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: 09/01/2022

מס' מינוי: 195-2021

מספרנו: 66-195-2021

שומה מייעצת בעניין:

השבחה בגין אישור תוכנית תא/4007

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 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: 09/01/2022
מס' מינוי: 195-2021
מספרנו: 66-195-2021

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 השמאית הגב' רחל פרנקו, דוא"ל: rafranco@walla.com

ג.א.נ,

הנדון: שומה מייעצת להיטל השבחה בגין אישור תכנית תא/4007, גוש 7110, מחצית מחלקה 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 81014/0320** על מנת להכריע במחלוקת שבין הצדדים לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור **תוכנית תא/4007**, 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:

1.2.1 שומה מטעם הוועדה המקומית (להלן המשיבה) מתאריך 25/11/2019,שנערכה על ידי גב' רחל פרנקו כלכלנית ושמאית מקרקעין ותגובתה לשומת הבעלים (להלן המבקש) מתאריך 08/04/2021.

1.2.2 שומה מטעם המבקש 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 הח"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: 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: 09/01/2022
מס' מינוי: 195-2021
מספרנו: 66-195-2021

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:</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 בהתבססם 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

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: 09/01/2022

מס' מינוי: 195-2021

מספרנו: 66-195-2021

לעסקה שנערכה במקרקעין.

- טענות הצדדים בענין זה נדרשות לחוות דעת שמאית.
- כן יש צורך ליתן את הדעת לקשר בין שומות ההשבחה נשואות הערירים – 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/4007** פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7870 בתאריך 09/07/2018, לכן המועד הקובע הינו 15 יום לאחר מכן, **24/07/2018.**

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 425 מ"ר.
חלק נישום	50%[4] מזכויות החלקה
זכויות קניניות	בעלות.
מגרש[5]	1A
שטח מגרש[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 21/05/2019.

[4] המחצית המערבית 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 6 בעוד שעל גבי חזית הגדר של הנכס מצוינת הכתובת יוקנעם 6א'.

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: 09/01/2022
מס' מינוי: 195-2021
מספרנו: 66-195-2021

5. **<u>תיאור הנכס והסביבה:</u>**

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

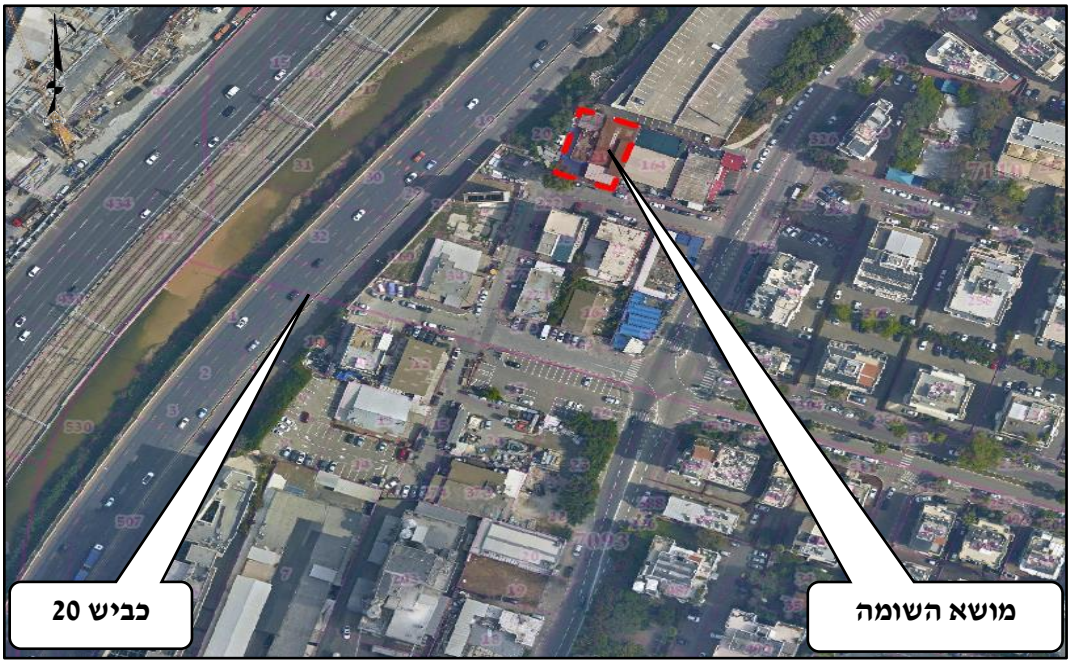
הנכס מושא השומה מהווה את המחצית המזרחית של חלקה 21 בגוש 7110 הממוקמת ברחוב יקנעם 6, שכונת נחלת יצחק, בעיר תל אביב יפו. על החלקה קיים מבנה המשמש כמוסך.

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: 09/01/2022
מס' מינוי: 195-2021
מספרנו: 66-195-2021





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

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

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

תאריך: 09/01/2022
מס' מינוי: 195-2021
מספרנו: 66-195-2021

6. מצב משפטי:

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות הקנייניות בנכס.

6.1. מרשם המקרקעין:

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.
- בעלויות: וולפין זאב -1/2 חלקים (החלק הנישום)
  רונן מיילי החזקות בע"מ- 3/20 חלקים.
  ווי- בוקס עמק ברכה בע"מ- 7/20 חלקים.
- הערות: 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.
  של רונן מיילי החזקות בע"מ.

6.2. הסכם מכר:

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. בהתאם להחלטת בית משפט בתיק 32966-04-15 מיום 8/12/2017:

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

6.4. ועדת ערר 81014/0320 מיום 15/12/2020 – תוכנית תא/4007:

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

7. מצב תכנוני:

7.1. מצב קודם:

7.1.1. תכניות מאושרות רלוונטיות:

התכנית	מתן תוקף	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 183ב'-1 מיום 05/02/1997			ההחלטה מעניקה **תוספת שטחי שירות לתוכנית 1043** (אזורי תעשיה). ההחלטה קובעת כי השטחים המפורטים בתוכנית 1043 הינם שטחים עיקריים ובנוסף אליהם יותרו שטחי שירות כדלקמן: מתחת למפלס הקובע – לפי תוכנית ע'. במפלס הקובע - שטח חדר מדרגות עד 30 מ"ר, מרחבים מוגנים קומתיים ומבנים ומתקנים אחרים לביטחון ובטיחות כנדרש בתקנות, בליטות כמוגדר בתקנות, שטחי שירות לחניה תקנית או כפי שתקבע הוועדה המקומית. הוועדה

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

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

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

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

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

תאריך: 09/01/2022

מס' מינוי: 195-2021

מספרנו: 66-195-2021

			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.
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.

7.1.2. **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

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

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

תאריך: 09/01/2022
מס' מינוי: 195-2021
מספרנו: 66-195-2021

השגה ותוך שיפור איכות החיים של מגוון תושבי העיר.

- יצירת עתודות של שטחי בנייה למגורים ותעסוקה על ידי ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר ובמזרחה.
- קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפתוח, צמצום מטרדים סביבתיים וקידום מערכת תחבורה רב אמצעית שיוצרת העדפה לתחבורה ציבורית, רכיבה אל אופניים והליכה רגלית.
- הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית.
- מתן הוראות לעריכת תוכניות עתידיות.

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

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

<u>להלן עיקרי הוראות התכנית:</u>

- הועדה המקומית רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת, בהיקף שיחושב ע"י הכפלת הרח"ק הבסיסי בשטח המגרש (להלן: "שטח הבניה הבסיסי"), בכפוף להקצאת השטחים לצרכי ציבור הנדרשים מהגדלת שטחי הבניה. שטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת לא יפחתו משטח הבניה הבסיסי, אלא במקרים בהם לא ניתן לבנות במגרש שטחים בהיקף זה מסיבות הנובעות מתכונותיו הפיסיות והתכנוניות או בשל הצורך בשימור.
- הועדה המקומית רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה העולים על שטח הבניה הבסיסי, ובלבד שלא יעלה על מכפלת הרח"ק המירבי, וזאת בהתקיים התנאים המפורטים בתכנית.
- בתכנית עתידית באזור תעסוקה מטרופוליני ניתן להוסיף זכויות בניה בהיקף של עד מחצית ההפרש שבין רח"ק הבסיסי למרבי, בתנאים המפורטים בתכנית (הקצאה לצרכי ציבור, התאמת תשתיות, תרומה למרקם עירוני), ואף עד למלוא הרח"ק המרבי, בתנאים הנוספים המפורטים בתכנית (תועלת ציבורית נוספת, שימור מבנים, קביעת שטחים לשימושי מלונאות, דיור מוגן ציבורי וכד').
- על אף האמור לעיל, הועדה המקומית רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי, ובלבד שלא תהא חריגה ממספר הקומות המרבי ומשיעור התכסית המרבית המותרת במגרש, במקרים ובתנאים המפורטים ובין היתר בתכנית המייעדת שטחים למגורים או למלונאות ובכפוף לתנאים 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

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: 09/01/2022

מס' מינוי: 195-2021

מספרנו: 66-195-2021

שטחי בניה בהיקף של עד 6 רח"ק לחניונים ו/או מקלטים ועד 2 רח"ק למתקני תשתית. בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יובאו על חשבון שטחי חניה ושטחי שרות הנחוצים לתפקוד הבניין. ניתן יהיה לקבוע בתכנית, בקומה העליונה בתת הקרקע, שימוש למגורים, בכפוף לאישור מסמך מדיניות ע"י הועדה המקומית שייקבע, בין היתר, כללים לצורך זה.

- **<u>שימושים</u>** - באזור תעסוקה מטרופוליני ניתן יהיה לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת יעוד הקרקע לתעסוקה, את השימושים הבאים, כולם או חלקם:
  - מקבץ שימושים ראשיים- מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים.
  - מקבץ שימושים נוספים- מגורים, מסחר 2 ו/או תעסוקה 2, ובלבד ששימושים אלו יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת, או מעל מפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ובהתאם לשימושים המותרים בתמ"מ/5.
  - בכל מגרש שייעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.
- **<u>שטחי בניה</u>** - באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתע"ן, הוראות הבניה הינן:

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

תכסית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.

7.1.3. **<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 (מושא השומה).**

<u>סיכום שטחי הבניה עפ"י היתר מספר 240</u>:

מהות	שטח (מ"ר)
שטח בית קיים	50.61
שטח סככה "א"	35.40
שטח סככה "ב"	24.69

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL

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

E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470

טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

דואר אלקטרוני:

7.2. **<u>מצב תכנוני חדש:</u>**

7.2.1. **<u>תוכניות מאושרות רלוונטיות:</u>**

התכנית	מתן תוקף	י.פ.	מהות
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. **<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 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: 09/01/2022

מס' מינוי: 195-2021

מספרנו: 66-195-2021

- <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 **רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470**

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

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

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

תאריך: 09/01/2022
מס' מינוי: 195-2021
מספרנו: 66-195-2021

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/4007. מאחר וחושבה השבחה בגין תוכנית תא/5000, ההשבחה בגין תוכנית תא/4007 הינה בגין שיפור זמינות לעומת 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 מקדמית המתאימה למימוש לפי ס.ק. 7.5.2.3 לעיל.

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

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

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום

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

תאריך: 09/01/2022

מס' מינוי: 195-2021

מספרנו: 66-195-2021

9. עמדות הצדדים וההכרעה בהן:

הנכס מושא השומה מהווה את המחצית המזרחית של חלקה 21 בגוש 7110 עליה בנוי מבנה ותיק המשמש כמוסך. מבוקשת עבורו שומה מקדמית להיטל השבחה.

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

מאחר וחושבה השבחה בגין תוכנית תא/5000, ההשבחה בגין תוכנית תא/4007 הינה בגין שיפור זמינות לעומת תוכנית תא/5000.

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/4007	09/07/2018	7870	24/07/2018

מימוש בדרך של **מכר.**

9.2. ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:

תוכנית	מועד קובע	היטל השבחה בשומת המשיבה	היטל השבחה בשומת המבקש
תא/4007	24/07/2018	₪ 583,461	₪ 115,608

9.3. הנקודות שבהסכמה:

9.3.1. תיאור הנכס וסביבתו.

9.3.2. המצב התכנוני והרישוי.

9.3.3. תכנית תא/5000 אינה משביחה.

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: 09/01/2022

מס' מינוי: 195-2021

מספרנו: 66-195-2021

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

<u>כללי:</u>

המחלוקות העיקריות בין הצדדים נסובות בעיקר סביב ערכי השווי. מאחר וחושבה השבחה בגין תוכנית תא/5000, ההשבחה בגין תוכנית תא/4007 הינה בגין שיפור זמינות לעומת תוכנית תא/5000.

9.4. **<u>תוכנית תא/4007 – מועד הקובע 24/07/2018:</u>**

תוכנית עמק ברכה צפון – תא/4007 הינה תוכנית מפורטת לפינוי ובינוי של מגרשי התעשיה באזור התעשיה של נחלת יצחק. המגרשים עברו איחוד וחלוקה מחדש לשני מגרשים:

האחד מגרש 1A – עירוני מעורב - ישמש לבניית בניין בן 48 קומות שיכלול שימושים מעורבים של מגורים 112 יח"ד בשטח עיקרי של 10,500 מ"ר, תעסוקה בשטח עיקרי של 32,250 מ"ר (מתוכם מסחר בשטח עיקרי של 1,650 מ"ר) ומבנה ציבור בשטח עיקרי של 1,500 מ"ר.

המגרש השני 1B ישמש כשטח פרטי פתוח. הזכויות של הנכס מושא השומה במגרש 1A.

<u>עמדת המשיבה:</u>

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

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

<u>להלן ממצאיה מאתר מידע נדל"ן</u>:

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

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 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: 09/01/2022

מס' מינוי: 195-2021

מספרנו: 66-195-2021

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

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

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

<u>אתר יד 2:</u>

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

<u>מודעות באתר "homeless":</u>

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

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

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

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL

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

E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470

טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

דואר אלקטרוני:

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

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

תאריך: 09/01/2022

מס' מינוי: 195-2021

מספרנו: 66-195-2021

<u>תחשיב ההשבחה של המשיבה:</u>

תחשיב ההשבחה של המשיבה – בגין תוכנית תא/4007				
מצב קודם				
שווי זכויות למגורים				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**	
זכויות לדירות רגילות	10,119	1	10119	
זכויות לדירות קטנות	900	1.1	990	
זכויות לדירות קטנות להשכרה	825	0.55	453.8	
סה"כ			**11,563**	
שווי קרקע למר"א			16,000	₪
סה"כ			**185,004,800**	₪
שווי זכויות למשרדים				
שטח עיקרי	30,600		30,600	
שווי קרקע למר"א כולל העמסת 25% ש"ש			4,700	₪
סה"כ			**143,820,000**	₪
שווי זכויות למסחר				
שטח עיקרי	1,650		1,650	
שווי קרקע למר"א כולל העמסת 15% ש"ש			11,000	₪
סה"כ			**18,150,000**	₪
סה"כ שווי			**346,974,800**	₪
בניכוי עלות הקמת שטחים ציבוריים				
שטח בנייה	1,500		1,500	
עלות בניה כולל 35% לברוטו		6500	13,162,500	₪
סה"כ שווי בניכוי עלות הקמת שטחים ציבוריים			**333,812,300**	₪
שווי בהתחשב במושעא		0.8	267,049,840	₪
שווי לאחר הפחתה לגודל		0.9	240,344,856	₪
חלק יחסי		5.78%	**13,891,933**	₪
בדחייה עד לאישור תכנית מפורטת כולל טבלאות הקצאה			**12,725,010**	₪
מצב חדש				
שווי זכויות למגורים				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**מ"ר אקו'י/שווי**	
זכויות לדירות רגילות	10119	1	10,119	
זכויות לדירות קטנות	900	1.1	990	
זכויות לדירות קטנות להשכרה	825	0.55	453.8	
סה"כ			11,562.8	

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: 09/01/2022

מס' מינוי: 195-2021

מספרנו: 66-195-2021

תחשיב ההשבחה של המשיבה – בגין תוכנית תא/4007				
שווי קרקע למר"א			16,000	₪
סה"כ שווי			**185,004,800**	₪
שווי זכויות למשרדים				
שטח עיקרי	30,600		30,600	
שווי קרקע למר"א כולל העמסת 25% ש"ש			4,700	₪
סה"כ שווי			**143,820,000**	₪
שווי זכויות למסחר				
שטח עיקרי	1,650		1,650	
שווי קרקע למר"א כולל העמסת 15% ש"ש			11,000	₪
סה"כ			18,150,000	₪
סה"כ שווי ביניים של הזכויות בנכס			**346,974,800**	₪
בניכוי עלות הקמת שטחים ציבוריים				
שטח בנייה	1,500		1,500	
עלות בנייה כולל 35% לברוטו		₪6,500	13,162,500	₪
סה"כ שווי בניכוי עלות הקמת שטחים ציבוריים			333,812,300	₪
שווי בהתחשב במושעא		0.80	267,049,840	₪
שווי לאחר הפחתה לגודל		0.9	240,344,856	₪
חלק יחסי		5.78%	13,891,933	₪
השבחה			**1,166,922**	₪
היטל השבחה			**583,461**	₪

<u>עמדת המבקש:</u>

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

<u>מגורים</u> - 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:

<u>סקר מחירים ממידע נדל"ן:</u>

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

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: 09/01/2022

מס' מינוי: 195-2021

מספרנו: 66-195-2021

תאריך עסקה	גו"ח	שטח במ"ר	מחיר עסקה	שווי מ"ר בנוי
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
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 למגורים
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 (נלקח 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

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: 09/01/2022
מס' מינוי: 195-2021
מספרנו: 66-195-2021

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	ייגאל אלון 82-84	₪ 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 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

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 למשרדים של 3,250 ₪.**

מסחר - שמאי המבקש ביצע בשומתו סקר נרחב של שומות מכרעות והערכות שווי עבור אגף המיסים בסביבת הנכס מושא השומה. בהתבסס על הנתונים שמצא ביסס השמאי את תחשיבו 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
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 09/01/2022
מס' מינוי: 195-2021
מספרנו: 66-195-2021

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקשת:

שומת המבקשת – היטל השבחה בגין תוכנית תא/4007 - מצב קודם			
שווי זכויות למגורים			
אפיון	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ שטח אקו'**
זכויות לשטח דירות רגילות	10,119	1	10,119
זכויות לשטח דירות קטנות	900	1.1	990
זכויות לשטח דירות להשכרה	825	0.55	453.75
סה"כ מ"ר אקו'י			11,563
שווי מ"ר מבונה למגורים			₪11,000
שווי מרכיב המגורים הגולמי			₪127,190,250
שווי זכויות למשרדים			
אפיון	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ שטח אקו'י
זכויות בניה עיקריים 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 עיקריים למסחר	1,650	1	1,650
שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר			₪10,000
שווי מרכיב המסחר הגולמי			₪16,500,000
שווי גולמי			₪281,390,250
עלות הקמת שטח ציבורי (1500X 10,000 ₪)			₪-15,000,000
שווי בניכוי עלות שטח ציבורי			₪266,390,250
לאחר הפחתה לגורם מורכבות הפרויקט		0.7	₪186,473,175
לאחר הפחתה לגודל		0.9	₪167,825,858
לאחר הפחתה בגין זיהום קרקע (סקר קרקע, פעולות מיגון וכו)		0.9	₪151,043,271.75
שווי לאחר דחיה		0.92	₪138,402,070
חלק יחסי			5.78%
שווי זכויות נישומות			₪7,999,640
שווי מצב קודם עפ"י עסקת מכר			₪8,555,555
מחיר עסקה בנטרול היטל השבחה צפוי מתכנית תא/4007		0.96	₪8,190,000
מצב קודם עפ"י פרוגרמה			₪1,999,910
מצב קודם עפ"י עסקה			₪6,142,500
שווי מצב קודם משוקלל			**₪8,142,410**

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

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 09/01/2022
מס' מינוי: 195-2021
מספרנו: 66-195-2021

שומת המבקשת – היטל השבחה בגין תוכנית תא/4007 - מצב חדש			
שווי זכויות למגורים			
אפיון	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ שטח אקו'**
זכויות לשטח דירות רגילות	10,119	1	10,119
זכויות לשטח דירות קטנות	900	1.1	990
זכויות לשטח דירות להשכרה	825	0.55	453.75
סה"כ מ"ר אקו'			11,563
שווי מ"ר מבונה למגורים			₪11,000.00
שווי מרכיב המגורים הגולמי			**₪127,190,250**
שווי זכויות למשרדים			
אפיון	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ שטח אקו'**
זכויות בניה עיקריים למשרדים	30,600	1	30,600
שווי מ"ר מבונה עיקרי למשרדים			₪4,500
שווי מרכיב המשרדים הגולמי			**₪137,700,000**
שווי זכויות למסחר			
אפיון	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ שטח אקו'**
זכויות בניה עיקריים 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 ציבורי (1500X ₪ 10,000)			₪-15 ,000,000
שווי בניכוי עלות שטח ציבורי			₪266,390,250
לאחר הפחתה לגורם מורכבות הפרויקט		0.7	₪186,473,175
לאחר הפחתה לגודל		0.9	₪167,825,858
לאחר הפחתה בגין זיהום קרקע (סקר קרקע, פעולות מיגון וכו)		0.9	₪151,043,272
חלק יחסי במגרש			5.78%
שווי זכויות נישומות במצב החדש			₪8,730,301
שווי מצב חדש עפ"י עסקת מכר			₪8,555,555
מצב חדש עפ"י פרוגרמה			₪2,182,575
מצב חדש עפ"י עסקת מכר			₪6,416,666
שווי מצב חדש משוקלל			**₪8,599,242**
השבחה			**₪231,217**
היטל השבחה			**₪115,608**

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: 09/01/2022

מס' מינוי: 195-2021

מספרנו: 66-195-2021

<u>דיון והכרעה:</u>

המחלוקות בין הצדדים לא נסבו סביב עצם ההשבחה והמטודה לחישובה, אלא לגבי חלק מערכי שווי, התחשבות בעסקת המכר בנכס, מקדם המושעא/מורכבות הפרוייקט 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	₪ 11,000	₪ 10,000
משרדים	₪ 4,700	₪ 4,500
מגורים	₪ 16,000	₪ 11,000

במתחם תא/4007 נערכו מספר שומות מכרעות[9] ושומה מטעם בית המשפט[10]. בשומות אלו השמאים התבססו בחלקם על עסקאות ממגדלים ממערב לנתיבי איילון. להלן סיכום מסקנותיהם:

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

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

עסקאות ברחוב תוצרת הארץ 9-11									
תאריך	**גו"ח**	**שטח במ"ר**	**שנת בניה**	**קומה**	**חד'**	**חניה**	**תמורה**	**שווי מ"ר בנוי**	**שווי מ"ר בנוי לחניה 1**
29/08/2017	7093-0549-000	125	2014	24	5	2	₪ 3,649,999	₪ 29,200	₪ 27,760
23/11/2017	7093-0549-000	120	2014	5	5	1	₪ 3,399,999	₪ 28,333	₪ 28,333
16/05/2019	7093-0549-000	120	2015	24	5	2	₪ 4,120,002	₪ 34,333	₪ 32,833
16/04/2019	7093-0549-000	120	2010	17	5	2	₪ 3,800,001	₪ 31,667	₪ 30,167
16/11/2017	7093-0549-087	120	2009	25	5	2	₪ 3,780,000	₪ 31,500	₪ 30,000

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

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

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

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

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

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – **שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום** תאריך: 09/01/2022

חזי בליישטיין – **שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים** מס' מינוי: 195-2021

מספרנו: 66-195-2021

עסקאות ברחוב תוצרת הארץ 9-11									
תאריך	גו"ח	שטח במ"ר	שנת בניה	קומה	חד'	חניה	תמורה	שווי מ"ר בנוי	שווי מ"ר בנוי לחניה 1
07/06/2017	7093-0549-000	97	2015	22	4	2	₪ 3,360,000	₪ 34,639	₪ 32,784
21/08/2017	7093-0549-061	100	2014	19	4	2	₪ 3,585,000	₪ 35,850	₪ 34,050
26/10/2017	7093-0549-000	121	2014	13	5	1	₪ 3,625,000	₪ 29,959	₪ 29,959
28/03/2018	7093-0549-000	122	2014	30	5	2	₪ 4,300,000	₪ 35,246	₪ 33,770
18/02/2018	7093-0549-034	120	2014	12	5	1	₪ 3,800,000	₪ 31,667	₪ 31,667
04/10/2018	7093-0549-106	118	2014	30	5	1	₪ 3,984,000	₪ 33,763	₪ 33,763
10/02/2019	7093-0145-000	127	2014	17	5	2	₪ 4,000,000	₪ 31,496	₪ 30,079
							ממוצע	**₪ 32,304**	**₪ 31,264**
							מע"מ	1.17	
							רווח יזמי	1.2	
							עלות בניה	₪ 7,500	
							שווי מר"מ	**₪15,509**	**₪ 14,768**

עסקאות במגדלים ברחוב נחלת יצחק 18 ו- 14									
תאריך העסקה	גו"ח	שטח במ"ר	שנת בניה	קומה	חד'	חניות	תמורה	שווי מ"ר בנוי	שווי מ"ר בנוי לחניה 1
12/12/2018	7093-0549-000	111	2000	10	4	2	₪ 3,400,000	₪ 30,631	₪ 29,009
05/06/2017	7093-0549-132	88	1999	13	3	1	₪ 2,600,000	₪ 29,545	₪ 29,545
09/07/2017	7093-0549-313	200	2000	31	6	2	₪ 5,650,000	₪ 28,250	₪ 27,350
15/02/2018	7093-0549-000	91	2001	24	3	2	₪ 2,930,000	₪ 32,198	₪ 30,220
21/12/2017	7093-0549-254	105	2002	25	4	1	₪ 3,100,000	₪ 29,524	₪ 29,524
04/09/2018	7093-0549-000	91	2001	17	3	1	₪ 3,250,000	₪ 35,714	₪ 35,714
18/07/2018	7093-0549-000	108	1999	16	4.5	2	₪ 3,495,000	₪ 32,361	₪ 30,694
18/04/2019	7093-0549-000	119	2001	20	3	2	₪ 3,700,000	₪ 31,092	₪ 29,580
05/03/2019	7093-0549-000	107	2013	15	4	2	₪ 3,200,000	₪ 29,907	₪ 28,224
26/02/2018	7093-0341-071	103	2010	15	4	1	₪ 3,540,000	₪ 34,369	₪ 34,369
30/05/2018	7093-0341-081	100	2009	18	4	2	₪ 3,550,000	₪ 35,500	₪ 33,700
							ממוצע	**₪ 31,736**	**₪ 30,721**
							מע"מ	1.17	
							רווח יזמי	1.2	
							עלות בניה	₪ 7,000	
							שווי מר"מ	**₪ 15,604**	**₪ 14,881**

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

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

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום

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

תאריך: 09/01/2022

מס' מינוי: 195-2021

מספרנו: 66-195-2021

הערות לטבלאות:

- העסקאות המצוינות בעמודה **שווי מ"ר בנוי לחניה 1** – מבטאות שווי למ"ר בנוי עם הצמדה של חניה אחת. כשיש חניה נוספת היא מקוזזת משווי העסקה בשווי של 180,000 ₪[11].
- בעסקאות בנחלת יצחק עלות הבניה 7,000 ₪ מאחר ושנת הבניה של הנכסים מוקדמת יותר.

מגורים - שווי מ"ר מבונה מגורים המתואם[12], מקדם של 1.025, למיקום הנכס מושא השומה כ- 15,200 ₪.

מסחר ומשרדים - לאחר בחינת מכלול הנתונים בשומות הצדדים ובשומות המכרעות, הגעתי לכלל מסקנה כדלקמן:

מסחר – **שווי מ"ר מבונה הינו 11,000 ₪.**

משרדים[13] – **מ"ר מבונה ללא שטחי שירות 4,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה כולל שטחי שירות 4,450 ₪.**

להלן המקדמים כפי שהוצגו בשומות הצדדים:

מהות	עמדת המשיבה	עמדת המבקש
דירות גדולות	1	
דירות קטנות	1.1	1.05
דירות להשכרה	0.55	0.23
מושעא/מורכבות פרויקט	0.8	0.7
הפחתה לגודל	0.9	0.9

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

מקדם לגודל – קיימת הסכמה בין הצדדים ל**מקדם של 0.9.** לאור היקף הבניה והמורכבות הפרויקט אני קובע את המקדם לפי דחיה צפויה של כ- 2.5 וחצי בשיעור היוון של ,5% מתקבל מקדם של **0.885.**

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

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

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

[12] ממוצע של שווי מ"ר מבונה 14,825 ₪ * 1.025 = 15,196 ₪ ובמעוגל **15,200 ₪.**

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

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:

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום

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

תאריך: 09/01/2022

מס' מינוי: 195-2021

מספרנו: 66-195-2021

של 1.1.

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

<u>עלות המטלה הציבורית</u> – המטלה הציבורית מעוגנת בהוראות תקנון תוכנית 4007 ובמסגרתה נקבעו השטחים הציבוריים הנדרשים לבנית המבנים בהיקף של 1,500 מ"ר. לשטח זה יש להוסיף העמסת שטחי שירות של כ-35%. כמו כן צוין שבניה זו תהיה בקומת הקרקע ובקומה הראשונה במגדל הבניה תהיה ברמת מעטפת[14]. לגבי עלות הבניה איני חושב שהן ברמת העלות של בנית משרדים 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[15] קבעה **שעלות זו הינה 8,500 ₪ למ"ר**, בהתבסס על נתונים מחוברת דקל מחודש יולי 2018. **אני מאמץ קביעה זו.**

<u>עלות בנית החניות למבני ציבור-</u> בהתאם לנספח התנועה דרושים 19 מקומות חניה לצורך זה. עלות בנית חניות במרתף הינה 2,810 ₪/מ"ר[16] ובתוספת עלויות עקיפות של כ- 30% העלות היא כ- 3,650 ₪ למ"ר. למקום חניה בשטח של 35 מ"ר **העלות היא 127,750 ₪.**

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

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

<u>מקדם בגין זיהום קרקע</u> – נושא זה לא בא לידי ביטוי בתחשיבי הצדדים אך עלה במסגרות אחרות לנכסים אחרים במתחם שאני דן בהם. בקצרה אציין כי המתחם ממוקם באזור תעשייה ותיקה עם מוסכים רבים שהחשש שבמהלך השנים זיהמו את הקרקע לא קטן. בהתאם לאתר ה- GIS של העירייה, במתחם התוכנית קיימות שתי חלקות- חלקה 164 (הנכס מושא השומה) המסומנת כאתר מזוהם וחלקה 25 המסומנת כאתר

[14] סעיף ב.יא לתקנון התוכנית.

[15] בשומה מכרעת בגו"ח 7110/34.

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

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: 09/01/2022
מס' מינוי: 195-2021
מספרנו: 66-195-2021

החשוד כמזוהם. למעשה כל עוד לא תערך בדיקה מקצועית (תנאי סף לאישור ההיתר הבניה[17]) לא ניתן לקבוע באופן מדויק את היקף ההשפעה שיש למרכיב זה על שווי המתחם. יוער, שבהתאם לנספח הבינוי של התוכנית מתוכננים 6 קומות מרתף ובמהלך החפירה עלולים להתגלות ממצאי זיהום נוספים. מתוך זהירות יתרה ולאור שווי המתחם אני סבור שיש לתת הפחתה של כ- 5% המשקפת דחייה של כשנה ואת עלויות הטיהור.

<u>תוכנית מתכללה</u> – ב"כ המבקשת טען להתכללות התוכנית ולכך שיש לקחת מקדם הפחתה בגין זאת. מנגד שמאית המשיבה מציינת שמדובר בתקופה של 15 שנים ולוועדה יש סמכות להאריכה. כמו 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 המבקש 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[18]. לטובת המכירה התבססתי על 2 חוו"ד- הראשונה של מר יוסי אגסי שהעריך את הנכס בכ-8 מש"ח. לאחר שלא הצלחנו למכור את הנכס, פניתי לבית המשפט למינוי שמאי נוסף להערכת הנכס. מונתה הגב' נעמי קפלנר[19] 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.

---

[17] 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 ".

[18] הפרסום הראשון היה בשנת 2016.

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

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: 09/01/2022

מס' מינוי: 195-2021

מספרנו: 66-195-2021

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>:

ההשבחה בגין אישור תוכנית תא/4007 לאחר אישור תוכנית תא/5000 **נובעת משיפור הזמינות לניצול הזכויות**.

בחנתי את תוצאות שומות עמיתי במתחם המדובר, כולל שומת קפלנר, ניתחתי את עסקת המכר במגרש ובסופו במגרש ובסופו של דבר בחנתי את התוצאות וקבעתי את ההשבחה.

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

התפלגות שטח המגורים כולל שטח הממ"דים[20] במ"ר	
שטח מגורים בהתאם לתוכנית במ"ר	10,500
תוספת שטח ממ"דים[21]	1,344
סה"כ שטח לשיווק	11,844
שטח 23 יח"ד קטנות בשטח 75 מ"ר	1,725
שטח דירות רגילות	10,119
שטח דירות קטנות - 12 יח"ד	900
שטח דירות קטנות להשכרה[22]	825

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

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

[21] 112 יח"ד X 12 מ"ר.

[22] 11 יח"ד- 825 מ"ר = 900 מ"ר - 10,119 מ"ר.

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

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

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

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 09/01/2022
מס' מינוי: 195-2021
מספרנו: 66-195-2021

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 במצב קודם:

מצב קודם				
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			15,200	₪
סה"כ שווי הזכויות במגורים			**175,753,800**	₪
שווי זכויות למשרדים				
שטח עיקרי במר"מ	30,600	1	30,600	
שווי מ"ר מבונה			4,450	₪
סה"כ שווי הזכויות במשרדים			**136,170,000**	₪
שווי זכויות למסחר				
שטח עיקרי במר"מ	1,650	1	1,650	
שווי מ"ר מבונה (מר"מ)			11,000	₪
סה"כ שווי הזכויות למסחר			**18,150,000**	₪
שווי קרקע לחניה עודפת	**383**	**22,250** ₪	**8,521,750**	₪
שווי ביניים לזכויות במתחם			**338,595,550**	₪
עלות מטלה ציבורית			19,639,750	₪
שווי בניכוי מטלה ציבורית			**318,955,800**	₪
שווי לאחר מקדם מושעא		0.8	255,164,640	₪
שווי לאחר הפחתה לגודל		0.885	225,864,119	₪
שווי בניכוי מקדם אי ודאות (זיהום קרקע)		0.952	215,108,684	₪
שווי המתחם בדחיה ל - 1.5 שנים בשיעור 6%		0.916	**197,105,683**	₪
שווי החלק היחסי של הבעלים		5.78%	**11,392,708**	₪

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: 09/01/2022
מס' מינוי: 195-2021
מספרנו: 66-195-2021

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			15,200	₪
סה"כ שווי הזכויות במגורים			**175,753,800**	₪
שווי זכויות למשרדים				
שטח עיקרי במר"מ	30,600	1	30,600	
שווי מ"ר מבונה			4,450	₪
סה"כ שווי הזכויות במשרדים			**136,170,000**	₪
שווי זכויות למסחר				
שטח עיקרי במר"מ	1,650	1	1,650	
שווי מ"ר מבונה (מר"מ)			11,000	₪
סה"כ שווי הזכויות למסחר			**18,150,000**	₪
שווי קרקע לחניה עודפת	**383**	**22,250** ₪	**8,521,750**	₪
שווי ביניים לזכויות במתחם			**338,595,550**	₪
עלות מטלה ציבורית			19,639,750	₪
שווי בניכוי מטלה ציבורית			**318,955,800**	₪
שווי לאחר מקדם מושעא		0.8	255,164,640	₪
שווי לאחר הפחתה לגודל		0.885	225,864,119	₪
שווי בניכוי מקדם אי ודאות (זיהום קרקע)		0.952	215,108,684	₪
שווי החלק היחסי של הבעלים		5.78%	**12,433,282**	₪

חישוב היטל ההשבחה		
שווי במצב חדש	12,433,282	₪
שווי במצב קודם	11,392,708	₪
השבחה	**1,040,573**	₪
היטל השבחה	**520,287**	₪

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: 09/01/2022

מס' מינוי: 195-2021

מספרנו: 66-195-2021

חישוב שיעור עלית שווי המתחם ממועד חוו"ד קפלנר ועסקת המכר			
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%**

<u>בחינת חוו"ד קפלנר:</u>

שווי המתחם לפי שומת קפלנר מתאריך 28/2/2017		
שווי המתחם	**201,944,466**	₪
תוספת ממ"דים	14,784,000	₪
שווי המתחם כולל ממ"דים	216,728,466	₪
שיעור עלית השווי	1.035	
שווי המתחם	**224,415,163**	₪
שווי הנכס למועד ההערכה	**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[23] 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.**

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

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: 09/01/2022

מס' מינוי: 195-2021

מספרנו: 66-195-2021

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[24]	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**	₪

מסקנות לגבי עסקת המכר:

1. **שווי המתחם בחוו"ד קפלנר דומה לקביעות השמאים המכריעים במתחם (כולל שלי ללא הפחתה בגין זיהום קרקע).**
2. **שווי המתחם בעסקת המכר נמוך משמעותית מקביעות השמאים המכריעים במתחם וזאת עוד לפני הפחתת היטל ההשבחה בגין תא/5000 ותא/4007 המקנה למתחם שווי לא הגיוני (כ- 100 מש"ח). לפיכך, איני יכול להיעזר בעסקה זו שנערכה בנכס עצמו.**
3. **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.**

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

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:

10. **<u>הכרעה</u>**

לאור האמור והמפורט לעיל הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה הנובעת מאישור התכנית, במימוש בדרך של בקשה מקדמית, 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/4007	**24/07/2018**	**₪ 1,040,573**	**₪ 520,287**

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

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

בזאת באתי על החתום,

אליהו כהן

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה



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

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

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

תאריך: 09/01/2022

מס' מינוי: 195-2021

מספרנו: 66-195-2021

נספח - אֶבֶן הבֹּחן[25]

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[26] שכל אדם, בעניינו שמאי המקרקעין, לרוב אינו מודע לה. להטיה זו חשיבות רבה בבואנו לתרגם ממצאים אמפיריים[27] 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.

---

[25] **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)

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

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

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470

טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL

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

E-mail: misrad66@gmail.com

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

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

תאריך: 09/01/2022

מס' מינוי: 195-2021

מספרנו: 66-195-2021

ישנם מספר מקורות[28] עליהם נסמך שמאי המקרקעין בקבלת ההחלטה מהו המקדם הראוי:

- היכרותו את מאפייני הסביבה והנכס.
- ניסיונו במקרים דומים.
- הסתמכות על קביעות שמאים מכריעים בסוגיה דומה, רצוי בסביבה הקרובה לנכס המוערך.
- הסתמכות על התקנים והקווים המנחים שמפרסם השמאי הממשלתי, המתעדכנים מעת לעת.
- הסתמכות על מחקרי דלפי[29] של לשכת השמאים המקרקעין ואחרים.
- פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- פרסומים בעיתונות המקצועית והכללית.
- מידע מהאתר הרשמי של הישובים.
- הסתמכות על מקורות מידע מחו"ל.

הגורמים המרכזיים המשותפים המשפיעים על עיצוב המקדמים:

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

גורמים ייחודיים המשפיעים על שיעור המקדם:

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

---

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

[29] **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: 09/01/2022

מס' מינוי: 195-2021

מספרנו: 66-195-2021

- 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:**