# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במנהל עסקים (EMBA)

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965


**נורית דראיאנגל- גיאוגרפית ושמאית מקרקעין**

**עידן דמרי- כלכלן ושמאי מקרקעין**

ט"ז טבת תשפ"א (31 דצמבר 2020)

מינוי מס': 1600-2020

לכבוד

המבקשת

דפוס ניידט בע"מ

באמצעות השמאי אחי-קם ביתן

בדוא"ל: achikam@ab-shamaim.com

המשיבה

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב

באמצעות השמאית רחל פרנקו

בדוא"ל: rafranco@walla.com

**<u>שומה מכרעת להיטל השבחה</u>**
**<u>גוש 7110 חלקה 25, רחוב יקנעם 3, תל אביב-יפו</u>**

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**התוספת השלישית**" ו- "**חוק התכנון**", בהתאמה), מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

יצוין, כי האסמכתאות המשפטיות שבשומה פורסמו במאגר נבו, אלא אם צוין אחרת.

### 1. <u>מטרת השומה</u>

אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית, וזאת בשל דרישת המבקשת לעריכת שומת היטל השבחה, ובהתאם להוראת סעיף 4(4)(א) לתוספת השלישית.

### 2. <u>מהות ההשבחה</u>

עליית שוויים של המקרקעין עקב אישורן של תכניות כמפורט בהמשך השומה.

### 3. <u>מועדים קובעים לשומה</u>[1]

| תכנית | מועד קובע |
|---|---|
| א/1043 | 4.1.2002 |
| תא/5000 | 6.1.2017 |
| תא/4007 | 24.7.2018 |

### 4. <u>פרטי הנכס</u>

| נושא | פרטים |
|---|---|
| מהות הנכס | מגרש ועליו מבנה ותיק בן 4 קומות |
| גוש | 7110 |

[1] . לפי סעיף 4(7) לתוספת השלישית, שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית/אישור ההקלה/אישור שימוש חורג. בהתאם לקבוע בסעיף 119(א) לחוק התכנון, תחילתה של תכנית היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום ההודעה על אישורה ברשומות או בעיתון, לפי המועד האחרון מבין ההודעות.


**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

| נושא | פרטים |
|---|---|
| חלקה | 25 |
| שטח החלקה הרשום (מ"ר) | 449 |
| זכויות קנייניות | בעלות |
| כתובת | רח' יקנעם 3, תל אביב-יפו |

חלקה 25 תקרא להלן גם "**מגרש הנכס**".

**5. <u>דיון וביקור בנכס</u>**

5.1. ביום 19.10.2020 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם ההזדמנות להתייחס לתוכנו.

5.2. ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 29.12.2020 ללא נוכחות הצדדים.

**6. <u>תיאור הנכס וסביבתו</u>**

6.1. <u>תיאור הסביבה ואיתור הנכס</u>

הנכס נמצא בשכונת נחלת יצחק, המצויה בפאתיה המזרחיים של העיר תל אביב, וגבולותיה הינם:

מצפון- הרחובות ערבי נחל ועל פרשת דרכים, ומעברם הצפוני שטח העיר גבעתיים;

ממזרח- רחוב עליית הנוער, ומעברו המזרחי, שטח העיר גבעתיים;

מדרום- דרך השלום, ומעברה הדרומי שכונת ביצרון;

ממערב- דרך מס' 20 (נתיבי איילון).

השלד השכונתי נשען על רחוב יגאל אלון, המהווה ציר תנועה עיקרי בחלק העיר שממזרח לנתיבי איילון, והחוצה את השכונה מצפון לדרום, ועל צירי הרוחב הכוללים, מצפון לדרום, את הרחובות: ערבי נחל, עמק ברכה, נחלת יצחק ודרך השלום.

הבנייה בשכונה מאופיינת בבנייה רוויה של מבני מגורים וותיקים בני 3-6 קומות, הממוקמים ממזרח לרחוב יגאל אלון, ובמבני תעשיה, מלאכה, מסחר ומשרדים, הבנויים בעיקר בחלק השכונה שבין רחוב יגאל אלון לנתיבי איילון.

הפיתוח הסביבתי בשכונה מלא.

רחוב יקנעם, הינו רחוב קטן, שתנועת כלי הרכב לאורכו חד-סיטרית, המתפצל צפונה מרחוב עמק ברכה, בסמוך לקצהו המערבי של רחוב זה, ולאחר כ- 53 מ' מתעקל הוא ב-90 מעלות לכיוון מזרח, עד למפגשו, לאחר כ- 60 מ', עם רחוב יגאל אלון.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

לאורך מקטע הרחוב שכיוונו מזרח-מערב, ממוקמות 3 חלקות מעברו הדרומי של הרחוב, כאשר חלקה 25 הינה החלקה האמצעית ביניהן, והיא במרחק של כ- 22 מ' ממפגש הרחובות יקנעם – יגאל אלון.

6.2. <u>תיאור החלקה והנכס</u>

החלקה, ששטחה הרשום כאמור 449 מ"ר, צורתה דמויית מלבן, כאשר גבולה הצפוני, שאורכו כ- 18.4 מ' מהווה את חזית החלקה לרחוב יקנעם, ועומקה כ- 25 מ'.

טופוגרפיית פני הקרקע בחלקה מישורית.

על החלקה בנוי מבנה ותיק בן 4 קומות, בעל גג שטוח, ששטחו כ-764 מ"ר.

בבניין לא קיימת מעלית, והמעבר בין הקומות נעשה באמצעות גרם מדרגות (כ- 20 מדרגות בין קומה לקומה).

במועד הסיור בנכס, השטחים בבניין מוחזקים על-ידי עסקים שונים, ובקומת הקרקע נעשות עבודות שיפוץ/חלוקה.

7. **<u>מצב תכנוני[2]</u>**

<u>"מצב קודם"</u>

7.1. <u>תכנית מס' 1043- אזורי תעשיה</u>, אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 1514 מיום 20.3.1969, קובעת שבאזורי תעשייה שנקבעו בתחומי התכניות: "ל", "G", "K", 50, "E", 432, 618, שיעור הבניה הכולל לא יעלה על 200% משטח המגרש, ובכל קומה לא יעלה על 40%.

מספר הקומות לא יעלה על 5 קומות וגובה הבניין לא יעלה על 17 מ'.

הסדרי חניה, פריקה וטעינה ייעשו בתחום המגרש.

עוד נקבע, שבכל אזורי התעשיה לא יורשה השימוש של בתי משרדים.

| נושא | הוראה |
|---|---|
| אחוזי בניה | 200% משטח מגרש ו-40% לקומה |
| מספר קומות | 5 |
| גובה בניין | 17 מ' |

7.2. <u>תכנית מס' 1386</u>, אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 1750 מיום 26.8.1971, התירה הקמת סככות באזורי התעשייה והמלאכה, בשטח של עד 10% משטח המגרש, במרווחי הבניין האחוריים. הקמת הסככות מותנית בפתרון חניה, פריקה וטעינה בתחום המגרש.

[2] יצוין, כי הנתונים שבפרק זה כוללים רק את אלה הרלוונטיים לעניין שומה זו ולמחלוקות שבין הצדדים.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

7.3. תכנית מפורטת מס' 618 (נחלת יצחק), אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 1772 מיום 4.11.1971, קובעת את יעודו של מגרש הנכס כ"אזור תעשייתי". כמו כן, לפי תשריט התכנית, בחזית המגרש סומנה רצועה ביעוד של "דרך מוצעת".

להלן הוראות הבניה שנקבעו בעניינו של "אזור תעשייתי":

| נושא | הוראה |
|---|---|
| שטח מגרש מינימלי | 1,000 מ"ר |
| שטח מקסימלי המותר לבניה | 40% |
| מס' מקסימלי של קומות | 15 מ' |
| קווי בניין | לחזית- כמסומן בתשריט (4 מ'); לצד- 3 מ'; לאחור- 5 מ'. |
| הערות | מותר להקים דירה לשומר בלבד בשיעור 20% משטח הבניה המותר או 80 מ"ר, לפי השטח הקטן.<br>הועדה המקומית רשאית להגביל הבניה על השטחים הנמצאים ממערב לרחוב גיבורי ישראל (יגאל אלון).<br>על שטח תכנית זו יחולו הוראות תכנית "ל"- שטחים מעבר לירקון, ובמקרה של ניגוד בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית "ל", יכריעו הוראות תכנית זו. |

"מצב חדש"

7.4. תכנית "ע"- מרתפים, אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 3275 מיום 28.11.1985 קובעת, כי הועדה המקומית רשאית להתיר קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה, בהתאם לתנאים שבתכנית.

שטח קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה שנועד לשימושים להפקת רווחים ייכלל באחוזי הבנייה של הבניין.

קירותיהם החיצוניים של קומת המרתף וקומת המרתף התחתונה, לא יחרגו מקווי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליהם. הוועדה המקומית רשאית להתיר קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה, בחריגה מקווי הבניין, ועד ל- 100% משטח המגרש, ובלבד שתשלח הודעה לבעלי הקרקע ו/או למחזיקים של הנכסים הגובלים, על הסטייה מקווי הבניין, ותינתן להם האפשרות להגיש התנגדות לכך .

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.




רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

7.5. לפי החלטה מס' 183ב-1 מיום 5.2.1997, שעניינה שטחי שירות לתכנית מאושרת מס' 1043- "אזורי תעשייה", החליטה הוועדה המקומית, כי השטחים המפורטים בתכנית מס' 1043 הם השטחים העיקריים המותרים לבנייה, ובנוסף להם יותרו שטחי שירות כלהלן:

מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין- לפי הוראות תכנית "ע-מרתפים", ובנוסף כל שטח תת-קרקעי נוסף שתאשר הועדה המקומית למטרת חניה תקנית.

במפלס הכניסה הקובעת לבניין ומעליו- שטח חדר מדרגות עד 30 מ"ר; מרחבים מוגנים קומתיים ומבנים ומתקנים אחרים לביטחון ובטיחות כנדרש בתקנות; בליטות כמוגדר בתקנות; שטחי שירות לחניה תקנית או כפי שתקבע הוועדה המקומית.

הוועדה המקומית רשאית להתיר כשטחי שירות מעברים ציבוריים בקומות קרקע מסחריות ו/או רב תכליתיות, שרוחבם עולה על 1.5 מ', ובתנאי שתרשם בהם זיקת הנאה למעבר לציבור בשעות הפעילות של הבניין. שטחי השירות שהותרו למעברים לא יעלו על 10% משטחי הקומה.

7.6. תכנית מס' 1043א- שימושים באזורי תעסוקה בתל אביב-יפו, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 5040 מיום 20.12.2001, נועדה לאפיין אזורי תעשייה מסוימים הכלולים בתכנית, כאזורים המיועדים לתעסוקה, ולהתאים התכליות המותרות באזורי התעסוקה לשינויים שחלו בענפי התעשייה, המלאכה והייצור.

לפי תשריט התכנית, מגרש הנכס כלול באזור תעסוקה א', בו יותרו השימושים הבאים: משרדים, תעשייה עתירת ידע או תעשיה נקייה אחרת, מלאכות ותעשיות אחרות יותרו בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב, שטחים לרווחת העובדים (כולל שירותי הסעדה למיניהם), מסחר סיטונאי, מסחר קמעונאי ושירותים אישיים (מספרות, שירותי כביסה, מסעדות, סניפי בנק) בהיקף שלא יעלה על 20% מהשטחים העיקריים המותרים במגרש (יותר גם בקומות העליונות ובלבד שהועדה המקומית שוכנעה כי השימוש לא יהווה מטרד סביבתי ו/או מטרד לפעילויות האחרות במבנה), מוסדות בעלי אופי ציבורי ושירותים עירוניים, בתי חולים גריאטריים, שירותי רכב (מכירה ו/או השכרה, אחזקה ותיקון), הובלת נוסעים ומטענים, אחסנה (כשימוש עיקרי), מתקני ספורט, בתי מלון.

עוד נקבע, כי יותרו שטחי השירות שלהלן:

<u>מתחת כניסה קובעת</u>

מרתפים בהתאם להוראות תכנית ע' על שינוייה.

<u>מעל כניסה קובעת</u>

שטחי שירות בשיעור של עד 35% מהשטח העיקרי המותר לבניה במגרש.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

בנוסף לשטחים אלו, הועדה המקומית רשאית להתיר שטחי שירות לרווחת הציבור בקומות קרקע מסחריות ו/או רב תכליתיות בתנאים שלהלן: רוחבם עולה על 3 מ'; השטחים יהיו פתוחים לכלל ותרשם בהם זיקת הנאה למעבר ולשימוש הציבור; תובטח פתיחתם בשעות עפ"י קביעת הועדה המקומית; יותקנו בהם מתקנים ושירותים לרווחת הציבור. לא יותר שימוש מסחרי בשטחים אלו.

אין באמור בהוראות אלו כדי להוסיף שטחי שירות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992, או לגרוע שטחי שירות שהוגדרו בתכנית הראשית.

חניה לכלי רכב פרטיים ותפעוליים תוסדר בתחום המגרש, בהתאם לתקן החניה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.

7.7. <u>תכנית "ע1"- מרתפים,</u> אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 5167 מיום 18.3.2003, משנה את הוראות תכנית "ע- מרתפים". לפי הוראות התכנית, בכל הבניינים (פרט לבתים צמודי קרקע) תותר בניית שתי קומות מרתף. בנוסף, תותר בנייה של עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים, ככל ששוכנעה הוועדה המקומית כי אלה דרושים לתפקוד הבניין, וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

שטחים נלווים ושטחי שירות כללים יהיו בנוסף לזכויות הבניה המותרים לפי התכנית הראשית, למעט שימושים שהוקצו להם שטחים בתכנית הראשית, אשר יהיו על חשבון השטחים המותרים בתכנית הראשית.

בניית קומת מרתף תותר עד גבולות המגרש, בתנאים המפורטים בתכנית.

היתר בניה לפי תכנית זו יינתן למרתפים לפי תכסית של עד 80% משטח המגרש. היתר בניה למרתפים בתכסית גדולה יותר יינתן בתנאי הבטחת צרכי משק המים התת-קרקעי וניקוז מי נגר עילי בתחום המגרש או בסמוך לו.

גובה נטו של קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה לא יעלה על 4.0 מ'. גובה נטו של כל אחת מהקומות התחתונות לא יעלה על 3.5 מ'.

מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר אם שוכנע שהדבר דרוש לצורך תפקוד הבניין.

בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה יותרו שטחים לשימושים עיקריים מתוך השטחים העיקריים המותרים לפי התכנית הראשית, וכן שטחי שירות ושטחים נלווים. ביתר קומות המרתף יותרו שטחי שרות כלליים.

בקומות המרתף התחתונות תותר בניית מחסנים במקומות שלא ניתן לנצלם כחניה או כמתקנים טכניים, ובלבד ששטחם בכל קומה לא יעלה על 5% משטח אותה קומה.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

סך כל השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה. השטחים הנלווים יוצמדו ליחידות השימוש העיקרי או ירשמו כרכוש משותף. השטחים הנלווים ליחידת השימוש העיקרי בקומת הקרקע, ואשר נמצאים בקומת העליונה, יחוברו ויוצמדו אליה. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה הוצמד.

מאחר ולא ידוע לפני הוצאת היתר מספר קומות המרתף ותכסית קומות המרתף, אזי בבניינים שאינם בתים צמודי קרקע, ישולם היטל השבחה לפי 2 קומות בשטח של 80% משטח המגרש. יתרת היטל ההשבחה תשולם בעת מימוש לפי מספר קומות המרתף ושטחן בהיתר הבניה.

7.8. <u>תכנית מתאר מקומית (כוללנית) תל אביב-יפו מס' תא/5000</u>, אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016, מהווה תכנית כוללנית, הקובעת הוראות כלליות להכנת תכניות מפורטות באזורי העיר השונים. תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

על-פי תשריטי התכנית, מגרש הנכס הינו ביעוד של "אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעות המונים", והוא כלול במתחם תכנון 901.

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

להלן עיקרי הוראות התכנית:

7.8.1. הוועדה המקומית רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת, בהיקף שיחושב על-ידי הכפלת הרח"ק הבסיסי בשטח המגרש (להלן: "**שטח הבניה הבסיסי**"), בכפוף להקצאת השטחים לצרכי ציבור הנדרשים מהגדלת שטחי הבניה, כמפורט בסעיף 4.1.

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.

7.8.2. הוועדה המקומית רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה העולים על שטח הבניה הבסיסי, ובלבד שלא יעלה על מכפלת הרח"ק המירבי, וזאת בהתקיים התנאים המפורטים בתכנית.

7.8.3. בתכנית עתידית באזור תעסוקה מטרופוליני ניתן להוסיף זכויות בניה בהיקף של עד מחצית ההפרש שבין הרח"ק הבסיסי למרבי, בתנאים המפורטים בתכנית (הקצאה לצרכי ציבור, התאמת תשתיות, תרומה למרקם העירוני), ואף עד למלוא הרח"ק המרבי,




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

בתנאים הנוספים המפורטים בתכנית (תועלת ציבורית נוספת, שימור מבנים, קביעת שטחים לשימושי מלונאות, דיור מוגן ציבורי, וכו').

7.8.4. על-אף האמור לעיל, הוועדה המקומית רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה העולים על שטח הבניה המירבי, ובלבד שלא תהא חריגה ממספר הקומות המירבי ומשיעור התכסית המירבית המותרת במגרש, במקרים ובתנאים המפורטים בתכנית, ובין היתר, בתכנית המייעדת שטחים למגורים או למלונאות בכפוף לתנאים הבאים: שטחי הבניה העולים על הרח"ק המירבי 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.

7.8.5. שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר לפי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה ביניהם. הוועדה 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 יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי שרות הנחוצים לתפקוד הבניין.

ניתן יהיה לקבוע בתכנית, בקומה העליונה בתת הקרקע, שימוש למגורים, בכפוף לאישור מסמך מדיניות על-ידי הוועדה המקומית שייקבע, בין היתר, כללים לצורך זה.

7.8.6. שימושים- באזור תעסוקה מטרופוליני ניתן יהיה לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת יעוד הקרקע לתעסוקה, את השימושים הבאים, כולם או חלקם:

מקבץ שימושים ראשיים- מסחר1, תעסוקה1, משרדים.

מקבץ שימושים נוספים- מגורים, מסחר 2 ו/או תעסוקה 2, ובלבד ששימושים אלו יותרו מתחת מפלס הכניסה הקובעת, או מעל מפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ובהתאם לשימושים המותרים בתממ/5.

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




רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

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

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

תכסית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.

7.9. <u>תכנית מפורטת תא/4007- עמק ברכה צפון (מספר מקוון: 507-0174052)</u>, אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 7870 מיום 9.7.2018, חלה על שטח של 6.465 דונם, ומטרתה פינוי שימושי התעשייה שבתחום התכנית, וקביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש למגרש אחד בו יוקם מבנה בן 48 קומות, ובו שימושים מעורבים של מסחר, תעסוקה, מלונאות ומגורים. יתרת השטח מיועדת להרחבת הרחובות יגאל אלון ועמק ברכה לרחבות, כיכרות ושטחים פתוחים.

לפי תשריט התכנית, בתחום התכנית נקבעו 2 מגרשים, האחד שסומן כמגרש 1A (שלפי תקנון התכנית שטחו כ- 4,268 מ"ר) ושייעודו נקבע כ"עירוני מעורב", והשני שסומן כמגרש 1B (שטחו לפי תקנון התכנית כ- 377 מ"ר), ושייעודו נקבע כשטח פרטי פתוח.

השטחים בתחום התכנית (למעט חלק התכנית שעל רחוב עמק ברכה) סומנו כשטח לאיחוד וחלוקה חדשה, כאשר המבנים הקיימים שבתחום התכנית סומנו להריסה.

לאורך גבולות התכנית סומנה זיקת הנאה למעבר רגלי, וחזית המגרש לרחובות יגאל אלון ועמק ברכה סומנה כחזית מסחרית.

לפי הוראות התכנית, ביעוד "עירוני מעורב" הותרו השימושים של מסחר, מלונאות ומשרדים- בקומת המסד, ושימושים של משרדים, מלונאות ומגורים- בתחום ה"מגדל".

כמו כן הותרו שימושים של שטחים ציבוריים בנויים שישמשו לחינוך, דת, תרבות, ספורט, משרדי עירייה, נופש, קהילה, בילוי, פנאי, ורווחה, וכן שימוש של חניות ושטחי שירות במרתפים.

הועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים בפרישת השימושים כמפורט לעיל, מבלי לחרוג מהיקפי הבניה והוראות הבינוי של תכנית זו, אם שוכנעה שיש בכך תועלת למימוש התכנית, ו/או לתפקוד השטח ומבלי לפגוע במטרות התכנית.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

להלן זכויות הבניה ביעוד עירוני מעורב:

| שימוש | שטח מעל כניסה קובעת במ"ר | | מספר יח"ד | גובה | מספר קומות | קווי בניין |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | עיקרי | שירות | | | | |
| תעסוקה ומלונאות | 30,600 | 15,206 | - | 170 מ' מעל כניסה קובעת | 48 קומות כולל קומת קרקע בגובה כפול, לא כולל בניה על הגג | כמסומן בתשריט |
| מגורים | 10,500 | | 112 | | | |
| מבנים ומוסדות ציבור | 1,500 | | - | | | |
| מסחר | 1,650 | | - | | | |

שטחים מיעוד מגורים ניתן להמיר לשטחי מלונאות ותעסוקה.

שטחי הבניה המפורטים כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו.

תותר תוספת שטח של 12 מ"ר בממוצע למרפסת לכל יח"ד.

שטחי בניה מתחת לקרקע יהיה לפי תכנית תא/ע/1.

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

הבניה בקומות מרתף שמתחת לשפ"פ תהיה בהמשך רציף לבניה בקומות המרתף שבמגרש שביעוד "עירוני מעורב".

לפי נספח התנועה המצורף לתכנית, נדרשת חניה לכ-539 מקומות חניה לרכב פרטי (לרבות 19 מקומות חניה עבור השטח לצרכי ציבור), ומוצעת חניה של כ-652 מקומות חניה שימוקמו ב-6 מרתפי חניה. בנוסף נדרשת חניה לכ-791 אופניים ואופנועים (בהתאם לתקני החניה של עיריית תל אביב-יפו).

<u>הנחיות מיוחדות רלוונטיות</u>

- גודל יח"ד למגורים לא יפחת מ-50 מ"ר עיקרי. 20% לפחות מכלל יחידות הדיור תהיינה דירות קטנות בשטח שלא יעלה על 75 מ"ר (עיקרי ושירות).




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

- 10% לפחות מכלל יחידות הדיור תהיינה להשכרה.

- המלון יבנה על פי התקנים הפיסיים של משרד התיירות.

- לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות.

<u>עיקר הוראות הבינוי</u>

- קומת הקרקע תהא בגובה כפול ולא תעלה על 8 מ'. ניתן להקים בקומת הקרקע גלריה, מבלי שהדבר יחשב כתוספת קומה.

- תיקבע חזית מסחרית הפונה לרחוב יגאל אלון, לדרך איילון ולרחוב עמק ברכה. השטח למסחר לא יפחת מ-750 מ"ר בקומת הקרקע.

- במקום המוגדר לכך בנספח הבינוי, תיבנה קומת קרקע בנסיגה של 4 מ' לפחות מקו הבניין ותשמש כקולונדה, שגובהה לא יפחת מ- 4.0 מ' (ניתן יהיה לאשר שינויים במיקום, באישור מהנדס העיר).

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

- מעל המסד תותר בניית מגדל בתחום המיועד לכך בנספח הבינוי, שתכסיתו לא תעלה על 1,700 מ"ר.

- בתחום קומת המסד ו/או המגדל יוקצה שטח שלא יפחת מ-1,500 מ"ר עיקרי לשימוש לצרכי ציבור, בתאום עם עיריית תל אביב-יפו, שיבנו בקומת הקרקע ובקומה הראשונה של המגדל.

<u>גגות</u>

- תכנית ג' על שינוייה לא תחול על תכנית זו.

- תותר בניה על הגג עבור חדרים ומתקנים טכניים וכן שטחים משותפים לרווחת הדיירים. שטח הבניה יהיה עד 65% משטח הקומה העליונה.

<u>מרתפים</u>

הקמת מרתפים מתחת לקרקע לצרכי חניה ושטחי שירות על-פי תכנית תא/ע/1.

<u>הפרדה בין מגורים לשימושים אחרים</u>

- המבנה יתוכנן באופן שניתן יהיה לנהלו ולהפעילו לאורך זמן, תוך הפרדה מירבית בין שימושי המגורים לשימושים האחרים.

- תבוצע הפרדה מירבית בין השימושים על-ידי הפרדה של מבואות כניסה, מעליות ומערכות מבניות, חניונים, מתקני שרות וכיוצ"ב.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

עמודי המגדלים- עמודי המגדלים הסמוכים לתוואי כביש 20 יתוכננו כך שיוכלו לשאת את עומס גשר קירוי האיילון. הכול בתאום עם מהנדס העיר וחברת נתיבי איילון.

חניה

- תקן החניה למסחר ומשרדים יהיה 1:80 או התקן התקף לעת מתן היתר בניה- הנמוך ביניהם. יותקנו מקומות חניה לאופניים ורכב דו-גלגלי, כמפורט בנספח התנועה.
- החניות עבור שימושים ציבוריים יקבעו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- לפחות 60% ממקומות החניה שאינם עבור מגורים לא יוצמדו ולא יהיו עבורם סידורי מנויים, ותתאפשר בהם חניה ציבורית (אפשרי גם בתשלום).

שטח פרטי פתוח- השטח יפותח כרחבה עירונית, פתוחה לציבור שתשתלב ככל הניתן במפלס הרחובות ההיקפיים.

עיקר התנאים למתן היתר בניה

- אישור תכנית בינוי ועיצוב;
- הבטחת ביצוע חלוקה חדשה;
- הכנת חוות דעת סביבתית בהיבטי איכות אויר, בדיקות קרקע מזוהמת ורוחות והכללתם של פתרונות סביבתיים;
- תאום הנדסי עם איגודן לגבי עבודה בתחום של 10 מ' מציר הקו;
- תאום הבניה עם חברת נתיבי איילון (לרבות התייחסות להיבטי תנועה, הסדרי תנועה זמניים בתקופת העבודות, הצבת עוגנים, קירוי האיילון, שינוע משאיות בכביש 20);
- אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי;
- אישור רשות המים במקרה ותידרש השפלת מי תהום;
- הריסה ופינוי של כל המבנים הקיימים בתחום רצועות הדרך שבתכנית;
- הכנת סקר היסטורי ובמידת הצורך סקרי קרקע ומי תהום;
- קבלת אישור מנציג משרד הביטחון בוועדה המחוזית להסרת המגבלה הביטחונית;
- הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה;
- הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש 1 בבעלות העירייה;
- הבטחת רישום זיקת הנאה לטובת הציבור;
- ביצוע בפועל של העתקת עצים, עקירת עצים, הריסה ופינוי כל הפסולת בתחום השטחים הציבוריים.




רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- תנאי להיתר בניה למגורים או שב"צ רגיש, הינו הבטחת פינוי בית הדפוס בגוש 7093 חלקה 303, והפסקת כל פעילות מטרדית במקום.

היתרי אכלוס בתחום התכנית יהיו מותנים בתנאים הבאים:

- רישום זיקת ההנאה לטובת הציבור;
- הבטחת רישום השטחים הציבוריים על שם העירייה;
- הקמת השטחים הציבוריים ברמת מעטפת;
- אישור פינוי בית הדפוס שבגו"ח 7093/303 והפסקת פעילות מטרדית.

<u>שימושים חורגים</u>

שימושים קיימים, שאושרו כדין ערב תחילתה של תכנית זו, למעט מבנים הקיימים בתחום רצועות הדרכים שבתכנית, יופסקו לא יאוחר משנתיים לאחר תחילת התכנית, או עד להוצאת היתר הבנייה, לפי המוקדם ביניהם, אלא אם התקיים אחד מאלה:

- אושרה תכנית מפורטת הכוללת רשימה של שימושים חורגים לפי סעיף 178 לחוק התכנון, או הקובעת הוראות לגבי השימושים חורגים התואמים את הייעוד העתידי לפי תכנית זו;
- הוועדה המקומית תהא רשאית להאריך את תקופת השנתיים האמורה לתקופה של שנתיים נוספות לכל היותר.

<u>קירוי איילון</u>

בתכנית העיצוב האדריכלי ובהיתר הבניה תובטח האפשרות להתקנת ארובת אוורור ותשתיות עירונית, דרך הבניין ועד לגגו, וכן מעבר תעלה אופקית דרך מרתפי הבנין מתוואי הקירוי אל הארובה. שטח הארובה והתעלה לא יעלה על 20 מ"ר

<u>הוראת התכלות-</u> הזכויות מכוח תכנית זו יתכלו בתום 15 שנים מיום אישורה. בסמכות ועדה מקומית לדון בהארכת מועדים להתכלות הזכויות.

לפי טבלת ההקצאה והאיזון, המצורפת כמסמך רקע למסמכי התכנית, 429 מ"ר משטח החלקה ב"מצב נכנס" הינו ביעוד תעשייה, ו- 20 מ"ר ביעוד של דרך. ב"מצב יוצא" הוקצו לחלקה 12.36% מסך הזכויות הסחירות (הזכויות ש"מעל הקו").




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

---

**8. <u>רישוי</u>**

להלן היתרי בניה שאותרו בארכיב הועדה המקומית:

8.1. ביום 27.5.1956 ניתן רישיון מס' 120, להוספת קומה ב' המכילה אולם. לפי תכנית הבקשה להיתר, קיימת קומה א' בשטח של 201.72 מ"ר ומוצעת תוספת קומה ב' בשטח 187.46 מ"ר.

8.2. ביום 30.3.1964 ניתן רישיון מס' 1215, להוספת קומה ג' המכילה אולם תעשיה. לפי תכנית הבקשה להיתר, קומה ג' שנוספה שטחה 187.46 מ"ר.

8.3. ביום 2.7.1964 ניתן רישיון מס' 281, להוספת קומה ד' המכילה אולם תעשיה. לפי תכנית הבקשה להיתר, קומה ד' שנוספה שטחה 187.46 מ"ר.

**9. <u>מצב קנייני</u>**

9.1. להלן פרטים מהעתק רישום מפנקס הזכויות, שהופק ביום 23.11.2020:

<u>מספר גוש</u> : 7110

<u>מספר חלקה</u> : 25

<u>שטח החלקה</u>: : 449 מ"ר

<u>בעלויות</u> : דפוס ניידט בע"מ (הבעלות נרשמה ביום 22.8.1973)

<u>הערות</u> : ביום 18.1.2017 נרשמה הערה לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו על הפקדת תכנית מפורטת מס' תא 4007.

9.2. לפי הסכם שכירות מיום 3.1.2012, הנכס, הכולל מבנה בשטח של 750 מ"ר וסככות בשטח של כ-100 מ"ר הבנויות על החלקה, הושכר לתקופה של 120 חודשים, המתחילה ביום 5.2.2012, עם אופציה ל-60 חודשים נוספים מתום תקופת השכירות, תמורת דמי שכירות חודשיים של 15,000 ₪ ל-24 החודשים הראשונים, 20,000 ₪ ל-36 החודשים הבאים, ו-25,000 ₪ במשך 60 חודשי השכירות המהווים את יתרת תקופת השכירות. בתקופת האופציה ישלם השוכר 30,000 ₪ לכל חודש.

מטרת השכירות- 12 אולמות ליצירה ואומנות ושימושים נלווים, והשכרתם בשכירות משנה לצדדים שלישיים, בהתאם לשימושים המותרים בתב"ע החלה על המושכר. במידה והרשות המוסמכת תדרוש הוצאת היתר בניה לשם מימוש ושימוש במטרת השכירות, יפעלו הצדדים במשותף לשם הוצאת היתר הבניה, והשוכר יישא בהוצאות הכרוכות בכך.



---


**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

מוסכם בין הצדדים, כי במידה והשוכר לא יוכל להשתמש במושכר בהתאם למטרת השכירות, כי אז יוכל לבטל את הסכם השכירות בהודעה מראש בת 120 יום, ובלבד שהשוכר ישלם עד לתום המועד של הודעת הביטול, את דמי השכירות. במקרה והשוכר ביקש לסיים את תקופת השכירות כאמור, וטרם סיים את עבודות השיפוץ, ישיב השוכר, על-פי דרישת המשכיר, את המצב לקדמותו.

המשכיר רשאי למסור לשוכר הודעה 6 חודשים טרם תום תקופת השכירות על ביטול תקופת האופציה, עקב רצונו של המשכיר להרוס את המושכר ו/או לבצע עבודות בניה במושכר.

להודעה יצורף היתר בניה כדין, בר תוקף, שאגרות הבניה בו שולמו במלואן.

נמסרה הודעה כאמור, לא יהיה השוכר זכאי לתקופת האופציה והשכירות תסתיים בתום 120 חודשים.

תנאי להתקיימות הוראות אלו יהיה הצגת היתר בניה בר תוקף, להריסת המושכר ובניית מבנה אחר במקומו.

**10. <u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>**

לפי הקבוע בסעיף 1(א) לתוספת השלישית, "השבחה" משמעותה- עליית שווים של מקרקעין עקב אישורה של תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ככלל, ההשבחה תקבע לפי ההפרש בשוויים המלא של המקרקעין עובר לאישורה של תכנית, לבין שוויים המלא בסמוך לאחר אישורה. עם זאת, במקום בו עיקר שווי המקרקעין אינו משתנה בשל התוכנית, ניתן לקבוע ההשבחה לפי שוויה של התוספת הנגזרת מהוראת התוכנית הנבחנת (שיטת הדלתא) (ערר (ת"א) **85092/16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' כרמון מינצר, חברת קרן ק.ר נדל"ן בע"מ** (פורסם בנבו, 12.2.2020)).

לפיכך, מאחר ועיקריה של תכנית 1043א' הינו תוספת שימושים, ההשבחה עקב אישורה של תכנית זו תבחן לפי שיטת הדלתא. לעומת זאת, ההשבחה עקב אישורה של תכנית תא/4007 תיבחן לפי מלוא שווי המקרקעין בשני מצב התכנון.

בנוסף הובאו בחשבון השיקולים שלהלן:

10.1. מיקומו של הנכס, בחלק העיר שממזרח לדרך מס' 20 (נתיבי איילון), אך בסמוך אליהם, ובסמיכות לציר יגאל אלון.

10.2. מאפייני הבניין הבנוי על מגרש הנכס.

10.3. אפשרויות הבניה במגרש הנכס ערב אישורן של התכניות שב"מצב חדש" ולאחריהן.

10.4. העובדה שהנכס מוחזק על-ידי שוכר.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

10.5. מערך הזכויות הקנייניות לאחר אישורה של תכנית תא/4007, וחלקה היחסי של המבקשת בכלל הזכויות התכנוניות שנקבעו בתכנית זו.

10.6. היקפו של הפרויקט שאושר בתכנית תא/4007 והעובדה שהוא כולל שימושים מעורבים של מגורים, תעסוקה ומסחר.

10.7. רמת המחירים בסביבה הקרובה.

שיקולים נוספים, הרלוונטיים להכרעה בכל אחת מהמחלוקות שבין הצדדים, יפורטו במסגרת ההכרעה עצמה.

## 11. <u>עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בהם</u>

להלן עיקר טיעוני שמאי הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, טענותיהם בדיון שהתקיים בפניי, והמסמכים שהוגשו על-ידם, והכרעתי במחלוקות שביניהם.

סכום ההשבחה בשומות הצדדים:

| מקור ההשבחה | מועד קובע | השבחה בשומת המשיבה (₪) | השבחה בשומת המבקשת (₪) |
|---|---|---|---|
| 1043/א' | 4.1.2002 | 534,312 | 0 |
| 5000/תא | 6.1.2017 | לא נקבעה השבחה | 5,943,782 |
| 4007/תא | 24.7.2018 | 22,048,194 | 1,191,806 |

### 11.1. <u>תכנית 1043/א' (מועד קובע- 4.1.2002)</u>

התכנית נועדה לאפיין אזורי תעשייה מסוימים הכלולים בתכנית, כאזורים המיועדים לתעסוקה, ולהתאים התכליות המותרות באזורי התעסוקה לשינויים שחלו בענפי התעשייה, המלאכה והייצור.

התכנית מאפשרת שימוש למשרדים, שימושי מסחר בשיעור של 20% מהשטח העיקרי המותר, וקובעת שטחי שירות עיליים בשיעור של 35% מהשטח העיקרי המותר.

<u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה</u>

לעמדת שמאית המשיבה, ההשבחה מכוח התכנית נובעת מ-3 גורמים:

1. האפשרות לנצל את שטח קומת הקרקע למסחר, לעומת השימוש לתעשייה.
2. תוספת השימושים למשרדים לעומת השימוש המותר לתעשייה.
3. תוספת שטחי שירות בשיעור של 10% מהשטח העיקרי המותר במגרש (הובא בחשבון, שלמבנה בגובה של 5 קומות דרושים שטחי שירות בשיעור של 25%, ובהתחשב ב- 15% שטחי שירות ב"מצב קודם" הובאה בחשבון, כאמור, תוספת של 10% שטחי שירות).




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

ההשבחה בשל תוספת השימוש למשרדים ביתרת זכויות הבניה שלא מומשו במגרש הנכס, הובאו בחשבון במקדם דחיה של 0.5.

<u>ערכי שווי</u>

שמאית המשיבה מפנה לנתונים שלהלן:

- הכרעות שמאים מכריעים בסביבה:

| שמאי | גו"ח | ערכי שווי |
|---|---|---|
| שאול אושרת | 6950/25 | תוספת שווי למ"ר מבונה בגין הרחבת השימושים:<br>משרדים בקומות עליונות- 250 ₪<br>מסחר בקומת הקרקע- 450 ₪<br>שטחי שירות בכל הקומות- 1,290 ₪ (1,843 ₪ למ"ר עיקרי x 70% לשטחי שירות). |
| יצחק ברמן | 7067/1 | השמאי המכריע העריך את תוספת השימושים בקומות העליונות ב- 135 $/מ"ר, ואת תוספת השימושים בקומת הקרקע ב- 175 $/מ"ר.<br>שווי מ"ר בנוי למסחר בקומת קרקע- 1,750 $. |
| תמיר שדה | 7107/320 | שווי בנוי למסחר – 1,700 $ למ"ר<br>שווי מ"ר בנוי תעשיה בקומת הקרקע- 1,300 $ |
| שאול אושרת | 7107/327 | שווי מ"ר בנוי למסחר 1,750 $ |

- עסקאות לאולמות לתעשייה:

| תאריך חוזה | מיקום | קומה | מחיר מכירה ($) | שטח במ"ר | מחיר למ"ר ($) |
|---|---|---|---|---|---|
| 2.9.02 | בן אביגדור 18 | קרקע | 72,000 | 63 | 1,150 |
| 14.10.02 | בית אלפא 14 | קרקע | 15,000 | 21.8 | 690 |
| 8.12.02 | התושיה 19 | שלישית | 40,000[3] | 54 | 750 |
| 30.12.02 | בית אלפא 14 | קרקע | 15,000 | 21.8 | 690 |

לאור הנתונים שלעיל, לעמדת שמאית המשיבה ערכי השווי במועד הקובע הינם:

מ"ר בנוי ביעוד תעשיה- 1,350 $ בקומת קרקע ו-1,267 $ ביתר הקומות;

בנוי למסחר בקומת קרקע- 1,700 $ למ"ר;

מ"ר בנוי למשרדים- 1,341 $;

[3] . לפי הערכת רשות המיסים (המחיר המדווח- 19,000 $).




רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מ"ר שטחי שירות- 1,290 ₪.

לאור הנתונים לעיל קובעת שמאית המשיבה:

תוספת שווי של 350 $/מ"ר בקומת הקרקע, בשל השינוי מתעשייה למסחר, ובניכוי 50 $/מ"ר עלויות התאמה- השבחה של 300 $/מ"ר שהם- 1,347 ₪/מ"ר.

השבחה של 75 $ למ"ר בנוי בשל השינוי מתעשייה למשרדים, שהם 337 ₪/מ"ר (שמאית המשיבה מביאה בחשבון דמ"ש שנתיים של 114 $/מ"ר בנוי לשני השימושים, אך את דמי השכירות למשרדים מהוונת היא לפי שיעור היוון של 8.5%, ואת הדמ"ש מתעשייה לפי שיעור היוון של 9%, וכתוצאה מכך הפער בשווי מ"ר בנוי הינו 75 $/מ"ר).

יתרת זכויות הבניה למשרדים הובאה בחשבון לפי תוספת שווי של 250 ₪ למ"ר.

להלן תחשיב שמאית המשיבה

| מהות | שטח במ"ר | שווי (₪) | סה"כ (₪) |
|---|---|---|---|
| תוספת שימושים למסחר | 201.72 | 1,347 | 271,716 |
| תוספת שימושים למשרדים | 590.89 | 337 | 199,130 |
| **סה"כ השבחה מתוספת שימושים לבינוי קיים (₪)** | | | **470,846** |
| השבחה ליתרת זכויות בניה למשרדים | [4]65.00 | 250 | 16,250 |
| תוספת שטחי שירות | [5]85.8 | 1,290 | 110,682 |
| השבחה מתוספת שימושים ליתרת זכויות בניה (₪) | | | 126,932 |
| התאמה למבנה ותיק קיים ודחיה | | | 0.5 |
| **השבחה דחויה מתוספת שימושים ליתרת זכויות הבניה** (₪) | | | **63,466** |
| **סה"כ השבחה (₪)** | | | **534,312** |

11.1.1. עיקרי עמדת שמאי המבקשת

לעמדת שמאי המבקשת לא חלה השבחה כתוצאה מתכנית זו.

לטענתו, בהתאם לפסק-הדין בעמ"נ 36607-09-19 **מונטיפיורי ביח"ר לקרח ומחסני קירור בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב**, תכנית 1043 לא אושרה, והיא כלא קיימת.

לדבריו, היתר הבניה שניתן בשנת 1956, לפני שתכנית 1043 אושרה, לא הגביל שימושים במבנה בן שתי הקומות, והשימוש היה מותר גם למשרדים. זאת בניגוד להיתר משנת

[4] . 65.39 מ"ר = 590.89 מ"ר – 201.72 מ"ר x 200% x 429 מ"ר

[5] . 85.8 מ"ר = 10% x 200% x 429 מ"ר




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

1964 שניתן כאשר תכנית 1043 הייתה בשלבי תכנון, וברור שהיתר הבניה משנת 1964, בהינתן שתכנית 1043 לא תתאשר לעולם, יכול היה להיות גם הוא למשרדים.

השימוש למשרדים היה מותר בכל התכניות שתכנית 1043 חלה עליהם וקבעה שהשימוש למשרדים יבוטל, לרבות על תכנית "ל" ותכנית 618.

ההוראה בתכנית 618 המחילה בתחומה את הוראות תכנית "ל" התייחסה לאזורי המגורים בלבד.

יתרה מזו, תכנית 1043 מבטלת אף שימושי משרדים באזורי תעשיה שלפי תכנית "ל", וכאמור, מה הטעם להשחית מילים אם שימוש למשרדים לא היה מותר בתכנית "ל".

ולכן תכנית 1043א הוסיפה לכל היותר שימוש מסחרי בקומת הקרקע, בהשוואה לשימוש אפשרי קודם של משרדים.

לפי שומת המשיבה, ההשבחה בגין תוספת השימוש בקומת הקרקע הינה- 271,716 ₪.

מאחר וקיים מבנה מתפקד, התורם לשווי המקרקעין, עלויות ההתאמה גבוהות בהרבה מעל ההשבחה (גם אילו הייתה השבחה למשרדים), ולכן ההשבחה שבשומת המשיבה מתאפסת.

בתגובתו לתגובת שמאית המשיבה הוסיף שמאי המבקשת וטען, כי שימוש חורג מהיתר, אינו חייב בהיטל השבחה, וככל שהתב"ע מתירה משרדים, מדובר בהליך פורמלי.

עוד נטען על-ידו, כי חישוב ההשבחה צריך היה להיעשות בין משרדים למסחר, ובהתאם לערכים שנקבעו בשומת המשיבה, מדובר בהשבחה של 75 $ למ"ר ועלות התאמה של 50 $ למ"ר, ולכן ההשבחה צריכה להיות כ- 110 ₪ למ"ר וסה"כ כ- 20,000 ₪. מאחר ועלות התאמה בסך 50 $ למ"ר אינה ריאלית, ההשבחה לתוספת שטחי המסחר מתאיינת.

11.1.2. <u>התייחסות שמאית המשיבה לטענות שמאי המבקשת</u>

בהתאם לתכנית מס' 618, החלקה ביעוד תעשייתי עם הפקעה להרחבת דרך ולכן אין רלוונטיות לטענת שמאי המבקשת ביחס לתכנית 1043.

לפי סעיף 16 להוראות התכנית, על שטח התכנית יחולו הוראות תכנית המתאר "ל". בהתאם לתכנית "ל", השימושים המותרים באזור תעשייתי אינם כוללים את השימוש של משרדים.

פסק הדין אליו מפנה שמאי המבקשת אינו רלוונטי בענייננו, היות והוא עוסק בתיקון 1943 לתכנית המנדטורית E, שאינה חלה על הנכס, ואין בו כל אזכור ו/או התייחסות לתכנית 1043, כך שטענת שמאי המבקשת אינה ברורה.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

אין לקבל את טענות שמאי המבקשת לעלויות התאמה גבוהות, מאחר ובמבנה קיימים שימושי משרדים בפועל. כמו כן הובאה בחשבון בשומת המשיבה הפחתה לעלויות התאמה.

**<u>הכרעה</u>**

<u>השימושים המותרים ב"מצב קודם"</u>

לעמדת שמאי המבקשת, תכנית מס' 1043, שקבעה שלא יורשה שימוש של משרדים באזורי תעשייה לא אושרה, ולכן השימוש למשרדים שהותר בתכנית מס' 1043א, לא השביח את מגרש הנכס.

את טענתו שתכנית מס' 1043 לא אושרה, מבסס שמאי המבקשת על פסיקתו של בית המשפט לעניינים מינהליים בעמ"נ (ת"א) 36607-09-19 **מונטיפיורי ביח"ר לקרח ומחסני קרו רבע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו** (23.4.2020).

אלא שעיון בפסק הדין אליו מפנה שמאי המבקשת מעלה, כי זה דן במצבו הסטטוטורי של תיקון 1943 לתכנית "E" המנדטורית, שהיא תכנית שהופקדה, אך דבר אישורה לא פורסם ברשומות, וכפי המפורט בפסק הדין:

> "ועדת הערר קבעה במסגרת החלטתה בעררים כי הדין עם הוועדה המקומית, וכי בעת עריכת שומות היטלי ההשבחה במקרקעין היה על השמאים המכריעים לקחת בחשבון את המצב התכנוני שקדם לתכנית 1043א' בהתאם לתיקון משנת 1943 לתכנית E (**להלן: "תיקון 1943"**), אשר הגביל את השימוש של מסחר בקומת הקרקע... אין חולק כי תיקון 1943 הופקד בשעתו לשמיעת התנגדויות וכי דבר הפקדתו פורסם בעיתון הרשמי מס' 1308 ביום 30.12.1943 (מוצג כ"ב למוצגי אסאמי). דא עקא, אין כל ראיה על כך שתיקון 1943 אכן אושר אי פעם ושהדבר פורסם כדין בעיתון הרשמי, כמתחייב מהוראות הדין שחל בשעתו... סיכומו של דבר, על מנת שתכנית תיכנס לתוקף, כמו כל חיקוק אחר, היא טעונה פרסום כדין. פרסום שכזה לא התקיים בענייננו, וממילא יש לקבוע כי תיקון 1943 לא נכנס לתוקף.".

בענייננו, כפי שפורט ברקע התכנוני שלעיל, עובר לאישורה של תכנית 1043א, הייתה בתוקף תכנית 1043, שבינה לבין תיקון 1943 לתכנית המנדטורית E", אין דבר וחצי דבר.

דבר אישורה של תכנית מס' 1043 פורסם ברשומות (י.פ. 1514 מיום 20.3.1969), ועל-כך אין חולק שכן, גם בשומת המבקשת, שמאי המבקשת לא פירט כלל את הרקע התכנוני וקבע ש"*המצב התכנוני המופיע בשומת הוועדה המקומית... ישמש גם לשומתי זו.*".




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

למען הסר ספק יובהר, כי המצב התכנוני שבשומת המשיבה, אותו בחר שמאי המבקשת לאמץ, מציין במפורש, את מועד פרסום דבר אישורה של תכנית 1043 ואת הוראותיה, לרבות ההוראה האוסרת על שימוש למשרדים באזורי תעשייה.

כך שעובר לאישורה של תכנית מס' 1043א, השימוש למשרדים באזורי תעשייה היה אסור, וההוראה בתכנית 1043א שאפשרה שימוש זה באזורי תעשייה, הרחיבה השימושים המותרים, ולפיכך אני דוחה טענתו זו של שמאי המבקשת.

<u>"מצב חדש"</u>

יובא בחשבון שימוש מותר למסחר בשטח קומת הקרקע, ושימוש למשרדים בקומות העליונות.

יובהר, כי לפי הוראות התכנית, שטחי המסחר המותרים הינם בהיקף של 20% מהשטחים העיקריים המותרים בתכנית, ולפיכך יובא בחשבון שטח מסחרי של 172 מ"ר בקומת הקרקע.

בגין יתרת השטחים המותרים לשימוש משרדים בקומת הקרקע לא תחושב השבחה לאור הפער הנמוך בין השימוש לתעשייה בקומת הקרקע בהשוואה לשימוש למשרדים.

<u>יתרת שטחים עיקריים ותוספת שטחי שירות</u>

שמאית המשיבה קובעת את יתרת השטחים העיקריים לפי גודל מגרש של 429 מ"ר, שהוא קטן ב- 20 מ"ר משטח החלקה הרשום.

לאור הסימון בתכנית 618 של רצועת "דרך חדשה" בחזית מגרש הנכס (שאורכה כ- 18.4 מ'), ומאחר וזהו גם השטח שהובא בחשבון בטבלת ההקצאה והאיזון של תכנית תא/4007, אני מקבל קביעתה זו של שמאית המשיבה.

כמו כן, אני מקבל את עמדת שמאית המשיבה, לפיה בהינתן מבנה משרדים בגובה של 5 קומות, היקף שטחי השירות הסביר הינו 25% מהשטחים העיקריים, ושטחי השירות שב"מצב קודם" הינם בשיעור של 15% מהשטחים העיקריים.

עם זאת, לאור ההוראה בתכנית לפיה אין באמור בהן כדי להוסיף שטחי שירות למבנים שנבנו לפני חודש מרץ 1992, הרי שההשבחה בגין תוספת שטחי השירות, תחושב לתום חייו הכלכליים של בניין הנכס, אשר לעמדתי, במועד אישורה של תכנית 1043א, הינו 30 שנים.

באשר ליתרת השטחים העיקריים למשרדים, יובאו בחשבון עלויות התאמה בשיעור של 10% משוויים של הזכויות, בשל תוספת מעל לבניין ותיק.

היקף התוספת של שטחים עיקריים לכשעצמה אינה מחייבת הסדרת מקום חניה, עם זאת, לאור העובדה שגם עבור השטחים הקיימים בבניין לא הוסדרו מקומות חניה,




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

אפשר שהתוספת לא תאושר, ולכן יופחתו 15% נוספים בגין הסיכון שלא ניתן יהיה לממש השטחים, אלא רק בתום חייו הכלכליים של הבניין.

<u>שימוש חורג מהיתר</u>

לעמדת שמאי המבקשת, לצורך שימוש של משרדים, ניתן היה לקבל שימוש חורג מהיתר, וזאת ללא תשלום היטל השבחה.

איני מקבל טענתו זו של שמאי המבקשת. קבלת שימוש חורג מהיתר, ללא תשלום היטל השבחה, אפשרי רק במקום בו בוצע קודם לבקשה לשימוש חורג, מימוש מלא, ושולם היטל השבחה בגין כל הוראותיה של התכנית החלה על המקרקעין.

בענייננו, אין מחלוקת שלא שולם היטל השבחה בגין האפשרות לשימוש של משרדים, ולכן גם לא ניתן לקבל היתר לשימוש חורג מהיתר, ללא תשלום היטל השבחה.

<u>ערכי שווי</u>

שמאית המשיבה קובעת ההשבחה לפי הפרש שבין שווי השימוש לתעשייה לבין שווי השימוש למשרדים ומסחר.

הפרשי השווי מבוססים על החלטות של שמאים מכריעים אשר הביאו בחשבון, כי ב"מצב קודם" השימוש לתעשייה התיר גם תעשיית עתירת ידע, כך שפערי השווי בין השימוש לתעשייה לבין השימוש למשרדים אינו גבוה.

במסגרת ערר (ת"א) 85029/15 **פוגל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** (18.10.2017) נבחנה עמדה שמאית זו, ונקבע על-ידי ועדת הערר, כי:

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




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

עם זאת, מבדיקה שערכתי, בתשובת השמאית המכריעה לוועדת הערר הובהר, כי קביעת ההשבחה התמקדה באפשרות להרחבת השימוש למשרדים, ובאה לידי ביטוי בביטול הסיכון שהיה קיים בפועל למשרדים ב"מצב קודם", וכי השבחה זו הייתה מוסכמת על הצדדים ואף מקובלת על השמאית המכריעה, שאף קבעה השבחה בדרך זו גם בנכס אחר (רח' יגאל אלון 88 גו"ח 7096/6).

למיטב ידיעתי, על תשובתה של השמאית המכריעה לא הוגש ערר, ובכל אופן, הערר שלעיל נסגר.

ומשהחליטה שמאית המשיבה בהליך כאן לקבוע ההשבחה לפי הערכים והשיטה בה נקבעה ההשבחה בעניינה של תכנית זו על-ידי שמאים מכריעים, החלטתי לקבל עמדתה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

| רכיב | שטח | מקדם | השבחה | סה"כ השבחה |
|---|---|---|---|---|
| השבחת שטחים בנויים | | | | |
| תוספת שימושי מסחר לק. קרקע | [6]171.6 | 1.0 | 1,347 | 231,145 |
| שימושי משרד בקומות עליונות | 562.38 | 1.0 | 337 | 189,522 |
| **סה"כ השבחה בשטחים בנויים** | | | | **420,667** |
| השבחה בזכויות שטרם מומשו | | | | |
| יתרת שטחים עיקריים | [7]93.9 | 0.75 | 337 | 23,733 |
| תוספת שטחי שירות | [8]85.8 | [9]0.174 | 1,290 | 19,259 |
| סה"כ השבחה בזכויות שטרם מומשו | | | | 42,992 |
| **סה"כ השבחה בשטחים בנויים ובזכויות שטרם מומשו** (מעוגל) | | | | **464,000** |

[6] . 20% משטח הבניה המותר.

[7] . 93.9 מ"ר = 201.72 – 562.38 – 200% x 429 מ"ר

[8] . 10% x 200% x 429 מ"ר

[9] . דחייה ל- 30 שנה לפי ריבית שנתית של 6%.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

**11.2. <u>תכנית תא/5000</u>** (מועד קובע- 6.1.2017)

התכנית הינה תכנית כוללנית, הקובעת הוראות כלליות להכנת תכניות מפורטות באזורי העיר השונים, ושלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.

11.2.1. <u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה</u>

שמאית המשיבה אינה מחשבת השבחה עקב אישורה של תכנית תא/5000.

11.2.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת</u>

לעמדת שמאי המבקשת, יש לחשב השבחה לתכנית תא/5000, ולהוסיפה לשומת ההשבחה של התכנית המפורטת (תא/4007).

לטענתו, בחוות דעתו של המשנה ליועץ המשפטי לממשלה שניתנה ביום 5.11.2018, נדונה צורת חישוב ההשבחה לתכנית שתאושר לאחר תכנית כוללנית, ולפיה יש לחשב את ההשבחה בשיטת המקפצה המנטרלת.

לעמדתו, ה"נטרול" הנדרש הינו של עליית השווי שמקורה אינו בהליכי תכנון, והמשמעות היא- חישוב ההשבחה בשיטת המדרגות, בפרט כשהוכח שאכן חלה עליית שווי בין שתי התכניות.

להשבחה שתקבע יש להוסיף הפרשי הצמדה, כפי שנהוג בעניינה של כל תכנית, שכן לאחר אישורה של התכנית שלאחר התכנית הכוללנית, התכנית הכוללנית שוב אינה תכנית "שקופה", והיא הופכת לתכנית רגילה.

בהתייחסותו לתגובת שמאית המשיבה, הפנה שמאי המבקשת לדברים שכתב במקום אחר ובהם ציין הוא את הקשיים להבנתו שבחוות דעתו של המשנה ליועמ"ש.

בדיון שהתקיים עם הצדדים הוסיף שמאי המבקשת וטען, שלעמדתו, הזכויות שבתכנית תא/5000 אינן זכויות מותנות אלא זכויות מוקנות, שלצורך מימושן נדרש לאשר תכנית מפורטת.

<u>"מצב קודם"</u>

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקשת קובע השווי ב"מצב הקודם" לפי דמי שכירות של 80 ₪ למ"ר, ושיעור הייוון של 7%, כך שמתקבל שווי מ"ר בנוי של 13,700 ₪.

לעמדתו, את שווי הנכס יש לקבוע לפי דמי השכירות שניתן לקבל, ולא לפי דמי שכירות שנקבעו בחוזה ותיק.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

דייר המשנה גובה דמי שכירות של מעל 100 ₪ למ"ר לחודש, ושווי הנכס צריך להיגזר מדמי השכירות האלה. ככל שהמשכיר יבקש לפנות את השוכר לפני תום תקופת השכירות, יהיה עליו לשלם פיצוי כגובה ההפרש שבין דמ"ש הראויים לבין אלו הנגבים בפועל.

דמי השכירות של 80 ₪/מ"ר שהובאו בחשבון בשומת המבקשת הינם מטעמי זהירות, אך בפועל יש לחשב את שוויו של הנכס לפי דמי שכירות של 100 ₪/מ"ר.

<u>שווי הנכס</u>

שמאי המבקשת מביא בחשבון שטח בנוי של 792 מ"ר, ומכאן נקבע שווי "מצב קודם" בסך של 10,850,400 ₪.

לשווי זה מוסיף שמאי המבקשת את יתרת זכויות הבניה, כפי שחושבו בשומת המשיבה (ראה התחשיב בהמשך, במדרגת ההשבחה עקב אישורה של תכנית תא/4007), ששוויים לעמדתו הינו 903,000 ₪, כך שהשווי הכולל של הנכס אותו קובע שמאי המבקשת, לרבות יתרת זכויות הבניה, הינו 11,753,400 ₪.

<u>"מצב חדש"</u>

שמאי המבקשת מביא בחשבון את השטחים השונים בהתאם לשומת המשיבה, כפי שחושבו לצורך אומדן ההשבחה עקב אישורה של תכנית תא/4007 (ראה בהמשך).

<u>מקדמי הפחתה</u>

לעמדת שמאי המבקשת, צפוי שיהיו בעיות בפינוי השוכר.

כמו כן, לטענתו, למעט הרצון המשותף של בעלי הזכויות במתחם להקטין את היטלי ההשבחה, האינטרסים האחרים מנוגדים, ולכל אחד מבעלי הזכויות עמדה שונה באשר למועד ולדרך של מימוש הזכויות. ניסיון לאגד את בעלי הזכויות במתחם מתקדם בעצלתיים, וייתכן שיידרש הליך של פירוק שיתוף.

בנוסף יש להביא בחשבון כי המדובר בבעלי זכויות "קשים": עיריית תל אביב, נתיבי איילון, בעלים פרטיים וחברות בע"מ.

ולכן, הפחתה של 25% משווי הזכויות (מקדם ההפחתה של 0.75) בשל גורם המושע והאינטרסים המנוגדים, הינה ההפחתה המינימלית הסבירה.

כמו כן מביא שמאי המבקשת בחשבון הפחתה של 15% משווי הזכויות (מקדם של 0.85) בשל גודלו של הפרויקט, והפחתה נוספת בשל דחייה עד להכנתה של תכנית מפורטת, לפי מקדם של 0.916.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)


## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

---

<u>מטלה ציבורית</u>

בשומת המבקשת חושבה העלות של שטחי הציבור לפי שטח ברוטו של 2,025 מ"ר, הכוללים העמסה של 35% שטחי שירות, לפי עלות של 9,000 ₪ למ"ר, כך שהעלות שהובאה בחשבון הינה- 18,225,000 ₪.

בדיון עם הצדדים הציג שמאי המבקשת העתק ממסמך החתום על-ידי מנהל אגף נכסי העירייה (מר אלי לוי), בעניינו של נכס אחר, לפיו עלות הקמת מבנה ציבור בשטח של 2,100 מ"ר ברוטו וחניות, הינה 22,560,000 ₪.

לעמדת שמאי המבקשת, יש לקבוע את עלות המטלה הציבורית בהתאם למסמך זה, המהווה הודעת בעל דין הכותב "ברחל בתך הקטנה" מהן עלויות הבניה הנכונות, וככל שהמבנה הציבורי בגינו נקבעה העלות במסמך אינו תואם במדויק את המבנה הציבורי שבפרויקט, ו/או שהמועד אליו נקבעה העלות אינה תואמת למועד הקובע בעניינו של הנכס כאן, הרי שניתן לבצע ההתאמות הנדרשות.

<u>עליית מחירים שאינה כתוצאה מאישור התכנית</u>

לטענת שמאי המבקשת בחלקה 21 הסמוכה נערכו שומות ועדה למועדים קובעים בתאריכים 1.1.2017 ו- 24.7.2018 לפיהן נקבע שווי מחצית הזכויות בחלקה בסכום של 12,404,000 ₪ ו- 13,891,933 ₪ בהתאמה, ולפיכך טוען שמאי המבקשת, שגם לעמדת שמאי המשיבה חלה עליית שווי בין המועדים הקובעים, ולכן חובה לערוך שומה בשיטת המדרגות, כדי להימנע מגביית מס שאינו אמת.

בנוסף ציין שמאי המבקשת, כי עליית שווי כאמור ניתן למצוא אף בעסקאות ההשוואה שהציג בשומתו.

<u>ערכי שווי</u>

בשומת המבקשת הובהר, כי ערכי השווי לשטחי משרדים ומסחר, הינם לפי שומת היטל השבחה שנערכה על-ידי השמאי אוהד דנוס (שמאי הוועדה המקומית) למקרקעין סמוכים (גו"ח 7110/21).

את השווי לשטחי המגורים קובע שמאי המבקשת בהתבסס על 27 עסקאות לדירות מגורים בגוש 7093 (25 מהן בחלקה 549, ושתיים נוספות בחלקה 341) הממוקמות בקומות 3-32, שנערכו במהלך התקופה שמחודש ינואר 2016 ועד חודש פברואר 2018, ושהשווי הממוצע למ"ר בנוי הנלמד מהן הינו- 29,000 ₪ למ"ר.

ובהפחתת מע"מ ורווח יזמי של 20%, עלויות בניה של 8,500 ₪ למ"ר, מתקבל שווי מ"ר מבונה של 12,000 ₪.



---


**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**
**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

תחשיב ההשבחה

| נתון | שטח במ"ר | מקדם | שווי מ"ר (₪) | סה"כ שווי (₪) |
|---|---|---|---|---|
| **"מצב קודם"** | | | | |
| שווי מבנה קיים | 792 | | 13,700 | 10,850,400 |
| יתרת זכויות הבניה | | | | 903,000 |
| **סה"כ שווי "מצב קודם" (₪)** | | | | **11,753,400** |
| **"מצב חדש"** | | | | |
| דירות רגילות- 89 יח"ד | 10,119 | 1.0 | 12,000 | 121,428,000 |
| דירות קטנות- 12 יח"ד | 900 | 1.1 | 12,000 | 11,880,000 |
| דירות להשכרה- 11 יח"ד | 825 | 0.55 | 12,000 | 5,445,000 |
| סה"כ שווי זכויות למגורים | | | | 138,753,000 |
| שווי זכויות למגורים בניכוי מע"מ[10] | | | | 118,592,308 |
| משרדים | 30,600 | | 4,500 | 137,700,000 |
| מסחר | 1,650 | | 10,600 | 17,490,000 |
| סה"כ שווי גולמי | | | | 273,782,308 |
| מקדם מושע- בעלויות מורכבות עם ניגוד עניינים (0.75) | | | | 205,336,731 |
| הפחתה לגודל (0.85) | | | | 174,526,221 |
| מטלה ציבורית בשטח 2,025 מ"ר לפי 9,000 ₪ למ"ר | | | | (18,225,000) |
| יתרת שווי לאחר הפחתת מטלות | | | | 156,311,221 |
| **דחייה לאישור תכנית מפורטת (0.916)** | | | | **143,181,079** |
| **חלק יחסי בזכויות** (12.36%) | | | | **17,697,181** |
| **סה"כ השבחה** | | | | **5,943,781** |

11.2.3. התייחסות שמאית המשיבה לטענות שמאי המבקשת

שמאית המשיבה חולקת על גישת שמאי המבקשת, לפיה יש לחשב ההשבחה בשתי פעימות, ולטענתה גישה זו אינה עולה בקנה אחד עם חוות הדעת של המשנה ליועץ המשפטי לממשלה מר ארז קמיניץ, ואף אינה תואמת הכרעות של שמאים מכריעים בהתייחס לתכנית הכוללנית תא/5000.

שמאית המשיבה מפנה לחוות דעתו של המשנה ליועמ"ש מיום 5.11.2018 במסגרתה נקבע שתכנית כוללנית מהווה תכנית "שקופה", כך שהמשמעות היא, כי יש לשום את

[10] . שמאי המבקשת מפחית מע"מ, על-אף שהתחשיב נעשה לפי שווי מ"ר מבונה.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

ההשבחה לתכנית המפורטת שתאושר מכח התכנית הכוללנית ב"שיטת המקפצה המנטרלת", ובהתעלם מהתכנית הכוללנית.

בנוסף מפנה שמאית המשיבה לדבריו של השמאי המכריע יצחקי, בשומה מכרעת בעניינו של נכס בגוש 7082 חלקות 3-1, שהבהיר שהוא מקבל את עמדת הוועדה המקומית לפיה תכנית תא/5000 הינה תכנית "שקופה", וזאת בשל שתי סיבות:

האחת- בשל הראיה הכלכלית-פרקטית, לפיה האופן הסביר ביותר ליישום תיקון 126 לחוק התכנון, הוא ביצוע שומה שבה תוערך ההשבחה לתכנית הכוללנית יחד עם התכנית המפורטת שאושרה מכוחה, במועד קובע אחד, שהוא מועד תחילת התכנית המפורטת, וזאת בפרט לנוכח הניסוח של סעיף 5א לתוספת השלישית.

והשנייה- לאור עמדת המשנה ליועמ"ש.

בהתייחס לטענה לפיה בגו"ח 7110/21 ערך השמאי דנוס שומת היטל השבחה בגין תכנית תא/5000, מבהירה שמאית המשיבה, כי המימוש שם בוצע טרם נחקק תיקון 126 לחוק התכנון, ולכן אין בשומה שנערכה שם כדי ללמד על עמדת המשיבה לאחר התיקון.

באשר לטענת שמאי המבקשת לפיה יש לקבוע את שווי הבניין הקיים לפי דמי שכירות של 100 ₪/מ"ר, נטען על-ידי שמאית המשיבה, כי השימוש שנעשה בנכס כיום אינו חוקי, ובוודאי שלא ניתן לקבוע את שוויו לפי שימושים אלו.

11.2.4. **<u>הכרעה</u>**

לפי הוראות התוספת השלישית, "השבחה" הינה עליית שוויים של מקרקעין עקב אישורה של תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

עובר לאישורו של תיקון 126 לחוק התכנון, הגדרתה של תכנית בתוספת השלישית קבעה ש"תכנית" הינה תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת.

במסגרת תיקון 126 תוקנה הגדרתה של תכנית, ונקבע שזו אינה כוללת "תכנית כוללנית". עם זאת, במסגרת התיקון התווסף גם סעיף 4(5א) לתוספת השלישית הקובע, כי במקרקעין שבהם אושרה תכנית לאחר אישורה של תכנית כוללנית, תתווסף לשומת ההשבחה, השבחה בשל התכנית הכוללנית, ככל שהיתה.

לאור אי הבהירות באשר לשיטת הוספת ההשבחה בשל התכנית הכוללנית, לשומת ההשבחה שתערך עקב אישורה של תכנית נוספת לאחר התכנית הכוללנית, פרסם ביום 5.11.2018 המשנה ליועץ המשפטי לממשלה את חוות דעתו באשר לפרשנות הראויה להוראת סעיף 4(5א) ולפיה, השיטה הנכונה הינה זו המכונה "שיטת המקפצה המנטרלת".




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

שמאי המבקשת נתלה בעובדה שבחוות דעתו של המשנה ליועמ"ש כונתה שיטה זו "שיטת המקפצה המנטרלת" ולעמדתו, "הנטרול" הגלום בשיטה זו משמעו נטרול עליית המחירים הריאלית בשוק הנדל"ן, שמקורה אינו בהליכי תכנון, ושארעה בין מועד אישורה של התכנית הכוללנית למועד אישורה של התכנית שלאחריה, ולכן, לעמדתו, גם לפי חוות דעתו של המשנה ליועמ"ש, לצורך נטרול עליית המחירים שאינה עקב הליכי תכנון, את ההשבחה עקב אישורה של התכנית הכוללנית, שאותה יש להוסיף להשבחה בגין התכנית שאושרה אחריה, יש לחשב למועד אישורה של התכנית הכוללנית.

בכל הכבוד, איני יכול לקבל טענתו זו של שמאי המבקשת.

חוות דעתו של המשנה ליועמ"ש ברורה ולא ניתן לטעות בה. במקביל לכותרת שנתן המשנה ליועמ"ש לשיטה הראויה לעמדתו- "המקפצה המנטרלת", הובהרה גם משמעותה של שיטה זו אליבא דהמשנה ליועמ"ש ולפיה, יש להתעלם מהתכנית הכוללנית ב"מצב הקודם", כך שהתכנית הכוללנית והתכנית הנוספת שאחריה, יחשבו כתכנית אחת לעניין היטל השבחה, כך שהשומה ב"מצב החדש" תכלול את כל עליית הערך בשל המהלך התכנוני כולו, מראשיתו במועד שלפני אישור התכנית הכוללנית, כאשר המועד הקובע לחישוב השבחה זו הינו מועד אישורה של התכנית המפורטת ה"חדשה".

גם אם ניתן להרהר באשר לפרשנותו של המשנה ליועמ"ש, הרי שמאחר והסוגייה הינה סוגיה משפטית, לא לשמאי המכריע המעמד והכלים לעשות כך.

זאת ועוד, לעניות הבנתי, חוות דעתו של המשנה ליועמ"ש עולה גם בקנה אחד עם ההלכות ופסיקות בתי המשפט בשנים האחרונות בעניינן של זכויות מותנות, שעיון בהן מלמד לעמדתי על שני קווים מנחים: האחד- שבמקום בו נקבעו זכויות בתכנית, שהקנייתן מחייבת הליך תכנוני נוסף, הרי שהאירוע מחולל החבות בהיטל השבחה, הינו ההליך התכנוני הנוסף, אשר במסגרתו נקבעו זכויות אלה כזכויות מוקנות, והמועד הקובע לחישוב **<u>מלוא ההשבחה</u>** בגין זכויות אלה, הינו המועד בו הושלם ההליך התכנוני הנוסף.

והשני- שבמקום בו הזכויות שנקבעו בתכנית הינן ערטילאיות, ושלא ברור כלל אם הן אכן יאושרו במקרקעין הנישומים, אזי המועד הקובע באשר להיטל ההשבחה, הינו המועד בו גובשו הזכויות והוקנו למקרקעין.

כך שגם ללא חוות דעתו של המשנה ליועמ"ש, נכון יהיה להתייחס להוראת סעיף 4(5א) בדרך שהתוותה על-ידי המשנה ליועמ"ש.

אציין, כי איני מקבל את עמדת שמאי המבקשת לפיה הזכויות שנקבעו בתכנית תא/5000 הינן זכויות מוקנות. כפי שהובהר בפרק התכנוני שלעיל, התכנית אינה מקנה




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

זכות כלשהי שלא הייתה קיימת קודם לאישורה, והיא רק תוחמת את שיקול דעתה של הוועדה המקומית באשר לזכויות שהיא רשאית להתיר באמצעות תכניות עתידיות, כאשר בעניינו של מגרש הנכס, תחום שיקול הדעת הינו רחב ביותר (החל מהותרת המצב התכנוני הקיים על כנו, דהיינו בניין בן 5 קומות לפי רח"ק 2, ועד לבניין שגובהו מעל 40 קומות לפי רח"ק של 10.4 – 12.8, עם מגוון שימושים אפשרי רחב), אשר כפוף כאמור להליכי פרסום תכנית ושמיעת התנגדויות בעניינה.

ולאור כל המפורט לעיל, אני מקבל את עמדת שמאית המשיבה לפיה אין לחשב היטל השבחה עקב אישורה של תכנית תא/5000.

**11.3. <u>תכנית תא/4007</u>** <u>(מועד קובע- 24.7.2018)</u>

התכנית הינה תכנית מפורטת, הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה, מכוחה ניתן לבנות בניין בן 48 קומות, לשימושים מעורבים של מגורים בשטח עיקרי של 10,500 מ"ר, תעסוקה בשטח עיקרי של 30,600 מ"ר, מסחר בשטח עיקרי של 1,650 מ"ר ומבנה ציבור בשטח עיקרי של 1,500 מ"ר.

11.3.1. <u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה</u>

<u>"מצב קודם"</u>

הובא בחשבון שווי המבנה כבנוי לפי שטח קומת הקרקע למסחר של 201.72 מ"ר ומשרדים ביתר הקומות לפי שטח של 590.9 מ"ר.

בנוסף הובאה בחשבון יתרת זכויות הבניה של 65 מ"ר למשרדים, ושטחי שירות של 300 מ"ר (35% משטח עיקרי מותר של 858 מ"ר), כאשר שוויים של יתרת הזכויות כאמור, הופחת ב- 50% בשל התאמה למבנה קיים ודחייה.

<u>"מצב חדש"</u>

שמאית המשיבה מביאה בחשבון את שטחי הבנייה המפורטים בתכנית, כאשר לשטחים העיקריים למגורים מוסיפה היא 1,344 מ"ר שטחי ממ"דים (12 מ"ר x 112 יח"ד).

כמו כן מביאה היא בחשבון, ש- 23 יח"ד (20% מכלל הדירות) תהיינה דירות קטנות, מהן 11 יח"ד (10% מכלל הדירות) תהיינה להשכרה, ששוויין מחושב לפי מקדם של 0.55 משווי דירה רגילה, ו- 12 יח"ד נוספות הינן דירות קטנות, ששוויין מחושב לפי מקדם של 1.1 משווי דירה רגילה.

<u>מקדמי הפחתה</u>

שמאית המשיבה מביאה בחשבון הפחתה של 20% משווי הזכויות בשל גורם המושע, והפחתה נוספת של 10% בשל גודל הפרויקט.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)


## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

---

<u>מטלה ציבורית</u>

שמאית המשיבה מפחיתה משווי הזכויות את עלות המטלה הציבורית לבניית 1,500 מ"ר למבנה ציבור, לפי עלות בנייה של 6,500 ₪/מ"ר, ובתוספת של 35% עלויות עקיפות.

<u>ערכי שווי</u>

<u>מגורים</u>

שמאית המשיבה מציגה 10 עסקאות שדווחו במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, של דירות בגודל של 60 - 122 מ"ר, בקומות 10 - 31, בבניינים שנבנו בשנים 2001 - 2018 והממוקמים בדרך מנחם בגין 144, 146, 156, ברחוב נחלת יצחק 14, 18 וברחוב תוצרת הארץ 11, שהמחיר הממוצע בהן למ"ר בנוי הינו 35,500 ₪.

משווי זה מפחיתה שמאית המשיבה רווח יזמי של 20% ומע"מ, וכן עלויות בנייה (כולל עלות בניית חניה) של 9,000 ₪, וקובעת שווי מר"א מבונה למגורים (מעוגל) של 16,000 ₪.

<u>משרדים חדשים</u>

שמאית המשיבה מציגה העסקאות שלהלן, שדווחו במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, של שטחי משרדים בבניינים שנבנו בשנים 1998-2019:

| מועד | גו"ח | כתובת | שטח במ"ר | קומה | חניות | מחיר מכירה (₪) | מחיר בהפחתת חניה (₪)[11] | מחיר למ"ר (₪) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 27.6.18 | 6941/171 | מנחם בגין 23 | 448 | 18 | 2 | 9,082,000 | 8,882,000 | 19,826 |
| 1.4.18 | | | 126 | 20 | 1 | 1,870,000 | 1,770,000 | 14,048 |
| 7.8.17 | 6110/377 | מנחם בגין 154 | 108 | 1 | 0 | 1,385,000 | 1,385,000 | 12,824 |
| 30.12.18 | 6110/421 | מנחם בגין 144 | 235 | 26 | 4 | 5,100,000 | 4,700,000 | 20,000 |
| 30.7.18 | | | 393 | 36 | 6 | 8,442,240 | 7,842,240 | 19,955 |
| 19.12.17 | | | 1665 | 31 | 18 | 30,000,000 | 28,200,000 | 16,937 |
| 21.3.19 | 6110/418 | מנחם בגין 156 | 225 | 26 | 0 | 2,936,751 | 2,936,751 | 13,052 |

[11] לפי שווי מקום חניה בסך 100,000 ₪.




רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בנוסף מציגה שמאית המשיבה 6 הצעות של מחירי שכירות מבוקשים באתר יד 2, למשרדים בבניה חדשה בדרך מנחם בגין, רחוב הארבעה ויגאל אלון, שדמי השכירות הממוצעים הצפויים בהם, לאחר הפחתה של 3% מהמחיר המבוקש, הינם 97 ₪/מ"ר.

כמו כן הוצגו הנתונים שלהלן, של מודעות מאתר "homeless" למשרדים במגדלי משרדים חדשים:

- משרד בשטח של 170 מ"ר בדרך מנחם בגין, בקומה גבוהה, ברמת מעטפת, המוצע להשכרה, תמורת 13,600 ₪ לחודש.
- משרד בשטח של 165 מ"ר ו-2 חניות צמודות, בפרויקט "WE TLV" שבדרך מנחם בגין, המוצע להשכרה תמורת 88 ₪ למ"ר לחודש.
- משרד בשטח של 70 מ"ר ב"בית קרדן" שבדרך מנחם בגין 154, מוצע להשכרה תמורת 6,300 ₪ לחודש.

על בסיס הנתונים שלעיל קובעת שמאית המשיבה שווי מ"ר מבונה עיקרי למשרדים של 4,700 ₪ (כולל העמסת 25% שטחי שירות).

<u>משרדים ותיקים</u>

באשר לשטחי משרדים ותיקים, שמאית המשיבה מציגה מחירים מבוקשים, כפי שפורסמו באתר יד 2, בנכסים שלהלן:

| כתובת/רחוב | קומה | שטח | דמ"ש מבוקש לחודש (₪) | מחיר צפוי למ"ר (0.97) (₪) |
|---|---|---|---|---|
| יגאל אלון 27 | 1 | 470 | 30,550 | 63 |
| יגאל אלון 129 | 1 | 100 | 5,000 | 48 |
| יגאל אלון 127 | 4 | 108 | 7,560 | 68 |
| יגאל אלון 120 (בית קליפורניה) | | 131 | 7,860 | 58 |
| יגאל אלון | 4 | 200 | 11,800 | 57 |
| ממוצע | | | | 59 |
| התאמה למבנה (מבנה ותיק משנות ה- 50 ללא מעלית) | | | | 50 |

שמאית המשיבה מפנה להסכם השכירות בנכס, אשר נכון לשנת 2017, דמי השכירות המשולמים בגינו הינם 25,000 ₪, לשטח של כ- 792 מ"ר, כך שדמי השכירות המשולמים למ"ר הינם 32 ₪.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)


## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

---

על בסיס הנתונים שלעיל קובעת שמאית המשיבה, כי לבניין במאפייני בניין הנכס, סביר לאמוד דמ"ש ראויים של 50 ₪/מ"ר. שווי מ"ר בנוי למשרדים בקומות העליונות של 8,100 ₪ (לפי שיעור תשואה של 7.4%), ושווי של 12,000 ₪ למ"ר בנוי בקומת הקרקע.

<u>מסחר</u>

שמאית המשיבה מציגה מחירי שכירות מבוקשים לשטחי מסחר בקומת קרקע, כפי שפורסמו באתר יד 2:

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

על בסיס העסקאות שלעיל קובעת שמאית המשיבה שווי של 11,000 ש"ח למ"ר מבונה מסחר בקומת הקרקע, הכולל העמסת 15% שטחי שירות.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

| נתון | שטח במ"ר | | שווי מ"ר (₪) | סה"כ שווי (₪) |
|---|---|---|---|---|
| **"מצב קודם"** | | | | |
| מסחר בקומת קרקע | 201.72 | | 12,000 | 2,420,640 |
| משרדים | 590.9 | | 8,100 | 4,786,290 |
| <u>סה"כ שווי שטחים קיימים בנויים</u> | | | | <u>7,206,930</u> |
| יתרת זכויות בניה למשרדים | 65 | | 4,200 | 273,000 |
| זכויות בניה לשטחי שירות | 300 | | 2,100 | 630,000 |
| סה"כ יתרת זכויות הבניה | | | | 903,000 |
| <u>בהפחתה למבנה ותיק ודחיה (0.5)</u> | | | | <u>451,500</u> |
| **סה"כ שווי "מצב קודם" (₪)** | | | | **7,658,430** |
| **"מצב חדש"** | | | | |
| דירות רגילות | 10,119 | 1.0 | 16,000 | 161,904,000 |



---


**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| דירות קטנות | 900 | 1.1 | 16,000 | 15,840,000 |
| דירות להשכרה | 825 | 0.55 | 16,000 | 7,260,000 |
| סה"כ מגורים | | | | 185,004,800 |
| משרדים | 30,600 | | 4,700 | 143,820,000 |
| מסחר | 1,650 | | 11,000 | 18,150,000 |
| סה"כ שווי הזכויות (₪) | | | | 346,974,800 |
| מטלות ציבוריות בשטח 2,025 מ"ר לפי 6,500 ₪ למ"ר | | | | (13,162,500) |
| מושע | | | | 0.8 |
| הפחתה לגודל | | | | 0.9 |
| **סה"כ שווי כולל ב"מצב חדש"** (₪) | | | | **240,344,856** |
| **חלק יחסי בזכויות** (12.36%, ₪) | | | | **29,706,624** |
| **סה"כ השבחה ביחס למבקשת** (₪) | | | | **22,048,194** |

11.3.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת</u>

שמאי המבקשת מחשב את שווי הפרויקט בדומה לתחשיב שביצע לשווי "מצב חדש" לאחר אישורה של תכנית תא/5000, למעט שינוי בשווי מ"ר מבונה מגורים, אותו קובע הוא כ- 13,800 ₪/מ"ר, כך שסך שווי השטחים למגורים, לאחר ניכוי מע"מ, הינו לעמדתו- 136,381,154 ₪ (בהשוואה לסך שווי שטחים למגורים של 118,592,308 ₪ במועד אישורה של תא/5000), ושווי כולל לפרויקט, לאחר הפחתה בשל מושע, גודל פרויקט ומטלה ציבורית- 167,651,611 ₪.

משווי הפרויקט הכולל מחשב שמאי המבקשת השבחה בשל הזמינות שאפשרה התכנית, בשיעור של- 8.4%, וקובע השבחה של 14,082,735 ₪.

להשבחה זו מחשב שמאי המבקשת דחייה עד לחודש פברואר 2027, מועד תום חוזה השכירות של השוכר שבנכס (מקדם דחייה של 0.6847) (לעמדתו, לחלופין, יש להביא בחשבון "דמי פינוי מוקדם"), ומקבל השבחה של 9,642,449 ₪ לכלל הפרויקט.

<u>השוואה לעסקה בחלקה סמוכה</u>

שמאי המבקשת מפנה לעסקה שנערכה ביום 8.11.2017, בחלקה 21 הסמוכה, לפיה נמכרו מחצית מהזכויות בחלקה תמורת 8,555,555 ₪.

לעמדתו, מחיר העסקה, שאותו אימצו גם שלטונות מס שבח, נמוך בעשרות אחוזים מהשווי שנקבע לאותה החלקה על-ידי שמאי המשיבה.

עוד טוען שמאי המבקשת, כי שמאי הועדה ערכו שומות היטל השבחה למחצית מחלקה 21 כאמור, נכון לשני מועדים קובעים, 1.1.2017 ו- 24.7.2018, שהשווי שנקבע בהן הינו




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

12,404,000 ₪ ו- 13,891,933 ₪, בהתאמה, כך שהשווי הממוצע שבשומות אלו- 13,148,000 ₪, גבוה בכ- 54% ממחיר העסקה, אותה אימצו כאמור רשויות המס.

לעמדת שמאי המבקשת, מאחר והעסקה בוצעה כחצי שנה לאחר שהוכנה טבלת ההקצאה והאיזון של התכנית, וחודשיים לפני אישור התכנית על-ידי הוועדה המחוזית, הרי שאין בה כל סיכון, ויש לראותה כ"עסקת זהב" המשקפת את כל היתרונות והחסרונות של שווי הקרקע ב"מצב החדש".

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקשת מאמץ את השווי למסחר ומשרדים משומות אוהד דנוס שנערכה לחלקה 21 בגוש 7110.

עם זאת, שמאי המבקשת דוחה את טענתה של שמאית המשיבה, שהועלתה במסגרת הדיון עם הצדדים, ולפיה יש להוסיף לשווי ב"מצב חדש" שנקבע בשומת המשיבה, את תרומת מקומות החניה, מאחר ולעמדתו תרומתו של מקום חניה לשוויו של משרד, מתקזזת עם עלות בנייתו.

עוד טוען שמאי המבקשת, כי מהשומה שערך השמאי המכריע הרצברג בעניינו של הנכס שבגו"ח 6124/482, אליה הפנתה שמאית המשיבה בהתייחסותה לסיכום הדיון, דווקא עולה ששווי הקרקע לחניה הינו שלילי, וזאת לפי הנתונים הבאים:

שווי 7 מקומות חניה רגילים (100,000 ₪/מקום חניה)- 700,000 ₪

שווי 20 מקומות חניה במתקנים (70,000 ₪/מקום חניה)- 1,400,000 ₪

סה"כ שווי כבנוי- 2,100,000 ₪.

עלות בניית מרתף חניה בשטח של 1,003.11 מ"ר (לפי 2,500 ₪/מ"ר)- 2,507,775 ₪

עלות מתקני חניה (30,000 ₪/מתקן עבור 20 מקומות)- 600,000 ₪

סה"כ עלויות בניה- 3,107,775 ₪.

עוד מציין שמאי המבקשת את הנתונים שלהלן באשר לשווי מקום חניה:

- בשומת השמאית עדינה גרינברג מיום 12.11.2018, שנערכה לחברת אדגר ביזנס סנטר, נקבע שווי של חניה לפי 100,000 ₪, נכון ליום 30.9.2018.
- לפי שומה שצורפה לדו"ח הרבעון ה- 3 לשנת 2017 של חברת אנגל משאבים ופיתוח בע"מ, ב"בית אנגל" שברח' יגאל אלון 88 תל אביב, דמי השכירות הממוצעים למשרדים הינם כ- 62 מ"ר לחודש, ודמי השכירות החודשיים הממוצעים למקום חניה הינם כ- 545 ₪.
- בהתאם למסמך אלי לוי, עלות הקמת חניה תת-קרקעית הינה 120,000 ש"ח




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

את השווי למגורים קובע שמאי המבקשת בהתבסס על 22 עסקאות מכר של דירות מגורים בגוש 7093 חלקות 549 ו-341, הממוקמות החל מקומת הקרקע ועד לקומה 35, בשנים 2018-2019, לפיהן קובע הוא שווי מ"ר בנוי של 32,000 ₪, ולאחר הפחתה של מע"מ ורווח יזמי של 20%, ועלויות בניה (כולל העמסות) בסך של 9,000 ₪, קובע הוא שווי מ"ר מבונה למגורים של 13,800 ₪.

במסגרת הדיון עם הצדדים נטען על-ידי שמאי המבקשת, שחלק מעסקאות ההשוואה למגורים שבשומת המשיבה, הינם מבניינים מיוחדים, ואילו הנכס ממוקם באזור תעשייה, ולכן הנכסים הרלוונטיים להשוואה הם אלו שבסביבת הנכס.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

| נתון | שטח במ"ר | מקדם | שווי מ"ר (₪) | סה"כ שווי (₪) |
|---|---|---|---|---|
| "מצב חדש" | | | | |
| דירות רגילות- 89 יח"ד | 10,119 | 1.0 | 13,800 | 139,642,200 |
| דירות קטנות- 12 יח"ד | 900 | 1.1 | 13,800 | 13,662,000 |
| דירות להשכרה- 11 יח"ד | 825 | 0.55 | 13,800 | 6,261,750 |
| סה"כ שווי למגורים | | | | 159,565,950 |
| שווי למגורים בניכוי מע"מ (₪)[12] | | | | 136,381,154 |
| משרדים | 30,600 | | 4,500 | 137,700,000 |
| מסחר | 1,650 | | 10,600 | 17,490,000 |
| **סה"כ שווי הזכויות (₪)** | | | | **291,571,154** |
| שווי זכויות לאחר הפחתה למושע (0.75) | | | | 218,678,365 |
| שווי זכויות לאחר הפחתה לגודל (0.85) | | | | 185,876,611 |
| מטלות ציבוריות בשטח 2,025 מ"ר לפי 9,000 ₪ למ"ר[13] | | | | (18,225,000) |
| **יתרת שווי לאחר הפחתות ומטלות** | | | | **167,651,611** |
| **ההשבחה- (שיפור זמינות של 0.084)** | | | | **14,082,735** |
| דחייה עקב חוזה שכירות עד חודש פברואר 2027 (0.6847) | | | | **9,642,448.85** |
| **חלק יחסי בהשבחה** (12.36%) | | | | **1,191,807** |

[12] . גם בתחשיב זה, שמאי המבקשת מפחית מע"מ משווי הזכויות, על-אף שהתחשיב הוא לשווי זכויות, ולא לשטחים בנויים, ושווי מ"ר מבונה הוא כבר לאחר הפחתה של רכיב המע"מ.

[13] . שמאי המבקשת מפחית את עלות המטלה הציבורית לפי שווי של עלות מיידית, על-אף שברור שעלות זו תבוצע רק במועד מימוש הבנייה.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

11.3.3. התייחסות שמאית המשיבה לטענות שמאי המבקשת

שווי "מצב קודם"

לפי הסכמי השכירות בנכס הנדון מתקבלים דמי שכירות של 32 ₪ למ"ר לחודש ולכן אין לקבל טענת שמאי המבקשת לפיה דמי השכירות הראויים הינם 80 ₪ למ"ר.

יתרת זכויות ב"מצב קודם"

מאחר ואין המדובר בקרקע ריקה, אלא במבנה קיים ותיק שהוא במצב פיזי ירוד, הבנוי בתבנית שאינה רגולרית, הרי שמתחייבות עלויות התאמה גבוהות ודחייה עד למימושן (בשומת המשיבה חושב שוויין של זכויות אלה בהפחתה של 50%, ואילו בשומת המבקשת חושבו הן בשווי מלא כזמינות).

עלות הקמת מבנה ציבור

עלות הבניה שנקבעה בשומת המבקשת לשטחי הציבור גבוהה ואינה תואמת לאומדן עלויות בניה שלפי ירחון "דקל". לפי ירחון זה עלות הבניה למשרדים, נכון לחודש יולי 2018 הינה 5,070 ₪ למ"ר מעטפת.

בשומת המשיבה, עלות המטלה הציבורית הובאה בחשבון לפי עלות של 13,160,000 ₪, שהיא אף גבוהה מהעלויות שלפי ירחון "דקל".

בתגובתה לדיון שהתקיים עם הצדדים, נטען על-ידי שמאית המשיבה, שהעלות שחושבה בשומת המבקשת גבוהה מאוד וחורגת ממתחם הסבירות, ואף אינה עולה בקנה אחד עם הכרעות השמאים המכריעים שלהלן:

- בשומה שערך השמאי המכריע אלי כהן בעניינו של נכס בגו"ח 6156/553 (רחוב תפוצת ישראל 7 גבעתיים), נקבעה עלות כוללת של 7,295 ₪/מ"ר מבנה ציבור, כולל הפחתת מקומות חניה, נכון ליום 9.7.2017.
- בשומה שערך השמאי המכריע זיו, בעניינו של נכס בגו"ח 6976/215 (רח' יד חרוצים 11), נקבעה עלות של 8,000 ₪ למ"ר מבנה ציבור ברמת גמר, כולל הפחתת מקומות חניה.
- בשומה שערך השמאי המכריע סרחאן בעניינו של נכס בגו"ח 6977/197 (רח' הרכבת 70), נקבעה עלות של 8,100 ₪ למ"ר מבנה ציבור ברמת גמר, כולל הפחתת מקומות חניה, נכון ליום 21.5.2019, קרי- 7,000 ₪ למ"ר מבנה ציבור ו- 110,000 ₪ עלות חניה.
- בשומה שערכה השמאית המכריעה שלז, בעניינו של נכס בגוש 6976 חלקות 136, 137, 141, 158, 159 (רח' המסגר 2), נקבעה עלות של 8,300 ₪ למ"ר מבנה ציבור




רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ברמת גמר, כולל הפחתת מקומות חניה, נכון ליום 8.12.2016, קרי- 7,320 ₪ למ"ר מבנה ציבור ו- 112,000 ₪ עלות חניה.

בהתייחס למסמך החתום על-ידי מר אלי לוי, נטען על-ידי שמאית המשיבה, כי המדובר במסמך המתייחס למטלה שבתכנית תא/מק/2988/ב "פרויקט סמל", ואין להקיש ממנו על המתחם כאן, ולא על פרויקטים אחרים בעיר הכוללים הקמת מבני ציבור, היות וכל מתחם נבחן לגופו. כמו כן, המסמך מתייחס למועד המאוחר שנתיים למועד הקובע בעניינה של תכנית תא/4007.

לחלופין נטען, כי יש לבחון את היטל ההשבחה בהתאם להוראות הקבועות בתכנית בלבד, ואין להביא בחשבון מסמכים חיצוניים לתכנית, כפי שנקבע ברע"א 147/14 **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ**.

<u>ערכי שווי</u>

ערכי השווי למגורים שבשומת המבקשת נמוכים ואינם תואמים את הבינוי בפרויקט, הכולל 48 קומות, ואף אינם תואמים את עסקאות ההשוואה בסביבה והכרעות של שמאים מכריעים.

השמאי המכריע סרחאן קבע בעניינו של נכס שבדרך שלמה 44 תל אביב (גו"ח 7052/56) שווי מ"ר מבונה למגורים (רגיל) של 15,200 ₪ (במבנים בני 7-17 קומות בהם הותרו שימושים מעורבים של מסחר, משרדים, מגורים ודיור להשכרה) ושווי מ"ר מבונה למגורים להשכרה- 12,200 ₪, נכון ליום 29.11.2018. דהיינו הפחתה של 20% בלבד.

הנכס שבנדון ממוקם במיקום עדיף באופן ניכר, ובבינוי של 48 קומות מעל הכניסה הקובעת, כאשר לפי נספח הבינוי של התכנית, שטחי המגורים ימוקמו בקומות 33-48, ולכן בקביעת השווי יש להביא בחשבון תוספת של 1.5% לקומה, כפי שנקבע בהחלטות של שמאים מכריעים אליהם מפנה שמאית המשיבה.

לפיכך, בהתאמה למיקום ולבינוי בפרויקט המתוכנן, שווי של 16,000 ₪ למ"ר מבונה למגורים בקומות גבוהות, הינו סביר ואף על הצד הזהיר.

בשומת השמאית המכריעה סירקיס, בעניינו של נכס ברח' מיקוניס 8 (גו"ח 6976/204) נקבע שווי של 16,185 ₪ למ"ר מבונה למגורים, נכון ליום 6.1.2017 בבניין שהותרו בו שימושים של תעסוקה/משרדים (75%) ומגורים (25%).

בשומה שערך השמאי המכריע זיו, בעניינו של נכס בדרך שלמה 46-48 בתל אביב (גו"ח 7052/57), נקבע שווי של 16,500 ₪ למ"ר מבונה מגורים, נכון ליום 6.12.2017, בבניין שבו הותרו שימושים של מסחר, תעסוקה ומגורים, ושניתן להמיר בו שטחים לשימוש מלונאי.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

מסחר ומשרדים

שמאי המבקשים אינו מפרט עסקאות השוואה או החלטות שמאים מכריעים ולפיכך יש לדחות את ערכי השווי שנקבעו בשומתו.

בנוסף מפנה שמאית המשיבה לשומת השמאי המכריע זיו בעניינו של נכס בדרך שלמה 46-48 (גו"ח 7052/57), במסגרתה נקבע שווי של 14,480 ₪ למ"ר מבונה למסחר, נכון ליום 6.12.2018, ולשומת השמאי המכריע סרחאן, בעניינו של נכס בדרך שלמה 44 (גו"ח 7052/56), במסגרתה נקבע שווי של 12,700 ₪ למ"ר מבונה מסחר, נכון ליום 29.11.2018.

במסגרת הדיון עם הצדדים נטען על-ידי שמאית המשיבה, כי שווי מר"א מבונה למשרדים שנקבע בשומת המשיבה, אינו כולל את תרומת מקומות החניה, ולכן יש להוסיף רכיב זה לשווי ב"מצב חדש".

בהתייחס לעסקה שנערכה בחלקה 21 הסמוכה, נטען על-ידי שמאית המשיבה, כי היא נערכה טרם אישור התכנית ומגלמת סיכון לאישור הזכויות מכוחה, אי וודאות, דחיה לאישור התכנית והיטל השבחה צפוי וכיוצ"ב. כמו כן, אין להתבסס על עסקה בודדת לצורך קביעת היטל השבחה בגין תכנית שאושרה במועד מאוחר יותר, ושומת המשיבה התבססה על עסקאות רבות מאוד, לרבות הכרעות של שמאים מכריעים בפרויקטים דומים.

מקדם הפחתה לגודל

המקדם שנקבע בשומת המבקש (0.85) הינו גבוה וחורג ממתחם הסבירות. יש להביא בחשבון כי קיים יתרון לגודל וניצול מיטבי של קרקע באזור עם רמת ביקוש גבוהה.

בשומה שערך השמאי המכריע סרחאן, בעניינו של הנכס בדרך שלמה 44, לא הובאה בתחשיב ההשבחה הפחתה לגודל.

השמאי המכריע זיו, בשומה שערך לנכס שבדרך שלמה 46-48 קבע, כי ערכי השווי שנקבעו על-ידו מביאים בחשבון את גודל הפרויקט והיקפו, ולא נקב במקדם הפחתה לגודל.

מקדם דחיה

מאחר וקיימת כדאיות כלכלית גבוהה למימוש הזכויות במתחם, ששוויים הכולל הינו 333,812,500 ₪, הרי שלכל בעלי הזכויות קיים תמריץ גבוה מאוד למימוש התכנית. מאז אישור התכנית פנו לעירייה עשרות בעלי זכויות לצורך קבלת שומה טרם מימוש, עובדה המעידה על כוונתם לממש הזכויות בהקדם.




רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לצורך מימוש הפרויקט, אין צורך בפינוי של דירות מגורים, אלא של נכסים עסקיים הממוקמים במבנים ותיקים, ששווי הזכויות שלהם ב"מצב חדש" הוא פי 5-7 משוויים קודם לתכנית, ולכן קיים תמריץ עצום למימוש הזכויות.

גם אם תהיה התנגדות, ניתן לממש את הזכויות בזמן קצר, בדרך של פירוק שיתוף, שכן, מאחר והמגרש המוקצה אינו ניתן לחלוקה בעין, אפשר שדי יהיה גם בהגשת בקשה לפירוק שיתוף, כדי לזרז את הסכמות השותפים, מאחר ואף אחד אינו מעוניין שחלקו בפרויקט יימכר תחת אילוץ.

לאור האמור, ההפחתה בשיעור של 20% בשל גורם המושע שנקבע בשומת המשיבה הינו סביר, ותואם את החלטות השמאים המכריעים שלהלן:

- השמאי המכריע יצחקי קבע בעניינו של נכס בחלקות 1-3 בגוש 7082 דחיה של שנה וחצי בלבד.
- השמאי המכריע סרחאן קבע בעניינו של נכס בגו"ח 7052/56 דחיה של 3 שנים בריבית של 6% (מקדם דחיה של 0.839).
- השמאי המכריע זיו קבע בעניינו של נכס שבגו"ח 7052/57 דחייה של שנתיים (מקדם 0.89).

בהתייחס לטענת שמאי המבקשת לפיה בהתאם לחוזה השכירות לשוכר קיימת אופציה עד לחודש פברואר 2027, מפנה שמאית המשיבה לסעיף 7.6 לחוזה השכירות, לפיו זכאי המשכיר להודיע לשוכר 6 חודשים טרם תום תקופת השכירות, על ביטול תקופת האופציה, למטרת ביצוע עבודות בניה נרחבות או הריסת המושכר, בכפוף להצגת היתר בניה בר תוקף שאגרות הבניה בו שולמו במלואן.

<u>שימוש ביניים</u>

שמאית המשיבה מציינת, כי מעיון נוסף בשומתה נמצא כי לא הוסף בטעות שווי לשימוש ביניים ב"מצב חדש" לתקופה של עד הוצאת היתר להריסת המבנה הקיים, ומאחר ובשומה חושבה דחייה של כ- 4 שנים, הרי שיש להוסיף לשווי ב"מצב חדש" דמי שכירות שנתיים של 475,572 ₪ (לפי 50 ₪/מ"ר למבנה בשטח של 792.6 מ"ר), ובערך נוכחי ל- 4 שנים- 1,592,845 ₪ (לפי ריבית בשיעור שנתי של 7.5%).

11.3.4. <u>הכרעה</u>

<u>"מצב קודם"</u>

שוויו של מגרש הנכס ב"מצב קודם" ייקבע בהתאם להיקף השטחים הבנויים בנכס, ובתוספת הזכויות שטרם מומשו.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

---

<u>ערכי שווי</u>

שמאית המשיבה קובעת את שוויים הבנוי של הקומות שמעל לקומת הקרקע, בהתאם ליעודם כמשרדים, ולפי דמ"ש חודשיים ראויים לבנייני משרדים ותיקים בסביבה, העומדים על 59 ₪/מ"ר, ובהפחתה של כ- 15% לצורך התאמה למבנה הקיים, שהינו בניין ותיק ללא מעלית.

מנגד, שמאי המבקשת קובע השווי הבנוי של שטחים אלו בהנחת דמי שכירות חודשיים ראויים של 80 ₪/מ"ר, ולפי שיעור היוון של 7%, כאשר לעמדתו, דמי שכירות אלו הם על הצד הזהיר, שכן בפועל, השוכר של הנכס גובה משוכרי המשנה דמי שכירות של 100 ₪/מ"ר.

שמאי המבקשת לא הציג אסמכתאות לדמי השכירות הנטענים על-ידו. יתרה על-כך, גם אם צודק הוא באשר לדמי השכירות המשולמים בנכס על-ידי שוכרי משנה, הרי שדמי שכירות אלו אינם משקפים את דמי השכירות הראויים לשימוש המותר-משרדים, אלא את דמי השכירות לאולמות ליצירה ואומנות, כפי שנקבע במטרת השכירות, כאשר גם הצדדים להסכם השכירות הביאו בחשבון, שאפשר שהשוכר לא יוכל לממש את מטרת השכירות וקבעו תנאים בהסכם למקרה כזה.

בחנתי את דמי השכירות הראויים שנקבעו בשומת המשיבה בהשוואה לדמי השכירות הנהוגים בסביבה, והם סבירים בעיניי.

עם זאת, כנגד ההפחתה בדמי השכירות הראויים בשל ההתאמה למאפייניו הפיסיים של הבניין, יש להביא בחשבון כי היקף שטחי השירות בבניין הנכס קטנים בהשוואה להיקף שטחי השירות בבנייני משרדים רגילים, ולכן שוויים של שטחים אלו ייקבע לפי דמי שכירות חודשיים של 60 ₪/מ"ר, המשקפים שווי בנוי של 9,730 ₪/מ"ר (לפי שיעור תשואה שנתית של 7.4%, בהתאם לסקירת שיעורי תשואה למחצית השניה של שנת 2018 שפרסם השמאי הממשלתי הראשי).

עוד יובא בחשבון, כי בבנייה חדשה של בניין משרדים בן חמש קומות במיקומו של הנכס, ניתן יהיה לקבל דמי שכירות של כ- 85 ₪ למ"ר ברוטו, כך ששווי מ"ר מבונה ברוטו למשרדים הינו- 4,000 ₪[14].

<u>מסחר</u>

שמאי המבקשת מביא בחשבון דמי שכירות חודשיים של 80 ₪/מ"ר, לכל השטחים שבבניין הנכס, לרבות השטחים שבקומת הקרקע.

---

[14] . הובאה בחשבון עלות בנייה של כ- 7,500 ₪/למ"ר (ברמת גמר, כולל 30% עלויות עקיפות), בבניין משרדים בגובה של 5 קומות.



---


**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

שמאית המשיבה מציגה מחירי שכירות מבוקשים ברחובות יגאל אלון, עליית הנוער וברחוב הארבעה. ממוצע המחיר המבוקש ברחוב הארבעה הינו 308 ₪/למ"ר לחודש, וברחוב יגאל אלון- 103 ₪/מ"ר לחודש.

לאור מיקומו של מגרש הנכס, המחירים המבוקשים ברחוב יגאל אלון הם הרלוונטיים לצורך אומדן דמי השכירות הראויים.

בשומת IFRS מיום 4.3.2018, שנערכה על-ידי חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ, לשווי חלקים מפרויקט "מגדלי תל-אביב" שברח' נחלת יצחק 16-18 (גוש 7096 חלקות 549, 550), צוינו פרטים לפיהם שטחים מסחריים בפרויקט, בהיקף של 4,476 מ"ר, מושכרים בדמי שכירות חודשיים ממוצעים של כ- 87 ₪/מ"ר. עוד צוין בשומה, כי בבית אמפא TLV שברחוב יגאל אלון 96 מושכרים שטחי מסחר בקומת הקרקע, בגבולות 115 ₪/מ"ר לחודש, ובקומת הקרקע של מגדל אלקטרה שברחוב יגאל אלון 98, משולמים דמי שכירות חודשיים של 160 ₪/מ"ר.

כמו כן, להלן נתוני ביקוש לשטחי מסחר, כפי שאותרו באמצעות מערכת במב"י:

| מועד פרסום | כתובת | שטח | דמ"ש מבוקשים | דמ"ש מבוקשים למ"ר |
|---|---|---|---|---|
| 24.8.16 | יגאל אלון 123 | 55 | 6,500 | 118 |
| 21.3.17 | יגאל אלון 136 | 40 | 4,500 | 113 |
| 7.3.18 | יגאל אלון 157 | 40 | 3,900 | 98 |
| 6.6.18 | יגאל אלון | 180 | 20,000 | 111 |
| 16.8.18 | יגאל אלון 129 | 150 | 9,500 | 63 |
| 25.12.18 | יגאל אלון 157 | 45 | 4,500 | 100 |
| 6.3.19 | יגאל אלון 61 | 120 | 20,000 | 167 |
| 31.5.19 | יגאל אלון 74 | 30 | 7,000 | 233 |
| 7.10.19 | יגאל אלון 155 | 60 | 5,300 | 88 |

ללא העסקאות הקיצוניות (63 ו- 233 ₪/מ"ר), המחיר המבוקש הממוצע הינו- 114 ₪, ובהפחתה של 5% לצורך קביעת מחיר עסקה צפוי- 108 ₪/מ"ר.

לאור הנתונים שלעיל, ובהתאמה למיקומו של מגרש הנכס ומאפייני הבניין, סביר לעמדתי לקבוע דמי שכירות חודשיים ראויים של 80 ₪/מ"ר, ובהינתן שיעור תשואה שנתי של 7.2%, שווי בנוי של 13,350 ₪/מ"ר.




רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**


---

"מצב חדש"

אין מחלוקת בין הצדדים באשר להיקף השטחים ב"מצב חדש" וכן לעניין מקדמי ההתאמה לסוגי הדירות השונים (דירה רגילה- 1.0, דירה קטנה- 1.1, דירה להשכרה- 0.55).

אני מקבל את עמדת הצדדים באשר להיקף השטחים ומקדמי ההתאמה לסוגי הדירות השונים.

עם זאת, השטח למגורים שהובא בחשבון לדירות המגורים- 11,844 מ"ר, כולל 1,344 מ"ר שטחי ממ"ד, שלפי ההחלטה בערר (י-ם) 417/11 **חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (13.3.2012), יש לחייב בגינם בהיטל השבחה רק במקום בו מימוש הזכויות הינו במכר, ואילו במקרה בו המימוש הינו באמצעות היתר בניה, יש לפטור שטחים אלו מתשלום היטל השבחה, לאור הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית.

ומאחר ושומה זו נערכת עוד קודם למימושן של הזכויות שבתכנית תא/4007, הרי שחישוב ההשבחה ייעשה בהנחה שמימוש הזכויות הינו בדרך של מכר (כפי שנעשה בשומות הצדדים).

מטלה ציבורית

שמאית המשיבה קובעת את עלות המטלה הציבורית, אותה יש להפחית משווי הזכויות ב"מצב חדש", בסכום של 13,162,500 ₪, וזאת לפי עלות של 6,500 ₪/מ"ר לשטח של 2,025 מ"ר (1,500 מ"ר עיקרי + 35% העמסת שטחי שירות).

מנגד, בשומת המבקשת נטען, שבשל המטלה הציבורית, יש להפחית משווי הזכויות ב"מצב חדש" סכום של 18,225,000 ₪, וזאת לפי חישוב של 9,000 ₪/מ"ר ל- 2,025 מ"ר.

כמו כן, בדיון שהתקיים עם הצדדים הציג שמאי המבקשת העתק ממסמך החתום על-ידי מנהל אגף נכסי העירייה (מר אלי לוי), בעניינו של נכס אחר, לפיו עלות הקמת מבנה ציבור בשטח של 2,100 מ"ר (1,500 מ"ר עיקרי + 600 מ"ר שטחי שירות) תומחרה לפי עלות של 10,000 ₪/מ"ר, ובנוסף הובאה בחשבון עלות התקנת מקומות חניה עבור שטחי הציבור, לפי עלות של 120,000 ₪ למקום חניה.

מאחר ולפי הוראות התכנית, תנאי לאכלוס הפרויקט הינו מסירת שטחי הציבור ברמת מעטפת, ומאחר ומהאמור במסמך אלי לוי לא ברור מהי רמת הגמר לפיו תומחרה העלות, הרי שלא ניתן לגזור גזירה שווה מהעלות שצוינה במסמך אלי לוי.

מאחר ושטחי הציבור ייבנו במסגרת הפרויקט, הרי שעלות בנייתם תחושב בהתאם לעלות בניית שטחי המשרדים שבפרויקט.



---


**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

בהתאם למחירון דקל ממועד יולי 2018, עלות מבנה משרדים עילי ברמת מעטפת הינה 5,070 ₪, ובתוספת עלויות עקיפות של 30%, העלות הינה כ- 6,600 ₪/מ"ר.

לפיכך, בהנחת שטחי שירות בשיעור של 35%, כפי שהובא בחשבון גם בשומות הצדדים, העלות הינה- 13,365,000 ₪.

כמו כן, לפי נספח התנועה לתכנית, עבור מבנה הציבור נדרשים 19 מקומות חניה. בהתאם למחירון דקל כאמור, עלות בניית מ"ר בקומת מרתף הינה 2,810 ₪/מ"ר ובתוספת עלויות עקיפות של 30%- 3,650 ₪ למ"ר. בהנחת שטח של 35 מ"ר למקום חניה במרתף, העלות להתקנת מקום חניה אחד הינה- 127,750 ₪, ול- 19 מקומות חניה, כ- 2,430,000 ₪, כך שסך עלות המטלה הציבורית שתובא בחשבון, הינה כ- 15,800,000 ₪.

<u>מושע</u>

שמאי הצדדים חלוקים ביחס להפחתה למושע אותה יש להביא בחשבון. שמאית המשיבה קובעת מקדם הפחתה של 0.8 לעומת שמאי המבקשת שקובע מקדם הפחתה של 0.75.

בסיכומי ישיבת הוועדה לגיבוש קווים מנחים שבאגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים נקבע, כי שיעור ההפחתה בשוויים של מקרקעין מסוג של קרקע עירונית פנויה, שאינה ניתנת לחלוקה פיסית או מוסכמת בין בעליה, יהא בטווח של 10%-25%.

בעניינו, קיימים במגרש 14 חלקות, (מרביתן בבעלות חברות), כאשר בחלק מתתי-החלקה רשומים מספר בעלי זכויות.

בהתחשב במספר בעלי הזכויות, באופיו המסחרי של הנכס, בהיקף הבניה המתוכננת, הכוללת גם עירוב שימושים, והתמריץ הגבוה שיש לבעלי הזכויות למימוש הבנייה המותרת לפי התכנית, הרי שנכון לעמדתי לקבוע הפחתה של 20% משווי הזכויות בשל גורם המושע, המשקפת דחייה של 4 שנים (לפי ריבית שנתית של 6%).

<u>הפחתה לגודל</u>

שמאי הצדדים חלוקים ביחס להפחתה לגודל שיש לחשב. שמאית המשיבה מביאה בחשבון הפחתה לגודל לפי מקדם של 0.9 לעומת שמאי המבקשת שקבע הפחתה לגודל של 0.85.

בשל היקפו של הפרויקט, אכן ראוי להביא בעניינו הפחתה לשווי הזכויות בשל סיכון גבוה יותר לאירועים בלתי נצפים ולהתמשכות הליכי השיווק, כאשר לעמדתי, נכון להביא בחשבון הפחתה של 13.5% משווי הזכויות, המשקפת דחייה של כשנתיים וחצי בגין הגורמים שצוינו.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

פינוי בית הדפוס בחלקה 303

לפי הוראות התכנית, תנאי להיתר בניה למגורים או לשב"צ רגיש הינו הבטחת פינוי בית הדפוס שבגו"ח 7093/303, ותנאי לאכלוס בתחום התכנית, הינו פינוי בית הדפוס והפסקת פעילות מטרדית.

שמאי הצדדים לא טענו בעניינו של תנאי זה.

כמו כן, אפשר שהמדובר בטעות בהוראות התכנית, שכן חלקה 303 בגוש 7093, בה היה קיים בעבר בית דפוס, אינה בתחום התכנית.

בכל מקרה, בסיור שערכתי בנכס וסביבתו נמצא שבבניין שבחלקה 303 פועלת כיום בקומת הקרקע חנות למוצרי אינסטלציה ובקומה שמעליה משרדים, ונמסר לי שהחנות פועלת כבר מזה כשנתיים – שלוש.

לפיכך לא תיוחס משמעות להוראה זו בתכנית, על שוויים של המקרקעין שבתחום התכנית.

חוזה שכירות קיים

שמאי המבקשת מפחית כ- 30% משווי חלקה של המבקשת בזכויות שב"מצב חדש", בשל העובדה שבנכס קיים שוכר שיש לו אופציה להמשך תקופת השכירות עד לשנת 2027.

מנגד טוענת שמאית המבקשת כי בחוזה השכירות קיימת נקודת יציאה, לפיה המשכיר רשאי להודיע לשוכר 6 חודשים טרם תקופת האופציה, על רצונו לבצע עבודות נרחבות במושכר ובכך למנוע את תקופת האופציה.

אבהיר, כי ככל שבהסכם השכירות של שוכר הנכס אכן ישנה הוראה המאפשרת לעכב את מימוש הזכויות, אזי העיכוב נכון לכלל הפרויקט ולא רק לחלקה של המבקשת, שכן על המגרש אמור להיבנות מבנה אחד שבו מוקצים הזכויות התכנוניות לכל בעלי הזכויות שבתכנית.

לפי תחשיב שמאי המבקשת, שווי הזכויות בפרויקט הינו כ- 291 מש"ח, כך שהפחתה של 30% משווי זה משמעה כ- 87 מש"ח, וברור על-פניו שאין המדובר בטענה סבירה.

עיון בהסכם השכירות מעלה, כי תקופת השכירות הראשונה אמורה להסתיים בחודש ינואר 2022, כשלוש שנים וחצי שנים מהמועד הקובע, ובמועד זה קיימת לשוכר האפשרות להאריך את הסכם השכירות לחמש שנים נוספות, אלא אם המשכיר, מסר לשוכר, 6 חודשים טרם תום תקופת השכירות, הודעה על ביטול תקופת האופציה, עקב




רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

רצונו של המשכיר להרוס את המושכר ו/או לבצע עבודות בניה במושכר, ולהודעתו צרף היתר בניה להריסת המושכר ובניית מבנה אחר במקומו.

כך, שלצורך ביטול תקופת האופציה, על המשכיר להציג היתר בניה להריסת המבנה ובניית מבנה אחר תחתיו, בתוך 3 שנים מהמועד הקובע, ואין די בהיתר להריסת המבנה בלבד.

להבנתי, התנאי בהסכם לפיו על המשכיר להציג היתר בניה כאמור, נועד להבטיח שאי מימוש תקופת האופציה תעשה רק במקום בו ישנה כוונה אמיתית של המשכיר להרוס את הבניין הקיים בשל הרצון לבנות בניין אחר, ולמנוע פינוי השוכר בשל גחמה של המשכיר או בשל הרצון להשכיר הנכס לשוכר אחר.

מאחר והפסקת השכירות מתחייבת בשל ההוראה בתכנית המאפשרת המשך השימושים הקיימים לתקופה מקסימלית של 4 שנים ממועד אישורה של התכנית, הרי שברור כי אי מימוש תקופת האופציה אינה בשל העדפותיו של המשכיר, אלא בשל הוראת דין.

כמו כן, משנקבעה הוראה בתכנית כאמור, הרי שהמניעה מלממש את תקופת האופציה אינה ידיעה מפתיעה, והיא ידועה הן לשוכר והן למשכיר, כשלוש שנים קודם למועד בו נדרש להודיע על ביטול האופציה, והיא נותנת לצדדים די זמן על-מנת להיערך לסיום השכירות בתום תקופת השכירות הראשונה, ולכן לעמדתי, אין מקום להביא דחייה במימוש הזכויות בשל הסכם השכירות.

עם זאת, בשל החיכוך המשפטי האפשרי, תובא בחשבון עלות של 100,000 ₪ לצורך הסדרת סיום תקופת אחזקתו של השוכר במושכר בתום תקופת השכירות הראשונה, ואי מימושה של תקופת האופציה.

<u>שימוש ביניים</u>

בתקופת הדחיה בגין גורם המושע, יובא בחשבון שימוש הביניים בנכס, אשר יחושב לפי דמי השכירות שלפי הסכם השכירות- 25,000 ₪ לחודש.

שימוש הביניים יחושב לתקופה של 4 שנים, וזאת לאור ההוראה בתכנית תא/4007, המגבילה את התקופה המירבית להמשך השימושים הקיימים ל- 4 שנים.

לפיכך לשווי זכויות המבקשת ב"מצב חדש" יתווסף שווי של 1,012,000 ₪, בגין שימוש הביניים בתקופה של 4 שנים (ערך נוכחי של 4 תשלומים שנתיים בסך של 300,000 ₪ כל תשלום).




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)


## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

---

ערכי שווי

מגורים

בשומת המשיבה, השווי למר"א מבונה מגורים נקבע על בסיס עסקאות בדירות בנויות, חלקן בבניינים הממוקמים בדרך מנחם בגין (144-146), וחלקן בבניינים ברחובות נחלת יצחק ותוצרת הארץ.

מעסקאות אלו קובעת שמאית המשיבה שווי למ"ר בנוי של 35,500 ₪, ולאחר הפחתה של מע"מ, רווח יזמי של 20% ועלות בניה של 9,000 ₪ (הכולל גם את עלות בניית החניה), קובעת היא שווי מר"א מבונה למגורים של 16,000 ₪.

בשומת המבקשת נקבע השווי בהתבסס על עסקאות בדירות מגורים ברחובות נחלת יצחק ותוצרת הארץ, ולפיהן קובע שמאי המבקשת שווי מ"ר בנוי של 32,000 ₪, ולאחר הפחתה של מע"מ, רווח יזמי של 20% ועלות בנייה (כולל העמסות של 9,000 ₪), קובע הוא שווי למר"א מבונה של 13,800 ₪.

לעמדתי, נכון לקבוע השווי למ"ר בנוי בהתבסס על העסקאות שברחוב נחלת יצחק ותוצרת הארץ, מאחר וסביבתן של הדירות שבמנחם בגין, הממוקמות במגדלי מגורים שמעברם המערבי של נתיבי איילון, שונה ממיקומו של מגרש הנכס שהוא ממזרח לנתיבי איילון.

להלן נתוני עסקאות בדירות במתחם מגדלי תל אביב, כפי המדווח באתר רשות המיסים:

| מועד | כתובת | קומה | שטח | חניות | מחיר מותאם מקום חניה[15] | מחיר למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 15.2.18 | נחלת יצחק 18 | 24 | 91 | 2 | 2,830,000 | 31,099 |
| 18.7.18 | נחלת יצחק 18 | 16 | 108 | 2 | 3,395,000 | 31,435 |
| 4.9.18 | נחלת יצחק 18 | 17 | 91 | 1 | 3,250,000 | 35,714 |
| 18.4.18 | נחלת יצחק 18 | 20 | 119 | 2 | 3,600,000 | 30,252 |
| 18.2.18 | תוצרת הארץ 11 | 12 | 120 | 1 | 3,800,000 | 31,667 |
| 28.3.18 | תוצרת הארץ 11 | 30 | 122 | 2 | 4,200,000 | 34,426 |

[15] . מהעסקאות בדירות שלהן 2 מקומות חניה הופחת סכום של 100,000 ₪ בגין מקום חניה שנייה.




רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 4.10.18 | תוצרת הארץ 11 | 30 | 118 | 1 | 3,984,000 | 33,763 |
| 15.8.19 | תוצרת הארץ 11 | 28 | 96 | 1 | 3,445,000 | 35,885 |
| 16.4.19 | תוצרת הארץ 9 | 17 | 120 | 2 | 3,700,000 | 30,833 |
| 16.5.19 | תוצרת הארץ 9 | 24 | 117 | 2 | 4,020,000 | 34,359 |
| **ממוצע** | | **21.8** | **110.2** | | | **32,943** |

ומהנתונים שלעיל עולה, כי בפרויקט מגדלי תל אביב, שווי למ"ר בנוי בקומה ממוצעת 22, לדירה בשטח ממוצע של 110 מ"ר, הינו כ- 32,950 ₪.

לפי נספח הבינוי לתכנית, קומות המגורים בבניין המתוכנן מכוחה של תכנית 4007, ימוקמו בקומות 33-48, כך שהקומה הממוצעת הינה 40.5. בהנחת תוספת שווי של 15% לצורך התאמה למיקום הפרויקט וגובה קומה ממוצעת, השווי למ"ר בנוי, המותאם למאפייני הפרויקט הינו 37,885 ₪.

להלן נתוני עסקאות בדירות בקומות גבוהות בפרויקט בגו"ח 7105/138 שבגבעתיים, כפי המדווח באתר רשות המיסים:

| מועד | קומה | שטח | חניות | מחיר מותאם מקום חניה[16] | מחיר למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|
| 27.2.18 | 41 | 73 | 2 | 2,000,000 | 27,397 |
| 31.7.18 | 47 | 60 | 1 | 2,325,000 | 38,750 |
| 20.12.18 | 41 | 82 | 2 | 3,000,000 | 36,585 |
| 13.1.19 | 51 | 62 | 2 | 2,250,000 | 36,290 |
| 13.3.19 | 44 | 58 | 1 | 2,186,000 | 37,690 |
| 28.4.19 | 51 | 74 | 2 | 2,320,000 | 31,351 |
| 7.7.19 | 41 | 73 | 1 | 2,200,000 | 30,137 |
| 3.9.19 | 40 | 59 | 2 | 2,250,000 | 38,136 |
| **ממוצע** | **44.5** | **68** | | | **34,542** |

[16] . מהעסקאות בדירות שלהן 2 מקומות חניה הופחת סכום של 100,000 ₪ בגין מקום חניה שנייה.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**


---

בשומה שערך השמאי המכריע טיגרמן, בעניינו של נכס ברח' פרי מגדים 6 (גו"ח 7093/49) (להלן: "**שומת טיגרמן**") שם אושרה תכנית פינוי-בינוי להריסת דירות קיימות ובניית בניין בן 27 קומות ובו 161 יח"ד, ו- 200 מ"ר מסחר בקומת הקרקע, נקבע שווי מ"ר בנוי למגורים של 33,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה למגורים של 13,500 ₪, לקומת מגורים ממוצעת- 13.5, נכון לחודש יוני 2018.

לפיכך, בשקלול הנתונים יובא בחשבון שווי מ"ר בנוי למגורים, במאפייני הנכס, של 36,000 ₪, ולאחר הפחתה של מע"מ, רווח יזמי של 20%, ועלות בנייה של 10,000 ₪/מ"ר (המגלמת את מורכבות הפרויקט והצורך בהפרדה בין השימושים השונים), מתקבל שווי מר"א מבונה של 15,640 ₪.

<u>משרדים</u>

הפער בין עמדות שמאי הצדדים אינו גבוה. בעוד ששמאית המשיבה טוענת לשווי מ"ר מבונה עיקרי של 4,700 ₪, שמאי המבקשת טוען לשווי של 4,500 ₪ למ"ר מבונה עיקרי, וזאת בהתבסס על שומת ועדה שנערכה לחלקה 21 הסמוכה (השומה היא למועד ינואר 2017).

לפי דו"ח שפרסמה חברת נת"מ, בחציון השני של שנת 2018, דמי השכירות החודשיים במגדלי משרדים בדרגה A, לאורך רחוב יגאל אלון בתל אביב, הינם 110.88 ₪/מ"ר, וזאת לפי סקירה של דמי שכירות ב- 8 בניינים.

לאור נתון זה, וכן לאור הנתונים הנוספים שצוינו בשומת המשיבה, ניתן להעריך, שלאור מיקומו של הפרויקט, בחלק הצפוני של רחוב יגאל אלון, דמי השכירות החודשיים הראויים, הינם בגבולות ה- 95 ₪/מ"ר ברוטו, והם משקפים שווי מ"ר בנוי ברוטו של 15,400 ₪.

עם זאת, בשל עירוב השימושים בפרויקט, יובא בחשבון כי היקף שטחי השירות הנדרשים יהא גדול מהרגיל במגדל משרדים רגיל, ולכן יובא בחשבון שווי מ"ר ברוטו בנוי של 15,000.

בהנחת רווח יזמי של 20%, ועלויות בנייה ברמת גמר של כ- 8,950 ₪ למ"ר (כולל 30% עלויות עקיפות, אך לא כולל עלות בניית חניה), מתקבל שווי של 3,550 ₪ למ"ר ברוטו, ובהעמסה של 25% שטחי שירות, כ- 4,450 ₪ למ"ר מבונה עיקרי.

<u>מסחר</u>

בהתאם לנתונים באשר לשטחי מסחר שהוצגו לעיל, בהינתן שב"מצב חדש" השטחים המסחריים הינם בחזית לרחוב יגאל אלון ולרחוב עמק ברכה, הרי שנכון לעמדתי לקבוע דמי שכירות חודשיים ראויים של 110 ₪/מ"ר, המשקפים שווי מ"ר בנוי בגבולות ה-



---


**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

18,350 ₪. ולאחר הפחתה של יזמות בשיעור של 20% ועלויות בניה של 6,000 ₪, מתקבל שווי מר"א מבונה של 9,300 ₪, ובהעמסת 20% שטחי שירות- 11,160 ₪ למ"ר עיקרי מסחר.

<u>תרומת מקומות החניה לשווי</u>

השווי למ"ר מבונה למגורים מגלם את שוויו של מקום חניה אחד ליחידת דיור, ואת עלות בנייתו, ולפיכך אין מקום להוסיף את תרומת מקומות החניה לשטחי המגורים.

באשר לתרומת מקומות החניה לשטחי המשרדים טוענת שמאית המשיבה, כי יש להוסיף לשווי "מצב חדש" את תרומתם של מקומות החניה. מנגד טוען שמאי המבקשת, כי תרומתו של מקום חניה לשוויו של משרד, מתקזזת עם עלות בנייתו.

לפי דיווחים במערכת מידע נדל"ן של מיסוי מקרקעין, בחודשים מאי ויוני 2018 נמכרו 2 מקומות חניה במגדל משרדים ספיר שבאזור הבורסה ברמת גן, לפי מחיר ממוצע של 190,000 ₪ (בנוסף ישנם דיווחים על 6 עסקאות נוספות שנעשו בסוף שנת 2019 לפי מחיר ממוצע של 207,000 ₪ למקום חניה).

לפי דו"ח נת"מ למחצית השנייה של שנת 2018, דמי שכירות חודשיים למקום חניה במגדלי משרדים CLASS A ברחוב יגאל אלון הינם 956.25 ₪, ובאזור הבורסה ברמת גן- 866.67 ₪. בהנחת דמי שכירות חודשיים של 900 ₪ למקום חניה בסביבתו של המתחם, מתקבל שווי מקום חניה של 150,000 ₪.

עם זאת יובא בחשבון, כי דמי השכירות למקומות חניה במגדל משרדים מושפעים מהיצע מקומות החניה בבניין, כאשר בבניינים שהוקמו לפי היתר שניתן לפני שנת 2016, מספר מקומות החניה נקבע לפי תקן מקומות החנייה הקודם.

בשנת 2016 תוקנו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983, אשר ככלל מצמצמות מאוד את מספר מקומות החניה שיותקנו בבנייני משרדים, כאשר בבניין משרדים הממוקם במרחק של 300 מ' מציר מתע"ן (מערכת תחבורה ציבורית עתירת נוסעים), עם הפעלתו של ציר המתע"ן, התקן החדש הינו מקום חניה אחד לכל 240 מ"ר שטח משרד (בהשוואה לתקן הישן של מקום חניה אחד לכל 40 מ"ר משרד).

בהוראות התכנית נקבע, כי מספר מקומות החניה בתחום התכנית יחושב לפי מקום חניה אחד לכל 80 מ"ר מסחר ומשרדים, או לפי התקן התקף במועד מתן היתר הבניה, לפי הנמוך ביניהם.

כך שלהבנתי, דמי השכירות למקום חניה בבנייני משרדים שנבנו לפי היתר שניתן קודם לשנת 2016, אינם משקפים את דמי השכירות למקומות חניה במגדל שייבנה בפרויקט.

לפיכך, יובא בחשבון שווי מקום חניה של 180,000 ₪, ובניכוי רווח יזמי של 20%- 150,000 ₪.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

בהינתן עלות בניית מקום חניה של 127,500 ₪, תובא בחשבון יתרה לקרקע של 22,500 ₪ למקום חניה.

<u>מצב השוק בתקופת נגיף הקורונה</u>

מאחר והמועד הקובע הינו כשנה וחצי טרם תקופת נגיף הקורונה, לא קיבלתי טענות שמאי המבקשת, לפיהן יש להתחשב בהשפעותיו של הנגיף על ערכי השווי.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

<u>שווי "מצב חדש"</u>

| נתון | שטח במ"ר | | שווי מ"ר (₪) | סה"כ שווי (₪) |
|---|---|---|---|---|
| דירות רגילות | 10,119 | 1.0 | 15,640 | 158,261,160 |
| דירות קטנות | 900 | 1.1 | 15,640 | 15,483,600 |
| דירות להשכרה | 825 | 0.55 | 15,640 | 7,096,650 |
| סה"כ מגורים (מעוגל) | | | | 180,840,000 |
| משרדים | 30,600 | | 4,450 | 136,170,000 |
| מסחר | 1,650 | | 11,160 | 18,414,000 |
| מקומות חניה למשרדים | 383[17] | | 22,500 | 8,618,000 |
| **סה"כ שווי הזכויות (₪)** | | | | **344,042,000** |
| מטלה ציבורית | | | | (15,800,000) |
| שווי בניכוי מטלה ציבורית | | | | 328,242,000 |
| שווי הזכויות לאחר הפחתה למושע (0.8) | | | | 262,593,600 |
| **שווי הזכויות לאחר הפחתה לגודל (0.865) (מעוגל)** | | | | **227,143,000** |

לפי התחשיב שלעיל, שווי כלל הזכויות התכנוניות ב"מצב חדש" הינו 227,143,000 ₪.

<u>הסכם המכר בחלקה 21</u>

לעמדת שמאי המבקשת, העסקה שנעשתה בחלקה 21 הסמוכה, מהווה "עסקת זהב" המשקפת את כלל השיקולים, המקדמים וההפחתות הנדרשות, ולפיה יש לקבוע את ההשבחה גם בשומה בעניינו של מגרש הנכס.

בכל הכבוד, איני יכול לקבל טענה זו, ואבהיר.

העסקה אליה מכוון שמאי המבקשת, נחתמה ביום 8.11.2017, קרי- למעלה מ- 8 חודשים קודם למועד הקובע בעניינה של תכנית תא/4007, במסגרתה נמכרו זכויות

[17] . לפי התקן שבתכנית ובנספח התנועה של התכנית- 1 מקום חניה לכל 80 מ"ר עיקרי




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

בחלקה 21, שלהם 5.75% מכלל הזכויות התכנוניות שלפי תכנית תא/4007, תמורת סכום של 8,555,555 ₪.

אומנם, הוועדה המחוזית החליטה לתת תוקף לתכנית עוד בהחלטתה מיום 16.1.2017, אך כנגד החלטה זו הוגשו שתי עתירות מנהליות (עת"מ 35260-04-17 **אחוזת חלקה 23 בגוש 7110 בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה- מחוז תל אביב** (להלן: "**עתירת אחוזת חלקה**"); עת"מ 34561-04-17 **סימן טוב נ' דלית זילבר, יו"ר הוועדה המחוזית**), במסגרתן נטענו על-ידי בעלי זכויות בתחום התכנית טענות כנגד החלטת הוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

לטענת העותרים, טעתה הוועדה המחוזית בכך שביטלה את ההוראה בדבר "שחזור זכויות" בחלקותיהם, כפי שנקבע בהוראות התכנית במתכונתה המופקדת, וכן נטענו טענות באשר לשגיאות בשטחים שהובאו בחשבון בטבלת ההקצאה והאיזון של התכנית (טעויות בשטחי המחוברים ובשטח שנקבע ביעוד של דרך).

יובהר, כי מאחר והזכויות בתחום התכנית נקבעו בדרך של חלוקה חדשה, הרי שכל שינוי בהקצאת הזכויות לאחת מהחלקות שבתחום התכנית, משפיעה באופן ישיר על ההקצאה לחלקות האחרות, וברור שככל שאיזה מטענות העותרים תתקבל, יש בכך כדי להפחית בשיעור משמעותי את הזכויות התכנוניות שיוקצו לבעלי החלקות האחרות.

ביום 25.6.2017 ניתן בעניינה של **עתירת אחוזת חלקה** צו ביניים, המורה לוועדה המחוזית להימנע מהמשך קידום התכנית, עד למתן החלטה אחרת.

לשלמות התמונה יובהר, כי ההחלטה הסופית בעתירות התקבלה ביום 22.12.2017, כחודשיים לאחר העסקה, ובמסגרתה דחה בית בית המשפט את הטענות בדבר שחזור זכויות, אך הורה לוועדה המחוזית לבחון הטענות באשר לטעויות בשטחים.

זאת ועוד. לפי חוזה המכר- *"כל היטל /או תשלום ו/או קנס שהוטל ויוטל על הנכס ו/או על המוכר ע"י הרשות המקומית לרבות היטל השבחה בגין תכנית תא/4007 ו/או היטל תיעול ו/או היטל סלילה ולרבות כל תשלום לשם מתן אישור העירייה להעברת זכויות לקונה בלשכת רישום המקרקעין, כמו כן, כל תכנית אחרת, אשר עד ליום אישור המכר על ידי בית המשפט יחול על המוכר גם אם מועד הדרישה בפועל יחול לאחר מועד זה, וממועד זה ואילך יחול על הקונה וישולם על ידו".*

מנוסח הסעיף בהסכם, אין וודאות מלאה באשר לזהותו של החייב בהיטל השבחה עקב אישורה של תכנית תא/4007, שכן חבות זו נוצרה לראשונה, כשמונה חודשים לאחר שבית המשפט אישר את העסקה, ולפי לשון הסעיף נדמה שהחבות במקרה שכזה חלה על הקונה.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

עם זאת, בעניינה של שומה מכרעת אחרת שעורך הח"מ בתחום התכנית, הועבר לעיוני הדיון וההחלטה בערר 81013-03-20 **יורשי המנוח מר אליהו קידר ז"ל נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב**, ואשר ממנו ניתן ללמוד בבירור, כך לטענת שמאי המבקשים שם, כי החבות בהיטל ההשבחה הוטלה על המוכרים.

אלא שגם לאחר עיון בפרוטוקול הדיון ובהחלטת ועדת הערר שלעיל, לעניות הבנתי, עדיין לא ניתן להבין מי הנושא בחובה החוזית לתשלום היטל ההשבחה עקב אישורה של תכנית 4007.

ובשל חוסר הוודאות בעניין זה, שוחחתי בעניין עם מנהל העזבון במטרה ללמוד על כוונת הצדדים להסכם המכר, באשר לזהות החייב בתשלום היטל ההשבחה בגין תכנית 4007, אך זה העדיף שלא לפרט מאחר ולדבריו, הנושא הינו במחלוקת משפטית.

כך, שבעוד ש"הנכס" בו בוצעה העסקה הינו מקרקעין שבעניינם קיימת תכנית שהקצתה למקרקעין זכויות תכנוניות, אך לא ידוע מתי תאושר התכנית, וישנו גם סיכון שהקצאת הזכויות למקרקעין תהא שונה מזו הידועה במועד העסקה, ואף קיימת אי בהירות באשר לזהות החייב בהיטל ההשבחה בגין חלק מהזכויות, הרי שה"נכס" מושא חוות דעת זו הינם מקרקעין שבעניינם קיימות זכויות תכנוניות ידועות, ברורות, ודאיות וזמינות, ושאין בגינם חבות בתשלום היטל השבחה (בעיניו של קונה מרצון, אשר לפיהם נבחן שווי השוק).

כך שגם אם העסקה אליה מכוון שמאי המבקשת הינה במקרקעין סמוכים, אשר במועד הקובע בעניינה של תכנית 4007, חלה עליהם אותה התכנית, הרי שמהבחינה השמאית, אין המדובר ב"נכס" זהה, והעסקה שנעשתה בחלקה 21 אינה "עסקה בנכס" אליה כיוונו החלטות בתי משפט וועדות ערר באשר למשקל שיש ליתן לה.

ולאחר שהבהרתי עמדתי מדוע לא נכון לראות בעסקה שנעשתה בחלקה 21 כ"עסקה בנכס", הרי שמאחר והמדובר במידע אודות עסקה בנכס "סמוך" הרי שנכון לבחון המידע, ולנסות להתאימו ל"נכס" מושא שומה זו.

כאמור, במועד ביצוע העסקה קיים סיכון באשר להיקף הזכויות הסופי שייקבע לחלקה, כמו כן, המדובר בעסקה שאינה עסקה בשוק החופשי אלא מכירה שבוצעה על-ידי מנהל עזבון. בשל הגורמים אלה, סביר לעמדתי להוסיף למחיר ששולם בעסקה כ- 15%, כך שיובא בחשבון שאלמלא גורמים אלו, בתנאי שוק חופשי וללא סיכון באשר לשינוי בהוראות התכנית ובהקצאת הזכויות, המחיר בעסקה היה נקבע בגבולות ה- 10,065,000 ש"ח.

ככל שהיטל ההשבחה עקב אישורה של תכנית 4007 חל על הקונה, הרי שיש להוסיף סכום זה לתמורה ששולמה בעסקה.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

מאחר והעסקה בוצעה קודם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה, יובא בחשבון כי המחיר ששולם מגלם ההנחה שעיקר היטל ההשבחה ישולם על-ידי המוכרים בשל תכנית תא/5000, כך שהיטל ההשבחה בו יישאו הקונים הינו בגין שיפור זמינותם של הזכויות, עקב אישורה של תא/4007.

לצורך העסקה הוכנה חוות דעת מומחה לבית המשפט על-ידי שמאית המקרקעין נעמי קפלנר ממשרד ברק פרידמן קפלנר שימקוביץ ושות' (להלן: "**חוות דעת מומחה**"), לפיה הוערכו כלל הזכויות התכנוניות בפרויקט בסך של כ- 202,000,000 ₪, נכון לחודש פברואר 2017, ולאחר הפחתה בשל זמינות והיטל השבחה עתידי, כ- 168,550,000 ₪.

לפי תחשיביי, ההפחתה שבוצעה בחוות הדעת כאמור, משקפת תשלום עתידי של היטל השבחה בסך של כ- 16,000,000 ₪ לכלל הפרויקט, ודחיה של כשנה וחצי עד למועד אישורה של תכנית 4007.

יובא בחשבון, כי בעסקה שבוצעה כתשעה חודשים לאחר חוות הדעת הנ"ל, הביאו הקונים בחשבון דחייה של שנה אחת לערך עד לאישורה של התכנית ותשלום עתידי של היטל השבחה בסכום של 900,000 ₪[18], שלמועד העסקה ערכו, כ- 850,000 ₪ (דחיה של שנה אחת לפי שיעור ריבית שנתי של 6%).

כך שסכום העסקה, לאחר הבאה בחשבון של היטל ההשבחה העתידי הינו כ- 10,915,000 ₪, ובניכוי הדחייה של שנה, כ- 11,600,000 ₪.

כאמור, לפי הסכם המכר, שיעור חלקם של המוכרים בזכויות התכנוניות מכוח תכנית תא/4007 הינו- 5.75%, כך שהסכום של 11,600,000 ₪, משקף שווי זכויות בכלל הפרויקט של כ- 202,000,000 ₪, נכון למועד העסקה (בדומה לשווי שנקבע בחוות דעת מומחה שהוגשה לבית המשפט).

כאמור, העסקה נחתמה בחודש נובמבר 2017, והמועד הקובע בעניינה של תכנית תא/4007 הינו בחודש יולי 2018.

לצורך התאמת הערכים למועד הקובע, להלן נתונים על השינוי במחירי דירות ומשרדים, בין התקופות שלעיל.

לפי סקר מחירים שמפרסם משרד שמאי המקרקעין דנוס-להט (סקר הבוחן מחירן של דירות 4 חדרים במספר ערים גדולות, בדומה לסקר שהיה מפרסם בעבר אגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים), להלן השינוי במחירי דירת 4 חדרים בעיר תל אביב (כל רבעון בהשוואה לרבעון קודם):

[18] . כ- 5.75% מהיטל ההשבחה הצפוי.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

| רבעון שני 17 | רבעון שלישי 17 | רבעון רביעי 17 | רבעון ראשון 18 | רבעון שני 18 |
|---|---|---|---|---|
| 0% | -5% | 1% | -1% | 4% |

להלן נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה באשר למחיר ממוצע של דירות בתל אביב:

| נתון/מועד | רבעון ראשון 2017 | רבעון רביעי 2017 | רבעון שלישי 2018 |
|---|---|---|---|
| דירת 3.5-4.0 חדרים | 2,427,700 | 2,306,600 | 2,200,200 |
| דירת 4.5-5.0 חדרים | 2,939,100 | 2,958,200 | 2,866,500 |

ולאור הנתונים שלעיל יובא בחשבון, כי:

ממועד חוות דעת מומחה ועד למועד הקובע חלה ירידה של 3.5% במחירי דירות בתל אביב;

ממועד העסקה ועד למועד הקובע, לא חל שינוי במחירי דירות בתל אביב.

לצורך אומדן השינוי במחירי משרדים, נבחנו נתוני דמי השכירות במגדלי משרדים CLASS A ברחוב יגאל אלון בתל אביב, כפי שמפורסם בסקר חברת נת"מ, וכן שיעורי התשואה למשרדים, כפי שמפורסם על-ידי אגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים:

| נתון/תקופה | חציון ראשון 17 | חציון שני 17 | חציון שני 2018 |
|---|---|---|---|
| דמי שכירות חודשיים למ"ר | 103.75 ₪ | 100.83 ₪ | 110.88 ש"ח |
| שיעור תשואה שנתית | 7.6% | 7.5% | 7.4% |
| שווי מ"ר משרדים | 16,382 ש"ח | 16,133 ש"ח | 17,981 ש"ח |




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

לפי הנתונים שלעיל, השינוי במחיר של מ"ר בנוי משרד, ממועד חוות הדעת ועד למועד הקובע הינו בשיעור של כ- 9.8%, וממועד העסקה ועד למועד הקובע, כ- 11.5%.

יובא בחשבון, כי כל שינוי של 1% בשווי מ"ר בנוי למגורים משמעו שינוי של כ- 1.6% בשווי של 1 מ"ר מבונה למגורים, וכל שינוי של 1% בשווי מ"ר בנוי למשרדים, משמעו שינוי של כ- 3.5% בשווי מ"ר מבונה למשרדים.

לפיכך, להלן השינויים בשווי מ"ר מבונה למגורים ולמשרדים בתקופות שנבחנו:

| שימוש/תקופה | ממועד חוות דעת מומחה למועד קובע | ממועד עסקה למועד קובע |
|---|---|---|
| מגורים | -5.6% | ללא שינוי |
| משרדים | 34.3% | 40% |

לפי תחשיב ההשבחה שלעיל, הזכויות למגורים בפרויקט מהווים כ- 53% מסך הזכויות, ואילו הזכויות לשטחי תעסוקה/משרדים (לרבות מקומות החניה למשרדים), כ- 42% מכלל הזכויות.

לפיכך, ניתן להעריך, כי בין מועד חתימת הסכם המכר לבין המועד הקובע, חלה עלייה ריאלית בשווי הזכויות שבפרויקט, בשיעור של כ- 16%[19].

מאחר ולפי המפורט לעיל, העסקה משקפת שווי זכויות בכלל המתחם של 202,000,000 ₪, הרי שבהתאמה למועד הקובע, שווי הזכויות הינו, כ- 234,000,000 ₪.

שווי זה הינו בהנחה שהרוכשים הביאו בחשבון כי הם יידרשו לשאת בתשלום היטל ההשבחה עקב אישורה של תכנית 4007.

ככל וההנחה הייתה שהמוכרים הם שיישאו בתשלום זה, אזי העסקה משקפת זכויות במתחם כולו בשווי של כ- 215,000,000 ₪.

כאמור, לפי חוות דעת מומחה, הזכויות במתחם כולו, לפני הפחתה בגין דחייה והיטל השבחה, הוערכו בשווי של כ- 202,000,000 ₪. שווי זה נקבע מבלי להביא בחשבון את שוויים של שטחי הממ"דים. תוספת שווי של 1,344 מ"ר שטחי ממ"ד, לפי השווי למ"ר מבונה מגורים שנקבע בחוות דעת מומחה (11,000 ₪), תעמיד את אומדן שווי הזכויות

[19] . 53% x 0% + 42% x 40% =16.8%




רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)


## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

---

במתחם כולו על סכום של כ- 207,000,000, ובתוספת כ- 11%[20] לצורך התאמה למועד הקובע, כ- 230,000,000 ₪.

להלן ריכוז ערכי השווי לזכויות במתחם כולו, לאחר התאמתם למאפייני "הנכס" מושא שומה זו, ולמועד הקובע:

| מקור | שווי הזכויות במתחם (אש"ח) |
|---|---|
| התחשיב בשומה זו (עמ' 51 לעיל) | 227,143 |
| חוות דעת מומחה | 230,000 |
| העסקה שנעשתה בחלקה 21 | 215,000 – 234,000 |

לפיכך, בהינתן משקל גם למידע שבעסקה שנעשתה בחלקה 21, ניתן לקבוע את שווי הזכויות במתחם כולו בסך של 226,500,000 ₪, ואת שוויו של מגרש הנכס, שלו הוקצו 12.36% מהזכויות התכנוניות במתחם החדש, בסכום של 27,995,000 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

| נתון | שטח במ"ר | מקדם | שווי מ"ר (₪) | סה"כ שווי (₪) |
|---|---|---|---|---|
| **"מצב קודם"** | | | | |
| מסחר בקומת קרקע | 171.6 | | 13,350 | 2,290,860 |
| משרדים | 592.47[21] | | 9,730 | 5,764,733 |
| <u>סה"כ שווי שטחים קיימים בנויים</u> | | | | <u>8,055,593</u> |
| יתרת זכויות בניה למשרדים | 93.9 | 0.75 | 4,000 | 281,700 |
| זכויות בניה לשטחי שירות | 128.7[22] | 0.44[23] | 4,000 | 226,512 |
| סה"כ יתרת זכויות הבניה | | | | 508,212 |
| **סה"כ שווי "מצב קודם"** (מעוגל) | | | | **8,565,000** |

---

[20] . 10.92% = 34.3% x 42% + (-5.6%) x 53%

[21] . 592.5 מ"ר= 171.6 מ"ר – 764.1 מ"ר (שטחים בבניין לפי היתרים).

[22] . השטחים בבניין הקיים כוללים כ- 10% שטחי שירות, ולכן הובאה בחשבון תוספת של 15% שטחי שירות מהשטחים העיקריים.

[23] . דחייה עד לתום חיים כלכליים (14 שנים בריבית שנתית של 6%).




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

| "מצב חדש" | |
|---|---|
| **חלק יחסי בזכויות** (12.36%) | **27,995,000** |
| שימוש ביניים | 1,012,000 |
| הליכים משפטיים מול השוכר | (100,000) |
| **סה"כ שווי "מצב חדש"** (₪, מעוגל) | **28,907,000** |
| **השבחה (מעוגל)** | **20,342,000** |

11.4. שמאי הצדדים לא קבעו השבחה עקב אישורן של תכניות מס' 1658, ע', 2710, ו-ע1.

לאור מאפייני הנכס, קיבלתי עמדתם.

**12. <u>השומה</u>**

לאור כל המפורט לעיל, ולאחר שבחנתי את מאפייני הנכס, שומות הצדדים וטיעוניהם, אני בדעה, כי ההשבחה החלה בנכס מושא חוות דעתי זו, הינה כלהלן:

| תוכנית | מועד קובע | השבחה ב (₪) | היטל השבחה ב (₪) |
|---|---|---|---|
| א/1043 | 4.1.2002 | 464,000 | 232,000 |
| תא/5000 | 6.1.2017 | לא נקבעה השבחה | |
| תא/4007 | 24.7.2018 | 20,342,000 | 10,171,000 |

ככל שמימוש הזכויות מכוחה של תכנית תא/4007 ייעשה בדרך של היתר בניה, אזי יש להפחית מתחשיב ההשבחה שלעיל את ההשבחה בגין בנייתם של ממ"דים.

להיטל ההשבחה שלעיל יתווספו הפרשי הצמדה כקבוע בסעיף 9 לתוספת השלישית.

יגאל יוסף, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה







**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**