

תאריך עברי : י' שבט תש"פ  
תאריך לועזי : 05 פברואר 2020  
מס' תיק לקוח : 50172070א  
מס' פניה : אופק - 34499  
לקביעת שכ"ט : 25.0 יח' שומה

לכבוד  
מר תומר אגמון, גב' סער קינן, מר רפאל קונפורטי,  
רשות מקרקעי ישראל - מרחב תל אביב שמאית מקרקעין מטעם המשיבה שמאי מקרקעין מטעם המשיגות  
[tommerag@land.gov.il](mailto:tommerag@land.gov.il) [saar@ok-nadlan.com](mailto:saar@ok-nadlan.com) [koni@krs-realestate.com](mailto:koni@krs-realestate.com)

**הכרעה בהשגה ראשונה<sup>1</sup> - מגרשים 102,103,104,105 (בשלמות); 101,106,701 (בחלק)  
לפי תוכנית תא/4000, מתחם "בזק", הרצל פינת התחיה, תל אביב - מבואות יפו**

**1. מבוא ומטרת השומה:**

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל - להלן: "רמ"י" או "המשיבה", להכריע במחלוקת בנוגע לשווי המגרשים שבנדון, ללא מע"מ וכולל פיתוח, זאת לצורך גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד או ניצול בחלופות שווי כדלקמן:

- שווי הזכויות החוזיות לפי תוכנית תא/250 - ובקיבולת בניה בסך 16,485 מ"ר ברוטו - להלן: "מצב קודם".
- שווי זכות הבעלות החוזית במגרשים שבנדון למלא קיבולת בניה לפי תוכנית תא/4000 - להלן: "מצב חדש".

**הערה:** בהתאם למדיניות רמ"י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה, זאת בהתעלם מקיומם של מבנים או פולשים שהיו בתחומה נכון למועד הקובע - ולפיכך הכרעתי מהווה שומה מבוססת הנחה, בהתאם לתקן 1 של התקינה השמאית<sup>2</sup>.

1.2. מטעם המשיבה נערכה שומה מיום 3.5.2018, ע"י שמאית המקרקעין גב' סער קינן - להלן: "שמאית המשיבה".

1.3. ההשגה שבנדון הוגשה ע"י קבוצת "מבואות יפו א.ק. נדל"ן בע"מ" ו-"טארה יסודות נדל"ן בע"מ" - להלן: "המשיגות", באמצעות שומת השמאי מר רפאל קונפורטי מיום 23.6.2018 - להלן: "שמאי המשיגות"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב'.

<sup>2</sup> ליתר פירוט בעניין זה ר' סעיף 16.3 להלן.

<sup>3</sup> לשומת ההשגה צורפו נספחים כדלקמן:

נתונים ועסקות השוואה לאומדן שווי המצב החדש; חוזה חכירה מיום 18.05.2014 בין רמ"י לבין חברת "בזק"; תוספת לחוזה החכירה מיום 15.02.2016 בין רמ"י לבין המשיגות ("מבואות יפו א.ק. נדל"ן בע"מ" ו-"טארה יסודות נדל"ן בע"מ"); שומה שנערכה עבור רשות הדואר לצורך מכרז למגרשים 106 (בחלק), 107 (בשלמות) בתחום תכנית תא/4000; אישור רו"ח מטעם המשיגות בדבר עלויות פינוי הפולשים בתחום הנכס מושא ההליך.

- 1.4. ביום 15.11.2018, התקיים דיון במשרדנו בירושלים בנוכחות נציגי, באי כוח ושומאי הצדדים<sup>4</sup>, במסגרתו העבירו לידינו הצדדים מסמכים<sup>5</sup>.
- 1.5. תקציר הדיון הופץ לצדדים ביום 4.12.2018 תוך קביעת מועד סופי להשלמת מסמכים ותגובות, לא יאוחר מיום 16.1.2019.
- 1.6. ביום 26.12.2018, התקבלו (באמצעות הדוא"ל) מסמכי השלמה מאת שומאי המשיגות<sup>6</sup>.
- 1.7. ביום 16.1.2019 התקבל (באמצעות הדוא"ל) מסמך מיום 2.1.2019 מאת יועמ"ש רמ"י עו"ד מנייה לייקין.
- 1.8. ביום 21.1.2019 התקבלה (באמצעות הדוא"ל) תגובה למכתב יועמ"ש הרשות מאת ב"כ המשיגות עו"ד תמר מגדל.
- 1.9. ביום 15.4.2019, התקבל (באמצעות הדוא"ל), מסמך מאת ב"כ המשיגות, בצרוף שומה קודמת שנערכה לנכס הנדון<sup>7</sup>, כפי שאושרה בבקרה ע"י מחוז ת"א והמרכז באגף שומת מקרקעין.
- 1.10. ביום 5.6.2019 ובחריגה מהמועד שנקבע ע"י הח"מ בתקציר הדיון, העבירה (באמצעות הדוא"ל) שמאית המשיבה מסמכי השלמה, להם התבקשה במעמד הדיון<sup>8</sup>.
- 1.11. ביום 5.6.2019, ב"כ המשיגות הודיעה על התנגדותה להגשת המסמכים ע"י שמאית המשיבה, בשל חריגה מלוחות הזמנים שנקבעו ע"י הח"מ בתקציר הדיון.
- 1.12. ביום 10.6.2019, הודעתי לצדדים שלפנים משורת הדין ומאחר מדובר בהבהרות בכתב לטענות שטענה בע"פ במסגרת הדיון, אין מניעה להציגם בפני.
- כמו כן, נתנה למשיגים אפשרות להגיב לטענותיה אלו לא יאוחר מיום 24.6.2019.
- 1.13. עד למועד האמור לא התקבלה תגובת המשיגות בעניין זה.

<sup>4</sup> מטעם המשיבה: גב' סער קינן שמאית מקרקעין, מר עופר אודלס ומר אסף יצחק שמאיי מקרקעין, גב' מירי רימון שמאית רמ"י, גב' אביה מדמון סגנית שמאית רמ"י, מר ישראל לוינגר תחום שומה ובקרה רמ"י, מר תומר אגמון מחלקת עסקאות ברמ"י- מרחב עסקי תל אביב.  
מטעם המשיגות: מר רפאל קונפורטי שמאי מקרקעין, מר ספי רביב שמאי מקרקעין, עו"ד תמר מגדל, מר זיו יעקובי מנכ"ל מבואות יפו א.ק נדל"ן בע"מ, מר אחי ארביב מבעלי מבואות יפו א.ק נדל"ן בע"מ, מר שלומי ארז נשיא טארה יסודות בע"מ, מר אבי פרוטס מנכ"ל טארה יסודות נדל"ן בע"מ.

<sup>5</sup> מסמכים שהועברו מאת נציגי המשיגות:  
תצ"א של מתחם מבואות יפו משנים 2007 ו-2017; הסכם מכר משנת 2011 לרכישת זכויות החכירה בנכס הנדון ע"י חברת אקרו מבואות יפו בע"מ מאת חברת ריאלטי השקעות; הסכם מכר משנת 2012 לרכישת מחצית מזכויות החכירה בנכס הנדון ע"י חברת טארה יסודות בע"מ מאת חברת אקרו מבואות יפו בע"מ.  
הסכם מכר משנת 2017 בין חברת הדואר לבין חברת מבואות יפו א.ק נדל"ן בע"מ; החלטת בהשגה ראשונה של השמאית המחוזית מלי בנימין רוזן מיום 25.5.17; שומת היטל השבחה של שמאי ועדה מקומית חיפה ניר גראור; ניתוח עסקת הדואר לשיטתו של שמאי המשיגות; תצ"א המציג את מיקום עסקות ההשוואה בשומות הצדדים.  
מסמכים שהועברו מאת המשיבה:  
ניתוח עסקת הדואר לשיטתו של שמאית המשיבה; שומה מיום 11.1.2016 שנערכה ע"י שמאי המשיגות במסגרת תקן 19 לנכס ברח' הרצל ת"א.

<sup>6</sup> מסמכי ההשלמה כללו:  
תגובת שמאי המשיגות לתקציר הדיון; מסמך הכולל התייחסות לגישת השומה המועדפת בהתאם לתקן מס' 3 וכן הצגת עסקות השוואה לקרקע מהסביבה (הוצגו גם בשומתו); שומה מיום 10.1.2018 שנערכה ע"י שמאי המשיגות עבור בנק מסחרי לשווי זכויות החכירה של חברת הדואר; ניתוח מכרז מתחם מכבי יפו; ניתוח סביבת הנכס הנדון, מבחינת שכונות מגורים, מבני ציבור, קרבה לאזור תעשייה וכו' וכן התייחסות בדבר רלוונטיות נתוני ההשוואה בשומת רמ"י.

<sup>7</sup> שומה מיום 2.8.2017 שנערכה ע"י שמאי ממאגר השמאי הממשלתי מר אייל שיחור.

<sup>8</sup> מסמכי ההשלמה כללו:  
ניתוח עסקות מכר לקרקעות (כולל ניתוח מכרז מכבי יפו) לגביהן טענה במעמד הדיון; שומה מכרעת להיטל השבחה (השמאי המכריע עומר סרחאן) לנכס בנווה שאנן.

## 2. נתוני זיהוי:

גוש / חלקה : גוש : 7053 חלקות : 110-111,115,117 (בחלק) ; 112-114 (בשלמות)  
 מגרשים : מגרשים מס' 101,106, 701 (בחלק) ; 102-105 (בשלמות) לפי תכנית תא/4000<sup>9</sup>  
 שטח לשומה : מצב קודם (הסכם חכירה) : 28,747 מ"ר מצב חדש (תא/4000) : 22,883 מ"ר<sup>10</sup>  
 מהות הנכס : מגרשים בייעוד "מגרשים מיוחדים" מגרשים בייעוד מסחר ומגורים  
 מיקום : פינת הרחובות הרצל והתחיה, פארק החורשות, תל אביב מבואות יפו

## 3. הזכויות המוערכות:

זכות הבעלות החוזית ללא מע"מ וכולל פיתוח, בכפוף למטרת השומה.

## 4. המועד הקובע:

10.11.2016 - המועד הקובע בשומת המשיבה.

## 5. מועד ביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבה נערך ביום 13.8.2019, וכן ביום 8.12.2019 ע"י הח"מ וע"י גב' צפנת עשוש, שמאית מקרקעין במשרדנו.

## 6. תיאור הנכס והסביבה:

### 6.1. הסביבה:

מושא השומה מהווה חטיבת קרקע בשטח של כ- 22.88 דונם, הממוקמת בקצה הדרום-מזרחי של מתחם "מבואות יפו", בשכונת גבעת הרצל המצויה בדרומה של העיר תל אביב. מתחם "מבואות יפו" מצוי בתפר שבין תל אביב ליפו, גובל בצפון בשכונת פלורנטין ; בדרום בשכונת נווה עופר ; במזרח בביה"ס לטבע ופארק החורשות ובמערב ביפו העתיקה. כמו כן, מתוחם ע"י מערכת צירי תנועה מרכזיים כדלקמן : ממערב שד' ירושלים ; מדרום דרך בן צבי ; מצפון דרך סלמה וממזרח רחוב הרצל/שד' הר ציון. את המתחם חוצה ממערב למזרח דרך קיבוץ גלויות. האזור מאופיין כיום בעיקר בשימושי מלאכה ותעשייה זעירה כגון נגריות, מוסכים, מסגריות, לצד מסחר פריפריאלי של אזור תעשייה (דוגמת אולמות תצוגה) וכיו"ב כמו גם מעט מבני ציבור ושימושי משרדים. כמו כן, המתחם גובל בשכונות מגורים עם אוכלוסייה ברמה סוציאקונומית נמוכה יחסית כגון שכונת נווה עופר. בהתאם למדיניות התכנונית של עיריית תל אביב<sup>11</sup>, האזור צפוי לעבור התחדשות ולשנות פניו בעתיד לאזור מגורים ותעסוקה. נכון למועד הביקור בנכס, ניכר שבסביבתו של הנכס ישנן סוגיות ראשוניות של יוזמות התחדשות עירונית הכוללות פרויקטים למגורים משולבים מסחר<sup>12</sup>. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות הדרושות.

<sup>9</sup> ידועה גם כתכנית 507-0135426.

<sup>10</sup> בהתאם להזמנת השומה.

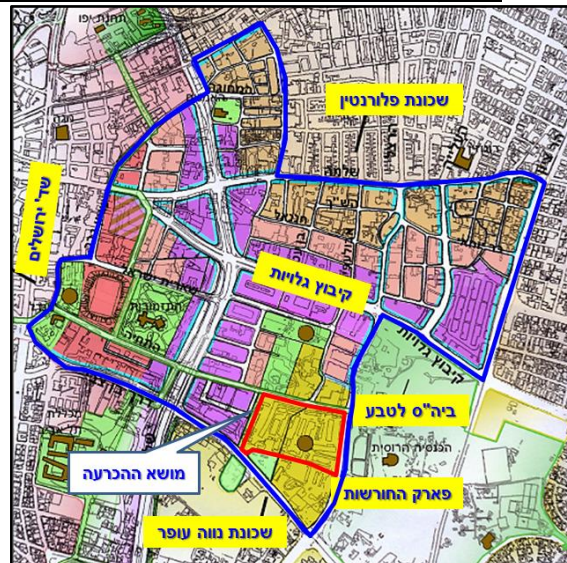
<sup>11</sup> בהתאם למסמך מדיניות של עיריית תל אביב-יפו (תכנית אב) לתכנון מתחם "מבואות יפו" מחודש מרץ 2007.

<sup>12</sup> בעיקר לאורכו של ציר הרצל ולכיוון צפון.

## מחוז ירושלים והדרום

ירושלים, רחוב יפו 97, בנין כלל קומה 13, ת.ד. 28223 מיקוד 91281, טל' 073-3927811

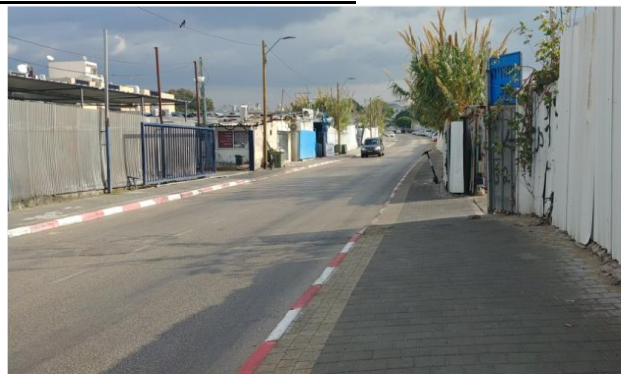
**סימון גבולות מתחם "מבואות יפו" (בכחול בקירוב) ; סימון גבולות מושא השומה (באדום בקירוב)<sup>13</sup>**



**6.2. הנכס:**

מושא השומה מהווה חטיבת קרקע בשטח של כ- 22.88 דונם, הידוע בשם "מתחם בזק". צורת המתחם רגולרית, דמוית מלבן והוא גובל ברח' הרצל ממזרח והתחיה מצפון. נכון למועד הביקור בנכס, הקרקע ברובה ריקה, פנויה ומגודרת, למעט חלקה המערבי שעדיין משמש בעיקר לחניית כלי רכב ומבנים של חב' דואר ישראל. סביבתו המיידית של הנכס, מאופיינת בעיקר בשימושי תעשייה ומלאכה, כגון: מוסכים, מכוני רישוי, שטיפת רכב, מפעל בטון ושימושי משרדים - ללא רצף אורבני לשימושי מגורים וכמעט ללא מבני ציבור. כמו כן הנכס מצוי בקרבה לפארק החורשות, ביה"ס לטבע והמכון לרפואה משפטית (אבו כביר). כאמור לעיל, ניכר שבסביבתו של הנכס, בעיקר לאורכו של ציר הרצל לכיוון צפון ישנן סוגיות ראשוניות של יוזמות התחדשות עירונית הכוללות פרויקטים למגורים משולבים מסחר<sup>14</sup>. כפי שיפורט להלן בפרק המצב התכנוני, על הקרקע שבנדון מתוכנן לקום פרויקט מגורים של כ- 680 יח"ד בשילוב שדרה מסחרית ומבנה ציבור, הממותג כפרויקט בלום TLV.

**תמונות מייצגות של סביבת מושא השומה (אזור תעשייה ומלאכה)**



<sup>13</sup> עפ"י תשריט פריסת שימושים במסמך מדיניות עיריית ת"א-יפו (תכנית אב), למתחם "מבואות יפו" (מרץ 2007).  
<sup>14</sup> למשל: מתחמי מע"צ ושוק הדגים (חב' נצבא) הצמודים לנכס הנדון; הרצל 138 הידוע כפרויקט "תיאודור" בצדי ציר הרצל, צפונית לדרך קיבוץ גלילות החוצה אותו.



תמונות מייצגות של סביבת מושא השומה (אזור תעשייה ומלאכה)  
סימון גבולות מושא השומה בקירוב (באדום) על רקע תצ"א של הסביבה המיידית



הדמיית הפרויקט העתיד לקום על הקרקע שבנדון<sup>15</sup> (באדום)



<sup>15</sup> מתוך אתר האינטרנט של חב' אקרו נדל"ן

## 7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

### 7.1. חוזה חכירה מיום 18.5.2014:

להלן עיקרי הסכם פיתוח מהוון שנחתם ביום 18.5.2014, בין רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) לבין

"בזק החב' הישראלית לתקשורת בע"מ"<sup>16</sup>:

- זיהוי לפי חוזה: גוש 7053 חלקה 32,33 (בחלק), לפי תכנית מס' 250, תל אביב
- תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום 22.3.1993 וכלה ביום 21.3.2024
- מטרת החכירה: כל מטרה המותרת לפי התכניות החלות ו/או שיחולו על המוכר
- ייעוד החכירה: עפ"י הקבוע בתכנית אשר הייתה בתוקף ביום 22.03.1993
- קיבולת בניה: לפי הבנוי בפועל קרי 16,485 מ"ר ברוטו (עיקרי ושרות)
- שטח המוכר: 25,460 מ"ר
- תנאים מיוחדים:
  - חלקות 25 ו-60 בתהליכי הפקעה לכן אינן נכללות בעסקה.
  - לאחר השלמת הלכי ההפקעה יתווספו השטחים המופקעים לשטחים המוכרים
  - עפ"י הסכם זה ללא דרישת תשלום נוסף ביחס ליעוד עפ"י תכנית תא/250 ו- תא/500.
  - חלה על החברה חובת רישום כולל פרצלציה תוך 3 שנים מיום חתימת החוזה.
  - ידוע לחברה כי הנכס והזכויות הנם משותפות עם חב' הדואר, ויש לקבל את הסכמתה לכל הסדר או תב"ע שתחול בעתיד וזאת עד לגמר רישום הפרצלציה.

### 7.2. תוספת להסכם חכירה מיום 15.2.2016:

להלן עיקרי תוספת לחוזה חכירה מהוון שנחתם ביום 15.2.2016, בין רמ"י לבין קבוצת "טארה

יסודות נדל"ן בע"מ" (חלק בנכס: 1/2) ו-"מבואות יפו א.ק. נדל"ן בע"מ" (חלק בנכס: 1/2):

- זיהוי לפי חוזה: גוש 7053 חלקות 32,33 (בחלק), חלקה 96 (בשלמות), לפי תכנית מס' 250, תל אביב
- תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום 22.3.1993 וכלה ביום 21.3.2024
- מטרת החכירה: מבנים אשר הוקמו לפני 22.3.1993
- קיבולת בניה: לפי הבנוי בפועל קרי 16,485 מ"ר ברוטו (עיקרי ושרות)
- שטח מוכר: 28,747 מ"ר
- תנאים מיוחדים:
  - חלה על החברה חובת רישום כולל פרצלציה תוך 3 שנים מיום חתימת החוזה.
  - ידוע לחברה כי הנכס והזכויות הנם משותפות עם חב' הדואר ויש לקבל את הסכמתה לכל הסדר או תב"ע שתחול בעתיד וזאת עד לגמר רישום הפרצלציה.
  - יעוד ומטרת החוזה הינם בהתאם לתכנית שהייתה בתוקף ביום 22.3.1993 ובהתאם לקבוע בחוזה שנחתם עם החברה ביום 18.5.2014.

<sup>16</sup> מעיון בהסכם המכר שנחתם ביום 10.08.2011 (ר' סעיף 7.3 לעיל), עולה כי חברת "ריאליטי פאנד השקעות" רכשה את זכויות החכירה בנכס הנדון מאת חברת "בזק", זאת בהתאם להסכם מכר מיום 16.09.2009.

### 7.3. הסכם מכר מיום 10.8.2011:

בהתאם להסכם מכר שנחתם ביום 10.8.2011, בין "ריאליטי פאנד השקעות" (המוכרים) לבין "אקרו מבואות יפו בע"מ" (הרוכשים), נמכרו זכויות במקרקעין המהוות חלק מהנכס שבנדון<sup>17</sup> תמורת הסך: 105,500,000 ₪. בנוסף, ישלם הרוכש לב"כ המוכר תשלום בשיעור של 0.4% מכל התמורה שתתקבל ממכירת שטחים שיבנו בנכס ולא יותר מ-2 מיליון ₪.

### 7.4. הסכם מכר מיום 8.11.2012:

בהתאם להסכם מכר שנחתם ביום 8.11.2012, בין "מבואות יפו א.ק. נדל"ן בע"מ" (המוכרים) לבין "טארה יסודות נדל"ן בע"מ" (הרוכשים), נמכרו מחצית מזכויות במקרקעין שנרכשו ע"י המוכרים מאת "ריאליטי פאנד השקעות" ביום 10.8.2011<sup>18</sup>, תמורת הסך: 65,000,000 ₪. בנוסף, בהתאם להתחייבות המוכרים לב"כ חברת "ריאליטי פאנד השקעות", ישתתפו הצדדים בתשלום בשיעור 0.4% מכל התמורה שתתקבל ממכירת שטחים שיבנו בנכס ולא יותר מ-2 מיליון ₪.

### 7.5. הסכם מכר מיום 27.12.2017:

בהתאם להסכם מכר שנחתם ביום 27.12.2017, בין "דואר ישראל בע"מ" (המוכרים) לבין "מבואות יפו א.ק. נדל"ן בע"מ" (הרוכשים), נמכרו זכויות במקרקעין המהוות חלק מהנכס שבנדון<sup>19</sup> תמורת הסך: 38,000,000 ₪. הקונה יישא בתשלום אגרות פיתוח, היטל השבחה ותשלום לרמ"י בגין פעולת השבחה ככל שתהא.

### 7.6. נסחי רישום:

בהתאם להעתק נסחי רישום עדכניים מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) תל אביב-יפו, שהופקו באמצעות האינטרנט, עולים פרטי הרישום הרלוונטיים הבאים:

#### ▪ גוש 7053 חלקה 110:

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| רשות מקומית: | עיריית תל אביב-יפו                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| שטח רשום:    | 4,191 מ"ר                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| בעלויות:     | רשות הפיתוח- חלק בנכס 26,586/37,160; עיריית תל אביב- חלק בנכס 6,249/37,160; מדינת ישראל <sup>20</sup> - חלק בנכס 3,366/37,160; טארה יסודות נדל"ן בע"מ - חלק בנכס 4,795/371,600; מבואות יפו א.ק. נדל"ן בע"מ - חלק בנכס 4,795/371,600                                                                       |
| הערות:       | מהות הפעולות: חלוקה; (שטר 165/2018/10) מיום 7.6.2018<br>שם המוטב: בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ; (שטר 165/2018/15)<br>165/2018/16 (שטר 165/2018/17) מיום 7.6.2018<br>שם המוטב: חברת דואר ישראל בע"מ; (שטר 165/2018/17) מיום 7.6.2018<br>מהות הפעולות: הערת אזהרה לפי סעיף 126, על הבעלות של רשות הפיתוח |

<sup>17</sup> הממכר מהווה חטיבת קרקע בשטח של כ-32 ד', חלק מחלקות 25,32-33,51-52,63-64,77 בגוש 7053 ומתחלק כדלקמן: שטח של כ-25 ד' בבעלות המדינה לגבי נחתם חוזה חכירה מול רמ"י ביום 18.05.2014 (ר' סעיף 7.1 לעיל), שטח של 716 מ"ר בבעלות חברת בזק (נרכש על ידה מאת חברת עראן) והיתרה שטח להפקעה ושטח בבעלות עיריית תל אביב ביעוד לצורכי ציבור.

<sup>18</sup> ר' סעיף 7.3 לעיל.

<sup>19</sup> הממכר מהווה חטיבת קרקע בשטח של כ-4,479 מ"ר, חלק מחלקות 27-29 וחלקות 30-31 בשלמות בגוש 7053.

<sup>20</sup> קיימת הערה על הפקעה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות י.פ. 6892 מיום 6.10.2014.

#### מחוז ירושלים והדרום

ירושלים, רחוב יפו 97, בנין כלל קומה 13, ת.ד. 28223 מיקוד 91281, טל' 073-3927811

▪ **גוש 7053 חלקות 111-114:**

רשות מקומית: עיריית תל אביב-יפו  
 שטח רשום: חלקה 111- 4,673 מ"ר; חלקה 112- 2,903 מ"ר; חלקה 113- 3,954 מ"ר; חלקה 114- 4,089 מ"ר  
 בעלויות: רשות הפיתוח- בשלמות; מהות הפעולה: חלוקה; (שטר 165/2018/10) מיום 7.6.2018  
 הערות: שם המוטב: בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ; (שטר 165/2018/16) מיום 7.6.2018; מהות הפעולה: הערת אזהרה לפי סעיף 126, על כל הבעלים

▪ **גוש 7053 חלקה 115:**

רשות מקומית: עיריית תל אביב-יפו  
 שטח רשום: 1,947 מ"ר  
 בעלויות: רשות הפיתוח- חלק בנכס 12,626/23,180; החברה לשיקום המלאכה בתל אביב- יפו בע"מ- חלק בנכס 2,727/23,180; האפוטרופוס לנכסי נפקדים- חלק בנכס 205/23,180; מדינת ישראל<sup>21</sup>- חלק בנכס 5,048/23,180; טארה יסודות נדל"ן בע"מ- חלק בנכס 245/231,800; מבואות יפו א.ק נדל"ן בע"מ- חלק בנכס 245/231,800; 7 בעלים פרטיים  
 מהות הפעולות: חלוקה; (שטר 165/2018/10) מיום 7.6.2018  
 הערות: שם המוטב: בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ; (שטר 165/2018/15) מיום 7.6.2018  
 שם המוטב: חברת דואר ישראל בע"מ; (שטר 165/2018/17) מיום 7.6.2018  
 מהות הפעולות: הערת אזהרה לפי סעיף 126, על הבעלות של רשות הפיתוח קיימות הערות הנוגעות לירושה וצו ניהול ע"י כונס נכסים על חלקם של הבעלים הפרטיים.

▪ **גוש 7053 חלקה 117:**

רשות מקומית: עיריית תל אביב-יפו  
 שטח רשום: 1,126 מ"ר  
 בעלויות: מדינת ישראל- חלק בנכס 2,514/3,230; טארה יסודות נדל"ן בע"מ- חלק בנכס 358/3,230; מבואות יפו א.ק נדל"ן בע"מ- חלק בנכס 358/3,230  
 מהות הפעולות: חלוקה; (שטר 165/2018/10) מיום 7.6.2018

**8. מצב תכנוני:**

מבדיקה שערכנו ובכפוף למטרת השומה, עולה כי מושא השומה נכלל בתחום גבולותיהן של התוכניות הרלוונטיות הבאות:

**8.1. מצב קודם - תוכנית 250:**

תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום 2.6.1955, בי.פ. מס' 418, ומטרתה העיקרית היא תכנון מחדש של השטחים הכלולים בתוכנית והתווית דרכים חדשות.  
 בהתאם לתכנית זו מסווג מושא השומה בייעוד "מגרשים מיוחדים", לגביהם הועדה המקומית רשאית לקבוע את אחוזי הבניה, קווי הבניה, גובה הבניינים והשימושים המותרים.  
 השימושים יהיו לתועלת הציבור ויוכלו להיות גם בעלי אופי מסחרי כגון:  
 בתי מלון, בתי קולנוע, אולמי אספות, משרדים, מוסדות ציבוריים, בנייני אדמיניסטרציה, חינוך נופש, הבראה, ספורט וכו', או לכל מטרה אחרת לפי אישור של הועדה המחוזית<sup>22</sup>.

<sup>21</sup> קיימת הערת הפקעה לפי ס' 19 לפקודת הקרקעות, י.פ. 6892 מיום 6.10.2014.

<sup>22</sup> יש לציין שלפי תקנון התוכנית המצוי באתר, הוראה זו בדבר אישור הוועדה המחוזית מהווה תוספת בכתב יד.



סימון גבולות מושא השומה על גבי תשריט תכנית 250 :



## 8.2. מצב חדש - תוכנית תא/4000: <sup>23</sup>

תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום 22.3.2015, בי.פ. מס' 7008. מטרתה העיקרית הן, בין היתר, הקמת שכונת מגורים חדשה בסמוך לפארק החורשות, שתהווה עוגן מגורים ותכלול הקמה של כ- 680 יח"ד בליווי חזית מסחרית, שטחים לצרכי ציבור ורשת דרכים חדשה המתחברת לשלד העירוני הקיים, כך שתהווה המשך לשכונות קיימות ומתוכננות בדרום העיר.

להלן הייעודים והשימושים המותרים בתחום התוכנית :

### ▪ מגורים ד' - מגרשים 106A - 101A

#### שימושים:

יותר שימושי מגורים בקומות שמעל לכניסה הקובעת, וכן חזית מסחרית ושימושים בעלי אופי ציבורי בקומות הקרקע.

#### הוראות בינוי:

- מס' הקומות לא יחרוג ממגבלות הגובה בנספח הבינוי, בתוספת קומת גג.
- במתחמים 1 ו- 3 תחויב חזית מסחרית בהתאם לתשריט; שטחי המסחר בקומת הקרקע לאורך רחוב הרצל לא יהיו קטנים מ- 50% משטח קומה טיפוסית במבנה.
- יותר ניווד של עד 20% מיח"ד וז"ב בין תאי השטח ובין המתחמים שהינם בבעלות משותפת, בכפוף למגבלת מס' הקומות בכל תא שטח.
- שטח ממוצע של יח"ד יהיה 88 מ"ר עיקרי, כשלפחות 20% מסך הדירות בכל מתחם יהיו דירות קטנות בגודל של עד 63 מ"ר עיקרי.
- תותר בניית מרתפים בהתאם לתכנית מתאר 1 על תיקוניה.
- תותר תוספת שטח עיקרי של 12 מ"ר לכל יח"ד עבור גוזזטראות מקורות, ובתנאי ששטח גוזזטרה עבור יח"ד אחת לא יעלה על 14 מ"ר.
- קיימות הוראות לשימור במבנה לשימור ("בית באר") בתא שטח 101C, בו יותר שימושי מסחר כגון בתי אוכל, בתי קפה, שירותים אישיים, משרדים וכיו"ב, וכן שימושים סחירים בעלי אופי ציבורי בקומת הקרקע.

<sup>23</sup> ידועה גם כתכנית 507-0135426.

- שטח פרטי פתוח (מסומנים כמגרשי B)  
שטחי השפ"פ מהווים חלק מתא השטח הכולל, ומתווספים לשטח תאי השטח ביעוד מגורים לצורך חישוב התכסית ובניית מרתפי חניה.  
בשטחי השפ"פ תירשם זיקת הנאה לציבור למעבר רכב חירום ותשתיות תת קרקעיות.
- מגורים מסחר ותעסוקה- מגרש 701A  
**שימושים:** שימושי מסחר בלפחות שני שלישים מחזית קומות הקרקע, בשאר הקומות שימושי תעסוקה ו/או מגורים ו/או מסחר.  
**הוראות בינוי:**
  - מספר קומות מירבי: תותר בניית עד 10 קומות וקומת גג בדירוג.
  - תמהיל: לפחות 20% מסך הדירות בתא שטח 701 יהיו דירות קטנות בגודל של עד 63 מ"ר עיקרי. סה"כ עד 48 יח"ד.
  - מרתפים: תותר בניית מרתפים בהתאם לתכנית מתאר ע1 על תיקוניה.
  - גזוזטראות: תותר תוספת שטח עיקרי של 12 מ"ר לכל יח"ד עבור גזוזטראות מקורות, ובתנאי ששטח גזוזטרה עבור יח"ד אחת לא יעלה על 14 מ"ר.

להלן טבלת זכויות הבנייה:

| מס' קומות       | מס' יח"ד | שטח בנייה במ"ר |                    |                 |            |                    |        |       | גודל מגרש במ"ר | מגרש | יעוד                |
|-----------------|----------|----------------|--------------------|-----------------|------------|--------------------|--------|-------|----------------|------|---------------------|
|                 |          | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | מעל כניסה קובעת |            |                    |        |       |                |      |                     |
|                 |          |                |                    | שירות           | שטחי שירות | שטח עיקרי          |        |       |                |      |                     |
|                 |          |                |                    |                 |            | מגורים ו/או תעסוקה | מגורים | מסחר  |                |      |                     |
| עפ"י תכנית עו'1 | 16       | 75             | 18,607             | 8,509           | 3,000      |                    | 6,598  | 500   | 3,337          | 101A | מגורים ד'           |
|                 |          |                | ר' הערות           |                 |            |                    |        | 80    | 1,084          | 101C |                     |
|                 | 13       | 180            | 35,786             | 11,350          | 7,200      |                    | 15,836 | 1,400 | 4,451          | 102A |                     |
|                 | 6-10     | 67             | 16,532             | 7,408           | 2,680      |                    | 5,894  | 550   | 2,905          | 103A |                     |
|                 | 5-10     | 126            | 25,528             | 10,093          | 4,350      |                    | 11,085 |       | 3,958          | 104A |                     |
|                 | 5-10     | 122            | 25,373             | 10,427          | 4,213      |                    | 10,733 |       | 4,089          | 105A |                     |
|                 | 5-10     | 56             | 10,624             | 3,313           | 1,934      |                    | 4,927  | 450   | 1,949          | 106A |                     |
|                 | 10       | 48             | 10,570             | 3,832           | 1,968      | 4,500              |        | 270   | 1,127          | 701A | מגורים מסחר ותעסוקה |

הערות:

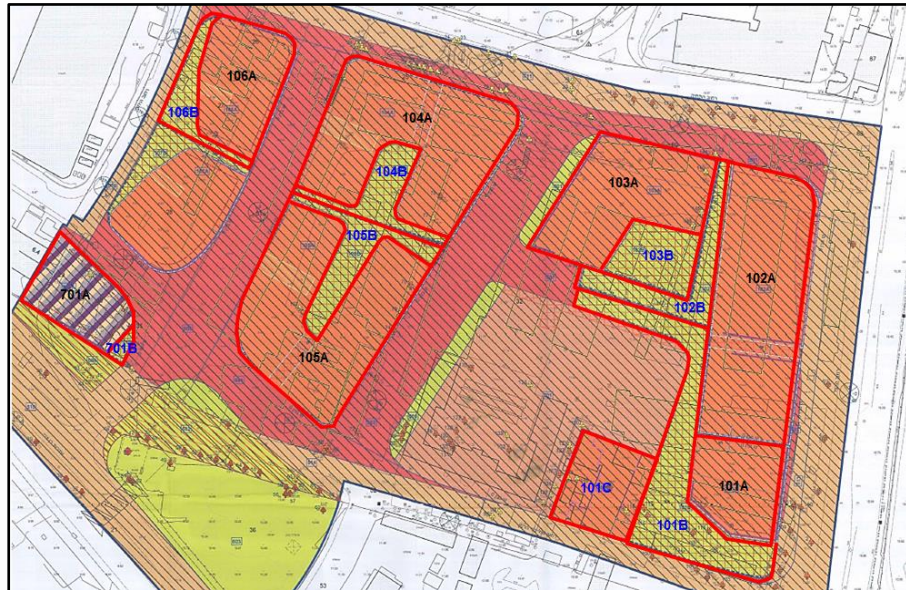
- שטחי הבניה במבנה לשימור בתא שטח 101C נקבעו לפי תיק תיעוד מקדים בהתאם לשטח הקיים במבנה והינן בנוסף לסך זכויות הבניה המפורטות בטבלה.
- ניתן לנייד זכויות למבנה המוצע לשימור, וניתן יהיה למקם מסחר גם בקומה השנייה.
- הוראות נוספות:
  - ניהול מי נגר: לפחות 15% מתכסית המגרשים תהיה פנויה לחלחול מי נגר.
  - חניה: נספח התנועה יהיה מנחה, תקן החניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאות היתרי הבניה; החניה תהיה תת קרקעית, תותר חניה תפעולית על קרקעית, למעט בתאי שטח 101-103; יוקצו מקומות חניה לאורחים בהיקף של 20% ממס' יח"ד שימוקמו לאורך הרחובות ועפ"י הצורך גם בחניון התת קרקעי; תותר חפיפה במקומות החניה הנדרשים למסחר ולאורחים בהיקף של עד 20% ממס' מקומות החניה הנדרשים למסחר בכל מתחם; גובה קומת המרתף התחתונה יאפשר הקמת מכפילי חניה.

מחוז ירושלים והדרום

ירושלים, רחוב יפו 97, בנין כלל קומה 13, ת.ד. 28223 מיקוד 91281, טלי 073-3927811



### סימון המגרשים מושא השומה על גבי תשריט תכנית תא/4000



#### טבלת הקצאה ואיזון:

במסגרת תכנית תא/4000 בוצע איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים.  
להלן החלק היחסי במגרשים השונים המהווה את מושא ההכרעה במצב החדש, בהתבסס על  
טבלת הקצאה ואיזון המצורפת לתכנית<sup>24</sup>:

| מס' מגרש       | החלק היחסי |
|----------------|------------|
| 101A+101B+101C | 18.52%     |
| 102A+102B      | 100%       |
| 103A+103B      | 100%       |
| 104A+104B      | 100%       |
| 105A+105B      | 100%       |
| 106A+106B      | 21.78%     |
| 701A+701B      | 77.83%     |

#### ■ תוכנית תא/11:

- תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום 20.8.2007, ב.פ. מס' 5705, מטרתה העיקרית קביעת הוראות בניה על גגות - להלן ההוראות הרלוונטיות למושא השומה:
- תותר בניית חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה, בתנאי ששטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.
- תכסית הבניה המרבית על הגג לא תעלה על 65% משטחו, או 40 מ"ר לדירה, הקטן מבניהם.
- בבניה בו זמנית תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבנייה על הגג לא תעלה על 65% משטחו.
- תותר חלוקה שונה של שטח חדר יציאה לגג בין הדירות שמתחת לגג או הצמדתם לאחת הדירות.
- לא תותר בניית דירות נפרדות על הגג.

<sup>24</sup> הקצאת המגרשים 101, 701 ו-106, המיוחסת למשיגות עפ"י טבלת הקצאה ואיזון, כוללת חלק יחסי בחכירה וחלק בבעלות הפרטית של המשיגות. החלק היחסי בבעלות המשיגות חושב באופן הבא: בבעלות המשיגות שטח של 716 מ"ר מתוך 3,230 מ"ר המהווה את חלקה 60 ההיסטורית (השטח נרכש מבזק לאחר שזו רכשה אותו מחברת עראן). לאור האמור, הובא בחשבון שכ- 22.17% (התחשיב- 716/3,230) מההקצאה של המשיגות המיוחסת לחלקה 60 עפ"י טבלת הקצאה ואיזון, אינה מהווה חלק ממושא ההכרעה.

#### מחוז ירושלים והדרום

#### ■ תוכנית ע'1:

- תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום 18.3.2003, בי.פ. מס' 5167, ומטרתה העיקרית קביעת הוראות לבניית מרתפים ולשימוש בהם. להלן ההוראות הרלוונטיות למושא השומה:
- תותר בניית 2 קומות מרתף בתכנית מקסימלית של 80% משטח המגרש.
  - תותר בניית עד 4 קומות נוספות עבור שטחי שרות כללים באישור הועדה, ואו תכנית הגדולה מ- 80% באישור מהנדס העיר.
  - בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה יותרו שימושים עיקריים מתוך השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית הראשית, שטחים נלווים למגורים ושטחי שרות.
  - בקומות המרתף התחתונות יותרו שטחי שרות ומחסנים דירתיים, לא יותרו מגורים במרתף, מס' המחסנים לא יעלה על מס' הדירות ושטח כ"א מהם עד 12 מ"ר.

#### 9. סיכום שומות ומחלוקות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של מסקנת השווי בשומות הצדדים (ללא מע"מ וכולל פיתוח)<sup>25</sup>:

| חלופת שומה | שמאית המשיבה  | שמאי המשיגות  |
|------------|---------------|---------------|
| מצב קודם   | ₪ 53,340,000  | ₪ 150,000,000 |
| מצב חדש    | ₪ 758,000,000 | ₪ 259,480,000 |

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. מצב קודם:

9.2.1.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- תעשייה ומלאכה:

בקביעת שווי הבסיס לחלופה זו (ביעוד "מגרש מיוחד"), מסתמכת שמאית המשיבה על נתוני עסקות מכר של תעשייה/מלאכה/משרדים המצביעים לשיטתה על שווי מ"ר בנוי הנע בטווח של 9,000 ₪ - 5,000 ₪, ללא פיתוח ומע"מ.

בהתחשב באפשרות לשימושי מלונאות לפי תוכנית תא/250, קבעה שווי מ"ר בנוי בסך 10,000 ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח.

בחילוץ יזמות 1.15, עלות בניה עילית 5,460 ₪/מ"ר, התקבל שווי מ"ר מבונה ברוטו בסך: 3,236 ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח.

9.2.1.2. עקרונות התחשיב מצב קודם:

- הובאה בחשבון קיבולת בניה עפ"י חוזה החכירה בהיקף 16,485 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות).

9.2.1.3. תחשיב מצב קודם:

|                                              |              |
|----------------------------------------------|--------------|
| קיבולת בניה עפ"י חוזה חכירה במ"ר ברוטו       | 16,485       |
| שווי מ"ר מבונה ברוטו כולל פיתוח              | ₪ 3,236      |
| סה"כ שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל | ₪ 53,340,000 |

<sup>25</sup> בשומת ההשגה לא מוזכר מרכיב פיתוח, במעמד הדיון הבהיר שמאי המשיגות שהשווי בשומתו משקף מצב פיתוח קיים.

## 9.2.2. מצב חדש:

### 9.2.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

#### מגורים:

בקביעת שווי הבסיס למגורים, מסתמכת שמאית המשיבה על השוואה לדירות מגורים בסביבה, תוך חילוץ מרכיב הקרקע, כדלקמן<sup>26</sup>:

| מס"ד | שם הפרויקט          | מיקום כללי                                                                                 | מס' עסקאות | שנת המכירה | תיאור הדירות                                                | תמורה                     | שווי למ"ר בנוי      |
|------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------|
| 1    | NOYA                | בצמוד ומדרום לדרך שלמה, בסמוך וממזרח למתחם שוק פשפשים                                      | 2          | 2016-2017  | דירות 3 חדרים, בשטח 70 מ"ר – 75 מ"ר                         | 2,027,000 ₪ - 3,350,000 ₪ | 29,000 ₪ - 44,600 ₪ |
| 2    | חצרות יפו           | בפינת הרחובות דרך שלמה ו'שד' ירושלים, בסמוך וממזרח למתחם שוק פשפשים                        | 4          | 2016-2017  | דירות 2-3 חדרים, בשטח 34 מ"ר – 89 מ"ר                       | 1,485,000 ₪ - 4,000,000 ₪ | 43,100 ₪ - 46,300 ₪ |
| 3    | רביעית פלורנטיין    | בצמוד ומצפון לדרך שלמה, בקצה הדרומי של שכונת פלורנטיין                                     | 7          | 2016-2017  | דירות 2-5 חדרים, בשטח 50 מ"ר – 139 מ"ר                      | 2,010,000 ₪ - 6,350,000 ₪ | 40,200 ₪ - 48,500 ₪ |
| 4    | פלורנטיין וילג'     | מתחם שוק העלייה, רחוב מטלון 66, מצפון לרח' וולפסון וממערב לרח' וצלנוב, בסמוך לשוק לוינסקי. | 2          | 2016       | דירות 4 חדרים, בשטח 94 מ"ר                                  | 3,217,000 ₪ - 3,505,000 ₪ | 34,200 ₪ - 37,300 ₪ |
| 5    | רח' חזנוביץ 10-12   | רח' חזנוביץ', דרומית לרח' הקונגרס וצפונית לרח' שיבת ציון, בסמוך וממערב לתחנה מרכזית החדשה  | 2          | 2017       | דירות 4 חדרים, בשטח 103 מ"ר                                 | 3,614,000 ₪ - 3,684,700 ₪ | 35,100 ₪ - 35,700 ₪ |
| 6    | רח' נחלת בנימין 140 | בניין ותיק הממוקם בנחלת בנימין 140, מצפון לדרך שלמה, בקצה הדרום מזרחי של שכונת פלורנטיין   | 4          | 2016-2017  | דירות בשטח 53 מ"ר – 63 מ"ר + מרפסת בשטח של כ- 5 מ"ר         | 2,220,000 ₪ - 2,460,000 ₪ | 36,700 ₪ - 40,100 ₪ |
| 7    | רח' פלורנטיין       | פלורנטיין 2, פינת רח' אברבנאל, בסמוך ומצפון מזרח לרביעית פלורנטיין                         | 5          | 2017       | דירות בשטח 67 מ"ר – 121 מ"ר + מרפסת בשטח של 3.5 מ"ר – 5 מ"ר | 2,805,850 ₪ - 4,435,850 ₪ | 36,100 ₪ - 41,700 ₪ |
| 8    | יפו בשדרה           | שד' ירושלים 135, ממערב לרח' חסידי האומות, בסמוך ומצפון-מערב לנתיבי איילון                  | 2          | 2016-2017  | דירות 3-4 חדרים, בשטח 78 מ"ר – 99 מ"ר                       | 2,800,000 ₪ - 3,240,000 ₪ | 32,700 ₪ - 35,900 ₪ |

ממכלול הנתונים לעיל ובהתייחס למיקום הפרויקט, היקפו וגודל הדירות, קבעה שמאית המשיבה שווי בסיס למ"ר בנוי, המגלם מרפסת בשטח 12 מ"ר ומקום חניה בסך: **35,000 ₪, כולל מע"מ וכולל פיתוח.**

#### מסחר<sup>27</sup>:

- בקביעת שווי הבסיס למסחר, מסתמכת שמאית המשיבה על נתונים כדלקמן:
- עסקות מכר לחנויות באזור דרום ת"א מהשנים 2016-2017, לשטחים הנעים בטווח 17 מ"ר – 200 מ"ר, המצביעים על שווי מ"ר בנוי הנע בטווח של 17,000 ₪ – 28,000 ₪ (בהתאמה).
- מחיר מבוקש לשטח מסחרי בפרויקט VIEW, הסמוך למושא השומה בסך 28,000 ₪/מ"ר בנוי.
- על סמך הנתונים לעיל, נקבע שווי מ"ר בנוי עיקרי למסחר בסך: **22,000 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

<sup>26</sup> ליתר פירוט ר' סעיף 10.1 לשומת המשיבה  
<sup>27</sup> ליתר פירוט ר' סעיף 10.3 לשומת המשיבה

## 9.2.2.2. עקרונות התחשיב מצב חדש:

- הובא בחשבון שטחי בניה סחירים (מעטפת דירתי ומסחר) בהתאם לתוכנית תא/4000, לפי חישוב כדלקמן:

| מס' מגרש          | עיקרי למגורים (מ"ר) | מס' יח"ד | ממ"ד (12 מ"ר ליח"ד) | שטח פלדלת (מ"ר) | עיקרי למסחר (מ"ר) |
|-------------------|---------------------|----------|---------------------|-----------------|-------------------|
| 102               | 15,836              | 180      | 2,160               | 100             | 1,400             |
| 103               | 5,894               | 67       | 804                 | 100             | 550               |
| 104               | 11,085              | 126      | 1,512               | 100             | -                 |
| 105               | 10,733              | 122      | 1,464               | 100             | -                 |
| 701               | 4,500               | 48       | 576                 | 106             | 270               |
| <sup>28</sup> 101 | 6,518               | 75       | 900                 | 99              | 580               |
| 106               | 4,927               | 56       | 672                 | 100             | 450               |

- במגרש 701 הובאה בחשבון הפחתה במקדם 0.9 ביחס לשווי הבנוי בגין סמיכות לכביש סואן.
- בחילוץ הקרקע הובאו בחשבון הפרמטרים הבאים: מע"מ 17%, יזמות 20%, עלות בניה כוללת להיקף שטחי הבניה בתוכנית תא/4000, לפי חישוב כדלקמן:

| מס' מגרש | שטח עילי (מ"ר) <sup>29</sup> |       |        | שטח ת"ק (מ"ר) שרות (חניה) | סה"כ עלות בניה 6,615 ₪ למ"ר עילי 3,645 ₪ למ"ר תת קרקעי |
|----------|------------------------------|-------|--------|---------------------------|--------------------------------------------------------|
|          | עיקרי                        | שרות  | סה"כ   |                           |                                                        |
| 102      | 17,236                       | 7,200 | 24,436 | 11,661                    | 204,147,878 ₪                                          |
| 103      | 6,444                        | 2,680 | 9,124  | 4,472                     | 76,657,219 ₪                                           |
| 104      | 11,085                       | 4,350 | 15,435 | 7,056                     | 127,821,645 ₪                                          |
| 105      | 10,733                       | 4,213 | 14,946 | 6,832                     | 123,770,430 ₪                                          |
| 701      | 4,500                        | 1,968 | 6,468  | 3,003                     | 53,731,755 ₪                                           |
| 101      | 6,518                        | 3,000 | 9,518  | 4,850                     | 80,641,339 ₪                                           |
| 106      | 4,927                        | 1,934 | 6,861  | 3,661                     | 58,729,860 ₪                                           |

- הובא בחשבון כי מושא השומה מהווה 100% משווי מגרשים 102-105, 77.83% משווי מגרש 701, 18.52% משווי מגרש 101 ו- 22.1% משווי מגרש 106.
- חושבה הפחתה בשיעור 10% בגין זכויות בחלקים בלתי מסוימים (מושעא) במגרשים 101, 701 ו- 106
- הובא בחשבון תקן החניה לפי הנספח המנחה לתנועה וחניה של תכנית תא/4000 ולפי שטח ברוטו למקום חניה תת"ק בסך 35 מ"ר. <sup>30</sup>

<sup>28</sup> יש לציין שלפי תוכנית תא/4000 היקף ז"ב במגרש 101 כוללים 6,598 מ"ר שטח עיקרי למגורים ו- 500 מ"ר שטח עיקרי למסחר.

<sup>29</sup> נראה שבמגרשים 701, 101 ו-106 שטח עיקרי למסחר לא הובא בחשבון (בטעות) בחישוב עלות הבניה.

<sup>30</sup> תקן חניה למגורים: רכב פרטי (יח"ד) 1: 1.5, אורחים 1: 0.1; תקן חניה למסחר (מ"ר עיקרי): רכב פרטי 1: 30, רכב תפעולי- ז"ב עד 1,000 מ"ר 1: 500, מעל 1,000 מ"ר 1: 700.

## מחוז ירושלים והדרום

ירושלים, רחוב יפו 97, בנין כלל קומה 13, ת.ד. 28223 מיקוד 91281, טלי 073-3927811

9.2.2.3. **תחשיב מצב חדש:**

| מס' מגרש              |                        |                                                          |
|-----------------------|------------------------|----------------------------------------------------------|
| 103                   | 102                    | <b>שווי מרכיב בנוי למגורים</b>                           |
| 5,894                 | 15,836                 | שטח עיקרי למגורים במ"ר                                   |
| 67                    | 180                    | מספר יח"ד במגרש                                          |
| 804                   | 2,160                  | תוספת ממ"ד (12 מ"ר ליח"ד)                                |
| 6,698                 | 17,996                 | סה"כ שטח דירתי (עיקרי + ממ"ד)                            |
| 29,915 ₪              | 29,915 ₪               | שווי מ"ר בנוי דירתי ללא מע"מ וכולל פיתוח                 |
| <b>200,367,521 ₪</b>  | <b>538,341,880 ₪</b>   | <b>סה"כ שווי מרכיב בנוי למגורים ללא מע"מ וכולל פיתוח</b> |
|                       |                        | <b>שווי מרכיב בנוי למסחר</b>                             |
| 550                   | 1,400                  | שטח עיקרי למסחר במ"ר                                     |
| 22,000 ₪              | 22,000 ₪               | שווי מ"ר בנוי למסחר כולל פיתוח                           |
| <b>12,100,000 ₪</b>   | <b>30,800,000 ₪</b>    | <b>סה"כ שווי מרכיב בנוי מסחרי ללא מע"מ וכולל פיתוח</b>   |
|                       |                        | <b>חילוץ מרכיב הקרקע</b>                                 |
| <b>212,467,521 ₪</b>  | <b>569,141,880 ₪</b>   | <b>סה"כ שווי כבנוי למגורים ומסחר</b>                     |
| 177,056,268 ₪         | 474,284,900 ₪          | בניכוי יזמות (20%)                                       |
| <u>76,657,219 ₪ -</u> | <u>204,147,878 ₪ -</u> | סה"כ בניכוי עלות בניה                                    |
| <b>100,399,049 ₪</b>  | <b>270,137,023 ₪</b>   | <b>שווי מרכיב הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח</b>             |
| 100%                  | 100%                   | חלק יחסי מהמגרש השייך לבעלי הזכויות                      |
| <b>100,399,049 ₪</b>  | <b>270,137,023 ₪</b>   | <b>שווי המגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח</b>                   |

| מס' מגרש               |                        |                                                          |
|------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------|
| 105                    | 104                    | <b>שווי מרכיב בנוי למגורים</b>                           |
| 10,733                 | 11,085                 | שטח עיקרי למגורים במ"ר                                   |
| 122                    | 126                    | מספר יח"ד במגרש                                          |
| 1,464                  | 1,512                  | תוספת ממ"ד (12 מ"ר ליח"ד)                                |
| 12,197                 | 12,597                 | סה"כ שטח דירתי (עיקרי + ממ"ד)                            |
| 29,915 ₪               | 29,915 ₪               | שווי מ"ר בנוי דירתי ללא מע"מ וכולל פיתוח                 |
| <b>364,867,521 ₪</b>   | <b>376,833,333 ₪</b>   | <b>סה"כ שווי מרכיב בנוי למגורים ללא מע"מ וכולל פיתוח</b> |
|                        |                        | <b>חילוץ מרכיב הקרקע</b>                                 |
| 304,056,268 ₪          | 314,027,778 ₪          | בניכוי יזמות (20%)                                       |
| <u>123,770,430 ₪ -</u> | <u>127,821,645 ₪ -</u> | בניכוי עלות בניה                                         |
| <b>180,285,838 ₪</b>   | <b>186,206,133 ₪</b>   | <b>שווי מרכיב הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח</b>             |
| 100%                   | 100%                   | חלק יחסי מהמגרש השייך לבעלי הזכויות                      |
| <b>180,285,838 ₪</b>   | <b>186,206,133 ₪</b>   | <b>שווי המגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח</b>                   |

| מס' מגרש              |                       |                       |                                                          |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------|
| 106                   | 101                   | 701                   | <u>שווי מרכיב בנוי למגורים</u>                           |
| 4,927                 | 31 6,518              | 4,500                 | שטח עיקרי למגורים במ"ר                                   |
| 56                    | 75                    | 48                    | מספר יח"ד במגרש                                          |
| 672                   | 900                   | 576                   | תוספת ממ"ד (12 מ"ר ליח"ד)                                |
| 5,599                 | 7,418                 | 5,076                 | סה"כ שטח דירתי (עיקרי + ממ"ד)                            |
| 29,915 ₪              | 29,915 ₪              | 26,923 ₪              | שווי מ"ר בנוי דירתי ללא מע"מ וכולל פיתוח                 |
| <b>167,491,453 ₪</b>  | <b>221,905,983 ₪</b>  | <b>136,661,538 ₪</b>  | <b>סה"כ שווי מרכיב בנוי למגורים ללא מע"מ וכולל פיתוח</b> |
|                       |                       |                       | <u>שווי מרכיב בנוי למסחר</u>                             |
| 450                   | 580                   | 270                   | שטח עיקרי למסחר במ"ר                                     |
| 22,000 ₪              | 22,000 ₪              | 22,000 ₪              | שווי מ"ר בנוי למסחר כולל פיתוח                           |
| <b>9,900,000 ₪</b>    | <b>12,760,000 ₪</b>   | <b>5,940,000 ₪</b>    | <b>סה"כ שווי מרכיב בנוי למסחר ללא מע"מ וכולל פיתוח</b>   |
|                       |                       |                       | <u>חילוץ מרכיב הקרקע</u>                                 |
| 177,391,453 ₪         | 234,665,983 ₪         | 142,601,538 ₪         | סה"כ שווי כבנוי למגורים ומסחר                            |
| 147,826,211 ₪         | 195,554,986 ₪         | 118,834,615 ₪         | בניכוי יזמות (20%)                                       |
| <u>58,729,860 ₪ -</u> | <u>80,641,339 ₪ -</u> | <u>53,731,755 ₪ -</u> | בניכוי עלות בניה                                         |
| <b>89,096,351 ₪</b>   | <b>114,913,647 ₪</b>  | <b>65,102,860 ₪</b>   | <b>שווי מרכיב הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח</b>             |
| 22.1%                 | 18.52%                | 77.83%                | חלק יחסי מהמגרש השייך לבעלי הזכויות                      |
| 0.9                   | 0.9                   | 0.9                   | הפחתה למושעא                                             |
| <b>17,721,264 ₪</b>   | <b>19,153,807 ₪</b>   | <b>45,602,601 ₪</b>   | <b>שווי המגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח</b>                   |

| <u>סיכום שווי הנכס הנדון</u> |                                                                        |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 819,505,714 ₪                | סה"כ שווי מגרשים 102-105, 106, 101, 701, ללא מע"מ וכולל פיתוח (במעוגל) |
| 92.5%                        | הפחתה בגין גודל/ היקף עסקה ודחיה לשיווק                                |
| <b>758,000,000 ₪</b>         | <b>סה"כ שווי המגרשים ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל</b>                  |

31 בהתאם לתכנית תא/4000, שטח בניה עיקרי למגורים במגרש 101 הנו 6,598 מ"ר.

#### מחוז ירושלים והדרום

ירושלים, רחוב יפו 97, בנין כלל קומה 13, ת.ד. 28223 מיקוד 91281, טלי 073-3927811

### 9.3. סיכום שומת המשיגות:

#### 9.3.1. מצב קודם:

שמאי המשיגות קבע את שווי המצב הקודם עפ"י שתי שיטות כדלקמן:

#### 9.3.1.1. שיטה מס' 1- שווי השימוש המיטבי עפ"י תכנית תא/250:

##### 9.3.1.1.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

בשיטה זו, מתבסס שמאי המשיגות על נתוני השוואה כדלקמן:

- עסקת מכר מיום 10.08.11 בין ריאליטי פאנד השקעות (המוכרת) לבין אקרו מבואות יפו בע"מ (הרוכשת), למכירת זכויות החכירה המהוונות בנכס הנדון בהתאם לתוכנית תא/250. התמורה: 105 מיליון ₪, בתוספת מע"מ ובמצב פיתוח קיים (as-is) ו- 2 מיליון ₪ נוספים בגין שכ"ט ב"כ המוכרים.
- עסקת מכר מיום 08.11.12 בין חברת מבואות יפו א.ק. נדל"ן בע"מ (המוכרת) לבין חברת טארה יסודות נדל"ן בע"מ, למכירת 50% מזכויות החכירה שנרכשו כאמור בעסקה מיום 10.08.11. התמורה: 65 מיליון ₪, בתוספת מע"מ ומכאן התמורה לנכס בשלמותו כ- 130 מיליון ₪, ללא מע"מ ובמצב פיתוח קיים.
- עפ"י העסקאות הנ"ל, תוך חישוב התאמה בשיעור 40% למועד הקובע (10.11.2016), מתקבל שווי הנכס בשלמותו בגבולות 150,000,000 ₪, ללא מע"מ ובמצב פיתוח קיים<sup>32</sup>.
- בהתאמה לשטח המוכר בהסכם החכירה (0.97)<sup>33</sup>, מתקבל שווי בגבולות 146,000,000 ₪, ללא מע"מ ובמצב פיתוח קיים.

#### ■ שומות מקרקעין שנערכו בנכס הנדון:

| מס"ד | שם            | סוג השומה                                                             | מועד קובע | שווי מ"ר חרקע בהתאם לתוכנית תא/250 |
|------|---------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------|
| 1    | מר ארז כהן    | שומה לצורך עריכת טבלת הקצאה ואיזון לתב"ע תא/5000                      | 11.01.15  | 4,000 ₪                            |
| 2    | גב' גלית אציל | שומת היטל השבחה שנערכה לנכס הנדון מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א | 06.04.15  | 4,000 ₪                            |
| 3    | גב' גבע בלטר  | שומת הכרעה בהיטל השבחה לנכס הנדון                                     | 06.04.15  | 4,565 ₪                            |

- עפ"י שומת הכרעה לפי תיקון 84 לחוק התו"ב (השמאית גבע בלטר), נקבע שווי הנכס במצב הקודם בגבולות 134,500,000 ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח.
- בהתאמה בשיעור 10% למועד הקובע (11.2016) ולשטח המוכר בהסכם החכירה (0.97), מתקבל שווי בגבולות 144,400,000 ₪, ללא מע"מ ובמצב פיתוח קיים.
- אומדן שווי המצב הקודם כנגזרת משווי המצב החדש בשומתו, לפי חישוב כדלקמן:  

$$168,000,000 \text{ ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח} = 0.65^{34} \times 259,500,000 \text{ ₪}^{35}$$
- בשקלול הגישות לעיל, קבע את שווי המצב הקודם בגבולות 150,000,000 ₪, ללא מע"מ ובמצב פיתוח קיים.

<sup>32</sup> במעמד הדיון בהביר שמאי המשיג כי על אף שבשומתו אין התייחסות לפיתוח, השווי שקבע משקף פיתוח קיים.

<sup>33</sup>  $0.975 = 29,468 \text{ מ"ר השטח הנרכש} / 28,747 \text{ מ"ר השטח המוכר בהתאם לחוזה החכירה}$ .

<sup>34</sup> לעמדתו, שיטה דומה ומקדם דומה הובאו בחשבון בשומות להיטל השבחה ושומות מכריות לפי תיקון 84 בנכסים בעלי מאפיינים דומים למושא השומה (ר' פירוט בעמ' 33 לשומת ההשגה).

<sup>35</sup> ר' אופן תחשיב המצב החדש בסעיף 9.3.2.

**9.3.1.2. שיטה מס' 2- שווי קיבולת בניה בהסכם חכירה בכפוף לתכליות השימושים בתכנית תא/250:**

**9.3.1.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:**

לחליפין, בשיטה זו מתבסס שמאי המשיגות על נתוני השוואה כדלקמן:  
 שווי מ"ר מבונה למסחר עליו התבסס גם במצב החדש<sup>36</sup>, בסך 8,000 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח.  
 בהתאמה בשיעור 0.85 ליעוד/שימוש בעל אופי מסחרי<sup>37</sup>, קבע שווי מ"ר מבונה בסך:  
**6,800 ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

**9.3.1.3. עקרונות התחשיב:**

- הובא בחשבון קיבולת בניה עפ"י חוזה החכירה בהיקף של 16,485 מ"ר בקומת הקרקע.

**9.3.1.4. תחשיב מצב קודם:**

|                      |                                             |
|----------------------|---------------------------------------------|
| 16,485               | קיבולת בניה עפ"י חוזה חכירה במ"ר            |
| 6,800 ₪              | שווי מ"ר מבונה ברוטו ללא מע"מ וכולל פיתוח   |
| <b>112,098,000 ₪</b> | <b>סה"כ שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח</b> |

<sup>36</sup> ר"י סעיף 9.3.2.1.

<sup>37</sup> בהתאם לתכנית תא/250 יותרו שימושים לתועלת הציבור, בעלי אופי מסחרי (כגון בתי מלון, בתי קולנוע או כל מטרה אחרת בהתאם לאישור הועדה המקומית).

### 9.3.2. מצב חדש:

#### 9.3.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס - מגורים:

בקביעת שווי הבסיס למגורים, מסתמך שמאי המשיגות על נתונים כדלקמן:

1. ניתוח הזכויות שנמכרו בעסקת חב' דואר ישראל בנכס הנדון, ע"ס שומה שנערכה למכרז עבור מגרשים 106 (בחלק) ו- 107 (בשלמות) לפי תוכנית תא/4000<sup>38</sup>:

|                                                          |                            |
|----------------------------------------------------------|----------------------------|
| שווי הזכויות לפי שומה                                    | 57,630,000 ₪               |
| התשלום בפועל                                             | 57,350,000 ₪ <sup>39</sup> |
| שווי מרכיב מסחרי                                         | 4,568,000 ₪ <sup>40</sup>  |
| בהפחתת מרכיב מסחרי                                       | 52,782,000 ₪               |
| לאחר התאמה לזמן (0.9)                                    | 47,503,800 ₪               |
| סה"כ שטח מבונה אקו' למגורים בעסקה                        | 7,189 מ"ר <sup>41</sup>    |
| שווי מ"ר פלדלת                                           | 6,607 ₪                    |
| שווי מ"ר פלדלת לאחר הפחתה בגין קונה מיוחד (0.95), במעוגל | 6,300 ₪                    |

2. עסקאות לקרקעות הנכללות בתחום גבולותיה של תוכנית איחוד וחלוקה תא/2494/1, שפורסמה למתן תוקף בתאריך 23.10.2017. מדובר ב-8 עסקאות שנערכו טרם אישורה של התוכנית כאמור, לחלקים בלתי מסוימים הנעים בטווח של 3%-67% מהחלקים במגרשים המוקצים לפי תוכנית זו. כמו כן, לגבי מרבית העסקאות חושבה תוספת בגין היטל השבחה צפוי בסך כ- 45,000 ₪ לקרקע ליחיד (עפ"י שומת הוועדה המקומית). להלן סיכום ניתוח העסקאות:

| מס' מגרשים  | סה"כ שטח עיקרי עפ"י תכניות 1א/1 ו-1ג' | סה"כ שטחי מ"ר/ח"ד לפי 12 מ"ר/ח"ד (115.5 יח"ד) | סה"כ שטח פלדלת | סך התמורה בעסקאות כולל תשלום היטל השבחה | שווי מ"ר פלדלת בממוצע |
|-------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------|-----------------------|
| 8, 5, 2, 1A | 11,591 מ"ר                            | 1,386 מ"ר                                     | 12,977 מ"ר     | 72,000,000 ₪                            | 5,300 ₪               |

3. עסקת מכר מיום 21.06.2017, לקרקע בשטח של 1,555 מ"ר, הממוקמת ברח' ארבר שבשכונת נווה עופר ומיועדת לבניה רוויה לפי תכנית תא/3893. בהתאם לעסקת המכר נמכרו ז"ב (עפ"י היתר בניה שאושר טרם מועד המכירה) הכוללות 44 יחיד בשטח פלדת של כ- 5,946<sup>42</sup>, תמורת סך של 26,000,000 ₪ ללא מע"מ. כך שמתקבל שווי מ"ר מבונה פלדת בסך של 4,400 ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח.
4. עסקות מכר מהשנים 2015-2017 לדירות מגורים בפרויקט VIEW, שכונת נווה עופר. מניתוח העסקאות מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך כ- 20,333 ₪ כולל מע"מ. לאחר ניכוי מע"מ 1.17, יזמות 1.2, עלות בניה בסך 9,000 ₪/מ"ר (הכוללת מרפסות חניה תת"ק וכיו"ב), מתקבל שווי מ"ר מבונה פלדת בסך: 5,460 ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח.

<sup>38</sup> בהתאם לתחשיב המתוקן שהועבר לידינו ע"י שמאי המשיגות.

<sup>39</sup> התמורה בעסקה בסך כ- 38 מיליון ₪ משקפת עסקת יטו' לפני תשלום היטל השבחה ודמי היתר.

<sup>40</sup> 8,000 ₪/מ"ר X 571 מ"ר מסחרי.

<sup>41</sup> להלן ניתוח:

| מגרש | עיקרי למגורים | ממ"ד 12.5 מ"ר ליח"ד | סה"כ אקו' | עירוב שימושים | מושע | חלק יחסי במגרש | סה"כ אקו' |
|------|---------------|---------------------|-----------|---------------|------|----------------|-----------|
| 106  | 4,927         | 700                 | 6,162     | 0.95          | 0.85 | 26.84%         | 1,333     |
| 107  | 4,927         | 550                 | 6,162     | 0.95          | 1    | 100%           | 5,853     |
|      |               |                     |           |               |      |                | 7,189     |

<sup>42</sup> 570 מ"ר ממ"ד + 5,376 מ"ר עיקרי.

### מחוז ירושלים והדרום

ירושלים, רחוב יפו 97, בנין כלל קומה 13, ת.ד. 28223 מיקוד 91281, טלי 073-3927811

5. עסקת מכר מיום 30.05.2016, לחלקה בשטח של 1,062 מ"ר (גו"ח 6984/132), הממוקמת ברח' הקשת 37 (פינת רח' השופר). נכון למועד העסקה על החלקה מבנה בשטח 2,063 מ"ר, ככל הנראה ברמת שלד<sup>43</sup> וז"ב נוספות עפ"י היתר בניה להוספת קומת מרתף ושתי קומות מעל הבנוי. סה"כ זכויות בניה להקמת 13 יח"ד בשטח פלדלת אקו' של 1,625 מ"ר. להלן ניתוח העסקה:<sup>44</sup>

|                                                           |              |
|-----------------------------------------------------------|--------------|
| מחיר מכירה                                                | 13,000,000 ₪ |
| עלות בניה לשטח הבנוי במועד העסקה (2,200 ₪ x 2,063 מ"ר)    | 4,538,600 ₪  |
| יתרה לקרקע                                                | 8,461,400 ₪  |
| שטח פלדלת אקו' (1,485 מ"ר פלדלת x 1 + 200 מ"ר מרתף x 0.7) | 1,625 מ"ר    |
| שווי מ"ר פלדלת אקו', במעוגל                               | 5,200 ₪      |

6. מכרז החב' הממשלתית "דירה להשכיר" מיום 28.1.2016, לקרקע בשטח של כ- 12 ד' הממוקמת במתחם הגדנ"ע- רח' גרוסמן פינת בנטוב והמיועדת לבנייה רוויה להשכרה לטווח ארוך. הממכר מהווה מגרשים 600 ו-601 לפי תכנית 4323, להשכרת מתחם מגורים למשך 20 שנה, כאשר 25% מהדירות יושכרו בשכ"ד מפקח והיתר יושכרו במחיר שוק. להלן ניתוח העסקה:

| מס' מגרשים | שטח עיקרי עפ"י תכניות 4323 ו-1 ג' | שטח מ"מ"ד לפי 11.5 מ"ר/יח"ד (282 יח"ד) | שטח פלדלת  | מחיר העסקה    | שווי מ"ר פלדלת ביעוד מגורים להשכרה לטווח ארוך | שווי מ"ר פלדלת לאחר התאמה לקרקע ללא הגבלה (1.25) <sup>45</sup> |
|------------|-----------------------------------|----------------------------------------|------------|---------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 601,600    | 25,806 מ"ר                        | 3,240 מ"ר                              | 29,046 מ"ר | 121,500,000 ₪ | 4,183 ₪                                       | 5,200 ₪                                                        |

7. עסקת מכר מיום 06.08.2015, לקרקע בשטח 6,900 מ"ר (גו"ח 6970/104), הידועה כמתחם די ווירולי- שכ' "איטליה הקטנה", הממוקמת ברח' אסירי ציון 15. מדובר בקרקע לבניית 3 בנייני מגורים וסה"כ 103 יח"ד עפ"י בקשה להיתר בניה. ממידע שקיבל מאת מנכ"לית החברה, בנוסף נושא הקונה בתשלום דמי פינוי בסך 10.5 מ"ש. להלן ניתוח העסקה:

| שטח עיקרי עפ"י תכניות 1963 א ו-1 ג' | שטח מ"מ"ד לפי 12.5 מ"ר/יח"ד (103 יח"ד) | שטח פלדלת  | מחיר העסקה כולל תשלום דמי פינוי | שווי מ"ר פלדלת |
|-------------------------------------|----------------------------------------|------------|---------------------------------|----------------|
| 11,485 מ"ר                          | 1,287 מ"ר                              | 12,772 מ"ר | 62,545,000 ₪                    | 4,897 ₪        |

8. מכרז רמ"י מיום 15.01.2017, לקרקע בשטח 449 מ"ר, הממוקמת ברח' שתולים 26 פינת מלקוש ומיועדת להקמת 9 יח"ד בבניין מגורים בן 4 קומות וקומת גג חלקית. להלן ניתוח העסקה:

| שטח פלדלת (עיקרי + מ"מ"ד) | מחיר זכיה   | שווי מ"ר פלדלת |
|---------------------------|-------------|----------------|
| 993 מ"ר                   | 6,180,559 ₪ | 6,200 ₪        |

9. עסקאות משנת 2016 לדירות מגורים בבנייה רוויה, בפרויקט PARK TLV הכולל 530 דירות ב-8 בניינים בני 12-17 קומות, לפיהן מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך כ- 23,092 ₪ כולל מע"מ. בניכוי מע"מ 1.17, יזמות 1.2 ועלות בניה 9,000 ₪/מ"ר, מתקבל שווי מ"ר מבונה פלדלת בסך: 7,400 ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח.

<sup>43</sup> מדובר במבנה דו קומתי מעל קומת מרתף, הכולל 2 יח"ד בקומת הקרקע ו-4 יח"ד בקומה א', סה"כ 6 יח"ד.

<sup>44</sup> בנוסף, הוצגו בשומת ההשגה עסקות מכר לדירות מגורים הממוקמות בחלקה לעיל, שמניתוחן מתקבל שווי מ"ר פלדלת בגבולות 5,400 ₪.

<sup>45</sup> מקדם התאמה נקבע בהתבסס על שומת הכרעה בהיטל השבחה של השמאי המכריע מר תמיר שדה מיום 03.11.2016 לנכס ברח' לה גורדיה שבת"א, בו נקבע מקדם התאמה בשיעור 0.75, ממגורים למעונות סטודנטים.

10. עסקת מכר שטרם פורסמה ברשות המיסים, לקרקע בשטח 464 מ"ר (גו"ח 7068/43) ועליה בניין מגורים דו קומתי ישן, ממוקמת ברח' גוש עציון 33 בשכ' יד אליהו.  
מדובר בקרקע לבניית 5 קומות וקומת גג חלקית בהתאם לתכנית בנין עיר תקפה ותוספת ז"ב מכוח תמ"א 38. להלן ניתוח העסקה:

| שטח פלדלת עפ"י תכנית בנין עיר תקפה | תוספת שטח פלדלת מכוח תמ"א 38 | סה"כ שטח פלדלת | מחיר העסקה  | שווי מ"ר פלדלת |
|------------------------------------|------------------------------|----------------|-------------|----------------|
| 536 מ"ר                            | 457 מ"ר                      | 993 מ"ר        | 6,500,000 ₪ | 6,500 ₪        |

- בנוסף, מתבסס על שווי מ"ר מבונה כפי שנקבע בשומות מכריעות לפי תיקון 84 לחוק התו"ב - לפירוט ראו נתוני השוואה 11-14 בטבלת הסיכום מטה.
- סיכום ערכי השווי כפי שהתקבלו מניתוח נתוני ההשוואה המפורטים לעיל:<sup>46</sup>

| מס"ד | מיקום/שמאי                                            | מהות נתון ההשוואה                                                                               | מועד עסקה/ מועד קובע | שווי מ"ר מבונה דירתי |
|------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| 1    | מתחם תכנית תא/4000- עסקת הדואר                        | מכרז לקרקע חב' דואר ישראל                                                                       | 27.12.17             | 6,300 ₪              |
| 2    | שכונת קרית שלום- הרחובות פנחס לבון/קיבוץ גליות        | 8 עסקאות מכר לחלקים בלתי מסוימים בקרקע בהתאם לתכנית איחוד וחלוקה                                | 2017                 | 5,300 ₪              |
| 3    | שכונת נווה עופר- רחוב מנחם ארבר 13                    | עסקת מכר לקרקע ריקה (גו"ח 7055/36)                                                              | 21.06.17             | 4,400 ₪              |
| 4    | שכונת נווה עופר- רחוב בנטוב 5 (פרויקט VIEW)           | עסקאות מכר לדירות מגורים                                                                        | 2015-2017            | 5,460 ₪              |
| 5    | שכונת קרית שלום- רחוב הקשת 37                         | עסקת מכר לחלקה בנויה ככל הנראה ברמת שלד (גו"ח 6984/132)                                         | 30.05.16             | 5,200 ₪              |
| 6    | שכונת נווה עופר- מתחם הגדנ"ע רחובות מאיר גרוסמן/בנטוב | מכרז של חברת "דירה להשכיר"- מתחם מגורים להשכרה לטווח ארוך (25% מהדירות מושכרות בשכר דירה מפקוח) | 28.01.16             | 5,200 ₪              |
| 7    | שכונת קרית שלום- רחוב אסירי ציון 15                   | עסקת מכר לקרקע                                                                                  | 06.08.15             | 5,000 ₪              |
| 8    | שכונת עזרא/הארגזים- רחוב שתולים 26                    | מכרז רמ"י לקרקע                                                                                 | 15.01.17             | 6,200 ₪              |
| 9    | שכונת עזרא/הארגזים- PARK TLV פרווייקט                 | עסקאות מכר לדירות מגורים                                                                        | 2018                 | 7,400 ₪              |
| 10   | שכונת יד אליהו- רחוב גוש עציון 33                     | עסקת מכר לחלקה בנויה הכוללת ז"ב בגין תב"ע ובגין תמ"א 38                                         | 2018                 | 6,500 ₪              |
| 11   | תמיר שדה                                              | הכרעה בהיטל השבחה למתחם פרויקט פיניו בינוי בשכונת יד אליהו- רח' לה גארדיה 64-68                 | 05.02.15             | 6,200 ₪              |
| 12   | מר ארז כהן                                            | שומה לצורך עריכת טבלת הקצאה ואיזון לתב"ע תא/4000                                                | 11.01.15             | 4,000 ₪              |
| 13   | גב' גלית אציל                                         | שומת היטל השבחה מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א, שנערכה לנכס הנדון                          | 06.04.15             | 5,700 ₪              |
| 14   | גב' גבע בלטר                                          | שומת הכרעה בהיטל השבחה לנכס הנדון                                                               | 06.04.15             | 5,700 ₪              |

ממכלול הנתונים לעיל, קבע שמאי המשיגות שווי מ"ר מבונה דירתי בסך :  
**6,300 ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

<sup>46</sup> ראו הרחבה בנספח א' לשומת ההשגה.

#### ■ מסחר

בקביעת שווי הבסיס למסחר, מסתמך שמאי המשיג על נתונים כדלקמן:

| מס"ד | שמאי          | מקור                                                                   | מועד קובע | שווי מ"ר<br>מבונה למסחר |
|------|---------------|------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------|
| 1    | מר ארז כהן    | שומה לצורך עריכת טבלת הקצאה ואיזון לתב"ע תא/4000                       | 11.01.15  | 9,000 ₪                 |
| 2    | גב' גלית אציל | שומת היטל השבחה מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א, שנערכה לנכס הנדון | 06.04.15  | 9,000 ₪                 |
| 3    | גב' גבע בלטר  | שומת הכרעה בהיטל השבחה לנכס הנדון                                      | 06.04.15  | 7,000 ₪                 |

מהנתונים לעיל ובהתאמה למועד הקובע, קבע שמאי המשיגות שווי מ"ר מבונה למסחר בסך:

**8,000 ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

#### 9.3.2.2. עקרונות התחשיב מצב חדש:

- שטח הממ"דים הובאו בחשבון במקדם 0.9.
- הובאה בחשבון תוספת אקו' לשטח ברוטו לחדרי יציאה לגג לפי תכנית ג'1 ובהסתמך על מסמך מאת אדריכל תוכנית תא/4000, כדלקמן:

| מס' מגרש | תוספת שטח ברוטו<br>לחדרי יציאה לגג | תוספת אקו'<br>במקדם 1.1 |
|----------|------------------------------------|-------------------------|
| 102      | 1,025                              | 1,127.5                 |
| 103      | 820                                | 902.0                   |
| 104      | 1,275                              | 1,402.5                 |
| 105      | 1,315                              | 1,446.5                 |
| 701      | 410                                | 451.0                   |
| 101      | 380                                | 418.0                   |
| 106      | 550                                | 605.0                   |

- חושבה הפחתה בשיעור 5% בגין מגורים מעל קומת מסחר במגרשים 101, 701, 102 ו-106.
- חושבה הפחתה להיקף עסקה במקדם 0.86<sup>47</sup> והפחתה נוספת בגין דחיה לשיווק במקדם 0.85 ובסה"כ 0.73.
- חושבה הפחתה במקדם 0.85 בגין זכויות בחלק בלתי מסוים (מושעא) במגרשים 101, 701 ו-106.
- הובאה בחשבון עלות פינוי דיירים מוגנים/פולשים בסך 24,640,000 ₪, עפ"י התחשיב הבא:<sup>48</sup>

| מס' פינוי<br>בתשריט   | שטח קרקע<br>במ"ר | שטח בנוי<br>במ"ר | אומדן עלות הפינוי |
|-----------------------|------------------|------------------|-------------------|
| 1                     | 291              | 216              | 2,327,025 ₪       |
| 2                     | 733              | 750              | 7,282,375 ₪       |
| 3                     | 272              | 287              | 2,762,300 ₪       |
| 4                     | 592              | 0                | 1,702,000 ₪       |
| 5                     | 1426             | 512              | 7,632,550 ₪       |
| 6                     | 92               | 387              | 2,934,800 ₪       |
| סה"כ אומדן עלות פינוי |                  |                  | 24,640,000 ₪      |

- עפ"י הוראות תוכנית תא/4000 תנאי לאיכלוס תא שטח A101 הוא שימור מבנה במגרש C101, לכן הובאה בחשבון עלות שימור בסך 185,000 ₪.<sup>49</sup>

<sup>47</sup> חושב לפי שיעור היוון של 5% לתקופה של 3.5 שנים.

<sup>48</sup> שטח ומיקום הפלישות בהתאם לתשריט ודוח מודד מוסמך מיום 04.05.15.  
אומדן עלות הפינוי הוערך בהתאם למפתח של 2,500 ₪/מ"ר קרקע מוחזקת; 6,000 ₪/מ"ר בנוי מוחזק; תוספת של 15% לסכום הפיצוי בגין עלויות נלוות (יועצים, עו"ד וכד').

<sup>49</sup> לפי חישוב כדלקמן: 185,000 ₪ = 1,000 ₪/מ"ר X 1,000 מ"ר שטח כולל לשימור X 18.5% שיעור ההקצאה.

#### מחוז ירושלים והדרום

ירושלים, רחוב יפו 97, בנין כלל קומה 13, ת.ד. 28223 מיקוד 91281, טלי 073-3927811



9.3.2.3. תחשיב מצב חדש :

| מס' מגרש     |               |                                                       |
|--------------|---------------|-------------------------------------------------------|
| 103          | 102           | שווי מרכיב הזכויות למגורים                            |
| 5,894        | 15,836        | שטח עיקרי למגורים במ"ר                                |
| 67           | 180           | מספר יח"ד במגרש                                       |
| 753          | 2,025         | תוספת ממ"ד (12.5 מ"ר ליח"ד) במקדם 0.9                 |
| 902          | 1,127.5       | תוספת שטח ברוטו אקו' לחדרי יציאה לגג עפ"י תכנית ג'1   |
| 7,549        | 18,988.5      | סה"כ מבונה אקו' (דירתי עיקרי + ממ"ד + חדרי יציאה לגג) |
| 6,300 ₪      |               | שווי מ"ר מבונה דירתי ללא מע"מ וכולל פיתוח             |
| 47,563,425 ₪ | 119,627,550 ₪ | סה"כ שווי מרכיב המגורים ללא מע"מ וכולל פיתוח          |
| 45,185,253 ₪ | 113,646,172 ₪ | בהפחתה למגורים מעל קומת מסחר (0.95)                   |
| מס' מגרש     |               | שווי מרכיב הזכויות למסחר                              |
| 550          | 1,400         | שטח עיקרי למסחר במ"ר                                  |
| 8,000 ₪      |               | שווי מ"ר מבונה למסחר כולל פיתוח                       |
| 4,400,000 ₪  | 11,200,000 ₪  | סה"כ שווי מרכיב מסחרי ללא מע"מ וכולל פיתוח            |
| 49,585,253 ₪ | 124,846,173 ₪ | סה"כ שווי המגרשים ללא מע"מ וכולל פיתוח                |
| 100%         | 100%          | חלק יחסי מהמגרשים השייך לבעלי הזכויות                 |
| 49,585,254 ₪ | 124,846,173 ₪ | סה"כ שווי המגרשים ללא מע"מ וכולל פיתוח                |

| מס' מגרש     |              |                                                       |
|--------------|--------------|-------------------------------------------------------|
| 105          | 104          | שווי מרכיב הזכויות למגורים                            |
| 10,733       | 11,085       | שטח עיקרי למגורים במ"ר                                |
| 122          | 126          | מספר יח"ד במגרש                                       |
| 1,372.5      | 1,417.5      | תוספת ממ"ד (12.5 מ"ר ליח"ד) במקדם 0.9                 |
| 1,446.5      | 1,402.5      | תוספת שטח ברוטו אקו' לחדרי יציאה לגג עפ"י תכנית ג'1   |
| 13,552       | 13,905       | סה"כ מבונה אקו' (דירתי עיקרי + ממ"ד + חדרי יציאה לגג) |
| 6,300 ₪      |              | שווי מ"ר מבונה דירתי ללא מע"מ וכולל פיתוח             |
| 85,377,600 ₪ | 87,601,500 ₪ | סה"כ שווי המגרשים ללא מע"מ וכולל פיתוח                |
| 100%         | 100%         | חלק יחסי מהמגרשים השייך לבעלי הזכויות                 |
| 85,377,600 ₪ | 87,601,500 ₪ | סה"כ שווי המגרשים ללא מע"מ וכולל פיתוח                |



| מס' מגרש              |                       |                       |                                                       |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------|
| 106                   | 101                   | 701                   | <u>שווי מרכיב הזכויות למגורים</u>                     |
| 4,927                 | 6,598                 | 4,500                 | שטח עיקרי למגורים במ"ר                                |
| 56                    | 75                    | 48                    | מספר יח"ד במגרש                                       |
| 630                   | 843.75                | 540                   | תוספת ממ"ד (12.5 מ"ר ליח"ד) במקדם 0.9                 |
| 605                   | 418                   | 451                   | תוספת שטח ברוטו אקו' לחדרי יציאה לגג עפ"י תכנית ג'1   |
| <b>6,162</b>          | <b>7,859.75</b>       | <b>5,491</b>          | סה"כ מבונה אקו' (דירתי עיקרי + ממ"ד + חדרי יציאה לגג) |
| נ"ח 6,300             | נ"ח 6,300             | נ"ח 6,300             | שווי מ"ר מבונה דירתי ללא מע"מ וכולל פיתוח             |
| נ"ח 38,820,600        | נ"ח 49,516,425        | נ"ח 34,593,300        | סה"כ שווי מרכיב המגורים ללא מע"מ כולל פיתוח           |
| <b>נ"ח 36,879,570</b> | <b>נ"ח 47,040,603</b> | <b>נ"ח 32,863,635</b> | <b>בהפחתה למגורים מעל קומת מסחר (0.95)</b>            |
|                       |                       |                       | <u>שווי מרכיב הזכויות למסחר</u>                       |
| 450                   | 1,430                 | 270                   | שטח עיקרי למסחר במ"ר                                  |
| נ"ח 8,000             | נ"ח 8,000             | נ"ח 8,000             | שווי מ"ר מבונה למסחר כולל פיתוח                       |
| <b>נ"ח 3,600,000</b>  | <b>נ"ח 11,440,000</b> | <b>נ"ח 2,160,000</b>  | סה"כ שווי מרכיב מסחרי ללא מע"מ וללא פיתוח             |
| <b>נ"ח 40,479,570</b> | <b>נ"ח 58,480,604</b> | <b>נ"ח 35,023,635</b> | <b>סה"כ שווי המגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח</b>           |
| 21.8%                 | 18.52%                | 77.83%                | חלק יחסי מהמגרש השייך לבעלי הזכויות                   |
| 0.85                  | 0.85                  | 0.85                  | הפחתה בגין מושאע                                      |
| <b>נ"ח 7,500,864</b>  | <b>נ"ח 9,206,017</b>  | <b>נ"ח 23,170,061</b> | <b>סה"כ שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח</b>           |

| <u>סיכום שווי הנכס הנדון</u> |                                                                 |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| נ"ח 387,300,000              | סה"כ שווי מגרשים 101,701,106-102, ללא מע"מ וכולל פיתוח (במעוגל) |
| 0.734                        | הפחתה בגין גודל/ היקף עסקה ודחיה לשיווק ולזמינות                |
| נ"ח 284,278,200              | שווי מתואם ללא מע"מ וכולל פיתוח                                 |
| <u>נ"ח - 24,640,000</u>      | ניכוי אומדן עלות פינוי דיירים מוגנים/פולשים                     |
| <u>נ"ח - 185,000</u>         | ניכוי עלות שימור למבנה הממוקם במגרש 101C (בית הבאר)             |
| <b>נ"ח 259,480,000</b>       | <b>סה"כ שווי המגרשים ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל</b>           |

## 10. טענות משלימות של הצדדים<sup>50</sup>:

### 10.1. טענות שמאי ונציגי המשיגות לעניין המצב הקודם:

#### 10.1.1. מסגרת השומה:

- ייעוד המתחם במצב הקודם לפי תוכנית תא/250, הוא כ"מגרש מיוחד", בו יותרו שימושים לתועלת הציבור שיכולים להיות בעלי אופי מסחרי או לכל מטרה אחרת בכפוף לאישור ועדה מחוזית. כמו כן, קיבולת הבניה תיקבע בהתאם להחלטת הועדה המקומית.
- בהחלטה בערר 47/12 של וועדת משנה במועצה הארצית לתכנון ובניה מיום 23.6.2013, נקבע ששימוש למגורים, בין היתר, עונה על ההגדרה של שימוש לתועלת הציבור.
- מימוש בניה בהתאם לשימושים המותרים בייעוד "מגרש מיוחד" מחייבת הכנת תוכנית בניין עיר בסמכות וועדה מחוזית.
- מגרשים שהוגדרו כ-"מגרשים מיוחדים" וממוקמים בסביבת הנכס הנדון, כגון במתחם "מע"צ", לימים יועדו למגורים עפ"י תוכניות מפורטות שאושרו מכוח תוכנית תא/250.
- לפיכך, יש לבחון את אופן היישום השמאי של ההנחיות שניתנו לשמאית רמ"י.
- כפי שהובהר ע"י המשיגות במסמך התגובה לפרוטוקול הדיון שהוגש מטעמן ביום 26.12.2018 – אינן טוענות שיש להעריך את שווי "המצב הקודם" לפי קיבולת בניה אחרת מזאת הנקובה בחוזה החכירה, אלא בשתי חלופות, כדלקמן:
- על פי בינוי בפועל, בהתאם למגוון התכליות המותרות בתוכנית תא/250 בכפוף לשימוש המיטבי.
- שווי השוק של מתחם הקרקע עפ"י תוכנית תא/250 בהתעלם מכל בינוי.

#### 10.1.2. נתוני השוואה בשומת ההשגה:

- שתי עסקות המכר שנערכו בנכס הנדון בשנת 2011 ו-2012, למעשה משקפות שווי שוק של זכויות החכירה, המוענקות מכוח תוכנית תא/250.
- אמנם בעת ביצוע העסקאות, היזמים ראו לנגד עיניהם מגוון אפשרויות, כשהחזון היה לבנות שכונת מגורים שתשווק במחירים נמוכים, כאלטרנטיבה למרכז העיר.
- עם זאת, מאחר ומדובר בעסקאות לקרקע בחכירה, הרי שרוב מרכיב הפוטנציאל כלל לא שייך ליזם, כך שמעבר לתמורה ששולמה נלקחו בחשבון תשלומים לרמ"י ולהיטל השבחה המסתכמים בכ- 76%, נוסף על כך דחיה עד לאישור התוכנית, סיכון ועלויות מימון.
- קביעת השווי לפי בינוי בפועל התואם לקיבולת בהסכם החכירה, היא לפי ערכי שווי לשימושים בעלי אופי מסחרי, כך בהתבסס על שומות קודמות בנכס הנדון, נקבע שווי מ"ר מבונה מתואם בגבולות 6,800 ₪.
- מסקנת השווי בשומת ההשגה משקפת מצב פיתוח קיים כך שיש מקום להפחית עלויות פיתוח, אם כי לטעמי מדובר בעלות שהיא שולית.

<sup>50</sup> טענות שעלו בכתב בשומות הצדדים ובמסמכי השלמה שהוגשו מטעמם, וכן טענות שעלו בע"פ בדיון שהתקיים ביום 15.11.2018, לרבות תגובות והערות לתקציר הדיון.

## 10.2. טענות שמאית ונציגי המשיבה לעניין המצב הקודם:

### 10.2.1. מסגרת השומה:

- יש להעריך את שווי המצב הקודם עפ"י כללי הרשות ומסגרת העסקה כפי שאושרה, קרי שווי הזכויות לפי קיבולת בניה בהסכם חכירה בסך כ- 16,500 מ"ר ועפ"י יעודן בתכנית תא/250.
- כל טיעון לגבי מסגרת העסקה או פרשנות חוזה חכירה הוא משפטי ויש להפנותו למחלקה המשפטית ברמ"י.
- גישת שמאי המשיגות לפיה ניתן לנצל זכויות מעבר לנקוב בחוזה חכירה, לאחר אישור הועדה המקומית, מיתר לכאורה את הצורך בתשלום היטל השבחה /דמי היתר.

### 10.2.2. התייחסות לנתוני ההשוואה בשומת ההשגה:

- עסקות המכר לקרקעות שבוצעו בנכס הנדון בשנים 2011,2012 אינן משקפות את שווי המצב הקודם, מאחר והן מגלמות פוטנציאל לאישור תוכנית לשינוי היעוד או ניצול הבניה בנכס.

## 10.3. טענות שמאי ונציגי המשיגות לעניין המצב החדש:

### 10.3.1. סביבת הנכס:

- מדובר בשטח קרקע המצוי במרקם של תעשיה ומלאכה, במיקום נחות בחלק הדרום מזרחי של מתחם "מבואות יפו", שתואר במסמך מדיניות שיקום האזור של עיריית ת"א כ- "חור שחור".
- אמנם עפ"י מסמך המדיניות המטרה היא לשקם את האזור, אך עדיין, כפי שניתן לראות בתצ"א בעשר השנים האחרונות לא חל שינוי בסביבת הנכס ובאופייה.
- מיקום הנכס בקרבת צירים מרכזיים מעניק נגישות וחשיפה טובה לשימושי תעשייה ואופי מסחרי, אך לשימושי מגורים במצב החדש, הנכס מצוי במיקום נחות ביותר.
- מעבר לסיכון הרב הכרוך בהקמת שכונה חדשה, ע"מ למשוך רוכשים יש לשווק את הפרויקט במחיר נמוך יחסית, זאת לאור מיקומו כמובלעת באזור שאינו צמוד דופן לשכונות מגורים.
- הקמת בית ספר במתחם, תיתכן תוך פרק זמן של 10 שנים, כך שבניגוד לטענת שמאית רמ"י, מבני הציבור שישרתו את הפרויקט הם אלו שקיימים בשכונות הנחותות בסביבה כמו נווה עופר. כמו כן, בניגוד לעמדתה, ביה"ס לטבע קולט תלמידים מכל רחבי העיר ואף מחוץ לה, כך שלא ישרת רק את הפרויקט הנדון.

### 10.3.2. נתוני ההשוואה בשומת ההשגה:

- ככלל, בהתאם לתקינה השמאית יש לתת עדיפות לעסקות מכר לקרקעות בסביבה הקרובה לנכס, שכן גישת ההשוואה הישירה עדיפה על פני גישת החילוץ משווי מ"ר בנוי.
- בין נתוני ההשוואה שהוצגו לקרקעות, קיימת עסקת חב' הדואר בנכס הנדון משנת 2017, העדכנית למועד הקובע והמשקפת בצורה המהימנה ביותר את שווי הקרקע במצב החדש.
- טרם ביצוע עסקת חב' הדואר, על תנאיה, רמ"י סברה שהיא רלוונטית וחשובה לקביעת שווי הנכס הנדון. לראיה, מעיון בפרוטוקול וועדת העסקאות החליטה הרשות להקפיא במשך כשנתיים את אישור העסקה מולה בנכס הנדון, זאת עד לקבלת תוצאות מכרז הדואר.
- למרות זאת, תוצאת מכרז עסקת הדואר כלל לא הובאה בחשבון בשומת רמ"י.

## מחוז ירושלים והדרום

ירושלים, רחוב יפו 97, בנין כלל קומה 13, ת.ד. 28223 מיקוד 91281, טל' 073-3927811

- יזמים רבים שהתעניינו במכרז הדואר, נסוגו לאור המחיר הגבוה, אך מאחר וחטיבת הקרקע מושא המכרז נכללת במתחם מושא השומה, למשיגות (אקרו - טארה) היה אינטרס מובהק להסכים למחיר המוצע, שבשומת רשות הדואר נקבע לפי שווי מ"ר מבונה פלדלת של 7,000 ₪.
- כמו כן שווי המצב החדש מבוסס על שומות קודמות שנערכו בנכס לרבות הכרעתה של גב' בלטר, לפיה שווי מ"ר מבונה פלדלת בגבולות 5,700 ₪, כמו גם תוספת 10% בגין תוכנית הגנות ג'1.
- יתר עסקות ההשוואה לקרקעות כפי שהוצגו בנספח לשומת ההשגה הן ראויות ורלוונטיות, מבחינת מאפייניהן. כך למשל, בדומה לנכס הנדון, העסקאות בשכונת קריית שלום הן בקרקע ביעוד לשכונה של כ- 650 יח"ד, המצויה בסמיכות לנכס הנדון ובצמוד לשכונת מגורים קיימת.
- יש לציין הכרעה בהשגה ראשונה<sup>51</sup> בסביבת הנכס, בה נקבע שווי מ"ר מבונה דירתי בגבולות 5,930 ₪, שהתבססה בין היתר על הכרעתה של גב' בלטר בנכס הנדון תוך התאמה לזמן.

### 10.3.3. נתוני ההשוואה בשומת המשיבה:

- עסקות ההשוואה בשומת רמ"י, המבוססות על גישת החילוץ הן מגמתיות ואינן נכללות במתחם מבואות יפו, אלא באזור פלורנטין וצפון יפו. מדובר באזורים מבוקשים ומפותחים, בהם קיימים פרויקטים חדשים בקרבה יחסית למרכז העיר, מוקדי תיירות, בילוי וחוף הים.
- לפיכך, אינם ברי השוואה לנכס הנדון המצוי בחלק הדרומי של שכונת גבעת הרצל, אזור מלאכה שעל גבול שכ' תל כביר, המאופיין במבני תעשייה, מוסכים, נגריות, אחסנה וכיו"ב.
- כמו כן מדובר באזור לא מפותח, חסר במוסדות ציבור, בסמיכות לשכונות מגורים כגון נווה עופר ותל כביר המאופיינות באוכלוסייה מעורבת, ברמה סוציו-אקונומית נמוכה.
- ישנו חוסר התאמה בין נתוני ההשוואה בשומת רמ"י לבין הנכס הנדון, במס' גורמים כגון מיקום, גודל דירות, רמת בניה ויוקרה, היקף בינוי וזמינות<sup>52</sup>.
- כך למשל, מרבית נתוני ההשוואה בשומת רמ"י הן לדירות 2-3 חדרים, בעוד שטח המעטפת הדירתי ("פלדלת") הממוצע בנכס הנדון הוא 100 מ"ר.
- הפער בין השווי בשומת רמ"י לשווי בשומת הכרעה של גב' גבע בלטר בנכס הנדון, אינו סביר.

### 10.3.4. הפחתת עלות פינוי פולשים ודיירים מוגנים:

- במסגרת תוכנית תא/4000, המהווה תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, הוקצו למשיגות מגרשי תמורה בטבלת ההקצאה והאיזון, למרות התנגדותם מול מוסדות התכנון.
- למעשה מגרשי התמורה לא היו בחזקתן כך שנתפסו ע"י פולשים או אוכלסו ע"י דיירים מוגנים שלא בשל רשלנותן, שכן האחריות על שמירת הקרקע לא הייתה נתונה בידיהן.
- בנסיבות אלו, לצורך ניצול זכויות הבניה במצב החדש, על היזמים לשאת בעלות פינוי הפולשים ויש להתחשב בכך בקביעת שווי הקרקע.
- בניגוד לעמדת רמ"י לפיה מדובר בסוגיה משפטית, עלות פינוי הדיירים המוגנים/פולשים מהווה סוגיה שמאית גרידא.

<sup>51</sup> מיום 25.05.17 של השמאית המחוזית גב' מלי בנימין רוזן.

<sup>52</sup> ר' פירוש בפרק ג' במסמך מטעם המשיגות הכולל סקירת נתוני ההשוואה בשומת המשיבה מפרויקט "רביעיית פלורנטין", "נווה", "חצרות יפו", "פלורנטין וילג", "רח' חזנוביץ", נחלת בנימין 140 ופלורנטין 2 פינת אברבנאל.

- יש לציין שהאומדן בשומת ההשגה אומץ בשומה המכרעת של גבע בלטר, הגם שלמים בוצעו מספר פינויים שעלותם תואמת לאומדן בשומת ההשגה<sup>53</sup>.
- לגבי פולש מס' 2, עפ"י תשריט המודד בשומת ההשגה, הוא נכלל בזכויות החוזיות במצב הקודם וגלום בעסקות ההשוואה, כך שלמעשה עלות פינויו הובאה בחשבון.

#### 10.4. טענות שמאית ונציגי המשיבה לעניין המצב החדש:

##### 10.4.1. סביבת הנכס:

- מדובר בשטח קרקע הנהנה מנגישות מצוינת ומצוי בסמיכות לפארק החורשות ולביה"ס לטבע המבוקש. גודל המתחם, היקף הבינוי והבידול משכונות מגורים ותיקות יש בכוחו לשנות את הצביון והאופי של הסביבה. יתרונות אלו ידועים ליזמים וישמשו אותם בשיווק המתחם.
- עם פרסום תוכנית האב של מתחם מבואות יפו, ניכר שיזמים רבים ראו בו פוטנציאל ממשי, כך פרויקטים רבים מצויים בהליכי התהוות, כגון: מתחמי מע"צ והקרקע שבנדון ועוד.
- לכן, בשומה יש לתת את הדעת לפוטנציאל התפתחות האזור ולא רק לראותו כפי שהוא כיום.
- מבני הציבור שישרתו את הדיירים בפרויקט "view" הם אלו המשרתים את אוכלוסיית נווה עופר החלשה, זאת בשונה מהנכס הנדון לו יוקמו מבני ציבור חדשים וייחודיים.

##### 10.4.2. נתוני ההשוואה בשומת המשיבה:

- הובאו בחשבון עסקות השוואה מפרויקטים חלוציים הדומים במאפייניהם לנכס הנדון לרבות סמיכות לאזורים חלשים יותר ששווקו כמוצר הנבדל מסביבתו ובמחירים גבוהים, כפי שסביר שצפוי להיות השיווק בנכס הנדון.
- לדוגמא פרויקט "רביעיית פלורנטיין" ופרויקט "נויה" של חב' אקרו ממוקמים בסמוך לאזור מוסכים, "פלורנטיין וילג", גם של חב' אקרו ממוקם בשוק עלייה באזור של אוכלוסייה מעורבת וחלשה בסמוך לתחנה המרכזית.
- בימים אלה משווקת חברת "טריגו" דירות 4 חדרים במסגרת קבוצות רכישה בפרויקט הממוקם צפונית לנכס הנדון, רח' סלמא פינת רח' הרצל, במחיר של כ- 35,000 ₪ למ"ר.
- שווי מ"ר בנוי בסביבה נע בטווח של 25,000 ₪ בפרויקט "view" לבין 45,000 ₪ ברביעיית פלורנטיין, לכן שווי הבסיס בשומתי בגבולות 35,000 ₪/מ"ר, הוא בטווח סביר בין המחירים.
- קיימות עסקות מכר לקרקעות הרלוונטיות יותר מאלו שהוצגו בשומת ההשגה, כדלקמן:
  - במכרז רמ"י במתחם אצטדיון מכבי יפו, המצוי במיקום נחות מהנכס הנדון, לצד שכונה מעורבת שווקו מגרשים הן בשוק החופשי והן במסגרת מחיר למשתכן.
  - במכרז זכתה חב' אקרו במתחם ג', הכולל בתחומו דיירים מוגנים שעלות פינויים הוטלה על היזם, כך מניתוח המכרז מתקבל שווי מ"ר מבונה דירתי בסך 13,460 ₪.
  - בהתאמה למיקום, מועד ונטרול מחיר למשתכן, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 15,600 ₪.
  - בעסקה מיום 4.6.2017 במתחם "נוגה", מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 23,890 ₪ בהתאמה למועד (0.95), מיקום (0.75), גודל יח"ד (0.9) מתקבל שווי מתואם בסך 15,320 ₪.

<sup>53</sup> בעניין זה הציג בפנינו דו"ח מאת רואה חשבון המפרט את עלות הפינוי בפועל.



- בעסקה מתאריך 9/2016 ברח' הרצל פינת סלמה ונחלת בנימין, עבור חלק מהזכויות (25%), מתקבל שווי מ"ר מבונה, לאחר הוספת אומדן עלות פינוי דיירים מוגנים בסך 18,860 ₪.

בהתאמה למיקום (0.9) גודל יח"ד (0.8) מתקבל שווי מ"ר מתואם בסך 13,580 ₪.

- בעסקה מיום 25.8.2015 באזור יד אליהו, מתקבל שווי מ"ר מבונה 13,785 ₪ (מגלם עלות מטלות ציבוריות), בהתאמה לגודל יח"ד (0.85), מועד (1.05), מיקום (1.15), מתקבל שווי מ"ר מתואם 14,150 ₪.

- בעסקה מיום 5/2015 ברח' לוינסקי עבור חלק מהזכויות (26%), מתקבל שווי מ"ר מבונה 14,660 ₪, בהתאמה לגודל יח"ד (0.9) מועד (1.05), בידול (1.05), מיקום (0.9) מתקבל שווי מ"ר מתואם 13,090 ₪.

- בעסקה מיום 4/2014 בשד' י-ם 139, מתקבל שווי מ"ר מבונה 11,560 ₪, בהתאמה לגודל יח"ד (0.88) מועד (1.15), בידול (1.05), מיקום (1.1) מקבל שווי מ"ר מבונה 13,510 ₪.

■ בשומה מכרעת של עומר סרחאן בשכונת נווה שאנן ליד התחנה המרכזית הישנה, המאופיינת באוכלוסייה חלשה נקבע שווי מ"ר מבונה דירתי בגבולות 14,000 ₪.

#### 10.4.3. נתוני ההשוואה בשומת המשיגות:

- קיים קושי אובייקטיבי בניתוח עסקת הדואר, לרבות יתר העסקאות לקרקעות בשומת ההשגה. מדובר בעסקות "נטו", שישנה אי ודאות לגבי התשלומים שיש להביא בחשבון כגון דמי היתר, היטל השבחה וכו', הגם שחלקן בבעלות משותפת או כוללות דיור להשכרה.
- למעלה מן הצורך, מניתוח שערכה שמאית רמ"י קיבלה מסקנת שווי שונה משמאי המשיגות.
- נתוני ההשוואה לדירות בשומת ההשגה אינם רלוונטיים, שכן הן מפרויקטים קטנים הנשענים על תשתית קיימת בסביבת אוכלוסייה חלשה, ומחירי הדירות משקפים את כוח הקניה באזור. כך למשל, פרויקט "view" נחות ביחס לנכס הנדון לאור מיקומו דרומית לדרך בן צבי עם חזית לא סימפטית לרח' סואן, המשקיף לאבו כביר ובתוך שכונת נווה עופר הוותיקה.
- יש לציין שומה שנערכה על ידי שמאי המשיגות לפי תקן 19 מיום 11.1.2016, בה קבע שווי מ"ר מבונה דירתי 12,700 ₪ בנכס הממוקם בקרבת הנכס הנדון במתחם מבואות יפו ברח' הרצל. לא ברור כיצד שומה זו עולה בקנה אחד עם שומת ההשגה בה נקבע שווי הנכס הנדון לפי 6,000 ₪ למ"ר מבונה, שאינו עומד במבחן סבירות ערכי השווי באזור ת"א.

#### 10.4.4. הפחתת עלות פינוי פולשים ודיירים מוגנים:

- בהתאם למדיניות הרשות, ככלל שומות הנערכות עבורה מתייחסות לקרקע כריקה ופנויה, ללא אבחנה אם הקרקע תפוסה ע"י דיירים מוגנים/פולשים.
- חידוד לכך ניתן בהנחיית של המשנה ליועמ"ש לשעבר, גבי שרית דנה, שלאחרונה אף קיבלה משנה תוקף מאת עו"ד ארז קמיניץ, המשנה הנוכחי ליועמ"ש.
- מעבר לכך, המדינה מכירה בעלויות הפינוי במסגרת הליך של תשלום היטל השבחה, כך שאין להפחית עלויות אלו פעם נוספת.
- בעיית הפלישה במגרשי התמורה של היזמים נוצרה במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה, לכן על היזמים לפתור זאת באותה מסגרת או לחילופין במסגרת תביעת נזיקין.



10.4.5. עקרונות התחשיב בשומת המשיבה:

- אומדן עלות הבניה הוא עפ"י נתונים בפרויקטים דומים מבחינת היקף ואופי.
- עפ"י הוראות תוכנית תא/4000, חלק מהחניות הנדרשות לאורחים ניתנות לניצול כחניות עיליות, כך שהונחה התפלגות שווה בין החניות הת"ק והעיליות.
- בהתחשב במצב הקנייני בו כ-77% ממגרש 701 לפי תוכנית תא/4000 מוכר ע"י חברות טארה - אקרו והיתר בבעלותם הפרטית, יש מקום לשקול את ההפחתה שחושבה בגין גרם זה בשומה.
- ההפחתה של כ-7.5% בגין דחיה עד לשיווק משקפת קצב ליניארי של סיום שיווק הדירות תוך 3 שנים, המבוסס על הפרויקט בהרצליה, בו שווקו כ-80% מהדירות בשנתיים הראשונות וכן פרויקט "נויה" בו חב' אקרו מכרה את כל דירות הפרויקט תוך חצי שנה, עפ"י פרסומים.
- באומדן שווי מגרש 701 הובאה בחשבון הפחתה בגין כך שהמגרש גובל בכביש בן צבי.
- כמו כן, הובאו בחשבון עסקות השוואה המשקפות שווי דירות מעל חזית מסחרית.
- קיימת טעות בתחשיב לפיה בחלק מהמגרשים לא הופחתה עלות הבניה של הקומה המסחרית.

## **11. דיון והכרעה לגבי המצב הקודם:**

### **11.1. מסגרת השומה:**

ביום 16.1.2019, הועבר לידי מכתב מאת עו"ד מניה לייקין, יועמ"ש רשות מקרקעי ישראל, לפיו הדיון בהשגה התמקד בסוגיות שאינן שמאיות, אלא משפטיות - עסקיות שאינן בתחום סמכותי ובכללן פרשנות חוזה החכירה בכל הקשור להיקף הזכויות החוזיות בהן מכירה הרשות בעסקה. לפיכך, נתבקשתי על ידה לעכב את הדיון בהשגה עד לבירור המחלוקת המשפטית בסוגיה זו. במענה, ביום 21.1.2019 הועבר לידינו מכתב מאת עו"ד תמר מגדל, ב"כ המשיגות, לפיו הובהר שהמשיגות אינן טוענות שיש להעריך את שווי המצב הקודם לפי קיבולת בניה אחרת מזו הנקובה בחוזה החכירה.

משהובהר הנושא ע"י שמאי וב"כ המשיגות, הרי שלא היה מקום לעכב את הדיון בהשגה. מכל מקום, למען הסר ספק, מטרת השומה היא ביצוע עסקת דמי היתר בגין שינוי ייעוד או ניצול, מזכויות חוזיות מוגדרות וספציפיות עפ"י הסכם חכירה בסך 16,485 מ"ר מבונה, המהוות את היקף הזכויות במצב הקודם - לגביהן תיערך הכרעתי זו, בדומה לשומת המשיבה.

### **11.2. שאלת השומה:**

לעמדת המשיגות, יש להעריך את שווי השוק של הקרקע עפ"י תוכנית תא/250 בהתעלם מכל בינוי; והן לפי הבינוי בפועל (קיבולת הבניה הנקובה בהסכם החכירה משקפת מצב זה), בהתאם למגוון התכליות המותרות בתוכנית תא/250 ובכפוף לשימוש המיטבי.

במסגרת זו, לשיטת שמאי המשיגות יש לקבוע את שווי המצב הקודם עפ"י 2 שיטות שומה. תחילה אדון ואכריע לגבי **השיטה הראשונה**, לגביה חלוקים הצדדים במהותה. בשיטה הראשונה, שמאי המשיגות קובע את שווי השוק של הקרקע עפ"י תוכנית תא/250, בהתעלם מכל בינוי, בהתבסס על נתונים כדלקמן:

- עסקות המכר שבוצעו בקרקע שבנדון בשנים 2011 ו-2012, המגלמות לעמדתו את זכויות החכירה כנדרש בחלופה זו, תוך חישוב התאמה למועד ולשטח המוכר.
  - ערכי שווי שנקבעו בשומה לטבלת הקצאה ואיזון לתוכנית תא/4000, שומת היטל השבחה ושומה מכרעת לפי תיקון 84 - כולן ביחס לנכס הנדון, בהתאמה למועד ולשטח המוכר.
  - כנגזרת (אחוז מסוים) משווי המצב החדש תוך חישוב התאמה לשטח המוכר, כשלעמדתו עיקרון דומה יושם בשומות להיטל השבחה ושומות מכרעות לפי תיקון 84.
- מנגד, לעמדת שמאית המשיבה, עסקות המכר לקרקעות בנכס הנדון אינן משקפות את שווי המצב הקודם, מאחר והן מגלמות פוטנציאל לאישור תוכנית לשינוי היעוד או ניצול הבניה בנכס. כמו כן, לעמדתה לא מקובל להתבסס על ערכי שווי שנקבעו בשומות אחרות, לרבות מכרעות. כאמור לעיל, מסגרת העסקה היא ביחס לזכויות מוגדרות וספציפיות עפ"י הסכם חכירה בסך 16,485 מ"ר מבונה, המהוות את היקף הזכויות במצב הקודם. כלומר, עפ"י נהלי רמ"י יש להעריך את שווי זכות הבעלות החוזית בהיקף כנ"ל, בכפוף למטרת השומה כאמור, קרי בהתעלם מכל פוטנציאל.

אמנם, במסגרת העסקאות לקרקע שבנדון רכשו המשיגות בהליך זה (אקרו-טארה) את זכויות החכירה, אך אין ספק שהתמורה בהן גילמה את הפוטנציאל לשינוי הייעוד או הניצול בקרקע – במקרה הנדון לתוכנית תא/4000.

הנ"ל נכתב במפורש בהסכמי המכר שבנדון<sup>54</sup>, נאמר על ידי היזמים במעמד הדיון<sup>55</sup>, הגם שבסמוך למועד ביצוע העסקאות תוכנית תא/4000 הוגשה לוועדה המחוזית.<sup>56</sup>

**לפיכך, אני מקבל את עמדת שמאית המשיבה שאין להתבסס על עסקאות אלו בקביעת שווי המצב הקודם.**

לעניין התבססות על ערכי שווי שנקבעו בשומות אחרות או שומות מכריעות לפי תיקון 84- הרי שאינם רלוונטיים למטרת השומה בהליך זה, שכן נקבעו בהתבסס על העסקאות שבנדון, שכאמור מגלמות, באופן מובהק, פוטנציאל לשינוי הייעוד למגורים לפי תוכנית תא/4000.<sup>57</sup>

לעניין קביעת השווי כנגזרת (אחוז) משווי המצב החדש- ייתכן ששיטה זו מקובלת בשומות להיטל השבחה, אך אינה רלוונטית לקביעת שווי המצב הקודם עפ"י מסגרת השומה בהליך זה.

לעניין עמדת שמאי המשיגות, לפיה שימוש למגורים מהווה שימוש לתועלת הציבור- הרי שאינו כלול ברשימת השימושים המותרים עפ"י התוכנית, הגם שאם כך הדבר, לכאורה, אין צורך בהכנת תוכנית נקודתית לשינוי הייעוד, כפי שבוצע במתחם מע"צ עליו הצביע. באשר לעמדתו לפיה מימוש בניה בהתאם לשימושים המותרים ביעוד "מגרש מיוחד" מחייבת הכנת תוכנית בניין עיר בסמכות וועדה מחוזית -

למיטב הבנתי, הדבר כלל אינו עולה מהוראות תוכנית תא/250 שמכוחה ניתן להפיק היתרי בניה, על סמך תוכנית **בינוי**, הגם שבפועל ניתן רישיון בניה למרכזיית טלפונים בנכס הנדון.

**לסיכום, אני דוחה את השיטה הראשונה בה נקט שמאי המשיגות לקביעת שווי המצב הקודם.**

אם כן, נותר לדון במחלוקות הצדדים לעניין **השיטה השנייה**. בשיטה השנייה, שמאי המשיגות קובע את שווי המצב הקודם לפי הבינוי בפועל (קיבולת הבניה בהסכם החכירה משקפת מצב זה), בהתאם למגוון התכליות המותרות בתוכנית תא/250 ובכפוף לעקרון השימוש המיטבי, בדגש על האפשרות לשימוש בעל אופי מסחרי.

בהתבסס על שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 8,000 ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח אותו קבע במצב החדש, תוך התאמה במקדם 0.85 ליעוד/שימוש בעל אופי מסחרי, קבע שווי מ"ר מבונה במצב הקודם בסך: **6,800 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

<sup>54</sup> ר"י סעיף 2.3.2, 2.3.3 להסכם ריאליטי-אקרו ; סעיף 3.1.7 להסכם אקרו - טארה המתייחסים לתוכנית תא/4000 שבהכנה.

<sup>55</sup> ר"י סעיף 10.1.2 לעיל- טענות משלימות של הצדדים.

<sup>56</sup> עסקת ריאליטי-אקרו בוצעה בחודש 8.2011, עסקת אקרו-טארה בוצעה בחודש 11.2012, כשלפי אתר מנהל התכנון תוכנית תא/4000 הוגשה לוועדה המחוזית בחודש 7.2013, פורסמה להפקדה בחודש 8.2014 ואושרה למתן תוקף בחודש 3.2015.

<sup>57</sup> לעניות דעתי, ייתכן שעסקאות אלו אף אינן רלוונטיות לקביעת שווי המצב הקודם לעניין היטל השבחה, שכן למרות שבוצעו טרם אישורה של תוכנית תא/4000, כפי שעולה מהסכמי המכר, הן מגלמות פוטנציאל הנובע ממנה באופן ישיר, לרבות דחיה עד מימושה.

מנגד, לשיטת שמאית המשיבה, אותר מספר מועט של עסקאות לנכסי תעשייה/מלאכה/משרדים בסביבה, המצביעים על שווי מ"ר בנוי הנע בטווח של 9,000 ₪ - 5,000 ₪. בהתחשב באפשרות לשימושי מלונאות, קבעה שווי מ"ר בנוי בסך **10,000 ₪**. בחילוץ יזמות 1.15, עלות בניה עילית 5,460 ₪/מ"ר, קבעה שווי מ"ר מבונה ברוטו בסך: **3,236 ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

בהתאם להוראות תוכנית תא/250 ייעוד הקרקע מוגדר כ"מגרש מיוחד", לגבי הועדה המקומית רשאית לקבוע את אחוזי הבניה, קווי הבניה, גובה הבניינים והשימושים המותרים. כשהשימושים יהיו לתועלת הציבור ויוכלו להיות גם בעלי אופי מסחרי כגון: בתי מלון, בתי קולנוע, אולמי אספות, משרדים, מוסדות ציבוריים, בנייני אדמיניסטרציה, חינוך, נופש, הבראה, ספורט וכו', או לכל מטרה אחרת לפי אישור של הועדה המחוזית.<sup>58</sup> כאמור, מסגרת השומה היא להיקף בינוי מוגדר בהסכם חכירה ע"ס 16,485 מ"ר מבונה בלבד, לניצול בייעוד ובשימושים המותרים בתוכנית תא/250 ובהתעלם מפוטנציאל לשינוי ייעוד. ייעוד הקרקע כ"מגרש מיוחד" הוא אמורפי, מיושן וכולל מנעד רחב של שימושים, שהוגדרו כחלק מהמדיניות והראיה התכנונית לאזור, כפי שהייתה קיימת בשנות ה-50 של המאה הקודמת.<sup>59</sup> למעשה, שווי המצב הקודם תיאורטי לחלוטין, שכן מתייחס לייעוד תכנוני ש"אבד עליו הכלח", למועד קובע עדכני (11.2016), בהתאם לעקרון השימוש המיטבי - בכפוף למסגרת השומה כאמור. לפיכך, ובשים לב למיקום הקרקע שבנדון בקצה הדרומי של מתחם "מבואות יפו", בסביבת אזור תעשייה, מלאכה ומשרדים ובריחוק מריכוזי אוכלוסייה, מוקדי מסחר ובילוי, אני סבור שבסיס ההשוואה הראוי הוא שימושי משרדים.

שימוש זה נקוב במפורש ברשימת השימושים המותרים, הגם שמהווה את האלטרנטיבה בשוק להשוואה למרבית יתר השימושים הנקובים, לרבות: אולמי אספות, מוסדות ציבור, בנייני אדמיניסטרציה, חינוך, נופש, הבראה, ספורט ואף בתי קולנוע. נכון למועד הקובע, השימוש לבתי קולנוע אינו עומד בפני עצמו, אלא מהווה עוגן של חווית בילוי עליו נשענים שימושי מסחר קלאסיים כגון מסעדות, בתי קפה, חנויות וכיו"ב - שאינם מותרים בייעוד מגרש מיוחד עפ"י תוכנית זו.<sup>60</sup>

לפיכך מדובר במעין מסחר נחות, שדמי השכירות בו דומים וייתכן אף נמוכים מדמי השכירות למשרדים בסביבתו ובוודאי שנמוכים מדמי השכירות למסחר קלאסי.<sup>61</sup> לאור האמור, אני דוחה את התבססות שמאי המשיגות על השווי שקבע למסחר קלאסי במצב החדש, לרבות הפחתה בשיעור 15%, שאינו משקף את שווי השימושים המותרים במצב הקודם. כמו כן, בהתחשב במאפייני הקרקע כאמור, בניגוד לעמדת שמאית המשיבה, אני רואה מקום לחישוב תוספת בגין האפשרות לשימושי מלונאות באזור זה, נכון למועד הקובע.

<sup>58</sup> יש לציין שלפי תקנון התוכנית המצוי באתר הוראה זו בדבר אישור הוועדה המחוזית מהווה תוספת בכתב יד.

<sup>59</sup> תוכנית תא/250 פורסמה למתן תוקף ביום 2.6.1955.

<sup>60</sup> יצוין שקונספט עסקי זה מקובל ומיושם בהצלחה באזורים הממוקמים בשולי המרחב העירוני למשל מתחם סינמה סיטי גלילות, יס פלאנט אילון וכיו"ב.

<sup>61</sup> בעניין זה ר' הכרעה בהשגה ראשונה מיום 20.3.2018 בעניין מתחם הבילוי "אושילנד" כפר סבא, לפיה דמי השכירות המשולמים בפועל לבתי הקולנוע במתחם עומדים ע"ס 40 ₪ למ"ר בעוד דמ"ש למשרדים/היי טק בסביבה עומדים ע"ס 55 ₪ למ"ר.

## 12. נתונים לאומדן השווי וקביעת שווי בסיס במצב הקודם:

- להלן עסקות השוואה לשטחי משרדים, בבניינים וותיקים הכוללים שימושי משרדים המצויים בסמיכות למושא השומה:

| מס"ד                         | תאריך עסקה | גוש  | חלקה | כתובת         | שטח מדווח | תמורה       | שווי למ"ר בנוי | התאמה לזמן | שווי מ"ר בנוי מתואם |
|------------------------------|------------|------|------|---------------|-----------|-------------|----------------|------------|---------------------|
| 1                            | 05/01/2015 | 6988 | 32   | דרך בן צבי 84 | 110       | 1,203,600 ₪ | 10,942 ₪       | 1.05       | 11,489 ₪            |
| 2                            | 18/02/2015 | 6988 | 32   | דרך בן צבי 85 | 122       | 1,130,000 ₪ | 9,262 ₪        | 1.05       | 9,725 ₪             |
| 3                            | 04/05/2015 | 7053 | 4    | קבוץ גליות 34 | 390       | 3,200,000 ₪ | 8,205 ₪        | 1.05       | 8,615 ₪             |
| 4                            | 14/12/2015 | 7053 | 4    | קבוץ גליות 34 | 122       | 1,075,000 ₪ | 8,811 ₪        | 1.05       | 9,252 ₪             |
| 5                            | 31/07/2016 | 7053 | 4    | קבוץ גליות 34 | 300       | 2,565,000 ₪ | 8,550 ₪        | 1          | 8,550 ₪             |
| ממוצע שווי מ"ר בנוי ללא מע"מ |            |      |      |               |           |             |                |            | 9,526 ₪             |

- להלן מחירי ביקוש, לדמי שכירות לשטחי משרדים בסביבת מושא השומה:

| מס"ד                                     | כתובת              | דמ"ש מבוקשים | שטח במ"ר | דמ"ש מבוקש למ"ר |
|------------------------------------------|--------------------|--------------|----------|-----------------|
| 1                                        | דרך קיבוץ גליות    | 8,000 ₪      | 130      | 62 ₪            |
| 2                                        | דרך קיבוץ גליות    | 6,000 ₪      | 120      | 50 ₪            |
| 3                                        | דרך קיבוץ גליות 23 | 6,500 ₪      | 95       | 68 ₪            |
| 4                                        | שביל המרץ          | 21,600 ₪     | 450      | 48 ₪            |
| 5                                        | שדרות הר ציון 106  | 3,800 ₪      | 60       | 63 ₪            |
| 6                                        | שוקן               | 20,000 ₪     | 400      | 50 ₪            |
| 7                                        | שוקן 27            | 6,500 ₪      | 110      | 59 ₪            |
| 8                                        | שוקן 27            | 5,777 ₪      | 100      | 58 ₪            |
| ממוצע דמי שכירות מבוקשים למ"ר            |                    |              |          |                 |
| בהפחתה למ"מ (0.95)                       |                    |              |          |                 |
| בהיוון לצמיחות בשיעור 7.8% <sup>62</sup> |                    |              |          |                 |
|                                          |                    |              |          | 8,370 ₪         |

בהתאם לנתוני ההשוואה לעיל, סביר לקבוע שווי מ"ר בנוי לשימושי משרדים בסך: **9,000 ₪ ללא מע"מ.**

## 13. תחשיב מצב קודם:

|                                                                       |                     |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------|
| שווי מ"ר בנוי ללא מע"מ                                                | 9,000 ₪             |
| ניכוי יזמות בשיעור 15%                                                | 7,826 ₪             |
| ניכוי עלות בניה עילית המיוחסת למבנים וותיקים                          | 4,500 ₪ -           |
| שווי מ"ר מבונה ברוטו                                                  | 3,326 ₪             |
| שטח מבונה ברוטו בהתאם להסכם חכירה                                     | 16,485              |
| שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח                                       | 54,830,543 ₪        |
| בהפחתה לגודל והיקף, לרבות האפשרות למנעד השימושים לתועלת הציבור (0.85) | 46,605,962 ₪        |
| <b>במעגל</b>                                                          | <b>46,600,000 ₪</b> |

<sup>62</sup> בהתאם לסקר שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי למחצית השנייה של שנת 2016, הרלוונטי למועד הקובע.

## **14. דיון והכרעה לגבי המצב החדש:**

### **14.1. שאלת השומה:**

שאלת השומה נוגעת לבסיס ההשוואה הראוי לפיו יש לקבוע את שווי הנכס הנדון, **במצב תכנוני מאושר עפ"י תוכנית תא/4000** ובהתחשב במאפייניו, לרבות מיקומו, היקף ואופי הבינוי.

מרבית העסקאות בשומת המשיבה הן לדירות בפרויקטים חדשים, שלעמדתה דומים במאפייניהם למושא השומה, שכן הם פרויקטים חלוציים המצויים בסמיכות לאזורים חלשים. כך למשל, לטענתה הפרויקטים "רביעיית פלורנטין" ו"נויה" מצויים בסמוך לאזור מוסכים, "פלורנטין וילג" בשוק עליה בסמוך לתחנה המרכזית, באזור עם אוכלוסייה מעורבת וחלשה. ולמרות זאת- שווקו כמוצר הנבדל מסביבתו מבחינת רמת המחירים וכך היא צופה שישווק גם הפרויקט הנדון, שלאור היקף הבינוי הנרחב (כ- 650 יח"ד) עתיד לשנות את צביון האזור.

מנגד, לעמדת שמאי המשיגות, עסקות ההשוואה בשומת המשיבה הן לדירות מפרויקטים שאינם נכללים במתחם "מבואות יפו", אלא באזור פלורנטין וצפון יפו המבוקשים והמצויים בקרבה יחסית למרכז העיר, מוקדי תיירות, בילוי וחוף הים.

לפיכך, אינן בנות השוואה לנכס הנדון המצוי בשכונת גבעת הרצל, בסמוך לאזור התעשייה שעל גבול שכ' תל כביר המאופיין במבני תעשייה, מוסכים, נגריות וכיו"ב.

הגם שמצוי באזור לא מפותח, ללא מוסדות ציבור, בסמיכות לשכונות המגורים נווה עופר ותל כביר המאופיינות באוכלוסייה מעורבת, ברמה סוציו- אקונומית נמוכה.

בנוסף, טוען לחוסר התאמה מבחינת גודל דירות, רמת בניה ויוקרה, היקף בינוי וזמינות.

לאור האמור, לשיטתו וכן עפ"י התקינה השמאית, ישנה עדיפות להתבסס על השוואה לעסקאות לקרקעות בסביבת הנכס על פני גישת החילוץ, תוך מתן עדיפות יתרה לעסקה שבוצעה בשנת 2017 בין המשיגות לבין חב' הדואר **בתחום מושא השומה**.

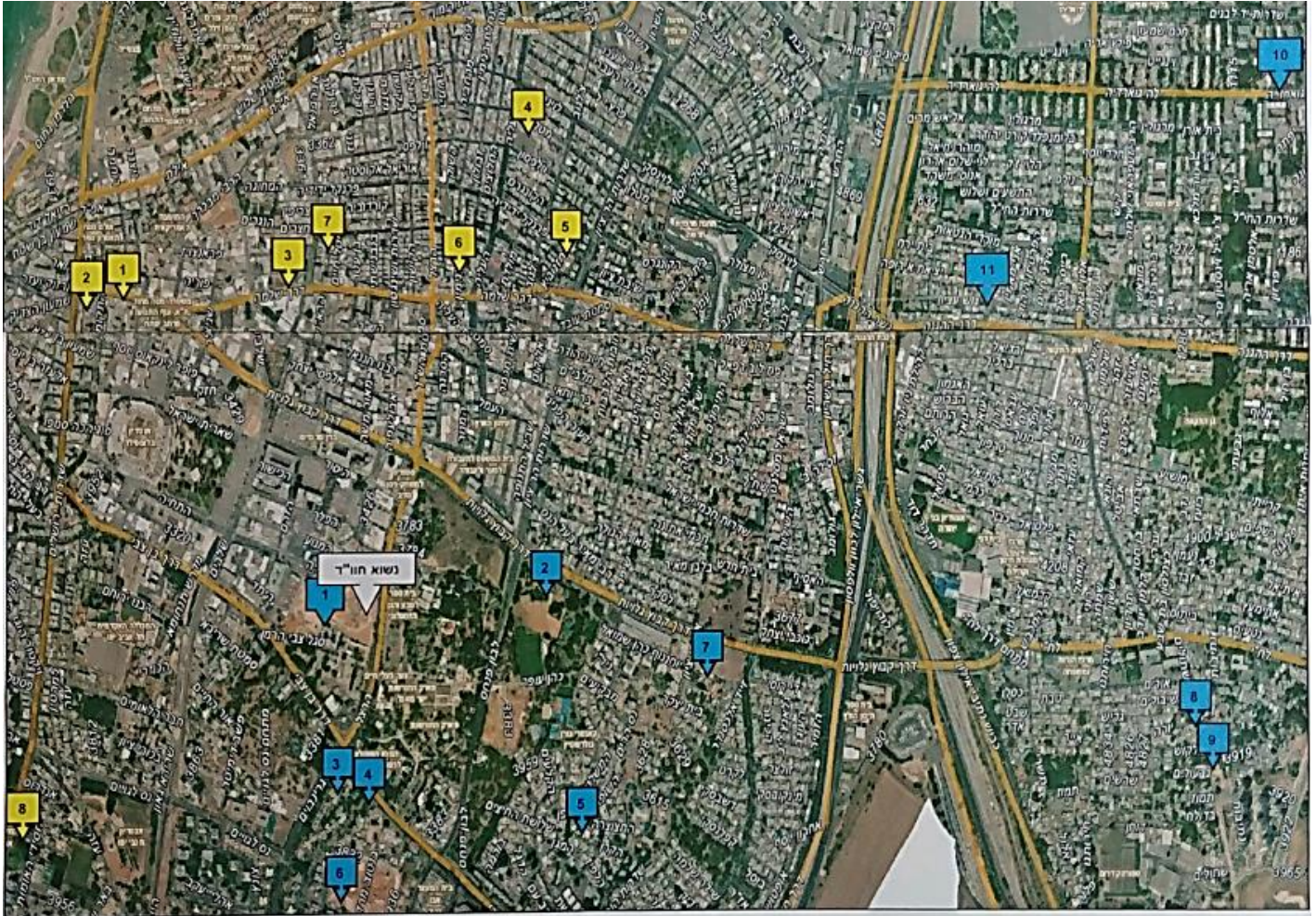
במענה לעמדת שמאי המשיגות, טענה שמאית המשיבה שישנו קושי בניתוח עסקת מכרז חב' הדואר, לרבות יתר העסקאות לקרקעות בשומת ההשגה, שכן מדובר בעסקות "נטו", המגלמות אי ודאות לגבי התשלומים שיש להביא בחשבון כגון:

דמי היתר, היטל השבחה וכו', הגם שחלקן ביחס לחלקים מהזכויות או כוללות דיור להשכרה. לעמדתה, ככל שמתבססים על עסקאות לקרקעות, קיימות עסקאות רלוונטיות יותר ולגביהן טענה במעמד הדיון והעבירה מסמך השלמה (ר' פירוט בסעיף 10.4.2 לעיל).

עוד לטענתה, העסקאות לדירות בשומת ההשגה אינן בנות השוואה, שכן הן מפרויקטים קטנים הנשענים על תשתית קיימת, בסביבת אוכלוסייה חלשה המשקפת את כוח הקניה באזור.

כך למשל, לטענתה פרויקט "VIEW" נחות ביחס לנכס הנדון לאור מיקומו המשקיף לאבו כביר בתוך שכונת נווה עופר הוותיקה, דרומית וחזיתית לדרך בן צבי הסואנת.

**להלן מפת עסקות ההשוואה בשומות הצדדים, כפי שהועברה לידינו מאת שמאי המשיגות**



**נתוני ההשוואה בשומת המשיגות (בכחול ע"ג המפה)**

| מ"ד | מיקום/שמאי                                                 | מהות נתון ההשוואה                                                                               |
|-----|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | מתחם תכנית תא/4000-<br>עסקת הדואר                          | מכרז לקרקע חב' דואר ישראל                                                                       |
| 2   | שכונת קרית שלום- הרחובות<br>פנחס לבון/קיבוץ גלויות         | 8 עסקאות מכר לחלקים בלתי מסוימים בקרקע בהתאם לתכנית איחוד וחלוקה                                |
| 3   | שכונת נווה עופר-<br>רחוב מנחם ארבר 13                      | עסקת מכר לקרקע ריקה (ג"ח 7055/36)                                                               |
| 4   | שכונת נווה עופר- רחוב בנטוב<br>5 (פרויקט VIEW)             | עסקאות מכר לדירות מגורים                                                                        |
| 5   | שכונת קרית שלום- רחוב<br>הקשת 37                           | עסקת מכר לחלקה בנויה ככל הנראה ברמת שלד (ג"ח 6984/132)                                          |
| 6   | שכונת נווה עופר- מתחם<br>הגדל'ע רחובות מאיר<br>גרסמן/בנטוב | מכרז של חברת "דירה להשכיר"- מתחם מגורים להשכרה לטווח ארוך (25% מהדירות מושכרות בשכר דירה מפקוח) |
| 7   | שכונת קרית שלום-<br>רחוב אסירי ציון 15                     | עסקת מכר לקרקע                                                                                  |
| 8   | שכונת עזרא/הארגזים-<br>רחוב שתולים 26                      | מכרז רמ"י לקרקע                                                                                 |
| 9   | שכונת עזרא/הארגזים-<br>PARK TLV פרויקט                     | עסקאות מכר לדירות מגורים                                                                        |
| 10  | שכונת יד אליהו- רחוב גוש<br>עציון 33                       | עסקת מכר לחלקה בנויה הכוללת ז"ב בגין תב"ע ובגין תמ"א 38                                         |
| 11  | תמיר שדה                                                   | הכרעה בהיטל השבחה למתחם פרויקט פימי בינו בשכונת יד אליהו- רח' לה גאנדיה 64-68                   |

**נתוני ההשוואה בשומת המשיבה (בצהוב ע"ג המפה)**

| מ"ד | שם הפרויקט            | מיקום כללי                                                                                 |
|-----|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | NOYA                  | בצמוד ומדרום לדרך שלמה, בסמוך וממזרח למתחם שוק פשפשים                                      |
| 2   | חצרות יפו             | בפינת הרחובות דרך שלמה ושר' ירושלים, בסמוך וממזרח למתחם שוק פשפשים                         |
| 3   | רביעית פלורנטיין      | בצמוד ומצפון לדרך שלמה, בקצה הדרומי של שכונת פלורנטיין                                     |
| 4   | פלורנטיין וילג'       | מתחם שוק העלייה, רחוב מטלון 66, מצפון לרח' וולפסון וממערב לרח' וצ'לטוב, בסמוך לשוק לוינסקי |
| 5   | רח' חזנוביץ'<br>10-12 | רח' חזנוביץ', דרומית לרח' הקונגרס וצפונית לרח' שיבת ציון, בסמוך וממערב לתחנה מרכזית החדשה  |
| 6   | רח' נחלת בנימין 140   | בניין ותיק הממוקם בנחלת בנימין 140, מצפון לדרך שלמה, בקצה הדרום מזרחי של שכונת פלורנטיין   |
| 7   | רח' פלורנטיין         | פלורנטיין 2, פינת רח' אברבנאל, בסמוך ומצפון מזרח לרביעית פלורנטיין                         |
| 8   | יפו בשדרה             | שר' ירושלים 135, ממערב לרח' חסידי האומות, בסמוך ומצפון-מערב לנתיבי איילון                  |

**מחוז ירושלים והדרום**

ירושלים, רחוב יפו 97, בנין כלל קומה 13, ת.ד. 28223 מיקוד 91281, טלי 073-3927811

## 14.2. הכרעה בשאלת השומה:

גופה של ההכרעה בעמדות הצדדים המפורטות לעיל, היא בשאלה כיצד ינהג היזם הפוטנציאלי בבואו להציע הצעה לרכישת הקרקע שבנדון **במצב תכנוני מאושר עפ"י תוכנית תא/4000**, בשים לב למאפייניה (מיקום, היקף ואופי בינוי) ולמאפייני הסביבה – זאת אילו (באופן תיאורטי) הייתה נמכרת בשוק החופשי, **כריקה ופנויה**, נכון למועד הקובע - 10.11.2016.

ככלל, היזם/המציע הפוטנציאלי שוקל כדאיות רכישת קרקע, תוך בחינת הרווח היזמי הצפוי לאחר בניית ומכירת הדירות בפרויקט.

לפיכך, ראשית היה בוחן מהי התמורה הסבירה העתידה להתקבל בגין מכירת הדירות בפרויקט, בשים לב למאפייניו ומאפייני הסביבה כאמור, מכאן גוזר את הרווח היזמי הצפוי, בהתחשב בסיכון ובהשקעה הצפויה, לרבות בניה, מימון ועלות הקרקע.

גישת השומה **המדומה** חשיבת שוק של היזם/הרוכש הסביר כאמור, היא גישת העלות/חילוף.

לכן, היא דווקא הגישה המקובלת והנפוצה לעריכת בדיקה עסקית או דו"ח אפס לפרויקטים חדשים, זאת מאחר ובאמצעותה ניתן לקבל אומדן מפורט לכלל רכיבי עלות הפרויקט, לרבות: עלויות ישירות, עקיפות ורווח יזמי צפוי<sup>63</sup>.

אמנם, כפי שטוען שמאי המשיגות, עפ"י התקינה השמאית גישת העלות/חילוף נחשבת לבעלת תוקף נמוך יותר מגישת ההשוואה הישירה לקרקעות.

עם זאת אני סבור **שבמקרה הנדון** יתרונותיה עולים על חסרונותיה, זאת בשים לב לכך שניתוח העסקאות לקרקע בשומתו, לא בהכרח מניב תוצאת שווי ברמת מובהקות גבוהה יותר, מזו שתתקבל בגישת החילוף **מפרויקטים חדשים בתמהיל דומה** בסביבה תוך שימוש בפרמטרים שמאיים מקובלים (ולרוב ידועים).

כך, ביחס לעסקאות לקרקע בשומת ההשגה (מס"ד בהתאם למפת העסקאות לעיל) -

כפי שטענה שמאית המשיבה, אכן ניכר שישנו קושי בניתוח עסקת מכרז הדואר (מס"ד 1), שכן מדובר בעסקת "נטו" בה הקונה (חב' אקרו-טארה) לקחה על עצמה תשלומים בגין היטל השבחה ודמי היתר שלא היו ידועים, נכון למועד העסקה.

כך, הצדדים ניתחו את העסקה (לטענת שמאית המשיבה למעלה מן הצורך), בכפוף לאומדן דמי היתר כנגזרת משווי המצב החדש כל אחד לשיטתו ולהבנתו -

ולראיה התקבל פער של כ- 100%! בשווי למ"ר מבונה בין הצדדים (6,300 ₪ לשיטת שמאי המשיגות ; 12,910 ₪ לשיטת שמאית המשיבה).

כך גם לדעתי ישנה אי וודאות מסוימת ביתר העסקאות לקרקעות בשומת ההשגה, המהוות עסקאות "נטו" לחלקים **בלתי מסוימים** (67%-3%) ממגרשים מוקצים בתוכנית איחוד וחלוקה (מס"ד 2) ; או שישנו קושי לנתח (מס"ד 3<sup>64</sup>) ; או כוללות (לטענתו) מרכיב שלד בנוי (מס"ד 5) ;

<sup>63</sup> ליתר פירוט ר' טיוטת פרק י"ח לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי.

<sup>64</sup> לטענתו החלקה נמכרה עם היתר בניה להיקף של 5,946 מ"ר דירתי (עיקרי + ממ"ד), אך כאמור בהוראות תוכנית תא/3893 (סעיף 6.5), תנאי למתן היתר בניה הוא תשלום היטל השבחה לעת מתן ההיתר, או מתן ערבות בגינו. לפיכך, בהעדר הסכם מכר לא ברור מי מהצדדים נושא **בפועל** בתשלום זה. הגם שתוצאת הניתוח בסך 4,000 ₪ למ"ר מבונה, אינה מתיישבת עם המחירים בהם נמכרות דירות **"על הנייר"** בפרויקט שעתידי להבנות על הקרקע הידוע כ"ארבר 13" (קבוצת גבאי) - בגבולות 22,000 ₪ למ"ר כולל מע"מ.

או קרקע לפרויקט שרובו (75% מהדירות) מיועד לדירור להשכרה לטווח ארוך (מס"ד 6)<sup>65</sup>; או כוללות אומדן עלות פינני פולשים (מס"ד 7); או לחליפין כלל אינן רלוונטיות להשוואה לדעתי מבחינת מיקום והיקף (מס"ד 8<sup>66</sup>, מס"ד 9, מס"ד 11<sup>67</sup>).

כך, גם ביחס לעסקאות לקרקע לגביהן טענה שמאית המשיבה במעמד הדיון ובמסמך השלמה-מתחם מכבי יפו שווק במכרז הכולל מגרשים בשוק החופשי וכן במסגרת מחיר למשתכן. אמנם שמאית המשיבה ניתחה את הזכייה ביחס למגרש בשוק החופשי (מגרש 112 לפי תוכנית 507-0270199 במתחם ג'), אך מעיון בחוברת המכרז עולה שתנאי הזכייה הוא שילוב מתן הצעה למחיר הנמוך ביותר למ"ר דירתי במגרש מחיר למשתכן והגבוהה ביותר לקרקע בשוק החופשי. הגם שמחיר הזכייה מגלם את הצורך בפינוי מחזיקים בנכס (בין כדן ובין אם לאו), לרבות הריסת המבנים וכן הקצאת 3 יח"ד בנויות למדינה. מכאן, שישנו קושי מסוים בהתבססות על מכרז זה, שאף לעמדתה מייצר אי וודאות רבה. למעלה מן הצורך, אציין שאין פירוט כיצד מניתוח המכרז הגיעה שמאית המשיבה למסקנת שווי מ"ר מבונה בסך 13,640 ₪.

עפ"י בדיקתי, ניתוח המכרז בהתעלם מחוסר הוודאות וממרכיב המסחר (זניח ביחס למרכיב המגורים)<sup>68</sup>, מצביע על שווי מ"ר מבונה בסך כ- 9,700 ₪ כולל מע"מ וכולל פיתוח.<sup>69</sup>

כך גם לדעתי ישנה אי וודאות מסוימת ביתר העסקאות לקרקעות להן טענה שמאית המשיבה, שכן התמורה בהן היא עבור חלק מהזכויות, או כוללות אומדן פינני של דיירים מוגנים ומטלות ציבוריות או אינן רלוונטיות להשוואה לדעתי מבחינת מיקום והיקף.<sup>70</sup> יתרה מכך, עולה השאלה כיצד הצגתן של עסקאות אלו ע"י שמאית המשיבה מתיישבות עם טענתה לחוסר הרלוונטיות שבעסקאות ההשוואה לקרקעות בשומת ההשגה, מאותן הסיבות.

**לאור האמור, אני דוחה את ההשוואה לעסקאות לקרקע בה נקטו השמאים משני הצדדים.** למעלה מן הצורך, אציין שעל אף שנתבקשו לכך במעמד הדיון, השמאים משני הצדדים לא העבירו לידינו הסכמי מכר של העסקאות לקרקע בשומתם, הגם שאם היו מונחים בפני, ספק אם היה בהן בכדי להוות בסיס השוואה בקביעת המצב החדש בהכרעתי זו - שכאמור לעיל תתבסס בעיקרה על גישת החילוץ מעסקאות שנערכו סביב המועד הקובע לדירות דומות בפרויקטים חדשים בסביבת הנכס הנדון. לעניין התבססות השמאים משני הצדדים על ערכי השווי שנקבעו בשומות אחרות או שומות מכרעיות לפי תיקון 84 לחוק התו"ב - כפי שצינתי במעמד הדיון, משהונח בפני הטיפול בהשגה זו, עלי לערוך בדיקה מקיפה, עדכנית ובלתי תלויה.

<sup>65</sup> בעניין זה אציין ששמאי המשיגות ערך ניתוח פשטני ולא סביר לפיו התמורה הוכפלה במקדם 1.25 בכדי לנטרל את גורם השכירות לטווח ארוך מהתמורה ולהתאימה לדירות במכר בשוק החופשי.

<sup>66</sup> מגרש בשטח 500 מ"ר לבינו של 9 יח"ד במיקום מרוחק.

<sup>67</sup> היקף בינוי של כ- 1,000 מ"ר מבונה במסגרת תמ"א 38 במיקום מרוחק.

<sup>68</sup> 500 מ"ר מבונה עיקרי למסחר, 11,560 מ"ר מבונה עיקרי למגורים.

<sup>69</sup> 103,800,000 ₪ (מחיר זכיה)  $1.17 \times$  (מע"מ) + 6,243,522 ₪ (פיתוח) = 127,689,522 ₪ כולל מע"מ וכולל פיתוח שטח דירתי (פלדלת עיקרי + ממ"ד) בסך 13,192 מ"ר.

<sup>70</sup> כך למשל: עסקה מתאריך 9/2016, הרצל פינת סלמה נחלת בנימין היא ביחס ל- 25% מהזכויות ומצריכה פינוי דיירים מוגנים; עסקה מתאריך 6/2015, לוינסקי 35, ל- 26% מהזכויות להיקף של 8 יח"ד בלבד



אם כן, נותר לדון בטענות הצדדים לגבי נתוני ההשוואה בבסיס גישת החילוץ.  
עפ"י התרשמותנו מסיור בנתוני ההשוואה בשומת המשיבה, אמנם מדובר בפרויקטים חדשים וחלוציים אך בניגוד לעמדתה, אינם נבדלים מסביבתם מבחינת רמת המחירים.  
כך למשל, ערכי השווי לדירות בפרויקט "רביעיית פלורנטיין" (מס"ד 3), אינם מנותקים מערכי השווי לדירות בבניינים ישנים וסמוכים בשכונה<sup>71</sup> -

וזאת בהתחשב בכך שהשכונה עצמה נחשבת מבוקשת בקרב סטודנטים, צעירים ומשלבט סביבת מגורים לצד בתי קפה, מקומות בילוי, גלריות, סדנאות אמנים צעירים, חנויות מעצבים וכיו"ב.  
באופן דומה וכפי שטענו המשיגות במסמך שהוגש מטעמן, אני סבור שרמת המחירים לדירות בפרויקטים "פלורנטיין וילג" (מס"ד 4) וחזנוביץ (מס"ד 5) מושפעים ממיקומם בסביבת מגורים מובהקת, לרבות מוקדי מסחר ובילוי (שוק לוינסקי למשל).

כך גם "נויה" (מס"ד 1) ו"חצרות יפו" (מס"ד 2), אינם מנותקים ממיקומם בצפון יפו, לרבות סמיכותם לחוף הים, שוק הפשפשים, נווה צדק ויתר מוקדי התרבות, הבילוי והתיירות.  
בניגוד לכך וכאמור לעיל בתיאור הנכס והסביבה, נכון למועד הקובע, סביבתו המיידית של הנכס, מאופיינת בעיקר בשימושי תעשייה ומלאכה, כגון: מוסכים, מכוני רישוי, מפעל בטון ושימושי משרדים, ללא רצף שימושי מגורים וכמעט ללא מבני ציבור.

אין חולק שמתחם "מבואות יפו" עתיד לשנות את פניו בשנים הבאות ואכן ניכר שיזמים רבים רואים בו פוטנציאל ממשי להתפתחות - ולראיה, פרויקטים בסביבה בתהליכי התהוות:  
מתחם מע"צ, "שוק הדגים" הצמוד בבעלות חב' נצבא, פרויקט "תיאודור" ברח' הרצל וכיו"ב.  
ייתכן שבמרוצת השנים, עם התפתחות והתחדשות מתחם "מבואות יפו", לרבות מוקדי מסחר, בילוי ותעסוקה, רמות המחירים ישאפו לאלו שבשכונות המבוקשות יותר והצפוניות בעיר.

אך כרגע עסקינן בשווי השוק של הקרקע למועד קובע מוגדר וספציפי - 11.2016.  
לפיכך, ככל שלעמדת שמאית המשיבה יש לתת בשומה את הדעת על התפתחות האזור, הרי שמגולם בעסקאות לדירות חדשות בסביבתו המיידית של הנכס, שבוצעו סביב המועד הקובע וכפי שיפורטו להלן בפרק נתונים לאומדן השווי.

יתרה מכך, כפי שטוענות המשיגות, חלק מהעסקאות בשומת המשיבה הן לדירות קטנות (2-3 חדרים), בשונה מהתמהיל במושא השומה (4 חדרים בשטח של כ- 100 מ"ר 'פלדלת').  
ככלל, שטח הדירה הוא פרמטר מהותי המשפיע על שווי דירת המגורים, שכידוע ועפ"י עקרון התועלת השולית הפוחתת, אינו משתנה ביחס ישיר לשינוי בשטח הדירה.  
לפיכך, במקרה הנדון, התבססות על עסקאות לדירות קטנות ובפרט משכונות מבוקשות בת"א, מצריך (מלבד התאמה מהותית בגין מיקום) שימוש במקדמי התאמה בגין שוליות וגודל דירות - מה שעלול להוביל לעיוות במסקנת השווי.

יתר העסקאות אינן רלוונטיות להשוואה לדעתי מבחינת מיקום והיקף (מס"ד 6<sup>72</sup>, מס"ד 8<sup>73</sup>).

**לאור כל האמור לעיל, אני דוחה את עסקות ההשוואה לדירות מגורים בשומת המשיבה.**

<sup>71</sup> מחיר ממוצע למ"ר בדירת 3 חדרים בשטח של כ- 66 מ"ר בבניין ישן עומד ע"ס כ- 33,000 ₪; בעוד שמחיר ממוצע למ"ר בדירת 3 חדרים בשטח של כ- 68 מ"ר ב"רביעיית פלורנטיין" המהווה פרויקט יוקרה ברמת בניה ותכנון אדריכלי גבוהים עומד ע"ס כ- 40,000 ₪, קרי פער סביר של כ- 20% בין חדש לישן באותה סביבה.

<sup>72</sup> מבנה ישן בן 3 קומות באזור נחלת בנימין, בקצה הדרום מזרחי של שכונת פלורנטיין

<sup>73</sup> מצוי בסביבת מגורים, ע"ג שדרות י-ם בצמוד לציר המתוכנן של הרכבת הקלה, בסמיכות לחוף הים.

## 15. נתונים לאומדן השווי וקביעת שווי בסיס - מצב חדש:

### 15.1. מגורים:

כאמור לעיל, בהכרעתי זו אתבסס על גישת שומה המדמה חשיבת שוק של היזם/הרוכש הסביר-קרי, השוואה לעסקאות לדירות דומות בפרויקטים חדשים המצויים בסביבתו המיידית של הנכס, שבוצעו סביב המועד הקובע, תוך חילוץ שווי מרכיב הקרקע.

בעניין זה אתייחס לעמדות הצדדים לגבי פרויקט 'View' (חברת הבניה 'יוסי אברהמי').

שמאי המשיגות התבסס בשומתו, בין היתר, על עסקות השוואה מפרויקט זה. מנגד, לעמדת שמאית המשיבה, לאחר בדיקה מקיפה שערכה לפרויקט זה ועל אף קרבתו הפיזית למושא השומה, סבורה שאינו רלוונטי להשוואה-וזאת לאור מיקומו מדרום לדרך בן צבי הסואנת, בתוך שכונת נווה עופר הוותיקה והחלשה, הגם שכולל 100 יח"ד בלבד וככזה אינו מייצר מסה קריטית לשינוי הסביבה (ר' סעיף 10 לשומתה).

עפ"י בדיקתי, מדובר בפרויקט חדש הנכלל בתחום גבולותיה של תוכנית תא/2659 הידועה כ"מתחם הגדנ"ע", המשתרעת על פני שטח של כ- 87 דונם וכוללת ייעודים למגורים, מבני ומוסדות ציבור וכן שטחי מסחר.

הפרויקט מצוי בקצה הצפוני של התוכנית, כשבינו לבין דרך בן צבי מתוכנן מגרש בייעוד "מדרחוב" (מגרש מס' 25 לפי התוכנית הנ"ל), בו יפותחו שטחים מרוצפים ומגוננים לשרות הולכי רגל, לא תותר כל בניה פרט להצבת ריהוט רחוב, עמודי תאורה ופרגולות להצללה ולא תותר תנועת כלי רכב ממונעים.

הפרויקט כולל 2 בנייני מגורים, בני 11-14 קומות מעל חזית מסחרית, הפונה כאמור למגרש ציבורי שמעברו דרך בן צבי. עפ"י התרשמותנו מסיור בו, לרבות בדירות לדוגמא, ניכר שבנוי בסטנדרט בניה גבוה יחסית הכולל חניה תת קרקעית ובחלק מהדירות גם מחסן. הפרויקט מצוי בשלבי בניה סופיים ולקראת אכלוס - לגביו קיימת תשתית מספקת של עסקאות לדירות 4 חדרים בתמהיל דומה למושא השומה, סביב המועד הקובע.

מהקומות הגבוהות בבניין המזרחי נחשף נוף לכיוון פארק החורשות, מרכז- צפון ת"א והים, אם כי חלק מהדירות הפונות לכיוון מזרח צופות לבית המעצר "אבו כביר", שאגב עתיד להתפנות במרוצת השנים עפ"י עדכון תוכנית המתאר הארצית למתקני כליאה (תמ"א 24/4).

כמו כן, בסמיכות מיידית אליו ישנם מבני ושטחי ציבור חדשים כגון: בית ספר<sup>74</sup>, מגרשי ספורט, גני משחקים וכו', לרבות פרויקט בהקמה לדיור להשכרה לטווח ארוך (החב' ממשלתית "דירה להשכיר"), כך שצפויה כניסת אוכלוסייה חדשה לאזור<sup>75</sup>, לרבות שדרוג התשתיות בסביבה.

יתרה מכך, פניה של שכונת 'נווה עופר', לרבות דרך בן צבי עתיד להשתנות במסגרת תוכנית תא/4100 "נווה עופר החדשה (נס לגוים)", שאף גובלת במושא השומה<sup>76</sup>.

כפי שצינתי לעיל, הציפיות להתפתחות מתחם מבואות יפו בכלל וסביבת מושא השומה בפרט, מגולמות בעסקות ההשוואה בהכרעתי זו.

<sup>74</sup> נכון למועד הסיור בנכס נסתיימה בנייתו של בית ספר חדש ע"ג מגרש 11 לפי תוכנית תא/2659

<sup>75</sup> עפ"י היתר הבניה לפרויקט הדיור להשכרה, מתוך 370 יח"ד במתחם, 26 יח"ד בלבד ישמשו את בני המקום.

<sup>76</sup> שטחה כ- 214 דונם ומטרתה העיקרית הקמת שכונת מגורים בהיקף של כ- 1,600 יח"ד בתמהיל מגוון, לרבות תעסוקה, מלונאות, שצ"פ, שב"צ ומסחר, כמו גם הפיכת דרך בן צבי לשדרה החדשה של דרום ת"א - יפו.

להמחשת האמור, להלן צילום סביבת הנכס, לרבות מושא השומה (באדום) ופרויקט 'VIEW' מושא ההשוואה



הנוף הנשקף מהקומה ה-11 לכיוון צפון מערב

בית ספר ושטחי ציבור חדשים, פרויקט דיור להשכרה בבניה



חזית הפרויקט, לרבות ק"ק מסחרית הפונה לדרך בן צבי



מושא השומה (בקירוב) על רקע תוכנית "נווה עופר החדשה"



לסיכום, עפ"י גישת השומה כאמור, ובהתחשב במכלול מאפייניו ומאפייני הסביבה של פרויקט 'VIEW', לרבות הציפיות להתפתחות ושינוי צביון האזור כמפורט לעיל- יש בהם בכדי לקבל את עמדת שמאי המשיגות להתבססות על פרויקט זה ולדחות את עמדתה של שמאית המשיבה כי אינו רלוונטי להשוואה. עם זאת, אני מקבל את טענתה שמדובר בפרויקט נחות במעט מבחינת מיקומו והעובדה שנוון למועד הקובע חלקו צופה לבית המעצר אבו כביר - זאת לעומת מיקום מושא השומה לצד רח' הרצל, המהווה ציר תנועה מרכזי ומתפתח בעיר<sup>78</sup>, לרבות האפשרות שימותג כמיזם כולל של מגורים מבני ציבור ומסחר לפי תוכנית תא/4000. בסיכומי של דבר סביר לחשב תוספת ביחס לשווי הבנוי, בגבולות 15% בגין גורמים אלו.

<sup>77</sup> מבט לכיוון דרום מהקומה ה-11 בפרויקט view

<sup>78</sup> תחילתו בהסתעפות ימינה מדרך בן צבי (שכונת גבעת הרצל) וסופו בשד' רוטשילד (לב העיר), כשכאמור ניכר שקיימות יוזמות להתחדשות עירונית בעיקר לאורך חלקו הצפוני של ציר זה, החוצה את שכונת פלורנטיין.



עסקאות לדירות מגורים בפרויקט 'VIEW' - גו"ח 6991/74 סביב המועד הקובע (11.2016):

| מס"ד                                                 | תאריך עסקה | מספר חדרים | שטח מדווח | תמורה בעסקה | שווי מ"ר בנוי כולל מע"מ |
|------------------------------------------------------|------------|------------|-----------|-------------|-------------------------|
| 1                                                    | 25/01/2016 | 4          | 105       | 2,295,380 ₪ | 21,861 ₪                |
| 2                                                    | 02/02/2016 | 4          | 103       | 2,220,001 ₪ | 21,553 ₪                |
| 3                                                    | 30/05/2016 | 4          | 100       | 2,010,000 ₪ | 20,100 ₪                |
| 4                                                    | 30/05/2016 | 4          | 103       | 1,974,000 ₪ | 19,165 ₪                |
| 5                                                    | 30/05/2016 | 4          | 105       | 2,000,000 ₪ | 19,048 ₪                |
| 6                                                    | 22/06/2016 | 4          | 103       | 1,982,000 ₪ | 19,243 ₪                |
| 7                                                    | 20/07/2016 | 4          | 105       | 1,992,000 ₪ | 18,971 ₪                |
| 8                                                    | 01/08/2016 | 4          | 105       | 2,169,999 ₪ | 20,667 ₪                |
| 9                                                    | 06/09/2016 | 4          | 105       | 2,010,001 ₪ | 19,143 ₪                |
| 10                                                   | 19/12/2016 | 4          | 105       | 2,259,999 ₪ | 21,524 ₪                |
| 11                                                   | 10/07/2017 | 4          | 100       | 2,400,000 ₪ | 24,000 ₪                |
| 12                                                   | 24/08/2017 | 4          | 100       | 2,310,000 ₪ | 23,100 ₪                |
| 13                                                   | 19/11/2017 | 4          | 100       | 2,486,934 ₪ | 24,869 ₪                |
| 14                                                   | 21/12/2017 | 4          | 103       | 2,270,000 ₪ | 22,039 ₪                |
| 15                                                   | 27/12/2017 | 4          | 105       | 2,150,000 ₪ | 20,476 ₪                |
| ממוצע שווי מ"ר בנוי כולל מע"מ, סביב המועד הקובע      |            |            |           |             | 21,050 ₪                |
| בהתאמה בגין מיקום ע"ג ציר הרצל ובתחום תוכנית תא/4000 |            |            |           |             | 1.15                    |
| שווי מ"ר בנוי מתואם כולל מע"מ (במעגל)                |            |            |           |             | 24,000 ₪ <sup>79</sup>  |

## 15.2. מסחר:

לעמדת שמאית המשיבה, השונות בערכים למסחר נובעת ממיקום, חשיפה ושטח, כך עסקאות לשטחים מסחריים באזור דרום ת"א מצביעים על שווי מ"ר בנוי בטווח 17,000 ₪ - 28,000 ₪.

עפ"י בדיקתה, מחיר מבוקש לשטח מסחרי בפרויקט VIEW, עומד על סך 28,000 ₪/מ"ר בנוי.

לפיכך, קבעה שווי מ"ר בנוי עיקרי למסחר בסך: **22,000 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח**.

מנגד, שמאי המשיגות אינו מציג עסקות השוואה כלשהן, אלא מבסס את קביעתו על סמך ערכי שווי שנקבעו במסגרת שומה לטבלת הקצאה ואיזון לתוכנית תא/4000, שומת היטל השבחה ושומה מכרעת לפי תיקון 84 לחוק התו"ב - כולן ביחס לנכס הנדון.

על סמך הנתונים לעיל ובהתאמה למועד הקובע, קבע שמאי המשיגות שווי מ"ר מבונה למסחר בסך: **8,000 ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח**.

עפ"י בדיקתנו, המסחר המצוי כיום בסביבה מאופיין כמסחר פריפריאלי של אזור תעשייה, כגון: חנויות רהיטים, אולמי תצוגה וכיו"ב, לגביו דמי השכירות המבוקשים בגבולות 80 ₪ למ"ר.

משכך, אינו משקף את האופי המסחרי במצב החדש - שדרה מסחרית בפרויקט למגורים.

**לפיכך, אני מקבל את גישת שמאית המשיבה להשוואה לחזית המסחרית בפרויקט 'VIEW'.**

בתאריך 4.9.2018, נמכרה כלל הקומה המסחרית בפרויקט בתמורה לסך 23,420,000 ₪.

מבדיקת תוכנית הבקשה להיתר של הפרויקט, עולה שהיקף השטח המסחרי עומד ע"ס 882.67 מ"ר עיקרי כאשר יחס עיקרי שירות (בעיקר מחסנים בקומת הקרקע) עומד על כ- 20%.

מכאן מתקבל שווי מ"ר **בנוי עיקרי** מגלם ש"ש בשיעור כנ"ל בסך כ- 26,500 ₪ ללא מע"מ.

כאמור לעיל, מחד מיקום מושא השומה על ציר הרצל עדיף ע"פ מושא ההשוואה, מאידך העסקה בוצעה כשנתיים לאחר המועד הקובע.

משכך, סביר להניח קיזוז בין שני גורמים אלו ולקבוע שווי מ"ר **בנוי עיקרי** למסחר, מגלם שטחי שירות בהיקף דומה במושא השומה ע"ס **26,500 ₪ ללא מע"מ**.

<sup>79</sup> משקף שווי דירת 4 חדרים, סביב המועד הקובע בשטח 'פלדת' של כ- 100 מ"ר בגבולות 2.4 מיליון ₪ כולל מע"מ.

## 16. עקרונות ושיקולי השומה:

### 16.1. תוספת שטח אקו' בגין חדרי יציאה לגג:

כמפורט, עסקות ההשוואה בהכרעתי הן לשטח דירתי (עיקרי + ממ"ד) המגלם שטחי שירות. בהתאם להוראות תוכנית תא/ג1 לא תותר בניית דירות נפרדות על הגג ולפיכך, תובא בחשבון תוספת שטח **עיקרי** עבור חדרי יציאה לגג<sup>80</sup>, לפי חישוב כדלקמן:

| מס' מגרש | תוספת שטח עיקרי לחדרי יציאה לגג | תוספת אקו' במקדם 1.1 |
|----------|---------------------------------|----------------------|
| 102      | 638                             | 701.8                |
| 103      | 600                             | 660.0                |
| 104      | 925                             | 1,017.5              |
| 105      | 950                             | 1,045.0              |
| 701      | 290                             | 319.0                |
| 101      | 254                             | 279.4                |
| 106      | 410                             | 451.0                |

### 16.2. עקרונות בחילוף מרכיב הקרקע:

#### ■ רווח יזמי:

אני מקבל את הרווח היזמי בשיעור 20% שחישבה שמאית המשיבה, הסביר לייחס לסוג הנכס הנדון- פרויקט מגורים בבנייה רוויה משולב מסחר.

#### ■ עלויות בניה:

באופן כללי, אני מקבל את אומדן עלות הבניה שחישבה שמאית המשיבה, המבטא עלות בניה סבירה למ"ר דירתי סחיר ('פלדת' מגלם ש"ש, חניה תת"ק ומחסנים) בגבולות 10,000 ₪. עם זאת, נראה שבטעות לא חישבה את עלות בניית שטחי המסחר במגרשים 101, 701 ו-106. להלן תחשיב מתוקן, לרבות תוספת שטח **ברוטו** בגין חדרי יציאה לגג, המבוסס על עלויות הבניה שקבעה שמאית המשיבה:

| מס' מגרש | שטח עילי (מ"ר) |       |                                 |        | שטח ת"ק (מ"ר) | סה"כ עלות בניה<br>6,615 ₪ למ"ר עילי<br>3,645 ₪ למ"ר תת קרקעי |
|----------|----------------|-------|---------------------------------|--------|---------------|--------------------------------------------------------------|
|          | עיקרי          | שרות  | תוספת שטח ברוטו לחדרי יציאה לגג | סה"כ   |               |                                                              |
| 102      | 17,236         | 7,200 | 1,025                           | 25,461 | 11,661        | 210,928,860 ₪                                                |
| 103      | 6,444          | 2,680 | 820                             | 9,944  | 4,472         | 82,080,000 ₪                                                 |
| 104      | 11,085         | 4,350 | 1,275                           | 16,710 | 7,056         | 136,255,770 ₪                                                |
| 105      | 10,733         | 4,213 | 1,315                           | 16,261 | 6,832         | 132,469,155 ₪                                                |
| 701      | 4,770          | 1,968 | 410                             | 7,148  | 3,003         | 58,229,955 ₪                                                 |
| 101      | 7,098          | 3,000 | 380                             | 10,478 | 4,850         | 86,990,220 ₪                                                 |
| 106      | 5,377          | 1,934 | 550                             | 7,861  | 3,661         | 65,344,860 ₪                                                 |

<sup>80</sup> עפ"י מסמך מאת אדריכל תוכנית תא/4000 שהוצג ע"י שמאי המשיגות – ר' עמ' 25 לשומתו.

### 16.3. הפחתת עלות פינוי פולשים ודיירים מוגנים בתחום המגרשים:

לעמדת שמאי וב"כ המשיגות, במצב החדש עפ"י תוכנית תא/4000 המהווה תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, הוקצו למשיגות מגרשי תמורה בטבלת הקצאה ואיזון זאת למרות התנגדותן למול מוסדות התכנון.

לטענתן, למעשה מגרשי התמורה לא היו בחזקתן כך שנתפסו ע"י פולשים או אוכלסו ע"י דיירים מוגנים שלא בשל רשלנותן, שכן האחריות על שמירת הקרקע לא הייתה נתונה בידיהן. בנסיבות אלו, בקביעת שווי הקרקע יש להתחשב בכך שלצורך ניצול זכויות הבניה במצב החדש, על היזמים לשאת בעלות פינוי הפולשים.

מנגד, לעמדת המשיבה בהתאם למדיניות הרשות, ככלל שומות הנערכות עבורה מתייחסות לקרקע כריקה ופנויה, גם אם בפועל היא תפוסה ע"י דיירים מוגנים/פולשים.

במעמד הדיון בהשגה שהתקיים ביום 15.11.2018 ובמסמך תקציר הדיון שהופץ לצדדים, נתבקשה הרשות להעביר התייחסות מאת המחלקה המשפטית לשאלה-

האם בהתחשב בכך שמדובר בעסקת שינוי ייעוד/ניצול במסגרתה מקצה הרשות לחוכרים **מגרשי תמורה** (שלא היו בחזקתם) ושבתחומם פולשים, המקרה הנדון הוא יוצא מן הכלל הנהוג בשומות עבור רמ"י<sup>81</sup>.

ביום 16.1.2019, הועבר לידי מכתב מאת עו"ד מניה לייקין, יועמ"ש הרשות, לפיו מדובר בסוגיה משפטית שאינה שמאית משכך אין בסמכותי לדון בה.

לפיכך, נתבקשתי על ידה לעכב את הדיון בהשגה עד לבירור המחלוקת המשפטית בסוגיה זו.

במענה, ביום 21.1.2019, הועבר לידינו מכתב מאת עו"ד תמר מגדל, ב"כ המשיגות, לפיו עלות פינוי הדיירים המוגנים/פולשים היא סוגיה שמאית גרידא ואין לה דבר ועניין עם היבט משפטי כלשהו, שכן הגורם המתאים להכריע בה הוא שמאי מקרקעין.

לפיכך, נתבקשתי על ידה שלא לעכב את הדיון בהשגה.

באופן כללי, אני מקבל את עמדתה של ב"כ המשיגות כי קיומם של פולשים או דיירים מוגנים בתחומם של נכס מסוים והשפעתם על **שווי השוק** שלו הוא עניין שמאי ולא משפטי.

אין חולק שבראיית השוק ובתנאיו הרגילים, לקיומם של פולשים ודיירים מוגנים עשויה להיות השפעה מהותית על שווי השוק של נכס, לרבות זמינות, אפשרות ניצול ועלויות פינוי.

עם זאת, כפי שטענה שמאית הרשות, בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ועפ"י פרשנות משפטית של המשנים האחרונים ליועמ"ש לממשלה, בקביעת שווי קרקע לצורך חישוב דמי היתר יש להתייחס אליה כריקה ופנויה (ללא מחוברים) -

וזאת מבלי להביא בחשבון עלויות התאמה או עלויות שחזור ושימור כלשהן, **גם אם אלו היו נלקחות בחשבון בעת חישוב שווי השוק של קרקע על פי כללים שמאיים מקובלים**<sup>82</sup>.

למעשה, על אף שנתבקשה לכך, הרשות לא העבירה תשובה או הסבר לשאלתי האם המקרה הנדון הוא יוצא מן הכלל שבמדיניותה כאמור.

<sup>81</sup> ר' שאלתי בעמ' 4 לתקציר הדיון.

<sup>82</sup> בהתאם להנחייתה של עו"ד שרית דנה, המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (לשעבר) מיום 21.2.2013; הבהרה להנחיה זו מאת עו"ד ארז קמיניץ המשנה ליועמ"ש לממשלה מיום 2.11.2017.

אולם, משנטען על ידה שמדובר בסוגיה משפטית, גם ללא הסבר לכך, אין בסמכותי לשלול זאת. לפיכך, בכדי שלא לעכב את הדיון בהשגה ובכך למנוע עינוי דין נוסף כלפי המשיגות, מעבר להתמשכות ההליכים עד כה בנוגע לאישור עסקה זו, לרבות הליך זה שהתקיים בפני - אפעל עפ"י הוראות פרק כ"ה לקווים המנחים של השמאי הממשלתי, על הבהרותיו, כך שהכרעתי היא תחת הנחה היפותטית, לפיה נכון למועד הקובע הקרקע ריקה ופנויה בהתעלם מקיומם של מבנים בהם פולשים או דיירים מוגנים.

**זאת מבלי לפגוע בזכויות הצדדים לטעון טענות בעניין זה במסגרת ערכאות אחרות.**

#### 16.4. **הפחתת עלויות שימור מבנה "בית הבאר":**

לעמדת שמאי המשיגות, יש להביא בחשבון הפחתה בסך 185,000 ₪ בגין עלויות שימור מבנה "בית הבאר" במגרש 101c. לאור מדיניות הרשות והנחיות המשנים ליועמ"ש לממשלה בעניין זה, עלות זו לא תובא בחשבון.

#### 16.5. **הפחתה בגין זכות בעלות משותפת בחלקים בלתי מסוימים (מושעא) במגרשים 701,101,106:**

שמאית המשיבה חישה הפחתה בשיעור 10%, בגין גורם זה ביחס למגרשים הנ"ל. מנגד, שמאי המשיגות חישב הפחתה בשיעור 15%. ככלל, הבעלות המשותפת גורמת להפחתה בשווי החלק היחסי ותלויה בשני מרכיבים עיקריים, שלרוב חופפים, כדלקמן: ככל שמס' השותפים בנכס גדול יותר, ההפחתה בגין גורם המושעא גדולה יותר, ולהפך. ככל שהחלק היחסי בנכס קטן יותר, ההפחתה בגין גורם המושעא גדולה יותר. לפיכך, מקובל לייחס הפחתה של בין 5-10% במקרה של מיעוט שותפים; 10-15% במקרה של ריבוי שותפים ועד 25% לפי פסיקת בית משפט במקרה של מאות שותפים. להלן החלק היחסי של זכויות החכירה **הנכללות בעסקה זו** ומס' השותפים בכל מגרש עפ"י טבלת הקצאה ואיזון של תוכנית תא/4000:

- במגרש 701 החלק היחסי של זכויות החכירה הוא 77.83%, המגרש מוקצה להן בשלמות.
  - במגרש 106 החלק היחסי של זכויות החכירה הוא 21.78%, בו שותפים עוד 10 בעלי זכויות.
  - במגרש 101 החלק היחסי של זכויות החכירה הוא 18.55%, בו שותפים עוד 2 בעלי זכויות.
- בנסיבות אלו, ובשים לב למדיניות הרשות, לפיה השומה היא לשווי זכויות הבעלות המלאה בקרקע ובהתעלם מזהות חוכר ספציפי כזה או אחר, סביר לקבוע הפחתה בגין מושעא, כדלקמן: מגרש 701 - 5%; מגרש 106 - 15%; מגרש 101 - 10%.

#### 16.6. **הפחתה בגין מגורים מעל חזית מסחרית/חשיפה לכביש סואן:**

שמאית המשיבה חישה הפחתה בשיעור 10% ביחס למגרש 701, בשל כך שגובל בדרך בן צבי. שמאי המשיגות חישב הפחתה בשיעור 5%, למגורים מעל קומת מסחר במגרשים 101-103, 106, 701. כמפורט לעיל, שווי הבסיס בהכרעתי זו הוא ממוצע דירות מגורים מעל חזית מסחרית, הפונה לכיוון דרך בן צבי ולפיכך מגלם גורמים אלו. עפ"י הוראות תוכנית תא/4000 במגרשים 104-105, לא תותר הקמת חזית מסחרית, כשגובה המבנים הוא 5-10 קומות. לפיכך ביחס למגרשים אלו סביר לחשב תוספת בשיעור 2% (בממוצע) בגין נטרול השפעת גורם זה ביחס לדירות בקומות נמוכות (עד 5%) והגבוהות (0%).

#### **מחוז ירושלים והדרום**

#### 16.7. הפחתה לגודל ודחיה לשיווק:

שמאית המשיבה חישה הפחתה בשיעור 7.5% בגין גורם זה, המשקף לעמדתה סיום שיווק הדירות בתקופה של 3 שנים.

בעניין זה הפנתה, בין היתר, לפרויקט "נויה" של חב' אקרו נדל"ן (אחת המשיגות בהליך), בו נמכרו כל הדירות בתוך חצי שנה (עפ"י פרסומים), קרי קצב מכירות של 20 דירות בחודש.

בתגובה, טען יזם פרויקט "נויה" כי השיווק בוצע בשנת 2014 בקצב של 131 דירות בפרק זמן של בין חצי שנה לשנה, אך מדובר במיקום עדיף צמוד לחצרות יפו, שד' ירושלים ושוק הפשפשים. הגם שהעסקאות עליהן התבססה שמאית המשיבה משקפות שווי גמור ומאוכלס.<sup>83</sup>

שמאי המשיגות חישה הפחתה בשיעור 14% בגין גורם זה (3.5 שנים בריבית 5%) המשקף צפי קצב מכירות על פני תקופה של 6-9 שנים עד להשלמת המכירות וסיום הקמת הפרויקט.

עפ"י בדיקתנו, מתן היתר הבניה לפרויקט "VIEW" מושא ההשוואה אושר ע"י הוועדה המקומית בתאריך 4.3.2015,<sup>84</sup> כשהעסקה הראשונה שדווחה בו היא בחודש 6.2015.

הפרויקט מצוי **כיום** (תחילת 2020) בשלבי בניה סופיים ולקראת אכלוס כשלפי פרסומים כ-90% מהדירות (מתוך 100 יח"ד סה"כ) שווקו, קרי תקופת שיווק של כ-5 שנים.

מכאן שיש ממש בעמדת היזם שקצב השיווק בפרויקטים המצויים במיקום מבוקש, דוגמת "נויה", אינו משקף את קצב השיווק הסביר בפרויקט הנדון, בהתחשב במיקום והיקף.

לאור האמור, בהתחשב בכך שעסקות ההשוואה לדירות בהכרעתי, סביב המועד הקובע, אינן משקפות שווי גמור ומאוכלס (למעשה התמורה בהן מגלמת דחיה מסוימת) ובשים לב להיקף הדירות במושא השומה (כ-650 יח"ד) ובהנחה ששיווקן יחל לעת מתן היתר הבניה-סביר לקבוע הפחתה בגין היקף ודחיה לשיווק בגבולות השיעור 10%.

#### 16.8. הפחתה בגין העדר זמינות הקרקע:

שמאי המשיגות, חישה הפחתה נוספת בשיעור 15%, בגין העדר זמינות, הנובעת מכך שנכון למועד הקובע הקרקע אינה זמינה ונדרשות פעולות להכשרתה, בשל אלמנטים כגון:

עמידה בהוראות תוכנית תא/4000 לאישור תוכנית עיצוב; פינוי פולשים ודיירים מוגנים, הריסת ופינוי מבנים; עבודות חפירה ובדיקת רשות העתיקות, שכן מדובר בשטח המוכרז כאתר עתיקות; פריצת דרכים, הנחת תשתיות ופיתוח.

לעמדתנו הפחתה זו אינה תלויה בהפחתה לגודל/דחיה לשיווק (סה"כ הפחתה בשיעור 27%).

הכרעתי זו היא תחת הנחה היפותטית לפיה הקרקע ריקה ופנויה, נכון למועד הקובע, הרי שאין להתחשב באלמנטים של פינוי דיירים מוגנים ופולשים במסגרת דחיה לזמינות, גם אם יש להביאה בחשבון בשווי השוק בתנאים רגילים.

לגבי עבודות חפירה ובדיקת רשות העתיקות, פריצות דרכים תשתיות וכיו"ב - הללו מתבצעות עם קבלת היתר הבניה, בד בבד עם שיווק הפרויקט, הגם שעפ"י מערכת המיפוי הגיאוגרפי פרויקט "VIEW" מושא ההשוואה נכלל גם הוא בתחום אתר עתיקות.

לפיכך, שכל שיש להתחשב בגורם זה הרי שמגולם בעסקות ההשוואה.

<sup>83</sup> ר' דבריו של מר צחי ארבוך מנכ"ל אקרו נדל"ן בעמ' 7 לתקציר הדיון.

<sup>84</sup> עפ"י פרוטוקול החלטה של וועדת המשנה לתכנון ובניה בוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א.

## 17. תחשיב מצב חדש:

### 17.1. תחשיב השומה:

|                                                            |     |                |
|------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| שווי בסיס למ"ר בנוי כולל מע"מ                              |     | 24,000 ₪       |
| בניכוי מע"מ 17%                                            |     | 20,513 ₪       |
| מס' מגרש                                                   |     |                |
| 103                                                        | 102 |                |
| שווי מרכיב הזכויות למגורים                                 |     |                |
| שטח עיקרי למגורים במ"ר                                     |     | 5,894          |
| מספר יח"ד במגרש                                            |     | 67             |
| תוספת ממ"ד (12 מ"ר ליח"ד)                                  |     | 804            |
| סה"כ שטח דירתי (עיקרי + ממ"ד)                              |     | 6,698          |
| תוספת שטח עיקרי אקו' בגין חדרי יציאה לגג                   |     | 660            |
| סה"כ שטח אקו' סחיר למגורים (עיקרי + ממ"ד + חדרי יציאה לגג) |     | 7,358          |
| שווי מ"ר בנוי דירתי ללא מע"מ וכולל פיתוח                   |     | 20,513 ₪       |
| סה"כ שווי מרכיב המגורים ללא מע"מ וכולל פיתוח               |     | 150,933,333 ₪  |
| שווי מרכיב הזכויות למסחר                                   |     |                |
| שטח עיקרי למסחר במ"ר                                       |     | 550            |
| שווי מ"ר בנוי למסחר ללא מע"מ וכולל פיתוח                   |     | 26,500 ₪       |
| סה"כ שווי מרכיב מסחרי ללא מע"מ וכולל פיתוח                 |     | 14,575,000 ₪   |
| חילוף מרכיב הקרקע                                          |     |                |
| סה"כ שווי בנוי למגורים ומסחר ללא מע"מ                      |     | 165,508,333 ₪  |
| בניכוי יזמות (20%)                                         |     | 137,923,611 ₪  |
| ניכוי עלות בניה (ר' סעיף 16.2 לעיל)                        |     | 82,080,000 ₪-  |
| שווי המגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח                            |     | 55,843,611 ₪   |
| סה"כ שווי מרכיב הזכויות למגורים                            |     | 383,544,615 ₪  |
| סה"כ שווי מרכיב הזכויות למסחר                              |     | 37,100,000 ₪   |
| סה"כ שווי מרכיב הזכויות למגורים ולמסחר                     |     | 420,644,615 ₪  |
| בניכוי יזמות (20%)                                         |     | 350,537,179 ₪  |
| ניכוי עלות בניה (ר' סעיף 16.2 לעיל)                        |     | 210,928,860 ₪- |
| שווי המגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח                            |     | 139,608,319 ₪  |

|                                                            |     |                |
|------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| מס' מגרש                                                   |     |                |
| 105                                                        | 104 |                |
| שווי מרכיב הזכויות למגורים                                 |     |                |
| שטח עיקרי למגורים במ"ר                                     |     | 10,733         |
| מספר יח"ד במגרש                                            |     | 122            |
| תוספת ממ"ד (12 מ"ר ליח"ד)                                  |     | 1,464          |
| סה"כ שטח דירתי (עיקרי + ממ"ד)                              |     | 12,197         |
| תוספת שטח עיקרי אקו' בגין חדרי יציאה לגג                   |     | 1,045          |
| סה"כ שטח אקו' סחיר למגורים (עיקרי + ממ"ד + חדרי יציאה לגג) |     | 13,242         |
| שווי מ"ר בנוי דירתי ללא מע"מ וכולל פיתוח                   |     | 20,513 ₪       |
| סה"כ שווי מרכיב המגורים ללא מע"מ וכולל פיתוח               |     | 271,630,769 ₪  |
| חילוף מרכיב הקרקע                                          |     |                |
| בניכוי יזמות (20%)                                         |     | 226,358,974 ₪  |
| ניכוי עלות בניה (ר' סעיף 16.2 לעיל)                        |     | 132,469,155 ₪- |
| שווי המגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח                            |     | 93,889,819 ₪   |
| בנטרול מגורים מעל למסחר (0.98) - ר' סעיף 16.6 לעיל         |     | 95,805,938 ₪   |
| סה"כ שווי מרכיב הזכויות למגורים                            |     | 279,271,795 ₪  |
| סה"כ שווי מרכיב הזכויות למסחר                              |     | 96,470,726 ₪   |
| סה"כ שווי מרכיב הזכויות למגורים ולמסחר                     |     | 98,439,516 ₪   |
| בניכוי יזמות (20%)                                         |     | 232,726,496 ₪  |
| ניכוי עלות בניה (ר' סעיף 16.2 לעיל)                        |     | 136,255,770 ₪- |
| שווי המגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח                            |     | 98,439,516 ₪   |
| בנטרול מגורים מעל למסחר (0.98) - ר' סעיף 16.6 לעיל         |     | 95,805,938 ₪   |



| מס' מגרש       |                |                |                                                            |
|----------------|----------------|----------------|------------------------------------------------------------|
| 106            | 101            | 701            | שווי מרכיב הזכויות למגורים                                 |
| 4,927          | 6,598          | 4,500          | שטח עיקרי למגורים במ"ר                                     |
| 56             | 75             | 48             | מספר יח"ד במגרש                                            |
| 672            | 900            | 576            | תוספת ממ"ד (12 מ"ר ליח"ד)                                  |
| 5,599          | 7,498          | 5,076          | סה"כ שטח דירתי (עיקרי + ממ"ד)                              |
| 451            | 279            | 319            | תוספת שטח עיקרי אקו' בגין חדרי יציאה לגג                   |
| 6,050          | 7,777          | 5,395          | סה"כ שטח אקו' סחיר למגורים (עיקרי + ממ"ד + חדרי יציאה לגג) |
| 20,513 ₪       | 20,513 ₪       | 20,513 ₪       | שווי מ"ר בנוי דירתי ללא מע"מ וכולל פיתוח                   |
| 124,102,564 ₪  | 159,536,410 ₪  | 110,666,667 ₪  | שווי מרכיב בנוי למגורים ללא מע"מ וכולל פיתוח               |
|                |                |                | שווי מרכיב הזכויות למסחר                                   |
| 450            | 580            | 270            | שטח עיקרי למסחר במ"ר                                       |
| 26,500 ₪       | 26,500 ₪       | 26,500 ₪       | שווי מ"ר בנוי למסחר ללא מע"מ                               |
| 11,925,000 ₪   | 15,370,000 ₪   | 7,155,000 ₪    | שווי מרכיב בנוי למסחר ללא מע"מ                             |
|                |                |                | חילוצ מרכיב הקרקע                                          |
| 136,027,564 ₪  | 174,906,410 ₪  | 117,821,667 ₪  | סה"כ שווי בנוי למגורים ומסחר                               |
| 113,356,303 ₪  | 145,755,342 ₪  | 98,184,722 ₪   | בניכוי יזמות (20%)                                         |
| - 65,344,860 ₪ | - 86,990,220 ₪ | - 58,229,955 ₪ | ניכוי עלות בניה (ר' סעיף 16.2 לעיל)                        |
| 48,011,443 ₪   | 58,765,122 ₪   | 39,954,767 ₪   | סה"כ שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח                       |
| 0.85           | 0.9            | 0.95           | הפחתה למושעא (ר' סעיף 16.5 לעיל)                           |
| 40,809,727 ₪   | 52,888,610 ₪   | 37,957,029 ₪   | שווי המגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח                            |

## 17.2 תחשיב מסכם:

| מס' מגרש לפי תוכנית תא/4000                    | שווי מגרש בשלמות ללא מע"מ וכולל פיתוח | החלק יחסי של זכויות הבעלות הנכלל בעסקה זו | שווי זכויות הבעלות בחלק היחסי במגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח |
|------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 101                                            | 52,888,610 ₪                          | 18.52%                                    | 9,794,971 ₪                                              |
| 102                                            | 139,608,319 ₪                         | 100%                                      | 139,608,319 ₪                                            |
| 103                                            | 55,843,611 ₪                          | 100%                                      | 55,843,611 ₪                                             |
| 104                                            | 98,439,516 ₪                          | 100%                                      | 98,439,516 ₪                                             |
| 105                                            | 95,805,938 ₪                          | 100%                                      | 95,805,938 ₪                                             |
| 106                                            | 40,809,727 ₪                          | 21.78%                                    | 8,888,359 ₪                                              |
| 701                                            | 37,957,029 ₪                          | 77.83%                                    | 29,541,956 ₪                                             |
| סה"כ שווי ביניים ללא מע"מ וכולל פיתוח          |                                       |                                           | 437,922,669 ₪                                            |
| הפחתה לגודל והיקף עסקה/דחייה לשיווק            |                                       |                                           | 0.9                                                      |
| סה"כ שווי הזכויות במגרשים ללא מע"מ וכולל פיתוח |                                       |                                           | 394,130,402 ₪                                            |
| במעגל                                          |                                       |                                           | 394,130,000 ₪                                            |



## 18. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתי המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס הנדון הידוע כגוש 7053 חלקות 110-111, 115, 117 (בחלק); 112-114 (בשלמות) או מגרשים מס' 101, 106, 701 (בחלק); 102-105 (בשלמות) לפי תכנית תא/4000, נכון למועד 10.11.2016, ללא מע"מ וכולל פיתוח בסך:

### 18.1. מצב קודם:

46,600,000 ₪ (ארבעים ושישה מיליון ושש מאות אלף ש"ח)

### 18.2. מצב חדש:

394,130,000 ₪ (שלוש מאות תשעים וארבעה מיליון ומאה ושלושים אלף ש"ח)

#### הערות:

- בהתאם למדיניות רמ"י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה ולפיכך הכרעתנו מהווה שומה מבוססת הנחה, בהתאם לתקן 1 של התקינה השמאית.
- הערכים הנקובים לעיל אינם כוללים מע"מ וכוללים הוצאות פיתוח.
- בהתאם לפרק כ"ה ולפרק ה' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי, עלויות הפיתוח כפי שהוצגו בשומת רמ"י, יופחתו בנספח המצורף להכרעתי זו.
- לפיכך, הערך הסופי בנספח הוא לשווי הקרקע ללא מרכיב עלות הפיתוח הסביבתי, המבוסס על חוקי עזר כפי שחושב ע"י בקר פיתוח מאת רמ"י.
- על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל מאפריל 2019, וזאת בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י הרשות תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34.03 של הנהלת רמ"י.

בברכה,



שלומי גבאי  
שמאי מקרקעין

מנהל מחוז ירושלים והדרום

#### העתק:

גבי מירי רימון שמאית רשות מקרקעי ישראל [mirir@land.gov.il](mailto:mirir@land.gov.il)  
גבי נורית פרגל - ראש תחום שמאות, רמ"י - מרחב עסקי ת"א [nuritpr@land.gov.il](mailto:nuritpr@land.gov.il)  
עו"ד תמר מגדל, ב"כ המשיגות [tamarm@meitar.com](mailto:tamarm@meitar.com)



## נספח תחשיבי לשווי הקרקע ללא פיתוח

|                                                                                                  |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| שווי הזכויות החוזיות לפי תוכנית תא/250 - ובקיבולת בניה בסך 16,485 מ"ר ברוטו –<br><b>מצב קודם</b> |                     |
| שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח:                                                                 | <b>₪ 46,600,000</b> |
| עלויות פיתוח להפחתה:                                                                             | <u>₪ 4,719,970</u>  |
| <b>שווי קרקע ללא מע"מ וללא פיתוח:</b>                                                            | <b>₪ 41,880,030</b> |

|                                                                                                 |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| שווי זכות הבעלות החוזית במגרשים שבנדון למלא קיבולת בניה לפי תוכנית תא/ 4000 –<br><b>מצב חדש</b> |                       |
| שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח:                                                                | <b>₪ 394,130,000</b>  |
| עלויות פיתוח להפחתה:                                                                            | <u>₪ 34,962,813 -</u> |
| <b>שווי קרקע ללא מע"מ וללא פיתוח:</b>                                                           | <b>₪ 359,167,187</b>  |

• הערה: עלות הפיתוח שהופחתה היא בהתאם לתחשיב שהוצג בשומת רמ"י המבוסס על דו"ח בקר פיתוח מאת רמ"י, מר יצחק ישראלי נכון ליום 10/2016