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: 26/08/2021
מס' מינוי: 1107-2020
מספרנו: 41-1107-2020

שומה מכרעת בעניין:

השבחה במחצית המערבית של

חלקה 21, גוש 7110,

ברח' יקנעם 6, 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: 26/08/2021
מס' מינוי: 1107-2020
מספרנו: 41-1107-2020

המבקש: מר זאב זאבי (וולפין)
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 מכרעת להיטל השבחה, גוש 7110, מחצית מערבית של חלקה 21, ברח' יקנעם 6, 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 25/03/2020,שנערכה על ידי הגב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין ותגובתה לשומת הבעלים (להלן המבקש) מתאריך 12/08/2020.

1.1.2 שומה מטעם המבקש מתאריך 08/07/2020, שנערכה על ידי מר דני טרשנסקי, שמאי מקרקעין והגב' אסתי עמר, שמאית מקרקעין.

1.2 בתאריך 17/08/2020, 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 הח"מ בתאריך 29/03/2020, ולאחר מכן מספר פעמים במהלך 2021.

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

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

2. **המועד הקובע לשומה[2]:**

תכנית	מתן תוקף	י.פ.	מועד קובע
תא/ע'	28/11/1985	3275	13/12/1985
תא/1043א'	20/12/2001	5040	04/01/2002
תא/5000	22/12/2016	7407	06/01/2017
תא/4007	09/07/2018	7870	24/07/2018

3. **פרטי המקרקעין[3]:**

מהות הנכס	מחצית מערבית של החלקה עליה קיים מבנה חד קומתי ותיק.
גוש	7110
חלקה	21
שטח החלקה	444 מ"ר, לאחר הפקעה 425 מ"ר.
חלק נישום	50%[4] מזכויות החלקה
זכויות קנייניות	בעלות.
מגרש[5]	1A
שטח המגרש[6]	4,302.56 מ"ר
כתובת[7]	יקנעם 6, נחלת יצחק, תל אביב-יפו.

[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".*

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

[4] המחצית המערבית של החלקה, בהתאם לתשריט החלוקה.

[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.

[77] הכתובת העירונית באתר ה- GIS של העירייה הינו יוקנעם 6 בעוד שעל גבי חזית הגדר של הנכס מצוין יוקנעם 6א'

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

4. **<u>תיאור הנכס והסביבה:</u>**

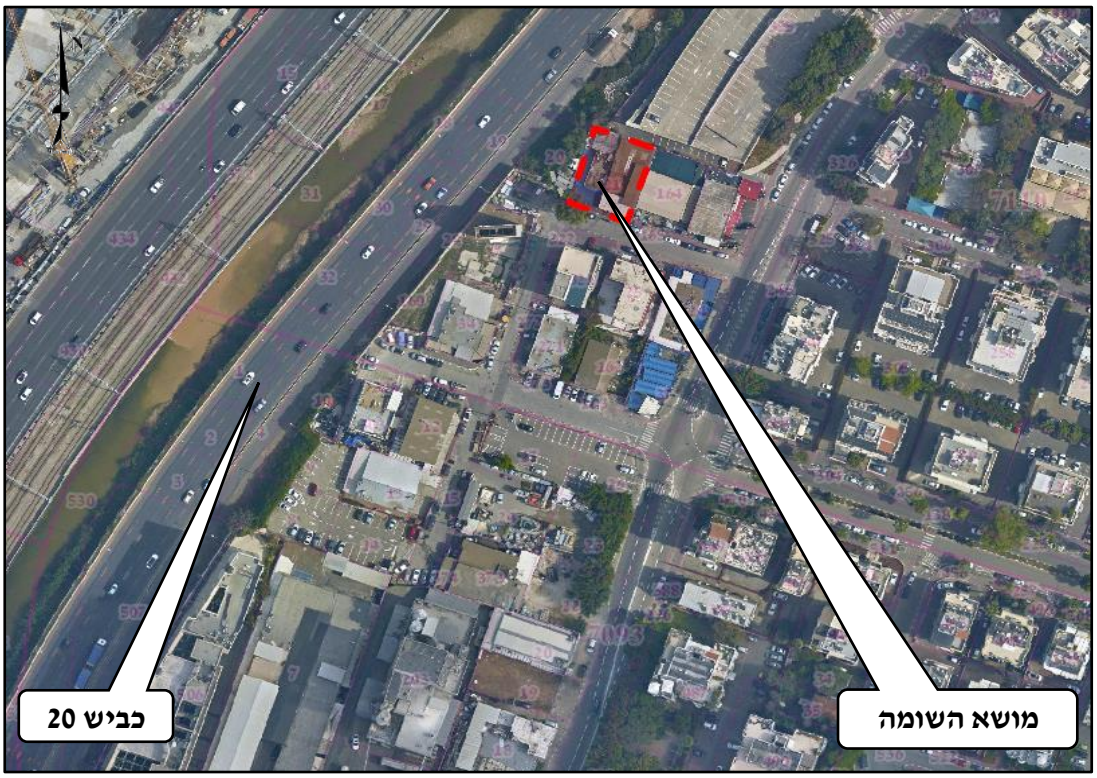
לא קיימת מחלוקת בין הצדדים בדבר הנתונים הפיזיים של המבנה ו/או הדירה.

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

מושא השומה מהווה את המחצית המערבית של חלקה 21 בגוש 7110 הממוקמת ברחוב יקנעם 6, שכונת נחלת יצחק, בתל אביב - יפו. על החלקה קיים מבנה חד קומתי ותיק המשמש כגן ילדים. שכונת נחלת יצחק ממוקמת במזרח העיר תל אביב ומוגדרת כשטח שבין רחוב ערבי נחל ומעברו שכונת סיטי 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 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 מרחוב עמק ברכה לכיוון רחוב יגאל אלון.

הנכס מושא השומה מהווה את **המחצית המערבית** של החלקה. סביבת הנכס מאופיינת במבנים בעלי שימושים מעורבים של מלאכה ותעשייה ומבני מגורים. הפיתוח הסביבתי מלא. השטח הרשום של החלקה הינו 444 מ"ר וצורתה רגולית דמויית מלבן. החלקה בעלת חזית דרומית לרחוב יקנעם, אורכה כ-18 מ' ועומקה הממוצע של החלקה כ- 24 מ'.

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



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:

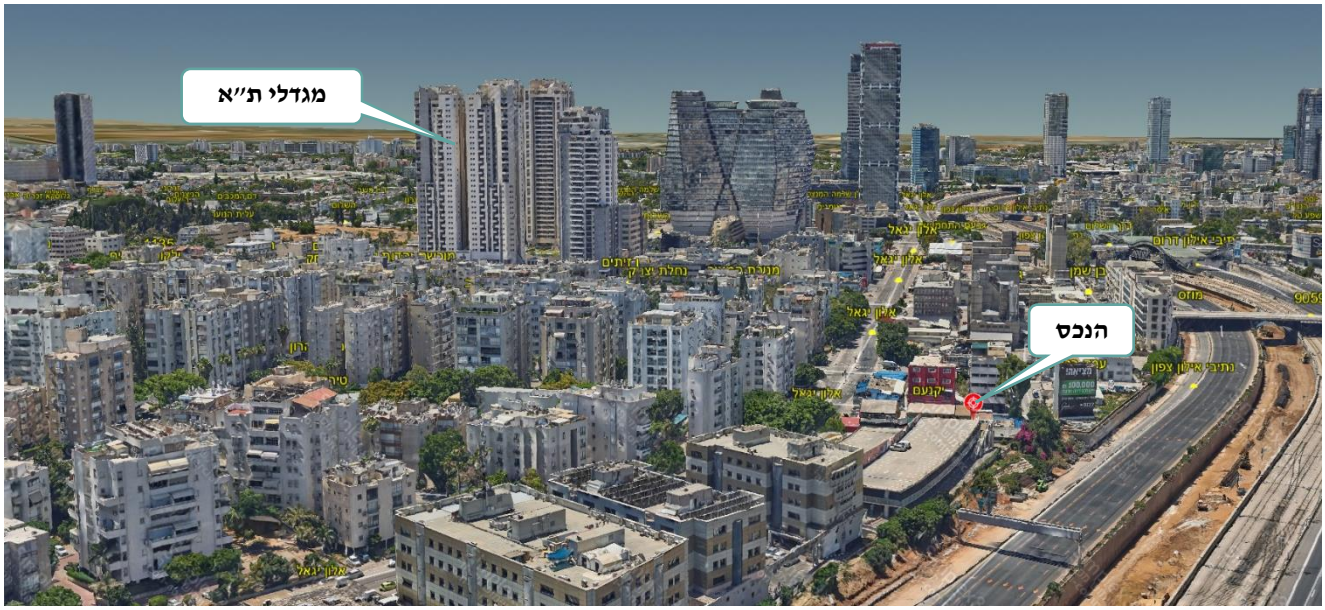
אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 26/08/2021
מס' מינוי: 1107-2020
מספרנו: 41-1107-2020





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 16/06/2020 שהעבירו הצדדים:

- הנכס נמצא בגוש 7110, חלקה 21, תל אביב-יפו.
- שטחה הרשום של החלקה הינו 444.00 מ"ר.
- <u>בעלויות</u>: **וולפין זאב - 1/2 חלקים (החלק הנישום)**

  רונן מיילי החזקות בע"מ- 3/20 חלקים

  ווי- בוקס עמק ברכה בע"מ- 7/20 חלקים
- <u>הערות</u>: הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 בהתאם לי.פ. 2158 מיום 24/10/1975.

  הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התו"ב, לטובת הועדה המקומית ת"א, בהתאם לתכנית 4007 מיום 26/08/2015.

  הערת אזהרה סעיף 126, לטובת ווי בוקס עמק ברכה בע"מ, על הימנעות עסקה על הבעלות של רונן מיילי החזקות בע"מ.

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

6. מצב תכנוני:

6.1. מצב קודם:

6.1.1. תכניות מאושרות רלוונטיות:

התכנית	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 כ-19 מ"ר, שטח לאחר הפקעה כ-425 מ"ר.

6.1.2. רישוי בניה:

היתר	תאריך	מהות
8	27/04/1948	הוספת 2 חדרים עם ח"ש בקומה א' (רלוונטי למושא השומה)
240	13/06/1969	הוספת סככה (שייך למחצית המזרחית של החלקה)

סיכום שטחי הבניה עפ"י היתר מספר 8:

מהות	שטח (מ"ר)
שטח בית קיים	30.00
שטח הבית החדש	58.06
מרפסת	13.38

[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.

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:

6.2. **מצב תכנוני חדש:**

6.2.1. **תוכניות מאושרות רלוונטיות:**

התכנית	מתן תוקף	י.פ.	מהות
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 183ב'-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 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**.

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

התכנית	מתן תוקף	י.פ.	מהות
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.
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".**
תא/4007	09/07/2018	7870	**ייעוד- 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. 2. הבטחת התנאים הפיזיים וההנדסיים לקרוי האיילון בתחום התכנית. **פירוט התוכנית בהמשך.**

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: 26/08/2021
מס' מינוי: 1107-2020
מספרנו: 41-1107-2020

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

<u>מטרות התכנית</u>:

- 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 מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית.
- 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

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: 26/08/2021
מס' מינוי: 1107-2020
מספרנו: 41-1107-2020

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 למפלס הכניסה הקובעת, או מעל מפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ובהתאם לשימושים המותרים בתמ"מ/5.
  - בכל מגרש שייעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.
- <u>שטחי בניה -</u> 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. **<u>תכנית מס' תא/4007- פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7870 מיום 09.07.2018 .</u>**

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 11.87% חלקים מהמגרש במצב נכנס ו- 5.78% במצב היוצא** (מתוך

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

טבלת הקצאה ואיזון).

<u>מטרת התכנית-</u>

- 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.

<u>שימושים-</u>

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

<u>הוראות רלוונטיות:</u>

- <u>יח"ד-</u>
  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.
- <u>קומת קרקע-</u> 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).
- <u>מסד-</u> גובהו יהיה 6 קומות כולל קומת קרקע בגובה כפול.
- <u>מגדל-</u> מעל המסד תותר בניית מגדל בתחום המיועד ע"פ נספח הבינוי, שתכסיתו עד 1,700 מ"ר.
- <u>גגות-</u>
  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.
- <u>מרתפים-</u> 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.

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: 26/08/2021
מס' מינוי: 1107-2020
מספרנו: 41-1107-2020

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 יהיה ניתן לנצל כתוצאה ממגבלת גובה שתוטל ע"י משרד הבטחון ו/או 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.

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

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

7.1. מיקום הנכס ברח' יקנעם 6 (המגרש המערבי), נחלת יצחק, תל אביב-יפו.

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

7.3. רמת הפיתוח הסביבתי.

7.4. המאפיינים הסביבתיים/כלכליים 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 המחצית המערבית של חלקה 21 בגוש 7110 עליה בנוי מבנה ותיק המשמש כגן ילדים. 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/ע'	28/11/1985	3275	13/12/1985
תא/1043א'	20/12/2001	5040	04/01/2002
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/ע'	13/12/1985	₪ 1,317	₪ 662
תא/1043/א'	04/01/2002	₪ 59,210	₪ 59,205
תא/5000	06/01/2017	אין השבחה	₪ 2,258,603
תא/4007	24/07/2018	₪ 5,741,811	₪ 456,247

8.3. **<u>הנקודות שבהסכמה:</u>**

8.3.1. תיאור הנכס וסביבתו.

8.3.2. המצב התכנוני והרישוי.

8.3.3. תוכנית תא/ע1 אינה משביחה.

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

להלן המחלוקות העיקריות בין הצדדים, העולות משומותיהם, הדיון וההכרעה בהן:

כללי:

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

אני מסכים הצדדים שתוכנית תא/ע1 אינה משביחה את הנכס.

8.4. **תוכנית תא/ע' – מועד קובע 13/12/1985:**

עמדת המשיבה:

ערכי השווי- שמאית המשיבה סקרה בשומתה שומות מכרעות וקבעה שווי מ"ר קרקע מבונה למועד הקובע לתכנית זו בסך **40$**. להלן ממצאיה:

שמאי מכריע	תאריך השומה	כתובת	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
שושי שרביט	28/10/2018	רח' 1244 מס' 28	6950/25	42$
אייל יצחקי	04/01/2015	רבנו חננאל 2	7052/53	35$
אריה אריאל	11/09/2019	מתחם יצחק שדה	7077/48	40$
שאול אשרת	15/02/2015	רח 1244 מס' 12-14	6950/25	40$
יצחק ברמן	30/11/2010	המסגר 32	7067/1	48$

בחישוב של ממוצע נתוני ההשוואה המפורטים לעיל מתקבל שווי מ"ר מבונה במרתף כ- 43$. בשומת המשיבה חושב **שווי מ"ר מבונה במרתף לפי 40$.**

תחשיב ההשבחה:

במועד אישור התכנית קיימות סככות ו-2 מבנים חד קומתיים, אחד מהם משמש כגן ילדים והשימוש הטוב והיעיל הינו הריסת המבנה ובניית מבנה בניצול מלוא הזכויות, כך שאין דחייה. המקדם היחיד שיש להביאו בחשבון הינו מקדם המושעא כאשר יש אינטרס מובהק לבעלי הקרקע לממש את הזכויות. כמו כן, בהתחשב בשטח החלקה נטו 425 מ"ר ובמועד הקובע לתכנית חושבה השבחה בגין תועלת למרתף עליון בלבד בדחייה.

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
זכויות בניה כלכליות למרתף	212.5	1	212.5
שווי מ"ר מבונה			40 $
שע"ח			1.486 ₪
השבחה גולמית			12,631 ₪
השבחה דחויה (6%, 15 שנים)		0.417	5,267 ₪
השבחה מתואמת לחלק הנישום		0.5	2,633 ₪
היטל ההשבחה			**1,317** ₪

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	תאריך:	26/08/2021
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים	מס' מינוי:	1107-2020
	מספרנו:	41-1107-2020

שמאי המבקש:

ערכי השווי- שמאי המבקש הביא בחשבון לצורך חישוב שווי מ"ר מבונה 2 שומות מכרעות עליהן התבסס וקבע שווי מ"ר מבונה בסך **36**$. להלן ממצאיו:

שמאי מכריע	תאריך השומה	כתובת	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
עאטף עאלם	10/08/2010	נחלת יצחק 34	7093/125	25$
שמואל רוזנברג	21/02/2011	הרכבת 72-76	6977/198, 215	25$

תחשיב ההשבחה:

מקדם הדחיה שנלקח בתחשיב ההשבחה משקף את הכדאיות בהריסת המבנה והקמת המרתפים.

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
שטח סחיר במרתף	212.5	1	212.5
שווי מ"ר מבונה			36$
שע"ח			₪ 1.49
השבחה גולמית			₪ 11,399
השבחה דחויה (6%, 25 שנים)		0.23	₪ 2,649
היטל השבחה לחלקה			₪ 1,324
היטל השבחה מתואם לחלק יחסי		**0.5**	**₪662**

דיון והכרעה:

תוכנית זו חלה בכל מרחב התכנון של ת"א-יפו וקובעת הוראות ותנאים בנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

הצדדים חלוקים בעניין שווי המ"ר המבונה, מקדם הדחיה הרלוונטי ושטח החלקה לחישוב הזכויות.

שווי המ"ר המבונה - הפער בין הצדדים הינו כ- 10%. אני נוטה לקבל את עמדת שמאי המבקש שיש לאמץ את קביעת השמאי המכריע מר עאטף עאלם בעניין השווי בשומתו לגבי נכס ברחוב נחלת יצחק 34 בת"א, הסמוך לנכס מושא השומה, בעוד שמאית המשיבה התבססה בעיקר על שומות מאזורי תעשיה מעברו המערבי של נתיבי איילון. יוער ששני הצדדים לא הציגו עסקאות מעברו המזרחי של נתיבי איילון למעט שומת עאטף שהתייחסה לאזור הנכס. בבדיקה שערכתי עם בעל נכס אחר שהפעיל באזור מתפרה גדולה, בתקופת התאריך הקובע, מתברר שבשנות השמונים של המאה הקודמת טרם סלילת נתיבי איילון, סבל אזור התעשיה ממזרח לנחל איילון במהלך החורף מהצפות חוזרות ונשנות שגרמו לנזקים רבים למבני התעשיה ולציוד. לדבריו אזור זה נחשב לפחות טוב בהשוואה לאזורי התעשיה שממערב לנחל איילון ורמת דמי השכירות היתה נמוכה בהתאם.

מבחינת נתוני השווי ממקרקעין וערכם, עמדות הצדדים, השומות המכרעות שהוצגו והמידע שקבלתי לגבי אזור התעשייה בתקופה הרלוונטית, אני קובע **ששווי מ"ר מבונה למרתף הינו בגבולות 36 $.**

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

הדחייה והמושע – שני הצדדים כורכים מרכיבים אלו יחד. המשיבה קבעה מקדם משוקלל בשיעור 0.417 (דחיה 15 שנה בשיעור 6%), בעוד שמאי המבקש קבע מקדם משוקלל של 0.23 דחיה ל- 25 שנים בשיעור 6%.

מקדם המושעא - בנכס מושא השומה נכון למועד הקובע, יש בעלים אחד ובחלקה כולה שני בעלים ולפיכך אני קובע **מקדם מושעא של 0.89**[9]. לכאורה מקדם המושע אמור להיות גדול יותר מאחר ולצורך מימוש זכויות הבניה יש לאחד 3 חלקות, כמוסבר בהמשך, ולפיכך מדובר במספר בעלים גדול יותר, אולם מאחר ונושא האיחוד מטופל במקדם הדחייה אני סבור שאין להעמיס מספר בעלים נוסף שיגדיל את מקדם הדחיה.

מקדם הדחייה - אני מסכים עם עמדת שמאית המשיבה שנכון לתאריך הקובע המבנים בנכס סיימו את חייהם הכלכליים ולכאורה אין צורך בדחייה. אלא שהדחייה נובעת מהעובדה שהחלקה הנדונה, ששטחה נטו 425 מ״ר, קטנה משטח מגרש מינימלי של 1,000 מ״ר[10] ולכן לצורך מימוש מלא הזכויות יש לצרף את 2 החלקות הצמודות על מנת לעמוד בתנאי הסף. לבחינת הנושא באופן שישקף את השוק בתאריך הקובע, בחנתי את התנהלות השוק במתחם שלנו ובסביבת אזור התעשייה הקרובה. ברוב החלקות נמצא שלא מוצו כלל זכויות הבניה, למעט בחלקות הגדולות. בחלקה 25 הממוקמת ממול לנכס מושא השומה, עליה הוקם מבנה בן 5 קומות, אושר ההיתר האחרון בשנת 1964 (לפני אישור תב״ע 618 בשנת 1971). בחלקה 321, הצמודה לה ממערב, הוקם מבנה בן 5 קומות מעל לקומת מרתף בשנת 1987 בהתאם לתכנית תא/2205 (התוכנית לא אותרה ונגזרותיה הינן תוכניות דרכים באזור שונה מהמתחם ולא ברור על בסיס מה הוצא היתר הבניה). מצב זה של אי ניצול זכויות הבניה בחלקות נמשך לאורך כ - 3 עשורים.

לאור האמור לעיל, אני אומד את משך הדחייה ל- 20 שנים בשיעור היוון של 6% ולפיכך המקדם הינו 0.31.

שטח החלקה לחישוב הזכויות – שני הצדדים חישבו את זכויות הבניה משטח נטו (425 מ״ר). לסוגיה זו אתייחס בהרחבה בהמשך. מאחר ומדובר בתוכנית רוחבית (תא/ע'), שאינה המשך רציף של תוכנית 618 שהינה תוכנית מפורטת לנחלת יצחק, לגביה אין מחלוקת שחישוב השטחים מחושב משטח נטו, לכאורה יש לחשב משטח נטו. אולם מאחר והכרעתי בהמשך שיש לחשב את השטחים משטח ברוטו אזי גם לתוכנית זו אחשב את ההיטל לפי שטח ברוטו, קרי, 444 מ״ר.

תחשיב ההשבחה בגין תכנית ע'			
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם שווי**	**סה״כ**
שטח מרתף סחיר	212.5	1	222
שווי מ״ר מבונה			$ 36
שע״ח			₪ 1.486
השבחה בסיסית			₪ 11,867
השבחה דחויה ל- 20 שנים, שיעור היוון 6%		0.31	₪ 3,703
מקדם מושעא (דחיה לשנתיים בשיעור היוון של 6%)		0.89	₪ 3,296

[9] דחייה לשנתיים בשיעור היוון של 6%.

[10] בהתאם להוראות תוכנית 618 המתייחסות בטבלת זכויות הבניה לשטח מגרש מינימלי בייעוד תעשייה.

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:

תחשיב ההשבחה בגין תכנית ע'	
חלק יחסי בחלקה	50%
השבחה	₪ 1,648
היטל השבחה	₪ 789

8.5. **<u>תוכנית תא/1043/א', תאריך קובע 04/01/2002:</u>**

<u>עמדת המשיבה:</u>

תכנית 1043 אסרה את השימוש למשרדים ואילו תכנית 1043א' מתירה באזורי התעשייה הרחבת שימושים למשרדים, שימושי מסחר בקומת הקרקע בשיעור 20% מהשטחים העיקריים המותרים. שטחי שירות בהיקף של 35% מהשטח העיקרי המותר לבניה במגרש. יחד עם זאת, הובא בחשבון כי שטחי שירות הדרושים למבנה בגובה של 5 ק' הינם כ- 25%. לפיכך, הובאה בחשבון תוספת שטחי שירות של 10% בנייה מהשטח העיקרי, בהתחשב בזיכוי של 15% שטחי שירות במצב קודם.

ערכי השווי- שמאית המשיבה סקרה מספר שומות מכרעות בסביבה וקבעה **השבחה** למ"ר בכ"א מהשימושים עקב תוספת השימושים:

<u>להלן ההשבחה עקב הרחבת השימושים למ"ר מבונה שנקבעו בשומות מכרעות:</u>

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	מ"ר מסחר	מ"ר משרדים	מ"ר ש"ש
שאול אשרת	רחוב 12-14/1244	6950/25	450 ₪	250 ₪	1,290 ₪[11]
יצחק ברמן	המסגר 32	7067/1	$175	$135	175 $[12]

<u>כמו כן ציינה מספר עסקאות מכר של שטחי תעשייה:</u>

- ב- 2/9/2002 ברחוב בן אביגדור 18, אולם תעשייה בק"ק ששטחו 63 מ"ר ב- 72,000 $, קרי 1,150 $ למר"ב[13].
- ב- 14/10/2002 ברחוב בית אלפא 14, 1/5 מאולם תעשייה בק"ק ששטחו 109 מ"ר ב- 15,000 $, כ- 690 $ למר"ב.
- ב- 8/12/2002 ברחוב התושיה 19, מחצית מאולם תעשייה בקג' ששטחו 108 מ"ר ב- 19,000 $, רשות המיסים העריכה ב- 40,000 $ שהם כ- 750 $ למר"ב.
- ב- 30/12/2002 ברחוב בית אלפא 14, 1/5 מאולם תעשייה בק"ק ששטחו 109 מ"ר ב- 15,000 $, כ- 690 $ למר"ב.

[11] שווי מ"ר מבונה שטח שירות.
[12] שווי מ"ר מבונה שטח שירות.
[13] מר"ב = מ"ר בנוי.

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: 26/08/2021
מס' מינוי: 1107-2020
מספרנו: 41-1107-2020

בסופו של דבר קבעה השמאית **השבחה למ"ר מבונה** כדלקמן:

למסחר - **450** ₪, למשרדים - **250** ₪.

שווי שטחי שירות[14] - **1,290** ₪.

תכנית זו אושרה בשנת 2002 ובה צוין כי רק לגבי חלקות ספציפיות ניתן לממש זכויות משטח המגרש ברוטו, החלקה מושא השומה אינה כלולה ברשימה, כך שמבחינת הוראות התכנית, אפשרויות ניצול הזכויות בחלקה הינן משטח מגרש נטו. להלן חישוב ההשבחה:

מהות	שטח במר"מ	שווי	סה"כ
תוספת שימושים למסחר	85	450 ₪	38,250 ₪
תוספת שימושים למשרדים	340	250 ₪	85,000 ₪
תוספת שטחי שירות	42.5	1,290 ₪	54,825 ₪
סה"כ השבחה לפני הפחתות			178,075 ₪
השבחה דחויה (6%, 7 שנים)		0.665	118,420 ₪
היטל השבחה			**59,210** ₪

עמדת המבקש:

התכנית אינה מוסיפה שטח עיקרי, אלא מתירה שימושי משרדים בקומות העליונות ומסחר בקומת הקרקע, וקובעת שטחי שירות בשיעור של 35% מהשטח העיקרי. בסמוך למועד הקובע השתרש נוהג כי באזורי התעשיה, ביניהם הסביבה הנדונה, השימושים בפועל כללו שימושי משרדים, יוער כי שימושי תעשיה עתירת ידע התאפשרו גם במצב הקודם, הדומה במהותו למשרדים. באותה עת, לא ניתן היה למצוא הבדל בדמי השכירות במבנים בהם הותרו משרדים על פי תכניות תקפות לבין אלו שלא. כך שהלכה למעשה, השוק לא הטמיע וייחס שווי נוסף לעצם התרת השימוש למשרדים באופן רשמי ועם כניסתה לתוקף של תכנית 1043א.

למרות האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה כי ההשבחה נובעת מהפרשי שיעור ההיוון בין שני מצבי התכנון המבטא את רמת הסיכון והוודאות, זאת מאחר ותכנית 1043א' אין בה אלא הטמעת שימוש שהיה נהוג לאורך שנים. לתמיכה בעמדה זו ציין את שומתם המכרעת של השמאים המכריעים; ניקי פרימו בגו"ח 7066/744, שמואל רוזנברג בגו"ח 6977/215,198, יצחק ברמן בגו"ח 7061/1 ואבישי זיו בגו"ח 6976/190.

התכנית אינה מוסיפה זכויות בנייה מעבר לקבוע בתכנית 618. ממכתב מהנדס העיר דאז מיום 25.4.1982 (להלן **מכתב המהנדס**) עולה כי שטחי הבנייה מכוח תכנית 618 יחושבו משטח המגרש ברוטו ולא נטו. לפיכך, הובאו בחשבון זכויות הבנייה של 200% משטח המגרש ברוטו, דהיינו 444 מ"ר. הפנה ל-3 היתרים שהופקו מכוח המסמך וניתן לראות כי זכויות הבניה שניתנו בהתבסס על שטח המגרש ברוטו, יקנעם[15], יגאל אלון 125, בן

[14] שטחי שירות למבנה נמוך (קומה 5) הינם בשיעור 25%. לפיכך, ההפרש הינו 10% לאחר הפחתת שטחי השירות במצב קודם (15% - 25%).

[15] נמצא היתר הבניה ללא הגרמושקה החתומה. הוצגו בפני תשלומים משנת 1986 עבור אגרות בהן צויין שטח מגרש 446 מ"ר.

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:

שמן 4.

ערכי שווי- שמאי המבקש קבע דמש"ח למשרדים בממוצע בסך **40** ₪ **למ"ר בנוי** בהתבסס על שומות מכרעות.

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	דמש"ח למשרדים
ניקי פרימו	7066/744	המסגר (דרום)	41 ₪
אבישי זיו	6976/190	ריב"ל 8	38 ₪

חישוב ההשבחה למ"ר מבונה התבסס על ה**הבדל בשיעורי ההיוון בשני השימושים**: מצב קודם - תעשיה 9%, מצב חדש - משרדים 8.5%. בהתאם קבע ש**ההשבחה למ"ר מבונה למשרדים** הינה סך **260** ₪ .

ההשבחה למ"ר מבונה מסחרי נקבע לפי יחס מסחר\ משרדים של **1.5 למסחר**. כ"כ קבע מקדם **שווי לשטח שירות בשיעור של 60% מהשטח העיקרי**. להלן תחשיב ההשבחה:

מהות	סה"כ
שטח קומת קרקע (40%) במ"ר	178
שווי ההשבחה למ"ר למסחר	390 ₪
השבחה בגין קומות עליונות	**69,264** ₪
שטח קומות עליונות (160%) במ"ר	710.4
שווי ההשבחה למ"ר משרדים	260 ₪
השבחה בגין קומות עליונות	**184,704** ₪
שטח שירות (10%) במ"ר	88.8
שווי מ"ר מבונה לשטחי שירות	1,150 ₪
השבחה בגין תוספת שטחי שירות	**102,120** ₪
ההשבחה לחלקה בשלמות ברוטו	**356,088** ₪
השבחה דחויה (6%, 7 שנים)	236,819 ₪
היטל השבחה לחלקה בשלמות	118,409 ₪
היטל השבחה לחלק נישום (50%)	**59,205** ₪

<u>דיון והכרעה לתוכנית תא/1043א':</u>

תוכנית תא/1043א' הינה תוכנית מפורטת **לאזורי תעסוקה,** ללא שינוי בזכויות הבניה שנקבעו בתוכניות הראשיות, מרחיבה את מגוון התכליות המותרות באזורי התעסוקה, תוך פירוט שטחי שירות לשטחי הבניה הקבועים בתוכנית הראשית, וקובעת מגבלות והוראות למניעת מטרדים ולשמירת איכות הסביבה.

הנכס מושא השומה ממוקם ב"**אזור תעסוקה א'**". בו הוגדרו השימושים הבאים: **משרדים בכל הקומות, תעשיה עתירת ידע או תעשיה נקיה אחרת**, מלאכות ותעשיות אחרות יותרו בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעירייית ת"א, **מסחר סיטונאי, מסחר הקימעונאי בקומת הקרקע** (בקומות עליונות בכפוף לאישור הועדה), **מוסדות ציבור, שירותי רכב, הובלה ותחבורה, אחסנה, אולמות בידור ושמחה בכל הקומות, מבני**

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: 26/08/2021
מס' מינוי: 1107-2020
מספרנו: 41-1107-2020

חניה, בתי מלון. היקף שטחי המסחר עד 20% מהשטח העיקרי המותר לבניה. **שטחי שירות**: מתחת למפלס הקובע – מרתפים עפ"י תוכנית ע', **במפלס הכניסה ומעליו – עד 35% מהשטח העיקרי**.

הצדדים חישבו סך היטל השבחה זהה אך בערכים שונים של מרכיבי התחשיב.

השטח לחישוב הזכויות בתוכנית – עמדת שמאית המשיבה הינה שחישוב הזכויות בחלקה יעשה **משטח נטו** ולחיזוק עמדתה ציינה את **החלטת הועדה המחוזית לתו"ב מחוז ת"א**[16] (להלן **החלטת המחוזית**). החלטה זו **התקבלה כ- 15 שנים לאחר אישור תוכנית תא/1043א'**, במהלך דיון לגבי הנחיות להכנת טבלת האיזון במסגרת איחוד וחלוקה (תוכנית 4007), התייחסה למשקל של מכתב המהנדס לגבי חישוב שטחים מכוח תוכנית 618. עיקר הדיון נסוב בהקשר לחלקות אחרות במתחם בהן הופקעו שטחים לאורך רחוב יגאל אלון מכוח תוכנית אחרת. מאחר והחלטה זו התקבלה מאוחר יותר ובנסיבות אחרות **אין לה כל השפעה על חישוב השטחים בתוכנית זו.**

שמאי המבקש הסתמך על **מכתב מהנדס הועדה.** עם זאת מאחר והנושא עלה כשנוי במחלוקת בעמדות ובתחשיבי הצדדים אתייחס למשקל שאני מייחס למכתב המהנדס מיום 26/04/1982 שהוצג בפני (צילום).

מכתב המהנדס, המופנה למנהל מחלקת הרישוי של העירייה, ביחס לתוכנית 618 מרחיב 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 21 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."***

יוער, שמעבר לעובדה שמהלך השנים ניתנו היתרים[17] למספר חלקות בתוכנית בהתאם לשטחם ברוטו, מכתב המהנדס שהסתמך על חוו"ד יועמ"ש הועדה המקומית לתו"ב[18] הינו 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.** לא מדובר בהתחייבות שלטונית כלפי מאן דהוא, אלא במכתב שנשלח מבעל תפקיד בכיר בעירייה לבעל תפקיד בכיר אחר, מנהל מח' רישוי, המסתמך על הנחיית היועמ"ש של העירייה ונשלחו עותקים לבכירים במחלקת בניין ערים של העירייה.

תל אביב ידועה 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

---

[16] מיום 16/01/2017

[17] 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,

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

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: 26/08/2021
מס' מינוי: 1107-2020
מספרנו: 41-1107-2020

המציעה תמרוץ למתחם עמק ברכה בצורת הגדלת אחוזי הבניה על מנת לעודד איחוד של החלקות הקטנות.

אני מסכים עם עמדת שמאי המבקש שאילו הבעלים ביקש להוציא היתר בניה טרם אישור תא/1043א' סביר להניח שהיה **מקבל היתר בניה לפי שטח קרקע ברוטו בהתאם להנחיית מכתב המהנדס.**

לעניות דעתי, הוועדה היתה צריכה ליזום ולאשר תיקון לתוכנית 618 המאשרר את הנחיית מהנדס העיר ובכך מסירה כל ענה של חוסר ודאות מהנחייה זו.

למיטב הבנתי אף הפסיקה[19] תומכת במסקנתי. למרות שלא מדובר בהבטחה שלטונית, הרי מכתב המהנדס עומד בתנאים המצטברים של הבטחה שלטונית מחייבת: נותן ההבטחה היה בעל הסמכות לתיתה – מהנדס העיר; הייתה לו כוונה להקנות לה תוקף משפטי – התבססה על חוו"ד של יועמ"ש העירייה; הוא בעל יכולת למלא אחריה – מהנדס העיר הממונה בין היתר גם על מחלקת הרישוי; אין צידוק חוקי לשנותה או לבטלה – מדובר בצדק חלוקתי בין כל בעלי הנכסים בתוכנית בבחינת **"זה נהנה וזה לא חסר"** במיוחד כשמדובר בהפקעה שנועדה לשמש בעיקר את תושבי המתחם, כביש פנימי.

לאור האמור לעיל אני מניח **שבתוכנית זו שטחי הנכס יחושבו משטח ברוטו.**

הסוגיה הנדונה הינה סוגיה משפטית שראוי שתתברר בערכאה משפטית.

ערכי השווי – שני הצדדים התבססו על שומות מכרעות וערכים של נכסים מאזורי התעשיה ממערב לנתיבי איילון. הדבר נובע ממיעוט עסקאות באזור סובב המתחם מושא השומה. יוער, שבתקופה עובר לתאריך הקובע עדיין היה קיים פער קטן בשווי הנכסים בין שני עברי נתיבי איילון לטובת החלקה המערבית.

שמאי הצדדים קובעים את ההשבחה בכ"א מהשימושים (למעט שטחי שירות) לפי ההפרש שבין שווי השימוש לתעשייה לבין שווי השימוש למשרדים ומסחר. ניתוח זה מתבסס על החלטות שמאים מכריעים שקבעו שבמצב קודם השימוש לתעשייה התיר גם תעשייה עתירת ידע, כך שפערי השווי בין השימוש לתעשייה לבין השימוש למשרדים אינו גבוה. יוער שהשימוש למשרדים במצב קודם לא היה בהתאם להוראות התב"ע ונושא זה נבחן במסגרת **ערר ת"א 85209/15 פוגל נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א**:

> **בענייננו המקרקעין היו מיועדים לתעשיה, ותכנית 1043א' הוסיפה על הייעוד לתעשייה יעוד למשרדים, שלא הותר בהם קודם לכן. אין חולק כי העוררים עשו במקרקעין שימוש למשרדים שנים קודם לכן. דא עקא שהעובדה שהעוררים עשו במקרקעין שימוש שלא כדין למשרדים אינה יכולה להשליך על ההשבחה מכוחה של התכנית, והעוררים אינם יכולים לצאת נשכרים מחטאם בשימוש שלא כדין על פי חוק התכנון והבניה. תחימת ההשבחה מכוחה של התכנית לביטול הסיכון שהיה קיים בשימוש בפועל למשרדים במצב קודם, מכירה בכך שהשימוש שנעשה שלא כדין משליך על ההשבחה מכוחה של התכנית ותורם להפחתתה. דרך זו נוגדת את הדין.**
>
> **אנו מחזירים איפוא את התיק לשמאית המכריעה על מנת שתקבע את היטל ההשבחה בשל שינוי היעוד בהתעלם מהשימוש הלא חוקי שנעשה במקרקעין בפועל.**

[19] בג"ץ 594/78 אומן מפעלי סריגה בע"מ נ' שר התעשיה, המסחר והתיירות, פ"ד לב(3),469, 474 (1978), בג"צ 4915/00 רשת חברת תקשורת והפקות (1992) בע"מ נ' ממשלת ישראל, פ"ד נד(5) 451, 477-478 (2000) 5; ע"א 9037/07 מדינת ישראל נ' אפרופים שיכון וייזום (1991) בע"מ (3.5.2012).

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

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

תאריך: 26/08/2021
מס' מינוי: 1107-2020
מספרנו: 41-1107-2020

בתשובת השמאית המכריעה לוועדת הערר הובהר כי ההשבחה נובעת מהרחבת השימוש למשרדים ומביטול הסיכון שהיה קיים בפועל למשרדים ב"מצב קודם". יוער כי השבחה זו הייתה מוסכמת על הצדדים ומקובלת על השמאית המכריעה, שאף קבעה השבחה בדרך זו גם בנכס אחר (רח' יגאל אלון 88 גו"ח 7096/6).

לאור האמור לעיל אני מאמץ את ערכי ההשבחה והשווי בשומת המשיבה עם מקדם הפחתה של כ- 5% בהתאמה למיקום. לפיכך, השוויים במעוגל כדלקמן:

השבחה למ"ר מבונה מתעשיה למסחר - 430 ₪

השבחה למ"ר מבונה מתעשיה למשרדים - 240 ₪

שווי מ"ר מבונה שירות - 1,230 ₪.

לעניין תוספת השימושים – שני הצדדים קבעו השבחה דומה כולל מרכיבי דחיה דומים. שמאי המבקש השתמש בשיטת היוון ההכנסות המקובלת לגבי נכסים מסחריים תוך שימוש בשיעורי היוון שונים, המגלמים את הסיכון, בהתאם לשימוש, בעוד שמאית המשיבה עשתה שילוב של מקורות מידע תוך שימוש בשיטת היוון ההכנסות ושיטת ההשוואה תוך הסתמכות על קביעות שמאים מכריעים. שניהם בחנו את תרומת השימושים החדשים, מסחר, משרדים ותוספת שטחי שירות. קיימת תמימות דעים לגבי סך תוספת שטחי השירות בהיקף של 10% (שמאית המשיבה - הפרש בין 25% במצב חדש ל- 15% במצב קודם. שמאי המבקש – תוספת 10% אפקטיבית ללא פירוט), שימושי מסחר בהיקף של 20% בקומת הקרקע ושימושי משרד בקומות העליונות. אני מקבל את עמדת הצדדים לעניין תוספת שטחי השירות של 10% הנובעת מהפער בין 35% ל- 25% (5% שטחי שירות לקומה).

אין חולק שהתוכנית הרחיבה את השימושים המותרים כאמור לעיל. אני מסכים עם הצדדים לעניין דחיה של 7 שנים בשיעור 6% למימוש הזכויות שבתכנית.

<u>להלן תחשיב ההשבחה</u>:

תחשיב ההשבחה לתוכנית תא/1043א'			
מהות	**שטח במ"ר**	**שווי**	**סה"כ**
תוספת שימושים למסחר	88.8	430 ₪	38,184 ₪
תוספת שימושים למשרדים	355.2	240 ₪	85,248 ₪
תוספת שטחי שירות	44.4	1,230 ₪	54,612 ₪
סה"כ השבחה בסיסית לפני דחיה			178,044 ₪
השבחה דחויה (6%, 7 שנים)		0.665	**118,409 ₪**
היטל השבחה			**59,205 ₪**

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

8.6. **<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 כי בעת אישור תכנית חדשה משביחה (לעניינו 4007) לאחר אישור התוכנית הכוללנית (לעניינו 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 7000 ₪ 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 מדווח 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: 26/08/2021
מס' מינוי: 1107-2020
מספרנו: 41-1107-2020

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

שמאי המבקש לא חולק על כך שתיקון 126 לחוק התו"ב אכן הפך את 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 קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
קומת קרקע למסחר (40%)	178	₪ 10,600	₪ 1,882,560
קומות עליונות למשרדים (160%)	710	₪ 4,500	₪ 3,196,800
שטח שירות (35%)	311	₪ 2,250	₪ 699,300
שווי חלקה 21 בשלמות			**₪ 5,778,660**
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	2,228	₪ 8,700	₪ 19,379,250
עלות הקמת חניות ציבוריות לניכוי	844	₪ 3,500	₪ 2,953,125
שווי לאחר הפחתה למושעא		0.6	₪ 153,993,513
שווי לאחר הפחתה לגודל		0.9	₪ 138,594,162
מקדם דחיה להכנת תכנית מפורטת			0.90
השבחה למגרש A1			₪ 124,794,194
השבחה לחלקה 21 בהתאם ליחסי במגרש במצב החדש		11.87%	₪ 14,813,071
השבחה לחלקה			₪ 9,034,411
היטל השבחה לחלקה			₪ 4,517,205
היטל השבחה לחלק הנישום (50%)			**₪ 2,258,603**

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: 26/08/2021
מס' מינוי: 1107-2020
מספרנו: 41-1107-2020

<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 פרסם ביום 05/11/2018 המשנה ליועץ המשפטי לממשלה חוות דעת לפרשנות הראויה להוראת סעיף 4(5א) לפיה, השיטה הנכונה הינה 'שיטת המקפצה המנטרלת'[20]"

> ***" 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 זאת 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[21] הגעתי לכלל מסקנה **שתכנית תא/5000 אינה משביחה את הנכס הנדון**.

---

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

[21] 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

8.7. **<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 11.87%. 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 21 בגוש 7110 הוקצה חלק יחסי במגרש בשיעור של 11.87% ולמר וולפין זאב הוקצה חלק יחסי במגרש בשיעור 5.78%.

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: 26/08/2021
מס' מינוי: 1107-2020
מספרנו: 41-1107-2020

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

מידע נדל"ן- אתר האינטרנט של רשות המיסים:

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

אתר יד 2:

פרסום	כתובת	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

מודעות באתר "homeless":

כתובת	שטח	פרויקט	חניות	דמש"ח
דרך מנחם בגין	170	-	-	₪ 13,600
דרך מנחם בגין	165	WE TLV	2	₪ 88 למ"ר
דרך מנחם בגין 154	70	בית קרדן	-	₪ 6,300

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

פרסום	כתובת	שטח (מ"ר)	דמש"ח	דמש"ח למ"ר צפוי (0.97)
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: 26/08/2021
מס' מינוי: 1107-2020
מספרנו: 41-1107-2020

תחשיב ההשבחה של המשיבה:

מצב קודם - מסחר ומשרדים			
מהות	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
מסחר	85	₪ 11,000	₪ 935,000
משרדים עיקרי	340	₪ 4,200	₪ 1,428,000
שטחי שירות (35%)	149	₪ 2,100	₪ 312,900
סה"כ שווי מצב קודם			₪ **2,675,900**
שווי מצב קודם דחוי		0.9	₪ **2,408,310**
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
חלק יחסי		5.78%	₪ 13,891,933
השבחה			₪ **11,483,623**
היטל השבחה			₪ **5,741,811**

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: 26/08/2021
מס' מינוי: 1107-2020
מספרנו: 41-1107-2020

<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 חזר על עמדתו לעניין חישוב הזכויות במצב קודם משטח ברוטו מהסיבות שציין לעיל לגבי תוכנית 1043א'.

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> ניתוח עסקאות אלו מבוסס על רווח יזמי בשיעור של 25%, עלויות בנייה למ"ר בסך 7,000 ₪ למ"ר ומע"מ בשיעור 17%. בהתבסס על סקר זה והיוון זכויות בשיעור 3.5%, קבע **שווי מ"ר מבונה 3,000** ₪. להלן ממצאיו:

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: 26/08/2021
מס' מינוי: 1107-2020
מספרנו: 41-1107-2020

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

<u>להלן תחשיב ההשבחה:</u>

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	10,119	₪13,000	₪131,547,000
שטח למסחר	1,650	₪11,000	₪18,150,000
שטח לתעסוקה	30,600	₪4,700	₪143,820,000
שווי מצב חדש לפני הפחתות			**₪308,277,000**
עלות הקמת מבנה ציבור לניכוי	2,228	₪ 8,700	₪ 19,379,250
עלות הקמת חניות ציבוריות לניכוי	844	₪ 3,500	₪ 2,953,125
שווי לאחר הפחתה למושעא		0.6	₪171,566,775
שווי לאחר הפחתה לגודל		0.9	₪154,410,097.50
מקדם זמינות לתכנית			0.1
השבחה למגרש A1			₪15,374,778
השבחה לחלק יחסי במגרש במצב חדש		11.87%	₪1,824,986
היטל השבחה לחלקה 21			₪912,493
היטל השבחה יחסי לחלק הנישום (50%)			**₪456,247**

<u>דיון והכרעה:</u>

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 היא המטודה לחישוב ההשבחה, שמאי המבקש 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 המבקש ויש לחשב את ההשבחה בגין ההליך התכנוני

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:

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.

לסוגיה זו התייחסתי בהרחבה לעניין חישוב הזכויות בתוכנית תא/1043א' והכרעתי שיש לחשב משטח ברוטו. עם זאת אני רוצה לחדד מספר דברים הקשורים לתוכנית תא/4007 הכוללת תוכנית איחוד וחלוקה ובמסגרת מסמכיה יש גם טבלת איזון והקצאה שערכה שמאית המקרקעין הגב' דליה אביב.

שמאית המשיבה התבססה בין היתר על החלטת הועדה המחוזית לתו"ב שדנה בין היתר בנושא "שחזור הזכויות" עקב הפקעה בחלק מחלקות המתחם הנובעות מתוכנית אחרת (תא/2657ב') אבל קבעה מוסכמות גם לגבי שאר החלקות כולל מושא השומה.

שמאית הועדה שגתה כשציינה את שטח הנכס בטבלת ההקצאה והאיזון כשטח נטו מאחר והשטח הנכנס בטבלת ההקצאה והאיזון, בהתאם להחלטת הועדה המחוזית ותקן 15, הינו שטח ברוטו של החלקה, 444 מ"ר, המחולק לשני יעודים; תעשיה ודרך.

בהתאם לטבלת ההקצאות המאושרת, שטח חלקה 21 הנכנס כדלקמן:

שטח רשום - 444 מ"ר, שטח כלול בתוכנית – 444 מ"ר.

ייעוד השטח במצב נכנס: תעשייה – 426 מ"ר, דרך 18 מ"ר. סה"כ 444 מ"ר. שטח מתואם 427.8 מ"ר. שווי יחסי 11.87%.

חלקם של הבעלים בנכס מושא השומה במגרש המוקצה (1A) – 5.78%.

איני נכנס לניתוח החלטת הועדה המחוזית בנדון שעיקרה התייחסות לאופן חישוב הזכויות במצב נכנס במסגרת טבלת ההקצאה והאיזון מאחר ואני סבור שמדובר בשני הליכים נפרדים שקיימת בניהם זיקה תכנונית אך חלק מהשיקולים והעקרונות להכנת טבלת הקצאה ואיזון וחישוב היטל השבחה שונים.

השוני העיקרי הרלוונטי לענייננו הינו ההתייחסות **לאומדן שווי הנכס במצב נכנס.**

הכנת טבלת הקצאה ואיזון - הפסיקה ותקן 15 מובילים עמדה שאין לבצע שחזור זכויות[22] משיקולים רבים שהעיקרי שבהם הינו הקביעה שאין להשתמש בהליך זה כמנגנון פיצוי להפקעות (קיים לכך הליך במסגרת סעיף 197 לחוק התו"ב) ובכך למנוע פגיעה בשווי זכויות של בעלי הזכויות בשאר החלקות במתחם המתוכנן.

[22] מונח "**שחזור זכויות**", מתייחס לפרקטיקה, שלפיה מתוכננות שתי תכניות. הראשונה בזמן, מפקיעה קרקעות לצורכי ציבור ובעקבותיה לא ניתן פיצוי לבעלי הקרקע המופקעת (להלן: "התכנית המפקיעה"). השנייה בזמן (להלן: "תכנית האיחוד והחלוקה"), היא תכנית איחוד וחלוקה, שבמסגרתה בין היתר, ניתן פיצוי בגין הליכי ההפקעה הקודמים על דרך של הקצאת זכויות, ושילוב הקרקע שהופקעה בתכנית (בטבלאות האיזון) בייעודה ערב ההפקעה.

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: 26/08/2021
מס' מינוי: 1107-2020
מספרנו: 41-1107-2020

הסייג למצב זה הינו כאשר התוכנית המפקיעה מקדימה את התוכנית המקנה הזכויות (הכוללת איחוד וחלוקה) ומהווה רצף תכנוני משולב. אני סבור שעמדה זו טעונה חשיבה מחודשת במיוחד לאור העובדה שההפקעות מתוכנית תא/618 ומתוכנית תא/מק/2657ב' משרתות את כל בעלי הזכויות במתחם התוכנית החדשה (תא' 4007) וראוי שתהיה חלוקה שווה של נטל ההפקעות על כל ציבור הנהנים מהם ולא רק על בעלי החלקות בהן התבצעה ההפקעה[23]. כל זאת כמובן במידה ובעלי החלקות המופקעות לא קיבלו פיצוי בגין ההפקעה. יוער, שבאיחוד וחלוקה מתייחסים למצב הקנייני הרשום, והשטח מוצג, בדומה להצגתו בטבלת האיזון הנדונה, באופן תואם לייעודי מרכיביו.

חישוב היטל השבחה – בהתאם **להלכת פימיני**[24] חישוב ההשבחה מחושב **ב'שיטת המדרגות'** הקובעת שיש לחשב את ההשבחה בכל תוכנית בנפרד באופן הבא: **מצב קודם** - הערכת שווי הזכויות במקרקעין **בסמוך לפני אישור התוכנית החדשה, תוך ניטרול זיקה ו/או ציפיות הנובעות מהתוכנית החדשה**. **מצב חדש** - חישוב שווי הזכויות מכוח הזכויות בתוכנית החדשה. הפער בשווי בין שני המצבים הינו ההשבחה הנובעת מהתוכנית. במקרה הנדון השווי במצב החדש הינו בכפוף לחלקו היחסי של הבעלים בתוכנית.

לעניין היטל ההשבחה נתמקד **בשווי הנכס במצב הקודם**. במצב זה **הערכת השווי של זכויות הבניה תעשה בהתאם לסך הזכויות בנכס הנובעות מרצף התוכניות החלות על הנכס עד מועד אישור התוכנית החדשה**. במצב זה אני חוזר על עמדתי שקיימת **וודאות גבוהה לכך שהיה ניתן היתר בניה המתבסס על חישוב הזכויות משטח מגרש ברוטו.**

לאור האמור לעיל חישוב הזכויות במצב קודם יעשה בהתאם לשטח ברוטו של החלקה.

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, 5.78% מסך הזכויות.**

<u>ערכי שווי</u> –

מגורים – שמאית המשיבה קבעה **שווי של 16,000** ₪ **למ"ר מבונה** בהתבסס על נתונים שנלקחו מהמגדל "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 מאותו רחוב, רחוב הארבעה ויגאל אלון וקבעה **שווי מ"ר מבונה של 4,200** ₪ ללא שטחי שירות – 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.

---

[23] לעניין זה ראוי לציין את **פס"ד "אגבבא"**, עת"מ 2323/06 המועצה המקומית גבעת שמואל נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה (פורסם בנבו, 29/08/2010).

[24] 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 מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 26/08/2021
מס' מינוי: 1107-2020
מספרנו: 41-1107-2020

במתחם תא/4007 נערכו מספר שומות מכריעות[25] ושומה מטעם בית המשפט[26]. בשומות אלו השמאים התבססו בעיקר בעסקאות של מגדלים 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	₪ 15,800,000
נעמי קפלנר	₪ 11,000	₪ 8,000	₪ 4,485	₪3,250	₪ 12,300,000

מגורים - מאחר וקיים פער במאפיינים ובשווי בין נכסים ממערב וממזרח לנתיבי איילון, בחרתי לבחון 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**

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

[26] 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
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: 26/08/2021
מס' מינוי: 1107-2020
מספרנו: 41-1107-2020

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**

<u>הערות:</u>

- העסקאות המצוינות בעמודה '**שווי מ"ר בנוי לחניה 1**' – מבטאות שווי למ"ר עם הצמדה של חניה אחת. כשיש חניה נוספת היא מקוזזת משווי העסקה בשווי של 180,000 ₪[27].
- 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>[28] - מ"ר מבונה ללא שטחי שירות 4,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה כולל שטחי שירות 4,450 ₪.

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

[28] 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: 26/08/2021
מס' מינוי: 1107-2020
מספרנו: 41-1107-2020

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

מקדם המושעא – 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, זה 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.**

מקדם לגודל – קיימת הסכמה בין הצדדים ל**מקדם של 0.9.** לאור היקף הבניה והמורכבות הפרויקט אני מסכים עימם.

מקדמי שווי לדירות – אקדים ואומר שאני מסכים עם עמדת שמאית המשיבה לגבי כל המקדמים.

דירות קטנות – 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 קביעתם של עמיתי השמאים המכריעים לגבי מרכיב זה במתחם. כלומר, **שווי של 1.1.**

דירות להשכרה – 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.**

עלות המטלה הציבורית – 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[29] הבניה תהיה ברמת מעטפת. לגבי עלות הבניה איני חושב שהן ברמת העלות של בנית משרדים וזאת מאחר ולמבני ציבור מסוגים שונים ישנם

[29] 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

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

תקני בניה שחייבים לעמוד בהם ולכן יש לקבוע את העלות בהתאם לעלויות של מבני ציבור. עמיתתי השמאית המכריעה הגב' נורית ג'רבי[30] קבעה שעלות זו הינה 8,500 ₪ למ"ר, בהתבסס על נתונים מחוברת דקל מחודש יולי 2018.

עלות בנית החניות למבני ציבור- בהתאם לנספח התנועה דרושים 19 מקומות חניה לצורך זה. עלות בנית חניות במרתף הינה 2,810 ₪/מ"ר[31] 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 GIS במתחם התוכנית קיימות שתי חלקות- חלקה 164 המסומנת כאתר מזוהם וחלקה 25 המסומנת כאתר החשוד כמזוהם. למעשה כל עוד לא תערך בדיקה מקצועית (תנאי סף לאישור ההיתר הבניה[32]) 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 ועלויות טיהור.

<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), אך לאחר ההכרעה בהתנגדויות לתוכנית, ושומת קפלנר משקפת את ההוראות התוכנית למעט אי 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

---

[30] בשומה מכרעת בגו"ח 7110/34.

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

[32] 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

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% את המחיר ששולם בתוספת יחסית של שווי הממדים 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 והיא 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 המקורית, 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%**

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: 26/08/2021
מס' מינוי: 1107-2020
מספרנו: 41-1107-2020

הנתונים חושבו לפי שטח ברוטו.

שווי במצב קודם - מסחר ומשרדים				
מהות	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה		סה"כ
מסחר	88.8	₪ 11,000	₪	976,800
משרדים עיקרי	355.2	₪ 4,000	₪	1,420,800
שטחי שירות (35%)	155	₪ 2,100	₪	326,340
סה"כ שווי מצב קודם			₪	**2,723,940**

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		5.78%	₪ **12,437,014**

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: 26/08/2021
מס' מינוי: 1107-2020
מספרנו: 41-1107-2020

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

ניתוח 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	₪ 12,437,014	
שווי במצב קודם	₪ 2,723,940	
השבחה	₪ 9,713,074	
היטל השבחה	₪ **4,856,537**	

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:

9. **<u>הכרעה:</u>**

לאור האמור והמפורט לעיל הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה הנובעת מאישור התכנית, במימוש בדרך של בקשה מקדמית, לנכס הנמצא במחצית המערבית של חלקה 21, גוש 7110, רח' יקנעם 6, תל אביב -יפו הינה כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תא/ע	13/12/1985	1,648 ₪	789 ₪
תא/1043/א	04/01/2002	118,409 ₪	59,205 ₪
תא/5000	06/01/2017	אין השבחה	
תא/4007	24/07/2018	9,713,074 ₪	4,856,537 ₪

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



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 מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 26/08/2021
מס' מינוי: 1107-2020
מספרנו: 41-1107-2020

נספח - אִבֵּן הבֹּחן[33]

בשומות שדנתי בהן 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 נועד 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[34] שכל אדם, בעניינו שמאי המקרקעין, לרוב אינו מודע לה. להטיה זו חשיבות רבה בבואנו לתרגם ממצאים אמפיריים[35] למרכיבים בנוסחאות מתמטיות.

הבעיה המרכזית בבחירת המקדמים המתאימים היא שאין אודותם מספיק נתונים מהימנים והידע 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), החלטות משפטיות ותוכניות בניין עיר אזוריות.

---

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

[34] **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.

[35] 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
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: 26/08/2021
מס' מינוי: 1107-2020
מספרנו: 41-1107-2020

ישנם מספר מקורות[36] 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[37] של לשכת השמאים המקרקעין ואחרים.
- 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 באופן כללי. 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.
- החלטות שמאים מכריעים.
- היקף הפרויקט המוערך ומידת הסיכון הגלומה בבנייתו.
- מיעוט נתונים אמפיריים.

גורמים ייחודיים המשפיעים על שיעור המקדם:

- מאפיינים פיזיים של הנכס (למשל שטחו, גילו, אילוצים הנובעים מהבניה הקיימת).

---

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

[37] **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.

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: 26/08/2021
מס' מינוי: 1107-2020
מספרנו: 41-1107-2020

- 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



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: