עמ"נ 55750-12-2 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל.

סבירות שווי הנכס ביחס לעסקה בחלקה 13:

9.31. לטענת שמאית הועדה עסקת העברת המניות, בחלקה 7221/13, מחב' "אמריקה ישראל" ("חברת האם"/ "החברה המעבירה") ל"חברת פאנגניה ישראל בע"מ" ("חברת בת"/ "הרוכשת") שהיא חברה בבעלותה של חב' אמריקה ישראל בתמורה לכ- 18.38 מיליון ₪ ביום 27/2/2020 משקפת את שווי הנכס "במצב החדש" כ-36 מיליון בדחייה ל-4 שנים בתוספת שווי לשימוש ביניים והפחתת היטל השבחה צפוי.

9.32. מעיון בדוחות הכספיים של חב' "אמריקה ישראל" (שהציגה המשיבה) עולה כי ביום 22/10/2019 אישר דירקטוריון החברה את איחוד הנכסים המניבים של החברה תחת חברת הבת "פאנגניה ישראל", המוחזקת בבעלות ושליטה מלאה של החברה (100%) שהיא "חברת בת". ביום 27/11/2019 התקבל אישור רשות המיסים שבמסגרתו נקבע כי חברת הבת תשלם 0.5% מס רכישה בגין קבלת הנכסים וביום 27/2/2020 חתמה החברה על הסכמים להעברת הנכסים (בכללם גם הנכס ברח' האוזנר 3) בתמורה להקצאת מניות לחברה.

9.33. מעיון במסמך "פרה רולינג" מיום 27/11/2019 של רשות המיסים, שצורף לעסקת העברת הזכויות / מניות (שהעבירה המשיבה) עולה כי, רשות המיסים קבעה את האופן שיש לחשב את השווי כבסיס לחישוב מס הרכישה, **והוא מבוסס על שווי המניות** של החברה המעבירה. קרי, הסכום שנקבע בהסכם מיום 27/2/2020 (כ- 18.38 מיליון ₪) אינו קשר לשווי הנכס "במצב החדש" כפי שמציגה המשיבה.

9.34. בנוסף, מעיון בהסכם מיום 27/2/2020 (שהעבירה המשיבה) עולה כי, מדובר בעסקה בהתאם להוראות ס' 104א' לפקודה שהיא העברת מניות בין חברות בקבוצה **מבלי שההעברה זו תיחשב כ"אירוע מס"**, דבר המסביר את העובדה שרשות המיסים אינה רואה בעסקה זו כ"עסקת מכר" ולכן עסקה זו אינה מוצגת באתר "מידע נדל"ן" של רשות המיסים.

9.35. יחד עם זאת, לא קיבלתי את טענת המבקשים כי עסקת הרכישה של חלקה 13 בשנת 2016 תמורת 17 מיליון ₪ (משקף כ- 47,600 ₪/למ"ר בנוי[15]) מעידה בהכרח על "שווי המצב הקודם", שכן סביר שהתמורה הושפעה מתא/5000 (הופקדה ב 12/2013 ואושרה ב 12/2016).

9.36. תחשיב לשווי ה"מצב החדש":

מצב חדש				
קומה	**תיאור**	**שטח / כמות**	**שווי מ"ר / מ.ח**	**סה"כ אומדן שווי**
קומת מרתף 1-	מסחר תת"ק	445	₪11,375	₪5,061,875
קרקע	מסחר ק"ק עיקרי	210	₪32,500	₪6,825,000
ק. עליונות	משרדים ברוטו	1,537	₪5,000	₪7,685,000
	מרפסות למשרדים	170	₪1,500	₪255,000
סה"כ אומדן שווי מצב חדש				**₪19,826,875**
הפחתת **חלק יחסי** (703/1647 = 42.684%) מעלות הקמת מבנ"צ וחניה				-₪1,246,363
סה"כ כזמין				**₪18,580,512**
דחייה לביצוע		2	6.0%	0.89
שווי ערך נוכחי				**₪16,536,589**

9.37. **תחשיב ההשבחה:**

שווי מצב חדש	₪ 16,536,589
שווי מצב קודם	₪ 10,518,448
השבחה	**₪ 6,018,142**
היטל השבחה	₪ 3,009,071

[15] שטח מדווח לארנונה 357 מ"ר ושטח החלקה הרשום 944 מ"ר.

10. ההחלטה:

לאור האמור והמפורט לעיל, ולאחר שבחנתי את מאפייני הנכס, שומות הצדדים וטיעוניהם, אני בדעה כי אומדן ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, במקרקעין מושא ההחלטה הידועים כחלקה 14 בגוש 7221, שברח' האוזנר 3 בתל אביב-יפו, וזאת לצורך מידע מוקדם בהתאם לס' 4(4) לתוספת השלישית הינה כדלקמן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תא/מח/4802 (507-0599266)	**19.02.2022**	**₪ 6,018,142**	**₪ 3,009,071**

הערה:

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד הבניה הנמוך מבין השניים, וזאת מיום גורם ההשבחה ועד ליום מימוש הזכויות ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית לפי חוק רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי ס' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה יוצמד כאמור לעיל ולא יישא תשלומי פיגורים.

הנני מצהירה כי החלטה זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפניי וכי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום,

חגית רבינסון

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה