אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום

חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך: 31/08/2021

מס' מינוי: 1833-2020

מספרנו: 60-1833-2020

שומה מכריעה בעניין:

השבחה בחלקה 164, גוש 7110,

רח' יקנעם 4, נחלת יצחק,

תל אביב - יפו

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL

Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763

E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470

טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

דואר אלקטרוני:

א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – **שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום**
חזי בליישטיין – **שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים**

תאריך: 31/08/2021
מס' מינוי: 1833-2020
מספרנו: 60-1833-2020

המבקש: היי לופט תוצרת הארץ בע"מ
באמצעות מר דן טרשנסקי שמאי מקרקעין
דוא"ל: dani@ktap.co.il

המשיבה: הוועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו
באמצעות הגב' רחל פרנקו שמאית מקרקעין
דוא"ל: rafranco@walla.com

ג.א.נ,

הנדון: שומה מכריעה להיטל השבחה, גוש 7110, חלקה 164, ברח' יקנעם 4, נחלת יצחק, תל אביב - יפו

1. **מטרת השומה:**

בהתאם להוראות ס' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן "החוק"), מוניתי כשמאי מכריע על מנת להכריע במחלוקת שבין הצדדים לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תוכנית, במסגרת בקשה מיקדמית.

כללי:

1.1 הוצגו בפני שומות הצדדים ונספחיהם כדלקמן:

1.1.1 שומה מטעם הוועדה המקומית (להלן המשיבה) מתאריך 10/05/2020, שנערכה על ידי הגב' רחל פרנקו, כלכלנית ושמאית מקרקעין ותגובתה לשומת הבעלים (להלן המבקש) מתאריך 29/09/2020.

1.1.2 שומה מטעם המבקש מתאריך 31/08/2020, שנערכה על ידי מר דני טרשנסקי, שמאי מקרקעין והגב' אסתי עמר, שמאית מקרקעין.

1.2 בתאריך 14/10/2020, נערך דיון באמצעות שיחת ועידה בזום[1] בהשתתפות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב לתוכנו.

1.3 ביקור בנכס ללא נוכחות הצדדים נערך לראשונה ע"י החת"מ בתאריך 29/03/2020, ולאחר מכן מספר פעמים במהלך 2021.

2. **המועד הקובע לשומה[2]:**

תכנית	מתן תוקף	י.פ.	מועד קובע
תא/5000	22/12/2016	7407	06/01/2017
תא/4007	09/07/2018	7870	24/07/2018

[1] עקב התפרצות מגפת הקורונה ובהתאם להנחיות משרד הבריאות, הדיון התקיים, בהסכמת הצדדים, באמצעות שיחת ועידה ב- ZOOM.

[2] המועד הקובע הינו – יום תחילת תוכנית או יום אישור הקלה או שימוש חורג, בהתאם לסעיף 119(א) לחוק התו"ב התשכ"ה-1965 *"תחילתה של תוכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".*

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 **Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL**
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 **Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763**
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com **E-mail: misrad66@gmail.com**

3. פרטי המקרקעין[3]:

מהות הנכס	חלקה ועליה קיים מבנה ותיק וסככות.
גוש	7110
חלקה	164
שטח החלקה הרשום[4]	424 מ"ר.
זכויות קנייניות	בעלות.
מגרש[5]	1A
שטח המגרש[6]	4,302.56 מ"ר
כתובת	יקנעם 4, נחלת יצחק, תל אביב-יפו.

4. תיאור הנכס והסביבה:

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים בדבר הנתונים הפיזיים של המבנה ו/או הדירה.

להלן תיאור תמציתי של הנכס וסביבתו (להרחבה ניתן לעיין בשומות הצדדים):

מושא השומה מהווה את חלקה 164 בגוש 7110 הממוקמת ברחוב יקנעם 4, שכונת נחלת יצחק, בתל אביב-יפו. שכונת נחלת יצחק ממוקמת במזרח העיר תל אביב ומוגדרת כשטח שבין רחוב ערבי נחל מצפון, מדרום גובלת השכונה עם רחוב דרך השלום המהווה רחוב מרכזי בעיר ומעברו שכונת ביצרון ורמת ישראל. ממזרח גובלת עם רחוב עלית הנוער ומעברו שכונות הל"ה וקריית יוסף וממערב גובלת עם נתיבי איילון (כביש 20). רחוב יקנעם הממוקם בצפון- מערב השכונה, הינו חד סיטרי ובעל צורת האות "ד" הפוכה. תחום ברחוב יגאל אלון מצפון- מזרח ובדרך ללא מוצא ממערב וברחוב עמק ברכה מדרום. תנועת כלי הרכב מרחוב עמק ברכה לכיוון רחוב יקנעם ורחוב יגאל אלון. סביבת הנכס מאופיינת במבנים בעלי שימושי מלאכה ותעשייה ומבני מגורים. הפיתוח הסביבתי מלא.

הנכס מושא השומה הינו חלקה עליה קיים מבנה ותיק וסככות המכסים את מרבית החלקה. השטח הרשום של החלקה הינו 424 מ"ר. וצורתה רגולית דמויית מלבן. החלקה בעלת חזית דרומית לרחוב יקנעם, אורכה כ- 18 מ' ועומקה הממוצע של החלקה כ- 24 מ'.

---

[3] בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מס' 208142 שהופק מהאינטרנט ביום 16/06/2020.

[4] השטח ברוטו לפני הפקעה – כ- 442 מ"ר (הפקעה של 18 מ"ר – שטח חלקה 165 - מדידה גרפית מאתר GIS של העירייה).

[5] בדף הזכויות שבאתר הועדה המגרש מצויין כמגרש מס' 2427.

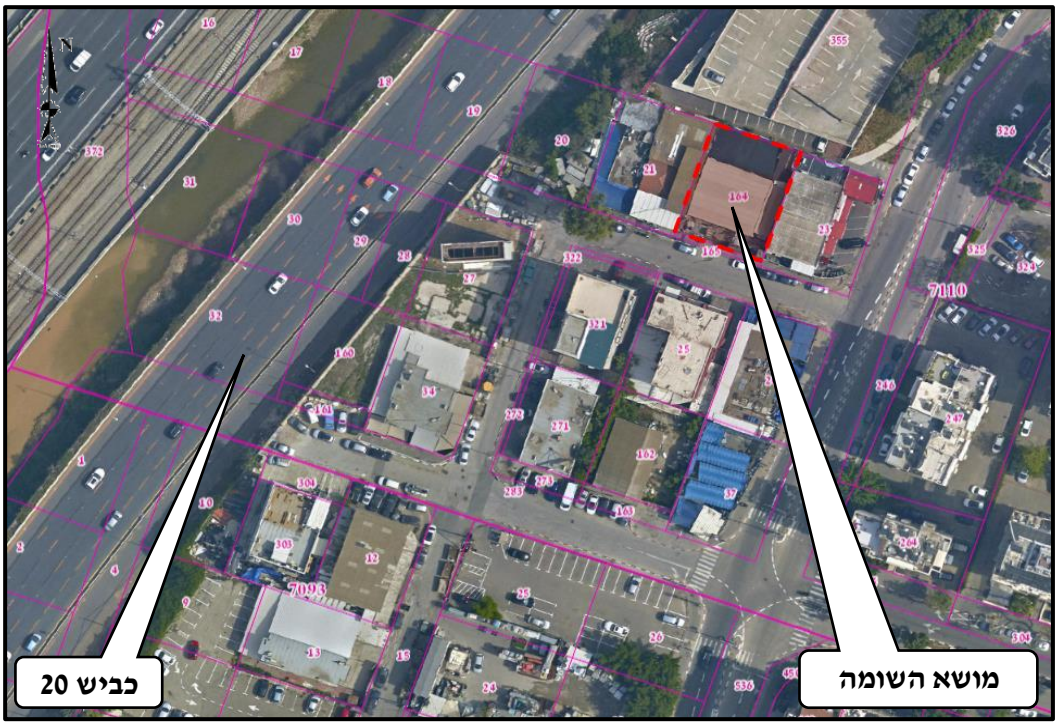
[6] בדף הזכויות שבאתר הועדה שטח המגש לצורך חישוב זכויות הינו 4,268.4 מ"ר.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך: 31/08/2021
מס' מינוי: 1833-2020
מספרנו: 60-1833-2020

<u>תצלום אוויר של החלקה וסביבתה מאתר "GIS- ת"א-יפו" (תחומה בקו אדום מרוסק, הנכס מסומן בחץ):</u>





רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך: 31/08/2021
מס' מינוי: 1833-2020
מספרנו: 60-1833-2020





רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

5. **<u>מצב משפטי:</u>**

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות הקנייניות בנכס.

5.1. **<u>מרשם המקרקעין:</u>**

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות מתאריך 27/08/2020 שהועבר על ידי הצדדים:

- הנכס נמצא בגוש 7110, חלקה 164, תל אביב-יפו.
- שטחה הרשום של החלקה הינו 424.00 מ"ר.
- <u>בעלויות</u>: היי לופט תוצרת הארץ בע"מ -1/2 חלקים

  אגאו פרופרטיז- 1/2 חלקים
- <u>הערות</u>: ביום 11/01/1973 נרשם צו הריסה לטובת בית המשפט העירוני ת"א-יפו על כל הבעלים הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התו"ב, לטובת הועדה המקומית ת"א, בהתאם לתכנית 4007 מיום 26/08/2015.

5.2. הזכויות נרכשו ע"י החברות הנ"ל בהתאם להסכם מיום 01/01/2009.

5.3. ניתנה התחייבות ע"י הקונים ביום 04/07/2009 לתשלום היטל השבחה בגין תכניות ע' ו-ע'1 בעת מימוש עתידי. בגין תכניות אלו נחתמה שומה מוסכמת.[7]

[7] הנתונים משומת הועדה.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 **Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL**
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 **Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763**
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך: 31/08/2021
מס' מינוי: 1833-2020
מספרנו: 60-1833-2020

6. מצב תכנוני:

6.1. מצב קודם:

6.1.1. תכניות מאושרות רלוונטיות:

תכנית	תאריך פרסום	י.פ.	מהות
1043	20/03/1969	1514	החלקה **מסווגת ב"אזור תעשיה".** **מס' הקומות** לא יעלה על 5 קומות ועד 17 מ'. **אחוזי הבניה** בקומה עד 40% ובסה"כ 200%. **לא יורשה שימוש למשרדים.** **תוספת שטחי שירות** – מתחת לכניסה הקובעת: מרתפים עפ"י תוכנית ע'. מעל לכניסה הקובעת: שטח חדר מדרגות עד כפליים מהשטח המזערי הדרוש לחדר מדרגות, מרחבים מוגנים קומתיים, שטחים ומתקנים למטרות שירות על הגג כמוגדר בתוכנית 1680, בליטות.
1386	26/08/1971	1750	תותר הקמת **סככות** באזורי התעשיה והמלאכה במרווחים האחוריים של הבניינים. שטח הסככה לא יעלה על **10% משטח המגרש** בנוסף לאחוזי הבניה המותרים לבנין הראשי.
618	04/11/1971	1772	החלקה בייעוד **"אזור תעשייתי".** מטרת התוכנית: א. לקבוע תכנון ותקנות חדשים בשטח התכנית כדי לקדם בו את פתוח המגורים ולהסדיר את התכנון הרצוי. ב. להביא להפרדה בין השמושים השונים - הוצאת מפעלי תעשיה מאזור מגורים והוצאת המגורים מן האזור המעורב. **שטח מגרש מינימלי – 1,000 מ"ר.** אחוזי הבניה - **40%. יחשבו לפי שטחן המקורי הברוטו של החלקות.**[8] גובה מקסימלי – 15 מ'. תותר בנית דירה לשומר ששטחה הנמוך מ- 20% משטח הבניה או 60 מ"ר. קווי בניין: חזית – כמסומן בתשריט (4 מ'), צד – 3 מ', אחורי – 5 מ'. בחזית המגרש הפקעה לדרך של כ-18 מ"ר, שטח לאחר הפקעה כ- 424 מ"ר.
ע'	28/11/1985	3275	מרתפים- הועדה רשאית להתיר בנית קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה, בהתאם לתנאים שבתכנית. הוועדה המקומית רשאית להתיר קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה, בחריגה מקווי הבניין, ועד ל-100% משטח המגרש. השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים וטכניים, חדרי מדרגות וכו', בתנאי שאלה יהוו לפחות 50% משטח המרתף, ואילו יתרת השטח יכולה לשמש את צרכי התעשיה והמלאכה (אחסנה, אריזה), ובלבד שיהיו צמודים לשטח התעשייה והמלאכה שמעליהם ויירשמו כיחידה אחת עמו.
החלטת ועדה 2183ב'-1 מיום 05/02/1997			ההחלטה מעניקה **תוספת שטחי שירות לתוכנית 1043** (אזורי תעשיה). ההחלטה קובעת כי השטחים המפורטים בתוכנית 1043 הינם שטחים עיקריים ובנוסף אליהם יותרו שטחי שירות כדלקמן: מתחת למפלס הקובע – לפי תוכנית ע'. במפלס הקובע - שטח חדר מדרגות עד 30 מ"ר, מרחבים מוגנים קומתיים ומבנים ומתקנים אחרים לביטחון ובטיחות כנדרש בתקנות, בליטות כמוגדר בתקנות, שטחי שירות לחניה תקנית או כפי שתקבע הוועדה המקומית. הוועדה המקומית

[8] בהתאם להוראות התוכנית הוראה זו מתייחסת רק למספר מצומצם של חלקות (ללא הנכס מושא השומה). ב- 25/4/1982 הוציא מהנדס העיר ת"א מכתב בו קבע שבכל חלקה הכלולה בתוכנית 618 זכויות הבניה יחושבו משטח ברוטו.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

			רשאית להתיר כשטחי שירות מעברים ציבוריים בקומות קרקע מסחריות ו/או רב תכליתיות, שרוחבם עולה על 1.5 מ', ובתנאי שתרשם בהם זיקת הנאה למעבר לציבור בשעות הפעילות של הבניין. שטחי השירות שהותרו למעברים לא יעלו על 10% משטחי הקומה.
1043א'	20/12/2001	5040	תוכנית מפורטת **לאזורי תעסוקה,** ללא שינוי בזכויות הבניה שנקבעו בתוכנית הראשיות, הרחבת מגוון התכליות המותרות באזורי התעסוקה, פירוט שטחי שירות לשטחי הבניה הקבועים בתוכנית הראשית, קביעת מגבלות והוראות למניעת מטרדים ולשמירת איכות הסביבה. מושא השומה ממוקם ב"**אזור תעסוקה א'**". **שימושים: משרדים בכל הקומות, תעשיה עתירת ידע או תעשיה נקיה אחרת,** מלאכות ותעשיות אחרות יותרו בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א, **מסחר סיטונאי, מסחר קמעוני בקומת הקרקע** (בקומות עליונות בכפוף לאישור הועדה), **מוסדות ציבור, שירותי רכב, הובלה ותחבורה, אחסנה, אולמות בידור ושמחה בכל הקומות, מבני חניה, בתי מלון.** היקף **שטחי המסחר הקימעונאי עד 20% מהשטח העיקרי** המותר לבניה במגרש. **שטחי שירות**: מתחת למפלס הקובע – מרתפים עפ"י תוכנית ע', **במפלס הכניסה ומעליו – עד 35% מהשטח העיקרי.**
ע'1	18/03/2003	5167	**מרתפים -** קומות: **תותר בניית 2 קומות מרתף, בשיעור של 80% משטח המגרש.** היתר בנייה למרתפים בתכסית הגדולה מ- 80% משטח המגרש יינתן בתנאים. בנוסף תותר בנייה של עד 4 קומות נוספות עבור שטחי שירות כלליים ובלבד ששוכנעה הועדה כי שטחים אלה דרושים לתפקוד המבנה ואין בהם כדי להוסיף מקומות חניה. קווי בניין: תותר בניית קומות המרתף עד גבולות המגרש (קו בניין "0"). גובה – קומת מרתף עליונה וזו שמתחתיה עד 4 מ', קומות המרתף התחתונות עד 3.5 מ'. תותר בניית **מחסנים** במקומות שלא ניתן לנצלם כחניה או כמתקנים טכניים זאת בתנאי ששטחם בכל קומה לא יעלה על **5% משטח הקומה**. תכליות: שטחי שירות, שטחים נילווים. סך כל השטחים הנילווים עד 50% משטח קומת המרתף העליונה וזו שמתחתיה, השטחים הנילווים יוצמדו ליחידות השימוש העיקרי או ירשמו כרכוש משותף, שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה הוא הוצמד.

6.1.2. **<u>רישוי בניה:</u>**

היתר	תאריך	מהות[9]
745	13/12/1968	הקמת מוסך בן קומה אחת וקומה ב' חלקית הכולל: בקומה א' סככה ו-2 חדרי עבודה. ובקומה ב'- משרד 2 מחסנים חדר אוכל חדר הלבשה וח"ש.

[9] הגדרת הקומות כמופיע בהיתר הבניה. בפועל הכוונה בקומת קרקע וקומה א'.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL **רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470**
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763 **טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763**
E-mail: misrad66@gmail.com **דואר אלקטרוני:**

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בלייטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך: 31/08/2021
מס' מינוי: 1833-2020
מספרנו: 60-1833-2020

סיכום שטחי הבניה עפ"י ההיתר במצב הקודם:

פרטים	קיים	
	שטח	גובה
אולמות מלאכה	48.4	170
משרדים	48.4	170
סככות	114.8	385
מרפסת	12.1	25
סה"כ	**223.7**	**750**

6.2. **מצב תכנוני חדש:**

6.2.1. **תוכניות מאושרות רלוונטיות:**

התכנית	מתן תוקף	י.פ.	מהות
תא/5000	22/12/2016	7407	**תכנית מתאר מקומית (כוללנית)** לקביעת מדיניות להכנת תכניות עתידיות, קביעת אזורי יעוד והגדרת שימושים ושטחי בניה עתידיים. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוח התוכנית. הנכס מושא השומה נמצא **במתחם תכנון מס' 901- "אזור תעסוקה מטרופוליני".** פירוט התוכנית בהמשך.
תא/4007	09/07/2018	7870	**"יעוד- עירוני מעורב.** מטרת התכנית לאפשר בנייה חדשה בשימוש משרדים, מגורים, מלונאות ומסחר, תוך הגדלת עוצמת הבינוי במקום ע"י תוספת זכויות בנייה ותוספת קומות לבנייה מגדלית גבוהה. הבטחת התנאים הפיזיים וההנדסיים לקרוי האיילון בתחום התכנית. פירוט התוכנית בהמשך.

6.2.2. **תכנית מס' תא/5000** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016.

מטרות התכנית:

- שימור וחיזוק מעמד ת"א-יפו כמרכז כלכלי ותרבותי בישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם.
- קידומה של תל אביב-יפו כעיר לכל תושביה, תוך פיתוח בר קיימא של סביבה עירונית אטרקטיבית ובת השגה ותוך שיפור איכות החיים של מגוון תושבי העיר.
- יצירת עתודות של שטחי בנייה למגורים ותעסוקה על ידי ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר ובמזרחה.
- קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפתוח, צמצום מטרדים סביבתיים וקידום מערכת תחבורה רב אמצעית שיוצרת העדפה לתחבורה ציבורית, רכיבה אל אופניים והליכה רגלית.
- הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל המקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום

חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך: 31/08/2021

מס' מינוי: 1833-2020

מספרנו: 60-1833-2020

- מתן הוראות לעריכת תוכניות עתידיות.

עפ"י תשריט התוכנית הנכס מושא השומה נמצא **במתחם תכנון מס' 901 - "אזור תעסוקה מטרופוליני".**

לפי נספח עיצוב עירוני, הנכס ממוקם בתחום בו **הבניה הינה מעל 40 קומות**.

<u>להלן עיקרי הוראות התכנית:</u>

- הועדה המקומית רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת, בהיקף שיחושב ע"י הכפלת הרח"ק הבסיסי בשטח המגרש (להלן: "שטח הבניה הבסיסי"), בכפוף להקצאת השטחים לצרכי ציבור הנדרשים מהגדלת שטחי הבניה. שטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת לא יפחתו משטח הבניה הבסיסי, אלא במקרים בהם לא ניתן לבנות במגרש שטחים בהיקף זה מסיבות הנובעות מתכונותיו הפיסיות והתכנוניות או בשל הצורך בשימור.
- הועדה המקומית רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה העולים על שטח הבניה הבסיסי, ובלבד שלא יעלה על מכפלת הרח"ק המירבי, וזאת בהתקיים התנאים המפורטים בתכנית.
- בתכנית עתידית באזור תעסוקה מטרופוליני ניתן להוסיף זכויות בניה בהיקף של עד מחצית ההפרש שבין רח"ק הבסיסי למרבי, בתנאים המפורטים בתכנית (הקצאה לצרכי ציבור, התאמת תשתיות, תרומה למרקם עירוני), ואף עד למלוא הרח"ק המרבי, בתנאים הנוספים המפורטים בתכנית (תועלת ציבורית נוספת, שימור מבנים, קביעת שטחים לשימושי מלונאות, דיור מוגן ציבורי וכד').
- על אף האמור לעיל, הועדה המקומית רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי, ובלבד שלא תהא חריגה ממספר הקומות המרבי ומשיעור התכסית המרבית המותרת במגרש, במקרים ובתנאים המפורטים ובין היתר בתכנית המייעדת שטחים למגורים או למלונאות ובכפוף לתנאים הבאים: שטחי הבניה העולים על הרח"ק המרבי ייחודו למרפסות, מקורות או בלתי מקורות, הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין; שטחה של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר ושטחן הממוצע לא יעלה על 12 מ"ר.
- שטחי הבניה התת קרקעיים יהיו בהתאם למותר לפי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע לפי הגבוה ביניהם. הועדה המקומית תוכל לאשר עד 100% משטחי הבניה שמעל הקרקע, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא זה לאזור התכנון בכללותו או לחלק ניכר ממנו. בנוסף יותרו בתת הקרקע שטחי בניה בהיקף של עד 6 רח"ק לחניונים ו/או מקלטים ועד 2 רח"ק למתקני תשתית. בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יובאו על חשבון שטחי חניה ושטחי שרות הנחוצים לתפקוד הבניין. ניתן יהיה לקבוע בתכנית, בקומה העליונה בתת הקרקע, שימוש למגורים, בכפוף לאישור מסמך מדיניות ע"י הועדה המקומית שייקבע, בין היתר, כללים לצורך זה.
- <u>שימושים-</u> באזור תעסוקה מטרופוליני ניתן יהיה לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת יעוד הקרקע לתעסוקה, את השימושים הבאים, כולם או חלקם:
  - מקבץ שימושים ראשיים- מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים.
  - מקבץ שימושים נוספים- מגורים, מסחר 2 ו/או תעסוקה 2, ובלבד ששימושים אלו יותרו מתחת

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 — Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL

טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 — Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763

דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

למפלס הכניסה הקובעת, או מעל מפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ובהתאם לשימושים המותרים בתממ/5.

- בכל מגרש שייעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.

- שטחי בניה - באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתע"ן, הוראות הבניה הינן:

גודל מגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי
פחות מ-1.5 דונם	4.2	10.4
1.5 דונם ומעלה	4.2	12.8

תכסית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.

6.2.3. **תכנית מס' תא/4007** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7870 מיום 09.07.2018 .

תכנית זו חלה על שטח של 6.465 דונם ומטרתה פינוי שימושי התעשייה שבתחום התכנית, וקביעת הוראות **לאיחוד וחלוקה מחדש למגרש אחד בו יוקם מבנה בן 48 קומות**, ובו **שימושים מעורבים של מסחר, תעסוקה, מלונאות ומגורים**. יתרת השטח מיועדת להרחבת הרחובות יגאל אלון ועמק ברכה לרחבות, כיכרות ושטחים פתוחים.

לפי תשריט התכנית, הנכס מושא השומה מהווה חלק ממגרש **A1** (שטחו לפי תקנון התכנית כ-4,268 מ"ר) **שייעודו "עירוני מעורב", המהווה 11.77% חלקים מהמגרש במצב נכנס ו5.72% במצב היוצא** (מתוך טבלת הקצאה ואיזון).

מטרת התכנית-

- לאפשר בנייה חדשה בשימוש משרדים, מגורים, מלונאות ומסחר, תוך הגדלת עוצמת הבינוי במקום ע"י תוספת זכויות בנייה ותוספת קומות לבנייה מגדלית גבוהה.
- הבטחת תנאים פיזיים והנדסיים לקירוי איילון בתחום התכנית.

שימושים-

- בתחום המסד- מסחר, מלונאות ומשרדים.
- קומות עליונות- משרדים, מלונאות ומגורים.
- מרתפים- חניות וש"ש.

הוראות רלוונטיות:

- יח"ד-
  1. מס' יח"ד למגורים לא יעלה על 112 יח"ד.
  2. גודל דירה מינימלי יהיה 50 מ"ר עיקרי.
  3. 20% מיח"ד יהיו קטנות בשטח שלא יעלה על 75 מ"ר ברוטו (ללא קשר לשיטת מיגון).
  4. 10% מיח"ד יהיו להשכרה.
- קומת קרקע- גובה קומה יהיה כפול ולא יעלה על 8 מ', ניתן להקים יציע מבלי שיחשב כקומה נוספת.
- תיקבע חזית מסחרית הפונה לרח' יגאל אלון ולרח' עמק ברכב, שטח המסחר לא יפחת מ-750 מ"ר בק"ק. במקום המוגדר תיבנה ק"ק בנסיגה של 4 מ' לפחות ותשמש כקולונדה שגובהה לא יפחת מ-4 מ' (ניתן יהיה לאשר שינויים במיקום באישור מהנדס העיר).

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 — Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 — Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

- מסד- גובהו יהיה 6 קומות כולל קומת קרקע בגובה כפול.
- מגדל- מעל המסד תותר בניית מגדל בתחום המיועד ע"פ נספח הבינוי, שתכסיתו עד 1,700 מ"ר.
- גגות-
  1. תוכנית ג' על שינוייה לא תחול על תכנית זו.
  2. תותר בנייה על הגג בשטח של 65% משטח הקומה העליונה, לרבות מעקה בטיחות, חדרים ומתקנים טכניים עבור תפקוד הבניין, וכן שטחים משותפים לדיירים.
- מרתפים- בהתאם לתכנית ע'1.
- בתחום קומת המסד ו/או המגדל יוקצה שטח שלא יפחת מ-1,500 מ"ר עיקרי לשימוש של צרכי ציבור אשר יבנו בק"ק ובקומה הראשונה של המגדל.
- תקן חניה למסחר ומשרדים יהיה 1:80 או התקן התקף, הנמוך מבניהם. חניות לצרכים ציבוריים יקבעו בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- מסחר- המסחר יותקן לאורך סימון החזית המסחרית בתשריט.

טבלת זכויות הבנייה במ"ר מתוך התכנית:

שימוש	שטח מעל כניסה קובעת		מספר יח"ד	גובה	מספר קומות	קווי בניין
	עיקרי	שירות				
תעסוקה ומלונאות	30,600(1)		-			
מגורים	10,500(2)		112			
מבנים ומוסדות ציבור	1,500		-			
מסחר	1,650		-			
סה"כ	**44,250**	**15,206(3)**	**112**	**170(4)**	**48(5)**	**(6)**

הערות ברמת הטבלה:

- זכויות בניה שלא ניתן לנצל עקב מגבלת גובה שתוטל ע"י משרד הבטחון/רשות תעופה אזרחית - יבוטלו.
- מגורים- תותר תוספת שטח ייעוד למרפסות בממוצע של 12 מ"ר ליח"ד ועד 14 מ"ר. השטח יהווה שטח ייעודי למרפסות וסטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

הערות נוספות:

(1) הערך מתייחס לשימושי מלונאות ותעסוקה ומהווה ערך מינימלי, ניתן להמיר שטחי מגורים לשימושי תעסוקה ומלונאות.
(2) הערך הינו מקסימלי.
(3) שטחי שירות משותפים לכלל השימושים.
(4) לא כולל בניה על הגג.
(5) כולל ק"ק בגובה כפול, לא כולל בניה על הגג.
(6) כמסומן בתשריט.

תנאים למתן היתר:

- תוכן תכנית עיצוב אדריכלית לאישור מהנדס העיר, בהתאם להוראות התכנית.
- הבטחת ביצוע חלוקה חדשה עפ"י הוראות התכנית.
- הריסה ופינוי הבנוי על הקרקע.
- הכנת סקר היסטורי ובמידת הצורך סקרי קרקע ומי תהום וקבלת אישור מנציג שר הביטחון הועדה המחוזית בעניין הסרת המגבלה הביטחונית.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני:

7. **<u>עקרונות, גורמים ושיקולים בשומה:</u>**

7.1. מיקום הנכס ברח' יקנעם 4, נחלת יצחק, תל אביב-יפו.

7.2. הנכס ממוקם במתחם תכנון 901- "אזור תעסוקה מטרפוליני" בתב"ע 5000, מוגדר בייעוד "עירוני מעורב" וכמגרש 1A בתב"ע 4007.

7.3. רמת הפיתוח הסביבתי.

7.4. המאפיינים הסוציואקונומיים והדמוגרפים של האוכלוסייה בסביבת הנכס.

7.5. מאפייני הנכס מושא השומה מבחינה פיזית, משפטית ותכנונית.

7.6. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה – תשכ"ה, 1966:

7.5.1 **השבחה** - עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג;

7.5.2 **"מימוש זכויות"** במקרקעין - אחת מאלה:

7.5.2.1 **קבלת היתר** לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם, שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

7.5.2.2 **התחלת השימוש בהם בפועל** כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, אולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה' כמימוש זכויות.

7.5.2.3 **העברתם או העברת החכירה לדורות בהם,** בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו; ואולם לא יראו כמימוש זכויות רישום בפנקסי המקרקעין של זכויות במקרקעין אשר המחזיק בהם בפועל לפני יום כ"ט בסיון תשמ"א (1 ביולי 1981), היה בעלם כהגדרתו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961;

במקרה הנדון מדובר בבקשה מקדמית המתאימה למימוש לפי ס.ק. 7.5.2.3 לעיל.

7.7. בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תוכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. כלומר, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

7.8. ניתוח וקביעת המקדמים השונים בהתאם לעקרונות וההנחות המופיעים בנספח אֶבֶן בֹּחַן המצ"ב לחוו"ד.

7.9. המועד הקובע להשבחה כמתואר בסעיף 2 לעיל.

7.10. מחירי המקרקעין בתאריך הקובע, בהתאמה לנכס מושא השומה.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

8. **<u>עמדות הצדדים וההכרעה בהן:</u>**

הנכס מושא השומה מהווה את חלקה 164 בגוש 7110 עליה בנוי מבנה ובו עסק לחומרי בניין. מבוקשת עבורו שומה מקדמית להיטל השבחה.

מהות ההשבחה, קביעת הצדדים לגביה, עיקרי טעוני שמאי הצדדים כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, מסמכי התגובה ובדיון שהתקיים בפניי, הדיון וההכרעה בנקודות שבמחלוקת יוצגו להלן.

8.1. **<u>מהות ההשבחה:</u>**

<u>אישור התוכניות הבאות:</u>

תכנית	מתן תוקף	י.פ.	מועד קובע
תא/5000	22/12/2016	7407	06/01/2017
תא/4007	09/07/2018	7870	24/07/2018

מימוש בדרך של **מכר (בקשה מקדמית).**

8.2. **<u>ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:</u>**

תוכנית	מועד קובע	היטל השבחה בשומת המשיבה	היטל השבחה בשומת המבקש
תא/5000	06/01/2017	אין השבחה	₪ 4,935,370
תא/4007	24/07/2018	₪ 11,078,646	₪ 910,380

8.3. **<u>הנקודות שבהסכמה:</u>**

8.3.1. תיאור הנכס וסביבתו.

8.3.2. המצב התכנוני והרישוי.

8.3.3. **<u>ע' וע'1-</u>** בגין תוכניות אלו ניתנה התחייבות ע"י הקונים ביום 04/09/2009 לתשלום בהיטל השבחה בעת מימוש עתידי- בגין תכניות אלו נחתמה שומה מוסכמת.

8.3.4. **<u>1043/א-</u>** שמאית המשיבה מסרה שלדברי הועדה המקומית שולם היטל השבחה בגין תוכנית זו.

<u>להלן המחלוקות העיקריות בין הצדדים, העולות משומותיהם, הדיון וההכרעה בהן:</u>

<u>כללי:</u>

המחלוקות העיקריות בין הצדדים נסובות בעיקר סביב ערכי השווי, האם קיימת השבחה בגין תכנית תא/5000 ואופן חישוב היטל ההשבחה.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 — Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 — Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

8.4. **<u>תוכנית תא/5000:</u>**

<u>עמדת המשיבה:</u>

יש להתעלם מתוכנית זו מאחר והיא תוכנית כוללנית ובהתאם לתיקון 126 לחוק התו"ב אין לגבות היטל השבחה בגינה. לשומת הועדה צורפה חוו"ד של מר קמינץ ארז, היועמ"ש לממשלה, המתייחס לסעיף 4(5)(א) בתוספת השלישית לחוק התו"ב. מר קמינץ קבע כי מטרת הסעיף הינה למנוע את האפשרות שבעת אישור תכנית חדשה משביחה (לענייננו 4007) לאחר אישור התוכנית הכוללנית (לענייננו 5000), המצב הנכנס יחושב לפי התוכנית הכוללנית. כדי לקבוע מה ההשבחה בגין התוכנית החדשה יש להשתמש בגישת "המקפצה המנטרלת" ולהתעלם לחלוטין מהתוכנית הכוללנית ("תוכנית שקופה") בעת קביעת היטל ההשבחה בגין תוכנית מפורטת שאושרה מכוח התוכנית הכוללנית. עמדה זו התקבלה אצל שמאים מכריעים רבים.

<u>עמדת המבקש:</u>

בהשלכה מהלכת אליק רון יש לאמוד את ההשבחה פעם אחת למועד הקובע של תכנית 5000 אשר קבעה את המסגרת התכנונית ופעם נוספת למועד הקובע של תכנית 4007 (המהווה את מימוש / אישור התכנית) אשר נתנה וודאות להיקף הזכויות שאושרו בפועל.

חישוב ההשבחה בתכנית 5000 נערך בהתאם לזכויות שאושרו מכוחה בתכנית המפורטת בדחיה עד לאישורה.

<u>ערכי שווי-</u> במצב קודם התבסס על ערכי **שווי למשרדים ומסחר** שקבע שמאי הועדה מר אוהד דנוס בשומתו למחצית המזרחית של חלקה 21. ערך סקר מחירים **לדירות מגורים** בסביבת הנכס מושא השומה. ניתוח הסקר מבוסס על רווח יזמי בשיעור של 25%, עלויות בנייה בסך 7,000 ₪ למ"ר ומע"מ בשיעור של 17%. בהתבסס על סקר מחירים זה, החליט שמאי המבקש לבסס את תחשיביו על **שווי מ"ר מבונה של 11,000 ₪.**

<u>להלן ממצאיו:</u>

תאריך עסקה	גו"ח	חדרים	קומה	שטח במ"ר	מחיר עסקה	שווי מ"ר בנוי
08/12/2016	7093/549	4	10	96	₪ 2,400,000	₪ 25,000
25/08/2016	7110/359	4	12	119	₪ 3,860,000	₪ 32,437
23/08/2016	7093/549	5	17	120	₪ 3,200,000	₪ 26,667
15/08/2016	7110/359	4	32	96	₪ 1,843,750	₪ 19,206
28/07/2016	7093/549	4	18	97	₪ 3,220,000	₪ 33,196
16/06/2016	7110/359	5	16	125	₪ 3,429,835	₪ 27,439
23/03/2016	7093/549	4	14	98	₪ 3,000,000	₪ 30,612
22/03/2016	7110/359	4	31	100	₪ 3,500,001	₪ 35,000
28/01/2016	7093/549	5	26	120	₪ 3,200,000	₪ 26,667
07/01/2016	7110/359	5	28	125	₪ 3,350,000	₪26,800

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – **שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום**

חזי בליישטיין – **שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים**

תאריך: 31/08/2021

מס' מינוי: 1833-2020

מספרנו: 60-1833-2020

להלן תחשיב ההשבחה:

שמאי המבקש לא חולק על כך שתיקון 126 לחוק התו"ב אכן הפך תכנית זו ל"שקופה" אך בעקבות השתלשלות העניינים עולה כי אין בכוונת המחוקק כדי לקבוע כי ההשבחה תחושב במלואה למועד התכנית המפורטת. במסגרת תיקון 126 נוסף לסעיף 4 לתוספת השלישית, סעיף קטן (5)(א), ובו נכתב כי בעת אישור תכנית מפורטת תחושב ההשבחה גם בגין התוכנית הכוללנית, אם הייתה. במידה ואכן הייתה מחושבת ההשבחה רק ממועד אישור התכנית המפורטת הסעיף היה מיותר. יש לקבוע 2 מועדים קובעים וכוונת המחוקק הייתה שההשבחה תחושב לאחר אישור התכנית המפורטת, משמע אחרי שהזכויות יהיו וודאיות.

מצב הקודם- קרקע ריקה ופנויה הכוללת זכויות בניה בהתאם לתכניות 618 ושימושים לפי תכנית 1043 א'. ערכי השווי למסחר ומשרדים בהתאם לשומת הועדה לתוכנית 5000 למחצית המזרחית בג"ח 7110/21.

מצב חדש- בהתאם לזכויות הבניה בתכנית 4007. חלקו של הנכס במגרש 1A בשיעור 11.77%. קיימת עלות עודפת למבני ציבור והחניות עבורו, הפחתה למושעא ודחיה להכנת תוכנית מפורטת. שטח ברוטו - 424 מ"ר.

מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
קומת קרקע למסחר (40%)	170	₪10,600	₪1,797,760
קומות עליונות למשרדים (160%)	678	₪4,500	₪3,052,800
שטח שירות (35%)	297	₪2,250	₪668,250
שווי חלקה בשלמות			**₪5,518,360**
מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
שטח פלדלת מגורים - יח"ד קטנות	900	₪11,550	₪10,395,000
שטח פלדלת מגורים - יח"ד להשכרה	825	₪2,538	₪2,094,231
יתרת שטח פלדלת למגורים	10,119	₪11,000	₪111,309,000
שטח למסחר	1,650	₪10,600	₪17,490,000
שטח לתעסוקה	30,600	₪4,500	₪137,700,000
שווי מצב חדש לפני הפחתות			**₪278,988,231**
עלות הקמת מבנה ציבור לניכוי	2,025	₪ 8,700	₪ 17,617,500
עלות הקמת חניות ציבוריות לניכוי	844	₪ 3,500	₪2,953,125
שווי לאחר הפחתה למושעא		0.6	₪155,050,563
שווי לאחר הפחתה לגודל		0.9	₪139,545,507
מקדם דחיה להכנת תכנית מפורטת			0.90
השבחה למגרש A1			₪125,650,812
שווי חלקה 164 בהתאם לחלק היחסי במגרש במצב החדש		11.77%	₪14,789,101
השבחה לחלקה			₪9,270,741
היטל השבחה לחלקה			**₪4,635,370**

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470

טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL

Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763

E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום	תאריך:	31/08/2021
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים	מס' מינוי:	1833-2020
	מספרנו:	60-1833-2020

<u>דיון הכרעה</u>:

תכנית מס' תא/5000 שפורסמה למתן תוקף ביום 22.12.2016 הינה תוכנית מתאר כוללנית לת"א-יפו. היא קבעה יעודים והנחיות כלליות להקצאת הזכויות באזורים השונים בתכנית מפורטת עתידית.

הצדדים חלוקים לגבי אופן ההתייחסות לתוכנית זו; המשיבה רואה בה תוכנית "שקופה" לאור תיקון 126 ולדעתה יש לחשב את ההשבחה בגישת 'המקפצה המנטרלת', קרי, רק לאחר אישור תא/4007 ולתימוכין מסתמכת על חוו"ד בנושא של המשנה ליועמ"ש לממשלה בעוד שהמבקש רואה בה תוכנית שיש לחשב לגביה את ההשבחה בשתי "פעימות" פעם למועד הקובע של תכנית 5000 שקבעה את המסגרת התכנונית ופעם נוספת למועד תכנית 4007.

בהתאם לסעיף 1(א) בתוספת השלישית, "השבחה" מוגדרת כעליית שוויים של מקרקעין עקב אישורה של תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון (ביולי 1988), תכנית הוגדרה בתוספת השלישית כתכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת **ולמעט תוכנית כוללנית**. במסגרת התיקון נוסף לתוספת השלישית סעיף 4(5א) הקובע: "***במקרקעין שבהם אושרה תכנית לאחר אישורה של תכנית כוללנית, תיווסף לשומת ההשבחה, השבחה בשל התכנית הכוללנית, אם היתה;***

הניסוח המינימלי של הסעיף תורם לאי הבהירות לגבי אופן הוספת ההשבחה בשל התכנית הכוללנית לשומת ההשבחה שתערך עקב אישורה של תכנית נוספת לאחר התכנית הכוללנית.

להבהרת הנושא פירסם ביום 05/11/2018 המשנה ליועץ המשפטי לממשלה חוות דעת לפרשנות הראויה להוראת סעיף 4(5א) לפיה, השיטה הנכונה הינה 'שיטת המקפצה המנטרלת'[10]"

> ***" כך שהתכנית הכוללנית והתכנית הנוספת שאחריה, יחשבו כתכנית אחת לענין היטל השבחה. בהתאם, בשומת ההשבחה יש להתעלם 'במצב הקיים' מהתכנית הכוללנית, (ולמעשה להתחשב ביעוד הקרקע שקדם לאישורה של התכנית הכוללנית) כך שהשומה 'במצב החדש' תכלול את כל עליית הערך, בשל המהלך התכנוני כולו מראשיתו במועד לפני אישור התכנית הכוללנית. יודגש כי המועד הקובע, על פי דרך זו, הוא מועד אישורה של התכנית המפורטת ה"חדשה" ".***(ההדגשה א.כ.).

סוגיה זו הינה משפטית וראוי שתוכרע, כדברי יו"ר ועדת החקיקה בכנסת, ע"י חוק שהממשלה תכין ו/או באמצעות הכרעה בערכאות משפטיות. עד אז חוו"ד של המשנה ליועמ"ש לממשלה בעלת המשקל המכריע.

אין ספק שאישור תוכנית תא/5000 גרם לעלית מחירי הנכסים ברחבי ת"א אולם לאור תיקון 126 לחוק התו"ב המתייחס לתוכניות כוללניות, הקובע שאינן אירוע מס, פרשנות הסוגיה ע"י המשנה ליועמ"ש לממשלה, רוח הפסיקה בעניין זכויות מותנות[11] הגעתי לכלל מסקנה **שתכנית תא/5000 אינה משביחה את הנכס הנדון**.

---

[10] **רע"א 4217/04 פמיני נ' הועדה המקומית ירושלים**, ס'9 לפסק דינה של השופטת חיות

[11] מקום בו נקבעו זכויות בתכנית, שהקנייתן מחייבת הליך תכנוני נוסף, הרי שהאירוע מחולל החבות בהיטל השבחה, הינו ההליך התכנוני הנוסף, שבמסגרתו נקבעו זכויות אלה כזכויות מוקנות, והמועד הקובע לחישוב מלוא ההשבחה בגין זכויות אלה, הינו המועד בו הושלם ההליך התכנוני הנוסף. מקום בו הזכויות בתכנית הינן ערטילאיות וקיימת אי וודאות לגבי אישורן במקרקעין הנישומים, אזי המועד הקובע להיטל ההשבחה, הינו המועד בו גובשו הזכויות והוקנו למקרקעין.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 — **Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL**

טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 — **Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763**

דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

8.5. **<u>תוכנית תא/4007:</u>**

<u>עמדת המשיבה:</u>

לעניין המצב הקודם, יש לחשב את **סל הזכויות משטח המגרש נטו.** בהתאם לתכנית 618 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 4.11.1971 החלקה מסווגת באזור תעשייתי עם הפקעה להרחבת דרך. מעיון בטבלת ההקצאות לתכנית 4007 עולה כי שווי החלקות במצב הנכנס הינו בהתאם לשטח החלקות נטו לאחר ההפקעה בהתאם להוראותיה של תכנית 618 והחלק היחסי של החלקה במצב היוצא הינו 11.77%. אין להעריך את שווי החלקות בהתאם לשטח ברוטו היות ויפגע באיזון וישנה את החלק היחסי של החלקות במגרש במצב היוצא.

בהתאם להחלטת הועדה המחוזית במסגרת הליכי ההתנגדות לתכנית 4007 נקבע כי אין לקבל את טענת המתנגדים בדבר הסתמכותם על מכתבו של מהנדס העיר לשעבר כעל "הבטחה שלטונית" מחייבת וכי מכתבו אינו עולה בקנה אחד עם הוראות תכנית 618.

תכנית 618 מהווה מסמך סטטוטורי מחייב זאת בשונה מהמסמך עליו נסמך שמאי המבקשים אשר אינו מהווה מסמך סטטוטורי ואף מנוגד להוראות התכנית, לפיכך אין מקום להתחשב בו.

בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית תא/4007 לחלקה 164 בגוש 7110 הוקצה חלק יחסי במגרש 1A בשיעור של 11.77%.

בטבלת ההקצאות שווי החלקות במצב הנכנס הינו בהתאם לשטח נטו בהתאם לאחר הפקעה בתכנית 618. אין לקבל את טענת שמאי המבקש לפיה יש לחשב את שווי החלקה בהתאם לזכויות מהשטח ברוטו לפני ההפקעה, גישה זו אינה תואמת את הוראות תכנית 618, סותרת את החלטת הועדה המחוזית ואף פוגעת באיזון היות ומשנה את שווי החלקות במצב הנכנס במסגרת טבלת ההקצאות שנערכה לתכנית 4007.

<u>ערכי השווי</u> - שמאית המשיבה סקרה עסקאות השוואה בסביבת הנכס מושא השומה למספר ייעודים:

<u>מגורים</u> - ניתוח העסקאות מבוסס על רווח יזמי בשיעור 20%, מע"מ 17%, עלות בנייה למ"ר כולל חניה בסך 9,000 ₪. מתקבל שווי בנוי כ- 35,500 ₪ **ושווי מ"ר מבונה של 16,000 ₪.** להלן ממצאיה:

תאריך עסקה	גו"ח	חדרים	קומה	שטח (במ"ר)	מחיר עסקה	שווי מ"ר בנוי
05/04/2017	6110/421	3	10	68	₪ 2,720,000	₪ 40,000
17/09/2017	6110/421	3	25	90	₪ 3,100,000	₪ 34,444
13/05/2018	6110/421	3	31	60	₪ 3,150,000	₪ 52,500
10/07/2017	6110/421	3	12	70	₪ 2,900,000	₪ 41,429
15/10/2017	6110/370	3	17	67	₪ 2,970,000	₪ 44,328
30/05/2018	7093/341	4	18	100	₪ 3,550,000	₪ 35,500
04/09/2018	7093/549	3	17	91	₪ 3,250,000	₪ 35,714
21/08/2017	7093/549	4	19	100	₪ 3,585,000	₪ 35,850
07/06/2017	7093/549	4	22	97	₪ 3,360,000	₪ 34,639
28/03/2018	7093/549	5	30	122	₪ 4,300,000	₪ 35,246

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך: 31/08/2021
מס' מינוי: 1833-2020
מספרנו: 60-1833-2020

<u>ערכי משרדים-</u> מידע נדל"ן, יד 2 ואתר "homeless" קבעה **שווי מ"ר מבונה 4,200 ₪ וכולל ש"ש 4,700 ₪.**

<u>מידע נדל"ן- אתר האינטרנט של רשות המיסים:</u>

תאריך עסקה	גו"ח	שטח (מ"ר)	מחיר מכירה	שווי ללא חניה	שווי מ"ר בנוי
27/06/2018	6941/171	448	₪ 9,082,000	₪ 8,882,000	₪ 19,826
01/04/2018	6941/171	126	₪ 1,870,000	₪ 1,770,000	₪ 14,048
07/08/2017	6110/377	108	₪ 1,385,000	₪ 1,385,000	₪ 12,824
30/12/2018	6110/421	235	₪ 5,100,000	₪ 4,700,000	₪ 20,000
30/07/2018	6110/421	393	₪ 8,442,240	₪ 7,842,240	₪19,955
19/12/2017	6110/421	1665	₪ 30,000,000	₪ 28,200,000	₪ 16,937
21/03/2019	6110/418	225	₪ 2,936,751	₪ 2,936,751	₪ 13,052

<u>אתר יד 2:</u>

פרסום	כתובת/רחוב	שטח (מ"ר)	דמש"ח	מחיר צפוי (0.97) למ"ר לחודש
2019	דרך מנחם בגין	250	₪ 22,500	₪ 87
2019	דרך מנחם בגין 150	159	₪ 14,310	₪ 87
2019	דרך מנחם בגין 23	112	₪ 10,500	₪ 91
2019	הארבעה	550	₪ 66,000	₪ 116
2019	יגאל אלון 94	167	₪ 21,370	₪ 124
2019	יגאל אלון 96	135	₪ 10,665	₪ 77

<u>מודעות באתר "homeless":</u>

כתובת משרד	שטח	פרוייקט	חניות	מחיר מבוקש
דרך מנחם בגין	170	-	-	₪ 13,600 לחודש
דרך מנחם בגין	165	WE TLV	2	₪ 88 למ"ר לחודש
דרך מנחם בגין 154	70	בית קרדן	-	₪ 6,300 לחודש

<u>מסחר-</u> סקר באתר יד 2 לדמש"ח מבוקשים בסביבת הנכס וקבעה **שווי מ"ר מבונה 11,000** ₪.

פרסום	כתובת	שטח (מ"ר)	דמש"ח	מחיר צפוי(0.97) למ"ר לחודש
2019	יגאל אלון	130	₪ 14,000	₪ 104
2019	עליית הנוער	35	₪ 3,500	₪ 97
2019	עליית הנוער	36	₪ 3,400	₪ 92
2019	יגאל אלון	140	₪ 14,750	₪ 102
2019	הארבעה 28	115	₪ 40,250	₪ 340
2019	הארבעה 28	134	₪ 46,900	₪ 340
2019	הארבעה 28	230	₪ 73,600	₪ 310
2019	הארבעה 10	60	₪ 15,000	₪ 242

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך: 31/08/2021
מס' מינוי: 1833-2020
מספרנו: 60-1833-2020

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם - מסחר ומשרדים			
מהות	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
מסחר	169.6	₪ 11,000	₪ 1,865,000
משרדים עיקרי	678.4	₪ 4,200	₪ 2,849,280
שטחי שירות (35%)	297	₪ 2,100	₪ 623,280
סה"כ שווי מצב קודם			**₪ 5,338,160**
מצב חדש			
שווי זכויות למגורים			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
דירות רגילות	10,119	1	10,119
דירות קטנות	900	1.1	990
דירות להשכרה	825	0.55	453.8
סה"כ			₪ 11,562.8
שווי קרקע למר"א			₪ 16,000
סה"כ			**₪ 185,004,800**
שווי זכויות למשרדים			
עיקרי	30,600	1	30,600
שווי קרקע למר"א כולל העמסת 25% ש"ש			₪4,700
סה"כ			**₪143,820,000**
שווי זכויות למסחר			
עיקרי	1,650	1	1,650
שווי קרקע למר"א כולל העמסת 15% ש"ש			₪ 11,000
סה"כ			**₪ 18,150,000**
סה"כ שווי מצב חדש			**₪ 346,974,800**
בניכוי עלות הקמת שטחים ציבוריים			
שטח בנייה			1,500
עלות בנייה כולל 35% לברוטו		₪ 6,500	₪ 13,162,500
סה"כ שווי בניכוי עלות הקמת שטחים ציבוריים			₪ 333,812,300
שווי בהתחשב במושעא		0.8	₪ 267,049,840
שווי לאחר הפחתה לגודל		0.9	₪ 240,344,856
שווי חלק יחסי		11.44%	₪27,495,452
השבחה			₪ 22,157,292
היטל השבחה			**₪ 11,078,646**

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – **שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום**

חזי בליישטיין – **שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים**

תאריך: 31/08/2021

מס' מינוי: 1833-2020

מספרנו: 60-1833-2020

<u>עמדת המבקש:</u>

התכנית נתנה זמינות לזכויות שנוצרו במסגרת תכנית תא/5000 וקבעה הלכה למעשה את היקף הזכויות. שווי הזכויות הובא במקדם זמינות.

שמאי המבקש טוען שבהתבסס על מכתב מהנדס העיר מיום 25/04/1982 לעניין חישוב הזכויות מכוח תכנית 618 משטח ברוטו, יש לחשב את הזכויות במצב קודם משטח ברוטו. בתחשיבו ציין כשטח ברוטו את שטח החלקה הרשום, קרי, שטח של 424 מ"ר.

מבני הציבור - הובאו בשומתנו עלויות בניה ישירות בהתאם למחירון דקל להקמת מרכזי יום ולא למשרדים. על עלויות אלה יש להעמיס **עלויות עקיפות בסך של 30%**. לעניין **היקף השטחים**, נפלה טעות בשומתו.

שטחי החניות - לא יתכן כי ייבנו שטחים ציבוריים ללא חניות ציבוריות, כאשר בהוראות התוכנית מצוין כי ייבנו חניות בהתאם לתקן, נכון למועד הקובע. **עלויות אלו יש להפחית מההשבחה**, לראיה אפנה לשומת מר יצחקי אייל, גו"ח 7082/3, שם נקבע כי שטחי החניות הינן חלק בלתי נפרד מהשטחים הציבוריים.

<u>ערכי השווי-</u> שמאי המבקש סקר עסקאות השוואה ושומות מכרעות בסביבת הנכס למספר ייעודים:

<u>מגורים-</u> השמאי סקר מחירים ממידע נדל"ן ושומה מכרעת של דוד טיגרמן. בהתבסס על ממצאים אלו ביסס את תחשיביו לפי שווי מ"ר מבונה ליח"ד קטנות **13,650** ₪ ושווי מ"ר מבונה ליתרת שטח הפלדלת של **13,000** ₪. ניתוח הסקר מבוסס על רווח יזמי בשיעור של 25%, עלות בנייה למ"ר בסך 7,000 ₪ למ"ר ומע"מ בשיעור של 17%. להלן ממצאיו:

תאריך עסקה	רחוב	חדרים	שטח מדווח (במ"ר)	מחיר עסקה	שווי מ"ר בנוי
18/07/2018	נחלת יצחק	4.5	108	₪ 3,495,000	₪ 32,361
18/02/2018	תוצרת הארץ	5	120	₪ 3,800,000	₪ 31,667
17/01/2018	תוצרת הארץ	5	120	₪ 3,000,000	₪ 25,000
21/12/2017	נחלת יצחק	4	105	₪ 3,100,000	₪ 29,524
23/11/2017	תוצרת הארץ	5	120	₪ 3,399,999	₪ 28,333
16/11/2017	תוצרת הארץ	5	115	₪ 3,780,000	₪ 32,870
21/08/2017	תוצרת הארץ	4	100	₪ 3,585,000	₪ 35,850
07/06/2017	תוצרת הארץ	4	90	₪ 3,360,000	₪ 37,333

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה למגורים
דוד טיגרמן	7093/49	פרי מגדים 6	₪ 13,500

<u>דירות להשכרה</u> – ערך סקר של היצע שכירויות ועל בסיס היוון בשיעור 6% קבע שווי מ"ר בנוי 15,309 ₪. שווי מ"ר מבונה חולץ בהתבסס על רווח יזמי בשיעור 25%, עלויות בנייה למ"ר בסך 7,000 ₪ ומע"מ בשיעור 17%. קבע **שווי מ"ר מבונה 3,000** ₪. להלן ממצאי הסקר:

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470

טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL

Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763

E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – **שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום**

חזי בליישטיין – **שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים**

תאריך: 31/08/2021

מס' מינוי: 1833-2020

מספרנו: 60-1833-2020

מיקום	חדרים	שטח במ"ר	דמש"ח	דמש"ח למ"ר
תוצרת הארץ 11	5	130	₪ 10,500	₪ 81
עמק ברכה 29	5	152	₪ 12,000	₪ 79
תוצרת הארץ	5	125	₪ 8,700	₪ 70
יגאל אלון 158	5	120	₪ 8,000	₪ 67
נחלת יצחק 18	4	98	₪ 8,500	₪ 87

להלן תחשיב ההשבחה:

מהות	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
שטח פלדלת מגורים - יח"ד קטנות	900	₪13,650	₪12,285,000
שטח פלדלת מגורים - יח"ד להשכרה	825	₪3,000	₪2,475,000
יתרת שטח פלדלת למגורים	10119	₪13,000	₪131,547,000
שטח למסחר	1650	₪11,000	₪18,150,000
שטח לתעסוקה	30600	₪4,700	₪143,820,000
שווי מצב חדש לפני הפחתות			**₪308,277,000**
עלות הקמת מבנה ציבור לניכוי	2,025	₪ 8,700	₪ 17,617,500
עלות הקמת חניות ציבוריות לניכוי	844	₪ 3,500	₪ 2,953,125
שווי לאחר הפחתה למושעא		0.6	₪172,623,825
שווי לאחר הפחתה לגודל		0.9	₪155,361,443
מקדם זמינות לתכנית			0.1
השבחה למגרש A1			₪15,469,504
השבחה לחלק יחסי במגרש במצב חדש		11.77%	₪1,820,761
היטל השבחה			**₪ 910,380**

דיון והכרעה:

תוכנית **עמק ברכה צפון – תא/4007** הינה תוכנית מפורטת לפינוי ובינוי של מגרשי התעשיה באזור התעשיה של נחלת יצחק. המגרשים עברו איחוד וחלוקה מחדש לשני מגרשים, האחד **מגרש 1A** – עירוני מעורב - ישמש לבניית בניין בן 48 קומות שיכלול שימושים מעורבים של **מגורים** 112 יח"ד בשטח עיקרי של 10,500 מ"ר, **תעסוקה** בשטח עיקרי של 32,250 מ"ר (מתוכם מסחר בשטח עיקרי של 1,650 מ"ר) ומבנה ציבור בשטח עיקרי של 1,500 מ"ר. **המגרש השני 1B** ישמש כשטח פרטי פתוח. **הזכויות של הנכס מושא השומה במגרש 1A**.

הצדדים חלוקים במספר נושאים שהמרכזי בהן הוא המטודה לחישוב ההשבחה, שמאי המבקשת פיצל את חישוב ההשבחה בין תוכנית 4007 ותוכנית 5000, בעוד ששמאית המשיבה ערכה שומת השבחה אחת לשתי התוכניות. כפי שקבעתי לגבי תוכנית 5000 איני מקבל את עמדת שמאי המבקשת ויש לחשב את ההשבחה בגין

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL

Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763

E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470

טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

דואר אלקטרוני:

אליהו כהן – **שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום**

חזי בליישטיין – **שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים**

תאריך: 31/08/2021

מס' מינוי: 1833-2020

מספרנו: 60-1833-2020

ההליך התכנוני הכולל את תוכנית 5000 ותוכנית 4007 כמכלול אחד. **לפיכך, ההשבחה תחושב בשיטת 'המקפצה המנטרלת' כך שהמצב הקודם כולל את סך הזכויות עד התוכנית החדשה ומתעלם מתרומת התוכנית הכוללנית (תא/5000) לשווי הנכס והמצב החדש משקף את שווי הזכויות של התוכנית המפורטת הנובעת מתא/5000, קרי, תא/4007 המגלם את עלית הערך הנובעת מהתוכנית הכוללנית ומהתוכנית המפורטת.**

<u>השטח לחישוב הזכויות במצב קודם</u> – הצדדים חלוקים בסוגיה זו, שמאית המשיבה חישבה את הזכויות במצב נכנס משטח נטו מהסיבות שצוינו לעיל בעוד ששמאי המבקש חישב משטח ברוטו מהסיבות שצוינו לעיל.

עמדה זו של הצדדים באה לידי ביטוי בנכסים אחרים במתחם שמוניתי בהם, בחלקם כבר הכרעתי[12] והסברתי את קביעתי **שיש לחשב את שטח הזכויות משטח ברוטו עובר לתוכנית 618.**

במקרה הנדון יש להבהיר תחילה מהו השטח נטו והשטח ברוטו, מאחר והצדדים התייחסו לשטח הרשום 424 מ"ר פעם כנטו ופעם כברוטו.

השטח ברוטו לפי תוכנית 618 הינו 442 מ"ר. שטח של כ- 18 מ"ר בחזית החלקה הופקע ונרשם ע"ש הרשות כחלקה 165. לפיכך שטחה הרשום של חלקה 164 הינו 424 מ"ר ולצורך העניין הוא השטח נטו של החלקה.

החלטתי מוסברת בהכרעותיי הקודמות במתחם הנדון אולם למען הסדר הטוב אחזור על עיקרי הדברים:

- **מכתב מהנדס הועדה מיום 26/04/1982** - המכתב מופנה למנהל מחלקת הרישוי של העירייה, מתבסס על חוו"ד יועמ"ש הועדה[13], מתייחס לתוכנית 618 ומרחיב את ההנחיה שבתוכנית לחישוב זכויות משטח ברוטו ממספר מצומצם של חלקות (מושא השומה אינו כלול בהן), לכל החלקות הכלולות בתוכנית. לפיכך, ההנחיה חלה גם על חלקה 164 מושא השומה. להלן נוסח המכתב:

  " הרני מתכבד להודיעך כי לאחר בירור עם היועץ המשפטי לעיריה, סוכם כי חישוב אחוזי הבנין בשטח תוכנית זו כולה תעשה עפ"י החישוב המקורי של שטח המגרש, דהיינו, ברוטו ולא משטח המגרש לאחר ההפקעות דהיינו נטו."

- מכתב המהנדס מהווה מבחינתי **מסמך מדיניות של הועדה לתו"ב המחייב כלפי כולי עלמא ולפיכך כל מוכר או רוכש פוטנציאלי של הנכס היה מתבסס עליו כאסמכתא תקפה מטעם הרשויות, גם אם הנחייתו אינה תואמת את הכתוב בהוראות התוכנית.**
- במהלך השנים **ניתנו היתרים**[14] למספר חלקות בתוכנית בהתאם לשטחם ברוטו.
- **לא מדובר בהתחייבות שלטונית** כלפי מאן דהוא, אלא במכתב שנשלח מבעל תפקיד בכיר בעירייה לבעל

[12] הכרעה מיום 26-08-2021 זאב זאבי נ הועדה המקומית ת"א-יפו ג 7110 ח 21 מגרש 1 והכרעה בגו"ח 7110/60.

[13] מזכר של היועמ"ש מתאריך 22/04/1982.

[14] בשומה מכרעת של השמאי יגאל יוסף (גו"ח 7110/271) הוא מציין שני היתרים: בהיתר בגו"ח 7093/503 צוין כי חישוב הזכויות לפי שטח ברוטו, הינו לפי מזכר של היועצת המשפטית מיום 27.7.1994, ובהיתר בגו"ח 7105/170 צוין, כי ההחלטה על דרך חישוב הזכויות התקבלה בישיבה מיום 5.11.2012,

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 — Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL

טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 — Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763

דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

תפקיד בכיר אחר, מנהל מח' רישוי, המסתמך על הנחיית היועמ"ש של העירייה. כמו כן נשלחו עותקים לבכירים במחלקת בניין ערים של העירייה.

- **תל אביב יודעה במסמכי המדיניות** שלה המהווים את **הפרשנות המחייבת של הועדה להוראות תוכניות בעיר ובהתאם להם מופקים היתרי בניה**. במסמך **המדיניות של הועדה מיום 18/05/2005,** המתייחס **לאזור התעסוקה של שכונת נחלת יצחק,** אין כל התייחסות לאופן חישוב השטחים. עם זאת יש הערה בסעיף 2.1.5 המציעה תמרוץ למתחם עמק ברכה בצורת הגדלת אחוזי הבניה על מנת לעודד איחוד של החלקות הקטנות.
- אילו הבעלים ביקש להוציא היתר בניה טרם אישור תא/4007 סביר להניח שהיה מקבל היתר בניה לפי שטח ברוטו בהתאם להנחיית מכתב המהנדס.
- הוועדה הייתה צריכה ליזום ולאשר תיקון לתוכנית 618 המאשרר את הנחיית מהנדס העיר ובכך מסירה כל עננה של חוסר ודאות מהנחיה זו.
- קיים הבדל בין העקרונות לעריכת טבלת הקצאה לבין העקרונות לחישוב היטל השבחה ביחס לקביעת שטח הנכס במצב קודם/נכנס.
  - **בהיטל השבחה שווי הנכס במצב נכנס הוא פועל יוצא של סך הוראות התוכניות ומדיניות הוועדה ערב אישור התכנית ואינו תואם בהכרח את שווי השטח הרשום בנסח החשוב לעריכת טבלת הקצאה.**
  - **בהיטל השבחה הערכת שווי זכויות הבניה במצב קודם תעשה בהתאם לסך הזכויות בנכס הנובעות מרצף התוכניות החלות על הנכס עד מועד אישור התוכנית החדשה ולכן אין השפעה לגבי חישוב השטח הנכנס בטבלת ההקצאה לגבי קביעת השטח במצב קודם לצורך חישוב היטל ההשבחה.**
  - **חישוב היטל השבחה** – בהתאם **להלכת פימיני**[15] חישוב ההשבחה מחושב **ב'שיטת המדרגות'** הקובעת שיש לחשב את ההשבחה בכל תוכנית בנפרד באופן הבא:
    - **שווי במצב קודם** - הערכת שווי הזכויות במקרקעין **בסמוך לפני אישור התוכנית החדשה, תוך נטרול כל זיקה ו/או ציפיות הנובעות מהתוכנית החדשה.**
    - **שווי במצב חדש** - חישוב שווי הזכויות מכוח התוכנית החדשה. **השווי במצב החדש הינו בכפוף לחלקו היחסי של הבעלים בטבלת ההקצאה שבתכנית החדשה (4007).**
    - הפער בשווי בין שני המצבים הינו ההשבחה הנובעת מהתוכנית החדשה.
  - חישוב היטל ההשבחה במקרה הנדון **- שווי הנכס במצב הקודם - הערכת השווי בהתאם לסך הזכויות בנכס הנובעות מרצף התוכניות ומדיניות העירייה החלות על הנכס עד מועד אישור התוכנית החדשה**. קרי, חישוב זכויות משטח ברוטו. **שווי הנכס במצב חדש – שווי הנכס בהתאם לחלקו של הנכס בשווי המתחם כמופיע בטבלת ההקצאות, 11.77%.**

[15] רע"א 4217/04 פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני:

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום

חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך: 31/08/2021

מס' מינוי: 1833-2020

מספרנו: 60-1833-2020

לאור האמור לעיל חישוב הזכויות במצב קודם יעשה בהתאם לשטח ברוטו של החלקה, קרי, 442 מ"ר.

במצב חדש הזכויות של הנכס מושא השומה מכוח תוכנית תא/4007 יחושבו בהתאם לחלקו היחסי במגרש 1A שחושב במסגרת טבלת ההקצאה והאיזון של התוכנית,**קרי, 11.77% מסך הזכויות.**

<u>ערכי שווי</u> –

מגורים – שמאית המשיבה קבעה **שווי של 16,000** ₪ **למ"ר מבונה** בהתבסס על עסקאות שנערכו במגדל "מידטאון" בדרך מנחם בגין וחלקם מרחוב נחלת יצחק 14. שמאי המבקש התבסס על עסקאות מרחוב תוצרת הארץ ושומה מכרעת של מר דוד טיגרמן. קבע שווי מ"ר מבונה ליח"ד קטנות **13,650** ₪ ולדירות רגילות **13,000** ₪.

משרדים - שמאית הועדה התבססה על עסקאות שנערכו בסמוך לתאריך הקובע בדרך מנחם בגין, ועסקאות דמי שכירות מרחוב דרך מנחם בגין, רחוב הארבעה ורחוב יגאל אלון וקבעה **שווי מ"ר מבונה של 4,200** ₪ **ללא שטחי שירות שווי מ"ר מבונה של 4,700** ₪ **כולל שטחי שירות.** שמאי המבקש הסכימו עם השווי במצב חדש של **4,700** ₪ **למ"ר מבונה**.

מסחר - שני הצדדים הסכימו **לשווי מ"ר מבונה בסך 11,000** ₪ בהתבסס על דמי שכירות מבוקשים.

במתחם תא/4007 נערכו מספר שומות מכריעות[16] ושומה מטעם בית המשפט[17]. בשומות אלו השמאים התבססו בעיקר על עסקאות ממגדלים ממזרח לנתיבי איילון. להלן סיכום מסקנותיהם:

סיכום שומות מכרעות ושומת בית משפט						
מקור	מגורים	מסחר	תעסוקה/משרדים		שווי קרקע למקום חניה	עלות מטלה ציבורית
	שווי מ"ר מבונה		שווי מר"מ מגלם ש"ש	שווי מר"מ ללא ש"ש		
נורית ג'רבי	₪ 15,000	₪ 11,000	₪ 4,300		₪ 24,000	₪ 17,212,500
יגאל יוסף	₪ 15,640	₪ 11,160	₪ 4,450	₪4,000	₪ 22,500	₪ 15,800,000
נעמי קפלנר	₪ 11,000	₪ 8,000	₪ 4,485	₪3,250	₪ 23,000	₪ 12,300,000

[16] השמאים המכריעים גב' נורית גרבי (גוש 7110 חלקות 27, 28, 34 ו-160) ומר יגאל יוסף (גוש 7110 חלקות 25 ו- 271).

[17] ע"י שמאית מומחית מטעם בית המשפט הגב' נעמי קפלנר למחצית המזרחית של חלקה 21, ביום 28/7/2017.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 — Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL

טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 — Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763

דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – **שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום**

חזי בליישטיין – **שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים**

תאריך: 31/08/2021

מס' מינוי: 1833-2020

מספרנו: 60-1833-2020

מגורים - מאחר וקיים פער במאפיינים ובשווי בין נכסים ממערב וממזרח לנתיבי איילון, בחנתי את העסקאות בסביבת הנכס, כשנה לפני ואחרי התאריך הקובע, במגדלים הממוקמים ממזרח לנתיבי איילון להלן:

עסקאות ברחוב תוצרת הארץ 9-11									
תאריך	גו"ח	שטח במ"ר	שנת בניה	קומה	חד'	חניה	תמורה	שווי מ"ר בנוי	שווי מ"ר בנוי לחניה 1
29/08/2017	7093-0549-000	125	2014	24	5	2	₪ 3,649,999	₪ 29,200	₪ 27,760
23/11/2017	7093-0549-000	120	2014	5	5	1	₪ 3,399,999	₪ 28,333	₪ 28,333
16/05/2019	7093-0549-000	120	2015	24	5	2	₪ 4,120,002	₪ 34,333	₪ 32,833
16/04/2019	7093-0549-000	120	2010	17	5	2	₪ 3,800,001	₪ 31,667	₪ 30,167
16/11/2017	7093-0549-087	120	2009	25	5	2	₪ 3,780,000	₪ 31,500	₪ 30,000
07/06/2017	7093-0549-000	97	2015	22	4	2	₪ 3,360,000	₪ 34,639	₪ 32,784
21/08/2017	7093-0549-061	100	2014	19	4	2	₪ 3,585,000	₪ 35,850	₪ 34,050
26/10/2017	7093-0549-000	121	2014	13	5	1	₪ 3,625,000	₪ 29,959	₪ 29,959
28/03/2018	7093-0549-000	122	2014	30	5	2	₪ 4,300,000	₪ 35,246	₪ 33,770
18/02/2018	7093-0549-034	120	2014	12	5	1	₪ 3,800,000	₪ 31,667	₪ 31,667
04/10/2018	7093-0549-106	118	2014	30	5	1	₪ 3,984,000	₪ 33,763	₪ 33,763
10/02/2019	7093-0145-000	127	2014	17	5	2	₪ 4,000,000	₪ 31,496	₪ 30,079

ממוצע	**₪ 32,304**	**₪ 31,264**
מע"מ	1.17	
רווח יזמי	1.2	
עלות בניה	₪ 7,500	
שווי מר"מ	**₪15,509**	**₪ 14,768**

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470

טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL

Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763

E-mail: misrad66@gmail.com

א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – **שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום**

חזי בליישטיין – **שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים**

תאריך: 31/08/2021

מס' מינוי: 1833-2020

מספרנו: 60-1833-2020

עסקאות במגדלים ברחוב נחלת יצחק 18 ו- 14									
תאריך העסקה	גו"ח	שטח במ"ר	שנת בניה	קומה	חד'	חניות	תמורה	שווי מ"ר בנוי	שווי מ"ר בנוי לחניה 1
12/12/2018	7093-0549-000	111	2000	10	4	2	₪ 3,400,000	₪ 30,631	₪ 29,009
05/06/2017	7093-0549-132	88	1999	13	3	1	₪ 2,600,000	₪ 29,545	₪ 29,545
09/07/2017	7093-0549-313	200	2000	31	6	2	₪ 5,650,000	₪ 28,250	₪ 27,350
15/02/2018	7093-0549-000	91	2001	24	3	2	₪ 2,930,000	₪ 32,198	₪ 30,220
21/12/2017	7093-0549-254	105	2002	25	4	1	₪ 3,100,000	₪ 29,524	₪ 29,524
04/09/2018	7093-0549-000	91	2001	17	3	1	₪ 3,250,000	₪ 35,714	₪ 35,714
18/07/2018	7093-0549-000	108	1999	16	4.5	2	₪ 3,495,000	₪ 32,361	₪ 30,694
18/04/2019	7093-0549-000	119	2001	20	3	2	₪ 3,700,000	₪ 31,092	₪ 29,580
05/03/2019	7093-0549-000	107	2013	15	4	2	₪ 3,200,000	₪ 29,907	₪ 28,224
26/02/2018	7093-0341-071	103	2010	15	4	1	₪ 3,540,000	₪ 34,369	₪ 34,369
30/05/2018	7093-0341-081	100	2009	18	4	2	₪ 3,550,000	₪ 35,500	₪ 33,700

ממוצע	**₪ 31,736**	**₪ 30,721**
מע"מ	1.17	
רווח יזמי	1.2	
עלות בניה	₪ 7,000	
שווי מר"מ	**₪ 15,604**	**₪ 14,881**

הערות לטבלאות:

- העסקאות המצוינות בעמודה **שווי מ"ר בנוי לחניה 1** – מבטאות שווי למ"ר בנוי עם הצמדה של חניה אחת. כשיש חניה נוספת היא מקוזזת משווי העסקה בשווי של 180,000 ₪[18].
- בעסקאות בנחלת יצחק עלות הבניה 7,000 ₪ מאחר ושנת הבניה של הנכסים מוקדמת יותר.

הגעתי למסקנה שהשווי של מ"ר מבונה למגורים המתואם למיקום הנכס מושא השומה הינו 15,200 ₪.

לגבי שווי מ"ר מבונה של מסחר ומשרדים לאחר שבחנתי את מכלול הנתונים שהציגו שמאי הצדדים ובשומות המכרעות, הגעתי לכלל מסקנה כדלקמן:

<u>מסחר</u> – שווי מ"ר מבונה הינו 11,000 ₪.

<u>משרדים</u>[19] – מ"ר מבונה ללא שטחי שירות 4,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה כולל שטחי שירות 4,450 ₪.

[18] שווי החניה בהתאם לקביעה בשומה מכרעת של מר יגאל יוסף בגו"ח 7110/271.

[19] בהתאם לקביעה בשומה המכריעה של מר יגאל יוסף בגו"ח 7110/271.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470

טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL

Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763

E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום

חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך: 31/08/2021

מס' מינוי: 1833-2020

מספרנו: 60-1833-2020

להלן המקדמים כפי שהוצגו בשומות הצדדים:

מהות	עמדת המשיבה	עמדת המבקש
דירות גדולות	1	
דירות קטנות	1.1	1.05
דירות להשכרה	0.55	0.23
מושעא	0.8	0.6
הפחתה לגודל	0.9	0.9

<u>מקדם המושעא</u> – המחלוקת בין הצדדים גדולה ונובעת מהמשקל השונה שנתנו למרכיב הבעלויות במתחם והצפי למשך הזמן עד להוצאת היתר לבניה. יש לזכור שמתחם זה למרות האטרקטיביות הרבה בו עקב זכויות הבניה הנדיבות, כ- 3 שנים מיום אישור התב"ע עדיין לא התארגנו הבעלים לקדם במשותף את הפרויקט וזה מסיבות שונות בין היתר; השונות במבנים ובעסקים הפועלים בהם וחוזי השכירות המחייבים. אני סבור שבמועד הקובע יש צפי לדחייה של כ- 4 שנים בשיעור היוון של 6% ובמעוגל **המקדם הינו 0.8.**

<u>מקדם לגודל</u> – קיימת הסכמה בין הצדדים ל**מקדם של 0.9.** לאור היקף הבניה והמורכבות הפרויקט אני מסכים עימם וקובע את המקדם לפי דחיה צפויה של כ- 2.5 וחצי בשיעור היוון של 5% מתקבל מקדם של **0.885.**

<u>מקדמי שווי לדירות</u> – אקדים ואומר שאני מסכים עם עמדת שמאית המשיבה לגבי המקדמים שקבעה:

<u>דירות קטנות</u> – מהניסיון המצטבר שלי ומניתוח של שווי דירות 3 מול 4 ו- 5 חדרים הפער לגבי שווי מ"ר מבונה נע בין 10% ל- 15% תלוי מיקום והפרשי שטחים. במקרה הנדון בו שטח הדירות הקטנות כ- 65% משטח דירה רגילה במתחם, אני מסכים עם קביעת עמיתי השמאים המכריעים לגבי מרכיב זה במתחם. כלומר, **מקדם שווי של 1.1.**

<u>דירות להשכרה</u> – הערכת שווי של דירות להשכרה מושפעת מאוד מהנחיות רגולטוריות המובנות בתוכנית או בהסכמי ההתקשרות של היזמים עם המדינה/עירייה. במקרה הנדון לא קיימת כל הנחיה כזו למעט העובדה שהדירות מיועדות להשכרה. כמו כן הבעלות בקרקע פרטית ואין מעורבות של גורמי שלטון ותנאים מחייבים לגבי מאפייני ההשכרה כגון: תקופת השכירות, דמי השכירות ומגבלות לגבי העלאתו במהלך תקופת השכירות. אני מסכים עם הניתוח שערך עמיתי השמאי המכריע מר יגאל יוסף וקובע שהמקדם של 0.55 משקף נאמנה את יחס השווי בין דירה להשכרה לדירה רגילה במתחם. לפיכך, **המקדם הינו 0.55.**

<u>עלות המטלה הציבורית</u> – המטלה הציבורית מעוגנת בהוראות תקנון תוכנית 4007 ובמסגרתה נקבעו השטחים הציבוריים הנדרשים לבנית המבנים בהיקף של 1,500 מ"ר. לשטח זה יש להוסיף העמסת שטחי שירות של כ- 35%. כמו כן צוין שבניה זו תהיה בקומת הקרקע ובקומה הראשונה במגדל הבניה תהיה ברמת מעטפת[20]. לגבי עלות הבניה איני חושב שהן ברמת העלות של בנית משרדים מאחר ולמבני ציבור מסוגים שונים ישנם תקני

[20] סעיף ב.יא לתקנון התוכנית.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL

Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763

E-mail: misrad66@gmail.com דואר אלקטרוני:

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470

טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

בניה שחייבים לעמוד בהם ולכן יש לקבוע את העלות בהתאם לעלויות של מבני ציבור. עמיתתי השמאית המכריעה הגב' נורית ג'רבי[21] קבעה **שעלות זו הינה 8,500 ₪ למ"ר**, בהתבסס על נתונים מחוברת דקל מחודש יולי 2018. **אני מאמץ קביעה זו.**

<u>עלות בנית החניות למבני ציבור</u>- בהתאם לנספח התנועה דרושים 19 מקומות חניה לצורך זה. עלות בנית חניות במרתף הינה 2,810 ₪/מ"ר[22] ובתוספת עלויות עקיפות של כ- 30% העלות היא כ- 3,650 ₪ למ"ר. למקום חניה בשטח של 35 מ"ר **העלות היא 127,750 ₪.**

<u>שווי קרקע לחניה עודפת</u> – סוגיה זו לא הועלתה בשומות הצדדים אך הוזכרה ע"י שמאית הועדה במהלך הדיון. מאחר ואני עורך שומה עצמאית משומות הצדדים איני מחויב להיעצר בגדר הסוגיות המועלות בפני אלא לבחון את סך הגורמים המשפיעים על ההשבחה בנכס.

בהתאם לנספח התנועה של התוכנית ולתקני החניה, נותרו 383 חניות לשיווק. כפי שכבר ציינתי לעיל שווי חניה הינו 180,000 ₪ בניכוי 20% רווח יזמי ועלות בניה של 127,750 ₪ מתקבל שווי קרקע לחניה של **22,500** ₪.

<u>מקדם בגין זיהום קרקע</u> – נושא זה לא בא לידי ביטוי בתחשיבי הצדדים אך עלה במסגרות אחרות לנכסים אחרים במתחם שאני דן בהם. בקצרה אציין כי המתחם ממוקם באזור תעשייה ותיקה עם מוסכים רבים שהחשש שבמהלך השנים זיהמו את הקרקע לא קטן. בהתאם לאתר ה- GIS של העירייה, במתחם התוכנית קיימות שתי חלקות- חלקה 164 (הנכס מושא השומה) המסומנת כאתר מזוהם וחלקה 25 המסומנת כאתר החשוד כמזוהם. למעשה כל עוד לא תערך בדיקה מקצועית (תנאי סף לאישור ההיתר הבניה[23]) לא ניתן לקבוע באופן מדויק את היקף ההשפעה שיש למרכיב זה על שווי המתחם. יוער, שבהתאם לנספח הבינוי של התוכנית מתוכננים 6 קומות מרתף ובמהלך החפירה עלולים להתגלות ממצאי זיהום נוספים. מתוך זהירות יתרה ולאור שווי המתחם אני סבור שיש לתת הפחתה של כ- 5% המשקפת דחייה של כשנה ואת עלויות הטיהור.

<u>עסקת המכר במחצית השנייה של החלקה</u> - בתאריך 08/11/2017 נמכרה מחצית מחלקה 21 (המחצית המזרחית) ע"י כונס נכסים בסכום של 8,555,555 ₪ + מע"מ. הצדדים חלוקים לעניין משקלה של העסקה שאומנם נחתמה כשמונה חודשים לפני אישור תוכנית תא/4007, כתשעה חודשים לאחר שומת מומחה מטעם בית המשפט של השמאית הגב' נעמי קפלנר (להלן שומת קפלנר) שנערכה לאחר ההכרעה בהתנגדויות לתוכנית. שומת קפלנר משקפת את הוראות התוכנית למעט התייחסות לנושא הממ"דים.

השאלה המרכזית שעולה בהקשר למשקלה של עסקה זו היא האם היא משקפת מחיר שהושג בשוק חופשי ממוכר מרצון לקונה מרצון. המשיבה טוענת שמדובר בעסקה מכונס נכסים המגלמת הפחתה לעומת שוק חופשי. בדיון שנערך בפני במסגרת מינוי אחר במתחם המדובר, הוצגה בפני תמונה, מלאה ככל האפשר, של

---

[21] בשומה מכרעת בגו"ח 7110/34.

[22] לפי מחירון דקל ליולי 18 עלות בניה למרתף בבניין משרדים.

[23] סעיף 6.8 לתקנון 4007 . "תנאי לקבלת היתר בניה היא הכנת חוות דעת סביבתית ... בדיקות קרקע מזוהמות..". סעיף קטן ד': במידה וסקר הקרקע קבע כי נמצאו עדויות לזיהום בקרקע שמחייב טיפול בקרקעות יקבע בהיתר הבניה שלא יחלו עבודות הבניה ".

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 — Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 — Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום

חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך: 31/08/2021

מס' מינוי: 1833-2020

מספרנו: 60-1833-2020

נסיבות והליך המכר. איני רוצה במסגרת זו להיכנס לפרטים, אך התמונה שעלתה בפני היא של מכר במסגרת של כינוס נכסים, בהליך שהשתדל ככל האפשר להתקרב להליך בשוק חופשי אך לא באופן מלא. ולכן לקחתי בחשבון, מתוך זהירות, התאמה של תוספת לשווי העסקה הכוללת בסך של 12% למחיר ששולם ובתוספת יחסית של שווי הממ"דים שלא חושבו בשומת קפלנר. שווי העסקה חושב בהתאם לעלית השווי של 16% ממועד העסקה ועד לתאריך הקובע.

הסוגייה על מי חל היטל ההשבחה התבררה בפני באופן חד משמעי והתברר שתשלום היטל ההשבחה חל על המוכרים.

<u>חישוב ההשבחה</u>:

<u>המטודה</u> – בשלב ראשון ערכתי את שומתי תחת ההנחה שמדובר במכר ולכן כללתי גם את שטחי הממ"דים. לאחר מכן בחנתי את תוצאות שומות עמיתי במתחם המדובר, כולל שומת קפלנר, ניתחתי את עסקת המכר במגרש ובסופו של דבר בחנתי את התוצאות וקבעתי את ההשבחה.

עלות בנית שטחי ציבור		
שטח במ"ר	1500	
מקדם שטח שירות	1.35	
עלות בניה	8,500	₪
בנית מבני ציבור	17,212,500	₪
מס' חניות לציבור	19	
עלות בנית חניה	127,750	₪
סה"כ בנית חניות	2,427,250	₪
סה"כ עלות הבניה	**19,639,750**	₪

תחשיבי מקדמים			
סוג	**שנים**	**שיעור היוון**	**מקדם**
מושעא	4	6%	0.8
גודל	2.5	5%	0.885
זיהום קרקע	1	5%	0.952

חישוב שיעור עלית השווי של המתחם			
מקור	**חלק בפרויקט**	**שיעור מחוו"ד**	**שיעור מהעסקה**
מגורים	53%	-5.60%	0%
תעסוקה	42%	34.30%	40%
שיעור עלית השווי		**11.438%**	**16.800%**

התפלגות שטח המגורים כולל שטח הממ"דים[24] במ"ר	
שטח מגורים בהתאם לתוכנית במ"ר	10,500
תוספת שטח ממ"דים[25]	1,344
סה"כ שטח לשיווק	11,844
שטח 23 יח"ד קטנות בשטח 75 מ"ר	1,725
שטח דירות רגילות	10,119
שטח דירות קטנות - 12 יח"ד	900
שטח דירות קטנות להשכרה[26]	825

[24] מאחר ומדובר בבקשה מקדמית לחישוב היטל השבחה לקחתי בחשבון שמדור במכר ולכן אין פטור לממ"ד לצורך חישוב היטל השבחה.

[25] 112 יח"ד X 12 מ"ר.

[26] 11 יח"ד- 825 מ"ר = 900 מ"ר - 10,119 מ"ר.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL

Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763

E-mail: misrad66@gmail.com דואר אלקטרוני:

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470

טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך: 31/08/2021
מס' מינוי: 1833-2020
מספרנו: 60-1833-2020

שווי במצב קודם:

הנתונים חושבו לפי שטח ברוטו של 442 מ"ר.

שווי במצב קודם - מסחר ומשרדים			
מהות	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
מסחר	176.8	₪ 11,000	₪ 1,944,800
משרדים עיקרי	707.2	₪ 4,000	₪ 2,828,800
שטחי שירות (35%)	309	₪ 2,100	₪ 649,740
סה"כ שווי מצב קודם			₪ **5,423,340**

שווי במצב חדש:

מצב חדש			
שווי זכויות למגורים			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
דירות רגילות	10,119	1	10,119.0
דירות קטנות	900	1.1	990.0
דירות להשכרה	825	0.55	453.75
סה"כ שטח מבונה מתואם במר"א			**11,562.75**
שווי מ"ר מבונה			₪ 15,200
סה"כ שווי הזכויות במגורים			₪ **175,753,800**
שווי זכויות למשרדים			
שטח עיקרי	30,600	1	30,600
שווי מ"ר מבונה			₪ 4,450
סה"כ שווי הזכויות במשרדים			₪ **136,170,000**
שווי זכויות למסחר			
שטח עיקרי	1,650	1	1,650
שווי מ"ר מבונה			₪ 11,000
סה"כ שווי הזכויות למסחר			₪ **18,150,000**
שוו קרקע לחניה עודפת	**383**	₪ **22,500**	₪ **8,617,500**
שווי ביניים לזכויות במתחם			₪ **338,691,300**
עלות מטלה ציבורית			₪ 19,639,750
שווי בניכוי מטלה ציבורית			₪ **319,051,550**
מקדם מושעא		0.8	₪ 255,241,240
הפחתה לגודל		0.885	₪ 225,931,923
מקדם אי ודאות (זיהום קרקע)		0.952	₪ **215,173,260**
שווי בהתאם לחלק יחסי		11.77%	₪ **25,325,893**

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com דואר אלקטרוני:

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך: 31/08/2021
מס' מינוי: 1833-2020
מספרנו: 60-1833-2020

סיכום שומות מכרעות ושומת בית משפט						
מקור	מגורים	מסחר	תעסוקה/משרדים		שווי מקום חניה	עלות מטלה ציבורית
	שווי מ"ר מבונה		שווי מר"מ מגלם ש"ש	שווי מר"מ ללא ש"ש		
נורית ג'רבי	₪ 15,000	₪ 11,000	₪ 4,300		₪ 24,000	₪ 17,212,500
יגאל יוסף	₪ 15,640	₪ 11,160	₪ 4,450	₪ 4,000	₪ 22,500	₪ 15,800,000
נעמי קפלנר	₪ 11,000	₪ 8,000	₪ 4,485	₪ 3,250	₪ 23,000	₪ 12,300,000

שווי המתחם לפי עסקת המכר בחלקה 21	
מחיר העסקה	₪ **8,555,555**
תוספת שווי ממ"ד	₪ 9,177,021
מקדם לשוק חופשי	1.12
שווי בשוק חופשי	₪ **10,278,263**
חלק יחסי במתחם	5.78%
שווי המתחם	₪177,824,621
שיעור עליית השווי	116.8%
שווי המתחם	₪ **207,699,157**

לאחר שבחנתי את השומות המכרעות של עמיתי במתחם, עסקת המכר שנערכה עם ההתאמות הרלוונטיות הגעתי לכלל מסקנה להשאיר את התחשיב שערכתי על כנו ובהתאם את חישוב היטל ההשבחה.

חישוב היטל ההשבחה	
שווי במצב חדש	₪ 25,325,893
שווי במצב קודם	₪ 5,423,340
השבחה	₪ 19,902,553
היטל השבחה	₪ **9,951,276**

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

9. **הכרעה:**

לאור האמור והמפורט לעיל הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה הנובעת מאישור התכנית, במימוש בדרך של בקשה מקדמית, לנכס הנמצא בחלקה 164, גוש 7110, יקנעם 4, תל אביב -יפו הינה כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תא/5000	**06/01/2017**	**אין השבחה**	
תא/4007	**24/07/2018**	**₪ 19,902,553**	**₪ 9,951,276**

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק מהמועדים הקובעים ולא יישאו ריבית פיגורים עד מועד ההחלטה בוועדת ערר או בית משפט.

אני מצהיר בזאת שאין לי כל עניין פרטי בנכס וכי הערכתי זו התבצעה בהתאם למיטב ידיעותיי וניסיוני המקצועי.

בזאת באתי על החתום,

אליהו כהן

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה



Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני:

א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום	תאריך:	31/08/2021
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים	מס' מינוי:	1833-2020
	מספרנו:	60-1833-2020

נספח - אֶבֶן הבֹּחַן[27]

בשומות שדנתי בהן עד עתה מצאתי שנושא מקדמי ההתאמה לשווי (להלן המקדמים) הינו אחד הנושאים המרכזיים השנויים במחלוקת בין שמאי הצדדים. לעיתים הצדדים מסבירים מדוע בחרו במקדם כזה או אחר וכיצד שיעורו נקבע ולעיתים לא.

נספח זה הינו ניסיון לבחון את נושא המקדמים ואני מקווה שעם הזמן ישתכלל באמצעותי ובאמצעות שמאים אחרים שיתרמו מניסיונם ומהידע הנרכש ויהפוך לכלי יעיל לבחירת מקדמים ולקביעת שיעורם.

בחירת מהות ושיעור מקדם השווי (= מקדם התאמה לשווי = מקדם אקוויוולנטי) מהווה את אחד מהמרכיבים המשמעותיים בהערכת שווי נכס בכל אחת מגישות השומה, הן בהליך הערכת שווי הנכס והן בעת בחינת ההתאמה והניתוח של עסקאות השוואה בסביבתו ביחס לנכס מושא השומה באופן שיתורגם לנוסחה מתמטית.

בבואי להכריע בקביעת מהות ושיעור המקדמים המתאימים, מצאתי לנכון לבחון את הנושא לעומקו ולמצא מהם הגורמים המשפיעים על כ״א מהמקדמים ומהו המקדם המתאים במקרה הספציפי.

לצורך בחינה אובייקטיבית, ככל האפשר, יש לנטרל את הטיית האישוש/האישור[28] שכל אדם, בעניינו שמאי המקרקעין, לרוב אינו מודע לה. להטיה זו חשיבות רבה בבואנו לתרגם ממצאים אמפיריים[29] למרכיבים בנוסחאות מתמטיות.

הבעיה המרכזית בבחירת המקדמים המתאימים היא שאין אודותם מספיק נתונים מהימנים והידע לגביהם מועט.

מאחר ואחד הגורמים המרכזיים בבחירת מקדם הינו מיקום הנכס המשקף את השפעת מגוון המאפיינים המשפטיים, תכנוניים, טופוגרפיים, דמוגרפים, סוציואקונומיים המשפיעים באופן ייחודי על המקדם, יש לשאוף ולצמצם, במידת האפשר, את מקורות המידע הישירים לסביבת הנכס הקרובה. בכך אנו מנטרלים את השפעת הצורך במקדמי השוואה לאזורים אחרים, המגלמים השפעות ייחודיות אחרות המשפיעות על קביעת שיעור המקדמים השונים, ומגיעים לאומדן מדויק ככל האפשר של מקדמי השווי.

בהקשר זה חשוב לציין שקיימים מקדמים / גורמים משפיעים שאינם תלויי מקום, כגון שיעור היוון הכללי הבסיסי (ללא מקדם אי ודאות תלוי מאפייני הנכס), החלטת משפטיות ותוכניות בניין עיר אזוריות.

---

[27] **מבחן להערכת דברים**. - נלקח מויקימיליון - מהתנ״ך: ״לָכֵן, כֹּה אָמַר אֲדֹנָי יְהוִה, הִנְנִי יִסַּד בְּצִיּוֹן, אָבֶן אֶבֶן; אֶבֶן בֹּחַן פִּנַּת יִקְרַת, מוּסָּד מוּסָּד־הַמַּאֲמִין, לֹא יָחִישׁ.״ (ישעיהו כח, פסוק טז)

[28] **הטיית אישור/אישוש** – מתוך ויקיפדיה - ב**אנגלית** **(Confirmation bias)**: היא הנטייה לחפש, לפרש, להעדיף, ולזכור מידע באופן שמאשר אמונות או השערות, תוך מתן תשומת לב פחותה במידה בלתי-פרופורציונלית למידע שתומך באפשרויות חלופיות. זהו סוג של הטיה קוגניטיבית ושגיאה שיטתית בחשיבה אינדוקטיבית.[3] אנשים נוטים להציג הטיה זו כאשר הם אוספים או זוכרים מידע באופן סלקטיבי, או כאשר הם מפרשים את המידע בצורה מגמתית. ההשפעה חזקה יותר בנושאים טעונים רגשית וכאשר מדובר באמונות שמושרשות עמוק. אנשים גם נוטים לפרש ראיות דו-משמעיות כאילו הן תומכות רק בעמדה שלהם. חיפוש, פרשנות וזיכרון מוטים הם גורמים התורמים *לקיטוב גישה* (כאשר מחלוקת הופכת להיות קיצונית יותר למרות שגורמים שונים נחשפים לאותם נתונים), *היאחזות באמונות* (כאשר אמונה נמשכת גם לאחר שמוצגות נגדה ראיות סותרות), השפעה אירציונלית של ההתחלה) הטיית העיגון והתיקון) הסתמכות גדולה יותר על המידע בו נתקלים בתחילת סדרה ראיות (*ומתאם מדומה*)כאשר אנשים תופסים באופן כוזב קשר בין שני אירועים או מצבים.

[29] ממצאים המתייחסים אל, נגזרים מתוך, או ניתנים לבדיקה באמצעות תצפיות של חושים פיזיים או של מכשירים המרחיבים את החושים, ומבוססים על תוצאות תצפיות אלה.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 **Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL**

טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 **Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763**

דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com **E-mail: misrad66@gmail.com**

אליהו כהן – **שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום**

חזי בליישטיין – **שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים**

תאריך: 31/08/2021

מס' מינוי: 1833-2020

מספרנו: 60-1833-2020

ישנם מספר מקורות[30] עליהם נסמך שמאי המקרקעין בקבלת ההחלטה מהו המקדם הראוי:

- היכרותו את מאפייני הסביבה והנכס.
- ניסיונו במקרים דומים.
- הסתמכות על קביעות שמאים מכריעים בסוגיה דומה, רצוי בסביבה הקרובה לנכס המוערך.
- הסתמכות על התקנים והקווים המנחים שמפרסם השמאי הממשלתי, המתעדכנים מעת לעת.
- הסתמכות על מחקרי דלפי[31] של לשכת השמאים המקרקעין.
- פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- פרסומים בעיתונות המקצועית והכללית.
- מידע מהאתר הרשמי של הישובים.
- הסתמכות על מקורות מידע מחו"ל.

הגורמים המרכזיים המשותפים המשפיעים על עיצוב המקדמים:

- מיקום הנכס והמאפיינים הסוציואקונומיים/דמוגרפיים של האוכלוסייה בסביבה.
- המועד לגביו נערכת השומה. אומנם נהוג לומר ששינויים בנדל"ן הם ארוכי טווח וזה נכון. יחד עם זאת מתרחשים שינויים תקופתיים ולכן יש לבחון את המקדם נכון לתקופתו.
- המאפיינים התכנוניים והמשפטיים והמגבלות הנובעות מהם.
- המאפיינים הכלכליים של המצב במדינה כגון: מצב המשק, מצב שוק הנדל"ן, שיעורי הריבית הבסיסית ורמת הסיכון הכללית במשק והספציפית לנכס.
- פסקי דין והחלטות של ועדות ערר.
- היקף הפרויקט המוערך ומידת הסיכון הגלומה בבנייתו.
- מיעוט נתונים אמפיריים.

[30] לא תמיד כל המקורות זמינים ויש לשאוף לכמה שיותר מקורות.

[31] **שיטת דלפי** באנגלית (**Delphi method**) או **טכניקת דלפי** המכונה גם **הערכה-שיחה-הערכה** היא שיטה מובנית לקבלת החלטות, תכנון, מחקר וחיזוי על ידי מספר רב של מומחים כדי לפתור בעיות מורכבות בצורה יעילה. ההנחה היא כי חוות דעת של המומחים, הנשען על ידע מצטבר ומגוון, מאפשר קבלת החלטה במצבים בהם לא קיים מסד נתונים אמין ומבוסס ו/או במצבים בהם קיים כשל שוק.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL **רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470**

Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763 **טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763**

E-mail: misrad66@gmail.com **דואר אלקטרוני:**

אליהו כהן – **שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום**

חזי בליישטיין – **שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים**

תאריך: 31/08/2021

מס' מינוי: 1833-2020

מספרנו: 60-1833-2020

<u>לכל מקדם יש מספר גורמים ייחודים המשפיעים על שיעורו</u>:

- מאפיינים פיזיים של הנכס (למשל שטחו, גילו, אילוצים הנובעים מהבניה הקיימת).
- מיקומו במרחב הפיזי (למשל קומה, טופוגרפיה).
- רמת אי הוודאות של התחזית אותה הוא נועד לבחון/לתאם (למשל בבחירת שיעור היוון, משך תקופת הדחיה)

.

אני מקווה שכלל השמאים והשמאים המכריעים במיוחד, יתרמו וישכללו נספח בוחן זה על מנת שישמש כלי יעיל יותר לבחירת מקדמים מתאימים וקביעת שיעורם לכלל סוגי המצבים והנכסים.

בזאת באתי על החתום,

אליהו כהן,

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה



רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 **Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL**

טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 **Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763**

דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com