

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

תאריך לועזי 24/05/2021
תאריך עברי י"ג סיון תשפ"א
מספר תיקים 2725-2020
2726-2020
2727-2020
2728-2020

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6894 חלקות 7, 8, 15, 58
תא שטח 100 בתכנית תא/מק/4378
רחובות הרכבת, בני ברק, הגר"א
תל אביב - יפו

הצדדים:

המבקשת: אלייד מגורים שותפות מוגבלת,
ע"י ה"ה יצחק שפיגל ומאיר נדלר, שמאי מקרקעין.
המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו,
ע"י מר יעקב כהן, שמאי מקרקעין.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

תאריך לועזי 24/05/2021
תאריך עברי י"ג סיון תשפ"א
מספר תיקים 2725-2020
2726-2020
2727-2020
2728-2020

לכבוד,
הועדה המקומית תל אביב-יפו- המשיבה
ע"י מר יעקב כהן- שמאי מקרקעין
דוא"ל: kobco@zahav.net.il

לכבוד,
אלייד מגורים שותפות מוגבלת- המבקשת
ע"י יצחק שפיגל ומאיר נדלר- שמאי מקרקעין
דוא"ל: is@estate.co.il
א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה גוש 6894 חלקות 7, 8, 15, 58 רחובות הרכבת, בני ברק, הגר"א תל אביב-יפו

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס הנדון.

1. מטרת השומה:

נתבקשתי להכריע במחלוקות בין הועדה המקומית תל אביב-יפו (להלן: "המשיבה"), לבין חברת אלייד מגורים שותפות מוגבלת (להלן: "המבקשת"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב אישור תכנית, המימוש בדרך של מכר. מטעם המשיבה הוגשו שומותיו של מר יעקב כהן, שמאי מקרקעין, מיום 04/08/2020. מטעם המבקשת הוגשה שומתם של ה"ה יצחק שפיגל ומאיר נדלר, שמאי מקרקעין, מיום 04/01/2021.

2. המועד הקובע:

| תכנית | מועד קובע |
|------------|------------|
| תא/מק/4378 | 22/01/2020 |

3. פרטי הנכס:

| | |
|----------------|--|
| מהות הנכס | : בניין תעשייתי וותיק בן 6 קומות וגג חלקי מעל 2 קומות מרתף |
| גוש | : 6894 |
| חלקות | : 7 : 8 : 15 : 58 |
| שטח חלקה רשום | : 560 מ"ר : 1,163 מ"ר : 628 מ"ר : 1,280 מ"ר |
| מס' מגרש מוקצה | : 100A (תכנית תא/מק/4378) |
| כתובת | : רחובות הרכבת, בני ברק, הגר"א, תל אביב-יפו |

4. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 25/04/2021 ע"י הח"מ, בליווי מר תמיר דגן ומר ניב אזרד מחב' אלייד מגורים, שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם בביקור.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

5. מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי:

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

ביום 04/01/2021 נתקבלה שומתם של ה"ה יצחק שפיגל ומאיר נדלר, שמאים מטעם המבקשת, בצרף המסמכים הבאים:

- שומותיו של מר יעקב כהן, שמאי המשיבה.
- העתקי רישום מפנקס הזכויות, גו"ח 6894/7 מיום 15/10/2020, גו"ח 6894/8,15,58 מיום 21/10/2020.
- הסכם מכר (החלק הנדון) מיום 13/11/2019.
- הסכם שיתוף פעולה בקידום התכנית החדשה עם בעלי חלקה 6894/12 מיום 23/01/2019.
- דיווחים מאתר רשות המיסים, עסקאות מכר של חנויות בשנים 2017-2019.
- דיווחים מאתר רשות המיסים, עסקאות מכר של דירות בשנים 2019, מרחובות יסוד המעלה 31 והגדוד העברי 59.
- תכנית קומה 1- בפרויקט "מתחם הגר"א" נערך ע"י חב' בר אוריין אדריכלים.
- מסמך בענין ממ"דים בפרויקט "מתחם הגר"א", נערך ע"י מר גידי בר אוריין, אדריכל חב' בר אוריין.
- כתבה מעיתון "כלכליסט" מיום 24/11/2020, בענין מחירי דירות במרכז בלי ממ"ד יירדו ב-5%.
- התייחסות מתכנן השלד לשיקולי הביצוע והעלויות במגרש 100B+A מיום 03/12/2020.
- 4 שאלות מחקר, נשאלו ע"י האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל, מועד אוגוסט 2016.
- ביום 28/01/2021 נתקבלה תגובתו של שמאי המשיבה, מר יעקב כהן, תגובה לשומת המבקשת.
- ביום 22/02/2021 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח בתאריך 04/03/2021. לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.
- ביום 04/03/2021 התקבלו הערות לפרוטוקול מר יעקב כהן שמאי המשיבה.
- ביום 11/03/2021 התקבלו הערות לפרוטוקול של מר מאיר נדלר שמאי המבקשת.
- ביום 14/03/2021 התקבלה תגובתו של מר יעקב כהן שמאי המשיבה להערות המבקשת.
- ביום 16/03/2021 התקבלה תגובתו של מר מאיר נדלר שמאי המבקשת לתגובת המבקשת.

6. תיאור הנכס והסביבה:

- 6.1 הנכס- מגרש נרחב בשטח של כ-3.6 דונם, עליו מבנה תעשייתי בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, ממוקם בתחום חלקות 7, 8, 15 ו-58 בגוש 6894, פונה לרחובות הרכבת, בני ברק והגר"א, בצפון שכונת נווה שאנן בעיר תל אביב-יפו, הנכלל בתחום תכנית תא/מק/4378 להתחדשות עירונית הכוללת איחוד וחלוקה.
רחוב הרכבת מהווה ציר תנועה דו סטרי ראשי, נמשך ממחלף לה גוארדיה במזרח לכיוון רחוב יהודה הלוי בצפון מערב. רחוב בני ברק הינו חד סטרי, נמשך מרחוב הגדוד העברי בדרום לכיוון רחוב הרכבת בצפון. רחוב הגר"א הינו חד סטרי מקביל מדרום לרחוב הרכבת, נמשך מרחוב ראש פינה במזרח לכיוון רחוב סלומון במערב.
- 6.2 הסביבה- חלק צפוני בשכונת נווה שאנן, אזור מאופיין בשימושים מעורבים, בתי מלאכה, מבני תעשייה ותעסוקה לצד בנייני מגורים מעל קומת קרקע מסחרית.
באזור ניכרת תנופת בניה.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

6.3. חלקה 7 בגוש 6894 צורתה רגולרית דמוית מלבן, פונה בחזית צפונית באורך של כ-17 מ' לרחוב הרכבת, עומקה כ-33 מ' ושטחה הרשום 560 מ"ר.

חלקה 8 בגוש 6894 צורתה רגולרית דמוית 2 מלבנים מחוברים, פונה בחזית צפונית באורך של כ-16 מ' לרחוב הרכבת, חזית דרומית באורך של כ-17 מ' לרחוב הגר"א, עומקה כ-68 מ' ושטחה הרשום 1,163 מ"ר. חלקה 15 בגוש 6894 צורתה רגולרית דמוית מלבן, פונה בחזית דרומית באורך של כ-17 מ' לרחוב הגר"א, עומקה כ-37 מ' ושטחה הרשום 628 מ"ר.

חלקה 58 בגוש 6894 צורתה רגולרית דמוית האות "ר", פונה בחזית דרומית באורך של כ-29 מ' לרחוב הגר"א, בחזית מזרחית באורך של כ-18 מ' לרחוב בני ברק ושטחה הרשום 1,280 מ"ר. 4 החלקות יוצרות מתחם קרקעי בצורת האות "L" שפינתו הדרום מזרחית קטומה עם חזית לשלושת הרחובות.

בתחום החלקות מבנה תעשייה ומלאכה.

6.4. המבנה בתחום החלקות הנדונות נבנה בסוף שנות ה-80 של המאה הקודמת, משמש כמבנה לתעשייה ומלאכה (בית דפוס) בשילוב משרדים, בנוי בניה קונבנציונאלית עם גג שטוח, 6 קומות מלאות (מעל קומת קרקע) וגלריות, 2 קומות מרתף וקומה גג חלקית בשטח של כ-112 מ"ר.

קומת המרתף התחתונה בנויה בכל שטח המתחם, קומת מרתף עליונה בנויה בהיקף המגרש, אך רובה מחלל עובר מקומת המרתף התחתונה.

קומת הקרקע בנויה במרבית שטח המתחם, קומה ראשונה היא קומת ביניים הבנויה בחלקה בהיקף חדר המדרגות, קומות 2-6 בנויות בצידו הדרומי של המתחם, קומות 2-4 קומות טיפוסיות ובקומות 5-6 נסיגות בצידן המזרחי. בחלק הצפוני של קומה שניה גג פתוח עם הכנה לקומות נוספות המשמש כחניון עם גישה לרכב מרחוב הרכבת 46.

קומת המרתף התחתונה בגובה פנימי של כ-6 מ' משמשת לבית דפוס. בקומה רצפת בטון מוחלק, צבעוני נגד שחיקה ומערכת מיזוג אויר. את הקומה משרתת מעלית משא ומעלית נוסעים, עם גישה לרכב ממפלס החניון בקומת מרתף עליונה. קומת מרתף עליונה משמשת לחניה ומערכות שרות למבנה.

קומת הקרקע מוגבהת, משמשת לתעשייה, מחולקת לאולמות ייצור בגמר, רצפת בטון מוחלק, צבעוני נגד שחיקה, מערכת מיזוג אויר קומות עליונות משמשות לייצור, אחסנה, משרדים וכו'.

קומות 2-6 מחולקות לאולמות עבודה וחדרי משרד. שני צידי גרעין המדרגות והמעליות הקומות בגמר מלא הכולל רצפות קרמיקה, מחיצות גבס, תקרות אקוסטיות, חלונות אלומיניום, מיזוג אויר וספרינקלרים. למבנה מס' כניסות, מרחוב הגר"א 15 ומרחוב הרכבת 46.

במועד הביקור בנכס, חלק מהמבנה פעיל, הקומות העליונות מפונות ומבוצעות בהן עבודות הכנה להריסה. 6.5. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות המקובלות.

בחזית דרומית של הבנין, בקרבה מיידית למבנה, קו חשמל עילי.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

7. מצב תכנוני:

- 7.1. תכנית תא/44, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בעתון רשמי 1142 מיום 20/11/1941, מסווגת את החלקה הנדונה באזור תעשיה I, עם הוראות כדלקמן:
אחוזי בניה לקומה : 50%
מס' קומות : 3
- 7.2. תכנית F, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בעתון רשמי 1501 מיום 27/06/1946, קובעת באזורי תעשיה זכויות בניה בשיעור של 50% לקומה. המרחק בין קווי הבנין ברחוב הגר"א הוא 16 מ'.
- 7.3. תכנית תא/287, שהודעה בדבר אישורה פורסמה ב.י.פ. 216 מיום 28/02/1952, מהווה תיקון מס' 4 לשנת 1950 של תכנית מס' תא/44. התכנית מתקנת את שטח המגרש שנקבע בתכנית תא/44 וקובעת, כי שום בנין לא יבנה על מגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר, פרט למגרש קיים לפי פרצלציה מאושרת שבוצעה לפני היכנס תכנית בנין 44, תכנית מאוחדת לקביעת אזורים.
הועדה המקומית תהיה רשאית להרשות הקמת בנין על מגרש ששטחו קטן מהשטח המינימלי האמור.
- 7.4. תכנית 1386, שהודעה בדבר אישורה פורסמה ב.י.פ. 1750 מיום 26/08/1971, מתירה באזורי תעשיה ומלאכה הקמת סככות בלי קירות, במרווחים האחוריים של הבניינים בלבד ובשטח של עד 10% משטח המגרש.
- 7.5. תכנית ע', שהודעה בדבר אישורה פורסמה ב.י.פ. 3275 מיום 28/11/1985, קובעת הוראות לבניית שתי קומות מרתף לפי גודל הקומה המסחרית, לשימושי חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, בתנאי שהשירותים הנ"ל יהוו לפחות 50% משטח המרתף. יתרת שטח המרתף יכול לשמש לצרכי אחסנה בתנאי ששטח המרתף יוצמד למסחר ושטח כל אחד מהם לא יעלה על 50% מהשטח המסחרי אליו הוא מוצמד.
- 7.6. תכנית 2710, שהודעה בדבר אישורה פורסמה ב.י.פ. 4540 מיום 03/07/1997, מתירה הקמתן של מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספת בניה.
- 7.7. תכנית 1043א', שהודעה בדבר אישורה פורסמה ב.י.פ. 5040 מיום 20/12/2001, מסווגת את החלקה כ"אזור תעסוקה א'", מטרת התכנית, כדלקמן:
א. לאפיין אזורי תעשיה מסוימים הכלולים בתכנית כאזורים המיועדים לתעסוקה, ללא שינוי בזכויות הבניה שנקבעו בתכניות הראשיות.
ב. להרחיב את מגוון התכליות המותרות באזורי תעסוקה ולהתאימן לשינויים שחלו באופי התעשיה, המלאכה והיצור.
ג. לפרט שטחי שירות לשטחי הבניה הקבועים בתכנית הראשית.
ד. לקבוע מגבלות והוראות למניעת מטרדים ולשמירה על איכות הסביבה לגבי השימושים באזורי תעסוקה. באזורי תעסוקה א' בלבד ניתן יהיה למקם מסחר קמעונאי בקומות העליונות בתנאי שהועדה המקומית שוכנעה כי שימוש זה לא מהווה מטרד לפעילות האחרת של המבנה ואינו מהווה מטרד סביבתי מכל בחינה אחרת. היקף שטחי המסחר הקמעונאי לא יעלו על 20% מהשטחים העיקריים המותרים לבניה בכל מגרש. יותרו מוסדות חינוך, תרבות, דת, שירותי בריאות כולל מרפאות, מכוני רפואה וכן שירותים עירוניים. מוסדות אחרים בעלי אופי ציבורי יותרו עפ"י שיקול דעת מהנדס העיר ובכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

באזור תעסוקה א' בלבד תותר גם הקמת בתי חולים גריאטריים עפ"י שיקול דעת מהנדס העיר ובכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו ותנאי למתן היתר בניה לשימוש זה יהיה אישור משרד הבריאות. באזור תעסוקה א' בלבד יותרו כל סוגי האחסנה, כגון מחסנים כלליים, מחסני ערובה ומחסני קירור פרט לממגורות. מחסני קירור יחויבו בבדיקה ודו"ח אקוסטי עפ"י הנחיות הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו.

אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים באזור תעסוקה א'- הועדה המקומית רשאית להתיר בכל הקומות, בכפוף הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו, בדרך של הקלה עפ"י ס' 149 לחוק, אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים, למעט במגרש הגובל באזור מגורים, לרבות הגובל בכביש הגובל באזור מגורים.

הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שימוש לבתי בתי מלון, בכפוף להנחיות עיריית ת"א-יפו ומשרד התיירות כפי שיקבעו מעת לעת.

שטחי שירות:

מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין:

יותר שטחי שירות במרתפים לפי הוראות תכנית מתאר מקומית "ע-מרתפים" על שינוייה.

במפלס הכניסה לבנין ובמפלסים שמעליו:

יותר שטחי שירות בהיקף של עד 35% מהשטח העיקרי המותר לבניה במגרש. בנוסף לאמור, הועדה רשאית להתיר כשטחי שירות שטחים לרווחת הציבור בקומות קרקע מסחריות ו/או רב תכליתיות בתנאים הבאים:

- רוחבם לא יעלה על 3 מ'.
 - השטחים יהיו פתוחים לכלל ותרשם בהם זיקת הנאה למעבר ולשימוש הציבור.
 - תובטח פתיחתם בשעות עפ"י קביעת הועדה המקומית.
 - בשטחים אלה יותקנו מתקנים ושירותים לרווחת הציבור.
 - לא יותר שימוש מסחרי בשטחים אלו.
- אין באמור לעיל בכדי להוסיף שטחי שירות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992 ו/או לגרוע שטחי שירות שהוגדרו בתכנית הראשית.

הקלות:

אין בתכנית זו כדי לשנות זכות בעלים לפנות בכל ענין שניתן לבקשו כהקלה עפ"י התכנית הראשית, לרבות תוספת שטחים עיקריים לפי סעיף 147 לחוק, ערב אישור תכנית זו.

הועדה המקומית רשאית להתיר במקרה של הקלה גם תוספת שטחי שירות בהיקף שלא יעלה על 5% מהשטח העיקרי המותר לבניה במגרש, אם שוכנעה הועדה כי השטחים נחוצים לתפקוד נאות של הבנין.

חניה:

- חניה לכלי רכב פרטיים ותפעוליים תוסדר פיסית בתחום כל מגרש בהתאם לתקן חניה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר הבניה. הסדרי תנועה יהיו עפ"י הנחיות אגף התנועה של עת"א.
- במקרים של הסבת שימושים במבנים קיימים בלבד, יוסדרו מקומות חניה בהתאם לתקן התקף לשימוש החדש בעת מתן היתר בניה.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

7.8. תכנית ע'1, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5167 מיום 18/03/2003, קובעת הוראות לבניית מרתפים

ומאפשרת בין היתר, בניית שתי קומות מרתף בתכנית של עד 80% משטח המגרש, בנוסף על שתי קומות מרתף אלו, תותר בנייה של עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שירות כלליים בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע ובלבד ששוכנעה הועדה כי שטחים אלו דרושים לתפקוד הבנין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה ו/או מעל לתקן חניה כפי שנקבע בתכנית הראשית. קומות אלה יותרו מכח תכנית זו ולא בדרך של הקלה.

התכליות המותרות: שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למסחר, לתעסוקה (משרדים, מלאכה ותעשייה), לבנייני ציבור ולמבני נופש וספורט. שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.

סך כל השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה. השטחים הנלווים יוצמדו ליחידות השימוש העיקרי או ירשמו כרכוש משותף בהיתר ובלשכת רישום המקרקעין. השטחים הנלווים ליחידת השימוש העיקרי בקומת הקרקע ואשר נמצאים בקומת המרתף העליונה יחוברו ויוצמדו אליה, יצוינו כך בהיתר וירשמו בהתאם לכך בלשכת רישום המקרקעין. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה הוא מוצמד.

7.9. תכנית תא/5000, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016, מטרותיה בין היתר:

שימור וחיזוק מעמד העיר, קידומה של תל אביב כעיר לכל תושביה, יצירת עתודות לשטחי בניה למגורים ותעסוקה, קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית, מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות ועוד. בהתאם לתכנית, מסווג אזור חלקת נשוא ההחלטה, כאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, אזור תכנון 802ג, מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות.

בהתאם לנספח עיצוב עירוני, מסווג אזור הנכס שבנדון, באזור עד 30 קומות. יש לציין, כי לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו, אלא לאחר שתאושר תכנית מפורטת. שטחי הבניה באזור תעסוקה מטרופוליני, בהתאם לתכנית כמפורט:

| גודל המגרש | רח"ק בסיסי | רח"ק מירבי |
|-----------------|------------|------------|
| פחות מ-1.5 דונם | 4.2 | 10.4 |
| מעל 1.5 דונם | 4.2 | 12.8 |

הוראות ותנאים נוספים כמפורט בתקנון.

7.10. תכנית תא/מק/4378 (507-0336123), שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 8625 מיום 07/01/2020,

ממוקמת בתא שטח התחום ע"י רחוב הרכבת מצפון, רחוב הגר"א מדרום, רחוב בני ברק ממזרח ורחוב סולומון ממערב. מטרתה פיתוח והתחדשות האזור ע"י יצירת שלושה מתחמים (מתחם בני ברק, מתחם הגר"א ומתחם סולומון) הכוללים 5 מבנים, בעירוב שימושים של תעסוקה, מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים, התכנית חלה על שטח של כ-11 דונם, מגדירה מתחמי איחוד וחלוקה וכוללת טבלאות איחוד וחלוקה.

התכנית כוללת הוראות מפורטות למתחמי הבניה.

עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת יעוד קרקע משולב לתאי השטח למגורים ומשרדים.
- קביעת הוראות ליעוד דרכים חדשות, שצ"פ ושפ"פ.
- קביעת זכויות בניה לשימושים השונים, כאשר 30% יהיו למגורים ו-70% לשימושי משרדים, מסחר ושטחים ציבוריים בנויים.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

- ד. קביעת ממוצע שטח ליחיד למגורים וסה"כ יח"ד בפרויקט.
 - ה. קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל, כלי רכב ותשתיות בתחום התכנית מעל ובתת הקרקע.
 - ו. קביעת מתחמי איחוד וחלוקה לכל מתחם בנפרד, טבלאות איזון ולוח הקצאה.
 - ז. קביעת הוראות בנייה.
 - ח. קביעת שלביות בניה.
 - ט. קביעת הוראות לשטחים ציבוריים בנויים.
- בהתאם לטבלת הקצאה, לחלקות שבנדון הוקצו זכויות במתחם "בני ברק", כדלקמן:

| מצב יוצא | | | | מצב נכנס | | | |
|------------------|-----------------------|---------------------|----------------|-------------|------------------------------|---------------|---------|
| חלק במגרש התמורה | יעוד המגרש המוקצה | שטח מגרש | מס' מגרש תמורה | יעוד | שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה | שטח חלקה רשום | גוי"ח |
| 11.6652% | מגורים ומשרדים + שפ"פ | 2,873 מ"ר + 500 מ"ר | +100A 100B | אזור תעסוקה | 560 מ"ר | 560 מ"ר | 6894/7 |
| 24.2261% | | | | + דרך | 1,163 מ"ר | 1,163 מ"ר | 6894/8 |
| 13.0817% | | | | אזור תעסוקה | 628 מ"ר | 628 מ"ר | 6894/15 |
| 26.6633% | | | | אזור תעסוקה | 1,280 מ"ר | 1,280 מ"ר | 6894/58 |

יוער כי לעיריית תל אביב הוקצו 3.8842% במגרש ההקצאה.

בתחום החלקות מסומנים מבנים להריסה.

ייעודי קרקע ושימושים:

מגורים ומשרדים- כל השימושים המותרים למגורים, מסחר ותעסוקה.
בכל שלושת המתחמים תקבע קומת קרקע פעילה לשימושי מסחר והשטחים הנלווים לו.
שימושי מסחר יכללו: מסחר קמעונאי, בתי אוכל והסעדה, שירותים אישיים, שירותי בריאות וספורט, אולמות תצוגה, בנקים, תרבות ופנאי.
שימושי מרתפים בתאי השטח יהיו לטובת חניונים, מתקנים טכניים, מחסנים תת קרקעיים, מסחר וכו' (בהתאם לתכנית ע"1).

הוראות אדריכלות:

א. במתחם בני ברק (תא שטח 100A) ייבנו 2 מבנים, מבנים מס' 1+2.

מבנה מס' 1 למגורים, בדופן הפונה לרחוב הגר"א, לשימושי מגורים בקומות 1-18, כאשר בקומות 1-2 יותרו שימושי תעסוקה ובקומת הקרקע תיקבע פעילות לשימושי מסחר.

מבנה מס' 2 למסחר ותעסוקה, בדופן הפונה לרחוב הרכבת, לשימושי תעסוקה בקומות 2-34, בקומת הקרקע תיקבע פעילות לשימושי מסחר. בקומת הקרקע ובקומה ראשונה ימוקמו השטחים הציבוריים הבנויים. בין מבנים 1 ו-2 ימוקם מבנה לובי כניסה עצמאי לשטח הציבורי הבנוי.

ב. במתחם הגר"א (תא שטח 101A) ייבנה מבנה אחד.

מבנה מס' 3 למגורים מסחר ותעסוקה, בדופן הפונה לרחוב הרכבת, לשימושי תעסוקה בקומות 2-34 ומגורים בקומות 18-34. בקומת הקרקע תיקבע פעילות לשימושי מסחר.

בקומת הקרקע והראשונה ימוקמו השטחים הציבוריים הבנויים. בין מבנים 3 ו-4 ימוקם מבנה לובי כניסה עצמאי לשטח הציבורי הבנוי אליו תתאפשר כניסה מכיוון צפון (רח' הרכבת) ומדרום (רח' הגר"א).

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

ג. במתחם סולומון (תא שטח 102) ייבנו 2 מבנים, מבנים מס' 4+5.

מבנה מס' 4 למסחר ותעסוקה, בדופן הפונה לרחוב הרכבת, לשימושי תעסוקה בקומות 2-23, בקומת הקרקע תיקבע פעילות לשימושי מסחר.

בקומת הקרקע והראשונה ימוקמו השטחים הציבוריים הבנויים. בין מבנה 3 ו-4 ימוקם מבנה לובי כניסה עצמאי לשטח הציבורי הבנוי, אליו תתאפשר כניסה מכיוון צפון (רח' הרכבת) ומכיוון דרום (רח' הגר"א).

מבנה מס' 5 למגורים, בדופן הפונה לרחוב הגר"א, לשימושי מגורים בקומות 1-14, כאשר בקומות 1-2 יותרו שימושי תעסוקה. בקומת הקרקע תיקבע פעילות לשימושי מסחר.

להלן טבלת זכויות והוראות בניה:

| תכנית קרקע | אחוזי בניה כוללים | שטחי בניה במ"ר | | | | שטח מגרש | תא שטח | שימוש | ייעוד |
|------------|-------------------|----------------|-------|------------|--------|-----------|--------------------|--------|----------------|
| | | מתחת לכניסה | | מעל הכניסה | | | | | |
| | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | |
| | | | 100 | 2,590 | 10,362 | 2,873 מ"ר | 100A מבנים מס' 1,2 | מגורים | מגורים ומשרדים |
| | | | 300 | 190 | 762 | | | מסחר | |
| | | | 100 | 5,519 | 22,074 | | | תעסוקה | |
| | | | | 280 | 1,398 | | | מב"צ | |
| 60% | 1,280% | 16,594 | 500 | 8,579 | 34,596 | | | סה"כ | |
| | | | 100 | 2,064 | 8,254 | 2,100 מ"ר | 101A מבנה מס' 3 | מגורים | מגורים ומשרדים |
| | | | 220 | 142 | 566 | | | מסחר | |
| | | | 100 | 4,406 | 17,625 | | | תעסוקה | |
| | | | | 223 | 1,114 | | | מב"צ | |
| 60% | 1,280% | 12,075 | 420 | 6,835 | 27,559 | | | סה"כ | |

מס' יח"ד : במבנים מס' 1,2-148 יח"ד ובמבנה מס' 3-118 יח"ד.

גובה מבנה מעל הכניסה : במבנים מס' 1,2-140 מ' ובמבנה מס' 3-143 מ'.

מס' קומות : 35 מעל הכניסה הקובעת, 7 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

להלן חלק מתנאים למתן היתרי בניה:

1. אישור תכנית בינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לעל התכנית.

2. הבטחת ביצוע השצ"פ.

3. מימוש השטחים הציבוריים הבנויים (הבטחת פינוי כל השטחים הציבוריים בכל מתחם שבתחום

התכנית, הבטחת רישום השטחים הציבוריים בכל מתחם בבעלות העירייה והבטחת הקמת השטחים

הציבוריים הבנויים בכל מתחם ורישום בבעלות העירייה).

מימוש התכנית:

יותר מימוש לכל תא שטח בנפרד.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

8. רישוי:

מבדיקה שערכנו בארכיב הועדה המקומית תל אביב יפו, באמצעות האתר האינטרנטי של הועדה ובהתאם לשומות הצדדים, נמצאו רישיונות הבניה הבאים:

מסמכי רישוי שהופקו לחלקה 58 (מס' חלקות ישנות 113,116,115):

- 8.1. היתר בניה מס' 3/105 מיום 11/01/1984, לעבודות חפירה בלבד לצורך הקמת בנין חדש.
- 8.2. היתר בניה מס' 3/22 מיום 02/09/1984, לבנין חדש לתעשייה בן 3 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע וקומת מרתף לחניה. הבנין כולל: מקלט תת קרקעי, בקומת מרתף חניה עבור 7 מקומות חניה, חדר מדרגות, תא מעלית. בקומת קרקע אולם, חדר אשפה, סככה, חדר מדרגות ותא מעלית. ב-3 קומות טיפוסיות אולם, חדר מדרגות, תא מעלית, ח"ש, מדרגות חירום בכל קומה. על הגג חדר מכוונות וחדר מדרגות.
- 8.3. היתר בניה מס' 3/45 מיום 06/01/1986, להוספת מרתף שני למקלט וחניה, בבנין תעשייה בן 4 קומות בכפוף לתנאים.
- 8.4. היתר בניה מס' 4/30 מיום 20/05/1987, לתוספת בניה כוללת: בנית 2 מרתפים עד גבול המגרש (בצמוד למרתף קיים) לחניה ומקלט, קשורים ע"י חדר מדרגות ומעלית לקומת קרקע, בניה קומת קרקע בשטח 324 מ"ר, אולם ייצור והדפסה ובניני עזר בשטח 139 מ"ר, חדר מכוונות לגריסת פסולת נייר מכולות אשפה, על הגג המשך חדר מדרגות וחדר מכוונות מעלית.
- 8.5. היתר בניה מס' 4/89 מיום 22/10/1987, לשינויים בבנין תעשייה כוללים הקטנת שטח מרתפים, שינויים פנימיים בק"ק, תוספת חדר חשמל וטרנספורמציה ע"י יציקת תקרה נוספת בתוך חדר מכולית קיימת.
- 8.6. היתר בניה מס' 4/15 מיום 18/02/1988, לתוספת בניה 3 קומות לתעשייה מעל בנין קיים בן קומה אחת מעל מרתף, על הגג המשך חדר מדרגות ומיכל מים ועל זה חדר מכוונות מעלית.
- 8.7. היתר בניה מס' 4/74 מיום 27/05/1990, לתוספת בניה 2 קומות לתעשייה מעל אגף בן 4 קומות של בנין "גרפולית" והגבהת גובה חדר מדרגות.
להלן טבלת שטחי בניה ממסמכי רישוי:

| קומה | שטח |
|------|-----------|
| מרתף | 2,385 מ"ר |
| קרקע | 504.4 מ"ר |
| א | 513 מ"ר |
| ב | 513 מ"ר |
| ג | 513 מ"ר |
| ד | 308.5 מ"ר |
| ה | 270 מ"ר |

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

מסמכי רישוי שהופקו לחלקות 7, 8, 15, 58:

- 8.8. היתר בניה מס' 4-930576 מיום 03/08/1993, להריסת המבנים הקיימים, דיפון לחפירה.
- 8.9. היתר בניה מס' 4-940050 מיום 13/10/1993, לבנין חדש לתעשיית דפוס (גרפולית) בן 2 קומות מעל מרתפים ומכיל: במפלס (-7) - מרתף תחתון עם חדר מכונות ששמל וגנרטור, שטח לאחסון ולאריזה, חדר מוגן, חדר מכונות מזוג אוויר, חדר מדרגות ופיר מעליות. במפלס (-3.3) - מרתף עליון ל-38 מקומות חניה, חדר מוגן, חדר מדרגות ופיר מעליות. בקומת קרקע - אולם ייצור, לובי כניסה עם חדר מדרגות ופיר מעליות, חדר אשפה, חדרי שירותים, מטבחון, חדר מוגן, שטח פתוח וסידור 4 מקומות חניה לפריקה וטעינה, לובי נוסף לבנין שיבנה בעתיד ורמפה עליה לחניה שבקומה א'. במפלס (+6.35) - קומה א' עם אולם ייצור, חדר מוגן, חדר מדרגות ופיר מעליות וסידור 38 מקומות חניה.
- 8.10. היתר בניה מס' 4-950198 מיום 22/02/1995, לתוספת בניה ל-4 קומות קיימות בבנין תעשייה הכוללת:
- בקומת קרקע - חיבור חדש בין הבניינים עם לובי כניסה, מדרגות ומעליות.
- במפלס (6.6) - שינויים פנימיים, לובי קומתי, חדר מדרגות, מעלית, מרחב מוגן, שירותים.
- במפלסים (9.9), (13.2) - תוספת אגף חדש לאולם ייצור, חדר מדרגות, פיר הכנה למעלית נוסעים, מרחב מוגן ושירותים.
- 8.11. היתר בניה מס' 4-950418 מיום 15/05/1995, להשלמת 2 הקומות העליונות, קומות ה', ו', בבנין קיים לתעשייה בן 6 קומות עם 2 קומות עליונות חלקיות. הבניה החדשה זהה בשתי הקומות וכוללת חדר מדרגות, מבואה קומתית, מעליות נוסעים, ממ"ק, אולם ייצור ושירותים. בקומת הגג המשך חדר המדרגות וחדר מכונות מעלית.
- 8.12. היתר בניה מס' 4-960087 מיום 07/01/1996, שינוי להיתר 4-950418, שינוי חומרי גמר בחזית לרחוב הרכבת, בכניסה לבנין ברחוב הגר"א: במפלס הגג, הוספת חדר משאבות, חדר גנרטור חרום וחדר מכונות מעלית עם תחנת שירות. מעל חדר המכונות מיכל מים ללא קירוי. הגבהת מעקה הגג עד לגובה 28.00 מ'.
- 8.13. היתר בניה מס' 7-991105 מיום 29/11/1999, לשימוש חורג משטחי אחסנה ואריזה בחלק מקומות המרתף התחתון (מפלס -7.00) לאולם דפוס וחדר אוכל לעובדים.
הריסת חלק של תקרת הביניים (במפלס -3.30) והגבהת גובה אולם הייצור ומקומות האחסון.
הכל בבנין קיים בן 6 קומות מעל קרקע ו-2 מפלסי מרתף.
להלן טבלת שטחי בניה ממסמכי רישוי (מגרש ששטחו 3,522 מ"ר):

| קומה | מפלס | שטח עיקרי | שטחי שירות | סה"כ |
|--------|-------|--------------|-------------|---------------|
| -2 | -7.00 | - | 3,413.2 מ"ר | 3,413.2 מ"ר |
| -1 | -3.15 | - | 2,680.2 מ"ר | 2,680.2 מ"ר |
| קרקע | 0.00 | 1,480.08 מ"ר | 1,180.4 מ"ר | 2,660.5 מ"ר |
| ביניים | 3.70 | - | 329.4 מ"ר | 329.4 מ"ר |
| א | 6.60 | 805.73 מ"ר | 101.8 מ"ר | 907.5 מ"ר |
| ב | 9.90 | 861.19 מ"ר | 39.8 מ"ר | 901 מ"ר |
| ג | 13.20 | 861.19 מ"ר | 39.8 מ"ר | 901 מ"ר |
| ד | 16.50 | 671.43 מ"ר | 127.0 מ"ר | 798.43 מ"ר |
| ה | 19.80 | 631.56 מ"ר | 104.7 מ"ר | 736.26 מ"ר |
| גג | 23.10 | - | 106.3 מ"ר | 106.3 מ"ר |
| גג 1 | 26.60 | - | 31.4 מ"ר | 31.4 מ"ר |
| סה"כ | | 5,311.18 מ"ר | 8,154.0 מ"ר | 13,465.19 מ"ר |

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

9. זכויות במקרקעין:

9.1. פרטי רישום ובעלות:

בהתאם להעתיקי רישום מפנקס הזכויות, הופקו בימים 15/10/2020 ו-21/10/2020, עולים הפרטים

הבאים:

גוש : 6894
חלקה : 7 : 8 : 15 : 58 :
שטח רשום : 560 מ"ר : 1,163 מ"ר : 628 מ"ר : 1,280 מ"ר
בעלויות : גרפוליט מפעלי דפוס בע"מ, בשלמות
הערות : הערת אזהרה סעיף 126 לטובת עיריית תל אביב, הימנעות מעשיית עסקה
: הערת אזהרה סעיף 126 לטובת אלייד מגורים – שותפות מוגבלת,
קרקע 53/100 חלקים
: הערת אזהרה סעיף 126 לטובת מתחם הרכבת הגר"א - שותפות מוגבלת,
קרקע 47/100 חלקים

9.2. חוזה מכר:

בהתאם להסכם מיום 13/11/2019, נחתם בין חברת גרפוליט מפעלי דפוס בע"מ (להלן המוכרת) לבין אלייד מגורים – שותפות מוגבלת (53% מהממכר) ומתחם הרכבת הגר"א – שותפות מוגבלת (47% מהממכר) (להלן הרוכשים), לפיו, נמכרו 584/614 חלקים בחלקה 16, חלקות 7, 8, 15 ו-58 בגוש 6894, המצויות ברחוב הגר"א, בני ברק והרכבת בתל אביב.

ביום 10/06/2018 נחתם כתב התחייבות ע"י המוכרת לטובת העירייה, בו המוכרת מתחייבת, בין היתר, להקים עבור העירייה במתחם בני ברק, שטחי ציבור כפי שיקבעו בתכנית החדשה. כמו כן סוכם, על הסדרת הקמת השטחים הפתוחים, במתחם בני ברק ע"י המוכרת ותחזוקתם ע"י העירייה. בענין כתב ההתחייבות להקמת שטחי הציבור במתחם בני ברק וכן הקמה ותחזוקה של כל השטחים הפתוחים במתחם בני ברק, הרוכשת תחתום על כתב כניסה בנעליים. בתמורה למלא זכויות המוכרת בממכר, תשלם הרוכשת סך של 191,000,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כדין.

9.3. הסכם שיתוף:

ביום 23/01/2019 נחתם הסכם בין בעלי הזכויות ו/או החוכרים בחלקה 12 בגוש 6894, המצויה ברחוב הגר"א 17/בני ברק 33 בתל אביב ובין גרפוליט מפעלי דפוס בע"מ, לפיו, הצדדים מבקשים לשתף פעולה בקידום התכנית החדשה ואישורה (תכנית מפורטת מס' 507-0336123 מתחם הגר"א תא/4378).

10. שומות הצדדים:

ההשבה שנקבעה בשומות הצדדים עבור חלקות 7, 8, 15, 58, כדלקמן:

| תכנית | מועד קובע | משיבה | מבקשת |
|------------|------------|--------------|--------------|
| תא/מק/4378 | 22/01/2020 | ₪ 95,196,100 | ₪ 10,880,000 |

להלן שומות הצדדים:

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

10.1. שומת המשיבה- הועדה המקומית:

מר יעקב כהן, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, עקב מימוש התכנית, כדלקמן:

תכנית תא/מק/4378:

השמאי בשומתו מציג טבלת יתרת זכויות לניצול, כמפורט:

| שטח מגרש לחישוב הזכויות ע"פ היתרים | | | |
|------------------------------------|--------------------|----------------------------------|--|
| 3,522 מ"ר | יתרת זכויות לניצול | | |
| 6,604 מ"ר | 187.5% | שטח עיקרי מותר לבניה | |
| 2,311 מ"ר | 35% | ש"ש עילי (35% מעיקרי לפי 1043א') | |
| 8,915 מ"ר | סה"כ | | |

שמאי המשיבה בשומתו, מביא באומדן ההשבחה את הגורמים הבאים:

- בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית, הנכס הנדון מהווה חלק מתא שטח 100A, עליו ניתן להקים 2 מבנים, בהם יותרו שימושי מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור, בשטח ברוטו (עילי ותת קרקעי) בסך 60,269 מ"ר. תא שטח 100B מיועד לשפ"פ.
- השימוש הטוב והיעיל במצב קודם, הינו הקרקע ועליה המבנה הקיים עם יתרת זכויות בניה לניצול ע"פ תכניות תקפות.
- עלויות התאמה לשימוש מסחרי במבנה הקיים בקומת הקרקע ולניצול יתרת זכויות הבניה על המבנה הקיים.
- בהתאם לטבלת הקצאה, הובאה בחשבון חלקה היחסי של בעלת הזכויות בתכנית, כדלהלן:

| גו"ח | חלקים במגרש |
|---------|-------------|
| 6894/7 | 11.6652% |
| 6894/8 | 24.2261% |
| 6894/15 | 13.0817% |
| 6894/58 | 26.6633% |
| סה"כ | 75.6363% |

- הובאו בחשבון המטלות בגין השטחים הציבוריים וכן בהתאם לנספח התנועה, למבני הציבור בפרויקט דרושים סה"כ 70 מקומות חניה ובתא שטח 100A כ-27.96 מקומות (עבור 1,398 מ"ר¹).
- דחיה למושעא ודחיה להתארגנות כלל החלקות בתכנית ודחיה להכנת תכנית בינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי (דחיה חופפת).
- בענין עלויות הריסה, הובאה בחשבון החלטת מר משה נדס, שמאי מכריע, בנכס ברחוב טאגור 10-2 ת"א, לפיו, לצד העלויות, קיימות הנאות התורמות לשווי ומגולמות בשטחים שיהרסו ולכן אין להביא בחשבון עלות זו.
- בשנים האחרונות שכונת נווה שאנן עוברת מתיחת פנים משמעותית, הכוללת בניה אינטנסיבית של גורדי שחקים, נתיבי תעבורה, מרכזי תרבות וכו'. בסביבה הקרובה תכניות רבות כגון, תא/4203 רצועת לבנדה מערב מיום 27/03/2017, תא/4043 מגדל אלדן מיום 26/06/2017, תא/4539 מתחם הרכבת 72 מיום 06/05/2019 ותא/4321 מרחב שומרון מיום 03/02/2020.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
 מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
 אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
 מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

ערכי שווי:

נתוני שווי למגורים

להלן טבלת עסקאות מכר בדירות בבניינים חדשים בסביבה, מדווחות באתר רשות המיסים:

| תאריך | גוי"ח | כתובת | שטח | מרפסת | תמורה | תמורה למ"ר אקוו ² |
|-----------------------------|------------|----------------|--------|----------|-------------|------------------------------|
| 02/09/2019 | 6943/26/3 | יסוד המעלה 31 | 50 מ"ר | 3.31 מ"ר | 1,800,000 ₪ | 35,071 ₪ |
| 29/07/2019 | 6943/26/4 | | 50 מ"ר | 3.31 מ"ר | 1,800,000 ₪ | 35,071 ₪ |
| 14/05/2019 | 6943/26/5 | | 50 מ"ר | 4.35 מ"ר | 1,800,000 ₪ | 34,790 ₪ |
| 17/05/2019 | 6943/26/6 | | 50 מ"ר | 4.35 מ"ר | 1,815,000 ₪ | 35,080 ₪ |
| 05/03/2019 | 6943/26/10 | | 50 מ"ר | 4.35 מ"ר | 1,845,000 ₪ | 35,660 ₪ |
| 03/01/2019 | 6943/58/14 | נווה שאן 31 | 50 מ"ר | 8.0 מ"ר | 1,720,000 ₪ | 32,331 ₪ |
| 02/01/2019 | 6943/58/17 | | 50 מ"ר | 13.0 מ"ר | 1,735,000 ₪ | 31,431 ₪ |
| 25/05/2020 | 6943/59/4 | | 53 מ"ר | - | 1,910,000 ₪ | 36,038 ₪ |
| 28/05/2019 | 6946/31/13 | הגדוד העברי 59 | 63 מ"ר | 4.88 מ"ר | 2,500,000 ₪ | 38,491 ₪ |
| 12/02/2020 | 6946/31/15 | | 50 מ"ר | 5.0 מ"ר | 1,890,000 ₪ | 36,346 ₪ |
| 12/02/2020 | 6946/31/18 | | 50 מ"ר | 4.88 מ"ר | 1,890,000 ₪ | 36,381 ₪ |
| 19/06/2019 | 6946/31/19 | | 50 מ"ר | 5.0 מ"ר | 1,850,000 ₪ | 35,577 ₪ |
| 03/07/2019 | 6946/31/22 | | 50 מ"ר | 4.88 מ"ר | 2,000,000 ₪ | 38,499 ₪ |
| 10/11/2019 | 6977/70/9 | השחר 6 | 51 מ"ר | 5.2 מ"ר | 1,882,161 ₪ | 35,459 ₪ |
| ממוצע למ"ר בנוי אקוויוולנטי | | | | | | 35,477 ₪ |

להלן קביעות שמאים מכריעים:

| שמאי | כתובת | מועד קובע | שווי מ"ר מבונה למגורים |
|------------|-------------------|------------|------------------------|
| בצלאל קציר | מולדת 5 ת"א | 17/02/2016 | 14,000 ₪ |
| יעקב פז | צילנוב 32 ת"א | 24/08/2016 | 14,000 ₪ |
| עומר סרחאן | יסוד המעלה 26 ת"א | 06/01/2017 | 14,000 ₪ |
| עאטף עאלם | מירון 3 ת"א | 24/01/2018 | 15,000 ₪ |

לאור האמור לעיל, בהתאמה למועד הקובע לתכנית תא/מק/4378, הגיע שמאי המשיבה לכלל דעה, כי השווי למגורים בגישת החילוץ הינו 14,000 ₪/מ"ר מבונה.

נתוני שווי לתעסוקה

- בהתאם לנתוני דו"ח נתי"מ למחצית שניה של שנת 2019 למשרדים, לפיו, התפוסה ודמי"ש לאורך שנת 2019, שמרו על יציבות וזאת על אף שיווקם של בנייני משרדים חדשים בהיקף של מאות אלפי מ"ר. מחירי מכירה בתל אביב נעו בין 20,000 – 17,000 ₪/מ"ר (ברמת מעטפת) למשרדים חדשים (class a).
- ע"פ שיעורי תשואה בנכסים מניבים למחצית הראשונה של שנת 2019, נערך ע"י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים, שיעור התשואה בנכסי משרדים הינו 7.1%.
- בשומת IFRS שנערכה ע"י מר יוסף זרניצקי, למועד קובע 31/12/2016, במגדל לוינשטיין, ברחוב מנחם בגין 37 ת"א, צוינו דמי"ש למשרדים שנעים בין 100 ₪ ל-130 ₪ למ"ר.
- בשומת IFRS שנערכה ע"י משרד גרינברג אולפין ושות', למועד קובע 31/12/2016, בגוי"ח 6338/60, נותחו מכרזי רמ"י למתחם השידור שרונה, בפינת הרחובות קפלן ולאונרדו דה וינצ'י ועוד נתוני

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
 מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
 אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
 מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

עסקאות לקרקעות בייעוד מסחר ומשרדים, לפיהם נקבע שווי למשרדים בסך 5,000 ₪/מ"ר מבונה למשרדים.

- בהתאם לחוזה מכר מיום 03/01/2019, נמכר משרד (מס' 86) ששטחו 172 מ"ר ברוטו, בקומה 6, במגדל הרכבת, ברחוב הרכבת 58, תמורת 2,829,000 ₪, משקף שווי של 16,480 ₪/מ"ר בנוי.
 - בהתאם לחוזה מכר מיום 25/03/2018, נמכר משרד (יחידות מס' 44-46) ששטחו 295 מ"ר נטו, בקומה 18, במגדל הרכבת, ברחוב הרכבת 58, תמורת 6,748,500 ₪, משקף שווי של 19,907 ₪/מ"ר בנוי ברוטו (כולל העמסת שטחי שירות בשיעור 30%, במקדם 0.5).
- להלן קביעות שמאים מכריעים לתעסוקה:

| שמו | כתובת | שימוש | מועד קובע | שווי מ"ר מבונה |
|-------------|------------------------|--------|------------|----------------------|
| אמנון נזרי | לבנדה 53 ת"א | תעסוקה | 11/07/2017 | 4,600 ₪ |
| נורית גרבי | ויצמן 4 ת"א (בית אסיה) | משרדים | 06/01/2016 | 5,300 ₪ |
| עומר סרחאן | תכנית תא/4539 | משרדים | מאי 2019 | 4,550 ₪ |
| דורית פריאל | מתחם חסן ערפה | משרדים | 17/03/2016 | 4,890 ₪ ³ |

לאור האמור לעיל, קבע שמאי המשיבה, שווי לתעסוקה בסך 4,600 ₪/מ"ר מבונה ברוטו (עם העמסת ש"ש במקדם 0.5) ושווי של 9,600 ₪/מ"ר בנוי למשרדים למצב הקודם, בהתאם לשומתו של השמאי מכריע, מר עומר סרחאן, בשומתו לתכנית תא/4539 מחדש מאי 2020.

נתוני שווי למסחר

להלן טבלת עסקאות מכר לחנויות בבניינים חדשים בסביבה, מדווחות באתר רשות המיסים:

| תאריך | גו"ח | שטח | תמורה | תמורה למ"ר |
|------------------------|------------|-----------|--------------|------------|
| 05/09/2017 | 6946/77 | 22 מ"ר | 508,547 ₪ | 23,116 ₪ |
| 18/09/2017 | 6947/51/1 | 57 מ"ר | 1,000,000 ₪ | 17,544 ₪ |
| 25/09/2017 | 7087/171/3 | 306 מ"ר | 7,600,000 ₪ | 24,837 ₪ |
| 22/11/2017 | 6943/58 | 23 מ"ר | 1,100,000 ₪ | 47,826 ₪ |
| 02/01/2018 | 7061/178 | 60 מ"ר | 2,750,000 ₪ | 45,833 ₪ |
| 28/01/2018 | 6946/77 | 46 מ"ר | 1,300,000 ₪ | 28,261 ₪ |
| 28/02/2018 | 7084/53 | 35 מ"ר | 600,000 ₪ | 17,143 ₪ |
| 22/04/2018 | 6944/27 | 53 מ"ר | 2,177,138 ₪ | 41,078 ₪ |
| 04/09/2018 | 6991/74 | 1,122 מ"ר | 23,420,000 ₪ | 20,873 ₪ |
| 22/01/2019 | 7084/230/1 | 261 מ"ר | 11,800,000 ₪ | 45,211 ₪ |
| 05/03/2019 | 7011/15/3 | 28 מ"ר | 500,000 ₪ | 17,857 ₪ |
| 18/11/2019 | 6943/58/7 | 48 מ"ר | 2,223,000 ₪ | 46,313 ₪ |
| ממוצע למ"ר בנוי במעוגל | | | | 26,600 ₪ |

³ השווי הינו לקומה 28, בקומה 29 נקבע שווי של 4,940 ₪/מ"ר מבונה (תוספת של כ-10%).

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

להלן קביעות שמאים מכריעים למסחר:

| שמאי | כתובת | מועד קובע | שווי מ"ר מבונה |
|------------|-------------------|------------|----------------|
| אמנון נזרי | לבנדה 53 ת"א | 11/07/2017 | 10,000 ₪ |
| שושי שרביט | לה גוארדיה 69 ת"א | 30/12/2016 | 10,000 ₪ |
| עומר סרחאן | יסוד המעלה 26 ת"א | 06/01/2017 | 10,000 ₪ |
| אבישי זיו | ריב"ל 20 ת"א | 17/03/2016 | 10,500 ₪ |

לאור האמור לעיל ובהתאמה למיקום הנדון, קבע שמאי המשיבה, שווי של 11,000 ₪/מ"ר מבונה למסחר ושווי של 21,360 ₪/מ"ר בנוי למסחר למצב הקודם, בהתאם לשומתו של השמאי מכריע, מר עומר סרחאן, בשומתו לתכנית תא/4539 מחודש מאי 2020.
נתוני שווי לתעשייה

- בשומה מכרעת של מר ארז כהן, בנכס ברחוב דרך שלמה 48 פינת בן עטר 14, גוי"ח 7052/65, הובא בחשבון שווי למלאכה בסך 8,900 ₪/מ"ר בנוי, למועד קובע דצמבר 2018. בהתאם, מתבסס שמאי המשיבה על שווי של 9,000 ₪/מ"ר בנוי לתעשייה. בהתאמה לקומת מרתף 2-, מובא מקדם התאמה של 70% ומתקבל 6,300 ₪/מ"ר.
נתוני שווי למקומות חניה

- בשומת IFRS שנערכה ע"י מר יוסף זרניצקי, למועד קובע 31/12/2017, לנכס ברחוב החרש 18-20 בצמוד למחלף לה גוארדיה, נקבע שווי למקום חניה תת קרקעי בסך 140,000 ₪. בנוסף, בדוח צוינו הנתונים הבאים:

א. במגדלי אביב בפינת הרחובות יהודה הלוי והרכבת בת"א, הושכרו בחוזה ארוך טווח 10 מקומות חניה במפלס 4-, בדמ"ש של 800 ₪/מקום לחודש.

ב. בשומת IFRS שנערכה ע"י משרד גרינברג אולפניר, למועד קובע 31/12/2016, ל"אדגר ביזנס סנטר", נקבע שווי של 100,000 ₪/מקום חניה במגדל. דמ"ש חודשיים במגדל לחניה הם כ-600 ₪/מקום.

ג. בשומת IFRS שנערכה ע"י משרד גרינברג אולפניר, למועד קובע 31/12/2016, ל"מרכז עזריאל", נקבע שווי של 150,000 ₪/מקום חניה תת קרקעי.

בהתאם לנתונים לעיל, קובע השמאי, שווי מקום חניה בחניון תת קרקעי 1-, בסך 130,000 ₪ (משקף דמ"ש של כ-750 ₪/לחודש מהוון בשיעור היוון 7%).

שווי חניה פתוחה (גישה אליה דרך רמפה לגג קומת הכניסה) בסך 110,000 ₪ (משקף דמ"ש של כ-650 ₪/לחודש מהוון בשיעור היוון 7%).

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
 מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
 אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
 מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

תחשיב השבחה:

| מצב קודם | | | | |
|--|----------------------|------------------------|-------|---------------|
| תיאור | שטח/ זכויות/חניות | שווי מ"ר בנוי/מבונה | מקדם | סה"כ |
| שטח תת קרקעי בנוי (מרתף 2-) | 3,413.2 מ"ר | 6,300 ₪ | 1.0 | 21,503,160 ₪ |
| מרתף חניון 1- | 32 מקומות | 130,000 ₪ | 1.0 | 4,160,000 ₪ |
| חניון פתוח מעל קומת כניסה | 57 מקומות | 110,000 ₪ | 1.0 | 6,270,000 ₪ |
| שטח עיקרי למסחר (20% משטח עיקרי) | 1,320.8 מ"ר | 21,360 ₪ | 1.0 | 28,211,220 ₪ |
| ש"ש בנוי למסחר בק"ק למסחר סיטונאי | 1,339.7 מ"ר | 21,360 ₪ | 0.7 | 20,031,643 ₪ |
| סה"כ שווי קומת כניסה | | | | |
| מקדם עלויות התאמה מתעשייה למסחר לקומת הכניסה | | | 0.9 | 43,418,577 ₪ |
| שטח עיקרי עילי בנוי (רישוי) למשרדים ⁴ | 2,650.7 מ"ר | 9,600 ₪ | 1.0 | 25,446,720 ₪ |
| שטח שירות עילי בנוי (רישוי) למשרדים | 2,060.6 מ"ר | 9,600 ₪ | 0.5 | 9,890,880 ₪ |
| סה"כ שווי משרדים-מעבדות | | | | |
| יתרת ז.ב. עיליות עיקריות למשרדים | 1,292.6 מ"ר | 4,600 ₪ | 1.0 | 5,945,822 ₪ |
| יתרת ז.ב. עיליות לש"ש למשרדים | 250.7 מ"ר | 4,600 ₪ | 0.5 | 576,639 ₪ |
| סה"כ יתרת זכויות בניה | | | | |
| מקדם עלויות התאמה לתוספת זכויות הבניה | | | 0.8 | 5,217,969 ₪ |
| סה"כ שווי מצב קודם לחלקות 7, 8, 15, 58 | | | | |
| 115,907,305 ₪ | | | | |
| מצב חדש תא שטח 100A | | | | |
| תיאור | שטח | שווי מ"ר מבונה | מקדם | סה"כ |
| מסחר עיקרי במרתף | 300 מ"ר | 11,000 ₪ | 0.6 | 1,980,000 ₪ |
| מגורים עיקרי במרתף | 100 מ"ר | 14,000 ₪ | 0.6 | 840,000 ₪ |
| תעסוקה עיקרי במרתף | 100 מ"ר | 4,600 ₪ | 0.6 | 276,000 ₪ |
| שטח שירות למסחר במרתף | 762 מ"ר | 11,000 ₪ | 0.5 | 4,191,000 ₪ |
| שטח נלווה לקומת מרתף עליונה ⁵ | 1,180 מ"ר | 10,300 ₪ | 0.4 | 4,861,600 ₪ |
| מגורים עיקרי (קומות טיפוסיות) | 9,848 מ"ר | 14,000 ₪ | 1.0 | 137,878,750 ₪ |
| מגורים קומת גג (65% מקומה עליונה) | 513.52 מ"ר | 14,000 ₪ | 1.2 | 8,627,100 ₪ |
| ממ"דים (12 מ"ר ל-148 יח"ד) | 1,776 מ"ר | 14,000 ₪ | 1.0 | 24,864,000 ₪ |
| מרפסות (12 מ"ר ל-148 יח"ד) | 1,776 מ"ר | 14,000 ₪ | 0.4 | 9,945,600 ₪ |
| מסחר עיקרי ושירות | 952 מ"ר | 11,000 ₪ | 1.0 | 10,472,000 ₪ |
| תעסוקה עיקרי | 22,074 מ"ר | 4,600 ₪ | 1.0 | 101,540,400 ₪ |
| תעסוקה שירות | 5,519 מ"ר | 4,600 ₪ | 0.5 | 12,693,700 ₪ |
| הפחתה מבנה ציבור | 1,678 מ"ר | 7,000 ₪ | 1.0 | -11,746,000 ₪ |
| הפחתת עלות הקמת 27.96 מקומות חניה | 110,000 ₪/מקום חניה | | | -3,075,600 ₪ |
| סיכום שווי ביניים | | | | |
| שווי לאחר הפחתה למושעא ודחיה | | | 0.907 | 303,348,550 ₪ |
| שווי מצב חדש לחלק נישום בתא שטח 100A (75.6363%) | | | | |
| 208,103,549 ₪ | | | | |
| השבחה במעוגל | | | | |
| 92,196,100 ₪ | | | | |
| היטל השבחה (50%) | | | | |
| 46,098,050 ₪ | | | | |

⁴ חישוב השטחים אינו תואם לטבלת שטחי הבניה במסמכי הרישוי. שטח עיקרי עילי הינו כ-3,831 מ"ר ושטחי שירות עיליים כולל גג כ-880 מ"ר.
⁵ גובה קומה עליונה במרתף לא יעלה על 7 מ' נטו בנק' הגבוהה ביותר. השטח נקבע לפי סף השטח במרתף לחלק ל-7 קומות פחות שטח עיקרי+שירות במרתף למסחר. שווי מ"ר מבונה נקבע לפי יחס שווי שימושים בתא שטח 100A.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

10.2. שומת המבקשת- אלייד מגורים שותפות מוגבלת:

ה"ה יצחק שפיגל ומאיר נדלר, שמאי מקרקעין מטעם בעלת הזכויות בנכס, קובעים בשומתם את ההשבחה בנכס הנדון עקב מימוש התכנית, כדלקמן:

תכנית תא/מק/4378:

שמאי המבקשת טוענים, כי הנכס הנדון הינו ייחודי ששווי רב, זאת בשל הגישה לשתי קומות מרתף הן באמצעות רמפות והן באמצעות פיר משא, מדרגות ומעליות. קומת המרתף התחתונה ברובה בגובה של כ-7 מ', לשימושים עיקריים של תעשייה ששוויה גבוה משווי תעשייה בקומות עליונות, זאת בנוסף לשטחים עיליים. בנוסף, בעת הקמת הנכס, נעשו הכנות לצורך תוספת בניה עתידית ומימוש יתרת הזכויות שטרם נוצלו. בשטח חניון עילי, קיימת הכנה לתוספת בניה עתידית, שתשמש חיבור ישיר למבנה העיקרי.

יתרת זכויות בניה במצב קודם:

להלן טבלת יתרת זכויות לניצול, כמפורט:

| שטח מגרש לחישוב הזכויות ע"פ היתרים | מ"ר 3,522 | תיאור |
|------------------------------------|--------------|-------|
| קומת מרתף | תכנית | 80% |
| שטח למסחר מתוך השטח העיקרי | ע"1 | 20% |
| שטח עיקרי מותר לבניה ב-3 קומות | 1043א' | 150% |
| שטח עיקרי קומת ביניים | F | 37.5% |
| ש"ש עילי משטח עיקרי | פרוטוקול 219 | 35% |
| | 1043א' | |

סה"כ שטח עיקרי עילי : 187.5%.

סה"כ שטח ברוטו עילי : 253.13% (מהווים כ-8,915 מ"ר).

שטח עילי בנוי (ע"פ תכנית מדידה) : 8,161.95 מ"ר.

יתרת זכויות בניה לניצול : 753.11 מ"ר.

שטחי הבניה לבחינת השווי במצב הקודם, הינם ע"פ מדידה שנערכה בנכס.

סה"כ שטח קומת הקרקע הינו 2,808 מ"ר. השטח העיקרי המותר למסחר קמעונאי הינו 37.5% משטח המגרש (20% מסה"כ 187.5% מהזכויות העיקריות), המסתכמים בכ-1,321 מ"ר. יתרת השטח בהיקף

1,487 מ"ר תשמש למסחר סיטונאי וכיוצ"ב, במקדם 0.8 על הצד הזהיר.

קומת המרתף התחתון מחולק לשני אזורים, כ-1,185 מ"ר בגובה רגיל ויתרת השטח בהיקף של כ-2,241 מ"ר בגובה של כ-7 מ'.

קומת המרתף העליון משמשת חניון ל-32 מקומות חניה ובגג הבנין 57 מקומות חניה.

דחיה למימוש ומושעא במצב החדש:

לשם מימוש התכנית, נדרשת אישורה של תכנית עיצוב לכלל התכנית.

אישור שכזה תלוי בתיאום ובקבלת הסכמתם של בעלי הקרקע הנוספים במתחם ובמתחמים אחרים בשטח התכנית, דבר הגורם עיכוב בקידום ההליכים.

כמו כן, למימוש הבניה במרתפים, נדרש לתכננם ולהקימם כיחידה תפעולית אחת משותפת לכלל המתחם, כגון, הוראת התכנית לקומת מרתף עליונה שמאגדת בתוכה את הכניסות והיציאות התפעוליות של החניון,

דבר הגורם לתלות בין שלושת המתחמים.

בנוסף, התכנית קובעת רשימת תנאים למתן היתרי בניה ושלבי ביצוע, דבר שיש בו כדי לעכב את הוצאת היתר הבניה.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

במצב החדש בעלי הקרקע מקבלים חלק יחסי במגרש התמורה, עם בעלי זכויות נוספים, המהווה חיכוך ויצירת קושי במימוש, מכאן מובאת הפחתה לשווי בשל בעלות משותפת.

מכל האמור, לדעת שמאי המבקשת, יש להביא בחשבון הפחתה בגין דחיה למימוש ומושעא במקדם 0.8. קומת מרתף עליונה:

מעיון בנספח התנועה בתכנית שבנדון עולה, כי בניגוד לאמור בשומת המשיבה, קומת המרתף העליונה אינה משמשת לשטחים נלווים, אלא משמשת לחניות ושטחים טכניים. כמו כן, התכנית שבנדון מפנה להוראות תכנת ע'1, בה נקבע בין היתר, שטחים נלווים – שטחים הבאים לשאת את השימושים במגרש והיכולים להיות שטחים עיקריים ו/או שטחי שירות, כמוגדר להלן. חדרי כושר, בריכת שחיה על מתקניה, מועדון דיירים, מועדון עובדים וכו'. סך כל השטחים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה מתחתיה. כלומר, סך כל השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה, לכן, סך השטחים הנלווים המותרים (כולל שטח עיקרי) לא יכול להיות מלוא שטח הקומה, כפי שנטען ע"י שמאי המשיבה.

הקמת ממ"קים ולא ממ"דים:

שמאי המבקשת טוענים, כי בהתאם לתשריט הבינוי, צורת המגרש הנדון אינה רגולרית, דבר היוצר מגבלות על תכנון קומות המרתף. לכן לא ניתן להקשות על תכנון המרתפים בהקמת ממ"דים, המקשים על תכנון קומות המרתף ובמקרה הנדון יוקמו ממ"קים ולא ממ"דים. למגבלה זו, השפעה על השווי בשלושה היבטים כדלקמן:

1. הקטנת השטח לשיווק.

מאחר ובתכנית נקבע, כי ככל ובשלב ההיתר ייבחן פתרון ממ"ק בשימוש מגורים, יתווספו 8 מ"ר עיקרי לדירת מגורים. כתוצאה מכך, מתקיים הפסד דירתי של 4 מ"ר לכל דירה (12 מ"ר ממ"ד לעומת 8 מ"ר תוספת) ובסה"כ הפסד כולל של 592 מ"ר ל-148 יח"ד.

2. בשונה ממ"דים, ממ"קים הינם שטחים בלתי סחירים, לכן במניין השטחים במצב החדש, אינם מובאים במניין השטחים המשווקים, אך את עלות הקמתם יש להפחית משווי המצב החדש. ע"פ תקנות ההתגוננות האזרחית, שטח ממ"ק לכל יח"ד הינו כ-4 מ"ר נטו, שהינם כ-5.33 מ"ר ברוטו, לכן עבור 148 יח"ד צפוי להידרש על הצד הזהיר כ-789 מ"ר שטחי ממ"קים. לאור האמור, יש להפחית משווי המצב החדש את עלות הקמת שטחי הממ"קים בסך 5,160,000 ₪ (לפי 5,030 ₪/מ"ר X 789 מ"ר בהתאם למחירון דקל, לבניה למגורים במגדל מיולי 2020 בתוספת 30% עלויות עקיפות).

3. דירות ללא ממ"דים נחותות מדירות מגורים בעלות ממ"דים, דבר שבא לידי ביטוי במועד השיווק והמכירה.

נחיתות מתחם "בני ברק" ביחס למתחמים אחרים בתכנית:

שמאי המבקשת סוברים, כי מתחם "בני ברק" נחות משאר המתחמים בתכנית, זאת מהסיבות כדלקמן:

1. צורת המגרש שאינה רגולרית משפיעה באופן ישיר על תכנון הבינוי במתחם.⁶ כתוצאה מבינוי שכזה, מתקבלים מרתפים שאינם רגולריים, היוצרים תכנון נחות ולקוי, בבניית יותר מ"ר ברוטו למקום חניה (בזבוז שטחים) ועלויות עודפות.

⁶ בענין זה צורף מכתב מהנדס הפרויקט.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

2. רמפת הכניסה לחניון במתחם.

ע"פ התכנית הרמפה במתחם היא תפעולית, תשמש את כל המתחם כולו, צמודה למבנה המגורים ויתרה מזאת, צמודה לכניסה הרגלית לבנין. כתוצאה מכך, תנועה כלי הרכב תהיה כל שעות היממה, בסמוך למגדל המגורים, דבר שייצור עומס ורעש רב ויהווה מטריד סביבתי עבור דיירי המתחם. בנוסף, מאחר והרמפה ממוקמת תחת הבנין, היא גורעת שטח תת קרקעי ודורשת פתרונות קונסטרוקטיביים מורכבים ובכך פוגעת בכמות החניות היחסיות במגרש ומייקרת העלויות.

3. חזית מסחרית פנימית נחותה:

חזית המסחרית במבנה מס' 1, פונה לרחובות הגר"א ובני ברק, שהינם רחובות פנימיים, בכך מהווה חזית עם חשיפה נמוכה בייחס לשאר המתחמים.

שווי קרקע למשרדים נמוך במתחם הנדון בשל תקן חניה מופחת:

לעומת מתחמים רבים לתעסוקה בסביבת הנכס הנדון, במתחם שבנדון נקבע בתכנית, כי החניה לרבות חניה תפעולית, תהיה ע"פ תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה, למעט תקן חניה מופחת לתעסוקה ביחס של 240:1.

הפגיעה במס' החניות במתחם, פוגעת בשיווק שטחי המשרדים הדורש מקומות חניה. השמאי המכריע, מר אבישי זיו, בשומה מייצעת בנכס בחלקה 19 בגוש 7101, התייחס לענין תקן חניה מופחת וקבע הפחתה של 5%. כמו כן, במחקר דלפי משנת 2015, שיעור ההפחתה הממוצע נע בין 7% - 13%.

עירוב שימושים:

במתחם הנדון מתוכננים 2 מבנים, האחד בן 18 קומות ובו קומת קרקע מסחרית, 2 קומות לתעסוקה ומגורים מעל, מבנה שני, מגדל בן 34 קומות לתעסוקה מעל קומת קרקע מסחרית ושטחים ציבוריים בקרקע וקומה ראשונה.

עירוב שימושים שכזה, מאלץ יחסי ברוטו/נטו גבוהים מהרגיל המשפיעים על עלויות הבניה, על התכנון ועל תדמית המבנה בשוק הדיור שתבוא לידי ביטוי במחיר ובביקוש.

קיימת הבנה שמאית, כי בבינוי של בנין מעורב למגורים ותעסוקה, קיימת מגבלה של עירוב שימושים, לפיה שווי דירות בבנין עם עירוב, נמוך מדירות ללא עירוב ולכן יש צורך בביצוע התאמות.

להלן החלטות שמאים מכריעים, בהן מביאים בחשבון מקדם הפחתה למגורים מעל/לצד מסחר ותעסוקה:

- בשומה של מר אלי כהן, בחלקה 553 בגוש 6156, ברחוב תפוצות ישראל 7 בגבעתיים, נקבע מקדם הפחתה של 0.9 למגורים.

- בשומה של גב' דורית פריאל, בחלקה 13 בגוש 6526, ברחוב נתן אלטרמן בהרצליה, נקבע מקדם הפחתה של 0.85 למגורים.

להלן תוצאות מחקרי דלפי, שבחנו את הסוגיות הבאות:

- במחקר משנת 2013 נקבעה הפחתה של 10% בשווי דירה בבית משותף, בקומה עליונה (שניה פלוס) מעל קומת קרקע מסחרית, ביחס לדירת מגורים בבית למגורים בלבד.

- במחקר משנת 2013 נקבעה הפחתה של 10% בשווי דירה במבנה מעורב עם משרדים, ביחס לדירת מגורים בבית למגורים בלבד.

- במחקר משנת 2015 נקבע שיעור הפחתה של בין 11% - 5% בשווי דירה בבית משותף, בקומות עליונות מעל קומת קרקע מסחרית, ביחס לדירת מגורים בבית למגורים בלבד.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

- במחקר משנת 2016 נקבע שיעור הפחתה של בין 9% - 4% בשווי דירה בבית מעורב עם משרדים, ביחס לדירת מגורים בבית למגורים בלבד.

בנית שטחי ציבור:

שמאי המבקשת מציינים, כי קיימת הסכמה עם שמאי המשיבה, כמקובל יש להפחית משווי המצב החדש את עלות בניית שטחי הציבור בתחום התכנית.

כפי שנקבע בשומה של מר בועז קוט, שמאי מכריע, בחלקה 282 בגוש 6977, רחוב החרש 20, כי עלות הבניה למ"ר ברוטו עילי היא 10,000 ₪ כולל מע"מ.

לכן יש להביא בחשבון בבנית 1,678 מ"ר ברוטו עילי למבנים ומוסדות ציבור במתחם עלות כוללת של 16,780,000 ₪.

בנוסף, התכנית קובעת, כי יוקצו 28 מקומות חניה בתת הקרקע למבנה ציבור ואת עלות הקמתם יש להביא בחשבון, בנוסף לעלות בניית שטחי הציבור העיליים. מכאן, יש להביא בחשבון עלות בניה למקום של 140,000 ₪ כולל מע"מ (ע"פ שומת מר בועז קוט), לכן העלות הכוללת לחניות היא 3,931,000 ₪ ובסה"כ עלות כוללת להקמת שטחי הציבור היא 20,711,000 ₪ כולל מע"מ.

עלויות הריסה:

התכנית מסמנת מבנים להריסה כתנאי למימוש התכנית, לכן, עלות הריסת המבנים היא הוצאה מחייבת מכוח התכנית ויש להביאה בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה.

למרות שבכנס הנדון קיימות עלויות עודפות משמעותיות בגין שטחי המרתפים הגבוהים ומערכות שונות, על הצד הזהיר הובאו עלויות הריסה בהתאם לשומות מכרעות, כדלקמן:

סה"כ שטח בנוי⁷ : 13,878 מ"ר.

עלות הריסה : 300 ₪/מ"ר.

סה"כ עלות הריסה : 4,163,400 ₪.

העתקת קו מתח:

בהתאם להתקדמות התכנון והכנת תכנית הריסה, ישנה דרישה מחברת החשמל, כי קו המתח העובר במקביל למתחם לאורך רחוב הגר"א, יוטמן במדרכה ע"ח היזם, עקב קרבתו לחזית המבנה אשר אינו תואם למרחק מינימלי בחוק. ע"פ אומדן היזם, העלות המשוערת הינה כ-2,000,000 ₪.

מקדמי שווי:

בתחשיב המבקשת הובאו בחשבון שטחים עיקריים במרתף במקדם 0.5 מהשווי הבסיסי, מרפסות

למגורים במקדם 0.4 ושווי מגורים בקומת הגג במקדם 1.2.

⁷ השטח הבנוי בחלקות 58, 15, 8, 7 הינו 12,874 מ"ר והשטח בחלקה 16 כ-1,004 מ"ר.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
 מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
 אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
 מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

ערכי שווי:

ערכי שווי במצב קודם

שמאי המבקשת מצייגים סקירת ערכי שווי בשומות מכריות, כמפורט:

| שומי מ"ר בנוי משרדים | שומי מ"ר בנוי מסחר | שומי מ"ר בנוי מלאכה | מועד קובע | גו"ח | שמאי |
|----------------------|--------------------|------------------------------------|-------------|------------------------|-------------|
| 9,600 ₪ | 21,360 ₪ | - | מאי 2019 | 6977/18,19,198,215,245 | עומר סרחאן |
| - | - | 8,900 ₪ | דצמבר 2018 | 7052/65 | ארו כהן |
| - | - | 10,000 ₪ בק"ק, 8,500 ₪ קומות עליות | מאי 2018 | 7082/1-3 | אייל יצחקי |
| - | - | 9,000 ₪ ק"ב | ספטמבר 2018 | 7016/135 | יהודה פלד |
| - | - | 11,750 ₪ בקומה עליונה לשטח קטן | ינואר 2017 | 8938/2 | דוד טיגרמן |
| 9,650 ₪ | - | - | ינואר 2017 | 6976/204 | נאוה סירקיס |

להלן טבלת עסקאות מכר למשרדים בבניה וותיקה, מדווחות באתר רשות המיסים:

| תמורה למ"ר | תמורה | שטח | כתובת | גו"ח | תאריך |
|------------|-----------------------|---------|-----------------|----------|------------|
| 10,521 ₪ | 3,177,200 ₪ | 302 מ"ר | מנחם בגין 53 | 7104/227 | 23/01/2019 |
| 9,091 ₪ | 200,000 ₪ | 22 מ"ר | חומה ומגדל 16 | 7067/1 | 31/07/2018 |
| 9,108 ₪ | 1,430,000 ₪ | 157 מ"ר | מנחם בגין 53 | 7104/227 | 22/04/2018 |
| 10,833 ₪ | 650,000 ₪ | 60 מ"ר | חומה ומגדל 16 | 7067/1 | 08/03/2018 |
| 13,939 ₪ | 432,101 ₪ | 31 מ"ר | מנחם בגין 43 | 6950/43 | 31/01/2018 |
| 12,441 ₪ | 796,200 ₪ | 64 מ"ר | מנחם בגין 43 | 6950/43 | 31/12/2017 |
| 8,239 ₪ | 2,480,000 ₪ | 301 מ"ר | מיקוניס שמואל 8 | 6976/204 | 22/06/2017 |
| 10,600 ₪ | ממוצע מ"ר בנוי בממוצע | | | | |

להלן טבלת עסקאות מכר שטחי מסחר בבניה וותיקה, מדווחות באתר רשות המיסים:

| תמורה למ"ר | תמורה | שטח | כתובת | גו"ח | תאריך |
|------------|-----------------------|---------|-----------|----------|------------|
| 28,000 ₪ | 700,000 ₪ | 25 מ"ר | לבנדה 18 | 6977/180 | 31/12/2019 |
| 20,833 ₪ | 15,625,000 ₪ | 750 מ"ר | פיין 3 | 6894/45 | 14/11/2019 |
| 16,667 ₪ | 300,000 ₪ | 18 מ"ר | ארלנגר 12 | 6894/51 | 25/07/2019 |
| 18,828 ₪ | 546,000 ₪ | 29 מ"ר | בגין 74 | 7077/28 | 22/07/2018 |
| 24,242 ₪ | 800,000 ₪ | 33 מ"ר | ארלנגר 6 | 6894/46 | 26/03/2018 |
| 19,152 ₪ | 14,900,000 ₪ | 778 מ"ר | המסגר 34 | 7067/1 | 01/02/2018 |
| 21,300 ₪ | ממוצע מ"ר בנוי בממוצע | | | | |

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
 מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
 אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
 מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

להלן נתוני שווי לחניות משומות IFRS:

| מועד קובע | שמאי/משרד | גו"ח | מיקום | שווי חניה |
|------------|----------------|------------|-----------------------------------|-----------|
| 30/06/2020 | גרינברג אולפין | 7108/36,51 | אדגר ביזנס סנטר, רח' השלושה 2 ת"א | 100,000 ₪ |
| 31/12/2019 | יוסף זרניצקי | 6947/171 | מגדל לוינסטיין, מנחם בגין 23 ת"א | 190,000 ₪ |
| 31/12/2018 | יוסף זרניצקי | 6977/282 | רח' החרש 18-20, מחלף לה גורדיה | 140,000 ₪ |
| 31/05/2018 | האושנר מלול | 7096/64 | יגאל אלון 76 ת"א | 125,000 ₪ |

בהתאם לאמור לעיל ובהתחשב במאפייני הנכס הנדון, הגיעו שמאי המבקשת לכלל דעה, כי ערכי השווי במצב הקודם, למועד הקובע, כדלקמן:

שווי מ"ר בנוי במרתף בשימוש עיקרי (גובה רגיל) : 8,000 ₪ (במקדם 0.8 משווי תעשייה בקומות).

שווי מ"ר בנוי במרתף בשימוש עיקרי (גובה כ-7 מ') : 12,000 ₪ (במקדם 1.5 משווי מרתף רגיל).

שווי מ"ר בנוי מסחרי בקומת קרקע : 21,360 ₪ (על הצד הזהיר וע"פ שומת המשיבה).

שווי מ"ר בנוי משרדים (ברוטו) : 10,000 ₪ (בבניה וותיקה).

שווי מ"ר מבונה משרדים : 4,400 ₪ (במקדם של 1.1 משווי של 4,000 ₪ בשל מרכיב

הבניה שכבר בוצעה).

ערכי שווי במצב חדש

שמאי המבקשת מציגים סקירת ערכי שווי בשומות מכריעות לשווי מ"ר מבונה, כמפורט:

| מגורים | תעסוקה/ משרדים | מסחר | עלות בנית מבנה ציבור | מועד קובע | גו"ח | שמאי |
|----------|----------------|----------|----------------------|------------|------------------------|------------|
| 12,000 ₪ | 4,550 ₪ | 10,000 ₪ | 7,000 ₪ | 21/05/2019 | 6977/18,19,198,215,245 | עומר סרחאן |
| 13,000 ₪ | 4,600 ₪ | 7,500 ₪ | 10,000 ₪ | 21/12/2018 | 6977/282 | בועז קוט |
| 12,500 ₪ | 4,600 ₪ | 10,000 ₪ | 8,000 ₪ | 11/07/2017 | 6977/73-76 | אמנון נזרי |
| 13,000 ₪ | 4,400 ₪ | 10,500 ₪ | 8,000 ₪ | 06/01/2017 | 6976/214 | אבישי זיו |
| 13,000 ₪ | 5,100 ₪ | 10,000 ₪ | 8,000 ₪ | 06/01/2017 | 7077/52 | שלומי יפה |
| 11,000 ₪ | 4,500 ₪ | - | - | 06/01/2017 | 8938/2 | דוד טיגרמן |
| 10,280 ₪ | - | - | - | ספט' 2017 | 6977/221 | גד נתן |

להלן נתונים משומות IFRS:

- בשומתו של מר יוסף זרניצקי, ברחוב החרש 18-20, גוש 6977 חלקה 282, למועד קובע דצמבר 2018, נקבעו השווים הבאים:

6,000 ₪/מ"ר מבונה עיקרי מסחרי + 15% העמסה, 11,000 ₪/מ"ר מבונה פלדלת למגורים, 3,300 ₪/מ"ר מבונה ברוטו לתעסוקה ו-8,000 ₪/מ"ר ברוטו עלות בנית מבנה ציבור.

- בשומת שנערכה ע"י משרד ברק פרידמן, במתחם חסן ערפה, גוש 7077 חלקה 57, למועד קובע מרץ 2017, נקבעו השווים הבאים:

6,750 ₪/מ"ר מבונה עיקרי מסחרי לרחוב פנימי, 13,200 ₪/מ"ר מבונה עיקרי למגורים ו-3,250 ₪/מ"ר מבונה ברוטו לתעסוקה.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
 מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
 אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
 מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

להלן עסקאות ונתוני השוואה נוספים:

- בשומה מכרעת שנערכה ע"י מר אמנון נזרי, בנכס ברחוב לבנדה 53 בת"א, גו"ח 6977/73-76, בוצע ניתוח לעסקה מיום 26/10/2017 בנכס (ברחוב לבנדה 53), כמפורט:

| מ"ר אקוויוולנטי | מקדם | שטח במ"ר | תיאור |
|-----------------|----------|----------|----------------------------------|
| 1,087 | 2.17 | 500 | מסחר עיקרי |
| 8,355 | 2.72 | 3,075 | מגורים עיקרי |
| 8,725 | 1.00 | 8,725 | תעסוקה עיקרי |
| 160 | 0.33 | 492 | מחסנים לדירות |
| 195 | 0.39 | 500 | מחסנים למסחר |
| 18,522 | | | סה"כ |
| ₪ -5,200,000 | ₪ -8,000 | 650 | עלות בנית מבנה ציבור |
| ₪ 74,800,000 | | | מחיר עסקה בניכוי עלות מבנה ציבור |
| ₪ 4,038 | | | שווי מ"ר מבונה משרדים |

- בתאריך 31/07/2019 פורסם דיווח, לפיו חב' ישראל קנדה התקשרה בעסקה לרכישת זכויות בחלקות 18, 221, 215, 198 בגוש 6977 בתחום תכנית תא/מק/4539, מתחם הרכבת 72, תמורת 216,400,000 ₪ + מע"מ כדין.
 בהתאם להבנת שמאי המבקשת, התמורה משקפת את מלוא הזכויות בתכנית כמו כן, דחייה ו/או עלויות נוספות בגין התחייבות המוכרים.
 ע"פ ניתוח העסקה ע"י מקדמי שווי שהובאו בחשבון בשומת אמנון נזרי לעיל, מתקבל 51,229 מ"ר אקוויוולנטי ובהתאם 4,224 ₪/מ"ר מבונה אקוויוולנטי.
 - בשומת IFRS שנערכה ע"י מר יוסף זרניצקי, שמאי מקרקעין, לחלקה 282 בגוש 6977, ברחוב החרש 18-20, הוצג פירוט הסכמי מכר לשטחי משרדים במגדל.
 להלן פירוט נתוני הממכר וניתוחן:

| מקדם | סה"כ | מחיר | שטח במ"ר | תיאור |
|------|--------------|-----------|----------|---|
| 1 | ₪ 67,671,250 | ₪ 10,750 | 6,295 | קומות 22-26 |
| 0.19 | ₪ 234,080 | ₪ 2,090 | 112 | מרפסות קומות 22-25 |
| 0.49 | ₪ 470,250 | ₪ 5,225 | 90 | מרפסות קומה 26 |
| 0.16 | ₪ 359,940 | ₪ 1,714 | 210 | לובי |
| | ₪ 12,000,000 | ₪ 100,000 | 120 | חניות |
| | ₪ 80,735,520 | | | סה"כ תמורה |
| | ₪ 68,735,520 | | | מחיר מכירה בניכוי חניות |
| | 6,360 | | | שטח בנוי (משרדים + מרפסות) במ"ר אקוויוולנטי |
| | ₪ 10,807 | | | שווי מ"ר בנוי ברוטו אקוויוולנטי |
| | ₪ 9,006 | | | בהפחתת רווח יזמי 20% |
| | ₪ -6,338 | | | הפחתת עלות בניה למ"ר מעטפת + 25% עקיפות (דקל יולי 2018) |
| | ₪ 2,700 | | | שווי מ"ר מבונה ברוטו במעוגל |

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
 מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
 אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
 מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

עסקה מיום 03/05/2018 לקומה מס' 20 :

| מקדם | סה"כ | מחיר | שטח במ"ר | תיאור |
|------|--------------|-----------|----------|---|
| 1 | 13,534,250 ₪ | 10,750 ₪ | 1,259 | קומה 20 |
| 0.19 | 58,520 ₪ | 2,090 ₪ | 28 | מרפסות |
| 0.03 | 72,030 ₪ | 343 ₪ | 210 | לובי |
| | 2,400,000 ₪ | 100,000 ₪ | 24 | חניות |
| | 16,064,800 ₪ | | | סה"כ תמורה |
| | 13,664,800 ₪ | | | מחיר מכירה בניכוי חניות |
| | 1,271 | | | שטח בנוי (משרדים + מרפסות) במ"ר אקוויוולנטי |
| | 10,800 ₪ | | | שווי מ"ר בנוי ברוטו אקוויוולנטי |
| | 9,000 ₪ | | | בהפחתת רווח יזמי 20% |
| | -6,338 ₪ | | | הפחתת עלות בניה למ"ר מעטפת + 25% עקיפות (דקל יולי 2018) |
| | 2,700 ₪ | | | שווי מ"ר מבונה ברוטו במעוגל |

- בניתוח עסקת מכר מחודש ספטמבר 2020, קרקע בשטח 2,401 מ"ר, ברחוב החרש 4 ת"א, מיועדת להקמת פרויקט מסחר ומשרדים, נרכשה ע"י חב' נצבא תמורת 80,000,000 ₪. מניתוח העסקה בהתאם לדיווח שפורסם בכלכליסט, מתקבל שווי של 3,400 ₪/מ"ר מבונה אקוויוולנטי.
- להלן טבלת עסקאות השוואה מדירות מגורים חדשות, מדווחות באתר רשות המיסים. הדירות בטבלה בעלות מאפיינים שונים מהנכס, כגון שטחים קטנים, מס' קומות בבנין, שימושים בבנין וכו', לכן, בוצעו התאמות של הפחתה לגודל במקדם 0.9, העדר ממ"ד במקדם 0.95, עירוב שימושים במקדם 0.9 ובסה"כ מקדם משוקלל 0.77, על הצד הזהיר הובא בחשבון מקדם משוקלל 0.8.

| תאריך | גו"ח | כתובת | שטח | תמורה | תמורה למ"ר |
|------------|---------|---------------|--------|--|------------|
| 02/09/2019 | 6943/26 | יסוד המעלה 31 | 50 מ"ר | 1,800,000 ₪ | 36,000 ₪ |
| 29/07/2019 | | | 50 מ"ר | 1,800,000 ₪ | 36,000 ₪ |
| 17/05/2019 | | | 50 מ"ר | 1,815,000 ₪ | 36,300 ₪ |
| 14/05/2019 | | | 50 מ"ר | 1,800,000 ₪ | 36,000 ₪ |
| 10/03/2019 | 6943/24 | יסוד המעלה 35 | 50 מ"ר | 1,850,000 ₪ | 37,000 ₪ |
| 05/03/2019 | 6943/26 | יסוד המעלה 31 | 50 מ"ר | 1,845,000 ₪ | 36,900 ₪ |
| 12/02/2020 | 6946/31 | יסוד המעלה 59 | 50 מ"ר | 1,890,000 ₪ | 37,800 ₪ |
| 12/02/2020 | | | 50 מ"ר | 1,890,000 ₪ | 37,800 ₪ |
| 03/07/2019 | | | 50 מ"ר | 1,999,999 ₪ | 40,000 ₪ |
| 19/06/2019 | | | 50 מ"ר | 1,850,000 ₪ | 37,000 ₪ |
| 28/05/2019 | | | 63 מ"ר | 2,500,000 ₪ | 39,683 ₪ |
| | | | | | |
| | | | | ממוצע מ"ר בנוי בממוצע | |
| | | | | שווי מ"ר מבונה בניכוי בע"מ (17%), יזמות (20%) ועלות בניה (12,000 ₪/מ"ר) 14,673 ₪ | |
| | | | | מקדם משוקלל להתאמה לנכס הנדון 0.8 | |
| | | | | שווי מ"ר מבונה לאחר התאמה במעוגל 11,700 ₪ | |

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
 מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
 אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
 מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

בהתאם לאמור ובהתחשב במאפייני הנכס, הגיעו שמאי המבקשת לדעה, כי ערכי השווי במצב החדש, כדלקמן:

שווי מ"ר מבונה מסחרי (ברוטו) : 10,000 ₪.
 שווי מ"ר מבונה תעסוקה (ברוטו) : 4,000 ₪.
 שווי מ"ר מבונה מגורים (דירת) : 12,000 ₪.

תחשיב השבחה:

| מצב קודם | | | | |
|---|---------------------------|----------------|--------------------|---------------|
| תיאור | שטח/מקום | שווי מ"ר בנוי | מקדם | סה"כ |
| מרתף (-2) גובה רגיל | 1,185 מ"ר | 8,000 ₪ | 1.0 | 9,480,000 ₪ |
| מרתף (-2) גובה גבוה | 2,241 מ"ר | 12,000 ₪ | 1.0 | 26,892,000 ₪ |
| מרתף (-1) חניות | 32 | 130,000 ₪ | 1.0 | 4,160,000 ₪ |
| מרתף (-1) משרדים בגלריה | 101.23 מ"ר | 8,000 ₪ | 1.0 | 809,840 ₪ |
| קומת קרקע למסחר קמעונאי | 1,320.75 מ"ר ⁸ | 21,360 ₪ | 0.9 ⁹ | 25,390,098 ₪ |
| יתרת קומת קרקע למסחר | 1,487.25 מ"ר | 21,360 ₪ | 0.72 ¹⁰ | 22,872,715 ₪ |
| קומות עליונות ברוטו | 5,353.95 מ"ר | 10,000 ₪ | 1.0 | 53,539,500 ₪ |
| חניות עליות | 57 | 130,000 ₪ | 1.0 | 7,410,000 ₪ |
| יתרת זכויות בניה | 753.0 מ"ר | 4,400 ₪ | 1.0 | 3,313,200 ₪ |
| סה"כ שווי מצב קודם במעוגל | | | | 153,870,000 ₪ |
| מצב חדש | | | | |
| תיאור | שטח | שווי מ"ר מבונה | מקדם | סה"כ |
| מסחר עיקרי במרתף | 300 מ"ר | 10,000 ₪ | 0.5 | 1,500,000 ₪ |
| מגורים עיקרי במרתף | 100 מ"ר | 12,000 ₪ | 0.5 | 600,000 ₪ |
| תעסוקה עיקרי במרתף | 100 מ"ר | 4,000 ₪ | 0.5 | 200,000 ₪ |
| מגורים עיקרי | 9,980 מ"ר | 12,000 ₪ | 1.0 | 119,764,759 ₪ |
| תוספת שטח דירתי במקום ממ"ד ¹¹ | 1,184 מ"ר | 12,000 ₪ | 1.0 | 14,208,000 ₪ |
| מגורים עיקרי קומה עליונה | 382 מ"ר | 12,000 ₪ | 1.2 | 5,495,089 ₪ |
| מרפסות (12 מ"ר ל-148 יח"ד) | 1,776 מ"ר | 12,000 ₪ | 0.4 | 8,524,800 ₪ |
| מסחר | 952 מ"ר | 10,000 ₪ | 1.0 | 9,520,000 ₪ |
| תעסוקה עיקרי | 22,074 מ"ר | 4,000 ₪ | 1.0 | 88,296,000 ₪ |
| תעסוקה שירות | 5,519 מ"ר | 4,000 ₪ | 1.0 | 22,076,000 ₪ |
| הפחתת עלות הקמת ממ"קים | 789 מ"ר | 6,540 ₪ | 1.0 | -5,160,060 ₪ |
| הפחתת עלות הריסה | 13,878 מ"ר | 300 ₪ | 1.0 | -4,163,400 ₪ |
| הפחתה מבנה ציבור | 1,678 מ"ר | 10,000 ₪ | 1.0 | -16,780,000 ₪ |
| הפחתת עלות הקמת 28 מקומות חניה | 140,000 ₪/מקום חניה | | | -3,931,200 ₪ |
| סיכום שווי ביניים במעוגל | | | | 240,150,000 ₪ |
| שווי לאחר הפחתה למושעא ודחיה | | | | 217,820,000 ₪ |
| שווי מצב חדש לחלק נישום בתא שטח 100A במעוגל | | | | 164,750,000 ₪ |
| השבחה במעוגל | | | | 10,880,000 ₪ |
| היטל השבחה (50%) | | | | 5,440,000 ₪ |

8
 9
 10
 11
⁸ 187.5% x 20%
⁹ מקדם עלויות התאמה למסחר.
¹⁰ מקדם משוקלל של 0.9 להתאמה x 0.8 לשימושי מסחר סיטונאי, משרדי נסיעות, אולמות תצוגה וכו'.
¹¹ 8 מ"ר ליח"ד.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

שמאי המבקשת מבקשים מהח"מ, שישתמש בסמכותו לפי ס' 16 בתוספת השלישית לחוק התו"ב ולבטל את תשלומי הפיגורים, אם יהיו, עד למועד פרסום ההכרעה בתיק הנדון. בתחשיב ההשבחה לא הובא בחשבון נחיתותו של מתחם בני ברק ביחס לשאר התכניות, לא הובאה הפחתה לשווי המשרדים בשל תקן חניה החסר ולא הובאה בחשבון עלות עודפת להענקת קו מתח עילי ברחוב הגר"א.

11. עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

- ערכי שווי.
- התאמת שטחים למסחר מתעשייה במצב תכנוני קודם.
- יתרת שטחים למסחר בקומת קרקע.
- שטחי קומות המרתף במצב קודם.
- שטחים עיליים למשרדים במצב קודם.
- יתרת זכויות בניה במצב קודם.
- מקדמי שווי.
- שטח נלווה ושטחי שירות בקומת מרתף במצב חדש.
- ממ"דים במצב החדש.
- הפחתות במצב חדש.

11.1. ערכי שווי:

שמאי הצדדים ערכו את שומתם, לפי ערכי שווי למ"ר ומקום חניה, כמפורט:

| שמאי המבקשת | שמאי משיבה | תיאור |
|---|--|-----------------------------|
| 130,000 ₪ | 130,000 ₪ תת קרקעיות 110,000 ₪ פתוחות | שווי חניה בנויה מצב קודם |
| 140,000 ₪ | 110,000 ₪ | עלות הקמת מקום חניה מצב חדש |
| 21,360 ₪ | 21,360 ₪ | מסחר בנוי |
| 10,000 ₪ | 9,600 ₪ | משרדים בנוי |
| 4,400 ₪ | 4,600 ₪ | יתרת זכויות למשרדים |
| 8,000 ₪ (גובה רגיל) 12,000 ₪ (גובה כפול) | 6,300 ₪ | מרתף 2- |
| 8,000 ₪ | - | מרתף 1- (משרדים בגלריה) |
| 10,000 ₪ | 11,000 ₪ | זכויות למסחר |
| 4,000 ₪ ¹² | 4,600 ₪ | זכויות למשרדים |
| 12,000 ₪ | 14,000 ₪ | זכויות למגורים |

11.2. התאמת שטחים למסחר מתעשייה במצב תכנוני קודם:

שמאי המשיבה מחשב את ההתאמה מתעשייה למסחר בקומת הקרקע, לפי מקדם 0.9 (הפחתה של 10%), עבור כלל שטחי הבניה בקומה. שמאי המבקשת בתחשיבם נקטו במקדם התאמה של 0.9 (הפחתה של 10%) לשטחי המסחר בקומת הקרקע ובמקדם משוקלל של 0.72 (0.9 להתאמה למסחר X 0.8 לשימושים) עבור יתרת שטח הקומה למסחר סיטונאי וכד'. שאר השטחים העיליים למשרדים הובאו במקדם 1.0.

¹² שטחי השירות בשומת המשיבה במקדם 0.5, בעוד שבשומת המבקשת שטחי השירות במקדם 1.0, גורם המצמצם משמעותית את הפער.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

11.3. יתרת שטחים למסחר בקומת קרקע:

שמאי המשיבה מעריך את יתרת השטח בקומת הקרקע, שהיקפה 1,339.7 מ"ר לפי מקדם 0.7 לשימושי מסחר סיטונאי.

שמאי המבקשת לעומת זאת טוענים, כי יתרת שטחי קומת הקרקע ישמשו לשימושי מסחר קימעונאי בהיקף של 1,487.25 מ"ר ולפי מקדם 0.8 לשימושים ו-0.9 להתאמה ובסה"כ מקדם משוקלל 0.72.

11.4. שטחי קומות המרתף במצב קודם:

שמאי המשיבה בתחשיבו, ע"פ היתר מס' 4-960087 מיום 23/01/1996, מעריך את שטח קומת המרתף 2- ששטחה 3,413.2 מ"ר לפי שווי של 6,300 ש"ח/מ"ר בנוי כאמור.

שמאי המבקשת מנגד טוענים, כי קומת המרתף התחתונה מחולקת לשני אזורים, 1,185 מ"ר בגובה קומה רגיל ומעריכים אותה לפי 8,000 ש"ח/מ"ר בנוי, ע"פ מדידה ויתרת השטח בהיקף 2,241 מ"ר בגובה קומה כפול של כ-7 מ' לפי 12,000 ש"ח/מ"ר בנוי, בסה"כ כ-3,426 מ"ר. בנוסף ובניגוד לשומת המשיבה, שמאי המבקשת מעריכים שטח גלריה למשרדים בקומת מרתף 1-, בהיקף של 101.23 מ"ר לפי שווי של 8,000 ש"ח/מ"ר בנוי.

11.5. שטחים עיליים למשרדים במצב קודם:

בשומת המשיבה קיימת חלוקת שטחים עיליים למשרדים, לפי 2,650.7 מ"ר בנוי עיקרי משרדים ו-2,060.6 מ"ר בנוי לשטחי שירות למשרדים ובסה"כ שטח ברוטו של 4,711.3 מ"ר. שמאי המבקשת בתחשיבם, מעריכים שטח עילי למשרדים בהיקף של 5,353.95 מ"ר.

11.6. יתרת זכויות בניה במצב קודם:

שמאי המשיבה בחישובו ליתרת זכויות בניה במצב קודם, מגיע למסקנה, כי השטח הבנוי בפועל ע"פ מסמכי רישוי הינו 7,371.78 מ"ר עילי (עיקרי + שירות) ובהתאם לתכניות מאושרות, השטח המותר לבניה הינו 8,915 מ"ר (עיקרי + שירות), לפי 187.5% עיקרי + 35% מהשטח העיקרי לש"ש (משטח מגרש של 3,522 מ"ר). כך שיתרת הזכויות לבניה הינם כ-1,543 מ"ר. שמאי המבקשת לעומת זאת טוענים, כי השטח הבנוי ברוטו ע"פ מדידה הינו 8,161.95 מ"ר, לכן יתרת הזכויות מ-8,915 מ"ר בסה"כ הינם כ-753 מ"ר לניצול.

11.7. מקדמי שווי:

שמאי הצדדים נחלקו בשומתם, בענין מקדמי שווי, כמפורט:

| תיאור | משיבה | מבקשת |
|------------------------------------|-------|-------|
| זכויות עיקריות לשימושים בקומת מרתף | 0.6 | 0.5 |
| שטחי שירות עיליים למשרדים | 0.5 | 1.0 |

11.8. שטח נלווה ושטחי שירות בקומת מרתף במצב חדש:

שמאי המבקשת בתחשיבם למצב החדש, היקף השטחים עיקריים לשימושים השונים בקומת המרתף, מסתכמים ב-500 מ"ר כמפורט בתקנון התכנית.

שמאי המשיבה לעומת זאת בתחשיבו, בנוסף לשטח של 500 מ"ר לשימושים העיקריים השונים במרתף, מכליל שטחי שירות במרתף המוצמדים ליחידות המסחר (762 מ"ר) + 1,180 מ"ר שטח נלווה בקומת מרתף עליונה לפי מקדם שווי של 0.4 ושווי שנקבע לפי יחס שימושים בסך 10,300 ש"ח/מ"ר מבונה, זאת בהתחשב בעובדה, שקומת מרתף תחתונה, גובהה עד 7 מ' ומאפשרת שימושי אחסנה בחלל.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

11.9. ממ"דים במצב החדש:

שמאי המבקשת טוענים, כי כפי שניתן לראות בתשריט הבינוי, צורת המגרש אינה רגולרית ואינה מאפשרת הקמת ממ"דים שהקמתם מחייבת ירידה לקומות המרתף, לכן מניחים, כי בפרויקט יוקמו ממ"דים ולא ממ"דים. טענה זו מעוגנת גם בהתאם להוראות התכנית נקבע, כי ככל ובשלב ההיתר ייבחן פתרון ממ"דים בשימוש מגורים, יתווספו 8 מ"ר שטח עיקרי למגורים לכל יח"ד. מכאן, שמאי המבקשת בתחשיבם, כוללים תוספת שטח דירתי במקום ממ"ד בשטח של 1,184 מ"ר (8 מ"ר ליחידה X 148 יח"ד). שמאי המשיבה טוען, כי אין מניעה לבניית ממ"דים כפתרון מיגון ומחייב בשומתו עבור 1,776 מ"ר שטח ממ"דים, לפי 12 מ"ר ממ"ד ל-148 יח"ד.

11.10. הפחתות במצב חדש:

בשומת המשיבה, הוצגו ההפחתות הבאות משווי המצב החדש, הפחתה בגין מבנה ציבור בשטח של 1,678 מ"ר לפי 7,000 ש"ח/מ"ר והפחתת עלות הקמת מקומות חניה לפי 110,000 ש"ח/מקום. בשומת המבקשת, הובאו בחשבון הפחתות בשל עלות הקמת ממ"דים (במקום ממ"דים) בשטח של 789 מ"ר לפי 6,540 ש"ח/מ"ר, עלויות הריסה שטח של 13,878 מ"ר לפי 300 ש"ח/מ"ר, הפחתה בשל מבנה ציבור בשטח של 1,678 מ"ר ולפי 10,000 ש"ח/מ"ר והפחתה בשל הקמת חניה לפי 140,000 ש"ח/מקום חניה. בשומת המבקשת טוענים להפחתות נוספות, כגון: נחיתות מתחם בני ברק ביחס לשאר המתחמים, הפחתה בשל תקן חניה חסר, העתקת קו מתח עילי וכו', אולם, הפחתות אלה לא הובאו בנפרד בתחשיבם.

12. הכרעה:

12.1. קביעת שווי במצב קודם:

במועד הקובע לפנינו קומפלקס תעשייתי הכולל בית דפוס נרחב הכולל שטחי תפעול משרדיים, חניונים וזכויות בניה נוספות, שהותאם לצורך תפקודו. המבנה זקוק להתאמות לצורך הפעלתו מחדש או לחילופין תפעולו כמבנה מסחר ומשרדים בהתאם להוראות תכנית תא/1043א'. שמאי הצדדים השתמשו במקדמי התאמה שונים לקביעת שווי הנכס. אני סבור, כי אין מקום להשתמש במקדמי התאמה, במיוחד במקרה שקיים בו פער בשווי בין קומת הקרקע לקומות העיליות, לכן דעתי היא, כי יש להעריך את עלות השיפוץ וההתאמות לתפעול חלקי המבנה, כפי שיובא להלן בתחשיבי. לאור מורכבות הקומפלקס, הובא בחשבון מקדם הפחתה של 5% בגין דחיה בתפעול הנכס לצורך ביצוע התאמות וחלוקות ככל וידרשו.

12.2. התאמות לצורך שימוש מיטבי במצב קודם:

שמאי הצדדים השתמשו במקדם שווי של 0.9 להתאמות. אני סבור, כי אין מקום להשתמש במקדם שווי, במיוחד במקרה שקיים בו פער בשווי בין קומת הקרקע לקומות העיליות, לכן דעתי היא, כי עלות השיפוץ וההתאמות לתפעול המבנה, מוערכות כדלקמן: הפיכת קומת הקרקע למסחר ויצירת גישה ליחידה הנפרדת בקומת המרתף (לתעשייה) על בסיס של 1,800 ש"ח/מ"ר, התאמת הקומות העיליות למשרדים מוערכת בכ-600 ש"ח/מ"ר, לאור העובדה כי הקומות העליונות בנכס מותאמות בחלקן למשרדים ובסה"כ מתקבלת הוצאת התאמה של כ-7,000,000 ש"ח במעוגל.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

12.3. שטחים:

קיים פער בין השטח המדוד שהוצג ע"י שמאי המבקשת, לבין השטחים המופיעים בבקשות להיתר עליהם הסתמך שמאי המשיבה. בשומה זו, בה, על שטחי הבניה במצב קודם, ניתן זיכוי, אני סבור כי השטחים לצורך קביעת המצב הקודם בתחשיב היטל השבחה, יהיו בהתאם לשטחי ההיתר.

12.4. שטחים במרתף:

קומת מרתף תחתון (2-) בשטח של 3,413.2 מ"ר, כוללת אגף מערבי בגובה של כ-7 מ' המשמש כאגף ייצור ואגף מזרחי בגובה של כ-3.5 מ' משמש כאולמות ייצור ושטחי שירות לייצור. קומת מרתף (1-) בשטח של כ-1,200 מ"ר מיועדת ל-32 מקומות חניה. יוער, כי שטחי רישוי במפלס 1- כוללים כ-2,680 מ"ר.

12.5. שטחים בקומת קרקע:

כאמור את השטחים בקומת הקרקע יש לחשב בהתאם להיתרי הבניה, לכאורה יש לקבל את עמדת המשיבה לענין חלוקת השטחים.

אולם, לאור חלוקת הבנין למרכיבים ושימושים שונים, יש ליצור שטח גישה בקומת הקרקע עבור קומת המרתף, שטח זה מוערך בכ-300 מ"ר שיגרע משטח למסחר סיטונאי (נלווה), מאחר ושטח זה משמש את התעשייה במרתף, יוערך בזיקה לתעשייה.

12.6. שטחים עיליים:

כפי שעולה מטבלת שטחי הבניה, שטח עיקרי עילי מסתכם ב-3,831.1 מ"ר, שטחי השירות (ללא שטח בגג עליון) מסתכמים ב-848.8 מ"ר ולא כפי שהוצג בשומת המשיבה. יתרת זכויות הבניה כמופיע בשומת המשיבה 1,292.5 מ"ר עיקרי ו-250.71 מ"ר שטחי שירות.

12.7. ערכי שווי למרתף במצב קודם:

חלק ניכר משטח המרתף בגובה של כ-7 מ' והיתרה בגובה של כ-3.5 מ'.

שמאי המשיבה התעלם מהשפעת גובה המרתף משוויו, בעוד שמאי המבקשת קבעו מקדם שווי של 1.5 לשטח בגובה הכפול. בנוסף קיימת מחלוקת לענין שווי הבסיסי לקומת המרתף, כאשר שמאי המשיבה קבעו מקדם של 0.7 משווי של 9,000 ש"ח/מ"ר תעשייה עילי, בעוד שמאי המבקשת קבעו מקדם של 0.8 משווי של 10,000 ש"ח/מ"ר תעשייה עילי, לשטח בגובה מקובל.

הפער בערכים ובמקדמים קטן יחסית ונובע, לדעתי, מהיעדר עסקאות להשוואה ישירה. בהתחשב בהיקף הנרחב של שטח המרתף, אני סבור, כי שווי בסיסי למרתף בגובה מקובל הינו כ-6,500 ש"ח/מ"ר ושווי של מרתף בגובה כפול הינו כ-8,500 ש"ח/מ"ר.

12.8. ערכי שווי למשרדים/תעסוקה:

לענין שווי הזכויות למשרדים, לקביעת המצב החדש, שמאי המשיבה ביצע הפרדה בין שטח עיקרי לבין שטחי שירות לשימושי משרדים, תוך שהוא קובע מקדם של 0.5 לשטחי השירות, בעוד שמאי המבקשת קבעו את השווי לפי תנאי השוק, בהם לא קיימת הבחנה בתעסוקה בין שטח עיקרי ושירות, תוך קביעת מקדם של 1.0 לשטחים.

שומת המשיבה, לאחר התאמת השווי למכנה משותף, עומדת על כ-4,140 ש"ח/מ"ר ברוטו מבונה בעוד שומת המבקשת נערכה לפי 4,000 ש"ח/מ"ר ברוטו מבונה. הפער בערכים בשומות הצדדים קטן, תואם לערכי השווי שהוצגו מעסקאות בסביבה. שומתו של השמאי המכריע, מר עומר סרחאן, שנערכה למקרקעין בסמוך, לתכנית תא/מק/4539, היא על בסיס של 4,550 ש"ח/מ"ר מבונה עיקרי, כשהוא מבדל את שטחי השירות

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

במקדם 0.5, שהם למעשה כ-4,100 ש"ח/מ"ר ברוטו. אני סבור, כי במכלול הנתונים, הערך המתאים לשווי מ"ר ברוטו תעסוקה במצב החדש הוא 4,100 ש"ח/מ"ר מבונה. שווי זה ישמש כבסיס גם לשווי מ"ר מבונה למצב הקודם. בהתחשב שזכויות אלו הינן תוספת בניה למבנה קיים, על מגבלותיו ויתרוניותיו, השווי המתאים להערכתו הינו כ-4,000 ש"ח. לענין מרכיב הבנוי במצב הקודם, בהתחשב בגיל הבנין, העמדת הבנין על המגרש וסטנדרט הבניה, אני מאמץ את השווי בשומת המבקשת לפי 10,000 ש"ח/מ"ר בנוי.

12.9. ערכי שווי למסחר:

בין שמאי הצדדים קיימת הסכמה לענין שווי מסחרי בנוי של 21,360 ש"ח, אולם, לענין שווי זכויות בניה למסחר במצב החדש, קיימת מחלוקת, כאשר שמאי המשיבה קבע 11,000 ש"ח/מ"ר, בעוד שמאי המבקשת קבעו 10,000 ש"ח. קביעת שווי זכויות הבניה בהתאם לגישת החילוץ, בהנחה של יזמות בשיעור 26% ועלויות בניה מינימליות של 7,000 ש"ח/מ"ר, מתקבל שווי של 10,000 ש"ח/מ"ר מבונה מסחרי. יוער, כי ערך זה נקבע גם בשומתו של מר עומר סרחאן כאמור.

12.10. ערכי שווי למגורים:

שמאי הצדדים קבעו את השווי למגורים על בסיס חילוץ ממחירי דירות מגורים באזור ובהתאם לשומות מכריעות בסביבה כמצוין בשומותיהם. שמאי המשיבה קבע שווי של 14,000 ש"ח/מ"ר מבונה, בעוד שמאי המבקשת קבעו שווי בסיסי של 14,673 ש"ח, משווי זה בוצעה התאמה לשווי מ"ר בפרויקט לפי מקדם 0.8 ובכך התקבל כ-12,000 ש"ח/מ"ר מבונה. כעיקרון, במעבר בין פרויקטים של בניה בבניינים רגילים למגדלי מגורים, נדרשת התאמת שווי. אומנם הדירות במגדלי מגורים, ערכן למ"ר גבוה יותר (למרות עלויות אחזקה שוטפות גבוהות יותר), אך מאידך, משך הביצוע לבנייתן, ארוך יותר, שטחי השירות הנדרשים גדולים יותר, עלות הבניה יקרה יותר והסיכון היזמי גבוה יותר. להלן טבלת השוואה לחילוץ השווי בין פרויקט בניה רגילה לפרויקט מגדלים:

| תיאור | פרויקט מגדלים | פרויקט בניה רגילה |
|-------------------|---------------|-------------------|
| תמורה | 38,000 ש"ח | 36,000 ש"ח |
| מע"מ | 17% | 17% |
| יזמות | 1.26 | 1.20 |
| עלות בניה בסיסית | -11,000 ש"ח | -11,000 ש"ח |
| תוספת לעלות בניה | 1.21 | - |
| יתרה לקרקע במעוגל | 12,500 ש"ח | 14,700 ש"ח |

מקדם היזמות לבנית מגדלים נקבע על בסיס של הארכת ביצוע בשנה אחת, לפי ריבית שנתית של 5%. תוספת לעלות הבניה נובעת מהגדלת שטחי שירות ב-10% והתייקרות הבניה ב-10%. תחשיב השומה יערך לפי שווי של 12,500 ש"ח/מ"ר מבונה למגורים.

12.11. שווי חניה פתוחה:

שמאי המשיבה קבע שווי של 110,000 ש"ח למקום חניה עילית בעוד שמאי המבקשת קבעו שווי של 130,000 ש"ח למקום. לאור העובדה שבשטח החניה העילית, קיימת הכנה לבניה עתידית ובהנחה כי חלק ממקומות החניה היו מתבטלות בשל הבניה, אני מקבל את הערך הכולל בשומת המשיבה, למרות שאיני מסכים לשווי למקום של 110,000 ש"ח.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

12.12. שטחי שירות ושטחים נלווים בקומת המרתף במצב חדש:

בטבלת השטחים בהוראות התכנית, לא נכללים שטחי שירות/נלווים בקומות המרתף. השטחים היחידים הנכללים בקומות מרתף מסתכמים ב-500 מ"ר עיקרי. גם מעיון בנספח התנועה עולה כי לא קיימים שטחים נוספים, מלבד שטחי חניה וגרעיני הבנינים. בנסיבות אלה אני סבור, כי אין מקום להוסיף את שטחי השירות/הנלווים הנטענים בשומת המשיבה.

12.13. פתרון מיגון:

שמאי המשיבה הניח כי פתרון המיגון לדירות המגורים יהיה באמצעות ממ"דים ובהתאם הוסיף לזכויות הבניה את שטחי הממ"דים. שמאי המבקשת מנגד, טוענים כי לאור תכנון קומות המרתף לחניה, מחד, והדרישה כי המשך קירות תחתית הממ"ד תבוסס על קרקע טבעית, מאידך, לא ניתן לתכנן ממ"דים לדירות, לראיה, בתקנון התכנית נקבע, כי במידה ולא יבוצעו ממ"דים אלא ממ"קים, תינתן תוספת של 8 מ"ר ליחידות הדיור. לאחר שבחנתי את טענות הצדדים ואת מסמכי/תשריטי התכנית, לדעתי קיימת סבירות גבוהה כי הבנין יבוצע ללא ממ"דים, כטענת שמאי המבקשת ובהתאם יש להוסיף 8 מ"ר לכל יח"ד באומדן המצב החדש. כמו כן, יש להביא בחשבון עלויות עודפות לבניית הממ"קים.

12.14. מטלות ציבוריות:

בבניית שטחים למטרה ציבורית, לא ניתן לקזז מע"מ. לכן עלות השטחים הציבוריים כוללת מע"מ. עלות הבניה של שטחי הציבור מוערכת ב-8,500 ש"ח/מ"ר + מע"מ ובסה"כ כ-10,000 ש"ח. עלות הבניה של מקום חניה תחושב על בסיס שטח של 40 מ"ר/מקום חניה, למרות שבדיקת נספח התנועה מראה, כי שטח מקום חניה ממוצע הוא בגבולות של 60 מ"ר. עלות בנית מרתף מוערכת ב-3,000 ש"ח/מ"ר ולכן עלות מקום חניה הנמסר לרשות (כולל מע"מ) הינו בגבולות 140,000 ש"ח (התחשיב לשטח נורמטיבי ולא שטח אפקטיבי).

12.15. מקדמי שווי בקומת המרתף:

מקדמי השווי נגזרים משווי שטחים בנויים כמפורט להלן:
זכויות קרקע למסחר:

שווי מ"ר עיקרי בנוי למסחר בקומת קרקע : 21,360 ש"ח
שווי מ"ר מסחרי בנוי במרתף (במקדם 0.6) : 12,816 ש"ח
בניכוי יזמות (26%) : 10,171 ש"ח
הפחתת עלות בניה : 5,000 ש"ח-
יתרה לקרקע במעוגל : 5,000 ש"ח.
מקדם שווי למסחר (10,000 ש"ח / 5,000 ש"ח) : 0.5.
זכויות קרקע לתעסוקה:

שווי מ"ר תעסוקה בנוי במרתף : 10,000 ש"ח
בניכוי יזמות (26%) : 7,936 ש"ח
הפחתת עלות בניה : 6,000 ש"ח-
יתרה לקרקע במעוגל : 1,936 ש"ח.
מקדם שווי לתעסוקה (4,100 ש"ח / 1,936 ש"ח) : 0.47.

12.16. דחיה למושעא:

לאור הסכמת הצדדים בענין מקדם הדחיה, לא אתערב בנושא זה.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

12.17. עלות עודפת לבניית ממ"קים:

בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), תש"ן-1990, סעיף 171:
(א) שטח המרחב המוגן הקומתי לא יפחת מ-5 מ"ר (נטו, לא כולל קירות) ליחידת דיור ששטח הרצפות העיקרי בה עולה על 100 מ"ר ולא יפחת מ-4 מ"ר (נטו, לא כולל קירות) ליחידת דיור ששטח הרצפות העיקרי בה אינו עולה על 100 מ"ר.
(ב) רשות מוסמכת רשאית לחייב בקביעת שטחים גדולים מן האמור בתקנת משנה (א) בישובים מרובי אוכלוסין, לפי כללים שיקבע ראש הג"א.
שטח הממ"ק מוגדר נטו ולצורך קביעת שטח ברוטו לממ"ק ששטחו כ-32 מ"ר (עבור 8 יח"ד בקומה), יש להוסיף לשטח זה 20% עבור שטח קירות בעובי של 0.25 מ'. (ככל ששטח נטו גדול יותר, מרכיב הקירות בשטח הכולל קטן). שטח ממ"קים עבור 148 יח"ד לפי 4.8 מ"ר לדירה, מסתכם ב-710 מ"ר ועלות בניית הממ"קים מוערכת לפי 7,500 ש"ח/מ"ר.

12.18. הוצאות הריסה:

לצורך ביצוע הבניה בתכנית, נדרש להרוס את המבנה הקיים בתחום החלקות הנדונות, לכן, את הוצאות ההריסה יש להפחית משווי זכויות הבניה במצב החדש. עלויות הריסה מוערכות ב-300 ש"ח/מ"ר.

12.19. חלק יחסי נישום במגרש ההקצאה:

כאמור, לעיריית תל אביב הוקצו 3.8842% במגרש ההקצאה. שמאי הצדדים ערכו את תחשיביהם לפי חלק יחסי של 75.6363% במגרש ההקצאה. בהוספת חלקה של העירייה בהקצאה, מתקבל חלקן היחסי של החלקות הנדונות 78.6927%.

13. תחשיב:

תכנית תא/מק/4378:

להלן התחשיב

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
 מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
 אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
 מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

| מצב קודם | | | | |
|--|---------------------|--------------------|------|---------------|
| תיאור | שטח/מקום | שווי מ"ר בנוי/חניה | מקדם | סה"כ |
| קומת מרתף 2- גבוהה | 2,240 מ"ר | 8,500 ₪ | 1.0 | 19,040,000 ₪ |
| קומת מרתף 2- בגובה רגיל | 1,173.2 מ"ר | 6,500 ₪ | 1.0 | 7,625,800 ₪ |
| שווי 32 חניות במפלס 1- (ע"פ הסכמת הצדדים) | | | | 4,160,000 ₪ |
| שווי חניות פתוחות על גג אגף צפוני | | | | 6,270,000 ₪ |
| שטח עיקרי למסחר בק"ק (20% מעיקרי) | 1,320.8 מ"ר | 21,360 ₪ | 1.0 | 28,211,220 ₪ |
| יתרת ש"ש למסחר סיטונאי בק"ק | 1,039.7 מ"ר | 21,360 ₪ | 0.7 | 15,545,494 ₪ |
| שטח תפעולי למרתף | 300.0 מ"ר | 21,360 ₪ | 0.5 | 3,204,000 ₪ |
| שטח עיקרי עילי למשרדים | 3,831.1 מ"ר | 10,000 ₪ | 1.0 | 38,311,000 ₪ |
| יתרת שטח עילי לש"ש משרדים | 848.8 מ"ר | 10,000 ₪ | 1.0 | 8,488,000 ₪ |
| יתרת זכויות בניה עיקריות למשרדים | 1,292.5 מ"ר | 4,000 ₪ | 1.0 | 5,170,000 ₪ |
| יתרת זכויות לשטחי שירות | 250.71 מ"ר | 4,000 ₪ | 1.0 | 1,002,840 ₪ |
| סיכום ביניים | | | | 137,028,454 ₪ |
| עלויות התאמה מתעשייה למסחר בקומת קרקע | | | | -4,788,000 ₪ |
| עלויות התאמה לשטחי משרדים בקומות עיליות | | | | -2,300,000 ₪ |
| סה"כ שווי גולמי בתכנון קודם | | | | 129,940,454 ₪ |
| הפחתה להסדרת הנכס/תקופת התארגנות (5%) | | | | 0.95 |
| סה"כ מצב קודם | | | | 123,443,432 ₪ |
| מצב חדש תא שטח 100A | | | | |
| תיאור | שטח | שווי מ"ר מבונה | מקדם | סה"כ |
| מסחר עיקרי במרתף | 300 מ"ר | 10,000 ₪ | 0.5 | 1,500,000 ₪ |
| מגורים עיקרי במרתף | 100 מ"ר | 12,500 ₪ | 0.5 | 625,000 ₪ |
| תעסוקה עיקרי במרתף | 100 מ"ר | 4,100 ₪ | 0.47 | 192,700 ₪ |
| מגורים עיקרי (קומות טיפוסיות) | 9,980 מ"ר | 12,500 ₪ | 1.0 | 124,750,000 ₪ |
| מגורים קומת גג (65% מקומה עליונה) | 382 מ"ר | 12,500 ₪ | 1.2 | 5,730,000 ₪ |
| תוספת שטח דירתי במקום ממ"ד ¹³ | 1,184 מ"ר | 12,500 ₪ | 1.0 | 14,800,000 ₪ |
| מרפסות (12 מ"ר ל-148 יח"ד) | 1,776 מ"ר | 12,500 ₪ | 0.3 | 6,660,000 ₪ |
| מסחר עיקרי ושירות | 952 מ"ר | 10,000 ₪ | 1.0 | 9,520,000 ₪ |
| תעסוקה עיקרי | 22,074 מ"ר | 4,100 ₪ | 1.0 | 90,503,400 ₪ |
| תעסוקה שירות | 5,519 מ"ר | 4,100 ₪ | 1.0 | 22,627,900 ₪ |
| הפחתת עלות הקמת ממ"קים | 710 מ"ר | 7,500 ₪ | 1.0 | -5,325,000 ₪ |
| הפחתת עלות הקמת מבנה ציבור | 1,678 מ"ר | 10,000 ₪ | 1.0 | -16,780,000 ₪ |
| הפחתת עלות הקמת 28 מקומות חניה | 140,000 ₪/מקום חניה | | | -3,920,000 ₪ |
| סיכום שווי ביניים | | | | 250,884,000 ₪ |
| שווי לאחר הפחתה למושעא | | | | 0.907 |
| שווי זכויות למצב חדש לחלק נישום בתא שטח 100A | | | | 78.69% |
| הפחתת עלות הריסת הבנוי (רישוי) | 13,465 מ"ר | 300 ₪ | 1.0 | -4,000,000 ₪ |
| סה"כ מצב חדש | | | | 175,072,896 ₪ |
| השבחה במעוגל | | | | 51,629,000 ₪ |
| היטל השבחה (50%) | | | | 25,814,500 ₪ |

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

14. החלטה:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, בגין מימוש תכנית, כדלקמן:

| תכנית | מועד קובע | השבחה | היטל השבחה |
|------------|------------|--------------|--------------|
| תא/מק/4378 | 22/01/2020 | ₪ 51,629,000 | ₪ 25,814,500 |

בתוקף סמכותי אני קובע, כי בגין התקופה של ניהול הליך השמאי המכריע, לא תחול חובת ריבית.

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

ולראיה באתי על החתום,



דוד טיגרמן

מהנדס ושמאי מקרקעין