יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יפית בנג'ו אלחדד- שמאי מקרקעין **רפאל פרל- שמאי מקרקעין וכלכלן**

תאריך: 1 אוגוסט, 2024
מספר מינוי: 2694-2023
מספרנו: 507 מכרעת

לכבוד,
מר אורי מירון (המבקש)
באמצעות גיל לזר, שמאי מקרקעין
בדוא"ל- lazargil66@gmail.com
א.נ.,

לכבוד,
הוועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו (המשיבה)
באמצעות אדי גרשטיין, שמאי מקרקעין
בדוא"ל v_g@zahav.net.il

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 7016 חלקה 135, תת חלקה 14
רחוב אילת 18, תל אביב -יפו

בהתאם להוראות ס' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

בתאריך 5.3.2024 קיימתי דיון בהיוועדות חזותית בהשתתפות שמאי הצדדים. עיקרי הדיון הועברו לצדדים.

1. מטרת השומה

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 כתוצאה מאישורה של תוכנית תא/4326 (507-0137190).

1.2. מהות המימוש: מימוש בדרך של מכר.

2. מועד קובע לשומה

תוכנית	מועד קובע
תא/4236 (507-0137190)	13.09.2018[1]

3. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 28.7.2024.

4. פרטי הנכס

גוש:	7016
חלקה:	135
שטח החלקה הרשום:	2,523 מ"ר
תת חלקה:	14
שטח תת החלקה הרשום:	39.04 מ"ר
הצמדות לתת החלקה:	הצמדה משותפת לתתי חלקות 5-19 בשטח רשום של 18.73 מ"ר[2]
מהות הנכס:	חנות בקומת הקרקע
מיקום:	רחוב אילת 18, תל אביב-יפו

[1] תוכנית תא/4236 (507-0137190) פורסמה בי.פ. 7923 בתאריך 22.8.2018 ובעיתונות בתאריך 29.8.2018 (פרסום אחרון). לפיכך, המועד הקובע לשומה הינו 13.9.2018.

[2] שטח שירותים המסומן באות ה' במסמכי הבית המשותף

5. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון, תת חלקה 14 בחלקה 135 בגוש 7016, מהווה חנות הממוקמת בקומת הקרקע, ברחוב אילת 18, בדרום מערב העיר תל אביב-יפו.

הסביבה הינה אזור מעורב למלאכה, מסחר ומגורים המאופיין ברובו בבניינים ותיקים חד ודו קומתיים לצד בניינים חדשים למגורים בני 5-4 קומות.

רחוב אילת הינו רחוב דו סיטרי המקשר בין שדרות ירושלים ממערב לדרך יפו.

החלקה הנדונה בעלת צורה אי רגולרית בשטח רשום של 2,523 מ״ר.

שטח החלקה נטו לאחר הפקעה לדרך- 1,658 מ״ר[3].

על החלקה ניצב מבנה וותיק בצורת האות ״ר״ בן 2 קומות מעל לקומת קרקע, קומת ביניים וקומת מרתף. למבנה הנדון שתי כניסות נפרדות, האחת בחזית החלקה לרחוב אילת והשניה בעורף החלקה.

הבניין בנוי שלד בטון, קירות בלוקים וגג שטוח מבטון. במבנה מעלית נוסעים.

קומת הקרקע בשימוש למסחר, הקומות העליונות משמשות בעיקר למלאכה/אחסנה.

נשוא השומה, תת חלקה 14 מהווה יחידה המצויה בקומת הקרקע של המבנה בחזית לרחוב אילת, בשטח רשום של 39.04 מ״ר.

תת החלקה צמודה לכניסה לבנין מרחוב אילת ומשמשת לחנות ביגוד.

צורתה של החנות מלבנית עם חזית לרחוב של כ-3.20 מ׳ נטו ועומק של כ-11.6 מ׳ נטו.

מעל לחלק החזיתי של תת החלקה שעומקו כ-4.7 מ׳ וגובהו כ-2.7 מ׳ נטו, גלריה בגובה של כ-2.2 מ׳ - 2.6 מ׳ נטו עם גישה באמצעות סולם. בגלריה שטח אחסנה ושירותים.

מעל עורף תת החלקה, בנויה בקומת הביניים תת חלקה 27 בשטח רשום של 22.72 מ״ר.

לשטח הגלריה שבחזית תת החלקה הנדונה לא נמצא היתר בניה.

לתת החלקה פתח לעורף המבנה.

בקומת הקרקע קיים חדר שירותים נפרד בשטח רשום של 18.73 מ״ר, הצמוד קניינית לתתי חלקות 5-19.

[3] בהתאם לטבלת ההקצאות של תוכנית תא/4236

6. <u>המצב התכנוני</u>

6.1. <u>תוכנית 397</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1487 מיום 21.11.1968.

החלקה[4] מסווגת ביעוד "אזור מלאכה עם חזית מסחרית" (מצד מזרח של החלקה מסומנת דרך לביטול).

להלן הוראות הבניה:

שטח מגרש מינימלי - 500 מ"ר

אחוזי בניה - 120%

מס' קומות - 3

שימושים מותרים באזור מלאכה: נגרות, פחחות, מסגרות, זגגות תעשיה ועוד.

התוכנית קובעת כי לא יוצאו היתרי בניה לפני אישור תוכנית מפורטת כחוק.

6.2. <u>תוכנית 1367</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2142 מיום 11.09.1975.

מטרת התוכנית הינה התווית דרך מהירה ושינוי תוואי ורוחב הרחובות בסביבה.

החלקה הנדונה מסומנת כדרך מוצעת והמבנים בשטחה מסומנים להריסה.

התוכנית קובעת כי לא יוצאו היתרי בניה לפני אישור תוכנית מפורטת כחוק.

6.3. <u>תוכנית ע'</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.1985.

התוכנית קובעת הוראות ותנאים לבניית מרתפים.

הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בהתאם לתנאים ולהוראות התוכנית. שטח המרתף עד 100% משטח המגרש.

השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות וכד', ובתנאי ששירותים אלו יהוו לפחות 50% משטח המרתף ויתרת השטח תשמש את צרכי התעשייה והמלאכה שמעליו ויירשמו כיחידה אחת.

6.4. <u>תוכנית 2498</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4832 מיום 14.12.1999.

מטרת התוכנית הינה לפתח את "המושבה האמריקאית" כאזור בעל אופי מיוחד המשלב מגורים, תיירות ותעסוקה, תוך שימור הערכים הארכיטקטוניים וההיסטוריים של האזור והמבנים שבו. יצירת קשר וזיקה אל מתחם המגורים הסמוך (מתחם "נגה") והפרדתו מהאזורים הסמוכים למגורים.

החלקה מסומנת כמגרש 13, חלקו של המגרש ביעוד מרכז עסקים עם סימון דרך לביטול וחלקו מסומן כשצ"פ עם דרך לביטול.

התכליות המותרות: שימושי מסחר, משרדים, שירותים אישיים ושימושים ציבוריים. במבנים קיימים תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר המשך שימוש למלאכה, תעשיה, בילוי ובידור, אולמות תצוגה ומסחר נלווה, בתנאי שלא יהוו מטרד למגורים.

[4] חלקה 135 נוצרה כתוצאה מאיחוד חלקות 79,81,82,83

להלן הוראות הבניה:

אחוזי בניה:

שטח עיקרי- 220% עיקרי משטח מגרש נטו.

שירות עילי- עד 20% מהשטח העיקרי.

מס' קומות- 5 (כולל קומת קרקע), ועד 18 מ' גובה.

מרתפים- 4 קומות עבור השימושים המותרים עפ"י תוכנית ע', עד לגבולות המגרש.

קו בניין קדמי לרחוב אילת - "0" (בהתאם לתשריט).

התוכנית קובעת תנאים למתן היתרי בניה.

6.5. <u>תוכנית ע/1</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.03.2003.

מטרת התוכנית הינה לקבוע הוראות ותנאים לבניית מרתפים והשימוש בהם (מחליפה את תוכנית ע').

בהתאם לתוכנית, בכל הבניינים (למעט בתים צמודי קרקע) תותר הקמת שתי קומות מרתף בתכסית של עד 80% משטח המגרש.

תותר בניה של עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים, בתנאים.

גובה קומת מרתף עליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ-4 מ'.

גובה כל אחת מהקומות הנוספות לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.

התכליות המותרות: שטחי שירות כלליים ושטחי שירות נלווים לשימושים העיקריים לכל סוגי הבניינים.

בנייני מגורים (ללא דירות צמודות קרקע)- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר לכל יח"ד. לא יותרו מגורים במרתף.

בנייני מסחר ותעסוקה: סך השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח הקומה העליונה והקומה שמתחתיה. השטחים הנלווים יוצמדו ליחידות בקומת הקרקע ושטחם לא יעלה על שטח היחידות אליהן הוא מוצמד וירשמו כיחידה אחת.

6.6. <u>תוכנית תא/5000</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016.

התוכנית הינה תוכנית מתאר כוללנית לעיר תל אביב הקובעת הוראות והנחיות להכנת תוכניות מתאר מקומיות חלקיות ותוכניות מפורטות חדשות. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תוכנית זו.

החלקות שבנדון כלולות באזור תכנון מספר 702 ומסווגות ביעוד אזור מעורב לתעסוקה ומגורים.

בהתאם לנספח למתחמי תכנון, החלקות מסומנות במתחם תכנון 702 ב' - מתחם להתחדשות עירונית. הנכס הינו באזור לבניה בגובה של עד 15 קומות ובאזור מרקם בו בניה נקודתית חריגה לסביבה.

6.7. <u>תוכנית תא/4236 (507-0137190)</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7923 מיום 22.08.2018 ובעיתונות (פרסום אחרון) ביום 29.8.2018.

התוכנית חלה על שטח של כ-10 דונם ומטרתה קידום התחדשות עירונית בדרום תל אביב יפו ע"י פיתוח מתחם המשלב בינוי עירוני אינטנסיבי, יצירת מרחב פתוח ירוק וכיכר עירונית ציבורית עם חניון תת קרקעי ציבורי וקביעת הוראות לשימור בית באר וסביבתו.

עיקרי הוראות התוכנית:

קביעת הוראות בינוי וקווי בנין, קביעת מספר יח"ד מירבי של 200 יח"ד ותמהיל יח"ד, קביעת גובה מירבי ומספר קומות עד 25 קומות, קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים, קביעת הוראות לשינוי יעוד, קביעת הוראות והנחיות מיוחדות למתחם בית באר לשימור, קביעת הוראות לזיקות מעבר, קביעת זכויות בניה כוללות, קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים ושלביות למימוש.

עפ"י טבלת ההקצאות המתוקנת[5], הוקצה לכלל חלקה 135 חלק של 40.71% ממגרש **601** ששטחו 3,572 מ"ר ביעוד **מגורים, מסחר ותעסוקה** (יחד עם חלקות 155, 87, 89).

<u>להלן עיקרי הוראות הבינוי והשימושים בתא שטח 601:</u>

מרתף- שימושי חניה, מקלטים וכל שימוש המותר בתוכנית ע/1 וכן מחסנים לדיירים עד 6 מ"ר לכל יח"ד.

בתאי שטח 101 ו-601 יותרו בקומת קרקע, גלריה וקומה א' שימושי מסחר, משרדים, מרפאות, אולמות תצוגה ושטחי שירות נלווים עפ"י דין. כ"כ יוקצה שטח בנוי לשימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי קהילתי בשטח של 300 מ"ר עיקרי בכניסה נפרדת ולו תוקצה חצר מינימלית של 350 מ"ר.

בקומות העליונות (מעל לקומת קרקע וקומה א') - מגורים ושטחי שירות נלווים למגורים וכן שימושי תעסוקה ומלונאות באגפים/קומות נפרדים מהמגורים.

תמהיל שימושים:

מגורים- 75% מהשטחים העיקריים + שטח מרפסות.

תעסוקה מלונאות ומסחר- 25% מהשטחים העיקריים (במידה וימומש מלון ניתן יהיה להוסיף 12 מ"ר עיקרי למרפסת לכל חדר).

בתא שטח 601 תיבנה קומת קרקע בשטח של לפחות 800 מ"ר עיקרי (בתא שטח 101 לפחות 450 מ"ר עיקרי).

<u>גובה המבנים</u>

הבינוי בתא שטח 601 כולל מבנה מרקמי ומבנה גבוה.

במבנה המרקמי- 8 קומות כולל קומת קרקע מסחרית גבוהה (5 קומות טיפוסיות + 2 קומות בנסיגה של 3 מ' לפחות מהרחוב).

מבנה מגורים גבוה- 24 קומות וקומת גג חלקית. קומת גג חלקית בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מחזיתות הרחובות הגובלים.

תכסית הגג לא תעלה על 65% מהקומה שמתחת. קומת הגג תיכלל במניין הקומות.

[5] טבלת הקצאות מיום 21.2.2021

גובה המבנה לא יעלה על גובה המבנה הקיים בחלקה 156.
גובה קומה מסחרית עד 6 מ׳ ברוטו ולא יפחת מ- 5 מ׳ ברוטו.
גובה קומת מגורים עד 3.3 מ׳ ברוטו.
גובה קומת תעסוקה עד 3.8 מ׳ ברוטו.

- גודל יחידת דיור מינימלי- 53 מ״ר עיקרי ליח״ד.
- סה״כ 180 יח״ד לפי התמהיל הבא: 20% דירות קטנות (שטח עיקרי מירבי של 63 מ״ר ליח״ד) 60% דירות בינוניות (שטח עיקרי שלא יפחת מ-75 מ״ר ליח״ד), ו-20% דירות גדולות (שטח עיקרי שלא יעלה על 140 מ״ר ליח״ד).

מרפסות- ניתן לשלב מרפסות שקועות או בולטות. לא תותר הבלטה מעבר לקוי בנין למעט במגרש 601 לכיוון דרום.

- <u>מרתפים</u>- עד 6 קומות עפ״י הוראות תוכנית ע/1.

מס׳ מקומות חניה עפ״י תקן בתוקף בעת הוצאת היתר לרבות חניות לשטח הציבורי.

- <u>זכויות הבניה בתא שטח 601 ע״פ הפירוט שלהלן</u>:

שטחי בניה למגורים מעל מפלס הכניסה:

שטח עיקרי -	18,000 מ״ר
שטח שירות-	5,555 מ״ר
סה״כ	23,555 מ״ר

שטחי בניה למסחר ותעסוקה מעל מפלס הכניסה:

שטח עיקרי -	5,896 מ״ר
שטח שירות -	1,614 מ״ר
סה״כ	7,510 מ״ר

שטחי בניה למבנים ומוסדות ציבור מעל מפלס הכניסה:

שטח עיקרי -	300 מ״ר
שטח שירות -	150 מ״ר
סה״כ	450 מ״ר

שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת-11,430 מ״ר

<u>הערות</u>: ניתן להמיר עד 10% שטחי בניה עיקריים לשטחי שירות באישור מהנדס העיר.
מתוך השטח למסחר ותעסוקה- לא פחות מ-800 מ״ר מסחר בקומת הקרקע.
ניתן להמיר שטחי תעסוקה למלונאות.

<u>חניה</u>:

- החניה לתאי שטח 101, 401, 601 בחניון משותף. תתקיים הפרדה תפעולית בין החניון הציבורי (תא שטח 401) לחניון הפרטי (תאי שטח 101, 601).
- בחניון הציבורי יוקצו כ-150 מקומות לכלי רכב, לאופנועים ולאופניים ובנוסף, יוקצו חניות לכלל השימושים הציבוריים בתחום התוכנית בהתאם לתקן התקף.

<u>התנאים למתן היתר בניה הינם בין היתר</u>:

- הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי.
- הבטחת פיתוח ותחזוקת השטחים הציבוריים.
- הבטחת רישום השטחים הציבוריים ורישום זיקות הנאה לטובת הציבור.

- רישום והקמת השטחים הציבוריים בתא שטח 601 ברמת מעטפת בלבד.
- הבטחת הקמה ותפעול החניון הציבורי.

<u>מרפסות</u>:

בתאי שטח 101 ו-601 יותרו 2,880 מ״ר למרפסות. שטחי המרפסות הסופיים יקבעו ביחס למספר יחידות הדיור וחדרי המלון בהיקף של 12 מ״ר ליח״ד/ חדר. שטח זה יהיה ייעודי למרפסות בלבד ויאסר לעשות בו כל שימוש אחר. שימוש בשטח המוקצה למרפסות לכל מטרה אחרת יהווה סטיה ניכרת.

7. <u>רישוי</u>

7.1. רישיון בניה מס׳ 1321 מיום 9.7.1964 להקמת בניין בן 3 קומות, קומת ביניים וקומה תחתונה המכיל: בקומה תחתונה- מקלט, 2 אולמות ותא מעלית. בקומה א׳ -15 חנויות, ח״ש ותא מעלית. בקומת ביניים - יציעים לחנויות, משרד, ח״ש ותא מעלית. בקומה ב׳ - 2 אולמות, ח״ש ותא מעלית. בקומה ג׳ - אולם משרד, ח״ש ותא מעלית, ותא מעלית על הגג.

7.2. רישיון בניה מס׳ 475 מיום 12.09.1966 המתיר שינויים פנימיים והרחבת אולמות בזמן הבניה בכל הקומות וכן מקום חניה ל-90 מכוניות ו-7 מקומות לטעינה ופריקה בקומה התחתונה.

7.3. היתר בניה מס׳ 520 מיום 17.10.1969 להקמת מחסן בן קומה אחת. שטח מוצע בקומת קרקע- 305.37 מ״ר

7.4. היתר בניה מס׳ 962 מיום 24.03.1972 להוספת אולם בקומה ב׳.

להלן שטחי הבניה עפ״י היתר הבניה מס׳ 962:

קומה	שטח קיים מ״ר	שטח מוצע מ״ר	סה״כ
מרתף	-----		------
קרקע	974.85		974.85
קומת ביניים[6]	-----		------
א׳	1006.05		1,006.05
ב׳	430.75	272.96	703.71
ג׳	37.27		37.27
סה״כ	2,448.92	272.96	2,721.88 מ״ר

7.5. היתר בניה מס׳ 265 מיום 3.07.1977 לתוספת סככה בחצר.

7.6. היתר בניה מס׳ 0322-16 מיום 02.05.2016 להקמת גדר בגבולות המגרש הצדדיים (בחזית דרומית ומזרחית). בהתאם לתשריט מדידה המצורף לנספח תכנית ההיתר, שטח החלקה נטו-1,521 מ״ר, שטח השצ״פ - 1,002 מ״ר.

8. <u>הזכויות בנכס</u>

8.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים מיום 29.12.2022:

שטחה הרשום של חלקה 135 הינו 2,523 מ״ר (הרכוש המשותף).

שטחה הרשום של תת חלקה 14- 39.04 מ״ר (חנות בקומת קרקע).

החלק ברכוש המשותף - 8/869.

רשומה הצמדה משותפת לתתי חלקות 19-5 המסומנת באות ה׳ בשטח של 18.73 מ״ר.

הזכויות בתת חלקה 14 רשומות על שם: **אלני טקסטיל בע״מ,** בשלמות.

[6] לא צוין

על הנכס רשומות ההערות הבאות:

הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת עיריית תל אביב (שטח להפקעה-941.4 מ״ר).

הערה על הפקדת תוכנית, סעיף 123 לחוק התו״ב לטובת הוועדה המקומית ת״א.

8.2. הוצג בפני הסכם שכירות של הנכס הנדון מיום 19.10.2023 ממנו עולה כי המושכר מהווה חנות בת כ-40 מ״ר + גלריה בשטח של כ-18 מ״ר.

מטרת השכירות- בית מלאכה או סטודיו או חנות לאופנה, טקסטיל וכדומה. דמי השכירות הינם בסך של 4,000 ש״ח לחודש + מע״מ לתקופה מיום 19.12.2023-18.12.2024 + אופציה לתקופה נוספת של שנה לפי דמי שכירות של 5,000 ש״ח לחודש + מע״מ.

8.3. בהתאם להסכם שיתוף במקרקעין מיום 11.10.2015, בין הבעלים הרשומים או הראויים להירשם בחלקות 87,89,135,155 בגוש 7016, עולה כלהלן:

נקבע כי בעלי הזכויות בחלקות 87,89,135,155 בגוש 7016 יוזמים תוכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה שעל פיה יקבלו בעלי הזכויות זכויות במגרש 601 במלואו.

הזכויות במגרש מוקנות לכל אחד מהצדדים בהתאם לחלקו במקרקעין לפי מצב נכנס.

הצדדים חפצים להסדיר ביניהם הסכם קומבינציה. חלוקת הזכויות במגרש תיעשה על פי טבלת ההקצאות וחלוקת הזכויות בין בעלי הזכויות בכל חלקה תעשה על פי העקרונות שיקבע השמאי המוסכם.

8.4. בהתאם להסכם קומבינציה מיום 11.10.2015, בין רשימת המוכרים (כמפורט בנספח א׳) לבין אקרו תל אביב א.ר.ב (2014) בע״מ עולה בין היתר כלהלן:

המוכרים, בעלי הזכויות בחלקות 87,89,135,155 בגוש 7016.

על המקרקעין מקודמת תב״ע חדשה שתכלול הוראות איחוד וחלוקה במסגרתה יווצר מגרש חדש שהזכויות בו יוקצו לטובת המוכרים (מגרש 601).

יחס הקומבינציה נקבע לפי 44% לבעלים ו-56% ליזם.

8.5. עפ״י צו רישום בית משותף מיום 03.06.1968 לרישום הבית על חלקה 135 בגוש 7016 בפנקס בתים משותפים, על החלקה בית בן 5 קומות המכיל 38 דירות ובהן 39 חדרים.

תת חלקה 14 הינה בשטח רשום של 39.04 מ״ר (חנות). לתתי חלקות 19-5 הצמדה (שירותים) בשטח של 18.73 מ״ר (בקומת הקרקע המסומן באות ״ה״). כל ההצמדות תחולקנה ליחידות הצמודות אליהן בחלקים שווים.

8.6. עפ״י הסכם מיוחד מיום 03.06.1968 הוסכם להוציא מהרכוש המשותף את ההצמדות המסומנות באותיות א׳-ט׳ בתשריט. כ״כ הוסכם בין הצדדים כי ניתנת הרשות המלאה לבעלים של חלקת משנה 135/11 (לה רשומות הצמדות של קרקע [מסומן באות א׳]- 1,203.5 מ״ר + גג [מסומן באות ט׳]– 268.73 מ״ר) לבנות ולהקים על השטחים הצמודים לה מבנים, להורסם ולתקנם בתנאי מפורש כי כל שינוי, בניה והריסה יהיה כפוף להסכמת הרשויות המוסמכות.

8.7. עפ״י צו תיקון בית משותף מיום 22.11.1976 תוקן הצו המקורי ע״י תוספת של 8 דירות (135/40 - 135/47) שהוקמו על השטחים הצמודים לחלקת משנה 135/11 ולבטל הצמדות המסומנות באותיות ״א״, ״ט״. המבנה הינו מבנה אחד הכולל שתי כניסות- כניסה ראשונה עם 6 קומות וכניסה שנייה עם 2 קומות, סה״כ 46 דירות.

9. עמדות הצדדים והכרעה

9.1 ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

תוכנית	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקש
תא/4236	13.09.2018	₪ 2,822,222	לא חלה השבחה

9.2 עמדת שמאי המשיבה

שמאי המשיבה הביא בחשבון את הנתונים הבאים:

ההשבחה לתוכנית תא/4236 חושבה בהתאם לזכויות והשימושים שהוקצו בלוח ההקצאות המתוקן של התוכנית ובהתבסס על הכרעת השמאי המכריע מרדכי דדון ברח' אילת 22, חלקה 155, חלק ממגרש 601.

שווי במצב הקודם

הנכס המהווה חנות בקומת קרקע הוערך על פי השטח הרשום של 39.04 מ"ר + החלק היחסי בהצמדה של חדר השירותים, בהתאם להכרעת הח"מ בתת חלקה 17.

ערכי שווי

מסחר בנוי

תאריך	כתובת	שטח ברוטו	יציע	התמורה ב-₪	מחיר למ"ר בנוי ב-₪	הערות
14.3.2016	דרך שלמה 65	70	28.04	2,030,000	23,381	בנין חדש
14.3.2016	דרך שלמה 65	72.77	29.11	2,476,890	27,449	בנין חדש
18.5.2016	שד' ירושלים 63	35		660,000	18,857	בנין ותיק
13.7.2015	פרנקל ידידיה 32	60		2,011,900	33,532	בנין חדש
ממוצע					25,805	

לענין תתי חלקות בהן לא נקבעו ערכי שווי ע"י הח"מ, הובאו בחשבון ערכי שווי בהתאם להכרעות השמאים מרדכי דדון ונאוה סירקיס בבנין הסמוך כלהלן:

שמאי מכריע	מרתף	קרקע חזית	קרקע עורף	גלריה	ביניים	טיפוסי
יהודה פלד		20,000		10,000	9,000	9,000
מרדכי דדון	7,560	22,788	14,040		9,720	10,800
נאוה סירקיס	7,000	20,000		9,000	9,000	10,000

סיכום ערכי השווי

שווי מ"ר רשום מרתף - 7,560 ₪

שווי מ"ר רשום קרקע חזית- 20,000 ₪

שווי מ"ר רשום גלריה/ביניים- 9,000 ₪

שווי מ"ר רשום קרקע עורף- 14,040 ₪

השווי במצב הקודם לתת חלקה 14

תיאור	קומה	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	שווי למ"ר בנוי	סה"כ
תת חלקה 14	קרקע	39.04	1	₪ 20,000	₪ 780,800
חלק יחסי בשירותים		1.25	0.2	₪ 20,000	₪ 5,000
סה"כ					₪ 785,800

שווי מצב חדש

במצב החדש, הנכס מהווה חלק ממגרש לבניה מספר 601 בשטח של 3,572 מ״ר ביעוד מסחר ותעסוקה אשר יכלול 18,000 מ״ר עיקרי מגורים, 5,896 מ״ר עיקרי תעסוקה (מתוכו 800 מ״ר עיקרי לפחות בקומת קרקע מסחרית), סה״כ 23,896 מ״ר עיקרי. בנוסף, לכל דירה שתיבנה תותר מרפסת בשטח של 12 מ״ר. כ״כ ייבנה שטח של 300 מ״ר עיקרי למבנה ציבור שיימסר לרשות המקומית.

חלק יחסי

בשומת השמאי המכריע מרדכי דדון לתתי חלקות שבחלקה 155 הסמוכה, ההשבחה חושבה בשתי חלופות- חלופה א׳ לפי החלק היחסי ברכוש המשותף וחלופה ב׳ לפי השווי היחסי.

הוועדה המקומית הגישה ערר על הכרעת השמאי מרדכי דדון והכרעת הח״מ לגבי חלקה 135 בבקשה להכריע באיזו חלופה יש לחשב את ההשבחה במקרה שעל המגרש בנוי בניין הכולל מספר שימושים ורשום כבית משותף המיועד להריסה. לעמדת הוועדה, במקרה ספציפי זה יש לחשב את ההשבחה לפי החלופה השניה, דהיינו, לפי שווי יחסי.

הוצגה טבלת חישוב השווי היחסי שנערכה לפי שווי מ״ר רשום בהתאם לערכי השווי בהכרעת הח״מ לגבי חלקה 135, כדלקמן:

תת חלקה	קומה	שטח רשום	שווי למ״ר	שווי ₪	שווי יחסי
1	מרתף	394.88	7,560	2,985,293	8.65%
2	מרתף	37.2	7,560	281,232	0.82%
3	מרתף	270.16	7,560	2,042,410	5.92%
4	מרתף	24	7,560	181,440	0.53%
5	קרקע	36.8	14,000	515,200	1.49%
6	קרקע	36.38	14,000	509,320	1.48%
7	קרקע	36.38	14,000	509,320	1.48%
8	קרקע	36.38	14,000	509,320	1.48%
9	קרקע	36.38	14,000	509,320	1.48%
10	קרקע	36.38	14,000	509,320	1.48%
11	קרקע	18	14,000	252,000	0.73%
12	קרקע	21.44	20,000	428,800	1.24%
13	קרקע	21.44	20,000	428,800	1.24%
14	**קרקע**	**39.04**	**20,000**	**780,800**	**2.26%**
15	קרקע	39.04	20,000	780,800	2.26%
16	קרקע	39.04	20,000	780,800	2.26%
17	קרקע	39.04	20,000	780,800	2.26%
17 גלריה	גלריה	22.72	10,000	227,200	0.66%
18	קרקע	39.04	20,000	780,800	2.26%
19	קרקע	39.04	20,000	780,800	2.26%
19 גלריה	גלריה	45.4	10,000	454,000	1.32%
20	ביניים	21.93	9,000	197,370	0.57%
21	ביניים	21.93	9,000	197,370	0.57%
22	ביניים	21.93	9,000	197,370	0.57%
23	ביניים	21.93	9,000	197,370	0.57%
24	ביניים	22.46	9,000	202,140	0.59%
25	ביניים	18.6	9,000	167,400	0.49%
26	ביניים	38.83	9,000	349,470	1.01%
27	ביניים	22.72	9,000	204,480	0.59%
28	ביניים	22.72	9,000	204,480	0.59%

תת חלקה	קומה	שטח רשום	שווי למ״ר	שווי ₪	שווי יחסי
29	ביניים	22.72	9,000	204,480	0.59%
30	ראשונה	221.55	9,000	1,993,950	5.78%
31	ראשונה	18.6	9,000	167,400	0.49%
32	ראשונה	42.57	9,000	383,130	1.11%
33	ראשונה	79.1	9,000	711,900	2.06%
34	ראשונה	38.24	9,000	344,160	1.00%
35	ראשונה	120.69	9,000	1,086,210	3.15%
36	ראשונה	37.04	9,000	333,360	0.97%
37	שניה	20.8	9,000	187,200	0.54%
38	שניה	329.83	9,000	2,968,470	8.60%
40	שלישית	128.75	9,000	1,158,750	3.36%
41	שלישית	112.35	9,000	1,011,150	2.93%
42	קרקע	49.7	14,000	695,800	2.02%
43	קרקע	51.65	14,000	723,100	2.10%
44	קרקע	51.65	14,000	723,100	2.10%
45	קרקע	51.65	14,000	723,100	2.10%
46	קרקע	81.15	14,000	1,136,100	3.29%
47	שניה	335.8	9,000	3,022,200	8.76%
סה״כ				34,518,784	100%

סה״כ החלק היחסי של תת חלקה 14 בהתאם לטבלה זו הינו בשיעור של 2.2664%.

בהתאם לטבלת ההקצאות המתוקנת הוקצו לבעלי חלקה 135- 40.71% ממגרש התמורה.

בתחשיב השווי למגרש 601 במצב החדש הובאו בחשבון הנתונים/ההפחתות כלהלן:

- עלות הקמת מבנה ציבור בשטח של 300 מ״ר + 350 מ״ר פיתוח חצר – 3,120,000 ₪.
- עלויות הריסה לשטח בנוי של 11,172 לפי 350 ₪ למ״ר, סה״כ 3,910,000 ₪.
- הפחתה בגין מושע ומורכבות הפרויקט בשיעור של 25%.
- הובאו בחשבון הכנסות משימוש הביניים לפי שיעור תשואה 7%, שיעור היוון 7.3%, לתקופה של 4 שנים, סה״כ 185,062 ₪.
- השווי במצב חדש נקבע על בסיס השומה מכרעת של השמאי מרדכי דדון בתתי חלקות בגו״ח 7016/155 בסך של 21,700 ₪ למ״ר מבונה פלדלת.

השווי מבטא שטח פלדלת בעוד שבשומה המכרעת של השמאי דדון לא חושבו בנוסף גם שטחי הממ״דים.

מאחר שהמימוש הינו בהנחה של מכר הובאו בחשבון בתחשיב השווי גם שטחי הממ״דים.

<u>ערכי השווי</u>

שווי למ״ר מבונה מגורים - 21,700 ₪/מ״ר עיקרי

שווי מ״ר מבונה מלונאות - 10,000 ₪/מ״ר עיקרי

שווי מ״ר מבונה מסחר - 13,500 ₪/מ״ר עיקרי

<u>שווי מגורים</u>

בשומות הוועדה הקודמות נקבע שווי של 20,000 ₪ למ״ר מבונה.

בשומה מכרעת של החי״מ מיום 13.6.2021 למגרש 601 נקבע שווי של 20,000 ₪ למ״ר.

בשומה מכרעת של השמאי מרדכי דדון נקבע שווי של 21,700 ₪ למ״ר למגרש הנדון.

בהתאם למפורט לעיל, הובא בחשבון סך של 21,700 ₪ למ״ר על בסיס השומה המכרעת הנ״ל, בתוספת שטחי הממ״דים, כמפורט לעיל.

<u>שווי למסחר</u>

בשומה מכרעת של השמאית נאוה סירקיס (רח׳ אילת 22), נקבע שווי למ״ר מבונה למסחר בסך של 14,000 ₪/מ״ר.

בשומה מכרעת של החי״מ מיום 13.6.2021 נקבע שווי בסך של 14,000 ₪ למ״ר.

בשומה מכרעת של השמאי מרדכי דדון נקבע שווי בסך של 13,500 ₪ למ״ר, על פיו נקבע השווי בשומת המשיבה.

<u>שווי מלונאות</u>

שמאי מכריע	מועד קובע	כתובת/גו״ח	שווי למ״ר מבונה עיקרי ב-₪
אמנון נזרי	5.7.2018	רח׳ דוד רזיאל יפו	17,500 ₪
גבע בלטר	5.04.2017	ברנר 14, ת״א[7]	10,000 ₪
נאוה סירקיס	28.04.2016	שד׳ ירושלים 8	12,600 ₪
יהודה פלד	13.6.2021	אילת 18	8,000 ₪
מרדכי דדון	6.5.2021	גו״ח 7016/155	10,000 ₪

הובא בחשבון שווי בסך של 10,000 ₪ למ״ר מבונה עיקרי על בסיס שומת השמאי המכריע מרדכי דדון.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שווי מצב חדש			
תיאור	**שטח עיקרי**	**שווי למ״ר**	**סה״כ ב-₪**
מגורים	18,000 מ״ר	21,700 ₪	390,600,000
ממ״דים (180 יח״ד)	2,160 מ״ר	21,700 ₪	46,872,000
מלונאות	4,396 מ״ר	10,000 ₪	43,960,000
מסחר	1,500 מ״ר	13,500 ₪	20,250,000
סה״כ כזמין			501,682,000
הפחתה בגין הקמת מבנה ציבור	300 מ״ר + 350 מ״ר חצר		3,120,000 (-)
הפחתה בגין עלויות הריסה	350 ₪ X 11,172 מ״ר		3,910,000 (-)
סה״כ ביניים			494,652,000
חלק יחסי של חלקה 135 במגרש 601 בהתאם לטבלת הקצאות מתוקנת			40.71%
סה״כ שווי זכויות הבעלים בחלקה 135 במגרש 601			201,372,829
הפחתה בגין דחיה (מושע, מורכבות משפטית, תכנונית והיקף עסקה)			0.75
שיעור החלק היחסי של היח״ד הנדונה מסה״כ שווי הבנין			2.2664%
שווי זכויות הבעלים במגרש 601			3,422,980
בתוספת היוון מהכנסות שימוש ביניים (תשואה 7%, היוון 7.3%, 4 שנים)			185,062
סה״כ שווי זכויות הבעלים במצב חדש במגרש 601			**3,608,042**

ההשבחה	
שווי מצב חדש	3,608,042 ₪
שווי מצב קודם	785,800 ₪
ההשבחה	**2,822,242** ₪
היטל ההשבחה	**1,411,121** ₪

[7] גו״ח 6933/92

9.3. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

שמאי המבקש הביא בחשבון את הנתונים הבאים:

<u>שווי במצב קודם</u>

החנות מהווה נכס מסחרי במיקום הטוב ביותר במבנה. החלק החזיתי הינו בגובה של 5.5 מ' עם גלריה ובה מחסן ושירותים והחלק העורפי בגובה 2.8 מ' בו קיים פתח לעורף המבנה לרחבת פריקה וטעינה. החנות מושכרת בדמ"ש של 4,000 ₪ לחודש+ מע"מ.

<u>החלק היחסי</u>

עפ"י נסח הרישום החלק היחסי של תת חלקה 14 ברכוש המשותף הינו 8/869 המהווה 0.9205% במצב היוצא ובמצב הנכנס, לעומת החלק שחושב בשומת המשיבה בשיעור של 2.2664% המבוסס על השומה מכרעת של השמאי המכריע מרדכי דדון כמפורט לעיל.

בנכס הנדון נערכו הסכמי קומבינציה ושיתוף מיום 11.10.2015 שנחתמו ב- 10.2.2019.

ההסכמים נערכו על פי השיעור היחסי ולא השווי היחסי. כ"כ החלק היחסי של תת החלקה תואם את טבלת ההקצאות והסכמי הקומבינציה.

על פי הסכם הקומבינציה, התמורה לבעלים של תת חלקה 14 במצב היוצא הינה 63.36 מ"ר במסחר בלבד לעומת שטח במצב נכנס של 39.04 מ"ר + גלריה של 18 מ"ר X 0.4 (מקדם גלריה) =46.25 מ"ר אקוי'.

שווי הנכס במצב קודם-

הוצג קטע מפרוטוקול לפירוק החברה מיום 27.12.2022 ולרישום והעברת המקרקעין הידועים כתת חלקה 14 בגו"ח 7016/125, אגב פירוק החברה ע"ש אורי מירון.

בתאריך 16.1.2023 דווחה העסקה לרשות המיסים בשווי של 1,200,000 ₪. העסקה מגלמת כ- 30,000 ₪ למ"ר לשטח של 40.30 מ"ר אקוי'.

לענין שווי המסחר- בשומת השמאי המכריע מרדכי דדון בחלקה 135 נערך סקר מחירים לנכסים מסחריים בטווח שבין 37,500 ₪- 42,000 ₪ למ"ר. כאשר קיים מסד נתונים נרחב אין מקום לתת ביטוי לדמי השכירות ולגישת ההיוון.

<u>השווי מצב חדש</u>

הוצג תחשיב על בסיס השומה מכרעת של הח"מ שנערכה בחלקה 135 הנדונה כלהלן:

תיאור	**שטח עיקרי**	**שווי למ"ר**	**סה"כ ב-**₪
מגורים	18,000	20,000	360,000,000
מלונאות	4,896	8,000	39,168,000
מסחר	1,000	14,000	14,000,000
			413,168,000
הפחתה בגין הקמת מבנה ציבור	390	8,000	(-)3,120,000
<u>סה"כ</u>			410,048,000
הפחתה בגין מורכבות פרויקט			25%
<u>שווי במצב חדש</u>			307,536,000
זכויות חלקה 135 במגרש (חלק יחסי במגרש 601)			42.03%
סה"כ שווי זכויות			129,257,381

בנוסף הוצג תחשיב על בסיס השומה מכרעת של השמאי מרדכי דדון בחלקה 155 למגרש 601.

לעמדת שמאי המבקש יש להביא בחשבון הפחתת עלות פינוי של 5,057 מ״ר לפי 350 ₪/מ״ר= 1,770,000 ₪ ודחיה בשיעור גבוה יותר של 35% בגין מורכבות כאשר הסוגיות המשפטיות הסבוכות נמצאות עדיין בערכאות משפטיות.

תחשיב השבחה לתת חלקה 14

שווי מצב קודם

40 מ״ר X 30,000 ₪ למ״ר =	1,200,000 ₪

שווי במצב חדש

סה״כ שווי המגרש בהתאם לשומה מכרעת של הח״מ כמפורט לעיל -	410,048,000 ₪
הפחתות:	
הריסה ופינוי - 5,057 מ״ר X 350 ₪ =	1,770,000 ₪ (-)
סה״כ לאחר הפחתה בגין מורכבות פרויקט-35% -	265,381,182 ₪
זכויות הבעלים במגרש 601 (42.03%) -	111,540,000 ₪
שיעור החלק היחסי של תת חלקה 14 (8/869) -	1,027,000 ₪
השבחה -	לא חלה

9.4. **<u>עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש</u>**

- <u>לענין השווי במצב החדש חישוב לפי חלק יחסי ברכוש המשותף או שווי יחסי</u>

מדובר בבנין הכולל שימושים מעורבים השונים בשווי למ״ר בנוי הכוללים מסחר בקומת קרקע, מרתפים ושימושי מלאכה בקומות העליונות. לאור זאת ובהתאם לפס״ד ״בית מרכזים״ יש לקבוע את השווי היחסי של תתי חלקות ביחס לשווי הכולל של הבנין.

צוין כי בהתנגדות מיום 19.12.2017 שהוגשה בגין טבלת ההקצאות שהוכנה בעבר לתוכנית טענו בעלי הזכויות כנגד ההקצאה על בסיס חלק יחסי ברכוש המשותף. לאור ההתנגדויות אושרה התוכנית עם לוח הקצאות לפי שווי החלקות בשלמות במצב הנכנס ונקבע כי החלוקה בחלקות בהן בנוי בית משותף תעשה מחוץ ללוח ההקצאות בין בעלי הזכויות. לענין זה שמאי המשיבה הפנה לשומה המכרעת של השמאי מרדכי דדון בחלקה 155 הסמוכה (מגרש 601) בה נקבע כי לאור הסכמת בעלי הזכויות והוועדה המקומית, השווי במצב חדש חושב לפי השווי היחסי משווי הבנין במצב קודם כאמור בחוות דעת המשיבה.

עמדת הוועדה המקומית לענין זה הובהרה בערר שהוגש ע״י הוועדה המקומית על הכרעת הח״מ לגבי חלקה 135. טרם התקבלה החלטה בערר.

- <u>השווי במצב קודם</u>

<u>שטח הגלריה</u>- בהתאם לתשריט הבית המשותף, אין גלריה מעל היחידה נשוא השומה המשויכת לתת חלקה 14. כאשר בוחנים את התשריט, השטח המצוי מעל תת החלקה נשוא הדיון משויך לתת חלקה 26, זאת בשונה מתת חלקה 17 בה הגלריה לא הוצמדה לפי צו הבית המשותף אך היא קיימת בקומת הביניים. כ״כ לא ברורה הטענה כי גובה החנות ללא הגלריה הינו 5.8 מ׳. לעמדתו, יש לאמוד את החנות בהתאם למצבה לרבות גובה הפנים של 2.8 מ׳ נטו.

- <u>לענין עסקאות המכר שהוצגו בבנין הנדון</u>

תת חלקה 17 - לגבי תת חלקה זו, נערכה שומה מכרעת ע"י הח"מ. בחלקה קיימת גלריה לפי תשריט הבית המשותף, זאת בשונה מתת החלקה הנדונה. כ"כ העסקה נערכה לאחר המועד הקובע.

תתי חלקות 38-37- היחידות הן בקומה עליונה בעסקה שנערכה לאחר המועד הקובע.

תת חלקה 50- גם במקרה זה העסקה נערכה לאחר המועד הקובע ביחידה בקומת המרתף.

עסקה מיום 13.5.2017- עסקה בבנין צמוד (חלקה 155, אילת 22) של 3/10 חלקים ממספר תתי חלקות. בנכס נערכה שומה מכרעת של השמאית נאוה סירקיס. העסקה משקפת פוטנציאל של תא/5000, כ"כ לת"ח 36 צמוד חצר וגג כך שהיא אינה רלוונטית.

תת חלקה 13 - שטחה הינו 21.44 מ"ר עם גלריה בקומת ביניים. העסקה משנת 2015 מגלמת אף היא פוטנציאל תא/5000 ותוכנית 4236 שהיתה בהכנה. חיזוק לכך בשומה המכרעת של השמאית נאוה סירקיס לעיל. זאת ועוד, בשתי העסקאות האחרונות הקונה הינו חב' פטל בלגיה ישראל נדל"ן שרכשה חלקים גדולים במתחם לצורך קידום תוכנית וניצול פוטנציאל המתחם לפרויקט מגורים ומסחר.

בהנחה כי הנכס מושכר לפי 4,000 ₪ לחודש כטענת שמאי המבקש, ולפי שיעור היוון 7.3%, מתקבל שווי ללא פוטנציאל של כ-657,500 ₪.

- <u>השווי במצב חדש</u>

<u>מלונאות</u>

השווי בשומת המבקש בסך של 8,000 ₪ נסמך על השומה מכרעת של הח"מ במתחם הנדון.

השווי בשומת המשיבה בסך 10,000 ₪ למ"ר נסמך על השווי שקבע השמאי המכריע מרדכי דדון במתחם הנדון. ערכי השווי בשומות המכריעות הקודמות התבססו בעיקר על קביעות שמאים מכריעים מאחר שלא היו קיימות עסקאות למלונאות.

שמאי המשיבה בתגובתו הציג עסקאות למלונאות כמפורט להלן:

- הוצג ניתוח עסקה מיום 30.4.2019 מתוך שומה מכרעת של השמאי אבישי זיו, ברח' רבנו חננאל 9-7- בסך של 50,944,744 ₪ לשטחי תעסוקה (לשימוש מלונאי) ומלונאות ושטחים למגורים בקומה אחרונה. בנטרול שווי המגורים בסך של 8,870,070 ₪ מתקבלת יתרה למלונאות בסך של 42,074,674 ₪ ובחלוקה ל-4,063 מ"ר עיקרי למלונאות מתקבל סך של 10,355 ₪ למ"ר מבונה עיקרי.
- על פי דו"ח תקופתי של חברת ישרוטל בע"מ לתקופה שהסתיימה ב-30.6.2020 עולה כי חברת בת של החברה, במסגרת מיזם משותף, זכתה במכרז של עיריית ת"א יחד עם מד"א ברכישת זכויות החכירה של מבנה מד"א ברח' השל"ה 2א. חלק הרוכשת מהווה כ-17%. בהסכם נקבע כי חלק של 5,484 מ"ר מהזכויות ביעוד מלונאי (כולל מרתפים, שטחי שירות ומסחר) וכי הרוכשת תחזיק 50% מהמלון. חלק הרוכשת בעסקה הינו כ-45 מיליון ₪.

בהתאם לבקשה להיתר שהוגשה עולה כי סה"כ השטח המבוקש מהווה 5,844 מ"ר אקוי', דהיינו 2,922 מ"ר לישרוטל. מתקבל שווי של 15,400 ₪ למ"ר מלונאות.

בהתאמה למיקום (0.75) ולזמן (0.95) – מתקבל כ-11,000 ₪ למ"ר.

- עפ"י פרסום בעיתון "כלכליסט" מיום 5.9.2019 נרכש מלון "PORT TLV" בשלבי בניה ברח' כ"ג יורדי הסירה בסך של 60 מיליון ₪. עפ"י דיווח במערכת מידע נדל"ן מדובר במלון ששטחו 1,916 מ"ר ברוטו לפי סך של 59,400,000 ₪. בניכוי רווח יזמי ועלות בניה בסך 10,000 ₪ למ"ר מתקבל 15,800 ₪ למ"ר ברוטו, ובהתאמה למיקום (0.75), לזמן (1.05) ולשטח עיקרי (1.35) מתקבל כ-16,800 ₪ למ"ר.
- על פי דו"ח תקופתי של חברת ישרוטל בע"מ לתקופה שהסתיימה ב-30.6.2020 עולה כי ביום 9.1.2020 החברה רכשה 50% מהזכויות ברח' מונטיפיורי 7 בשטח של דונם תמורה סך של 19 מיליון ₪. במקום מתוכנן מלון בן 50 חדרים. על המגרש קיים מבנה לשימור. מהדו"ח עולה כי שווי המגרש ברח' מונטיפיורי 11-9 הינו 72 מיליון ₪ (התמורה הכוללת הינה 110 מיליון ₪ בניכוי שווי הבניין לשימור במונטיפיורי 7 לפי סך של 38 מיליון ₪). בתכנית 5011 (לא מאושרת) החלה על המגרש במונטיפיורי 11-9 השטח האקוי' מהווה 4,805 מ"ר, מתקבל כ-15,000 ₪ למ"ר עיקרי מלונאות. בהתאמה לזמינות (0.89), סך של 16,850 ₪. התאמה לזמן (0.9) ולמיקום (0.8) מתקבל 12,130 ₪ למ"ר.
- בשומה מכרעת של השמאי דוד דדון ברח' הרבי מבכרך 32 נקבע שווי של 11,500 ₪ למ"ר מלונאות למועד 14.10.2020 (בשומה זו ניתח השמאי עסקה בנכס מתאריך 14.4.2016 לפיו התקבל סך של 13,360 ₪ למ"ר מבונה מלונאות).
- שמאי המשיבה הציג נתוני עסקה נוספת מסוף שנת 2022 שנערכה בשכונת מונטיפיורי[8] לפיה העסקה מגלמת 25,000 ₪ למ"ר מבונה פלדלת מגורים ו-14,900 ₪ למ"ר מבונה מלונאות בבעלות מלאה, המבוססים על היקף הזכויות בתוכנית בנין עיר החלה על הפרויקט למלונאות ומגורים.
- <u>מגורים</u>

שמאי המבקש קבע שווי של 20,000 ₪ למ"ר מבונה הנסמך על הכרעת הח"מ במתחם הנדון לעומת השווי בשומת המשיבה בסך 21,700 ₪ למ"ר הנסמך על השווי שקבע השמאי המכריע מרדכי דדון במתחם הנדון שנערכה לאחר השומה מכרעת של הח"מ, שהתבסס על עסקאות השוואה רבות.

- <u>שטחי ממ"דים</u>

מאחר שמדובר במימוש במכר, יש להוסיף את שווי הממ"דים זאת בהתאם להחלטת וועדת ערר בענין "חשדר". בשומה המכרעת שאוזכרה לעיל ובשומות הח"מ, השווי למ"ר מבונה למגורים חולץ מעסקאות לדירות חדשות הכוללות ממ"ד ולפיכך השווי הינו למ"ר פלדלת הכולל שטח ממ"ד.

[8] נתבקשתי ע"י שמאי המשיבה שלא לפרסם את פרטי העסקה

10. <u>הכרעה</u>

10.1. <u>שווי במצב קודם</u>

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים כי השימוש המיטבי במצב הקודם הינו הנכס כבנוי.
המחלוקת העיקרית הינה לעניין אומדן שווי הנכס במצב קודם ולעניין שטח הגלריה.
לעמדת שמאי המבקש יש להביא בחשבון, בנוסף לשטח החנות בקומת הקרקע, גם את שטח הגלריה בשטח של 18 מ״ר לפי מקדם שווי 0.4[9] וכי השווי במצב קודם הינו לפי שווי העסקה שנערכה בנכס במסגרת פירוק החברה בסך של 1,200,000 ₪.
מנגד, לעמדת שמאי המשיבה שטח הגלריה אינו משויך לתת חלקה 14 אלא לתת חלקה אחרת בבנין והשווי הינו לפי שטח תת החלקה הרשום + חלק יחסי בהצמדה של תא השירותים, סה״כ 785,700 ₪ לפי שטח אקוי׳ של 39.29 מ״ר (39.04 מ״ר X 1 + 1.25 X 0.2).
המבנה הנדון נבנה במקור כמבנה מלאכה עם קומת קרקע מסחרית התואם להוראות תוכנית 397.
בהתאם להיתרי הבניה, אושרה בבנין קומת ביניים.
לאחר שביקרתי בנכס ובחנתי את תשריט הבית המשותף, אני סבור כי התייחסות הצדדים לשטח הגלריה הינה לשטחים שונים. שמאי המבקש התייחס בשומתו לשטח המשמש לגלריה בחזית תת החלקה ואילו שמאי המשיבה התייחס לתת חלקה 27 שבקומת הביניים אשר ממוקמת מעל לחלק העורפי של תת החלקה הנדונה.
בהתאם לתשריט הבית המשותף, הגלריה הקיימת בחזית החנות אינה חלק מקומת הביניים ואינה רשומה כגלריה של היחידה הנדונה. כמו כן, וכפי שנצפה בביקור שנערך בנכס, החלק החזיתי של החנות הינו בגובה פנים של כ-2.7 מטר ומעליו גלריה בגובה של כ-2.2-2.6 מ׳ בשטח של כ-16 מ״ר. החלק העורפי של תת החלקה הינו בגובה של כ-2.7 מ׳ ומעליה תת חלקה 27.
מאחר שלגלריה הקיימת בחנות לא נמצא היתר או רישום בתשריט הבתים המשותפים כשטח גלריה, שטח זה יגולם בשווי הנכס במצב הקודם, כחנות בגובה הכולל פוטנציאל להקמת גלריה.

לעניין ההצמדה של שטח שירותים בשטח של 18.73 מ״ר- בהתאם למסמכי הבית המשותף, שטח זה ממוקם כיחידה עצמאית בלובי הכניסה לבנין (בחלק המערבי) וצמוד בחלקים שווים לחלקות המשנה 5-19 שבקומת הקרקע. מאחר ששטח זה הינו בשימוש משותף של 15 חלקות משנה, אני סבור כי יש להביא בחשבון את שטח ההצמדה לפי החלק היחסי בשטח זה ובשווי שטח שירות קומתי נפרד, לפי מקדם שווי 0.4 ממ״ר מבונה למסחר ומקדם הפחתה של 50% בשל הבעלות המשותפת והשימוש המשותף, סה״כ מקדם משוקלל 0.2 ממ״ר בנוי במצב קודם, כפי שקבעתי בהכרעתי לתת חלקה 17 בחלקה הנדונה ואומץ ע״י שמאי המשיבה.

[9] בפועל השווי חושב לפי שטח של 40 מ״ר X 30,000 ₪/מ״ר

שווי מ״ר בנוי למסחר במועד הקובע

להלן פירוט נתוני עסקאות מאתר מידע נדל״ן של רשות המיסים, כפי שהוצגו על ידי בשומה המכרעת הקודמת לתת חלקה 17:

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח הנכס מ״ר	התמורה ב-₪	מחיר למ״ר בנוי ב-₪	הערות
17.7.2017	7067/44	יצחק שדה 34	161	2,900,000	₪ 18,012	שנת בניה-1967
20.6.2019	7067/44	יצחק שדה 34	43	700,000	₪ 16,280	שנת בניה-1960
2.5.2018	6971/49	שד׳ הר ציון 104	112	2,300,000	₪ 20,536	שנת בניה -1960
12.9.2018	6971/49	שד׳ הר ציון 106	113	1,900,000	₪ 16,814	שנת בניה -1960
9.2.2017	7016/38	שד׳ ירושלים 11	38	1,050,000	₪ 27,632	
6.4.2017	7016/3	רוחמה 5	16	₪ 220,000	₪ 20,625	שנת בניה-1950 *2/3 חלקים
5.7.2017	7016/2	אילת 4	69	₪ 1,262,500	₪ 18,297	שנת בניה- 1950
20.6.2017	7016/38	שד׳ ירושלים 11	40	₪ 525,000	₪ 26,250	שנת בניה- 1950 *מחצית חנות
שווי למ״ר בנוי מתואם במעוגל כ-					**₪ 20,000**	

ערכי שווי נוספים המפורטים לעיל:

1. בהתאם לשומה מכרעת של השמאי המכריע אייל יצחקי בגו״ח 7082/1,2,3, רח׳ שלמה פינת הרצל, למועד הקובע 9.5.2018 - נקבע שווי מ״ר בנוי למסחר בסך של 20,000 ₪ מ״ר[10].
2. עפ״י השומה המכרעת של השמאי המכריע אריה אריאל בגו״ח 7061/243, רח׳ שוקן 26, למועד הקובע 6.1.2017, הוערך ע״י המשיבה שווי למ״ר בנוי למסחר כחדש בסך של 25,000 ₪/מ״ר בנוי.
3. בהתאם לשומה מכרעת של השמאית נאוה סירקיס בגו״ח 7016/155, רח׳ אילת 22, למועד הקובע 6.1.2017 הוערך שווי מ״ר בנוי למסחר (בנין ותיק) בחזית לרחוב אליפלט לפי 20,000 ₪ למ״ר בנוי.

לאחר בחינת נתוני ההשוואה והנתונים הנוספים לרבות הנתונים בשומות מכריעות כמפורט לעיל, הגעתי למסקנה כפי שקבעתי בשומות המכריעות הקודמות בנכס הנדון כי השווי הראוי למ״ר בנוי במצב קודם, לאחר התאמות הינו בסך של 20,000 ₪/מ״ר.

העסקה שנערכה בנכס וצוינה בשומת המבקש שמהותה העברת רישום תת החלקה אגב פירוק החברה לבעל המניות שדווחה בתאריך 16.1.2023, למעלה מ-4 שנים לאחר אישור התוכנית, אינה רלוונטית למועד הקובע.

מבדיקה שערכתי באתר מידע נדל״ן עולה כי העסקה הנ״ל מיום 20.12.2022, מדווחת באתר בהתייחס לחלק של 50% מהנכס ובתמורה לסך של 833,220 ₪.

שווי במצב קודם

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	סה״כ
קומת קרקע	39.04	1.1[11]	42.94
חלק יחסי בשירותים משותפים	1.25	0.2	0.25
סה״כ שטח אקוי׳			43.19
שווי למ״ר בנוי			20,000
סה״כ שווי מצב קודם במעוגל			864,000

[10] לאחר התאמות

[11] מקדם שווי בגין פוטנציאל לתוספת גלריה בחזית תת החלקה

10.2. <u>שווי במצב חדש</u>

אומדן השווי במצב החדש נבחן ע"י אומדן שווי הזכויות לכלל חלקה 135 הנדונה בהתאם לחלק היחסי במגרש 601 במצב חדש בתוכנית תא/4236.

בהתאם לטבלת ההקצאות הוקצו לבעלי חלקה 135- 40.71% ממגרש התמורה.

המחלוקת העיקרית בין שמאי הצדדים הינה לעניין שווי החלק היחסי של תת החלקה הנדונה במצב החדש, שווי יחסי המחושב לפי החלק היחסי ברכוש המשותף (8/969- 0.9205%) או לפי השווי היחסי מכלל שווי המבנה (2.2664%).

כאמור, בשומות המכריעות הקודמות שערכתי בחלקה הנדונה (בתתי חלקות 17, 37,38) סוגיה זו לא עלתה והצדדים לא היו חלוקים לעניין החלק היחסי של כל תת חלקה במצב חדש שנקבע בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף.

החלק היחסי בטבלאות ההקצאות והאיזון המתוקנת של תוכנית תא/4236 נקבע כאמור לפי השווי היחסי של כל חלקה בשלמות ללא יחסיות פנימית בתוך החלקה. בעקרונות טבלת ההקצאות צוין כי חלוקת הזכויות בין בעלי הזכויות בחלקות בהם קיימים בניינים תערך בין הבעלים לבין עצמם.

לענין זה הציג בפני שמאי המבקש הסכמים מיום 11.10.2015 ומיום 10.2.2019 התומכים בהערכת השווי על פי החלק ברכוש המשותף.

מעיון בהסכם שיתוף במקרקעין מיום 11.10.2015 עולה בין היתר כדלקמן:

נקבע כי בעלי הזכויות בחלקות 87,89,135,155 בגוש 7016 יוזמים תוכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה שעל פיה יקבלו בעלי הזכויות, זכויות במגרש 601 במלואו.

הצדדים חפצים להסדיר ביניהם הסכם קומבינציה.

חלוקת הזכויות במגרש תיעשה על פי טבלת ההקצאות וחלוקת הזכויות בין בעלי הזכויות בכל חלקה תעשה על פי העקרונות שיקבע השמאי המוסכם.

הצדדים מצהירים כי שותפותם במגרש הינה במושע וכי כל הצדדים להסכם יבנו על המגרש את הפרויקט המשותף כאשר חלקו של כל שותף בפרויקט לאחר השלמתו יהיה בהתאם לחלקו במקרקעין.

בנוסף הוצגה בפני טבלה מרכזת "הקצאות לבעלים" שנטען כי צורפה להסכם הקומבינציה (הטבלה לא ציון תאריך או חתימה) ממנה עולה כי רשימת הבעלים כוללת 47 תתי חלקות בחלקה 135 וכי ההקצאה לבעלי הזכויות בחלקה נערכה על בסיס החלק ברכוש המשותף. בטבלה קיים פירוט הקצאה לכל תת חלקה של כל יעוד.

בפסק הדין שניתן ע"י ביהמ"ש העליון, **ברע"א 6898/16 עזבון המנוח שלמה אהרוני ז"ל נ' עופר מרכזים בע"מ** (מיום 28.12.2017) נסוב הדיון במקרה ייחודי של פירוק שיתוף בבית משותף שנשרף ונהרס, וזאת על פי חוק המקרקעין. בהחלטה נקבע כי החלוקה בתמורה שתתקבל בפירוק השיתוף בין השותפים תהיה לפי השווי היחסי של היחידות שנהרסו[12].

[12] יצוין כי פסק דין זה שכאמור ניתן טרם אישורה של התוכנית הנדונה, עמד בפני המשיבה/שמאי המשיבה גם בהליכים הקודמים בתוכנית הנדונה, אך סוגיה זו לא עלתה על ידם. עוד יצוין כי על אף עמדת המשיבה כיום, בשומות היוצאות תחת ידה בפרויקטים הכוללים תתי חלקות שונות כמו בתוכניות הרובעים, תוכניות פינוי בינוי ועוד, נוקטת המשיבה בגישת חישוב בהתאם לחלק ברכוש המשותף, כפי שנהגה בעבר אף בתוכנית הנדונה.

לענין יתרת זכויות הבניה- **בע"א 7808/21 אחוזת חלקה 180/8 בגוש 6940 בע"מ ו-16 אח' נ' חברת גג בית הדר בע"מ** שניתן ע"י ביהמ"ש העליון ביום 11.7.2023 דן ביהמ"ש בסוגיית הצמדת זכויות בניה שנוספו לאורך השנים לתתי חלקות מסוימות, זכויות שלא ניתן היה לנצלן בשל הכרזה על המבנה הכולל ארבע קומות וקומה חמישית חלקית והמשמש למסחר, משרדים ולמגורים, כמבנה לשימור, אלא רק לניידן.

המחלוקת שם נסובה סביב השאלה למי שייכות זכויות הבניה לניוד.

בהחלטת ביהמ"ש נקבע כי יש לחלק את הזכויות בין כלל בעלי היחידות בבניין, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף.

בפסק הדין צוין בין היתר כדלקמן:

"23. לאורך השנים הובעו דעות שונות באשר לטיבן של זכויות הבנייה, בפרט כאשר אלו נוגעות לבתים משותפים (ראו: ע"א 3451/07 קאופמן נ' כהן, פסקה 9 [פורסם בנבו] (18.2.2010) (להלן: עניין קאופמן) וההפניות שם). לצד זאת, הובהר, כי אף שזכויות הבנייה אינן מהוות חלק מהרכוש המשותף, יש לראותן כנכס כלכלי הנמצא בבעלות משותפת של כלל בעלי הזכויות בבית משותף, על-פי חלקם היחסי ברכוש המשותף".

ובהמשך:

<u>סוף דבר</u>

"43. נוכח כל האמור, אני סבורה כי זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות אשר ניתנות לניוד ולמכירה מצויות בבעלותם של כלל בעלי הזכויות בבניין. על כן, לו תישמע דעתי, היינו מקבלים את הערעור ומורים על חלוקת זכויות הבנייה בין בעלי הזכויות בבניין לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף".

בקשה לקיום דיון נוסף על פסה"ד, נדחתה ביום 10.10.2023.

יוער כי החלטת ביהמ"ש בענין מרכזים לא עסקה בזכויות בניה נוספות אלא בשווי היחידות הבנויות שנשרפו ונהרסו ומשכך מאחר שבמצב הקודם השווי המוערך הינו בהתאם לשווי הבנוי של תת החלקה, שווי אשר מופחת מההשבחה, ואילו השווי ליתרת הזכויות שמעבר לשווי הבנוי מחושב לפי החלק ברכוש המשותף, הרי שגישת החישוב לפי החלק ברכוש המשותף אינה עומדת בסתירה לפסקי הדין הנ"ל.

לאור האמור לעיל, השווי במצב החדש יוערך וייגזר לפי החלק היחסי הרשום ברכוש המשותף.

יצוין כי בהכרעת השמאי המכריע מרדכי דדון בתתי חלקות שבחלקה 155 הסמוכה נקבע כי מאחר שמדובר בענין משפטי שעתיד להתברר בערכאות שיפוטיות, ההשבחה תחושב בחלופה א' לפי החלק ברכוש המשותף בהתאם לחוות דעת הצדדים, כאשר החלופה השניה שחושבה הינה חלופה אלטרנטיבית, ככל שלא תתקבל החלופה הראשונה ע"י ערכאה שיפוטית.

תחשיב השווי נערך על בסיס הנתונים הבאים:

שטח עיקרי למגורים - 18,000 מ״ר עיקרי.

שטח עיקרי לתעסוקה/מלונאות ומסחר- 5,896 מ״ר עיקרי.

כאמור, מהשטח העיקרי לתעסוקה/מלונאות ומסחר יוקצה לפחות 800 מ״ר עיקרי למסחר. כמו כן נקבע כי שימוש מלונאי יתאפשר בחלק מהמערך הבנוי של שימושי התעסוקה ובנפרד משימושי המגורים. עוד נקבע כי ניתן להמיר שטח תעסוקה למלונאות.

בשומות קודמות שערכתי לתוכנית זו בתתי חלקות 17, 37, ו-38, עמדת המשיבה היתה להתפלגות שטחים של מסחר בהיקף של 1,000 מ״ר ומלונאות בשטח של 4,896 מ״ר. שטחים אלו חושבו גם בשומת המבקשים וכן בהכרעותיי.

בשומה הנוכחית, עמדת המשיבה הינה לשטח למסחר של 1,500 מ״ר ושטח למלונאות של 4,396 מ״ר.

מאחר שהתפלגות שטחי המסחר ומלונאות לפי 1,000 מ״ר למסחר ו-4,896 מ״ר למלונאות הובאו בחשבון גם בטבלת ההקצאות שנערכה לתוכנית, לא מצאתי מקום לשנות מהתפלגות שטחים זו. לפיכך, יובאו בחשבון היקפי השטחים לניצול למסחר של 1,000 מ״ר עיקרי ויתרת השטח- 4,896 מ״ר, יוערך לפי שווי למלונאות.

הפחתה בגין מורכבות הפרויקט- הצדדים חלוקים בדבר מקדם ההפחתה- שמאי המשיבה הביא בחשבון שיעור של 25% המגלם את מורכבות הפרויקט כפי שקבעתי בהכרעותיי הקודמות במגרש. מנגד, לעמדת שמאי המבקש יש להביא בחשבון שיעור של 35% בגין מורכבות הפרויקט. לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקש אשר לא נתמכה או נומקה ולפיכך לא מצאתי כי יש מקום לשנות את החלטתי.

<u>התייחסות לערכי השווי</u>

בהכרעותיי הקודמות כמפורט לעיל בגו״ח 7016/135, קיבלתי כאמור את ערכי השווי על פי שומת המשיבה (המקובלים על שמאי המבקש וזאת כפי שעולה מתחשיבו), כדלקמן:

מגורים- 20,000 ₪/מ״ר מבונה עיקרי (מגלם שטחי שירות וממ״ד)

מלונאות- 8,000 ₪/מ״ר מבונה עיקרי

מסחר - 14,000 ₪/ מ״ר מבונה עיקרי

בהליך הנדון, שמאי המשיבה נקב בערכי שווי שונים כלהלן:

מגורים - 21,700 ₪/מ״ר מבונה עיקרי (ללא ממ״דים, שנוספו לשווי)

מלונאות - 10,000 ₪/מ״ר מבונה עיקרי

מסחר - 13,500 ₪/מ״ר מבונה עיקרי

<u>שווי מגורים</u>

בשומה הנדונה עמדת שמאי המשיבה כי השווי הינו 21,700 ₪ למ״ר מבונה בהתבסס על השווי שנקבע בשומה מכרעת של מרדכי דדון מיום 6.5.2021 למגרש הנדון אשר לא קיבל את עמדת הצדדים וקבע שווי זה, על בסיס עסקאות מכר של דירות מגורים מהסביבה. יוער כי בחלק מהעסקאות מדובר בדירות שאינן כוללות ממ״ד.

בחנתי ערכי שווי נוספים שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה כדלקמן:
בשומה מכרעת של השמאית נאוה סירקיס בגו"ח 7016/155 ברח' אילת פינת אליפלט נקבע שווי של 17,730 ₪ למ"ר מבונה מגורים עיקרי במגרש הנדון למועד קובע 6.1.2017.
בשומה מכרעת של השמאי אבישי זיו בגו"ח 7052/57 ברח' דרך שלמה 46-48, שאוזכרה לעיל לעניין שווי למלונאות, השווי למגורים הוערך לפי 16,500 ₪ למ"ר מבונה (פלדלת) למועד 12.2018.
בשומה מכרעת של השמאי עומר סרחאן, בגו"ח 7052/56, דרך שלמה 44, נקבע שווי של 15,200 ₪ למ"ר למועד קובע 11/2018.
בשומה מכרעת של השמאי ארז כהן בגו"ח 7051/66 ברח' אליפלט 9 נקבע שווי של 17,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי למגורים/מסחר למועד קובע 29.11.2019.
בשומה מכרעת של השמאי ארז כהן בגו"ח 7052/65 ברח' דרך שלמה 48 פינת בן עטר נקבע שווי של 16,800 ₪ למ"ר מבונה למגורים למועד קובע 6.12.2018.
בשומה מכרעת של השמאי עומר סרחאן, בגו"ח 7016/187 רח' ניצנה 20 במתחם נגה, נקבע שווי של 18,000 ₪ למ"ר מבונה למועד קובע 16.1.2019.
בשומה מכרעת של השמאי דוד טיגרמן בגו"ח 7083/34 רח' מסילת וולפסון 34, נקבע שווי של 18,000 ₪ למ"ר מבונה למועד קובע 14.11.2018.
בשומה מכרעת של השמאי שלומי יפה בגו"ח 7052/57 ברח' דרך שלמה 46 נקבע שווי של 15,700 ₪ למ"ר מבונה עיקרי למגורים למועד קובע 21.12.2018

כאמור לעיל, בהכרעותיי הקודמות אימצתי את השווי למ"ר מבונה עיקרי של 20,000 ₪ שקבע שמאי המשיבה המשקף שווי כולל של 360,000,000 ₪ לשטח העיקרי (18,000 מ"ר) וכ-17,800 ₪ לשטח פלדלת (18,000 מ"ר + (180 יח"ד X 12.5 מ"ר לממ"ד)).
לאור הנתונים המפורטים לעיל, לא מצאתי מקום לשנות מהשווי הנ"ל.

<u>שווי מלונאות</u>

בשומות המכריעות הקודמות כמפורט לעיל, שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי בסך של 8,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי בהתאמה למיקום הנכס ולמורכבות הבניה (שילוב בין מגורים למלונאות), שווי שהיה מוסכם על שמאי המבקשת. בשומות אלו ואף בהכרעתי הגעתי למסקנה כי השווי במקרה הנדון סביר, זאת לאחר בחינת נתוני שווי בשומות מכריעות וחוות דעת שונות מסביבת הנכס, ובהתייחס למיקום הנכס הנדון ומאפייניו במועד הקובע.
בשומה הנדונה שמאי המשיבה סבור כי השווי הינו 10,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי בהתבסס על השווי שנקבע בשומה מכרעת של מרדכי דדון מיום 6.5.2021 אשר לא קיבל את עמדת הצדדים לשווי של 8,000 ₪ למ"ר וקבע כאמור שווי של 10,000 ₪ למ"ר עיקרי, על בסיס נתוני שווי משומות מכריעות שחלקם הוצגו ע"י שמאי המשיבה.
בתגובת שמאי המשיבה בתיק הנדון, הוצג ניתוח עסקאות נוספות למלונאות, ממיקומים עדיפים וממועדים מאוחרים יותר ביחס למועד הקובע הנדון, כדלקמן:

- העסקה שהוצגה בשומת השמאי המכריע אבישי זיו ברח' חננאל 9-7 דרך שלמה, גו"ח 7052/57, הינה מתאריך 30.4.2019. בניתוח העסקה למלונאות בשילוב מגורים (על בסיס שווי של 16,500 ₪ למ"ר מבונה) התקבל על ידו שווי בסך 10,355 ₪ למ"ר מבונה עיקרי מלונאות,

אולם בקביעת השווי על בסיס הנתונים בשומה המכרעת נקבע שווי בסך של 7,620 ₪ למ״ר מבונה עיקרי למועד קובע 6.12.2018.

- עסקת ישרוטל שפורסמה בדו״חות החברה לרכישת זכויות בנכסים ברח׳ מונטיפיורי 7, 9 ו-11- לנכסים שברח׳ מונטיפיורי 9 ו-11 נערכו על ידי שומות מייעצות מיום 25.1.2021. מדובר בשלוש חלקות צמודות שקיבלו יחד היתר בניה למגורים מיום 13.9.2018. בביקורי בנכסים בעת עריכת השומות הנ״ל, הפרויקט היה מצוי בהליכי בניה (שלד הבנין הכולל 4 קומות מעל לקומות מרתפי חניה היה בנוי). מכאן סביר להניח שהעסקה כללה גם את עלויות מבנה השלד את עלויות התכנון והרישוי והחיסכון בזמן שלא הובאו בחשבון בניתוח שהוצג לעיל. ולפיכך קיים קושי להתבסס על עסקה זו. כ״כ מדובר בעסקאות שנערכו לאחר המועד הקובע הנדון ולמבנה הכולל היתר למגורים.
- לענין העסקה במתחם מד״א בסמוך לרחוב בזל (אלקלעי 2) מחודש 11.2019- מדובר במיקום עדיף בצפון הישן של העיר שאינו בר השוואה ובעסקה ממועד מאוחר יותר. הפרויקט הינו ביעוד מלונאי וניתוח העסקה שנערך כולל מקדמי שווי ומקדמי התאמה רבים שיש בהם כדי להשפיע על השווי.

כך גם לגבי ניתוח פרטי העסקה שהוצגה מרח׳ כ״ג יורדי הסירה בה מדובר בבית מלון המצוי בשלבי בניה, בסמיכות מיידית לנמל תל אביב ולחוף הים, בצפון מערב העיר.

- נתוני העסקה משכונת מונטיפיורי- מדובר בעסקה שנערכה בסוף שנת 2022, כ-4 שנים לאחר המועד הקובע, ולפיכך היא אינה רלוונטית.

כמו כן בדקתי את תיק הבנין של הנכס ממנו עולה כי בנכס קיים היתר בניה משנת 2019 לתוספת 5 קומות חדשות מעל לקומת קרקע ומרתפי חניה קיימים, לפיכך סביר להניח כי העסקה נערכה למגרש הכולל שטחים בנויים ולאחר תהליך של רישוי. כיום קיים היתר חדש בו מבוקש לחדש את ההיתר ל-3 שנים נוספות להוספת 5 קומות למלון עירוני מעל קומת קרקע ומרתף קיימים.

מכל האמור לעיל הגעתי למסקנה כי במקרה הנדון אין באפשרותי להתבסס על נתוני העסקאות לעיל.

בהכרעתי בגוש 7109 חלקה 338 בדרך מנחם בגין 114 פינת רחוב יוסף קארו 2 בתל אביב, קיבלתי את עמדת המשיבה לשווי למ״ר מבונה עיקרי למלונאות של 10,000 ₪ למועד קובע 13.2.2022. בשומה זו התבססה שמאית המשיבה על הנתונים הבאים:

נתוני שווי עפ״י שומות מכריעות:

שמאי מכריע	מועד קובע	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה
אורית גלן	10.9.2019	7456/5,7,8	מתחם שד״ל-יבנה	8,000
אורית גלן	10.9.2019	7456/10	יהודה הלוי 57/שד״ל	8,000
אורית גלן	10.9.2019	7456/9	יהודה הלוי 55/יבנה 35	8,000
עומאר סרחאן	21.5.2019	6977/221	הרכבת 74/ראש פינה	10,000
יהודה פלד	6.9.2018	7016/135	רח׳ אילת 18	8,000

ובנוסף, על פי פסק בוררות שנערך לערכי שווי למלונאות לנכס בגו״ח 6977/73-76, למועד קובע 24.6.2020, שם נקבע שווי בסך של 7,500 ₪ למ״ר מבונה עיקרי (מגלם שטחי שירות של כ-30% והפחתה של 10% בגין מגפת הקורונה).

בהכרעתי הנ"ל, ציינתי את שומת המקרקעין שנערכה ע"י משרד ז.כ. מחקר וסקרים בע"מ, בהתאם לתקן 17.1 לנכס בגו"ח 7104/54,55 ברח' התעשייה 7-5, לאומדן שווי פרויקט מלונאי, בה הוערך שווי מלונאות בסך של 8,500 ₪ למ"ר מבונה ברוטו (עיקרי + שירות) למועד קובע 31.12.2021.

בשומה זו נסקרו מספר נתונים ובין היתר הסכם מיום 2.7.2019 לפיו חב' אלקו רכשה חלק מזכויות לבית מלון בחסן ערפה בעסקה המשקפת כ-7,000 ₪ למ"ר ברוטו מלונאי.

מכל האמור לעיל, השווי שיובא בחשבון הינו 8,000 ₪ למ"ר מבונה כפי שנקטתי בשומות הקודמות בנכס.

<u>שווי למסחר</u>

בשומה הנדונה עמדת שמאי המשיבה כי השווי הינו 13,500 ₪ למ"ר מבונה עיקרי בהתבסס על השווי שנקבע בשומת השמאי המכריע מרדכי דדון מיום 6.5.2021 אשר לא קיבל את עמדת הצדדים לשווי של 14,000 ₪ וקבע כאמור שווי של 13,500 ₪ למ"ר על בסיס שווי למ"ר בנוי של 28,000 ₪ למ"ר, כפי שקבע שמאי המשיבה, אך בניתוח שונה לשווי למ"ר מבונה.

כאמור לעיל, נערכו על ידי שתי שומות מכריעות קודמות בשנים 2020-2021 בגו"ח 7016/135 לתוכנית הנדונה בהן קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה וקבעתי שווי למ"ר מבונה למסחר של 14,000 ₪.

שווי זה נבחן על ידי על בסיס עסקאות נוספות שנותחו והינו בהלימה גבוהה למחיר העסקאות בנכסים נשוא שתי השומות הנ"ל, אשר נערכו בסמוך למועד הקובע, עובדה התומכת בערכים לעיל.

לפיכך לא מצאתי כי יש מקום לבצע שינויים בערכי השווי לעיל, אף בשל עיקרון השוויון בין הנישומים.

<u>עלות המטלות/מבנה ציבור + חניון ציבורי</u>

מבנה ציבורי- שמאי המשיבה הביא בחשבון עלות למבנה ציבורי בסך של 3,120,000 ₪ כפי שנקטתי בהכרעותיי הקודמות. שמאי המבקש כאמור אימץ את בסיס תחשיב השווי במצב החדש המביא בחשבון עלות זו.

לאור האמור לעיל, תובא בחשבון עלות זו כפי שנקטתי בהכרעות הקודמות.

חניון ציבורי - בשומות המכריעות הקודמות שערכתי לתוכנית הנדונה, הסכם ההתחייבות לעיל בדבר המטלות החלות על בעלי הזכויות לרבות הקמת החניון הציבורי, לא היה בפני הצדדים ולא הוצג בפני ועלות זו לא הופחתה בשומות הצדדים.

בשומה שערכתי לתתי חלקות 87, 89 בגוש 7016 לתוכנית הנדונה (שומה מיום 24.12.2023) קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לפיה יש להביא בחשבון גם את עלות הקמת החניון הציבורי במגרש 401 בשטח בנוי של 4,310 מ"ר[13] בסך של 16,701,250 ₪, זאת בהתאם לכתב ההתחייבות שהוצג בפני בין בעלי הזכויות לעירייה להקמת החניון על חשבונם.

לפיכך עלות מטלה זו תובא בחשבון בתחשיב שווי המצב החדש כפי שאף הובאה בחשבון בשומת המשיבה בחלקות 87, 89 הנ"ל.

[13] לפי תכסית של 80% משטח מגרש של 1,341 מ"ר X 4 קומות לפי עלות של 3,875 ש"ח למ"ר, עפ"י מחירון "דקל"

עלויות הריסה

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה להביא בחשבון עלויות הריסה בסך של 350 ₪ למ״ר בנוי, לשטח הבנוי הכולל בחלקות 135, 155 של כ-11,172 מ״ר[14], התואם לשטח המצוין בטבלת ההקצאות המתוקנת של התוכנית.

שימוש ביניים

הנכס מהווה יחידה מסחרית בקומת קרקע. שמאי המשיבה הביא בחשבון שימוש ביניים בתחשיב המתבסס על שיעור תשואה של 7% משווי הנכס (785,700 ₪) לפי שיעור היוון של 7.3% לתקופת הדחיה של 4 שנים עד למימוש הפרויקט, סה״כ 185,062 ₪. שמאי המבקש לא הביא בחשבון בשומתו שימוש ביניים בהתבסס על שומות מכריעות קודמות כמפורט לעיל.

בשונה מהכרעותיי הקודמות בחלקה הנדונה כמפורט לעיל, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לפיה במקרה הנדון יש להביא בחשבון תרומה לשימוש ביניים בנכס לתקופת הדחיה. כאמור, במצב חדש הובאה בחשבון תקופת דחיה של 4 שנים למימוש התוכנית המבטאת בין היתר את המושע, הליך הפינוי וההריסה של המבנים הקיימים, הליך העתקת תחנת טרנספורמציה של חב׳ חשמל, מורכבות הפרויקט והכנת תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי.

אומדן שווי שימוש הביניים

- דמי שכירות למסחר- הוצג בפני חוזה השכירות של הנכס הנדון מיום 19.10.2023 לפיו דמי השכירות המשולמים הינם בסך של 4,000 ₪ לחודש לחנות בשטח של כ-40 מ״ר + גלריה בשטח של 18 מ״ר, המהווים כ-83.3 ₪ למ״ר אקוי׳. אני סבור כי דמי השכירות הינם למועד מאוחר יותר למועד הקובע ומשקפים סיכון לפינוי המושכר לצורך הקמת הפרויקט הנדון.
- בשומה המכרעת של דוד דדון בגו״ח 71016/155 שאוזכרה לעיל נקבעו דמי שכירות בסך של 110 ש״ח למ״ר למועד הקובע.

לאור האמור לעיל, תרומת השווי בתקופת הביניים שתובא בחשבון הינה לפי דמ״ש ראויים של כ-110 ש״ח למ״ר כדלקמן:

תיאור	דמ״ש למ״ר	שטח אקוי׳	סה״כ
תת חלקה 14	110.0	43.2	4,751
דמ״ש שנתיים			57,016
שיעור היוון			7.20%
תקופה			4
סה״כ במעוגל			**192,000**

[14] 5,057 מ״ר בחלקה 135, 6,115 מ״ר בחלקה 155

תחשיב השווי במצב החדש

תיאור	שטח עיקרי	שווי למ"ר	סה"כ ב-₪
מגורים	18,000	20,000	360,000,000
מלונאות	4,896	8,000	39,168,000
מסחר	1,000	14,000	14,000,000
סה"כ גולמי			413,168,000
הפחתה בגין הקמת מבנה ציבור			-3,120,000
הפחתה בגין חניון ציבורי			-16,701,250
עלויות הריסה			-3,910,200
סה"כ			389,436,550
הפחתה בגין מורכבות פרויקט			25%
שווי במצב חדש			292,077,413
זכויות הבעלים במגרש (חלק יחסי במגרש 601)			40.71%
סה"כ שווי במצב חדש			118,904,715
חלק יחסי נישום (תת חלקה 14) ברכוש המשותף- 8/869			0.92060%
סה"כ שווי זכויות הנישום במצב חדש			1,094,635
שימוש ביניים			192,000
סה"כ שווי החלק הנישום במצב חדש			1,286,635

10.3. ההשבחה

שווי מצב חדש- ₪ 1,286,635

שווי מצב קודם- ₪ 864,000

ההשבחה- ₪ 422,635

היטל השבחה- ₪ 211,317

11. <u>שומה</u>

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, תת חלקה 14, חלקה 135 בגוש 7016 כתוצאה מאישורה של תוכנית תא/4236 (507-0137190) כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תא/4236 (507-0137190)	13.09.2018	₪ 422,635	₪ 211,317

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

ובאתי על החתום,

_____

יהודה פלד, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב