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 : 18/08/2021
מס' מינוי : 637-2021
מספרנו : 90-637-2021

שומה מייעצת בעניין:
השבחה במחצית מחלקה 111, גוש 3653
בית מגורים צמוד קרקע
ברח' עקיבא תמיר 6,
שכונת "קרית משה", רחובות

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 : 18/08/2021
מס' מינוי : 637-2021
מספרנו : 90-637-2021

לכבוד:

המבקש: שמעון רז
באמצעות השמאי מר הרצל מימון
בדוא"ל: herzelmaimon@gmail.com

המשיבה: הוועדה המקומית לתו"ב רחובות
באמצעות השמאי מר דוד שרעבי
dudu310367@gmail.com

א.ג.נ.

הנדון: שומה מייעצת להיטל השבחה, גוש 3653, מחצית מחלקה 111, מבנה צמוד קרקע ברח' עקביא תמיר 6, רחובות

1. **מטרת השומה:**

בהתאם להוראות ס' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן "החוק"), מוניתי כשמאי מייעץ על מנת להכריע במחלוקת שבין הצדדים לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון, ככל שחלה, בגין מימוש בדרך של מכר.

כללי:

1.1 הוצגה בפני החלטת ועדת הערר לתו"ב פיצויים והיטל השבחה מחוז מרכז בערר רח/8052/0820 מיום 17/03/2021 במסגרתה הוחלט על מינוי שמאי מייעץ שיבחן את הטענות השמאיות שמעלה העורר כנגד שומת הועדה המקומית.

1.2 הוצגו בפני שומות הצדדים ונספחיהם כדלקמן:

1.2.1 שומה מטעם הוועדה המקומית (להלן המשיבה) מתאריך 12/07/2020 שנערכה על ידי מר דוד שרעבי שמאי מקרקעין, ותגובתו לשומת הבעלים (להלן המבקש) מתאריך 23/04/2021.

1.2.2 שומה מטעם המבקש מתאריך 23/08/2020, שנערכה על ידי מר הרצל מימון, שמאי מקרקעין.

1.3 בתאריך 20/06/2021 , נערך דיון באמצעות שיחת ועידה בזום[1] בהשתתפות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב לתוכנו.

1.4 ביקור בנכס ללא נוכחות הצדדים נערך בתאריך 08/08/2021, ע"י הח"מ.

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

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 : 18/08/2021
מס' מינוי : 637-2021
מספרנו : 90-637-2021

2. המועד הקובע לשומה[2]:

תכנית	מתן תוקף	י.פ.	מועד קובע
רח/2000/ב/1	28/05/1996	4412	12/06/1996
רח/2000/ב/5	26/08/2008	5843	10/09/2008
רח/מק/2000/כ	09/11/2014	6913	24/11/2014
רח/מק/2000/ג/4	11/02/2016	7201	26/02/2016
רח/2000/ס	18/09/2017	7590	03/10/2017

3. פרטי המקרקעין[3]:

מהות הנכס	מגרש ועליו חלק מדו- משפחתי חד קומתי המהווה את המחצית מערבית של החלקה
גוש מוסדר	3653
חלקה	111
שטח החלקה[4]	1,000 מ"ר
זכויות קנייניות	חכירה
כתובת	עקיבא תמיר 6, רחובות

4. תיאור הנכס והסביבה:

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים בדבר הנתונים הפיזיים של המבנה ו/או החלקה.

להלן תיאור תמציתי של הנכס וסביבתו (להרחבה ניתן לעיין בשומות הצדדים):

מושא השומה מהווה את המחצית המערבית של החלקה עליה בנוי הנכס המהווה בית מגורים צמוד קרקע דו משפחתי חד קומתי בשטח של כ-55 מ"ר[5] ומחסן בחצר בשטח של כ-25 מ"ר[6], ברחוב עקיבא תמיר 6 הממוקם בשולי שכונת קרית משה ברחובות.

רחוב עקיבא תמיר הינו רחוב פנימי דו סיטרי צר (ניתן להגדירו כסימטה) המקשר בין רחוב הורוביץ צבי ממערב לרחוב ששת הימים ממזרח. סביבת הנכס מאופיינת בבנייה צמודת קרקע למגורים. בסביבה פיתוח עירוני מלא

---

[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] בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מס' 131764 שהופק מהאינטרנט מיום 02/07/2020.

[4] מגרש מושא השומה מהווה את מחצית החלקה בשטח של 500 מ"ר.

[5] עפ"י מדידה גראפית.

[6] עפ"י מדידה גרפית מאתר GIS של עירייה.

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

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

תאריך : 18/08/2021
מס' מינוי : 637-2021
מספרנו : 90-637-2021

הכולל כבישים סלולים אספלט, מדרכות סלולות אבנים משתלבות ותאורת רחוב.

השטח הרשום של החלקה עליה ניצב המבנה הוא 1,000 מ"ר, צורתה רגולרית דמוית ריבוע, בעלת חזית דרומית לרח' עקיבא תמיר באורך של כ-31 מ' ועומקה הממוצע כ-32 מ'.

<u>להלן תצלום אוויר של החלקה וסביבתה (תחומה בקו אדום, הנכס מסומן בחץ ותחום בקו צהוב):</u>





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

5. **<u>מצב משפטי:</u>**

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למהות הזכויות הקנייניות בנכס.

5.1. **<u>מרשם המקרקעין</u>**:

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות מתאריך 02/07/2020 שהועבר על ידי הצדדים:

- הנכס נמצא בגוש 3653, חלקה 111, רחובות.
- שטחה הרשום של החלקה הינו 1,000 מ"ר.
- בבעלות רשות הפיתוח- בשלמות.
- <u>חכירה-</u> **רשומה חכירה על שם רז שמעון בשלמות לתקופה של 49 שנים עד לתאריך 31/12/2040.** רשומה חכירה על שם דוד צדוק בשלמות לתקופה של 98 דנים עד לתאריך 05/01/2074.
- <u>הערות-</u> קיימת הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבניה לטובת הועדה למתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל)[7].

5.2. **<u>חוזה רכישה:</u>**

נחתם ביום 14/01/1992 ברחובות בין חברת עמידר לבין קדוסי נחמה.
<u>להלן עיקרי החוזה</u>: החוזה מדבר על דירה מספר 2, בבית מספר 35, ברחוב עקיבא תמיר בחלקה 111 בגוש 3653, בעיר רחובות.

5.3. **<u>חוזה מכר:</u>**

נחתם ביום 01/10/2020 בין שמעון רז (להלן "המוכר") לבין אסי זגדון (להלן: "הקונה").

<u>ממכר</u>: זכויות חכירה מהוונות של כמחצית הזכויות בשטח של כ-1,000 מ"ר, עליו בנוי בית מגורים חד קומתי בשטח של כ-55 מ"ר.

<u>התמורה</u>: 2,150,000 ₪.

5.4. **<u>הערה:</u>**

חוות הדעת ערוכה תחת ההנחה שהזכויות של מר שמעון בחלקה 3656/111 מהוות 50%, כפי שהצדדים מציינים בשומותיהם.

[7] קיימת בקשה מיום 26/06/2018, תכנית מועדפת דיור מספר תמל/1086,רחובות, קרית משה, פינוי בינוי.

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>**

6.1.1. **<u>תכניות מאושרות רלוונטיות:</u>**

תוכנית	מתן תוקף	י.פ.	מהות
R/6	26/03/1942	1180	ייעוד: **אזור מגורים**. שטח מגרש מינימלי- 1000 מ"ר, זכויות בניה- בית מגורים צמוד קרקע בניצול מקסימלי של 15% אך לא יותר מ 150 מ"ר. מבני עזר-25 מ"ר.
רח/53/ג	03/12/1959	722	ייעוד- **אזור מגורים א'** , שטח מגרש מינימלי- 750 מ"ר, זכויות בניה- 15%, מבנה עזר-5%, מספר יח"ד- 2, מספר קומות-1. קווי בניין: חזית- לפי תשריט, צדדי-3 מ' ואחורי - 6 מ'.
רח/53/4/א	06/01/1977	2185	ייעוד- אזור מגורים א'. תכנית זו באה **לשנות ולתקן תכנית מופקדת** ולהתאימה למצב הקיים בשטח. קווי בניין: קדמי-5, אחורי-5 וצדדי-4.
רח/2000/ב	01/05/1987	3447	התרת הקמת **מרתפים** בשטח של עד 50 מ"ר ליח"ד בבתים צמודי קרקע.
רח/2003/ב	19/11/1990	3813	ייעוד- **אזור מגורים א'.** מגרשים 200-263. זכויות בקומה-30% ובשתי קומות-50%. 2 יח"ד למגרש. מספר קומות-2. תקן חניה – 2 חניות במגרש. קווי בניין: חזית- לפי תשריט, צדדי- 4 מ' ואחורי- 6 מ'.

6.1.2. **<u>רישוי בניה:</u>** בבדיקה שנערכה באתר הועדה המקומית לתו"ב רחובות ומול הצדדים לא נמצאו היתרי בניה חתומים ו/או תכניות הגשה מאושרות של המבנה.

6.2. **<u>תוכניות מאושרות במצב החדש:</u>**

6.2.1. **<u>תוכניות מאושרות רלוונטיות:</u>**

תכנית	מתן תוקף	י.פ.	מהות
רח/2000/ב/1	28/05/1996	4412	שטח **מרתף** בקונטור קומת הקרקע. לא תורשה בליטת מרתף מעבר לכך. גובה המרתף מינימום 2.20 ולא יותר מ2.50. <u>שימושים מותרים</u>: מקלט, ממ"ד, חדרי מכונות וחדר הסקה, חניה פרטית, ואחסון לצרכים אישיים של דיירי הבית. בבניין בו תותר קומת מרתף **לא תותר בניה של מבני עזר** חיצוניים **למעט חניה מקורה עד 18 מ"ר**. לא תהיה דלת כניסה נפרדת ואם כן תהיה אז תהווה חלק ממניין זכויות הבניה. הכניסה למרתף מתוך הדירה. אם יאושר מרתף **לא יעלה שטח המחסן בקומת הקרקע על 7 מ"ר** ובתנאי שיתוכנן כחלק מהמבנה בתוך קווי הבניין המותרים. **לא תותר התקנת כלים סניטריים במרתף.**
רח/2000/ב/2	29/04/2004	5293	מטרת התכנית הינה **שינוי בקווי בניין למחסנים**. התכנית מתירה בין היתר **הקמת מחסן בשטח של 7 מ"ר** לבתים צמודי קרקע, בקווי בניין צידי/אחורי 0 מ'.

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

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום

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

תאריך : 18/08/2021

מס׳ מינוי : 637-2021

מספרנו : 90-637-2021

תכנית	מתן תוקף	י.פ.	מהות
רח/2000/ב/5	26/08/2008	5843	תותר הקמת **מערכת אינסטלציה סניטארית במרתף**. הכניסה למרתף תתבצע דרך בית המגורים ולא תתאפשר כניסה נוספת למרתף.
רח/מק/2000/כ	09/11/2014	6913	קביעת הוראות להקמת **בריכות שחיה** לשימוש פרטי למגורים ומתקנים לאחזקתן. התכנית מתירה **בבתים צמודי קרקע הקמת בריכות בשטח מקסימלי של 40 מ״ר או 15% מסך השטח הפנוי במגרש**, הנמוך מבניהם. תותר הקמת **מבנה עזר על או תת קרקעי עבור מתקנים טכניים** הדרושים להפעלת הבריכה **בשטח מקסימלי של 6 מ״ר** ובתחום קווי המגרש.
רח/2000/ב/6	09/04/2015	7014	התכנית קובעת הוראות בדבר **שטחי שירות**. התכנית מתירה **מרתף בקונטור קומת הקרקע ושטחי שירות בשטח כולל של 50.5 מ״ר:** ממ״ד- 13 מ״ר, מחסן-7.5 מ״ר, חניה מקורה-18 מ״ר וגגונים ובליטות- 12 מ״ר.
רח/מק/2000/ג/4	11/02/2016	7201	התכנית קובעת הוראות בניה בדבר בנית **סככות** במקום בו מותרת בניית פרגולה. ניתן יהיה לקרות את הפרגולה ע״י סככה עפ״י התכנית. תוספת סככה תחשב כתוספת שטח עיקרי ולא תותר כל סגירת סככות או מצללות.
רח/2000/ס	18/09/2017	7590	**הגדלת השטח המותר לבניה בבנייה שאינה רוויה**. התכנית מתירה תוספת **בניה של עד 7% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 50 מ״ר, לפי הגדול, ובכל מקרה בשטח שלא יעלה על 175 מ״ר.**
תמל 1086	15/12/2019	8579	תכנית להתחדשות עירונית בשכונת קריית משה. **התכנית לא משנה את זכויות החלקה הנדונה.**

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470

טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL

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

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

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

תאריך : 18/08/2021
מס' מינוי : 637-2021
מספרנו : 90-637-2021

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

7.1. מיקום הנכס ברחוב עקיבא תמיר 6,שכונת "קרית משה", , רחובות.

7.2. רמת הפיתוח הסביבתי.

7.3. המאפיינים הסוציואקונומיים והדמוגרפים של האוכלוסייה בסביבת הנכס.

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

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

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

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

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

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

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

במקרה הנדון מדובר בבקשה מקדמית המתאימה למימוש לפי ס.ק. 7.5.2.3 לעיל.

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

7.7. 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. **<u>עמדות הצדדים וההכרעה בהן:</u>**

הנכס מושא השומה הינו יח"ד המערבית בצמוד קרקע דו משפחתי בנוי שהוכנה עבורו שומה בגין מימוש במכר.

מינוי זה הינו כשמאי מייעץ בו התבקשתי להתייחס לטענות השמאיות כנגד שומת המשיבה למעט לנושא הפטור בגין "שיקום שכונות". להלן מהות ההשבחה, קביעת ועיקרי טעוני שמאי הצדדים כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים בפניי. הדיון וההכרעה בנקודות שבמחלוקת יוצגו להלן.

8.1. **<u>מהות ההשבחה:</u>**

תכנית	מתן תוקף	י.פ.	מועד קובע
רח/2000/ב/1	28/05/1996	4412	12/06/1996
רח/2000/ב/5	26/08/2008	5843	10/09/2008
רח/מק/2000/כ	09/11/2014	6913	24/11/2014
רח/מק/2000/ג/4	11/02/2016	7201	26/02/2016
רח/2000/ס	18/09/2017	7590	03/10/2017

<u>מימוש</u> - בדרך של **מכר מלוא הזכויות.**

8.2. **<u>ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:</u>**

להלן גובה היטלי ההשבחה כפי שנקבע בשומות הצדדים:

סוג ההשבחה	היטל השבחה עפ"י שמאי משיבה		היטל השבחה עפ"י שמאי מבקש	
רח/2000/ב/1	14,696	₪	3,866.10	₪
רח/2000/ב/5	2,500	₪	1,060.64	₪
רח/מק/2000/כ	5,250	₪	3,357.97	₪
רח/מק/2000/ג/4	7,000	₪	5,141.89	₪
רח/2000/ס	49,612	₪	12,396.07	₪

8.3. **<u>הנקודות שבהסכמה:</u>**

8.3.1. תיאור הנכס וסביבתו.

8.3.2. המצב התכנוני והרישוי.

8.3.3. ערכי השווי בתוכנית רח/2000/ב/1 ותכנית רח/2000/ב/5.

8.3.4. תוכנית רח/2000/ב/2, תכנית רח/2000/ב/6 ותכנית רח/2003/ב/1/10 אינן משביחות.

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

<u>להלן המחלוקות העיקריות בין הצדדים, כפי שעולות משומותיהם ומהדיון וההכרעה בהן:</u>

<u>כללי</u> :

המחלוקות העיקריות בין הצדדים נסובות בעיקר סביב השאלה האם הנכס כלול בתנאי קבלת פטור מהיטל השבחה בגין "שיקום שכונות", ערכי השווי ואופן חישוב היטל ההשבחה. **מאחר וההנחיה של ועדת הערר היא לדון רק במחלוקות השמאיות אעסוק בהן בלבד.**

יוער, שבסוגית פטור מהיטל השבחה בגין "שיקום שכונות" דנתי בהרחבה במספר מינויים שאחד מהם בתחום השיפוט של מחוז מרכז ברמלה בגו"ח 4346/402 והכרעתי, על בסיס **פס"ד שרעבי** של המחוז[8] מפי כבוד השופטת ארנה לוי שהתקבל ביום 06/01/2021, **שאין לגבות היטל השבחה בעת מכר באזורים שההכרזה עליהם "כשכונה שיקום" עדיין בתוקף[9].**

8.4. **<u>לעניין התוכניות שאינן משביחות:</u>**

שמאי הצדדים קבעו שתוכנית רח/2000/ב/2, תכנית רח/2000/ב/6 ותכנית רח/2003/ב/1/10 אינן משביחות. לאחר שבחנתי את עמדות הצדדים ובדקתי תכניות אלו **אני מאמץ את עמדת הצדדים לעניין זה.**

8.5. **<u>סוגיית הנגישות</u>** :

שמאי המבקש ציין בשומתו שברחוב הנדון קיימת בעיה של נגישות לביצוע עבודות בניה עקב מידותיו הצרות של הרחוב המחייב את סגירתו מספר פעמים במהלך עבודות הבניה. בביקור שערכתי במקום אכן מדובר בסימטה צרה חד כיוונית שקיים קושי למעבר כלי רכב, כאשר רכבים חונים לצד הבתים. בהתאם למדידה גרפית[10] של רוחב הכביש נמצא שרוחבו כ- 5 מ'. להערכתי בתוכניות הכוללות תוספות בניה המצריכות שימוש בכלים כבדים יש להפחית כ- **10% משווי ההשבחה.**

8.6. **<u>סוגיית המחסן בחצר</u>** :

בארכיב הדיגיטלי של הועדה לא נמצאו היתרים, עובדה המחוזקת בשומות הצדדים. לצורך בחינת מועד בנית המחסן בחנתי תצ"אות היסטוריות של הנכס[11] ומצאתי שהמחסן קיים כבר בשנת 1980. לפיכך, בחישוב ההשבחה הדנה בתוספת מחסן אני לוקח בחשבון שמחסן זה קיים. שטח המחסן[12] כ- 25 מ"ר.

---

[8] **עמ"נ 13830-10-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א נ' שרעבי ואח', עמ"נ 13921-10-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א נ' שושנה ואח'**

[9] בדיקה שערכתי מול הועדה המקומית רחובות אישרה הגב' אורית אהרון מזכירת אגף תכנון ורישוי במינהל ההנדסה של עיריית רחובות שהנכס כלול בשכונת קרית משה. **השכונה מוגדרת כשכונת שיקום שכונות באתר של משרד השיכון והבינוי.**

[10] השמאי לא ציין רוחב כביש. השטח מדוד גרפית מאתר ה- GIS של העירייה.

[11] מאתר GIS של הועדה לתו"ב רחובות.

[12] מדוד גרפית מאתר ה- GIS של הועדה.

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 : 18/08/2021
מס' מינוי : 637-2021
מספרנו : 90-637-2021

8.7. **<u>השבחה בגין תכנית רח/2000/ב/1 למועד הקובע 12/06/1996:</u>**

<u>עמדת המשיבה:</u>

<u>שטח אפקטיבי לבניית מרתף</u> - התכנית מאפשרת הרחבת שטח המרתף עד לקונטור קומת הקרקע ומחסן בשטח של 7 מ"ר כחלק מהבית. ניתן לבנות מרתף בשטח של 158 מ"ר. הובא בחשבון בתחשיב השומה שטח אפקטיבי של 100 מ"ר במקדם של 0.4[13].

<u>ערכי השווי-</u> בהתבסס על שומות מכריעות בסביבה, נקבע שווי מ"ר מבונה **בסך $400.** להלן ממצאי השמאי:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר קרקע מבונה
רן וירניק	3656/118	פינקלשטיין 9	$580
מוטי דיאמנט	3700/104	חיש 35	$550
שאול אשרת	3656/231/1	מצדה 11	$550

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה	
תוספת שטח מרתף	50
מקדם	0.4
תוספת שטח מתואם	20
תוספת מחסן כחלק מהמבנה כולל שוליות[14]	4.2
אובדן חצר[15]	-1.75
סה"כ שטח מתואם	22.45
שווי למ"ר מבונה	$400
סה"כ השבחה בש"ח [16]	₪ 29,392
היטל השבחה	**₪ 14,696**

<u>עמדת המבקש:</u>

<u>שטח אפקטיבי לבניית מרתף-</u> מקבל את השטח האפקטיבי שקבע שמאי הועדה בשומתו.

<u>ערכי השווי-</u> מקבל את ערכי השווי שקבע שמאי המשיבה בשומתו.

<u>מקדם דחיה-</u> חייו הכלכליים של הנכס הינם 60 שנה ולכן יש צורך בדחיה.

---

[13] בהתאם להיתר הבניה ברחוב עקיבא תמיר 3 ברחובות בגו"ח 3653/114 (מול הנכס הנדון) הוצא היתר מס' 20170594 ביום 31.07.2018 בו נוצלו כל שטחי המרתפים בשטח של 209.02 מ"ר.

[14] 7 מ"ר X0.6.

[15] 7 מ"ר X 0.25.

[16] שע"ח 3.273 ₪.

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

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

תאריך : 18/08/2021
מס' מינוי : 637-2021
מספרנו : 90-637-2021

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

תחשיב ההשבחה בשומת המבקש	
תוספת שטח מרתף	50
מקדם למרתף	0.4
תוספת שטח מתואם	20
תוספת מחסן כחלק מהמבנה[17]	0
אובדן חצר	0
סה"כ שטח מתואם	20
שווי 1 מ"ר מבונה	400$
שווי בש"ח (3.273)	₪ 26,184
מקדם דחיה במימוש הזכויות[18]	0.295302772
השבחה	₪ 7,732.21
היטל השבחה	₪ **3,866.10**

<u>דיון והכרעה בתוכנית רח/2000ב/1:</u>

התכנית מאפשרת בניית קומת מרתף בשטח קונטור קומת הקרקע. גובה המרתף הינו מינימום 2.2 מ' ומקסימום 2.5 מ'. כמו כן על פי תכנית זו- במידה ויאושר מרתף, תותר הקמת מחסן (להלן: "מחסן דירתי") בקומת הקרקע בשטח שלא יעלה על 7 מ"ר.

<u>ערכי השווי-</u> הצדדים מסכימים בניהם לשווי מ"ר מבונה בסך 400$. לאחר שבדקתי ערכי שווי בסביבה **אני מאמץ את קביעתם.**

<u>לעניין השטח האפקטיבי של המרתף-</u> עפ"י התכנית ניתן לבנות 30% משטח המגרש קרי, 150 מ"ר[19]. הצדדים הגיעו להסכמה בניהם ששטח מרתף אפקטיבי הינו 100 מ"ר. **אני מקבל עמדה זו.**

<u>מקדם דחיה למרתף-</u> תב"ע רח/2000/ב מאפשרת בניית מרתף בשטח של 50 מ"ר, לפיכך, קיימת לכאורה זמינות מיידית לבניית מרתף בשטח של 50 מ"ר. אולם מאחר והנכס מושא השומה ממוקם בשולי שכונה (קריית משה) שמיצובה הסוציואקונומי נמוך, סביר להניח שלמרות היות הבית קטן משך החיים הכלכליים שלו יהיה ל- 4 שנים נוספות (עד שנת 2000) ולפיכך אני קובע **דחייה של 4 שנים** לתחשיב.

<u>מחסן דירתי-</u> מדובר במחסן המהווה חלק ממבנה המגורים הקיים ולכן השימושיות שלו גבוהה מהשימושיות של המחסן בחצר. לפיכך, קבעתי מקדם שווי של 0.7. מאחר ומחסן זה ימוקם בקומת הקרקע קיים הפסד חצר של 7 מ"ר שיבוטא בשטח חצר קטנה יותר.

[17] קיים מחסן בחצר.
[18] דחיה של 25 שנים, שיעור היוון 5%.
[19] 500 מ"ר X 0.3 = 150 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

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 : 18/08/2021

מס׳ מינוי : 637-2021

מספרנו : 90-637-2021

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה״כ**
קומת קרקע	150	1	150
קומה א	100	0.9	90
מרתף	50	0.5	25
מחסן	25	0.5	12.5
חצר	325	0.25	81.25
סה״כ שטח מתואם			**358.75**
מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה״כ**
קומת קרקע	150	1	150
קומה א	100	0.9	90
מרתף בסיסי	50	0.5	25
מחסן	25	0.5	12.5
מחסן דירתי	7	0.7	4.9
חצר	318	0.25	79. 5
סה״כ שטח מתואם ללא הרחבת המרתף			**361.9**
הרחבת מרתף	50	0.5	25
מקדם דחיה למרתף 4 שנים, 6%			0.79
שטח מרתף מורחב לאחר דחיה			19.8
סה״כ שטח מתואם (כולל מרתף מורחב בדחיה)			381.7
הפרש בין מצבי התכנון			**22.95**
מקדם נגישות			0.90
שווי מ״ר מבונה ב- ₪			1,309 ₪
השבחה			**27,044** ₪
היטל השבחה			**13,522** ₪

8.8. **השבחה בגין תכנית רח/2000/ב/5 למועד הקובע 10/09/2008:**

עמדת המשיבה:

ערכי השווי- בהתבסס על שומות מכריעות בסביבת הנכס מושא השומה, עסקאות מכר וניתוח מ״ר מתואם בהתאם, נקבע שווי מ״ר מבונה **בסך 2,000** ₪. להלן ממצאי השמאי:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר קרקע מבונה
שאול אשרת	3656/32/1	מצדה 11	2,400 ₪
דוד טיגרמן	3656/335/1	בוסל 4	2,500 ₪

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470

טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL

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

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

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום

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

תאריך : 18/08/2021

מס׳ מינוי : 637-2021

מספרנו : 90-637-2021

עסקאות השוואה					
תאריך עסקה	גו״ח	כתובת	שטח מגרש	שטח בנוי	תמורה
05/02/2009	3656/228/2	מצדה 7	500	100	₪ 1,365,000
17/02/2009	3656/367/1	יצחק משקה 14	435	40	₪ 1,000,000
מסקנה	**מגרש בשטח 500 מ״ר ינוע בגבולות ₪ 1,000,000**				

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה	
מרתף אפקטיבי במ״ר	100
מקדם מרתף	0.5
מקדם השבחה לסניטציה	0.05
סה״כ שטח מתואם	2.5
שווי למ״ר מבונה	₪ 2,000
השבחה	₪ 5,000
היטל השבחה	₪ **2,500**

<u>עמדת המבקש</u> :

<u>ערכי השווי-</u> שמאי המבקש מקבל את ערכי השווי שקבע שמאי המשיבה בשומתו.

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

תחשיב ההשבחה בשומת הבעלים	
מרתף	100
מקדם מרתף	0.4
מקדם השבחה לסניטציה	0.05
סה״כ שטח מתואם	2
שווי מ״ר מבונה	₪ 2,000
מקדם דחיה[20]	0.53
השבחה	₪ 2,121.29
היטל השבחה	₪ **1,060.64**

[20] דחיה של 13 שנים, שיעור היוון 5%.

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

תאריך : 18/08/2021

מס' מינוי : 637-2021

מספרנו : 90-637-2021

<u>דיון והכרעה בתוכנית רח/2000/ב/5:</u>

תכנית זו מאפשרת הוספת מערכת אינסטלציה סניטארית במרתף. מאחר ותוספת זו משפרת את השימושיות במרתף אני מאמץ את עמדת הצדדים לגבי **מקדם השווי של 0.05.**

<u>ערכי השווי-</u> הצדדים מסכימים בניהם לשווי מ"ר מבונה בסך 2,000 ₪. לאחר שבחנתי עסקאות השוואה בסביבת הנכס מושא השומה מתוך אתר מידע נדל"ן של רשות המיסים, קבעתי **שווי מ"ר מבונה בסך 1,564 ₪. להלן ממצאיי:**

מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח במ"ר	שטח מגרש	מחיר ב- ₪	שווי מר"מ
1	17/02/2009	3656/367/1	משקה יצחק 14	40	435	1,000,000	₪ 2,007.03
2	06/09/2007	3656/224/1	מצדה 3	120	500.5	1,223,072	₪ 1,350.90
3	11/06/2009	3656/368/1	משקה יצחק 14	92	439	1,000,000	₪ 1,335.00
4	05/02/2009	3656/228/2	מצדה 7	112	500.5	1,365,000	₪ 1,749.70
ממוצע					**458**	**1,147,018**	₪ **1,564**

<u>מקדם דחיה</u> - תכנית זו מתירה הקמת סניטציה במרתף. בתכנית הקודמת קבעתי דחיה של 4 שנים לתוספת בניה למרתף, קרי עד שנת 2000[21]. תכנית זו נכנסה לתוקף בשנת 2008, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה לכך **שאין מקום לדחיה נוספת למימוש זכויות תכנית.**

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	סה"כ
מרתף	100	0.5	50
מקדם השבחה לסניטציה			0.05
שווי מ"ר מבונה			₪ 1,564
השבחה			₪ 3,911
היטל השבחה			₪ **1,955**

<u>הערה:</u>

מאחר ומדובר בעבודה קטנה אין מקום להפחתה בגין נגישות.

[21] משנת 1996 (כניסתה לתוקף של תכנית רח/2000/ב/1).

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

8.9. **<u>השבחה בגין תכנית רח/מק/2000/כ' למועד הקובע 24/11/2014:</u>**

<u>עמדת המשיבה:</u>

<u>ערכי השווי</u> - בהתבסס על עסקאות השוואה וניתוח מ"ר מתואם נקבע שווי מ"ר מבונה **בסך 3,500** ₪. להלן ממצאי השמאי:

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שטח מגרש	שטח בנוי	תמורה
17/09/2014	3656/118	פינקלשטיין 9	500	50	₪ 1,750,000
26/06/2014	3656/220/1	בן ציון פוגל	500	50	₪ 1,650,000
מסקנה	**מגרש בשטח 500 מ"ר ינוע בגבולות 1,700,000 ₪**				

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה		
שווי קרקע מבונה	3,500	₪
שטח בריכה אפקטיבי במ"ר	30	
מקדם השבחה לבריכת שחיה בניכוי חצר	0.1	
השבחה	10,500	₪
היטל השבחה	**5,250**	₪

<u>עמדת המבקש:</u>

<u>ערכי השווי-</u> שווי מ"ר מבונה **בסך 3,150** ₪.

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

תחשיב השבחה בשומת המבקש		
שטח בריכה	30	
מקדם השבחה לבריכת שחיה	0.1	
שווי 1 מ"ר קרקע מבונה	3,150	₪
מקדם דחיה[22]	0.71068133	
השבחה	6,716	₪
היטל השבחה	**3,358**	₪

[22] דחיה של 7 שנים, שיעור היוון 5%.

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 : 18/08/2021

מס׳ מינוי : 637-2021

מספרנו : 90-637-2021

<u>דיון והכרעה בתוכנית רח/מק/2000/כ׳:</u>

תכנית זו קובעת הוראות בדבר הקמת בריכות שחיה לשימוש פרטי למגורים. התכנית מתירה הקמת בריכות שחיה בבתים צמודי קרקע בשטח מקסימלי של 40 מ״ר או 15% מסך השטח הפנוי במגרש, הנמוך מבניהם. תותר הקמת מבנה עזר תת קרקעי או על קרקעי עבור מתקנים טכניים בשטח שלא יעלה על 6 מ״ר ובתחום קווי המגרש.

<u>ערכי השווי-</u> בהתבסס על עסקאות השוואה שבחנתי בסביבת הנכס מושא השומה קבעתי **שווי מ״ר מבונה בסך 2,500** ₪. להלן ממצאיי:

מס״ד	תאריך	גו״ח	כתובת	שטח במ״ר	שטח מגרש	מחיר ב- ₪	שווי מר״מ
1	30/12/2013	3656/232/1	מצדה 11	104	500.5	1,980,000	₪ 2,948.77
2	26/06/2014	3656/220/1	פוגל בן ציון 13	49	507	1,650,000	₪ 2,920.41
3	17/09/2014	3656/118	פינקלשטיין שלום	50	504	1,750,000	₪ 3,111.99
4	01/01/2015	3653/69/1	טוכמן יעקב 57	61	466.5	1,300,000	₪ 2,157.77
5	25/06/2015	4545/76	מרבד הקסמים 14	112	388	1,430,000	₪ 2,084.77
שווי מ״ר מבונה בממוצע במעוגל							**₪ 2,500**

<u>השטח האפקטיבי של הבריכה-</u> התכנית מאשרת הקמת בריכת שחיה בשטח של 40 מ״ר או 15% מסך השטח הפנוי במגרש- הנמוך מבניהם. הצדדים הגיעו להסכמה שהשטח האפקטיבי לבניית בריכת השחייה **הינו 30 מ״ר. אני מקבל עמדה זו.**

<u>לעניין מקדם דחיה לבניית הבריכה-</u> בשל העובדה ששטח המגרש הפנוי הנותר לבניית הבריכה הינו גדול דיו להכיל בריכה בשטח 30 מ״ר, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה לכך **שאין צורך לקחת מקדם דחיה לבניית בריכה זו.**

<u>תחשיב ההשבחה עבור תוכנית רח/מק/2000/כ:</u>

מהות	שטח	מקדם השבחה	סה״כ
שטח בריכה אפקטיבי במ״ר	30	0.1	3
שווי מ״ר מבונה			₪ 2,500
מקדם נגישות			0.9
השבחה			**₪ 6,750**
היטל השבחה			**₪ 3,375**

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

8.10. **<u>השבחה בגין תכנית רח/2000/ג/4 למועד הקובע 26/02/2016:</u>**

<u>עמדת המשיבה:</u>

<u>ערכי השווי-</u> בהתבסס על עסקת השוואה בקרבת הנכס מושא שומה ובהתאמה לבינוי הקיים ולמועד הקובע, נקבע שווי מ״ר מבונה **בסך 4,000** ₪. להלן ממצאי השמאי:

תאריך עסקה	גו״ח	כתובת	שטח מגרש	שטח בנוי	תמורה
05/02/2016	3653/114	עקיבא תמיר 5	561	60	₪ 1,500,000

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

תחשיב השבחה בשומת המשיבה		
שווי קרקע מבונה	₪	4,000
שטח מירבי להקמת פרגולה		80
שטח אפקטיבי להקמת פרגולה		35
מקדם קירוי פרגולה		0.1
השבחה	₪	14,000
היטל השבחה	₪	**7,000**

<u>עמדת המבקש:</u>

<u>ערכי השווי-</u> השמאי קבע שווי למ״ר מבונה **בסך 3,750** ₪ (לאחר הפחתה של 10% בגין נגישות).

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

תחשיב השבחה בשומת המבקש		
שטח פרגולה		80
שטח אפקטיבי לפרגולה		35
שווי 1 מ״ר קרקע מבונה	₪	3,750
מקדם קירוי פרגולה		0.1
מקדם דחיה [23]		0.783526166
השבחה	₪	10 ,283.78
היטל השבחה	₪	**5,141.89**

[23] דחיה של 5 שנים, שיעור היוון 5%.

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

תאריך : 18/08/2021
מס׳ מינוי : 637-2021
מספרנו : 90-637-2021

<u>דיון והכרעה ב תכנית רח/2000/ג/4:</u>

השאלה שמתעוררת לגבי חבות בהיטל השבחה לגבי נושא **קירוי המצללה (הפרגולה) והפיכתה לסככה**, הינה מתחום המשיק בין החבות בהיטל השבחה **לתחום הקיימות**[24] שאני מגדירו **כ״מרחב המחיה הבסיסי של אזרח במדינה״** (להלן מרחב המחיה הבסיסי). התחום כולל, בין היתר, את הנושאים הבאים:

- המישור הבטחוני /בטיחותי – מרחבים מוגנים לסוגיהם.
- המישור הבטיחותי – קיומי - חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.
- המישור הבריאותי / איכות חיים - בניה למגורים עד 140 מ״ר, מצללות,

מתוקף תפקידי כשמאי מכריע עלי לבחון את הקשר בין החבות בהיטל השבחה והפטור ממנו, המוגדר

בחוק התו״ב[25] וקיימות לגביו התייחסויות רבות במוסדות המשפטיים. הקשר הזה נובע מעקרונות של צדק חלוקתי ונועד לשתף את הקהילה המקומית ברווח שצומח לבעל מקרקעין המתעשר הודות להחלטה של רשויות התכנון להשביח את המקרקעין שבבעלותו. האיזון העדין בין הצורך לשמור על כספי ציבור (היטל ההשבחה) לבין שמירה על זכויות הנישום הוא אבן יסוד בעבודת השמאי המכריע ולכן יש לקיים בחינה מדוקדקת ועדכנית הבוחנת את הצרכים הדינמיים של שני מרכיבי משוואת האיזון הנ״ל. הבחינה, אובייקטיבית ככל האפשר, מושפעת, בין היתר, גם מהאג׳נדה החברתית/כלכלית/מקצועית (בתחום השמאות) של השמאי המכריע. אני מציין זאת מאחר ולהכרעות של שמאים מכריעים יכולת להשפיע על מוסדות התכנון והמערכת המשפטית במסגרת שיקוליהם המקצועיים בבחינת החבות בהיטל השבחה.

מדינת ישראל התברכה, בין היתר, בהיותה מדינה שטופת שמש. השמש מאירה אותנו בממוצע במהלך השנה בכ- 76% משעות היום[26]. אחוז הנחשב לגבוה בעולם. יש לזכור שגם עוצמת הקרינה חשובה ולאור השינויים האקלימיים שהעולם חווה בעוצמות מתגברות, בין היתר עקב פגיעה בשכבת האוזון[27] (״החור באוזון״) המגינה עלינו בעיקר מנזקי פגיעה בעור עקב קרינת השמש, הסכנה מפני קרינת השמש גוברת.

הקשר בין הסקירה הקצרה לעיל בנושא מרחב המחיה הבסיסי, ולענייננו בנושא המצללות/סככה, נובע מהצורך שקברניטי המדינה, הרשויות המקומיות (באמצעות מוסדות התכנון הרלוונטיים) ומערכת המשפט יכירו בכך שנושא ההגנה מהשמש הינו בעל חשיבות בריאותית/כלכלית/חברתית ממדרגה ראשונה ושהעלויות החיצוניות[28] לאי הכרה בחשיבותו עולות עשרות מונים על התרומה, באמצעות תשלום היטל השבחה, לקהילה המקומית.

---

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

[25] בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ״ה-1965.

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

[27] שכבת האוזון מסננת את ה<u>קרינה האולטרה־סגולה</u> המגיעה מהשמש ,קרינה המסכנת את היצורים החיים וגורמת ל<u>סרטן העור</u>.

[28] ב<u>כלכלה</u>, **השפעה חיצונית** (Externality)היא עלות או תועלת שנגרמת מ<u>עסקה</u> כלכלית ומוטלת על אנשים או פירמות שלא מעורבים ישירות בעסקה.

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

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

תאריך : 18/08/2021
מס' מינוי : 637-2021
מספרנו : 90-637-2021

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

המדינה בחרה להתייחס לנושא באמצעות **תקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) התשע"ד – 2014** כשבמסגרת **ההגדרות** בסעיף 1 היא מגדירה את המצללה (פרגולה) כדלקמן:

> ***"מצללה (פרגולה)" - מבנה בלא קירות, הבנוי מחומרים קלים, שתקרתו משטח הצללה ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40 % לפחות ממנו;"***

בפרק ב' עבודות ומבנים הפטורים מהיתר בסימן ב': גגונים וסככות. בסעיף 12 מתייחסים לעניין הקמת מצללה (ההדגשה אינה במקור):

> ***12. הקמת מצללה פטורה מהיתר, ובלבד שמתקיימים בה תנאים אלה:***
> ***(1) שטחה אינו עולה על 50 מ"ר או על 1/4 משטח הקרקע הפנוי ממבנים או הגג - הכל לפי הגדול יותר.***
> ***(2) מצללה תוקם על גבי הקרקע או גג המבנה, אלא אם כן נקבעה הוראה בהיתר, בהנחיות המרחביות או בתכנית שלפיה מותרת הקמת מצללה במקום אחר;***
> ***(3) עלה שטח המצללה על השטחים הקבועים בפסקה (2) יבוא השטח העודף במניין שטחי השירות.***

המדינה מעניקה הקלה לאזרחים באמצעות פטור מהיתר בניה לבניית מצללה בהיקף של 50 מ"ר או 1/4 משטח הקרקע או הגג ובכך מייצרת תמריץ לבניית המצללה התורמת לבריאותם של האזרחים. ב**<u>מקרה של חריגה מהאמור בסעיף (1) מתייחסים לתוספת שטח מצללה כשטח שירות.</u>**

קירוי המצללה והפיכתה לסככה הינו שדרוג נושא ההגנה מפני השמש ופגעי מזג האויר. אין ספק שהועדה חוששת שקירוי זה, למרות הגדרת הסככה כשטח מקורה ומפולש משלושת צדדיו, ייסגר בעתיד ויהפוך לשטח עיקרי. לכן גם הגדירה אותו כשטח עיקרי, **לעניות דעתי, הגדרה מרחיקת לכת**. הרי הפרגולה מוגדרת כשטח שירות, מדוע סככה = פרגולה מקורה, תוגדר כשטח עיקרי?! **מה גם שהשימוש בה וההנאה ממנה אינם כשימוש בשטח עיקרי הסגור בארבע קירות.**

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

מאחר ועד שלא יבוצע תיקון בתוכנית מתאר מקומית, או בתקנות התכנון והבניה או בתוכנית מתאר ארצית שתתייחס לנושא באופן ייחודי, הרי שיש לגבות היטל השבחה בגין מצב זה. מאחר ולדעתי מדובר בשימוש של שטח שירות ולא שטח עיקרי, **תחשיב ההשבחה יהיה בגובה 5% משווי שטח מבונה שירות**.

<u>ערכי השווי-</u> בהתבסס על עסקאות השוואה שבחנתי בסביבת הנכס מושא השומה ובהתאם להיכרותי עם אזור מושא השומה קבעתי **שווי מ"ר מבונה בסך 3,000 ₪**. להלן ממצאיי:

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 : 18/08/2021

מס׳ מינוי : 637-2021

מספרנו : 90-637-2021

מס״ד	תאריך	גו״ח	כתובת	שטח במ״ר	שטח מגרש	מחיר ב- ₪	שווי מר״מ
1	24/09/2015	3653/133	סרנגה משולם 103	35	466.5	1,490,000	₪ 2,806.40
2	07/02/2016	3653/121	סרנגה משולם 99	40	462.5	1,550,000	₪ 2,870.12
3	05/12/2016	3653/114	תמיר עקיבא 3	60	561	1,500,000	₪ 2,046.95
ממוצע בהתאם למושא השומה							**₪ 3,000**

<u>תחשיב ההשבחה של תוכנית רח/מק/2000/ג/4:</u>

מהות	שטח במ״ר	מקדם השבחת קירוי	סה״כ
שטח אפקטיבי להקמת פרגולה	35	0.05	1.75
שווי מ״ר מבונה			₪ 3,000
שווי מ״ר מבונה שירות			0.6
השבחה			₪ **3,150**
היטל השבחה			₪ **1,575**

<u>הערה:</u>

מאחר ומדובר בעבודה קטנה אין מקום להפחתה בגין נגישות.

8.11. **<u>השבחה בגין תכנית רח/2000/ס׳ למועד הקובע 03/10/2017 :</u>**

<u>עמדת המשיבה:</u>

התכנית מאפשרת תוספת של הגבוה מבין 7% או 50 מ״ר. שמאי הועדה קבע שניתן להוסיף 35 מ״ר בנכס הנדון.

<u>מקדם שוליות-</u> שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם שוליות של 0.7 ומקדם קומה א׳ של 0.9.

<u>ערכי השווי-</u> בהתבסס על עסקת השוואה שנבחנה בתכנית רח/2000/ג/4 ובהתאמה לנכס מושא השומה ולמועד הקובע, נקבע שווי מ״ר מבונה **בסך 4,500** ₪.

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

תחשיב השבחה בשומת המשיבה		
שווי קרקע מבונה	₪ 4,500	
תוספת שטח עיקרי[29]	35	
שוליות	0.7	
מקדם קומה א	0.9	
השבחה	₪ 99,225	
היטל השבחה	₪ **49,612**	

[29] 500 מ״ר X 7%.

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 : 18/08/2021
מס׳ מינוי : 637-2021
מספרנו : 90-637-2021

עמדת המבקש:

מקדם שוליות- שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם שוליות של 0.3 ומקדם קומה א׳ של 0.7.

ערכי השווי- השמאי קבע שווי מ״ר מבונה **בסך 4,100 ₪.**

תחשיב ההשבחה:

תחשיב השבחה בשומת המבקש	
תוספת שטח עיקרי	35
מקדם שוליות	0.3
שווי קרקע מבונה	4,100 ₪
מקדם קומה	0.7
מקדם דחיה[30]	0.822702475
השבחה	24 ,792.14 ₪
היטל השבחה	**12,396.07 ₪**

דיון והכרעה בתכנית רח/2000/ס׳:

תכנית זו מאפשרת תוספת בניה של עד 7% משטח המגרש או שטח שלא יעלה על 50 מ״ר, הגדול מבניהם, ובכל מקרה שלא יעלה על 175 מ״ר.

ערכי השווי- בהתבסס על עסקת מכר לנכס ברחוב עקיבא תמיר 5[31] קבעתי **שווי מ״ר מבונה בסך 3,500 ₪.**

לעניין התוספת לשטח העיקרי- הצדדים מסכימים בניהם על תוספת לשטח עיקרי בסך 35 מ״ר[32]. לאחר שבחנתי את תקנון התכנית ומטרותיו, קבעתי שתוספת הבניה הרלוונטית עפ״י תכנית זו הינה 35 מ״ר[33]. לאור מגבלת שטח קומת הקרקע, בדומה לשמאי הצדדים, התוספת תהיה לקומה העליונה בלבד תוך מתן קדמי שוליות לתוספת השטח.

מקדם שוליות- הוחלט להביא בחשבון מקדם שוליות זהה של 0.6 לשתי הקומות.

[30] דחיה של 4 שנים, שיעור היוון 5%.

[31] גו״ח 3653/114- עסקה הצוינה בשומת הועדה, ערכתי ניתוח שונה תוך התאמה לנכס מושא השומה.

[32] תוספת בניה בשיעור 7% משטח המגרש.

[33] 0.07 X 500 מ״ר = 35 מ״ר, שטח הקטן מ-50 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**

תאריך : 18/08/2021

מס׳ מינוי : 637-2021

מספרנו : 90-637-2021

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

מהות	שטח במ״ר	מקדם שווי	מקדם שוליות	סה״כ	
תוספת לקומה א	25	0.9	0.6	30	
שווי מ״ר מבונה				3,500	₪
מקדם נגישות				0.9	
השבחה				94,500	₪
היטל השבחה				**47,250**	₪

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. **<u>הכרעה:</u>**

לאור האמור והמפורט לעיל הגעתי לכלל דעה, כי היטל ההשבחה בגין אישור התוכניות כדלקמן במימוש בדרך של מכר של חלק מחלקה 111 בגוש 3653, ברחוב עקיבא תמיר 6, שכונת קרית משה ברחובות, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
רח/2000/ב/1	12/06/1996	₪ 27,044	₪ 13,522
רח/2000/ב/5	10/09/2008	₪ 3,911	₪ 1,955
רח/מק/2000/כ	24/11/2014	₪ 6,750	₪ 3,375
רח/מק/2000/ג/4	26/02/2016	₪ 3,150	₪ 1,575
רח/2000/ס	03/10/2017	₪ 94,500	₪ 47,250

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק מהמועדים הקובעים ולא יישאו ריבית פיגורים עד מועד ההחלטה בוועדת ערר או בית משפט.

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
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 : 18/08/2021
מס' מינוי : 637-2021
מספרנו : 90-637-2021

נספח - אִבְן הבֹּחן[34]

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[35] שכל אדם, בעניינו שמאי המקרקעין, לרוב אינו מודע לה. להטיה זו חשיבות רבה בבואנו לתרגם ממצאים אמפיריים[36] 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 היוון הכללי הבסיסי (ללא מקדם אי ודאות תלוי מאפייני הנכס), החלטות משפטיות ותוכניות בניין עיר אזוריות.

---

[34] **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)

[35] **הטיית אישור/אישוש** – מתוך ויקיפדיה - ב**אנגלית** **(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 (*ומתאם מדומה*)כאשר אנשים תופסים באופן כוזב קשר בין שני אירועים או מצבים.

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

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

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

תאריך : 18/08/2021
מס׳ מינוי : 637-2021
מספרנו : 90-637-2021

ישנם מספר מקורות[37] 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[38] 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.

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

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

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

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

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

תאריך : 18/08/2021

מס' מינוי : 637-2021

מספרנו : 90-637-2021

<u>לכל מקדם יש מספר גורמים ייחודיים המשפיעים על שיעורו</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 **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