א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך : 10/04/2025
מס' מינוי : 2400-2024
מספרנו : 292-2400-2024

שומה מכרעת בעניין :

השבחה בחלקה 101 בגוש 3701

רח' מנחם בן יהודה 16,

שכונת שעריים

רחובות

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

א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך : 10/04/2025
מס' מינוי : 2400-2024
מספרנו : 292-2400-2024

לכבוד:

<u>המבקשת</u>: מליק גדסי בע"מ
באמצעות השמאי, מר עידו גדסי
בדוא"ל: idogadasi2@gmail.com

<u>המשיבה</u>: הוועדה המקומית לתו"ב רחובות
באמצעות השמאי, מר אוהד דנוס
בדוא"ל: ohad@danco.co.il

א.ג.נ,

הנדון: שומה מכרעת להיטל השבחה, חלקה 101, גוש 3701,
<u>רח' מנחם בן יהודה 16 ורח' מוגזח 15, שכונת שעריים, רחובות</u>

1. <u>מטרת השומה:</u>

בהתאם להוראות ס' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן "החוק"), מוניתי כשמאי מכריע על מנת להכריע במחלוקת שבין הצדדים לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תוכניות ומימוש חלקי בדרך אישור בקשה להיתר בניה מס' **20220598**.

<u>כללי:</u>

1.1 <u>הוצגו בפני שומות הצדדים ונספחיהן כדלקמן</u>:

1.1.1 שומה מטעם הוועדה המקומית (להלן המשיבה) מתאריך 26/08/2023, שנערכה ע"י ה"ה אוהד דנוס ורועי אייל שמאי מקרקעין, ותגובתם לשומת המבקש מתאריך 12/01/2025.

1.1.2 שומה מטעם המבקשת מתאריך 10/12/2025, שנערכה ע"י מר עידו גדסי, שמאי מקרקעין.

1.2 בתאריך 27/01/2025, נערך דיון באמצעות שיחת ועידה[1] בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב לתוכנו.

1.3 הביקור בנכס ובסביבתו ללא נציגות הצדדים נערך ע"י הח"מ בתאריך 03/04/2025.

2. <u>המועדים הקובעים לשומה[2]:</u>

תוכנית	מתן תוקף	י.פ.	מועד קובע
רח/2000/א	07/09/1983	2958	22/09/1983
רח/2000/ב'	01/05/1987	3447	16/05/1987
רח/1250	01/06/1995	4309	16/06/1995
רח/2000/ב/1	28/05/1996	4412	12/06/1996

[1] הדיון התקיים, בהסכמת הצדדים, באמצעות שיחת ועידה ב- ZOOM.

[2] המועד הקובע הינו – יום תחילת תוכנית או יום אישור הקלה או שימוש חורג, בהתאם לסעיף 119(א) לחוק התו"ב התשכ"ה-1965 *"תחילתה של תוכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".*

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

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

תאריך : 10/04/2025
מס' מינוי : 2400-2024
מספרנו : 292-2400-2024

תוכנית	מתן תוקף	י.פ.	מועד קובע
רח/2000/ב/5	26/08/2008	5843	10/09/2008
רח/2000/ג/4	09/02/2016	7201	24/02/2016
רח/2000/טז/2	02/01/2022	10105	17/01/2022

3. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	חלקה עליה בנויים 2 צמודי קרקע להריסה ותחתם יוקם בניין מגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת כניסה ו- 2 קומת מרתף חניה.
גוש מוסדר	3701
חלקה	101
שטח החלקה	792 מ"ר (775 מ"ר עפ"י תוכנית בקשה להיתר בניה, 748 מ"ר עפ"י אתר הועדה המקומית)
זכויות קנייניות	בעלות
כתובת	מנחם בן יהודה 16, רח' מוגזח יצחק 15, שכונת "שעריים", רחובות

4. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס מושא השומה מהווה חלקה בשטח 775 מ"ר עליה בנויים 2 בתים חד משפחתיים ותיקים (כ"א על מחצית החלקה בהתאם להסכם השיתוף) המשתרעת בין הרחובות מנחם בן יהודה ורחוב יצחק מוגזח, המיועדים להריסה והקמה תחתם של בניין מגורים חדש בשכונת שעריים ברחובות.

העיר רחובות שוכנת באזור השפלה בסמיכות לערים רמלה, נס ציונה ויבנה. בתחומי העיר ממוקמים מוסדות אקדמיים כגון : מכון ויצמן, הפקולטה לחקלאות. העיר נמצאת בשנים האחרונות בתנופת בניה והתחדשות.

שכונת שעריים הינה אחת השכונות הותיקות ברחובות ונוסדה על ידי עולי תימן. השכונה ממוקמת בין רחוב עזרא ורחוב הרשנזון מצפון והרחובות משה מזרחי ושדרות הקיבוצים מדרום.

רחוב מנחם בן יהודה הינו רחוב פנימי וקצר המקשר בין רח' אברהם בשארי במערב ואפרים זק"ש במזרח. רחוב יצחק מוגזח הינו רחוב פנימי צר מאוד וקצר המקביל ממזרח לרחוב מנחם בן יהודה ונמוך ממנו בכ- 2 מ'.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייה צמודת קרקע, מבנים חד ודו קומתיים משפחתיים ותיקים, לצד בנייני מגורים ותיקים וחדשים בני 3-4 קומות. בשנת 2022 אושרה ע"י הותמ"ל תוכנית להתחדשות עירונית הכוללת 540 יח"ד, שטחי מסחר, תעסוקה ופארק. בסביבה פיתוח עירוני מלא הכולל בן היתר מדרכות מרוצפות, שטחי גינון, תאורות רחוב וגנים. לחלקה בה מוקם הנכס מושא השומה 2 חזיתות :

<u>חזית דרום מערבית</u> – פונה לרח' מנחם בן יהודה ואורכה כ- 17 מ'.

<u>חזית צפון מזרחית</u> - פונה לרח' יצחק מוגזח ואורכה כ- 17 מ'.

צורת החלקה מלבנית ששטחה הרשום 792 מ"ר ולאחר הפקעה שטחה 748 מ"ר ועומקה כ- 45 מ'. במסגרת הסכם

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

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום

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

תאריך : 10/04/2025

מס' מינוי : 2400-2024

מספרנו : 292-2400-2024

השיתוף שנחתם בין בעלי הזכויות בחלקה, החלקה מחולקת ל- 2 מגרשים שווים. בכל מגרש בנוי בית מגורים, חד משפחתי ותיק המיועדים להריסה והקמת בנין מגורים חדש בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת כניסה ו- 2 קומות מרתף.

<u>תצלום אוויר של החלקה וסביבתה:</u>



<u>חזית לרחוב מוגזח יצחק</u>



<u>חזית לרחוב מנחם בן יהודה</u>



רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470

טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL

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

E-mail: misrad66@gmail.com

5. מצב משפטי:

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למהות הזכויות בנכס.

5.1 מרשם המקרקעין:

מהעתק רישום מרוכז מפנקס הזכויות נסח מס' 232408 מיום 30/10/2024 עולים הפרטים הבאים:

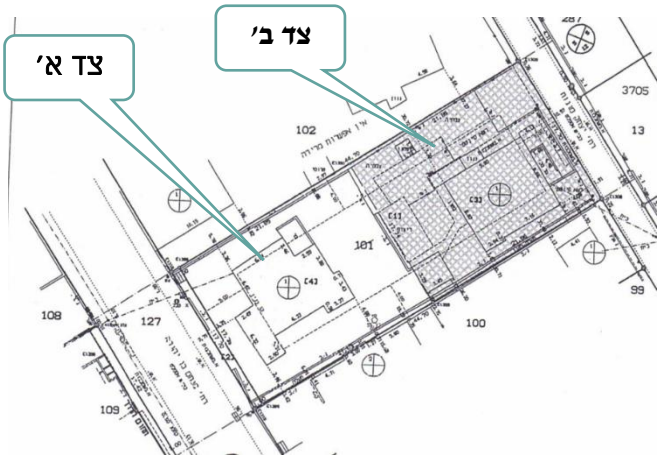
- הנכס נמצא[3] בגוש 3701, חלקה 101, רחובות.
- שטח החלקה 792 מ"ר.
- **בעלות**: ענבי עזר- 1/4, עמרני אביב – 1/4, גדסי עידו – 1/2.
- קיימת משכנתא מיום 30/10/2024 לטובת בנק ירושלים וכלל חברה לביטוח בע"מ, הלווה מליק גדסי בע"מ, סכום של 56,000,000 ₪.
- קיימת הערת אזהרה לפי ס' 126 לטובת מליק גדסי בע"מ, חלה על כל הבעלים.
- קיימת הערה על הפקעה ס' 5 ו- 7, מיום 22/10/2023, לטובת הועדה המקומית לתו"ב רחובות.
- קיימת הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27, מיום 10/07/2024, לטובת הועדה המקומית לתו"ב רחובות.

5.2 הסכם שיתוף מיום 05/12/2021:

הסכם השיתוף נחתם בין שאול עבודי, אמנון ערד, נבון ערד ותמיר יצחק עבודי (צד א') לבין ענבי עזר ועמרני אביב (צד ב'). להלן עיקרי ההסכם:

- לכל אחד מהצדדים מחצית מהזכויות במקרקעין.
- הצדדים הסכימו לייחד לכ"א את השימוש והחזקה הבלעדית בחלקים בהתאם למפת המדידה להסכם זה.
- כל צד רשאי לעשות בזכויותיו במגרש שלו בשטח המסוים שיוחד לו על עסקה או פעולות שימצא לנכון, ללא הגבלה וללא צורך בקבלת הסכמתו של הצד האחר.

להלן תשריט חלוקה מתוך הסכם השיתוף:



[3] מספרים ישנים של החלקה 3701/26.

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

5.3 **<u>הסכם קומבינציה מגרש המזרחי מיום 25/01/2022</u>** :

המוכרים : עזר ענבי ואביב עמרני. **הקונה** : מליק גדסי בע"מ.

המוכרים בעלי מחצית הזכויות במושעא במקרקעין בשטח של כ- 792 מ"ר ברח' מנחם בן יהודה 16 רחובות הידועים בגו"ח 3701/101, שלפי הסכם השיתוף מהווים מגרש בשטח של כ- 396 מ"ר הפונה לרח' יצחק מוגזח.

עפ"י ההסכם, המוכר מעוניין למכור ליזם חלק מזכויותיו במגרש כנגד קבלת דירות מגורים בתמורה בעסקת קומבינציה, **למוכר ישוייך חלק של 36% שישקף את דירות התמורה ויתרת הזכויות בשיעור 64% יעביר ליזם.**

<u>דירות התמורה</u>:

- דירת דופלקס בקומה 7+8 בשטח של 150 מ"ר + 70 מ"ר מרפסות מתוכן 12 מ"ר מרפסת מקורה.
- דירת 5 חדרים בשטח של כ- 125 מ"ר + מרפסת 12 מ"ר בקומה ב'.
- דירת 3 חד' בשטח של 79 מ"ר + מרפסת 12 מ"ר בקומה ב'.

לכל דירות התמורה יוצמד מחסן וחניה.

5.4 **<u>הסכם קומבינציה מגרש המערבי מיום 02/05/2023</u>** :

המוכר : גדסי עידו. **הקונה** : מליק גדסי בע"מ.

המוכר הינו בעלי מחצית מהזכויות במושעא במקרקעין בשטח של כ- 792 מ"ר ברח' מנחם בן יהודה 16 רחובות בגו"ח 3701/101, שלפי הסכם השיתוף מהווים מגרש בשטח[4] של כ- 387 מ"ר הפונה לרח' מנחם בן יהודה.

עפ"י ההסכם, המוכר ימכור ליזם חלק מזכויותיו במגרש כנגד קבלת דירות מגורים בתמורה בעסקת קומבינציה, **למוכר ישוייך חלק של 36% שישקף את דירות התמורה ויתרת הזכויות בשיעור 64% יעביר ליזם.**

<u>דירות התמורה</u>:

- דירת 6 חדרים בשטח של 150 מ"ר + מרפסת בשטח של כ- 30 מ"ר בקומה רביעית בחזית לרח' בן יהודה.
- דירת 5 חדרים בשטח של כ- 125 מ"ר + מרפסת בשטח של כ- 14 מ"ר בקומה רביעית בחזית לרח' בן יהודה.

לכל דירה יוצמדו 2 חניות ומחסן אחד.

<u>להלן עיקרי ההסכמים:</u>

1. תמורת הזכויות שהמוכר יקנה ליזם, היזם יתכנן ויבנה בניין בן 9-8 קומות ובו 15 יח"ד.
2. כל צד יקבל חלק מכלל השטחים המבונים בבית המשותף, הדירות, המחסנים והחניות.
3. הצדדים מתקשרים בעסקת נטו.
4. היזם מתחייב לבנות על המגרש בית משותף אחד תוך ניצול מירבי של אחוזי הבניה ומס' היחידות שניתן לקבל בהתאם לתוכנית המתאר, לרבות כל ההקלות המתאפשרות.

[4] לאחר הפחתה לדרך ובהתאם למפת מדידה מיום 15/11/2021.

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

5. לבנות את הבנין עד 28 חודשים מיום קבלת היתר הבניין או מועד קבלת החזקה במגרש, לפי המאוחר מבניהם.
6. היזם יקבל סה״כ 10 דירות.
7. תוספת יח״ד – מוסכם בין הצדדים כי ככל שינתן היתר לדירה/ות נוספות, יחלקו הצדדים בשווי הדירה הנוספת באופן יחסי להסכם הקומבינציה, 36% לבעלים, 64% לחברה.
8. היזם יחשב כמפר תנאי יסודי של הסכם זה וכמי שהסתלק מקיום התחייבויותיו, ולפכיך יהיה המוכר זכאי לבטל הסכם זה ו/או למכור את הממכר לאחר, בין היתר, במקרים הבאים:

- היזם העביר ו/או הסב את זכויותיו עפ״י הסכם זה, כולן או מקצתן, לגוף אחר.
- היתר בניה לא יוצא תוך 18 חודשים מיום הגשת הבקשה להיתר.
- הקבלן לא החל בבניה תוך 90 יום מיום הוצאת היתר הבניה למרות שהמוכרים מילאו את התחייבויותיהם.
- היזם הפסיק את עבודת הבניה לתקופה של מעל 30 יום רצוף.

<u>נספח שינויים להסכם המכר:</u>

במסגרת הסכם המכר נחתם הסכם שינויים (ללא תאריך) הכולל פירוט תוספות למפרט הטכני עפ״י חוק המכר לדירות הבעלים.

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

6. מצב תכנוני:

6.1. מצב קודם:

תוכניות מאושרות רלוונטיות:

תוכנית	מתן תוקף	י.פ.	מהות
R\6	26/03/1942	1180	החלקה מסומנת כ"**אזור פיתוח**" אשר בו מותרת בניית בית מגורים בשטח של 15% ומקסימום 150 מ"ר על מגרש מינימלי של 1,000 מ"ר. בנוסף מבנה עזר בשטח עד 25 מ"ר לשימוש כמוסך, מחסן וחדר כביסה.

רישוי בניה:

עפ"י אתר הועדה המקומית לתו"ב קיים היתר בניה מס' 3250 מיום 30/12/1995 לתוספת בניה לבית מגורים חד משפחתי, לא נמצאו היתרי בניה סרוקים.

שמאי הצדדים מסכימים כי שטח בית המגורים הבנוי כ- 95 מ"ר.

6.2. מצב חדש:

תוכניות מאושרות רלוונטיות:

תוכנית	מתן תוקף	י.פ.	מהות
רח/2000/א'	07/09/1983	2958	תוכנית שינויים לתוכנית R6 המשנה את ייעוד המגרש לאזור **מגורים א'**. הוראות בניה מגורים א': **שטח מגרש מינימלי**: 500 מ"ר או לפי הקיים. **אחוזי בניה:** 25% בקומה אחת או 50% בקוטג'. ניתן להגדיל אחת משתי הקומות עד ל- 30% משטח המגרש בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה יישארו 50%. **מס' יח"ד**: מגרש מינ' 500 מ"ר- 1 יח"ד, מגרש מינ' 600 מ"ר- 2 יח"ד. **קווי בניין:** קדמי- 5 מ' או לפי תוכנית מאושרת או בהפקדה, צדדי- 4 מ', אחורי- 6 מ'. **מוסך**: לכל דירה, במידות פנימיות מרביות עד 3 מ' רוחב, 6 מ' אורך ו- 2 מ' גובה ממוצע. **מבנה עזר**: 15 מ"ר עבור כל יח"ד.
רח/2000/ב'	01/05/1987	3447	התוכנית קובעת הוראות בניה למרתפים. באזור מגורים צ"ק ניתן לבנות מרתף בשטח עד 50 מ"ר ליח"ד. **שימושים מותרים**: מקלט, חדר מכונות הסקה, חניה פרטית, חדרי משחקים, פינת משפחה ומחסן. בבניין בו יוקם מרתף לא תותר הקמת מבני עזר חיצוניים. **סה"כ מבני עזר כולל מרתף - עד 50 מ"ר.**
רג/2000/ג	01/05/1987	3447	**התוכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג** מדירות בקומות העליונות, בשטח של עד **23 מ"ר. אינה חלה על צמודי קרקע.**

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

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

תאריך : 10/04/2025
מס' מינוי : 2400-2024
מספרנו : 292-2400-2024

תוכנית	מתן תוקף	י.פ.	מהות
רח/1250	01/06/1995	4309	**ייעוד החלקה** : "אזור מגורים ב". **שטח מגרש מינימלי:** 700 מ"ר או לפי הקיים. **מספר קומות מקסימלי:** אופציה א' : ע+3, אופציה ב' : ע+4, אופציה ג' :3. **אחוז בניה מקסימלי בקומות** : אופציה א' : ק"א, ק"ב וק"ג- 30%. סה"כ - 90%. אופציה ב' : ק"א-35%, ק"ב- 30%, ק"ג-25% וק"ד-15%, סה"כ - 105%. אופציה ג' : ק"ק-35%, ק"א-25%, ק"ב- 15%. סה"כ- 75%. **מס' יח"ד דיור מירבי לחלקה** : באופציה א' +ב' : 8 יח"ד לדונם נטו. אופציה ג' :6 יח"ד לדונם נטו. **קווי בניין** : קדמי-5 מ', צדדי- 4 מ', אחורי- 6 מ'. **אורך חזית מינ'** : לכל המגרש הינו 20 או לפי קיים אך לא פחות מ-14. **הערות** : אופציה ב' : כל המבנים יהיו מגודרים, עפ"י הסכמה מפורטת בתשריט. ותותר הקמת מרתף למקלט, חניה ומחסנים. קומת העמודים תהיה מפולשת ותיאסר חניה בקדמת המגרש. אופציה ג' : קו בניין צדדי 0 מ' רק בצד אחד ובתנאי הסכמת השכן שגם חלקתו יהיה קו 0. ניתן להגדיל שטח קומה א' עד 32.5% ולהקטין ק"ק בתנאי שסה"כ אחוזי בנייה לא יעלו על המצוין, ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה ב-2 קומות. **התוכנית מסמנת דרך חדשה בחזית המגרש הפונה לרח' מנחם בן יהודה.**
רח/2000/ב/1	28/05/1996	4412	התוכנית מתירה **הקמת מרתף** בקונטור ק"ק בבתים צ"ק. **גובה:** מינ'- 2.20 מ', מקס' - 2.50 מ'. **שימושים:** מקלט, ממ"ד, חדרי מכונות וחדר הסקה, חניה פרטית, ואחסון לצרכים אישיים של דיירי הבית. בבניין בו תותר קומת מרתף לא תותר בניה של מבני עזר חיצוניים למעט חניה מקורה עד 18 מ"ר שתבנה בנסיגה של 1.5 מ' מגבול חזית. לא תותר דלת כניסה נפרדת ובמידה תהיה אז שטח המרתף יהווה חלק מזכויות הבניה העיקריות. הכניסה למרתף מתוך הדירה. **שטח המחסן בק"ק עד 7 מ"ר** ובתנאי שיתוכנן כחלק מהמבנה בתוך קווי הבניין המותרים. חלונות יותרו בגובה של עד 40 ס"מ. **לא תותר התקנת כלים סניטריים במרתף.**

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

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום

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

תאריך : 10/04/2025

מס' מינוי : 2400-2024

מספרנו : 292-2400-2024

תוכנית	מתן תוקף	י.פ.	מהות
רח/2000/י'	08/05/2002	5073	**זכויות בנייה באזור מגורים ב':** **שטח עיקרי** : 110%. **שטח מקס' לקומה:** 30%. **מספר קומות** : 4 קומות +ק. עמודים או 4 קומות + קומת קרקע חלקית, **ש"ש עילי:** עד 40% במפלס הכניסה הקובעת, 10% בכל קומה טיפוסית ו-10% בגג עבור חדר מכונות ומעלית. **קווי בניין** : עפ"י תוכניות מאושרות. **מרתף** : ניתן לבנות מרתף בגבולות המשרד, אין להשכירו או לעשות בו שימוש מסחרי ואין לשנות את ייעודו. מילוי הקרקע יהיה לפחות 1 מ', **שימושים מותרים** : חניה, חדר דודים, חדר מכונות, חדר שנאים, מחסנים לדיירי הבית בלבד. **שטחי שירות** : תותר בניית מחסן בשטח של 4 מ"ר נטו לכל יח"ד ובנוסף מחסן משותף שלא יעלה על 30 מ"ר וירשם כרכוש משותף. המחסנים רק בק"ק/קומה מפולשת.
רח/מק/3/ב/2000	26/03/2007	5646	**שינוי הוראות בנוגע למחסנים בבניינים לבניה רוויה:** קו בניין קדמי למרתף תת קרקעי- בין 5 מ'-0 מ'. **שימושים מותרים במרתף:** חניה, חדר אשפה, חדר דודים, מחסנים לדיירי הבית בלבד. **שטח המחסנים הפרטיים במרתף** : עד 5 מ"ר ליח"ד, מחסנים יוצמדו לדירות, לא ניתן להשכיר את שטח המחסן ואין לעשות בו שימוש מסחרי או לשנות את ייעודו.
רח/מק/5/ב/2000	26/08/2008	5843	התוכנית מתירה התקנת כלים סניטרים במרתף.
רח/ג/2/2000	11/08/2009	5986	**הוראות בניה על גגות בתים משותפים:** 40 מ"ר ליח"ד או עד תכסית בנייה כוללת של 65% על הגג. תוספת שטח **מרפסות מקורות** של 12 מ"ר ליח"ד, סככות/תוספות בניה עד 40 מ"ר בקומה חלקית **ותותר בניית פרגולה** כחלק מה-40 מ"ר המותרים, הכניסה לחדר יציאה לגג באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה העליונה.
רח/מק/3/ג/2000	18/08/2010	6126	בכל מקום בו נדרשת עפ"י תכנית רח/ג/2/2000 נסיגה של 1.5 מ' ממעקה גג או תכסית בניה של 65% משטח הגג, יתאפשר מיצוי הזכויות המותרות כמפורט בתוכנית זו ובלבד שתיווצר נסיגה כלפי החזיתות הראשיות, שטח הבנוי על חדר יציאה לגג או של תוספת הבניה לא יעלה על 40 מ"ר לדירה בהתאם לתקנות חישוב השטחים, תותר הקמת פרגולות, ניתן לבנות מרפסות מקורות/פתוחות לבתים קיימים וחדשים.
רח/2000/טז	07/01/2014		הוראות בדבר חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470

טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL

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

E-mail: misrad66@gmail.com

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

תאריך : 10/04/2025
מס' מינוי : 2400-2024
מספרנו : 292-2400-2024

תוכנית	מתן תוקף	י.פ.	מהות
רח/מק/2000/כ'	06/10/2014	6913	**הוראות להקמת בריכות שחייה לשימוש פרטי למגורים ומתקנים לאחזקתן,** על בתים צמודי קרקע שלא לשימוש מסחרי או ציבור, ועל גגות בתים בבניה רוויה. **שטח בריכה** : 40 מ"ר או 15% מהשטח הפנוי של המגרש, הנמוך מבניהם. **מבני עזר** : עילי או תת"ק עבור מתקנים טכניים הדרושים להפעלת הבריכה עד 6 מ' בתחום קווי הבניין, תותר הקמת מצללה לבריכה באמצעות פרגולה. **קווי בניין** : אחורי- 4 מ' וצדדי- 1.5 מ'.
רח/ב/2000/6	31/03/2015	7014	**הוראות לשטחי שירות, באזור מגורים ב':** **עילי** : 40% משטח המגרש בק"ק+10% משטח המגרש בכל קומה +10% משטח המגרש כולו. **תת"ק** : 80% משטח המגרש בקומה אחת. **ממ"ד:** 13 מ"ר. **מחסן:** 7.5 מ"ר. **שימושים משותפים:** לובי כניסה, חדר מדרגות, מבואות, מעלית, חדרי מכונות, מחסן כלי נגינה, חדר דוודים, חדר אשפה, חדר גז ומתקנים על הגג. לכל יחידה ניתן לרשום כשטח צמוד מחסן פרטי אחד, וניתן לבנות מחסנים בק"ק/ק. מפולשת/מרתף, אם יבנו בקומות המגורים- שטח מחסן נטו עד 7.5 מ"ר.
רח/ג/2000/4	09/02/2016	7201	מותרת פרגולה עפ"י הוראות החוק, ניתן יהיה לקרות אותה לכדי סככה. לא ניתן להקים פרגולה בנוסף לפרגולה שסוככה עפ"י הוראות תוכנית זו. **תוספת סככה תחשב כתוספת שטח עיקרי.**
רח/טז/2000/1	13/12/2018	8028	התאמת הוראות תמ"א 38 על תיקוניה **לתנאים הייחודים של העיר מכוח סעיף 23, וכן קביעת זכויות במתחם "לב העיר".** **<u>זכויות הבניה</u>:** **גובה** : 8 קומות מעל קומת עמודים או ק. קרקע +קומת גג חלקית. **קומה חלקית:** תותר בניית חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר ליח"ד המשויך לדירה שבקומות עליונות או קומה חלקית המהווה דירה בפניי עצמה בתנאי ששטחה יילקח מסך זכויות המותרות מתוכנית זו ובלבד שמעליה לא יתווסף חדר על הגג ובתנאי שחלקיות הקומה תישמר. **קווי בניין:** בהתאם לתוכניות החלות. **שטח דירה ממוצע** : 110 מ"ר עיקרי.**20% מיח"ד תהינה בשטח של 80 מ"ר כולל.** **תקן חניה** : בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה ובהתאם להוראות תכנית זו. **צפיפות** : רוחב זכות דרך של 12-10 מ' (לא כולל) תותר צפיפות של 17 יח"ד לדונם, כולל חניה תת קרקעית בקומת מרתף אחת, וברחובות עם רוחב זכות דרך של 12 מ' ויותר תהיה הצפיפות עד 20 יח"ד לדונם, כולל פתרון חניה תת קרקעית בהתאם לתקן

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

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

תאריך : 10/04/2025
מס' מינוי : 2400-2024
מספרנו : 292-2400-2024

תוכנית	מתן תוקף	י.פ.	מהות
			החניה בעת הוצאת היתר הבניה. **במקרה ולא ניתן לממש חניה תת קרקעית בצפיפות זו, תפחת הצפיפות בהתאם ובלבד שהחניה תהיה תת קרקעית.**
רח/2000/טז/2	02/01/2022	10105	מטרת התוכנית קביעת זכויות והוראות בניה במתחם **"לב העיר"** עבור 2,000 יח"ד. חלה על מגרשים בשטח של 500-1,500 מ"ר, פנויים מבינוי או שלא חלה עליהם תמ"א 38, זכויות הבניה בתנאי הריסה ובניה מחדש. **<u>זכויות בניה:</u>** **עיקרי** : 220,000 מ"ר. שטח דירה ממוצע 110 מ"ר עיקרי + 14 מ"ר עיקרי למרפסת. **יח"ד** : 2,000, 20% דירות קטנות עד 80 מ"ר. **קומות** : 8 + קומה גג חלקית. **קומת גג חלקית בשתי אפשרויות** : 1.חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר המשויך לדירה בקומה העליונה. 2.קומה חלקית המהווה דירה בפני עצמה כחלק מסך זכויות הבניה. **<u>ש"ש</u>** : **קומת קרקע** : 40% משטח המגרש. **בכ"א משאר הקומות** : 10%. **גג** : 10% עבור חדרי מכונות ומתקני תשתית. **מיקום מחסנים** : יקבע בעת הוצאת היתר הבניה. **טיעינה חשמלית** : 10 מ"ר למגרש, עילי או תת"ק. **<u>צפיפות</u>** : **חזית מעל 12 מ'** : עד 20 יח"ד לד' + חניה תת"ק עפ"י תקן חניה. **חזית 10-12 מ'** : 17 יח"ד לד' + חניה תת"ק + 15% שטח חדיר מים, יתר החניות יהיו בתחום המגרש. **מרתף** : עד 3 קומות. **קווי בניין** : 6 מ' לכל הכיוונים. **דירת גן:** בעורף המגרש בלבד ובתנאי שיותרו שטחים פנויים בשטח 10% משטח המגרש ולפחות 50 מ"ר. **<u>שלביות ביצוע</u>** : **<u>שלב א'</u>** – תנאי להיתר בניה ראשון יהיה מתן היתר בניה למאגר המים בגוש 3692. **<u>שלב ב'</u>** – לאחר מתן היתרי בניה ל- 750 ועד 1,500 יח"ד, ביצוע תשתיות מים וביוב ברחובות הרצל, הרשנזון וטשרניחובסקי. **<u>שלב ג'</u>** – מעל 1,500 יח"ד, ביצוע העדפה לתח"צ על רח' הרצל, תכנון ראשוני לרשת צירי העדפה ברחובות ושדרוג של כבישי הטבעת. בתוכנית קיימת רשימת **חלקות לשימור** עליהן לא תחול התוכנית.

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

6.3. **היתר בניה מס' 20220598 מיום 04/12/2024:**

ביום 28/03/2023 דנה ועדת המשנה[5] לתו"ב בישיבה מס' 2023003 בבקשה להיתר והחליטה לאשר הריסת צמודי קרקע קיימים בחלקה והקמת בניין מגורים הכולל 2 קומות מרתף + 8 קומות מעל ק"ק (ש"ש) + קומת גג חלקית (ק' תשיעית – יח"ד 1) מרפסות, ממ"דים, פיתוח וגדרות, סה"כ 16 יח"ד.

טבלת שטחים בהתאם לתוכנית השינויים :

קומה	עיקריים			
	מרפסת מקורה		מגורים	סה"כ
	קיים	מוצע	קיים	
מרתף				
מרתף				
קרקע				
א'	13.35	3.91	196.92	214.18
ב'	26.71	7.81	196.92	231.44
ג'	26.71	7.81	178	212.52
ד'	26.71	7.81	221.93	256.45
ה'	26.71	7.81	221.93	256.45
ו'	26.71	7.81	221.93	256.45
ז'	13.35	3.91	202.92	220.18
ח'	18.88	19.3	174.54	212.72
ט'			144.12	144.12
חדרי גג				
סה"כ	**179.13**	**66.17**	**1,759.21**	**2,004.51**

שירות קיים							
ממ"ד	מתקנים ומער' וטכנ'	אחסנה	חניה	מבואות וח"מ	ק"ע מפולשת	אחר פרגולה	סה"כ
		35.64	400.08	50.94			486.66
			340.32				340.32
	64.57	10.62		90.22	19.96		185.37
26		14.95		46.23			87.18
26		19.04		42.14			87.18
26		37.96		42.14			106.1
26				36.17			62.17

[5] דיון חוזר בבקשה עפ"י בקשת היזם.

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

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך : 10/04/2025
מס' מינוי : 2400-2024
מספרנו : 292-2400-2024

שירות קיים							
ממ"ד	מתקנים ומער' וטכנ'	אחסנה	חניה	מבואות וח"מ	ק"ע מפולשת	אחר פרגולה	סה"כ
26				36.17			62.17
26				36.17			62.17
26				34.62		19.53	60.62
13				39.95			52.95
13				26.94		20.1	39.94
				13.76			13.76
208.00	**64.57**	**118.21**	**740.40**	**495.45**	**19.96**	**39.63**	**1,646.59**

סה"כ הבניין	שטחים לא מקורים			
	זיז		גג	
	קיים	מוצע	קיים	מוצע
486.66				
340.32				
185.37				
301.36				
318.62				
318.62				
318.62				
318.62				
318.62				
280.8	13.64	2.85	20.56	
265.67	2.41	8.08	26.61	12.36
184.06	28.71	19.01	42.56	
13.76				
3,651.1	**44.8**	**29.9**	**89.7**	**12.4**

<u>במסגרת הבקשה אושרו ההקלות הבאות :</u>

- העברת שטחי מרפסות בין המרפסות מבלי לשנות סה"כ שטחי מרפסות מותרים.
- הקלה מהוראות התב"ע לצורך הקמת מחסנים בקומות המגורים.
- ניוד שטחי מרפסות (מעל 14 מ"ר) לשטחים עיקריים.
- הקלה לניוד שטחי שירות והגדלת תכסית קומה.

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

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

7.1. מיקום הנכס בין הרחובות ; מנחם בן יהודה 16, ויהודה מוגזח 15, בשכונת שעריים, ברחובות.

7.2. רמת הפיתוח הסביבתי.

7.3. המאפיינים הסוציואקונומיים והדמוגרפים של האוכלוסייה בסביבת הנכס.

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

7.5. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה – תשכ״ה, 1966.

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

7.5.2. ״**מימוש זכויות**״ **במקרקעין** - אחת מאלה :

7.5.2.1. **קבלת היתר** לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם, שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

7.5.2.2. **התחלת השימוש בהם בפועל** כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, אולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה׳ כמימוש זכויות.

7.5.2.3. **העברתם או העברת החכירה לדורות בהם**, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו ; ואולם לא יראו כמימוש זכויות רישום בפנקסי המקרקעין של זכויות במקרקעין אשר המחזיק בהם בפועל לפני יום כ״ט בסיון תשמ״א (1 ביולי 1981), היה בעלם כהגדרתו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ״א-1961 ;

במקרה הנדון המימושים המבוקשים הינם לפי ס.ק. 7.5.2.1.

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

7.7. ההשבחה תחושב לפי המועד הקובע לכל אחת מהתוכניות ולמועד אישור ההקלה ובכפוף למועדי שינוי הבעלות בכ״א מחצאי החלקה.

7.8. ניתוח וקביעת המקדמים השונים בהתאם לעקרונות וההנחות בנספח <u>אֲבָן בֹּחַן</u> המצורף לחוו״ד.

7.9. המועד הקובע להשבחה כמתואר בסעיף 2 לעיל.

7.10. מחירי המקרקעין לנכס מושא השומה בתאריך הקובע.

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

8. עמדות הצדדים וההכרעה בהן:

כללי:

הנכס מושא השומה מהווה חלקה עליה בנויים שני בתים, חד משפחתיים, צמודי קרקע ותיקים המיועדים להריסה ובניה של בניין מגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ושתי קומות מרתף חניה הכולל 16 יח"ד בהתאם להוראות תוכנית רח/2000/טז/2 ובמסגרת הסכם קומבינציה שנחתם בשני חלקים.

במסגרת שומה קודמת שנערכה במגרש המערבי בחלקה בעקבות מימוש במכר, שולם היטל השבחה בגין התוכניות שאושרו עד למועד קובע 08/11/2021.

מהות ההשבחה, קביעת הצדדים לגביה, עיקרי טעוני שמאי הצדדים כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, מסמכי התגובה ובדיון שהתקיים בפניי, הדיון וההכרעה בנקודות שבמחלוקת יוצגו להלן.

8.1. מהות ההשבחה וגובהה שנקבעה בשומות הצדדים:

מגרש מזרחי:

תוכנית	מועד קובע	היטל השבחה בשומת המשיבה	היטל השבחה בשומת המבקשת
רח/2000/א	22/09/1983	₪ 232	₪ 101
רח/2000/ב'	16/05/1987	₪ 512	₪ 389
רח/1250	16/06/1995	₪ 12,574	אין השבחה
רח/2000/ב/1	12/06/1996	₪ 8,845	₪ 8,138
רח/2000/ב/5	10/09/2008	₪ 1,700	₪ 1,700
רח/2000/ג/4	24/02/2016	₪ 12,000	₪ 5,000
רח/2000/טז/2	17/01/2022	₪ 718,018	₪ 98,911

מגרש מערבי:

תוכנית	מועד קובע	היטל השבחה בשומת המשיבה	היטל השבחה בשומת המבקשת
רח/2000/טז/2	17/01/2022	₪ 718,028	₪ 98,911

8.2. הנקודות שבהסכמה:

8.2.1. תיאור הנכס וסביבתו.

8.2.2. המצב התכנוני.

8.2.3. רישוי.

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

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

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

<u>כללי:</u>

מושא השומה מהווה חלקה בשטח רשום של 792 מ"ר, עליה בנויות 2 יח"ד צמודות קרקע, כ"א במחצית מגרש, המיועדות להריסה במסגרת הסכם קומבינציה ובמקומן יבנה בניין מגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף חניה, סה"כ 16 יח"ד.

הסכם הקומבינציה נערך בשני חלקים, ההסכם הראשון לחלקה המזרחית נחתם ביום 25/01/2022, ההסכם השני לחלקה המערבית נחתם ביום 02/05/2023.

ביום 04/12/2024 ניתן היתר בניה בעקבותיו ערכה הועדה המקומית שומת השבחה.

בעקבות שומות השבחה שנערכו למחצית החלקה הפונה לרח' מנחם בן יהודה, שומת ההשבחה הנ"ל עד לאישור תוכנית רח/2000/טז/2 מתייחסת למחצית החלקה הפונה לרוח' מוגזח. בגין אישור תוכנית רח/2000/טז/2 ההתייחסות הינה לכלל החלקה.

9.1. **<u>תוכניות שאינן משביחות:</u>**

<u>רח/2000/ג/2</u> – לעמדת המשיבה בהתאם להחלטת ועדת ערר, במידה ובעתיד תתבקש בניה בקומות חלקיות מתוקף תכניות רח/2000/ג/2 ו- רח/2000/ג/3, יחול היטל השבחה על המבקש.

<u>רח/2000/טז/1</u> – לעמדת המשיבה מכיוון שלא קיימת יתרת יח"ד למימוש מהתוכנית, אינה משביחה.

<u>רח/2000/ב/7</u> – לעמדת המשיבה במימוש המבוקש לא נוצלו זכויות הבניה מכוח התוכנית.

המבקשת מסכימה לעמדת במשיבה.

לאחר שבחנתי את עמדות הצדדים והחלטות ועדת ערר הרלוונטיות, אני מקבל את קביעת הצדדים כי התוכניות אינן משביחות במימוש הנדון.

9.2. **<u>הקלות שאינן משביחות:</u>**

לעמדת שמאי המשיבה הקלה לניוד שטחים בין הקומות אפשרה את הקמת המחסנים בקומות, ומאחר ושווי מ"ר מבונה לתוכנית רח/2000/טז/2 מגלם שווי מחסנים לא חושבה השבחה.

לאחר שבחנתי את עמדת המשיבה, ולאור העובדה כי ערכי השווי בהכרעתי מגלמים מחסנים דירתיים, אני מקבל את עמדת המשיבה כי ההקלה אינה משביחה.

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

9.3. **<u>תוכנית רח/2000/א', מועד קובע 22/09/1983:</u>**

התוכנית מסמנת את החלקה בייעוד "אזור מגורים א'" ומגדילה את זכויות הבניה בחלקה ל- 25% בקומה או 50% בשתי קומות.

<u>עמדת המשיבה:</u>

התוכנית מתירה תוספת 104 מ"ר בקומות + 8 מ"ר למבנה עזר (18 מ"ר לחניה + 15 מ"ר מבנה עזר בניכוי 25 מ"ר המותרים במצב הקודם).

השימוש המיטבי במצב הקודם הינו שווי הנכס כבנוי, שווי הבית הקיים (94 מ"ר) והזכויות במצב הקודם, מתקזזים בין שני מצבי התכנון.

ערכי השווי – בהתבסס של שומות מכרעות[6] ובהתאמה לנכס הנדון קובע שווי **מ"ר מבונה בסך 135 $.**

תחשיב המשיבה להשבחה מכוח תוכנית רח/2000/א'						
רכיב	**שטח**	**מקדם שווי**	**מקדם שוליות**	**סה"כ**		
תוספת 104 מ"ר	104	1	0.8	83		
תוספת מבנה עזר	8	0.4	1	3		
הפחתת חצר	13	0.25	1	-3		
סה"כ תוספת שווי				83		
שווי מ"ר מבונה				135	$	
שווי ביניים				11,225.25	$	
עלויות התאמה	94	40	$	-3,760	$	
השבחה				7,465	$	
היטל השבחה				3,732.63	$	
היטל השבחה בש"ח				**232**	₪	

<u>עמדת המבקשת:</u>

אין מחלוקת לעניין שטח הבית הקיים וערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה.

התוכנית מתירה הקמת מבנה עזר במידות 6 מ' X 3 מ', ללא אפשרות הקמת מבנה עזר נוסף בשטח 15 מ"ר.

תחשיב המבקשת להשבחה מכוח תוכנית רח/2000/א'					
מצב קודם					
סעיף	**שטח במ"ר**	**מקדם שוליות**	**מקדם שווי**	**סה"כ**	
בנוי לפי היתר	94	1	100%	94.00	
מבנה עזר	25	1	40%	10.00	
חצר	277	1	25%	69.25	
סה"כ שטח מתואם				**173.25**	
שווי למ"ר קרקע מבונה בש"ח ($135)				8.38	₪

[6] נורית ג'רבי 3701/194, יעל הרון 3701/468, דנה שיחור 3701/469.

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

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

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

תאריך : 10/04/2025

מס׳ מינוי : 2400-2024

מספרנו : 292-2400-2024

תחשיב המבקשת להשבחה מכוח תוכנית רח/2000/א׳					
סה״כ שווי מצב קודם					**1,452** ₪
מצב חדש					
סעיף	**שטח במ״ר**	**מקדם שוליות**	**מקדם שווי**	**סה״כ**	
שטח עיקרי ב-2 קומות	198	0.8	100%	158	
חניה	18	1	35%	6	
חצר	279	1	25%	70	
סה״כ שטח מתואם				**234**	
שווי למ״ר קרקע מבונה בש״ח ($135)				8.38	₪
הפחתת עלויות התאמה של הבנוי הישן לחדש בש״ח ($5000)				311	₪
סה״כ שווי מצב חדש				**1,655**	₪
השבחה				**203**	₪
היטל ההשבחה - 50%				**101**	₪

<u>דיון והכרעה:</u>

עיקר המחלוקת בין הצדדים נובעת מעצם תוספת מבנה העזר בשטח 15 מ״ר במצב החדש. לעמדת המשיבה בעמ׳ 2, ס׳ 11.1 להוראות התוכנית[7], מותרת הקמת 15 מ״ר מבנה עזר עבור כל יח״ד. לאחר שבחנתי את הוראות התוכנית המלאות, אני מקבל את עמדת המשיבה כי התוכנית מתירה תוספת **מבנה עזר בסך 15 מ״ר**.

עלויות התאמה – בהתאם להכרעתי בגו״ח 3648/135, אני קובע עלויות התאמה בסך **5,000** $.

שווי מ״ר מבונה – שמאי הצדדים קבעו שווי מ״ר מבונה בסך 135 $ לאחר שבחנתי שומות מכרעות בסביבת הנכס ולאור הסכמת הצדדים, אני מקבל את ערכי השווי וקובע **שווי מ״ר מבונה בסך 135 $, שע״ח 0.0621** ₪.

תחשיב השבחה מכוח תוכנית רח/2000/א׳					
שטח מגרש לאחר הפקעה במ״ר				396	
מצב קודם					
רכיב	**שטח**	**מקדם שווי**	**שוליות**	**שטח מתואם**	
מגורים	94	1	1	94	
מבנה עזר	25	0.5	1	12.5	
יתרת חצר	277	0.25	1	69.25	
סה״כ שטח מתואם במצב הקודם				175.75	
שווי מ״ר מבונה				135	$
שע״ח				0.0621	₪
סה״כ שווי במצב הקודם				**1,473**	₪

[7] באתר מנהל התכנון ורשות מקרקעי ישראל סרוק רק העמוד הראשון של תקנון התוכנית.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470

טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL

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

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

מצב חדש				
רכיב		**אחוז**		**שטח במ"ר**
סה"כ זכויות בניה עיקריות		50%		198
זכויות מירביות בקומת קרקע		30%		118.8
זכויות בניה קומה א'		20%		79.2
רכיב	**שטח**	**מקדם שווי**	**שוליות**	**שטח מתואם**
קומת קרקע	118.8	1	1	118.8
קומה א'	79.2	0.9	0.95	67.716
חניה	18	0.35	1	6.3
מבנה עזר	15	0.5	1	7.5
חצר	244.2	0.25	1	61.05
סה"כ שטח מתואם במצב חדש				**261.37**
שווי מ"ר מבונה				$ 135
הפחתה בגין עלויות התאמה				$ -5,000
שע"ח				₪ 0.0621
סה"כ שווי במצב החדש				₪ **1,881**
השבחה				₪ **407**
היטל השבחה				₪ **204**

9.4. **<u>תוכנית רח/2000/ב', מועד קובע 16/05/1987:</u>**

התוכנית מתירה הקמת מרתפים בשטח של 50 מ"ר ליח"ד בצמודי קרקע בתנאי שלא יבנה מבנה עזר על קרקעי.

<u>עמדת המשיבה:</u>

ערכי השווי – בהתבסס על החלטת השמאית המכריעה נורית ג'רבי בגו"ח 3701/194 ובהתאמה למושא השומה קובע שווי מ"ר מבונה בסך 190 $ לפי שע"ח של 0.24 ₪. דחיה ל- 20 שנה. משך החיים הכלכליים 57 שנים.

תחשיב המשיבה להשבחה מכוח תוכנית רח/2000/ב'				
רכיב	**שטח**	**מקדם שווי**	**מקדם שוליות**	**סה"כ**
תוספת מרתף	50	0.3	0.7	11
הפחתת מחסן	15	0.5	1	-8
הפחתת חניה	18	0.35	1	-6
תוספת חצר	33	0.25	1	8
סה"כ תוספת שטח מתואם				5
שווי מ"ר מבונה				$ 190
מקדם דחייה[8]				0.69

[8] בתחשיב המבקשת נפלה טעות סופר בחישוב מקדם ההשבחה, הוא צריך להיות 0.31. היטל ההשבחה בתיקון הטעות הינה 231 ₪.

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

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

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

תאריך : 10/04/2025

מס' מינוי : 2400-2024

מספרנו : 292-2400-2024

תחשיב המשיבה להשבחה מכוח תוכנית רח/2000/ב'				
רכיב	**שטח**	**מקדם שווי**	**מקדם שוליות**	**סה"כ**
השבחה				$ 649
היטל השבחה				$ 324
היטל השבחה בש"ח				₪ **512**

עמדת המבקשת:

אין מחלוקת בעניין מקדמי השווי וערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה.

מקדם דחייה – הבית נבנה בתחילת שנות ה- 50', במסגרת היתר מס' 3250 מיום 30/12/1955 הורחב. מביא בחשבון משך חיים כלכלי 60 שנה משנת 1995. מקדם דחייה בשיעור 0.2 המגלם דחיה ל- 28 שנה בריבית 6%.

תחשיב המבקשת להשבחה מכוח תוכנית רח/2000/ב'				
רכיב	**שטח**	**מקדם שווי**	**מקדם שוליות**	**סה"כ**
תוספת מרתף	50	0.3	1	[9]15
הפחתת חניה	18	0.35	1	-6
תוספת חצר	18	0.25	1	4.5
סה"כ תוספת שטח מתואם				13.2
שווי מ"ר מבונה				$ 190
מקדם דחייה				0.20
השבחה				$ 491
היטל השבחה				$ 245
היטל השבחה בש"ח				₪ **397**

דיון והכרעה:

שמאי הצדדים מסכימים כי במועד הקובע אין כדאיות כלכלית להקמת מרתף, אלא שהם חלוקים בעניין משך הדחייה הראוי, שמאי המשיבה מביא בחשבון דחייה ל- 20 שנה בריבית 6% בעוד שמאי המבקש מביא בחשבון דחייה ל- 28 שנה בריבית 6%.

מקובל לקבוע את משך החיים הכלכליים בטווח שבין 40 שנים ל- 60 שנים ולרוב 50 שנים (תולדה של הכרה בפחת השנתי של 2% שרשויות המס מכירים בו). אין ספק שהשיפורים המצטברים בתחום הבניה בארץ ובכלל תורמים להארכת חיי המבנה. כמו כן יש לקחת בחשבון את השיפוצים שנעשים במהלך חיי המבנה. כל אלו תורמים להארכת חייו הכלכליים של המבנה ולהערכתי אף מעבר ל- 60 שנים. במקרה הנדון אתייחס לטווח העליון של החיים הכלכליים, קרי 60 שנים.

באתר הועדה המקומית לא נמצא היתר הבניה המקורי של המבנה, בהתאם לסביבת הנכס, ועל הצד הזהיר סביר כי נבנה בתחילת שנות ה- 50'. לפיכך, תובא בחשבון **דחייה ל- 23 שנה בריבית 6%.**

[9] נראה כי נפלה טעות סופר בתחשיב המבקשת, לט הובאה בחשבון שוליות.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470

טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL

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

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

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

תאריך : 10/04/2025
מס' מינוי : 2400-2024
מספרנו : 292-2400-2024

שווי מ"ר מבונה – שמאי הצדדים קבעו שווי מ"ר מבונה בסך 190 $ לאחר שבחנתי שומות מכרעות בסביבת הנכס ולאור הסכמת הצדדים, אני מקבל את ערכי השווי וקובע **שווי מ"ר מבונה בסך 190 $, שע"ח 1.5844 ₪.**

מדובר בשכונת שעריים בה הביקוש למרתפים היה יחסית נמוך ולכן **מקדם השווי 0.3 והשוליות היא 0.7.**

תחשיב השבחה מכוח תוכנית רח/2000/ב'					
רכיב	**שטח**	**מקדם שווי**	**מקדם שוליות**	**סה"כ**	
תוספת מרתף	50	0.3	0.7	11	
הפחתת מחסן	15	0.5	1	-8	
הפחתת חניה	18	0.35	1	-6	
תוספת חצר	33	0.25	1	8	
סה"כ תוספת שטח מתואם				**5**	
שווי מ"ר מבונה				190	$
מקדם דחייה				0.26	
השבחה				246	$
השבחה לפי שע"ח 1.5844 ₪				390	₪
היטל השבחה בש"ח				**195**	₪

9.5. **<u>תוכנית רח/1250, מועד קובע 16/06/1995:</u>**

התוכנית מסווגת את החלקה הנידונה בייעוד "אזור מגורים ב'" ומאפשרת בניה ב- 3 חלופות.

חלופה א' – בינוי של 90% ב- 3 קומות מעל קומת עמודים.

חלופה ב' – בינוי של 105% ב- 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

חלופה ג' – בינוי של 75% ב- 2 קומות מעל קומת קרקע.

התוכנית מאפשרת ניצול מלוא זכויות הבניה ב- 2 קומות ובלבד שסה"כ אחוזי הבנייה לא יעלו על המצויין בהוראות התוכנית.

<u>עמדת המשיבה:</u>

השימוש המיטבי - תוספת זכויות בבניה בבינוי של 2 יח"ד צמודות קרקע, תוך הריסת[10] בית המגורים הקיים.

תחשיב המשיבה להשבחה מכוח תוכנית רח/1250					
רכיב	**שטח**	**מקדם שווי**	**שוליות**	**מקדם דחיה/התאמה**	**סה"כ**
מצב קודם					
שטח מגרש					396
שטח קיים בהיתר	94	1	1	1	94.00
יתרת זכויות בניה	104	1	0.8	1	83.20

[10] מביא בחשבון קיזוז עלויות ההריסה עם האגרות והיטלי הפיתוח במצב הקודם.

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

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך : 10/04/2025
מס' מינוי : 2400-2024
מספרנו : 292-2400-2024

תחשיב המשיבה להשבחה מכוח תוכנית רח/1250						
רכיב	**שטח**	**מקדם שווי**	**שוליות**	**מקדם דחיה/התאמה**		**סה"כ**
מרתף בדחיה	50	0.3	0.7	0.5		5.22
ממ"ד	9	0.8	1	1		7.20
חצר	288	0.25	1	1		72.00
סה"כ שטח מתואם						261.68
שווי מ"ר מבונה						$ 440
שווי קרקע						**115,139**
תרומת מחוברים			94	$ 350		$ 32,900
שווי מצב קודם						**$ 148,039**
מצב חדש						
שטח מגרש						387.5
שטח עיקרי בק"ק +א'	232.50	1	1	1		232.50
שטח עיקרי בקומה ב'	58.13	0.85	1	1		49.41
מרתף	100.00	0.3	0.7	1		21.00
מרפסות מדורגות	77.50	0.2	1	1		15.50
ממ"ד	18.00	0.8	1	1		14.40
חצר	233.88	0.25	1	1		58.47
סה"כ שטח מתואם						391.28
שווי מ"ר מבונה						$ 400
שווי מצב חדש						**$ 156,510**
השבחה						$ 8,470.8
היטל השבחה						$ 4,235.4
היטל השבחה בש"ח						₪ **12,574**

<u>עמדת המבקשת:</u>

מצב קודם – הקמת בית מגורים חד משפחתי על מגרש בשטח 396 מ"ר.

מצב חדש – הקמת 2 יח"ד, כ"א על מגרש בשטח 387.5 מ"ר.

ערכי השווי – בשל הגדלת הצפיפות במצב החדש, סבור כי הפער בין ערכי השווי בשני מצבי התכנון צריך להיות 20% ולא 10% כבשומת המשיבה. במצב קודם שווי מ"ר מבונה 480 $ ובמצב החדש שווי מ"ר מבונה 400 $.

תחשיב המבקשת להשבחה מכוח תוכנית רח/1250				
רכיב	**שטח**	**מקדם שוליות**	**מקדם שווי**	**סה"כ**
מצב קודם				
שטח מגרש				396
מרתף בדחיה	50	0.7	30%	3.274
בנוי לפי היתר	94	1	100%	94.00
זכויות בנייה נוספות	104	0.8	100%	83.20
ממ"ד	7.5	1	100%	7.50

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

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום

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

תאריך : 10/04/2025

מס׳ מינוי : 2400-2024

מספרנו : 292-2400-2024

תחשיב המבקשת להשבחה מכוח תוכנית רח/1250					
רכיב	**שטח**	**מקדם שוליות**	**מקדם שווי**	**סה״כ**	
חצר	289.5	1	25%	72.38	
סה״כ שטח מתואם				**260.35**	
שווי מ״ר מבונה (480 $)				1,425	₪
שווי קרקע				**371,028**	₪
תרומת מחוברים		94	1039.0754	97,673	₪
שווי מצב קודם				**468,702**	₪
מצב חדש					
שטח מגרש				387.5	
מרתף	100	0.7	30%	21	
שטח עיקרי בקומת קרקע - 35%	135.625	1	100%	136	
שטח עיקרי בקומה א׳ - 25%	96.875	1	100%	97	
שטח עיקרי בקומה ב׳ - 15%	58.125	1	85%	49	
ממ״ד	15	1	100%	15	
מרפסות מדורגות	77.5	1	20%	16	
חצר	236.88	1	25%	59	
סה״כ שטח מתואם				**393**	
שווי מ״ר מבונה (350 $)				1,188	₪
שווי מצב קודם				**466,281**	₪
השבחה				**- 2,420**	₪

<u>דיון והכרעה</u> :

מדובר בבית מגורים ותיק בשטח 94 מ״ר שניתן להניח כי נבנה סביב תחילת שנות ה-50׳.

מעיון בהוראות התוכנית ושומות מכרעות בסביבת שכונת שעריים, מקובלת עליי הסכמת הצדדים לפיה השימוש המיטבי במועדים הקובעים הינו השארת הבינוי הקיים בבנייה צמודת קרקע ותוספת זכויות בנייה מ- 50% לניצול מקסימלי של 75% לפי החלופה השלישית בתוכנית.

המחלוקת בין הצדדים נסובה באשר להפרש בין ערכי השווי בשני מצבי התכנון, שמאי המשיבה קובע פער של 10% בעוד שמאי המבקש טוען כי יש להביא בחשבון פער בשיעור 20%.

שווי מ״ר מבונה מצב קודם - מבחינת שומות מכרעות בשכונת שעריים, עולה כי רוב השמאים קובעים שווי מ״ר במצב הקודם בסך 450 $, אני מקבל את עמדת המשיבה כי שווי מ״ר מבונה ראוי בהתאמה למאפייני הנכס הינו 440$.

שווי מ״ר מבונה מצב חדש – במקרה הנדון מדובר במגרש בשטח רשום של 792 מ״ר (הפקעה של 18 מ״ר) הממוקם בין שני רחובות ובעל שתי חזיתות ברוחב של כ- 17 מ׳. אני סבור כי הפחתה בשיעור של כ- **9-10%** בגין הגדלת הצפיפות הינה סבירה.

עלות הריסה - איני מקבל את עמדת שמאי המשיבה שעלות ההריסה מתקזזת עם החסכון באגרות הבניה

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

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

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

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך : 10/04/2025
מס' מינוי : 2400-2024
מספרנו : 292-2400-2024

והפיתוח מאחר ואגרות אלו ששולמו הן נכס של הבעלים ועומדים לזכות הבעלים בבניה עתידית.

עלות ההריסה הינה בסך **50** $ **למ"ר** הינה אומדן זהיר לעלות זו.

תחשיב השבחה מכוח תוכנית רח/1250						
רכיב	**שטח**	**מקדם שווי**	**שוליות**	**מקדם דחיה/התאמה**		**סה"כ**
מצב קודם - הנכס כבנוי + ז"ב לא מנצלות - 1 יח"ד במגרש						
שטח מגרש						396
עיקרי קיים	94.0	1	1.0	1.0		94.00
תוספת זכויות בניה ק"ק	24.8	1	1.0	0.8		17.86
תוספת זכויות בניה ק"א	79.2	0.9	0.95	0.8		54.17
מרתף בדחיה - 15 שנה	50	0.3	0.7	0.4		4.38
ממ"ד	7	1	1.0	1.0		7.00
חצר	270	0.25	1.0	1.0		67.55
סה"כ שטח מתואם						**244.96**
שווי מ"ר מבונה						440 $
שווי קרקע						**107,782** $
תרומת מחוברים		94	350		$	32,900 $
שווי מצב קודם						**140,682** $
מצב חדש - 2 יח"ד במגרש						
שטח מגרש						387
שטח עיקרי ק"ק	135.45	1.0	1.0	1.0		135
שטח עיקרי א'	96.75	0.9	1.0	1.0		87
שטח עיקרי ב'	58.05	0.85	1.0	1.0		49
מרתף	100	0.30	0.7	1.0		21
מרפסות מדורגות	77.4	0.20	1.0	1.0		15
ממ"ד	14	1.00	1.0	1.0		14
חצר	237.55	0.25	1.0	1.0		59
סה"כ שטח מתואם						**381.74**
שווי מ"ר מבונה						400 $
עלות הריסה			50		$	-4,700 $
שווי מצב חדש						**147,994** $
השבחה						**7,311.6** $
השבחה						**21,708** ₪
היטל השבחה						**10,854** ₪

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

9.6. **<u>תוכנית רח/2000/ב/1, מועד קובע 12/06/1996:</u>**

התכנית מאפשרת בניית קומת מרתף בשטח קונטור קומת הקרקע. גובה המרתף נע בטווח של בין מינימום 2.2 מ' למקסימום 2.5 מ'.

במידה ויאושר מרתף, תותר הקמת "מחסן דירתי" בקומת הקרקע ששטחו עד 7 מ"ר ויהווה חלק מבית המגורים ובמסגרת קווי הבניה.

<u>עמדת המשיבה:</u>

שווי הזכויות המוקנות במצב התכנוני הקודם קוזזו בשני מצבי התכנון.

ערכי שווי – בהתאם לנתוני ההשוואה שנקבעו בתוכנית קודמת, קובע שווי מ"ר מבונה בסך 400 $.

מקדם שווי מרתף – שטח של 204 מ"ר אינו חריג בבינוי צ"ק, מביא בחשבון תוספת שטח למרתף במקדם שוליות 0.6.

תחשיב המשיבה להשבחה מכוח תוכנית רח/2000/ב/1					
רכיב	**שטח**	**מקדם שווי**	**מקדם שוליות**	**סה"כ**	
תוספת מרתף	36	0.3	0.6	6	
תוספת מחסן	14	0.5	1	7	
תוספת חניה	36	0.35	1	13	
קיזוז שטח חצר	50	0.25	1	-13	
סה"כ תוספת שטח מתואם				14	
שווי מ"ר מבונה				400	$
השבחה				5,405	$
היטל השבחה				2,703	$
היטל השבחה בש"ח				**8,845**	₪

<u>עמדת המבקשת:</u>

מקבל את ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה.

מקדם שווי מרתף – כיוון שלא נוספו שימושים במרתף, יש להביא בחשבון לתוספת השטח שולית גבוהה יותר.

תחשיב המבקשת להשבחה מכוח תוכנית רח/2000/ב'					
רכיב	**שטח**	**מקדם שווי**	**מקדם שוליות**	**סה"כ**	
תוספת מרתף	35.63	0.3	0.5	5	
תוספת מחסן	14	0.5	1	7	
תוספת חניה	36	0.35	1	13	
קיזוז חצר	50	0.25	1	-12.5	
סה"כ תוספת שטח מתואם				12	
שווי מ"ר מבונה				400	$
השבחה				**4,978**	$

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

א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום

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

תאריך : 10/04/2025

מס' מינוי : 2400-2024

מספרנו : 292-2400-2024

תחשיב המבקשת להשבחה מכוח תוכנית רח/2000/ב'					
רכיב	שטח	מקדם שווי	מקדם שוליות	סה"כ	
היטל השבחה				2,489	$
היטל השבחה בש"ח				8,138	₪

דיון והכרעה:

במצב הקודם ניתן לבנות מרתף ששטחו עד 50 מ"ר ליח"ד, סה"כ 100 מ"ר ל- 2 יח"ד. במצב החדש תוכנית רח/2000/ב/1 מאפשרת הקמת קומת מרתף בקונטור הקומה שמעל. שטח קומת הקרקע ל- 2 יח"ד בתכסית של 35% הינו 135.45 מ"ר. כלומר תוספת שטח בקומת המרתף של 35.45 מ"ר עבור 2 יח"ד.

שמאי הצדדים מסכימים בעניין שטחי התוספת, ערכי השווי והמתודה לחישוב ההשבחה, המחלוקת נובעת ממקדם שוליות ראוי לתוספת השטח במרתף. שמאי המשיבה קובע מקדם שוליות בשיעור 0.6 בעוד שמאי המבקש קובע שוליות בשיעור 0.5.

שטחי המרתף הינם שטחי שירות, שווי שטחי המרתף הינו ביחס לתועלת המופקת מהם, מאפייני האוכלוסיה, רוח התקופה ועוד. בסוף שנות ה-90 החל להתעורר הצורך בהגדלת שטחי המחיה לנפש, כתוצאה מכך גדלו גם שטחי השירות הנלווים. במקרה הנדון, אני סבור ששטח מרתף מעל 50 מ"ר ליח"ד הינו שולי. לפיכך, אחשב **שוליות לשטחי המרתף מעבר ל-50 מ"ר ליח"ד במקדם של 0.6.**

מקדם שווי מחסן – שמאי הצדדים הביאו בחשבון מקדם שווי בשיעור 0.5, בדומה לקביעתם בתוכנית רח/2000/א. מכיוון שתוכנית רח/2000/ב/1 מתירה הקמת מחסן כחלק מהמבנה, השימושיות שלו עולה ולכן מקדם השווי גבוה יותר. לפיכך, בהתאם להכרעותיי הקודמות, הובא בחשבון מקדם שווי בשיעור 0.7.

ערכי השווי – בחנתי שומות מכרעות, הכרעותיי, כולל ברח/1250 והסכמת הצדדים, **שווי מ"ר מבונה 400 $.**

תחשיב השבחה מכוח תוכנית רח/2000/ב/1					
רכיב	שטח	מקדם שווי	מקדם שוליות	סה"כ	
תוספת מרתף	35.45	0.3	0.6	6	
תוספת מחסן	14	0.7	1	10	
תוספת חניה	36	0.35	1	13	
קיזוז שטח חצר	50	0.25	1	-13	
סה"כ תוספת שטח במ"ר מבונה מתואם				16	
שווי מ"ר מבונה				400	$
השבחה				6,512	$
השבחה				21,296	₪
היטל השבחה				10,648	₪

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

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

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

9.7. **<u>תוכנית רח/2000/ב/5, מועד קובע 10/09/2008:</u>**

התוכנית מאפשרת הקמת מערכת אינסטלציה סניטארית במרתף. הכניסה למרתף דרך בית המגורים.

<u>עמדת המשיבה:</u>

ערכי השווי - בהתבסס על שומות מכרעות[11] בסביבת הנכס, קובע שווי מ"ר מבונה בסך 520 $, שע"ח 3.6 ₪.

מקדם השבחה – מביא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 5%.

תחשיב המשיבה להשבחה מכוח תוכנית רח/2000/ב/5					
רכיב	**שטח**	**מקדם שווי**	**מקדם שוליות**	**סה"כ**	
מרתף	135.63	0.4	0.67	36	
סה"כ תוספת שטח מתואם				36	
מקדם השבחה				5%	
שווי מ"ר מבונה				520	$
השבחה				945	$
היטל השבחה				473	$
היטל השבחה בש"ח				**1,700**	₪

<u>עמדת המבקשת:</u>

אין מחלוקת מקבלת את תחשיב המשיבה.

<u>דיון והכרעה:</u>

שמאי הצדדים מסכימים בעניין ההשבחה הנובעת מאישור התוכנית, לאחר שבחנתי את תחשיב המשיבה אני מקבל את עמדת הצדדים.

תחשיב השבחה מכוח תוכנית רח/2000/ב/5					
רכיב	**שטח**	**מקדם שווי**	**מקדם שוליות**	**סה"כ**	
מרתף	135.45	0.4	0.67	36	
סה"כ תוספת שטח מתואם				**36**	
מקדם השבחה				5%	
שווי מ"ר מבונה				520	$
השבחה				944	$
השבחה לפי שע"ח 3.6 ₪				3,398	₪
היטל השבחה במעוגל				**1,700**	₪

[11] יעל הרון 3701/468, דנה שיחור 3701/469.

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

9.8. **<u>תוכנית רח/2000/ג/4, מועד קובע 24/02/2016:</u>**

התוכנית קובעת הוראות בניה בדבר בנית סככות במקום בו מותרת בניית פרגולה. תוספת סככה תחשב כתוספת שטח עיקרי ולא תותר כל סגירת סככות או מצללות.

<u>עמדת המשיבה:</u>

עורך את תחשיב ההשבחה בהתבסס על החלטת ועדת ערר מס' 8062/1218 מיום 10/03/2019.

ערכי השווי - בהתבסס על שומות מכרעות[12] בסביבת הנכס, קובע שווי מ"ר מבונה בסך 4,000 ₪.

תחשיב המשיבה להשבחה מכוח תוכנית רח/2000/ג/4		
רכיב	**שטח/ שווי**	
פרגולה	60	
מקדם שווי	0.1	
שווי מ"ר מבונה	4,000	₪
השבחה	**24,000**	₪
היטל השבחה	**12,000**	₪

<u>עמדת המבקשת:</u>

ערכי השווי – מקבל את ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה.

מקדם שווי פרגולה – בהתבסס על שמאים מכריעים, יש להביא בחשבון מקדם שווי בשיעור 5%.

שטח אפקטיבי – אינו עולה על המותר לפי התקנות (פרק ב'), 50 מ"ר. לראיה, בתוכנית הבקשה להיתר בניה התבקשו 2 פרגולות (לדירת הדופלקס ולדירת הגג) בסך של 39.63 מ"ר.

תחשיב המבקש להשבחה מכוח תוכנית רח/2000/ג/4		
רכיב	**שטח/ שווי**	
פרגולה	50	
מקדם שווי	0.1	
שווי מ"ר מבונה	4,000	₪
השבחה	**10,000**	₪
היטל השבחה	**5,000**	₪

<u>תגובת המשיבה לעמדת המבקשת:</u>

במועד הקובע ניתן לתכנן 2 יח"ד צמודות קרקע, אין רלוונטיות למבוקש בהיתר הבניה לבנייה רוויה שאושרה כיום.

השטח בתקנות הינו 50 מ"ר ליח"ד, בשומת הועדה הובא בחשבון שטח של 30 מ"ר ליח"ד.

[12] יעל הרון 3701/468, דנה שיחור 3701/469.

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

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

תאריך : 10/04/2025
מס׳ מינוי : 2400-2024
מספרנו : 292-2400-2024

<u>דיון והכרעה:</u>

באשר לתוכנית זו וסוגית ההשבחה בגין קירוי המצללות הכרעתי בהרחבה בשומתי בגו״ח 3703/617, רחוב פרוג 4 רחובות. אצטט חלק מההכרעה בנושא.

השאלה שמתעוררת לענין החבות בהיטל השבחה עקב קירוי המצללה (הפרגולה) והפיכתה לסככה, הינה מתחום המשיק בין החבות בהיטל השבחה לתחום הקיימות[13] שאני מגדירו **כ״מרחב המחיה הבסיסי של אזרח במדינה״** (להלן מרחב המחיה הבסיסי).

מדינת ישראל התברכה, בין היתר, בהיותה מדינה שטופת שמש. השמש מאירה אותנו בממוצע במהלך השנה בכ- 76% משעות היום[14]. אחוז הנחשב לגבוה בעולם. יש לזכור שגם עוצמת הקרינה חשובה ולאור השינויים האקלימיים שהעולם חווה בעוצמות מתגברות, בין היתר עקב פגיעה בשכבת האוזון[15] (״החור באוזון״) המגינה עלינו בעיקר מנזקי פגיעה בעור עקב קרינת השמש, הסכנה מפני קרינת השמש גוברת.

הקשר בין הסקירה הקצרה לעיל בנושא מרחב המחיה הבסיסי, ולעניינו בנושא המצללות/סככה, נובע מהצורך שקברניטי המדינה, הרשויות המקומיות (באמצעות מוסדות התכנון הרלוונטיים) ומערכת המשפט יכירו בכך שנושא ההגנה מהשמש הינו בעל חשיבות בריאותית/כלכלית/חברתית ממדרגה ראשונה ושהעלויות החיצוניות[16] לאי הכרה בחשיבותו עולות עשרות מונים על התרומה, באמצעות תשלום היטל השבחה, לקהילה המקומית.

אין ספק שקירוי המצללות משביח את הנכס (שיפור באיכות החיים/הבריאות של הבעלים). רוב חברי השמאים המכריעים בוחרים לקבוע מקדם תרומת השבחה שנע בין 5% ל- 10%. לאור הדיון שהצגתי לעיל. להערכתי תרומת הקירוי לשווי גבוהה משיעור זה.

הצדדים אינם חלוקים לעצם החבות בהיטל ההשבחה לתוכנית הנדונה. שניהם קבעו השבחה בשיעור של 10% מסך שווי שטח הפרגולות.

עמדתי בנושא היא **שאין לגבות היטל השבחה בגין הקירוי,** כהכרח רצוי של השתתפות הועדה המקומית בתרומה לבריאות תושביה. את חשש הועדה בנושא סגירת הסככות ושימוש בהן כשטח עיקרי ניתן למנוע בצורת פיקוח הדוק שכיום נגיש וזול (למשל באמצעות רחפנים) ולטפל בחומרה בעוברים על החוק.

מאחר ועד שלא יבוצע תיקון בתוכנית מתאר מקומית, או בתקנות התכנון והבניה או בתוכנית מתאר ארצית שתתייחס לנושא באופן ייחודי, **הרי שיש לגבות היטל השבחה בגין מצב זה**. מאחר ולדעתי מדובר בשימוש של

---

[13] https://he.wikipedia.org/wiki/%D7%A7%D7%99%D7%99%D7%9E%D7%95%D7%AA

[14] המקורות למידע הם מאתר ויקיפדיה (https://en.m.wikipedia.org/wiki/List_of_cities_by_sunshine_duration?wprov=sfla1 ומאתר תחזית מזג אויר **Weather2day.co.il** .https://www.weather2day.co.il/forum?p=175136

[15] שכבת האוזון מסננת את הקרינה האולטרה־סגולה המגיעה מהשמש ,קרינה המסכנת את היצורים החיים וגורמת לסרטן העור.

[16] בכלכלה, **השפעה חיצונית** (Externality)היא עלות או תועלת שנגרמת מעסקה כלכלית ומוטלת על אנשים או חברות שאינם מעורבים ישירות בעסקה.

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

שטח שירות ולא שטח עיקרי, תחשיב ההשבחה יהיה בשיעור של 5% משווי שטח מבונה שירות.

המחלוקת בין הצדדים נסובה לעניין השטח האפקטיבי של הפרגולות. שמאי המשיבה קבע שטח של 30 מ"ר ליח"ד בעוד שמאי המבקשת קבע שטח של 25 מ"ר ליח"ד. בהתאם להכרעתי בגו"ח 3656/238 הובא בחשבון שטח אפקטיבי של 30 מ"ר ליח"ד.

ערכי השווי - לאחר שבחנתי שומות מכרעות בסביבת הנכס, לאור הכרעותיי הקודמות והסכמת הצדדים, אני קובע **שווי מ"ר מבונה עיקרי בסך 4,000** ₪.

תחשיב השבחה מכוח תוכנית רח/2000/ג/4		
רכיב	**שטח/ שווי**	
פרגולה	60	
מקדם שווי שירות מבונה	0.6	
מקדם השבחה לקירוי	0.05	
שווי מ"ר מבונה	4,000	₪
השבחה	**7,200**	₪
היטל השבחה	**3,600**	₪

9.9. **<u>תוכנית רח/2000/טז/2 למועד קובע 17/01/2022:</u>**

התוכנית קובעת זכויות בניה במתחם "לב העיר" עבור 2,000 יח"ד.

בתאריך 03/05/2023 פורסמה הכרעתי בחלקה הסמוכה, חלקה 102, במסגרתה בחנתי את ההשבחה הנובעת מכוח אישור התוכנית במסגרת מימוש בדרך של מכר.

<u>עמדת המשיבה:</u>

שומת המשיבה נערכה ללא ידיעה על הסכם המכר מיום 02/05/2023. בבמסגרת תגובתו הציג תחשיב ובו חלוקת היטל ההשבחה בהתאם להסכם הקומבינציה.

ממ"דים – מביא בחשבון כי בהתאם להחלטת ועדת ערר 417/11 – חשדר מגדלי שליטה בע"מ הפטור מתשלום היטל השבחה למרחב מוגן אינו חל במקרה של מכר.

שווי מ"ר מבונה מצב קודם – בהתבסס על שומת דנה שיחור, דוד דדון ובהתאם לקביעתי בחלקה הסמוכה קובע שווי מ"ר מבונה בסך 7,500 ₪\למ"ר בבניה צמודת קרקע.

שווי מ"ר מבונה מצב חדש - בהתבסס על ערכי השווי שנקבעו בשומות מכרעות, בין היתר, הכרעת הח"מ בחלקה הסמוכה 102 ובהתאמה לנכס הנדון קובע שווי מ"ר מבונה בסך 5,000 ₪ המגלם מרפסת מקורה, מחסן, חניה תת"ק ומושעא.

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

א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך : 10/04/2025
מס' מינוי : 2400-2024
מספרנו : 292-2400-2024

שמאי	גו"ח	שווי מ"ר מבונה	מגלם	הערות
אליהו כהן	3701/101	₪ 6,000		לאחר הפחתה לעלות בלתי מכוסה קובע שווי מ"ר מבונה בסך 5,500 ₪
שלומי יפה	3701/673	₪ 5,840	חניה (ללא מרפסות)	שווי מ"ר מבונה מגלם מרפסות הינו 6,100 ₪.
דוד דדון	3697/231	₪ 5,850	מרפסת מקורה	לאחר הפחתה לעלות בלתי מכוסה קובע שווי מ"ר מבונה בסך 5036 ₪.
דנה שיחור	3701/469	₪ 5,200	מרפסת , חניה, מחסן	

תחשיב המשיבה להשבחה מכוח תוכנית רח/2000/ט2/ז					
מצב קודם					
רכיב	שטח	מקדם שווי	מקדם שוליות	סה"כ	
שטח מרתפים גרעיני	160	0.50	1.00	80	
שטח מרתפים שולי	111.25	0.50	0.80	45	
עיקרי ק. קרקע	271.25	1.00	1.00	271	
עיקרי ק.א	193.8	1.00	1.00	194	
עיקרי ק.ב	116.3	0.85	1.00	99	
מרפסות מדורגות	155	0.25	1.00	39	
ממ"ד	52	1.00	1.00	52	
חניה	72	0.30	1.00	22	
קירוי פרגולה	120	0.10	1.00	12	
חצר	379.75	0.25	1.00	95	
סה"כ שטח מתואם מצב קודם				**908**	
שווי מ"ר מבונה				₪ 7,500	
שווי מצב קודם				₪ **6,807,000**	
מצב חדש					
עיקרי בקומות	1,759.21	1	1	1,759	
ממ"ד	208	1	1	208	
מרפסת גג	90	0.25	1	22	
סה"כ שטח מתואם מצב חדש				**1,990**	
שווי מ"ר מבונה				₪ 5,000	
שווי מצב חדש				₪ **9,948,213**	
השבחה				₪ **3,141,213**	
היטל השבחה				₪ **1,570,606**	
היטל השבחה ללא ממ"דים				₪ **1,196,856**	

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

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

תאריך : 10/04/2025
מס' מינוי : 2400-2024
מספרנו : 292-2400-2024

חלוקת ההיטל בין המגרשים			
מחצית מזרחית	מכר	502,594	₪
	היתר	215,424	₪
מחצית מערבית	מכר	502,594	₪
	היתר	215,434	₪

עמדת המבקשת:

בבחינת ההשבחה מתבסס על הכרעת החי"מ בחלקה הסמוכה, למעט בעניין תחשיב העלות העודפת לחניה.

מצב קודם – מביא בחשבון שווי מיטבי לפי אופציה ג' בתוכנית רח/1250, 4 יח"ד צמודות קרקע לפי 75% זכויות בניה על החלקה וקובע שווי מ"ר מבונה בסך 7,500 ₪.

מצב חדש:

שווי מ"ר מבונה – שווי מ"ר מבונה בסך 5,790 ₪\מ"ר בבנייה רוויה המגלם מרפסת, חניה ומחסן.

מקדם הפחתה למושעא – מביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 5% המגלמת את העובדה כי מדובר בשני מגרשים שונים עצמאיים בעלי כניסה נפרדת.

מקדם דחייה למימוש עקב שלביות ביצוע בתוכנית – עפ"י ס' 7.1 לתוכנית נקבעו תנאים מקדמיים עבור היתר בנייה ראשון ועד היתר ל- 750 יח"ד כוללים מתן היתר בנייה למאגר המים בגו"ח 3692/6.

עבור הוצאת היתרים של מעל 750 יח"ד ועד ל- 1,500 יח"ד תידרש ביצוע תשתיות מים וביוב לאורך הרחובות הרצל, הרשנזון וטשרניחובסקי + תכנון מפורט לביצוע להעדפה לתח"צ ברח' הרצל ושבילי אופניים במקביל להוצאת היתרי בנייה. קובע מקדם דחייה בשיעור 0.86 המגלם דחייה ל- 2.5 בריבית 6%.

עלות עודפת לחניה – הסוגיה נידונה ע"י שמאים מכריעים במסגרת תוכנית רח/2000/טז/1, עקב דרישה בס' 5 +6.2 להוראות התוכנית המחייבים (שלא הייתה קיימת קודם) הקמת מרתף תת"ק לחניה כתנאי לאישור הצפיפות. ניתן לראות בתכנון של בנייני מגורים חדשים לפי תוכניות טז/1 + טז/2 פתרונות להקמת כל החניות הנדרשות בתת הקרקע (מכפילי חניה, חניות עוקבות). הקמת קומת מרתף יקרה ומכבידה על היזם, בטח בהקמת קומת מרתף שניה.

בתוכנית הבקשה ובהתאם לתקן החניה תוכננו 29 מקומות חניה לפי 2 חניות בקומת כניסה (אחת נכים) + 27 בקומת מרתף (5 בודדות, 6 במכפילי חניה, 16 חניה טורית. סה"כ שטח קומת מרתף ללא אחסנה 791 מ"ר.

מאמץ את שיטת חישוב העלות העודפת לחניות שהוצגה בשומת החי"מ בחלקה הסמוכה, תוך ביצוע התאמות לנכס הנדון. (כולל שווי חניה בסך 66,700 ₪).

1. יש להביא הפחתה לשווי חניה טורית או במכפיל חניה המשקפת את חופש השימוש והצורך בתמרון.
2. בהכרעה נקבעה עלות בניה בסך 3,000 ₪ בהתבסס על מחירון דקל המגלם עלות ביסוס בלבד ללא מכפילי חניה, מפוחי עשן וספרינקלרים, השחלת עוגנים, דיפון וכלונסאות. במקרה הנדון יש להביא בחשבון את

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

התכנון המפורט הנדרש.

3. עפ״י מחשבון דקל עלות הבניה למרתף במועד הקובע כ- 3,601,983 ₪.
4. עפ״י הסכם קבלן מפתח חתום בין היזם לקבלן מיום 05/09/2024, עלות כוללת לפרויקט הינה כ- 19.2 מש״ח, ללא 3 מכפילי חניה, סך 100,000 ₪\מכפיל (85,000 ₪ עלות נטו למכפיל + 15,000 ₪ חפירת בור, יציקה, ניקוז ומשאבה, חשמל).

בשקלול הנתונים קובע עלות בניה בסך 3,900,000 ₪ ובהתאמה למועד הקובע, לפי 14%, 3,354,00 ₪.

לבקרה, עלות בניה של 3,000 ₪ למ״ר לפי שטח מרתף של 791 מ״ר מתקבלת עלות של 2,373,000 ₪. בתוספת מכפיל חניה בעלות 300,000 ₪, עוגנים בסך 100,000 ₪, תקרת טרנספורמציה 350,000 ₪, דיפון מלא 500,000 ₪. מקבלת עלות בניה כוללת בסך של כ- 3.6 מש״ח ולאחר מידוד כ- 3.44 מש״ח.

<u>תחשיב חלופי לעלות עודפת :</u>

תחשיב עלות עודפת לחניה בהתאם לתוכנית רח/2000/טז/2			
סעיף	**שטח אקוו' במ"ר**	**מקדם תועלת/שווי**	**ערכים**
מס' חניות בודדות	5	100%	5.00
מס' חניות עוקבות	16	75%	12.00
מס' חניות במכפילי חניה	6	65%	3.90
סה"כ מס' חניות לתחשיב			**20.90**
שווי חניה תת קרקעית			66,700 ₪
סה"כ שווי החניות התת קרקעיות			**1,394,030 ₪**
עלות בנייה המרתף בפרויקט הנדון + שלושת מכפילי החניה			3,354,000 ₪
סה"כ עלות הקמת החניון התת קרקעי בפרויקט הנדון			**3,354,000 ₪**
סה"כ העלות העודפת לחניות בפרויקט הנדון			**1,959,970 ₪**

פטור מתשלום בגין בניית ממ״ד – עפ״י החלטות ועדת ערר בעניין סיגייט נדל״ן בע״מ, גבעת שמואל החדשה, וראובן סרוגו חברה לבניין בע״מ, יש להכיל את סעיף הפטור גם ביחס למימוש זכויות שבוצע בדרך של מכר כפוף להיתר בניה.

שני הסכמי הקומבינציה נחתמו מול בעלי הקרקע בחלקה כאשר התוכנית המשביחה הייתה מאושרת וההסכמים נועדו כדי שהיזם והבעלים יגיעו לבסוף לבניית דירות מגורים. בהסכמי הקומבינציה מפורטים תנאים מתלים להתקיימות ההסכם שהמטרה שלהם לבסוף היא הוצאת היתר ובניית בניין מגורים, בהם צריך היזם לעמוד ואי העמידה בהם מהווה הפרה יסודית המקנה את הזכות לביטול ההסכם.

בנוסף, להסכמי הקומבינציה צורף מפרט טכני כנספח שינויים המפרט את התוספות למפרט הטכני שינתנו לבעלים, המעיד על כך שזוהי עסקה שכל מטרתה הוצאת היתר ובניית ממ״ד בפועל.

לפיכך, אין ההבדל בין היטל ההשבחה למימוש במכר לעניין הפטור לממ״ד.

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

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

תאריך : 10/04/2025
מס' מינוי : 2400-2024
מספרנו : 292-2400-2024

תחשיב המבקשת להשבחה מכוח תוכנית רח/2000/ט2/ז					
מצב קודם					
רכיב	**שטח**	**מקדם שווי**	**מקדם שוליות**	**סה"כ**	
שטח מרתפים בסיסי	160	1	50%	80.00	
שטח מרתפים שולי	111.25	0.8	50%	44.50	
עיקרי קומת קרקע	271.25	1	100%	271.25	
עיקרי קומת א	193.75	1	90%	174.38	
עיקרי קומת ב	116.25	1	85%	98.81	
מרפסות מדורגות	155	1	25%	38.75	
חניה	72	1	35%	25.20	
סככה	100	1	35%	35.00	
חצר	379.75	1	25%	94.94	
סה"כ שטח מתואם מצב קודם				**862.83**	
שווי מ"ר מבונה				7,500	₪
שווי מצב קודם				**6,471,188**	₪
מצב חדש					
שטח עיקרי למגורים	1760	1	100%	1,760	
מרפסות גג	91	1	25%	23	
סה"כ שטח מתואם מצב קודם				**1,783**	
שווי מ"ר מבונה				5,790	₪
שווי מצב חדש לפי הפחתות				**10,322,123**	₪
עלות עודפת להקמת מרתף				1,959,970	₪
מקדם אי וודאות עקב שלביות				0.86	
שווי מצב חדש, לאחר מקדם הפחתה למושעא				0.95	
שווי מצב חדש לאחר הפחתות				**6,867,158**	₪
השבחה				**395,970**	₪
היטל ההשבחה				**197,985**	₪

לאחר הדיון שמאי המבקשת הציג מסמכים הנוגעים לעלות הבניה הצפויה בגין הקמת קומות מרתף החניה.

<u>תגובת המשיבה לעמדת המבקשת:</u>

הפחתה למושעא – בסמוך לאישור התוכנית נחתם הסכם בין הבעלים של מגרש אחד עם חברת מליק, הבעלים של המגרש השני הינו גם הבעלים של חברת מליק גדסי. המושעא הנטענת הינה תאורטית.

מקדם דחייה לשלביות ביצוע – אין להביא בחשבון דחייה. ההכרעה בחלקה הסמוכה הינה למימוש בדרך של מכר. במקרה הנדון, במועד הקובע כבר אושרו בקשות להיתרים מכוח התוכנית והתמלאו התנאים להוצאת היתר. בנוסף, קיימות הכרעות[17] בהן נקבע כי בעת מימוש בהיתר אין להביא בחשבון דחייה.

[17] ארז כהן גוו"ח 3703/959, ברק שורצברד 3702/309, אוולין שמאמה 3701/879.

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

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

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

תאריך : 10/04/2025

מס׳ מינוי : 2400-2024

מספרנו : 292-2400-2024

עלות בלתי מכוסה לחניה – בשומת הועדה נקבע שווי מופחת בסך 5,000 ₪ בהתבסס על הכרעות שקבעו ערכי שווי המגלמים חניה במרתף עם תקן חניה זהה. בשומת המבקשת מתקבל שווי קרקע ליח״ד בסך 448,000 ₪, שהינו נמוך וחריג. לחיזוק טענתו מציג ערכי שווי ליח״ד שקבעו שמאים מכרעים כדלקמן:

שמאי	גו״ח	מימוש	שווי קרקע ליח״ד[18]	הערות
כהן אליהו	3701/102	מכר	545,545 ₪	מגלם דחייה של 2.5 שנים למושעא[19].
דנה שיחור	3701/469	היתר	608,192 ₪	כולל חניות במרתף
אוולין שמאמה	3701/879	מכר	591,784 ₪	כולל 108 מ״ר ז״ב שלא ניתנות לניצול, כולל חניה במרתף.
שלומי יפה	3701/546	היתר	714,094 ₪	כולל חניות במרתף

בשומת הועדה הובא בחשבון שווי קרקע ליח״ד בסך 621,763 ₪ (כולל ממ״ד) התואם הכרעות.

שיפוע קרקע – בהתבסס על השמאית המכריעה רינה וייס בגו״ח 3703/373, שיפוע קרקע חוסך בעלויות הבניה למרתף. כיוון שבנכס הנדון יש צורך בקירות טרנספורמציה, עלות המתאיינת עם החסכון בעלות חפירת המרתף והעוגנים עקב שיפוע הקרקע.

פטור ממ״דים – שומת הועדה נערכה ללא חוזה המכר ועל כן לא בוצע חיוב בגין הממ״דים.

<u>להלן התייחסות עו״ד יעקב ברכה, ב״כ הועדה המקומית לתו״ב רחובות מיום 16/12/2024:</u>

1. ביחס למחצית החלקה שבה נחתם בעבר ביום 25.1.2022 הסכם קומבינציה, בין עזר ענבי ואביב עמרני לבין חברת מליק-גדסי בע״מ, בוצע חיוב בגין שטחי הממ״דים בגין ״מרכיב המכר״ שבהסכם הקומבינציה (64%), וזאת כעולה מההחלטה בעניין חשדר וכן החלטת ועדת הערר בערר (ת״א) 85315/15 איילון אמינוב אהובה נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.
2. ביחס למחצית החלקה השניה שבבעלות מר עידו גדסי, לא בוצע מלכתחילה חיוב בגין שטחי הממ״דים, וזאת מתוך הנחה כי מימוש הזכויות ביחס למחצית הנ״ל המקרקעין, תהיה בדרך של היתר בניה בלבד.

אלא שבימים אלו, הובא לידיעתנו כי מר עידו גדסי התקשר בהסכם קומבינציה מיום 2.5.2023 עם חברת מליק-גדסי בע״מ, לפיו הוא מכר לחברה 64% מזכויותיו במקרקעין, תמורת קבלת שירותי בניה על 36% שנותרו בבעלותו. זאת כאמור, גם בטרם הוצא היתר הבניה.

לאור האמור, אנו מבקשים כי במסגרת השומה המכרעת, יובא בחשבון אף מימוש הזכויות הנ״ל שבמכר (הקודם להיתר הבניה שטרם יצא), ויבוצע חיוב בגין שטחי הממ״דים, ככל שהם נוגעים ״למרכיב המכר״ שבעסקת הקומבניציה. מדובר בעסקה למכירת זכויות בקרקע מהבעלים הפרטי לחברה היזמית, ולא בעסקה

[18] כולל ממ״ד.

[19] נפלה טעות סופר בחישוב שווי ממוצע לדירות 5 חד׳.

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

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

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

של מכירת "דירה על הנייר" (הכולל ממ"ד) של היזם לרוכש הדירה הסופי.

לחיזוק טענתו מפנה להחלטת השמאית המכריעה רינת וייס רביב בגו"ל 3703/1301.

<u>להלן עיקרי התייחסות עו"ד יעקב ברכה, ב"כ הועדה המקומית לתו"ב רחובות מיום 12/01/2025:</u>

בעניינו עסקינן בעסקת קומבינציה שבמסגרתה בעלי מקרקעין מכרו לקבלן/יזם חלק מזכויותיהם במקרקעין, תמורת קבלת שירותי בנייה של דירות על אותו חלק יחסי במקרקעין שלא נמכר ונותר ברשות הבעלים.

לעניין זה רלוונטיות ההחלטת ועדת ערר בעניין חשדר מגדלי שליטה בע"מ אשר אומצה ע"י בתי המשפט וועדות הערר בעניין מעודה ואח' והאחים עופר הנדסה ופתוח בע"מ, שם נקבע כי הפטור לממ"דים אינו רלוונטי במימוש זכויות במכר.

בערר בעניין איילון אמינוב אהובה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נידונה סוגיית הפטור מתשלום היטל השבחה בגין "מרכיב המכר" בעסקת קומבינציה, אלא שוועדת הערר דחתה את טענת העוררים לקיומו של פטור גורף, גם במקרה של מכר, עקב "הכורח שבבניית ממ"ד" (שבסופו של דבר תמיד ייבנה) וקבעה כי: "לא מצאנו כל עיגון לטענת העוררים כאילו המחוקק ביקש במתן הפטור לפטור את הציבור מהיטל בגין השבחה שנוצרת עקב הכורח שבבניית ממ"ד".

לעניין הסכם הקומבינציה הוסיפה ועדת הערר בעניין אמינוב אף כדלקמן:

"לבסוף נבקש להתייחס לטענת העוררים כאילו עסקת הקומבינציה שונה במהותה מעסקת מכר ותכליתה היא להביא לבנייה. זאת בשונה מעסקאות מכר "רגילות". איננו סבורים כי בטענה זו יש ממש. עסקת קומבינציה, אשר מיותר לומר שהיא עסקה לגיטימית נהוגה בשוק, הינה עסקה כלכלית אשר הצדדים לה נוקטים בה משיקולים כלכליים ולא אחת בשל שיקולי מס. במסגרת עסקה זו חלק מהתמורה שניתנת לבעלי הקרקע הינה בדמות שירותי בנייה, אך אין בכך כדי לגרוע מהעובדה שהמדובר בעסקת מכר של מקרקעין. ודוק, העוררים חויבו בענייננו בהיטל השבחה בגין הממ"דים בגין מרכיב המכר בלבד שבעסקת הקומבינציה, והוא נשוא ענייננו".

החלטות ועדת הערר שהוצגו ע"י המבקשת אינן רלוונטיות למקרה הנדון מהטעמים הבאים[20]:

1. **סיגייט** - דובר על מקרה שבו הבעלים מכרו לדיירים הרוכשים חלק מדירות ספציפיות בפרויקט עוד טרם קבלת היתר הבנייה, באופן המכונה מכירת "דירות על הנייר". ועדת הערר החליטה כי בנסיבות אלו, יחול הפטור, כיוון ש: "לא תחול חובת תשלום היטל בשל ...השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן..." וכי המונח "בשל בנייה" אין משמעו בהכרח קבלת היתר בנייה. לדבריה, מבחינה לשונית, המונח "בניית" סובל גם את האפשרות כי הפטור בשל בניית מרחב מוגן יינתן גם אם נחתם הסכם מותנה טרם קבלת ההיתר ואין הכרח כי הפטור יתאיין בשל כך.

ועדת הערר הסכימה עם העיקרון שנקבע עוד בעניין חשדר, אולם סברה כי "נסיבות המקרה הן כאלה שיש

[20] בכלל ההחלטות הוגשו בקשות ערר מנהלי.

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

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

תאריך : 10/04/2025
מס' מינוי : 2400-2024
מספרנו : 292-2400-2024

לראות בהסכמים המותנים בהיתר הבנייה, הכוללים מכר דירות עם ממ"דים, כאשר מדובר בחלק מסוים מהדירות בפרויקט בלבד, ככאלה הקמים לתחייה רק לעת מתן ההיתר ובהתאם, הזכאות לפטור קמה לעת מתן ההיתר".

ועדת הערר שמה את הדגש על כך שלמעשה מהות המכר הייתה של "דירות עם ממ"דים" ולא של "קרקע עם זכויות"; ולכן גם אם מועד חתימת הסכמי המכר המותנים של "הדירות עם הממ"דים", קדמו להוצאת היתר הבנייה – ועדת הערר סברה שיש לאשר את הפטור. ועדת הערר הפנתה "למקרה הפוך "לא מדובר בענייננו על מכר של מגרש לא מבונה ובו זכויות תיאורטיות לבניית ממ"ד".

כלומר, ועדת הערר הבחינה בין שני מקרים מכר של זכויות "במגרש לא מבונה" (שבו לא יחול הפטור) לבין מכר של "דירה עם ממ"ד" שבו יחול הפטור (גם אם חתימת הסכם המכר לדירה קדם למועד הוצאת ההיתר).

בענייננו, מדובר במכר חלקי של מגרש לא מבונה. על החלטת ועדת הערר הוגש ערעור מינהלי.

2. **גבעת שמואל החדשה** – במקרה זה נבחן היקף תחולתו של הפטור מהיטל השבחה לבניית ממ"דים ביחס לדירות שנמכרו טרם הוצאת היתר בנייה ("על הנייר"). ועדת הערר ציינה כי "אכן, מובנו הרגיל של המונח "בנייה" הינו הקמה של מרחב מוגן, ולא מכר מקרקעין שבהם קיימת זכות להקמת מרחב מוגן". בנוסף ציינה, "שעם זאת, לשון סעיף הפטור אינה מגבילה את הפטור למבנים קיימים בלבד, ואף אינה קושרת בין מתן הפטור לבין קבלת היתר בנייה להקמת המרחב המוגן". לכן לדבריה – "במצב דברים זה, עשויה לשאת עימה לשונו של סעיף הפטור גם את המשמעות של הענקת פטור מתשלום היטל השבחה בעת מכירת זכות לדירה חדשה הכוללת ממ"ד, טרם שניתן היתר הבנייה לבניית אותה דירה ובכפוף לכך שיתקבל ההיתר בהמשך. עסקת מכר כזו מכונה, בלשון העם: "מכר על הנייר".

ועדת הערר דנה בפרשנות הסובייקטיבית והאובייקטיבית של סעיף הפטור וקבעה כי: "התכלית הסובייקטיבית של סעיף הפטור אינה תומכת בהגבלת הפטור רק למימוש זכויות בדרך של "קבלת היתר בנייה; אלא בהחלת הפטור כל אימת שמימוש הזכויות נעשה במסגרת מסלול שסופו בהוצאת היתר בנייה ובניית ממ"ד בפועל". לעניין הפרשנות האובייקטיבית, סברה ועדת הערר כי: "פרשנות מהותית של סעיף הפטור אינה מצדיקה הבחנה בין מכר דירה "על הנייר", שהיתר הבנייה להקמתה יינתן רק בשלב מאוחר יותר, לבין מכר דירה לאחר שניתן היתר בנייה להקמתה. מכירת חלק מן הדירות בפרויקט חדש טרם קבלת היתר בנייה הינה בגדר חזון נפרץ, שנובע משלל טעמים, שאין כל קשר בינם לבין היטל השבחה". לדבריה – " משמעות הבחנה בין דירות באותו בניין מגורים, על סמך השאלה אם נמכרו לפני מתן היתר בנייה (תואם תוכנית) או לאחר קבלת היתר בנייה (תואם תוכנית), הינה גביית היטל השבחה בשיעור שונה עבור דירות זהות המצויות באותו בניין מגורים. מדובר בתוצאה מוקשית שאינה עולה בקנה אחד עם עקרון השוויון בהטלת מס". מוסיפה ועדת הערר ומציינת כי: "העובדה שמכר דירות טרם קבלת היתר בנייה נעשה משיקוליו של היזם ולפי "בחירתו" אינה מהווה צידוק מספק לגבייה בלתי שוויונית של היטל ההשבחה; על אחת כמה וכמה, כאשר ה"בחירה" לעשות כן מושתתת במידה רבה על שיקולים תזרימיים

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

– מימוניים, שהם חלק בלתי נפרד ממאפייני שוק הנדל"ן כיום".

במקרה הנדון, כאמור בהסכם קומבינציה שבו הבעלים מכרו ליזם "זכויות במגרש", ובמקום לקבל אך ורק תמורה כספית ישירה, הם קיבלו גם תמורה המתבטאת בקבלת שירותי בנייה לדירות שייבנו עבורם.

מדובר בסיטואציה שבה לשיטת ועדת הערר בעניין סיגייט ובעניין גבעת שמואל החדשה , קמה חבות בהיטל השבחה בגין שטחי הממ"דים שהזכויות לבנייתן נמכרו ע"י הבעלים ליזם. אין מדובר במכירה של "המוצר הסופי" (דהיינו – מכר של "הדירה עם הממ"ד") שבגינה נקבע בעניין סיגייט שחל הפטור גם אם מועד חתימת ההסכם קדם למועד הוצאת היתר הבנייה (וזאת מבלי לגרוע מכך שגם על סיטואציה של מכר דירה על הנייר – תלוי ועומד ערעור בביהמ"ש המחוזי שטרם הוכרע).

העובדה שבסופו של יום, ייבנו ממ"דים לכל הדירות בבניין, אינה מעלה ואינה מורידה לסוגיית חלות הפטור. שהרי - חובת בניית הממ"דים היא חובה שבדין ותמיד בסופו של יום ייבנו הממ"דים כפי שמורה התכנית וכפי שמורה החוק. ועדיין - גם אם בעלים של קרקע מוכר קרקע ליזם עליה מותר לבנות דירות מגורים בתמורה כספית במזומן ובסופו של דבר יבנו דירות אלו עם ממ"דים, כמתחייב בדין - עדיין במצב דברים זה, אין חולק שלא קיים פטור, שכן דובר מלכתחילה במימוש של מכר זכויות בקרקע.

אם בעלים של קרקע שעליה מותר לבנות בניין מגורים (נניח בן 10 דירות), מבקש להכניס "שותף לעסקה" ומוכר לו חלק מזכויותיו בקרקע (נניח מוכר 60% מהקרקע ונותר עם 40%) ולאחר מכן שניהם מתקשרים עם קבלן מבצע (בעסקת "שירותי בנייה") ושניהם בונים ביחד את הבניין בכללותו (ומתחלקים בדירות לפי אחוז בעלותם בנכס – 4 דירות לבעלים המקורי ו – 6 דירות לשותף) – עדיין תחול על הבעלים המקורי חובת תשלום היטל השבחה בגין הזכויות לממ"דים שנמכרו לשותף ושייבנו בדירות השותף.

הוא הדין גם למקרה שבו הבעלים מוכר חלק מזכויותיו בקרקע בעסקת קומבינציה ובמקום לקבל תמורה כספית ישירה, הוא מקבל שירותיו בנייה (תמורה בעין). עדיין – בהתאם להחלטות בעניין חשדר ובעניין אמינוב, לא חל הפטור בגין "מרכיב המכר".

3. **ראובן סרוגו** - ועדת הערר החילה את הפטור (ביחס לזכויות הממ"דים שנמכרו בעסקת הקומבינציה), לאור סעיף בהסכם הקומבינציה, לפיו לאחר אישורה של התב"ע החדשה, מתחייב היזם לפעול להוצאת היתר הבנייה ולאור כך שנקבעו בו תניות שונות למקרים שבהם היזם לא יעמוד בהתחייבותו, עד כדי אפשרות של הבעלים (המוכרים) "לזנוח" את המשך ההתקשרות עם היזם ובמקרה כזה ההסכם יהיה "בטל ומבוטל". מכאן למדה ועדת הערר כי ההסכם כולל "תנאי מורכב" ולכן הזכויות במקרקעין "מועברות ליזם" רק עם "אישור התוכנית + היתר הבנייה", ומשכך שעה שהסכם המותנה נועד מלכתחילה להביא לידי הוצאת היתר בנייה והקמת ממ"דים לאותן דירות – יש לתת את הפטור.

בנוסף, ועדת הערר בחנה את הקשר בין ההסכם המותנה לבין הפטור וקבעה כי מעיון בהסכם הקומבינציה עולה כי ההסכם כולל כאמור "תנאי מורכב" מ"תכנית + היתר" – קרי – מדובר בהסכם קומבינציה המותנה בקבלת היתר בנייה, ומשכך קבעה כי "ככל שהמשיבה מבקשת שלא לקיים חלק מהתנאי ולא

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

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

תאריך : 10/04/2025
מס׳ מינוי : 2400-2024
מספרנו : 292-2400-2024

תפעל להוצאת היתר באופן מיידי הרי שהעברת הזכויות אליה מבוטלת״, קרי – הזכויות מועברות ליזם רק עם אישור התכנית + הוצאת היתר הבנייה (על קביעה זו הוגש כאמור ערעור).

בענייננו, לא קיים כל תנאי מתלה דומה, כאשר ממילא גם הסכם עם תנאי מתלה הוא הסכם מיומו הראשון, ואין בו כדי לשנות את העובדה שהסכם קומבינציה כולל בתוכו מרכיב של ״מימוש במכר״.

הסכם קומבינציה במהותו הנו הסכם שבמסגרתו נמכרות זכויות בקרקע (ואין מדובר במכירה של זכות ״לדירה על הנייר״) והוא גם הסכם שבו המוכר מקבל שירותי בנייה ביחס לדירות שייבנו מכוח זכויות הבנייה שלא נמכרו על ידו. ביחס לדירות אלו (״דירות הבעלים״) ברור שאין חיוב בגין הממ״דים. החיוב (בגין הממ״דים) הוא ביחס לזכויות בקרקע שנמכרו ליזם ע״י הבעלים ואשר בגינן נבנות ״דירות היזם״. מקרה זה אינו שונה ממקרה שבו נמכרו הזכויות (או חלקן), בתמורה לתשלום כספי והקבלן אינו עומד בתנאי התשלום. ברור שבסופו של דבר לכשייבנה הבניין, ייבנו כל הממ״דים בכל הבניין!! (זוהי החובה שבדין), אולם זהו אינו הקו המפריד בין מקרה שבו חל פטור לבין מקרה שבו לא חל פטור, כפי שנקבע בעניין חשדר, בשלל הפסיקות שבעקבותיו ואף אינו הקו המפריד שנקבע בפרשת סיגייט ובפרשת גבעת שמואל החדשה (בין מכר של זכויות בקרקע לבין מכר של ״דירות על הנייר״). הטענה לקיומו של ״פטור ממ״דים״ בכל הדירות בבניין, מאיינת את הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(9) שכל תכליתו הנה לעודד בניית מרחבים מוגנים בפועל ולא מתן הטבה כלכלית, כאשר הדבר עולה בבירור, בין היתר, מהצעת החוק ומדברי ההסבר של תיקון מס׳ 79 (ה״ח 151 מיום 29.5.07) כאשר הצעת החוק הייתה לא רק שהכוונה הייתה ליתן פטור לבניית מרחב מוגן בלבד, אלא שהייתה כוונה כי הפטור יינתן רק להיתרים שיוצאו בתוך 3 שנים שמיום תחילתו של החוק המוצע – אולם, בנוסח הסופי לא התקבלה ההגבלה של הוצאת היתר הבנייה בתוך 3 שנים, אך נותר הרציונל כי מטרת הפטור היא עידוד בניית מרחב מוגן ולא הקלה בהיטל השבחה על סוחרי מקרקעין – כל זאת כאשר הלכה פסוקה היא כי את הוראות הפטור מהיטל השבחה בתוספת השלישית לחוק התו״ב יש לפרש בצמצום בהיותו חריג לכלל (ראו ע״א 7417/09 צרי נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב גבעתיים).

יש לדחות את הטענה כי הממ״דים בכל הדירות פטורים מהיטל השבחה ויש להבחין בין הממדים בדירות הבעלים (מימוש בהיתר) לבין הממדים בדירות היזם (מימוש במכר).

<u>התייחסות המבקשת לתגובת המשיבה:</u>

מקדם מושעא – יש לבחון את השומה למועד הקובע בו היו שני מגרשים, אחד בבעלות שמאי המבקשת ואחד בבעלות של שני בעלים שהינם בני משפחה. שמאי המבקש קנה את המגרש ב- 2.4 מ׳ ₪ במזומן כחודשיים לפני אישור התוכנית מ- 4 בעלים כדי לפשט את עניין המושעא ובכדי לחתום על הסכם הקומבינציה.

מקדם דחייה - היתר בניה בלוין אפשטיין, מדובר במקרה נקודתי. השמאים המכריעים ארז כהן וברק שוורצברד לא ביטלו את הדחיה אלא דחו אותה לפי ״כל הקודם זוכה״ והן לא רלוונטיות במקרה הנדון. יזמים מקצועיים מקבלים היתר בניה לאחר כ- 25 חודשים.

ערכי שווי – ערכי השווי באזורים בהם דנו השומות המכרעות עליהן התבססה המשיבה, גבוהים בכ- 25%

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

ממחירי הפריסייל בנכס הנדון. בשומה באפרים זק"ש נקבע שווי גבוה, הפרויקט לא כדאי.

שיפוע בקרקע – בשומת רינת וייס קיים שיפוע קרקע הפוך בו החזית גבוהה בכ- 5 מ'. בנכס הנדון המקרה הפוך, הכניסה לחניה מרח' מוגזח הנמוך בכ- 2 מ' מרח' בן יהודה ונדרשת חפירה של כ- 6 מ' וכמעט 80% מהפרויקט מכיל עוגנים.

עלויות בניה - עם אישור התוכנית היה ידוע שמכוני הבקרה החלו לפעול, לא יכלו לדעת מה עומד מאחוריי דרישות מכון הבקרה ומהי כמות הברזל שתידרש, יש להביא בחשבון את כמות הברזל כיון בהתאם לדרישות התוכנית להקמת מרתף, לפי שוויים של המועד הקובע.

ערר סיגייט - ועדת הערר אינה מתייחסת רק למקרים יוצאי דופן של מכר חלקי או של מכר על הנייר למרות שבכאלו הוגש לפתחה הערר. הוועדה מנתחת את סוגיית הפטור ופוסקת באופן ברור בפסקה 125 ש"הפטור אינו מוגבל למימוש זכויות בדרך של קבלת היתר בנייה אלא בהחלת הפטור כל אימת שמימוש הזכויות נעשה במסגרת מסלול שסופו בהוצאת היתר בנייה ובניית ממ"ד בפועל" - בהתאם לתכלית הפטור האובייקטיבי והסובייקטיבי.

בהסכמי הקומבינציה שנערכו מול בעלי החלקה מפורטים תנאים מתלים להתקיימות ההסכם המקשרים בקשר בלתי ניתן להפרדה בין הסכם המכר החלקי לבין היתר הבניה, סעיף 7 יב להסכם מציין במפורש את התנאים הללו. ס' 33 מפרט את המקרים שיהוו הפרה יסודית המקנה לבעלים את הזכות לביטול ההסכם.

בנוסף, צורפו למסמכי הקומבינציה מפרט טכני המפרט את המפרט שיננתן לבעלים.

מכאן, ברור כי שני הסכמי הקומבינציה שנחתמו מול בעלי הקרקע בחלקה בזמן שהתוכנית המשביחה הייתה מאושרת, תכליתם להוות מסגרת שסופה הוצאת היתר בנייה ובניית ממ"ד בפועל.

מפנה להחלטות שמאים מכריעים[21] מהתקופה האחרונה שאימתו את החלטות ועדת הערר.

<u>דיון והכרעה:</u>

תוכנית רח/2000/ט/2 מהווה תוכנית המשך לתוכנית רח/2000/ט/1 (התוכנית העניקה תוספת יח"ד בהיקף של 600 יח"ד בעיר ובהתאם לדיווחי הועדה המקומית, מומשה במלואה) ומתירה תוספת זכויות בניה להקמת 2,000 יח"ד בשיטת "כל הקודם זוכה".

עיקרי המחלוקות בין הצדדים נסובו באשר לערכי השווי הראויים, מקדמי התאמה ושווי, עלות עודפת להקמת המרתף ופטור ממ"דים (עקב עסקאות הקומבינציה).

יוער, שב- 03/05/2023 פורסמה החלטתי (להלן "החלטתי בחלקה הסמוכה") בחלקה 102 הסמוכה במסגרתה בחנתי את ההשבחה הנובעת מאישור תוכנית רח/2000/ט/2 במסגרת מימוש בדרך של מכר חלקי.

[21] גיא צדיק 6162/159, חיים מסילתי 7070/215, ברק שוורצברד 3947/10, אלי כהן 7170/44, יהודה פלד 6588/67, ארז כהן 5027/76.

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

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

תאריך : 10/04/2025
מס׳ מינוי : 2400-2024
מספרנו : 292-2400-2024

<u>להלן הכרעותיי בסוגיות השנויות במחלוקת:</u>

<u>מצב קודם:</u>

השימוש המיטבי, שווי מ״ר מבונה, מקדמי השווי והשוליות נקבעו בהתבסס על החלטתי בחלקה הסמוכה.

<u>מצב חדש:</u>

<u>ערכי השווי:</u>

הרחובות מנחם בן יהודה ויצחק מוגזח ממוקמים בדרום רחובות, במרכז שכונת שעריים. אזור המאופיין באוכלוסייה במצב סוציו-אקונומי בינוני. בשנים האחרונות חל שיפור ברמה הסוציו-אקונומית בסביבה בעיקר עקב הבניה בשכונה. שמאי הצדדים חלוקים בעניין שווי מ״ר מבונה, שמאי המשיבה קובע שווי מ״ר מבונה בסך 5,000 ₪ המגלם עלות בלתי מכוסה לחניה בעוד שמאי המבקשת קובע שווי בסך 5,750 ₪ בהתבסס על הכרעתי בחלקה הסמוכה.

במסגרת הדיון שנערך, שמאי המשיבה טען כי בחישוב שווי מ״ר מבונה בהכרעתי הקודמת נפלה טעות סופר והשווי מ״ר מבונה לאחר תיקון הטעות הינו 6,000 ₪.

לאחר שבחנתי את טענת שמאי המשיבה, אכן נפלה טעות סופר ולאחר **תיקונה שווי המ״ר המבונה 5,960 ₪.**
לאור ערכי השווי שנקבעו בשומות מכרעות בסביבת הנכס, השווי סביר.

<u>ההפחתה למושעא</u>:

סוגיית המושעא היא פועל יוצא של יכולת בעלי הזכויות בנכס לממש את הזכויות מכוח התב״ע לאור מבנה הבעלות בחלקה. השאלה שמתעוררת במקרה זה היא האם ואיך מבנה הבעלות בחלקה משפיע (מבחינת משך הדחיה למימוש) על הוצאת הפרויקט לפועל?

במקרה הנדון במועד הקובע, קיימים שני בעלים בקרקע. אין ספק שהשווי היעיל והטוב ביותר עבור בעלי החלקה הינו הריסת המבנים הוותיקים ובניה לפי התב״ע החדשה וכך גם נעשה.

לאור האמור לעיל ובהרכב הבעלות הקיים במועד הקובע אני **קובע שמקדם שווי למושעא הינו 0.95.**

<u>מקדם דחייה למימוש עקב שלביות ביצוע</u>:

מבדיקת גורמי הדחיה עקב שלביות הביצוע, עולה כי הוצא היתר לבנית מאגר המים ב- 23/03/2022. לאור שאר גורמי הדחייה, היקף מתן היתרים, אני סבור ש- 2.5 שנים הינה משך זמן סביר למימוש הזכויות בנכס. זו עמדתי בעת מכר בהכרעה בחלקה הסמוכה.

במקרה הנדון מדובר בבקשה להיתר בניה שאושרה בתאריך 28/03/2023 ובתאריך 04/12/2024 הוצא היתר הבניה. כלומר הוצא היתר לאחר כ- 3 שנים. כלומר חצי שנה יותר מקביעתי בחלקה הסמוכה. איני מקבל את העמדה שבעת הוצאת היתר אין לקבוע מקדם דחיה. היתרון במצב של היתר בניה הוא שמשך הדחיה מוגדר

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

וספציפי לנכס הנישום. הואיל ומשך הוצאת היתר לפרויקט מסוג זה הינו כשנה עד שנה וחצי הרי שמדובר בדחיה של כשנה וחצי מעבר לסטנדרט.

לפיכך, מקדם הדחיה יחושב לתקופה של שנה וחצי בשיעור 6%. מקדם הדחיה הינו 0.92.

<u>פטור מהיטל השבחה בגין ממ"דים:</u>

שמאי הצדדים חלוקים בעניין הפטור לממ"דים במסגרת עסקת הקומבינציה. לעמדת המשיבה בהתבסס על ההחלטה בערר חשדר מגדלי שליטה, עבור החלק שנמכר ליזם (בשיעור 64%) אין להביא בחשבון פטור לשטחי הממ"דים. בעוד שמאי המבקשת מתבסס על החלטות בעניין סיגייט, גבעת שמואל החדשה וראובן סרוגו ומביא בחשבון פטור עבור כל שטחי הממ"דים המבוקשים.

בשנה האחרונה התקבלו מספר החלטות ועדת ערר במסגרתן נבחן הקשר בין ההסכם המותנה בהיתר בנייה לפטור לממ"דים מכוח סעיף 19(ב)(9)(א) לתוספת השלישית לחוק התו"ב ונקבע כי **הסכם המותנה בקבלת היתר בניה אינו מאיין את הפטור הניתן בגין ממ"ד.**

<u>ערר תא/81015/0222 סיגייט נדל"ן בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב:</u>

"ואולם, איננו סבורים כי במקרה דנן שאלת מועד כריתת ההסכמים המותנים היא לב העניין, אלא השאלה האם כריתתם של ההסכמים המותנים בקבלת ההיתר מאיינת את הפטור הניתן בגין בניית ממ"דים אם לאו, בנסיבות העניין. אנו סבורים כי לאו היא.

כלומר, ובענייננו - נשאלת השאלה, האם חתימה על 85 הסכמים למכירת דירות (מתוך 230 דירות סה"כ) אשר תוקפם מותנה בקבלת היתר בנייה לפרויקט, מאיינת את זכאות העוררת לפטור בגין בניית ממ"דים? לטעמנו, בבחינת לשון החוק ותכליתו, התשובה על כך היא בשלילה. איננו רואים עין בעין עם עמדת הוועדה המקומית בעניין זה, לפיה ההסכמים המותנים מאיינים את הזכאות לפטור מממ"ד לפי סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק בנסיבות העניין."

<u>עוד נקבע:</u>

"הרציונל הניצב בבסיס מתן הפטור מהיטל השבחה לשטחי הממ"דים ותכליתו מתקיים בענייננו, באשר שטחי הממ"דים אכן ייבנו בפועל עם מתן ההיתר. ביצוע עסקאות המותנות בקיום ההיתר טרם הוצאתו אין בהן כדי לפגום מהוודאות כי הממ"דים אכן ייבנו.

גם אם יש מי שיאמר כי מדובר במידת מה ב'פיקציה' משפטית, הרי שזו מגשימה באופן מיטבי את תכלית החקיקה, כמפורט לעיל, שהינה מתן פטור לבניית ממ"דים לשם עידוד בנייתם של אלה. לא כזו היא החלופה שלא ליתן פטור בגין בניית הממ"דים עבור אותן 85 דירות, בנסיבות עניין זה. דווקא הראייה שלא ליתן הפטור חוטאת לטעמנו לתכליתו, בנסיבות העניין. מדובר בראייה מלאכותית של הדברים תחת ראייתם כהוויתם."

מבחינה תכליתית, המחוקק מצא לעודד בניית ממ"דים, ולא ערך דיפרנציאציה בין אלה הנכללים בדירות שנמכרו 'על הנייר' קודם למתן היתר הבנייה לבין אלה הנכללים בדירות שלא נמכרו לפני מתן היתר בניה."

<u>עוד נקבע:</u>

"אנו סבורים כי אין מקום להגדיר את המימוש לגבי אותם 85 ממ"דים באופן שונה מכל יתר

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

הממ"דים בפרויקט (סה"כ 230), שעה שבנסיבות העניין, רק עם מתן ההיתר נוצקו תוכן וחיות להסכמי המכר המותנים אשר לפיהם, המכר עצמו תלוי בהוצאתו לפועל של היתר הבניה, הכולל את מלוא שטחי הממ"דים (כל ה- 230).

גם מבחינת מדיניות משפטית וראייה נורמטיבית, אנו סבורים שיש הצדקה למתן הפטור בגין בניית ממ"ד עבור כל הדירות בפרויקט ולא רק בעבור חלקן במקרה דנן. כפי שכבר נקבע בהלכה הפסוקה, ככל שישנן מספר תכליות לחוק, יש לבחור את התכלית הראויה מבין התכליות השונות (ראו: עניין נאסר עמאש). עמדה זו עולה בקנה אחד לטעמנו עם האינטרס הציבורי הגלום בעידוד הקמת מרחבים מוגנים דירתיים בדרך של מתן תמריץ כלכלי לבנייתם.

איננו רואים בכך 'תכנון מס' שגוי אלא השתקפות של מציאות ופרקטיקה בעולם הבנייה בישראל, אשר יש להכילה לעת פרשנות המונח "בניה" שבסעיף הפטור בגין בניית ממ"דים בנסיבות העניין."

<u>ערר (מרכז) 8107-11-22 גבעת שמואל החדשה נ' הועדה המקומית לתו"ב גבעת שמואל:</u>

"משנמצא כי תכלית החקיקה לעודד הקמתם של מרחבים מוגנים דירתיים, לטובת בטחון תושבי מדינת ישראל; וכי שיקולים כלכליים הנוגעים לעלות הגבוהה משמעותית של הקמת ממ"ד בדירה עומדים ביסוד הענקת הפטור מהיטל השבחה, אין כל הצדקה להבחין בין מימוש זכויות בדרך של מתן היתר בנייה לדירה, לבין מימוש זכויות בדרך של מכר זכות לדירה שטרם נבנתה בפועל, בהסכם המותנה בתנאי של קבלת היתר בנייה.

התכלית הסובייקטיבית של סעיף הפטור אינה תומכת בהגבלת הפטור רק למימוש זכויות בדרך של קבלת היתר בנייה; אלא בהחלת הפטור כל אימת שמימוש הזכויות נעשה במסגרת מסלול שסופו בהוצאת היתר בנייה ובניית ממ"ד בפועל.

באשר לתכלית אובייקטיבית, עקרונות הפרשנות של דיני המיסים, שהסדר גביית היטל ההשבחה מהווה חלק מהם, תומכים באימוץ פרשנות שלפיה סעיף הפטור חל גם ביחס לדירות שנמכרו טרם קבלת היתר בנייה.

פרשנות מהותית של סעיף הפטור אינה מצדיקה הבחנה בין מכר דירה "על הנייר", שהיתר הבנייה להקמתה יינתן רק בשלב מאוחר יותר, לבין מכר דירה לאחר שניתן היתר בנייה להקמתה. מכירת חלק מן הדירות בפרויקט חדש טרם קבלת היתר בנייה הינה בגדר חזון נפרץ, שנובע משלל טעמים, שאין כל קשר בינם לבין היטל השבחה.

במכלול השיקולים, הרושם המתקבל הוא כי הכף הפרשנית נוטה לטובת העוררת במקרה זה, וכי יש להחיל את הפטור גם ביחס למימוש זכויות שבוצע בדרך של מכר כפוף להיתר בנייה."

<u>הועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון נ' ראובן סרוגו חברה לבניין בע"מ:</u>

דנה במקרה בו נחתם הסכם עם תנאי מתלה שהינו אישור תוכנית איחוד וחלוקה שתאפשר הריסה של שני בניינים ובניית מבנה חדש וקבעה כי:

"נסכם, בהתאם לחשדר נקבע כי הפטור בשל בניית ממ"דים חל במימוש בדרך של בנייה בלבד ואינו חל במכר (קביעות שאושרו בהמשך ב<u>עמ"נ (מרכז) 11842-12-17</u> ועדה מקומית לתו"ב פתח תקווה סלונימסקי (פורסם בנבו, 17.9.2028); בהחלטות בעניין סיגייט וגבעת שמואל הוכר הפטור גם במקרים של מכר מותנה הכפוף להוצאת היתר בנייה; בעניין רפאל,

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

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

תאריך : 10/04/2025
מס' מינוי : 2400-2024
מספרנו : 292-2400-2024

באמרת אגב, עמדו על ההבדל שבין מכר של אפשרות להקמת ממ"ד אשר אינה פוטרת מהיטל השבחה לבין בנייה בפועל של הממ"ד המצדיקה את הפטור."

<u>עוד נאמר:</u>

"וכך, על אף שבערר מתייחסת הוועדה המקומית אל ההסכם המותנה ככזה שהתנאי שבו הוא לאישור תכנית בלבד, הרי שהלכה למעשה ההסכם המותנה כולל "תנאי מורכב" מ"תכנית + היתר" וככל שהמשיבה מבקשת שלא לקיים חלק מהתנאי ולא תפעל להוצאת היתר באופן מידי הרי שהעברת הזכויות אליה מבוטלת.

אם נניח לשם הדוגמא כי העוררת היתה נסוגה מהתחייבותה להוציא היתר בנייה, קרי זונחת את הפרויקט כפי שנקבע בהסכם שהיא יכולה לעשות. הרי שבמקרה כזה לא היתה טענה כי המכר השתכלל ולא היתה מחלוקת כי המימוש הראשון (עם ההתקשרות עם קבלן מבצע חדש) הינו בהיתר בנייה. לדעתנו, התנאי פועל לשני הכיוונים. ככל שהעוררת ביקשה לקיים את התנאי במלואו, קרי לאשר תכנית ולהוציא היתר בנייה אז הרציונל שבמתן הפטור שעובר כחוט השני בפסיקות השונות צריך לחול גם כאן.

בעניין סלונימסקי עמדה ועדת הערר על עיקרון התעשרות וקבעה כי בעלי המקרקעין התעשרו כבר עם אישור התכנית אלא שהתעשרות לבדה אינה מספיקה ובהתאם לחוק, נדרש מימוש. ככל שהסכם המכר לא השתכלל עדיין אין מימוש. בשים לב לסעיף ט' על פיו ככל שהמשיבה מודיעה כי היא לא ממשיכה בהוצאת היתר בנייה אזי ההסכם מבוטל, הרי שהמימוש לא מתקיים וההתעשרות נותרת ללא מימוש אצל בעלי המקרקעין וגם מהטעם הזה מצאנו לקבוע כי ההסכם השתכלל רק עם התקיימות התנאי במלואו: אישור תכנית + היתר בנייה.

במצב דברים זה אנו מוצאים כי ההסכם שבפנינו שונה בפרטיו מזה שעמד ככל הנראה בפני ועדת הערר בעניין סלונימסקי ודווקא מכל הנימוקים המפורטים שם אנו קובעים כי במקרה הנדון הזכויות מועברות ליזם רק עם אישור התכנית + הוצאת היתר הבנייה. לפיכך, ומבלי לקבוע מסמרות ביחס לקביעות בעניין סלונימסקי, הרי שאנו מוצאים כי נסיבות התיק שבפנינו דומות יותר לנסיבות שעמדו בפני ועדות הערר בעניין סיגייט וגבעת שמואל, על פיהן ההסכם המותנה נועד מלכתחילה להביא לידי הוצאת היתר בנייה ולהקמת הממ"דים לאותן דירות ולכן גם אנו סבורים כי יש ליתן את הפטור.

לאור האמור ועל אף שתחילה סברנו כי יש ממש בטענות העוררת, בשים לב לפרטי המקרה שבפנינו ובהתחשב בפסיקת ועדות הערר בעניין סיגייט וגבעת שמואל, אנו מוצאים כי במקרה הנדון ההסכם השתכלל רק עם אישור התכנית + הוצאת היתר הבנייה ומכאן שהפטור חל על כל הדירות."

במקרה דנן מדובר הסכם הקומבינציה בו קיימת התנייה לקיום ההסכם בכפוף לקבלת היתר בניה תוך 18 חודשים.

לפיכך, אני מחשב את היטל הבניה במכר ללא שטחי הממ"דים.

<u>סוגיית העלות העודפת לחניות</u>:

שמאי הצדדים חלוקים באשר לעלות העודפת לחניה. שמאי המשיבה מתבסס על שומות מכרעות וקובע שווי מ"ר מבונה בסך 5,000 ₪ המגלם עלות עודפת לחניה, בעוד שמאי המבקשת מתבסס על הצעות מחיר לעלויות בניה שהתקבלו בנכס הנדון ומביא בחשבון עלות עודפת כוללת בסך כ- 1.96 מש"ח.

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

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

תאריך : 10/04/2025
מס' מינוי : 2400-2024
מספרנו : 292-2400-2024

לא אכנס לפירוט תחשיב שמאי המבקש אך אציין את הנקודות הבאות:

- ערך תחשיב ל- 27 חניות תת"ק.
- חישב את שטח המרתף כולו בעוד שיש לחשב רק את השטח של החניה ומחצית משטח חדר המדרגות.
- מכפילי החניה הינם עיליים/תת"ק עם גישה עילית ואינם מהווים חלק משטח החניה הרציף.
- עלות מכפיל חניה כולל חפירה כ- 100,000 ₪ + מע"מ.
- טופוגרפית המגרש מצמצמת את השטח הנדרש לחפירה, דיפון ועוגנים ובכך חוסכת מעלות הבניה. אולם מאחר ויש צורך בתקרת טרנספורמציה, סביר להניח, החיסכון בעלות הבניה מתאיין.

<u>המתודה לחישוב עלות הבניה העודפת של המרתפים</u>:

העלות העודפת הינה עלות הבניה הלא מכוסה (עלות מעבר לשווי) שהיזם/קבלן סופג ואינו משיתה על הלקוח הסופי. נקודת המוצא היא שהשוק פועל בצורה משוכללת, הנחה שאינה מדויקת במלואה אך חייבים להניחה מאחר וקיימים גורמים שלא ניתן לכמתם באופן אמפירי כגון: מחיר החניה (עקב העדר עסקאות מסוג זה והקושי בביצוע התאמות), חלוקת עלות הבניה העודפת בין היזם ללקוח מושפעת מתנאי השוק במועד הקובע.

בהתאם לחוק המכר היזם חייב למכור חניה אחת יחד עם הדירה ומחיר הדירה מגלם שוויה של חניה זו, אך אין חובה שהיזם יספוג את מלא עלות הבניה של החניה. היקף הספיגה של עלות החניה מעבר לשויה, קרי עלות הבניה העודפת, תלוי בתנאי השוק הכללי והספציפי ויחסי הכוחות בין היזם – לקוח.

לפיכך, הדרך המיטבית לבחון עלות זאת היא באמצעות אומדן **ההפרש שנוצר בין עלות בנית חניה אחת לבין שווי מכירתה**. לצורך קביעת שווי חניה, עקב מיעוט/העדר עסקאות מכירה של חניות פרטיות באזור, יש להתבסס על דמש"ח מבוקשים לשכירות של חניות פרטיות ולחשב את שוויים בשיעור היוון של 4.5% (מושפע בעיקר משיעור הריבית הבסיסית במשק במועד הקובע ורמת הסיכון קטנה).

בתנאי שוק חופשי החלוקה המיטבית של עלות הבניה העודפת של החניה בין היזם לרוכש תהא באופן <u>שהעלות העודפת תושת במלואה על היזם</u>.

במידה ונבנו חניות עודפות מעבר לתקן המחייב, **<u>אין לזקוף בגינן עלות עודפת</u>** לעניין חישוב היטל השבחה.

שטח החניה הכולל – שטח הכולל את שטחי החניה ומחצית משטח חדרי המדרגות היורדים לחניה[22].

שטח חניה ברוטו - היחס בין שטח החניה הכולל לבין מספר החניות שנבנו (כולל חניות מעבר לתקן).

<u>פריסת החניות בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר בניה</u>:

בהתאם לטבלת מאזן חניה המופיעה בתוכנית הבקשה להיתר נדרשות **28 חניות ונבנות 29 חניות.**

מדובר בשתי קומות מרתף; האחת ממוקמת בחלקה מעל פני הקרקע (מפלס 1.75-) עקב מפלסי הגובה טופוגרפית הקרקע והשניה מתחתיה (מפלס 3.50-).

[22] בהתאם לערר 204/16 גבעת שמואל החדשה בע"מ נ' ו"מ לתו"ב גבעת שמואל מיום 04/03/2021, שטח החניה כולל 1/2 משטח חדר המדרגות.

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

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

תאריך : 10/04/2025
מס' מינוי : 2400-2024
מספרנו : 292-2400-2024

<u>חישוב העלות העודפת של מרכיב החניה:</u>

1. את העלות העודפת של החניות במכפילי החניה אחשב בנפרד ואוסיפם לעלות העודפת הכוללת.
2. חישוב **שטח החניה הכולל הרלוונטי**[23] - 765.87 מ"ר.
3. **<u>מספר החניות ע"פ התקן המחייב</u>** – סה"כ **28 חניות**. בפועל 29 חניות.
   <u>חניות תת"ק</u> - 7 חניות רגילות + 6 חניות עיליות/ תת"ק ב- 3 מכפילי חניה.
   <u>חניות עיליות</u> - **2 חניות** – חניה רגילה וחנית נכה.
4. **<u>שווי חניה</u>** – חניה רגילה תת"ק - **66,700** ₪[24]. חניה במכפיל חניה – **53,360** ₪[25].
5. **עלות בנית מרתף חניה - 3,000 ₪\מ"ר**[26].
6. **<u>עלות הבניה העודפת של החניות במרתף</u>** – סה"כ העלות העודפת לחניות תת"ק + העלות העודפת לבנית חניות במכפיל חניה במרתף.
7. לא הובאו בתחשיב חניות עיליות מאחר ושוויין כ- 40,000 ₪ גבוה משמעותית מעלות הכשרתן.

התפלגות החניה בפרויקט ושטח חניה תת"ק			
מיקום	**סוג**	**כמות**	**מס' חניות**
תת"ק חלקי	רגילות	6	6
	מכפילי חניה	3	6
	סה"כ חניות תת"ק חלקי		**12**
תת"ק	עוקבות	7	14
	רגילה	1	1
	סה"כ תת"ק		**15**
עילי	רגילות	1	1
	נכה	1	1
	סה"כ עילי		**2**
סה"כ חניות בפרויקט			**29**
מספר חניות לחישוב שטח חניה במרתף (החניות במכפיל נחשבות כ- 3 חניות)			**24**
שטח החניה התת"ק הכולל ברוטו (כולל מחצית משטח חדרי המדרגות התת"ק) במ"ר			**765.87**
שטח חניה תת"ק ברוטו במ"ר			**31.91**

[23] שטח קומת החניה מגלם גם מחצית משטח גרם המדרגות לקומת החניה.

[24] חושב לפי דמש"ח של 250 ₪ ושיעור היוון של 4.5%. חושב ביחס למחירי חניה בצפון העיר.

[25] חניה במכפיל חניה שווה כ- 80% משווי חניה רגילה.

[26] עפ"י מחירון "דקל" מ- 10/2021 היא 2,370 ₪ למ"ר + עלויות עקיפות של כ- 25%, במעוגל 3,000 ₪.

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

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

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך : 10/04/2025
מס' מינוי : 2400-2024
מספרנו : 292-2400-2024

תחשיב העלות העודפת לחניות תת"ק:

חישוב שווי חניה	
דמש"ח חניה באזור	₪250
שיעור היוון	4.50%
שווי חניה	**₪66,700**

חישוב עלות בניה של מרתף חניה	
עלות מ"ר בניה לפי "דקל" 10/2021	₪2,370
מקדם עלות עקיפה	1.25
עלות מ"ר חניה מרתף במעוגל	**₪3,000**

תחשיב עלות עודפת לחניה בהתאם לתכנית רח/2000/טז/2		
שטח חניה תת"ק במ"ר	765.9	
עלות בניה למ"ר	3,000	₪
עלות הקמת קומת החניון	**2,297,610**	₪
מס' החניות (ללא המכפיל)	21	
שווי חניה תת"ק	66,700	₪
סה"כ שווי חניות	**1,400,700**	₪
סה"כ עלות עודפת לחניה תת"ק	**896,910**	₪

תחשיב העלות העודפת לחניות במכפלי חניה:

בדקתי את העלויות שהציג שמאי המבקשת ולמרות שהן למועד מאוחר יותר אני מביאן מפאת הזהירות בעלות המלאה ללא התאמת זמן, לאור השוני הקיים בשוק וההתאמה הספציפית למיקום הנכס.

תחשיב עלות עודפת במכפילי חניה		
כמות מכפילי החניה	3	
עלות למכפיל חניה	100,000	₪
סה"כ עלות	300,000	₪
מספר חניות	6	
שווי חניה - 80% מתת"ק	53,360	₪
שווי החניות	320,160	₪
עלות עודפת	**-20,160**	₪

סיכום העלות העודפת של החניה		
עלות ישירה	896,910	₪
עלות במכפילי החניה	-20,160	₪
סה"כ עלות עודפת	**876,750**	₪

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

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום

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

תאריך : 10/04/2025

מס' מינוי : 2400-2024

מספרנו : 292-2400-2024

תחשיב השבחה מכוח תוכנית רח/2000/טז/2					
מצב קודם					
רכיב	**שטח**	**מקדם שווי**	**מקדם שוליות**	**סה"כ**	
שטח מרתפים בסיסי	160	50%	1	80.00	
שטח מרתפים שולי	111.25	50%	0.8	44.50	
עיקרי קומת קרקע	271.25	100%	1	271.25	
עיקרי קומת א	193.75	90%	1	174.38	
עיקרי קומת ב	116.25	85%	1	98.81	
מרפסות מדורגות	155	25%	1	38.75	
חניה	72	35%	1	25.20	
סככה	120	35%	1	42.00	
חצר	379.75	25%	1	94.94	
סה"כ שטח מתואם מצב קודם				**869.83**	
שווי מ"ר מבונה				7,500	₪
שווי מצב קודם				**6,523,688**	₪
מצב חדש בהתאם להיתר הבניה					
שטח עיקרי למגורים	1,759.21	100%	1	1,759	
מרפסות גג	77.37	25%	1	19	
סה"כ שטח מתואם מצב קודם				**1,779**	
שווי מ"ר מבונה				5,960	₪
שווי מצב חדש לפני הפחתות				**10,600,173**	₪
עלות עודפת מרתף				**896,910**	₪
מקדם דחייה				0.92	
מקדם מושעא				0.95	
שווי מצב חדש לאחר הפחתות				**8,446,613**	₪
השבחה				**1,922,926**	₪
היטל ההשבחה - 50%				**961,463**	₪

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470

טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL

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

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

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

תאריך : 10/04/2025
מס' מינוי : 2400-2024
מספרנו : 292-2400-2024

10. **<u>הכרעה:</u>**

לאור האמור והמפורט לעיל הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה הנובעת מאישור התוכנית, במימוש בדרך של אישור בקשה להיתר בניה מס' **20220598**, חלקה 101, בגוש 3701 רחוב מנחם בן יהודה 16, רחובות הינה כדלקמן:

<u>מגרש מזרחי</u>:

תוכנית	מועד קובע	השבחה		היטל השבחה	
רח/2000/א	22/09/1983	407	₪	204	₪
רח/2000/ב'	16/05/1987	390	₪	195	₪
רח/1250	16/06/1995	21,708	₪	10,854	₪
רח/2000/ב/1	12/06/1996	21,296	₪	10,648	₪
רח/2000/ב/5	10/09/2008	3,398	₪	1,700	₪
רח/2000/ג/4	24/02/2016	7,200	₪	3,600	₪
רח/2000/טז/2	17/01/2022	961,463	₪	480,731	₪

<u>מגרש מערבי</u>:

תוכנית	מועד קובע	השבחה		היטל השבחה	
רח/2000/טז/2	17/01/2022	961,463	₪	480,731	₪

הערך הנקוב לעיל יוצמד כחוק מהמועד הקובע ולא יישא ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון בפני.

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

בזאת באתי על החתום,

אליהו כהן

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה



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

א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך : 10/04/2025
מס' מינוי : 2400-2024
מספרנו : 292-2400-2024

נספח - אֶבֶן הבֹּחַן[27]

בשומות שדנתי בהן מצאתי שנושא מקדמי ההתאמה לשווי (להלן המקדמים) הינו אחד הנושאים המרכזיים השנויים במחלוקת בין שמאי הצדדים. לעיתים הצדדים מסבירים מדוע בחרו במקדם כזה או אחר וכיצד שיעורו נקבע ולעיתים לא.

נספח זה נועד לבחון את נושא המקדמים ואני מקווה שעם הזמן ישתכלל באמצעותי ובאמצעות שמאים אחרים שיתרמו מניסיונם ומהידע הנרכש ויהפוך לכלי יעיל לבחירת מקדמים ולקביעת שיעורם.

בחירת מהות ושיעור מקדם השווי (= מקדם התאמה לשווי = מקדם אקוויוולנטי) מהווה את אחד מהמרכיבים המשמעותיים בהערכת שווי נכס בכל אחת מגישות השומה, הן בהליך הערכת שווי הנכס והן בעת בחינת ההתאמה והניתוח של עסקאות השוואה בסביבתו ביחס לנכס מושא השומה באופן שיתורגם לנוסחה מתמטית.

בבואי להכריע בקביעת מהות ושיעור המקדמים המתאימים, מצאתי לנכון לבחון את הנושא ולמצוא מהם הגורמים המשפיעים על כ"א מהמקדמים לבחירת המקדם המתאים במקרה הספציפי.

לצורך בחינה אובייקטיבית, ככל האפשר, יש לנטרל את הטיית האישוש/האישור[28] שכל אדם, בענייננו שמאי המקרקעין, לרוב אינו מודע לה. להטיה זו חשיבות רבה בבואנו לתרגם ממצאים אמפיריים[29] למרכיבים בנוסחאות מתמטיות.

הבעיה המרכזית בבחירת המקדמים המתאימים היא שאין אודותם מספיק נתונים מהימנים והידע מועט.

מאחר ואחד הגורמים המרכזיים בבחירת מקדם הינו מיקום הנכס המשקף את השפעת מגוון המאפיינים המשפטיים, תכנוניים, טופוגרפיים, דמוגרפים, סוציואקונומיים המשפיעים באופן ייחודי על המקדם, יש לשאוף ולצמצם, במידת האפשר, את מקורות המידע הישירים לסביבת הנכס הקרובה. בכך אנו מנטרלים את השפעת הצורך במקדמי השוואה לאזורים אחרים, המגלמים השפעות ייחודיות אחרות המשפיעות על קביעת שיעור המקדמים השונים, ומגיעים לאומדן מדויק ככל האפשר של מקדמי השווי.

בהקשר זה חשוב לציין שקיימים מקדמים / גורמים משפיעים שאינם תלויי מקום, כגון שיעור ההיוון הכללי הבסיסי (ללא מקדם אי ודאות תלוי מאפייני הנכס), החלטות משפטיות ותוכניות בניין עיר אזוריות.

---

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

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

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

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

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

תאריך : 10/04/2025
מס׳ מינוי : 2400-2024
מספרנו : 292-2400-2024

<u>ישנם מספר מקורות[30] עליהם נסמך שמאי המקרקעין בקבלת ההחלטה מהו המקדם הראוי</u> :

- היכרותו את מאפייני הסביבה והנכס.
- ניסיונו במקרים דומים.
- הסתמכות על קביעות שמאים מכריעים בסוגיה דומה, רצוי בסביבה הקרובה לנכס המוערך.
- הסתמכות על התקנים והקווים המנחים שמפרסם השמאי הממשלתי, המתעדכנים מעת לעת.
- הסתמכות על מחקרי דלפי[31] של לשכת השמאים המקרקעין ואחרים.
- פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- פרסומים בעיתונות המקצועית והכללית.
- מידע מהאתר הרשמי של היישובים.
- הסתמכות על מקורות מידע מחו״ל.

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

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

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

[31] **שיטת דלפי** באנגלית (**Delphi method**) או **טכניקת דלפי** המכונה גם **הערכה-שיחה-הערכה** היא שיטה מובנית לקבלת החלטות, תכנון, מחקר וחיזוי על ידי מספר רב של מומחים כדי לפתור בעיות מורכבות בצורה יעילה. ההנחה היא כי חוות דעת של המומחים, הנשען על ידע מצטבר ומגוון, מאפשר קבלת החלטה במצבים בהם לא קיים מסד נתונים אמין ומבוסס ו/או במצבים בהם קיים כשל שוק.

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

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום

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

תאריך : 10/04/2025

מס' מינוי : 2400-2024

מספרנו : 292-2400-2024

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

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

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

בזאת באתי על החתום,

אליהו כהן,

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה



רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470

טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL

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

E-mail: misrad66@gmail.com