יעקב הלוי - שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך עברי : י"ח כסליו תשפ"ה
תאריך לועזי : 19/12/2024
מס' מינוי : 1210-2024

לכבוד,
חב' ה.ס נוף מול ים בתל אביב (2019) בע"מ
ע"י מר דן טרשנסקי - שמאי מקרקעין
דוא"ל: dani@ktap.co.il
להלן "המבקשת"

לכבוד,
הועדה המקומית לתו"ב תל אביב
ע"י מר שגיא כץ- שמאי מקרקעין
דוא"ל: saggi@akatz.co.il
להלן "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 7229

חלקות 38-35, 56-55, 58 97-96

רחוב הירקון 7

תל אביב-יפו

1. מטרת ההחלטה:

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

1.2. נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית תל אביב (להלן: "המשיבה"), לבין חב' ה.ס מול ים בתל אביב (2019) בע"מ (להלן: "המבקשת"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב מימוש תכנית בנין עיר, המימוש בדרך של בקשה למידע מוקדם.

2. מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים:

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 16/05/2024, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר שגיא כץ, על צרופותיה.

2.2. עמדת שמאי המבקשת מפורטת בחוות דעת מיום 14/07/2024, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין ה"ה דני טרשנסקי, אסתר עמר מצגר ואיציק רפאל, על צרופותיה.

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

3. המועדים הקובעים לשומה:

תכנית	מועד קובע
תא/מק/5048	27/08/2023

4. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	חטיבת קרקע עליה מבנים להריסה ובניה מחדש המיועד לפרויקט מסחר, מגורים, תיירות ומבני ציבור								
גוש	7229								
חלקות	35	36	37	38	55	56	58	96	97
שטח חלקה רשום במ"ר	483	480	278	267	558	197	514	249	67
שטח רשום	3,093 מ"ר								
מגרש	100 (מתכנית תא/מק/5048)								
שטח מגרש	2,269 מ"ר								
כתובת	רחוב הירקון 7, תל אביב-יפו.								

5. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ, בתאריך 11/06/2024, שמאי הצדדים לא נכחו בביקור.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

6. <u>דיון מקצוע</u>:

בתאריך 16/09/2024 התקיים דיון שמאי, בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח לצדדים.

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

7. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

7.1. **<u>תיאור הנכס</u>:**

הנכס הנדון-חטיבת קרקע בשטח רשום כולל של 3,093 מ"ר הכולל את החלקות 36-38, 55-56, 58, 96-97 בגוש 7229, בסמוך לטיילת וקו החוף, במערב העיר תל אביב-יפו.

חטיבת הקרקע ממוקמת מזרחית לרציף הרברט סמואל, מערבית לרחוב הירקון, צפונית לרחוב דניאל. למתחם 3 חזיתות לרחוב נחמיה, הירקון ולרחוב דניאל.

רחוב הירקון הינו עורק תנועה ראשי, חד סטרי, מקביל לחוף הים, תחילתו בצפון מדרך התערוכה ומחבר בין יפו בדרום לבין הכניסה לנמל ת"א בצפון.

רחוב נחמיה פנימי וחד סטרי, מחבר בין רחוב הרברט סמואל במערב לבין רחוב הכובשים במזרח.

רחוב דניאל מחבר בין רחוב הרברט סמואל במערב לבין רחוב הכרמל במזרח.

7.2. **<u>תיאור הסביבה</u>:**

הסביבה- מערב העיר תל אביב-יפו, האזור מאופיין בבנייני ומגדלי מגורים ומלונאות חדשים לצד בנייה וותיקה בשימושים מעורבים, מלונאות משרדים, חזית מסחרית בקומת הקרקע של הרחובות הראשיים. ממערב למתחם, בנוי פרויקט מסחר ומגורים "הרברט סמואל 10".

הפיתוח הסביבתי באזור מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות המקובלות.

7.3. **<u>תיאור המתחם</u>**:

המתחם הנדון מהווה חטיבת קרקע בשטח רשום של 3,093 מ"ר, הכולל את החלקות 36-38, 55-56, 58, 96-97 בגוש 7229, צורת מלבנית עם פינה צפון מזרחית קטומה.

הנכס הנדון מהווה תא שטח 100, בשטח של 2,296 מ"ר מכח תכנית תא/מק/5048.

לחטיבת הקרקע חזית מזרחית לרחוב הירקון באורך של כ-75 מ', חזית דרומית לרחוב דניאל באורך של כ-42 מ' וחזית צפונית לרחוב נחמיה באורך של כ-41 מ'.

במתחם קיימים מבנים ישנים המיועדים להריסה ומגרשי חניה פתוחים.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

8. זכויות במקרקעין – המצב המשפטי:

8.1. **נסח רישום מקרקעין:**

על פי העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים שהופק באמצעות האינטרנט מיום 15/02/2024, עולה, כדלקמן:

גוש	7229								
חלקות	35	36	37	38	55	56	58	96	97
שטח רשום במ"ר	483	480	278	267	558	197	514	249	67
בעלות	ה.ס נוף מול ים בתל אביב (2019) בע"מ								
הערות	רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק לטובת עיריית תל אביב בגין הימנעות לעשיית עסקה.								
כתובת	רחוב הירקון 7, תל אביב-יפו.								

8.2. בהתאם לרשום בשומת שמאי הועדה, המקרקעין הנדון, המוגדרים כמתחם הרחובות דניאל 11-5, הירקון 11-7 ונחמיה 10-6 בתל אביב, הידוע גם כחלקות 38-35, 56-55, 58, 97-96 בגוש 7229, נמכרו לחברת ה.ס נוף מול ים בתל אביב (2019) בע"מ ביום 13/10/2019, ההסכם מותלה באישור בית המשפט ונחתם ע"י כונס נכסים ביום 30/10/2022.

9. מצב תכנוני[1]:

תכניות רלוונטיות:

9.1. תכנית 44, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1142 מיום 20/11/1941, מסווגת את החלקה הנדונה באזור מגורים 2, בבניה של 3 קומות בניצול של 40% לקומה.

9.2. תכנית 74, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 140 מיום 25/12/1950, מותר יהיה להקים תוספת דירת גג בבניינים בני שלוש קומות ברחובות בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים בהתאם למפורט בהוראות התכנית.

9.3. תכנית 287, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 216 מיום 28/02/1952, מטרתה להחליף את תקנה 62 מתקנות התכנית הראשית בתקנה חדשה. בהתאם להוראות התכנית, לא ייבנה כל בניין על מגרש ששטחו קטן מ - 500 מ"ר פרט למגרש קיים לפי פרצלציה מאושרת שבוצעה לפני היכנס תכנית בניין עיר מס' 44 לתקפה. הועדה המקומית תוכל לאשר הקמת בניין על מגרש ששטחו קטן מהשטח המינימלי האמור.

---

1. התוכניות המצוינות ורמת הפירוט חלקיים בלבד, ובהתאם לצורך בהכרעה שבמחלוקת בין הצדדים, לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין בתוכנית חתומה בלבד. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבניה והתוכניות החלות.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

9.4. תכנית 636, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 783 מיום 11/08/1960, מטרת התכנית היא להגביל תוספת קומה חלקית על גג של הבניינים הקיימים ולתקן בהתאם לכך את התכנית ב.ע. 74 על תיקוניה.

9.5. תכנית 680, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 680 מיום 21/02/1963, מטרת התכנית היא לאסור תחולת השימושים המותרים עפ"י סעיף מס' 36 א' באזורי המגורים ואזורי המסחר ולתקן בהתאם לכך את תכנית 44.

9.6. תכנית 755, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1171 מיום 01/04/1965, מטרות התכנית להתיר הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה.

9.7. תכנית א675, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1366 מיום 09/06/1967, מטרת התכנית היא להשהות, בין היתר, חלק מתכנית 44 לתקופה של שנה אחת לשם פיתוח ותכנון מחדש של הסביבה.

9.8. תכנית 1200, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2123 מיום 03/07/1975, מטרתה לתכנן מחדש את השטח המפורט בסעיף 2 לתכנית, לקבוע שטח שלב א' ושטח לתכנון בעתיד כמפורט בתשריט ולקבוע תקנות בניה והוראות מחייבות בשטח התכנית הזאת.
בהתאם להוראות התכנית, הנכס שבנדון סווג כשטח לתכנון בעתיד.

9.9. תכנית 1680, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2770 מיום 10/12/1981, מאפשרת בניית חדר יציאה לגג בשטח עד 23 מ"ר ברוטו, כולל מדרגות פנימיות, הצמוד לכל דירה בקומה העליונה, אך לא יותר מ 40% - משטח הגג. לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית.

9.10. תכנית מ, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2829 מיום 24/06/1982, קובעת הוראות לגבי שטח מינימלי למגרש, אחוזי בניה, מספר קומות בבניין, תוספת קומה, קווי בניין, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בנייני מגורים. במגרש שבו אחוזי בניה של קומה הם 40% יוספו 5% לאחוזי הבניה של הקומה.

9.11. תמ"א 13, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ 2954 מיום 25/08/1983, מטרתה קביעת מגבלות בניה לאורך חוף הים.

9.12. תכנית ע', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ 3275 מיום 28/11/1985, מטרת התכנית היא לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

9.13. תכנית ג', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ 4208 מיום 21/04/1994, שינוי לתכנית 1680 ומאפשרת בנוסף בניית פרגולה בגג.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

9.14. תכנית ת/, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4978 מיום, 16/04/2001 קובעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים, קובעת זכויות והוראות בדבר הקמת חניונים ציבוריים ו הוראות בדבר הקמת קרן חניה.

9.15. תכנית ע1, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ 5167 מיום 18/03/2003, מטרות התכנית 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 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים בתנאים כמפורט בהוראות התכנית)
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 (קו בניין 0) בתנאים המפורטים בתכנית
גובה קומת המרתף	קומת המרתף העליונה וזו שמתחתיה עד 4 מ' שאר קומות המרתף – עד 3.5 מ'

9.16. תכנית "2609-נחמיה-דניאל", שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ 5208 מיום 22/07/2003, תכנית זו הינה תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. שטח התכנית כ-6.4 דונם ומטרתה שינוי תכנית 44 במסגרת פיתוח מתחם כאזור מגורים משולב במסחר ע"י:

א. קביעת ייעודי קרקע לאזור מגורים מיוחד.
ב. קביעת זכויות והוראות בניה לייעודי הקרקע השונים.
ג. הרחבת רחוב הירקון מ-10 מ ' ל-21 מ'.
ד. הרחבת רציף הרברט סמואל עד 27 מ'.
ה. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה של חלקות ללא הסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

בהתאם להוראות התכנית, הנכס שבנדון מהווה חלק ממגרש ב' ששטחו 2,324 מ"ר[2] ומסווג כמגרש ב' - אזור מגורים מיוחד עם הוראות בניה כדלקמן:

תכליות מותרות:

בקומת מרתף - לפי תכנית ע'.

בקומת קרקע - קומת עמודים מפולשת וכן מבואה, חניה, מתקנים טכניים, מחסנים וחדרי שירות .

קומות 1-4 - מגורים, מתקני ספורט ובריכה, מחסנים, חדרי שירות וחניה בקומות 1-2.

זכויות בניה:

שטח עיקרי עילי	6,266 מ"ר

2. בהתאם לנתוני הועדה המקומית (מחושב גרפית), שטח לחישוב זכויות 2,291 מ"ר.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

(2,500 מ"ר בק"ק וב-4 קומות מעליה+ 3,766 מ"ר בקומות המגדל)

שטחי שירות : 8,000 מ"ר (3,600 מ"ר עילי ו-4,400 מ"ר תת קרקעי)

הקמת קומת מרתף נוספת : 2,200 מ"ר

מס' יח"ד : לא יעלה על 70 יח"ד

קווי בניין : כמסומן בתשריט, קומות המרתף עד גבול המגרש.

<u>חניה</u> :

במגרש ב' חניה על קרקעית כמסומן בס' 2.10 (ג)(5), כמסומן בנספח הבינוי וכן חניה תת קרקעית עד גבולות המגרש בגובה עד 3 מפלסים.

<u>מרתפים</u> :

תכנית ע' תחול בשטח התכנית, למעט סעיף 2 לעניין מס' המרתפים, סעיף 5.1 לעניין גובה מרתף, סעיף 6.1 לעניין קווי בנייה וסעיף 6.2 לעניין הבלטת המרתף.

<u>בנייה על גגות בתים</u> :

תכנית ג' תחול בשטח התכנית, למעט סעיף 9 לעניין חדרי יציאה לגג.

<u>הוראות נוספות</u> :

היטל חזית המגדל בכיוון הרברט סמואל לא יעלה על 18.6 מ' כמצויין בנספח הבינוי והמרחק לבין המגדלים מצפון ומדרום לא ייקטן מהמצויין בנספח הבינוי.

9.17. <u>תכנית 5000</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ 7407 מיום 22/12/2016, מטרותיה בין היתר :

שימור וחיזוק מעמד העיר, קידומה של תל אביב כעיר לכל תושביה, יצירת עתודות לשטחי בניה למגורים ותעסוקה, קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית, מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות ועוד.

בהתאם לתכנית, הנכס שבנדון נמצא ברובע 5 ומהווה חלק ממתחם תכנון 502 עם הוראות מיוחדות (502ב - טיילת מרכז תל אביב) המוגדר כאזור מגורים בבנייה רבת קומות, מוטה מלונאות עם חזית מסחרית. בהתאם לנספח העיצוב העירוני, הנכס הנדון מחוץ לתחום הכרזת העיר הלבנה והבניה בנכס מוגבלת ל-25 קומות.

מכח תכנית זו, לא ניתן להוציא היתרי בניה.

9.18. <u>תכנית תא/מק/5048</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ 11537 מיום 03/08/2023, תכנית מפורטת נקודתית "הירקון 7 - מגדל דניאל, הרצל 53", בהתאם לתשריט התכנית הנכס הנדון מסומן כתא שטח 100 ביעוד לאזור מגורים, מסחר ותיירות.

<u>מטרת התכנית</u> - תוספת זכויות לשימוש מלונאות בהתאם לתכנית תא/5000 לטובת פיתוח והתחדשות רחוב הירקון ע"י הקמת מתחם עירוב שימושים למגורים ולמלונאות לצד שיפור המרחב הציבורי, הרחבת רחוב הירקון. בנוסף לעידוד השימור בעיר, התכנית מניידת 1,059 מ"ר עיקרי מרפסות באמצעות ניוד משימור ומחיקה של 658.46 מ"ר במגרש המוסר, לטובת הגדלת מרפסות המגורים בפרויקט ולעידוד שימור ושיפוץ המבנים במגרש בכתובת הרצל 53.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

להלן הוראות רלוונטיות:

שימושים:

- קומת מרתף : שימושים כמפורט בס"ק 4.1.1 ג להוראות התכנית.
- קומת קרקע : מסחר, מלונאות, מגורים ושימושים ציבוריים.
- קומת מסד : מלונאות, מגורים ושימושים ציבוריים.
- קומות המגדל : מלונאות, מגורים ושימושים ציבוריים.

הוראות בינוי:

- הבינוי במגרש הירקון 7 כולל מגדל בן 25 קומות, מסד של עד 6 קומות וקומת גג חלקית ומגדל בן 19 קומות בפינת הרחובות נחמיה והירקון.
- תכסית-קומת מסד כולל מרפסות התכסית של עד 70% משטח המגרש, על גג קומת המסד תותר תכסית של עד 40% משטח הקומה שמתחת עבור מבנה עזר לשימושים נלווים למלונאות. תישאר תכסית בקומת הקרקע ומתחתיה ללא בינוי בהיקף שלא יפחת מ-15%.
- תותר הקמת קומת יציע בתחום קומת הקרקע לכל השימושים המותרים, יציע זה לא ייחשב במניין הקומות אך ייחשב במניין השטחים כמפורט בטבלה 5.
- בתת קרקע תותר הקמת 4 קומות מרתף.
- יותרו בריכות שחיה בכל קומות המבנים.

גובה קומות:

- גובה ק"ק לא יעלה על 6 מ', בקומה זו תותר גם קומת יציע.
- גובה קומת מסד עליונה לא יעלה על 6 מ' ברוטו.
- גובה קומה טיפוסית למלונאות לא יעלה על 3.8 מ' ברוטו ולמגורים בקומות מעל המסד 3.6 מ' ברוטו.

קווי בניין:

קומת המרתף- בכל תחום המגרש בלבד שתישמר תכסית פנויה של 15%.

קו בניין לרחוב הירקון- 4 מ', לרחובות נחמיה ודניאל- 3 מ' וקו בניין צידי לכיוון מערב לא יפחת מ- 4 מ', קווי הבניין למגדל כמפורט בתשריט מוצע.

תותר הבלטת מרפסות לכיוון מערב ב-2 מ' נוספים מעבר לקו הבניין.

עיקרי הנחיות מיוחדות:

מגורים - תותר הקמה של לפחות 54 יח"ד ועד 70 יח"ד בכלל שטח התכנית.

שטח עיקרי מוצע ליח"ד לא יעלה על 131 מ"ר.

19% מיח"ד תהיינה בשטח שלא יעלה על 75 מ"ר עיקרי, 22% מיחה"ד בשטח עיקרי שבין 76-109 מ"ר ו-59% מיחה"ד תהיינה גדולות מ-110 מ"ר עיקרי.

תובטח הפרדת כניסות בקומת הקרקע בין השימושים השונים.

מלונאות - מס' חדרי המלון לא יפחת מ-60 חדרי מלון.

מסחר - לחזית רחוב הירקון תובטח הקמת חזית עירונית פעילה.

שטחי המסחר בתכנית יהיו מסך שטחי המלונאות ובתנאי שלא יפחתו מ-195 מ"ר מסחר עצמאי ומלונאי. תותר הקמה של עד 231 מ"ר שטחי מסחר עצמאי.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

שטחי המסחר ימוקמו בקומת הקרקע ויופנו לרחובות הסובבים את הבניין.

<u>שטח מרפסות</u> - תותר תוספת שטחים מעבר לקבוע בטבלה 5 עבור מרפסות למגורים, שטחן הכולל של המרפסות בשימוש מגורים יהיה 12 מ"ר במכפלת מס' יח"ד אשר תותר בנייתן בגדלים שונים ועד 14 מ"ר ליח"ד, מותר לבנות מרפסות מעבר ל-14 מ"ר ובתנאי שהשטחים יהיו משטחי המרפסות המניידים משימור במסגרת תכנית זו.

שטח מרפסות עבור מלונאות יהיה 6 מ"ר לכל יחידת אירוח מלונאית.

<u>ציבורי</u> - שטחי הציבור הבנויים יינתנו בקומת הקרקע או בקומת הקרקע ובקומה הראשונה.

<u>חניה</u> - תקן חניה כמפורט בהוראות התכנית ובנספח התנועה.

תותר הקמת חניון ציבורי בבעלות פרטית המונה עד 60 מקומות חניה שיתווספו מעבר לתקן החניה לכלל השימושים.

<u>הוראות נוספות</u>:

תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה יהיה אישור הועדה לתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי, אישור העירייה לפתרונות ניהול מי נגר, הריסת המבנים הקיימים על הקרקע וביצוע סקר אסבסט.

<u>להלן טבלת זכויות הבניה</u>:

שימושים	שטחי בניה במ"ר				מס' יח"ד	שטח מרפסות במ"ר	גובה במ"ר	מס' קומות	
	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובע	מתחת לכניסה הקובעת
	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות					
מגורים	7,893	1,973			70	1,059	102.5	25	4
מסחר ותיירות	3,513	1,050		7,857					
ציבורי	3873	112							

10. <u>רישוי</u>:

לאור העובדה כי המבנים במתחם הנדון מסומנים להריסה והוצאות ההריסה מובאים בתחשיב ההשבחה בשני מצבי התכנון, אין רלוונטיות להיתרי הבניה הקיימים ובהתאם לכך אינם מפורטים.

11. <u>שומות הצדדים</u>:

ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	המשיבה	המבקשת
תא/מק/5048	27/08/2023	₪ 191,083,476	₪ 16,266,344

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

12. <u>עיקרי טיעוני הצדדים:</u>

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

12.1. **<u>עמדת המשיבה:</u>**

עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר שגיא כץ:

- ההשבחה מחושבת בהתאם לפס"ד פמיני.
- נשוא השומה מהווה מתחם קרקע ועליו מבנים להריסה, המיועד לפרויקט יוקרתי לשימושי מסחר, מגורים, תיירות ומבני ציבור.
- הובא בחשבון המצב המשפטי.
- תחשיב ההשבחה נערך בהתאם לבקשה למידע מוקדם.
- בגין חלק מהחלקות נשוא השומה יצאו דרישות היטל השבחה לתכנית 5000, לרבות החלטות שמאים מכריעים, אך בפועל, לאור תיקון 126 לחוק, לא היו חיובים. לפיכך, לא קוזזו היטלי השבחה בגין תכנית 5000 מההשבחה בתכנית זו.

<u>השבחה מתכנית תא/מק/5048</u>:

<u>מצב קודם</u>:

- השימוש המיטבי במגרש הינו קרקע פנויה בהתאם לזכויות בניה מתכנית 2609.
- בתחשיב ההשבחה, הובא בחשבון שטח עיקרי עילי 6,266 מ"ר וממ"דים בשטח של 875 מ"ר לפי מקדם שווי 1.0.

<u>מצב חדש</u>:

- אישורה של תכנית תא/מק/5048 משביחה את הנכס הנדון.
- הובא בחשבון מיקום ספציפי של הנכס הנדון, זכויות הבניה כאשר הוראות התכנית מאפשרות גמישות תכנונית רבה וטרם נערך תכנון סופי.
- הובא בחשבון אופי הבינוי, גובה הבינוי והשימושים המותרים.
- תוספת שטח המרפסות שמקורה בניוד שטחים ממבנה לשימור ברחוב הרצל 53 אינה משביחה שכן ההיטל שולם בגין תוספת שטחים אלו.

<u>השבחה בגין הקמת בריכת שחיה לשימוש כלל הדיירים בפרויקט</u>:

הקמת בריכת שחיה לשימוש כלל דיירי הפרויקט משביחה את שווי הדירות המתוכננות וממתגות את הפרויקט המתוכנן כיוקרתי מאוד, בדומה למספר מצומצם של פרויקטים כאלה בישראל. לאור העדר תכנון מפורט, על הצד הזהיר הובאה בחשבון התרומה לשווי המבונה של הדירות בשיעור של 1.25%, למעט דירות הגג.

<u>השבחה בגין בריכות שחיה בדירות הגג</u>:

הוספת בריכות שחיה לשימוש דירות הגג, משביחה את שווי הדירות המתוכננות וממתגות אותן כדירות מאוד יוקרתיות. לאור העדר תכנון מפורט, על הצד הזהיר הובאה בחשבון התרומה לשווי המבונה של דירות הגג על שטח בהיקף של 400 מ"ר + מרפסות גג, בשיעור של 3%.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

השבחה בגין הבלטת מרפסות לכיוון מערב ב-2 מ' מעבר לקו הבניין המערבי:

- ניתן לנצל את כל שטח המרפסות במסגרת קווי הבניין ולכן ההשבחה הינה בגין שיפור תכנוני בלבד.
- הובא בחשבון שטח המרפסות המערביות בלבד, חריגה של כ-16 מ"ר בכל קומת מגורים, למעט קומת הגג.
- התרומה לשווי המבונה של הדירות בשיעור של 15%.

עלויות הקמת מבנים ומוסדות ציבור:

- חלק ממטלות היזם בתכנית, הקמת מבני ציבור וחניות לשימוש מבני הציבור, חניות אשר יירשמו ע"ש הרשות המקומית.
- לאור העדר תכנון מפורט, נלקח בחשבון כי העלות למ"ר בנייה עילית מגלמת את שטחי הבנייה התת קרקעיים ככל שייבנו ושטחי החניות.
- סה"כ שטח לחיוב נקבע בהיקף של 495 מ"ר לפי 10,000 ₪ למ"ר מבונה, כולל מע"מ.

לא ניתן לקזז מע"מ בגין עלויות אלו.

חניון ציבורי:

- ס"ק 6.1 להוראות התכנית מתיר הקמת חניון ציבורי בבעלות פרטית המונה עד 60 מקומות חניה שיתווספו מעבר לתקן החניה לכלל השימושים בתכנית, למעט מגורים ומבני ציבור.
- ההשבחה בגין הוראה זו מגולמת על הצד הזהיר בערכי השווי.

לעניין זה צויין פס"ד בר"מ 2866/14 גוזלן נ' הועדה המקומית הרצליה.

ערכי שווי:

שווי מ"ר מבונה עיקרי עילי למגורים נקבע 57,500 ₪ בשני מצבי התכנון, עיקרי עילי למסחר נקבע 44,000 ₪ ועיקרי עילי למלונאות נקבע 25,000 ₪.

מסד נתונים:

לביסוס קביעתו הוצגו נתונים כדלהלן:

מגורים - נתוני היצע מתוך מערכת מדלן למועד 02/2024:

במגדל קמפינסקי	3 חד'	קומה 15	116 מ"ר	16 מיליון ₪	137,931 ₪ למ"ר בנוי
ברח' הירקון	3 חד'	קומה 1	70 מ"ר	7.5 מיליון ₪	107,143 ₪ למ"ר בנוי

ערכי שווי למגורים-החלטות שמאים מכריעים, כמפורט להלן:

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	מועד קובע	מ"ר מבונה
שושי שרביט שפירא	הירקון 51	17/06/2015	49,000 ₪
ד"ר גד נתן	דניאל 2-8	08/09/2016	40,000 ₪
עומר סרחאן	הירקון 2	22/09/2015	40,000 ₪
אלי כהן	הירקון 29	26/04/2017	60,000 ₪
אלדד חימי	הירקון 224	24/01/2018	45,000 ₪

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

ערכי שווי למגורים - בפרויקטים בסביבה:

הוצגו 36 עסקאות מכר של דירות מתוך מערכת נדל"ן ברשות המיסים, בתקופות בין השנים 2022 - 2023 (למעט עסקה אחת משנת 2024), רובן בבניינים חדשים וגבוהים, עם שטחי בניה שונים, מחיר למ"ר בנוי נע בין כ-90,000 ₪ לכ-157,000 ₪.

שוק המלונאות בתל אביב:

בהתייחס לשוק המלונאות בתל אביב, קיים הבדל משמעותי בין מלון בהיקף של מאות חדרים לבין מלון בוטיק כגון הפרוייקט הנדון. לעניין זה הובאו 2 כתבות מעיתון "TheMarker":

- מיום 05/03/2020 שכותרתה "תור הזהב של מלונות הבוטיק".
- מיום 03/10/2022 שכותרתה "דירות בתל אביב? מלון הוא עסקה טובה יותר": חברות הנדל"ן היזמיות רוכבות על הזינוק בתיירות".

בנוסף הוצגו החלטות שמאים מכריעים ביחס לשווי למלונאות, כמפורט להלן:

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גו"ח	מועד קובע	מ"ר מבונה	מ"ר בנוי
עאטף עאלם	טרומפלדור 11	6907/162	02/05/2005	15,150 ₪	23,500 ₪
אבישי זיו	הירקון 90א'	6905/113	21/07/2009	15,520 ₪	25,000 ₪
גבע בלטר	ברדיצ'בסקי 14	7085/100	28/11/2012	-	30,600 ₪
רינת וויס רביב	הירקון 48	6914/84	04/04/2015	28,000 ₪	-
גיל הרצברג	נחלת בנימין 28	6920/5	21/06/2015	45,000 ₪	-
אמנון ניזרי	דוד רזיאל 22	7118/14	17/02/2016	17,600 ₪	-
נורית ג'רבי	קויפמן 2	7003/14	06/01/2017	14,000 ₪	37,000 ₪
דוד טיגרמן	הירקון 78	6907/32	07/02/2018	-	43,000 ₪
דוד טיגרמן	"בית הקבלה"	7091/63	16/06/2021	24,500 ₪	-
ניקי פרימו	יבנה 23	7454/20	11/11/2015	-	21,250 ₪

בנוסף, צוינה החלטתו של גיל הרצברג בגו"ח 6920/5 לנכס ברחוב נחלת בנימין 28 בה הציג ניתוח מחירים לגבי התפוסה הצפויה ותעריפי לינה מקובלים בבתי מלון דומים בסביבת הנכס הנדון.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

הוצגו עסקאות מכר למלונאות:

כתובת	גו"ח	מועד מכירה	תמורה ב ₪	מ"ר מבונה ב ₪	הערות
דיזנגוף 197	6901/177	19/04/2012	10 מיליון	18,900	היתר בניה מ-2004 ל-419 מ"ר עיקרי למלון+73 מ"ר מסחר
הירקון	"בית מגדלות" מלון ישרוטל טאוור	21/03/2013	146 מיליון		מצביע על 1.6 מיליון ₪ לסוויטה מלונאות בנויה
שד' ירושלים	בניין השקם	08/03/2016	34,750 מיליון	17,600	המלון יכיל 120 חד', קומת מסחר, ספא .
הירקון 48	6914/84	08/07/2018	21 מיליון	28,000	העסקה נותחה ע"י רינת וויס רביב השמאית המכריעה
קרליבך	7099/21,125	31/07/1999	90 מיליון	17,750	בית החקלאות
דיזנגוף 80-82	7092/100	12/08/2019	40 מיליון	קיים מבנה בהיקף של 540 מ"ר, מתוכנן תוספת בניה כ-1750 מ"ר, ניתוח העסקה מצביע על 20,000 ₪ למ"ר מבונה.	
פרוייקט "sea one"		08/08/2019	418 מיליון לנכס בשלמות	מדובר בהצעת מחיר לרכישת 50% במלון וחניון ציבורי, ניתוח העסקה מצביע על 1.6 מיליון לחדר במלון	

עוד הוצגו כתבות מעיתון "גלובס" ומעיתון "כלכליסט", כמפורט להלן:

- מכירת מלון גייקוב בתל אביב ע"י האדריכל סמי טיטו עם שותפיו לרשת פרימו, תמורת 45 מיליון ₪. ניתוח העסקה מצביע על כ-48,600 ₪ למ"ר בנוי ברוטו.
- רכישת מלון אינדיגו ברמת גן ע"י אפריקה ישראל תמורת כ-115 מיליון ₪ , מצביע על שווי של 1.25 מיליון ₪ לחדר מלונאות בנוי.
- רשת מלונות פתאל במו"מ לרכישת מלון טל ברחוב הירקון 287 תמורת 180 מיליון ₪, ניתוח העסקה מצביע על כ-1.5 מיליון ₪ לחדר בנוי.
- רשת מלונות ישרוטל וחברת בנייני העיר הלבנה חתמו על עסקה לרכישת קרקע ברחוב מונטיפיורי, תמורת 110 מיליון ₪ (בתקופת משבר קורונה). בכוונת החברות להקים מלון בן 6 קומות המכיל 200 חדרים, בשטח עילי של כ-5,500 מ"ר ומרתפי חניה בהשקעה צפויה של 140 מיליון ₪ . ניתוח העסקה מצביע על שווי של כ-20,000 ₪.
- רכישת מלון לוסקי ברחוב הירקון 84 בתל אביב הכולל 27 סוויטות וחדרים מול חוף הים, ע"י רמי לוי באמצעות חברת הנדל"ן הפרטית. ניתוח העסקה מצביע על כ-2.2 מיליון ₪ לחדר מלונאות בנוי.

נתוני דמ"ש/שווי מלונאות:

בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה ליחידות ב"בית און" מרחוב יחזקאל קאופמן 6 בתל אביב, שנערכה ע"י מר ארז כהן מחברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ, עבור חברת נתנאל גרופ בע"מ, ע"פ הנתונים המצויים במשרדו הוצגו 4 הסכמי שכירות, המשקפים דמ"ש חודשיים לחדר במלון כמפורט:

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- במלון "ביץ האוס" 8,300 ₪.
- לקומה 8 בבניין "בית המגדלור" ולחלק במלון "לייט האוס" 7,240 ₪
- הסכם שכירות להפעלת בית מלון ברמה של 4 כוכבים ושטחים נלווים, דמ"ש 7,700 ₪.
- חוזי שכירות לבתי מלון של רשת מלונאות ידועה בתל אביב וירושלים, דמ"ש של 9,000 ₪.
- עפ"י גישת ההכנסות בשיעור היוון משתנה בין 7% ל-7.25%, שווי המלון כבנוי (182 חד') מוערך בשווי של כ-242 מיליון ₪.
- בגישת היוון הכנסות, שווי לחדר מוערך כ-1.047 מיליון ₪.
- בגישת ההשוואה כביקורת לגישת היוון הכנסות, שווי חדר מלון מוערך כ-1.58 מיליון ₪.

<u>שווי למסחר</u>:

הוצגו 45 עסקאות מכר מתוך מערכת נדל"ן ברשות המיסים, רובן ברחובות אלנבי, בן יהודה ורחוב דיזנגוף, עסקה אחת מרחוב בוגרשוב ושתי עסקאות מרחוב הירקון, רובן בבניינים וותיקים, מחיר למ"ר נע בין 39,706 ₪ ל-130,000 ₪ למ"ר בנוי.

<u>שומות מכרעות לעניין שווי למסחר</u>:

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גו"ח	מועד קובע	מ"ר מבונה
רינת וויס רביב	הירקון 48	6914/84	04/04/2015	29,000 ₪
גד נתן	דניאל 8-2	7229/62-66,83	08/09/2016	29,000 ₪
עומר סרחאן	הירקון 2	7407/2	22/09/2015	29,000 ₪
בועז קוט	הירקון 25	6916/41	17/05/2016	29,000 ₪
משה נדם	הירקון 23	6916/73	17/05/2015	37,200[3] ₪
דוד דדון	גאולה 4	6914/29,34	12/09/2017	30,000 ₪

<u>נתוני היצע ל-04/2024 מתוך "יד-2"</u>:

בהתאם לנתונים המצויים במשרדו, בבניין לשימור הממוקם מעברו המזרחי של רחוב הירקון 102 פינת רחוב מנדלי מוכר ספרים, מול מלון דן, ללא חשיפה לים, מוצע 200 מ"ר מסחרי ברמת מעטפת. מחיר מבוקש 80,000 ₪ למ"ר, כולל חניה ומחסן.

3. שווי מ"ר מבונה עיקרי מגלם ש"ש.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

דמ"ש מבוקשים:

מהות	שטח	דמ"ש למ"ר/חודש	הערות
חנות/משרד	30 מ"ר	285 ₪	מרפסת ונוף לים, בבניין משופץ
חנות	190 מ"ר	205 ₪	100 מ"ר במפלס הקרקע ו-90 מ"ר במפלס המרתף, חושב לפי מקדם 0.4
חנות	15 מ"ר	265 ₪	ברחוב הירקון 45
חנות/מסחר	56 מ"ר	200 ₪	רח' הרברט סמואל, צופה לים, כולל חניה (עפ"י תמונות נראה כמשרד)
משרד	60 מ"ר	300 ₪	רח' הרברט סמואל, צופה לים
משרד	170 מ"ר	235 ₪	רח' הרברט סמואל, צופה לים
חנות/מסחר	160 מ"ר	500 ₪	רח' הרברט סמואל, חזית לים

הסכמי דמ"ש המצויים במשרד המשיבה:

מהות	דמ"ש למ"ר/חודש	הערות
יחידה מסחרית	350 ₪	חזית לרח' הרברט סמואל
שטחי מסחר	250 ₪ ל-650 ₪	בנמל תל אביב
מסחרי	280 ₪	ברחוב הירקון

תחשיב השבחה:

הוצג תחשיב השבחה לפיו שווי במצב קודם נקבע בסך של 410,607,500 ₪ ושווי במצב חדש נקבע 601,690,976 ₪, סה"כ השבחה 191,083,476 ₪.

12.2. **עמדת שמאי המבקשת:**

עיקרי עמדת שמאיי המבקשת, ה"ה דני טרשנסקי, אסתר עמר מצגר ואיציק רפאל:

סביבת הנכס הנדון במערב העיר תל אביב, בחלקו הדרומי של רחוב הירקון ובעל חזית מזרחית.

הנכס הנדון בקו שני לים ולא נהנה מנגישות ישירה לים.

מצב קודם:

זכויות בניה:

חלה תכנית 2609 המאפשרת הקמת מגדל מגורים בן 15 קומות מעל קומת קרקע מפולשת, בשטח עיקרי של 6,266 מ"ר ו-3,600 מ"ר שירות, בצפיפות של 70 יח"ד.

חניה:

בהתאם לתקן חניה התקף בעת הוצאת היתר בנייה, לכל הפחות חניה אחת לכל יח"ד (בדירות מעל 120 מ"ר-1.33 חניות).

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

שטחי שירות:

יחס שטחי שירות העיליים כולל ממ"דים לשטחים העיקריים הינו כ-57%, המהווה יחס המאפשר הקמת ממד"ים עבור 70 יח"ד ובנוסף שטחים משותפים גדולים עבור לובי כניסה, בריכות משותפות וחדרי שירות לשימוש הבריכות, חדרי ספא וכו.

ערכי שווי:

לשטחים עיקריים למגורים ולשטחי הממ"ד נקבע 55,000 ₪ שווי למ"ר מבונה.

לביסוס קביעתם הובאו בחשבון ערכי שווי למגורים בהתאם לעסקאות מכר בסביבה הקרובה בנכסים דומים.

מצב חדש:

זכויות בניה:

- תכנית תא/מק/5408 שינתה את היחס למגורים, כך ששטחי שירות הפכו לעיקריים, אולם לא השתנה סך השטח למגורים.
- התכנית הוסיפה זכויות למסחר, מלונאות ומבני ציבור.
- התכנית מאפשרת הקמת מגדל בן 25 קומות, בשימושים מעורבים, הכולל 7,893 מ"ר עיקרי ו-1,973 מ"ר שירות למגורים בצפיפות של 70-54 יח"ד, המהווה יחס שירות עיקרי בשיעור של 25% כולל ממ"דים. יחס זה נמוך ומאפיין בנייני מגורים בבניה מרקמית ולא מגדלי יוקרה.
- כמו כן, הותרו 3,513 מ"ר שטח עיקרי לתיירות ומסחר, כאשר עד 231 מ"ר למסחר עצמאי.

בינוי:

לאור היקף שטחי השירות, הובא בחשבון כי יתוכננו 57 יח"ד בלבד, 231 מ"ר עיקרי למסחר והיתר למלונאות.

עלות מטלה ציבורית:

- על היזם לבנות מבנה ציבור בקומת הקרקע וקומה ראשונה בשטח של 495 מ"ר ברוטו ו-74.5 מ"ר תת קרקעי שירות ובנוסף 8 מקומות חניה תת קרקעיים.
- נקבעה עלות של 12,000 ₪ למ"ר עילי לגמר מלא כולל מע"מ.
- שטח מקום חניה תת קרקעי 45 מ"ר לפי 4,000 ₪ למ"ר כולל מע"מ ובהתחשב כי קיימת חשיפה למי תהום.
- עלות הבניה בסך של 4,500 ₪ לשטחים תת קרקעיים לשטחי תפעול.

מקדם דחיה:

לאור גודל ומורכבות הפרויקט, הדרישה להכנת תכנית עיצוב אדריכלית ומציאת רשת בתי מלון להקמת החלק המלונאות, הובאה בחשבון דחיה בשיעור של 15%.

ערכי שווי-מצב חדש:

הובאו בחשבון ערכי שווי לשימושים השונים על בסיס עסקאות השוואה והחלטות שמאים מכריעים בסביבה.

לשטחים עיקריים למגורים וממ"ד נקבע 50,000 ₪/מ"ר מבונה.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

לשטחים עיקריים למסחר נקבע 30,000 ₪/מ"ר מבונה.
לשטחים עיקריים למלונאות נקבע 15,500 ₪/מ"ר מבונה.

<u>מסד נתונים</u>:

<u>ניתוח שווי בעסקת מכר נשוא השומה</u>:

בנכס הנדון נחתמה עסקה ביום 16/04/2024 למכירת 50% מהזכויות במקרקעין תמורת 275 מיליון ₪, משקפת תמורה כוללת של 550 מיליון ₪. תמורה זו גבוהה ומשקפת התחייבות החברה היזמית הנדונה להישאר בחלק מהפרויקט לכל אורכו.
לבחינת שווי העסקה נטו, הוצג **ניתוח העסקה** לפיו לאחר הפחתות כמפורט בהמשך, שווי העסקה נטו מתקבל בסך של 483,935,343 ₪. ההפחתות הינן כדלהלן:

- התמורה כוללת מוניטין, לפיכך נקבעה הפחתה מהתמורה הנ"ל בשיעור של 7%.
- הרוכש נכנס לתוך תכנון קיים ובהליכים מתקדמים לקראת הגשת בקשה להיתר ולכן התמורה משקפת יזמות, תשלומים עבור מיסוי ותכנון בנכס, הכנת תכנית עיצוב אדריכלית אחרי ועדה, המוערכות בסך של 500,000 ₪.
  עלות תחזוקת אזור זיקת ההנאה (שפ"פ), בהיוון למועד הקובע מוערכת בסך של 337,500 ₪.
- שווי המרפסות שנויידו משימור נקבע בסך של 19,013,033 ₪.
- הפחתה בגין עלות הקמת מבנה ציבור נקבעה בסך של 7,714,125 ₪.

<u>ערכי שווי למגורים</u>:

- הוצגו 6 עסקאות מכר לדירות מגורים בסביבה, מתוך מערכת נדל"ן ברשות המיסים, בגו"ח 6916/127, מגדל מגורים בן 18 קומות מעל קומת קרקע למסחר ברחוב הירקון 29, בתאריכים בין 22/03/2022 ל-07/06/2023, מחיר מ"ר בנוי בממוצע כולל חניה, נקבע בסך של 102,288 ₪.
- הוצגו 3 עסקאות מכר בגו"ח 7229/122 מרחוב נחמיה 19 ו-2 עסקאות מכר נוספות מגו"ח 6916/15 מרחוב הרב קוק 26 -6916/83 מרחוב עזרא 11, מחיר למ"ר בנוי ממוצע כולל חניה מתקבל בסך של 78,760 ₪.
- מכר מגרש בשטח של 784 מ"ר מיום 14/04/2022 בגו"ח 6905/67 ברחוב הירקון 92, ממוקם בקו ראשון לים, כולל היתר חתום לבניית בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עם חניה לכל יח"ד, סה"כ 12 יח"ד בבניין, סה"כ שטח עיקרי אקוויוולנטי 2,498 מ"ר, התמורה 140 מיליון ₪, מתקבל שווי למ"ר מבונה בסך של 56,000 ₪.
  בהתאם לשומה מכרעת של גב' גלית אציל לדור בהתייחס לניוד זכויות למגרש הנדון כמגרש מקבל עפ"י תכנית 2650ב', נויידו 1,059 מ"ר עיקרי מרפסות עבור הגדלת מרפסות בכל קומות הבניין המתוכנן, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 42,000 ₪.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

בנוסף, הובאו שומות מכרעות כדלהלן:

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גו"ח	מועד קובע	מ"ר מבונה
אלי כהן	יורדי הסירה 4-6	6962/213	31/08/2022	55,000 ₪
דוד דדון	הירקון 81	6907/1	08/02/2023	55,000 ₪
רינת וויס	גאולה 14-16	6914/126	19/05/2021	35,700 ₪
בועז קוט	פינת רח' הושע	6962/ח' שונות	15/08/2018	41,000 ₪
ארנון גולדברג	הירקון 14	7229/28	27/03/2019	30,000 ₪
יעקב פז	עזרא הסופר 14	7229/9	29/07/2020	30,000 ₪
בועז קוט	הירקון 23	6916/73	17/05/2016	35,000 ₪

ערכי שווי למסחר:

מועד עסקה	גו"ח	כתובת	שטח במ"ר	תמורה ב ₪	שווי למ"ר בנוי ב ₪
23/10/2023	6907/32	הירקון 74	109	3,725,000 ₪	34,174 ₪
05/03/2023	6907/32	הירקון 74	109	1,755,000 ₪	16,101 ₪ [4]
13/09/2022	6907/15	הירקון 61	289	7,500,000 ₪	32,895 ₪
18/07/2022	6909/124	הירקון 54	103	7,200,000 ₪	69,903 ₪ [5]
22/06/2022	6905/43	הירקון 102	247	7,000,000 ₪	28,340 ₪

בנוסף הובאו שומות מכרעות כדלהלן:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	מועד קובע	שווי למ"ר
אלי כהן	יורדי הסירה 4-6	6962/213	06/05/2020	39,000 ₪ - מבונה
ארז כהן	"בית גאון"	7003/9	31/12/2023	22,000 ₪ - בנוי

4. מכירת 50% מהזכויות.
5. המחיר כולל 2 חניות.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

ערכי שווי למלונאות:

צוין כי בטווח של כשנתיים לפני המועד הקובע לא היו עסקאות מכר במלונאות.

להלן החלטות שמאים מכריעים למלונאות בסביבה ובנכסים דומים:

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גו"ח	מועד קובע	מ"ר מבונה
גד נתן	דניאל 2-8	7229/83,63-66	09/09/2015	8,700 ₪
בועז קוט	הושע	6962/121-122,124	15/08/2018	12,000 ₪
אלי כהן	יודי הסירה 4-6	6962/213	06/05/2020	10,700 ₪
יעקב הלוי	דיזנגוף 97-99	7091/17	20/01/2021	14,800 ₪

תחשיב השבחה:

הוצג תחשיב השבחה לפיו סה"כ שווי מצב קודם נקבע על בסיס 6,266 מ"ר עיקרי ו - 840 מ"ר ממ"דים לפי 55,000 ₪ למ"ר מבונה, סה"כ שווי מצב קודם 390,830,000 ₪.

שווי מצב חדש נקבע על בסיס 7,893 מ"ר עיקרי למגורים ו-684 מ"ר ממ"ד לפי 50,000 ₪ למ"ר מבונה, 231 מ"ר למסחר לפי 30,000 ₪ למ"ר מבונה ו-3,282 מ"ר למלונאות לפי 15,500 ₪ למ"ר מבונה, סה"כ שווי מצב חדש 486,651,000 ₪, לאחר הפחתת עלויות למטלה ציבורית, סה"כ שווי מצב חדש נקבע 407,096,344 ₪.

בתחשיב ההשבחה במצב חדש הובאו בחשבון הפחתות כדלקמן:

- עלויות בניה למבנה ציבור בסך של 5,940,000 ₪ על בסיס 495 מ"ר לפי 12,000 ₪ למ"ר מבונה.
- עלויות לשטחי שירות/תפעול תת קרקעי בסך של 334,125 ₪ על בסיס 74 מ"ר לפי 4,500 ₪ למ"ר מבונה.
- עלויות בניה ל-8 חניות תת קרקעיות, שטח מקום חניה 45 מ"ר, סה"כ 360 מ"ר לפי 4,000 ₪ למ"ר מבונה, סה"כ הפחתה 1,440,000 ₪.

מקדם דחיה:

הובא בחשבון מקדם דחיה 0.85 להכנת תכנית עיצוב, לגודל ושיווק הפרוייקט.

12.3. **עמדת שמאי המשיבה לשומת המבקשת:**

מיקום ונוף:

מבחינת מיקום - הפרויקט ממוקם מטרים ספורים יחסית לים, בדומה למרחק הליכה מפרויקטים דומים על חוף הים, חלקם מהווים את נתוני ההשוואה בשומת המשיבה ולכן יש לראות את הפרויקט כקו ראשון לים.

מבחינת נוף לים - מרבית הפרויקטים על חוף הים נהנים מנוף חלקי לים שכן עורף הפרויקט אינו נשקף לים באופן מלא. הפרויקט הנדון בנוי בצורת "ר" הפוכה, בין מגדל המגורים לבין חוף הים בנייה נמוכה.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

<u>הנוף הנשקף -</u> בהתאם לזכויות הבניה מתכנית 2609 שהינן לבניה מרקמית ומעליה בניין רב קומות נחות יחסית לבינוי המודרני במצב החדש של מגדל מגורים בן 25 קומות, שלמרביתו חזית ישירה ונוף לים.

<u>בהתייחס למאפייני הבינוי במצב הקודם:</u>

במצב הקודם הבינוי מרקמי של 4 קומות +בניין מגורים בגובה של 11 קומות, כאשר חלקו המרקמי של הפרויקט צפוי היה להיות מוסתר ע"י הפרויקט ברחוב הרברט סמואל 10 לעומת המצב החדש, מדובר במגדל מגורים בן 25 קומות, פרויקט יוקרתי עם חזית מלאה לים ומרחק קצר לחוף הים.

החשיפה לים, העלייה במספר הקומות, מיקומו של המבנה עם נוף פתוח לים, הצפיפות הקומתית הממוצעת הנמוכה מאשר הצפיפות הקומתית הגבוהה בבנייה מרקמית, מלמדת על ערכי שווי מבונה גבוהים משמעותית במצב החדש.

<u>בהתייחס לתקן חניה:</u>

תקן החניה בשני מצבי התכנון הינו תקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר.

גם במצב הקודם למועד הקובע 28/08/2023, בשל מדיניות עיריית תל אביב להפחתת מקומות חניה בעיר, תקן החניה הינו 0.5:1. אין שינוי בתקן חניה בין שני מצבי התכנון.

הובאה בחשבון האפשרות להקמת חניון ציבורי ותקן החניה הנהוג בפרויקטים בסביבת הנכס הנדון, על הצד הזהיר, בשומה הועדה הובא בחשבון תקן חניה מופחת.

<u>בהתייחס לש"ש במצב קודם לעומת המצב החדש:</u>

- תחשיב ההשבחה נערך לבקשת מידע מוקדם ולכן יש להביא בחשבון את מרבית שטחי הבניה הניתנים לניצול, סה"כ 70 יח"ד בשני מצבי התכנון.
- באשר לדירות יוקרה גדולות - אין מניעה לנצל את תכנית 3440 כפי שנעשה במרבית הפרויקטים היוקרתיים בתל אביב.
- במצב קודם קיימת יתרת שטחי שירות ניכרים וזאת בהתחשב בין היתר כי בנייה מרקמית דורשת מספר גרעינים לעומת הבניה במגדל מגורים מעין נפרד, עם גרעין אחד, כאשר חלק מהשטחים הציבוריים יכולים להינתן בחלק המלונאי של הפרויקט. קיומו של מלון יוקרתי בפרויקט תורם לערכי השווי.
- ש"ש במצב החדש מאפשרים בנייה יוקרתית וניצול כלל שטחי הבנייה.

<u>עירוב שימושים:</u>

עירוב שימושים במיקום אורבני בעיר ת"א אינו גורע מערכי השווי ובכל מקרה מגולם בערכי השווי שנלקחו בחשבון בשומה.

בחלק מנתוני השוואה והחלטות שמאים מכריעים שצוינו בשומה, כוללים עירוב שימושים, כמו בפרויקטים ברחוב הירקון 51 ו-29 ונכס ברחוב דניאל 2-8.

יצוין, כי עפ"י מדיניות התכנון של העירייה, כפי שבאה לידי ביטוי בין השאר בתכניות עיצוב אדריכלי של פרויקטים בעירוב שימושים, מתוכננת הפרדה בין השימושים. לחיזוק עמדה זו הובאו שומות מכרעות כדלהלן:

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח
עומר סרחאן	7407/2
גבע בלטר	6920/60
יגאל יוסף	7101/18

<u>עלות הקמת מבני ציבור</u>:

- במועד הקובע לתכנית המשביחה היקף השטחים, אופי השימושים, המפרט הטכני לשטחי הציבור אינם ידועים.
- שומת המשיבה מגלמת את סך שטחי הציבור הנדרשים בשקלול מקדם המימוש לסבירות ההקמה של שטחי ציבור.
- רב הסיכויים שלא תידרש בניית שטחי שירות תת קרקעיים.
- באשר לאופי השימושים המתאים לאומדן עלויות ההקמה, הובא בחשבון כי בהתחשב בתכנון הצפוי, אופי השימושים הצפוי בפרויקט מגורים ומלונאות יוקרתי הינו מרכז תרבות/משרדים.
- עלות הבניה הישירה העילית נקבעה בהתאם למחירון "דקל" 09/2023.

<u>בהתייחס להעמסת העלויות העקיפות</u>:

- בניית שטחי הציבור תעשה במסגרת הפרויקט, בהיקף שולי יחסית לכלל שטחי הפרויקט ולכן מרבית העלויות העקיפות מגולמות בערכי השווי המבונה של הפרויקט.
- עלויות עקיפות כוללות מרכיבים שאינם רלוונטיים להקמת שטחי ציבור, כגון: היטלים שונים, הוצאות משפטיות, ערבויות חוק מכר וכו'.

לאור האמור לעיל, על הצד הזהיר, הובאו בחשבון עלויות עקיפות בשיעור של 15%.

הוצג תחשיב עלות המטלות הציבוריות, כמפורט להלן:

מהות	שטח חניות	מקדם	עלות ליח' ב ₪	סה"כ ב ₪
עילי עיקרי 112+383 מ"ר מ"ר שירות	495 מ"ר	1.0	4,100 ₪	2,029,500 ₪
שטח עילי-תוספת לרמת גמר	495 מ"ר	0.5	2,500 ₪	618,750 ₪
עקיפות בהתחשב בפרויקט קיים 2,648,250 ₪		1.0	15%	397,238 ₪
שטח תת קרקעי מקסימאלי	74.25 מ"ר	0.25	3,000 ₪	55,688 ₪
8 חניות תת"ק מקסימאלי, לפי תקן 1:50, 35 מ"ר למקום חניה		1.0	105,000 ₪	840,000 ₪
סיכום ביניים				3,941,175 ₪
סה"כ עלות מטלה ציבורית כולל 17% מע"מ				4,611,175 ₪
מ"ר מבונה עילי				9,316 ₪

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

על הצד הזהיר ובהתחשב בחוסר וודאות לחלק מהאלמנטים, הובאה בחשבון עלות בסך של 10,000 ₪ למ"ר מבונה המגלמת חניות תת קרקעיות ושטחי שירות.

<u>בהתייחס למרפסות בולטות</u>:

- ערכי השווי לפיהן נרכשו המרפסות מגלמים את כלל מאפייני המרפסות ואת ההנחה כי ניתן לבנות אותן בתחום קווי הבניין-אין מדובר במרפסות נחותות.
- הבלטת המרפסות לכיוון מערב, נהנות מנוף פתוח לים - מהווה שיפור תכנוני.

<u>בהתייחס לבריכות שחיה</u>:

- לא ניתן היה להקים בריכות שחיה במצב הקודם.
- יש להפריד בין בריכת שחיה לכלל הדיירים לבין בריכות שחיה המשויכות לדירות ספציפיות.
- תוספת הבריכות משביחה בצורה ניכרת את שווי הדירות.

לעניין זה הובאה רשימה ארוכה של שומות מכריעות בהן נקבעה השבחה בדרך של אישור הקלה להקמת בריכת שחיה, לפי מקדם שווי לבריכות 0.4-0.35.

- מסד הנתונים שהובאו בשומה כולל בחלקו פרויקטים עם בריכות שחיה, עובדה זו הובאה בחשבון בעת עריכת השומה הנדונה וקביעת ערכי השווי. יצוין כי ערכי השווי במרבית השומות המכרעות ברחוב הירקון בנכסים בסמיכות חוף הים, נערכו למועדים קובעים מוקדמים ולכן יש להביא בחשבון מקדם התאמה לזמן ונטרול הבריכות מנגד.

<u>בהתייחס לדחיה להכנת תכנית עיצוב, גודל הפרוייקט ושיווקו</u>:

- מקדם 0.85 כפי שקבע שמאי המבקשת אינו סביר.
- ערכי שווי קרקע מבטאים ומגלמים תקופת תכנון ורישוי ואת הרווח היזמי. רווח יזמי גבוה מגלם את מורכבות הפרויקט, גודלו, משך השיווק ובין היתר את משך הזמן הדרוש לתכנון ורישוי הפרויקט. לעניין זה צוין הפרויקט ברחוב הירקון 51, פרויקט המשלב שני מגדלי מגורים, מלונאות ומסחר, בהיקף בניה גדול משמעותית מפרויקט הנדון.
- תכנית העיצוב הוגשה לפורום מהנדס ביום 21/01/2024 ומהווה חלק מתקופת התכנון והרישוי.
- קיימת חפיפה של פרקי הזמן הדרושים להכנת תכנית העיצוב, הכנת תכנית עיצוב מהווה חלק מהליך הרישוי ואין לתת בגינה הפחתה נוספת. לעניין זה צוינו שומות מכרעות של עומר סרחאן בגו"ח 7407/2 ושומתו של גד נתן בגו"ח 7229/63-66,83.
- תכנית 2609 אושרה כ-20 שנה לפני התכנית המשביחה ולכן אינה תואמת את מדיניות התכנון של עיריית תל אביב במועד הקובע 28/08/2023 ולכן סביר להניח כי משך הזמן להליך התכנון והרישוי במצב הקודם היה ארוך ממשך הזמן של הליך התכנון והרישוי במצב החדש.
- יש לציין כי דחיה נוספת משמעותה תוספת שווי שימוש ביניים.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

<u>בהתייחס לערכי שווי</u>:

השומה התבססה על מסד נתונים נרחב והשמאי המכריע יחליט עפ"י שיקול דעתו.

בנוסף, צוינה שומה מכרעת של מר דוד דדון בגו"ח 6907/1, בניין זהה לחלוטין מהפרויקט הנדון, בה קבע שווי מ"ר מבונה בסך של 55,000 ₪. ערכי השווי מגלמים תוספת בניה ע"ג קיים.

עוד הובאו 2 כתבות מעיתון The Marker ביחס לעסקה בשווי של 62 מיליון ₪ שבה נרכשו 400 מ"ר לפי 155,000 ₪ למ"ר בנוי ברחוב הרברט סמואל ועסקה נוספת לרכישת פנטהאוז בקומה ה-23 במגדל sea one, 5 דירות מאוחדות בשטח כולל של 1,087 מ"ר, רכישה תמורת 120 מיליון ₪.

<u>בהתייחס לניתוח עסקת המכר הנדון</u>:

- שמאי המשיבה חולק על הניתוח של שמאי המבקשת ואינו מסכים כי העסקה כוללת מוניטין.
- באשר לשווי הכנת תכנית עיצובית, תחזוקת שפ"פ - לא הוכח כי תשלומים אלו הינם חלק מהעסקה.
- חולקים על אומדן המטלות הציבוריות.
- לא נערכו התאמות למועדים הקובעים.
- לא נערך ניתוח מחירי השטחים המגולמים בעסקה.

בהתחשב באמור לעיל, ערכי השווי בשומת המשיבה תואמים שווי שוק ואף על הצד הזהיר.

<u>בהתייחס לעסקה שהוצגה בשומת שמאי המבקשת ברחוב הירקון 92</u>:

- מיקום הנכס בחלק המזרחי של רחוב הירקון מעל המצוק, ללא גישה ישירה לים, מיקומו נחות מהנכס הנדון.
- מדובר בפרויקט בן 7 קומות לעומת 25 קומות בנכס הנדון.
- לא נערכה התאמה לזמן.

<u>בדיקת סבירות ערכי השווי למגורים-בגישת החילוץ</u>:

שטח דירה ממוצעת פלדלת		125.26 מ"ר
שווי מ"ר בנוי כולל מע"מ		120,000 ₪
הפחתה לדירות ללא חניה צמודה, בהתחשב בחניון ציבורי ובמיקום הפרויקט	12.5%	1,878,857 ₪
שווי למ"ר בנוי כולל מע"מ לאחר הפלתה לתקן חניה 1:0.5 (ממוצע)	6.25%	116,250 ₪
הפחתת מע"מ	17%	99,359 ₪
הפחתת רווח יזמי	22.5%	81,109 ₪
עלויות בניה לפי שומה של שושי שרביט-הירקון 51	15,172 ₪	
מקדם הצמדה למדד תשומות הבנייה למגורים	1.21	
עלויות הבניה למועד הקובע		(18,403 ₪)
שווי מ"ר מבונה פלדלת		62,706 ₪

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

בדיקת סבירות ערכי השווי למסחר:

ערכי השווי למסחר מתבססים על מסד הנתונים כמפורט בסעיף 12.1 לעיל.

לחיזוק עמדתו הוצג ניתוח של מודעת ההיצע לשטח מסחרי ברחוב הירקון 102, לפיו שווי מ"ר מבונה מתקבל 58,821 ₪. יצוין, כי הפרויקט ברחוב הירקון 102 הינו במיקום נחות יחסית לפרויקט נשוא השומה.

בדיקת סבירות ערכי השווי למלונאות:

צוינה שומה מכרעת של דוד טיגרמן ברחוב הירקון 202 בגו"ח 6901/10, בה קבע שווי מ"ר מבונה למלונאות 17,500 ₪. התאמה לזמן ולמיקום, ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה הינם סבירים ואף על הצד הנמוך.

קיים הבדל משמעותי בין מלון בהיקף של מאות חדרים לבין מלון קטן כפרויקט הנדון.

כמון כן, צוינה כתבה מעיתון כלכליסט מיום 21/04/2021 ביחס לרכישת מלון לוסקי ברחוב הירקון 84 ע"י רמי לוי, תמורת 60 מיליון ₪ הכולל 27 סוויטות וחדרים מול חוף הים, בן 6 קומות מעל 2 קומות מרתף לחניה, העסקה מגלמת שווי של 2.2 מיליון ₪ לחדר מלון ישן.

13. עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

- מצב קודם - תקן חניה.
- מצב חדש - עלות מטלה ציבורית.
- מצד קודם וחדש - ערכי שווי למגורים.
- מצב חדש - שטחי שירות משותפים למגורים.
- מצב חדש - ערכי שווי למסחר.
- מצב חדש - ערכי שווי למלונאות.
- מצב חדש - שטחים לחיוב (ציבורי וממ"ד).
- מתב חדש - פטור לשטחי ממ"ד בעסקה תלויה.
- מצב חדש - מקדם דחיה להכנת תכנית עיצוב, גודל ושיווק הפרוייקט.
- מצב חדש - הבלטת מרפסות מקו בניין.
- מצב חדש - בריכות שחיה.

14. החלטות בעיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

מצב קודם - תקן חניה:

לטענת שמאי המשיבה, תקן חניה בשני מצבי התכנון הינו תקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר. גם במצב הקודם, בשל מדיניות עיריית תל אביב להפחית מקומות חניה בעיר, תקן החניה הצפוי הינו 1:0.5 ולכן אין שינוי בין שני מצבי התכנון. נספח החניה אינו מחייב אלא מנחה, אפשר לממש את רב התכסית לחניה תת קרקעית.

מאידך, שמאי המבקשת טוען כי במצב הקודם תקן החניה הינו מקום חניה לכל יח"ד כאשר ליחידות מעל 120 מ"ר יוקצו 1.33 מקומות חניה ואילו במצב החדש תקן החניה 1:0.5. דירה בלי חניה שוויה נמוך יותר ולכן יש להביא בחשבון זאת בקביעת ערכי השווי.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

החלטה:

מעיון בתקן חניה עולה שבידי הוועדה הסמכות להנמיך את מספר החניות תוך התחשבות בצרכי התחבורה. לכן מעיקרו יש סמכות לוועדה המקומית לקבוע מספר חניות ליח"ד גם פחות מהתקן. עיינתי בכמה היתרי בניה שהוצאו לאחרונה וממנו עולה שהועדה המקומית לא מחייבת יזמים 0.5 חניות לכל יח"ד (נמוך מהתקן). בחנתי היתרי בניה בגוש 7241 חלקה 23 טופס 1 מתאריך 21/11/2023 שם הבקשה כוללת בניית 85 יחד ותקן החניה ובטופס 1 יש 85 חניות. ברחוב הירקון 2 בסמיכות לנכס הנדון בגוש 7002 חלקה מס' 11 רשות רישוי מתאריך 01/08/2021 יש כמעט לכל יח"ד חניה ולכל הפחות אינו בהתאם למחצית חניה לכל יח"ד. כ 261 חניות תת קרקעיות וכ 285 יח"ד. ברחוב הירקון 295 בגוש 6962 חלקה 94 מאוגוסט 2024 עולה מאזן חניה לכל יח"ד מעל שטח של 120 מ"ר 1.33 : 1 לכל יח"ד עד שטח של 120 מ"ר 1 : 1.

מהאמור לעיל עולה שתקן החניה הוא מחייב ולכן מקובלת עליי טענת המבקשת להקטנת מספר החניות. יודגש התחשיב יקח בחשבון רק את מרכיב הרווח מעל הרווח היזמי ועלויות הבניה. נלקח בחשבון שווי לחניה כ 500,000 ₪ כולל מע"מ וכ -427,300 ₪ לא כולל מע"מ. המשיבה נקטה בשווי לחניה תת קרקעית של 400,000 ₪ בסעיף 10.10 לתשובת המשיבה.

<u>מצב חדש - עלות מטלה ציבורית</u>:

שמאי המשיבה קבע עלות הקמת מבני ציבור בסך שך 4,950,000 ₪ לפי 10,000 ₪ למ"ר מבונה כולל מע"מ וזאת על בסיס ניתוח תחשיב שהוצג בסעיף 12.1 לעיל. לטענתו, במועד הקובע, היקף השטחים, אופי השימוש והמפרט הטכני לשטחי הציבור אינם ידועים. השומה מגלמת את סך שטחי הציבור הנדרשים בשקלול מקדם המימוש לסבירות ההקמה שלהם, רוב הסיכויים שלא תידרש בניית שטחי השירות התת קרקעיים. הובא בחשבון כי אופי השימוש הצפוי הינו מרכז תרבות/משרדים.

לעומת זאת, שמאי המבקשת נוקט בעלות של 12,000 ₪ למ"ר מבונה כולל מע"מ, על בסיס מחירון דקל ל-09/2023 . בנוסף, קבע עלות של 4,500 ₪ למ"ר מבונה בגין 74 מ"ר שטחי שירות למבנה הציבור ועלות תפעול של 8 חניות תת קרקעיות על בסיס 180,000 ₪ לחניה.

החלטה:

מקובל עליי ניתוח שמאי המבקשת לעלויות הבניה בהתבסס על מחירון דקל 09/2023 וכי עלויות בניית קומת חנייה נוספת בקומת מינוס 4 בקרבת הים הכוללת מי תהום יקרה משמעותית לבניית החניות לצורכי מבני הציבור, בנוסף, מדובר בבניין במיקום שהבנייה תהיה יוקרתית וברמה גבוהה ואיכות חומריה הטובים ביותר, לא יהיה סביר שבבניין כזה ייבנה שטח ציבורי ברמה נמוכה. לאור האמור הובא בחשבון עלות בסך של 12,000 ₪ למ"ר עילי כולל מע"מ, 4,000 ₪ למ"ר קרקעי לחניה ו- 4,500 ₪ למ"ר קרקעי תפעולי.

<u>ערכי שווי</u>:

<u>מצב קודם וחדש - ערכי שווי למגורים</u>:

שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה בשני מצבי התכנון בסך של 57,500 ₪ למ"ר עיקרי למגורים.

שמאי המבקשת נוקט בשווי של 55,000 ₪ למ"ר מבונה במצב הקודם לעומת שווי של 50,000 ₪ במצב החדש. לטענתו, למצב הקודם יתרון בשיפור תכנוני משמעותי, הן בבחינת שטחי השירות, הן לאור

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

העובדה שמס' החניות קטן במצב החדש כך שלא לכל דירה תהיה חניה וכן כי במצב הקודם מדובר בפרויקט של מגדלי יוקרה למגורים בלבד וללא גורם המפריע של עירוב שימושים אשר משפיע על אינטנסיביות השימוש בבניין, רעש ועוד.

לפיכך הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 10% משווי הבסיסי למגורים

החלטה:

מקובל עליי טענת המשיבה כי במצב החדש מדובר במגדל מגורים מודרני ויוקרתי בן 25 קומות, עם חשיפה חלקית לים וצפיפות קומתית נמוכה יותר מבמצב הקודם. אמנם במצב הקודם מדובר במגדל מגורים בן 15 קומות מעל קרקע מפולשת ללא עירוב שימושים. משלא הוכח כי עירוב השימושים בסביבת הנכס משפיעה על שוויו, אף אם קיימת השפעה הרי שהיא מתקזזת עם יתרון הצפיפות הקומתית של המצב החדש. לאור האמור שווי מ"ר מבונה למגורים בשני מצבי התכנון זהה ובהתאם להחלטתי בהמשך.

שונה הוא רכיב תוספת קומות אשר השביחה את המקרקעין לתוספת הקומות מ 15 קומות ל 25 קומות. אולם, במצב החדש סך שטחי השירות נמוכים ביחס לפרויקט יוקרתי שכזה בחנתי תכניות הגשה אחרות דוגמת רחוב הירקון 2 בו אחוז שטחי השירות (לא כולל ממ"דים) הוא כ 43%. כמו כן בחנתי תכנית בקשה ברחוב הטייסים 92 בו אחוז שטחי השירות (לא כולל ממ"דים) הוא כ 68%. ניכר כי שטחי שירות קומתיים הכוללים שטחי ממ"ד בשיעור של 25% נמוכים ואינם תואמים לפרויקט מגורים מודרני ויוקרתי. לאור האמור יש לאחוז הנמוך של שטחי השירות השפעה על שווי המקרקעין, כפי שיפורט בהמשך.

<u>מצב חדש - שטחי שירות משותפים למגורים</u>:

לטענת שמאי המשיבה, במצב חדש מדובר במגדל מגורים נפרד, עם גרעין אחד, לובי כניסה/קומתי מצומצם, חלק מהשטחים הציבוריים יכולים להינתן בחלק המלונאי של הפרויקט וקיומו של החלק המלונאי תורם לערכי השווי. שטחי השירות במצב החדש מאפשרים בנייה יוקרתית וניצול כלל שטחי הבנייה. יודגש כי התכנית נתנה שטחי שירות עיליים למבני ציבור בנפרד וללא קשר לשטחי השירות של המגורים והמלונאות.

לעומת זאת, שמאי המבקשת טוען כי במצב החדש קיימת פגיעה מהותית בשטחי השירות, יחס שטחי שירות הינו כ-25% כולל ממ"דים ובבינוי של 70 יח"ד מתקבל ש"ש של 16 מ"ר בלבד ליח"ד, שטח זה אינו סביר ואינו תואם את אופי הפרויקט. לחיזוק טענה זו הוצגו 2 פרויקטים מרחוב הירקון 2 ו-29 ו-2 פרויקטים מרחוב ארלוזורוב, מהם עולה כי שטחי שירות עבור יח"ד ללא ממ"ד נע בין 30-35 מ"ר ולכן מספר יח"ד הסביר שימומשו בפרויקט הנדון הינו 57 יח"ד בלבד, כאשר גם במימוש זה מתקבל שטחי שירות ליח"ד 23 מ"ר המהווה שטח שירות שאינו מיטבי.

החלטה:

במצב הקודם בהתאם לתוכנית 2609 משנת 2003, שטח עיקרי עילי 6,266 מ"ר ושטחי שירות בהיקף 3,600 מ"ר המהווים 57% ובסה"כ 51.4 מ"ר ליח"ד כולל ממ"ד (70 יח"ד).

במצב החדש הותרו שטחים עיקריים בהיקף של 7,893 מ"ר ושטחי שירות בהיקף של 1,973 מ"ר, המהווים כ- 25% ובסה"כ כ- 28 מ"ר ליח"ד כולל ממ"ד (70 יח"ד).

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

ניתן לראות שסה"כ שטחי הבנייה עיקרי + שירות בשני מצבי התכנון הינו 9,866 מקובלת עליי טענת שמאי המבקשת כי שטחי השירות ליח"ד ירדו באופן ניכר, יחד עם זאת, הטענה כי בשל צמצום שטחי השירות ייבנו פחות יח"ד באזור יוקרתי בת"א אינה סבירה. לכן בתחשיב ההשבחה יובא בחשבון מימוש מלוא יח"ד המקסימלי מהתכנית אולם אביא בחשבון הפחתה בגין תכנון לקוי של מיעוט שטחי שירות.
בחנתי את אפשרויות התכנון המיטביות במגדל המגורים. מחד אין אפשרות לבנות 70 יח"ד בחלוקה שווה על פני 19 קומות (מתוך הנחה שהמגורים ייבנו מעל קומת המסד המהווה 6 קומות).
בחנתי את השימוש המיטבי בין הפסד שטחי ממ"דים ובין התועלת מתוספת שטחי שירות ליח"ד.
מדובר בפרויקט יוקרתי בה שני הצדדים סבורים ששווי מ"ר בנוי גבוה. ואף לדעת המשיבה כ 120,000 ₪ למ"ר. ברור שבפרויקט יוקרה, לשטחי שירות משותפים בקומות ישנה השפעה גדולה על מיתוג ויחס השוק לתמורה הראויה לדירות.
אני סבור שבמידה וימומשו במצב החדש מספר יח"ד בהתאם למותר בתכנית הרי ששטח דירה ממוצעת כולל שטחי ממ"ד יעמוד על כ 125 מ"ר. מכאן שלשטחי הממ"ד קיימת שוליות נמוכה.
אני סבור שאם ימומשו במצב החדש כ 56 יח"ד הרי ששטח דירה ממוצעת כולל שטחי ממ"ד יעמוד על כ 157 מ"ר. מכאן שלשטחי הממ"ד יש שוליות של כ 10% לכל הפחות.
לאור האמור, אני סבור שהמימוש המיטבי הינו בניית 70 יח"ד. אולם, לא הוצג לי תכנון הבניין הכולל את כל מרכיביו כולל שטחי לובי כניסה לכל הייעודים, מעברים, כניסות נפרדות. כך שייתכן שלאחר ביצוע תכנון אופטילי לנכס, יתברר שקיים קושי במימוש מלוא יח"ד מהתכנית.
התכנית לא קבעה מס' יח"ד אלא קצב מספר יחידות מקסימלי ומינימלי בין 54 ל 70 יח"ד.
בתכנון אופטימלי נבדקת האפשרות למס' יח"ד מיוחדות הניתנות למימוש ואיפה ניתן למקם יחידות אלו, לכן לאחר בדיקת טבלת רגישות למימוש יח"ד הגעתי למסקנה שמימוש מלוא יח"ד הינו השימוש המיטבי אולם אביא בחשבון הפחתה לאור העובדה בשל מיעוט שטחי השירות בהתאם לתחשיב.
להלן טבלת הרגישות למימוש מס' יח"ד :

מצב קודם במימוש 70 יח"ד				מצב חדש במימוש 70 יח"ד				מצב חדש במימוש 56 יח"ד				מצב חדש במימוש 66 יח"ד			
עיקרי	6266			עיקרי	7893			עיקרי	7893			עיקרי	7893		
דירות	70			דירות	70			דירות	56			דירות	66		
שטח דירה	89.51			שטח דירה	112.76			שטח דירה	140.95			שטח דירה	119.59		
ממ"ד	12.50			ממ"ד	12.5			ממ"ד	12.5			ממ"ד	12.5		
שטח דירתי כולל ממ"ד	102.01			שטח דירתי כולל ממ"ד	125.26			שטח דירתי כולל ממ"ד	153.45			שטח דירתי כולל ממ"ד	132.09		
שירות ללא ממ"ד	38.93			שירות ללא ממ"ד	15.69			שירות ללא ממ"ד	22.73			שירות ללא ממ"ד	17.39		
תרומת שטח משותף	5.84			תרומת שטח משותף	2.35			תרומת שטח משותף	3.41			תרומת שטח משותף	2.61		
שטח אקוי' דירה כולל שטח משותף	107.85			שטח אקוי' דירה כולל שטח משותף	127.61			שטח אקוי' דירה כולל שטח משותף	156.86			שטח אקוי' דירה כולל שטח משותף	134.70		
תרומת שטח משותף	5.70%	1.057		תרומת שטח משותף	1.90%	1.019		תרומת שטח משותף	2.20%	1.022		תרומת שטח משותף	1.98%	1.020	
סה"כ שטח סחיר למגורים		7141		סה"כ שטח סחיר למגורים		8768		סה"כ שטח סחיר למגורים		8593		סה"כ שטח סחיר למגורים		8718	
תרומת השטח המשותף במ"ר אקוי'		407.0		תרומת השטח המשותף במ"ר אקוי'		166.6		תרומת השטח המשותף במ"ר אקוי'		189.0		תרומת השטח המשותף במ"ר אקוי'		172.6	
שטח אקוי'		7548.0		שטח אקוי'		8934.6		שטח אקוי'		8782.0		שטח אקוי'		8890.6	

מהאמור לעיל עולה שבגין רכיב הקטנת שטחי השירות הצטמצם השטח האקוי' ב 240.4 מ"ר בין התכניות. מקדם 0.15 לשטחי שירות משותפים. דהיינו כ 2.74%.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

ערכי שווי למגורים במצב חדש:

שמאי המשיבה קבע 57,500 ₪ למ"ר מבונה על בסיס מסד הנתונים כפי שפורט בסעיף 12.1 לעיל, תוך התחשבות במיקום הנכס הנדון שאינו בקו ראשון לים אך קיים נוף לים. העובדה כי במבנה קיימים שימושים נוספים של מלונאות מבנה ציבורי והיתרונות הקיימים בשטחי המסחר, אינו גורע משווי למגורים אלא משביח את שווי הדירות.

לעומת זאת, שמאי המבקשת נוקט בשווי של 55,000 ₪ למ"ר מבונה ומביא בחשבון הפחתה של כ- 10% בשל העובדה כי, שטחי המלונאות ממוקמים במבנה המגורים, להם השפעה שלילית על שווי שטחי המגורים. לפיכך נקבע ערכי שווי למגורים לאחר הפחתה בסך 50,000 ₪, המשקפים עירוב שימושים, מיעוט שטחי שירות והעובדה כי תקן החניה הינו 0.5 לכל יח"ד.

החלטה:

במקרה הנדון ולאור חוסר בנתוני השוואה לקרקע, אני מקבל את עמדת הצדדים לאומדן שווי הקרקע בגישת החילוץ. בעסקאות המכר שהוצגו ע"י הצדדים ובעסקאות נוספות שאותרו מאתר רשות המיסים ע"י החי"מ, קיימת שונות גבוהה במחירים הנובעת בין היתר ממיקום הנכס ומאפייניו. אני סבור כי יש להתבסס על עסקאות מכר במיקום מועדף הדומה ככל הניתן לנכס הנדון המצוי באזור מרכזי בקרבה לרצועת החוף הפונה לים ובסמוך למועד הקובע.

לעניין החלטות השמאים המכריעים אליהן הפנו הצדדים, נערכו עבור מועדים מוקדמים מהמועד הקובע לנכס הנדון ובשנים אלו ניכרת עליית מחירים משמעותית.

להלן ניתוח עסקאות מכר בדירות מגורים בגוש 6916 חלקה 127, רח' הירקון 29, על החלקה בנוי בנין בן 19 קומות ושתי קומות מרתף הכולל 55 יח"ד:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת	שטח רשום	חדרים	קומה	בהתאמה לזמן	שווי מ"ר בנוי
6916/127	20/02/2024	11,945,000 ₪	129	3	15	1	92,597 ₪
6916/127	07/06/2023	8,400,000 ₪	84	3	10	1	100,000 ₪
6916/127/17	18/09/2022	8,100,000 ₪	84	3	5	1.05	101,250 ₪
6916/127	08/05/2022	5,200,000 ₪	64	2	5	1.1	89,375 ₪
שווי מ"ר בנוי בממוצע לקומה 8.7							**96,875** ₪

מגדל מגורים, בניה משנת 2015. אחוז שטחי השירות ללא שטחי ממ"דים 38%. בנוי בקו שני אבל יש חשיפה ישירה לנוף ים.

להלן ניתוח עסקאות מכר בדירות מגורים בגוש 6916 חלקה 120, רח' הרברט סמואל 42, על החלקה בנוי בנין בן 21 קומות:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת	שטח רשום	חדרים	קומה	בהתאמה לזמן	שווי מ"ר בנוי	הערות
6916/120/53	23/07/2024	7,800,000 ₪	78.2	3	13	0.95	91,113 ₪	דירת כנף, 2 חניות עוקבות
6916/120/67	04/01/2024	7,750,000 ₪	78.2	3	15	1	99,105 ₪	דירת כנף
6914/115/31	31/01/2023	14,000,000 ₪	144	4.5	7	1.05	102,083 ₪	
שווי מ"ר בנוי בממוצע לקומה 8.3							**97,434** ₪	

מגדל מגורים, בניה משנת 1996, אחוז שטחי השירות ללא שטחי ממ"דים 27%. בנוי בקו ראשון לים, יש חשיפה לנוף ים.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

להלן ניתוח עסקאות מכר בדירות מגורים ברח' הירקון מס' 2, על החלקה בנוי בניין בן 25 קומות מעל קומות מרתף:

פרוייקט בסמיכות לנכס הנדון והבניה בעיצומה							
גו"ח	תאריך	מחיר מוצהר	שטח	קומה	קומות	שנת בניה	מחיר למ"ר בנוי
7002/37	18/06/2023	₪ 7,987,200	70	6	30	2025	₪ 114,103
7002/37	16/06/2023	₪ 10,855,425	86	3	30	2023	₪ 126,226
7002/37	17/07/2023	₪ 10,306,000	90	3	25	2024	₪ 114,511
7002/37	16/08/2023	₪ 14,369,600	101	5	25	2024	₪ 142,273
7002/37	02/04/2023	₪ 13,950,000	101	6	25	2024	₪ 138,119
7002/37	14/03/2023	₪ 14,619,600	101	8	25	2024	₪ 144,749
7002/37	01/02/2023	₪ 14,284,800	101	7	25	2024	₪ 141,434
7002/37	22/01/2023	₪ 14,325,000	103	6	25	2024	₪ 139,078
שווי מ"ר בנוי בממוצע לקומה 5.5							**₪ 132,561**

מבנה כולל שימושים מעורבים למלונאות, מגורים, מסחר ומבני ציבור. אחוז שטחי השירות ללא ממ"דים 25%. בנוי בקו שני יש חשיפה לנוף ים.

היות ואין לי פירוט למיקום הדירות והחשיפה לנוף, ושטחי הדירות המדויקים אתן מקדם שקלול נמוך לעסקאות אלו.

להלן ניתוח עסקאות מכר בדירות מגורים ברח' הירקון בחלקות הגובלות בנכס הנדון מצד דרום בגוש 7229 חלקה מס' 120, על החלקה עתיד להבנות בניין בן 18 קומות מעל 4 קומות מרתף וקומת קרקע:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת	שטח מדווח	חדרים	קומה	שווי מ"ר מבונה
7229/120/901	18/07/2024	₪ 4,830,184	50	2	9	₪ 96,604
7229/120/902	18/07/2024	₪ 5,201,736	50	2	9	₪ 104,035
7229/120/903	18/07/2024	₪ 5,003,058	50.6	2	9	₪ 98,875
7229/120/905	18/07/2024	₪ 13,596,440	141.6	---	9	₪ 96,020
7229/120/904	18/07/2024	₪ 14,103,620	141.6	---	9	₪ 99,602
שווי מ"ר בנוי בממוצע לקומה 9						**₪ 99,838**

מגדל מגורים, מעל קומת מסחר, אחוז שטחי השירות ללא שטחי הממ"ד 31%. בנוי בקו ראשון וחשיפה לנוף ים.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

שקלול שווי:

גו"ח	כתובת עירונית	שווי מ"ר מבונה	קומה ממוצעת	מקדם שקלול	סה"כ ב ₪	הערות
6916/127	ירקון 29	96,875 ₪	8.75	35.00%	33,906 ₪	גיל מבנה חשיפה לים, ופרטי המכר. מאפיינים זהים
6916/120	הרברט סמואל 42	97,434 ₪	8.3	15.00%	14,615 ₪	גיל המבנה. קו ראשון לים.
7002/37	ירקון 2	132,561 ₪	5.5	20.00%	26,512 ₪	פרטי המכר. מאפיינים זהים
7229/120	ירקון פינת דניאל 2	99,838 ₪	9	30.00%	29,951 ₪	מאפיינים ממש זהים, פרטי המכר
שווי מ"ר ממוצע בחשיפה טובה לים			**8**	**100.00%**	**104,985 ₪**	**לדירות עם חניה תת קרקעית. ושטחי שירות משותפים גדולים**

מהמפורט מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע של כ- 105,000 ₪/ למ"ר.

בחילוץ מע"מ 17%, יזמות בשיעור 25% אחוז, לאור העובדה כי מדובר בקרקע בייעוד מסחר מגורים ומלונאות ועלויות בנייה בסך של כ- 20,000 ₪, בערך זה מגולם כ- עלויות עקיפות של כ 35% ומגולמים שטחי שירות משותפים של 13.9%, מרתפים, מרפסות וגימור בסטנדרט גבוה, לכל קומה יתווסף 1%, מתקבל שווי מ"ר מבונה של כ- 54,350 ₪/מ"ר.

שווי מ"ר מבונה לדירות כנף ולדירות בהם הנוף לים אינו ישיר יובאו בחשבון בהפחתה של 5%, כ 100,000 ₪/מ"ר בנוי, מתקבל שווי מ"ר מבונה של כ- 50,500 ₪/מ"ר.

שווי לחניה יובא בחשבון לפי 500,000 ₪ לפי שטח ברוטו של כ 40 מ"ר, עלויות בניית מרתף חניה בקרבת הים יובא בחשבון לפי 4,500 ₪/מ"ר ובסה"כ 180,000 ₪.

עלויות בניה למגורי יוקרה למגדלים בעיר תל אביב:

בחנתי עלויות חוברת דקל אשר לא מייצגות עלויות מיוחדות למגדלי מגורי יוקרה בקרבת הים תוך התחשבות בבניה מורכבת על מי תהום ועירוב שימושים. לכן בחנתי ככל הניתן עלויות מפרויקטים זהים.

בכנס האקדמיה הוצגו נתונים לעלויות בניה למגדלים ע"י השמאי מר ירון ספקטור.

בחנתי את הנתונים ובדקתי את היתרי הבניה ולהלן המסקנות.

בניין מגורים בן 15 קומות, רחוב הטייסים 92 תל אביב. הפרויקט כולל 85 יח"ד. חוזה עלויות מימון 129,350,000 ₪. שטח סחיר למכירה 6,900 מ"ר. שטח פלדלת ליח"ד ממוצעת 85 מ"ר. עלות למ"ר עיקרי (פלדלת) מגלם את כל עלויות ההקמה כ 18,750 ₪/מ"ר.

שם הפרוייקט	כתובת	גו"ח	תאור הפרוייקט	מס' יח"ד	שטח עיקרי	שטחי שירות עילי כולל (ממ"ד)	ממ"ק /ממ"ד	יחס /שירות עיקרי	שטח פלדלת ממוצע	חניות תת קרקעיות למגורים	קומות חנייה תת קרקעית	עלות למ"ר עפ"י שומת ירון ספקטור
הטייסים תי"א	הטייסים 92 תי"א	7241/23	הריסת בית מגורים בן ארבע קומות מעל קומת עמודים מפולשת. הקמת מבנה מגורים בן 16 קומות וגג טכני עבור 85 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף,	85.0	6,747.5	4,586.2	476.0	0.68	84.98	85 (+3 חניות נכים)	3	18,750.0

בניין מגורים בן 36 קומות הכולל 198 יח"ד ברחוב מגדים/שדרות התמרים 13+11 רמת גן.

חוזה עלויות הבניה 321,837,000 ₪. שטח סחיר למכירה 20,945 מ"ר. שטח פלדלת ליח"ד 106 מ"ר.

עלות למ"ר עיקרי (פלדלת) מגלם את כל עלויות ההקמה כ 15,370 ₪/מ"ר.

שם הפרוייקט	כתובת	גו"ח	תאור הפרוייקט	מס' יח"ד	שטח עיקרי	שטחי שירות עילי כולל (ממ"ד)	ממ"ק /ממ"ד	יחס /שירות עיקרי	שטח פלדלת ממוצע	חניות תת קרקעיות למגורים	קומות חנייה תת קרקעית	עלות למ"ר עפ"י שומת ירון ספקטור
מגדים ר"ג	שדרות התמרים 11 ו 13	6125/529-530	הריסת מבנים קיימים במתחם . הקמת מבנה מגורים חדש בן 36 קומות הכולל 198 יח"ד (מהם 39 יח"ד קטנות) שטח מסחי , שטח למבנה ציבורי (גן ילדים) , מרתפי חניה.	198.0	18,108.0	8,710.0	1,782.0	0.48	100.45	198 (+4 חניות נכים)	6	15,370.0

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

בניין מגורים בן 42 קומות הכולל 174 יח"ד ברחוב יוסף פעמוני תל אביב.
חוזה עלויות הבניה 575,000,000 ₪. שטח סחיר למכירה 22,287 מ"ר. שטח פלדלת ליח"ד 128 מ"ר.
עלות למ"ר עיקרי (פלדלת) מגלם את כל עלויות ההקמה כ 25,800 ₪/מ"ר.

שם הפרוייקט	כתובת	גו"ח	תאור הפרוייקט	מס' יח"ד	שטח עיקרי	שטחי שירות עילי כולל (ממ"ד	ממ"ק /ממ"ד	יחס /שירות עיקרי	שטח פלדלת ממוצע	חניות תת קרקעיות למגורים	קומות חנייה תת קרקעית	עלות למ"ר עפ"י שומת ירון ספקטור
פעמוני 12 תל אביב	פעמוני 12 תל אביב	6125/529-531	בניית בניין חדש הכולל 174 יח"ד ב 41 קומות למגורים	174.0	20,450.0	17,410.0	2,175.0	0.85	130.03	---	6	25,800.0

מהאמור לעיל הגעתי למסקנה שבניה יוקרתית בקרבת הים הכולל יחס שטחי שירות נמוכים ליח"ד נע בגבולות 20,000 ₪/מ"ר מגלם הכל.

<u>להלן החלטות שמאים מכריעים לעניין רווח יזמי ועלויות בנייה לקרקע בייעוד מסחר מגורים ומלונאות</u>:

- החלטת השמאי המכריע ד"ר גד נתן, לנכס ברחוב דניאל 2-8 , גו"ח 7229/63-66,83 נקבע שווי בסך 97,177 ₪ למ"ר בנוי בדירות מגורים הפונות לים ושווי בסך 90,629 ₪ למ"ר בנוי בדירות מגורים הפונות לרחוב הירקון, למועד קובע ביום 08.09.2015. הובא בחשבון רווח יזמי 25% ועלויות בנייה בסך של 16,800 ₪/ למ"ר.
- החלטת השמאי המכריע ארז כהן, לנכס ברחוב הירקון 51 , גו"ח 6906/120 נקבע שווי בסך של כ- 101,500 ₪ למ"ר בנוי בדירות מגורים למועד קובע ביום 08/12/2018. הובא בחשבון רווח יזמי 25% ועלויות בנייה בסך של 15,700 ₪/ למ"ר, בהתאם להחלטת השמאית המכריעה שוש שרביט שפירא הנכס הנדון למועד קבוע בשנת 2015.

לאור האמור לעיל אני סבור שיזמות של 25% בתקופה בה שער ריבית הפריים בעליה ואינה יציבה הינה סבירה לפרויקט הנדון.

<u>תחשיב שווי שיורי</u>	
שווי מ"ר בנוי	105,000 ₪
הפחתת מע"מ	17%
הפחתת יזמות	25%
הפחתת עלויות בניה למ"ר	20,000 ₪
שווי מ"ר מבונה	51,795 ₪
ובמעוגל	52,000 ₪
<u>הערות</u>:	
לדירה הכוללת חשיפה ישירה לים ובקומה ממוצעת 8	

השווי נקבע לקומה ממוצעת 8 הזהה למצב הקודם ויעמוד על 52,000 ₪.
במצב החדש הקומה הממוצעת כ 12.5 לכן יתווסף 4.5% לשווי מ"ר מבונה והוא יעמוד על 54,350 ₪.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

מצב חדש - ערכי שווי למסחר:

שמאי המשיבה קבע 44,000 ₪ למ"ר מבונה וזאת על בסיס מסד הנתונים כמפורט בסעיף 12.1 לעיל ואילו שמאי המבקשת נוקט בשווי של 30,000 ₪ למ"ר מבונה. לטענתו, לנכס הנדון חזית מזרחית לרחוב הירקון, ללא חזית לים. כלל עסקאות המכר או ההיצע שהוצגו ע"י שמאי הועדה על רחוב הרברט סמואל ומנמל תל אביב, אינם רלוונטיים, שכן מדובר באזור מסחרי על הים.

החלטה:

שמאי המבקשת הביא בחשבון עסקאות מכר לחנויות ותיקות מרחוב הירקון, כאשר שנות הבנייה הינן בשנים 1920-1970, מהם מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע של כ- 32,000 ₪/ למ"ר. עוד הביא עסקה בגו"ח 6909/124 מתאריך 18.07.2022, שנת בניה 2021, בשטח של כ- 103 מ"ר, נמכרה ב 7,200,000 ₪, מתקבל שווי מ"ר בנוי של כ- 69,900 ₪/ למ"ר.

שמאי המשיבה הביא בחשבון עסקאות מכר לחנויות מרחובות מסחריים בתל אביב, רחובות אלנבי, בוגרשוב, בן יהודה, דיזינגוף המשקפים מעיון בעסקאות בשנת 2023, מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע כ- 64,000 ₪/ למ"ר כדלקמן:

רחוב	מספר	גוש	חלקה	תאריך עסקה	שנת בניה	מחיר מוצהר	שטח (מ"ר)	מחיר למ"ר
דיזנגוף	65	7092	209	14/05/2023	1970	₪ 5,599,998	98	₪ 57,143
דיזנגוף	226	6955	3	09/08/2023	1940	₪ 1,305,000	23	₪ 56,739
דיזנגוף	226	6955	3	27/08/2023	1950	₪ 1,465,776	22	₪ 66,626
דיזנגוף	222	6955	5	29/08/2023	1950	₪ 1,450,000	19	₪ 76,316
שווי מ"ר בנוי בממוצע								**₪ 64,206**

בנוסף הובאו שתי עסקאות מרח' הירקון, הראשונה בגו"ח 6909/124 המוזכרת לעיל, והשנייה בגו"ח 6914/60, מתאריך 17.11.2021, שנת בנייה 2021, בשטח של כ- 25 מ"ר, שנמכרה תמורת 1,900,000 ₪, מתקבל שווי מ"ר בנוי של כ- 76,000 ₪/ למ"ר.

אני סבור כי ככל וישנן עסקאות השוואה מרחוב ירקון יש להביא אותם בחשבון בהתאמות הנדרשות לנכס הנדון.

להלן סיכום עסקאות ההשוואה מרחוב הירקון:

רחוב	מספר	גוש	חלקה	תאריך עסקה	שנת בניה	מחיר מוצהר	שטח (מ"ר)	מחיר למ"ר	בהתאמה לזמן
הירקון	38	6914	60	17/11/2021	2021	₪ 1,900,000	25	₪ 76,000	₪ 87,400
הירקון	61	6907	15	13/09/2022	1940	₪ 7,500,000	228	₪ 32,895	₪ 36,184
הירקון	102	6905	43	22/06/2022	1920	₪ 7,000,000	247	₪ 28,340	₪ 31,174
הירקון	54	6909	124	18/07/2022	2021	₪ 7,200,000	103	₪ 69,903	₪ 76,893
הירקון	74	6907	32	23/10/2023	1970	₪ 3,725,000	109	₪ 34,174	₪ 34,174
הירקון	75	6907	32	05/03/2023	1970	₪ 1,755,000	54.5	₪ 32,202	₪ 32,202
שווי מ"ר בנוי בממוצע									**₪ 49,671**

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

מהנתונים עולה שככל שהבניה חדישה יותר כך שווי הנכס עולה. בנוסף ככל שהשטח גדול יותר כך השוליות גבוהה.

מתקבל שווי מ"ר בנוי כ- 50,000 ₪ לבניה ישנה, ו 80,000 ₪ בניה חדשה. אולם שטחי עסקאות השוואה קטנים יחסית ואין את פרטי השטחים במלואם ולכן אני סבור ששווי מ"ר בנוי למסחר ברחוב שאינו פונה לים הינו כ- 60,000 ₪. בחילוץ יזמות 25% ועלויות בניה 10,000 ₪/למ"ר בהתאם לתחשיב המשיבה, מתקבל שווי של כ- 38,000 ₪/ מ"ר מבונה למסחר. שכן עלות בניית שטחי מסחר יוקרתיים ועל מנת לקבל תמורה גבוהה כרוכה הן באיכות הבניה והן ברמת גמר גבוהה.

לכן אני סבור כי עלות בניה למ"ר מסחר כ 10,000 ₪.

<u>ערכי שווי למלונאות</u>:

שמאי המשיבה קבע 25,000 ₪ למ"ר מבונה וזאת על בסיס מסד הנתונים כמפורט בסעיף 12.1 לעיל, המבנה המלונאי בצד המערבי בגובה נמוך ולכן לחלק מהקומות נוף לים בדומה לעסקאות השוואה שהובאו ואילו שמאי המבקשת נוקט בשווי של 15,500 ₪ למ"ר מבונה. לטענתו, רוב נתוני השוואה בשומת המשיבה אינם רלוונטיים. כמו כן, שטחי המלונאות בנכס הנדון מאפשרים בינוי של לפחות 60 חדרי מלון המהווה מלון קטן ללא נגישות ישירה לים וללא נוף לים. בחזית המערבית לנכס מגדל בגובה של 21 קומות כאשר בחלקות הסמוכות מצפון ומדרום מאושרות תכניות להקמת מגדלים. היות ומיקומם של שטחי המלונאות יהיו בקומות התחתונות, קיימת בניה מרקמית או תכנונית בת 6 קומות בחזית המערבית, מחדרי מלון לא נשקף נוף לים המהווה השפעה על שווי שטחי המלונאות.

החלטה:

לבחינת שווי מ"ר מבונה למלונאות, הונח לפתחי מסד נתונים רחב, כללי, בטווח של שנים רבות, הפרטים נלקחו ממקורות שונים, החלטות שמאים מכריעים, כתבות בעיתונות, שומות שווי הוגן ועסקאות למלונאות.

המשיבה הסתמכה על החלטות שמאים מכריעים משווי למועד קובע של שנת 2005 ועד מועד קובע לשנת 2021. המשיבה הציגה כ 10 החלטות שמאים מכריעים לסוגי מלונות שונים ובמיקומים שונים. בנוסף המשיבה הציגה קטעי עיתונות בה המתראיין הסביר מדוע קיים ביקוש גבוה לשטחי מלונאות בעיר תל אביב וכן קטעי עיתונות בה פורסמה עסקה לרכישת מלון ופרטי ההשקעות בבית המלון. כמוכן המשיבה הציגה עסקאות למלונאות שבוצעו בין השנים 2012 -2021. ולבסוף המשיבה ניתחה דמ"ש למלונאות משומת שווי הוגן של השמאי מר ארז כהן לשנת 2022.

לעומתו המבקשת הציגה ארבע החלטות שמאים מכריעים בין השנים 2015-2021 לסוגי מלונות שונים ובמיקומים שונים.

מסד הנתונים ברובו רחוק מהמועד הקובע ובזמנים שונים בהם שוק התיירות משתנה ממועד למשנהו, כולל העובדה שישנם נתונים בחסר ובעל שונות גבוהה. כתוצאה מכך, על מנת לקבל אומדן שווי המייצג את שווי השוק למ"ר מבונה בייעוד מלונאות, הממוקם במוקד תיירות ופנאי בעיר ת"א ובסמוך לחוף הים, בחנתי עסקאות הסמוכות למועד הקובע אשר פרטיהם רבים ככל הניתן ואומתו על ידי.

הגישה לחישוב שווי חדר במלון, בגישת העסק החי אומדן שווי בהתאם לקווים המנחים לפי אומדן הכנסות צפוי, כרוכה במשתנים רבים ובעלת רגישות גבוהה לכל משתנה. היות ולא עלה בידי למצוא

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

מסד נתונים מהימן למחירי לינה ללילה למועד הקובע והמשתנים הרבים בגישה זו, בחרתי לא להשתמש בגישה זו.

תחשיב השווי מבוסס על המרכיבים הבאים:

סיווג המלון בהתאם למסמך "תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי" של משרד התיירות, המחלק את סוגי המלונות ל- 4 סוגים, לרמת סיווג A ניתן מקדם 1 ולכל רמת סיווג נמוכה יותר, ניתן מקדם הנמוך ב – 5%, כדלקמן:

יחידות האירוח- ריכוז נתוני שטחים תקניים

			שטח תקני (מ"ר נטו)				שטח מירבי (מ"ר נטו)	
יחידת האירוח	רמה	סוג המלון	חדר יחיד	חדר זוגי	סטודיו	סוויטה (רגילה)	סוויטה מיוחדת	סוויטה נשיאותית
מלונות חדרים	A	נופש	24	32	41	49	55-90	עד 150
		עירוני	21	28	35.5	42	47-76	
	B	נופש	19.5	26	34	40	45-70	עד 120
		עירוני	16.5	22	30	36	40-62	
	C	נופש	16	21	28	33	37-50	-
		עירוני	13.5	18	26	29	32-43	
	D	נופש	13	17	20	25.5	29-35	-
		עירוני	10.5	14	20	25.5	29-35	

מלון הכולל חניה, ניתן מקדם של 1 וללא חניה הופחתו 5%.

מלון הממוקם במבנה הכולל שימושים מעורבים למגורים ולמשרדים, ניתן מקדם הפחתה של 5%.

בגין מיקום המלון שהינו מרכיב חשוב להצלחתו, ניתן לקו ראשון לים מקדם 1.

למלון קרוב לים, ניתן מקדם הפחתה של 5%.

מלון הממוקם במרכז העיר ובקרבה למרכזי תיירות ופנאי, ניתן מקדם 1.

מלון המרוחק ממרכזי תיירות ופנאי ניתן מקדם 0.9.

המרכיבים של הנכס הנדון:

1. בנין המשמש למלונאות מגורים ומסחר.
2. המלון ממוקם במרכזי תיירות, בילויים ופנאי.
3. המלון ממוקם בקרבת הים אולם אין לו חשיפה לנוף הים.
4. המלון כולל חניה.
5. המלון בסיווג A בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.
6. שטח עיקרי לפי התוכנית 3,282 מ"ר, שטח שירות 1,050 מ"ר, 60 חדרי מלון.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

להלן טבלת עסקאות השוואה:

עסקאות השוואה לבתי מלון

מס"ד	תאריך	שם המלון	כתובת	מיקום	סוג המלון	מס' חדרים	חניה	תיאור הנכס	מחיר מכירה	מחיר ממוצע לחדר	מחיר ממוצע למ"ר בנוי
1	21/04/2021	לוסקי	הירקון 84	ליד הים	A עירוני	27	יש	מלון בנוי	₪ 58,600,000	₪ 2,170,370	₪ 40,336
2	17/11/2020	גילגל	נס ציונה 7	200 מ"ר מהים	B עירוני	50	יש	מלון בנוי	₪ 64,000,000	₪ 1,280,000	₪ 46,664
3	28/11/2019	בית פלטין	אחד העם 28 פינת נחלת בנימין 50	מרכז העיר	A עירוני	85	לא ידוע	מלון בנוי כמשרדים	₪ 150,000,000	₪ 1,764,706	₪ 44,991

עלות בניה ממוצעת לחדר	עלות בניה ממוצעת למ"ר	מקדם התאמה לסוג המלון	חניה	שימושים מעורבים	מיקום	גודל	שטח במ"ר לפי תכנית הגשה	שטח ממוצע לחדר	מקדם אי וודאות לתקופת הקורונה	שווי מ"ר מבונה
₪ 891,591	₪ 21,441	1	1	1	1.05	0.9	1,452.8	53.8	1.1	₪ 14,172
₪ 646,208	₪ 15,540	1.05	1	1.05	1.1	1	1,372	27	1.1	₪ 33,401
₪ 891,591	₪ 21,441	1	1	1	1.1	1	3,334	39.2	1	₪ 19,450
ממוצע:										**₪ 22,341**
הערות לתחשיב										
מס"ד מס' 1 ו-2 מגלמים את אי הוודאות לתקופת מחלת הקורונה										
מס"ד מס' 3- התמורה היתה כ-101 מש"ח, בנוי כמשרדים, לאחר שיפוץ והתאמה למלונאות ההשקעה הינה 150 מש"ח										

שומות מכרעות

מס"ד	שם השמאי/ת המכריע/ה	מועד קובע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה למלונאות	שטח הזכויות המותרות למלונאות	מס' חדרים	חניה
1	מרדכי דדון	23/07/2019	7245/14-14,19	הרצל 7,9,11 פינת לילנבלום 23,25 ת"א	₪ 13,000	8,650	159	יש
2	אורית גלן	10/09/2019	7456/9	יהודה הלוי 55 פינת יבנה 35, ת"א	₪ 8,500	13,550	320	יש
3	עומר סרחאן	21/05/2019	6977/221	הרכבת 74 פינת ראש פינה 29, ת"א	₪ 10,000	1,705	50	יש

תיאור הנכס	מקדם התאמה לסוג המלון	חניה	שימושים מעורבים	מיקום	גודל	מקדם אי וודאות לתקופת הקורונה	שווי מ"ר מבונה
מלונאות ומגורים מעל 6 קומות מרתף, בנין לשימור	1	1	1	1.1	1.05	1	₪ 15,015
שימושים מעורבים של מלונאות, מסחר ומגורים	1	1	1	1.1	1.1	1	₪ 10,285
שימושים מעורבים של מלונאות, מסחר ומגורים	1	1	1	1.1	1	1	₪ 11,000
ממוצע							₪ 12,100
הערות לתחשיב							
מקדמים שנלקחו בחשבון הן לסיווג המלון בהתאם לתקנים של משרד התיירות. מקדם למלון עם חניה 1, מקדם לבנין הכולל שימושים מעורבים (מגורים, משרדים) 1 מקדם מיקום בהתאם לקרבה לים 5% למרכז הבילויים הובאה תוספת של 5% , מקדם לגודל בהתאם לגודל המלון.							
שלושת ההכרעות עוסקות בבתי מלון הממקומים בתוך מבנים המשמשים שימושים נוספים כמו מגורים ומשרדים.							
לא ניתן מקדם התאמה לזמן.							

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

כתבות מהעיתונות										
מס"ד	תאריך	שם המלון	כתובת	מיקום	סוג המלון	מס' חדרים	חניה	תיאור הנכס	מחיר מכירה	מחיר ממוצע לחדר	מחיר ממוצע למ"ר בנוי
1	03/04/2019	אינדיגו	מתחם הבורסה	רמת גן	B עירוני	92	אין	מלון בנוי	₪ 115,000,000	₪ 1,250,000	₪ 42,783
2	25/02/2019	גיקוב סמואל	דיזנגוף פינת ארלוזורוב	תל אביב	C עירוני	22	אין	מלון בנוי	₪ 35,800,000	₪ 1,627,273	₪ 38,371

עלות בניה ממוצעת לחדר	עלות בניה ממוצעת למ"ר	מקדם התאמה לסוג המלון	חניה	שימושים מעורבים	מיקום	גודל	שטח במ"ר לפי תכנית הגשה	שטח ממוצע לחדר	מקדם אי וודאות לתקופת הקורונה	שווי מ"ר מבונה
₪ 646,208	₪ 18,776	1.05	1.05	1	1.1	1	2,688	29.2	1	₪ 22,347
₪ 448,992	₪ 16,681	1.1	1.05	1	1.05	0.9	933	42.4	1	₪ 18,211
ממוצע:										₪ **20,279**
הערות לתחשיב										
מס"ד מס' 2 מדובר ברכישת מלון ברמת מעטפת ויש עדיין השקעה להשלמת הבניה. מהתמורה הופחתו כ-184 מ"ר מסחר בשווי של 9,200,000 ₪										

שקלול הנתונים ואומדן שווי מ"ר מבונה למלונאות:

מקור	שווי מ"ר מבונה	משקל יחסי	סה"כ
עסקאות השוואה	₪ 22,341	0.6	₪ 13,405
שומות מכרעות	₪ 12,100	0.3	₪ 3,630
כתבות למלונאות	₪ 20,279	0.1	₪ 2,028
		1	₪ 19,062
שווי מ"ר מבונה מלונאות במעוגל:			₪ **19,100**

<u>מצב חדש - שטחים לחיוב (ציבורי וממ"ד)</u>:

בין שמאי הצדדים קיימת הסכמה ביחס לזכויות בניה לשטחים עיקריים, למגורים עילי במצב קודם בהיקף של 6,266 מ"ר ובמצב חדש 7,893 מ"ר, למסחר בהיקף של 231 מ"ר, למלונאות 3,282 מ"ר ומטלה ציבורית 495 מ"ר.

<u>להלן השטחים השנויים במחלוקת</u>:

תיאור	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
מצב חדש		
ממ"דים למגורים	875 מ"ר	684 מ"ר
שטחים תת קרקעיים נלווים למסחרי	115.5 מ"ר	-
שירות תת קרקעי למבנה ציבור	-	74.5 מ"ר
תפעול חניות תת"ק	-	8 מקומות

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

מצב חדש - פטור לממ"דים בעסקה תלויה:

שמאי המשיבה קבע את שטחי ממ"דים בהיקף של 875 מ"ר (12.5 מ"ר * 70 יח"ד) בשני מצבי התכנון. לטענתו, פרשנות הועדה היא שאין פטור, מאפייני הנכס הנדון אינם זהים לערר שהעניק פטור מסיבות רבות.

מאידך, שמאי המבקשת קבע שטחי ממ"ד במצב קודם 840 מ"ר (12 מ"ר * 70 יח"ד) ובמצב חדש שטחי ממ"ד למגורים נקבע בהיקף של 684 מ"ר (12 מ"ר * 57 יח"ד). נטען כי נעשתה עסקה הנכס לכן יש לראות בעסקה זו כגשר ברזל להיתר בניה ויש לתת פטור על שטחי הממד"ים בהתבסס על ערר סי ג'ט נדל"ן 81015/2/22 + ערר גבעת שמואל החדשה נ' גבעת שמואל 8107-11-22.

החלטה:

מעיון בהחלטות ועדות ערר שהציג שמאי המבקשת, אני מוצא כי הסוגייה הנידונה שונה בתכלית מההחלטה בנכס הנדון, מדובר על פטור לממ"דים בעסקת קומבינציה ופטור ממ"דים במכר על הנייר.

במקרה הנדון מדובר בבקשה למידע מוקדם, שאינה מהווה "מימוש זכויות" כהגדרתו בסעיף 1 לתוספת השלישית, לפיכך, אין מקום בשלב זה להכרעה בנוגע לזכאות לפטור.

ככלל מקובל עליי טענת שמאי המשיבה שלא ניתן לערוך שומת השבחה בפטור לממ"דים, כאשר הבקשה להיתר לא אושרה ע"י הועדה המקומית ובטח כאשר לא הוגשה כלל.

לאור האמור הובאו בחשבון שטח ממ"ד 12.5 מ"ר כמקובל למועד הקובע * 70 יח"ד בשני מצבי התכנון.

מצב חדש - מקדם דחיה להכנת תכנית עיצוב, גודל ושיווק הפרויקט:

שמאי המשיבה טוען כי תכנית העיצוב מהווה חלק מתכנון ורישוי המגולמים בערכי שווי הקרקע. הרווח היזמי בשיעור של 22.5% שהובא בחשבון מגלם את מורכבות הפרויקט, גודלו ומשך השיווק ולכן אין מקום להביא בחשבון מקדם דחיה. דחייה נוספת, משמעותה תוספת שווי שימוש ביניים. בנוסף, תכנית העיצוב הוגשה כ-4 חודשים לאחר אישור התכנית. השמאי חולק על פס"ד טבצניק וסבור כי בתקופת הדחיה יש להביא בחשבון שווי שימוש ביניים.

לעומת זאת, לטענת שמאי המבקשת, אחת מדרישות התכנית הינה אישור תכנית עיצוב אדריכלי, דרישה אשר אינה קיימת במצב קודם וזאת בנוסף לדרישות נוספות הקיימות בתכנית ולכן קבע מקדם דחיה 0.85 המשקפת דחיה לתקופה של 3 שנים, הועדה לא מאפשרת לפתוח תיק היתר בניה ללא אישור תכנית עיצוב. בהתייחס לתקופת שימוש ביניים, מדובר בהכנסה מחוץ תכנונית ועסקית. (פס"ד טבנציק).

החלטה:

קיבלתי את עמדת המבקשת ולפיה מדובר בפרויקט מורכב וכי נדרשת דחיה עד למימוש הפרויקט. מורכבות הפרויקט נובעת מהריסתם של מבני מגורים במגרש שיכול וקיים בהם פירוק אסטבסט, ממורכבות פרויקט למגדל הכולל מסחר מלונאות מגורים ומבני ציבור, בגובה הפרויקט (25 קומות) המצריך תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ולתאורה מפני מכשולי טיסה, ומתנאי להגשת בקשה להיתר אישור הועדה המקומית לתוכנית עיצוב אדריכלי.

בהוראות התכנית נקבעו תנאים שונים למתן היתר בניה ובין היתר כדלקמן:

- תנאי לבקשה והיתר ראשון במגרש 100 בייעוד מגורים ותיירות יהיה הבטחת הריסתם ופינויים של המבנים לאורך רחוב הירקון בתא שטח 400.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- ביצוע סקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך שיועבר לרשות לאיכות הסביבה ולמשרד להגנת הסביבה לצורך קבלת היתר פירוק שהוגש למכון הרישוי.
- הצגת פתרונות נידוף קליטה למסחר, מטבחי המלון גנרטור לחירום הוצאת אוויר ומרתפי חניה.
- תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ'. מעל פני השטח בתחום התכנית הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ולתאורה מפני מכשולי טיסה. (גובהו המרבי של המגדל לא יעלה על 102.5 מ' מפלס הכניסה הקובעת)
- השטחים המיועדים לצורכי ציבור, לרבות השטחים הציבוריים הפנויים בתא שטח 100, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין. במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל אדם וחפץ וחופשיים מכל שימוש וחזקה.
- תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה בשטח התוכנית יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל שטח התוכנית.

תוכנית העיצוב והפיתוח תפורט בהתאם לנושאים הבאים:

הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי, לרבות גובה המבנים, לרבות התייחסות לגובה. קומת הקרקע, חזיתות מסחריות מיקום הכניסות להולכי רגל, עיצוב החזית החמישית, חתכים וחזיתות עקרוניים, חומרי גמר, לרבות התייחסות למניעת סנוור והתנגשות ציפורים.

הוראות בנושא פיתוח לרבות מפלסי הכניסות הקרובות ומפלסי, פיתוח הקרקע, גינון ונטיעות, בתי גידול רצופים, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים. הצללות פתרונות לחלחול מי נגר חומרי גמר ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכן כל פרט אחר אשר יידרש על ידי מהנדס העיר.

סידורי תנועה וחנייה עקרוניים, לרבות עבור רכב דו גלגלי, שביל אופניים, הסדרי אשפה, פריקה וטעינה, קביעת מיקום רחבות, כיבוי אש ומעברים לרכב חירום.

מיקום וצורה סופיים של זיקות ההנאה ומעברים לציבור.

התייחסות לנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה על פי דרישות מהנדס העיר ובהתאם לדרישות מוסדות התכנון והתקנים המקובלים לעת עריכת התוכנית.

במסגרת תוכנית העיצוב יקבעו השימושים הציבוריים מקומם, גובה הקומות ועיצוב החזיתות והכל בהתאם למותר בתוכנית המפורטת.

ל אישור תוכנית העיצוב האדריכלי תידרש הכנת סקר אנרגיה. סקר האנרגיה יכלול פירוט יישום מסקנות הסקר לרבות בחינת אמצעים ל התייעלות אנרגטית של כל המערכות. בתחום התכנית.

פירוט ההנחיות נספח ניקוז. התשריט יציג בין היתר מיקום אזורי חלחול טבעי. ומהלך זרימת הנגר בתוך המגרש הוא מהמגרשים למרחב הציבורי ומיקום בורות להחדרת מי נגר. ככל שיידרשו ותכנון הנדסי ראשוני שלהם.

לשלב העיצוב האדריכלי תידרש הצגת פתרונות בנושא איכות האוויר, וביניהם פתרונות לאוורור, מרתפים, פליטת אגזוז, גנרטור, מרתפים נידוף מסחר ומלונאות.

תידרש הצגת פתרונות למערכות מכניות על גג קומת המסד.

יידרשו פתרונות לבנייה משמרת מים וניצול מיטבי של מי הנגר.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

כאן המקום להדגיש כי בשנים האחרונות ניכרת מגמה הולכת וגוברת לעירוב שימושים הכוללים מגורים, תעסוקה מסחר ומבני ציבור. תופעה זו תופסת תאוצה תוך נקיטת אמצעים מתקדמים למניעת הפרעות בין השימושים. לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו מקדם הפחתה המגלם דחייה למימוש, הובא בחשבון להפחתה לגודל (למצב חדש בלבד) של 3%.

היות וחלק מדרישות הוועדה כגון הריסת מבנים וכו' היו קיימים בשני מצבי התכנון אני סבור כי דחייה של 2 שנים, משקפת דחיה סבירה למימוש הזכויות המותרות את מורכבות הפרוייקט ואת משך תקופת שיווק הפרויקט. מתקבל איפוא, מקדם הפחתה 0.89.

לא יובא בחשבון שימוש ביניים בהתאם לפסיקה.

<u>מצב חדש - הבלטת מרפסות מקו בניין</u>:

לטענת שמאי המשיבה, יש לבחון באם ניתן למקם את מרפסות השמש בתוך קווי הבניין, אולם, גם אם זה אפשרי, התכנון ללא הבלטת המרפסות יהיה נחות.

ההשבחה נקבעה בגין שיפור תכנוני בשיעור של 15% משווי המרפסות, בגין הבלטת מרפסות ב-2 מ' מעבר לקו הבניין לכיוון מערב-לכיוון הים, 16 מ"ר לקומה, סה"כ תוספת שווי נקבע בסך של 1,382,764 ₪.

במצב תכנוני חדש המרפסות בעלות צורה מרובעת עם שלושה כיווני אוויר ונוף פתוח מכל הצדדים ומכאן ההשבחה.

מאידך, שמאי המבקשת טוען כי בנכס הנדון נרכשו מרפסות שנוידו מהנכס לשימור ברחוב הרצל בשטח של 1,059 מ"ר. ככל שסברה הועדה המקומית כי בעת הרכישה מדובר במרפסות "נחותות" הרי שהיה עליה להביא זאת בחשבון, למרפסות אלו ניתן שווי מלא ואף תוספת שווי בגין קומות מוגבהות ולכן גביית היטל השבחה בגין שטחים אלו מהווה כפל חיוב.

החלטה:

התוכנית התירה הבלטת מרפסות לכיוון מערב ב- 2 מ' נוספים מעבר לקו הבניין המערבי. תותר תוספת מרפסות למגורים ולמלונאות בהתאם לקבוע בטבלה 5 . שטחן הכולל של מרפסות המגורים יהיה 12 מ"ר מוכפל במספר יח"ד.

אני מסכים עם הצדדים כי תוספת שטח המרפסות שמקורם בניוד שטחים ממבנה לשימור ברח' הרצל 53 (1,059 מ"ר), אינה משביחה שכן שולם בגין תוספת שטחים אלו. יחד עם זאת התוכנית התירה הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין המערבי ב- 2 מ' נוספים המהווים שיפור תכנוני.

מעיון בשומת הועדה המקומית שנערכה ע"י השמאית גלית אציל לדור ביום 22/11/2020, ומטרתה הערכת שווי מ"ר מבונה המגלם שטחי שירות לצורך תחשיב לניוד זכויות של 1,039 מ"ר עבור הגדלת מרפסות בכל קומות הבניין, נמצא כי שומתה נערכה בהתאם לתוכנית במצב הקודם ואין אזכור להבלטת המרפסות מקווי הבניין, כך שאין אני מוצא בטענת המבקשת כי מדובר בכפל חיוב.

אני סבור כי הוראה בתוכנית זאת תמומש, שכן מדובר על מרפסות בכיוון מערב היכולות להנות מנוף לים בחלק מהקומות. מקובלת עליי טענת המשיבה כי ניתן לנצל את כל שטח המרפסות במסגרת קווי הבניין וכי ההשבחה הינה שיפור תכנוני בלבד. יובא בחשבון שיפור תכנוני במקדם של 10% לחריגה של 16 מ"ר לכל קומת מגורים במקדם שווי מרפסת 0.4.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

מצב חדש - בריכות שחיה:

לטענת שמאי המשיבה, האפשרות להוספת בריכות שחיה לשימוש כלל דיירי הפרויקט, משביחה את שווי הדירות, התרומה לשווי נקבעה בשיעור של 1.25% משווי הדירות, סה"כ 5,909,563 ₪ והתרומה לתוספת בריכות לדירות הגג נקבעה בשיעור של 3.00% משווי דירות הגג, סה"כ 941.850 ₪. ערכי השווי שהובאו בשומה מנוטרלי בריכות שחיה, לפיכך, נקבע תוספת השווי על הצד הזהיר.

מימוש בריכת השחייה בשטחי השירות המצומצמים אינו ריאלי ולכן תוספת שטחי הבריכה מהותיים ומשפיעים על השווי. תוספת ג'קוזי מחייבת גם היא אישור הקלה. לעניין זה צוינה שומה מכרעת של מר דוד דדון לנכס ברחוב הירקון 81.

לעומת זאת, טוען שמאי המבקשת כי ככל ותתקבל עמדת שמאי הועדה, הרי שזו מגולמת בכלל עסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון במגדלי מגורים בעלי מאפיינים דומים ולכן תרומת הבריכות במידה וקיימת, מגולמת בערכי השווי. בנוסף, גם במצב הקודם בהתאם להוראות תכנית 2609 קיימת האפשרות להוספת בריכות שחיה המשמשת רק למגורים לעומת המצב החדש למגורים ומלונאות.

בהתייחס לתוספת בריכות לדירות הגג, מותר להקים בכל דירה ג'קוזי ללא צורך בהיתר מיוחד.

לא קיימת תוספת שווי עבור הבריכות המשותפות מאחר ודמי הניהול ועלויות האחזקה הגבוהות מקזזות את תרומתן. לעניין זה צוינה שומה מכרעת של מר שלומי יפה בגו"ח 6634/336 לנכס ברחוב ש"י עגנון 28.

החלטה:

מקובל עליי טענת המבקשת כי בהוראות תוכנית תא/2609 הניתן היה לבנות בריכות שחיה ומתקני ספורט וכי עסקאות ההשוואה מגלמות דירות יוקרה באזור ביקוש בת"א שיכול וכוללות מתקני ספורט, חדר כושר משחקיה וחדרי פנאי לרווחת הדיירים. נכונים הדברים עוד יותר במקרה שלבניית בריכת שחיה, שהקמתה ותחזוקתה יקרים יותר משטחי ספורט ופנאי אחרים.

בשכונות יוקרה בהן המצאות בריכת שחיה משותפת היא שכיחה לא נוצרת השבחה מעצם קיומה.

לאור האמור לא הובא בחשבון תוספת מקדם שווי לדירות המגורים בגין בריכת השחייה.

לגבי בריכת שחיה בדירות הגג מקובלת עליי טענת המשיבה ולכן בחלוקת שטחי המגורים ללא ממ"דים בקומה ה 25 מותר לבנות 415 מ"ר. שווי מ"ר מבונה בקומה 25 הינו לפי 52,000 ₪/מ"ר מבונה קומה 8. בתוספת 17 קומות יוצא 52,000 ₪ x 17% (תוספת אחוז לכל קומה) = 60,840 ₪/מ"ר מובנה/קומה 25. בתוספת לדירה ייחודית ופרטיות של 10%.

הערות לתחשיב:

- הובא בחשבון שהניצול המיטבי יהיה 60% משטחי הבניה למגורים בחזית המערבית ו 40% משטחי המגורים עורפיים (דירות כנף).
- הובא בחשבון במצב החדש הפחתה בגין רכיב שטחי שירות נמוכים.
- הובא בחשבון הפחתה לגודל (למצב חדש בלבד) של 3%.
- מקובל עליי דרישת המבקשת לעלות בניית 8 חניות תת קרקעיות.
- מקובל עליי דרישת המבקש להוצאות עלויות תפעול.
- שטח חניה תת קרקעית הובא בחשבון 40 מ"ר ובעלות בניה של 4,500 ₪.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

תחשיב ההשבחה:

תיאור	שטח במ"ר/אחוז	שווי מ"ר מבונה/ עלויות בניה	סה"כ
מצב חדש			
שטח עיקרי למגורים חזית מערבית	4,736	₪ 54,350	₪ 257,390,730
שטח עיקרי למגורים חזית מזרחית	3,157	₪ 50,500	₪ 159,437,021
שטח ממ"ד למגורים חזית מערבית	437.5	₪ 54,350	₪ 23,778,125
שטח ממ"ד למגורים חזית מזרחית	437.5	₪ 50,500	₪ 22,093,531
שטח עיקרי למסחר	231	₪ 38,000	₪ 8,778,000
שטח עיקרי למלונאות	3,282	₪ 19,100	₪ 62,686,200
תרומת הבלטת מרפסות לכיוון מערב ב- 2 מ'	20	₪ 54,350	₪ 1,087,000
תוספת בריכת שחיה בקומת הגג	3%	₪ 27,773,460	₪ 833,204
מטלה ציבורית שטח במ"ר ברוטו עילי	-495	₪ 12,000	-₪ 5,940,000
שטח תפעול תת קרקעי במ"ר	-74	₪ 4,500	-₪ 333,000
בניית חניות תפעוליות (8 חניות)	-320	₪ 4,500	-₪ 1,440,000
הפסד של רווח על חניות תת קרקעיות (35 חניות)	-35	₪ 247,350	-₪ 8,657,265
גילום שטח שירות קטן בהתאם לתחשיב רגישות	-240.4	₪ 52,800	-₪ 12,693,120
שווי מצב חדש			**₪ 507,020,426**
מקדם דחייה להכנת תכנית עיצוב, לגודל ושיווק			0.89
סה"כ שווי מצב חדש (בהפחתה לגודל 3%)			₪ 437,708,983
מצב קודם			
שטח עיקרי למגורים חזית מערבית	3760	₪ 52,000	₪ 195,499,200
שטח עיקרי למגורים	2506	₪ 48,500	₪ 121,560,400
שטח ממ"ד חזית מערבית	437.5	₪ 52,000	₪ 22,750,000
שטח ממ"ד	437.5	₪ 48,500	₪ 21,218,750
סה"כ שווי מצב קודם			**₪ 361,028,350**
שווי מצב חדש			₪ 437,708,983
שווי מצב קודם			₪ 361,028,350
השבחה			**₪ 76,680,633**
היטל השבחה		**50%**	**₪ 38,340,317**

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

15. <u>החלטה:</u>

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, בגין מימוש תכנית בנין עיר, בדרך של בקשה למידע מוקדם, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה (50%)
תא/מק/5048	27/08/2023	₪76,680,633	₪38,340,317

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

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

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום

יעקב הלוי

שמאי מקרקעין

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com