תאריך:	כ"ו אדר תשפ"ג 19 מרץ 2023
מס' אופק	43247
תיק רמ"י	50071124א'

לכבוד

המשיגים:	**המשיבה:**
יעקב גולדמן ובנו בע"מ	רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר ארז כהן, שמאי מקרקעין	באמצעות גב' נורית פרגל, שמאית מקרקעין
דוא"ל: erez@zc-eng.co.il	דוא"ל: nuritpr@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

חלק מחלקה 1 בגוש 7067, רח' חומה ומגדל 14, ת"א-יפו

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 25/11/2020 על ידי שמאית המקרקעין, גב' ריינס אטל (להלן: "**השמאית המחוזית**"), בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 24/06/2019 על ידי שמאי המקרקעין מר אייל שיחור (להלן: "**שמאי המשיבה**"), ואת השומה מטעם המשיג שנערכה ביום 26/02/2020 על ידי שמאי המקרקעין, מר ארז כהן (להלן: "**שמאי המשיג**").

ההשגה השנייה הוגשה במכתבו של שמאי המשיג מיום 19/01/2021

בתאריך 15/07/2021 נערך דיון באמצעות מערכת "זום" בפני הוועדה.

1. מטרת ההחלטה:

הכרעה במחלוקת בין צדדים לעניין אומדן שווי זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע הנדונה בהתאם לתב"ע בתוקף + פוטנציאל, כריקה ופנויה, ללא מע"מ וכולל פיתוח, למטרת גביית דמי בעלות – תעסוקה.

2. המועד הקובע:

המועד הקובע להחלטה זו הוא 02/06/2019 (המועד המפורט בהחלטה בהשגה ראשונה).

3. ביקור בנכס:

ביום 04/01/2022[2], נערך ביקור על ידי מר אלדד חיימי, חבר הוועדה.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב'.

[2] בתאריך 21/12/2021 נערך ביקור נוסף בנכס וסביבתו על ידי מר אלדד חיימי, חבר הוועדה.

4. <u>תמצית תיאור הנכס</u>:

המקרקעין שבנדון מהווים חלק מחלקה 1 בגוש 7067, חלקה / מגרש זמני מס' 12 בשטח של 600 מ"ר עפ"י חוזה חכירה, הממוקם ברח' חומה ומגדל 14, תל אביב. על המגרש בנוי מבנה חד קומתי המשמש כמוסך.
חלקה 1 בגוש 7067, בשטח של כ-60 דונם, מתפרשת מרח' בית עובד בצפון לרח' ריבל במערב ומנתיבי איילון במערב לרח' המסגר במערב. לחלקה ריבוי בעלים במספר רב של מגרשים בשימושי תעסוקה שונים.
רח' חומה ומגדל מהווה דרך פנימית דו סטרית המקבילה לרח' המסגר ולרח' נחל איילון (המקביל לנתיבי איילון), המחברת בין רח' בית עובד מצפון לרח' המקצוע מדרום.
סביבת הנכס מהווה אזור תעסוקה ותיק לצד בניה חדשה הכוללת שימושים מעורבים של מסחר, משרדים, תעשיה, מלאכה מגרשי חניה ועוד.
הפיתוח הסביבתי מלא.

5. <u>מצב תכנוני רלוונטי</u>:

אין מחלוקת בעניין זה וליתר פירוט ראו בהחלטת השמאית המחוזית.

5.1 <u>עיקרי התכניות הרלוונטיות החלות על הנכס שבנדון</u>:

מספר תכנית	מתן תוקף	מטרת התכנית / הוראות התכנית הרלוונטיות
תא/1403	20/03/1969 (י"פ 1514)	קביעת הוראות בניה באזורי תעשיה – שיעור בניה כולל של 200% משטח המגרש (40% לקומה ב-5 קומות).
תא/1205	19/04/1973 (י"פ 1912)	דרך לתנועה מהירה, רכבת, אפיק מי שיטפונות
תא/1403/א	20/12/2001 (י"פ 5040)	שימושים באזורי תעסוקה בתל אביב – יפו. בהתאם לתשריט התכנית, מושא השומה מסווג כחלק מאזור תעסוקה א', בו יותרו התכליות הבאות: משרדים, תעשיה, מסחר סיטונאי, מסחר קמעונאי (בקומת קרקע בלבד ובשטח של עד 20% מהשטחים העיקריים המותרים לבניה בכל מגרש), מוסדות בעלי אופי ציבורי ושירותים עירוניים, שירותי רכב, הובלה ותחבורה, אחסנה, מתקני ספורט, אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים, מבני חניה ובתי מלון. זכויות הבניה ללא שינוי ובהתאם לתכניות הראשיות.
תא/ע/1	18/03/2003 (י"פ 5264)	תכנית מרתפים - 4 קומות, 80% לקומה.
תא/5000	22/12/2016 (י"פ 7407)	תכנית מתאר מקומית כוללנית - ת"א. הנכס ממוקם בגבולות מתחם 602, כאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.

5.2 הצדדים חלוקים בנוגע לפוטנציאל התכנוני אותו יש להביא בחשבון בקביעת שווי המקרקעין שבנדון. לעניין זה ראו פירוט בהחלטת השמאית המחוזית, ובטענות הצדדים והחלטת הוועדה כפי שיפורטו להלן.

6. <u>המצב המשפטי:</u>

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאי המחוזי.

7. <u>קביעת השווי בשומות הצדדים:</u>

להלן מסקנת השווי כולל פיתוח וללא מע"מ, כפי שנקבע בשומות הצדדים:

חלופה	שמאי המשיבה	שמאי המשיגים	השמאית המחוזית
שווי זכות הבעלות המלאה לפי תב"ע בתוקף + פוטנציאל תכנוני	19,450,000 ₪[3]	5,800,000 ₪[4]	16,530,000 ₪[5]

8. <u>החלטת השמאית המחוזית:</u>

8.1 <u>שאלת השומה</u>:

השמאית המחוזית קיבלה חלקית את גישת הצדדים וקבעה כי:

שווי שטחי המשרדים ייקבע בגישת ההשוואה, באמצעות ניתוח עסקות מכר של שטחי משרדים בסביבה הקרובה שאינם מגלמים פוטנציאל תכנוני, וחילוץ השווי השיורי של מרכיב הקרקע בגישת העלות, תוך ביצוע התאמות נדרשות. שווי שטחי המסחר ייקבע בשילוב בין גישת ההשוואה כאמור, וגישת היוון ההכנסות, זאת היות שגישת היוון דמ"ש מנטרלת זכויות נוספות/פוטנציאל אשר יתכן שקיימים בעסקאות מכר באזור מתפתח כמו זה בו ממוקם הנכס הנדון.

השמאית המחוזית קיבלה את עמדת הצדדים כי שטחי מרתפי החניה מגולמים בשווי.

לעניין עסקת המכר אליה הפנה שמאי המשיגים, שנערכה במהלך שנת 2017 במגרש סמוך ברח' חומה ומגדל 12, קבעה כי מאחר שלמרות בקשתה לא קיבלה את הסכם המכר של העסקה, לא ניתן לנתח את העסקה בהתחשב בזכויות החוזיות של רמ"י והתשלומים הצפויים. בכך קיבלה את עמדת שמאי המשיבה, לפיה על סמך הנתונים העומדים לרשותם, אופי העסקה וניתוחה מצריכים מניפולציות תחשיביות והנחות עבודה מרובות העלולות להוביל בקלות לעיוות בערכי השווי. לאור כל זאת דחתה את עמדתו של שמאי המשיגים, ובחרה שלא להביא בחשבון עסקה זו בקביעת השווי של הנכס הנדון.

8.2 <u>תכסית בינוי לפי תכנית תקפה</u>:

השמאית המחוזית קיבלה את עמדת שמאי המשיבה ובתחשיב לקחה בחשבון קומת קרקע מסחרית בתכסית של 48%. החלטתה כאמור הנה על בסיס בדיקה מדגמית שערכה להיתרי בניה שניתנו בעבר בתחום תכניות תא/1043 ו-תא/1043א'.

8.3 <u>גורמים ושיקולים בבחינת הפוטנציאל תכנוני</u>:

8.3.1 השמאית המחוזית קיבלה את עמדת שמאי הצדדים כי נכון למועד הקובע יש לבחון את הפוטנציאל התכנוני הקיים בנכס הנדון על בסיס הוראות תכנית תא/5000, החלה על המקרקעין שבנדון.

[3] השווי כאמור <u>לאחר</u> ניכוי היטל השבחה צפוי משווי הפוטנציאל התכנוני.
[4] השווי כאמור <u>לאחר</u> ניכוי היטל השבחה צפוי משווי הפוטנציאל התכנוני.
[5] השווי כאמור <u>ללא</u> ניכוי היטל השבחה צפוי משווי הפוטנציאל התכנוני.

8.3.2 קביעת רח"ק (רצפה חלקי קרקע) לבחינת הפוטנציאל התכנוני:

הנכס הנדון מוגדר בהוראות תכנית תא/5000 כאזור תעסוקה מטרופוליני, הסמוך להסעת המונים. הוראות התכנית קובעות כי במגרש בשטח של עד 1.5 דונם, טווח הרח"ק האפשרי לבנייה ינוע בגבולות 4.2 ל-10.4. בהתייחס לכך שקביעת הרח"ק בהכרעתה מבוססת על תכנית מפורטת שטרם אושרה וטרם נקבעו השטחים להפרשות לצרכי ציבור, בחנה את מדיניות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בבינוי במתחמי תעסוקה בסביבה[6], בהתייחס לשטחי המגרשים לפני הפקעות/הפרשות לצרכי ציבור, זאת בהתאם להכרעת ועדת השגות בחלקות 6-8 בגוש 7096 מיום 17/09/2020 ברחוב קרמניצקי 2. בהתייחס לבדיקתה כאמור, הגיעה השמאית המחוזית למסקנה כי מדיניות הוועדה לאשר רח"ק גבוה ואף מירבי ככל ששטח המגרש גדול יותר, וכי לאור גודל המגרש הנדון ולצד הזהיר, הביאה בחשבון רח"ק של 7.3, המהווה רח"ק ממוצע למגרש בגודל עד 1.5 דונם.

8.3.3 דחיה:

השמאית המחוזית קיבלה את גישת שמאי המשיגים והביאה בחשבון דחיה של 10 שנים בשיעור היוון של 6%.

8.3.4 אי וודאות והקצאת שטחים לצרכי ציבור:

בהתאם להכרעת ועדת ההשגות ברחוב קרמניצקי 2 מיום 17/09/2020, קבעה כי תקופת הדחיה של 10 שנים והרח"ק הממוצע שהובא בחשבון על הצד הזהיר, מגלמים את אי הוודאות בהכנת תכנית מפורטת, ביצוע הליך של איחוד וחלוקה ואת היקף ההקצאה הנדרש לצרכי ציבור.

8.3.5 שימושים / ייעודי הקרקע:

על אף טענתו של שמאי המשיבה כי יתכן שיש לשקול את האפשרות להביא בחשבון ייעודי מלונאות ומגורים בהכרעה, לאור העובדה כי השימוש הרווח באזור הינו לתעסוקה, ועל הצד הזהיר, העריכה השמאית המחוזית את שווי הקרקע בהכרעתה כקרקע לתעסוקה.

8.3.6 היטל השבחה צפוי:

בהתאם להנחיית המשנה ליועמ"ש (אזרחי), מר ארז קמיניץ, מיום 18.06.2020[7], לא הביאה

[6] להלן דוגמאות מתוך הכרעת השמאית המחוזית לבינוי מאושר של מתחמים בסביבה בהתאם לתכניות מפורטות (לפני ביצוע הקצאה לצרכי ציבור):

מס' סידורי	מתחם / כתובת	גו"ח	מתן תוקף לתכנית מפורטת	שטח מגרש לפני הפקעה	רח"ק מאושר לשטח הנכנס
1	מוטורולה	7094/105	26.08.2015	6,522 מ"ר	11.4
2	מרחב הסוללים	7094/109	04.08.2020	8,758 מ"ר	7.56
3	תוצרת הארץ מערב	7094/11-17,106,14	13.12.2018	15,657 מ"ר	12.61
4	החרש	6977 (חלקות שונות)	06.12.2018	17,711 מ"ר	12.4
5	מגדל אלדן	6977/73-76	29.06.2017	1,906 מ"ר	8.89
6	עמק הברכה צפון	7110 (חלקות שונות)	20.07.2018	4,314 מ"ר	9.91
7	חומה ומגדל 29	7067/1	26.06.2014	2,332 מ"ר	9.01

[7] בהתאם להנחיה, קביעת שווי קרקע של רשות מקרקעי ישראל בעסקת העברת בעלות לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל, לא תביא בחשבון את תשלום היטל ההשבחה הצפוי בגין מימוש התכנית הפוטנציאלית בקרקע.

בחשבון היטל השבחה צפוי בגין מימוש תכנית פוטנציאלית בקרקע, וכן הבהירה למשיגים כי סוגיה זו הנה משפטית ולא ניתן לבררה במסגרת הכרעתה.

8.4 ערכי שווי:

8.4.1 משרדים:

השמאית המחוזית הציגה 6 עסקאות מכר[8] לנכסי משרדים בסביבתו של הנכס, ברחובות טברסקי 9, המסגר 42 ויצחק שדה 40. ניתוח העסקות מצביע על שווי מ״ר נטו הנע בגבולות של 13,250 ₪ - 17,400 ₪, כ- 14,980 ₪ בממוצע. ולאחר התאמה בשיעור של 25% בגין יחס ברוטו/נטו, מתקבל שווי מ״ר ברוטו בנוי למשרדים בסך של כ-12,485 ₪. בניכוי יזמות (20%) ועלויות בניה (5,400 ₪), התקבל שווי מר״מ למשרדים, ללא מע״מ וכולל פיתוח, בסך של 5,000 ₪.

8.4.2 מסחר:

השמאית המחוזית הציגה 5 עסקאות מכר[9] לנכסי מסחר הממוקמים בקומת קרקע בסביבת הנכס, ברחובות טברסקי 15, המסגר 34, יצחק שדה 34 ושטיבל 10. מניתוח עסקאות המכר התקבל שווי ממוצע מתואם בסך של 17,355 ₪/מ״ר בנוי למסחר. בנוסף הוצגו ונותחו על ידי השמאית המחוזית נתוני דמ״ש למסחר בקומת הקרקע (מקור נתונים: מערכת BMBY) בסביבת הנכס, ברחובות בן אביגדור 18, שד׳ יהודית 12 חומה ומגדל 8 ו-28, תושיה 12, שטיבל 9 וקרמניצקי 12. דמ״ש ממוצעים שהתקבלו בשומתה מניתוח הנתונים, הנם בסך של 92 ₪/מ״ר (לאחר הפחתה בשיעור של 5% למו״מ), ובגישת היוון הכנסות (לפי שיעור היוון של 7%) התקבל שווי מ״ר בנוי למסחר בסך של 15,791 ₪. בהתאם לאמור התקבל שווי ממוצע של 16,573 ₪ למ״ר בנוי למסחר. בניכוי יזמות (20%) ועלויות בניה (5,000 ₪), התקבל שווי

[8] להלן עסקאות השוואה למשרדים כפי שהופיע בהכרעה בהשגה ראשונה:

תאריך	כתובת	גו״ח	שנת בניה	שטח נטו	מחיר [₪]	מס׳ חניות	מחיר בניכוי חנייה	שווי מ״ר בנוי	
								נטו	ברוטו
07.11.2019	טברסקי 9	7107/364	2000	310 מ״ר	4,350,000	0	4,350,000	14,032 ₪	11,694 ₪
03.07.2019			2000	239 מ״ר	3,842,800	5	3,342,800	13,987 ₪	11,656 ₪
10.03.2019			1998	138 מ״ר	2,575,000	3	2,275,000	16,486 ₪	13,738 ₪
19.11.2018	המסגר 42	7067/51	2016	129 מ״ר	1,896,301	0	1,896,301	14,700 ₪	12,250 ₪
14.11.2018			2014	98 מ״ר	1,300,000	0	1,300,000	13,265 ₪	11,054 ₪
23.10.2018	יצחק שדה 40	7067/64	1990	287 מ״ר	5,000,000	0	5,000,000	17,422 ₪	14,518 ₪
ממוצע									**12,485** ₪

[9] להלן עסקאות השוואה ממידע נדל״ן למסחר בקומת הקרקע כפי שהופיע בהכרעה בהשגה ראשונה:

תאריך	כתובת	גו״ח	שנת בניה	שטח ברוטו	מחיר [₪]	שווי למ״ר בנוי ברוטו	התאמה למיקום	שווי מ״ר בנוי מתואם
20.06.2019	יצחק שדה 34	7067/44	1960	43 מ״ר	700,000	16,279 ₪	1	16,279 ₪
23.07.2018	טברסקי 15	7107/91	1950	221 מ״ר	4,150,000	18,778 ₪	1	18,778 ₪
11.04.2018	שטיבל 10	7107/329	1981	117 מ״ר	2,200,000	18,803 ₪	1	18,803 ₪
01.02.2018	המסגר 34	7067/1	2003	900 מ״ר	14,900,000	16,556 ₪	0.9	14,900 ₪
17.07.2017	יצחק שדה 34	7067/44	1967	161 מ״ר	2,900,000	18,012 ₪	1	18,012 ₪
ממוצע								**17,355** ₪

מר"מ למסחר, ללא מע"מ וכולל פיתוח, בסך של 8,800 ₪.

8.5 <u>תחשיב השומה בהשגה ראשונה</u>:

8.5.1 <u>שווי המגרש עפ"י תכניות זמינות</u>:

החלק בנכס	שטח ברוטו	שווי למ"ר	סה"כ
מרתפים	1,920 ₪	מגולם בשווי	
קומת קרקע מסחרית	288 מ"ר	8,800 ₪	2,534,400 ₪
משרדים ב- 4 קומות	1,152 מ"ר	5,000 ₪	5,760,000 ₪
סה"כ	**1,440 מ"ר**		**8,294,400** ₪

8.5.2 <u>שווי הפוטנציאל במגרש – עפ"י תכנית תא/5000</u>:

מהות		סה"כ
תוספת שטח לתעסוקה (לפי רח"ק ממוצע 7.3)		2,940 מ"ר
בדחייה לאישור תכנית מפורטת (n=10 ,i=6%)	0.56	1,646.4 מ"ר
שווי מ"ר מבונה משרדים		5,000 ₪
סה"כ שווי מרכיב הקרקע לתוספת הזכויות (בניכוי דחייה)		8,232,000 ₪
סה"כ שווי מרכיב הקרקע כולל פוטנציאל ופיתוח		**16,530,000** ₪

9. <u>טיעוני / עמדת המשיגים:</u>

9.1 <u>גורמים ושיקולים בבחינת הפוטנציאל התכנוני</u>:

9.1.1 <u>קיזוז היטל השבחה צפוי בחישוב הפוטנציאל</u>:

א. אין לקבל את עמדת המשנה ליועמ"ש בנושא אי הפחתת היטל ההשבחה בגין מימוש תכנית מפורטת פוטנציאלית בקרקע, שכן מדובר בהתערבות בשיקול הדעת המקצועי של השמאי.

ב. שוק הרוכשים מביא בחשבון היטל השבחה צפוי, כפי שבא לידי ביטוי בעסקאות מכר לאחר תיקון 126 לחוק התו"ב, ולפיכך בהערכת "שווי שוק" של זכויות בעלות, הכוללות פוטנציאל, יש להפחית היטל השבחה צפוי שיחול על הקונה.

ג. מעבר לאמור טוען שמאי המשיג כי ההכרעה בהשגה ראשונה הייתה צריכה להתבסס על העקרונות שחלו במועד קבלת שומת ההשגה במשרדי רמ"י, ובכך להפחית היטל השבחה בחישוב שווי הפוטנציאל. עצם קיום הדיון בפני השמאית המחוזית רק בתאריך 25/10/2020, כתשעה חודשים לאחר הגשת שומת ההשגה, אינו אמור לשנות את עקרונות השומה התקפים במועד הקובע, מה גם כי שומת רמ"י שנערכה ע"י מר אייל שיחור ביום 24/06/2019, הביאה בחשבון הפחתת היטל השבחה צפוי בחישוב שווי הפוטנציאל.

ד. מבקש כי במסגרת החלטת הוועדה הסופית, תוזכר החלטת הביניים שניתנה בתיק בנושא זה.

9.1.2 <u>קביעת רח"ק (רצפה חלקי קרקע) לבחינת הפוטנציאל התכנוני</u>:

א. המגרש הנדון מהווה מגרש קטן בשטח של 600 מ"ר בלבד, ולפיכך מוגבל מבחינת ניצול של זכויות בניה עתידיות והקמת מגדל משרדים.

ב. בהכרעת השמאית המחוזית הובאו בחשבון זכויות מאושרות לבניית 4 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית. בנוסף, הובאו בחשבון זכויות מכח תכנית תא/5000 לפי רח"ק של 7.3, המשקף פוטנציאל לתוספת של 10.2 קומות משרדים על גבי 4 קומות מעל קומה מסחרית (מאושרות).

ג. לטענתו אין זה סביר להקים מגדל של 14 קומות מעל ק"ק על גבי מגרש קטן בתכסית בינוי קטנה.

ד. לעניין הדוגמאות שהוצגו בהכרעת השמאית המחוזית לבינוי מאושר בסביבה בהתאם לתכניות מפורטות, טוען כי רוב הדוגמאות שהוצגו הנן למגרשים גדולים (בשטח של 4 עד 17 דונם), ו-2 דוגמאות נוספות הנן למגרשים בשטח של 1.9 דונם ו-2.33 דונם (בהם נקבע רח"ק של 9.01 ו-8.89), ומכאן כי אינם משקפים את הרח"ק הצפוי במגרש בשטח של 600 מ"ר.

ה. מעבר לאמור יש להביא בחשבון כי כדי לממש את הפוטנציאל של תכנית תא/5000 יש צורך בהכנת תכנית מפורטת וביצוע איחוד וחלוקה לכל המגרשים במתחם, זאת בשל הצורך לייצר מגרש תכנוני ששטחו לכל הפחות יהיה 2 דונם.

ו. יש להביא בחשבון כי בסביבת הנכס קיימים חוכרים לפי תשריט של קטע מסוים קטן, אך הרישום בפועל הוא רישום אחד גדול, של חלקים בלתי מסויימים בחלקה 1 בגוש 7067.

ז. בנוסף יש להביא בחשבון כי הוועדה המקומית אינה מתירה לכל בעל זכויות החוכר שטח של 500-600 מ"ר, לקדם תכנון ו/או לבנות עפ"י ז.ב של תכנית תא/5000, אלא שהיא מבקשת היום לבצע חלוקה למגרשים בשטח מינימלי של 2 דונם, ואף מכוונת לשטח מגרשים גדול יותר, של כ-4 דונם.

ח. לאור האמור, ובהתייחס לשטח המגרש שבנדון (כ-600 מ"ר), הרח"ק אותו יש להביא בחשבון בהתאם להוראות תכנית תא/5000 הוא עד 4.8 ולא מעבר לכך, כפי שנקבע גם בשומה קודמת של רמ"י מיום 29/03/2018, למגרש סמוך ברח' חומה ומגדל 10 (צורפה למסמכי ההשגה השנייה).

ט. לעניין הגדלת רף הרח"ק במקרה דנן, טוען כי ייתכן שאם יתבצע בעתיד איחוד עם מגרשים נוספים רף הרח"ק יעלה, אך שעה שעסקינן בחישוב הנערך לצרכי מיסוי עלינו ללכת לצד הזהיר. כלומר ייתכן שאם היינו עורכים שומה לשווי שוק של קונה/מוכר מרצון, המסקנות היו אחרות, אבל צריך לזכור כי התנאים אמורפיים ואינם חד ערכיים, ולכן צריך ללכת במקרה דנן על ההנחות המחמירות ביותר.

י. גם אם נניח רח"ק מקסימלי, אז יש רשימה שלמה של הנחות שצריך לקחת בחשבון, מספר רב של גורמי הפחתה משמעותיים שיש להביא בחשבון (מושעא, דחייה משמעותית בתכנון, היטלי השבחה, מטלות ציבוריות משמעותיות שהעירייה דורשת), שעלותם נאמדת בעשרות מיליונים, ככל שמביאים אותם בחשבון בצורה אמיתית כנדרש.

9.1.3 שימושים / ייעודי קרקע:

א. לטענת שמאי המשיגים, צדקה השמאית המחוזית כאשר קבעה את הפוטנציאל בענייננו, בהתייחס לשימוש/ייעוד צפוי לתעסוקה (מבנה משרדים מעל קומת קרקע מסחרית), ומבלי להביא בחשבון אפשרות לניצול שטחים בייעוד למלונאות ו/או מגורים.

ב. שמאי רמ"י הביא בחשבון הן את הוראות תכנית תא/5000, והן הוראות תכניות מפורטות אשר אינן חלות על הנכס, ועשה ביניהן "ערבוב".

ג. לטענתו יש לעשות הבחנה בניתוח הפוטנציאל, שכן לא כל מגרש באזור התעסוקה של ת"א-יפו מקבל ייעוד מלונאי. צריך להכין תכנית מפורטת ונקודתית, ובטח לא על מגרש ששטחו כ-600 מ"ר, אלא על חלקות ששטחן עולה על 1.5 דונם.

ד. ייתכן שיש בנמצא חלקה אחת שקיבלה את הזכויות, אבל צריך לעשות בדיקה ספציפית, כמה בעלים יש בחלקה זו, האם מדובר בבעלים יחיד שריכז זכויות, ומספר רב של משתנים נוספים, הנדרשים לצורך ניתוח אותו מקרה.

ה. כל מה שנאמר בנושא על ידי שמאי רמ"י אינו רלוונטי לחלק שאנחנו דנים בו, צריך לעשות את האבחנה הזו. עלינו להתייחס לפוטנציאל מוכח ולא אמורפי. מוכח זה אולי לפי תכנית תא/5000, כי היא חלה על הנכס הנדון. אבל תכניות מפורטות אחרות אינן רלוונטיות לבחינת הפוטנציאל בענייננו.

ו. לעניין אפשרויות התכנון העולות מהוראות תכנית תא/5000, בין השאר למלונאות ומסחר ברמה רעיונית. מציין כי התכנית לכאורה מאפשרת "הכל מהכל", אבל שוב טוען, כי ענייננו ב פוטנציאל רעיוני בלבד, כאשר השומה נערכת לצרכי מיסוי, וצריכה להיערך על הצד הזהיר.

ז. לכן כאן צדקה השמאית המחוזית שקבעה שיש להתייחס למקרה השכיח ולא לחריג. כל הנושא של מגורים ומלונאות הוא נקודתי וחריג, וצפוי לוויכוחים אין סוף עם נציגי הוועדה המקומית במסגרת אישור התכנית המפורטת, שכן העולה מהוראות תכנית תא/5000, אינו זכות קנויה, אלא כפוף לאישור הוועדה המקומית ת"א-יפו, ולפי צרכי העירייה, וזה כבר הוכרע בבתי משפט.

ח. השכיח הוא בינוי של מסחר בקומת קרקע ותעסוקה/משרדים בקומות העליונות, כפי המקובל בסביבתו של הנכס על גדת איילון.

ט. לאור האמור, טוען כי כאשר אנחנו מייצרים שומה תיאורטית לצרכי תשלום מס, לא ניתן לקבל את טענותיו של שמאי רמ"י בכל הנוגע לאפשרות תכנון שטחי מגורים ומלונאות במקרקעין שבנדון (טענות שלמיטב בדיקתו גם לא נטענו במסגרת ההליכים הקודמים), אלא שיש ללכת על הממוצע השכיח, שכן לא ידוע בנקודת הזמן הקובעת מה יהיה בפועל. הרי אם בסופו של יום לא יאושרו שטחי מלונאות ו/או מגורים, האם המדינה תחזיר לחוכר כסף?!

9.1.4 דחיה:

א. תכנית ת"א/5000 אושרה בשנת 2016, מאז ועד היום, חלפו חמש שנים, ועדיין לא חלה שום התקדמות מבחינה תכנונית.

ב. השמאית המחוזית קיבלה את עמדת שמאי המשיגים בהקשר זה, כאשר קבעה דחייה

למימוש של 10 שנים ממועד אישור התכנית, שגם הן בקרוב יחלפו, ולכן הדחייה שניתנה היא נכונה.

9.1.5 <u>הפחתות נדרשות בהערכת פוטנציאל מכח תכנית תא/5000</u>:

א. בהכרעת השמאית המחוזית נקבע כי תקופת הדחיה של 10 שנים והרח"ק הממוצע שהובא בחשבון על הצד הזהיר, מגלמים את אי הוודאות בהכנת תכנית מפורטת, ביצוע הליך של איחוד וחלוקה ואת היקף ההקצאה הנדרש לצרכי ציבור.

ב. לטענת שמאי המשיגים הדחיה למימוש מגלמת את המורכבויות הצפויות במישור התכנוני, עד לאישור תכנית מפורטת והוצאת היתר בניה. מעבר לכך נדרשות הפחתות נוספות בהערכת שווי הפוטנציאל, שאינן נכללות בדחייה למימוש, כמפורט להלן.

ג. <u>הפחתה בגין הפרשה צפויה לצרכי ציבור</u>:

- בהתאם להוראות תא/5000, צפויות הפרשות לצרכי ציבור (גם ברח"ק בסיסי). זכויות בנייה שיופרשו לצרכי ציבור תהיינה בבעלות הרשות המקומית ולפיכך בחישוב שווי הפוטנציאל אין להעריכן ולהכלילן בזכויות הסחירות, אלא יש להפחיתן מהרח"ק הצפוי.
- כמו כן לעיתים קרובות עיריית ת"א-יפו, דורשת מיזם הפרויקט לבנות על חשבונו את השטחים המופרשים לצרכי ציבור, דבר שכרוך בעלויות בניה ישירות ועקיפות. עלויות אלו אינן מגולמות בדחיה שניתנה בהכרעה עד למימוש הפוטנציאל.
- סביר להניח שבתכנון חדש יצטרכו לייצר הפרשה לצרכי ציבור, לטובת דרכים, ולהקטין את שטח המגרשים העתידיים, שכן האזור אינו יכול להישאר עם הדרכים הקיימות בלבד, כאשר כבר היום הוא סובל מבעיות תעבורה.
- שמאי המשיגים מסכים כי קיים קושי לכמת את גובה המטלה נכון להיום, שכן עד לאישור תכנית מפורטת אין מידע מדויק בנושא. לאור האמור הביאו בחשבון הנחה סבירה להקטנה צפויה של שטח המגרש (כ-15%), המתאימה למיקומו של הנכס הנדון ולמאפייניו.
- לטענתו, השמאית המחוזית התעלמה מהטענות שהעלו בפניה בנושא זה, ובעצם קבעה – הכל מגולם בדחייה למימוש. המדובר באמירה בעלמא, שכן לא ניתן לטעון כי מפחיתים רק דחייה למימוש, וכל שאר המשתנים מגולמים בהפחתה זו. משמעות אמירה זו במקרה דנן, היא שההפחתה שנלקחה בחשבון הנה בחסר.
- לעניין טענות נציגי רמ"י, לפיהן בהתאם להנחיה של היועמ"ש, אין להביא בחשבון מטלות ציבוריות ו/או צרכי ציבור. טוען כי מדובר בנסיגה בלתי מובנת מעמדה קיימת של רמ"י. הרי מדובר בנושא מהותי לבחינת הפוטנציאל התכנוני הנדרש לצורך עריכת השומה, שכן הרח"ק לפי הוראות תכנית תא/5000, ייקבע משטח נטו של המגרש ולא ברוטו. כלומר אין הכרח שהרח"ק יימדד ע"פ 600 מ"ר, ולכן לא ניתן להתעלם מזה, וזה חלק אינהרנטי מהשומה. רמ"י אינה יכולה להתעלם מהפרשות ו/או מטלות ציבוריות צפויות, בדיוק כפי שאינה יכולה להתעלם מהיטל ההשבחה הצפוי. לא ניתן שלא להביא בחשבון את כל התזות האלו בצורה סדורה, עם הנחות

מחמירות, לא כלפי החוכר, אלא כלפי המחכיר, שכן כאמור המדובר בשומה לצרכי מיסוי. כך צריכה לנהוג גם הוועדה, זהו תפקידה.

ד. <u>הפחתה בגין חלקה בבעלות משותפת – מושע</u>:

- החלקה הנדונה מהווה חלקה גדולה (כ- 60 דונם) בבעלות משותפת, ולהבנתו, הדחיה למימוש מגלמת מורכבויות במישור התכנוני, ואינה מגלמת מורכבויות במישור הקנייני.
- לפיכך, מעבר לדחיה למימוש, יש להביא בחשבון הפחתה בגין אי וודאות קניינית והצורך בהסדרה הנדרשת (פרצלציה), כפי שרוכש פוטנציאלי יביא בחשבון.
- מעבר לאמור טוען כי הסדרה קניינית כרוכה בהוצאות כספיות (יועצים, רשויות וכדו'), שאינן מגולמות בדחיה למימוש הזכויות.

9.2 <u>עסקת השוואה ישירה שנערכה במגרש סמוך – רח' חומה ומגדל 12</u>:

9.2.1 תחשיב שומת ההשגה הראשונה נערך בשתי גישות, הראשונה לפי גישה דומה לזו שנערכה ע"י השמאית המחוזית (תחשיב שווי עפ"י תכניות זמינות + פוטנציאל תכנוני לפי תכנית תא/5000), והשנייה בגישת ההשוואה הישירה, בהתבסס על עסקת המכר שנערכה במגרש הסמוך ברחוב חומה ומגדל 12, לפי שווי מ"ר קרקע.

9.2.2 בהשגה הראשונה הפנה שמאי המשיגים לעסקת מכר זו וכן לשומה מכריעה שנערכה בעקבות מימוש הזכויות ברח' חומה ומגדל 12, במסגרתה נותחה עסקת מכר זו.

9.2.3 במועד הכרעת השמאית המחוזית לא היה בנמצא חוזה המכר של הנכס הסמוך, לכן השמאית המחוזית העדיפה משיקוליה להתעלם מהעסקה, ולא להביאה בחשבון בקביעת השווי של הנכס הנדון.

9.2.4 לאחר ההכרעה התקבלו במשרדו של שמאי המשיגים העתק חוזה המכר, שנערך כאמור במגרש סמוך ברח' חומה ומגדל 12, מגרש לו מאפיינים דומים למגרש הנדון מבחינת מיקום, גודל, הפרשה צפויה לצרכי ציבור ופוטנציאל תכנוני.

9.2.5 עסקה זו מהווה בסיס השוואתי ישיר ובעל תוקף גבוה (עפ"י סעיף 3 לתקן מס' 3 לתקינה השמאית) ביחס להערכה עפ"י גישת החילוץ (העלות) שננקטה בהכרעה.

9.2.6 בהתאם לעסקה, שווי מ"ר קרקע הנו בגבולות של 10,000 ₪ לאחר הפחתה של היטל השבחה, ובגבולות 12,270 ₪ ללא ניכוי היטל השבחה (עפ"י ניתוח שנערך בשומה מכרעת של מר משה נדם מיום 11/02/2019 לנכס מושא העסקה (עמ' 3, 14, 20), שצורפה למסמכי ההשגה השנייה).

9.2.7 בהתאם לחוזה המכר ונספחיו (שצורפו למסמכי ההשגה השנייה), היטל השבחה בגין תכנית מפורטת יחול על הקונה, ולא צפויים תשלומים לרמ"י.

9.2.8 עפ"י ניתוח העסקה הנ"ל, שווי זכויות הבעלות במגרש הנדון הנו בגבולות של 6,000,000 ₪ בניכוי היטל השבחה, ו-7,362,000 ₪, ללא ניכוי היטל השבחה, המשקף את שווי השוק של הנכס הנדון, לעומת שווי של כ-16,000,000 ₪, שנקבע בהכרעת השמאית המחוזית.

9.2.9 מפנה שוב לשומה מכרעת של מר משה נדם, אשר נערכה לבחינת ההשבחה שחלה באותו מגרש בו נערכה עסקת המכר. בשומה המכרעת יש ניתוח מלא ומסקנות לגבי עסקת המכר. מדגיש כי שומה מכריעה זו הייתה מונחת לפני השמאית המחוזית, אך לטענתה היעדר הסכם המכר הקשה על הבנה וניתוח העסקה. כעת חוזה המכר נמצא והועבר על ידינו לצדדים.

9.2.10 הפער בין מסקנת השווי אליה הגיעה השמאית המחוזית אל מול השווי המתקבל על בסיס ניתוח הסכם המכר במגרש הוא אבסורד, שכן גם אם נביא בחשבון את הטענה בדבר פער במועד (שכן חוזה המכר הוא ממאי 2017 והמועד הקובע בענייננו הוא יוני 2019 (כשנתיים מאוחר יותר)), עדיין, לא סביר לטעון כי המחירים באזור הכפילו את עצמם במהלך כשנתיים (כפי שניתן לראות גם מעסקאות ההשוואה עליהן התבססו בהשגה הראשונה, המצביעים על כך כי לא חלו תמורות משמעותיות במחירים בטווחי זמן אלה (בין השנים 2017 ל - 2019)).

9.2.11 משמעות התוצאה של השמאית המחוזית, היא שהחוכרים לא יוכלו לבצע את העסקה. המספרים מביאים לתוצאת תשלום כזו, שהן אנשים פרטיים, והן בעלי עסקי נדל"ן וסוחרים גדולים, לא יוכלו לעמוד בו. לכן התוצאה אבסורדית.

9.3 <u>עלויות בניה / שווי מ"ר מבונה</u>:

9.3.1 בהכרעת השמאית המחוזית נאמד שווי מ"ר בנוי למשרדים בסך של 12,485 ₪, בין היתר בהתבסס על עסקאות מכר למשרדים שנבנו בשנים 2014/2016.

9.3.2 בחילוץ שווי הקרקע, הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 20% ועלות בנייה כוללת בסך של 5,400 ₪ למ"ר.

9.3.3 לטענת שמאי המשיגים עלות הבנייה שהובאה בחשבון הנה נמוכה מהנדרש שכן:

א. עלות בנייה ישירה עפ"י מחירון דקל מחודש יולי 2019, למבנה משרדים בינוני בגובה העולה על 6 קומות ועד לגובה של 15 קומות הנה:
- עלות מעטפת: סך של 4,400 ₪ למ"ר.
- עלויות לעבודות גמר פנים בסטנדרט בסיסי: סך של 1,470 ₪ למ"ר.
- סה"כ עלות בנייה ישירה ברמה בסיסית: סך של 5,870 ₪.

ב. הנ"ל אינו כלל עלויות עקיפות (תכנון, פיקוח, יועצים, מיסים, אגרות והיטלים, שיווק, עלויות מימון ועוד), הנעים בהתאם לפרק י"ח לקווים המנחים (עדכון מחודש ינואר 2020), בשיעור של 25%-35%.

ג. לאור האמור מתקבלת עלות בנייה כוללת למ"ר בסך של כ-7,630 ₪, מכאן כי עלות הבנייה שהובאה בחשבון בהכרעת השמאית המחוזית (כ-5,400 ₪), אינה מגלמת עלויות עבודות פנים ועלויות עקיפות.

9.3.4 בשומת ההשגה הראשונה הובאה בחשבון עלות בנייה כוללת בסך של 6,500 ₪, על הצד הזהיר ובהתחשב בפחת, וכפי שהובאה בחשבון בהכרעה במסגרת השגה ראשונה לגוש 7096 חלקות 6-8 מתאריך 17/01/2019, ברחוב קרמניצקי 2 פינת רח' יגאל אלון 88, ת"א-יפו (שצורפה למסמכי ההשגה השנייה).

9.3.5 מעבר לאמור טוען כי הבניינים בנכס הנדון ובסביבתו הולכים להיות בסופו של דבר להפוך למגדלים כאלו ואחרים, במגרש המאוחד, מכאן כי העלות שנקבעה ע"י השמאית המחוזית מאוד נמוכה.

9.3.6 אם נביא בחשבון את ההתאמות הנדרשות למיקום הנכס ביחס לעסקות ההשוואה[10] אשר היוו בסיס לקביעת השווי בשומת ההשגה הראשונה (בשיעור של 25% משווי מ"ר בנוי), ואת עלות הבנייה הנדרשת במקרה דנן (כ-6,500 ₪), אזי יש לאמץ את ערכי השווי שנקבעו בשומת ההשגה הראשונה, בסך של 3,100 ₪ למ"ר מבונה בייעוד למשרדים, ו-6,000 ₪ למ"ר מבונה בייעוד למסחר בקומת הקרקע.

9.4 **<u>תחשיב שומת ההשגה הראשונה</u>:**

9.4.1 <u>שווי המגרש עפ"י גישת ההשוואה הישירה - לפי שווי מ"ר קרקע</u>:

שטח מגרש	:	600 מ"ר
שווי מ"ר קרקע	:	10,000 ₪
שווי מגרש כולל פוטנציאל	**:**	**6,000,000 ₪**

9.4.2 <u>שווי המגרש עפ"י תכניות זמינות</u>:

החלק בנכס	שטח ברוטו	שווי למ"ר	סה"כ
קומת קרקע מסחרית	240 מ"ר	6,000 ₪	1,440,000 ₪
משרדים ב- 4 קומות	1,200 מ"ר	3,100 ₪	3,720,000 ₪
סה"כ	**1,440 מ"ר**		**5,160,000 ₪**

9.4.3 <u>שווי הפוטנציאל במגרש – עפ"י תכנית תא/5000</u>:

מהות		סה"כ
זכויות בניה לפי רח"ק על הצד הזהיר ובהתאם לגודל מגרש - 4.8)		2,880 מ"ר
מקדם הפרשה לצרכי ציבור	0.85	2448 מ"ר
סה"כ תוספת ז.ב בגין תכנית 5000 [1,440 מ"ר – 2,448 מ"ר]		1,008 מ"ר
בניכוי היטל השבחה צפוי	50%	504 מ"ר
בדחייה לאישור תכנית מפורטת (n=10 ,i=6%)	0.56	282.2 מ"ר
מקדם אי ודאות	0.9	254 מ"ר
מקדם אי רישום ופרצלציה	0.9	228.6 מ"ר
מקדם הפחתתה למגרש קטן	0.9	205.7 מ"ר
שווי מ"ר מבונה משרדים		3,100 ₪
סה"כ שווי מרכיב הקרקע לתוספת הזכויות (בניכוי דחייה)		636,006 ₪
סה"כ שווי מרכיב הקרקע כולל פוטנציאל ופיתוח		**5,800,000 ₪**

[10] **למשרדים** - 3 עסקות מכר של משרדים ברח' המסגר 42, שנערכו בשנת 2018, בשטח בנוי שבין 98 מ"ר עד 333 מ"ר.
למסחר - 4 עסקות מכר של נכסי מסחר מסביבת הנכס, שנערכו בשנים 2017-2018, בשטח בנוי של בין 161 מ"ר ל- 900 מ"ר.

10. <u>טיעוני / עמדת המשיבה:</u>

10.1 נציגי המשיבה בחרו שלא להעביר התייחסות בכתב בקשר לטענות שהעלו נציגי המשיגים ביחס להכרעת השמאית המחוזית. להלן עיקרי טענות נציגי המשיבה כפי שעלו מהדיון שנערך בפני הוועדה בתאריך 15/07/2021.

10.2 <u>גורמים ושיקולים בבחינת הפוטנציאל התכנוני</u>:

10.2.1 <u>קיזוז היטל השבחה צפוי בחישוב הפוטנציאל</u>:

א. דובר על הנושא כבר אין ספור פעמים בעבר, ובין היתר נקבע שהנחיית המשנה ליועמ"ש (אזרחי), מר ארז קמיניץ, תקפה גם לשומות שטרם הגיעו לגמר ההליך. בהתאם לכך נערכה הכרעת השמאית המחוזית.

ב. במקרה דנן, ביום 09/02/2021 ניתנה בנושא החלטת ביניים של יו"ר הוועדה, עו"ד מיכל כהן, לפיה המדובר בהנחיה משפטית הכרוכה במדיניות רמ"י בכל הנוגע לניהול הקרקע, שאין לבררה במסגרת הליכי השגה, ואין מקום להאריך מעבר לכך.

10.2.2 <u>קביעת רח"ק (רצפה חלקי קרקע) ושימושים וייעודים אותם יש להביא בחשבון בבחינת הפוטנציאל התכנוני</u>:

א. לנכס שבנדון יש פוטנציאל משמעותי שלא בא לידי ביטוי בהכרעה בעיון חוזר. הפוטנציאל הראשון הוא מכוח תב"ע בתוקף שמספרה 1043א', והשני מכח תכנית תא/5000.

ב. <u>פוטנציאל תכנוני מכח תכנית 1043א'</u>:

- התכנית מייעדת את הנכס לתעסוקה – מסחר בקומת הקרקע, ומשרדים בקומות העליונות, בקיבולת בנייה של 200%.
- בנוסף, בהתאם לסעיף 8.3 לתקנון תכנית 1043 א', ניתן לעשות באזור הספציפי הזה, לרבות בחלקה הרשומה – שימוש למלונאות. לייעוד נוסף זה לא ניתן ביטוי בהכרעה בהשגה הראשונה.
- הפוטנציאל לשימוש למלונאות מומש כבר לפני מס' שנים, עוד בשנת 2014, עובר לאישורה של תכנית תא/5000, כאשר בתחום החלקה והרחוב בהם ממוקם הנכס הנדון, אושרה תכנית מס' תא/4019, שחלה על מגרש בשטח של כ-2.2 דונם ברחוב חומה ומגדל 29. התכנית אושרה לפני אישורה של תכנית תא/5000, וקבעה בינוי ברח"ק של 8.9, המתפרש על פני 23 קומות + 6 קומות מרתף, ללא כל מטלות ציבוריות, כאשר חלק משטחי הבנייה יועדו למלונאות.
- שווי מ"ר מבונה למלונאות ברחבי העיר ת"א-יפו, אינו נמוך מ-12 אלף ₪ למ"ר נכון למועד הקובע הנדון בענייננו. כלומר יותר מכפול משווי לתעסוקה בסביבה.
- לא בכדי אושרה בחלקה זו התכנית הייעודית למלונאות, עוד טרם אישור תכנית תא/5000. היא צופה פני עתיד לגבי הסביבה הזו, שכן החלקה בה ממוקם הנכס הנדון סמוכה למסת הבנייה הגדולה שקיימת במתחם הסמוך, ובכך לדעתו של שמאי

המשיבה, יש כאן ראייה רחבה יותר על הסביבה, כקרקע לפעילות מלונאית ענפה במיוחד.

ג. <u>פוטנציאל תכנוני מכח תכנית תא/5000</u>:

- גם בניתוח הפוטנציאל התכנוני העולה מהוראות תכנית תא/5000, יש שוני גדול ממה שנקבע בהכרעה של השמאית המחוזית.
- תכנית זו מייעדת את החלקה הנדונה לאזור תכנון 602, וקובעת את ייעוד החלקה לאזור תעסוקה מטרופוליני, סמוך להסעת המונים, בו ניתן לבנות עד 40 קומות.
- הרח"ק המקסימלי הידוע למגרשים מעל 1.5 דונם הוא 12.8, כאשר כבר יש בסביבה תכנית כזו, שמספרה תא/4086 - מתחם החרש, אשר אושרה בחודש דצמבר 2018. תכנית 4086, חלה על מתחם שמהווה מרקמית חלק מהסביבה של החלקה הרשומה הנידונה, ובמסגרתה אושרה הקמת מגדלים וקומות ברח"ק של 12.8, תוך הפרשה למטלות ציבוריות בשיעור 4% בלבד.
- מעבר לאמור מבקש להפנות לנושא מאוד מהותי, העולה מסעיף 3.1.1 להוראות תכנית תא/5000. בהתאם לסעיף זה הוועדה המקומית רשאית לאשר באזור זה עד 25% מהשטח המבונה בייעוד מגורים, ולא רק תעסוקה.
- בהנחה זהירה ששווי מ"ר בנוי למגורים בקומה 36 מעל נתיבי איילון, ינוע בגבולות 50-60 אלף ₪ למ"ר לכל הפחות, מדובר בנתון שיש לא השפעה משמעותית על שווי המקרקעין שבנדון.

ד. מכאן אם נשלב בין הפוטנציאל התכנוני מתכנית תקפה לבין הפוטנציאל מכח תכנית תא/5000, ניתן לראות פרוגרמה תכנונית, שעקרונית, ניתן להגיע אליה מכוח תכניות קיימות בלבד. אומנם צריך להגיש תכנית מפורטת, אך בלי להגיע לוועדה מחוזית, אלא רק על סמך תכניות קיימות. כלומר ניתן להקים בניין של 40 קומות, כאשר יש שימושי מסחר ומשרדים בקומות תחתונות מלאות, עד קומה 30, ו-10 הקומות האחרונות בייעוד למגורים.

ה. מאידך יש להביא בחשבון גם את החסרונות הנובעים מתכנון כגון זה, שכן לא סביר שתתאפשר בנייה כגון זו שפורטה לעיל, על גבי מגרש בשטח של 600 מ"ר, ולכן יש צורך בהסדרה קניינית ואיחוד וחלוקה, שהמגרש הנדון יהיה חלק ממנה, ותהיינה מטלות ציבוריות בהתכנות סבירה.

ו. כל זה צריך להיות מגולם בדחייה משמעותית, עד למימוש, כפי שעשתה השמאית המחוזית, בהתאם להחלטת ועדת השגות ברחוב סמוך, קרמניצקי 2, שעה שהביאה בחשבון דחייה סבירה להכנה קניינית ותכנית איחוד וחלוקה של עשר שנים בשיעור ריבית של 6%.

ז. <u>בהשוואה להכרעת השמאית המחוזית</u>:

- השמאית המחוזית מציינת (בעמודים 16-15 להכרעתה), ב-3 סעיפים שונים את הזהירות היתרה שהיא נקטה בהכרעה. בין היתר, היא הביאה בחשבון על הרף

הזהיר, רח"ק של 7.3 בלבד, בייעוד של תעסוקה בלבד, ובדחייה משמעותית למימוש של 10 שנים בשיעור ריבית של 6%.

- בהכרעת השמאית המחוזית אין שום אזכור לכך שהביאה בחשבון אפשרות לתכנון בייעוד של מלונאות ו/או מגורים.
- מכאן שקיים פער משמעותי בין הפוטנציאל התכנוני האמיתי של הנכס הנדון מכח תכניות תקפות ותכנית תא/500, לבין זה שהובא בחשבון על הצד הזהיר בהכרעת השמאית המחוזית.

ח. שמאי המשיבה מבהיר כי הטענה בדבר הפוטנציאל התכנוני הנוגע לשטחי מלונאות ו/או מגורים, עלה גם בפני השמאית המחוזית במסגרת ההליך הקודם, ואף קיבל את התייחסותה של השמאית המחוזית, שכתבה בהכרעתה כי למען הזהירות, היא לא מביאה בחשבון את השימושים למלונאות ומגורים, אלא רק לתעסוקה. מכאן כי טענותיו אלו לא עלו לראשונה רק בהליך הנדון בפני הוועדה.

ט. לאור כל האמור טוען כי לא ברור לו מדוע המשיגים בחרו להגיש השגה על הכרעת השמאית המחוזית, שכן כפי שפורט לעיל, ההכרעה בהשגה ראשונה נערכה על הצד הזהיר, והביאה לתוצאה טובה מאוד מבחינת המשיגים.

י. מבהיר כי גם הוא, בשתי השומות שערך, הן לנכס הנדון והן לנכס המוקם במגרש סמוך, נהג במשנה זהירות והביא בחשבון פוטנציאל תכנוני בייעוד לתעסוקה בלבד, על אף שהאפשרות לתכנון שטחי מלונאות ו/או מגורים היתה ידועה כבר.

כ. יחד עם זאת, ברגע שפונים להליך של השגה נוטלים סיכון של שינוי התוצאה לכאן או לכאן, שכן ייתכן שתיעשה בחינה חדשה ועצמאית.

ל. לעניין השומה אותה ערך ל"מגרש" הסמוך, מבקש להבהיר כי:

- השומה נערכה בתקופה סמוכה למועד אישור תכנית תא/5000 (כשנה לאחר אישורה של התכנית).
- במועד זה טרם אושרו תכניות מפורטות עפ"י הוראות תכנית תא/5000 בסביבת הנכס הנדון.
- לאור האמור, ובהתייחס לכך כי נכון למועד עריכת השומה עמד לפניו פחות מידע בנוגע למגמות התכנון הצפוי מכח תכנית תא/5000, למען הזהירות קבע רח"ק קרוב יותר לרף התחתון/למינימום, אם כי תוך מתן דחייה.
- מפנה לעניין זה לעמודים 11-12 לשומתו למגרש הסמוך, שם הסביר למה הוא נוהג במקרה הנדון שם על הצד הזהיר ומביא בחשבון רח"ק קרוב לרף התחתון.

10.2.3 <u>דחיה</u>:

א. כאמור ע"מ לנצל את הפוטנציאל כפי שתואר לעיל יש צורך בהסדרה קניינית ואיחוד וחלוקה, שהמגרש הנדון יהיה חלק ממנה, ותהיינה מטלות ציבוריות בהתכנות סבירה. כל זה צריך להיות מגולם בדחייה משמעותית, עד למימוש.

ב. בהתאם להחלטת ועדת השגות ברחוב סמוך, קרמניצקי 2 –דחייה סבירה להכנה קניינית ותכנית איחוד וחלוקה נקבעה לעשר שנים בשיעור של 6%.

ג. האמור נכון ככל שמביאים בחשבון את הפוטנציאל המירבי הגלום בקרקע. שכן אם מבקשים להביא בחשבון פוטנציאל תכנוני מינימלי, כך גם תקטן תקופת הדחייה הנדרשת למימוש.

10.2.4 <u>הפחתות נדרשות בהערכת פוטנציאל מכח תכנית תא/5000</u>:

א. בשומת המשיגים הובא בחשבון רח"ק מינימלי של 4.8, עליו הופעל גם מקדם של 0.85 בגין הפרשה צפויה לצרכי ציבור, זאת מטעמי חוסר ודאות הנוגעת למימוש הפוטנציאל. מכאן כי ההפחתות הנוספות שניתנו בשומת המשיגים לאי ודאות, אי רישום ופרצלציה ומקדם הפחתה למגרש קטן, מהוות כפל הפחתות שלא לצורך, שכן הן כבר מגולמות ברח"ק המינימלי שנלקח בחשבון.

ב. <u>הפחתה בגין הפרשה צפויה לצרכי ציבור</u>:

- לעניין הפחתת עלות מטלה ציבורית משווי הקרקע. מדיניות רמ"י היא לא להביא בחשבון מטלה ציבורית, ולכן, אם הופחתה בגינה איזושהי הפחתה שהיא מגולמת, זה לא אמור להיות מכיוון שמדיניות המנהל ידועה וברורה. מטלה ציבורית היא לא על חשבון המנהל, היות שפיתוח השטחים הציבוריים ומטלות אחרות הן על גבי הרשות המקומית, רמ"י כבר הגישה בעבר את עמדתה הסדורה בנושא לוועדת ההשגות, ואין מקום לחזור על כל האמור בה במסגרת ניהול הליך זה.
- לעניין הפרשה צפויה לצרכי ציבור, לכל היותר יש לקחת זאת בחשבון בנתוני התכנון, בבחינת רח"ק מקסימלי, ותו לא.
- מעבר לכך ראו טענותיו לעניין ההפרשות הצפויות באמור 10.2.2 ב. לעיל.

10.3 <u>עסקת השוואה ישירה שנערכה במגרש סמוך – רח' חומה ומגדל 12</u>:

10.3.1 ראשית, מציין כי גם הוא סבור, כמו שמאי המשיגים, שהגישה של ההשוואה הישירה היא גישת השומה בעלת התוקף הגבוה ביותר, ואם אפשר, אז כמובן צריך לתת לה עדיפות על פני כל גישת שומה אחרת.

10.3.2 אבל, זה נכון רק כשניתן להשוות בין 2 נכסים, וזה לא מצב הדברים בענייננו. העסקה בנכס הסמוך נערכה 5 חודשים בלבד לאחר אישור תכנית תא/5000. במועד ביצוע העסקה, שהנו סמוך מאוד למועד אישורה של תכנית תא/5000 לא היה ברור מה הפוטנציאל של תכנית תא/5000, שכן עמדת עיריית ת"א-יפו לגבי אישורים צפויים ויישום בפועל לא היתה ידועה.

10.3.3 מעבר לכך במשך השנה הראשונה, עד אישורו של תיקון 126 לחוק התכנון והבנייה, העירייה גבתה היטל השבחה בעת מימוש זכויות במכר. כך שכל עסקה שבוצעה לאחר אישורה של התכנית, משקפת הפחתה גבוהה של היטלי השבחה, שכן תכנית תא/5000, הגדילה את השטחים הסחירים לבנייה באופן משמעותי.

10.3.4 מפנה לעמ' 2 להסכם, בתוך סעיף 1.2, לעניין הגדרת הממכר. לפי החוזה, נמכר מגרש 15 ו-16, אם כי לא ברורה לגמרי מהות הממכר, כי בתיאורו כתוב – מחצית מזכויות המורחבת

במגרש 15 פלוס מחצית מזכויות המורחבת במגרש 16 + 55% מכל זכות במגרש 15 ו-16 שמוקנית מכוח תכנית תא/5000, או כל תכנית לאחר חתימת הסכם הזה והמוכרת תיוותר בעלים של 45% מכל זכות במגרש 15 ו-16. ניתן להבין, כי נמכרה מחצית מהזכויות למגרש 15 ו-16, פלוס 55% מהפוטנציאל. לפיכך, יש טעות בשומה של שמאי המשיגים – התמורה אינה מגלמת את כל הפוטנציאל, אלא רק 55% ממנו.

10.3.5 בכל מקרה, ההשוואה של העסקה בנכס הסמוך, מחייבת מניפולציות תחשיביות והנחות עבודה רבות לצורך השוואה בין שני הנכסים, כאשר גם השמאית המחוזית סברה שהעסקה אינה יכולה לשמש בסיס להשוואה. לכן, בהתייחס לכל האמור, אין להתחשב בה.

10.4 <u>עלויות בניה</u>:

10.4.1 שמאי המשיבה טוען כי הטענה בעניין זה אינה רלוונטית, שכן מה שחשוב לבחון זו "השורה התחתונה" אליה הגיעה השמאית המחוזית, שהיא שווי מ"ר מבונה בסך של כ-5,000 ₪ בייעוד למשרדים, שנקבע בהכרעת השמאית המחוזית.

10.4.2 שווי מ"ר מבונה זה נתמך גם בהחלטות קודמות של ועדת השגות שניתנו בקשר לנכסים בסביבה, בהן נקבע כי שווי מ"ר מבונה לתעסוקה, הנו בגבולות של 5.5-5 אלף ₪.

10.4.3 לשיטתו שווי מ"ר מבונה, נכון לתאריך הקובע, הוא 5,500 ₪, או לכל הפחות 5,000 ₪, כפי שקבעה השמאית המחוזית. לחיזוק עמדתו מפנה גם לשומה המכרעת שנערכה על ידי מר משה נדם בחלקה הסמוכה (ששמאי המשיגים נאחז בה), כאשר ערכי השווי בתעסוקה בסביבה כפי שנקבעו על ידי שמאית העירייה, ולא נסתרו בשומה האחרת, הם כ-4,000 ₪ למ"ר מבונה, נכון לשנת 2017.

10.4.4 כידוע, מדובר בסביבה עסקית שמהווה חלק מהמע"ר, המתפתחת במהירות, לכן, שווי מ"ר מבונה בסך 5,000 ₪, כפי שקבעה השמאית המחוזית, נכון למועד קובע 2019, משקף היטב את שיעור עליית המחירים בסביבה זו בתקופה של שנתיים.

10.4.5 מהאמור עולה גם כי המסקנה העולה משומת המשיגים, הן מניתוח עסקת המכר במגרש הסמוך והן מניתוח עסקות השוואה בייעוד תעסוקה, לפיה שווי מ"ר מבונה בייעוד למשרדים הנו בגבולות של 3,000 ₪, אינה עולה בקנה אחד עם המציאות העסקית ביחס לשווי מ"ר מבונה לתעסוקה בסביבת הנכס שמהווה חלק מת"א - יפו.

11. <u>דיון והכרעה</u>:

11.1 <u>גורמים ושיקולים בבחינת הפוטנציאל התכנוני</u>:

11.1.1 <u>קיזוז היטל השבחה צפוי בחישוב הפוטנציאל</u>:

ג. בהחלטת ביניים שניתנה ע"י יו"ר הוועדה, עו"ד מיכל כהן, ביום 11.02.2021, ונשלחה לצדדים, נקבע כדלקמן:

> "הנחייתו מיום 18.06.2020 של המשנה ליועמ"ש (אזרחי) מר ארז קמיניץ, שלפיה קביעת שווי קרקע של רשות מקרקעי ישראל בעסקת העברת בעלות לפי החלטות

מועצת מקרקעי ישראל, לא תביא בחשבון את תשלום היטל ההשבחה הצפוי בגין מימוש התכנית הפוטנציאלית בהתאם לסעיף 4.20.16(א) לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אין לבררה במסגרת הליכי ההשגה. יצויין עוד, במאמר מוסגר, כי ביום 24.06.2020 עדכן השמאי הממשלתי הראשי את פרק כ"ה לקווים המנחים בהתאם.

בנוסף ובדומה, הוועדה לא תדון בטענה משפטית-מנהלית בנוגע ליישום ההנחייה במקרה דנן בשים לב להתנהלות רמ"י בכל הנוגע להליך ההשגה הראשונה ולמועד הגשתה ומועד הדיון בה.

יודגש, ממילא הנחיית עו"ד קמיניץ תיושם במסגרת הליך ההשגה השניה, ככל שזה יתקיים וככל שהיא תימצא רלוונטית מבחינה מקצועית לאחר בחינת קיומו של פוטנציאל תכנוני. לפיכך, המשיגים ימציאו לוועדה, עם העתק לרמ"י, הודעה אם הם עומדים על ההשגה לאור טענות שמאיות נוספות הכלולות בה, או שמא ברצונם למחקה. זאת עד ליום 23.02.2019."

ד. במענה להחלטת הביניים לעיל שלחו המשיגים את החלטתם להמשיך בהליך ההשגה, בכפוף להחלטת הביניים כאמור.

ה. לאור האמור הוועדה לא תדון בטענות המשיג לעניין קיזוז היטל ההשבחה במסגרת חישוב הפוטנציאל.

11.1.2 <u>קביעת רח"ק (רצפה חלקי קרקע) לבחינת הפוטנציאל התכנוני</u>:

א. אין מחלוקת כי במקרה דנן עיקר הפוטנציאל התכנוני אותו רואה לנגד עיניו קונה סביר נכון למועד הקובע (02/06/2019), נובע מהוראות תכנית תא/5000, אשר אושרה בשלהי שנת 2016.

ב. תכנית תא/5000, חלה על כל שטחה של העיר ת"א-יפו, ועונה על ההגדרה של תכנית מתאר מקומית כוללנית כהגדרתה בסעיף 62 (ג) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ומכוחה תהיה הוועדה המקומית מוסמכת לאשר תכניות מפורטות, מכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה.

ג. תכנית תא/5000 מגבילה את מרחב שיקול הדעת של הוועדה המקומית, באמצעות תנאים ופרמטרים להפעלת שיקול דעת, בבואה של הוועדה לאשר תכנית מפורטת.

ד. בין היתר נקבע טווח שבין רח"ק בסיסי לרח"ק מרבי, המגדיר את שטחי הבנייה אותם ניתן יהיה לבנות בכל מגרש <u>מעל פני הקרקע</u>, בהתייחס למיקום המגרש, מתחם הבינוי בו הוא ממוקם, אזור היעוד בו הוא ממוקם, שטחו, שיעור ההפרשות לצרכי ציבור, תרומה נוספת לציבור וכיוצא באלה.

ה. סעיף 3.3.2 להוראות התכנית קובע את טווח שטחי הבנייה במתחמים המוגדרים כאזור יעוד תעסוקה מטרופוליני. עפ"י הוראות התכנית הרח"ק באזור תעסוקה מטרופוליני הסמוך לציר מתע"ן (אזור היעוד של הנכס הנדון בענייננו), ינוע בגבולות שבין 4.2 ל-10.4, במגרשים שגודלם פחות מ-1.5 דונם, ובגבולות שבין 4.2 ל-12.8, במגרשים שגודלם 1.5 דונם ומעלה.

ו. הטווח שבין רח"ק בסיסי לרח"ק מרבי, נתון לשיקול דעתה של הוועדה המקומית, כאשר

הרח"ק הבסיסי מותנה בכך שהתכנית תקצה שטח לצרכי ציבור הנובעים ממנה, והגדלה מעבר לרח"ק הבסיסי מותנית בתנאים ושיקולים כפי שפורטו בסעיף 3.1.3 (א) – (ג) להוראות התכנית, ובין היתר:

- בגודל המגרש וצורתו.
- בהתאמת הבינוי המבוקש, לרבות גובהו, נפחו ועיצובו, לאופי המרקם העירוני המתוכנן בסביבה.
- בשיקולים תחבורתיים וסביבתיים.
- בתרומה משמעותית למרחב הציבורי ולעיצוב העירוני.

ז. בס' 3.1.3 (ד) להוראות התכנית, נקבע כי בתכניות עתידיות באזור תעסוקה מטרופוליני, העומדות בקריטריונים שנקבעו בס' 3.1.3 (א)-(ג), ניתן להוסיף זכויות בניה בהיקף של עד מחצית ההפרש שבין הרח"ק הבסיסי למרבי (רח"ק הנע במקרה דנן בטווח של 7.3 ל-8.5, כתלוי בשטח המגרש). מעבר לכך ניתן להוסיף זכויות עד מלוא הרח"ק המרבי אם התכנית קובעת אחת או יותר מההוראות הבאות:

- תועלת ציבורית מעבר להקצאה לצרכי ציבור הנדרשת על פי ס' 4.1 להוראות התכנית, כגון הקצאת קרקע נוספת לשימושים ציבוריים ו/או שטחים ציבוריים בנויים בתוך השטחים הסחירים, בניית יחידות דיור בהישג יד, הכשרת חניון כמקלט ציבורי וכיוצא באלה.
- הוראה בדבר קביעת שטחים למלונאות, דיור מוגן ציבורי וכדומה.

ח. עוד נקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המקומית רשאית, משיקולים של התחדשות עירונית, בהחלטה מנומקת, לאשר תוספת של שטחי בניה עד למלוא שטח הבניה המרבי, גם כאשר הפרוייקט אינו עומד בתנאי ס"ק (ד) שפורטו לעיל, וכן כי במקרים ותנאים מסויימים הוועדה המקומית רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי.

ט. <u>מהכלל אל הפרט – הנכס הנדון</u>:

- שטח המגרש הנדון הנו 600 מ"ר, שהנו קטן יחסית, ומאפשר <u>ללא</u> איחוד עם מגרשים נוספים טווח רח"ק הנע בין 4.2 ל-10.4.
- תכנית תא/5000 מסווגת את הנכס שבנדון ברובע 6 במתחם תכנון 602 (שכונת מונטיפיורי ושכונת הרכבת), בייעוד "אזור תעסוקה מטרופוליני הסמוך להסעת המונים". בהתאם לנספח העיצוב העירוני המהווה חלק ממסמכי תכנית תא/5000, תתאפשר במגרש הנדון וסביבתו בנייה העולה על 40 קומות.
  מיקומו הגיאוגרפי של הנכס מעברו המזרחי של רחוב חומה ומגדל, בחלק הגובל בנתיבי איילון, המאפשר ככלל בינוי גבוה יותר ביחס לרחובות הפנימיים יותר.
- מסיור שערך חבר הוועדה מר אלדד חיימי בנכס הנדון ובסביבתו עולה, כי מקבץ המגרשים, החל מהמגרש שבנדון לכיוון דרום ועד לפינת רח' נחל איילון, כולל מספר מגרשים בבינוי דל וזניח בבנייה ותיקה של קומה אחת ו/או ללא בינוי כלל, המהווים

במקובץ חטיבת קרקע בשטח של כ-3.5 דונם.

- עוד מצאנו כי חטיבת קרקע זו מתאפיינת בחכירה/בעלות של מספר רב יחסית של מגרשים בשטח קטן-בינוני, ובכך נוצר אינטרס משותף של בעלי הזכויות לאחד את המגרשים שברשותם למגרש בשטח גדול, וכנגזרת לאפשר בנייה בטווח רח"ק גדול יותר. לעניין זה יוער כי שטח המגרש הגובל במגרש הנדון (ברחוב חומה ומגדל 12) הנו כ-1.2 דונם, כלומר איחוד עם שטח המגרש הגובל בלב מביא לשטח מגרש מאוחד של כ-1.8 דונם, המאפשר מעבר לטווח רח"ק גדול יותר.
- <u>תכנית תא/4049 - רחוב חומה ומגדל 31-29 / המסגר 36-34</u>[11]:

התכנית חלה על קרקע בשטח של כ-2.3 דונם, הממוקמת ברחוב בו ממוקם הנכס הנדון (מעברו המערבי), במרחק של כ-180 מ' מהנכס הנדון (בקו אווירי), בתחום חלקה 1 בגוש 7067, בה ממוקם הנכס הנדון.

התכנית אושרה במהלך שנת 2014, עובר לאישורה של תכנית תא/5000, ובמסגרתה אושר בינוי ברח"ק של 9 מעל מפלס פני הקרקע (רח"ק של 8.6 אם מביאים בחשבון רק את הבינוי מעל לכניסה הקובעת), משטח מגרש <u>ברוטו</u>.

מצאנו לנכון להפנות למסמכים שונים הקשורים להליך אישור תכנית תא/4049, אשר יש בהם כדי ללמד על חלק מהסוגיות הנידונות גם בעניינו:

<u>פרוטוקול החלטות מוועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1160 מיום 07.04.2014</u>[12], בו נרשם, בין היתר:

"....

התכנית חלה בתחומי המע"ר המטרופוליני, על מגרש ברחוב "המסגר" 36-34 (חזיתו האחורית פונה אל רחוב "חומה ומגדל" 31-29). במגרש קיים מבנה שהוקם מכוח תכנית מאושרת, בהיקף זכויות של 211% . באוגוסט 2011 אושרה תכנית תא/ 3807 לתוספת זכויות בנייה, שהגדילה את הזכויות במגרש ל - 400%. גובה הבניין 90 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת ברחוב "המסגר", ועד 20 קומות. השימושים המותרים הינם בהתאם לתכניות המאושרות החלות במקום.

התכנית המופקדת מציעה להגדיל את זכויות הבנייה ל - 650%, עד 50% מהם בקומת המרתף העליונה. מספר הקומות - 23, ללא תוספת לגובה המאושר וללא שינוי בקווי הבניין.

לתכנית הוגשה התנגדות על ידי בעלי המגרש הסמוך מדרום.

הועדה שמעה את המתנגד, תשובות הוועדה והיזם המקומית.

להלן התייחסות הועדה לטענות המתנגדת:

התנגדות עו"ד אלי וילצ'יק, בשם חברת טלקאר בע"מ:

1. לטענה כי .....

[11] אליה הפנה גם שמאי המשיבה.
[12] במשרדי הוועדה המחוזית ת"א.

2. *לטענה כי התכנית המופקדת מותירה נושאים רבים לשלב היתר הבנייה, מעבירה שיקול דעת בעניינים רבים ומהותיים לגורמים שונים שאינם מוסדות תכנון, ופוגעת בזכות ההתנגדות, כגון ..... , והתניית היתר הבנייה באישור משרד התיירות באם ייעשה בבניין שימוש מלונאי - **לקבל את ההתנגדות בחלקה**.*

בתכנית נקבעו כל המשתנים המהותיים והחשובים להבנת השפעתה על הסביבה: היקף הזכויות וייעוד הקרקע, גובה ומספר קומות, קווי הבניין וכדומה. תכנית זו, כמו כל תכנית אחרת, משאירה לשלבי הוצאת היתרי הבנייה והאיכלוס את תכנון הפרטים הטכניים. בהוראות התכנית ייקבע כי תכנית העיצוב האדריכלי תאושר על ידי הוועדה המקומית, ולא על ידי אדריכל העיר.

3. *לטענה כי התכנית מציעה תכנון נקודתי ובלתי סביר, ובמיוחד לאור העובדה כי חלפו שנתיים בלבד מאישור תכנית למגרש (תא/ 3807); ולפיכך התכנית אינה סבירה ואינה ראויה, והינה ניסיון מכוון לקבל זכויות פעם אחר פעם, בשיטת הסלאמי - **לדחות את ההתנגדות.***

*תכנית תא/ 3807 הומלצה להפקדה על ידי הוועדה המקומית עם זכויות בנייה **עיקריות** בהיקף של 600%, אולם הוועדה המחוזית סברה באותה עת כי ראוי לקדמה ולהפקידה עם זכויות בנייה בהיקף של 400% בלבד. הבקשה להגדיל את זכויות הבנייה נבחנה שוב לאור בקשה נוספת של יזמי התכנית, **ולאור קידום תכנית המתאר תא/ 5000 המופקדת, המייעדת את האזור ל"אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים", בו ניתן לבנות מבנים ברח"ק של עד ל - 11.2 (הרח"ק בתכנית המופקדת הינו 8.6) ובגובה של מעל ל - 40 קומות**. מינהל ההנדסה של עיריית תל אביב-יפו מקדם בימים אלו תכנית בכל שטח מזרח רחוב "המסגר", והגדלת הזכויות המבוקשת בתכנית המופקדת **תואמת את תפיסות התכנון המנחות לתכנית המקודמת**.*

4. *לטענה כי התכנית חלה על חלק מחלקה ולא על כולה ולפיכך פסולה; יש לתכנן את החלקה כולה - **לדחות את ההתנגדות.***

גודל החלקה, כפי שאף מצוין בהתנגדות, הינו 59 דונם**. לחלקה לא נעשתה עד היום חלוקה למגרשים, אולם נעשו בה חכירות ספציפיות שנרשמו בהסתמך על תשריטים שהוצמדו לכל חכירה. תכנית תא/ 3807 הייתה תכנית איחוד בהסכמת כל הבעלים בתחום התכנית ומסמכיה כללו טבלת הקצאה; תכנית זו הינה תכנית ללא איחוד וחלוקה. עוד מציינת הוועדה כי מדרום למבנה המתנגדת מקודמת תכנית תא/ 3881 "מתחם כדורי", **החלה אף היא בתחומי החלקה, ובתחומי החלקה הוצאו היתרי בנייה למבנים חדשים אחרים, ובכלל זה למבנה המתנגדת.

5. *לטענה כי תוספת זכויות ניתנת ליזמי התכנית ללא כל תרומה ציבורית*

*בדמות הפרשת שטחים לצורכי ציבור או הקצאת שטחים בנויים בתחום התכנית - **לקבל את ההתנגדות בחלקה**.*

בתחום התכנית קיימים מעבר בזיקת הנאה לציבור וחניון ציבורי באחת מקומות מרתף.

*הוועדה קובעת כי המעבר והחניון הציבורי יעוגנו בהוראות התכנית; **לגבי החניון הציבורי ייכתב בהוראות כי: קומת החניון העליונה תנוהל כחניון ציבורי ומקומות החניה בה לא יוצמדו.***

6. *לטענה כי זכויות הבנייה נגזרו גם משטח דרך קיימת, שלא כדין - **לדחות את ההתנגדות**.*

*מהחלקה הופקעו שטחים במסגרת תכנית תא/ 1406 , שם נקבע (סעיף 10 בתכנית) כי חישוב זכויות בנייה ייעשה **על פי שטחי המגרשים ברוטו**; וכך נעשה בתכנית זו.*

7. *לטענה כי .....*
8. *לטענה כי .....*
9. *לטענה כי .....*
10. *לטענה כי הצגת התכנית כתכנית ללא איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בתחום התכנית מטעה מאחר ואין פרצלציה לחלקה - **לדחות את ההתנגדות.***

ראו מענה לסעיף 4

11. *לטענה כי .....".*

- <u>תכנית תא/3881 - רחוב חומה ומגדל 25 / המסגר 32א'</u>:

התכנית חלה על קרקע בשטח של כ-2.88 דונם, הממוקמת ברחוב בו ממוקם הנכס הנדון (מעברו המערבי), במרחק של כ-125 מ' מהנכס הנדון (בקו אווירי), בתחום חלקה 1 בגוש 7067, בה ממוקם הנכס הנדון.

התכנית אושרה במהלך שנת 2014, עובר לאישורה של תכנית תא/5000, במסגרתה אושר בינוי ברח"ק של 7.8 מעל מפלס פני הקרקע.

מצאנו לנכון להפנות למסמכים שונים הקשורים להליך אישור תכנית תא/3881, אשר יש בהם כדי ללמד על חלק מהסוגיות הנידונות בענייננו:

<u>תמליל ישיבת ועדת משנה ב' מס' 1160 מיום 07.04.2014</u>[13], בו נרשם, בין היתר:

"גב' נעמי אנג'ל:

*תכנית תא/ – מתחם כדורי. התכנית היא ברחוב המסגר. אני לא יודעת אם אתם זוכרים, אבל היו לנו כבר כמה תכניות במזרח רחוב המסגר בשנים האחרונות. **בינתיים התקדמה תל אביב עם תכנית המתאר ויש לה מדיניות הרבה יותר ברורה ממה שהיתה לפני כן מבחינת הגובה ומבחינת האינטנסיביות ועוצמות הבניה בחלק הזה של המע"ר המטרופוליני**. ..... היות ואנחנו נוקטים עכשיו, ככל האפשר, בגישה*

[13] הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב.

ובעמדה שנוקטת הועדה המקומית, באותו רגע שהיא החליטה בתכנית המתאר, כל תכנית מפורטת שמופקדת היא תואמת את תכנית המתאר שכרגע לפני דיון להפקדה.

....

מר ניר דוד כהן:

*ממש בקצרה על עקרונות של תכנית המתאר תא/ 5000 לגבי אזורי המע"ר, התכנית המוצעת נמצאת **בליבו של אזור המע"ר** המטרופוליטאני. תכנית המתאר קובעת הוראות בדבר הזכויות והבינוי, ... הגובה המכסימלי באזור הזה הוא 41 קומות. לא מגיעים לגובה הזה והיקף הזכויות הוא לפי מפתח דיפרנציאלי בהתאם לשטח התכנית. ...*

*אז שוב, אני מפרט בקצרה, ממש בתמצית את עקרונות תכנית המתאר תא/ 5000 לגבי אזור המע"ר המטרופוליטאני שהתכנית הזאת נמצאת, בכל מקרה, ההוראות הן די פשוטות: לגבי הבינוי – **מגבלת הגובה היא 41 קומות ומעלה**, כך שהיא לא רלוונטית. **אפשר להגיע פה לאיזה גובה שרוצים**. מבחינת היקף זכויות הבניה – תכנית הבניה מציעה מפתח דיפרנציאלי לפי שטח התכנית ולפי המיקום. **התכנית הזאת נמצאת באזורים שהם מקבלים את <u>מקסימום הזכויות</u>**, היא לא מגיעה למיצוי של הזכויות שתכנית המתאר מאפשרת. ... נראה לנו הולם למיקום ולשטח התכנית, וגם היזם לא היה מעוניין ביותר.*

.....

גב' נעמי אנג'ל:

*.... תיראו, אני רוצה להגיד לוועדה, אם יש עוד שאלות נוספות, בבקשה, אם לא – **זה אחת מהתכניות היותר פשוטות שהועדה המחוזית מטפלת בהם**.*

מר משה צימרמן:

*לי יש שאלה של הבהרה: יש שם עירוב שימושים ויש שם תעסוקה, מסחר **ותיירות**. נקבעה פרופורציה או שזה הכל עדיין פתוח? ...*

מר אורי מזור:

*קומת הקרקע היא מסחרית ומעליה, בשלב הזה, אנחנו שומרים את האופציה **למשרדים או מלונאות**.*

.....

מר יקי פרלשטיין:

*זה מקום, רק שאני אבין, **מלונאות** עסקית שמה? מה זה הדבר הזה?*

.....

גב' נעמי אנג'ל:

אם זה מלונאות, זה מלונאות על פי התקנים של משרד התיירות. זה לא כתוב בתכנית. זה יהיה כתוב.

מר יקי פרלשטיין:

אני רוצה להבין מה זה. זה לא תיירים באים לכזה מקום?

מר אורי מזור:

נכון. זה לא ליד חוף הים.

גב' נעמי אנג'ל:

יכולה להיות קבוצות, יכולה להיות תיירות עסקית. יכולה לבוא בהחלט. העיר מאד משתנה.

אדר' אילנה אלרוד:

תיירות באה לכל מקום. זה גם פונקציה של המחיר. אתה נוסע לחוץ לארץ אתה לא תמיד על שפת הים.

.....

גב' נעמי אנג'ל:

*..... **אם ככה ההצעה היא כמובן להפקיד את התכנית בשטחי בניה עיקריים 16,135 מטר מרובע עיקרי**. על פי תמ"מ 5 יצויין בהוראות התכנית שלא יתאפשר שימוש לתעשייה לסוגיה. **בעניין התיירות** – המלונאות תהיה לפי התקנים הפיזיים של משרד התיירות....."*

(ההדגשות חלקן במקור וחלקן אינן במקור)

- החלטת ועדת השגות – רח' קרמניצקי 2 פינת יגאל אלון 88, ת"א - יפו:

הן הצדדים, והן השמאית המחוזית הפנו להחלטת ועדת ההשגות ברח' קרמינצקי 2, במסגרתה נערך בין היתר דיון בקשר לפוטנציאל התכנוני הנובע מתכנית תא/5000, בחטיבת קרקע המורכבת ממספר חלקות ושטחה הכולל הנו כ-2.25 דונם, הממוקמת מעברם המזרחי של נתיבי איילון, ומצויה אף היא באזור ייעוד דומה לזה בו מצוי הנכס הנדון (אזור תעסוקה מטרופוליני הממוקם בסמוך לציר מתע"ן).

הוועדה בחנה באופן פרטני הוראות תכניות הקשורות לשישה מתחמים שהוצגו בפניה (מרביתם ככולם הוצגו גם בהכרעת השמאית המחוזית בתיק זה), ומצאה כי טווח הרח"ק בתכניות אלה נקבע בין 6.75 ל-12, משטח מגרש ברוטו, לפני הפרשות, כתלוי בעיקר בשטח המגרש, בצורתו, ובבינוי הקיים בחלקות הסמוכות לו.

בהתייחס לנכס הנדון שם – מגרש בשטח קטן יחסית עם חזית צרה ליגאל אלון וצורה בלתי רגולארית, שבסמוך לו נבנה מתחם סוזוקי (לפי היתר שאושר טרם תכנית תא/5000), המגביל את אפשרות איחודו עם מגרשים נוספים, אימצה הוועדה את הרח"ק שנקבע בהכרעת השמאית המחוזית שם, וקבעה אותו על 8.5 משטח מגרש ברוטו, הנחלק לרח"ק זמין לבניה של 3.5 לפי תכניות תקפות ולרח"ק דחוי לבנייה של 5 לפי הוראות תכנית תא/5000. לעניין שטח המגרש אותו יש להביא בחשבון בחישוב הרח"ק קבעה הוועדה כי נכונה הטענה לפיה הוראות תכנית תא/5000 קובעות כי רח"ק יחושב משטח המגרש נטו, לאחר הפרשה לצרכי ציבור. אולם, כאשר אנו נדרשים לקבוע פוטנציאל רח"ק לתכנית מפורטת שטרם אושרה ושטרם נקבעו השטחים להפרשות לצרכי ציבור, אין לנו אלא להסתמך על השטח הידוע. לפיכך, לשם השוואה נכונה, עלינו ליצור מכנה משותף ולבחון את הרח"ק שאושר בתכניות בסביבה לפי הרח"ק שנקבע בהן, בהתייחס לשטח ברוטו לפני ההפרשות לצרכי

ציבור. בכך אימצו את החלטת השמאית המחוזית שם גם בנקודה זו.

י. <u>מהמקובץ אנו למדים כי</u>:

- השימוש המיטבי במקרה דנן הנו איחוד המגרש הנדון עם מגרשים סמוכים (חלקם או כולם), אשר יביא לשטח מגרש הנע בגבולות 2-3.5 דונם, שיאפשר תכנון מיטבי ברח"ק השואף לרח"ק המרבי אותו ניתן לאשר באזור הייעוד בו ממוקם הנכס הנדון.
- הבינוי בסביבתו המיידית של הנכס הנו דל וזניח, כזה המגדיל את הסיכוי והרצון של כלל בעלי הזכויות להתאחד למגרש בשטח גדול ומיטבי.
- מיקום הנכס בעיני גורמי התכנון הרלוונטיים בכלל, ובעיני הוועדה המקומית בפרט, הנו בלב אזור המע"ר, בו שואפים לבינוי שטחים מקסימלי, ובגובה העולה על 40 קומות (כאשר כאמור הנכס הנדון והמגרשים הסמוכים לו, ממוקמים בעברו המזרחי של רחוב חומה ומגדל, הגובל ממזרח בנתיבי איילון).
- בתכניות קודמות שאושרו בתחום חלקה 1 בגוש 7067, עובר לאישורה של תכנית תא/5000, אושר בינוי ברח"ק הנע בגבולות שבין 7.8 ל-9, משטח מגרש <u>ברוטו</u>. טווח דומה לרח"ק אותו אמצה ועדת השגות זו בהחלטתה הקודמת ברחוב קרמניצקי 2 בת"א – יפו.
- קידום תכנית מפורטת בתחום חלקה 1 בגוש 7067 (ששטחה הכולל כאמור הנו כ-59 דונם), אינו מצריך עריכת תכנית איחוד וחלוקה מחדש לכלל שטח החלקה. לעניין זה ראו סעיפים 4 ו-10 לפרוטוקול החלטות ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1160 לתכנית תא/4049, מיום 07.04.2014, כפי שפורט לעיל. בכך הוועדה דוחה את טענות שמאי המשיגים בדבר הצורך בהסדרה קניינית ו/או תכנונית של כלל שטח החלקה טרם קידום תכנית מפורטת.

כ. בהתייחס לכלל המשתנים כפי שפורטו לעיל ולמועד הקובע הנדון בעניינו (02/06/2019), הגענו לכלל דעה כי:

- ניתן להניח ברמת סבירות גבוהה שהרח"ק הצפוי לאחר איחוד המגרש הנדון עם המגרשים הסמוכים לו, ישאף לרח"ק המרבי העומד באזור הייעוד בו מוגדר הנכס על 12.8 משטח מגרש <u>נטו</u> לאחר הפרשות לצרכי ציבור, המשקף לדעתנו רח"ק הנע בטווח של 10-11 משטח מגרש <u>ברוטו</u>, זאת כתלוי בשיעור ההפרשה לצרכי ציבור (שסביר כי תנוע בגבולות של15%-20% כפי שטוען שמאי המשיגים).
- הוועדה מקבלת את עמדתו של שמאי המשיגים כי ראוי להביא בחשבון הפחתה נוספת בשיעור של כ – 10%, בגין אי ודאות לאישור רח"ק מרבי, הקיימת בעיני קונה סביר עד ביצוע תכנון מפורט.
- לאור האמור קבענו את טווח הרח"ק בעניינו בגבולות של 9-10, כ-9.5 בממוצע, משטח מגרש <u>ברוטו</u>, המצוי גם בטווח הסביר ביחס להחלטת ועדת ההשגות בקשר לנכס הממוקם ברח' קרמניצקי 2, ואף נמוך משנקבע שם אם מביאים בחשבון את הדחייה למימוש שניתנה בתיק זה כפי שיפורט להלן.

- הוועדה בדעה כי במקרה דנן בינוי מיטבי כאמור, מצריך דחייה של כלל זכויות הבנייה, בין אם מוקנות מכח תכניות תקפות ובין אם נובעות מפוטנציאל תכנוני שטרם אושר, שכן שעה שמבקשים להתאחד עם מגרשים סמוכים למטרת הקמת פרוייקט משותף רחב היקף בעל אופי בינוי של מגדלים, לא מתאפשר בינוי בשלבים, ומכאן כי אין אפשרות לניצול זכויות הבנייה מכח תכניות תקפות ע"ג המגרש הנדון, אלא רק לעשות בקרקע הנידונה שימוש ביניים עד הוצאת היתר בנייה. אנו בדעה כי כך היה רואה זאת קונה/יזם סביר אשר היה מבקש לרכוש את המגרש במועד הקובע.
- שימוש הביניים הסביר במקרה דנן, בהתייחס למיקומו של המגרש בחזית רחוב חומה ומגדל, ובהנחה של קרקע ריקה ופנויה, הנו לחניה. מעיון בשומות מכריעות[14] שנערכו ברחוב חומה ומגדל, בקשר לאישור שניתן לשימוש חורג להקמת חניה לתקופת זמן קצובה, נמצא כי דמי השכירות הנהוגים להשכרת קרקע למטרת חניה נעים בגבולות של 12-15 ₪ למ"ר קרקע, זאת על בסיס הסכמי שכירות שנחתמו בשנים 2012-2013, בקשר לקרקעות הממוקמות ברחוב חומה ומגדל. בהתאמה זהירה למועד הקובע, ובהתייחס לשטח המגרש הנדון, קבענו את דמי השכירות החודשיים בתקופת הביניים לסך של כ-11,000 ₪.
- בהתייחס לשימוש המיטבי כאמור, הוועדה מקבלת את משך הדחייה ושיעור ההיוון אותם הביאה בחשבון השמאית המחוזית, 10 שנים בריבית של 6%, המגלמת במקרה דנן את הדחייה הנדרשת, הן להסדרה תכנונית והן להסדרה קניינית, עם המגרש/מגרשים הסמוכים.
- בהתייחס למועד הקובע, הוועדה מאמצת על הצד הזהיר, את עמדת השמאית המחוזית, לפיה בבחינת הפוטנציאל, יובאו בחשבון שטחי בנייה בשימוש לתעסוקה בלבד, באופי בינוי של מגדלים (חזית מסחרית בקומת הקרקע ומעליה שטחי משרדים), לפי הבינוי השכיח. יובהר כי כך נהגו במקרה דנן גם שמאי הצדדים בעריכת שומתם.
- הוועדה דוחה את טענת שמאי המשיגים כי בבחינת הפוטנציאל התכנוני במקרה דנן יש להביא בחשבון רח"ק מינימאלי של 4.8 בלבד (המשקף רח"ק של 4 לאחר הפרשה לצרכי ציבור), שכן האמור אינו עולה בקנה אחד עם המשתנים הרלוונטיים כפי שפורטו בכלל, ועם עמדת הוועדה המקומית, כפי העולה מהמסמכים והנתונים שעמדו לפנינו, ביחס לאזור בו ממוקם הנכס בפרט.
- בנוסף יוער כי לא מצאנו במסמכי תכנית תא/5000, הוראה לפיה לא יתאפשרו תכנון ובנייה על גבי מגרשים בשטח של כ-600 מ"ר או דומה לו, ללא איחוד עם מגרשים נוספים (שלדעת הוועדה אינו השימוש המיטבי במקרה דנן), כפי שטען שמאי המשיגים. בכך הוועדה דוחה את טענתו העקרונית של שמאי המשיגים בנושא זה. יוער כי לו טענתו של שמאי המשיגים היתה נכונה, אזי לא ברור מדוע מלכתחילה נדרשים לקבוע בהוראות תכנית תא/5000, טווח רח"ק למגרשים ששטחם קטן מ-1.5

[14] שומותיו המכריעות של השמאי משה נדם ברחוב חומה ומגדל 30, וברחוב חומה ומגדל 8.

דונם, באזור הייעוד בו ממוקם הנכס הנדון.

11.2 <u>עלויות בניה / שווי מ״ר מבונה</u>:

11.2.1 הצדדים הציגו בשומותיהם מסד נתונים נרחב יחסית של עסקות השוואה למסחר ומשרדים, שנערכו בסביבת הנכס בסמוך למועד הקובע. השמאית המחוזית, ניתחה אף היא מסד נתונים נרחב של עסקות השוואה כאמור (שבחלקו מופיע גם בשומות הצדדים), וקבעה שווי מ״ר מבונה למשרדים לסך של כ-5,000 ₪ ולמסחר בסך של כ-8,800 ₪.

11.2.2 לאחר שבחנו את מסד הנתונים כאמור, וכן נערך ע״י חבר הוועדה מר אלדד חיימי סיור במרבית נכסי ההשוואה שפורטו בשומות הצדדים, בהם גם עסקות המכר על בסיסן קבע שמאי המשיגים את ערכי השווי בשומת ההשגה הראשונה, וכן בנכס הנדון בפני ועדת ההשגות ברח׳ קרמניצקי 2 (אליה הפנו נציגי הצדדים), לא מצאנו בטענות שמאי המשיגים לעניין עלויות הבנייה שהובאו בחשבון בהכרעת השמאית המחוזית לשטחי <u>המשרדים</u>[15], כדי לשנות מערכי השווי למ״ר מבונה, כפי שנקבעו ע״י השמאית המחוזית ולפיכך אנו מקבלים את ערך הבסיס למשרדים שנקבע בהחלטתה, ונסביר.

11.2.3 <u>משרדים</u>:

א. כאמור שמאי המשיגים קבע שווי משרדים בשומת ההשגה הראשונה בהתבסס על 3 עסקות מכר שנערכו בבניין משרדים הממוקם ברח׳ המסגר 42. ניתוח עסקות אלה מצביע לטענתו על שווי מ״ר ברוטו בנוי בסך של כ-14,750 ₪, ובהתאמה למיקום הנכס הנדון, אותה קבע בשיעור של 25% (ללא נימוק מפורט), קבע שווי מ״ר בנוי ברוטו בנכס הנדון לסך של כ – 11,000 ₪.

ב. ראשית, נציין כי אותרה על ידינו עסקת מכר נוספת בבניין זה, למכר משרד בשטח מדווח של 300 מ״ר, אשר נערכה ביום 11/12/2019, במחיר מדווח של 5,300,000 ₪, המשקף שווי של כ-17,650 ₪, ובממוצע עם עסקות ההשוואה שצוינו בשומת ההשגה הראשונה, סך של כ-15,485 ₪.

ג. שנית, מסיור שערך חבר הוועדה מר אלדד חיימי במבנה המשרדים הממוקם ברח׳ המסגר 42, נמצא כי המבנה ממוקם סמוך לנכס הנדון (במרחק של כ-250 מ׳ בקו אווירי), בסביבה עסקית דומה, וכי לא נראית לעין כל סיבה למתן מקדם מיקום ביחס לנכס הנדון בכלל, ובשיעור של 25% על שווי <u>הבנוי</u> בפרט.

ד. האמור מקבל משנה תוקף שעה שאופי הבינוי הצפוי בנכס הנדון בהתייחס לשימוש המיטבי שנקבע בעניינו הנו של מגדלים, אשר ככלל נהנים מערכי שווי גבוהים יותר בממוצע, ובמקרה דנן, צפויים גם ליהנות גם מרמת נצפות גבוהה מכיוון נתיבי איילון.

ה. בכך מתייתר הצורך בדיון הנוגע לעלות הבנייה אותה מבקש לבחון שמאי המשיגים, שכן בהתייחס לאמור, גם אם נקבל את עמדתו במלואה, ונפחית עלות בנייה בסך של כ-6,500 ₪ בחילוץ מרכיב הקרקע, וכן נביא התאמה שייתכן ונדרשת ליחס ברוטו/נטו, מתקבל

[15] מכתב ההתייחסות להכרעה בהשגה ראשונה אינו כולל הסתייגות מאופן ניתוח השווי לשטחי מסחר כפי שנערך בהכרעת השמאית המחוזית.

שווי מ״ר מבונה דומה ואף גבוה מזה שנקבע ע״י השמאית המחוזית.

ו. יובהר כי גם בבחינת מסד הנתונים וניתוח העסקות כפי שבוצע בהכרעת השמאית המחוזית, בהתאמה הנדרשת לאופי הבינוי הצפוי בעניינו, מתקבלת מסקנה דומה.

ז. יוער כי מכתב ההתייחסות להכרעה בהשגה ראשונה אינו כולל הסתייגות מאופן ניתוח השווי לשטחי מסחר ו/או ממסקנת השווי הסופית אליה הגיע השמאית המחוזית בנוגע לשטחים אלה (כ – 8,800 ₪ למ״ר מבונה), ובכך בעצם אימץ להבנתנו שמאי המשיגות את ערכי השווי כפי שנקבעו ע״י השמאית המחוזית ואומצו גם על ידינו. יובהר כי האמור לעיל בנוגע לבחינת שווי שטחי המשרדים שנערכה על ידינו, נכון גם בנוגע לבחינת ערכי השווי לשטחי המסחר בקומת הקרקע, ולא מצאנו לנכון להרחיב מעבר לכך.

11.2.4 <u>החלטת ועדת השגות – רח׳ קרמניצקי 2 פינת יגאל אלון 88, ת״א - יפו:</u>

א. ועדת השגות קבעה בהחלטתה זו שווי מ״ר מבונה ברוטו בסך של כ-5,400 ₪ למשרדים, ו-10,860 ₪ למסחר בקומת הקרקע, למועד קובע 27.12.2017, כשנה וחצי לפני המועד הקובע הנדון בעניינו.

ב. כאמור, חבר הוועדה מר אלדד חיימי ערך ביקור בנכס מושא ההחלטה שם ובסביבתו, וגם במקרה זה, בשימת דגש לאופי הבינוי הצפוי בעניינו, לא נמצא כי נדרשת התאמה משמעותית (אם בכלל), בין מיקום הנכס שם לבין מיקומו של הנכס הנדון.

ג. לעניין זה יוער כי במהלך שנת 2018 אושרה בסמיכות לנכס הנדון תכנית 507-0270215 (תא/4113 – גשר השלושה), שנועדה לשפר את הנגישות התנועתית באזור דרום המע״ר המתפתח לאורך נתיבי איילון, בין היתר ע״י הקמת גשר כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים מעל כביש נתיבי איילון, בין רחוב הרכב ורחוב השלושה, הסמוכים מאוד לנכס הנדון.

ד. מכאן כי ערכי השווי שנקבעו בהכרעת השמאית המחוזית במקרה דנן, נמצאו סבירים ואף על הצד הזהיר, ביחס לערכי השווי שנקבעו ע״י ועדת ההשגות בקשר לתיק הנדון שם.

11.2.5 <u>עסקת השוואה ישירה שנערכה במגרש סמוך – רח׳ חומה ומגדל 12</u>:

11.2.6 אין חולק כי כאשר קיימת עסקת השוואה ישירה, בעלת מאפיינים דומים לנכס מושא ההחלטה, יש להביאה בחשבון בעת בחינת השווי. קל וחומר כאשר מדובר בעסקה למכר מגרש הצמוד לנכס הנדון.

11.2.7 ראשית, שעה שמדובר בעסקת השוואה אחת, מתוך מסד נתונים שלם העומד לפנינו, אנו בדעה כי לא ניתן להסתמך על עסקה זו בלבד כנתון בודד לקביעת השווי בגישת ההשוואה הישירה, כפי שנהג שמאי המשיגים באחת מחלופות תחשיב שומת ההשגה הראשונה.

11.2.8 שנית, מעיון בהעתק הסכם המכר על נספחיו, מצאנו, בין היתר, כי:

א. מדובר בהסכם מכר <u>לחלק</u> ממגרש שנערך ונחתם בתאריך 18/05/2017, כשנתיים טרם המועד הקובע הנדון בעניינו.

ב. להסכם המכר צורף נספח עקרונות שיתוף, לפיו "מטרת העל" של העסקה היא השבחת המקרקעין בדרך של קידום הליכי תכנון ורישוי, פיתוחם של המקרקעין, לרבות בדרך של קידום שיתוף פעולה עם בעלי מקרקעין סמוכים.

ג. במסגרת ההסכם נטל על עצמו הרוכש את תשלום היטל ההשבחה, הן בגין אישורה של תכנית תא/5000, והן בגין אישורה של כל תכנית עתידית שתאושר על גבי המקרקעין. אנו מקבלים את טענת שמאי המשיבה כי במועד עריכת העסקה, לא היה ברור כיצד תנהג עירייית ת"א-יפו בכל הנוגע לגביית היטל השבחה בגין אישורה של התכנית בכלל, ו/או מהם סכומי היטל ההשבחה הצפויים לתשלום בפרט, שכן במועד זה נערכו מספר נמוך של שומות השבחה (אם בכלל) מטעם הוועדה המקומית, והליכים הנידונים בפני שמאי מכריע כלל לא נראו באופק (כך ניתן ללמוד גם מההליכים במושא ההשוואה עצמו, שעה שמינוי השמאי המכריע הנו מתאריך 20.10.2018, והחלטתו הנה מיום 11.02.2019).

ד. בהתאם לנספח עקרונות השיתוף, הרוכש נטל על עצמו את כלל העלויות הקשורות לקידום מטרת העל של השיתוף[16], ביחס לשטח המגרש בשלמות, ולא לפי לחלקו היחסי כפי שעולה מעסקת המכר.

11.2.9 שלישית, מעיון בשומה המכריעה שנערכה בעקבות מימוש הזכויות במגרש מושא ההשוואה (אליה הפנה גם שמאי המשיגים), מצאנו, בין היתר, כי:

א. השומה המכריעה נערכה לבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית תא/5000, על אף שזו עונה על הגדרת תכנית כוללנית, זאת לאור מועד ביצוע העסקה, שהנו קודם לאישורו של תיקון 126 לחוק התכנון והבניה, בו נקבע כי אין לגבות היטל השבחה בגין אישורה של תכנית העונה על הגדרת תכנית כוללנית.

ב. מ"ר קרקע נכון למועד קובע 06.01.2017, נקבע בשומה המכריעה, לסך של כ-12,270 ₪, לפי ניתוח עסקת המכר במגרש מושא ההכרעה, לאחר גילום היטל השבחה צפוי החל על הרוכש כאמור, ולסך של כ-16,500 ₪ כפי העולה מניתוח מסד נתונים נוסף שעמד בפני השמאי המכריע. כלומר המחיר המתקבל מניתוח עסקת המכר, נמוך בכ-35%, ביחס לשווי המתקבל ממסד הנתונים הנוסף שעמד בפני השמאי המכריע.

ג. בסופו של דבר קבע השמאי המכריע את שווי המצב החדש (לאחר אישורה של תכנית תא/5000) לסך של כ-14,400 ₪, המשקף ממוצע בין השווי שהתקבל על ידו מניתוח עסקת המכר במושא ההכרעה (במשקל של 50%), לבין השווי המתקבל ממסד נתונים נוסף שעמד לפניו (במשקל של 50%).

ד. בכך אנו דוחים את טענתו של שמאי המשיגים, לפיה בקביעת שווי המגרש הנדון עלינו להתבסס על עסקת ההשוואה למגרש הסמוך בלבד, שעה שבשומה המכריעה שנערכה לנכס מושא ההשוואה עצמו, קבע השמאי המכריע כי נתון זה אינו יכול לעמוד לבדו

[16] בין היתר, את כל ההוצאות והתשלומים לכל בעלי המקצוע, לרבות אדריכלים, מהנדסים, מודדים, יועצים, שמאים, עורכי דין ורואי חשבון, ככל שיידרשו לצורך קידום הליכי התכנון והרישוי במקרקעין, וההתקשרות עם בעלי חלקות סמוכות בהסכמים לשיתוף פעולה, הסכמים לאיחוד וחלוקה מחדש של המקרקעין, הסכמי קיר משותף וכל הסכמה אחרת בקשר עם קידום מטרת העל של השיתוף.

לקביעת השווי.

11.2.10 מעבר לאמור, אותר על ידינו מסד נתונים נוסף הנוגע לעסקות מכר שנערכו ברחוב חומה ומגדל, בו ממוקם הנכס הנדון:

א. מעיון במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, אותרה עסקת מכר שנערכה ביום 16.07.2019 (סמוך מאוד למועד הקובע הנדון בעניינו), ברחוב חומה ומגדל 26. מברור שנערך אודות פרטי העסקה, עולה, בין היתר, כי:

- הממכר מהווה חטיבת קרקע בשטח כולל של כ-2,736 מ"ר, המורכבת מ-4 מגרשים ששטחם נע בגבולות 570-800 מ"ר.
- הרוכש צפוי לקדם הליכי תכנון בתחום חטיבת הקרקע, בהתאם להוראות תכנית תא/5000.
- התמורה נקבעה בשלבים ובכפוף לזכויות שיאושרו במסגרת תכנון מפורט:

תשלום בסך של 22 מיליון ₪, עד לרח"ק של 2.8, עם חתימת הסכם המכר.

תוספת בסך של 1,600 ₪ בגין כל מ"ר (עיקרי ושירות) בייעוד תעסוקה שיאושר בין רח"ק 2.8 לרח"ק 4.2.

תוספת בסך של 1,280 ₪ בגין כל מ"ר (עיקרי ושירות) בייעוד תעסוקה שיאושר בין רח"ק 4.2 לרח"ק 8.4.

תוספת בסך של 1,008 ₪ בגין כל מ"ר (עיקרי ושירות) בייעוד תעסוקה שיאושר בין רח"ק 8.4 ועד בכלל.

- בנוסף, הרוכש נוטל על עצמו תשלום היטל השבחה הנובע מאישורה של תכנית תא/5000 ו/או כל תכנית עתידית שתקודם בקרקע[17], וכן את כל עלות המטלות הציבוריות, ככל שיהיו.
- עוד נקבע כי ככל שתאושר במסגרת התכנית המפורטת גם הקמת שטחי מגורים, התמורה למוכר בגין שטחים אלה תיקבע למועד אישור התכנית, ע"י שמאי מוסכם מטעם הצדדים.
- בניתוח העסקה, על בסיס הרח"ק שנקבע על ידינו בהחלטה זו (9.5 משטח מגרש ברוטו), מתקבל מחיר כולל

שטח קרקע ברוטו לחישוב הרח"ק	2,736 מ"ר
תמורה עד לרח"ק של 2.8	22,000,000 ₪
תמורה עד לרח"ק של 4.2	6,128,640 ₪ = 2,736 × 1.4 × 1,600 ₪
תמורה עד לרח"ק של 8.4	14,708,736 ₪ = 2,736 × 4.2 × 1,280 ₪
תמורה עד לרח"ק של 9.5	3,033,677 ₪ = 2,736 × 1.1 × 1,008 ₪
סה"כ תמורה צפויה (ללא מגורים)	**45,870,000** ₪

מחיר למ"ר <u>קרקע</u> ברוטו **16,765** ₪[18] (לפני תשלום היטל השבחה).

[17] יובהר כי לאור אישורו של תיקון 126 לחוק התכנון והבנייה טרם ביצוע העסקה, תשלום היטל השבחה יחושב בשיטת "המקפצה המנטרלת" נכון למועד אישורה של תכנית מפורטת מכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה.

[18] 16,765 ₪ = 45,870,000 ₪ / 2,736

- מהאמור אנו למדים כי מחיר מ״ר קרקע, המתקבל מניתוח עסקת המכר אליה הפנה שמאי המשיגים, בסך של כ-10,000 ₪ (לפני תשלום היטל השבחה), הנו נמוך ואינו משקף את שווי השוק נכון למועד הקובע הנדון בענייננו.
- עוד אנו למדים, כי אם נוסיף למחיר המתקבל מניתוח העסקה שנערכה במהלך שנת 2019, תשלום היטל השבחה צפוי (גם אם ברף הנמוך הנדרש), שווי הקרקע שבנדון יעלה על השווי שנקבע בגישת השומה שנקטה השמאית המחוזית, זאת עוד לפני שהבאנו בחשבון את הפוטנציאל לאישור שטחי מגורים.

ב. מעיון באתר ״יד 2״, אותרה מודעה למכירת קרקע, שמיקומה באזור רח׳ חומה ומגדל בת״א – יפו. מעיון במודעה ושיחה שנערכה עם המתווך המטפל בעסקה, עולה כי:

- שטח הקרקע: 520 מ״ר.
- מחיר מבוקש: 19,000,000 ₪ (נכון למועד כתיבת החלטה זו).
- נמסר כי הקרקע נמכרה והפרסום כבר אינו רלוונטי (יוער כי לא אותר על ידינו דיווח אודות עסקת מכר זו במערכת מידע נדל״ן של רשות המיסים).
- גם מניתוח נתון זה אנו מגיעים למסקנות דומות לאלה שהגענו אליהן מניתוח עסקת המכר שנערכה במהלך שנת 2019 ברחוב חומה ומגדל 26, כמפורט לעיל. האמור נכון גם אם נביא בחשבון הפחתה נדרשת למשא ומתן ולמועד קובע.

11.2.11 לאור כל האמור, אנו מקבלים את עמדתם של השמאית המחוזית ושל שמאי המשיבה, כי אין להתבסס בקביעת שווי הקרקע הנידונה בענייננו, על עסקת המכר של הקרקע הסמוכה משנת 2017, אליה הפנה שמאי המשיגים.

12. <u>תחשיב</u>:

מהות		סה"כ
מרתפים		מגולם בשווי
שטח למסחר בקומת קרקע תא/5000 (תכסית 60% בניכוי 20% מעברים, חדרי מדרגות וכדומה)		285 מ"ר
שווי מ"ר מבונה ברוטו בייעוד למסחר		₪ 8,800
סה"כ שווי שטחי מסחר תא/5000		₪ 2,508,000
שטח למשרדים בקומות עליונות תא/5000 - לפי רח"ק של 9.5[19] (בניכוי שטח מסחר/קומת קרקע)		5,340 מ"ר
שווי מ"ר מבונה בייעוד למשרדים		₪ 5,000
סה"כ שווי שטחי המשרדים תא/5000		₪ 26,700,000
סה"כ שווי שטחי בנייה מכח תכנית תא/5000		₪ **29,208,000**
בדחייה לאישור תכנית מפורטת (i=6%, n=10)	0.558	₪ 16,298,064
בתוספת שימוש ביניים לתקופת הדחייה ((i=6%, n=120, pmt = ₪ 11,000)		₪ 990,807
סה"כ שווי מרכיב הקרקע כולל פוטנציאל ופיתוח (במעוגל)		₪ **17,290,000**

מהאמור עולה כי הפער בין השווי המתקבל בתחשיב הוועדה כאמור לבין השווי שנקבע ע"י השמאית המחוזית בהכרעה בהשגה הראשונה, הנו בשיעור של כ – 4.5% בלבד. במצב דברים זה, הגענו לכלל דעה כי אין מקום לשנות מהכרעתה של השמאית המחוזית, והיא נותרת בעינה.

13. <u>החלטה</u>:

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לדחות את ההשגה שבנדון, ובכך החלטת השמאית המחוזית נותרת בעינה.

על החלטה זו ניתן לעתור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 ימים מהמועד שבו נשלחה ע"י הוועדה.

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
גיל בלולו	עו"ד מיכל כהן	אלדד חיימי
סגן השמאי הממשלתי הראשי	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע

[19] משטח מגרש ברוטו - ראו החלטתנו בנושא בסעיף <u>11.1.2</u> לעיל.