א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך : 13/07/2023
מס' מינוי : 516-2023
מספרנו : 216-516-2023

שומה מכרעת בעניין :

השבחה במגרש 11, חלקה 76, גוש 4344

אולם אירועים "לאונרדו"

היצירה 10, א.ת. רמלה

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**

תאריך : 13/07/2023
מס' מינוי : 516-2023
מספרנו : 216-516-2023

לכבוד:

המבקש: דימיטרי שלומוב
באמצעות השמאי מר אלון שמואלי
בדוא"ל: alonshmueli1291@gmail.com

המשיבה: הוועדה המקומית לתו"ב רמלה
באמצעות השמאי מרדכי כהן
בדוא"ל: cohen001@012.net.il

ג.א.נ,

הנדון: שומה מכרעת להיטל השבחה, גוש 4344, חלקה 76, מגרש 11
אולם אירועים "לאונרדו", היצירה 10, א.ת. רמלה

1. מטרת השומה:

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 חידוש אישור לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים מתעשייה למסחר (אולם אירועים).

כללי:

1.1 ערכתי בתאריך 22/12/20200 שומה מכרעת לנכס מושא השומה לעניין שימוש חורג.

1.2 הוצגו בפניי שומות הצדדים ונספחיהן כדלקמן:

1.1.1. שומה מטעם הוועדה המקומית (להלן המשיבה) מתאריך 08/01/2013, שנערכה על ידי מר מוטי (מרדכי) כהן שמאי מקרקעין, ותגובתו לשומת המבקש מתאריך 23/06/2023.

1.1.2. שומה מטעם המבקש מתאריך 23/05/2023, שנערכה על ידי מר אלון שמואלי, שמאי מקרקעין.

1.3 בתאריך 04/07/2023 נערך דיון באמצעות שיחת ועידה[1] בהשתתפות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב לתוכנו.

1.4 הביקור בנכס ובסביבתו ללא נציגות הצדדים נערך ע"י הח"מ בתאריך 06/07/2023.

2. המועד הקובע לשומה[2]:

מועד סיום תקופת השימוש החורג הקודמת – 20/10/2021, לתקופה של 5 שנים עד 20/10/2026[3].

---

[1] עקב התפרצות מגפת הקורונה ובהתאם להנחיות משרד הבריאות, הדיון התקיים, בהסכמת הצדדים, באמצעות שיחת ועידה ב- ZOOM.

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

[3] מועד הסיום 20/10/2026 מצוין בשומת המשיבה וכן בשומת המבקש אולם צריך להיות 19/10/2026. לצורך חוו"ד אשאיר את המועד שקבעה המשיבה.

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:**

3. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	אולם תעשיה בקומה א' מעל קומת קרקע מסחרית, המשמש כאולם אירועים
גוש מוסדר	4344
חלקה	76
שטח החלקה הרשום	20,030 מ"ר
מגרש	11 (לפי תב"ע לה/4/312)
שטח המגרש	20,000 מ"ר (לפי תב"ע לה/4/312),
שטח הנכס הבנוי	1,006.3 מ"ר
זכויות קנייניות	בעלות
תקופת השימוש החורג	5 שנים מיום 20/10/2021 ועד 20/10/2026
כתובת	מגרש 11, היצירה 10, אולמי "לאונרדו", א.ת. רמלה

4. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס מושא השומה מהווה אולם אירועים במבנה תעשייה דו קומתי הממקום ברחוב היצירה 10, אזור התעשייה א', רמלה.

רמלה היא עיר בשפלת יהודה המהווה בירת מחוז המרכז בישראל ומספקת שירותים מחוזיים, מנהליים, חינוכיים ותעשייתים. רמלה היא עיר קולטת עליה וממוקמת בסמוך לכביש 40, לערים לוד, באר יעקב והמושבים מצליח, אחיסמך ונצר סירני.

איזור התעשייה א' ממוקם בחלקה הצפון-מזרחי של העיר רמלה בסמיכות לגבול המנציפלי של העיר לוד ולכלא מעשיהו. אזור התעשייה מאופיין בבנייני תעשייה, מלאכה ושימושי מסחר שונים בני 1-2 קומות.

שטח החלקה הינו 20,030.00 מ"ר (עפ"י נסח הטאבו), צורתו טרפזית בעלת חזית צפון-מערבית לרחוב היצירה שאורכה כ-218 מ' ועומקה כ-99 מ'. איזור התעשייה ממוקם בסמיכות לכלא מעשיהו.

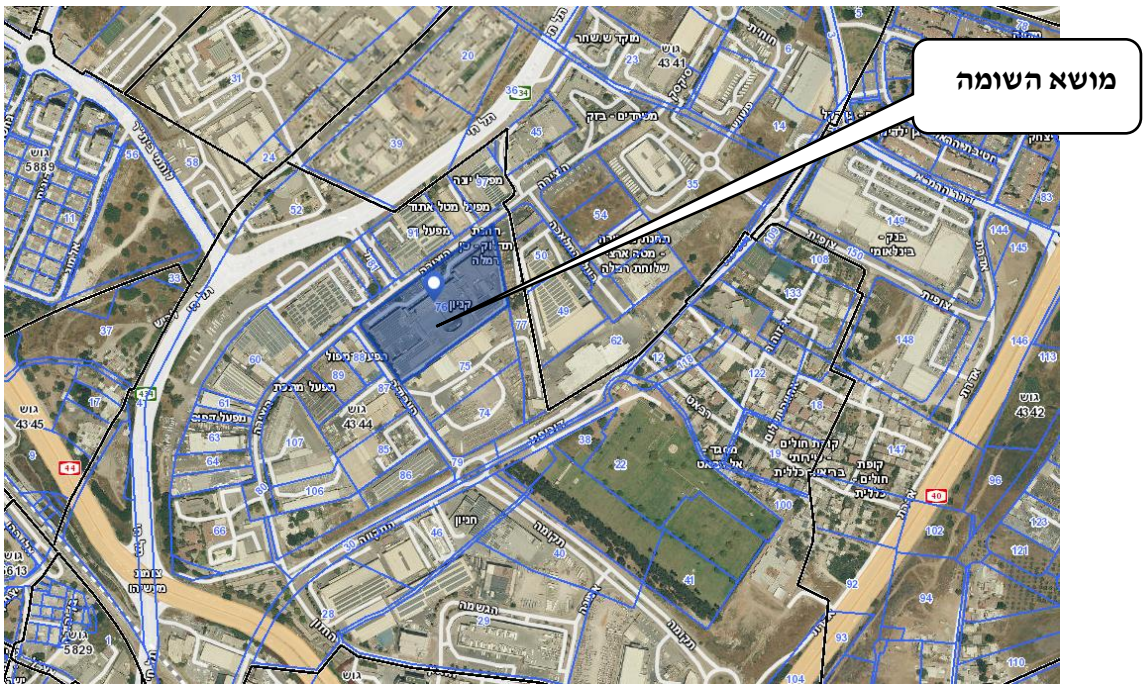
המבנה הוקם בשנת 1995, שטחו כ-32,794 מ"ר וכולל 2 קומות תעשייה מעל קומת קרקע מסחרית. במרוצת השנים הופקו היתרי הבניה לשימושים חורגים למסחר בחלק מיחידות התעשיה שבמבנה. המבנה בנוי שלד בטון עם חיפוי אבן בחזית וגג שטוח. במבנה קיימות 2 כניסות ובכל כניסה 2 מעליות. הותקנה רמפת עלייה לכלי רכב לקומות עליונות ולגג שחלקו משמש לחניה. מסביב למבנה חניון פתוח ללא תשלום, הפיתוח העירוני מלא.

אולם האירועים הידוע בשם "אולמי לאונרדו" נמצא בקומה א' ושטחו 1,006.30 מ"ר. רמת הגימור טובה מאוד ומותאמת לאולם אירועים.

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:

תצלום אוויר של החלקה וסביבתה:



5. **מצב משפטי:**

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למהות הזכויות בנכס.

5.1. **מרשם המקרקעין:**

מהעתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים, נסח מס' 175591 מיום 22/10/2020, עולים הפרטים הבאים:

- הנכס נמצא בגוש 4344, חלקה 76.
- שטח: 20,030 מ"ר, בעלות על שם חב' מבני תעשייה בע"מ (75%), הלפרן דורון (25%).
- על החלקה רשומות הערות אזהרה אגב משכנתאות והערת אזהרה לטובת חברת חשמל.

5.2. **הסכם שכירות מיום 27/10/2011:**

- הסכם השכירות נחתם בין כותרת רמלה בע"מ/מבני תעשיה בע"מ לבין אולמי ליאונרדו בע"מ.
- גוש 4344, חלקה 76, יחידה בקומה א' שמספרה 22+56+500.01.51 ושטחה ברוטו 1,458 מ"ר.
- מטרת השימוש – אולם אירועים.
- חלוקת הדמ"ש לפי תקופות:
  - 01/11/2011-31/08/2015 – 36,000 ₪.
  - 01/09/2015-31/08/2019 – 37,800 ₪.
  - 01/09/2019-31/08/2023 – 39,690 ₪.20

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

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

תאריך : 13/07/2023
מס' מינוי : 516-2023
מספרנו : 216-516-2023

6. מצב תכנוני:

תוכניות מאושרות רלוונטיות:

התוכנית	מתן תוקף	י.פ.	מהות
לה/4/312	12/09/1968	1473	מטרת התוכנית פתיחת דרך חדשה, חלוקה מחדש של המגרשים והתאמה למצב הקיים. התוכנית מסמנת את המגרש בייעוד **"תעשייה", מגרש מס' 11.** **שטח מגרש מינ':** 1,500 מ"ר. **גובה:** 2 קומות או 12 מ'. **אחוזי בניה:** 35%.
לה/1000	13/09/1973	1943	התוכנית מסמנת את המגרש בייעוד "**תעשייה**". **אחוזי בניה**: 50%, כולל מבנה עזר. **שטח מגרש מינ'**: 1,500 מ"ר. **רוחב מגרש מינ'**: 18 מ'. **גובה מקס'**: 15 מ'.
לה/4/312/א'	05/07/1981	2725	**התוכנית מקטינה את קווי הבניין** שלאורך הרחובות הכלולים בתחום התוכנית לה/4/312 **מ-10 מ' ל-5 מ'.**
לה/3/1000/א'	24/12/1989	3728	התוכנית מגדילה את אחוזי הבנייה באזורי תעשייה ל-120%. **אחוזי בניה**: בניה לקומה. **קומות**: 3. במקרה של בניין קיים כאשר בקומת הקרקע בנוי 50% תותר תוספת של 2 קומות בשטח של 35% וסה"כ 70% נוספים.
החלטת ועדה	19/01/1994		התוכנית קובעת תוספת ש"ש: 10% עבור מתקנים מערכות טכניות, מבנה, ממ"ד, מבואות וחדרי מדרגות. 35% עבור חניות מקורות במסגרת המבנה ומעברים לכלל הציבור ובלבד ששטח תפיסת הקרקע לא יעלה על 65% משטח המגרש.
החלטת ועדה	10/11/2004		תותר תוספת שטחי שירות לתעשייה ומלאכה: **30% מהשטח העיקרי.**
החלטת ועדה	26/12/2012		התוכנית מתירה תוספת שטחי שירות לתעשייה ומלאכה. **מעל לכניסה הקובעת**: 60% מהשטח העיקרי. **מתחת לכניסה הקובעת**: עד 80% משטח המגרש תכסית לקומת המרתף.
לה/43/1000	09/08/2016	7318	התוכנית קובעת תוספת זכויות בניה לשטחי שירות ומרתפים. **מעל הכניסה הקובעת**: 60% מהשטח העיקרי המותר לבניה. **מתחת לכניסה הקובעת**: עד 80% משטח המגרש תכסית לקומת מרתף **ועד 3 קומות מרתף.** בכל מקרה שבו נקבעו שטחי שירות גדולים יותר בתוכניות מאשר בהחלטה זו, יחולו השטחים עפ"י התוכנית המאושרת לפי הגדול ולא במצטבר.

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** תאריך : 13/07/2023

חזי בליישטיין – **שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים** מס' מינוי : 516-2023

מספרנו : 216-516-2023

6.1. **רישוי בנייה :**

להלן היתרי הבניה שנמצאו בתיק בניין עיר באתר הועדה.

מס' בקשה להיתר	תאריך	מהות
950042	23/10/1995	אושרה הקמת בניין לתעשייה בן 3 קומות.
20010153	24/10/2002	אושרה בקשה לשימוש חורג ממבנה תעשיה לאולם אירועים "ליאונרדו" לתקופה של 3 שנים מיום 04/12/2001 + שינויים פנימיים.
20090129	20/11/2011	אושרה בקשה לשימוש חורג ממבנה תעשייה לאולם אירועים לתקופה של 3 שנים נוספות.
201400209	08/06/2014	אושרה בקשה לשימוש חורג ממבנה תעשייה לאולם אירועים לתקופה של 3 שנים נוספות.
20190063	26/12/2021	החלטה לאשר חידוש החלטה. הוועדה מאשרת שימוש חורג ממבנה תעשייה לאולם אירועים קיים לתקופה של 5 שנים החל מתאריך 20/10/2016 ועד לתאריך 20/10/2021 ועוד 5 שנים נוספות מהמועד 20/10/2021.

טבלת השטחים מהבקשה להיתר

השטחים המבוקשים לבניה בכל מפלס בנפרד (עיפי תכנית הבניה)

| א | השימושים העיקריים (מ"ר) | | |

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

7.1. מיקום הנכס ברחוב היצירה 10, א.ת. רמלה.

7.2. רמת הפיתוח הסביבתי.

7.3. המאפיינים הסוציואקונומיים והדמוגרפיים של האוכלוסייה בסביבת הנכס.

7.4. חידוש בקשה לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים.

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

7.6. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה – תשכ״ה, 1966 :

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

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

7.5.2.1 **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.

7.5.2.2 **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.

7.5.2.3 **העברתם או העברת החכירה לדורות בהם,** בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה 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 במכירת הנכס לפי ס.ק. 7.5.2.1 לעיל.

7.7. 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.

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

7.9. המועד הקובע להשבחה כמתואר בסעיף 2 לעיל.

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

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:**

8. עמדות הצדדים וההכרעה בהן:

הנכס מושא השומה מהווה אולם אירועים בקומה א' של בניין תעשייה בן 2 קומות, מעל קומת קרקע מסחרית שהוכנה עבורו שומת היטל השבחה בעקבות חידוש בקשה לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים מתעשייה לאולם אירועים מתאריך 20/10/2021 עד לתאריך 20/10/2026.

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 ההשבחה וגובה ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:

מהות ההשבחה	מועד קובע	היטל ההשבחה בשומת המשיבה	היטל ההשבחה בשומת המבקש
אישור שימוש חורג ל-5 שנים	20/10/2021	₪ 572,899.00	₪ 101,925.00

8.2. הנקודות שבהסכמה:

8.2.1. תיאור הנכס וסביבתו.

8.2.2. המצב התכנוני והרישוי.

8.2.3. מהות ואופן חישוב ההשבחה.

8.2.4. המועד הקובע.

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

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

תאריך : 13/07/2023
מס' מינוי : 516-2023
מספרנו : 216-516-2023

9. **להלן המחלוקות העיקריות בין הצדדים, העולות משומותיהם, הדיון וההכרעה בהן:**

כללי:

הנכס מושא השומה מהווה אולם שמחות במבנה שייעודו תעשייה, מבוקש שימוש חורג ל- 5 שנים החל 20/10/2021. שמאי הצדדים חלוקים בעניין ערכי השווי לתעשייה ושיעורי ההיוון למסחר.

עמדת המשיבה:

שמאי המשיבה מתבסס על שומה מכרעת קודמת בנכס שנערכה ע"י הח"מ ביום 22/12/2020 בגין אישור שימוש חורג לתקופה שבין 20/10/2016 ועד 19/10/2021.

חישוב ההשבחה – ההשבחה נובעת מתוספת השווי, עקב אישור השימוש החורג.

שיעור היוון – בהתאם לסקירת שיעורי התשואה של אגף שומת מקרקעין בתקופה שבין חציון שני 2019 ועד חציון ראשון 2021, שיעור ההיוון לנכסי מסחר ותעשייה הינו 6.9%. רצף האישורים החורגים שאושרו בנכס מורידים את רמת הסיכון, בנוסף, לאחרונה ישנה מגמה שאזורי תעשייה משנים את ייעודם למסחר ותעסוקה.

בהתבסס על שומה מכרעת קודמת בנכס שנערכה ע"י הח"מ ביום 22/12/2020 הובאה בחשבון תוספת סיכון לאולם אירועים בשיעור 2% ונקבע **שיעור היוון למסחר בשיעור 8.9%**, סבור כי יש לבחון שוב את מקדם הסיכון שנקבע בשומה המכרעת.

ערכי השווי – בהתבסס על שומות מכרעות, סקרי שוק וחוזה השכירות בנכס, קובע דמש"ח למ"ר תעשייה בסך 25 ₪ ודמש"ח למ"ר מסחר בסך 38 ₪.

נתוני השוואה לתעשייה ולמסחר :

שומות מכרעות - אולמות אירועים בק"ק, צומת בילו							
תאריך	שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	דמש"ח לתעשייה	דמש"ח אולם	שיעור היוון	שיעור היוון לאולם
04/12/2019	אלי כהן	3797/228	06/02/2016	₪ 40.00	₪ 60.00	8%	10%
02/01/2019	גיל הרצברג	3797/227	18/03/2018	₪ 35.00	₪ 55.00	8%	8%
03/10/2012	שאול אושרת	3797/246	27/12/2011	₪ 35.00	₪ 65.00	8%	10%

סקרי שוק - דוחות נת"מ, CBRE, מאן				
שנה	לוד/רמלה		רחובות	
	מסחר	תעשייה	מסחר	תעשייה
2016	₪ 65.00	₪ 40.00	₪ 78.00	₪ 32.00
2017	₪ 68.00	₪ 40.00	₪ 80.00	₪ 33.00
2018	₪ 68.00	₪ 42.00	₪ 80.00	₪ 33.00
2021	₪ 68.00	₪ 40.00	₪ 80.00	

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

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך : 13/07/2023
מס' מינוי : 516-2023
מספרנו : 216-516-2023

ריכוז נתונים					
שימוש	דמ"ש לק"ק		מקדם שוליות קומה א'	דמש"ח קומה א'	
תעשייה	42.00	₪	0.60	25.00	₪
אולם אירועים	70.00	₪	0.60	42.00	₪

ניתוח הסכם שכירות במושא השומה					
משנה	עד שנה	שטח	שכר חודשי		דמש"ח
01/11/2011	31/08/2015	1,006	36,000.00	₪	35.79 ₪
01/09/2015	31/09/2019		37,800.00	₪	37.57 ₪
01/09/2019	31/08/2023		39,690.00	₪	39.45 ₪

חישוב דמי שכירות למ"ר מבונה - אולם אירועים קומה א'					
אסמכתא	דמש"ח		מקדם	משקל	דמש"ח יחסי
חוזה שכירות	39.45	₪	0.95	0.5	18.74 ₪
שומות מכרעות	60.00	₪	0.6	0.3	10.80 ₪
סקרי שוק	70.00	₪	0.6	0.2	8.40 ₪
דמש"ח למ"ר בנוי משוקלל					**37.94** ₪

תחשיב המשיבה להשבחה בגין אישור שימוש חורג					
שטח במ"ר	דמש"ח למ"ר		דמ"ש	שיעור היוון	תקופה בשנים
מצב קודם - תעשייה קומה א'					
1,006.00	25.00	₪	301,800 ₪	6.90%	5
שווי מצב קודם					**1,273,536** ₪
מצב חדש - אולם אירועים קומה א'					
1,006.30	38.00	₪	458,873 ₪	8.90%	5
שווי מצב חדש					**1,846,435** ₪
השבחה					**572,899** ₪
היטל השבחה					**286,449** ₪

עמדת המבקש:

חישוב ההשבחה – ההשבחה נובעת מהפער בין שווי מצב חדש בשימוש מסחר/אולם אירועים לשווי מצב קודם בייעוד תעשייה ומלאכה.

מיקום הנכס - הנכס ממוקם באזור תעשייה בצפון מזרח העיר רמלה בסמוך לבית כלא מעשיהו. בקומת הקרקע של המבנה ממוקם אולם אירועים "אצילה אירועים", המהווה תחרות ובעל יתרון משמעותי על מושא השומה. בנוסף, בארץ ישנה דרישה גבוהה יותר לגני אירועים ופחות לאולמות אירועים שלרוב ממוקמים באזורי תעשייה.

שיעור היוון – בהתאם לסקירת שיעורי התשואה של אגף שומת מקרקעין, מחצית שניה שנת 2021 שיעור ההיוון

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:

לנכסי מסחר ותעשייה הינו 6.7%.

רמת הסיכון בענף האירועים גבוהה יותר מהממוצע, בעקבות מגפת הקורונה ואי הודאות במועד הקובע יש להביא לידי ביטוי סיכון נוסף, לפיכך נקבע שיעור היוון של 11%.

לחיזוק טענתו מפנה לחוו"ד מומחה שניתנה ע"י שמאי מקרקעין ורו"ח מר יוסף פרייברון במסגרת פס"ד ר.צ.פ, שמציין כי הטווח המקובל של שיעורי היוון הינו בין 9% ל-11%.

נתוני השוואה :

סקר מחירי שכירות מבוקשים ממוצעים למ"ר בקומת הקרקע - תעשייה ומלאכה							
גו"ח	כתובת	מועד קובע	דמ"ש למ"ר	דמ"ש מתואם זמן	משקל	סה"כ	הערות
		חציון שני, 2021	45 ₪	45	15%	6.75	דו"ח נת"מ, Class B
4344/89	היצירה 8	15/06/2019	35 ₪	41	15%	6.15	
4344/76	היצירה 10	20/10/2016	25 ₪	36	35%	12.6	עפ"י שומה מכרעת במושא השומה, ק"א.
שומה מקיפה	אזה"ת נשר	12/08/2019	40 ₪	26	35%	9.1	הוצגו 6 נתוני השוואה, בטבלה מוצג הערך הממוצע.
ממוצע משוקלל						**34.6**	

בהתאמה למיקום קובע **דמ"ש בסך 29** ₪/ **למ"ר**.

ניתוח הסכם שכירות במושא השומה - תקופה 01/09/2019-31/08/2023			
דמ"ש	דמ"ש למ"ר	מקדם התאמה לשווי שוק	שווי מר"מ מבונה מתואם
39,690 ₪	39.44 ₪	0.95	37 ₪

תחשיב המבקש להשבחה בגין אישור שימוש חורג				
שטח במ"ר	דמש"ח למ"ר	דמ"ש	שיעור היוון	תקופה בשנים
מצב קודם - תעשייה ומלאכה קומה א'				
1,006.30	29.00 ₪	350,192 ₪	6.70%	5
שווי מצב קודם				1,447,466 ₪
מצב חדש - אולם אירועים קומה א'				
1,006.30	37.00 ₪	446,797 ₪	11.00%	5
שווי מצב חדש				1,651,316 ₪
השבחה				**203,850** ₪
היטל השבחה				**101,925** ₪

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

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

תאריך : 13/07/2023
מס' מינוי : 516-2023
מספרנו : 216-516-2023

<u>דיון והכרעה</u>:

הצדדים מסכימים בעניין אופן חישוב ההשבחה וקיים בינהם פער קטן לגבי גובה דמש"ח הראויים לאולם האירועים. עיקר המחלוקת הינה באשר לגובה דמש"ח לתעשייה ושיעור ההיוון הראוי לכ"א מהשימושים.

יוער, כי ערכתי בעבר שומה מכרעת לנכס מושא השומה ביום 22/12/2020 בגין שימוש חורג עבור התקופה בין 20/10/216 ועד 19/10/2021. (להלן" הכרעתי הקודמת").

<u>חישוב השבחה</u>:

לצורך חישוב ההשבחה אנו בוחנים את התעשרות בעל הנכס במהלך תקופת השימוש החורג, קרי, ההכנסה העודפת שהוא מקבל בהשוואת שני השימושים השונים. הדרך לכך הינה באמצעות חישוב ההפרש בין סך ההכנסות, המהוונות לתקופת המימוש החורג לתעשייה, בין שני השימושים/יעודים השונים ; תעשייה לעומת אולם אירועים.

שיעור ההיוון - עפ"י סקר שיעורי תשואה מניבים של אגף שומת מקרקעין, בחציון השני של שנת 2021 נצפתה ירידה בשיעורי התשואה לכלל הנכסים המניבים **ושיעור ההיוון שנקבע הינו 6.7% לכלל הנכסים.**

בתחשיב השווי בשימוש החדש שמאי המבקש סבור כי שיעור ההיוון הראוי לאולם אירועים בקומה א' הינו 11% וזאת עקב הסיכון, עלויות אחזקה גבוהות ולאור העובדה כי המועד הקובע הינו בסוף מגפת הקורונה.

שמאי המשיבה סבור כי לאור העובדה שהשימוש החורג בנכס מאושר משנת 2002 ולאור מגמת שינוי היעוד באזורי תעשייה, הסיכון בניהול אולמות אירועים פוחת. על הצד הזהיר קובע שיעור היוון של 8.9% המגלם פער של 2%.

התשואה הנדרשת מנכס מניב מהווה אלטרנטיבה להשקעה פיננסית חסרת סיכון, לכן בעלי הזכויות בנכסים מניבים דורשים פיצוי בגין נטילת סיכונים. מושא השומה מהווה אולם אירועים בקומה א'. אין ספק, כי קיים פער ברמת הסיכון בין אולם אירועים בקומה א' לנכס מסחרי, הנובע מעלויות אחזקה גבוהות, אי יציבות לאורך זמן והשקעה ראשונית גבוהה.

בהכרעתי הקודמת הובא בחשבון פער של 2% בין 2 מצבי התכנון.

שמאי המבקש סבור כי במועד הקובע הפער גבוה יותר כיוון שמדובר בסיום תקופת הקורונה, בעוד שמאי המשיבה טוען כי הפער נמוך יותר כיוון שהשימוש החורג מאושר משנת 2002 ולאור מגמת שינוי היעוד באזורי תעשייה בארץ.

לאחר בחינת טענות הצדדים, שומות מכרעות באולמות אירועים, הכרעה קודמת שלי בנכס, אני סבור כי הפער בסיכונים נשאר בגבולות 2%, בדומה להכרעתי הקודמת.

לפיכך, **אני קובע ששיעור היוון לגן אירועים הינו סך של 8.7% בעוד שיעור ההיוון לתעשיה הינו 6.7%.**

התייחסות לחוו"ד מומחה במסגרת פס"ד ר.צ.פ – אני סבור כי שיעורי ההיוון לאולם אירועים מגלמים תוספת סיכון ביחס לשיעור ההיוון המקובל למסחר, לפיכך, בקביעת שיעורי היוון לאולמות אירועים יש לבחון מה שיעור ההיוון המקובל במועד הקובע למסחר.

דמש"ח\מ"ר בנוי לאולם אירועים – שמאי המשיבה קובע סך 38 ₪, בעוד שמאי המבקשת קובע סך 37 ₪. לאחר

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:

א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

תאריך : 13/07/2023

מס' מינוי : 516-2023

מספרנו : 216-516-2023

בחינת שומות מכרעות לאולמות אירועים בצומת בילו ובסביבת הנכס, ניתוח חוזה השכירות בנכס (לאחר הפחתה של 5% בגין מוניטין), אני קובע **שהדמש"ח הינו סך של 37 ₪ למ"ר**.

דמש"ח מ"ר בנוי לתעשייה– שמאי המשיבה קובע דמש"ח בסך של 25 ₪, בעוד שמאי המבקשת קובע דמש"ח בסך של 29 ₪. סקרתי שומות מכרעות, דו"ח נת"מ חציון שני 2021, עסקאות ביקוש מאתר במבי הגעתי לכלל מסקנה שדמש"ח בק.ק תעשייה הינו 39 ₪ למ"ר, ובהתאמה לקומה א', בשיעור 0.65, מתקבל **שווי דמש"ח בסך 27 ₪ למ"ר.**

דמש"ח בדו"חות מקצועיים		
דו"ח	**מועד**	**דמש"ח למ"ר**
נת"מ	חציון שני,2021	₪ 45.00
בהתאמה לקומה א'	**0.65**	₪ **29.25**

דמש"ח למ"ר בנוי בתעשייה בשומות מכרעות - בילו					
תאריך	**שמאי מכריע**	**גו"ח**	**שם האולם**	**מועד קובע**	**דמש"ח למ"ר**
30/01/2023	אלי כהן	3797/228	רגעים	08/07/2020	₪ 40.00
12/08/2022	עומר סרחאן	3797/246	אלגריה	17/12/2017	₪ 40.00
15/02/2022	אורית גלן	3797/235	בניין מסחרי	01/01/2019	₪ 40.00
02/01/2019	גיל הרצברג	3797/227		13/03/2018	₪ 35.00
דמש"ח למ"ר בנוי בממוצע					₪ 38.75
דמש"ח למ"ר בנוי בהתאמה לקומת א'. מקדם התאמה של 0.65					₪ **25.19**

נתוני ביקוש לתעשייה בסביבת הנכס - במבי							
כתובת	**תאריך**	**שטח מתואם**	**דמ"ש**		**דמש"ח למ"ר**		**הפחתה למו"מ 5%**
העיר העתיקה	07/03/2022	480	₪ 20,000		₪ 41.67		₪ 39.58
יוסף קלאוזנר	15/02/2021	420	₪ 13,000		₪ 43.33		₪ 41.17
דמש"ח למ"ר בנוי בממוצע							₪ 40.38
דמש"ח למ"ר בנוי בהתאמה לקומה א'			**מקדם קומה א'**		**0.65**		₪ 26.24

סיכום נתוני השוואה דמש"ח תעשייה - קומה א'			
מקור השוואה	**דמש"ח קומה א'**	**משקל**	**סה"כ**
דוח נת"מ	₪ 29.25	0.33	9.75
במבי	₪ 26.24	0.33	8.75
שומות מכרעות בילו	₪ 25.19	0.33	8.40
דמש"ח למ"ר בנוי ממוצע במעוגל			**27**

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL

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

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

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470

טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום

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

תאריך : 13/07/2023

מס' מינוי : 516-2023

מספרנו : 216-516-2023

תחשיב להשבחה בגין אישור בקשה לשימוש חורג				
מצב קודם - תעשייה קומה א'				
שטח במ"ר	**דמש"ח למ"ר**	**דמ"ש שנתיים**	**שיעור היוון**	**תקופה בשנים**
1,006.30	₪ 27	₪ 326,041	6.70%	5
ערך נוכחי של דמ"ש שנתיים לתקופה של 5 שנים				**₪ 1,347,641**
מצב חדש - אולם אירועים קומה א'				
שטח במ"ר	**דמש"ח למ"ר**	**דמ"ש שנתיים**	**שיעור היוון**	**תקופה בשנים**
1,006.30	₪ 37.00	₪ 446,797	8.70%	5
ערך נוכחי של דמ"ש שנתיים לתקופה של 5 שנים				**₪ 1,751,498**
חישוב היטל ההשבחה				
השבחה				**₪ 403,857**
היטל השבחה				**₪ 201,929**

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

10. **<u>הכרעה</u>:**

לאור האמור והמפורט לעיל הגעתי לכלל דעה, כי היטל ההשבחה הנובע מאישור השימוש חורג לתקופה של 5 שנים (20/10/2021-19/10/2026) מתעשייה לאולם אירועים, אולם "לאונרדו", הנמצא במגרש 11, חלקה 76, בגוש 4344 בא.ת. רמלה הינו כדלקמן :

מחולל ההשבחה	תקופת השימוש החורג	ההשבחה		היטל השבחה	
שימוש חורג ל-5 שנים	20/10/2021-19/10/2026	403,857	₪	201,929	₪

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

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

בזאת באתי על החתום,

אליהו כהן

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה



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

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

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

תאריך : 13/07/2023

מס' מינוי : 516-2023

מספרנו : 216-516-2023

נספח - אֶבֶן הבֹּחַן[4]

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

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

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

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

לצורך בחינה אובייקטיבית, ככל האפשר, יש לנטרל את הטיית האישוש/האישור[5] שכל אדם, בענייננו שמאי המקרקעין, לרוב אינו מודע לה. להטיה זו חשיבות רבה בבואנו לתרגם ממצאים אמפיריים[6] למרכיבים בנוסחאות מתמטיות.

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

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

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

---

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

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

[6] 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**

תאריך : 13/07/2023

מס׳ מינוי : 516-2023

מספרנו : 216-516-2023

ישנם מספר מקורות[7] 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[8] של לשכת השמאים המקרקעין ואחרים.
- פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- פרסומים בעיתונות המקצועית והכללית.
- מידע מהאתר הרשמי של היישובים.
- הסתמכות על מקורות מידע מחו״ל.

הגורמים המרכזיים המשותפים המשפיעים על עיצוב המקדמים :

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

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

[8] **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.

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

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

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

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

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

תאריך : 13/07/2023

מס' מינוי : 516-2023

מספרנו : 216-516-2023

<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



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:**