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
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 30/12/2025
מס' מינוי : 818-2024
מספרנו : 269-818-2024

שומה מכרעת בעניין היטל השבחה :

בניין בגוש 30397, חלקות 20 ו- 44,

רח' מאיר גרוסמן 4, רח' הנרייטה סולד 28,

שכונת קרית יובל,

ירושלים

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**
אורטל כהן חדד - **שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול**

תאריך : 30/12/2025
מס' מינוי : 818-2024
מספרנו : 269-818-2024

לכבוד:

<u>המבקשת</u>: יובלי כרמים בע"מ
באמצעות השמאי, מר אופיר גבאי
בדוא"ל: GABAY.OFFICE@gmail.com

<u>המשיבה</u>: הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים
באמצעות השמאי, מר ישעיהו בלוי
בדוא"ל: shaikeblau@gmail.com

ג.א.נ,

הנדון: שומה מכרעת להיטל השבחה בגוש 30397, חלקות 20 ו- 44, תא שטח 1[1]
<u>רח' מאיר גרוסמן 4, רח' הנרייטה סולד 28, שכונת קרית יובל, ירושלים</u>

1. <u>מטרת השומה</u>:

בהתאם להוראות ס' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 (להלן "החוק"), מוניתי כשמאי מכריע על מנת להכריע במחלוקת שבין הצדדים לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תוכניות, במימוש זכויות בנכס בדרך של **בקשה מקדמית.**

<u>כללי</u>:

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

1.1.1. שומה מטעם הוועדה המקומית (להלן המשיבה) מתאריך 14/03/2024, שנערכה ע"י ה"ה גבע בלטר וישעיהו בלוי, שמאי מקרקעין, ותגובתם לשומת הבעלים מתאריך 30/09/2024.

1.1.2. שומה מטעם הבעלים (להלן המבקשת) מתאריך 11/07/2024, שערכו ה"ה יניב גוב ארי ואופיר גבאי, שמאי מקרקעין.

1.2 בתאריך 08/10/2024 נערך דיון באמצעות שיחת ועידה[2] 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 20/11/2024.

2. <u>המועד הקובע לשומה</u>[3]:

תוכנית	י.פ	מתן תוקף[4]	מועד קובע
101-0507301	10099	31/12/2021	15/01/2022

[1] עפ"י תוכנית 101-0507301.

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

[3] 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".*

[4] פורסם ברשומות ביום 30/12/2021 בי.פ. 10099 ובעיתונות ביום 31/12/2021.

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

3. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	שתי חלקות בנויות המהוות חלק ממתחם איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים (מגרש 1) המיועדות להריסה והקמת מתחם משולב לשימושי מגורים, מסחר, תעסוקה ושצ"ב
גוש מוסדר	30397
חלקות	20, 44
שטח החלקות הרשום	366 מ"ר, 1,865 מ"ר (בהתאמה)
מס' מגרש	1, עפ"י תוכנית 101-0507301.
שטח המגרש	1,763 מ"ר.
זכויות קנייניות	בעלות, חכירה
כתובת	רחוב מאיר גרוסמן 4, רחוב הנרייטה סולד 28, שכונת קרית יובל, ירושלים

4. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס מושא השומה הינו מגרש מס' 1 המורכב מ- 2 חלקות בנויות המהוות חלק ממתחם איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בשטח כולל של 4.5 ד' בשכונת קרית יובל, בירושלים.

ירושלים עיר הבירה של ישראל, שוכנת בהרי יהודה ומקודשת ליהדות, לנצרות ולאסלאם. העיר הגדולה ביותר בישראל מבחינת אוכלוסיה.

שכונת קריית היובל שוכנת בדרום מערב העיר ונחשבת לאחת השכונות הותיקות בעיר. בשל מיקומה במרומי רכס היא נהנית מנוף מרשים. אוכלוסיית השכונה מבוגרת יחסית ומגוונת, כוללת אזורים יוקרתיים לצד שיכונים. השכונה גובלת עם שכונת עיר גנים וקריית מנחם מדרום, שכונת הר נוף מצפון, שכונת רמת דניה ובית וגן ממזרח ושכונת עין כרם ממערב.

השכונה מאופיינת במבנים ותיקים בני 2-7 קומות לצד בניה נמוכה, מוסדות דת וציבור. החתך הסוציואקונמי בינוני. קיימים פערים סוציואקונומים בין הרחובות השונים.

רח' מאיר גרוסמן מהווה רחוב פנימי דו סיטרי לתנועת כלי רכב, המחבר בין כיכר שרה ועמינדב אשבל בהצטלבות עם הרחובות צ'ילה ויאנוש קורצ'אק מצפון לבין הצטלבות הרחוב עם הרחובות הכרכום והורד מדרום.

רח' הנרייטה סולד מהווה בשכונה ציר תנועה ראשי דו סטרי לתנועת כלי רכב, בהמשך ציר שד' הרצל, שד' קריית יובל ורח' ארתור הנטקה ומחבר בין רח' ארתור הנטקה מצפון מזרח לבין רח' קלמן יעקב במערב. ברחוב עובר ציר הרכבת הקלה.

חלקה 20 ממוקמת בצמוד ומדרום לחלקה 44, צורתה מרובעת בעלת חזית מזרחית באורך של כ- 17 מ' הפונה לדרך ללא מוצא המסתעפת מרח' גרוסמן ומשמשת כגישה לנכס, עומקה כ- 20 מ'. שטחה הרשום 366 מ"ר.

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

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 30/12/2025
מס' מינוי : 818-2024
מספרנו : 269-818-2024

על החלקה בית מגורים צמוד קרקע ותיק בשטח 127 מ"ר הבנוי שלד בלוקים בטון מחופה אבן וגג בטון שטוח.

חלקה 44 ממוקמת בגדה הדרומית של רח' הנרייטה סולד, צורתה א-רגולרית דמויית האות "ו" בעלת חזית צפון מערבית באורך של כ- 50 מ', שטחה הרשום 1,865 מ"ר. על החלקה בנוי מבנה בן 3 קומות וקומת ביניים חלקית מעל קומת מרתף ששטחו כ- 2,188 מ"ר ששימש בעבר כמרכזיית "בזק" וכיום חלקו מושכר, בין היתר, לארגון "איחוד והצלה" (משמש כמרכז לוגיסטי) ולישיבה.

החלקות הנידונות מהוות את מגרש מס' 1 ששטחו 1,763 מ"ר במתחם איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ששטחו כ- 4.5 ד' בהתאם לתוכנית 101-0507301, המציעה פיתוח משולב לשימוש מסחר תעסוקה ומגורים בבניין עם 7 קומות תת"ק ו- 30 קומות עיליות. קומות לשימוש מגורים מעל קומות מסד לשימושי מסחר, תעסוקה ומוסדות ציבור עם 1200% זכויות בניה עבור 150 יח"ד ומגרש ציבורי בו 2 קומות חניון תת"ק ו- 6 קומות עיליות.

<u>תצלום אוויר של החלקה וסביבתה</u>:



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

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

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 30/12/2025
מס' מינוי : 818-2024
מספרנו : 269-818-2024

מבט זוויתי של הנכס וסביבתו:



חלקה 20



חלקה 44





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
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 30/12/2025
מס' מינוי : 818-2024
מספרנו : 269-818-2024

5. **מצב משפטי:**

חלקה 20:

5.1. **מרשם המקרקעין:**

מהעתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים, נסח מס' 79711 מיום 16/04/2023, עולים הפרטים הבאים:

- הנכס נמצא בגוש 30397, חלקה 20, ירושלים.
- שטח החלקה 366 מ"ר.
- סה"כ 3 תתי חלקות.

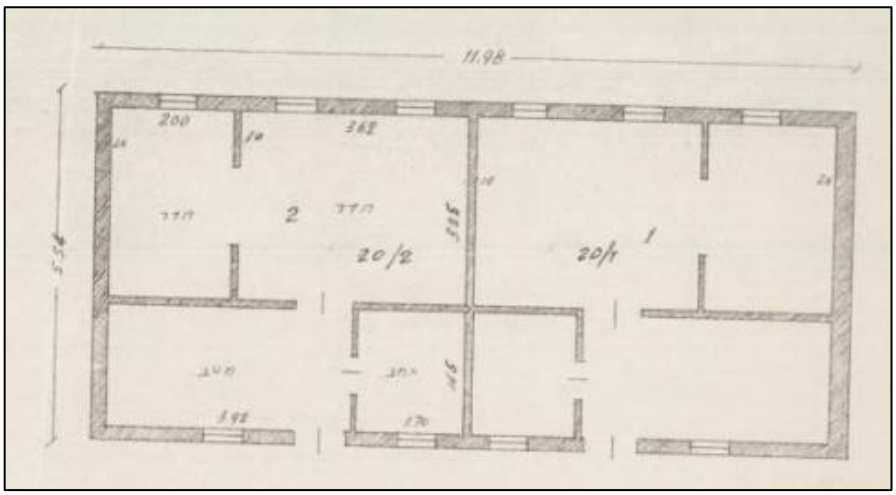
תת חלקה 1 – שטח 28.6 מ"ר בקומה ראשונה, 2/4 חלקים ברכוש המשותף, בבעלות קק"ל.
קיימות הערות אזהרה ס' 126 לטובת אילן רוזנטל בגין הסכם, לטובת נוף קרית היובל בע"מ בגין ייפוי כח בלתי חוזר, לטובת כרם היובל בע"מ בגין התחייבות מיום 30/09/2020 ולטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ בגין התחייבות מיום 01/10/2020.

תת חלקה 2– שטח 28.6 מ"ר בקומה ראשונה, 2/4 חלקים ברכוש המשותף, בבעלות נוף קרית היובל בע"מ.
קיים צו הריסה לטובת הועדה המקומית לתו"ב ירושלים, קיימת הערה בדבר העברה לזרים.
קיימות הערות אזהרה ס' 126 לטובת כרם היובל בע"מ בגין התחייבות מיום 30/09/2020, לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ בגין התחייבות מיום 01/10/2020 ולטובת יובלי כרמים שותפות מוגבלת בגין התחייבות מיום 01/10/2020.

5.2. **תיק הבית המשותף:**

לפי תשריט בית משותף מיום 01/08/1961 על החלקה בנויות 2 דירות בנות 1.5 חד' בקומה ראשונה, כ"א בשטח 28.6 מ"ר.

קומה ראשונה מתוך תשריט בית משותף:



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

חלקה 44:

5.3. **מרשם המקרקעין:**

מהעתק רישום מרוכז מפנקס הזכויות, נסח מס' 79715 מיום 16/04/2023, עולים הפרטים הבאים:

- גוש 30397, חלקה 44, ירושלים.
- שטח החלקה 1,865 מ"ר.
- בעלות- קרן קיימת לישראל, בשלמות.
- חכירה – טופ ווסט בע"מ ח.פ. 515470003 – בשלמות.
- קיימת משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ ע"ס 80 מש"ח – שם הלווה – כרם היובל בע"מ ח.פ. 516253069, יובלי כרמים שותפות מוגבלת.
- קיימות הערות אזהרה ס' 126 לטובת כרם היובל בע"מ בגין התחייבות מיום 01/10/2020, ולטובת יובלי כרמים שותפות מוגבלת בגין התחייבות מיום 01/10/2020.

5.4. **חוזי מכר:**

עפ"י מסמך הבהרות מיום 20/10/2024 החתום ע"י הגב' יפעת אלתר, עו"ד פורטו הרכישות הבאות:

5.4.1. **חוזה מכר מיום 15/09/2016:**

הקונה: טופ ווסט בע"מ. **המוכר**: בזק.

הממכר: מלוא הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 30397 חלקה 44. **התמורה**: 30,500,000 ₪.

5.4.2. **חוזה מכר מיום 20/12/2016:**

הקונה: נוף קריית יובל בע"מ. **המוכרת**: יונה ביטון.

הממכר: מלוא הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 30397 חלקה 20. **התמורה**: 10,800,000 ₪ .

5.4.3. **חוזי מכר מיום 01/10/2020:**

הקונה: שותפות מוגבלת יובלי כרמים.

המוכרות: נוף קריית יובל בע"מ (בעלות בחלקה 44) וטופ ווסט בע"מ (בעלות בחלקה 20).

הממכר: חלקה 44 ותתי חלקות 2-1 בחלקה 20 (בהתאמה).

התמורה: 33,522,450 ₪, 12,924,047 ₪ (בהתאמה).

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. **<u>מצב תכנוני</u>:**

6.1. **<u>מצב קודם</u>:**

<u>תוכניות מאושרות רלוונטיות</u>:

<u>חלקה 20:</u>

<u>תוכנית מס' 62</u>:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 687 מיום 16/07/1959.

תוכנית מתאר ירושלים מסומנת את חלקה מס' 20 בייעוד **"אזור מגורים 6".**

שטח מגרש מינ': 500 מ"ר.

אחוזי הבניה משטח מגרש נטו: 25%, **שטח הרצפה בכל הקומות**: 25%.

שטח רצפה מירבי בכל הקומות: 20%-23%.

מס' קומות: 1, **גובה מירבי**: 5.5 מ'.

התוכנית אינה קובעת צפיפות אך תוספת יח"ד מחייבת פתרון חניה או תשלום קרן חניה.

מרחק מיזערי מאמצע הרחוב: 7.5 מ'. **קווי בניין:** חזית – 6 מ', צדדי – 4 מ', אחורי –5 מ'.

<u>מרתפים</u> - תותר הקמת מרתפי אחסנה, חללים למעליות ומקומות למיזוג אוויר, מרתף שנבנה כמחסן לא ישמש אלא לאיחסון חפצי דיירי הבית, שטחו הכולל של המחסן **לא יעלה על 8% משטח הרצפה הכללי המותר של הבית, אין להשתמש במרתף לצרכי מגורים. גובה פנימי עד 2.25 מ'.**

<u>שטח שירות</u> – **2% משטח עיקרי** עבור טכני (חדר הסקה), מרפסות שירות מקורות ברוחב של 1.5 מ' לאורך חדר המגורים, מטבח, חדר רחצה. ניתן לקבל ממ"ד לפי התקן.

<u>גגות משופעים</u> – יותר שימוש בחלל שמתחת לגג **כמחסן** ואותו חלל יכיל מיכלי מים.

<u>מבני חוץ</u> – לא יורשה להקים מבנה חוץ כל שהוא אלא אם לדעת הועדה המקומית לא ניתן להקים בבניין קומת קרקע תחתונה, במקרה כזה תותר הקמת מבנה חוץ בשטח של **עד 5% משטח המגרש ועד 40 מ"ר** ובתנאי ששטח זה ינוכה משטח הרצפה שעליו מותר לבנות, **גובה הנספח עד 2.2 מ'.**

<u>גזוזטראות</u>: לא תותר הקמת כל גזוזטרה אלא בהתאם לתנאים הבאים (להלן חלקם):

- כל גזוזטרה לא תבלוט יותר מ-50 ס"מ מעל הדרך.
- כל גזוזטרה לא תבלוט יותר מ-1.5 מ' מפניו החיצוניים של המבנה.

<u>לא תותר סגירת גזוזטראות שירות אשר בחזית הבניין אלא אם</u>:

- כל הגזוזטראות שבבניין תיסגרנה בבת אחת ובצורה אחידה.
- הגזוזטרה אינה פונה לרחוב ראשי.

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

לא תותר סגירת גזוזטראות שירות בחזית הצדדית או האחורית של המבנה אלא אם:

- שטח הגזוזטרה אינו עולה על 6 מ"ר.
- המראה החיצוני של הגזוזטרה יאושר ע"י הועדה המקומית.
- 1/4 מהשטח העליון בחזית הגזוזטרה ייסגר בלוחות אופקיים או באופן שיבטיח אוורור חדרי השירות.

חלקה 44:

תוכנית מס' 1537:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1686 מיום 31/12/1970.

תוכנית שינויים לתוכנית מס' 62, חלה על חלקות 30-29, 44. התוכנית ממירה שטח מגורים לשטח להקמת בנין ציבורי (מרכזת טלפונים) וקובעת קווי בנין בהתאם לתשריט.

על החלקה לבניני ציבור (מרכזית טלפונים) תותר **הקמת מרכזית טלפונים בשטח של עד 40% משטח החלקה ב- 3 קומות.**

תוכנית מתאר מקומית 5166 ב': תוכנית מתאר מקומית בנושא חניה.

6.2. **רישוי בניה:**

חלקה 20 – היתר הבניה המקורי של הנכס לא אותר, להלן היתרי בניה סרוקים שנמצאו בתיק הבניין.

תיק בניין	מס' היתר	תאריך	מהות
1959/0576.00	13323	24/10/1962	שינויים בבניין קיים - תוספת מטבח בקומת הקרקע, וחנות מכולת, מחסן ושירותים בקומת קרקע תחתונה. טבלת שטחים: **שטח קיים למגורים**: 66.36 מ"ר, **שטח מוצע למגורים**: 35.88 מ"ר, **שטח מוצע למסחר**: 25.25 מ"ר. **סה"כ**: 127.49 מ"ר.
2023/0425.00		29/02/2024	עפ"י החלטת רשות רישוי מקומית מתאריך 24/12/2023 אושרה בקשה להיתר הריסה חפירה דיפון וביסוס עבור 150 יח"ד.

חלקה 44 – להלן היתרי הבניה הסרוקים שנמצאו בתיק הבניין.

תיק בניין	מס' היתר	תאריך	מהות
1969/0774.00	19302	24/06/1970	הקמת בניין ציבורי חדש למרכזיית טלפונים. **טבלת שטחים: מרתף**: 491.28 מ"ר. **קרקע**: 491.28 מ"ר. **ביניים**: 167.72 מ"ר. **קומה ב'**: 518.88 מ"ר. **קומה ג'**: 518.88 מ"ר. **סה"כ:** 2,188.04 מ"ר.
1969/0774.01		09/01/2001	אנטנת סלולאריות ומתקני שידור על הגג.
1969/0774.02		25/09/2001	הקמת מתקן תקשורת זמני הכולל תורן לאנטנות.
1969/0774.03		02/09/2013	הקמת תורן ואנטנות תקשורת.
2023/0425.00		29/02/2024	עפ"י החלטת רשות רישוי מקומית מ- 24/12/2023 אושרה בקשה להיתר הריסה חפירה דיפון וביסוס עבור 150 יח"ד.

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

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

6.3. **<u>מצב חדש:</u>**

<u>תוכניות מאושרות רלוונטיות:</u>

<u>תוכנית 101-0507301</u>:

תוכנית מתאר מקומית הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. פורסמה למתן תוקף בי.פ 10099 מיום 31/12/2021. **ביום 01/01/2024 עודכנו הוראות התוכנית בהתאם להחלטת בית המשפט, נספחי הבינוי והחתכים נערכו מחדש ביום 12/09/2023.**

התוכנית שטח ממוקמת במתחם מרכזיית בזק בשכונת קרית יובל, בסמוך לקו האדום של הרכבת הקלה. התוכנית מציעה פיתוח משולב לשימושי מסחר, תעסוקה, ומגורים בבניין בן 30 קומות מעל 7 קומות תת"ק עם זכויות בניה של 1200% עבור 150 יח"ד, ומוסד ציבורי בן 6 קומות וחניון תת קרקעי.

<u>התוכנית מחלקת את שטח התוכנית ל- 2 תאי שטח:</u>

תא שטח 1 – בייעוד למגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.

תא שטח 2 – שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.

<u>להלן עיקרי הוראות בינוי:</u>

קומות: סה"כ 30 קומות, 25 קומות מגורים מעל 5 קומות מסד, בהתאם לנספח הבינוי. מתחת לקרקע יתוכננו קומות ציבוריות וחניון.

תכסית קומות המגדל: עד 700 מ"ר, כולל מרפסות.

מרפסות: מקורות מלא או חלקי בצורה אחידה בבניין, לא ניתן לסגור מרפסות. הבלטה עד 2 מ' מעבר לקווי הבניין.

שטח ציבורי: 3,000 מ"ר עיקרי (מתוכם יוקצו ש"ש נדרשים) יבנו ע"ח היזם ברמת מעטפת בלבד וימסרו לעיריית ירושלים. 2,400 מ"ר ימוקמו ב- 3 קומות המסד הראשונות, לפחות 400 מ"ר בקומת הכניסה עם כניסה ישירה מרח' הנרייטה סולד. 600 מ"ר ימוקמו בקומת מרתף 1- (המיקומים מחייבים).

מיקום השטחים הציבוריים כהפרשה מבונה מסומנים בנספח הבינוי המחייב לעניין זה. התכנון המוסד הציבורי יתואם לעת מתן היתר הבניה עם חלקת מבני ציבור, יותר שינוי במיקום בתיאום מול מהנדס העיר.

שטחי מסחר ותעסוקה: יותרו בכל קומות המסד, בכפוף להבטחת השטחים הציבוריים בקומות אלה וחזית מסחרית לרח' הנרייטה סאלד.

גגות: שטוחים, כל שטחי הגג יפותחו באמצעות גינון, חוחות אסן, לוחות עץ או חצץ.

חניה: תת"ק, עפ"י תקן חניה בעת מתן היתר בניה. תהיה הפרדה בין חניית מסחר ומגורים (בין קומות המסחר והתעסוקה למגורים יהיו גרעיני מדרגות ומעליות שונים). תחוייב הסדרת חניית אורחים בהיקף של כ- 10% ממספר יח"ד, חניות אלו לא יוצמדו ליח"ד ואינן חייבות להיות בתחום מגרשי הבינוי בתוכנית.

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

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 30/12/2025
מס' מינוי : 818-2024
מספרנו : 269-818-2024

לא תותר הצמדת חניות למגורים מעבר ל- 1 חניה ליח"ד ולשימושים ציבוריים, לא תותר הצמדת חניות לשאר השימושים. החניות לשאר השימושים יופעלו כיחידה אחת בבעלות אחת.

תותר בניית חניות עבור שימושים בתא שטח 1 מתחת לתאי שטח 2 ו-4, בכפוף לרישום תלת מימדי.

איחוד וחלוקה : עם אישור התוכנית, תוכן ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, תוכנית לצורכי רישום.

תנאי למתן היתרי אכילוס מגורים : הסדרת 15 חניות ציבוריות אשר ישמשו כחניות אורחים. חיבור רחוב גרוסמן לרחוב הנרייטה סולד.

מימוש התוכנית: פרק הזמן למימוש התוכנית יהיה 5 שנים מיום פרסום התוכנית לתוקף, לא הוצא היתר בניה תוך פרק זמן זה, יפקעו הזכויות מכוח התוכנית. היתר חפירה\הריסה אינו מהווה היתר לעניין זה.

שלביות ביצוע:

מס' שלב	תיאור שלב	התניה
1	הריסה	הגשת תוכנית הריסה לבניינים קיימים בגבולות המגרש
2	חפירה ודיפון	הגשת היתר חפירה ודיפון
3	הקמת חניון תת"ק	החניון יבוצע בהינף אחד- כל תא שטח בנפרד
4	קבלת היתר בניה לקומות המסד	היתר זה יכלול את הכיכר, זיקת ההנאה, שטחי מסחר ותעסוקה לשביעות רצון מהנדס העיר
5	קבלת היתר בניה למגדל	הגשת היתר בניה למגדל
6	קבלת מתן היתר בניה לאכלוס	השלמת פיתוח הכיכר בשצ"פ בתיאום עם אגף שפ"ע ובהתאם לעקרונות הפיתוח מתוכנית זו וזאת לשביעות רצונו המלאה של מהנדס העיר. השלמת החניון עבור כל מקומות החניה הנדרשים לפי תקן החנייה לאותו תא שטח, לרבות החניונים האוטומטיים, ככל שיהיו כאלה.
7	אכלוס המבנה בתא שטח 1	תנאי לאכלוס המבנה בתא שטח 1 יהיה השלמת פיתוח השטחים המסומנים בזיקת הנאה בתחום התוכנית, במידה והמבנה בתא שטח מס' 1 יוקם לפני המוסד הציבורי בתא שטח ס' 2 יותנה אכלוס מבנה המגורים בפיתוח השטחים בזיקת הנאה בתא שטח 1 בלבד.

זכויות בניה, תא שטח 1:

גודל מגרש: 1,763 מ"ר. **מס' קומות: עיליות -** 30, לא כולל קומות טכני וחדרי יציאה לגג, **תת"ק-** 7.

קווי בניין: עפ"י תשריט. **תכסית מגדל הדירות -** עד 700 מ"ר.

מגורים : **עיקרי עילי-** 12,840 מ"ר, **שירות עילי-** 4,800 מ"ר. **מס' יח"ד-** 150, 20% מהם עד 80 מ"ר דירתי. תותר המרת ש"ש לעיקרי במידה וימוקמו ממ"קים בקומות אלו בכפוף לסך השטחים העיליים.

מסחר : **עיקרי עילי-** 1,120 מ"ר, **שירות עילי-** 280 מ"ר. יותר ניוד שטחי מסחר לקומת מרתף 1, תותר המרת שטחי מסחר לתעסוקה.

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

תעסוקה : **עיקרי עילי-** 1,661 מ"ר, **שירות עילי-** 415 מ"ר. **עיקרי תת"ק-** 32 מ"ר. **שירות תת"ק-** 8 מ"ר.

מבנים ומוסדות ציבור : **עיקרי עילי-** 2,400 מ"ר, יותר ניוד שטחים עיליים ותת"ק מלמעלה למטה ולהיפך, ש"ש נדרשים יוקצו מתוך השטחים העיקריים. **עיקרי תת"ק-** 600 מ"ר.

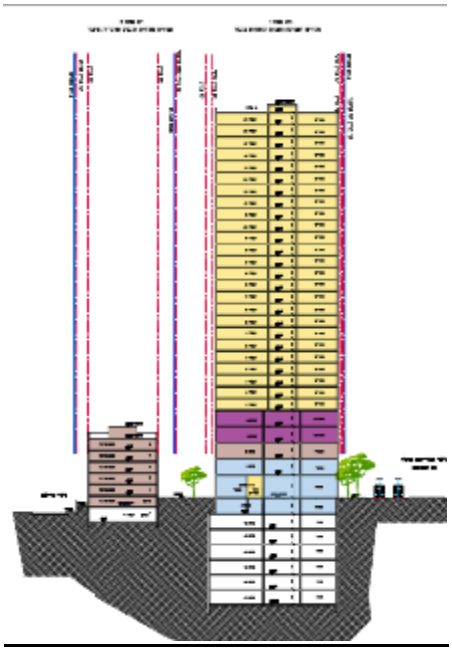
חניון : **שירות תת"ק-** 13,286 מ"ר.

<u>להלן תשריטים מנספח בינוי ופיתוח מיום 12/09/2023:</u>

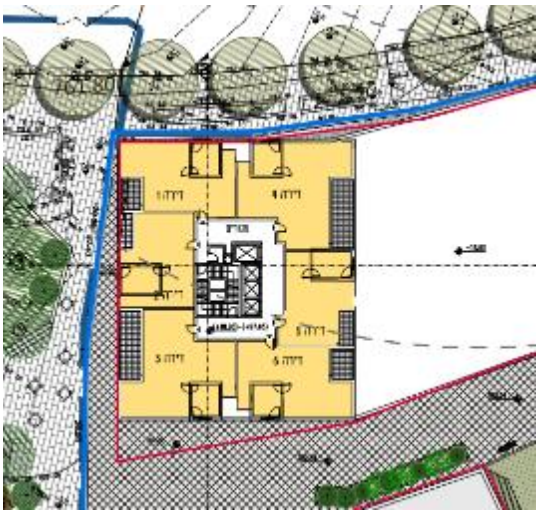
<u>הדמיה של הפרויקט</u> :



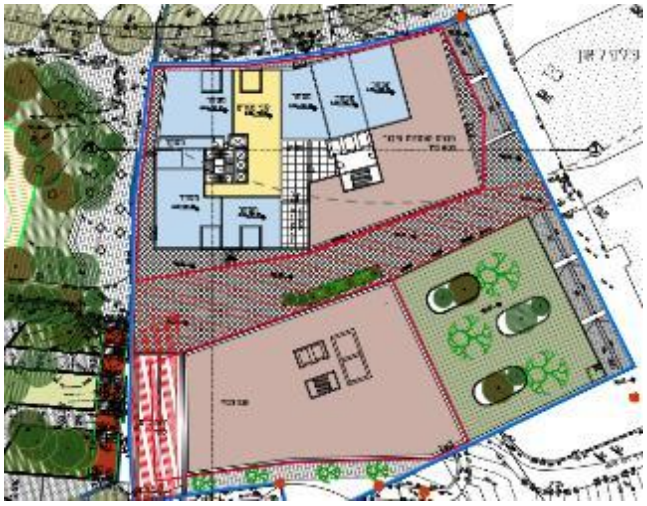
<u>חתך א-א של שני המבנים</u> :



<u>קומת מגורים טיפוסית בקומות 5-29</u> :



<u>קומת קרקע בשני מגרשים</u> :



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

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

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 30/12/2025
מס' מינוי : 818-2024
מספרנו : 269-818-2024

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

7.1. מיקום הנכס ברח' מאיר גרוסמן 4 ורח' הנרייטה סולד 28, שכונת קרית יובל, ירושלים.

7.2. רמת הפיתוח הסביבתי.

7.3. המאפיינים הסוציואקונומיים והדמוגרפיים 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 והבנייה – תשכ"ה, 1966 :

7.6.1 **השבחה** - עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

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

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

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

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

במקרה הנדון מדובר בבדיקה מקדמית בשתי חלופות לפי ס.ק. 7.6.2.1 ו- 7.6.2.3 לעיל.

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

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

7.8. המועד הקובע להשבחה כמתואר בסעיף 2 לעיל.

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

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

8. עמדות הצדדים וההכרעה בהן:

הנכס מושא השומה כולל 2 חלקות (20 ו- 44) המהוות חלק מ"מתחם בזק" ששטחו כ- 4.5 ד' הממוקם בשכונת קרית יובל שהוכנה עבורן שומת היטל השבחה בגין מימוש בדרך של **בקשה מקדמית.**

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

8.1. מהות וגובה היטל ההשבחה שנקבעו בשומות הצדדים:

תוכנית	מועד קובע	היטל השבחה בשומת המשיבה	היטל השבחה עפ"י המבקשת
101-0507301	15/01/2022	₪ 47,165,716	בהתאם לטבלה המצ"ב

טבלת היטל ההשבחה של המבקשת בהתאם למספר חלופות:

תכנית מס' 101-0507301		
מועד קובע 15.01.2022		
חלופה	השבחה	היטל השבחה
מימוש בגין מכר בניכוי עלות בניה ברמת גמר	₪ 5,200,000	₪ 2,600,000
מימוש בגין מכר בניכוי עלות בניה ברמת מעטפת	₪ 11,800,000	₪ 5,900,000
מימוש בגין בקשה להיתר בניה בניכוי עלות בניה ברמת גמר	₪ 2,400,000	₪ 1,200,000
מימוש בגין בקשה להיתר בניה בניכוי עלות בניה ברמת מעטפת	₪ 9,000,000	₪ 4,500,000

8.2. הנקודות שבהסכמה:

8.2.1. תיאור הנכס וסביבתו.

8.2.2. המצב התכנוני והרישוי.

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

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

<u>כללי:</u>

מושא השומה מהווה את מגרש מס' 1 הכולל 2 חלקות (20 ו- 44) המהוות חלק מ"מתחם בזק" ששטחו כ- 4.5 ד', הממוקם בשכונת קרית יובל שאוחד וחולק מחדש, ללא הסכמת הבעלים, עפ"י תוכנית 101-0507304.

תוכנית 101-0507304 מציעה פיתוח משולב ע"י שינוי ייעוד לשימושי מסחר, תעסוקה ומגורים בבניין בן 30 קומות מעל 7 קומות מרתף הכולל שימושים למגורים מעל קומת קרקע מסחרית, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור עבור 150 יח"ד, מגרש ציבורי ובו מבנה חניה בן 2 קומות תת"ק ו- 6 קומות עיליות.

במסגרת הכנת הוראות התוכנית אושר נספח איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לרבות **שומה מוסכמת**[5] (להלן "השומה המוסכמת") מיום 23/05/2021 שערך השמאי ארז כהן בהתאם להסכמות שהושגו בין הועדה המקומית, רמ"י והבעלים במסגרתה נקבע שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון. השומה המוסכמת עברה בקרה של השמאית גב' גלית אציל לדור מטעם הועדה המחוזית.

טרם אישור התוכנית, חלקה 20 בשטח של 366 מ"ר סומנה בייעוד "אזור מגורים 6", וחלקה 44 בשטח 1,865 מ"ר סומנה ביעוד "מבנה ציבור - מרכזיית טלפונים".

עיקר המחלוקת בין הצדדים נובעת מגובה ההשבחה הנובעת מאישור התוכנית לרבות, ערכי השווי הראויים, המשקל שיש לתת לשומה המוסכמת בקביעת ערכי השווי, עלויות עודפות, מקדמי התאמה והפחתות.

כיוון שמדובר בבקשה מקדמית, שמאי הצדדים מציגים תחשיב בשתי חלופות ; מכר והיתר בניה.

<u>להלן עמדות הצדדים והכרעותיי בסוגיות השנויות במחלוקת:</u>

9.1. **<u>שווי המקרקעין במצב הקודם:</u>**

<u>עמדת המשיבה:</u>

חלקה 20 - שווי מ"ר מבונה בסך **13,000** ₪ + **תרומת מחוברים בסך 5,000** ₪**למ"ר**.

חלקה 44 - מסומנת בייעוד למבני ציבור **בשימוש מוגבל למרכזת טלפונים** (השימוש בבנין כמרכזת בזק הסתיים והמבנה משמש כיום כסניף של "איחוד הצלה", שלא בהתאם להיתר ולשימושים המותרים בתוכנית).

שמאית המשיבה בוחנת את שווי המקרקעין בהתבסס על גישת ההשוואה הישירה וגישת היוון הכנסות תוך סקירת עסקאות מכר של מגרשים, מבנים ודמ"ש למוסדות ציבור המבטאים **שווי מ"ר בנוי בסך 18,000** ₪. בהפחתת 20% בגין מגבלת שימושים ו- 10% בגין מצב פיזי קובעת **שווי מ"ר בנוי למבנה ציבור בסך 12,960** ₪.

<u>להלן נתוני ההשוואה:</u>

[5] שמו של הקובץ "תיקון שומה בהתאם להנחיות הועדה המחוזית".

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
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 30/12/2025
מס' מינוי : 818-2024
מספרנו : 269-818-2024

מכרזי רמ"י			
מס' מכרז	תאריך	תמורה כולל פיתוח	שווי מ"ר מבונה עיקרי מגלם ש"ש
12/2021/ים	21/03/2022	₪ 15,950,126	₪ 11,000
13/2021/ים	19/01/2022	₪ 29,000,000	₪ 10,000

עסקאות מכר - מגרשים של מבנים למוסדות			
גו"ח	תאריך	תמורה	שווי מ"ר בנוי ברוטו
30104/69	07/12/2020	₪ 20,000,000	₪ 22,500
30070/6	15/08/2019	₪ 20,000,000	₪ 20,600
30091/7	12/09/2019	₪ 3,600,000	₪ 18,360
30015/62	06/02/2019	₪ 27,000,000	₪ 24,900

נתוני ביקוש			
גו"ח	תאריך	שטח	דמש"ח\מ"ר
30298/21	20/06/2021	1000	₪ 90
30104/69	2020	880	₪ 92
30104/34	2020	425	₪ 106

תחשיב המשיבה להשבחה מכוח תוכנית 101-0507301						
שווי מצב קודם						
רכיב	שטח עיקרי	מפלס	שווי למ"ר		מקדם	סה"כ
חלקה 44						
ציבור - מרכזיית טלפונים	491	מרתף			0.75	₪ 6,628,500
	491	קרקע			1	₪ 8,838,000
	168	ביניים	₪	18,000	1	₪ 3,024,000
	519	ב'			1	₪ 9,342,000
	519	ג'			1	₪ 9,342,000
סה"כ בנוי	**2,188**					₪ **37,174,500**
הפחתה בגין מגבלת שימושים					0.8	₪ 29,739,600
הפחתה בגין מצב פיזי					0.9	₪ 26,765,640
יתרת זכויות בניה	50		₪	10,000	1	₪ 500,000
אנטנה PHI - היוון לתקופה של 7 שנים בריבית 8%						₪ 627,513.37
אנטנה סלקום - היוון לתקופה של 7 שנים בריבית 8%						₪ 627,513.37
סה"כ שווי מצב קודם חלקה 44						₪ **28,520,667**
חלקה 20						
שטח מבונה	127				1	₪ 1,651,000
זכויות בניה לממ"ד	12		₪	13,000	1	₪ 156,000
חצר	227				0.25	₪ 737,750
שווי מחוברים	127		₪	5,000		₪ 635,000
סה"כ שווי מצב קודם חלקה 20						₪ **3,179,750**
סה"כ שווי מצב קודם						₪ **31,700,417**

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 בלייטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 30/12/2025
מס' מינוי : 818-2024
מספרנו : 269-818-2024

עמדת המבקשת:

עפ"י תוכנית המתאר מס' 62 שאושרה בשנת 1959, במצב הקודם חלקה 20 מסומנת בייעוד "אזור מגורים 6" וחלקה 44 בייעוד "ציבורי".

בקביעת השווי יש להביא בחשבון במשקל משמעותי את השומה המוסכמת ויש לראותה כמסמך מחייב שנערך במסגרת הליך שמאי מקצועי סדור (בדומה להליך שמאי מכריע), בהתאם להסכמות הצדדים ובקרה של שמאית מחוזית.

במסגרת בחינת שווי המקרקעין במצב הקודם, מעבר לשווי מ"ר בנוי בסך 12,400 ₪ עבור מרכזיית טלפונים ו- 10,000 ₪ עבור מגורים צמודי קרקע, שנקבעו בשומה המוסכמת, טוען כי עפ"י הפסיקה[6] והלכת "לוסטרניק" יש להביא בחשבון **תוספת שווי בשיעור 1.1** (בהתבסס על שומת ועדה שנערכה ע"י השמאי יוני טוביאן בגו"ח 30341/282 למועד קובע 22/09/2018) **בגין פוטנציאל תכנוני כללי שאינו נובע מהתוכנית המשביחה.** בנוסף, יש לבחון זכאות לפטור מכוח תמ"א 38 עפ"י החוק ומדיניות הועדה.

<u>לחיזוק הטענה בעניין הפוטנציאל, מציג החלטות ועדות ערר ושמאים מכריעים כדלקמן:</u>

וויי קוון אינבסטמנטס נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים – בהתבסס על "הלכת לוסטרניק" קובעת כי יש להביא בחשבון פוטנציאל תכנוני שאינו נובע מהתכנית המשביחה, על בסיס תכניות שאושרו בסביבה קודם לתחילת תכנונה של התכנית המשביחה.

פרידוולד אלי נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים- השמאי המייעץ יהיה רשאי להביא בחשבון צפיות הנובעות מתוכניות נקודתיות שאושרו טרם החל ההליך התכנוני של התוכנית המשביחה ושאינן נגזרות של תכנית מתאר או תכנית אב.

הועדה המקומית לתו"ב ירושלים נ' עלי אבו אלקם - נקבע כי היה על השמאי המכריע לבחון את שווי המצב הקודם בהתחשב בציפייה שקמה מתוכניות שאושרו לפני שנת 2006 שהינו המועד בו הומלץ להפקיד את תכנית המתאר מס' 2000 לירושלים ששימשה כתוכנית מנחה (כחלק מתכנון כולל על בסיסו אושרה בסופו של יום התוכנית המשביחה).

הועדה המקומית לתו"ב ירושלים נ' נאילה אברהים עבד אלאפתח - נקבע ששוויה של קרקע נגזר מציפייה כללית, על בסיס תכניות שאושרו בסביבת הנכס עד למועד שהינו ערב אישורה של התוכנית המשביחה (כל עוד אין בינן קשר) שיכולה להיות גדולה יותר אפילו מהיקף זכויות הבניה שאושרו בסופו של יום בחלקה.

הכרעת אריה אריאל גו"ח 30025/67 – בהתאם לפסיקה בקביעת שווי מצב קודם יש להביא בחשבון ציפייה כללית שאינה נובעת מגורמי תכנון מוסדיים אלא מיוזמות פרטיות עובר לאישורה של התוכנית המשביחה.

[6] ועדת ערר (ירושלים) 38/10 בעניין וויי קוון אינבסטנטס נ' הועדה המקומית ירושלים, ערר (ירושלים) 49/10 פרידוולד אלי נ' הועדה המקומית לתו"ב מחוז ירושלים, ערר 8136/1019 הועדה המקומית לתו"ב ירושלים נ' עלי אבו אלקם, ערר מס' 450/16-9 ועדה מקומית לתו"ב ירושלים נ' נאילה אברהים עבד אלאפתח.

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

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

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 30/12/2025
מס' מינוי : 818-2024
מספרנו : 269-818-2024

גישת השמאי המכריע אומצה ע"י ועדת ערר בהחלטה בעניין הועדה המקומית לתו"ב ירושלים נ' פוגל.

תאריך	מועד קובע	שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שכונה	מצב הבינוי	זכויות מאושרות במצב הקודם	צפי זכויות עתידיות במצב הקודם בהתאם לתוכניות נקודתיות סביב הנכס
07/03/2022	16/07/2020	בועז קוט	-	קנבר 32	ערב א-סוואחרה	מבנה מגורים בגובה של 2 קומות	37.50%	100%
29/09/2021	12/03/2016	בועז קוט	30147/310,312	שדרות הרצל 67	בית הכרם	מבנה בן 3 קומות	120%	160%
11/11/2020	09/02/2016	דוד טיגרמן	30282/12		בית צפפא	מבנה מגורים קטן	50%	100%
19/05/2019	05/06/2007	בועז קוט	-	אל הרם 30	ערב א-סוואחרה	בניין מגורים חד קומתי	0%	68%
06/03/2018	12/09/2015	נאווה סירקיס	30299/9	סורוצקין 13	רוממה	מבנה בן 6 קומות	97.41%	תוספת קומה מלאה

תחשיב המבקשת - שווי מצב קודם		
שווי חלקה 44 עפ"י שומה מוסכמת	27,816,233	₪
שווי זכויות חלקה 20 עפ"י שומה מוסכמת	1,452,696	₪
תרומת מחוברים חלקה 20	254,980	₪
סה"כ	29,523,909	₪
תוספת פוטנציאל תכנוני כללי	1.1	
סה"כ שווי במעוגל	**32,500,000**	₪

בנספח לשומה בוחן את שווי המקרקעין בגישת היוון ההכנסות, ההשוואה הישירה וההשוואה העקיפה ומסיק כי השווי שנקבע בשומה המוסכמת נמוך משמעותית מהשווי שהתקבל בשוק החופשי.

חלקה 20:

שווי מ"ר מבונה לצמוד קרקע ב"שומה המוסכמת" נקבע ע"י הפעלת מקדם התאמה בשיעור 1.2 לבינוי צמוד קרקע ביחס לשווי מ"ר מבונה בבנייה רוויה. קרקעות בבינוי נמוך בעלות ערך גבוה יותר מקרקעות בבניה רוויה וקיים קשר ישיר והדוק בין הגדלת הצפיפות לבין ירידה בערכי הקרקע עקב הפחתה ברמת ההנאה והתועלות וכנגזרת מאיכות החיים של בעלי הזכויות. מסקירת קביעות שמאי ועדה והחלטות שמאים מכריעים מסיק כי לאור מיקום הנכס במרכז העיר והעדר קרקעות חדשות לבניה פרטית, ראוי לקבוע תוספת שווי של לפחות 50%. לפיכך, במבחן הסבירות שווי המקרקעין שהובא במסגרת השומה המוסכמת הינו על הצד הזהיר.

חלקה 44:

גישת היוון ההכנסות:

חוזי מכר במושא השומה - עפ"י חוזי השכירות שלהלן ובהפעלת שיעור היוון של 7% לשטחים הבנויים ו- 8% לתקשורת, קובע שווי נכס במצב קודם בסך של כ- **40 מש"ח.**

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

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

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 30/12/2025
מס' מינוי : 818-2024
מספרנו : 269-818-2024

זכרון דוד / תקופת שכירות 1.3.21-1.3.23			
קומה	שטח	דמ"ש	סה"כ
קומת ביניים	168	₪ 75	₪ 12,600
קומה ב	519	₪ 75	₪ 38,925
קומה ג	519	₪ 60	₪ 31,140
גג	519	₪ 60	₪ 31,140
חצר	600	₪ 30	₪ 18,000
			₪ 131,805
	התאמה למדד	101.99%	**₪ 134,425**

איחוד הצלה / תקופת שכירות 1.3.21-1.3.23 / הארכה 1.3.23-28.2.25			
קומה	שטח	דמ"ש	סה"כ
מרתף	491	₪ 55	₪ 36,825
קרקע	491	₪ 75	₪ 18,000
חצר	600	₪ 30	₪ 18,000
			₪ 72,825
	התאמה למדד	101.99%	₪ 74,273

תקופת שכירות 1.3.21-1.3.23 / HP			
משכיר	ph	סכום חודשי	
			₪ 9,300

סלקום 19.11.2020			
משכיר	סלקום	סכום חודשי	
			₪ 7,500

מבחינת נתוני השכירות למוסדות ציבור בסביבת הנכס המגלמים דמש"ח ממוצע בסך כ- 95 ₪\מ"ר. מסיק כי דמי השכירות המשולמים בנכס מושא השומה ראויים.

<u>גישת ההשוואה הישירה:</u>

שלושת מכרזי רמ"י בשומת המשיבה הינם משכונת חומת שמואל (הר חומה) בה ערכי השווי נמוכים בכ- 17% משכונת קרית יובל, בהפעלת מקדם התאמה למיקום מתקבל שווי בנוי בסך של כ- 20,000 ₪. לראיה, עסקאות המכר בשומת המשיבה מגלמות שווי מ"ר בנוי של כ- 25,500 ₪, שווי גבוה ביחס לשווי המתקבל בנכס הנדון (כ- 20,000 ₪) בהתאם לגישת היוון ההכנסות שווי הנכס הינו **כ- 49.23 מש"ח.**

<u>גישת ההשוואה העקיפה:</u>

ביקוש למוסדות ציבור בירושלים והסבת נכסי מגורים למוסדות – בחינת הביקוש למוסדות ציבור בירושלים, מעלה כי קיים ביקוש משמעותי לצד היצע מוגבל, לפיכך שטחים רבים למגורים שאינם משמשים למוסד, מושכרים למוסד ו/או מוסבים לשטח למוסד, מכאן כי שווי מ"ר בנוי למוסד שווה לשווי למגורים.

כמו כן, בחינת עסקאות שכירות של מוסדות ציבור מעלה כי הן משקפות שווי מ"ר בנוי בשיעור של 75%-115% למגורים. לפיכך, סביר לקבוע כי שווי מ"ר מבונה למוסד הינו שווה ערך לשווי מגורים, אולם ראוי לתת למבנה ציבור מגבלת סחירות בשיעור של 15%, כך שסביר לקבוע שווי למוסד בשיעור של 85% משווי למגורים בסביבה הקרובה. כאמור שכונת קרית יובל מהווה שכונה וותיקה החסרה בתשתיות של מבני ציבור, יתרה מכך השכונה חווה תנופת פיתוח בשנים האחרונות הכוללת תוספת משמעותית של אלפי יח"ד בעיקר בפרויקטים של פינוי בינוי, לפיכך קיים מחסור קריטי וחמור של מוסדות ציבור. בהתאם לכך **שווי חלקה 44 הינו כ- 47.8 מש"ח** (לפי שווי מ"ר בנוי מגורים בסך **25,700** ₪).

מגבלת שימושים - במסגרת הוראות התוכנית לא נכתב כי קיימת מגבלת שימושים, הייעוד הינו בניני ציבור כאשר בסוגרים כתוב מרכזיית טלפונים כלומר הוספת 'מרכזית הטלפונים' בא להוסיף ולא להמעיט וזאת

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

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

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בלייטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 30/12/2025
מס' מינוי : 818-2024
מספרנו : 269-818-2024

משום שתוכנית 1537 מבוססת על תכנית המתאר ירושלים בה לא מתאפשרת מרכזיית טלפונים, במקרה הנדון רצו לאפשר זאת, לפיכך מדובר על תוספת שימוש ולא מגבלה. בפועל, הנכס מושכר באופן חופשי וללא צורך בשימוש חורג, מכאן שלהוראות אלו משמעות ביחס לשווי וממילא מקדם השיעור שנקבע למבנה ציבור מגלם אף הוא את מגבלת השימושים ככל והיא קיימת במקרה הנדון. עפ"י חוזי החכירה מתאפשר לחוכר לבצע פעולות השבחה לאחר תשלום 51% למנהל + 50% לוועדה.

בדר"כ בהסכמי חכירה למרכזיות בזק משלמים 75% במצטבר לוועדה ולמנהל, מכאן שהייעוד הינו מבנה ציבור עם מגוון שימושים ולא מרכזיית בזק. תוכנית 1537 שינתה את הייעוד למבנה ציבורי, השימוש "מרכזיית בזק" בתוכנית משקף את בשימוש הקיים. על אף האמור לעיל מביא בחשבון הפחתה בשיעור 10%.

תוספת שווי בגין האפשרות לתוספת זכויות בניה במסגרת תמ"א 38 – ס' 14 להוראות התמ"א מדבר על תוספת בניה לצורך חיזוק מבנים שאינם מיועדים למגורים. מכיוון שהבניין נבנה בשנת 1970 יש להביא בחשבון תוספת זכויות קומה טיפוסית בשטח 519 מ"ר. לפי שווי מ"ר מבונה בסך 13,000 ₪ ועלויות התאמה בשיעור 70% מתקבלת תוספת שווי של כ- 4.7 מש"ח.

בשקלול[7] ערכי השווי שהתקבלו בגישות השונות, מתקבל שווי ביניים לחלקה 44 בסך 45,815,000 ₪. לאחר הפעלת מקדם מגבלת שימושים בשיעור 10%, **שווי החלקה הינו בסך 41,200,000 ₪.**

<u>שווי מצב קודם:</u>

מהות	שטח	מקדם	שווי	סה"כ
שטח עיקרי	127	1	11,500 ₪	1,460,500 ₪
ממ"ד	12	1	11,500 ₪	138,000 ₪
תרומת המחוברים	127	1	7,500 ₪	952,500 ₪
חצר	227	0.3	11,500 ₪	783,150 ₪
				3,334,150 ₪
עלות פינוי פולש				500,000- ₪
דחייה בגין פינוי פולש				0.9
סה"כ שווי המקרקעין				**2,550,735 ₪**
סה"כ שווי המקרקעין - 20				**2,600,000 ₪**
סה"כ שווי המקרקעין - 44				**41,200,000 ₪**
סה"כ שווי מצב קודם				**43,800,000 ₪**

<u>תגובת המשיבה:</u>

<u>פוטנציאל תכנוני כללי</u> – בהתאם לתגובת השמאית המכריעה דנה שיחור בגו"ח 10200/20 לטענה דומה, קובעת כי אין להביא בשווי המצב הקודם עליית שווי עקב הציפיות הקיימות בשוק כתוצאה מהליכי תכנון.

[7] היוון הכנסות בנכס- 25%, היוון הכנסות בסביבת הנכס- 25%, עסקה ישירה לקרקע- 16.67%, בחינת סבירות התוצאה-16.67%, גישת ההשוואה העקיפה= 16.67%.

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
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 30/12/2025
מס' מינוי : 818-2024
מספרנו : 269-818-2024

<u>שווי למבנה ציבור</u> – בקביעת שווי המצב הקודם יש להביא בחשבון הפחתה בגין מגבלת שימושים והשימוש היחיד המותר כמרכזת טלפונים. היתר הבניה והמבנה עצמו נבנו כמרכזת טלפונים ייעודית, כך שגובה וצורת החלונות, הגובה הפנימי והתכנון הפנימי, המותאם למרכזת טלפונים ומגביל שימושים אחרים.

בפועל, כבר שנים רבות הנכס אינו משמש למטרתו וחלקו משמש למטרות אחרות בניגוד להיתר הבניה ולתוכנית שחלה בו. בעת הביקור בנכס פעל בחלק מהמבנה ארגון הצלה לשימושי אחסנה ותפעול של הארגון, שטחים אחרים במבנה היו ריקים ונראה כי לא היו בשימוש בשנים האחרונות, לכן אין להתבסס על חוזה השכירות עם עמותת זכרון דוד למטרת ישיבה שלא קיימת כלל בנכס.

לענין טענת המבקשת כי שימוש למוסד עדיף על שימוש למגורים ורשימת התכניות שהציג לפיהן שונו שטחי מגורים למוסדות, מדובר בתכניות ישנות באזורים חרדיים שחלקן מכשירות מצב קיים והן בעלות מאפיינים יחודיים. המציאות מוכיחה אחרת, ולראיה השינוי שבוצע בנכס הנדון.

תמיכה בטענה היא העובדה ששמאי המבקשת עצמו יזם תכנית לשינוי ייעודו של מגרש 10 לפי תכנית 6576 בשכונת הקאנטרי רמות בירושלים מייעוד למוסד למטרת מגורים.

<u>התייחסות משפטית לסוגיה - עו"ד ארז שפירא, מטעם המשיבה, מיום 29/09/2024:</u>

הדיון בסוגיית הציפיות רלבנטי רק ככל שהציפיות משפיעות בפועל על שווי המקרקעין ולאחר שהשפעה זו הוכחה בעסקאות השוואה או בתשתית מוצקה המלמדת, כי שווי השוק הושפע מציפיות. לאחר שהוכח, כי שווי השוק הושפע מציפיות, יש לבחון האם מבחינה משפטית, מדובר בציפיות שיש לנטרלן בקביעת השווי להיטל השבחה או שאין לנטרלן. במקרה הנדון, הטענה לפוטנציאל תכנוני המשפיע על שווי המקרקעין נטענה באופן כללי, בדרך של הוספת מקדם בשיעור של 10% לשווי המקרקעין וללא תשתית ראויה המלמדת כי היו ציפיות לתוספת זכויות, וכי הציפיות השפיעו על שווי המקרקעין, כי מדובר בציפיות שאין לנטרל ובעיקר, ללא הוכחת השפעת הציפיות על שווי המקרקעין. השומות המכרעות והחלטות ועדות הערר אליהן מתייחסת המבקשת התייחסו לנסיבות תכנוניות שונות לחלוטין מהמקרה הנדון.

<u>ועדות ערר:</u>

הלכת לוסטרניק – בקביעת שווי המקרקעין במצב הקודם יש להביא בחשבון פוטנציאל כללי המשפיע על שווי הנכס. יש לנטרל ציפיות הנובעות מהליכי התכנון שהביאו לאישור התכנית המשביחה. המקרה הנדון שונה מהותית מהמקרה בהלכת לוסטרניק שכן מדובר בחלקות המיועדות לבניה על בסיס תוכנית המתאר של ירושלים ולא בקרקע חקלאית שהייעוד שלה אינו משקף את התכנון למקרקעין כבלוסטרניק.

פרידוורלד נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים ווי קוון אינבסטמנט נ' הועדה המקומית לתו"ב ירשלים – יש לנטרל ציפיות הנובעות מהליך תכנוני במובנו הרחב לרבות ציפיות שנוצרו עקב אישור תוכנית אב וכו'.

הועדה המקומית ירושלים נ' נאילה אברהים - עלתה שאלה של אופן הערכת חלקה ביעוד נוף פתוח. לא היתה מחלוקת כי שוויה מושפע מצפי לשינוי יעוד לקרקע לבניה והמחלוקת היתה מה שיעור הזכויות הצפוי.

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

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

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 30/12/2025
מס' מינוי : 818-2024
מספרנו : 269-818-2024

הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים נ' עלי אבו אלקם - סוגיית הערכת שווי חלקה ביעוד נוף פתוח. ועדת הערר החליטה, כי יש להביא בחשבון ציפיות הנובעות מתכנית שאושרה בסביבה ללא קשר לתכנון כולל של האזור.

הוועדה המקומית ירושלים נ' פוגל - ההתייחסות לציפיות היתה על בסיס תכניות נקודתיות שאושרו בסביבה ללא קשר להליך תכנוני כולל והן אלו שיצרו את הציפיות.

<u>שומות מכרעות:</u>

בועז קוט ברח' קנבר 32, ערב א-סוואחרה- קבע כי אין להביא בחשבון ציפיות.

בועז קוט בגו"ח 301447/310,3212 - הובא בחשבון פוטנציאל קונקרטי שהוכח לנוכח תכניות שאושרו בסביבת הנכס ונדחתה טענה לפוטנציאל כללי.

דוד טיגרמן גו\"ח 30282/12 - התייחסות לשטח נוף פתוח. השמאי קובע כי אין להביא בחשבון פוטנציאל.

נאוה סירקיס 30299/9 – מדובר בהשבחה על גג בניין, בקביעת השווי במצב קודם התבססה על הסכם לרכישת הזכויות לגג שנחתם עובר לאישורה של התכנית המשביחה.

לסיכום, במקרה הנדון מדובר בחלקות המיועדות במצב הקודם לבניה הכוללות זכויות בניה ולא בשטח ללא זכויות כמו שטח ביעוד חקלאי או נוף פתוח. המבקשת לא הוכיחה, כי שווי המקרקעין במצב הקודם הושפע מציפיות וכי יש בסיס מוצק לציפיות אלו ולכן יש לדחות את טענת המבקשת.

<u>דיון והכרעה:</u>

המחלוקת בין הצדדים בעניין **סה"כ השווי במצב הקודם** אינה משמעותית ועומדת על פער של כ- 2.5%. שמאית המשיבה קובעת שווי בסך **31.7** מש"ח בעוד שמאי המבקשת קובע שווי בסך **32.5 מש"ח.**

שמאי המשיבה סוקרים עסקאות מכר, מכרזי רמי ונתוני ביקוש וקובעים **שווי מ"ר מבונה לצמוד קרקע בסך 13,000** ₪ **בתוספת 5,000** ₪ **עבור תרומת מחוברים ושווי מ"ר מבונה למבנה ציבור בסך 18,000** ₪, לאחר התאמה למבנה ציבורי מוגבל בשימוש כמרכזית טלפונים בשיעור 0.8 ולבינוי פיזי בשיעור 0.9, **קובעים שווי מ"ר בנוי במבנה ציבור בסך 12,960** ₪.

שמאי המבקשת קובעים בהתאם ל"שומה המוסכמת" **שווי מ"ר בנוי למבנה ציבור עם שימוש מוגבל בסך 12,400** ₪, **שווי מ"ר מבונה מגורים צמוד קרקע בסך 10,000** ₪ **ותרומת מחוברים בסך 2,000** ₪. מביאים בחשבון **פוטנציאל תכנוני בשיעור 0.1** המגלם את הפוטנציאל הנובע מתוכניות נקודתיות שאושרו בסביבת הנכס טרם אישור התוכנית המשביחה. (בנספח השומה מציג נתוני השוואה התומכים בעמדתו שהשווי ב"שומה המוסכמת" נמוך מהמקובל ועל הצד הזהיר).

שמאי הצדדים תומכים עמדתם במסד נתונים, הכרעות שמאים מכריעים והחלטות ועדות ערר.

ראשית, לאור העובדה ש"השומה המוסכמת" לצורך איחוד וחלוקה נערכה בסמיכות למועד הקובע בעניינו, בהתאם להנחיות הועדה המחוזית ולאחר הסכמות שנקבעו בין הצדדים, אני סבור כי אין להתעלם מהקביעות בה, אלא שמדובר במטרת שומה שונה ויש לבחון את קביעותיה בהתאמה להערכת שווי לצורך היטל השבחה.

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
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 30/12/2025
מס' מינוי : 818-2024
מספרנו : 269-818-2024

<u>סוגיית הפוטנציאל התכנוני</u>:

כאמור בפתח הדברים, המחלוקת העקרונית בין הצדדים נסובה באשר לשאלה **האם בשווי המ"ר המבונה במצב קודם יש לכלול את מרכיב השווי הנובע מצפיה כללית להשבחה תכנונית?**

הסוגיה המשפטית המתעוררת בשאלת ההתחשבות בפוטנציאל תכנוני בחישוב שווי מצב קודם נידונה רבות במסגרת החלטות ועדת ערר, פס"ד והכרעות של שמאים מכריעים.

ביום 01/04/2025 פורסמה החלטת ועדת ערר[8] בעניין **קבוצת חג'ג' סלמה בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א** מחוזית לתכנון ובניה מחוז ת"א במסגרתה נידונה, בין היתר, השאלה <u>האם יש לבחון השפעת תוכניות נקודתיות כחלק מקביעת שווי במצב הקודם והאם במידה ויצרו ציפיות, יש להתחשב בהן או לנטרלן?</u>

"שאלת ההתחשבות בתכניות נקודתיות קבלה התייחסות בהחלטת ועדת הערר בעניין "ווי קון" שאוזכרה לעיל, גם שם דנה ועדת הערר בסוגיית הפוטנציאל התכנוני אשר יש להביא בחשבון ו/או לנטרל משווי המצב הקודם לעניין חישוב ההשבחה לרבות השאלה מתי יש להתחשב בתכניות נקודתיות כחלק מפוטנציאל כללי. נוכח חשיבות הדברים להלן חלק מהעקרונות שהתוותה ועדת הערר בהחלטתה:

"92. לפיכך, ההלכה בנושא זה הינה, כי יש לנטרל מהפוטנציאל התכנוני ו/או מהציפיות במצב הקודם את הציפיות שהוליד ההליך התכנוני שהוביל לתכנית המשביחה, כך שבעל המקרקעין ימוסה באופן מלא על התכנית המשביחה, לרבות בגין ההליך שהוביל לאישורה.

93. לעומת זאת, פוטנציאל שאינו קשור לתכנית החדשה ואינו נובע מההליך לאישורה יכול לבוא בחשבון בהערכת הנכס במצב קודם וזאת בהתאם לעקרונות הכללים עליהם עמדנו לעיל."

בהמשך:

"125. כמבואר לעיל, הפסיקה הציגה <u>שני מבחני עזר</u> לתיחום ההתחשבות בציפיות במסגרת מצב קודם לצורך תחשיב היטל השבחה:

126. <u>המבחן הראשון</u> הינו כי את היטל ההשבחה יש לגבות רק כאשר יש קשר סיבתי בין הפעולה התכנונית לבין ההשבחה, ומכאן נובע כי פעולות אשר להן אין קשר סיבתי כאמור אין מקום להטיל היטל השבחה בגינן.

127. <u>המבחן השני</u> הינו, כי יש להימנע ממצב בו ההתחשבות בצפיות תרוקן מתוכן את החיוב בהיטל ההשבחה בגין אותן פעולות אשר אכן יצרו השבחה ויש בינן לבין ההשבחה קשר סיבתי.

128. שני המבחנים דלעיל מובילים למסקנה כי יש לנטרל את הציפיות מההליך התכנוני במובנו הרחב, לרבות החלטות של ועדה מחוזית, מועצה ארצית ואף מסמכי עמדה לגבי תכנון עתידי, ונבאר:

129. אנו סבורים, כי קיים קשר סיבתי בין ההשבחה הנובעת מהתכנית החדשה בענייננו לבין

[8] עררים מס' 81100/1120, 81099/1120, 85132/0723, 85180/0823.

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

ההליך התכנוני הרחב הכולל: החלטות של הוועדה המחוזית, החלטות של המועצה הארצית, ולאחר מכן אף הכנת תכנית מתאר.

130. התכנית הנקודתית לא נולדה סתם כך לחלל ריק, היא באה על רקע מהלך תכנוני, כך שהכנתה, הפקדתה ואישורה הינם תולדה של ההליך התכנוני הכולל, הליך אשר מסתמך על החלטות של ועדה מחוזית ואף המועצה הארצית.

131. לטעמנו, לצרכי ההשבחה הנובעת מהתכנית, לא ניתן לנתק את התכנית נשוא הערר מהרקע התכנוני על בסיסו היא קודמה ואושרה, וכאשר אנו מציינים רקע, אנו מתכוונים הן לרקע סטטוטורי מאושר והן לרקע סטטוטורי שבהליכי הכנה ואישור.

132. לפיכך, כאשר יצרה התכנית נשוא הערר השבחה, השבחה זאת אינה קשורה בקשר סיבתי רק לתכנית הספציפית, אלא לכל ההליך התכנוני במובנו הרחב, הליך אשר איפשר את אישור התכנית המשביחה.

133. מכאן, ההשבחה נובעת מהליך תכנוני רחב שכולל תכנון כולל ברקע, החלטות על ציפוף ותכנית אב, אשר כולן מהוות פעולות שלטון המאפשרות קידום ואישור תכנית נקודתית המשביחה את מקרקעי העוררת". וכן:

144. תכנית מתאר, או תכנון כולל, הינם דברים מורכבים ומסובכים, ולעתים התכנון הכולל מתעכב עקב אזור אחד בעייתי, בעוד שלגבי יתר האזורים אין מחלוקת. במקרה שכזה אין מניעה תכנונית לקדם תכניות נקודתיות על רקע התכנון הכולל וההחלטות העקרוניות וזאת לגבי האזורים שאינם שנויים במחלוקת. כפי שהבהרנו לעיל אין זה ראוי כי בגין תכניות נקודתיות אלו, על אף שמשביחות הן את המקרקעין, ועל אף שהן דורשות משאבים מהציבור, לא יגבה היטל השבחה, או ייגבה היטל בחסר, רק כי התכנון הכולל בהכנה יצר צפיות.

145. למסקנה זו שלנו כי יש לנטרל את הצפיות שיוצר ההליך התכנוני במובנו הרחב, כלומר לרבות תכנון כולל בהכנה, תכניות אב והחלטות של מוסדות תכנון, קיים עיגון לשוני בהלכות שצוטטו לעיל."

<u>ביחס לתוכניות נקודתיות שאושרו בסביבה קבעה ועדת הערר כי:</u>

"148. לעמדת העוררת קיים מקור נוסף ליצירת ציפיות אשר יש להביא בחשבון בתחשיב מצב קודם והוא תכניות נקודתיות אשר אושרו בסביבה ואשר מהן ניתן ללמוד על צפייה תכנונית להגדלת זכויות, צפיפות וגובה.

149. ראשית יש להבהיר לעניין זה, כי היה ותכניות נקודתיות אלו קודמו ואושרו על רקע התכנון הכולל והחלטות מוסדות התכנון הגבוהים, הרי לאור קביעתנו שיש לנטרל את הצפיות שיצרו אלו, ברור שיש גם לנטרל צפיות שיצרו תכניות נקודתיות שאושרו על רקע זה.

150. כך שהצפיות הנובעות מהתכניות הנקודתיות נבלעות בצפיות שנוצרו לאור ההחלטות והתכנון הכולל ולכן מנוטרלות מהשווי במצב הקודם.

151. לפיכך, <u>המחלוקת נעוצה בהשפעת תכניות נקודתיות שאושרו טרם החל ההליך התכנוני של</u>

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

<u>התכנית המשביחה ושהוכנו שלא על רקע החלטות מוסדות התכנון או התכנון הכולל.</u>

<u>152. לטעמנו, צפיות שנוצרו מכוח תכניות שכאלו, יש להביא בחשבון במסגרת המצב הקודם".</u>

בהמשך, ועדת הערר הנחתה את השמאי המייעץ כדלקמן:

"158. אשר על כן אנו מנחים את השמאי המייעץ להתחשב במסגרת קביעת השווי במצב קודם בציפיות שיצרו תכנית נקודתיות סמוכות, אולם רק כאשר אלו הופקדו או אושרו טרם החל ההליך התכנוני של התכנית נשוא הערר ורק כאשר אלו אינן נגזרות של תכנון כולל בהכנה או החלטות מוסדות תכנון גבוהים שיש לנטרל את הצפיות העולות מהן".

(ההדגשות אינן במקור – הח"מ.)

128. גם החלטת ועדת הערר על ידי אותו מותב בעניין "פריוולד" שאוזכרה לעיל, קבעה קביעה דומה כאמור.

"לטעמנו, ציפיות שנוצרו מכוח תכניות שכאלו, יש להביא בחשבון במסגרת המצב הקודם. הטעם לכך נעוץ במבחן הראשון אותו ציינו לעיל, מבחן הקשר הסיבתי. כאשר מגבילים את התכניות הנקודתיות בהן יש להתחשב לתכניות נקודתיות שהוכנו טרם ההליך התכנוני של התכנית המשביחה ולא על רקע תכנית מתאר או אב בהכנה, לא ניתן למצוא קשר סיבתי חזק מספיק בין התכניות הללו לבין ההשבחה שייצרה התכנית המשביחה ולפיכך לא ניתן להטיל היטל השבחה בגינן באופן עקיף. אף אם קיימת זיקה כלשהי בין אישור התכניות הנקודתיות בעבר לבין ההליך התכנוני של התכנית המשביחה, זיקה זו אינה מהווה קשר סיבתי כמובנו בהלכות שסקרנו לעיל ואף לא קשר סיבתי חלש. אף המבחן השני אינו מוביל למסקנה כי יש לנטרל את הצפיות שיצרו תכניות נקודתיות. מכוח טבען של תכניות נקודתיות, בפרט כאלו שאינן נגזרות של תכנית מתאר או תכנית כוללת, השפעתן על הציפיות במגרשים אחרים הסמוכים הינה מוגבלת. לפיכך אין חשש שהתחשבות בתכניות אלו יאיין את היטל ההשבחה או יפחיתו בצורה ניכרת. בכל מקרה, אף אם במבחן הפגיעה בגביית היטל ההשבחה התוצאה הייתה שונה, הרי עדיין בהעדר קשר סיבתי מספיק להשבחה, הרי לאור הלכת לוסטרניק, לא ניתן לנטרל את הציפיות העולות מתכניות אלו. אשר על כן אנו מנחים את השמאי המייעץ להתחשב במסגרת קביעת השווי במצב קודם בציפיות שיצרו תכנית נקודתיות סמוכות, אולם רק כאשר אלו הופקדו או אושרו טרם החל ההליך התכנוני של התכנית נשוא הערר ורק כאשר אלו אינן נגזרות של תכנית מתאר או אב שיש לנטרל את הצפיות העולות מהן. נבהיר, כי איננו קובעים כי אכן תכניות אלו קיימות, ובמידה וקיימות כי אלו אכן יצרו צפייה, שאלות אלו הינן במומחיות השמאי המייעץ. אנו רק מנחים את השמאי המייעץ כי תכניות שכאלו (אם קיימות) יש באופן עקרוני להביא בחשבון, והמסקנות שייגזרו מתכניות אלו הינן פרי מלאכתו של השמאי המייעץ ... ר' ע"א 4809/91 הועדה המקומית לתכנון ובניה נ' משה קהתי, (פורסם באתר נבו)": אומדן שווים של המקרקעין נעשה בידי מומחים לדבר, עפ"י תנאי השוק ... אם 'תכנית צפויה' משפיעה - הלכה למעשה – על שווים של מקרקעין מסויימים, פשיטה

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

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

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 30/12/2025
מס' מינוי : 818-2024
מספרנו : 269-818-2024

שהשפעה זו תמצא ביטוי בשומתם... בין כך ובין אחרת, השאלה היא שאלת שבעובדה.
<u>פועל יוצא אפוא כי בהתאם לקביעות לעיל</u>, היה ותכניות נקודתיות קודמו ואושרו על רקע התכנון הכולל של התכנית המשביחה ותא/5000 הרי שיש לנטרל את הציפיות שיצרו אלו, וברור שיש גם לנטרל צפיות כלליות שיצרו תכניות נקודתיות שאושרו על רקע זה, כך שהצפיות הנובעות מהתכניות הנקודתיות נבלעות בצפיות שנוצרו לאור הליכי התכנון הכולל ולכן מנוטרלות מהשווי במצב הקודם. מנגד, היה ומדובר בתכניות נקודתיות שאושרו טרם החל ההליך התכנוני של התכנית המשביחה ושהוכנו שלא על רקע החלטות מוסדות התכנון או התכנון הכולל צפיות כלליות שנוצרו מכוח תכניות שכאלו, יש להביא בחשבון במסגרת המצב הקודם.
כלומר, השאלה האם יש להתחשב בתכניות נקודתיות לצורך פוטנציאל כללי, תלויה בהשפעת תכניות נקודתיות שאושרו טרם החל ההליך התכנוני של התכנית המשביחה ושהוכנו שלא על רקע החלטות מוסדות התכנון או התכנון הכולל".

במסגרת בחינת תוכניות נקדתיות לתוספת זכויות בייעוד מגורים **שאושרו טרם אישור "תוכנית אב יובלים גנים" באוגוסט 2015** (במסגרת הדיונים על התוכנית גובש "חזון הרובע"), אותרו בסביבה הקרובה רק 2 תוכניות נקודתיות לשינוי זכויות הבניה, כדלקמן:

תוכנית שינויים לתוכנית המתאר מס' 4659 – התוכנית חלה על שטח של 4.451 ד', כוללת 7 מגרשים ששטח כ"א מעל 500 מ"ר ומשנה את הייעוד בחלקות מ"אזור מגורים 6" ל"אזור מגורים מיוחד" בו מותרת הקמת מבנה דו משפחתי עם זכויות בניה בסך 260 מ"ר עיקרי + 40 מ"ר שירות עילי + 40 מ"ר מרתף, עבור 2 יח"ד.

תוכנית שינויים לתוכנית המתאר מס' 3998 הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש – התוכנית חלה על שטח של 1.855 ד' המסווג כ"אזור מגורים 5" ו"מעבר ציבורי להולכי רגל". במסגרת איחוד וחלוקה מחדש סומנו הפקעות, מגרש לצורכי ציבור ו- 2 מגרשי מגורים בשטח 425 מ"ר ו- 417 מ"ר בייעוד "אזור מגורים 5".

במקרה הנדון, חלקה 20 הינה חלקה בשטח קטן יחסית של 336 מ"ר המסומנת כ"אזור מגורים 6" בו זכויות בניה בשיעור 25%. בבחינת האפשרות לצפיה כללית עקב אישור התוכניות הנקודתיות הנ"ל **הגעתי לכלל מסקנה שאין בהן בכדי להשפיע על הצפיה הכללית בנכס מושא השומה** מאחר ושטח החלקה דנן קטן ביחס לחלקות בתוכניות הנ"ל והייעוד התכנוני המקורי בהן שונה מהייעוד בנכס דנן.

בחלקה 44 בה ממוקם מבנה הציבור, לעניות דעתי **אין להביא בחשבון מקדם לצפייה לשיפור תכנוני מאחר ועסקאות ההשוואה של מבני ציבור, בהן נמכרו המבנים לבעלים פרטיים, מגלמות צפיה זו.**

לפיכך, לאור הפסיקה לעיל, הגעתי לכלל מסקנה שבמקרה הנדון אין להביא בחשבון את התוכניות הנקודתיות בסביבת הנכס כמקור לציפייה תכנונית שתורמת לשווי הנכס דנן מעבר לשווי המתקבל מעסקאות ההשוואה.

שומת יונתן טוביאן שמאי הוועדה - נערכה בגין אישור תוכנית נקודתית המגדילה את זכויות הבניה מ-4 יח"ד ב-2 קומות ל- 12 יח"ד ב- 4 קומות. נסקרו עסקאות מכר ליח"ד בבניינים בצפיפות 10-18 יח"ד (למעט אחת

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

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

בצפיפות 21 יח"ד). במצב קודם קבע מקדם תוספת שווי בשיעור 10% בגין "פוטנציאל כללי להגדלת זכויות הבניה ותמהיל גבוה יותר של דירות מיוחדות". קרי, **שילב שני מרכיבים שונים**; **ציפייה ותמהיל דירות ייחודיות**, התורמים לעמדתו לשווי הנכס מבלי לייחס תרומה ספציפית לכ"א משניהם.

<u>ערכי השווי:</u>

בחלקה 20, בבעלות קק"ל ומוחכרת, בנוי מבנה מגורים ותיק ששטחו כ- 127 מ"ר.

<u>בסביבת הנכס אותרו 2 עסקאות מכר של מגרשי מגורים בנויים כדלקמן:</u>

עסקאות מכר מערכת מידע נדלן - צ"ק בסביבת הנכס						
גו"ח	תאריך	שטח מגרש	ייעוד	שטח בנוי	שנת בניה	תמורה
30397/82	26/12/2022	417	5 מגורים	189	1996	₪ 3,497,000
30397/64	14/12/2021	291	מגורים מיוחד	173	1995	₪ 4,300,000

מניתוח עסקאות ההשוואה (בהתאם לתוכניות הנקודתיות החלות על הנכסים) מתקבל **שווי מ"ר מבונה ממוצע, מתואם לנכס הנדון בגבולות 13,000 ₪**. חיזוק לכך אני מוצא בהחלטות השמאים המכריעים שלהלן:

שומות מכרעות בקרית יובל					
שמאי	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה צ"ק	
דוד בריל	30397/110	יאנוש קורצ'אק 23	13/09/2021	12,100	₪
יעקב פז	30412/49	אטינגר 23	02/09/2020	13,000	₪

לאור האמור, בשקלול הנתונים ובהתאמה לנכס הנדון, בקביעת שווי **חלקה 20**, יובא בחשבון **שווי מ"ר מבונה צ"ק בסך 13,000 ₪ ותרומת מחוברים בסך 5,000 ₪.**

<u>חלקה 44:</u>

בחלקה 44, בבעלות קק"ל ומוחכרת, בנוי מבנה למוסד ציבורי בשימוש מרכזית טלפונים ששטחו כ- 1,288 מ"ר. עפ"י חוזה חכירה מיום 12/10/2011 חלקה 44 בשטח 1,865 מ"ר, לפי תוכנית מפורטת מס' 1537, הוחכרה ביום 22/03/1993 לתקופה של 49 שנה. עפ"י הסכם החכירה "**הייעוד**" מוגדר כ"**שטח לבניני ציבור וכל ייעוד אחר הקבוע בתוכנית שהייתה בתוקף ביום 22/03/1993**", **ו-"מטרת החכירה"** מוגדרת כ"**כל מטרה המותרת לפי התוכניות החלות ו/או שיחולו על המוחכר ככל חוכר אחר במגזר העירוני (בכפוף לתשלום בשל עליית הערך, ככל שחל, עפ"י סעיפים 3 ו- 4 לתנאים המיוחדים ובכפוף להוראות סעיף זה".**

תוכנית מס' 1537 מהווה תוכנית שינויים נקודתית (חלה על חלקות 30-29, 44) לתוכנית המתאר 62 ופורסמה למתן תוקף ביום 31/12/1970. התוכנית משנה את ייעוד החלקה ממגורים לשטח להקמת **מבנה ציבור (מרכזית טלפונים)** ומתירה הקמת מרכזית טלפונים בשטח מבונה של 40% משטח החלקה ב- 3 קומות עיליות.

ביום 24/06/1970 ניתן **היתר בניה מס' 19302** להקמת בנין חדש – **מרכזית טלפונים**.

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

א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 30/12/2025
מס' מינוי : 818-2024
מספרנו : 269-818-2024

השימוש האמור הינו שימוש ייחודי אשר רלוונטיותו התפקודית הצטמצמה משמעותית עם השנים, נוכח התפתחויות טכנולוגיות בתחום התקשורת, דבר היוצר התיישנות פונקציונלית מהותית למבנה. מגבלת שימוש זו מצמצמת באופן ניכר את קהל היעד הפוטנציאלי של הנכס, פוגעת בסחירותו ומקטינה את אפשרויות המימוש הכלכלי שלו, בהשוואה למבנה ציבור רגיל, לפיכך אני מקבל את עמדת הצדדים בנושא והקביעה בשומה מוסכמת כי יש להביא בחשבון **מקדם מגבלת שימושים בשיעור 0.8 משווי מבני ציבור עם שימושים מורחבים**.

בחנתי את עסקאות ההשוואה שהציגו הצדדים ונתוני הביקוש עליהם התבססו ב"שומה המוסכמת", ובזהירות הראויה, אני סבור **ששווי מ"ר בנוי בייעוד ציבורי בשיעור 18,000 ₪ הינו סביר ואני מאמצו.**

לאור מאפייני בינוי המבנה הקיים (חלוקה פנימית, גובה תקרה, פתחי חלונות ועוד) יש צורך בהתאמתו לכלל השימושים ציבוריים האפשריים **ומקדם ההתאמה הפיזי בשיעור 0.9** מגלם את סך העלויות הכרוכות בכך.

שווי מ"ר בנוי בשימוש למרכזית טלפונים בהתאם לחוזי מכר של מבני ציבור				
כתובת	**תאריך חוזה**	**שטח**	**מטרת השכירות**	**דמש"ח\מ"ר**
סורצקין 40	20/06/2021	1000	ניהול בי"ס	₪ 90
שמעון חכם 6	2020	800	ניהול סמינר	₪ 92
ניסן בק 5	2020	425	מדרשה	₪ 106
נביאים	31/05/2018	1150	בית ספר	₪ 96
בית וגן	15/08/2016	1009	ישיבת חכמי לב	₪ 85
בית וגן	30/04/2017	205	מעון יום	₪ 122
דמש"ח\מ"ר ממוצע				₪ **99**
שיעור היוון				6.90%
שווי מ"ר בנוי				₪ **17,130**
מקדם התאמה למגבלת שימושים				0.8
התאמה לפיזי				0.9
שווי מ"ר בנוי לשימוש כמרכזיית טלפונים				₪ **12,334**

שווי מ"ר בנוי בנכס בהתאם לחוזי שכירות במושא השומה				
שוכר	**תחילת חוזה**	**שטח בנוי (ללא חצר)**	**דמש"ח**	**דמש"ח\מ"ר**
זיכרון דוד	01/03/2021	1206	₪ 131,805	₪ 109
איחוד והצלה	01/03/2021	982	₪ 72,825	₪ 74
דמש"ח\מ"ר ממוצעים				₪ **92**
שיעור היוון				6.90%
שווי מ"ר בנוי				₪ **15,952**
מקדם התאמה למגבלת שימושים				0.8
שווי מ"ר מבונה מרכזיית טלפונים				₪ **12,762**

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

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 30/12/2025
מס' מינוי : 818-2024
מספרנו : 269-818-2024

שווי מ"ר בנוי בהתאם לעסקאות מכר של מבני ציבור							
תאריך	גו"ח	כתובת	שטח בנוי	שנת בניה	קומות	תמורה	שווי מ"ר בנוי ברוטו
06/02/2019	30015/62	ראובן 12, שכונת בקעה	1228	1940	3	₪ 26,999,998	₪ 21,987
07/12/2020	30104/69	שמעון החכם 6, תל ארזה	900	1950	3	₪ 20,000,000	₪ 22,222
15/08/2019	30070/6	ילין דוד 26, זיכרון משה	904.89	1940	4	₪ 20,000,000	₪ 22,102
שווי מ"ר בנוי ממוצע							**₪ 22,104**
התאמה למיקום							0.8
מקדם התאמה למגבלת שימושים							0.8
שווי מ"ר בנוי ממוצע מתואם מרכזיית טלפונים							**₪ 14,146**

שווי מ"ר בנוי בנכס כמבנה ציבור			
מקור	שווי	משקל	שווי יחסי
שכירות מבני ציבור בעיר	₪ 12,334	0.3	₪ 3,700
חוזי שכירות בנכס	₪ 12,762	0.4	₪ 5,105
עסקאות מכר בעיר	₪ 14,146	0.3	₪ 4,244
שווי מ"ר מבונה מבנה ציבור			**₪ 13,049**
שווי מ"ר מבונה מבנה ציבור במעוגל			**₪ 13,000**

לפיכך, אני סבור ששווי מ"ר בנוי בנכס מושא השומה כמבנה למרכזית טלפונים הינו 13,000 ₪.

בחינת שווי המצב הקודם עפ"י גישת ההשוואה העקיפה - עפ"י פרק ב' לקווים המנחים הגישה העדיפה לשומת שווי זכויות במקרקעין היא גישת ההשוואה הישירה לנכסים דומים. במקרים בהם לא קיים מס"ד נתונים מספק, יש לבחון את ההשבחה בגישת ההשוואה העקיפה תוך התבססות על נכסים בייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ככל האפשר תוך מתן מקדמים והתאמות.

במקרה הנדון, מכיוון שנמצא מס"ד נתונים הכולל נתוני ביקוש, עסקאות מכר למבני ציבור המהווה מס"ד נתונים לשימוש בבגישת ההשוואה הישירה, מתייתרת בחינת נתוני השוואה לנכסים בייעודים אלטרנטיביים סחירים הדורשים שימוש במקדמי התאמה.

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

9.2. **שווי המקרקעין במצב חדש:**

9.2.1. **עלות מטלה ציבורית:**

עמדת המשיבה:

הובאה בחשבון הפחתה בגין הקמת שטחי הציבור ע"י היזם, ברמת מעטפת בתוספת 13 חניות עפ"י התקן ובהתאם לקביעה ב"שומה המוסכמת", לפי התחשיב שלהלן:

תחשיב עלות מטלות ציבוריות		
מבני ציבור - שטח מבונה במ"ר	3,000	
עלות בניה ברמת מעטפת כולל מע"מ	7,020	₪
סה"כ עלות מבנה ציבורי כולל מע"מ	21,060,000	₪
מס' חניות עפ"י התקן	13	
עלות בניה מקום חניה + מע"מ	[9]117,000	₪
סה"כ עלות בניית חניות	1,521,000	₪
סה"כ עלות מטלה ציבורית כולל מע"מ	**22,581,000**	₪

עמדת המבקשת:

הובא בחשבון כי תידרש הקמת 24 מקומות חניה[10] (עפ"י התקן במועד הוצאת ההיתר) בשטח ברוטו ממוצע של 53 מ"ר למקום חניה[11].

בעת מתן היתר הבניה, היזם נדרש לחתום על כתב התחייבות לבניית המטלה הציבורית ובמקרים רבים הועדה דורשת כי כתב ההתחייבות יכלול בנייה ברמת גמר. בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים שמאי המבקשת ערך 2 חלופות לתחשיב; **לפי מטלה ציבורית ברמת גמר וברמת מעטפת.**

בקביעת עלות המטלה הציבורית מציג את הנתונים הבאים:

עלות הקמה בשומה מוסכמת - עלות הקמת 3,000 מ"ר לפי עלות של 4,680 ₪\מ"ר ברמת מעטפת.

עלות מוערכת בחוו"ד של המהנדס קובי ייטב מיום 30/07/2023 - עלות הקמת המבנה הציבורי ברמת גמר 36,080,000 ₪ כולל מע"מ, שהם 28,246,600 ₪ ברמת מעטפת (בניכוי 6 מש"ח + מע"מ עבור עלות גמר) + עלות הקמת מקום חניה בסך 298,000 ₪. על הצד הזהיר שמאי המבקשת מביאים בחשבון עלות הקמה למקום חניה בסך 195,000 ₪, קרי, 6,850,000 עבור הקמת 24 חניות.

---

[9] תחשיב לפי מחירון דקל. שטח חניה של 35 מ"ר X עלות מ"ר 2,857 ₪ X 1.17 = 117,000 ₪.

[10] בהתאם לנספח תנועה - תקן חניה למוסדות ציבור 100 מ"ר : 1 חניה.

[11] שטח חניון 13,286 מ"ר בניכוי שטחי אחסנה וגרעינים בסך 120 מ"ר לקומה מתקבל שטח חניון של כ- 11,446 מ"ר עבור 215 חניות.

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

עלות עפ"י מחירון עיריית ירושלים מיום 15/06/2023 (המחייב את העירייה)– עלות הקמה ברמת מעטפת 22,260,761 ₪ כולל חניות (לפי 5,473 ₪\למ"ר משרדים + 3,822 ₪ \למ"ר חניה), וברמת גמר 34,145,043 ₪ כולל חניות (לפי 9,122 ₪\למ"ר משרדים + 3,822 ₪ \למ"ר חניה).

תחשיב המבקשת לעלות מטלה ציבורית		
עלות הקמה מבנה ציבורי עפ"י חוו"ד מהנדס	36,080,949	₪
מס' חניות עפ"י התקן	24	
עלות בניה מקום חניה + מע"מ	195,000	₪
סה"כ עלות בניית חניות	6,844,500	₪
עלות מטלה ציבורית ברמת גמר	**42,900,000**	₪
עלות מטלה ציבורית ברמת מעטפת	**35,100,000**	₪

בדיון טען כי מבדיקה שערך עם יועץ שמטפל בתקן חניה, התקן הוא 1:50, קרי 44 מקומות חניה.

<u>תגובת המשיבה:</u>

יש להביא בחשבון עלות מטלה ציבורית ברמת מעטפת בהתאם להוראות התוכנית, אין להציג עלויות ביחס למרכיבים שאינם נתמכים בהוראות התוכנית.

שומת המשיבה נערכה טרם פורסם מסמך עלויות הקמת מבני ציבור של עיריית ירושלים, אין מניעה לעדכן את תחשיב העלויות בהתאם למחירון המציג עלויות גבוהות יותר. בשומת הועדה הובאו בחשבון 13 מקומות חניה בהתבסס על "השומה המוסכמת".

בהתייחסות המשפטית מטעם הועדה, מיום 29/09/2024, חתומה ע"י ארז שפירא, עו"ד, נטען כי יש להביא בחשבון הקמת שטחי ציבור ברמת מעטפת בהתאם להוראות התוכנית וטבלאות ההקצאה והאיזון.

<u>דיון והכרעה:</u>

המטלה הציבורית כוללת עפ"י ס' 4.4 להוראות התוכנית שטחים מבונים לצורכי ציבור וחניות שיוצמדו להן.

<u>שטחי ציבור</u>:

השטח המוקצה לצורכי ציבור הינו 3,000 מ"ר עיקרי (ש"ש נדרשים יוקצו מתוך שטחים אלו), **שטחים אלו יבנו ע"ח היזם ברמת מעטפת בלבד וימסרו לידי עיריית ירושלים**.

<u>להלן תמהיל הבינוי</u>:

2,400 מ"ר יבנו ב- 3 קומות המסד הראשונות, מתוכם, לפחות 400 מ"ר בקומת הכניסה ו- 600 מ"ר יבנו בקומת מרתף 1- (מיקומים אלו מחייבים. יותר שינוי במיקום בתיאום מול מהנדס העיר).

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

התפלגות השטחים מתוך נספח הבינוי:



בפס"ד אברמוביץ[12] נקבע כי יש לבצע הפרדה בין הוצאות המחייבות מכוח הוראות התוכנית או הכרחיות לצורך התאמת הנכס למימוש הזכויות (עלויות התאמה, מטלות ציבוריות) לבין הוצאות בהן נושא כל מבקש היתר בניה (עלויות תכנון\ עריכה, מתכנן וכו'). כלומר, ניתן להביא בחשבון הוצאות שיש בהן כדי להשפיע על שווים האובייקטיבי של המקרקעין, כגון מטלות ציבוריות שונות המוטלות על היזם כחלק בלתי נפרד מהוראות התוכנית.

הצדדים מסכימים כי יש להפחית מההשבחה את עלות המטלה הציבורית (כולל מע"מ בהתאם לפס"ד הולנדר), אלא שהם חלוקים בעניין אופן החישוב (רמת מעטפת או גמר), עלויות הבניה, מס' החניות הנדרשות וסך עלות המטלה הציבורית.

[12] רע"מ 147/14, הועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' סוניה אברמוביץ.

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
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 30/12/2025
מס' מינוי : 818-2024
מספרנו : 269-818-2024

<u>אופן חישוב עלות הקמת מבני הציבור</u>:

הואיל ולא נחתם, נכון למועד סיום ההכרעה, הסכם התקשרות/התחייבות בין המשיבה למבקשת לעניין ביצוע המטלה הציבורית, החלטתי להציג את תחשיבי עלות המטלה; **ברמת מעטפת וברמת גמר.**

<u>עלות הקמת 3,000 מ"ר מבני ציבור:</u>

<u>עלות בניה ברמת מעטפת:</u>

שמאי המשיבה קובעים עלות בסך כ- **21 מש"ח** (לפי 7,020 ₪\למ"ר), בעוד שמאי המבקשת מציג אומנם את מחירון עיריית ירושלים אך מתבסס בפועל על חוו"ד שערך מטעמו המהנדס קובי ייטב (להלן **חוו"ד המהנדס**") וקובע עלות בניה ברמת מעטפת בסך כ- **30 מש"ח**. במסגרת הדיון, המשיבה ציינה כי אינה מתנגדת לקביעת העלות בהתאם למחירון העירייה שפורסם לאחר הכנת שומת הועדה.

<u>לצורך קביעת עלות בנית מבני הציבור בחנתי את אומדני השווי שהציגו הצדדים כדלקמן</u>:

- עפ"י **מחירון עיריית ירושלים** מיום 15/06/2023 עלות הקמת משרדים ומבני תרבות, אמנות, פנאי וקהילה בסטנדרט **גימור בינוני הינה בסך 9,122** ₪**למ"ר כולל מע"מ, תכנון, ניהול, אגרות והוצאות נלוות.** העלות מבוססת על מחירוני עלות ממשלתיים (2023) להקמת מבני הציבור הרלוונטיים כולל התוספות הרלוונטיות בירושלים, מחירי קבלן במחירון דקל לעלות ביצוע (03/2022) מ"ר במבנה משרדים בינוני, בינוי בסטנדרט בינוני (6,900 ₪\למ"ר) בתוספת 13% בגין תכנון, ניהול, אגרות והוצאות נלוות ובתוספת מע"מ בשיעור 1.17%. המחיר כולל השלמה מלאה של העבודות בהתאם לתכנון מאושר ומפרטים של גורם ממשלתי רלוונטי, מפרט חומרי גמר עירוני של אגף מבני ציבור **וברמת גמר מלאה**.

  החלק היחסי המוכר לעבודות ביצוע ברמת מעטפת הכוללת את כל הרכיבים המפורטים יהיה **60% מהמחירון שנקבע לאותו מימוש**, קרי, **עלות למחיר ברמת מעטפת 5,473** ₪ **כולל מע"מ**.

  שמאית המשיבה קבעה עלות בניה **לרמת מעטפת כולל מע"מ**, עפ"י מחירון דקל, בסך **7,020** ₪**מ"ר**.

- **עפ"י מחירון דקל, מרץ 2022**, עלות ישירה להקמת מבנה משרדים **ברמת מעטפת הינה 4,620** ₪**מ"ר.** בתוספת מע"מ 17%, עלויות עקיפות בשיעור 1.3 (בהתאם להכרעותיי הקודמות בסוגית מטלה ציבורית) מתקבלת **עלות בניה ברמת מעטפת כולל מע"מ בסך 7,027** ₪.

- עפ"י **חוו"ד המהנדס** המפורטת מטעם המבקשת, נקבעה עלות הבניה כולל תוספת בגין בניה ירוקה בשיעור 2.5%, בצ"מ 10%, לא כולל מע"מ, כדלקמן:

  עלות הבניה ברמת גמר - 31,926,858 ₪ (בתחשיב הוצג בטעות הסכום 30,838,418 ₪).

  עלות הבניה ברמת מעטפת – 24,548,154 ₪.

להלן טבלת השוואה של עלות מ"ר בניה של מבני ציבור בין מקורות המידע השונים:

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
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 30/12/2025
מס' מינוי : 818-2024
מספרנו : 269-818-2024

טבלת השוואה של עלות בניה למבני ציבור למ"ר כולל מע"מ ללא כולל בניה ירוקה					
מקור	רמת גמר בינונית		רמת מעטפת		הערה
מחירון ירושלים	9,122	₪	5,473	₪	
דקל	9,640	₪	7,027	₪	כולל תקורה של 30%
משיבה			7,020	₪	
קובי ייטב	12,148	₪	8,445	₪	

במחירון ירושלים יש, לעניות דעתי, בעיה בקביעה שעלות הבניה ברמת מעטפת מהווה 60% מעלות הבניה ברמת גמר. זה לא מסתדר עם ההבדל ברמות הגימור במחירון דקל, עליו מחירון ירושלים מתבסס.

חוו"ד המהנדס נערכה ליולי 2023 ובהתאם למדד מחירי הבניה העלות גבוהה ב- 4.9% ביחס לעלות במועד הקובע (01/2022). תחשיב העלות בו אינו מתבסס הוראות התוכנית שטח כולל של 37,442 מ"ר (עיקרי+שירות+ חניון), אלא על תוכנית שהכין אדריכל מטעם היזם מחודש מרץ 23 בה השטח הכולל 36,540 מ"ר. בחוו"ד המהנדס לא מצויין המקור עליו לקביעת עלות מ"ר בניה (למשל הצעות מחיר של ספקים, חוזים שנחתמו).

למצער המשיבה לא הציגה דוח מהנדס מטעמה שבחן את דוח המהנדס מטעם המבקשת.

לכאורה מחירון עיריית ירושלים אמור לשמש כמדד המתאים לחישוב העלויות מאחר והוא אמור להיות מותאם למאפייני הבניה הייחודיים של העיר, אך הוא נמוך מעלויות הבניה של מחירון דקל שהוא כלל ארצי ויש בכך טעם נפגם מאחר וסביר להניח שעלויות הבניה בירושלים תהיינה גבוהות יותר מהממוצע הארצי עקב מרכיבים כגון ; אדמה סלעית וטופוגרפיה ההררית, אך לא כך.

הפער בעלות הבניה למ"ר בין הצדדים גבוה מאוד. לפיכך, לאחר בחינת הנתונים שהציגו הצדדים וניתוחם **הגעתי לכלל מסקנה, בזהירות הראויה, שאצמד לעלות הבניה למ"ר שב"מחירון דקל" ואוסיף עליה את עלות מרכיב הבניה הירוקה בשיעור של 2.5%**[13].

<u>להלן עלות הבניה של מבני הציבור:</u>

עלות בניה ברמת מעטפת – **7,027** ₪ * **1.025** = **7,203** ₪.

ברמת גמר בינונית – **9,640** ₪ **למ"ר** * **1.025** = **9,881** ₪.

<u>עלות הקמת חניות תת קרקעיות:</u>

שמאי המשיבה מביאים בחשבון 13 מקומות חניה בהתאם ל"שומה המוסכמת" לפי עלות של 117,000 ₪ \חניה וסה"כ עלות בניה בסך כ- **1.5 מש"ח**. בעוד שמאי המבקשת מביאים בחשבון 24[14] מקומות חניה לפי עלות בניה של 195,000 ₪ \ חניה ובסה"כ עלות בניה בסך כ- **6.85 מש"ח**.

[13] שיעור מרכיב הבניה הירוקה נע בטווח של 2.5% - 4%. באופן זהיר אני קובע 2.5%.
[14] נראה כי בתחשיב העלות נפלה טעות סופר והובאו בחשבון 30 מקומות חניה במקום 24.

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
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 30/12/2025
מס' מינוי : 818-2024
מספרנו : 269-818-2024

<u>מס' מקומות החניה</u> :

עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016) באזור עם מתע"ן נדרשת **חניה חניה אחת לכל 240 מ"ר משרדים**. עפ"י תוכנית מס' 5166 תקן החניה הינו **חניה אחת לכל 280 מ"ר משרדים**.

במאזן החניה בנספח התנועה של התוכנית **תקן החניה** עבור **2,400 מ"ר מוסדות ציבור הינו 1:100.**

מאזן החניה בנספח התנועה מתייחס ישירות לתוכנית דנן והינו המחמיר מבין החלופות לעיל, לפיכך, **אני מביא בחשבון 24 מקומות חניה בהתאם לנספח התנועה לייעוד מוסדות ציבור.**

<u>עלות הבניה של חניון תת"ק</u> :

מחירון עיריית ירושלים[15] - עלות הקמת חניה תיקנית תת"ק ברמת גמר בינונית גבוהה. **הינה 133,770** ₪ **כולל מע"מ** (לפי 3,822 ₪\למ"ר X 35 מ"ר). המחיר מבוסס על **מחירון דקל למגורים** (2,700 ₪\למ"ר + 8% בגין עלויות חציבה ודיפון עודפות בירושלים + 13% בגין תכנון ניהול ואגרות + מע"מ 17%).

מחירון דקל מרץ 2022 - עלות הקמת **חניון תת"ק למגורים הינה 2,370** ₪ **מ"ר** ללא מע"מ. בתוספת עלויות עקיפות בשיעור 1.3 ומע"מ 17% מתקבלת **עלות בניה בסך 3,605** ₪**למ"ר כולל מע"מ.**

בסוגיה זו אני בוחר לאמץ את המחירון של עיריית ירושלים מאחר ומדובר בבניית חניון תת קרקעי ועלות החפירה בקרקע סלעית גדולה יותר. לפיכך, **עלות הבניה הכוללת של מ"ר חניה תת"ק הינו 3,822** ₪.

שטח מקום חניה תת"ק עפ"י הקווים המנחים[16] **והיתרי הבניה בסביבה כמוצג בסעיף 9.2.2, הינו 35 מ"ר, לפיכך, עלות הקמת חניה אחת הינה כ- 133,770** ₪.

תחשיב עלות המטלה הציבורית ברמת מעטפת כולל רכיב בניה ירוקה ומע"מ					
רכיב	שטח במ"ר	עלות בניה כוללת		סה"כ	
משרדים					
עיקרי	3,000	7,203	₪	21,608,087	₪
חניות תת"ק - 24					
חניות תת"ק	[17]840	3,822	₪	3,210,480	₪
סה"כ עלות מטלה ציבורית כולל מע"מ				**24,818,567**	₪

<u>עלות המטלה הציבורית ברמת גמר:</u>

במקרה הנדון המימוש במסגרת בקשה מקדמית. יש לעשות אבחנה ביישום הכרעתי במימושים השונים כדלקמן ; **במימוש במכר** יש לפעול על **בסיס התוכנית**, בעוד שבמימוש הזכויות **בהיתר בניה**, במקרה של שינוי מהתב"ע, יש לפעול בהתאם לשינויים בשטחי הבניה, ככל ויהיו, בהיתר הבניה.

[15] מחירון שהתפרסם ביוני 2023 המתבסס על מחירון דקל מאי 2023.
[16] פרק י' בקווים המנחים ס' 2 מאפיינים פיזיים של החניון.
[17] 24 חניות * 35 מ"ר = 840 מ"ר.

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

לפיכך, במימוש במכר בהתבסס על עלות גמר בסטנדרט בינוני לפי מחירון דקל 1,720 ₪\למ"ר, **עלות הבניה של משרדים ברמת גמר הינה 9,640 ₪\למ"ר כולל מע"מ** וכולל רכיב בניה ירוקה – **9,881 ₪\מ"ר.**

תחשיב עלות המטלה הציבורית ברמת גמר כולל רכיב בניה ירוקה ומע"מ				
רכיב	**שטח**	**עלות בניה כוללת**		**סה"כ**
משרדים				
עיקרי	3,000	₪ 9,881		₪ 29,643,000
חניות תת"ק - 24				
חניות תת"ק	840	₪ 3,822		₪ 3,210,480
סה"כ עלות מטלה ציבורית כולל מע"מ				₪ **32,853,480**

9.2.2. **<u>עלות חניה עודפת:</u>**

<u>עמדת המבקשת:</u>

הוראות התוכנית, היקף שטח החניה המוצע, תקן החניה המאושר וצורת החלקה כופים פתרון חניה הכולל 7 קומות חניה תת"ק, פתרון חניה חריג ביחס לפרויקטים אחרים בהיקף דומה. עלות החפירה מתייקרת ככל שמעמיקים ומוסיפים שטחי רמפות וקירות יורדים לעומק הקרקע.

שמאי המבקשת בחנו היתרי הבניה בעסקאות ההשוואה למגדלים בסביבת הנכס והגיעו למסקנה ששטח ממוצע למקום חניה הינו כ- 31 מ"ר ב- 2.5 קומות חניה בממוצע, בעוד השטח למקום חניה במושא השומה הינו כ- 52 מ"ר. (לפי 13,286 מ"ר שטח חניון בניכוי שטחי אחסנה וגרעינים בסך 840 מ"ר = 11,446 מ"ר עבור 219 חניות[18]). לפיכך, טוענים לעלות עודפת של כ- 21 מ"ר למקום חניה (52 מ"ר-31 מ"ר).

תחשיב עלות עודפת		
עלות הקמה, מחירון דקל	₪ 2,370	
תוספת חפירה בסלע	1.1	
תוספת חפירה במקרה הנדון	1.1	
תוספת עלות בניה עקיפה	1.3	
סה"כ עלות חפירה ובניה תת"ק	₪ 3,728	
תוספת שטח למקום לחניה ביחס לנתוני השוואה	21	
עלות עודפת למקום חניה ביחס לנתוני ההשוואה	₪ **79,000**	

במחירון עיריית ירושלים עלות הקמת מ"ר לחניון תת"ק ל- 06/2023 הינה 3,822 ₪ ובהתאמה למועד בשיעור 0.93 עלות ההקמה הינה 3,555 ₪. העלות בשומה האחרת גבוהה ב- 5% ממחירון העירייה

[18] מגורים- 150, אורחים- 15, מסחר- 8, תעסוקה- 3, מבנה ציבור- 30.

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

ומגלמת בין היתר את עומק החפירה במושא השומה.

לאחר הדיון ובתגובה לטענת המשיבה כי בהתאם לנספח התנועה ניתן לבנות מרתף מתחת למגרש 2 ובכך להקטין את שטח החניה הממוצע למקום חניה, טוענים כי ביום 29/02/2024 הופק היתר בניה מס' 119326 המאפשר הקמת חניון מתחת לתא שטח 1 בלבד עם אפשרות לרמפה מתחת לתא שטח 2.

בנוסף, מציגים תחשיבים ל- 2 החלופות התכנוניות להקמת החניות הנדרשות כדלקמן:

<u>חלופה 1 - חניה מתחת למגרש 1 בלבד</u> – נספח הבינוי של התוכנית מאפשר הקמת חניון מתחת לתא שטח מס' 1 (מתחת לתא שטח 2 מאפשר הקמת חניון למבני ציבור של תא שטח 2).

חלופה 1	
שטח כניסה לחניון (עפ"י מדידה בנספח הבינוי)	2,100
שטח קומה טיפוסית (נדרשות 6 קומות)	1,900
סה"כ שטח במ"ר של קומות המרתף	13,500
ניכוי שטח מחסנים לפי 6 מ"ר\מחסן	900
סה"כ שטח נטו לחניה בניכוי מבואות וגרעינים	11,500
מס' מקומות חניה	219
שטח ממוצע למקום חניה במ"ר	**52.5**

<u>חלופה 2 - חניה מתחת למגרשים 2+1</u> - בהתאם לבקשה להיתר בניה בתיק בניין מס' 2023/425.01 (טרם אושרה) התבקשו השטחים הבאים:

חלופה 2	
שטח כניסה לחניון	700
שטח 4 קומות טיפוסיות	2,570
סה"כ קומות מרתף	10,980
מס' מקומות חניה	222
שטח ממוצע למקום חניה במ"ר	**49.5**

בבניית החניון מתחת למגרש מס' 2 הנמצא בבעלות העירייה, ייתכן ויחסך שטח של כ-3 מ"ר למקום חניה, אולם מנגד נדרש להסדיר חלופה זו מול עיריית ירושלים, הכרוכה ככל הנראה בהוצאות כספיות נוספות. לעניין זה מפנה לשומת אלי אגמון שמאי מטעם מחלקת נכסים בעיריית ירושלים, בה נבדק התשלום הנדרש לעיריית ירושלים בגין שימוש (חכירה ל-49 שנה) בשטח המצוי בבעלות עיריית ירושלים, סה"כ נקבע תשלום של 2,600,000 ₪ עבור שימוש בשטח עבור 241 מקומות חניה.

מפנה להחלטת השמאי המכריע ארז כהן בגו"ח 30413/91 שקבע עלות עודפת בסך 3,000 ₪\מ"ר.

בהתאם לטיוטת כתב התחייבות מיום 11/09/2024; ככל והיזם מגיע להסדר עם מחלקת הנכסים לפיו יהיה רשאי להשתמש בכל שטח מספר 2 עבור הקמת חניון לשימושו, אזי יתכנן ויבנה על חשבונו בחניון התת"ק בתא שטח 2 ויקצה מספר חניות עפ"י התקן עבור מוסדות הציבור בתא שטח 2, סה"כ 61 חניות.

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
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 30/12/2025
מס' מינוי : 818-2024
מספרנו : 269-818-2024

עמדת המשיבה:

אין להביא בחשבון עלות עודפת למקומות חניה. עפ"י הוראות התכנית מיום 14/12/2023 נקבע כי תותר בניית חניות עבור השימושים בתא שטח 1 מתחת לתאי שטח 2,4 בכפוף לרישום תלת מימדי.

עפ"י נספח התנועה שאושר למתן תוקף מיום 02/11/2021, בעקבות שינויים שנבעו מהתנגדויות לתוכנית סומנו 3 קומות חניה בלבד (מתחת לתאי שטח 2 ו-4). שטחי החניה, מספר הקומות וצורת הבינוי שעליהם התבססו שמאי המבקשת בניתוח שטח ממוצע למקום חניה אינם תואמים את נספח התנועה המאושר (וכן את התכניות שכבר הוגשו לאישור הוועדה במסגרת תכנית החפירה (אישור חברת חשמל).

יש להתבסס על נספח התנועה המהווה חלק ממסמכי התוכנית. לאור העובדה כי נספח התנועה מאפשר בניה גם מתחת לתאי שטח 2 ו- 4 הרי שמדובר על קומות חניה גדולות יותר ויעילות יותר ללא מגבלות תכנוניות מיוחדות ואין מקום להביא בחשבון הפחתה לעלויות עודפות.

<u>הערת מר אולג פורר, ממונה לתכנון סטטוטורי לדרכים ותנועה בעיריית ירושלים:</u>

עפ"י תקן החניה (לפי תכנית 5166ב') מוגדר גודל מקום חניה ל- 30 מ"ר לרכב רגיל ו– 60 מ"ר למשאית. בפועל רואים שבחניונים תת"ק השטח גדול יותר ומגיע גם לכ– 45 מ"ר לחניה, בגלל רמפות ושטחי תמרון.

דיון והכרעה:

עפ"י הוראות התוכנית תותר הקמת 7 קומות מרתף, קומה אחת תשמש למסחר ו- 6 קומות לחניון בשטח כולל של 13,286 מ"ר עבור החניות שידרשו עפ"י תקן החניה החל במקום בעת אישור הבקשה להיתר.

עפ"י ס' 8.ו.434 בעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות תת"ק עבור שטחי חניה ואחסנה מעבר למפורט בנספח הבינוי, תוספת הקומה והזכויות תהיה בהתאם לתקן החניה הנדרש.

<u>מספר החניות</u> - עפ"י נספח התנועה, נדרשת הקמת סה"כ 215 חניות בתא שטח 1 לפי החלוקה הבאה:

מס' חניות – תא שטח 1	
יעוד	**מס חניות**
מגורים	150
מסחר	20
משרדים	6
שטחי ציבור	24
אורחים	15
סה"כ	**215**

בכל מקרה הקביעה הסופית לעניין מס' החניות הנדרשות, תהיה <u>בשלב קבלת היתר הבניה</u> ובהתאם לנסיבות הפרטניות של המקרקעין במועד זה.

הצדדים חלוקים בדבר קיומה של עלות עודפת לחניה, לעמדת המבקשת, עומק החפירה והשטח הממוצע

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

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

למקום חניה חריגים ביחס לנתוני ההשוואה ולכן קיימת עלות עודפת להקמת החניון שהינה הפרש עלות הקמת חניה סטנדרטית בשטח כ- 31 מ"ר ובעלות כ- 116,000 ₪ לעומת חניה במושא השומה ששטחה בממוצע כ- 52 מ"ר ועלות בניתה כ- 195,000 ₪. לעמדת המשיבה אין להביא בחשבון עלות עודפת, בין היתר, מאחר וניתן להקטין את שטח החניה הממוצע בבנית קומות החניון גם מתחת לתא שטח 2.

אפתח ואומר כי אני מקבל את גישת החישוב של עלות עודפת שערכו שמאי המבקשת אך איני סבור שבמקרה דנן קיימת עלות עודפת לחניה תת קרקעית ואסביר:

ראשית, עפ"י החלטת בית המשפט בעניין **עמ"נ 34680-03-22 שמי אשקלוני בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב רמת גן** מיום 01/05/2023 נקבע כדלקמן:

> ***"כאשר השומה מתבססת על עסקאות השוואה של מקרקעין דומים, הרי ההנחה כי שווי השוק שעולה מעסקאות ההשוואה מביא כבר בחשבון את עלויות הקמת המרתפים לעומת היתרונות הגלומים בהם, וניתן לחשב על בסיס עסקאות ההשוואה את שווי המקרקעין ללא צורך בניתוח עלויות."***

עפ"י החלטת **ועדת ערר מס' רע/8061/1021 בעניין רוית גולן נ' הועדה המוקמית לתו"ב רעננה** מיום 16/07/2023 נקבע כי באזורי הביקוש עלות הקמת החניה אינה עולה על שוויה ולכן לא קיימת עלות עודפת לחניות, ובכל מקרה עסקאות ההשוואה משקפות היטב הפנמת עלות עודפת לחניה תת"ק, ככל וקיימת.

במקרה הנדון שמאי המבקשת מסכימים שהעלויות העודפות מגולמות בנתוני השוואה ומביאים בחשבון רק את עלות חריגת שטח החניה הממוצע בנכס הנדון בהשוואה לשטח הממוצע של החניה בנתוני ההשוואה.

מבחינת היתרי הבניה בפרויקטים למגורים עליהם התבססתי לקביעת שווי מ"ר מבונה מגורים מתברר ששטח ממוצע למקום חניה כ- **33.2 מ"ר** וכ- **35.7 מ"ר בפרויקט אשטרום הכולל 5.5 קומות מרתף.**

חישוב שטח ממוצע למקום חניה			
גו"ח	**פרויקט**	**מס' קומות מרתף**	**שטח ממוצע למקום חניה**
30397/106	**אשטרום**	**5.5**	**35.7**
30837/5	יהודה רחמים	2	43.6
30837/7	יהודה רחמים	2	24.1
30837/18	דונה	1	32.5
30398/124	קרסו	3	30.0
שטח חניה ממוצע			**33.2**

לפיכך, אני סבור ששטח ממוצע של חניה תת"ק בסביבה, כעולה מהטבלה לעיל הינו כ- 35 מ"ר.

לעניות דעתי אין סיבה שהיזם/בעלים בנכס נדון יבנה חניות גדלות יותר משטח חניות ממוצע בסביבה. **במקרה הנדון**, מדובר **בבקשה מקדמית טרם הוצאת היתר בניה**, היטל ההשבחה מחושב בהתאם לזכויות

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

המאושרות עפ"י הוראות התוכנית. מכיוון שבהוראות התוכנית **לא קיימת חובה להקמת כל שטחי החניון המותרים**, אני סבור שאין לייחס את מלוא שטח החניה המותר (שטח קומת חניה לאחר קיזוז שטחי אחסנה ושטח הגרעינים) לצורך חישוב השטח הממוצע למקום חניה, זאת מכיוון **שקיימת אי בהירות באשר למס' החניות שיתבקשו במסגרת היתר הבניה**.

במקרה דנן מדובר **באזור עם ביקוש גבוה לחניה בסמיכות לקו הרכבת הקלה** ויתכן ותקן החניה באזור יוחמר במועד הוצאת ההיתר. בחלק מהפרויקטים בעסקאות ההשוואה **נבנו חניות מעבר לתקן המחייב** (פרויקטי אשטרום ויהודה רחמים), **עובדה המטילה ספק בכך שיש עלות עודפת בסביבת הנכס**.

יוער כי, תקן החניה בנספח החניה מחושב בהתאם לתוכנית 5166ב' שאושרה ב- 23/06/2008, בה הנכס הנדון מסומן ב"**אזור תקן החניה גבוה**" בו נדרשת חניה אחת ליח"ד ששטחה עד 95 מ"ר ו-2 חניות ליח"ד ששטחה מעל 95 מ"ר. כזכור, **מס' החניות הנדרשות יקבע עפ"י תקן החניה במועד הוצאת ההיתר הבניה**. כאמור לעיל, מכיוון שהנכס ממוקם בסמיכות לקו הרכבת הקלה יתכן ותקן החניה יוחמר.

<u>עלות עודפת עקב עומק החפירה של המרתפים</u> - עפ"י היתר חפירה מיום 29/02/2024, תכסית החפירה 1,795 מ"ר. עומק החפירה המבוקש כ- 27.5 מ' עבור 5 קומות מרתף. כאשר קומת המרתף 1-, עפ"י ס' 4.4.13 להוראות התוכנית, תכלול 600 מ"ר שטחי ציבור, קומת גלריה וגובה קומה נטו 8.7 מ'. קרי, שטח החפירה המיוחס לחניון הינו 7,180 מ"ר (1,795 מ"ר X 4 קומות מרתף חניה בגובה קומה נטו של כ- 3.7 מ'). כלומר, **עומק החפירה החריג נובע מגובה קומת המרתף הראשונה ולא מתוספת קומות חניה.**

יוער כי, בבירור מול הועדה התברר שהוגשה בקשה להיתר שינויים הכוללת תוספת קומת חניה בקומת מרתף 6-, הגדלת תכסית החפירה והקטנת גובה קומות המרתף המאושרות ל- 2.7 מ' כ"א. סה"כ התוספת לעומק החפירה הכולל כ- 0.2 מ'. סביר ששינוי זה יאפשר הגדלה פוטנציאלית של מספר החניות בחניון.

<u>שווי חניה תת"ק</u> - בבדיקה שערכתי לעניין שווי חניה תת"ק בסביבה הקרובה נמצאו 5 עסקאות שמנעד המחירים בניהן לחניה תת"ק נע בין 30,000 ₪ ל- 700,000 ₪ ללא הסבר מניח את הדעת ולפיכך לא ניתן להסיק מעסקאות אלו לגבי שווי חניה תת"ק בסביבה.

בהתבסס על ניסיוני בשווי של חניות באזורי מגורים עם רמת ביקוש דומה ומעמד סוציואקונומי (בינוני - גבוה) דומה לאוכלוסיה שצפויה להתגורר בנכס, שווי חניה תת"ק נע בטווח של **170,000** ₪ **- 190,000** ₪ (מתבסס על דמש"ח\חניה בטווח של 500 - 550 ₪, שיעור היוון של 3.5%). קרי, שווי החניה גבוה משמעותית מעלות בניתה כ- **134 אש"ח** (בהתאם למחירון ירושלים 3,822 ₪ * 35 מ"ר).

לפיכך, לאור האמור לעיל, אני סבור כי בשלב של שומה מקדמית <u>אין להביא בחשבון</u> עלות עודפת להקמת חניות תת קרקעיות.

יוער כי, שומת ארז כהן בבוליביה 1, אליה הפנו שמאי המבקשת, נערכה למימוש במכר של דירת מגורים בפרויקט פינוי בינוי **לאחר הוצאת היתר בניה**, השמאי המכריע מצא כי מקום החניה הממוצע בהתאם להיתר הבניה הינו 43 מ"ר וחישב עלות עודפת מעבר למקום חניה ממוצע של 35 מ"ר.

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

9.2.3. **<u>עלות עודפת להקמת 15 חניות אורחים:</u>**

<u>עמדת המבקשת:</u>

עפ"י הוראות התוכנית נדרשת הקמת 15 חניות אורחים בתת הקרקע, כאשר לא ניתן להצמיד או למכור חניות אלו והן פתוחות לשימוש לרווחת הבעלים ואורחיהם. לחניות אלו לא קיימת תרומה אלא רק עלות.

עלות הקמת 15 חניות אורחים		
מס' חניות	15	
עלות למקום חניה	195,000	₪
סה"כ עלות הקמה	**2,925,000**	₪

<u>עמדת המשיבה:</u>

עפ"י נספח התנועה המצורף לתוכנית (המעודכן ביותר), נדרשות 19 חניות אורחים בתחום הרחוב ולא בתת הקרקע. בנוסף, חניות אלו תורמות לשווי, לפחות בסך עלות הקמתן, אף שהן אינן מוצמדות.

עפ"י החלטת ועדת ערר מס' 8199/0718 נקבע כי חניות אורחים יכולים לתרום לשווי אף כחניות לא מוצמדות העומדות לרשות בעלי הדירות בבניין כרכוש משותף.

בנוסף, לחיזוק הטענה מפנים להחלטת ועדת ערר מס' רג/85067/13 והחלטות השמאים המכריעים לבנה אשד בגו"ח 6203/25, מרדכי דדון בגו"ח 6110/229 ובועז קוט בגו"ח 6110/235.

<u>דיון והכרעה:</u>

<u>מספר חניות האורחים</u> - עפ"י ס' 4.4.17 **להוראות התוכנית** נדרשת **הקמת 15 חניות אורחים** כתנאי לקבלת היתר בניה למגורים. בנוסף, בהתאם לס' 6.2 להוראות התוכנית תחייב הסדרת חניית אורחים בהיקף של כ- **10% ממספר יח"ד, כאשר חניות אלו לא יוצמדו ליח"ד ואינן חייבות להיות בתחום מגרשי הבינוי בתוכנית.**

בנספח התנועה המנחה מצויין "**19 מקומות חניה לאורחים בתחום הרחוב**". מכיוון שהוראות התוכנית **גוברות** על נספח התנועה, תובא בחשבון **חובת הקמת 15 חניות בלבד.**

<u>תרומת שווי החניות לשווי הפרוייקט</u> - לעמדת שמאי המבקשת חניות האורחים ימוקמו בתת קרקע ואינן תורמות לשווי הפרוייקט ולכן יש לקזז את עלות הקמתן הנאמדת ב- 2,925,000 ₪ (עלות הקמת מקום חניה בסך 195,000 ₪). מנגד, לעמדת המשיבה אין חובה להקים את החניות בתחום המגרש ובכל מקרה בהתאם לפסיקה, החניות תורמות לשווי המקרקעין.

ראשית, מבחינת הוראות התוכניות לנכסים עליהן התבססתי בקביעת שווי מ"ר מבונה מגורים עולה כי בתוכניות אלו לא קיימת דרישה להקמת חניות אורחים, כך שנתוני ההשוואה לא מגלמים את הדרישה במקרה הנדון.

אין ספק שחניות האורחים תורמות לשווי הנכס. נותר לבחון מהי תרומת חניות האורחים לשווי

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

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 30/12/2025
מס' מינוי : 818-2024
מספרנו : 269-818-2024

המקרקעין במצב החדש ביחס לעלותן. חניות האורחים אינן מוצמדות ליח"ד כלשהי ולא ניתן למכרן. הן משמשות כרכוש משותף של כלל הבעלים בנכס וישמשו הן לאורחים והן את דיירי הבניין. מאחר והתרומה הגבוהה ביותר לשווי הינה כשהחניה משמשות לשימוש עצמי של דיירי הבניין, יותר משימוש כחניות אורחים, אני סבור שתרומתן לשווי היא ביחס לסבירות השימוש של החניה ע"י כ"א מהבעלים. מאחר וחניות האורחים מהוות 10% ממספר יח"ד בבניין, הסבירות שכ"א מבעלי יח"ד ישתמש בהן היא לכל היותר 10% מהפעמים/הזמן שהוא משתמש בחניה שלו. מאחר והחניה משמשת גם לאורחים ואינה פרטית אלא מזדמנת ולאור העובדה שבמעמד סוצאואקונומי של האוכלוסיה שתגור בבניין יהיו לפחות 2 רכבים, הרי הסיכוי לשימוש של כ"א מהבעלים קטן מ- 10% ולהערכתי בסביבות 7%. לאור זאת אני סבור **שתרומת חנית אורחים לשווי הפרוייקט מהווה כ- 8% משווי חניה פרטית**.

מיקום חניות האורחים – למיקום חנית האורחים השפעה מהותית על שוויה. החלופות לבניית החניות בהתאם להוראות התוכנית הן ; בחניות התת"ק מתחת לבניין במגרש 1 או ברחוב. חניה בחניון תת"ק שווה יותר מחניה ברחוב ועלות הכשרתה גבוהה יותר.

התוכנית שהוראותיה מחייבות מאפשרת לבנות ברחוב או בחניון תת"ק. בבחינה של תשריט התוכנית ונספח התנועה שלה, לא הצלחתי לאתר באיזה רחוב והיכן ניתן לבנות את החניות ברחוב.

אני סבור כי נכון לבנות את חניות האורחים בתחומי המגרש, **בחניון התת קרקעי,** ובכך לשרת **בלעדית** את דיירי הבניין ואורחיהם כחלק מהרכוש המשותף.

חניות אורחים בתחומי הרחוב הינה חלופה זולה מבחינת עלות אך תרומתן לשווי הפרויקט קטנה מאחר והן משמשות את כלל הציבור ולא בלעדית את דיירי הבניין ואורחיהם. בעוד שהקמת חניות אורחים בתחומי המגרש המשמשות בלעדית את דיירי הפרויקט ואורחיהם, ומהוות חלק מהרכוש המשותף, אומנם הינה חלופה יקרה יותר מבחינת עלות ההקמה אך עקב הבלעדיות ואיכות השימוש בחניה תורמת יותר לשווי הפרויקט.

לפיכך, אני סבור כי חניות האורחים ימוקמו בחניון התת קרקעי ולא ברחוב (נספח התנועה מנחה בלבד).

עפ"י החלטת ועדת ערר מס' 85067/13 בעניין **פסגות גן בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב רמת גן** נקבע:

> ***"..אין פירוש הדבר כי בהכרח יש לנכות את מלוא עלותן של חניות האורחים כעלות עודפת, אלא זו יש לבחון את תרומתן של חניות אלה לשווי. החניות יכולות לתרום לשווי הן באפשרות הצמדתן ליחידות הדיור או בהותרתן כחניות לא מוצמדות העומדות לרשות בעלי הדירות בבניין כרכוש משותף. ככל שהן תורמות לשווי ברור שאין מקום להכיר במלוא עלותן כעלות עודפת, אלא רק ככל שמדובר אכן בעלות עודפת ובאותה מידה שהיא עודפת."***

הואיל ושווי חניה תת"ק בממוצע, כאמור לעיל, הינו כ- 180,000 ₪ ותרומתה לשווי הנכס הינה כ- 8% משווי החניה, קרי **תרומת חניה אחת לשווי הנכס כ- 15,000 ₪.**

בחישוב השתת עלות הקמת חניות האורחים על הבעלים יש לנכות את תרומת החניות משווי הנכס.

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

תחשיב משוקלל של עלות הקמת 15 חניות אורחים		
מס' חניות	15	
עלות בניה למ"ר חניה תת"ק	3,822	₪
שטח מקום חניה	35	
עלות הקמת חניה תת"ק	133,770	₪
תרומת חנית אורחים לשווי הנכס	15,000	₪
עלות משוקללת של 15 חניות אורחים	**1,781,550**	₪

9.2.4. **<u>עלות עודפת בניה ירוקה:</u>**

<u>עמדת המבקשת:</u>

בהתאם לס' 4.4(ב)5 הבניין יכלול אלמנטים של בניה ירוקה כתנאי למתן היתר בניה. בהתאם למסמך של מנהל הפרויקט מיום 30/07/2023, עמידה בהוראות אלו כרוכה בתוספת עלות בניה בשיעור של 2.5%, קרי, סה"כ 6 מש"ח ו- 160 ₪\למ"ר.

לחיזוק טענתו מפנה לשומה מכרעת בגו"ח 10888/29 בחיפה במסגרתה נקבע כי יש להסתמך על בעל מקצוע לצורך קביעת עלות עודפת בגין בניה ירוקה ושומה מכרעת בגו"ח 10807/47 במסגרתה הובאה בחשבון תוספת עלות בסך 2%. המועד הקובע לתוכנית הינו לפני פרסום תקן בניה ירוקה.

בעניין השומות אליהן הפנתה שמאית המשיבה, טוען כי בשומות קיבלו את העובדה שאין עלות בניה ירוקה כיוון שקיים תקן מקביל, כיוון שבמקרה הנדון אין תקן מקביל השומות אינן רלוונטיות.

<u>עמדת המשיבה:</u>

הטענה נדחתה פעמים רבות ע"י שמאים מכריעים. בשנים האחרונות הוראות הבניה הירוקה מהוות חלק מדרישות הבניה ועסקאות ההשוואה מגלמות את הדרישה גם בשווי בדירות הבנויות וגם בשווי הקרקע. בנוסף, המועצה הארצית לתכנון ובניה החליטה על החלת תקנות לענין בניה ירוקה ביום 03/03/2020.

תקנות התכנון והבניה אושרו ביום 02/09/2020 וקובעות כי החל מיום 01/03/2022 הקמת בניין מגורים תעשה לפי הוראות ת"י 5281, כך שהבניין יעמוד לכל הפחות בדרוג בניין ירוק כוכב אחד. קרי, גם אלמלא הוזכרו ההנחיות בתוכנית, הן היו חלות, כפי שחלות על כל הבניינים בארץ.

לחיזוק הטענה מפנה להחלטות שמאים מכריעים אלי כהן בגו"ח 30314/38,39, דורית פריאל בגו"ח 6455/108, בצלאל קציר בגו"ח 6407/257 שקבעו כי אין להביא בחשבון הפחתה.

<u>דיון והכרעה:</u>

עפ"י ס' 4.4 ב' להוראות התוכנית נקבע כדלקמן:

"הבניין יכלול אלמנטים של בניה ירוקה כגון בידוד משופר, מערכת מיזוג אויר מתקדמת,

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

אמצעים לחיסכון במים, אמצעים לשיפור תאורה טבעית ותאורה חסכנית, תנאי להיתר בניה יהיה מסמך המציג את האלמנטים הנ"ל והטמעתם בהיתר הבניה לרבות הדירוג האנרגטי של הבנין".

בשומת המשיבה לא הובאה בחשבון הפחתה בנדון, בעוד בתחשיב המבקשת הובאה בחשבון הפחתה בסך 6 מש"ח.

על מנת להכריע בסוגיה הנידונה, בחנתי את הנתונים הבאים:

1. מבדיקה באתר מכון התקנים הישראלי עולה כי, תקן ישראל מס' 5281 בגין בניה בת קיימה (בניה ירוקה) התפרסם בי.פ. 8982 ביום 30/06/2020, דהיינו, כשנה וחצי לפי מועד אישור התוכנית.
2. החל ממרץ 2022, כחודשיים לאחר המועד הקובע, הפך תקן 5281 למחייב ובניה חדשה חייבת להיבנות עפ"י התקן, לפי סוג המבנה והיקף הבניה שנקבע בתקנות.
3. עפ"י מסמך דגשים להגשת מסמכים להיתר בניה מיום 22/06/2022 החתום ע"י מנהל המחלקה ופיתוח בר-קיימא, בניה ירוקה נדרשת **רק במידה וקיימת הנחייה ספציפית לנושא זה בתב"ע.**
4. היתרי הבניה בפרויקטים שהובאו בחשבון בנתוני ההשוואה למגורים ניתנו לפני מרץ 2022 ומבחינת התב"עות עולה כי לא קיימת הוראה המחייבת בניה בהתאם לבניה ירוקה.
5. בנוסף מבדיקה שערכתי, עפ"י אתר המשרד להגנת הסביבה, **נתוני ההשוואה לא נבנו לפי תקן 5281.**

לאור האמור, ערכי השווי אינם מגלמים את העלות הנוספת של בניה ירוקה ובמקרה הנדון אני מקבל את עמדת המבקשת כי יש להביא בחשבון עלות עודפת בגין בניה ירוקה.

עפ"י סקירת עלויות בניה הירוקה שערכה המועצה הארצית לבנייה ירוקה בינואר 2013, עולה כי ההשקעה הנוספת הנדרשת בגין עמידה בתקן לבנייה ירוקה ביחס לעלות הבניינים נעה **בגבולות של 4.1%-2.1%.**

עפ"י חוות דעת מהנדס, מר קובי ייטב מיום 30/07/2023 עלות שידרוג הפרויקט עפ"י התקן, נאמדת בכ-2.5% מערך הביצוע, קרי, 6 מש"ח עלות בניה ישירה.

לאור האמור, אני מקבל את קביעת המהנדס קובי ייטב וקובע עלות עודפת בסך 6,000,000 ₪.

9.2.5. **<u>עלות הריסה, פינוי והעתקת תשתיות:</u>**

<u>עמדת המבקשת:</u>

שטחי המבנים המסומנים להריסה בהתאם להיתרי הבניה הינו כ- 2,315 מ"ר (127 מ"ר בחלקה 20 + 2,188 מ"ר בחלקה 44), בפועל, בהתאם למכתבו של האדריכל אבנר ישר, השטח הבנוי בחלקה 20 עפ"י מדידה גראפית הינו 350 מ"ר. לפיכך, **מביא בחשבון שטח להריסה בסך 2,538 מ"ר.**

בהתאם לחוות הדעת של המהנדס מר קובי ייטב, עלות הריסה ופינוי של המבנים הקיימים נאמדת בכ-1,200,000 ₪ המגלמת עלות הריסה בסך של כ- 518 ₪\למ"ר, המהווה עלות סבירה בהתחשב בעובדה כי מדובר במבנה גבוה מהסטנדרט המקובל.

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

לצורך חיזוק הטענה לבחינת סבירות העלות מציג החלטות שמאים מכריעים[19] שקבעו עלות הריסה למ"ר בין 400 ₪\למ"ר- 465 ₪\למ"ר.

בנוסף, בהתבסס על תוכנית העתקת תשתיות מיום 31/05/2023, הובאה בחשבון עלות העתקת חשמל ותשתיות בסך 1,745,000 ₪ (מדובר על תשתיות עירוניות שעלות העתקתם אינה מתומחרת בעלות הבניה הכללית של הפרויקט).

<u>עמדת המשיבה:</u>

עלויות ההריסה המקובלות באזור ירושלים נעות סביב 250 ₪\למ"ר. בשומת הועדה הובאה בחשבון עלות של 350 ₪\למ"ר המגלמת את העלויות לפינוי המגרש ממבנים ותשתיות המקובלות בתחום פינוי בינוי בתקן 21, עבור 2,315 מ"ר.

פינוי תשתיות הינו שלב הכרחי בכל פרויקט בו נדרשת הריסת מבנה קיים, בו יש צורך לנתק את החיבורים הקיימים במגרש. בפרויקטים של פינוי בינוי לפי תקן 21 נכללות עלויות אלה בסעיף עלויות הריסה.

העתקת תשתיות אינה רלוונטית במקרה הנדון כיוון שאין מדובר על העתקת תשתיות והעברתם במקום אחר, אלא ניתוק החיבורים הקיימים.

לצד העלות עומדת לזכות בעלי הנכס זיכוי בגין היטלי פיתוח ואגרות ששולמו בעבר, ככל שיובאו בחשבון עלויות גבוהות בגין הריסה ופינוי תשתיות, יש לקזז מהם את סכום היטלי הפיתוח שעליהם יזוכה היזם בחישוב אגרות והיטלי בניה. (מים, סלילה, אגרות בניה וכיו"ב).

מבירור שנערך עם חברת 'הגיחון' תאגיד המים העירוני, נמסר ע"י הגב' תמר אזולאי, מנהלת מדור אגרות והיטלים, שבתחום החפירה של הפרויקט הנדון לא קיים קו מים ואין חיוב בגין היתר החפירה.

<u>דיון והכרעה:</u>

בהתאם להוראות התוכנית במצב החדש מסומנים כל המבנים בחלקות 20 ו- 44 להריסה.

שמאי המבקשת חישבו את עלות ההריסה והפינוי לפי שטח בנוי בפועל של 2,538 מ"ר ועלות של 518 ₪ למ"ר בנוי, בעוד שמאי המשיבה חישבו עלות זו לפי שטח של 2,315 מ"ר ועלות של 350 ₪/למ"ר.

אין חולק כי לצורך מימוש הזכויות מכוח התוכנית החדשה יש להרוס ולפנות את הבניין הקיים. עלות הריסת המבנים הקיימים הינה הוצאה שניתן לייחסה לתוכנית ולא כהוצאה חיצונית לה, זאת מאחר ולצורך מימוש הזכויות יש להרוס את המבנים הקיימים ולפנותן. בפס"ד רע"א 147/14 **הועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו נ' סוניה אברמוביץ** הונח היסוד ליישום זה.

<u>עלות הריסה למ"ר בנוי</u> - חברי השמאים המכריעים קבעו עלות הריסה ופינוי בטווח שבין 300 ₪ ל- 400 ₪ למ"ר בנוי. בהכרעתי בגו"ח 30398/44,16-20 למתחם פינוי בינוי בשכונה, קבעתי עלות הריסה בסך

[19] אורית גלן בגו"ח 30537/27, עומר סרחאן 6387/33, דוד דדון בגו"ח 7174/163.

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

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

300 ₪\ למ"ר למועד קובע 13/02/2016. **במקרה הנדון ובהתאם להיקף הבניה בנכס אני אומד את עלות ההריסה והפינוי בסך 350 ₪\למ"ר בנוי.**

<u>השטח הבנוי המיועד להריסה</u> - עפ"י היתרי הבניה הסרוקים באתר הועדה המקומית לתו"ב השטח הבנוי בחלקה 20 הינו 127.49 מ"ר ובחלקה 44 הינו 2,188.04 מ"ר. קרי, סה"כ שטח להריסה – **2,315.53 מ"ר.** עפ"י חוות דעת אדריכל מר עדי דוידוב מיום 09/07/2023 (שהוצגה ע"י הבעלים), השטח הבנוי בפועל בחלקה 20, עפ"י מדידה גראפית על גבי תצ"א, הינו 350 מ"ר והשטח הכולל המיועד להריסה הינו **2,538 מ"ר.** אומנם בחישוב עלויות הריסה אני סבור שיש להביא בחשבון שטחי בניה מאושרים בלבד, אולם מאחר ועלות הריסת המבנים במגרש מוטלת על הבעלים הנדון, שאינו אחראי לבניה החריגה בחלקה 20, **יובא בחשבון שטח ההריסה בפועל הכולל את חריגות הבניה בסך 2,538 מ"ר.**

<u>עלות העתקת התשתיות</u> - עפ"י הוראות התוכנית 4.4.ד', תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג ותאום תשתיות עם מהנדס העיר לקביעת דרכי ביצוע של עבודות התשתית (קו ביוב, עמוד תאורה, מרכזיית תאורה, דרך וכו'), כאשר כל מערכת התשתית שבתחום התוכנית תהיה תת קרקעית. בעל ההיתר יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות והיזם ישא בעלות הכספית.

במקרה זה בו היזם מתחייב להעתיק את התשתיות הציבוריות על חשבונו, נכון הוא שעלות זו תופחת מההשבחה מכוח התוכנית. שמאי המבקשת הציג בפני תשריט המציין את סוגי התשתיות הקיימות במגרש 1. למצער לא צורף תחשיב המציין את עלות העתקת התשתיות הקיימות. אני מסכים עם שמאי המשיבה שניתוק תשתיות מגולם בעלויות ההריסה והפינוי ויוער, שעלות הקמה של חדר חשמל מוטלת בכל מקרה על היזם בכל פרוייקט ולכן אינה חריגה.

יוער כי, מבחינת התוכניות (תוכנית 4187א' ו- 51771) מכוחן הוצאו היתרי בניה בעסקאות ההשואה עולה כי הדרישה להקמת תשתיות או העתקה קיימת גם שם ולכן ככל וקיימת עלות עודפת הרי שהיא מגולמת בנתוני ההשוואה. יחד עם זאת, מאחר וחלק מהתשתיות הקיימות משמשות גם את החלקות הסמוכות, אז מטעמי זהירות, **אני מביא בחשבון עלות עודפת להסדרת נושא התשתיות עקב ניתוק חלקן מהחלקות הסמוכות בסך של כ- 200,000 ₪.**

9.2.6. **<u>עלות הקמת שצ"פ:</u>**

<u>עמדת המבקשת:</u>

בהוראות התוכנית תא שטח מס' 4 (126.28 מ"ר) מוגדר כשטח ציבורי ופיתוחו חל על היזם, בנוסף קיימת זיקת הנאה על מגרשים 1, 2 (139 מ"ר במגרש 1 בלבד) והשלמת הפיתוח בהם מהווה תנאי לקבלת היתר בניה.

בהתבסס על החלטת השמאי המכריע שלומי יפה בגו"ח 30543/53,54 והסדר פשרה במסגרת ערר (י-ם) 9026/18 עשירה אחזקות וניהול בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים ובהתחשב במרכיבי הפיתוח

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

הנדרשים, מביא בחשבון עלות פיתוח בסך 1,000 ₪ למ"ר, קרי, 265,000 ₪.

לאחר הדיון, הציג טיוטת כתב התחייבות מיום 11/09/2024 (כתב ההתחייבות טרם נחתם והיזם מתנגד לדרישות הועדה), לפיה היזם מתחייב לפתח על חשבונו שצ"פ קבוע בשטח של כ- 126 מ"ר על תא שטח 1 ושצ"פ זמני בשטח של כ- 2,559 מ"ר על תא שטח 2.

לאחר הדיון, נטען כי לאור העובדה כי הוראות התוכנית אינן קובעות כי עלות הקמת השצ"פ תחול על היזם, יש להביא בחשבון דחייה, לחיזוק הטענה מפנה להחלטת ועדת ערר מס' 405/17 במסגרתה נקבע מקדם דחייה ביחס לפיתוח השצ"פ ע"י העירייה בשיעור 9.5%.

<u>עמדת המשיבה:</u>

התכנית אינה קובעת כי עלות הקמת השצ"פ חלה על היזם וכל עוד לא נחתם הסכם לפיו הוא נושא בעלות פיתוח השצ"פ אין להביא בחשבון הפחתה.

שטח זיקת ההנאה נמצא בתחום מגרש מס' 1 ואין הבדל בין פיתוח שטח זה לבין פיתוח חצר רגילה הגלומה בעלות הבניה של המבנה.

שטח השצ"פ הינו שטח מזערי ביחס לפרויקט המתוכנן על גג חניון שממילא על חשבון היזם. מפנה לחוות דעת משפטית של עוה"ד ארז שפירא.

<u>דיון והכרעה:</u>

לעמדת המבקשת יש להביא בחשבון עלות הקמת שצ"פ בתא שטח 4 הנאמדת בכ-265,000 ₪, לאחר הדיון טען כי עפ" טיוטת כתב ההתחייבות היזם נדרש לפתח את הכיכר בתא שטח 4 כתנאי לאכלוס ולכל הפחות, מכיוון שלא צויין בהוראות התוכנית כי המטלה תחול על היזם, דחייה בשיעור 9.5% עד לפיתוח ע"י העירייה, לעמדת המשיבה כל עוד לא נחתם הסכם אין לבצע הפחתות.

עפ"י ס' 4.2 להוראות התוכנית מצויינות הוראות לפיתוח השטח הציבורי הפתוח, **ללא ציון על מי חלה חובת הפיתוח וללא דרישה לפיתוח שצ"פ בתא שטח 4 ע"י ע"ח היזם.**

בסעיף שלביות ביצוע בתוכנית נקבע כי **כתנאי לקבלת מתן היתר אכלוס נדרשת השלמת פיתוח הכיכר בשצ"פ בתיאום עם אגף שפ"ע ובהתאם לעקרונות הפיתוח בתוכנית.**

מבחינת שומות מכרעות **והחלטת ועדת ערר מס' 405/17** (אליה היפנה שמאי המבקשת) עולה כי עפ"י הוראות התוכניות, **כתנאי לקבלת היתר אכלוס/בניה** נדרש סיום פיתוח שטחי שצ"פ ע"י העירייה, במקרים אלו הואיל והיזם תלוי בסיום הפיתוח ע"י העירייה, יש מקום להביא בחשבון דחייה או עלות פיתוח שישלם היזם על מנת למנוע עיכוב בביצוע בפרויקט.

"נותר להכריע בשאלות של הפחתה בגין דחיה המתחייבת נוכח העובדה שתוכנית 0278655 הקושרת בין תכנון וביצוע השטח ציבורי הפתוח ע"י העירייה לבין מתן ההיתר ומתן טופס 4"

במקרה הנדון **קיימת התניה** לקבלת היתר בניה/אכלוס המונעת את סיום הפרויקט או גורמת לעיכובים.

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

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

לפיכך, אני מקבל את עמדת המבקשת <u>שיש להביא בחשבון</u> הפחתה בגין פיתוח השצ״פ. מאחר ועלות הדחיה של הפרוייקט דנן אפילו בחצי שנה גבוהה לאין ערוך מעלות הקמת השצ״פ, אני מביא בחשבון שבסופו של דבר יחתום היזם עם העירייה על כתב התחייבות לפיתוח השצ״פ. עלות זו <u>יש לקזז מאגרות הבניה והפיתוח</u>. אני מקבל את קביעת שמאי המבקשת שעלות הפיתוח בסך 265,000 ₪.

9.2.7. **<u>הפחתה בגין התכלות התוכנית:</u>**

<u>עמדת המבקשת:</u>

עפ״י הוראות התוכנית הזמן למימוש התוכנית הינו 5 שנים מיום אישור התוכנית, קרי, עד 31/12/2026, לאחר מכן הזכויות יפקעו.

בהתאם למאפייני הקרקע (הכוללים איחוד וחלוקה, היקף הפרויקט ותיאומים בין מס׳ גורמים), הפסיקה והחלטות שמאים מכריעים, קובע מקדם התכלות, על הצד הזהיר, בשיעור 5%.

<u>עמדת המשיבה:</u>

ההשפעה של סעיף ההתכלות מינורית או אינה קיימת ובתום תקופת 5 השנים ככל שידרש תאושר הארכה, שכן במידה והתוכנית תבוטל הועדה תיאלץ להחזיר למבקשת היטל השבחה של עשרות מיליונים. בכל מקרה כאמור עפ״י הפסיקה ככל שהתוכנית תבוטל המבקשת תהיה זכאית להחזר מלא של היטל ההשבחה, מה גם שההארכה אינה דורשת הליך תכנוני משמעותי.

<u>התייחסות משפטית מטעם הועדה, מיום 29/09/2024, חתומה ע״י ארז שפירא, עו״ד.</u>

לגישת הועדה המקומית אין כל בסיס להפחתת השווי. התוכנית הוגשה ביוזמת הועדה המקומית ובעלי הזכויות במקרקעין. ההוראה בגין התכלות הזכויות נועדה לתמרץ את מימוש התוכנית ולמנוע מסחר בקרקע, במועד הקובע הצפי של שוק המקרקעין ובעלי המקרקעין היה כי התוכנית תיושם תוך 5 שנים. הועדה המחוזית מוסמכת להאריך את המועד מנימוקים מיוחדים.

אין להוראה השפעה שלילית על שווי המקרקעין ואולי אף קיים יתרון שכן הרשויות המעורבות בפרויקט תפעלנה לקידום היתר הבניה.

<u>דיון והכרעה:</u>

עפ״י ס׳ 7.2 להוראות התוכנית נקבע כדלקמן:

״פרק הזמן למימוש התוכנית יהיה 5 שנים מיום פרסום התוכנית לתוקף, לא הוצא היתר בניה תוך פרק זמן זה, יפקעו זכויות הבניה מכוח התוכנית.
<u>היתר חפירה או הריסה</u> לא מהווה היתר לעניין זה. הועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שיפורטו״.

שמאי המבקשת מביא בחשבון הפחתה בשיעור 5% בגין התכלות התוכנית, בעוד לעמדת המשיבה השפעת

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

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 30/12/2025
מס' מינוי : 818-2024
מספרנו : 269-818-2024

ההתכלות על השווי הינה מינורית ובמקרה של פקיעת התוכנית יושב היטל ההשבחה.

בחנתי את עמדות הצדדים ולהלן השיקולים לבחינת הסוגייה:

1. מדובר בתוכנית נקודתית שהוכנה ע"י הבעלים במסגרת איחוד וחלוקה מחדש. המימוש דנן הינו בדרך של בקשה מקדמית.
2. עפ"י הוראות התוכנית, משך הזמן המירבי להוצאת היתר בניה הינו 5 שנים + אופציה להארכה בסמכות הועדה המחוזית מטעמים מיוחדים.
3. כעולה ממסמכי התוכנית, מתן התוקף נועד לתמרץ הגשת היתר בניה בתקופת זמן סבירה. ואני מסכים עם עמדת המשיבה שגם לוועדה יש אינטרס ציבורי וכלכלי לזרז את מתן ההיתר.
4. משך הזמן הממוצע להוצאת היתר בניה קצר מ- 5 שנים ועומד על כ- 3-4 שנים בפרויקטים מורכבים.
5. זכויות הבניה שאושרו בחלקה משמעותיות, הייעוד בחלקה 44 שונה ממרכזיית טלפונים (שימוש שאינו נדרש עוד) למגורים, מסחר ותעסוקה וקיימת כדאיות כלכלית לניצול הזכויות.
6. הועדה המקומית מחזיקה בחלק מהזכויות בקרקע, כך שגם לה אינטרס לקדם את הליך ההיתר.
7. התוכנית מהווה מימוש מלא הפוטנציאל התכנוני בחלקה לפי עקרונות תכנון עדכניים בהיקפי בניה גדולים ודומה במאפיינה לבניה בסביבה הקרובה.
8. בחינת החלטות שמאים מכריעים, במימושים בדרך של בקשה מקדמית, מעלה שחלק מהשמאים המכריעים מביאים בחשבון, על הצד הזהיר, מקדם הפחתה בגין התכלות.
9. ביום 24/12/2023 אושר היתר הריסה, חפירה, דיפון וביסוס להקמת קומות מרתפי החניה. היתר זה אומנם אינו מהווה מבחינת התוכנית היתר בניה שנזקף לצורך מימוש התוכנית, אך מהווה אינדיקציה לכך שיוצא היתר בניה בהמשך.
10. סוגיית ההתכלות בתוכניות נידונה בפס"ד בעליון[20] "**הפטריארך היווני**", שקבע כדלקמן:

> ***"ס' 53: במקרים שבהם מתברר כי לא חלה התעשרות בצד היטל ההשבחה ששולם כדין, והתכנית המשביחה פקעה זה מכבר, תקום חובת השבת ההיטל לנישום. מסקנה זו נשענת על התכליות העומדות ביסוד גבייתו של היטל ההשבחה, המורות אותנו כי באין התעשרות, נשמט הבסיס לגבייתו. עמדה זו מתיישבת עם חובת ההשבה הכללית שבדיני המס ונמצאנו למדים כי אין מניעה להחילה גם במאטריה המיוחדת של דיני היטל השבחה.***
>
> ***לצד האמור, יתכן שיש מקום בעתיד לאפשר מנגנון של הסדרה מראש, כך שסכום ההיטל ייגזר, בין היתר, ממשך הזמן שבו צפויה התכנית המשביחה לעמוד בתוקף. ככל***

[20] ע"א 2761/09 הועדה המקומית לתו"ב ירושלים נ' הפטריארך היווני אורתודוכסי של ירושלים.

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

שיתאפשר מנגנון כאמור, ובהינתן שהצדדים הסכימו לאמצו באופן מודע ומושכל, הרי שהדבר ימנע מהם לפתוח את הסוגיה מחדש בקרות אירועים עתידיים המשליכים בדיעבד על הגבייה. עמדה זו עשויה להביא ליתר ודאות ויציבות בגבייתו של היטל ההשבחה, ובעיקר תגשים את אינטרס הסופיות העומד הן לרשות, הן לנישום."

קרי, עפ"י הפסיקה קיים מנגנון המשקף איזון של "סיכוי – סיכון" ביחס לניצול הזכויות שעלולות להתאיין ולמעשה נקבע מנגנון הסדרה המציג שתי אפשרויות; תשלום מלא היטל ההשבחה והחזר במקרה שלא ינוצלו זכויות הבניה עד פקיעת התוכנית, או תשלום חלקי המגלם הפחתה בגין הסיכון לאי מימוש הזכויות, ללא אפשרות השבה במקרה של אי ניצול הזכויות עד פקיעת התוכנית.

להבנתי במידה ולא ימומשו הזכויות בהיתר הבניה במהלך התקופה, היטל ההשבחה יושב לבעלים.

בשקלול האמור לעיל, אני סבור שבמקרה הנדון יש להביא בחשבון, בזהירות הראויה, הפחתה מינימלית בגין התכלות התוכנית, בשים לב לכך שיזם שעומדים לנגד עיניו שני מגרשים צמודים וזהים במאפיינים הפיזיים ובמצב התכנוני, למעט הגבלת תקופת המימוש באחד מהם, סביר להניח שהוא יביא בחשבון מקדם הפחתה בגין סיכון בשווי הנכס לגביו קיימת הגבלה זו.

לפיכך, אני מביא בחשבון הפחתה בשיעור של 2% בגין הסכוי להתכלות התוכנית.

9.2.8. **<u>הפחתה בגין פולש לקרקע ועלות פינוי הפולש:</u>**

<u>עמדת המבקשת:</u>

במבנה המיועד להריסה בחלקה 20 גר פולש מזה שנים רבות עפ"י מכתבו של המהנדס משה ירושלמי מיום 03/06/2024, נכון להיום, כשנתיים וחצי לאחר המועד הקובע הפולש עדיין שם.

בסמוך לחלקה 44 פועל פאב במפלצת המהווה מקום מפגש קהילתי בשכונה, עסק חברתי ושיתופי ללא כוונת רווח וחלקו פולש לחלקה 44. ברור כי לשם מימוש כלל הזכויות בתוכנית נדרש פינוי הפולש ללא קשר היכן הוא ממוקם. בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים[21] והחלטת ועדת ערר, מביא בחשבון מקדם פלישה עבור כלל המקרקעין בשיעור 9%.

פרט לדחייה בגין פינוי הפולשים, קיימת עלות פינוי הפולשים. בעלי הזכויות נמצאים בדין ודברים מול הפולשים בדבר פינוי כאשר ההשלכות לעניין זה הינם פיצוי שטרם הוסכם, נכון למועד כתיבת חוות הדעת לא סוכם סכום סופי ביחס לעלות הפינוי, לפיכך, בעלי הזכויות שומרים לעצמם את הזכות להמציא מסמכים ביחס לכך במועד מאוחר יותר.

<u>עמדת המשיבה:</u>

עפ"י שומת תקן 15 במועד הקובע לא היו פולשים בחלקות 20 ו-44 ובמגרש 1. ככל והיו מחזיקים, לא

[21] בין היתר החלטת הח"מ בגו"ח 7054/14.

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

ניתן להסיק כי מדובר בפולשים ואין להביא בחשבון הפחתה.

ככל וקיימים פולשים עלות פינויים וההפחתה שהם יוצרים אינה נובעת מהתכנית וקיימת בשני מצבי התכנון. בנוסף, עפ"י חוות דעת לפי תקן 15 שערך השמאי ארז כהן לתכנית הנדונה, הובא בחשבון בחישוב שווי המצב הנכנס קיומם של פולשים.

חלקה- 44 אין אזכור לפולש בנכס. **חלקה- 20** צוין במפורש כי הנכס פונה טרם עריכת חוות הדעת.

ככל שקיימים מחזיקים בנכס, לא ניתן להסיק שמדובר ב"פולשים". לדוגמא פאב המפלצת מנוהל ע"י עסק חברתי שיתופי וסביר להניח כי הוא משתמש בנכס ברשות ויפנה את הנכס ככל שידרש. אין להביא בחשבון הפחתה בגין עלות פינוי הפולש ו/או דחיה במימוש הפרויקט.

במכתבו של המהנדס משה ירושלמי מיום 03/06/2024, מצוין כי קיים דייר בנכס, אולם המכתב אינו מעיד על מעמדו המשפטי של הדייר.

<u>דיון והכרעה:</u>

לעמדת המבקשת יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 9% בגין פלישות בחלקה 20 ובחלקה 44 בעוד לעמדת המשיבה, בהתבסס על השומה המוסכמת, במועד הקובע לא היו פלישות.

<u>חלקה 20:</u>

שמאי המבקשת הציגו מכתב מהמהנדס מר משה ירושלמי מיום 03/06/2024 בעניין הריסת המבנה בחלקה 20, בו מצויין כי בחלקה הנ"ל נמצא דייר בשם נחום לוי המחזיק בנכס ולא מוכן להתפנות.

ביום 20/12/2016 נמכרה חלקה 20 **תמורת 10,800,000** ₪, ביום 06/05/2017 נחתמה תוספת להסכם המכר, להלן עיקרי הדברים:

1. ביום 14/03/2017 הגיש המוכר תביעה לפינוי המושכר כנגד אחד השוכרים, מר נחום לוי, במסגרתה עתר לפינויו של השוכר מהממכר בתואנה לפיה, הסכם השכירות בין הצדדים הסתיים ביום 31/12/2015.
2. תמורת הממכר הסכם המכר תשונה **ותעמוד על 10,500,000 ₪.**
3. לא פינה השוכר את המושכר עובר ליום 31/12/2017, יחולו ההוראות כדלקמן:

- ביום 31/12/2017 ישלם הקונה לידי המוכר סך השווה לתמורת הממכר בניכוי התשלומים ששולמו עד למועד זה ובניכוי סך של 2,500,000 ₪.
- יתרת התשלום בסך 2,500,000 ₪ תשלום לידי המוכר לא יאוחר מחלוף 14 ימים ממועד קבלת הודעת המוכר על פינוי המושכר ע"י השוכר.
- סך של 1,000,000 ₪ ישולמו לאחר 14 יום ממועד ביצוע התשלום וכנגד מסירת החזקה.

4. ככל ועד למועד מסירת החזקה לא פינה השוכר את הממכר, ידחה מועד המסירה עד חלוף 14 ימים ממועד הודעת המוכר על פינוי השוכר.

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

בעת ביקורי בנכס, נצפה שהמבנים בחלקה 20 נהרסו ופונו.

אומנם **במועד הקובע** נושא הפולש היה רלוונטי אך הינו עניין **קנייני/משפטי** בין המבקשת לבין המוכר ואינו מהווה חלק מהוראות התוכנית. **לפיכך, <u>אין בנושא זה</u> להוות גורם שיש להתחשב בו בעת עריכת שומת ההשבחה. אני מסכים עם המשיבה שבמועד הקובע סוגיה זו קיימת בשני מצב התכנון.**

<u>פאב המפלצת:</u>

פאב המפלצת הממוקם בחלק מחלקה 109 (חלקה 23 לשעבר) ובחלק המזרחי של מגרש מס׳ 2 בתוכנית בצמוד לקצה הדרום מזרחי של מגרש מס׳ 1 הינו מבנה חד קומתי המשמש **כמועדון קהילתי** שבשלב הליכי אישור התוכנית דנן התנגד לאישורה הואיל והוקצו לו רק 200 מ״ר במבני הציבור ולא 400 מ״ר כבקשתם. מאחר והתוכנית אושרה, הפאב נמצא בחלקה בבעלות העירייה.

המכולה וחלק מהגדר הממוקמים בצמוד לגבול הדרום מזרחי עם חלקה 44;;; פולשים לתחומי חלקה 44. **פלישה זו אינה מהווה בעיה מאחר וההתנהלות בנושא הפאב ופינויו הינה באחריות העירייה שאישרה את פעילותו בשטח שבבעלותה ולאור מאפייניו כמועדון קהילתי התנדבותי.**

יוער, שנושא פלישת הפאב היה קיים לפני ואחרי אישור התוכנית.

לסיכום פינוי הפאב אינו מהווה מגבלה מבחינת הוראות התוכנית לגבי מגרש מס׳ 1. לפיכך, איני מביא הפחתה בנסיבות הקיימות.

9.2.9. **<u>מקדם מסחר שאינו בק״ק:</u>**

<u>עמדת המבקשת:</u>

עפ״י הוראות התוכנית 400 מ״ר משטח קומת הקרקע יוקצה לטובת מבני ציבור, שטח זה בא ע״ח שטחי מסחר שינוצלו בקומות המסד, בהתבסס על מחקר דלפי, שומות מכרעות והחלטות שמאי ועדה, מביא בחשבון מקדם שווי למסחר בשיעור 0.5 ביחס למסחר בק״ק.

<u>עמדת המשיבה:</u>

עפ״י נספח הבינוי ונספח החתכים המצורפים לתוכנית כלל שטחי קומת הקרקע במפלס רח׳ הנריטה סולד מיועדים למסחר. שטחי הציבור מסומנים בקומה 1-, קומה א׳ וחלק מהקומה ב׳ ולפיכך לא נגרעו שטחי מסחר במפלס ק״ק. אין להתבסס על תכניות הגשה לא מאושרות אשר לא הוצגו, נדונו או אושרו.

<u>דיון והכרעה:</u>

התוכנית מתירה הקמת שטחי מסחר בהיקף של 1,400 מ״ר, מתוכם 1,120 מ״ר עיקרי + 280 מ״ר שירות, המהווים יחס העמסה סביר של 25% ביחס לשטחים העיקריים. תובטח חזית מסחרית ברחוב הנרייטה סולד. כמו כן יש להבטיח שטח של 400 מ״ר שטחי ציבור בקומת הקרקע.

עפ״י תשריט הבינוי והפיתוח מיום 12/09/2023 מסומנים שטחי ציבור בקומות 1-, קרקע, 1, 2 ושטחי

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

מסחר בקומות 1-, קרקע, ו- 1.

במדידה גרפית מתשריט הבינוי תכסית קומת הקרקע כ- 1,410 מ"ר. כלומר בניכוי שטחי הציבור בקומת הקרקע ושטח גרעין המעליות, המדרגות והלובי בשטח של כ- 360 מ"ר, נותרו בקומת הקרקע כ- 650 מ"ר מסחר. קרי, **יש לנייד 470 מ"ר לקומות 1- ו- 1**.

<u>התפלגות שטחי המסחר עפ"י נספח הבינוי:</u>



בהתבסס על הכרעתי הקודמת בשכונת קרית יובל, פרויקט "קדמת יובל מתחם 03", ועל הצד הזהיר, אני קובע **שמקדם שווי למסחר שלא בק"ק הינו בשיעור 0.85.**

יוער, שחלק משטח המסחר בקומה 1- נמצא בעורפו במפלס הקרקע.

9.2.10. **<u>הפחתה בגין מושעא:</u>**

<u>עמדת המבקשת:</u>

תוכנית מס' 101-0507301 הינה תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, היות ונערכה שומת איחוד וחלוקה ללא הסכמה, לא הובאה בחשבון הפחתה בגין מושעא.

במסגרת הפרצלציה בתוכנית התקבל מגרש תמורה מס' 1 הממוקם פיזית בחלקות 20 ו- 44, כאשר מדובר על פרצלציה תכנונית ובספרי המקרקעין חלקות 20 + 44 רשומות ע"ש אותם בעלים.

לעומת זאת על חלקת מקור 20 המסווגת כעת כמגרש מס' 2 בייעוד למבנים ומוסדות ציבור, אשר יועבר לבעלות הרשות המקומית. בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון שותפים בקרקע בעלי הזכויות וכן מדינת ישראל (חלקה 19, 34, 35, 43) בשיעור של 9.29 %. השותף הינו גוף מוסדי המהווה שותפות מורכבת ולא נוחה לאור כוחה של העירייה\מדינה כגוף שלטוני מול האזרח והן לאור מורכבות ההתנהלות מול גורמים רבים בעירייה שהאינטרס הכלכלי ייתכן ואינו עומד תמיד בראש העדיפות או לחילופין יכול לצאת בכל רגע נתון לשיווק.

התוכנית סיווגה את המתחם לאיחוד וחלוקה וכעת ניתן להוציא היתרי בניה מכוחו ומהצד השני היא

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

יצרה בעיה משפטית\קניינית בין בעלי הזכויות אשר נמצאים כעת במושעא קניינית עם מגבלות רישום וסחירות. בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים מביא בחשבון **מקדם התאמה למושעא בשיעור 10%.**

<u>עמדת המשיבה:</u>

במקרה הנדון השותפות עם רמ"י מהווה יתרון, שכן עפ"י נהלי רמ"י המבקשת תהיה זכאית לרכוש את הזכויות בפטור ממכרז המהווה הטבה כלכלית. בשומת הועדה הובאה **בחשבון הפחתה בשיעור 5%.**

<u>דיון והכרעה:</u>

הבעלות במגרש מס' 1 כוללת 8.14% זכויות של קק"ל ועיריית ירושלים כששאר הזכויות מיוחסות כזכויות חכירה מקק"ל לטובת המבקשת. קרי,קיימת בעלות משותפת של המבקשת עם עיריית ירושלים וקק"ל (באמצעות רמ"י). לאחר סיום הבניה סביר שהנכס הבנוי ירשם כבית משותף אך בכל זאת קיימת מגבלה מסויימת בכל הקשור לתכנון הבניין ואחזקתו בהמשך.

לפיכך, אני סבור **שמקדם המושעא הינו בשיעור 5%.**

9.2.11. **<u>הפחתה בגין מגבלת תכנון מיגון:</u>**

<u>עמדת המבקשת:</u>

התוכנית מציעה הקצתה 12,840 מ"ר עיקרי למגורים. במסגרת בקשה להיתר בניה מבוקשים חלק מהשטחים, כ-12,412 מ"ר עיקרי ובסה"כ כ- 150 יח"ד, עקב קושי בניצול הנובע מתכסית קווי בניין ומס' קומות. בפרוייקט הנדון מבוקשים שטחי ממ"דים ושטחי ממ"קים כלהלן ; כ- 414 מ"ר לממ"דים כאשר בכל קומה כ- 2 ממ"דים ב- 23 קומות, סה"כ 46 ממ"דים + כ- 688 מ"ר ממ"קים ב- 24 קומות.

עפ"י מכתב האדריכל אבנר ישר מיום 09/07/2023 קיים קושי בניצול הזכויות הנובע ממגבלת גובה, מס' יח"ד בקומה, קווי בנין, שטחי מרפסות והתכסית. מבחינה תכנונית סביר להניח כי פתרון המיגון המיטבי הינו ממ"קים.

<u>להלן עיקרי חוות דעת האדריכל:</u>

1. **מגבלת בניה** – גובה מבנה עד 104 מ' אינו מאפשר גובה פנימי סטנדרטי ביחס לדירות במגדלים.
2. **מס' דירות בקומה**- על מנת לממש 150 יח"ד בהתחשב בתכסית הנדרשת יש לבנות 6, 7 דירות בקומה, כאשר חלק מהדירות מעטות בכיווני אוויר וללא פרטיות. בנוסף מדובר במס' יח"ד גבוה בקומה ביחס למקובל במגדלים.
3. **ממ"קים** - יצירת ממ"ד לכל יח"ד מאלצת מבחינה קונסטרוקטיבית ירידה של קירות הממ"ד עד לכל קומות החניה התת"ק כאשר ביצוע הדבר אינו אפשרי שכן בקומות המרתף (לאור מספר החניות ומספר הקומות הנדרש) קיימים מספר רב של מעברים ומסועים (רמפות) כך שקירות הממ"ד יפריעו לתפקוד יעיל של קומות החניה. הפתרון האפשרי הינו הקמת ממ"ק לכל קומה עבור קומות המגורים. שטחים אלו אינם סחירים ואינם משויכים לדירה כזאת או אחרת.

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

4. **שטחי שירות** – במגדל עם עירוב שימושים יש ליצור הפרדה בין התשתיות למגורים ותשתיות שאינן למגורים (פירי עשן, מעבר תשתיות, גרעינים וכו׳) לפיכך במבנה שכזה סביר להניח כי אחוז שטחי השירות הממוצע ביחס לפרויקט סטנדרטי גבוה יותר.

<u>מימוש באמצעות מכר</u>- במצב החדש מביא בחשבון כ- 414 מ״ר ממ״דים עבור 46 יח״ד + הפחתה ל- 104 דירות ללא ממ״ד (שטחי ממ״ק אינם סחירים ולכן לא הובאו בחשבון).

<u>מימוש באמצעות היתר בניה –</u> מביא בחשבון הפחתה לשווי דירות ללא ממ״ד.

עפ״י מחקר דלפי, מקדם ההפחתה הראוי בין דירה שיש בה ממ״ד לדירה באין בה ממ״ד הינו בין 5% ל- 10% ומקדם ההפחתה בין דירה הכוללת ממ״ד לדירה אשר בקומתה ממ״ק הינו 0% ל- 5%. לחיזוק הטענה מציג החלטות שמאים מכריעים[22] שהביאו בחשבון הפחתה בשיעור 0.85-0.96 בשווי דירה ללא ממ״ד. לאור חשיבות המיגון במדינה (במיוחד לאור המלחמה), מביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 5% לשווי הדירות בהן קיים פתרון מיגון קומתי, סה״כ 3.5% עבור 104 יח״ד הכוללות ממ״ק.

<u>עמדת המשיבה:</u>

התכנית מאפשרת בניה בתכסית כמעט על כל שטח המגרש, קווי הבנין הם מינימליים, מס׳ הקומות למגורים הינו 26. סך שטחי הבניה הסחירים בהנחה שכל הדירות יכללו ממ״ד הינם 14,640 מ״ר, שטח ממוצע סחיר לדירה 97.5 מ״ר, מכאן שסה״כ השטחים הסחירים לקומה הינם 563 מ״ר בממוצע כך שבקומה ממוצעת יש 5-6 דירות. בתוספת שטחי שירות של 115 מ״ר לקומה לכל היותר מתקבלת קומה ממוצעת בשטח של 678 מ״ר כאשר שטח המגרש כולו הוא 1,763 מ״ר. מכאן עולה, כי אין מניעה לתכנן דירות עם ממ״ד לכל דירה ועם שני כיווני אויר לכל דירה, התכנית אינה מגבילה לא בהוראותיה, לא בתכנית הבינוי וכיו״ב.

בכל פרויקט הנבנה כיום יש צורך להתחשב במגבלות תכנוניות ובירידה של קירות הממ״ד לתת הקרקע והעובדה כי במקרה הנדון התאפשרה הקמת חלק מהמרתף בתחום מגרשים 2 ו-4 הוסיפה גמישות תכנונית ביחס לפרויקטים אחרים.

ההפחתות שנטענו בשומת המבקשת מבוססות על תכניות אדריכליות שעורך היזם, שלא הוצגו בפני השמאי המכריע והצדדים. חוות דעת מומחים מילוליות בלבד ובכלל זה אדריכל מבלי שהציגו את התשריט הנלווה. בבדיקה מול מחלקת הרישוי עולה כי לא הוגשו כלל תכניות למחלקת הרישוי (למעט היתר חפירה) כך שאין עדיין תכנון בינוי מאושר.

שומת ההשבחה צריכה להתבסס על עובדות ונתוני תכנון רשמיים ואין להתבסס על נתוני תכנון שטרם הבשילו להגשת בקשה להיתר, טרם נבדקו ע״י הרישוי וטרם אושרו ע״י הוועדה. במצב דברים זה יש להתבסס אך ורק על הוראות התב״ע. אין הצדקה להפחית משווי כל שטחי המגורים בפרויקט.

[22] אלי כהן גו״ח 30076/200, שמואל רוזנברג גו״ח 2074/189, שושי שרביט גו״ח 6952/119.

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

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 30/12/2025
מס' מינוי : 818-2024
מספרנו : 269-818-2024

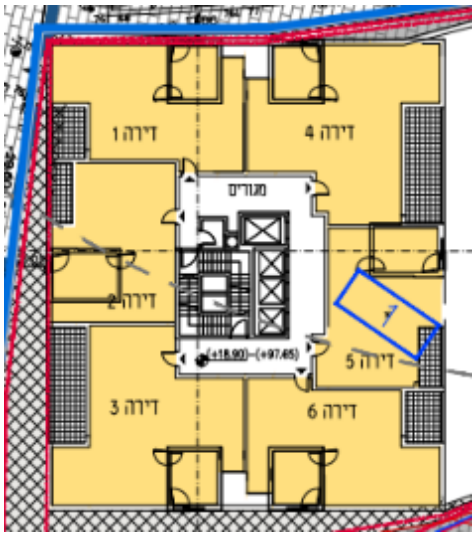
<u>דיון והכרעה:</u>

התוכנית מתירה הקמת 12,840 מ"ר עיקרי למגורים + 4,800 מ"ר שטחי שירות למגורים ב- 25 קומות ובתכסית קומת מגורים של 700 מ"ר, כולל מרפסות מקורות.

לעמדת המבקשת בהתאם לתוכנית בקשה להיתר בניה ועפ"י חוות דעת האדריכל מר אבנר ישר מיום 09/07/2023, עקב מגבלת תכסית וקווי בניין התכנון אינו אופטימלי ומצביע על מוצר פגום ביחס לדירות סטנדרטיות והפתרון הינו הקמת ממ"קים בקומות המגורים במקום ממ"דים.

עפ"י **נספח הבינוי בקומה טיפוסית** מתוכננות 6 דירות מגורים, 2 קטנות + 4 גדולות, כאשר 2 יח"ד הינן בעלות כיוון אויר אחד ולשאר 2 כיווני אויר.

<u>קומה טיפוסית אפשרית בהתאם לנספח הבינוי:</u>



<u>מבחינת התמהיל המוצג בנספח הבינוי כולה ששטחי הבניה כלהלן:</u>

קומה עם 6 דירות בקומה - 2 קטנות + 4 גדולות		
	מס' יח"ד	שטח
תכסית קומה		700
שטח שירות בקומה		120
שטח פלדלת בקומה		580
דירות קטנות	2	160
דירות גדולות	4.1	420

מתשריט הקומה הטיפוסית לעיל עולה שמתוכנן ממ"ד בכ"א מיח"ד ולא ממ"ק.

מבחינת היתרי הבניה של עסקאות ההשוואה למגורים עולה כי בפרויקט אשטרום קיימות 8 יח"ד

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

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

בקומות הטיפוסיות, כאשר 4 דירות בעלות מכיוון אויר אחד.

יוער כי מעבר לחוות דעת האדריכל לא הוצגה בפניי טיוטת תוכנית הבקשה להיתר בניה או תמהיל שטחים אפשרי ולא נמצאה תוכנית בקשה להיתר סרוקה באתר הועדה המקומית. לכן לא ניתן לבחון את עמדתו של האדריכל לעניין התכנון ומגבלותיו.

לפיכך, לאור האמור לעיל, איני מוצא לנכון להפחית משווי הנכס בגין אילוצים תכנוניים בנושא המיגון.

9.2.12. **שווי מ"ר מבונה מגורים:**

עמדת המשיבה:

שמאית המשיבה מציגה סקר מחירים נרחב הכולל עסקאות מכר של דירות במס' פרויקטים בסביבת הנכס וניתוח מכרז רמ"י, בשקלול הנתונים קובעת **שווי מ"ר מבונה מגורים בסך 10,000 ₪.**

עסקאות מכר דירות:

טבלה מסכמת עסקאות מכר דירות		
גו"ח	פרויקט	תמורה ממוצעת למ"ר
30397/106	אשטרום	28,513 ₪
30837/5,7	יהודה רחמים	26,283 ₪
30837/18,20	דונה	27,292 ₪
30398/124	קרסו	28,041 ₪

מכרז רמ"י מס' 396/2021 מיום 26/12/2022, גו"ח 30436/55:

זכויות הבניה עפ"י תמ"ל/2020 מגורים 13,100 מ"ר עיקרי + 4,590 מ"ר שירות, מסחר ותעסוקה עיקרי 370 מ"ר + 80 מ"ר שירות + 8,110 מ"ר שירות תת"ק.

סכום הזכיה במכרז הינו 128,218,514 ₪ המגלם שווי קרקע ליח"ד בסך 910,000 ₪ ו- 9,360 ₪ למ"ר עיקרי המגלם שטחי שירות.

עמדת המבקשת:

שמאי המבקשת קובע **שווי מ"ר מבונה בסך 8,000** ₪ בהתאם לשווי שנקבע בשומה מוסכמת.

בנספח לשומה מתייחס לעסקאות השוואה בשומת המשיבה:

מכרז 396/2021 – ממוצע 3 ההצעות הגבוהות הינו 101 מש"ח בתוספת הוצאות פיתוח בסך 9 מש"ח, 110 מש"ח המשקפים שווי מ"ר מבונה בסך 7,261 מ"ר.

עסקאות מכר – בשקלול הנתונים שלהלן מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך 25,700 ₪, בניכוי מע"מ, יזמות בשיעור 1.2 ועלות בניה בסך 10,300 ₪, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 8,000 ₪.

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

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 30/12/2025
מס' מינוי : 818-2024
מספרנו : 269-818-2024

טבלה מסכמת עסקאות השוואה		
גו"ח	פרויקט	תמורה ממוצעת למ"ר
30397/106	אשטרום	₪ 25,500
30837/5,7	יהודה רחמים	₪ 22,661
30837/18,20	דונה	₪ 27,800
30398/124	קרסו	₪ 26,800

<u>תגובת המשיבה:</u>

מכרז 396/2021 – ניתוח לפי ממוצע 3 ההצעות הזוכות מעוות את הנתון, מדובר בעסקה בשוק החופשי בה מוכר ירצה למקסם את רווחיו תוך מכירה לקונה שמציע את ההצעה הגבוהה ביותר.

שומה מוסכמת – ערכי השווי מתבססים על פרויקט אלעד ברח' תורה ועבודה מהשנים 2020 -2021 שאינו משקף את ערכי השווי במועד הקובע בתקופה המאופיינת בעליית מחירים משמעותית.

גישת החילוץ – שיעור יזמות מקובל בהתבסס על מחקר דלפי של לשכת השמאים הינו 1.15-1.18 ולא 1.2 כבשומת המבקשת.

<u>דיון והכרעה:</u>

שמאית המשיבה קובעת שווי מ"ר מבונה בסך 10,000 ₪ בהתבסס על עסקאות מכר של דירות בנות 2-5 חד' בפרויקטים חדשים בסביבת הנכס, שמאי המבקשת קובע שווי מ"ר מבונה בסך 8,000 ₪ בהתבסס על השומה המוסכמת, בנספח לשומה מציג ניתוח למס"ד הנתונים שהציגה המשיבה.

מאחר והצדדים הסתמכו לרוב על אותן עסקאות, אזי במסד הנתונים להלן, העסקאות החריגות **מסומנות באדום** ולא נכנסות לממוצע. הוצגו על מנת להבהיר את סטיית התקן שקיימת בנתונים.

<u>עסקאות מכר במגורים:</u>

פרויקט הדסה הקטנה - נבנה ע"י חברת אשטרום. כולל 4 בנייני מגורים מעל 2 קומות מסחר ומשרדים ו- 5.5 קומות מרתף. בכל בניין בקומות הטיפוסיות קיימות 6 או 8 דירות הכוללות ממ"דים. סה"כ בפרויקט 528 יח"ד.

"הדסה הקטנה" - גו"ח 30397/106						
תאריך	שנת בניה	שטח	חדרים	קומה	תמורה	שווי מ"ר בנוי
01/11/2021	2020	84	3	6	₪ 2,081,298	₪ 24,777.36
16/08/2021	2023	84	3	7	₪ 2,048,316	₪ 24,384.71
16/08/2021	2020	84	3	6	₪ 1,968,266	₪ 23,431.74
01/09/2021	2020	48	2	6	₪ 1,417,406	₪ 29,529.29
14/09/2021	2020	84	3	5	₪ 2,071,657	₪ 24,662.58
14/09/2021	2020	84	3	3	₪ 2,024,909	₪ 24,106.06
22/09/2021	2021	48	2	4	₪ 1,560,848	₪ 32,517.67

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

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 30/12/2025
מס' מינוי : 818-2024
מספרנו : 269-818-2024

"הדסה הקטנה" - גו"ח 30397/106						
תאריך	שנת בניה	שטח	חדרים	קומה	תמורה	שווי מ"ר בנוי
22/09/2021	2020	48	2	6	₪ 1,603,247	₪ 33,400.98
22/08/2021	2020	84	3	4	₪ 1,837,756	₪ 21,878.05
13/09/2021	2020	84	3	8	₪ 2,251,644	₪ 26,805.29
25/08/2021	2021	84	3	4	₪ 2,224,896	₪ 26,486.86
01/11/2021	2021	84	3	6	₪ 2,253,942	₪ 26,832.64
12/08/2021	2021	74	3	9	₪ 2,271,822	₪ 30,700.30
02/09/2021	2020	84	3	5	₪ 1,994,036	₪ 23,738.52
ממוצע						₪ 26,660.86
סטיית תקן						₪ 3,567.46
חסם עליון						₪ 30,228.32
חסם תחתון						₪ 23,093.40
ממוצע בניכוי חריגים						**₪ 25,950.49**

פרויקט בגו"ח 30837/5, נבנה ע"י חב' לבניין בע"מ יהודה רחמים, כולל בניין מגורים בן 15 קומות מעל 2 קומות חניה עבור 42 יח"ד, בקומות הטיפוסיות 3 יח"ד בקומה הכוללות ממ"דים.

עסקאות מכר פרויקט יהודה רחמים - גו"ח 30837/5						
תאריך	שנת בניה	שטח	חדרים	קומה	תמורה	שווי מ"ר בנוי
18/04/2021	2021	98	3	3	₪ 2,290,400	₪ 23,371
13/05/2021	2017	88	4	7	₪ 2,300,000	₪ 26,136
22/06/2021	2017	224	8	12	₪ 5,800,000	₪ 25,893
ממוצע בניכוי חריגים						**₪ 25,134**

פרויקט בגו"ח 30837/7, נבנה ע"י חב' לבניין בע"מ יהודה רחמים, כולל 3 בנייני מגורים מעל 2 קומות מרתף חניה, 2 בניינים בני 14 קומות מעל 2 קומות חניה עבור 48 יח"ד בכל בניין ובניין בן 15 קומות מעל 2 קומות חניה עבור 50 יח"ד. בקומה טיפוסית 4 דירות הכוללת ממ"ד.

עסקאות מכר פרויקט יהודה רחמים - גו"ח 30837/7						
תאריך	שנת בניה	שטח	חדרים	קומה	תמורה	שווי מ"ר בנוי
25/03/2021	2017	109	4	5	₪ 2,745,000	₪ 25,183
21/01/2021	2017	108	4	3	₪ 2,750,000	₪ 25,463
21/03/2021	2016	110	4	9	₪ 2,880,000	₪ 26,182
19/08/2021	2014	115	5	4	₪ 2,820,000	₪ 24,522
01/09/2021	2012	145	5	14	₪ 3,725,000	₪ 25,690

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
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 30/12/2025
מס' מינוי : 818-2024
מספרנו : 269-818-2024

עסקאות מכר פרויקט יהודה רחמים - גו"ח 30837/7							
תאריך	שנת בניה	שטח	חדרים	קומה	תמורה		שווי מ"ר בנוי
25/11/2021	2014	72	3	5	2,410,000	₪	33,472 ₪
22/11/2021	2016	79	3	6	2,400,000	₪	30,380 ₪
ממוצע							27,270 ₪
סטיית תקן							3,341 ₪
חסם עליון							30,612 ₪
חסם תחתון							23,929 ₪
ממוצע בניכוי חריגים							**25,408** ₪

פרויקט בגו"ח 30837/18, נבנה ע"י דונה עין כרם, כולל 4 בנייני מגורים בני 5 קומות מעל קומת מרתף חניה משותף, עבור סה"כ 36 יח"ד הכולות ממ"ד וללא מרפסות זיזיות.

עסקאות מכר פרויקט דונה עין כרם - גו"ח 30837/18							
תאריך	שנת בניה	שטח	חדרים	קומה	תמורה		שווי מ"ר בנוי
25/05/2021	2016	128	4	1	3,130,000	₪	24,453 ₪
02/07/2021	2017	128	5	1	3,505,000	₪	27,383 ₪
24/11/2021	2012	95	4	3	2,870,000	₪	30,211 ₪
21/10/2021	2016	113	5	1	3,150,000	₪	27,876 ₪
ממוצע בניכוי חריגים							**27,481** ₪

פרויקט בגו"ח 30837/20, כולל 3 בנייני מגורים מגורים, לא נמצא היתר בניה בסרוק בתיק הבניין.

עסקאות מכר פרויקט דונה עין כרם - גו"ח 30837/20							
תאריך	שנת בניה	שטח	חדרים	קומה	תמורה		שווי מ"ר בנוי
14/01/2021	2016	122	5	6	2,850,000	₪	23,361 ₪
06/01/2021	2015	102	4	7	2,663,000	₪	26,108 ₪
24/06/2021	2013	142	5	9	3,655,849	₪	25,745 ₪
04/10/2021	2017	140	5	10	4,100,000	₪	29,286 ₪
11/10/2021	2017	102	4	3	2,646,000	₪	25,941 ₪
10/11/2021	2016	102	4	3	2,535,000	₪	24,853 ₪
ממוצע							25,882 ₪
סטיית תקן							1,953 ₪
חסם עליון							27,835 ₪
חסם תחתון							23,929 ₪
ממוצע בניכוי חריגים							**25,662** ₪

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
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 30/12/2025
מס' מינוי : 818-2024
מספרנו : 269-818-2024

פרויקט קדמת היובל, בגו"ח 30398/124, 2 בניינים בן 20 קומות מעל 3 קומות חניה תת"ק הכוללים מגורים, מסחר וגני ילדים עבור 130 יח"ד. בכל קומה ובכל בניין 4 יח"ד הכוללות ממ"דים.

עסקאות מכר פרויקט קדמת היובל גו"ח 30398/124							
תאריך	שנת בניה	שטח	חדרים	קומה	תמורה		שווי מ"ר בנוי
24/01/2021	2019	74	3	9	₪ 1,940,000		₪ 26,216
28/01/2021	2019	117	5	4	₪ 2,660,000		₪ 22,735
25/02/2021	2019	95	4	5	₪ 2,365,000		₪ 24,894
08/03/2021	2019	74	3	9	₪ 1,950,000		₪ 26,351
24/03/2021	2019	108	4	8	₪ 2,530,000		₪ 23,425
27/05/2021	2019	95	4	4	₪ 2,350,000		₪ 24,736
23/06/2021	2019	74	3	7	₪ 1,970,000		₪ 26,621
30/06/2021	2019	93	3	1	₪ 2,381,520		₪ 25,607
27/06/2021	2019	74	3	12	₪ 2,040,000		₪ 27,567
08/07/2021	2019	74	3	11	₪ 2,050,000		₪ 27,702
28/07/2021	2019	117	5	5	₪ 2,842,000		₪ 24,290
04/08/2021	2019	95	4	3	₪ 2,423,000		₪ 25,505
12/10/2021	2019	74	3	12	₪ 2,072,837		₪ 28,011
27/05/2021	2019	74	3	8	₪ 2,000,000		₪ 27,027
31/10/2021	2019	74	3	13	₪ 2,083,000		₪ 28,148
04/10/2021	2019	95	4	4	₪ 2,450,000		₪ 25,789
09/11/2021	2019	122	5	12	₪ 3,064,000		₪ 25,114
04/11/2021	2019	117	5	3	₪ 2,876,000		₪ 24,581
15/11/2021	2019	117	5	5	₪ 2,900,000		₪ 24,786
26/11/2021	2019	120	4	1	₪ 3,100,000		₪ 25,833
26/11/2021	2019	122	5	9	₪ 3,010,000		₪ 24,672
08/12/2021	2019	79	3	6	₪ 2,233,000		₪ 28,265
20/01/2022	2019	117	4	14	₪ 3,189,000		₪ 27,256
ממוצע							₪ 25,875
סטיית תקן							₪ 1,424
חסם עליון							₪ 27,300
חסם תחתון							₪ 24,450
ממוצע בניכוי חריגים							**₪ 24,269**

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

סיכום סקר המחירים :

שווי מ"ר בנוי מגורים ממוצע הינו 25,651 ₪, בניכוי מע"מ בשיעור 1.17, יזמות בשיעור 1.2 ועלויות בניה בסך 9,300 ₪, **מתקבל שווי מ"ר מבונה מגורים ממוצע במעוגל בסך 8,970** ₪**למ"ר.**

שומות מכרעות בסביבת הנכס:

שומות מכרעות בסביבת הנכס			
שמאי	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
שלומי יפה	30397/106	25/08/2021	9,520 ₪
אלי כהן	30398/65	10/06/2020	9,000 ₪

לבקרה, בהכרעתי הקודמת במתחם "קדמת היובל" בשכונה קבעתי שווי מ"ר מבונה בסך 8,000 ₪ למועד קובע 13/02/2016, בהתאמה לזמן לפי מדד מחירי הדירות מתקבל שווי למ"ר בסך של כ- 10,400 ₪.

בשקלול הנתונים שלהלן ובהתאמה לנכס הנדון ולמועד הקובע, שווי מ"ר מבונה מגורים בסך 9,500 ₪.

9.2.13. **שווי מ"ר מבונה תעסוקה:**

עמדת המשיבה:

שמאית המשיבה מציגה סקרה עסקאות מכר רבות במס' פרויקטים בגבעת שאול, להלן טבלת מסכמת :

טבלה מסכמת של נתוני שווי תעסוקה		
גו"ח	פרויקט	תמורה ממוצעת למ"ר
30269/228	מגדל רם - אזה"ת גבעת שאול	18,189 ₪
30332/56	בנין התאגיד - אזה"ת גבעת שאול	16,009 ₪
שווי מ"ר בנוי ממוצע בהתאמה למיקום הנכס		**15,000** ₪

בהתבסס על הנתונים שלהלן והחלטת השמאי המכריע אלי כהן בגו"ח 30452/38, קובעת **שווי מ"ר מבונה תעסוקה בסך 5,000** ₪.

עמדת המבקשת:

בהתבסס על השומה המוסכמת, קובע **שווי מ"ר מבונה בסך 2,500** ₪. בנספח לשומתו מציג את נתוני השווי שלהלן המגלמים שווי מ"ר מבונה בסך 2,200 ₪ התומך בעמדתו כי שווי מ"ר מבונה שקבע הינו על הצד הזהיר.

"**מגדל מרום**" - ביום 17/09/2020 נמכר חלק יחסי 28.89% (בבעלות העירייה) במגרש 11 לפי תוכניות 51490 ו- 621722 בייעוד "עירוני מעורב" (תעסוקה בשטח של 35,550 מ"ר תמורת 19,758,430 ₪ קרי, שווי למ"ר משרדים של 2,200 ₪ (לפי 38,000 מ"ר משרדים ושווי מ"ר מבונה מסחר בסך 16,600 ₪).

מכרז רמ"י מס' 259/2021, מגרשים A2, A3, B, מתחם הכניסה לעיר – בחודש נובמבר 2022 פורסמו תוצאות המכרז לפי תוכנית 621722 בגו"ח 30863/41,47,104 תמורת 120,036,036 ₪ קרי, שווי 1,250 ₪.

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

מכרז רמ"י מס' ים/435/2018, מתחם K, כניסה לעיר – בחודש 06/2020 פורסמו תוצאות המכרז במגרש 12 לפי תוכנית 51490 תמורת 180,180,180 ₪ קרי, שווי מ"ר מבונה בסך 2,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה מסחר בסך 16,600 ₪.

שומת משה נדם בגו"ח 30076/197 למתחם K – נקבע שווי מ"ר מבונה משרדים בסך 2,450 ₪ ו- 13,475 ₪ מסחר למועד קובע 04/2019.

עסקת מכר ברח' קליינמן 4, קרית יובל – ביום 23/01/2023 נמכרה חנות תמורת 16,000,000 ₪. על החלקה מאושרת תוכנית להקמת מבנה בן 8 קומות למסחר ותעסוקה. (277 מ"ר מסחר, 3413 מ"ר תעסוקה) המשקפת שווי מ"ר מבונה תעסוקה בסך 2,800 ₪.

<u>תגובת המשיבה</u>:

ההשוואה לעסקאות בכניסה לעיר לא רלוונטית. שטחי התעסוקה במקרה הנדון הינם 1,693 מ"ר לעומת נתוני ההשוואה המתייחסים לפרויקטים גדולים מאוד, המחירים מגלמים גודל, היקף, מורכבות ומטלות ציבוריות.

"**מגדל מרום**" – מתייחס להיקף שטחים גדול.

מכרז רמ"י מס' 259/2021, מגרשים A2, A3, B, מתחם הכניסה לעיר – שטח תעסוקה של 38,485 מ"ר.

מכרז רמ"י מס' ים/435/2018, מתחם K, כניסה לעיר – שטח תעסוקה של 65,750 מ"ר.

שומת משה נדם בגו"ח 30076/197 למתחם K – 3 שנים לפני המועד הקובע הנדון, מגלם הפחתה לגודל.

עסקת מכר ברח' קליינמן 4, קרית יובל - התמורה בעסקה 18.6 מש"ח המשקפת שווי של 3,600 ₪\למ"ר.

<u>דיון והכרעה</u>:

שמאית המשיבה קובעת שווי מ"ר מבונה בסך 5,000 ₪ בהתבסס על עסקאות מכר באזה"ת גבעת שאול, בעוד שמאי המבקשת קובע שווי מ"ר מבונה בסך 2,500 ₪ בהתבסס על השומה המוסכמת.

מכיוון ולא אותרו נתוני השוואה למשרדים בסביבת הנכס ובשכונת קרית יובל, אני מקבל את עמדת הצדדים כי יש להתבסס על נתוני השוואה משכונות סמוכות תוך הפעלת מקדמי התאמה.

משבר הקורונה שפרץ בישראל במרץ 2020, גרם לאי וודאות במשק ולירידה משמעותית בביקושים למשרדים וזאת לאחר תקופה ארוכה של עליה בפעילות שוק המשרדים.

בסקירה שנערכה ע"י אגף הכלכלה של בנק לאומי בחודש דצמבר 2022, נרשם כי במחצית הראשונה של 2021 נצפתה התאוששות קלה בביקושים, שנמשכה גם במחצית השניה של השנה, זאת, ברקע היציאה ההדרגתית של המשק מהמשבר וירידת רמת אי הוודאות במשק.

<u>נתוני דמש"ח\מ"ר</u> :

עפ"י כתבה באתר גלובס- מיום 15/02/2022, דמי השכירות הממוצעים במרכז העיר עומדים על 88

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

₪\למ"ר, בגבעת שאול כ- 82 ₪\למ"ר ובכניסה לעיר 70 ₪\למ"ר.

שומת אלי כהן במורדות מלחה - קובע דמש"ח ממוצע\מ"ר בסך של כ- 75 ₪ למועד קובע 15/12/2019 ושווי מ"ר מבונה בסך 4,800 ₪.

דו"ח נת"מ למחצית ראשונה 2022 – עפ"י הסקר דמש"ח ממוצע למ"ר לבנייני משרדים ברמת גמר CLASS B הינם 70 ₪ בגבעת שאול, 76.25 ₪ במלחה ו- 80 ₪ במרכז העיר. ברמת CLASS A בגבעת שאול – 82.5 ₪, במלחה – 90 ₪ ובמרכז העיר – 88.60 ₪.

שומת IFRS חברת "מבנה נדל"ן" ליום 30/06/2020 – השומה נערכה ע"י השמאית טרייסטמן אגמי למבנה משרדים בכנפי נשרים 7, אזה"ת גבעת שאול, דמש"ח ממוצע למ"ר הינו בסך של כ- 70 ₪.

בשיקלול הנתונים והתאמתם למאפייני הנכס דנן, אני סבור **שדמש"ח\ למ"ר הינו בגבולות 74** ₪**מ"ר**.

<u>להלן חישוב שווי מ"ר מבונה משרדים</u> :

שווי מ"ר מבונה		
דמש"ח	74	₪
דמ"ש	888	₪
שיעור היוון	6.70%	
שווי מ"ר בנוי	**13,254**	₪
יזמות	1.2	
עלות בניה	7,200	₪
שווי מ"ר מבונה	**3,845**	₪

<u>עסקאות מכר, מערכת מידע נדל"ן</u> :

עסקאות מכר משרדים - מידע נדלן						
גו"ח	**תאריך**	**שנת בניה**	**שטח**	**תמורה**		**שווי למ"ר בנוי**
30332/56	04/06/2020	2019	39	860,000	₪	22,051 ₪
30332/56	04/06/2020	2019	67	1,547,000	₪	23,090 ₪
30332/56	04/06/2020	2019	120	2,612,000	₪	21,767 ₪
30332/54	01/10/2020	2020	64	816,386	₪	12,756 ₪
30332/54	11/10/2020	2020	101	1,242,691	₪	12,304 ₪
30332/54	17/11/2020	2019	73	978,471	₪	13,404 ₪
30332/54	22/09/2020	2020	147	2,484,469	₪	16,901 ₪
30332/56	19/04/2021	2020	123	1,480,000	₪	12,033 ₪
30332/56	19/04/2021	2020	85	1,020,000	₪	12,000 ₪
30332/56	08/08/2021	2020	141	1,800,000	₪	12,766 ₪
30332/56	08/08/2021	2020	162	2,057,000	₪	12,698 ₪

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

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

א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 30/12/2025
מס' מינוי : 818-2024
מספרנו : 269-818-2024

עסקאות מכר משרדים - מידע נדלן						
גו"ח	תאריך	שנת בניה	שטח	תמורה		שווי למ"ר בנוי
30332/56	08/08/2021	2020	248	3,143,000	₪	12,673 ₪
30332/56	29/01/2020	2019	300	3,700,000	₪	12,333 ₪
30332/56	25/11/2021	2017	62	1,275,011	₪	20,565 ₪
30332/54	12/07/2020	2019	50	822,500	₪	16,450 ₪
30332/54	16/07/2020	2019	84	1,281,140	₪	15,252 ₪
30332/54	16/07/2020	2019	123	1,729,250	₪	14,059 ₪
30332/54	22/03/2022	2022	105	1,396,838	₪	13,303 ₪
30332/54	22/03/2022	2022	98	1,109,113	₪	11,317 ₪
30332/54	23/06/2022	2020	58	1,480,000	₪	25,517 ₪
30332/54	01/07/2021	2019	67	985,400	₪	14,707 ₪
30332/54	01/07/2021	2019	76	1,110,750	₪	14,615 ₪
30332/54	16/04/2023	2019	146	2,047,617	₪	14,025 ₪
30332/54	16/04/2023	2020	52	1,350,000	₪	25,962 ₪
30332/54	31/05/2023	2019	1444	25,170,668	₪	17,431 ₪
30332/56	04/07/2023	2017	39	1,043,000	₪	26,744 ₪
שווי מ"ר בנוי ממוצע						16,412 ₪
סטיית תקן						4,781 ₪
רף עליון						21,194 ₪
רף תחתון						11,631 ₪
שווי מ"ר בנוי ממוצע בניכוי חריגים						**14,105** ₪
יזמות						1.2
עלות בניה						7,200 ₪
שווי מ"ר מבונה משרדים						**4,554** ₪

מכרז רמ"י מס' ים/435/2018, מתחם K, כניסה לעיר – עפ"י ניתוח בשומת IFRS עבור חברת "ויתניה בע"מ" שנערכה ע"י יוסף זרניצקי למועד קובע 31/12/2020, התמורה כולל עלויות פיתוח הינה סך של 214,760,438 ₪ ומשקפת **שווי מ"ר מבונה ברוטו תעסוקה בסך 3,000** ₪.

בהתאמה לנכס (היקף זכויות ומיקום) **שווי של 3,750** ₪**מ"ר.**

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

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 30/12/2025
מס' מינוי : 818-2024
מספרנו : 269-818-2024

סקירת שומות מכרעות:

שומות מכרעות							
שמאי	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה		מדד	שווי מ"ר מבונה מתואם
אורית גלן	30413/86	גולומב, קרית יובל	31/10/2020	4,500	₪	101.1%	4,550 ₪
דנה שיחור	30107/163	הכניסה לעיר	14/10/2021	4,000	₪	100.0%	4,000 ₪
אוולין דודזון	30049/323	מרכז העיר	09/12/2020	4,500	₪	101.1%	4,550 ₪
מישל אשור	30332/56	אזה"ת, גבעת שאול	11/10/2023	3,700	₪	97.9%	3,621 ₪
דוד דדון	30186/91	אזה"ת, גבעת שאול	18/03/2020	3,500	₪	101.1%	3,539 ₪
גיא צדיק	30261/135	אזה"ת, גבעת שאול	09/07/2020	3,000	₪	101.1%	3,033 ₪
שווי מ"ר מבונה משרדים בממוצע							**3,882** ₪

בשקלול הנתונים שלהלן, בהתאמה למיקום ולמועד הקובע, אני קובע שווי מ"ר מבונה 4,000 ₪.

9.2.14. **שווי מ"ר מבונה מסחר:**

עמדת המשיבה:

בהתבסס על נתוני השוואה שלהלן קובעת שווי מ"ר בנוי בסך 32,000 ₪, בחילוץ רווח יזמי ועלויות בניה קובעת **שווי מ"ר מבונה מסחר בסך 19,000 ₪.**

עסקאות מכר לשטחי מסחר שכונתי						
תאריך	גו"ח	שנת בניה	שטח	תמורה		תמורה למ"ר
14/04/2022	30398/127		677	25,235,000	₪	36,388 ₪
28/10/2021	30235/364/63	2025	794	37,230,570	₪	46,890 ₪
08/07/2021	30024/129/1	1960	227	12,700,000	₪	55,947 ₪
11/02/2021	30341/577/1	1970	243	8,900,000	₪	36,626 ₪

עסקאות מכר שטחי מסחר שכונתי קטנים יחסית						
תאריך	גו"ח	שנת בניה	שטח	תמורה		תמורה למ"ר
16/03/2022	28049/4/78	1980	26	1,300,000	₪	50,000 ₪
07/02/2022	28049/4/30	1980	35	1,450,000	₪	41,429 ₪
16/03/2021	30413/134/34	1960	37	233,333	₪	6,306 ₪
10/03/2021	28049/4/49	1970	26	1,000,000	₪	38,462 ₪
01/10/2020	30149/7/4	1960	63	1,213,000	₪	19,254 ₪
01/10/2020	30149/7/4	1960	63	1,213,000	₪	19,254 ₪
08/07/2020	30415/176/1	1970	25	850,000	₪	34,000 ₪
28/10/2019	30006/132/11	1984	58	949,303	₪	16,367 ₪
02/07/2019	30454/15/3	1995	26	745,000	₪	28,654 ₪

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

דמי שכירות לשטחי מסחר					
תאריך	כתובת	שטח	תמורה		דמש"ח
01/04/2023	דהומיי 12	28	3,846 ₪		137 ₪
01/07/2023	דהומיי 3	28	3,846 ₪		137 ₪
10/08/2022	דהומיי 3	30	4,500 ₪		150 ₪
10/07/2022	דהומיי 12	66.6	8,000 ₪		120 ₪
24/02/2022	אורוגוואי 1	37	10,000 ₪		270 ₪
01/12/2022	אורוגוואי 3	59	14,625 ₪		248 ₪

<u>עמדת המבקשת:</u>

בהתבסס על השומה המוסכמת בחשבון **שווי מ"ר מבונה בסך 7,000** ₪.

בנספח לשומה מתייחס לקביעת שמאית הועדה וטוען כי יש להביא בחשבון את מיקום הנכס בשולי שכונת קרית יובל ובסמיכות לשכונת עיר גנים המאופיינות במרכזים מסחריים במרכזי השכונות. בנוסף, יש להביא בחשבון כי נתוני ההשואה מגלמים שטחי מסחר קטנים בעוד במקרה הנדון מוצע שטח של 1,120 מ"ר וקיים קושי לחלקו לשטחי מסחר קטנים.

<u>תגובת המשיבה:</u>

הנכס נמצא במיקום עדיף ביחס לנתוני ההשואה. מדובר בפרויקט חדש הממוקם על ציר תנועה ראשי וסואן עם חשיפה טובה ובסמיכות ל- 2 לתחנות רכבת קלה ופארק האזבסטונים. בשומת הועדה, מטעמי זהירות לא הובא בחשבון מקדם תוספת בשל המיקום.

בעניין חלוקת שטחי המסחר, לנכס חזית באורך 46 מ', אין מניעה לתכנן חלוקה לחנויות קטנות או גדולות בהתאם לצורך והביקוש.

<u>דיון והכרעה:</u>

שמאית המשיבה קובעת שווי מ"ר מבונה בסך 19,000 ₪ בהתבסס על עסקאות מכר ודמ"ש, שמאי המבקשת קובע שווי מ"ר מבונה בסך 7,000 ₪ בהתבסס על השומה המוסכמת.

בהכרעתי הקודמת במתחם "קדמת היובל" בשכונה קבעתי שווי מ"ר מבונה בסך 12,300 ₪ למועד קובע 13/02/2016 לפי דמש"ח ממוצע למ"ר בסך 140 ₪\למ"ר. לאחר שבחנתי את נתוני השווי שהציגה המשיבה, עסקאות מכר נוספות למועד הקובע ובהתאם להחלטתי הקודמת, אני קובע **שווי מ"ר מבונה בסך 14,500** ₪.

יוער כי, ערכי השווי בשומה מוסכמת מתבססים על עסקאות מכר שבוצעו בין השנים 2012-2016 שאינן רלוונטיות למועד הקובע בענייננו.

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

9.2.15. **תחשיבים:**

עמדת המשיבה:

תחשיב המשיבה להשבחה מכוח תוכנית 101-0507301					
מצב קודם					
רכיב	**שטח עיקרי**	**מפלס**	**שווי למ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
חלקה 44					
ציבור - מרכזיית טלפונים	491	מרתף	₪ 18,000	0.75	₪ 6,628,500
	491	קרקע		1	₪ 8,838,000
	168	ביניים		1	₪ 3,024,000
	519	ב'		1	₪ 9,342,000
	519	ג'		1	₪ 9,342,000
סה"כ בנוי	**2,188**				₪ **37,174,500**
הפחתה בגין מגבלת שימושים				0.8	₪ 29,739,600
הפחתה בגין מצב פיזי				0.9	₪ 26,765,640
יתרת ז"ב	50		₪ 10,000	1	₪ 500,000
אנטנה PHI - היוון לתקופה של 7 שנים בריבית 8%					₪ 627,513.37
אנטנה סלקום - היוון לתקופה של 7 שנים בריבית 8%					₪ 627,513.37
סה"כ שווי מצב קודם חלקה 44					₪ **28,520,667**
חלקה 20					
שטח מבונה	127		₪ 13,000	1	₪ 1,651,000
ז"ב לממ"ד	12			1	₪ 156,000
חצר	227			0.25	₪ 737,750
מחוברים	127		₪ 5,000		₪ 635,000
סה"כ שווי מצב קודם חלקה 22					₪ **3,179,750**
סה"כ שווי מצב קודם					₪ **31,700,417**

שווי במצב חדש – חלופת מכר			
רכיב	**שטח עיקרי**	**שווי למ"ר**	**סה"כ**
מסחר	1,120	₪ 19,000	₪ 21,280,000
תעסוקה	1,693	₪ 5,000	₪ 8,465,000
מגורים	12,840	₪ 10,000	₪ 128,400,000
ממ"דים	1,800	₪ 10,000	₪ 18,000,000
סה"כ שווי מגרש 1			₪ **176,145,000**
עלויות הריסה	2,315	₪ 350	₪ 810,250
עלות מבנה ציבור	3,000	₪ 7,020	₪ 21,060,000
עלות בניית חניות	13	₪ 117,000	₪ 1,521,000
יתרת שווי מגרש 1			₪ 152,753,750
הפחתה למושעא		0.95	₪ 145,116,063
הפחתה לגודל ומורכבות		0.95	₪ 137,860,259
שווי יחסי חלקה 44		82.80%	₪ 114,148,295
שווי יחסי חלקה 22		8.62%	₪ 12,509,005
סה"כ שווי יחסי חלקות 44+20		**91.42%**	₪ **126,031,849**

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

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

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 30/12/2025
מס' מינוי : 818-2024
מספרנו : 269-818-2024

שווי מצב חדש – חלופת היתר בניה			
רכיב	**שטח עיקרי**	**שווי למ"ר**	**סה"כ**
מסחר	1,120	₪ 19,000	₪ 21,280,000
תעסוקה	1,693	₪ 5,000	₪ 8,465,000
מגורים	12,840	₪ 10,000	₪ 128,400,000
סה"כ שווי מגרש 1			**₪ 158,145,000**
עלויות הריסה	2,315	₪ 350	₪ 810,250
עלות מבנה ציבור	3,000	₪ 7,020	₪ 21,060,000
עלות בניית חניות	13	₪ 117,000	₪ 1,521,000
יתרת שווי מגרש 1			**₪ 134,753,750**
הפחתה למושעא		0.95	₪ 128,016,063
הפחתה לגודל ומורכבות		0.95	₪ 121,615,259
סה"כ שווי יחסי חלקות 44+20		**91.42%**	**₪ 111,180,670**
השבחה			**₪ 79,480,253**
היטל השבחה			**₪ 39,740,127**

עמדת המבקשת:

תחשיב המבקשת להשבחה מכוח תוכנית 101-0507301		
מצב קודם		
שווי חלקה 44	₪ 27,816,233	
שווי זכויות חלקה 20	₪ 1,452,696	
תרומת מחוברים חלקה 20	₪ 254,980	
סה"כ	₪ 29,523,909	
תוספת פוטנציאל תכנוני כללי	1.1	
סה"כ שווי במעוגל	₪ **32,500,000**	

מצב חדש - בניכוי עלות מטלה ציבורית ברמת מעטפת – חלופת מכר				
רכיב	**שטח/כמות**	**מקדם**	**שווי**	**סה"כ**
מגורים	12840	0.965	₪ 8,000	₪ 99,124,800
ממ"ד	414	1	₪ 8,000	₪ 3,312,000
שטח ממ"ד שאינו ניתן לניצול (ממ"ק)	0	1	₪ 8,000	₪ -
מסחר ק"ק	720	1	₪ 7,000	₪ 5,040,000
מסחר לא בק"ק	400	0.5	₪ 7,000	₪ 1,400,000
תעסוקה	1693	1	₪ 2,500	₪ 4,232,500
סה"כ שווי ביניים				**₪ 113,109,300**
עלות הקמת מבנה ציבור, רמת מעטפת				₪ 35,100,000
עלות הקמת 15 חניות אורחים				₪ 2,925,000
עלות חניה עודפת				₪ 13,746,000
עלות עודפת בניה ירוקה				₪ 6,000,000
עלות הריסה ופינוי				₪ 1,200,000
עלות העתקת תשתיות				₪ 1,745,000
עלות הקמת שצ"פ				₪ 265,000
עלות פינוי פולש				לא הובא בחשבון
סה"כ				₪ **52,128,300**
מקדם הפחתה משוקלל				0.85
סה"כ שווי מצב חדש במעוגל				₪ **44,300,000**

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

מצב חדש - בניכוי עלות מטלה ציבורית ברמת גמר	
סה"כ שווי ביניים	**₪ 113,109,300**
עלות הקמת מבנה ציבור, רמת גמר	₪ 42,900,000
סה"כ	**₪ 44,328,300**
מקדם הפחתה משוקלל	0.85
סה"כ שווי מצב חדש במעוגל	**₪ 37,700,000**

מצב חדש - בניכוי עלות בניה ברמת מעטפת חלופת היתר בניה				
רכיב	**שטח/כמות**	**מקדם**	**שווי**	**סה"כ**
מגורים	12840	0.965	₪ 8,000	₪ 99,124,800
מסחר ק"ק	720	1	₪ 7,000	₪ 5,040,000
מסחר לא בק"ק	400	0.5	₪ 7,000	₪ 1,400,000
תעסוקה	1693	1	₪ 2,500	₪ 4,232,500
סה"כ שווי ביניים				**₪ 109,797,300**
עלות הקמת מבנה ציבור, רמת מעטפת				₪ 35,100,000
עלות הקמת 15 חניות אורחים				₪ 2,925,000
עלות חניה עודפת				₪ 13,746,000
עלות עודפת בניה ירוקה				₪ 6,000,000
עלות הריסה ופינוי				₪ 1,200,000
עלות העתקת תשתיות				₪ 1,745,000
עלות הקמת שצ"פ				₪ 265,000
עלות פינוי פולש				לא הובא בחשבון
סה"כ				**₪ 48,816,300**
מקדם הפחתה משוקלל				0.85
סה"כ שווי מצב חדש במעוגל				**₪ 41,500,000**

מצב חדש - בניכוי עלות בניה ברמת גמר	
סה"כ שווי ביניים	**₪ 109,797,300**
עלות הקמת מבנה ציבור, רמת גמר	₪ 35,100,000
סה"כ	**₪ 41,016,300**
מקדם הפחתה משוקלל	0.85
סה"כ שווי מצב חדש במעוגל	**₪ 34,900,000**

<u>בחינת סבירות התוצאה:</u>

שומת איחוד וחלוקה – בשומת איחוד וחלוקה נקבע שווי מצב חדש בסך של כ- 130 מש"ח, בשומת המבקשת נקבע שווי של כ- 113 מש"ח בהתבסס על ערכי השווי בשומת איחוד וחלוקה, תוך התחשבות בפרמטרים שיש להביא בחשבון בעריכת שומת היטל השבחה.

עסקה בקרקע (ביחס לשווי מצב קודם) – ביום 01/10/2020, טרם אישור התוכנית, נמכרו חלקות 20 ו- 44 תמורת 45 מש"ח, עסקה זו דווחה ואושרה ע"י רשויות המס. בשומת הועדה מקבע שווי מצב קודם בסך של כ- 32 מש"ח. סביר לקבוע כי הפער נובע מפוטנציאל קונקרטי ומעליית שווי המקרקעין.

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

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

עסקה בקרקע (ביחס למצב חדש) – ביום 03/03/2022 נקבע שווי הנכס בסך 70 מש"ח ע"י רשויות המס, כאשר הרוכשת התחייבה לשלם כל התחייבות עתידית כולל דמי היתר והיטל השבחה. בשומת איחוד וחלוקה נקבע שווי מצב חדש בסך 106 מש"ח. הפער בסך 36 מש"ח נובע מהתשלומים הצפויים בראיית שוק חופשי להיטל השבחה ודמי היתר, מכאן שקביעת המשיבה להיטל השבחה בסך 47 מש"ח אינה סבירה.

מכרז רמ"י מס' 396/2021 מיום 26/12/2022- ממוצע 3 הצעות ראשונות בתוספת פיתוח הינו 110 מש"ח לקרקע זמינה לבנייה, לאחר התאמה למיקום בקרית יובל מתקבל שווי מגרש בסך של כ- 115 מש"ח, בדומה לשווי שנקבע בשומת המבקשת לפני התאמות והפחתות.

<u>הכרעה:</u>

<u>הנחות לצורך התחשיב:</u>

1. **<u>עלות רמת הגמר במטלה ציבורית</u>** - הואיל וקיימות 2 חלופות לרמת גמר של השטחים הציבוריים, יוצג תחשיב היטל השבחה הן לרמת מעטפת והן ברמת גמר.
2. **<u>שיעור הזכויות המשוייכות למבקשת במגרש 1</u>** – הואיל והוראות התוכנית וטבלת האיזון שצורפה לה **אינן מציינות** האם זכויות הבעלות של עיריית ירושלים וקק"ל (שאינן בחכירה) משויכות במלואן לשטחים הציבוריים ואין להן חלק ביתרת זכויות הבניה, אני משייך את ההשבחה בגין השטחים שאינם ציבוריים (מסחר, תעסוקה ומגורים) במלואם למבקשת. במידה ושיוך זה אינו מדויק יש לחשב את ההשבחה שתחויב המשיבה בהתאם לחלקה המדויק בשטחי המסחר, התעסוקה והמגורים.

תחשיב השבחה מכוח תוכנית 101-0507301 – חלופת מכר				
מצב קודם				
רכיב	שטח	שווי למ"ר בנוי		סה"כ
חלקה 44 - מרכזיית טלפונים				
עיקרי מרתף	491	9,750	₪	4,787,250 ₪
עיקרי קומות	1697	13,000	₪	22,061,000 ₪
יתרת ז"ב	50	10,000	₪	500,000 ₪
אנטנה PHI - היוון 7 שנים בריבית 8%				627,513 ₪
אנטנה סלקום - היוון 7 שנים בריבית 8%				627,513 ₪
סה"כ שווי מצב קודם חלקה 44				**28,603,277** ₪
חלקה 20 - בית מגורים צ"ק				
שטח מבונה	127	13,000	₪	1,651,000 ₪
ז"ב לממ"ד	12	13,000	₪	156,000 ₪
חצר	227	3,250	₪	737,750 ₪
תרומת מחוברים	127	5,000	₪	635,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם חלקה 20				**3,179,750** ₪

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
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 30/12/2025
מס' מינוי : 818-2024
מספרנו : 269-818-2024

תחשיב השבחה מכוח תוכנית 101-0507301 – חלופת מכר					
סה"כ שווי מצב קודם					**31,783,027** ₪
מצב חדש					
רכיב	**שטח/כמות**		**שווי מ"ר מבונה**		**סה"כ**
מגורים	12,840		9,500 ₪		121,980,000 ₪
ממ"ד	1,800		9,500 ₪		17,100,000 ₪
מסחר ק"ק	650		14,500 ₪		9,425,000 ₪
מסחר לא בק"ק	470		12,325 ₪		5,792,750 ₪
תעסוקה	1,693		4,000 ₪		6,772,000 ₪
סה"כ שווי מצב חדש					**161,069,750** ₪
עלות הקמת מבנה ציבור, רמת מעטפת					-24,818,567 ₪
עלות הקמת 15 חניות אורחים					-1,781,550 ₪
עלות עודפת בניה ירוקה					-6,000,000 ₪
עלות הריסה ופינוי	2,538		350 ₪		-888,300 ₪
עלות עודפת להעתקת תשתיות					-200,000 ₪
שווי ביניים					**127,381,334** ₪
הפחתה למושעא					0.95
הפחתה לגודל ומורכבות					0.95
הפחתה בגין התכללות התוכנית					0.98
סה"כ שווי מצב חדש במעוגל					**112,662,420** ₪
השבחה ברמת גמר מעטפת של השטחים ציבורים					
השבחה					**80,879,394** ₪
היטל השבחה					**40,439,697** ₪
השבחה ברמת גמר מלא של השטחים ציבורים					
השבחה					**73,772,914** ₪
היטל השבחה					**36,886,457** ₪

תחשיב השבחה מכוח תוכנית 101-0507301 – חלופת היתר בניה				
מצב קודם				
רכיב	**שטח**	**שווי למ"ר בנוי**		**סה"כ**
חלקה 44 - מרכזיית טלפונים				
עיקרי מרתף	491	9,750 ₪		4,787,250 ₪
עיקרי קומות	1697	13,000 ₪		22,061,000 ₪
יתרת ז"ב	50	10,000 ₪		500,000 ₪
אנטנה PHI - היוו ל- 7 שנים בריבית 8%				627,513 ₪

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
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 30/12/2025
מס' מינוי : 818-2024
מספרנו : 269-818-2024

תחשיב השבחה מכוח תוכנית 101-0507301 – חלופת היתר בניה					
אנטנה סלקום - היוון ל- 7 שנים בריבית 8%				₪	627,513
סה"כ שווי מצב קודם חלקה 44				₪	**28,603,277**
חלקה 20 - בית מגורים צ"ק					
שטח מבונה	127	13,000	₪	₪	1,651,000
ז"ב לממ"ד	12	13,000	₪	₪	156,000
חצר	227	3,250	₪	₪	737,750
תרומת מחוברים	127	5,000	₪	₪	635,000
סה"כ שווי מצב קודם חלקה 20				₪	**3,179,750**
סה"כ שווי מצב קודם				₪	**31,783,027**
מצב חדש					
רכיב	**שטח/כמות**	**שווי מ"ר מבונה**			**סה"כ**
מגורים	12,840	9,500	₪	₪	121,980,000
ממ"ד	-	9,500	₪	₪	-
מסחר ק"ק	650	14,500	₪	₪	9,425,000
מסחר לא בק"ק	470	12,325	₪	₪	5,792,750
תעסוקה	1,693	4,000	₪	₪	6,772,000
סה"כ שווי מצב חדש				₪	**143,969,750**
עלות הקמת מבנה ציבור, רמת מעטפת				₪	-24,818,567
עלות הקמת 15 חניות אורחים				₪	-1,781,550
עלות עודפת בניה ירוקה				₪	-6,000,000
עלות הריסה ופינוי	2,538	350	₪	₪	-888,300
עלות עודפת להעתקת תשתיות				₪	-200,000
שווי ביניים				₪	**110,281,334**
הפחתה למושעא					0.95
הפחתה לגודל ומורכבות					0.95
הפחתה בגין התכלות התוכנית					0.98
סה"כ שווי מצב חדש במעוגל				₪	**97,538,325**
השבחה ברמת גמר מעטפת של השטחים ציבורים					
השבחה				₪	**65,755,299**
היטל השבחה				₪	**32,877,649**
השבחה ברמת גמר מלא של השטחים ציבורים					
השבחה				₪	**58,648,819**
היטל השבחה				₪	**29,324,410**

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

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

10. **הכרעה:**

לאור האמור והמפורט לעיל הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה הנובעת מאישור ההקלות במימוש בדרך של בקשה מקדמית לנכס הנמצא בגוש 30397, חלקות 44, 20, רח' מאיר גרוסמן 4, רח' הנרייטה סולד 28, שכונת קרית יובל, ירושלים הינה כדלקמן:

חלופת מכר:

תוכנית	מועד קובע	מטלה ציבורית	השבחה		היטל השבחה	
101-0507301	15/01/2022	רמת מעטפת	80,879,394	₪	40,439,697	₪
		רמת גמר	73,772,914	₪	36,886,457	₪

חלופת היתר בניה:

תוכנית	מועד קובע	מטלה ציבורית	השבחה		היטל השבחה	
101-0507301	15/01/2022	רמת מעטפת	65,755,299	₪	32,877,649	₪
		רמת גמר	58,648,819	₪	29,324,410	₪

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

הערה:

בהתאם לאמור בסעיף 9.2.6 לעיל עלות פיתוח השצ"פ בסך של 265,000 ₪ יש לקזז מאגרות הבניה הבניה והפיתוח שיש לשלם לצורך הוצאת היתר בניה.

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

כהן אלי
רשיון 396
שמאי מקרקעין
וחקלאות
טל' 08-9462296
רח' גלוסקין 33/3, רחובות

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

אליהו כהן – **שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום**	תאריך	:	30/12/2025
חזי בליישטיין – **שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים**	מס׳ מינוי	:	818-2024
אורטל כהן חדד - **שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול**	מספרנו	:	269-818-2024

נספח - אֶבֶן הבֹּחַן[23]

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

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

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

בבואי להכריע בקביעת מהות ושיעור המקדמים המתאימים, מצאתי לנכון לבחון את הנושא לעומקו ולמצא מהם הגורמים המשפיעים על כ״א מהמקדמים ומהו המקדם המתאים במקרה הספציפי.

לצורך בחינה אובייקטיבית, ככל האפשר, יש לנטרל את הטיית האישוש/האישור[24] שכל אדם, בעניינו שמאי המקרקעין, לרוב אינו מודע לה. להטיה זו חשיבות רבה בבואנו לתרגם ממצאים אמפיריים[25] למרכיבים בנוסחאות מתמטיות.

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 30/12/2025
מס' מינוי : 818-2024
מספרנו : 269-818-2024

ישנם מספר מקורות[26] עליהם נסמך שמאי המקרקעין בקבלת ההחלטה מהו המקדם הראוי:

- היכרותו את מאפייני הסביבה והנכס.
- ניסיונו במקרים דומים.
- הסתמכות על קביעות שמאים מכריעים בסוגיה דומה, רצוי בסביבה הקרובה לנכס המוערך.
- הסתמכות על התקנים והקווים המנחים שמפרסם השמאי הממשלתי, המתעדכנים מעת לעת.
- הסתמכות על מחקרי דלפי[27] של לשכת השמאים המקרקעין ואחרים.
- פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- פרסומים בעיתונות המקצועית והכללית.
- מידע מהאתר הרשמי של הישובים.
- הסתמכות על מקורות מידע מחו"ל.

הגורמים המרכזיים המשותפים המשפיעים על עיצוב המקדמים:

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

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

[27] **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 בלייטיין – **שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים**

אורטל כהן חדד - **שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול**

תאריך : 30/12/2025

מס' מינוי : 818-2024

מספרנו : 269-818-2024

<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: E-mail: misrad66@gmail.com

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL

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