א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך : 30/06/2025
מס' מינוי : 187-2024
מספרנו : 255-187-2024

שומה מכרעת בעניין היטל השבחה :

פרויקט פינוי בינוי

בגוש 6497, חלקות 213-214,

מגרש 101 A עפ"י תוכנית 508-0293589

מתחם "לוי אשכול 125-127",

שכונת קיראון,

קרית אונו

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com

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

א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך : 30/06/2025
מס' מינוי : 187-2024
מספרנו : 255-187-2024

לכבוד:

<u>המבקשת</u>: ח. מיתר יזמות בע"מ
באמצעות השמאית, גב' שושנה שרביט שפירא
בדוא"ל: shoshi-sharvit@013.net

<u>המשיבה</u>: הוועדה המקומית לתו"ב קרית אונו
באמצעות השמאי, מר טל נייר
בדוא"ל: tal@dassa-nayer.co.il

ג.א.נ,

הנדון: שומה מכרעת להיטל השבחה פרויקט פינוי בינוי בגוש 6497, חלקות 213-214, <u>מתחם "לוי אשכול 125-127", שכונת קיראון, קרית אונו</u>

1. <u>מטרת השומה</u>:

בהתאם להוראות ס' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 (להלן "החוק"), מוניתי כשמאי מכריע על מנת להכריע במחלוקת שבין הצדדים לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תוכניות, במימוש זכויות בנכס בדרך של אישור **בקשה להיתר בניה מס' 20220285/1 הכוללת הקלות בניה.**

<u>כללי</u>:

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

1.1.1. שומה מטעם הוועדה המקומית (להלן המשיבה) מתאריך 12/12/2023, שנערכה על ידי מר טל נייר, שמאי מקרקעין, ותגובתו לשומת הבעלים מתאריך 25/03/2024.

1.1.2. שומה מטעם הבעלים (להלן המבקשת) מתאריך 15/02/2024, שנערכה על ידי גב' שושי שרביט שפירא ומר עמית שוורץ, שמאי מקרקעין.

1.2 בתאריך 07/05/2024 נערך דיון באמצעות שיחת ועידה[1] בהשתתפות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב לתוכנו.

1.3 הביקור בנכס ובסביבתו ללא נציגות הצדדים נערך ע"י הח"מ בתאריך 11/02/2025.

2. <u>המועד הקובע לשומה</u>[2]:

תכנית	תאריך פרסום	י.פ.	מועד קובע
508-0293589	20/12/2017	7644	04/01/2018

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

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

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

3. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	מתחם פינוי בינוי "לוי אשכול 127-125" המיועד לפינוי 2 מבנים קיימים בני 4 קומות המכילים 32 יח"ד והקמת 2 מבנים חדשים בני 12 קומות מעל ק"ק וקומת מרתף הכוללים חזית מסחרית לרח' לוי אשכול וסה"כ 100 יח"ד.
גוש מוסדר	6497
חלקות	214 ,213
שטח חלקות	2,195 מ"ר, 2,201 מ"ר (בהתאמה)
שטח המתחם	4,396 מ"ר
זכויות קנייניות	בעלות
תובת	רחוב לוי אשכול 127-125, שכונת קיראון, קרית אונו

4. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס מושא השומה מהווה מתחם פינוי בינוי "לוי אשכול 127-125" הכולל 2 חלקות ומיועד להריסת 2 המבנים הקיימים והקמת 2 מבני מגורים חדשים בשכונת קיראון, בקרית אונו.

קרית אונו היא עיר בבקעת אונו במחוז תל אביב הגובלת בערים גבעת שמואל מצפון, רמת גן ממערב, סביון מדרום וממזרח, גני תקווה במזרח ופתח תקווה מצפון מזרח.

שכונת קיראון ממוקמת בדרום העיר קרית אונו, בין הרחובות שלמה המלך מצפון לדרך יעקב דורי מדרום ובין רחוב לוי אשכול ממזרח לרחוב צה"ל ממערב.

סביבת הנכס מאופינת בבנייה ותיקה של בנייני מגורים בני 3-4 קומות מעל קומת קרקע/עמודים, מבנים טוריים, מבנים דו קומתיים וצמודי קרקע, לצד מבנים שחודשו במסגרת התחדשות עירונית.

רח' לוי אשכול הינו ציר תנועה דו סטרי ראשי, המחבר בין מחלף אונו (כביש ארצי 471) בצפון לכיוון סופו עם חיבורו בכביש 4622 בדרום (לכיוון צומת סביון-אור יהודה). חלקות 213 ו- 214 ממוקמות בגדה המזרחית של הרחוב.

רח' יאיר שטרן הינו רחוב דו סיטרי, חצי מעגלי המתחיל ומסתיים ברח' לוי אשכול.

רח' קורצ'אק הינו רחוב דו סטרי המקביל לרח' לוי אשכול ומחבר בין רחוב יאיר שטרן מצפון לרחוב המעגל מדרום.

חלקה 213 – לוי אשכול 125:

חלקה פינתית בעלת 3 חזיתות, צורתה רגולרית דמויית מלבן עם פינה צפון מערבית מעוגלת בעלת חזית צפונית באורך של כ- 33 מ' לרח' יאיר שטרן, חזית מערבית באורך של כ- 54 מ' לרח' לוי אשכול וחזית מזרחית באורך של כ- 55 מ' לרח' קורצ'אק. שטחה הרשום 2,195 מ"ר.

חלקה 214 – לוי אשכול 127:

צורתה רגולרית דמויית ריבוע בעלת 2 חזיתות, חזית מזרחית באורך של כ- 46 מ' לרח' קורצ'אק וחזית מערבית

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

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

תאריך : 30/06/2025
מס' מינוי : 187-2024
מספרנו : 255-187-2024

באורך של כ- 46 מ' לרח' לוי אשכול, עומקה כ- 50 מ'. שטחה הרשום 2,201 מ"ר.

בכל אחת מהחלקות היה בנוי בניין מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת שנבנה בתחילת שנות ה-60', ללא מעלית וכולל 16 יח"ד, 4 יח"ד בכל קומה. בעת הביקור הבניינים נהרסו והחלו עבודות ההכשרה לבניה.

בהתאם לבקשה להיתר בניה מתוכננת הריסת המבנים והקמת 2 מבנים חדשים במסגרת תוכנית פינוי בינוי.

<u>תצלום אוויר של החלקה וסביבתה:</u>



<u>הדמייה מתוך אתר הפרויקט</u>



<u>מבט ממעוף הציפור</u>



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

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

5. מצב משפטי:

5.1. מרשם המקרקעין:

חלקה 213:

מהעתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים מס' 166575 מיום 18/04/2022, עולים הפרטים הבאים:

- הנכס נמצא בגוש 6497, חלקה 213, בקרית אונו.
- שטחה הרשום של החלקה הינו 2,195 מ"ר.
- קיימות 17 ת"ח בבעלות פרטית.
- קיימת הערת אזהרה ס' 126 לטובת החברה לפינוי בינוי לוי אשכול 125-127 בע"מ בכל תתי החלקות.

חלקה 214:

מהעתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים מס' 166576 מיום 18/04/2022, עולים הפרטים הבאים:

- הנכס נמצא בגוש 6497, חלקה 214, בקרית אונו.
- שטחה הרשום של החלקה הינו 2,201 מ"ר.
- קיימות 17 ת"ח בבעלות פרטית.
- קיימת הערת אזהרה ס' 126 לטובת החברה לפינוי בינוי לוי אשכול 125-127 בע"מ בכל תתי החלקות למעט בתי חלקות 4, 5, 8, 11.

5.2. תיק הבית המשותף:

חלקה 213 - לפי צו רישום מיום 12/05/1968 על החלקה בנוי בית בן 4 קומות המכיל סה"כ 16 יח"ד, כל דירה בשטח רשום של 61 מ"ר.

חלקה 214 - לפי צו רישום מיום 04/06/1968 על החלקה בנוי בית בן 4 קומות המכיל סה"כ 16 יח"ד, כל דירה בשטח רשום של 61 מ"ר.

5.3. הסכם פינוי בינוי:

ביום 18/08/2011 נחתם הסכם פינוי בינוי סטנדרטי בין בעלי הזכויות מרח' לוי אשכול 125, קרית אונו לבין החברה לפינוי בינוי לוי אשכול 125-127 בע"מ. במסגרת ההסכם הוגדרו התמורות להם זכאים הבעלים

ביום 06/01/2020 חתמו בעלי הזכויות והיזם על נספח תוספת ותיקון להסכמי פינוי בינוי, בו נקבע, בין היתר, ביחס לשטחי המסחר כדלקמן:

"השימוש לא יכלול בתי ממכר אוכל או הכנת אוכל מטוגן, מבושל ו/או אפוי קונדיטוריה ובכלל זה מסעדות, קיוסקים, מזנונים, בתי קפה, מכולות, חנויות לממכר ירקות ופירות לרבות פירות יבשים או תבלינים ורשתות לממכר מזון ו/או אחסנת מזון למעט עסקים המוכרים מוצרי מזון מוכנים וארוזים (לא ייצור) כמוצר נילווה כדוגמת סופא פארם וכדומה. לא יותר הקמת עסק של עבודה יצרנית, מפעל, עבודה היוצרת מזהמים, ריחות וכדומה".

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

6. מצב תכנוני:

6.1. מצב קודם:

תוכניות מאושרות רלוונטיות:

התוכנית	מתן תוקף	י.פ.	מהות
תמ"מ/66א'	19/04/1971	1714	התוכנית משנה את התכנון בשטח התוכנית, החלקות מושא השומה מסומנות באזור מגורים ד'. הוראות וזכויות בניה באזורים ד': **שטח מגרש מינ':** 1,000 מ"ר - 1,500 מ"ר. **גובה בנין:** 4 קומות + עמודים וקומת גג. **שטח הבנין:** 25%. **קווי בנין:** חזית- 5 מ', צידי- 5 מ', אחורי- 5 מ'.

6.2. רישוי בניה:

להלן היתרי הבניה שנמצאו בתיקי הבניין הסרוקים באתר הועדה המקומית בכל אחת מהחלקות הנידונות:

חלקה 213:

בתיק הבניין לא נמצאו קבצים סרוקים.

מס' בקשה	תאריך	מהות
19650136	02/09/1965	בניה חדשה.
19770188	30/03/1977	סגירת מרפסת מטבח ובנית מרפסת בשטח חצר המשק.

חלקה 214:

מס' היתר	תאריך	מהות
1290	06/09/1965	הקמת בנין בן 4 קומות מעל ק"ע מפולשת, סה"כ 16 יח"ד בשטח כולל של 1,161.74 מ"ר.
3367	28/08/1977	סגירת מרפסת מטבח ובנית מרפסת בשטח חצר המשק. סה"כ שטח בניין 1,226.7 מ"ר.

6.3. מצב חדש:

תוכניות מאושרות רלוונטיות:

התוכנית	מתן תוקף	י.פ.	מהות
תממ/237	10/06/1993	4119	תוכנית מתאר, חלה על חלקות 6490-6497 בשלמות. **מתירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר בקומות עליונות** (פרט לקומה חלקית שהיא מתחת ל-95%). **הרכוש המשותף** - לא יקטן מ- 25% משטח הגג כולו.

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

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

תאריך : 30/06/2025
מס' מינוי : 187-2024
מספרנו : 255-187-2024

התוכנית	מתן תוקף	י.פ.	מהות
			פרגולות – עד 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג או למגדל המדרגות. **סה"כ שטח מבונה בגג** – עד 40% משטח הגג. שטח חדרי היציאה לגג יכללו בזכויות הבניה הכוללות בכל תב"ע שתוגש לאחר אישור מתן תוקף לתוכנית זו.
החלטת ועדה מקומית מס' 9503 לתוספת ש"ש	25/06/1995		במסגרת ההחלטה אושרה הקמת: **מחסנים דירתיים** - 5 מ"ר ליח"ד, בתנאי שהכניסה תהיה מפרוזדור פנימי וללא פתחים, כלפי חוץ. **מבואות בכניסה לח"מ** - עד 25 מ"ר לכניסה. **מעליות** - רק במידה ויוצמדו לח"מ.
תממ/מק/14	13/08/1997	4557	מתירה הקמת פרגולות במרפסות שאינן מקורות **בשטח של 10 מ"ר או 1/3 משטח המרפסת, הגדול מבניהם.**
תממ/מק/6	16/09/1997	4568	**מתירה הקמת בריכות שחיה** בבניה צמודת קרקע וברבי קומות בשטח של 10% מגודל המגרש, לא יותר מ- 70 מ"ר בבניה צ"ק ו- 200 מ"ר בבניינים רבי קומות. מבנה עזר – עד 5 מ"ר בבניה צ"ק ו- 15 מ"ר בבניינים.
קא/413	21/03/2018	2666	תוכנית להתחדשות עירונית בקרית אונו באמצעות חיזוק ועיבוי מבנים בבניינים שנבנו לפני 01/01/1980 בהתאם להוראות תמ"א 38.
508-0265942	16/04/2015	4767	תוכנית שינויים לתוכנית תממ/מק/14 הקובעת כי במרפסות שאינן מקורות (מרפסות גג) תותר בניית פרגולות גם על גבי מרפסות גג המהוות תקרה של הדירה שמתחתן ובלבד שאין ולא קיים או יבנה בעתיד כל קירוי מעליהן.
508-0643635	23/09/2022	10815	תוכנית מתאר כוללנית קריית אונו.

<u>תוכנית פינוי בינוי מס' 508-0293589, "התחדשות עירונית לוי אשכול 125, 127 קריית אונו":</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7644 ביום 17/12/2017 ובעיתונות ביום 20/12/2017.

התוכנית חלה על שטח של 7.015 ד' ומהווה תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים המציעה הקמת פרויקט התחדשות עירונית הכולל פינוי בינוי ל- 2 בתי מגורים בני 16 יח"ד כ"א ברח' לוי אשכול 125, 127 בקרית אונו והקמת 2 בניינים חדשים הכוללים ק"ק עם חזית מסחרית ו- 50 יח"ד כ"א.

הנכס מהווה את מגרש 101A.

הפרויקט מהווה חלק מפרויקט פינוי בינוי למתחם לוי אשכול דרום כולו. במסגרת התוכנית יוקצה שטח של 1.3 ד' לטובת שטח ציבורי פתוח לשימוש הציבור.

<u>שטחים מוצעים:</u>

דרך מאושרת – 2,609.88 מ"ר, מגורים ומסחר – 2,938.76 מ"ר, שפ"פ – 159.82 מ"ר, שצ"פ – 1,306.46 מ"ר.

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

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום

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

אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 30/06/2025

מס' מינוי : 187-2024

מספרנו : 255-187-2024

ייעודי קרקע ושימושים:

שצ"פ – גינון, מתקני משחקים, תשתיות הנדסיות תת"ק,

שפ"פ – מעבר, מתקני משחק, ריהוט רחוב, הצללה, צמחיה, חניה תת"ק.

מגורים ומסחר – מגורים, שטחי פעילויות משתופים לדיירים, שטחים לאורך רח' לוי אשכול ישמשו לפונקציות מסחר.

הוראות וזכויות והוראות בניה:

חניה – תת"ק, בהתאם לנספח תנועה המהווה חלק ממסמכי התוכנית.

גודל מגרש – 2,939 מ"ר.

קווי בניין –צידי ימני (לרח' שטרן)- 5 מ', צידי שמאלי (לשצ"פ)- 0, אחורי (לרח' קורצ'אק)- 4 מ', קדמי (לרח' לוי אשכול)- 6 מ'.

מחסנים – תותר הקמת מחסנים בשטח ממוצע של עד 7 מ"ר ליח"ד בקומת המרתף או בק"ק בלבד.

זיקת הנאה – עפ"י תשריט התוכנית מסומנת זיקת הנאה למעבר רגלי ברוחב 6 מ'. 4 מ' בשצ"פ + 2 מ' שפ"פ.

שימוש	בניין	שטחי בניה					מס' יח"ד	גובה מבנה	מס' קומות	
		עילי		תת"ק		סה"כ			עילי	תת"ק
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות					
מגורים ד'	A	5,134	2,000		4,075	11,209	50	43	12	4
מסחר		250	100			350				
מגורים ד'	B	4,874	2,000		4,075	10,949	50	41	11	4
מסחר		250	100			350				

הערות לטבלה:

- מתוך השטח העיקרי מיועדים 600 מ"ר (12 מ"ר* 50 יח"ד) עבור גזוזטראות, לא ניתן לניוד לשימושים אחרים.
- שטח שירות לפי 40 מ"ר ליח"ד.
- לא ניתן לנייד שטחי מסחר לשימושים אחרים.

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

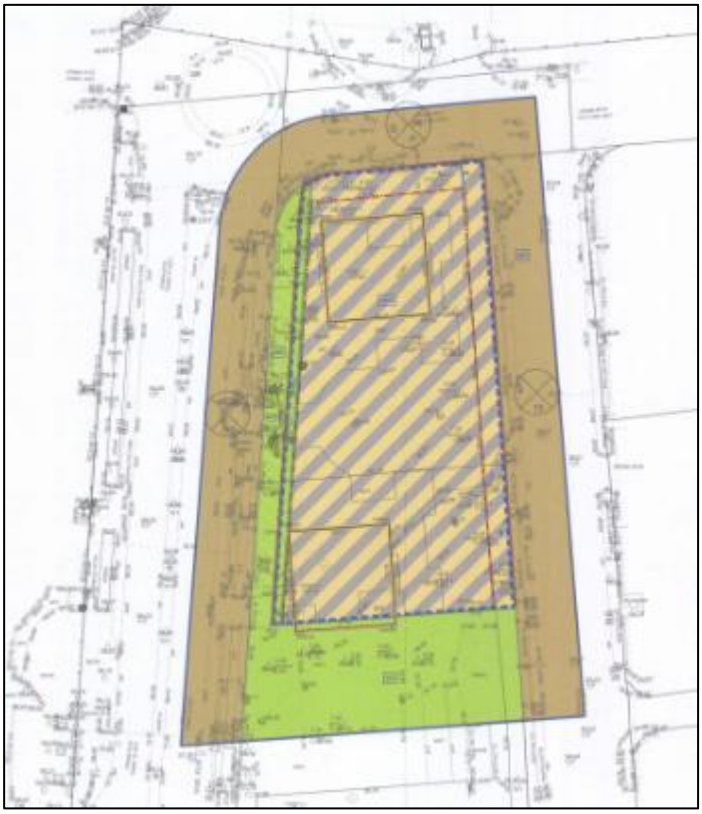
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763

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

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

תאריך : 30/06/2025
מס' מינוי : 187-2024
מספרנו : 255-187-2024

תשריט התוכנית:





היתר בניה מס' 4393 מיום 15/05/2024:[3]

עפ"י אישור ועדת משנה בישיבתה מס' 202210 מיום 28/12/2022 הותרה בקשה להריסת 2 בנייני מגורים בעלי 32 יח"ד סה"כ ובניית שני בנייני מגורים B+A הכוללים 4 קומות מרתף, קומת קרקע, וו ו-12 קומות מגורים וגג טכני. בקומת הקרקע שימוש מסחרי. סה"כ 100 יח"ד.

ההקלות שאושרו:

1. הגבהת גובה בנין A: סה"כ 47.25 מ' במקום 43 מעל הכניסה הקובעת.
2. הגבהת גובה בנין B: סה"כ 45 מ' במקום 41 מעל הכניסה הקובעת.

[3] השטחים בהיתר הבניה שונים מהשטחים המצויינים בשומות הצדדים וזה נובע מכך ששומות הצדדים הופקו לפני הוצאת היתר הבניה והן נסמכו על תוכניות הגשה קודומות.

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

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

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך : 30/06/2025
מס' מינוי : 187-2024
מספרנו : 255-187-2024

טבלת שטחים:

בניין A:

קומה	שטחים עיקריים				שטחי שירות							סה"כ שטחי בניה
	מגורים	מרפסת	ממ"ד	סה"כ עיקרי	ממ"ד רצפה	ממ"ד קירות	מבואות וח"מ	מער' טכנ'	עובי קירות	בליטות גגונים קירוי	אחסנה שירות	סה"כ שירות	
קרקע	188		2.91	190.91	18	6.32	100.07	25.93	6.01	11.33	24.56	192.22	383.13
1	207.58	36.23	4.16	247.97	27	9.47	79.73	10.25	3.59			130.04	378.01
2	392.11	60.25	6.65	459.01	45	15.86	79.81	2.18				142.85	601.86
3	392.12	60.25	6.65	459.02	45	15.77	79.81	2.17				142.75	601.77
4	392.12	60.25	6.65	459.02	45	15.77	79.81	2.17				142.75	601.77
5	371.58	56	4.98	432.56	36	12.6	77.38	1.38				127.36	559.92
6	371.6	53.9	4.98	430.48	36	12.4	77.39	1.36				127.15	557.63
7	371.6	53.9	4.98	430.48	36	12.4	77.39	1.36				127.15	557.63
8	371.6	53.9	4.98	430.48	36	12.4	77.39	1.36				127.15	557.63
9	371.6	53.9	4.98	430.48	36	12.4	77.39	1.36				127.15	557.63
10	371.6	53.9	4.98	430.48	36	12.4	77.39	1.36				127.15	557.63
11	371.6	53.9	4.98	430.48	36	12.4	77.39	1.36				127.15	557.63
12	296.06		2.77	298.83	18	5.89	93.14	2.44				119.47	418.3
13							5.67	32.91				38.58	38.58
סה"כ	**4,469.17**	**596.38**	**64.65**	**5,130.2**	**450**	**156.08**	**1,059.76**	**87.59**	**9.6**	**11.33**	**24.56**	**1,798.9**	**6,929.12**

בניין B:

קומה	שטחים עיקריים				שטחי שירות							סה"כ שטחי בניה
	מגורים	מרפסת	ממ"ד	סה"כ עיקרי	ממ"ד רצפה	ממ"ד קירות	מבואות וח"מ	מער' טכנ'	עובי קירות	בליטות גגונים קירוי	אחסנה שירות	סה"כ שירות	
קרקע	179.57		2.49	182.06	18	6.29	173.43			31.55	72.62	301.89	483.95
1	207	36.34	4.82	248.16	27	9.61	80.3	20.49	18.24			155.64	403.8
2	391.63	63.12	7.32	462.07	45	15.92	80.9	2.17				143.99	606.06
3	392.46	63.12	7.32	462.9	45	15.92	79.71	1.34				141.97	604.87
4	392.46	63.12	7.32	462.9	45	15.92	79.71	1.34				141.97	604.87
5	392.46	63.12	7.32	462.9	45	15.92	79.71	1.34				141.97	604.87
6	392.46	63.12	7.32	462.9	45	15.92	79.71	1.34				141.97	604.87
7	392.46	63.12	7.32	462.9	45	15.92	79.71	1.34				141.97	604.87
8	392.47	63.12	7.32	462.91	45	15.91	79.71	1.34				141.96	604.87
9	404.57	54.82	4.99	464.38	36	12.59	82.5	1.34				132.43	596.81

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

א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך : 30/06/2025
מס' מינוי : 187-2024
מספרנו : 255-187-2024

קומה	שטחים עיקריים				שטחי שירות							סה"כ שטחי בניה
	מגורים	מרפסת	ממ"ד	סה"כ עיקרי	ממ"ד רצפה	ממ"ד קירות	מבואות וח"מ	מער' טכנ'	עובי קירות	בליטות גגונים קירוי	אחסנה שירות	סה"כ שירות
10	410.62	53.67	4.99	469.28	36	12.59	76.46	1.34				126.39	595.67
11	254.46	10.26	2.81	267.53	18	5.91	93.59	2.24				119.74	387.27
12				0			5.65	32.91				38.56	38.56
סה"כ	**4,202.62**	**596.93**	**71.34**	**4,870.9**	**450**	**158.42**	**1,071.09**	**68.53**	**18.2**	**31.55**	**72.62**	**1,870.5**	**6,741.34**

שטחים משותפים:

קומה	עיקרי		שירות								סה"כ הבניין
	מסחר	סה"כ עיקרי	ממ"ק	מבואות וח"מ	ק"ע מפולשת	מעברים לכלל הציבור	מערכ' טכנ'	ח"ש משותפים	חניה שירות	אחסנה שירות	סה"כ שירות	
-4				89.93			12.17		923.21	20.24	1,045.55	1,045.55
-3				66.63			44.99		2,251.23	157.12	2,519.97	2,519.97
-2				81.26			147.98		2,257.82	146.39	2,633.45	2,633.45
-1				299.11	121.17		315.28	140.08	999.2	69.26	1,944.10	1,944.10
0	499.65	499.65	13.63			125.33	32.05			27.94	198.95	698.60
סה"כ	**499.65**	**499.65**	**13.63**	**536.93**	**121.17**	**125.33**	**552.47**	**140.08**	**6,431.46**	**420.95**	**8,342.02**	**8,841.67**

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:

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

7.1. מיקום הנכס ברחוב לוי אשכול 125, 127 שכונת קיראון, קרית אונו.

7.2. בהתאם למדיניות העיר הנכס מושא השומה כלול באזור פטור מוחלט להשבחה למגורים במתחמי פינוי בינוי.

7.3. רמת הפיתוח הסביבתי.

7.4. המאפיינים הסוציואקונומיים והדמוגרפיים של האוכלוסייה בסביבת הנכס.

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 :

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

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

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

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

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

במקרה הנדון מדובר במכירת הנכס לפי ס.ק. 7.6.2.1 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 דנן מהווה את מתחם הפינוי בינוי "לוי אשכול 125-127" המיועד לפינוי 2 מבנים קיימים בני 4 קומות והקמת 2 מבנים חדשים בני 12 קומות מעל ק"ק וקומת מרתף בשכונת קיראון הכוללים 100 יח"ד ושימוש מסחרי בקומת הקרקע, שהוכנה עבורו שומת היטל השבחה בגין מימוש בדרך של **אישור בקשה להיתר בניה+ אישור הקלות.**

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:

התוכנית	מועד קובע	היטל השבחה בשומת המשיבה	היטל השבחה עפ"י המבקשת
508-0293589	04/01/2018	₪ 3,785,088	₪ 8,351

8.2. הנקודות שבהסכמה:

8.2.1. תיאור הנכס וסביבתו.

8.2.2. המצב התכנוני והרישוי.

8.2.3. בהתאם למדיניות הועדה המקומית, שטחי המגורים פטורים מהיטל השבחה.

8.2.4. הקלות להגבהת הבניינים לטובת מאגר מים וגרעין בלבד אינן משביחות.

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

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

תאריך : 30/06/2025
מס' מינוי : 187-2024
מספרנו : 255-187-2024

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

<u>כללי:</u>

הנכס הנדון מהווה מתחם פינוי בינוי "לוי אשכול 127-125" (מגרש A101 עפ"י תוכנית 508-0293589) המיועד לפינוי 2 מבנים קיימים בני 4 קומות המכילים 32 יח"ד והקמת 2 מבנים חדשים בני 12 קומות מעל ק"ק וקומת מרתף הכוללים חזית מסחרית לרח' לוי אשכול וסה"כ 100 יח"ד.

בשומות הצדדים הובא בחשבון כי בהתאם למדיניות העיר קרית אונו שהתקבלה בהחלטת מועצה בישיבה מספר 03/22 מיום 07/03/2022 הוחלט שבכל תחום העיר קרית אונו לא תחול חובת תשלום היטל השבחה במקרקעין למגורים בשל אישורה של תכנית פינוי ובינוי.

המחלוקת העיקרית בין הצדדים נובעת מאופן חישוב ההשבחה של שטחי המסחר המאושרים במצב החדש. לאחר הדיון שמאית המבקשת העבירה את **'ערר תירוש'** ולאור ההחלטה בערר ביקשה לבחון את עצם החבות בהיטל השבחה לאור הנסיבות הדומות למקרה בו עסקינן.

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

<u>התייחסות להחלטת ועדת הערר בעניין תירוש נ.ע התחדשות עירונית בע"מ:</u>

לאחר הדיון שמאית המבקשת העבירה את החלטת ועדת הערר בעניין **תירוש נ.ע התחדשות עירונית בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב נוף הגליל**[4] מיום 08/08/2024 (להלן **ערר תירוש**) שדנה בנושא חיוב בהיטל השבחה של שטחי המסחר בפרויקט פינוי בינוי מוכרז שהועדה המקומית קבעה בהחלטתה שהפטור מהיטל ההשבחה חל על מגורים בלבד ולא על שטח המסחר שבתוכנית, בדומה להחלטת עיריית קרית אונו לעיל.

ועדת הערר בהחלטה מנומקת קבעה כדלקמן:

תחילה סקרה את הוראות סעיף 3א לתוספת השלישית לחוק התו"ב הדן בשיעור ההיטל בתכנית פינוי ובינוי (תיקון מס' 133 תשפ"ב-2021) במסגרתו נקבע בסעיף 3א(א) שברירת המחדל לשיעור היטל ההשבחה הינה 25% מההשבחה, אולם הרשות המקומית ראשית לפעול כדלקמן:

"ב) על אף האמור בסעיף קטן (א):

> ***1. רשות מקומית רשאית, עד למועד הקובע, לחלק את כל השטח שבתחומה לאזורים שגבולותיהם ייקבעו בהחלטה, ולקבוע כי תחול באזור מסוים חובת תשלום היטל בתכנית פינוי ובינוי ששיעורו מחצית או רבע ההשבחה או שלא תחול בו חובת תשלום היטל כאמור, והכול בהתחשב, בין היתר, בשיקולים הנוגעים לערכי הקרקע, לצפיפות יחידות הדיור הקיימת והצפויה ולצורכי הפיתוח באותו אזור וכן שיקולים נוספים שיפורטו בהחלטה; קבעה רשות מקומית כאמור, תחול קביעתה לגבי כל תכנית פינוי ובינוי שהוגשה למוסד תכנון החל במועד קביעתה ועד תום חמש שנים מהמועד הקובע."***

[4] נע/8001/0124.

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

.....

ה) בסעיף זה –

"אזור" – שטח שגודלו לא יפחת מ- 30דונם;

"המועד הקובע" – יום ל' בניסן התשפ"ב (1במאי 2022);

"תכנית פינוי ובינוי" – תכנית לפינוי ובינוי במתחם פינוי ובינוי או תכנית במתחם להתחדשות עירונית, כהגדרתו בסעיף 62א(א2);

"תכנית שהוגשה" – לפי הוראות סעיף 83א1.

הועדה מציינת שסעיף 3א לעיל אינו עושה אבחנה בין שטחי המגורים לבין שטחי מסחר ותעסוקה ולכן, לעמדתה, מלשון החוק ברור כי המחוקק התכוון לקבוע שיעור היטל מופחת לכלל ההשבחה שנוצרה בעקבות אישורה של תוכנית פינוי ובינוי באשר היא, על כל רכיביה, ללא כחל וסרק (כך במקור א.כ.). לו כוונת המחוקק היתה לאפשר שיעור מופחת רק ביחס לשטחי המגורים, היה מבהיר כי שיעור של 1/4 מההשבחה בתוכנית פינוי ובינוי יחול בייעוד מגורים על פי תוכנית זו. לעמדת ועדת הערר מלשון סעיף 3א(א) לתוספת השלישית לחוק עולה כי **המילה "למגורים" מתייחסת לייעודם של המקרקעין עובר לאישורה של התוכנית לפינוי ובינוי ואין התייחסות לייעודם החדש של המקרקעין במסגרת תוכנית הפינוי ובינוי. לפיכך, אין חשיבות לייעודם החדש ששונה בבמסגרת תוכנית הפינוי בינוי כחלק מתכנונה של השכונה החדשה.**

הועדה מדגישה שהתחדשות עירונית ראויה בוחנת את כלל השימושים הנדרשים בשכונת המגורים החדשה והם כוללים בנוסף למגורים גם שימושים נילווים של מסחר ושימושים ציבוריים המהווים מכלול אחד של השכונה המחייב יישומה של התוכנית כולה.

<u>לבסוף קבעה</u> :

"לאור המקובץ, בהתאם ללשון החוק ותכליתו, אנו סבורים כי הרשות המקומית לא רשאית ליתן פטור מכוח סעיף 3א(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק עבור רכיב המגורים בלבד ועל הפטור להתייחס לכלל פועלה של התוכנית לפינוי בינוי על שימושיה השונים"

על החלטה זו ערערה הוועדה המקומית וביום 06/04/2025 התקבלה **החלטה בעמ"נ 60817-09-24 בעניין הועדה המקומית לתו"ב נוף הגליל נ' תירוש נ.ע. התחדשות עירונית בע"מ המבטלת את החלטת ועדת הערר לעיל ומקבלת את הסכם הפשרה בין הצדדים כדלקמן:**

"1. אני נותן תוקף של פסק דין להסכם הפשרה אליו הגיעו הצדדים ושהוגש לאישור בית המשפט.
2. בהתאם למוסכם, אני מורה על ביטול החלטת ועדת הערר מיום 8.8.2024 שניתנה בתיק נע/8001/0124 - נ. ע התחדשות עירונית בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל."

היות ושאלת סמכות הועדה המקומית לקבוע האם הפטור יחול רק על שטחי המגורים ולא על שטחי המסחר המהווים חלק מהפרויקט הינה **שאלה משפטית** ולאור **ביטול החלטת ועדת הערר ע"י פס"ד מינהלי, איני מקבל החלטה בנושא ומשאיר זאת בידי בית המשפט המנהלי.**

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:

אני סבור שראוי שהנושא יגיע במהירות **להכרעה בבית המשפט המחוזי מאחר והוא מהותי מאוד**, במיוחד לאור האירועים הבטחוניים בשנתיים האחרונות והחשיבות הרבה למיגון האוכלוסיה, מעבר לכל המטרות הראויות של תוכנית פינוי ובינוי. באופן אישי, אני סבור שנימוקי ועדת ערר תירוש משכנעים.

לאור ביטול החלטת ועדת ערר תירוש, החלטתי לדון בעמדות הצדדים ולהכריע בנושא.

9.1. **<u>הקלות שאינן משביחות:</u>**

במסגרת תוכנית הבקשה להיתר בניה התבקשה הקלה להגבהת שני הבניינים לטובת הקמת מאגר מים ולגרעין בלבד, שמאי הצדדים מסכימים כי ההקלה אינה משביחה כיוון שאין לה השפעה על גובה הקומות.
לאחר שבחנתי את תוכנית הבקשה אני מקבל את הסכמת הצדדים כי ההקלה אינה משביחה.

9.2. **<u>תוכנית 508-0293589, מועד קובע 04/01/2018:</u>**

<u>עמדת המשיבה:</u>

שטחי המגורים פטורים ומתייחס לשטחי המסחר בלבד הקיימים רק במצב חדש. מביא בחשבון כי מדובר בזכויות "יש מאין" ובוחן את ההשבחה בגישת ה"דלתא", המימוש בהיתר מהווה מימוש חלקי.

שטחי המסחר - עיקרי - 487.78 מ"ר, **שירות** – 199.02 מ"ר (מתוכם 32.8 מ"ר שטחי אחסנה למסחר).

מקדם דחייה – מביא בחשבון דחיה של 3 שנים בשיעור היוון של 6%.

<u>ערכי השווי:</u>

שווי מ"ר בנוי מסחר – בהתבסס על עסקאות מכר, שומות מקיפות, נתוני ביקוש ושומות מכרעות שלהלן, **קובע שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר בסך 18,000 ₪.**

<u>נתונים לשטחי מסחר בנויים:</u>

- עפ"י הערכת "השווי ההוגן" של זכויות האורה במתחם פינוי בינוי בר יהודה הסמוך מדרום (גו"ח 6496/95) לדיווח לבורסה ל- 31.12.2019 שערך מר ירון ספקטור נקבע שווי מ"ר בנוי עיקרי למסחר בסך 40,000 ₪.
- בהערכת "השווי ההוגן" של זכויות האורה במתחם פינוי בינוי בר יהודה הסמוך מדרום (גו"ח 6496/95) לדיווח לבורסה ל- 31.3.2018 שנערכה ע"י מר ארז כהן, נקבע שווי מ"ר בנוי עיקרי למסחר בסך 32,800 ₪.
- ברחוב שלמה המלך 6, גו"ח 6490/238, נמכר ב- 26.4.2018 שטח מסחר בק"ק בשטח כ - 73.1 מ"ר + 245.4 מ"ר מחסנים במרתף + שטח גג הבניין ב- 5,000,000 ₪. מתקבל שווי מ"ר בנוי בגבולות של כ- 29,000 ₪.
- ברחוב שלמה המלך 6, גו"ח 6490/238, נמכר ב- 28.6.2017 שטח מסחר בק"ק בשטח כ- 112.3 מ"ר+ 90.9 מ"ר מחסנים בק"ק ב- 6,650,000 ₪, מתקבל שווי מ"ר בנוי למסחר בגבולות של כ- 36,000 ₪.
- ברחוב שלמה המלך 37, גו"ח 6491/145, נמכר ביום 27.6.2016 שטח מסחר בק"א בשטח של כ- 165 מ"ר תמורת 9,002,128 ₪. מניתוח העסקה מתקבל שווי מ"ר בנוי בגבולות של כ - 54,500 ₪.

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

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

תאריך : 30/06/2025
מס' מינוי : 187-2024
מספרנו : 255-187-2024

נתוני ביקוש:

- עפ"י הערכת "השווי ההוגן" של זכויות באורה במתחם פינוי בינוי לצורך דיווח לבורסה למועד הקובע 31.12.2019 שנערכה ע"י מר ירון ספקטור נקבע שווי דמש"ח ראויים למ"ר מסחר בסך של 240 ₪ למ"ר.
- ביום 19.8.2019 התקבל טופס 4 למבנה חדש הכולל שטח מסחרי בהיקף של 519 מ"ר במתחם מעונות הסטודנטים הממוקם בצומת הרחובות שלמה המלך וצה"ל, עפ"י תוצאות מכרז שערכה עיריית קריית אונו להשכרת שטחי מסחר אלו, עולה כי השטחים הנדונים הושכרו תמורת דמש"ח של 231 ₪ למ"ר.
- בחודש 08/2018, הושכר במכרז מבנה מסחרי חד קומתי ותיק בשטח של 746 מ"ר עיקרי ברחוב ירמיהו 25 בסך של 155,116 ₪ לחודש, משקף דמש"ח של 208 ₪ למ"ר.
- עפ"י הערכת "השווי ההוגן" של זכויות באורה במתחם פינוי בינוי למועד הקובע 31.3.2018 שנערכה ע"י מר ארז כהן נקבע שווי דמש"ח למ"ר מסחר בסך של 205 ₪ למ"ר.
- בהתאם להכרעת ג'קי פז בגו"ח 7184/86 עולה כי במרכז מסחרי חד קומתי בשכונת "פסגת אונו", מתחם הקאנטרי, שטחי מסחר של 50-75 מ"ר מושכרים לפי דמש"ח חודשיים של 250 ₪ - 275 ₪ למ"ר מעטפת שטחים בגודל של 200 מ"ר ומעלה מושכרים לפי דמש"ח של 220 ₪ למ"ר. דמש"ח משולמים על הברוטו ואינם כוללים דמי ניהול.
- במבנה עם חזית מסחרית לרחוב שלמה המלך (מול קניון קריית אונו) שטחי מסחר בשטח בין 40 מ"ר ל-300 מ"ר מושכרים לפי דמש"ח ממוצע של כ- 250 ₪ למ"ר ברוב החנויות על הברוטו ולא כוללים דמי ניהול.
- בהתאם להכרעה שנערכה ע"י מר בועז קוט בקניון קריית אונו, גו"ח 4690/322, נקבעו דמש"ח ראויים בסך 200 ש"ח בק"ק, למועד הקובע 6.10.2015.

שווי מ"ר מבונה מסחר:

- עפ"י הערכת "השווי ההוגן" של זכויות באורה במתחם פינוי בינוי לצורך דיווח לבורסה למועד הקובע 31.12.2019 שנערכה ע"י מר ירון ספקטור נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 27,500 ₪ למ"ר.
- בהכרעת אלי כהן במתחם פינוי בינוי בגו"ח 7184/86 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 15,000 ₪ למועד הקובע 20.9.2018. (לא מגלם ש"ש שהוערכו במקדם שווי 0.50).
- בהכרעה בהשגה ראשונה של שמאית המחוזית מלי בנימין רוזן במתחם הנדון, גו"ח 6496/373 נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר בסך של 16,000 ₪ למועד הקובע 5.9.2018.
- בהערכת "השווי ההוגן" של זכויות באורה במתחם פינוי בינוי למועד הקובע 31.3.2018 שנערכה ע"י מר ארז כהן נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 16,900 ₪ למ"ר.
- בהכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 6496/7 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 18,493 ש"ח למועד קובע 1.4.2017.
- בהכרעת ג'קי פז בגו"ח 7184/86 נקבע שווי מ"ר מבונה ברוטו למסחר בסך 20,000 ₪ ל- 12.2.2016.
- בהכרעת גיל הרצברג בגו"ח 6178/172 נקבע שווי מ"ר מבונה לפני הפחתה לגודל, בסך 19,000 ₪ למועד

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

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

תאריך : 30/06/2025
מס' מינוי : 187-2024
מספרנו : 255-187-2024

הקובע 22.6.2015.

תחשיב המשיבה להשבחה מכוח תוכנית 508-0293589			
רכיב	**שטח**	**מקדם שווי**	**סה"כ**
עיקרי מסחר מבוקש	487.78	1	487.78
אחסנה למסחר	32.8	0.4	13.12
סה"כ שטח מתואם			500.9
מקדם דחייה			0.84
שווי מ"ר מבונה			₪ 18,000
השבחה			₪ **7,570,175**
היטל השבחה			₪ **3,785,088**

עמדת המבקשת:

אופן חישוב ההשבחה – בהתאם לפסיקה[5], יש לבחון את ההשבחה לפי שווי מלא בין מצבי התכנון ולהביא בחשבון את שווי המבנה במצב קודם[6], לאחר חישוב ההשבחה המלאה, בהתאם לפס"ד הירדן, יש לבחון את היחס של המימושים השונים בהיתר הבניה מכלל הבקשה להיתר. יחס זה יש להפעיל על ההשבחה המלאה ולחייב בהתאם לחוק. לחיזוק טענתה מפנה לשתי שומות מכרעות[7] ברח' לוי אשכול.

שווי מצב קודם:

מדובר על 2 בנייני מגורים שניצלו את מרבית זכויות הבניה התקפות ותורמים לשווי, בהתאם לפס"ד לוסטרניק, יש לבחון את השימוש המיטבי במנותק ובנטרול התוכנית המשביחה. בהתאם לפס"ד לויתן נדרש להביא פוטנציאל כללי לתמ"א 38 במצב הקודם.

שווי מ"ר בנוי מגורים – סוקרת 13 עסקאות מכר לדירות שנבנו עד שנת 1977 המגלמות שווי מ"ר בנוי ממוצע לדירה בשטח 85 מ"ר בקומה ממוצעת 3 בסך של כ- 22,750 ₪\למ"ר. כיוון שייתכן כי העסקאות הנ"ל מגלמות פוטנציאל קונקרטי לפינוי בינוי, סוקרת גם 6 עסקאות מכר לדירות שנבנו בשנות ה- 80' – 90' המגלמות שווי מ"ר בנוי ממוצע לדירה בשטח 78 מ"ר בקומה ממוצעת 3 בסך של כ- 24,600 ₪ (ללא חניה), בהתאמה לנכס הנדון לפי מקדם 0.9 מתקבל 22,140 ₪\למ"ר.

שומות מכרעות בלוי אשכול בהן נקבע שווי מ"ר בנוי בסך 22,500 ₪ למועד קובע 20/09/2018 (בשומות המכרעות צוין כי השווי ברח' לוי אשכול הינו 23,700 ₪\למ"ר בנוי).

בשקלול הנתונים הבאים קובעת שווי מ"ר בנוי בסך 22,500 ₪.

[5] חברת מלוא הדרו בע"מ נ הועדה המקומית לתו"ב ירושלים, א. אביב אורבן השקעות בע"מ נ ועדה מקומית הרצליה.

[6] בן דוד הרצל פיתוח ויזמות נ הועדה המקומית לתו"ב נתניה, מלכה רפאל ויפה נ הועדה המקומית לתו"ב קרית אתא.

[7] מגרשים 302+ 307 בתוכנית 508-0796656 וחלקות 202-206 בגוש 6497.

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

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

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

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

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

תאריך : 30/06/2025

מס' מינוי : 187-2024

מספרנו : 255-187-2024

עסקאות מכר - מידע נדל"ן - גוש 6497 – שנת בניה 1980-1999								
תאריך	כתובת	חלקה	קומה	שטח ברוטו	מספר קומות	שנת בניה	תמורה	שווי למ"ר ברוטו
26/09/2017	לוי אשכול 185	271	5	65	8	1980	₪ 1,550,000	₪ 23,846
13/06/2017	שטרן יאיר 12	298	3	65	4	1984	₪ 1,700,000	₪ 26,154
08/06/2017	שטרן 98	260	2	91	4	1993	₪ 2,267,800	₪ 24,921
26/03/2017	שטרן 98	260	1	101	5	1993	₪ 2,435,000	₪ 24,109
23/02/2017	קורצאק יאנוש 5	295	1	60	4	1980	₪ 1,585,000	₪ 26,417
31/01/2017	קורצ'ק 3	297	4	84	4	1981	₪ 1,877,502	₪ 22,351
ממוצע			**3**	**78**	**5**	**1985**		₪ **24,633**

עסקאות מכר - מידע נדל"ן - גוש 6497							
תאריך	כתובת	קומה	שטח ברוטו	מספר קומות	שנת בניה	תמורה	שווי למ"ר בנוי
12/12/2017	המעגל 36	7	74	8	1960	₪ 1,740,000	₪ 23,514
02/12/2017	המעגל 52	4	103	8	1960	₪ 1,890,000	₪ 18,350
19/11/2017	המעגל 34	2	103	8	1960	₪ 2,150,000	₪ 20,874
01/11/2017	קורצאק יאנוש 1	1	88	4	1970	₪ 1,900,000	₪ 21,591
30/08/2017	לוי אשכול 161	3	65	3	1950	₪ 1,650,000	₪ 25,385
14/08/2017	לוי אשכול 183	8	74	8	1978	₪ 1,600,000	₪ 21,622
07/04/2017	אשכול לוי 161	4	74	4	1960	₪ 1,665,000	₪ 22,500
17/03/2017	המעגל 4	2	89	8	1960	₪ 2,020,000	₪ 22,697
13/03/2017	שטרן 43	1	130	2	1974	₪ 2,700,000	₪ 20,769
26/02/2017	שטרן 6	3	82	4	1977	₪ 1,800,000	₪ 21,951
17/02/2017	לוי אשכול 183	1	74	8	1970	₪ 1,590,000	₪ 21,486
15/02/2017	צהל 45	3	72	7	1970	₪ 1,970,000	₪ 27,361
10/01/2017	המעגל 44	5	74	8	1968	₪ 1,730,000	₪ 23,378
ממוצע		**3**	**85**		1966		₪ **22,421**

שטח סחיר למגורים במצב הקודם – 2,528 מ"ר (לפי 79 מ"ר בממוצע ליח"ד* 32 יח"ד).

שווי מצב חדש:

היתר הבניה מהווה מימוש מלא של התוכנית.

עלות הריסה ופינוי – בהתבסס על שומות מכרעות[8] קובעת עלות הריסה לפי 300 ₪\למ"ר, סה"כ שטח בנוי הינו 2,907 מ"ר (2,528 מ"ר + תוספת 15% עבור ש"ש משותפים[9]).

פיתוח שפ"פ מגרש 101B בשטח 158 מ"ר - בהתאם להוראות התוכנית, השפ"פ ישמש למעבר, מתקני משחק, ריהוט רחוב, הצללה, צמחיה. בהתאם למחירון דקל, מרץ 2018, עלות פיתוח חצר טיפוסית בבניין היא 340 ₪\למ"ר, לאור הדרישות בתוכנית יש להביא בחשבון עלות פיתוח אינטנסיבית יותר. בהתבסס על החלטתה

[8] עומר סרחאן גו"ח 6387/172, מרדכי דדון 7016/155, אלדד חיימי 6110/222, אלי כהן , 6497/203.

[9] בהתאם לשומה מכרעת לוי אשכול 139.

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

במסגרת שומה מכרעת בדרך נמיר 27 בת״א, מביאה בחשבון עלות פיתוח בסך 600 ₪\למ״ר.

מקדם דחייה – יש להביא בחשבון כי קיימות 32 יח״ד בשני מבנים ומתוכננות 100 יח״ד, וכי עפ״י התוכנית קיימים תנאים למתן היתר בניה[10]. לפיכך,

<u>ההפחתה בגין מרכיב המושעא</u> - רק עתה, 6 שנים לאחר אישור התוכנית, התאשרה הבקשה להיתר. בהתבסס על שומות מכרעות קובעת מקדם דחייה בשיעור 0.747 המגלם דחייה ל- 5 שנים בריבית 6%.

<u>הפחתה בגין גודל פרויקט</u> – הפרויקט כולל תוספת 68 יח״ד מעבר לקיים, יש להביא בחשבון הפחתה לגודל הפרויקט (הפחתה שאינה מקבילה) המציע מלאי גדול דירות למכירה בשיעור של לפחות 0.95.

תרומת שימוש ביניים - בהתאם לעמ״נ 55750-12-21 ועדה מקומית גבעתיים נ׳ טבצ׳ניק אין להביא תרומה משימוש ביניים. על הצד הזהיר, מביאה בחשבון תרומה משימוש ביניים במצב החדש לפי דמש״ח של 4,000 ₪ ושיעור היוון[11] של 4% בתקופת הדחייה.

שווי מ״ר מבונה מגורים - סוקרת 19 עסקאות מכר לדירות חדשות שלהלן. בניכוי מע״מ, יזמות בשיעור 20% ועלות בנויה בסך 8,900 ₪, מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 6,380 ₪\למ״ר. בנוסף, סוקרת 3 שומות מכרעות. בשקלול הנתונים קובעת שווי מ״ר מבונה 6,400 ₪.

<u>עסקאות מכר</u>:

מועד מכר	קומה	שטח במ״ר	תמורה ב-₪	מחיר למ״ר בנוי ב-₪
25/10/2017	13	100	2,333,000	23,330
01/10/2017	10	100	2,280,000	22,800
10/09/2017	3	120	2,410,850	20,090
06/09/2017	1	75	1,650,000	22,000
05/09/2017	8	130	2,560,850	19,699
28/08/2017	2	70	1,600,000	22,857
13/08/2017	6	100	2,230,850	22,309
08/08/2017	6	125	2,378,850	19,031
08/08/2017	7	125	2,378,850	19,031
16/07/2017	5	100	2,200,850	22,009
16/07/2017	13	100	2,290,850	22,909
29/05/2017	4	100	2,175,850	21,759
29/05/2017	7	125	2,530,850	20,247
19/04/2017	10	100	2,360,850	23,609
19/04/2017	2	75	1,756,850	23,425
01/03/2017	1	75	1,710,850	22,811
27/02/2017	1	100	1,700,000	17,000
02/02/2017	8	125	2,505,850	20,047
19/01/2017	8	100	2,270,850	22,709
ממוצע	**6**	**102**		**21,456**

[10] היתר הבניה למבני המגורים יצא יחד עם היתר הבניה לשטחים המסחריים. תכנית הפיתוח תתואם עם אגפי העירייה בדגש על חזית לרחוב לוי אשכול. חומרי הגמר של הפיתוח והבניינים יהיו בתאום עם אגפי העירייה ובהתאמה לתוכניות הגובלות מדרום ומצפון.

[11] שיעור ההיוון כולל סיכון לקשיים במציאת דיירים עקב תקופת שכירות לא ודאית.

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

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

תאריך : 30/06/2025
מס' מינוי : 187-2024
מספרנו : 255-187-2024

שומות מכרעות:

- בשומה מכרעת בגוש 6497/203, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 6,500 ₪ למועד קובע 20.09.18. בשומה צוין כי בבחינת עסקאות בפרויקטים חדשים בסביבה השווי למ"ר בנוי בממוצע הוא 21,700 ₪, שמאי הוועדה המקומית טען לשווי של 6,123 ₪ למ"ר מבונה עיקרי.
- בשומות מכרעת במגרשים 302 ו-307 בתוכנית 508-0796656 אומץ השווי שנקבע בשומה המכרעת בלוי אשכול 139 גם למועד של 05.10.18 .
- בשומה מכרעת בגו"ח 6496/281,283 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 6,100 ₪ למועד קובע 01.03.17.

שווי מ"ר מבונה מסחר – בהתבסס על נתוני ההשוואה שלהלן ובהתאמה למיקום, היקף שטח המסחר, מועד קובע והתחרות המוצעות, קובעת שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר, מגלם ש"ש, בסך 15,750 ₪\למ"ר.

נתוני השוואה:

- בשומות IFRS עבור שטחי מסחר בפרויקט "בר יהודה" בחלקות 102-95 בגוש 6495 נקבע שווי של 32,800 ₪ למ"ר בנוי (לפי דמש"ח של 205 ₪ ושיעור היוון שנתי של 7.5%) ו- 19,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי (מגלם ש"ש למועד קובע 31.12.2018 ושווי של 18,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי למסחר למועד קובע 31.03.18.
- בהכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 6496/373 נקבע שווי מבונה מסחר מגלם ש"ש בסך 16,000 ₪ למועד קובע 09/2018.
- בשומה מכרעת בלוי אשכול 139, נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר בסך 15,000 ומקדם 0.5 לשטחי שירות למסחר, מועד קובע 09/2018. מגלם שווי של 17,500 ₪ למ"ר מבונה עיקרי המגלם שטחי שירות.
- בשומות מכרעות למגרשים 302 ו- 307 בתוכנית 508-0796656, אומץ השווי שנקבע בשומה המכרעת בלוי אשכול 139 גם למועד של 05.10.18.

מקדם שווי שטחי אחסנה – מקבלת את מקדם השווי בשיעור 0.4 שנקבע בשומת המשיבה.

תחשיב המבקשת להשבחה מכוח תוכנית 508-0293589					
מצב קודם					
שטח בנוי סחיר				2,528	
שווי מ"ר בנוי				22,500	₪
סה"כ שווי מצב קודם				**56,880,000**	₪
מצב חדש					
רכיב	**שטח במ"ר**	**שווי למ"ר**		**סה"כ**	
מגורים עיקרי	9,965.50	6,400	₪	63,779,200	₪
מסחר עיקרי	488.05	15,750	₪	7,686,788	₪
אחסנה למסחר	32.8	6,300	₪	206,640	₪
סה"כ שווי לפני הפחתות				71,672,628	₪
עלות הריסה	2907	300	₪	-872,100	₪
פיתוח שפ"פ	158	600	₪	-94,800	₪
סה"כ שווי הפרויקט כזמין, אחרי הפחתות				70,705,728	₪
סה"כ שווי לאחר הפחתה לגודל		0.95		67,170,441	₪

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

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

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

תאריך : 30/06/2025
מס' מינוי : 187-2024
מספרנו : 255-187-2024

תחשיב המבקשת להשבחה מכוח תוכנית 508-0293589			
סה"כ שווי לאחר דחיה	0.75	50,193,661	₪
שימוש שניים		6,837,999	₪
סה"כ שווי מצב חדש		**57,031,660**	₪
השבחה מלאה		151,660	₪
חלק יחסי של שטחי המסחר	**11.013%**	**16,703**	₪
היטל השבחה		**8,351**	₪

<u>תגובת המשיבה:</u>

אופן חישוב ההשבחה – עפ"י החלטת מועצת העיר מיום 07/03/2022, שטח המגורים בלבד בתחום התוכנית הנדונה פטור מתשלום היטל השבחה.

לא מסכים עם אופן חישוב ההשבחה בשומת המבקשת מהטעמים הבאים:

- מדובר בטענה משפטית שהיה צריכה להטען במסגרת הליך ערר ולא במסגרת ההליך הנדון.
- שטחי המגורים פטורים מהיטל השבחה, יש לחשב את היטל ההשבחה בגין שטחי מסחר ישירות לתוספת קיבולת הבניה למסחר. אין סל זכויות שכולל מגורים + מסחר, יש לחשב מסחר שעומד בפני עצמו.

  במצב הקודם אין שטחי מסחר, המבקשת קיבלה פטור למגורים ולכן לא ניתן לקזז משטחי המסחר החייבים, שטחים שהתקבלו בפטור.

  אופן ביצוע תחשיב מלא גורם לעיוות בהשבחה בגין שטחי המסחר, שכן בצורה זו ההשבחה שנגרמה בגין שטחי המסחר "מועמסת" על כלל שטחי הפרויקט, לרבות על שטחי המגורים הפטורים מתשלום היטל השבחה ובכך ההשבחה קטנה בצורה מלאכותית.

  בשומת המבקשת הוחל הפטור גם על ההשבחה הנובעת מאישורן של זכויות הבניה למסחר אשר אינן פטורות מהיטל השבחה. בכך, מוענק "כפל זיכוי" כאשר פעם אחת נהנית המבקשת מפטור מתשלום היטל השבחה בגין שטחי המגורים, ופעם שניה נהנית מהפחתת היטל ההשבחה בגין שטחי המסחר.

  דרישה לקבלת זיכוי בגין שטח שמעולם לא נתקבל בגינו תשלום ולא חויב בהיטל השבחה אינה מתקבלת על הדעת. עצם מתן הפטור אינו יכול לאפשר בנוסף גם זיכוי עבור אותו השטח במצב הקודם.

- **גישת ה"דלתא"** – אין מחלוקת כי במרבית המקרים הדרך הנכונה לבחינת ההשבחה היא השיטה המלאה, המביאה בחשבון השפעות נוספות של האירוע המשביח על שווי המקרקעין. אלא שבמקרה של בחינת השבחה למקרקעין בהם חלק מהשטחים זוכים בפטור מלא וחלק מהשטחים חייבים בתשלום היטל השבחה, השימוש בשיטת הדלתא יביא לתוצאה נכונה יותר של בחינת ההשבחה בשל אותן השפעות נוספות אשר כבר הובאו בחשבון לעת מתן הפטור.

  מועצת העיר קריית אונו החליטה ביום כי פרויקטים להתחדשות עירונית למגורים יהיו פטורים באופן מוחלט מתשלום היטל השבחה, בין היתר, בהתבסס על חו"ד השמאי צ'רניאבסקי למתחם פינוי בינוי "לוי אשכול דרום" הסמוך למתחם הנדון.

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:

בחוות דעת השמאי הוערכה ההשבחה בגין שטחי המגורים בכ- 62,625,000 ₪, עפ״י התחשיב כל העלויות השונות במצב החדש, לרבות מורכבות הפרויקט והשווי במצב הקודם כבר קוזזו במלואן בהחלטת מועצת העיר לפטור את הפרויקט מתשלום היטל ההשבחה ולכן לא ניתן להביא בחשבון עלויות אלו ואת השווי במצב הקודם פעם נוספת לעת חישוב ההשבחה בשל שטחי המסחר כיוון שמדובר בכפל קיזוז. הדרך לנטרל כפל זה היא בשימוש בשיטת הדלתא תוך התייחסות רק לשטחים החייבים.

- **פגיעה באינטרס ההסתמכות ורציפות בהשבחה** – בחוו״ד השמאי צ׳רניאבסקי, הוערך היטל ההשבחה החייב בגין שטחי המסחר בסכום של כ- 15,815,000 ₪ בהתבסס על גישת הדלתא.

ההצדקה הרעיונית העומדת בבסיס החיוב בהיטל השבחה היא שמירה על צדק חברתי לפיו ראוי שמי שהתעשר כתוצאה מפעולה תכנונית של רשויות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו. מנגד, עומדת תכלית הפטור והיא לעודד ולתמרץ פרויקטים של פינוי ובינוי על מנת לשפר את איכות חייהם של הדיירים במובן הנדל״ני של הדבר, ולא כאמצעי להשאת רווחי היזמים על גבי האינטרס הציבורי והקופה הציבורית.

כאשר הועדה המקומית בחנה את הכדאיות הכלכלית של הפרויקט בהתאם לתקן 21 וראתה לנכון לפטור אותו מהיטל השבחה עבור שטחי המגורים בלבד, הועדה המקומית ראתה לנגד עיניה בתחשיב הכדאיות ובשיקולים שלה כי היזם יישא וכי העירייה תקבל, הכנסות מהיטל השבחה בגין רכיב המסחר.

ככל שהבדיקה הכלכלית הייתה נערכת על בסיס היטל השבחה אפסי בגין המסחר, כלל העלויות בפרויקט שהובאו בחשבון היו נמוכות יותר, שיעור הרווח היזמי היה גבוה יותר (19.65%) והיה מצדיק לגבות היטל השבחה מלא בגין הפרויקט.

החלטות השמאי המכריע דוד טיגרמן במתחם הסמוך – הועמ״ק עררה, טרם התקבלה החלטה בעניין.

<u>לחילופין</u>, <u>במידה וטענת הועדה בעניין אופן חישוב ההשבחה לא תתקבל, מציג התייחסות לשומת אחרת:</u>

ערכי שווי למגורים מצב קודם – בשומת המבקשת נקבע שווי בהתבסס על שומת אלי כהן ודוד טיגרמן[12]. בשומת כהן נפלה טעות מהותית בקביעת ערכי השווי שכן מחצית מעסקאות המכר מגלמות השבחה קונקרטית להתחדשות עירונית במסגרת פינוי בינוי או פרויקט תמ״א 38. בנטרול העסקאות מתקבל שווי מ״ר בנוי בסך 18,965 ₪ (על הצד הזהיר ולא הפעלת מקדמי התאמה) ולא 22,500 ₪. לראייה, כאשר מנטרלים את שטחי הממ״דים לא מתקבלת השבחה בפרויקט הנדון ובנוסף, לפי סקר מחירים שהוצג בשומת המבקשת שווי מ״ר בנוי מגלם מרפסת, חניה ומחסן בדירות חדשות הינו 21,456 ₪.

בסקר המחירים בשומת המבקשת לדירות בבניינים שנבנו לפי 1980 ולאחר 1980 נפלו טעויות, אי התאמת שטחים, אי התייחסות לפרויקט פינוי בינוי מאושר ואי התייחסות להיתר תמ״א 38.

מציג סקרי מחירים מתוקנים המשקפים שווי מ״ר מבונה לדירות חדשות בסך של 16,500 ₪ ולדירות ישנות בסך של 19,500 ₪. **בשקלול הנתונים שווי מ״ר בנוי הינו 18,200 ₪.**

[12] אימץ את ערכי השווי בשומת כהן.

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

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

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך : 30/06/2025
מס' מינוי : 187-2024
מספרנו : 255-187-2024

התייחסות לעסקאות מכר בשומה אחרת בבניינים שנבנו לפני 1980 :

יום מכירה	כתובת	קומה	שטח ברוטו	מספר קומות	שנת בניה	שווי מכירה	מחיר למ"ר ברוטו	הערות
12/12/2017	המעגל 36	7	74	8	1960	1,740,000	23,514	השטח המדווח בעסקה לא כולל קירות פנים, קירות חיצוניים ומרפסות. שטח הדירה ע"פ היתר בניה הינו 85.64 מ"ר.
02/12/2017	המעגל 52	4	103	8	1960	1,890,000	18,350	
19/11/2017	המעגל 34	2	103	8	1960	2,150,000	20,874	
01/11/2017	קורצאק יאנוש 1	1	88	4	1970	1,900,000	21,591	ביום 3.11.2015 ניתן היתר מס' 3516 לביצוע פרויקט תמ"א 38 חיזוק ותוספת בבניין שבו מצוי הנכס הנדון. בהתאם לאמור לעיל, יש להתעלם מעסקה זו או לחילופין להוסיף לשטח הנכס כ- 18 מ"ר אקו' בגין התוספת המיועדת לדירת המגורים שטרם מדווחת.
30/08/2017	לוי אשכול 161	3	65	3	1950	1,650,000	25,385	הנכס הנדון כלול במתחם פינוי בינוי "לוי אשכול דרום". תכנית 508-0252536 הוגשה לועדה המקומית ביום 4.5.2016 וביום 22.5.2017 ניתנה החלטה הועדה המקומית על הפקדתה. כלומר, עסקה זו מושפעת מפוטנציאל קונקרטי להתחדשות עירונית ולכן אין להביא אותה בחשבון.
14/08/2017	לוי אשכול 183	8	74	8	1978	1,600,000	21,622	השטח המדווח בעסקה לא כולל קירות פנים, קירות חיצוניים ומרפסות. שטח הדירה ע"פ היתר בניה הינו 84.51 מ"ר.
07/04/2017	אשכול לוי 161	4	74	4	1960	1,665,000	22,500	הנכס הנדון כלול במתחם פינוי בינוי "לוי אשכול דרום". תכנית 508-0252536 הוגשה לועדה המקומית ביום 4.5.2016 וביום 22.5.2017 ניתנה החלטה הועדה המקומית על הפקדתה. כלומר, עסקה זו מושפעת מפוטנציאל קונקרטי להתחדשות עירונית ולכן אין להביא אותה בחשבון.
17/03/2017	המעגל 44	2	89	8	1960	2,020,000	22,697	השטח המדווח בעסקה לא כולל קירות פנים, קירות חיצוניים ומרפסות. שטח הדירה ע"פ היתר בניה הינו 103 מ"ר.
13/03/2017	שטרן 43	1	130	2	1974	2,700,000	20,769	מדובר בקוטג' דו משפחתי ולא בדירה בבנייה רוויה ולפיכך אין להביא בחשבון עסקה זו.
26/02/2017	שטרן 6	3	82	4	1977	1,800,000	21,951	ביום 18.9.2016 ניתן היתר מס' 3602 לביצוע פרויקט תמ"א 38 חיזוק ותוספת בבניין שבו מצוי הנכס הנדון. בהתאם לאמור לעיל, יש להתעלם מעסקה זו או לחילופין להוסיף לשטח הנכס כ- 18 מ"ר אקו' בגין התוספת המיועדת לדירת המגורים שטרם מדווחת.
17/02/2017	לוי אשכול 183	1	74	8	1970	1,590,000	21,486	השטח המדווח בעסקה לא כולל קירות פנים, קירות חיצוניים ומרפסות. שטח הדירה ע"פ היתר בניה הינו 84.51 מ"ר.
15/02/2017	צהל 45	3	72	7	1970	1,970,000	27,361	השטח המדווח בעסקה לא כולל קירות פנים, קירות חיצוניים ומרפסות. שטח הדירה ע"פ היתר בניה הינו 102.78 מ"ר.
10/01/2017	המעגל 44	5	74	8	1968	1,730,000	23,378	השטח המדווח בעסקה לא כולל קירות פנים, קירות חיצוניים ומרפסות. שטח הדירה ע"פ היתר בניה הינו 85.64 מ"ר.
ממוצע		3	85		1966		22,421	

התייחסות לעסקאות מכר בשומה אחרת בבניינים שנבנו לאחר 1980 :

יום מכירה	כתובת	חלקה	קומה	שטח ברוטו	מספר קומות	שנת בניה	שווי מכירה	מחיר למ"ר ברוטו	הערות
26/09/2017	לוי אשכול 185	271	5	65	8	1980	1,550,000	23,846	השטח המדווח בעסקה לא כולל קירות פנים, קירות חיצוניים ומרפסות. שטח הדירה ע"פ היתר בניה הינו 84.51 מ"ר. כמו כן, הבניין הנדון נבנה לפני 1980 ולפיכך עסקה זו כוללת פוטנציאל להתחדשות עירונית.
13/06/2017	שטרן יאיר 12	298	3	65	4	1984	1,700,000	26,154	ביום 15.7.2015 אושרה החלטת ועדה מס' 201506 לביצוע פרויקט תמ"א 38 חיזוק ותוספת בבניין שבו מצוי הנכס הנדון. בהתאם לאמור לעיל, הדירה הנדונה כבר הורחבה ושופצה ולכן יש להתעלם מעסקה זו.
08/06/2017	שטרן 98	260	2	91	4	1993	2,267,800	24,921	השטח המדווח בעסקה אינו נכון. שטח בית המגורים בהיתר הינו 112 מ"ר. כמו כן, מדובר בבניין חדיש ובוטיק הכולל 8 יח"ד.
26/03/2017	שטרן 98	260	1	101	5	1993	2,435,000	24,109	השטח המדווח בעסקה אינו נכון. שטח בית המגורים בהיתר הינו 112 מ"ר. כמו כן, מדובר בבניין חדיש ובוטיק הכולל 8 יח"ד.
23/02/2017	קורצאק יאנוש 5	295	1	60	4	1980	1,585,000	26,417	השטח המדווח בעסקה אינו נכון. שטח בית המגורים בהיתר הינו 71.85 מ"ר. כמו כן, נכון למועד אישור הבקשה הוגשה בקשה לפרויקט תמ"א 38 חיזוק ותוספת בבניין הנדון, אשר אושר לאחר העסקה.
31/01/2017	קורציק 3	297	4	84	4	1981	1,877,502	22,351	ביום 18.5.2015 ניתן היתר בניה מס' 3459, ביצוע פרויקט תמ"א 38 חיזוק ותוספת בבניין שבו מצוי הנכס הנדון. בהתאם לאמור לעיל, הדירה הנדונה כבר הורחבה ושופצה ולכן יש להתעלם מעסקה זו.
ממוצע			3	78	5	1985		24,633	

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

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

תאריך : 30/06/2025
מס׳ מינוי : 187-2024
מספרנו : 255-187-2024

עלות הריסה ופינוי – בשומת המבקשת נקבעה עלות הריסה בהתבסס על החלטות בתל אביב, כיוון שהנגישות בתל אביב מוגבלת עלות ההריסה והפינוי גבוהות יותר. בהתבסס על החלטת השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה בגו״ח 6551/466 יש להביא בחשבון עלות בסך 215 ₪ למ״ר.

מטלות ציבוריות לפיתוח שפ״פ – מדובר בפיתוח מגרש של בעלי הזכויות במתחם ולא של העירייה, הפיתוח היה נדרש בכל אופן ומשרת את בעלי הזכויות במתחם, אין להביא עלות זו בחשבון.

בנוסף, מדובר בפיתוח ומתקנים סטנדרטים התואמים לפיתוח והמתקנים הנדרשים והמקובלים בסביבה.

מקדם דחייה – עפ״י תקן 21.1 יש להעריך את תקופת הדחייה בהתחשב בנתונים הבאים:

- <u>מצב תכנוני</u> – לא נדרשת פעולה תכנונית נוספת, התוכנית מאפשרת הוצאת היתר בניה. התנאים להיתר מינימליסטיים ואינם כוללים שלביות ביצוע (חריג במקרים של תוכניות פינוי בינוי).
- <u>מס׳ בעלי הזכויות</u> – כמות יח״ד הקיימות והמוצעות הינו כ- 17% מהיח״ד הקיימות והמוצעות במתחמי פינוי בינוי שנסקרו בשומת המבקשת. באם בהחלטות אלו הובאה בחשבון דחייה של כ- 9 שנים בממוצע, במקרה הנדון יש להביא בחשבון שנה וחצי בלבד.
- <u>מצב משפטי</u> – בשומת המבקשת הוצג הסכם פינוי בינוי חתום משנת 2011 בין היזם לאחד מבעלי הזכויות במתחם והסכם פינוי בינוי חתום משנת 2020 עליו חתומים 37 בעלי זכויות מתוך 46 בעלי זכויות במתחם, קרי 80% מבעלי הזכויות במתחם. לפי חוק פינוי בינוי נכון לשנת 2020 רוב של 80% מכל בעלי הדירות שמסכימים לעסקת פינוי בינוי, יוכלו לתבוע את מיעוט בעלי הדירות המתנגדים לעסקה, באם בית המשפט יקבע כי מדובר בסירוב בלתי סביר. הסכמים חתומים מקטינים משמעותית את מגבלת המושעא.
- <u>גודל המתחם</u> – ביחס למתחמים שנסקרו, כמות יח״ד המתוכננת במתחם מזערית ורמת הביקוש גבוהה יותר.
- <u>מדיניות העיר</u> - קריית אונו הינה העיר המובילה בארץ בהתחדשות עירונית, מרבית ההתחדשות העירונית בה מתבססת על מתחמי פינוי בינוי גדולים, העיר מובילה במספר ההיתרים שניתנו ביחס למספר התושבים והיא אחת הערים היחידות במרכז שאישרה פטור מלא מהיטל השבחה לשטחי המגורים בפרויקטים של פינוי בינוי. נתונים אלה מצביעים על שיתוף פעולה ונכונות העירייה לקדם פרויקטים אלו ושיתוף פעולה של בעלי הזכויות ברחבי העיר. לגורמים הנ״ל משקל רב בעת קביעת הדחיה, ככל שרמת הודאות לביצוע הפרויקט עולה, רמת הסיכון יורדת ובהתאמה כמות השנים שיש לקחת בחשבון יורדת.
- <u>מבחן הזמן</u> - לא ניתן להקיש מביצוע הפרויקט הנדון על הדחיה הנדרשת שכן מדובר ב״חוכמה שבדיעבד״ ומסיבה סובייקטיבית בלבד של היזם במתחם שאינה יכולה להעיד על הדחיה הנדרשת והמקובלת לפרויקט כדוגמת הנדון. בפרויקטים של פינוי ובינוי בסביבה (גם במתחמים גדולים ומורכבים יותר) משך הזמן מאישור תכנית פינוי הבינוי ועד החלטת ועדה להיתר הראשון במתחם הינה 2.3 שנים בממוצע.

מקדם הפחתה לגודל – מדובר במתחם קטן משמעותית מכל המתחמים בסביבה, אין להביא בחשבון מקדם הפחתה לגודל.

תרומת שימוש ביניים – אין מחלוקת כי צריך להביא בחשבון שימוש ביניים באם מביאים בחשבון מקדם

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:

דחייה לניצול הזכויות שכן לבעלי הזכויות קיים יתרון כלכלי בתקופת הביניים.

המקרה בהחלטת בית המשפט בעניין טבצ׳ניק אינו דומה למקרה הנדון.

לחיזוק טענתו, מפנה החלטות ועדת ערר מס׳ 8219-08-19 ו- 8199/07/18, תקן 21 בעניין שימוש ביניים, סיכום בדיון הממשלתי מיום 15/08/2018 והחלטות שמאים מכריעים[13] שהביאו בחשבון שימוש ביניים לאחר ההחלטה בעניין טבצ׳ניק.

תוספת לשווי מצב חדש בגין חסכון באגרות – יש להביא בחשבון תוספת לשווי בגין זיכוי אגרות מהמבנים הקיימים לפי חסכון של 350 ₪\למ״ר בהתאם לסיכום דיון בלשכת השמאי הממשלתי מיום 08/07/2018.

שווי מ״ר מבונה מגורים – עלות הבניה בסך 8,900 ₪ שנקבעה בשומת המבקשת הינה גבוהה ביחס לשמאים מכריעים במועד הקובע.

<u>תחשיב עלות בניה</u>:

עלות בניה ישירה (לפי מחירון דקל מרץ 2018)- 4,590 ₪.
תוספת בצ"מ ועלויות עקיפות (1.2)- 5,508 ₪.
תוספת העמסת שטחי שירות (1.2)- 6,610 ₪.
העמסת עלות הקמת חניה תת קרקעית (על הצד הזהיר)- 1,500 ₪.
סה"כ עלות בניה למ"ר "דירתי" (עיקרי + ממ"ד)- 8,100 ₪.

חילוץ שווי מ״ר מבונה		
שווי מ״ר בנוי	21,456	₪
מע״מ	1.17	
יזמות	1.2	
עלות בניה	8,100	₪
שווי מ״ר מבונה	**7,182.05**	₪

שווי מ״ר מבונה עיקרי למסחר - מסקר המחירים הנרחב בשומת הועדה ניתן ללמוד כי השווי שנקבע הינו על הצד הזהיר והמקל ולפיכך ראוי לאמצו.

יש לדחות את טענת המשיבה כי לאור העובדה שבשנת 2020 נקבע בהסכם בין דיירי המתחם למבקשת כי השימוש בשטחי המסחר לא יכלול בתי ממכר למזון ולכן יש להפחית % 10 משווי המסחר במתחם הנדון.

ההשבחה מחושבת מהוראות התוכנית שאושרה בשנת 2018 ולפיכך הסכמים עסקיים שנעשו לאחר המועד הקובע ואינם חלק מהתב״ע אינם רלוונטיים ואין להביא אותם בחשבון.

[13] רמה מאור 6213/1195, 6180/231 דוד בריל 6021/283, ארז כהן 6955/66, בועז ברזילי 6021/712, אוולין דודזון שמאמה 6551/466, גיל הרצברג 6550/259.

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

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

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

תאריך : 30/06/2025
מס' מינוי : 187-2024
מספרנו : 255-187-2024

תחשיב השבחה מתוקן בהתאם לעמדת המבקשת:

מצב חדש								
חישוב צדדי	סעיף	שטח במ"ר		מקדם אקו'		שווי מ"ר קרקע מבונה		סה"כ שווי
a1	מגורים עיקרי מבוקש	9,275 מ"ר	X	1.00	X	₪ 7,500	=	₪ 69,562,275
a2	מסחר עיקרי מבוקש	488 מ"ר	X	1.00	X	₪ 18,000	=	₪ 8,784,900
a3	מסחר אחסנה מבוקש	33 מ"ר	X	0.40	X	₪ 18,000	=	₪ 236,160
A=a1+a2+a3	סה"כ שווי המתחם במצב החדש לפני הפחתות ותוספות:							₪ 78,583,335
B=-2,528*1.15*215	עלות הריסה ופינוי:							-₪ 625,048
C=2,528*1.15*350	תוספת שווי בגין זיכוי אגרות והיטלי פיתוח:							₪ 1,017,520
D=A+B+C	סה"כ שווי המתחם כזמין, אחרי הפחתות ותוספות:							₪ 78,975,807
E=D*1/1.06^3	סה"כ שווי המתחם לאחר דחיה:							₪ 66,309,610
F= PV(4%, 3-0.5, 4000*12*32)	תרומה לשווי משימוש ביניים:							₪ 3,586,485
G=E+F	**סה"כ שווי מצב חדש:**							**₪ 69,896,095**
מצב קודם								
	סעיף	שטח במ"ר		מקדם אקו'		שווי מ"ר בנוי		סה"כ שווי
	שטח דירות קיימות	2,528 מ"ר	X	1.00	X	₪ 18,200	=	₪ 46,009,600
H	**סה"כ שווי מצב קודם:**							**₪ 46,009,600**
I=G-H	**סה"כ השבחה בש"ת:**							**₪ 23,886,495**
J=I/2	**היטל השבחה (50%) בש"ת:**							**₪ 11,943,248**

דיון והכרעה:

הנכס הנדון מהווה מתחם פינוי בינוי עליו יבנה פרויקט מתחם פינוי בינוי הכולל הריסת 2 מבני מגורים והקמת 2 מבני מגורים חדשים הכוללים שטחי מגורים ומסחר.

בשומות הצדדים הובא בחשבון כי בהתאם למדיניות עיריית קרית אונו, **שטחי המגורים פטורים מתשלום היטל השבחה במתחמי פינוי בינוי.**

המחלוקות בין הצדדים נובעות מהמתודה לחישוב ההשבחה לחלק המסחרי שאינו פטור במצב החדש והשוויים בשני מצבי התכנון, משך הדחיה וסוגית המטלות הציבוריות.

המתודה לחישוב ההשבחה:

שמאי הצדדים חלוקים בעניין אופן חישוב ההשבחה בנכס הנדון. לעמדת שמאי המשיבה, יש לחשב את ההשבחה עבור שטחי המסחר במצב החדש "יש מאין", מאחר ובמצב קודם לא היו שטחי מסחר, ולנקוט בגישת "הדלתא" המביאה בחשבון רק את שטחי המסחר במצב החדש, ללא התחשבות במרכיב המגורים הפטור.

מנגד, לעמדת המבקשת העובדה שהתקבל פטור מהיטל השבחה לשטחי המגורים, אינה צריכה לשנות את אופן חישוב היטל ההשבחה ובהתאם להוראות החוק והפסיקה, יש לבחון את ההשבחה המלאה בין שני מצבי התכנון תוך התייחסות לכלל מרכיבי ומאפייני הנכס. לאחר קביעת ההשבחה המלאה (בניכוי ההוצאות שחלות על היזם במצב החדש) יש לגזור את החלק היחסי החייב בגין שטחי המסחר, בהתאם לפס"ד הירדן.

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:

<u>חישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי:</u>

אני מקבל את עמדת המבקשת כי עפ"י הפסיקה הנרחבת[14], קיימת העדפה לעריכת תחשיב השבחה מלא. לאחרונה, ביום 26/06/2025 התקבלה החלטת בית המשפט המחוזי בעניין **עמ"נ 18341-09-24 הועדה המקומית לתו"ב ת"א יפו נ' נועה לב ואח' (להלן "החלטה בעניין נועה לב") שקבעה כדלקמן:**

"דרך המלך לחישוב ההשבחה (ממנה נגזר היטל ההשבחה), והיא אמידת שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני, כאשר הפער בין השוויים מגלם את ההשבחה הנובעת מהאקט התכנוני. דרך זו של חישוב שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני מבטיחה, כי יתקיימו שני היסודות עליהם מבוסס היטל ההשבחה. הראשון, כי תובא בחשבון מלוא ההשפעה של האקט התכנוני, בין לחיוב ובין לשלילה, על המקרקעין כך שההשבחה שממנה ייגזר ההיטל תשקף את ההתעשרות. השני, דרך זו מבטיחה כי ההשבחה ממנה ייגזר היטל ההשבחה היא אכן השבחה שהינה תוצאה של האקט התכנוני ולא של גורמי שוק אחרים. ראוי לציין, כי במהלך הזמן פותחה דרך נוספת לתחשיב היטל ההשבחה, והיא מכונה "שיטת הדלתא". על פי דרך זו, לצורך קביעת ההשבחה מחשבים רק את ערך הזכויות שנוספו מכוח האקט התכנוני ולא את השווי הכולל של המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני. אולם, דרך זו, עלולה להוביל לעיוות ההשבחה כאשר קיימת השפעה של תוספת הזכויות על שווי יתרת המקרקעין, ומכאן דרך זו תהיה ראויה אך ורק במקרים בהם אכן אין כל השפעה של תוספת הזכויות על שווי המקרקעין מלבד שווי התוספת עצמה."

<u>בנוסף, בהחלטה נקבעה הדרך הראויה לחישוב היטל ההשבחה לכלל הפרויקט במימוש בהיתר בניה כדלקמן:</u>

"במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה ראויות, או כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בניה לכלל הפרויקט, יחושב היטל ההשבחה בדרך הבאה:

בשלב הראשון, יחושב שווי כלל המקרקעין במצבם טרם התכנית.

בשלב השני, יחושב שווי כלל המקרקעין בהתאם לזכויות מכוח התכנית החדשה, בהנחה כי זכויות אלו זמינות. יובהר, כי שווי הזכויות במצב החדש מחושב ליום אישור התכנית, כך שאין מקום לכלול בשווי זה שווי שימוש בתקופת הביניים.

בשלב השלישי, ייקבע מקדם הדחייה וזאת בהתאם לתקופת הדחייה הצפויה וריבית ההיוון הרלוונטית.

בשלב הרביעי, תקבע ההשבחה מכוח התכנית, והיא ההפרש בין השווי במצב החדש לשווי במצב הקודם כאשר הפרש זה מוכפל במקדם הדחייה.

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

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

תאריך : 30/06/2025
מס' מינוי : 187-2024
מספרנו : 255-187-2024

<u>הדרך לחישוב ההשבחה במקרה של פטור חלקי:</u>

בתאריך 21/06/2023, התקבלה החלטת **כבוד השופט גלעד הס בעמ"נ 47521-12-22 וב- עמ"נ 54581-12-22 ובהתאמה קבוצת הירדן בע"מ / רינובו בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה** (להלן **פס"ד הירדן**) לבחינת ההשבחה במקרה שההשבחה הכוללת נבעה משילוב של תוספת זכויות פטורות מכוח תמ"א 3/38 יחד עם זכויות מכוח תכנון מפורט של תוכנית חדשה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38. לכן היה צורך לחשב את החלק היחסי של הזכויות מכוח תכנון מפורט מתוך סה"כ הזכויות ולחשב את ההשבחה החייבת בהתאם. הדרך לחישוב ההשבחה הותוותה ע"י כב' השופט גלעד הס ולצורך העניין יפים דבריו כדלקמן:

" 77. השיטה לפיה יחושבו ההשבחה, היטל ההשבחה הנובע ממנה והפטור, תהיה כדלקמן:

א. בשלב הראשון, ובהתאם למפורט בהחלטת ועדת הערר ושומת השמאי המכריע, יערך חישוב ההשבחה הכוללת הנובעת מכלל האקט התכנוני.

ב. בשלב השני, יחושב היחס בין השטחים שנוספו ומומשו רק מכוח התכנון המפורט, במקרה שלפני הר/2213 לסך השטחים שנוספו ומומשו מכוח תמ"א 38 ועוד השטחים שנוספו ומומשו מכוח התכנון המפורט.

ג. בשלב השלישי, יוכפל היחס שנמצא בשלב השני בהשבחה הכללית שמצאנו בשלב הראשון (בניכוי ממ"דים והקלות), תוצאת המכפלה תהיה ההשבחה שאינה פטורה, ובגינה יישלם הנישום 50 אחוז היטל השבחה.

<u>כלומר נגדיר</u>:

S - ההשבחה החייבת (שאינה פטורה) בש"ח.

X - הזכויות שנוספו מכוח התכנון המפורט במ"ר.

Y - הזכויות שנוספו מכוח תמ"א 38 במ"ר.

Z - ההשבחה הכוללת בין שני מצבי התכנון בש"ח.

מכאן, בהתאם לאמור בפסק דין זה, ההשבחה החייבת הינה:

$$\frac{X}{X+Y} * Z = S$$

ד. דרך חלופית וזהה לשלבים ב' ו- ג' לעיל, הינה מציאת ההשבחה למ"ר תוספת זכויות וזאת על ידי חילוק ההשבחה הכוללת בסך השטחים שנוספו, ואז הכפלת ההשבחה למ"ר תוספת זכויות בשטח שנוסף ומומש מכוח התכנון המפורט. מכפלה זו של שווי מ"ר זכויות שנוספו בשטח שנוסף ומומש מכוח התכנון המפורט, היא ההשבחה שאינה פטורה."

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

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

תאריך : 30/06/2025
מס' מינוי : 187-2024
מספרנו : 255-187-2024

במקרה דנן, חישוב ההשבחה החייבת בהיטל השבחה יתבצע בשלבים הבאים:

1. **<u>חישוב ההשבחה הכוללת</u>** - תחושב מההפרש בין שווי הזכויות בהתאם להיתר הבניה במצב החדש לבין שווי המבנה הקיים + יתרת הזכויות מכוח תכנון מפורט במצב הקודם. קרי, תחשיב בהתאם ל**פס"ד נועה לב** במסגרתו רק תוספת הזכויות תהיה בדחיה עד למימוש.
2. **<u>חישוב ההשבחה החייבת</u>** – ההשבחה החייבת הינה בגין תוספת הזכויות המסחריות שאינן פטורות מהיטל השבחה, בעוד הזכויות למגורים פטורות. ההשבחה הכוללת שחושבה בסעיף 1 לעיל כוללת את תוספת זכויות הבניה למגורים הפטורה מהיטל השבחה ואת זכויות הבניה למסחר שאינן פטורות. על מנת לחלץ מסך ההשבחה את שווי הזכויות למסחר שאינן פטורות יש לפעול בהתאם **לפס"ד הירדן**.

<u>חישוב ההשבחה:</u>

<u>חישוב ההשבחה הכוללת:</u>

<u>שווי מצב קודם:</u>

בהתאם לקביעתי תחשיב ההשבחה יערך לזכויות בשני מצבי התכנון. שווי המצב הקודם משקף רק את שווי הדירות הבנויות במתחם מאחר ואין שימוש מסחרי ו/או יתרת זכויות בניה למגורים.

<u>שווי מ"ר בנוי מגורים</u> – שמאית המבקשת סוקרת עסקאות מכר של דירות ותיקות בסביבת הנכס וקובעת שווי מ"ר בנוי בסך 22,500 ₪. בתגובתה לשומה אחרת טענה המשיבה כי סקר המחירים שהציגה המבקשת כולל עסקאות עם פוטנציאל קונקרטי לפינוי בינוי או תמ"א 38 ובניטרולם מתקבל שווי מ"ר בנוי 19,000 ₪.

אקדים ואומר כי אני מקבל את עמדת המשיבה כי בהתאם לפסיקה אין להביא בחשבון פוטנציאל קונקרטי להתחדשות עירונית. לאחר שבחנתי את עסקאות ההשוואה שהציגה המבקשת, שמאים מכריעים ועסקאות נוספות במבנים ותיקים אני סבור כי העסקאות המתאימות ביותר לקביעת השווי הינן אלו שאינן כלולות בתוכנית לפינוי בינוי או שלא הוצא היתר לתמ"א 38. להלן עסקאות הרלוונטיות:

עסקאות מכר מערכת מידע נדלן לבניינים שנבנו לפני שנת 1980									
גוש חלקה	כתובת	תאריך	שנת בניה	שטח	חד'	קומה	תמורה	שווי מ"ר בנוי	
6497/444	המעגל 30	20/07/2017	1969	100	4	3	₪2,090,000	₪	20,900
6497/270	לוי אשכול 183	14/08/2017	1978	74	3	8	₪1,600,000	₪	21,622
6497/237	המעגל 44	10/01/2017	1968	74	3	5	₪1,730,000	₪	23,378
6497/270	לוי אשכול 183	17/02/2017	1970	74	3	1	₪1,590,000	₪	21,486
6497/237	המעגל 44	17/03/2017	1960	89	4	2	₪2,020,000	₪	22,697
6497/446	המעגל 28	19/11/2017	1960	103	4	2	₪2,150,000	₪	20,874
6497/237	המעגל 44	02/12/2017	1960	103	4	4	₪1,890,000	₪	18,350
6497/237	המעגל 44	24/05/2018	1960	103	4	8	₪2,025,000	₪	19,660
6497/271	לוי אשכול 183	03/12/2018	1970	74	3	7	₪1,640,000	₪	22,162

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

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

תאריך : 30/06/2025
מס' מינוי : 187-2024
מספרנו : 255-187-2024

עסקאות מכר מערכת מידע נדלן לבניינים שנבנו לפני שנת 1980									
גוש חלקה	כתובת	תאריך	שנת בניה	שטח	חד'	קומה	תמורה	שווי מ"ר בנוי	
6497/444	המעגל 30	19/12/2018	1960	93	3	3	₪1,750,000	18,817	₪
6497/446	המעגל 28	12/12/2017	1960	74	3	7	₪1,740,000	23,514	₪
6497/444	המעגל 30	08/11/2018	1970	89	3	1	₪1,880,000	21,124	₪
6497/192	איריס 2	17/04/2018	1960	90	4	2	₪1,650,000	18,333	₪
6497/192	איריס 2	04/07/2018	1960	112	4	2	₪1,960,000	17,500	₪
6497/193	צה"ל 87	19/09/2017	1960	90	4	1	₪1,770,000	19,667	₪
6497/193	צה"ל 87	14/05/2017	1960	97	4	4	₪1,755,000	18,093	₪
6497/193	צה"ל 87	01/05/2017	1960	120	4	5	₪2,225,000	18,542	₪
6497/193	צה"ל 87	15/11/2017	1970	76	4	2	₪1,810,000	23,816	₪
6497/193	צה"ל 87	25/03/2018	1960	80	3	4	₪1,715,000	21,438	₪
ממוצע				**89.43**		**3.7**		**20,630**	₪

בשקלול הנתונים ובהתאמה לנכס אני קובע **ששווי מ"ר בנוי למגורים הינו סך 20,630 ₪.**

<u>שווי מצב חדש:</u>

<u>שווי מ"ר מבונה מגורים</u> – שמאית המבקשת קובעת שווי מ"ר בנוי בסך של 21,400 ₪ ולאחר חילוץ (עלות בניה בסך 8,900 ₪) קובעת **שווי מ"ר מבונה בסך 6,400 ₪.** בתגובתו לשומה אחרת שמאי המשיבה אינו חולק על שווי המ"ר הבנוי אך טוען כי בחילוץ שווי מר מבונה יש להביא עלות בניה בסך 8,100 ₪\מ"ר המביאה לשווי **מ"ר מבונה בסך 7,182 ₪/למ"ר**.

לאחר שבחנתי את עסקאות ההשוואה שהציגה המבקשת ושומות מכרעות בסביבת הנכס, אני סבור כי שווי **המ"ר הבנוי בסך של 21,400 ₪ הינו סביר.**

<u>עלות הבניה</u> - בהתאם למחירון דקל 03/2018, **כמפורט להלן אני קובע עלות בניה למ"ר בסך 8,260 ₪.**

עלות מ"ר בניה		
ישירה עפ"י מחירו דקל	4,590	₪
עלות חניון למ"ר	1,242	₪
עלות מרפסת	155	₪
עלות מחסן	130	₪
עלות בניה ישירה	6,116	₪
תקורה	1.35	
עלות בניה כוללת	**8,257**	₪
עלות בניה במעוגל	**8,260**	₪

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

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

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

תאריך : 30/06/2025
מס' מינוי : 187-2024
מספרנו : 255-187-2024

הבאתי בחשבון יזמות בשיעור 20%.

חילוץ שווי מ"ר מבונה מגורים		
שווי מ"ר בנוי	21,400	₪
מע"מ	1.17	
יזמות	1.2	
עלות בניה	8,260	₪
שווי מ"ר מבונה במעוגל	**6,980**	₪

<u>שווי מ"ר מבונה מסחר</u> – שמאי הצדדים מציגים סקר נרחב של עסקאות השוואה, נתוני ביקוש ושומות מכרעות בסביבת הנכס, בשקלול הנתונים שמאי המשיבה קובע **שווי מ"ר מבונה בסך 18,000** ₪ בעוד שמאית המבקשת קובעת **שווי מ"ר מבונה בסיסי בסך 17,500** ₪ ו- **15,750** ₪ לאחר הפחתה של 10% בגין מגבלות התוכנית על שטחי המסחר והאיסור לכלול בתי ממכר למזון בהסכם שנחתם בין היזם לדיירים בשנת 2020.

במקרה הנדון אני מקבל את עמדת המשיבה כי **אין מקום** להביא בחשבון הפחתה מהשווי הבסיסי ואסביר:

1. מדובר במגבלה חוזית בין הצדדים שנקבעה לאחר אישור התוכנית ואינה מעוגנת בתוכנית.
2. הקמת בתי אוכל אינה נהוגה בקומות קרקע בבנייני מגורים ואם קיימים אזי במגבלות של ריח ועשן.
3. מעיון בהוראות התוכניות לפינוי בינוי בסביבת הנכס נראה כי בכל התוכניות חלה מגבלה כלשהי על שטחי המסחר (כדוגמת תוכנית 508-0252536).
4. בשומת אלי כהן, עליה התבססה שמאית המבקשת בקביעת שווי מ"ר מבונה בסיסי, צוין כי שווי המ"ר מבונה בסך 13,900 ₪ שקבע שמאי המשיבה הינו נמוך ועל הצד הזהיר נקבע בשומה המכרעת שווי מ"ר מבונה בסך 15,000 ₪ (שווי מ"ר מסחר עיקרי 17,500 ₪).

לפיכך, לאור האמור במקובץ אני סבור כי **שווי מ"ר מבונה עיקרי (מגלם ש"ש) בסך 18,000** ₪ **הינו סביר.**

<u>עלות הריסה ופינוי</u> – שמאית המבקשת קובעת עלות הריסה בסך 300 ₪ בעוד לעמדת המשיבה, כפי שעולה ממסמך התגובה, יש להביא בחשבון עלות הריסה בסך 215 ₪. לאחר שבחנתי שומות מכרעות בסביבת הנכס ולאור עמדתי בהכרעות קודמות ובהתאמה לנכסים אני **קובע עלות הריסה בסך 300** ₪**/למ"ר.**

<u>עלות המטלות הציבוריות - פיתוח שפ"פ מגרש 101B בשטח 158 מ"ר</u> – שמאית המבקשת מביאה עלות הקמת שצ"פ בסך 600 ₪ למ"ר, בעוד לעמדת המבקשת אין מדובר במטלה ציבורית אלא פיתוח של שטח פרטי.

עפ"י ס' 4.2 להוראות התוכנית השימושים המותרים בשטח השפ"פ הינם: מעבר, מתקני משחק, ריהוט רחוב, הצללה, צמחיה, חניה תת"ק. זיקת המעבר תפותח עפ"י הנחיות פיתוח לוי אשכול בתיאום עם מח' תשתיות של העירייה ותירשם זיקת הנאה לכלל הציבור בתחום השפ"פ.

למרות שבהוראות התוכנית לא קיים תנאי להוצאת היתר בניה בגין פיתוח שטחי השפ"פ במקרה הנדון, לאור העובדה כי קיימת זיקת מעבר לכלל הציבור יש להביא בחשבון את עלות הקמת השטח שכן הוא ישמש את כלל

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

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

תאריך : 30/06/2025
מס׳ מינוי : 187-2024
מספרנו : 255-187-2024

הציבור ולא רק את בעלי הזכויות.

בהתאם למחירון דקל, מרץ 2018, עלות פיתוח חצר טיפוסית בבניין (כולל גינון) היא 340 ₪\למ״ר.

בהתאם למפתח עלויות שצ״פים לשנת 2016 של משרד הבינוי והשיכון נקבע כדלקמן:

עלויות ל-1 דונם שצ"פ גינון אינטנסיבי עד 5 דונם	
שיפוע	עלות
6%-0%	₪ 478,000
12%-7%	₪ 550,000
20%-13%	₪ 925,000
30%-21%	₪ 1,110,000

לאחר שבחנתי שומות מכרעות בסביבת הנכס, המחירונים המוצגים ובהתאמה למועד הקובע, **אני קובע עלות הקמה לשטחי השפ״פ בסך 600 ₪\מ״ר.**

<u>מקדם דחייה</u> – שמאי המשיבה מביא בחשבון דחייה ל- 3 שנים בעוד שמאי המבקשת מביא בחשבון דחייה ל- 5 שנים.

במקרה הנדון מדובר בתוכנית לפינוי בינוי שאושרה ביום 04/01/2018, היתר בניה אושר בתאריך 28/12/2022 ובתאריך 15/05/2024 הוצא היתר הבניה. כלומר היתר הבניה אושר לאחר כ- 5 שנים ממועד אישור התוכנית. היתרון במצב של היתר בניה הוא שמשך הדחיה מוגדר וספציפי לנכס הנישום. הואיל ומשך הוצאת היתר לפרויקט מסוג זה הינו כשנתיים הרי שמדובר בדחיה של כ- 5 שנים מעבר לסטנדרט.

לפיכך, מקדם הדחיה יחושב לתקופה של 3 שנים בשיעור 6%. מקדם הדחיה הינו 0.84.

<u>שימוש ביניים</u> - בהחלטה **בפס״ד ׳נועה לב׳**[15] נקבעה הדרך הראויה לחישוב ההשבחה במימוש בדרך של היתר בניה לכלל הפרויקט כדלקמן:

״במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה ראויות, או כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בניה לכלל הפרויקט, יחושב היטל ההשבחה בדרך הבאה:

***בשלב הראשון**, יחושב שווי כלל המקרקעין במצבם טרם התכנית.*

***בשלב השני**, יחושב שווי כלל המקרקעין בהתאם לזכויות מכוח התכנית החדשה, בהנחה כי זכויות אלו זמינות. יובהר, כי שווי הזכויות במצב החדש מחושב ליום אישור התכנית, כך שאין מקום לכלול בשווי זה שווי שימוש בתקופת הביניים.*

***בשלב השלישי**, ייקבע מקדם הדחייה וזאת בהתאם לתקופת הדחייה הצפויה וריבית ההיוון הרלוונטית.*

***בשלב הרביעי**, תקבע ההשבחה מכוח התכנית, והיא ההפרש בין השווי במצב החדש לשווי במצב*

[15] עמ״נ 18341-09-24 הועדה המקומית לתו״ב ת״א יפו נ׳ נועה לב ואחר׳.

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

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

תאריך : 30/06/2025
מס' מינוי : 187-2024
מספרנו : 255-187-2024

הקודם כאשר הפרש זה מוכפל במקדם הדחייה.

כאשר עורכים את החישוב בדרך זו, אין כל מקום להוספת שווי השימוש בתקופת הביניים."

בהתאם להחלטת בית המשפט ואופן הפעלת מקדם הדחייה, לא יובא בחשבון שווי שימוש ביניים.

יוער, שאומנם נאמר בפס"ד שלא יובא בחישוב ההשבחה שווי שימוש הביניים, אלא שצורת תחשיב זה מביאה ב'עקיפין' שווי של שימוש ביניים בכך שאינה דוחה את הזכויות הקיימות מכוח התוכניות המאושרות עד למימוש (תום תקופת הדחייה)!

<u>מקדם גודל פרויקט</u> – שמאית המבקשת הביאה בחשבון מקדם של 0.95 בעוד שמאי המשיבה טען שאין להביא זאת לאור גודלי היחסית קטן של הפרויקט ביחס לפרויקטים דומים. אני מסכים עם עמדת שמאי המשיבה ולכן איני מביא בחשבון הפחתה לגודל.

תחשיב השבחה מכוח תוכנית 508-0293589				
מצב קודם				
רכיב	**שטח בנוי**	**שווי מ"ר בנוי**		**סה"כ**
שטח מגורים סחיר בנוי	2554	20,630	₪	52,689,131 ₪
סה"כ שווי מצב קודם				**52,689,131** ₪
מצב חדש				
רכיב	**שטח מבונה**	**שווי מ"ר מבונה**		**סה"כ**
עיקרי מגורים	10,001.09	6,980	₪	69,807,608 ₪
עיקרי מסחר	499.65	18,000	₪	8,993,700 ₪
אחסנה למסחר	27.94	7,200	₪	201,168 ₪
סה"כ שווי מצב חדש לפני הפחתות				**79,002,476** ₪
עלות הריסה מבנים קיימים	2,820.34	300	₪	-846,102 ₪
מטלות ציבוריות	158	600	₪	-94,800 ₪
סה"כ שווי מצב חדש				**78,061,574** ₪
השבחה כוללת לפני דחיה				**25,372,443** ₪
השבחה כוללת דחויה		0.84		**21,303,193** ₪
שיעור חלקו של המסחר בהשבחה				11.78%
השבחה של מרכיב המסחר בפרויקט				**2,509,302** ₪
היטל השבחה על מרכיב המסחר בפרויקט				**1,254,651** ₪

חלקו היחסי של מרכיב המסחר בהשבחה		
סה"כ שווי מסחר	9,194,868	₪
סה"כ שווי מצב חדש	78,061,574	₪
חלק יחסי	**11.78%**	

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

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

10. **הכרעה:**

לאור האמור והמפורט לעיל הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה הנובעת מאישור התוכנית במימוש בדרך של היתר בניה לנכס הנמצא בגוש 6497 חלקות 213-214, רחוב לוי אשכול 125-127, שכונת קיראון, קריית אונו הינה כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה כוללת של הפרויקט	ההשבחה של מרכיב המסחר	היטל השבחה של מרכיב המסחר
508-0293589	04/01/2018	₪ 21,303,193	₪ 2,509,302	₪ 1,254,651

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
אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 30/06/2025
מס׳ מינוי : 187-2024
מספרנו : 255-187-2024

נספח - אֶבֶן הבֹּחַן[16]

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[17] שכל אדם, בענייננו שמאי המקרקעין, לרוב אינו מודע לה. להטיה זו חשיבות רבה בבואנו לתרגם ממצאים אמפיריים[18] 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.

---

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

[17] **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).

[18] 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
טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

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

תאריך : 30/06/2025
מס' מינוי : 187-2024
מספרנו : 255-187-2024

<u>ישנם מספר מקורות[19] עליהם נסמך שמאי המקרקעין בקבלת ההחלטה מהו המקדם הראוי</u>:

- היכרותו את מאפייני הסביבה והנכס.
- ניסיונו במקרים דומים.
- הסתמכות על קביעות שמאים מכריעים בסוגיה דומה, רצוי בסביבה הקרובה לנכס המוערך.
- הסתמכות על התקנים והקווים המנחים שמפרסם השמאי הממשלתי, המתעדכנים מעת לעת.
- הסתמכות על מחקרי דלפי[20] של לשכת השמאים המקרקעין ואחרים.
- פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- פרסומים בעיתונות המקצועית והכללית.
- מידע מהאתר הרשמי של היישובים.
- הסתמכות על מקורות מידע מחו"ל.

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

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

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

[20] **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

אורטל כהן חדד - שמאית מקרקעין, מהנדסת תעשיה וניהול

תאריך : 30/06/2025

מס' מינוי : 187-2024

מספרנו : 255-187-2024

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

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

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

בזאת באתי על החתום,

אליהו כהן,

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה



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: