תאריך: 16/03/2025

מספר מינוי: 489-2024

מספרנו: 277-489-2024

לכבוד

המבקשת, אחוזת חלקה 23 בגוש 7110 בע"מ
באמצעות השמאים ארז כהן ואורי זלוטוגורה
בדו"אל erez@zc-eng.co.il

המשיבה, ועדה מקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו
באמצעות השמאי רחל וניסן פרנקו
בדו"אל rafranco@walla.com

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש 7110, חלקה 23

יקנעם 2 פינת יגאל אלון 147, שכונת נחלת יצחק, תל אביב-יפו

1. פרטי כתב המינוי והליך קבלת ההחלטה

בהתאם להודעת מינוי מספר 489-2024 מיום 6/3/2024, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לסעיף 14 (ב) (1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לעניין שבנדון.

במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוצגו שומות הצדדים על צרופותיהן כדלקמן:

1.1. שומה מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו, מיום 11/1/2024, ערוכה על ידי רחל פרנקו, שמאית מקרקעין וניסן פרנקו, שמאי מקרקעין וכן תגובתם לשומה מטעם המבקשת מיום 8/5/2024.

1.2. שומה מטעם המבקשת, אחוזת חלקה 23 בגוש 7110 בע"מ, מיום 24/3/2024, ערוכה על ידי ארז כהן, שמאי מקרקעין.

1.3. ביום 30/5/2024 קיימתי דיון בוידאו קונפרנס בהשתתפות שמאי הצדדים לשמיעת טענותיהם והסוגיות שבמחלוקת. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב לטיעוני הצד שכנגד. סיכום תקציר הדיון הומצא לצדדים ביום 30/5/2024 וניתנה להם אפשרות להגיש את הערותיהם לסיכום זה. במסגרת זו הועברו השלמות טיעון ע"י המשיבה ביום 16/6/2024.

2. <u>מטרת ההחלטה</u>

הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן ההשבחה אשר חלה במקרקעין וגובה היטל ההשבחה לתשלום במימוש, כהגדרתם בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה - תכניות ע', 1043א', תא/4007.

גורם המימוש - מכר ע"י פירוק חברה.

היקף המימוש - מלא.

3. <u>מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>

במסגרת ההליך הוצגו, בין היתר, ע"י הצדדים, המסמכים כדלקמן:

3.1. <u>מטעם המשיבה</u>:

א. שומת המשיבה.

ב. תגובה לשומה מטעם המבקשת.

ג. השלמות טיעון שנשלחו ביום 16/6/2024, לאחר הדיון.

ד. הסכמי מכר שונים במתחם (סה"כ 6 הסכמים).

ה. החלטות שמאים מכריעים במתחם (סה"כ 3 החלטות).

ו. החלטה בעררים תא/81135/1121 + 81136 + 81137.

ז. מסמך החלטות בישיבת ועדת משנה להתנגדויות מיום 16/1/2017.

ח. החלטה בעת"מ 34561-04-17 **<u>סימן טוב ואח' נ' זילבר ואח'</u>** ועת"מ 35260-04-17 **<u>אחוזת חלקה 23 בגוש 7110 בע"מ נ' יו"ר הועדה המחוזית</u>**.

3.2. <u>מטעם המבקשת</u>:

א. שומה מטעם המבקשת.

ב. הסכם מכר מיום 9/2023 שנערך לאחר העברת נכסים במסגרת החלטה על פירוק חברה מיום 28/8/2023.

ג. נסח רישום.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

4. המועדים הקובעים

המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע
תכנית ע'	13/12/1985
תכנית 1043א'	4/1/2002
תא/4007	5/8/2018

5. ביקור בנכס

סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 11/3/2024.

בהתאם להסכמת שמאי הצדדים הסיור נערך ללא נוכחותם.

6. פרטי המקרקעין

מהות הנכס - חלקה הכוללת, נכון למועדים הקובעים, בינוי של מבנה תעשיה/מלאכה מבניה ותיקה.

גוש - 7110.

חלקה - 23.

שטח רשום של החלקה - 444 מ"ר.

שטח חלקה לאחר הפקעות - 163 מ"ר (בהתחשב ב-2 הפקעות שונות).

הזכות במקרקעין - בעלות.

כתובת - רחוב יקנעם 2 פינת רחוב יגאל אלון 147, שכונת נחלת יצחק, תל אביב-יפו.

7. תיאור הסביבה והנכס

7.1. תיאור הסביבה:

הנכס ממוקם בשכונת נחלת יצחק בתל אביב-יפו.

השכונה ממוקמת ממזרח לנחל איילון וגובלת בעיר גבעתיים.

סביבת הנכס מאופיינת בבניה של מבני מלאכה ותעשיה מבניה ותיקה לצד מבני מגורים מבניה רוויה הממוקמים מעברו המזרחי של רחוב יגאל אלון. מצפון למתחם ממוקם חניון.

נכון למועד הביקור בנכס המתחם מצוי בשלבי בניה והכניסה לרחוב חסומה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

7.2. <u>הרחובות</u>:

<u>רחוב יקנעם</u>:

הרחוב הינו רחוב דו סטרי פנימי ללא מוצא המתפצל מרחוב יגאל אלון.

במועדים הקובעים הרחוב סלול וכולל פתרונות חניה חלקיים.

בעת הביקור בנכס הרחוב חסום לתנועה ומהווה חלק מאתר בניה פעיל.

<u>רחוב יגאל אלון</u>:

הרחוב הינו רחוב דו סטרי ראשי המווה ציר תנועה מרכזי בעיר תל אביב ומקשר בין רחוב ערבי נחל ודרך ההגנה.

7.3. <u>פיתוח</u>:

הפיתוח הסביבתי מלא.

7.4. <u>תיאור הנכס</u>:

<u>החלקה</u>:

חלקה 23 בגוש 7110 בשטח רשום של 444 מ״ר.

החלקה בעלת צורה מלבנית רגולרית.

חלק מהחלקה מסומן ביעוד להפקעה להרחבת דרך.

החלקה כוללת חזית מזרחית רחבה לרחוב יגאל אלון וחזית דרומית צרה לרחוב יקנעם.

עורף החלקה פונה לשטח המשמש כחניון.

פני השטח של החלקה מישוריים בעיקרם.

<u>הבינוי</u>:

על החלקה בנוי מבנה דו קומתי מבניה ותיקה בשימושי מלאכה/תעשיה, עפ״י היתר בניה ושימושי מסחר בפועל.

המבנה כולל גג משופע מבניה קלה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

8. המצב הקנייני

8.1. העתק רישום מקרקעין[1]

להלן עיקרי פרטי הרישום של החלקה בהתאם לנסח רישום, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 7/3/2024 ומהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו:

גוש - 7110.

חלקה - 23.

שטח החלקה - 444 מ"ר.

בעלויות - אחוזת חלקה 23 בגוש 7110, בשלמות.

הערות - הערת אזהרה סעיף 126 לטובת נתיבי איילון על המנעות מעשיית עסקה.
הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 על שטח של 90 מ"ר מיום 3/8/1978.
הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 מיום 14/2/2019.
הערת אזהרה סעיף 126 לטובת תדהר הראל מניבים הפרויקט בעמק ברכה-שותפות מוגבלת על הבעלות של עלית וזאב אלשטיין.

8.2. פרוטוקול אסיפת בעלי מניות של חברת אחוזת חלקה 23 בגוש 7110 בע"מ (בפירוק מרצון) מיום 7/8/2023:

מעיון בפרוטוקול עולה, כי ביום 7/8/2023 החליטה החברה על פירוק מרצון.
הוחלט על העברת נכס המקרקעין שבבעלות החברה הידוע כגוש 7110 חלקה 23 במצוי ברחוב עמק ברכה פינת יגאל אלון בשטח של 444 מ"ר לבעלותם של בעלי המניות זאב אלשטיין ועלית אלשטיין בחלקים שווים אגב פירוק החברה.

8.3. הסכם מכר:

בהתאם להעתק הסכם מכר מיום 19/9/2023 עולים הפרטים כדלקמן:

המוכרים - זאב ועלית אלשטיין.

הקונה - תדהר הראל מניבים הפרוייקט בעמק ברכה-שותפות מוגבלת.

הנכס - מלוא זכויותיו של המוכר במקרקעין, לרבות אשר מקנות את מלוא זכויותיו הבלתי מסוימות במגרש, כמפורט בטבלת האיזון בשיעור של 6.35%;
כל הזכויות במקרקעין, לרבות הנובעות מהמקרקעין בקשר עם המגרש ומלוא זכויות המוכר במגרש, זכויות המוכר בכל הבנוי במקרקעין וכל זכות קיימת ו/או בלתי מנוצלת ו/או עתידית, מכל מין סוג שהוא במקרקעין ובחלקו של

[1] תמצית בלבד. לקבלת המידע המלא יש לעיין בנסח הרישום.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

המוכר במגרש, לרבות מלוא זכויות בניה ו/או זכויות תכנוניות ו/או קנייניות וכל זכות אחרת הקשורה ו/או הנובעת מהנ"ל, לרבות בכל יעוד ו/או שימוש, לרבות כל שייבנה על המגרש, על כל חלקיו ;
כל זכויות והתחייבויות המוכר על פי הסכם נת"א והכל בגין התקופה שממועד המסירה ואילך ;
כל הזכויות בקשר עם קבלת פיצויים מכל סוג שהוא, בקשר עם תת"ל 101 ב' לרבות הזכות לתבוע ו/או לדרוש פיצויים כאמור ופיצויים מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
כאשר כל אלה במצבם הפיזי, המשפטי, הרישומי, ההנדסי והתכנוני כפי שהם As Is במועד חתימת הסכם זה ; והכל כשכל אלה נקיים וחופשיים מכל זכות מגבילה ופנויים ונקיים מכל אדם וחפץ לרבות השוכר.

התמורה - 32,067,500 ש"ח+מע"מ.

<u>הערות</u>:

א. אין מחלוקת לגבי זהות החייבת בהיטל השבחה.

ב. כל העתקי המסמכים האמורים בפרק זה הינם כפי שנמסרו ע"י שמאי הצדדים.

9. <u>מצב תכנוני</u>

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני, הרלוונטי להכרעה[2]:

חלוקת התכניות בין מצבי התכנון השונים תערך בהתאם לחלוקה בשומת המשיבה שאינה שנויה במחלוקת.

<u>מצב קודם</u>

9.1. <u>תכנית 1043</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 1514 מיום 20/3/1969.
התכנית מגדילה את זכויות הבניה באזור בייעוד תעשיה.
התכנית מבטלת באזורים אלו את השימוש למשרדים.

זכויות בניה באזורי תעשיה - עד 200% כולל ועד 40% לקומה.
מס' קומות - 5.
גובה - 17 מ'.

[2] על הנכס חלות תכניות נוספות כלל עירוניות וכן תכניות מתאר ארציות שונות.

9.2. <u>תכנית 1386</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 1750 מיום 26/8/1971.

התכנית מתירה בניית סככות באזורי תעשיה ומלאכה בשיעור שלא יעלה על 10% משטח המגרש. הזכויות הינן בנוסף לאחוזי הבניה המותרים לבניין הראשי.

9.3. <u>תכנית 618</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 1772 מיום 4/11/1971.

התכנית מייעדת את שטח החלקה לאזור תעשיה+הרחבת דרך.

זכויות בניה:

שטח מינימלי למגרש - 1,000 מ״ר.

אחוזי בניה - 40%.

גובה - 15 מ׳.

הפקעה - השטחים המסומנים כדרכים מוצעות מיועדים להפקעה וירשמו ע״ש עיריית תל אביב-יפו.

<u>מצב חדש</u>

9.4. <u>תכנית ״ע״</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 3275 מיום 28/11/1985.

התכנית קובעת זכויות בניה במרתפים ואת השימושים בהם.

קומות - קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה.

גובה - 4 מ׳ בין הרצפה לתחתית התקרה.

שטח - 100% משטח המגרש.

שימושים - חנייה, מקלט, מיתקנים הנדסיים, מיתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות בתנאי שהשירותים הנ״ל יהוו לפחות 50% משטח המרתף. יתרת השטח תשמש את צרכי התעשיה והמלאכה לשימושים כגון אחסנה אריזה וכד׳.

9.5. <u>החלטת ועדה מקומית מס׳ 183 ב-1</u>:

החלטה מיום 7/11/1999.

ההחלטה קובעת, כי השטחים המפורטים בתכנית 1043 הינם שטחים עיקריים, ובנוסף להם תותר תוספת שטחי שירות בשיעור של 35% מהשטח העיקרי (למעט במבנים שנבנו לפני מרץ 1992).

9.6. <u>תכנית 1043א'</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5040 מיום 20/12/2001.

מטרת התכנית הינה, בין היתר, להרחיב את מגוון התכליות המותרות באזורי התעסוקה ולהתאימן לשינויים שחלו בענפי התעשיה, המלאכה והיצור.

התכנית מתירה שימושי משרדים וכן סחר סיטונאי ומסחר קמעונאי בקומת הקרקע בשיעור של עד 20% מהשטחים העיקריים המותרים.

כמו כן, יותרו שימושים למוסדות ציבוריים, שירותי רכב, הובלה ותחבורה, אחסנה, מועדוני ספורט, אולמות שמחה ומבני חניה.

שטחי שירות עד 35% מהשטח העיקרי המותר לבניה במגרש.

9.7. <u>תכנית "ע1"</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5167 מיום 18/3/2003.

התכנית קובעת זכויות בניה במרתפים.

מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע", לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם.

מספר קומות מרתף	-	תותר בנית 2 קומות מרתף, בנוסף על 2 קומות מרתף אלה תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים בתנאים שונים.
חישוב שטחי הבניה	-	שטחים נלווים ושטחי שרות כלליים יהיו בנוסף לזכויות הבניה המותרות ע"פ התכנית הראשית.
קווי בניין	-	תותר בניית קומות המרתף עד גבולות המגרש (קו בניין 0), בתנאים שונים, היתר הבניה יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש, מעבר לתכסית זו בתנאים שונים.
גובה	-	3.5 מ' נטו לקומות תחתונות ו- 4 מ' נטו לקומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה.
שטח מחסנים דירתיים	-	12 מ"ר/יח"ד.
שטחים נלווים למסחר	-	בשטחים הנלווים למסחר בקומת המרתף העליונה יוצמדו אל יחידות המסחר שמעליהן, יצויינו כך בהיתר וירשמו כך בלשכת רישום המקרקעין. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח קומת המסחר שמעליו.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

9.8. <u>תכנית תא/2657ב'</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5789 מיום 26/3/2008.

מטרת התכנית, בין היתר, הרחבת רחוב יגאל אלון בקטע שבין דרך השלום לרחוב ערבי נחל מ-20 מ' עד לרוחב מקסימלי של 31 מ' לצורך הסדרת תנועת כלי הרכב באזור.

כל המבנים והמתקנים המסומנים בצבע צהוב ו/או נמצאים בתחום המיועד להפקעה, יהרסו ויפונו מהשטח.

השטחים המיועדים לדרך יופקעו וירשמו ע"ש עיריית תל אביב כשהם פנויים מכל חפץ, שעבוד ואדם.

בהתאם לתשריט התכניות יותר ממחצית משטח החלקה מיועד להרחבת דרך.

9.9. <u>תכנית תא/5000</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 7407 מיום 22/12/2016.

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית כוללנית כהגדרתה בסעיף 62 א(ג) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, תכנית אשר מכוחה תהיה הוועדה המקומית מוסמכת לאשר תוכניות התואמות אותה והמאפשרות להוציא היתרי בניה, התכנית אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.

התכנית מייעדת את הנכס לאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, מתחם 901.

שימושים:

ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת יעוד קרקע לתעסוקה, את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים כולם או חלקם:

מקבצי שימושים ראשיים- מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים.

מקבצי שימושים נוספים- מגורים, וכן מסחר 2 ו/או תעסוקה 2 ובלבד ששימושים אלה יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת, או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ובהתאם לשימושים המותרים בתמ"מ/5.

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

שטחי בנייה - אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר הסעת המונים.

במגרש בגודל פחות מ-1.5 דונם רח"ק בסיסי 4.2, רח"ק מירבי 10.4.

במגרש בגודל שמעל 1.5 דונם רח"ק בסיסי 4.2, רח"ק מירבי 12.8.

הוראות:

תכסית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.

התכנית תכלול הוראות בנוגע לפיתוח קומת הקרקע בזיקה לרחוב וככל הניתן גם בזיקה לחזיתות צדדיות ואחוריות. פיתוח השטח יעשה, במידת האפשר, באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל בין מגרשים שונים.

9.10. <u>תכנית תא/4007</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 7870 מיום 9/7/2018.

בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון לבעלי הזכויות בחלקה 24 בגוש 7110 מוקצה מגרש 1A ושפ"פ B1. זכויות בתא שטח 1 ביעוד עירוני מעורב.

<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 גבוה.

עיקרי הוראות התכנית:

שינוי ייעוד: מתעשייה (על פי תכנית תקפה) לעירוני מעורב, מדרך מאושרת לעירוני מעורב, משטח ציבורי פתוח הכלול בדרך לעירוני מעורב, מתעשייה לשפ"פ, מתעשייה לדרך מוצעת ומשטח ציבורי פתוח הכלול בדרך לדרך מוצעת.

קביעת זכויות בנייה: קביעת 32,250 מ"ר עיקרי לתעסוקה (משרדים, מלונאות ומסחר), קביעת 10,500 מ"ר עיקרי למגורים, קביעת 1,500 מ"ר עיקרי לצרכי ציבור, קביעת מספר הקומות המקסימלי- 48 קומות כולל קומת קרקע בגובה כפול, לא כולל בנייה על הגג וקביעת שטחי שירות. קביעת הוראות בנושאים הבאים: הכנת תכנית לעיצוב אדריכלי, תנאים למתן היתרי בנייה, הריסה ופינויים, הפקעות ורישום, זיקת הנאה, תנאים למתן היתרי איכלוס, תשתיות, הכנת חוות דעת סביבתית ואיחוד וחלוקה.

ייעוד קרקע ושימושים

עירוני מעורב- שימושים:

מסחר, מלונאות ומשרדים.

חניות ושטחי שירות- מרתפים

שטחי ציבוריים בנויים:

שטחים אלו ישמשו לחינוך, דת, תרבות, ספורט, משרדי עירייה, נופש, קהילה, בילוי, פנאי ורווחה. מעבר תשתיות.

הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שינויים בפרישת השימושים כמפורט לעיל מבלי לחרוג בהיקפי הבנייה והוראות הבינוי של תכנית זו, אם שוכנעה כי יש בכך משום תועלת למימוש התכנית, ו/או לתפקוד השטח ומבלי לפגוע במטרת התכנית.

התקנת שטחי מלונאות תהיה עפ"י התקנים הפיזיים התקפים של משרד התיירות לעת היתר בנייה ובכפוף לתמ"א 1/1.

יחידות דיור:

מספר יח"ד למגורים לא יעלה על 112 יח"ד.

גודל יח"ד למגורים לא יפחת מ-50 מ"ר עיקרי.

20% לפחות מכלל יחידות הדיור תהינה דירות קטנות בשטח שלא יעלה על 75 מ"ר (שטח כולל: עיקרי ושירות, וללא קשר לשיטת המיגון שתיבחר, ממ"ד או ממ"ק).

10% לפחות מכלל יחידות הדיור תהינה להשכרה.

מלונאות:

המלון יבנה על פי התקנים הפיזיים של משרד התיירות.

לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות. כל היחידה תהינה בבעלות אחודה.

שטחים לשימוש משותף במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות, לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות.

הוראות בינוי:

קומת קרקע וקולונדה:

גובה קומת הקרקע יהיה בגובה כפול, ולא יעלה על 8 מ'. ניתן להקים בקומת הקרקע יציע (גלריה) כהגדרתו בתקנות, מבלי שיחשב תוספת קומה.

תקבע חזית מסחרית הפונה לרחוב יגאל אלון, לדרך איילון ולרחוב עמק ברכה.

השטח למסחר לא יפחת מ-750 מ"ר בקומת הקרקע.

במקום המוגדר לכך בנספח הבינוי תבנה קומת הקרקע בנסיגה של 4 מ' לפחות מ"קו הבניין" ותשמש כקולונדה.

מסד:

גובה המסד יהיה עד 6 קומות (כולל קומת קרקע בגובה כפול), תוך התחום המוגדר בתשריט ע"י קווי הבניין. גובה המסד לא יעלה על 35 מ' ממפלס הרחוב ועד גג המסד. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי יתאפשר להוסיף קומה אחת למבנה המסד.

מגדל:

מעל קומת המסד תותר בנית מגדל בתחום המיועד לכך בנספח הבינוי.

תכסית המגדל לא תעלה על 1,700 מ"ר.

גגות:

תכנית ג' על שינוייה לא תחול על תכנית זו.

תותר בנייה על הגג, לרבות מעקה בטיחות, חדרים ומתקנים טכניים עבור תפקוד הבניין, וכן שטחים משותפים לרווחת הדיירים.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

גובה הבנייה על הגג לא יעלה על 5 מ׳.
שטח הבניה על הגג יהיה עד 65% משטח הקומה העליונה.
תותר בנייה בצמוד לקו החזית, ללא נסיגות.
מתקנים טכניים יוסתרו באמצעות מעקה גג בגובה של עד 5 מ׳, או כל פתרון אחר שיאושר במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

<u>מרתפים</u>:
הקמת מרתפים מתחת לקרקע לצרכי חניה ושטחי שירות עפ״י הוראות תכנית תא/ע/ 1.
הפרדה בין מגורים לשימושים אחרים:
המבנה יתוכנן באופן שניתן יהיה לנהלו ולהפעילו לאורך זמן תוך הפרדה מרבית בין שימושי המגורים לשימושים האחרים.
תבוצע הפרדה מרבית בין השימושים ע״י הפרדה של מבואות הכניסה, מעליות ומערכות מבניות, חניונים ומתקני שרות וכיו״ב.
בתחום קומת המסד ו/או המגדל יוקצה שטח שלא יפחת מ-1,500 מ״ר עיקרי לשימוש של צרכי ציבור.
השטחים הציבוריים ייבנו בקומת הקרקע ובקומה הראשונה של המגדל.

<u>חניה</u>:
תקן החניה למסחר ומשרדים יהיה 1:80 או התקף לעת מתן היתר בנייה הנמוך מבניהם.
יותקנו מקומות חנייה לאופניים ולרכב דו גלגלי כמפורט בנספח התנועה.
לפחות 60% ממקומות החנייה שאינם עבור המגורים לא יוצמדו ולא יהיו עבור סידורי מנויים וכיוצ״ב, ותתאפשר בהם חניה ציבורית (אפשרי גם בתשלום).
החניה עבור שימושים ציבוריים יקבעו בהתאם לתקן חנייה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בנייה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

טבלת זכויות והוראות בנייה מצב מוצע:

ייעוד	שימוש	תא שטח	גודל מגרש	שטחי בניה			אחוזי בניה כוללים	מס' יח"ד	מס' קומות
				עיקרי	שירות	סה"כ			
עירוני מעורב	תעסוקה	1A		30,600					
	מגורים			10,500				112	
	מבנים ומוסדות ציבור			1,500					
	מסחר			1,650					
	סה"כ		4,622	44,250	15,206	59,456	1800%	112	48

הערה ברמת הטבלה:

זכויות בנייה שלא יהיה ניתן להקים כתוצאה של מגבלת גובה שתוטל ע"י משרד הביטחון ו/או רשות התעופה האזרחית- יבוטלו.

השטח המסומן כ"עירוני מעורב" יכלול 41,100 שטח עיקרי לתעסוקה ומגורים, בחלוקה כדלקמן:

לפחות 30,600 מ"ר ישמשו לתעסוקה, ולא יותר מ- 10,500 מ"ר ישמשו למגורים. זאת בנוסף לשטחים המשמים למוסדות ציבור ולמסחר.

מגורים: תותר תוספת שטח ייעודי למרפסות בממוצע של 12 מ"ר ועד 14 מ"ר. שטח זה יהיה ייעודי למטרות מרפסות וייאסר ניודו למטרה אחרת, סטיה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

בנייה מתחת לקרקע: על התכנית תחול תכנית תא/ע/ 1.

השטח העיקרי לתעסוקה מתייחס לשימושי תעסוקה ומלונאות. הערך הינו מינימלי. ניתן להמיר שטחים משימוש מגורים לשימוש תעסוקה ומלונאות.

השטח העיקרי למגורים הינו מקסימלי. ניתן להמיר שטחים משימושי מגורים לשימושי תעסוקה.

שטח מגרש 1 של 4,622 מ"ר כולל השפ"פ.

סך שטחי השירות המפורטים בטבלה משותפים לתעסוקה/ משרדים/ מלונאות, מסחר, מגורים ושטח לצרכי ציבור.

גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת לא כולל את הבנייה על הגג.

מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת כולל קומת קרקע בגובה כפול, לא כולל בנייה על הגג.

הבנייה בקומת המרתף בשטח השפ"פ תהיה המשך לבנייה בקומות מרתף של מגרש 1A.

היתרי בניה בתחום התכנית יהיו מותנים, בין היתר, בתנאים כדלקמן:

אישור תכנית בינוי ועיצוב.
תאום הנדסי עם איגודן לפני כל עבודה המבוצעת בתחום של 10 מטר מציר הקו תאום הבניה עם חברת נתיבי איילון.
הריסת ופינוי כל המבנים הקיימים בתחום רצועות דרכים בתכנית.
הכנת סקר היסטורי ובמידת הצורך סקרי קרקע ומי תהום.
אישור בעניין הסרת המגבלה הביטחונית.
שימושים חורגים:
שימושים קיימים, שאושרו כדין ערב תחילתה של תכנית זו, למעט מבנים הקיימים בתחום רצועות דרכים בתכנית, יופסקו לא יאוחר משנתיים לאחר תחילת התכנית, או עד להוצאת היתר הבנייה בתחום התכנית, לפי המוקדם מבניהם, אלא אם התקיים אחד מאלה:
אושרה תכנית מפורטת הכוללת רשימה של שימושים חורגים עפ"י סעיף 178 לחוק, או הקובעת הוראות לגבי שימושים חורגים התואמים את הייעוד העתידי עפ"י תכנית זו.

10. <u>רישוי</u>

בעיון בארכיב הרישוי האינטרנטי של הועדה המרקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו אותרו היתרי בניה כדלקמן:

10.1 היתר בניה מס' 67 ניתן ביום 12/5/1974 לבניית סככה בת קומה אחת המכילה מקלט, ח"ש, שטח לאחסנה עבור לוחות שיש וחניה.
שטח הסככה 167.06 מ"ר.

10.2 היתר בניה מס' 09-0986 ניתן ביום 21/12/2009 לשימוש חורג מאחסנה למשרדים בקומה שניה לתקופה של 5 שנים מיום 15/8/2007 ועד ליום 15/8/2012.
בהתאם לתשריט היתר בניה בניה זה השטח בהיתר קודם הינו 167.06 מ"ר בק"ק + 18.73 מ"ר בק"א. כמו כן מבוקשת הכשרת שטחים בדיעבד של 2.39 מ"ר בק"ק ו-136.3 מ"ר בק"א.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

11. תמצית טיעוני הצדדים

שומות הצדדים:

מהות החיוב	השבחה לפי המשיבה	היטל השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשת	היטל השבחה לפי המבקשת
תכנית ע'	₪ 4,387	₪ 2,193	₪ 4,632	₪ 2,316
תכנית 1043א'	₪ 221,599	₪ 110,880	₪ 247,450	₪ 123,725
תכנית תא/4007	₪ 15,351,591	₪ 7,675,795	₪ 9,680,214	₪ 4,840,107

עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה:

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת השומות, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

מהות החיוב:

הצדדים מסכימים, כי קיימת השבחה בגין תכניות ע', 1043א' ותא/4007.

שמאי הצדדים חלוקים ביניהם בשאלת ההשבחה הנובעת מתוספות הזכויות השונות בכל אחת מהתכניות שצויינו.

מימוש:

המימוש חושב למימוש בדרך של פירוק חברה מרצון מיום 28/8/2023. לפיכך, חושבה השבחה למימוש מלא כמימוש במכר.

ריכוז עמדות הצדדים כפי שעלו מהמסמכים השונים שהוגשו במסגרת ההליך:

שמאי המבקשת מציין, כי במתחם התקבלו בעבר מספר רב של שומות מכריעות שנערכו ע"י 3 שמאים מכריעים שונים ושומת המשיבה כפי שהתקבלה אינה תואמת להחלטות שמאים מכריעים אלו.

בין הצדדים קיימת מחלוקת לעניין השטח לחישוב הזכויות וזאת לאורך כל תחשיבי השומות וזאת בהתייחס לשטחי החלקה לפני ואחרי ההפקעות שסומנו בה במסגרת התכניות השונות ושאלו לא נתפסו בפועל והליך הפקעתם לא הושלם ברישום ו/או בהודעה לפי סעיף 19.

עמדת המשיבה בעניין השטח לחישוב הזכויות:

סעיף 8.ב. לתכנית תא/618 קובע במפורש באילו חלקות בתחום התכנית יש לחשב את זכויות הבניה לפי השטח המקורי ברוטו של החלקות: חלקות 41 , 136-138 , 42 , 43 , 44 , ו-48 בגוש 7110 הא ותו לא. ברור גם כי מכלל ההן, שומעים את הלאו, קרי: לגבי כל יתר החלקות בתחום תכנית תא/618 אין לחשב את זכויות הבניה לפי שטח ברוטו.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית לתו"ב מיום 16/1/17 בענין אישור תכנית תא/4007, שבה במסגרת המענה להתנגדויות שהוגשו לתכנית נקבע, כי בהתאם לעמדת היועמ"ש לוועדה המחוזית, מכתב מהנדס העיר משנת 1982 איננו מהווה הבטחה שלטונית מחייבת, וההתנגדויות שם נידחו בדיוק בסוגיה זו של אופן חישוב זכויות הבניה.

בהקשר זה של "שחזור הזכויות" נכתב בפרוטוקול הדיון וההחלטה של הוועדה המחוזית, בהתאם לחוו"ד היועמ"ש לוועדה המחוזית, בהתאם לחוות דעתו של השמאי המייעץ לוועדה המחוזית וכן בהתאם לעמדת המשנה ליועמ"ש לממשלה (מטעם המדינה), כי לא ניתן לבצע "שחזור זכויות" וזאת בהתאם לסע' 8.5, 8.8 לתקן 15, וכי העמדה המשפטית לפי ההלכה הפסוקה העדכנית של ביהמ"ש העליון היא כי "ככלל אין לבצע שחזור זכויות", שכן הדבר סותר עקרונות תכנונים מובהקים, וכן הובהר כי קביעת הוראת שחזור אפשרית רק בשלב הראשון מתוך רצף של תכניות (בשלב שבו יועדו חלק מהמקרקעין לצורך ציבורי ולהפקעה) ורק כאשר התכנון של מתחם האיחוד והחלוקה וגבולותיו נעשו ביחד עם שינוי ייעוד המקרקעין.

הוועדה המחוזית לתו"ב המשיכה וקבעה בהחלטתה, כדלקמן:

"הגורם המוסמך לקבוע ייעודים ושימושים במסגרת תכנית הינו המוסד התכנוני המוסמך לאשר את ה תכנית"

(קרי: הוועדה המחוזית, ורק היא), וכי לפי חוו"ד היועץ השמאי של הוועדה המחוזית, תקן 15 אינו מאפשר לקבוע את שווי המקרקעין על פי ייעודי הקרקע הקודמים, ועל כן מדובר בהוראת "שחזור זכויות" אסורה, שכן שטחים המיועדים לדרך, בין אם לפי תכנית תא/2657ב', או בכל תכנית אחרת הכלולה במצב הקודם, לא ייכללו בחישוב שווי החלקה הנכנס בייעוד לתעשייה, אלא בהתאם לשוויים כפי שנקבע ייעודם בתכנית תא/2657ב', דהיינו שווי של דרך.

לעניין ההסתמכות הנטענת על מכתב מהנדס העיר נכתב בהחלטה כדלקמן:

"באשר לטענת ההסתמכות, הוועדה דוחה את טענת היזמים כי מכתבו של מהנדס העיר משנת 1982 מהווה בסיס להסתמכות כי בעתיד יבוצע שחזור זכויות במתחם, המכתב כשלעצמו אינו מהווה בסיס להסתמכות לגיטימית של מאן דהוא כי כל גרגר וגרגר מחלקתו יזכה להכלל במסגרת תכנית לאיחוד וחלוקה. כמו כן, הבטחה זו של מהנדס העיר ניתנה בשנות ה-80 של המאה הקודמת, אגב הליכי אישורה של תכנית 618 , ולא אגב הליכי אישורה של התכנית שקבעה לראשונה את ייעוד החלקה להפקעה, היא תכנית 2657 ב' שפורסמה למתן תוקף ב-2008.

בנסיבות המקרה, סבורה הוועדה כי מאחר שהוראות התכניות הרלבנטיות כללו הוראות הפקעה ברורות, הרי שאין בסיס לטענת ההסתמכות".

לעניין ההבטחות לחישוב אחוזי הבניה בכל שטח התכנית לפי שטח ברוטו, לפי מכתב מהנדס העיר משנת 1982, נקבע בהחלטת הוועדה המחוזית כדלקמן:

"לדחות את ההתנגדות בהתאם להמלצת היועץ השמאי לוועדה וליועצת המשפטית לוועדה."

.....

"...מכתבו של מהנדס העיר התייחס לתכנית 618 שאושרה בשנות ה-70. אין באימרה זו כל השלכה בנוגע לתכנית 2657ב', היא התכנית המפקיעה, שפורסמה למתן תוקף ברשומות בשנת 2008 ... מהנדס העיר לשעבר איננו בעל הסמכות ליתן הבטחות מעין אלו אשר המתנגדים טוענים שניתנו, שכן אלו הבטחות הקשורות לשאלות תכנוניות, אשר הסמכות נתונה למוסדות התכנון, ובתכנית שבסמכות הוועדה המחוזית בידי הוועדה המחוזית בלבד. זאת ועוד, היווצרותה של ההסתמכות נכונה לעת אישורה של התכנית המפקיעה, ולא הסתמכות בדיעבד למעלה מ-4 שנים לאחר מכן, לעת קידומה של תכנית האיחוד וחלוקה, שלא בא זכרה בתכנית המפקיעה, וטרם צפו את התכנון במתחם נשוא תכנית זו. מעבר לכך, מכיוון שלדרישת המתנגדים יש השלכה ישירה על זכויות של צדדים, הרי שמעמדה של הבטחה שניתנה להם (ככל שניתנה) ללא שהצדדים השלישיים היו חשופים לה, לא יכולה לעמוד".

לענין הצורך לפצות את חלק מבעלי הזכויות בתחום תכנית תא/4007 בגין הפקעה שבוצעה במגרשם, כך שיש להביא בחשבון את המגרש שלא לפי ייעודו העדכני גם טענה זו נדחתה ע"י הוועדה המחוזית כדלקמן:

"הוועדה דוחה גם את טענות העותרת בדבר פגיעה בצדק חלוקתי, הוועדה לא מצאה כל צידוק ו/או נימוק תכנוני, בגינו יש להכליל את מקרקעי המתנגדים שלא בייעוד המאושר.

אין הצדקה וגם אין זה ראוי להכליל בתכנית איחוד וחלוקה מגרש לפי ערכו הלא עדכני (ייעוד שכבר אינו קיים), רק בכדי לייצר מנגנון פיצוי המוצא חן בעיני המתנגדים, שכן מהלך כזה יהיה מנותק מכל תכלית תכנונית שהיא. במצב דברים כאמור, קביעה שתחייב את בעלי החלקות הנכללות בפיתוח לחלוק אותו עם המתנגדים ללא הצדקה תכנונית, היא שתהווה פגיעה בצדק, שכן מי שאמור לפצות את המתנגדים בגין הפקעת הרחבת הדרך זה הציבור כולו, ולא בעלי החלקות בתחום תכנית זו".

לעניין זה הם מפנים גם החלטת השמאי המכריע, יגאל יוסף, בעניין זה בגו"ח 7110/271.

כן, הם מציינים, כי על החלטת השמאי המכריע, אליהו כהן, שעליו מתבססת טענת המבקשת הוגש ערר במסגרתו הוסכם כי החלטתו תבוטל וישולם בפשרה סכום גבוה מהסכום אותו הוא קבע.

<u>עמדת המבקשת בעניין השטח לחישוב הזכויות</u>:

בחלקה הנדונה סימנה תכנית תא/2657ב' שטח משמעותי להרחבת רחוב יגאל אלון. לאור הסימון בתכנית (שבמועד אישור תכנית תא/4007 לא הופקעה), חושבו הזכויות בהתאם לשטח החלקה נטו ובכך נקבע לבעלי הזכויות רק 6.35% משווי המצב החדש.

הם סבורים שיש לאמץ את החלטתו של השמאי המכריע, אליהו כהן, במתחם הנדון שקבע שחישוב הזכויות למועדים הקובעים של תכנית ע', תכנית תא/1043א' ותכנית תא/4007 יחושב בהתאם לשטח החלקה ברוטו.

השמאי המכריע, אליהו כהן, הסתמך על מסמך של מהנדס העיר ת"א מיום 26/4/1982 המופנה למנהל מחלקת רישוי בעירייה ביחס לתכנית תא/618 המרחיב את ההנחיה שחישוב הזכויות ייעשה משטח החלקה ברוטו, כדלקמן:

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

עוד מציין השמאי המכריע, אליהו כהן, כי לאחר אישור תכנית תא/618 ניתנו מספר היתרי בניה על פי שטח החלקות ברוטו טרם ההפקעות.

לאור האמור לעיל, עבור תכניות ע' ותא/1043א' - יחושבו הזכויות על פי שטח החלקה הרשום, קרי על פי שטח של 444 מ"ר.

ביחס לתכנית תא/4007, יחושבו הזכויות על פי שטח החלקה הרשום פחות 169 מ"ר שהופקעו בתכנית תא/2657ב'. קרי, סה"כ שטח לחישוב זכויות של 275 מ"ר.

הוא מציין, כי בעלי החלקה מרגישים שפגעו בהם בחלק הנכנס בגלל קיזוז של שטח שבוצע בעבר והחלקה שגם קיבלה חלק קטן בתמורה במסגרת טבלאות האיזון והקצאה וגם לוקחים כעת בחישוב היטל ההשבחה את הערכים לרף הגבוה ואז נוצר היטל השבחה לא פרופורציונלי ביחס לשותפים האחרים במתחם.

כך נוצר העיוות בהיטל ההשבחה.

יש לשים לב שלא הופקע בפועל שטח במצב הקודם, אין כאן פרסום לפי סעיפים 5 ו-7 ואין כאן פרסום סעיף 19 או תפיסה בפועל של השטח. יש רק סימון של שטחים לדרכים, אבל אין הפקעות בפועל.

המשיבה חישבה מקדם שווי נמוך בעניין שווי הדרכים.

לא ניתן להתעלם מהעובדה שחלקה שנכנסה למושע עם שותפים אחרים והם מקבלים לשלם סכום שונה גם ביחס לבעלי חלקות נוספים באותו הסטריפ, זאת תוצאה לא סבירה במבחן השיוויון.

השומה המכרעת האחרונה במתחם היא של השמאי המכריע, אליהו כהן, שבה גם יש התייחסות לסוגיית ייעוד הדרך. יש לשים לב שהועדה המקומית נתנה בעבר אישור לשימוש חורג למסחר

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

בתחום הייעוד לדרך. כלומר, העיריה לא ביצעה הפקעה בפועל אבל כעת היא טוענת שהקרקע במצב הקודם היא בשווי אפס.

הוא מפנה בעניין זה להחלטה של השמאי המכריע, אליהו כהן, שמתייחס לחלקה בעלת אופי דומה וחקר את העניין (ראה עמוד 22 בשומתו) וזאת גם ביחס להבטחה השלטונית של עיריית תל אביב הנובעת גם מהעובדה שלא שולמו פיצויים על הפקעה.

הוא בדק ומצא שאף ניתנו היתרי בניה על השטחים בייעוד לדרך לאחר המועד של סימונם כדרכים. לכן הוא הגיע למסקנה שיש להביא בחשבון את שטח החלקה המשוחזר לעניין התכניות הקודמות. בתכנית האחרונה יש את השטח בתכנית האיחוד וחלוקה ובנוסף יש את שטח ההפקעה השניה כדרך במקדם 15%.

<u>תכנית ע':</u>

	שומת המשיבה	שומת המבקשת
ערכי שווי	40 $/מ"ר. שע"ח 1.486. הוצגו החלטות שמאים מכריעים שונים בטווח שווי של 35-52 $/מ"ר באזורי תעשיה שונים בעיר תל אביב. נטען כי השווי שנקבע הוא אף נמוך ממוצע השוויים שהוצגו וזאת על הצד הזהיר.	36 $/מ"ר. שע"ח 1.486. בהתאם להחלטת השמאי המכריע, אליהו כהן, בגו"ח 7110/162 במתחם.
זכויות בניה	2 קומות בהיקף בניה של 100% משטח המגרש כולו.	אין מחלוקת בעניין זה.
זכויות בניה לחישוב	נקבע, כי לא היתה במועד זה כדאיות כלכלית להקמת 2 קומות מרתף וחושב שטח אחסנה במרתף בהיקף בניה של 50% בלבד.	אין מחלוקת בעניין זה.
שטח מגרש לחישוב	354 מ"ר בהתאם לשטח מגרש נטו. היתרי הבניה שאוזכרו בשומתו של השמאי המכריע, אליהו כהן, הם מחוץ למתחם תכנית תא/4007	444 מ"ר בהתאם לשטח מגרש ברוטו.

	וניתנו בשנות ה-80 ולא בסמוך לאישורה של התכנית. במועד הקובע הועדה המקומית לא היתה מאפשרת לחשב זכויות לפי שטח ברוטו.	
מקדם דחיה	הובאה בחשבון דחיה למימוש ולמושע במקדם 0.417 (15 שנים, 6%). אין מקום לדחיה של 20 שנים בחלקה בבעלות יחידה ללא מושע, בה קיים בינוי מצומצם בהתאם להיתר בניה. לכן קיים אינטרס לבעלים לממש את הזכויות במלואן.	הובאה בחשבון דחיה למימוש ולמושע במקדם 0.39 (20 שנים, 6%). **<u>הערה</u>:** **מקדם זה מבטא דחיה של 16 שנים ולא 20 שנים כנרשם.**

<u>תכנית 1043א'</u>:

	שומת המשיבה	שומת המבקשת
ערכי שווי	נקבעו ערכי שווי כדלקמן: תוספת שימושי מסחר מעבר לשימושים המותרים - 450 ש"ח/מ"ר. תוספת שימושי משרדים מעבר לשימושים המותרים - 250 ש"ח/מ"ר. תוספת שטחי שירות - 1,290 ש"ח/מ"ר. הערכים נקבעו בהתאם להחלטת השמאי המכריע, שאול אשרת בגו"ח 6950/25.	אין מחלוקת בעניין זה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

שטח מגרש לחישוב	354 מ״ר בהתאם לשטח מגרש נטו. היתרי הבניה שאוזכרו בשומתו של השמאי המכריע, אליהו כהן, הם מחוץ למתחם תכנית תא/4007 וניתנו בשנות ה-80 ולא בסמוך לאישורה של התכנית. במועד הקובע הועדה המקומית לא היתה מאפשרת לחשב זכויות לפי שטח ברוטו.	444 מ״ר בהתאם לשטח מגרש ברוטו.
מקדם דחיה	הובאה בחשבון דחיה למימוש ולמושע במקדם 0.747 (5 שנים, 6%). אין מקום לדחיה של 7 שנים בחלקה בבעלות יחידה ללא מושע, בה קיים בינוי מצומצם בהתאם להיתר בניה. לכן קיים אינטרס לבעלים לממש את הזכויות במלואן	הובאה בחשבון דחיה למימוש ולמושע במקדם 0.665 (7 שנים, 6%).

<u>תכנית תא/4007</u>:

	שומת המשיבה	שומת המבקשת
שיטת חישוב המצב הקודם	בוצע חישוב של זכויות בניה בחלק ביעוד תעשיה לאחר הפקעה ויתרת השטח חושבה כשווי דרך.	אין מחלוקת בעניין דרך החישוב וקיימת מחלוקת לעניין החלקים ביעודים השונים לצורך חישוב זה.
שיטת חישוב המצב החדש	בוצע שקלול שיטות בין שווי בשיטת התועלת ושווי בגישת ההשוואה בהתאם לעסקאות במתחם עצמו.	בוצע חישוב בשיטת התועלת בלבד. התחשיב מבוסס על שומת השמאי המכריע, אליהו כהן, בחלקה סמוכה ברחוב. לטענתו, שומת המשיבה מאמצת חלקים משומות מכריעות שונות כך

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

		שבכל חלק מאומץ הערך הנמוך ביותר למצב הקודם והגבוה ביותר למצב החדש ומשכך מתקבלת תוצאה חריגה ביחס לתוצאת השומות המכריעות במתחם.
ערכי שווי מצב קודם מסחר	11,000 ש"ח/מ"ר.	13,350 ש"ח/מ"ר.
ערכי שווי מצב קודם משרדים	4,200 ש"ח/מ"ר.	4,300 ש"ח/מ"ר.
ערכי שווי מצב קודם שירות	2,100 ש"ח/מ"ר לפי 50% ממשרדים.	2,150 ש"ח/מ"ר לפי 50% ממשרדים.
ערכי שווי מצב קודם דרך	1,888 ש"ח/מ"ר. בהתאם לטבלת האיזון של תכנית תא/4007 הקובעת שווי של 15% משווי קרקע בסביבה.	אין מחלוקת בעניין זה.
ערכי שווי מצב חדש מגורים	שווי ביעוד מגורים לפי 15,600 ש"ח/מ"ר מבונה. מקדם שווי דירות קטנות 1.1 מקדם שווי דיור להשכרה 0.55 הוצג סקר עסקאות ממנו עולה כי שווי מ"ר בנוי הינו כ-35,500 ש"ח/מ"ר ובחילוץ מתקבל שווי של 16,000 ש"ח/מ"ר מבונה. החלטת השמאי המכריע, יגאל יוסף, בגו"ח 7110/271 שם נקבע שווי של 15,640 ש"ח/מ"ר. החלטת השמאית המכריעה, נורית ג'רבי, בגו"ח 7110/160 שם נקבע שווי של 15,000 ש"ח/מ"ר.	שווי ביעוד מגורים לפי 15,200 ש"ח/מ"ר. השווי בהתאם להחלטת השמאי המכריע, אליהו כהן, בגו"ח 7110/321, שם נקבע שווי של 15,200 ש"ח/מ"ר. אין מחלוקת בעניין מקדמי השווי לדירורת קטנות ודיור להשכרה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

	החלטת השמאי המכריע, אליהו כהן, בגו״ח 7110/321 שם נקבע שווי של 15,200 ש״ח/מ״ר. ביחס לנטען ע״י שמאי המבקשת הם מציינים, כי השמאי המכריע, עומר סרחאן, קבע בדרך השלום 44, גו״ח 7052/56 שווי של 15,200 ש״ח/מ״ר מבונה למועד 29/11/2018 ומקדם לדיור להשכרה של 0.8. מיקום זה עדיף באופן ניכר על המיקום בשומתו. יתרה מזו, מדובר בבינוי גבוה שמקובל לקבוע בגינו תוספת שווי.	
ערכי שווי מצב חדש משרדים	שווי בייעוד משרדים לפי 4,500 ש״ח/מ״ר. הוצג סקר ממנו מתקבל שווי מ״ר בנוי של 13-20,000 ש״ח/מ״ר. כמו כן, הוצגו נתוני שכירות של 77-124 ש״ח/מ״ר/חודש. החלטת השמאי המכריע, יגאל יוסף, בגו״ח 7110/271, שם נקבע שווי של 4,450 ש״ח/מ״ר. החלטת השמאית המכריעה, נורית ג׳רבי, בגו״ח 7110/160, שם נקבע שווי של 4,300 ש״ח/מ״ר. החלטת השמאי המכריע, אליהו כהן, בגו״ח 7110/321, שם נקבע שווי של 4,450 ש״ח/מ״ר.	שווי בייעוד משרדים לפי 4,450 ש״ח/מ״ר. השווי בהתאם להחלטת השמאי המכריע, אליהו כהן, בגו״ח 7110/321 שם נקבע שווי של 4,450 ש״ח/מ״ר.
ערכי שווי מצב חדש מסחר	שווי ביעוד למסחר לפי 11,000 ש״ח/מ״ר. הוצג סקר מחירי ביקוש דמי שכירות של 92-340 ש״ח/מ״ר.	אין מחלוקת בעניין זה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

	החלטת השמאי המכריע, יגאל יוסף, בגו"ח 7110/271 שם נקבע שווי של 11,160 ש"ח/מ"ר. החלטת השמאית המכריעה, נורית ג'רבי, בגו"ח 7110/160, שם נקבע שווי של 11,000 ש"ח/מ"ר. החלטת השמאי המכריע, אליהו כהן, בגו"ח 7110/321, שם נקבע שווי של 11,000 ש"ח/מ"ר.	
ערכי שווי מצב חדש חניה	22,500 ש"ח/מקום חניה. החלטת השמאי המכריע, יגאל יוסף, בגו"ח 7110/271 שם נקבע שווי של 22,500 ש"ח/מקום חניה. החלטת השמאית המכריעה, נורית ג'רבי, בגו"ח 7110/160, שם נקבע שווי של 24,000 ש"ח/מקום חניה. החלטת השמאי המכריע, אליהו כהן, בגו"ח 7110/321, שם נקבע שווי של 22,500 ש"ח/מקום חניה.	אין מחלוקת בעניין זה. השווי בהתאם להחלטת השמאי המכריע, אליהו כהן, בגו"ח 7110/321 שם נקבע שווי של 22,500 ש"ח/מקום חניה.
שווי מצב חדש בשיטת ההשוואה	הוצגו נתוני עסקאות במתחם בחלקות 21,164,271,34 שבכל אחת מהן נמכר חלק שונה מהמתחם. העסקאות בוצעו ב-1/9/2021 ומתקבל שווי כולל למתחם של 505,000,000 ש"ח. העסקאות כמכלול מהוות כ-50% מהשטח הכולל של המתחם. העסקאות במתחם מגלמות את כלל המרכיבים ומשכך מהוות אינדיקציה טובה לשווי. לעניין זה הם מציינים, כי השומות המכריעות הקודמות נערכו כבקשה	לעמדת שמאי המבקשת, העסקה שבוצעה בנכס כ-3 שנים לאחר המועד הקובע אינה רלוונטית לחישוב. לטענתו, הוא ליווה את העסקה והיתה בה מלאכת מחשבת לחבר את כל השותפים במגרש החדש שנמכר. כלומר, העסקה מעבר לעובדה שנערכה 3 שנים לאחר המועד הקובע גם מנוטרלת ממרכיב המושע לחלוטין. הביאו ללקוח (תדהר) מגרש ללא מושע. לעסקה זו אין רלוונטיות לשווי במועד הקובע.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

	למידע מוקדם ומשכך לא היה ידוע לשמאים המכריעים על העסקאות בנכס. הם מודעים להפרש בין המועד הקובע למועד העסקה, אך סבורים שלא ניתן להתעלם מעסקה בנכס ומשכך הביאו את העסקה במשקל מתאים ולא כנתון בודד. במסגרת השלמות לדיון הועבר הסבר לגבי התאמה של 35% שבוצעה למועד העסקה מול המועד הקובע. לטענתם, גם העסקה בנכס הנדון תומכת בשווי שנקבע על ידם וזאת לאחר התאמות שיש לבצע לזמן.	לדבריו, הוא שם את שווי החלקות במועד הקובע בשווי הרבה יותר נמוך. מדובר כאן בעסקה נדירה של 4 דונם במיקום הזה, ללא מושע, במכר של מגרש בשלמותו. אין בסביבה עוד נכסים כאלו ולכן שולם מחיר גבוה. כל החלקות במתחם היו עם מורכבות משמעותית במועד הקובע וזה משהו שטופל במשך 3 שנים עד ביצוע העסקה. לא ניתן להתעלם מהמחירים במועד הקובע ומשומות המכריעות שיש במתחם שנערכו בסמיכות למועד הקובע. נטען ע"י המשיבה כי השמאים המכריעים לא ידעו על העסקה בשומותיהם וזה רק מעיד על הבעייתיות של לקחת עסקה יותר מאוחרת משמעותית ולעשות לה התאמה. העסקה גם היתה ידועה במועד ההכרעה של השמאי המכריע, אליהו כהן. היתה עסקה אחת שהיתה ערב המועד הקובע שכללה תשלום היטל השבחה עתידי ונוצר מצב בו ההיטל השבחה כמעט איפס לו את התמורה (חלקה 21). גם אחרי העסקה המחיר התייצב וגם שנתיים אחרי נעשתה עסקה בשווי דומה לעסקה בשנת 2021. היום לדעתם המחיר כבר יותר נמוך וכמו שזה לא רלוונטי להכרעה, גם המחיר בשיא המחירים לא רלוונטי.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

שטחים במצב הקודם	חישוב לפי שטח מגרש לאחר הפקעות של 163 מ״ר. שטח זה גם תואם לשטח בטבלאות האיחוד וחלוקה מחדש. היתרי הבניה שאוזכרו בשומתו של השמאי המכריע, אליהו כהן, הם מחוץ למתחם תכנית תא/4007 וניתנו בשנות ה-80 ולא בסמוך לאישורה של התכנית. במועד הקובע הועדה המקומית לא היתה מאפשרת לחשב זכויות לפי שטח ברוטו.	חישוב לפי שטח מגרש לאחר הפקעות של 275 מ״ר.
חלק יחסי במצב החדש	6.35%	אין מחלוקת בעניין זה.
דחיה למימוש מצב קודם	הובאה בחשבון דחיה למימוש ולמושע במקדם 0.747 (5 שנים, 6%). יש מקום לדחיה למימוש עקב שטח חלקה נטו של 163 מ״ר המחייב איחוד עם חלקות נוספות לצורך מימוש הזכויות.	לא חושבה דחיה למימוש במצב הקודם.
מקדמי התאמה מצב חדש	הובאה בחשבון הפחתה למושע בשיעור של 0.8 הפחתה לגודל בשיעור של 0.9. סה״כ מקדם משוקלל 0.72 אין מקום להפחתה בגין חשש לזיהום קרקע היות שאין לגבי זיהום זה כל מידע ומדובר במקדם ספקולטיבי. טענת זיהום הקרקע לא בוססה ולא הוכחה. לטענתם, בהליך	הובאה בחשבון הפחתה למושע בשיעור של 0.8 הפחתה לגודל בשיעור של 0.885. ומקדם אי ודאות בשיעור של 0.952 סה״כ מקדם משוקלל 0.974 צויין, כי מקדם האי ודאות הינו בהתאם להחלטת השמאי המכריע, אליהו כהן במתחם המבוססת על אי ודאות כתוצאה מחשש לזיהום קרקע.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

	בפני השמאי המכריע, אליהו כהן, לא הוצגו נתונים כלשהם בעניין זה והוא אף לא מינה מומחה לבדוק עניין זה. גם אם היה מוכח זיהום הקרקע הרי שהור קיים בשני מצבי התכנון ומשכך עלויות הטיפול בו מתקזזות.	מקדם ההפחתה לגודל הינו בהתאם להחלטת השמאי המכריע, אליהו כהן, כאשר במתחם קיימת שומה נוספת של השמאי המכריע, יגאל יוסף, שקבע מקדם 0.865 ורק השמאית המכריעה, נורית ג'רבי קבעה מקדם 0.9.
עלות מטלה ציבורית	15,800,000 ש"ח בהתאם להחלטת השמאי המכריע, יגאל יוסף, ביחס לתכנית זו בגו"ח 7110/25. מבוסס על עלות בניה של 6,600 ש"ח/מ"ר (עלות משרדים לפי "דקל" של 5,070 ש"ח/מ"ר ובתוספת 30% לעקיפות)+עלות 19 מקומות חניה בשטח של 35 מ"ר לפי עלות של 3,650 ש"ח/מ"ר.	19,639,750 ש"ח בהתאם להחלטת השמאי המכריע, אליהו כהן, ביחס לתכנית זו בגו"ח 7110/21. מבוסס על עלות בניה של 8,500 ש"ח/מ"ר+עלות 19 מקומות חניה בשטח של 35 מ"ר לפי עלות של 3,650 ש"ח/מ"ר.

<u>תחשיב שומת המשיבה</u>:

<u>תכנית ע'</u>:

תוספת שווי בשיטת הדלתא			
שטח חלקה לחישוב - 354 מ"ר נטו			
	שטח	מקדם	מ"ר משוקלל/שווי
זכויות בניה כלכליות למרתף (50%)	177 מ"ר	1	177 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			59.44 ש"ח ($40)
סה"כ שווי			10,521 ש"ח
דחיה למימוש		0.417	4,387 ש"ח
השבחה			4,387 ש"ח
היטל השבחה			2,193 ש"ח

<u>תכנית 1043א'</u>:

תוספת שווי בשיטת הדלתא			
מהות	שטח במ״ר	שווי למ״ר בש״ח	סה״כ שווי בש״ח
תוספת שימושים למסחר	141.6	450	63,720
תוספת שימושים למשרדים	566.4	250	141,600
תוספת שטחי שירות (10%)	70.8	1,290	91,332
סה״כ			296,652
דחיה למימוש		0.747	221,599
השבחה			221,599
היטל השבחה			110,800

<u>תכנית תא/4007</u>:

מצב מצב קודם				
שטח חלקה לחישוב - 163 מ״ר נטו				
	שטח	מקדם	שווי מ״ר בש״ח	סה״כ בש״ח
מסחר	62.2	1	11,000	717,200
משרדים עיקרי	260.8	1	4,200	1,095,360
שטחי שירות 25%	81.5	1	2,100	171,150
סה״כ שווי				1,983,710
סה״כ שווי בהתחשב בדחיה ומושע			0.747	1,481,831
שווי יתרת השטח כדרך	281		1,888	530,825
סה״כ שווי המגרש				2,012,359
מצב חדש לפי חלק יחסי במתחם				
שימוש	שטח	מקדם	שווי מ״ר בש״ח	סה״כ שווי בש״ח
דירות רגילות 89 יח״ד	10,119	1	15,600	157,856,400
דירות קטנות-12 יח״ד	900	1.1	15,600	15,444,000
דירות קטנות להשכרה-11 יח״ד	825	0.55	15,600	7,078,500
משרדים	30,600		4,500	137,700,000
חניה	383		22,500	8,617,500
מסחר	1,650		11,000	18,150,000
סה״כ לפני הפחתות				344,846,400
עלות מטלה ציבורית				(15,800,000)
סה״כ בניכוי מטלה ציבורית				329,046,400
שווי בהתחשב במושע		0.8		263,237,120

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

שווי לאחר הפחתה לגודל		0.9		236,913,408
חלק יחסי		6.35%		15,044,001

שקלול השיטות

מקור	שווי בש"ח	משקל	שווי יחסי בש"ח
חלק יחסי בזכויות	15,044,001	0.6	9,026,400
עסקאות השוואה	20,843,875	0.4	8,337,550
סה"כ		1	17,363,950

סיכום:

שווי מצב קודם - 2,012,359 ש"ח

שווי מצב חדש - 17,363,950 ש"ח

השבחה - 15,351,591 ש"ח

היטל השבחה - 7,675,795 ש"ח

תחשיב שומת המבקשת:

תכנית ע':

תוספת שווי בשיטת הדלתא			
שטח חלקה לחישוב – 444 מ"ר ברוטו			
	שטח	מקדם	מ"ר משוקלל/שווי
זכויות בניה כלכליות למרתף (50%)	222 מ"ר	1	222 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			53.5 ש"ח ($36)
סה"כ שווי			11,876 ש"ח
דחיה למימוש		0.39	4,632 ש"ח
השבחה			4,632 ש"ח
היטל השבחה			2,316 ש"ח

תכנית 1043א':

תוספת שווי בשיטת הדלתא			
מהות	שטח במ"ר	שווי למ"ר בש"ח	סה"כ שווי בש"ח
תוספת שימושים למסחר	178	450	79,920
תוספת שימושים למשרדים	710	250	177,600
תוספת שטחי שירות (10%)	89	1,290	114,552
סה"כ			372,072

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

דחיה למימוש		0.665	247,449
השבחה			247,449
היטל השבחה			123,725

תכנית תא/4007:

מצב מצב קודם				
שטח חלקה לחישוב - 163 מ״ר נטו				
	שטח	מקדם	שווי מ״ר בש״ח	סה״כ בש״ח
מסחר	110	1	13350	1,468,500
משרדים עיקרי	440	1	4,300	1,892,000
שטחי שירות 25%	138	1	2,150	295,625
סה״כ שווי				3,975,197
מצב חדש לפי חלק יחסי במתחם				
שימוש	שטח	מקדם	שווי מ״ר בש״ח	סה״כ שווי בש״ח
דירות רגילות 89 יח״ד	10,119	1	15,200	153,808,800
דירות קטנות-12 יח״ד	900	1.1	15,200	15,048,000
דירות קטנות להשכרה-11 יח״ד	825	0.55	15,200	6,897,000
משרדים	30,600		4,450	136,170,000
חניה	383		22,500	8,617,500
מסחר	1,650		11,000	18,150,000
סה״כ לפני הפחתות				338,691,300
עלות מטלה ציבורית				(19,639,750)
סה״כ בניכוי מטלה ציבורית				319,051,550
שווי בהתחשב במושע		0.8		255,241,240
שווי לאחר הפחתה לגודל		0.885		225,888,497
הפחתה לאי ודאות		0.925		215,045,850
חלק יחסי		6.35%		13,655,411

סיכום:

שווי מצב קודם - 3,975,197 ש״ח

שווי מצב חדש - 13,655,411 ש״ח

השבחה - 9,680,214 ש״ח

היטל השבחה - 4,840,107 ש״ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה

טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055

guyzadik.appraiser@gmail.com

11.1. <u>הכרעה</u>

<u>הכרעה בסוגיות שבמחלוקת</u>:

<u>מהות ההשבחה</u>:

הצדדים אינם חלוקים בעניין מהות ההשבחה שהינה תוספת זכויות בניה בכל אחת מהתכניות המשביחות.

<u>התייחסות להחלטות שמאים מכריעים קודמות במתחם</u>:

הצדדים מסכימים כי במתחם הופקו בעבר מס' רב של החלטות ע"י 3 שמאים מכריעים שונים (אליהו כהן, יגאל יוסף ונורית ג'רבי) ומשכך מבססים את שומותיהם, בין היתר, על החלטות קודמות במתחם תוך שהם חלוקים על זהות החלטת השמאי המכריע אותה יש לאמץ.

אחת המחלוקות בין הצדדים הינה כאמור לגבי השאלה מהן ההחלטות עליהן יש לבסס את התחשיב ובעניין זה טוען שמאי המבקשת כי יש להתייחס אך ורק להחלטת השמאי המכריע, אליהו כהן, שהינה ההחלטה המאוחרת ביותר מבין ההחלטות שצויינו, ואילו שמאיי המשיבה טוענים שלאור העובדה שביחס לשומה זו אושרה פשרה לאחר הליך ערר, היא למעשה מבוטלת ויש להתייחס דווקא להחלטות האחרות במתחם.

למען הסר ספר מובהר, כי ההחלטות הינן בתחום התכנית אך לא בחלקה הנדונה.

כמו כן יצויין, כי בכלל ההחלטות שנדונו בפני השמאית המכריעה, נורית ג'רבי הצדדים הסכימו כי קיימת השבחה רק מתוקף תכנית תא/4007 וכלל לא נדונה ההשבחה מתוקף תכניות ע' ותא/1043א'.

ראשית אציין, כי אני מסכים עם הצדדים שאין מקום לחזור על כלל הטענות שהועלו בהחלטות הקודמות במתחם הכוללות פירוט רב שחלקן תואמות בעניין ערכי השווי ונקודות נוספות, עם כי קיימת בהן שונות היכולה להיות מוסברת גם בהבדלים שבין החלקות במצב הקודם ותנאי המגרשים השונים במצב החדש.

בעניין החשיבות של אחידות ההחלטות אפנה להחלטה בבר"מ 2049/15 **<u>פרדסי כפר ברנדייס בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה</u>**, שם נקבע, כי קיימת עדיפות להעברת תיקים בחלקות בהן היו החלטות בעבר לאותו השמאי המכריע.

במקרה הנדון כאמור, לא היתה החלטה בחלקה הספציפית, אלא רק ביחס לתכנית עצמה.

כמו כן, אפנה להחלטה בבעמ"נ 12379-02-14 **<u>מצקין ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה</u>**, שם נקבע, בין היתר, כדלקמן:

> **"במקרה הרגיל, כאשר מוגש ערר על החלטת שמאי מכריע, פועלת ועדת הערר בזהירות מרובה, ובהעדר עילה ברורה להתערבות במסקנותיו, לא תתערב הוועדה (ראו א' נמדר לעיל בעמ' 2/1 ; עמ"נ (נצ') 102/09 הועדה**

המקומית לתכנון ובניה "מעלה הגליל" נ' פרג' (22/7/2009). אלא שכאמור, התערבות הוועדה אינה מוגבלת לעילות ההתערבות המינהלית (פגמים, חוסר סבירות וכדומה). ועדת הערר הינה גוף מקצועי שמוסמך לאשר, לדחות או לקבל חלקית את השומה ..."

.....

"למעשה בפנינו שתי עסקאות של החברות שנעשו על ידי בעלי השליטה בסמיכות זו לזו ועל כן היה נכון לצרף את הבקשות למינוי שמאי מכריע ולקבוע שומה אחת לגבי השבחת המקרקעין ביום הקובע. מינוי שני שמאים מכריעים לשם עריכת שומה של אותם מקרקעין, לאותו יום קובע, לאותם בעלי זכויות רשומים, היא שיצרה תקלה, גרמה לכך שבפנינו שתי שומות שונות שאינן יכולות לדור בכפיפה אחת".

.....

"מצב בו שווי המקרקעין לאותו מועד עבור אותם בעלים משתנה בשל הגשת בקשות נפרדות למינוי שמאי מכריע, אינו סביר, פוגע באמון הציבור בהליכי השומה ועל כן ראוי ונכון היה למנות שמאי מכריע נוסף ויחיד לכל המקרקעין, בדיוק כפי שצפוי כי יעשה מלכתחילה".

לאור האמור, יובאו בחשבון הערכים והעקרונות שנקבעו בשומות המכריעות הנוספות בחלקה תוך בחינת החלטות אלו ביחס לכל נקודה וללא שינוי במקרים בהם קיימות הסכמות וקביעות גורפות קודמות ע"י מס' שמאים מכריעים במתחם.

<u>שטח החלקה לחישוב הזכויות במדרגות ההשבחה שונות</u>:

הצדדים חלוקים בעניין השטח לחישוב הזכויות בכל אחת ממדרגות השהבחה כמפורט בפרק ריכוז עמדות הצדדים.

שמאי המבקשת מתבסס בקביעתו על שומת השמאי המכריע, אליהו כהן, שקבע התחשבות בשטחי חלקה ברוטו לאור מסמך ממהנדס העיר וכן בהנתן שבעבר ניתנו באזור היתרי בניה בהתאם לשטח חלקה ברוטו.

שמאית המשיבה מתבססת בקביעתה על החלטת הועדה המחוזית בעניין השטחים הכלולים בטבלאות האיחוד וחלוקה וההחלטה בעת"מ 35260-04-17 **<u>אחוזת חלקה 23 בגוש 7110 בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז תל אביב</u>** ועת"מ 34561-04-17 **<u>סימן טוב נ' דלית זילבר, יו"ר הוועדה המחוזית</u>**, במסגרתן נטענו על-ידי בעלי זכויות בתחום התכנית טענות כנגד החלטת הוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

בפסק דינו של בית המשפט לענייניים מינהליים, נדחו עיקר טענות העותרים באשר לשחזור הזכויות.

כבר כאן אציין, כי אני מבין את תחושות הבעלים שהוצגו בפני אך לצורך בחינת ההשבחה יש לנטרל מרכיב תחושות אלו ולהתבסס על הוראות החוק והפסיקה, גם אם אינם עושים תמיד צדק במלואו.

לפיכך, איננו יכול לקבל את קביעתו של חברי, השמאי המכריע, אליהו כהן, בעניין זה המנוגדת להחלטות שיפוטיות באותו העניין ממש במתחם התכנית ובמקרה הנדון אף ספציפית ביחס לחלקה הנדונה.

היטיב לרכז את הסיבות לדחיית הטענות חברי השמאי המכריע, יגאל יוסף בהחלטתו בגו"ח 7110/271, רחוב עמק ברכה 7 בקביעתו כדלקמן:

"שמאי המבקשים טוען, כי את חישוב הזכויות התכנוניות בחלקה יש לבצע לפי שטח החלקה ברוטו, שלפני ההפקעה לטובת הרחבת הדרכים הגובלות בשטח החלקה, וזאת בשל אישורים שניתנו בעבר על-ידי מהנדס העיר והיועץ המשפטי לוועדה.

בכל הכבוד, איני יכול לקבל טענתו זו של שמאי המבקשים, וזאת בשל מספר טעמים:

ראשית- שמאי המבקשים לא הציג את האישורים של מהנדס העיר והיועץ המשפטי עליהם מבסס הוא טענותיו אלה.

שנית- לא הוכח כי המבקשים לא קיבלו פיצוי בגין סימון חלק משטח חלקתם ביעוד של דרך.

שלישית- ההפקעות משטח החלקה לטובת הרחבת רחוב עמק ברכה ורחוב יקנעם, נקבעו במסגרת תכנית מס' 618 . בסעיף 28 להוראות תכנית זו, נקבעו הוראות מיוחדות בקשר לחלקות 41 , 136-138 (42), 43 , 44 ו-48 בגוש 7110, ובכלל זה ההוראה לפיה "אחוזי הבניה יחשבו לפי שטחן המקורי הברוטו של החלקות האמורות".

ללמדך, שבמקום בו הייתה כוונה כי חישוב הזכויות ייעשה משטחן ברוטו של חלקות, הדבר נכתב מפורשות בהוראות התכנית, תוך ציון מספרי החלקות, וחלקת המבקשים אינה כלולה בהם.

אומנם, גם החלקות בדוגמאות אליהן הפנה שמאי המבקשים, אינן נמנות על החלקות שבעניינן נקבעה הוראת שחזור, ובכל זאת נקבע לגביהן שחישוב הזכויות ייעשה לפי שטחן ברוטו, אלא שספק בעיניי אם ניתן להקיש משתי דוגמאות לכלל החלקות שבתחום התכנית. זאת ועוד, כפי שצוין לעיל, בענייננו של ההיתר בגו"ח 7093/503 צויין, כי חישוב הזכויות לפי שטח ברוטו, הינו לפי מזכר של היועצת המשפטית מיום 27.7.19942, ובענייננו של ההיתר

בגו"ח 7105/170 צוין, כי ההחלטה על דרך חישוב הזכויות התקבלה בישיבה מיום 5.11.2012, כך שההחלטה בעניינן של חלקות אלה לא נסמכה על איזושהי החלטה גורפת החלה על כל החלקות שבשכונה או בתחומה של תכנית 618 (שאז לא היה צורך בהחלטה ספציפית לכל חלקה וחלקה).

רביעית- ההוראה בדבר שחזור הזכויות לה טוען שמאי המבקשים, אינה מעוגנת בהוראה סטטוטורית כלשהיא, כך, שטענת ההסתמכות על אישורים שניתנו על-ידי גורמי מקצוע בוועדה המקומית, הינה למעשה טענה להבטחה שלטונית, שספק אם לשמאי מכריע הכלים להכריע בה.

לעניות הבנתי, על-מנת שהבטחה שלטונית תהא מחייבת, הרי שצריך כי יתקיימו בה מספר תנאים מצטברים, שהם: נותן ההבטחה היה בעל הסמכות לתיתה; הייתה לו כוונה להקנות לה תוקף משפטי; הוא בעל יכולת למלא אחריה; אין צידוק חוקי לשנותה או לבטלה (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); ע"א 9037/07 מדינת ישראל נ' אפרופים שיכון וייזום (1991) בע"מ.

בענייננו, גורמי מקצוע בוועדה המקומית, יהא מעמדם גבוה ככל שיהא, אינם בעלי הסמכות ליתן הבטחה בשם הוועדה המקומית, וככל שניתנה הבטחה שכזו, הרי שהיא אינה מחייבת את הוועדה המקומית.

כמו כן, ככל שהייתה כוונה ליתן להחלטה תוקף חוקי, הרי שההזדמנות לעשות כך הייתה באמצעות תכנית, וכזו לא נעשה.

חמישית- כפי שצוין בתגובת שמאית המשיבה, טענתו זו של שמאי המבקשים נדחתה על-ידי הוועדה המחוזית, בהחלטתה מיום 16.1.2017, במסגרתה דנה הוועדה בהתנגדויות שהוגשו לתכנית תא/4007. להלן קטעים רלוונטיים מהחלטת הוועדה המחוזית:

> "לטענה כי בשנת 1992 הובטח ע"י מהנדס העיר תל אביב-יפו כי חישוב אחוזי הבנייה בשטח תכנית זו כולה תעשה על פי השטח המקורי של המגרש (ברוטו)... לדחות את ההתנגדות בהתאם להמלצת היועץ השמאי לוועדה וליועצת המשפטית לוועדה.
>
> התייחסות היועצת המשפטית לוועדה: המדובר במכתב אשר התייחס להוראותיה של תכנית תא/618 והאמור בו אף לא נכלל

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

בהוראות תכנית תא/618. היינו המתנגדים לא הציגו כל הוראה או התחייבות במסגרת הוראות תכנית 618 בדבר "שחזור זכויות". המתנגדים אף לא הציגו כל התחייבות שלטונית מחייבת מאת הגורם ו/או המוסד התכנוני המוסמך בזמן אמת בהתייחס לתוכנית הרלוונטית. כמו כן, וכפי שיובהר להלן בהמשך אין כל קשר תכנוני ו/או זיקה תכנונית ישירה הדוקה ובלעדית בין הוראות ההפקעה בהתייחס לשטחים שנכללו במסגרת תכנית 618 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 4.11.1971, לבין התכנית דנן. ההפקעות מכוח תכנית זו בוצעו בפועל".

ולעניין זה אבהיר, כי איני מקבל את טענת שמאי המבקשים, לפיה יש להבחין בין החלטת הוועדה המחוזית, אשר ניתנה בהתייחס לטבלת ההקצאה והאיזון שבתכנית תא/4007, לבין שטח החלקה לצורך חישוב היטל ההשבחה.

משנקבע כי לא ניתן לראות באישור מהנדס העיר כהבטחה שלטונית, הרי שנפקותה של קביעה זו זהה היא, בין אם לעניין טבלאות ההקצאה והאיזון, ובין אם לעניין שטח החלקה ב"מצב קודם" לצורך חישוב היטל ההשבחה.

.....

אלא שטענת שמאי המבקשים, לפיה ערב אישורה של תכנית תא/4007 יש לחשב את הזכויות התכנוניות המותרות בחלקה לפי שטח החלקה ברוטו, אינה שונה במהותה מטענת "שחזור זכויות" לצורך קביעת השווי הנכנס של החלקה לטבלת ההקצאה והאיזון שכן, מהותה של הטענה היא באשר לשווי החלקה ב"מצב קודם." הטענה לשחזור זכויות בחלק מהחלקות הכלולות בתחומה של תכנית תא/4007 נטענה גם במסגרת עת"מ 35260-04-17 אחוזת חלקה 23 בגוש 7110 בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז תל אביב, על-ידי בעלי זכויות אחרים שבתחום התכנית, ונדחתה על-ידי בית המשפט. אומנם, טענת השחזור של העותרים התייחסה להפקעות שבוצעו בחלקות שלאורך רח' יגאל אלון, מכוח תכנית אחרת שאינה תכנית 618, אך משנקבע על-ידי בית המשפט, שאין זה נכון ליצור פיקציה משפטית לצורך טבלאות ההקצאה והאיזון, לעמדתי קביעה זו נכונה גם לעניין היטל ההשבחה."

מעבר לעובדה כי אני מקבל את העקרונות שקבע חברי התואמים להחלטות שיפוטיות במתחם ואף ספציפית ביחס לחלקה זו אתייחס גם, למען הזהירות, להחלטתו של חברי השמאי המכריע, אליהו כהן, אשר קבע קביעה הפוכה תוך הסבר כדלקמן:

"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. כמו כן נשלחו עותקים לבכירים במחלקת בניין ערים של העירייה.

תל אביב יזועה 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"

ביחס לקביעה זו אציין שאני סבור שהיא כוללת סתירה פנימית היות שלטעמו הועדה היתה צריכה ליזום תיקון לתכנית תא/618, קרי הוא למעשה קובע שבהתאם להוראות התכנית, שהן המחייבות, לא קיימת סבירות לקביעתו לחישוב שטחים ברוטו, אלא שעל הועדה המקומית היה ליצור שינוי זה לאור מסמך של מהנדס העיר. בפועל כפי שניתן לראות לא בוצע תיקון להוראה זו בתכנית תא/618 גם שנים לאחר המסמך המוזכר. מכאן שסביר שלא היה רצון לעגן את המסמך בהוראות התכנית (שמעמדה כהוראת חוק), אלא להשאיר לכל היותר לועדה המקומית שיקול דעת נקודתי בעת הוצאת היתרי בניה במתחם.

לראיה גם בחלק מהמקרים הבודדים בהם הופקו היתרי בניה שכאלו הם ניתנו רק לאחר מתן אישורים משפטיים ספציפיים.

לאור כל האמור, אני סבור שיש לחשב את שטחי הבניה בכל מדרגת השבחה בהתאם לשטחי בניה נטו התואמים להחלטות השיפוטיות ולטבלאות האיחוד וחלוקה מחדש שבוצעו בפועל בתכנית תא/4007 וזאת כפי שבוצע ע"י שמאי המשיבה.

<u>תכנית ע':</u>

<u>שטחי בניה לחישוב</u>:

תכנית ע' מקנה זכויות לבניית 2 קומות מרתף.

שמאי הצדדים תמימי דעים כי הזכויות הכלכליות לבניה במועד הקובע הינן לבניה של קומה אחת, 50% בלבד. לאור החלטות דומות שלי במקרים דומים וכן של שמאים מכריעים

נוספים התומכים בקביעה זו באזורי התעשיה של תל אביב, לא מצאתי שיש מקום לסטות מהסכמה זו.

<u>שווי מ״ר מבונה</u>:

שמאי הצדדים חלוקים בעניין שווי מ״ר מבונה כלדקמן:

שמאיי המשיבה - $40/מ״ר.

שמאי המבקשת - $36/מ״ר.

הוצגו החלטות שמאים מכריעים באזורי התעשיה השונים בעיר תל אביב בטווח שוויים של 35-52 $/מ״ר.

כפי שניתן לראות הפער בין הצדדים הינו בהיקף של 10% בלבד וזאת למרות שהוצגו גם ערכים גבוהים יותר.

יצויין, כי הערכים שהוצגו הינם בהתייחס להחלטות שמאים מכריעים מאזורי תעשיה עדיפים ומרכזיים יותר נכון לועד הקובע בו אזור הנכס ושכונת ננחלת יצחק הממוקמת ממזרח לנחל האיילון היה נחשב למיקום מבודד[3] וירוד הכולל בעיקר שימושי תעשיה מסורתית ומלאכה במבנים מבניה לא אחידה.

יצויין, כי מערכת התחבורה הקיימת כיום לא היתה קיימת במועד הקובע בשנת 1985 ובשנה זו רק נפתח קטע נתיבי איילון שבין לא גוורדיה ודרך השלום והכביש בשלמותו נפתח רק כ-6 שנים לאחר מכן.

לאור האמור אני סבור שניתן לאמץ במקרה הנדון את ערכי השווי של 36 $/מ״ר שנקבעו בשומת השמאי המכריע, אליהו כהן, ברחוב עמק ברכה 9 ושומת השמאי המכריע, עאטף עאלם, ברחוב נחלת יצחק 34 ומכאן שניתן לקבל את עמדת המבקש בעניין זה.

<u>דחיה למימוש</u>:

שמאי הצדדים חלוקים לגבי משך תקופת הדחיה למימוש הזכויות המוקנות מתכנית זו.

לעניין משך הדחיה, אני סבור שבמועד הקובע למרות ניצול חלקי לכאורה של זכויות הבניה לא קיימת עדיפות להריסת המבנה לצורך בניית קומות המרתף וכפי שניתן לראות בסביבה, מרבית המבנים הקיימים נכון למועד תכנית תא/4007 שהינה התכנית ששינתה את היקף זכויות הבניה מהותית, אינם מנצלים את כלל זכויות הבניה בחלקות.

לאור האמור, אני סבור, שניתן גם במקרה זה לאמץ את תקופת הדחיה של 20 שנים שנקבעה בשומת השמאי המכריע, אליהו כהן, ברחוב עמק ברכה 9 ומכאן שניתן לקבל את עמדת המבקש בעניין זה.

[3] לראיה בשנת 1958 אף התקבלה החלטה להעביר את השכונה לשטח המוניציפלי של עיריית גבעתיים. החלטה זו בוטלה לאחר מכן בבג״ץ. עם זאת עצם ההחלטה והצמידות לגבעתיים מעידה על ניתוקה של השכונה.

<u>תכנית 1043א'</u>:

התכנית מקנה תוספת שטחי שירות וכן תוספת שימושים בשטח העיקרי המאושר.

בתכנית הוגדרו השימושים כדלקמן:

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 הקימעונאי 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 עד 20% מהשטח העיקרי המותר לבניה.

שטחי שירות:

מתחת למפלס הקובע הותרו מרתפים עפ"י תכנית ע', במפלס הכניסה ומעליו עד 35% מהשטח העיקרי.

מכאן שניתן לראות כי אכן התכנית מוסיפה שימושים ביחס לתכנית קודמת שהינם שימושים סחירים יותר ועדיפים ולפיכך, יש מקום לחייב בגין השבחת שטחים אלו, אף כי לא מדובר בתוספת שטח אלא בתוספת שימושים בלבד.

<u>שווי מ"ר מבונה</u>:

שווי מ"ר מבונה לתוספת השימושים ושטחי השירות אינו שנוי במחלוקת בין הצדדים ומבוסס על החלטות שמאים מכריעים.

בחנתי את הנתונים שהוצגו ולא מצאתי שיש מקום לשנות מהסכמות אלו.

<u>דחיה למימוש</u>:

שמאי הצדדים חלוקים לגבי משך תקופת הדחיה למימוש הזכויות המוקנות מתכנית זו.

לעניין משך הדחיה, כאשר שמאיי המשיבה מחשבים דחיה של 5 שנים ושמאי המבקשת מחשב דחיה של 7 שנים.

לאור ההוראה בתכנית לפיה אין באמור בהן כדי להוסיף שטחי שירות למבנים שנבנו לפני חודש מרץ 1992 (כפי שקיים במקרה הנדון), הרי שההשבחה בגין תוספת שטחי השירות, אפשרית רק בתם חייו הכלכליים של הנכס.

מעיון בהחלטות השמאי המכריע, אליהו כהן, בגו"ח 7110/21, רחוב יקנעם 6 וגו"ח 7110/162, רחוב עמק ברכה 9, עולה, כי ביחס לחלקה בגודל מקורי זהה ממנה הופקע שטח קטן יותר נקבעה תקופת דחיה של 7 שנים בהתאם להסכמת הצדדים (שמאי המשיבה כבתיק הנדון).

לאור האמור, לא מצאתי כי יש לסטות מהחלטה זו דווקא במקום בו שטחי ההפקעה גדולים יותר ומכאן ששטחי הבניה מצומצמים יותר ומקטינים את כדאיות המימוש של הזכויות ע"י הריסה ובניה מחדש, המהווה גם תנאי למימוש תוספת שטחי השירות.
לאור האמור אני מקבל בעניין זה את עמדת המבקשת.

<u>תכנית תא/4007</u>:
תכנית תא/4007 הינה תכנית הכוללת מס' רב של חלקות במתחם ויוצרת שינוי מהותי בבינוי המוצע תוך תוספת זכויות בניה ושימושים למגורים. התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש המאחדות את החלקות הקיימות הקטנות בשטחן (בעיקר החלקות בהן סומנו בעבר הפקעות) למגרשי בינוי בשטח גדול ותוך הגדרת החלק היחסי של הבעלים במגרשי התמורה.
הצדדים חלוקים ביחס לתכנית זו הן לגבי ערכי השווי של חלק מהיעודים והן לגבי בסיס השווי לחישוב כאשר בעניין זה קיימת מחלוקת לגבי עצם ואופן השימוש בעסקאות שבוצעו בחלקות הסמוכות ובחלקה הנדונה במועד המאוחר מהמועד הקובע ביחס לתכנית זו.
כמו כן, קיימות בין הצדדים מחלוקות נוספות בעניין מקדמי התאמה ועלויות מטלה ציבורית כפי שפורט בפרק עמדות הצדדים.

<u>חלק יחסי במצב החדש</u>:
הצדדים אינם חלוקים לגבי החלק היחסי במצב החדש ומאמצים את החלק היחסי הקבוע בטבלאות האיחוד וחלוקה.
לא מצאתי שיש מקום להתערב בהסכמה זו.

<u>ערכי שווי</u>:
בחלופת החישוב בשיטת התועלת, הצדדים מסכימים על ערכי השווי למסחר ולחניה וחלוקים בעניין ערכי שווי למגורים ולמשרדים כדלקמן:

	משיבה	מבקשת
מסחר	11,000 ש"ח/מ"ר	11,000 ש"ח/מ"ר
משרדים	4,500 ש"ח/מ"ר	4,450 ש"ח/מ"ר
מגורים	15,600 ש"ח/מ"ר	15,200 ש"ח/מ"ר
חניה	22,500 ש"ח/מ"ר	22,500 ש"ח/מ"ר

הצדדים מסמימים לגבי מקדמי השווי לדירות קטנות ולדיור להשכרה.
לאור העובדה שהסכמות הצדדים מבוססות על שומות מכריעות במתחם ולאחר בדיקת הנונים המפורטים בשומות מכריעות אלו ובשומות הצדדים לא מצאתי שיש מקום להתערב במקרה הנדון בהסכמות אלו.

להלן התייחסות לשווי בסיסי למגורים ולמשרדים השנוי במחלוקת בין הצדדים:

<u>שווי למשרדים</u>:

השווי שנקבע בשומת המבקשת מבוסס על השווי בשומת השמאים המכריעים, יגאל יוסף ואליהו כהן, כאשר השמאית המכריעה השלישית במתחם, נורית ג'רבי, קבעה אף שווי נמוך יותר של 4,300 ש"ח/מ"ר.

נתוני שכירות:

מסקירה שנערכה ע"י חברת CBRE עולה, כי מחיר המכירה הממוצע למשרדים בת"א עומד על סך 16,114 ש"ח/מ"ר ודמ"ש החודשיים עומדים על 94 ש"ח/מ"ר ברבעון 1/2018 וללא שינוי ברבעון 2/2018.

מגיליון פברואר 2017 של מגזין הנדל"ן הארצי שנערך ע"י רשף נכסים, עולה כי דמ"ש בציר יגאל אלון בבניינים מבניה ותיקה הינו בטווח של 50-65 ש"ח/מ"ר ובבניה חדשה ברמת גמר גבוהה בטווח של 85-110 ש"ח/מ"ר.

מדו"ח נת"מ הסוקר את שוק המשרדים עולה כי דמ"ש למשרדים ברמה גבוהה (A) בציר יגאל אלון הינם בממוצע 110.88 ש"ח/מ"ר וברמה בינונית (B) בציר יגאל אלון הינם בממוצע 67.14 ש"ח/מ"ר.

לאור האמור ובהתאמה למיקום צידי ברחוב ניתן להעריך דמ"ש ממוצע של 95 ש"ח/מ"ר.

היוון בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי בשיעור של 7.4% יביא לשווי מ"ר בנוי של 15,405 ש"ח/מ"ר.

בהתאם לסקירת עסקאות מכר משנת 2018 בלבד בבניין שנבנה בשנת 2017 ברחוב יגאל אלון 94 שהינו במיקום מרכזי יותר ברחוב, מתקבל שווי מ"ר בנוי בטווח רחב של 14,390-18,658 ש"ח/מ"ר

הערכים האמורים הינם בנטרול מרכיב החניות.

נתונים דומים מתקבלים מעסקאות מכר משנת 2018 לבניין ברחוב הרכבת 58 שהינו בר השוואה כמיקום על ציר מרכזי אך בשולי מרכז העסקים. בבניין אותרו 3 עסקאות מכר משנת 2018 בטווח מחירים של 14,390-18,658 ש"ח//מ"ר.

הערכים האמורים הינם בנטרול מרכיב החניות.

לאור האמור, התוצאות של סקר עסקאות המכר תומכות בתוצאות שיטת היוון ההכנסות.

בשומת המשיבה הוצגה סקירת החלטות השמאים המכריעים שצויינו ולא נמצא הסבר לשווי הגבוה במעט מבהחלטות אלו.

מכאן שלא נמצא בסיס לשנות מהשווי שאומץ ע"י שמאי המבקשת שהינו כאמור בהתאם להכרעות הגבוהות יותר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

יוער, כי אני סבור שההחלטות הינן על הצד הגבוה לאור הפחתת שיעור יזמות נמוך יחסית לפרוייקט מסוג זה במועד הקובע, אך כאמור בהתאם לצורך באחידות במקרים בהם התוצאה אינה חריגה באופן מהותי, אני סבור שנכון לאמץ את קביעת שמאי המבקשת התואמת להחלטות במתחם.

<u>שווי למגורים</u>:

השווי שנקבע בשומת המבקשת מבוסס על השווי בשומת השמאי המכריע, אליהו כהן, שקבע שווי מ״ר מבונה בסיסי של 15,200 ש״ח/מ״ר.

השווי בשומת המשיבה מבוסס על סקר מחירים ממנו מתקבל שווי של כ-16,000 ש״ח/מ״ר ובהתחשב בהחלטות שמאים מכריעים נקבע שווי של 15,600 ש״ח/מ״ר.

רצ״ב סקירת ההחלטות במתחם:

שמאי מכריע	שווי מ״ר מבונה בסיסי למגורים
אליהו כהן	15,200 ש״ח/מ״ר
יגאל יוסף	15,640 ש״ח/מ״ר
נורית ג׳רבי	15,000 ש״ח/מ״ר

מקדמי התאמה לדירות קטנות ולדיור להסכמה זהים בכלל החלטות השמאים המכריעים ומוסכמים ע״י הצדדים ולאור סבירותם לא מצאתי מקום לשנות מהסכמות אלו.

רצ״ב סקר מחירי יחידות דיור במיקומים ברי השוואה הכוללים מגדלי מגורים חדשים בשכונת נחלת יצחק הממוקמים אף הם בסמיכות למבנים בייעוד למלאכה ומשרדים.

מועד	כתובת	קומה	שטח	חניות	מחיר מתואם מקום חניה אחד מגולם במ״ר[4]	מחיר בש״ח / מ״ר
15/2/2018	נחלת יצחק 18	24	91	2	2,830,000	31,099
18/7/2018	נחלת יצחק 18	16	108	2	3,395,000	31,435
4/9/2018	נחלת יצחק 18	17	91	1	3,250,000	35,712
18/4/2018	נחלת יצחק 18	20	119	2	3,600,000	30,252
23/11/2017	תוצרת הארץ 11	5	120	1	3,400,000	28,833
18/2/2018	תוצרת הארץ 11	12	120	1	3,800,000	31,667

[4] במכר דירות עם חניה שניה בוצעה הפחתה של כ-100,000 ש״ח לשווי חניה שניה.

28/3/2018	תוצרת הארץ 11	30	122	2	4,200,000	34,426
4/10/2018	תוצרת הארץ 11	30	118	1	3,984,000	33,763
16/4/2019	תוצרת הארץ 9	17	120	2	3,700,000	30,833
ממוצע		19	112.11			32,005
ממוצע מעוגל						32,000

בהתאם לנספח הבינוי, שאינו מחייב לעניין חלוקת היעודים בין הקומות, הפרוייקט הנדון כולל יחידות דיור בקומות 33-48 בשטח ממוצע דומה של כ-105 מ״ר כולל ממ״ד (בהתייחס לכלל יחידות הדיור).

תחת הנחה שהקומות העליונות יהיו קומות טכניות, מתקבל כי הקומה הממוצעת הינה קומה 39 ויש לבצע התאמה על הצד הזהיר של 20% (1% לקומה בשל ריבוי הקומות).

לפיכך, מתקבל שווי מתואם לקומות של כ-38,400 ש״ח. משווי זה נבצע הפחתה בגין עירוב שימושים בבניין תחושב במקדם 0.95 ומכאן ששווי מ״ר בנוי מתואם הינו כ-36,480 ש״ח.

שווי מ״ר מבונה בשיטת החילוץ:

שווי מ״ר בנוי - 36,480 ש״ח

הפחתת מע״מ 17% - 31,179 ש״ח

הפחתת יזמות[5] 22.5% לבניה של מבנה בן 48 קומות עם עירוב שימושים - 25,453 ש״ח

הפחתת בניה למגורים בבניין עם עירוב שימושים בעלות של כ-10,000 ש״ח - 15,453 ש״ח

שווי מ״ר מבונה מעוגל - 15,500 ש״ח

לאור האמור קבעתי שווי מ״ר מבונה בסיסי למגורים של 15,500 ש״ח/מ״ר.

<u>התבססות על עסקאות מאוחרות במתחם</u>:

שמאי הצדדים חלוקים בעניין ההתייחסות לעסקאות המכר שבוצעו במתחם לאחר המועד הקובע.

שמאי המבקשת סבור, שאין להתייחס לעסקאות אלו עקב העובדה שהן נערכו מס׳ שנים לאחר המועד הקובע ולאחר שכבר התבטל מרכיב המושע וכך נוצר לרוכש נכס ״נקי״ מבעיות וחריג בגודלו. לעומתו, שמאיי המשיבה סבורים, כי יש להביא בחשבון עסקאות אלו למרות שנערכו לאחר המועד הקובע וזאת תוך כדי התאמה לזמן.

[5] יזמות במבנה בן 48 קומות הכולל שימושים למסחר, משרדים, מגורים ומגורים להשכרה ולכן היזמות הסבירה הינה 20-25% לחלק המגורים ובממוצע חושב 22.5%.

כמו כן, נטען ע"י שמאי המבקשת כי מדובר במידע שלא היה ידוע לקונה סביר במועד הקובע ולראיה כלל השומות (בין אם שומות מכריעות ובין אם שומות פרטיות) שבהן הוערך הנכס בשווי נמוך משמעותית.

שמאי המשיבה השיבו כי הם מביאים בחשבון את העסקה במשקל של 40% בלבד בשקלול מרכיבי השווי וזאת לאור המגבלות שצויינו.

פירוט עסקאות המכר שבמחלוקת הינן כדלקמן:

מועד עסקה	חלק יחסי נמכר במגרש	גו"ח	כתובת	מחיר	מחיר למלוא הזכויות במגרש
1/9/2021	11.44%	7110/164	יקנעם 4	57,772,000	505,000,000
1/9/2021	5.78%	7110/21	יקנעם 6	29,189,000	505,000,000
1/9/2021	5.78%	7110/21	יקנעם 6	29,189,000	505,000,000
30/8/2021	25.8205%	7110/34+271+27,28		130,393,520	505,000,000
8/8/2023	4.18%	7110/24	יקנעם 1	21,109,000	505,000,000
19/9/2023	6.35%	7110/23	יקנעם 2	32,067,500	505,000,000

כפי שניתן לראות, העסקה בנכס הנדון ועסקה נוספת משנת 2023 נערכו בשווי זהה לעסקאות מכר כמחצית משטח המגרש במועד 9/2021.

שווי זה גבוה משמעותית מהשווי שהוערך בכלל השומות המכריעות במתחם וכן גבוה משמעותית משומה שנערכה לבית המשפט במסגרת מכר חלק מהמתחם.

בהתאם למידע שהתקבל ודיווחים בעיתונות בפועל הסיכום מתייחס לשטח המגרש במלואו ומכאן שיש לנטרל מן העסקה את ההפחתה למושע.

כמו כן, יש לבצע התאמה לזמן.

במסגרת תחשיב המשיבה היא ביצעה הפחתה בשיעור של 35% ביחס לכלל המרכיבים שצויינו.

לאחר פנייתי נשלחה השלמה לעניין מקדמי התאמת השווי כדלקמן:

מגורים - 21% +

משרדים - 35% +

מסחר - 9% +

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מקדם ההתאמה למגורים מבוסס על סקר מחירים ממנו מתקבל שווי בנוי של 42,000 ש״ח/מ״ר הפחתת מע״מ ויזמות ועלויות בניה של 11,000 ש״ח (לעומת 9,000 ש״ח שחושבו לשנת 2018) שהינה התאמה גבוהה ביחס לעליית מחירי הבניה בתקופה.

רצ״ב הסקר שהוצג:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת/רחוב	שטח (מ״ר)	קומה	מס׳ חדרים	שנת בנייה	מחיר מכירה	מחיר למ״ר
24.5.2021	6110	421	דרך מנחם בגין 144	76	15	3	2018	₪ 3,400,000	₪ 44,737
10.11.2021	6110	421	דרך מנחם בגין 144	68	30	3	2018	₪ 3,180,000	₪ 46,765
16.8.2021	6110	421	דרך מנחם בגין 144	67	31	3	2018	₪ 3,000,000	₪ 44,776
17.6.2021	6110	421	דרך מנחם בגין 144	93	37	4	2018	₪ 4,400,000	₪ 47,312
15.9.2021	6110	421	דרך מנחם בגין 144	69	25	3	2018	₪ 3,070,000	₪ 44,493
31.10.2021	7093	549	תוצרת הארץ 11	117	28	5	2014	₪ 4,700,000	₪ 40,171
28.7.2021	7093	549	תוצרת הארץ 11	96	29	4	2014	₪ 4,100,000	₪ 42,708
21.7.2021	7093	549	תוצרת הארץ 11	116	26	5	2014	₪ 4,100,000	₪ 35,345
22.7.2021	7093	549	נחלת יצחק 18	100	26	3	2000	₪ 4,000,000	₪ 40,000
2.12.2020	7093	549	תוצרת הארץ 11	117	11	5	2014	₪ 4,450,000	₪ 38,034

כפי שניתן לראות העסקאות במועד הסמוך למועד הסכם המכר הראשי במתחם שהינו 1/9/2024 הינן עסקאות גבוהות ביחס ליתר העסקאות ממועדים קודמים שצויינו והינן בטווח מחירים של 41,171-46,765 ש״ח/מ״ר לקומה ממוצעת 28.5.

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח	קומה	מחיר	מחיר
10/11/2021	6110/421	מנחם בגין 144	76	30	3,180,000	46,765
16/8/2021	6110/421	מנחם בגין 144	67	31	3,000,000	44,776
15/9/2021	6110/421	מנחם בגין 144	69	25	3,070,000	44,493
31/10/2021	7093/549	תוצרת הארץ	117	28	4,700,000	40,171
ממוצע				28.5		44,050

אם ננקוט באותה המתודה של קביעת שווי הבסיס מתקבל כי יש לבצע התאמה על הצד הזהיר של 10% (1% לקומה בשל ריבוי הקומות).

לפיכך, מתקבל שווי מתואם לקומות של כ-48,675 ש״ח. משווי זה נבצע הפחתה בגין עירוב שימושים בבניין תחושב במקדם 0.95 ומכאן ששווי מ״ר בנוי מתואם הינו כ-46,241 ש״ח ובמעוגל 46,250 ש״ח.

נחשב עלות בניה של 11,000 ש״ח הגבוהה בכ-10% מהעלות במועד הקובע.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

שווי מ״ר מבונה בשיטת החילוץ:

שווי מ״ר בנוי	- 46,250 ש״ח
הפחתת מע״מ 17%	- 39,5306 ש״ח
הפחתת יזמות [6] 22.5% לבניה של מבנה בן 48 קומות עם עירוב שימושים	- 32,269 ש״ח
הפחתת בניה למגורים בבניין עם עירוב שימושים בעלות של כ-11,000 ש״ח	- 21,269 ש״ח
שווי מ״ר מבונה מעוגל	- 21,250 ש״ח

ומתקבלת עליה שווי מחירים בייעוד מגורים במקרה הנדון בשיעור של כ-37.1%.

<u>מסחר</u>:

מעיון בהחלטה שנשלחה ביחס לרחוב יגאל אלון עולה, כי היא מבוססת על עסקאות ישנות ולכן אינה משקפת נכונה את השווי במועד הקובע. כמו כן, העסקה שצויינה בדרך ההגנה אינה משקפת את המיקום הנדון.

מעבר לעסקה הרלוונטית היחידה ברחוב נחלת יצחק 7 ממנה מתקבל שווי של 30,000 ש״ח/מ״ר אותרו 2 עסקאות נוספות האחת ברחוב נחלת יצחק 5 מיום 15/1/202 במסגרתה נמכרה חנות בשטח של 26 מ״ר בסך של 1,050,000 ש״ח ומתקבל שווי מ״ר בנוי של 40,385 ש״ח והשניה ברחוב נחלת יצחק 30 מיום 17/5/2022 במסגרתה נמכרה חנות בשטח של 36 מ״ר ב 1,450,000 ש״ח ומתקבל שווי של 40,278 ש״ח/מ״ר.

מכאן שבממוצע מתקבל שווי של 35,702 ש״ח ובמעוגל 35,700 ש״ח.

בהפחתת יזמות של 25%, התאמה לברוטו 25% ועלות בניה של כ-8,000 ש״ח/מ״ר נקבל שווי מ״ר מבונה של 14,850 ש״ח המשקף עליה של 35% ביחס לשווי של 11,000 ש״ח/מ״ר.

מכאן שגם אם נקבל את השינוי הנטען במרכיב המסחר (מרכיב נמוך) והמשרדים נקבל שינוי מחיר משוקלל כדלקמן:

יעוד	משקל	אחוז שינוי	אחוז שינוי לחישוב שקלול השינויים
מגורים	54.9%	37.1%	20.368%
משרדים	39.8%	35%	13.93%
מסחר	5.3%	35%	1.855%
סה״כ			36.15%

[6] יזמות במבנה בן 48 קומות הכולל שימושים למסחר, משרדים, מגורים ומגורים להשכרה ולכן היזמות הסבירה הינה 20-25% לחלק המגורים ובממוצע חושב 22.5%.

מכאן ששווי העסקה המתואם לפני הפחתות בגין ביטול מושע הינו כדלקמן:

505,000,000 ש"ח / 1.3615 = 370,914,433

תחת ההנחה שמרכיב המושע נפתר לפחות בחלקו כמדווח, אך לא כולו היות שכפי שניתן לראות חלק מהעסקאות המשלימות נחתמו בפועל בתחילת שנת 2023, אזי יש לבצע התאמה של מקדם מושע ל- 0.94 במקום 0.8 (המקדם המקורי משקף 4 שנים ומתוכם עברו 3 שנים וגם בפועל נפתרה מרבית בעיית המושע).

מכאן שמתקבל 315,671,858 ש"ח = 0.8 * 370,914,433 / 0.94 ש"ח

שווי זה גבוה מאוד ליחס שווי בתחשיב התועלת לשלב המקביל שהינו 227,703,900 (פער של כ-38.63%) ומכאן שיש בו כדי ליצור שינוי מהותי בתחשיב.

לאור כל האמור מצאתי, כי קיימת בעיה מהותית בהתייחסות לעסקה שנערכה במועד קובע המרוחק ביותר מ-3 שנים ומצריכה, כפי שהוצג התאמות שאינן מקובלות בהתאם לתקינה השמאית שיעור הכולל תוספת שווי של כ- 60% (505,000,000 / 315,671,858 = 1.5997) שאינה סבירה לביצוע (במועד הקובע התמורות בשוק היו גדולות מאוד) ומשכך ניתן להשתמש בעסקה זו לכל היותר לשם בקרה במשקל השפעה נמוך.

כל האמור הינו רק בשל העובדה שעסקה בנכס הינה עסקה שתמיד יכולה לשקף שווי ביחס למודלים אחרים של בחינת שווי בשיטת התועלת.

לאור האמור יחושב השווי כך ששיטת התועלת הכלכלית תובא בחשבון במשקל של 80% ושיטת ההשוואה במשקל של 20%.

מקור	שווי	חלק יחסי בשווי	סה"כ
עסקה מאוחרת בנכס	315,671,858	20%	63,134,372
שיטת התועלת הכלכלית	227,703,900	80%	182,163,120
סה"כ			245,297,492
סה"כ במעוגל			245,297,500

<u>עלות מטלה ציבורי</u>:

הצדדים חלוקים לעניין עלות המטלה הציבורית לחישוב ההשבחה.

הצדדים אינם חלוקים על עצם העובדה שיש להביא בחשבון את עלות המטלה הציבורית.

עלות בהתאם לשומת המבקשת - 19,639,750 ש"ח

עלות בהתאם לשומת המשיבה - 15,800,000 ש"ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

כל אחד מהצדדים מאמץ למעשה החלטת שמאי מכריע אחר במתחם כאשר שמאית המשיבה מאמצת את החלטת השמאי המכריע, יגאל יוסף, ואילו שמאי המבקשת מאמץ בעניין זה כבכל יתר התחשיב את עמדת השמאי המכריע, אליהו כהן.

הפער בין עלויות הבניה שחושבו ע"י השמאים המכריעים נובע מהעלות הבסיסית של בניית שטחי ציבור.

השמאי המכריע, אליהו כהן, קובע שווי בסיסי של 8,500 ש"ח/מ"ר תוך אימוץ ההחלטות במתחם של השמאית המכריעה, נורית ג'רבי.

עיינתי בנתוני ההחלטות השונות ולא מצאתי שניתן לקבלם.

ראשית יצויין, כי במחירון "דקל" קיימות עלויות בניה למס' סוגים של שטחי ציבור ומכאן שאין מקום לחשב את העלויות בהתאם לעלויות בניה של משרדים (אלא במקום בו לא קיימים נתונים אחרים).

בסיס הנתונים בשומות השמאים המכריעים נורית ג'רבי ואליהו כהן:

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

גני ילדים	-	7,230 ש"ח (98 מ"ר / 708,532 ש"ח).
ספריות	-	7,950 ש"ח.
מעונות מגורים לתלמידים	-	7,950 ש"ח.
מרכזי יום ומועדונים קהילתיים לקשיש	-	7,330 ש"ח.

לאור הנתונים שלעיל ובהתחשב בתוספת עלויות עקיפות, קבעתי את העלות להקמת מבנה ציבורי על כ- 8,500 ש"ח/מ"ר.

המועד הקובע בהחלטה הינו 5/8/2018.

רשימה זו כוללת להבנתי, מס' אי דיוקים כדלקמן:

בהתאם לחוברת המצויינת קיימת עלות שונה למרכזי יום בשטח שמעל 700 מ"ר (כבמקרה הנדון) שעלותם הינה 6,710 ש"ח/מ"ר.

העלות לגני ילדים בחוברת זו מתייחסת לנתוני שנת 2015 וגם יש לחשב את העלות לפי שטח ברוטו שהינו 128 מ"ר (העלות המצויינת הינה עלות כוללת ליחידת גן).

המחירון המתייחס למועד קרוב יותר למועד הקובע הינו מחוברת 3/2019 בו בוצע עדכון עלות לשנת 2019 לסך של 754,505 ש"ח ומקבל למ"ר ברוטו 5,895 ש"ח.

עלות הספריות מתייחסת למדד 9/2017 ואילו חוברת 3/2019 המתייחס למדד 2/2019 קובע עלות של 8,590 ש"ח/מ"ר.

מכאן שלמועד 8/2018, בהנחה של עליית עלות בניה לינארית נקבל עלות של כ-8,350 ש"ח.

בתחשיב מעונות מגורים לתלמידים אין לחשב את מרכיב הריהוט ומכאן מתקבלת עלות של 7,050 ש"ח.

לפיכך, הנתונים המדוייקים יותר הינם כדלקמן:

גני ילדים	-	5,895 ש"ח.
ספריות	-	8,350 ש"ח.
מעונות מגורים לתלמידים	-	7,050 ש"ח.
מרכזי יום ומועדונים קהילתיים לקשיש	-	6,710 ש"ח.
ממוצע השימושים במעוגל	-	7,000 ש"ח
בתוספת 25% לעלויות עקיפות[7]	-	8,750 ש"ח
בתוספת מע"מ 17%[8]	-	10,237 ש"ח/מ"ר
עלות כולל מע"מ במעוגל	-	10,000 ש"ח
שטח בניה	-	1,500 מ"ר עיקרי
תוספת שטחי שירות	-	30%
סה"כ עלות בניה כולל שטחי שירות	-	19,500,000 ש"ח

עלות בנית החניות למבני ציבור:

בהתאם לנספח התנועה דרושים 19 מקומות חניה לצורך מבני הציבור. עלות בנית חניות במרתף הינה 2,810 ש"ח/מ"ר בהתאם למחירון "דקל" 7/2018 ובתוספת עלויות עקיפות של כ-30% העלות היא כ- 3,650 ש"ח/מ"ר ומכאן שעלות בניית מקום חניה בשטח של 35 מ"ר הינה 127,750 ש"ח ובתוספת מע"מ מתקבל כ-150,000 ש"ח/מקום חניה.

סה"כ עלות מרכיב החניה לשטחים הציבוריים הינו 2,850,000 ש"ח.

סה"כ מתקבלת עלות מטלה ציבורית של 22,350,000 ש"ח.

<u>מקדם דחיה ושווי במצב הקודם</u>:

הצדדים חלוקים לעניין עצם הצורך בחישוב מקדם דחיה ביחס למצב התכנוני הקודם.

שמאי המבקשת סבור שאין מקום לחישוב מקדם דחיה עקב העובדה שהנכס בנוי ואילו שמאית המשיבה מחשבת במסגרת תחשיב שווי המצב הקודם דחיה ומושע לתקופה של 5 שנים, מקדם 0.747 וזאת בשל העובדה שיש הכרח להתאחד עם עוד חלקות לצורך מימוש הזכויות במצב הקודם.

במקרה הנדון אני מסכים עם שמאי המבקשת כי לאור העובדה שהנכס בנוי במצב התכנוני הקודם ומושכר לסופרמרקט, הרי שהשימוש הטוב והיעיל בו אינו מהווה בהכרח הריסה ובניה מחדש.

---

[7] עלויות עקיפות ברף נמוך יותר לאור מסירה ברמת מעטפת.

[8] בהתאם להלחטה על העדר אפשרות לקיזוז מע"מ בעמ"נ 1923-06-13 **<u>הולנדר שטרן חברה לבניין בע"מ נ' מנהל מס ערך מוסף</u>** מיום 14/9/2016.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

על מנת להמחיש את הנושא אציין, כי ההפחתה המתקבלת בשומת המשיבה במצב הקודם עקב הפחתה לדחיה למימוש הינה 501,879 ש"ח (501,879 = 1,481,831 – 1,983,710) בעוד שתרומת שימוש הביניים המהוון בהתאם לחוזה השכירות לתקופת הדחיה (שלא חושב בשומת המשיבה) הינו כ - 780,000 ש"ח.
מכאן שחישוב דחיה אל מול תוספת שווי בגין שימוש ביניים תביא במקרה הנדון להגדלת השווי במצב התכנוני הקודם.
בהתאם לנתוני השכירות שהוצגו בשומת המשיבה עצמה עולה כי דמ"ש ראוי למסחר ברחוב יגאל אלון הינו כ-100 ש"ח/מ"ר למבנים בשטחים דומים לשימושי מסחר/מלאכה בק"ק/מוסכים וכד'.
מכאן שאם נתייחס לשטח בהתאם להיתר הבניה בלבד שהינו 167 מ"ר (ללא שטח המשרדים בקומה השניה) נקבל דמ"ש ראויים של 16,700 ש"ח/מ"ר/חודש.
שיעור ההיוון במועד הקובע בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים לנכסים מסחריים הינו 7.2% ומכאן ששווי הנכס הבנוי ללא התייחסות ליתרת זכויות בניה לא יפחת מ - 2,783,333 ש"ח.
היות שמתקבל שהשימוש הטוב והיעיל הוא המשך שימוש במבנה שחושב לצמיתות, אין להוסיף שווי זכויות שאינן ברות מימוש ללא הריסת המבנה וכן יש להוסיף את שווי מרכיב הדרך באופן חלקי בלבד היות שחלק מהמבנה הקיים הינו בתחום המסומן כדרך לאור האמור יחושב שטח דרך של כ-26.5 מ"ר בלבד וזאת בהתאם לערכי השווי המוסכמים על הצדדים.
השטח חושב בהתאם ליתרת השטח מעבר לשטח הבניה המגולם בשימוש בק"ק בתכסית 40% (26.5 = 0.4 / 167 מ"ר – 444 מ"ר)
סה"כ שווי מרכיב הדרך הינו 50,092= 1,888 ש"ח/מ"ר * 26.5 מ"ר.
סה"כ שווי כולל מרכיב הדרך במעוגל הינו 2,833,365 ש"ח.

לאור המסקנה לגבי השטח לחישוב הזכויות במצבי התכנון השונים הרי, שגם בנתוני שמאי המבקשת לאחר התאמה לשטח החלקה לאחר הפקעות מתקבל כי השימוש הטוב והיעיל הינו השארת המבנה הקיים.
מכאן שהדיון בערכי השווי של זכויות הבניה שחושבו ע"י הצדדים (וכוללים שונות קלה), מתייתרת.

לאור כל האמור שווי מצב קודם הינו 2,833,365 ש"ח.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מקדם מושע:
הצדדים תמימי דעים לגבי מקדם הפחתה למושע של 0.8 התואם לשומות 3 השמאים המכריעים שצויינו במתחם.
לאור האמור, לא מצאתי שיש לשנות מהסכמות אלו התואמות כאמור לכלל החלטות השמאים המכריעים במתחם.

מקדם הפחתה לגודל:
בין הצדדים קיימת מחלוקת לעניין מקדם הפחתה לגודל.
שומת המשיבה - 0.9 (בהתאם לשומת השמאית המכריעה, נורית ג'רבי).
שומת המבקשת - 0.885 (בהתאם לשומת השמאי המכריע, אליהו כהן).
בנוסף לשומות אלו קיימת החלטה נוספת במתחם של השמאי המכריע, יגאל יוסף, בה נקבע מקדם 0.865 שהינו נמוך מהמקדם בשומות 2 הצדדים.
מעיון בשומת השמאי המכריע, אליהו כהן, בגו"ח 7110/162 ובגו"ח 7110/164 עולה, כי במלל נכתב כי הוא מקבל את הסכמת הצדדים למקדם 0.9 אך בתחשיב מחושב מקדם 0.885 המשקף דחיה של כשנתיים וחצי במקדם היוון של 5%.
לאור האמור והסתירה הפנימית בין המלל בשומתו לבין התחשיב, אני סבור שניתן לקבוע מקדם 0.89 המשקף כשנתיים דחיה בשיעור היוון של 6%.

מקדם הפחתה לאי ודאות בעניין זיהום קרקע:
בין הצדדים קיימת מחלוקת האם יש להביא בחשבון מקדם הפחתה נוסף בגין חשש מזיהום קרקע או שכלל אין להביא בחשבון מקדם זה.
המקדם הנדון נקבע אך ורק בהחלטות השמאי המכריע, אליהו כהן, במתחם וזאת אף במקרים בהם הצדדים לא טענו למקדם הפחתה זה.
להבנתי המקדם מתייחס הן לדחיה הנוצרת בגין זיהום הקרקע והן לעלויות הטיפול הייחודיות הנדרשות במידה ומתגלה זיהום שכזה.
מבחינת הדחיה אני סבור שלאור העובדה שגם ללא מרכיב זה חושבה דחיה למושע ולהיקף עסקה המשקפת דחיה של כ-6 שנים במצטבר, הרי שאין מקום לחישוב דחיה נוספת וככל שתתעורר בעיה שכזו מדובר בדחיה החופפת לדחיות האחרות.
לעניין העלויות העודפות יצויין, כי החשש מובן לאור השימושים במקרקעין ובמקרקעין הסמוכים לאורך השנים אך לא הוצגו בפני כל תימוכין לעצם העובדה שהקרקע מזוהמת ומכאן שלא הורם הנטל להוכחת הפחתה זו.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

יוער, כי בהתאם לבדיקה שבוצעה באתר גובמאפ נמצא כי חלקה זו אינה מסומנת כקרקע מזוהמת בעוד שבחלקה 164 הסמוכה סומנה כקרקע מזוהמת בהליך שיקום ובחלקה 271 ברחוב עמק ברכה הסמוך סומנה כקרקע לאחר סיום שיקום.
לאור האמור, אני מקבל את עמדת המשיבה בעניין זה וקובע כי לא הורם נטל ההוכחה להפחתה הנדרשת בגין זיהום קרקע במקרה הנדון.

12. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

12.1. בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 :
"השבחה" – עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג ;
"מימוש זכויות", במקרקעין – אחת מאלה :
(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה ;
(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה' כמימוש זכויות ;
(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 ;.....

12.2. במסגרת ההחלטה נבחנה תרומת תכניות ע', 1043א', תא/4007 בלבד וזאת לאור העובדה שהחיוב כלל התייחסות לתכניות אלו בלבד.

12.3. במסגרת ההחלטה לא נדונה השבחה, ככל שחלה, מתוקף תכנית תא/5000 שהינה תכנית מתאר מקומית כוללנית וזאת בהתאם להוראות תיקון 126 לחוק התכנון והבניה. ככל שחלה השבחה בגין תכנית זו היא תדון לאחר אישור תכנית מפורטת.

12.4. מאפייני המיקום והסביבה.

12.5. מאפייני הנכס כגון שטח החלקה, צורתה, מידותיה והטופוגרפיה שלה.

12.6. התכנון החל על הנכס ובין היתר התכניות והיתרי הבניה השונים שאושרו בעבר בתחום המקרקעין.

12.7. המימוש הינו בהתאם למימוש במכר.

12.8. רמת הפיתוח והתשתיות.

12.9. המועדים הקובעים.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

12.10. מחירי מקרקעין בייעודים השונים במועדים הקובעים תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למקרקעין נשוא ההחלטה.

12.11. חישובי השטחים המשוקללים הינם בהתאם למקדמי שווי מתואמים למיקום השטחים בנכס והיקפם.

13. תחשיב ההשבחה

תכנית ע':

תוספת שווי בשיטת הדלתא			
שטח חלקה לחישוב - 354 מ"ר נטו			
	שטח	מקדם	מ"ר משוקלל/שווי
זכויות בניה כלכליות למרתף (50%)	177 מ"ר	1	177 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			53.496 ש"ח ($36)
סה"כ שווי			9,469 ש"ח
דחיה למימוש (20 שנים, 6%)		0.312	2,952 ש"ח
השבחה			2,952 ש"ח
היטל השבחה			1,476 ש"ח

תכנית 1043א':

תוספת שווי בשיטת הדלתא			
שטח חלקה לחישוב - 354 מ"ר נטו			
מהות	שטח	שווי למ"ר בש"ח	סה"כ שווי בש"ח
תוספת שימושים למסחר (40%)	141.6	450	63,720
תוספת שימושים למשרדים (160%)	566.4	250	141,600
תוספת שטחי שירות (10% מהעיקרי)	70.8	1,290	91,332
סה"כ			296,652
דחיה למימוש (7 שנים, 6%)		0.665	197,290
השבחה			197,290
היטל השבחה			98,645

תכנית תא/4007:

מצב מצב קודם				
שטח חלקה לחישוב - 163 מ״ר נטו				
	שטח	מקדם	שווי מ״ר בש״ח	סה״כ בש״ח
שווי בהתאם לבנוי	167	1	16,667	2,833,365
סה״כ שווי במעוגל				2,833,365
מצב חדש לפי חלק יחסי במתחם				
שימוש	שטח	מקדם	שווי מ״ר בש״ח	סה״כ שווי בש״ח
דירות רגילות 89 יח״ד	10,119	1	15,500	156,844,500
דירות קטנות-12 יח״ד	900	1.1	15,500	15,345,000
דירות קטנות להשכרה-11 יח״ד	825	0.55	15,500	7,033,125
משרדים	30,600		4,450	136,170,000
חניה	383		22,500	8,617,500
מסחר	1,650		11,000	18,150,000
סה״כ לפני הפחתות				342,160,125
עלות מטלה ציבורית				(22,350,000)
סה״כ בניכוי מטלה ציבורית				319,810,125
שווי בהתחשב במושע		0.8		255,848,100
שווי לאחר הפחתה לגודל		0.89		227,703,900
שווי לאחר שקלול השיטות[9]				245,297,500
חלק יחסי		6.35%		15,576,390

סיכום:

שווי מצב קודם - 2,833,365 ש״ח

שווי מצב חדש - 15,576,390 ש״ח

השבחה - 12,743,025 ש״ח

היטל השבחה - 6,371,512 ש״ח

[9] ראה תחשיב נפרד בפרק ההחלטה לעניין שימוש בעסקה בנכס.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

14. החלטה

14.1. לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הידועים כחלקה 23 בגוש 7110, רחוב יקנעם 2 פינת רחוב יגאל אלון 147, שכונת נחלת יצחק בתל אביב-יפו, חלה השבחה כדלקמן:

מקור החיוב	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית ע'	13/12/1985	₪ 2,952	₪ 1,476
תכנית 1043א'	4/1/2002	₪ 197,290	₪ 98,645
תא/4007	5/8/2018	₪ 12,743,025	₪ 6,371,512

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ולא יישאו תשלומי ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון בפני.

14.2. הנני מצהיר, כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

גיא צדיק, כלכלן ושמאי מקרקעין



שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה