# יגאל יוסף

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


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

---

**עידן דמרי- כלכלן ושמאי מקרקעין**

כ"ד סיון תשפ"ו (9 יוני 2026)

מינויים מספר: 2025-2025, 2025- 2023-2018

לכבוד

המבקשת

אחים בוסקילה בע"מ

באמצעות השמאי ירון אגמון

בדוא"ל: yaron@tagor-a.co.il

המשיבה

הוועדה המקומית לתכנון ובניה אילת

באמצעות השמאית נועה לביא

בדוא"ל: Noalavi@gmail.com

**<u>שומה מכרעת להיטל השבחה</u>**
**<u>גוש 40128 חלקות 37-45, רחוב דפנה, אילת</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.

### 1. <u>מטרת השומה</u>

אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית, עקב מימוש זכויות בדרך של בקשות להיתרי בניה.

### 2. <u>מהות ההשבחה</u>

עליית שוויים של מקרקעין עקב אישורן של התכניות המפורטות להלן.

### 3. <u>מועדים קובעים לשומה</u>[1]

| תכנית | מועד קובע |
|---|---|
| 464/מק/2 | 04.12.2013 |
| 602-1023894 | 10.11.2023 |

### 4. <u>פרטי הנכס</u>

| נושא | פרטים |
|---|---|
| מהות הנכס | מגרשים ריקים המיועדים לבניה צמודת קרקע. |
| גוש | 40128 |
| חלקות | 37-45 |
| שטח החלקות הרשום | כל חלקה בשטח של 445 מ"ר. |
| מגרשים | 441 - 447 לפי תכנית 602-1023894. |
| זכויות קנייניות | חכירה. |
| כתובת | רח' דפנה, אילת. |

חלקות 37-45 יקראו להלן: "**החלקות**" ומגרשים 441-447 "**מגרשי הנכס**".

[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**

**5. <u>מועדי דיון וסיור בנכס</u>**

5.1. ביום 17.12.2025 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להתייחס לתוכנו.

5.2. סיור במגרשי הנכס נערך ע"י הח"מ, ביום 13.5.2026, ללא נוכחות הצדדים.

**6. <u>תיאור הנכס וסביבתו</u>**

6.1. <u>תיאור הסביבה ואיתור הנכס</u>

מגרשי הנכס נמצאים ברובע 6 שבשכונת שחמון אשר בחלק הדרומי של העיר אילת, ואשר גבולותיה הינם: מצפון-מזרח- רחוב דרך הגיא שלאחריו שכונות גנים א' וגנים ב', ושכונת מצפה ים; מדרום-מזרח- כביש 90, נמל אילת ורצועת החוף הדרומית של העיר אילת; מדרום-מערב וצפון-מערב- שטחים הרריים פתוחים.

רובע 6 ממוקם בצידה הדרום-מזרחי של השכונה, והבנייה בו היא של בתים צמודי קרקע, ושל בניה מרקמית בגובה של 3-6 קומות.

הפיתוח העירוני מלא.

הטופוגרפיה בסביבה הררית, בעלת שיפוע יורד מכיוון צפון-מערב לדרום-מזרח.

מגרשי הנכס ממוקמים בחלק הצפון-מזרחי של רובע 6, ובצידו הצפון-מזרחי של רחוב דפנה שכיוונו הכללי מצפון- מערב לדרום-מזרח, והוא מסתעף מרחוב עין יהב לכיוון דרום-מזרח, ולאחר כ- 600 מ' חוצה את רחוב דרך התבלינים העובר לאורך גבולו הדרום-מזרחי של רובע 6, ולאחר כ- 120 מ' נוספים מסתיים כדרך ללא מוצא.

מגרשי הנכס מהווים חטיבת קרקע רצופה, הממוקמת כאמור בצידו הצפון-מזרחי של רחוב דפנה, במרכזו לערך של הרחוב, כאשר המגרש הדרומי ביותר הינו במרחק של כ- 50 מ' מהמפגש שבין רחוב דפנה לרחוב דרך הבשמים.

6.2. <u>תיאור החלקות</u>

חלקות 37-45 ממוקמות בצמוד האחת לשנייה, צורתן מלבנית והשטח הרשום, של כל אחת מהן, הינו 445 מ"ר, וסך שטחן הרשום הינו 4,005 מ"ר.

הרוחב של כל אחת מהחלקות הינו כ- 15.5 מ' והאורך כ- 28.8 מ'.

בצידן הצפון-מזרחי גובלות החלקות בחלקה 83 שהיא חלקה גדולה בשטח של כ- 10.5 דונם, שאינה מבונה ומיועדת לבניני ציבור.

חלקה 37, שהיא החלקה הדרומית מבין החלקות, גובלת בצידה הדרום-מזרחית בחלקה 85 שאינה מבונה ומיועדת לשטח מסחרי.




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

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

טופוגרפיית פני הקרקע בסביבתן של החלקות יורדת בשיפוע מתון של כ- 6%-7% מכיוון צפון-מערב לדרום-מזרח, לאורך רחוב דפנה.

במועד הסיור החלקות ריקות ופנויות.

### 7. <u>מצב תכנוני</u>[2]

**<u>"מצב קודם"</u>**

7.1. <u>תכנית מפורטת מספר 214/03/2 רובע מס' 6, שכונת שחמון, אילת</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 5280 מיום 9.3.2004, נועדה ליצור מסגרת תכנונית להקמתה של שכונת מגורים חדשה שבה 1,636 יח"ד בבניה רוויה וצמודת קרקע.

לפי תשריט התכנית, חלקות 37 – 45 נקבעו כמגרשים 441 – 449 וביעוד של "אזור מגורים א'".

בצידם הצפון-מזרחי של המגרשים סומן מגרש מספר 780 ששטחו כ- 10.5 דונם והוא ביעוד של שטח לבנייני ציבור, שבו מתוכנן בית ספר יסודי (18 כיתות) בגובה של 2 קומות ובהיקף בניה של כ- 2,050 מ"ר.

בצידו הדרום-מזרחי של מגרש מספר 441 (חלקה 37) סומן מגרש מספר 701 ששטחו כ- 1.5 דונם והוא ביעוד של מסחר.

לפי תקנון התכנית, מגרשים 441-449 נכללו בקבוצת מגרשים שסווגו כ"אזור מגורים א' (פטיו)", שעיקר ההוראות שנקבעו בעניינן הינן כלהלן:

| נושא | הוראה |
|---|---|
| שימושים | בניה צמודת קרקע בבניינים חד-משפחתיים. |
| שטח מגרש מינימלי | 340 מ"ר. |
| שטחי בניה עיקריים | 160 מ"ר מעל הקרקע. |
| שטחי שירות | 30 מ"ר לחניה + 20 מ"ר אחר. |
| תכסית | 150 מ"ר. |
| מספר מבנים במגרש | 1 |
| מספר יח"ד במגרש | 1 |
| מספר קומות | 2 קומות מעל ה- 0.00. |
| קווי בניין | כמצוין בתשריט ונספח הבינוי (2 מ' לחזית, ו- 3 מ' לצד ולאחור). |

הבינוי צמוד הקרקע במגרשים שהם ביעוד מגורים א' (פטיו) מאופיין בחצרות פנימיים פרטיים, כשהמבנים צמודים אחד לשני בקו צדדי 0. במגרשים אלה תותר בניה בקו בנין 0

[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**

בקומת הקרקע בלבד, כאשר בקומה מעל תותר בניה על-פי קווי בניין עיליים כמצוין בתשריט ובנספח הפיתוח.

הבניה תחויב בקו 0 לפחות ב- 2 פאות המגרש.

חניות המגורים יהיו בתחום המגרשים.

תותר הקמת בריכת שחיה בקו בניין של 2 מ' מגבול המגרש.

7.2. <u>תכנית מספר 2/מק/417- רובע מס' 6, שכונת שחמון, אילת,</u> שדבר אישורה פורסם בי.פ. 6055 מיום 28.1.2010, נועדה לשנות קווי בניין והנחיות בינוי ופיתוח.

תכנית זו משנה רק את המפורט בה, וכל יתר ההוראות שבתכנית 214/03/2, ממשיכות לחול.

במגרשים המצוינים בהוראות התכנית, ובכללם מגרשים 441-449, רום הבניין המותר לא יעלה על שתי קומות ויעמוד על 8.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת (כולל מתקנים).

יותרו חללים כפולים (לגובה עד 2 קומות) באזורים המרכזיים בבתים כגון: ח. מגורים, מטבח ופינת אוכל.

תכסית הבניה- 200 מ"ר.

קווי הבניין- כמצוין בתשריט ובתכנית הבינוי ופיתוח שאושרה בוועדת משנה מס' 5/07(11) מיום 30.5.2007.

מפלס ה- 0.00 מצוין בתכנית הבינוי והפיתוח והינו מחייב. תותר סטיה של 0.5 מ' מגובה ה- 0.00 המצוין.

**<u>"מצב חדש"</u>**

7.3. <u>תכנית מספר 2/מק/464- רובע 6 שחמון, איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים, ביטול פטיו,</u> שדבר אישורה פורסם בי.פ. 6699 מיום 19.11.2013, חלה על שטח של כ- 5.0 דונם, שעיקרו- שטחן של חלקות 45-37 (מגרשים 449-441), והיא נועדה לאיחוד וחלוקת מגרשים מחדש ליצירת תכנון בתים צמודי קרקע הכוללים חניה תת-קרקעית ללא פטיו, להגדלת אחוזי בניה במגרש יחיד ופיזור זכויות בניה ליתרת המגרשים, לשינוי קווי בניין ולאפשרות להקמת בריכת שחיה פרטית.

לפי תכנית זו, חלקות 45-37 (מגרשים 449-441) אוחדו וחולקו לשבעה מגרשים חדשים, ששטחם ושטחי הבניה המותרים בהם הינם כלהלן:

| מגרש | שטח במ"ר | שטח עיקרי מעל כניסה קובעת | שטח שירות מעל כניסה קובעת | שטח חניה מתחת לכניסה הקובעת |
|---|---|---|---|---|
| 441 | 700 | 254 | 31 | 47 |
| 442 | 500 | 179 | 23 | 34 |




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

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

| מגרש | שטח במ"ר | שטח עיקרי מעל כניסה קובעת | שטח שירות מעל כניסה קובעת | שטח חניה מתחת לכניסה הקובעת |
|---|---|---|---|---|
| 443 | 500 | 179 | 23 | 34 |
| 444 | 600 | 216 | 26 | 40 |
| 445 | 500 | 179 | 23 | 34 |
| 446 | 500 | 179 | 23 | 34 |
| 447 | 700 | 254 | 31 | 47 |

תותר הורדת שטחי בניה לשימושי שירות מעל הכניסה הקובעת בהתאם לצורך התכנוני בשלב הוצאת ההיתר.

בכל אחד מהמגרשים מותרת בניית יח"ד אחת בגובה של 2 קומות על-קרקעיות + קומה תת-קרקעית, בתכסית של 40% משטח המגרש, ובקווי בניין של 2.0 מ' לחזית ו- 3.0 מ' לצד ולאחור.

כמו נקבעו ההוראות שלהלן:

- תבוטל הדרישה ליצירת פטיו.
- מפלס הכניסה הקובעת למבנה יקבע ממפלס המדרכה במרכזה מול כל מגרש, בתוספת 1.2 מ'.
- גובה מקסימלי לבניה על-קרקעית: 8.5 מ' ממפלס הכניסה למבנה. גובה 0.00 יקבע לפי תכנית 2/מק/417 בתוקף ובהתאם לנספח הבינוי לתכנית 2/מק/474.
- תותר יצירת חללים כפולים בתוך הבתים רק באזורים הציבוריים כגון: פינת אוכל, מטבח, חדר מגורים, בריכת שחיה.
- בריכות שחיה בכל מגרשים יהיו לשימוש פרטי בלבד.
- היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו ועל פי תכניות מס' 2/מק/417 ו- 2/03/214.

7.4. <u>תכנית מספר 602-1023894- שינוי לבתים דו-משפחתיים ע"י תוספת 7 יח"ד</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 11679 מיום 9.10.2023, ובעיתונות ביום 26.10.2023 (להלן גם: "**התכנית החדשה**"), חלה על שטח של כ- 4 דונם, והיא נועדה להגדיל את מספר יח"ד בשבעת המגרשים שעליהם היא חלה, מ- 7 יח"ד ל- 14 יח"ד, ולהוסיף שטחי בניה.

לפי מסמכי התכנית, השטחים של מגרשים 441-447 שונו, ונקבעו בגודל דומה של 563 מ"ר – 580 מ"ר, ונקבע כי בכל מגרש ניתן לבנות מעל לכניסה הקובעת בית דו-משפחתי, בן 2 קומות, בשטח של 400 מ"ר עיקרי + 67 מ"ר שירות, ובתכסית של 40% משטח המגרש ובקווי בניין שסומנו בתשריט.




**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**


---

בנייה בתת-הקרקע מותרת רק להקמת בריכת שחייה פרטית וחדרי מכונות לבריכת השחייה, ובקווי הבניין המסומנים בתשריט.

בנוסף נקבעו ההוראות שלהלן:

- יותרו 2 יח"ד צמודות קרקע בבניינים דו-משפחתיים. 2 קומות על קרקעיות, מחסני גינות, מרחבים מוגנים ומתקנים טכניים.
- יותרו גגות שטוחים בלבד.
- לכל יח"ד תותר בריכת שחיה פרטית.
- לא תותר הקמת מבני עזר נפרדים למעט מצללות לחניה.
- יבנה מחסן גינה לכל יח"ד כחלק ממבנה המגורים הראשי. גובה המחסן לא יעלה על 2.4 מ'.

עבור כל יח"ד תתוכננה שתי מקומות חנייה, בתוך גבולות המגרש.

## 8. <u>רישוי</u>

ביום 20.1.2026 ניתנו בעניינם של מגרשי הנכס היתרי בניה[3], הכוללים שטחי בנייה זהים בכל המגרשים, כלהלן:

| מפלס | שטח עיקרי במ"ר | | | | שטח שירות במ"ר | | | | אחר | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | מגורים | מרפסת | עיקרי ממ"ד | סה"כ | ממ"ד סה"כ | עמודים מפולשת | אחסנה | סה"כ | מצללה | בריכת שחיה |
| 0.00 | 171.47 | | 3.06 | 174.53 | 23.06 | 13.54 | 11.08 | 47.68 | 38.98 | 47.86 |
| 3.50 | 187.21 | 25.02 | | 212.23 | | | | | | |
| **סה"כ** | **358.68** | **25.02** | **3.06** | **386.76** | **23.06** | **13.54** | **11.08** | **47.68** | **38.98** | **47.86** |

## 9. <u>מצב קנייני</u>

לפי פרטים מהעתקי רישום מפנקסי הזכויות של חלקות 37-45 שבגוש 40128, אשר הופקו ביום 11.8.2025, שטחה הרשום של כל אחת מהחלקות הינו 445 מ"ר, הבעלות בהן היא של מדינת ישראל, וביום 10.8.2025 נרשמה בהן חכירה מהוונת, לטובת אחים בוסקילה בע"מ, לתקופה של 98 שנים, המסתיימת ביום 19.9.2104.

[3] . במגרש 441 מספר היתר 20240115, ובמגרשים 442-447 מספרי היתר 20240510 – 20240515.




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

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

**10. <u>עקרונות ושיקולים בשומה:</u>**

לפי הקבוע בתוספת השלישית, "השבחה" משמעותה- עליית שווים של מקרקעין עקב אישורה של תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

חלה השבחה במקרקעין, ישלם בעלם/החוכר לדורות היטל השבחה.

שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג (לעיל ולהלן: "**המועד הקובע**"), לפי העניין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי.

ההיטל ישולם לא יאוחר מהמועד בו מימש החייב זכות במקרקעין. במקרה בו מימש החייב חלק מן הזכויות במקרקעין, ישלם הוא היטל בשיעור יחסי לפי מידת המימוש החייבת בהיטל.

בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון ברע"א 4217/04 **פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, פ"ד סא(3), 386 (2006), במקרה בו אושרו מספר תוכניות משביחות, שלא נגבה בגינן היטל השבחה, תחושב ההשבחה בגין כל תוכנית ותוכנית, נכון למועד הקובע של אותה התוכנית.

ככלל, דרך המלך לחישוב ההשבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבי התכנון, "מצב קודם" ו"מצב חדש", וההשבחה הינה הפרש השווי שבין שני המצבים (דנ"א 3768/98 **קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים**, נו(5) 49 (2002)), וכך גם ייעשה בשומה זו.

באומדן ההשבחה כאמור, יובאו בחשבון השיקולים שלהלן:

10.1. מיקומם של מגרשי הנכס בשכונת שחמון שבעיר אילת.

10.2. מאפייניהם של מגרשי הנכס.

10.3. אפשרויות הבניה במגרשי הנכס, עובר לאישורה של התכנית שהשבחתה נבחנת, ולאחר אישורה.

10.4. המימוש שהתבקש בהיתרי הבניה.

10.5. ערכי השווי בסביבת מגרשי הנכס בסמוך למועד הקובע.

שיקולים נוספים הרלוונטיים לצורך הכרעה במחלוקות הנקודתיות שבין שמאי הצדדים, יפורטו במסגרת ההכרעה עצמה.




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

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

### 11. עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בהם

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

**סכום ההשבחה בשומות הצדדים**

להלן ההשבחה שנקבעה על-ידי שמאי הצדדים עקב אישורה של התכנית:

| תכנית | מועד קובע | מגרש | השבחה למימוש חלקי בשומת המשיבה[4] (₪) | השבחה למימוש מלא בשומת המבקשת (₪) |
|---|---|---|---|---|
| 464/מק/2 | 04.12.2013 | 441-447 | התכנית אינה משביחה | |
| 602-1023894 | 10.11.2023 | 441 | 593,694 | 252,400 |
| | | 442 | 661,348 | 666,800 |
| | | 443 | 661,348 | 666,800 |
| | | 444 | 661,348 | 477,000 |
| | | 445 | 661,348 | 666,800 |
| | | 446 | 661,348 | 666,800 |
| | | 447 | 676,117 | 285,100 |

11.1. **תכנית 2/מק/464** (מועד קובע- 4.12.2013)

תכנית איחוד וחלוקה אשר במסגרתה, תשעת המגרשים שנקבעו בתכנית 214/03/2 (מגרשים 441-449), המהווים את חלקות 37-45 בגוש 40128, שכל אחד מהם בשטח של 445 מ"ר, שונו לשבעה מגרשים בשטחים של 500 מ"ר – 700 מ"ר, וללא שינוי בסך שטחי הבניה המותרים בכל המגרשים.

11.1.1. **עיקרי שומת המשיבה**

מצב קודם

| מגרש | שטח רשום | מס' יח"ד | שטח עיקרי | ממ"ד | ש"ש עילי | חניה מקורה | בריכת שחיה | תכסית | יתרת חצר | שטח אקוי' |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 441 | 445 | 1 | 160 | 12 | 8 | 30 | 23.93 | 200 | 221.1 | 250.14 |
| 442 | 445 | 1 | 160 | 12 | 8 | 30 | 23.93 | 200 | 221.1 | 250.14 |
| 443 | 445 | 1 | 160 | 12 | 8 | 30 | 23.93 | 200 | 221.1 | 250.14 |
| 444 | 445 | 1 | 160 | 12 | 8 | 30 | 23.93 | 200 | 221.1 | 250.14 |
| 445 | 445 | 1 | 160 | 12 | 8 | 30 | 23.93 | 200 | 221.1 | 250.14 |

[4] . בנוסף נקבעה גם ההשבחה למקרה של מימוש מלא. ההשבחה המוצגת הינה לפי התחשיב המתוקן שהוצג בתגובת שמאית המשיבה.




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

| מגרש | שטח רשום | מס' יח"ד | שטח עיקרי | ממ"ד | ש"ש עילי | חניה מקורה | בריכת שחיה | תכסית | יתרת חצר | שטח אקוי' |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 446 | 445 | 1 | 160 | 12 | 8 | 30 | 23.93 | 200 | 221.1 | 250.14 |
| 447 | 445 | 1 | 160 | 12 | 8 | 30 | 23.93 | 200 | 221.1 | 250.14 |
| 448 | 445 | 1 | 160 | 12 | 8 | 30 | 23.93 | 200 | 221.1 | 250.14 |
| 449 | 445 | 1 | 160 | 12 | 8 | 30 | 23.93 | 200 | 221.1 | 250.14 |
| **סה"כ** | **4,005** | **9** | **1,440** | | **72** | **270** | **215.00** | **1,800** | **1,990** | **2,251** |

מצב חדש

| מגרש | שטח מגרש | מס' יח"ד | שטח עיקרי עד 230 מ"ר | שטח עיקרי שולי מעל 230 מ"ר | ממ"ד | ש"ש עילי | חניה מקורה | בריכת שחיה | תכסית | חצר גרעינית | חצר שולית | שטח אקוי' |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 441 | 700 | 1 | 230 | 24 | 12 | 19 | 47 | 23.93 | 280 | 196.07 | 200 | 360.14 |
| 442 | 500 | 1 | 179 | | 12 | 11 | 34 | 23.93 | 200 | 276.07 | | 273.79 |
| 443 | 500 | 1 | 179 | | 12 | 11 | 34 | 23.93 | 200 | 276.07 | | 273.79 |
| 444 | 600 | 1 | 216 | | 12 | 14 | 40 | 23.93 | 240 | 236.07 | 100 | 319.39 |
| 445 | 500 | 1 | 179 | | 12 | 11 | 34 | 23.93 | 200 | 276.07 | | 273.79 |
| 446 | 500 | 1 | 179 | | 12 | 11 | 34 | 23.93 | 200 | 276.07 | | 273.79 |
| 447 | 700 | 1 | 230 | 24 | 12 | 19 | 47 | 23.93 | 280 | 196.07 | 200 | 360.14 |
| **סה"כ** | **4,000** | **7** | **1,392** | **48** | | **96** | **270** | **168.00** | **1,600** | **1,732** | | **2,135** |

11.1.2. **<u>עיקרי שומת המבקשת</u>**

לפי תחשיבים שערכו שמאי המבקשת, סה"כ המר"א ב"מצב חדש" נמוך מסה"כ המר"א ב"מצב קודם" שקבעה שמאית המשיבה, ולפיכך לא חלה השבחה.

11.1.3. **<u>דיון והכרעה</u>**

כפי שעולה משומת המשיבה, שווי הזכויות ב"מצב חדש" נמוך בכ- 116 מר"א משווי הזכויות שב"מצב קודם", ומטעם זה קבעה שמאית המשיבה כי התכנית החדשה אינה משביחה את מגרשי הנכס.

יצוין, כי לפי בדיקותיי, הפער במר"א לפי תחשיבי שמאית המשיבה, נוצר, בין היתר, בשל העובדה ששטחי הממ"ד הובאו בחשבון רק ב"מצב קודם", וככל ששטחי הממ"ד היו מובאים בחשבון גם ב"מצב חדש", הרי שתיקון זה לבדו היה מצמצם הפער ב- 84 מר"א, ומעמידו על כ- 32 מר"א בלבד.




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

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

גם לאחר התיקון כאמור, עדיין תוצאה זו, לפיה השווי שב"מצב קודם" גדול מזה שב"מצב חדש" תמוהה היא, שכן המבקשת היא שיזמה את התכנית החדשה, אשר במסגרתה צומצם מספר המגרשים ויחידות הדיור, אך מבלי לשנות את סך שטחי הבניה, ובכך הוגדל השטח העיקרי ליח"ד, וזאת, לפי דברי ההסבר לתכנית, בשל העובדה שהשטחים העיקריים ב"מצב קודם" קטנים עבור יח"ד טיפוסית.

כך שעמדת המבקשת מצביעה לכאורה על פגם תכנוני ב"מצב קודם" שאותו מבקשת התכנית החדשה לתקן.

ועל-אף האמור לעיל, מאחר ולא נטענו טענות לעניין ה"פגם" התכנוני לכאורה שבשטח היחידות שב"מצב קודם", ולעניין נפקותו של פגם זה על שווים של המגרשים "מצב קודם", ובאשר לאופן שבו קבעה שמאית המשיבה את שטח "חצר שולית" ב"מצב חדש", הרי שמטעמי זהירות, בחרתי שלא להתערב בעמדת שמאי הצדדים לעניין פועלה של תכנית זו על שווים של מגרשי הנכס.

11.2. **<u>תכנית מס' 602-1023894</u>** (מועד קובע- 10.11.2023)

התכנית משנה את חלוקת שטחי הקרקע בין מגרשים 441-447, כך שהמגרשים החדשים הינם בגודל דומה של כ- 570 מ"ר, והיא מגדילה את מספר יחידות הדיור בכל מגרש ל- 2 יחידות בבית דו-משפחתי, וכן את שטחי הבניה המותרים.

11.2.1. **<u>עיקרי שומת המשיבה</u>**

<u>ערכי השווי</u>

להלן עסקאות מכר שנערכו למגרשים ברובע 6, בחלקם סמוכים לנכס נשוא השומה, כפי שהוצאו ממערכת שע"מ:

| מס"ד | גו"ח | מגרש | שטח במ"ר | כתובת | יום מכירה | תמורה מוצהרת (₪) | תכנית |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 40127/12 | 392 | 350 | כליל החורש 35 | 03.06.24 | 1,775,000 | 437/מק/2 |
| 2 | 40126/17 | 118 | 467 | לבנדר 11 | 10.05.24 | 1,650,000 | 602-0266064 |
| 3 | 40127/17 | 397 | 418 | כליל החורש 25 | 02.12.21 | 1,440,000 | 437/מק/2 |
| 4 | 40127/32 | 423 | 389 | דפנה 16 | 26.04.21 | 800,000 | 437/מק/2 |
| 5 | 40126/17 | 40126 | 467 | לבנדר 11 | 16.11.20 | 1,350,000 | 602-0266064 |
| 6 | 40127/19 | 399 | 390 | כליל החורש 21 | 26.07.20 | 1,310,000 | 602-0449099 |
| 7 | 40127/17 | 397 | 418 | כליל החורש 25 | 28.06.20 | 1,050,000 | 437/מק/2 |
| 8 | 40127/12 | 392 | 350 | כליל החורש 35 | 24.05.20 | 950,000 | 437/מק/2 |
| 9 | 40127/13 | 393 | 364 | כליל החורש 33 | 24.05.20 | 950,000 | 437/מק/2 |
| 10 | 40127/18 | 398 | 404 | כליל החורש 23 | 06.01.20 | 1,000,000 | 437/מק/2 |




**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

---

ניתוח העסקאות[5]

| מס"ד | שטח עיקרי וממ"ד | עיקרי תחתי | חניה מקורה | יתרת ש"ש | בריכה | תכסית | חצר | סה"כ מר"א |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 112.00 | 60.00 | 30 | 20 | 23.93 | 150 | 176.07 | 232.89 |
| 2 | 170.75 | 35.95 | 30 | 8 | 23.93 | 200 | 243.07 | 283.15 |
| 3 | 112.00 | 60.00 | 30 | 20 | 23.93 | 150 | 244.07 | 249.89 |
| 4 | 112.00 | 60.00 | 30 | 20 | 23.93 | 150 | 215.07 | 242.64 |
| 5 | 170.75 | 35.95 | 30 | 8 | 23.93 | 200 | 243.07 | 283.15 |
| 6 | 108.00 | 114.00 | 30 | 8 | 23.93 | 200 | 166.07 | 263.59 |
| 7 | 112.00 | 60.00 | 30 | 20 | 23.93 | 150 | 244.07 | 249.89 |
| 8 | 112.00 | 60.00 | 30 | 20 | 23.93 | 150 | 176.07 | 232.89 |
| 9 | 112.00 | 60.00 | 30 | 20 | 23.93 | 150 | 190.07 | 236.39 |
| 10 | 112.00 | 60.00 | 30 | 20 | 23.93 | 150 | 230.07 | 246.39 |

| מס"ד | שווי למ"ר מבונה (₪) | התאמה לזמן | שווי למר"א מתואם | הערות |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 7,622 | 0.91 | 6,914 | |
| 2 | 5,827 | 0.91 | 5,324 | עורף שמורת טבע |
| 3 | 5,762 | 1.16 | 6,670 | |
| 4 | 3,297 | 1.22 | 4,015 | |
| 5 | 4,768 | 1.26 | 6,016 | עורף שמורת טבע |
| 6 | 4,970 | 1.29 | 6,425 | |
| 7 | 4,202 | 1.30 | 5,465 | |
| 8 | 4,079 | 1.31 | 5,344 | |
| 9 | 4,019 | 1.31 | 5,265 | |
| 10 | 4,059 | 1.35 | 5,472 | |

מניתוח העסקאות שלעיל, בהתאמה לזמן ובהתעלם מעסקאות חריגות ובעלות מאפיינים יחודיים, מתקבל שווי ממוצע של כ- 5,940 ₪ קרקע למ"ר מבונה אקו' נכון למועד הקובע.

[5] . מקדמי שווי: עיקרי וממ"ד- 1.0 ; עיקרי תחתי- 0.8 ; חניה ובריכת שחיה- 0.35 ; יתרת שטחי שירות- 0.5 ; חצר- 0.25.




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


---

שיעור עליית המחירים

מבחינת עסקאות שונות לאותם מגרשים, מתקבלת עליית מחירים שנתית בין 9%-26%:

| מס"ד | גו"ח | מגרש | שטח במ"ר | כתובת | יום מכירה | תמורה מוצהרת (₪) | תכנית |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 40127/12 | 392 | 350 | כליל החורש 35 | 03.06.24 | 1,775,000 | 437/מק/2 |
| 2 | 40127/12 | 392 | 350 | כליל החורש 35 | 24.05.20 | 950,000 | 437/מק/2 |
| | | | | | | | |
| 3 | 40129/43 | 243 | 420 | מליסה 9 | 17.11.24 | 2,170,000 | 2/417/מק |
| 4 | 40129/43 | 243 | 420 | מליסה 9 | 11.01.22 | 1,600,000 | 2/417/מק |
| | | | | | | | |
| 5 | 40130/81 | 204 | 465 | דודאים 23 | 08.06.23 | 1,775,000 | 2/417/מק |
| 6 | 40130/81 | 204 | 465 | דודאים 23 | 28.03.22 | 1,600,000 | 2/417/מק |
| | | | | | | | |
| 7 | 40130/73 | 208 | 579 | חיננית 2 | 03.12.23 | 2,330,000 | 602-0526616 |
| 8 | 40130/73 | 208 | 579 | חיננית 2 | 01.09.21 | 1,800,000 | 602-0526616 |
| | | | | | | | |
| 9 | 40127/6 | 386 | 433 | דרך הבשמים 32 | 26.01.23 | 2,150,000 | 602-0935924 |
| 10 | 40127/6 | 386 | 433 | דרך הבשמים 32 | 02.07.20 | 1,120,000 | 2/437/מק |
| | | | | | | | |
| 13 | 40126/17 | 118 | 467 | לבנדר 11 | 10.05.24 | 1,650,000 | 602-0266064 |
| 14 | 40126/17 | 40126 | 467 | לבנדר 11 | 16.11.20 | 1,350,000 | 602-0266064 |
| | | | | | | | |
| 15 | 40127/17 | 397 | 418 | כליל החורש 25 | 02.12.21 | 1,440,000 | 2/437/מק |
| 16 | 40127/17 | 397 | 418 | כליל החורש 25 | 28.06.20 | 1,050,000 | 2/437/מק |



---


**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

| מס"ד | עיקרי עד 230 מ"ר וממ"ד | עיקרי תחתי | עיקרי שולי מעל 230 מ"ר | יתרת ש"ש | חניה ובריכה[6] | תכסית | חצר גרעינית | חצר שולית | שטח אקוי'[7] | שווי למ"ר מבונה (₪) | שיעור עליית המחיר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 112.00 | 60.00 | | 20 | 53.93 | 150 | 176.07 | | 232.89 | 7,622 | |
| 2 | 112.00 | 60.00 | | 8 | 53.93 | 150 | 176.07 | | 226.89 | 4,187 | 22% |
| 3 | 192.00 | | | 8 | 53.93 | 200 | 196.00 | | 313.89 | 6,913 | |
| 4 | 192.00 | | | 8 | 53.93 | 200 | 196.00 | | 263.89 | 6,063 | 12% |
| 5 | 192.00 | | | 8 | 53.93 | 200 | 241.00 | | 275.14 | 6,451 | |
| 6 | 192.00 | | | 8 | 53.93 | 200 | 241.00 | | 275.14 | 5,815 | 9% |
| 7 | 242.00 | | 115 | 23 | 53.93 | 290 | 186.00 | 79 | 411.24 | 5,666 | |
| 8 | 242.00 | | 115 | 23 | 53.93 | 290 | 186.00 | 79 | 411.24 | 4,377 | 13% |
| 9 | 230.00 | | | 8 | 53.93 | 200 | 209.00 | | 317.14 | 6,779 | |
| 10 | 112.00 | 60.00 | | 8 | 53.93 | 150 | 259.00 | | 247.64 | 4,523 | 36% |
| 13 | 170.75 | 35.95 | | 8 | 53.93 | 200 | 243.07 | | 283.15 | 5,827 | |
| 14 | 170.75 | 35.95 | | 8 | 53.93 | 200 | 243.07 | | 283.15 | 4,768 | 6% |
| 15 | 112.00 | 60.00 | | 20 | 53.93 | 150 | 244.07 | | 249.89 | 5,762 | |
| 16 | 112.00 | 60.00 | | 20 | 53.93 | 150 | 244.07 | | 249.89 | 4,202 | 26% |

ובהתאם הובאה בחשבון, על הצד הזהיר, עליית מחירים בשיעור של 10% לשנה.

<u>שוליות</u>

להלן ניתוח עסקאות במועדים סמוכים ככל הניתן לצמדי מגרשים אשר באחד מהם מאושרת תכנית הכוללת תוספת זכויות בניה ואילו בשני מאושרת התכנית המקורית החלה על רובע 6:

| מס"ד | גו"ח | מגרש | שטח במ"ר | כתובת | יום מכירה | תמורה מוצהרת (₪) | תכנית |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 40127/6 | 386 | 433 | דרך הבשמים 32 | 26.01.23 | 2,150,000 | 602-0935924 |
| 2 | 40130/57 | 179 | 468 | דרך התבלינים 53 | 22.01.23 | 1,700,000 | 417/מק/2 |
| | | | | | | | |
| 3 | 40130/73 | 208 | 579 | חיננית 2 | 01.09.21 | 1,800,000 | 602-0526616 |
| 4 | 40129/136 | 265 | 376 | דרך הבשמים 54 | 08.08.21 | 900,000 | 417/מק/2 |
| | | | | | | | |

[6] . שטח חניה- 30 מ"ר, שטח בריכה- 23.93 מ"ר (כפי שהתבקש במגרשי הנכס).
[7] . השטחים כוללים ממ"ד בשטח של 12 מ"ר וחניה מקורה בשטח של 30 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

---

| מס"ד | גו"ח | מגרש | שטח במ"ר | כתובת | יום מכירה | תמורה מוצהרת (₪) | תכנית |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | 40129/9 | 360 | 383 | דרך הבשמים 17 | 06.01.21 | 1,260,000 | 602-0759563 |
| 6 | 40128/8 | 374 | 401 | דרך הבשמים 16 | 30.12.20 | 1,100,000 | 417/מק/2 |
| 7 | 40130/85 | 202 | 473 | דודאים 27 | 30.12.20 | 1,120,000 | 417/מק/2 |
| | | | | | | | |
| 8 | 4012/116 | 307 | 605 | דרך הבשמים 102 | 28.12.20 | 2,850,000 | 48/214/03/2 |
| 9 | 40128/60 | 457 | 460 | לבונה 6 | 15.11.20 | 1,700,000 | 417/מק/2 |
| | | | | | | | |
| 10 | 40130/53 | 177 | 484 | דרך התבלינים 57 | 05.10.20 | 2,000,000 | 602-0664086 |
| 11 | 40130/12 | 130 | 527 | אחי אילת 61 | 15.10.20 | 1,100,000 | 417/מק/2 |
| | | | | | | | |
| 12 | 40127/19 | 399 | 390 | כליל החורש 21 | 26.07.20 | 1,310,000 | 602-0449009 |
| 13 | 40130/32 | 167 | 416 | דרך התבלינים 77 | 28.07.20 | 880,000 | 417/מק/2 |
| | | | | | | | |
| 14 | 40129/106 | 301 | 455 | שן הארי 6 | 21.07.20 | 1,240,000 | 21/214/03/2 |
| 15 | 40129/92 | 316 | 465 | דרך הבשמים 113 | 26.05.20 | 700,000 | 417/מק/2 |

| מס"ד | עיקרי עד 230 מ"ר וממ"ד | עיקרי תחתי | עיקרי שולי | יתרת ש"ש | בריכה וחניה | תכסית | חצר | חצר שולי | שטח אקוי'[8] | שווי למ"ר מבונה (₪) | פער בשווי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 192 | | 50 | 8 | 53.93 | 200 | 209 | | 317.14 | 6,779 | 10% |
| 2 | 192 | | | 8 | 53.93 | 200 | 244 | | 275.89 | 6,162 | |
| | | | | | | | | | | | |
| 3 | 192 | | 165 | 23 | 53.93 | 290 | 186 | 79 | 445.74 | 4,038 | 13% |
| 4 | 192 | | | 8 | 53.93 | 200 | 152 | | 252.89 | 3,559 | |
| | | | | | | | | | | | |
| 5 | 131 | 112 | | 8 | 53.93 | 200 | 159 | | 304.64 | 4,136 | 0% |
| 6 | 192 | | | 8 | 53.93 | 200 | 177 | | 259.14 | 4,245 | |
| 7 | 192 | | | 8 | 53.93 | 200 | 249 | | 277.14 | 4,041 | |
| | | | | | | | | | ממוצע | 4,143 | |

[8] . השטחים כוללים ממ"ד בשטח של 12 מ"ר וחניה מקורה בשטח של 30 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

| מס"ד | עיקרי עד 230 מ"ר וממ"ד | עיקרי תחתי | עיקרי שולי | יתרת ש"ש | בריכה וחניה | תכסית | חצר | חצר שולי | שטח אקוי'[8] | שווי למ"ר מבונה (₪) | פער בשווי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 8 | 192 | 70 | 110 | 8 | 53.93 | 200 | 276 | 105 | 479.64 | 5,942 | -4% |
| 9 | 192 | | | 8 | 53.93 | 200 | 236 | | 273.89 | 6,207 | |
| | | | | | | | | | | | |
| 10 | 192 | | 50 | 8 | 53.93 | 200 | 260 | | 329.89 | 6,063 | 59% |
| 11 | 192 | | | 8 | 53.93 | 200 | 276 | 27 | 287.94 | 3,820 | |
| | | | | | | | | | | | |
| 12 | 108 | 114 | | 8 | 53.93 | 200 | 166 | | 286.39 | 4,574 | 37% |
| 13 | 192 | | | 8 | 53.93 | 200 | 192 | | 262.89 | 3,347 | |
| | | | | | | | | | | | |
| 14 | 192 | | 180 | 8 | 53.93 | 200 | 231 | | 452.64 | 2,739 | 8% |
| 15 | 192 | | | 8 | 53.93 | 200 | 241 | | 275.14 | 2,544 | |

כעולה מעסקאות אלו, השווי לאחר תוספת זכויות הבניה (שנעה בין 50-180 מ"ר) נותר זהה או גדל, אך בוודאי שאינו קטן. יודגש כי עסקה 8 היא למגרש פינתי בעל צורה אי-רגולרית. לאחר התאמות מתקבל שווי דומה.

אי לכך, לא הובא בחשבון מקדם שוליות לתוספת השטח מעל 180 מ"ר ועד 230 מ"ר, ועל הצד הזהיר, הובא בחשבון מקדם שוליות של 30% לתוספת השטח מעל 230 מ"ר.

<u>הכרעות שמאים מכריעים</u>

| שמאי/ת מכריע/ה | גו"ח | מגרש/ים | מועד קובע | שווי למ"ר מבונה (₪) |
|---|---|---|---|---|
| ברזילי[9] | 40128/19-30 | 430, 432, 434 | 08.03.22 | 5,200 |
| ברזילי | 40130/89 | 200 | 29.04.22 | 5,200 |
| מסילתי | 40130/76 | 467 | 19.09.22 | 5,340 |
| גלן | 40129/100 | 312 | 22.02.23 | 5,200 |
| יוסף | 40129/42 | 244 | 25.02.23 | 5,275 |
| מסילתי | 40130/12 | 130 | 25.02.23 | 5,773 |
| גולדברג | 40130/17 | 125 | 08.07.23 | 5,280 |
| יפה[10] | 40128/19-30 | 430, 432, 434 | 27.10.23 | 5,800 |

[9] . ממוקמים מדרום-מערב לנכס השומה.
[10] . כנ"ל.




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

לאחר התאמה לזמן מתקבל שווי ממוצע של כ- 5,640 ₪ למ"ר מבונה אקוויוולנטי נכון למועד הקובע.

עסקאות השוואה לבתי מגורים

| מס"ד | גו"ח | יום מכירה | מגרש | שטח חלקה | תמורה (₪) | שטח בנוי | הערות |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 40128/28 | 30.12.24 | 432 | 430 | 3,324,500 | 153 | יח"ד חזיתית |
| 2 | 40128/24 | 02.12.24 | 410 | 429 | 3,318,000 | 143 | יח"ד עורפית |
| 3 | 40128/24 | 06.08.24 | 410 | 429 | 3,220,000 | 143 | |
| 4 | 40128/21 | 06.07.23 | 408 | 429 | 3,375,000 | 143 | |
| 5 | 40128/24 | 25.04.23 | 410 | 429 | 3,455,000 | 143 | יח"ד חזיתית |
| 6 | 40128/25 | 06.02.23 | 430 | 430 | 3,205,000 | 143 | יח"ד עורפית |
| 7 | 40128/22 | 06.02.23 | 408 | 429 | 3,355,000 | 143 | |
| 8 | 40128/27 | 29.09.22 | 432 | 430 | 3,005,000 | 143 | יח"ד חזיתית |
| 9 | 40128/22 | 29.09.22 | 408 | 429 | 3,255,000 | 143 | |
| 10 | 40128/27 | 29.09.22 | 432 | 430 | 3,155,000 | 143 | יח"ד עורפית |
| 11 | 40128/24 | 29.09.22 | 410 | 429 | 3,155,000 | 143 | |
| 12 | 40128/20 | 20.07.22 | 406 | 429 | 3,155,000 | 143 | |

| מס"ד | בניכוי יזמות (₪) | עלויות בניה (₪) | שווי קרקע (₪) | שטח עיקרי עד 230 מ"ר | שטח חצר | שטח אקוי'[11] | מקדם עורפיות | התאמה לזמן | שווי מר"א מתואם (₪) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2,890,870 | 1,530,000 | 1,360,870 | 210 | 98.56 | 271.77 | 1 | 0.85 | 4,254 |
| 2 | 2,885,217 | 1,430,000 | 1,455,217 | 210 | 98.06 | 271.64 | 0.91 | 0.86 | 5,029 |
| 3 | 2,800,000 | 1,430,000 | 1,370,000 | 210 | 98.06 | 271.64 | 0.91 | 0.89 | 4,913 |
| 4 | 2,934,783 | 1,430,000 | 1,504,783 | 210 | 98.06 | 271.64 | 0.91 | 1 | 6,056 |
| 5 | 3,004,348 | 1,430,000 | 1,574,348 | 210 | 98.06 | 271.64 | 1 | 1.02 | 5,901 |
| 6 | 2,786,957 | 1,430,000 | 1,356,957 | 210 | 98.56 | 271.77 | 0.91 | 1.04 | 5,684 |
| 7 | 2,917,391 | 1,430,000 | 1,487,391 | 210 | 98.06 | 271.64 | 0.91 | 1.04 | 6,233 |
| 8 | 2,613,043 | 1,430,000 | 1,183,043 | 210 | 98.06 | 271.77 | 1 | 1.08 | 4,680 |
| 9 | 2,830,435 | 1,430,000 | 1,400,435 | 210 | 98.06 | 271.64 | 1 | 1.08 | 5,542 |

[11] . כולל ממ"ד בשטח של 12 מ"ר (במקדם שווי 1.0), 23 מ"ר יתרת שטחי שירות (מקדם 0.5), חניה מקורה בשטח של 15 מ"ר ובריכת שחיה בשטח של 23.93 מ"ר (במקדם 0.35).




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

| מס"ד | בניכוי יזמות (₪) | עלויות בניה (₪) | שווי קרקע (₪) | שטח עיקרי עד 230 מ"ר | שטח חצר | שטח אקוי'[11] | מקדם עורפיות | התאמה לזמן | שווי מר"א מתואם (₪) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 10 | 2,743,478 | 1,430,000 | 1,313,478 | 210 | 98.06 | 271.77 | 0.91 | 1.08 | 5,690 |
| 11 | 2,743,478 | 1,430,000 | 1,313,478 | 210 | 98.06 | 271.64 | 0.91 | 1.08 | 5,693 |
| 12 | 2,743,478 | 1,430,000 | 1,313,478 | 210 | 98.06 | 271.64 | 0.91 | 1.09 | 5,796 |

בהתאמה למיקום הנכס נשוא השומה ומאפייניו (בעורף המקרקעין מגרש בייעוד שב"צ), ובהתחשב בהכרעות שמאים מכריעים, הובא בחשבון שווי של 5,210 ₪ למ"ר מבונה במצב תכנוני קודם ושווי של 4,660 ₪ למ"ר מבונה במצב תכנוני חדש, נכון למועד הקובע.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

<u>מצב קודם (7 יח"ד)</u>

| מגרש | שטח מגרש | שטח עיקרי עד 230 מ"ר | שטח עיקרי שולי מעל 230 מ"ר | ש"ש עילי | חניה מקורה | חצר גרעינית | חצר שולית[12] | שטח אקוי'[13] | מקדם מיקום | שווי מצב קודם[14] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 441 | 700 | 230 | 24 | 19 | 47 | 196.07 | 200 | 360.14 | 0.90 | 1,688,711 |
| 442 | 500 | 179 | | 11 | 34 | 276.07 | | 273.79 | 1.00 | 1,426,462 |
| 443 | 500 | 179 | | 11 | 34 | 276.07 | | 273.79 | 1.00 | 1,426,462 |
| 444 | 600 | 216 | | 14 | 40 | 236.07 | 100 | 319.39 | 1.00 | 1,664,038 |
| 445 | 500 | 179 | | 11 | 34 | 276.07 | | 273.79 | 1.00 | 1,426,462 |
| 446 | 500 | 179 | | 11 | 34 | 276.07 | | 273.79 | 1.00 | 1,426,462 |
| 447 | 700 | 230 | 24 | 19 | 47 | 196.07 | 200 | 360.14 | 1.02 | 1,913,872 |
| **סה"כ** | **4,000** | **1,392** | **48** | **96** | **270** | **1,732** | | **2,135** | | **10,972,466** |

[12] . לפי מקדם 0.15.
[13] . כולל ממ"ד בשטח של 12 מ"ר לפי מקדם שווי 1.0, ו- 23.93 מ"ר בריכה לפי מקדם שווי של 0.35..
[14] . לפי שווי של 5,210 ₪ למ"ר מבונה.




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 (14 יח"ד)

| מגרש | שטח מגרש | שטח עיקרי עד 230 מ"ר | מרפסת מקורה | חצר גרעינית | שטח אקוי'[15] | מקדם מיקום | שווי מצב חדש[16] (₪) | שווי יחסי | השבחה יחסית (₪) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 441 | 563 | 400 | 25.04 | 289.94 | 523.73 | 0.90 | 2,196,507 | 13% | 773,101 |
| 442 | 572 | 400 | 25.02 | 295.34 | 525.07 | 1.00 | 2,446,808 | 14% | 861,199 |
| 443 | 572 | 400 | 25.02 | 295.34 | 525.07 | 1.00 | 2,446,808 | 14% | 861,199 |
| 444 | 572 | 400 | 25.02 | 295.34 | 525.07 | 1.00 | 2,446,808 | 14% | 861,199 |
| 445 | 572 | 400 | 25.02 | 295.34 | 525.07 | 1.00 | 2,446,808 | 14% | 861,199 |
| 446 | 572 | 400 | 25.02 | 295.34 | 525.07 | 1.00 | 2,446,808 | 14% | 861,199 |
| 447 | 580 | 400 | 25.02 | 300.14 | 526.27 | 1.02 | 2,501,448 | 15% | 880,430 |
| **סה"כ** | **4,003** | **2,800** | **175** | **2,067** | **3,675** | | **16,931,992** | | **5,959,526** |

מימוש חלקי

| מגרש | שטח מגרש | שטח עיקרי עד 230 מ"ר | מרפסת מקורה | חצר גרעינית | שטח אקוי'[17] | מקדם מיקום | שווי מצב חדש[18] (₪) | השבחה יחסית (₪) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 441 | 563 | 361.74 | 25.04 | 306.47 | 479.94 | 0.90 | 2,236,513 | 616,854 |
| 442 | 572 | 361.74 | 25.02 | 315.47 | 482.18 | 1.00 | 2,246,952 | 687,147 |
| 443 | 572 | 361.74 | 25.02 | 315.47 | 482.18 | 1.00 | 2,246,952 | 687,147 |
| 444 | 572 | 361.74 | 25.02 | 315.47 | 482.18 | 1.00 | 2,246,952 | 687,147 |
| 445 | 572 | 361.74 | 25.02 | 315.47 | 482.18 | 1.00 | 2,246,952 | 687,147 |
| 446 | 572 | 361.74 | 25.02 | 315.47 | 482.18 | 1.00 | 2,246,952 | 687,147 |
| 447 | 580 | 361.74 | 25.02 | 323.47 | 484.18 | 1.02 | 2,256,272 | 702,491 |
| **סה"כ** | **4,003** | **2,532** | **175** | **2,207** | **3,375** | | **15,727,544** | **4,755,078** |

---

[15] . כולל 23.06 מ"ר ממ"ד, 43.94 מ"ר שטח שירות עילי (מקדם 0.5), 47.86 מ"ר בריכת שחיה.
[16] . לפי שווי של 4,660 ₪ למ"ר מבונה.
[17] . כולל ממ"ד בשטח של 23.06 מ"ר, ש"ש עילי בשטח של 24.62 מ"ר, ובריכת שחיה בשטח של 47.86 מ"ר.
[18] . לפי שווי של 4,660 ₪ למ"ר מבונה.




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

11.2.2. **<u>עיקרי שומת המבקשת</u>**

מאחר שב"מצב חדש" לא ניתן לממש את מלוא הזכויות בשל אילוצי תכנון, ההשבחה חושבה בין מצב קודם לבין המימוש שלפי היתרי הבניה.

שמאית המשיבה ערכה 7 שומות נפרדות ל- 7 מגרשים שבחכירת המבקשת, ואת השבחה לכל מגרש קבעה לפי החלק היחסי של כל מגרש בכלל ההשבחה על-פי פסה"ד בעמ"נ (י-ם) זעירא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים.

תחשיב זה מביא לעניות דעתנו לעיוות בחישוב ההשבחה ביחס לכל מגרש, ולכן נבקש כי השמאי המכריע יתייחס לכל השבחה בנפרד לכל מגרש נדון.

בנוסף, ולצורך המחשה של חוסר הגינות או עיוות, בחרנו להדגיש את חישוב ההשבחה בשומת הועדה ביחס למגרש 444 שבמצב הקודם נכנס בשטח מגרש של 600 מ"ר, ובמצב חדש בעל שטח מגרש של 572 מ"ר.

זכויות הבניה במצב חדש זהות למגרשים 446-442 ונקבע שיעור היטל השבחה זהה כפי שנקבע למגרשים 442, 443, 445, ו- 446, שבמצב קודם נכנסו עם שטח של 500 מ"ר. נניח שהייתה נערכת שומת היטל השבחה למגרש 444 בנפרד ולמגרש 442, לשם הדוגמה, כאשר זכויות הבניה זהות במצב חדש ואינן זהות במצב קודם, האם הייתה נקבעת השבחה זהה לשני המגרשים? על-פי שומת הועדה התשובה חיובית, לעניות דעתנו התשובה שלילית.

<u>שווי מ"ר מבונה במצב קודם ושוליות לשטח עיקרי</u>

לצורך קביעת השווי במצב קודם מציגה שמאית הועדה שומות מכריעות שבהן הבנייה הייתה של בתים חד-משפחתיים, בעוד שבמגרשי הנכס הבנייה היא של בתים דו-משפחתיים.

כמו כן, להלן הערות נוספות באשר לשומות המכריעות:

- <u>שומת ברזילי בגוש 40128</u>- השמאי המכריע קבע, כי יש להביא בחשבון עלויות הקמה גדולות יותר למ"ר דירה ששטחה קטן יותר. שיקולי השוליות הובאו בחשבון בשווי מר"א ולא נמצא לנכון להעניק מקדם שוליות נוסף ונפרד למגרשים במצב קודם לעומת מצב חדש.
- <u>שומת ברזילי בגוש 40130</u>- השמאי המכריע לקח בחשבון בתחשיב שערך שטח עיקרי של 180 מ"ר לפי מקדם של 100%, ועיקרי שולי של 50 מ"ר לפי מקדם 70%.
- <u>שומת מסילתי בחלקה 76</u>- השמאי המכריע לקח בחשבון בתחשיב שערך שטח עיקרי של 180 מ"ר לפי מקדם של 100%, ועיקרי שולי של 49.99 מ"ר לפי מקדם 90%.




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

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

- שומת גלן- הובא בחשבון מקדם שוליות של 0.9 לשטח עיקרי שמעל ל- 180 מ"ר ועד ל- 230 מ"ר, ו- 0.7 לשטח עיקרי שמעל 230 מ"ר.

- שומת מסילתי בחלקה 12- התב"ע קובעת תוספת שטחי בניה ובסה"כ שטח עיקרי של 360 מ"ר. הובאו בחשבון מקדמי שוליות של 0.9 לשטח עיקרי שבין 180 מ"ר לבין 230 מ"ר, ומקדם שוליות של 0.7 לשטח עיקרי מעל 230 מ"ר.

- שומת גולדברג- התב"ע קובעת שטחי בניה וסה"כ 230 מ"ר עיקריים. השמאי המכריע לקח בחשבון את סה"כ השטח העיקרי לפי מקדם 100%, בנימוק שקיימת דרישה בשכונה לבתי מגורים גדולים וכי השוליות, באם קיימת, היא בגין שטחי בניה גבוהים. השמאי המכריע לוקח בחשבון בניתוח עסקאות ההשוואה שטחי עיקרי נוסף במקדם 0.4 וזאת רק לגבי נכסים שטרם עברו את ההליך התכנוני כך ששווי הקרקע שיתקבל ישקף שווי אמיתי המבטא את ראיית הקונה הסביר.

לסיכום, בהתבסס על שומות מכריעות לנכסים צמודי קרקע חד-משפחתיים בשכונה, ובהשוואה למועד הקובע, קובע שמאי המבקשת שווי של 5,200 ₪ למ"ר מבונה.

מקדם שוליות לשטחים עיקריים

לפי דברי שמאית הועדה, בהשוואה שערכה בין צמד מגרשים או יותר, כאשר האחד מגלם זכויות בניה על פי תב"ע והשני מגלם זכויות בניה גדולות יותר, מצאה כי השווי נותר זהה או גדל, אך לא קטן. אין בשומתה פירוט של מקדמי השווי. השמאית קבעה מטעמי זהירות מקדם שוליות של 30% לתוספת שטח עיקרי מעל 230 מ"ר.

על-פי ניתוח שומות מכריעות שנערכו לנכסים בשכונה מצאנו כי בין השמאים המכריעים קיימת אי אחידות לנושא מקדם השוליות וזאת ביחס לשטחים העיקריים במימוש.

מצאנו כי השכונה מתאפיינת במספר רב של מגרשים שברובם בעלי שטחים עיקריים של 180 מ"ר, ולאחר מכן אושרו לגביהם תכניות נקודתיות המוסיפות שטחי בניה עיקריים, בדרך כלל עד 230 מ"ר.

יחד עם זאת, לא אותרה שומה מכרעת למקרה דומה נדון, קרי שבמצב קודם מותר להקים יח"ד אחת במגרש ובמצב חדש בית דו-משפחתי. השומות המכריעות שנבחנו עוסקות בתוספת שטח עיקרי עילי ברוב המקרים בבית חד-משפחתי הן במצב הקודם והן במצב החדש, במגרשים בשטח של כ- 500 מ"ר.

מגרשי הנכס מיועדים להקמת יח"ד אחת במצב קודם ובית דו-משפחתי במצב חדש.




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

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

בבינוי בית חד-משפחתי כל עסקת מכר הייתה משקפת את כלל זכויות הבניה ותרומתן לשווי במצב קודם. נניח והייתה נערכת עסקת מכר בדגם של בינוי חד-משפחתי הנבנה במלוא זכויות הבניה תרומת השטח העיקרי בניתוח עסקת המכר הייתה נלקחת בחשבון לפי מקדם 100% כשטח עיקרי ללא הבחנה לשוליות בשטחים עיקריים.

גם בשומות מכריעות נוספות, שמאית הועדה המקומית מציגה את הניתוח שערכה וקובעת כי על-פי הממצאים אין מקום להביא בחשבון כלל מקדם שוליות לתוספת 50 מ״ר אולם קובעת לקולא, מקדם של 0.9 בגין תוספת שטח זה.

בשומת הועדה המקומית במקרה הנדון, קבעה מקדם שוליות של 30% לתוספת השטח מעל 230 מ״ר.

בשל האמור, לקחנו בחשבון במצב קודם את השטח העיקרי המלא לפי תכנית, לפי מקדם של 100%.

<u>מרפסות מקורות</u>

אנו חולקים על שמאית הועדה בשטח המוגדר כ״מרפסות מקורות״ במצב חדש.

מרפסות בבית צמוד קרקע אינן כמרפסות בדירה טיפוסית ותרומתן לשווי בבתים צמודי קרקע מגולמת בשווי הנכס מעצם העובדה שמדובר בבית צמוד קרקע (שווי גבוה יותר למ״ר).

במצב קודם לא הובאו בחשבון על-ידה מרפסות בתחשיב השווי, ומה עוד שגם בבית צמוד קרקע חד-משפחתי יתוכננו מרפסות.

גם שמאים מכריעים כמפורט בשומה להלן, לא לוקחים בחשבון תרומת מרפסות לשווי בסעיף/מרכיב נפרד. ראה לשם המחשה שומה שערך השמאי המכריע ברזילי מיום 16.8.2023, שומה שערך השמאי המכריע מסילתי מיום 4.3.2024, ושומה שערכה השמאית המכריעה גלן מיום 30.4.2024.

<u>שטחי מרחבים מוגנים</u>

מאחר ומדובר במימוש בדרך של בקשה להיתר בניה לא יחול היטל השבחה בגין מרחבים מוגנים.

<u>שווי מ״ר מבונה בבית דו-משפחתי בהשוואה לבית חד-משפחתי</u>

- בשומה שערך השמאי המכריע דוד דדון לנכס ברחוב האגס (גו״ח 40084/129-134), מציג השמאי המכריע ממצאי מחקר דלפי לשנת 2020, ולפיו קבע מקדם התאמה של 87% בין שווי מבונה בבית חד-משפחתי לבית דו-משפחתי.




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

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

- בהכרעה בהשגה ראשונה לנכס בקיבוץ לוחמי הגטאות (גו"ח 19960/4) מיום 22.12.2021 נקבע מקדם התאמה ראוי בין בינוי דו-משפחתי לחד-משפחתי בשיעור של 10% (בהתבסס על 2 החלטות ועדת השגות שהתקבלו).

לאור האמור קובע שמאי המבקשת שווי של 4,660 ₪ למ"ר מבונה במצב חדש, כפי שקבעה שמאית המבקשת.

<u>מקדם הפחתה למיקום</u>

שמאית הועדה לקחה בחשבון מקדם הפחתה למיקום של 0.9 למגרש מס' 441 בלבד, בגין סמיכות למגרש בייעוד מסחרי וסמיכות למגרש בייעוד שב"צ. אין בשומתה נימוקים ו/או פירוט לקביעה זו.

מגרש מס' 441 גובל עם מגרש 701 המיועד למסחר שכונתי.

בנוסף, כלל המגרשים גובלים במגרש 780 שהוא ביעוד של שב"צ. לפי תכניות הבקשות להיתר, קו הבניין בין בית הספר המתוכנן לבריכת השחיה בכל מגרש הינו 1 מ'.

להלן מספר מקורות התומכים בדעתנו כי יש לקחת בחשבון מקדם הפחתה למיקום בגין סמיכות לבית ספר בשכונה:

- שומה שערכה השמאית המכריעה גלן ברחוב בניהו 39 בשכונת צהלה בתל אביב (גו"ח 6335/109)- הנכס מהווה קרקע עליה בנוי בית צמוד קרקע חד-משפחתי. והשמאית המכריעה קבעה הפחתה של 5% בגין מטרד לשטח המגורים.

- החלטת ועדת השגות לנכס ברחוב הגדוד העברי באביחיל (גו"ח 8292/33)- הנכס מהווה קרקע ביעוד למגורים בסמיכות לבית ספר, ובשל הקרבה לבנייני ציבור נקבעה הפחתה של 10%.

- הכרעה בהשגה ראשונה לנכס במושב יסודות (גו"ח 5998/18)- המגרש ממוקם מול קרקע למבני ציבור משני הכיוונים ולכן הובאה בחשבון הפחתה של 10% ביחס לנתוני ההשוואה.

- פרסום באתר "מרכז הנדל"ן" מיום 24.9.2024, לפיו ממחקר של לשכת השמאים בשיטת דלפי לשנת 2020 נקבע מקדם הפחתה ממוצע של 8% ביחס לנכסי מגורים הפונים למבני הציבור, בהם בתי ספר וגני ילדים. כמו כן נקבע כי שווי בית צמוד קרקע סמוך למרכז קניות מופחת ב- 8% בממוצע.

לסיכום, קרבה למבני ציבור ולבית ספר בפרט פוגעת בשוויו של המגרש.

מגרש 441 גובל עם שטח המיועד למסחר + בית ספר, ולכן הובא בחשבון מקדם הפחתה למיקום של 0.75 בשני מצבי התכנון למגרש 441, ועבור יתר המגרשים מקדם הפחתה למיקום של 0.8, בשני מצבי התכנון.




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

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

קביעה זו מסתמכת הן על הדוגמאות שהבאנו לעיל והן על העובדה שהמדובר בבניה צמודת קרקע, ולא בבניה רוויה, בה קיימת חשיבות או עודף חשיבות לשקט, פרטיות וכדומה.

שמאית הועדה לקחה בחשבון בתחשיב ההשבחה מקדם למיקום מגרש 447 של 1.02. אין הסבר בשומה מדוע. מגרש 447 בהשוואה ליתר המגרשים מרוחק אף יותר מחוף הים, לא ממוקם בקרבת המרכז המסחרי וממוקם עם חזית עורפית לבית הספר.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

הערות לשטחים במצב קודם:

- ממ"ד לפי הנהוג- 12 מ"ר ליח"ד, הובא בחשבון במקדם 0 מאחר והמימוש הוא בדרך של בקשה להיתר בניה.
- שטחי השירות נקבעו לפי סה"כ שטחי השירות בתכנית בהפחתת 12 מ"ר ממ"ד.
- חניה לפי תב"ע.
- אין הגדרה בתב"ע לשטח בריכת השחיה ולכן הונח שטח בריכה ליח"ד על פי שטח בריכות בתכנית הבקשה להיתר (47.86/2).

הערות לשטחים במצב חדש:

- תכסית חושבה לפי מימוש בפועל בהתאם לתכנית ההגשה המוצעת וכולל: שטח קומת קרקע, שטח ממ"ד (כולל) ואחסנה- ראה גם טבלת השטחים בתכנית הבקשה להיתר בניה.
- יתרת שטחי שירות חושבו לפי תכנית הבקשה להיתר: שטח קומת עמודים + אחסנה.
- שטח החניה נקבע לפי תכנית הבקשה להיתר כולל שטח המצללה.

<u>מגרש 441</u>

<u>מצב קודם</u>

| מרכיב | שטח במ"ר | מקדם אקוי' | מקדם שוליות | סה"כ שטח אקוי' במ"ר |
|---|---|---|---|---|
| שטח מגרש- 700 מ"ר | | | | |
| תכסית- 280 מ"ר (40%) | | | | |
| עיקרי לפי תב"ע | 254.00 | 1.00 | 1.0 | 254.00 |
| ממ"ד | 12.00 | 0.00 | 1.0 | 0.00 |
| יתרת שטחי שירות | 19.00 | 0.50 | 1.0 | 9.50 |
| חניה | 47.00 | 0.35 | 1.0 | 16.45 |




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

| מרכיב | שטח במ"ר | מקדם אקוי' | מקדם שוליות | סה"כ שטח אקוי' במ"ר |
|---|---|---|---|---|
| בריכה | 23.93 | 0.40 | 1.0 | 9.57 |
| חצר גרעינית בניכוי תכסית ובריכה | 196.07 | 0.25 | 1.0 | 49.02 |
| חצר שוליות | 200.00 | 0.15 | 1.0 | 30.00 |
| סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב קודם | | | | 369.00 |
| שווי מ"ר מבונה | | | | ₪ 5,200 |
| שווי במצב קודם | | | | ₪ 1,916,400 |
| מקדם הפחתה למיקום | | | | 0.75 |
| **שווי מצב קודם** | | | | **1,437,300** |

<u>מצב חדש</u>

| מרכיב | שטח במ"ר | מקדם אקוי' | מקדם שוליות | סה"כ שטח אקוי' במ"ר |
|---|---|---|---|---|
| שטח מגרש- 563 מ"ר | | | | |
| תכסית- 208.67 מ"ר (לפי מימוש בפועל) | | | | |
| עיקרי | 361.74 | 1.00 | 1.0 | 361.74 |
| ממ"ד לפי תכנית היתר | 23.06 | 0.00 | 1.0 | 0.00 |
| יתרת שטחי שירות | 24.62 | 0.50 | 1.0 | 12.31 |
| חניה | 38.98 | 0.35 | 1.0 | 13.64 |
| בריכה | 47.86 | 0.40 | 1.0 | 19.14 |
| חצר בניכוי תכסית ובריכה | 306.47 | 0.25 | 1.0 | 76.62 |
| סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב חדש | | | | 483.00 |
| שווי מ"ר מבונה | | | | ₪ 4,660 |
| שווי במצב חדש | | | | ₪ 2,252,900 |
| מקדם הפחתה למיקום | | | | 0.75 |
| **שווי מצב חדש** | | | | **₪ 1,689,700** |
| **השבחה** | | | | **₪ 252,400** |

<u>מגרשים 442, 443, 445, 446</u>

<u>מצב קודם</u>

| מרכיב | שטח במ"ר | מקדם אקוי' | מקדם שוליות | סה"כ שטח אקוי' במ"ר |
|---|---|---|---|---|
| שטח מגרש- 500 מ"ר | | | | |
| תכסית- 200 מ"ר (40%) | | | | |
| עיקרי לפי תב"ע | 179.00 | 1.00 | 1.0 | 254.00 |
| ממ"ד | 12.00 | 0.00 | 1.0 | 0.00 |
| יתרת שטחי שירות | 11.00 | 0.50 | 1.0 | 9.50 |
| חניה | 34.00 | 0.35 | 1.0 | 11.90 |
| בריכה | 23.93 | 0.40 | 1.0 | 9.57 |
| חצר גרעינית עד 500 מ"ר בניכוי תכסית ובריכה | 276.07 | 0.25 | 1.0 | 69.02 |
| סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב קודם | | | | 275.00 |
| שווי מ"ר מבונה | | | | ₪ 5,200 |
| שווי במצב קודם | | | | ₪ 1,429,900 |
| מקדם הפחתה למיקום | | | | 0.8 |
| **שווי מצב קודם** | | | | **1,143,900** |




**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

| מרכיב | שטח במ"ר | מקדם אקוי' | מקדם שוליות | סה"כ שטח אקוי' במ"ר |
|---|---|---|---|---|
| שטח מגרש- 572 מ"ר | | | | |
| תכסית- 208.67 מ"ר (לפי מימוש בפועל) | | | | |
| עיקרי | 361.74 | 1.00 | 1.0 | 361.74 |
| ממ"ד לפי תכנית היתר | 23.06 | 0.00 | 1.0 | 0.00 |
| יתרת שטחי שירות | 24.62 | 0.50 | 1.0 | 12.31 |
| חניה | 38.98 | 0.35 | 1.0 | 13.64 |
| בריכה | 47.86 | 0.40 | 1.0 | 19.14 |
| חצר בניכוי תכסית ובריכה | 315.47 | 0.25 | 1.0 | 78.87 |
| סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב חדש | | | | 486.00 |
| שווי מ"ר מבונה | | | | ₪ 4,660 |
| שווי במצב חדש | | | | ₪ 2,263,400 |
| מקדם הפחתה למיקום | | | | 0.8 |
| **שווי מצב חדש** | | | | **₪ 1,810,700** |
| **השבחה** | | | | **₪ 666,800** |

מגרש 444

מצב קודם

| מרכיב | שטח במ"ר | מקדם אקוי' | מקדם שוליות | סה"כ שטח אקוי' במ"ר |
|---|---|---|---|---|
| שטח מגרש- 600 מ"ר | | | | |
| תכסית- 240 מ"ר (40%) | | | | |
| עיקרי לפי תב"ע | 216.00 | 1.00 | 1.0 | 254.00 |
| ממ"ד | 12.00 | 0.00 | 1.0 | 0.00 |
| יתרת שטחי שירות | 14.00 | 0.50 | 1.0 | 9.50 |
| חניה | 40.00 | 0.35 | 1.0 | 11.90 |
| בריכה | 23.93 | 0.40 | 1.0 | 9.57 |
| חצר גרעינית עד 500 מ"ר בניכוי תכסית ובריכה | 236.07 | 0.25 | 1.0 | 59.02 |
| חצר שוליות | 100.00 | 0.15 | 1.0 | 15.00 |
| סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב קודם | | | | 321.00 |
| שווי מ"ר מבונה | | | | ₪ 5,200 |
| שווי במצב קודם | | | | ₪ 1,667,100 |
| מקדם הפחתה למיקום | | | | 0.8 |
| **שווי מצב קודם** | | | | **₪ 1,333,700** |

מצב חדש

| מרכיב | שטח במ"ר | מקדם אקוי' | מקדם שוליות | סה"כ שטח אקוי' במ"ר |
|---|---|---|---|---|
| שטח מגרש- 572 מ"ר | | | | |
| תכסית- 208.67 מ"ר (לפי מימוש בפועל) | | | | |
| עיקרי | 361.74 | 1.00 | 1.0 | 361.74 |



---


**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

| מרכיב | שטח במ"ר | מקדם אקוי' | מקדם שוליות | סה"כ שטח אקוי' במ"ר |
|---|---|---|---|---|
| ממ"ד לפי תכנית היתר | 23.06 | 0.00 | 1.0 | 0.00 |
| יתרת שטחי שירות | 24.62 | 0.50 | 1.0 | 12.31 |
| חניה | 38.98 | 0.35 | 1.0 | 13.64 |
| בריכה | 47.86 | 0.40 | 1.0 | 19.14 |
| חצר בניכוי תכסית ובריכה | 315.47 | 0.25 | 1.0 | 78.87 |
| סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב חדש | | | | 486.00 |
| שווי מ"ר מבונה | | | | ₪ 4,660 |
| שווי במצב חדש | | | | ₪ 2,263,400 |
| מקדם הפחתה למיקום | | | | 0.8 |
| **שווי מצב חדש** | | | | **₪ 1,810,700** |
| **השבחה** | | | | **₪ 477,000** |

<u>מגרש 447</u>

<u>מצב קודם</u>

| מרכיב | שטח במ"ר | מקדם אקוי' | מקדם שוליות | סה"כ שטח אקוי' במ"ר |
|---|---|---|---|---|
| שטח מגרש- 700 מ"ר | | | | |
| תכסית- 280 מ"ר (40%) | | | | |
| עיקרי לפי תב"ע | 254.00 | 1.00 | 1.0 | 254.00 |
| ממ"ד | 12.00 | 0.00 | 1.0 | 0.00 |
| יתרת שטחי שירות | 19.00 | 0.50 | 1.0 | 9.50 |
| חניה | 47.00 | 0.35 | 1.0 | 16.45 |
| בריכה | 23.93 | 0.40 | 1.0 | 9.57 |
| חצר גרעינית עד 500 מ"ר בניכוי תכסית ובריכה | 196.07 | 0.25 | 1.0 | 49.02 |
| חצר שוליות | 200.00 | 0.15 | 1.0 | 30.00 |
| סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב קודם | | | | 369.00 |
| שווי מ"ר מבונה | | | | ₪ 5,200 |
| שווי במצב קודם | | | | ₪ 1,916,400 |
| מקדם הפחתה למיקום | | | | 0.8 |
| **שווי מצב קודם** | | | | **₪ 1,533,100** |

<u>מצב חדש</u>

| מרכיב | שטח במ"ר | מקדם אקוי' | מקדם שוליות | סה"כ שטח אקוי' במ"ר |
|---|---|---|---|---|
| שטח מגרש- 572 מ"ר | | | | |
| תכסית- 208.67 מ"ר (לפי מימוש בפועל) | | | | |
| עיקרי | 361.74 | 1.00 | 1.0 | 361.74 |
| ממ"ד לפי תכנית היתר | 23.06 | 0.00 | 1.0 | 0.00 |
| יתרת שטחי שירות | 24.62 | 0.50 | 1.0 | 12.31 |
| חניה | 38.98 | 0.35 | 1.0 | 13.64 |
| בריכה | 47.86 | 0.40 | 1.0 | 19.14 |
| חצר בניכוי תכסית ובריכה | 323.47 | 0.25 | 1.0 | 80.87 |




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

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

| מרכיב | שטח במ"ר | מקדם אקוי' | מקדם שוליות | סה"כ שטח אקוי' במ"ר |
|---|---|---|---|---|
| סה"כ שטח אקוויולנטי במצב חדש | | | | 488.00 |
| שווי מ"ר מבונה | | | | ₪ 4,660 |
| שווי במצב חדש | | | | ₪ 2,272,700 |
| מקדם הפחתה למיקום | | | | 0.8 |
| **שווי מצב חדש** | | | | **₪ 1,818,200** |
| **השבחה** | | | | **₪ 285,100** |

11.2.3. **<u>התייחסות שמאית המשיבה</u>**

בשומת המשיבה, בחישוב המימוש החלקי שב"מצב חדש", לא הובאו בחשבון בטעות מקדמי ההתאמה למיקום במגרשים 441 ו- 447. להלן ההשבחה במימוש החלקי לאחר תיקון המקדמים כאמור:

| מגרש | שטח מגרש | שטח עיקרי עד 230 מ"ר | מרפסת מקורה | חצר גרעיני | שטח אקוי'[19] | מקדם מיקום | שווי מצב מבוקש[20] (₪) | השבחה יחסית (₪) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 441 | 563 | 361.74 | 25.04 | 306.47 | 479.94 | 0.90 | 2,012,862 | 593,694 |
| 442 | 572 | 361.74 | 25.02 | 315.47 | 482.18 | 1.00 | 2,246,952 | 661,348 |
| 443 | 572 | 361.74 | 25.02 | 315.47 | 482.18 | 1.00 | 2,246,952 | 661,348 |
| 444 | 572 | 361.74 | 25.02 | 315.47 | 482.18 | 1.00 | 2,246,952 | 661,348 |
| 445 | 572 | 361.74 | 25.02 | 315.47 | 482.18 | 1.00 | 2,246,952 | 661,348 |
| 446 | 572 | 361.74 | 25.02 | 315.47 | 482.18 | 1.00 | 2,246,952 | 661,348 |
| 447 | 580 | 361.74 | 25.02 | 323.47 | 484.18 | 1.02 | 2,301,397 | 676,117 |
| **סה"כ** | **4,003** | **2,532** | **175** | **2,207** | **3,375** | | **15,549,018** | **4,576,552** |

<u>שווי מ"ר מבונה במצב קודם ומקדם שוליות לשטח העיקרי</u>

שמאי המבקשים לא הציגו עסקאות השוואה ולא ערכו ניתוח כלשהו, אלא הסתמכו על הכרעות שמאים מכריעים בלבד אשר אינן מהוות עסקאות השוואה. לפי התקינה השמאית, גישת ההשוואה תתבסס על שלושה מחירי השוואה לפחות.

יודגש כי השווי שהובא בחשבון בשומת המבקשים זהה לשווי שהובא בחשבון בשומתי, לאחר מתן מקדם הפחתה בגין מגרש ביעוד שב"צ בעורף המגרשים.

[19] . כולל ממ"ד בשטח של 23.06 מ"ר, ש"ש עילי בשטח של 24.62 מ"ר, ובריכת שחיה בשטח של 47.86 מ"ר.
[20] . לפי שווי של 4,660 ₪ למ"ר מבונה.




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

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

השווי למ"ר מבונה שהובא בחשבון בשומת המבקשת אינו תואם את הכרעות השמאים המכריעים, אינו מגלם התאמה לזמן ואינו מגלם את נטרול מקדמי ההתאמה השונים שהובאו בחשבון בהכרעות, כמפורט להלן:

- <u>שומת ברזילי</u>

כפי שציינו שמאי המבקשים, אכן מדובר בבינוי שונה מנשוא השומה.

במצב קודם הותרו 2 יח"ד (דירת גן/דירת גג) בכל מגרש בשטח עיקרי של 210 מ"ר + 100 מ"ר ש"ש כולל חניה, סה"כ 24 יח"ד ב- 12 מגרשים, כאשר כל יח"ד בשטח ממוצע של 105 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר ש"ש על מגרש בשטח של כ- 215 מ"ר.

ואילו במצב החדש בוצע איחוד וחלוקה לכל המגרשים והותרו 4 יח"ד בכל מגרש (עצמאיות, ללא חובת חיבור ביניהן) בשטח עיקרי של 420 מ"ר + 100 מ"ר ש"ש כולל חניה, סה"כ 24 יח"ד ב- 6 מגרשים, כאשר כל יח"ד בשטח ממוצע של 105 מ"ר עיקרי + 25 מ"ר ש"ש על מגרש בשטח של כ- 215 מ"ר.

שטח המגרש בפרויקט נשוא השומה גדול בלמעלה מ- 30% משטח המגרש בשומה.

השמאי המכריע קיבל את מקדמי ההתאמה שהביאו בחשבון שמאי הצדדים, למעט מקדם השוליות לאור העובדה כי לא חל שינוי במס' יח"ד ו/או בשטח העיקרי לכל יח"ד.

- <u>שומת מסילתי בחלקה 76</u>

השמאי המכריע מציין בהכרעתו כי התרומה של תוספת 50 מ"ר עיקרי בצמודי קרקע במקרה זה, שונה במקצת מתרומת השטח העיקרי עד 180 מ"ר.

- <u>שומת יוסף</u>
- מדובר במגרש אשר בעורפו שצ"פ הכולל גן שעשועים, מגרש ספורט פתוח, מתקני ספורט ושולחנות משחק ספורט.

השמאי המכריע הביא בחשבון מקדם התאמה לנוף חלקי לים למגרשים המנותחים. מנטרול מקדם זה מתקבל שווי של כ- 5,775 ₪, כאשר למגרש 244 ניתן משקל של 40%. ככל ויובא בחשבון מקדם שקלול אחיד, מתקבל שווי ממוצע של כ- 5,950 ₪ למ"ר מבונה, כמפורט להלן:

| נתון/מגרש | 244 | 378 | 386 | 204 |
|---|---|---|---|---|
| מועד עסקה | 25.07.21 | 08.11.22 | 26.01.23 | 08.06.23 |
| שטח מגרש | 421 | 405 | 433 | 465 |
| שטח עיקרי מוקנה | 180 | 230 | 230 | 180 |




**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

| נתון/מגרש | 244 | 378 | 386 | 204 |
|---|---|---|---|---|
| ממ"ד (1.0) | 12 | 12 | 12 | 12 |
| שירות אחר (0.5) | 8 | 8 | 8 | 8 |
| חניה (0.3) | 30 | 30 | 30 | 30 |
| בריכה (0.35) | 30 | 30 | 30 | 30 |
| חצר (0.25) | 261 | 220 | 248 | 305 |
| סה"כ מר"א | 280.75 | 320.5 | 327.5 | 291.75 |
| פוטנציאל לתוספת שטח עיקרי | 49 | | | 27[21] |
| סה"כ מר"א כולל פוטנציאל | 329.75 | 320.5 | 327.5 | 318.75 |
| מחיר בעסקה | 1,200,000 | 2,100,000 | 2,150,000 | 1,775,000 |
| מחיר למר"א | 3,640 | 6,552 | 6,565 | 5,569 |
| התאמת מועד | 1.40 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| התאמת נוף חלקי לים | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| **מחיר מותאם מועד** | **5,096** | **6,552** | **6,565** | **5,563** |
| מקדם | 0.4 | 0.2 | 0.2 | 0.2 |
| **סה"כ שווי ממוצע משוקלל** | **5,775** | | | |

- שומת מסילתי בחלקה 12

מדובר במגרש אשר בעורפו בניה רוויה מדורגת, לפיכך הובא בחשבון בקביעת ערכי השווי מקדם הפחתה של 5%. מנטרול מקדמים אלו מתקבל שווי של כ- 6,080 ₪ למ"ר מבונה.

- שומת גולדברג

מדובר במגרש אשר בעורפו שטח המיועד למבני ציבור- מועדון נוער. השמאי המכריע אימץ את השווי אותו קבעתי בשומתי הכולל מקדם הפחתה 10% בגין מבני ציבור. מנטרול מקדם זה מתקבל שווי של כ- 5,870 ₪ למ"ר מבונה.

- שומת יפה

כפי שציינו שמאי המבקשים, אכן מדובר בבינוי שונה מנשוא השומה. במצב קודם הותרו 4 יח"ד בכל מגרש (עצמאיות, ללא חובת חיבור ביניהן) בשטח עיקרי של 420 מ"ר + 100 מ"ר ש"ש כולל חניה, סה"כ 24 יח"ד ב- 6 מגרשים, כאשר כל יח"ד בשטח ממוצע של 105 מ"ר עיקרי + 25 מ"ר ש"ש על מגרש בשטח של כ- 215 מ"ר.

[21] . 27= 46% היטל השבחה ודחייה x 0.98 שוליות x 60 מ"ר תוספת




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

ואילו במצב החדש שונתה חלוקת תאי השטח והותרו 3 מגרשים, 8 יח"ד בכל מגרש (נפרדות ועצמאיות) בשטח עיקרי של 1,136 מ"ר + 240 מ"ר ש"ש כולל חניה, סה"כ 24 יח"ד ב- 3 מגרשים, כאשר כל יח"ד בשטח ממוצע של 142 מ"ר עיקרי + 30 מ"ר ש"ש על מגרש בשטח של כ- 215 מ"ר.

שטח המגרש בפרויקט נשוא השומה גדול בלמעלה מ- 30% משטח המגרש בשומה.

השמאי המכריע אימץ את השווי שקבע השמאי המכריע בועז ברזילי לאותו הנכס בשומה קודמת שערך, תוך מתן מקדם התאמה לזמן.

לסיכום, שמאי המבקשים קבעו שווי של 5,200 ₪ למ"ר מבונה במצב תכנוני קודם. בשומת יפה שלעיל, שנערכה למועד קובע שהוא 4 חודשים לאחר המועד הקובע בעניינו, ציין השמאי המכריע, שבין המועד הקובע בשומת ברזילי למועד הקובע בשומתו, חלה עליית מחירים של כ- 15%, וכי עליית מחירים של 15% במחירי דירות משקפת עלייה גבוהה יותר בערכי הקרקע.

להלן טבלה המפרטת את ערכי השווי שקבעו השמאים המכריעים המפורטים בשומות הצדדים. בטבלה מוצגים בנוסף, ערכי השווי לאחר נטרול ההתאמות ולאחר התאמה לזמן בשיעור של 15%:

| מס"ד | שמאי/ת מכריע/ה | תאריך קובע | שווי (₪) | התאמה לזמן | שווי מתואם (₪) | שווי לאחר נטרול מקדמי התאמה (₪) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | ברזילי | 08/03/22 | 5,200 | 1.20 | 6,224 | 6,031 |
| 2 | ברזילי | 29/04/22 | 5,200 | 1.18 | 6,112 | 6,112 |
| 3 | מסילתי | 19/09/22 | 5,360 | 1.12 | 5,986 | 5,986 |
| 4 | גלן | 22/02/23 | 5,200 | 1.05 | 5,474 | 5,474 |
| 5 | יוסף | 25/02/23 | 5,275 | 1.05 | 5,546 | 6,071[22] |
| 6 | מסילתי | 25/02/23 | 5,773 | 1.05 | 6,070 | 6,389[23] |
| 7 | גולדברג | 08/07/23 | 5,280 | 1.00 | 5,263 | 5,847[24] |
| 8 | יפה | 27.10.23 | 5,800 | 0.95 | 5,516 | 5,516 |
| **ממוצע כל ההכרעות** | | | **5,386** | | **5,774** | **5,928** |
| **ממוצע ללא מס"ד 1 ו- 8** | | | **5,348** | | **5,742** | **5,980** |

[22] . עורך שב"צ.
[23] . עורך בניה רוויה.
[24] . עורך שב"צ.




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

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

כפי שניתן לראות שווי ממוצע לפני התאמות הינו כ- 5,300 ₪. לאחר נטרול מקדמי ההתאמה השונים (נטרול נוף, צמידות לבניה רוויה וצמידות לשב"צ), מתקבל שווי ממוצע של כ- 5,500 ₪ ולאחר התאמה לזמן מתקבל שווי ממוצע של כ- 5,900 ₪.

יודגש, כי לאחר התאמה לזמן בשיעור של 10% בלבד לשנה, כמפורט בשומת המשיבה, מתקבל שווי ממוצע של כ- 5,800 ₪, כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה, עוד לפני מתן מקדם הפחתה לסמיכות לשב"צ.

זאת ועוד, השווי בהכרעות השמאים המכריעים הינו בהתאם לניתוח עסקאות ההשוואה הכוללות מקדמי שוליות, כפי שמציינים שמאי המבקשים בעמודים 32-38 לשומתם.

<u>מקדם שוליות לשטח עיקרי</u>

להלן מקדמי השוליות שהובאו בחשבון ע"י שמאים מכריעים ברובע 6 בעיר אילת:

| מס"ד | גו"ח | מגרש | כתובת | שמאי/ת מכריע/ה | מקדם שוליות | מהות ההשבחה |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 40130/17 | 125 | אח"י אילת 71 | גולדברג | 0 | תוספת 50 מ"ר עיקרי. |
| 2 | 40129/42 | 244 | מליסה 7 | יוסף | 0.5 | תוספת 66.22 מ"ר. |
| 3 | 40129/14 | 355 | דרך הבשמים 27 | שרביט | 0.6 | תוספת 180 מ"ר עיקרי. |
| 4 | 40130/38 | 155 | אח"י אילת 84 | מ.דדון | 0.6 | תוספת 180 מ"ר עיקרי. |
| 5 | 40129/73 | 213 | חיננית 7 | נדם | 0.7 | תוספת 180 מ"ר עיקרי. |
| 6 | 40130/69 | 212 | חיננית 10 | נדם | 0.7 | תוספת 100 מ"ר עיקרי. |
| 7 | 40130/89 | 200 | דרך הבשמים 168 | ברזילי | 0.7 | תוספת 50 מ"ר עיקרי. |
| 8 | 40127/7 | 387 | דרך הבשמים 34 | דודזון | 0.7 | תוספת 27.86 מ"ר עיקרי. |
| 9 | 40130/76 | 467 | דרך התבלינים 50 | מסילתי | 0.9 | תוספת 50 מ"ר עיקרי. |
| 10 | 40129/100 | 312 | דרך הבשמים 103 | גלן | 0.9<br>0.7 | תוספת 50 מ"ר עיקרי.<br>תוספת מעל 50 מ"ר עיקרי. |
| 11 | 40130/12 | 130 | אח"י אילת 61 | מסילתי | 0.9<br>0.7 | תוספת 50 מ"ר עיקרי.<br>תוספת מעל 50 מ"ר עיקרי. |

כפי שניתן לראות, מרבית השמאים המכריעים הביאו בחשבון מקדם שוליות בשיעור של 30%, כאשר הממוצע עומד על 40%.

אם בוחנים שומות מכריעות שנעשו החל משנת 2023, על-פי רוב הובא בחשבון מקדם שוליות של 0.9 לתוספת ה-50 מ"ר הראשונים (מ- 180 מ"ר ל- 230 מ"ר), ו- 0.7 לתוספת השטח שמעבר ל- 230 מ"ר, וכך נהגתי לקבוע בשומות ועדה




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

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

לנכסים ברובע 6. בשומה שערך השמאי המכריע גולדברג, נקבע שאין להפחית בגין שוליות לתוספת שטחים שעד 230 מ"ר, וכך נהגתי גם בשומה כאן.

בשומת המשיבה הוצג תחשיב ניתוח שוליות ממנו עולה כי השווי לאחר תוספת זכויות הבניה (שנעה בין 180-50 מ"ר) נותר זהה או גדל, אך בוודאי שאינו קטן. אי לכך, לא הובא בחשבון מקדם שוליות לתוספת השטח מעל 180 מ"ר ועד 230 מ"ר ועל הצד הזהיר, הובא בחשבון מקדם שוליות של 30% לתוספת השטח מעל 230 מ"ר. בניגוד לטענת שמאי המבקשת יודגש, כי מקדם זה הובא ומובא בחשבון בכל שומות ההשבחה הנערכות על-ידי ברובע 6 (כפי שמציינים שמאי המבקשת עצמם בהמשך שומתם וכן בסעיף 10.א לשומתם), ולשם האחידות יש להביאו בחשבון גם בתחשיב הנוכחי, כפי שאף ציין השמאי המכריע יוסף בשומתו בגו"ח 40129/42.

יודגש כי מקדם השוליות שהובא בחשבון חל על שטח של 48 מ"ר בלבד במצב התכנוני הקודם, המפחית את ההשבחה בכ- 1% בלבד.

זאת ועוד, מתן מקדם שוליות כפי שהובא בחשבון בשומתי, מקטין את ההשבחה לאור העובדה כי במצב החדש הובא בחשבון שטח אקוויוולנטי קטן יותר.

<u>מרפסת מקורה</u>

מקדם השווי לשטחי מרפסות בשומת המשיבה הינו 0.5.

קיים הבדל בין מרפסת מקורה לבין מרפסת שאינה מקורה (גזוזטרה). ע"פ מילון מונחים מקצועי בענף שמאות מקרקעין של הוועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין, משרד המשפטים, הוגדרה מרפסת שמש (גזוזטרה) כחלק ממבנה הבולט מחוץ לקירות הבניין, שאינו סגור בקירות זולת קיר הבניין.

בהתאם לאמור בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב- 1992 (להלן: "תקנות חישוב שטחים") שטחי הבנייה הנכללים במסגרת השטח הכולל המותר לבנייה, הינם שטחים מקורים בלבד; לפיכך מרפסת שאינה מקורה אינה נכללת בחישוב השטח המותר לבנייה.

בחודש יוני 2023 ניתנה חוות דעת של מנהל התכנון בנושא אופן חישוב שטחי מרפסות מקורות, לפיה הובהר כי מרפסות שאינן מקורות אינן נכללות בחישוב השטח הכולל המותר לבנייה לפי תקנות חישוב שטחים, זאת בהתאם לעקרון שרק שטחים מקורים נלקחים בחשבון במסגרת השטח המותר לבניה.

באופן דומה נקבע בערר 5097/13 אסרף אדמונד נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (נבו 25.07.2013), כי "העיקרון העומד בבסיס התקנות הוא, כי רק שטח שהינו מקורה יובא במניין השטחים המותרים לבנייה".




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

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

מכאן ברור כי אם במצב הקודם ניתן היה לבנות מרפסות שאינן מקורות (גזוזטראות) או להקטין את שטח יח"ד על מנת לבנות מרפסות מקורות, התכנית המשביחה הגדילה את זכויות הבנייה גם לטובת בניית מרפסות מקורות (כפי שאף ניתן לראות בנספח הבינוי).

חיזוק נוסף ניתן למצוא בפס"ד של ביהמ"ש העליון 12-103 מיום 05.08.2014 שבו נקבע כי גזוזטרה היא מרפסת אך לא כל מרפסת היא גזוזטרה, וכי גזוזטרה היא מרפסת הבולטת מקירותיו החיצוניים של הבניין.

גם במצב הקודם וגם במצב החדש ניתן לבנות מרפסות לא מקורות. כך שההבדל היחידי למעשה בין המצב התכנוני הקודם לחדש הינו תוספת שטחים, בין היתר, לטובת מרפסות מקורות המקימה השבחה.

השומות המכריעות אותן מציגים שמאי המבקשת אינן כוללות מרפסות מקורות כי אם מרפסות גג ו/או מרפסות זיזיות:

- בשומה שערך השמאי המכריע ברזילי מיום 4.3.2024 המדובר בבניית מרפסות גג ומרפסת זיזית.
- בשומה שערך השמאי המכריע מסילתי מיום 4.3.2024 המדובר בבניית מרפסות גג ומרפסת זיזית.
- בשומה שערכה השמאית המכריעה גלן מיום 30.4.2024 נקבע כי המדובר בבניית מרפסות גזוזטרה.

<u>מקדם הפחתה למיקום</u>

שמאי המבקשת טוענים כי התעלמתי מהעובדה כי מגרש 780 הממוקם בעורף המגרשים מיועד להקמת בית ספר יסודי וכי המגרשים היחידים המקבלים מקדמים למיקום הם 441 ו- 447. כפי שצוין בשומתי, ערכי השווי הובאו בחשבון בהתאמה למיקום נשוא השומה ומאפייניו- בעורף המקרקעין מגרש בייעוד שב"צ.

השווי שהובא בחשבון בשומתי (5,210 ₪ במצב תכנוני קודם ו- 4,660 ₪ במצב תכנוני חדש) הינו לאחר הפחתה של 10% בגין הקרבה למגרש בייעוד שב"צ בהתאמה להכרעות שמאים מכריעים כמפורט להלן:

| מס"ד | גו"ח | שמאי/ת מכריע/ה | מקדם מיקום | בגין |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 8994/3 | ארז כהן | 0.95 | בית ספר. |
| 2 | 6428/643 | פז | 0.95 | בית ספר. |
| 3 | 34281/344-351 | פז | 0.95 | בי"ס יסודי ומגרשי ספורט. |




**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

| מס"ד | גו"ח | שמאי/ת מכריע/ה | מקדם מיקום | בגין |
|---|---|---|---|---|
| 4 | 8230/409 | דוד דדון | 0.95 | בי"ס בעורף (מצפון) ומגרש משחקים (ממערב). |
| 5 | 30504/58 | גלן | 0.9 | בית ספר פרטי. |
| 6 | 30615/64 | שרביט | 0.9 | מבני ציבור. |
| 7 | 30558/50 | פריאל | 0.9 | גן ילדים ו/או שימוש לצרכי הקהילה, חברה ותרבות. |
| 8 | 30552/33 | פרימו | 0.9 | בית ספר. |
| 9 | 3704/359 | פז | 0.9 | מבני ציבור. |
| 10 | 7676/68 | יוסף | 0.9 | מיקום על כביש ראשי, בסמיכות למבני ציבור, תחנת דלק ותחנת אוטובוס. |
| 11 | 10393/10 | דודזון | 0.9 | בי"ס, גני ילדים, מעונות יום ובית כנסת. |
| 12 | 34281/326-328 | צדיק | 0.9 | עורף מבני ציבור. |
| 13 | 3703/900 | פלד | 0.85 | קרבה לשב"צ. |
| 14 | 7211/64 | אלי כהן | 0.85 | מרכז קהילתי - תרבות (סניף בני עקיבא). |
| 15 | יישוב צופים | ועדת השגות | 0.93 | מבני ציבור |

וכן בהתאמה למחקרי דלפי שערכה לשכת שמאי המקרקעין בשנים 2015, 2017, 2020, בהם נמצא כי ממוצע התשובות באשר למקדם האקוויוולנטי לבית מגורים הצמוד למגרש ביעוד שב"צ הינו 90% - 89% בהשוואה למגרש לבניה צמודת קרקע, ו- 92% בהשוואה למגרש למגורים בבניה רוויה.

בנוסף, הובאה בחשבון הפחתה של 10% נוספים למגרש 441 בשל היותו גובל במגרש למסחר שכונתי (לפי התשובה השכיחה במחקר דלפי).

שמאי המבקשת ציינו כי מדובר ב"בית ספר שהינו מקור למטרד כגון רעש, עומס תנועה וכיוצ"ב" וכי "מטרד הרעש, העומס והתנועה הינו לאורך רוב שעות היממה". המגרש מיועד לבית ספר יסודי בו שעות הלימודים הן עד שעות הצהריים ולאחר מכן בית הספר סגור ואינו פעיל, בוודאי שבחגים ובסופ"שים. בנוסף, הגישה לבית הספר הינו מצפון-מזרח המגרש ולא מדרום-מערב כך שאין רלוונטיות לא לרעש ולא לעומס תנועה.

מעבר לעובדה כי לשכונת שחמון ישנו מתנ"ס בו מרוכזים החוגים (ממוקם צמוד ממזרח לבי"ס מקיף יצחק רבין), ישנם מגרשים נוספים ברובע 6 ביעוד שב"צ




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

ביעודים שונים, כך שלא מדובר במגרש היחיד ברובע בו תתרכז כל הפעילות, ולעניין זה מפנה שמאית המשיבה לעוד 15 מגרשים שיועדו לבנייני ציבור (גני ילדים, בי"ס יסודי נוסף, מרפאה, בתי כנסת, מועדון נוער, מעון יום).

על-אף העובדה שמאי המבקשת מציינים שומות מכריעות וכתבה, אשר לפיהם ההפחתה בשל קרבה למבני ציבור הינה בשיעור של 5% - 10%, ו- 8% בגין קרבה למרכז קניות, הרי שבשומתם הביאו בחשבון מקדם הפחתה של 25%.

יודגש כי ליתר המגרשים הובאה בחשבון הפחתה של 20%, מכאן עולה כי שמאי המבקשת מעריכים כי מקדם הצמידות למגרש ביעוד מסחרי הינו בשיעור של 5% ומקדם עורף למבנה ציבור הינו 20%.

התוספת של 2% לשוויו של מגרש 447 הינה בשל השביל הצמוד, העובר לאורך כל הרובע ומקשר בין הרחובות.

<u>שווי מ"ר מבונה מצב חדש</u>

כפי שצוין לעיל, השווי אשר נקבע בשומת המשיבה הינו לאחר התאמה למיקום בגין מגרש ביעוד שצ"פ בעורף החלקה (10%) ולאחר התאמה לצפיפות ובינוי דו-משפחתי (10%), בהתאמה למחקרי דלפי שצוינו לעיל ולנקבע בשומות המכריעות שלהלן:

| גו"ח | שמאי מכריע | מקדם התאמה לדו-משפחתי | הערות |
|---|---|---|---|
| 40084/129-134 | דוד דדון | 0.87 | מגלם מקדם צפיפות |
| 6003/90 | סרחאן | 0.9 | |
| יישוב צופים | ועדת השגות | 0.9 | |

<u>שווי יחסי והשבחה יחסית</u>

לאור העובדה כי קיימים שינויים בשטחי המגרשים, במספר יח"ד וכן בזכויות הבניה, מצאתי לנכון לערוך את תחשיב ההשבחה באמצעות תחשיב כולל (מעין "טבלת איחוד וחלוקה").

כמו כן, אין שום מניעה מלממש את יתרת הזכויות שנקבעו בתכנית ואשר לא מומשו במסגרת היתרי הבניה הנוכחיים, וזאת ללא צורך בהקלות.

שמאי המבקשת מציינים את חוסר ההגינות או העיוות באופן התחשיב ומציגים דוגמא לכך. ההשבחה הינה בגין אישור תכנית הכוללת 14 יח"ד כולם בבעלות אחת ובהסכם חכירה אחד, כפי שאף מצוין ומוצג בסעיף 8 לשומת המבקשת.




**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

---

גם אם גזירת ההשבחה היחסית לטענת המבקשים "אינה הוגנת", בסופו של דבר מדובר בפרויקט אחד, בבעלות אחת. לשיטת שמאי המבקשת היה עליי להפחית את שווי המצב החדש בשווי המצב הקודם כמוצג להלן, יחד עם זאת, ככל והתחשיב היה נערך כך, עדיין סך ההשבחה לא היה משתנה, וראה התחשיב שלהלן:

<u>מצב קודם</u>

| מגרש | שטח מגרש | מס' יח"ד | שטח אקוי' | שווי למר"א | מקדם מיקום | שווי מצב קודם (₪) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 441 | 700 | 1 | 360.14 | | 0.90 | 1,688,711 |
| 442 | 500 | 1 | 273.79 | | 1.00 | 1,426,462 |
| 443 | 500 | 1 | 273.79 | | 1.00 | 1,426,462 |
| 444 | 600 | 1 | 319.39 | 5,210 | 1.00 | 1,664,038 |
| 445 | 500 | 1 | 273.79 | | 1.00 | 1,426,462 |
| 446 | 500 | 1 | 273.79 | | 1.00 | 1,426,462 |
| 447 | 700 | 1 | 360.14 | | 1.02 | 1,913,872 |
| **סה"כ** | **4,000** | **7** | **2,135** | | | **10,972,466** |

<u>מצב חדש</u>

| מגרש | שטח מגרש | מס' יח"ד | שטח אקוי' | שווי למר"א | מקדם מיקום | שווי מצב חדש (₪) | השבחה (₪) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 441 | 563 | 2 | 523.73 | | 0.90 | 2,196,507 | 507,796 |
| 442 | 572 | 2 | 525.07 | | 1.00 | 2,446,808 | 1,020,346 |
| 443 | 572 | 2 | 525.07 | | 1.00 | 2,446,808 | 1,020,346 |
| 444 | 572 | 2 | 525.07 | 4,660 | 1.00 | 2,446,808 | 782,770 |
| 445 | 572 | 2 | 525.07 | | 1.00 | 2,446,808 | 1,020,346 |
| 446 | 572 | 2 | 525.07 | | 1.00 | 2,446,808 | 1,020,346 |
| 447 | 580 | 2 | 526.27 | | 1.02 | 2,501,448 | 587,576 |
| **סה"כ** | **4,003** | **14** | **3,675** | | | **16,931,992** | **5,959,526** |

<u>מימוש חלקי</u>

| מגרש | שטח מגרש | מס' יח"ד | שטח אקוי' | שווי למר"א | מקדם מיקום | שווי מצב מבוקש (₪) | השבחה יחסית (₪) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 441 | 563 | 2 | 479.94 | | 0.90 | 2,012,862 | 324,152 |
| 442 | 572 | 2 | 482.18 | 4,660 | 1.00 | 2,246,952 | 820,490 |
| 443 | 572 | 2 | 482.18 | | 1.00 | 2,246,952 | 820,490 |




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

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

| מגרש | שטח מגרש | מס' יח"ד | שטח אקוי' | שווי למר"א | מקדם מיקום | שווי מצב מבוקש (₪) | השבחה יחסית (₪) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 444 | 572 | 2 | 482.18 | | 1.00 | 2,246,952 | 582,914 |
| 445 | 572 | 2 | 482.18 | | 1.00 | 2,246,952 | 820,490 |
| 446 | 572 | 2 | 482.18 | | 1.00 | 2,246,952 | 820,490 |
| 447 | 580 | 2 | 484.18 | | 1.02 | 2,301,397 | 387,525 |
| **סה"כ** | **4,003** | **14** | **3,375** | | | **15,549,018** | **4,576,552** |

11.2.4. **<u>דיון והכרעה</u>**

**<u>השיטה לקביעת ההשבחה</u>**

שמאית המשיבה חישבה, בכל אחד ממצבי התכנון, את שוויו של כל אחד מהמגרשים ואת סך שווי המגרשים, ואת ההשבחה הכוללת קבעה לפי ההפרש שבסך שווי המגרשים בין שני מצבי התכנון.

את ההשבחה לכל מגרש ומגרש קבעה היא לפי היחס שבין שווי המגרש ב"מצב חדש" לסך שווי המגרשים ב"מצב חדש".

לעמדת שמאי המבקשת, תחשיב שכזה מביא לעיוות בחישוב ההשבחה ביחס לכל מגרש ולכן מבקש הוא שבשומה המכרעת ייעשה תחשיב לכל מגרש בנפרד.

ואכן, ככלל, כאשר בוחנים ההשבחה עקב אישורה של תכנית, החלה על מספר מגרשים, הרי שאת ההשבחה נדרש לקבוע לכל מגרש בנפרד, גם אם הבעלות במגרשים כולם אחת היא.

דא עקא, שלהבנתי, במקרה דנן, קיים קושי בקביעת ההשבחה לכל מגרש בנפרד, ואבהיר.

עובר לאישורה של התכנית החדשה, מגרשי המבקשת סומנו כמגרשים שמספריהם 441 – 447, כאשר שטחם של מגרשים 441 ו- 447 הינו 700 מ"ר, שטחו של מגרש 444 הינו 600 מ"ר, ושטח ארבעת המגרשים האחרים הינו 500 מ"ר.

גם ב"מצב חדש" מספרי מגרשי הנכס הינם 441 – 447, אך שטח המגרשים דומה: חמישה מגרשים שטחם 572 מ"ר, מגרש אחד שטחו 563 מ"ר ומגרש נוסף שטחו 580 מ"ר.

כך שלמעשה, התכנית החדשה הינה סוג של תכנית לחלוקה חדשה, אך ללא טבלת הקצאה (ככל הנראה בשל העובדה שהמגרשים כולם בבעלות אחת) ממנה ניתן ללמוד מהם השטחים/מגרשים ב"מצב קודם" של כל אחד מהמגרשים שב"מצב חדש".




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

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

ודוק. העובדה שמספרי המגרשים בשני מצבי התכנון זהים הם, אין משמעה ש"מצב קודם" של מגרש במספר מסוים ב"מצב חדש" הוא המגרש הנושא את אותו המספר ב"מצב קודם". כך לדוגמא, ב"מצב חדש" שטחם של מגרשים 442 – 446 הינו 572 מ"ר, ואילו ב"מצב קודם" שטחם היה 500 מ"ר. ברור שהגדלת שטחם של מגרשים אלו ב"מצב חדש" נעשתה על-חשבון הקטנת השטח של מגרש 441, או של מגרש 447, או של שניהם גם יחד בחלקים שווים.

ולכן, אין זה נכון כאמור לקבוע כי "המצב הקודם" של איזה מהמגרשים שב"מצב חדש", הינו המגרש הנושא את אותו המספר ב"מצב קודם".

מטעם זה, ובשל העדרה של טבלת הקצאה כאמור, אני מקבל את שיטת שמאית המשיבה לקביעת ההשבחה.

עוד יצוין, כי מאחר וגם לפי שומת המבקשת, המגרשים כולם הושבחו, ולא נטען לפגיעה בשוויו של איזה מהם עקב אישורה של התכנית החדשה, הרי שגם אם הייתה מחושבת ההשבחה לפי שיטת שמאי המבקשת, סך ההשבחה והיטל ההשבחה לא היו משתנים, אלא חלוקתם בלבד בין המגרשים, ומאחר והמבקשת היא הבעלים של המגרשים כולם, ובכל המגרשים ביקשה היא לממש הזכויות, הרי שמהבחינה הפרקטית, להבנתי, המבקשת אינה נפגעת מאימוץ שיטת התחשיב שבשומת המשיבה.

עוד יובהר, שמאחר והמימוש כאן הינו בהיתר בניה, ומאחר והמימוש המבוקש אינו של מלוא הזכויות שבתכנית, הרי שההשבחה תקבע לפי ההפרש שבין שווי הזכויות שבהיתר הבניה, לבין שווי כלל הזכויות ב"מצב קודם" (לפי יישום של הפסיקה בעמ"נ (י-ם) 17069-03-15 **זעירא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (נבו, 6.7.2015), כך שלעניינה של שומה זו, מתייתר הצורך בהכרעה האם ניתן לממש בעתיד את יתרת הזכויות.

**<u>שוליות</u>**

שמאית המשיבה קבעה, על-סמך ניתוח עסקאות השוואה, כי בסביבתם של מגרשי הנכס, תוספת שטחים עיקריים ליח"ד אינה משנה את השווי למ"ר מבונה, ומטעמי זהירות קבעה הפחתה בשיעור של 30% לשטחים עיקריים שמעל ל- 230 מ"ר.

מנגד, לעמדת שמאי המבקשת, בקרב השמאים המכריעים שערכו שומות לנכסים בשכונה, אין תמימות דעים באשר לגורם השוליות, וכי לא נמצאה שומה מכרעת שבה נבחן השינוי מבניה חד-משפחתי לבניה דו-משפחתית, כמו במקרה כאן, וכי בעסקאות של מכר מגרשים שבהם הבניה היא של בית חד-משפחתי, קונה מרצון מביא בחשבון את מלוא השטחים העיקריים וללא הפחתה משווים בשל שוליות.




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

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

ראשית אציין, כי ב"מצב חדש", שטח עיקרי ליח"ד הינו 200 מ"ר, ואילו ב"מצב קודם", בחמישה מגרשים השטח העיקרי קטן מ- 230 מ"ר, ובשני מגרשים נוספים (441 ו- 447) השטח העיקרי הינו 254 מ"ר, כך שהמחלוקת הינה על כ- 14 מר"א בכלל המגרשים, שאותם מפחיתה שמאית המשיבה משווים של מגרשים 441 ו- 447.

בשומה מכרעת שערכתי בעניינו של נכס אחר בשכונה (רחוב מליסה 7 בגו"ח 40129/42) (להלן: "**שומת מליסה**") קבעתי, כי לאור התכניות הרבות בסביבה שבהן התבקשה הרחבת שטחי הבניה עד ל- 230 מ"ר עיקרי, הרי שעד לשטח עיקרי זה לא תובא בחשבון הפחתה בגין שוליות, ולשטחים שמעבר לשטח זה- הפחתה בשיעור של 50%.

מאחר ובחלק מהשומות המכריעות שנערכו לנכסים אחרים בשכונה נקבעה הפחתה של 30% לשטחים עיקריים שמעל ל- 230 מ"ר ליח"ד (ראה שומה שערך השמאי המכריע ברזילי לנכס בגו"ח 40130/89, ושומה שערך השמאי המכריע מסילתי לנכס בגו"ח 40130/12), ובחלק מהשומות המכריעות אף נקבעה הפחתה בגין שוליות גם לשטחים עיקריים שבין 180 מ"ר ל- 230 מ"ר, הרי שבחרתי לקבל את מקדם השוליות שקבעה שמאית המשיבה.

**<u>שווי מבונה</u>**

שמאית המשיבה, לאחר שניתחה עסקאות של מכר מגרשים בשנים 2020 – 2024 ועסקאות של בתי מגורים מהשנים 2022 – 2024, וכן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו לנכסים בסביבה, קבעה, לאחר התאמה למיקום מגרשי הנכס, שווי של 5,210 ₪ למר"א מבונה ב"מצב קודם" (בניה חד-משפחתית), ו- 4,660 ₪ ב"מצב חדש" (בניה דו-משפחתית).

שמאי המבקשת נוקט אף הוא בערכי שווי דומים לאלו שקבעה שמאית המשיבה, אך מפחית משווי הזכויות שבמגרשים 442-447 20%, בשני מצבי התכנון, בשל קרבה למבנה ציבור ו- 25% משווי הזכויות שבמגרש 441 בשל קרבה למבנה ציבור ולמגרש ביעוד מסחרי.

לאור השינויים המהותיים במחירי המקרקעין מאז תחילת שנת 2021 בחרתי לבחון את ערכי השווי על-סמך עסקאות שנעשו בסמוך למועד הקובע.

בשומת מליסה ניתחתי עסקאות של מכר מגרשים, מהן 3 עסקאות שנערכו בין חודש נובמבר 2022 לחודש יוני 2023.

בשל נתוניו של הנכס נשוא שומת מליסה, הבאתי בחשבון הפחתה של 10% - 15% מהמחירים ששולמו בעסקאות בשל נוף עדיף לים. להבנתי, במגרשי הנכס כאן




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

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

הנוף החלקי הנשקף לים עדיף על זה שבנכס שבשומת מליסה, ומטעמי זהירות תובא בחשבון הפחתה של 5% בלבד בהשוואה לעסקאות ההשוואה.

לנוחות הקורא יוצגו נתוני 3 העסקאות גם להלן, וכן עסקה נוספת של מכר מגרש שנערכה לאחר המועד הקובע.

- ביום 8.11.2022 נמכר מגרש בשטח של 405 מ"ר ברחוב דרך הבשמים 18 (גו"ח 40128/9) (מגרש 378) תמורת 2,100,000 ₪. במועד העסקה ישנה תכנית נקודתית שהרחיבה את שטחי הבנייה המותרים בהשוואה לאלו שבתכנית 214/03/2 עד ל- 230 מ"ר עיקרי (תכנית 602-0844936), ובהיתר הבניה שהופק לאחר ביצוע העסקה התבקשו ואושרו שטחים עיקריים בהיקף של כ- 176 מ"ר. ניתוח העסקה ייעשה לפי מלוא הזכויות שבתכנית הנקודתית החלה על המגרש במועד העסקה.
- ביום 26.1.2023 נמכר מגרש בשטח של 433 מ"ר ברחוב דרך הבשמים 32 (גו"ח 40127/6) (מגרש 386) תמורת 2,150,000 ₪. במועד העסקה ישנה תכנית נקודתית שהרחיבה את שטחי הבנייה המותרים בהשוואה לאלו שבתכנית 214/03/2 עד ל- 230 מ"ר עיקרי (תכנית 602-935924), ובהיתר הבניה שהופק לאחר ביצוע העסקה התבקשו ואושרו שטחים עיקריים בהיקף של כ- 229 מ"ר. ניתוח העסקה ייעשה לפי מלוא הזכויות שבתכנית הנקודתית החלה על המגרש במועד העסקה.
- ביום 8.6.2023 נמכר מגרש בשטח של 465 מ"ר ברחוב דודאים 23 (גו"ח 40130/81) (מגרש 204) תמורת 1,775,000 ₪. במועד העסקה חלות על המגרש הוראותיהן של תכניות 214/03/2 ו- 2/מק/417. לאחר העסקה הוגשה לוועדה המקומית תכנית נקודתית במסגרתה התבקשו שטחים עיקריים בהיקף של 240 מ"ר (תכנית 602-1088897). ניתוח העסקה ייעשה בהתחשב בפוטנציאל לתוספת השטחים שבתכנית החדשה, ובדחיה של הזכויות כולן עד לאישורה של תכנית חדשה.
- ביום 3.6.2024 נמכר מגרש בשטח של 350 מ"ר ברחוב כליל החורש 35 (גו"ח 40127/12) (מגרש 392) תמורת 1,775,000 ₪. במועד העסקה חלות על המגרש הוראותיהן של תכניות 214/03/2, 2/מק/417 ו- 2/מק/437. בחודש מרץ 2026 ניתן במגרש זה היתר בניה מספר 20240529 לבניית בית חד-משפחתי, אשר מממש כמעט את מלוא שטחי הבניה המותרים מכוח התכניות שלעיל.

להלן ניתוח המחיר למר"א מבונה בעסקאות שלעיל:




**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

| נתון/מגרש | 378 | 386 | 204 | 392 |
|---|---|---|---|---|
| מועד עסקה | 08.11.22 | 26.01.23 | 08.06.23 | 03.06.24 |
| שטח מגרש | 405 | 433 | 465 | 350 |
| שטח עיקרי מוקנה (1.0)[25] | 230 | 230 | 180 | 160 |
| ממ"ד (1.0) | 12 | 12 | 12 | 12 |
| שירות אחר (0.5) | 8 | 8 | 8 | 8 |
| חניה (0.3) | 30 | 30 | 30 | 30 |
| בריכה (0.35) | 30 | 30 | 30 | 30 |
| חצר (0.25) | 220 | 248 | 305 | [26]170 |
| סה"כ מר"א | 320.5 | 327.5 | 291.75 | 226.0 |
| פוטנציאל לתוספת שטח עיקרי | | | [27]28.5 | |
| סה"כ מר"א כולל פוטנציאל | 320.5 | 327.5 | [28]296.5 | 226.0 |
| מחיר בעסקה (₪) | 2,100,000 | 2,150,000 | 1,775,000 | 1,775,000 |
| מחיר למר"א (₪) | 6,552 | 6,565 | 5,987 | 7,854 |
| התאמת נוף חלקי לים | 0.95 | 0.95 | 0.95 | 0.95 |
| **מחיר מותאם מועד (₪)** | **6,224** | **6,237** | **5,688** | **7,461** |

לצורך התאמת המחירים שבעסקאות שלעיל למועד הקובע בשומה זו (רבעון 4 בשנת 2023), נבחן השינוי במחירי דירות בתקופה שבין מועד העסקאות למועד הקובע, במספר סוגי דירות כלהלן:

| קבוצת הדירות/רבעון | 4/22 | 1/23 | 2/23 | 4/23 | 2/24 |
|---|---|---|---|---|---|
| **נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הנתונים באש"ח)** | | | | | |
| <u>כל הארץ</u> | | | | | |
| כל הדירות | 1,951.0 | 2,065.9 | 2,109.6 | 2,166.9 | 2,330.0 |
| דירות 5.5-6.0 חדרים | 3,187.0 | 3,376.6 | 3,371.0 | 3,406.2 | 3,491.0 |
| <u>מחוז דרום</u> | | | | | |
| כל הדירות | 1,400.6 | 1,387.6 | 1,414.9 | 1,441.0 | 1,544.2 |
| דירות 5.5-6.0 חדרים | 2,367.9 | 2,492.6 | 2,314.3 | 2,490.5 | 2,442.6 |
| **דירות 4 חדרים בעיר אילת**[29] | 1,590.0 | 1,610.0 | 1,530.0 | 1,460.0 | 1,560.0 |

[25] . בעניינו של מגרש 392 הובא בחשבון מקדם 0.925 מאחר וכ- 60 מ"ר נבנו כשטח מרתף.
[26] . 170 מ"ר= 60 מ"ר חניה ובריכה – 20 מ"ר שטחי שירות – 100 מ"ר עיקרי בקומת קרקע – 350 מ"ר מגרש
[27] . 28.5= 50% היטל השבחה ודחייה x 0.95 שוליות x 60 מ"ר תוספת
[28] . 296.5 מר"א= 1.08 דחייה עד לאישור תכנית שמוסיפה שטחים: (28.5 מ"ר פוטנציאל + 291.75 מ"ר זכויות מוקנות)
[29] . לפי פרסומי משרד שמאי המקרקעין דנוס-להט, המנתר מדי רבעון מחירי דירות 4 חדרים במספר ערים, לפי השיטה בה בחן בעבר השמאי הממשלתי את השינוי במחירי הדירות.




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

להלן השינוי במחירים בין הרבעונים בהם בוצעו העסקאות לבין המועד הקובע (רבעון 4/2023):

| קבוצת הדירות/רבעון | 4/22 | 1/23 | 2/23 | 4/23 | 2/24 |
|---|---|---|---|---|---|
| **נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הנתונים באש"ח)** | | | | | |
| <u>כל הארץ</u> | | | | | |
| כל הדירות | 1.11 | 1.05 | 1.03 | 1.00 | 0.93 |
| דירות 5.5-6.0 חדרים | 1.07 | 1.01 | 1.01 | 1.00 | 0.98 |
| <u>מחוז דרום</u> | | | | | |
| כל הדירות | 1.03 | 1.04 | 1.02 | 1.00 | 0.93 |
| דירות 5.5-6.0 חדרים | 1.05 | 1.00 | 1.08 | 1.00 | 1.02 |
| **דירות 4 חדרים בעיר אילת**[30] | 0.92 | 0.91 | 0.95 | 1.00 | 0.94 |

בנתונים שלעיל, ובמתן משקל גבוה יותר לנתונים שבקרבה לעיר אילת ולדירות של 5.5 – 6.0 חדרים, נכון לעמדתי שלא להביא בחשבון מקדם התאמת מועד לעסקאות שלפני המועד הקובע. באשר לעסקה מהרבעון השני של שנת 2024, נכון להביא בחשבון עליית מחירים בשיעור של כ- 5% במחיר הבנוי, וכ- 10% בשווי המבונה.

לפיכך, לאחר הפחתה של 10% מהמחיר למ"ר מבונה ששולם בעסקה שבחודש יוני 2024 (מגרש 392), ממוצע המחירים בעסקאות שלעיל הינו כ- 6,230 ₪ למ"ר מבונה בבניה צמודת קרקע חד-משפחתית, שאינה בקרבה למבני ציבור.

בהפחתה של 10% בשל קרבה לבית ספר (מקדם 0.9) מתקבל שווי של כ- 5,375 ₪ למ"ר מבונה, ובהפחתה של 11% נוספים בשל בנייה דו-משפחתית, כ- 4,990 ₪.

ולאור הנתונים שלעיל, בחרתי לקבל את ערכי השווי שקבעה שמאית המשיבה, בשני מצבי התכנון, ככאלו המשקפים את כלל מאפייני מגרשי הנכס.

**<u>מרפסות מקורות</u>**

התכנית החדשה מתירה בכל מגרש שטחים עיקריים בהיקף של 400 מ"ר.

בהיתרי הבניה שניתנו במגרשי הנכס, התבקשו ואושרו בכל מגרש שטחים עיקריים בהיקף של כ-387 מ"ר, ואלה כוללים שטחי מרפסות מקורות בהיקף של כ- 25 מ"ר.

[30] . לפי פרסומי משרד שמאי המקרקעין דנוס-להט, המנתר מדי רבעון מחירי דירות 4 חדרים במספר ערים, לפי השיטה בה בחן בעבר השמאי הממשלתי את השינוי במחירי הדירות.




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

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

שמאית המשיבה, בתחשיב שערכה למימוש מלא מביאה בחשבון, בנוסף ל- 400 מ"ר עיקרי, גם שטחי מרפסות מקורות בהיקף של כ- 25 מ"ר, ובתחשיב למימוש חלקי את השטחים שלפי היתר הבניה.

לטענת שמאי המבקשת, אין להביא בחשבון את שטחי המרפסות המקורות, מאחר ובבית צמוד קרקע תרומתן לשווי מגולמת בערכי השווי, ולכן בשומות מכריעות שנערכו לנכסים בסביבה לא הובאו בחשבון שטחי מרפסות, וכי גם ב"מצב קודם" לא הובאו בחשבון שטחי מרפסות.

בתגובה לטענת שמאי המבקשת נטען על-ידי שמאית המשיבה, כי יש להבחין בין שטח מרפסת מקורה, שאותו נדרש לכלול במניין השטחים העיקריים לבין שטחי מרפסות שאינם מקורים, וכי תוספת השטחים שבתכנית החדשה, היא שאפשרה את שטחי המרפסות המקורות.

אני מקבל את עמדת שמאית המשיבה לפיה נכון לכלול את שטחי המרפסות המקורות כחלק מסך השטחים העיקריים שהתכנית החדשה הוסיפה במגרשי הנכס.

אלא שבתחשיב למימוש מלא שערכה שמאית המשיבה, שטחי המרפסות המקורות הובאו בנוסף לשטחים העיקריים שבתכנית ולא כחלק מהם.

עוד יובהר, כי במסגרת הדיון בוועדת הרישוי המקומית בעניינם של היתרי הבניה במגרשי הנכס, סך השטחים העיקריים שהתבקשו, לרבות שטחי המרפסות המקורות, נבחן בהשוואה לסך השטחים העיקריים שבתכנית.

ולכן, ככל שבשומה זו הייתה נבחנת ההשבחה למימוש מלא, כי אז היה מובא בחשבון שטח עיקרי של 400 מ"ר, וללא תוספת שטחים של מרפסות מקורות.

מאחר ולפי החלטתי לעיל, ההשבחה תבחן לפי המבוקש בהיתרי הבניה, ומאחר והשטחים שאושרו בהיתרי הבניה, לרבות שטחי המרפסות המקורות, אינם חורגים מסך השטחים העיקריים המותרים בתכנית, אזי בתחשיב ההשבחה כאמור, יובאו בחשבון גם שטחי הבניה של המרפסות המקורות, ולפי מקדם שווי של 0.4 משווי מ"ר מבונה עיקרי.

אציין, כי מאחר ובבניה צמודת קרקע לא בהכרח נבנות מרפסות מקורות (בין היתר בשל אפשרויות השימוש בחצר), הרי שלא ניתן לקבוע שערכי השווי שבעסקאות שלעיל מגלמים את שטחי המרפסות המקורות, וכי ככל שהיה מובא בחשבון ששטחי המרפסות הן חלק מהשטחים העיקריים שנקבעו בתכנית, אזי הבאה בחשבון של שטחי מרפסות בניתוח העסקאות, הייתה גורמת לקביעת שווי מבונה גבוה יותר.




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

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

**<u>שטח חצר גרעינית ושולית</u>**

בקביעת שווי המגרשים, שמאי הצדדים מביאים בחשבון כי מימוש שטחי הבניה יעשה בדרך של ניצול מלוא התכסית המותרת.

מאחר והשווי שהקנו שמאי הצדדים לשטחים שבקומת הקרקע זהה לזה שבקומה א', הרי שהמימוש המיטבי הוא של בניה המאפשרת שטח חצר גדול יותר (כל זמן שזה לא פוגע בפונקציונליות השטחים).

מטעם זה, עסקאות ההשוואה נותחו בהנחה לפיה הבניה תהיה סימטרית בשתי הקומות.

לעמדתי, כך נכון גם לקבוע את שווי מגרשי הנכס, למעט במגרשים 441 ו- 447 שב"מצב קודם" שטחם הינו כ- 700 מ"ר. מאחר וסך הבניה המותרת במגרשים אלו היא של 285 מ"ר עיקרי ושירות, שטח החצר במגרשים אלו ייקבע בהנחת בנייה של 200 מ"ר בקומת הקרקע.

<u>חצר גרעינית</u>

שמאי הצדדים מפחיתים משווי החצר של מגרשים 441 ו- 447 ב"מצב קודם", בשל גודלה, כאשר את שטח החצר הגרעינית קובעים הם לפי גודל מגרש של 500 מ"ר, אשר ממנו מנכים הם את תכסית הבניה.

ומאחר ותכסית הבניה במגרשים שלעיל גדולה מהתכסית שבמגרשים ששטחם 500 מ"ר, הרי שלפי שיטתם מתקבל במגרשים 441 ו- 447 שטח חצר גרעינית שהוא קטן מזה שבמגרשים ששטחם 500 מ"ר.

תוצאה זו, לפיה שטח החצר הגרעינית במגרשים של ה- 500 מ"ר הינו כ- 276 מ"ר, ואילו במגרשים של ה- 700 מ"ר הינה כ- 196 מ"ר בלבד, אינה סבירה לעמדתי.

שטח החצר הגרעינית אמור לשקף את השטח המקנה תועלת לדיירי הבית ואשר בו נעשה עיקר השימוש.

העובדה שהבית בנוי בתכסית גדולה יותר, לא רק שלא אמורה להקטין שטח זה, אלא יש אף שיטענו שבמקרה בו שטחי הבית גדולים יותר, כך גם שטח החצר הגרעינית צריך שיהיה גדול יותר.

על דרך הזהירות, יובא בחשבון בכל המגרשים שטח חצר גרעינית דומה.




**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>תחשיב ההשבחה</u>**

<u>"מצב קודם"</u>

| מגרש | שטח במ"ר | עיקרי גרעיני | עיקרי שולי (0.7) | ש"ש[31] (0.5) | חניה (0.35) | בריכה (0.35) | חצר גרעינית (0.25) | חצר שולית (0.15) | מר"א |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 441 | 700 | 230 | 24 | 19 | 47 | 30 | 335 | 88 | [32]342.18 |
| 442 | 500 | 179 | | 11 | 34 | 30 | 335 | | 290.65 |
| 443 | 500 | 179 | | 11 | 34 | 30 | 335 | | 290.65 |
| 444 | 600 | 216 | | 14 | 40 | 30 | 335 | 74 | 342.35 |
| 445 | 500 | 179 | | 11 | 34 | 30 | 335 | | 290.65 |
| 446 | 500 | 179 | | 11 | 34 | 30 | 335 | | 290.65 |
| 447 | 700 | 230 | 24 | 19 | 47 | 30 | 335 | 88 | 380.20 |
| **סה"כ** | **4,000** | | | | | | | | **2,227.33** |
| שווי למ"ר מבונה | | | | | | | | | 5,210 ₪ |
| **שווי "מצב קודם"** | | | | | | | | | **11,604,389** ₪ |

<u>"מצב חדש"</u>

| מגרש | שטח במ"ר | שטח עיקרי | שטח מרפסות (0.4) | אחסנה (0.5) | חניה וקומת עמודים מפולשת (0.30)[33] | בריכה (0.35) | חצר (0.25) | סה"כ מר"א | שווי מגרש (₪)[34] | חלק יחסי בהשבחה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 441 | 563 | 361.74 | 25.04 | 11.08 | 63.54 | 47.86 | 242.93 | [35]426.46 | 1,987,291 | 480,794 |
| 442 | 572 | 361.74 | 25.02 | 11.08 | 63.54 | 47.86 | 251.93 | 476.08 | 2,218,549 | 536,744 |
| 443 | 572 | 361.74 | 25.02 | 11.08 | 63.54 | 47.86 | 251.93 | 476.08 | 2,218,549 | 536,744 |
| 444 | 572 | 361.74 | 25.02 | 11.08 | 63.54 | 47.86 | 251.93 | 476.08 | 2,218,549 | 536,744 |
| 445 | 572 | 361.74 | 25.02 | 11.08 | 63.54 | 47.86 | 251.93 | 476.08 | 2,218,549 | 536,744 |
| 446 | 572 | 361.74 | 25.02 | 11.08 | 63.54 | 47.86 | 251.93 | 476.08 | 2,218,549 | 536,744 |
| 447 | 580 | 361.74 | 25.02 | 11.08 | 63.54 | 47.86 | 259.93 | 478.08 | 2,227,869 | 539,000 |
| **סה"כ שווי "מצב חדש"(₪)** | | | | | | | | | **15,307,906** | |
| **השבחה (₪)** | | | | | | | | | **3,703,517** | |

---

[31] . ללא שטחי ממ"ד.
[32] . לאחר הפחתה של 10% בשל קרבה למגרש מסחרי.
[33] . חניה שחלקה מקורה בפרגולה- 50 מ"ר, קומת עמודים מפולשת- 13.54 מ"ר.
[34] . לפי שווי של 4,660 ₪ למר"א מבונה.
[35] . לאחר הפחתה של 10% בשל קרבה למגרש מסחרי.




**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**


**12. <u>השומה</u>**

לאור כל המפורט לעיל, ולאחר שבחנתי את מאפייני הנכס, שומות הצדדים וטיעוניהם, אני בדעה, כי במימוש הנוכחי, ההשבחה שחלה במגרשי הנכס הינה כלהלן:

| תכנית | מועד קובע | מגרש | השבחה במימוש הנוכחי (₪) | היטל השבחה במימוש הנוכחי (₪) |
|---|---|---|---|---|
| 464/מק/2 | 04.12.2013 | התכנית אינה משביחה | | |
| 602-1023894 | 10.11.2023 | 441 | 480,794 | 240,397 |
| | | 442 | 536,744 | 268,372 |
| | | 443 | 536,744 | 268,372 |
| | | 444 | 536,744 | 268,372 |
| | | 445 | 536,744 | 268,372 |
| | | 446 | 536,744 | 268,372 |
| | | 447 | 539,000 | 269,500 |

להיטל ההשבחה שבטבלה לעיל, 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**