שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

20/12/2020

ה' טבת, תשפ"א

מספרנו: 03.2470.12.2020

מס' מינוי: 1714-2020

לכבוד: מר פלוני

באמצעות מר שלמה חדד

שמאי המבקש

רח' שפירא 6, גבעתיים

בדוא"ל: hadad14@bezeqint.net

הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב

באמצעות הגב' רחל פרנקו

שמאית המשיבה

רח' אחי דקר 20, רמת גן

בדוא"ל: rafranco@walla.com

שומה מכרעת

גוש 7110 חלקה 28 מגרש 1A

נתיבי איילון צפון, תל אביב

1. כללי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה- 1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה בנכס שבנדון עקב בקשת הבעלים.

במסגרת הדיון בפני הוצגו המסמכים הבאים:

1.1 חוות דעת שמאי המבקש[1] מר שלמה חדד מיום 18.08.2020, בצירוף המסמכים שלהלן:

תאריך	מהות המסמך
17.10.2020	טיוטה של חישוב שטחים גרפי שנערך ע"י מר משה אורטס מודד מוסמך ביום 20.10.2015
	הסכם בין בעלי הקרקע בגוש 7110 חלקות 28-27, 34 ו- 160 לנתיבי איילון מיום 27.06.1979 (להלן: ההסכם עם נתיבי איילון)
	הודעת נתיבי איילון מיום 26.12.1979 לכך שהשטחים המופקעים בתחום גו"ח 7110/27-28 יהיו בהתאם להסכם מיום 27.06.1979 בצירוף צילום הודעה לפי סעיף 14 לפקודת הקרקעות ומדידה
	החלטת ועדה מחוזית בהתנגדויות לתכנית 507-0174052- עמק הברכה צפון – תא/4007 מיום 16.01.2017
	הסכם שכירות מיום 13.11.2016 לבניין הקיים בגו"ח 7110/271
	הסכם שכירות מיום 19.06.2014 לבניין הקיים בגוש 7110, חלקות 34 וח"ח 27,28 ו- 160
	חלק מהסכם שכירות מיום 16.06.2010 למתקן שילוט המצוי בתחום חלקות 28-27 בגוש 7110 והסכמים להארכת השכירות מיום 13.03.2013 ומיום 25.05.2020
	שומת השבחה בגו"ח 7110/271, שנערכה עבור הוועדה המקומית ביום 26.05.2020 ע"י הגב' רחל פרנקו
	הודעת עיריית ת"א בדבר אישור ועדת השילוט העירונית מיום 12.07.2010 להצבת פרסום חוצות ברח' יוקנעם 10
	שובר לחידוש אגרת שילוט לשנת 2019
	חוות דעת מומחה בית משפט בתמ"ש 32966-04-15, שנערכה ביום 28.02.2017 ע"י הגב' נעמי קפלנר, לעניין אומדן שווי מחצית מזכויות הבעלות בגו"ח 7110/21
	שומת השבחה שנערכה ביום 12.08.2018 עבור הוועדה המקומית ע"י מר אוהד דנוס, לאומדן ההשבחה בגין תכנית 5000 למחצית זכויות הבעלות בגו"ח 7110/21

[1] בשם משפחת פלוני

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

1.2 חוות דעת שמאית המשיבה גב' רחל פרנקו מיום 24.05.2020, בצירוף המסמכים שלהלן:

תאריך	מהות המסמך
21.09.2020	תגובת שמאית המשיבה לשומת המבקש
	החלטת ועדה מחוזית בהתנגדויות לתכנית 507-0174052- עמק הברכה צפון – תא/4007 מיום 16.01.2017
	חוות דעת המשנה ליועמ"ש לממשלה בעניין פרשנות סעיף 4(5א) לתוספת השלישית בחוק בתו"ב בתכניות כוללניות
13.10.2020	רעא 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ
18.10.2020	התנגדות שמאית המשיבה להגשת מסמכים נוספים, מעבר למסמכים שהגשתם אושרה בדיון

1.3 ביום 12.10.2020 התקיים דיון בפני. בהתאם להחלטותי בדיון, התבקש שמאי המבקש להגיש את המסמכים המצוינים בחוות דעתו וכן מסמכים נוספים, לפיכך קיבלתי את המסמכים שהעביר בהתאם לכך, למעט התנגדות נתיבי איילון מיום 12.04.2016 לתכנית 507-0174052 ופניית מנהל אגף נכסי העירייה, מר אלי לוי, מיום 17.05.2020 לבעלי הזכויות בסומיל צפון בעניין השתתפות בהקמת מבנה ציבור במגרש 122 בתכנית מק/2988/ב.

1.4 ביום 24.09.2020 ערכתי ביקור בנכס נשוא חוות הדעת וסביבתו ללא נוכחות שמאי הצדדים.

2. <u>מטרת השומה</u>

הכרעה במחלוקת לעניין היטל השבחה למימוש מלוא הזכויות בנכס.

3. <u>פרטי הנכס</u>

גוש - 7110,

חלקה - 28,

שטח רשום - 223 מ"ר,

מגרש[2] - 1A,

שטח[3] - 4,302.56 מ"ר,

כתובת - נתיבי איילון צפון, שכונת נחלת יצחק, תל אביב.

4. <u>התאריך הקובע</u>

המועד הקובע לחוות הדעת הינו מועד כניסתה לתוקף של תכנית 507-0174052 ביום 04.08.2018[4].

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

5.1 <u>סביבת הנכס</u>

הנכס ממוקם בשכונת נחלת יצחק בגבול המזרחי של העיר תל אביב עם גבעתיים, באזור התחום ברח' ערבי נחל בצפון, רח' יגאל אלון במזרח, רח' נחלת יצחק בדרום ונתיבי איילון במערב. רח' עמק ברכה מהווה רח' מקומי דו סטרי המקשר את רח' עליית הנוער במזרח לרח' יגאל אלון ולרח' יוקנעם במערב, המהווה דרך ללא מוצא. מצפון מזרח לנכס קיימים מגדלים חדשים ומודרניים, הנכללים בחלקם במתחם

[2] לפי תכנית 507-0174052. באתר הוועדה, המגרש מסומן כמגרש מס' 2427
[3] בהתאם לדף זכויות שהופק מאתר הוועדה - שטח המגרש לחישוב זכויות 4,268.4 מ"ר
[4] בהתאם להוראות סעיף 119 א' תחילתה של תכנית יהיה בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה. הפרסום האחרון בוצע בעיתון ביום 20.07.2018

הבורסה שברמת גן וממערב לנכס ולנתיבי איילון מגדלים מודרניים למשרדים מגורים ומסחר המהווים חלק מהזרוע הצפונית של המע"ר בתל אביב ותחנת הרכבת סבידור.
סביבת הנכס מאופיינת בשימושים למלאכה ותעשייה, משרדים, מסחר ומגורים בבנייה ותיקה וחדשה בגובה 4-8 קומות.
הפיתוח בסביבת הנכס מלא ובמצב תחזוקה סביר.

5.2 תיאור החלקה

חלקה 28 בגוש 7110 מהווה חלקה רגולרית דמוית מלבן בשטח 223 מ"ר. רוב שטח החלקה, למעט הפינה הדרום מזרחית, מצוי בתחום דרך 20 "נתיבי איילון".

החלקה גובלת:

מצפון - בנתיבי איילון,
ממזרח - בשטח פתוח ומגודר בתחומו מוצב שלט חוצות,
מדרום - בנתיבי איילון ושטח פתוח הכולל צמחיית בר,
ממערב - בנתיבי איילון.

6. המצב התכנוני

להלן התכניות החלות בנכס, בהתאם למידע שנמסר[5]:

תכנית	שם התכנית	סטטוס	ע.ר./ י.פ.	תאריך
מצב קודם				
188	נחלת יצחק	בתוקף	837	13.04.1961
1043	אזורי תעשייה	בתוקף	1514	20.03.1969
1386	הקמת סככות באזורי תעשיה ומלאכה	בתוקף	1750	26.08.1971
618	נחלת יצחק	בתוקף	1772	04.11.1971
1205	דרך לתנועה מהירה רכבת ואפיק מי שטפונות	בתוקף	1912	19.04.1973
מצב חדש				
1658	טרנספורמטורים	בתוקף	2163	06.11.1975
מ'	שינוי אחוזי בניה, צפיפות וסגירת מרפסות	בתוקף	2829	24.06.1982
ע'	מרתפים	בתוקף	3275	28.11.1985
מ/1	ביטול סעיף 32	בתוקף	3810	01.11.1990
ג'	בניה על גגות בתים	בתוקף	4208	21.04.1994
מק/2710	הקמת מעליות בבניינים קיימים	בתוקף	4540	03.07.1997
ח'	חניונים	בתוקף	4978	16.04.2001
1043 א'	שימושים באזורי תעסוקה בתל-אביב יפו	בתוקף	5040	20.12.2001
ע/1	מרתפים	בתוקף	5167	18.03.2003
3365	מתקנים טכניים – ביתני שמירה ואבטחה	בתוקף	5268	27.01.2004
3380	מתקנים יבילים לעבודות באתרי בניה ופיתוח	בתוקף	5495	16.02.2006
2657ב'	הרחבת יגאל אלון צפון	בתוקף	5789	26.03.2008
3954	פרגודים כלל עירוני	בתוקף	6813	05.06.2014
507-0177683	4053 - גני ילדים	בתוקף	7234	27.03.2016
5000	תכנית מתאר ת"א-יפו	בתוקף	7407	22.12.2016
507-0174052	תא/4007 - עמק ברכה צפון	בתוקף	7870	09.07.2018
תתל/33	מסילה רביעית באיילון, קטע ת"א מרכז-לוד	בתוקף	7894	29.07.2018

[5] בנכס חלות גם תכניות מתאר מקומיות, תכניות מתאר מחוזיות ותכניות מתאר ארציות שלא פורטו בשל העדר רלוונטיות

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

להלן פירוט עיקרי התכניות הרלוונטיות:

<u>מצב קודם</u>

6.1 <u>תכנית 1043</u>

התכנית אוסרת שימוש למשרדים באזורי תעשיה וקובעת בנכס את ההוראות שלהלן:

אחוזי בניה - 40% לקומה, 200% סה"כ,

מס' קומות - 5,

גובה בניין - 17 מ',

חניה - פריקה טעינה וחניה יוסדרו בתוך המגרש.

<u>תוספת שטחי שירות</u>

בתחום תכנית תא/1043 התקבלו מספר החלטות לתוספת שטחי שירות בהתאם לתקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים בתכניות ובהיתרים (תיקון) התשנ"ב 1992 (להלן "התקנות"), שהאחרונה שבהם התקבלה ביום 07.11.1999 כמפורט להלן:

<u>מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין</u>

מרתפים עפ"י תכנית ע' וכל שטח תת קרקעי נוסף שתאשר הועדה המקומית למטרת חניה.

<u>במפלס הכניסה הקובעת לבניה ומעליו:</u>

סה"כ שטחי שירות יהוו 35% מהשטחים העיקריים למטרות הבאות:

- חדרי המדרגות ומבואות (כולל לובי כניסה),
- מרחבים מוגנים קומתיים ומבנים ומתקנים אחרים לבטחון ובטיחות כנדרש בתקנות,
- מערכות טכניות ומתקנים למטרות שרות קומתי,
- שטחים ומתקנים למטרות שירות בגג כמוגדר ב"ג",
- בליטת כמוגדר בתקנות ובהחלטת הועדה בפרוטוקול 177 ב' מיום 06.11.1996,
- שטחי שירות לחניה תקנית,
- מעברים ציבוריים בקומות קרקע מסחריות או רב תכליתיות, בהתאם להחלטת הועדה מס' 183 ב' מיום 05.02.1997,
- ארקדה בתנאים.

6.2 <u>תכנית 1386</u>

התכנית מתירה הקמת סככות במרווחים הצדדיים והאחוריים של הבניינים באזורי תעשייה ומלאכה, בתנאי פתרון חניה בתחום המגרש ובתנאים נוספים.

6.3 **<u>תכנית 618</u>**

התכנית מבטלת את תוקפה של תכנית 188 בתחומה וכוללת את הנכס באזור תעשייתי, בו יחולו ההוראות שלהלן:

שטח מגרש מינימאלי - 1,000 מ״ר,

שטח בניה - 40%, תותר בנייה דירה לשומר ששטחה יעמוד על 20% משטח הבניה או 60 מ״ר, לפי הנמוך,

גובה - 15 מ׳,

קווי בניין - קדמי: כמסומן בתשריט, צדדי: 3 מ׳, אחורי: 5 מ׳.

<u>תנאים להיתר</u>

הנכס נכלל בשטח המוגדר לבנייה לפי תכנית בינוי והבנייה בו לא תותר לפני אישור תכנית בינוי ע״י הוועדה המחוזית. בתכנית הבינוי יקבעו שטחים ציבוריים בהתאם לצרכים שידרשו.

6.4 **<u>תכנית 1205</u>**

התכנית מייעדת שטחים לדרך לתנועה מהירה, רכבת, אפיק מי שטפונות, שצ״פ ושטח לתכנון בעתיד. מהוראות התכנית עולה שהנכס נכלל בשטח לדרך מוצעת, שטח ציבורי פתוח הכלול בדרך (שוליים לגישה).

תכניות מפורטות ותכנית פרצלציה שאושרו לפני אישור תכנית זו תבוטלנה לנכסים הנכללים בתחומה, אולם בתחום היעוד לתכנון בעתיד הן תשארנה בתוקפן במידה ואינן סותרות תכנית זו.

הועדה תהיה רשאית להתיר בניה ו/ או שימוש שלא יפריעו לביצוע תכנית זו.

<u>מצב חדש</u>

6.5 **<u>תכנית ע׳</u>**

התכנית מאפשרת באזור מסחר ותעשייה ומלאכה, שאינם כוללים מגורים, הקמת שתי קומות מרתף בתנאים המפורטים להלן:

שטח המרתף עד 100% מגודל המגרש ובגובה שאותו תקבע הוועדה, אך לא יותר מ-4.00 מ׳.

השימושים המותרים במרתף ביעוד למסחר הינם לחניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מעליות, מדרגות וכדומה, בתנאי שהשירותים הנ״ל יהיו לפחות 50% משטח המרתף ואילו יתרת השטח יכול לשמש לאחסנה הצמודה לשטח המסחרי.

השימושים המותרים למרתף ביעוד תעשייה ומלאכה הינם לחניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מעליות, מדרגות וכדומה ובתנאי שהשירותים הנ״ל יהיו לפחות 50% משטח המרתף ואילו יתרת השטח יכול לשמש את צורכי התעשייה והמלאכה כגון אחסנה, אריזה וכו׳.

6.6 **<u>תכנית 1043 א׳</u>**

מטרת התכנית הינה, בין היתר, לאפיין אזורי תעשייה מסוימים, הכלולים בתכנית כאזורים המיועדים לתעסוקה ללא שינוי בזכויות הבניה שנקבעו בתכניות הראשיות.

מתשריט התכנית עולה שהנכס נכלל באזור תעסוקה א' ממזרח לנתיבי איילון, בו יותרו תכליות למשרדים, תעשייה עתירת ידע או תעשייה נקיה אחרת, שטחים לרווחת העובדים כולל שירותי הסעדה למיניהם, מסחר סיטונאי, מסחר קימעונאי בהיקף של עד 20% מהשטחים העיקריים המותרים, בתי מלון, אחסנה, אולמות בידור ושמחה וכיוצ"ב.

<u>שטחי שירות</u>

שטחי השירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיו בהתאם לתכנית ע' על שינוייה ומעל מפלס הכניסה יותרו שטחי שירות בהיקף של עד 35% מהשטח העיקרי[6].

<u>הקלות</u>

אין בתכנית זו בכדי לשנות זכות לפנות בבקשת הקלה בכל נושא שניתן היה לבקשו לפי התכנית הראשית, לרבות תוספת שטחים עיקריים. הועדה ראשית במקרה של הקלה להתיר גם תוספת שטחי שירות עד 5%.

6.7 <u>תכנית ע/1</u>

התכנית קובעת הוראות מקיפות להקמת מרתפים, בייעודים שונים לרבות ההוראות שלהלן בבנייני מסחר, תעסוקה (משרדים תעשייה ומלאכה):

שטח המרתף עד 80% משטח המגרש ובגובה של עד 4.00 מ' בקומת המרתף העליונה ו-3.5 מ' בקומות התחתונות, ב-2 קומות ועד 4 קומות נוספות לשטחי שירות כלליים ובלבד שהוועדה שוכנעה ששטחים אלו נחוצים לתפקוד הבניין ואין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל התקן שבתוקף.

בקומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה יותרו שטחי שירות כלליים ושטחים נלווים לשימוש העיקרי בבניין ובלבד ששטחם לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה.

השטחים הנלווים יוצמדו ליחידות השימוש העיקרי או יירשמו כרכוש משותף בהיתר ובלשכת רישום מקרקעין. שטח מרתף המוצמד ליחידה, לא יעלה על השטח העיקרי אליו הוא מוצמד.

בקומות המרתף התחתונות יותרו שימושים לשטחי שירות כלליים.

בהתאם להוראות סעיף 12 לתכנית, במימוש זכויות טרם הוצאת היתר למרתף, ייגבה היטל השבחה בגין 2 קומות מרתף בתכסית 80% והיתרה תשולם במועד המימוש בהיתר.

6.8 <u>תכנית 5000</u>

התכנית מהווה תכנית מתאר כוללנית, שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. מטרת התכנית הינה, בין היתר, לקבוע הוראות להכנת תכניות מפורטת בסמכות ועדה מקומית, מכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה והיא מגדירה את מסגרת הזכויות לפי רח"ק.

הנכס ממוקם ברובע 9 באזור תכנון 901 - "נחלת יצחק, אזור התעסוקה נחלת יצחק". אזור זה נכלל בתשריט התכנית באזור תעסוקה מטרופוליני, הסמוך למערכת הסעת המונים לבנייה בגובה העולה על 40 קומות, בו נדרש מסמך מדיניות.

[6] הוועדה רשאית להתיר בנוסף שטחי שירות לרווחת הציבור בקומת קרקע מסחרית או רב תכליתית

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

6.9 <u>תכנית 507-0174052 (תא/4007)</u>

התכנית מהווה תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ומטרתה לאפשר בנייה חדשה למגורים, משרדים, מלונאות ומסחר. הנכס הנדון נכלל בתחום מגרש מס׳ 1A ביעוד עירוני מעורב, בו יחולו ההוראות שלהלן:

שטח מגרש	- 4,622 מ״ר כולל השפ״פ ו- 4,268.4 מ״ר ללא שפ״פ,
עיקרי	- 44,250 מ״ר, 30,600 מ״ר[7] לתעסוקה ומלונאות, 10,500 מ״ר למגורים, 1,650 מ״ר למסחר ו- 1,500 מ״ר למבני ציבור,
שירות	- 15,206 מ״ר,
מרפסות	- תותר תוספת של 12 מ״ר בממוצע ליח״ד ועד 14 מ״ר למרפסות,
מרתף	- בניה מתחת לקרקע תהיה לפי תכנית ע/1,
מס׳ יח״ד	- 112,
שטח מזערי ליח״ד	- שטח יח״ד לא יפחת מ- 50 מ״ר ושטח 20% מיחידות יעמוד על 75 מ״ר ברוטו,
דירות להשכרה	- 10% מהיחידות יהיו להשכרה,
גובה מבנה	- 170 מ׳, לא כולל בניה על הגג,
מס׳ קומות	- 48 קומות, כולל קומת קרקע בגובה כפול ולא כולל בניה על הגג,
קווי בניין	- כמסומן בתשריט,
הפרדת שימושים	- תבוצע הפרדה מירבית בין המגורים לשימושים אחרים ע״י הפרדת מבואות כניסה, מעליות, מערכות מבניות, חניונים, מתקני שרות וכיוצ״ב,
קירוי איילון	- עמודי המגדלים הסמוכים לתוואי כביש 20, יתוכננו כך שיוכלו לשאת בעומס גשר קירוי איילון,
שטח ציבורי	- בקומת הקרקע ובקומה הראשונה של המגדל יבנה שטח ציבורי שירשם בבעלות עיריית ת״א,
חניה	- תקן החניה למסחר ולמשרדים יעמוד על 1:80 או לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, לפי הנמוך מביניהם. יותקנו חניות לאופניים ולרכב דו גלגלי בהתאם לנספח התנועה. לפחות 60% מהחניות שלא למגורים, לא יוצמדו ולא יבוצע בהם סידור למינויים. החניות לשימוש הציבורי יהיה בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה,
מימוש התכנית	- הזכויות בתכנית יתכלו בתום 15 שנים. בסמכות הוועדה לדון בהארכת מועדים להתכלות הזכויות.

[7] לפחות, ניתן להמיר שטח ממגורים לתעסוקה ומלונאות

טבלת איחוד וחלוקה[8]

להלן חלקו של המבקש בהתאם להקצאות שנקבעו בתכנית:

מצב נכנס										
גוש	חלקה	בעלים	חלק בבעלות	שטח נכלל	יעוד	שטח נכלל ביעוד	מקדם יעוד	קרקע אקו'	שווי קרקע במצב נכנס	שווי יחסי
	28	פלוני	27/892	1	שצ"פ צמוד דרך	1	0.20	0.2	₪ 1,600	0.006%
		פלוני	81/2230							
		צור חדוה קלרה	27/892							
		צור חדוה קלרה	27/1115							

מצב יוצא								
בעלים	חלקה	מס' מגרש	יעוד	שטח	שטח אקו' מבונה	שטח אקו' בניכוי מחוברים	שווי יחסי בקרקע באחוזים	שווי יחסי בקרקע באקו'	מ"ר אקו' מוקצה	
פלוני	28	1	עירוני מעורב כולל שפ"פ	4,622	60,443	58,801	0.006%	3.26	3.26	0.0002%
פלוני										0.1000%
צור חדוה קלרה										0.0002%
צור חדוה קלרה										0.0001%

7. המצב הקנייני

7.1 מנסח 272786, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 31.07.2020[9], עולה שחלקה 28 בגוש 7110 בשטח 223 מ"ר רשומה בבעלות שלהן:

תאריך	מהות	הבעלים	חלק בנכס
18.10.1979	מכר	חברת נתיבי איילון בע"מ	196/223
30.04.2006	צוואה	פלוני	27/892
30.04.2006	צוואה	פלוני	81/2230
23.10.2008	תיקון רישום	צור חדוה קלרה	27/892
23.10.2008	תיקון רישום	צור חדוה קלרה	27/1115

7.2 ביום 27.06.1976 נחתם הסכם בין חברת נתיבי איילון בע"מ לבין הבעלים בחלקות 27-28,34 בגוש 7110, שנועד להסדיר תביעות הדדיות בקשר להפקעה ולפיצוי ההפקעה. במסגרת ההסכם, נתיבי איילון מתחייבת לצמצם את ההפקעה כך שהיא תמשיך לחול על שטח של כ- 25 מ"ר בחלקה 27 וכ- 196 מ"ר בחלקה 28. בהתאם לכך, נתיבי איילון תחזור בה מהפקעת יתרת השטחים שהופקעו בהפקעה המקורית. בתמורה מתחייבים הבעלים למסור לנתיבי איילון את החזקה והזכויות בשטחים המופקעים. תמורת הזכויות בשטחים המופקעים תעביר נתיבי איילון לבעלים את כל זכויותיה בשטח של כ- 171 מ"ר מתוך חלקה 160 בגוש 7110.

בנוסף, נתיבי איילון מתחייבת לבצע פרצלציה, שבה יופרדו השטחים המופקעים מחלקה 27 וחלקה 28 ושטח התמורה יאוחד עם חלקה 34 ליחידת רישום נפרדת. כל ההוצאות הכרוכות בטיפול בביצוע הפרצלציה תהיינה על חשבון נתיבי איילון. כמו כן התחייבה להימנע בעתיד מכל הפקעה נוספת מחלקות 27-28, 34 ושטח התמורה.

[8] בחלקות 27-28 ו- 160 יש חלקים הרשומים בבעלות חב' נתיבי איילון בע"מ, אולם אלה לא נרשמו מאחר ועל בסיס הסכם משנת 1979, יש להקצות את הזכויות בחלקות לבעלים הרשומים ללא הקצאה לחב' נתיבי איילון

[9] כפי שעולה מצילום של הנסח המצוי בשומת המבקש

7.3 ביום 16.06.2010, הושכר חלק משטח חלקות 27-28 בגוש 7110 לצורך התקנת מתקן שילוט שגודלו לא יפחת מ- 200 מ״ר ולא יעלה על 300 מ״ר, לתקופה של 36 חודשים מקיום תנאי מתלה[10]. לחברה תהיה אופציה להאריך את ההסכם בשתי תקופות נוספות, כל אחת בת 24 חודשים בתנאים. בהתאם להסכם הארכת שכירות מיום 13.03.2013 דמי השכירות יעמדו על 25,000 ₪ לחודש בהתאם להסכם הארכת שכירות מיום 25.05.2020 דמי השכירות יעמדו על 40,000 ₪ לחודש.

7.4 ביום 19.06.2014, הושכר המבנה המצוי בחלק 34 וחל מחלקות 27-28 ו-160 בגוש 7110 לתקופה שמיום החוזה ועד ליום 20.08.2018 תמורת 14,000 ₪ לחודש.

8. עמדות הצדדים

8.1 הנקודות שבהסכמה

8.1.1 תיאור הנכס וסביבתו, התכניות החלות בנכס והמועד הקובע,

8.1.2 העדר השבחה בגין תכנית ע׳, 1043א׳ ו-ע/1[11],

8.1.3 שטח הבנייה למגורים, מסחר ומשרדים ושטחי ציבור,

8.1.4 עלות הקמת המבנה הציבורי תקוזז מההשבחה,

8.1.5 החלק יחסי של הנכס במצב חדש לפי טבלאות האיזון וההקצאה בתכנית,

8.1.6 מקדם ההתאמה לבעלות במושע.

8.2 הנקודות שבמחלוקת

8.2.1 שמאי המבקש

8.2.1.1 המתודה לחישוב ההשבחה

שמאי המבקש בוחן את ההשבחה בנכס בהתאם לפער בשווי הזכויות במצב קודם של כלל החלקות שבבעלות המבקש, הכוללות בין היתר את הזכויות בחלקה הנדונה, בהשוואה לשווי כלל זכויותיו במצב חדש, בהתאם להוראות התכנית הנדונה וחלקו בהקצאה במגרש 1A.

לטענתו, המבקש פנה לקבלת שומת השבחה על כל החלקות בבעלותו (גוש 7110 חלקות 27-28,34,160 ו- 271). בפועל, הוועדה המקומית הפיקה בגין כל אחת מהחלקות שומה נפרדת וכתוצאה מכך ההשבחה בגין חלקה 271 מתנהלת בפני שמאי מכריע אחר. התנהלות זו יוצרת סיבוכים מיותרים.
בנוסף נטען שטבלאות האיזון נערכו רק לצורך קבלת הזכויות והמבקש לא הגיש התנגדות לתכנית כדי ש״התכנית תרוץ ולא תיתקע״.

[10] אין מספור של העמודים בחוזה ומהסעיפים הרשומים עולה כי לא הועבר החוזה בשלמות
[11] בהקשר זה מפנה השמאית להחלטת ועדת ערר תא/8531915 רביד נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת״א, ערר 8512-08-18 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת״א נ׳ חברת חלקה בגוש 6632, ערר 85112/12 עמוד מימון נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת״א ושומה מכרעת של מר משה נדם ברח׳ חומה ומגדל 26 בגו״ח 7067/1

בהתאם להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות בחלקות לחברת איילון, החברה חזרה בה ממרבית ההפקעה, הסכימה לחילופי שטחים והתחייבה לכך שלא נדרשות הפקעות מהחלקות ולכך שהבעלים רשאים לבנות בקרקע כרצונם. החברה התחייבה לבצע פרצלציה ולרשום את זכויות הבעלות במתחם. התחייבות זו מהווה "הבטחה שלטונית", שכן חברת נתיבי איילון הייתה באותה תקופה בבעלות העירייה.

בנוסף נטען שהשווי המיטבי של הנכס במצב קודם משקף את שווי החלקות יחד כמגרש אחד וההפרדה לחלקות יוצרת תוצאה לא הגיונית ובלתי סבירה.

ביעוד קודם לתכנון בעתיד, ניתן לאחד את החלקות בתשריט איחוד, שאינו מהווה אירוע מחולל מס, כפי שנקבע בשומה מכרעת שנערכה ע"י מר עומר סרחאן בגו"ח 6916/130 ברח' הירקון 18-20. ככל שחברת נתיבי איילון הייתה ממלאת את התחייבותה לביצוע הפרצלציה, הדיון היה מתקיים במגרש אחד במצב קודם, מה גם שאיחוד כזה היה יוצר פוטנציאל תכנוני ושווי גבוה יותר מרסיסי החלקות. בטבלאות האיחוד והחלוקה בתכנית, פוטנציאל זה לא הובא בחשבון השווי[12].

8.2.1.2 <u>השטח בבעלות המבקש</u>

בהסכם עם חברת נתיבי איילון, חולקה הבעלות בחלקות בהתאם לשטחים המפורטים להלן:

חלקה	שטח רשום	נתיבי איילון	המבקש
34	444	0	444
27	444	25	419
28	223	196	27
160	375	202	173
סה"כ	1,486	423	1,063

לעמדת המבקש, השטח הכלול בתכנית עומד על 889 מ"ר, אולם יש להביא בחשבון 1,063 מ"ר ברוטו, בהתאם להסכם משנת 1962 בין עיריית ת"א לשכונת נחלת יצחק, המוזכר במכתבו של היוהמ"ש ד. טלמר מיום 22.04.1982 , לפיו העירייה התחייבה להמליץ על חישוב אחוזי בנייה משטח החלקות ברוטו.

מפניית מה"ע, מר שמואל פן למנהל מחלקת רישוי בעניין תכנית 618, עולה שלאחר בירור עם היוהמ"ש לעירייה, סוכם שאחוזי הבנייה יחושבו משטח המגרש ברוטו ולא משטח המגרש לאחר ההפקעות.

לחיזוק עמדתו, שמאי המבקש מפנה לנכס ברח' מנורת המאור 8 בגו"ח 7093/503, ששטחו הרשום עומד על 1,301 מ"ר, אולם השטח לחישוב זכויות עומד על 1,521 מ"ר.

[12] מקדם השווי לחלקות ביעוד לתכנון בעתיד עם פוטנציאל לאיחוד נקבע על 0.85 בלוחות האיזון וההקצאה של התכנית, לעומת 0.6 בחלקות אחרות – נ.ג.

בדף זכויות שנערך ע"י מר דני לס, נקבע שמותר לבנות בו מבנה תעשייה בגובה 5 קומות, 200% בניה משטח החלקה. בנוסף, במידע שהופק בשנת 2020 לנכס ברח' יגאל אלון 172 בגו"ח 7105/170, השטח הרשום הוא 801 מ"ר והשטח לחישוב הזכויות 1,013 מ"ר.

8.2.1.3 <u>החלק היחסי בבעלות</u>

שמאי המבקש קובע שהשווי היחסי של חלקה 28 עומד על 0.0105% מסך השווי היחסי המוקצה לחלקות בבעלות המבקש, העומד על 16.26%, כמפורט להלן:

חלקה	חלק יחסי במגרש ההקצאה
34	9.64%
27	6.06%
28	0.0105%
160	0.55%
סה"כ	16.26%

8.2.1.4 <u>שווי</u>

שמאי המבקש קובע בנכס שווי בסך 12,000 ₪ למ"ר מבונה למגורים, 11,500 ₪ למ"ר מבונה מסחר, 4,000 ₪ למ"ר מבונה משרדים במצב חדש ו-4,200 ₪ במצב קודם, בהתבסס על נתוני ההשוואה שלהלן:

<u>מגורים</u>

מעסקאות מכר לדירות מגורים בסביבה, עולים הנתונים שלהלן:

תאריך	גו"ח	מיקום	שווי מכירה	חלק נמכר	שנת בניה	שטח	מחיר למ"ר
21.03.2017	7093/399	רח' נחלת יצחק	650,000 ₪	0.333	1979	60	
19.04.2017	7093/72		2,115,000 ₪	1.000	1990	60	32,250 ₪
14.03.2017	7093/49		1,500,000 ₪	1.000	1950	47	31,915 ₪
05.06.2017	7093/549		2,600,000 ₪	1.000	1999	88	29,545 ₪
09.07.2017	7093/549		5,650,000 ₪	1.000	2000	235	
30.05.2017	7093/341		3,400,000 ₪	1.000	2007	103	33,010 ₪
15.02.2018	7093/549		2,930,000 ₪	1.000	2001	91	32,198 ₪
21.12.2017	7093/549		3,100,000 ₪	1.000	2002	105	29,524 ₪
26.02.2018	7093/341		3,540,000 ₪	1.000	2010	103	34,369 ₪
16.11.2017	7093/549	רח' תוצרת הארץ	3,780,000 ₪	1.000	2009	120	31,500 ₪
07.06.2017	7093/549		3,360,000 ₪	1.000	2015	97	34,639 ₪
29.08.2017	7093/549		3,650,000 ₪	1.000	2014	125	29,200 ₪
23.03.2017	7093/549		3,550,000 ₪	1.000	2015	132	26,894 ₪
21.08.2017	7093/549		3,585,000 ₪	1.000	2014	100	35,850 ₪
26.10.2017	7093/549		3,625,000 ₪	1.000	2014	121	29,959 ₪
23.11.2017	7093/549		3,400,000 ₪	1.000	2014	115	29,565 ₪
28.03.2018	7093/549		4,300,000 ₪	1.000	2014	122	35,246 ₪
18.02.2018	7093/549		3,800,000 ₪	1.000	2014	120	31,667 ₪
17.01.2018	7093/549		3,000,000 ₪	1.000	2013	120	25,000 ₪
ממוצע נחלת יצחק ותוצרת הארץ							31,500 ₪
ניכוי מע"מ 17%							26,923 ₪

תאריך	גו״ח	מיקום	שווי מכירה	חלק נמכר	שנת בניה	שטח	מחיר למ״ר
ניכוי רווח יזמי 20%							₪ 22,436
ניכוי עלויות בנייה כולל חניה							(₪ 9,000)
שווי מ״ר מבונה במעוגל							₪ 13,400
05.12.2018	7105/138	מגדל השחר בגבעתיים המהווה מגדל מעורב	₪ 2,700,000	1.000	2017	120	₪ 22,500
05.02.2018	7105/138		₪ 1,725,000	0.500	2017	125	₪ 27,600
14.11.2017	7105/138		₪ 2,830,000	1.000	2013	131	₪ 21,603
27.10.2017	7105/138		₪ 2,660,000	1.000	2017	125	₪ 21,280
03.09.2017	7105/138		₪ 3,000,000	1.000	2017	120	₪ 25,000
08.08.2017	7105/138		₪ 3,100,000	1.000	2016	120	₪ 25,833
ממוצע מגדל השחר							₪ 23,940
שווי מ״ר מבונה לאחר חילוץ							₪ 8,000

לאחר התאמה למיקום ולעירוב שימושים בבניין, נקבע ע״י שמאי המשיבה שווי בסך 12,000 ₪ למ״ר מבונה ביעוד זה.

<u>מסחר</u>

שמאי המבקש מסתמך על נתוני השכירות בנכס ומחירי ההיצע באתר יד 2, המפורטים להלן:

מועד פרסום	כתובת	קומה	שטח	מחיר מבוקש לחודש	מחיר צפוי למ״ר (0.97)
2019	יגאל אלון	קרקע	130	₪ 14,000	₪ 104
2019	עליית הנוער	קרקע	35	₪ 3,500	₪ 97
2019	עליית הנוער	קרקע	36	₪ 3,400	₪ 92
2019	יגאל אלון	קרקע	140	₪ 14,750	₪ 102
דמי שכירות מבוקשים					₪ 100
שווי מ״ר בנוי בשיעור היוון של 7%					₪ 17,142
דמי שכירות למ״ר בחלקות 34,271 בגוש 7110					₪ 140
שווי מ״ר בנוי					₪ 24,000
ניכוי רווח יזמי 20%					₪ 20,000
ניכוי עלויות בנייה כולל חניה					(₪ 8,500)
שווי מ״ר מבונה במעוגל					₪ 11,500

<u>דמי השכירות בנכס</u>

שמאי המבקש מציג את התמורה המתקבלת מדמי שכירות בחלקות שבבעלות המבקש, המפורטת להלן:

גו״ח	שטח בנוי	דמ״ש[13]	דמ״ש למ״ר	מהות הנכס
7110/271	180 מ״ר	₪ 24,000	₪ 133	מבנה חדש כולל סככה ומקומות חניה
7110/34	130 מ״ר	₪ 18,000	₪ 140	מתוך מבנה קיים בשטח 200 מ״ר
7110/27		₪ 25,000[14]		שלט פרסום הפונה לנתיבי איילון

[13] ללא מע״מ

[14] דמי השכירות במועד הקובע

סך השטח בבעלות המבקש עומד על מ״ר 1,511 מ״ר ברוטו, כולל חלקה 271, הממוקמת ממזרח לרחוב יוקנעם, ששטחה ברוטו עומד על 448 מ״ר וסך דמי השכירות החודשיים עומד על 82,000 ₪ לחודש. שטח הקרקע בחלק המערבי מושא ההשבחה שבמחלוקת כאן עומד על 1,063 מ״ר ברוטו.

לאחר העמסת 15% לשטחי שירות, נקבע על ידו שווי בסך 11,500 ₪ למ״ר מבונה עיקרי.

<u>משרדים</u>

שמאי המבקש מבסס את השווי שקבע על עסקאות שנערכו בתקופה שמיום 01.07.2017 ועד ליום 31.07.2018, למכר משרדים בסביבה ומפורטות להלן:

כתובת	מחיר	שטח	שנת בניה	מחיר למ״ר
מנחם בגין	7,486,000 ₪	393	2017	19,048 ₪
	2,300,000 ₪	144	2017	15,972 ₪
	3,190,127 ₪	231	2017	13,810 ₪
	7,859,373 ₪	650	2018	12,091 ₪
מגדל השחר - גבעתיים	2,519,000 ₪	184	2016	13,690 ₪
	2,779,000 ₪	190	2016	14,626 ₪
	26,340,000 ₪	1,631	2018	16,150 ₪
ממוצע בניה חדשה				15,330 ₪
ניכוי רווח יזמי 20%				22,436 ₪
ניכוי עלויות בנייה כולל חניה				(8,500 ₪)
שווי מ״ר מבונה במעוגל				4,000 ₪
עסקאות בגוש 7110	1,000,000 ₪	100	1988	10,000 ₪
	1,000,000 ₪	77	1970	12,987 ₪
	950,000 ₪	104	1970	9,135 ₪
ממוצע בניה ותיקה				10,498 ₪

לאחר העמסת 25% לשטחי שירות, נקבע על ידו שווי בסך 4,000 ₪ למ״ר מבונה עיקרי במצב החדש ובסך 4,200 ₪[15], מצב הקודם.

<u>מכר חלק מחלקה 21 בגוש 7110</u>

בהתאם להחלטת בית משפט בתיק 32966-04-15 מיום 18.12.20170, נמכרו 222 מ״ר משטחה של חלקה 21 בגוש 7110, תמורת 8,555,555 ₪ לפי הסכם מכר מיום 08.11.2017. תמורה זו משקפת שווי בסך 38,500,000 ₪ לדונם תעסוקה ברוטו ואם נבחן אותה לשטח המכר נטו, העומד על 212.5 מ״ר, היא משקפת כ- 40,261,000 ₪ לדונם נטו תעסוקה. התמורה ששולמה משקפת שווי בהליך כפוי ויש להוסיף עליה את אי הודאות עד לאישור התכנית, היטל השבחה ודחייה.

[15] שווי למ״ר מבונה תעסוקה במצב קודם זהה לעיקרי ושירות

בחוות דעת שנערכה ביום 28.02.2017, ע"י מומחית בית המשפט, גב' נעמי קפלנר, שווי הזכויות למחצית הבעלות בחלקה 21 בגוש 7110 הוערך בכ- 9,700,000 ₪ בהתבסס על שווי בסך 11,000 ₪ למ"ר מבונה למגורים, בהתחשב בהעמסת שטחי שירות בשיעור 25%. שווי מ"ר מבונה למשרדים נאמד בסך 3,250 ₪ בהתחשב בהעמסת 38% לשטחי שירות והשווי למסחר נאמד בסך 8,000 ₪ בהתחשב בהעמסת 25% למטרות שירות. בשומה זו, שווי החניה נוסף לשווי החלקה.

העסקה בחלקה 21 מצביעה על שווי בסך 130,000,000 ₪ - 140,000,000 ₪ למתחם. בהתבסס על השטח האקוויוולנטי שנאמד בכ- 3.6 ד', בטבלת האיזון בתכנית, שעודכנה בחודש מרץ 2017, שווי המתחם יעמוד על 145,000,000 ₪.

8.2.1.5 שווי מצב קודם

שמאי המבקש קובע את שווי המתחם בחלקות 28-27, 34 ו-160, לפי בנייה בשיעור 160% למבנה משרדים מעל קומת קרקע מסחרית (40%) ושטחי שירות (40%) בחישוב משטח החלקות ברוטו בתוספת תרומת השלט הקיים לשווי, כמפורט להלן:

החלק היחסי של חלקה 28 בשווי

שמאי מבקש קובע ששווי חלקה 28 עומד במצב קודם על 2.54% משווי כלל החלקות בבעלות המבקש, לפי חלקה היחסי, כמפורט להלן:

גוש	חלקה	שטח בבעלות פלוני	חלק יחסי
7110	34	444	41.77%
	27	419	39.42%
	28	27	2.54%
	160	173	16.27%
סה"כ		1,063	100.00%

בהתאם לכך נקבע שווי חלקה 28, לפי חלקה היחסי בהכנסות ובשווי, כמפורט להלן:

תיאור	אחוזי בניה	שטח	דמ"ש חודשיים/שווי מ"ר	סה"כ
שכירות משלט פרסום			₪ 27,003	₪ 4,050,450
קומת קרקע מסחרית	40%	425.2	₪ 11,500	₪ 4,889,800
משרדים בקומות	160%	1,700.8	₪ 4,200	₪ 7,143,360
שטחי שירות	70%	744.1	₪ 4,200	₪ 3,125,220
סה"כ				₪ 19,208,830
חלק יחסי לחלקה 28 (2.54%)				₪ 487,901

תכנית 5000

לטענת שמאי המבקש יש להביא בחשבון את השפעתה החיובית של תכנית 5000 על שווי המתחם במצב קודם, שכן התכנית יצרה צפייה לאישור אלפי מ"ר למסחר ומשרדים ברמת ודאות גבוהה. לאור הפסיקה, תיקון 126 והנחיית היועמ"ש לממשלה שומת המבקש אינה כוללת השבחה בגינה, אולם אין להתעלם מהשפעתה.

יעוד הקרקע במצב קודם הוא לתכנון בעתיד, שמשמעותו דחייה בלבד. בנוסף יש את החוזה עם נתיבי איילון, שמאפשר לאשר תב"ע תוך זמן קצר. לעמדתו, אין לזמן שחלף (כ-40 שנה) כדי לשנות עמדה זו, שכן התכנית לא הוגשה משום שהמשפחה חשבה לתומה שהם חוזרים למפעל ושום דבר לא קרה, כי הם חזרו ליעוד המקורי.
כמו כן נטען שבחלקה 271 שבבעלות המבקש, הוערך שווי דונם תעסוקה בסך 12,600,000 ₪ לעומת 8,000,000 ₪ בנכס ביעוד לתכנון בעתיד.

שמאית המשיבה קבעת הפחתה בשיעור 40% מהשווי לתעשייה במתחם המזרחי. בגרסה הראשונה של לוחות האיזון וההקצאה נקבעה הפחתה בשיעור 10% ולאחר ההתנגדויות ההתאמה תוקנה ל-15%, לכן אין מקום לקביעת ההפחתה שקבעה שמאית המשיבה.

לעמדת שמאי המבקש, מקדם השווי צריך לעמוד על 1.0 בשל היקף השטח בבעלות המבקש בהשוואה ליתר החלקות ששטחן אינו עולה על 500 מ"ר. בהחלטת הוועדה בהתנגדויות, ההסכם עם נתיבי איילון לא הובא בחשבון השווי שנקבע בטבלאות האיזון, אולם הסכם זה השפיע על שווי השוק של הנכס.

לטענת שמאי המבקש, בהתחשב בהסכם עם נתיבי איילון ותכנית 1205, ניתן לבנות בנכס לפי הוראות תכנית 618 ואין בשלט הקיים בקצה הצפוני של חלקה 27 כדי למנוע את מימוש הבנייה בגובה 5 קומות.

8.2.1.6 <u>שווי מצב חדש</u>

שמאי המבקש מסכים לשטח הבנייה שנקבע בשומת המשיבה במצב חדש הכולל מסחר (1,650 מ"ר עיקרי), משרדים (30,600 מ"ר עיקרי) ו- 112 יח"ד (89 יח"ד רגילות בשטח 10,119 מ"ר, 12 יח"ד קטנות בשטח 900 מ"ר ו- 11 יח"ד קטנות להשכרה בשטח 825 מ"ר), אך חלוק על עלות ההקמה של המבנה הציבורי בשטח 1,500 מ"ר והמקדמים הראויים, כמפורט להלן:

<u>עלות הקמת מבני ציבור</u>

לטענת שמאי המבקש עלות הקמת המבנה הציבורי עומדת על 18,225,000 ₪[16] לשטח עיקרי של 1,500 מ"ר + 35% שטחי שירות בעלות בניה בשווי 9,000 ₪ למ"ר, הכוללת את העמסת עלות החניה. עלות זו מבוססת על פניית מנהל אגף הנכסים בעיריית ת"א מר אלי לוי מיום 17.05.2020, במתחם סומייל הקובע אותה על 10,000 ₪ למ"ר ו- 120,000 ₪ למקום חניה[17].

[16] 1,500 מ"ר × 9,000 ₪ × 1.35
[17] מסמך זה לא הוגש בשל התנגדות שמאית המשיבה

חניה

שמאי המבקש טוען כי נתוני השווי בשומת המשיבה מגלמים את שווי החניה ולכן אין להוסיף את שוויה לשווי הנכס במצב חדש, כפי שטענה שמאית המשיבה בתגובתה.

8.2.1.7 מקדמים

מגורים רגיל - 1.00,

דירות קטנות - 1.05,

דירות להשכרה - 0.35,

הפחתה לגודל - 0.15, מגלם זה כולל את ההפחתה לגודל, מיקום ועירוב שימושים.

מושע ודחייה

שמאי המבקש קובע הפחתה בשיעור 20% למושע ובסך 10% לדחייה בגין אי ודאות, בשל פניית בעלי החלקות הגובלות ברח' יגאל אלון לבית המשפט העליון, בטענה שקופחו בטבלאות ההקצאה. כמו כן ציין כי מכפלת המקדמים בשומת המשיבה מצביעה על הפחתה בשיעור 27%, לעומת הפחתה בשיעור 37.3% שקבעה ברח' ההסתדרות 32 בגבעתיים (גו"ח 6162/45) ובגו"ח 6163/73 בתכנית פינוי בינוי, עם דיירים שהיו מעוניינים בתכנית.

8.2.2 שמאית המשיבה

8.2.2.1 המתודה לחישוב ההשבחה

עם קבלת פניית המבקש הופקו לפי הפרוצדורה הקיימת 4 הזמנות נפרדות. ככל שהמבקש ציפה לקבל שומה אחת המבקש יכול היה לפנות בבקשה לאיחוד תיקים בפני השמאי המכריע. לעמדת שמאית המשיבה יש לאמוד את ההשבחה בכל אחת מהחלקות בנפרד, בהתאם לטבלת ההקצאה של התכנית ובהתחשב ביעודה ושטחה.

8.2.2.2 השטח בבעלות המבקש

לטענת שמאית המשיבה יש לדחות את עמדת שמאי המבקש לחישוב הזכויות משטח החלקות ברוטו, שכן טענה זו אינה עולה בקנה אחד עם הוראות תכנית 618, סותרת את החלטת הוועדה המחוזית בהתנגדויות ואף פוגעת בתכנית, שכן היא מהווה שינוי לשווי החלקות במצב הנכנס. כמו כן הפנתה לפרוטוקול ההחלטה בהתנגדויות מיום 16.01.2017, ממנו עולה שאין לקבל את טענת המתנגדים לפיה מכתבו של מהנדס העיר משנת 1992 מהווה הבטחה שלטונית מחייבת.

8.2.2.3 החלק היחסי בבעלות

חלקו היחסי של המבקש עומד 0.0105% בהתאם לחלקו היחסי בלוחות ההקצאה ומהווה את סכום החלק היחסי בהקצאה למר פלוני (0.0102%) ולגב' צור חדוה קלרה (0.0003%).

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

8.2.2.4 שווי

מגורים

שמאית המשיבה קובעת שווי בסך 16,000 ₪ למ״ר מבונה, בהסתמך על הנתונים שלהלן:

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח	שנת בניה	מחיר	מחיר למ״ר
05.04.2017	6110/421	דרך מנחם בגין 144	68	2018	2,720,000 ₪	40,000 ₪
17.09.2017	6110/421	דרך מנחם בגין 144	90	2018	3,100,000 ₪	34,444 ₪
13.05.2018	6110/421	דרך מנחם בגין 144	60	2018	3,150,000 ₪	52,500 ₪
10.07.2017	6110/421	דרך מנחם בגין 146	70	2018	2,900,000 ₪	41,428 ₪
15.10.2017	6110/370	דרך מנחם בגין 156	67	2017	2,970,000 ₪	44,328 ₪
30.05.2018	7093/341	נחלת יצחק 14	100	2009	3,550,000 ₪	35,500 ₪
04.09.2018	7093/549	נחלת יצחק 18	91	2001	3,250,000 ₪	35,714 ₪
21.08.2017	7093/549	תוצרת הארץ 11	100	2014	3,585,000 ₪	35,850 ₪
07.06.2017	7093/549	תוצרת הארץ 11	97	2014	3,360,000 ₪	34,639 ₪
28.03.2018	7093/549	תוצרת הארץ 11	122	2014	4,300,000 ₪	35,246 ₪
שווי מ״ר בנוי (על הצד הזהיר)						35,000 ₪
ניכוי מע״מ 17%						30,342 ₪
ניכוי רווח יזמי 20%						25,285 ₪
ניכוי עלויות בנייה כולל חניה						(9,000 ₪)
שווי מ״ר מבונה במעוגל						16,000 ₪

בהמשך הפנתה לערכים שנקבעו בשומות מכריעות שלהלן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	בינוי ושימושים	מועד קובע	שווי למ״ר מבונה	שווי יח״ד להשכרה
עומר סרחאן	7052/56	דרך שלמה 44	בניינים בני 7-17 קומות לשימושים מעורבים למסחר, משרדים ומגורים בדיור להשכרה	29.11.2018	15,200 ₪	12,200 ₪
נאווה סירקיס	6976/204	מיקוניס 8	שימושים מעורבים לתעסוקה/ משרדים (75%) ומגורים (25%)	06.01.2017	16,185 ₪	
אבישי זיו	7052/57	דרך שלמה 46-48	שימושים מעורבים למסחר, תעסוקה ומגורים	06.12.2018	16,500 ₪	

בהתאם לנספח הבינוי, המגורים ממוקמים בקומות 33-48. יש להביא בחשבון שהשווי בכל קומה נוספת עולה בשיעור כ- 1.5%, כפי שנקבע השומות המכריעות המפורטות להלן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	תוספת שווי לקומה
בצלאל קציר	6144/608	עלומים 38	2.0%
ארז כהן	6181/347	הירדן 67	1.0%
אלי כהן	7313/6	דרך שיבא	1.0%
שמואל רוזנברג	6628/814-819	רקאנטי 5	1.5%
תמיר שדה	6885/21	אייזיק שטרן 20	2.0%

מכאן שהשווי שנקבע בשומת המשיבה הוא על הצד הנמוך.

משרדים

שמאית המשיבה קובעת שווי בסך 4,700 ₪ למ״ר מבונה עיקרי, כולל העמסת 25% שטחי שירות ובהסתמך על הנתונים שלהלן:

עסקאות ממערכת מידע נדל״ן למכר למשרדים בדרך מנחם בגין

תאריך	גו״ח	מס׳	שטח	חניה	שנת בניה	מחיר	מחיר ללא חניה	מחיר למ״ר ברוטו
27.06.2018	6941/171	23	448	2	2000	₪ 9,082,000	₪ 8,882,000	₪ 19,826
01.04.2018	6941/171	23	126	1	2000	₪ 1,870,000	₪ 1,770,000	₪ 14,048
07.08.2017	6110/377	154	108	0	1998	₪ 1,385,000	₪ 1,385,000	₪ 12,824
30.12.2018	6110/421	144	235	4	2017	₪ 5,100,000	₪ 4,700,000	₪ 20,000
30.07.2018	6110/421	144	393	6	2017	₪ 8,442,240	₪ 7,842,240	₪ 19,955
19.12.2017	6110/421	144	1,665	18	2017	₪ 30,000,000	₪ 28,200,000	₪ 16,937
21.03.2019	6110/418	156	225	0	2019	₪ 2,936,751	₪ 2,936,751	₪ 13,052

מחירי שכירות מבוקשים למשרדים מאתר יד 2

מועד פרסום	כתובת	קומה	שטח	מחיר מבוקש לחודש	מחיר צפוי למ״ר (0.97)
2019	דרך מנחם בגין	20	250	₪ 22,500	₪ 87
2019	דרך מנחם בגין 150	7	159	₪ 14,310	₪ 87
2019	דרך מנחם בגין 23	14	112	₪ 10,500	₪ 91
2019	הארבעה	12	550	₪ 66,000	₪ 116
2019	יגאל אלון 94	13	167	₪ 21,370	₪ 124
2019	יגאל אלון 96	16	135	₪ 10,665	₪ 77

מחירים מבוקשים לשכירות במשרדים מאתר homeless

- משרד בדרך מנחם ברמת מעטפת בשטח 170 מ״ר, מוצע להשכרה תמורת 13,600 ₪ לחודש.
- משרד בשטח 165 מ״ר + 2 חניות בפרויקט We TLV בדרך מנחם, מוצע להשכרה תמורת 88 ₪ למ״ר לחודש.
- משרד בשטח 70 מ״ר במגדל משרדים ״בית קרדן״ בדרך מנחם בגין 154, מוצע להשכרה תמורת 6,300 ₪ לחודש.

מסחר

שמאית המשיבה קובעת שווי בסך 11,000 ₪ למ״ר מבונה עיקרי, לאחר העמסת 15% שטחי שירות ובהסתמך על הנתונים שלהלן:

מחירי שכירות מבוקשים למסחר מאתר יד 2

מועד פרסום	כתובת	קומה	שטח	מחיר מבוקש לחודש	מחיר צפוי למ״ר (0.97)
2019	יגאל אלון	קרקע	130	₪ 14,000	₪ 104
2019	עליית הנוער	קרקע	35	₪ 3,500	₪ 97
2019	עליית הנוער	קרקע	36	₪ 3,400	₪ 92
2019	יגאל אלון	קרקע	140	₪ 14,750	₪ 102
2019	הארבעה 28	קרקע	115	₪ 40,250	₪ 340

מועד פרסום	כתובת	קומה	שטח	מחיר מבוקש לחודש	מחיר צפוי למ״ר (0.97)
2019	הארבעה 28	קרקע	134	₪ 46,900	₪ 340
2019	הארבעה	קרקע	230	₪ 73,600	₪ 310
2019	הארבעה 10	קרקע	60	₪ 15,000	₪ 242

<u>שטח לתכנון בעתיד</u>

שמאית המשיבה קובעת שווי בסך 8,000 ₪ למ״ר קרקע ביעוד זה, בהסתמך על השווי בסך 7,500 ₪ למ״ר קרקע, שנקבע בשומה מכרעת שנערכה ע״י מר משה נדם בגו״ח 7067/1 ברח׳ חומה ומגדל 12 ורח׳ נחל איילון 19 ליום 06.01.2017, לאחר התאמה למועד הקובע. בשומתה פורטו נתוני ההשוואה בשומה זו ונטען כי יש להעדיף נתוני השוואה על פני קביעת מקדמים.

<u>שצ״פ</u>

שווי השצ״פ הוערך בגבולות 20% משווי קרקע בסביבה.

<u>שווי לשימוש מעורב</u>

שמאית המשיבה מציגה את ערכי השווי שנקבעו לשימושים מעורבים בשומות המכריעות המפורטות להלן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	בינוי	מועד קובע	שווי למ״ר מבונה
אבישי זיו	7052/57	דרך שלמה 46-48	שימושי מסחר, תעסוקה ומגורים	06.12.2018	₪ 14,480
עומר סרחאן	7052/56	דרך שלמה 44	בניינים בני 7-17 קומות ושימושים מעורבים למסחר, משרדים ומגורים בדיור להשכרה	29.11.2018	₪ 12,700

<u>מכר בגו״ח 7110/21</u>

לטענת שמאית המשיבה, העסקה בנכס בוצעה לפני אישור התכנית ומגלמת סיכון, אי ודאות, דחייה, היטל השבחה צפוי וכיוצ״ב. בהתאם לכך, אין להתבסס עליה כנתון יחיד לקביעת ההשבחה מתכנית שאושרה מאוחר יותר.

<u>שלט פרסום</u>

לטענת שמאית המשיבה אין להביא בחשבון השווי את תרומת השלט הקיים, שכן טענה זו נדחתה בדיון בהתנגדויות, מאחר שלא ידוע אם הוא הוקם ברישיון. כמו כן לא ידוע אם הוועדה הייתה מאשרת בניה לגובה עם שלט קיים שמצוי במרכז החלקה. בנוסף נטען שהשווי שנקבע לקרקע בתכנון בעתיד מגלם את האפשרות להצבת פרסום, שכן הנכס הנישום, בשומה המכרעת שנערכה ע״י מר משה נדם, גובל גם הוא בנתיבי איילון ומגלם את כל הפוטנציאל הטמון בקרקעות דומות.

8.2.2.5 <u>שווי מצב קודם</u>

יעוד החלקות במצב קודם הוא לתכנון לעתיד, דרך או שצ"פ צמוד לדרך, כפי שמופיע בטבלאות האיזון וההקצאה בתכנית ולא לתעשייה כפי שנטען ע"י שמאי המבקש.

שמאית המשיבה קובעת את השווי במצב הקודם לפי קרקע ביעוד שצ"פ בשטח 1 מ"ר לפי מקדם 0.2 משווי קרקע לתכנון בעתיד, כמפורט להלן:

שימוש	שטח	מקדם שווי	שווי
שצ"פ	1	0.2	₪ 1,600
סה"כ שווי (1 מ"ר × 1,600 ₪)			**<u>1,600</u> ₪**

לטענתה, אין לאפשרות לאחד את החלקות השפעה על השווי שכן הכוונה "בקרקע שיעודה תכנון בעתיד" היא שהמתחם יעבור הליך תכנוני נוסף יחד עם חלקות אחרות ואין משמעות אם מדובר בחלקה בודדת או במקבץ חלקות בבעלות אחת. כמו כן נטען שהפוטנציאל התכנוני זהה בכל החלקות במתחם ואין לעובדה שהחלקות מצויות בבעלות אחת, כדי להוות יתרון.

<u>הסכם עם חב' נתיבי איילון</u>

תכנית 1205 הקפיאה את הבנייה על פי הפסיקה בעניין סוניה אברמוביץ יש לנטרל את ההסכם שהוא חיצוני לתכנית, לכן ההסכם עם נתיבי איילון אינו משנה את היעוד הסטטוטורי הקיים. לחיזוק עמדתה טענה שעמדה זו התקבלה ע"י השמאי המכריע בתיק שנדון בירושלים[18] והפנתה לשומה מכרעת שנערכה ע"י מר ארז כהן ברח' התאנה בחולון, שם נקבע שאין רלוונטיות להסכמים חיצוניים לתכנית.

<u>תכנית 5000</u>

גישת שמאי המבקש לציפייה, לפיה יש להביא בחשבון בנייה של מאות אלפי מ"ר למסחר ומשרדים ברמת ודאות גבוהה לפי תכנית 5000, מנוגדת לעמדת היועמ"ש לממשלה מיום 05.11.2018, הקובע שתכנית כוללנית מהווה תכנית "שקופה" ויש לשום את ההשבחה בגינה בשיטת "המקפצה המנטרלת". גישה זו אומצה גם בשומות המכריעות שנערכו ע"י מר אייל יצחקי בגו"ח 7082/1-3 בדרך שלמה פינת רח' הרצל, מר עומר סרחאן בגו"ח 7052/56 בדרך שלמה 44 ומר אבישי זיו בגו"ח 7052/57 בדרך שלמה 46-48.

לטענתה, שומת ההשבחה בגין תכנית זו, שנערכה למכר מחצית מהקרקע בגו"ח 7110/21, בוצעה טרם תיקון 126 לחוק ואין להשוותה למקרה הנדון, בו יחול תיקון זה, לכן יש לדחות את טענת שמאי המבקש בנושא.

[18] ללא הפנייה – נ.ג.

<u>תכנית 618</u>

עם אישורה של תכנית 1205 תכנית 618 אינה רלוונטית, לכן יש לדחות את טענת שמאי המבקש בנושא. בהוראות התכנית קיימת רשימת חלקות שבהן התכוונו לקבוע חישוב זכויות לפי השטח ברוטו והנכס אינו נמנה ביניהן.

המכתבים אליהם מפנה שמאי המבקש אינם מהווים מסמך סטטוטורי ואין להביא בחשבון נוהג לא חוקי לחישוב הזכויות משטח ברוטו. שטח הקרקע לחישוב השווי נקבע בתקן 15 וגם בהחלטת היועמ"ש לוועדה המחוזית.

שמאית המשיבה מפנה להבהרת הוועדה המחוזית ביחס לתכנית 1205, לעניין מועד ביצוע וקובעת שאי עמידה בו אינה מבטלת אוטומטית את התכנית.

הרחבת השימושים לפי הוראות תכנית 1043 א', אינה חלה על קרקע ביעוד לתכנון בעתיד, אלא רק על מגרשים ביעוד תעשייה.

8.2.2.6 **<u>שווי מצב חדש</u>**

שמאית המשיבה קובעת את שווי הנכס במצב חדש בהתאם לחלקו היחסי בשווי המגרש הכולל מסחר (1,650 מ"ר עיקרי), משרדים (30,600 מ"ר עיקרי) ו- 112 יח"ד (89 יח"ד רגילות בשטח 10,119 מ"ר, 12 יח"ד קטנות בשטח 900 מ"ר ו- 11 יח"ד קטנות להשכרה בשטח 825 מ"ר).

<u>עלות הקמת מבני ציבור</u>

שמאית המשיבה מקזזת מהשווי במצב החדש את עלות הקמת המבנה הציבורי בשטח 1,500 מ"ר בסך 13,162,500 ₪[19], לפי עלות בניה בסך 6,500 ₪ והעמסת שטחי שירות בשיעור 35%.

לטענתה, העלות שנקבעה בשומת המבקש בסך 9,000 למ"ר גבוהה ואינה נתמכת בעלויות הבניה שפורסמו בחוברת "דקל" מחודש יולי 2018, לפיהן היא עומדת על 5,070 ₪ למ"ר למשרדים. שמאית המשיבה התנגדה להגשת מכתבו של מר אלי לוי לבעלים במתחם סומיל וטענה שמדובר באזור שונה לגמרי ובכל מתחם קיימות הוראות אחרות לגבי המטלה הציבורית, לכן אי אפשר להסיק ממכתבו לגבי התכנית הנדונה.

8.2.2.7 **<u>שווי חניות בשטחי התעסוקה</u>**

על שווי הקרקע ביעוד תעסוקה בשומות מכריעות, יש להוסיף את שווי מקומות החניה. בהתחשב בשווי בסך 24,000 ₪[20] למקום חניה, השווי הנוסף בנכס הכולל 383 מקומות חניה[21], יעמוד על 9,192,000 ₪. לתמיכה בעמדתה הפנתה לשומה מכרעת שנערכה ע"י

[19] 1,500 מ"ר × 6,500 ₪ × 1.35

[20] בהתאם לשווי שנקבע בשומות מכריעות של מר אלי כהן בגו"ח 6156/553 שקבע שווי קרקע למקום חניה במרתף בסך 23,500 ₪ ליום 09.07.2017 ושל מר שמואל רוזנברג שקבע שווי מקום חניה ציבורי במרתף בסך 23,500 ₪ ליום 17.12.2014

[21] לפי תקן של 1:80 ושטח עיקרי למשרדים של 30,600 מ"ר

מר שמואל רוזנברג ברח' אריאל שרון, שם נקבע ששווי מקום חניה עומד על 23,500 ₪ לחודש יולי 2017 ולשומה מכרעת שנערכה ע"י מר אלי כהן[22].
בשומה שנערכה ע"י משרד ברק פרידמן למכר חלק מחלקה 21 בגוש 7110, שווי החניה הופחת ולא נוסף לשווי במצב החדש, כך נהגה גם בנתוני ההשוואה.
ביחס לחניה הציבורית נטען שאין בהוראות התכנית דרישה להקמתן, לכן אין מקום לקיזוז עלות הקמתן מהשווי במצב חדש.

8.2.2.8 **<u>מקדמים</u>**

מגורים רגיל - 1.00,
דירות קטנות - 1.10,
דירות להשכרה - 0.55,
הפחתה לגודל - 0.90.

<u>מושע ודחייה</u>

שמאית המשיבה קובעת מקדם 0.80 וטוענת שהדחייה סבירה ותואמת לדחייה שנקבעה בשומות מכריעות שנערכו ע"י מר אייל יצחקי בגו"ח 7082/1-3 שקבע דחייה של שנה וחצי, מר עומר סרחאן בגו"ח 7052/56 שקבע מקדם 0.839 ומר אבישי זיו בגו"ח 7052/57 שקבע מקדם 0.89. לעמדתה, מקדם המושע מגלם דחייה לאי ודאות, לכן הפחתה נוספת מהווה הפחתה כפולה. לטענת שמאית המשיבה בתכנית שבה בעלי הקרקע מקבלים במצב חדש שווי גבוה פי כמה וכמה מהשווי במצב קודם, הדחייה צריכה להיות קטנה מאוד, שכן יש להם תמריץ גבוה למימוש התכנית בזמן קצר. לטענתה, כל הבעלים במתחם ביקשו לקבל שומות השבחה טרם מימוש, לכן ייתכן שקיימת התארגנות של הבעלים לקראת ביצוע עסקה.

ביחס לשומות ברח' ההסתדרות בגבעתיים, נטען שמדובר במתחם עם מבני מגורים בגובה 3-4 קומות להריסה ובניה מחדש, מצב שאינו דומה לנכס הנדון.

<u>עירוב שימושים</u>

ברוב הפרויקטים קיימת הפרדה מוחלטת בין השימושים ע"י בנייה באגפים שונים, הפרדה בכניסות ובלובי, חברות ניהול שונות וכו', כפי שעולה גם מנספח הבינוי בתכנית. לעמדת שמאית המשיבה אין לקבוע מקדם הפחתה לשווי בגין עירוב שימושים, שכן זהו הטרנד המוביל בחיים האורבניים בת"א ומפנה לכתבה שפורסמה באתר דה-מרקר "עירוב שימושים: המפתח לאיכות חיים אורבנית במטרופולין" ולשומות מכריעות בהן לא נקבעה הפחתה לעירוב שימושים, שנערכו ע"י מר עומר סרחאן בגו"ח 7052/56 ובגו"ח 7407/2, גב' נאוה סירקיס בגו"ח 6976/204, מר אבישי

[22] ללא הפניה

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

זיו בגו"ח 7052/57 ומר דוד טיגרמן בגו"ח 7093/49. בנוסף, בשומה מכרעת שנערכה בחלקה 2 בגוש 7407, נקבע שעירוב השימושים מגולם בשווי.

8.2.3 תחשיב

שמאי המבקש		שמאית המשיבה	
שווי מ"ר מבונה למגורים	12,000 ₪	שווי מ"ר מבונה למגורים	16,000 ₪
שווי מ"ר מבונה למשרדים	4,000 ₪	שווי מ"ר מבונה למשרדים	4,700 ₪
שווי מ"ר מבונה למסחר	11,500 ₪	שווי מ"ר מבונה למסחר	11,000 ₪
מצב קודם			
שווי מצב קודם	19,208,830 ₪	שווי מצב קודם	1,600 ₪

מצב חדש

תיאור	שטח	מקדם	אקו'	תיאור	שטח	מקדם	אקו'
מגורים רגיל 89 יח"ד	10,119	1.00	10,119	מגורים רגיל 89 יח"ד	10,119	1.00	10,119
דירות קטנות 12 יח"ד	900	1.05	945	דירות קטנות 12 יח"ד	900	1.10	990
דירות להשכרה 11 יח"ד	825	0.35	289	דירות להשכרה 11 יח"ד	825	0.55	454
סה"כ שווי מגורים	11,352.75 מ"ר × 12,000 ₪ =		136,233,000 ₪	סה"כ שווי מגורים	11,562.8 מ"ר × 16,000 ₪ =		185,004,800 ₪
משרדים	30,600	1.00	30,600	משרדים	30,600	1.00	30,600
סה"כ שווי משרדים	30,600 מ"ר × 4,000 ₪ =		122,400,000 ₪	סה"כ שווי משרדים	30,600 מ"ר × 4,700 ₪ =		143,820,000 ₪
מסחר	1,650	1.00	1,650	מסחר	1,650	1.00	1,650
סה"כ שווי מסחר	1,650 מ"ר × 11,500 ₪ =		18,975,000 ₪	סה"כ שווי מסחר	1,650 מ"ר × 11,000 ₪ =		18,150,000 ₪
שטח ציבורי	1,500	1.35	2,025	שטח ציבורי	1,500	1.35	2,025
סה"כ עלות מבנה ציבור	2,025 מ"ר × 9,000 ₪ =		(18,225,000 ₪)	סה"כ עלות מבנה ציבור	2,025 מ"ר × 6,500 ₪ =		(13,162,500 ₪)
סה"כ שווי			259,383,000 ₪	סה"כ שווי			333,812,300 ₪
<u>הפחתות</u>							
מושע		0.20	51,876,600 ₪	הפחתה למושע		0.80	267,049,840 ₪
גודל, מיקום ועירוב שימושים		0.15	38,907,450 ₪	הפחתה לגודל		0.90	240,344,856 ₪
אי ודאות ודחייה		0.10	25,938,300 ₪				
סה"כ הפחתות			(116,722,350 ₪)				
סה"כ שווי מצב חדש			142,660,650 ₪	סה"כ שווי מצב חדש			240,344,856 ₪
סה"כ שווי מיוחס למתחם הנדון		16.26%	23,197,335 ₪	סה"כ שווי מיוחס לנכס		0.0105%	25,236 ₪
השבחה							
השבחה			3,988,505 ₪	השבחה			23,636 ₪
היטל השבחה למתחם			1,994,252 ₪	היטל השבחה			11,818 ₪
היטל השבחה לחלקה 28 (2.54%)			50,653.64 ₪				

9. עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה

באומדן ההשבחה בנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה – תשכ"ה,1965:

9.1.1 **השבחה** - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

9.1.2 **"מימוש זכויות"**, במקרקעין - אחת מאלה:

9.1.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם, שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג .

9.1.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

9.1.2.3 העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברת מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

במקרה הנדון המימוש המבוקש הנו לפי בקשת הבעלים לשומה טרם מימוש

9.2 מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר ובמתחם נשוא חוות הדעת.

9.3 המתואר בפרק התכנוני והקנייני.

9.4 על הנכס חלות הוראות תיקון מס׳ 126 לחוק התכנון והבנייה לעניין תכנית 5000.

9.5 מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס נשוא חוות הדעת ולמועד הקובע.

10. <u>הכרעה</u>

10.1 <u>שחזור זכויות</u>

לעמדת שמאי המבקש יש לקבוע את הזכויות במצב קודם בהתאם לשטח החלקה ברוטו, משמע, טרם היעוד להפקעה, בהתאם ל״הבטחה שילטונית״ העולה מתכתובת שבין היועמ״ש לעירייה ומה״ע באותה עת. שמאית המשיבה קובעת שיש לקבוע את השטחים במצב קודם בהתאם לשטחים שבלוחות האיזון וההקצאה, שכן שטחים אלו תואמים את החלטת הוועדה המחוזית בהתנגדויות, לאחר שהטענות שבנדון הועלו בפניה.

מעיון בהליך לאישור התכנית הנדונה עולה שהועדה קיימה הליך בהתאם להוראות סעיף 106 ב׳ לטבלאות שתוקנו על ידה ופורסמו להתנגדויות הציבור.

מעיון בהחלטת הוועדה המחוזית מיום 16.01.2017 בהתנגדויות לתכנית הנדונה, עולה שהוועדה קיבלה חוות דעת מהשמאי המייעץ לוועדה, לפיה לא ניתן לבצע שיחזור זכויות וכן את התייחסותו של היועץ המשפטי לוועדה והמשנה ליועץ המשפטי לממשלה.

מעיון בטבלת השטחים שבשומת המבקש עולה שהפער בהשוואה ללוחות האיזון וההקצאה הוא בשטח המיועד לשצ״פ, כמפורט להלן:

חלקה	שטח רשום	שטח בבעלות המבקש (לא הופקע)	שטח בתחום התכנית	שצ״פ צמוד דרך		תכנון בעתיד
				לעמדת המבקש	בלוח האיזון	
27	444	419	362	185	128	234
28	223	27	1	27	1	0
34	444	444	444	32	32	412
160	375	173	82	166	75	7
סה״כ	1,486	1,063	889	410	236	653

שטח השצ״פ שבמחלוקת <u>אינו נכלל בתחום התכנית</u>, שכן הפער בין 889 מ״ר בתחום התכנית, לפי הסכמת הצדדים, בקיזוז השטח לתכנון בעתיד 653 מ״ר עומד על 236 מ״ר ולא 410 מ״ר, כפי שנטען ע״י שמאי המבקש.

מכאן, שקביעת שווי החלקות במצב קודם בהתחשב בשטח שאינו בתחום התכנית, מהווה למעשה "פיצוי" תמורת קרקע שנותרה בבעלות ויעודה לא השתנה בתכנית הנדונה. יודגש כי גם אם היה נערך תחשיב לפיו שטח זה נכלל בשווי הנכס במצב קודם, הוא ייכלל גם בשוויו במצב חדש ולכן אין בו כדי להשפיע על ההשבחה.

בהתאם להוראות החוק, יש לשום את ההשבחה במקרקעין, הנובעת מהוראות התכנית. מאחר שהתכנית לא חלה על השטח שאינו נכלל בתחומה והשטח האמור נותר בבעלות המבקש, לא מצאתי שיש לכלול אותו בתחשיב ההשבחה.

10.2 <u>אישור תשריט איחוד חלקות במצב קודם</u>

שמאי המבקש טוען שבמצב קודם ניתן לאחד את החלקות ושוויו של המגרש המאוחד יהא גבוה יותר בשל הפוטנציאל התכנוני בו . לעמדתו, איחוד זה היה אמור היה להתבצע ע"י חברת נתיבי איילון בהתאם להסכם שנחתם עימה ומהווה "הבטחה שלטונית".
שמאית המשיבה טוענת שהיעוד שונה ויעודן לתכנון מחדש מגלם פוטנציאל תכנוני, כפי שהובא בחשבון בלוח האיזון וההקצאה לכל החלקות ביעוד לתכנון בעתיד. כמו כן נטען שאין להסכם שנחתם עם חברת נתיבי איילון כדי לשנות את המצב הסטטוטורי בהתאם לתכניות תקפות.

הטענה ל"הבטחה שלטונית" מהווה טענה משפטית שצריכה להבחן בערכאות המתאימות ואינה בסמכות שמאי מכריע.

הטענה שחברת נתיבי איילון לא ביצעה תשריט פרצלציה ורישום מתייחסת להתחייבות חוזית שאף היא אינה בסמכות שמאי מכריע.

הטענה לפיה היה ניתן במצב קודם לאחד את החלקות וליצר מגרש גדול יותר, נכונה בחלקה, שכן תשריט איחוד היה מאפשר ליצור מגרש ביעוד תכנון בעתיד בשטח 653 מ"ר ויתרת המגרשים הייתה ביעוד שצ"פ ודרך. תשריט כאמור לא הוכן ובכל מקרה, בלוחות האיזון וההקצאה מקדם השווי לחלקות בהן קיים פוטנציאל לאיחוד גבוה מחלקות אחרות. מאחר שהיעוד לתכנון בעתיד מגלם שווי צופה פני עתיד ובהתחשב במאפייני הסביבה, קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה לפיה השווי ביעוד זה מגלם את הפוטנציאל העתידי הכולל, בין היתר, איחוד חלקות.

10.3 <u>המתודה לחישוב ההשבחה</u>

לעמדת המבקש והשמאי מטעמו יש לחשב את ההשבחה לפי שווי כלל החלקות בבעלותו בהשוואה לכלל שווין במגרש ההקצאה בתכנית החדשה. לעמדת שמאית המשיבה יש לבחון את ההשבחה לכל חלקה בנפרד בהשוואה לשווי ההקצאה בגינה במגרש החדש.

בערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה ירושלים) 8-194/10 עובד לוי תיעוש האבן והבניה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו, 26.10.2010) נקבע: "אנו סבורים, כי היחידה הבסיסית לצורך גביית היטל השבחה חייבת להיות מגרש מכוח תכנית (**או במקרים מסוימים שאינם רלוונטיים לענייננו** –

יחידת רישום), הדבר נובע מלשון החוק, מהרמוניה חקיקתית ומשיקולי תכלית ומדיניות". (הדגשות שלי - נ.ג).

לאור האמור לעיל, בחנתי את ההשבחה בכל חלקה בנפרד, בהתאם לשומות המשיבה.

10.4 <u>החלק היחסי בשווי</u>

שמאי המבקש קובע את החלק היחסי של החלקות על 16.26% משווי המגרש המוקצה במצב החדש ואת החלק היחסי של חלקה 28 על 2.54% מההשבחה בהתאם לשטחה היחסי משטח סך החלקות. שמאית המשיבה קובעת את החלק היחסי של חלקה 28 על 0.0105% בהתאם לשווי היחסי בהקצאה לחלקה זו.

קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה לפיה שווי הנכס במצב חדש ייקבע לפי חלקו היחסי בהקצאה.

10.5 <u>שווי</u>

10.5.1 <u>מגורים</u>

שמאי המבקש קובע שווי בסך 12,000 ₪ למ"ר מבונה למגורים, לעומת 16,000 ₪ למ"ר מבונה שקובעת שמאית המשיבה.

בשומות מכריעות נקבעו ערכי השווי שלהלן למגורים בבנייה רוויה:

שמאי מכריע	גו"ח		מיקום	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
דוד טיגרמן	7093/49	בנייה רוויה ותיקה	פרי מגדים 6	15.06.2018	13,500 ₪
בועז קוט	6977/282	נווה שאנן- ממערב לנתיבי איילון	החרש 20	21.12.2018	13,000 ₪
עומר סרחאן	6977/18	ממערב לרח' הרכבת ולנתיבי איילון	הגר"א 35	21.05.2019	12,000 ₪

ממכר דירות מגורים חדשות ב-2 מגדלי מגורים במתחם מוטורולה שברח' תוצרת הארץ בגו"ח 7094/105, עולים הנתונים שלהלן:

תאריך	גו"ח	שווי מכירה	חלק נמכר	שנת בניה	שטח	מחיר למ"ר
29.12.2019	7094/105/908	683,608 ₪	0.25	2022	71	38,513 ₪
26.12.2019	7094/105/907	683,607 ₪	0.25	2022	71	38,513 ₪
26.12.2019	7094/105/605	600,985 ₪	0.25	2022	57	42,174 ₪
25.12.2019	7094/105/503	713,193 ₪	0.25	2022	78	36,574 ₪
25.12.2019	7094/105/603	767,270 ₪	0.25	2022	78	39,347 ₪
25.12.2019	7094/105/305	541,775 ₪	0.25	2022	57	38,019 ₪
24.12.2019	7094/105/310	530,832 ₪	0.25	2022	57	37,251 ₪
23.12.2019	7094/105/505	545,000 ₪	0.25	2022	57	38,246 ₪
23.12.2019	7094/105	570,360 ₪	0.25	2022	57	40,025 ₪
19.12.2019	7094/105/910	566,195 ₪	0.25	2022	57	39,733 ₪
18.12.2019	7094/105/510	535,750 ₪	0.25	2022	57	37,596 ₪
18.12.2019	7094/105/407	708,100 ₪	0.25	2022	71	39,893 ₪
18.12.2019	7094/105/489	816,422 ₪	0.25	2022	89	36,693 ₪
17.12.2019	7094/105/108	555,567 ₪	0.25	2022	57	38,987 ₪
17.12.2019	7094/105/304	863,352 ₪	0.25	2022	89	38,802 ₪
16.12.2019	7094/105/118	727,742 ₪	0.25	2022	78	37,320 ₪
15.12.2019	7094/105/801	713,192 ₪	0.25	2022	76	37,536 ₪

תאריך	גו״ח	שווי מכירה	חלק נמכר	שנת בניה	שטח	מחיר למ״ר
15.12.2019	7094/105/202	₪ 747,500	0.25	2022	78	₪ 38,333
12.12.2019	7094/105/119	₪ 732,835	0.25	2022	78	₪ 37,581
11.12.2019	7094/105/806	₪ 894,495	0.25	2022	90	₪ 39,755
11.12.2019	7094/105/506	₪ 713,192	0.25	2022	71	₪ 40,180
10.12.2019	7094/105/136	₪ 816,497	0.25	2022	78	₪ 41,872
09.12.2019	7094/105/204	₪ 1,065,425	0.25	2022	125	₪ 34,094
09.12.2019	7094/105/608	₪ 668,815	0.25	2022	71	₪ 37,680
08.12.2019	7094/105/205	₪ 520,560	0.25	2022	57	₪ 36,531
08.12.2019	7094/105/304	₪ 805,680	0.25	2022	89	₪ 36,210
04.12.2019	7094/105	₪ 575,000	0.25	2022	57	₪ 40,351
03.12.2019	7094/105/809	₪ 827,520	0.25	2022	89	₪ 37,192
01.12.2019	7094/105	₪ 873,202	0.001	2022	89	₪ 39,245
28.11.2019	7094/105/306	₪ 703,250	0.25	2022	71	₪ 39,620
28.11.2019	7094/105/306	₪ 703,250	0.25	2022	71	₪ 39,620
25.11.2019	7094/105/410	₪ 530,832	0.25	2022	57	₪ 37,251
25.11.2019	7094/105/210	₪ 509,000	0.25	2022	57	₪ 35,719
24.11.2019	7094/105/909	₪ 832,560	0.25	2022	89	₪ 37,418
21.11.2019	7094/105	₪ 897,735	0.25	2022	89	₪ 40,348
20.11.2019	7094/105	₪ 832,560	0.25	2022	90	₪ 37,003
14.11.2019	7094/105/708	₪ 673,665	0.25	2022	71	₪ 37,953
14.11.2019	7094/105/610	₪ 594,852	0.25	2022	57	₪ 41,744
07.11.2019	7094/105	₪ 832,560	0.25	2022	89	₪ 37,418
07.11.2019	7094/105/404	₪ 1,097,500	0.25	2022	125	₪ 35,120
07.11.2019	7094/105/904	₪ 892,750	0.25	2022	89	₪ 40,124
30.10.2019	7094/105/101	₪ 529,000	0.25	2022	57	₪ 37,123

ממכר דירות ברח׳ אריאל שרון / שפע טל בגבעתיים, שבסמוך לנכס מצפון מזרח, עולה שהתמורה ששולמה למ״ר מגורים בשנת 2018 עומדת על הערכים שלהלן:

תאריך	שטח ארנונה	מחיר מוערך	קומה	מקומות חניה	מחיר למ״ר בנוי
21/01/2018	73	₪ 2,118,000	42	1	₪ 29,014
05/02/2018	125	₪ 3,450,000	8	2	₪ 27,600
27/02/2018	73	₪ 2,000,000	41	1	₪ 27,397
31/07/2018	60	₪ 2,325,000	47	1	₪ 38,750
21/08/2018	62	₪ 2,200,000	50	1	₪ 35,484
12/11/2018	96	₪ 3,100,000	40	1	₪ 32,292
05/12/2018	120	₪ 2,700,000	7	2	₪ 22,500
20/12/2018	82	₪ 3,100,000	53	2	₪ 37,805

בהתחשב בנתוני ההשוואה שלעיל ולאחר התאמה נדרשת למיקום הנכס והמועד הקובע, קבעתי את השווי למ״ר מבונה למגורים על כ-15,000 ₪.

10.5.2 משרדים

שמאי המבקש קובע את השווי למ״ר מבונה משרדים על 4,200 ₪ במצב קודם ו-4,000 ₪ במצב חדש, לעומת 4,700 ₪ למ״ר מבונה שקבעה שמאית המשיבה. בשומות שהוגשו ע״י הצדדים, שווי החניה נכלל בשווי למ״ר מבונה שנקבע, אולם בתגובת שמאית המשיבה נטען שיש להוסיף את שוויה בסך 24,000 ₪ ל-383 מקומות חניה במצב חדש.

בשומות מכריעות נקבעו למשרדים ערכי השווי שלהלן:

שמאי מכריע	גו״ח	מיקום	מועד קובע	תכנית	שווי מ״ר מבונה
בועז קוט	6977/282	החרש 20	21.12.2018	4086	4,600 ₪
עומר סרחאן	6977/18	הגר״א 35	21.05.2019	4539	4,550 ₪

מסקירה שנערכה ע״י CBRE, עולה כי מחיר המכירה הממוצע למשרדים בת״א עומד על סך 16,114 ₪ ודמ״ש החודשיים עומדים על 94 ₪ למ״ר ברבעון הראשון של שנת 2018 וללא שינוי ברבעון השני.

מגיליון פברואר 2017 של המגזין הנדל״ן הארצי שנערך ע״י רשף נכסים, עולים הפרטים שלהלן:

מיקום	דמ״ש שכירות למ״ר לחודש	מחיר מכירה ממוצע למ״ר
מנחם בגין - בניין מפואר	80 ₪ - 110 ₪	10,000 ₪ - 14,000 ₪
מנחם בגין - בניין ותיק	50 ₪ - 65 ₪	8,000 ₪ - 10,000 ₪
ציר יגאל אלון - בניין מפואר	85 ₪ - 110 ₪	
ציר יגאל אלון - בניין ותיק	55 ₪ - 65 ₪	
שכונת מונטיפיורי	55 ₪ - 65 ₪	
מתחם קיבוץ גלויות	35 ₪ - 50 ₪	10,000 ₪ - 15,000 ₪
מתחם הרכבת	40 ₪ - 60 ₪	9,000 ₪ - 10,000 ₪

מדו״ח נת״מ לחקר שוק המשרדים והתעשייה, עולים הנתונים שלהלן:

מיקום	דמ״ש שכירות למ״ר לחודש	
	מגדלי משרדים - Class A	מגדלי משרדים - Class B
ציר מנחם בגין	115.67 ₪	69.58 ₪
יגאל אלון	110.88 ₪	67.14 ₪
בורסה	84.00 ₪	69.00 ₪

טענת שמאית המשיבה לפיה יש להוסיף לשווי במצב חדש את שווי הקרקע לחניה מהווה הרחבת חזית, יחד עם זאת, מצאתי לנכון לבחון אותה בהתחשב בנתוני המכר לחניה תת קרקעית במתחם הבורסה, המפורטים להלן:

תאריך	גו״ח	בניין	מחיר מוערך
12/02/2017	6109/347	בניין יהלום	153,627 ₪
12/02/2017			153,627 ₪
12/02/2017			153,627 ₪
13/01/2019			144,409 ₪
08/04/2019			153,290 ₪
13/05/2018	6207/972	מגדל ספיר	180,000 ₪
13/05/2018			180,000 ₪
13/05/2018			180,000 ₪
10/05/2017	6207/769	בניין מכבי	126,175 ₪

תאריך	גו״ח	בניין	מחיר מוערך
02/08/2018			₪ 128,695
02/08/2018			₪ 128,695
02/08/2018			₪ 128,695

בשומות מכריעות בסביבה נקבע שקיימת יתרה לשווי קרקע לחניה ביעוד תעסוקה, בערכים שלהלן:

שמאי מכריע	גו״ח	מיקום	מועד קובע	שווי
שלומי יפה	7096/4,8,69	יגאל אלון 84-82 תל אביב	18.12.2016	₪ 28,000
דנה שיחור	6156/535	תפוצות ישראל 535 גבעתיים	15.07.2017	₪ 23,500
רינת וייס רביב	6156/610	תפוצות ישראל 13	15.07.2017	₪ 23,500

לאור הנתונים שלעיל, הבאתי בחשבון ששווי מקום חניה בנוי בבניין חדש עומד על כ-180,000 ₪ ושווי קרקע למקום חניה בסך כ-24,000 ₪, בהתאם לשווי שקבעה שמאית המשיבה.
בניתוח נתוני ההשוואה למשרדים הבאתי בחשבון את שטח הממכר ברוטו, כולל את החלק היחסי בשטחים המשותפים. ממחיר התמורה הופחת שווי מקום חניה בנוי ו/או שווי מחסן בנוי, בהתאם לפירוט הממכר במערכת מס שבח.

מעסקאות מכר במגדלי משרדים עולים הפרטים שלהלן:

תאריך	גו״ח	כתובת	שנת בניה	שטח	תמורה	מחיר מ״ר בנוי	מחיר מ״ר בנוי[23]
04.04.2019	7095/77/9	יגאל אלון 94	2018	376	₪ 8,098,462	₪ 21,538	₪ 21,538
06.02.2019	7095/77/4	בצרון 83	2018	376	₪ 5,290,824	₪ 14,071	₪ 14,071
13.03.2019	7095/77	יגאל אלון 94	2016	375	₪ 7,803,750	₪ 20,810	₪ 17,930
18.01.2018	7095/77	יגאל אלון 94	2017	379	₪ 8,151,500	₪ 21,508	₪ 18,658
01.01.2018	7095/77	יגאל אלון 94	2017	376	₪ 6,490,800	₪ 17,263	₪ 14,390
28.02.2018	7095/77/63	יגאל אלון 94	2017	336	₪ 6,288,000	₪ 18,714	₪ 15,500
22.05.2018	7095/77/27	יגאל אלון 94	2017	364	₪ 8,075,000	₪ 22,184	₪ 18,228
02.09.2018	7095/77	יגאל אלון 94	2017	382	₪ 5,267,780	₪ 13,790	₪ 17,559
13.03.2018	7095/77/70	יגאל אלון 94	2017	331	₪ 5,918,011	₪ 17,879	₪ 15,160
26.06.2018	7095/77/42	יגאל אלון 94	2016	361	₪ 6,960,350	₪ 19,281	₪ 15,790
06.03.2018	7095/77/34	יגאל אלון 94	2017	185	₪ 3,365,000	₪ 18,189	₪ 15,270
06.08.2018	7095/77/66	יגאל אלון 94	2017	336	₪ 5,040,000	₪ 15,000	₪ 15,000
24.09.2019	7096/102	יגאל אלון 82	2019	493	₪ 8,341,400	₪ 16,920	₪ 13,634
15.07.2019	7096/94/104	יגאל אלון 65	1998	520	₪ 8,650,000	₪ 16,635	₪ 14,827
30.01.2020	7096/94/76	יגאל אלון 65	2000	154	₪ 3,370,000	₪ 21,883	₪ 19,545
03.10.2018	7096/94/36	יגאל אלון 65	2001	608	₪ 15,400,000	₪ 25,329	₪ 20,000
16.01.2019	6977/256/96	הרכבת 58	2015	49	₪ 780,000	₪ 15,918	₪ 21,538
24.03.2019	6977/256/52	הרכבת 58	2015	44	₪ 720,000	₪ 16,364	₪ 14,071
03.10.2019	6977/256/86	הרכבת 58	2015	172	₪ 2,829,000	₪ 16,448	₪ 17,930
09.04.2018	6977/256/13	הרכבת 58	2015	138	₪ 2,204,000	₪ 15,971	₪ 18,658
14.06.2018	6977/256/80	הרכבת 58	2015	64	₪ 975,000	₪ 15,234	₪ 14,390
30.04.2018	6977/256/88	הרכבת 58	2015	56	₪ 1,040,000	₪ 18,571	₪ 15,500

[23] למ״ר ברוטו לאחר קיזוז שווי חניה שנכללה בממכר

ממכר משרדים במגדל ספיר שברח' תובל פינת היצירה במתחם הבורסה ברמת גן (גו"ח 6207/972) עולים הנתונים הבאים:

תאריך	שטח	מחיר מוערך	שווי מ"ר בנוי	שווי מ"ר בנוי[24]
31/05/2018	136	₪ 2,107,513	₪ 15,496	₪ 14,173
05/06/2018	683	₪ 11,595,850	₪ 16,978	₪ 15,133
11/06/2018	186	₪ 3,075,000	₪ 16,532	₪ 14,597
12/06/2018	12	₪ 200,000	₪ 16,667	₪ 16,667
13/06/2018	201	₪ 3,479,677	₪ 17,312	₪ 15,521
13/06/2018	684	₪ 12,525,207	₪ 18,312	₪ 15,812
14/06/2018	1570	₪ 26,396,046	₪ 16,813	₪ 15,079
25/06/2018	496	₪ 8,819,250	₪ 17,781	₪ 15,603
31/07/2018	280	₪ 4,800,000	₪ 17,143	₪ 15,214
23/08/2018	1570	₪ 28,067,829	₪ 17,878	₪ 15,456
31/08/2018	201	₪ 3,486,334	₪ 17,345	₪ 15,526
31/08/2018	700	₪ 12,192,517	₪ 17,418	₪ 15,594
31/08/2018	887	₪ 15,406,575	₪ 17,369	₪ 15,518
31/08/2018	168	₪ 3,157,200	₪ 18,793	₪ 15,545
31/08/2018	153	₪ 2,739,588	₪ 17,906	₪ 15,516
31/08/2018	160	₪ 2,848,004	₪ 17,800	₪ 15,515
06/09/2018	702	₪ 13,333,900	₪ 18,994	₪ 17,937
29/10/2018	496	₪ 9,800,000	₪ 19,758	₪ 16,844
06/11/2018	280	₪ 5,377,998	₪ 19,207	₪ 16,556
21/11/2018	153	₪ 2,736,871	₪ 17,888	₪ 15,535
27/11/2018	187	₪ 2,946,833	₪ 15,758	₪ 14,796
10/12/2018	135	₪ 3,284,058	₪ 24,326	₪ 21,618
10/12/2018	201	₪ 3,509,763	₪ 17,462	₪ 15,643

לאור הנתונים שלעיל, קיבלתי חלקית את עמדת שמאי המבקש וקבעתי את השווי למ"ר מבונה משרדים, בגילום שטחי שירות על סך 4,300 ₪, ללא שווי חניה.

שמאית המשיבה קובעת שמספר מקומות החניה ששווים נוסף לשווי הזכויות למשרדים עומד על 383 מקומות. מספר זה תואם למספר המקומות שבנספח התנועה לשטח התעסוקה.

10.5.3 <u>מסחר</u>

שמאי המבקש קובע שווי בסך 11,500 ₪ למ"ר מבונה למסחר, לעומת 11,000 ₪ למ"ר מבונה שקבעה שמאית המשיבה.

באומדן השווי ביעוד זה, הבאתי בחשבון שמכר מ"ר מסחר מהווה שטח ברוטו כולל החלק היחסי בשטחים המשותפים.

[24] למ"ר ברוטו לאחר קיזוז שווי חניה/מחסן שנכללו בממכר

בשומות מכריעות נקבעו למסחר ערכי השווי שלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	מיקום	מועד קובע	תכנית	שווי מ"ר מבונה
דוד טיגרמן	7093/49	פרי מגדים 6	15.06.2018	4050	₪ 8,000
בועז קוט	6977/282	החרש 20	21.12.2018	4086	₪ 7,500
עומר סרחאן	6977/18	הגר"א 35	21.05.2019	4539	₪ 10,000

מסקירה שנערכה ע"י CBRE, עולה כי מחיר מכירה ממוצע למסחר בת"א עומד על סך 32,571 ₪ ודמ"ש לחודש על סך 190 ₪ למ"ר ברבעון הראשון של שנת 2018 וללא שינוי ברבעון השני.

מגיליון פברואר 2017 של המגזין הנדל"ן הארצי שנערך ע"י רשף נכסים, עולים הפרטים שלהלן:

מיקום	דמ"ש חודשיים למ"ר
מנחם בגין - בניין מפואר	100 ₪ - 200 ₪
מנחם בגין - בניין ותיק	60 ₪ - 80 ₪
ציר יגאל אלון - בניין מפואר	150 ₪ - 250 ₪
ציר יגאל אלון - בניין ותיק	100 ₪ - 200 ₪
שכונת מונטיפיורי	80 ₪ - 120 ₪
מתחם קיבוץ גלויות	70 ₪ - 90 ₪
מתחם הרכבת	70 ₪ - 90 ₪

ממכר שטח מסחרי בסביבה, עולים הפרטים שלהלן:

תאריך	גוש	כתובת	שנת בניה	שטח	תמורה	תמורה למ"ר בנוי
12.01.2020	7095/77	יגאל אלון 94	2016	179	₪ 3,150,000	₪ 17,598
25.03.2018	7094/41	דרך השלום 10	1935	2310	₪ 42,675,000	₪ 18,474
13.06.2019	7095/77	יגאל אלון 94	2017	15	₪ 375,000	₪ 25,000

בהתחשב בנתונים שלעיל, קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה לשווי.

10.6 מצב קודם

10.6.1 יעוד הקרקע

שמאי המבקש טוען שיש לחשב את שווי הנכס לפי יעוד לתעשייה בהתאם לתכנית 618, לעומת שמאית המשיבה הקובעת אותו לפי שווי לתכנון בעתיד ושצ"פ צמוד דרך בהתאם לתכנית 1205.

תכנית 1205 מהווה תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת, המשנה את הוראות תכנית 618 ואת יעודי הקרקע שנקבעו בתחומה. בהתאם לכך, המקרקעין הנדונים נכללים במצב קודם בתכנית הנדונה ביעוד לתכנון בעתיד ושצ"פ.

בערר 85319/15 רביד נ' הוועדה המקומי לתכנו ובנייה ת"א נקבע:

"הנכס אכן מסווג באזור לתכנון בעתיד לפי תכנית 1205, והבניה בו כפופה להכנת תכנית מפורטת. התכנית קבעה כי הוועדה המקומית תכין לשטח זה תכנית מפורטת שתקבע את האזורים ושימושי הקרקע ותגישה לוועדה המקומית בתוך שנה. תכנית 1043א', אכן אינה תכנית מפורטת המאפשרת בניה בנכס זה, והשינוי שהיא עורכת הינו בסוגי השימושים באזורי תעשיה

מאושרים (בצד הוראות נוספות), בעוד שבענייננו אין המדובר ביעוד לתעשיה, אלא באזור לתכנון בעתיד.
תכנית 1205 אכן מותירה בידי הוועדה המקומית סמכות להתיר בניה ושימוש בשטח אזור תכנון בעתיד אם יתברר לה שהקמת המבנה או השימוש לא יפריעו לביצוע תכנית זו (סעיף 6 להוראות התכנית). זאת יכולה הוועדה המקומית לעשות במסגרת הבניה והשימוש שהותרו מכח תכניות שקדמו לתכנית 1205, ואשר תכנית אחרונה זו לא ביטלה באזור לתכנון בעתיד, כל עוד הן לא סותרות אותה. ראו לעניין זה החלטתנו בעניין ערר תא/85100/16 **חברת גוש 7067 חלקה 1 (מגרש 28) בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** (פורסם בנבו, 24.01.2018).
לנוכח מכלול הוראותיה של תכנית 1205 – קביעת האזור לתכנון בעתיד והוראה לוועדה המקומית להכנת תכנית מפורטת, בצד הותרת תכניות באזור זה בתוקפן כל עוד אינן סותרות אותה ומתן אפשרות לוועדה המקומית להתיר בניה ושימוש בתנאים מסויימים – אמנם הזכויות מכח התכניות שקדמו ל- 1205 לא בוטלו לחלוטין אך בוודאי קיימת לגביהן מגבלת זמינות של ממש."

ככל שהמבקש היה סבור שיעוד זה שגוי, היה עליו להשמיע את טענותיו במסגרת הליכי התכנון לתכנית. כפי שעולה מהדיון בהתנגדויות, דבר קיומו של ההסכם עם נתיבי איילון היה ידוע.

לאור האמור לעיל, יעוד הקרקע במועד הקובע הוא לשצ"פ, לפיכך קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה בעניין זה.

10.6.2 <u>השפעת תכנית 5000</u>

שמאי המבקש טוען שאין להתעלם מהפוטנציאל שנוצר מתכנית 5000 לאישור אלפי מ"ר לבנייה למסחר ומשרדים ברמת ודאות גבוהה. לפי הוראות תיקון 126 לחוק התו"ב ועמדת היועמ"ש לממשלה אין לחשב השבחה בגינה. לעמדת שמאית המשיבה יש לנטרל כל השפעה שיצרה התכנית כפי שנקבע בעמדת היועמ"ש לממשלה.

התכנית הנדונה מהווה תכנית מפורטת, התואמת את הוראות תכנית 5000 ומדיניות התכנון שהותוותה בה. בהתאם לעמדת היועמ"ש לממשלה, באומדן השווי במצב קודם לצורך חישוב ההשבחה בתכנית המפורטת יש להתעלם מההשפעה שיצרה התכנית הכוללנית, היא תכנית 5000. בהתאם לכך ההשבחה בתכנית המפורטת תקבע למלוא ההשבחה[25], לפיכך קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה.

[25] גישת "המקפצה המנטרלת"

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

10.6.3 <u>שווי קרקע לתכנון בעתיד</u>

שמאי המבקש קובע ששווי מ״ר קרקע במצב קודם בנכס עומד על כ-18,070 ₪[26] למ״ר קרקע, לעומת 7,539 ₪[27], שקבעה שמאית המשיבה.

שמאי הצדדים מתייחסים, בין היתר, למכר 222 מ״ר המהווים חלק מחלקה 21 בגוש 7110 תמורת 8,555,555 ₪ ביום 08.11.2017, שהם כ-38,500 ₪ למ״ר קרקע.
מעיון בלוחות הזמנים והליכי התכנון באתר מנהל התכנון עולה שמכר זה בוצע לאחר ההחלטה בהתנגדויות לתכנית וכ-8 חודשים לפני אישורה. מכאן שהתמורה כוללת את השפעת התכנית החדשה על המכר. בנוסף, אומדן השווי בשומה זו מביא בחשבון השווי במצב קודם קרקע עם זכויות לפי תכנית 5000, המגדילה באופן משמעותי את שווי הנכס בהשוואה לשווי בסביבה לפי תכנית 618.

באומדן שווי הנכס ע״י מומחית בית המשפט, נקבע ששווי החלק הנמכר עומד על 9,700,000 ₪ שהם כ-43,693 ₪ לאחר דחייה ובהתחשב בהיטל השבחה צפוי בסך כ-33,395,490 ₪[28], משמע שסכום ההשבחה שנאמד ע״י מומחית בית המשפט ביחס לנכס שם, ששוויו היחסי עומד על 0.0575, עומד על 3,840,481 ₪[29]. מכאן ששווי הנכס במצב קודם נאמד על ידה בסך כ-5,860,000 ₪, שהם כ-26,000 ₪ למ״ר קרקע. מאחר שהשווי במצב קודם באומדן זה הוא תכנית 5000 בגינה נאמד היטל ההשבחה בסך 1,507,770 ₪, שהם תוספת שווי של כ-13,600 ₪[30] למ״ר קרקע, השווי במצב קודם ביעוד תעשייה יעמוד על כ-12,800 ₪. מאחר שהנכס נמכר תמורת 8,555,555 ₪ בלבד, התמורה לפי התחשיב לעיל תשקף כ-9,700 ₪ למ״ר קרקע ביעוד תעשייה.

מאחר שבחלקה 21 לא חלה תכנית 1205, היא משקפת שווי לתעשייה עם פוטנציאל להרחבת זכויות מתכנית 5000 ולכן שווי זה יהווה את הבסיס לחישוב השווי במצב קודם בנכס שמיועד לתכנון בעתיד. מקדם השווי בטבלת האיזון בחלקה 21 במצב קודם עומד על 1 לעומת 0.85 ביעוד לתכנון בעתיד, מכאן ששווי מ״ר קרקע במצב קודם לפי הנתונים שלעיל יעמוד לפי התמורה שהתקבלה בפועל על כ-8,200 ₪.

באומדן שווי הזכויות במצב קודם, הבאתי בחשבון את ההחלטה בעניין רביד, יחד עם זאת, מאחר שעסקינן בקרקע שיעודה שצ״פ בסביבה המיועדת לתכנון בעתיד, שווי נגזר מהשווי ביעוד זה. בהתחשב בשווי מ״ר קרקע המתקבל בתחשיב השווי שנערך בחלקות 34 ו-27, שבבעלות המבקש, קבעתי שווי בסך 8,000 ₪ למ״ר קרקע ביעוד לתכנון בעתיד.

---

[26] 1,063 מ״א / 19,208,830 ₪
[27] 444 מ״א / 3,347,200 ₪
[28] 168,548,976 ₪ לאחר קיזוז היטל השבחה – 201,944,466 ₪ לפני קיזוז היטל השבחה
[29] 0.0575 X 33,395,490 ₪ X 2
[30] 222 מ״ר / 2 X 1,507,770 ₪

10.6.4 <u>שווי שצ"פ</u>

לאור עמדתו, שמאי המבקש אינו קובע שווי לשצ"פ, לעומת שמאית המשיבה הקובעת מקדם 0.2 לשווי יעוד זה.

מקדם ההתאמה שננקט ע"י שמאית המשיבה תואם למקדם שננקט בלוחות האיזון ומקובל עלי.

10.6.5 <u>השימוש הטוב והיעיל במצב קודם</u>

שמאי המבקש קובע את השווי במצב הקודם לפי שווי זכויות למגרש תעשייה עם שלט פרסום בתוספת זכויות הבנייה, לפי חלקו היחסי של הנכס מכלל השטחים שבבעלות המבקש. שמאית המשיבה קובעת את השווי במצב הקודם כקרקע ריקה ופנויה.

מאחר שהחלקה פנויה ממבנים[31], קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה לכך שהשווי המיטבי בנכס הוא לקרקע ריקה ופנויה.

10.7 <u>מצב חדש</u>

10.7.1 <u>שטחי בניה</u>

שמאי הצדדים מסכימים לשטחי הבנייה בכל אחד מהיעודים במצב חדש.

קיבלתי את הסכמתם, התואמת להוראות התכנית.

10.7.2 <u>נתוני השוואה למכר במצב חדש</u>

לעמדת המבקש המכר שבוצע בהתאם להחלטת בימ"ש מיום 18.12.2017 בחלקה 21 בגוש 7110, מהווה נתון השוואה, המצביע על שווי בסך 130 -140 מיליון ₪ מתחם. כמו כן נטען שבמועד המכר היקף הזכויות היה ידוע והתמורה ששולמה הייתה בידיעה שהיטל ההשבחה הוטל על הקונה.
לעמדת שמאית המשיבה, העסקה שבוצעה מגלמת סיכון, אי ודאות, דחייה, היטל השבחה וכיוצ"ב ואין להתבסס עליה כנתון יחיד לקביעת ההשבחה בתכנית, שאושרה מאוחר יותר.

המכר בנכס מבוסס על חוות דעת שהוגשה לבית המשפט ואמדה את שווי המתחם בסך 201,944,466 ₪ ואת החלק המוצע למכר בסך 9.7 מיליון ₪, משמע שהתמורה שהתקבלה עומדת על 88% משווי השוק שנאמד.

הפער בין התמורה לאומדן מהווה פער סביר בהתחשב בכך שהמכר בוצע בהליך מכירה כפוי.

[31] מהסכם עם נתיבי איילון עולה שבגין המבנים שהיו קיימים בחלקה ונהרסו זו שולם פיצוי

המועד הקובע לאומדן השווי למכר הוא ביום 06.02.2017, משמע כשנה וחצי לפני המועד הקובע. מכאן, ששווי הקרקע בחלקה 21 מהווה נתון התאמה ראוי רק לאחר התאמה למועד הקובע, התאמה למכר בשוק החופשי ולא בהליך כפוי, דחייה וסיכון ובהתחשב בכך שהתמורה במכר, ככל הנראה אינה כוללת את היטל ההשבחה המוטל על הקונה.

10.7.3 <u>קטגוריות לשווי מגורים</u>

שמאי הצדדים מסכימים שהתכנית כוללת 3 קטגוריות לשטח דירות הכוללות 89 דירות רגילות, 12 דירות קטנות בשטח שלא יעלה על 75 מ״ר כולל ממ״ד ו-11 ודירות להשכרה, אולם חלוקים על שווין.

בהעדר מחלוקת קיבלתי את הסכמת הצדדים לעניין זה.

<u>דירות קטנות עד 75 מ״ר</u>

שמאי המבקש קובע מקדם 1.05 לשווי דירות אלו, לעומת מקדם 1.1 שקבעה שמאית המשיבה.

בהתחשב בנתוני ההשוואה שהוצגו לשווי דירות חדשות בסביבה, קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה בעניין זה.

<u>דירות להשכרה</u>

שמאי המבקש קבע מקדם 0.35 לשווי דירות להשכרה לעומת 0.55 שקבעה שמאית המשיבה. הצדדים לא הציגו נתוני השוואה או אסמכתאות למקדם שקבעו.

מקדם השווי לדירות להשכרה בשומת מומחית בית המשפט למכר חלקה 21 בגוש 7110 עמד על 0.55.

המגבלה הקבועה בהוראות התכנית לדירות אלו היא להשכרתן בלבד, ללא מגבלת דמי שכירות מירביים. לצורך אומדן שווי השוק של דירה להשכרה יש להביא בחשבון את תקופת השכירות, הצורך בתחזוקת הנכס, השתנות דמי השכירות לאורך התקופה, דמי ניהול (כולל שירותי אחזקה מונעת, תחזוקה שוטפת, שיפוצים, ביחס לדירות עצמן ולא רק לשטח המשותף כמו בבניין רגיל), פחת ועוד.

בפרק כ״ח לקווים המנחים ״סוגיות ייחודיות בשומות לדיור להשכרה ארוכת טווח״, נקבע שהגישה המועדפת לקביעת שווי היא גישת ההשוואה.

מפרסום מיום 17.01.2017 בעיתון גלובס[32] עולה שקרן הריט מגוריט רכשה במגדל מגורים מידטאון בדרך בגין 144, שעתיד להתאכלס בשנת 2018, 34 דירות להשכרה לתושבי ת״א זכאים

[32] https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001172420

במסגרת דיור בר השגה לתקופה של 10 שנים, תמורת כ-71,400,000 ₪. הדירות בשטח 70 מ״ר ומרפסת בשטח 12 מ״ר ממוקמות בין קומות 6-11 ומחירן עומד על 2.1 מיליון ₪ + מע״מ. על פי נתוני החברה דמי השכירות יעמדו על כ-4,750 ₪ לחודש ודמי התחזוקה בהן יוגבלו ל-400 ₪ למ״ר. התשואה השנתית הצפויה על ידי החברה עומדת על 3%.

מכאן ששווי מ״ר בנוי בדירות אלו עומד על כ-35,000 ₪.

ממכר דירות רגילות בפרויקט זה עולים הנתונים שלהלן:

תאריך	שווי מכירה	שטח	מחיר למ״ר
23/11/2017	₪ 3,200,000	67	₪ 47,761
17/09/2017	₪ 3,100,000	90	₪ 34,444
05/04/2017	₪ 2,720,000	68	₪ 40,000

לאור הנתונים שלעיל, קיבלתי את המקדם שנקבע ע״י המשיבה.

10.8 <u>עלות הקמת מבני ציבור</u>

שמאי הצדדים מסכימים שיש לקזז מההשבחה את המטלה להקמת מבנה ציבורי בשטח 1,500 מ״ר בתוספת 35% שטחי שירות, אולם חלוקים על העלות למ״ר. שמאי המבקש קובע עלות זו על 9,000 ₪ למ״ר לעומת 6,500 ₪ בשומת שמאית המשיבה.

מחוברת דקל בחודש יולי 2018 לעלות הקמת מבני ציבור, עולים הנתונים שלהלן:

- גני ילדים - 7,230 ₪[33],
- ספריות - 7,950 ₪[34],
- מעונות מגורים לתלמידים - 7,950 ₪[35],
- מרכזי יום ומועדונים קהילתיים לקשיש - 7,330 ₪.

לאור הנתונים שלעיל ובהתחשב בתוספת עלויות עקיפות, קבעתי את העלות להקמת מבנה ציבורי על כ-8,500 ₪.

10.9 <u>מקדמים</u>

10.9.1 <u>מושע</u>

שמאי הצדדים מסכימים למקדם 0.8 בגין הרכב הבעלות במגרש במצב חדש.

קיבלתי את הסכמתם לעניין זה.

[33] 98 מ״ר / 708,532 ₪ (מחיר בסיס לתקצוב גן ילדים לשנת 2015)
[34] 5,600 ₪ עבודות בניה + 2,350 ₪ מערכות ומתקנים
[35] 6,270 ₪ עבודות בניה + 780 ₪ מערכות ומתקנים

10.9.2 <u>הפחתה לגודל</u>

שמאי המבקש קובע הפחתה בשיעור 15% לגודל בהתחשב במיקום הנכס ועירוב השימושים. לעמדת שמאית המשיבה יש לקבוע הפחתה בזו על 10% בלבד וטוענת שעירוב השימושים מהווה טרנד מוביל שאינו פוגע בשווי הנכס, מה גם שהוראות התכנית קובעות הפרדת אגפים בין השימושים השונים.

עירוב שימושים קיים במגדלים בסביבה, כגון במגדלי אביב ברמת גן, ומהווה חלק מתפישה אורבנית להעשרת המרחב הציבורי בפעילות מגוונת במהלך שעות היממה. שמאי המבקש לא תמך את עמדתו לכך שעירוב זה פוגע בשווי הנכס. ההפחתה שנקבעה ע"י שמאית המשיבה לגודל, תואמת את ההפחתה שנקבעה בלוחות האיזון וההקצאה, לפיכך קיבלתי את עמדתה בעניין זה.

10.9.3 <u>אי ודאות ודחייה</u>

שמאי המבקש קובע הפחתה בשיעור 10% לאי ודאות ודחייה נוספת בשל טענות לקיפוח של חלק מהבעלים שפנו לבית משפט עליון. לעמדת שמאית המשיבה מדובר בכפל הפחתה למושע, מה גם שיש בתכנית תמריץ גבוה למימוש בשל היקף הזכויות.

המועד הקובע הוא מועד אישור התכנית, לפיכך אין בהליכים עד לאישורה של התכנית כדי להשפיע על השווי במצב חדש. משאושרה התכנית וחלוקת הזכויות בין הבעלים נקבעה, אין מקום לקבוע דחייה נוספת בגינה, לפיכך קיבלתי את עמדת המשיבה בנושא.

10.10 <u>תחשיב</u>

<u>מצב קודם</u>

1 מ"ר ביעוד שצ"פ X 0.2 X ₪ 8,000 = ₪ 1,600

<u>מצב חדש</u>

שימוש	שטח/ מס' מקומות חניה	מקדם	שווי	סה"כ
דירות רגילות	10,119	1.00	₪ 15,000	₪ 151,785,000
דירות קטנות	900	1.10	₪ 15,000	₪ 14,850,000
דירות להשכרה	825	0.55	₪ 15,000	₪ 6,806,250
משרדים	30,600	1.00	₪ 4,300	₪ 131,580,000
חניה	383		₪ 24,000	₪ 9,192,000
מסחר	1,650	1.00	₪ 11,000	₪ 18,150,000
סה"כ שווי				₪ 332,363,250
עלות מבנה ציבור	1,500	1.35	₪ 8,500	₪ 17,212,500
יתרה לשווי				₪ 315,150,750
הפחתה למושע			20%	₪ 63,030,150
הפחתה לגודל			10%	₪ 25,212,060
סה"כ שווי במצב חדש				₪ 226,908,540
חלק יחסי לגודל			0.0001	₪ 23,825

<u>ההשבחה</u> **<u>₪ 22,225</u>**

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

11. <u>חוות הדעת</u>

לאור האמור לעיל ובשים לב לעקרונות הגורמים והשיקולים שלעיל הנני אומדת את ההשבחה בחלקה 28 עקב אישורה של תכנית 507-0174052 ליום 04.08.2018 בסך 22,225 ₪ והיטל ההשבחה בסך 11,113 ₪.

הסכומים יוצמדו בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום,



אדר' נורית ג'רבי
שמאית מכריעה