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

תאריך: 05/01/2022
מס' מינוי: 194-2021
מספרנו: 65-194-2021

שומה מייעצת בעניין:

השבחה בגין תוכנית תא/5000

במחצית המזרחית של

חלקה 21, גוש 7110,

ברח' יקנעם 6/א', 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: 05/01/2022
מס' מינוי: 194-2021
מספרנו: 65-194-2021

לכבוד:
יו"ר ועדת הערר לתכנון ולבניה פיצויים והיטלי השבחה – מחוז תל אביב: גב' שרון טל, עו"ד.
העוררת: הגב' שולמית קדר
באמצעות השמאי מר שאול רוזנברג, דוא"ל: r-shamay@inter.net.il
המשיבה: הוועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו
באמצעות השמאי מר אוהד דנוס, דוא"ל: ohad@danco.co.il

ג.א.נ,

הנדון: שומה מייעצת להיטל השבחה בגין אישור תכנית תא/5000,
גוש 7110, מחצית מזרחית של חלקה 21,
ברח' יקנעם 6א', 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 מייעץ **לועדת ערר 81013/0320** על מנת להכריע במחלוקת שבין הצדדים לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תוכנית **תא/5000,** במימוש זכויות מלא בנכס בדרך של מכר.

כללי:

1.1 הוצגה בפני החלטת ועדת ערר מיום 15/12/2020 בעררים ת"א/81013/0320 ו-ת"א/81014/0320 בה הוחלט על מינוי שמאי מייעץ שיכריע בסוגיות השנויות במחלוקת במסגרת שומת הועדה המקומית והשומה הנגדית, לרבות בנושאים מושא החלטת ועדת הערר.

1.2 הוצגו בפני שומות הצדדים ונספחיהם כדלקמן:

1.1.1. שומה מטעם הוועדה המקומית (להלן המשיבה) מתאריך 17/11/2019,שנערכה על ידי מר אוהד דנוס, שמאי מקרקעין ותגובתו לשומת הבעלים (להלן המבקשת) מתאריך 08/04/2021.

1.1.2. שומה מטעם המבקשת מתאריך 24/01/2021, שנערכה על ידי מר שאול רוזנברג, שמאי מקרקעין.

1.3 בתאריך 24/06/2021, נערך דיון באמצעות שיחת ועידה בזום[1] בהשתתפות שמאי הצדדים, עו"ד אירית יום טוב מטעם הועדה המקומית, ה"ה צבי שוב ומר אייל אוליקר עו"ד מטעם העוררים, עו"ד רמי ביאזי מנהל העזבון של רמי קדר ז"ל. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב לתוכנו.

1.4 ביקור בנכס ללא נוכחות הצדדים נערך בתאריך 22/06/2021, ע"י החת"מ.

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

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: 05/01/2022

מס' מינוי: 194-2021

מספרנו: 65-194-2021

2. **<u>החלטת ועדת ערר בעררים תא/81013/03/20 ותא/81014/03/20 מיום 15/12/2020 כדלקמן:</u>**

- העוררים: יורשי המנוח מר אליהו קדר ז"ל.

  המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב.

- **<u>החלטת הועדה מיום 15/12/2020:</u>**

✓ **<u>ערר 81013/0320 – תוכנית תא/5000:</u>**

- החלטה - אין לקבל את טענות העוררים לפיהן הועדה המקומית לא יכולה היתה לתקן את השומה כפי שעשתה במקרה זה.
- הוצג בפני הועדה ערר על שומת השבחה מיום 17/11/2019 (השומה השלישית). לשומה זו קדמו שומה מיום 12/08/2018 (השומה הראשונה) ושומה מיום 20/03/2019 (השומה השניה).
- לתשובת הועדה המקומית לערר הראשון (לו הוגשה השומה הראשונה) צורפה השומה השניה, המהווה תיקון לשומה הראשונה. בעוד הערר תלוי ועומד הודיעה הועדה המקומית כי לאור מימוש זכויות נוסף במקרקעין נמצא כי נפלה טעות בפרטי המקרקעין בשומה הראשונה ובשומה השנייה ***"עת הובא בחשבון בשגגה כי המקרקעין כלולים במתחם 603 בתכנית תא/5000, בעוד המקרקעין כלולים בפועל במתחם 901 בתכנית תא/5000, על כל המשתמע מכך"*** כלשון ההודעה. השומה השלישית צורפה להודעה.
- כנגד השומה השלישית הוגש אחד העררים דכאן – ערר תא/81013/03/20.
- בשומה הראשונה ובשומה השניה התייחסה הועדה המקומית אל המקרקעין כחלק מאזור תכנון 603. במתחם זה, כפי שנכתב בסעיף 6.9 לשומה הראשונה ולשומה השניה, ***"לא תותר המרת שטחי תעסוקה למגורים"***.ובסוף סעיף 9 לשומות אלה:

"לא ניתן לחייב כיום בהיטל השבחה בגין זכויות בניה למגורים שהותרו בתכנית תא/4007, וזאת בשל ההוראות המיוחדות באזור תכנון 603. אולם, במימוש עתידי ראוי יהיה לבחון את ההשבחה החלה כתוצאה מאישור זכויות בחניה למגורים כתוצאה מאישות תכנית תא/4007."

- בשומה השלישית תוקן נתון זה שכן התברר כי המקרקעין נמצאים באזור תכנון 901, שבו מותרת המרת שטחי תעסוקה לשטחי מגורים.
- לפי **<u>סעיף 114</u>** <u>לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965:</u>

"הוועדה המקומית רשאית לשנות את השומה רק מנימוקים שעניינם טעות בפרטי המקרקעין, הנתונים הפיזיים של המקרקעין, התכניות החלות על המקרקעין או הזכויות שיש לחייב במקרקעין".

- אין לקבל טענת העוררים לפיה שינו מצבם לרעה בהתבסס על השומה הראשונה והשומה השניה שהיו, כאמור, לא חלוטות אף אם העוררים פעלו לפיהן. אכן, התיקון שנערך הוא משמעותי, אך תולדתו בשגיאה ברורה, שניכרה על פני השומות עצמן, ונדרש תיקונה. בקביעה זאת איננו מביעים כל עמדה בענין גובה ההשבחה, נושא שטעון בירור.

✓ **<u>ערר תא/81014/0320 – תוכנית תא/4007:</u>**

- עניינו של ערר זה בשומה נוספת, להשבחה מכח התכנית המפורטת שחלה במקרקעין, תא/4007.
- במסגרת הערר נטען כי לא ניתן המשקל הנדרש לעסקה שנערכה במקרקעין. אכן, אין חולק שהעסקה שנערכה במקרקעין מהווה ראיה משמעותית בקביעת גובה ההשבחה. זאת במיוחד מקום בו נערכה בסמוך למועד הקובע.
- בהתאם לאמור לעיל, ובעניין גובה השומה, יש ליתן את הדעת לטענות בעניין המשמעות שיש ליתן

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:**

לעסקה שנערכה במקרקעין.

- טענות הצדדים בענין זה נדרשות לחוות דעת שמאית.
- כן יש צורך ליתן את הדעת לקשר בין שומות ההשבחה נושאות הערכים – בהיבט עליית ערכם של המקרקעין מכח כל אחת מהתכניות, נוכח סמיכות התקדמותן ואישורן לתוקף.

✓ **<u>הפנייה לשמאי מייעץ:</u>**

- השמאי המייעץ יבחן את שומות הצדדים וטענותיהם בהתאם להחלטה זאת. הצדדים יהיו רשאים להגיש לשמאי המייעץ כל מסמך מטעמם, לרבות שומות מקרקעין מעודכנות בהתאם להחלטה, תכניות, היתרים וכל מסמך אחר, לרבות מסמכים שלא הוגשו לועדת הערר, ובלבד שמסמכים אלו יוגשו במועדים הקבועים בתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), התשס"ט-2008.

3. **<u>המועד הקובע לשומה[2]:</u>**

תכנית **תא/5000** פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7407 בתאריך 22/12/2016, לכן המועד הקובע הינו 15 יום לאחר מכן, **06/01/2017.**

4. **<u>פרטי המקרקעין[3]:</u>**

מהות הנכס	מחצית מזרחית של החלקה עליה קיים מבנה ותיק המשמש כמוסך.
גוש	7110
חלקה	21
שטח החלקה	444 מ"ר, לאחר הפקעה 426 מ"ר.
חלק נישום	50% [4] מהזכויות החלקה.
זכויות קנייניות	בעלות.
מגרש[5]	1A
שטח המגרש[6]	4,302.56 מ"ר.
כתובת[7]	יקנעם 6/א', 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 המזרחית של החלקה, בהתאם לתשריט החלוקה.

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

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

[7] הכתובת העירונית באתר ה- GIS של העירייה הינה יוקנעם 6א' בעוד שעל גבי חזית הגדר של הנכס מצוינת הכתובת יוקנעם .

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

5. **<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):

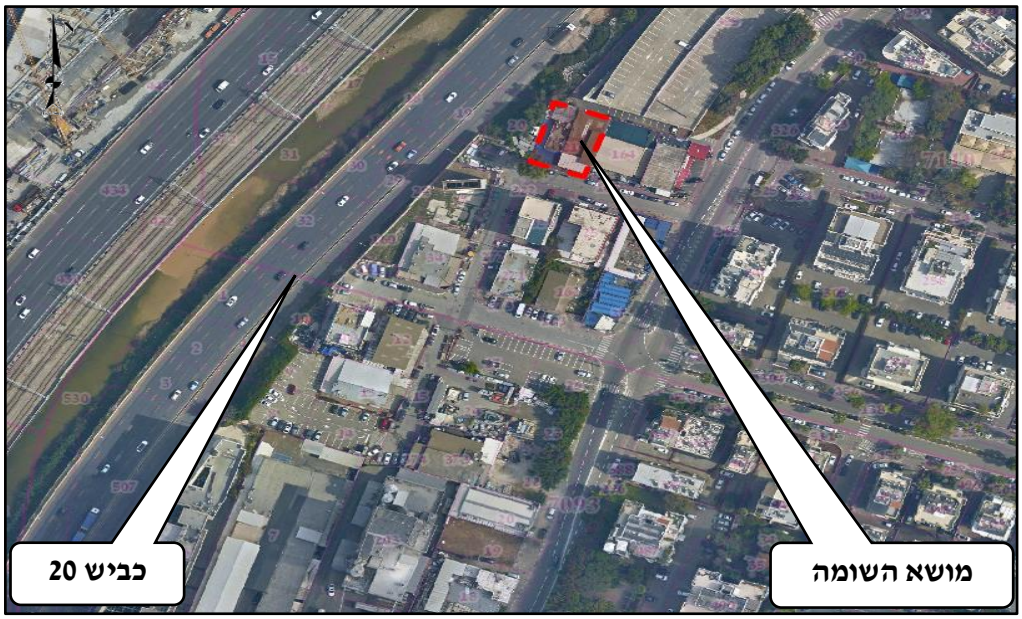
הנכס מושא השומה מהווה את המחצית המזרחית של חלקה 21 בגוש 7110 הממוקמת ברחוב יקנעם 6, שכונת נחלת יצחק, בעיר תל אביב יפו. על החלקה קיים מבנה המשמש כמוסך.

שכונת נחלת יצחק ממוקמת במזרח העיר תל אביב ומוגדרת כשטח שבין רחוב ערבי נחל מצפון, מדרום גובלת השכונה עם רחוב דרך השלום המהווה רחוב מרכזי בעיר ומעברו שכונת ביצרון ורמת ישראל. ממזרח גובלת עם רחוב עלית הנוער ומעברו שכונות הל"ה וקריית יוסף וממערב גובלת עם נתיבי איילון (כביש 20). רחוב יקנעם הממוקם בצפון- מערב השכונה, הינו חד סיטרי ובעל צורת האות "ד" הפוכה. הרחוב תחום ברחוב יגאל אלון מצפון- מזרח ובדרך ללא מוצא ממערב וברחוב עמק ברכה מדרום. תנועת כלי הרכב חד סיטרית מרחוב עמק ברכה לכיוון רחוב יקנעם ורחוב יגאל אלון.

הנכס מושא השומה מהווה את **המחצית המזרחית** 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'.

במגרש מבנה חד קומתי המשמש כמוסך, בנוי משלד בטון עם בלוקים ובטון, תקרת בטון, בחלקו גג רעפים וסככות מבניה קלה. בחזית המגרש שער גרירה ממתכת.

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



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

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: 05/01/2022
מס' מינוי: 194-2021
מספרנו: 65-194-2021





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

6. **<u>מצב משפטי:</u>**

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות הקנייניות בנכס.

6.1. **<u>מרשם המקרקעין:</u>**

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות מס' 208142 מתאריך 16/06/2020 שהועבר על ידי 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.

6.2. **<u>הסכם מכר:</u>**

בהתאם להסכם מכר מיום 08/11/2017 שנחתם בין הצדדים:

המוכרים: שלומית קדר, גבריאל קדר, גולן קדר, נהורה אורטס ואופיר קדר.

הקונה: ווי בוקס נדלן בע"מ ורונן מיילי החזקות בע"מ.

הסכם זה נערך ע"י עו"ד רמי ביאזי- מנהל עזבון. להלן ממצאיו:

(א) הנכס מהווה מחצית מחלקה 21.

(ב) למוכר הוקצו עפ"י טבלת הקצאה מופקדת, בתמורה לזכויות הבעלות הרשומות ע"ש המוכר כ-5.75% מתכנית תא/-4007 "עמק ברכה צפון" אשר פורסמה בי.פ. 7102 מיום 26/08/2015.

(ג) הנכס נמכר תמורת 8,555,555 ₪ .

(ד) היטל השבחה החל על הנכס בגין תכניות שקיבלו תוקף עד לאישור המכר ע"י בית המשפט לרבות היטל השבחה בגין תכנית תא/4007, יחול על המוכר.

6.3. **<u>בהתאם להחלטת בית משפט בתיק 32966-04-15 מיום 8/12/2017:</u>**

אישרה כב' השופטת תמר סנונית פור את הסכם המכר כמבוקש.

6.4. **<u>ועדת ערר 81013/0320 מיום 15/12/2020 – תוכנית תא/5000:</u>**

השמאי המייעץ יבחן את שומות הצדדים וטענותיהם בהתאם להחלטה זאת. הצדדים יהיו רשאים להגיש לשמאי המייעץ כל מסמך מטעמם, לרבות שומות מקרקעין מעודכנות בהתאם להחלטה, תכניות, היתרים וכל מסמך אחר, לרבות מסמכים שלא הוגשו לועדת הערר, ובלבד שמסמכים אלו יוגשו במועדים הקבועים בתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), התשס"ט-2008.

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: 05/01/2022
מס' מינוי: 194-2021
מספרנו: 65-194-2021

7. מצב תכנוני:

7.1. מצב קודם:

7.1.1. 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.**
ע'	28/11/1985	3275	**מרתפים- הועדה רשאית להתיר בנית קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה, בהתאם לתנאים שבתכנית.** הוועדה המקומית רשאית להתיר קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה, בחריגה מקווי הבניין, ועד ל-**100% משטח המגרש**. השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים וטכניים, חדרי מדרגות וכו', בתנאי שאלה יהוו לפחות 50% משטח המרתף, ואילו יתרת השטח יכולה לשמש את צרכי התעשיה והמלאכה (אחסנה, אריזה), ובלבד שיהיו צמודים לשטח התעשייה והמלאכה שמעליהם ויירשמו כיחידה אחת עמו.
החלטת ועדה 2183ב'-1 מיום 05/02/1997			ההחלטה מעניקה **תוספת שטחי שירות לתוכנית 1043** (אזורי תעשיה). ההחלטה קובעת כי השטחים המפורטים בתוכנית 1043 הינם שטחים עיקריים ובנוסף אליהם יותרו שטחי שירות כדלקמן: מתחת למפלס הקובע – לפי תוכנית ע'. במפלס הקובע - שטח חדר מדרגות עד 30 מ"ר, מרחבים מוגנים קומתיים ומבנים ומתקנים אחרים לביטחון ובטיחות כנדרש בתקנות, בליטות כמוגדר בתקנות,

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

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 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

התכנית	תאריך פרסום	י.פ.	מהות
			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**.
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.

7.1.2. **<u>רישוי בניה:</u>**

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

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

תאריך: 05/01/2022
מס' מינוי: 194-2021
מספרנו: 65-194-2021

סיכום שטחי הבניה עפ"י היתר מספר 240:

מהות	שטח (מ"ר)
שטח בית קיים	50.62
שטח סככה "א"	35.40
שטח סככה "ב"	24.69

7.2. **מצב תכנוני חדש:**

7.2.1. **תוכניות מאושרות רלוונטיות:**

התכנית	תאריך פרסום	י.פ.	מהות
תא/5000	22/12/2016	7407	**תכנית מתאר מקומית (כוללנית)** לקביעת מדיניות להכנת תכניות עתידיות, קביעת אזורי יעוד והגדרת שימושים ושטחי בניה עתידיים. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוח התוכנית. הנכס מושא השומה נמצא **במתחם תכנון מס' 901- "אזור תעסוקה מטרופוליני".** פירוט התוכנית בהמשך.
תא/4007	09/07/2018	7870	**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.**

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

מטרות התכנית:

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

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: 05/01/2022

מס' מינוי: 194-2021

מספרנו: 65-194-2021

<u>להלן עיקרי הוראות התכנית:</u>

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

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

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.

7.2.3. **<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,** בו **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 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.

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

- <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.

<u>טבלת זכויות הבנייה במ"ר מתוך התכנית:</u>

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)**

<u>הערות ברמת הטבלה:</u>

- 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.

<u>הערות נוספות:</u>

(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.

<u>תנאים למתן היתר:</u>

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

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

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

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

8.1. מיקום הנכס ברח' יקנעם 6/א' (המגרש המזרחי) , נחלת יצחק, תל אביב-יפו.

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

8.3. ההכרעה דנה בחישוב היטל השבחה בגין אישור תוכנית תא/5000.

8.4. רמת הפיתוח הסביבתי.

8.5. המאפיינים הסוציואקונומיים והדמוגרפים של האוכלוסייה בסביבת הנכס.

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

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

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

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

8.7.2.1 **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.

8.7.2.2 **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.

8.7.2.3 **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 המתאימה למימוש לפי ס.ק. 8.6.2.3 לעיל.

8.8. בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פימיני 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.

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

8.10. המועד הקובע להשבחה כמתואר בסעיף 2 לעיל.

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

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

9. עמדות הצדדים וההכרעה בהן:

הנכס מושא השומה מהווה את המחצית המזרחית של חלקה 21 בגוש 7110 עליה בנוי מבנה ותיק המשמש כמוסך, שהוכנה עבורו שומה בגין מימוש מלא במכר לעניין היטל השבחה.

לאחר החלטת ועדת הערר כ"א מהצדדים הציג בפני את שומתו המעודכנת, נערך דיון באמצעות הזום בהשתתפות הצדדים ובאי כוחם.

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.

9.1. מהות ההשבחה:

אישור התוכניות הבאות:

תכנית	מתן תוקף	י.פ.	מועד קובע
תא/5000	22/12/2016	7407	06/01/2017

מימוש זכויות בדרך של **מכר.**

9.2. היטל ההשבחה שנקבע בשומות הצדדים:

תוכנית	מועד קובע	היטל השבחה בשומת המשיבה	היטל השבחה בשומת המבקשת
תא/5000	**06/01/2017**	**₪ 4,651,330**	**₪ 1,977,692**

9.3. הנקודות שבהסכמה:

9.3.1. תיאור הנכס וסביבתו.

9.3.2. המצב התכנוני והרישוי.

9.3.3. פוטנציאל שווי במצב קודם.

9.3.4. שווי מ"ר מבונה למסחר ולמגורים.

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: 05/01/2022
מס' מינוי: 194-2021
מספרנו: 65-194-2021

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

<u>כללי:</u>

המחלוקות העיקריות בין הצדדים נסובות בעיקר באשר למקדם הפוטנציאל במצב קודם, במצב חדש ערכי השווי של חלק ממרכיבי השומה, התייחסות למשקלה של עסקת המכר במקרקעין, מקדם המושעא ונושא זיהום הקרקע והאויר.

הוראות תכנית תא/4007 משמשות את הצדדים כבסיס לחישוב שווי המצב החדש בתכנית תא/5000.

9.4. **<u>תוכנית תא/5000 – מועד קובע 06/01/2017:</u>**

בדברי ההסבר לתוכנית, בתקנון התכנית, צויין שהתכנית מתבססת על "חזון העיר" שאושר ע"י מועצת העיר המהווה חלק מתכנית אסטרטגית לעיר. התכנית מאמצת את מטרות העל ב"חזון העיר": שמירה על מעמד העיר כמרכז כלכלי ותרבותי, קידומה כעיר לכל תושביה, ממשל עם הפנים לאזרח ופיתוח סביבה עירונית אטרקטיבית. התכנית קובעת הנחיות להכנת תוכניות מתאר מקומיות ומפורטות, מציגה את היקף האוכלוסיה הצפוי ויעדי המועסקים לשנת היעד של התכנית 2025 וקובעת את אופן הפיתוח הפיזי בעיר; קביעת אזורי המגורים, תעסוקה, מסחר, שימושים ציבוריים, מקומות לשימור ומקומות לפיתוח והוראות והנחיות בהיבטים תחבורתיים, סביבתיים ונוספים בעלי השפעה על הפיתוח הפיזי של העיר.

בדברי ההסבר לקריאת התוכנית מצוין שמדובר בתוכנית כוללנית העונה על ההגדרה של תכנית מתאר כוללנית כהגדרתה בסעיף 62א(ג) לחוק התו"ב. התוכנית תוחמת את גבולות שיקול הדעת של הועדה המקומית בבואה לאשר תוכניות מפורטות מכוחה.

<u>עמדת המשיבה:</u>

ההשבחה נובעת מהקניית זכויות בניה למגורים ותעסוקה בחלקה הנדונה. הזכויות נלקחו מתוכנית מפורטת ת"א/4007 שפורסמה לאחר אישור תוכנית זו. ההשבחה נבחנה לפי תורת התועלת.

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

<u>מגורים</u> - ניתוח העסקאות מבוסס על רווח יזמי שחוק בשיעור 12%, מע"מ שחוק 10%, עלות בנייה למ"ר בסך 6,000 ₪. מתקבל שווי בנוי כ- 28,362 ₪ **ושווי מ"ר מבונה של 16,000 ₪.** להלן ממצאיו:

תאריך עסקה	גו"ח	חדרים	קומה	שטח (במ"ר)	מחיר עסקה	שווי מ"ר בנוי
03/07/2016	7093/375	2	2	60	₪ 1,520,000	₪ 25,132
19/07/2016	7110/216	3	1	74	₪ 2,100,000	₪ 28,409
31/07/2016	7093/72	3	1	67	₪ 2,075,000	₪ 30,878
26/09/2016	7110/258	4.5	6	95	₪ 2,649,999	₪ 27,836
26/10/2016	7110/210	3	2	78	₪ 2,260,000	₪ 28,827
03/11/2016	7110/204	4	4	92	₪ 2,700,000	₪ 29,399

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

א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

תאריך: 05/01/2022

מס' מינוי: 194-2021

מספרנו: 65-194-2021

תאריך עסקה	גו"ח	חדרים	קומה	שטח (במ"ר)	מחיר עסקה	שווי מ"ר בנוי
08/11/2016	7093/463	4	2	94	₪ 2,345,000	₪ 24,926
24/11/2016	7093/457	4	3	95	₪ 2,400,000	₪ 25,210
07/02/2016	7110/176	3	1	67	₪ 2,210,000	₪ 32,887
08/12/2016	7093/375	3	3	67	₪ 2,120,000	₪ 32,548
19/12/2016	7093/381	3	3	69	₪ 1,870,000	₪ 26,930

<u>משרדים</u> - ניתוח חוזים, נתונים משומת מקרקעין מקיפה, אתר "גלובס" ו"כלכליסט". רווח יזמי 25%, עלות בנייה למ"ר 6,500 ₪. מתקבל **שווי בנוי כ- 13,770 ₪ ושווי מ"ר מבונה 4,500 ₪.** להלן חלק ממצאיו:

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שטח (במ"ר)	מחיר עסקה	שווי מ"ר בנוי
19/10/2016	6976/143	לה גרדיה 7	180	₪ 2,500,000	₪ 13,889
01/09/2016	7446/19	החשמל 18	651	₪ 7,000,000	₪ 10,753
06/11/2016	7016/3	דיצה 4	63	₪ 1,350,000	₪ 21,429

<u>מסחר</u> - ניתוח עסקאות השוואה בסביבת הנכס המבוסס על רווח יזמי 25% ועלויות בניה למ"ר בסך 6,500 ₪. מתקבל **שווי מ"ר בנוי כ – 21,360 ₪ ושווי מ"ר מבונה של 10,600 ₪.** להלן ממצאיו:

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שטח (במ"ר)	מחיר עסקה	שווי מ"ר בנוי
26/06/2016	7017/14	שד' ירושלים	68	₪ 1,320,000	₪ 19,412
19/09/2016	7425/82	יד אליהו	45	₪ 1,060,000	₪ 23,556
08/09/2016	7016/30	פלורנטין	18	₪ 380,000	₪ 21,111
26/04/2016	7051/16	חיים ויטל	100	₪ 2,550,000	₪ 25,500
22/06/2016	7084/16	נחלת בנימין	90	₪ 1,550,000	₪ 17,222

<u>המצב הקודם</u>:

הובאו בחשבון הזכויות למחצית החלקה בנדון. להלן נתוני שווי עליו התבסס:

85 מ"ר **מסחר** בקומת קרקע, שווי מ"ר מבונה– **10,600 ₪.**

340 מ"ר **משרדים** בקומות עליונות, שווי מ"ר מבונה– **4,500 ₪.**

149 מ"ר **שירות,** שווי מ"ר מבונה – **4,500 ₪.**

<u>מצב חדש:</u>

הובאה דחיה של 1.5 שנים, המהווה את התקופה שבין אישור תכנית תא/5000 לבין אישור תכנית תא/4007. בהתאם להוראות תכנית תא/4007, 20% מכלל יח"ד תהיינה דירות קטנות ו- 10% לפחות יהיו להשכרה.

סה"כ שטח המגורים - עיקרי + ממ"ד – 11,944 מ"ר.

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: 05/01/2022
מס' מינוי: 194-2021
מספרנו: 65-194-2021

תמהיל הדירות ושטחן המתואם במצב חדש			
סוג דירה	**שטח במ"ר**	**מקדם התאמה**	**סה"כ שטח מתואם במ"ר**
דירות סטנדרטיות	10,119	1	10,119
דירות קטנות	900	1.1	990
דירות להשכרה	825	0.55	454
סה"כ שטח מתואם במר"א			**11,563**

<u>תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:</u>

תחשיב ההשבחה של המשיבה – בגין תוכנית תא/5000			
שווי מצב קודם			
מהות	**שטח**	**שווי מ"ר**	**סה"כ שווי**
מסחר	85	₪ 10,600	₪901,000
משרדים	340	₪4,500	₪1,530,000
ש"ש	149	₪4,500	₪670,500
סה"כ שווי מצב קודם			**₪3,101,500**
שווי במצב חדש			
סוג דירה	**שטח במ"ר**	**מקדם התאמה**	**סה"כ שטח מתואם במ"ר**
דירות סטנדרטיות	10,119	1	10,119
דירות קטנות	900	1.1	990
דירות להשכרה	825	0.55	454
סה"כ שטח מתואם במר"א			**11,563**
שווי מצב חדש	**הפחתה/שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח במ"ר/ שווי מ"ר מבונה**
זכויות בניה מתואמות למגורים(כולל ממ"ד)			1,337
שווי מ"ר מבונה למגורים			₪16,000
זכויות בניה עיקרי לתעסוקה			3,537
שווי מ"ר מבונה משרדים			₪4,500
זכויות בניה עיקרי למסחר			191
שווי מ"ר מבונה מסחר			₪10,600
סה"כ שווי מצב חדש ביניים			**₪39,333,100**
דחיה להכנת תכנית, איחוד חלקות והתארגנות (N=1.5,I=6%)			₪-3,291,889
הקצאה לצרכי ציבור			
החלק יחסי			173
עלות בניה למ"ר ביעוד ציבורי נטו			₪10,000
סה"כ עלות הקמת שטח ציבורי- חלק יחסי			₪-1 ,730,000
לאחר דחיה למימוש			₪-1 ,585,212

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: 05/01/2022
מס' מינוי: 194-2021
מספרנו: 65-194-2021

תחשיב ההשבחה של המשיבה – בגין תוכנית תא/5000			
שווי מצב חדש לאחר הפחתה לצרכי ציבור ודחיה למימוש			**₪34,455,999**
הפחתה למושעא	0.8		₪27,564,800
הפחתה לגודל	0.9		₪24,808,320
חלק יחסי נמכר	50%		₪12,404,160
שווי מצב חדש			**₪12,404,160**
השבחה			**₪9,302,660**
היטל השבחה			**₪4,651,330**

עמדת המבקשת:

המצב הקודם:

שמאי המבקשת מאמץ את קביעת שמאי הועדה לעניין שווי מצב קודם בגין תוכנית 1043א' כחלק ממרכיב השווי במצב הקודם. לשווי זה הוסיף בגין **פוטנציאל תכנוני בשיעור של 35%** (בהמשך במסגרת הדיון וההכרעה אפרט את עמדתו). לפיכך, קבע **שווי במצב קודם בסך 4,187,025 ₪.**

המצב החדש:

יש להביא בחשבון עלות הקמת שטח ציבורי, מקדם דחיה עד לאישור תכנית תא/4007, הפחתה בגין מורכבות פרוייקט, הפחתה לגודל וכן הפחתה בגין זיהום קרקע ופעולות מיגון.

ערכי שווי:

שמאי המבקשת סקר עסקאות השוואה ושומות מכרעות בסביבת הנכס למספר ייעודים:

מגורים - השמאי סקר מחירים ממידע נדל"ן, שומות מכרעות והערכות שווי עבור אגף המיסים. בהתבסס על ממצאים אלו ביסס את תחשיביו לפי **שווי מ"ר מבונה למגורים של 11,000 ₪.** ניתוח הסקר מבוסס על רווח יזמי בשיעור של 20%, עלות בנייה למ"ר בסך 10,000 ₪ למ"ר ומע"מ בשיעור של 17%. להלן חלק ממצאיו:

סקר מחירים ממידע נדל"ן:

תאריך עסקה	גו"ח	שטח במ"ר	מחיר עסקה	שווי מ"ר בנוי
18/02/2018	7093/549	120	₪3,800,000	₪31,667
26/10/2017		121	₪3,625,000	₪29,959
29/08/2017		125	₪3,649,999	₪29,200
21/08/2017		100	₪3,585,000	₪35,850
23/03/2017		132	₪3,550,000	₪26,894
23/08/2016		120	₪3,200,000	₪26,667
16/06/2016		125	₪3,429,835	₪27,439
22/03/2016		100	₪3,500,000	₪35,000

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: 05/01/2022
מס' מינוי: 194-2021
מספרנו: 65-194-2021

תאריך עסקה	גו"ח	שטח במ"ר	מחיר עסקה	שווי מ"ר בנוי
28/01/2016		120	₪3,200,000	₪26,667
07/01/2016		125	₪3,350,000	₪26,800
26/02/2018	7093/341	103	₪3,540,000	₪34,369
30/05/2017		103	₪3,400,000	₪33,010
04/05/2016		100	₪3,200,000	₪32,000
31/12/2015		105	₪3,260,000	₪31,048
07/01/2015		125	₪3,300,000	₪26,400

<u>שומות מכרעות:</u>

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה למגורים
אבישי זיו	6976/215	יד חרוצים 11	₪13,000
אמנון נזרי	6976/241	יד חרוצים 6	₪10,250

<u>הערכת שווי עבור אגף נכסים:</u>

שמאי	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה מגורים
אברהם כץ ז"ל	7094/105	תוצרת הארץ 3-5, מתחם "מוטורולה"	₪11,000
גדעון פרלמן	7094/105	תוצרת הארץ 3-5, מתחם "מוטורולה"	₪8,600

עפ"י חוו"ד מומחה לנכס מושא השומה בהתייחס לאומדן שווי זכויות הבעלות של אליהו קדר ז"ל, שנערך ע"י השמאית נעמי קפלנר, נקבע **שווי מ"ר מבונה עיקרי למגורים של 11,000** ₪.

<u>משרדים</u> - השמאי סקר מחירים ממידע נדל"ן, שומות מכרעות, הערכות שווי עבור אגף המיסים ופרסום בעיתונות/אתרים. בהתבסס על ממצאים אלו ביסס את תחשיביו לפי **שווי מ"ר מבונה למשרדים של 4,500** ₪.
ניתוח הסקר מבוסס על רווח יזמי בשיעור של 20% ועלות בנייה למ"ר בסך 6,500 ₪ למ"ר. להלן ממצאיו:

<u>עסקאות מכר מאתר מידע נדלן של רשות המיסים (תחת הנחה - 120,000 ₪/לחניה):</u>

תאריך עסקה	גו"ח	שטח במ"ר	מחיר בנטרול חניות	שווי מ"ר בנוי
15/08/2016	7095/77	1390	₪17,292,519	₪12,441
28/07/2016		1407	₪16,744,658	₪11,901
06/02/2017		1324	₪20,061,400	₪15,152
22/12/2016		398	₪5,419,200	₪13,616

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: 05/01/2022

מס' מינוי: 194-2021

מספרנו: 65-194-2021

שומות מכרעות:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה למשרדים
אבישי זיו	6976/215	יד חרוצים 11	₪4,400
אמנון נזרי	6976/241	יד חרוצים 6	₪4,000
שלומי יפה	7096/4,8,69	יגאל אלון 84-82	₪ 4,600
דורית פריאל	7077/45,46,50	מתחם חסן ערפה	קומה 28-4,890 ₪ וקומה 29-4,940 ₪

הערכת שווי עבור אגף נכסים:

שמאי	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה למשרדים
אברהם כץ ז"ל	7094/105	תוצרת הארץ 3-5, מתחם "מוטורולה"	₪5,000
גדעון פרלמן	7094/105	תוצרת הארץ 3-5, מתחם "מוטורולה"	₪3,600

פרסום בעיתונות/אתרים:

תאריך פרסום	אתר/עיתון	מיקום עסקה	שווי מ"ר בנוי למשרדים
03/07/2016	גלובוס	מתחם אקרו נדלן מתחם "חסן ערפה"	₪13,400
10/08/2016	כלכליסט	מתחם אקרו נדלן מתחם "חסן ערפה"	₪12,000

חוו"ד מומחה לנכס מושא השומה - אומדן שווי זכויות הבעלות של אליהו קדר ז"ל, שנערך ע"י השמאית נעמי קפלנר, נקבע שווי **מ"ר מבונה ברוטו למשרדים של 3,250 ₪.**

מסחר - בשומתו סקר שומות מכרעות והערכות שווי עבור אגף המיסים בסביבת הנכס מושא השומה. בהתבסס על הנתונים שמצא ביסס השמאי את תחשיביו על **שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 10,000 ₪.** להלן ממצאיו:

שומות מכרעות:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה למסחר
אבישי זיו	6976/215	יד חרוצים 11	10,000 ₪
אמנון נזרי	6976/241	יד חרוצים 6	8,000 ₪

הערכת שווי עבור אגף נכסים:

שמאי	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה למשרדים
אברהם כץ ז"ל	7094/105	תוצרת הארץ 3-5, מתחם "מוטורולה"	₪10,000
גדעון פרלמן	7094/105	תוצרת הארץ 3-5, מתחם "מוטורולה"	₪7,200

עפ"י חוו"ד מומחה לנכס מושא השומה בהתייחס לאומדן שווי זכויות הבעלות של אליהו קדר ז"ל, שנערך ע"י השמאית נעמי קפלנר, נקבע **שווי מ"ר מבונה ברוטו למסחר של 8,000 ₪.**

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: 05/01/2022
מס' מינוי: 194-2021
מספרנו: 65-194-2021

<u>תחשיב ההשבחה בשומת המבקשת:</u>

<u>מצב קודם</u>:

קיבל את עמדת שמאי המשיבה לעניין שווי מצב קודם בגין תוכנית 1043א', כחלק ממרכיב השווי במצב הקודם ובנוסף הביא בחשבון **תוספת שווי בגין פוטנציאל תכנוני במקדם של 1.35.**

<u>מצב חדש</u>:

שיעור הזכויות המוקצה למושא השומה בטבלת ההקצאה והאיזון בתכנית תא/4007 - **5.78%.**

הובאו בחשבון הפחתות בגין עלות הקמת שטח ציבורי, דחייה עד לאישור תכנית תא/4007, מקדם מושעא, מקדם גודל ומקדם זיהום קרקע ופעולות מיגון.

תחשיב ההשבחה של המבקשת – בגין אישור תוכנית תא/5000			
שווי מצב קודם			
לפי תכנית 1043 א'			₪ 3,101,500
מקדם פוטנציאל תכנוני			1.35
אומדן שווי מצב קודם			**₪ 4,187,025**
שווי מצב חדש			
אפיון	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח מתואם**
זכויות לשטח פלדלת-דירות רגילות	10,119	1	10,119
זכויות לשטח פלדלת-דירות קטנות	900	1.1	990
זכויות לשטח פלדלת-דירות להשכרה	825	0.55	453.75
סה"כ מ"ר מתואם			**11,563**
שווי מ"ר מבונה למגורים			₪11,000
שווי מרכיב המגורים הגולמי			**₪127,190,250**
שווי זכויות למשרדים			
זכויות בניה עיקריות למשרדים	30,600	1	30,600
שווי מ"ר מבונה עיקרי למשרדים			₪4,500
שווי מרכיב המשרדים הגולמי			**₪137,700,000**
שווי זכויות למסחר			
זכויות בניה עיקריות למסחר	1,650	1	1,650
שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר			₪10,000
שווי מרכיב המסחר הגולמי			**₪16,500,000**
שווי מצב חדש גולמי			**₪281,390,250**
עלות הקמת שטח ציבור (מ"ר 10,000 ₪ X1500)			₪-15,000,000
שווי מצב חדש בניכוי עלות שטח ציבורי			₪266,390,250
לאחר הפחתה לגורם מורכבות הפרויקט		0.7	₪186,473,175

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: 05/01/2022

מס' מינוי: 194-2021

מספרנו: 65-194-2021

תחשיב ההשבחה של המבקשת – בגין אישור תוכנית תא/5000		
לאחר הפחתה לגודל	0.9	₪167,825,858
לאחר הפחתה בגין זיהום קרקע[9]	0.9	₪151,043,272
שווי מצב חדש לאחר דחייה (N=1.5,I=6%)	0.92	₪138,402,070
חלק יחסי		5.78%
שווי זכויות במצב חדש		₪7,999,639.66
שווי מצב חדש עפ"י עסקת מכר		₪8,555,555
מחיר עסקה בנטרול היטל השבחה צפוי מתכנית תא/4007[10]		₪8,189,715.00
שווי במצב חדש במעוגל		**₪8,190,000.00**
סה"כ שווי מצב חדש (משוקלל-תחשיב ועסקת מכר)		**₪8,142,410**
השבחה		**₪3,955,385**
היטל השבחה		**₪1,977,692**

<u>דיון והכרעה</u>:

למען הגילוי הנאות, טרם הכרעתי בסוגיית ההשבחה בגין תוכנית תא\5000, אציין שגם טרם אישור תיקון 126 לחוק התו"ב (וטרם היותי שמאי מכריע), עמדתי המקצועית היתה **שאין לחייב בגין תוכניות כוללניות**, זאת לאור רוח הפסיקה בשנים שקדמו לתיקון וההבנה השמאית שבתוכנית כוללנית מרכיבי השומה השונים מגלמים אי ודאות גדולה עקב היותם מותנים בהוראות תוכנית מפורטת עתידית. מרכיבי שומה מותנים כגון: היקף הזכויות שיאושר, תמהיל הייעודים, דחיה (משך התקופה עד לאישור תוכנית מפורטת והתקופה עד למימושה), תנאים ייחודיים להיתר בניה, חלקם היחסי של הבעלים בתוכנית (תלוי בטבלת הקצאה) ועוד. מצב זה מוביל לכך שמרווח שיקול הדעת העומד בפני השמאי גדול מהסביר והחשש להטיה/טעות גדול, ועשוי להוביל לשומה מוטה מאוד.

הצדדים לשומה נקטו, מחוסר ברירה, בצעד חריג ובססו את שומתם על התוכנית המפורטת שאושרה שנה וחצי לאחר מכן, זאת על מנת למזער ככל האפשר את ההטיה בהערכת ההשבחה. יוער, שמדובר בהערכת זכויות מותנות (לא מאושרות) כמוקנות וזאת בניגוד לרוח הפסיקה הנוכחית.

במידה וועדת הערר היתה מבקשת את הכרעתי בסוגיה האם כלל לחייב בגין אישור תוכנית תא/5000 הרי שהמלצתי הייתה **לא לחייב בגין תוכנית תא/5000 אלא לחייב אך ורק בגין תוכנית תא/4007 את מלא ההשבחה שנוצרה בגישת "המקפצה המנטרלת"**[11]. יוער, שאין ספק שתוכנית תא/5000 השביחה את הנכסים הכלולים בתחומה.

[9] סקר קרקע, פעולות מיגון וכו'.

[10] N=0.75 ,I=6%.

[11] מצב קודם – שווי סך הזכויות עד תא/4007 ללא תוכנית תא/5000. במצב חדש זכויות מכח תוכנית תא/4007.

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: 05/01/2022

מס' מינוי: 194-2021

מספרנו: 65-194-2021

אין להתעלם מעיתוי עסקת המכר הנדונה, התרחשה בין התוכניות תא/5000 ותא/4007 וטרם תיקון 126 לחוק התו"ב. לפיכך, אאמוד את ההשבחה בגין תוכנית תא/5000 בנפרד מתוכנית תא/4007 (תבחן במסגרת מינוי מס' 195-2021) ובדומה לעמדות הצדדים, הזכויות במצב חדש יוערכו מכח תוכנית תא/4007.

המחלוקות בין הצדדים לא נסבו סביב עצם ההשבחה ואף לא באשר למטודה לחישובה, אלא לגבי קביעת מרכיב פוטנציאל השווי במצב קודם, במצב חדש לגבי חלק מערכי שווי, התחשבות בעסקת המכר בנכס, מקדם המושעא ונושא זיהום הקרקע והאויר.

בטבלאות הבאות אציג את ההסכמות והמחלוקות של הצדדים הן לגבי ערכי השווי והן לגבי נושא המקדמים.

קביעת הצדדים לגבי שווי מ"ר מבונה בשימושים השונים					
מהות	**משיבה**		**מבקש**		
מסחר	₪	10,600	₪	10,000	
משרדים	₪	4,500	₪	4,500	
מגורים	₪	16,000	₪	11,000	

מקדמי השווי למרכיבים השונים		
מהות	**משיבה**	**מבקש**
דירות קטנות	1.1	1.1
דירות להשכרה	0.55	0.55
דחיה (1.5 שנים 6%)	0.92	0.92
מושעא/מורכבות פרויקט	0.8	0.7
הפחתה לגודל	0.9	0.9
זיהום קרקע		0.9
עלות בניה של מ"ר ציבורי	₪ 10,000	₪ 10,000

<u>שווי במצב קודם</u>:

הצדדים מסכימים לגבי השווי במצב קודם, למעט באשר לתוספת הפוטנציאל בשיעור 35% שקבע שמאי המבקשת לזכויות מכח תכנית 1043א'.

שמאי המבקשת טוען לפוטנציאל תכנוני כללי הנובע מהתכניות[12] שאושרו/הוגשו להפקדה במהלך השנים במעטפת הגיאוגרפית של מתחם יקנעם[13], בהן ייעודי הקרקע וזכויות הבניה שונו ביחס לייעוד וזכויות הבניה מכח תכנית 1043א'. כמו כן ציטט מ"מסמך המדיניות נחלת יצחק" של עיריית ת"א המציג מדיניות תכנונית

[12] בשומתו בעמוד 16 ואילך מפנה לדוגמאות משנת 2002 ועד 2011, כגון "טחנת הקמח מוזס", "מתחם תע"ש על פרשת דרכים".

[13] מפורטות בשומתו בעמודים 16-18.

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

מוצעת במסגרתה מופיעה, בין היתר, טבלת זכויות בניה המתייחסת למתחם עמק ברכה. בהתאם לנתונים אלו קבע תוספת של 35% לשווי הזכויות התב"עיות החלות על הנכס, זאת בדומה לפוטנציאל הכללי המוזכר בפס"ד לוסטרניק[14].

שמאי המשיבה בתגובתו לשומת המבקשת טוען שהנסיבות בפס"ד 'לוסטרניק' ו'דלי דליה' שונות מהמקרה הנדון מאחר ובשני פס"ד מדובר בנכס חקלאי בלתי מתוכנן, לעומת הנכס הנדון לגביו קיימות תוכניות מפורטות. לטענתו בשוק לא מקובל לקבוע פוטנציאל שווי. לחיזוק עמדתו ציטט פס"ד שתמכו בעמדה שאין להכיר בפוטנציאל כללי בשווי במצב קודם[15] והכרעות של שמאים מכריעים[16] שהכריעו בנושא בדומה לגישתו.

סוגיית הפוטנציאל הכללי שהוצגה **בפס"ד לוסטרניק** עסקה במקרקעין שחלק ממנו בייעוד לבניה וחלק בייעוד חקלאי. החלקה ממוקמת באזור מגורים (בצמוד לפקולטה לחקלאות, בסמוך למכון וייצמן ובצמוד לשכונת צמודי קרקע). לעניות דעתי, **הסוגיה המרכזית שעמדה לבחינה בפס"ד היא האם לקרקע בייעוד נחות מהקרקעות בסביבתה קיים מרכיב של פוטנציאל שווי כללי הנובע מהצפיות של השוק לשינוי ייעוד החלקה.**

נכסי מקרקעין מעצם טבעם הינם נכסים בעלי פוטנציאל השבחה הנובע ממספר סיבות כגון: החלטות תכנוניות (אישורי תכניות, הקלות), מדיניות ממשלה (שינוי גבולות ישובים, יישוב אזורים מסויימים בארץ, פרוייקטים לאומיים כגון כביש 6), מדיניות העירייה (מסמכי מדיניות), שינויים כלכליים, שינויים דמוגרפיים, קצב גידול האוכלוסיה (שינוי דרמטי כגון עליה), השפעות חיצוניות (גורמים המשפיעים על תושבי חוץ לקנות נכסים בישראל), קצב עלית מחירים שנתי ארוך טווח ועוד[17].

פוטנציאל ההשבחה חל על כל סוגי המקרקעין. נכסי מקרקעין בייעוד חקלאי מהווים בדר"כ את הסמן הבולט של הפוטנציאל, אבל כאמור, אינם יחודיים כבעלי פוטנציאל. למעשה כל נכס מקרקעין הנמצא בצמוד/בסמיכות לסביבה הממוצבת גבוה יותר, מבחינת ייעוד תכנוני, היא בעלת פוטנציאל כללי ליישר קו עם סביבתה.

הסוגיה המרכזית בבואנו לבחון את נושא הפוטנציאל הגלום בנכס מקרקעין, בהקשר של היטל השבחה, היא **היכולת לעשות הבחנה/הפרדה בין פוטנציאל הנובע ישירות מהתוכנית ערב אישורה, אותו יש לנטרל מהשווי, לבין הפוטנציאל הנובע מגורמים אחרים שצויינו לעיל** (כולל בפס"ד לוסטרניק). מלאכה זו המוטלת על שמאי המקרקעין אינה פשוטה כלל ולעיתים כמעט בלתי אפשרית, מאחר ומדובר בשוק מורכב המושפע מגורמים רבים שלעתים קרובות משולבים זה בזה. לכן שיעור הסטיה בקביעת הפוטנציאל הכללי עלול להיות גדול מהמקובל. אין מדובר בבחינת פוטנציאל בתנאי מעבדה; בה נמצאים שני אזורים סמוכים בעלי יעוד

---

[14] רע"א 4487/01 ועדת הערר המקומית רחובות נגד לוסטרניק, [פורסם בנבו] (22.6.03)

[15] עמ"נ 23701-03-14 חיורי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון (פורסם בנבו 9/9/914). עמ"נ 36933-04-14 סי. בי. די. סטאר ניהול בינלאומי נ. ועדה מקומית י-ם.

[16] אייל יצחקי גו"ח 7082/1,2,3, שושי שרביט בגו"ח 2071/223,300

[17] בפס"ד לוסטרניק בע' 537 מצוטט האמור בספרו של ה' רוסטוביץ "היטל השבחה" בע' 272.

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

דומה, באחד קיים פוטנציאל כללי ובשני לא קיים או קיים בשיעור קטן משמעותית, ובכך ניתן לזהות את שיעור הפוטנציאל באופן מובהק יחסית.

בפס"ד דיניש[18] בסיפא של ס' 12 קיימת התייחסות לנושא הציפייה:

> ***נמצא אפוא, שלצורך היטל השבחה, הערכת שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם אינה זהה בהכרח לשווי השוק כמשמעותו האובייקטיבית. עורך השומה אמור להפחית משווי השוק האובייקטיבי את אותה עלייה בשווי המקרקעין שהיא תוצאה ישירה מהציפייה לעליית ערך עקב התכנית המשביחה. ונדגיש: אין הכוונה שיש לנטרל כל עליית ערך, אלא רק כזו שהיא <u>תוצאה ישירה</u> של התכנית.***

המסקנה שעולה מפס"ד זה באשר לנושא הציפייה, בדומה ללוסטרניק, היא <u>שיש לנטרל רק את עלית השווי הנובעת מציפיות הקשורות ישירות לתוכנית החדשה אך לא את עלית השווי הנובעת מהציפייה הכללית</u>.

במקרה הנדון מדובר במתחם בייעוד לתעסוקה עם זכויות בניה מצומצמות יחסית (תכנית 1043א – זכויות של 200% בניה). בדומה לשמאי המבקשת סקרתי כרונולוגית את התכניות שהופקדו/אושרו באזור התעסוקה 'נחלת יצחק' במהלך השנים שחלפו בין תוכנית 1043א' לתוכנית תא/5000. הסקירה מצויינת בנספחים א' וב', המצ"ב בסוף ההכרעה. ניתן לראות שהמגמה של שינוי מייעוד תעסוקה לייעוד לתעסוקה המשלב שימושים למשרדים, מסחר ומגורים, באה לידי ביטוי בתכניות; תא/2653 – מתחם תע"ש על פרשת דרכים, תא/3401א – מתחם יגאל אלון – עמק ברכה, תא/3803 – הקמת מרכז תעסוקה – נחלת יצחק. תוכניות אלו אותתו לציבור על הכיוון אליו אזור התעשיה הולך מבחינת תכנונית ויצרו ציפיה כללית לשינוי יעוד דומה בעתיד בנכסים במתחם בהם לא השתנה הייעוד.

המסמך המשמעותי ובעל המשקל המכריע בקביעת הפוטנציאל הכללי במקרה הנדון הנו **מסמך המדיניות נחלת יצחק מס' 12-2005ב'-6 מיום 18/05/2005** שהוציאה עיריית ת"א. המשקל המכריע שאני מייחס למסמך זה נובע מכך שהוא **מסמן את הכיוון התכנוני הכללי שהרשות המתכננת** רואה בהקשר לאיזור התעשיה נחלת יצחק בכלל ומתחם עמק ברכה, בו ממוקם הנכס מושא השומה, בפרט. במסמך מצויין כדלקמן:

> **"במתחם עמק ברכה, מוצע לאשר עד 300% למתחמי איחוד מעל 2 דונם, בדומה לתב"ע 3401, וזאת על מנת לתת תמריץ נוסף לאיחוד החלקות הקטנות (400 מ"ר) המאפיינות את המתחם. כל זאת בכפוף לבחינה פרטנית של כל מתחם איחוד לעניין ההשלכות על מבני המגורים הסמוכים, ואישור תוכנית עיצוב אדריכלית התואמת את עקרונות הבינוי של מדיניות זו."**

לצורך אומדן הפוטנציאל הכללי הנובע ממסמך זה, השוואתי את היקף הגדלת הזכויות בייעוד הקיים (תעסוקה) הנובע מהמסמך, קרי, 300% לעומת המצב התכנוני הקיים מכח תוכנית תא/1043א' – 200%. אומנם מדובר במסמך מדיניות שהוציאה הועדה המקומית לתו"ב המשמש כקו מנחה לאישור תוכניות, אך הוא אינו מסמך סטוטורי. מפאת הזהירות אני מפחית מתוספת היקף הזכויות הנובעת ממסמך המדיניות כדלקמן:

- **מקדם אי ודאות** - מאחר והזכויות הינן מכח מסמך המדיניות ולא מכח תכנית אני **מפחית 30%**.

[18] עמנ (ת"א) 19341-04-19 ועדה מקומית לתו"ב ת"א נ. ב' דיניש 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

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

תאריך: 05/01/2022
מס' מינוי: 194-2021
מספרנו: 65-194-2021

- **מקדם דחיה** - הסבירות להוצאת היתר בניה מכח התכנית (בין היתר עיכוב הנובע מהצורך לאחד חלקות לשטח מינימלי של מעל 2 דונם), הינה תחת הנחה של **דחיה של 10 שנים בשיעור היוון של 6%.**
- **נטרול פוטנציאל בעסקאות ההשוואה** - מאחר ויתכן ובחלק מעסקאות ההשוואה קיים מרכיב של פוטנציאל תכנוני כללי, **אני מפחית 20%.**
- **היטל השבחה -** יש לנכות מהפוטנציאל את מרכיב היטל ההשבחה הצפוי בשיעור של **50%.**

<u>להלן תחשיב של מרכיב פוטנציאל התכנוני הכללי בנכס</u>:

אומדן תוספת הפוטנציאל במצב קודם					
מקור זכויות	**עיקריות**	**מקדם שווי**	**שירות**	**מקדם שווי**	**זכויות מתואמות**
סה"כ זכויות מכח תכנית 1043א'	200%	1	70%	0.5	235%
סה"כ הזכויות הנובעות ממסמך המדיניות	300%	1	105%	0.5	353%
	תוספת זכויות הבניה				118%
	מקדם אי וודאות לאישור התכנית				0.7
	דחיה למימוש 10 שנים בשיעור 6%				0.56
	מקדם נטרול פוטנציאל בעסקאות השוואה				0.8
	היטל השבחה בשיעור 50%				0.5
	תוספת הפוטנציאל התכנוני הכללי				**0.18**

בחלק מהתוכניות שאושרו באזור התעשיה 'נחלת יצחק' ישנן גם תוכניות המשלבות תעסוקה עם מגורים, הן לא הובאו בתחשיב מרכיב הפוטנציאל הכללי הנובע מהן, למרות שקיימת סבירות מסויימת להשפעתן, מאחר ונושא הפוטנציאל הכללי רגיש מבחינת ההטיה המובנת בו מהסיבות שציינתי לעיל. בנסיבות אחרות בהן לא היה קיים מסמך מדיניות כמקרה דנן, הדומננטי בהשפעתו, הייתי בוחן גם את השפעת תוכניות מסוג זה.

לפיכך, התחשיב הנ"ל מהווה את <u>הסף התחתון</u> לפוטנציאל התכנוני הכללי שניתן לשייך לנכס מושא השומה.

יוער, החישוב הנ"ל נכון לנסיבות התכנוניות והכלליות שמאפיינות את הנכס מושא השומה, ובכל נכס אחר יש לבחון את נושא הפוטנציאל בזהירות הראויה בהתאם לנסיבות הייחודיות לו.

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל מסקנה, בנסיבות הקיימות, שמקדם הפוטנציאל התכנוני הכללי במצב קודם הינו 1.18.

<u>השטח לחישוב הזכויות במצב קודם</u> – שני הצדדים לא חלוקים בנושא וחישבו את הזכויות במצב קודם משטח נטו, ובמצב יוצא בהתאם לחלקם של הבעלים בטבלת ההקצאה. אני חולק על עמדתם לגבי קביעתם לגבי מצב קודם ומסכים עימם לגבי מצב חדש, כמפורט בהכרעותיי במתחם[19] ואחזור בקצרה על שיקוליי והחלטתי

[19] גו"ח 7110/21 רחוב יקנעם 6, גו"ח 7110/321 יוקנעם 5, גו"ח 7110/162 רחוב עמק ברכה 9, גו"ח 7110/164 רחוב יקנעם 4, ת"א.

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: 05/01/2022
מס' מינוי: 194-2021
מספרנו: 65-194-2021

להתייחס לחישוב הזכויות במצב קודם לפי <u>שטח ברוטו</u> ובמצב חדש שווי הזכויות נגזר מחלקם של הבעלים בטבלת האיזון של תוכנית תא/4007.

מאחר ומדובר בסוגיה משפטית, לצדדים יש אפשרות לערער על החלטתי בסוגיה בערכאות המתאימות.

הוועדה המחוזית לתו"ב מחוז ת"א[20] דנה, 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.

במהלך דיון של הועדה לגבי הנחיות להכנת טבלת האיזון במסגרת איחוד וחלוקה (תוכנית 4007), התייחסה הוועדה 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, אך החלטתה חלה על כל החלקות במתחם הנדון.

מכתב המהנדס הועדה מיום 26/04/1982, 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) 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 לעירייה, 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 שבמהלך השנים ניתנו היתרים[21] למספר חלקות בתוכנית בהתאם לשטחן ברוטו, מכתב המהנדס שהסתמך על חוו"ד יועמ"ש הועדה המקומית לתו"ב[22] 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.

שטח החלקה מושא השומה שנכנס בטבלת ההקצאה והאיזון הינו השטח 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

---

[20] מסמך החלטות מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1248 שהתקיימה בתאריך 16.1.17 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

[21] 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,

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

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: 05/01/2022

מס' מינוי: 194-2021

מספרנו: 65-194-2021

במסגרת טבלת ההקצאה והאיזון, מאחר ומדובר בשני הליכים נפרדים שקיימת בניהם זיקה תכנונית אך חלק מהשיקולים והעקרונות להכנת טבלת הקצאה ואיזון וחישוב היטל השבחה הינם שונים.

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

טבלת הקצאה ואיזון – בהתאם לפסיקה ותקן 15 אין לבצע שחזור זכויות[23] 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. 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 כלל ציבור הנהנים מהם ולא רק על בעלי החלקות בהן התבצעה ההפקעה[24]. 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 התואם לייעודי מרכיביו.

חישוב היטל השבחה – בהתאם **להלכת פימיני**[25] 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 שווי הנכס במצב הקודם הינו בהתאם לסך הזכויות בנכס הנובעות מרצף התוכניות החלות על הנכס עד מועד אישור התוכנית החדשה**. לפיכך, קיימת **וודאות גבוהה לכך, שטרם אישור תא/5000, היה ניתן היתר בניה המתבסס על חישוב הזכויות משטח מגרש ברוטו המתבסס על מכתב מהנדס העיריה בזמנו ועל ההיתר בחלקה 321 בגוש 7110, יקנעם 5.**

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

במצב חדש הזכויות של הנכס מושא השומה הינן מכוח תוכנית תא/4007 ולכן יחושבו בהתאם לחלקו היחסי

---

[23] 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.

[24] 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).

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

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: 05/01/2022

מס' מינוי: 194-2021

מספרנו: 65-194-2021

של הבעלים במגרש 1A, שחושב במסגרת טבלת ההקצאה והאיזון של התוכנית,**קרי, 5.78% מסך הזכויות.**

<u>ערכי שווי</u> –

מגורים – שמאי המשיבה קבע **שווי של 16,000 ₪ למ"ר מבונה** בהתבסס על נתונים מרחובות בסביבת הנכס. שמאי המבקשת התבסס על עסקאות ממגדלי ת"א, רחוב תוצרת הארץ ונחלת יצחק 14 ועסקאות ברחוב יגאל אלון 76, שומות מכרעות, חוו"ד מומחה לבית משפט. קבע **שווי מ"ר מבונה 11,000 ₪.**

משרדים - שמאי המשיבה התבסס על חוזים ועסקאות שנערכו בסמוך לתאריך הקובע ועסקאות דמי שכירות וקבע **שווי מ"ר מבונה מגלם חניה בסך 4,500 ₪**. שמאי המבקש הסכימו לכך.

מסחר – שמאי המשיבה בהתבסס על עסקאות ממערב לאיילון קבע שווי של **10,600 ₪ למ"ר מבונה,** בעוד שמאי המבקשת, בהתבסס על שומות במתחם מוטורולה ושומות מכריעות במתחמי 'יד חרוצים', 'חסן ערפה' ובמגדל 'סוזוקי' וקבע **שווי מ"ר מבונה בסך 10,000 ₪.**

<u>בהערכותיי במתחם תוכנית **תא/4007** קבעתי את השוויים הבאים של מ"ר מבונה</u>:

מגורים - **15,200 ₪.**

משרדים - **4,000 ₪ ללא שטחי שירות ו- 4,450 ₪ כולל שטח שירות.**

מסחר - **11,000 ₪.**

חלפה תקופה של כשנה וחצי בלבד בין מועדי התוכניות וחלק מהשוויים לא השתנו אצל הצדדים[26]. בחנתי את השינוי במחירים שחל בין התקופות בין היתר נעזרתי במחירי הדיור המופיעים בלשכה המרכזית לסטטיסיקה, דוחות נת"מ, סקר עסקאות שבחנתי ובנתונים משומת קפלנר.

שינוי מחירי מ"ר בנוי/מבונה למשרדים – נלקחו מאתר של נת"מ								
נתון/תקופה	חציון ראשון 2017		חציון שני 2017		חציון ראשון 2018		שינוי תקופתי ב- %
דמש"ח למ"ר	103.75		100.83		106		
שיעור תשואה שנתי	7.6%		7.5%		7.5%		
שווי מ"ר משרדים	**16,382**	₪	**16,133**	₪	**16,960**	₪	**3.53%**
עלות בניה לפי מחירון דקל	4,540	₪	4,590	₪	4,590	₪	
מקדם כלליות	1.3		1.3		1.3		
עלויות גמר	1,500	₪	1,500	₪	1,500	₪	
סך עלות בניה	7,402	₪	7,467	₪	7,467	₪	
רווח יזמי	1.25		1.25		1.25		
שווי מ"ר מבונה	**5,703**	₪	**5,439**	₪	**6,101**	₪	**6.97%**

שווי מ"ר משרדים נקבע בהתאם לקביעתי בת/4007 ובהתאם לשינוי בעלית השווי של 6.79%.

[26] בתוכנית תא/4007 את המשיבה מייצגת שמאית אחרת.

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

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

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

א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 05/01/2022
מס' מינוי: 194-2021
מספרנו: 65-194-2021

שווי מ"ר משרדים ללא שטחי שירות – 3,740 ₪ וכולל שטח שירות – 4,160 ₪.

עסקאות למגורים שסקרתי בבניינים חדשים יחסית ברחוב תוצרת הארץ:

מגורים דירות 4 ו- 5 חדרים ברחוב תוצרת הארץ 11-9 גו"ח 7093/549								
תאריך	שטח במ"ר	שנת בניה	קומה	חד'	חניה	תמורה	שווי מ"ר בנוי	שווי מ"ר בנוי מתואם
27/12/2015	125	2014	10	5	0	₪ 3,100,000	₪ 24,800	₪ 24,800
29/12/2015	125	2015	32	5	0	₪ 3,070,000	₪ 24,560	₪ 24,560
22/03/2016	100	2014	31	4	0	₪ 3,500,000	₪ 35,000	₪ 35,000
23/03/2016	98	2013	14	4	0	₪ 3,000,000	₪ 30,612	₪ 30,612
16/06/2016	125	2014	16	5	0	₪ 3,429,835	₪ 27,439	₪ 27,439
23/08/2016	120	2014	17	5	2	₪ 3,200,000	₪ 26,667	₪ 25,250
15/08/2016	96	2014	32	4	0	₪ 1,843,750	₪ 19,206	₪ 19,206
07/01/2016	125	2014	28	5	1	₪ 3,350,000	₪ 26,800	₪ 26,800
28/07/2016	97	2014	18	4	0	₪ 3,220,000	₪ 33,196	₪ 33,196
08/12/2016	96	2014	10	4	0	₪ 2,400,000	₪ 25,000	₪ 25,000
28/01/2016	120	2014	26	5	1	₪ 3,200,000	₪ 26,667	₪ 26,667
07/06/2017	97	2015	22	4	2	₪ 3,360,000	₪ 34,639	₪ 32,887
29/08/2017	125	2014	24	5	2	₪ 3,649,999	₪ 29,200	₪ 27,840
23/03/2017	132	2015	17	5	0	₪ 3,550,000	₪ 26,894	₪ 26,894
21/08/2017	100	2014	19	4	2	₪ 3,585,000	₪ 35,850	₪ 34,150
26/10/2017	121	2014	13	5	1	₪ 3,625,000	₪ 29,959	₪ 29,959
23/11/2017	115	2014	5	5	1	₪ 3,399,999	₪ 29,565	₪ 29,565
						ממוצע	₪ **28,591**	₪ **28,225**
						מע"מ	1.17	
						רווח יזמי	1.15	
						עלות בניה	₪6,336	
						שווי מר"מ	₪14,913	₪14,641
						מקדם מיקום	1.03	₪15,080
						שווי מ"ר מבונה במעוגל		**₪15,100**

הערות:

- **שווי מ"ר בנוי מתואם** – הכוונה לשווי מ"ר בנוי לחניה אחת לאחר קיזוז חניה בשווי 170,000 ₪ במקרים שהעסקה כללה יותר מחניה אחת. במקומות בהן מצויינת חניה 0 הכוונה לעסקאה שכללה חניה אחת.
- **עלות הבניה הינה בהתאם למחירון דקל 12/2016 בתוספת של 35% כלליות.**

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: 05/01/2022

מס' מינוי: 194-2021

מספרנו: 65-194-2021

מסחר – העסקאות והשווי שקבע שמאי המשיבה סבירים בעיני ולפיכך, שווי למ"ר מבונה הינו **10,600** ₪.
לאחר שבחנתי את העסקאות שהציגו הצדדים, עסקאות בסביבה, הכרעות שמאים מכריעים במתחם, הכרעותיי במתחם (ואף בחלקה עצמה לתוכנית 4007) ופרק הזמן הקצר שעבר בין תוכנית תא/5000 לתוכנית תא/4007, הגעתי לכלל מסקנה ששווי מ"ר מבונה בכל אחד מהשימושים כדלקמן:

מועדים קובעים	24/07/2018		06/01/2017	
מהות	קביעתי ל- 4007		קביעתי ל- 5000	כולל שטח שירות
מסחר	11,000 ₪		**10,600** ₪	
משרדים	4,000 ₪	4,450 ₪	**3,740** ₪	**4,160** ₪
מגורים	15,200 ₪		**15,100** ₪	

להלן המקדמים שהוצגו בשומות הצדדים:

מהות	עמדת המשיבה	עמדת המבקש
דירות גדולות	1	
דירות קטנות	1.1	1.05
דירות להשכרה	0.55	0.23
דחיה (1.5 שנים בשיעור 6%)	0.92	0.92
מושעא/מורכבות פרוייקט	0.8	0.7
הפחתה לגודל	0.9	0.9
זיהום קרקע		0.9

<u>מקדם הדחיה</u> – שני הצדדים מסכים לדחייה לפרק זמן של 1.5 שנים, פרק הזמן שעבר מאישור תא/5000 עד לאישור תא/4007 ובשיעור היוון של 6%. אני מסכים עם הצדדים במיוחד לאור העובדה שבמועד אישור תוכנית תא/5000, תוכנית תא/4007 הייתה בשלב מתקדם של אישור.

<u>מקדם המושעא/מורכבות הפרויקט</u> – המחלוקת בין הצדדים נובעת מכך ששמאי המבקשת מגלם במקדם גם את מרכיב אי הוודאות. באופן עקרוני אני מסכים עימו שבתוכנית כוללנית יש מרכיב אי וודאות גדול באשר להיקף ותמהיל זכויות הבניה. אך מאחר וגם הוא ביסס את היקף זכויות הבניה על תוכנית 4007, הרי נושא אי הוודאות מצטמצם לנושא המושעא בלבד. לעניין המושעא יש לזכור שמתחם זה למרות האטרקטיביות הרבה בו עקב זכויות הבניה הנדיבות, זה למעלה מ- 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- 5.5 שנים. מאחר ומקדם הדחיה הוא ל- 1.5 שנים, המרכיב של המושעא נובע מדחייה של 4 שנים בלבד בשיעור היוון של 6%. לפיכך, במעוגל **המקדם הינו 0.8.**

<u>מקדם לגודל</u> – קיימת הסכמה בין הצדדים למקדם של **0.9**. לאור היקף הבניה ומורכבות הפרויקט אני סבור שתהיה דחיה של 2.5 שנים מעבר למקובל, בשיעור של 5%. קרי מקדם של **0.885**.

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: 05/01/2022

מס' מינוי: 194-2021

מספרנו: 65-194-2021

<u>מקדמי שווי לדירות</u> – אקדים ואומר שאני מסכים עם עמדת שמאי המשיבה לגבי המקדמים.

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

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

<u>עלות המטלה הציבורית</u> – המטלה הציבורית מעוגנת בהוראות תקנון תוכנית 4007 ובמסגרתה נקבעו השטחים הציבוריים הנדרשים לבנית המבנים בהיקף של 1,500 מ"ר. לשטח זה יש להוסיף העמסת שטחי שירות של כ- 35%. כמו כן צוין שבניה זו תהיה בקומת הקרקע ובקומה הראשונה במגדל[27] הבניה תהיה ברמת מעטפת. לגבי עלות הבניה איני חושב שהן ברמת העלות של בנית משרדים וזאת מאחר ולמבני ציבור מסוגים שונים ישנם תקני בניה שחייבים לעמוד בהם ולכן יש לקבוע את העלות בהתאם לעלויות של מבני ציבור. עמיתי השמאית המכריעה הגב' נורית ג'רבי[28] קבעה שעלות זו הינה 8,500 ₪ למ"ר בהתאמה בהתבסס על נתונים מחוברת דקל מחודש יולי 2018. אני מסכים עם קביעתה וממדד את העלות בהתאם למדד המחירים לבניה לסך **8,290** ₪.

<u>עלות בנית החניות למבני ציבור</u>- בהתאם לנספח התנועה דרושים 19 מקומות חניה לצורך זה. עלות בנית חניות במרתף הינה 2,730 ₪/מ"ר[29] ובתוספת עלויות עקיפות של כ- 30%. העלות למקום חניה בשטח של 35 מ"ר **היא 124,215** ₪.

<u>שווי קרקע לחניה עודפת</u> – סוגיה זו לא הועלתה בשומות הצדדים אך הוזכרה ע"י שמאי המשיבה בתגובתו ובמהלך 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. שווי חניה הינו כ- 170,000 ₪[30] בניכוי 20% רווח יזמי ועלות בניה של 124,215 ₪ מתקבל שווי קרקע לחניה של **17,450** ₪.

<u>מקדם בגין זיהום קרקע</u> – נושא זה הובא בתחשיב המבקשת בלבד ועלה במסגרת הדיון. המתחם ממוקם באזור תעשייה ותיקה עם מפעלים ומוסכים רבים שהחשש שבמהלך השנים זיהמו את הקרקע אינו קטן. באתר GIS

[27] סעיף ב.יא לתקנון התוכנית.

[28] בשומה מכרעת בגו"ח 7110/34.

[29] לפי מחירון דקל למרץ 17 עלות בניה למרתף בבניין משרדים.

[30] בשומת קפלנר הוצגו מספר נכסים בהן חניות מושכרות ב- 1,000 ₪ לחודש, שיעור היוון של 7% ובמעוגל שווי חניה כ- 170,000 ₪.

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: 05/01/2022

מס' מינוי: 194-2021

מספרנו: 65-194-2021

של עיריית ת"א, במתחם התוכנית קיימות שתי חלקות; חלקה 164 מסומנת כאתר מזוהם וחלקה 25 מסומנת כאתר החשוד כמזוהם. כל עוד לא תערך בדיקה מקצועית (תנאי סף לאישור ההיתר הבניה[31]) לא ניתן לקבוע באופן מדויק את היקף ההשפעה שיש למרכיב זה על שווי המתחם. יוער, שבהתאם לנספח הבינוי של תוכנית תא/4007 מתוכננים 6 קומות מרתף ובמהלך החפירה עלולים להתגלות ממצאי זיהום נוספים. מתוך זהירות יתרה ולאור שווי המתחם **אני סבור שיש לתת הפחתה המשקפת דחייה של כשנה בשיעור היוון של 5%.** שמאי המשיבה טען שנושא זיהום הקרקע מתקזז בשני המצבים. אציין שהיקף החפירה במצב קודם היה לקומת מרתף אחת, אם בכלל, לחלקה אחת או למחציתה ובמצב זה הסיכוי לגילוי זיהום קרקע ועלות פינויו קטנים לעין ערוך מהסיכוי והעלות במצב חדש ולכן הם זניחים ולא ברי השוואה. מה גם שהפחתה בשיעור כ-5% היא זהירה. לא התייחסתי לזיהום האוויר, מאחר ואין בידי כלים לבחון את השפעתו/נטרולו (למעט העובדה שבתהליך רישוי תוכנית תא/4007 הנושא עלה והתוכנית אושרה) וזיהום האויר קיים בשני מצבי התוכנית.

<u>תוכנית מתכללה</u> – ב"כ המבקשת טען להתכללות התוכנית ולכך שיש לקחת מקדם הפחתה בגין זאת. מנגד שמאי המשיבה מציין שמדובר בתקופה של 15 שנים ולוועדה יש סמכות להאריכה. כמו כן שוויו של המתחם עולה בקצב מהיר וקיימת מוטיבציה של בעלי המתחם למימוש הזכויות. **לכן יש לדחות טענה זו.**

אני מסכים עם טיעוני שמאי המשיבה ולפיכך, אין משמעות מעשית לסעיף ההתכללות של התוכנית.

<u>עסקת המכר בחלקה</u> – בתאריך 08/11/2017 נמכרה מחצית מחלקה 21 (המחצית המזרחית) ע"י מנהל העיזבון בסך 8,555,555 ₪ + מע"מ. הצדדים חלוקים לעניין משקל העסקה שנחתמה כ-8 חודשים לפני אישור תוכנית תא/4007, כ- 9 חודשים לאחר שומת מומחה בית המשפט, שמאית המקרקעין הגב' נעמי קפלנר, שנערכה לאחר ההכרעה בהתנגדויות לתוכנית, ושומתה משקפת את ההוראות התוכנית למעט התייחסות לנושא הממ"דים.

השאלה המרכזית באשר למשקל 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 ומדובר בעסקה אחת בלבד שקשה להסתמך עליה בלבד בעוד שמאי המבקשת ובאי כוחה טוענים לעסקה בשווי שוק.

בדיון שנערך בפני, שמאי המבקשת, באי כוחה עו"ד צבי שוב ואייל אוליקר ועו"ד רמי ביאזי מנהל העזבון של הנכס, הציגו באופן מפורט את הליך המכירה והנסיבות הכרוכות בו. להלן סיכום דבריו של עו"ד ביאזי, מנהל העזבון, בדיון שנערך בפני:

> ***"בין היורשים קיים סכסוך. בשלב מסויים התבקש אישור מבית המשפט להוציא את הנכס למכירה דרך בית המשפט ע"י מנהל העזבון. פורסמה מודעה בעיתון והתקבלו כמה הצעות כשהגבוהה מבניהן הייתה כ-5 מש"ח[32]. לטובת המכירה התבססתי על 2 חוו"ד- הראשונה של מר יוסי אגסי שהעריך***

[31] 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 ".

[32] הפרסום הראשון היה בשנת 2016.

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: 05/01/2022

מס' מינוי: 194-2021

מספרנו: 65-194-2021

את הנכס בכ-8 מש"ח. לאחר שלא הצלחנו למכור את הנכס, פניתי לבית המשפט למינוי שמאי נוסף להערכת הנכס. מונתה הגב' נעמי קפלנר[33] שהעריכה את הנכס בכ-10 מש"ח. בעקבות זאת פרסמתי שוב בעיתון ולא הוגשו הצעות בכתב מסודרות אבל פנו שני אנשים איתם נוהל מו"מ במקביל, האחד הציע 7 מש"ח והשני 8.5 מש"ח. הצעת ה- 8.5 מש"ח הוגשה לבי"מ יחד עם שמאות נעמי קפלנר וביהמ"ש אישר את המכירה."

שמאי המבקשת וב"כ הציגו עסקה זו כ"עסקת זהב" שנערכה בין אישור תוכנית תא/5000 ל- תא/4007. ולראיה לנכונותה, בית המשפט ומס שבח קיבלו את השווי.

התמונה העולה מדברי עו"ד ביאזי היא שמדובר בעסקת מכר הדומה למסגרת של כינוס נכסים, בהליך ששאף ככל האפשר להתקרב להליך בשוק חופשי, אך לא באופן מלא וזאת, בין היתר, מאחר ומנהל העזבון היה כבול בלוח זמנים למכירת הנכס ומבין שתי הצעות בלבד הגיש את הגבוהה מבניהן לאישור בית המשפט. כמו כן אי אפשר להתעלם מהעובדה שמדובר בעסקה בודדת שאינה בהכרח משקפת את שווי השוק במתחם במיוחד לאור הפער בינה לבין עסקאות ההשוואה מהסביבה הקרובה. בבחינת העסקה הובאו בחשבון; תוספת לשווי בסך 12%, תוספת שווי הממ"דים ועלית שווי של 5.58% עד לתאריך הקובע (4007). ניתוח הערכת השווי של השמאית נעמי קפלנר (להלן שומת קפלנר) ושל עסקת המכר, מציב סימני שאלה לגבי הרלוונטיות של העסקה לצורך ניתוח השווי הריאלי של המתחם. הניתוח יוצג בהמשך.

<u>חישוב ההשבחה</u>:

<u>המטודה</u>:

- השומה נערכה למכר ולכן סך הזכויות כוללים גם את שטחי הממ"דים.
- במצב קודם חישוב משטח ברוטו של סך הזכויות טרם אישור תא/5000 ותוספת בגין פוטנציאל כללי.
- במצב חדש זכויות הבניה חושבו, בדומה לצדדים, בדחיה של הזכויות שאושרו בתא/4007.
- בחנתי את תוצאות שומות עמיתי במתחם המדובר כולל שומת קפלנר, ניתחתי את עסקת המכר במגרש, הכרעותיי במתחם ועסקאות השוואה רלוונטיות למועד הקובע של תא/5000.
- נבחנו ונותחו הממצאים בהתחשב בהפחתות ובתוספות לשווי, וההשבחה חושבה בדחייה של שנה וחצי.

שווי במצב קודם - מסחר ומשרדים				
מהות	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה**		**סה"כ**
מסחר	88.8	₪ 10,600	₪	941,280
משרדים עיקרי	355.2	₪ 3,740	₪	1,328,448
שטחי שירות (35%)	155	₪ 2,556	₪	397,202
שווי ביניים במצב קודם			₪	2,666,930
מקדם הפוטנציאל התכנוני הכללי				1.18
סה"כ שווי הזכויות במצב קודם			₪	**3,156,877**

[33] השומה של נעמי קפלנר מפברואר 2017 אחרי שבינואר 2017 היתה החלטה במחוזית לאשר את תכנית 4007 ולכן שומתה מתייחסת ל-2 התכניות.

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:**

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: 05/01/2022

מס' מינוי: 194-2021

מספרנו: 65-194-2021

עלות בנית שטחי ציבור		
שטח במ"ר	1,500	
מקדם שטח שירות	1.35	
עלות בניה	8,290	₪
בנית מבני ציבור	16,787,250	₪
מס' חניות לציבור	19	
עלות בנית חניה	124,215	₪
סה"כ עלות בנית החניות	2,360,085	₪
סה"כ עלות הבניה	**19,147,335**	₪

מקדמים			
מהות	**שנים**	**שיעור היוון**	**מקדם**
מושעא	4	6%	0.8
גודל	2.5	5%	0.885
זיהום קרקע	1	5%	0.952
מקדם דחיה לאישור התוכנית	1.5	6%	0.916

סיכום שומות מכרעות לתוכנית תא' 4007 ושומת בית משפט לעסקה בחלקה						
מקור	**מגורים**	**מסחר**	**תעסוקה/משרדים**		**שווי מקום חניה**	**עלות מטלה ציבורית**
	שווי מ"ר מבונה		**שווי מר"מ מגלם ש"ש**	**שווי מר"מ ללא ש"ש**		
נורית ג'רבי	₪ 15,000	₪ 11,000	₪ 4,300		₪ 24,000	₪ 17,212,500
יגאל יוסף	₪ 15,640	₪ 11,160	₪ 4,450	₪ 4,000	₪ 22,500	₪ 15,800,000
נעמי קפלנר	₪ 11,000	₪ 8,000	₪ 4,485	₪ 3,250	₪ 23,000	₪ 12,300,000

שווי קרקע לחניה		
שווי חניה	170,000	₪
רווח יזמי	20%	
עלות בניה	124,215	₪
שווי קרקע לחניה	**17,450**	₪

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL

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

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

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470

טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 05/01/2022
מס' מינוי: 194-2021
מספרנו: 65-194-2021

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	453.75	
סה"כ שטח מבונה מתואם במר"א			**11,562.75**	
שווי מ"ר מבונה			15,100	₪
סה"כ שווי הזכויות במגורים			**174,597,525**	₪
שווי זכויות למשרדים				
שטח עיקרי במר"מ	30,600	1	30,600	
שווי מ"ר מבונה			4,160	₪
סה"כ שווי הזכויות במשרדים			**127,296,000**	₪
שווי זכויות למסחר				
שטח עיקרי במר"מ	1,650	1	1,650	
שווי מ"ר מבונה (מר"מ)			10,600	₪
סה"כ שווי הזכויות למסחר			**17,490,000**	₪
שווי קרקע לחניה עודפת	**383**	₪ **17,450**	**6,683,350**	₪
שווי ביניים לזכויות במתחם			**326,066,875**	₪
עלות מטלה ציבורית			19,147,335	₪
שווי בניכוי מטלה ציבורית			**306,919,540**	₪
שווי לאחר מקדם מושעא		0.8	245,535,632	₪
שווי לאחר הפחתה לגודל		0.885	217,340,808	₪
שווי בניכוי מקדם אי ודאות (זיהום קרקע)		0.952	206,991,246	₪
שווי המתחם בדחיה ל - 1.5 שנים בשיעור 6%		0.916	**189,667,614**	₪
שווי החלק היחסי של הבעלים		5.78%	**10,962,788**	₪

חישוב היטל ההשבחה		
שווי במצב חדש	10,962,788	₪
שווי במצב קודם	3,156,877	₪
השבחה	7,805,911	₪
היטל השבחה	**3,902,955**	₪

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: 05/01/2022
מס' מינוי: 194-2021
מספרנו: 65-194-2021

ניתוח שומת קפלנר ועסקת המכר בחלקה:

חישוב שיעור עלית שווי המתחם ממועד חוו"ד קפלנר ועסקת המכר עד למועד הקובע של תא/4007			
מקור	**חלק בפרויקט**	**שיעור השינוי מחוו"ד קפלנר**	**שיעור השינוי מעסקת המכר**
מגורים	52.8%	0.66%	0.00%
תעסוקה	45.8%	6.97%	12.17%
שיעור עלית השווי		**3.55%**	**5.58%**

בחינת שומת קפלנר:

שווי המתחם לפי שומת קפלנר מתאריך 28/02/2017		
שווי המתחם	**201,944,466**	₪
תוספת ממ"דים	14,784,000	₪
שווי המתחם כולל ממ"דים	216,728,466	₪
שיעור עלית השווי עד תא/4007	1.035	
שווי המתחם	**224,415,163**	₪
שווי הנכס למועד הערכת קפלנר[34]	**12,461,887**	₪

שווי המתחם לתכנית תא/4007 המתואם (תוספת ממ"דים ושיערוך למועד הקובע של תא/4007) המחושב משומת קפלנר **הינו דומה לשווי המתחם שהעריכו השמאים המכריעים** נורית ג'רבי, יגאל יוסף ואנוכי (לפני ההפחתה בגין חשש לזיהום קרקע). **שווי מתחם בסביבות 227-226 מש"ח.**

כלומר בהתעלם מתחשיב ההפחתה שערכה השמאית קפלנר בגין דחיה ואומדן משוערך של היטל ההשבחה בגין תא\5000, **חוו"ד של קפלנר תואמת את ההערכות של השמאים המכריעים במתחם.**

השווי המתואם[35] **של הנכס למועד ההערכה הינו 12,461,887** ₪ שהוא **כ- 46% יותר מהשווי של הנכס** שנמכר כ- 9 חודשים לאחר מכן.

חשוב לציין שהערכת קפלנר נערכה תחת ההנחה שהבעלים משלמים היטל השבחה רק בגין תא/5000 ולא גם בגין תא/4007. **במידה והיתה מעריכה את הנכס תחת ההנחה שהיה משולם היטל השבחה גם בגין תא/4007 הרי שהערכתה היתה גבוהה יותר.**

[34] שווי הנכס למועד ההערכה של שמאית המקרקעין הגב' נעמי קפלנר 2/2017 בהתאם לחלקו של הנכס כפי שקבע 5.75% (בפועל 5.78%).

[35] בתוספת ממ"דים בלבד ללא שיערוך למועד תא/4007.

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

בחינת עסקת המכר בחלקה מיום אישורה 08/12/2017:

שווי המתחם לפי עסקת המכר ב- 08/12/2017		
מחיר העסקה	**8,555,555**	₪
מחיר בתוספת שווי ממ"דים	9,173,795	₪
מקדם התאמה לשוק החופשי[36]	1.12	
שווי בשוק חופשי	**10,274,650**	₪
שווי הנכס בביטול דחיה של כ- 8 חודשים	**10,733,626**	₪
חלק יחסי במתחם	5.75%	
שווי המתחם	186,671,754	₪
שיעור עליית השווי	1.056	
שווי מתואם של המתחם	**197,082,450**	₪

השווי מתואם של המתחם נמוך בכ- 15% משווי המתחם שקבעו 3 השמאים המכריעים כאמור לעיל.

מסקנות לגבי עסקת המכר:

1. **שווי המתחם שהוערך ע"י 3 שמאים מכריעים הינו בגבולות של 227-226 מש"ח.**
2. **שווי המתחם בחוו"ד קפלנר דומה לקביעות השמאים המכריעים במתחם (כולל שלי ללא הפחתה בגין זיהום קרקע).**
3. **שווי המתחם בעסקת המכר נמוך משמעותית מקביעות השמאים המכריעים במתחם בכ- 15%.**
4. **השווי המתואם של הנכס למועד ההערכה הינו 12,461,887** ₪ שהוא **כ- 46% יותר מהשווי של הנכס** שנמכר כ- 9 חודשים לאחר מכן.
5. **לאור האמור לעיל נראה שהעסקה שנערכה בנכס עצמו ואמורה לשקף את מלא היתרונות והחסרונות שלו, אינה משקפת את השוק החופשי בסביבת הנכס, ולפיכך, איני יכול להיעזר בעסקה זו.**

לאחר בחינת השומות המכרעות במתחם, חוו"ד קפלנר, עסקת המכר שנערכה עם ההתאמות הרלוונטיות הגעתי לכלל מסקנה להשאיר את התחשיב שערכתי על כנו ובהתאם את חישוב היטל ההשבחה.

[36] בבחירת המקדם התלבטתי במנעד של 10%-15% ובסופו של דבר בחרתי ב- 12% מטעמי זהירות כלפי הליך המכירה.

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

10. **<u>הכרעה</u>**

לאור האמור והמפורט לעיל הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה הנובעת מאישור תכנית תא/5000, במימוש בדרך של מכר, לנכס הנמצא במחצית המזרחית של חלקה 21, גוש 7110, יקנעם 6/א, תל אביב -יפו הינה כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תא/5000	**06/01/2017**	**7,805,911 ₪**	**3,902,955 ₪**

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
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

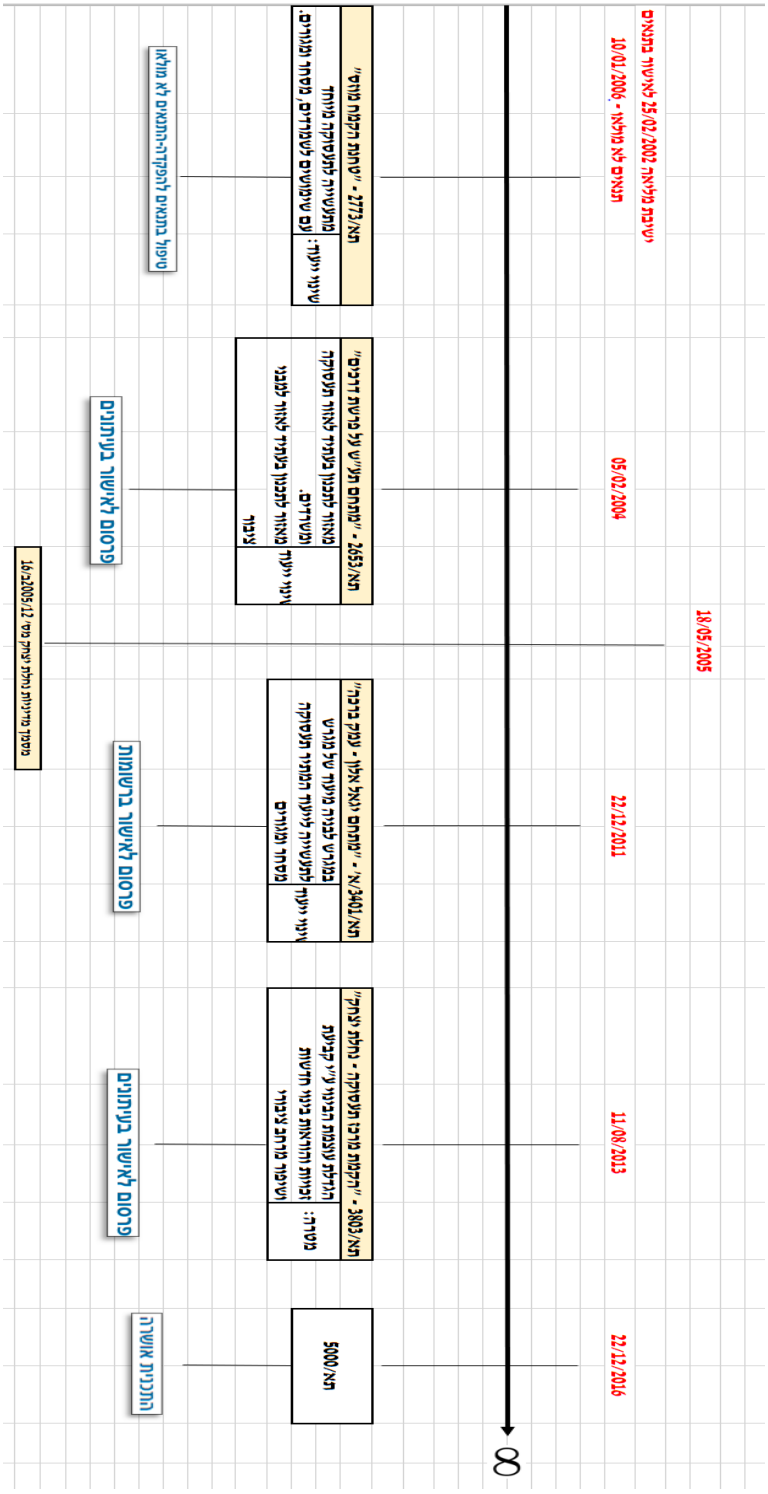
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך: 05/01/2022

מס' מינוי: 194-2021

מספרנו: 65-194-2021

נספח א'



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

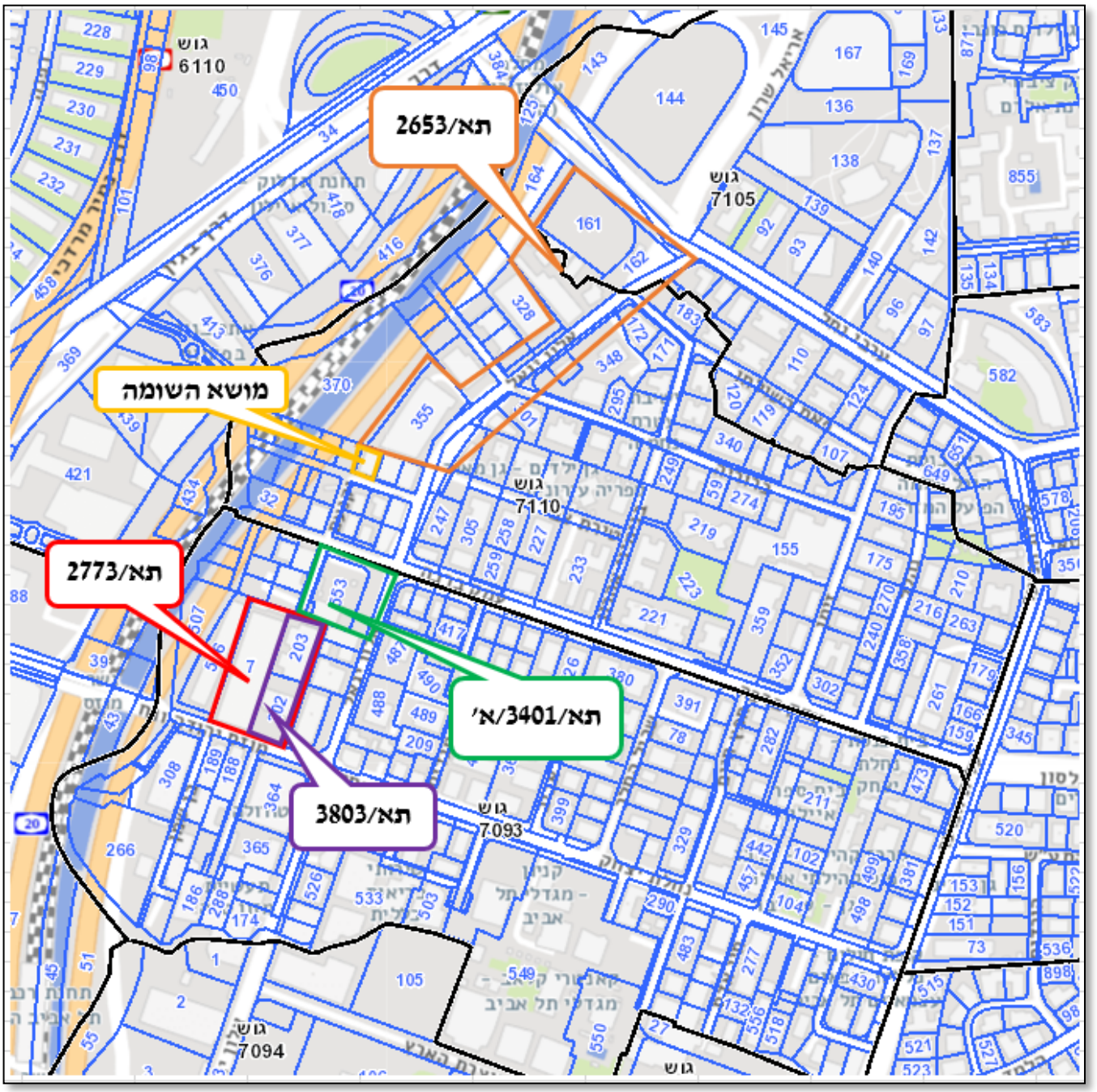
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך: 05/01/2022

מס' מינוי: 194-2021

מספרנו: 65-194-2021

נספח ב'



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: 05/01/2022
מס' מינוי: 194-2021
מספרנו: 65-194-2021

נספח - אֶבֶן הבֹּחַן[37]

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[38] שכל אדם, בעניינו שמאי המקרקעין, לרוב אינו מודע לה. להטיה זו חשיבות רבה בבואנו לתרגם ממצאים אמפיריים[39] 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.

---

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

[38] **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, *והיאחזות 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.

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

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

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום

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

תאריך: 05/01/2022

מס' מינוי: 194-2021

מספרנו: 65-194-2021

<u>ישנם מספר מקורות[40] עליהם נסמך שמאי המקרקעין בקבלת ההחלטה מהו המקדם הראוי</u>:

- 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[41] של לשכת השמאים המקרקעין ואחרים.
- פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- פרסומים בעיתונות המקצועית והכללית.
- מידע מהאתר הרשמי של הישובים.
- הסתמכות על מקורות מידע מחו"ל.

<u>הגורמים המרכזיים המשותפים המשפיעים על עיצוב המקדמים</u>:

- 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.

---

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

[41] **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: 05/01/2022

מס' מינוי: 194-2021

מספרנו: 65-194-2021

<u>גורמים ייחודיים המשפיעים על שיעור המקדם</u>:

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

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

בזאת באתי על החתום,

אליהו כהן,

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה



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:**