יגאל יוסף

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

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

עידן דמרי- כלכלן ושמאי מקרקעין

י"ז אלול תשפ"ו (31 אוגוסט 2026)

מינוי מספר: 27-2026

לכבוד

המבקשת	**המשיבה**
ירון גדסי יזמות ובניה בע"מ	הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות
באמצעות השמאי אביעד משולם	באמצעות השמאי עציון כוכבי
בדוא"ל: aviadmeshulam@gmail.com	בדוא"ל: etzc99@gmail.com

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 3701 חלקה 673, רחוב בני משה 3, רחובות

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

1. מטרת השומה

אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית, עקב מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. מהות ההשבחה

עליית שוויים של המקרקעין עקב אישורן של תכנית והקלות, כמפורט בהמשך השומה.

3. מועדים קובעים לשומה[1]

גורם משביח	מועד קובע
תכנית רח/2000/ב/7	02.12.2023
הקלות	10.03.2025

4. פרטי הנכס

נושא	פרטים
מהות הנכס	מגרש המיועד לבנייה רוויה למגורים.
גוש	3701
חלקה	673
שטח החלקה הרשום	771 מ"ר
זכויות קנייניות	בעלות.
כתובת	רח' בני משה 3, רחובות.

חלקה 673 שפרטיה לעיל תקרא להלן גם "**מגרש הנכס**".

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

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

יגאל יוסף

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

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

---

5. <u>דיון וסיור בנכס</u>

5.1. ביום 12.4.2026 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להתייחס לתוכנו.

5.2. סיור בנכס ובסביבתו נערך על-ידי החת"מ ביום 30.8.2026, ללא נוכחות הצדדים.

6. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

6.1. <u>תיאור הסביבה ואיתור מגרש הנכס</u>

מגרש הנכס נמצא במרכזה של שכונה ד' אשר במרכזה של העיר רחובות וגבולותיה הינם: מצפון- רחוב ביל"ו ולאחריו שכונה ב' (נווה אילן); ממזרח- רחוב הרצל ולאחריו שכונה ג' (בנימין-נורדאו); מדרום- רחוב הרשנזון ולאחריו שכונת שעריים; ממערב רחוב טשרניחובסקי ולאחריו שכונת מרמורק.

בסמוך לגבולה הצפוני של השכונה בנויים קניון רחובות, מתחם התחנה המרכזית ומשרדי העירייה.

הבנייה בשכונה מאופיינת בבניה צמודת קרקע לצד בנייה רוויה ותיקה בגובה של 3-5 קומות ובניה רוויה חדשה בגובה 5-8 קומות.

הפיתוח העירוני בסביבה מלא.

רחוב בני משה הינו רחוב שכונתי שתנועת כלי הרכב לאורכו חד-סיטרית, מצפון-מזרח לדרום-מערב, והוא מתחבר בצידו המזרחי לרחוב הרצל ובצידו המערבי לרחוב נגבה.

מגרש הנכס ממוקם בצידו הצפוני של הרחוב והוא המגרש השלישי מהמפגש עם רחוב נגבה.

6.2. <u>תיאור הנכס</u>

חלקה 673, ששטחה הרשום, כאמור, 771 מ"ר, צורתה מלבן, וגבולותיה הינם:

גבול צפוני, שאורכו כ- 27.75 מ', ולאחריו חלקה 642 עליה בנוי מבנה מגורים צמוד קרקע וותיק.

גבול מזרחי, שאורכו כ- 25.5 מ', ולאחריו חלקה 672 עליה בנוי בניין מגורים בגובה של 3 קומות מעל קומת כניסה.

גבול דרומי, שאורכו כ- 27.75 מ', והוא מהווה את חזית החלקה לרחוב בני משה.

גבול מערבי, שאורכו כ- 25.5 מ', ולאחריו חלקה 674, עליה בנוי בניין מגורים וותיק בגובה של 3 קומות.

במועד הסיור, במגרש הנכס נבנה בניין מגורים בגובה של 8 קומות מעל קומת כניסה גבוהה, והוא בשלבי בנייה מתקדמים.

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

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

יגאל יוסף

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

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

---

7. <u>מצב תכנוני</u>[2]

"<u>מצב קודם</u>"

7.1. להלן התכניות החלות על מגרש הנכס, קודם לאישורה של התכנית שהשבחתה נבחנת בשומה זו:

שם/מספר תכנית	י.פ.	מועד	מטרת התכנית
רח/800/ב	3717	19.11.89	התוויית דרכים חדשות, קביעת שטחים לצרכי ציבור והוראות בניה באזור מגורים א' מיוחד, מגורים ב', מגורים ג'.
רח/2000/ב/1	4412	28.05.96	קביעת הוראות לבניית מרתפים.
רח/2000/י	5073	08.05.02	שינוי הוראות הבניה באזור מגורים ב'.
רח/2000/ב/3	5986	11.08.09	הוראות בניה למרתפים.
רח/2000/ג/2	5986	11.08.09	קביעת הוראות לבניית חדרי גג, פרגולות ומרפסות.
רח/2000/ג/3	6126	18.08.10	קביעת הוראות בעניינם של חדרי גג, פרגולות ומרפסות.
רח/מק/2000/כ	6913	09.11.14	קביעת הוראות לבניית בריכות שחיה פרטיות.
רח/2000/טז/1	8028	05.12.18	התאמת הוראות תמ"א 38 למאפייני העיר רחובות, וקביעת זכויות והוראות בניה בתחום "לב העיר".
רח/2000/טז/2	10105	02.01.22	קביעת זכויות והוראות בניה במתחם לב העיר.

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

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

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

יגאל יוסף

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

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

התכניות שלעיל קובעות הוראות וזכויות בניה במספר נושאים, שעיקרם בעניינו של מגרש הנכס, ולצרכי שומה זו, הינם כלהלן:

נושא	הוראה/זכות
ייעוד	אזור מגורים ב'.
רוחב דרך בחזית	13.0 מ'
שטח מגרש	728 מ"ר[3]
מספר יח"ד	17
מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	קומת קרקע + 8 קומות + קומת גג חלקית
מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת	4
שטחי בניה עיקריים	110 מ"ר ליח"ד + 14 מ"ר מרפסת לכל יח"ד + 100 מ"ר למועדון דיירים.
שטחי שירות מעל לכניסה הקובעת	בקומת הקרקע- 40% משטח המגרש. בקומות שמעל לקומת הקרקע- 10% משטח המגרש בכל קומה + 10% למתקנים טכניים.
שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת	80% משטח המגרש לקומה, ובסך-הכול 300% משטח המגרש ב- 4 קומות.
מרפסות מקורות	14 מ"ר ליח"ד. רוחב המרפסות לא יעלה על 2/3 מרוחב חזית המבנה כולו. הבלטת מרפסות לצדדים תתאפשר בתחום קווי הבניין המותרים בלבד.
קווי בניין	לחזית- 5.0 מ'; לצד- 4.0 מ'; לאחור- 6.0 מ'.

<u>"מצב חדש"</u>

7.2. <u>תכנית רח/2000/ב/7 (מספר מקוון: 414-0644799)</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 11795 מיום 14.11.2023, ובעיתונים ביום 17.11.2023, נועדה לקבוע הוראות בניה בנושאים שונים, ובין היתר קובעת היא, כי בבניה רוויה, שטח המרפסות המותר, שהוא בנוסף לשטח העיקרי, הינו עד 20 מ"ר ליח"ד (כולל השטחים המותרים לפי תכניות תקפות ותקנות התכנון והבניה).

[3] . לאחר הפרשה לצרכי ציבור של 43 מ"ר להרחבת רוחב הדרך, כפי המסומן בתכנית בקשה להיתר של היתר הבניה מספר 20230016.

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

8. <u>רישוי</u>

להלן מסמכי הרישוי שאותרו באתר הועדה המקומית והרלוונטיים לשומה שבנדון:

8.1. ביום 19.8.2024 הופק היתר בניה מס' 20230016 להריסת מבנה קיים והקמת בניין מגורים הכולל 2 קומות מרתף + קומת קרקע + 9 קומות מתוקף רח/2000/טז/2, סה"כ 15 יח"ד.

להלן השטחים המפורטים בתכנית הבקשה להיתר:

קומה	שטח עיקרי במ"ר		שטחי שירות במ"ר				
	מרפסות מוצע	עיקרי מוצע[4]	ממ"ד	חניה	מבואות, מדרגות וטכני	מחסנים	סה"כ
מרתף 2-				392.55	42.45		435.00
מרתף 1-				671.79	52.61		724.40
קרקע		140.62	13.00		87.38		100.38
א'					95.24	68.89	164.13
ב'	26.66	182.03	26.00		33.97	14.26	74.23
ג'	26.66	182.03	26.00		33.97	14.26	74.23
ד'	26.66	182.03	26.00		33.97	14.26	74.23
ה'	26.66	218.46	26.00		29.15		55.15
ו'	26.66	218.46	26.00		29.15		55.15
ז'	26.66	218.46	26.00		29.15		55.15
ח'	30.50	164.83	13.00		26.59		39.59
ט'	18.79	142.98	13.00		26.79		39.79
גג					6.99		6.99
סה"כ	**209.25**	**1,649.90**	**195.00**	**1,064.34**	**527.41**	**111.67**	**1,898.42**

במסגרת היתר זה אושרו גם ההקלות שלהלן:

- הקלה בקו בניין צידי מערבי ב- 10% כך שיהיה 3.6 מ' במקום 4 מ'.
- הקלה בקו בניין אחורי צפוני ב- 10% כך שיהיה 5.4 מ' במקום 6 מ'.
- הקלה בקו בניין קדמי למרפסות כך שקו הבניין למרפסות יהיה 3 מ' במקום 5 מ'.
- ניוד שטחי שירות לקומות א'-ד' כך ששטח השירות בכל קומה לא יעלה על 30% במקום 10% ללא שינוי בסך שטחי השירות בבניין.
- הקלה לתכנון מחסנים בקומות.

[4]. לא כולל שטח מרפסות.

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

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

- הקלה לניוד שטחי מרפסות ובלבד שיותרו 14 מ"ר בממוצע ליח"ד. עלה שטחן הממוצע של גזוזטראות כלשהן על 14 מ"ר ליח"ד, יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר.

8.2. בישיבת ועדת המשנה של המשיבה מיום 10.03.2025 הוחלט לאשר בקשה לשינויים מהיתר בניה מספר 20230016, הכוללים הגדלת שטחי מרפסות מתוקף תכנית רח/2000/ב/7 בתנאים, וכן את ההקלות שלהלן:

- הקלה בקו בניין קדמי למרפסות כך שקו בניין למרפסות יהיה 3 מ' במקום 5 מ'.
- הקלה לניוד שטחי מרפסות ובלבד שיוותרו 20 מ"ר בממוצע ליח"ד. עלה שטחן הממוצע של גזוזטראות כלשהן על 20 מ"ר ליח"ד, יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר למרפסות.
- שינוי מהוראות בינוי בדבר רוחבן של המרפסות ביחס לרוחב המבנה כך שיעלה על 2/3 מחזית המבנה כולו.

להלן השטחים כפי שפורטו בתכנית הבקשה להיתר שנשלחה ע"י שמאי המבקשת:

קומה	שטח עיקרי במ"ר			שטחי שירות במ"ר			
	מרפסות קיים	מרפסות מוצע	סה"כ שטח קיים[5]	ממ"ד	חניה	מבואות ומדרגות וטכני	מחסנים	סה"כ
מרתף 2-					392.55	42.45		435.00
מרתף 1-					671.79	52.61		724.40
קרקע			140.62	13.00		87.38		100.38
א'						95.24	68.89	164.13
ב'	26.66	12.96	182.03	26.00		33.97	14.26	74.23
ג'	26.66	12.96	182.03	26.00		33.97	14.26	74.23
ד'	26.66	12.96	182.03	26.00		33.97	14.26	74.23
ה'	26.66	12.96	218.46	26.00		29.15		55.15
ו'	26.66	12.96	218.46	26.00		29.15		55.15
ז'	26.66	12.96	218.46	26.00		29.15		55.15
ח'	30.50	12.68	164.83	13.00		26.59		39.59
ט'	18.79		142.98	13.00		26.79		39.79
גג						6.99		6.99
סה"כ	**209.25**	**90.44**	**1,649.90**	**195.00**	**1,064.34**	**527.41**	**111.67**	**1,898.42**

[5] . לא כולל שטח מרפסות.

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

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

יגאל יוסף

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

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

---

9. <u>מצב קנייני</u>

9.1. להלן עיקר הפרטים מהעתק רישום מפנקס הזכויות, שהופק ביום 29.11.2023, ושהם נדרשים לצורך שומה זו:

גוש	3701 :
חלקה	673 :
שטח החלקה	771 מ"ר. :
בעלויות	: רדי יואב (1/4) ; רדי יפה (1/4) ; פוקס אלון (1/4) ; לוי אבשלום קרן (1/8) ; לוי אבשלום רועי (1/8).
הערות	: ביום 22.8.2021 נרשמה הערת אזהרה על כעל הבעלים לטובת ירון גדסי- יזמות ובניה בע"מ.

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

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

10. <u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>

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

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

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

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

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

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

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

בשומה כאן, ההשבחה הנבחנת הינה עקב אישורה של תכנית המאפשרת הגדלה של שטח מרפסות, והקלות הקשורות אף הן למימוש שטחי המרפסות, ולכן ההשבחה תבחן בשיטת הדלתא.

כמו כן, באומדן ההשבחה כאמור, יובאו בחשבון השיקולים שלהלן:

- מיקומו של הנכס בשכונה ד' שבמרכזה של העיר רחובות.
- מאפייניו של מגרש הנכס והבניין הנבנה עליו.
- שומה מכרעת שנערכה למגרש הנכס ואשר במסגרתה נקבעה ההשבחה עקב אישורן של תכניות אשר פורטו לעיל ב"מצב קודם" שפרק התכנוני.
- אפשרויות הבניה במגרש הנכס עובר לאישורה של ההוראה התכנונית שהשבחתה נבחנת, ולאחר אישורה.
- ערכי שווי בסביבתו של מגרש הנכס במועדים הקובעים.

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

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

11. עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בהם

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

11.1. סכום ההשבחה בשומות הצדדים

גורם משביח	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה (₪)	השבחה בשומת המבקשת (₪)
תכנית רח/2000/ב/7	02.12.2023	289,408	155,282
הקלות	10.03.2025	29,529	אין לחייב על ההקלות[6]

11.2. תכנית רח/2000/ב/7 (מועד קובע- 02.12.2023)

התכנית קובעת הוראות בניה שונים, ובין היתר מתירה היא, בבנייה רוויה, הגדלת שטח המרפסות עד ל- 20 מ"ר ליח"ד.

11.2.1. עיקרי שומת המשיבה

התכנית התירה הגדלת מרפסות עד לשטח של 20 מ"ר ליח"ד. הובאה בחשבון תוספת שטח כוללת למרפסות של 90.44 מ"ר עם מקדם מרפסת מקורה של 0.4 בהתאם לפסיקת השמאי המכריע יפה במימוש הקודם.

ערכי השווי

לצורך קביעת השווי המבונה בחן וניתח שמאי המשיבה עסקאות של מכר דירות ושל קרקע, כלהלן:

מכר דירות

גו"ח	תאריך	שווי מכירה (₪)	שטח במ"ר	קומה	מרפסת (0.5)	מחסן (0.5)	מר"א	שווי מר"א (₪)
3701/851	21.11.23	2,350,000	76	5/9	12	5	84.5	27,811
3701/851	21.11.23	2,770,000	113	5/9	12	5	121.5	22,798
3701/546	04.04.24	3,200,000	130	1/8	14	5	139.5	22,939
3701/673	20.06.24	2,200,000	80	3/9	17	5	91.0	24,176
3701/851	30.06.24	2,930,000	113	7/7	12	5	121.5	24,115
3701/673	29.07.24	3,640,000	137	7/9	20	5	149.5	24,348
שווי מ"ר בנוי בממוצע								24,364
שווי מ"ר בנוי בממוצע ללא מע"מ (17%)								20,624
שווי מ"ר בנוי בממוצע ללא מע"מ ויזמות (18%)								17,648
עלות בניה למ"ר כולל עקיפות ועלות חניה תת"ק (5,720, 1.5)								9,580
שווי מ"ר מבונה (₪)								8,068
במעוגל (₪)								**8,000**

[6]. הוצג גם תחשיב חלופי ולפיו ההשבחה הינה בסכום 5,376 ₪.

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

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

יגאל יוסף

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

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

מכר קרקע

סידורי	פרוט העסקה
1	גולדין 2- ביום 22.6.2022 נמכרו חלקות 823-824 בגוש 3704 עם זכויות ל- 17 יח"ד תמורת 38,525,000 ₪.
2	הנשיא הראשון 7- ביום 29.12.2022 נמכרה חלקה 607 בגוש 3703 עם זכויות בניה ל- 15 יח"ד תמורת 19,950,000 ₪.
3	שמעוני 5- ביום 28.5.2023 נמכרה חלקה 959 בגוש 3703 עם זכויות בניה ל- 17 יח"ד תמורת 20,657,000 ₪.

מס' סידורי	תאריך חוזה	גו"ח	כתובת	מחיר (₪)	מר"א	שווי למר"א
1	22.06.22	3704/823-824	גולדין 2	38,525,000	4,459.75	8,638.38
2	29.12.22	3703/607	הנשיא הראשון 7	19,950,000	2,119.25	9,413.71
3	28.05.23		שמעוני 5	20,675,000	2,256.75	9,161.40

על-סמך הנתונים שלעיל, ובהתאמה למיקום וזמן קבע שמאי המשיבה שווי של 8,000 ₪ למר"א מבונה.

תחשיב ההשבחה

תוספת שטח מרפסות מקורות	90.44
מקדם מרפסת מקורה	0.4
שטח אקוויוולנטי	36.176
שווי למר"א	8,000
השבחה	**289,408 ₪**

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

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

11.2.2. <u>עיקרי שומת המבקשת</u>

<u>"מצב קודם"</u>

המימוש הכלול בהיתר בניה מס' 20240767 הכולל 209.25 מ"ר מרפסות.

<u>"מצב חדש"</u>

המימוש הכלול בתכנית הבקשה להיתר הנדונה הכולל 299.69 מ"ר מרפסות.

<u>ההשבחה</u>

תוספת שטחי מרפסות בשטח של 90.44 מ"ר ל- 13 יח"ד.

מדובר בתוספת שטח של 5.4 מ"ר למרפסת בשטח של 14.7 מ"ר בממוצע.

נלקח בחשבון שוליות לתוספת השטח.

מקדם למרפסות במצב קודם- 0.4 לפי שומה מכרעת קודמת שנערכה בחלקה.

מקדם שווי לתוספת שטח מרפסות- 0.28 בהתחשב במאפייני המרפסות המבוקשות, יחס רוחב/עומק המרפסות ושוליות תוספת השטחים (0.7 שוליות וצורה x 0.4 מקדם מרפסת).

לעניין מקדם שווי למרפסת מעבר ל- 12 מ"ר עפ"י התקנון ראו המקדמים שנקבעו בשומות מכריעות כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	מקום	מקדם שווי
ארז כהן	רעננה	0.25
יפה	אילת	0.30
בן פורת	בית שמש	0.30

<u>ערכי שווי</u>

בשומה הקודמת שערך השמאי המכריע יפה בחלקה נקבע שווי של 6,132 ₪ למ"ר מבונה למועד 28.2.2023 (מדובר בתכנית שינויים ובאותם נישומים).

בהתחשב במועד הקובע הנדון 12/2023 ובמצב מלחמה "חרבות ברזל" שהחלה בחודש 10/2023, יש להתבסס על השווי שנקבע בשומה המכרעת.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

תוספת שטח מרפסות	90.44
שווי	₪ 6,132
מקדם בהתחשב בצורה ושוליות	0.28
השבחה	**₪ 155,282**

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

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

11.2.3. <u>התייחסות שמאי המשיבה</u>

<u>מקדם לתוספת מרפסת</u>

הטענה בדבר מקדם שוליות וצורה של 0.7 אינה מבוססת אלא מנוסחת באופן תיאורטי בלבד, כך שבעצם כל מקדם יכול לעבור.

המרפסות החדשות שנוצרו הן במידות 2.4 x 8.3 ואינן חריגות ברחובות לאחר אישור תכנית רח/2000/ב/7. שטחי החלקות בעיר מאופיינות לרוב בגדלים בין 700 – 750 מ"ר ועליהן מוקמים בניינים בני 14-16 יח"ד בני 8-9 קומות עם שתי יח"ד לקומה טיפוסית. לאור מידות המגרשים רוב המרפסות בגדלים ממוצעים של 14-20 מ"ר (מאז שאושרה תכנית רח/2000/ב/7 שאפשרה הגדלת שטח מרפסת ל- 20 מ"ר).

מרפסות בשטח של 12 מ"ר נבנו במידות של 2.0 מ' עומק וכ- 6.0 מ' רוחב.

בשל מגבלת קווי הבניין, הגדלת המרפסות עד לשטח של 20 מ"ר מכוח התכנית חדשה, יוצרת בהכרח מרפסות ארוכות שהפונקציונליות שלהן קטנה, ומקדם השווי של 0.4 מגלם עובדה זו.

תוספת שטח מרפסת של כ- 5 מ"ר כלל אינו שולי ואף תורם לשווי הדירה יותר מהמקדם הנמוך שננקט של 0.4.

ממועד אישורה של תכנית ב/7, בכל בניין מתוכננות מרפסות גדולות, ובבניין שברחוב נגבה אף הוגשה בקשה להגדלת מרפסות קיימות, על-אף שהגדלה שכזו כרוכה גם בעלויות התאמה, דבר המלמד על שווי שהוא אף גבוה מזה שנקבע בשומת המשיבה.

הבאת פסיקות מערים אחרות עם אפיונים שונים וכו' כאשר יש בידינו שומות מכריעות ברחובות שעוסקות בתכנית הנדונה, זה לא נכון ולא משקף את הנכס נשוא השומה. למשל, שומת השמאית המכריעה בן פורת בבית שמש- המדובר בסביבה דתית אשר למרפסת פתוחה דווקא יותר משמעות מאשר מרפסת מקורה. אגב, בגין הקלה בקווי הבניין נקטה במקדם 0.1.

גם במקרה של השמאי המכריע ארז כהן ברעננה, המדובר בפרויקט מחיר למשתכן עם כל המשמעויות שבו, שאינו דומה לנשוא השומה בכל פרמטר.

בכל אופן, להלן שתי פסיקות מהעיר רחובות שעוסקות בתכנית הנדונה, ובהן ננקטו מקדמים של 0.4-0.45, כלהלן:

שמאית מכריעה	כתובת	גו"ח	תכנית	מקדם מרפסת
מאור	אחד העם	3703/690-691	רח/2000/ב/7	0.40
דודזון	הרצל 184	3703/166	רח/2000/ב/7	0.45

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

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

העובדה שבהליכים בעניינן של השומות המכריעות שלעיל לא נטענו הטענות לשוליות ופונקציונליות, עדיין לא אומרת שאין המדובר במקרה דומה.

בשומת המשיבה ננקט מקדם זהיר של 0.4.

ערכי השווי

שמאי המבקשת מבסס טענתו על עצם קיום מלחמת חרבות ברזל והסקת מסקנה ללא כל אסמכתאות תקפות. להבדיל ממנו בשומת המשיבה מוצג מסד נתונים רחב הכולל הן ניתוח בגישת ההשוואה למגרשים בבניה רוויה והן ניתוח מחירי דירות בדרך החילוץ, כולל דירות מנשוא השומה, שאין כמותם בכדי לשקף את שווי הנכס, וברור שלנתונים אלה יש לתת משקל גבוה.

שמאי המבקשת התעלם מעסקאות אלה.

השווי למ"ר מבונה שנקבע בשומת דנוס לא היה מבוסס על שווים בפועל, אלא על אומדנים והערכות המתבססות על טענות שנטענו, בין היתר, על-ידי שמאי המבקשת.

הנכס שברחוב גולדין במיקום נחות בהשוואה לנכס כאן, מאחר ובסביבתו יש מבני ציבור רבים והוא בסמיכות לבנייני שיכון. כמו כן, המגרש מורכב משתי חלקות בצורת האות "ר", ובשל מגבלת תכנון בקשו לאחדן.

מסכים שמיקום הנכס שברחוב הנשיא הראשון עדיף בהשוואה לנכס כאן, ואני מוכן שלא להביאו בחשבון.

הנכס שנמכר ברחוב שמעוני 5 גובל במגרשי ספורט של בית ספר תיכון דה שליט, והמחיר הנלמד בעסקה זו הינו כ- 9,161 ₪ למ"ר מבונה, והשווי שנקבע בשומת המשיבה (8,000 ₪) נמוך בהרבה מהשווי הנלמד לפי עסקה זו.

11.2.4. <u>תגובת שמאי המבקשת</u>

ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה הינה בגין תוספת שטחי מרפסות מכוח תכנית, והקלות בקווי בניין לבנייתן של המרפסות.

בשומות המכריעות אליהן הפנה שמאי המשיבה, ואשר בהן נקבעו מקדמי שווי של 0.4 ו- 0.45, לא נטענו הטענות של שוליות ופונקציונליות.

ערכי שווי

בשומה שערך השמאי המכריע יפה, בעניינו של מגרש זה (להלן: "**שומת יפה**"), נקבע שווי של 6,132 ₪ למ"ר מבונה, למועד קובע שהוא מוקדם בכ- 10 חודשים בלבד מהמועד הקובע בעניינו.

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

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

בתקופות רגילות, הייתי מוסיף לשווי שלעיל 3% - 5% לצורך התאמת מועד. אך במקרה כאן, המועד הקובע הוא כחודשיים לאחר פרוץ מלחמת "חרבות ברזל", כאשר שוק המקרקעין מאופיין בקיפאון, אי-וודאות, סביבת ריבית גבוהה ועלות בנייה שהתייקרה מאוד.

ולכן, אין זה סביר לקבוע שווי של 8,000 ₪ למ"ר מבונה במועד הקובע.

באשר להשפעות התקופה על שווי המקרקעין מפנה לעמ' 23 בשומה שערכה השמאית המכריעה גלן בעניינו של נכס בירושלים (גו"ח 30065/133), וכן למסמך הלמ"ס על השינויים במחירי הקרקעות בישראל, המצביע על ירידת מחירים בין שנת 2022 לשנת 2024.

המבקשת בונה במקביל גם במגרש שברחוב האמהות 11 הסמוך, וגם בעניינו של המגרש שם נערכה שומה על-ידי השמאי המכריע יפה, ונקבע שווי מבונה זהה לזה שצוין לעיל. בשומה מטעם המשיבה שנערכה על-ידי השמאי דנוס, בגין בקשה להיתר בניה הדומה לזה שהתבקשה בנכס כאן, ולאותו מועד קובע כמו בהליך כאן, ההשבחה חושבה לפי שווי של 6,500 ₪ למ"ר מבונה, בין היתר, בהתחשב בשווי שנקבע בשומה שערך שמאי המכריע יפה.

גם בשומת דנוס השווי נקבע על-סמך ניתוח של עסקאות.

ניתן ללמוד ממאזן החניה שבהיתר הבניה, שתקן החניה לדירות 5 חדרים הינו של 2 מקומות חניה. במערכת מידע נדל"ן של מיסוי מקרקעין אין דיווחים על מכר של מקומות חניה, ולכן העסקאות של דירות 5 חדרים כוללות 2 מקומות חניה, ובתחשיב החילוץ נדרש להביא בחשבון את עלות הבנייה של 2 מקומות חניה.

העסקאות של מכר קרקעות שבשומת המשיבה הינן באזורים עדיפים בהשוואה למיקומו של מגרש הנכס, וניתן ללמוד על כך גם מהשוואה של המחיר למ"ר בנוי.

העסקה שברח' הנשיא 7 היא אולי העסקה היקרה בעיר. המדובר בעסקה שבה רכש מכון ויצמן קרקע הסמוכה למעונות הסטודנטים, והמחיר בעסקה משקף מחיר של כ- 1.3 מש"ח ליח"ד, בעוד המחירים בעיר הם של כ- 600 אש"ח – 700 אש"ח ליח"ד.

העסקה ברח' שמעוני 5 הינה לאחר שניתן במגרש היתר בניה, או לכל הפחות, החלטה על מתן היתר בניה, ולנתון זה ישנה השפעה מהותית על המחיר ששולם בעסקה.

העסקה ברחוב גולדין הינה לכאורה בקרבה גיאוגרפית לנכס, אך גם היא במיקום עדיף בשל הקרבה לספרייה העירונית ושטחי ציבור רבים, ובסמוך מאוד לתחנת המטרו שאמורה להיבנות. יצוין, כי מידיעה אישית, הקונה הניח שהמחירים ימשיכו לעלות, ולכן צריך לקחת גם את העסקה הזו בזהירות.

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

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

11.2.5. **<u>דיון והכרעה</u>**

<u>ערכי השווי</u>

שמאי המשיבה הציג עסקאות של מכר קרקע, לפיהן השווי הינו כ- 8,900 ₪ למר"א מבונה (בהתעלם מהעסקה שברחוב הנשיא הראשון, שגם שמאי המשיבה הסכים שאין להביאה בחשבון), וכן הציג עסקאות של מכר דירות, אשר לפי תחשיב החילוץ שערך משקפות שווי של 8,000 ₪ למר"א מבונה.

מנגד, לעמדת שמאי המבקשת, נכון לאמץ בהליך כאן את השווי שקבע השמאי המכריע יפה, בשומה שערך בעניינו של נכס זה, ואשר במסגרתה נקבע שווי של 6,132 ₪ למר"א מבונה, למועד קובע 28.2.2023, שהוא מוקדם בכ- 10 חודשים בלבד מהמועד הקובע של התכנית החדשה.

עיון בשומת השמאי המכריע יפה מעלה, כי בעניינה של תכנית רח/2000/טז/2 (מועד קובע- 17.1.2022), שמאי הצדדים בהליך שם, שהם גם שמאי הצדדים בהליך כאן, הציגו בפני השמאי המכריע נתוני שווי רבים, לרבות העסקה של מכר שני המגרשים שברחוב גולדין שאותה הציג שמאי המשיבה גם בהליך כאן, ולאחר ניתוח מקיף של נתוני שווי קבע השמאי המכריע שווי של 5,840 ₪ למר"א מבונה.

כמו כן, למועד הקובע של ההקלות שאושרו בבקשה הקודמת להיתר- 28.2.2023, הביא השמאי המכריע יפה תוספת של 5% בהשוואה לשווי שקבע במדרגת ההשבחה של תכנית רח/2000/טז/2, וזאת בהתאם למקדם התאמת המועד שקבע שמאי המשיבה.

בהליך כאן, למועד הקובע של התכנית החדשה, שהוא מאוחר בכ- 9 חודשים בלבד מהמועד הקובע של ההקלות שהשבחתן נבחנה בשומת יפה, טוען שמאי המשיבה לשווי מבונה שהוא גבוה בכ- 30% מהשווי שקבע השמאי המכריע יפה בעניינו של נכס זה.

לא נטען על-ידי שמאי המשיבה לפגם או טעות בשווי שנקבע בשומת יפה וגם לא נטען כי הוגש ערר בכלל, ובאשר לשווי המבונה בפרט.

לפיכך, מן הראוי היה להבהיר מהו המידע הנוסף שבגינו נכון לקבוע תוספת כה משמעותית לשווי שנקבע בשומת יפה.

למען הסר ספק, שמא מהמועד הקובע שבשומת יפה לבין המועד הקובע שבשומה זו, חלו שינויים משמעותיים בנתוני שוק המקרקעין בסביבה, המצדיקים את התוספת לשווי לה טוען שמאי המשיבה, נבחן השינוי במחירי הדירות בעיר רחובות בין המועדים כאמור, וזאת לפי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ולהלן הנתונים (מחירי הדירות באש"ח):

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

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

יגאל יוסף

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

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

סוג דירה/רבעון	01/23	04/23	שיעור השינוי
כל סוגי הדירות	2,521.3	2,370.7	-6.0%
דירות 4.5 – 5.0 חדרים	3,025.8	3,050.4	1.0%

כך שמהנתונים שלעיל עולה, כי בתקופה הנבחנת, לא ניתן לטעון לעלייה במחיר הדירות.

עוד צוין, כי בין התקופות כאמור עלו מחירי התשומות בבניה למגורים בכ- 1.7%.

בנתונים שלעיל, לא נכון לקבוע במועד הקובע תוספת לשווי בהשוואה לשווי שנקבע ברבעון הראשון של שנת 2023.

כמו כן, להלן עסקאות של מכר דירות חדשות בסביבה הקרובה (גוש 3701), שהן בגודל דומה של דירה ממוצעת במגרש הנכס:

תאריך	חלקה	תת"ח	שטח במ"ר	מרפסת (0.5)	מחסן[7] (0.5)	מר"א	תקן חניה[8]	מחיר (₪)	קומה	מחיר למ"ר
21.11.23	851	18	113	12.0	5.5	121.75	1.5	2,770,000	5/8	22,752
25.12.23	851	24	126	12.0	5.5	134.75	1.5	3,130,000	6/8	23,228
25.12.23	851	4	126	12.0	5.5	134.75	1.5	3,100,000	1/8	23,006
13.02.24	546	13	125	14.0	6.6	135.30	1.8	3,000,000	6/8	22,173
12.03.24	851	27	130	12.0	5.5	138.75	1.5	3,290,000	7/8	23,712
12.03.23	851	19	130	12.0	5.5	138.75	1.5	3,280,000	5/8	23,640
29.07.24	673	12	137	13.5	7.4	147.45	1.8	3,640,000	7/9	24,686
ממוצע			**127**	**12.5**	**6.0**	**135.93**	**1.6**		**5.3**	**23,314**

יצוין, כי לפי העסקאות של מכר דירות שהציג שמאי המשיבה, ככל שמביאים בחשבון רק את העסקאות שהן בדירות ששטחן דומה לשטח הממוצע של הדירות שבבניין הנכס, אזי המחיר הממוצע הינו כ- 23,565 ₪.

בניתוח המחיר למר"א מבונה שלהלן, יובא בחשבון שווי בנוי של 23,500 ₪:

שווי בנוי		**23,500** ₪
שווי בניכוי מע"מ		20,085 ₪
שווי בניכוי מע"מ ויזמות (18%)		**17,021** ₪
<u>עלות בניה</u>		
עלות בניה למ"ר עילי	5,720 ₪	
העמסת שטחי שירות חוץ-דירתיים (23%)	1,316 ₪	

[7] . לפי שטח מחסן ממוצע לפי תכנית הבקשה להיתר.
[8] . לפי טבלת מאזן חניה בתכניות הבקשה להיתר.

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

חניה תת-קרקעית	1,042 ₪[9]	
סה"כ עלות	8,078 ₪	
סה"כ עלות בתוספת עקיפות בשיעור של 35%	10,905 ₪	**(10,905 ₪)**
שווי מבונה		**6,116 ₪**

כך שגם לפי הניתוח שלעיל, אין מקום לשנות את השווי שנקבע בשומת יפה.

עוד יצוין, כי בשומה שערכה השמאית המכריעה דודזון בעניינו של נכס שברחוב ארלוזורוב 58 (גו"ח 3701/197) נקבע למועד הקובע של תכנית זו שווי של 6,000 ₪ למר"א מבונה.

ולאור הנתונים שלעיל, אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת לפיה נכון לאמוד ההשבחה לפי השווי של 6,132 ₪ למר"א מבונה שנקבע בשומת יפה.

<u>שטח המרפסות לחיוב</u>

שמאי הצדדים חישבו ההשבחה בגין תוספת של 90.44 מ"ר מרפסות, שזהו ההפרש שבין שטח המרפסות שבבקשה להיתר הקודמת לבין שטח המרפסות שבתכנית הבקשה להיתר הנוכחית.

דא עקא, ששטח המרפסות שבתכנית הבקשה להיתר הנוכחית מושפע גם מאישור ההקלות, ולכן נדרש לבחון מהו שטח המרפסות שניתן היה לבנות אלמלא אושרו ההקלות, וזאת בהשוואה להיתר הבניה הקודם.

לפי הוראותיה של תכנית רח/2000/ג/2, רוחב המרפסות לחזית לא יעלה על 2/3 מרוחב חזית המבנה כולו. רוחב המבנה כולו הינו 18.79 מ', כך שרוחב המרפסות המותר הינו כ- 12.53 מ'. בהיתר הבניה הקודם אושרו מרפסות ברוחב של 11.2 מ"ר ולכן ניתן להוסיף עוד 1.33 מ' רוחב x 1.2 מ' בליטה מותרת, ובסך-הכול כ- 1.6 מ"ר מרפסת שאותם ניתן היה להוסיף למרפסת של הדירה המערבית x 6 דירות מערביות- 9.6 מ"ר.

קיר הבניין המזרחי מרוחק מקו הבניין הצדדי-מזרחי בכ- 1.37 מ', ולכן ניתן להוסיף ברוחב זה שטח מרפסת. בקומות ב' – ד', שטח המרפסת של הדירה המזרחית לפי היתר קודם הינו 10.32 מ"ר, ולכן ניתן היה להוסיף לדירה שכזו עוד 9.68 מ"ר. בקומות ה' – ז' שטח המרפסת לפי היתר קודם הינו 13.44 מ"ר כך שניתן היה להוסיף לכל דירה, ללא הקלות, עוד 6.56 מ"ר, ולכל 6 הדירות שבצד המזרחי- 48.72 מ"ר.

[9] . 1,042 ₪= 136 מר"א (לפי ממוצע המר"א בעסקאות ההשוואה) : 1.5 מקום חניה x 35 מ"ר x 2,700 ₪/מ"ר

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

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

ולפי התחשיבים שלעיל, הרי שעקב אישורה של התכנית, וללא אישורן של הקלות, ניתן היה, בהשוואה למרפסות שאושרו בהיתר הקודם, להוסיף לדירות שבבניין עוד כ- 58.32 מ"ר מרפסות.

<u>שוליות ופונקציונליות בשטח המרפסות</u>

שמאי המשיבה קבע את שטח המרפסות לפי מקדם שווי של 0.4 משטח מבונה עיקרי, ואילו לעמדת שמאי המבקשת, נכון לביא בחשבון בנוסף, מקדם של 0.7 בשל פונקציונליות ושוליות.

ראשית אבהיר, כי לעמדתי, מאז מגפת הקורונה, מקדם השווי הראוי למרפסות מקורות הינו 0.5, וכך נותחו גם עסקאות ההשוואה שלעיל.

עוד יצוין, כי עיון בשומת יפה ילמד, כי גם שמאי המבקשת, בניתוח עסקאות ההשוואה שערך, הביא בחשבון את שטח המרפסות לפי מקדם שווי של 0.5.

באשר לתוספת הזניחה של שטח המרפסות בחזית (בדירות המערביות), אין מקום לעמדתי להפחית בגין שוליות ופונקציונליות.

מנגד, תוספת שטח המרפסות לדירות המזרחיות הינה כאמור ברוחב של 1.37 מ'. כמו כן, תוספת השטח אינה בהמשך ישיר לחדר המגורים אלא בצמוד לאזורים בדירה שבהם תוכננו המטבח וחדר האמבטיה, ובקומות ב' – ד', גם בצמוד לשטח הממ"ד.

לפיכך, סביר לעמדתי לקבוע לשטחים אלו מקדם שווי של 0.2 בלבד.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

רכיב	שטח במ"ר	מקדם שווי	מר"א/₪
תוספת מרפסות לדירות מערביות	9.60	0.5	4.80 מר"א
תוספת מרפסות לדירות מזרחיות	48.72	0.2	9.74 מר"א
סה"כ תוספת מר"א			**14.54 מר"א**
שווי מר"א מבונה			₪ 6,132
השבחה			**₪ 89,160**

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

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

11.3. **הקלות** (מועד קובע- 10.03.2025)

11.3.1. עיקרי שומת המשיבה

הקלה לניוד שטחי מרפסות- לא משביחה.

שינוי מהוראות בינוי מרפסות- לא משביחה.

הקלה בקו בניין קדמי למרפסות כך שקו בניין למרפסות יהיה 3 מ' במקום 5 מ'- הובא בחשבון שטח כולל של 88.9 מ"ר עפ"י מדידה מהיתר הבניה עם מקדם מרפסת מקורה של 0.4 ומקדם שיפור תכנון של 0.1.

ערכי השווי

שמאי המשיבה קבע שווי של 8,300 ₪ למר"א מבונה על-סמך ניתוח עסקאות של מכר דירות, כלהלן:

גו"ח	תאריך	שווי מכירה (₪)	שווי ללא מע"מ (₪)	שטח במ"ר	קומה	מרפסת (0.5)	מחסן (0.5)	מר"א	שווי מר"א (₪)
3701/673	15.08.24	3,400,000	2,905,983	121	6/9	20	5	133.5	25,468
3701/673	18.08.24	2,250,000	1,923,077	80	4/9	17	5	91.0	24,725
3701/546	20.08.24	3,400,000	2,905,983	125	6/8	14	5	134.5	25,279
3701/546	22.08.24	3,300,000	2,820,513	125	5/8	14	5	134.5	24,535
3701/545	29.08.24	2,500,000	2,136,752	80	3/7	10	5	87.5	28,571
3701/851	30.09.24	2,970,000	2,538,462	113	3/8	12	5	121.5	24,444
3701/851	21.11.24	2,820,000	2,410,256	113	2/8	12	5	121.5	23,210
3701/851	24.11.24	2,850,000	2,435,897	113	2/8	12	5	121.5	23,457
3701/851	31.12.24	3,385,000	2,893,162	130	3/8	19	5	142.0	23,838
3701/851	02.02.25	3,057,000	2,590,678	113	6/8	12	5	121.5	25,160
3701/851	02.02.25	3,300,000	2,796,610	127	4/8	12	5	135.5	24,354
3701/546	10.03.25	3,300,000	2,796,610	125	4/8	14	5	134.5	24,535
שווי מ"ר בנוי בממוצע (₪)									24,798
שווי מ"ר בנוי בממוצע ללא מע"מ (17%, ₪)									21,150
שווי מ"ר בנוי בממוצע ללא מע"מ ויזמות (18%, ₪)									17,924
עלות בניה למ"ר כולל עקיפות ועלות חניה תת"ק (5,720, 1.5)									9,580
שווי מ"ר מבונה (₪)									8,344
במעוגל (₪)									**8,300**

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

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

תחשיב ההשבחה

תוספת שטח מרפסות מקורות בהקלה	88.9 מ"ר
מקדם מרפסת מקורה	0.4
מקדם שיפור תכנון	0.1
שטח אקוויוולנטי	3.6
שווי מר"א	₪ 8,300
השבחה	₪ **29,529**

11.3.2. עיקרי שומת המבקשת

לאור אופן חישוב ההשבחה מתוספת המרפסות בתכנית תרח/2000/ב/7 לפי שווי מלא, אין לחשב להם השבחה נוספת אשר תהווה כפל חיוב לזכויות אלו, ולעניין זה ראו ההחלטה של השמאי המכריע ארז כהן בעניינו של נכס ברחוב בארי 8 רחובות, ההחלטה של השמאי המכריע צדיק בעניינו של נכס בדרך יבנה 64 רחובות, ההחלטה של השמאית המכריעה מאור בעניינו של נכס בדרך יבנה 43 רחובות, וכן ההחלטה בערר (ת"א) 81078-08-20 עתידים איילת השחר נ' תל אביב שם התקבלה העמדה שאין לחייב פעמיים על אותן זכויות.

לאור האמור, ככל ומחושב שווי מלא למרפסות בתכנית רח/2000/ב/7 אין לחייב שוב על ההקלות.

לחילופין, ככל ולא תתקבל עמדתינו:

הבינוי המבוקש אינו ממלא את מלוא השטח האפשרי לבניה במגבלת קווי הבניין טרם ההקלות. ניתן היה לנצל את שטח המרפסות המבוקש בתחום קווי הבניין ובתחום הבלטה של 1.2 מ' מק.ב קדמי המותרת לפי התקנות.

לכן, לאור העובדה כי בתכנית רח/2000/ב/7 חושבה השבחה מתוספת שטח המרפסות במקדם שווי מלא, ניתן לכל היותר לייחס השבחה במקדם של 5% בגין ההקלות ביחס לשטח החורג מ- 2/3 רוחב חזית המבנה.

שווי מ"ר מבונה

לאור מצב שוק המקרקעין והתמורות שחלו בשוק המקרקעין בכל הקשור לעליית הריבית בתקופה הנדונה, השפעת עליית הריבית על הגדלת עלויות המימון והתייקרות עלויות הבניה בכל הקשור למחסור בכוח עבודה (סגר עובדים בשטחים לאור המצב הביטחוני), וקפאון כללי בשוק המקרקעין, הרי שנכון להתבסס באופן שמרני על השווי שנקבע לתכנית רח/2000/ב/7.

מקדם שווי מרפסות- הן בשומת יפה והן בשומת דנוס, ההשבחה המלאה חושבה לפי מקדם שווי של 0.4.

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

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

תחשיב השבחה חלופי

חישוב השטח בהקלה	
רוחב חזית	18.79 מ'
מגבלת רוחב חזית (2/3)	12.53 מ'
רוחב מרפסת בבקשה להיתר	17 מ'
חריגה	4.47 מ'
עומק מרפסת מבוקש	2 מ'
שטח בחריגה לקומה	8.95 מ"ר
מספר קומות	7
סה"כ בחריגה	62.63 מ"ר
תחשיב ההשבחה	
שטח מרפסות בהקלה	62.63 מ"ר
שווי	₪ 6,132
מקדם בהתחשב בצורה ושוליות	28%
מקדם שיפור תכנוני	5%
השבחה	**₪ 5,376**

11.3.3. התייחסות שמאי המשיבה

בהתייחס לשומות שהציג שמאי המבקשת, בשלושת המקרים המדובר בהסכמה בין הצדדים במקרים בהם הגיעו להבנה כי אין לחייב בגין ההקלות בקווי הבניין. להבדיל משלושת המקרים, להלן טבלה של שומות מכריעות לנכסים בבניה רוויה ברחובות בהן נקבע כי בגין ההקלות בקווי הבניין יש לחייב בהיטל השבחה עם מקדמי השבחה בין 0.1 עד 0.2 לכל מ"ר:

מקדם שיפור תכנון להקלה בקווי הבניין:

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גו"ח	מקדם שיפור תכנון בהקלות בקווי הבניין
וייס	ויצמן 5	3703/1398	0.20
ירקוני	אליער בן יהודה 15	3703/550	0.10
וייס	ויצמן 31	3703/1301	0.10
דוד דדון	וילקומיץ 14	3703/1361	0.20
גלן	גורודסקי 15	3703/321	0.10
גלן	שד' חן 10	3702/242	0.10
פלד	מילר 4	3703/900	0.20
קוט	הנשיא הראשון 39	3703/465	0.10

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

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

יגאל יוסף

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

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

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גו"ח	מקדם שיפור תכנון בהקלות בקווי הבניין
אליהו כהן	שמעוני 2	3703/835	0.10
מרדכי דדון	לוין אפשטיין 33-29	3703/1475	0.15
הרון	מורדי הגטאות 6	3702/26	0.15
שיחור	וילקומיץ 10	3702/337	0.10
יפה	האימהות 11	3701/546	0.10
פז	יהודה דור 6	3701/591	0.15
גלן	נגבה 1	3701/729	0.10
גלן	תר"ן 18	3703/942	0.10

בשומות המכריעות שלעיל הובא בחשבון מקדם השבחה של 0.1-0.2 בחישוב ההקלות בקווי הבניין, כאשר גם במקרים הנ"ל חושב שטח מרפסת מלא עם מקדם מרפסת מקורה של 0.4-0.6, ולכן מקרה זה אינו שונה מהמקרים הנ"ל ולפיכך יש להביא בחשבון את כל השטח החורג עם מקדם השבחה 0.1 (לאחר שימוש במקדם מרפסת 0.4 המגלם את מידות המרפסות).

יש להביא בחשבון את כל השטחים שנמצאו בחריגה ונכללים בקווי הבניין, ולא רק השטחים המחושבים במסגרת ההקלה "שינוי מהוראות בינוי בדבר רוחבן של המרפסות ביחס לרוחב המבנה כך שיעלה על 2/3 מחזית המבנה כולו" כפי שחישב שמאי המבקשת.

מקדם המרפסת הנמוך מ- 0.4 מגלם מידות מרפסות ומגבלות.

להלן טבלה של פסיקות שמאים מכריעים בהן ננקטו מקדמים אקוויוולנטיים למרפסות, כאשר רואים בברור כי רוב השמאים המכריעים נוקטים במקדמים שהם גבוהים מ- 0.4:

מקדם מרפסת:

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גו"ח	תכנית	מקדם מרפסת
מאור	אחד העם	3703/690-691	רח/ב/2000/7	0.40
דודזון	הרצל 184	3703/166	רח/ב/2000/7	0.45
וייס	ויצמן 5	3703/1398	הקלות	0.50
וייס	לוין אפשטיין 42	3703/373	הקלות	0.60
וייס	ויצמן 31	3703/1301	הקלות	0.60
פלד	מילר 4	3703/900	הקלות	0.50

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

אשור	ויצמן 23	3703/915	הקלות	0.60
יפה	האימהות 11	3701/546	הקלות	0.40
פז	יהודה דור 6	3701/591	הקלות	0.50
יפה	אחד העם 10	3703/1495	רח/550/ג/30	0.60

ומכאן יש להביא בחשבון כי מקדם 0.4 מגלם בתוכו מגבלת קווי בניין וכו'.

<u>ערכי השווי</u>

בניגוד לשמאי המבקשת שלא הציג ולא ביסס את ערכי השווי על עסקאות וכו', השווי שנקבע בשומת המשיבה מבוסס על עסקאות מכר מסביבת הנכס ואף מהנכס עצמו המשקף את שווי הנכס.

11.3.4. **<u>דיון והכרעה</u>**

<u>תוספת שטח מרפסות עקב אישור ההקלות</u>

במדרגת ההשבחה הקודמת הובא בחשבון, כי בשל הוראות התכנית ניתן היה לממש תוספת שטחי מרפסות בהיקף של 58.32 מ"ר, כאשר עיקר השטח הינו עם פונקציונליות נמוכה.

עקב אישורן של ההקלות בקו בניין קדמי, כמו גם ההקלה מההוראה שהגבילה את רוחב המרפסות עד ל- 2/3 מהחזית, ניתן היה לממש את מלוא תוספת שטחי המרפסות שבתכנית בקשה להיתר החדשה (90.44 מ"ר).

ולכן יובא בחשבון, כי ההקלות אפשרו תוספת שטח של 32.12 מ"ר, וכן שיפרו את פונקציונליות תוספת שטחי המרפסות שאותם ניתן היה לממש גם ללא ההקלה.

בהתחשב בשוליות ובמידות המרפסות שלפי תכנית הבקשה להיתר החדשה, נכון לעמדתי לקבוע את שווין לפי מקדם שווי של 0.4.

<u>שווי מבונה</u>

שמאי המשיבה הציג עסקאות של מכר דירות מגורים חדשות ולפיהן קבע הוא שווי של 8,300 ₪ למר"א מבונה, שהוא גבוה בכ- 3.75% מהשווי שקבע במדרגת ההשבחה הקודמת.

מנגד, לעמדת שמאי המבקשת, לאור מצב שוק המקרקעין, הרי שאין מקום לשינוי בשווי המבונה שנקבע במדרגת ההשבחה הקודמת.

להלן עסקאות של מכר דירות חדשות בסביבה שנערכו בסמוך למועד הקובע:

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

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

יגאל יוסף

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

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

תאריך	חלקה	תת"ח	שטח במ"ר	מרפסת (0.5)	מחסן (0.5)	מר"א	מחיר (₪)	קומה	מחיר למ"ר
15.08.24	673	11	121	19.92	7.4	134.66	3,400,000	6/9	25,822
20.08.24	546	12	125	14.0	6.6	135.30	3,400,000	6/8	25,419
22.08.24	546	11	125	14.0	6.6	135.30	3,300,000	5/8	24,671
21.11.24	851	6	113	12.0	5.5	121.75	2,850,000	2/8	23,642
24.11.24	851	9	113	12.0	5.5	121.75	2,820,000	2/8	23,393
31.12.24	851	11	130	12.0	5.5	138.75	3,385,000	3/8	24,609
10.03.25	546	9	125	14.0	6.6	135.30	3,300,000	4/8	24,671
02.02.25	851	22	113	12.0	5.5	121.75	3,057,000	6/8	25,359
02.02.25	851	16	127	12.0	5.5	135.75	3,300,000	4/8	24,526
ממוצע			**121**	**13.5**	**6.1**	**131.10**		**4.2**	**24,394**

ולפי העסקאות שלעיל, השווי הבנוי במדרגת השבחה זו גבוה בכ- 3.8% מהשווי הבנוי שנקבע במדרגת ההשבחה הקודמת.

עם זאת, בתקופה שבין שתי מדרגות ההשבחה חלה עלייה גם במדד מחירי התשומה בבניה למגורים בשיעור של 5.7%.

לפי בדיקותיי, בשינויים שלעיל, נכון להוסיף כ- 3% לשווי המבונה, ולכן אומדן ההשבחה ייעשה לפי שווי של 6,315 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

רכיב	שטח במ"ר	מקדם שווי	מר"א/₪
תוספת שטח מרפסות	32.12	0.4	12.85 מר"א
שיפור תכנוני בשטח מרפסות בדירות המזרחיות	48.72	0.2	9.74 מר"א
סה"כ תוספת מר"א			**22.59 מר"א**
שווי מר"א מבונה			6,315 ₪
השבחה			**142,656 ₪**

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

יגאל יוסף

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

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

12. <u>השומה</u>

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

גורם משביח	מועד קובע	השבחה (₪)	היטל השבחה (₪)
תכנית רח/2000/ב/7	02.12.2023	89,160	44,580
הקלות	10.03.2025	142,656	71,328

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

יגאל יוסף, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה



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

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